

Karlstad

I Karlstad är aktiviteten relativt hög. Avstannade bostadsprojekt tar ny fart, det första stora kontorsbygget på 20 år planeras och bygget av den nya kongress- och kulturanläggningen är i full gång. I centrum har gallerierna en del problem, men när det gäller industrifastigheter är efterfrågan på mark för nyproduktion god.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden är på uppgång. Trots dessa positiva trender har Fastighetsindexet fallit tillbaka från 46 till 39 sedan föregående år.

Karlstad - januari 2010

| | Hyra | Direkt- avkastning | Bedömda värden |
|-----------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| Kontor | | | |
| AA-läge | | | |
| A-läge | 900 - 1 300 | 6,75 - 8,00% | 6 000 - 13 500 |
| B-läge | 700 - 1 200 | 7,50 - 8,50% | 4 000 - 11 000 |
| C-läge | 600 - 900 | 8,00 - 10,00% | 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 - 10,00% | 2 000 - 6 000 |
| B-läge | 350 - 550 | 8,50 - 10,50% | 1 750 - 4 500 |
| C-läge | 300 - 450 | 9,00 - 12,00% | 1 000 - 2 500 |
| Bostäder | | | |
| AA-läge | | | |
| A-läge | 875 - 1 250 | 4,75 - 5,75% | 9 500 - 18 500 |
| 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

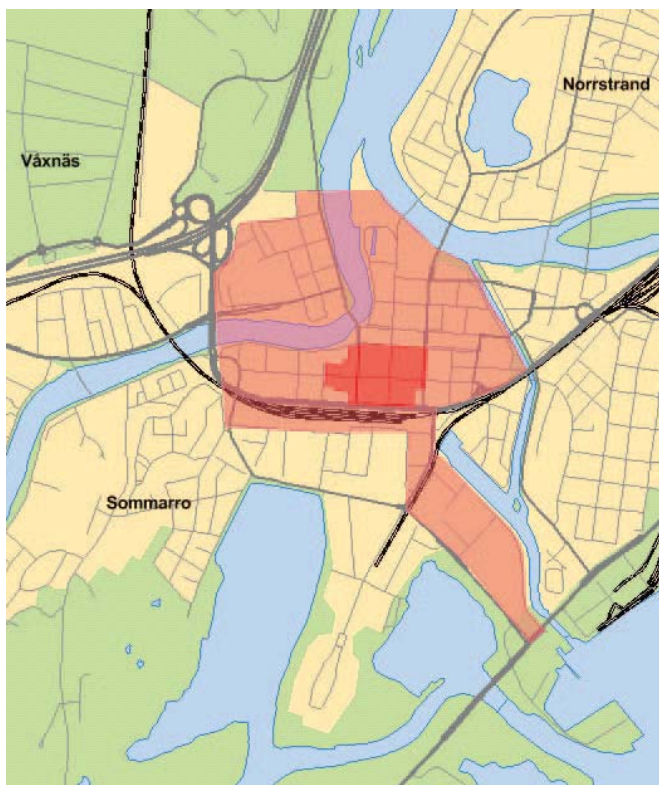
Den största ägaren av hyresbostäder i Karlstad är kommunägda Karlstads Bostads AB. Stiftelsen Karlstadshus, som delvis ägs av kommunen är också en betydande aktör på marknaden. De privata aktörerna är främst Akelius, Din Bostad (Balder), Hyresbostäder i Sverige (Acta) och Lundbergs. Efterfrågan på bostäder är god i Karlstad med få vakanser i centrum och centrumnära områden. En viss tendens till ökade vakanser finns i stadens ytterområden och då främst avseende större lägenheter. Hyrorna för 2010 är färdigförhandlade i allmännyttan och höjs på årsbasis med 0,75 %. Nyproduktionen av bostadslägenheter fortsätter och avstannade projekt tar nu ny fart. För KBAB:s tidigare planer på 140 hyreslägenheter vid Mariebergsviken inväntas beslut i kommunfullmäktige, projektkostnaden uppgår till 263 Mkr. Tolv lägenheter är planerade att byggas på pontoner i vattnet.

