FASTIGHETSSVERIGE

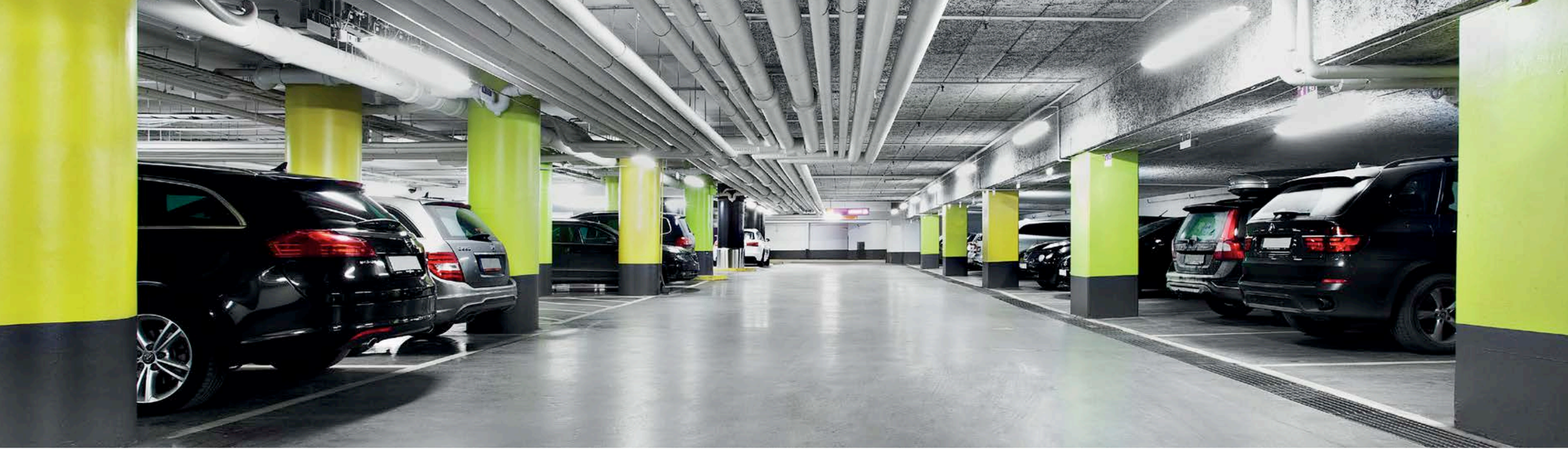
TÄTT INPÅ
Ilija Batljan tar nästa steg i karriären

KONTORSMARKNADEN
20 sidor om framtidens kontorsprojekt

LEGENDAREN
Nicklas Lidström byter rinken mot fastigheter

#1 2017 | pris: 98:-

FOR ENGLISH: REVERSE MAGAZINE »



INGA BOMMAR, INGA BÖTER

ABC 123
AUTO PAY
Parkman

Gör som
Täby Centrum,
Ica Maxi,
Solna Business Park och
Signalfabriken, Sundbyberg

Skaffa AUTOPAY!

Läs mer på www.parkman.nu/autopay

Parkman
Vi sköter parkeringen

Det personliga parkeringsbolaget!

Missa inte ...

Analyspanelen synar det kommande fastighetsåret.

Sid 50

Björn Lindahl byter lag efter 28 år.

Sid 96

Save the date

Några datum att lägga på minnet.

14–17 mars
Mipim, Europas viktigaste fastighetsmässa, hålls i Cannes.

3 maj
Fastighetssverige viger för första gången ett helt seminarium åt digitalisering. Alexander Bard är keynote speaker på Scandic Continental i Stockholm.

30 maj
Andra upplagan av framtidsseminariet Göteborg 400+ på Lindholmen Conference Centre.

Stekhet fastighetsmarknad i Sverige

NU ÄR DET SNART DAGS för det som för många i fastighetsbranschen är årets höjdpunkt – Mipim. Det är nu nya kontakter ska knytas och framtida affärer ska initieras. För oss nordbor, som så här års just överlevt ännu en svinkall vinter, är det också en härlig försmak på vår och sommar.

TITTAR MAN UT över världen ser man en extremt intressant utveckling på fastighetsmarknaden. Indikationer finns på att det globala pensionskapitalet kommer att öka sina allokeringar gentemot fastigheter de närmast kommande åren med flera procentenheter. Det handlar om sanslöst mycket pengar som ska in i fastigheter. Ungefär samma trend ser vi i Sverige; även här ska det institutionella kapitalet viktas ytterligare mot fastighetssektorn. Och i Sverige har vi just lämnat ett rekordår bakom oss, förra året gjordes det affärer för 200 miljarder kronor – det är all time high!

» Det ser ut som strålande tider ett bra tag framöver för alla som har sin hemvist i fastighetsbranschen.«

DET ÄR EGENTLIGEN bara att säga grattis; det ser ut som strålande tider ett bra tag framöver för alla som har sin hemvist i fastighetsbranschen.

MED DETTA I BAGAGET ser vi förstås extra mycket fram emot att möta den svenska och internationella branschen på Mipim – där det i skrivande stund är 18 grader och solsken. Låt oss hoppas att vädret är ett tecken på att årets Mipim bjuder på lysande affärsmöjligheter och heta fastighetsdiskussioner.

PÅ FASTIGHETSSVERIGE kommer vi i vanlig ordning att ha en enorm exponering på mässan. Magasinet du håller i din hand distribueras med ett antal tusen exemplar i Mipims tidningsställ och på alla de större hotellen utmed La Croisette.

Chefredaktör // Eddie Ekberg

SJÄLVKLART KOMMER VI också att i vanlig ordning leverera dagliga Mipim-nyheter direkt från mässgolvet i vårt nyhetsbrev och på vår nyhetswebb.

VI SES I CANNES!

1 2017 // Årgång 13

ANSVARIG UTGIVARE
Rolf Andersson, rolf@fastighetssverige.se

UTGIVARE
Fastighetssverige AB, Trädgårdsgatan 1, 411 08 Göteborg. Telefon: 031-13 91 16, e-post: info@fastighetssverige.se

REDAKTION
Eddie Ekberg, eddie@fastighetssverige.se
Anthon Nässtrom, anthon@fastighetssverige.se
Axel Ohlsson, axel@fastighetssverige.se
Maria Olsson Åärlaht, maria@fastighetssverige.se
Nicklas Tollesson, nicklas@fastighetssverige.se

LAYOUT OCH PRODUKTION
Lokalförlaget i Göteborg AB
Joanna Juteborn, joanna@fastighetssverige.se
Eva Mellergårdh Wernersson, eva@fastighetssverige.se

EXPERTSKRIBENTER
Adam Bakonyi, Tor Borg, Åsa Henninge, Anders Hulegårdh, Emma Jonsteg, Jenny Larsson Kardvik, Martin Malhotra, Erica Nobel, Mikael Söderlundh, Carl Westling och Peter Wågström

ÖVERSÄTTNING
Witalis Real Estate Consulting AB

ADMINISTRATION
info@fastighetssverige.se

ANNONSBOKNING
Rolf Andersson, rolf@fastighetssverige.se

TRYCK
Billes Tryckeri AB

DISTRIBUTION
Posten och CityMail

OMSLAGSBILD
David Schmidt/Pixprovider

På omslaget // Ilija Batljan
Läs intervjun på sidan 62.

