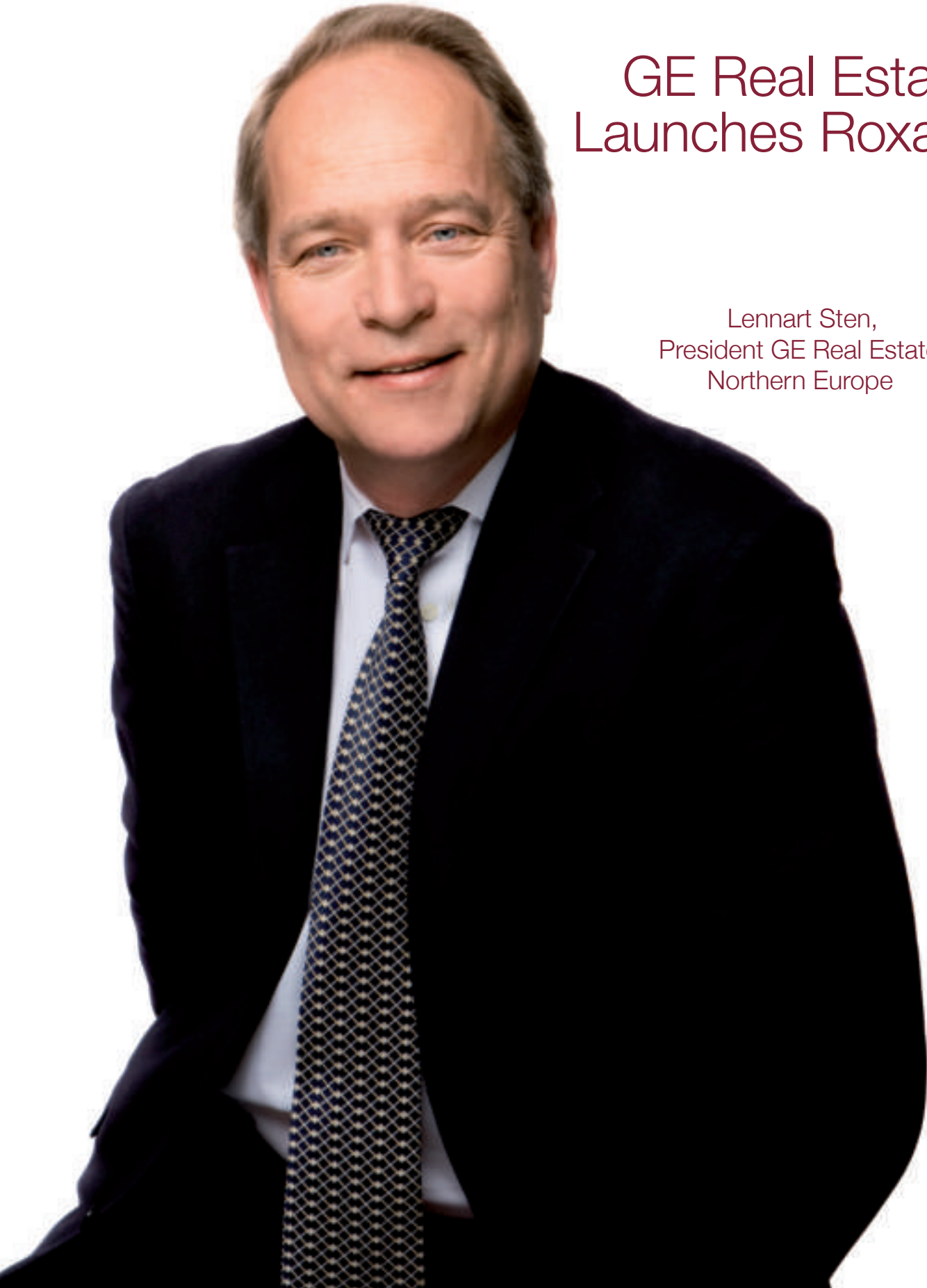


GE Real Estate Launches Roxanne

Lennart Sten,
President GE Real Estate,
Northern Europe



Good property investment requires diversification.



So at Aberdeen, we operate both locally and internationally.

At Aberdeen Property Investors, we believe that local market knowledge is key to making the right investment decisions. That's why we locate our property investment teams on the ground, in 14 key markets across Europe and Asia.

And we don't rely on others either. We do the job ourselves: thoroughly, professionally and on location. And as well as investing directly in property, we have also pioneered the development of funds of property funds.

So for guidance to international property exposure, we are well placed to help you.

For more information on our property expertise, please visit us at aberdeenpropertyinvestors.com

*or come talk to
us during MIDIM
10-13/3*



Number 1/2 • 2009

Centum AB
Wallingatan 18
111 24 Stockholm
Telefon: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
sf@centum.se
www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Editor-In-Chief

Stefan Fröjndendahl
stefan.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör/Editor

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office

Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjndendahl
birgitta.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Prenumerationer/Subscriptions

Centum AB
tel: 08-10 81 81
fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.com

Tryckare/Printer

AlfaPrint
Stockholm March 2009

© Centum AB/
Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvaras ej.
Citera gärna och ange källan.
Stockholm March 2009
ISSN 1403-1116

Innehåll/Contents

Ericsson Globe Turns 20	4
Aberdeen Acquires from DIP	5
Fabege Signs SEK 1,2 Billion Deal	6
GE Launches Roxanne	7
Introducing Watts Group	11
SFI/IPD Annual Property Index	12
Catella – relativt låg risk i Stockholm	14
Klövern räntesäkrar 2,8 Mdr	16
Studio 57 – Göteborgs 3-D-bostäder	18
Göteborg växer	20
Svagt byggande i Malmö	21
Nurminen leder Amplions expansion	22
Nobelli – modernt boende för mogna	24
Stockholm – Promenadstaden	26
First bygger Stockholms största hotell	28
SFV föreslår kulturhistorisk portfölj	30
IVG satsar på Örebro	31
Murman formger exotisk restaurang	32
Tvärstopp för Lorrygallerian	34
Vinden – ett begärligt byte	36
Mossberg på Thielska	37
Scandic tar över Palace	38
SFV:s fastigheter är svenska folkets	40
SBC säljer projektverksamheten	42
Aktiekurser	43
Dagens Fastighetsaktie	46

Nu är det recession i de flesta länder i världen. Bankerna blöder fortfarande och finansmarknaderna är fortsatt instabila. De svenska bankerna, till skillnad från dem i USA och Storbritannien, mår förvånansvärt bra.

Frågan blir hur länge lågkonjunkturen kan pågå. Många analytiker är pessimistiska och centralbankernas styrräntor i flertalet länder börjar närma sig nollnivån.

I det här numret framhåller Lennart Sten, vd för GE Real Estate, Norra Europa, att konjunkturläget nu är ytterst komplicerat, med statliga stimulanser å ena sidan och obalanser på marknaden å andra sidan. Sten tillägger att vi förmodligen kommer att hållas kvar i en längre lågkonjunktur, vilken dock inte sannolikt kommer att leda till depression.

Ett tecken på lågkonjunkturen är att antalet deltagare på Mipim 2009 verkar reduceras till cirka 20 000 mot förra året nära 30 000.

Vi har en stark marknadsekonomi, som tidigare har visat prov på att effektivt kunna allokera nya resurser, men förmodligen kan det dröja ovanligt länge innan vi kan se att kommersiella fastigheter blir belånade till över 80 procent.

I vår värld har levnadsstandarden ökat varje år, men baksidan av det är att aldrig förr har så många varit skyldiga så mycket.

At this point we see a global recession. The banks are still bleeding and the financial markets are unstable. However, the Swedish banks have a surprisingly stable economy in contrast to most banks in the US and in the UK.

The question is how long this recession will last. Many analysts are pessimistic and the central banks' short-term interest rates are getting closer to zero.

In this issue Lennart Sten, President GE Real Estate, Northern Europe, argues that currently the trade conditions are extremely complex with crisis packages launched by governments, on the one hand, and imbalances on the market, on the other hand. Sten adds that we will probably be held in a long-term recession, which, after all, will not lead to depression.

One sign of the recession is that the number of participants at Mipim 2009 appears to be reduced to about 20,000 compared with close to 30,000 last year.

Still, we experience a strong market economy, which previously has shown that we can allocate new resources efficiently, but it will probably take an unusually long time before we can see mortgage levels of more than 80 percent for commercial properties.

In our time the living standard has increased each year, but the disadvantage of this is that never before have so many owed so much.



Stefan Fröjndendahl, Editor-In-Chief

Ericsson Globe Turns 20

By Mimi Linell

Globen in Stockholm was established on 19 February 1989. Since then some 2 200 events have been held in the round building that Berg Arkitektkontor – with architect Svante Berg in charge – designed. Now the company is planning project Sky View. During the course of the autumn the first ride in passenger capsules of glass along the facade of the building to the top will be possible.

Globen and Ericsson have entered a sponsorship agreement spanning the next ten years. This is the reason why Globen changed name to Ericsson Globe from 2 February this year.

Sky View is the name of a planned extension with two aerial lifts from the ground to the top of the building. Svante Berg was approached as the architect for this project as well. Sweco will be responsible for project management, design management and building service systems in the project.

The architect informs Estate Scandinavia that he has written an extensive article about the history of Globen which will be published in connection with a planned exhibition at Ericsson Globe, by the way. The team plans to enable some thirty people at the time to take a ride for ten minutes in the two cabins. Meetings or weddings can be booked for the cabins. The aerial lifts will be classified in the same way as roller coasters in terms of safety.

Ninna Engberg, Managing Director Stockholm Globe Arenas, comments:

– This is a natural step forward into the future to make the area increasingly attractive and exciting as a destination for our visitors, even when there is no particular event planned.



*In the autumn of this year visitors to Ericsson Globe in Stockholm will be able to take rides along the facade in passenger capsules.
Illustration: Berg Arkitektkontor.*



*Ninna Engberg, Managing Director Stockholm Globe Arenas.
Foto: Göran Segeholm.*

She envisages a time when we can compare the Ericsson Globe in Sweden with such well-known successes as the London Eye – a vision of husband and wife architect team David Marks and Julia Barfield – in Britain or the Sydney Opera House, designed by the Danish architect Jørn Utzon, in Australia.

Ericsson Globe includes a diameter of 110 metres, an interior height of 85 metres and a volume of 600 000 cubic metres.

The Sky View will consist of two capsules that will travel on rails along the facade of the building. The capsules will make brief stops on the roof so that visitors will be able to enjoy the view of Stockholm.

The project will also involve further creations, such as a shop and a restaurant in the square adjacent to Ericsson Globe.

Aberdeen Acquires Portfolio from DIP

By Eva Riedel

On 1 January 2009 Aberdeen Property Fund Denmark P/S (the Fund) acquired the commercial property portfolio from The Danish Pension Fund for Engineers (DIP). DIP will receive 40 per cent of the acquisition price in shares in the Fund and will become a new important shareholder amongst the existing institutional and professional investors. The remaining 60 per cent will be cash. Tonny Nielsen, CEO for Aberdeen Property Investors Denmark A/S commented: "This acquisition expands and strengthens the Fund's portfolio and we are also pleased to welcome DIP as a shareholder to the Fund."

The acquired portfolio comprises seven office properties adding approximately 40,000 square meters to the existing 440,000 square meters as well as DKK 487.5 million (EUR 65 million) of assets under management to the Fund. The acquired price reflects a net initial yield at 6.0 per cent.

Tonny Nielsen commented further: "The composition of the portfolio complements the existing investment strategy of the Fund well in terms of size, type and regional focus."

The majority of rental income comes from public tenants and so the Fund carries a low tenant risk. Aberdeen expects to be able to identify value potential over time through active management therefore creating excess returns for all shareholders.

Søren Kolbye Sørensen, CEO of DIP also commented, "Being a shareholder in the property fund instead of direct owner of fewer single properties makes strategic sense to DIP. This is because we get higher potential returns through Aberdeen's active management while also increasing the diversification of our exposure to property."

Today, DIP has 9 per cent of the total assets of DKK 24 billion invested in property. Søren Kolbye Sørensen noted: "Looking forward, DIP's investment strategy will

involve allocating 6-10 per cent of total assets under management to property. We believe that property as an asset class in the future will ensure our members good pensions, also in the event of increasing inflation."

In addition to this transaction, Aberdeen Property Investors Denmark took over part of the property management organisation ebh|administration from ebh|bank on 1 January 2009.

This added a further DKK 1.5 billion of properties under management bringing total assets under management to DKK 8.7 billion (EUR 1.2 billion).

Tonny Nielsen added: "We are pleased to have been able to raise capital in this market. Active management is what Aberdeen is all about. Regardless of difficult market conditions, our track record shows that the professional investor can create excess returns by divesting properties to the right property managers".



The acquired portfolio comprises seven office properties of which one can be seen on the picture located near Holmens Kanal in central Copenhagen. Photo: Kontraframe.



Tonny Nielsen, CEO for Aberdeen Property Investors Denmark. Photo: Kent Krogh.

Skanska launches LEED

Skanska is incorporating the international environmental certification system LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) in its Nordic building construction operations. Consequently, Skanska becomes the first construction company in the Nordic region to offer

customers environmental certification in accordance with LEED for construction projects and for commercial development projects.

All Skanska's own commercial development projects and new premises for its own operations will also be certified in ac-

cordance with LEED. LEED is one of the world's leading systems for environmental certification of buildings. Resource utilization, the building's location, design and indoor climate as well as energy and waste minimization are a few of the criteria on which LEED classification is based.

Fabege Signs SEK 1,2 Billion Deal with Vattenfall

Vattenfall has signed an agreement with Fabege concerning the leasing of around 43,000 sq m new offices, plus garage and parking spaces, at Arenastaden in Solna. Vattenfall Norden, including its business areas, will move into a new office building to be constructed adjacent to Swedbank Arena and Mall of Scandinavia. The construction is estimated to start during 2009, once the planning process has been completed.

Apart from modern, flexible office space with 2,000 workstations, the property is to accommodate garage spaces, a restaurant, auditorium, exercise rooms and exhibition area. Environmental and energy requirements have been given high priority and the building will have a lower energy consumption than that required by the EU's "Green Building" energy classification through, for example, solar and wind power.



Archus Arkitekter designs the building in which Vattenfall Norden has agreed to rent around 43,000 sq m offices, garage and parking spaces from Fabege. The location is Arenastaden, Solna, approximately 3 miles (about 4.8 kilometres) from Stockholm.



Vattenfall Norden have a clear vision for their new office and it is very pleasing that we have been able to satisfy the company's high specifications for factors such as flexibility, environmental and cost efficiency, and communications", comments Christian Hermelin, CEO of Fabege. Photo: Mia Carlsson.

The contract will run for 12 years with an annual rental value of around SEK 100m. The total project cost amounts to SEK 1,150m, and financing is secured. Vattenfall Norden's new office building is expected to be finalized during the 3rd quarter of 2012.

"Vattenfall Norden's decision to locate their new office at one of our properties at Arenastaden in Solna is a strong confirmation of the area's growing appeal", says Christian Hermelin, CEO of Fabege.

French Archi5 Designs Årstafältet in Stockholm

One plan of the City of Stockholm is to renew Årstafältet, located south of the city. The plan is to provide the area with an urban neighbourhood with 4,000 new flats and an extensive park. As in the competition for the extension of Stockholm Public Library, the winners are from central Europe. This time French Archi5; Erik Giudice, architecture and town planning, Michel Desvigne, landscape architecture, and Elioth/Iosis Group, sustainability, won the prize with their project "Archipelago".

Årstafältet will become the central site in the urban area that is emerging from Telefonplan in the west to Hammarby Sjöstad in the east. The area will be provided with flats, offices, restaurants/café and shops.

"Archipelago" will be part of those new areas that are being built in connection with the development of infrastructure linking Årstadal, Liljeholmen, Gullmarsplan and Hammarby Sjöstad. The project is included in a strategy to interconnect the various suburbs surrounding the centre of Stockholm.



French Archi5 will design New Årstafältet, south of central Stockholm. From east to west the area spans some 1 km and from north to south some 500 m.

