

FastighetsRevyn

Bildreportage: Friends Arena

AFA kan öka fastighetsägandet

**Maj-Charlotte Wallin,
vd AFA Försäkring**





Service Management för moderna arbetsplatser med smartare service

Behöver ni effektivisera servicen på kontoret? Vi är specialister på Service Management och integrerade servicelösningar för arbetsplatser och fastigheter. Våra kunder spar tid och pengar, minskar sin administration och kan fokusera på kärnverksamheten.

- Certifierad servicebemanning och alla servicetjänster
- Flexibla avtal
- En kundansvarig och en kundtjänst
- Kostnadskontroll och finansiering

SENAB SERVICES

CARING FOR YOUR WORKING ENVIRONMENT

STOCKHOLM REGERINGSGATAN 66 GÖTEBORG FISKHAMNSGATAN 6C MALMÖ FERSENS VÄG 3 TIBRO STIGSTAHOHSVÄGEN 41 SENAB.COM
SERVICES HELPDESK SERVICES@SENAB.COM TELEFON 08-5863 50 00

Nummer 4 • 2012
Centum AB
Wallingatan 18
111 24 Stockholm
Sweden
Telefon: +(0)8-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
sf@centum.se
www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör
Stefan Fröjndendahl
stefan.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör
Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion
Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Karin Rutström
Anna Granath Hansson
Birgitta Fröjndendahl
birgitta.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Omslag: Cato Lein

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

Tryckare
Ätta.45
Stockholm november 2012

© Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvaras ej.
Vid citat anges källan.
ISSN 1403-1116

Innehåll

Södermalm får 820 nya bostäder	4
ECB bygger spektakulärt huvudkontor	5
Varför amortera?	6
Bonnier Fastigheter bygger ut i Kungens kurva	7
Hallunda Centrum i konkurs	8
Mall of Scandinavia: Mest av allt	10
Balder köper Spårvagnshallarna	12
AFA Försäkring kan öka fastighetsägandet	14
Storförluster i spanska bolån	23
Building Sustainability Sweden 2012	24
HEBA: Bostadsbristen bromsar Stockholms utveckling	28
Jobbladet.se inleder samarbete med Fastighetsaktien/Fastighetsrevyn	30
Niam säljer stort i Norge	32
O'Learys hyr stort i Tele2 Arena	33
17 svartarbetare i Skatteverkets nya hus	34
Aktiegrafer	36
Sämre tider för teknik konsulter och arkitekter	38
FastighetsRevyn: 45 000 kom till invigningen av Friends Arena	40

I vårt förra nummer skrev jag i ledaren att Stockholm växer så det knakar. Det gäller i en ännu högre grad i dag. Prognosen är att Stockholm växer som ett Göteborg under de närmaste 18 åren, fram till 2030. I min förra ledare efterlyste jag fler markanvisningar för hyresrätter. Denna önskan har besannats till en del med bland annat markanvisningar för 820 bostäder vid Barnängen på Södermalm, 560 bostäder i Norra Djurgårdsstaden och 1 000 studentbostäder i Albano.

Glädjande är även att Europas största fastighetsbolag, Unibail-Rodamco, tror starkt på Stockholm, eftersom bolaget har byggstartat Mall of Scandinavia i Arenastaden i Solna, ett centrum som ska bli Mest, enligt arkitekten Gert Wingårdh.

Mall of Scandinavia byggs jämte Nationalarenan Friends, som nyligen invigdes med 45 000 inbjudna. Denna invigning har vi ett bildreportage om på sidorna 40-44 under rubriken Fastighetsrevyn. Det är möjligt att *Tidningen Fastighetsaktien* under nästa år 2013 byter namn till *Fastighetsrevyn*. Det är dags med ett namnbyte efter 15 år med *Fastighetsaktien*.

I tider då bankerna inte riktigt orkar med att finansiera kommersiella fastighetstransaktioner är det tryggt att veta att flera av våra pensions- och försäkringsbolag nu gör stora kommersiella förvärv kontant.

I det här numret handlar huvudartikeln om AFA Försäkring och Maj-Charlotte Wallin, som förutom att hon sedan år 2008 är vd för AFA Försäkring med en kapitalbas om 210 Mdr kr, även har en bred och lång erfarenhet av fastighetsbranschen, från bland annat Nordea Fastigheter, Skandia Livs fastighetsförvaltning och Jones Lang LaSalle. AFA har genom åren ökat sin allokering till fastigheter. Chef för AFA Fastigheter sedan år 2002 är Tomas Ingemarsson och han har sedan dess, således under de senaste tio åren, varit med om att AFA nära har tiodubblat värdet på sitt fastighetsinnehav, från cirka 2 Mdr kr till nära 20 Mdr kr. AFA Fastigheter, som tidigare endast har köpt i Stockholm, önskar nu även förvärva hotellfastigheter i Göteborg och Malmö, förutom den bostadsproduktion som AFA har i det hälftenägda bolaget Grön Bostad.

I Sverige handlar det mycket om Stockholm. Frågan blir vad som kommer hända med övriga landet där förmodligen Göteborg och Malmö/Öresund klarar tillväxten bäst. Oroande nu är dock den växande varselvägen som i stor utsträckning beror på Europas växande skuldkris. Denna kris, som till stor del är digital, finns det flera lösningar på, men att balansera skuldborgen tar tyvärr lång tid, kanske tio år eller mer.



Stefan Fröjndendahl,
chefredaktör

Södermalm får 820 nya bostäder

Av Birgitta Fröjendahl

Exploateringsnämnden har markanvisat 820 bostäder, varav 390 hyresrätter och 430 bostäder i Persikan 5 samt i Södermalm 11:23. Nybyggnation i de här stora kvarteren kring Barnängsgatan, Nackagatan och Tegelviksvägen på Södermalm, möjliggörs tack vare att SL kommer att riva sitt stora bussgarage. Skanska har påbörjat byggnation av ett nytt bussgarage och ett nytt kontor till SL i kv. Fredriksdal i Hammarby Sjöstad. Då detta garage med kontor står klart, omkring år 2017, kan nybyggnationen påbörjas i Persikan 5 (ägt av SL) och i Södermalm 11:23 (ägt av Svenska Bostäder). I juni 2008 gjorde staden en ekonomisk uppgörelse där staden ersätter SL med 250 Mkr för förtida inlösen av tomträtten samt för att bekosta flytten av Spårvägmuseet.

Staden har beslutat att sälja marken för de 820 bostäderna för totalt 830,8 Mkr till nedanstående byggherrar. Totalt beräknar Exploateringskontoret utgifterna för förvärv av mark och markarbeten till 481,7 Mkr.

– Det känns mycket bra att staden nu kan gå vidare med projekteringen av 820 viktiga bostäder varav 390 hyresrätter i ett mycket attraktivt läge, säger exploateringsnämndens ordförande borgarrådet Joakim Larsson (M).

Det är, anser jag, intressant att nära hälften av markanvisningar avser hyresrätter till Svenska Bostäder 115 lgh, Stockholmshem 100 lgh, SKB 110 lgh och Wallfast 65 lgh, vilket blir totalt 390 anvisade hyresrättslägenheter.

Bostadsrätterna har anvisats JM med 125 lgh, Seniorgården med 80 lgh, Einar Mattsson med 80 lgh, Folkhem med 80 lgh samt Veidekke med 65 lgh, vilket blir totalt 430 anvisade bostadsrättslägenheter.



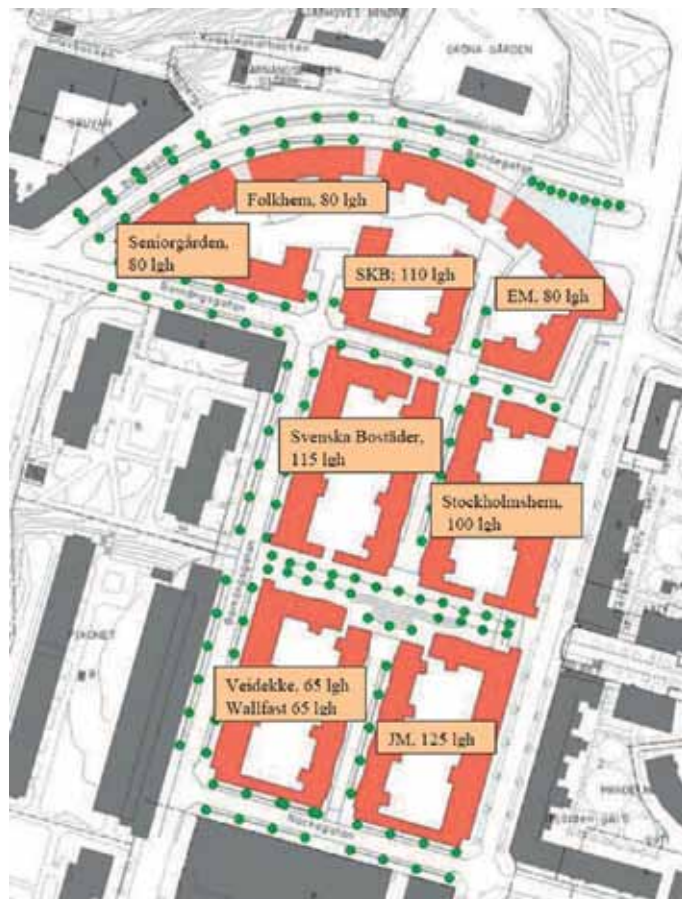
Nybyggnadsområdet på Södermalm är populära kvarter.



Kvarteren Persikan 5 (ägt av SL) och Södermalm 11:23 (ägt av Svenska Bostäder).

Totalt omfattar projektet således cirka 52 procent bostadsrätter och cirka 48 procent hyresrätter.

Genom att omförhandla villkoren med bostadsrättsbyggarna i projektet har staden fått ekonomi i projektet, vilket har varit en förutsättning för att kunna gå vidare i processen. Dessa omförhandlingar ledde bland annat till att Folkhem ändrade sin markanvisning från hyresrätt till bostadsrätt.



Nära hälften av markanvisningarna för de 820 bostäderna är hyresrätter, vilket är ett trendbrott på marknaden.

ECB bygger spektakulärt huvudkontor



I slutet av år 2014 ska ECB:s nya huvudkontor för 1,2 miljoner euro stå klart i Frankfurt am Main. Foto: Anna Granath Hansson

Av Anna Granath Hansson

Euron är i gungning – men arbetet på Europeiska centralbankens nya spektakulära huvudkontor i Frankfurt am Main fortlöper enligt plan. trots oförutsedda konstruktionsproblem och omfattande kostnadsökningar, nyligen med svindlande 350 miljoner euro. I slutet av 2014 ska projektet för cirka 1,2 miljarder euro stå klart.

Frankfurt am Main, som räknas som Europas andra finanshuvudstad efter London, präglas av sina cirka 400 banker och många skyskrapor i stadens centrum – som kallas skämtsamt "Mainhattan". För närvarande pågår en febril byggnadsaktivitet i staden med betoning på nya skyskrapor:

Deutsche Bank har låtit totalsanera sina svarta tvillingtorn, UBS har flyttat in i det nya kritvita Operaturm intill gamla operan.

Tower 185 har bland annat lyckats locka PwC som hyresgäst och längs shoppingstråket Zeil har det fyrtorniga komplexet "Hoch Vier" med gallerian "My Zeil" blivit en magnet- och fler står på tur, bland annat MIPIM Awards-vinnande Maintor med utsikt över floden.

Men det mest spektakulära projektet är utan tvekan ECB:s nya huvudkontor.

Projektet initierades 2001 då ECB valde de före detta partihallarna i Frankfurts Ostend till platsen för sitt nya huvudkontor.

Tomten ligger 15 minuters promenad från innerstaden, alldeles intill floden Main i ett tidigare industriområde, som numera i öster domineras av handel och i väster av attraktiva bostäder längs floden. Området är dock fortfarande socialt och arkitektoniskt blandat. ECB:s nya kontor förväntas bidra till att ytterligare lyfta området.

Vinnande arkitekt

År 2004 vann arkitektbyrån Coop Himmelb(l)au från Wien tävlingen om det bästa konceptet för tomten.

Deras förslag kombinerar en nyanvändning av de före detta partihallarna för ECB:s offentliga funktioner som konferensrum, bibliotek, utställningsrum, besökscentrum, restaurang och café med en ny ingångshall som ersätter de under kriget förstörda och under 50-talet återuppbbyggda delarna av hallarna.

Därtill kommer de två, 165 respektive 185 meter höga skruvade tvillingtornen att byggas, där upp till 1 800 ECB-anställda samt 500 konsulter och representanter för nationalbankerna kommer att ha sina kontor.

Tornen byggs med högsta energieffektivitet och stor vikt har lagts vid hållbar utveckling. De båda högdelarna binds samman av ett atrium med tre plattformar för

övergång mellan tornen som även ger också plats åt "hängande trädgårdar".

Hallarna, som då de stod färdiga år 1928, var världens största pelarfria betongbyggnad med påkostad fasadutformning, är kulturminnesmärkta och ses som ett riktningssvande storverk i den klassiskt moderna arkitekturen. De kommer, med undantag för de delar som förstördes under kriget, att återställas i ursprungligt skick.

De nya funktionerna i form av bibliotek och besökscentrum byggs sedan som hus-i-huset och lyfts in i det ursprungliga skalet. Den gamla Pater-Noster-hissen med glasväggar kommer också att återigen kunna erbjuda härlig utsikt över Frankfurt.

Vid den östra fasaden av hallarna kommer en minnesplats att byggas för de mer än 10 000 av Frankfurts judar som under kriget deporterades till koncentrationsläger via hallarnas källare. Ansvarig för utformningen av minnesmärket är arkitektbyrån Katzkaiser från Köln.

Totalt omfattar projektet 185 000 kvadratmeter. Tyska Züblin och Spannverbund har de viktigaste byggkontrakten. Byggnationen är nu i full gång och de två tvillingtornen har redan satt sin prägel på Frankfurts skyline. Invigningen är planerad till slutet av år 2014. Vilka medlemmar och vilken form ECB då har återstår att se.

Varför amortera?

Av Stefan Fröjendahl

Hushållen lånar i snabbare takt än de betalar tillbaka sina lån. Trots bolånetaket, som infördes den 1 oktober 2010, har belåningsgraden sedan dess för bostadsrätter ökat med 5 procent och för småhus med 3 procent. "Varför amortera?" heter en ny marknadsrapport utarbetad av Statens bostadskreditnämnd, BKN. Sedan den 1 oktober 2012 är BKN och Boverket en gemensam myndighet.

Belåningsgraderna och skuldsättningar har ökat rekordartad i Sverige. År 1990 var hushållens skuldsättning (bolån/disponibel inkomst) cirka 60 procent, i dag är den 124 procent. Bolånestocken har mer än tredubblats under de senaste 10 åren, skriver Boverket.

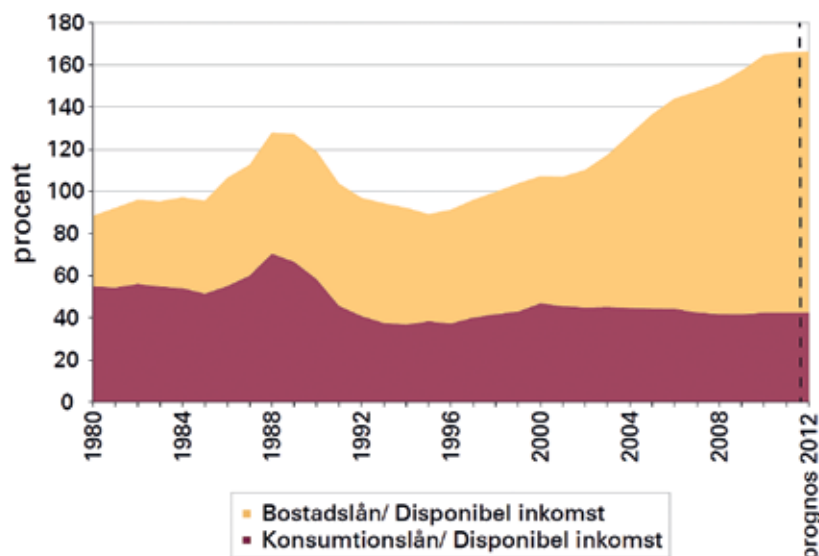
Vidare säger myndigheten att bolånen har ökat med 70 procent av den disponibla inkomsten i Sverige mellan 2003 och 2010. Det kan jämföras med Finland, som inte tillåter amorteringsfria bolån. I Finland har bolånen ökat under de ovan nämnda sju åren med endast 52 procent av den disponibla inkomsten och den utgjorde år 2010 cirka 81 procent av den disponibla inkomsten, vilket kan jämföras med 122 procent för Sverige.

