

Malmö

Malmös befolkning ökar rekordartat och kommer i år att nå 300 000 personer. Investeringsintresset är stort och flera större utvecklingsprojekt är på gång, varav flera kantar Citytunneln.

Nyproduktionen av bostäder ser ut att öka och i upprustningen av centrum har turen nu kommit till Stortorget. Till och med transaktionsmarknaden har varit aktiv. Under den finansiella krisen har Fastighetsindexet bibehållits.

Malmö - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge	1 450 - 2 200	5,75 - 6,25%	17 000 - 25 000
A-läge	1 350 - 1 750	5,75 - 6,50%	14 000 - 20 000
B-läge	700 - 1 300	6,50 - 7,75%	7 000 - 13 000
C-läge	600 - 900	7,75 - 9,00%	5 000 - 7 000
Butiker			
AA-läge	4 000 - 5 500	5,50 - 6,00%	40 000 - 45 000
A-läge	3 200 - 4 500	5,75 - 6,25%	25 000 - 35 000
B-läge	1 000 - 2 400	6,50 - 7,50%	10 000 - 20 000
C-läge	650 - 1 300	7,50 - 9,00%	5 000 - 12 000
Industri			
A-läge	550 - 850	7,25 - 8,00%	4 000 - 8 500
B-läge	400 - 650	8,00 - 9,50%	3 500 - 6 000
C-läge	300 - 500	9,00 - 10,50%	2 750 - 4 000
Bostäder			
AA-läge	950 - 1 650	3,50 - 4,00%	18 000 - 23 000
A-läge	950 - 1 500	3,75 - 4,50%	15 000 - 20 000
B-läge	875 - 1 075	4,75 - 5,75%	10 000 - 14 000
C-läge	770 - 930	6,75 - 7,75%	6 000 - 9 000

Bostadsfastigheter

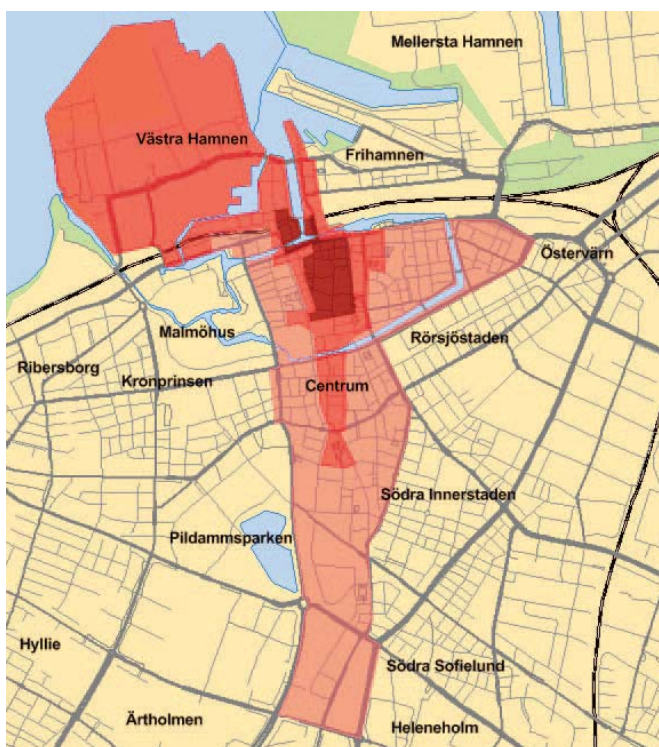
Allmännyttiga MKB är den i särklass största innehavaren av bostadsfastigheter i Malmö. Stena Fastigheter, Hyresbostäder i Sverige (Acta), Heimstaden, HSB och Akelius är andra stora aktörer. Befolkningen i Malmö ökade rekordartat under 2009 med sammanlagt 7 442 personer och uppgick till cirka 293 882 invånare vid årsskiftet. Det är den största ökningen i Malmös snart 800-åriga historia. Redan till nästa årsskifte beräknas Malmö ha en befolkning som uppgår till mer än 300 000 personer. Detta ställer självfallet stora krav på bostadsproduktion som under flera år varit lägre än de mål som tidigare satts upp. Intresset att starta nya projekt har dock ökat under de senaste månaderna. Omsättningen på bostadsfastigheter har varit lägre än under tidigare år och bostadsrättsföreningar dominerar fortfarande som köpare.

