

Örebro

Örebros fastighetsmarknad kännetecknas av en låg omsättning men då objekt kommer ut till försäljningar blir det inte sällan budgivning bland intressenter. Handelsslaget står mellan Marieberg och centrum och ständig förnyelse krävs i kampen om hyresgäster och kunder. Vital är satsningen på specialfastigheter med Kunskapsskolan och utbyggnaden kring Behrn Arena samt den omfattande utvecklingen av centrum, inklusive planer på en skyskrapa. Fastighetsindex i Örebro är bland de högsta bland regionstäderna med 48.

Örebro - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 600	6,75 - 8,00%	7 500 - 15 000
B-läge	700 - 1 200	7,50 - 8,50%	4 500 - 9 000
C-läge	600 - 800	8,50 - 9,50%	3 000 - 5 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 800 - 3 000	6,00 - 7,50%	15 000 - 35 000
B-läge	1 000 - 2 000	7,00 - 8,00%	7 500 - 17 500
C-läge	700 - 1 100	8,00 - 9,00%	4 000 - 9 000
Industri			
A-läge	500 - 700	7,50 - 9,50%	3 500 - 7 000
B-läge	400 - 600	8,00 - 10,00%	2 500 - 5 000
C-läge	300 - 500	9,00 - 11,50%	1 000 - 3 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	1 000 - 1 450	4,00 - 5,50%	12 000 - 22 000
B-läge	900 - 1 250	4,25 - 5,75%	9 000 - 17 000
C-läge	800 - 1 100	5,25 - 6,75%	6 500 - 11 000

Bostadsfastigheter

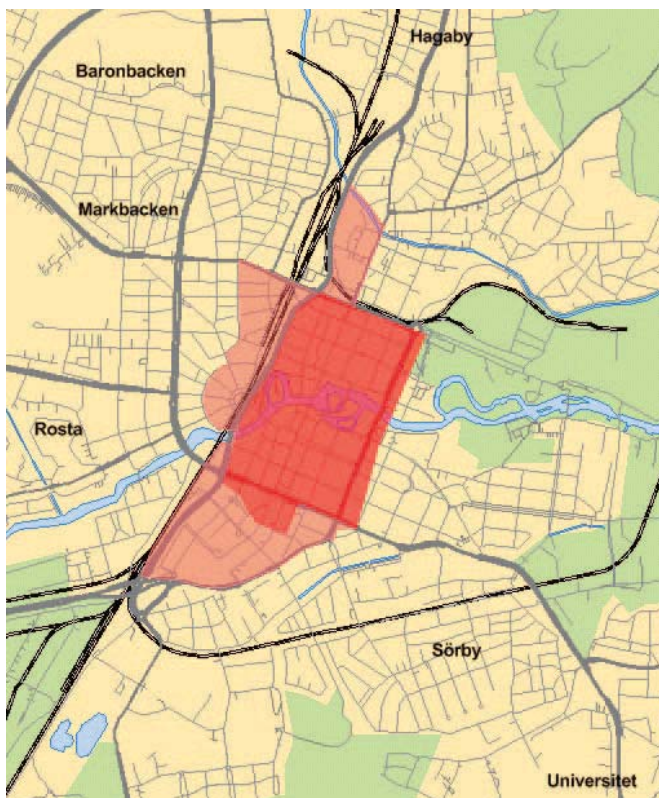
Den överlägset största aktören på bostadsmarknaden i Örebro, med drygt 23 000 bostäder är kommunägda Örebrobostäder. Bland de privata aktörerna finns Asplunds, Behrn Fastigheter, Görtz Fastigheter, John Ekströms Bygg, Melins Fastighetsförvaltning och PG Jönsson Fastigheter. Kommunledningen har beslutat att cirka 1 500 bostäder i Örebrobostäders bestånd ska avyttras i områden där bolaget är dominerande samtidigt som nyproduktion av cirka 700 bostäder planeras i områden där man har en mindre dominerande ställning. I kvarteret Släggan på norr har två äldre bostadshyresfastigheter nyligen sålts. Köpeskillingen uppgår sammanlagt till 16,2 Mkr motsvarande cirka 10 400 kr/kvm och en direktavkastning kring 4,25 %. Försäljningen skedde genom öppet anbudsförfarande där elva lokala aktörer deltog.