Magasinet får citeras med angivande av källa. Tillstånd av ansvarig utgivare erfordras för återgivande av artiklar och illustrationer. Magasinet ansvarar ej för insänt, ej beställt material.

RESULTAT som gör skillnad

Blekholmen 1, Stockholm

Niam är Nordens ledande fastighetsfondförvaltare

VÅRT MÅL är att leverera fastigheter som uppfyller dagens och framtidens krav från hyresgäster, investerare och samhälle

Blekholmen 1 moderniserade vi genom att:

- genomföra en fullständig renovering av huvudentrén och de gemensamma utrymmena
- uppgradera ventilation, kyla och belysning i lokalerna
- installera en digital informationsstruktur för att underlätta för hyresgäster och besökare
- miljöcertifiera enligt BREEAM In-Use

Läs mer om hur vi arbetar på www.niam.se

NIAM

Innehåll // 1 2017

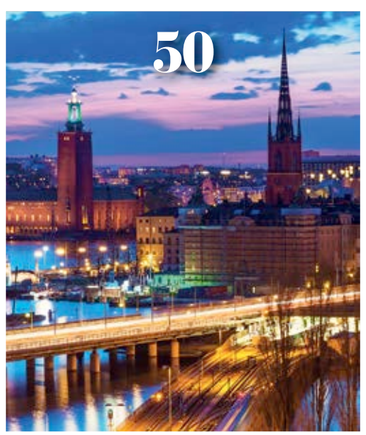
Senaste nytt från branschens bästa nyhetssajt fastighetssverige.se **sidan 10.**

62 Ilija Batljan tar nästa steg i livet.

46

Outsider

Technopolis vd Keith Silverang om att ta steget in på den svenska marknaden.



50

Analyspanel

Peter Wiman och Ylva Sarby Westman om fastighetsåret 2017.

56

Mipim

Mipimgeneralen om framtiden och säkerheten.

~ Expertskribenter ~

8 // Makroanalysen

Tor Borg om konsekvenserna när år av globalisering och liberalisering kan vara på väg att vända.

42 // Bostadskommentaren

Peter Wågström efterlyser ett blocköverskridande helhetsgrepp kring bostadssituationen.

70 // Arkitektkommentaren

Emma Jonsteg vill se förändringar som öppnar möjligheter för kreativitet.

74 // Fastighetsanalytikern har ordet

Åsa Henninge om vad som skulle kunna vända utvecklingen.

78 // Aktieanalysen

Adam Bakonyi och Mikael Söderlundh om hur belåningsgraden påverkar fastighetsbolagen.

90 // Fastighetsfinansieringen

Martin Malhotra om riskerna med en försämrad svensk kreditmarknad.

92 // Revisorn har ordet

Jenny Larsson Kardvik och Carl Westling om fastighetsbranschens nya skatteregler.

108 // Advokaten har ordet

Anders Hulegårdh och Erica Nobel om Västlänkens påverkan.

Tema: Kontor

20 sidor om Sveriges intressantaste kontorsprojekt

~ 16 ~

■ Efter decennier av liberalisering och globalisering kan skutan nu vara på väg att vända. Vad får det för konsekvenser, frågar sig SBAB:s chefsekonom Tor Borg.

Tänk om det är slut på trettio års medvind nu ...

Förra årets två största överraskningar stod resultaten i den brittiska EU-omröstningen och det amerikanska presidentvalet för. Möjligen kan Bob Dylans nobelpris konkurrera. Men nobelpriset har nog inte lika stor potential att påverka den ekonomiska och politiska utvecklingen världen över under lång tid framöver som de två valresultaten.

MÅNGA BEDÖMARE MENAR att vi bara är i början på en process där förlorarna på de senaste 30 årens liberaliserings- och globaliseringsvåg nu protesterar allt mer högljutt och blir allt mer handgripliga i sina försök att vända skutan. Den era som kanske har nått vägs ände startade egentligen med Reagan-administrationens skattesänkningar och avregleringar i början av 1980-talet. Dessa följdes av avvecklingar av handelshinder både inom och mellan länder. Konkurrenstrycket ökade ytterligare när den tekniska utvecklingen möjliggjorde en högre grad av internationalisering av både varu- och tjänsteproduktion. Sovjetunionens sammanbrott och Östblockets sönderfall i början av 1990-talet bidrog till den positiva utvecklingen. Digitaliseringen har naturligtvis också förstärkt de politiska och ekonomiska trenderna. Inte minst har den bidragit till att problemet med hög inflation, som var mycket utbrett under 1970- och 80-talet, helt försvunnit. De senaste åren har problemet snarare varit bristen på inflation.

RESULTATET AV ALLA SAMVERKANDE trender har blivit att en massa fattiga länder, med Kina i spetsen, kunnat lyfta sin ekonomiska standard markant. Även innovativa och exportinriktade företag i västländerna har utvecklats starkt. Förlorarna hittar vi däremot i de sektorer i Europa och Amerika som fått det svårt att konkurrera med nya aktörer från andra regioner eller inte hängt med i teknikutvecklingen. Ofta får den amerikanska bilarbetaren stå modell för förlorarna, men förlorare kan hittas i många sektorer och i många länder. Kanske har de inte fått det sämre i absoluta termer sedan 1980-talet men relativt andra ligger de lågt ned på rankingen. Det är dessa som nu vänder sig mot det politiska etablissemanget och mot fortsatt liberalisering och globalisering. Kanske är de tillräckligt många och tillräckligt politiskt aktiva för att varaktigt ändra riktningen.

VAD KAN VI DÅ VÄNTA OSS framöver om det nu är så att utvecklingen tar en annan väg framöver? Första skedet skulle kunna bli en ökning av handelshinder, tullar och annat som innebär en dämpning av tillväxten, främst i små utrikeshandelsberoende länder, som Sverige, och ökade inflationstendenser när det globala konkurrenstrycket avtar. Stigande inflation skulle troligtvis spä på den ränteuppgång som redan tycks vara på väg. Med ökad protektionism stiger också sannolikheten för fler konflikter, både ekonomiska, politiska och i slutändan militära. Vill det sig illa kan vi få se en återgång till 1960- och 1970-talet när det fanns fler diktaturer än demokratier i världen.

