FastighetsNYTT

MARKNAD OCH SAMHÄLLSBYGGNAD
UTGÅVA 03 2015 | ÅRGÅNG 22

REPORTAGE:
BUSINESS ARENA MALMÖ & GÖTEBORG

INTERVJU:
KARIN WANNGÅRD

TEMA:

UTBILDNING & REKRYTERING

MED 10:E UPPLAGAN AV REKRYTERINGSBAROMETERN!

VAR DET BÄTTRE FÖRR?
Av Maria Nordlander

PLANERARNAS RÖST
Av Kristina Grange

AWESOME AUSTIN
Av Helena Olsson

LANDSFOGDEN FÅR NYTT SKAL
Av Matilda Lann

Vi vill att du och dina medarbetare ska må bra på jobbet. Människor som trivs på sin arbetsplats presterar bättre, har lägre sjukfrånvaro och genererar ett bättre resultat för företaget.

Det är utgångspunkten för vårt forskningsbaserade koncept *Future Office by NCC®*. Tillsammans med dig kartlägger vi din organisations behov med utgångspunkt från faktorer som läge, kommunikationer och ytskiktsmaterial. Med ett modernt, skräddarsytt kontor – byggt för just er verksamhet – kan ni locka och behålla rätt kompetens, stärka varumärket och utveckla företaget i rätt riktning.

Kontakta oss för mer information om framtidens kontor.

Besök oss på ncc.se/futureoffice

NCC

En långsiktig ägare med fokus på rätt fastigheter i rätt lägen

KUNGSLEDEN

STORSTOCKHOLM | STORGÖTEBORG | MÄLARDALEN | SYDVÄSTRA SVERIGE

INNEHÅLL

FASTIGHETSNYTT NR 3 2015

11 **LEDARE**

12 EKONOMI

12 **ALLT BÄTTRE EUROPAKONJUNKTUR**
Av Peter Malmqvist

14 **BOSTADSPOLITISK NOSTALGI**
Hans Lind, Professor i fastighetsekonomi på KTH, skriver om national- och fastighetsekonomi

17 TEMA: UTBILDNING & REKRYTERING
– MED REKRYTERINGSBAROMETERN

45 MARKNAD

45 **TVÅ TYDLIGA TRENDER PÅ EN HET TRANSAKTIONSMARKNAD**
Bojan Ticic, Associate Director, Capital Markets, CBRE

47 **DEN SVENSKA MODELLEN – ETT VINNANDE KONCEPT?**
Fredrik Kolterjahn, Försäljningschef och senior konsult, HUI Research

48 **GEKÅS GÖR DEBUT PÅ BOSTADSMARKNADEN**
Av Carina Wahlstedt Jansson

53 **FASTIGHETER ETT LYFT FÖR ISLÄNDSKA EKONOMIN**
Av Sverrir Thór

59 **FASTIGHETSBRANSCHEN I SKYMUNDAN I VÅRBUDGETEN**
Av Maria Nordlander

63 **NYHETER I KORTHET**
Marknad, transaktioner och uthyrning

66 **FASTIGHETSNYTT: STATISTIK**

69 **FASTIGHETSNYTT BÖRS**

70 **FASTIGHETSNYTT NORR**

73 STADSBYGGNAD

73 **PLANERARNAS RÖST**
Kristina Grange, forskare och lärare vid NMBU, skriver om samhällsplanering

74 **AWESOME AUSTIN**
Av Helena Olsson

79 HÅLLBARHET

79 **TRYGGHET ÄR VIKTIGAST – ALLT ANNAT ÄR SEKUNDÄRT**
Sara Haasmark, Hållbarhetschef, Fastighetsägarna Stockholm, skriver om hållbarhet

80 **LANDSFOGDEN FÅR NYTT SKAL**
Av Matilda Lann

85 REPORTAGE: BUSINESS ARENA

17

99 SAMHÄLLE

99 FÖRMEDLADE LÅN TILL STATER
Gunnar Wetterberg, historiker och författare, skriver om samhälle och ekonomi

101 TÄNK UTANFÖR BOXEN!
Sverrir Thór, redaktör Fastighetsnytt, skriver om samhälle

102 STADSDEL FÖR FORSKNING OM SAMHÄLLSBYGGNAD
Av Mattias Fröjd

107 "VI KOMMER INTE ATT DUMPA MARKPRISERNA" INTERVJU MED KARIN WANNGÅRD
Av Maria Nordlander

111 ARKITEKTUR

111 UX FASTIGHET – DET VAR HÄR NI HÖRDE DET FÖRSTA GÅNGEN
Örjan Wikforss, arkitekt SAR/MSA, professor, arkitektyranalys STHLM AB, skriver om arkitektur

113 VAR DET BÄTTRE FÖRR?
Av Maria Nordlander

117 WHITE RITAR STUDENTBOSTÄDER I GÖTEBORG
Av Maria Nordlander

119 REGLER

119 INTE ETT SKULDBELÄGGANDE
Jonny Flodin,Universitetsadjunkt, KTH, skriver om juridik

121 FORSKNING

121 ATTRAKTIVT LEVANDE I KALLT KLIMAT
Av Mattias Fröjd

122 DELTAGANDEPROCESSER SEDDA UTIFRÅN ETT MAKTPERSPEKTIV
Av Krzysztof Padyasek och Alban Dushku

125 AVSLUTNINGSVIS

125 PÅ NYA POSTER

126 DET PRATAS OM

126 FIKONSPRÅKET: PREFERENSAKTIER OCH OBLIGATIONER
Av Sverrir Thór

EXTERNA SKRIBENTER:

Alban Dushku, Jonny Flodin, Kristina Grange, Sara Haasmark, Fredrik Kolterjahn, Matilda Lann, Hans Lind, Peter Malmqvist, Helena Olsson, Krzysztof Padyasek, Bojan Ticic, Carina Wahlstedt Jansson, Gunnar Wetterberg och Örjan Wikforss.

BUSINESS | ARENA

Partners Stockholm 2015 per den 5 maj

Vem är vem på Business Arena? Se nästa sida.

BRANSCHINDELNING PARTNERS STOCKHOLM 2015

FASTIGHETS- & BOSTADSBOLAG

- Afa Fastigheter
- Akademiska hus
- AMF Fastigheter
- Atrium Ljungberg
- Fastighets AB Brostaden
- Castellum
- Catena
- Coop Fastigheter
- Cube
- Diligentia
- Diös
- Einar Mattsson
- Expandia
- Familjebostäder
- Folksam
- HSB
- Hufvudstaden
- Humlegården
- ICA Fastigheter
- Jernhusen
- JM
- Kungsleden
- Locum
- Magnolia
- Midroc
- MKB
- NCC
- Peab
- Prologis
- Riksbyggen
- Rikshem
- Skanska Fastigheter
- Specialfastigheter
- Stockholms hamnar
- Stockholmshem
- Svenska Bostäder
- Swedavia
- Tribona
- Vasakronan
- Veidekke
- Wallenstam

INVESTERARE/FONDER

- Aberdeen
- IVG
- Niam
- NREP
- Patrizia
- Svea Real
- TIAA Henderson

ADVOKATER

- Cederquist
- DLA Nordic
- Landahl Advokatbyrå
- MAQS
- Setterwalls

ORGANISATIONER

- Aff
- CM-bolagen
- Fastighetsbranschens utbildningsnämnd
- Fastighetsägarna
- Fastigo
- IPD

KOMMUNER & REGIONER

- Arena Huddinge
- Botkyrka kommun
- East Sweden (Norrköping/Linköping)
- Eskilstuna kommun
- Falun Borlänge-regionen
- Gävle kommun
- Göteborgs stad
- Haninge kommun
- Huddinge kommun
- Familjen Helsingborg
- Järfälla kommun
- Jönköpings kommun
- Kalmar kommun
- Luleå kommun
- Lunds kommun
- Malmö stad
- Nacka kommun
- Norrtälje kommun
- Position Väst
- Sollentuna kommun
- Stockholms stad
- Sundbybergs stad
- Sundsvallsregionen
- Södertälje kommun
- Tyresö kommun
- Täby kommun
- Umeå kommun
- Upplands Väsby
- Uppsala kommun
- Regionförbundet Uppsala län
- Västerås kommun
- Örebro kommun
- Örnsköldsviks kommun
- Östersunds kommun

BYGG- & FASTIGHETSUTVECKLING

- Arcona
- Concent
- Titania
- Wästbygg AB

AKADEMI

- Chalmers, CMB
- KTH
- Lunds Universitet
- Malmö Högskola

BANK

- Deutsche Pfandbriefbank AG
- Helaba
- Nordea
- SBAB
- SEB

ARKITEKTER

- Arkitema Architects
- Equator
- Liljewall Arkitekter
- Reflex Arkitekter
- Sveriges Arkitekter
- Tengbom
- ÅWL Arkitekter

REKRYTERING

- Real Competence

REVISION/SKATT/EKONOMI

- Causey & Westling
- EY
- Forum Fastighetsekonomi
- Grant Thornton
- KPMG
- Svalner

INFORMATION & ANALYS

- AktivBo
- Branschindex bostad & kontor
- Datscha
- Fastighetsnytt
- Objektvision
- Värderingsdata

KONSULTER/RÅDGIVARE

- Annordia
- Catella
- CBRE
- Colliers
- Cushman & Wakefield
- DTZ
- Evidens
- Leimdörfer
- NAI Svefa
- Newsec
- Optimal Progress
- Pangea Property Partners
- Restate
- Savills
- Tenant & Partner

SAMHÄLLE & SERVICE

- Coor
- Fastighetsjobb
- Lantmäteriet
- Stockholms stads bostadsförmedling
- Telia

FASTIGHETS- OCH TEKNIKKONSULTER

- Bengt Dahlgren AB
- Bjerking
- Bravida
- COWI
- Ebab AB
- FRANK projektpartner
- Grontmij
- Hifab
- Projektengagemang
- Ramböll
- Rejlers Ingenjörer
- RIBA
- Structor
- SWECO
- Tyréns
- WSP
- ÅF

ENERGI

- E.ON
- Fortum
- Siemens
- Vattenfall

TRÄFFA BRANSCHEN PÅ BUSINESS ARENA STOCKHOLM 2015.

16-17 SEPTEMBER
STOCKHOLM WATERFRONT CONGRESS CENTRE

ONSDAG 16 SEPTEMBER

1. Det globala makroekonomiska läget (seminariet genomförs på engelska)
2. Samhällsbyggnad och infrastruktur, del 1
3. Köpcentrum, detaljhandel och etablering
4. Hållbarhet – miljöteknik
5. Regioner i tillväxt
6. Arkitektur och gestaltade livsmiljöer

TORSDAG 17 SEPTEMBER

7. Samhällsbyggnad och infrastruktur, del 2
8. Bostadsmarknaden
9. Fastigheter, bank och finans
10. Förvaltning
11. Urbanitet och storstadsfrågor
12. Internationellt investerarseminarium (seminariet genomförs på engelska)

Dessutom: 30 fördjupningar, Framtidsforum, KOMMUNicate, Stockholm växer.
Och mycket mer!

LÄS MER OCH ANMÄL DIG PÅ BUSINESSARENA.NU

BUSINESS | ARENA

circuscom.se

Friska arbetsplatser – vad är det värt?

Varje dag arbetar vi med tusentals gröna projekt över hela världen. Vi utvecklar nya hållbara fastigheter och vi omvandlar äldre kontorsfastigheter till arbetsplatser, där människor mår bättre och företag blir mer lönsamma.

Undersökningar visar att rätt ventilation och genomtänkt ljusmiljö ökar produktiviteten, samtidigt som sjukfrånvaron minskar.* Gröna renoveringar har t o m positiva effekter på företags personalomsättning. Men hur ska detta värderas?

Sedan mars 2014 är vi, tillsammans med andra internationella fastighetsaktörer, med i ett globalt projekt inom World Green Building Council. Projektets mål är att definiera enhetliga och internationellt gångbara principer, som hyresgäster, fastighetsägare, investerare och finansiärer kan använda vid värdering av gröna lokaler och fastigheter. På så sätt hoppas projektet medverka till fler gröna åtgärder i världens fastighetsbestånd.

Eftersom vi på Skanska har beslutat oss för att bli den ledande gröna projektutvecklaren och byggentreprenören, ligger det här projektet oss extra varmt om hjärtat.

Läs mer om projektet på **skanska.se/gronamatetal**

* Produktiviteten ökar med upp till 11% med rätt ventilation och 23% med hållbar ljusmiljö. Gröna renoveringar medverkar till lägre personalomsättning och upp till 40% lägre sjukfrånvaro.

SKANSKA

www.skanska.se

Fastighets NYTT

AFFÄRSUTVECKLARE
Henrik Zetterstedt
Mobil: 070-735 22 12

KEY ACCOUNT MANAGER
Jonas Hedqvist
Mobil: 070-288 40 95

KEY ACCOUNT MANAGER
Jonas Ekstrand
Mobil: 070-737 96 37

KEY ACCOUNT MANAGER
Kristian Wallgren
Mobil: 070-488 86 04

PROJEKTLEDARE
Linda Lagerdahl
Mobil: 070-996 66 98

PROJEKTLEDARE
Mia Räikkönen
Mobil: 076-196 86 76

PROJEKTLEDARE
Tara Crump
Mobil: 076-555 96 51

PROJEKTLEDARE
Anette Rivero Udd
Mobil: 070-248 68 01

PROJEKTLEDARE
Linda Workinn
Mobil: 070-031 39 90

PROJEKTLEDARE
Anna Magnusson
Mobil: 073-314 04 82

CONTROLLER
Cecilia Ulfhielm
Mobil: 070-090 02 26

INFORMATÖR
Susanna Thulé
Mobil: 073-080 90 40

ADMINISTRATION OCH EKONOMI
Sandra Kennlöv
Mobil: 070-783 39 44

WEBBANSVARIG
Robbie Gonsalves
Mobil: 070-201 58 81

E-POST:
förnamn.efternamn@fastighetsnytt.se

FASTIGHETSNYTT FÖRLAGS AB
Wallingatan 37
111 24 Stockholm
Tel: 08-652 89 80 Fax: 08-652 89 81
E-post: info@fastighetsnytt.se
Organisationsnr: 556326-8837
ISSN: 01104-8913

TRYCK
Rolf Tryckeri AB

OMSLAG
Dreamstime

För signerade artiklars korrekthet och innehåll svarar författaren.

LEDARE

BRISTEN PÅ STUDENTBOSTÄDER – EN VIKTIG SAMHÄLLSFRÅGA

ETT AV DE VIKTIGASTE BESLUT en ung människa i dagens samhälle kan ta är huruvida den ska utbilda sig eller om den ska ta steget ut till arbetsmarknaden direkt. Varje vår står tiotusentals ungdomar inför detta beslut. Valet kan tyckas enklare med tanke på att det är en tuff arbetsmarknad att ta sig in på och det faktum att utbildning närmast är ett krav i dagens samhälle, men det finns faktorer som kan göra valet svårare. En sådan faktor är bostadssituationen.

Bristen på studentbostäder blir bara svårare och svårare för varje år. Enligt Sveriges förenade studentkårer kunde endast tre högskolestäder i hela landet garantera bostad till blivande studenter inför läsåret 2014/2015. Det är en i längden ohållbar situation, som riskerar att på sikt försvaga Sveriges konkurrenskraft. Vi behöver en fortbildad befolkning och en fortbildad arbetskraft och vi behöver starka lärosäten. Söktrycket på lärosätena kommer inte att minska och inte antalet studenter heller. Därför är risken stor att begåvade ungdomar som inte har de ekonomiska förutsättningarna för att skaffa sig boende i universitetsstäderna, eller söka utbildning utomlands, går miste om den bästa utbildningarna som Sverige har att erbjuda. Går lärosätena miste om de mest begåvade ungdomarna så kan det på sikt försämra kvalitén på utbildningen.

DEN EKONOMISKA FAKTORN ÄR VIKTIG och ytterligare en faktor som behöver beaktas, just i det sammanhanget, är social jämlikhet. Nuvarande situation riskerar nämligen att urholka det relativt jämlika samhälle vi har i Sverige. En jämlikhet som historiskt bygger på att alla har rätt till lika bra utbildning och att alla har haft förutsättningar att skaffa sig en bra utbildning. Den svåra bostadsbrist Sveriges studenter lever med idag kan enkelt leda till att de som har välbärgade föräldrar och kan köpa boende i Stockholm, Uppsala, Lund och så vidare, kommer att ha förtur till landets bästa lärosäten. Den svenska ekonomin måste kunna dra fördel av hela begåvningsreserven.

Välkommen till årets tredje nummer av Fastighetsnytt där vi i vanlig ordning har rekrytering och utbildning som tema. Vi presenterar den tionde upplagan av Rekryteringsbarometern, en kartläggning av de fastighetsrelaterade utbildningarna vid Sveriges högskolor och fokus på bostadssituationen. Samt mycket annat. ■

REDAKTIONEN

ANSVARIG UTGIVARE OCH VD
Johan Zetterstedt
Mobil: 070-733 41 80
johan.zetterstedt@fastighetsnytt.se

CHEFREDAKTÖR OCH VICE VD
Daniel Bergstrand
Tel: 08-652 89 87
Mobil: 070-773 96 00
daniel.bergstrand@fastighetsnytt.se

REDAKTÖR
Sverrir Thór
Mobil: 076-250 77 45
sverrir.thor@fastighetsnytt.se

ART DIRECTOR
Petter Furå
Mobil: 072-251 45 55
petter.fura@fastighetsnytt.se

WEBBREDAKTÖR
Mattias Fröjd
Tel: 08-652 89 86
Mobil: 070-425 45 83
mattias.frojd@fastighetsnytt.se

JOURNALIST
Maria Nordlander
Mobil: 073-746 46 67
maria.nordlander@fastighetsnytt.se

KRÖNIKA

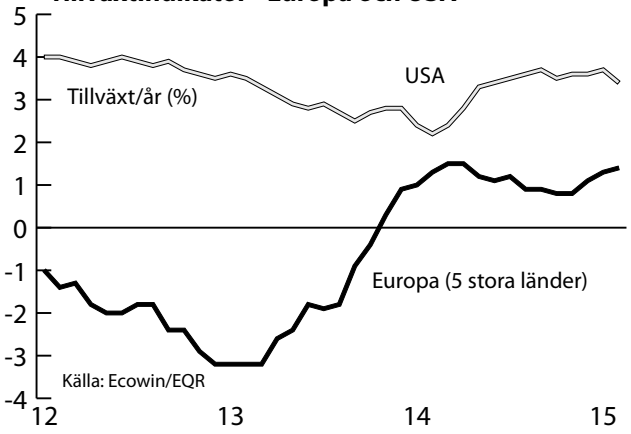
ALLT BÄTTRE EUROPAKONJUNKTUR

De ekonomiska trenderna är just nu ovanligt röriga. Rekordlåga räntor, nollinflation, en dollar är på väg mot himlen och en grekisk kris, på väg mot katastrof. Dessutom finns Ryssland i fritt fall och Japan, där ekonomin kastas mellan rallyn och tvärnitar inom loppet av ett år. Även USA dämpas, till stor del beroende på den starka dollarn. Därtill omnämns Kina allt oftare som ett problem, vilket dock känns aningen överdrivet.

I Europa finns det äntligen ljuspunkter, framförallt Tyskland. Detta export- och industrifokuserade land har plötsligt blivit ett lokomotiv, men inom privatkonsumtion, inte inom industri. Från att ha redovisat fallande försäljning i detaljhandeln under 2013, har konsumenterna nu fått upp farten. Volymtillväxten är nästan tre procent i årstakt, vilket är unikt högt i detta sparfokuserade land. Även bilförsäljningen accelererar och har nått tre procents tillväxt, jämfört med ett fall på 8 procent för två år sedan. Även sysselsättningen förbättras. Tillväxten är 1,0 procent. Därtill fortsätter bostadsbyggande att växa kring 8-10 procent. Den enda plumpen är industriproduktionen, där tillväxten är noll. Särskilt Rysslandskrisen har medfört att tillväxten dalat från ungefär fyra procent för ett år sedan.

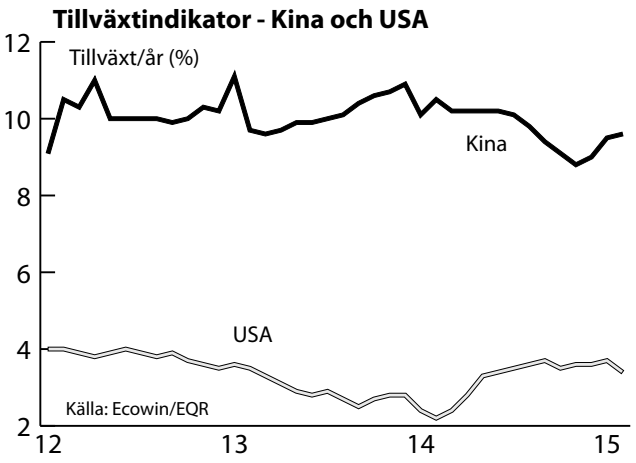
Även Storbritannien är ett lokomotiv. Tillväxten i detaljhandeln har på två år gått från noll till drygt 5 procent, vilket är unikt starkt. Bilförsäljningen växer med tio procent, även om tillväxten börjat dala. Tillväxten i sysselsättning ligger därtill på hela 3 procent, även om den fallit tillbaka något det senaste året. Bostadsbyggandet utvecklas också starkt,

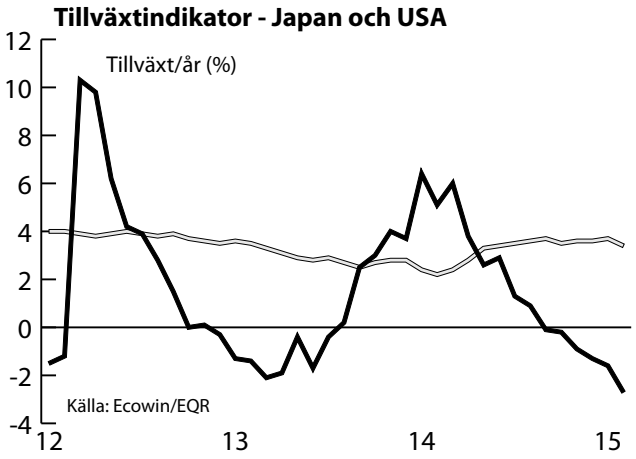
Tillväxtindikator - Europa och USA



> Även Storbritannien är ett lokomotiv. Tillväxten i detaljhandeln har på två år gått från noll till drygt 5 procent, vilket är unikt starkt. Bilförsäljningen växer med tio procent, även om tillväxten börjat dala.

PETER MALMQVIST
FINANSANALYTIKER OCH JOURNALIST





med en uppgång på 6 procent, samtidigt som industriproduktionen i alla fall växer, om än i en ganska medioker takt kring 1 procent. Den huvudsakliga oron för Storbritannien är att pundet gått upp väldigt kraftigt i kölvattnet av den stigande dollarn. Detta märks i de starka brittiska kurvorna, genom att samtliga tillväxttal dalat det senaste året.

DEN STORA ÖVERRASKNINGEN är annars Spanien. ”Liket lever”, skulle många säga. Den allvarliga bankkrisen de senaste sex åren har varit ett tungt kors att bära, som bland annat sänkt bostadsbyggandet med ofattbara 90 procent. Nu har dock kurvorna vänt. Bilförsäljningen växer med drygt 20 procent i årstakt, detaljhandeln med 3 procent, vilket även gäller sysselsättningen, samtidigt som bostadsbyggandet växer med 10 procent, medan också industriproduktionen växer, men inte med mer än 1 procent. Även om procentsatserna snabbt blir höga i en nedkörd ekonomi som den spanska, är bredden i uppgången imponerande.

Italiens utveckling är en stark kontrast till den spanska. Här förbättras visserligen trenderna, men i en synnerligen maklig takt. Den mest positiva faktorn är bilförsäljningen, som visar en tillväxt på 6 procent, men de flesta andra parametrar redovisar en utveckling kring, i bästa fall, nollstrecket. Detsamma gäller Frankrike, som har en mycket besynnerlig utveckling. Tillväxten i de flesta parametrar ligger kring nollstrecket och har legat där de senaste tre åren. För tre år sedan, när allting bromsade upp, var den utvecklingen nästan bäst i klassen, men idag ger det en sistaplats, tillsammans med Italien.

Sverige då? Jo, tack, vi ligger i topp vad gäller bilförsäljning (12 procent), detaljhandelstillväxt (4 procent), sysselsättning (1,9) och bostadsbyggande (12 procent), medan industriproduktionen ligger i botten. Där ligger falltakten på 2-3 procent och har gjort så det de senaste tre åren. Granskar vi industrin närmare, kan konstateras att byggproduktionen växer i rekordtakt, men att all annan storindustri har det motigt. Det är uppenbart att vår investeringsinriktade exportindustri levde mycket gott på Kina-boomen 2003-2008.

SÅ VAD BLIR SLUTSATSEN? Att de rekordlåga räntorna i Europa nu börjat få fart på de inhemska hjulen, men att Ryssland fortfarande är ett hot för industrin. Att USA fortfarande har bra tillväxt, men att den är på väg att mattas på grund av den rekordsnabba dollaruppgången. Att tillväxten i Kina är fortsatt hög, men att den skiftat något från industri till inhemsk konsumtion, men också att kopplingen till dollarn kan komma att bli ett växande problem. Och Japan? Beskrivs lättast som 128 miljoner invånare, fast i en berg-och-dalbana. ■

KRÖNIKA

BOSTADSPOLITISK NOSTALGI

I debatten kan man höra resonemang ungefär som detta: ”På 1980-talet hade Sverige en social bostadspolitik och alla hade möjlighet att få en hyreslägenhet. Sen kom avregleringar, avvecklade subventioner och nyliberalism med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Marknaden skulle lösa alla problem – och se hur det har gått! Låginkomsttagare utestängs både från ägarmarknaden och hyresmarknaden! Så går det när den sociala bostadspolitiken avvecklas!”

Under några terminer på 70-talet läste jag teoretisk filosofi och det viktigaste man lärde sig där var konsten att läsa sakta och tänkta på varje steg. Vi kan observera att låginkomsttagare idag har det mycket svårare än på 1980-talet, men därav följer ju inte att det berodde på att vi hade en social bostadspolitik på 1980-talet.

MIN MOTHYPOTES ÄR att det som gynnade låginkomsttagarna på 1980-talet var att vi hade byggt alldeles för mycket bostäder i områden som inte var så attraktiva för hushåll med högre inkomster. Finns ett utbudsöverskott kan ju inte fastighetsägare vara så nogräknade och man hyr gärna ut även till hushåll med osäkrare inkomster! Och hyrorna i förorterna där de flesta låginkomsttagare bodde var ju marknadsmässiga: Hyrorna var ju på en nivå där det inte fanns några nämnvärda köer. Det var alltså inga regleringar som gynnade låginkomsttagarna utan marknadskrafterna – efter att vi byggt vårt miljonprogram och när befolkningstillväxten var låg i storstäderna.

Vi får inte heller glömma att det var långa köer till hyresrätter i innerstan redan då och att de flesta lediga lägenheter där gick till den planerande medelklass som ställde sig i kö när de inte behövde en bostad, eller som hade något att byta med. Lägenheterna var i praktiken oåtkomliga för ”svagare” hushåll redan innan de blev bostadsrätter.

HANS LIND
PROFESSOR, KTH

Och vad hände egentligen efter 1990? Vi tog bort subventionerna i form av räntebidrag, men dagens räntor är ju lägre än de subventionerade räntorna i slutet på 1980-talet, så det kan ju inte gärna förklara att det byggs mindre idag. Och är det marknaden som styr byggandet idag? Har vi inte en massa statliga regler som begränsar byggande och ett kommunalt planmonopol som bestämmer var det ska byggas? Är det inte troligt att det skulle byggas mer om vi gav marknaden mer inflytande?

> Har vi inte en massa statliga regler som begränsar byggande och ett kommunalt planmonopol som bestämmer var det ska byggas? Är det inte troligt att det skulle byggas mer om vi gav marknaden mer inflytande?

Kanske är en lärdom av historien att det krävs stora statliga misstag för att hushåll med låga inkomster ska få en bra bostadssituation! Eller kan vi nå samma mål med en smart kombination av ”mer marknad” och statligt stöd till projekt som kan förväntas ha en låg marknadshyra (lågt marknadspris), det vill säga till byggprojekt med lite lägre kvalitet i lägen som inte är så attraktiva? ■

Nu ökar Stockholm takten !

40 000 nya bostäder till år 2020

Vi som jobbar i Stockholms stad gör allt vi kan för att staden ska fortsätta vara en attraktiv och intressant stad att leva -, växa upp-, bo och jobba i.

Vi ses på ”Mötesplats Stockholm” under Business Arena, 16-17 september.

bygg.stockholm.se

Stockholms stad

Tillsammans utvecklar vi Göteborg

Bostadsbolaget bidrar till Göteborgs stadsutveckling genom att bygga nytt och bygga om. Vi utvecklar det befintliga stadsrummet genom att bevara det som är bra och lyfta det till nya nivåer, som bättre passar nutidens behov och önskemål. Vi vill ha attraktiva bostadsområden och mötesplatser där människor kan växa.

Och vem kan bättre avgöra vad som behövs i en stad och ett bostadsområde än de som lever och bor där?

Inom Bostadsbolaget ser vi värdet av goda kundrelationer och samarbeten. Ett bra exempel är totalrenoveringen av över 400 lägenheter i Södra Biskopsgården där en mångårig och väl utvecklad dialogprocess gav mycket nöjda hyresgäster.

Men inget är så bra att det inte kan bli bättre och vi på Bostadsbolaget har därför bestämt oss för att bli bäst på samverkan och dialog. Alla har ett ansvar att utveckla staden till den stad vi vill ha.

Tillsammans ska vi arbeta med de som också vill att framtidens Göteborg ska bli det bästa Göteborg någonsin. Det är så vi skapar en hållbar stad som är öppen för alla.

Bostads bolaget 70 ÅR 1945–2015

Vi gör det ännu bättre att vara göteborgare

TEMA:

UTBILDNING & REKRYTERING

19 REKRYTERINGSBAROMETERN
24 BRANSCHKUNSKAP GER RÄTT MÅLGRUPP
27 HÖGSKOLORNA – ÅRLIG SAMMANSTÄLLNING
34 BRISTEN PÅ STUDENTBOSTÄDER – TRENDEN HÅLLER I SIG
37 BRANSCHBAROMETERN
43 UNGA TILLFÖR NYTT TÄNK

BOKLOK PRESENTERAR

DEN SMÅLÄNDSKA SKYSKRAPAN!

Två FLEX-hus står redan klara, ett i Södertälje och ett i Huddinge. Just nu byggs BoKlok Rynningeåsen i Örebro och snart kommer BoKlok Lännbohöjden i Nacka (som är 3D-animerat på bilden). Full fart framåt!

Har du en ledig tomt?
boklok.se/markagare

Snabbt utan slarv. Vårt rekord från första telefonsamtalet till inflyttningsklart hus är åtta månader.

BoKlok är ett samarbete mellan IKEA och Skanska. Lite som vänster och höger hjärnhalva. Eller något åt det hållet, i alla fall.

Tiden då BoKlok bara byggde små hus är förbi. Med vårt nya byggkoncept FLEX kan vi bygga upp till fyra våningar. Konceptet är dessutom så flexibelt att huskroppen kan göras nästan hur lång som helst. Och vi erbjuder ett flertal olika exteriörer, både när det gäller material och färgsättning. Kort sagt, en uppskalning som heter duga. Fast inte när det gäller priserna. Vi håller stenhårt på att bygga prisvärda hem som så många som möjligt ska ha råd med. boklok.se/markagare

BO KLOK®
Skanska och IKEA tillsammans

EKROS & HULTBERG FOTO: ULRIKA KESTERE

REKRYTERINGS-BAROMETERN 2015

HSB VINNER IGEN

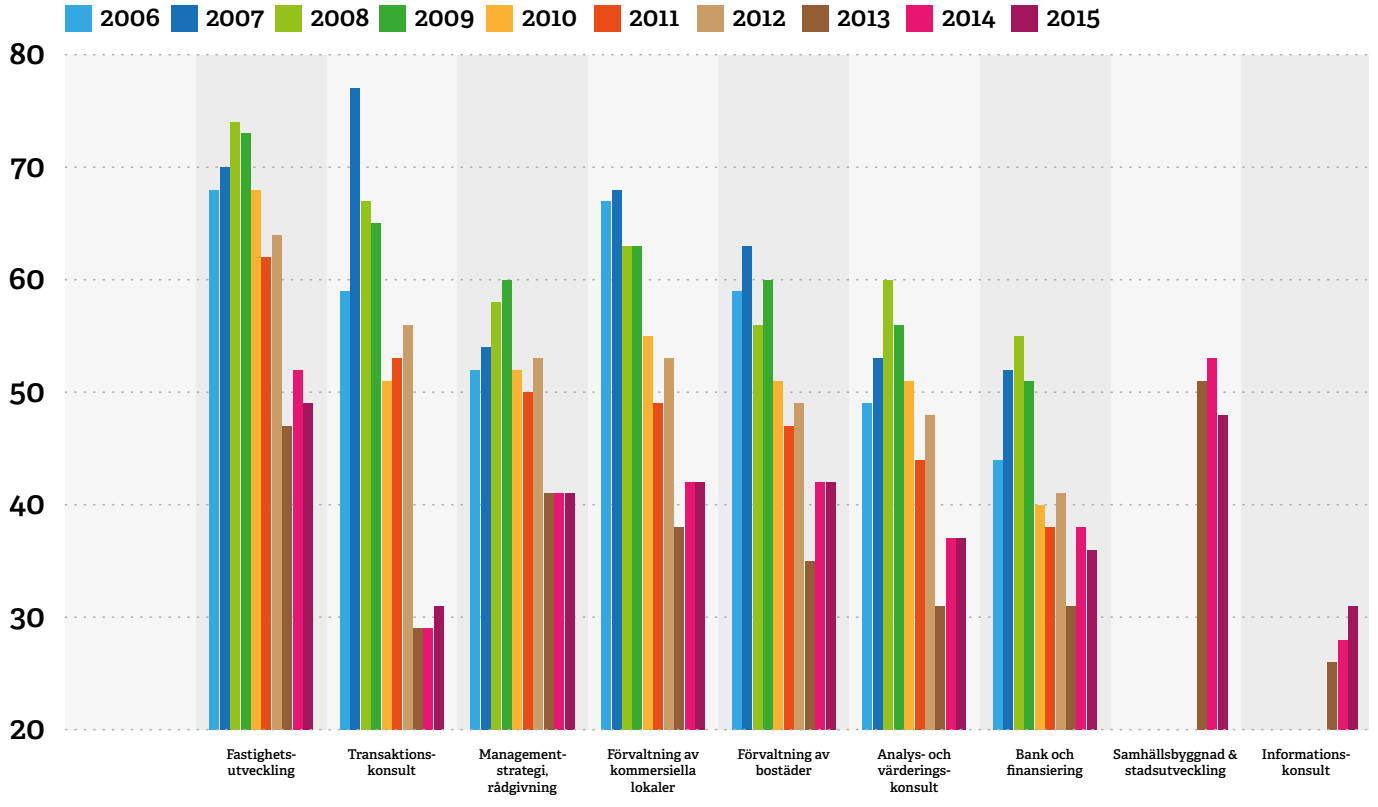
För andra året i rad tar HSB hem segern i Fastighetsnytts årliga undersökning Rekryteringsbarometern. Segrare i enkäten är det bolag som får högst totalsumma när man summerar ihop ”poängen” för attraktivitet och företagskännedom. Notera att på grund av tekniska förändringar har vi behövt göra om beräkningsmetoden och årets poäng är således inte helt jämförbara med fjolårets. Det går således inte att konstatera att HSB har blivit mindre attraktivt eller mindre känt än det var ifjol men det man kan konstatera är att bolaget är det mest kända och mest attraktiva bland studenterna på landets lärosäten som erbjuder fastighetsutbildning.

I klassen konsult- och byggbolag är det byggbolagen som dominerar och Skanska tar hem segern i den klassen.

Årets upplaga av Rekryteringsbarometern var den tionde sedan starten 2006 och det är med glädje vi kan konstatera att antalet svarande nu har ökat till 270, från 248 de senaste två åren.

