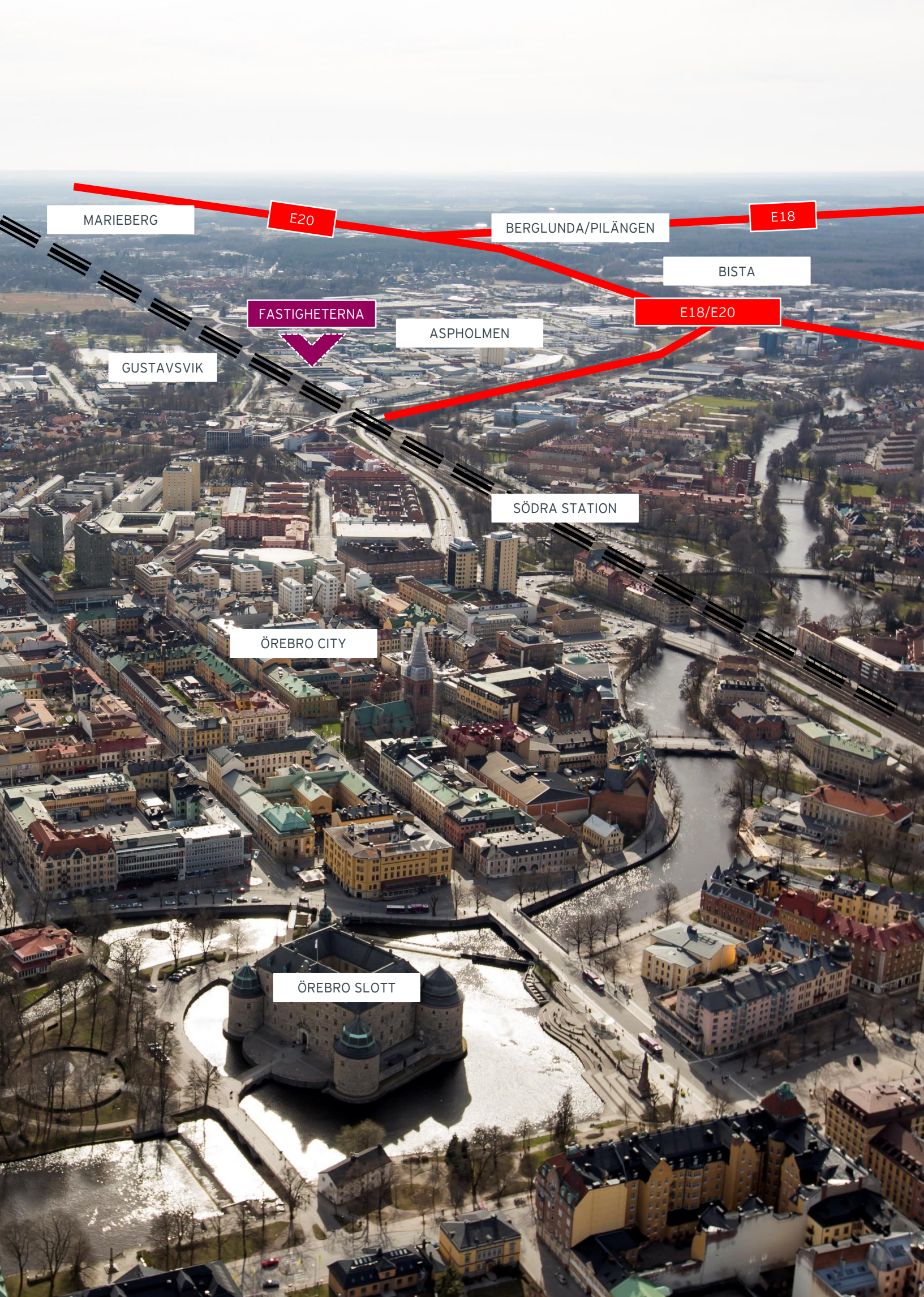




MARIEBERG

E20

BERGLUNDA/PILÄNGEN

E18

BISTA

FASTIGHETERNA

ASPHOLMEN

E18/E20

GUSTAVSVIK

SÖDRA STATION

ÖREBRO CITY

ÖREBRO SLOTT

ÖREBROREGIONEN

DEMOGRAFISK MITTPUNKT

Sveriges demografiska mittpunkt finns i Hallsberg. Från ett logistiskt perspektiv kan merparten av befolkningen nås inom kortast tid från Örebroregionen, vilket gör regionen till ett mycket attraktivt logistikläge.

