

Växjö

Tillblivelsen av Linnéuniversitetet stärker Växjös position som lärosäte och därmed stadens attraktionskraft. Det är också kring universitetet mycket händer. Universitetet är redan igång med en utbyggnad och efterfrågan på bostäder ökar. Detaljhandeln går starkt. Externhandelsområdena längs Storgatan bygger ut och ser ut att ta ytterligare andelar av handelskakan.

Låga hyror samt avkastningsnivåerna på lokaler kombinerat med en låg omsättningstillväxt resulterar i ett relativt lågt fastighetsindex.

Växjö - januari 2010

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	900 - 1 300	7,25 - 8,25%	10 000 - 15 000
B-läge	700 - 1 000	7,50 - 8,50%	4 000 - 8 000
C-läge	500 - 800	8,00 - 9,00%	3 000 - 4 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 200 - 2 200	6,50 - 7,25%	15 000 - 25 000
B-läge	750 - 1 400	6,75 - 7,50%	7 000 - 15 000
C-läge	600 - 900	7,75 - 9,00%	3 000 - 6 000
Industri			
A-läge	450 - 650	8,50 - 9,50%	4 500 - 6 000
B-läge	400 - 500	9,25 - 9,75%	2 500 - 3 500
C-läge	300 - 400	9,75 - 11,50%	2 000 - 3 000
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	950 - 1 380	5,50 - 6,50%	10 000 - 16 000
B-läge	850 - 1 200	6,00 - 7,00%	8 000 - 11 000
C-läge	800 - 1 100	6,50 - 8,00%	6 000 - 9 000

Bostadsfastigheter

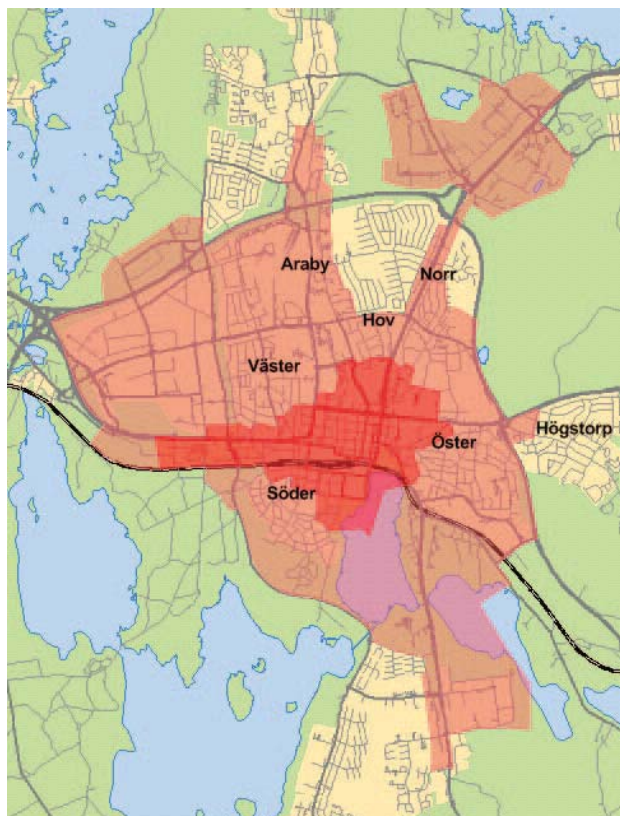
Växjös allmännyttan består av tre olika bolag och utgör merparten av marknaden. CA Fastigheter och Locellus är också innehavare av bostadsdominerande hyresfastigheter i kommunen. Efterfrågan på hyresrätter har historiskt sett varit stor och Växjö kommun har varit ett föredöme på att utveckla staden genom god bostadsplanering. Växjös universitet och Kalmar Högskola bildade den 1:e januari 2010 tillsammans Linnéuniversitetet. Sammanslagningen stärker Växjö som lärosäte och efterfrågan på studentbostäder bedöms öka i takt med att antalet studenter blir fler. Antalet studenter är för närvarande cirka 31 000 varav 15 000 är helårstudenter. Omsättningen av större bostadsfastigheter har varit mycket låg under det senaste året. Intresset för mindre hyresfastigheter är stort med noterade direktavkastningskrav ner mot 4,75-5,25 % för denna typ av mindre objekt i centrala lägen.