Svenska banker verkar inte speciellt måna om att deras kunder ska amortera när de har nått en belåningsgrad om 75 procent. Detta är förmodligen inget problem så länge som huspriserna stiger, räntorna är låga och stabila, och hushållen kan behålla sina jobb. Men om vi tittar i backspegeln (och då längre än de senaste 10–15 åren) kan vi, skriver Boverket, observera att det som händer utomlands blir det klart att: 1. Huspriser inte alltid stiger. 2. Bolåneräntorna inte är konstant låga. 3. Hushåll inte kan vara helt säkra på att få behålla sina jobb.

I Sverige låg amorteringarna på 1,3 procent av bolåneskulden år 2010. Om vi lägger till inflationen, som automatiskt gör att lånen blir mindre värda då de är utställda i nominella termer, blir amorteringarna på befintliga lån 2,5 procent 2010 (KPI 2010 ökade med 1,2 procent).

Samtidigt ökade bolånen med 9,9 procent år 2010. Det innebär att svenskarna hade en negativ amortering på 7,4 procent. Så länge som skuldökningen sker snabbare än amorteringarna, är de verkliga amorteringarna negativa och hushållen fortsätter på så sätt att bygga upp skulder.

Figur 3. Hushållens skulder i procent av disponibel inkomst



Källa: SCB

Boverket skriver att bolånen i Sverige har ökat med 70 procent av den disponibla inkomsten i landet mellan åren 2003 och 2010.

Hushållens skuldsättning har aldrig tidigare varit så hög som nu. Ovilja att flytta när huspriserna vänder nedåt är ett väl dokumenterat fenomen. När belåningsgraden dessutom är så hög att hushållet får negativt eget kapital till följd av huspriset, minskar viljan att flytta ytterligare. Det gör matchningen på arbetsmarknaden svårare och kan orsaka onödigt hög arbetslöshet.

Till det kan läggas enligt Boverket, att när huspriserna sjunker minskar värdet på bankens tillgångar. I de fall kreditgivaren har finansierat bolånen med hjälp av säkerställda obligationer kan denne bli tvungen att skjuta till mer tillgångar i säkerhetsmassan för att upprätthålla det lagstadgade värdet, vilket påverkar bankens balansräkning negativt. Ett riskscenario som är mer sannolikt är att investerare som idag investerar i svenska säkerställda obligationer, kommer att kräva högre riskpremier för att stanna kvar på den svenska marknaden om husmarknaden skulle försvagas, eftersom Sverige idag har statusen av att vara

en trygg hamn. Då kommer bolånefinansieringen bli dyrare för bankerna och även för bolånetagarna.

I kommentar kan sägas att alltför många hushåll kan hamna i en skuldfälla. Peter Norman, finansmarknadsminister säger i dag att bankerna måste sänka sina bolåneräntor. Frågan blir väl om regeringen inte tvingas utöka räntesubventionerna. Under år 2011 bidrog den svenska statskassan med cirka 33 Mdr kr till räntesubventioner. Detta belopp kommer säkert att öka under de närmaste åren. Det enda land i Europa där hushållens skulder är större än Sveriges är Hollands. I Holland får skattebetalarna dra av hela räntebeloppet mot marginalskatten.

Att Riksbanken lämnade reporäntan oförändrad på 1,25 procent den 25 oktober kan delvis bero på de växande hushållsskulder. Men å andra sidan räknar Riksbanken med sänkt styrränta kommande vinter och vår. Sänkningar som behövs för att bromsa den minskande konsumtionen.

Bonnier Fastigheter bygger ut i Kungens kurva

Av Lars Eriksson

Handelsytorna i fastigheten Segmentet 1 i Kungens kurva, där byggvaruhuset K-Rauta ligger, kan nu i det närmaste fördubblas. Det framgår av den nya detaljplan som samhällsbyggnadsnämnden i Huddinge godkände nyligen.

Segmentet 1, ägd av Bonnier Fastigheter, är en tidigare tryckerifastighet, som även under en tid inrymt SF:s huvudkontor och inspelningsstudior.

Våren 2008 öppnade K-Rauta sin nya butik om cirka 9 000 kvm i fastigheten. Bonnier Fastigheter AB har tänkt komplettera den befintliga byggvaruhandeln med andra verksamheter kopplat till byggnationer och renoveringar enligt ett så kallat Hemmakoncept. Sammanlagt kommer handelsbyggrätten omfatta 18 500 kvm bruttoarea. I samband utbyggnaden byggs även en tydlig entré från gatan i byggnadens sydöstra hörn.

– I framtiden ska det här inte vara en del av ett externhandelsområde utan en del i en modern stadskärna, med Spårväg syd som passerar strax utanför byggnaden. Den nya detaljplanen är ett led i genomförandet av den visionen, säger Tomas Hansson (KD), kommunalråd och ordförande i samhällsbyggnadsnämnden.



Bonnier Fastigheter ska dubblera sina handelsytor i Kungens kurva.

NCC kör Volvo Special

NCC i Sverige gör numer som Polisen; kör specialbyggda Volvobilar som utvecklats efter företagets behov. För att skapa en säker arbetsmiljö i trafiken för sina anställda har NCC som enda kommersiella företag tecknat avtal med Volvo Specialvagnar.

– NCC har kört Volvo i många år, men säkerhetskraven för våra arbetsbilar har skärpts med tiden, säger Lennart Persson, NCC:s ansvarig för Volvosamarbetet.

Bilarna är bland annat utrustade med alkolås, elektronisk färdskrivare, varningslampor som höjer säkerheten i arbeten i trafikmiljöer.

Med Volvo-samarbetet riskerar bilarna inte längre att plötsligt ladda ur av all extrautrustning, som också kan monteras och placeras så den inte utgör en fara i sig vid en trafikolycka.



NCC:s nya bilar har alkolås, elektronisk färdskrivare och varningslampor.

Region Gotland säljer

För att spara pengar planerar Region Gotland en försäljning av ett tjugotal fastigheter under 2013 och 2014, rapporterar *Gotlands Allehanda*. Det gäller bland annat skolan i Hogrän, gamla brandstationen på Klinttorget i Visby och järnvägsstationen i Klintehamn. Det råder politisk enighet om försäljningarna och regionens policy att sälja på öppna marknaden ska gälla i samtliga fall.

Utöver ovan nämnda planerade försäljningar pågår förhandlingar med Hemfosa och Offentliga Hus om att sälja äldreboendena Stuxgården i Fårösund, Kilåkern i Slite, vårdcentrum i Hemse, Klostergården i Roma samt Konstskolans lokaler vid Broväg i Visby.

Flera fastigheter som kvarstår i Region Gotlands ägo ska energieffektiviseras.

Hallunda Centrum i konkurs

Av Stefan Fröjdendahl

Konkursförvaltare advokat Pernille Biigaard vid danska advokatfirman Plesner har meddelat att Hallunda Centrum i Botkyrka, ägt av Investea Stockholm Retail A/S, sattes i konkurs den 12 oktober.

Därför har Investeas moderbolag Investea ApS (RKB Holding ApS) lämnat in en konkursansökan till Sö- og Handelsretten i Köpenhamn.

Tongångarna var annorlunda i november 2008 då Investeas vd Jørgen Hauglund ville investera 300-400 Mkr i ett utbyggt Hallunda Centrum samt med en nybyggnation av 150 bostäder med förslag från RB Arkitektur.

De kommanditbolag som sätts i konkurs och som äger Hallunda Centrum heter Stockholm III – Hallunda, med säte i Köpenhamn. Bolagets svenska filial, heter Filial af K/S Stockholm III - Hallunda, Danmark.

Plesner säger att konkursboet kommer fortsätta driften av Hallunda Centrum och hyresavtalen kommer att fortsätta löpa oförändrade utan att påverkas av konkursen. Konkursboet har informerat hyresgästerna om den förestående situationen. Konkursboet ska försöka få till stånd en försäljning av konkursboets tillgångar för att på bästa sätt beakta borgenärernas intressen.

Danska Investea (fd Ejendomsvaekst) noterade Hallunda Centrum vid First North under 2007. Det danska bolaget förvärvade köpcentrumet i Botkyrka för cirka 286 Mkr i augusti 2005. Säljare var Rodamco.

Investea har köpt ett flertal fastigheter i Sverige. I slutet av mars 2007 köpte Investea åtta fastigheter i Katrineholms centrum av Sveafastigheter. Vidare köpte bolagets även av Sjælsø handelsprojekt i Katrineholm och Linköping för 190 Mkr i september 2008.

Investea med Sund Fastigheter förvärvade även Plushuset i Alvesta i december 2010. Vidare har Investea, genom K/S Sweden Real Estate Portfolio, ägt 300 lägenheter i Finspång.

I oktober 2011 meddelade Colliers i



*Investea lyckades ej fullfölja ombyggnationen av Hallunda Centrum för 400 Mkr.
Bild: RB Arkitektur*

Stockholm att fonden Gilleleje hade bildats. En fond som i en första etapp skulle förvärva butiksfastigheter ägda av K/S-sällskap, eftersom flera av dessa hade en hög belåning (upp till 100 procent) och där

dess låna i flera fall förföll under år 2012.

Colliers gjorde under år 2011 bedömningen att det finns flera K/S-sällskap i Sverige, ägda av Investea, som tvingas finna nya ägare.

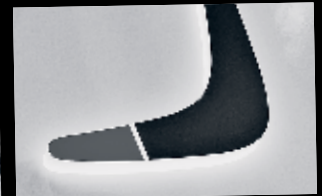
Skanska bygger skola på Lidingö

Skanska bygger en ny skola i Rudboda på Lidingö i Stockholm. Uppdragsgivare är Lidingö stad och arbetet omfattar rivning av befintlig skola samt byggnation av ny skola för 425 elever och samt för en gymnastiksal.

Den nya skolan omfattar cirka 6 000 kvm och byggs för att motsvara de ökade elevkullarna på Lidingö. Kontraktet är värt cirka 158 Mkr och är en del av ett strategiskt partnersamarbete mellan Skanska och Lidingö stad. Skolan ska stå färdig till höstterminens start 2014.

Skanska bygger en skola i Rudboda på Lidingö.





BUTIKER FRÅN KISTA GALLERIA, GUSTAVSBERG CENTRUM, KUNGSGATAN OCH ROSENLUNDSGATAN I STOCKHOLM. FOTO: MATTIAS AHLM.

Passion för läget

Att hitta en hyresgäst, det kan vem som helst. Att hitta rätt hyresgäst för rätt handelsplats – inte så många. Vi kan det. Med hjälp av magkänsla, hjärta, hjärna och blick för vad som är rätt för just dina lokaler. Det är vad vi kallar passion. Vi hjälper dig oavsett om det gäller konceptualisering, pop up-butiker, nyuthyrning, omförhandling, utvärdering, eller som sagt att hitta rätt hyrestagare. Rätt läge är inte bara en position, utan även ett gyllene tillfälle! För dig såväl som för dina hyresgäster.

Här ovan ser du några av våra framgångsrika uthyrningar. Låt oss bidra till din framgång också. Hör av dig till vår uthyrningsansvarige:
tommy.johansson@optimalprogress.se | 070-385 80 04

UTHYRNING

www.optimalprogress.se

optimal.

Mall of Scandinavia: Mest av allt

Av Stefan Fröjdendahl
Foto: Jonas Wallmark

Nu har äntligen spadtaget skett för byggnationen av Mall of Scandinavia i Arenastaden nyligen. Men eventet som hade attraherat cirka 200 personer var snarare en stor överraskning än ett spadtag för de flesta i publiken. När alla presentationerna på en scen var avslutade, vändes publikens blickar mot ett stort perspektivfönster som var mörklagt. Sakta gick en ridå för fönstret upp och publiken fick se 500 ballonger stiga mot ett antal koordinater som skulle antyda den färdigställda byggnadens storlek, om totalt 101 000 kvm.

På scenen förtydligades det nära samarbete med Solna stad, som Wingårdhs Arkitekter och PEAB möjliggjort för att Mall of Scandinavia ska vara optimalt anpassat till hyresgäster, besökare och boende. Förutom landshövding Chris Heister talade och deltog representanter från alla parter i ceremonin; Pehr Granfalk, kommunstyrelsens ordförande Solna, Jan Johansson, vd och koncernchef PEAB samt arkitekten Gert Wingårdh. Från Unibail-Rodamco deltog Olivier Coutin, Managing Director Nordic, Per Ronnevik, Director of Development Nordic samt Lars Johansson, styrelseordförande Rodamco Sverige AB.

Ett dragplåster under presentationen var Gert Wingårdh, som är ansvarig arkitekt för interiören. Han kallade Mall of Scandinavia för Mest av allt, med hänsyftning till logotypen M. Husarkitekter är BAU/Benoy Architects.

Mall of Scandinavia ska erbjuda shopping med nya varumärken:

- Med Mall of Scandinavia får Stockholm äntligen en shoppingupplevelse av högsta internationella standard, säger Lars-Åke Tollemark, Director of Operations Nordic, Unibail-Rodamco.

Säker konferencier under eventet var Per Ronnevik, Director of Development Nordic, Unibail-Rodamco. Han förtydligade allt med:

- Mall of Scandinavia kommer att hålla högsta internationella standard, något som vi anser saknats på den Skandinaviska marknaden idag. Mall of Scandinavia kommer att erbjuda allt ifrån internationella flaggskeppsbutiker till lokala och unika butikskoncept. En särskild stor vikt har även lagts på att utveckla ett lika attraktivt restaurangutbud och Nordens mest moderna biograf.

Mall of Scandinavia ska således vara Mest: Ett stort utbud av nöjen, förstklassiga restauranger, en stor SF-biograf med 15 salonger om totalt 9 000 kvm och 2 000 fätöljer samt en särskild VIP-biograf med 160 exklusiva fätöljer.

Under eventet sa Chris Heister att Mall of Scandinavia inte ska kallas ett köpcentrum; det är en ny Destination för upplevelser. Hon trivs i rollen som landshövding i Stockholm med tanke på den utveckling som sker i staden.

Stockholm växer så det knakar. Handeln i butiker och köpcentrum förväntas öka till totalt 7 miljarder euro till år 2025 samtidigt som befolkningen i Stockholms län ska stiga till 2,5 miljoner år 2030, en befolkningsökning om 22 procent, vilken kan jämföras

med Londons befolkning som förmodas öka med 16 procent till år 2030.

Kostnaden för byggnationen av Mall of Scandinavia vet vi ännu inte. Men Skandinavians största köpcentrum ska få 250 butiker och restauranger, en Multiplexbiograf och 4 000 parkeringsplatser år 2015. Peab ansvarar för att klara den stora byggnationen till år 2015.



Mall of Scandinavia ska omfatta totalt 101 000 kvm.



Gert Wingårdh medverkade vid startskottet för byggnationen av Mall of Scandinavia.



Säker konferencier under eventet var Per Ronnevik, Director of Development Nordic, Unibail-Rodamco.



Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region, sa: "Stockholm Go!"



Ledningen i Fabège har väntat länge. Från vänster Erik Paulsson, ordf., Åsa Bergström, CFO och Christian Hermelin, CEO.



Landshövding Chris Heister klippte ett band, omgiven av Unibail-Rodamcos Olivier Coutino och Pehr Granfalk, ordförande i Solna.



Publiken bjöds på överraskningar.



Ballonger över byggarbetsplatsen signalerade byggstarten.



Bonnier-ägda SF Bio satsar på en stor biografanläggning hos Unibail-Rodamco på Mall of Scandinavia i Solna. Anläggningen kommer att bestå av två biografteater med totalt 15 salonger, varav 4 tillhör en VIP-biograf med en egen entré. Totalt handlar det om 2 000 biofätöljer, på en total yta om över 9 000 kvm.

Balder köper Spårvagnshallarna

Av Stefan Fröjdendahl

Balder köper Spårvagnshallarna, omfattande cirka 23 000 kvm, i centrala Stockholm för 1,1 Mdr kr. Säljare är DNB Livsforsikring via DNB Næringsseiendom. Catella har varit säljarens rådgivare, medan Balder har haft Handelsbanken Capital Markets som finansiell rådgivare och Linklaters som legal rådgivare.

Balder finansierar förvärvet, dels genom egen kontantinsats, dels genom banklån, dels genom att emittera en miljon preferensaktier om totalt 290 Mkr.

Vidare har DNB Livsforsikring ingått ett avtal om att vidareförsälja dessa preferensaktier till Handelsbanken, som sedan i sin tur har beslutat att erbjuda dem till försäljning i ett erbjudande riktat till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och utomlands. Emissionsprospektet beräknas godkännas och offentliggöras den 26 september 2012.

I juni 2011 emitterade Balder 4 miljoner preferensaktier till teckningskursen 250 kr per aktie. I denna emission var 2,6 miljoner avsedda för institutioner medan 0,4 miljoner var för avsedda för Balders aktieägare och för allmänheten i Sverige. Således tillfördes bolaget totalt 1 Mdr kr.

Vidare, emitterade Balder 1 miljon preferensaktier i januari 2012, till en teckningskurs om 265 kr, vilket innebar att bolaget tillfördes ytterligare 265 Mkr i eget kapital.

