

Falun

Falun och koppargruvan är känd på olika sätt, dels för all koppar som tidigare grävts fram men även för det färgpigment som färgat många svenska hus genom åren. Kommunen är dessutom, utifrån antalet invånare, den största i Dalarna.

På NAI Svefas kontor i Falun finns ett starkt team av erfarna konsulter. Tillsammans med medarbetarna på kontoret i Mora är de regionens i särklass starkaste fastighetskonsult inom fastighetsvärdering, fastighetsrätt, fastighetsutveckling och förhandling.

Falun - 2009

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	800 - 1 200	7,50 - 9,00%	7 000 - 8 500
B-läge	700 - 950	8,00 - 9,25%	5 000 - 7 000
C-läge	600 - 700	9,00 - 10,0%	2 000 - 4 000
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 300 - 3 000	6,75 - 7,75%	10 000 - 22 000
B-läge	850 - 1 500	7,50 - 8,50%	8 000 - 11 000
C-läge	600 - 800	8,50 - 9,50%	3 000 - 6 000
Industri			
A-läge	350 - 600	8,75 - 10,0%	2 000 - 4 000
B-läge	300 - 400	9,50 - 11,0%	1 500 - 2 500
C-läge	250 - 350	10,5 - 12,0%	700 - 1 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 300	6,00 - 6,75%	7 500 - 8 500
B-läge	790 - 900	6,75 - 7,75%	6 000 - 7 000
C-läge	750 - 830	7,75 - 8,25%	3 500 - 5 500

Bostadsfastigheter

Bolaget Masmätaren är en av de privata aktörerna på Faluns bostadsmarknad. Vidare återfinns kommunen med bolaget Kopparstaden samt ett antal privatpersoner och lokala bolag som ägare till bostadsfastigheter. Efterfrågan på bostäder i Falun är relativt god. På det gamla industriområdet längs Norra Järnväggsgatan i centrala Falun planerar HSB och Byggpartner att bygga cirka 100 nya lägenheter. Området som idag består av mindre industrifastigheter skall saneras och befintliga byggnader ska rivas. Innan byggstart som är planerad till hösten 2009 vill HSB att ungefär hälften av bostadsrätterna är sålda. Scanpark, ett bolag med holländska ägare, vill bygga 110 bostadsrätter och småhus vid Råxnäs som ligger längs vattnet ett par kilometer från centrala Falun. Kommunen är positiv till projektet.

Kommersiella hyresfastigheter

Diös och Masmätaren kan tillsammans Kommunfastigheter, Dagon, Allokton anses som framträdande på marknaden för kommersiella hyresfastigheter. Den totalrenoverade Falangallerian i centrala staden har öppnat under våren och nypremieren har fått bra genomslag. Gallerian är så gott som fullt uthyrd och innehåller ett 20-tal butiker med allt från mode till Claes Olsson och Systembolaget. A-läge för butiker har i och med denna förnyelse utökats något norrut. På regementsområdet vid Ica har Sjaelsögruppen förvärvat 50 000 kvadratmeter mark. Företaget är bland de större inom fastighetsutveckling i Danmark och planerna är att bygga 12 500 kvadratmeter butikslokaler med byggstart till hösten.

Specialfastigheter

Framst kommunen, men även landstinget, Diös, Dagon och privatpersoner finns som ägare av specialfastigheter i Falun. Högskolestyrelsen har beslutat att de vill att kommunen bygger ett nytt bibliotek med servering och 90 kontorsarbetsplatser på högskoleområdet i Falun som högskolan i sin tur kan hyra. Projektet ska omfatta cirka 3 000 kvadratmeter och beräknas kosta ungefär 100 mkr. Om ny detaljplan godkänns inom kort kommer byggnaden att stå klar 2011-2012. Utvecklingen av Främby Design och Teknikcentrum fortlöper. Målet för kommunen är att Främby Hallar som tidigare använts av Scania, ska utvecklas till ett industriellt centrum i regionen. Ett led i att uppnå detta mål är att flytta Falu Tekniska Gymnasium till Främby Hallar förhoppningsvis till år 2010. Detta är något som kommunfullmäktige tar beslut om i september.



I fokus: Resecentrum

Kommunen har långtgående planer på att bygga ett nytt resecentrum vid stationen och kommunstyrelsen har godkänt detaljplanen. Dock har planen överklagats och ligger nu hos Länsstyrelsen, deras besked väntas komma under hösten. I samband med projektet ska vältrafikerade Korsnäs vägen flyttas vilket skapar 15 000 kvadratmeter BTA i ett nytt kvarter vid centralstation. Ställningstagande till användandet av denna yta är inte klart, kommersiell verksamhet eller funktioner för resecentrumet är mest aktuellt. Intressanta aktörer för utvecklingen av de kommersiella ytorna eftersöks av kommunen. Ytan ska länka ihop perrong samt centrum och tanken är att kommunikation och handel skall växa ihop. Den samlade kostnaden för projektet uppskattas till 300 mkr inklusive kostnader för spår- och gatuarbete. Banverket och kommunen är några av finansörerna men förhoppningar finns även på bidragsfinansiering utifrån. Även planer på ett parkområde i anslutning till resecentrumet finns.

Industri- & lagerfastigheter

Möller & Partners samt Corem är stora ägare till industri- och lagerfastigheter. Bolagen Grycksbo Paper och Cederroth äger sina egna produktionsfastigheter. Välutvecklade industriområden i Falun är Ingarvet och även Främby Hallar strax söder om stadskärnan. Under sommaren presenterade Kilenkrysset tillsammans med Förlagssystem sitt projekt om ett logistikcentrum vid Tallen. Satsningen motsvarar en investering på 300 mkr och ytan uppgår till hela 30 000 kvadratmeter. Förlagssystem som funnits i Falun i 20 år ska långsiktigt hyra lokalerna som Kilenkrysset ska äga och förvalta. Fastigheten som Kilenkrysset förvärvat är 70 000 kvadratmeter och bygget startar efter sommaren för att stå klart 2011.

Planer & Projekt

I Falun är två projekt avseende offentliga inrättningar aktuella. Landstinget Dalarna genomför ett större om- och nybyggnadsprojekt för Falu lasarett. Nuvarande kvinnoklinik kommer att rivas och ersättas med en ny vårdbyggnad på samma plats. Investeringskostnaden bedöms ligga omkring 500 mkr. Regeringen föreslår att länsrätterna i Falun och Gävle slås samman till en förvaltningsrätt med säte i Falun. Beslut i frågan har ännu inte fattats i riksdagen. Om förslaget genomförs kommer nuvarande domstolsbyggnad som ägs av Nordisk Renting att byggas på med en våning för kontor om 1 000-1 200 kvadratmeter.

Kommunfakta

Befolkning	+ 0,3%	●
Arbetslöshet	6,3%	●
Bruttoregionalprodukt	39	●

