

# Öresundsområdet



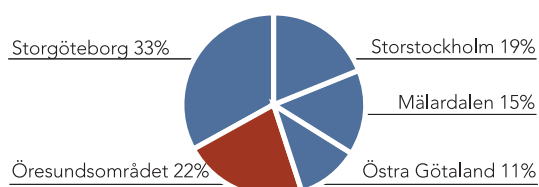
Malmö, Lund och Helsingborg bildar tillsammans med 22 andra kommuner Malmöregionen. I regionen bor ca 1 miljon invånare vilket motsvarar ca 11% av landets befolkning. På den danska sidan av Öresund bor ytterligare 2,7 miljoner invånare. Hela Malmöregionen har tillsammans med Köpenhamn haft en stark utveckling under de senaste åren. Castellums bestånd i Öresundsområdet innefattar Malmö, Lund och Helsingborg.

Infrastrukturen i Malmö är väl utvecklad med Öresundsbron, ett flertal europavägar, Sturup flygplats, närheten till Kastrup flygplats, en modern hamn och goda järnvägsförbindelser. Strukturella investeringar i infrastruktur såsom Öresundsbron och den nya Citytunneln driver utvecklingen framåt. Malmö har omvandlats från en industri- till kunskapsstad och näringslivet som tidigare bestod av ett fåtal stora industriföretag utgörs nu istället till stor del av många småföretag i olika branscher. Nyetableringar av industri- och lagerfastigheter i Malmö sker utmed den Yttre Ringvägen medan centrala industriområden efterhand omvandlas till bostadsområden.

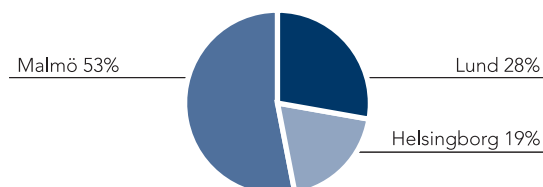
Lund har en väl utvecklad infrastruktur med E22 och E6 samt närhet till flygplatserna Sturup och Kastrup. Lunds näringsliv är kunskapsinriktat med flera forskningsintensiva företag som har kopplingar både till universitetet och etablerade företag. Flera av dessa har utvecklats genom bland annat Sveriges första och största forskningsby, Ideon, där de senaste årens nyproduktion av kontorsyta koncentrerats. Brunnshögsområdet är ett kommande exploateringsområde bl a genom att en neutronspallationsanläggning (ESS) planeras att förläggas till området vilket bedöms locka ca 5 000 forskare.

Helsingborg har ett strategiskt läge och god infrastruktur med E4 och E6 samt Sveriges tredje största affärshamn. Detta har gjort staden till en knutpunkt för sjö- och landförbindelser. Orten är ett handels- och logistikcentrum men även livsmedel, läkemedel och tillverkningsindustri är viktiga branscher.

## Andel av Castellums fastighetsbestånd



## Fastighetsvärde per område



	Malmöregionen	varav Lund	varav Helsingborg
Befolkning	1 023 000	109 000	128 000
Befolkningsutveckling 2000-2009 per år (riket 0,5%)	1,1%	1,1%	1,0%
Studerande vid universitet / högskola	55 000	37 000	–
Tillväxt i sysselsättning 2000-2009 per år (riket 0,6%)	1,0%	0,9%	1,3%
Tillväxt total lönesumma 2000-2009 per år (riket 2,5%)	2,6%	2,8%	3,3%

Källa: Evidens och SCB

## De fem största fastighetsägarna

Malmöregionen	Lokaläta tkvm	varav Lund	Lokaläta tkvm	varav Helsingborg	Lokaläta tkvm
Wihlborgs Fastigheter AB	1 138	Castellum AB (Fastighets AB Briggen)	119	Wihlborgs Fastigheter AB	461
Castellum AB (Fastighets AB Briggen)	620	Kungsleden AB	90	Castellum AB (Fastighets AB Briggen)	149
Kungsleden AB	290	Wihlborgs Fastigheter AB	89	Brinova Fastigheter AB	122
Vasakronan AB	282	Vasakronan AB	81	Norrporten	93
Dagon AB	181	North Bridge Capital Partners	77	Northern Logistics Properties ASA	75