Kommersiella hyresfastigheter

Stora privata ägare av kommersiella hyresfastigheter i Karlstad är Duvan Karlstad Centrum (danska Ejendomsinvest), Karolinen Fastigheter (Rutley Capital Partners), Klövern och Lundbergs. Hyresmarknaden för kontor är fortsatt relativt god. I Inre Hamn har Klövern tillsammans med Peab planer på en ny kontorsbyggnad om totalt 14 000 kvadratmeter. Byggstart är beräknad under 2010 under förutsättning att tillräckligt stor del av ytorna blir uthyrda på förhand. Hyresmarknaden avseende butiker har försämrats, främst för stadens gallerior där Arkaden vid Stora torget är den galleria som tycks ha störst problem. För att få fart på uthyrningen har ägaren, norskägda bygg- och fastighetsbolaget Otium, planer på en ombyggnad och uppräschning av lokalerna.

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. Bygget av Karlstads nya kultur- och kongressanläggning, Carlstad Conference Center, är i full gång och inflyttning är beräknad till början av 2011, ägare är norska Storebrand/SPP. I ett nyexploaterat område i Zakrisdal väster om Karlstad centrum uppför kommunen med Peab som entreprenör ett nytt vårdboende med 48 lägenheter. Byggnaden ska stå klart i februari 2011 och produktionskostnaden är beräknad till 108 Mkr. En relativt omfattande om- och tillbyggnad av Karlstads badhus i Sundsta är planerad, där byggstart beräknas till försommaren 2010 med ett bedömt färdigställande vid årsskiftet 2013-2014. Byggentreprenör är Peab.



I fokus: Investeringsmarknaden

Transaktionsmarknaden har sjunkit även i Karlstad under den senaste tiden. Från att tidigare år, främst under 2005-2007, varit en marknad med hög aktivitet och med ett antal stora affärer har det i stort sett rått stilltje på marknaden. Intresset har tidigare funnits från utländska aktörer och då främst från våra nordiska grannländer. Den första utomnordiska affären ägde rum under våren 2007 i samband med Sveafastigheters försäljning av bland annat kontorskomplexet Karolinen i kvarteret Klara i centrala Karlstad till Londonbaserade fastighetsfonden Rutley European Property Ltd. Prognosen för det närmaste året är att aktiviteten på transaktionsmarknaden kommer att öka, dock inte till samma nivå som under 2005-2007. Intresset från utländska aktörer bedöms dock för närvarande vara litet och framöver är det kanske snarare sannolikt att de utländska aktörerna kommer att leta köpare för sina Karlstadsobjekt. Den mest sannolika köparen av större kommersiella objekt i Karlstad bedöms för närvarande vara en nationell aktör med en stark lokal förankring. För en investerare med lokal närvaro och fokus på kassaflöde kan det säkert dyka upp affärsmöjligheter på Karlstadsmarknaden framöver.

Industri- & lagerfastigheter

Nämnvärda fastighetsägare inom segmentet är Karlstad kommun, Klöver, industrikoncernerna Bröderna Löfberg samt Metso, VEQ och Tain Swedish Property. Sistnämnda är sedan 2008 ägare av Zakrisdals Företagscentrum sydväst om Karlstad. Enligt kommunen råder fortsatt stor efterfrågan på mark för nyproduktion. Det som efterfrågas i första hand är centrumnära lägen och lägen med nära anslutning till E18. Nya lagerlokaler med visst inslag av handel byggs nu i Gräsdalens industriområde och i Växnäs industri- och handelsområde har kommunen under det senaste året projekterat för cirka 7-9 tomter utmed Säterivägen med ändamål småindustri. Intresset har enligt uppgift varit stort.

Planer & Projekt

Om Klöverns kontorsbygge i Inre Hamnen blir verklighet är projektet det första stora kontorsbygget i Karlstad på 20 år. Projektet är kostnadsberäknat till cirka 250 Mkr och byggnaden är tänkt att uppfylla kraven för en Green Building-certifiering. All planlagd mark i det relativt nya industriområdet i Välsviken är slutsåld och kommunen blickar nu mot framtida områden längre österut. För en exploatering av industri och lager verkar Bråtebäcken mellan Alster och Skattkärr vara mest intressant. Planarbete för området har precis påbörjats och kommunen äger 38 hektar mark i området.

Kommunfakta

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| Befolkningsutveckling | + 0,7% | ● |
| Arbetslöshet | 7,8% | ● |
| NAI Svefa Fastighetsindex | 39 | ● |