Från Örebro kan mer än 70 % av landets befolkning nås inom 2 timmar.

Infrastrukturen är mycket god med Mälmarbanans järnväg, spårbundna terminaler, E18 och E20, samt en av landets största fraktflygplatser.

Drygt 218 000 m² nya lager-/logistiktor har byggts i Örebro under de senaste fem åren. Pilängen och Berglunda, beläget i knutpunkten E18/E20, står för den största delen av nyetableringar i Örebro.

Några av de största logistikbyggnationerna under 2017/2018 är Elektroskandia (45 000 m²), Lidl (44 000 m²), PostNord (43 000 m²) samt Ahlsell (12 000 m²).

Under 2019 beräknas drygt 52 000 m² nya lager-/logistiktor tillkomma i Örebroregionen.

Branschtidningen Intelligent Logistik rankar varje år landets bästa logistiklägen. Örebroregionen rankas år 2019 som landets näst bästa logistikläge.

HYRESMARKNAD

I Örebro finns få vakanser vad gäller produktions- och lagerlokaler. Det som efterfrågas i första hand är moderna lokaler i lägen med god logistik och för produktions- och lagerlokaler höga rumshöjder, helst sex meter eller mer. Hyresmarknaden har förstärkts under de senaste åren.

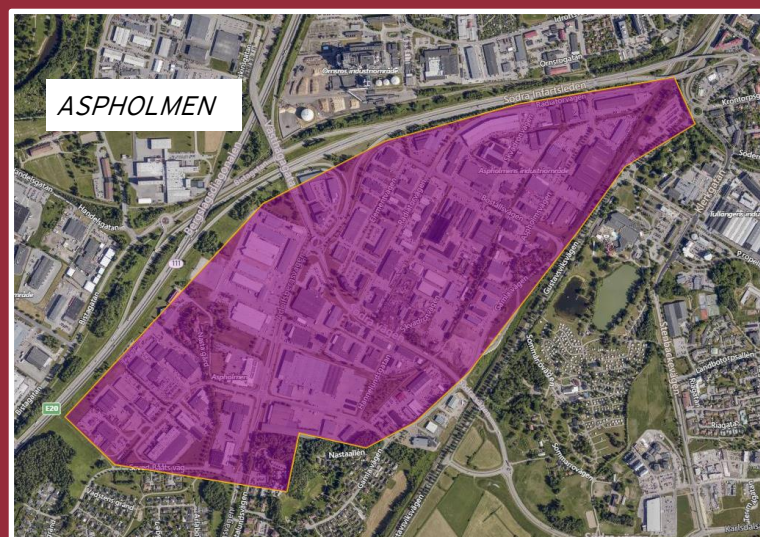
MARKNADSDATA

Aspholmen bedöms vara ett av de absoluta bästa lägena i Örebro för industri och lager på grund av närheten till större trafikleder (E18/E20) och centrum samt hög andel kontor, handel och verksamheter.

Enligt vår marknadsdata ligger marknadshyran för industri och lager i Aspholmen normalt mellan 600 - 800 - 1 100 kr/kvm (min - medel - max) med en långsiktig vakansgrad om 5,0 %. Direktavkastningskraven bedöms normalt variera mellan 6,0 - 7,0 %.



Örebroregionen rankas som landets näst bästa logistikläge i den årliga rankningen av "Intelligent Logistik"



LAGER-/LOGISTIKMARKNADEN

FASTIGHETSMARKNAD

Under 2017 färdigställdes hela 600 000 m² lager- och logistikbyggnader över 10 000 m² i Sverige, vilket var en rekordhög nivå. Under 2018 uppskattas cirka 500 000 m² lager- och logistikbyggnader att färdigställas vilket visar att trenden håller i sig.