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

## Hyresmarknaden

Efter ett relativt lugnt första halvår noterades efter sommaren en något ökad aktivitet på hyresmarknaden. Efterfrågan skiljer sig dock något åt mellan orterna. I Lund och Malmö ökar efterfrågan på framför allt högkvalitativa kontorslokaler, medan Helsingborg har en bra efterfrågan på industri- och lagerlokaler samt brist på moderna kontorslokaler centralt.

Under 2009 har hyresnivåerna varit stabila i hela regionen beroende på de fortsatt låga vakansgraderna. Nyproduktionen av kontorsytor har skett i princip utan någon spekulation de senaste åren i Malmö, vilket påverkar hyresnivåer och vakansgrader positivt. Däremot planeras produktion av många handelsytor i framför allt Malmö de närmaste åren.

## Fastighetsmarknaden

Utbudet av fastigheter har under året varit litet och de fåtal affärer som gjordes av kommersiella fastigheter i regionen genomfördes under senare delen av året. Prisnivåerna på de genomförda transaktionerna tyder på att fastighetspriserna för såväl kontor som lager- och industrifastigheter stabiliserats under senare delen av året.

Transaktionsvolymen för 2009 uppgick till 2 miljarder kronor, vilket kan jämföras med 6 miljarder kronor föregående år. Köparna under året utgjordes främst av redan etablerade aktörer i regionen och de tre största försäljningarna, som tillsammans utgjorde cirka hälften av den totala volymen, var kontorsfastigheter belägna i centrala Malmö.

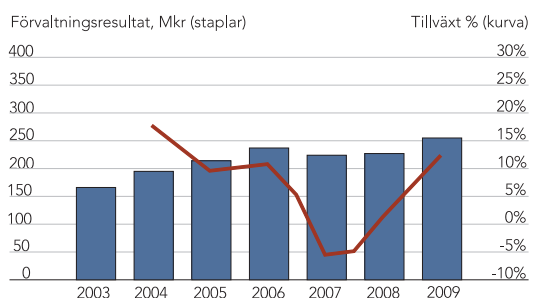
Av den totala kommersiella transaktionsvolymen utgjorde kategorin kontor/handel ca 90 % och industri/lager ca 10%.



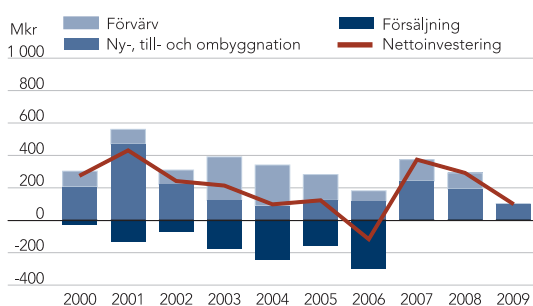
	Malmö			Lund			Helsingborg		
	Hyra, kr/kvm	Direkt- avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt- avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt- avkastning	Bedömda värden, kr/kvm
<b>Kontor</b>									
AA-läge	1 450 - 2 100	5,75% - 6,25%	17 000 - 25 000						
A-läge	1 300 - 1 750	5,75% - 6,50%	14 000 - 20 000	1 300 - 1 900	6,25% - 6,75%	15 000 - 22 000	1 100 - 1 700	6,50% - 7,25%	10 000 - 17 000
B-läge	700 - 1 250	6,50% - 7,75%	7 000 - 13 000	700 - 1 350	6,75% - 7,75%	8 000 - 12 000	800 - 1 100	7,25% - 8,25%	5 000 - 11 000
C-läge	600 - 900	7,75% - 9,00%	5 000 - 7 000	600 - 900	7,50% - 9,00%	5 000 - 7 000	600 - 850	8,00% - 9,75%	3 500 - 6 000
<b>Butik</b>									
AA-läge	4 000 - 5 500	5,50% - 6,00%	40 000 - 45 000						
A-läge	3 200 - 4 500	5,50% - 6,25%	25 000 - 35 000	2 500 - 4 500	6,00% - 6,50%	25 000 - 35 000	2 500 - 4 000	6,25% - 7,00%	15 000 - 30 000
B-läge	1 000 - 2 400	6,50% - 7,50%	10 000 - 20 000	1 200 - 2 200	6,50% - 7,25%	15 000 - 25 000	1 200 - 1 900	7,00% - 7,75%	7 000 - 12 000
C-läge	650 - 1 300	7,50% - 9,00%	5 000 - 12 000	600 - 1 000	7,25% - 8,50%	6 000 - 10 000	600 - 900	7,50% - 9,50%	4 000 - 8 000
<b>Lager/industri</b>									
AA-läge	500 - 700	7,25% - 7,75%	5 000 - 9 000						
A-läge	450 - 650	7,25% - 8,00%	4 000 - 7 000	450 - 700	7,00% - 8,25%	4 000 - 8 000	350 - 650	7,75% - 8,75%	3 000 - 7 000
B-läge	350 - 500	8,00% - 9,50%	3 500 - 5 000	350 - 500	8,00% - 9,50%	2 000 - 5 500	250 - 400	8,25% - 10,00%	2 500 - 4 500
C-läge	250 - 375	9,00% - 10,50%	3 000 - 4 000	200 - 350	9,00% - 12,00%	1 500 - 3 000	200 - 300	9,00% - 12,00%	1 500 - 3 000

