

Mälardalen



I Castellums region Mälardalen ingår regionerna Örebro, Uppsala och Västerås som tillsammans har ca 750 000 invånare, motsvarande 8% av Sveriges befolkning. Regionen har haft en positiv befolkningstillväxt och har en god näringslivsstruktur.

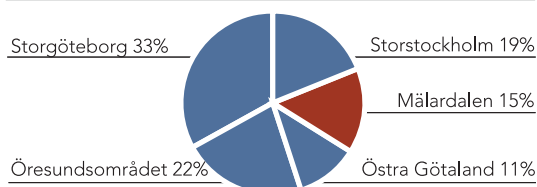
Mälar- och Svealandsbanorna har förbättrat kommunikationerna mellan Stockholm och Örebro via Västerås respektive Eskilstuna.

Örebro har ett strategiskt läge med vägar som möts, goda järnvägsförbindelser och närhet till flygplatsen, vilket gjort Örebro till ett centrum för logistik. Näringslivet i Örebro är mångskiftande med verksamheter inom handel, service, administration, en varierande tillverkningsindustri och flera offentliga förvaltningar.

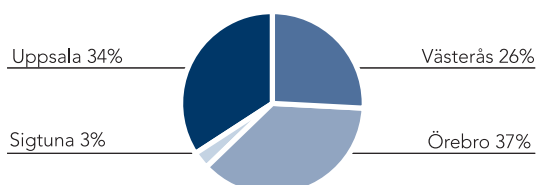
Uppsala är landets fjärde största stad och en av de viktigaste universitetsstäderna med goda kommunikationer och ett väl utvecklat näringsliv med tyngdpunkt på IT, medicin och handel. Universitetet, den goda infrastrukturen och närheten till Stockholm är några av förklaringarna till att Uppsala haft en bra tillväxt.

Västerås ligger längs E18 och har goda järnvägsförbindelser, en flygplats samt Nordens största insjöhamn. Näringslivet karaktäriseras av såväl världsomspännande företag som ett starkt nyföretagande. Samverkan mellan högskolan och näringslivet är en stark tillväxtfaktor. I centrala Västerås pågår en omvandling av tidigare industrilokaler till moderna kontor.

Andel av Castellums fastighetsbestånd



Castellums fastighetsvärde per område



	Örebro	Uppsala	Västerås
Befolkning	227 000	301 000	228 000
Befolkningsutveckling 2000-2009 per år (riket 0,5%)	0,4%	0,8%	0,4%
Studerande vid universitet / högskola	12 000	35 000	11 000
Tillväxt i sysselsättning 2000-2009 per år (riket 0,6%)	0,5%	0,8%	0,4%
Tillväxt total lönesumma 2000-2009 per år (riket 2,5%)	2,4%	2,9%	2,4%

Källa: Evidens och SCB

De fem största fastighetsägarna

Örebro	Lokalyta tkvm	Uppsala	Lokalyta tkvm	Västerås	Lokalyta tkvm
Castellum AB (Aspholmen Fastigheter AB)	205	Vasakronan AB	273	NR Nordic & Russia Properties Ltd	475
Brinova Fastigheter AB	96	Uppsala Akademiförvaltning	157	Klövern AB	195
Alecta Pensionsförsäkring	92	Castellum AB (Aspholmen Fastigheter AB)	130	Castellum AB (Aspholmen Fastigheter AB)	164
Norrporten	74	Klövern AB	66	Kungsleden AB	136
Klövern AB	60	Atrium Ljungberg AB	53	Landic Property	110

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2009-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats.

Källa: Byggstatistik och Castellum

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden under 2009 har varit stabil med i princip oförändrade vakansgrader och hyresnivåer på samtliga delmarknader. Trots konjunkturläget har marknaden för uthyrning av lokaler för kontor, lager och industri varit tillfredsställande i samtliga marknadsområden. En viss försvagning har dock noterats gällande butiksytor.

Positivt för hyresmarknaden framöver i Mälardalen, vad gäller såväl vakanser som hyresnivåer, är att nyproduktion av lokaler på spekulation inte förekommer i någon egentlig mening.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Mälardalen uppvisade en mycket låg transaktionsvolym under 2009, 0,4 miljarder kronor, vilket kan jämföras med 2 miljarder kronor 2008. Av det fåtal affärer som gjordes stod transaktionerna i Uppsala för över hälften av volymen. Det var i stort sett endast nationella aktörer som var köpare i regionen och svenska byggbolag som var säljare under 2009.