Avkastningskraven är fortsatt sjunkande för de bästa objekten vilket till viss del pressar hyresnivåerna i främst nyproduktion då det är huggsexa om hyresgästerna.

Precis som för övriga fastighetsmarknaden ändras trender kontinuerligt för logistikmarknaden, vilket leder till nya förutsättningar, utmaningar och möjligheter för fastighetsägarna och hyresgästerna. Den starkt växande e-handeln skapar prispress vilket leder till en begränsad möjlighet till att betala höga hyror för lokaler. Totalkostnaden blir av stor vikt och därför är bland annat lösningar som att minimera transport- och lagerkostnaderna viktiga och leder till avvägningar. Vidare växer inte den totala handeln i samma takt som e-handeln vilket begränsar efterfrågan på tillkommande lageryta. Även digitalisering, automation och AI är trender som kan effektivisera lagerhanteringen och därmed påverka efterfrågan av logistiktytor.

Automatisering är kostsamt men samtidigt innebär den en stor investering för ett företag inför framtiden. Automatiseringen av varuflödet möjliggör för hyresgästerna att stanna kvar i fastigheten trots ökat varuflöde till följd av en effektivare ytanvändning. Automatisering är därför väsentligt för att kunna möta den ökade efterfrågan och krav på kortare ledtider.

Den tydliga trenden är att den totala golvytan blir större i samband med tillväxten i e-detaljhandeln. Det ställs allt högre krav för mer komplexa anläggningar, såsom automatiserade sorterings- och plockningssystem. Det är väsentligt att begränsa leveranserna till den kortaste rutten för att den urbana logistiken ska bli bättre. Återförsäljare inom e-handel har därmed börjat hålla mindre lagerlokaler närmare slutkonsumenten.

Det har under flera år varit en stark efterfrågan på industri- och logistiklokaler. Merparten av det existerande utbudet av lager- och industrilokaler utgörs för närvarande av lokaler byggda på 1970-talet, vilket inte motsvarar marknadens krav på moderna lokaler. För att möta denna efterfrågan utvecklas för närvarande en del moderna lager- och industrilokaler på spekulation utan färdiga hyresgäster samt även projekt där hyresavtalet tecknas innan projektet påbörjas.

Marknaden för logistikfastigheter är under snabb förändring. Globaliseringen leder till att varorna produceras på nya platser runt om i världen, och nya konsumentbeteenden med e-handeln i fokus gör att varorna hittar nya vägar mellan producenter och konsumenter. Det leder till en ökad efterfrågan på olika typer av logistikfastigheter, ofta med en hög grad av automatisering, och nya s.k. "logistikhubbar" växer fram. Det är en global trend som fått extra starkt fotfäste i Sverige, ett modernt och uppkopplat land med stora avstånd.

Förutom de stora centrallagren finns också ett stort intresse för äldre lager- och logistikfastigheter i citynära lägen. Intresset hänger även här ihop med e-handeln och kravet på snabba s.k. "last mile deliveries", alltså den viktiga sista länken mellan centrallagret och kunderna i storstaden. Det kommer helt enkelt vara strategiskt viktigt att kontrollera större fastigheter och markområden i utkanterna av växande städer som i framtiden kan få flera olika användningsområden.



LOGISTIK - FLÖDEN OCH LÄGEN

FLÖDEN

Optimalt vore att leverera varor direkt från producent till konsument. Denna lösning är i princip inte möjlig eftersom varor i dagens globaliserade värld till stor del produceras långt ifrån konsumenten. En annan orsak till att det är svårt med direktleverans beror på variationer mellan tillgång och efterfrågan på varor – det krävs en viss lagerhållning för att försöka jämna ut dessa skillnader. I takt med att utbudet av varor blivit större och numera överstiger efterfrågan, har varorna utvecklats från standardiserade till kundanpassade.