Preferensaktier

Nu har Balder emitterat ytterligare 1 miljon preferensaktie till teckningskursen 290 kr, vilket innebär att tillskott om 290 Mkr. I och med denna emission kommer Balder ha emitterat totalt 6 miljoner preferensaktier värda nominellt 1 565 Mkr, vilket kan ses som nytt eget kapital för bolaget.

De två emissionerna av preferensaktier, som Balder har genomfört, har varit kraftigt övertecknade, eftersom de har gett en årlig utdelning om 20 kronor, med kvartalsvis utbetalning, vilket för den första stora emissionen om 4 miljoner preferensaktier, har inneburit en utdelning om 8 procent.

Denna utdelning på en allmänt osäker aktiemarknad har lockat ett stort antal placerare till preferensaktien. På börsen har den snabbt stigit från 250/265 kr till 302 kr.

På min fråga vad det är som sätter gräns för antalet preferensaktier säger Erik Selin, vd Fastighets AB Balder, i ett telefonsamtal, att det är avhängigt bolagets intjäningsförmåga.

I en kommentar kan sägas att Balder har en hög intjäningsförmåga. Enligt den senaste halvårsrapporten för 2012 ökade bolaget halvårsvinsten efter skatt till 514 Mkr (453), motsvarande 2,94 kr per stamaktie (2,87). Särskilt starkt var även att förvaltningsresultatet ökade till 303 Mkr (209), varav intressebolag svarade för 46 Mkr (11).

Generellt tror marknaden på Balder, eftersom bolaget är en vinnare då aktien gått upp med cirka 40 procent i år. Detta trots att stamaktien inte utlovar någon utdelning.



Erik Selin, vd Balder. Foto: Cato Lein

Orsaken till att DNB Livsforsikring säljer är att bolaget tillsammans med DNB Scandinavian Property Fund nyligen har avtalat om att betala 4,8 miljarder NOK, cirka 5,48 Mdr kr, till Oslo S Utvikling, för byggnation av ett nytt huvudkontor för DNB-koncernen, omfattande totalt 80 000 kvm, i den nya stadsdelen Bjørvika i Oslo. Totalt förvaltar DNB fastighetstillgångar om 40 miljarder NOK.

Profilfastighet

Spårvagnshallarna är en profilfastighet med starka hyresgäster som Sirius International Insurance, Lowe Brindfors, SATS, Intellecta och JTI Sweden. Fastigheten har även en betydande konferensverksamhet samt 200 garageplatser.



Spårvagnshallarna omfattar 23 000 kvm uthyrbar yta.

Thomas Persson, Catella, säger att han inte blev överraskad över det stora intresset som fastigheten hade på marknaden.

Det var även Catella, med Anders Eliasson och Lennart Schuss, som sålde Spårvagnshallarna till Vital Forsikring ASA (numer DNB Livsforsikring) i september 2004, då säljaren Länsförsäkringar Liv erhöll 942 Mkr, vilket motsvarade en direktavkastning om cirka 6,5 procent.

Samtliga byggnader i Spårvagnshallarnas kvarter renoverades i början på 1990-talet. Två av de tre hallarna behöll tak och fasader och hyrdes ut bland annat till Moderna museet under åren 1994–1997, således under den tid då det nya Moderna museet uppfördes på Skeppsholmen.

Den tredje spårväghallen, närmast spårvägspalatset, monterades ned, och en ny u-formad kontorsbyggnad uppfördes med fasader mot Tulegatan och Birger Jarlsgatan. Kring det nybildade gårdsrummet, mellan spårvägspalatset och det nya huset, uppfördes ytterligare en byggnadskropp, med formen av en diamant. Detta diamantformade mitthus har tio våningar, medan de övriga nybyggda kontorsdelarna har sju våningar.

Den stora ombyggnationen blev ganska kostbar för Wasa Försäkring (som år 1985 fick sitt namn som ett initialord då bolagen Vegete, Aktiebolaget Valand, Skånska Brand och Allmänna Brand, fusionerades).

År 1998 fusionerades i sin tur Wasa med Länsförsäkringar, vilket innebar att Länsförsäkringar med sin förvaltare Humlegården Fastigheter disponerade de ombyggda Spårvagnshallarna.

Spårvagnshallarna uppfördes 1905 i samband med att hästspårvagnarna avvecklades och spårvägstrafiken elektrifierades. Arkitekt var Adolf E Melander som i tidens anda gav byggnaderna ett borgligt utseende.

Hallarna fungerade som spårvagnshallar fram till att spårvägen avvecklades år 1967, därefter fungerade hallarna som ett spårvägmuseum under 1970-talet.

Under hela 1980-talet och fram till att ombyggnationen påbörjades 1991, användes hallarna till företag med bilförsäljning.



Thomas Persson, vd Catella Corporate Finance. Foto: Cato Lein

AFA Försäkring kan öka fastighetsägandet

Av Stefan Fröjdendahl

Oenighet i äktenskapet börjar vanligen med att den ena parten talar för mycket och den andra lyssnar för lite. Så kan det bli mellan Svenskt Näringsliv och LO samt PTK när de blir oense i löneförhandlingarna. Därför är det klokt att dessa arbetsmarknadens parter tillsammans äger försäkringsbolaget AFA Försäkring. Mer än fyra miljoner människor omfattas av minst en av försäkringarna från AFA. Försäkringarna gäller vid sjukdom, arbetsskada, arbetsbrist, dödsfall och föräldraledighet.

AFA Försäkring, med cirka 500 medarbetare, har tre bolag, och det största bolaget, AFA Sjukförsäkringsaktiebolag, betalar nu under hösten tillbaka totalt 17,5 Mdr kr i premier för kollektivavtalade sjukförsäkringar till arbetsgivare i privata näringslivet, kommuner och landsting.

Återbetalningen gäller främst de så kallade avtalsgruppsjukförsäkringarna AGS och AGS-KL. Den största utbetalningen, cirka 11,7 Mdr kr, får arbetsgivare inom kommun- och landstingssektorn, medan 5,6 Mdr kr återbetalas till arbetsgivare inom privat sektor. Det minsta beloppet, 292 Mkr, återbetalas till arbetsgivare inom kooperativa företag.

AFA Försäkrings kärnverksamhet är skadereglering av cirka 750 000 pågående och nya skadeärenden och varje år betalas cirka 10 Mdr kr ut i ersättning till de försäkrade.

Återbetalningen gäller premierna för åren 2007 och 2008. Orsaken till att AFA kan betala ut det betydande beloppet om 17,5 Mdr kr är att sjukförsäkringssystemet reformerades den 1 juli år 2008. De nya reglerna har inneburit att personer som beviljats sjukersättning och förtidspensionering har minskat avsevärt. Detta har i sin tur medfört att AFA Sjukförsäkring har fått möjligheten att minska



Maj-Charlotte Wallin, vd AFA Försäkring. Foto: Cato Lein

reserverna för framtida utbetalningar, vilket har lett till större avvecklingsvinster samt till förbättrad konsolidering.

AFA Försäkring drivs utan vinstsyfte och allt överskott ska tillfalla försäkringstagarna och de försäkrade. I detta avseende är AFA Försäkring särskilt från flertalet försäkringsbolag, eftersom AFA inte säljer försäkringar utan administrerar försäkringar som är bestämda i kollektivavtal mellan arbetsmarknadens parter.

Under de senaste två åren har de tre AFA-bolagens skadekostnader finansierats till 54 procent av kapitalavkastning och till 46 procent av premieintäkter

Stark balansräkning

I sin balansräkning förvaltar de tre bolagen som ingår i AFA totalt cirka 210 Mdr kr. Moderbolaget heter AFA Sjukförsäkringsaktiebolag med dotterbolaget AFA Trygghetsförsäkringsaktiebolag där PTK äger 9,1 procent, medan det tredje bolaget, som är AFA Livförsäkringsaktiebolag, är helt självständigt. Dessa tre bolag, som betalar ut cirka 10 Mdr kr i ersättningar per år, har inga problem med likviditeten.

Trots att 2011 var ett finansiellt oroligt år, med skuldkriser i Europa och i USA, blev avkastningen på AFA Försäkrings tillgångar 3,4 procent (8,8), motsvarande 6,8 Mdr kr (18,3). Det innebar att AFA för tredje året i rad kunde sänka premien i sjukförsäkringen till noll och samtidigt rabattera premien i tjänstegrupplivförsäkringen från 0,30 procent till 0,20 procent av lönesumman. Orsaken till att AFA Försäkring inte behövde ta in några premier, är som nämnts, de ändrade reglerna för rätten till sjukförsäkring och för tidspension som trädde i kraft den 1 juli 2008.

Även för helåret 2011 kunde AFA återbetala 2,9 Mdr kr till arbetsgivarna.

Även om AFA Försäkring för år 2011 hade sänkta premieintäkter och lägre avkastning, stärktes fonderingskvoten till 171,6 procent (169,7). Den här kvoten definierar AFA Försäkring som summan av tillgångarnas marknadsvärde i förhållande till de försäkringstekniska avsättningarna.

Trygghet för 4 miljoner

Aktierna i AFA Sjukförsäkringsaktiebolag ägs till 50 procent vardera av LO och Svenskt Näringsliv. För att förstå hur de kollektivavtalade försäkringarna, som idag omfattar drygt 4 miljoner människor, har blivit allt fler sedan 1960-talet, vill jag ge en kort historisk sammanfattning.

Namnet blev ett initialord

Redan år 1962 bildade LO och SAF ett nytt bolag, Arbetsmarknadens Försäkringsaktiebolag, som allmänt kom att kallas AFA, efter ett namnbildande initialord. Orsaken till att LO och SAF behövde ett till lika delar ägt bolag var för att administrera en ny tjänstegrupplivförsäkring (TGL) för privatanställda som började gälla från den 1 januari 1963. Redan två år senare fick AFA även uppgiften att hantera en fond om avgångsbidrag, AGB, ett bidrag som efter ett par år blev en försäkring.

Under 1970-talet träffades flera nya arbetsmarknadsavtal. De nya avtalen som arbetsmarknadens parter träffade var avtalsgrupp-sjukförsäkring (AGS), trygghetsförsäkring vid yrkesskada (TFY) samt trygghetsförsäkring vid arbetsskada (TFA).

I början på 1980-talet bildades AMF Sjukförsäkringsaktiebolag då företagets tjänster köptes av Folksam. Alla de nya avtalen innebar att antalet skadeärenden växte snabbt, vilket fick till följd att Debiteringscentralen (idag Fora) fick i uppdrag att sköta tecknandet av försäkringsavtal och inkassering av premier för nämnda försäkringar.

I mitten på 1990-talet bildade SAF, LO och PTK ett nytt bolag som fick namnet AMF Trygghetsförsäkringsaktiebolag. Detta bolag köpte sina tjänster av Skandia och Folksam.

Efter ett par år beslutade ägarna dock att sammanföra administrationen för de nämnda fem försäkringarna. De tre bolagen AMF-

sjukförsäkringsaktiebolag, AMF-trygghetsförsäkringsaktiebolag och AFA, arbetsmarknadens försäkringsaktiebolag, gavs den samlande benämningen AMF Försäkring.

I början på 2000-talet fick nämnda tre bolag det nya samlingsnamnet AFA. Namnbytet gjordes bland annat för att undvika sammanblandning med AMF Pension, och för att profilera AFA som organisation. När sedan AFA klippte de sista banden med Folksam stordator förstärktes varumärket AFA med en egen IT-produktion, vilket medförde att AFA numer har samlingsnamnet AFA Försäkring.

Maj-Charlotte Wallin

I augusti 2008 blev Maj-Charlotte Wallin vd för AFA Försäkring. Hon efterträdde Torgny Wännström som gick i pension. Wallin, född 1953, blev civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm år 1976.

Hon har haft flera ledande befattningar. Hon arbetade i början av 90-talet, mitt under fastighetskrisen, som ekonomichef på Nordbanken Fastigheter, där hon senare blev vd. År 1998 blev hon chef för Skandia Livs fastighetsförvaltning och sedan vd för Jones Lang LaSalle. År 2003 kom hon till Alecia som ekonomidirektör och vvd där hon verkade fram till år 2008 då hon rekryterades till jobbet som vd på AFA Försäkring.

Tydligt är att Maj-Charlotte Wallin har stor erfarenhet av fastighetsbranschen, vilket även har medfört att hon sitter i styrelsen för Akademiska Hus.

I ett samtal framhåller hon att AFA Försäkring, under vissa förutsättningar, kan öka sin allokering till fastigheter, som i dag är knappt 10 procent av samtliga tillgångar.

I dag äger AFA endast fastigheter i Stockholm, men hon säger, tillsammans med Tomas Ingemarsson, chef AFA Fastigheter, som även deltar i samtalet, att i framtiden kan koncernen även äga fastigheter i Göteborg och i Malmö.



Tomas Ingemarsson, chef AFA Fastigheter. Foto: Michael Steinberg



AFA Försäkring är den enda privata fastighetsägaren på Riddarholmen med Norstedtshuset, Gråmunkeholmen 4, omfattande 8 029 kvm. Foto: Kenne

En orsak till att AFA Försäkring inte bara i framtiden vill förvärva till exempel hotellfastigheter i Stockholm är att konkurrensen på fastighetsmarknaden i huvudstaden är mycket stor och att det kan råda brist på intressanta objekt. Ett stort antal institutioner vill förvärva centralt belägna fastigheter i Stockholm, vilket har fått till följd att likviditeten i marknaden har minskat betydligt, eftersom flera av de här institutionerna, som till exempel Alecia, AMF och Folksam, vilka gör kontantförvärv, konkurrerar om att förvärva centralt belägna fastigheten i Stockholm med låg risk. Men även bolag som Vasakronan, Hufvudstaden, Faberge, Diligentia eller Atrium Ljungberg, vilka har stora möjligheter att erhålla fördelaktiga lånefinansieringar, konkurrerar med institutionerna om dessa primefastigheter på marknaden i Stockholm. Denna konkurrens har medfört att få vill sälja, under det att fler vill köpa.

Hög totalavkastning

Generellt menar Maj-Charlotte Wallin och Tomas Ingemarsson att fastigheter i Stockholm har historiskt levererat en säker och hög totalavkastning. AFA Fastigheter har överträffat IPD Svenskt Fastighetsindex (SFI) under de två senaste åren då IPD/SFI för år 2010 hade en totalavkastning om 10,5 procent och för år 2011 var den 10,3 procent. AFA Fastigheters totalavkastning för år 2010 var starka 11,9 procent och för år 2011 var den 11,3 procent.

AFA Försäkring, som gör kontantförvärv, eftersträvar att uppnå en bra matchning av skulder och tillgångar i sin balansräkning. Ett sätt att göra det är att ha räntebärande placeringar med unge-

fär samma genomsnittliga löptid som skuldernas längd (duration), vilket innebär att bolaget minskar risken vid ränteförändringar eftersom skulderna diskonteras till marknadsränta. Ett annat sätt är att ha realvärdesäkrade tillgångar som hjälper AFA Försäkring att matcha skadeersättningarnas utveckling som till stor del följer de försäkrades löneutveckling.

För att bestämma den totala mixen av tillgångar använder bank- och försäkringsvärlden en metodik som kallas Asset Liability Management (ALM), vilket är ett strategiskt verktyg för att hantera den totala matchningen mellan skulder och tillgångar.

Maj-Charlotte Wallin säger:

– Det leder till att vi varje år i november föreslår våra styrelser vilka tillgångsslag som våra placeringar ska bestå av under kommande år, vanligtvis är det ganska små förändringar mellan åren. Vi kallar denna placeringsinriktning för Normalportfölj. Normalportföljen består för närvarande av obligationer cirka 50 procent, aktier cirka 35 procent, fastigheter cirka 10 procent och private equity cirka 5 procent, och andelarna för respektive tillgångsslag bestäms förutom av behovet av skuldmatchning även av bolagens riskutrymme och tillgångsslagens förväntade avkastning.

Totalavkastningar

I en kommentar kan sägas att AFA Försäkring lyckades väl under de förutsättningar som rådde för år 2011 med fallande börser och räntor. Detta år gjorde AFA Försäkring ett resultat om 2 063 Mkr, vilket kan jämföras med 16 082 Mkr för år 2010 och 22 264 Mkr för år 2009.



En av sina största försäljningsvinster lyckades AFA och Tomas Ingemarsson genomföra då AFA Försäkring i januari 2007 erhöll cirka 815 Mkr för Ericssons huvudkontor, Timotejen 19, omfattande 50 000 kvm, vid Telefonplan i Stockholm. Denna affär kom sedan att skapa problem för den danske köparen "ejendomsmatadoren" Ole Vagner. Foto: Birgitta Fröjdendahl

Men år 2008, då det var finanskrasch med stort börsras, blev resultat före skatt ett minus om 11 301 Mkr.

I en jämförelse mellan AFA Försäkrings totalavkastning för aktier och fastigheter under de senaste fem år, klarar sig fastigheter bra.

