

Västerås

Västerås placerar sig i mitten av NAI Svefa Fastighetsindex men sticker ut i några avseenden. Bland annat planerar Mimer ett projekt med ägarlägenheter.

Nyproduktionen av bostäder har minskat men omfattande projekt finns på planeringsbordet, bland annat i Lillhamra, Öster Mälärstrand och på sikt även Gäddeholm. Som logistikstad satsar Västerås på ökad tillgänglighet och bygger om Östra Hamnen så att tunga specialfordon kan nå fram till kajkant. Satsningar pågår även i industriområdena Hacksta och Bäckby.

Västerås - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 600	6,75 - 8,00%	8 000 - 13 000
B-läge	750 - 1 500	7,25 - 8,25%	6 000 - 10 000
C-läge	600 - 900	8,00 - 9,00%	4 000 - 7 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 500 - 3 500	6,00 - 7,50%	15 000 - 30 000
B-läge	1 000 - 1 600	6,50 - 8,00%	10 000 - 18 000
C-läge	700 - 1 000	7,50 - 9,00%	5 000 - 10 000
Industri			
A-läge	500 - 750	7,50 - 9,00%	3 500 - 8 000
B-läge	400 - 600	8,25 - 9,50%	3 000 - 5 000
C-läge	300 - 450	9,25 - 10,50%	1 500 - 3 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 350	4,25 - 6,00%	10 000 - 20 000
B-läge	850 - 1 200	4,75 - 6,25%	7 500 - 15 000
C-läge	775 - 1 200	5,75 - 7,50%	6 000 - 12 000

Bostadsfastigheter

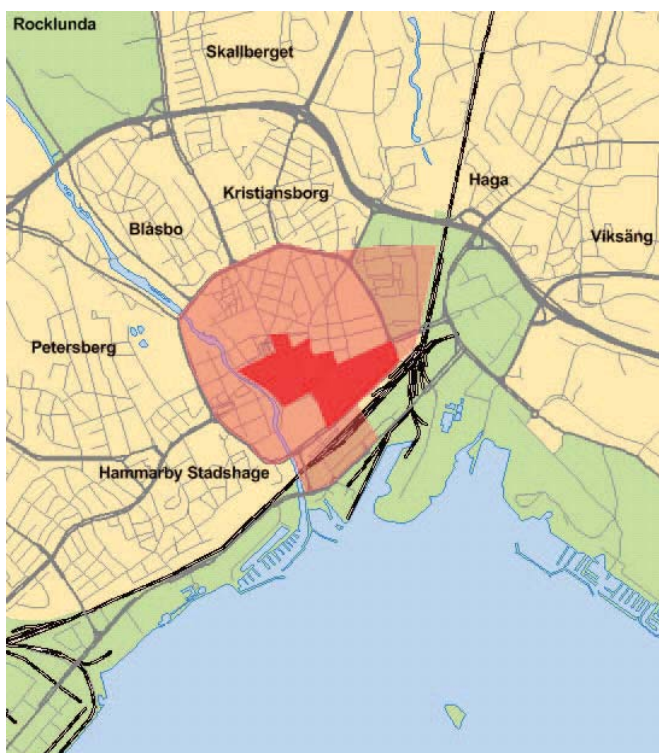
Kommunala bostadsbolaget Mimer har ett stort bestånd av bostäder i Västerås och är den dominerande aktören på marknaden. Akelius, AMF Pension, Bostjärnan, konkursade Centerplan Nordic och Varnäs Förvaltning är andra stora ägare av bostadsfastigheter. Det har under de senaste åren växt fram nya bostäder i centrum, främst vid Centrala Mälärstranden, som i Lillåudden, i Östra hamnen samt inom stadsdelen Östermalm. Under den senaste periodens konjunktur nedgång har nyproduktionen saktat in. Mimer satsar i sitt nybyggnadsprojekt på Viksäng på ägarlägenheter. Projektet omfattar 45 lägenheter i två punkthus i vardera sex våningsplan där bolaget nu planerar att upplåta lägenheterna i ett av husen med äganderätt. På flera håll planeras olika typer av boenden för äldre vilket är ett område som allt fler aktörer ger sig in på.