The construction of roads and public transport have improved the prospects for new development in the area. In mid-2010 the construction work will commence. Illustration: Archi5.

GE lanserar Roxanne

GE Launches Roxanne



Lennart Sten, President GE Real Estate, Northern Europe.

Av Stefan Fröjdendahl

I december 2008 sålde GE Real Estate Nordic en portfölj om 29 fastigheter till nybildade Roxanne Fastighetsfond AB. De sålda fastigheterna, omfattande 230 000 kvm uthyrbar yta, är belägna i 15 svenska kommuner. Investerarna i Roxanne är Folksam ömsesidig sakförsäkring, KPA Pensionsförsäkring AB, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Vattenfalls Pensionsstiftelse samt Stiftelsen för Strategisk Forskning. Även GE Real Estate har investerat i Roxanne med en ägarandel om cirka 25 procent. I transaktionen var Catella Corporate Finance rådgivare till säljaren.

Anmärkningsvärt var att transaktionen, om totalt cirka 2,5 Mdr kr, kunde finansieras under en tid med särskilt stor finansoro och med massiva kreditrestriktioner. Med Roxanne har GE Real Estate Nordic skapat en produkt med indirekt ägande som är attraktivt för svenska pensionsbolag. Produkten kan närmast beskrivas som ett förlagslån med innovativ struktur via säkerställda reverser i fas-

By Stefan Fröjdendahl

In December 2008 GE Real Estate Nordic sold a portfolio comprising 29 properties to Roxanne Property Fund, which had been established previously that year. These properties include 230,000 sq m rental space and are located in 15 Swedish municipalities. The investors in Roxanne involve Folksam ömsesidig sakförsäkring, KPA Pensionsförsäkring AB, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Vattenfalls Pensionsstiftelse and Stiftelsen för Strategisk Forskning. GE Real Estate has also invested in Roxanne with an owner share of about 25 percent. Catella Corporate Finance represented the seller.

It is notable that the transaction of about SEK 2,5 billion in total could be financed during a period of extreme financial turbulence and of massive credit restrictions. Introducing Roxanne GE Real Estate Nordic has created a product with indirect ownership attracting Swedish companies that have set up retirement plans.



*Johan Wästlund, Deputy
Managing Director, Nordic
Region.*

tigheterna. Totalt har Roxanne tagit lån om cirka 1,7 Mdr kr i den danska banken Nykredit, vilket innebär att fonden har ett ägarkapital om totalt 750 Mkr.

Roxanne har valt inriktningen att investera i svenska fastigheter, där statliga och kommunala hyresgäster ska stå för minst 80 procent av hyresintäkterna. Av Roxannes 29 fastigheter härrör cirka hälften av beståndet från Stenvalvetportföljen, medan resterande fastigheter kommer från GE Real Estates olika förvärv, bland annat från Graflunds och SISAB. Kassaflödena i Roxanne kommer till cirka 90 procent från stat, kommun eller landsting.

Det var av särskild vikt för köparna att ett avtal skrevs om att GE även i fortsättningen ska förvalta den väl underhållna portföljen på bästa professionella sätt.

Ägarna i Roxanne har fastställt som mål att under en period om sju till åtta år kunna fördubbla storleken på fastighetsportföljen.

Lennart Sten

GE har varit långsiktiga ägare sedan koncernen etablerade en fastighetsdivision i Sverige år 1995.

Efter att ha lämnat tjänsten som advokat och partner på Baker McKenzie blev Lennart Sten först bolagsjurist år 1997 och sedan vd år 1999 för European Equipment Finance Nordic.

Redan år 2001 blev han vd för GE Real Estate Nordic. Under år 2003 fick han erbjudandet att bli vd för Fabège. När Fabège sedan fusionerades med Wihlborgs, för att bli Sveriges största noterade fastighetsbolag, valde han att bli vd för Niam, ett av norra Europas större private equity-företag inom fastigheter.

Han tillträdde dock aldrig tjänsten på Niam. När Lennart Weinz, dåvarande vd för GE Real Estate Nordic, tragiskt omkom i den thailändska tsunamin, blev följden att Sten återkom till befattningen som vd för GE Real Estate Nordic i februari 2005.

Under hösten 2008 fick han förtroendet att leda GE Real Estate i Norra Europa. I samband med Stens nya europeiska chefsroll utnämndes Johan Wästlund till vice vd för GE Real Estate Nordic med ansvar för affärsutveckling och transaktioner.

I en lågkonjunktur som alltmer kan betecknas som en recession är det avgörande att bygga och leda en organisation som har en stor förvaltningskompetens. Därutöver är det väsentligt att förstå hur fastighetsvärden utvecklas i framtiden. Lennart Sten hade redan klart för sig år 2005 att den nuvarande lågkonjunkturen skulle komma kring år 2009.

Han missade prognosen med ett halvår, vilket ändå var en tidig och utmärkt prognos. Däremot förutspådde han redan år 2003 att marknaden för kommersiella fastigheter i Stockholm inte skulle ha någon hyrestillväxt förrän tre år senare. I den prognosen fick han helt rätt och följaktligen förvärvade GE Real Estate Nordic av noterade Fabège totalt 21 kommersiella fastigheter i Storstockholm och centrala Stockholm för cirka 2,1 Mdr kr. Tillträdet av den här portföljen skedde i mars 2006.

GE gjorde även under år 2005 två andra större förvärv i Stockholms innerstad, dels förvärvades av Kungsliden en fastighet vid

Generally, the fund can be described as debenture loans with an innovative structure via secured promissory notes in the properties. In total Roxanne has taken loans of about SEK 1.7 billion in the Danish bank Nykredit, which means that the fund administers an invested capital of SEK 750 million in total.

Roxanne will invest in Swedish properties in which tenants affiliated with the state or municipalities will provide at least 80 percent of the rental income. About half of Roxanne's 29 properties emerge from the Stenvalvet portfolio, whereas the rest belong to various acquisitions by GE Real Estate from, among others, Graflunds and SISAB. Cash flows in the fund of about 90 percent derive from the state, municipalities or county councils.

A contract was signed stating that GE will continue to manage the well-maintained portfolio in the future.

The owners of Roxanne have the target to double the size of the property portfolio during a period of seven or eight years.

Lennart Sten

GE has been long-term investor since the group established a Swedish property division in 1995.

Having left his post as solicitor and partner at Baker McKenzie, Lennart Sten became a corporate lawyer and, subsequently, Managing Director of European Equipment Finance Nordic in 1999.

As early as in the year 2001 he got the position as Managing Director of GE Real Estate Nordic. He was offered the post as Managing Director of Fabège. When Fabège then merged with Wihlborgs to become the biggest property company listed in Sweden, he preferred the position as Managing Director of Niam – one of the bigger private-equity property companies in Northern Europe.

However, he never started working for Niam. When Lennart Weinz, the then Managing Director of GE Real Estate Nordic, died tragically in the Thai tsunami, Sten returned to his post at GE Real Estate Nordic in February 2005.

During the autumn 2008 he was entrusted with the job of leading GE Real Estate in Northern Europe. In connection with Sten's new appointment in this European context, Johan Wästlund was offered the position as Deputy Managing Director, GE Real Estate Nordic Region, responsible for business development and transactions.

In a growing recession it is imperative to build and lead an organisation with an extensive competence-based management. In addition it is crucial to understand how the value of property will develop over time. Lennart Sten knew already in 2005 that the present recession would occur around 2009.

On the one hand, he missed the prognosis with six months, but even so, the prognosis was early and accurate. On the other hand, he had a vision in 2003 that the market for commercial properties in Stockholm would not grow until three years later. In this latter case he was completely correct and consequently GE Real Estate Nordic acquired a portfolio of 21 commercial properties from listed Fabège in Greater and Central Stockholm at the price of about SEK 2.1 billion. Taking possession of this portfolio took place in March 2006.

Furthermore, in 2005 GE made two major acquisitions in Central Stockholm. First, GE bought a property at Medborgarplatsen for SEK 450 million from Kungsliden. Second, the company bought the headquarters of ÅF in Kungsholmen. At that point GE had not made any acquisitions in the city since 2001.

All of these acquisitions came at a proper time, since Lennart Sten were correct in his prognosis that the market in Stockholm would experience a rental growth. The vacancy levels also decreased in Central Stockholm during 2006 and in the first half of 2007 the rents increased significantly in Central Stockholm at the same time as the levels of vacancy continued to decrease to 8 percent.

The record for rental growth from 2006 was broken during

Medborgarplatsen för 450 Mkr, dels köptes ÅF:s huvudkontor på Kungsholmen. Vid den tidpunkten hade GE inte gjort något förvärv i Stockholm sedan år 2001.

Samtliga dessa förvärv skedde vid en passande tidpunkt, eftersom Lennart Sten fick rätt i sin prognos om att marknaden i Stockholm skulle få en hyrestillväxt. Vakansgraderna sjönk mycket riktigt i Stockholms innerstad under 2006 och under första halvåret 2007 ökade hyrorna i centrala Stockholm starkt samtidigt som vakansgraderna fortsatte att sjunka till cirka 8 procent.

Rekordet för hyrestillväxt från 2006 slogs under 2007 när företagens betalningsförmåga ökade samtidigt som bristen på lediga lokaler blev tydlig.

Under år 2007 minskade avkastningskravet för kontor i Stockholms CBD till cirka 4,5 procent samtidigt som all time high nåddes då Stockholms stad sålde Centrumkompaniet i maj 2007. Boultsbees förvärv av Stockholm stads centrumanläggningar, inklusive en bostadsportfölj, skedde till en initial direktavkastning som flera menar understeg 4 procent.

Fokus på förvaltning

GE Real Estate är en av världens största fastighetsinvestorer med en portfölj värd cirka 70 miljarder dollar, vilken innefattar ett stort antal marknadssegment; från industri, handel och kontor till bostäder och fastighetsutvecklingsprojekt i 32 länder belägna i Nordamerika, i Europa och i Asien. Det stora innehavet innebär att koncernen utvecklas ständigt på olika geografiska marknader genom väl beprövade metoder för disciplinerad riskhantering och förvaltning.

Historiskt sett har GE-koncernen, världens näst största företag, hanterat risk utomordentligt väl. Trots finansorn gjorde GE sin tredje största vinst någonsin år 2008.

I Lennart Stens förvaltningsområde ingår Norden med fastigheter för cirka 12 Mdr kr, Centraleuropa (inklusive Turkiet) för cirka 17 Mdr samt Storbritannien för cirka 50 Mdr (varav hälften av detta värde utgör lån).

För GE och Lennart Sten innebär fokus på förvaltning en strategi att kontinuerligt stärka organisationen med branschens bästa medarbetare för analys, uthyrning samt ekonomisk och teknisk förvaltning. Särskilt viktigt för GE är att det finns korta, snabba beslutsvägar, men med en betoning på att besluten i koncernen är väl underbyggda efter en särskilt noggrann due diligence.

I Sverige var GE ett av de första företagen som energideklarerade samtliga sina fastigheter. Under 2008 sänkte bolaget sin energiförbrukning med 7,5 procent och bolaget har som mål att kunna under de kommande åren sänka förbrukningen med ytterligare 5 procent.

Prognos för framtiden

Lennart Sten säger i vårt samtal att världen nu befinner sig i en av de värsta lågkonjunkturer någonsin. Han framhåller svårigheten att bedöma de effekter som blir resultatet efter alla de stimulansåtgärder som många regeringar i världen har beslutat.

Ett orosmoment är att regeringarnas beslut om gigantiska krispaket kan skapa olyckliga effekter av protektionism, vilket i första hand drabbar de fattigare länderna i världen. Tyvärr har historien och ekonomisk teori visat att protektionism inte är rätt väg ut ur finansiella kriser.

Enligt Lennart Sten kan de här två rörelserna – stimulanserna å ena sidan och obalanser på marknaden å andra sidan – tillsammans med de försämrade förhållandena för hyresmarknaden, framkalla ett ekonomiskt läge som är ytterst komplicerat. Han anser att vi förmodligen kommer att hållas kvar i en längre lågkonjunktur, vilken dock sannolikt inte kommer att leda till depression.

Vidare är det högst sannolikt att dels de stora stimulanspaketen, dels den framtida kraftiga ökningen av penningmängden kan leda till kraftiga inflationstendenser.

2007, when the solvency of the companies grew at the same time as the shortage of office space became evident.

During the year 2007 the yield requirements decreased for offices in Stockholm CBD to about 4.5 percent at the same time as all time high was reached when the City of Stockholm sold Centrumkompaniet in May 2007. British Boultsbee's acquisition of the retail centres, including a housing portfolio, was conducted at a probable initial yield of less than 4 percent.

Focus on Management

GE Real Estate is one of the biggest global property investors with a portfolio worth about USD 70 billion, which includes a large number of market segments; from industry, retail and offices to housing and property development projects in 32 countries located in North America, Europe and Asia. The extensive possession involves a progressive development in various geographical markets through well-tested methods of disciplined risk exposure and management.

Historically, GE Group – the biggest but one companies in the world – has handled risk exceedingly well. In spite of the financial turbulence GE had managed to earn its third biggest profit ever in 2008.

Within Lennart Sten's area of management there are properties worth some SEK 12 billion in the Nordic countries; some SEK 17 billion in Central Europe, including Turkey; and some SEK 50 billion (of which half of this value are loans) in the United Kingdom.

To GE and Lennart Sten focus on management involves a progressive strategy to strengthen the organisation with some of the best colleagues in the business for analysis, leasing as well as economic and technical management. It is especially important for GE to find short, swift ways of decision-making, with an emphasis on well-founded decisions as the result of careful due-diligence processes.

In Sweden GE was one of the first companies to implement sustainable development for all of its properties. During last year the company decreased the consumption of energy with 7.5 percent and the ambition of the company is to decrease the consumption with a further 5 percent.

Future Prognosis

In the interview, Lennart Sten argues that the world at present experiences one of the worst recessions ever. He underlines the difficulty to estimate the effects as a result of all those expansionary policies decided by many governments throughout the world.

One cause for concern is that decisions taken by governments on gigantic crisis packages can create unfortunate effects of protectionism, which primarily will affect the poor countries globally. Unfortunately, history and economic theory show that protectionism is not the recommended way to solve financial crises.

According to Lennart Sten these two movements – expansionary policies on the one hand and imbalances on the market on the other hand – together with deterioration on the rental markets will lead to an extremely complex economic situation. He argues that we will probably be held in a long-term recession, which, after all, will not lead to depression.

In addition it is probable that the expansionary policies, on the one hand, and the future extensive increase in the amount of money, on the other hand, can lead to serious risks of inflation.

A further cause for concern to him is the consequences for funds that have acquired properties during the years 2006 and 2007 at high mortgage rates. The dilemma of several of these funds is that they are barred from moving their properties from one fund to another at the same time as they have seen their capital being eroded, which in turn has led to the fact that they cannot deliver the promised yield to their owners.

Ytterligare ett framtida orosmoment som han anar är vad som kan hända de fonder som förvärvade fastigheter under åren 2006 och 2007 till hög belåning. Problemet är att flera av dessa fonder är förbjudna att flytta sitt fastighetsinnehav från en fond till en annan samtidigt som de under det senaste året har sett att deras egna kapital har uttraderats, vilket i sin tur har lett till att de inte kan leverera utlovad avkastning till sina ägare.

Sten påpekar att det kan vara rätt att köpa fastigheter till hög belåning i en uppåtgående cykel, men i en neråtgående cykel – särskilt om den är långvarig – är risken överhängande att hela det egna kapitalet går förlorat.

Han anser dock inte att cykeln är död, som en del personer vill hävda i dessa orostider. Han tillägger att marknadsekonomi kan allokera nya resurser både snabbt och effektivt på ett rationellt sätt. Men han betonar, att trots att världen är mycket föränderlig, kan det dröja osedvanligt länge innan vi ser aktörer som åter erhåller 80 procent belåning på kommersiella fastigheter.

En tröst i mörkret är i alla fall, vilket Lennart Sten slutligen understryker i vårt samtal, att våra svenska banker mår generellt bättre än flertalet i USA och i Storbritannien – utländska banker som i många fall nära nog har blivit förstatligade.

