



Barometern Lund

→ Många stora byggprojekt på gång → Låga vakanser och stabila fastighetsvärden → Stort intresse från investerare → Få fastigheter till salu

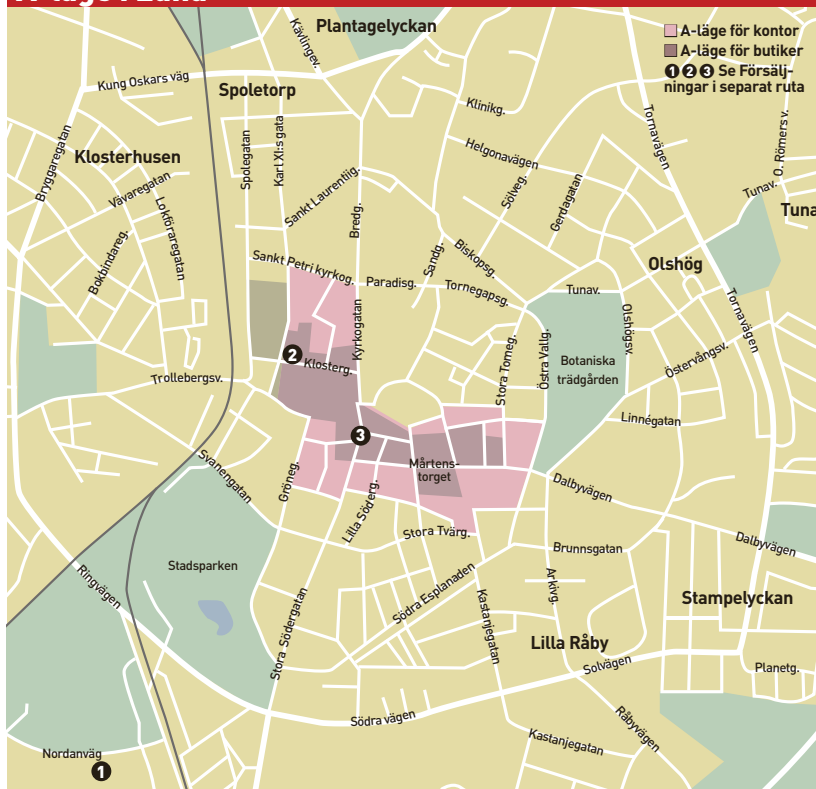
NÄRINGS LIV



Lunds befolkning uppgick vid senaste årsskiftet till 109 000 invånare. Befolkningsstillväxten har varit positiv under flera år och invånarantalet väntas uppgå till 132 000 år 2025. Den offentliga sektorn är mycket stor och domineras av utbildning. Universitetet är bland de största i Skandinavien med 35 000 studenter och 6 000 anställda. Många industriföretag i staden kommer från den akademiska världen. Sedan forskningsparken Ideon startades 1983 har 700 små och medelstora företag utvecklats här.

I centrala Lund pågår satsningar på att utveckla stadskärnan med ett bättre trafikflöde, ökad tillgänglighet, säkerhet och trygghet samt en utökning av affärlägen och gågator. Lunds nya översiktsplan ger utrymme för minst 900 bostäder per år, där minst 200 bostäder ska byggas genom förtätning. Planen föreslår också

A-läge i Lund



en kraftfull satsning på utbyggnad i de östra kommundelarna, främst i Dalby och Veberöd, samt utbyggnad

av Simrishamnsbanan och Lundalänken till Dalby. I Lund utreds även förutsättningarna för en eldriven

spårväg från Lunds centralstation till LTH/Ideon och vidare till utbyggnadsområdet Brunnsnög.

INVESTERINGAR

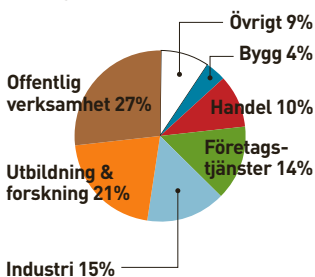


Lund har Sveriges näst högsta fastighetsindex och är därmed Skånes hetaste stad för investerare. Som klassisk universitetsstad är Lund attraktivt som bostadsort och kommer så förbli. Men det finns mer som lockar. Bygget av ESS och andra stora projekt gör att ytterligare intresse riktas mot kommunen.

Omsättningen på fastighetsmarknaden har under flera år varit lågt trots intresset från investerare. Fastighetsägare etablerade i Lund är helt enkelt inte intresserade att sälja. PP Pension Försäkringsförening förvärvade i början på året fastigheten St Clemens 8 i centrala Lund från Gerda Förvaltnings AB. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvadrater och är fullt uthyrd. I bottenplan finns butikslokaler ut mot Stora Södergatan och i övrigt i huset inryms även kontor och bostäder.