Källa: NAI Svefa

## Förvaltningsresultat och tillväxt



## Investeringar och försäljningar



## Castellums fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet omfattar 100 fastigheter (100) med en sammanlagd yta om 620 tkvm (621) och ett verkligt värde om 6 347 Mkr (6 536). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 658 Mkr (632) och driftöverskottet till 372 Mkr (372). Årets investeringar uppgick till 101 Mkr (292).

I Malmö finns 53% av Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet vilket består av främst en blandning av kommersiella fastigheter i de etablerade marknadsområdena Jägersro, Fosie, Bulltofta samt Norra Hamnen. I centrala Malmö finns ett bestånd av större butiks- och kontorsfastigheter.

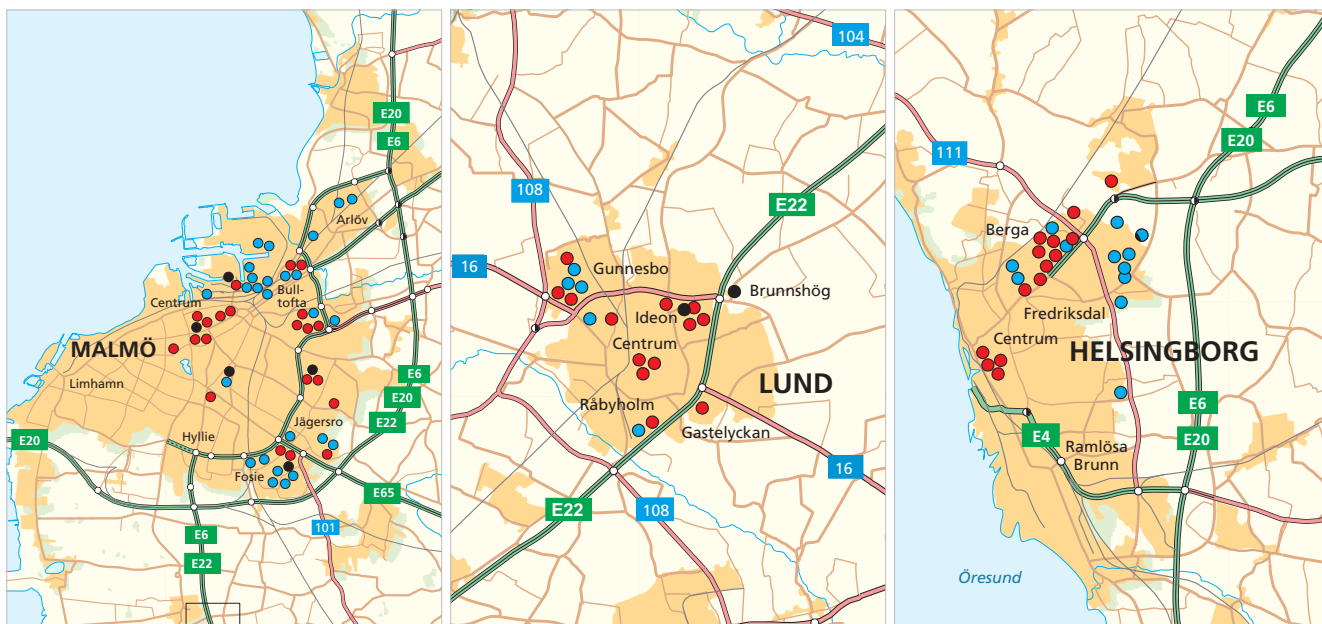
Lund motsvarar 28% av Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet och består av såväl kontors- som lager- och industrifastigheter i industriområdena Råbyholm och Gunnesbo som kontorsfastigheter vid teknikparken Ideon. Det finns även ett bestånd av kontors- och butiksfastigheter i centrala Lund.