År 2008 var ett svårt år då AFA Försäkrings aktieportföljs värde endast blev 49,1 Mdr kr, jämfört med 76,2 Mdr kr föregående år, vilket innebar att aktieportföljens totalavkastning, detta ofärdens år, föll med minus 38,5 procent. Men värdet på koncernens fastigheter föll även år 2008, men betydligt mindre eller med minus 8,4 procent. År 2007 var dock totalavkastningen för fastigheter hela 16,8 procent mot minus 1,7 procent för aktier detta år.

År 2009 återhämtades värdet på aktieportföljen till ett marknadsvärde om 68 621 Mkr, vilket innebar att totalavkastning för detta år blev starka 44,1 procent, ett år då totalavkastning för fastigheterna endast blev 0,1 procent.

År 2010 steg således värdet på koncernens aktieportfölj till 73 809 Mkr, vilket innebar en totalavkastning om 17,4 procent. Samma år hade fastighetsbeståndet vuxit till 15 127 Mkr till en totalavkastning om 11,9 procent.

År 2011 föll aktieportföljen med minus 9,7 procent till 65 162 Mkr, medan fastigheternas värde steg till 17 314 Mkr med en totalavkastning om 11,3 procent.

I en jämförelse vad AFA Försäkrings aktieportfölj och fastighetsinnehav har totalavkastat under de senaste fem åren, kan sägas att aktieportföljens värde år 2007 om 76,2 Mdr kr inte har återhämtats. Däremot har fastigheternas värde vuxit till cirka 18 Mdr kr år 2011, ett värde som genom förvärven år 2012 nu har vuxit till cirka 19,5 Mdr kr.

År 2011 svarade aktiernas marknadsvärden för cirka 35 procent av samtliga placeringar, medan motsvarande siffra för fastigheterna blev 8 procent, en andel som vuxit till cirka 9,5 procent för år 2012.

Under perioden 2002-2011 har AFA Försäkring totalavkastning inneburit att företagets avkastning överträffat företagets normalportföljavkastning med sammanlagt 4,9 procentenheter.

Även år 2007 svarade aktieportföljen för cirka 35 procent av summan av placeringarna, ett år då motsvarande siffra för fastigheterna endast var 7,4 procent.

Slutsatsen blir att AFA Försäkring under de senaste fem åren har ökat allokeringen mot fastigheter. Värdetillväxten på fastighetsinvesteringar under de senaste åren har till stor del drivits av fallande direktavkastningskrav. Ett faktum som särskilt har gällt marknaden i Stockholm. En del menar att dessa värdeuppgångar kan falla när räntan går upp. Men att räntan ska gå upp verkar knappast vara fallet i en värld med stor skuldskris, inte under de närmaste tio åren, enligt min övertygelse.

Stort kapitalflöde till fastigheter

Enligt en undersökning av UBS från 2005 hade europeiska pensionsfonder i genomsnitt 6,5 procent av sitt totala portföljvärde allokera till fastigheter. Intressant är att samma undersökning, redan år 2005, påstod att cirka 52 procent av dessa fonder hade en målallokering om mellan 11 och 15 procent samt hela 19 procent hade ett ännu högre vikt mål.

Generellt har våra svenska pensionsfonder, som till exempel våra fyra AP-fonder samt flertalet av våra försäkringsbolag, ökat kapitalinflödet till fastigheter.

Men frågan är om vi har nu har nått en topp då det gäller kapitalflödet till fastigheter.

Enligt en nutida undersökning från DTZ Research år 2012, minskar det totala kapitalet till fastighetsinvesteringar, men Sverige skiljer sig från andra länder; i vårt land finns ett starkt investerarintresse med kraftig ökning av det egna kapitalet till fastigheter.

DTZ Research uppskattar i rapporten The Great Wall of Money att 298 miljarder dollar (2 015 Mdr kr) av totalt nytt kapital finns tillgängligt att investera i fastigheter globalt under 2012. Detta är en minskning med 9 procent jämfört med DTZ:s uppskattning ett år tidigare, 2011.

Även uppdelat på Europa, Mellanöstern och Afrika, Asien med Stilla-havsområdet (EMEA) och Amerika, har det tillgängliga kapitalet (eget kapital plus lån) minskat.

Magnituden på minskningen skiljer sig dock mellan världsdelarna. Störst förändring har skett i Asien och Stilla-havsområdet, där det tillgängliga kapitalet har sjunkit med 20 procent mellan åren. I EMEA har det tillgängliga kapitalet minskat med 6 procent och i Amerika med endast 2 procent.

I Sverige har däremot det tillgängliga fastighetskapitalet förblivit i stort sett oförändrat mellan åren med cirka 6,6 miljarder dollar (45 Mdr kr).

AFA Fastigheter

I samband med att namnet AMF Försäkring ersattes med det nya samlingsnamnet AFA bildades år 2002 AFA Fastigheter som följaktligen tidigare hette AMF Fastigheter.

Generellt kan sägas att AFA Försäkrings fastighetstillgångar under de senaste tio åren har uppvisat mindre volatilitet än aktieportföljen. Detta är en orsak till att AFA har ökat allokeringen till fastigheter under den här perioden. Vid årsskiftet 2003/2004 värderade AFA sina fastighetstillgångar till 7 Mdr kr då företaget hade finansiella tillgångar om totalt 157 Mdr kr. Nu är detta värde betydligt högre eftersom AFA i dag värderar sina fastighetstillgångar till 19,5 Mdr kr.

För närvarande äger AFA 50 fastigheter i Stockholm om totalt 480 000 kvm, ett innehav som gör AFA till den tionde största fastighetsägaren i Sverige. Av fastighetsinnehavets värde i Stockholm är cirka 70 procent kontor, cirka 13 procent är bostäder, 11 procent är hotell medan endast 6 procent är butikslokaler.

Till skillnad från sitt systerbolag AMF, har AFA valt att inte investera stort i handelsfastigheter.

AFA Fastigheter har valt en liten organisation om 19 personer att förvalta försäkringsbolagets stora fastighetskapital. Därför har AFA lagt ut förvaltningen av AFA Fastigheters cirka 900 bostäder på Förvaltnings AB Stadsmuren, ägt av Savills.

Att AFA Fastigheters förvaltning har varit framgångsrik visas av att vakansgraden för närvarande är historiskt låg, cirka 2 procent, exklusive ett mindre bestånd projektfastigheter.

Tomas Ingemarsson

Chef för AFA Fastigheter, sedan år 2002, är Tomas Ingemarsson, född 1957. Han efterträdde Stefan Sundh som gick i pension. Ingemarsson blev lantmätare på KTH år 1984.

Under de första nio åren av sin karriär var han först som fastighetsförvaltare på Stockholmshus för att sedan verka som värderare och analytiker på flera olika bolag.

Under åren 1994-1997 var han investeringschef på Folksam.

År 1997 kom han till AMF Fastigheter som transaktionschef och i samband med att AFA Fastigheter bildades år 2002 blev han chef för affärsområdet.

Få försäljningar

Under sina 15 år på AMF/AFA Fastigheter har Ingemarsson sett hur bolagets fastighetsportfölj när nog tioudubblats. I stort sett har AFA endast sålt ett fåtal fastigheter genom åren. Av de fastigheter som AFA/AMF ägde i Göteborg, avyttrades de sista under åren

2004-2005. Den största av dessa försäljningar i Göteborg var när AFA i november 2007 sålde till Brinova fastigheten Nordstaden 14:1, omfattande 10 139 kvm, med Domstolsverket som hyresgäst. Försäljningen gjordes för att ta bort risken då kontraktet med Domstolsverket skulle omförhandlas.

En av sina största försäljningsvinster lyckades AFA och Ingemarsson genomföra då AFA Försäkring i januari 2007 erhöll cirka 815 Mkr för Ericssons huvudkontor, Timotejen 19, omfattande 50 000 kvm, vid Telefonplan i Stockholm. Denna affär kom sedan att skapa problem för den danske köparen "ejendomsmatadoren" Ole Vagner.

Ericsson, beslutade att strax efter IT-kraschen år 2000, att sälja fastigheten till AFA Försäkring för cirka 400 Mkr. Vid den tidpunkten hade Ericsson, strax före AFA Fastigheters förvärv, tecknat ett 12-årigt hyresavtal.

För att avhända risk och minska vakanserna sålde AFA, i december 2005, till Fabege, fastigheten Läraren 5 på Norra Bantorget i Stockholm, för 225 Mkr. Vid den tidpunkten var fastighetens kontorsytor på Torsgatan 2-4 helt tomställda. Vid försäljningen omfattade fastigheten totalt 11 125 kvm uthyrbar yta, och av denna yta var 10 690 kvm kontor och endast 435 kvm var bostäder.

Vid samma tidpunkt, i december 2005, förvärvade AFA av Fabege fastigheterna Skjutsgossen 12 på Södermalm och fastigheten Fyrkanten 11 i centrala Stockholm för totalt 1 036 Mkr. De avytttrade fastigheterna gav Fabege en mindre realiserad värdeförändring om 50 Mkr.

I en kommentar kan sägas att förvärven av Skjutsgossen 12, om cirka 32 000 kvm, uppförda år 1965 och renoverade år 1995-1997, på Rosenlundsgatan 3-13/Torkel Knutssongatan 20-24, passade AFA utmärkt, eftersom fastigheterna hade små vakanser och långa hyreskontrakt. Avtal fanns bland annat med Statoil, Polisen och Energimyndigheten. Ankarhyresgästen Statoil i Skjutsgossen 12 tecknade ett nytt 10-årigt avtal om 11 000 kvm i juni år 2010.

Även Fyrkanten 14, med byggnader uppförda år 1957 och år 1988,



I december 2005 köpte AFA Fastigheter Skjutsgossen 12 och Fyrkanten 11 av Fabege för 1 036 Mkr. Bilden Skjutsgossen 12, omfattande 32 000 kvm på Södermalm. Foto: Birgitta Fröjdendahl

belägna på Sveavägen 32-36/Apelbergsgatan 42 om totalt 6 685 kvm, hade låga vakanser och var hyresgästpassade, bland annat för Högskoleverket.

I november 2006 sålde AFA en kontors- och lagerfastighet om 37 000 kvm, belägen Stockholmsmässan i Älvsjö, för 350 Mkr. Köpare var IBI, ett bolag som ingår i danska Sjælsø Gruppen, ett bolag som utvecklar handelsprojekt i Norden. Fastigheten krävde stora investeringar, vilka AFA valde att inte genomföra. Redan efter ett halvår, och större investeringar, sålde IBI fastigheten till danska Property Group för 475 Mkr.

Stora förvärv under 2012

Under första halvåret i år har AFA Fastigheter avtalat om fastighetsaffärer om cirka 2,7 Mdr kr.

I juli år köpte AFA Fastigheter Klarabergshuset. Den här fastigheten, om 22 000 kvm i Stockholms Västra city, såldes av norska Fortin Properties AB, ägt av investmentbolaget DnB NOR Eienomsinvest. Vid det tillfället var köpeskillingen inte publik, men jag har skattat den till cirka 1,4 Mdr kr.

Strax efter midsommar var det klart att AFA Fastigheter förvärfvar en hotell- och kongressfastigheten i Malmö av Skanska. Den avtalade förvärvspriset uppgår till lägst 900 Mkr och där den slutgiltiga köpeskillingen bestäms i samband med tillträdet år 2015.

I mars i år köpte AFA Lönne 25 på Sturegatan 9-11/Karlavägen 45 i Stockholm av Länsförsäkringar Liv för cirka 400 Mkr, motsvarande en direktavkastning om cirka 5 procent. Transaktionen var speciell eftersom säljaren Länsförsäkringar Liv hade fått påbud från Finansinspektionen att bolaget måste höja sin solvensgrad genom att sälja delar av sitt fastighetsinnehav, vilket Länsförsäkringar Liv har gjort i ett antal affärer under 2012.

Lönne 25, omfattande cirka 5 600 kvm, hade vid tillträdet 0 procent vakans och glädjande för AFA Försäkring var att fastighe-



I juli i år köpte AFA Fastigheter Klarabergshuset för en uppskattad köpeskillning om 1,4 Mdr kr. Bild: Strategisk Arkitektur

tens största hyresgäst var Almega. Den största förbundsgruppen inom Svenskt Näringsliv, storägare till AFA Försäkring, är just Almega.

Långa kontrakt med låg risk

Vid min intervju med Maj-Charlotte Wallin och Tomas Ingemarsson öppnade jag mötet med att säga till Maj-Charlotte:

– Jag är stor feminist och kvinnor är egentligen intelligentare än män.

På denna replik svarade Maj-Charlotte skrattande:

– Det var en bra början.

Som en förklaring till detta om feminismen kan jag, och många med mig, framhålla att det är män som genom historiens alla århundraden har tagit stora risker. Det vittnar alla förfärliga krig starkt om, och de här krigen har som regel, med få undantag, startats och genomdrivits av män. I dessa krig, har förutom alla människoliv som har förspills, har även fastigheter förstörts till ofattbart stora summor. Nu kan någon vän av ordningen framhålla att Sverige inte har varit i krig sedan freden i Örebro slöts mellan Sverige och Storbritannien efter det krig som länderna formellt utkämpade under åren 1810–1812. (I parentes kan tilläggas att just Örebro är födelsestad för den fredlige Tomas Ingemarsson). Men jag vill gärna tillägga, att även om att Sverige inte haft några krig, har dock vårt land i hundratals år haft för många kostsamma regementsbyggnader, vilka nu glädjande nog, till största delen har byggts om till bostäder och kontorslokaler.

Generellt, anser jag, är kvinnor mindre benägna att ta risker. Även för Tomas Ingemarsson har det varit en central utgångspunkt att före ett förvärfv försäkra sig om att minimera risken i en fastighetstransaktion. Av branschkollegor har jag hört att han kan vara underfundig och finurlig. Ett omdöme, som säkert i flera fall, har sitt ursprung i hans sätt att ställa frågor om riskerna i en fastighetstransaktion.

Hotell med långa operatörskontrakt

Under vårt möte framhöll Ingemarsson att han gärna hade förvärfvat fler hotell genom åren, om tillfälle har getts.



I en affär med Folksam år 2002 förvärfvade AFA Fastigheter, Ladugårdsgrinden 18, omfattande 18 200 kvm vid Stureplan. I fastigheten, som renoverades för några år sedan, finns Scandic Hotel Anglais, som hyr cirka 11 000 kvm. Foto: Pixprovider

I januari 2002 blev det klart med att AFA och Folksam fann varandra i förhandlingar om att avveckla det gemensamma ägandet av AB Hotelinvest & Co KB, ett bolag som ägde Ladugårdsgrinden 18 och Spelbomsplan 12. Den ena fastigheten, Ladugårdsgrinden 18, vilken hyrdes då, som nu, av Scandic Hotel Anglairs, förvärvades av AFA för 580 Mkr. Den andra fastigheten, Spelbomsplan 12, omfattande 27 714 kvm lokaler vid Odenplan, förvärvades av Folksam för 435 Mkr.

Ladugårdsgrinden 18, om totalt cirka 18 200 kvm, har genom åren bidragit positivt till AFA Fastigheters totalavkastning. Hotellet, som genomgick en omfattande renovering för några år sedan, omfattar 11 000 kvm hotell, men fastigheten innehåller även 4 500 kvm kontor, 700 kvm butikslokaler, 500 kvm lager samt 1 500 kvm garage, med bästa läge vid Stureplan.

Under intervjun underströk Ingemarsson att han aldrig har sett någon större risk i att äga hotellfastigheter med långa avtal med starka operatörer.

När kontorshyresgästen Lindebergs Grant Thornton lämnade Rotundan 3, belägen vid korsningen Sturegatan/Linnegatan, bestämde sig AFA Fastigheter för att bygga om fastigheten till hotell. I juni 2011 öppnades Elite Eden Park Hotel. Hotellet, omfattande cirka 7 000 kvm, blev Elites femte i Stockholm, och det klassades som fyrstjärnigt plus med en femstjärnig service.

AFA äger även fastigheten Härden 19, omfattande 22 300 kvm, på S:t Eriksgatan 115, där Elite opererar Palace Hotel, omfattande drygt 11 000 kvm.

Som tidigare nämnts avtalade AFA i juni i år om att förvärva en hotell- och kongressfastighet i Malmö av Skanska. Ett hotell som från år 2015 ska opereras av Clarion.

Det är sannolikt att AFA Fastigheter i framtiden förvärvar fler hotellfastigheter, om köptillfälle erbjuds vid rätt tidpunkt.

Lindhagen

Genom åren har AFA köpt av Skanska fem större och nyproducerade fastigheter i stadsdelen Lindhagen på Kungsholmen.

I oktober 2011 sålde Skanska kontorsfastigheterna Gångaren 16 och Gångaren 20 vid Lindhagensterrassen i Stockholm till AFA Försäkring. Priset var drygt 1 Mdr kr, varav cirka 550 Mkr var för Gångaren 16 och cirka 460 Mkr var för Gångaren 20.