Slutligen vill Tidningen Fastighetsaktien framhålla att sanningen ofta är tudelad. Det finns mycken klokskap i sentensen att en ökad levnadsstandard innebär att aldrig förr har så många varit skyldiga så mycket.

Sten remarks that it may be the right decision to buy properties at high mortgage rates in an upward trend, whereas in a downward trend – especially a long-term one – the risk is imminent that the entire capital will be lost.

However, he does not think that the cycle may be dead, as some professionals claim in these turbulent times. He adds that the market economy can allocate new resources quickly and efficiently in a rational way. But he stresses that, in spite of the fact that the global economy is changing, it may take an exceptionally long time before investors will get mortgage at levels of 80 percent for commercial properties.

In any case, Lennart Sten emphasises in our conversation, it is a comfort that our Swedish banks in general are much better off than most of the banks in the US and in the UK – the state has taken over foreign banks like these in several cases.

In conclusion, Estate Scandinavia wishes to point out that the truth is often twofold. An inevitable comment is that an increased standard of living means that never before have so many owed so much.

Polishuset i Uddevalla är en av de 29 fastigheterna som ingår i Roxanne Fastighetsfond AB.

The photo shows one of the buildings in Roxanne Fastighetsfond AB in Uddevalla.



Local knowledge, international expertise

Know how – it is one of the most valued requirements of property and construction consultants – especially in fast-changing markets.

The instinctive ability to advise on property and construction is a quality the Watts Group of companies sets as a standard. Employing some of the industry's leading experts, Watts provides its clients with expertise in: project management, technical and environmental due diligence and related consultancy services in both local and foreign European markets.

"Technical expertise is at the heart of all our services" proclaims Eva Sterner, who joined Watts in January 2008 as Managing Director of Watts' Nordic operation. Based in Stockholm, her team now serves clients across the Scandinavian market, particularly in the fields of due diligence, specialist technical advice, project monitoring and energy audits. "Watts has a reputation for independence and commercial acumen," says Eva. "The Group has proven and lengthy experience of the property transaction process and clients are impressed by the quality of our condition surveys and reporting in general."

The Stockholm office is one of the newest additions to the Watts network, although the Group has been established in Europe for some time, particularly in France where Watts opened its first European office.

Now led by Steve Woodward, Watts' Paris office is a thriving part of the business, offering a complete range of services across the office, industrial, commercial and hotel sectors, and more recently, the high-end residential sector.

"For international clients, the French market can be a minefield", says Steve. "France has a complex system of both technical and environmental regulations at national, regional and town level. Each property transaction must satisfy them all and it is possible for two identical schemes to vary between regions due to different local regulations. Logistics properties in particular, although simply constructed, are subject to a complex regional and local administrative procedure, particularly for existing buildings."

With more than ten year's first-hand experience of French contracting and consultancy work, Steve has a reputation as a dealmaker, noted for his ability to guide clients through all aspects of property purchase, construction, occupation or any combination of the three. His team has excellent, long-standing legal, notarial and agency contacts and there are few contractual or administrative hurdles that he hasn't come across.

Watts' network, expertise and systems are stronger for its exposure to wider European markets and in a climate of economic change; clients are reaping the benefits of the Group's considerable experience. Watts prides itself on meeting – and exceeding – the aspirations of owners, investors, occupiers, developers and managers of buildings, wherever they are located. With more than 40 years in the industry, Watts has successfully weathered past recessions and is ideally placed to take a long-term view, helping clients maximise their assets by gaining optimum value from their property.



Steve Woodward, Lead Director in Paris.



Eva Sterner, Managing Director in Stockholm.



SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex SFI / IPD Swedish Annual Property Index

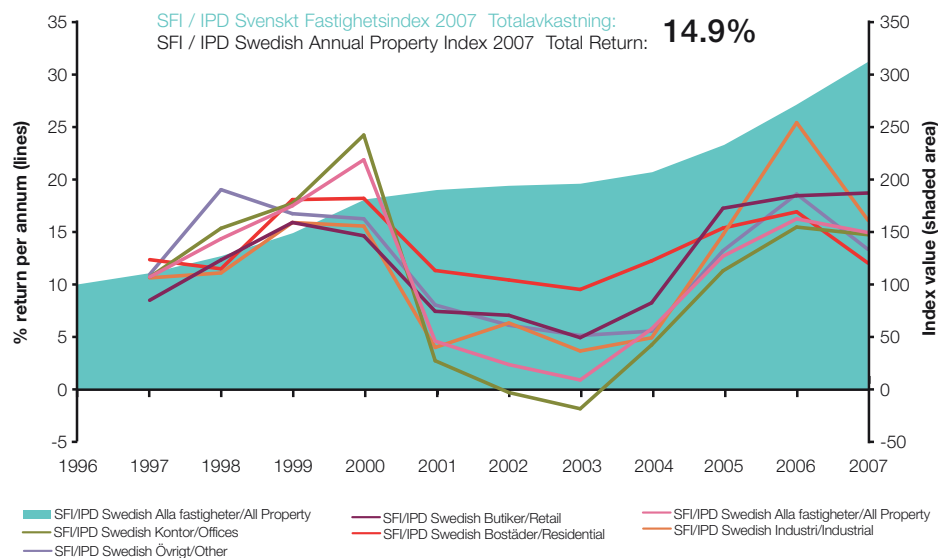
Resultat för året fram till 31 december 2007
Results for the year to 31st December 2007

On the pulse of
the property world



SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex Resultat

SFI / IPD Swedish Annual Property Index Performance



SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex utgör en del av IPD Global Property Index, som omfattar 21 länder. Indexet mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter som innehafts under perioden mellan två marknadsmässiga värderingar. Ytterligare index beräknas för olika fastighetstyper på den svenska fastighetsmarknaden.

The SFI / IPD Swedish Annual Property Index, one of the 21 component country indices of the IPD Global Property Index, measures the returns to directly held standing property investments from one open market valuation to the next. Additional indices are calculated covering the major sectors of the SFI / IPD Swedish Annual Property Index.

SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex avkastning

SFI / IPD Swedish Annual Property Index Returns

	Totalavkastning Total return	Totalavkastning Total return %	Direktavkastning Income return %	Värdeförändring Capital growth %	Totalavkastning årstakt Annualised Total Return %				
	1996=100	1 yr	1 yr	1 yr	2 yrs	3 yrs	4 yrs	5 yrs	10 yrs
SFI/IPD Swedish Alla fastigheter / All Property	311.9	14.9	4.8	9.7	15.6	14.6	12.3	10.0	10.9
SFI/IPD Swedish Butiker / Retail	348.9	18.7	5.0	13.1	18.6	18.1	15.6	13.4	12.4
SFI/IPD Swedish Kontor / Offices	288.6	14.7	4.9	9.4	15.1	13.8	11.3	8.6	10.1
SFI/IPD Swedish Industri / Industrial	330.8	16.1	5.9	9.7	20.7	18.7	15.1	12.7	11.6
SFI/IPD Swedish Bostäder / Residential	399.4	12.0	3.2	8.6	14.5	14.8	14.1	13.2	13.5
SFI/IPD Swedish Övrigt / Other	347.1	13.3	5.4	7.5	15.9	15.0	12.6	11.1	12.1

Jämförelsesiffror

Comparative Data

Aktier / Equities	326.4	-3.5	~	~	11.2	19.0	19.4	22.2	9.8
Fastighetsaktier / Property Equities	635.3	-17.0	~	~	8.4	17.8	23.5	26.9	19.9
Obligationer / Bonds	181.1	1.6	~	~	1.2	2.6	4.0	4.2	5.3
Inflation / Inflation	119.5	2.5	~	~	2.0	1.7	1.5	1.6	1.5

Data sources: Equities listed at Stockholm Stock Exchange total return AFGX, Government bonds total return OMRX-TBOND, Property Equities total return 1994-1998: CREX price return plus dividends 1999-2001: SIXREX 2002-2007: Affärsvärlden Finance Real Estate, Inflation HICP Statistics Sweden.

Databasprofil

Database Profile

	Marknadsvärde Capital value		Antal fastigheter Number of properties	Antal portföljer Number of funds
	SEK m	%		
SFI/IPD Swedish Alla fastigheter / All Property	232,182	100.0	1,113	15
SFI/IPD Swedish Butiker / Retail	34,498	14.9	129	14
SFI/IPD Swedish Kontor / Offices	162,948	70.2	603	14
SFI/IPD Swedish Industri / Industrial	2,857	1.2	58	8
SFI/IPD Swedish Bostäder / Residential	21,460	9.2	244	12
SFI/IPD Swedish Övrigt / Other	10,419	4.5	79	9

I enlighet med generella metoder inom IPD baseras talen ovan på hela IPDs svenska databas per december 2007. SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex använder endast de fastigheter som omvärderats i databasen.

The figures above represent the full coverage of the IPD Swedish Property database as at December 2007, in accordance with standard IPD methods. The SFI / IPD Swedish Annual Property Index employs only fully revalued assets from that database.

Friskrivning

Disclaimer

SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex är inte lämpligt och heller inte sanktionerat för att användas som benchmark för avkastning från investeringsportföljer eller förvaltningsuppdrag för andra företag än de som deltar i SFI. IPD tar inget ansvar för eventuella skador, förluster eller kostnader som åsamkas någon genom att denne förlitar sig på denna information.

The SFI / IPD Swedish Annual Property Index is neither appropriate nor authorised by IPD for use as a benchmark for portfolio or manager performance. IPD has no liability for any losses, damages, costs or expenses suffered by any person as a result of any reliance on this information.

© IPD (Investment Property Databank Ltd.) 2008 All rights conferred by law of copyright, by virtue of international copyright conventions and all other intellectual property laws are reserved by IPD. No part of the SFI / IPD Swedish Annual Property Index may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

IPD

IPD är det världsledande företaget för avkastningsmätning och analys för ägare, investerare, förvaltare och brukare av fastigheter, genom utgivning av oberoende marknadsindex och individuella portföljanalyser. Företaget bedriver index- och benchmarkingverksamhet i mer än tjugo länder på världens ledande fastighetsmarknader. Som ett oberoende företag tar IPD inga egna positioner på investeringsmarknader och erbjuder inte någon rådgivning eller andra konsulttjänster angående fastighetsinvesteringar.

IPD

IPD is the world leader in performance measurement and analysis for the global owners, investors, managers and occupiers of real estate, through the provision of independent market indices and individual portfolio measurement and analysis services. Operating on five continents, IPD provides its index and benchmark services in over twenty of the world's leading real estate investment markets. An independent company, IPD does not participate in investment markets and does not offer consultancy advice on investment decisions or other real estate issues.

IPD Index Metod

IPD baserar index på värderingar och företagens redovisning för alla fastigheter i portföljen. Inrapportering sker på fastighetsnivå direkt från fastighetsägaren. Endast fastigheter som innehas som investering och som värderas regelbundet accepteras. Alla värderingar måste utföras av en kompetent värderare, och helst bör värderaren ha en från ägaren oberoende ställning. Indexet visar avkastningen på sysselsatt kapital för identiskt bestånd av fastigheter, dvs fastigheter som innehas från en värdering till nästa, och exkluderar fastigheter som köpts, sålts eller utgör projekt. Projektfastigheter är fastigheter under byggnad eller omfattande ombyggnad under mätperioden. För ytterligare information angående metodik för indexberäkning hänvisas till IPD Index Guide som kan rekvideras från IPD eller hämtas från hemsidan www.ipd.com/indices

IPD Index Methodology

IPD calculates its indices using the valuation and management records for individual buildings in complete portfolios, collected direct from investors. Only those buildings held as property investments within regularly valued portfolios are eligible. All valuations used in the indices are conducted by qualified valuers. The indices show the return on capital employed in market standing investments, i.e. properties held from one valuation to the next, excluding any properties bought, sold, under development or subject to major refurbishment in the course of the measurement period. Further information regarding the index calculation methodology is available in the IPD Index Guide, available from IPD or online at www.ipd.com/indices

IPD global indexinformation			IPD Global Index Information	
To 31st December 2006	Antal	Marknadsvärde	Index startår	Publiceringsdatum för nationellt indexresultat 2007
	Number of properties	Capital Value €bn	Index inception	National index release date for results to end-2007
IPD Global Property Index	52,493	964.4	2001	30/06/08
IPD European Property Index	40,488	630.5	2001	15/05/08
IPD Nordic Property Index	5,576	61.9	2000	09/05/08
Australia	718	31.0	1985	22/02/08
Austria	908	7.8	2004	02/05/08
Belgium	257	5.3	2005	06/05/08
Canada	2,050	32.3	1985	19/02/08
Denmark	1,222	12.1	2000	28/02/08
Finland (KTI Property Index)	2,830	17.1	1998	28/02/08
France	7,518	99.6	1998	04/04/08
Germany	2,938	53.8	1996	16/04/08
Ireland	331	5.8	1984	31/01/08
Italy	840	13.8	2003	11/04/08
Japan	1,408	39.3	2003	31/08/08
Netherlands	5,369	45.2	1995	06/03/08
New Zealand	279	3.1	1989	10/03/08
Norway	497	10.8	2000	28/03/08
Portugal	587	7.8	2000	26/03/08
South Africa	2,478	8.1	1995	31/03/08
Spain	549	15.6	2001	04/04/08
Sweden Commercial	1,027	21.9	1997	27/02/08
Switzerland	3,478	29.4	2002	10/04/08
UK	12,137	284.6	1981	29/02/08
USA (NCREIF Property Index)	5,333	187.4	~	~

Övriga IPD index	Other IPD Indices
IPD Korean Property Index (Consultative release)	
IPD Central & Eastern Europe Property Index	
IPD UK Pooled Property Fund Indices	
IPD Residential Property Indices (UK, Germany, Sweden, Dutch Social Housing, UK Rural Property)	
IPD UK Forestry Index	
IPD UK Regeneration Index	

Contributors to the SFI / IPD Swedish Property Index	Företag som bidragit till SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex
--	---

Aberdeen Property Investors, AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter AB, Diligentia AB, Folksam, GE Real Estate, Humlegården, Länsförsäkringar Liv, SEB Trygg Liv, Steen & Ström ASA, Sveafastigheter, Vasakronan AB

Contacts

Swedish market:	Christina Gustafsson	christina.gustafsson@ipd.com	tel: +46 (0)8 5056 5231
Derivatives:	Nick Nabarro	nick.nabarro@ipd.com	tel: +44 (0)20 7336 9331
IPD research:	Malcolm Frodsham	research@ipd.com	tel: +44 (0)20 7336 9236
General enquiries:	Sarah Williams	marketing@ipd.com	tel: +44 (0)20 7336 9229

IPD Head Office
1 St. John's Lane
London EC1M 4BL UK
T: +44 (0)20 7336 9200
F: +44 (0)20 7336 9399
web: www.ipd.com

IPD Norden
Birger Jarlsgratan 2, 5th floor
SE-114 34 Stockholm, Sweden
T +46 (0)8 5056 5230
F +46 (0)8 5056 5239
web: www.ipd.com/sweden

On the pulse of
the property world





EPRA

European Public Real Estate Association

European Public Real Estate Association

“To promote, develop and represent the European quoted real estate sector”

For membership details, please contact:
Fraser Hughes or Nick van Ommen

European Public Real Estate Association
Schiphol Boulevard 283
1118 BH Schiphol Airport
The Netherlands

Telephone: + 31 (0) 20 405 3830
Fax: + 31 (0) 20 405 3840
E-mail: info@epra.com
Website: www.epra.com

Catella

– relativt låg risk i Stockholms innerstad

Av Lars Eriksson

År 2008 var ett förlorat år för fastigheter. Enligt Svenskt Fastighetsindex/IPD blev totalavkastningen för svenska fastigheter -3,3 procent.

Fastigheternas värde sjönk med 7,9 procent jämfört med föregående årsskifte med en genomsnittlig direktavkastning om 4,9 procent.

En negativ totalavkastning har endast förekommit under två år i Sverige under de senaste tjugofem åren. Det var under fastighetskrisen åren 1991 och 1992, då värdefallet var betydligt kraftigare än nu, eftersom värdena då föll med 27 respektive 19 procent.

