

## FÖRSÄLJNINGAR



**FLAHULT 21:12.** Alfavägen 4 har köpts av Svedomat Fastighets AB för 5 miljoner kronor. Säljare är Corallen i Jönköping AB. Fastigheten byggdes 1990 och består av 1 052 kvadratmeter. Taxeringsvärdet är 2,049 miljoner kronor.



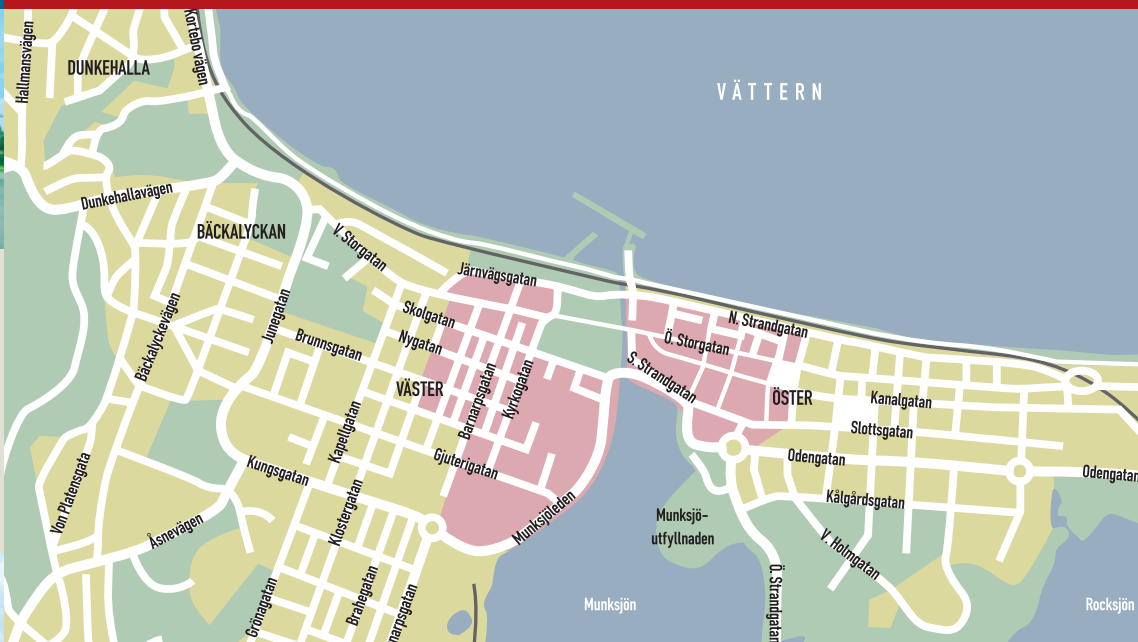
**LAVAN 8.** Gröna Gatan 39 A har köpts av Fastighets AB Jönköpingshem för 7,68 miljoner kronor. Affären förmedlades av Garnisonen i Jönköping och säljare är Richtus AB. Fastigheten består av 810 kvadratmeter bostadsyta. Taxeringsvärdet är 3,657 miljoner kronor.



**ÖGONBLOBEN 14.** Gräshagsgatan 13 har köpts av AB Garos för 6,75 miljoner kronor. Säljare är Specma AB i Göteborg. Fastigheten byggdes 1973 och består av 1 602 kvadratmeter lokalyta. Taxeringsvärdet är 2,123 miljoner kronor.

Text: Per Skrealid  
Foto: Robert Eriksson

## JÖNKÖPING



Jönköping är i dag mer än ett strategiskt placerat logistikcentrum. Stadens levande stadskärna (det rödmarkerade området) har utvecklats trots starka handelscentrum utanför staden som A6 och Solås.