FÖR SVERIGE, SOM ÄR ett litet land med stor handel och annat utbyte med omvärlden, är naturligtvis inte denna utveckling särskilt önskvärd. Genom att vi varit bra på att anpassa oss, ställa om, utbilda oss och utveckla ny teknik så har Sverige varit en av vinnarna på globaliseringen. Skulle vinden vända så får vi förbereda oss både på att våra gamla exportföretag kommer att få det svårare att upprätthålla sin försäljning och på att det kommer att bli svårt för våra nya innovationsföretag att få tillgång till stora marknader utomlands. Inga bra tillväxtförutsättningar alltså. Och samtidigt lär inflation och räntor stiga. Kan bli knepigt med tanke på det känsliga utgångsläge vi befinner oss i, med historiskt hög skuldsättning bland hushållen. F

BILD: SBAB

TOR BORG

Ålder: 48 år.

Familj: Sambo och fyra barn.

Bor: Hammarby Sjöstad, Stockholm.

Yrke: Chefsekonom, SBAB.

På SBAB sedan: 2007, chefsekonom sedan 2012.

Tidigare arbetsgivare: Swedbank Robur, Folksam och Riksbanken.

Fritidsintressen: Simning och cykling.

SBAB

SBAB Bank ägs av den svenska staten och har cirka 500 anställda. SBAB inledde sin verksamhet 1985 med uppgift att på kreditmarknaden låna upp medel för den statliga bostadslångivningen. I dag är SBAB en oberoende vinstdrivande bank med 350 000 kunder. SBAB erbjuder bolån och privatlån till privatpersoner samt fastighetskrediter till fastighetsbolag. Bolaget erbjuder även sparkonto till privatpersoner, företag och bostadsrättsföreningar.

NYHETER

Här redovisar vi de **20** mest lästa nyheterna på fastighetssverige.se sedan mitten av oktober. Siffrorna anger nyheternas placeringar i mest lästa-listan. ***Text:*** Axel Ohlsson

Missat något?
Beställ din egen kostnadsfria prenumeration på fastighetssverige.se/nyhetsbrev.

BILD: NICKLAS TOLLESSON

Dice tar emot förstapriset i tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor på Fastighetsmarknadsdagen Stockholm.

2 Dice vann Sveriges Snyggaste Kontor 2016!

FASTIGHETSMARKNADSDAGEN STOCKHOLM Den 16 november hyllades vinnarna i tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor på Grand Hotel i Stockholm.

Vinnare blev Dice – som därmed vann tävlingen för andra gången.

Dice är en av världens främsta spelutvecklare med succéer som Battlefield, Battlefront Star Wars och Mirror's Edge bakom sig.

Bolaget vann Fastighetssveriges och Lokalnytts tävling Sveriges Snyggaste Kontor år 2011, första gången som tävlingen genomfördes.

– Det känns helt fantastiskt. Vi vågade inte hoppas på detta eftersom vi vann med vårt förra kontor. Otroligt kul, säger Helene Markås på Dice.

När Dice vann 2011 låg spelbolagets kontor på Katarinavägen, men tidigt 2016 gick flyttlasset till AMF Fastigheters Fatburen på Södermalm, där de hyr 15 000 kvadratmeter. Som inredningsarkitekt valdes Studio Stockholm, med Marco Checchi, tidigare på BSK Arkitekter, som låg bakom Dices kontor på Katarinavägen.

Juryns motivering:
"Ett snyggt kontor är framför allt ett kontor som passar och speglar verksamheten som bedrivs i det – ett kontor som gör att verksamheten utvecklas.

Företag som sticker ut ska självklart ha ett kontor som sticker ut.

Årets vinnare andas lekfullhet, kreativitet, innovation och mod.

Mod att pröva nya lösningar som både visuellt och funktionsmässigt rimmar med företagets ambitioner om att vara världsledande på det de gör.

Det här är ett kontor för ett företag som verkligen vågar satsa – som vågar kasta tärningen.

Roll the Dice!"

Juryn bestod av stjärnarkitekten Gert Wingårdh (ordförande), Castellums Anders Hallquist och Chalmersprofessorn Ulrike Rahe. **2016-11-17**

1 Matias Lindberg lämnar Concent – för SHH

BOLAG Första september tillträdde Matias Lindberg som vd för fastighetsutvecklingsbolaget Concent. Redan den 20 oktober meddelade Concent att styrelsen och Lindberg har olika uppfattningar om verksamhetens inriktning och de strukturella förändringar som diskuteras rörande bolagets framtid. Parterna har därför kommit överens om att gå skilda vägar, efter bara drygt en månad.

– Det är naturligtvis tråkigt att behöva gå skilda vägar. Arbetet med den framtida strukturen fortsätter oförändrat enligt plan, säger Sven Kallstenius, styrelseordförande i Concent.

Samma dag meddelade SHH att man utsett Matias Lindberg till ny vd för koncernens dotterbolag, som operativt ansvarar för all bostadsutveckling och produktion. Därutöver kommer Lindberg att bli medlem i SHH:s koncernledning. **2016-10-20**

4 Diös i jätteaffär – genomför nyemission

BILD: DIÖS

Diös vd Knut Rost.

TRANSAKTIONER Diös köper en fastighetsportfölj i Umeå, Luleå och Sundsvall av Castellum för 4,5 miljarder kronor.

Affären omfattar 32 centralt belägna fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall med en uthyrningsbar area om 216 000 kvadratmeter.

Genom förvärvet stärker Diös sin närvaro på prioriterade tillväxtorter och tillförs ett fastighetsbestånd med hög kvalitet och stabila kassaflöden.

För att finansiera förvärvet genomför Diös en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1,8 miljarder kronor. Resterande 2,7 miljarder kronor finansieras genom nya räntebärande kreditfaciliteter.

Pangea Property Partners var säljrådgivare åt Castellum. Glimstedt var juridisk rådgivare till åt Diös. **2016-11-22**

3 Före detta chef misstänks ha storsvindlat Einar Mattsson

BOLAG En person som tidigare haft en chefsposition inom Einar Mattsson, och som än i dag finns med runt företaget, misstänks ha svindlat från ägarfamiljen genom deras privata frimor, uppger Expressen.

Utbetalningarna ska ha fått Einar Mattsson att granska sin egen ekonomi. Då kom bolaget fram till att mellan 45 och 48 miljoner kronor försvunnit i oriktiga utbetalningar med start i juli förra året. Den misstänkte uppges ha upprättat skuldbrev i falskt namn samt själv godkänt dem.

Den misstänktes avsikt för pengarna ska ha varit att frakta hem 200 kilo guld från Uganda.

Den misstänkte, som även varit politiker för Moderaterna, kunde snabbt efter anmälan gripas av polisen. I förhör ska den misstänkte ha gjort vissa medgivanden. **2016-12-07**

BILD: HEMSO

Per Berggren.

9 Här är Per Berggrens nya uppdrag

KARRIÄR Per Berggren har valts till ny styrelseordförande i Slättö förvaltning AB. Han efterträder Charlotte Axelsson som kvarstår i styrelsen. Per Berggren kommer att arbeta halvtid i verksamheten inom ramen för uppdraget.

– Slättö är mitt uppe i en spännande utvecklingsfas som jag ser fram emot att leda tillsammans med övriga styrelsen, säger Per Berggren, styrelseordförande i Slättö. **2016-12-01**

BILD: PROFI

Profi köper Nordic Forum i Kista.

10 PROFI STORKÖPER I STOCKHOLM

TRANSAKTIONER Profi köper över 120 000 kvadratmeter i Tumba och i Kista, av Starwood-ägda Sveareal.

I Kista köper de Nordic Forum och i Tumba köper Profi Alfa Laval-fastigheten (Tumba 7:150), omfattande 80 000 kvadratmeter lokalytor för bland annat kontor, utbildning och industri samt 23 hektar mark där Starwood Capital Group och Scius har initierat planer för bostadsutveckling. Största hyresgäst är Alfa Laval som bedriver verksamhet på fastigheten sedan 1960-talet.

Förvärvet genomförs i samarbete med Renger Investment Management (RIM), som också investerar i projektet. Samarbetet innebär vidare att Profi Fastigheter tillsammans med RIM kommer att driva och ansvara för det strategiska förvaltnings- och utvecklingsarbetet på fastigheten. **2016-11-08**

BILD: STANDARD LIFE

Standard Life köper 14 fastigheter i Danmark och Sverige.

5 STANDARD LIFE KÖPER TOYS R US-BUTIKER

TRANSAKTIONER Standard Life-fonden Euro Club III köper en portfölj med 14 fastigheter i Danmark och Sverige för drygt 600 miljoner kronor från Odin DK Holding A/S.

Fastigheterna hyrs av leksakskedjan Toys R Us och ligger i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås i Sverige, och Köpenhamn, Aarhus, Aalborg och Esbjerg i Danmark. Totalt omfattar fastigheterna 40 352 kvadratmeter. **2016-12-20**

Vi kan fastigheter
NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa
www.naisvefa.se
NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa

11 Åtta fastighetsjättar vill bygga nya arenan

BYGG/ARKITEKTUR Det har arbetats länge för att hitta en ny arena som ska ersätta Scandinavium i Göteborg. Efter att stadens politiker nu enats om att en ny arena ska på plats har nu ett antal intressenter presenterat sig.

Åtta av Sveriges största fastighetsbolag har gått samman för att gemensamt få bygga den nya arenan. De involverade bolagen är Balder, Castellum, HSB, Riksbyggen, Skanska, Stena Fastigheter, Wallenstam och Platzer, rapporterar GP.

Lösningen som oktetten presenterar går ut på att om de tilldelas mark mellan Valhalla och Ullevi där man får bygga bostäder, restauranger, hotell och affärer så kommer man att finansiera den nya multiarenan. En multiarena som beräknas kosta ett par miljarder. Till sommaren 2017 siktar gruppen på att kunna presentera en plan för allmänheten. **2016-10-27**

BILD: JORMA VALKONEN

Scandinavium ska ersättas med en ny multiarena.

15 Nya besked från Hemfosa – Engwall fortsätter som vd

BILD: HEMFOSA

Jens Engwall fortsätter som vd för Hemfosa.

BOLAG I somras meddelade Jens Engwall att han skulle sluta som vd för Hemfosa under 2017 och att Joacim Sjöberg skulle ta över. Nu har planerna ändrats – Engwall fortsätter som vd och Joacim Sjöberg slutar.

Joacim Sjöberg tillträdde som vice vd i början av oktober med tanken att ta över som vd under 2017.

Men nu kommer Jens Engwall att kvarstå som vd även efter 2017 och fortsätta arbetet med att utveckla Hemfosa.

Med anledning av detta har styrelsen beslutat att Joacim Sjöbergs roll som vice vd försvinner och kommit överens med honom om att hans anställning i bolaget avslutas.

– Jag ser fram emot att fortsätta arbetet med att stärka Hemfosa som specialist inom samhällsfastigheter. Vi har en väl anpassad och fungerande organisation på plats med en mycket kompetent ledningsgrupp för den fortsatta utvecklingen av verksamheten, säger Jens Engwall. **2016-12-09**

6 Fastighetsprofiler nya storägare i SBB

BOLAG Samhällsbyggnadsbolaget har tecknat en avsiktsförklaring om att köpa hela Gimmel fastigheters bestånd i Sundsvall och bli delägare i det övriga beståndet. Genom köpet går också Erik Paulsson och Sven-Olof Johansson in som storägare i SBB.

Samtidigt ökar Lennart Schuss sin ägarandel i SBB. Erik Paulsson och Sven-Olof Johansson deltar dessutom i en nyemission av stamaktier B.

– Samhällsbyggnadsbolaget har en bred ägarkrets med fastighetskunniga aktörer. Vi är glada att kunna välkomna Erik Paulsson och Sven-Olof Johansson som delägare i SBB. För mig är Erik och Sven-Olof två stora förebilder. Jag ser fram emot att tillsammans med dem och våra övriga aktieägare bygga Nordens bästa, långsiktiga aktör inom bostäder och samhällsfastigheter, säger Ilija Batljan, vd för Samhällsbyggnadsbolaget. **2016-10-27**

7 Marie Bucht blir ny vd på Novi

BILD: NOVI

Marie Bucht lämnar Headlight International för Novi Real Estate.

KARRIÄR Mikael Hasselberg lämnar över vd-sysslan på Novi Real Estate till Marie Bucht.

Hon tillträder som vd den 7 mars och kommer närmast från Headlight International där hon varit partner och arbetat med Executive Search inom fastighetsbranschen. Innan dess har hon bland annat arbetat på Skanska, NCC och Newsec i olika ledande befattningar.