Fastighetsbeståndet i Helsingborg utgör 19% och består främst av kontors- samt lager- och industrifastigheter, huvudsakligen i Berga industriområde och centrala Helsingborg.

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

## Öresundsregionen i sammandrag

	2009-12-31				januari-december 2009								
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Investeringar, Mkr	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
Kontor/butik	52	324	4 696	14 491	78	-	457	1 412	86,6%	396	114	353	282
Lager/industri	42	296	1 593	5 391	22	-	201	681	86,4%	174	47	158	127
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>620</b>	<b>6 289</b>	<b>10 150</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>658</b>	<b>1 063</b>	<b>86,5%</b>	<b>570</b>	<b>161</b>	<b>260</b>	<b>409</b>
Uthyrning och fastighetsadministration													
Projekt och mark	6	-	58	-	1	-	-	-	-	-	-	37	60
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>620</b>	<b>6 347</b>	<b>-</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>570</b>	<b>198</b>	<b>320</b>	<b>372</b>



## Hyresutveckling

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 412 kr/kvm för kontor/butik och 681 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med ca 4% jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86,5%, vilket är 1,6%-enheter lägre än föregående år.

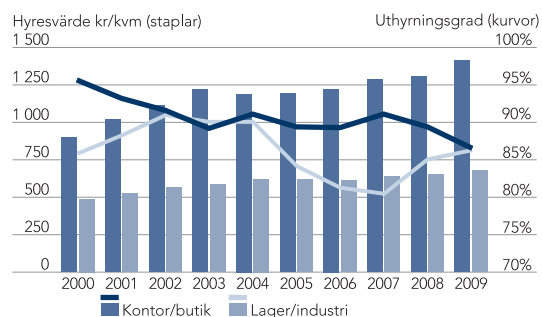
Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 49 Mkr (44), varav 4 Mkr (5) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 72 Mkr (41), varav konkurser 6 Mkr (4), innebärande en nettouthyrning om -23 Mkr (3).

## Dotterbolag

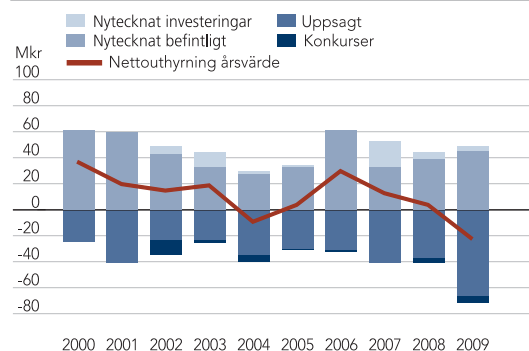
Castellums fastigheter i Öresundsområdet ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Briggen med huvudkontor i Malmö och lokalkontor i Helsingborg samt i Lund. Briggen hade vid årsskiftet 38 anställda.



## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning



Traktorn 2 i Lund