

# Umeå

Umeå är intressant på många sätt. Botniabanan utnyttjas till att profilera staden som ett logistikcentrum som bland annat innebär bygget av Sveriges största logistikområde. Stora planer finns även på Öst där ett konstnärligt campus som knyter ihop centrum och universitetet planeras.

Kommunen har ambitiösa tillväxtmål som kräver tillskott av bostäder. Bland annat kan regementsområdet öppnas för bostäder. Umeå befäster sin relativt höga placering i NAI Svefa Fastighetsindex.

## Umeå - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
<b>Kontor</b>			
AA-läge			
A-läge	1 000 - 1 400	6,75 - 8,00%	8 000 - 15 000
B-läge	850 - 1 150	7,25 - 8,50%	6 000 - 10 000
C-läge	700 - 950	8,50 - 9,50%	4 000 - 8 000
<b>Butiker</b>			
AA-läge			
A-läge	1 800 - 3 000	6,25 - 7,25%	20 000 - 35 000
B-läge	900 - 1 600	7,00 - 8,50%	7 500 - 18 500
C-läge	700 - 900	8,25 - 9,75%	4 500 - 7 500
<b>Industri</b>			
A-läge	350 - 650	8,00 - 10,00%	2 500 - 6 500
B-läge	350 - 550	9,00 - 11,00%	2 000 - 5 000
C-läge	300 - 500	9,50 - 12,00%	1 500 - 4 500
<b>Bostäder</b>			
AA-läge			
A-läge	925 - 1 400	5,00 - 6,25%	10 000 - 16 000
B-läge	900 - 1 300	5,25 - 6,50%	8 000 - 13 000
C-läge	850 - 1 050	5,75 - 7,00%	6 500 - 12 000

## Bostadsfastigheter

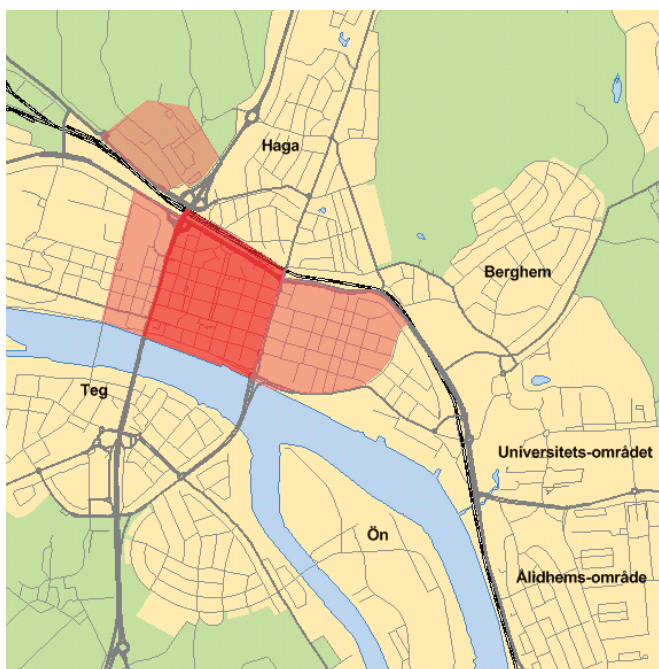
Det kommunala bostadsbolaget Bostaden är den enskilt största fastighetsägaren på bostadsmarknaden med nära 40 % av den uthyrbara ytan. Stora privata ägare är Akelius, Hyresbostäder i Sverige (Acta), Lersteden och Norrvidden (Skrindan). Umeå kommun har ett tillväxtmål om 150 000 invånare till och med år 2050. Detta innebär ett behov av nybyggd bostadsyta av mellan 600-800 lägenheter per år. Bland områden som planeras för nyexploatering finns planer avseende Nydalaområdet samt att öppna regementsområdet I20 för bostadsbebyggelse. För närvarande uppför NCC bostadsrättslägenheter i Öbacka Strand vid älven, planerad inflyttning är till september 2010. Skanska har ett antal projekt på gång där det närmast förestående är 40 bostadsrättslägenheter i Gimoborg, där Skanska nyligen förvärvat ytterligare mark.

