

Jönköping

I Jönköping är det på den kommersiella fastighetsmarknaden det händer. Hela fyra projekt är planerade i år, varav "Visionen II" är ett av de största sedan början av 1990-talet. Även på logistiksidan är Jönköping starkt. Den planerade kombiterminalen med dubblad kapacitet lär ytterligare förstärka stadens position som logistikcentrum. Många blickar riktas också mot Södra Munksjön, en planerad stadsdel för 12 000 nya invånare och som kan komma att bli station för höghastighets-tåget. Fastighetsindex 49 gör Jönköping till en av Sveriges mest attraktiva städer för fastighetsinvesteringar.

Jönköping - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
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
Butiker			
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
Industri			
A-läge	400 - 650	7,75 - 9,50%	2 500 - 7 000
B-läge	350 - 600	8,25 - 10,00%	2 500 - 6 000
C-läge	300 - 550	9,00 - 11,00%	1 750 - 4 500
Bostäder			
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

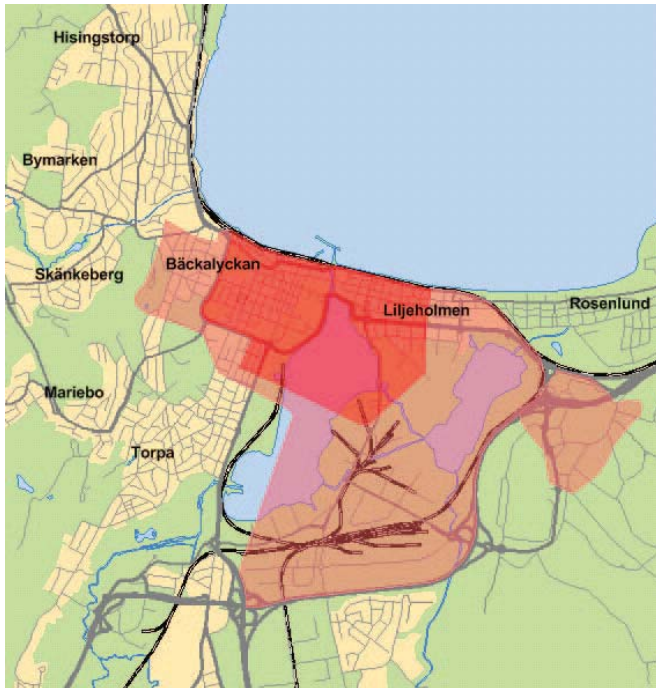
Kommunägda VätterHem är den överlägset största aktören på bostadsmarknaden i Jönköping. Bland övriga stora ägare kan nämnas Jönköpings Bygginvest, CA Fastigheter, Din Bostad (Balder), HSB, Vätterbygdens Byggnads AB, Lundbergs och Locellus. I Jönköping råder bostadsbrist även om det under 2000-talet har tillkommit över 200 lägenheter per år. Under det senaste halvåret har mindre projekt startats med byggnation av såväl hyres- som bostadsrätter. I Östra Centrum bygger Ekblads taklägenheter i kvarteret Apoteket och i kvarteret Abborren förädlar HP Boendeutveckling den gamla Chinabiografen. Delar av biografen har rivits och skapar plats för 24 bostadsrättslägenheter. Utanför centrum, på Kaptenbo vid Vätterns västra strand bygger Lustgården 20 hyresrätter med terrasser mot sjön. Utrymmet för hyreshöjningar under 2010 är litet då VätterHem och Hyresgästföreningen har kommit överens om oförändrad hyra i VätterHems bestånd.

Kommersiella hyresfastigheter

Lokalk marknaden domineras av såväl lokala, regionala och nationella aktörer som Alecta, Corallen (Castellum), Ekblads, Lundbergs och Norrporten. Hyrorna har utvecklats positivt under de senaste åren och är stabila. Vakansgraden är låg och någon direkt ökning har inte noterats. Nya kontor har tillkommit i centrala Jönköping, bland annat har Lustgården uppfört omkring 4 000 kvadratmeter till Skatteverket. Under 2010 kommer fyra kommersiella projekt att färdigställas. Inom A6 området bygger Corallen cirka 8 000 kvadratmeter kontorsytor och 11 000 kvadratmeter butiksytor. Kontorsbyggnaden, "Visionen II" är ett av de största kontorsprojekten i Jönköping sedan början av 1990-talet.