Å andra sidan har den genomsnittliga avkastningen för fastigheter varit 9,0 procent per år under de senaste tio åren samt 10,2 procent per år under de senaste 25 åren.

Hur utvecklingen kommer att bli de närmaste åren beror mycket på fastighetens läge och den fortsatta utvecklingen av konjunkturen.

Trots att vi kan förvänta oss att vakanserna ökar de närmaste åren i Stockholm, menar medarbetare på Catella att det är relativt låg risk med att äga fastigheter i Stockholms innerstad.

Jämför vi till exempel Stockholm med London har hyresnivåerna betydligt större fallhöjd i London.

I London steg hyresnivåerna med cirka 70 procent mellan åren 2003 och 2007. I Stockholm, däremot, har hyresnivåerna endast stigit med 20 procent sedan 2003.

Det finns en stabilitet i att äga fastigheter i Stockholms innerstad, eftersom denna del av staden domineras av relativt få och solida fastighetsägare.

Efterfrågan på centralt belägna kontor i Stockholm kommer att vara fortsatt stor, eftersom de nybyggda kommersiella ytorna är relativt få samtidigt som det mesta är redan uthyrt innerstaden.

Visserligen färdigställs en del kontorsytor under de närmaste åren i framförallt Västra City, men å andra sidan bedöms nybyggnationen av kontorsytor i Stockholms innerstad under de närmaste åren bli relativt låg.

Enligt Ola Jacobsson, analytiker, och Lennart Schuss, vd, på Catella Corporate Finance, talar flera fundamenta för att det börjar bli köpläge för attraktiva fastigheter i Stockholms innerstad. De märker att intresset för högkvalitativa fastigheter i Stockholms city är alltså stort samtidigt som få objekt kommer ut på marknaden.

Generellt är hyresnivåerna i Stockholms innerstad låga. Snitthyrorna ligger betydligt under rådande marknadshyror och är i nivå med de långsiktiga hyresnivåer vi haft under de senaste 10-15 åren.

Intresset att förvärva är på grund av den allt mer attraktiva yieldspreaden fortsatt stort – särskilt för stabila och långsiktiga ägare. Om nämnda ägare även kan äga centralt belägna fastigheter indirekt kan intresset betecknas som mycket stort.

I allmänhet, anser även Jacobsson och Schuss, är det fördelaktigt av förvärva fastigheter i lågkonjunktur då det trots allt finns en framtida hyrestillväxt.

Nu gäller det att finna investeringar med avkastningar som core – flera tyska fonders ledstjärna – dels ska fastigheterna vara väl underhållna eller nyproducerade, dels ska de ha ett bra läge, dels, framförallt, ska de ha säkra hyresgäster med längre kontrakt.

Slutligen framhåller Ola Jacobsson och Lennart Schuss att flera fastighetsägare nu kan räkna med fortsatt relativt stabila kassaflödesöverskott, eftersom räntenivån med all sannolikhet kommer att vara låg på kort till medellång sikt. Därför är det tillfälle för starka och långsiktiga ägare, som har råd att överbrygga en lågkonjunktur med svag tillväxt, att förvärva bra fastigheter i Stockholms innerstad.



Lennart Schuss, vd Catella Corporate Finance.
Foto: Teresa Fröjdendahl-Hallenberg.

Klövern räntesäkrar 2,8 Mdr

Det historiskt låga ränteläget för långa räntor gör att Klöveren har valt att räntesäkra skuldportföljen genom att ingå nya ränteswap-avtal omfattande 2,8 miljarder kronor.

I och med de nya avtalen har mer än halva Klöverens portfölj erhållit bunden basränta.

Ränteswapparna innebär att rörliga lån med motsvarande volym ska redovisas som räntebundna. Genom de nya avtalen uppgår Klöverens bundna lån till 4 Mdr kr, varav 200 Mkr förfaller 2009, 1,4 Mdr 2015, 1,4 Mdr 2016 och 1,0 Mdr 2017.

Förutom swapparna har Klöveren derivat i form av räntetak motsvarande en volym om 3 829 Mkr. Vid årsskiftet uppgick bolagets skuldportfölj till 7 645 Mkr.

– De nya avtalen minskar ränterisken i skuldportföljen genom en bindning av basräntorna till en historiskt låg räntenivå. Det är värt att avstå lite av resultatet idag för att kunna vara säkra på att räkna hem affärer i morgon, säger Klöverens vd Gustaf Hermelin.

Avtalen innebär att Klöverens räntekostnader i dagsläget ökar med 50 Mkr till 270 Mkr på årsbasis.

Vid en konjunkturuppgång är det sannolikt att de korta marknadsräntorna stiger, varvid en positiv resultateffekt kan uppnås.

I fjol uppgick räntekostnaderna till 350 Mkr.



Gustaf Hermelin, vd Klöveren. Bolagets finansiella mål är att avkastning på eget kapital minst ska uppgå till den riskfria räntan plus sju procentenheter. Soliditeten ska ligga mellan 25 och 35 procent och räntetäckningsgraden, exklusive värdeförändringar, ska uppgå till minst 1,5 ggr.

Briggen öppnar kontor i Lund

Castellums dotterbolag Briggen har öppnat ett nytt kontor på Emmedalsvägen 8 i Edison Park, Lund.

Med ett kontor i Lund kommer Briggen närmare sina drygt 100 kunder i staden och kan därigenom serva dem ännu bättre.

Under år 2008 färdigställde bolaget två nya byggnader och i en av dem hyr Briggen ytor sedan årsskiftet. Företagets fastigheter i Lund finns framför allt invid Ideon Science Park men även i Gunnesbo, Råbyholm samt i centrum.

Briggen, som är en av de större fastighetsägarna i Lund, vill vara en del av och delta i utvecklingen av staden.

Med invigningen vill bolaget visa hur man med kreativt ny-tänkande kan få en arbetsmiljö som inspirerar och ger trivsel hos medarbetarna, vilket även kan hjälpa Briggens kunder i deras affärsutveckling.



Briggen har öppnat ett nytt kontor i Edison park, Lund.



SIPA offers a unique network, combining the members' outstanding knowledge of the Nordic property markets and the excellent experience from investments across the world.

SIPA

THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

www.sipa.nu

Studio 57 – Göteborgs första 3D-bostäder

Av Ralph Lundquist

Göteborgs första tredimensionella bostadsfastighet har blivit verklighet då de sista avtalen undertecknats mellan fastighetsägaren Aspelin-Ramm Fastigheter och boende i bostadsrättsföreningen Studio 57 på Norra Älvstranden i Göteborg. Bostäderna har byggts ovanpå ett parkeringshus.

Bostadsfastigheten är den första i Göteborg som har färdigställts med stöd av den nya lagen om tredimensionell fastighetsbildning.

Efter att ha utvecklat de nya köpcentrumen Amhult i Torslanda och 421 i Högsbo, har fastighetsutvecklingsbolaget Aspelin-Ramm Fastigheter satsat på centrala bostäder.

Nyligen påbörjades inflyttningen i de 57 lägenheterna i bostadsrättsföreningen Studio 57.

Totalt såldes 49 av de 57 bostadsrättslägenheterna innan mark-

naden försämrades påtagligt under hösten 2008. De resterande åtta lägenheterna omvandlades då till så kallade hyrborätter, det vill säga att lägenhetsinnehavaren hyr bostaden med rätt att under två år köpa den till ett förutbestämt pris.

– Genom att utnyttja möjligheten med tredimensionell fastighetsbildning kan vi förtäta staden och skapa möjlighet för fler människor att bosätta sig i attraktiva områden.

Han fortsätter:

– I det här projektet har vi valt att satsa på mindre bostäder med en modern och spännande arkitektur och lite ovanliga lösningar. Förutom att vi planerar för en andra etapp med lägenheter intill Studio 57, söker vi aktivt efter nya intressanta projekt att utveckla till moderna bostadsfastigheter, säger Lennart Karlsson, vd Aspelin-Ramm Fastigheter.



Förutom att vi planerar för en andra etapp med lägenheter intill Studio 57, söker vi aktivt efter nya intressanta projekt att utveckla till moderna bostadsfastigheter, säger Lennart Karlsson, vd Aspelin-Ramm Fastigheter.



Perspektiv över projektet Studio 57. AR Bostadsdeckert Bygg AB är ett dotterbolag till Aspelin Ramm Fastigheter AB som leder uppdraget att bygga 57 lägenheter. Dessa är fördelade i tre huskroppar, ovanpå ett parkeringsdäck på Norra Älvstranden i Göteborg. BTA uppgår totalt till 4 700 kvm.



Interiör från en trerumslägenhet med öppen planlösning i Studio 57.

Make a capital gain




Stockholm
The Capital of Scandinavia

Stockholm – one of Europe's most attracting real estate markets

- Scandinavia's natural meeting point
- Scandinavia's financial center
- Highest representation of multinational companies
- Greatest number of visitors

Discover why Stockholm is one of Europe's most attracting real estate markets. Stockholm Business Region is the official business facilitator of the Stockholm region and your dedicated partner in the investment process.

For more information please visit www.stockholmbusinessregion.com

Göteborg växer

Av Ralph Lundquist

Ökad inflyttning och ett rekordantal nyfödda gjorde att Göteborgsregionen växte över förväntan under år 2008. Antalet nyinflyttade under året var 10 547 personer till regionens tretton kommuner – den största ökningen sedan år 1994.

Samtliga kommuner är delägare i Business Region Göteborg (BRG), som arbetar övergripande för att utveckla näringslivet på platsen.

Speciella näringsstrukturer utvecklas i varje kommun och sammantaget utgör området Skandinavians industriella centrum.

Att vi blir fler är en förutsättning för framtida ekonomisk tillväxt framhåller medarbetarna på Business Region Göteborg.

Göteborgspolitikerna har en vision om 8 000 nya invånare varje år i regionens kommuner. Ökningen beror delvis på födelseöverskottet, eller skillnaden mellan födda och döda, som uppgick till 4 269 personer under förra året.

Inte sedan år 1973 har regionen upplevt liknande siffror.

– Det höga födelsetalet beror på att Göteborgsregionen har

en yngre befolkning jämfört med snittet för Sverige och övriga Europa. Kombinationen av att kunna studera, arbeta och bo i en modern storstad samtidigt som man har närheten till kusten och Bohuslän gör att många unga människor väljer att flytta hit, säger Henrik Einarsson, omvärldsanalytiker på BRG.

Att växa befolkningsmässigt är enligt BRG en förutsättning för framtida ekonomisk tillväxt. Köpkraften ökar således, om regionen är attraktiv.

Göteborgarna är uppenbarligen positivt tänkande i tider av finansiella frågor i branscher rörande, exempelvis, bilindustrin. De kan vinna en hel del på att se framåt och odla sin trädgård.

För att möta framtidens utmaningar har Göteborgsregionen därutöver nyligen antagit en långsiktig strategi för hållbar tillväxt. Nu pågår en aktiv, omfattande region- och översiktsplanering för att förverkliga strategin.

Det övergripande målet är att bli en integrerad pendlingsregion samt en regional marknad med 1,5 miljoner invånare år 2020.



Kombinationen storstad och hav lockar. I Göteborg är närheten till vatten en avgörande bonus. På bilden ses Lilla Bommen, formgiven av arkitekt Ralph Erskine och byggd av Skanska. I folkmun kallas även fastigheten Läppstiftet, Skanskaskrapan och Vattenståndet. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Svagt byggande i Malmö

Analys av Stefan Fröjdendahl

De stora varslen i Skåne och den svaga konjunkturen i Danmark medförde att borrhänspriserna föll med 15 procent i centrala Malmö mellan november 2007 och november 2008, enligt siffror från Mäklarstatistik. Samtidigt noterade Malmö sin största befolkningsökning någonsin med 5 700 fler invånare under 2008. Det tidigare rekordet var från 1946, då folkmängden i Malmö ökade med 5 606 personer. Totalt bodde 286 400 personer i Malmö i december 2008.

Nu minskar bostadsbyggandet i Malmö kraftigt till följd av lågkonjunkturen, enligt en lägesrapport för Malmö som presenterades för kommunstyrelsen i november 2008. Enligt rapporten byggdes 1 300 lägenheter i Malmö under 2008 och att antalet färdigställda bostäder i Malmö kan sjunka till 1 000 bostäder för år 2009 samt till blott 600 bostäder under år 2010.

Enligt kommunalrådet Anders Rubin (S) finns dock inga kommunala hinder för ett ökat bostadsbyggande, eftersom de nuvarande detaljplanerna i Malmö medger byggnation av minst 1 400 bostäder i år och 2 500 nästa år. Men problemet är att finna byggherrar som är beredda att satsa på nybyggnation under rådande lågkonjunktur. Rent cyniskt går matematiken inte ihop. Allt färre bostäder byggs under det att befolkningen ökar kraftigt.

Orsaken till det låga bostadsbyggandet är att det är svårt att sälja bostäder samtidigt som bostadsproduktion är både krånglig och dyr. Särskilt olönsamt är det att bygga hyresrätter. I utredningen EU, allmännyttan och hyrorna, SOU 2008:38, föreslås att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll för hyreslagstiftningen ska avskaffas och att hyressättningsreglerna ska ändras. Enligt utredningen ska bruksvärdesystemet bestå, men inom dess ramar föreslås en ändring av bruksvärdesregeln så att lägesfaktorn uppgraderas för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad.

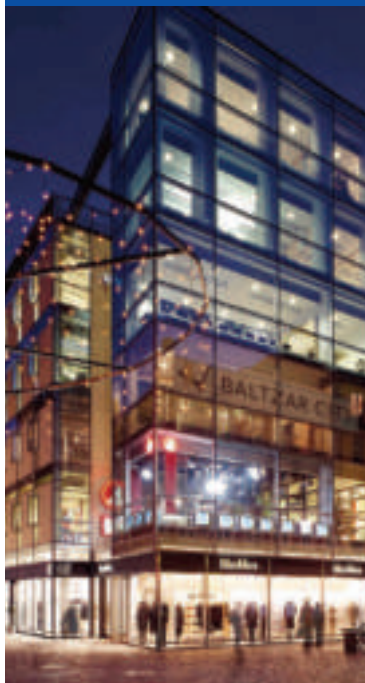
Nu har lägesfaktorn i Malmö skattats högst i Sverige enligt en undersökning av Hyresgästföreningen.

Lägesfaktorns betydelse för hyressättningen måste öka, annars byggs allt färre bostäder. Det måste även Hyresgästföreningen i Malmö inse.



Kommunala MKB och JM uppför bostäder i Hammars park, beläget i de södra delarna av Malmö, nära Öresundsbron. Formgivare är FOJAB arkitekter, Henrik Jais-Nielsen & Mats White arkitekter. Landskapsarkitekt är Sydväst arkitektur och landskap. Projektet omfattar cirka 300 bostäder; där JM ansvarar för två av Parkhusen och samtliga Greenhus, medan MKB ansvarar för Entréhusen och övriga Parkhus.

ncm•Donaldsons



Vi kan fastighetsförvaltning.

Bland våra uppdragsgivare finns:

- RREEF
- DEGI
- Ejendomsinvest
- Schroders

Vad kan vi göra för dig?

Ring oss på 08-545 425 80 eller maila till lars.toll@ncmdonaldsons.se.

Oxtorgsgränd 2
111 57 Stockholm
Tel 08-545 425 80
Fax 08-545 425 88

Box 585
721 10 Västerås
Tel 021-10 83 50
Fax 021-10 83 55

www.ncmdonaldsons.se

Nurminen leder Amplions expansion



Timo Nurminen har utsetts till vd för moderbolaget Amplion Asset Management AB. Han har tidigare varit vd för Catella Property i Finland.

Amplion Asset Management, ägt av Catella Property Group, siktar på att växa i Europa under de kommande åren. I år ska bolaget etablera sig i Sverige. Satsningen ska ledas av Timo Nurminen, som har utsetts till vd för moderbolaget Amplion Asset Management AB. Han har tidigare varit vd för Catella Property i Finland.

