

Östra Götaland



Castellums bestånd i Östra Götaland innefattar regionerna Jönköping, Värnamo, Växjö och Linköping vilka tillsammans bildar en region med ca 600 000 invånare motsvarande knappt 7% av Sveriges befolkning.

Den småländska företagsverksamheten är välkänd och området är ett av Sveriges mest intressanta och framgångsrika småföretagarområden.

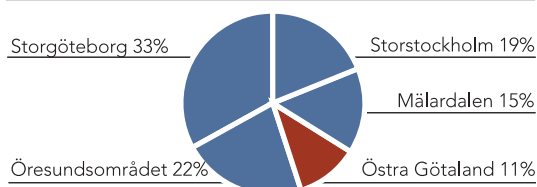
Jönköping har ett strategiskt läge med flera större vägar samt tillgång till flygplats och järnväg vilket har utvecklat Jönköping till ett handels- och logistikcentrum. Många stora företag har etablerat lager och distribution i Jönköping.

Värnamo är en liten arbetsmarknadsregion medan upptagningsområdet för handel är tre gånger så stort som invånarantalet. Infrastrukturen med E4 och goda tågförbindelser borgar för god tillgänglighet och ett framgångsrikt näringsliv. Värnamo har en stark småföretagartradition och är ett centrum för handel och service. Industrin är till stor del exportinriktad.

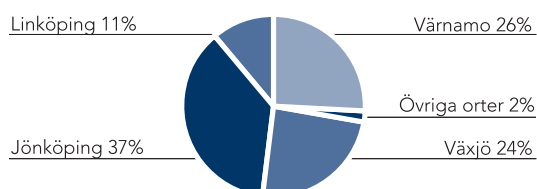
Växjö är en attraktiv ort med goda kommunikationer, bra utbildningsmöjligheter och ett gott näringslivsklimat vilket bidragit till den höga tillväxten. Här finns en bra mix av företag inom basnäringar som skogs- och verkstadsindustri och företag med högteknologisk profil.

Linköping har ett strategiskt läge mitt i Östergötland och goda kommunikationer med vägar, tåg samt en flygplats nära centrum. Det traditionella näringslivet är klart differentierat men består i huvudsak av företag med teknisk inriktning. I regionen finns ett tydligt samarbete mellan näringslivet och universitetet, t ex teknikparken Mjärdevi Science Park med drygt 5 000 anställda.

Andel av Castellums fastighetsbestånd



Castellums fastighetsbestånd per område



	Jönköping	Värnamo	Växjö	Linköping
Befolkning	210 000	33 000	131 000	250 000
Befolkningsutveckling 2000-2009 per år (riket 0,5%)	0,6%	0,2%	0,6%	0,4%
Studera vid universitet / högskola	14 000	-	14 000	22 000
Tillväxt i sysselsättning 2000-2009 per år (riket 0,6%)	0,7%	0%	0,5%	0,1%
Tillväxt total lönesumma 2000-2009 per år (riket 2,5%)	2,8%	0,7%	2,2%	2,2%

Källa: Evidens och SCB

De fem största fastighetsägarna

Jönköping	Lokalyta tkvm	Värnamo	Lokalyta tkvm	Växjö	Lokalyta tkvm	Linköping	Lokalyta tkvm
Castellum AB (Fastighets AB Corallen)	156	Castellum (Fastighets AB Corallen)	145	Castellum AB (Fastighets AB Corallen)	128	Klövern AB	166
Norrporten	91	Remnes i Värnamo AB	21	Norrporten	83	Valad Property Group	132
Tosito Invest AB	78	Värnabo Fastigheter AB	8	Valad Property Group	72	Acta	99
Alecta Pensionsförsäkring	65	Nivika Förvaltning AB	8	Northern Logistic Property ASA	69	Botrygg Bygg AB	71
Fastighets AB Eric Ekblad	59	Privatperson	2	Corem Property Group AB	64	Norrporten	67
						Castellum AB (Fastighets AB Corallen)	38

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

Källa: Byggstatistik och Castellum

Hyresmarknaden

Efter sommaren har noterats en mer positiv och ökad aktivitet på hyresmarknaden för kommersiella lokaler.

I Jönköping är aktiviteten hög med många nya förfrågningar och trots lågkonjunktur och finansoro syns ännu ingen påverkan på vare sig hyresnivåer eller vakanser. Linköping, som har en relativt liten andel industriföretag, har än så länge inte märkt av varsel och neddragningar i någon större omfattning och någon tydlig påverkan på vare sig hyresnivåer eller vakanser kan ännu inte ses.