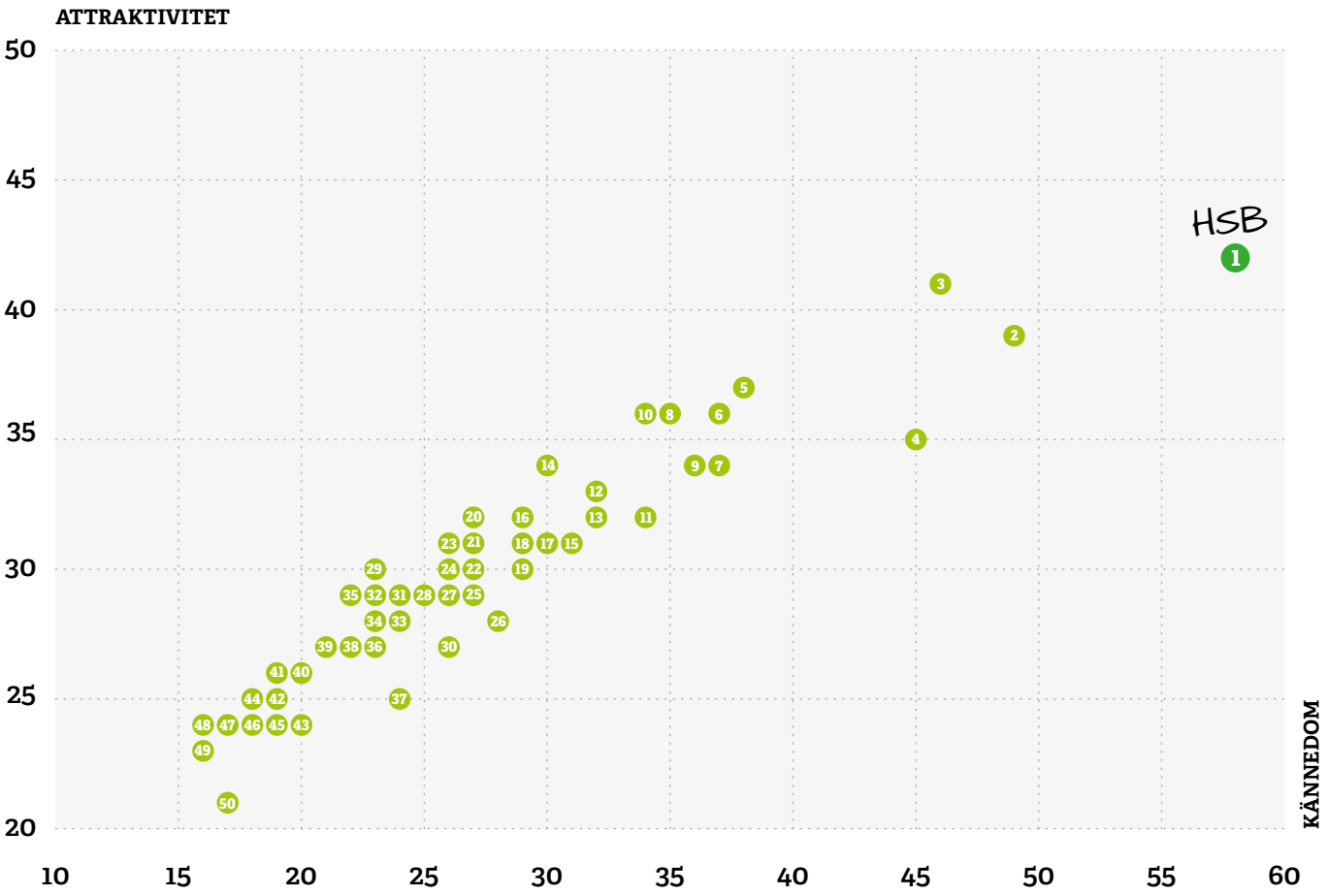
REKRYTERINGSBAROMETERN 2015:

STUDENTERNAS KARRIÄRVAL



REKRYTERINGSBAROMETERN 2015:

FASTIGHETSBOLAG



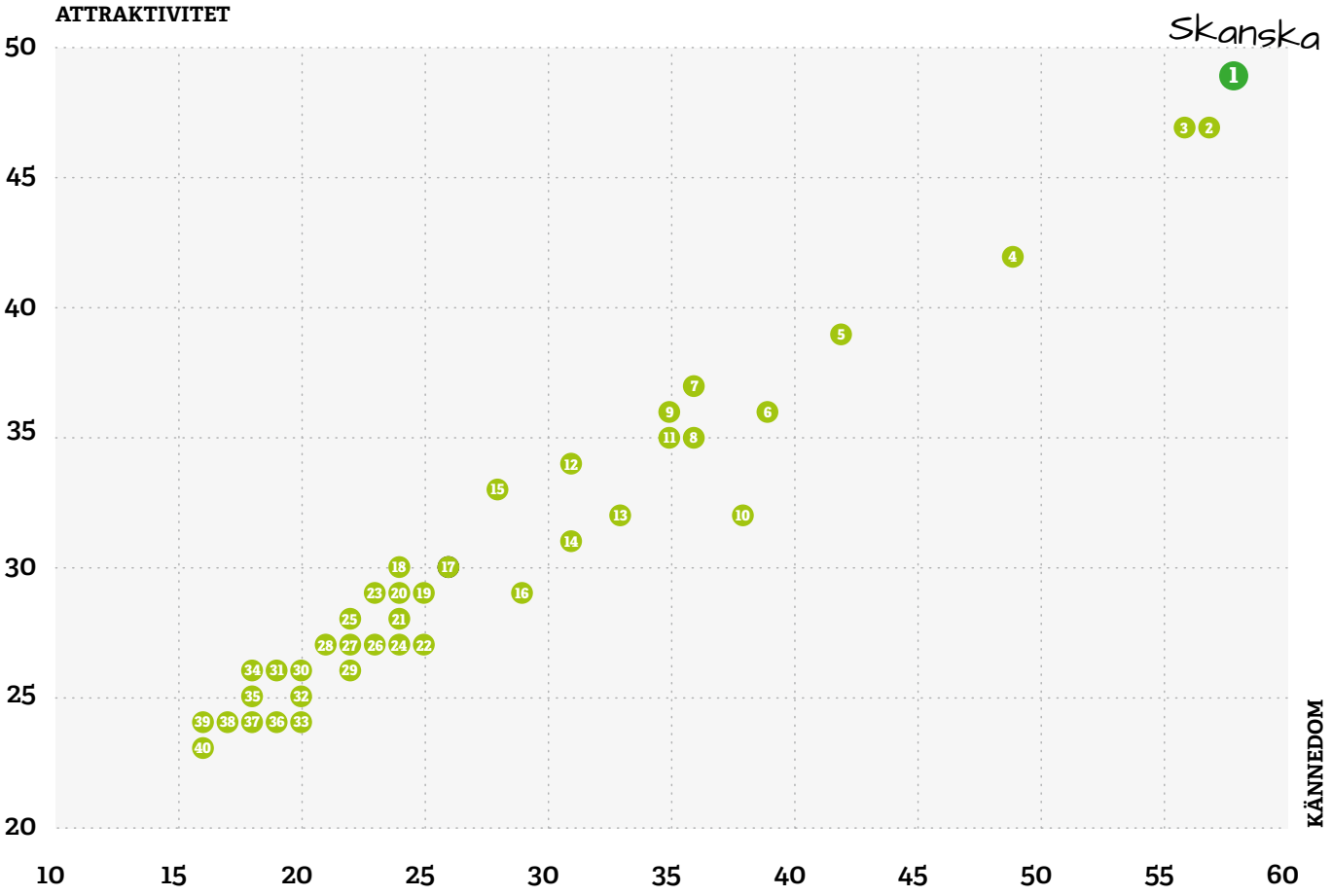
FASTIGHETSBOLAGEN – HELA LISTAN

K=KÄNNEDOM, A=ATTRAKTIVITET

#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*
1	HSB	58	42	23	Fastighets AB L E Lundberg	26	31	39	Sagax AB	21	27
2	Riksbyggen AB	49	39	24	Castellum AB	26	30	40	Eklandia	20	26
3	Vasakronan AB	46	41	24	Diligentia AB	26	30	41	Corem Property Group	19	26
4	Akademiska Hus AB	45	35	25	Fortifikationsverket	27	29	41	Niam	19	26
5	Hufvudstaden AB	38	37	25	Locum AB	27	29	41	SveaReal	19	26
6	Ikano Fastighets AB	37	36	26	Norrporten	28	28	41	Vasallen AB	19	26
7	Akelius Fastigheter AB	37	34	27	Coop Fastigheter AB	26	29	42	Aspholmen	19	25
7	Jernhusen AB	37	34	28	Briggen	25	29	42	Platzer Fastigheter	19	25
8	Klövern AB	35	36	29	Aberdeen Asset Management	23	30	43	HEBA AB	20	24
9	Stena Fastigheter AB	36	34	30	Hemsö	26	27	44	Areim	18	25
10	Wallenstam	34	36	31	Unibail-Rodamco	24	29	44	Corallen	18	25
11	Rikshem	34	32	31	Victoria Park	24	29	44	Svenska Vårdfastigheter	18	25
12	ICA Fastigheter Sverige	32	33	32	D. Carnegie & Co.	23	29	44	Tribona	18	25
13	Balder	32	32	33	John Mattson Fastighets AB	24	28	45	NP3 Fastigheter	19	24
13	Folksam Fastigheter	32	32	33	Wihlborgs Fastigheter	24	28	46	Henry Ståhl Fastigheter AB	18	24
14	Fabege AB	30	34	34	AFA Fastigheter	23	28	46	Profi Fastigheter	18	24
15	AMF Fastigheter	31	31	34	Catena Fastigheter AB	23	28	47	Stendörren Fastigheter	18	24
16	Kungsleden AB	29	32	34	Specialfastigheter	23	28	47	Amasten	17	24
17	Statens Fastighetsverk	30	31	35	FastPartner AB	22	29	47	Mengus	17	24
18	Bonnier Fastigheter	29	31	36	Balticgruppen	23	27	47	Stenvalvet	17	24
19	Diös Fastigheter AB	29	30	36	Heimstaden	23	27	48	Harry Sjögren	16	24
20	Humlegården Fastigheter AB	27	32	36	Hemfosa	23	27	49	Prologis	16	23
21	Atrium Ljungberg	27	31	36	Willhem	23	27	50	NREP	17	21
22	Brostaden	27	30	37	SKB	24	25				
22	Einar Mattsson AB	27	30	38	Sveafastigheter	22	27				

REKRYTERINGSBAROMETERN 2015:

KONSULT- & BYGGBOLAG



KONSULT- & BYGGBOLAGEN – HELA LISTAN

K=KÄNNEDOM, A=ATTRAKTIVITET

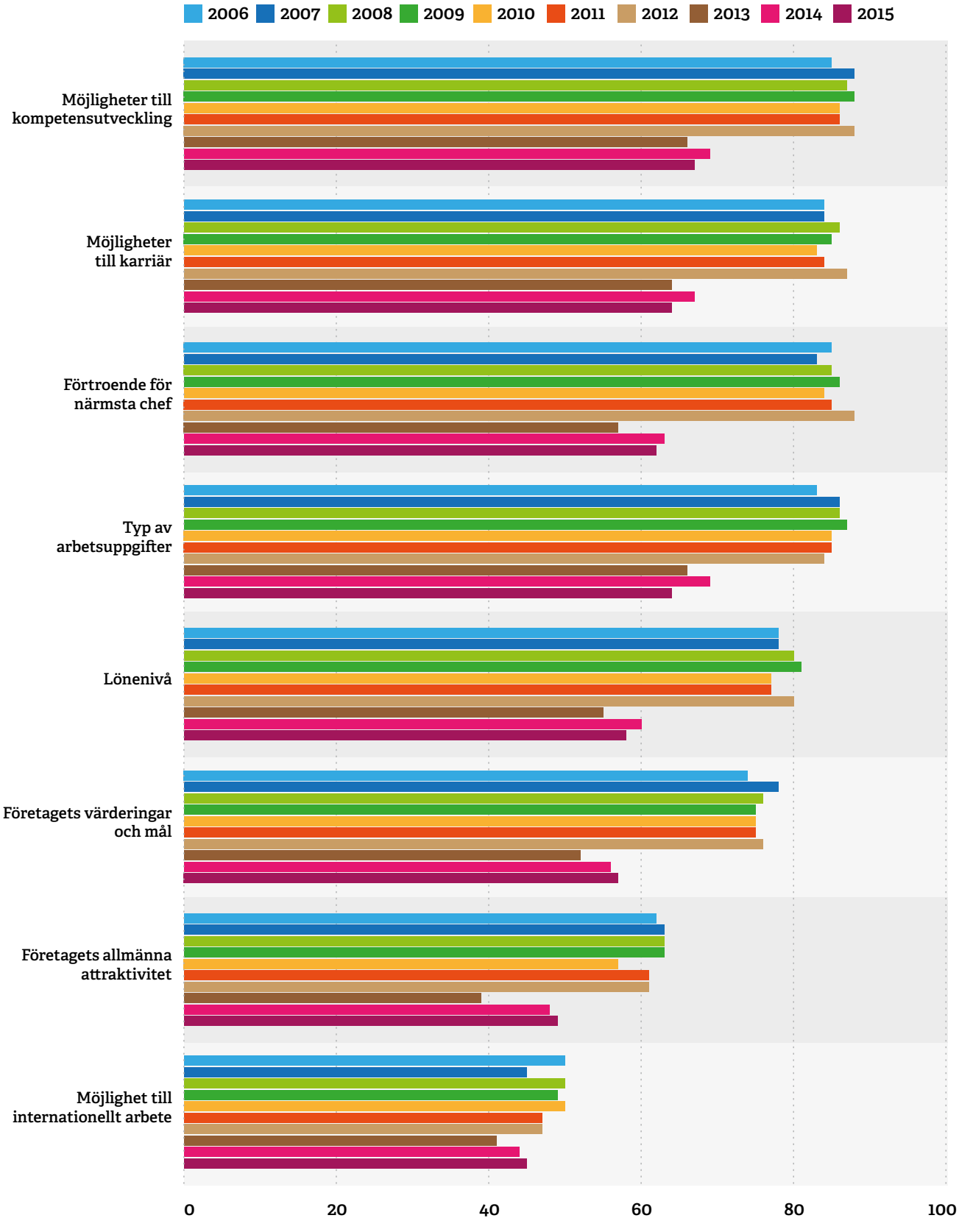
#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*
1	Skanska	58	49	17	COWI	26	30	29	Arcona	21	27
2	Peab	57	47	18	Pangea	24	30	30	NIRAS	20	26
3	NCC	56	47	19	Grontmij AB	25	29	30	Projektbyrån	20	26
4	Sweco	49	42	20	CBRE	24	29	31	Cushman & Wakefield	19	26
5	JM AB	42	39	20	Leimdörfer	24	29	32	Forum Fastighetsekonomi	20	25
6	ÅF	39	36	20	Savills Sweden	24	29	32	Bjerking	20	25
7	Newsec	36	37	20	Tenant & Partner	24	29	32	AktivBo	20	25
8	Ramböll	36	35	21	Forsen Projekt	24	28	33	Bengt Dahlgren	20	24
9	Tyréns	35	36	22	Fasticon	25	27	34	Lindbäcks Bygg	18	26
9	WSP	35	36	21	Besqab	24	28	35	Evidens	18	25
10	Bravida	38	32	23	Oscar Properties	23	29	36	Relier	19	24
11	Veidekke	35	35	24	Rejlers	24	27	35	ALM Equity	18	25
12	NAI Svefa	31	34	24	Structor	24	27	37	Ebab	18	24
13	Datscha	33	32	25	JLL Tenzing	22	28	37	IPD	18	24
14	Midroc	31	31	26	Projektengagemang	23	27	38	Frank projektpartner	17	24
15	DTZ	28	33	27	Colliers	22	27	39	Riba	16	24
16	Svensk Byggtjänst	29	29	27	WästBygg	22	27	40	Optimal progress	16	23
17	Catella	26	30	28	Hifab	22	26	40	Evimetrix	16	23

OM REKRYTERINGSBAROMETERN

Rekryteringsbarometern är en webbaserad enkät som skickas ut till studenter vid de svenska lärosäten som erbjuder en utbildning som relateras till fastighets- och samhällsbyggnadssektorn. I år kompletterade 270 studenter undersökningen och resultatet räknas enbart fram baserat på svar från kompletterade enkäter. Respondenterna ombeds ange en siffra inom intervallet 1 till 5 för hur väl de känner till ett bolag eller vill arbeta hos ett bolag, där 1 är att man inte alls känner till bolaget/vill arbeta hos det och 5 är att man känner mycket väl till bolaget/mycket gärna vill arbeta där.

REKRYTERINGSBAROMETERN 2015:

STUDENTERNAS KRAV PÅ SINA ARBETSGIVARE



”Vi är med och stärker Kunskapssverige”

NAMN
Kerstin Lindberg Göransson

GÖR
Vd Akademiska Hus

”Attraktiva kunskapsmiljöer stärker de svenska lärosätenas konkurrenskraft. Därför har vi en roll att fylla när vi bygger och förvaltar fastigheter och hela campusområden för våra kunder; universitet och högskolor. Vi ser till att studenter och forskare från när och fjärran kan studera, forska och arbeta i moderna och effektiva lokaler på attraktiva campusområden.

Vi ska vara en öppen och serviceinriktad hyresvärd med starkt fokus på kundnytta. Vi tar också ansvar för att det byggs fler studentbostäder. Genom våra långsiktiga campusplaner som tas fram i nära samverkan med kunderna är detta en av de viktigaste delarna för att utveckla framtidens campusområden. Att vi verkar på en konkurrensutsatt marknad och med marknadsmässiga grunder gör att vi ständigt utvecklar vår effektivitet och vår kvalitet. Vi kommer att fortsätta att utveckla vårt fastighetsbestånd och vårt arbetssätt i nära samverkan med kunderna. Med våra kloka byggnader och ett långsiktigt hållbart tänkande bidrar vi till att stärka Kunskapssverige. Det gör mig stolt!”

Fastighetsbranschens mest attraktiva arbetsgivare

Högskoleingenjörer tycker att Akademiska Hus är fastighetsbranschens mest attraktiva arbetsgivare enligt Universums undersökning Företagsbarometern. För andra året klättrar vi flera steg på listan vilket gör oss till en raket. Inte nog med detta. Även när civilingenjörer rankar sina ideala arbetsgivare ligger vi bra till och klättrar hela 45 placeringar. Ännu en Raket-utnämning som vi är stolta över.

universum
Raket
FöretagsBarometern 2015

70
MMI – MOTIVERAD MEDARBETARINDEX 2014

61,4
MILJARDER I VÅRT FASTIGHETSVÄRDE

Nya studentbostäder blir hjärtat av KTH Campus

Inom de närmsta åren kommer det att byggas omkring 650 bostäder på KTH Campus i Stockholm. Detta är en del i satsningen Sthlm6000+, ett projekt som startade 2013 och där Akademiska Hus är en av initiativtagarna. Tanken är att kraftsamla aktörer i studentbostadsfrågan i Stockholmsregionen med det gemensamma målet att 6 000 nya studentbostäder ska stå färdiga till år 2017, vilket innebär en ökning med 50 procent. Studentbostadsfrågan är viktig för Sverige. Om vi ska lyckas att bygga Sverige som kunskapsnation måste studenter och forskare kunna bo där lärosätet finns. Studentbostäder är en central del för ett levande campus.

PRATA MED OSS!

300 000
PERSONER STUDERAR OCH FORSKAR I AKADEMISKA HUS FASTIGHETER VARJE DAG

För ett klokare Sverige!

Vi tror att kunskap kan förändra världen och att briljanta idéer formar Sverige som kunskapsnation. Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag och helt inriktade på universitet och högskolor.
Vi bygger och förvaltar hållbara kunskapsmiljöer för hela människan.
Genom nyskapande teknik, innovativa idéer och långsiktighet bidrar vi till ett klokare Sverige.

AKADEMISKA HUS

LÄS MER PÅ AKADEMISKAHUS.SE

BRANSCHKUNSKAP GER RÄTT MÅLGRUPP

– FASTIGHETSJOBB FYLLER 10 ÅR

Jobbsajten Fastighetsjobb.se fyller tio år i år. Sajten som förmedlar lediga tjänster inom fastighets- och samhällsbyggnadssektorn startade 2005. Mycket har hänt sedan dess, både när det gäller sättet att rekrytera och sajten.

– Jag skulle vilja se en skärmdump på hur sajten såg ut när den lanserades, säger Cecilia Ulfhielm, controller på Fastighetsnytt, som var en av initiativtagarna till sajten.

2005 var nätet fortfarande relativt nytt i de här sammanhangen. Arbetssökande fick leta länge på de få jobbsajter som fanns och som inte var nischade. Näringslivet hade inte riktigt kommit underfund med hur man kunde använda nätet på bästa sätt. Många företag annonserade fortfarande i fysiska tidningar, vilket gjorde rekryteringsprocessen långsammare och dyrare än vad den är idag. De som ville hitta lediga jobb i fastighetsbranschen fick leta länge på de jobbsajter som började få fäste.

– Vi såg att det saknades en samlingsplats för lediga jobb i fastighetsbranschen. Så vi bestämde oss för hur vi skulle utveckla det, allt från marknadsföring, hur loggan skulle se ut, vilka kanaler vi skulle använda och vilka vi skulle kontakta. Sen satte konceptet sig ganska snabbt, säger Cecilia Ulfhielm.

NISCHAD SAMLINGSPLATS BEHÖVS

Sedan 2005 har det för de flesta blivit alltmer självklart att använda webben som huvudsaklig annonseringsplattform. Finns det en risk att Fastighetsjobb blir överflödigt när företagen själva lägger upp sina annonser på sina egna plattformar?

Cecilia Ulfhielm.

Mia Räikkönen.

FOTO: SVERRIR THÓR

– Vi ser att det finns ett behov av en nischad samlingsplats, även om företagen använder sina egna kanaler också. Grundtanken finns fortfarande kvar – att den som söker jobb ska kunna hitta dem på en och samma plats. Vi ser också att allt fler använder Fastighetsjobb som rekryteringsverktyg, säger Mia Räikkönen, projektledare för Fastighetsjobb.

Fastighetsjobb är en del av Fastighetsnytt, som bland annat arrangerar Business Arena och ger ut tidningen du just nu håller i din hand.

Hur går det? Varför har det blivit framgångsrikt?

– Genom vår branschkunskap och våra produkter har vi rätt målgrupp, rätt kanaler och ett högt förtroende. Nu firar vi tio år, vi har funnits så pass länge i branschen att vi skaffat oss den kundkretsen. Vi har en hög servicegrad, vi är snabba och vi får rätt sökande, säger Cecilia Ulfhielm.

Vad händer framöver?

– Just nu håller vi på att se över och utveckla hemsidan, så att den blir mer överskådlig, får bättre sökbarhet och blir mer mobilanpassad. Den ska bli ännu mer lätt att se över och mer funktionell för besökarna, säger Mia Räikkönen. ■

MARIA NORDLANDER

Newton™
Stockholm
Göteborg
Malmö
EKONOMICHEFEN:
– Vad händer om vi utbildar vår personal och de lämnar oss?
VD:
– Vad händer om vi inte gör det och de stannar?
Utbilda din personal redan i höst!
Fastighetsförvaltare – 6 mån.
Projektledare inom bygg och fastighet – 3 mån.
Fastighetsekonom – 3 mån.
newton.se

EN VÄRD FULL AV MÖJLIGHETER!

SE FILMEN PÅ VÅR HEMSIDA!

Till dig som lockas av framtida utmaningar

Vill du arbeta på ett av Sveriges ledande fastighetsbolag? Ett företag som erbjuder nya utmaningar och möjligheter till utveckling?

Specialfastigheter äger och förvaltar flera av landets säkraste fastigheter – allt från försvar och rättsväsende till kriminalvård och institutionsvård. I dessa unika fastigheter bedrivs verksamheter som ställer höga krav på vår kompetens och affärsmässighet.

Hos oss blir du en del av en framåtriktad företagskultur – alltid med kunden i fokus. Du blir också en del av en gemenskap som kännetecknas av engagemang och delaktighet. Välkommen till en värd full av möjligheter!

Vill du veta mer om hur det är att arbeta på Specialfastigheter – se filmen på specialfastigheter.se/jobba-hos-oss

SPECIALFASTIGHETER

specialfastigheter.se

HÖGSKOLORNA

FASTIGHETSNYTTS ÅRLIGA SAMMANSTÄLLNING
AV SAMHÄLLSBYGGNADSRELATERADE UTBILDNINGAR

MALMÖ HÖGSKOLA

FASTIGHETSFÖRETAGANDE

3 år 180 hp

Huvudämnet är fastighetsvetenskap, som är ett flervetenskapligt ämne bestående av teknik, ekonomi, juridik, beteende- och samhällsvetenskap. Studenterna lär sig att praktiskt tillämpa och kombinera fackkunskaperna på fastigheter och brukare. Samtidigt lär de sig att leda eller delta i processer på strategisk och operativ nivå och hur man tar ett helhetsansvar för kunder, fastigheter, installationer, personal, projektutveckling och företag. Utbildningen är certifierad av CEPI.

FASTIGHETSFÖRMEDLING

3 år 180 hp

Utbildningen uppfyller de krav som ställs för en registrering till fastighetsmäklare, men ger också kunskap och kompetens som ökar anställningsbarheten inom andra verksamheter. Huvudområdet Fastighetsvetenskap är flervetenskapligt uppbyggt och för samman kunskaper från olika discipliner: teknik, ekonomi, juridik, beteende- och samhällsvetenskap. Utbildningen avslutas med ett självständigt arbete för kandidatexamen. Utbildningen är certifierad av CEPI.

FASTIGHETSMÄKLARE

2 år 120 hp, uppdragsutbildning

På Malmö högskola finns även en 2-årig uppdragsutbildning som uppfyller kraven för registrering som fastighetsmäklare. Utbildningen bedrivs delvis på distans med vissa fysiska träffar.

Uppdragsutbildningen bekostas av din arbetsgivare och kan inte köpas av privatpersoner.

Mer info finns på www.mah.se/fmu.

KOMMENTAR:

– Fastighetsföretagandes nya mentorprogram för årskurs 3 blev en lyckad satsning och fortsätter även i år.

– Söktrycket ser bra ut för alla våra program! På Fastighets-företagande ökar andelen förstahandssökande stadigt och därmed antagningpoängen, medan Fastighetsförmedling inför ht 2015 ökar med 37 procent förstahandssökande jämfört med förra året.

Ann-Charlotte Lyvall, programansvarig fastighetsföretagande

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

AE-PROGRAMMET

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn
3 år180 hp

Kandidatutbildning. Programmet fokuserar på utveckling av byggd miljö med speciellt fokus på affärsutveckling.

DCPM

Design and Construction Project Management
2 år 120 hp

Masterprogram. Programmet fokuserar på samhällsbyggnad genom att belysa hela kedjan från planering till produktion och förvaltning. Fokus är de organisations- och ledningsfrågor som är betydelsefulla för de olika faserna och organisationerna. Undervisningen sker på Engelska.

Chalmers ger flera utbildningsprogram och kurser relevanta för fastighetsområdet. Förutom program och kurser inom Arkitekt och Civilingenjörsutbildningarna generellt så är det ovanstående program som framförallt fångar fastighetsrelaterade frågor.

KOMMENTAR:

–Vi har mer utvecklade diskussioner med branschen nu och hoppas att kunna utveckla detta ännu mer det närmsta året.

– Söktrycket är högt även i år.

Göran Lindahl, docent vid Institutionen för Bygg- och miljöteknik

KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN

SAMHÄLLSBYGGNADSPROGRAMMET

Ett femårigt civilingenjörsprogram, 300 hp

Under de två första åren läser studenterna gemensamma kurser i matematiskt-naturvetenskapliga ämnen och samhällsbyggnadsteknik. I årskurs tre fördjupar man sig i en inriktning, bland annat:

> Byggprojektledning

> Fastighetsekonomi och fastighetsjuridik

Utbildningen två sista år läses inom ramen för masterprogrammet Real Estate and Construction Management.

FASTIGHET OCH FINANS

Ett treårigt kandidatprogram, 180hp

Under sista året kan man inrikta sig mot fastighetsutveckling eller fastighetsförmedling.

> Fastighetsutveckling

> Fastighetsförmedling

Utöver detta finns vidareutbildningskurser för yrkesverksamma samt uppdragsutbildning.

REAL ESTATE AND CONSTRUCTION MANAGEMENT

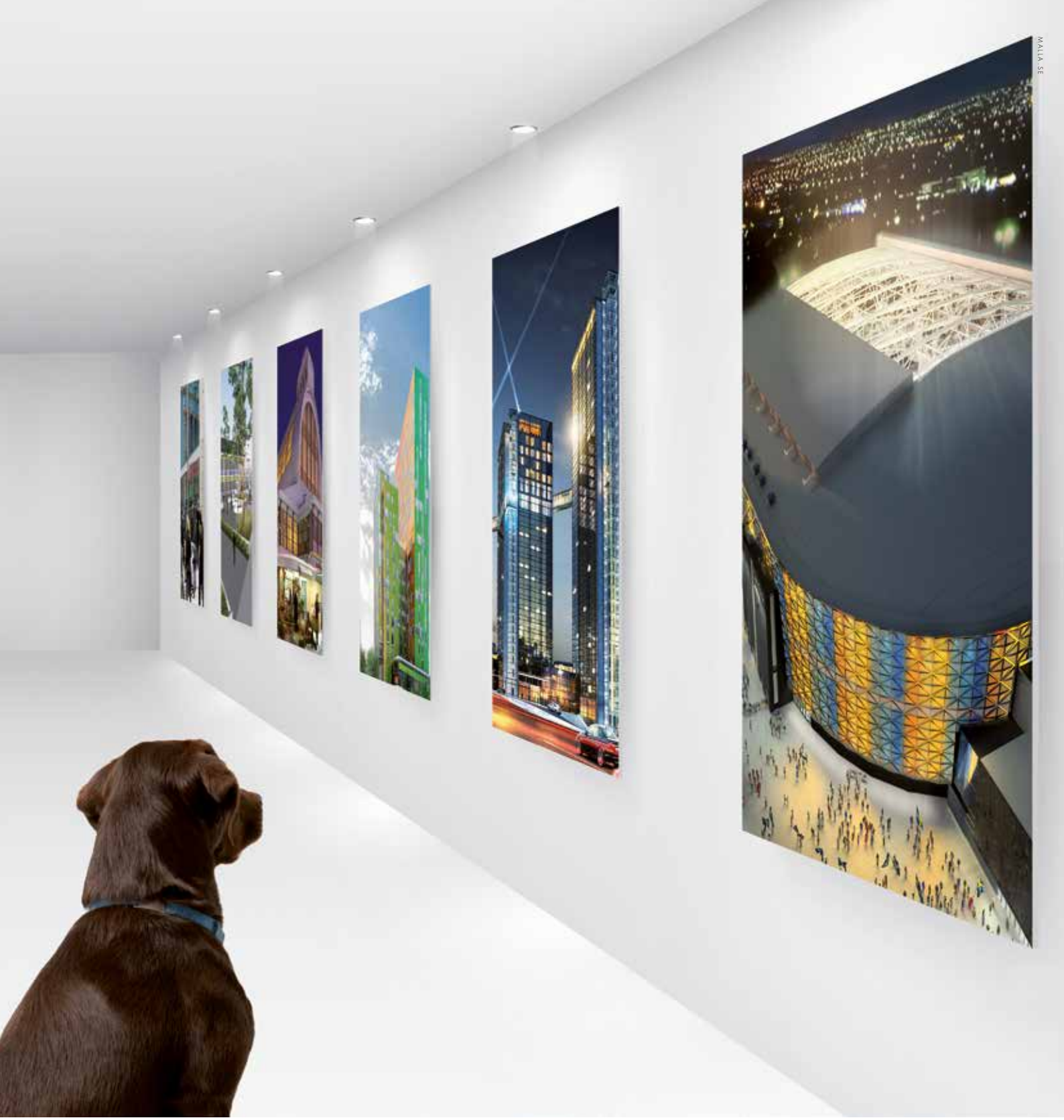
Ett internationellt tvåårigt masterprogram, 120 hp, där man kan välja kurser inom:

> Byggprojektledning

> Fastighetsekonomi

> Fastighetsjuridik

Samtliga kurser på mastersnivå bedrivs på engelska i en internationell miljö med studenter från hela världen. Undantaget är kurser inom fastighetsjuridik som ges på svenska.



INGENJÖRSKONST, HELT ENKELT

Vi är kanske inga konstexperter, men med engagemang, nytänkande och kunskap om byggnation skapar vi tekniska helhetslösningar för hela byggprocessen. Ingenjörskonst helt enkelt. Bengt Dahlgren AB är en av Sveriges största teknikkonsulter och vår kärnkompetens ligger inom VVS, Energi & Miljö, Styr & Övervakning, Brand & Risk samt Teknisk Förvaltning. Vill du veta mera, kontakta oss för en privat visning eller besök www.bengtdahlgren.se

På galleriväggen ovan visas några av våra konstverk. Från vänster: Hötorgshallen Stockholm, Näsbyparkskolan, Saluhallen Göteborg, Ideon Gateway, Tripple Towers, Friends Arena.

BENGT DAHLGREN

INGENJÖRSKONST, HELT ENKELT

LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA

FOTO: MIKAEL RISEDAL

CIVILINGENJÖR I LANTMÄTERI

5 år 300 hp

SPECIALISERINGAR:

> Fastighetsrätt

> Fastighetsekonomi

> Geografisk informationsteknik

De tre första åren ger grundläggande kunskaper inom ämnesområdena teknik, ekonomi och juridik. Möjlighet till separat kandidatexamen finns. Under de två sista åren väljer man utifrån en meny av kurser. Närheten till Danmark ger möjlighet till dubbelexamen som svensk civilingenjör och dansk landinspektør. Det finns också möjlighet att läsa LTH-gemensamma studier i Riskhantering eller Technology Management under de två sista åren.

Masterprogram för internationella studenter ges vid LTH, och man kan som LTH-student läsa tillsammans med dem i kurser på engelska, bland annat i följande masterprogram på naturvetenskapliga fakultetn på Lunds universitet:

> Geomatics – Campus-program

> Geographical Information Systems – Distansprogram

> Geo-Information Science for Environmental Modelling and Management – Erasmus mundus-program gemensamt med andra europeiska universitet

> Sustainable Urban Design

HÖGSKOLAN I HALMSTAD

BYGG- OCH FASTIGHETSEKONOM

3 år 180 hp

Studenterna läser byggämnen, juridik och företagsekonomi parallellt. Efter utbildningen finns möjlighet att söka ett fjärde år vid Högskolan och erhålla en magisterexamen i företagsekonomi.

> PÅBYGGNADSÅR MED FASTIGHETSMÄKLARINRIKTNING

60 hp

Kursen ger ingen examen, men motsvarar, tillsammans med Bygg- och fastighetsekonomprogrammet, fastighetsmäklarnämndens krav på fastighetsmäklare. Efter påbyggnadsutbildningen kan studenten således registrera sig som mäklare.

> PÅBYGGNADSÅR MED INRIKTNING FASTIGHETSFÖRVALTNING

60 hp

Kompletterar utbildningen inom bygg- och fastighetsekonomi med flera kurser inom juridik samt två kurser inom energiområdet.

KOMMENTAR:

– Förra året var det 90 förstahandsökande av totalt 629 sökande på Bygg och fastighetsekonomprogrammet. I år har vi 142 förstahandssökande av totalt 799 sökande.

Magnus Lindberg, studierektor
Bygg- och fastighetsekonomprogrammet

HÖGSKOLAN I VÄST

LANTMÄTERIINGENJÖR

3 år 180 hp

Utbildningen är tvärvetenskaplig och innehåller fastighetsjuridik, fastighetsekonomi, geodesi (mätningsteknik), samt geografisk informationsteknik (GIS).

KARLSTADS UNIVERSITET

FASTIGHETSEKONOMI

3 år 180 hp

Fokus är fastighetsförvaltning och fastighetsmäkleri. Alla studenter läser samma kurser, utom termin fem där de specialiserar sig mot mäkleri eller förvaltning. Förutom företagsekonomi som är huvudämne ingår bland annat juridik, nationalekonomi och byggteknik. Inom ramen för utbildningen gör studenten 4 veckor praktik. Genomgången utbildning ger även formell kompetens att söka registrering som mäklare. Vill studenten fortsätta med en magister eller masterexamen kan han eller hon läsa vidare inom företagsekonomin.

KOMMENTAR:

– En ny programstruktur sjösätts hösten 2015 och innebär bland annat att säljteknik och undersökningsmetodik tillkommer som obligatoriska kurser i programmet.

– Söktrycket i år är liknande mot tidigare med ungefär 4 förstahandssökande per utbildningsplats.

Tommy Bergquist, programledare, Fastighetsekonomiprogrammet

HÖGSKOLAN I GÄVLE

FASTIGHETSMÄKLARPROGRAMMET

3 år 180 hp

Två års studier på Fastighetsmäklarprogrammet ger tillsammans med en tio veckors praktik behörighet till arbete som fastighetsmäklare. Programmet har en tydlig säljprofilering. Under år tre sker en fördjupning inom ledarskap i säljande organisationer.

KOMMENTAR:

– Med start hösten 2015 förstärker vi profilen ”Ledarskap i säljande organisationer” under år tre. Förändringen innebär att år tre får än tydligare och mer fördjupade inslag av ledarskap. Sedan tidigare vet vi att kombinationen ledarskap och försäljning gör utbildningen attraktiv för såväl studenter som branschen.

– Sedan förra året (2014) har antalet förstahandssökande till fastighetsprogrammet ökat med 27 procent, eller 511 förstahandssökande till 120 platser. Totala antalet sökande är 1947. Sedan 2013 har antalet förstahandssökande ökat med 68 procent. Utvecklingen är alltså fortsatt mycket positiv och det finns indikationer på att vi får möjlighet att anta fler än det planerande antagningstalet.

Jonas Molin, utbildningsledare för Fastighetsmäklarprogrammet

Fokuserar du bara på en del av processen löser du bara en del av problemet.

Vi kan hjälpa dig att se hela bilden med de utmaningar fastighets- och byggmarknaden står inför. EY har drygt 12 000 medarbetare världen över, varav 350 i Norden, som är specialiserade på fastighets- och byggbranschen. Vi hjälper dig med tjänster inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och managementrådgivning inom fastighetsområdet. Kontakta oss så berättar vi mer.

Marianne Förander,
marianne.forander@se.ey.com,
tfn 070-276 95 49

Ingemar Rindstig,
ingemar.rindstig@se.ey.com,
tfn 070-524 33 00

ey.com/se/realestate

EY
Building a better working world

© 2015 Ernst & Young AB. All Rights Reserved.

BRISTEN PÅ STUDENTBOSTÄDER – TRENDEN HÅLLER I SIG

BOSTADSBRISTEN I SVENSKA TILLVÄXTORTER OCH STORSTÄDER LÄR INTE HA PASSERAT NÅGON OBEMÄRKT FÖRBI. EN GRUPP SOM DRABBAS SÄRSKILT HÅRT ÄR STUDENTER VARS FÖRSTA STEG UT I DET VUXNA LIVET OFTA ÄR **ETT JÄTTEKLIV UT I OVISSHETEN**, PÅ GRUND AV BOSTADSSITUATIONEN.

MARIA NORDLANDER | maria.nordlander@fastighetsnytt.se

Bostadsbristen för studenter är stor på många platser i landet. I de fyra stora studentstäderna Lund, Uppsala, Göteborg och Stockholm är situationen allra värst.

Enligt Sveriges Förenade Studentkårers bostadsrapport 2014 pluggar för närvarande ungefär 84 000 personer i Stockholm. Det finns 12 800 studentlägenheter. Dessutom finns en stor generell bostadsbrist i staden, vilket än mer försvårar situationen. SSSB förmedlar 8000 av bostäderna. I juli 2014 var kötiden på deras ettor 43 månader. I den vanliga bostadsförmedlingen låg kötiden på studentbostäder på 5,7 år. Ett vanligt kandidatprogram är tre år långt.

Situationen hänvisar studenterna till andrahandsmarknaden och bostadsrätter. Få studenter har den köpkraft som krävs för att ge sig in på bostadsrättsmarknaden, och andrahandsmarknaden är ofta väldigt osäker. För de som har familjer i Stockholm är det vanligt att man bor kvar hos dem under studietiden, men för alla andra är det en väldigt svår situation.

– Vi kan inte säga att vi märkt av några stora förändringar åt något håll sedan vår rapport 2014. Vi har haft en trend mot en ökande bostadsbrist för studenter under lång tid. Det saknas stora reformer som skulle behövas nationellt, till exempel uppföljningar av kommunernas bostadsförsörjningsansvar och utjämning av beskattning som idag missgynnar hyresrätter, säger Johan Alvfors, vice ordförande för Sveriges förenade studentkårer, SFS.

Regeringen satsar på byggandet av mindre lägenheter runtom i Sverige. Dock är det fortfarande oklart hur många av dem som kommer vara möjliga för studenter att bo i.

– Nu vill vi bara ha besked om hur många av de 250 000 bostäder som ska byggas till år 2020 som ska öronmärkas för studenter. Vi vill även att regeringen ska försäkra att de nya lägenheterna blir långsiktiga och trygga, samt att det ska att finnas olika typer av bostäder som möter olika studenters behov, säger Johan Alvfors.

BULLERDISKRIMINERING?

I april kom besked om att man sänker kraven på bullernivåer i små lägenheter, för att kunna bygga små lägenheter på fler ställen. Detta ifrågasätter SFS.

– Det är inte acceptabelt att personer som bor i mindre lägenheter ska behöva stå ut med mer buller än andra, säger Johan Alvfors.

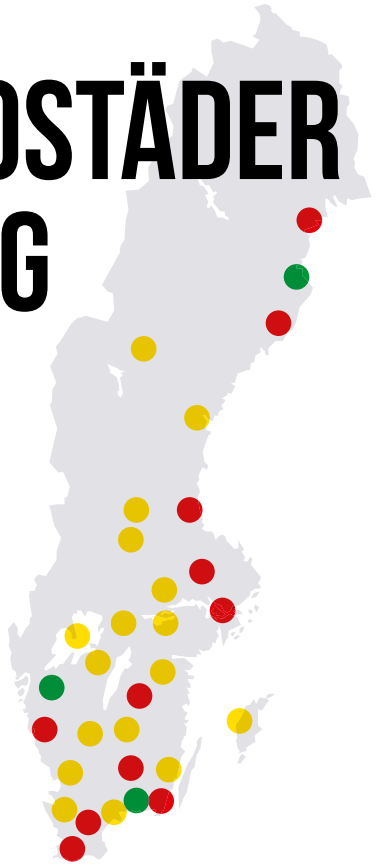
I Göteborg pluggar 60 000 personer och 9 700 studentbostäder. Det innebär att fem av sex studenter måste hitta boende på annat sätt. Utdragna detaljplaneprocesser, överklaganden och svårheten i att bygga billigt gör det segt.

– SGS och Chalmers studentbostäder bygger en del nytt, men inga storskaliga projekt har färdigställts den senaste tiden. Studentpopulationens storlek består, men vi förväntar oss att den på sikt kommer att växa, och därmed även kötiderna, säger Josefin Söderpalm, ordförande på Göteborgs Förenade Studentkårer.

I SFS:s bostadsrapport från 2014 framgår att den genomsnittliga kötiden hos SGS och Chalmers studentbostäder, Göteborgs stora förmedlare av studentbostäder, är minst ett år.

– Ett år är det kortaste du kan behöva vänta för rum i korridor. För lägenheter är kötiden minst tre år, säger Josefin Söderpalm i Göteborg.

I Göteborg hoppas man dock att läget kommer att förändras. Bland annat finns projektet Gbg4000+. I samma modell som Sthlm6000+ satsar bland annat Göteborgs



BOSTADSSITUATIONEN INFÖR TERMINSSTART HT 2014

- Garanterad bostad inom en månad
- Erbjuder bostad någon gång under höstterminen
- Kan inte erbjuda boende under höstterminen

Källa: SFS bostadsrapport 2014

förenade studentkårer, SGS och Chalmers på 4 000 nya studentbostäder till 2021.

