

# Norrköping

Norrköpings fastighetsmarknad är avvaktande. Flera bostadsprojekt har skjutits på framtiden, likaså byggandet av den nya storanstalten. På den kommersiella sidan anas en överetablering i kölvattnet av ett ökat antal butikskonkurser. Å andra sidan ökar Norrköpings befolkning stadigt och bostadsmarknaden är i balans. Staden räknas som ett av landets mest attraktiva ur transport- och logistiksynpunkt och flera infrastrukturprojekt planeras. Stadens näringslivsstruktur är en av anledningarna till att fastighetsindexet är 19 punkter lägre än i grannstaden Linköping.

## Norrköping - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
<b>Kontor</b>			
AA-läge			
A-läge	850 - 1 400	6,75 - 7,50%	7 000 - 14 000
B-läge	700 - 1 100	7,25 - 8,75%	5 000 - 8 000
C-läge	550 - 800	8,00 - 10,00%	3 000 - 6 000
<b>Butiker</b>			
AA-läge			
A-läge	1 500 - 4 000	6,50 - 7,50%	10 000 - 35 000
B-läge	1 000 - 1 800	7,50 - 8,50%	5 000 - 12 000
C-läge	600 - 950	8,50 - 10,00%	3 500 - 7 000
<b>Industri</b>			
A-läge	400 - 650	7,75 - 9,50%	3 300 - 6 500
B-läge	350 - 550	8,00 - 9,75%	2 200 - 4 500
C-läge	325 - 450	9,50 - 11,00%	1 700 - 3 000
<b>Bostäder</b>			
AA-läge			
A-läge	925 - 1 250	4,50 - 6,00%	9 000 - 17 000
B-läge	875 - 1 100	4,75 - 6,25%	6 000 - 13 000
C-läge	825 - 1 000	6,00 - 7,00%	5 000 - 9 000

## Bostadsfastigheter

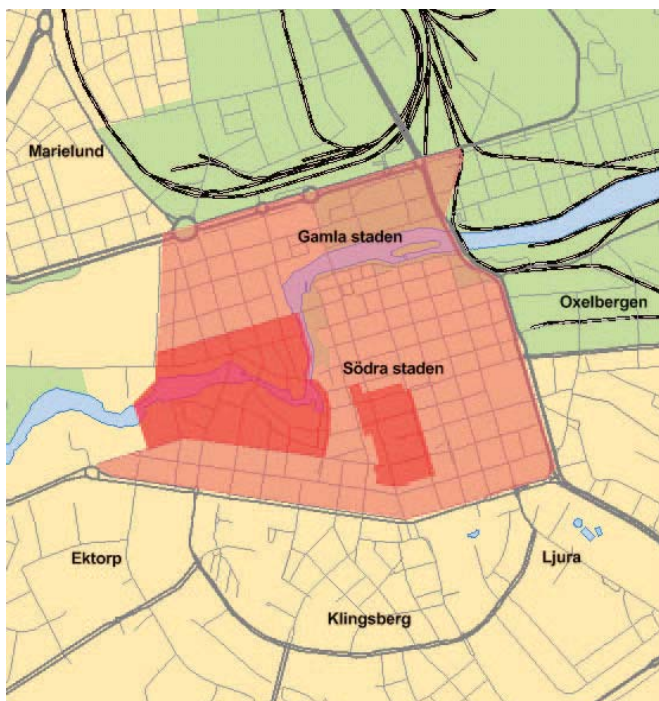
Det kommunala bostadsbolaget Hyresbostäder i Norrköping med cirka 10 000 lägenheter är den ledande aktören på hyresmarknaden. Hyresbostäder i Sverige (Acta), Lundbergs, danska Property Group och Henry Ståhl Fastigheter är stora privata hyresvärdar. Som en följd av stadigt ökande invånarantal är vakansen för bostäder numera låg och det råder enligt kommunen balans i utbud och efterfrågan. Under 2010 kalkylerar kommunen med ett tillskott om cirka 370 bostäder. Intressant att notera är att det finns en bostadsgaranti för alla nyantagna studenter vid universitetet. Henry Ståhl genom sitt intressebolag Kretia förvärvade vid årsskiftet Estancias fastighetsbestånd med huvudsakligen bostäder i centrala Norrköping och i Eneby. Beståndet omfattar åtta fastigheter om cirka 28 000 kvadratmeter varav 22 000 kvadratmeter utgör bostäder. En fastighet är belägen i Nyköping.