Specialfastigheter

Kommunägda Högskolefastigheter i Jönköping, landstinget och Måsarps Förvaltning utgör stora ägare av specialfastigheter i kommunen. Norrporten har under hösten påbörjat byggnationen av nya rättscentrum vid Västra Kajen invid Munksjön. Ett hyresavtal tecknades i oktober 2009 mellan Norrporten och Domstolsverket gällande den 9 000 kvadratmeter stora byggnaden. Byggnaden som ska uppföras av Skanska som ett partneruppdrag ska vara inflyttningsklar i oktober 2012. Projektet bedöms kosta drygt 200 Mkr inklusive parkeringslösning inom kvarteret. Under 2009 köpte Peab den fastighet i östra centrum där bolaget under 2007 uppförde en SF-biograf med sju salonger och 23 hyresrätter åt Harven Fastigheter. Köpeskillingen uppgick till 115 Mkr eller cirka 24 700 kr/kvm.



I fokus: Södra Munksjön

Jönköpings kommun har tagit fram skiss till ramprogram för området vid Södra Munksjön. Ett 280 hektar stort industriområde ska förädlas till en modern stadsdel med blandad stadsmiljö. Här planeras för 12 000 nya invånare med 8 000 nya lägenheter och cirka 6 000 arbetsplatser, vilket i sin tur innebär utbyggnad av infrastruktur, offentlig verksamhet samt handel. En intressant aspekt är att politikerna idag förordar Munksjöområdet som plats för den nya tågstationen för höghastighetståget. De alternativa förslagen för tågstationen vid befintlig station i centrum eller Tenhult har nu förkastats. Götalandsbanan mellan Stockholm-Göteborg via Linköping, Jönköping och Borås innebär att man från Jönköping når Göteborg på 40 minuter samt Stockholm eller Köpenhamn på 80 minuter. Götalandsbanan beräknas vara klar tidigast 2025-2030. Utvecklingen av området samt förväntningar om höghastighetsbanan gör Munksjöområdet till ett spännande utvecklingsområde. Viss problematik finns i splittrat markägande samt misstankar om eventuella markföreningar. Under 2009 tillämpade kommunen sin förköpsrätt i området och förvärvade en mindre butiksfastighet på Kämpevägen för drygt 4 000 kr/kvm.

Industri- & lagerfastigheter

IKEA, Husqvarna och Corallen (Castellum) är exempel på stora fastighetsägare av industri- och logistikfastigheter på orten. Jönköping, Vaggeryd och Nässjö har tillsammans ett logistiskt läge som är bland de bättre i Sverige. Under 2009 startade Jönköping och Vaggeryd LogPoint som arbetar med marknadsföring, infrastruktur, företagsutveckling och etablering. Viktigt är järnvägsaccess till området med kombiterminal. Tillfällig terminal planeras väster om E4 med anslutning till järnvägsnät. Permanent terminal planeras öster om E4 med kapacitet för dubblad tillväxt i området. Samarbete med Nässjö sker via Position Scandinavia som erbjuder resurser och kompetens inom transport och logistik.

Planer & Projekt

Nya bostäder planeras på Östra kajen vid Kålgården. Totalt omfattar detaljplanen 230 lägenheter och byggrätterna innehas av HSB, JM, Lustgården och Länsförsäkringar. JM planerar också att bygga 90 bostadsrättslägenheter och 30-talet småhus vid Vätterns strand i Huskvarna där Hotell Winn tidigare var etablerat. Med närhet till högskoleområdet, vid kvarteret Lappen, planerar högskolans stiftelsestyrelse att bygga en arenaanläggning. Friskvårdsanläggningen som går under namnet Aktiveum planeras uppgå till cirka 3 400 kvadratmeter och beräknas stå klar hösten 2012 till en kostnad om 78 Mkr.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 1,0%	●
Arbetslöshet	6,4%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	49	●