Logistik är ett relativt brett begrepp med olika definitioner. En av de väl vedertagna definitionerna av begreppet logistik benämns de sju R:en och lyder enligt följande: *”De aktiviteter som har att göra med att erhålla rätt vara eller service i rätt kvantitet, i rätt skick, på rätt plats, vid rätt tidpunkt hos rätt kund, till rätt kostnad.”*

Generellt kan logistik sägas vara flöden av fysisk vara, information och betalning.

Under de senaste decennierna har trenden gått mot färre terminal- och lagerpunkter. De punkter som används har istället blivit större och effektivare med ett större sortiment. I terminal- och lagerpunkterna sker idag även ett större inslag av varuförädling som t.ex. kan utgöras av slutmontering. En förklaring till att möjliggöra denna trend är bättre IT- och transporttekniska lösningar. Dagens logistikteori innebär att färre terminal- och lagerpunkter leder till en lägre totalkostnad. Den tidigare och mer traditionella synen var att totalkostnaden sjönk med fler terminal- och lagerpunkter för att först vid ett större antal punkter leda till en högre totalkostnad.

En lösning på logistikfrågan som blivit vanlig på marknaden är tredjepartslogistik (3PL eller TPL). Med det menas att produktions- och försäljningsföretag överlåter logistikhanteringen till ett speditörsföretag. Lösningen omfattar vanligtvis både planering och distribution av materialflödet.

LÄGEN

Transportvägarna genom Sverige går främst i norr-sydlig riktning med en avvikelse i den öst-västliga riktningen mellan Göteborg och Stockholm. Nästan all transport av varor med medel- eller högt kapitalvärde sker med järnväg eller lastbil. Den vägbundna trafiken är koncentrerad till europavägarna E4, E6, E20 samt väg 40 mellan Jönköping och Göteborg.

De främsta logistiska lägena är av naturliga orsaker därför belägna längs med dessa vägar. De viktigaste logistiklägena i Sverige är i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Lägen som Örebro, Norrköping/Linköping och Jönköping som är lokaliserade mer centralt i landet verkar som bra lägen för logistiska hubar. Sveriges demografiska centrum ligger i Hallsberg strax söder om Örebro vilket är viktigt ur ett logistiskt perspektiv.

TRANSAKTIONER/AVKASTNINGSKRAV

Det är ett stort intresse för logistikfastigheter och det är fler köpare än säljare på dagens marknad vilket har lett till sjunkande avkastningskrav de senaste åren. De lägsta avkastningskraven nås generellt i Stockholm och Göteborg men även i starka logistiska noder såsom Jönköping och Örebro ser vi låga avkastningskrav. Avkastningskravet styrs inte enbart utav läget utan även av hyresnivå, hyresgäst, hyreslängd samt storlek på transaktionen. För nyproduktion är det inte ovanligt med 15 år eller längre hyreslängder vilket påverkar avkastningskraven nedåt.



ÖREBRO KOMMUN

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Örebro är en växande kommun belägen vid Hjälmarens västra strand i Närke, ett utmärkande strategiskt läge (20 mil från Stockholm, 33 mil från Oslo och 28 mil från Göteborg) och en handels- och logistikstad.

Örebro kommun är Sveriges sjätte största kommun med över 150 000 invånare. Befolkningsstillväxten är stark, mellan åren 2016-2017 var befolkningsökningen nästan 2,5 % vilket är långt över befolkningsökningen för riket i sin helhet som uppgick till 1,3 %. De senaste tio åren har Örebro kommuns befolkning ökat med nästan 20 000 personer. Till år 2027 beräknas antalet invånare öka till omkring 175 000. Enligt kommunens prognos beräknas Örebros folkmängd fortsätta växa kraftigt med mellan 2 000 och 3 000 invånare per år och någon gång under 2022 passeras 160 000 invånare. Från och med år 2021 beräknas folkökningen ligga på minst 2 600 personer varje år.