Kommersiella hyresfastigheter

Norrporten är en stor aktör på den småländska marknaden. Landic Property (i konkurs), Corallen (Castellum) samt GE Real Estate är andra kommersiella representanter på marknaden. I Växjö är vakansen för butiker i centrala Växjö fortsatt låg med endast någon enstaka omflyttningsvakans. Det finns i dagsläget en del vakanser vad gäller kontor i B- och C-lägen. Vakansen för kontor i A-läge är något högre men ligger fortsatt på vad som kan anses som en normal nivå. Hyresutvecklingen för butiker och kontor har under rådande konjunktur stagnerat men inga drastiska sänkningar har noterats. Omsättningen av kommersiella fastigheter har under det senaste året varit mycket låg i Växjö och endast ett fåtal objekt har bytt ägare.

Specialfastigheter

Det är främst Växjö kommun men även Landstinget, Danneborg Fastighets AB och Videum som står som ägare till specialfastigheter på orten. Det nybildade Linnéuniversitetet anser sig vara trångboddad och planerar att växa varpå man har påbörjat ny-, om- och tillbyggnader på cirka 7 500 kvadratmeter. Det gäller en nybyggnad av hus N på omkring 5 000 kvadratmeter som kommer att bli ett lågenergihus i trä och som ska inrymma IT-verksamhet, lärosalar, en större hörsal samt arbetsplatser för 60 medarbetare. Byggherre är Videum som äger alla Växjö universitets byggnader, entreprenör är Peab. Vidare har det påbörjats en tillbyggnad av hus J4 på cirka 2 500 kvadratmeter samt en ombyggnad av 800 kvadratmeter i hus J4, i detta fall med Skanska som entreprenör.



I fokus: Externhandeln

Detaljhandeln i Växjö går relativt starkt trots den rådande konjunkturen. Med ett säljindex på 120 ligger Växjö klart över genomsnittsindex 100. En stor del av detaljhandeln i Växjö är fokuserad till externhandelsområdena Samarkand, I11 och Norremark. Områdena Samarkand och I11 bildar i dag tillsammans Växjös starkaste handelscentrum. Områdena är belägna på varsin sida om Storgatan vid Växjös västra infart. Områdenas position bedöms stärkas ytterligare under de kommande åren trots att det i dagsläget finns en del vakanser som en effekt av konjunkturen. Eurocommercial som i dag äger stora delar av handelsområdet Samarkand väljer att satsa 400 Mkr i om- och tillbyggnad av gallerian Samarkand. Gallerian ska vid färdigställandet innehålla 60 butiker på en yta om cirka 22 000 kvadratmeter. Den totala ytan inom Samarkand kommer efter att projektet har genomförts omfatta 56 000 kvadratmeter. Biltema har under en längre tid planerat en etablering i Växjö och har av Växjö kommun förvärvat 23 000 kvadratmeter mark väster om Citygross på handelsområdet I11. Byggstarten har dragit ut på tiden men beräknas bli av under 2010 om allt går enligt planerna.

Industri- & lagerfastigheter

Northern Logistic Property, Corem och Valad är stora ägare inom segmentet. Industriefastigheterna är koncentrerade till Västra industriområdet, Norremark och Råppe industriområde. Några större livsmedelskedjor har valt att flytta sina distributionscentraler från Växjö vilket har inneburit ett antal större vakanser. Växjö kommun har valt att exploatera ett markområde utmed riksväg 27. Området, Ekebergs industriområde upplåts nu till varierande verksamheter för 200 kr/kvm. Goodman Group bygger en 21 500 kvadratmeter stor distributionscentral nära Småland Airport åt Staples. Entreprenör är NCC och ett avtal om att sälja fastigheten till Hemfosa för 140 Mkr har redan tecknats.

Planer & Projekt

Det kommunala fastighetsbolaget Växjöhem planerar ett 16-våningshus i Araby. Byggnaden ska inrymma 44 lägenheter samt affärslokaler i bottenplan och beräknas stå klar under hösten 2011. Hösten 2009 förvärvade Växjö kommun en exploateringsfastighet om 24 500 kvadratmeter av Stena Recycling på söder i Växjö. I gengäld fick Stena förvärva 35 000 kvadratmeter industrimark i Ekebergs industriområde. Planen är att den av kommunen förvärvade fastigheten ska saneras och bebyggas med bostäder. På en angränsande fastighet har sedan tidigare kommunägda Hyresbostäder planerat byggnation av cirka 50 lägenheter.

Kommunifakta

Befolkningsutveckling	+ 1,2%	●
Arbetslöshet	7,4%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	37	●