– Både från byggbranschen och politikersidan har vi fått intresse för projektet, så vi är optimistiska. Målet om ett tillskott på 4 000 bostäder ligger ju dock flera år in i framtiden, säger Josefin Söderpalm.

Ett av de stora problemen i Göteborg, säger Josefin Söderpalm, är de långa och kostsamma planprocesserna.

– Antingen fäller de i slutändan byggandet, eller driver upp kostnaderna så högt att studentbostadsstiftelserna inte längre får ihop ekonomin i projektet utan att behöva ta ut orimliga hyror. Vi hoppas kunna komma åt det här problemet med större samverkan mellan aktörer och boende, men vill också se att kommunen gör ansträngningar för att stödja studentbostadsaktörerna i deras verksamhet.

Magnus Paulsson, vd på SGS Studentbostäder, instämmer.

– Detaljplanerna tar väldigt mycket tid, det är väldigt mycket överklaganden hit och dit. Men vi måste bygga nytt och bygga mer. Det gör vi också, och vi har flera detaljplaneprocesser som blir klara nu i maj/juni, säger Magnus Paulsson.

Man måste också hitta ett sätt att bygga någorlunda billigt för studenterna, med tanke på deras ringa inkomst.

– Vi måste ju också tänka på ekonomin i projekten, studenterna har haft runt 9 000 i studiemedel i några år nu, så vi måste vara noga med vad det kostar, säger Magnus Paulsson.

– Om staden vill behålla studenterna när de tagit examen måste de ha någonstans att bo. En examen innebär inte nödvändigtvis att du vill, eller har råd att, köpa en bostadsrätt, säger Josefin Söderpalm.

I Lund har några fastigheter blivit klara under hösten och våren, men eftersom den stora boomen av nya studenter kommer under hösten är det svårt att säga huruvida de nybyggda lägenheterna förändrar situationen.

– Kötiden är alltid kortare på våren men vi har inte fått några indikationer på att den ska vara kortare än tidigare. Det planeras många bostäder för studenter i Lund som förhoppningsvis kommer att göra skillnad på sikt, säger Sebastian Persson, vice ordförande på Lunds universitets studentkårer. ■

> Ett år är det kortaste du kan behöva vänta för rum i korridor. För lägenheter är kötiden minst tre år.

KÖTIDEN KORTARE PÅ VÅREN

Även på den vanliga bostadsmarknaden är det brist på hyresrätter. När studenterna tagit examen måste de som haft en studentbostad flytta.

Hjälp din personal att möta
branschens nya krav

Diplomutbildning på deldistans

10 % rabatt t.o.m. den 6 juni

I en fastighetsbransch som gått från produkt- till servicefokus står nu kundens behov i centrum. Det ställer nya krav på din personal. Affärskompetens samt förmågan att säkerställa kundnöjdheten och utvecklingen av fastigheternas ekonomi har blivit viktigare än någonsin. Folkuniversitetet hjälper din personal att möta branschens nya krav.

I september startar **Diplomerad Fastighetsförvaltare** – en deldistansutbildning med tonvikt på ledarskap, ekonomi, juridik och service.

Vid anmälan på **folkuniversitetet.se/fastighet** senast den 6 juni får ni 10 % rabatt. Uppge rabattkod: **Fastighetsnytt**

Vi erbjuder också diplomutbildningar inom offentlig upphandling och CSR-strategi. Mer info på folkuniversitetet.se

Folkuniversitetet
Kursverksamheten vid Lunds universitet

NEWSEC

RING
08 454 40 00
NEWSEC.SE

MED **ÖVER 600 MEDARBETARE** OCH MER ÄN **20 KONTOR** I **SEX LÄNDER** OMFATTAR NEWSECS ERBJUDANDE ALLA DELAR AV DEN **KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN.**

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

BRANSCH-BAROMETERN 2015

HAT-TRICK FÖR VASAKRONAN

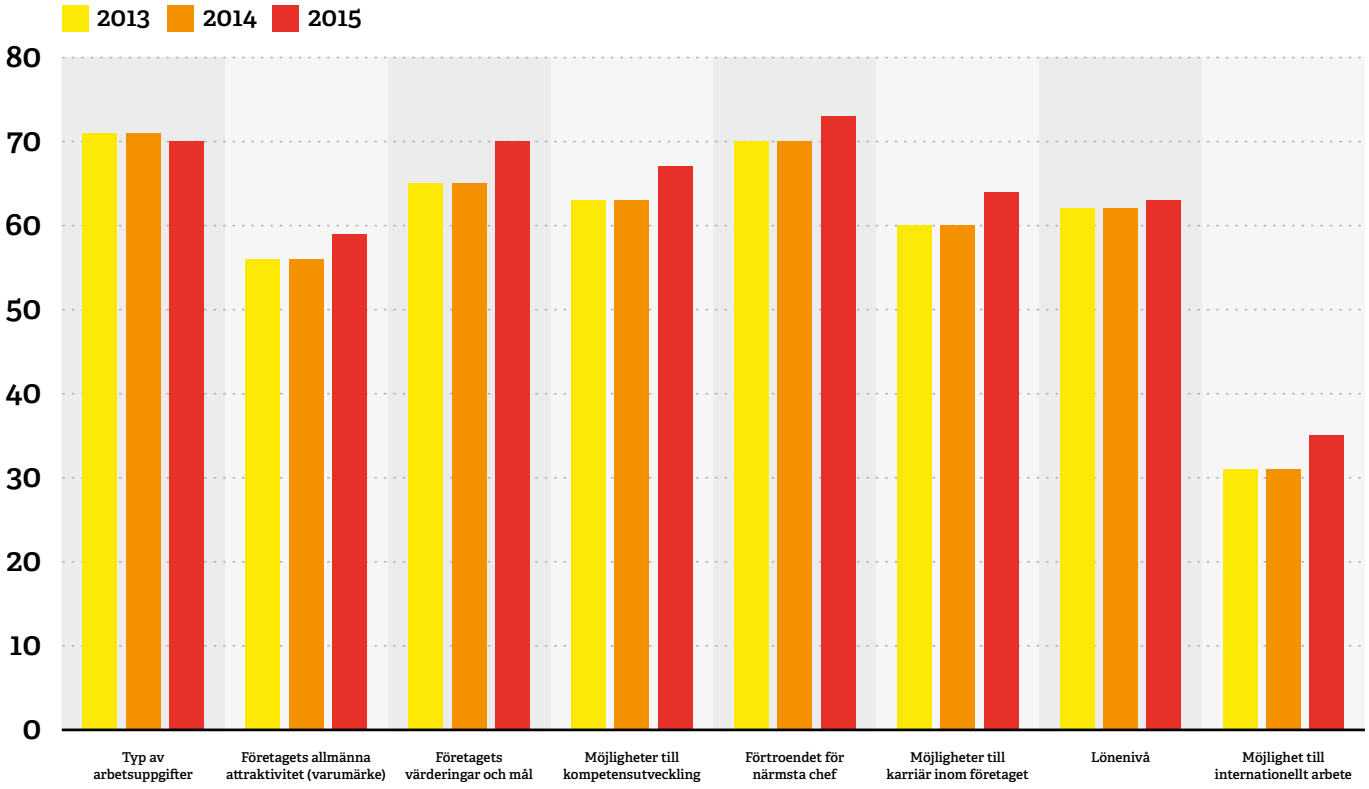
Vasakronan fullbordar i år sitt hat-trick i Branschbarometern. För tredje året i rad tar Sveriges största fastighetsbolag hem segern i Fastighetsnytts enkät som riktar sig till de verksamma i branschen. Segrare i enkäten är det bolag som får högst totalsumma när man summerar ihop ”poängen” för attraktivitet och företagskännedom och liksom ifjol blir Vasakronan både mest attraktiv och mest känd. Närmast därefter kommer Diligentia och sedan Atrium Ljungberg. Notera att liksom i Rekryteringsbarometern har vi behövt göra ändringar i vår beräkning av attraktivitets- och kännedomstalen.

I klassen konsult- och byggbolag är det byggbolagen Skanska och NCC som dominerar och liksom i Rekryteringsbarometern tar Skanska hem segern i den klassen.

Man kan alltså säga att Skanska ganska övertygande tar hem storslam i årets barometrar.

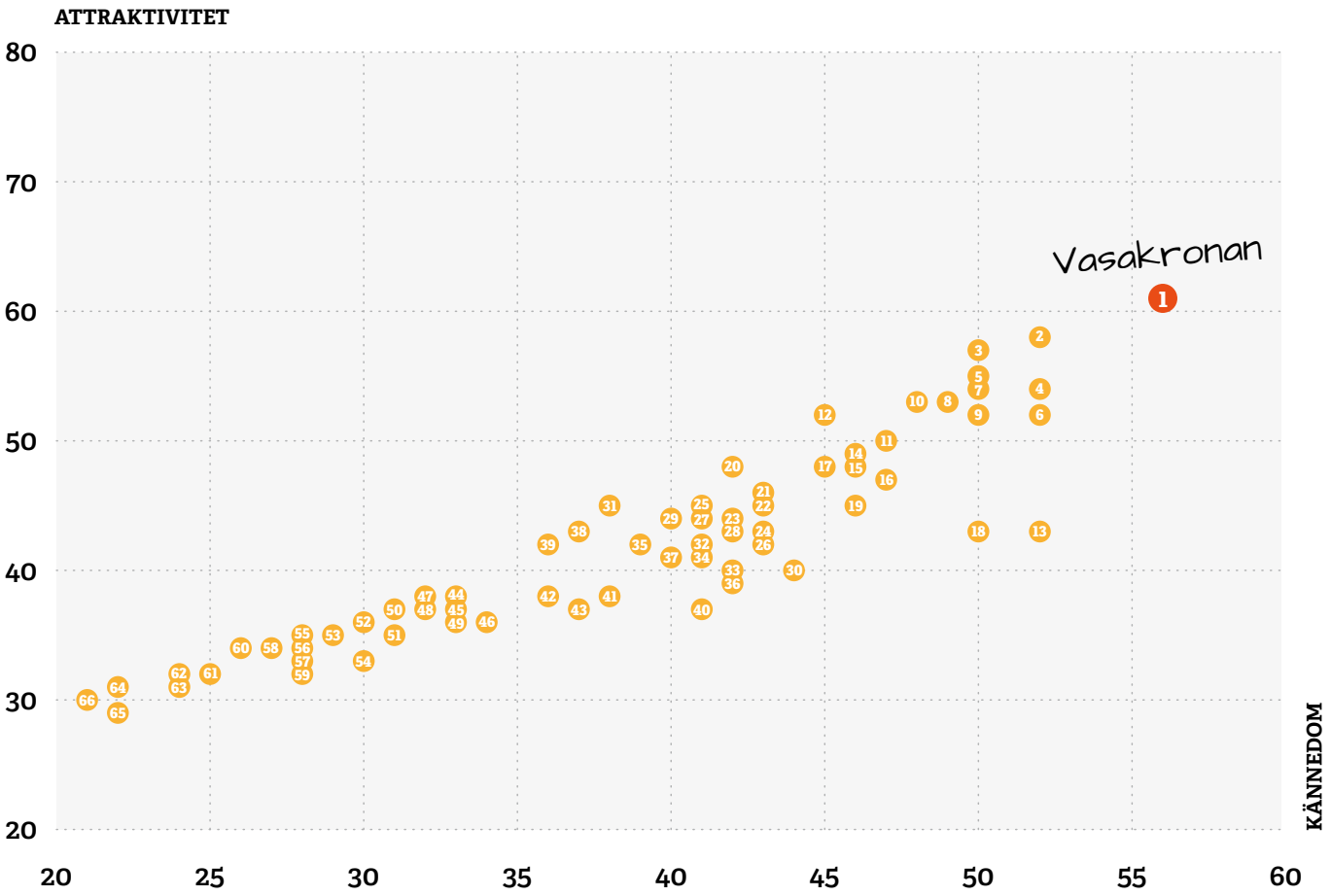
BRANSCHBAROMETERN 2015:

VAD VÄRDESÄTTER DU HÖGST HOS DIN ARBETSGIVARE?



BRANSCHBAROMETERN 2015:

FASTIGHETSBOLAG



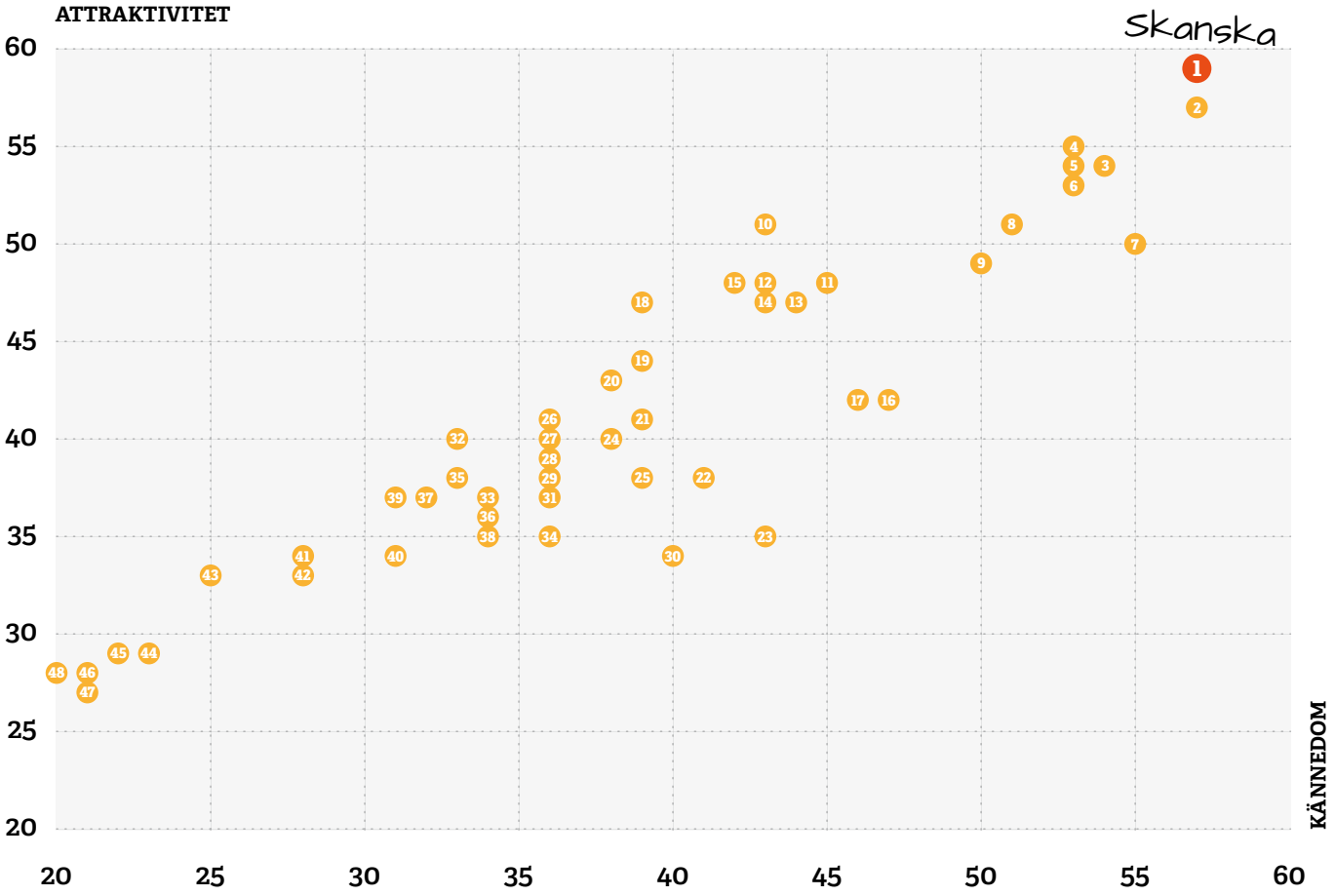
FASTIGHETSBOLAGEN – HELA LISTAN

K=KÄNNEDOM, A=ATTRAKTIVITET

#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*
1	Vasakronan AB	56	61	24	Unibail-Rodamco	43	43	49	Victoria Park	33	36
2	Diligentia AB	52	58	25	Wihlborgs Fastigheter	41	45	48	Willhem	32	37
3	Atrium Ljungberg	50	57	26	Diös Fastigheter AB	43	42	50	Platzer Fastigheter	31	37
4	Jernhusen AB	52	54	27	John Mattson Fastighets AB	41	44	51	Corem Property Group	31	35
5	Hufvudstaden AB	50	55	28	Rikshem	42	43	51	Profi Fastigheter	31	35
6	Akademiska Hus AB	52	52	29	AFA Fastigheter	40	44	51	Stendörren Fastigheter	31	35
7	Fabege AB	50	54	30	Akelius Fastigheter AB	44	40	52	SveaReal	30	36
8	Kungsleden AB	49	53	31	Bonnier Fastigheter	38	45	53	D. Carnegie & Co.	29	35
9	Wallenstam	50	52	32	Brostaden	41	42	54	HEBA AB	30	33
10	AMF Fastigheter	48	53	33	Coop Fastigheter AB	42	40	54	Heimstaden	30	33
11	Balder	47	50	34	FastPartner AB	41	41	55	NP3 Fastigheter	28	35
12	Humlegården Fastigheter AB	45	52	35	Folksam Fastigheter	39	42	56	Aspholmen	28	34
13	HSB	52	43	36	Locum AB	42	39	56	Mengus	28	34
14	Ikano Fastighets AB	46	49	37	Norrporten	40	41	57	Henry Ståhl Fastigheter AB	28	33
15	ICA Fastigheter Sverige	46	48	38	Niam	37	43	58	Stenvalvet	27	34
16	Stena Fastigheter AB	47	47	39	Areim	36	42	59	Corallen	28	32
17	Klövern AB	45	48	40	Fortifikationsverket	41	37	60	Harry Sjögren	26	34
18	Riksbyggen AB	50	43	41	Specialfastigheter	38	38	61	Balticgruppen	25	32
19	Statens Fastighetsverk	46	45	42	Catena Fastigheter AB	36	38	62	NREP	24	32
20	Fastighets AB L E Lundberg	42	48	43	Vasallen AB	37	37	63	Tribona	24	31
21	Castellum AB	43	46	44	Sagax AB	33	38	64	Prologis	22	31
22	Aberdeen Asset Management	43	45	45	Briggen	33	37	65	Amasten	22	29
22	Einar Mattsson AB	43	45	46	SKB	34	36	66	Svenska Vårdfastigheter	21	30
23	Hemfosa	42	44	47	Sveafastigheter	32	38				
23	Hemsö	42	44	48	Eklandia	32	37				

BRANSCHBAROMETERN 2015:

KONSULT- & BYGGBOLAG



KONSULT- & BYGGBOLAGEN – HELA LISTAN

K=KÄNNEDOM, A=ATTRAKTIVITET

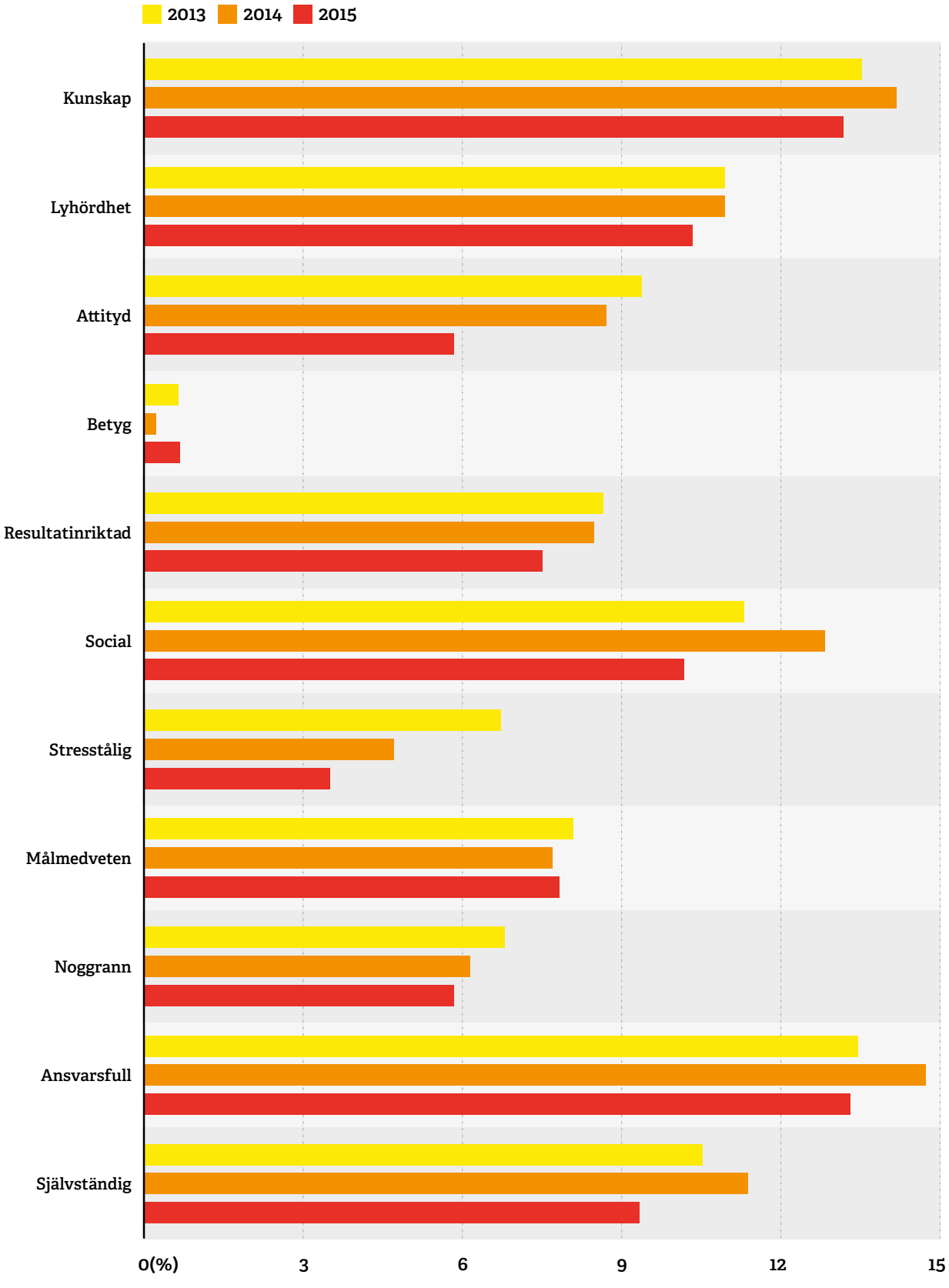
#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*	#	BOLAG	K*	A*
1	Skanska	57	59	18	Leimdörfer	39	47	33	NIRAS	34	37
2	NCC	57	57	19	Besqab	39	44	35	Rejlers	36	35
3	Sweco	54	54	20	Tenant & Partner	38	43	35	Forum Fastighetsekonomi	33	38
4	JM AB	53	55	21	Midroc	39	41	36	Bengt Dahlgren	34	36
5	WSP	53	54	22	Hifab	41	38	37	COWI	32	37
6	Veidekke	53	53	23	Bravida	43	35	38	Ebab	34	35
7	Peab	55	50	24	Colliers	38	40	39	ALM Equity	31	37
8	Newsec	51	51	24	Arcona	38	40	40	IPD	31	34
9	Tyréns	50	49	25	Grontmij AB	39	38	41	Lindbäcks Bygg	28	34
9	ÅF	50	49	26	Pangea	36	41	42	Bjerking	28	33
10	JLL Tenzing	43	51	27	WästBygg	36	40	42	Projektbyrån	28	33
11	NAI Svefa	45	48	28	Savills Sweden	36	39	43	Projektengagemang	25	33
12	CBRE	43	48	29	Structor	36	38	43	Relier	25	33
13	DTZ	44	47	29	Fasticon	36	38	44	AktivBo	23	29
14	Catella	43	47	30	Svensk Byggtjänst	40	34	45	Frank projektpartner	22	29
15	Oscar Properties	42	48	31	Forsen Projekt	36	37	46	Optimal progress	21	28
16	Datscha	47	42	32	Cushman & Wakefield	33	40	47	Riba	21	27
17	Ramböll	46	42	32	Evidens	33	40	48	Evimetrix	20	28

OM BRANSCHBAROMETERN

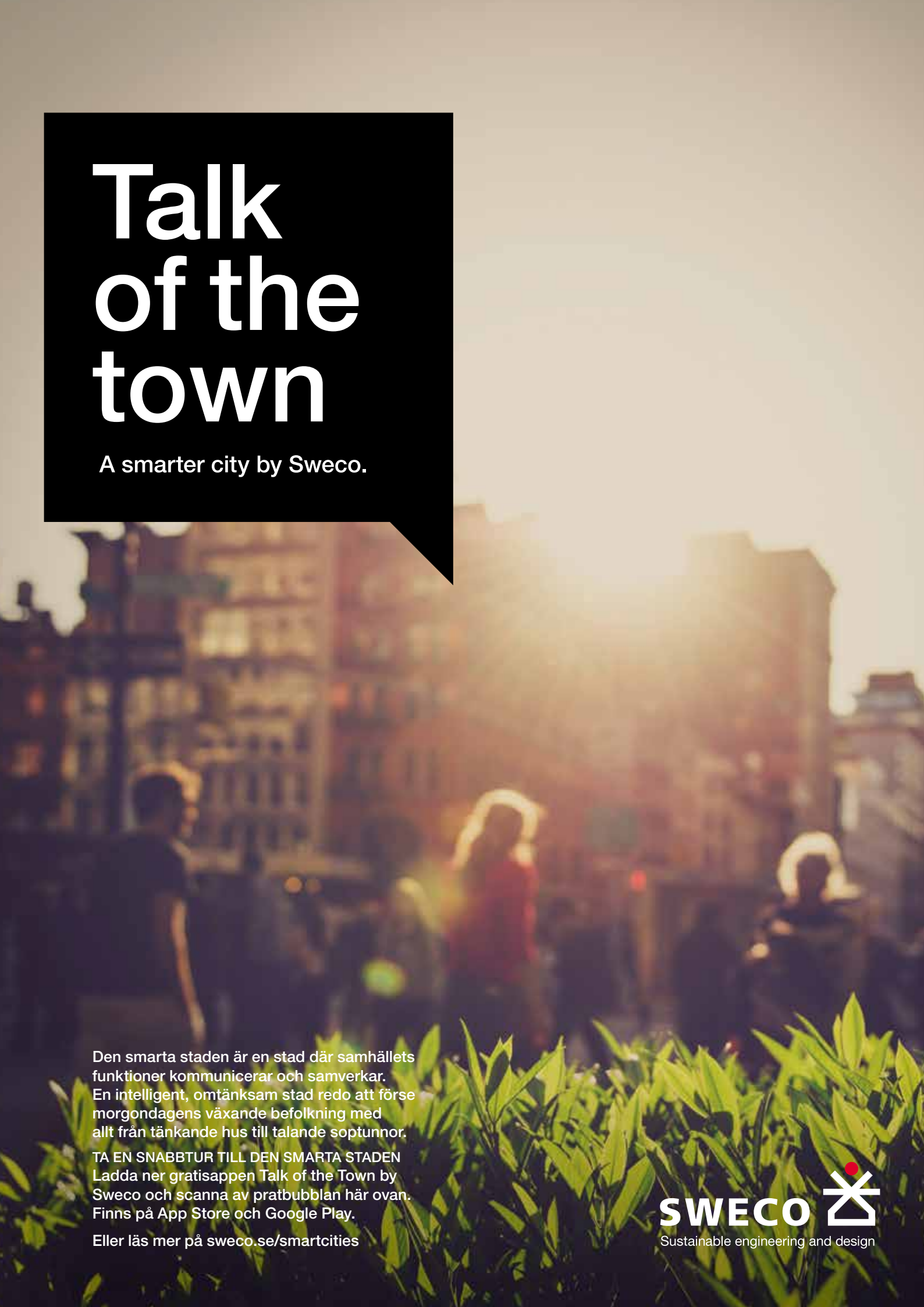
Branschbarometern är en webbaserad enkät som skickas ut till verksamma fastighets- och samhällsbyggnadssektorn. I år kompletterade 221 personer undersökningen och resultatet räknas enbart fram baserat på svar från kompletterade enkäter. Respondenterna ombeds ange en siffra inom intervallet 1 till 5 för hur väl de känner till ett bolag eller vill arbeta hos ett bolag, där 1 är att man inte alls känner till bolaget/vill arbeta hos det och 5 är att man känner mycket väl till bolaget/mycket gärna vill arbeta där. Vidare ombeds respondenterna svara på frågor om bland annat vilka grenar av branschen de vill arbeta inom och vilka krav de ställer på framtida arbetsgivare. Branschbarometern har genomförts sedan 2013.

BRANSCHBAROMETERN 2015:

VAD VÄRDESÄTTER DU HÖGST HOS DINA KOLLEGOR?



ÄR DU OCKSÅ EN SLIPAD SAMHÄLLSBYGGARE?
(DIN FRAMTID FINNS HOS OSS)
Se våra lediga tjänster på www.ramboll.se/karriar
RAMBÖLL
PÅ RAMBÖLL ARBETAR 12 300 SAMHÄLLSBYGGARE MED INGENJÖRSTEKNIK, DESIGN OCH MANAGEMENT CONSULTING. VI SKAPAR HÅLLBARA LÖSNINGAR FÖR VÅRA KUNDER OCH SAMHÄLLET I STORT.


Talk
of the
town
A smarter city by Sweco.
Den smarta staden är en stad där samhällets funktioner kommunicerar och samverkar. En intelligent, omtänksam stad redo att förse morgondagens växande befolkning med allt från tänkande hus till talande soptunnor.
TA EN SNABBTUR TILL DEN SMARTA STADEN
Ladda ner gratisappen Talk of the Town by Sweco och scanna av pratbubblan här ovan. Finns på App Store och Google Play.
Eller läs mer på sweco.se/smartcities
SWECO
Sustainable engineering and design

UNGA TILLFÖR NYTT TÄNK

CBRE:s svenska verksamhet har den senaste tiden vuxit i en rask takt och företaget har i en relativt stor utsträckning valt att ta in unga talanger. 2014 rekryterade rådgivningsföretaget 27 personer och hittills under 2015 har man nyanställt 29 personer. Av dessa har 15 personer varit 30 år eller yngre men enligt vd Patrik Kallenvret är åldersfördelningen generellt ganska jämn. Han tillägger att i siffrorna ingår inte trainees eller studenter som jobbar extra hos CBRE.

Bolagets tillväxt har enligt Patrik Kallenvret varit organisk, det vill säga att man inte har köpt upp kompletterande verksamheter utan anställt för att möta de behov som uppstår och när Fastighetsnytt frågar Patrik Kallenvret huruvida det är en medveten strategi från CBRE:s sida att rekrytera unga talanger svarar han att självklart vill man ha unga personer på bolaget.

– De tillför nytt tänk, positiv energi och de ger oss trender som är viktiga för våra kunder. Vi kan erbjuda samtliga personer vi anställer en internationell miljö där det finns väl genomtänkta utvecklingsmöjligheter, säger Patrik Kallenvret.

Vidare frågar Fastighetsnytt huruvida CBRE väljer att ta in nyutexaminerade eller väntar tills de har fått lite erfarenhet.

– Vår strategi är enkel: rätt person på rätt plats. Det innebär att vi tar in nyutexaminerade personer såväl som de med många års erfarenhet, säger Patrik Kallenvret.

MARIA NORDLANDER

FOTO: CBRE

Patrik Kallenvret, vd, CBRE.

GIV AKT

Våra stationer i Stockholm, Göteborg och Malmö ligger mitt i city och nära kollektivtrafiken. Nu förvandlar vi kvarteren runt dem till ännu bättre lägen – perfekta för kontor, hotell, bostäder, handel och service. Fram växer attraktiva stadsdelar som är nära, trygga och trivsamma.

I Malmö har vi byggt om och till Centralstationen och tagit vara på den fantastiska miljön. Vid årsskiftet flyttar de första hyresgästerna in i Glasvasen och inom kort sätts spaden i jorden för nästa kontorsprojekt. I framtiden har hela området mellan Carlsgatan och bangården omvandlats till den levande och hållbara stadsdelen Södra Nyhamnen med såväl kontor och handel som bostäder.

Ser du också potentialen?
Läs mer om våra planer på
jernhusen.se/sodranyhamnen.

Jernhusen

KRÖNIKA

TVÅ TYDLIGA TRENDER PÅ EN HET TRANSAKTIONSMARKNAD

Den relativt stora mängd nya pengar som pumpas ut i världen medelst kvantitativa lättnadsprogram, kombinerat med extremt expansiv räntepolitik från centralbankerna har medfört att priserna på de flesta tillgångsslag ökat kraftigt under senare år, bortsett endast från vissa råvarutyper. Stockholmsbörsen fortsätter att sätta nya indexrekord samtidigt som de mer säkra investeringsprodukterna fortsätter att avkasta närapå ingenting. Det finns samtidigt inga tecken på att inflationstrycket kommer att öka, varför det finns anledning att tro att centralbankernas expansiva politik kommer att fortsätta under överskådlig tid.

> Devisen verkar vara att en dålig produkt blir bättre om man sätter ihop den med flera andra dåliga produkter. Om det är någon gång man ska försöka sig på sådana övningar, så är det just i en miljö som den förevarande.

När tillgångspriserna ökar på det vis vi ser, uppstår ofta en skevhet i portföljsammansättningen hos många investerare, varför de behöver öka eller minska innehavet i, exempelvis, direktägda fastigheter. I kombination med att de riskvägda avkastningarna för ”säkra” investeringsalternativ i form av ränteprodukter och obligationer är extremt låga, så uppstår ett kraftigt underliggande sug mot fastighetsmarknaden, något som i kombination med de extremt låga räntorna håller på att skicka direktavkastningskraven rakt ner i källaren.

Något av en moment 22-liknande situation har uppstått, där fastighetsägare insett att det finns möjlighet att tjäna ordentliga slantar på försäljningar, samtidigt som de saknar goda alternativ till övriga investeringar. I denna typ av miljö brukar två tydliga trender utkristallisera sig, så även denna gång.

I flera fall ser vi att fastighetsägare nu ”tar chansen” att bli av med innehav av lägre kvalitet, i flera fall i form av portföljer och enskilda objekt som redan marknadsförts en gång de senaste två till tre åren. I vissa fall går flera olika ägare ihop med sina mindre attraktiva innehav och försöker bygga större portföljer för att på så sätt attrahera investerare med pengar som bränner i fickorna och som desperat söker efter volym. Devisen verkar vara att en dålig produkt blir bättre om man sätter ihop den med flera andra dåliga produkter. Om det är någon gång man ska försöka sig på sådana övningar, så är det just i en miljö som den förevarande.

EN ANNAN TREND SOM BLIR ALLTMER TYDLIG är att intresset för bytesaffärer ökar. Det är extremt svårt att komma fram till avslut och sy ihop bytesaffärer, men i en marknad där ingen vill sälja, men alla vill köpa kan det ofta vara en god idé att försöka omstrukturera sina fastighetsinnehav och möjligen komma åt framtida utvecklingsprojekt i prioriterade och strategiskt viktiga lägen. Dessa varierar ju som bekant mellan olika aktörer.

Det kommer att bli intressant att följa utvecklingen under året, men stalltipset är att vi kommer att se många gamla bekanta byta ägare, ett par större bytesaffärer och minst ett nytt börsnoterat fastighetsbolag.

Sätter någon emot? ■

BOJAN TICIC
ASSOCIATE DIRECTOR, CAPITAL MARKETS SWEDEN, CBRE

INHYRNING

Pionjärer inom inhyrning i fastighetsbranschen

Våra konsulter är högskoleutbildade fastighetsekonomer med flerårig erfarenhet från olika områden inom fastighetssektorn. Real Competence har flertalet av landets största fastighetsbolag, banker och konsultfirmor som uppdragsgivare.

Real Competence förser den svenska fastighetsbranschen med kvalificerade tjänster inom inhyrning, rekrytering och rådgivning. Genom vår erfarenhet och vårt kunnande har vi lärt oss att kompetensförsörjning i fastighetsbranschen kräver ett långsiktigt engagemang och djup förståelse. Real Competence erbjuder bred kompetens inom till exempel värdering, analys, utveckling och förvaltning.

REAL competence®

08-545 265 60 | realcompetence.se

Inhyrning | Rekrytering | Rådgivning

KRÖNIKA

DEN SVENSKA MODELLEN – ETT VINNANDE KONCEPT?

Att jobba med detaljhandel är tacksamt. Anledningen är att det är en bransch som många kan relatera till. Detta innebär också att de allra flesta har åsikter om den utveckling som sker och om vad som är bra och dåligt. För anställda på HUI innebär detta en extra dimension, inte minst i jultider när Årets Julklapp ska debatteras på längden och tvären. En oväntad, men rolig löneförmån. Det positiva med detta är att man faktiskt måste vara uppmärksam och tänka till när man är ute och ser sig omkring.

> Vi har mycket hög tillgänglighet till våra handelsplatser, både rent fysiskt och vad gäller öppettider. Berlin, Europas fjärde största stad, har till exempel fortfarande söndagsstängt.

De senaste månaderna har jag haft förmånen att resa relativt mycket i jobbet och jag har sett handel och köpcentrum i städer som Dubai, Moskva, New York, London, Berlin och Helsingfors. Detta är vitt skilda platser med stora skillnader i förutsättningarna för handeln.

I Dubai är allt storslaget och svulstigt. Det mesta går att beskriva i termer av världens största, dyraste, högsta och så vidare. En fantastisk plats att besöka om man vill se handel i sin yttersta form – handel som underhållning och turistattraktion. I Moskva är handeln mer praktisk och liknar i vissa stycken den svenska både vad gäller utbud och hur handelsplatserna ser ut rent fysiskt. Undantaget är prisnivåerna på premiumprodukter, som är betydligt högre än hemma, och att handeln generellt är tråkigare. I New York finns alla de senaste konceptbutikerna och en servicenivå som vida överträffar den svenska. Många butiker lever sitt varumärke. I London finns allt och utbud och service är överlag väldigt bra. I Berlin är lågpris fortfarande kung och handeln utvecklas i takt med staden i övrigt, från låga nivåer. Helsingfors är en vacker stad, men handeln är en blek kopia av den svenska och har inte mycket att erbjuda en svensk konsument.

VAD HAR DÅ DEN SVENSKA MARKNADEN ATT ERBJUDA som inte finns i de ovan nämnda? Inte mycket när det gäller butiksutbud, kan medges, men i termer av tillgänglighet och service står sig den svenska handeln mycket väl. Vi har mycket hög tillgänglighet till våra handelsplatser, både rent fysiskt och vad gäller öppettider. Berlin, Europas fjärde största stad, har till exempel fortfarande söndagsstängt. Vi har ett betydligt bredare och bättre utbud av framförallt caféer, men även i viss mån restauranger, integrerade i handelsmiljöerna. Möjligheten att göra andra typer av ärenden är också betydligt högre i Sverige. Att göra bankärenden, besöka en vårdinrättning, låna en bok på ett bibliotek eller träna på ett gym är saker vi numera tar för givet att kunna göra i anslutning till handel och som svårligen låter sig göras på handelsplatser i flera av städerna ovan. Det finns naturligtvis flera förklaringar till detta, men kontentan är ändå att svenska handelsplatser håller relativt hög nivå och att många andra sannolikt kan lära sig ett och annat om service även i Sverige. ■

FREDRIK KOLTERJAHN
FÖRSÄLJNINGSCHEF OCH SENIOR KONSULT, HUI RESEARCH

GEKÅS GÖR DEBUT PÅ BOSTADSMARKNADEN

NORRA INFARTEN MOT HALMSTAD HAR LÄNGE BEHÖVT EN UPPRUSTNING. DEN SOM KÖR NORRIFRÅN IN MOT STADEN MÖTS AV EN RIVNINGSTOMT SOM EN GÅNG VARIT SLOTTSMÖLLANS TEGELBRUK. NU INVESTERAR GEKÅS I ULLARED I BOSTÄDER MED **SAMMANLAGT 330 LÄGENHETER** I DET NYA OMRÅDET.

CARINA WAHLSTEDT JANSON | redaktionen@fastighetsnytt.se

FOTO: LOVE JANSSON

Företaget Gekås i Ullared ger sig för första gången in på bostadsmarknaden och investerar nu i tre bostadshus som ska bli mellan 14 och 16 våningar höga och innehålla sammanlagt 330 lägenheter i Halmstad. Kostnaden beräknas bli cirka 600 miljoner kronor.