Redan 1997 startades Amplion Asset Managements verksam-

het inom tillgångsförvaltning i Finland. Därefter har verksamheten expanderat till Baltikum, Ryssland och Frankrike.

– Vi tror på tillväxt inom asset management services under de kommande åren. Amplion har bred erfarenhet från flera marknader att förvalta nödlidande fastigheter och portföljer genom att samarbeta med banker och investerare, säger Timo Nurminen.

NCC bygger i Uppsala

På Kapellgärdet, knappt en kilometer från Uppsala centrum, slutför NCC just nu 65 lägenheter i området Norra Portalen. Stadens stadskärna utvidgas i och med att Kapellgärdet på Uppsalas östra sida växer.

Efter NCC:s framgångar med kvarteret Portalen fortsätter företaget att bygga Norra Portalen i tre etapper om cirka 160 lägenheter. De färdigställda lägenheterna kommer att vara mellan 1 och 4 rum och kök, i storlekarna 36-112 kvm.

NCC slutför nu första etappen av kvarteret Portalen i Uppsala.



Tillväxt är ett vackert ord

Välkommen till Kista Gardens

Vi tycker att tillväxt är ett av svenskans vackraste ord. Särskilt tillsammans med orden balans och harmoni.

För oss på fastighetsbolaget Klöver har de varit ledord i utvecklingen av Kista Gardens, en naturlig del av ett nytt Kista som nu byggs.

Här ska företag leva och må bra och nå en ökad tillväxt i form av intäkter, marknadsandelar och konkurrenskraft. Här ska också människor bo, arbeta och må bra i en miljö där tillväxt innebär bättre hälsa, skaparkraft och trygghet.

Vår vision är att göra Kista Gardens till en central del av Kista, ett levande område med en naturlig mångfald som

får människors kreativitet, affärsmässighet och uppfinningsrikedom att blomstra. Flower Power?

Ja, kanske. Men i en 2000-talstappning baserad på insikten att människor mår och presterar bättre i en naturlig och grönskande miljö, där den mänskliga tillväxten går hand i hand med den ekonomiska.

Därför bygger vi nu Kista Gardens med ett tydligt fokus på samspelet mellan människa och miljö – från val av byggnadsmaterial till form, innehåll och energianvändning – i ett område där tillväxt, balans och harmoni är en naturlig del av ett nytt Kista.

www.kistagardens.se

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klöver har idag geografiska enheter i tio städer/orter: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Klöverns huvudkontor 0155-44 33 00, Klöver Kista 08-400 500 50, www.klovern.se

Nobelli – modernt boende för mogna

Av Birgitta Fröjendahl

Om det skulle vara så att villan har blivit för stor på grund av att exempelvis barnen har flyttat hemifrån, kan det vara intressant att känna till alternativa boendeformer. Nobelli är namnet på en ny form av livsstilsboende för aktiva, mogna personer i Sverige. Man kan ställa sig i kö från 40 års ålder och bli erbjuden bostad från 55. Termen livsstilsboende betyder hyres- eller bostadsrätter med tillgång till service och tjänster som reception/värdinna samt gemensamma utrymmen för hyresgästerna för trivsel och samvaro.

Därutöver ska Nobelli fungera som en central från vilken initiativ till gemensamma resor eller besök till kulturinstitutioner kan ordnas. Från den 1 maj i år kan hyresgäster även ges möjligheter att förvärva sin hyresrätt som ägarlägenhet. I det senare fallet blir projektet en tredimensionell fastighetsbildning.

I dagsläget planerar Nobelli Group och Stadsutveckling framförallt för sådant boende i Storstockholm samt Skåne i det gemensamma bolaget Nobelli Projekt. Detta bolag blir hemvisten för byggnation samt fastigheter. Nobelli Service, som Saxholm äger, tillhandahåller tjänster och service. Visionen är dock att skapa en rikstäckande verksamhet genom överläggningar med intresserade kommuner om etablering samt markanvisning.

Livsstilsboende under utveckling

Nobellis koncept är under utveckling. Arbetet sker, som nämnts, i samverkan mellan Nobelli Group och Stadsutveckling; ledare för verksamheterna är koncernchef och vd Lars Saxholm, som har en bakgrund i bank- och finanssfären samt fastighetsbranschen, respektive arkitekt Jan Hardenborg, som arbetar för Stadsutveckling AB. (Denne arbetar även på Studio 1.11 Arkitekter till vilket vi ska återkomma i ett senare nummer av Fastighetsaktien.)

Vi har träffat Lars Saxholm för en intervju på kontoret med adress Floragatan 13 i Stockholm. Han startade Nobelli AB år 2003. Som fyrtiotalist har han märkt behovet av nya boendeformer för personer som är friska och starka och som vill fortsätta leva aktiva liv även allteftersom åren går. I dag kan människor ställa sig i kö för seniorbostäder från åldern 55 till 74. Efter det saknar människor rätt att finnas i sådana köer. Han tillägger:

– Vi på Nobelli säger att det finns alternativ, som i vårt fall i privat regi. Det ska inte finnas några gränser för oss vad gäller segmentet högre åldrar. Nobelli ska fungera som en medlemsförening eller klubb för livsstils- eller trygghetsboende.

Intresset från potentiella mogna intressenter ska alltså styra



Lars Saxholm, koncernchef och vd, Nobelli Group.

Nobellis verksamhet. Saxholm nämner preliminära platser i Storstockholm som Lidingö, Hjorthagen, Bromma, Djursholm, Täby, Saltsjöbaden, Järfälla – totalt sett har Nobelli fört diskussioner om ett femtontal tomter, som kan vara lämpliga för ändamålet. Bolaget ska även undersöka möjligheten att förvandla befintliga fastigheter som kan passa för livsstilsboende eller trygghetsboende. Projektet kan dessutom gälla befintliga seniorbostäder som kan förnyas inom ramen för det koncept som Nobelli utarbetar.

– Under våren ska vi, i samarbete med arkitekt Jan Hardenborg och företaget Stadsutveckling, tillkännage vilka platser i Storstockholm och Mälardalen som kan vara aktuella. Vi projekterar för det samt utarbetar koncept.

Människor ska således kunna anmäla sitt intresse för en kommande bostad genom att vara medlem i Nobelli. Sedan ska bolaget kartlägga de anmälningar som har kommit in vad gäller antal personer och område i kommunerna. Efter det ska tomtmark tas fram. Saxholm räknar med att de första boende ska kunna flytta in i sina nya bostäder om cirka tre år.

Ett existerande exempel under namnet Femcronan i Höganäs är framtaget av Nobelli i samverkan med Peab för inflyttning under 2010. Kvarteret Släggan, formgivet av Möller Arkitekter, ska bli en oas i stadens närhet.

Behov i Sverige av modernt boende för mogna

Om vi betänker att andelen av Sveriges befolkning över 65 års ålder kommer att öka med cirka 25 procent fram till år 2030, är det rimligt att efterfrågan på alternativa boendeformer för äldre personer kan öka. Fyrtiotalisterna utgör i dag 1,1 miljoner personer, antalet femtiotalister är 1,3 miljoner, medan trettiotalister och äldre personer är sammanlagt 0,9 miljoner. Totalt är det således 3,3 miljoner människor som är en presumtiv målgrupp för Nobelli.

Personer i nämnda åldersgrupper är i regel relativt penningstarka och ser fram emot ett aktivt liv med likasinnade samtidigt som

de vill känna sig trygga i en attraktiv miljö. Saxholms vision är att tillgodose sådana behov som kan uppstå i ökande grad under de kommande decennierna. Hans tankar är aktuella.

Barbro Westerholm är ordförande för den statliga utredningen ”Delegationen för utveckling av bostäder och boende för äldre personer”. Utredningen ska läggas fram i december 2009. Här förordas bland annat trygghetsboende med gemensamhetsbyggnader samt gemensamhetslokaler, möjlighet till samvaro under måltider och tillgång till reception.

Nobelli har vidare förhandlat med försäkringsbolag om möjligheter för hyresgäster att teckna gruppförsäkringar eller andra typer av försäkringar, när de är medlemmar i Nobelli.

– Efter 65 års ålder har människor ofta lämnat sina arbeten. Det är just då många vill börja leva rika liv på nya sätt. Vi vill tillmötesgå en önskelista som kan finnas hos människor som vill varva ner men som samtidigt vill ingå i en aktiv samvaro.

Planer för framtiden

Inom en femårsperiod strävar Nobelli efter att ha 25 000 medlemmar och att cirka 15 procent av dem har fått en Nobelli-bostad.

Arkitektoniskt ska Nobellis fastigheter formas som andra hus i vår samtid, men de ska anpassas efter kundgruppen med hänsyn till ålder och hälsa. Altaner och öppna ytor ska dock finnas i riklig mängd.

Det finns redan exempel på livsstilsboenden som de ovan beskrivna, framförallt, i Storbritannien eller Nordamerika.

I framtiden kan även svenskar åtnjuta en alternativ framtid i samvaro och trygghet. Lars Saxholm har en dröm om att dessutom kunna erbjuda ytor som penthouse, där människor kan umgås.

Ensamheten ska inte behöva falla som ett täcke över personer som går i pension. Projekt Nobelli visar att det finns långt gångna planer på alternativ som kan bereda möjlighet för människor att leva trygga, rika liv även under senare skeden.



Kv. Släggan i Höganäs. Projekt Femcronan i Skåne är en samverkan mellan Nobelli Group och Peab. Foto: Möller Arkitekter.



Interiör kv. Släggan. Foto: Möller Arkitekter.



Nobelli samarbetar med arkitekt Jan Hardenborg, Stadsutveckling, i Storstockholm. På bilden ses en trädgård. Foto: Jan Hardenborg.



Planerad foajé och bibliotek i ett hus av Nobelli Group och Jan Hardenborg, Stadsutveckling. Foto: Jan Hardenborg.

Stockholm – promenadstaden

Av Lars Eriksson

Stora vinster från fastighetsförsäljningar har lett till att Stockholms Stadshus AB har tillgångar på 100 miljarder kronor i sin balansräkning. En del av finansöverskottet ska användas till att underlätta stadens fortsatta tillväxt i en svår lågkonjunktur. I höstas aviserade den styrande borgerliga alliansen i Stockholm en planerad satsning om 20 miljarder kronor på att tidigarelägga investeringar för bostadsbyggande och för infrastrukturprojekt från år 2009 till 2011. Totalt omfattar satsningarna cirka 30 miljarder kronor. I budgeten för år 2009 avsattes 10 miljarder kronor för nämnda stimulansåtgärder.

I en intervju förklarar stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alvendal att en del av dessa investeringar görs i samarbete med den svenska regeringen. I nuläget är det svårt att veta exakt hur mycket och i vilken takt de extra medlen ska utbetalas. Vad gäller de kommunala bostadsföretagens investeringar är det dock klart att 8 miljarder ska gå till att rusta upp stadens miljonprogramsområden under fem år. Lika mycket ska investeras för underhåll samt för upprustning av bostäder uppförda i projektet miljonprogrammet under åren 1964 till 1974.

– Därtill ska ytterligare 2 miljarder satsas på ett utökat nybyggande av hyresrätter samtidigt som nära nog 1 miljard kronor ska investeras för upprustning av vård- och omsorgsfastigheter, skolor och idrottshallar, understryker Kristina Alvendal.

Fler privata hyresrätter

I spåren av finanskrisen tvärnitade marknaden för nybyggda bostadsrätter i Stockholm under hösten 2008. Den starka inbromsningen i konjunkturen medförde att JM sålde fyra bostadsrättsprojekt om totalt 371 bostäder till Stockholmshem. Dessa bostäder ska bli hyresrätter när de är färdigställda. Kristina Alvendal vill inte utesluta att det kan bli fler affärer av den här typen. Men hon betonar att staden inte ser det som en långsiktig lösning att byggföretagen säljer bostadsrättsprojekt till de kommunala fastighetsbolagen. Enligt henne eftersträvar alliansen blandade upplåtelseformer för bostäder i alla stadsdelar.

– I flera stadsdelar är de tre kommunala bostadsbolagen en alltför dominerande fastighetsägare. Därför vill alliansen ändra på den strukturen långsiktigt, säger Alvendal.



*Kristina Alvendal, stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd.
Fotograf: Peter Knutson.*

– I vår roll försöker vi se till att privata byggherrar kan öka sin nyproduktion av bostäder genom att staden nu erbjuder en halverad tomträttsavgäld under en tioårsperiod. Samtidigt kräver vi att dessa markanvisningar påbörjas inom två år, tillägger hon.

För att locka privata investerare att utveckla Stockholm under lågkonjunkturen används således både piska och morot. Det måste bli attraktivt återigen att sätta spaden i jorden för nyproduktion av bostäder. Under lågkonjunkturen på 1990-talet saknades en politisk vilja till stimulans för byggindustri och byggherrar, vilket förvärrade bostadsbristen.

I den senaste uppgörelsen mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen medgav Hyresgästföreningen att lägesfaktorn bör få ett större genomslag i den framtida hyressättningen i Stockholm. Om detta förverkligas, skulle det befrämja en utökad produktion av hyresrättsbostäder.

Alliansen är även på väg att lyckas infria sitt löfte om 15 000 nya bostäder under mandatperioden, varav 4 000 är byggstartade hyresrätter utan investeringsbidrag. Hittills, efter drygt halva mandatperioden, har 12 000 byggstartats.

– Redan före krisen gjorde vi en kraftsamling som ledde till att 4 000 hyresrätter påbörjades utan investeringsbidrag. Vi är på god väg; målet är 6 000, säger Kristina Alvendal.

Enligt henne har stadens bostadspolitik under de senaste mandatperioderna inneburit att Stockholms stad, beroende på vem som regerat, antingen har köpt eller sålt bostadsfastigheter. Hon tillägger:

– Den här gången gav vi stadens bostadsbolag ett friare uppdrag genom att vara aktiv fastighetsförvaltare; det vill säga att köpa, sälja, byta, renovera och bygga nytt. Sammantaget har försäljningarna av

Centrumkompaniet och lägenheter till bostadsrättsföreningar och privata förvaltare inbringat vinster på ungefär 14 miljarder kronor under den här mandatperioden. Det innebär att vi nu har en stark kassa för att sjösätta det här stora stimulanspaketet.

Promenadstaden

Kristina Alvendal menar att, även om konjunkturen pekar nedåt, är Stockholm fortfarande en mycket intressant marknad. Stockholm är Sveriges enda riktigt stora storstadsregion som klarat nedgången bättre än många andra städer runt om i Europa eller i världen.

– Stockholms stad växer med ungefär 20 000 invånare per år och vår vision är att kommunen ska ha en miljon invånare år 2030, understryker hon.

Inflyttningen skapar efterfrågan på bostäder i levande stadsdelar. Mest populärt är det att bo i Stockholms innerstad. Hög efterfrågan på bostäder i innerstaden avspeglas även på bortspriser samt på köer till hyresrätter, men det saknas plats för alla i Stockholms län att bo inom tull.

Alvendals recept för att råda bot på det är promenadstaden, det vill säga att utöka innerstaden genom att bygga nya stadsdelar med innerstadskaraktär även utanför tullarna:

– Promenadstaden ska göra det möjligt att få en ny sammanhängande stadsmiljö, från exempelvis Södermalm till Aspudden, Årstafältet och sedan tillbaka via Gullmarsplan.

– Genom den här strategin för stadsbyggandet skapar vi inte bara en tryggare stad, vi förkortar även tiden för transporter som i sin tur leder till att vi skapar bättre förutsättningar för en utbyggd kollektivtrafik, avslutar Kristina Alvendal.



I sommar bygger Familjebostäder det hittills högsta huset i Sverige – om 76 meter med 24 våningar – som har nyproducerats för hyresrätter. Huset ska ligga på Kungsholmens nordvästra del. Rosenberg Arkitekter formger fastigheten. Illustration: Rosenberg Arkitekter.

First bygger Stockholms största hotell

Av Ralph Lundquist

Nu är det klart att norrmanen Asmund Haare får bygga Stockholms största hotell.