## Fastighets- och hyresmarknad i tillväxt

Jönköpings län har länge haft lägst arbetslöshet i landet och både byggandet och näringslivet har fortsatt hög aktivitet. Nyproduktionen av hyresrätter har klingat av, men byggkranarna går för fullt i produktion av bostadsrättslägenheter, grupphus och villor. Som residentsstad är Jönköping, med cirka 122 000 invånare, ett administrativt centrum i regionen. Flera myndigheter har huvudkontor här, som till exempel Jordbruksverket, Skogsstyrelsen och Domstolsverket. Vägverket, Socialstyrelsen, Skatteverket och flera domstolar är etablerade här och bland regionens 9 600 företag finns flera kända koncerner, som Husqvarna, Fläkt Woods AB, Saab, VSM Group AB, Stora Enso Packaging AB, Ikea, Kinnarps och ITAB. Stadskärnan har under senare år utvecklats positivt. Högskolan i Jönköping med sina drygt 9 000 studenter och 700 anställda, har betytt mycket för utvecklingen. Granne med högskolan blir det nya kontor som just nu byggs. Det är Förvaltnings AB Lustgården som bygger för Skatteverkets räkning. Sommaren 2006 invigdes även en ny bro mellan Östra och Västra centrum. Bron, tillsammans med en utfyllnad av Munksjön, har frigjort ny mark för olika byggprojekt. GE Real Estate ska investera cirka 800 miljoner kronor i 16 000 kvadratmeter butik, 8 000 kvadratmeter övrigt kommersiellt samt bostäder. Landstinget, med bidrag bland annat från Jönköpings kommun, ska bygga nya lokaler och scener för Smålands Musik och Teater. Norrporten planerar för ett nytt rättscentrum. Dessutom bygger man flerbostadshus vid Munksjöstranden.

Få bostäder, kontor och butiker står tomma. Fastighetsbolagen har inga lediga ytor och hyrorna höjs. På senare tid har det dock kommit in en del klagomål på trafiksituationen i de centrala delarna, vilket kan bero på den kraftiga tillväxten. Det har skrivits flera artiklar om detta i den lokala pressen. Jönköping har tre stora handelscentrum, Östra- och Västra centrum samt A6. Östra centrum utvecklas starkt med många butiker och hög omsättning. Västra centrum utvecklas alltmer mot nöje, med restauranger och caféer. Här öppnade SF Bio nyligen en filmstad. A6 köpcentrum är fortsatt starkt, med fackhandel, externhandel och butiker som Ikea, Siba och Intersport. En stor andel av A6 besökare är turister. På senare år har också Solås köpcentrum vuxit i betydelse. Nyligen öppnade Media Markt en butik och sedan tidigare finns bland annat Billema, Plantagen, Jula, K-rauta, Rusta, Jysk i området. Kommunen är också ett stort logistikcentrum. På Torsviks industriområde, cirka 10 kilometer söder om centrum, finns redan flera Sverige- och Nordenlager samt distributionscentraler, där ibland El-Giganten, Ikea och Intersport. Jönköping har ett strategiskt läge i södra Sverige, med starkt näringsliv och många närliggande kommuner med ekonomi i balans. Framtiden för hyres- och fastighetsmarknaden i Jönköping bedöms som god och ljus.

Text: Per Skrealid, NAI Svefa Jönköping Karta: Typoform

## Målet är en tillgänglig och trevlig stadskärna



Magnus Olsson

Jönköping är en expansiv kommun med centralt läge där efterfrågan på moderna kontor är fortsatt hög. Så beskriver Magnus Olsson, marknadsområdeschef för fastighetsbolaget Norrporten i Jönköping, situationen i staden som växer så det knakar.

Fastighetsaktiebolaget Norrporten, som har fastigheter längs med E4:an från Luleå i norr till Hamburg i söder, har 91 000 kvadratmeter kommersiella lokaler i Jönköping. Merparten är centralt belägna kontor.

– Eller affärsutvecklande arbetsplatser som vi brukar säga om de moderna kontoren med öppna planlösningar som stödjer verksamheten, bra teknik och stor flexibilitet, säger Magnus Olsson.

Ytterligare en sak som efterfrågas allt oftare är hur stor energiförbrukning en fastighet har. – Tänk om frågan "Vad gör ni för att spara miljön?" kommer före den om hyran. Det vore kul, säger Magnus Olsson.