– Det känns fantastiskt kul att jobba helhjärtat med förvaltningsaffären och dess starka kundfokus. Novi har en bra grund att bygga vidare på, med starka kunder och proffsiga och engagerade medarbetare. Jag tilltalas av bolagets stora engagemang och viljan att utveckla förvaltningstjänsten. Jag är stolt över förtroendet och ser fram emot att tillsammans med Novis medarbetare addera min erfarenhet och driva och utveckla Novi vidare, säger Marie Bucht, tillträdande vd för Novi Real Estate. **2017-01-12**

8 Anders Hedin köper anrik Göteborgsvilla

TRANSAKTIONER Anders Hedin har köpt anrika Wijks villa i Lorensbergs villastad i centrala Göteborg. Säljare är Marinvest. Affären omfattar en redarvilla uppdelad på två fastigheter om totalt 1 268 kvadratmeter.

Huset är ett av de största i området och byggdes ursprungligen åt jur. dr Bertil Wijk, som ägde huset fram till år 1931. Detta är en av de tidigaste uppförda byggnaderna i Lorensbergs villastad och uppfördes 1913 efter ritningar av arkitekt Arvid Bjerke och Ragnar Ossian Swensson, som även ritade närliggande Broströmska villan som hyser The Royal Bachelors Club. Genom åren har Wijks villa ägts av bland andra Lennart Wallenstam och SKF.

Fastigheterna har förvärvats av Anders Hedin Invest AB och säljare är Marinvest Lorensberg AB som har haft fastigheterna i sin ägo sedan 1996. Newsec har agerat rådgivare åt Marinvest. **2016-12-30**

BILD: ANDERS BERGSTEDT

Wijks villa i Lorensberg i centrala Göteborg.

14 Bygger ut – Hotel Friends blir störst i Stockholm

BYGG/ARKITEKTUR Petter Stordalen planerar att bygga ut Quality Hotel Friends i Arenastaden, Solna.

Stordalen investerar 200 miljoner. De fem översta våningarna blir "executive floors", lyxhotellrum, och hela den svarta kuben i Arena Gate byggs om till 200 nya businesshotellrum, skriver Mitt i.

– Det blir Stockholms största hotell. Vi börjar bygga 2017 och allt ska vara klart i mars 2018, säger Stordalen till Mitt i.

Stordalen tror starkt på Solna i framtiden, i synnerhet Arenastaden. **2016-10-11**

13 LANSA GÖR SITT FÖRSTA FÖRVÄRV

TRANSAKTIONER

BILD: LANSA FASTIGHETER

Claes Malmkvist.

Lansa Fastigheter, lett av Sveareals före vd Claes Malmkvist, har nu gjort sitt första förvärv – 720 lägenheter.

Bolaget, som bildades i somras och ägs av flera länsbolag inom Länsförsäkringsgruppen, köper nu hela Slättö fond 1 och fond 3, innehållande sju nyproducerade bostadsfastigheter på sex tillväxtorter runt om i landet.

Affären omfattar 720 lägenheter med en total yta om 41 000 kvadratmeter.

– Affären är ett startskott för Lansa och skapar en bra plattform för fortsatt expansion. Samtliga byggnader är nyproducerade med bostäder som är helt anpassade efter dagens höga krav på utvecklade hyresrätter, säger Claes Malmkvist.

Pangea har varit rådgivare till säljaren. **2016-11-07**

19 WILLHEM MILJARDKÖPER AV AKELIUS

TRANSAKTIONER Willhem köper 1 763 lägenheter fördelade på 31 fastigheter i Halmstad och Eskilstuna av Akelius. Transaktionssumman för affären uppgår till 2,8 miljarder kronor.

BILD: WILLHEM

Willhems vd Mikael Granath.

I och med affären växer Willhem i Mälardalen och blir den största privata bostadsaktören i Halmstad.

I och med affären övergår även Akelius personal i Halmstad och Eskilstuna till Willhem. Förvärvet är villkorat av sedvanlig konkurrensprövning.

Tillträde är planerat till 1 mars 2017. **2016-10-14**

Vi kan fastigheter
NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa
www.naisvefa.se
NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa

20 AFFÄR OM 2,2 MILJARDER I CENTRALA STOCKHOLM

TRANSAKTIONER M&G Real Estate köper tomträtten för kontorsfastigheten Blekholmen 1 mitt emot centralstationen i Stockholm av Niam för 2,2 miljarder kronor.

Fastigheten är 34 000 kvadratmeter stor.

Kontorsfastigheten har nyligen genomgått betydande renoveringar och är för tillfället uthyrd till 30 hyresgäster.

Newsec har varit rådgivare i affären.
2017-01-13

17 PEAB ANSTÄLLER AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF

KARRIÄR Peab rekryterar Sima Zangiabadi som ny affärsutvecklingschef på Peab Bostad. Hon kommer närmast från Jernhusen där hon senast jobbat som affärsutvecklare och strateg med fokus på utveckling och omvandling av stationsområden till attraktiva stadsdelar. Sima Zangiabadi har dessförinnan varit verksam som arkitekt. **2016-10-13**

BILD: PEAB

Sima Zangiabadi.

16 HÄR ÄR SVERIGES DYRASTE ADRESSER

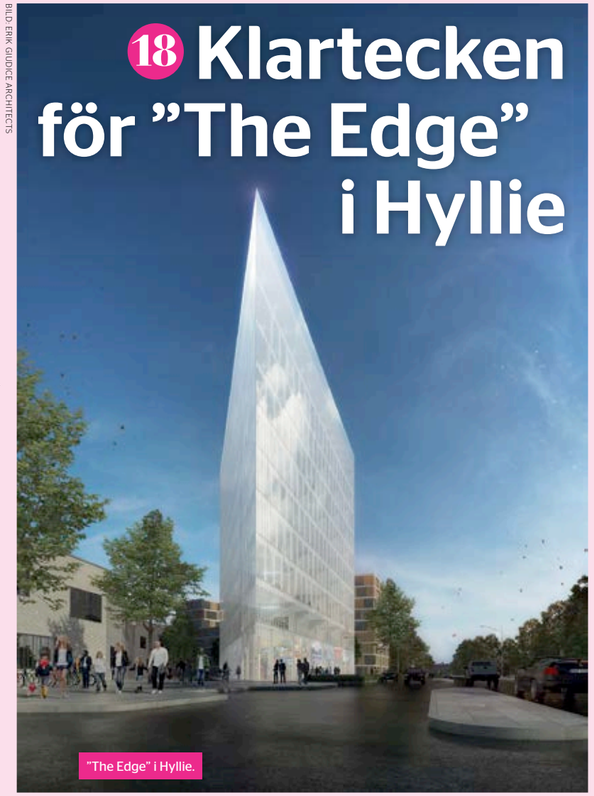
BOSTÄDER Med ett snittpris på över 14 miljoner kronor och ett kvadratmeterpris på 113 000 kronor toppar attraktiva Strandvägen i Stockholm listorna. Men dyraste gatan är inte lika dyr i hela Sverige. I Kronobergs län har den dyraste gatan ett snittpris på tre miljoner kronor och i Blekinge ligger de högsta kvadratmeterpriserna på 27 000 kronor. Det visar en genomgång av Fastighetsbyrån. **2016-10-25**