Kommersiella hyresfastigheter

Stora ägare av lokaldominerade hyresfastigheter i Malmö är bland annat Vasakronan, Wihlborgs, Stena Fastigheter och Briggen (Castellum). Nyproduktionen är huvudsakligen koncentrerad till Västra Hamnen, Universitetsholmen samt Hyllie och noterbart är att det fortfarande råder ett gott uthyrningsläge för kontor och butiker i Malmö. Trots en stiltje på fastighetsmarknaden nationellt har det skett flera stora överlåtelser i Malmö som vittnar om att det finns ett stort intresse att investera i regionen. På butiksmarknaden har köpcentrumet Emporia i Hyllie haft problem med att locka till sig rätt hyresgäster. Nu har dock Ica tecknat kontrakt på 4 600 kvadratmeter. Sedan tidigare är Axfood klara och strax över 8 000 kvadratmeter dagligvaruhandel är på plats. Emporia ska ha en internationell karaktär med shopping, restauranger och nöjen.

Specialfastigheter

Förutom Malmö Stad som är stor ägare av specialfastigheter finns även andra ägare i form av Kungsleden och Gyllenforsen. Malmömässan i Västra Hamnen kommer under våren att rivas för en utveckling av området med kontor och bostäder. Under 2008-2009 har en projekt- och markanvisningstävling pågått för en ny anläggning innehållande kongresshall, hotell samt konserthus. Fem konsortier har deltagit i tävlingen och beslut om vinnande förslag väntas i början av 2010. Platsen för anläggningen är bestämd till Universitetsholmen och anläggningen bedöms kunna stå färdig 2012-2013. I november 2009 sålde Svenska kyrkan Caroli kyrka i centrala Malmö till Profi Fastigheter. Kyrkan som idag är uthyrd till Musikhögskolan är på sikt tänkt att ingå i den framtida utvecklingen av Caroli köpcentrum.



I fokus: Stortorget

Upprustningen av Malmös stadskärna har pågått sedan 1990-talet och nu har beslut fattats om Stortorget gestaltning. Stortorget är bland det första många besökare ser av Malmö och upplevs nog i dagsläget som en ganska ödslig plats. Torget är kantat av flera sevärda byggnader med bland annat Malmö Rådhus, Residenset, Jörgen Kocks hus från 1500-talet, hotell Kramer och Apoteket Lejonet. Fastighetsägandet runt torget är fördelat på att antal aktörer med bland andra AB Garibaldi, Gyllenforsen, Kockums, MKB och Vasakronan. Syftet med upprustningsprojektet är att göra Stortorget mer levande och attraktivt. Både företagare och Malmöbor har fått tycka till i planprocessen och det vinnande förslaget heter "Passepartout". Med "Passepartout" menas fyrkanten runt torget. De största förändringarna är tänkta att ske innanför passepartouten med plats för scener, uteservering med flexibelt tak och en vattenspegel. Förhoppningen är att första spadtaget för projektet ska kunna tas under 2010. Med tanke på utbyggnaden i Västra Hamnen och vid Citytunnelns station intill Centralstationen kommer flödet av människor att öka förbi Stortorget och ett attraktivt torg kan skapa en attraktiv miljö för butiker och kontor.

Industri- & lagerfastigheter

Wihlborgs, Briggen (Castellum) och Dagon är stora ägare av industri- och lagerfastigheter. Under december förvärvade Dagon fastigheten Flygfyren 3 på Bulltofta industriområde för 55 Mkr. Totalt omfattas 5 200 kvadratmeter och hyresgäst är Siemens. I Malmö planeras för en utbyggnad av industriområdena Norra Hamnen samt Vintrie Park. Det kommunen vill möjliggöra i Norra Hamnen är ett logistikcentrum där omlastning kan ske mellan väg-, järnvägs- samt sjötrafik. Här kommer det att skapas ett nytt färjeläge, en kombiterminal, rangerbangård, containerhamn och ett större område för terminalbyggnader, lager, montagehallar med mera.

Planer & Projekt

Flera stora fastighetsanknutna förändringar kommer att ske i anslutning till Citytunnelns stationer. I ett av regionens mest spännande och expansiva områden vid Triangelns köpcentrum, vilket Vasakronan äger, investerar NCC i kvarteret Kaninen. Utvecklingsområdet ligger direkt söder om Triangeln och är detaljplanerat för butiker, restauranger, kontor och bostäder om totalt cirka 38 000 kvadratmeter BTA. Utbyggnaden blev i höstas försenad på grund av att NCC och Vasakronan inte lyckades komma överens om villkoren för projektet. Byggnationen kommer troligen att genomföras etappvis och vara helt färdigställd våren 2014.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 2,5%	●
Arbetslöshet	8,5%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	57	●

