

Luleå

Residensstaden Luleå har en lång tradition som industristad med tyngdpunkt på järn- och stålindustri. Luleå fungerar även som ett nav för person- och godstrafiken till och från norra Sverige. Under senare år har andelen högteknologiska företag ökat, mycket tack vare utbildningar av ingenjörer på Sveriges enda tekniska universitet.

Vårt mest nordligt belägna kontor arbetar till stor del med frågor kring skogs- och lantbruksvärdering. Intrångsfrågor och liknande fastighetsrättsliga frågor utgör en annan del av arbetet och det geografiska arbetsområdet är stort och vidsträckt.

Luleå - 2009

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	850 - 1 300	7,00 - 8,25%	6 000 - 11 000
B-läge	750 - 1 150	7,50 - 9,50%	4 500 - 9 000
C-läge	550 - 950	8,5 - 10,75%	2 500 - 6 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 200 - 2 600	6,25 - 7,00%	10 000 - 24 000
B-läge	800 - 1 350	6,75 - 9,50%	6 000 - 11 000
C-läge	600 - 1 000	8,25 - 10,5%	2 500 - 6 500
Industri			
A-läge	350 - 650	9,00 - 11,0%	2 000 - 5 500
B-läge	350 - 550	9,25 - 11,5%	1 500 - 3 000
C-läge	250 - 450	9,75 - 12,5%	1 000 - 3 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	875 - 1 350	5,00 - 6,50%	8 500 - 14 500
B-läge	825 - 1 200	5,50 - 7,00%	7 000 - 11 500
C-läge	750 - 1 000	6,25 - 7,75%	5 500 - 10 000

Bostadsfastigheter

Kommunägda Lulebo är en stark aktör på den lokala bostadsmarknaden. Bland de privata fastighetsägarna är det Akelius som är dominerande med ett trettiotal fastigheter, främst i området Svartöstad. Lindbäcks Group och Galären Holding är andra bolag som förekommer i Luleås ägarförteckning. Lulebo är aktivt på transaktionsmarknaden, bland annat har de i år sålt av knappt 200 lägenheter i området Mjölkudden till Igelu Fastigheter, samt förvärvat 35 lägenheter med centrumnära läge av samma bolag. Totalt har Lulebo drygt 11 000 lägenheter varav cirka 15 % är studentbostäder. Tillsammans ska fastighetsägarnas utbud täcka den efterfrågan på bostäder som finns i Luleå. Det finns dock en del vakanser i bostadsbeståndet. På Hertsön, miljonprogramsområdet som är Luleås största bostadsområde, finns det lediga bostäder.

Kommersiella hyresfastigheter

Privata fastighetsägare på den kommersiella marknaden är främst Norrporten, Norrvidden (Carnegie), Landic Property, Diös och Galären. Det har inte skett några större förändringar i hyresnivåer på Luleås lokalfastighetsmarknad, vilket skulle kunna vara en naturlig följd av den senaste tidens oroligheter på finansmarknaden. Luleå kommun är ett av Norrlands snabbast växande handelsområden. Bland annat återfinns i kommunen Luleå Homecenter Syd, med ett stort utbud av lokaler för kontor, detalj- och dagligvaruhandel. Aurorum Science Park planerar tillsammans med Diös för byggnation av Norrlands högsta hus med arbetsplatser för 1 000 personer. Byggnaden, som ska heta Aurorum Gateway beräknas stå färdig år 2013.

Specialfastigheter

Kommun, landsting, Akademiska Hus, Stiftelsen Sunderby Folkhögskola samt Lillviken Förvaltning placerar sig i topp bland de företag i Luleå som äger specialfastigheter. Ombyggnationen av Coop Arena, som är huvudarena för bland annat ishockey och basket på elitnivå, pågår och kommer bland annat att resultera i fler våningsplan, flera stora konferenslokaler samt en ståplatsläktare för 800 personer. Projektet är beräknat till mellan 150 och 185 mkr. En försäljning av arenan till Luleå Hockey har tidigare varit på gång men stoppats efter en ändring av kommunens momsregler som skulle ha gjort överlåtelsen 50 mkr dyrare. Den köpeskilling som diskuterades vid en eventuell överlåtelse var 260 mkr.



I fokus: Bostadsbyggandet

På flera håll pågår arbete för att förbättra och bygga nya bostadsområden. För ett par år sedan sålde kommunen ut mark i det natursköna gamla regementsområdet LV7, mer känt som Kronan. I närheten finns Kronanbacken med ny detaljplan som möjliggör exploatering av bostäder av blandad typ. Tillsammans planerar Riksbyggen och Jernhusen ett sjönära bostadsområde med bland annat punkt- och terrasshus invid Skurholmsfjärden. Dessutom planeras det för ett par hundra tomter i Hällbacken vilket ska motsvara Lilsundet i storlek. Kommunala Lulebo har planer på att bygga strax över 100 hyresrätter på Lulsundsberget, vidare har bolaget tre andra projekt i centrum på gång som innebär både påbyggnad av befintliga hus och nyproduktion. I närheten av Stadshuset vann Galären nyligen en markanvisningstävling och avser att uppföra hyresrätter, detaljplan är under utställning. Generellt bedöms hyresnivån för nyproducerade bostäder i bra lägen ligga uppemot 1 350 kr/kvm. Luleå har dessutom en av landets lägsta drift- och underhållskostnader delvis tack vare billig fjärrvärme.

Industri- & lagerfastigheter

SSAB är den mest dominerande ägaren till industri- och lagerfastigheter i Luleå. Kommunen, Scania genom dotterbolaget Ferruform och Galären är andra ägare inom denna fastighetstyp på orten. Det finns flera större industriområden i Luleå. Bland annat i Svartöstadet, vilket är det enskilt största industriområdet i staden, återfinns tyngre produktionsindustri där bland andra SSAB har sin produktion. Bland annat har SSAB sin produktion här. Skutviken är ett annat, mer centralt beläget industriområde som på senare år konverterats till ett handelsområde. Luleås industrier skulle gynnas av Norrbottenbanan, genom effektivare godstransporter. Luleå bedöms vara en långsiktigt stabil stad för industriverksamhet.

Planer & Projekt

På flera håll i staden pågår utvecklingsprojekt i syfte att öka attraktiviteten, i synnerhet för boende. Bland annat har trivselen i staden ökat markant efter att Norra Hamn har renoverats. Uppfräschningen har påverkat stadsbilden positivt och Norra Hamn utgör nu ett centralt område för nöjesliv. En fortsatt utbyggnad av Botniabanan ligger i projekteringsstadiet. Tanken är att Norrbottenbanan skulle ansluta vid Botniabanas slut i Umeå och sträcka sig upp till Luleå och sedan vidare med Stambanan och Malmabanen. Projektet är bara i planeringsstadiet och kostnaden beräknas till mellan 18-20 mdkr.

Kommunfakta

Befolkning	+ 0,4%	●
Arbetslöshet	7,7%	●
Bruttoregionalprodukt	48	●