Vd för Gekåskoncernen Jan Wallberg berättar att man under en tid hade diskuterat hur man skulle kunna förvalta ett visst kapital och man letade efter en bra investering, men hade vissa krav. Lusten att spekulera på börsen var inte stor men bostäder verkade däremot intressant, gärna hyresrätter. Man ville också gynna Halland. Då låg Falkenberg närmast tillhands, men där fanns inga planerade projekt just då. Plötsligt dök chansen upp genom Järngrinden AB som man redan kände genom nätverkande.

– Järngrinden AB, som är fastighetsutvecklare, kom till oss med förslaget när de fick reda på att vi ville investera i bostäder.

> Området behöver ett lyft och vi behöver en välkomnande port vid norra infarten som berättar att här börjar staden.

När de presenterade sina tankar kring området vid norra infarten till Halmstad blev man i styrelsen mycket intresserade och övertygade och vågade investera utanför Ullared.

– Vår kärnverksamhet är alltid Gekåsbyn där vi utökat varuhusområdet med restaurang, campingplats, stugby och hotell, men vi såg det som en trygg och klok placering. Det är ett bra projekt som passar oss och läget är mycket bra som en ingång till staden.

Nästa steg i projektet är att ta del av mer detaljerade kommande förslag från Järngrinden och de arkitekter man kommer att anlita. Självklart kommer man att vara med och ha synpunkter på utformning av de nya fastigheterna.

– För oss är det viktigt att vara med och besluta om exempelvis storlekarna på lägenheterna. Det är också viktigt att kostnaden för bygget hålls på en enkel och rimlig nivå så att hyrorna blir överkomliga för de allra flesta. När husen är byggda och hyresgästerna flyttar in tar vi gradvis över som ägare och vill kunna känna oss stolta över det. Då har vi också varit med och fyllt ett stort behov av bostäder.

500 BOSTÄDER PER ÅR

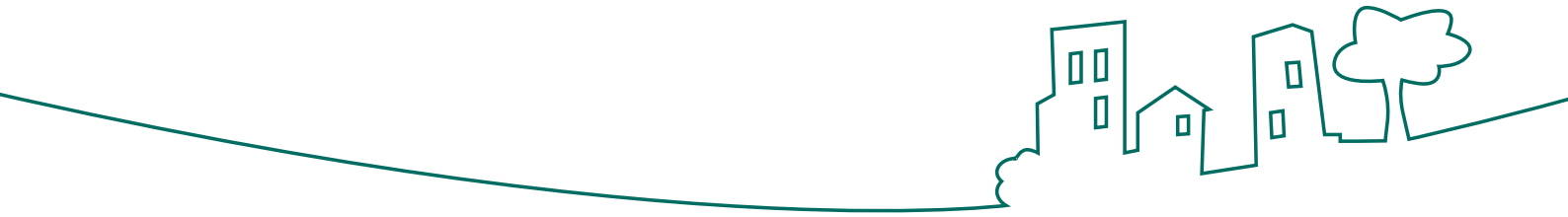
Henrik Oretorp, ordförande i samhällsbyggnadsutskottet i Halmstad kommun, ser flera fördelar med bygget.

– Vår kommun växer och behovet är stort av bostäder i framtiden. Fram till år 2030 behöver vi producera cirka 500 nya bostäder per år. Förra året producerades så många som 550 stycken. I dag är efterfrågan jättestor. Det finns också en trend som pekar mot att man vill bo i mindre lägenheter, inte lägga alla sina pengar på boende.

En annan fördel med bygget är att infarten från norr in till Halmstad får en efterlängtad upprustning.

– Området behöver ett lyft och vi behöver en välkomnande port vid norra infarten som berättar att här börjar staden. Markägaren Jan Widikson på Widik AB väckte redan 2009 tanken att göra om området där det gamla tegelbruket legat till bostäder, sedan har planerna gradvis växt fram.

Poseidon presenterar:



Den gröna tråden

– miljötänket som löper genom allt vi gör

Vårt koncept ”Den gröna tråden” ska genomsyra hela vårt miljötänk. I Backa Röd är detta särskilt tydligt. Här har den gröna tråden fått extra näring och förvandlats till ett livfullt och blomstrande område.

Backa Röd är ett bostadsområde under ständig utveckling. Stadsdelen har successivt bytt skepnad till ett attraktivt och levande område där människor har inflytande, trivs, verkar och mår gott.

Förvandlingen har skett tillsammans med engagerade boende och resulterat i varsamt renoverade lägenheter, nybyggnation, lågenergihus och alternativa boendeformer. Allt har skapats utifrån smarta ekologiska lösningar vad gäller materialval och energiåtgång samt återvinning och källsortering.

Här finns också grönskande gårdar, härliga lekparker och möjligheter till egna odlingar. Och inte minst Världens Park – ett 8 000 kvadratmeter blomsterhav som bjuder på botanisk trädgård och mötesplats i skön synergi.

Vill du veta mer om Backa Röd och dess förvandling är du välkommen att ringa Marie Werner, på 031-332 14 62, besöka området på vår hemsida eller varför inte i verkligheten?

BOSTADS AB POSEIDON

Det nya bostadsområdet kommer byggas i utkanten av Halmstad.

FOTON: LOVE JANSSON

> Det är 50 000 kvadratmeter mark som ska förberedas och anpassas så att det fungerar i byggnationen.

Oretorp berättar också att man haft höga ambitioner för projektet. Ett krav har varit att ta med en social konsekvensbeskrivning. Därför har man lyft in stora delar av gestaltningsprogrammet i detaljplanen.

– Det betyder att området måste vara socialt hållbart och tilltalande även för dem som inte bor där, en arkitektonisk helhet. Det måste bli ett område som har viss nivå av service och där det rör sig folk dagtid. Därför har vi planer på bland annat en förskola och några affärer. Området ligger även mycket nära befintliga busslinjer.

En förutsättning för bygget är att detaljplanen röstas igenom på kommunfullmäktigemötet i början av juni.

– Jag skulle bli mycket förvånad om detaljplanen inte antas, eftersom vi har en majoritet för den i kommunfullmäktige. Jag är inte orolig för det. Det är också en ganska liten risk för överklaganden i det stora hela. Det är inte jättemånga som är direkt berörda av bygget.

DISKUTERADE ÄVEN HYRESRÄTTER

När detaljplanen gått igenom kommer Järngrinden AB att vara byggherrar för projektet. Markus Furby, projekt- och utvecklingschef på Järngrinden, berättar att man är i projekteringsfasen.

– Det är 50 000 kvadratmeter mark som ska förberedas och anpassas så att det fungerar i byggnationen. Det är ett stort projekt. Vår roll är att utveckla på inrådan av Gekås och Tornstaden AB kommer att projektera och bygga på totalentreprenad.

Planerna för projektet har förändrats under resans gång. Från början skulle Järngrinden förvärva tomten av ägaren Jan Widikson på Widik AB när detaljplanen går igenom, men med Gekås som ägare beslöt man istället att Widik fortsatt ska äga själva marken och vara avtalspart för kommunen.

Att det skulle vara just hyresrätter var heller inte bestämt från början. Man diskuterade först även möjligheten att göra bostadsrätter.

– Bostadsrätter hade tagit längre tid totalt, berättar Markus Furby. Innan man påbörjar bygget av varje enskilt hus startar vill man att bostadsrätterna ska vara tecknade till större delen. Det fördröjer processen.

Det stora behovet av hyresrätter och det gynnsamma ränteläget fällde avgörandet.

– Vi kommer även att vara uthyrare. Ännu har vi inte kommit så långt att vi har några förslag på hyresnivåer, men vi kommer självklart att förhandla med hyresgästföreningen så fort vi vet.

Ambitionen är även från Järngrindens sida är att priserna ska ligga i nivå med kommunala hyresbolags priser, säger Furby.

– Vi har beslutat att bygga allt i ett svep och om bygget kommer igång i september i år kommer lägenheterna att vara inflyttningsklara om tre år. Men vi hoppas kunna korta tiden ytterligare. ■

SIEMENS

Ett av de viktigaste styrmedlen har fyra väggar.

Framgångsrika företag använder sig av intelligent byggnadsteknologi

Globala megatrender såsom urbanisering och demografiska förändringar är utmaningar som möter oss både idag och i framtiden. Energieffektivitet och säkerhet är därför frågor som ledningen i allt fler företag har fokus på. Siemens är en partner som förser företag med intelligent byggnadsteknologi som leder till ökad komfort och energieffektivitet, bevarande av resurser samt skydd av personal och affärsprocesser.

Vi erbjuder omfattande helhetslösningar för fastigheter som t.ex. kontor, flygplatser, sjukhus, datacenter och life science företag. Den systematiska och intelligenta integrationen av alla delar i byggnadsteknologin omvandlar fyra väggar till en högpresterande fastighet. Siemens garanterar en **högre avkastning på investeringen – genom hela fastighetens livslängd.**

Möt oss på Business Arena Almedalen 29 juni – 3 juli

Scanna koden och prenumerera på vårt nyhetsbrev.

siemens.se/buildingtechnologies

2015IC-005B

FASTIGHETER ETT LYFT FÖR ISLÄNDSKA EKONOMIN

ILLUSTRATION: PETTER FURÅ

MED BÖRSNOTERINGEN AV TVÅ NYA FASTIGHETSBOLAG HAR FASTIGHETSSEKTORN SATT TYDLIGT PRÄGEL PÅ ÅTERHÄMTNINGEN AV DEN ISLÄNDSKA EKONOMIN EFTER KRASCHEN 2008. **70 PROCENT AV DEN KOMMERSIELLA MARKNADEN** FINNS NU PÅ BÖRSEN OCH UTGÖR ETT TYDLIGT ALTERNATIV MED LÅG RISK FÖR LANDETS INVESTERARE.

SVERRIR THÓR | sverrir.thor@fastighetsnytt.se

Åren 2000 till 2007 var den isländska börsen stekhet. Antalet noterade bolag var stort och den islänning som inte ägde aktier var uppfattades antingen som dum eller fattig. Expansiva bolag, ledda av de så kallade finansvikingarna, utnyttjade börsen till max i syfte att resa eget kapital för sina, som det skulle visa sig ofta ganska vilda, landvinningar utomlands. De tre storbankerna samt bolag som Exista och FL Group ledde denna utveckling och väldigt många som hade gått in i rätt tid blev stormrika för att sedan bli i det närmaste utblottade när den isländska ekonomin kraschade i oktober 2008.

Det var måndagen 6 oktober 2008 som statsminister Geir H. Haarde höll sitt känslofyllda tal där han upplyste nationen om hur illa däran den isländska ekonomin egentligen var och avslutade med det numera klassiska ”Guð blessi Ísland” (s. Gud välsigne Island). Det talet blev rena nådastöten för en hel del börsnoterade bolag som till synes hade byggt sin framgång på luftslott och korthus som i sin tur hade byggts av andra. Hela 2008, och även sista kvartalet 2007, hade varit en relativt trist historia och många hade redan då gått på den ekonomiska pumpen som ett börsfall medför men Geir H. Haardes tal tryckte den sista luften ur bubblan. Bankerna gick i konkurs och drog med sig ett stort antal företag i fallet. Börsbolag gick i konkurs eller rekonstruerades och togs över av bankernas konkursbon eller deras arvtagare. Vid årsskiftet 2008/2009 fanns 18 bolag på isländska börsen vilket kan jämföras med 33 ett år tidigare. Som mest var 75 bolag noterade i början på seklet.

BARA EN VÄG FRÅN BOTTEN

Många hushåll drabbades så klart, dels av att man befann sig i den för Island ganska unika situationen att vara utan arbete och inkomst, dels av att deras besparingar som fanns investerade i bankfonder eller aktier. I september 2008 var arbetslösheten på Island 1,3 procent, i oktober steg den till

BO.000.000ST YOUR BUSINESS.

Investera och växa i Umeå och Örnsköldsvik.

Umeå och Örnsköldsvik	174 861
Gävle	98 314
Sundsvall	97 338
Luleå	75 966
Östersund	60 495

Folkmängd 31 dec 2014. SCB

Umeå och Örnsköldsvik har tillsammans 3 universitet med över 34 000 studenter.

Umeå är en av Europas snabbast växande städer.

EU:S STATISTIKBYRÅ EUROSTAT

30 miljarder har investerats i Umeå och Örnsköldsvik de senaste tio åren.

NORRA SVERIGES STÖRSTA REGION.

Örnsköldsvik och Umeå knyts samman av Botniabanan där resan bara tar 50 minuter.

UMEÅ ↔ ÖRNSKÖLDSVIK = 50 MIN

"Det känns bra att bygga i en region med engagemang och entreprenörsanda."

KENT OCH PETER FORSBERG, ÖRNSKÖLDSVIK

Investeringarna i infrastruktur och anläggningar i skärgården uppgår i Örnsköldsviks kommun till mer än 170 miljoner.

Befolkningstillväxten i Umeå ligger på en rekordhög nivå och det behövs ett fortsatt stort bostadsbyggande.

FASTIGHETSVÄRLDEN.SE

År 2020 är regionen ledande inom hållbart byggande och förvaltande i kallt klimat.

WWW.HALLBARAHUS.SE

Umeå och Örnsköldsvik har tillsammans ökat med i snitt 1 053 personer per år de senaste tio åren. SCB

+1053

www.umea.se

www.ornskoldsvik.se

Isländska börshuset ägs av Reitir.

FOTO: REITIR

1,9 procent och i november var den 3,3 procent. I februari 2009, var arbetslösheten 8,2 procent och hade alltså stigit med 531 procent på mindre än ett halvår.

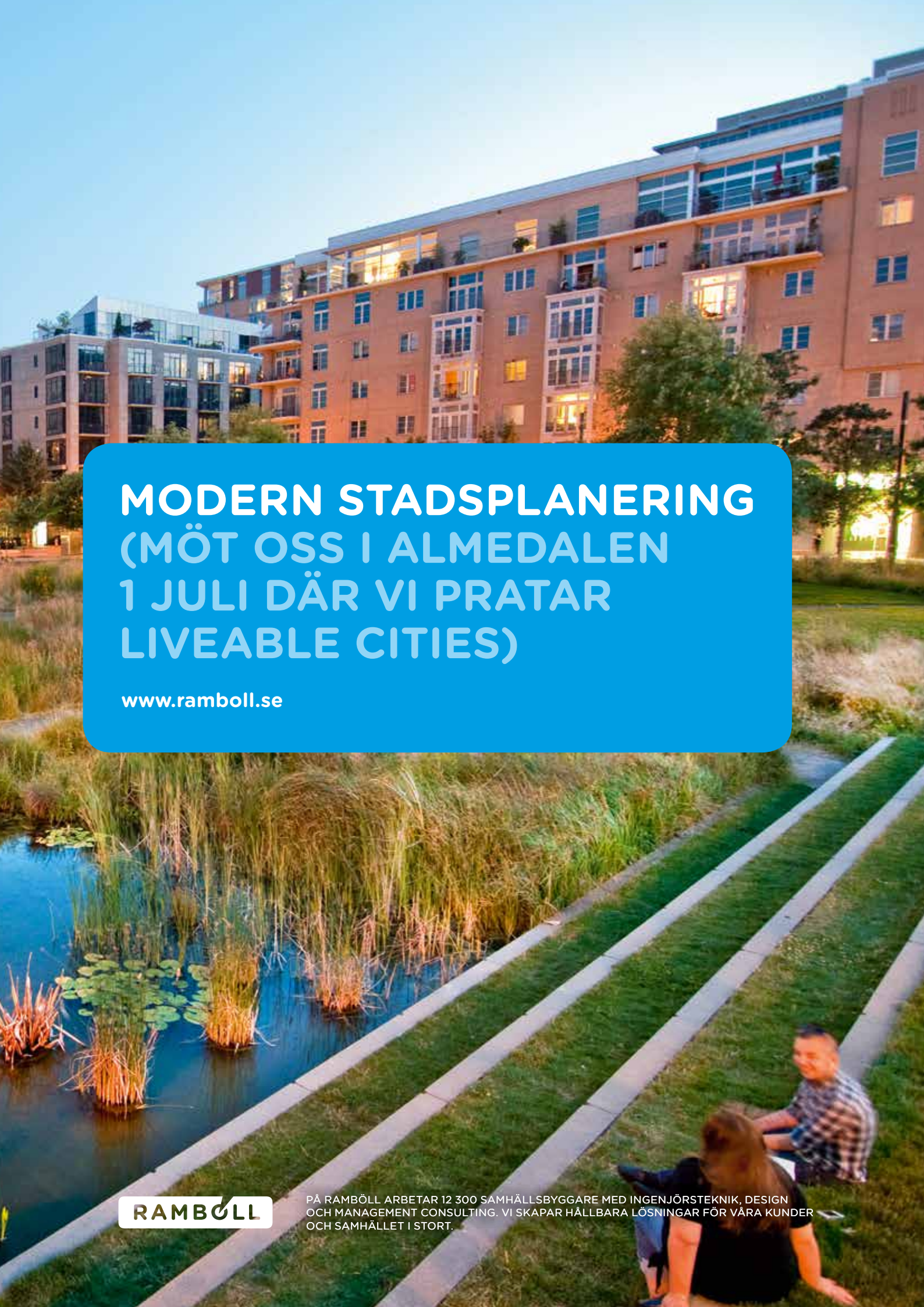
När man befinner sig på botten finns det bara en väg och det är uppåt. Sedan mitten av 2009 har den isländska ekonomin sakta men säkert återhämtat och även om man fortfarande har en bit kvar till de nivåer man befann sig mot slutet av tredje kvartalet 2007 är ekonomin i grund och botten sundare nu och den ekonomiska infrastrukturen torde vara mer robust. Även börsen har hämtat in en del mark och där spelar fastighetsbranschen en viktig roll. I slutet på april 2015 finns 16 bolag noterade på Nasdaq Iceland, som börsen formellt heter, eller Kauphöll Íslands, som den heter allmänt kallas. Tre av dessa är fastighetsbolag, sedan två sådana äntrat börsen i april.

Först ut var Reginn, det minsta av de tre bolagen. Reginn noterades 2 juli 2012 och var då det första fastighetsbolaget i börsens drygt 20 åriga historia som noterades för aktiehandel, en del fastighetsbolag hade haft obligationer noterade. Reginn ägdes före noteringen av statliga Landsbanki, Islands idag enda statligt ägda bank, som höll kvar en fjärdedel av bolaget. Sedan dess har banken ytterliga minskat sitt inflytande i bolaget och håller nu 3,04 procent av kapitalet.

LANDICS ISLÄNDSKA VERKSAMHET

Torsdagen 9 april 2015 var det sedan dags för nästa fastighetsbolag när Reitir, som bildades 2009 som en rekonstruktion av Landic Propertys isländska verksamhet. Även om Landic Property inte var börsnoterat var man ett bolag som hade stor fördel av den till synes starka isländska börsen då man via det börsnoterade moderbolaget FL Group kunde resa kapital på börsen. Landic bildades 2007 via en fusion mellan isländska fastighetsbolaget Stoðir och danska Keops och Atlas Ejendomme och byggde med hjälp av hög belåning en stor närvaro i hela Norden. När pengakällorna sedan sinade gick man i konkurs och de nya isländska bankerna tog över den isländska verksamheten, rekonstruerade den och bildade Reitir som man ägde tillsammans till 80 procent.

Att börsnotera Reitir har länge funnits på ritbordet och Reitirs CFO, Einar Þorsteinsson, berättar att i december 2014 inledde man processen på allvar genom att emittera nya aktier och ta in nya ägare i form av tre av Islands största pensionsfonder och ett antal mindre institutioner som förvaltas av Arion banki. Banken, som bildades ur uinerna av Kaupthing, var den största ägaren till Reitir men erbjöd allmänheten att köpa 13,25 procent av kapitalet i fastighetsbolaget i samband med börsintroduktionen. Ingen av de andra ägarna valde att sälja sina aktier till allmänheten men enligt Haraldur Guðni Eiðsson, kommunikationsansvarig på Arion banki, approcherade man andra ägare, dock inte alla, om att minska sin andel.



MODERN STADSPLANERING (MÖT OSS I ALMEDALEN 1 JULI DÄR VI PRATAR LIVEABLE CITIES)

www.ramboll.se

RAMBÖLL

PÅ RAMBÖLL ARBETAR 12 300 SAMHÄLLSBYGGARE MED INGENJÖRSTEKNIK, DESIGN OCH MANAGEMENT CONSULTING. VI SKAPAR HÅLLBARA LÖSNINGAR FÖR VÅRA KUNDER OCH SAMHÄLLET I STORT.

> Båda noteringarna blev framgångsrika och det finns inget som tyder på att den korta tidsintervallet haft någon negativ effekt.

– Till slut blev det dock så att Arion banki blev den enda ägaren som valde att sälja aktier, säger han.

AKTIEÄGARNAS ÖNSKEMÅL

Även i Eik Fasteignafélag, som äntrade börsen 29 april, var Arion banki den enda aktieägare som valde att minska sin exponering men varför valde man att notera de båda bolagen på en så kort tid? Enligt Haraldur Guðni Eiðsson var det Reitir och Eik som valde när de skulle noteras.

– Som minoritetsägare kan vi naturligtvis inte besluta om det själva. Det blev helt enkelt så, efter en ganska lång förhistoria hos båda bolagen, att de utvecklades till ett gott investeringsalternativ ungefär samtidigt och då ägarna till båda bolagen siktade på börsen fanns det inget att vänta på. Båda noteringarna blev framgångsrika och det finns inget som tyder på att den korta tidsintervallet haft någon negativ effekt.

Garðar Hannes Friðjónsson, vd för Eik, förklarar att man tar steget till börsen då det var aktieägarnas önskemål att notera bolaget. Utöver Arion banki, som erbjöd allmänheten att köpa 14 procent av kapitalet i bolaget, ägdes Eik huvudsakligen av tre stora pensionsfonder.

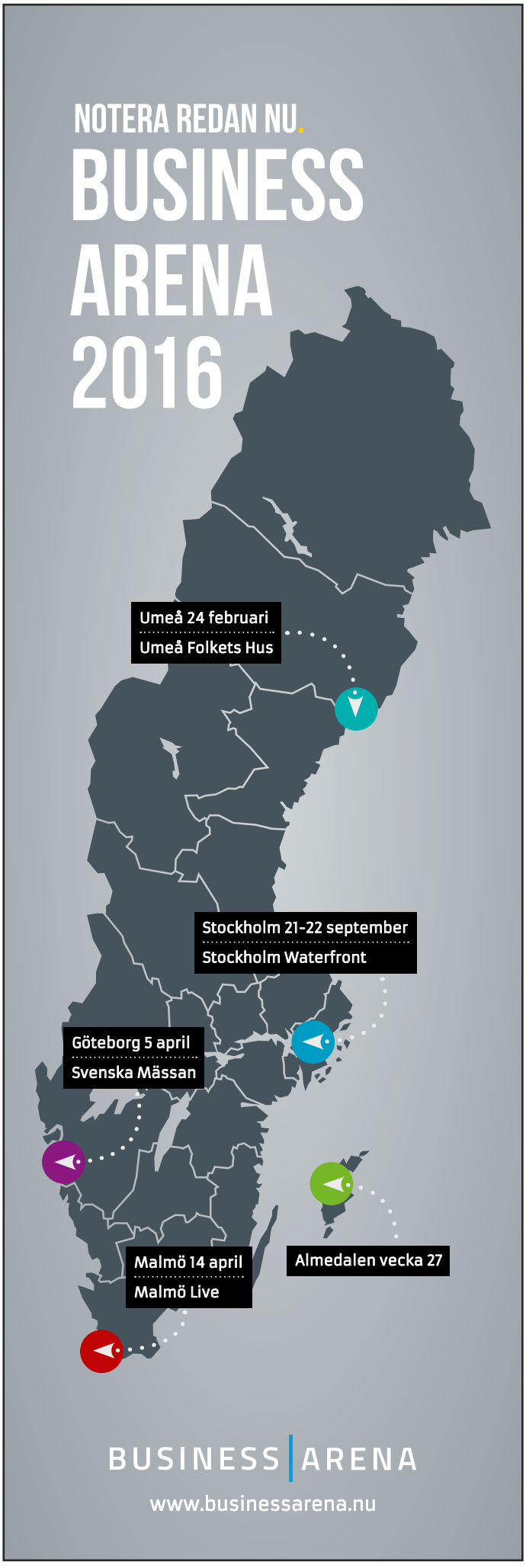
– Vi har haft obligationer noterade på börsen en längre tid så vi känner väl till de processer och regler som gäller på börsen och det var därför inget jättearbete att förbereda bolaget för notering, säger Garðar Hannes Friðjónsson till Fastighetsnytt.

Han lägger till att syftet med noteringen främst är att öppna för framtida emissioner av nya aktier samt att man hoppas kunna förbättra sina finansieringsvillkor.

SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

Reitir, Eik och Reginn är Islands tre största privatägda fastighetsbolag (med 70 procent av den kommersiella marknaden) och det är osannolikt att fler bolag av denna art kommer att söka sig till börsen de närmaste åren. Fastigheter utgör nu närmare 20 procent av börsen och det kan till och med tyckas lite för mycket men enligt två blogginlägg som Páll Harðarson, vd för Nasdaq Iceland, skrev på Fastighetsnytts börsblogg strax före jul så har fastighetsrelaterade värdepapper bidragit signifikant till återupplivningen av Islands kapitalmarknader.

Dels genom de tre nyintroduktionerna men framförallt genom obligationsmarknaden där fastigheter står för 40 procent av den totala marknaden. Fastighetsobligationerna är i regel säkerställda och samtliga är inflationsindexerade vilket gör att risken är ytterst begränsad, något som enligt Páll Harðarson ger investerare bra alternativ och en bra grund att stå på. ■



Vi hyr ut 3,4 miljoner kvadratmeter kommersiella lokaler.

De flesta av våra hyresgäster har aldrig hört talas om oss.

Vi är ett av marknadens största fastighetsbolag och vi ser verkligen styrkan i att vara stora; det ger både våra kunder och våra ägare finansiell trygghet. Det ger oss resurser att inte bara utveckla våra fastigheter utan också bidra till hela städers och regioners utveckling.

Men vi ser samtidigt styrkan i att vara liten.

Att kunna bemöta våra kunder med närhet, kunskap om den lokala marknaden, korta beslutsvägar och inte minst ett personligt engagemang. Därför bedriver vi vår verksamhet genom sex lokala bolag, som vart och ett har en branschledande position på sin marknad.

Så våra kunder i Stockholmsområdet känner oss som Brostaden. I Västsverige utvecklar kunderna sina affärer tillsammans med Harry Sjögren AB och Eklandia. I Öresundsregionen hyr man av Briggen, i Östra Götaland är det Corallen som förvaltar och förädlar affärsmöjligheterna, och i Mälardalen är det Aspholmen som hjälper företag att utvecklas med anpassade lokallösningar.

Sex olika företag, men med en gemensam idé: Att på varje ort erbjuda *”den lokala kraften med de stora resurserna”.*

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige, med fokus på kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex dotterbolag med en stark förankring i fem tillväxtregioner: Eklandia Fastighets AB och Harry Sjögren AB i Storgöteborg, (inkl Borås, Kungsbacka, Halmstad), Fastighets AB Briggen i Öresundsområdet (Malmö, Lund, Helsingborg, Köpenhamn), Fastighets AB Brostaden i Storstockholm, Aspholmen Fastigheter AB i Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Fastighets AB Corallen i Östra Götaland (Jönköping, Linköping och Norrköping). ***Läs mer på www.castellum.se***

CASTELLUM

FASTIGHETSBRANSCHEN I SKYMUNDAN I VÅRBUDGETEN

FOTO: SIGURDUR J ÓLAFSSON

I VÅRBUDGETEN SOM PRESENTERADES 15 APRIL FANNS DET FÅ NYHETER FÖR FASTIGHETS- OCH BOSTADSBRANSCHEN. FLERA RÖSTER HÖJDES OM ATT MAN **SAKNADE ETT HELHETSGREPP** KRING BOSTADSPOLITIKEN, OCH ATT DET FORTSATT ÄR ETT FÖR STORT FOKUS PÅ BYGGANDE.

MARIA NORDLANDER | maria.nordlander@fastighetsnytt.se

I vårbudgeten sammanfattades och analyserades läget på bostadsmarknaden, och man säger att man ska återkomma med flera utredningar och förslag. Men förutom ett höjt bostadstillägg för pensionärer saknades konkreta förslag.

– Jag saknar förslag på en bredare utredning som tar ett helhetsgrepp kring bostadspolitiken. Attefalls-utredningar var viktiga, men de utredde bara varsin liten del. Jag saknar helhetsgreppet från politikerna, säger Martin Lindvall, näringspolitisk chef på Fastighetsägarna.

I propositionen framkommer inte särskilt mycket som inte redan var känt. Man håller fast vid målet på 250 000 nya bostäder till 2020, med ett överlag tydligt fokus på byggande. Från Fastighetsägarnas sida saknar man planer på hur en ökad rörlighet ska ske, och man anser att det är ett för ensidigt fokus på just byggande.

– Byggande är en viktig del, men det hanterar inte hela problematiken. Det är svårt att bygga för de grupper som har svagast ställning på bostadsmarknaden. För dem är det viktigast med en god rörlighet så att de får tillgång till billigare bostäder som redan finns, säger Martin Lindvall.

ÅTERKOMMER MED FÖRSLAG 2016

Till budgeten 2016 ska man fullfölja den redan beslutade satsningen på statlig medfinansiering av regional och lokal kollektivtrafik, så kallade stadsmiljöavtal. Regeringen säger också att den först i budgetpropositionen 2016 tänker återkomma med förslag på upprustning och energieffektivisering av befintliga bostäder, framförallt i miljonprogramsområden. Den aviserade stimulansen på 3,2 miljarder per år till byggandet av små, energieffektiva hyresrätter ingår inte heller i vårbudgeten, utan kommer läggas in i 2016 års budget.

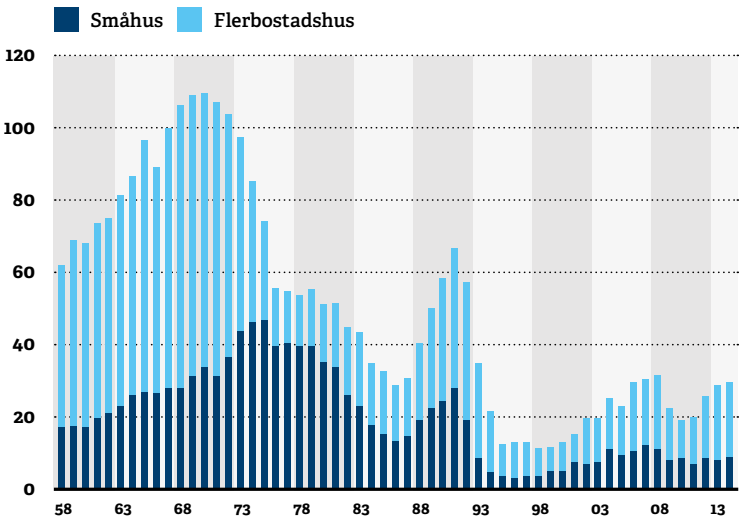
– Alla inser att bostadsbristen hämmar Sveriges utveckling, det är därför bra att regeringen agerar. Vår bedömning är att när stimulansen träder i kraft kommer den att underlätta nyproduktionen. Men byggpriserna måste fortsätta pressas för att hushållen ska kunna hyra nya bostäder till rimlig kostnad, säger Kurt Eliasson, VD på SABO.

I budgeten framkommer också att regeringen tycker att konkurrensen inom byggsektorn är alltför låg. ”Idag finns ett fåtal aktörer som dominerar marknaden för bostadsbyggande vilket minskar möjligheten för fler och mindre företag, och riskerar att fördyra byggandet” står det. Senast den 1 oktober i år ska utredningen ”Bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande” lämna förslag inom området.

Frågorna kring förändringar av möjligheten till ränteavdrag för interna bolagslån och beskattning av enskilda näringsidkare skjuts också den på framtiden.

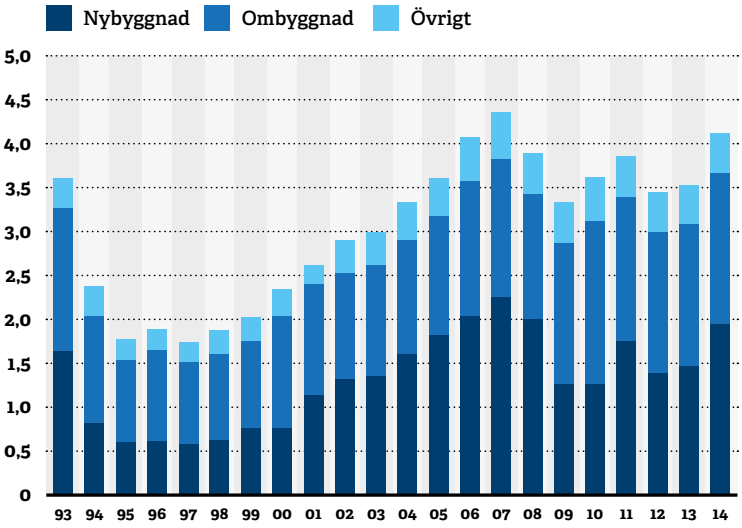
– Nya regler om begränsningar av avdragsrätten för interna bolagslån kommer

Antal färdigställda lägenheter per år (tusental)



KÄLLA: STATISTISKA CENTRALBYRÅN

Bostadsinvesteringar 1993-2014



ANM: ÖVRIGT UTGÖRS AV ÄGARBYTE OCH INVESTERINGAR I FRITIDSHUS
KÄLLA: STATISTISKA CENTRALBYRÅN

som vi redan tidigare fått besked om, tidigast att träda ikraft under 2017. Det är välkommet att regeringen insett att detta är en fråga som kräver en grundlig analys av konsekvenserna för fastighetsbranschen, något som helt saknades i Företagsskattekommitténs förslag, säger Martin Lindvall.

HÖJER BOSTADSTILLÄGGET FÖR PENSIONÄRER

Den enda egentliga nyheten för branschen i budgeten var att man höjer bostadstillägget för pensionärer med 100 kronor i månaden. Tillägget ska då täcka 95 procent av boendekostnaden, upp till 5000 kronor.

– Det är välkommet, flera hyresgäster i allmännyttans bostäder är äldre med små ekonomiska marginaler. Men regeringen behöver även höja bostadsbidraget. Nivån har inte hängt med och bostadsbidraget täcker en allt mindre del av boendekostnaderna, säger Kurt Eliasson. ■

Det här angår fastighetsbranschen i vårbudgeten

”Investeringar för framtiden”: infrastruktur, forskning, bostäder, klimatomställning

- Höjt bostadstillägg till pensionärer, cirka 100kr/månad för en garantipensionär utan förmögenhet
- Inga förslag om att förändra ränteavdraget, som vissa kanske hade förväntat sig. Dock säger finansminister Magdalena Andersson att hon ska ”hålla ögonen på diskussionen om amorteringskrav”
- Intäkterna från fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften beräknas ha uppgått till knappt 32 miljarder kronor 2014, vilket är marginellt högre än 2013. År 2015-2018 beräknas intäkterna från fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften öka stegvis för att 2019 uppgå till drygt 35 miljarder kronor. Det är framför allt intäkterna från den kommunala fastighetsavgiften som bidrar till ökningen. Intäktsökningen från statlig fastighetsskatt är mer blygsam. Som andel av BNP minskar intäkterna från fastighetsbeskattningen något mellan 2014 och 2019.
- Målet är fortsatt 250 000 nya bostäder till 2020. Man fastslår att kommunerna inte har varit tillräckligt aktiva i att bidra till att bostäder kommer till stånd. Bostadsplaneringskommittén (dir. 2013:78) undersöker därför bland annat bostadsförsörjningsfrågorna på regional och kommunal nivå och analyserar behovet av förändrade regler. Kommittén ska redovisa sitt slutbetänkande i juni 2015.
- Man kommer fram till att konkurrensen inom byggsektorn är alltför låg. Idag finns ett fåtal aktörer som dominerar marknaden för bostadsbyggande vilket minskar möjlighet för fler och mindre företag vilket riskerar att fördyra byggandet. Senast den 1 oktober 2015 ska utredningen ”Bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande” lämna förslag inom området.
- Först i budgetpropositionen 2016 avser regeringen återkomma med förslag på upprustning och energieffektivisering av en viss del av det befintliga bostadsbeståndet, framför allt i miljonprogramsområden. Då ska de även fullfölja den redan beslutade satsningen på statlig medfinansiering av regional och lokal kollektivtrafik, så kallade stadsmiljöavtal. De innebär att kommuner som vill förbättra kollektivtrafiken får möjlighet till stöd.
- Produktivitetsutvecklingen i byggsektorn har länge varit svag, skriver man. Man säger att byggprocessen från beslut till färdigt hus behöver effektiviseras och det är angeläget att tiden för genomförande förkortas. Dock inget förslag på hur det ska genomföras.
- Flera indikatorer på bostadsbyggandet tyder på att bostadsinvesteringarna kommer att utvecklas starkt under 2015.
- Sverige är ett av de länder inom EU där bostadsbyggandet är lägst per invånare. 2008, då färdigställandet av bostäder låg på en förhållandevis hög nivå, var bostadsbyggandet i Sverige ändå ett av de lägsta bland EU-länderna. Trots att bostadsinvesteringarna i Sverige under senare år har motsvarat 3,5 – 4 procent av BNP, vilket är högt för Sverige, är de fortfarande låga ur ett internationellt perspektiv. Exempelvis är bostadsinvesteringarna i euroområdet högre än i Sverige, trots att de minskat med i genomsnitt två procent av BNP sedan 2007.

Företag & Brf

Gör om.
Gör rätt.
Bygg ut.

Vi på SBAB Företag & Brf pratar ständigt med bostadsrättsföreningar, ombildningskonsulter, fastighetsägare och byggbolag. Alla säger samma sak: för att Sverige ska snurra fortare behövs mer byggande i storstäderna. Så budskapet till dig som beslutar om detta kan bara bli ett: bygg mer. Ring oss om finansiering på 0771-45 30 30.

SBAB!

FRAMTIDSVISION #3

Vi fångar stadens själ

Hur blir en stad attraktiv? Städers identitet blir ofta en fråga om management eller marknadsföring. Vi har pratat med invånarna i en rad svenska städer som Malmö, Göteborg, Stockholm och Umeå för att få svaret på en enkel fråga. Vilka fysiska egenskaper skapar identitet i en stad? Läs om City Soul och lyssna på vår podd #3 på tyrens.se/framtidsvisioner.

Vår ägandeform gör det möjligt för oss att satsa stort på forskning och utveckling. Genom Sven Tyréns Stiftelse investerar vi för att hitta framtidens lösningar.

TYRÉNS

För bättre samhällen

”Full kontroll över marken”

BÅDE HEBA OCH AKADEMISKA HUS MEDDELADE nyligen att Akademiska Hus inte överlåter mark till det Heba för byggnad av studentbostäder i anslutning till Karolinska institutet. Bakgrunden är ett förtydligande av bolagets uppdrag från finansdepartementet som innebär möjlighet till full kontroll över marken och projektet. Lennart Karlsson, vd på Heba, är dock besviken på att man nu inte får genomföra projektet som de jobbat med under flera år.

För tre år sedan tecknade Akademiska Hus och Heba ett Letter of Intent, en avsiktsförklaring, som sa att man gemensamt skulle arbeta fram en detaljplan för bland annat studentbostäder på KI:s campusområde i Solna. Avsikten i överenskommelsen var att Akademiska Hus skulle överlåta mark till Heba som sedan skulle uppföra och äga studentbostäderna. Nu meddelar Akademiska Hus att man inte kommer att överlåta marken till Heba, trots allt.

– Vi är väldigt besvikna, vi hade väldigt gärna genomfört det här arbetet som vi har jobbat med under flera år. Det är väldigt ovanligt att en sådan här överenskommelse bryts. Vi har aldrig varit med om det tidigare, säger Lennart Karlsson.

Heba kompenseras nu för de utlägg de haft sedan överenskommelsen tecknades.