Nyligen godkände Sigtuna kommuns bygg- och trafiknämnd detaljplanen för ett First Hotel i 20 våningar och 50 meter högt. Hotellet som ska byggas intill E4:an, strax norr om Eurostop i Arlandastad, ska få 600 rum.

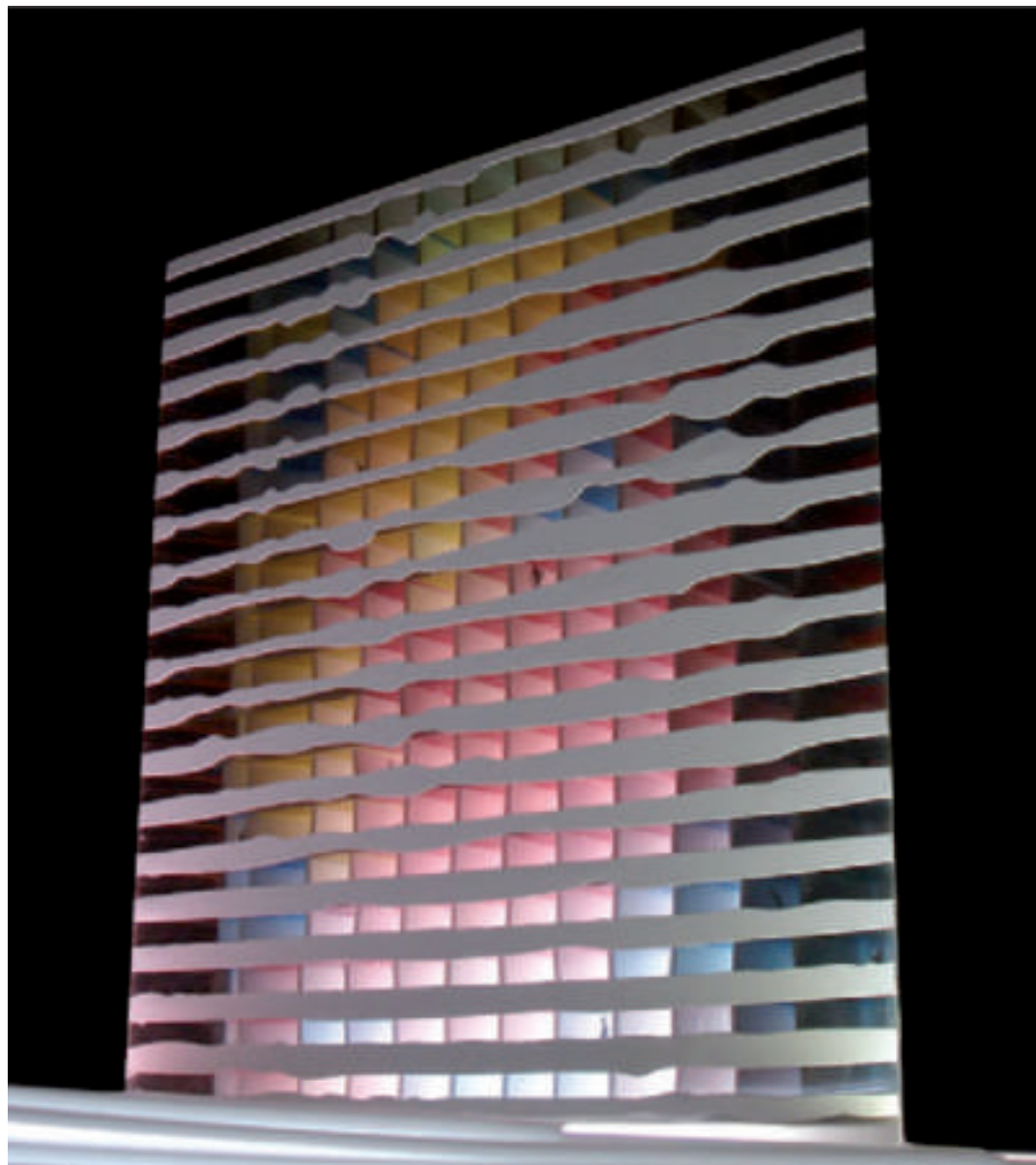
Ursprungligen hade Haare önskat sig ett hotell om 80 meter. Men så höga byggnader nära Arlanda godkänner inte Luftfartsstyrelsen och Luftfartsverket.

Kommunalrådet i Sigtuna, Anders Johansson (S) säger i en kommentar till den nya detaljplanen:

– First Hotels nya stora hotell är inte bara viktigt för Sigtuna kommun, utan för hela Arlandaregionen. Trots att det redan finns 22 hotell i kommunen är behovet av ytterligare hotellrum stort. Att stockholmsregionens största hotell nu ska byggas gör att Luftfartsverkets, Arlandastad Holdings och Sigtuna kommuns arbete med Stockholm Airport City får en rivstart.

Den danska arkitekten BIG har formgett hotellet med en grundplan som en liksidig triangel och med rum enbart mot fasadsidan. Hotellet har ett öppet atrium i mitten som är omgivet av hotellkorridorerna liksom loftgångar. De tre likformiga fasaderna ska få en spektakulär utformning med fasad- och fönsterindelning, som på avstånd kan uppfattas som ett bildobjekt.

Mellan hotellet och handelsplatsen vid Eurostop i Arlandastad planeras även ett fö-



Danska arkitektbyrån BIG, Bjarke Ingels Group, formger Stockholms största hotell.

retagshotell med ägarlägenheter för korttidsboende, kombinerat med kontor och showroom.

First Hotels etablerades år 1993 och omfattade ursprungligen sex hotell i Sverige. Sedan

dess har företaget vuxit genom uppköp av existerande hotell och genom nybyggnation.

Totalt driver First Hotels 46 hotell, varav 31 finns i Sverige, 9 i Norge och 6 i Danmark.

First Hotels ägarbolag heter Flying Elephant med Asmund Haare som huvudaktieägare. Han verkar ej längre som vd i First. Dansken Michael Telling har övertagit detta ledarskap.



capitex
online

Sisten ut på Internet är en soffpotatis!

Med Capitex Online når ni snabbt ut med era lediga lokaler.

Ni skapar annonserna i vårt webbgränssnitt och publicerar, med ett klick, annonsen till er egen webbplats och till fastighetsbranschens ledande marknadsplatser.

Vill du hellre vara en King Edward ring

0480-44 74 46

I samarbete med:

blocket.se

objektvision.se

LedigaLokaler
nytt.se

Sverigelokaler.se

lokalnytt.se

capitex

Capitex Online är en produkt från Capitex AB
www.capitexonline.se

SFV föreslår ny kulturhistorisk fastighetsportfölj

Av Mimmi Linell

Nyligen presenterades Kulturfastighetsutredningen där Statens fastighetsverk (SFV), på regeringens uppdrag, lämnar förslag på vilka kulturfastigheter som långsiktigt bör förvaltas av staten. SFV utvärderade sammanlagt 550 fastigheter, varav 90 procent av dem föreslås förbli i statlig ägo av kulturhistoriska skäl.

SFV:s regeringsuppdrag omfattade tre delar; att bedöma vilka kulturfastigheter som bör förvaltas av staten, att lämna förslag på en modell för en framtida förvaltning samt att redovisa kostnader och intäkter för att förvalta och levandegöra SFV:s så kallade bidragsfastigheter. Uppdraget genomfördes i samråd med Fortifikationsverket, Riksantikvarieämbetet och Sjöfartsverket.

Vad gäller en framtida förvaltningsmodell för bidragsfastigheter anser SFV att den behöver bli mer långsiktig och flexibel. Dagens kombination av hyres- och bidragsfastigheter är en fördel för verksamheten.

– Vi anser att förvaltningen av de fastigheter vi rekommenderar i utredningen kan ske mer effektivt om de skulle samlas i en or-

ganisation. Idag förvaltas de av oss, av RAÄ, Fortifikationsverket och Sjöfartsverket. Vår bedömning är att SFV har rätt organisation, arbetssätt och kompetens för att klara ett utökat fastighetsbestånd förutsatt att vi har tillräckligt med ekonomiska resurser, säger Bo Jonsson, vd SFV.

Den tredje delen i regeringsuppdraget gällde kostnader och intäkter för SFV:s bidragsfastigheter samt priset för att utveckla vissa av dessa till besöksmål. Underskottet – kostnaderna med avdrag för intäkter – är cirka 400 mkr per år för de fastigheter som idag förvaltas av SFV och som föreslås ingå i den framtida portföljen.

– Genom att utveckla och levandegöra 20 av SFV:s fastigheter till besöksmål med cirka 20 000 besökare per år, skulle vi kunna bidra till samhällsnyttan med ökad tillgänglighet såväl som med nya arbetstillfällen och skatteintäkter, säger Ulrika Bergström, kulturarvschef SFV.

– SFV:s beräkningar visar att kostnaderna för att utveckla dessa 20 fastigheter totalt är cirka 21 mkr per år, avslutar hon.



Lunds universitet ingår i det mångfacetterade fastighetsbestånd som Statens Fastighetsverk förvaltar för svenska folket. Foto: Åke E:son Lindman.

IVG satsar på Örebro

Den tyska fastighetsfonden IVG Funds har tillträtt fastigheten Mosås 2:72, vilken inkluderar den andra fasen av ett utvecklingsprojekt för volymhandel i Örebro. Fastigheten är belägen i extern-handelsområdet Marieberg i Örebro, omfattande 4 000 kvm och fullt uthyrd till Chilli och Sängjätten.

Den första fasen av detta utvecklingsprojekt, omfattande 2 350 kvm, förvärvades av IVG Funds i mars 2007. I oktober 2007 öppnade butikerna Electrolux och Sova.

Säljare av de båda fastigheterna var danska TK Development. Köpesumman för Fas II var 60 Mkr respektive 33,6 Mkr.

Jones Lang LaSalle agerade rådgivare till IVG Funds vid båda transaktionerna. IVG Funds har även gett Jones Lang LaSalle i uppdrag att förvalta fastigheten. Roschier har agerat legal rådgivare till IVG Funds.

NCC Construction har av Steen & Ström Sverige AB fått i uppdrag att modernisera Marieberg Centrum i Örebro. När utbyggnaden är klar hösten 2009 blir Marieberg Centrum ett av landets största och modernaste köpcentrum med ungefär 110 butiker.

Den uthyrbara arean ökar från cirka 32 000 kvm till 51 000 kvm. Även den yttre miljön med parkeringsplatser och gångstråk kommer att moderniseras för att motsvara dagens krav på tillgänglighet och funktion.

Det nya köpcentrumet beräknas invigas i augusti 2009.



Nya Mariebergs köpcentrum beräknas invigas i augusti 2009.
Illustration: White Arkitekter.



Interiör Mariebergs köpcentrum.
Illustration: White Arkitekter.

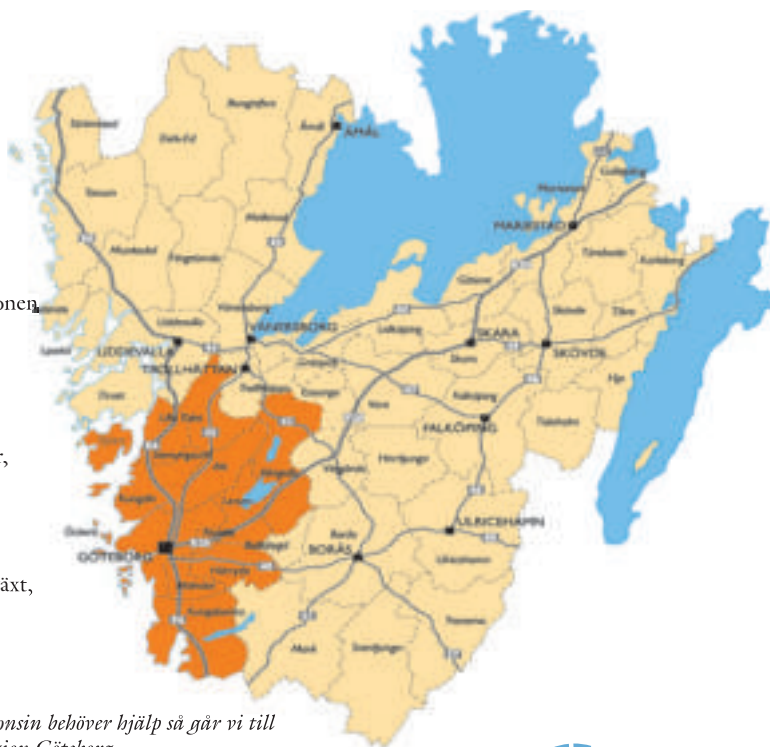
Att etablera sig i Göteborgsregionen

Business Region Göteborg har ett långvarigt och väl utvecklat samarbete med fastighetsbolag och hyresvärdar i Göteborgsregionen. Andra viktiga samarbetspartners är våra industri- och företagarföreningar.

Söker du Mark eller Lokaler för din etablering i Göteborgsregionen, besök då vår hemsida www.businessregion.goteborg.se under mark och lokaler eller kontakta oss så hjälper vi er att hitta det läge och den mark eller lokaler som behövs genom vår lokaldatabas. **MALO** (mark- och lokaldatabasen) är en del av vår verktygslåda. Vi förmedlar kontakter när det gäller; rådgivning i affärsfrågor, stadsplanering, infrastruktur, bostäder, rekrytering, internationella skolor, mm.

Business Region Göteborg arbetar för att stärka och utveckla näringslivet i Göteborgsregionen.

Vi är ett icke-vinstdrivande bolag som representerar 13 medlemskommuner. Målsättningen är att bidra till stark tillväxt, hög sysselsättning samt ett mångsidigt näringsliv i regionen.



För mer information kontakta:

Business Region Göteborg
Etablering- och Investerarservice
Roger Strömberg, Etableringschef
Telefon 031-612412
Petra Sedelius, Etableringsrådgivare
Telefon 031-612422
Caisa Brunander, Koordinator
Telefon 031-612433

"Om vi någonsin behöver hjälp så går vi till Business Region Göteborg. Även om de inte kan lösa problemet, så har de kontakterna och namnen på de som kan"
David Hewitt, Managing Director, Thor Nordic

"Excellent organisation to help new business establishment"
Erling Eklund, Etableringsansvarig,
Fluent Sweden



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

Murman formger exotisk restaurang

Av Birgitta Fröjendahl

Tusen meter över havet, där trädgränsen möter kalvfjället, har Murman Arkitekter formgivit Tusen – en exotisk restaurang i toppklass. Platsen är Ramundberget i västra Härjedalen, två mil från norska gränsen. Ramundbergs vd Anders Östring säger till Fastighetsaktien att projektet, som har pågått under cirka två års tid, har varit en konstruktiv utmaning:

– Vi har sett många turer med arkitekterna och med lokala förhållare som har varit involverade i byggnationen. Inte minst läget, så högt över havet, har berett oss en del huvudbry, men vi har alla samverkat på ett kreativt sätt för att lösa alla hinder. Jag är mycket nöjd över resultatet.

Han tillägger att Hans Murman har erfarenhet av trakten, bland annat eftersom denne ritade semesterbostäder för anställda till uppdragsgivaren Praktikertjänst i området på 1980-talet.

Arkitekterna Ulla Alberts och Hans Murman skriver i ett pressmeddelande:

– Vi har placerat byggnaden mellan björkar, fjällbäckar och stenhällar lätt nåbar men undan från liftarnas omedelbara närhet. En placering som förstärker byggnadens anknytning till naturen och som fungerar såväl sommar som vinter. Härifrån kan besökare få vid utblick från Skarsfjället över Helags till Mittåkläppen.

Arkitekternas målsättning var att utforma en byggnad som harmonierar med fjälllandskapets karaktär, både i form och i materialval. Ambitionen var även att erbjuda besökaren en unik upplevelse med en fantastisk utsikt i en miljö med atmosfär. Fasadmaterialiet är näverklädda björkstammar. Den runda formen ska låta vindarna passera och ge restaurangbesökaren utblick.