Aktiviteten på hyresmarknaden är något lägre i Värnamo och Växjö men även här är såväl hyresnivåer som vakanser stabila.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Östra Götaland uppgick till 1 miljard kronor 2009, vilket kan jämföras med 4 miljarder kronor 2008. Transaktionerna i Linköping, som främst bestod av styckeaffärer, utgjorde över hälften av volymen. Nästan alla affärer som genomfördes i regionen under senare delen av 2009 visar på en alltmer stabil prisbild. Det var endast nationella aktörer som var köpare i regionen under året.

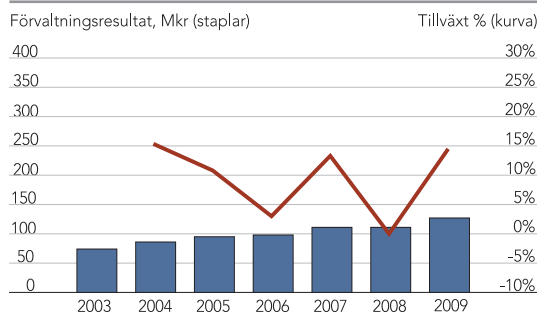
Av den totala kommersiella transaktionsvolymen utgjorde kategorin kontor/handel ca 90% och industri/lager ca 10 %.



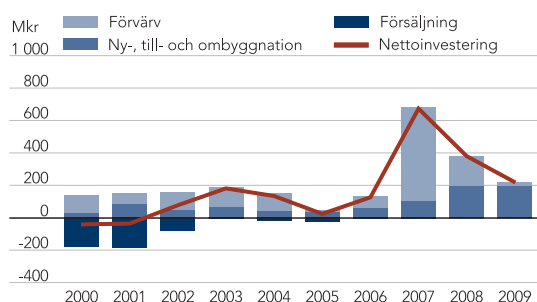
	Jönköping			Värnamo			Växjö		
	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor									
A-läge	900 - 1 500	6,75% - 7,25%	10 000 - 15 000	800 - 1 200	6,75% - 8,00%	8 000 - 12 000	900 - 1 300	7,25% - 8,25%	10 000 - 15 000
B-läge	700 - 1 200	7,00% - 8,50%	6 000 - 9 000	700 - 900	7,50% - 8,50%	5 000 - 8 000	700 - 1 000	7,50% - 8,50%	4 000 - 8 000
C-läge	500 - 1 000	8,00% - 9,50%	3 000 - 5 000	500 - 700	8,50% - 9,50%	4 000 - 6 000	500 - 800	8,00% - 9,00%	3 000 - 4 500
Butik									
A-läge	1 500 - 4 400	6,00% - 6,75%	15 000 - 30 000	1 000 - 1 800	6,50% - 7,50%	9 000 - 15 000	1 200 - 2 200	6,50% - 7,25%	15 000 - 25 000
B-läge	800 - 1 500	6,25% - 7,75%	7 000 - 15 000	800 - 1 200	7,00% - 8,00%	6 000 - 11 000	750 - 1 400	6,75% - 7,50%	7 000 - 15 000
C-läge	500 - 900	7,25% - 9,00%	3 000 - 9 000	600 - 800	8,00% - 9,25%	4 000 - 7 000	600 - 900	7,75% - 9,00%	3 000 - 6 000
Lager/industri									
A-läge	400 - 650	7,25% - 9,00%	3 000 - 7 000	450 - 650	8,25% - 9,50%	3 500 - 5 500	450 - 600	8,50% - 9,50%	4 000 - 6 000
B-läge	350 - 600	8,00% - 9,50%	2 500 - 6 000	350 - 550	9,00% - 10,00%	3 000 - 4 000	350 - 450	9,25% - 9,75%	2 500 - 3 500
C-läge	300 - 550	9,00% - 11,00%	1 750 - 5 000	300 - 400	10,00% - 11,00%	2 000 - 3 000	350 - 400	9,75% - 11,50%	2 000 - 3 000