– Det fanns en överenskommelse om att vi skulle genomföra det här, som Akademiska Hus har valt att inte fullfölja. Vi har bara fått acceptera det. Men vi har fått ersättning för de utlägg vi har haft under tiden.

Grunden till beslutet är finansdepartementets förtydligande av Akademiska Hus uppdrag gällande byggande och ägande av studentbostäder som innebär en utökad möjlighet för Akademiska Hus att göra det själva.

– Det är inte så ofta vi har ett letter of intent, så det är lite speciellt. Tiden går och verkligheten förändras. Full kontroll över marken och projektet känns oerhört viktigt i detta strategiska läge. Och det är så vår styrelse resonerat, säger Sten Wetterblad, regionchef på Akademiska Hus Stockholm.

Sten Wetterblad, Akademiska Hus.

FOTO: PETER JÖNSSON

Lennart Karlsson, Heba Fastigheter.

FOTO: HEBA FASTIGHETER

Han vill betona att det inte finns någonting i Hebas agerande som gjort att man brutit överenskommelsen.

– Det är helt enkelt det här vi har beslutat om. Heba är ett väldigt bra företag som vi haft det bästa av samarbeten med. Det finns ingen misstro gentemot dem, säger Sten Wetterblad.

Lennart Karlsson säger att man kan tänka sig att jobba med Akademiska Hus igen.

– Men då skulle vi se till att skriva en annan typ av avtal, ett skarpare avtal, och inte ett letter of intent, säger han.

Akademiska Hus ska nu utreda hur man ska gå vidare med de planerade studentbostäderna. ■

MARIA NORDLANDER

UTHYRNINGAR

KÄLLA: WWW.FASTIGHETSNYTT.SE

23/4 K Hufvudstaden hyr ut 1 400 m² till Unionen i Femmanhuset i Göteborg.

23/4 K Jernhusen hyr ut 580 m² till 3gamma i nyrenoverade Stockholms Centralstation.

23/4 H Hufvudstaden hyr ut 1 239 m² till Starbreeze Studios i NK-huset i Stockholm.

21/4 S Hemsö hyr ut 15 000 m² till Gävle kommun och Vardaga i Gävle.

21/4 K I Atrium Ljungberg hyr ut 5 000 m² till Stora Enso i fastigheten Sickla Front i Nacka.

16/4 K Skanska hyr ut 2 240 m² till EY i PARK49 i Göteborg.

16/4 K Grandab hyr ut 6 000 m² till Santa Maria/Paulig Professional i fastigheten Gastuben 3 i Mölndal.

14/4 K Skanska hyr ut 400 m² till arkitektbyrån Design AB i PARK49 i Göteborg. De har själva ritat fastigheten.

10/4 K Tribona hyr ut 5 095 m² till AIT AB i fastigheten Mätaren 6 i Umeå.

7/4 K Wihlborgs hyr ut 12 300 m² till Försäkringskassan på Dockan i Malmö.

31/3 K Hemsö hyr ut 2000 m² till Transportstyrelsen i fastigheten Pilen 3 i Solna.

31/3 K Corallen hyr ut 1300 m² till WSP i Kv. Algen i Jönköping.

31/3 K Humlegården hyr ut cirka 1 690 m² till Enghouse Interactive på Torggatan i Solna Strand.

K=Kontor, B=Bostäder, S=Samhällsfastighet, L=Lager/Logistik, I=Industri, H=Handel

Din platsannons,

NÅGONS DRÖMJOBB!

Varje månad har fastighetsjobb.se cirka 31 000 besökare som söker jobb i fastighets- och samhällsbyggnadssektorn. **Se till att de hittar även din platsannons!**

Kontakta gärna mig för mer information

Mia Räikkönen I 08-652 80 20 I 076-196 86 76 I mia.raikkonen@fastighetsnytt.se

10 ÅR Fastighetsjobb

fastighetsjobb.se

Originalet sedan 2005

Fastighetsjobb.se är en del av Fastighetnytt Förlags AB. I över 20 år har förlaget varit verksamt i fastighetsbranschen med tidningen Fastighetsnytt. Fastighetsnytt anordnar det stora seminarieevenemanget Business Arena i Stockholm, Göteborg, Malmö, Almedalen och Umeå. Genom vår erfarenhet med Fastighetsnytt har vi fått stor kunskap om branschen och har skapat ett gediget nätverk.

DTZ köper Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD har sålts till det amerikanska fastighetsservicebolaget DTZ för 2 miljarder dollar – 16, 5 miljarder kronor. DTZ backas av private equity-bolaget TPG.

TPG köpte nyligen även amerikanska rådgivningsfirman Cassidy Turley. De tre bolagen kommer att samlas under varumärket Cuschman & Wakefield.

”Köpet kommer att förändra den kommersiella fastighetsbranschen globalt, genom att skapa en tydlig utmanare till JLL och CBRE, som har dominerat fram till nu” skriver Market Watch.

Totalt kommer de sammanslagna bolagen att har 250 kontor i över 50 länder, med 43 000 anställda. Man kommer att hantera mer än fyra miljarder kvadratmeter runtom i världen, både till institutioner, företag och privatpersoner.

Bolaget kommer att ledas av Brett White, som var VD på CBRE fram till 2012.

– Cushman & Wakefield är starka där DTZ är svaga, och tvärtom. Både när det gäller geografi och affärsområden. Cushman & Wakefield är exempelvis starka i New York, medan DTZ är starka på den asiatiska marknaden. Det är ingen tvekan om att det kommer att ske en del uppsägningar, men vi är nöjda med överlappningen inte är så stor, säger Brett White. ■

REDAKTIONEN

Hälften av alla nya lägenheter är hyresrätter

UNDER FÖRRA ÅRET FÄRDIGSTÄLLDES totalt 29 164 bostadslägenheter i nybyggda hus. Av de färdigställda lägenheterna var 52 procent hyresrätter, enligt statistik från SCB.

Det är ungefär lika många färdigställda lägenheter som under 2013 då 29 225 lägenheter färdigställdes genom nybyggnad. Även fördelningen mellan småhus och flerbostadshus är densamma som under 2013.

BOSTADSBYGGANDET I LANDET

Av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus så finns 58 procent i något av de tre storstadsområdena. Störst andel där nästan var tredje nybyggd lägenhet 2014 fanns i Storstockholm.

Flest färdigställda lägenheter per invånare 2014 fanns likt föregående år i Uppsala län, där det färdigställdes 4,9 lägenheter per tusen invånare. I Västernorrlands län byggdes 0,4 lägenheter per tusen invånare, vilket var minst i landet.

Ungefär lika många av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt som med hyresrätt. Under 2014 var 52 procent av de nybyggda lägenheterna hyresrätter medan 48 procent var bostadsrätter. Fördelningen skiljer sig dock mycket mellan olika regioner. I Storstockholm var hela 65 procent av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt. I riket utanför de tre storstadsregionerna är sifforna det omvända. ■

REDAKTIONEN

TRANSAKTIONER

KÄLLA: WWW.FASTIGHETSNYTT.SE

27/4 K Klövern köper kontorsfastigheten kv. Aprikosen 2, ”Solna Gate” av Mengus första fond för 1,2 miljarder kronor.

21/4 L Tribona köper sju logistikfastigheter i Malmö för 257 miljoner kronor.

16/4 NP3 köper hela fastighetsbolaget AB Klar-Invests portfölj för 435 miljoner kronor.

15/4 Kungsleden köper fastigheten Lorens 14, även kallad Skrapan, i Västerås för 465 miljoner kronor.

13/4 Castellum har via sina dotterbolag Corallen, Brostaden och Aspholmen köpt 27 fastigheter av Heimstaden på fyra orter för 2,4 miljarder kronor.

13/4 Blackstone och Wells Fargo köper merparten av GE Capital's Real Estates fastighetstillgångar för 23 miljarder dollar, cirka 200 miljarder kronor.

2/4 B Akelius har köpt en fastighet i Crown Heights, Brooklyn, New York för 109 miljoner kronor.

2/4 B H K FastPartner har köpt fastigheten Västerbotten 19 på Lidingö för 202 miljoner kronor.

1/4 H Niam har köpt Ingelsta Markn. av Henderson Real Estate (TH Real Estate) för 30 miljoner euro samt en handelsfastighet i Helsingborg från Hyllinge Invest AS.

30/3 I K Platzer köper fastigheten Göteborg Olskroken 18:7, även känd som Gamlestadens Fabriker, från Aberdeen för 750 miljoner kronor.

30/3 JM köper en fastighet i Puustellinkallio i Leppävaara, Espoo av Senaatti-kiinteistöt för 160 miljoner kronor.

27/3 K Kungsleden köperf em fastigheter i Kista Science City och Högsbo, Göteborg av Genesta och Platzer för 514 resp. 162 miljoner kronor.

27/3 Kungsleden säljer 29 fastigheter, köpare är Sagax samt intresseföretaget Söderport Fastigheter AB för sammanlagt 536 miljoner kronor.

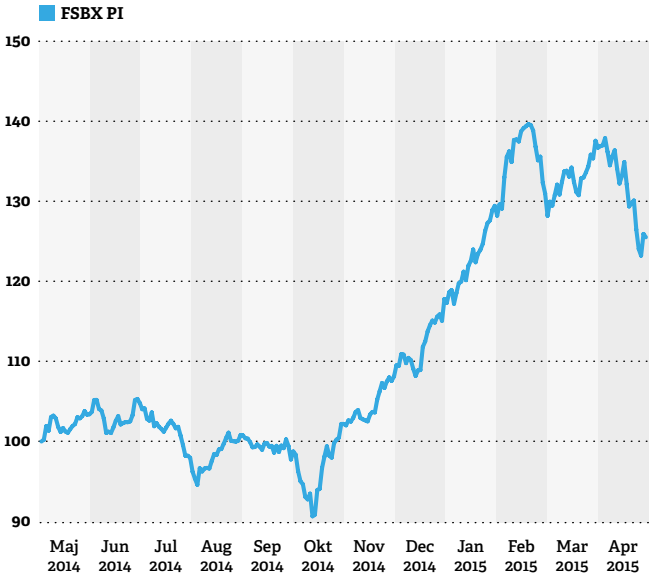
27/3 JM säljer fastigheten 964a Sundby Overdrev, Köpenhamn till Balder för 53 miljoner kronor.

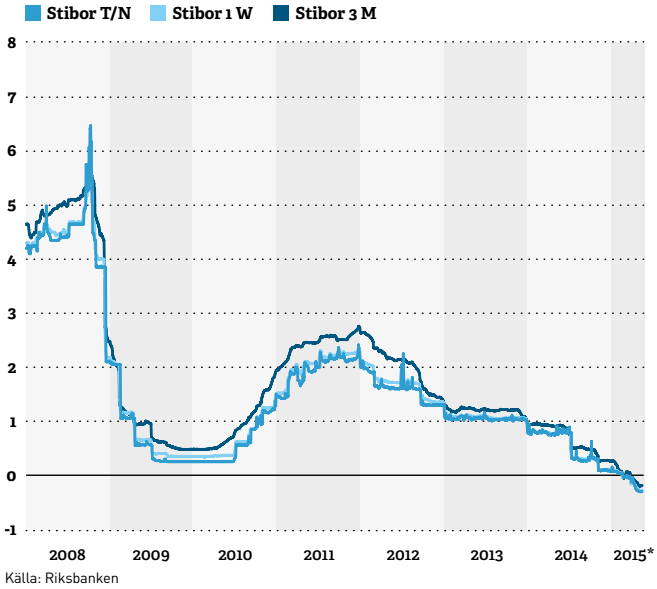
K=Kontor, B=Bostäder, S=Samhällsfastighet, L=Lager/Logistik, I=Industri, H=Handel

FASTIGHETSNYTT STATISTIK

AKTIER & RÄNTOR

FSBX PI FRÅN 6 MAJ 2014



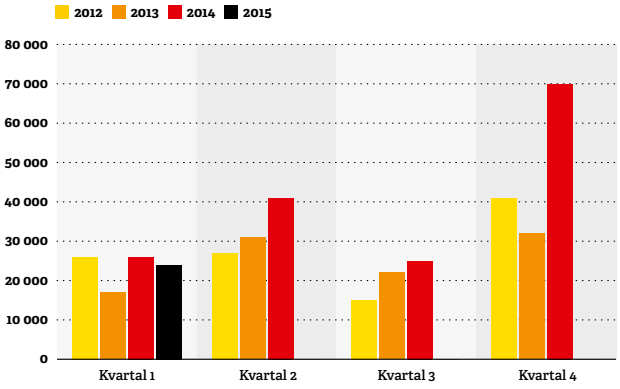


Källa: Riksbanken

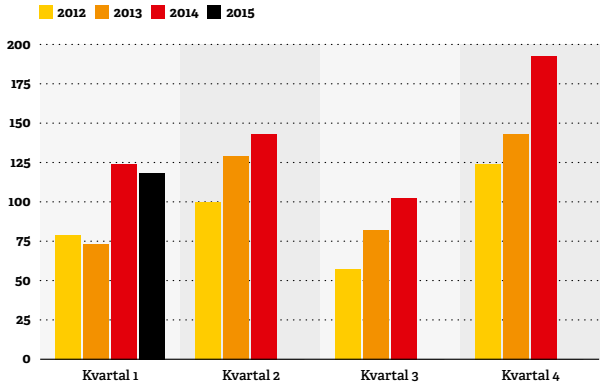
FSBX är ett aktieindex framtaget av Fastighetsnytt som inkluderar hela den breda samhällsbyggnadssektorn på börsen. Indexet beräknas av Millistream Market Data.

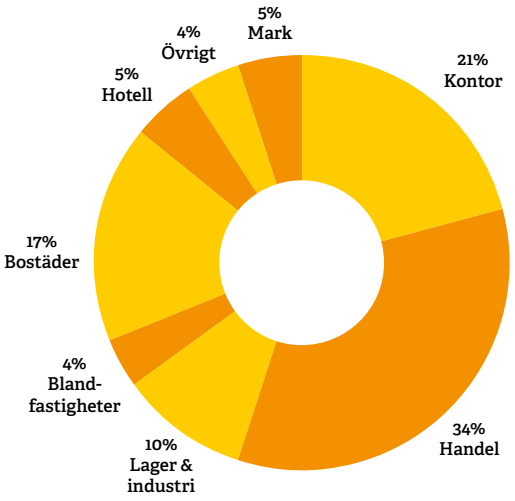
SAVILLS

KVARTALSVIS TRANSAKTIONSVOLYM (MKR)



KVARTALSVIS ANTAL TRANSAKTIONER





KOMMENTAR PETER WIMAN, ANALYSCHEF, SAVILLS

Transaktionsvolymen för årets första kvartal uppgick till cirka 24 miljarder, vilket var cirka 8 procent lägre jämfört med mot-svarande kvartal föregående år. Det skall dock inte tolkas som en signal på en svagare marknad, utan är snarast ett resultat av att kvartalet innan hade en exceptionellt hög aktivitet, vilket brukar följas av ett lugnare kvartal samt att utbudet under kvartalet har varit begränsat på grund av bristande säljarintresse.

Transaktionsvolymerna förväntas stiga under kommande kvartal drivet av det mycket starka intresse för fastighetsinvesteringar som råder på dagens marknad. Det är dock tveksamt om volymerna når föregående års nivå, men kommer med stor sannolikhet ligga långt över det historiska snittet.

PANGEA PROPERTY PARTNERS

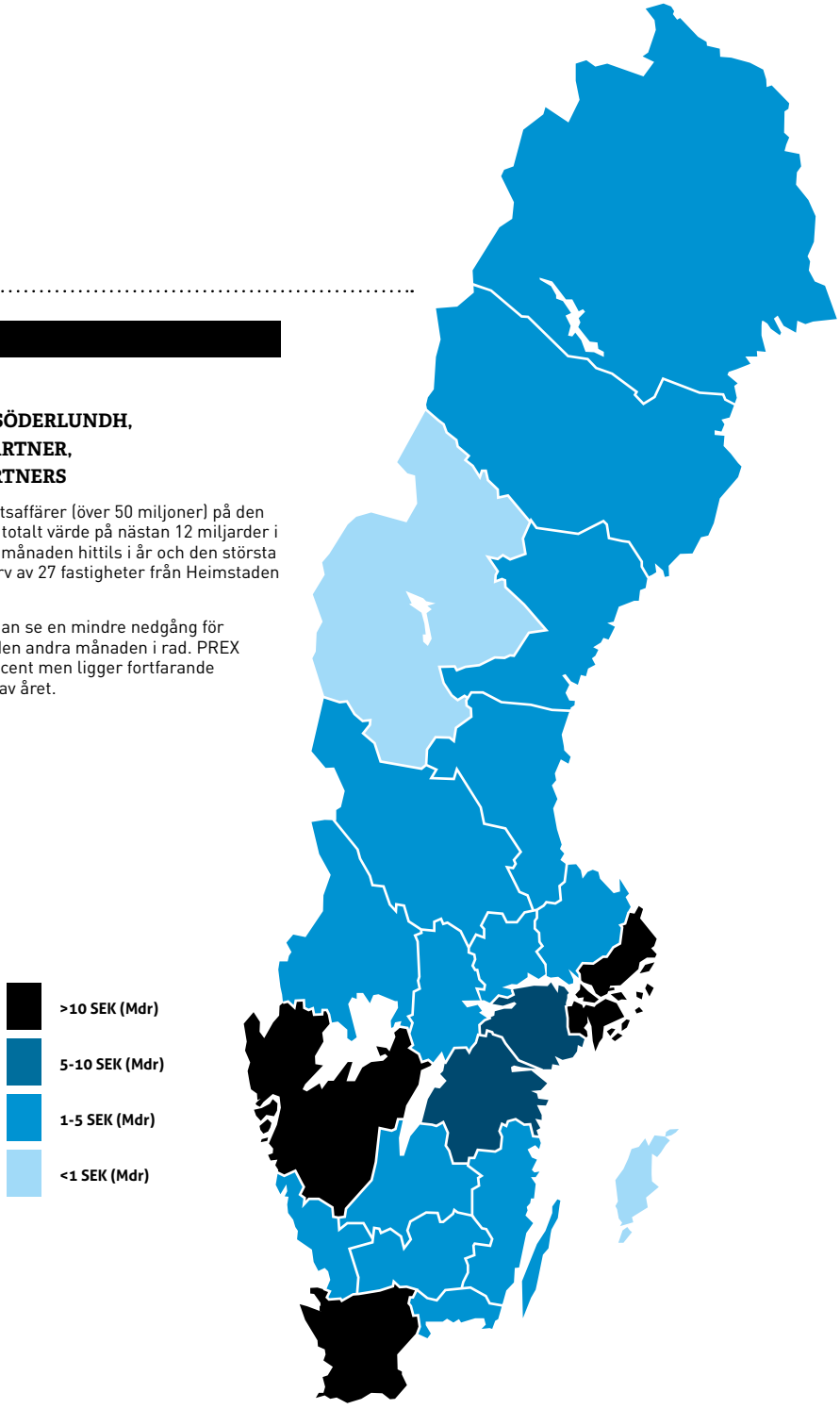
KOMMENTAR MIKAEL SÖDERLUNDH, HEAD OF RESEARCH, PARTNER, PANGEA PROPERTY PARTNERS

Det genomfördes 35 fastighetsaffärer (över 50 miljoner) på den svenska marknaden med ett totalt värde på nästan 12 miljarder i april. Det är den mest aktiva månaden hittils i år och den största affären var Castellums förvärv av 27 fastigheter från Heimstaden för 2,4 miljarder.

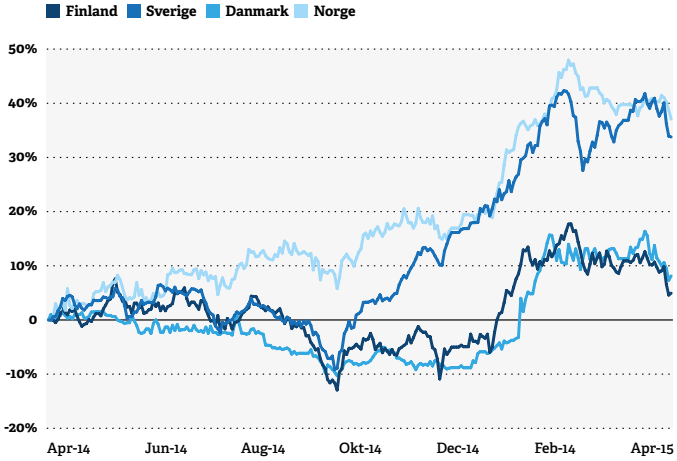
På aktiemarknaden kunde man se en mindre nedgång för fastighetssektorn i april för den andra månaden i rad. PREX Sverige backade med 0,9 procent men ligger fortfarande 17 procent högre än i början av året.

TRANSAKTIONSVOLYM ÖVER EN TOLVMÅNADERSPERIOD FÖRDELAT PÅ RIKETS LÄN

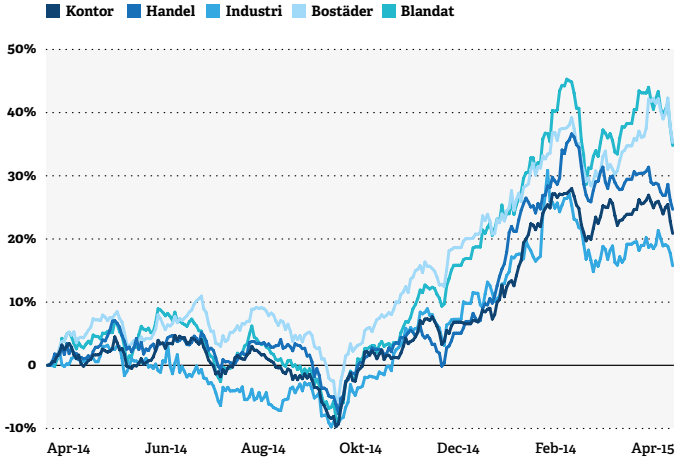
	ANDEL I VOLYM (%)
1. STOCKHOLM	42,2
2. VÄSTRA GÖTALAND	13,3
3. SKÅNE	11,9
4. ÖSTERGÖTLAND	6,3
5. SÖDERMANLAND	4,9
6. JÖNKÖPING	2,7
7. VÄSTERNORRLAND	2,5
8. UPPSALA	2,1
9. GÄVLEBORG	1,8
10. KALMAR	1,8



PANGEA REAL ESTATE INDEX – LÄNDER



PANGEA REAL ESTATE INDEX – SEKTOR



HELA DENNA SIDA ÄR EN ANNONS

Region Skåne
BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Det är i Skåne det händer. Under de kommande åren satsas mer än 10 miljarder på att bygga framtidens sjukhus i Helsingborg, Malmö och Lund. En stor och komplex uppgift som ställer höga krav på alla inblandade. Vill du vara med?

SKÅNES BEFOLKNING ÖKAR med mer än 10 000 om året. Och så kommer det att fortsätta. Vård, utbildning, infrastruktur och bostäder måste följa utvecklingen. Möjligheterna finns här, i en region med stark tillväxt, och det är här det satsas.

LIVSKVALITET I VÄRLDSKLASS är Region Skånes vision. De närmaste 8–10 åren sker en intensiv utveckling på sjukhusområdena i Helsingborg, Malmö och Lund. Vi bygger om och bygger nytt, för bättre vård och bättre arbetsmiljö.

SJUKHUSOMRÅDET I MALMÖ ska få en ny, stor sammanhållen vårdbyggnad som ska ge de allra bästa förutsättningarna för avancerad sjukvård, utbildning och banbrytande forskning. Dessutom byggs en ny servicecentral samtidigt som kulvertsystemet moderniseras och utökas. Läkande gröna miljöer blir ett viktigt tema, och universitetssjukhuset – bara ett stenkast från Citytunneln – ska vara en självklar del av staden. Just nu bereds plats åt nya vårdbyggnader dit en del av verksamheten ska flytta under byggtiden.

PÅ SJUKHUSOMRÅDET I LUND kartlägger vi vilka behov som finns för att ge underlag till beslut om satsningar för att även här möjliggöra förstklassig universitetssjukvård med ett framtidsperspektiv, men redan nu pågår en rad viktiga projekt. Exempelvis påbörjas snart bygget av ett nytt reservkraftverk som behövs för att kunna bedriva säker vård.

HELSINGBORGS LASARETT ska bli ett av Europas bästa akutsjukhus. Här ska vi bygga en helt ny vårdbyggnad, renovera den befintliga huvudbyggnaden från 70-talet samt skapa attraktiva, gröna miljöer som bidrar till patienternas läkande. Arbetet är i full gång.

SJUKHUSOMRÅDENA bjuder på många komplexa och spännande utmaningar, att bygga om på ett sjukhus i full drift är ingen lätt uppgift. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet är i fokus. Arbetet sker i nära samarbete med sjukhusens verksamheter, och vi utgår från de senaste forskningsrönen om optimala vårdmiljöer. Alla insatser ska ske med ett minimum av störningar, samtidigt som sjukhusens verksamhet fortgår som vanligt.

VI HAR BARA BÖRJAT. Nu letar vi efter ett antal medarbetare som kan hjälpa oss att bygga för framtiden.

VI SÖKER ETT ANTAL MEDARBETARE MED HÖG KOMPETENS INOM BÅDE BYGG OCH FACILITY MANAGEMENT.
VÄLKOMMEN TILL OSS! **SKANE.SE/JOBB**

REGION SKÅNE

Skane.se/framtidenssjukhus

25% FASTIGHETSNYTT BÖRS

FOTO: SVERRIR THÓR

Magnolia till börsen

Stockholmsbörsen kommer under sommaren att få ytterligare ett tillskott i sin samhällsbyggnadsfamilj då Magnolia Bostad nu har meddelat att man under juni månad siktar på att lista sina aktier på First North. Magnolia Bostad är ett bostadsutvecklingsbolag som utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, främst i storstadsregionerna.

Enligt ett pressmeddelande är syftet med börsnoteringen att ge bolaget en ökad finansiell styrka för att utöka sin projektportfölj de kommande åren. Vidare vill man stärka sina förutsättningar på penningmarknaden och profilera bolaget bland allmänhet och kunder. Den nuvarande huvudägaren, Holmström Fastigheter AB, kommer att förbli en stor ägare men säljer dock en del av sitt innehav i samband med börsnoteringen och kommer dessutom att späda ut sin makt då man emitterar nya aktier.

Erbjudandet till allmänheten och institutioner kommer med andra ord att vara en kombination av en nyemission och försäljning av befintliga aktier som ägs av Holmström Fastigheter.

Pareto Securities kommer att agera Sole Manager och Bookrunner. ■

SVERRIR THÓR

Beslutar om återköp av aktier

JM:s styrelse har bestämt sig för att använda det bemyndigande för återköp av egna aktier som gavs på årsstämman i tisdags, 21 april.

Bemyndigandet får utnyttjas vid flera tillfällen fram till årsstämman 2016. För närvarande innehar JM 2 040 554 egna stamaktier. Förvärv av stamaktier i JM får bara ske till ett pris inom det på NASDAQ Stockholm vid var tid gällande kursintervallet, i intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Det totala antalet aktier i JM uppgår till 77 087 867. ■

REDAKTIONEN

PUBLICERAD 24 APRIL 2015

Akelius tar in 2 miljarder via preffar

Akelius har emitterat 6 060 606 nya preferensaktier. Aktierna emitteras till teckningskursen 330 kronor vilket innebär att bolaget får 2 miljarder kronor i nytt kapital. Bolaget riktade sig i emissionen till institutionella investerare samt förmögna privatpersoner som är kunder inom bankernas private banking-verksamhet och 37 procent av de nyemitterade aktierna tecknades av internationella investerare. Danske Bank och Swedbank samt advokatfirman Gernandt & Danielsson var rådgivare till Akelius. ■

REDAKTIONEN

PUBLICERAD 5 MAJ 2015

Vd:ar köper i Platzer och NP3

P-G Persson, vd för Platzer Fastigheter, köpte torsdagen 7 maj en aktiepost om 12 500 B-aktier i det egna bolaget. Hans innehav efter köpet uppgår till 27 239 aktier. Det framgår av Finansinspektionens insynsregister.

Dagen därefter köpte sedan Andreas Nelvig, vd för NP3 Fastigheter 2 500 aktier i NP3. Nelvigs egna innehav, alltså det som han äger i eget namn men inte via bolag, uppgår nu till 2 500 aktier. ■

SVERRIR THÓR

FASTIGHETSNYTT NORR

FOTO: MATTIAS FRÖJD

TIDPLAN SATT FÖR KIRUNAS UTVECKLING OCH AVVECKLING

Tillsammans med Kiruna kommun presenterar LKAB förslag på köp-tidplan och flytt-tidplan för Kiruna centrum.

Tidplanerna bygger på de prognoser som görs för markrörelser orsakade av gruvan och på behovet av att utveckla nya centrumkärnan i Kiruna. Köp-tidplanen visar mellan vilka år fastighetsägare har möjlighet att sälja sin fastighet till LKAB. Den ska i sin tur skapa möjlighet för fastighetsägare, boende och näringsidkare att etablera sig i nya Kiruna. LKAB kommer att köpa eller ersätta de fastigheter som är närmast gruvan först, och efter att LKAB köpt fastigheten finns möjlighet att vara kvar en tid på korttidskontrakt.

I dagens etappindelning är det långa tidsspann men det ska bli mer detaljerat med tiden.

– Kommunen och LKAB är helt överens om att vi måste skapa förutsättningar för en samlad flytt för centrumhandeln och LKAB:s köp-tidplan är en pusselbit i detta. Ett centrum måste upplevas som attraktivt för boende, besökare och turister och vara en levande medelpunkt i Kiruna. Därför är det viktigt att utvecklingsplaneringen för nya Kiruna går före avvecklingen. Vår målsättning är att de första byggnaderna kring nya stadstorget och handelsgatan ska vara klara 2019, säger Peter Niemi, kommunchef Kiruna kommun, i ett pressmeddelande. ■

REDAKTIONEN

NP3 köper för 435 miljoner

NP3 Fastigheter förvärvar hela fastighetsbolaget AB Klar-Invests portfölj om 20 fastigheter till ett pris av 435 miljoner kronor.

Hyresvärdet uppgår till nära 50 miljoner kronor årligen. Fastighetsportföljen omfattar sammanlagt 58 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och uthyrningsgraden uppgår till 95 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för de befintliga hyresavtalen uppgår till cirka 3 år.

Förvärvet utökar flera av NP3:s marknadsområden men i synnerhet marknadsområde Luleå som växer med 43 623 kvadratmeter fördelat på 15 fastigheter i Luleå och Piteå. Övriga fastigheter i köpet ligger i Umeå, Gävle och Skellefteå. De största hyresgästerna är Axfood (Willys), Pilkington och Rusta.

I och med förvärvet av AB Klar-Invest stärker NP3 sin förvaltningsorganisation i Norrbotten med en teknisk förvaltare och en affärsansvarig för marknadsområde Luleå.

– Vi har köpt en portfölj med väletablerade fastigheter med god uthyrningsgrad som vi tror kommer att kunna förbättras ytterligare. Glädjande är även att affären stärker vår organisation med två medföljande förvaltare. Vi välkomnar dem på samma sätt som vi välkomnar våra drygt 80 nya hyresgäster som förvärvet för med sig, säger Andreas Nelvig, vd NP3 Fastigheter. ■

REDAKTIONEN

BILD: SWECO ARCHITECTS

NCC bygger varuhus i Östersund

PÅ BESTÄLLNING AV NHP SVERIGE bygger NCC ett nytt sportvaruhus fyra kilometer utanför Östersund centrum. Affären är värd 40,1 miljoner kronor. Det är sportkedjan XXL som blir hyresgäster och det varuhuset på 4 000 kvadratmeter förväntas öppna i november. ■

REDAKTIONEN

Godkänt kvartal av Diös

DIÖS REDOVISAR ETT DRIFTNETTO om 174 miljoner kronor för årets första kvartal, ett 4 miljoner kronor lägre driftnetto än för motsvarande period 2014.

Förklaringen till detta ligger i att fastighetskostnaderna har stigit med 4 miljoner samtidigt som intäkterna har varit oförändrade. Notera att det gäller de totala intäkterna men när man ser till enbart hyresintäkter så har de stigit med 3 miljoner kronor till 325 miljoner. Övriga intäkter uppgår till 3 miljoner kronor för kvartalet.

Tack vare att Diös har omförhandlat en stor del av sin låneportfölj under fjärde kvartalet 2004 och första kvartalet 2015 har man gynnats av det låga ränteläget och förbättrat sitt finansnetto med 12 miljoner kronor jämfört med första kvartalet ifjol. Det i sin tur leder till att man ökar förvaltningsvinsten med 8 miljoner till 101 miljoner. Vidare har man kunnat sänka den negativa effekten av undervärdena i derivatportföljen och före skatt ökar man vinsten därför med 35 miljoner kronor till 97 miljoner.

Diös balansräkning växte med 418 miljoner kronor under kvartalet till 12,6 miljarder kronor och det egna kapitalet med 161 miljoner till 3,4 miljarder. Soliditeten ligger således på 27,4 procent vilket fortfarande är för lågt men när man ser till att bolaget nått långt i arbetet med att sänka sin belåningsgrad till mer betryggande nivåer kan man konstatera att det inte är en bekymrande låg soliditet. Belåningsgraden ligger på 62,3 procent vilket är godkänt och räntetäckningen ligger på betryggande 2,7 gånger räntekostnaderna. ■

SVERRIR THÓR

Hemsö hyr ut 15 000 kvm i Gävle

HEMSÖ har tecknat nya hyresavtal med Gävle kommun och äldreomsorgsföretaget Vardaga på totalt 15 000 kvadratmeter.

De tre avtalen med kommunen är på cirka 10 000 kvadratmeter, varav hälften gäller ombyggnad till ett nytt vård- och omsorgsboende.

Kontraktet med Vardaga avser ett nytt äldreboende med 54 lägenheter. Där förväntas inflyttning ske vid årsskiftet 2016/2017. Samtliga kontrakt löper på 15 år. ■

REDAKTIONEN

FLER VÄLJER ATT GÖRA SINA FASTIGHETSAFFÄRER MED RESTATE.

VÄLKOMMEN DU OCKSÅ!

- **Förmedlar kommersiella fastigheter**
- **Rådgivare vid 35 % av Sveriges bostadsrättsombildningar**
- **Rådgivare för 20 % av de bostäder som byggs i Stockholms län**
- **Förvaltar 4 000 bostäder åt bostadsrättsföreningar**
- **Biträder med fastighetsjuridisk rådgivning**

info@restate.se
08-402 10 00
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm

RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

www.restate.se

KRÖNIKA

PLANERARNAS RÖST

I *Liftarens guide till Galaxen* upptäcker huvudpersonen en dag att huset han bor i håller på att demoleras. Att han inte har skaffat sig information om detta, genom att i tid ha tagit sig till kommunhusets utställningsavdelning, belägen i dess strömlösa källare, för att med ficklampa leta upp det utställda planförslaget och där klaga på det, kan givetvis inte lastas någon annan än honom själv.

> Med utgångspunkt i det begränsade intresse som tidigare visats kommunal planering kan man ha förståelse för om den svenska planerarkåren har blivit lite tagna på sängen av detta nymornade intresse.

Läser man de senaste årens statliga utredningar tar det inte lång tid innan denna serie från Thatcherismens era dyker upp i tankarna. Snudd på vilka förändringar som helst verkar i dag kunna legitimeras i bostadskrisens namn. Förslag som framförts på senare år har således tagit sikte på färre samråd, slopade krav på kungörelser, slopade krav på detaljplan om kraven kan specificeras på en mer övergripande nivå och planen inte medför betydande miljöpåverkan, bygglovsbefrielse som huvudregel, och delegering av antagande av planer från kommunfullmäktige till byggnadsnämnd med konsekvensen att besluten inte längre skulle vara offentliga. Plangenomförandeutredningen underströk att med förändringar som dessa kan ”stora samhällsekonomiska vinster” åstadkommas, eftersom ”tid är pengar i samhällsbyggandets värld”.

I ETT AV REMISSVAREN KAN MAN LÄSA att om förslagen skulle gå igenom skulle det innebära stora inskränkningar för medborgardeltagandet, med allvarliga följder för legitimiteten. Det skall understrykas att regeringen slutligen valde att inte gå fullt så långt som utredningen ville. Riksdagen valde också att säga nej till några av de förslag som regeringen lade fram. Därför krävs fortfarande detaljplan och bygglov i svensk planering. Svenska medborgare får visserligen inte samma information om pågående projekt, eller samma möjligheter att samråda om lösningarna, som de hade tidigare, men de har fortfarande möjlighet att påverka. Och beslut om planprocesser skall också fortsättningsvis vara offentliga i Sverige. Men trenden är tydlig: mer effektivitet, mindre demokrati.

Det utreds från alla håll och kanter när det gäller svensk planering nu, och mycket tyder på att vi ser en pågående politisering av planeringen. Med utgångspunkt i det begränsade intresse som tidigare visats kommunal planering kan man ha förståelse för om den svenska planerarkåren har blivit lite tagna på sängen av detta nymornade intresse. Svenska planerare har också en starkare tendens att uppfatta sin roll som neutral än vad deras internationella kollegor har. Men de svenska planerarnas röst behövs i debatten när förslagen om förändringar duggar tätt. Våra folkvalda politiker skall givetvis ha sista ordet. Men planerarnas kunskap behöver komma till uttryck, innan förslagen blir politik. ■

KRISTINA GRANGE
FORSKARE OCH LÄRARE VID NMBU, NORGES MILJØ- OG BIOVITENSKAPELIGE UNIVERSITET

FOTO: HELENA OLSSON

AWESOME AUSTIN

Antalet seminarier och events är oräkneliga på SXSW Interactive, festivalen i Austin dit framgångsrika och kreativa vallfärdar varje år. Med alla evenemang och allt folk att träffa är risken påtaglig att alldeles för mycket tankar ägnas åt allt man missar på grund av oförmågan att klona sig. Men mest är SXSW (South by Southwest) ett tillfälle för inspiration och pejling av omvärldstrender. För oss som på ett eller annat sätt arbetar med fastigheter kan insikter om samtid och framtid göra skillnaden mellan ett bra och ett utmärkt projekt. Tre starka trender som formar dagens och framtidens städer handlar om val av transport, digitaliseringens möjligheter för staden och mat som platsutvecklare.

ETT. Vi rör oss långsamt bort från den bränslemotordrivna bilen som privattransportmedel. Cykling är stort. I kölvattnet av att allt fler konsumenter vill ha fler produkter, från hela världen, snabbare sker drönarnas intåg och i årets festivalprogram syntes förarlösa bilar, alternativa bränslen, bilar som kan flyga och nya sätt att åka kollektivt på.

Cykeltrenden är global, men det är välbeställda vita som cyklar i USA. I Sverige cyklar många, men det finns också en hipsterfaktor här. För några år sedan var det den lilla fristående barnklädesbutiken som öppnade i ett nyhippt kvarter. Idag är det inte sällan en cykelbutik kombinerad med café eller verkstad.

> För några år sedan var det den lilla fristående barnklädesbutiken som öppnade i ett nyhippt kvarter. Idag är det inte sällan en cykelbutik kombinerad med café eller verkstad.

I en panel sitter Mad Mens producent/manusförfattare Tom Smuts och beklagar sig över Hollywoodkändisarna oro över hur man löser duschandet när man cyklar. Han berättar om hur han cyklar till jobbet i Los Angeles och hur han cyklade till röda mattan under förra årets Emmygala. Han kallar det för ”playful activism”. På frågan vad han gör i en panel på SXSW svarar han ”If Hollywood could do smoking cool, then maybe they can do cycling cool. That’s why I’m here”.

Däremot kommer det inte cyklas i Mad Men, Don skulle aldrig sätta sig på en cykel.

Cyklismens medvind kommer naturligtvis att påverka vårt gaturum. Det finns en naturlig begränsning för cyklandet i större städer som inte handlar om duschbehov utan att det till exempel kan vara svårt att få till hämtning av barn, matinköp och andra ärenden cyklandes. Här kan Stockholm lära av Austin. Där har alla bussar cykelställ längst fram, även flygbussarna. Cykelbanor är det inte lika gott ställt med. Cyklar gör man både i körfält och på trottoarer.