Det är få kontorslokaler som står outhyrda i Jönköping. Vakanser i Norrportens bestånd i Jönköping ligger på cirka 1,5 procent och hyran för ett centralt kontor är 1 100-1 500 kronor kvadratmetern.

Norrporten har också nybyggnadsplaner för Västra kajen i samarbete med Jönköpings kommun. En domstolsbyggnad som ska hysa tingsrätt och länsrätt samt ett 16 våningar högt kontorshus med utsikt över Munksjön är Norrportens förslag.

Domstolsbyggnaden beräknas ha en byggstart senast sista juni 2008 under förutsättning att detaljplanen tas senast 1 april. Norrporten ska tillsammans med Jönköpings kommun och andra intressenter utveckla resterande del av västra kajen under 2008.

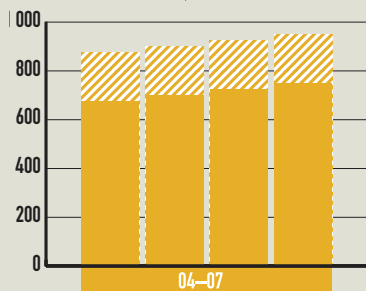
Dessutom delar Norrporten med såväl kommunen som köpmän och andra fastighetsägare visionen om att göra Jönköping city till Skandinavien mest attraktiva stadskärna.

– Vår strategi är att det ska finnas ett utbud för alla åldrar och att stadskärnan ska vara trevlig och tillgänglig, säger Magnus Olsson.

Text: Jill Klackenber

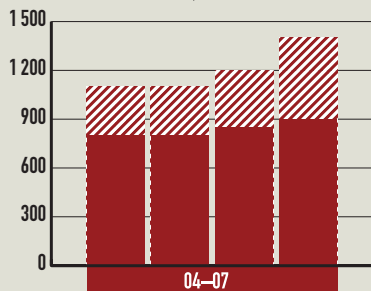
Foto: Kristofer Lönnå

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



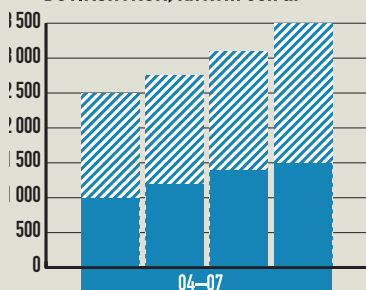
normalt spridningsintervall  
Avser varmhyra exklusive fastighetsskatt.  
Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



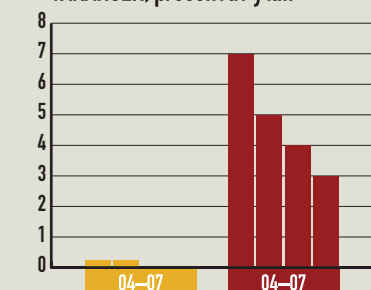
normalt spridningsintervall  
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



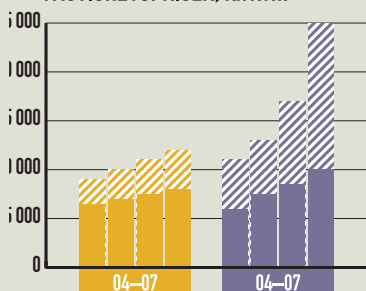
normalt spridningsintervall  
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

VAKANSER, procent av ytan



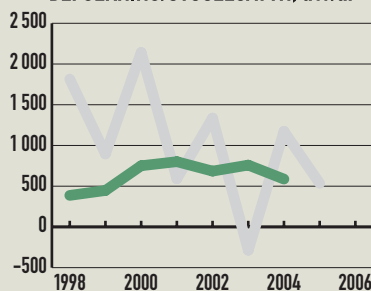
bostäder kontor  
Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



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

BEFOLKNING/SYSSELSÄTTN, utv/år



Jönköping (befolkning 2005: 120 965)  
sysselsättning

Källa: Fastighetsdata från Svefa, statistik från SCB

## BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI 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 är en av världens ledande fastighetsrådgivare med 200 kontor i 40 länder och med totalt 10 000 medarbetare. 08-671 34 00, [www.dtz.com/se](http://www.dtz.com/se)