## Kommersiella hyresfastigheter

Balticgruppen, Citycon, Kungsleden, Landic Property (i konkurs), Norrporten och Norrvidden (Skrindan) är vid sidan av kommunen stora ägare av kommersiella hyresfastigheter. I startgröparna finns planer på att bygga ett 15 våningar högt kontorshus i anslutning till Gamliavallen. Detaljplanarbetet pågår men Norrporten som tidigare genomfört ett liknande projekt i Sundsvall förhåller sig avvaktande till planerna just nu men ser en god långsiktig potential i projektet. Balticgruppen har tillsammans med mediekoncernen Västerbottens-Kuriren ingått till lika delar i en stor affär om uppskattningsvis 2 Mdkr. Tillsammans har de bildat fastighetsbolaget Kuriren genom att samla fastigheter om 130 000 kvadratmeter. Samtliga fastigheter i Västerbottens-Kuriren inkluderas i bolaget. Fastigheterna kommer fortsättningsvis att förvaltas av Balticgruppen.

## Specialfastigheter

Umeå kommun och landstinget är tillsammans med Akelius, Balticgruppen och Stena Fastigheter ägare av specialfastigheter i Umeå. Ett konstnärligt campus har under flera år planerats på Öst vid Umeälvens strand i centrala Umeå. När området är färdigutvecklat är det tänkt att innehålla Arkitekt-, Design- och Konsthögskolan samt Bildmuseet och HUMlab. Tanken är att området ska bli en länk mellan centrala Umeå och universitetsområdet. Detaljplanen över området vann laga kraft i mitten på 2009 och nu pågår byggnationen av Arkitekt- och Konsthögskolan som ska inrymma 300 studenter och förväntas vara inflyttningsklar under hösten 2010. Bakom satsningen som bedöms omfatta cirka 350 Mkr under sex år står fastighetsägaren Balticgruppen, Umeå kommun samt Umeå universitet.



## I fokus: Botniabanan

Byggstart för Botniabanan skedde 1999 och banan kommer att stå klar för trafik i augusti. I 2003 års penningvärde kostar banan totalt 13,2 Mdkr och man beräknar att hålla budget. Järnvägen sträcker sig från Kramfors i söder, förbi Örnsköldsvik och vidare upp till Umeå. Järnvägsförbindelsen är totalt 19 mil och innefattar 143 broar och 25 kilometer tunnel. Den längsta bron är knappt två kilometer och går över Umeälven, den är Norrlands längsta järnvägsbro och Sverige näst längsta. Under byggtiden kommer det totalt att ha skapats drygt 8 000 årsarbeten i den samlade byggproduktionen. Framöver ska transporter kunna göras i 250 kilometer/timmen och med 40 % tyngre last än tåg på Norra stambanan. Varje tåg kan ta samma last som upp till 30 långtradare. En sammanknytning med Norra stambanan görs genom orten Vännäs. Norrbotniabanan är ett projekt som ännu inte haft byggstart och det är heller inte klart när och om det blir av. Planeringen för projektet har dock pågått ett tag och förhoppningarna om byggstart under 2010 har tidigare funnits men kommer inte bli verklighet.

## Industri- & lagerfastigheter

Umeå kommun, SCA, Volvo samt Kungsleden är aktörer med stora innehav av industri- och lagerfastigheter. Planeringen för ett logistikcenter har läge funnits på lokal nivå. Kommunen vill utnyttja de fördelar som Botniabanan kommer att innebära. Det kommunala bolaget Infrastruktur i Umeå har gett NCC ett uppdrag värt 124 Mkr, omfattande 24 hektar mark där enorma materialmassor nu har sprängts bort. Nordic Logistic Center som ska byggas innefattar både en bangård och logistikområde. I slutändan ska totalt 44 hektar innefattas vilket innebär att centret blir Sveriges största logistikområde och nav för logistik i norra Sverige. Förhoppningen är att vägtransporter till och från Umeå ska ersättas med tåg.

## Planer & Projekt

Kommunen har påbörjat arbetet med en detaljplan för hela stationsområdet med ett nytt resecentrum. Umeå kommun, Banverket och Jernhusen, som äger den gamla järnvägstationen, har tillsammans planer på att utveckla ett komplett centrum för både tåg- och busstrafik i området. Omlokaliseringen av Umeås godsbangård innebär att mark i de centrala delarna av staden frigörs och möjliggör ytterligare utveckling av stationsområdet i anknäring nya resecentrum. Umeå Ö kommer att bli ett ytterligare resecentrum, beläget nära Universitetssjukhuset och universitetet.

### Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 1,3%	●
Arbetslöshet	6,9%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	48	●