Vid förvärvet meddelade Kristina Sawjani, transaktionsansvarig, AFA Försäkring:

– I och med detta förvärv äger vi fem fastigheter på Nordvästra Kungsholmen och vi har därmed en mycket bra förvaltningsenhet i ett område som ständigt utvecklas och som alltmer betraktas som en integrerad del av innerstaden. Kommunikationsläget är utmärkt med två tunnelbanestationer inom bekvämt gångavstånd och dessutom med direktaccess till Essingeleden.

Jag kommenterade förvärvet i Dagens Fastighetsaktie med:

– AFA Försäkring och AFA Fastigheter äger nu totalt 61 000 kvm kontor vid Lindhagensterrassen. Dessa fastigheter, som alla heter Gångaren med skilda nummer, är i huvudsak uthyrda på långa avtal, 8–10 år. Kombinationen med nybyggda fastigheter och långa avtal är enligt placeringsstrategin för AFA Försäkrings kapitalförvaltning en strategi för att skapa långsiktigt hög avkastning.

Att Lindhagen är en stark stadsdel anser även systerorganisationen AMF Fastigheter, som endast ett par månader efter AFA Fastigheters förvärv av Gångaren 16 och Gångaren 20, avtalade med Skanska om förvärv av Gångaren 11, om totalt 30 000 kvm och fullt uthyrd till Skandia, till ett underliggande värde om 1 275 Mkr.

Fastigheten färdigställdes år 2009 och byggdes med höga miljökrav enligt certifikatet GreenBuilding.

Sedan tidigare äger AFA fastigheterna Gångaren 14, 15 och 19 i Lindhagen.

Gångaren 14, om 13 000 kvm förvärvade AFA av Skanska år 2006 för 480 Mkr. I fastigheten hade SL tecknat ett långt hyreskontrakt år 2005. I maj 2007 blev det klart att AFA även förvärvade grannfastigheten Gångaren 15, om 15 000 kvm, för 456 Mkr.

Ett år senare, i maj 2008, sålde Skanska även fastigheten Gångaren 19, om 10 500 kvm kontor för 495 Mkr till AFA Försäkring.



I Gångaren 14 och 19 har AFA Fastigheter sin största hyresgäst som är Storstockholms Lokaltrafik (SL) som hyr totalt 19 000 kvm. Bilden ovan Gångaren 14. Foto: Cato Lein



AFA Fastigheter har nu nära noll procents vakans i Münchenbryggeriet, omfattande cirka 46 000 kvm på Södermalm. Foto: Pixprovider

Generellt kan sägas de fem förvärven av de nyproducerade fem fastigheterna i Lindhagen har skett till låg risk, dels tack vare att fastigheterna har hög miljöstandard, dels att de är fullt uthyrda, dels för att hyreskontrakten är långa. I Gångaren 14 och 19 har AFA Fastigheter sin största hyresgäst som är Storstockholms Lokaltrafik (SL) som hyr totalt 19 000 kvm.

Vakanser i bryggerifastigheter

Nu är det så att solen inte alltid har lyst på AFA Fastigheter. I augusti 2006 köpte AFA sin största fastighet, Münchenbryggeriet om 46 000 kvm, för cirka 1 Mdr kr. Säljare var Whitehall/Niam. Vid förvärvstillfället var vakansen cirka 10 procent, men ungefär ett år efter förvärvet tappade AFA sin största hyresgäst i Münchenbryggeriet, som var MTG, Modern Times Group, som hyrde cirka 10 000 kvm. Mediekoncernen valde att flytta till 18 000 kvm lokaler som Skanska hade nyproducerat för 520 Mkr på Södermalm. AFA Fastigheter lyckades således inte i förhandlingarna med MTG att bygga en kostbar TV-studio i Münchenbryggeriet.

Men AFA lyckades sakta men säkert fylla dessa vakanser efter MTG, först med Svenska Artister och Musikers Intresseorganisation (SAMI), sedan med Skype och Efva Attling. På två år lyckades AFA att hyra ut cirka 14 000 kvm i Münchenbryggeriet, vilket innebär att vakansen i fastigheten i dag är nära noll.

I maj 2004 köpte AFA Fastigheter Tidningsutgivarnas kontorsfastighet vid Kungsholms Torg, Mullbärsträdet 6, om totalt 7 826 kvm, för 202 Mkr. Vid tillträdet lämnade Tidningsutgivarna en treårig garanti till AFA om maximalt 5,5 Mkr för hyresbortfall vid eventuella vakanser. Fastigheten döptes till Pressens Hus. Men under 2009 flyttade Tidningsutgivarna till mindre och billigare lokaler på Industrigatan 2 på Kungsholmen samtidigt som Tidningarnas Telegrambyrå, TT, flyttade till DN-skrapan i Marieberg. Eftersom Tidningsutgivarna och TT flyttade, återtog AFA ursprungsnamnet S:t Eriks Bryggeri för fastigheten, som räknades till den ståtligaste bland de nybyggda bryggerier som uppfördes i Stockholm kring sekelskiftet år 1900.

Nu är dock ordningen återställd i S:t Eriks Bryggeri, eftersom H&M hyr de lokaler som Tidningsutgivarna och TT lämnade. Följaktligen har fastigheten inga vakanser i dagsläget.



Kristina Sawjani, transaktionsansvarig, AFA Försäkring.

Grön Bostad

Sverige har ett stort problem, dels har vi ett rekordlåg bostadsbyggande, dels har vi de högsta byggkostnader i Europa, cirka 55 procent över snittet i EU-länderna, dels har vi låg produktion av hyresrätter. Till detta kan läggas att byggmomsen inte är avdragsgill i bostadsproduktion.

Därför är det glädjande att dels Första AP-fonden och AMF Fastigheter via Rikshem nu köper bostäder, dels att Willhem, ägt av Första AP-fonden, även är en stor aktör på bostadsmarknaden.

I juli 2010 sålde Vasakronan sina bostadsfastigheter i ett bo-



Gunnar Nordfeldt, vd ByggVesta.

lag som hade döpts till Dombron. Köpare var en av Vasakronans fyra ägare, nämligen Fjärde AP-fonden, som förvärvade aktierna i Dombron för 5,4 Mdr kr. I april 2011 förvärvade sedan AMF Fastigheter 50 procent av aktierna i Dombron som då hade bytt namn till Rikshem. Sedan år 2011 har Rikshem gjort stora förvärv av bostadsfastigheter med i genomsnitt 590 Mkr per månad, vilket innebar att bolaget i september i år och således endast efter drygt två år sedan Rikshem bildades har bolaget uppnått det stora fastighetsvärdet om 16 Mdr kr.

I augusti 2010 bildade Första AP-fonden bolaget Willhem i samband med att bolaget förvärvade en bostadsportfölj för 7 Mdr kr av Acta med totalt cirka 11 100 bostäder. Vid halvårsskiftet i år ägde Willhem bostadsfastigheter om totalt 870 000 kvm och med ett marknadsvärde om 8 137 Mkr (7 530). Willhem har planer på att inom en femårsperiod, med start år 2011, ha dubblat detta värde.

Tomas Ingemarsson och AFA var en budgivare på Dombron år 2010. Men när budet inte räckte gjorde AFA Försäkring istället en affär i april 2011 med ByggVesta då cirka 900 lägenheter, varav cirka 420 bostäder var under produktion, förvärvades till 50 procent, för cirka 200 Mkr. Vid transaktionstillfället bedömdes det framtida fastighetsvärdet till cirka 1,1 Mdr kr. Under de närmaste fem åren räknar Grön Bostad att förvärva totalt cirka 3 000 bostäder av ByggVesta.

I en kommentar kan sägas att det är glädjande, dels att Grön Bostad, med ByggVestas driftige Gunnar Nordfeldt, agerar som en prispressare i bostadsproduktionen, dels att AFA tar ett samhällsansvar i konjunktur då få hyresrätter produceras.

Det kan tilläggas att det är ingen risk att producera hyresbostäder till rimliga kostnader, eftersom ByggVesta importerar prefab-element från Baltikum och Tyskland som sedan blir kostnadseffektiva och energisnåla bostäder med rimliga hyror i storstadsregionerna med presumtionshyressättning.

Det är även en stor fördel att Rickard Backlund är vd i Grön Bostad. Han har stor erfarenhet av fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner, dels som mångårig CEO för Aberdeen Property Investors, dels som styrelseordförande i expansiva NP3-gruppen.

Nu tar således AFA ett institutionellt ansvar för nyproduktion av bostäder; ännu har inte Rikshem och Willhem de nyproduktionsmål som Grön Bostad har.

I ett slutomdöme kan sägas att AFA Fastigheter har förvaltat



Rickard Backlund, vd Grön Bostad.

sitt stora bestånd i Stockholm väl – en region där fastighetsvärden har ökat mest i Sverige. Vakansen är nu historiskt låg, under 2 procent, samtidigt som beståndet växt till nära 20 Mdr kr.

Några bedömare kanske skulle önskat att AFA hade förvärvat fler bostadsfastigheter i Stockholm efter fastighetskrisen eller att AFA hade sålt en del bostadsfastigheter till hyresgästerna när dessa betalar särskilt bra. Men å andra sidan kommer det värde som AFA har i sina 900 bostäder i Stockholm knappast att reduceras, utan istället fortsätter detta värde för bostadsbeståndet att öka även i ett längre tidsperspektiv.

Nu ska AFA Fastigheter även förvärva fastigheter i våra storstadsområden, det gäller dock enbart hotellfastigheter och inte kontorsfastigheter. Det är klok strategi, anser jag. Då det gäller bostäder så förvärvar Grön Bostad den produktion ByggVesta färdigställer i Stockholm, Göteborg, Malmö och i Linköping. Denna strategi är helt utan risk.

Men prognoser om framtiden är alltid svåra att göra. Dagens missöde på fastighetsmarknaden kan trots allt bli morgondagens underbara historia.

Fakta AFA Fastigheter (exklusive Grön Bostad AB)

Antal fastigheter: 50 i Stockholm

Total yta: 480 000 kvm

Fördelning efter värdet cirka 19,5 Mdr kr: Cirka 70 procent kontor, 13 procent bostäder, 11 procent hotell och 6 procent butikslokaler.

Chef: Tomas Ingemarsson

Transaktionsansvarig: Kristina Sawjani

Söker ni ny lokal?



New Office AB Grev Turegatan 35 S-114 38 Stockholm Sweden tel +46 8 665 68 80 www.newoffice.se

Storförluster i spanska bolån

Av Stefan Fröjendahl

Spaniens näst största bank, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), tvingas att göra nedskrivningar om drygt 2 miljarder euro, cirka 14,8 Mdr kr, för kreditförluster på bolån.

BBVA:s resultat före skatt för Q3 sjönk till låga 146 euro. Nu tvingas de spanska bankerna, skriver *Financial Times*, med stora långivare som BBVA och Banco Santander, att realisera stora förluster i sina bolåneportföljer.

BBVA säger i sin bokslutsrapport att

två tredjedelar av kreditförlusterna för 2012 är bokförda, men ytterligare 1,57 miljarder euro återstår i kreditförluster innan året är slut.

Enligt en detaljerad rapport som publicerades i oktober av konsultföretaget Oliver Wyman, behöver ännu inte de ledande spanska bankerna nytt kapital för att täcka kreditförlusterna på sina bolån. Men totalt har den spanska banksektorn, enligt Oliver Wyman, ett kapitalunderskott om cirka 60 miljarder euro, cirka 520 Mdr kr.



Francisco
Gonzalez,
CEO BBVA.

Building Sustainability Sweden 2012

Av Karin Rutström

Utvecklingen går i en rasande fart när det gäller hållbart byggande, såväl i Sverige som i andra länder. Det visar inte minst de projekt som nyligen presenterades i samband med den internationella konferensen Building Sustainability på Kistamässan i Stockholm.

– Det har gått snabbare och bättre än vi kunnat tro, säger Green Building Councils ordförande Monica von Schmalensee. Numera är frågorna om miljö och långsiktig kvalitet självklara och direkt med på agendan när ett nytt byggprojekt startar. Det var frågor som tidigare kom sist.

Christina Leideman, kanslichef på delegationen Hållbara Städer som fanns på plats under seminariedagarna är nöjd med de förändringar som skett under de senaste åren.

– Nu har även privata aktörer speciella arbetsgrupper som finns med i projekten och arbetar med energi- och miljöfrågorna, säger hon. Det var inte självklart när vi började vårt arbete för två år sedan. Det internationella evenemanget som arrangerades av Sweden Building Sustainability och Stockholms stad lockade totalt cirka 300 deltagare från Sverige och andra länder.

Konferensen öppnades Monica von Schmalensee:

– Nu riktas blickarna mot Sverige och utvecklingen är mycket positiv. För oss är det nu viktigt att inte planprocessen försenar eller hindrar de projekt som är igång.



Monica von Schmalensee är ordförande för Green Building Council.



Delegationen för Hållbara städer deltog på mässan. Från vänster Karin Hermansson, utredningssekreterare, och Christina Leideman, kanslichef.

Under den första seminariedagen presenterades fyra större projekt. Lisa Enarsson från Stockholms stad redogjorde för den omfattande upprustningen av stadsdelarna och fastigheterna kring Järvafältet. En satsning som bland annat ska göra de aktuella kvarteren i Järva till ett av Stockholms nya miljöprofilområden.

The Weltquartier i Wilhelmsburg i Hamburg som Jan Gerbitz, projektkoordinator på Internationale Bauausstellung IBA, presenterade är ett liknande projekt som även fanns med på programmet vad gäller stadsförnyelse och upprustning av miljonprogramsområden. Utöver den långsiktigt hållbara renoveringen som görs av de fastigheter som ingår, är satsningarna på energieffektivisering viktiga i de bägge projekten. I Järva innebär det exempelvis att energiförbrukningen rejält ska sänkas i fastigheterna.

– Vi ska gå från en förbrukning på 180 kilowattimmar till 80, säger Lisa Enarsson. Det ska ske i tre steg. En av de stora utmaningarna är att halvera varmvattenförbrukningen. Även värmeåtervinningen ska ge effekter i minskad förbrukning. Målet är att hamna på samma låga nivå när det gäller energiförbrukning som passivhus. Men det är bara en del i arbetet. Vi gör även stora insatser för att öka tryggheten i området exempelvis genom att förbättra belysningen och transportvägarna i området, skapa arbetstillfällen och andra göra insatser för att förbättra den sociala miljön på olika sätt.

Även i Wilhelmsburg är såväl boendemiljön som energifrågorna i fokus. Det är också ett projekt som vittnar om att fokus på energifrågorna skapar innovation. För att minimera koldioxidutsläppen byggdes exempelvis en gammal befintlig bunker i området om till en energibunker. Den nya anläggningen gör nu att de fastigheter som finns i området kan drivas med förnyelsebar energi och energiåtervinning och koldioxidutsläppen kunnat nollas. I Wilhelmsburg valde man till att börja med att göra ett noggrant förarbete för att maximalt kunna sänka energiförbrukningen i varje fastighet.



Seminarierna på Kistamässans Building Sustainability Sweden 2012 attraherade en stor publik. Foto: Karin Rutström

– Vi gjorde först en analys av fastigheterna, säger Jan Gerbitz. De kategoriserades sedan in i tre olika typer utifrån de möjligheter som finns för att minska energiförbrukningen. En annan viktig del som även ingår och som sker i samråd med de boende, är att bygga ut och bättre anpassa kök och vardagsrum i lägenheterna samt att skapa mötesplatser i området.

De två stadsdelsprojekten har gemensamt fokus på energieffektiviseringen och förbättringen av boendemiljön. Men det finns trots detta stora skillnader mellan dem såväl när det gäller teknik som val av insatser.

– Det som är speciellt för Sverige som vi kan dela med oss till andra länder som satsar på att renovera och förnya stadsdelar, är att vi också satsar på att lyfta områdena socialt samt att skapa trygghet på olika sätt. När det gäller den typen av arbete har vi en utgångspunkt i den Svenska välfärdsmodellen. Tidigare har en stor del av fokus legat på den tekniska utvecklingen och det har gjorts att vi tappat en del. Nu gäller det att visa att vi även är bra på det sociala och på tryggheten och visar på framstegen i Järva och att vi sedan delar med oss av dessa erfarenheter till andra länder, betonar Monica von Schmalensee.

Det som skiljer stadsdelsförnyelsen i Wilhelmsburg från projektet i Järva är att stat och kommun går in med ekonomiskt stöd. Något som är vanligt i Tyskland när det görs insatser för att lyfta eftersatta områden. Det gör att hyrorna fortfarande är förhållandevis låga även efter ombyggnaden, trots att standarden på bostäderna ökar. Men till skillnad från Tyskland har Sverige inga områden med ”socialhousing” för låginkomsttagare. Det innebär att de standardökningar som görs direkt påverkar hyran. Hyresgästerna i exempelvis Järva kan dock välja grad av standardökning innan ombyggnaden startar eller alternativt byta till en lägenhet med en lägre hyra.