TVÅ. Digitaliseringens inverkan på samhällsutvecklingen är en självklarhet idag. Internet of Things (IoT) är ett samlingsbegrepp för att maskiner, fordon, gods, hushållsapparater, kläder och annat förses med små inbyggda sensorer och datorer. Enligt Vinnova beräknas 50 miljarder enheter i världen vara uppkopplade år 2020. IoT kan skapa ökat välstånd genom effektiviseringar och innovationer i olika branscher. Städer bygger på delningsekonomi och har alltid gjort det – restauranger som delad matsal och parker som delad trädgård. Genom teknikens framsteg har delningsekonomin spridits till fler områden och möjliggjort bland annat effektivare användning av bilar och bostäder (Uber, bilpooler, Airbnb).

Den smarta staden kan signalera när gators struktur och användningsområden behöver förändras och därmed en bättre stads- och platsutveckling. Med bättre kunskap och förståelse för hur folk använder och beter sig i staden ges förutsättningar för att skapa en attraktivare och människovänligare stad. IoT är här för att stanna, integritetsriddare be aware!

TRE. Genuinitet är lika viktigt för platsen som maten. Ett klockrent exempel på hur mat och platsutveckling hänger samman är Brooklyn. Varumärket Brooklyn har blivit synonymt med hipsterism, högkvalitativt och genuint hantverk. Till och med på Manhattan är det ett framgångsrecept att sola sig i glansen av stadsdelen på andra sidan East River. Den relativt nyöppnade food courten Gotham West Market, väster om Hell's Kitchen, bestående av Brooklynrestauranger i exil.

Goda exempel i all ära, men karbonpapper används inte längre på kontoret och har också gjort sitt uttåg från stadsplaneringen. Åtminstone lyckosam sådan. Den tar istället sin utgångspunkt i platsens unika berättelse. Attraktivitet skapas när det unika kombineras med en blandning av bostäder och verksamhetslokaler. Bostäder med food court i bottenvåningen är amerikanska developers nya grej. Ovan nämnda Gotham West Market är ett exempel, ett annat Ponce City Market i Atlanta, där matmarknad och bostäder skapats i en konverterad fabrik. Något att inspireras av i utvecklingen av Slakthusområdet i Stockholm. Mat kan driva stadsutveckling på flera vis, men någon måste ta initiativ, visa vägen och satsa. Matmarknader kan hjälpa till att sätta ett kvarter på kartan, liksom pop-ups som fickparker, marknader, butiker och restauranger.

SXSW och Austin växer parallellt. En framgångsfaktor för staden är att aktörer drar åt samma håll, under parollen Keep Austin Weird. SXSW är idag en global festival som har utvecklats ur det lokala och människorna som bor där.

"You´ll have to develop with your time, start where you are", sa den saudiska prinsessan Reema. Så skapas den attraktiva staden. ■

HELENA OLSSON

NU PAKETERAR
VI VÅRA TJÄNSTER

ETT NYTT SÄTT ATT KÖPA KONSULTTJÄNSTER

Är du också nyfiken på tre nytänkande lösningar för ett smidigare sätt att köpa konsulttjänster? Träffa oss i Almedalen 29 juni – 3 juli. Vi ses!

www.hifab.se

FASTIGHETSBRANSCHEN HAR EN EGEN ARENA I ALMEDALEN.

BUSINESS ARENA ALMEDALEN
29 JUNI-3 JULI 2015

Mellan måndagen den 29 juni och fredagen den 3 juli arrangerar vi för fjärde året i rad Business Arena Almedalen. Som vanligt håller vi till på restaurang Burmeister, alldeles intill Donners plats. Där erbjuder vi branschen en oas i vimlet med ett fullspäckat program, konstruktiva diskussioner och branschmingel från morgon till kväll, hela veckan.

Läs mer på www.businessarena.nu/almedalen

MEDVERKANDE PARTNERS PER DEN 12 MAJ

arena huddinge
coop Fastigheter
Fastighetsägarna
Jernhusen
SBAB
TYRÉNS
Akademiska Hus
Einar Mattsson
Fastigo
Magnolia
Siemens
Vasakronan
AMF Fastigheter
evidens
HEMSÖ
NAI Svefa
Stena Fastigheter
Wallenstam
Atrium Ljungberg
EY
Huddinge Kommun
Newsec
Stenvalvet
Willhem
Castellum
Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd
Humlegården
Nordisk Renting
SB Svenska Bostäder
CM-bolagen
fastighetsjobbose
ICA Fastigheter
Riksbyggen
swedavia
Concent
FastighetsNYTT
IPD
rikshem
Tengbom

BUSINESS | ARENA

Hyresgäster. Medarbetare. Ägare.

Med en kunddriven fastighetsförvaltning blir alla vinnare.

Vi vet att man tjänar på att ha nöjda kunder. Det gäller för företag i alla branscher. Det gäller också om man förvaltar bostäder eller lokaler, har vakanser eller allt uthyrt, ska bygga om eller bygga nytt. Så hur får man nöjda kunder? Givetvis är det många faktorer som spelar in, men en bra början är att fråga dem och agera utifrån svaren.

Kunddriven fastighetsförvaltning handlar om att använda hyresgästernas synpunkter till att ta fram tydliga mål och konkreta handlingsplaner för att åstadkomma förbättringar. En framgångsrik kunddialog i kombination med förvaltningens kompetens leder till rätt åtgärder på rätt plats. Ett arbetssätt som ger nöjdare kunder och sparar både tid och pengar.

AktivBo har sedan starten 1991 arbetat med att stödja fastighetsbolag i deras arbete att bli mer kunddrivna. Genom återkommande kundenkäter samlas hyresgästernas synpunkter in och används vid företagens verksamhetsstyrning. För närvarande samarbetar vi med över 250 bostads- och fastighetsbolag som tillsammans har närmare 900 000 hyresgäster.

Hör gärna av er om ni ännu inte börjat mäta,
eller vill ha ut mer av er hyresgästundersökning!

AktivBo

08 23 39 85 | info@aktivbo.se | www.aktivbo.se

KRÖNIKA

TRYGGHET ÄR VIKTIGAST – ALLT ANNAT ÄR SEKUNDÄRT

Att känna trygghet är viktigast. Oavsett var man bor. Allt annat är sekundärt. Därför bör all utveckling ta avstamp i trygghet. För vid avsaknad av trygghet ändrar vi vårt beteende; vi undviker att gå ut, att ses och att bry oss om varandra.

Ofta pratas det om att tryggheten behöver öka i miljonprogramsområdena. Och visst är det så, men trygghet är något alla önskar känna, oavsett var vi bor. I alla boendeenkäter som görs om vad de boende efterfrågar kommer tryggheten alltid på första plats. Det kan handla om lite olika åtgärder som krävs beroende på vilket område det handlar om. Men behovet av att känna trygghet är detsamma.

> Något att utgå från är att fråga vad de boende tycker. För det är inte samma saker som gör oss otrygga. Just för att trygghet är en känsla som upplevs olika beroende på vilka erfarenheter du har, är dialog extra viktigt när det gäller trygghet.

Om trygghet är det självklara målet, vad är då det bästa medlet? Det finns många sätt att åstadkomma ökad trygghet. Det första en kanske tänker på är fler poliser och bättre skalskydd. Och visserligen kan antalet poliser, lås, säkerhetsdörrar och galler ha en påverkan på antalet begångna brott, men om målet är en ökad trygghet så är det en annan typ av åtgärder som krävs.

SÅ VAD FINNS DET DÅ FÖR MÖJLIGHETER för kommuner och fastighetsägare att öka tryggheten?

Något att utgå från är att fråga vad de boende tycker. För det är inte samma saker som gör oss otrygga. Just för att trygghet är en känsla som upplevs olika beroende på vilka erfarenheter du har, är dialog extra viktigt när det gäller trygghet. Så dialog och samverkan mellan kommun, fastighetsägare, skolor och näringsliv är mycket värdefullt för orters utveckling när det gäller trygghet.

Det är väl få som inte hört talas om den nollvision som New Yorks borgmästare antog i början på 1990-talet som bidrog till att brotten minskade dramatiskt. Nollvisionen avskräckte medborgarna från småbrott i syfte att större, grövre brott skulle undvikas. Konkret kan det handla om att vara mer strikt kring drickande av alkohol eller urinerande offentligt, klotter, gratisåkande på tunnelbanan eller över huvudtaget störande beteende.

Men är det möjligt för fastighetsägare och kommuner att skapa sina egna nollvisioner inom exempelvis städning och skadegörelse? Att kraftigt höja sina ambitioner när det gäller klottersanering, snabbt laga det som slås sönder och städa oftare? Ja, det är jag övertygad om. För sambanden mellan nedskräpning, skadegörelse och en ökad otrygghetskänsla hänger ihop.

Men det är även bra med mer konkreta verktyg. Ett exempel är den policy som organisationen Huskurage tagit fram. Flera kommuner och fastighetsbolag har redan tagit till sig verktyget som i princip innebär att de boende ges ökad möjlighet att visa omsorg om sin granne. En policy som säger att här bryr vi oss om varandra. ■

SARA HAASMARK
HÅLLBARHETSCHEF, FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

JAKTEN PÅ
HÅLLBARHET
MED MATILDA LANN

LANDSFOGDEN FÅR NYTT SKAL

DET ÄR NÄSTINTILL SNÖSTORM UTE. DET VRÄKER NER OCH FOLK PULSAR FRAM FRÅN TUNNELBANAN I BAGARMOSSEN. MEN **LITE SNÖ ÄR INGET SOM HINDRAR BYGGARBETARNA** PÅ RUSTHÅLLARVÄGEN I KVARTERET LANDSFOGDEN, HÄR STAMBYTS DET OCH FASADRENOVERAS.

MATILDA LANN | redaktionen@fastighetsnytt.se

Landsfogden byggdes som det tredje egna huset av Einar Mattsson åren 1953-1954 och de 89 lägenheterna genomgår nu omfattande stamrenovering. Byggnaderna är k-märkta och innan renoveringen påbörjades krävdes noga överväganden om vilka ingrepp som kunde ske.

– Det har varit en utmaning, det vi gör är nytänkande, det är i princip ingen som har gjort så som vi gör, säger Mikael Anjou, vd för Einar Mattsson Byggnads AB.

Det är ett klassiskt 50-talshus och det man har gjort är att bygga på en ny fasad på huset och låtit den gamla vara kvar under.

– Det blir en del av klimatskalet och så har vi dragit ventilationsrör i fasaden, vi har installerat ett FTX-system och isolerat utanpå och runt rören. Sen har vi bytt fönster och flyttat ut dem

FOTO: MATILDA LANN

i fasaden för att inte minska ljusinsläppet allt för mycket. Det är ju sällan kärnfysik när man bygger.

Det har varit viktigt att huset har behållit sin karaktär, på utsidan märks knappt någon skillnad från tidigare, den nya fasaden ser ut som den gamla och i och med att fönstren flyttats ut i fasadlivet syns inte heller där någon skillnad.

SOCIAL HÅLLBARHET

– Men det kanske viktigaste är att vi har gjort det här med väldigt stor respekt för de boende, säger Mikael Anjou.

Med det menar han att bolaget tagit initiativ till att integrera hyresgästerna i processen. Informationsmöten har genomförts, samt många individuella möten med de boende. Dessutom skickas regelbundna uppdateringar med nyheter om projektet ut med post.

– Men det fungerar inte med en envägskommunikation, utan det viktiga är att vi följer upp med dialog, säger Mikael Anjou.

En annan del i den sociala hållbarheten har varit att låta hantverkare och boende bekanta sig. Einar Mattsson har nämligen ställt till med kvartersfest vid flera tillfällen.

– För att de boende ska förstå hantverkarnas förutsättningar och för att hantverkarna ska få ansikten på de personer vars lägenheter de jobbar i, har vi haft grilleftermiddag, sillunch och glöggkväll, det har varit mycket uppskattat, säger Mikael Anjou.

I samband med evakueringen av en etapp kom också siffrorna från AktivBo. Mikeal Anjou är nästintill förvånad över det positiva utslaget.

– Att Serviceindex som är det sammanvägda indexet har gått från 82 till 87,4 procent mitt i en rotning när folk har flyttats ut ur sina lägenheter och det är

VEIDEKKE

EN SANN NORGE-HISTORIA:

En Norrman som tror att folk är kloka

Toyota var först. De insåg att om de skulle nå världsklass måste de arbeta på ett annat sätt. Då måste alla förstå målbilden. Vara informerade. Allas kunskap tas tillvara. Målet var att utveckla ett kvalitetssystem för att tillverka produkter på det mest resurssnåla sättet. Men synsättet handlar också om hur människor agerar och arbetar tillsammans.

På Veidekke kallar vi det Involvering. I mer än tio år har vi systematiskt utvecklat ett eget arbetssätt som utgår från de alldeles särskilda villkor som gäller för byggproduktion. Byggande skiljer sig från en fabrik och massproduktion. Byggande är en form av projektbaserad produktion där man leder genom planläggning och planlägger fortlöpande genom involvering.

Krångligt? Inte alls! Vad allt handlar om är att skapa ett samspel som använder allas kompetens, att arbeta så att det skapar motivation och trivsel, att erbjuda ägarskap för olika arbetsmoment och på det sättet skapa förutsättningar för lärande och kontinuerlig utveckling.

Idag är målet att Involvering ska omfatta ALLA. Egna anställda, våra kunder, leverantörer och samarbetspartners. Där är vi inte än men vi är på god väg. Det var kanske därför som vi vann priset som ”Årets leanbyggare 2015”?

Läs mer på **veidekke.se**

Mikael Anjou, vd för Einar Mattsson Byggnads AB.

FOTO: MATILDA LANN

turbulent, är fantastiskt. Man måste också komma ihåg att många av hyresgästerna har bott här sen huset byggdes, det är antagligen lättare i min ålder att acceptera att nu blir det jobbigt ett tag under renoveringen, men det har gått jättebra, säger Mikael Anjou.

En annan fråga som kom upp under renoveringsperioden var inbrott som förekom i källarförråden. Istället för att fatta ett internt beslut om lösning på problemet gick man ut till de boende och lät dem vara med och bestämma vad som skulle hända.

– Det bestämdes att vi låser förrådsutrymmet nattetid och då har ingen tillgång till det, hyresgästerna tyckte att det var bästa alternativet, så vi lyssnade på dem.

TVÅ BLIR MER

Stockholm stads forum för hållbara fastigheter, ett forum för samarbete mellan flera fastighetsägare, -förvaltare och -organisationer i Stockholm, tog i fjol initiativet till det nya hållbarhetspriset ”Två blir mer”. Det delades ut för första gången i samarbete med Green Building Council.

Einar Mattsson Byggnads AB fick motta priset för renoveringen av Landsfogden och priset delades ut av kommunfullmäktiges ordförande Eva-Louise Erlandsson Slorach.

– Det känns naturligtvis väldigt roligt och det är ett erkännande av att det vi har gjort har lyckats, det är så klart en stolthet att få det i konkurrens med många andra stora byggföretag och fastighetsbolag, säger Mikael Anjou.

Tanken bakom utmärkelsen är att få till ett aktivt och målmedvetet hållbarhetsarbete i befintliga byggnader genom ett samarbete mellan fastighetsägare, förvaltare och hyresgäster i vardagen och i mindre projekt.

– Vi vill premiera fastighetsägare som vill jobba med sina fastigheter och energieffektivisera i befintligt bestånd och får med sina hyresgäster i projektet, säger Juan Copovi Mena, fastighetsdirektör, Stockholm stad.

> Husen läcker mycket mindre energi och vi har stoppat in väldigt lite uppvärmningsenergi den här vintern.

Men behövs verkligen ytterligare ett pris?

– Vi upplevde att det inte finns något pris som fokuserar på arbetet som sker i det som redan är byggt, dessutom är det väldigt lite som fokuserar på samarbete mellan hyresgäst och förvaltare, säger Juan Copovi Mena.

Hur hjälper detta Stockholms stads arbete med hållbarhet?

– Fastigheter är en av de största delarna när man jobbar med att minska co2-utsläpp. Vi kommer aldrig nå målet att vara co2-fria år 2050 om vi inte jobbar med det befintliga beståndet. Det gäller att få alla aktörer intresserade av att jobba med detta, säger Juan Copovi Mena.

EKONOMISK VINNING

Förutom nöjdare hyresgäster i kvarteret Landsfogden, vinst för miljön i form av energieffektivisering samt en utmärkelse på det så finns det också en ekonomisk aspekt på renoveringen.

– Gör vi det här bara för att vara snälla? Nej om man ska vara krass, det gör vi så klart inte. Det blir en mycket mer lönsam förvaltning om det är nöjda hyresgäster och det blir mycket smidigare rotning om vi har nöjda hyresgäster, säger Mikael Anjou.

Dessutom gör fasadrenoveringen och det nya ventilationssystemet att husen inte läcker lika mycket energi.

– När vi gjorde alla de här sakerna ihop så kan vi räkna hem det, det blir en lönsam energieffektivisering, husen läcker mycket mindre energi och vi har stoppat in väldigt lite uppvärmningsenergi den här vintern, säger han.

JURYNS MOTIVERING

”Einar Mattsson Byggnads AB har systematiskt och modigt genomfört ett mycket imponerande ROT-projekt i ett flerbostadshus från 50-talet. De valda energieffektiviseringsåtgärderna är både kraftfulla och väl avvägda. Ombyggnader av lägenheter har skett med stor omsorg om och respekt för de boende och byggnaden. Under projektet har det pågått en brett inbjuden dialog med påverkansmöjlighet som främjat goda kontakter mellan boende, hantverkare och hyresvärd. En innovativ och lyhörd dialog med resultat som ökad trygghet, ökad tillgänglighet, bibehållen skönhet och kvalitet samt starkt minskad energianvändning som också gett en hållbar modell för kommande ROT-projekt.” ■

Huddinge

Bild: Riksbyggen.

30 000 steg mot 2030

Vi är en kommun som växer snabbt. Idag är vi över 100 000 invånare, vilket gör oss till störst i länet efter Stockholms stad. Tillväxten gör det möjligt att höja ambitionerna ytterligare. Tillsammans kan vi ta 30 000 steg mot framtiden, i form av 10 000 nya bostäder och 15 000-20 000 nya arbetstillfällen. Allt till år 2030. Följ med oss på den resan.

arena huddinge

Läs mer om Huddinges utveckling på huddinge.se/framtid

REPORTAGE:

BUSINESS ARENA

GÖTEBORG & MALMÖ 2015

BUSINESS ARENA GÖTEBORG

”BRANSCHEN FÅR NOG ANPASSA SIG TILL ATT DET BLIR SMÅDUTTANDE”

POLITIKERNA SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGARNA SÅ SKÖTER MARKNADEN BYGGANDE. **SÅ BRUKAR DET LÅTA** NÄR MAN DISKUTERAR DEN BÄSTA LÖSNINGEN FÖR ETT ÖKAT BYGGANDE.

MATTIAS FRÖJD | mattias.frojd@fastighetsnytt.se

Frågan handlar förstås om vilka förutsättningar som behöver skapas. De planerade investeringsstöden är dock inte lösningen konstaterade panelen under inledningen av Business Arena Göteborg.

Frågan är vilka förutsättningar det parlamentariska läget ger för några större förändringar, det är inga lätta saker konstaterar Mikael Gilljam som är professor i statsvetenskap vid Göteborgs Universitet och kommenterar vad han kallar den smått bisarra Decemberöverenskommelsen där man inte ska rösta på sin egen politik i riksdagen.

– Det är den minst dåliga lösningen på ett omöjligt problem.

Reinhold Lennebo, vd, Fastighetsägarna Sverige, vill dock inte vara alltför pessimistisk och pekar på att det oftast är socialdemokratiskt ledda regeringar som står för stora reformer som kräver lite utmaningar och tror även att det hos bostadsministern finns en insikt om att det också krävs förändringar i det befintliga beståndet om man ska skapa bostäder åt alla. Det aviserade investeringsstödet på 3,2 miljarder från regeringen ger han dock inte mycket för.

– Bristen på bostäder är än mycket svårare än vad vi som sitter här upplever. Det måste till en helhetslösning istället för att dutta med några miljarder för speciella kategorier av boende. Det behövs bostäder av alla slag, inte bara små bostäder, säger Reinhold Lennebo.

FOTO: SIGURDUR J ÓLAFSSON

Christel Armstrong Darvik, Mikael Gilljam, Jan Jörnmark och Reinhold Lennebo.

Christel Armstrong Darvik, Koncernchef Stena Fastigheter, går till och med så långt som att kalla bostadsbristen en tryckkokare, på väg att explodera. Frågan är långt mer komplext än att det går att lösas med investeringsstöd som för Stena Fastigheters del skulle kunna möjliggöra ett eller annat projekt i ytterområdena, men det är inte där problemet sitter menar hon.

– Vi äger i dag mark där det går att uppföra 8 000 lägenheter och vi har en ägare som vill investera i nyproduktion. Haken är planprocessen, att det tar så lång tid att genomföra projekten.

Den låga produktionstakten under många år har fått sina konsekvenser och organisationen hos kommunerna kan inte hantera detta i dag, kapaciteten finns inte. Vi har också ställt om för lägre kapacitet hos entreprenadbolagen. Investeringsstödet riskerar att ätas upp av ökade kostnader på byggmaterial och entreprenad, säger Christel Armstrong Darvik.

Men även om det blir som Mikael Gilljam tror, att decemberöverenskommelsen inte kommer att leva särskilt länge, så kommer det parlamentariska läget att bestå vilket gör det mycket svårt att regera.

– Överenskommelsen gör att det är svårt att genomföra stora politiska reformer, utan branschen får nog anpassa sig till att det blir småduttande och det kommer inte bli några stora reformer. Gäller att gilla läget och försöka påverka i det lilla, ska det hända något kommer det hända först i valet 2018, säger Mikael Gilljam. ■

Kom och besök oss under Business Arena i Stockholm 16-17 september i lounge 10!

EAST SWEDEN

Nytänkande stadsomvandlingar bygger ut regionen

East Sweden förbereder sig för framtiden med starkt växande befolkning och expanderande näringsliv. Flera spännande stadsomvandlingsprojekt gör regionen än mer intressant att investera i.

Expansiva och spännande Linköping

Linköping är idag en av de snabbast växande kommunerna. Med den planerade höghastighetsjärnvägen, Ostlänken, mellan Linköping och Stockholm öppnas nya möjligheter till utveckling. Just nu planeras och genomförs flera nytänkande utvecklingsprojekt inom hållbar stadsbyggnad med fokus på miljö och funktionalitet i moderna stadsbyggnadsmiljöer.

Inre hamnen först ut i stadsomvandlingen

I Norrköping planeras två nya innerstadsstadsdelar inom bekvämt promenadavstånd från det nya resecentrumet som ska byggas med anledning av Ostlänken. Först ut är Inre hamnen. Den präglas av ett mångfacetterat liv med nyskapande arkitektur och nära kontakt med vattnet.

Linköping
Där idéer blir verklighet

NORRKÖPING

www.eastsweden.se

swedavia
SWEDISH AIRPORTS

Nyhet! Kontor med flygplats.

Med nya SkyCity Office One öppnar Swedavia Real Estate dörrarna till en ny kontorsvärld på Stockholm Arlanda Airport.

Vi erbjuder 15 000 kvadratmeter, fördelade på 11 plan. Helt nya, fantastiska kontorslokaler med gångavstånd till terminal och bara 20 minuter från Stockholm City.

Läs mer på swedavia.se eller ring 010-109 89 00

BUSINESS ARENA GÖTEBORG

”DET ÄR INTE SOCIALT HÅLLBART ATT VI INTE LITAR PÅ VÅRA MEDMÄNNISKOR”

Fastigheter står för 40 procent av jordens energiförbrukning, vilket innebär att fastighetsbranschen har ett extra stort ansvar i hållbarhetsarbetet för att uppnå de lokala och globala klimatmålen. Miljörelaterade frågor har branschen därför av naturliga skäl pratat om länge, desto nyare är diskussionerna om social hållbarhet. Trenden utmärker sig exempelvis i att allt fler företag kompletterar sina CSR-strategier och hållbarhetstjänster med sociala perspektiv. Mönstret är tydligt även på Business Arena Göteborg där ämnet löper som en röd tråd oavsett vilken rubrik seminariet har eller vilken talare som står på scen. Vikten av att arbeta med sociala frågor väger tungt och branschen har insett att den kan göra nytta.

Begreppet social hållbarhet inkluderar många frågor, men för att bryta ned det på en överskådlig nivå handlar det egentligen om två faktorer som bör finnas i ett samhälle. Det ena är välfärd, alltså en trivsam miljö och god standard. Det andra är att våra samhällen ska ha en förmåga att lösa problem som människor hamnar i. För att bistå med perspektiv på framförallt det senare fanns Samir Sabri på plats under Business Arenas fördjupning i ämnet.

Samir Sabri, 2nd Chance, talade även på Business Arena i Malmö.

FOTO: SIGURDUR J ÓLAFSSON

BEHÖVER FÖRANKRA SIG I SAMHÄLLET

Samir Sabri, vars berättelse för närvarande figurerar i Aftonbladets podcast *#Fallet*, har en bakgrund som kriminell. För att, som han själv formulerar det, betala tillbaka till samhället (en nota som enligt honom knappast hamnar under en miljard kronor), har han startat verksamheten 2nd Chance som hjälper ungdomar i utanförskap att komma på rätt köl. Det handlar om ungdomar som utagerar sin ilska mot samhället, exempelvis genom anlagda bilbränder och attacker mot samhällstjänster som ambulans och räddningstjänst.

Göteborg är en stad som allt oftare figurerat i tidningarna i samband med grova våldsbrott och kriminella, rivaliserande gäng och enligt Samir Sabri, som nu vill etablera det Stockholmsbaserade 2nd Chance även i Göteborg, behövs aktörer som fastighetsbranschen för att i tid fånga upp kriminella ungdomar. Sysselsättning, arbete och bostad är faktorer som krävs för att ha en chans att förankra sig i samhället och där kan branschen bistå. Här uppmanar Samir till att våga sträcka ut handen.

– Det är våra medmänniskor som bor i våra fastigheter. Vi kan inte utesluta dem från samhället.

På den punkten är fördjupningens samtliga paneldeltagare överens. På ett eller annat sätt faller allt tillbaka på människans välmående som den avgörande faktorn för en positiv samhällsutveckling. Som Rudolf Antoni, vice vd och näringspolitisk chef på Fastighetsägarna GFR och medförfattare till boken *Vart är du på väg, älskade stad?* påpekar är människorna en av grunderna till att en stad blir attraktiv.

– Vi kan ha vackra torg och höga byggnader, men finns inga människor som blåser liv i de offentliga miljöerna finns inte staden.

Det innebär alltså att människan också kan vara ett hinder för att en stad uppfattas som attraktiv. Det kan man bland annat utläsa i de olika spänningsförhållanden som just nu splittrar Göteborg. Gabriella Sandstig, fil. dr. i journalistik och mediekommunikation vid Göteborgs universitet, lyfter fram den allmänna oron som många känner för den demokratiska utvecklingen i samhället.

– Andra människor är avgörande för att vi ska känna oss trygga. Det är inte socialt hållbart att vi inte litar på våra medmänniskor, då kan vi heller inte bygga trygga städer.

Social hållbarhet handlar alltså om två saker: en trivsam miljö med god standard och ett stabilt stöd med god problemlösningsförmåga. I dag erbjuder vi inte det till alla våra medborgare, något både situationen i Göteborg och behovet av rörelser som 2nd Chance speglar.

Men vi kan, genom att ta ett ökat ansvar. ■

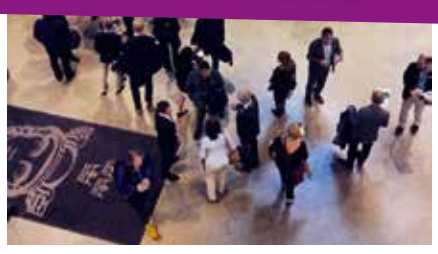
SUSANNA THULÉ

#BUSINESSARENA GÖTEBORG I SOCIALA MEDIER

VAR MAN INTE PÅ PLATS PÅ BUSINESS ARENA GÖTEBORG DEN 14 APRIL KUNDE MAN I VANLIG ORDNING FÖLJA MED I RAPPORTERINGARNA PÅ VÅRA DIGITALA KANALER TWITTER, BLOGGEN OCH INSTAGRAM. **ÄVEN I ÅR VAR DET DIGITALA ENGAGEMANGET BLAND VÅRA BESÖKARE STORT.** ENLIGT TWITTERS LOKALA SPANINGSKONTO TRENDER SVERIGE LÅG #BUSINESSARENA UNDER DAGEN SOM BÄST PÅ PLATS FYRA AV MEST ANVÄNDA TAGGAR I SVERIGE. HÄR HAR VI SAMLAT ETT URVAL AV DEN AKTIVITET SOM FÖRDES PÅ VÅRA SOCIALA KANALER DEN 14 APRIL.

SUSANNA THULÉ | susanna.thule@fastighetsnytt.se

INSTAGRAM



FRÅN BLOGGEN

”När krisen kom 2008 skilde den sig från den tidigare IT-krisen i och med att ingen visste vem som satt på Svarte-Petter, det vill säga de dåliga lånepaketen. Någon hade smitit från notan. Följden blev att man väntade ut varandra. Det var då man kom fram till att man skulle använda penningpolitiken”

Lars Oxelheim, professor på institutet för näringslivsforskning (IFN), Stockholm och Ekonomihögskolan, Lunds universitet, talar om globala ekonomiska trender.

”SKULLE JAG VARA BOSTADSMINISTER OCH REGERING SKULLE JAG TÄNKA TILL”

Mikael Gilljam, professor i statsvetenskap, Göteborgs universitet

”Bristen på bostäder är mycket svårare än vi här inne kan förstå och den kommer att slå oss hårt snart. Politiken måste förstå att ett helhetsgrepp krävs. Vi kan inte dutta med små miljoner här och där”

Reinhold Lennebo, vd, Fastighetsägarna Sverige

”Bostadskrisen kan inte lösas med investeringsstöd, det skulle bara leda till att endast ett eller annat projekt skulle kunna genomföras. Skulle vi få ett investeringsstöd för att hjälpa fastighetsbolag att bygga mer, är risken att stödet äts upp av kostnader på exempelvis byggmaterial.”

Christel Armstrong Darvik, koncernchef, Stena Fastigheter

”BYGG BORT SEGREGATIONEN!”

”Börja med att tänka på hur vi bygger. Bygger vi hyresrätter där det redan finns hyresrätter, bostadsrätter där det redan finns bostadsrätter och villor där det finns villor? Vill man bygga bort segregationen måste man bre ut byggandet, istället för att dutta som man gör i dag.”

Linus Glanzelius, ordförande SSU Göteborg, svarar på frågan hur segregation ska motverkas under ”Vad betyder de ungas åsikter för Göteborgs utveckling”

TRENDER I SVERIGE

14 APRIL @TRENDINALIASE

1. #SETT2015
2. #BARN15
3. #SNV15
4. **#BUSINESSARENA**
5. #SKLKOM

TWEETS

ANNA ANDERSSON
@_AnnaAndersson_
Idag är det **#businessarena** som gäller, dagen brukar vara full med lärdom och inspiration. Kommer med all sannolikhet vara så idag också.

STEFAN ALBINSSON
@StefanAlbinsson
Lars Oxelheim är skeptisk och målar upp en mörk bild av världsekonomin. Det är svårt att argumentera emot.

HANNU RANTANEN
@HannuRantanen
Lars Oxelheim, vilket inspirerande tal! Skrämmande på ett sätt, men så sant.

ANNA LÖNN LUNDBÄCK
@alonnlundback
Snart är det min tur! Bostadsbrist, efterfrågan och hyresrättens roll. Men först lite lunch & mingel.

PATRIK FAMING
@PFaming
Business Arena har en väldigt bra rytm! Dom har insett pauserna och småpratets betydelse.

SIX NEWS
@SIXNews
Värderingspanel vid **#businessarena** i Göteborg ser forts många frågetecken för fastighetssektorn kring förslag från **#Företagsskattekommittén.**

FREDRIK OLSSON
@fredrikolsson1
Dagens behållning på **#businessarena**: killen från miljonprogrogramsområde som flyttat till Majorna fick frågan hur det var där och svarade: för dött.

FREDRIK OLSSON
@fredrikolsson1
Självklart mycket annat nyttigt idag på **#businessarena** också. Tack **@Fastighetsnytt.**

Linus Glanzelius, Olivia Järvholm, Wissam Morabet och Anna-Johanna Klasander.

FOTO: SIGURDUR J ÓLAFSSON

BUSINESS ARENA GÖTEBORG

”ALLA BOR I SAMMA TRAPPUPPGÅNG”

Vad efterfrågar de unga i Göteborg? Under Business Arena Göteborg tog 18-årige Wissam Morabet plats på scenen. Han jobbar för närvarande med Made in Backa, en tidskrift av och för barn i stadsdelen Backa. Att investera i den yngre generationen ser han som en lånsiktigt god investering och hoppas också på mer renoveringar av miljonprogrammet.

Made in Backa är tidskrift där barn och ungdomar kan komma till fritidsgården och rita eller skriva sin historia som sedan blir publicerad. Wissam Morabet, som läst bygg- och anläggning och är arbetssökande vid sidan av det han gör på Made in Backa, tycker att tidningen gör att unga kommer till fritidsgården mer och inte hänger lika mycket på ställen där de kan hamna i problem. Just ungdomsgårdarna och mer pengar till ungdomssatsningar är det han tror kommer hjälpa mest i längden för Göteborg.

– Lägg pengar på att få unga engagera sig politiskt, sporta och att nå det de vill göra, på fritiden också. Nu har de lagt ner flera fritidsgårdar, jag vet att det är ett jobbigt ämne men de behövs. Det finns en i Backa och den har gjort så mycket för människor, inget fel att de bygger fler.

En sak för att undvika att unga drabbar samman, berättar Wissam, är att göra satsningar som han själv fått uppleva som gjort att han känner folk lite överallt. Att exempelvis samla några från varje fritidsgård och göra något tillsammans så man lär känna varandra när man är unga och så man inte är främlingar när man blir äldre.

– Nu kan jag röra mig fritt i hela Göteborg på grund av att när jag var yngre lärde jag känna folk via fritidsgårdarna. Nu kan jag hänga vid platser där jag inte kunde vara tidigare. Får man de unga att göra grejer tillsammans så lovar jag att man kommer att undvika problem när de blir äldre.

På frågan om vad han gillar med Göteborg svarar han istället att vad han inte gillar är att man inte renoverar bostäderna tillräckligt. Att renovera mer kommer skapa jobb och trevligare miljöer som får folk att besöka oftare, ”ta vara på det gamla men renovera det som är för gammalt” som han uttrycker det. Själv bor inte han längre i Backa utan har flyttat till Majorna, flytten beskriver han som att komma till ett ganska tomt ställe.

– När jag var liten var det bara att gå ut så såg man 20 personer leka och spela fotboll. Nu står folk bara vid hållplatsen och ska vidare. Jag saknar lite ”tjöt”, skrik och lukten av vitlök.

Wissam var också tydlig med vad han ansåg om sitt boende under uppväxten.

– Jag älskar miljonprogrammen, jag är uppväxt där med stor gemenskap och det finns alltid något att göra. Kom in i Made in Backa tack vare att jag bodde där och nu finns det även Made in Tuve och Made in Kärra. Alla bor i samma trappuppgång, det är underbart med människorna och kärleken. ■

MATTIAS FRÖJD

BUSINESS ARENA MALMÖ

FOTBOLL LYFTER ROSENGÅRD

LDB FUSIONERADES MED FC ROSENGÅRD, **I GRUNDEN ETT INTEGRATIONSPROJEKT** MED SYFTE ATT FÖRÄNDRA SYNEN PÅ ROSENGÅRD SOM STADSDEL. MED PROFILER SOM MARTA VIEIRA DA SILVA OCH THERESE SJÖGRAN SKA LAGET VINNA TITLAR OCH INSPIRERA UNGDOMAR SOM HAR DET SVÅRT I SAMHÄLLET.

MFF:s Damsektion hade sedan 2007 namnet LdB FC efter huvudsponsorn, ett kontrakt som gick ut 2013. Håkan Wifvesson, styrelseordförande, FC Rosengård, berättar att man startade diskussionen 2012 om vilken väg man skulle ta, och vem man ville samarbeta med. Efter att ha skannat av alternativen i Malmö fastnade man för FC Rosengård, en klubb som jobbade med sociala projekt och där kände man att man kunde göra mest nytta. Men det blev heta diskussioner om föreningsnamnet.

– Jag lovar att det var både hot och tuffa samtal, det var många som inte ville heta Rosengård. Men i dag kommer många fram och säger att det var det bästa vi gjorde, säger Håkan Wifvesson.

Ett av klubbens projekt är Boost by FC Rosengård som riktar sig till ungdomar, kvinnor och män, med särskild fokus på de som inte har fullföljt sin gymnasieutbildning, har en funktionsnedsättning eller är utrikesfödda. Projektet är sponsrat av europeiska socialfonden och klubben har anställt 25-30 coacher. Håkan Wifvesson berättar att sedan hösten 2011 har man slussat igenom 1 600 ungdomar, av dess har 800 gått till arbete eller skola.

– Det handlar om att fånga ungdomar, jobba nära och stärka deras självförtroende. Samhället har inte alltid möjligheten och då är det kul att vi som förening kan göra detta.

Mediabilden kanske har varit orättvist hård mot stadsdelen Rosengård, med den nya föreningen finns möjligheten att ladda namnet med något positivt. Föreningens värderingar speglas också i deras arbete med att rekrytera spelare. Håkan Wifvesson menar att det är centralt för arbetet att ha goda förebilder i laget.

– När vi rekryterar är det viktigt att de har rätt värdegrund och att de har den med sig på plan, men än viktigare utanför planen. Kan de bidra till Boost och visa att det går att vara proffs och visa respekt är det värt mer än ett SM-guld.

Två av lagets största profiler är Therese Sjögran, Sveriges meste landslagsspelare, och Marta Vieira da Silva, vald till världens bästa fotbollsspelare fem gånger. Visst är det stora skillnader i vägen fram men likheten är att de båda nått långt och båda började redan i tidig ålder. För Therese började resan redan vid sex års ålder.

– Jag växte upp i en liten by, Harlösa, och det fanns inte så mycket att göra mer än att spela fotboll eller skjuta luftgevär, så det var inte ett svårt val.

Att klubben står upp för den sociala biten inspirerar också spelarna som märker av de positiva effekterna.

– Ungdomarna vet vilka vi är och bara det är ett bra betyg. Det var rätt i tiden att byta namn och lyfta Rosengård, den stadsdelen är inte så dålig som folk tror, säger Therese Sjögran.

För Marta var det också tidigt med fotbollen. Inte så underligt då hon själv berättar att man i Brasilien lever fotboll 24 timmar om dygnet. När man inte spelar pratar man fotboll, gammal som ung. Men som tjej fick hon dock fajtas för att få vara med och visa att hon också kunde, och stöttningen var i princip obefintlig. För Marta betydde det mycket att komma till en klubb med sociala ambitioner då hon haft det tufft själv och är glad över att Rosengård har den delen.

– Fotboll betydde allt för mig, jag utvecklades som person och fick ett bättre liv och kunde visa att tjejer också kan spela en sport fast många inte tyckte det.

– Jag är väldigt stolt att jag klarade det och stolt att folk blir motiverade av min historia och utveckling. Du ska tro på dig själv och följa din dröm, det är många tjejer i min hemstad i Brasilien som vill spela fotboll nu, säger Marta. ■

MATTIAS FRÖJD

FOTO: SIGURDUR J ÓLAFSSON

Therese Sjögran och Marta Vieira da Silva.

GENOM LINSEN:

BUSINESS ARENA MALMÖ

FOTON: SIGURDUR J ÓLAFSSON

Vi samarbetar med några av
SVERIGES LEDANDE REKRYTERINGS-, SEARCH- OCH BEMANNINGSFÖRETAG!