UNIVERSITETSTAD

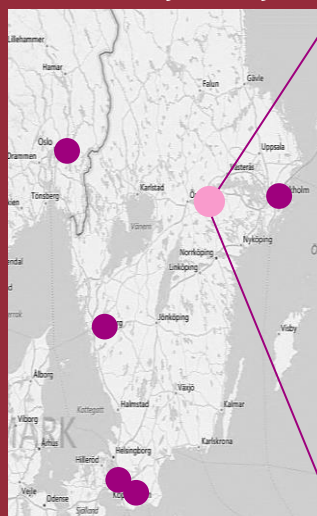
Örebro universitet är ett av Sveriges mest expansiva universitet med cirka 17 000 studenter och 1 260 anställda. 2011 startades läkarlinjen på Örebro universitet vilket var första gången på 25 år som en ny läkarutbildning startades i Sverige. Bara sex gånger tidigare de senaste 400 åren har en ny läkarutbildning startat i Sverige, vilket stärker Örebros position som universitetsstad. 2015 tog Örebro universitet sig in på världsrankinglista Times Higher Education för första gången. Detta har bidragit till att göra Örebro mera känt på den internationella arenan. Utökningen av antalet nya studentplatser för Örebro Universitet är procentuellt högre jämfört med rikets övriga universitet.

FÖRETAGSKLIMAT

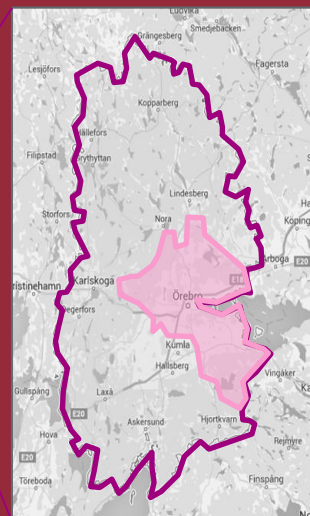
Näringslivet i Örebro präglas av mångfald och bredd. Tung industri samsas med högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion medan reklam, grafisk industri, utbildning IT och handel är områden där det sker en stark expansion. En stor privat tjänstesektor inom transport, logistik och lagerhantering har under de senaste åren vuxit fram.

Kommunen hade år 2016 en öppen arbetslöshet på 7,6 % vilket är något över genomsnittet för riket som uppgick till 7,5 %. Antalet nya företag i Örebro uppgick år 2016 till 11,3 per tusen invånare medan den i riket uppgick till 11,8 per tusen invånare.

Örebro, strategiskt beläget



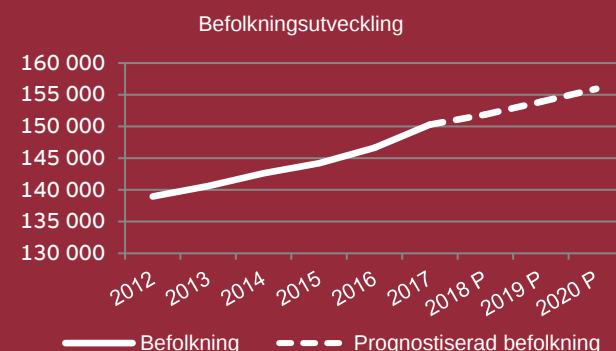
Örebro län och kommun



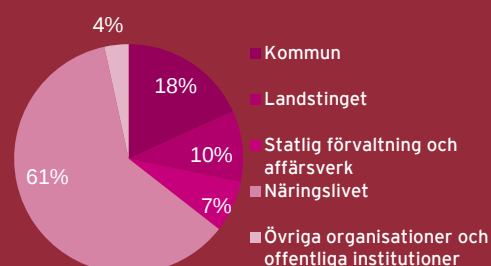
KOMMUNFAKTA

Medelålder 2016	Kvinnor: 40,7 år	Män: 38,6
Medelinkomst 2016	Kvinnor: 250 100 SEK	Män: 320 200 SEK
Eftergymnasial utbildning 2016	Kortare än 3 år: 16 %	Minst 3 år: 28 %
Pendlingsmönster 2016	Inpendling: 17 231	Utpendling: 12 512
Antalet förvärvsarbetande 2016	75 816	

BEFOLKNINGSUTVECKLING, ÖREBRO KOMMUN 2012-2020



Största sektorerna 2016 Örebro



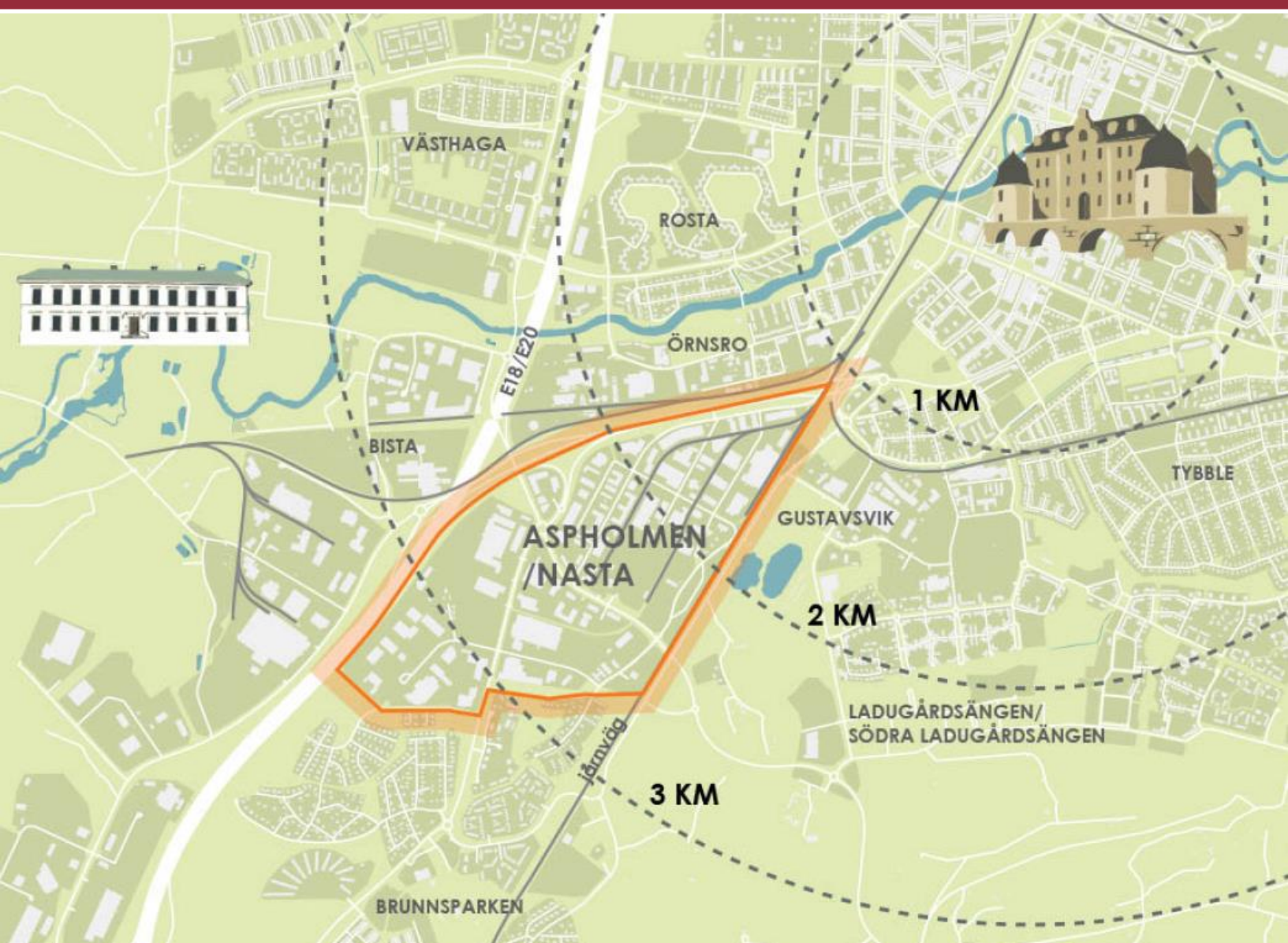
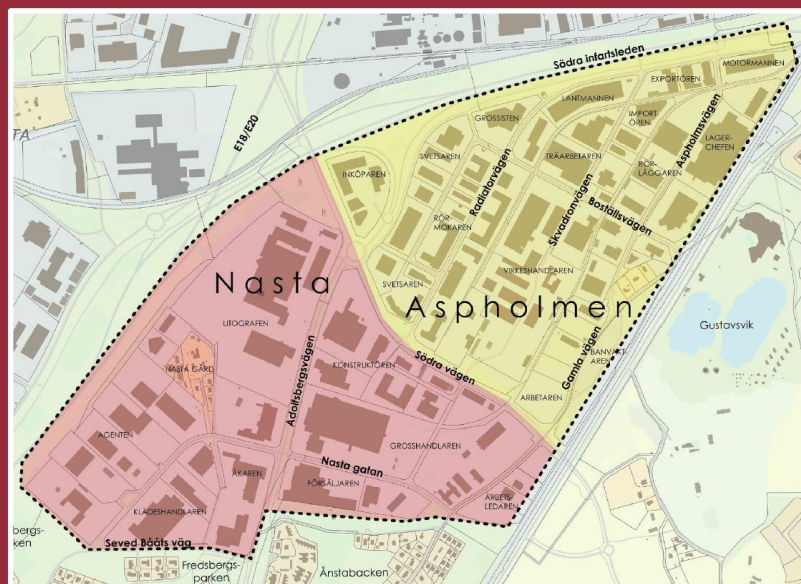
ASPHOLMEN

CENTRALT OCH MOTORLEDSNÄRA LÄGE

Området Aspholmen/Nasta avgränsas i nordväst och sydväst av Södra infartsleden och E18/E20. I söder gränsar stadsdelen till bostäder, i öster av järnvägen.

Området har under många år genomgått en omvandling från ett storskaligt verksamhetsområde, med tyngre och mer ytkrävande verksamheter, till en idag centralt belägen stadsdel bättre kopplad till andra delar av Örebro med en större andel handel, främst "business to business" (omsättning av varor och tjänster mellan företag), kontor och verksamheter.

I Aspholmen har en spontan omvandling pågått under en längre tid som gradvis har inneburit att en renodlad industriprägel nu har kompletterats med ett stort inslag av kontor och tjänsteföretag, liksom handel och skola.



TRAFIK

Örebro genomkorsas av eller är start-/slutpunkt för flera stora vägsträckningar varav två europavägar, fem riksvägar och fyra järnvägslinjer. De tre största vägarna - E18, E20 och riksväg 50 - går samman i Örebro. Två stora järnvägslinjer - godsstråket genom Bergslagen samt Västra stambanan - går genom länet.

Örebro har förhållandevis goda tågförbindelser med Stockholm via Mälardalsbanan och Svealandsbanan.

I Hallsberg, 30 kilometer söder om Örebro, finns Sveriges största rangerbangård med dagliga godståg till en rad destinationer. I Hallsberg och Örebro finns kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg.

Örebro flygplats, med gods-, reguljär- och chartertrafik, ligger 12 kilometer väster om Örebro.

E18

E18 eller Europaväg 18 är en viktig europaväg, både nationellt och internationellt, då den förbinder Oslo med Stockholm.

E20

E20 eller Europaväg 20 är en europaväg som i Sverige går från Öresundsbron och Malmö till Stockholm via Göteborg.

RV50

Riksväg 50 är en svensk riksväg som går mellan Jönköping och Söderhamn. Från Hallsberg till Örebro är vägen motorväg tillsammans med E20 ca 30 km. Vägen har smeknamnet Bergslagsdiagonalen.