Även om det är svårbedömt visar det fåtal transaktioner som genomförts dock på en stabil prisbild i regionen.

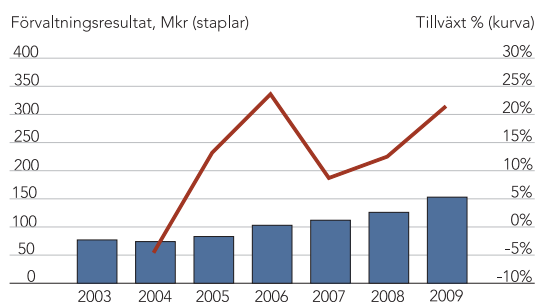
Av den totala kommersiella transaktionsvolymen utgjorde kategorin kontor/handel ca 85% och industri/lager ca 15%.



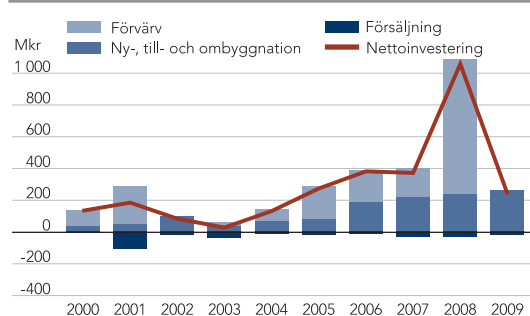
	Örebro			Uppsala			Västerås		
	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor									
A-läge	900 - 1 600	6,75% - 8,00%	7 500 - 15 000	1 200 - 2 200	6,25% - 7,50%	10 000 - 22 000	900 - 1 500	6,75% - 8,00%	8 000 - 13 000
B-läge	700 - 1 200	7,50% - 8,50%	4 500 - 9 000	900 - 1 800	6,75% - 7,75%	7 000 - 14 000	750 - 1 250	7,25% - 8,50%	6 000 - 10 000
C-läge	600 - 800	8,50% - 9,50%	3 000 - 5 500	700 - 1 100	8,00% - 9,50%	5 000 - 9 000	600 - 800	8,50% - 10,00%	4 000 - 7 500
Butik									
A-läge	1 800 - 3 000	6,00% - 7,50%	15 000 - 35 000	2 200 - 4 500	6,00% - 7,25%	15 000 - 35 000	1 500 - 3 500	6,00% - 7,50%	15 000 - 30 000
B-läge	1 000 - 2 000	7,00% - 8,00%	7 500 - 17 000	1 000 - 2 200	6,50% - 8,00%	7 000 - 17 000	1 000 - 1 600	6,50% - 8,50%	10 000 - 18 000
C-läge	700 - 1 100	8,00% - 9,00%	4 000 - 9 000	800 - 1 200	7,50% - 9,00%	5 000 - 10 000	700 - 1 000	7,50% - 9,00%	5 000 - 10 000
Lager/industri									
A-läge	500 - 700	7,25% - 9,00%	3 500 - 7 000	550 - 750	7,50% - 8,50%	4 000 - 7 000	500 - 750	7,50% - 9,00%	3 500 - 7 000
B-läge	350 - 550	8,00% - 10,00%	1 750 - 4 500	450 - 600	8,00% - 9,50%	3 500 - 5 500	400 - 600	8,25% - 9,50%	3 000 - 5 000
C-läge	250 - 450	9,00% - 12,00%	750 - 3 000	350 - 500	9,50% - 11,00%	1 500 - 4 000	300 - 450	9,50% - 11,00%	1 500 - 3 500