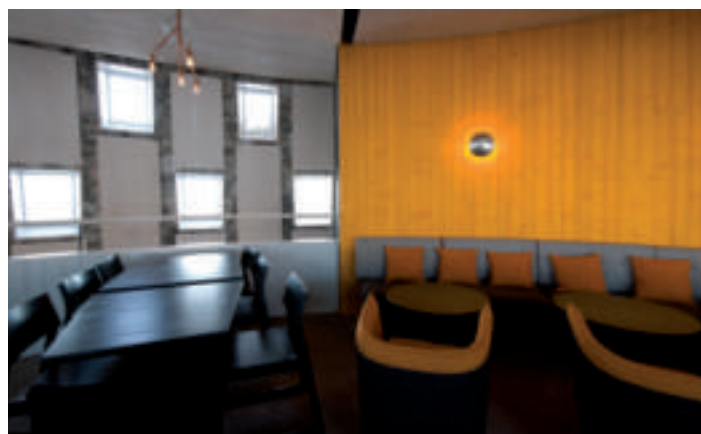
Fasaden består av näverklädda björkstammar. Foto: Murman Arkitekter.



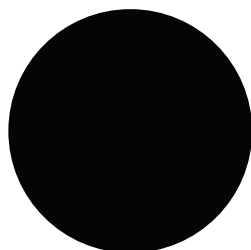
Hans Murmans och Ulla Alberts formgivning av restaurang Tusen anknyter till samisk byggnadskonst. Foto: Ramundberget.



Tusen erbjuder en vidsträckt utsikt. Foto: Murman Arkitekter.



Del av interiören i Tusen, som har plats för 125 restaurangbesökare på 280 kvm. Foto: Murman Arkitekter.



Det här är en cirkel med en omkrets på 12 centimeter. Men det här är också ett mått på svält hos barn mellan ett och fem år. Ett överarmsmått på mindre än 12 centimeter visar nämligen att barnet lider av akut undernäring. Om några veckor kan hundratusentals barn i östra Afrika vara drabbade. Och sedan handlar det bara om dagar innan det är för sent.

Din hjälp behövs nu. Bidra genom att se till att människorna på Afrikas horn får mat för dagen. Sätt in ditt bidrag på Plusgiro **900 800-4** eller Bankgiro **900-8004**. Märk talongen **"Hungersnöd"**.



Tvärstopp för Lorrygallerian

Av Mimi Linell

Finansmarknaden underkände Lorryprojektet i Sundbyberg. Lorrybolagen inom Centrum Terre förmår ej fullfölja sin del av avtalet med Fastighets AB Förvaltaren. Centrumförnyelsen skjuts på framtiden för andra gången på några år. Förra gången planerna grusades var år 2005. Då lyckades Sundbyberg och den tilltänkta finansören – en Niamfond – inte komma överens om vem som skulle ta över 150 lägenheter i centrumet.

De senaste planerna för Lorryprojektet omfattade en investering om cirka 1,5 Mdr kr. I satsningen ingick bland annat ett sjuttiofem butiker, cirka 15 restauranger och kaféer samt ett bergrums-garage med 700 till 800 p-platser.

Byggstarten var planerad att ske i vår, men nu får Förvaltaren och Sundbybergs stad börja om igen. En fördel är att det finns en detaljplan för utvecklingen av området.

Enligt Anders Sundqvist, informationschef på Förvaltaren, kan de nya planerna för centrumet sannolikt resultera i en mer småskalig lösning och i en annan fördelning av ytor i centrumet.

I en kommentar tillägger Sophia Mattsson-Linnala, tf vd Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg:

– Behovet av förnyelse är fortsatt stark. Dagens handel med fokus på Sturegatan är ingen uthållig lösning. Nu måste alla intressenter kraftsamla för att snarast ta fram alternativa lösningar för framtidens handel i centrala Sundbyberg.

Från Förvaltarens sida planeras för andra alternativ med kontor, shopping och nöjen i de aktuella kvarteren. Från Sundbyberg stads sida fortsätter arbetet med att utveckla stadskärnan. I detta sammanhang är bland annat arbetet med en nedgrävning av järnvägen av hög prioritet.



Sophia Mattsson-Linnala, tf vd för Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg, säger:

– Nu måste alla intressenter kraftsamla för att snarast ta fram alternativa lösningar för framtidens handel i centrala Sundbyberg.

KF satsar 350 Mkr i Kungälv



KF Fastigheter vann Kungälv kommuns upphandling om Kongahälla handelsplats i centrala Kungälv. I en investering på över 350 Mkr ska bolaget komplettera det befintliga centrumet med volymhandel. Handelsplatsen ska få en uthyrningsbar yta om 22 000 kvm. Invigning beräknas ske vintern 2011.

– Kongahälla har potential att bli ensam i sitt slag genom att vi bygger volymhandel som blir en integrerad del av stadskärnan, säger Bernt-Olof Gustavsson, vd för KF Fastigheter.

Projektet är ett led i kommunens satsning för att utveckla Kungälvs stadskärna. Småskalig handel och shopping ska tillsammans med volymhandel samt bostadsnära service göra stadens utbud mer attraktivt. Det i kombination med exempelvis en friskvårdsaktör skulle göra handelsplatsen levande en stor del av dygnet.

Det är ovanligt att volymhandel placeras i så centrala lägen som i exemplet Kungälv. Behovet av bilparkering gör att volymhandel vanligtvis lokaliseras till ytterområden. Lösningen i Kungälv är ett parkeringsgarage i bottenplan och affärslokaler, bland annat en större Coop-butik samt aktörer inom sport, fritid och elektronik, på ett enda våningsplan ovanför.

Bernt-Olof Gustavsson, vd för KF Fastigheter.

Nordic Forum

Nordic Real Estate and Construction

Den nya mötesplatsen
Boka den 4 juni 2009



Clarion Sign
Norra Bantorget, Stockholm

Seminarier med sessioner

DEN NORDISKA FINANS- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

DEN NORDISKA BYGGMARKNADEN

FASTIGHETSPROJEKT OCH ENERGI I NORDEN

Vinden – ett begärligt byte

Av Kerstin Westerlund Bjurström, ordförande Samfundet S:t Erik

Vindslägenheter är högsta mode. Det går att tjäna pengar på att bygga dem. De flesta funderar inte mycket på att det medför ökad risk för framtida skador och stora ekonomiska bakslag som rent av kan äventyra de gamla husens fortbestånd. Professionella fastighetsägare synes förståeligt nog vara betydligt mer återhållsamma än bostadsrättsföreningar.

Många vindsinredningar förstör även arkitektoniska värden. Typiskt för en stor del av det sena 1800-talets bebyggelse i våra stenstäder är till exempel rikt profilerade utskjutande taksprång som tecknar sig mot himlen. Kraften i detta arkitektoniska uttryck förtas väsentligt när vindskupor sticker upp likt fågelholkar där ovanför.

Den traditionella vinden är viktig särskilt för att få bort fukten i husen. Den luftspalt som krävs mellan de nya lägenheternas isolering och yttertak har däremot begränsad kapacitet och går bara att åstadkomma till en del. Att långsiktigt leva upp till erforderliga täthetskrav är i praktiken mycket svårt. Därför händer det att äldre erfarna plåtslagare kallar nutida vindslägenheter för våtvärmande omslag. Vissa av dem får en del av sin utkomst från att uppträda som experter i tvistemål föranledda av inredda vindar. Rivning av såväl takkonstruktion som lägenheter har förekommit på grund av röta och mögel.

Problemen kommer med största sannolikhet att öka. Med ökande krav på värmeisolering ökar den fukt som orsakas av kondens på utsidan. Även ökad användning av vatten i hus och dagens strävan att utnyttja tillgängligt utrymme maximalt bidrar. De inredda vindar som var vanliga vid sekelskiftet och åren därefter har klarat sig bättre, eftersom isoleringen då var tunnare och konstruktionerna otäta.

Med takkupor och dylikt ökar risken för läckage. Ett speciellt problem utgör de inbyggda terrasser som i stort sett alltid byggs i samband med nya lägenheter. Det är snarare regel än undantag att de förr eller senare ger fuktskador. Fuktskador är dyra att åtgärda på grund av att de är svårlokaliserade. Eftersom det kan ha gått tiotals år innan de upptäcks, har ofta röta och mögel hunnit bildas. Då gäller inga garantier längre. Nämnda fuktskador går inte att försäkra. Har vi otur, har vi som sagt äventyrat hela husets fortbestånd. I vilken grad som vindens vara eller inte vara påverkar utvecklingen av den än farligare hussvampen är ännu en fråga.

När en vind inreds till lägenhet avlägsnas normalt teglet på vindsbjälklaget för att minska belastningen. I många fall förstörs stuckdekorationer i lägenheterna under när takbjälkarna reser sig från sitt nedtryckta läge. Man frågar sig om inte deras stabilitet då även försämras. Långa horisontella ledningsdragningar för med sig risk för såväl fuktskador som försvagad konstruktion. Dessutom utbyts normalt det geniala så kallade Stockholmssystemet för självdrag mot elektriska fläktar.

Vindslägenheter ökar dessutom risken för brandspridning. Det ovan nämnda teglet på vindsbjälklaget – brandbottnen – skiljer vinden från underliggande våningar så att en brand på vinden ska kunna brinna ut utan att sprida sig ner i huset. Exempelen på storbränder orsakade av inredda vindar blir allt fler enligt MSB-myndigheten. Ett känt exempel är hörnhuset Strandvägen/Narvavägen i Stockholm där samtliga lägenheter blev helt förstörda efter en gnista bakom ett kylskåp i en av vindslägenheterna.

Orsak till ökad brandrisk är vidare nya lätta konstruktioner, gamla takstolar som inte håller samman, otäta brandcellsgränser där kabeldragningar, ventilationskanaler och nya stammar passe-



*Kerstin Westerlund Bjurström, Ordförande Samfundet S:t Erik.
Foto: Birgitta Fröjdendahl.*

rar väggar och bjälklag. Brand i våningen under kan lätt spridas till vindsvåningarna via den ofta otäta takfoten.

Snarare än vi tror kan dessutom säkert allt fler efterfråga i verklig mening sunda hus eller hus där det finns rejält tilltagna förrådsutrymmen med plats att spara mer med tanke på exempelvis barn och barnbarn. Då blir minskade ytor för lägenhetsförråd och för gemensamma behov, såsom för fastighetens skötsel, en konkurrensnackdel.

Det måste ifrågasättas varför just vi i vår tid ska ha rätt att bygga in svagheter i dagens byggproduktion i hus som är konstruerade för hundratals år. Behovet av nya attraktiva bostäder i stadsmiljö kan, om viljan finns, tillgodoses bättre och billigare på nya platser med lägenheter som ger mer värde för pengarna än på komplicerade byggplatser som vindar. Gör en paus i tillståndsgivningen och utvärdera resultatet av dagens vindsinredningar.

Vindsinredningar innebär ökad risk för brand och kan bli morgondagens miljöbomb.

Mossberg på Thielska

Av Birgitta Fröjendahl

Inte sällan förefaller det som om arbete och förpliktelser bara genererar mer arbete och förpliktelser. Stressen äter sig in i människan. Mycket av dagens kulturutbud i snabbt glassigt brus ger ingen lindring för sådana känslor, men Lennart Mossbergs konst är ett alternativ till den trenden. För honom är måleriet ett språk, som han försöker lära sig:

– Allt får ta sin tid; jag arbetar långsamt i förmedlandet av det jag har sett och upplevt. Existensen söker sin bekräftelse.

Jag har hamnat i Mossbergs ateljé i Årsta centrum i ett byggnadsminnesmärke där inget av femtiotalarsarkitekturen får ändras eller rivas. Här har jag landat i en annan dimension med konst som avspeglar ytterligheterna ensamhet, eremitliv och vila i kontrast till den utanförliggande trängseln, samverkan och stressen. Jag omringas av mjuka färger i guld, beige, blått och brunt, i en stämning av helande ro.

Mossberg föddes år 1954 i Kumla; i dag bor han i Nacka med sin familj. Han studerade måleri på Konsthögskolan fram till år 1990. Ett år senare deltog han i en samlingsutställning på Thielska galleriet. I mars 2009 kan vi se fram emot en separat utställning med Mossbergs konst där. I övrigt har han bland annat förekommit på Västerås konstmuseum, Örebro konsthall, Galleri Argo i Stockholm, Dieselverkstaden Nacka konsthall, Konstforum i Norrköping samt Hallsbergs konsthall. Dessutom finns han representerad på ett antal konstmuseer i mellansverige.

Konstverken avspeglar scener i global omfattning, även om jag där även känner igen de nordiska ”blå tonerna”. Den avancerade enkelheten blir ett påstående om en unik, naturlig skönhet bortom tid och rum. Hos Mossberg finns ekon i konsten främst från svensken Evert Lundquist eller från italienaren Giorgio Morandi. Dessa förebilder har följt honom genom livet, men inspiration kan även hämtas från än äldre källor, säger han:

– Liksom de gamla mästarna använder jag ultramarin, bränd och rå sienna samt vitt. De skapade grunder med de färgerna, men jag låter grunden bli yta. Inte heller river jag färgen, jag blandar den. Nämda tre nyanser utgör min fullständiga palett. Det är fantastiskt vad mycket man kan göra med tre färger!

Mossberg ägnar sig främst åt ett modernistiskt landskapsmåleri med motiv som hav, kust, ensliga båtar och hus. Han talar om nyckelord som ”paus” och ”hållplats” i hektiska, informationsbemängda tider som våra.

I betraktandet av hans konst ser jag även en ömhet som för tankarna till animismen. Finns här kanske till och med en slags andlighet? Mossberg bryter in i min kommentar:

– Det var trevligt att höra, men jag är agnostiker; jag är inte religiös. Å andra sidan ser jag att motsatsförhållanden är fertila; för att kunna leva i rörelse måste vi vila. Inget mörker utan ljus, men ibland kan horisonten kan suddas ut som när jag upplevde det venetianska milda diset på en färja från Sottomarina till Markusplatsen. De ljusförhållandena har inspirerat mig sedan jag gjorde en resa till konstbiennalen i Venedig år 1997!

Färgen på den plana ytan talar till betraktaren och visserligen har konstnären makt att påbörja en målning, men denna får sedermera ett eget liv som han eller hon bör lyssna in eller tillvarata.

Måleriet har sin egen retorik och Mossberg är mån om att skapa utrymme för andra betraktare. Hans devis är att en konstnär dessutom bör förhålla sig som en betraktare till sina egna verk. En betydande del av tiden avsätter han således till att granska sina verk för att ställa allt till rätta.

Det händer även att hustrun Karin finner svaren.



Karins båt (2008) olja på duk.



Tisarstenar (2008) olja på duk.



Grund (2008) olja på duk.

Scandic tar över Palace

Av Mimmi Linell

I april 2009 tar Scandic över ett av Köpenhamns landmärken, hotell Palace vid Rådhuspladsen. Därmed har Tivolibesökare, affärsmän och besökare till shoppinggatan Strøget sju Scandic att välja mellan i den danska huvudstaden.

I hotellet finns även restaurang Brasserie on the Square samt Palace Bar. Frank Fiskers, född och uppvuxen i staden och numera vd och koncernchef för Scandic, säger:

– Jag är otroligt glad över att den här affären har kommit till stånd. Även om Scandic har en bra närvaro i Köpenhamn redan i dag så kommer vi att bli synliga på ett helt annat sätt nu. Palace är ett hotell som varje köpenhamnare har en speciell relation till.

Scandic har tecknat ett hyresavtal med fastighetsägaren Fritz Schur som gäller från och med 1 april 2009. Därmed blir Palace kedjans sjunde hotell i Köpenhamn. Det nya hotellet ligger i linje med Scandics expansionsstrategi, som innebär fokus på Nord- och Östeuropa.

– Vi räknar med att Scandic Palace kommer att attrahera både fritids- och affärsresenärer. Köpenhamns dynamiska affärsliv och stora utbud av shopping och nöjen, tillsammans med det växande samarbetet i Öresundsregionen, skapar stora behov av övernattnings- och konferensmöjligheter, tillägger Fiskers.

Palace byggdes 1910 och har moderniserats löpande under årens lopp.

