

## FÖRSÄLJNINGAR



**NORR 13:4.** Nygatan 17/Norra Skeppargatan 8, har köpts av E.N.A. Fastighets AB för 29 miljoner kronor. Säljare är Norrporten i Gävle AB. Fastigheten består av 4 043 kvadratmeter lokalyta. Bygg- och värdeår är 1979. Taxeringsvärdet är 20,6 miljoner kronor.



**VALLBACKEN 8:7.** Bergsgatan 43 har köpts av en privatperson för 3,3 miljoner kronor. Säljare är Sälfab. Fastigheten består av 517 kvadratmeter boyta. Byggår är 1939 och värdeår är 1955. Taxeringsvärdet är 2,25 miljoner kronor.



**SÖDER 68:9.** Kaserngatan 71-75/Nedre Åkargatan 72-76, har köpts av HSB Ankarhusen. Köpet ingår i ett paket med tio fastigheter för 168,5 miljoner kronor. Säljare är Gavlegårdarna. Fastigheten består av 13 088 kvadratmeter boyta. 1 765 kvadratmeter lokalyta. Bygg- och värdeår är 1991.

Text: Maritha Sandberg-Lööf

## GÄVLE



A-läge för butiker och kontor ligger i stadsdelen Norr, mellan Ruddammsgatan och Kyrkogatan. A-läge för bostäder är kvarteren intill, i områdena Söder och Vallbacken. På Alderholmen i öster ska 200 nya lägenheter byggas.

## Nyinflyttade på Alderholmen får havsutsikt

Gävle har en tydlig prägel av industristad, trots högskolans expansion, men även handeln har stor betydelse. Norr om Stockholm och Uppsala och söder om Sundsvall lockar Gävle city tillsammans med Valbo Köpcentrum människor från Dalarna och Gävleborgs län för handel och nöjen.

Under 2004 har fastighetsmarknaden dominerats av försäljningar och nybyggnation av bostäder. Den största affären gjordes i våras av HSB, som genom sitt nybildade bolag Ankarhusen köpte ett större antal fastigheter av det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna för 168,5 miljoner kronor.

HSB är också en av aktörerna som bygger bostäder i Gävle. Nyligen färdigställdes 70-talet lägenheter centralt och ytterligare 50-talet lägenheter planeras i stadsdelen Strömsbro. Förutom Gavlegårdarna, som utvecklar sitt stora bostadsprojekt Sörby Ångar, byggs såväl hyreshus och bostadsrätter som villor. I stadsdelen Bomhus står Skanska i startgroparna för ett projekt i Bo-Klok form.

Det största bostadsprojektet av alla på Alderholmen, som Gävle kommun sedan lång tid tillbaka önskat exploatera, ska nu bli verklighet. Byggstart sker i slutet av 2005. I det havsnära området ska under första etappen cirka 200 lägenheter byggas av HSB, Skanska och Gavlegårdarna. Gavlegårdarnas 48 lägenheter byggs som läghus med radhuskänsla, ritade av Södergruppen arkitekter.

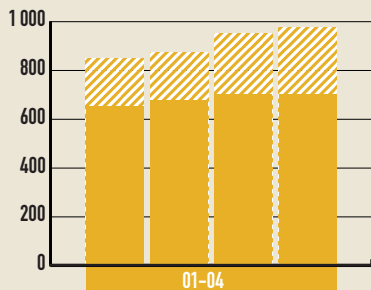
Alderholmens lägenheter ska hålla normal till god standard, men området ska kunna erbjuda det där lilla extra i form av gröna ytor, havsutsikt, båtplats, när-

heten till centrum och tågförbindelse, som underlättar pendling. Hittills har 1 375 personer anmält sitt intresse för de nya lägenheterna. Var femte intresserad kommer från Stockholm och Mälardalsområdet. Näst efter bostäder är handeln hetast i Gävle i dag. Stora satsningar har gjorts på affärsfastigheterna i centrum där Fastpartner har renoverat den stora Gallerian Nian. Även ägarna till kringliggande fastigheter följer exemplet. Kungsleden planerar till exempel en stor satsning för att bygga om Konturen som tappat sin tidigare hyresgäst Systembolaget till Gallerian Nian. Investeringarna har helt klart höjt temperaturen i city.

Även det externa köpcentrumet Valbo har renoverats och byggts ut med betydande butiksytor. Ytterligare utbyggnad planeras av Valbo, denna gång söder om riksväg 80. Ett nytt externt köpcentrum har också vuxit upp i Hemlingby. Expansionen av de externa centrumen bedöms dock inte utgöra något hot mot city utan främst ett komplement för de olika köppgrupperna som lockas till regionen. Marknaden för kontorslokaler är sämre. Kontor byggs i stort sett bara i Gävle Technology Park. Sammantaget bedöms dock trycket på fastighetsmarknaden vara gott. Utifrån dagens relativt låga prisnivå i jämförelse med storstäderna, bör intresset för städer i Gävles läge och storlek ur investerings-synpunkt vara fortsatt högt.