Lund i siffror

VERKSAMHETER

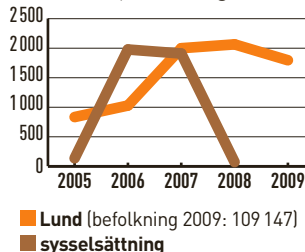


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

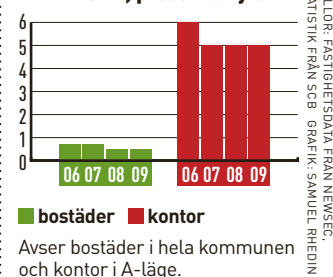
Ägare	Taxerad yta (kvm)
Fastighets AB Briggen	119 000
Kungsleden	90 000
Wihlborgs Fastigheter	89 000
Vasakronan AB	81 000

DIREKT-AVKASTNING **6,5%**

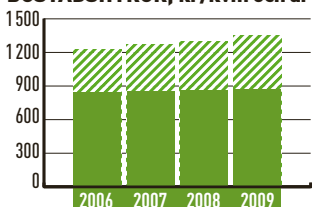
BEFOLKNING/SYSSELSÄTTNING, utveckling/år



VAKANSER, procent av ytan

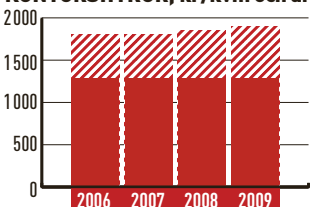


BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



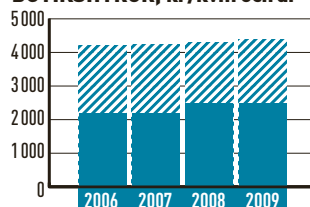
█ normalt spridningsintervall
Avser varmhya exklusive fastighets-skatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



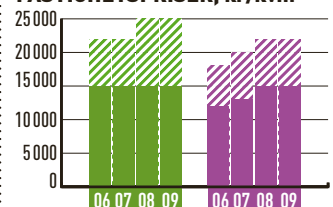
█ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



█ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



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

BOSTÄDER



Kommunala bolaget LKF och stiftelsen AF Bostäder, som erbjuder studentbostäder, är de dominerande hyresvärdarna. Akelius, HSB och Stena Fastigheter är andra stora fastighetsägare. Efterfrågan på såväl hyresmarknaden som investerarmarknaden är stark, med historiskt låga vakanser och en stabil prisutveckling för bostadsfastigheter. Denna situation kvarstår sannolikt under många år med tanke på universitetet starka ställning och den kommande utbyggnaden av Brunns- högsområdet.

Behovet av nya bostäder är stort i Lund. LKF planerar under de kommande åren för en produktion om cirka 250 lägenheter, bland annat genom ombyggnad av den Gamla Brandstationen.

har etablerat verksamhet. Ett par stora företag har under slutet av fjolåret aviserat att de drar ned på sin kontorsyta i området. Det kan hämma hyrestillväxten och nyproduktionen där.

Specialfastigheter utgör också en stor andel av marknaden. Utöver Lunds kommun, som är den främsta ägaren av specialfastigheter, är andra stora aktörer Akademiska Hus och landstingsägda Regionfastigheter.

Brunns hög är ett av de framtida utvecklingsområdena. Där planeras bland annat för neutronforskningsanläggningen ESS. Arbete pågår nu med tekniska förberedelser och anpassningar av anläggningens design till de specifika förutsättningarna. Bygget beräknas påbörjas i år och vara klart

år 2020. I Brunns hög planeras även för en hotell- och konferensanläggning, kallad Högsta punkten.

SLUTSATSER

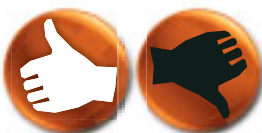


Symbiosen mellan näringsliv och universitet har skapat en mängd mindre företag med koppling till universitetet. Lund står kommande år inför stora förändringar genom etableringen av Max IV och ESS-anläggningarna. Dessutom utveckla en helt ny stadsdel i anslutning till anläggningarna.

Lund har en liten omsättning av kommersiella fastigheter. De etablerade aktörerna har inte för avsikt att minska sitt innehav i Lund utan i stort sett samtliga vill expandera. Detta gör att det är svårt att komma in på fastighetsmarknaden.

Bostadsmarknaden i Lund har alltid stått sig väl under alla år och uppvisar låga vakanser och stabila fastighetsvärden. Liksom i andra större städer är bostadsrättsföreningar den dominerande köparen på flerbostadsmarknaden.