Under seminariedagarna presenterades även Norra Djurgårdsstaden Innovation. Ett projekt som fått erkännande av Clinton Climate Initiative som en av de mest ambitiösa hållbarhetsprojekt i världen. Projektet startade under förra året och beräknas vara helt slutfört 2030. Totalt kommer det att byggas cirka 10 000 bostäder, utöver kommersiella lokaler och annan stadsbebyggelse. Målsättningen för projektet är att det utvecklas till en av världens första klimatpositiva stadsdelar.

Klimatsamordnare Christina Salmhofer, Stockholm stad presenterade Norra Djurgårdsstaden Innovation och berättade om arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågorna.

Lisa Prime, chef för Sustainability, Waterfront Toronto, avslutade seminariet med att berätta om det prisbelönta projektet Waterfront Toronto, Nordamerikas största urbana förnyelseprojekt. En satsning som så småningom ska resultera i hållbara klimatvänliga stadsdelar med 12 000 bostäder. I projektet ingår även sanering och recycling av industrimarken, en omdirigering av floden samt återställande och uppbyggnad av parkmark och grönområden.

Peter Örn, ordförande för Hållbara Städers delegation, och bostadsminister Stefan Attefall (KD), avrundade föreläsningarna som sedan dagen efter följdes av workshops och studiebesök.

I samband med konferensen delades också för första gången priset Sweden Green Building Awards 2012 ut. De åtta företag som fick den prestigefyllda utmärkelsen för sina fastigheter är, Diligentia, Eklandia, Briggen, AMF Fastigheter, Wihlborgs Faberge och Skanska (fick pris i två klasser).

Således belönades totalt åtta byggnader inom certifieringssystemen Miljöbyggnad, GreenBuilding, LEED samt BREEAM.

Inom Breeam prisades Diligentia för ombyggnadsprojektet Sveavägen 44 i Stockholm och Eklandia för byggnaden som uppförts för Toyota Center i Bäckebo, Göteborg, som är den första byggnaden i Sverige med certifikat enligt det brittiska miljöcertifieringssystemet.

Vidare fick Briggen en utmärkelse i kategorin nyproducerade byggnader enligt Miljöbyggnad med Fullriggaren Fyra i Västra Hamnen, Malmö, medan AMF Fastigheter belönades inom samma kategori befintlig byggnad för ett hållbart ombyggnadsarbete av kulturminnesmärkta Trängkåren 6 (Swecohuset, ursprungligen Svenska Dagbladet-huset) på Kungsholmen i Stockholm.

Wihlborgs utsågs som vinnare i kategorin EU Green Building befintlig byggnad med fastigheten Polisen 3 i Helsingborg och Faberge inom samma kategori nybyggnad med Uarda 5 i Solna.

Slutligen fick två av Skanskas kontorsfastigheter – Gröna Skrapan i Göteborg och Österport i Malmö – pris i kategorin LEED-certifierade byggnader.



Diligentia belönades inom utmärkelsen för Breeam för ombyggnadsprojektet Sveavägen 44 i Stockholm.



Eklandia prisades för Toyota Center i Bäckebol, Göteborg, som den första byggnaden i Sverige med certifikat Breeam.



Briggen fick en utmärkelse i kategorin nyproducerade byggnader enligt Miljöbyggnad med Fullriggaren Fyra i Västra Hamnen, Malmö.



AMF Fastigheter belönades inom kategorin befintlig byggnad av Sweco-huset, på Kungsholmen i Stockholm.



Wihlborgs utsågs som vinnare i kategorin EU Green Building befintlig byggnad med fastigheten Polisen 3 i Helsingborg.



Fabege utsågs som vinnare i kategorin EU Green Building nybyggnad med Uarda 5 i Solna.



Skanskas Gröna Skrapan i Göteborg fick pris i kategorin LEED-certifierade byggnader.



Skanskas Österport i Malmö fick pris i kategorin LEED-certifierade byggnader.

Behöver du hjälp att fylla tomrummen?

Objektvision.se är marknadsplatsen där Sveriges företag letar lokaler och fastigheter.



objektvision.se

STÖRST I SVERIGE PÅ LOKALER OCH FASTIGHETER

HEBA: Bostadsbristen bromsar Stockholms utveckling

Av Stefan Fröjendahl

HEBA, som har en planerad nyproduktion om cirka 650 hyresrättslägenheter i Stockholm under de närmaste tre åren, menar att bostadsbristen bromsar Stockholms utveckling.

I samband med att HEBA presenterade sin niomånadersrapport visade bolaget även sin färdigställda fastighet Vattenfallet 6, om 11 våningar och med 77 hyresrätter i Råcksta, endast fem minuter från tunnelbanan. Nu i november sker inflyttning till fastigheten. Intresset för lägenheterna har varit stort, cirka 1 000 personer hade anmält intresse för de 77 lägenheterna.

Fastigheten Vattenfallet 6 har ägts av JM som nu har färdigställt den. Totalt har JM byggt 4 punkthus i Råcksta som Vattenfallet 6. Två av dessa punkthus har JM sålt som bostadsrätter, medan ett såldes som hyresrätter till Stockholms hem och ett som hyresrätter till HEBA.

I mars 2011 köpte HEBA Vattenfallet 6 av JM samtidigt som HEBA sålde en fastighet med 102 lägenheter i närliggande Nälsta, ett område med framtida projektmöjligheter. Affären mellan JM och HEBA gällde totalt cirka 296 Mkr, varav förvärvet i Råcksta motsvarade ett värde om 167 Mkr.

Nyproduktionen av bostäder i Stockholms län är nu cirka 8 000 lägenheter per år. Behovet är 15 000 till 20 000 bostäder per år enligt Länsstyrelsen. Av de 370 000 personer som står Bostadsförmedlingens kö i Stockholm vill 70 000 personer ha en ny bostad omgående.

I vår tid växer Stockholms län med cirka 40 000 personer per år, eller ett helt Göteborg på tio år, vilket betyder att länet växer från 2,1 miljoner invånare år 2010 till 2,5 miljoner år 2030. Befolkningsökningen i Stockholm till år 2030 är 22 procent i en prognos,



HEBA har färdigställt Vattenfallet 6, omfattande 77 hyresrätter, i Råcksta.



HEBA:s ledning. Från vänster: Frank Sadleir, ekonomichef, Sören Härnblad, styrelseordförande, och Lennart Karlsson, vd.

vilket kan jämföras med Londons befolkningsökning till år 2030 som är lägre, eller cirka 16 procent.

Orsaker till att få hyresbostäder byggs

De allt högre priserna på bostadsrättsmarknaden innebär att hyresrätten är ett bättre alternativ för många. Men det produceras ganska få hyresrätter i Stockholm. Skälen är flera. Vid produktionen av hyresrätter blir direktavkastningen låg, ofta inte högre än 3 procent. Vidare är projektkostnaderna höga liksom bristen på byggbar mark samtidigt som detaljplaneprocesserna i regel tar 7 till 8 år innan bygglov beviljas.

Dyr nyproduktion

I Stockholm har markpriserna ökat varje år. Enligt Statens Bostadskreditnämnd har under de senaste tio åren byggmaterialkostnaderna stigit med 5 procent och markkostnaderna med 10 procent varje år. I flera fall fördras produktionen av svåra markförhållanden, vilket medför stora kostnader för sanering och grundläggning. Sedan är det inte ovanligt att logistiken är besvärande och dyrbar.

Vidare är det även kostsamt med långa projekttider till följd av överklagade detaljplaner, liksom höga krav på parkeringsnormer jämte myndigheternas krav på bullerdämpning och god tillgänglighet.

Vällingby parkstad

Området kring Vattenfalls stora byggnader

ska bli en stadsdel – Vällingby Parkstad – med nya bostäder, kontor och serviceinrättningar för cirka 3 000 personer.

Råcksta planerades samtidigt med grannstadsdelen Vällingby. Detaljplanen utarbetades 1950 och 1951. Råcksta blev en egen stadsdel år 1951. Tidigt införlivades Råcksta i de flesta avseenden med Vällingby och stadsdelen kallas ofta Vällingby-Råcksta.

Bebyggelsen i stadsdelen består främst av flerbostadshus men även av områden med radhus och småhus som ligger inbäddade i grönska.

Från Vattenfallet 6 är det några minuters gångväg till Råcksta Centrum, som är ett tidstypiskt småstadscentrum. Nyligen fick den vackra skylten Råcksta Centrum, ägd av Wallenstam, pris i tävlingen Lysande skylt. Tävlingen arrangeras av Stadsmuseet och vinnaren röstas fram på webben.

Övriga nominerade var skyltarna för DN/Expressen i Marieberg, NK-klockan på Hamngatan samt för Ramlösa på det vackra Centralpalatset på Tegelbacken.

Vattenfalls kontor byggstartades år 1958 för att bli färdigt 1964. Vattenfall har nu i stort sett avvecklat sitt huvudkontor i Råcksta och flyttat till Fabeges nybyggda fastighet, Uarda 5, i Arenastaden i Solna.

Detaljplanen för Vällingby Parkstad antogs i oktober 2011. Den största byggherren för den nya stadsdelen är Sveafastigheter som bland annat ska uppföra en 13-våningar hög entrébyggnad med våg-

formade balkonger samt ytterligare två lägre hus, allt ritat av den danska arkitektbyrån 3XN. Längs med stadsdelens diagonala allé ska även ett hundratal stadsradhus uppföras.

Även Vattenfalls byggnader, som är kulturminnesförklarade, ska byggas om till bostäder och kontor.

Vid T-banestationen ska det anläggas ett 50-talsinspirerat torg omgivet av mindre butiks- och servicelokaler.

Det är tänkt att Vällingby Parkstad ska färdigställas inom 5 till 10 år i en naturskön miljö nära Mälaren.



Skylten Råcksta Centrum blev Lysande skylt 2012.

Jobbladet.se inleder samarbete med Fastighetsaktien/Fastighetsrevyn

Av Karin Rutström

Jobbladet – rekryteringsföretaget som erbjuder den mest moderna modellen anpassad till dagens arbetsmarknad inleder nu ett samarbete med Tidningen Fastighetsaktien/Fastighetsrevyn.

Jobbladet är en del av det internationella företaget European Internet Recruitment AB. Företaget bedriver verksamhet i Sverige, Norge, Finland, Tyskland, Schweiz och i Österrike.

Modellen som företaget arbetar med har utvecklats och successivt vuxit fram i takt med att behoven på arbetsmarknaden förändrats. Konkurrensen är hård och utvecklingen går snabbt särskilt när det gäller de tekniska branscherna.

För många företag är det viktigt att snabbt kunna öka kompetensen bland de anställda för att kunna möta nya krav från de egna kunderna. Men det ställer nya krav på rekryteringsföretagen. European Internet Recruitment är ett av de företag som valt att bryta ny mark i branschen utifrån de förändrade behoven.

– Vår modell är särskilt anpassad till dagens arbetsmarknad, säger styrelseordförande Pär Brandesten på European Internet Recruitment. Istället för att erbjuda företag en lång, kostsam och omständlig rekryteringsprocess har vi valt att bryta ut de viktigaste delarna. Något som gör att vi kan genomföra uppdraget snabbare och till hälften så hög kostnad och ändå plocka fram kandidater med de kompetenser företagen söker.

European Internet Recruitment AB, är ett ungt bolag och startades 2011 och under 2012 beräknas omsättningen uppgå till 13 miljoner kronor. Med resultat som vittnar om en stark årlig tillväxt.

– Vi kommer lägga in en högre växel och växa ytterligare, konstaterar Lars Johansson, vd på European Internet Recruitment. Det är en stor fördel med att kunna ha egna enheter i olika länder eftersom det ger oss större möjligheter när vi söker personer med specialkompetenser eller att vi kan erbjuda karriärmöjligheter för de kandidater som är anslutna till oss. Företaget har varit särskilt framgångsrikt när det gäller att ta fram personal med särskilda kompetenser inom vård och tekniska yrkesområden.

– Inom många yrkesområden är det arbetstagarens marknad, fortsätter Pär Brandesten. Vår styrka är att vår personal ligger på en mer generell nivå där vi är särskilt duktiga på den del av rekryteringen som handlar om attrahera rätt kandidater och bjuda in till en första dialog till våra kunder. Affärsidén är att bedriva försäljning av kostnadseffektiva rekryteringstjänster inriktade mot de tidiga delarna av rekryteringsprocessen, researcharbete, headhunting, gallring med våra egna karriärportaler som grund.

I takt med att företaget vuxit har det också kunnat ta klivet in på flera andra branschområden. Ambitionen att hålla hög kvalitet är dock viktig.

– För oss är det viktigt att ha en rak dialog med de företag som anlitar oss, säger Christan Murray, CFO. Vi gallrar hårt

när det gäller att ta fram lämpliga kandidater utifrån den specifikation företaget lämnar. Vi satsar också på att ha hög kompetens på vår personal – alla ska ligga på hög nivå och vara mycket resultatinriktade. Men vi är också noga med att de arbetssökare som ansluter sig till oss för att utöka sina karriärmöjligheter, inte rutinmässigt blir överösta med spammail och erbjudanden om lediga tjänster som inte alls är relevant.

Anledningen till att företaget kan halvera tiden för uppdragen beror på att de arbetar utifrån en helt ny form.

– Det sätt vi arbetar på har bygger till stor del på de erfarenheter vi har av rekrytering och vår bild av vad företag ute på marknaden behöver, säger Pär Brandesten. Vi sköter arbetet med annonsering, marknadsföring, nyhetsbrev, sociala medier och researcharbete. Vi gör sedan gallringen och tar fram kandidater som uppfyller de krav kunden har. Därefter gör företaget intervjuerna själva.

– De flesta företagen har god kompetens när det gäller den slutgiltiga delen av arbetet, förstärker Sebastian Svensk, COO. Ska ett rekryteringsföretag sköta alla delar kan processen ta upp till tre månader. Det innebär att rekryteringen tar lång tid och blir kostsam för kunden. Vi anser att företagen själva bäst kan avgöra vilka kandidater som är lämpligast och passar in i den egna företagskulturen.

I arbetet med att bättre nå ut till fler företag inom bygg- och fastighetssektorn inleder nu Jobbladet ett samarbete med Tidningen Fastighetsaktien/Fastighetsrevyn. På så sätt hoppas European Internet Recruitment AB även att bättre kunna nå fler företag inom bygg- och fastighetsbranschen.

– De finansiella målen för 2012 är uppnådda och vi kommer fokusera att växa ytterligare nästa år med bygg- och fastighetssektorn som fokus där detta samarbete känns som ett steg i rätt riktning, avslutar Sebastian Svensk.

Fakta:

European Internet Recruitment AB

Grundat: 2011

Antal anställda: 15

Omsättning år 2012: cirka 13 Mkr

Partners: Pär Brandesten, Lars Johansson, Christian Murray och Sebastian Svensk



Ledningen för European Internet Recruitment AB har sett till att företaget har blivit en gasell.



Christian Murray, CFO.



Lars Johansson, CEO.



Sebastian Svensk, COO.



Pär Brandesten, styrelseordförande.

Niam säljer stort i Norge



Johan Bergman, CEO Niam. Foto: Stefan Bohlin

Av Lars Eriksson

Niam har avtalat om att sälja 72,5 procent av Norges näst största köpcentrumföretag, Sektor Gruppen, till en grupp norska investerare. Affärens transaktionsvärde uppgår till mer än 7 miljarder norska kronor (cirka 8,2 Mdr kr) och investerare är Joh. Johansson AS (31 procent), Varner Invest AS (27 procent) och Home Invest AS (14,5 procent).

Våren 2010 förvärvade Niam Fond IV köpcentrumen i Sektor i en affär som för Niams del omfattade cirka 5 miljarder norska kronor. Under de två och ett halvt åren med Niam som ägare har Sektor Gruppens omsättning ökat med 40 procent, något som uppnåtts genom expansion i befintliga köpcentrum, genom förvärv och genom nya förvaltningsavtal.

Efter affären med investerarna kommer Niam att äga 27,5 av Sektor Holding AS.

– Vi är glada över att jobba vidare med en grupp finansiellt stabila investerare som har en bevisat stark historik inom norsk handel, säger Johan Bergman, CEO på Niam.

För närvarande äger Sektor Gruppen 26 uthyrda och förvaltade köpcentrum, med en total yta om 757 000 kvm och en årlig omsättning på 15,7 miljarder norska kronor.



Linderud Senter, omfattande 32 000 kvm, utanför Oslo, renoverades under år 2011.

Fakta Niam

Niam, som grundades år 1998 och har sitt huvudkontor i Stockholm, är ett av Nordens ledande private equity företag inom fastigheter med ett integrerat investerings-team av 40 engagerade medarbetare på kontor i Stockholm, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo.

Niams moderbolag är Stronghold, som även äger Newsec och Datscha med cirka 600 anställda på fler än 20 lokala kontor i 8 länder.

O'Learys hyr stort i Tele2 Arena



O'Learys har avtalat om ett sport- och eventcenter om 4 000 kvm i nöjesdestinationen Tolv Stockholm.