Kommersiella hyresfastigheter

Boulton och NR Nordic & Russia Properties är störst på Västerås kommersiella marknad. Stora bestånd innehas också av Aspholmen Fastigheter (Castellum), Klöver och Landic Property (i konkurs). Centrumhandeln i Västerås utökades nyligen då första etappen av en ny galleria invigdes i kvarteret Igor. Gallerian ägs av Atrium Ljungberg och har tidigare utgjort Arosian och Domushuset. Nyckelhyresgäster är Systembolaget, Coop och Clas Ohlson. Inom externhandeln bedöms Erikslund ta över allt mer från dess motsvarighet Hälla, främst på grund av IKEA:s ometablering från just Hälla. Under november sålde Kungsleden fastigheten Livia 16 till Svensk Fastighetsfond. Köpeskillingen om 80 Mkr motsvarar 11 600 kr/kvm. Fastigheten består av kontor och har Vestmanlands läns tidning som största hyresgäst.

Specialfastigheter

Den dominerande ägaren av specialfastigheter i Västerås är förutom kommun och landsting, Kungsleden. Länsmuséet och Konstmuséet har tecknat ett 25-årigt hyreskontrakt med Nordic & Russia Properties för 4 330 kvadratmeter tidigare verkstadslokaler i Mimerkvarteren. Konstmuséet lämnar därmed sina befintliga lokaler i det gamla rådhuset från 1860 vid Fiskartorget. Lokalerna kommer nu få nytt användningsområde vilket för närvarande utreds. För att kunna utföra utskräpning av extremt tungt och utrymmeskrävande gods från industrier i Västerås med omnejd behövs ett specielläge där det är möjligt för tunga och stora fordon att nå fram till kajkant, ett roll-on-roll-off läge. I oktober 2009 vann en detaljplan för ändamålet laga kraft inom den idag kommunägda fastigheten Västerås 1:146 i Östra Hamnen.



I fokus: Öster Mälmarstrand

I slutet av 1990-talet växte den första av Västerås nya mälarnära stadsdelar fram; Öster Mälmarstrand. Nu startar den andra etappen av detta område som ska binda ihop första delen med nybyggda Lillåudden, Östra hamnen och därmed också med stationsområdet och centrum. Projektet drivs av Muab, Mälmarstrandens utvecklings AB, som ägs av Peab, JM och Västerås stad. Totalt kommer den andra etappen bestå av 2 500 bostäder i flerbostadshus och radhus. En tredjedel av lägenheterna kommer att vara hyresrätter. Den första detaljplanen för området är antagen och JM och Peab bygger bostadsrätter, de första är redan klara och inflyttade. En andra detaljplan är nu på gång. Denna innehåller förutom cirka 600 bostäder även centrumfunktion med kommersiell verksamhet. Ytterligare bygggrätter, nya pিরer och båtplatser samt grönområden ingår i den tilltänkta detaljplanen. Bland annat är fyra hus om 13 våningar på planeringsstadiet. Hela området kommer att vara modernt och vattennära. Hittills har försäljningar av bostadsrätter skett till insatser omkring 35 000 kr/kvm.

Industri- & lagerfastigheter

Den största ägaren inom segmentet är NR Nordic & Russia Properties. Andra stora ägare är Aspholmen Fastigheter (Castellum), Klövern och Northern Logistic Property. A-läge för industri är Tunbytorp och Stenby utmed riksväg 56 mot Sala. På Tunbytorp finns även en hel del bilhandlare samt bilprovning. För lager och logistik är Hacksta attraktivt där Ica har stort centrallager. Med nya Västerleden har tillgängligheten förbättrats och Hacksta kommer på sikt kunna växa ytterligare västerut. Industri- och verksamhetsområdet Bäckby i västra Västerås har fått ett ansiktslyft och nytt namn när fastighetsägarna gått samman och skapat konceptet Bäckby Park.

Planer & Projekt

Jernhusen bygger en ny kombiterminal om 60 000 kvadratmeter i Hacksta i västra Västerås. Jernhusen ska äga terminalen och hyra ut den till Västerås Kombiterminal, som samägs av Jernhusen och Mälmarhamnar. Byggnationen motiveras med att Västerås har ett av landets bästa logistiklägen. I Gäddeholm, vid det gamla tegelbruket, finns ett planförslag för en småbåtshamn samt friluftsbad. Området i sig har potential att bli ett betydande småhusområde i Västerås. Också i Lillhamra i östra Västerås planeras för ny bostadsbebyggelse, detaljplan för en första etapp håller på att tas fram. Aroseken och Peab kommer troligen att bygga.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 0,9%	●
Arbetslöshet	8,0%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	45	●