Källa: NAI Svefa

Förvaltningsresultat och tillväxt

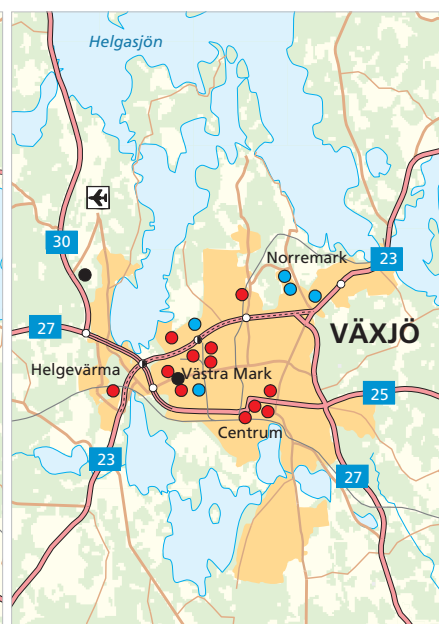
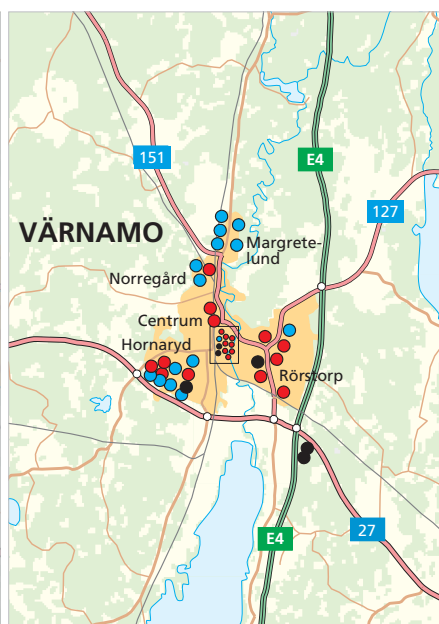


Investeringar och försäljningar



Östra Götaland 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	48	283	2 331	8 223	67	-	275	969	91,3%	251	92	323	159
Lager/industri	35	186	715	3 840	16	-	89	480	86,0%	77	24	126	53
Summa	83	469	3 046	6 485	83	-	364	775	90,0%	328	116	244	212
Uthyrning och fastighetsadministration													
Projekt och mark	12	32	264	-	112	24	9	-	-	4	2	31	-2
Totalt	95	501	3 310	-	195	24	373	-	-	332	132	275	200



Castellums fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd i Östra Götaland omfattar 95 fastigheter (93) med en sammanlagd yta om 501 tkvm (480) och ett verkligt värde om 3 310 Mkr (3 169). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 373 Mkr (357) och driftsöverskottet till 200 Mkr (199). Castellums fastighetsbestånd ligger i Jönköping, Värnamo, Växjö och Linköping. Årets investeringar uppgick till 219 Mkr (379).

I Jönköping finns 37% av Castellums fastighetsbestånd i Östra Götaland vilket består främst av kontors- och butiksfastigheter belägna i attraktiva områden som Rosenlund, centrala Jönköping och A6.

I Värnamo finns 26% av Castellums fastighetsbestånd i Östra Götaland vilket främst är koncentrerat till centralt belägna kontors- och butiksfastigheter samt lager- och industrifastigheter i industriområden.

Fastighetsbeståndet i Växjö motsvarar 24% av fastighetsbeståndet i regionen och består främst av kontors- och butiksfastigheter i de centrala delarna och i området Västra Mark där även lager- och industrifastigheter återfinns.

I Linköping är beståndet koncentrerat till kontorsfastigheter i området Mjärdevi Science Park.

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

Hyesutveckling

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 969 kr/kvm för kontor/butik och 480 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med ca 4% jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,0%, vilket är 0,8%-enheter lägre än föregående år.

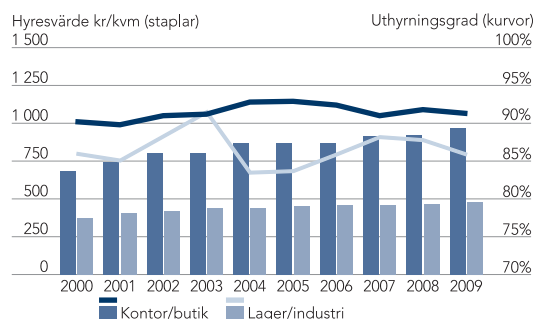
Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 45 Mkr (32), varav 17 Mkr (2) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 35 Mkr (27), varav konkurser 4 Mkr (6), innebärande en nettouthyrning om 10 Mkr (5).

Dotterbolag

Castellums fastigheter i Östra Götaland ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Corallen med huvudkontor i Värnamo. Bolaget har även förvaltningskontor i Jönköping, Linköping och Växjö. Corallen hade vid årsskiftet 29 anställda.



Hyesvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning

