

Karlstad

Karlstad är ett starkt regioncentrum i Värmland, beläget mitt emellan Stockholm och Oslo. I Karlstad finns kompetens samlat kring bland annat massa, papper och förpackningar. Inom Paper Province samarbetar nästan 250 företag för att utveckla nya tjänster och produkter inom förpackningsområdet, massa- och papperstillverkning samt energieffektivisering.

Konsulterna på NAI Svefas kontor i Karlstad är specialister inom transaktioner, fastighetsvärdering och fastighetsrätt.

Karlstad - 2009

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 300	6,75 - 7,75%	6 000 - 13 500
B-läge	700 - 1 200	7,50 - 8,50%	4 000 - 11 000
C-läge	600 - 850	8,00 - 10,0%	3 000 - 6 000
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 200 - 3 000	6,00 - 7,00%	10 000 - 30 000
B-läge	900 - 1 700	7,00 - 8,25%	6 000 - 12 000
C-läge	600 - 1 000	7,50 - 9,00%	3 500 - 6 500
Industri			
A-läge	350 - 600	8,00 - 10,0%	2 000 - 6 000
B-läge	350 - 550	8,50 - 10,5%	1 750 - 4 500
C-läge	300 - 450	9,00 - 12%	1 000 - 2 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	875 - 1250	4,75 - 5,75%	9 500 - 17 500
B-läge	825 - 1 200	5,00 - 6,00%	7 500 - 14 000
C-läge	800 - 1 100	6,50 - 7,50%	5 500 - 10 000

Bostadsfastigheter

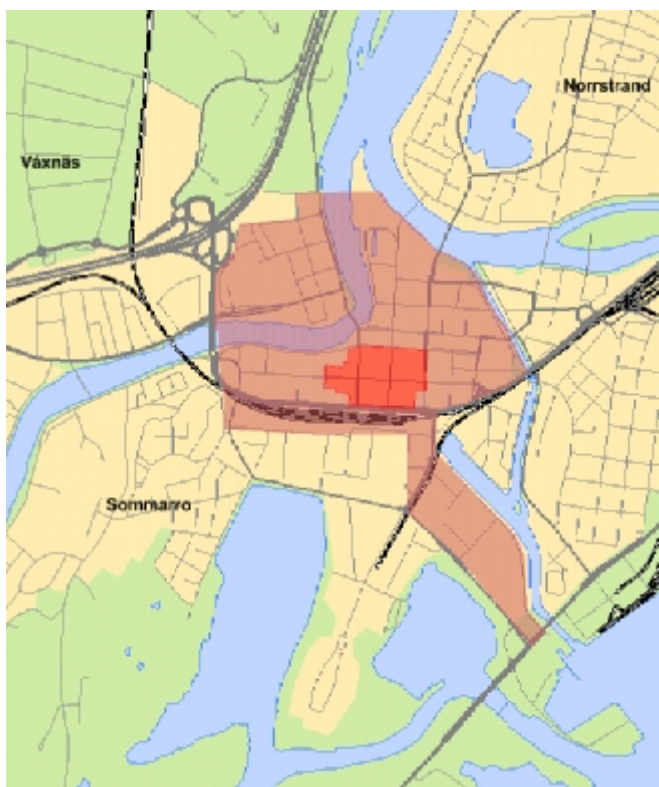
Den största ägaren av hyresbostäder i Karlstad är kommunalägda Karlstads Bostads AB. Stiftelsen Karlstadshus, som delvis ägs av kommunen är också en betydande aktör på marknaden. De största privata aktörerna är främst Akelius, Lundbergs, Hyresbostäder i Sverige och Balder (Din Bostad). Efterfrågan på bostäder är hög och det finns i dagsläget inga större tendenser till ökade vakanser i beståndet. Nyproduktion sker främst med strand- eller sjönära lägen men även förtätningar i centrum och i centrumnära områden förekommer. I Södra Råtorp, ungefär 2,5 kilometer norr om centrum, uppförs 60 bostadsrätter av Sverigehuset. Företaget har tidigare genomfört liknande exploateringar i området.