Det kommersiella utbudet kring Tele2 Arena kompletteras med en av Europas allra största sportbarer. Det står nu klart att O'Learys öppnar ett nyskapande sport- och eventcenter i nöjesdestination Tolv Stockholm.

Under hösten 2013 öppnar Tolv Stockholm i gatuplan till Tele2 Arena i Globenområdet. Nöjessatsningen beskrivs som en 12 000 kvadratmeter stor social scen med ett innehåll koncentrerat kring live-musik, underhållning, kultur och sport.

Genom att avtal som har tecknats mellan O'Learys och SGA Fastigheter står det nu klart att en av Europas största sportbarer öppnar i den nya destinationen.

– Vi kommer att öppna ett cirka 4 000 kvadratmeter stort eventcenter i Tolv Stockholm, det kommer att bli en state of the art-anläggning som slår besökaren med häpnad, säger O'Learys vd Wilhelm Vintilescu.

Etableringen kommer bland annat rymma ett stort bowlingcenter, bordtennisavdelning och en minigolfanläggning. Dessutom byggs en läktare med tillhörande storbildsskärm.

– SGA Fastigheter efterfrågade en nyskapande anläggning, och det här går hand i hand med vår satsning på att få kunder att stanna längre i fastigheter där vi etablerar oss. Här kan man spendera tid tillsammans både före och efter matcherna, säger Wilhelm Vintilescu.

Tolv Stockholm är ett led i att utveckla området till en levande destination som lockar besökare även då det inte pågår evenemang i områdets arenor.

– Att vi nu tillsammans med O'Learys kan öppna en av Europas största sportbarer gör att vi kan erbjuda områdets besökare ett rikare utbud av sport och nöje vilket ökar attraktionen ytterligare, säger Mats Grönlund, vd på SGA Fastigheter.

ncm•Development



Specialister på etablering och utveckling av kommersiella fastigheter och stadskärnor

- Analys & Strategi
- Design & Funktion
- Etablering & Uthyrning
- Bygg & Teknik
- Set Up & Centrumsupport
- Butiksetablering

Det går bra för oss och vi är ständigt på jakt efter nya medarbetare! Är du intresserad lämnar du enkelt din CV på www.hrsupporten.se/ncmd.php

www.ncmd.se • www.ncmd.no

17 svartarbetare i Skatteverkets nya hus

Av Lars Eriksson

En av de största entreprenaderna i Sundbyberg är ombyggnationen av kv. Nöten, omfattande 70 000 kvm BTA vid Solna Strandväg, nära tunnelbanan Vreten.

Fastighetsägaren Fabege avtalade i augusti i år en samverkansentreprenad med Veidekke för ombyggnation av kv. Nöten om totalt cirka 500 Mkr, för bland annat den största hyresgästen Skatteverket som ska hyra hela 29 000 kvm.

Nu har nyhetssajten Dagens Arena och frilansjournalisten Inge-Mar Dahlkvist, med Elektrikerförbundet som sponsor, avslöjat att 17 svartarbetare från Kazakstan har arbetat illegalt med renoveringen i Sundbyberg.

De illegala arbetarna har fått pengar kontant, 70 kr i timmen, av en mellanhand, som dock har behållit 50 kr för egen räkning. Veidekke har betalat mellanhanden 120 kr i timmen.

Huvudentreprenören Veidekke har kallat ombyggnationen av kv. Nöten för "Sveriges mest kontrollerade". Kontrollsystemet runt byggnationen, byggbranschens så kallade ID06-system, ska säkra att alla yrkesverksamma inne på byggarbetsplatsen har arbetstillstånd.

Men inhägnaden och id-kontrollerna vid in- och utpassering har inte fungerat, enligt Dagens Arena. Det har funnits åtminstone fyra öppningar i byggarbetsplatsens inhägnad som saknat övervakning.

Nu skyddar medierna namnet på svartmäklaren och byggentreprenören. Men allmänt kan sägas om denne man, som även vi ej vill namnge, att han har flera konkurser och en fällande skattedom bakom sig. Han driver tre företag, samtliga i byggbranschen. Totalt har dessa tre företag under hösten 2012 minst 80 personer i arbete på större byggarbetsplatser i Stockholmstrakten.

En källa till Dagens Arena har meddelat att "den svarte byggentreprenören" även är underleverantör vid byggnationen av Klaraporten nära Centralstationen i Stockholm, där Arcona är generallentreprenör åt pensionsbolaget SPP. I Klaraporten ska både SPP och SJ ha sina huvudkontor.

Efter händelsen skrev Veidekke i ett pressmeddelande:

– Migrationsverket bekräftar på tisdagsmorgonen till Veidekke Entreprenad att 17 stycken anställda hos den aktuella underleverantören saknar rätt att arbeta i Sverige. Därmed avbryter Veidekke Entreprenad allt samarbete med underleverantören med omedelbar verkan.

Slutligen tar Byggnads till storsläggan i ett pressmeddelande:

– Skandalen vid Skatteverkets bygge åskådliggör exploateringsens fula tryne av migrerande arbetskraft från tredje land. Detta har möjliggjorts av en passiv regering som har begagnat sig av en strutsmentalitet till mötande av den massiva fackliga kritik av nuvarande regelsystem som likt en schweizerost är full av hål, säger Byggnads ordförande Johan Lindholm.



Totalt ska Skatteverket hyra 44 000 kvm i Fabeges kv. Nöten på Solna Strandväg 22.



Kv. Nöten omfattar 70 000 kvm BTA. Bild Reflex arkitekter

Visste du att ...

Ekerö är en barnrik inflyttningskommun med unika sjönära naturmiljöer som växer så det knakar.

Människor och företag flyttar hit tack vare lugnet, naturen, närheten till storstaden och utbudet av kultur.

Här pågår spännande projekt med bland annat fler äldreboenden, nytt badhus, ny färjeförbindelse, Förbifart Stockholm och utbyggnad av Ekerö och Stenhamra centrum.

Vill du veta ännu
mer besök
www.ekero.se !



EKERÖ
KOMMUN



Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalill Berglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
AtriumLjungb.	88,95	129,22	41,20	3,17%	21%	↗

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Castellum	88,75	172,00	32,79	4,30%	4%	↗

Catella • Johan Ericsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Catella	5,50	79,17	18,94	-	-21%	↗

Catena • Andreas Philipson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Catena	64,75	11,56	38,97	2,50%	13%	→

Corem Property Group • Eva Landén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Corem	18,90	62,50	29,17	2,33%	-6%	→

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Diös	36,00	37,37	28,28	5,19%	26%	↗

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Fabege	64,00	169,31	38,72	5,12%	19%	↗

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Fast Partner	55,00	53,71	32,32	4,78%	38%	→

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Balder	36,30	168,4	30,92	–	43%	↗

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Heba	64,50	41,28	54,71	1,69%	8%	↗

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Hufvudst.	83,45	211,27	55,02	3,32%	19%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
JM	118,25	92,29	40,70	5,38%	6%	↘

Klöver • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Klöver	25,90	166,54	30,80	4,92%	±0%	↗

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Kungsleden	30,80	136,50	27,29	5,20%	-33%	➔

NCC • Peter Wågström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
NCC	124,30	108,43	25,20	6,84%	3%	↘

Peab • Jan Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Peab	30,60	296,05	25,35	5,59%	7%	↗

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Sagax • David Mindus



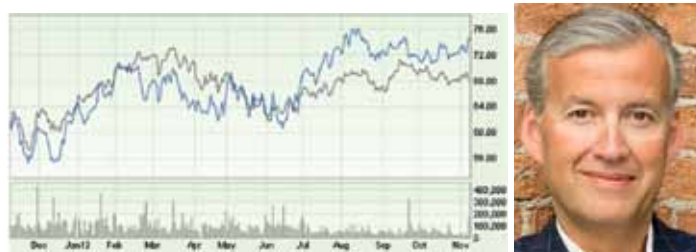
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Sagax	177,00	35,5	23,18	2,22%	7%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Skanska	103,40	419,11	23,66	9,50%	-9%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Wallenstam	74,15	159,75	37,41	1,85%	17%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Wihlborgs	100,25	76,86	30,14	4,10%	10%	➔

Sämre tider för teknikkonsulter och arkitekter

Investeringar i Sverige					
	2010	2011		2012	2013
	miljarder kr	miljarder kr	%	%	%
Bostäder	113,7	130,2	15	-9	3
Lokaler	82,0	91,0	11	11	1
Industribyggnader	5,1	5,8	14	-10	-10
Infrastruktur och övriga anläggningar	73,1	72,4	-1	7	0
Bygginvesteringar totalt	273,9	299,4	9	1	1
Industrins investeringar i maskiner och utrustning enligt SCB och STD-företagen					
	41,9	45,0	7	9	0

Bygg- och industrinvesteringar 2010 & 2011 samt prognos till 2012 och 2013 (fasta priser). Källa SCB och BI.

Bransch- och arbetsgivarorganisationen Svenska Teknik & Designföretagen meddelar att dess medlemsföretag signalerar tydliga tecken på avmattning i konjunkturen.

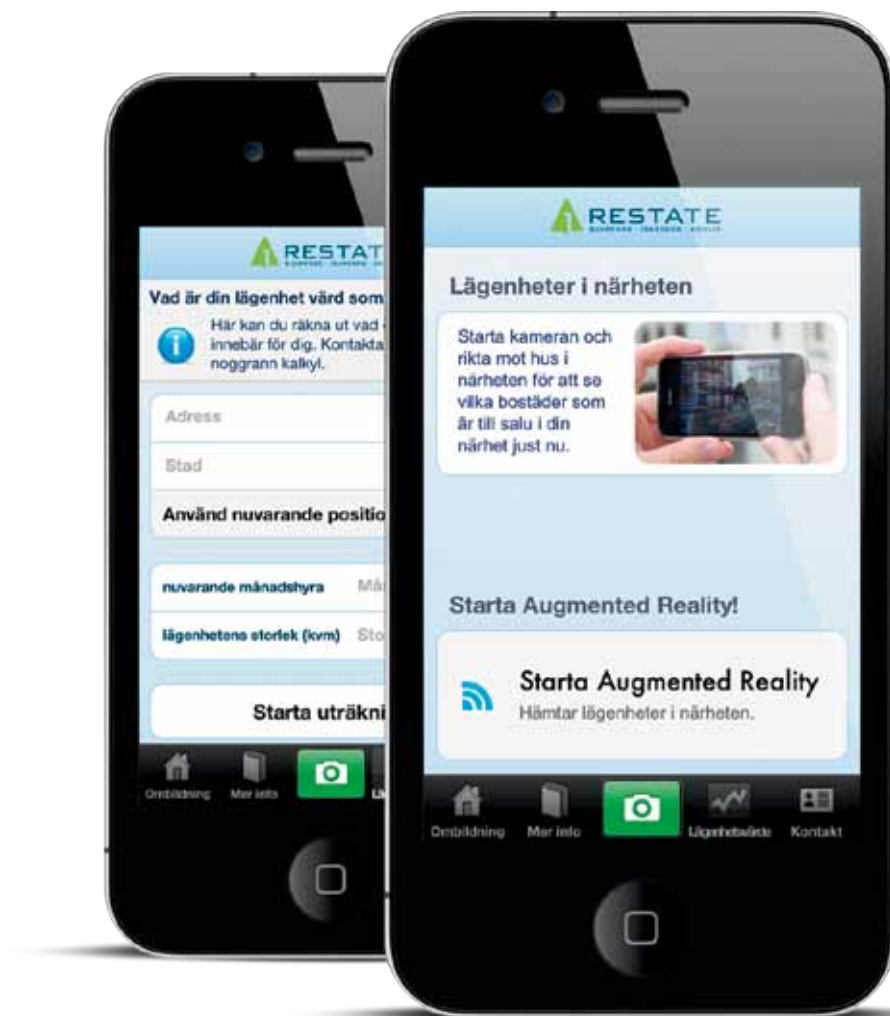
Bilden har tidigare varit spretig i de olika delbranscherna. Konjunkturen har rört sig åt olika håll beroende på inriktning, men nu pekar alla signaler på att sämre tider kommer.

Orderingången har försämrats, debiteringsgraderna sjunker, prispressen tilltar och rekryteringsbehovet minskar.

En inbromsande byggsektor och försämrad efterfrågan för exportindustrin leder till en avmattning även för teknikkonsulter, arkitekter och industrikonsulter.

– Den undersökning som ligger till grund för rapporten bygger på läget den 1 september. Hade undersökningen gjorts idag skulle signalerna om avmattning sannolikt vara ännu tydligare, rapporterar Svenska Teknik&Designföretagen.

Rekryteringsbehovet i de olika delbranscherna minskar framöver. Andelen företag som uppger att de behöver rekrytera ligger konsekvent på höga nivåer då tillgången på tillgänglig kompetens understiger behovet. I normalläget rapporterar i princip samtliga företag att de behöver rekrytera. Att andelen företag i den här undersökningen signalerar om minskat rekryteringsbehov är en tydlig indikation på ökad osäkerhet.



Ladda ner appen **Restate** på App Store

- ✓ Via mobilkameran kan du se vilka bostadsrätter, som är till salu i din omgivning
- ✓ Du kan se värdet och kostnaderna om en angiven hyreslägenhet ombildas till bostadsrätt
- ✓ Få information om ombildning till bostadsrätt med mera



Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm | Tel: 08-402 10 00 | E-post: info@restate.se | www.restate.se

FastighetsRevyn

45 000 kom till invigningen av Friends Arena

Av Stefan Fröjdendahl

Allt fungerade vid invigningen av den nya nationalarenan Friends i Solna under lördagen den 27 oktober. Programmet, regisserat av Colin Nutley, påstås vara det mest påkostade i Sveriges historia. Föreställningen, om 1 timma och 45 minuter, direktsändes av SVT1 och SVTPlay.

Publiken fick inte bara se Roxette, Loreen, The Hives utan även Sven-Ingvars, Peter Mattei och Orphei drängar samt ett stort antal andra artister. Men även akrobater, amerikanska 50-talsbilar och motorcyklar medverkade.

I publiken fanns statsminister Fredrik Reinfeldt, kronprinsessan Victoria och prins Daniel. Föreställningen, kallad Svenska Ögonblick, avslutades med flera mingel där bland annat en del fastighetsprofiler syntes.

Logistiken klaffade, pendeltågen från Solna var avgiftsfria och gick var 5:e minut.

Nationalarenan ägs av Arenabolaget i Solna AB som i sin tur ägs av Fabege till 16,7 procent, Jernhusen till 22,2 procent, Peab till 11,1 procent, Solna Stad till 11,1 procent samt av Svenska Fotbollsforbundet till 33,3 procent.

Byggherre fram till invigning av Friends arena var Arenabolaget. Från år 2007 var Swedbank namnsponsor till arenan. Men i mars 2012 gav Swedbank bort namnrätten till Friends som är en icke-vinstdrivande stiftelse vars uppdrag är att stoppa mobbning. Friends Arena förvaltas av Sweden Arena Management AB med före detta fastighetschefen i Stockholms stad, Thomas Perslund, som vd.

Råsta Holding och ett antal helägda dotterbolag ansvarar för att utveckla och bygga ut den infrastruktur som senare ska överlämnas till Solna stad. Koncernen Råsta Holding ägs av Fabege till 37,5 procent, av Peab till 37,5 procent samt av Solna Stad till 25 procent. Jernhusen var tidigare en delägare i Råsta Holding, men bolaget har överfört sitt tidigare innehav i lika delar till Fabege och Peab.

Den totala investeringen i Friends Arena budgeterades initialt till 2,4 Mdr kr. Det var även denna budget som låg till grund för Solna stads beslut i december 2009 om att gå i borgen för Arenabolagets lån i Swedbank. Under byggets första fas uppstod fördyringar i projektet om cirka 370 Mkr på grund av dåliga markförhållanden. Merkostnaden motsvarade cirka 15 procent av den initiala produktionskostnaden. Den totala kostnaden för Friends Arena har nu beräknats till cirka 2,8 Mdr kr, enligt uppgifter från PwC.

Huvudentreprenör för Friends Arena var Peab, medan Krook & Tjäder, Berg Arkitekter och Populus har varit arkitekter. Den totala byggtiden för Friends Arena om 103 300 kvm blev cirka 3 år.

Något försenad, i juli 2013 ska Peab med White Arkitekter ha färdigställt Tele2 Arena (före detta Stockholmsarenan) i Globenområdet åt ägaren Stockholms stad via dotterbolaget SGA (Stockholm Globe Arena) Fastigheter AB. Denna arena, som har kostnadsberäknats till cirka 2,7 Mdr kr, blir något mindre än Friends

Arena. Tele2 Arena kommer att ha cirka 30 000 sittplatser (vid konserter cirka 40 000) medan Friends Arena ska kunna ta emot 50 000 besökare vid fotbollsmatcher och cirka 65 000 vid konserter. Båda arenorna har eller kommer att få skjutbart tak som uppfyller UEFA och FIFA:s regelverk för internationell fotboll.

Tele2 Arena blir hemmaplan för Hammarby och Djurgården medan Friends Arena blir hemmaplan för AIK.