Kommersiella hyresfastigheter

Alecta, Aspholmen Fastigheter (Castellum), Behrn Fastigheter, Klöver, Lokalusman i Örebro, Norrporten och Steen & Ström är några av de större företagen på den kommersiella marknaden i Örebro. Dragkampen om konsumenterna mellan handelsparter i Mariebergs Köpcentrum och i Örebro city (Södercity) fortsätter. I Mariebergs Köpcentrum har gallerian byggts om och till och i centrala Örebro kommer ombyggnaderna av stadens centrala torg vara klara i vår. I varuhuset Krämaren och Träffpunkt, som ägs av Alecta, har tre tunga hyresgäster avflyttat, Duka, Brothers och Zara. Det kommersiella innehavet i Södercity domineras i övrigt av Behrn Fastigheter och Asplunds. I externa Mariebergs köpcentrum står stora butiksytor tomma i syd, medan det byggs nytt i norr.

Specialfastigheter

Förutom kommun och landsting, som är de stora fastighetsägarna när det gäller specialfastigheter i Örebro, finns även fastighetsbolaget Specialskolor Sverige samt Prubor Förvaltning representerade bland ägarna. I kvarteret Propellern (Ladugårdsängen) har landstingsägda Länsgården påbörjat ett byggnadskomplex som ska rymma vårdcentral, bostäder, kontor och butiker. Projektet har kostnadsberäknats till cirka 205 Mkr. I november 2009 togs första spadtaget för Kunskapsskolan Örebro. Skolan, som uppförs vid universitetsområdet, ska stå klar inför skolstarten 2010 och ge plats för omkring 400 elever i årsklasserna 6-9. Vid Behrn Arena har utbyggnaden av Östra Läktaren och Vinterstadion med ishallar för både ishockey och bandy knappt färdigställts förrän förslag på utbyggnader av intilliggande Idrottshuset och Eyrabadet offentliggörs.



I fokus: Bostadsproduktion

Befolkningsstillväxten i Örebro har varit positiv ända sedan 1982 och prognosen pekar på cirka 145 000 kommuninvånare år 2018. Omkring 70 % av Sveriges befolkning bor inom en radie av 30 mil. Detta ställer självfallet stora krav på bostadsproduktion som under det senaste året varit något avvaktande och lägre än de mål som kommunen satt upp. Sammantaget har ett nytillskott om ungefär 2 000 bostäder bedömts vara nödvändigt på orten för att under den kommande treårsperioden bemöta efterfrågan. Örebrobostäder planerar för nyproduktion dels i yttre tillväxtområden men även genom förtätningar i innerstaden. Bland annat handlar det om kvarteret Gulsippan (gamla Vasaskolan), i hörnet Rudbecksgatan/Restalundsvägen (vid Österplan), i kvarteret Mejeriet (före detta Arlamejeriet norr om Svampen), på Alnängarna (CV-området) och i kvarteret Brynet (tomt 17). Inflyttningshyrorna för bostäder i de nyligen färdigställda projekten i kvarteret Längan och Repslagaren ligger på omkring 1 450-1 475 kr/kvm och år för en treumslägenhet på cirka 75 kvadratmeter BOA.

Industri- & lagerfastigheter

Aspholmen Fastigheter (Castellum) tillhör tillsammans med Alecta, Brinova och Lantmännen de större privata ägarna av industrifastigheter. Aspholmen är det mest eftertraktade området för små och medelstora industriföretag och till viss del även för företag som bedriver sällanköpshandel. Områdets status kommer att höjas ytterligare när broförbindelsen över Gustavsviksvägen står klar 2011. De nya industriområdena Västra Pilängen och Berglunda, med läge vid E18 och E20 är lämpade för logistikföretag. Projektet Truckstop Örebro ska ligga här och kommer sannolikt att växa fram när konjunkturen vänder. De nyexploaterade tomterna i Södra Pilängen, Boglundsängen och Bettorp är avsedda för blandad indutribyggelse.

Planer & Projekt

I centrala Örebro har Aspholmen Fastigheter och Sweco presenterat planer för en 28 våningar hög skyskrapa. Byggnaden ska inrymma kontor och lägenheter, med möjlighet till en restaurang högst upp. Placeringen planeras till mittemot det nyligen färdigställda Behrn Tower. I kvarteren Teknis och Maskinisten i centrala Örebro (nuvarande Rudbecksskolan) pågår en arkitektävling om hur kvarteren ska planeras för framtiden. Läget är mycket centralt och sannolikt kommer delar av skollokalerna att rivas och ge plats för bostäder. Läget bedöms vara ett A-läge inom Örebros bostadsmarknad.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 1,3%	●
Arbetslöshet	8,3%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	48	●