Källa: NAI Svefa

Förvaltningsresultat och tillväxt

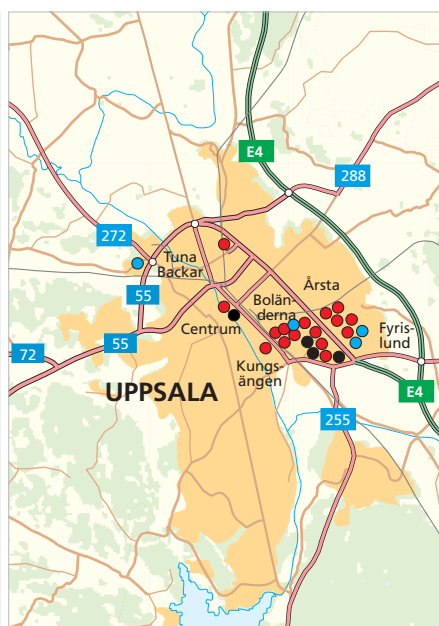


Investerings och försäljningar



Mälardalen i sammandrag

	2009-12-31				januari-december 2009									
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Investeringar, Mkr	Ny- till- omb	Förvärv	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik	70	325	3 168	9 746	186	-	-	341	1 048	93,0%	317	104	320	213
Lager/industri	40	170	929	5 475	34	-	-	119	699	90,5%	107	30	181	77
Summa	110	495	4 097	8 282	220	-	-	460	928	92,4%	424	134	272	290
Uthyrning och fastighetsadministration												28	57	-28
Projekt och mark	5	21	200	-	39	-	-	18	-	-	11	8	-	3
Totalt	115	516	4 297	-	259	-	-	478	-	-	435	170	329	265



Castellums fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd i Mälardalen omfattar 115 fastigheter (117) med en sammanlagd yta om 516 tkvm (519) och ett verkligt värde om 4 297 Mkr (4 185). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 478 Mkr (440) och driftsöverskottet till 265 Mkr (266). Årets investeringar uppgick till 259 Mkr (1 086).

Castellums fastighetsbestånd är koncentrerat till Örebro, Uppsala och Västerås, allt från centrala kontorsfastigheter till lager- och industrifastigheter i välbelägna arbetsområden.

Castellums fastighetsbestånd i Örebro motsvarar 37% av fastighetsbeståndet i regionen Mälardalen och består av en blandning av kontors- och butiksfastigheter samt lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är koncentrerade till Aspholmen-området samt centrala Örebro.

I Uppsala finns 34% av Castellums fastighetsbestånd i Mälardalen vilket består av främst kontors- och butiksfastigheter men även lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är attraktivt belägna i Fyrislund, Boländerna och utmed Kungsgatan i centrala Uppsala.

Fastighetsbeståndet i Västerås motsvarar 26% och består av en blandning av kontors- och butiksfastigheter samt lager- och industrifastigheter. Fastighetsbeståndet finns i de etablerade marknadsområdena Kopparlunden, Tunbytorp, Bäckby och Hälla.

Castellum har även ett mindre bestånd i Märsta, Sigtuna kommun.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2009 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

Hyresutveckling

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 048 kr/kvm för kontor/butik och 699 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med ca 7% jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,4%, vilket är 0,6%-enheter lägre än föregående år.

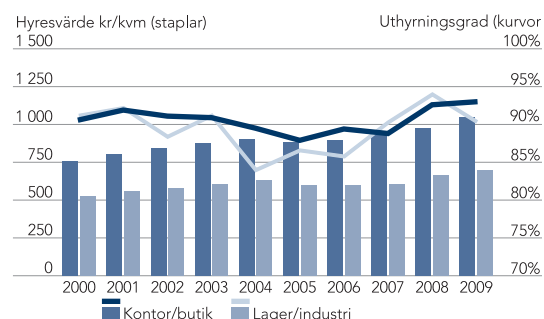
Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 66 Mkr (89), varav 5 Mkr (24) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 73 Mkr (58), varav konkurser 7 Mkr (3), innebärande en nettouthyrning om -7 Mkr (31).

Dotterbolag

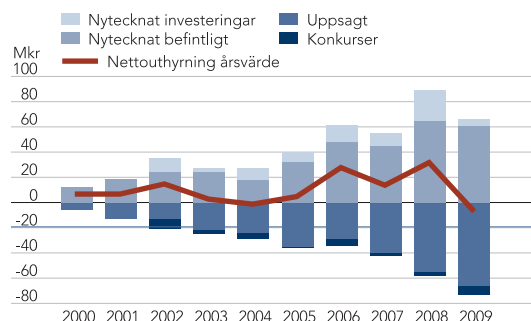
Castellums fastigheter i Mälardalen ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Aspholmen Fastigheter AB med huvudkontor i Örebro. Bolaget har även förvaltningskontor i Västerås och Uppsala. Aspholmen hade vid årsskiftet 40 anställda.



Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Årsta 74:3 i Uppsala