TEXT PER WIESLANDER / NAI SVEFA



⊕ **Långsiktighet i ägandet**
⊕ **Många stora projekt på gång**

⊖ **Låg omsättning, svårt att ta sig in på marknaden**
⊖ **Fåtal större arbetsplatser, stora konsekvenser vid flytt/nedläggning**

LOKALER



Briggen (Castellum), Vasakronan, Ikano och Unibail Rodamco är stora aktörer. Intresset för att investera i kommersiella fastigheter är stort men omsättningen är också här låg. Nyproduktionen är huvudsakligen koncentrerad till Ideonområdet där stora företag

Försäljningar

*] Köpskillingen avser även köp av annan fastighet med byggrätt.

RESEARCH & FOTO: PER WIESLANDER



Fastighetsbeteckning	1 St Clemens 8	2 Gråbröder 34	3 Nordanvinden 3
Adress	Kattesund 2, 6A samt Stora Södergatan 2	Bytaregatan 4A-E samt Klosterg. 14A-H & J-M	Nordånväg 5, 7, 9 samt Östanväg 2
Yta	3846 kvm	2758 kvm	2070 kvm
Köpare	PP Pension	Paulsson Fastigheter	Dagon
Säljare	Gerda Förvaltning	Wihlborgs	Kungsleden
Datum	23 februari 2010	8 april 2009	1 april 2009
Köpesumma	— (uppgift ej tillgänglig)	82 miljoner kr*	21 miljoner kr
Taxeringsvärde	63 miljoner kr	57,8 miljoner kr	13 miljoner kr
Bygg-/vårdeår	1976/1976	1929/1986	1966/1966

Intervju

Vill växa med måtta

Ikano Fastigheter har det mesta av sin verksamhet koncentrerad till Lund. Endast ledningen för affärsområdet bostäder sitter i Stockholm.



FOTO: IKANO

Fredrik Åkesson har inte brått.

– Vi vill fortsätta att växa och här i Lund finns det möjligheter. Men vi har inte bråttom, säger Fredrik Åkesson, ansvarig för affärsområdet kontor hos Ikano Fastigheter.

Ikano Fastigheter består av tre segment – Retail Centres, kontor och bostäder. Ikano kontor finns i dag i Malmö, Lund och Helsingborg. Retail centres ägs tillsammans

» Vi har faktiskt haft en för hög beläggningsgrad och låg omsättning av hyresgäster. »

med Ikea och utvecklar detaljhandelsplatser i anslutning till Ikeas varuhus. Ikano bostad äger och utvecklar bostäder i Stockholms- och Öresundsregionen. Totalt sysselsätter Ikano Fastigheter 177 medarbetare.

Ikano Fastigheter är en del av Ikano-koncernen som bildades 1988

av Ikees grundare Ingvar Kamprad.

– De olika delarna av koncernen samarbetar ständigt med att hitta gemensamma produkter där vi kan ha nytta av varandras kompetenser, säger Fredrik Åkesson.

Framtida satsningar i Lund sker bland annat i nordöstra Lund, Lund NE, och Ideon Science Park, som är Sveriges första och största forskningspark. Kunskapsintensiva företag tillsammans med högskolor och universitet gör att Lund med omnejd är en expansiv region.

I Lund har bolaget 118 hyreslägenheter och kontorsidan förfogar över 55 000 kvadratmeter med ett hyresvärde på 120 miljoner kronor

– Vi planerar nu framtidens kontor i Ideon Gateway och Lund NE och dessa ska vara allt annat än fyrkantiga. Vi satsar på ett långsiktigt ägande och därför är det extra viktigt att skapa kontorsmiljöer som ger arbetsglädje och i förlängningen nöjda hyresgäster, säger Fredrik Åkesson.

Ikano är med från start i projekten ända fram till förvaltning. Det ger goda möjligheter att påverka i alla led.

– Det är inte förrän nu som vi märkt något av krisen. När telecomföretagen gjorde nedskärningar fick vi plötsligt handlingsutrymme. Vi har faktiskt haft en för hög beläggningsgrad, låg omsättning av hyresgäster och allt uthyrt. Nu får vi bättre flexibilitet. ☺

INTERVJU OWE SJÖQVIST

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa

■ NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion och fastighetsrätt. www.naisvefa.se

DTZ

■ DTZ är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12500 medarbetare. www.dtz.com/se, tel 08-671 34 00

NEWSEC
The Full Service Property House

■ Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med 600 anställda och med 20 kontor i åtta länder. www.newsec.se, tel 08-454 40 00