Nu genomgår hotellet en omfattande renovering; 162 rum ska bli 170. Varje rum designas individuellt samt inreds i modern skandinavisk stil.



Hotell Palace vid Rådhuspladsen i Köpenhamn.

Köpa, sälja, hyra eller hyra ut?

På objektvision.se finns
1000-tals lediga lokaler och fastigheter

objektvision.se
STÖRST I SVERIGE PÅ LEDIGA LOKALER & FASTIGHETER

SFV:s fastigheter är svenska folkets

Av Birgitta Fröjdendahl

I dessa kristider kan det vara skönt att veta att statens fastigheter är väl omhändertagna. Ansvar för dem har bland annat Statens fastighetsverk som värnar om, vårdar och utvecklar statens egendom; våra nationalbyggnader och fria marker, slott och kungsgårdar, teatrar, museer, ambassader samt en sjundedel av landets mark. Det föranleder oss svenskar att vara stolta över ett unikt kulturarv, som i stort sett står orubbat sedan medeltiden.

Den enkla, nedtonade svenska arkitekturen med sina rötter i den europeiska traditionen är enligt min mening befriande i jämförelse med det mer svulstiga, överlastade formspråk som passar bättre i ett storskaligt Paris eller London. Vår huvudstad, exempelvis, har en charm i det tankeväckande samspel mellan intima äldre och progressiva moderna miljöer som skapar platsens unika poesi. Historien och nutiden samverkar i en dialog, medan vattnet avspeglas i ett färgspel på stenhusen. Att genomföra alltför stora förändringar i detta konstverk vore ett helgerån. Likaså har var plats i Sverige sin speciella stämning som det är viktigt att värna och vårda.

I december utgav SFV boken *Halva kungariket är ditt: Svenska folkets kulturarv* (2008). Det är en diger lunta om 318 sidor, som presenterar merparten av svenska folkets kulturarv. I ett samtal med Fastighetsaktien berättar initiativtagaren och redaktören Eva Rosander om SFV:s första bok i större skala. Boken innehåller texter av byggnadshistorikern cum journalisten Lars Hjertberg samt ytterligare sju artikelförfattare. Lejonparten av bokens fotografier är tagna av Åke E:son Lindman.

Eva Rosander ser spänningen i att:

– SFV förvaltar fastigheter som vi alla kan relatera till. Det är miljöer vi besökt på skolresa eller sådana besöksmål som vi tar med våra gäster till och gärna visar. Men att de är en del av vårt gemensamt ägda kulturarv är det inte många som känner till. Det låter som en saga men halva kungariket är faktiskt ditt; eller i alla fall med en andel av nio miljoner. Kan vi genom boken förmedla stoltheten över att vara delägare till bland annat Stockholms slott, Operan, Rosenbad och Bohus fästning, har vi nått ett av våra mål. Därför var det viktigt för oss att boken skulle bli lättläst och vacker. Här finns allt från ö-miljöer som Hamneskär med fyren Pater Noster utanför Tjörn till House of Sweden, den svenska ambassaden i Washington.

Visst är det så; känslan av stolthet över att vara svensk kan flöda på ett uppbyggligt sätt, om vi betänker att vi alla äger delar av Lunds universitetsområde, Vadstena slott, regeringskvarteren i Klara, Stockholm, med Ferdinand Bobergs eleganta Rosenbad, Ragnar Östbergs Sjöhistoriska museum, oasen Lövsta bruk i Tierp, Läckö slott i Lidköping eller platser på Västkusten, Gotland och Öland. Ja, vi har väl alla våra minnen från smultronställen som vi har besökt med nära och kära i Svea rike.

Vidare har vi en del att se fram emot. Besök till ett planerat framtida Sameting, signerat Murman arkitekter, i det nya Kiruna skulle jag inte neka till, när väl tiden är inne. Lika viktigt som att förmedla gårdagens historia är det att skapa ny byggnadshistoria för framtiden.

SFV beaktar Riksdagens handlingsplan för arkitektur från år 1998, där en av flera målsättningar är att ”svensk arkitektur och formgivning skall utvecklas i ett fruktbart internationellt samarbete”. Eva Rosander framhåller en magisk spännvidd mellan skapelser som arkitekt Rafael Moneos Moderna museet på Skepps-



Eva Rosander, varumärkesansvarig och informatör på SFV, är redaktör för *Halva kungariket*, en översikt av SFV:s fastigheter som hon initierade. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

holmen i Stockholm (1998) och lulebon samt arkitekten Josefina Nordmarks ambassadresidens i Santiago de Chile (2006). Eva Rosander konstaterar:

– SFV:s första egna bok med titeln *Halva kungariket är ditt* återspeglar byggnadsverk från ett tusenårigt tidsspänn och vi vill med den visa att Statens fastighetsverk är en garant för ett väl omhändertaget kulturarv. Det vi i dag räknar till det svenska kulturarvet har skapats av både svenska och invandrade arkitekter och hantverkare.

Geografiska gränser utsuddas. Boken är indelad i regioner med Norrland, Svealand, Stockholm, Götaland och världen. Eva Rosander nämner att hon tidigare har varit redaktör för en publikation om svensk arkitektur med titeln *Fourteen Swedish Embassies 1959-1999* i en liten upplaga på engelska som nu är slutsåld. Äntligen har SFV nu publicerat en översikt av svenska smycken.

Resor kan även göras genom böcker. Vi bläddrar vidare i *Halva kungariket är ditt* och fastnar för Linköpings slott, vars äldsta delar härrör från 1100-talet – vår mest åldersstigna profana byggnad. Under mitt studium kan jag förstå skälet till att SFV har en låg vakans i sina fastigheter.

Eva Rosander avslutar vårt samtal med att understryka att nu finns översikten publicerad. Nästa steg kan vara att skriva mer uttömmande om varje enskild fastighet eller ställe. Vart och ett av dem förtjänar sin egen bok i text och bild.



Kungliga slottet i Stockholm formgavs av Nicodemus Tessin d.y. efter en brand år 1697. Slottets historia skrivs dock från Birger jarls 1200-tal. Foto: Åke E:son Lindman.



Residenset i Luleå, Norrbotten, från 1850-talets mitt formgavs i schweizerstil av arkitekt Ludvig Hawerman. Foto: Åke E:son Lindman.



Från slott till koja. Vad vore Sverige utan sina karakteristiska röda hus? Här ses Lyktan, nära Paulinska gården, söder om domkyrkan i Strängnäs. Foto: Åke E:son Lindman.



Skansen Lejonet i Göteborg byggdes år 1869. Arkitekt var Erik Dahlberg. Foto: Åke E:son Lindman.



Marinmuseum i Karlskrona ingår i SVS: fastighetsbestånd. Det formgavs av Hederus Malmström Arkitekter AB och Landslaget. Museet invigdes år 1997. Marinmuseum är ett välkommet bidrag till Karlskronas specifika marina miljö. SFV förvaltar delar av Karlskrona örlogsstad och stadens residens. Foto: Åke E:son Lindman.

SBC säljer projektverksamheten

Av Lars Eriksson

Stora förluster i samband med några av SBC:s (Sveriges BostadsrättsCentrum) bostadsprojekt har lett till att bolaget har beslutat att lämna denna verksamhet och istället fokusera på konsultverksamheten inom bostadsrättsområdet.

Det innebär att helägda dotterbolaget SBC Mark AB (affärsområde Projektutveckling) ska säljas. I detta bolag finns en portfölj om 1 500 lägenheter i planerad produktion samt 500 lägenheter i samarbetsprojekt.

För att stärka SBC:s finansiella ställning och stödja genomförandet av den nya strategin föreslår styrelsen att bolaget ska besluta om en företrädesemission om cirka 100 Mkr. Företrädesemissionen är i sin helhet garanterad av SBC:s största ägare, SBC ek för.

I ett samtal med Fastighetsaktien säger SBC:s vd Helena Skåntorp att bolaget säljer sina projekt för att skapa resurser för SBC:s tillväxt.

I stället väljer SBC att fokusera på affärsområdet Förvaltning, som alltid utgjort SBC:s kärnverksamhet.

Dessutom leder en försäljning, som beräknas ta ungefär ett halvår, till att minska bolagets riskexponering. SBC räknar med att vinna marknadsandelar på bostadsrättsmarknaden som under senaregenom nyproduktion och ombildningar.

Catella Corporate Finance och White & Case är rådgivare i samband med företrädesemissionen samt avyttringen av SBC Mark AB.

Helena Skåntorp, vd för SBC, säger att bolaget säljer sina projekt för att skapa resurser för SBC:s tillväxt.



Newsec storsatsar på Retail

Newsec storsatsar på retail och samlar all kompetens inom området under namnet Newsec Retail.

Till affärsområdet har bolaget rekryterat Lars Backemar som seniorkonsult och Magnus Åkerlund som operativ chef.

Newsec har märkt att efterfrågan på tjänster inom retail har ökat kraftigt de senaste åren. Retailfastigheter är värde-

sigt den nästa största kategorin efter kontorsfastigheter.

– Att starta Newsec Retail är ett naturligt steg i vår strategi att vara ”The full service property house”. I en vikande konjunktur är det ännu viktigare att förstå helheten. Inte minst gäller detta för retailsegmentet. Inte minst gäller detta för retailsegmentet, säger Marie Bucht, vd på Newsec Advice.

Backemar kommer närmast från Jones

Lang LaSalle, där han dels har varit senior-konsult dels retailchef. Han har tidigare haft centrala roller inom Centruminvest, NK Cityfastigheter och Hufvudstaden.

Åkerlund kommer närmast från en tjänst som vd för Sjölyst-koncernens svenska verksamhet. Han har tidigare innehaft ledande befattningar inom Centrumutveckling samt inom Rodamco.

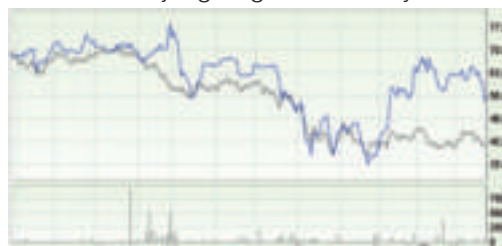
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -09/Change -09 • Prognos/Forecast

Annehem • Pia Andersson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Annehem	21,50	12,37	35,00	–	+9%	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
AtriumLjungb.	56,75	129,22	42,20	3,52%	-9%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Brinova	42,00	23,79	23,80	7,14%	+18%	➔

Castellum • Håkan Hellström



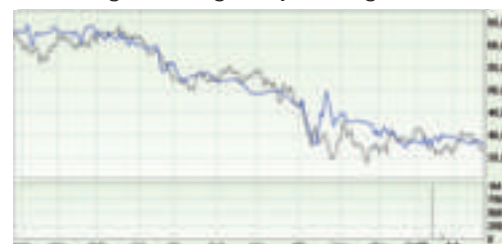
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Castellum	52,75	172,00	34,00	5,97%	-13%	➔

Catena • Peter Hallgren



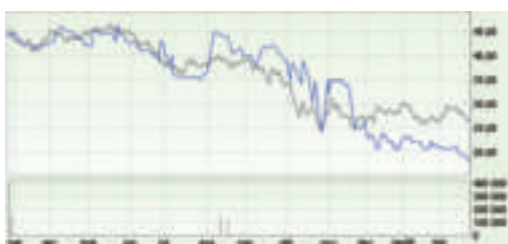
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Catena	75,00	11,56	33,30	7,00%	+25%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Dagon	38,00	19,63	25,20	7,89%	-2%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Din Bostad	18,30	18,50	18,70	–	-11%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Diös	20,80	33,97	51,10	6,73%	+21%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -09/Change -09 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Fabege	28,70	169,31	32,00	6,97%	-4%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



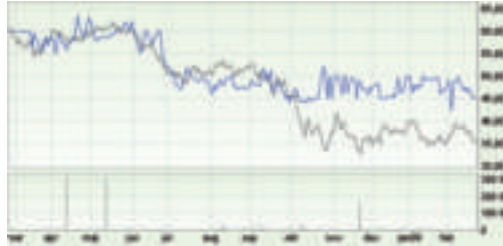
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Fast Partner	22,10	53,71	37,20	7,92%	+7%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Balder	45,00	16,22	23,30	–	+7%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Heba	44,90	41,28	61,40	2,00%	-8%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Home Properties	61,00	20,94	42,7	–	+46%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



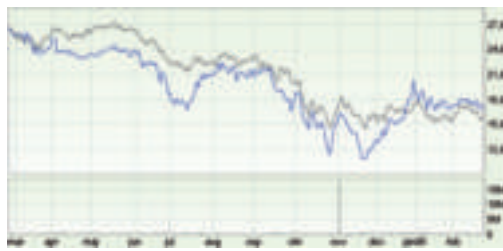
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Hufvudst	45,70	211,27	56,00	4,16%	-17%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
JM	35,30	92,29	32,00	–	-18%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Klövern	16,40	166,54	32,30	6,10%	-10%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -09/Change -09 • Prognos/Forecast

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Kungsleden	37,60	136,50	23,00	3,99%	-30%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
NCC	44,30	108,43	21,00	9,03%	-11%	➔

Peab • Mats Paulsson



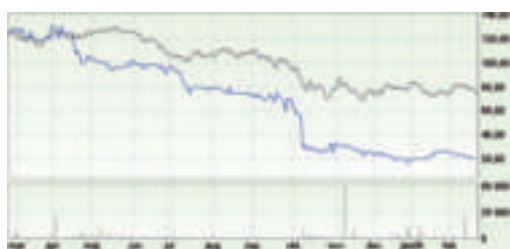
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Peab	22,50	296,05	25,20	10,00%	+4%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Sagax	46,00	11,87	19,00	-	+32%	➔

SBC • Helena Skåntorp



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
SBC	21,90	5,20	10,00	-	+33%	➔

Skanska • Johan Karlström



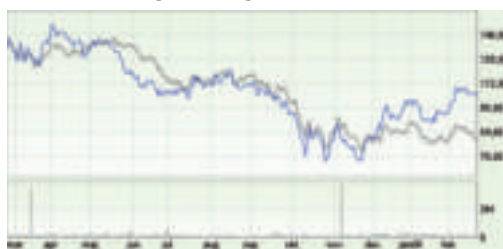
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Skanska	62,75	419,11	23,10	8,37%	-19%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Wallenstam	69,00	58,55	40,00	4,35%	+2%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Wihlborgs	105,75	36,21	29,40	6,15%	+6%	➔

Du kan alltid läsa en av de senaste nyheterna
på www.fastighetsaktien.se

**Men det är bara prenumeranter på
Dagens Fastighetsaktie som
kan läsa alla våra nyheter!**

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev
om fastighetsmarknaden med 10 000 läsare.

Teckna en prenumeration på www.fastighetsaktien.se
– så erhåller du 20 procents rabatt på våra ordinarie priser.





Inte konstigt att vi fått en park uppkallad efter oss när vi lyckats så väl med uthyrningen på Stockholmsmarknaden som vi faktiskt gjort. Det skulle vi inte ha klarat utan den goda hjälp vi fått från er kollegor i branschen. Tack för att ni tillsammans med oss nött såväl skosulor som däck.

Vi ses ute på marknaden!

Stort tack till: CB Richard Ellis, DTZ, Colliers, BellmanLantz, Komfast, Cushman & Wakefield, Exponent, EW Space, Jones Lang LaSalle, Strateg, Lokaldirekt, Struktur, Thule Fastighetsutveckling, NAI Swefa och Newsec.



HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 

Dealability

In 2008, Catella acted as advisor to GE Real Estate Nordic in conjunction with the creation and financing of, and raising of equity for, Roxanne Fastighetsfond AB. The portfolio consists of 29 properties in 15 Swedish municipalities and comprises approximately 230,000 sq. m. of lettable area.

The Police Building in Falun is one of the 29 properties included in Roxanne Fastighetsfond AB.

Catella is characterised by a combination of capital market expertise, financing expertise and industry knowledge which have made us a leading advisor in the Swedish property transactions market. We provide all of the services required to complete complicated transactions. In 2008, Catella acted as advisor in approximately 65 transactions with an underlying property value of SEK 62 billion. www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE