

# Jönköping

Jönköping är en stad som växer. Läget nära E4:an gör staden till ett nav för logistiken i södra Sverige. Högskolan i kombination med det natursköna läget invid Vättern gör staden attraktiv för både företag och människor. Arbetsmarknaden är stark och befolkningsökningen likaså.

NAI Svefas är det ledande fastighetskonsultbolaget i Jönköping. Här arbetar erfarna konsulter som specialiserat sig på rådgivning inom fastighetsbildning, plangenomförande och förrättningsförberedelse samt traditionell fastighetsvärdering och skogsvärdering.

## Jönköping - 2009

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
<b>Kontor</b>			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 500	6,75 - 7,25%	10 000 - 15 000
B-läge	700 - 1 200	7,00 - 8,50%	6 000 - 9 000
C-läge	500 - 1 000	8,00 - 9,50%	3 000 - 5 000
<b>Butiker</b>			
AA-läge			
A-läge	1 500 - 4 400	6,00 - 6,75%	15 000 - 30 000
B-läge	800 - 1 500	6,25 - 7,75%	7 000 - 15 000
C-läge	500 - 900	7,25 - 9,00%	3 000 - 9 000
<b>Industri</b>			
A-läge	400 - 650	7,75 - 9,50%	2 500 - 7 000
B-läge	350 - 600	8,25 - 10,0%	2 500 - 6 000
C-läge	300 - 550	9,00 - 11,0%	1 750 - 5 000
<b>Bostäder</b>			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 300	4,25 - 5,50%	12 000 - 22 000
B-läge	850 - 1 250	4,75 - 6,25%	10 000 - 16 000
C-läge	800 - 1 150	5,75 - 7,25%	7 000 - 11 000

## Bostadsfastigheter

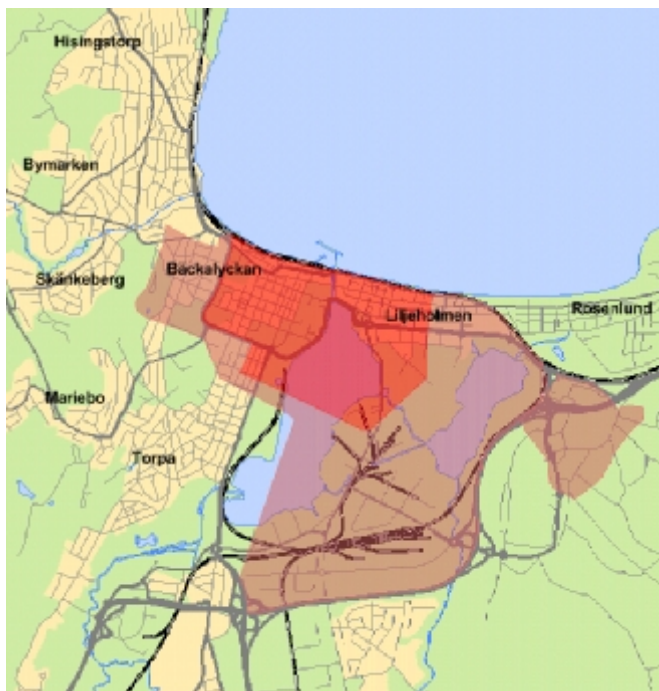
Privatägda Jönköpings Bygginvest är att betrakta som stora bostadsförsörjare inom kommunens gränser tillsammans med HSB, Investment AB Myran, CA Fastigheter, Lundbergs, Balder (Din Bostad) och Locellus. Det kommunala bostadsbolaget Vätterhem har också en framträdande ställning på bostadsmarknaden i Jönköping. A-läge för bostäder kan utpekas som området nordöst och väster om Munksjön. Kommunen har under de senaste åren ökat befolkningen med drygt 1 % per år och har nu omkring 125 000 invånare. I Jönköping råder bostadsbrist även om det under 2000-talet har tillkommit minst 200 lägenheter per år. Nybyggandet har dock avstannat i samband med finanskrisen.

## Kommersiella hyresfastigheter

Lokalmarknaden domineras av såväl lokala, regionala och nationella aktörer som exempelvis Norrporten, Castellum genom Corallen, Lundbergs, Ekblads Fastighets AB och Lustgården. Såväl kontors- som butikshyrar har utvecklats positivt under de senaste åren. Trots det senaste årets finansoro är kontorshyrorna i bästa lägena oförändrade på nivån. Toppshyror avseende butiker har noterats på drygt 4 000 kr/kvm i centrala Jönköping. Vakansgraden på lokaler är låg och någon ökning har ännu inte noterats. Nya kontor har tillkommit i centrala Jönköping bland annat har Lustgården byggt ett kontorshus på ungefär 4 000 kvadratmeter till Skatteverket och på A6 området har Corallen byggt omkring 8 000 kvadratmeter verksamhetslokaler.

## Specialfastigheter

Kommunen genom bolaget Högskolefastigheter i Jönköping samt Landstinget och Månsarps Förvaltnings AB med sjukvårdsfastigheter utgör tillsammans med några lokala aktörer den huvudsakliga ägarskaran för specialfastigheter i kommunen. Norrporten planerar sedan flera år tillbaka ett nytt rättscentrum vid Västra Kajen intill Munksjöns strand. Rättcentrumet beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2010. Detaljplanen är antagen och kommunfullmäktige har godkänt exploateringsavtalet. Under sommaren tog tekniska nämnden beslutet att godkänna den fastighetsreglering som är slutsteget i att lösa markfrågan. Ett annat spännande projekt, som planeras invigas under 2011 är Landstingsfastigheters nybyggnation av ett cirka 13 000 kvadratmeter stort Scenkonstens hus. Huset ska placeras vid Munksjöns strand ska innehålla teater-, konsert- och kulturlokaler.



## I fokus: Östra Centrum

Östra centrum har under 2000-talet utvecklats framgångsrikt med nya etableringar av kontor och butiker. Tillväxten avspeglas i stigande butiks- och kontorshyror och idag noteras nivåer upp mot 1 500 kr/kvm för kontor och cirka 4 000 kr/kvm för butiker. Genom sammanfogade insatser mellan kommun, fastighetsägare och handelsaktörer satsas på en stark och attraktiv stadskärna. Just nu pågår nybyggnationer där Lundbergs uppför nytt butiks- och kontorshus på omkring 5 000 kvadratmeter. Bygget ska stå klart i början av 2010 och blir fem våningar högt varav fyra av våningarna ska innehålla kontor. Ekblads planerar i samarbete med HSB och Corallen att bygga en 400 kvadratmeter stor butiksarkad i kvarteret Atollen. Planläggning för kvarteret är i dagsläget inte klar. Tre hamnmagasiner med kommersiell verksamhet ska också byggas och även en brygga ut i vattnet samt två utsiktsplatser ingår i de omfattande planerna. Arbetet med att utveckla området har delats in i sju olika delprojekt och syftet är att skapa en stark handelsplats och en välfungerande stadskärna.

## Industri- & lagerfastigheter

IKEA, Husqvarna och Castellum genom Corallen är några exempel på stora fastighetsägare inom segmentet industri- och lagerfastigheter på orten. Jönköping har ett strategiskt läge och är ett utvecklat logistikcentrum med närhet till Norden och Europa. Torsvik beläget vid E4:an är det största och snabbast växande verksamhetsområdet. Här har en rad storföretag etablerat lager och distribution, exempelvis IKEA, Elgiganten, Intersport och Electrolux. Nyetableringar i området är bland annat Kia-Hyundais reservdelslager samt distributionsanläggning för Danish Crown. Ett annat område som utvecklats är Hedenstorp vid Riksväg 40 och flygplatsen.

## Planer & Projekt

Jönköpings kommun arbetar med ett antal projekt, både för att skapa fler bostäder men även för att vidareutveckla handeln i staden. Centralt beläget vid den norra delen av Munksjön finns det omtalade projektet Atollen. Byggrätten som fram till mars i år var i GE Real Estates ägo har övergått till de lokala exploitörerna HSB Göta, Corallen och Ekblads. Detaljplanen genomgår för närvarande en revidering och byggstart av det 48 000 kvadratmeter stora butiks- och bostadskomplexet är inte fastställt. Bostäder planeras också på Östra kajen, Kålgården och i Vilhelmsro/Strandängen. Kommunala Vätterhem äger en betydande del av det sistnämnda området som estimeras rymma 500-800 nya bostäder.

### Kommunfakta

Befolkning	+ 1,1%	●
Arbetslöshet	5,4%	●
Bruttoregionalprodukt	53	●