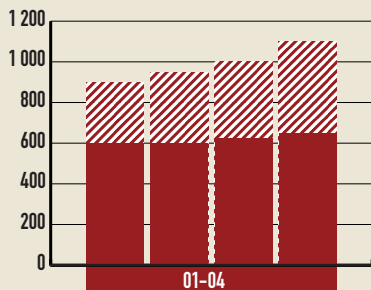
Text: Maria Sternemo/Svefa och Maritha Sandberg-Lööf, Fastighetstidningen Karta: Typoform

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



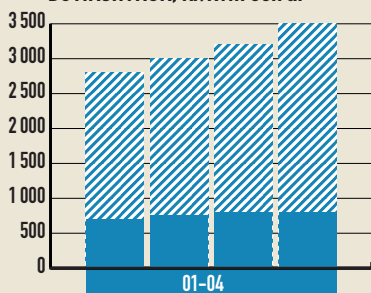
▨ normalt spridningsintervall  
Avser varmhya exklusive fastighetsskatt. & Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



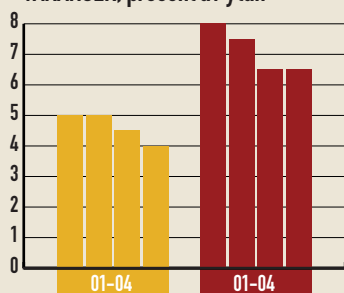
▨ normalt spridningsintervall  
Avser A-läge, varmhya & exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



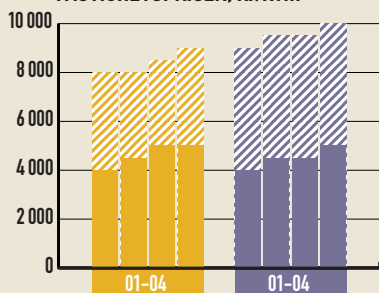
▨ normalt spridningsintervall  
Avser A-läge, varmhya & exklusive fastighetsskatt.

VAKANSER, procent av ytan



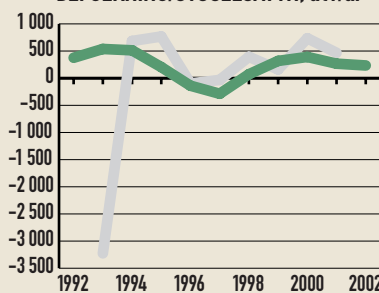
■ bostäder ■ kontor  
Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



■ bostäder ■ kommersiella fastigheter  
▨ normalt spridningsintervall  
Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

BEFOLKNING/SYSSELSÄTTN, utv/år



■ Gävle (befolkning 2003: 91 489)  
■ sysselsättning

Källa: Fastighetsdata från Svefa, statistik från SCB

## Satsar på bostäder



Sten Halseth

– Vi tror på Gävle. Kommunen är ett viktigt regionalt centrum. Det finns mycket växtkraft och råder stor efterfrågan på bostäder. Det säger Sten Halseth, vd för HSB Gävleborg, som är mycket aktivt inom bostadssektorn.

I Gävle finns flera privata fastighetsaktörer. De flesta är mindre. En av de mer aktiva är Fastpart-

ner, som bland annat är engagerat i kommersiella fastigheter.

– Samarbetsklimatet mellan ortens fastighetsägare är mycket gott. Vi hjälper bland annat Kungsleden med delar av förvaltningen, påpekar Sten Halseth.

Han är även vd för HSBs nybildade dotterbolag, Ankarhusen, som just har förvärvat 417 hyreslägenheter från det kommunala bolaget Gävlegårdarna.

Tillsammans med en lokal byggtreprenör driver HSB Gävleborg hustillverkaren Prehus AB, som har specialiserat sig på att snabbt och flexibelt bygga bostäder till låg kostnad åt både privata och allmännyttiga beställare, utan att tumma på kvaliteten. På tur står bland annat utbyggnad av 40 bostadsrätter i Strömsbro och slutetappen på Sörby Ångar med ett 80-tal hyreslägenheter.

– Hyresnivåerna för bostäder ligger lägre än i många andra jämnstora orter och bidrar till att öka efterfrågan. Genom att pressa kostnaderna har vi lyckats med flera nybyggnadsprojekt, säger Sten Halseth.

Inflyttningen till centralorten har varit stabil genom åren. Ett stort omland bidrar till behovet av om- och nybyggande av både bostäder och köpcentra. Högskolan blomstrar och innovativa företag knoppas av. Hamnen byggs ut för att kunna hantera en ökande containertrafik och industrin investerar, däribland de stora trä- och massafabriker Skutskärsverken och Korsnäs-Marma.

– Gävle är en naturskön inkörsport till Dalarna och Mälardalen. Nu byggs motorvägen till och från Stockholm ut. Samtidigt rustas järnvägen upp. Det förbättrar kommunikationerna och möjligheterna till daglig pendling till och från Uppsala och Stockholm. Våra expansiva satsningar inom bostadssektorn ligger rätt i tiden, konstaterar Sten Halseth.

Börje Nenzén

## BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED SVEFA OCH DTZ

Svefa är landets största oberoende konsultföretag inom fastighetsekonomi och fastighetsrätt med kontor på drygt 20 orter. 08-441 15 50, [www.svefa.se](http://www.svefa.se)

DTZ, som är världsomspännande, erbjuder tjänster inom värdering och analys, Investment samt Corporate Real Estate Services. 08-671 34 00, [www.dtz.com](http://www.dtz.com)