Tio dyraste snittpriserna i Sverige (kronor):

1. Strandvägen Stockholm, Östermalm 14 114 286
2. Igelkottsvägen Stockholm, Bromma 12 366 667
3. Orrspelsvägen Stockholm, Bromma 12 238 889
4. Norevägen Danderyd, Djursholm 11 710 000
5. Roslinvägen Stockholm, Bromma 11 490 000
6. Kåbovägen Uppsala, Kåbo 11 230 000
7. Kungsportsavenyen Göteborg, Centrum 10 790 000
8. Nyängsvägen Stockholm, Bromma 10 706 429
9. Centralvägen Täby, Näsby park 10 575 000
10. Grönviksvägen Stockholm, Bromma 10 557 333

18 Klartecken för ”The Edge” i Hyllie

BILD: ERIK GIUDICE ARCHITECTS



”The Edge” i Hyllie.

BYGG/ARKITEKTUR Ett triangelformat tiovåningshus i glas ska byggas i Hyllie i anslutning till Mässhallen. Stadsbyggnadsnämnden har nu beviljat bygglov för det spektakulära kontorshuset.

Byggnaden kallas The Edge och är ritad av svensk-franska kontoret Erik Giudice Architects. Den uppförs som en trekants prisma som följer markens avtryck på den triangelformade fastigheten strax sydost om mässhallen. Taket ska utformas som en grön utemiljö och i bottenplan ska finnas restaurang och butik. Byggherre är Midroc.

Huset ska uppföras enligt riktlinjer som kvalificerar fastigheten för Miljöbyggnad nivå ”silver”. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som tar hänsyn bland annat till energi, inomhusmiljö och material.

– Det är viktigt att den storskaliga bebyggelsen i det stationsnära läget görs attraktiv för människor att vistas i. I Hyllie förenas därför smarta lösningar för stadsmiljö och grönska med den senaste teknologin och arkitektur i världsklass, säger Märta Stenevi (MP), kommunalråd och ordförande i stadsbyggnadsnämnden. **2016-10-24**

12 AB Volvo säljer för 2,8 miljarder

TRANSAKTIONER AB Volvo säljer 338 000 kvadratmeter i Göteborg för 2,8 miljarder kronor. AB Volvo hyr ungefär 50 procent av ytorna.

Fastigheterna ligger i Arendal, Torslanda och Säve i Göteborg. Volvo gör en reavinst om 1,4 miljarder kronor på affären.

Volvo ser affären som en del av en långsiktig plan att skapa ett gemensamt område för majoriteten av Volvokoncernens kontorsanställda i Göteborg, som kommer att kallas Campus Lundby.

Fastigheterna bedöms ha ett årligt hyresvärde om cirka 300 miljoner kronor. **2016-10-21**

BILD: FLATZER

AB Volvo säljer 338 000 kvadratmeter i Göteborg.

www.naisvefa.se

NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa

DETTA ÄR EN ANNONS

Illustration: White

Foto: Jonas Ingvar

Foto: Anna-Karin Johansson/NCC

Katarina Wåhlin Alm,
VD NCC Property Development Sverige

Helhetssyn på hållbar stadsutveckling

Idag söker sig människor och företag till storstadsregioner. Urbaniseringen bidrar till att skapa tillväxt och utveckling. Här finns också utmaningar. En helhetssyn krävs för att framtidens städer ska vara hållbara för människor, miljö och ur ett ekonomiskt perspektiv. Var ska människor bo, arbeta, handla och spendera sin fritid?

– Fler bostäder behövs men vi måste jobba med helheten. NCC vill utveckla och främja inkluderande stadsdelar med kvarter och platser som är trygga och levande dygnet runt. Platser som främjar möten, innovation och tillväxt, säger Katarina Wåhlin Alm, VD för NCC Property Development Sverige.

Hållbar fastighetsutveckling – vad är det?
För NCC innebär hållbar fastighetsutveckling att man i planering och byggnation har ett långsiktigt perspektiv, hushåller med material och resurser och värnar om människors välmående. Det minskar den negativa påverkan på naturen och människors hälsa och bevarar ekosystemen.

– Hänsyn till medborgarnas behov och önskemål är lika viktigt. Mångfald, trygghet och välbefinnande är prioriterat.

För att uppnå en ekonomisk hållbarhet måste samhället anpassas efter vad miljön och människors hälsa tål, med en långsiktig investeringshorisont.

Integrerad blandstad i Ulriksdal
Järva krog, en del av Ulriksdal är ett exempel på där detta förverkligas.

– En integrerad blandstad är ett bra ord för vad vi skapar i Ulriksdal tillsammans med kommunen. Järva krog ska vara en hållbar och innovativ stadsdel, som ska vara levande dygnet runt.

Området utgörs av blandade stadskvarter med bostäder, kontor och service och hela stadsdelen ska bli cykelvänlig.

– Genom att ta ett helhetsperspektiv på stadens utveckling skapar vi förutsättningar för hållbar urbanisering. Tillsammans med kommuner och andra samhällsaktörer bidrar vi till att skapa attraktiva och inkluderande städer för framtiden.

”Genom att ta ett helhetsperspektiv på stadens utveckling skapar vi förutsättningar för hållbar urbanisering.”

NCC

Tema: Kontor

I början av året nådde Sverige upp till tio miljoner invånare. Samtidigt pågår en enorm urbanisering där fler och fler söker sig till storstäderna. För att hantera ett växande behov av arbetsplatser pågår en rad stora kontorsprojekt i Sverige. Fastighetssverige har gjort nedslag hos sex av de största, efter en lista framtagen av JLL.

18 Citygate ger tillbaka till göteborgarna

22 SEB:s nya huvudkontor blir en stadsdel i stadsdelen

26 Karlastaden öppnar nya områden i Göteborg

30 Global Business Gate vidgar Göteborgs CBD

34 Sthlm New – Centrala Stockholms hetaste kontorsområde

38 Järva krog möter behovet när Stockholm växer

Global Business Gate®
GOTHENBURG / SWEDEN

Välkommen till Sveriges mest oväntade mötesplats

Vid Masthuggskajen, på en ny halvö i Göta Älv i Göteborg, kommer Global Business Gate att skapas för företag inriktade på internationella affärer.

En utökad, unik, attraktiv och levande stadskärna med ett ekosystem av människor, företag och mötesplatser.