Kommersiella hyresfastigheter

Klövern äger mest kommersiell yta i Karlstad. Karolinen Fastigheter och kommunen är andra betydelsefulla fastighetsägare. Duvan Karlstad Centrum KB, Lundbergs och Konsum Värmland finns också med som huvudsakliga ägare. Hyresmarknaden för kontor är relativt god och det märks ännu ingen tydlig tendens på ökade vakanser, men det noteras dock att uthyrningsprocessen tar längre tid. Marknaden för butiker i Karlstad har under de senaste åren utvecklats starkt med många nyetableringar. I takt med en allt sämre konjunktur har det dock uppstått en del vakanser i city och då främst i stadens gallerior. Vår bedömning är att ökade vakanser i city troligen kommer att dämpa hyresutvecklingen framöver.

Specialfastigheter

Förutom specialfastigheter som är ägda av kommun eller landsting finns ett antal andra aktörer inom främst äldrevården såsom Seniorbostäder i Sverige och Swede Care. Vid centralsjukhuset genomför Landstingsfastigheter en byggnation av två hus, ett hus för medicinsk service och internmedicinsk vård samt ett psykiatrihus. Husen bedöms vara färdiga för inflyttning under 2010 respektive 2011 och investeringen bedöms till cirka 1,5 mdkr. I Karlstad pågår även en byggnation av en ny kultur- och kongressanläggning vid Klarälvens strand. Den gamla byggnaden är riven och den nya kultur- och kongresshallen beräknas vara färdig för inflyttning i början av 2011. Projektet som numera ägs av norska finans- och pensionskoncernen Storebrand/SPP, bedöms kosta ungefär 420 mkr.



I fokus: Kvarteret Kanoten

Ett högtintressant område i Karlstad är kvarteret Kanoten beläget strax söder om Karlstads kommersiella centrum, mellan Tullholmsviken och Inre hamn. Här pågår en planutredning med intentionen att kvarteret ska bli en mångfunktionell stadsdel med en blandning av bostäder, handel, service och kontor. Området är ett utfyllnadsområde som först på 1980-talet började bebyggas med storskaliga kontorsbyggnader samt lokaler avsedda för industri och lagerverksamhet. Bostäder började byggas under 2000-talet och läget bedöms som mycket attraktivt. Inom området planeras runt 350 nya bostadslägenheter med strandnära läge. Läget för kontorslokaler bedöms för närvarande utgöra ett bättre B-läge och den dominerande ägaren är Klöverm med sina dryga 38 500 kvadratmeter. Det är få vakanser i området och tillkommande bygggrätt för verksamheter beräknas till ungefär 50 000 kvadratmeter. En spännande idé är att anlägga en ny kanal för fritidsbåtar som ska förbinda Inre hamn med Tullholmsviken. Järnvägen är en svårforcerad barriär och utmaningen i planeringen är delvis att få kvarteret att upplevas som en del av den centrala staden.

Industri- & lagerfastigheter

Nämnvärda fastighetsägare inom segmentet är kommunen, Metso, VEQ, Klöverm, Löfberg Fastighet och Tain Swedish Property. Sistnämnda är sedan 2008 ny ägare av Zakrisdals Företagscentrum sydväst om Karlstad. Marknaden för industrifastigheter i Karlstad är relativt stabil och ännu märks inte någon tendens till ökade vakanser. Enligt kommunen råder fortsatt stor efterfrågan på mark för nyproduktion. Det pratas till och med om brist på industrimark. Områden som utvecklas alltmer är de östra delarna av staden i industriområdet Örsholmen samt Välsviken.

Planer & Projekt

Mycket av det pågående planarbetet rör bostäder som ett led i kommunens vision att nå 100 000 invånare. Utbyggnaden av Karlstads nya västkust vid Zakrisdal, mellan Bergvik och Dingelsundet har startat och omkring 2 500 bostäder kan komma att byggas. Ett annat aktuellt stadsutvecklingsområde är kring Välsviken i de östra delarna av Karlstad. Arbete med en fördjupad översiktsplan pågår vilken innefattar bostäder, kommersiella ytor samt industri och lager. För handelsområdet Välsviken finns en bygggrätt om 31 000 kvadratmeter och ICA Kvantum påbörjade under våren byggnationen av en cirka 3 400 kvadratmeter stor livsmedelsbutik. Kvarvarande bygggrätter ägs av ICA, Byggfast och kommunen.

Kommunfakta

Befolkning	+ 0,5%	●
Arbetslöshet	7,1%	●
Bruttoregionalprodukt	46	●

