

Gävle

Gävle är residensstad i Gävleborgs län och bland annat välkänt i fastighets-sammanhang som säte för Lantmäteriet. Mycket annan verksamhet inom liknande arbetsområde finns därmed samlad i närområdet.

NAI Svefas konsulter i Gävle har gedigen kunskap om den lokala marknaden. De arbetar främst med fastighetsinformationssystem, fastighetsvärdering och förhandling. Det senaste året har NAI Svefa genomfört ett par större transaktioner på uppdrag av lokala fastighetsbolag.

Gävle - 2009

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 500	7,00 - 8,25%	7 000 - 13 000
B-läge	700 - 1 250	7,75 - 9,00%	3 800 - 10 000
C-läge	600 - 800	9,25 - 11,0%	3 000 - 5 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 500 - 4 000	6,50 - 7,75%	5 500 - 30 000
B-läge	700 - 1 900	7,25 - 8,25%	3 300 - 12 000
C-läge	600 - 900	7,75 - 10,0%	2 200 - 6 000
Industri			
A-läge	350 - 650	8,50 - 10,0%	2 000 - 4 500
B-läge	300 - 500	8,75 - 11,0%	1 500 - 3 500
C-läge	200 - 400	10,0 - 12,0%	500 - 2 000
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	825 - 1 350	5,25 - 6,50%	6 500 - 12 000
B-läge	775 - 950	6,00 - 7,00%	5 500 - 8 500
C-läge	725 - 850	7,00 - 8,00%	5 000 - 6 500

Bostadsfastigheter

Det allmännyttiga bolaget Gavlegårdarna är den största ägaren av bostäder på orten. Balder (Din Bostad), Ankarhusen, Boetten Holding och Östhols hamnar därefter på denna lista. Det råder en relativt god balans på bostadsmarknaden i Gävle. Det nybyggda bostadsområdet Gävle Strand växer vidare och försäljningen av lägenheter till etapp två har nu påbörjats av Skanska och Lupinen Fastigheter. Trepunktshus och ett antal radhus kommer att byggas vid Nyhamn som ligger längst ut på Alderholmen. Området är centralt beläget med utsikt över Gävleåns utlopp. I början av sommaren sålde Gavlegårdarna ungefär 18 000 kvadratmeter bostäder till en mindre privat aktör. Fastigheterna är belägna i området Sätra omkring tre kilometer från centrala Gävle. Fastighetsvärdena i bolagsaffären uppgick till 85 mkr, motsvarande cirka 4 700 kr/kvm.

Kommersiella hyresfastigheter

På Gävles kommersiella fastighetsmarknad placerar sig kommunen högt medan Norrporten, Diös, Norrvidden (Carnegie), NRF Sweden Holding och Landic Property även finns med bland de större ägarna av denna typ av fastigheter. Norrporten bygger nya lokaler till högskolan för forskning och kontor om 3 200 kvadratmeter. Byggnaden kommer att angränsa till högskolans campusområde i Kungsbäck. Inflyttning är beräknat till hösten 2010. I Hemlingby köpcentrum har etapp två färdigställt och butikerna Jula, City Gross och Biltema öppnat. Köpcentrumet som är beläget intill södra infarten av E4 är numera ett cirka 40 000 kvadratmeter stort handelsområde med bland annat butiker som Ica, Systembolaget, Hemtex, Barnens Hus och Blomsterlandet. Etapp tre som omfattar omkring 32 000 kvadratmeter BTA är detaljplanerad och omfattar även en ny infart från södra trafikplatsen till handelsområdet.

Specialfastigheter

Bortsett från kommunen är Kungsleden, Gästrike Invest, Compactor Fastigheter och Diös ägare till en stor del av stadens specialfastigheter. Högskolan i Gävle hyr idag de flesta av sina lokaler av Akademiska Hus. Nu har högskolan emellertid valt en annan aktör, Norrporten, för att bygga ett nytt kontor och laboratorium på Kungsbäck. Byggnaden ska omfatta 3 200 kvadratmeter, beräknas kosta ungefär 49 mkr och inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2010. Parterna är överens om att skriva ett 15-årigt hyresavtal för lokalerna. Hyresavtalet förutsätter dock regeringens godkännande. Hyran uppskattas grovt till cirka 5 mkr per år vilket skulle motsvara drygt 1 500 kr/kvm.



I fokus: Skyskrapan Svanen

Det finns planer på att bygga en 150 meter hög skyskrapa med 40 våningar varav tre under mark. Byggnaden med en extraordinär design ska placeras vid Teknikparken vid infarten till Gävle. Byggnaden planeras få en uthyrningsbar yta på 55 000 kvadratmeter och ska ha kontor i de nedre planen, eventuellt restaurang överst samt bostäder och hotell däremellan. Även konferens ska vara möjligt i byggnaden som får en egen innergård. Länsförsäkringar Gälveborg står bakom projektet och om tankarna blir verklighet blir byggnaden landets näst högsta efter Turning Torso, dock får byggnaden dubbelt så stor yta. Byggnaden som har fått namnet Svanen efter dess svanliknande utformning kan bli ett landmärke som syns från flera mil längs med E4 och Riksväg 80. Det kundägda försäkringsbolaget vill placera delar av sitt kapital i fastigheter. Finansiering är dock inte klar ännu, men Länsförsäkringar Gälveborg pratar om att helst genomföra en fastighetsinvestering inom länet och därigenom gynna bygden. Projektet är ännu bara en vision och såväl fler intresserade investerare som hyresgäster eftersöks. Initiativtagarna hoppas på ett beslut om fullföljande under 2010 och eftersträvar att byggnaden ska stå klar 2014.

Industri- & lagerfastigheter

Förpackningsbolaget Korsnäs och konfektyrtillverkaren Leaf äger fastigheterna som de bedriver sina verksamheter på. FastPartner, Diös, Norrvidden, Gävle kommun är andra aktörer med betydande fastighetsinnehav. Mackmyra Whisky vill bygga besöksdestilleri och lager vid högskoleområdet Kungsbäck. Kommunstyrelsens beredning har godkänt planen som nu går vidare för beslut. På sikt finns planer att bygga en helt ny whiskeyfabrik på området. Satsningar på att utveckla Gävle Hamn sker och kommer att pågå till 2014. Initialt byggs nya magasin, järnvägsspår och kaj. Kapaciteten ska på sikt öka med 40 % och minska godstransporterna i centrala Gävle.

Planer & Projekt

Under 2009-2010 görs en total ombyggnad av Stortorget i Gävle. Fastighetsägare runt torget är bland annat NRF Sweden Holding, Diös och Norrvidden. Stortorget utgör en central punkt i Gävle med butiker, torghandlare, restauranger, biograf och flera gallerior. Syftet med ombyggnaden är, förutom att torget var i behov av renovering, att skapa en attraktiv stadskärna för att utöka handeln. I och med ombyggnaden kommer den personbilstrafik som fanns på ena delen av torget att försvinna. Kommunen undersöker även hur man kan utveckla Atlasområdet med olika verksamheter som bostäder, upplevelseindustri och hantverk. Kommunen äger området mellan Atlasgatan och Gavleån som förr var ett varvsområde.

Kommunfakta

Befolkning	+ 0,6%	●
Arbetslöshet	9,0%	●
Bruttoregionalprodukt	39	●

