

Östersund

Östersund ligger kvar i NAI Svefa Fastighetsindex nedre skikt, mycket på grund av en svag befolkningsutveckling och låga hyresnivåer för kontor. När försvaret lämnade staden friställdes stora lokalytor som fastighetsägarna bara delvis lyckats fylla.

Bland ljusglimtarna finns utvecklingen av stadens köpcentrum, vinterarenan och omvandlingen av den tidigare brandstationen till företagscentrum. Flera stora bostadsprojekt är också på gång, både inom allmännyttan och på privata sidan.

Östersund - januari 2010

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	750 - 1 400	6,75 - 8,00%	5 500 - 10 500
B-läge	600 - 1 200	7,50 - 8,75%	3 500 - 8 000
C-läge	450 - 800	7,75 - 9,50%	2 500 - 6 000
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 300 - 2 800	6,50 - 7,50%	8 000 - 18 000
B-läge	900 - 1 300	7,00 - 8,75%	5 000 - 8 000
C-läge	500 - 800	7,75 - 9,00%	2 500 - 5 500
Industri			
A-läge	350 - 700	8,25 - 9,25%	2 000 - 5 500
B-läge	300 - 550	8,50 - 9,75%	1 500 - 3 500
C-läge	250 - 400	9,00 - 11,50%	1 000 - 2 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 200	5,50 - 6,75%	7 000 - 13 000
B-läge	800 - 1 000	6,25 - 7,00%	6 000 - 9 000
C-läge	700 - 950	6,75 - 8,00%	4 000 - 8 000

Bostadsfastigheter

Kommunägda Östersunds bostäder dominerar marknaden men även Akelius, Landstingsbostäder i Jämtland och Norrvidden (Skrindan) har väsentliga marknadsandelar. Bebyggelse i form av 100-200 villor är planlagd i Brittsbo. Det handlar om ett 41 hektar stort område, nära vattnet. I anslutning till området finns en del småindustrier som delvis ska bevaras. Även närliggande Semsåskolan är under planläggning med syfte att ändra ändamål till bostäder och kontor. Östersunds bostäder har för avsikt att bygga 100 lägenheter per år under den närmaste femårsperioden och bland de privata exploatörerna finns HSB representerade med planer för ett centralt projekt med bostadsrättslägenheter.

Kommersiella hyresfastigheter

Bolaget Norrvidden (Skrindan) är ledande på den kommersiella marknaden. Akelius, Atrium Ljungberg, Diös Fältjägaren Fastigheter, GE Real Estate och Person Invest finns också representerade på denna jämtländska marknad. I Östersunds köpcentrum pågår omfattande ombyggnader. I gallerian Mittpunkten frigörs ytor för mer handel med delvis nya kedjor och även nya hyresuppställningar. I Kärnan sker ombyggnad för att bättra anpassa lokalerna och för att skapa mer handelsytor. Ica Maxi har under hösten etablerat sig på StadsNorr. Efter att försvaret lämnade Östersund har statliga utlokaliseringar skett. Det lokalbehov som dessa utlokaliseringar krävt täcker dock inte upp de ytor som frigjordes vid nedläggningen. Den omflyttning som sker i bedöms till största del beror på att företagen ser över sina kostnader.

Specialfastigheter

Kommunen, landstinget, Seniorbostäder i Sverige och Vasallen är några av ägarna till specialfastigheter på orten. En kriminalvårdsanläggning har länge planerats i Torvalla med en byggrätt om cirka 20 000-30 000 kvadratmeter. En lagakraftvunnen detaljplan finns men då Kriminalvården i dagsläget saknar ekonomiska medel för projektet är det tveksamt om eller när byggstart kommer att ske. På Mittuniversitetets Campus har det under flera år planerats för en vinterarena med ytor för träning, forskning och tävling inom hockey, konståkning, hastighetsåkning, skridskor samt skidor och skidskytte. Arenan har planerats med fyra mobila läkare som ska kunna ta emot cirka 3 000 besökare. A4 Campus, Mittuniversitetet, Sveriges olympiska kommitté och Folkhälsoinstitutet står bakom planerna. Samråd har hållits gällande detaljplaneprogrammet och nu väntar framtagande av detaljplan.



I fokus: Bostäder i staden

Kommunen har arbetat fram ett flertal detaljplaner som avser bostäder och flera projekt är på gång. Östersunds bostäder har för avsikt att bygga 100 lägenheter per år under den närmaste femårsperioden. På Fjällmon håller Öresunds bostäder på att färdigställa ett 60-tal lägenheter och bolaget har även planer för omkring 200 lägenheter på Remonthagen. Det första projektet vid Valhall är påbörjat där 64 lägenheter ska byggas, projektet överklagades dock nyss igen. Bolaget planerar även för att bygga på ett befintligt hus vid Frösöbron. Omkring 60 lägenheter kommer att tillskapas vid ombyggnationen. Därefter fortsätter allmännyttans nyproduktion i ett bostadsområde vid Frösöbron med 62 lägenheter. Översiktsplanen för Storsjöstrand har antagits av kommunfullmäktige under december. Planen innebär att området står inför stora förändringar och med mycket bostadsbebyggelse på gång. För närvarande pågår uppstart av HSB:s bostadsrättsprojekt på Artillerigatan i centrala Östersund. HSB säljer för närvarande nyproducerade bostadsrätter i centralt läge för 26 000-27 000 kr/kvm. Bostadsrätter i övrigt säljs för prisnivån 15 000-20 000 kr/kvm.

Industri- & lagerfastigheter

Flextronics, Milko och Norrvidden (Skrindan) är de största innehavarna av industri- och lagerfastigheter i Östersund. Östersunds "hetaste" industriområde är Odenskog. Under 2005-2006 utvecklades militärverksamheten inom Jämtlands fjälljägerregemente, I5. Nedläggningen innebär att stort antal ytor av lager och lättare industri frigjordes. Även om absorberingen inom I5-området har varit god så finns fortfarande lediga ytor. Området som ligger attraktivt nära stadskärnan bedöms ha bidragit till att dämpa hyresutvecklingen på orten och har skapat en ökad omflyttning inom segmentet lager- och logistikfastigheter. Tunga hyresgäster inom området är Posten och Däckia.

Planer & Projekt

Östersunds tidigare brandstation, som har lokalarea om cirka 6 000 kvadratmeter, genomgår en omfattande upprustning och utveckling. Företaget Snö of Sweden förvärvade fastigheten för 9,2 Mkr och har för avsikt att utveckla lokalerna, för sin egen verksamhet men också till andra företag. Diskussioner har förts med flera potentiella hyresgäster i skilda branscher. Tankar finns även på att bygga studentboende i delar av byggnaden. Även polishuset i centrala Östersund har tomställts. Fastighetsägaren GE Real Estate har drivit igenom en ny detaljplan som i avseende på användningsändamålen är mycket flexibel.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 0,5%	●
Arbetslöshet	8,4%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	39	●

