

Falun

Det mesta pekar neråt för Falun i NAI Svefa Fastighetsindex, men det finns ändå en hel del positivt. Mellan Falun och Borlänge finns numera samarbete för att stärka regionen. Ikea planerar etablering med allt vad det innebär och industriområdena Tallen och Främby Hallar vidareutvecklas.

Trots att efterfrågan på nyproducerade bostäder är vikande finns planer på 400 bostäder i Lilla Källviken. Dessutom byggs här landets första cykelvelodrom.

Falun - januari 2010

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	800 - 1 200	7,50 - 9,00%	7 000 - 8 500
B-läge	700 - 950	8,00 - 9,25%	5 000 - 7 000
C-läge	600 - 700	9,00 - 10,00%	2 000 - 4 000
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 300 - 3 000	6,75 - 7,75%	10 000 - 22 000
B-läge	850 - 1 500	7,50 - 8,50%	8 000 - 11 000
C-läge	600 - 800	8,50 - 9,50%	3 000 - 6 000
Industri			
A-läge	350 - 600	8,75 - 10,00%	2 000 - 4 000
B-läge	300 - 400	9,50 - 11,00%	1 500 - 2 500
C-läge	250 - 350	10,50 - 12,00%	1 000 - 1 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 300	6,00 - 7,00%	7 500 - 8 500
B-läge	790 - 900	6,75 - 7,75%	6 000 - 7 000
C-läge	750 - 830	7,75 - 8,25%	3 500 - 5 500

Bostadsfastigheter

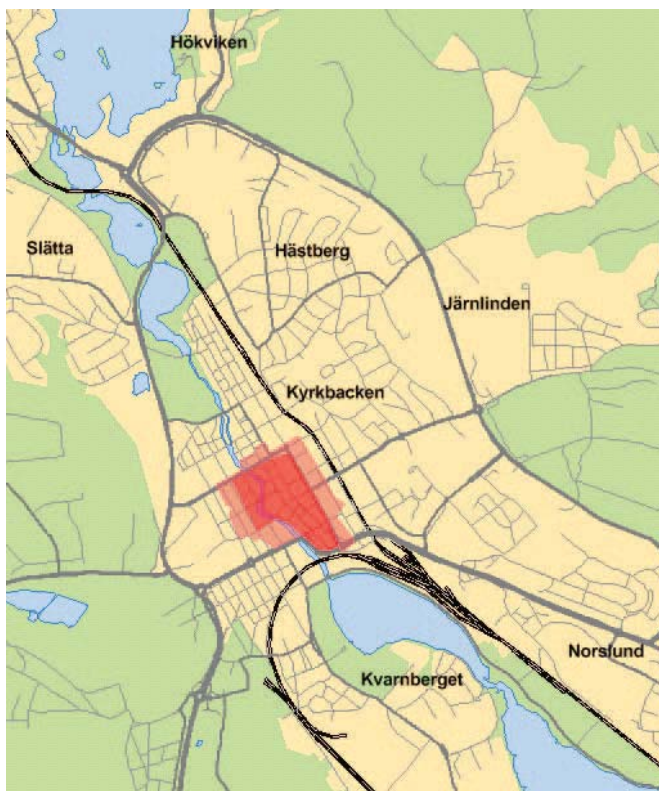
Bolaget Masmästaren och Fabege är två stora aktörerna på Faluns bostadsmarknad. Den största och dominerande hyresvärden på orten är dock det kommunala bostadsbolaget KopparStaden med över 6 600 lägenheter. Därutöver finns några privatpersoner och lokala bolag som ägare till hyresfastigheter. HSB och Byggpartners tidigare planer på att bygga cirka 100 stycken bostäder i centrala Falun skjuts på framtiden. Intresset att förvärva bostadsrätterna var inte tillräckligt stort. En mindre bostadsfastighet såldes i december 2009 i centrala Falun. Direktavkastningen bedöms uppgå till cirka 6 %.