## Kommersiella hyresfastigheter

Lundbergs är den ledande fastighetsägaren på den kommersiella marknaden i Norrköping. Boultee, Eurocommercial Properties, Henry Ståhl Fastigheter, Klövern och Landic Property (i konkurs) är andra med ägarintresse på orten. Handelsutbudet är stort i Norrköping och möjligen kan en överetablering skönjas då antalet butikskonkurser och stängningar ökat det senaste året. Centrumhandeln domineras av köpcentrumen Domino, Linden och Spiralen vilka genomgått stora ombyggnationer under senare tid. Norr om centrum finns externhandelsområdet Ingelsta med bland annat köpcentrumet Ingelsta Shopping som nyinvides i september 2009 efter en omfattande om- och tillbyggnation. Söder om centrum finns Hageby Centrum med över 100 butiker som kommer vara helt klart i april 2010 efter stora om- och tillbyggnadsarbeten.

## Specialfastigheter

Kommunen, med planer på ett framtida bolag för specialfastigheter, är största ägare på orten. Kungsliden, landstinget, Lundbergs och Nordic Care Holding är andra innehavare av specialfastigheter. Kriminalvårdens planer på att bygga en ny storanstalt i Norrköping, som skulle bli en miljardinvestering, skjuts på framtiden eftersom regeringen inte vill ge några ekonomiska garantier. Det är nu osäkert vad som händer med den planerade nedläggningen av Norrköpingsanstalten som är uppförd 1790 och därmed är Sveriges äldsta fängelse. Norrköpings idrottspark, som nyligen genomgått en stor ombyggnation, har precis fått ny en ägare. Det är IFK Norrköping som köper av kommunen för 3,3 Mkr samtidigt som klubben övertar lån för motsvarande 300 Mkr.



## I fokus: Malmölandet

Stora arealer på Malmölandet norr om Norrköping, i anslutning till Holmens nya sågverk, föreslås bli framtida industrimark. Förslaget är ett hett debatterat ämne då marken betraktas som en av de bördigaste jordbruksmarkerna i landet. Malmölandet är en halvö direkt norr om Norrköping vid Bråvikens strand. Norrköpings kommun köpte för två till tre år sedan det cirka 400 hektar stora Krusenhofs gods på södra Malmölandet. Tanken är att upplåta större delen av markområdet för expansion av Norrköpings hamn, järnväg till angränsande Händelö samt för logistik- och industritomter. Någon form av handel är inte tilltänkt ändamål. Redan 2002 antogs en översiktsplan där södra Malmölandet nämns som ett strategiskt utvecklingsområde för verksamhetsområden som gods- och logistikföretag samt industri. Området omfattas idag av tre detaljplaner. En är redan antagen, en är under överklagande och en detaljplan är inte klar i dagsläget. Detaljplanerna medger byggnadshöjder på upp till 40 meter på sina ställen vilket innebär att området i framtiden kan tänkas innefatta stora industrier. Än så länge har inga vattennära områden planlagts.

## Industri- & lagerfastigheter

Billerud och Holmen är tillsammans med Klöver och kommunen de största ägarna av industri- och lagerfastigheter. Holmen bygger Skandinavians största sågverk i anslutning till Bråvikens pappersbruk, en investering på cirka 1,1 Mdkr. Produktionen beräknas vara igång i slutet av 2010. Norrköping rankas som ett av Sveriges mest intressanta etableringsläge för företag inom transport- och logistikbranschen, något som kommunen har tagit fasta på och driver flera infrastrukturprojekt i syfte att underlätta etableringar och förenkla transporter. Ett exempel är att tillgängligheten till Norrköpings hamn ska förbättras.

## Planer & Projekt

Som ett led i att stärka regionen och samarbetet mellan Norrköping och Linköping har kommunerna arbetat fram ett förslag till en gemensam översiktsplan. I maj 2009 påbörjades spårvägsutbyggnaden till Navestad vars första etapp beräknas vara klar i november 2010. Hela utbyggnaden beräknas vara klar under 2011. Utbyggnaden är ett led i stadens satsning på kollektiva kommunikationer och kommer att knyta de södra stadsdelarna Ljura, Hageby och Navestad närmare centrum. I Södra Vrinnvi planeras ett helt nytt bostadsområde som enligt kommunens planer sammantaget kommer att bebyggas med cirka 200 småhus. Stora markägare i området är Lundbergs och NCC genom bolaget Strömstaden.

### Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 1,0%	●
Arbetslöshet	9,1%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	40	●