Efter en offentlig upphandling blev klar i oktober i år med att Skanska ska bygga destinationen Tolv Stockholm vid Tele2 Arena åt SGA Fastigheter AB. I Skanskas uppdrag ingår bland annat att färdigställa anläggningens allmänna ytor samt att grunda och hyresgästernas lokaler. Kontraktssumman är 123 Mkr. Tolv Stockholm ska omfatta cirka 12 000 kvm för restauranger och ytor för underhållning.



Invigningen inleddes i folkton av Kalle Moraeus.



Kronprinsessan Victoria invigningstalade.



I en paus mellan musikframträdandena kom flera amerikanska 50-talsbilar och motorcyklar in på scenen.



Prins Daniel och kronprinsessan Victoria.



Anders Jarl, vd Wihlborgs.



Sten Wetterblad, regiondirektör Akademiska Hus i Stockholm, och fru Gunnel samt Christian Hermelin, vd Faberge.



Från vänster Michael Wolf, vd Swedbank och ordförande i stiftelsen Friends Arena, som har Sara Damberg som grundare och Lars Arrhenius som generalsekreterare.



Mats Hederö, vd AMF Fastigheter och fru Annhelen.



Johan Ericsson, vd Catella och fru Susanne.



Peter och Karin Jidhe.



Klaus Hansen Vikström, affärsområdeschef Fabege, och Carl-Michael Augustsson, chef för fastighetsutveckling på Granen.



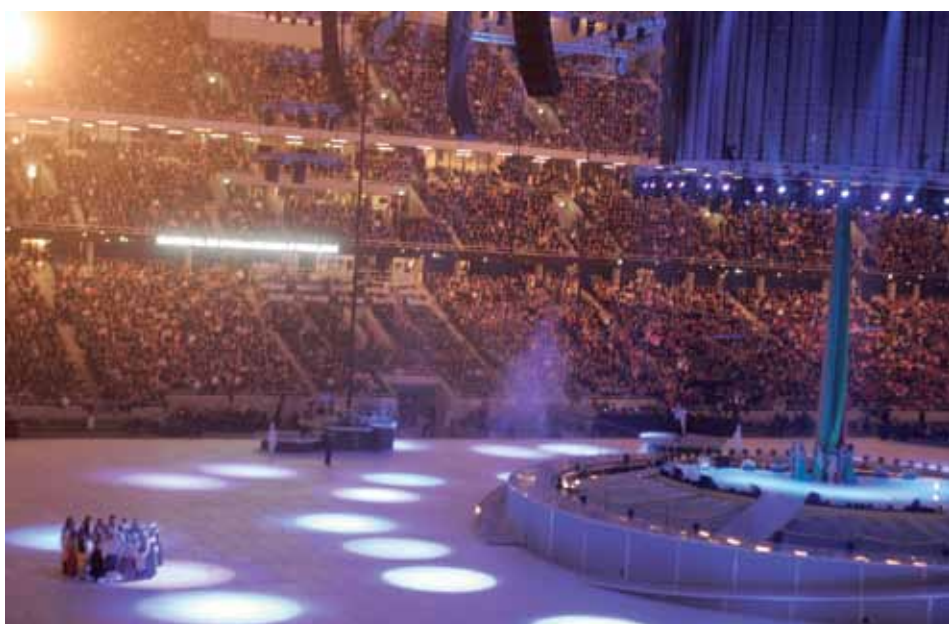
Marie Fredriksson och Per Gessle.



Roxette avslutade invigningen med den välkända låten "The Look".



Thomas Perslund, vd Friends Arena.



Nära nog alla platser till invigningen var slutsålda.



Per Arwidsson, vd Granen, sågs i efterminglet.



Lill-Babs, Bicky Chakraborty och Kristin Kaspersen.



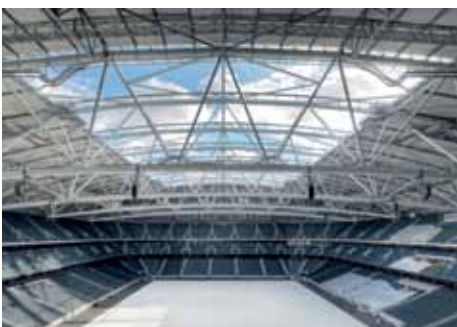
Maria Ylipää och Tommy Körberg.



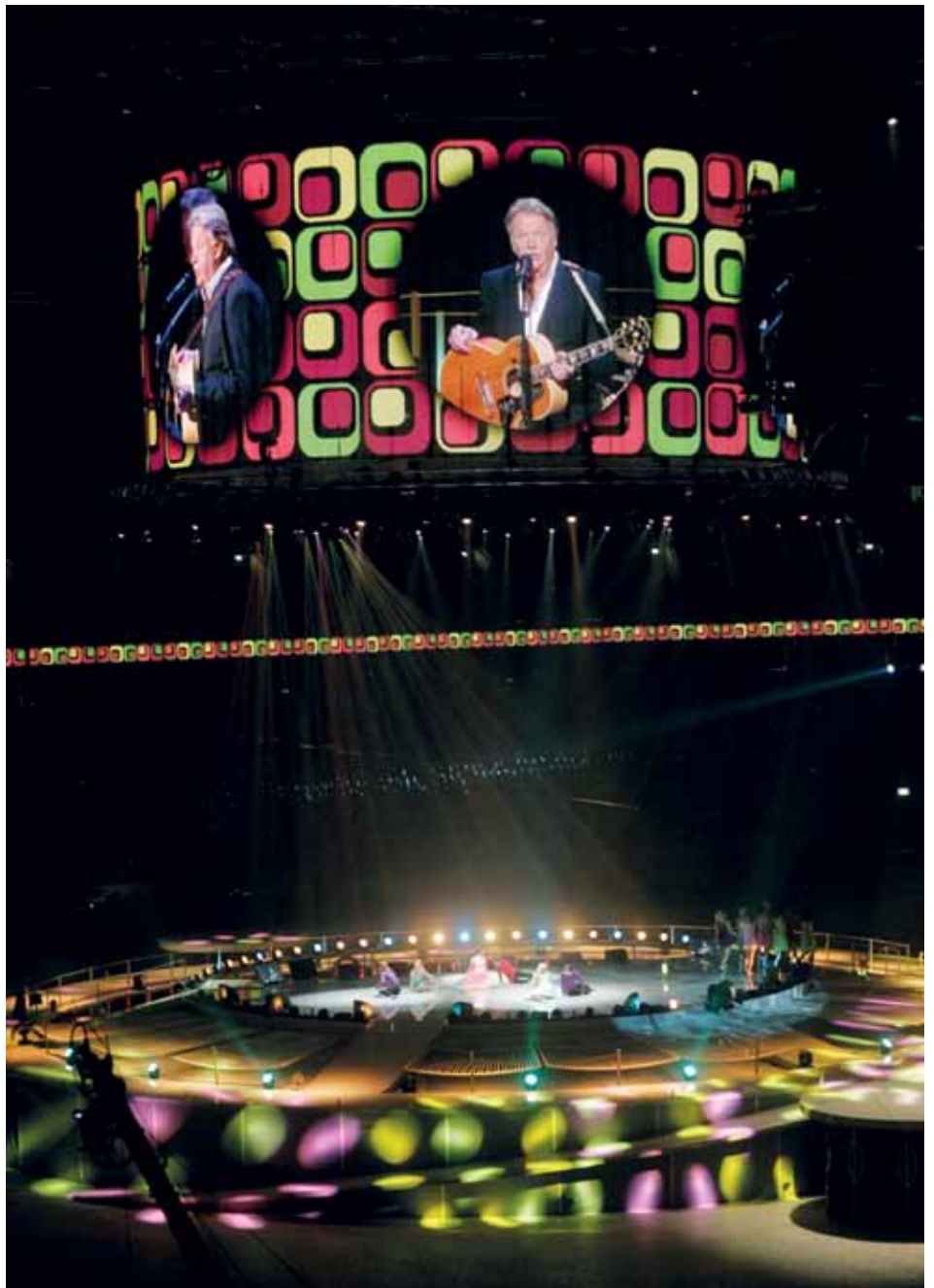
Anna Uhlén och Per Uhlén, fd vd Diligentia och ledamot i Bonnier Fastigheter.



Statsminister Fredrik Reinfeldt och gudsonen Wilhelm.



Friends Arena har öppningsbart tak.



Sven-Ingvars, som har varit ett band i 56 år, spelade gamla godingar.



Friends Arena kan ha 50 000 besökare vid fotbollsmatcher och cirka 65 000 vid konserter.

Vår vision är att inte behövas.

**Bli Barnrättskämpe och arbeta för att
miljontals barn får en bättre morgondag.**

**Besök oss på www.raddabarnen.se
och bli månadsgivare idag.**



Rädda Barnen

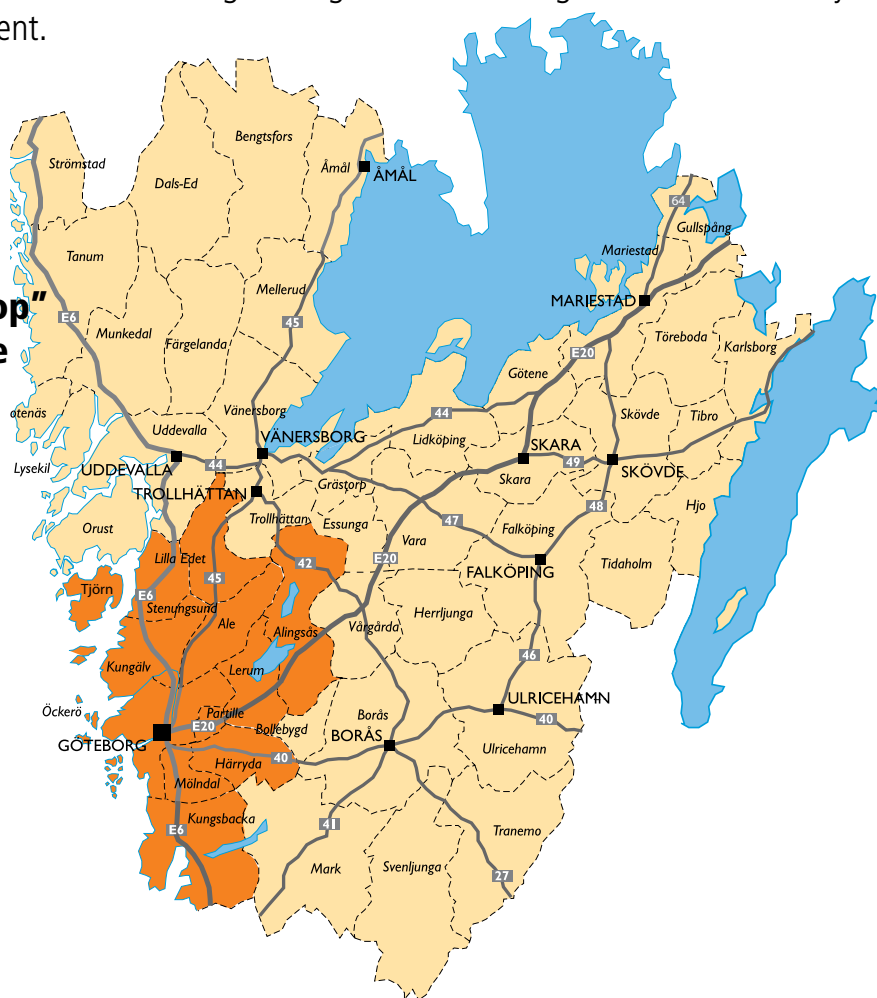
VÅR VERKSAMHET KONTROLLERAS AV SVENSK INSAMLINGSKONTROLL. VÅRT 90-KONTO GARANTERAR ATT DINA PENGAR ANVÄNDS SÅ EFFEKTIVT OCH BRA SOM MÖJLIGT.

Establish in the Gothenburg Region The Region of Sustainable Growth

If you want to establish your company in Northern Europe, the Gothenburg Region is the place to go. Here we have ensured sustainable growth on each and every level. We can offer suitable premises and a well-established cooperation between commercial and industrial life, universities and the public sector. We continue to strive forward, towards even greater growth and a brighter tomorrow. For you, your business and for the environment.

Business Establishment & Relocation is a "one-stop-shop" which aims at simplifying the establishment process by offering:

- * Database for available land and premises
- * International Schools
- * Qualified Advisors
- * Real Estate/Home Brokers
- * Recruitment Consultants and much more!



For establishment, investment and relocation matters, please contact:

Roger Strömberg, Director of Establishment
+46 31 367 61 22, roger.stromberg@businessregion.se

Petra Sedelius, Head of Investment Service,
+46 31 367 61 30, petra.sedelius@businessregion.se

Business Region Göteborg AB, PO Box 1119, SE-404 23 Göteborg, Sweden, Telephone: +46 31 61 24 02

Business Region Göteborg AB is dedicated to strengthening and developing trade and industry in the Göteborg Region. We are a non-profit organisation representing 13 member municipalities. Our goals is to contribute to sustainable economic growth, a high level of employment and a diversified economy.

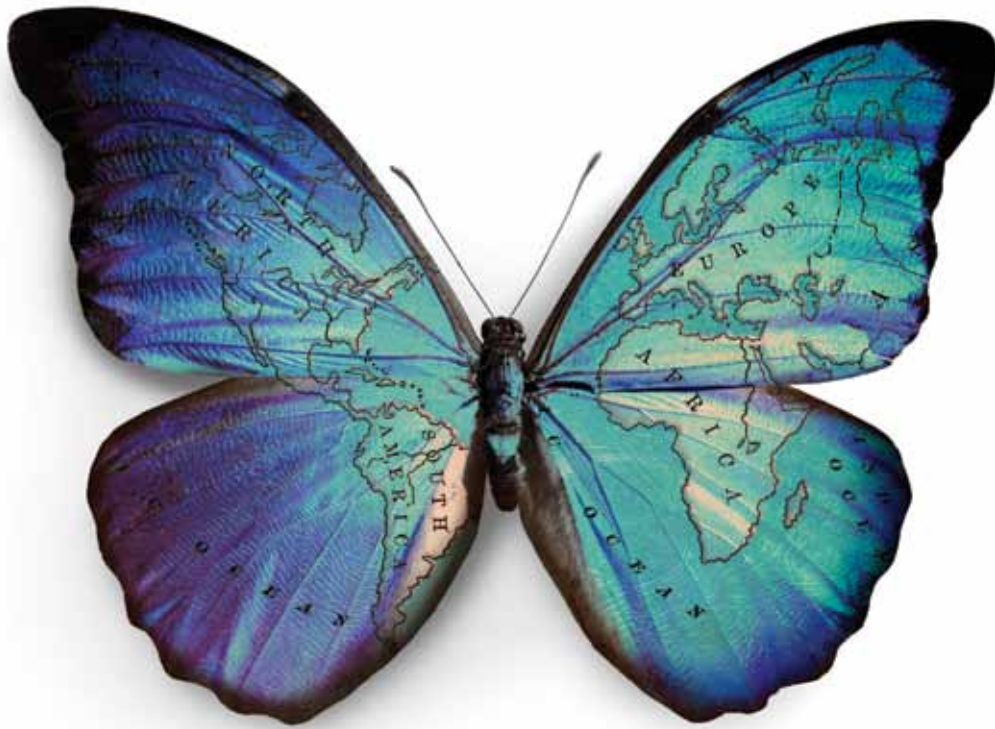


**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**
www.businessregiongoteborg.com

**Teckna en prenumeration på www.fastighetsaktien.se
– så erhåller du 20 procents rabatt.**

Klicka här för att hämta

Vi förändrar världen av fastighetstjänster



När DTZ och UGL Services gick samman till ett bolag skapades en ny global ledare inom fastighetsrelaterade tjänster. DTZ, a UGL company, erbjuder nu på ett unikt sätt hela kedjan av förstklassiga fastighetstjänster anpassade efter varje kunds behov. Vår styrka hjälper företag i hela världen. Vi är här för att göra detsamma för dig, oavsett var du behöver oss.



CAPITAL MARKETS | VALUATION | OCCUPIER SERVICES | AGENCY | RESEARCH | CONSULTING
INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT | PROPERTY OCH FACILITIES MANAGEMENT

47 000 MEDARBETARE | 208 KONTOR | 52 LÄNDER | WWW.DTZ.SE

Genomförandekraft®



Catella har på uppdrag av DNB Livsforsikring agerat rådgivare vid försäljningen av Spårvagnshallarna i centrala Stockholm. Fastigheten såldes för cirka 1,1 mdr kr till Fastighets AB Balder.



Catella är ledande på den svenska marknaden inom rådgivning avseende fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterade tjänster inom debt and equity capital markets. Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra komplicerade affärer. I Sverige har vi ett femtiotal anställda och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

www.catella.se

DANMARK | ESTLAND | FINLAND | FRANKRIKE | TYSKLAND | LETTLAND | LITAUEN | NORGE | SPANIEN | SVERIGE