Kommersiella hyresfastigheter

Diös är att anse som framträdande på den kommersiella marknaden i Falun tillsammans med Alloktion, Dagon, Fabege, Möller & Partners och Roxanne Fastighetsfond. Inom det gamla regementsområdet har Sjaelsögruppen förvärvat 50 000 kvadratmeter mark. Företaget är ett av de ledande fastighetsutvecklingsföretagen i Danmark och planerna för det förvärvade området är att bygga 12 500 kvadratmeter butikslokaler. Planarbete pågår för att tillåta volymhandel inom det förvärvade området. Cityföreningen och Centrala Stadsrum har tillsammans med kommunen ett starkt samarbete för att utveckla cityhandeln och stärka Faluns stadskärna som den självklara handelsplatsen. Dessutom har Falun och Borlänge inlett ett samarbete för att stärka regionen. Efter en lång tids spekulationer har nu IKEA förvärvat ett markområde i Borlänge, byggnation av området beräknas bli påbörjad under 2011 med invigning beräknad till cirka 13 månader efter byggstart.

Specialfastigheter

Främst kommunen, men även landstinget, Diös, Dagon och privatpersoner finns som ägare av specialfastigheter i Falun. En fastighet (TV-huset) intill Lugnets idrottsområde som tidigare ägts av Sveriges Radio Fastighets AB är nu såld till Efsborgskyrkan som efter ombyggnation kommer att flytta sin verksamhet dit, förmodligen under 2011. Polismyndigheten i Falun har önskemål om nya lokaler och en tanke är att ett nytt polishus ska byggas i närheten av domstolsverkets lokaler i Falun. En tillbyggnad av kanslihuset på Campus Lugnet pågår för fullt. Det är Skanska som innehar uppdraget att bygga till cirka 90 kontorsarbetsplatser. På området bygger även Masmästaren lokaler för forskning och utbildning. På högskoleområdet pågår även detaljplanearbete avseende det bibliotek som ska byggas, arkitektävling är nu utlyst.



I fokus: Lilla Källviken och Främby

Ett nytt bostadsområde med cirka 400 nya bostäder av olika slag (villor, radhus, lägenheter) planeras i Lilla Källviken som ligger söder om centrala Falun. Tanken är att området ska byggas ut i takt med efterfrågan. Detaljplanen arbetas nu fram. Arbetet pågår också med att ta fram en ny detaljplan för Främby Hallar. Området ligger 1,5 kilometer söder om Faluns centrum och här har tidigare bedrivits industriverksamhet. Scania hade tidigare sin axelverksamhet på området men 2008 flyttades verksamheten till Södertälje. Området kännetecknas av tidstypiska tegelbyggnader från början av 1900-talet med påkostade profilbyggnader. Tanken med detaljplanen är att området ska öppnas för fler verksamheter än industri. Man bygger nu den första cykelvelodromen i landet i detta område. Velodromen är 160 meter lång och cirka 60 meter bred och invigs i februari 2010. I samband med bygget kommer det byggas restaurang och utrymmen för att utföra andra typer av sporter. Ett annat utvecklingsprojekt som pågår i området är se om det finns en marknad för att ha service av delar till vindkraftverk i byggnader på området.

Industri- & lagerfastigheter

Corem samt Möller & Partners är stora ägare till industri- och lagerfastigheter. Bolagen Grycksbo Paper och Cederroth äger sina egna produktionsfastigheter. I Falun finns det välutvecklade och etablerade industriområdet Ingarvet och nu vidareutvecklas även Främby Hallar strax söder om stadskärnan. Man har påbörjat bygget av ett logistikcentrum vid industriområdet Tallen som ligger cirka tre kilometer söder om centrum utmed riksväg 50. Satsningen motsvarar en investering på 300 Mkr och ytan uppgår till 30 000 kvadratmeter. Förlagssystem kommer att hyra lokalerna av fastighetsägaren Kilenkryssset. Inflyttning är beräknat till våren 2011.

Planer & Projekt

Egnellska huset, en av byggnaderna i kvarteret Västra Falun brandhärjades för ett tag sedan. I samband med det nya detaljplanarbetet för fastigheten försöker kommunen få till stånd en utveckling och förändring av hela kvarteret. Ägarfördelningen är spridd på Falu kommun, lokala fastighetsägare och Shell. Idag består kvarteret förutom tomten med den nedbrunna byggnaden, av byggnader från 1700-talet samt parkeringsytor och en nedlagd bensinstation. Kommunen vill nu få in bostadsbebyggelse i kvarteret. Sveriges Television som kommer att flytta från sina befintliga lokaler är en av de kommersiella intressenterna till lokaler i kvarteret.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 0,7%	●
Arbetslöshet	6,9%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	30	●