PM search · fasticon KOMPETENS · isaksson REKRYTERING & BEMANNING · Boardtalk · NEWSEC · REAL competence · HAYS Recruiting experts worldwide · STUDENT RESURS

Vill du också synas här?
Kontakta gärna mig för information om vad det innebär att samarbeta med oss.
Mia Räikkönen I 08-652 80 20 I 076-196 86 76 I mia.raikkonen@fastighetsnytt.se

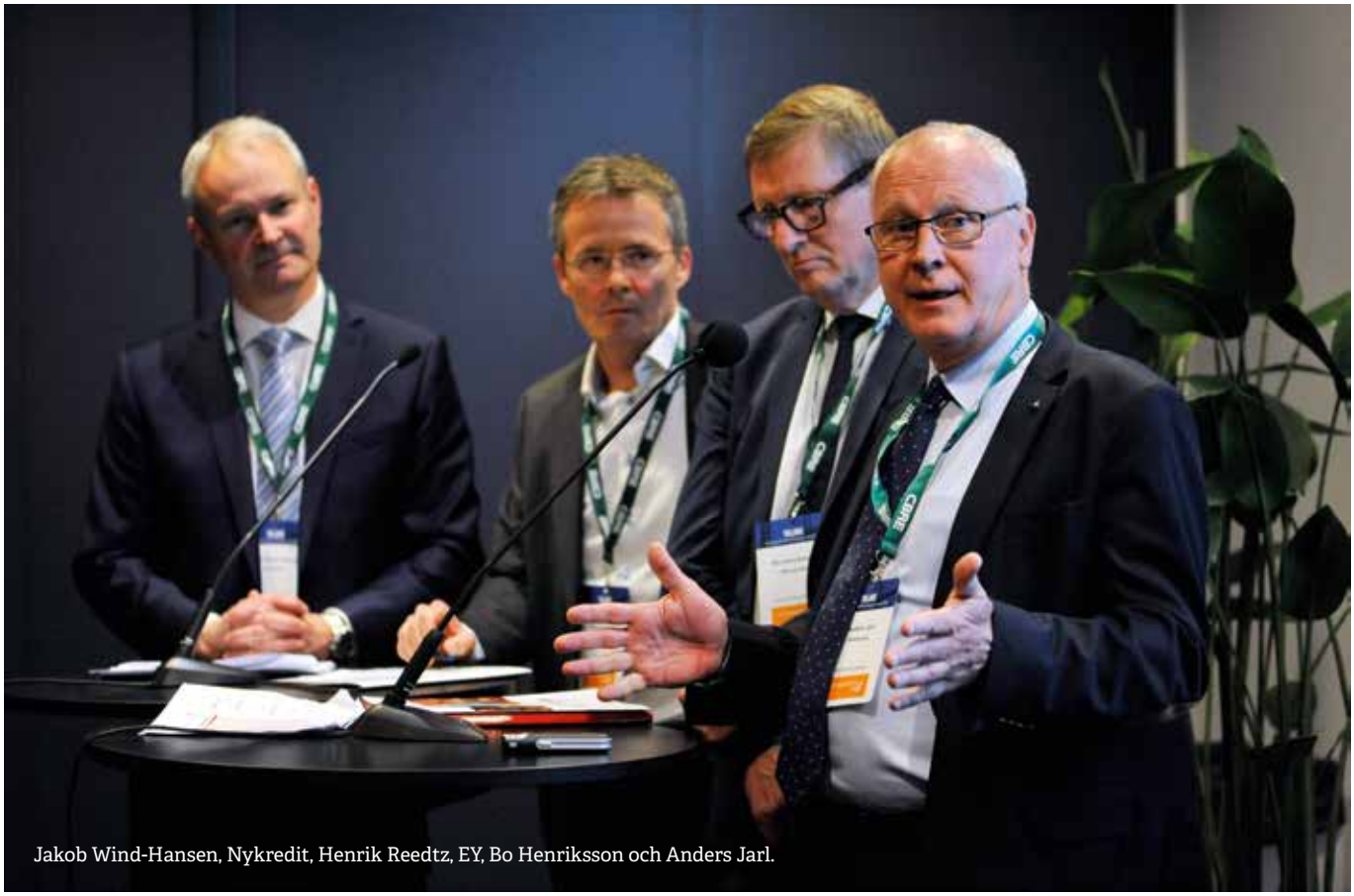
10 ÅR Fastighetsjobb
fastighetsjobb.se

ENKLARE FÖRVALTNING ÅT ALLA!

Det kan vara svårt att köpa förvaltning. Därför har vi på HSB Stockholm gjort det enklare, även för dig som fastighetsägare. Till exempel har vi förpackat förvaltningstjänster i tre smarta paket.

Vill du veta mer? Boka en personlig rådgivning på 010-442 11 00 eller forvaltning.stockholm@hsb.se.

HSB – där möjligheterna bor



Jakob Wind-Hansen, Nykredit, Henrik Reedtz, EY, Bo Henriksson och Anders Jarl.

FOTO: SIGURDUR J ÓLAFSSON

BUSINESS ARENA MALMÖ

SVENSKARNA HÅLLER SIG I KÖPENHAMN

Det är Köpenhamn med omnejd som gäller för de svenska fastighetsbolagen Wihlborgs och Norrporten. Finanskrisen ställde inte till med någon större dramatik och bolagen har goda erfarenheter av det danska realkreditsystemet.

Under seminariet om den danska fastighetsmarknaden fanns Wihlborgs vd Anders Jarl och Bo Henriksson, affärsområdeschef på Norrporten, på plats för att berätta varför de valt att investera i Danmark. Båda företagen har funnits länge på den danska marknaden, Wihlborgs sedan 1996 och Norrporten sedan 2005. Sanningen att säga handlar det om ett ganska avgränsat geografiskt område för de två svenska aktörerna, nämligen Köpenhamn.

– Vi kommer inte att investera utanför Köpenhamn, och även om marknader alltid går upp och ner kommer den stora inflyttningen till staden vara gynnsam för oss i det långa loppet, säger Bo Henriksson.

Anders Jarl är inne på samma linje, och säger med viss glimt i ögat att Wihlborgs har som regel att ingen fastighet i beståndet får ligga längre än 45 minuters resa från huvudkontoret i Malmö.

Danmark drabbades hårdare än Sverige av finanskrisen, och tuffast var det mellan 2008 och 2011.

– Vi fick något högre vakanser och hyrorna sjönk en aning, men på det hela taget var situationen stabil för oss med en direktavkastning på 5-5,25 procent, säger Bo Henriksson.

Även för Wihlborgs ökade vakanserna med någon procent, men som Anders Jarl påpekar var det bostadsmarknaden, inte kontor, som hade de stora problemen.

När det gäller finansiering har de svenska bolagen fått stifta bekantskap med det danska realkreditsystemet. I korthet är det uppbyggt så att utlåningen finansieras genom att obligationer utfärdas. Återbetalning av lån och betalning till innehavare av obligationer måste alltid vara i balans på ett sätt som gör att bankens finansiella risker elimineras. Idag går det att låna upp till 60 procent av marknadsvärdet när det gäller kommersiella fastigheter och upp till 80 procent till bostäder i Danmark.

– När det gäller våra affärer i Danmark har vi lånat allt av danska banker. Upp till 60 procent, och även resterande belopp har vi lånat av det danska realkreditsystemet, men då med svenska fastigheter som säkerhet. Detta för att undvika valutarisk och för att slippa derivat, säger Anders Jarl. ■

DANIEL BERGSTRAND

vi bygger GÖTEBORG

VI ÄLSKAR hyresrätten

Vår stad behöver fler hyresrätter och vi på Familjebostäder är i full gång med att bygga dem. Och vi gör det med hälsa och miljö i fokus.

Visste du att Familjebostäder var först i Norden med att erbjuda Svanenmärkta hyresrätter? Det innebär energisnåla flerfamiljshus med miljömässiga byggmaterial. Dessutom bygger vi rökfria hyresrätter för att förbättra levnadsstandarden för allergiker och hyresgäster som vill undvika passiv rökning. Läs mer på vår hemsida: familjebostader.se

Familjebostäders Däckshuset med sina 48 rökfria och svanenmärkta lägenheter i Sannegårdshamnen. Ritad av Wingårdhs arkitektkontor, inflytt 2015.

Vi på Familjebostäder tycker att alla borde få njuta av sin balkong eller uteplats utan att bli störd av rökande grannar. Därför satsar vi på rökfritt!

För att bli Svanenmärkt får byggmaterialet inte innehålla tungmetaller, vara cancerogena eller hormonstörande. Det tycker vi på Familjebostäder är viktiga aspekter för alla våra hyresgäster.

HÄR BYGGER VI FLER HÄLSOSAMMA HYRESRÄTTER

Hovås
240 hyresrätter
Inflytt 2017

Fjällbo park
110 hyresrätter
Inflytt 2017

Sisjön
100 hyresrätter
Inflytt 2018

Donsö
45 hyresrätter
Inflytt 2017

Tynnered
140 hyresrätter
Inflytt 2018

Kungsladugård
70 hyresrätter
Inflytt 2017

Gunnilse
100 hyresrätter
Inflytt 2018

Majorna
25 hyresrätter
Inflytt 2016

Högsbotorp
59 hyresrätter
Inflytt 2016

Familjebostäder i Göteborg

KRÖNIKA

FÖRMEDLADE LÅN TILL STATER

Ivar Kreuger var innovatören som gick fel. Tillsammans med kompanjonen Paul Toll grundade han 1908 Kreuger & Toll, byggbolaget som lanserade armerad betong. Det hade Kreuger lärt sig i USA som nybakad, 20-årig civilingenjör.

Det ena gav det andra – från byggande gick han in i fastigheter. I år är det hundra år sedan han grundade Hufvudstaden. Det nya bolaget gjorde klipp när statsmakterna lade tak på hyrorna i inflationsekonomin och många husägare, men Hufvudstaden gick också före med biosalonger.

De flesta förknippar Kreugers imperium med tändstickorna, men Kreuger & Toll var minst lika viktig för att mobilisera småspararnas pengar. K & T lanserade nya värdepapper – debentures – som gick som smör i solen.

> Wallenbergarna drog öronen åt sig. Redan i september 1930 varnade häradshövdingen sonen Jacob, som utnämnts till bankens verkställande direktör.

Sedan gick han ut på den internationella kapitalmarknaden. Från 1927 hjälpte han flera stater att ta upp stora obligationslån i utbyte mot koncessioner och monopol på tändstickor. De kapitalflöden han förmedlade från USA till Europa har jämförts med den roll Marshallhjälpen skulle spela efter andra världskriget.

Efterhand vidgade Kreuger sitt engagemang i det svenska näringslivet. Under 1920-talet började han fusionera en rad norrländska skogsindustrier till Svenska Cellulosa AB (SCA), han blev dominerande ägare i L.M. Ericsson och lade sig till med de lovande guldfyndigheterna i Boliden.

GENOM FINGERFÄRDIGA TRANSAKTIONER mellan bolagen finansierade deras kassaflöden utdelningen på de kreativa värdepapper som såldes till ständigt bättre kurser. En stor del av tillgångarna och transaktionerna visade sig vara rent fiktiva när revisorerna Price & Waterhouse gick igenom räkenskaperna efter kraschen. Kreuger utnyttjade de brutna räkenskapsåren, hävdade Peter Wallenberg när jag intervjuade honom 2012. Han var bara barnet då, men hade hört de vuxna berätta. Så fort bokslutet i ett bolag var klart flyttade han tillgångarna till nästa.

Wallenbergarna drog öronen åt sig. Redan i september 1930 varnade häradshövdingen sonen Jacob, som utnämnts till bankens verkställande direktör. Sfären borde inte köpa aktier eller debentures (ett slags obligationer) i Kreuger & Toll.

Den 23 november 1931 träffade Marcus jr sin kollega George Murnane i Paris. Han kom från Kreugers amerikanska bankirfirma Lee, Higginson & Co. Murnane redogjorde för vad han visste om Kreugers ställning, men Wallenberg avslutade sin uppteckning från mötet: ”Mitt intryck är, att M. vet ej allt vad K. gör.”

Försiktigheten betalade sig. Efter skottet i Paris var de flesta andra banksfärerna illa ute, men Stockholms Enskilda var likvid. Hufvudstaden gick till Skandinaverna, men Wallenbergarna flyttade fram positionerna i Ericsson, Tändsticksbolaget och på många andra håll. Det lade grunden för deras dominans efter andra världskriget. ■

GUNNAR WETTERBERG
HISTORIKER OCH FÖRFATTARE

Ett bra sätt att minska växthus-effekten på: Växter på hus.

Klövern Fastigheter är en av förra årets E-Prizevinnare.

E-Prize är ett samarbete mellan oss och Veckans Affärer och belönar företag som på ett uppfinningsrikt sätt blir mer lönsamma och värnar om miljön genom att bli mer energieffektiva. I kategorin ”Fastigheter och offentlig sektor” gick 2014 års pris till Klövern Fastigheter.

Mellan 2007 och 2012 lyckades de minska värmeförbrukningen i sina fastigheter med 20 procent, inte minst genom sina hängivna teknikers dagliga arbete i fastigheterna. Användningen av sedumtak gör även att växthuseffekten minskar då växterna omvandlar koldioxid till syre. Dessutom har Klövern börjat sälja överskottskyla till Transportstyrelsen i Örebro. Grattis Klövern!

e·on

KRÖNIKA

TÄNK UTANFÖR BOXEN!

Bostadsbristen är sannerligen ett problem i storstadsregionerna och en grupp som drabbas hårt av den är studenterna. Det gäller alla Sveriges universitetsstäder och då inte minst Stockholm där vi utöver Stockholms universitet har tre högskolor i världsklass. Vid varje terminstart nås vi av berättelser och studenter som har svårt att ordna boende och särskilt är det ju de vars föräldrar inte har råd att köpa en bostadsrätt som drabbas. Bostadsbristen har till och med börjat gynna smärre och nyare högskolor i orter som inte är i samma grad förenade med högre utbildning. Så har det förresten varit ganska länge nu och jag minns att när jag en gång i tiden gick på Högskolan i Skövde marknadsförde skolan sig genom att garantera bostad inom en tio eller 15 kilometers radie från skolan. Även Mälardalens Högskola har senaste åren marknadsfört sig, bland annat på tunnelbanan i i Stockholm, som en stad där man både kan studera och bo.

> Det innebär att man skulle få plats med 1 800 studentlyor i denna fantastiska byggnad.

Det pratas ofta om bostadsbristen som ett hot mot den ekonomiska tillväxten i huvudstaden och storstadsregionerna. Vidare har man vid något tillfälle hört talats om att bostadsbristen hotar kvaliteten på universiteten i universitetsstäderna då bra studenter väljer bort dessa och kan tänka sig att flytta utomlands istället, eller varför inte till Eskilstuna eller Skövde. Det är väl att ta i men visst, bostadsbristen är ett problem och det är ett bekymmer om studenter ens funderar på att välja bort lärosäten som KTH eller Handels för att de inte kan få drägligt boende.

NYLIGEN GICK JAG ÖVER BRON från Skeppsholmen och tittade över fjärden mot Stadsholmen. Samtidigt som jag ockulärbesiktigade kungens officiella residens slog det mig att den magnifika byggnad som kungliga slottet ju är kanske är lite för stor för kungafamiljens verkliga behov. Slottet är ju trots allt ett av Europas största med sina 47 000 kvadratmeter och 1 430 rum. Dessutom ligger det ju ganska centralt. Varför inte bygga om det till studentbostäder. Säg att man har en boyta på 45 000 kvadratmeter (vad vet jag) och varje student kanske behöver 25 kvadrat. Det innebär att man skulle få plats med 1 800 studentlyor i denna fantastiska byggnad. Med det skulle man nog komma nära att lösa hela studentbostadsbristen.

Vidare skulle det centrala läget vara ypperligt för studenterna, nästan i promenadläge från skolorna och tänkt vilken färg dessa unga och vetgiriga människor skulle sätta på stan. Faunan i CBD skulle i alla fall bli betydligt mer varierad. Alla de som har bott i Uppsala vet vad jag menar. På sommaren skulle studenterna sedan kunna hyra ut sina lyor till turister, gissa vad en rik turist skulle inte pröjsa för att få bo i huset där Sveriges konungar har slutit igen ögonen för att vila. Sist men inte minst, tänk vilket liv det skulle vara på gården på Valborgsmässoafton, istället för att Stockholmsstudenter skulle vallfärda till Uppsala skulle det utan tvekan bli helt tvärtom, Uppsalastudenterna skulle ta sig till Stockholm för att få festa på slottsgården.

För att förekomma allt missförstånd så vill jag bara säga att jag inte har tappat förståndet, och jag tycker inte att slottet ska byggas om till studentbostäder. Faktum är att jag förutom att ha stor respekt för kungahuset och den svenska monarkiska traditionen anser att vi nog kan behöva alla gulliga kåkar i Stockholm som attraherar turister med sina dollar och euro. Däremot är det viktigt att vi börjar tänka utanför boxen. När det gäller debatten om bostadsbristen, oavsett om det gäller bostäder för studenter eller andra, så tycker jag att alldeles för många står och stampar. Det spelar ingen roll hur många utredningar regeringen tillsätter eller hur många forskningsrapporter byggbolagen beställer, det viktiga är att vi börjar tänka kreativt och i lösningar istället för att alltid bara se problem och hinder. Vi måste tänka utanför boxen och vi måste sluta tjafsa om påvens skägg och lösa problemen. Det gäller fastighetsägare, byggbolag och inte minst politiker. Vi vet att problemen finns men vi vet också att där det finns problem finns även lösningar. ■

SVERRIR THÓR
REDAKTÖR, FASTIGHETSNYTT

STADSDEL FÖR FORSKNING OM SAMHÄLLSBYGGNAD

NÄR MAN TALAR STADS- OCH SAMHÄLLSUTVECKLING DYKER OFTA ORDET INNOVATION UPP. DÄRFÖR ÄR DET EXTRA INTRESSANT ATT SE NÄR JOHANNEBERG SCIENCE PARK SKA **UTVECKLAS TILL EN LEVANDE MÖTESPLATS** DÅ AKTIVITETERNA PÅ OMRÅDET HAR FOKUS PÅ BLAND ANNAT SAMHÄLLSBYGGNAD. 4 000 ANSTÄLLDA FRÅN NÄRINGSLIVET OCH YTTERLIGARE 100 000 KVADRATMETER SKA TILLFÖRAS FRAM TILL 2020.

MATTIAS FRÖJD | mattias.frojd@fastighetsnytt.se

Inkilat mellan Guldheden, Gibraltargatan och mossen ligger Johanneberg Science Park, i dag ett campusområde med ett ganska industribetonat utseende. Det saknas dock inte liv, förutom 140 företag finns också Chalmers tekniska högskola med 8 500 studenter. Det finns alltså goda förutsättningar för utveckling av en stadsdel där företag, studenter och forskare kan samverka och lära av varandra.

4 000 NYA ARBETSPLATSER

Johannebergs Science Park grundades 2010 av stiftelsen Chalmers tekniska högskola och Göteborgs stad med målet att stärka området för både akademi och näringsliv. Navet är givetvis Chalmers tekniska högskola, men representerat finns också starka forskningsmiljöer som Centrum för Management i Byggsektorn, Mistra Urban Futures och Centrum för vårdens arkitektur. På gång är bland annat två större samverkansprojekt inom ramen för Johannberg Science Park, HSB Living Lab och Riksbyggens Positive Footprint Housing.

Maria Ådahl är ansvarig för fokusområdet hållbar stadsutveckling på Johanneberg Science Park. Hon ska verka för att det händer saker, att samverkansprojekt startas och också vara delaktig i utvecklingen av det fysiska området. Det finns i dag cirka 1 000 anställda från näringslivet, en siffra som ska växa till 5 000 enligt utvecklingsplanen. För Maria Ådahl gäller det att skapa förutsättningar som gör att företagen ser fördelarna med att etablera sin verksamhet på plats. Rätt aktörer och stora företag kan också hjälpa till driva utvecklingen. En förebild är Lindholmens Science Park där etableringar som Volvo, Ericsson och SVT

JOHANNEBERG SCIENCE PARK

Johanneberg Science Park är en samverkansmiljö för idé- och kunskapsutbyten mellan akademin, näringsliv och samhällsaktörer på Chalmersområdet. Aktiviteterna koncentreras till områdena Samhällsbyggnad, Energi, Material- & Nanoteknik.

Johanneberg Science Park ägs av grundarna Göteborgs Stad och Stiftelsen Chalmers tekniska högskola tillsammans med AB Volvo, Bengt Dahlgren AB, Göteborg Energi, HSB, Peab, Riksbyggen, Tyréns AB, Skanska och White arkitekter.

Maria Ådahl framför första etappen. Husen uppförs under projektledning av Chalmersfastigheter AB, byggs av Skanska och ritas av White Arkitekter.

lockat flera mindre och medelstora företag till området.

– Vi satsar initialt på aktörer från våra fokusområden samhällsbyggnad, energi och material- och nanoteknik, men det behövs många olika aktörer för att skapa en intressant miljö. För ett gynnsamt klimat för innovationer kan man inte bara ha lika verksamheter, utan det behövs ett myller av olika typer av företag och verksamheter. En attraktiv fysisk miljö i kombination med ett intressant innehåll krävs.

FRÅN PARKERING TILL STADSGATA

Johanneberg Science Park driver tillsammans med fastighetsägarna Chalmersfastigheter och Akademiska Hus expansionsplaner om cirka 100 000 kvadratmeter inom Campus Johanneberg till 2020. I en första etapp utvecklas 8 200 kvadratmeter med 430 kontorsplatser. En viktig del är både att stad, akademi och näringsliv är representerade i byggnaden, och man behöver också skapa förutsättningar för att mötas och utbyta idéer.

– Vi har jobbat aktivt med våra delägarföretag om framtidens kontor, i det nya huset är det exempelvis ett helt plan som ska vara ett samverkansplan. Där kan många företag ha en plats, om än inte en bestämd plats, som vi hoppas ska främja samverkan. Vidare handlar det om att exempelvis utforma fikarum och cafeteria i bottenvåningarna så att man träffas, säger Maria Ådahl.

Men att skapa en attraktiv del av staden som kan locka nya företag behöver också liv utanför kontorets väggar. Området är i dag lite som en isolerad ö, har man inte ärende dit är det en plats svår att upptäcka. I de angränsande områdena finns det mycket bostäder, men det är sämre ställt med service. Tanken att området ska integreras och bli en del av staden och nya detaljplaner är under bearbetning. Exempelvis finns det planer att omvandla hela Gibraltargatan, som till stor del är en parkering i dag, till en stadsgata.

– Förutom nya människor från näringslivet ska området utvecklas till en myllrande stadsmiljö med bostäder, caféer och restauranger, en attraktiv stadsyta helt enkelt, säger Maria Ådahl.

Brf Viva.

POSITIVE FOOTPRINT HOUSING

Riksbyggens forsknings- och bostadsprojekt i samarbete med Johanneberg Science Park, Chalmers, Göteborgs universitet och Göteborg Energi I projektet står social hållbarhet, energieffektivitet och minskad miljöpåverkan i fokus. Bostadshus byggs vid Dr Allards gata på Guldheden, i nära anslutning till Chalmers.

BILD: TENJINVISUAL

HSB Living Lab.

HSB LIVING LAB

En testarena för framtidens boende där nya tekniska och arkitektoniska innovationer ska testas under 10 år. Byggnaden har fem våningar bestående av en boendedel med studentbostäder och en utställningsdel. Huset kommer att stå klart för inflyttning 2016.

Gibraltargatan kan bli stadsgata.

Vi jobbar bara med **en bransch**

MÖT OSS I ALMEDALEN!

Läs mer på **fastigo.se**

Fastigo är specialister på att hjälpa fastighetsbranschens arbetsgivare att bygga attraktiva företag där människor trivs och kan utvecklas. Vi stödjer fler än tusen medlemsföretag med råd, kompetens, förhandlingsstyrka och kollektivavtal.

FASTIGO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

”VI KOMMER INTE ATT DUMPA MARKPRISERNA”

BOSTADSBRISTEN I STOCKHOLM HOTAR TILLVÄXTEN. MÅLET FRÅN STADSHUSET STÅR FAST VID **140 000 NYA BOSTÄDER TILL ÅR 2030**. KARIN WANNGÅRD HAR VARIT HUVUDSTADENS STARKA KVINNA I ETT DRYGT HALVÅR NÄR FASTIGHETSNYTT TRÄFFAR HENNE PÅ HENNES KONTOR HÖGT UPP I STADSHUSET.

MARIA NORDLANDER | maria.nordlander@fastighetsnytt.se

I januari 2014 presenterade dåvarande finansborgarrådet Sten Nordin utredningen Bostadspotential Stockholm, som slog fast att man ville bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Sedan dess har det varit mycket på agendan, med debatter om Bromma Flygplats, förbifart Stockholm och detaljplaner fram och tillbaka. Sedan Wanngård tillträdde har hon bland annat tillsatt en bostadsgeneral, Torleif Falk, och Ingela Lind, en av stadsdirektörerna som totalansvarig för bostadsbyggandet.

Hur går det, Karin Wanngård?

– Ett halvår in i tjänsten som finansborgarråd för Stockholm så tycker jag att det går bra. Jag försöker få ihop samordningen där vi ser att det inte alltid rullar på som det ska. Man får inte planhandläggare i tid, och processen stoppas upp för att man inte riktigt vet vem som ska driva den vidare. Vi har en akut bostadsbrist i Stockholm, som är oerhört allvarlig. Det jag har gjort är att försöka bryta ned målen, med 40 000 nya lägenheter 2020 till att börja med.

Byggandet måste gå mycket snabbare om målet ska nås till 2030. 2013 beslutade exploateringsnämnden i Stockholms stad om markanvisningar för 5 086 lägenheter. Enligt Fastighetsnytts beräkningar måste man markanvisa drygt 9300 bostäder varje år fram till 2028, för att nå målet.

Hur ska ni göra för att få upp farten?

– Jag kommer aldrig att bygga en enda lägenhet själv. Jag är djupt beroende av att den privata fastighetsmarknaden fungerar.

FOTO: LIESELOTTE VAN DER MEIJS

FAKTA KARIN WANNGÅRD

Yrke: Socialdemokratiskt finansborgarråd för Stockholm sedan valet 2014.

Ålder: 39.

Familj: Man och två barn.

Bor: Radhus i Vällingby.

Politisk bakgrund: Har varit fritidspolitiker länge. Ledamot i Stockholms kommunfullmäktige sedan 1994. Blev gruppledare och oppositionsborgarråd för socialdemokraterna i Stockholms stad 2011.

Utbildning och yrkesbakgrund: Ekonomilinjen på gymnasiet. Började jobba på transportarbetareförbundet 1994. 1997 började hon jobba på Grafiska fackförbundet, och 2000 blev hon lönekonsult vid Danderyds sjukhus. Mellan 02 och 04 studerade hon personalvetenskap vid SU. 2007 blev hon nordisk lönechef på Hewlett Packard.

Källa: Wikipedia

FOTO: MARIA NORDLANDER

Vi har ett stort problem med att väldigt många planprocesser tar väldigt lång tid. Det handlar om att ha fler planhandläggare. Som privat fastighetsägare så har du inte råd att hålla en plan igång med överklagansprocesser och ligga ute med pengar, vilket leder till färre investerare i Stockholmsregionen. Vi måste få färdigt byggen och få ut lägenheterna på marknaden. Jag gör min del i att snabba på planprocesserna från stadens sida, det är inte rimligt att man väntar i ett år på en planhandläggare.

Hur gör du för att få fler planhandläggare?

– Vi har en ny organisation på plats, och vi lägger mer pengar på stadsbyggnads – och exploateringskontor för att få fram fler planhandläggare. Vi har redan kompetenta tjänstemän i staden, och nu stärker vi upp ytterligare.

KOMMER INTE ATT SÄNKA MARKPRISERNA

I Stockholm är markanvisningstävlingar ett vanligt sätt att sälja marken, där den som bjuder högst vinner.

De höga markpriserna gör det svårt för många bolag, speciellt små, att få ihop kalkylen. Har ni några funderingar kring att se över dem?

– Nej, det finns det inte. Vi har en skyldighet gentemot stockholmarna att ha en marknadsprissättning på marken. Vi kommer inte att dumpa markpriset på något sätt, det skulle i bästa fall gynna den som flyttar in i första hand, men när lägenheten säljs vidare är frågan om lägenheten får ett marknadsmässigt pris. Så den vägen är inte gångbar. Det vi kan göra är att inte alltid sälja till högstbjudande, utan också ta in andra aspekter när priset sätts, såsom arkitektur, höga miljökrav och att en byggare är beredd att bygga små lägenheter där vi vet att efterfrågan är stor.

I tidigare nummer har Fastighetsnytt skrivit om hur den allt starkare Öresundsregionen kan vara ett alternativ för människor eller företag som vill etablera sig i Stockholmsregionen. Karin Wanngård tror att vi har råd att växa på båda ställena, och tror inte att Stockholm konkurrerar med lokaliseringar i övriga Sverige, utan snarare övriga Europa. Hon menar samtidigt att bostadsbristen hindrar landets tillväxt.

– I och med att Stockholm står för 40 procent av Sveriges BNP leder bostadsbristen till följdproblem när företag vill expandera. Vi måste få upp takten på byggandet för att stockholmsregionen ska fortsätta stå för landets tillväxt.

GÅR DET ATT BYGGA BORT BOSTADSBRISTEN?

Röster har höjts om att det inte går att bygga bort bostadsbristen, utan att en av de viktigaste faktorerna för att lösa bostadsbristen är en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

FOTO: MARIA NORDLANDER

> Vi har målsättningen att det ska vara hälften hyresrätter, hälften bostadsrätter av de 140 000 lägenheterna.

– Mitt största fokus är att öka byggandet och byggtakten. En ökad rörlighet får vi igång just genom att bygga mer, det är då människor kan flytta. Om vi klarar av att skapa flyttkedjor som gör att de som redan är etablerade på bostadsmarknaden väljer att flytta till nyproduktion, så kan andra hyra en billigare lägenhet.

I vårbudgeten fastslog regeringen att konkurrensen inom byggsektorn är alltför låg. Man menade på att det idag finns ett fåtal aktörer som dominerar marknaden, vilket minskar möjligheten för fler och mindre företag. Det i sin tur riskerar att göra byggandet dyrare.

Hur ser du på det i Stockholm? Är det för låg konkurrens?

– Jag skulle inte vilja påstå att det är ett problem vi ser i Stockholmsregionen. Vi har en viss konkurrens mellan byggherrar, och mellan olika fastighetsägare. De långa planprocesserna gör dock att speciellt små byggherrar har svårt att få ihop projektkalkylen.

Tror ni att ni kommer att nå målet till 2030?

– Ja, det tror jag. Men det är mycket som ska falla på plats. Vi måste ha en fungerande bostadsmarknad, både när det gäller privata fastighetsägare och vår allmännytta. Det måste också finnas en bred allmän acceptans för att vi ska bygga fler bostäder. I stadshuset är alla partier överens om målet, men om vi inte har allmänheten på vår sida så kommer det inte att gå.

PEKAR MED HELA HANDEN

Själv bor Karin Wanngård i en bostadsrätt i ett radhusområde i Vällingby, på samma gata där Olof Palme tidigare bodde. Hon har länge varit fritidspolitiker, men hoppade 2011 av sin anställning som nordisk lönechef på teknikföretaget Hewlett Packard för att bli oppositionsborgarråd och vice ordförande i Stockholms kommunstyrelse.

På vilket sätt kommer bostadspolitiken färgas av att det är just du som är finansborgarråd?

– Oj, vilken svår fråga. Det är ju en jättestor organisation över vilken jag naturligtvis pekar med hela handen och säger hur det ska gå till. Jag ser en skillnad mot den förra majoriteten i det att vi kommer att använda våra egna bostadsbolag i högre utsträckning, för att säkerställa att det verkligen är hyresrätter vi bygger. Vi har målsättningen att det ska vara hälften hyresrätter, hälften bostadsrätter av de 140 000 lägenheterna. Vi planerar en stad med blandade upplåtelseformer och vill använda bostadsbyggandet som ett medel i att få bort segregationen, genom att spränga in hyresrätter i områden med mycket bostadsrätter, och tvärtom.

Med många nya bostäder behövs även en utbyggd infrastruktur. Landstinget flaggar för höjda biljettpriser. Hur tänker du kring det?

– Vad är rätt att betala i kollektivtrafiken? Självklart ser jag med oro när landstinget nu flaggar för att man ska höja priserna, samtidigt som vi har överfulla tunnelbanor och bussar, och pendeltåg som går ibland och står ibland. Enkelheten att röra sig med kollektivtrafik är en förutsättning för Stockholm, att människor kan jobba i staden och bo längre ut. Jag vill att vi tar en så låg avgift som möjligt, men vi måste ändå ta ut den. Även ur ett miljöperspektiv ser jag att vi måste prioritera om marken, och då ser jag hellre att vi prioriterar bostäder, arbetsplatser och kollektivtrafik över bilvägar i framtiden.

INNEHÅLLET FÅR VÄNTA

Vad händer efter 2030? Är det inte ett evigt projekt om man vill att Stockholm ska fortsätta växa?

– Idag är utmaningen att få upp mängden bostäder, så att alla åtminstone får någonstans att bo. Utmaningen för nästa generations politiker tror jag blir att utveckla innehållet. Vi måste ju också bygga en stadsmiljö, vi är sociala varelser men vi har behov av en egen sfär. Idag bygger vi många små lägenheter, men ju fler vi blir desto viktigare kommer det att vara att kunna komma hem och vara i sin egen sfär. Då måste bostäderna bli större, inte bara fler.

Om du får sammanfatta topp tre saker som ska lösa bostadsbristen, vilka skulle de vara?

– Topp ett är att säkerställa att det finns förutsättningar för privata fastighetsägare och vår allmännytta att bygga många bostäder, med en ny organisation och snabbare planprocesser. Topp två är att man bygger staden långsiktigt – med förskolor, skolor och idrottsanläggningar. Vi behöver mycket mer än att bara bo. Topp tre är att bygga bort segregationen, och att vi kan samsas på den geografiskt begränsade ytan.

Riksbyggen är samhällsutvecklaren för hållbara boendemiljöer med bostadsrätt

Är du intresserad av samhällsutveckling och hållbara lösningar? Då kanske Riksbyggen är platsen för dig!

För oss i Riksbyggen är hållbarhetsarbetet ett viktigt och långsiktigt åtagande. Vi engagerar oss i såväl forskning och utveckling som i kreativa, långsiktigt hållbara lösningar i vardagen för våra boende.

Visste du att Riksbyggen är drivande i ett av Sveriges mest innovativa bostads- och stadsutvecklingsprojekt, Positive Footprint Housing. Ett projekt med ett helhetstänkande kring hållbar bostads- och stadsutveckling med människan i centrum. Det är vi väldigt stolta över. I projektet arbetar vi för att människans behov ska tillfredsställas utan att vi äventyrar kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. För oss handlar det inte bara om att uppföra ett hus att bo i, utan att bygga ett hållbart samhälle.

Besök oss på **www.riksbyggen.se/jobbochkarriar**

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.

Riksbyggen
Rum för hela livet

KRÖNIKA

UX FASTIGHET – DET VAR HÄR NI HÖRDE DET FÖRSTA GÅNGEN

Det är hög tid att introducera begreppet UX Fastighet. Ett index som indikerar det verkliga värdet på en fastighet Att fastigheten levererar efterfrågad funktion, teknik och ekonomi är självklarheter för användaren. Eller borde vara det. Det som gör en fastighet mer åtråvärd än en annan är användarupplevelsen. Det är dess UX – user experience – som avgör kundens val av lokal, service och hyresvärd. Högt UX visar stor användbarhet och användarupplevelse.

Användarupplevelsen går utöver det praktiska och ekonomiska, den handlar också om att rummen, byggnaderna och platsen i staden känns rätt och lyfter den vardagliga verksamheten. Här vill vi vara, här kan vår verksamhet utvecklas, här mår vi bra.

> Jag möter så många inom fastighetsbranschen som anser sig veta vad användarna vill ha, basta. Med följd att samma lösningar upprepas om och om igen. Bekvämt att slippa ta risk, men föga värdeskapande.

UX Fastighet är något helt annat än kundnöjdhetsindex, som ju bara ger svar på just de frågor undersökaren ställer. Kundnöjdhetsindex avslöjar obarmhärtigt avsändarens schabloniserade föreställning om användaren. Det är till noll och intet värde för utformningen av lokaler som lyfter kundens verksamhet till nya nivåer.

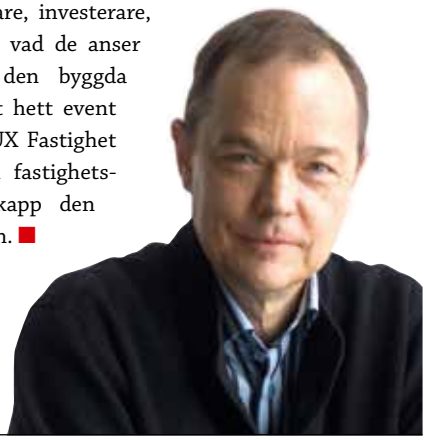
Man kan nämligen inte fråga sig fram till användarupplevelsen. Den kan bara medvetandegöras tillsammans med användaren i en designprocess som hålls vidöppen för de oväntade och överraskande koncepten. Det räcker inte heller med att presentera olika alternativ och reducera användaren till en respondent eller försökskanin. Konsten är istället att involvera användarna i designprocessen för att tillsammans utveckla strategier och lösningar.

Till att börja med handlar det om att sätta sig in i användarnas verksamhet på djupet för att förstå uppgiften. I den vardagliga användningen av den byggda miljön finns ledtrådarna till nästa generations lokaler. Visualisering är då en nyckel till att kommunicera goda och dåliga användarupplevelser. Designprocessen är den process som också förmår addera det nya till den erfarenhetsbaserade kunskapen. Traditionell dokumentstyrd projektledning passar inte för denna uppgift, det handlar istället om personligt samarbete ansikte mot ansikte i intellektuellt rörliga former, agila processer.

ANVÄNDARUPPLEVELSEN ÄR INTE STILLASTÅENDE, den är dynamisk och beror av tid, omständigheter och sammanhang. Framtidens uthålliga lokaler måste därför utformas så att de klarar denna dynamik, utan rivning och ombyggnad av bärande konstruktioner.

Jag möter så många inom fastighetsbranschen som anser sig veta vad användarna vill ha, basta. Med följd att samma lösningar upprepas om och om igen. Bekvämt att slippa ta risk, men föga värdeskapande. Ta kontor som exempel. Erbjuda ytterligare ett aktivitetsbaserat kontor? Eller utveckla framtidens kontor? Vänta tills någon har utvecklat ett nytt koncept? Eller själv ta ledningen? Och hur lyckas man med det, utan ett verkligt samarbete med de som har svaren, men som inte vet om det: användarna.

Tänk er ett UX Business Arena som sätter användarna i centrum. Där användarna – inte deras ombud – berättar för fastighetsägare, investerare, byggare och arkitekter vad de anser om och önskar av den byggda miljön. Det kan bli ett hett event där många lär känna UX Fastighet för första gången och fastighetsbranschen kommer ikapp den digitala tjänsteindustrin. ■



ÖRJAN WIKFORSS
ARKITEKT SAR/MSA OCH PROFESSOR
BLOGG: ORJANWIKFORSS.WORDPRESS.COM

NYCKELN TILL DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

VD Pro är ditt verktyg för information och analys av Sveriges samtliga fastigheter. Du får bland annat tillgång till fastighets- och ägarinformation, kassaflödesvärderingar, marknadsanalyser och ortspriser. Med moderna lösningar och unik information bidrar VD Pro till nya insikter, effektivisering av ditt arbete och i slutändan bättre affärer.

Läs mer på varderingsdata.se eller ring oss på +46 300 735 70

ETT SYSTEM,
ALLA FASTIGHETER

VD PRO

ValueDataGroup

VAR DET BÄTTRE FÖRR?

DEN MODERNA ARKITEKTUREN STÖTER PÅ MOTSTÅND. TVÅ FACEBOOK-GRUPPER SOM VÄXER DAGLIGEN ÄR **KRITISKA MOT ALLA DE ”FYRKANTIGA LÅDOR” SOM BYGGS I SVERIGE IDAG.** MICHAEL DIAMANT, EN AV GRUNDARNA, MENAR ATT DEN SVENSKA ARKITEKTUREN HAR BLIVIT EN KLUBB FÖR INBÖRDES BEUNDRAN.

MARIA NORDLANDER | maria.nordlander@fastighetsnytt.se

Arkitektur är och förblir mycket ideologi. Michael Diamant berättar om alla 30-talsdiktatorer som gillade klassisk arkitektur, med romarriket som ideal. Hitler gillade klassisk arkitektur liksom Stalin, och båda avskydde den tidens framväxande modernism inom konsten och arkitekturen. Därför kom en motreaktion mot dem, att allt de tyckte om skulle göras tvärtom.

Michael Diamant är bemanningskonsulten som brinner för den klassiska stilen inom arkitektur. För en tid sedan startade han Facebookgruppen

Här pekar Michael Diamant på en byggnad i typisk klassisk tradition, med en tydlig sockelvåning och mindre fönster högst upp.

FOTO: MARIA NORDLANDER

Mikael Diamant visar Finska Skolan i Stockholm som ett exempel på arkitektur han gillar.

FOTO: MARIA NORDLANDER

”Nyproduktion i klassisk stil”, där man uppmärksammar nutida arkitektur runtom i världen och visar alternativ till ”fyrkantiga lådor”. I skrivande stund har gruppen 1 851 medlemmar. Dess systergrupp ”Arkitekturupproret – det finns alternativ till fyrkantiga lådor”, har nästan 2 200 medlemmar.

– Det finns många som är kritiska och som inte trivs här, med internets hjälp kan man lätt titta på bilder och se hur det såg ut förr. De flesta svenska städer är helt förstörda ur ett skönhetsperspektiv om man jämfört med hur det har varit. Våra medlemmar vill ha en förändring, man vill helt enkelt ha långsiktigt byggande. Ett byggande som talar med hjälp av symboler och utsmyckning. Och ja, ett byggande som är vackert, vilket de flesta inte upplever att dagens svenska byggande är.

Michael gestikulerar vilt när vi går längs Stockholms gator. Han pekar på olika fasader och pratar om vad som är fint och vad som är fult. Han menar att arkitekturen i Sverige har blivit en klubb för inbördes beundran, där modernistiska arkitekter ritar för andra, likasinnade arkitekter. Han ser stora skillnader mot andra länder, där det finns många nutida arkitekter som ritar i klassisk tradition.

> I Sverige gör vi bara en sak i taget. Här är alla arkitekter modernister och man tillåter inte någonting annat att komma fram.

– I andra länder finns en pluralism i byggandet, där den moderna arkitekturen lever sida vid sida med den klassiska traditionen. I Sverige gör vi bara en sak i taget. Här är alla arkitekter modernister och man tillåter inte någonting annat att komma fram. Historiskt sett känns det som att det är så det har varit i Sverige. Exempelvis runt 1930, när vi plötsligt gick från att ha byggt i bara nordisk klassicism till att alla arkitekter började rita funkis över en natt. Det kvittar vad allmänheten tycker – arkitekterna ritar inte för de som ska bruka byggnaderna, utan för varandra.

”ALLTFÖR ENKELSPÅRIG RETORIK”

Tobias Olsson, förbundsdirektör på Sveriges Arkitekter, menar att Michael Diamant och Facebook-grupperna drar alltför generella slutsatser, alldeles för snabbt. Han menar att de har en alltför enkelspårig retorik, och att det exempelvis inte alls ser särskilt annorlunda ut i andra länder. Han tycker också att kritiken är missriktad.

– De riktar in sig på arkitekter, att de ritar tråkiga byggnader. De vill ha klassiska byggnader, men glömmer bort att det inte är arkitekterna som själva bestämmer. Beställaren beställer något av arkitekten, som kommunen sedan säger ja eller nej till. Man gör det för lätt för sig.

Michael definierar den klassiska traditionen inte som en stil utan som en filosofi, ett

FOTO: MARIA NORDLANDER

FOTO: SVERIGES ARKITEKTER

Tobias Olsson.

ramverk med regler för hur en byggnad ska uppföras. Det ska finnas en symmetri och harmoni i hur man exempelvis delar upp fasaden. Han hänvisar till äldre byggnader i Stockholm, där man tydligt ser en sockelvåning med en markering uppåt, och en översta våning med mindre fönster än övriga våningar.

– Det är väldigt genomtänkt, hur vi människor uppfattar gatan och håller blicken, med ett naturligt avslut på byggnaden. Det är en lång kunskapstradition med en hög förståelse för människan och hur vi uppfattar rum och miljö. 1945 bestämde vi oss plötsligt för att, ”nej, allt som är gammalt får vi inte lära oss något av”, vilket är helt befängt om man tänker efter.

SAKNAR ÄLDRE BYGGNADERS UTTRYCK

Michael vänder sig mot den moderna arkitekturen med glas, stål och fyrkantiga former. Han menar att dagens arkitektur inte säger något om vår samtid medan äldre arkitektur berättar en historia.

– Vad säger en kal byggnad? En slät yta? Det säger ju ingenting. Hela vår samtid, som är väldigt rik och intressant, bygger byggnader som inte säger eller uttrycker någonting. De är funktioner och de rivs när funktionen inte behövs längre. Ingen uppskattar när det föreslås att ett hundra år gammalt hus ska rivas, eftersom byggnaden utöver sin funktion uttrycker något. Men det blir aldrig några protester när man river byggnader från 60-, 70- eller 80-talet. Det är just för att de byggnaderna bara är funktioner, det har inget annat värde en det exakta syfte de uppfördes för. En klassisk byggnad kommer man alltid att hitta ett annat användningsområde för eftersom byggnaden utöver att den är vacker, i sig är ett intressant tidsdokument som visar tidens ideal och förhoppningar.

Tobias Olsson menar att det visserligen stämmer att människor gillar gamla miljöer. Men han tror att det finns fler orsaker till det än just den gamla stilen.

– En orsak till att människor uppskattar äldre miljöer är just att de är gamla. De har blivit brukade och nyttjade under lång tid. Dessutom ligger de ofta centralt, och det är inte bara stilen som folk gillar, utan även de ofta fina detaljerna, att de är omgivna av gamla fina torg, hantverket och den stora variationen – och det är möjligt att åstadkomma även med en modern stil.

> En orsak till att människor uppskattar äldre miljöer är just att de är gamla. De har blivit brukade och nyttjade under lång tid.

Han menar vidare att även arkitekter i mångt och mycket är trötta på ”vita lådor”, men att det handlar mer om beställarens ambition. Att det går att ha ett gediget hantverk och omsorg om detaljer även i modern arkitektur håller han med om, men någon ska vilja betala för det.

– Den stora kvantiteten med bostadshus kan lätt bli tråkiga lådor om det inte finns en ambition från början från byggherren och kommunen. Om man exempelvis ser hur det byggs på i vissa nya stadsdelar, kan jag inte annat än att hålla med om att arkitekturen ibland inte blir så bra som den hade kunnat bli, speciellt när det gäller bostadshus, säger Tobias Olsson.

Han tycker också att det är svårt att definiera modern arkitektur enbart som ”fyrkantiga lådor”.

– Självklart finns det trender, men om man exempelvis ser till de arkitekturpriser vi delar ut, ser man hur extremt mycket formen och gestaltningen varierar, säger han.

MER HÅLLBART MED VACKRA BYGGNADER

Michael Diamant håller med om det skulle vara dyrare att bygga i klassisk tradition. Han menar dock att det skulle betala sig på sikt, då människor enligt honom har högre betalningsvilja för vackra byggnader som har en identitet.

Jag frågar honom om han inte tycker att det kan finnas en poäng i att bygga ”fyrkantiga lådor” om det exempelvis kan lösa bostadsbristen snabbare.

– Det skulle ta lika lång tid, eller det skulle vara en marginell skillnad. När du idag bygger i klassisk tradition är det inte en massa stenhuggare eller något sådant. Dessutom har byggnaden bättre värdeökning över tid. Sen är det mer hållbart. Bygger du något med ett uttryck som människor vårdar, trivs med och älskar, då kommer det inte att rivas efter 30 år, som händer med alla lådor vi uppfört de senaste åren. ■

FROM ALBY WITH LOVE!

Mitt i Alby, alldeles söder om Stockholm, byggs just nu Tingstorget där Titania planerar för över 450 nya lägenheter. Det är ett unikt urbant boende där vi blandar ljusa och luftiga lägenheter med stadsradhus i etage. Området ligger högt placerat på Albyberget och är omgivet av härliga gårdsmiljöer där det är lätt att umgås och röra sig.

Arkitekturen och placeringen av husen i Tingstorget skiljer sig från de klassiska miljonprogramshusen och erbjuder en luftigare, tryggare och mycket modernare boendemiljö där husen smälter in naturligt i den befintliga miljön.

Följande fördelar kommer prägla boendemiljön runt Tingstorget:

- Små studios och boende för storfamiljen
- Energi, identitet och sammanhang
- 30 minuter till Stockholm City
- Ljus, rymd och balkonger med utsikt
- Trygga platser i harmoni med det gröna
- Egna uteplatser och gemensamma rum
- Smart boende med kvalitet
- Lägenheter och natur ger skön variation

ERNST AHLGRENS VÄG 1-3, 112 55 STOCKHOLM
WWW.TITANIA.SE

TITANIA

WHITE RITAR STUDENTBOSTÄDER I GÖTEBORG

BILDER: WHITE ARKITEKTER

White Arkitekter har vunnit en markanvisning i Majorna, Göteborg, där man planerar för 280 nya studentlägenheter. Man planerar också för en ny förskola, uppger Göteborgs-Posten.

– För Göteborgs studenter är det bra att det blir ett så stort projekt. Det innebär ett rejält volymtillskott, säger Magnus Bonander, fastighetschef på SGS studentbostäder till GP.

I markanvisningstävlingen deltog tre arkitektkontor, som alla tog fram var sitt förslag. Det vinnande förslaget har fem sexvåningshus och en förskola. Nu ska man arbeta fram en detaljplan, som man från SGS sida hoppas vara klar inom två år, med byggstart hösten 2017 och inflyttning ett år efter det.

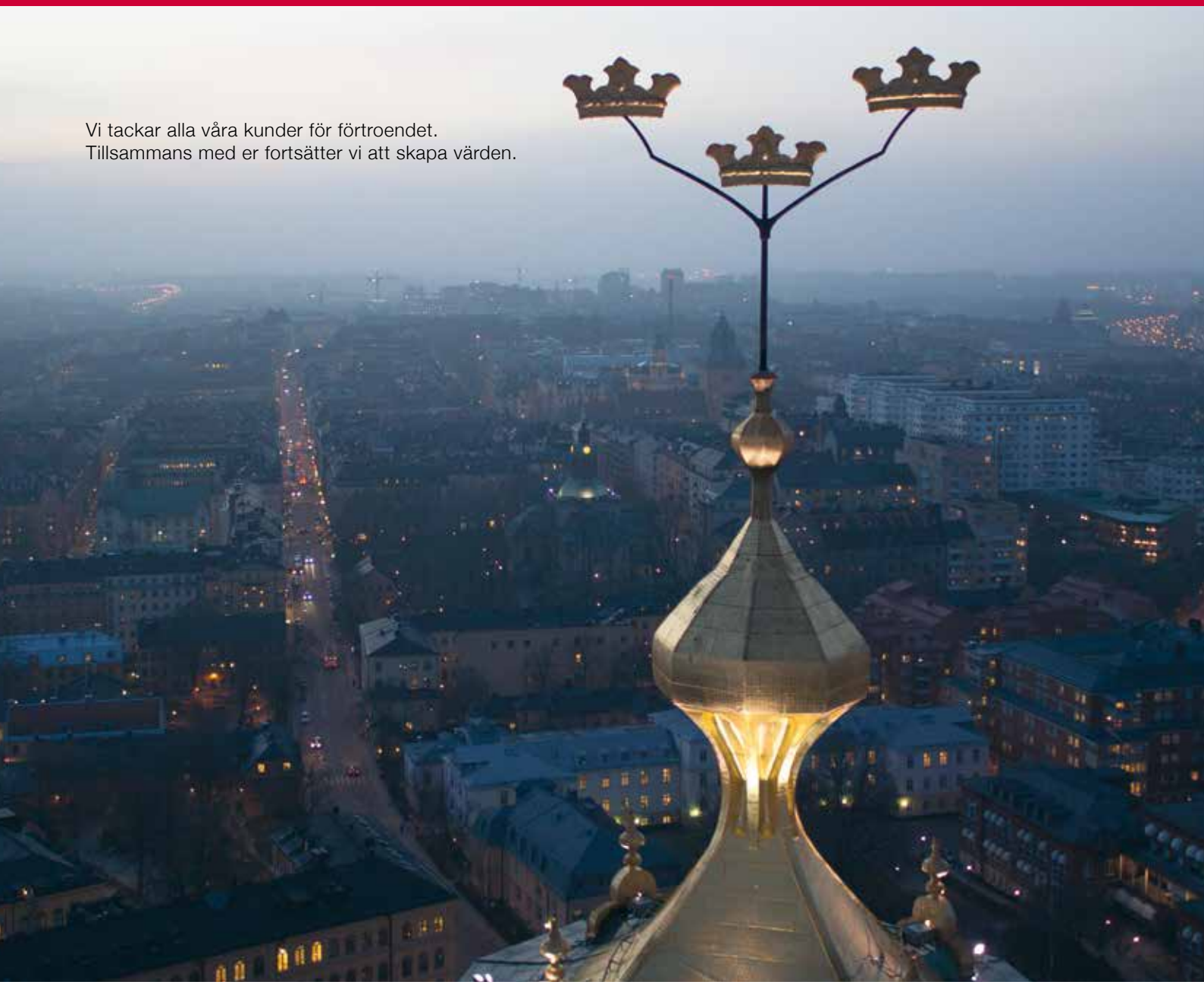
– Förhoppningsvis kan det bli en av få detaljplaner i Göteborg som inte kommer att överklagas. Det finns inte så många berörda. Tvärtom borde det vara positivt för stadsdelen med ett tillskott på närmare 300 studenter, säger Magnus Bonander till GP.

De nya studentlägenheterna kommer att ligga i ett område där det redan finns en del sådana, och alldeles bredvid Västra Kyrkogården.

– Det ställer krav på att man gör det med värdighet. Man kan ju inte klämma upp vilket hus som helst, säger Jan Larsson, arkitekt på White. ■

MARIA NORDLANDER

Hela Sveriges ledande fastighetskonsult i 20 år



NAI Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, transaktioner & uthyrning, fastighetsinformation och skog & lantbruk. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighetsbolag, investerare, byggbolag och banker till mindre lokala fastighetsaktörer och offentlig sektor som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens. Med närvaro i hela landet, medlemskap i det internationella nätverket NAI Global och tillgång till egenutvecklade, marknadsledande informationssystem baseras vår rådgivning på en omfattande kännedom om fastighetsmarknaden – lokalt, regionalt och globalt.

NAI Svefa

Kompetens som får värden att växa

KRÖNIKA

INTE ETT SKULDBELÄGGANDE

Ordet fel är värdeladdat. Det uppfattas det ofta som ett skuldbeläggande, att man borde ha gjort annorlunda och bättre. Denna innebörd har ordet uppenbarligen när man säger att någon gjorde fel som inte såg sig för bättre innan han backade på en fotgängare. Ur ett juridiskt perspektiv kan ordet fel i detta sammanhang ersättas med oaktsamhet, vårdslöshet eller försummelse. På samma sätt kan det uppfattas som ett skuldbeläggande om man säger till en fastighetssäljare att det finns ett fel i fastigheten eller till en hantverkare att det är fel i det nykaklade badrummet. Ett påstående om fel i prestationen kan uppfattas som kritik, att den som utfört prestationen har gjort fel och därför borde skuldbeläggas.

> **Ett påstående om fel i prestationen kan uppfattas som kritik, att den som utfört prestationen har gjort fel och därför borde skuldbeläggas.**

Ordet fel kan i avtalsförhållanden ha en annan betydelse. I stället för att fokusera på vad säljaren gjort ställs köparens befogade förväntningar i centrum. Ett exempel på detta finns i rättsfallet NJA 1997 s. 290. Efter att ett antal privatpersoner köpt fastigheter med småhus uppkom fukt- och mögelskador. Trots att säljaren, som uppfört småhusen, hade vidtagit tillfredsställande och fackmannamässiga åtgärder mot fukt, ansågs husen felaktiga. Högsta domstolen (HD) konstaterade att ”rätten till nedsättning av köpeskillingen … inte [är] att förstå som en sanktion för vårdslöst handlande från säljarens sida utan som en gottgörelse till köparen, när fastigheten visat sig inte vara av den kvalitet som denne haft anledning att förvänta sig”.

Ett ytterligare exempel är det av HD nyligen avgjorda målet mellan ett antal privatpersoner och Myresjöhus AB. Myresjöhus AB hade uppfört ett antal hus på totalentreprenad och använt sig av en konstruktion med putsade, enstegstätade fasader, vilken i efterhand visat sig medföra betydande risker för problem med mögel, röta och dålig lukt. I målet tillämpades standardavtalet ABS 95, enligt vilket fel förelåg om resultatet av entreprenörens arbete avvek från vad som hade avtalats. HD intolkade häri att resultatet skulle motsvara vad beställaren med fog kunnat förutsätta. Detta innebar enligt HD att ”en entreprenör kan komma att ha ett felansvar, trots att han har utfört arbetet fackmässigt”. Det rör sig inte om ett skuldbeläggande utan om en riskfördelningsregel. Entreprenaderna ansågs vara felaktiga därför att beställarna med fog kunnat förutsätta att konstruktionen skulle vara lämplig för sitt ändamål och inte förenad med betydande risker för problem med mögel, röta och dålig lukt.

Det finns här ett pedagogiskt problem, att förklara att man inte behöver ha gjort något fel för att resultatet ska anses vara felaktigt. Det är nog för många svårt att frigöra sig från tanken att fel ses som ett skuldbeläggande. ■

JONNY FLODIN
UNIVERSITETSADJUNKT, KTH

”Med Fastighetsjobb vet vi att vi når rätt kandidater. Snabb och pålitlig service som underlättar vår vardag.”

Elisabeth Norling, HR-chef, Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Fastigheternas värde uppgick till 29,4 miljarder kronor och hyresvärdet till 2,9 miljarder kronor per den 30 september 2014.

KLÖVERN

Kontakta gärna mig för information och platsannonsbokning

Mia Räikkönen
08-652 80 20 | 076-196 86 76 | mia.raikkonen@fastighetsnytt.se

10 ÅR Fastighetsjobb

fastighetsjobb se

Originalet sedan 2005

FORSKNINGSÖVERSIKT

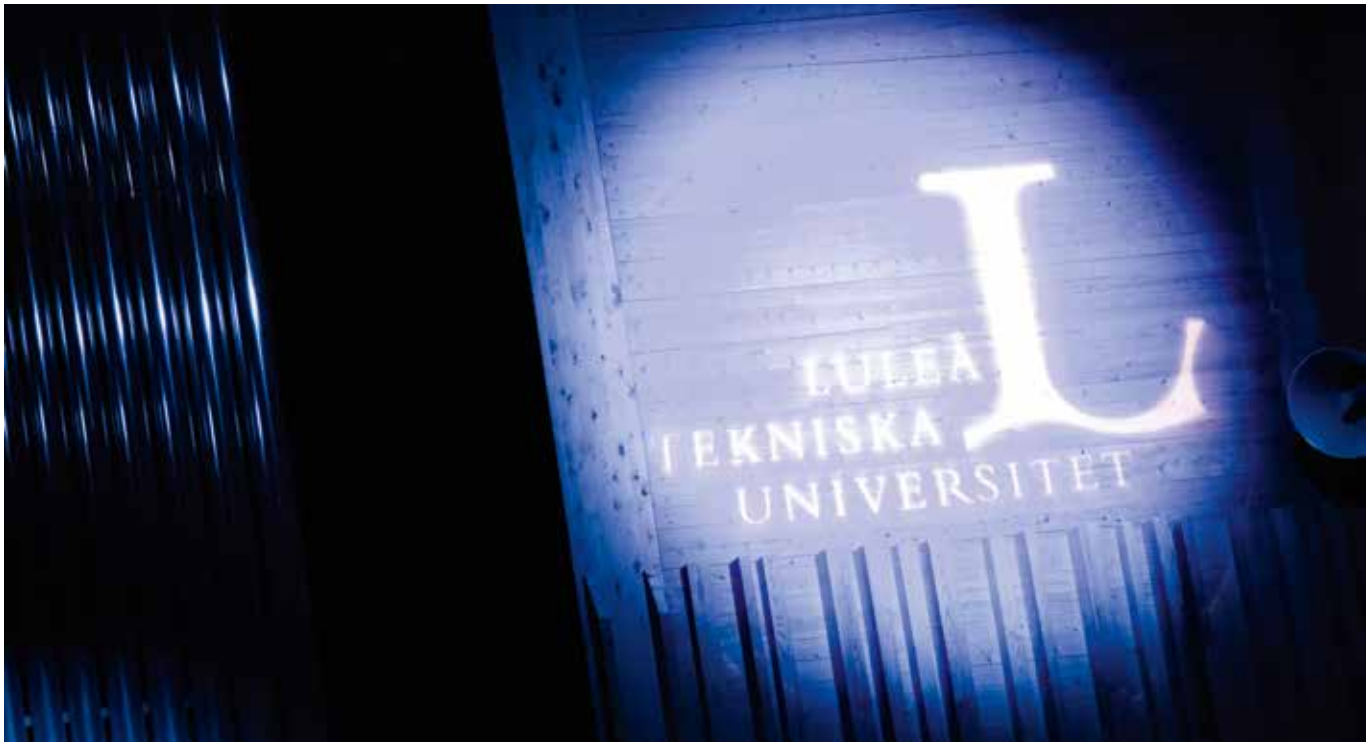


FOTO: KARL WILLIAM

Attraktivt levande i kallt klimat

FAKTA

Titel: ALICE - Attraktivt levande i kallt klimat

Projektledare: Maria Viklander, Professor

Medarbetare:

Institution: Luleå tekniska universitet i samarbete med Kiruna och Gällivare kommun samt LKAB.

Finansiär/bidragsform: Formas, starka forskningsmiljöer

Tidsram: 2011-2015

MED PROJEKTTITELN ALICE (Attractive Living In Cold Environment) söker ett projekt vid Luleå Universitet finna nyckeln till ett attraktivt levande i kallt klimat med fokus på hållbara, flexibla och anpassningsbara lösningar i stadsplaneringen. Fallstudier kommer att göras i de två städerna Kiruna och Malmberget i Malmfälten norr om polcirkeln.

Projektet avser att studera hur socio-tekniska system, det vill säga system som både är tekniska konstruktioner och som samtidigt påverkas av de mänskliga valen och strukturerna runt omkring systemen, kan bli mer hållbara i kallt klimat. Vanligtvis brukar hållbarhetskonceptet delas upp i tre pelare, där det tittas på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. I det här projektet har istället en annan approach gjorts för att ytterligare föra in en tvärvetenskaplig aspekt. Projektet delas upp i Ett gott liv, Hållbar resursanvändning och Den anpassningsbara staden, vilka gemensamt formar konceptet Ett attraktivt levande i kallt klimat.

För att fånga in det komplexa samspel som sker mellan och inom de socio-tekniska systemen så plockas kunskap in från olika ämnen så som arkitektur, planering, trafik, energisystem och energieffektiva system, VA system, genus, medborgarinflytande, organisation, statsvetenskap, träbyggnad och byggprocessen. I projektet tittar man på förändringar på kort sikt (säsongsvariationer), på medel lång sikt (förändringar inom staden så som nya bostadsområden) och på lång sikt (klimatförändring).

All forskning kommer att ske i ett nära samarbete med kommuner och andra intressenter, där nya forskningsfrågor kommer att framarbetas gemensamt. Fallstudier kommer att göras i de två städerna Kiruna och Malmberget i Malmfälten norr om polcirkeln. Dessa två städer har en pågående stadsomvandling på grund av gruvaktivitet i området som ger sprickbildning i marken under städerna. Det finns en önskan i dessa samhällen att utvecklingen ska vara baserad på hållbarhet och med en inblandning av medborgare, näringsliv och organisationer i samhällsomvandlingsprocessen. Detta utgör en unik möjlighet att studera hållbar samhällsplanering med fokus på de socio-tekniska systemen.

MATTIAS FRÖJD

EXAMENSARBETE

DELTAGANDEPROCESSER SEDDA UTIFRÅN ETT MAKTPERSPEKTIV

I tidningen Sveriges Arkitekter publicerades en artikel med namnet ”Landskap ska med dialog byggas”. Artikeln utgår ifrån ett påstående om att arkitekter och planerare måste bli bättre på att lyssna. Skriften uppmärksammar även aspekter av den Europeiska Landskapskonventionen som år 2011 började gälla i Sverige. Medborgardialog tas upp som ett av konventionens viktigaste ämnen och framstår som ett medel att öka möjligheten för inflytande. I vårt arbete har vi undersökt sex olika deltagandeprocesser och sökt svara på frågeställningen: *Hur utövas medborgardeltagande och vilket ändamål har det i planeringsprocesser?*

ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN ska planerare via deltagande främja möjligheter för påverkan, dock råder det skilda meningar om dessa möjligheter verkligen kommer till stånd. Beroende på metoder som används uppstår olika typer av maktfördelning i deltagandeprocessen, dels kan beslutandemakten kvarstå hos myndigheter, dels kan den delegeras över till medborgare. Sherry R. Arnstein har sammanfattat dessa maktförhållanden i ett stegmönster där varje stegpinne motsvarar ökad grad av medborgarnas inflytande. Hon har via sina teorier bidragit till en klarare uppfattning utav de deltagandeprocesser som pågår i vårt samhälle och kastat ljus över några av dessa förlopp som utan grund framställs som deltagandeprocesser. Hon visar hur de ledande klasserna kan både manipulera, men även främja ett aktivt medborgardeltagande. Väljer makthavarna att klättra till de högsta stegpinnarna av modellen, skapas större förutsättningar för medborgare att genom sitt deltagande kunna påverka. Dock desto högre man klättrar desto tyngre blir fallet och de beslutande organ bör vara beredda på att ge vika för det maktmonopol de besitter.

En intressant tolkning av Arnsteins stege är SKL:s (Sveriges kommuner och landsting) Delaktighetstrappa. Denna modell består av fem steg och de två högsta stegen i Arnsteins modell har uteslutits från den svenska motsvarigheten, det bidrar till att denna modell skapar mycket mindre inflyttandemöjligheter. Är det så att medborgarna endast involveras i ett symboliskt syfte kan deltagandeprocessen resultera i ett tomt och frustrerande förlopp som i sin tur kan vara gynnsamt för makthavarna. Det är även viktigt att påpeka att det är just myndigheter som tar beslut gällande genomförandet av deltagandeprocesser vilket innebär att det är dessa organ som i slut-

FAKTA

Titel: Illusion av påverkan? – Deltagandeprocesser sedda utifrån ett maktperspektiv

Författare: Krzysztof Padyasek, Alban Dushku

Handledare: Christina Scholten

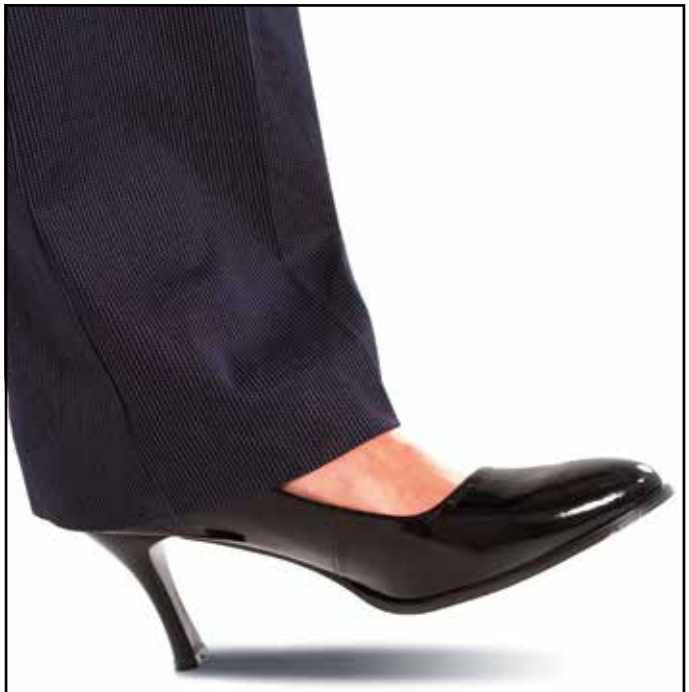
Institution: Malmö Högskola, Fakulteten för kultur och samhälle, Urbana studier

änden bestämmer hur och till vilket ändamål dialogprocesser genomförs. Det genererar även möjligheter att strategiskt välja den information som förmedlas gällande de projekt som dialogprocessen avser att behandla. Beroende på typen av denna information, frambringas även olika åsikter och uppfattningar som främjar en vis sorts av förståelse och positivitet gentemot de styrandes värderingar. På så sätt skapas förutsättningar att i senare skede, via dialog, uppnå konsensus gentemot de omdiskuterade frågorna, frågor som i förtid väljs ut av tjänstemän.

ANTONIO GRAMSCI OCH HANS TEORIER kring hegemoni förklarar hur de dominerande klasserna i ett samhälle härskar genom att skapa acceptans och förståelse. Teorierna bygger på att de ledande skikt, via spridning av kunskap och information, når ett samförstånd med medborgarna och på så sätt behåller den ursprungliga status quo. Genom att via medborgardeltagande skapa acceptans och förebygga konflikter motverkas även möjligheterna för förändringar. I slutändan resulterar deltagandeprocessen i att medborgare via dialog betraktar planerarnas åsikter som de rätta och på så sätt även accepterar dessa. Det bidrar till att de enda förändringar som denna process genererar är de redan tidigare, via tjänstemän, planerade åtgärderna, på så sätt skapas även en illusion av påverkan.

DE SEX FALL SOM VI HAR TITTAT PÅ har vi valt att placera på olika nivåer av Arnsteins stege och den svenska Delaktighetstrappan. För att komma fram till vilket nivå ett projekt hamnar på har vi undersökt de maktförhållanden som har uppstått, samt den faktiska graden av påverkan. I samband med detta har vi lyckats hitta ett projekt där makten delegeras över till medborgare. Endast detta projekt hamnar på den högsta nivån av Arnsteins stege, nivån som skapar sanna möjligheter för inflyttande och nivån som samtidigt saknas på den svenska Delaktighetstrappan. De resterande fem projekten genomförs endast för att främja de tidigare planerade åtgärderna och hamnar på de lägre nivåerna vilket resulterar i ett utövande av hegemonisk typ av makt och istället för förändringar skapas förståelse och acceptans. Vi anser därför att vi behöver bli bättre på att främja inflyttande inom samhällsplanering och vill via detta arbete lyfta fram denna problematik och framförallt vädja till de ledande organ om att revidera de metoder som idag används i strävan efter ett hållbart samhälle. ■

KRZYSZTOF PADYASEK
ALBAN DUSHKU



Redo att ta ett nytt steg i karriären?

Lär dig det senaste inom prognosmodeller och analyser på Kungliga tekniska högskolan i höst. Kurserna vänder sig till dig som är verksam på en högre nivå i fastighetsbranschen.

För information och anmälan, se www.fastighetsnytt.se/kth

Ett samarbete mellan:

KTH VETENSKAP OCH KONST

FastighetsNYTT

Framtiden ligger på våra skrivbord. Varje dag funderar vi på hur framtidens samhälle ska se ut. Hur kommer man vilja ha den här byggnaden, parken, köpcentrumet, vägen, spåret, kvarteret, staden, samhället i framtiden? Det är den viktigaste frågan för oss, som vi arbetar med varje dag.

Vi är i Sverige 2800 samhällsingenjörer och analytiker som vill påverka framtiden genom nytänkande och solida lösningar. Vill du veta mer om hur vi arbetar eller kanske se om vi har ett jobb som passar? Läs mer på www.wspgroup.se.

WSP

www.wspgroup.se

PÅ NYA POSTER

I samarbete med den webbaserade platsannonstjänsten Fastighetsjobb.se presenterar Fastighetsnytt avdelningen På nya poster med information om människor i branschen och deras senaste karriärsteg.

fastighetsjobb.se

EVA NYGREN

VD, STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren har utsetts till ny VD för Stockholmshem. Hon kommer närmast från Telge bostäder, Södertäljes allmännyttiga bostadsbolag, där hon har varit VD sedan 2007. Hon har lång erfarenhet från bostadsbranschen, bland annat har hon haft ledande positioner på Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, och Fastighets AB Förvaltaren.

– Det ska bli riktigt roligt att få leda Stockholmshem i arbetet att möta behoven i den växande staden. Vi ska bygga nya bostäder för alla Stockholmare, men också vårda och utveckla befintliga områden på ett ansvarsfullt och hållbart sätt, säger Eva Nygren.

Stockholmshem är nöjda med rekryteringen.

– Det känns riktigt bra att Eva Nygren med sin erfarenhet blir den som ska leda ett starkt allmännyttigt bolag mot en ökad nyproduktion och med en fortsatt hög service, säger Kadir Kasirga (S), ordförande för Stockholmshem.

ANETTE SAND

VD. FAMILJEBOSTÄDER

Anette Sand tillträder i oktober som ny vd för Familjebostäder. Hon kommer närmast från rollen som vd på Fastighets AB Förvaltaren i Sundbyberg. Anette Sand har sedan 2009 varit vd i Fastighets AB Förvaltaren, Sundbybergs kommunala fastighetsbolag.

CHRISTEL ÅKERMAN

VICE VD, SKANSKA

Skanska har tillsatt Christel Åkerman till ny vice VD. I koncernledningen kommer hon att ansvara för riskhantering, etik, miljö och samhällsengagemang. Christel Åkerman har jobbat på Skanska sedan 1994. De senaste åtta åren har hon jobbat med uppgradering av etikarbetet och inom Risk Management.

CAMILLA HALLQUIST

CHEF FÖR FASTIGHETSUTVECKLING, BOSTADSBOLAGET

Camilla Hallquist är sedan 1 april ny chef för fastighetsutveckling på Bostadsbolaget. Camilla har arbetat som projektledare på avdelningen under fem år och efterträder nu Leif Andersson som går i pension.

PETER MALMÉN

FINANSDIREKTÖR, WILLHEM

Willhem rekryterar Peter Malmén till tjänsten som finansdirektör med ansvar för finansiering och utveckling av bolagets finans- och transaktionsfunktion. Peter Malmén kommer närmast från en roll som transaktionschef hos Stena Fastigheter AB, där han även ingått i bolagets finansråd.

MARTIN LINDFORS

VD, SOLLENTUNAHEM

Martin Lindfors tillträder posten som VD för Sollentunahem 1 augusti. Han efterträder Lars Callemo, som övergår till annan verksamhet under året. För närvarande är han partner i Haymac Consulting AB och arbetar sedan 2012 som konsult åt Sollentuna kom-mun, bland annat med kommunens lokalförsörjningsprocess, fastighetsstrategi och fastighetsutveckling.

FLER REKRYTERINGAR

Peter Svensson, chef för bostadsutveckling inom projektutveckling, Peab

Simon Safari, ordförande, Hyresgästföreningen region Stockholm

Eva Hessman, stadsdirektör, Göteborgs Stad

Anders Frisell, fastighetschef, Eklandia

Johan Eriksson, vd, Nyköpingshem

Helena Liljedahl, vd, Coop Fastigheter

Det pratas om...

RYKTET DEMENTERAT

Rykten kan ibland vara journalisternas bästa vänner men även de sämsta av vänner när de inte stämmer. Journalister hör en hel del rykten varje dag, vissa som verkar sannolika och andra som inte verkar lika sannolika. De som verkar sannolika försöker journalisten följa upp och bekräfta medan även vissa av de osannolika, de mest spektakulära, kan vara värda en uppföljning. Ibland stämmer ryktena trots att de kraftigt dementeras, även de mer spektakulära, och den initiala reaktionen bland de tillfrågade verkar i 95 procent av fallen vara att dementera.

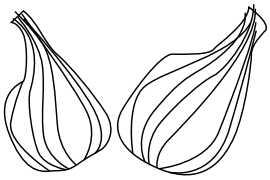
Ett sådant rykte nådde Fastighetsnytt nyligen när en taxichaufför i Malmö informerade om att han hört att HSB Malmö hade sålt juvelen i sitt fastighetsbestånd. Det handlar så klart om Sveriges högsta byggnad, Turning Torso, som HSB har försökt sälja ett bra tag. Någon prislapp hade taxichauffören inte men han var ganska övertygad om att köparen var från Dubai. När Fastighetsnytt tog kontakt med HSB Malmö så dementerades detta rykte, men det var värt att följa upp.

Retail på nätet

En av de saker som skiljer människan från andra djur är förmågan att kommunicera på ett tydligt sätt, vi har inte bara kroppspråk och läten utan förmågan att prata och skapa ord och begrepp. Människan har dessutom den trevliga egenskapen att ständigt vilja (och behöva) utveckla sitt språk, bland annat för att möta den ständiga teknologiska utvecklingen. Detta är något som inte minst blir tydligt när vi granskar alla de nya begrepp som avser digitaliseringen och den nya industriella revolutionen.

E-handel är ett begrepp som blivit etablerat i svenska och alla vet vad det innebär. Det finns dock ett begrepp som allt oftare hörs i samma sammanhang och som till viss grad nu har börjat ersätta e-handel. Detta ord är taget från engelskan och heter e-tail. Ett fyndigt ord som egentligen dock är ett snävare begrepp än e-handel (eller den engelska motsvarigheten e-commerce). Medan e-handel kan omfatta all handel via nätet så syftar e-tail enbart på detaljhandel (e. retail).

FIKONSPRÅKET



PREFERENSAKTIER OCH OBLIGATIONER

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och bolagen behöver ha en ständig tillgång till pengar. Fram till finanskrisen som oftast kopplas till Lehman Brothers kollaps hösten 2008 kunde svenska fastighetsbolag förlita sig på bankfinansiering men vid Lehman-kraschen drog bankerna åt svångremmen och krävde lägre belåningsgrader. Vidare önskade man att fastighetsbolagen skulle diversifiera sin finansiering.

Som en reaktion på detta har fastighetsbolagen dels börjat emittera preferensaktier, dels börjat finansiera sig på penningmarknaden (som ofta kallas för kapitalmarknaden) via obligationer. Vad är då skillnaden mellan dessa?

Preferensaktier är väldigt enkelt förklarat aktier som ger innehavaren förtur till utdelning och eget kapital ifall bolagen likvideras men samtidigt ger ett väldigt begränsat inflytande. Enligt vissa bör de betraktas som lånat kapital snarare än eget kapital men enligt svensk lag är preferensaktier eget kapital. Preferensaktier är inte säkerställda men innehavaren får som sagt förtur till utdelning (som oftast är fastställd från första dagen) och eget kapital vid likvidering.

Obligationer å andra sidan är helt enkelt ett lån men istället för att gå till banken och ge ut ett skuldebrev, som man gjorde tidigare, går emittenten ut på penningmarknaden och lånar av många olika aktörer som var och en då lånar ut betydligt lägre summa än det totala lånet uppgår till. Obligationer kan vara säkerställda med säkerhet i en fastighet, eller icke säkerställda vilket enligt vissa är att föredra. Obligationer bär ränta (vilket preferensaktier i praktiken också gör) som betalas ut enligt ett förutbestämt schema (kuponger). ■

SVERRIR THÓR

VATTENFALL

Har du pratat med Camilla?

Staden har vaknat, luften är klar. Trafiken glider ljudlöst fram på gatorna och du skymtar en av dina fastigheter genom morgondiset. Tur att du pratade med Camilla från Vattenfall härområdet. Hon gjorde en analys av energiförbrukningen för dina fastigheter och driftskostnaderna minskade med 40 procent. Samtidigt fick du en stärkt miljöprofil. Värdet på fastigheterna kommer att stiga även i år, tänker du belåtet när du parkerar elbilen och sticker in kontakten i en av företagets laddboxar.
Du är redo för en ny arbetsdag.

Låt oss bli din partner. Vi vägleder dig till en lönsam och hållbar strategi för din elleverans – nu och för framtiden. Vill du också prata med Camilla? Ring 020-82 70 70.

Vattenfall Försäljning

Det kommer att gå upp ibland och ner ibland
Du som vill ha mer detaljerad information om aktier inom fastigheter och samhällsbyggnad (som vårt branschindex FSBX) hittar den på vår nya ambitiösa börssida:
fastighetsnytt.se/bors
FastighetsNYTT
BÖRS
FINANS & KAPITAL