Här får företagen ökad konkurrenskraft och bättre möjligheter till attraktiv rekrytering.

Med Global Business Gate stärks Göteborg som internationell handelsstad.

Läs mer om konceptet på
www.globalbusinessgate.se

Utvecklat av
Elof Hansson
FASTIGHETER

”Vi vill ge tillbaka något till staden”

ÖGONKONTAKT. De första våningarna är utformade för att ge en känsla av närhet till personer nere på gatan.

■ Skanskas Citygate ska torna upp sig över de centrala delarna av Göteborg. När bolaget bygger skrapan i Gårda lägger man stort fokus på måttfullhet och att kunna bidra med något till staden Göteborg.

– Man har ett ansvar när man bygger högt, säger Per Hanson, projektansvarig för Citygate. ***Text:*** Axel Ohlsson // ***Bild:*** Skanska

HÖGHUS HAR INTE VARIT något traditionellt inslag i Göteborgs stadsbild. Läppstiftet vid Lilla Bommen och Gothia Towers vid Liseberg har varit undantagen. Men framöver kommer ytterligare ett par byggnader torna upp sig mot skyn. Ute på Hisingen byggs Karlatornet och i de mer centrala delarna av Göteborg, i Gårda vid Ullevi, skapar Skanska Citygate.

– Gårda har identifierats som ett bra område för lite högre hus. Där har höghus E6:an och berget bakom att förhålla sig till. Står de för sig själva blir det lätt lite pinnigt, säger Per Hanson och fortsätter:

– Det är lite nya höjder för Göteborg. Vi har Gothia som är en slags kraftmätare med sina 30 våningar och cirka 100 meter. Vår strävan har inte varit att vara med i något slags höjdrace. Det finns några berömda höga projekt som man kan säga att de pryder sin plats men som inte varit några ekonomiskt lysande exempel. För oss handlar det om att få in rätt värden i fastigheten och bygga med sans och måtta, även om den kommer att synas.

ATT BYGGA MED SANS och måtta handlar för Skanska om att skapa en byggnad med balans i.

– Det är väldigt svårt att bara göra ett torn, eftersom ett torn per definition är rätt smalt och långsträckt. Då blir det ganska små våningsplan och det är svårt att koppla upp det med några större ytor. Både tekniskt, men även på grund av att det inte är särskilt många hyresgäster som vill sitta på fem mindre våningsplan.

– Det som vi har varit noga med är att få till en ordentlig bas i fastigheten där det finns större våningsplan, uppåt 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Där får även större företag plats. Det gör att man kan få en hyresbas i sitt projekt. Det ger även en viss kritisk massa till servicefunktioner och övrigt serviceutbud i huset, vilket är väldigt viktigt. Det är lättare att få en öppenhet och ge allmänheten tillträde.

› **Vad är det för värden ni vill ha i huset?**

– Vår ambition är att det ska vara välkomnande och erbjuda service även utanför kontorstid. Går man längs Fabriksgatan i dag ›

Skandrenting

VÄRDEFULL. "För oss handlar det om att få in rätt värden i fastigheten," säger Per Hanson.

är det väldigt slutna kvarter. Här ska det finnas en platsbildning framför huset där det ska vara enkelt att mötas och där det finns plats för de mjuka värdena.

– Huset i sig är gjort så att bottenvåningarna har väldigt generös höjd med glaspartiet ut mot Fabriksgatan och ut mot torgbildningen. Det gör att det är lätt både att se in och ut. Upp till fjärde våningen kan man förhålla sig till om man kommer gående på gatan utanför medan resten av huset tillhör perspektivet på långt håll där det finns en annan typ av fasad och ett annat uttryck. Att ha de första våningarna på det sättet är viktiga för att få den mänskliga skalan, att det känns nära och lätt att ta till sig.

– Det är viktigt att det är ett öppet och välkomnande hus med ett bra serviceutbud. Det har vi löst på det sättet att vi har en välkomnande entréhall som allmänheten har tillträde till. Vi har en stor terrass som vetter mot den öppna gården på fjärde våningen.

– Dessutom är det här ett mycket bra område att cykla till. Vi har väldigt välförsätt med cykelplatser och man kan cykla rakt in i huset. På bottenplan finns 600 cykelplatser, omklädningsrum och verkstad.

– Sedan finns även parkering för bil både i källarvåning och ovanför mark. Något som givetvis är möjligt att bygga om till kontor om behovet ser annorlunda ut framöver.

› Hur har intresset varit för fastigheten?

– Det är klart att en byggnad med den här designen och höjden där huset syns från hela staden intresserar och engagerar. Vi har redan mycket intressanta pågående diskussioner.

› Vad är det för typ av bolag som är intresserade?

– Vi har inte riktat oss mot någon särskild nisch. Det kommer att bli många hyreskontrakt i huset. Så det handlar om att få till en bra mix.

BAKOM DESIGNEN STÅR den danska arkitektfirman Henning Larsen Architects.

– Det är fantastiskt kul att få hit en så duktig arkitekt till Göteborg. De är otroligt inspirerande att arbeta med och de har verkligen förstått på vilket sätt vi vill arbeta för att skapa värde, både uthyrningsmässigt men även för att ge staden någonting som blir väldigt bra. Det innebär också ett ansvar att bygga högt, att ge någonting tillbaka till göteborgarna.

DET ÄR INTE BARA GENOM utformningen på huset som Skanska vill ge någonting tillbaka till Göteborg. Under hela processen har man via kommunen haft samarbete för att skapa ett socialt program där man involverar staden.

– Det var en tidig fråga vi diskuterade med kommunen. Vi är ålagda att ha ett program för vårt sociala åtagande under alla faser av projektets uppförande.

– Vi har inriktat oss på vissa områden, bland annat Angered och Västra Frölunda, där vi har hjälpt till med skolarbete och haft studiebesök. Det kommer att ta ytterligare fart när byggnationen kommer i gång. Då blir det väldigt många fler från vår sida inblandade än det är i dag. Vi har stora möjligheter att göra saker och vi har bra erfarenheter inom bolaget eftersom vi gjort liknande arbete och insatser i andra länder.

– Det är någonting som både vi och kommunen tycker är intressant och vettigt att göra. Det är ingenting som man bara kan säga att man ska göra utan det måste vara med hjärtat, annars fungerar det inte. Det ska kännas rätt för både oss och mottagaren, det är då det gör skillnad. F

Låt oss hjälpa dig med dina affärer inom Fastighetsrätt

Setterwalls är en av Sveriges ledande affärsjuridiska fullservicebyråer. Vi har kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Vår fastighetsgrupp erbjuder affärsmässiga och skräddarsydda juridiska lösningar inom fastighetsrättens olika områden, från de största transaktionerna till löpande rådgivning i klientens dagliga verksamhet. Läs mer om oss på www.setterwalls.se

SETTERWALLS

En stadsdel i stadsdelen

■ Fabege utvecklar stadsdelen Arenastaden i Solna där SEB:s 97 000 kvadratmeter stora huvudkontor nu börjar närma sig en första inflyttning.

– Det blir som en stadsdel i stadsdelen, säger Kaan Tektas, projektchef för fastigheten.

Text: Axel Ohlsson // ***Bild:*** Fabege

I ANSLUTNING TILL Solna station har förändringens vindar blåst de senaste åren. Det område som tidigare var slitet och ogästvänligt, med ett par industrikomplex som enda byggnader, har i Fabeges händer utvecklats till ett mycket attraktivt område.

Det startade med att det svenska herrfotbollslandslagets och AIK:s nya hemvist, Friends Arena, byggdes och fortsatte sedan med flera stora kontorsbyggnader. Dessutom uppförde Unibail-Rodamco Sveriges största köpcentrum, Mall of Scandinavia, i området.

Utvecklingen har lockat flera stora företag att flytta till Arenastaden. Telia har kommit dit, Siemens är på väg och i vår flyttar drygt hälften av SEB:s 4 400 medarbetare in i sitt nya huvudkontor, en enorm byggnad med cirka 72 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 97 000 kvadratmeter total BTA.

– Runt årsskiftet 2013/2014 inledde vi diskussioner om Arenastaden med SEB. Pyramiden 4, det som blir SEB-huset, har legat som ett eget kvarter i den planen. Så det var en lämplig area och en lämplig storlek för att matcha SEB. I början av 2014 startade vi upp allt arbete med en hyresförhandling och allt underlag för att ta fram ett hyresavtal och börja forma produkten, berättar Kaan Tektas.

– SEB hade gjort en utvärdering av sina behov och skapat ett program utifrån det. Det programmet fick vi i handen. Då kunde vi börja forma och ta fram tidiga skisser och tidiga programritningar för huset för att matcha programmet. Tiden för tillträde, i maj 2017 och maj 2018, har varit väldigt viktig. De tiderna har styrt processen.

I en process som gått fort och där mycket arbetet gjorts parallellt har Fabege haft en väldigt nära kontakt med SEB och entreprenören Veidekke.

– Det har varit ett väldigt tätt samarbete mellan Fabege, SEB och Veidekke i det här projektet. Eftersom tidsplanen var så viktig har det varit nödvändigt.

– Men det är så vi arbetar generellt inom Fabege, vi vill ha ett nära samarbete. Vi sätter oss gärna i en trestolssittning där entreprenör, hyresvärd och hyresgäst arbetar tillsammans. Då får man in alla kravbilder, samtidigt som man får ta del av varandras kompetens direkt. Vi som förvaltar vet exempelvis vad som fungerar och kan vara med och styra materialval så att man får material som håller över tid.

– Det är skillnad om det är en hyresgäst som hyr en mindre yta och en hyresgäst som hyr ett helt hus, då ställs lite andra krav. Särskilt när det är en bank som ska flytta in, då är det enorma krav på säkerheten. Det hade varit väldigt svårt att gå igenom processen utan att ha ett nära samarbete med dem i det här fallet. SEB har en väldigt stor kompetens in-house. De vet precis hur de vill bygga upp systemen. Det har varit kul och väldigt lärorikt att få vara med och arbeta med dem kring det.

› **Hur har det varit att arbeta i så hög produktionstakt?**

– Vi ser ju helst att det går i lite lugnare takt. Att arbeta så här ställer väldigt höga krav på organisationen och på att kommunikationen fungerar med alla inblandade parter. Vi har arbetat väldigt hårt med den delen för att se till att få ut information.

– Samtidigt kan man ta med sig erfarenheten från det här projektet att det faktiskt fungerar att ha den här takten om det krävs i ett projekt framöver. ›

BILD: AXEL OHLSSON

FÅGELPERSPEKTIV. Pernilla Arwidson och Kaan Tektas inspekterar SEB:s huvudkontor på modellen över Arenastaden som finns uppställd i entrén till Fabeges eget huvudkontor.

SAMMANLÄNKADE. SEB:s huvudkontor byggs i två huskroppar som är sammanlänkade.

SNABBFOTAT. Processen från start till mål har varit anmärkningsvärd snabb när SEB-huset byggts.

NÄR SEB FLYTTAR ut till Pyramiden 4 slår man samman tre av sina kontor. Lokalerna med plats för 4 400 arbetsplatser har därför anpassats för att hjälpa till att sammanföra människor med deras nya kollegor.

– En viktig del i projektet har varit att huset ska främja ett internt samarbete. Husets struktur är semipublik, alltså inte publika för allmänheten – men publika för SEB. Där finns alla funktioner som restauranger, hörsal, gym, företagshälsa, café och alla atrier hamnar där.

– De ytorna ska främja möten. Där träffar man sina kollegor i stället för att man bara sitter på sitt kontorsplan. Det har lagts ner mycket möda under projekteringen på att titta på flödena i huset så att man får bra kopplingar mellan de olika delarna av huset för att främja samarbete och spontana möten.

– Det är en väldigt bra standard i hela huset. Vi bygger ett taklandskap på våning 7. Alla tak är hopbundna med varandra så man kan gå från den ena ändan till den andra. I mitten av allt finns ett orangeri som man går igenom för att komma ut på andra sidan terrassen.

Taket kommer även att utrustas med solpaneler. Hållbarhetstänket har varit en viktig del i bygget.

– Vi har Breeam-Se Excellent som övergripande miljöklassning och lägger alltid ner mycket möda på hållbarhetsfrågor inom Fabege. Även för SEB har det varit en viktig fråga. Det har varit jätteviktigt att ha en miljöklassning på huset, säger Kaan Tektas.

– SEB kommer att ha ett stort cykelgarage för att underlätta för sina anställda att välja cykeln som transportmedel. Dessutom så möjliggör närheten till pendeltåget, citybanan och den kommande tunnelbanan valet att åka kollektivt hit, säger kommunikatören Pernilla Arwidson.

I samband med att SEB-huset blir klart kommer även Stjärntorget, som länkar ihop bygganden med Solna station och Mall of Scandinavia, att färdigställas. Något som gör att området binds ihop.

Hyreskontraktet med SEB sträcker sig över 20 år. Huset är utvecklat så att det går att anpassa för eventuella behov av förändringar i framtiden.

– Det krävs att det finns en flexibilitet i huset så att det fungerar över lång tid. Strukturen i huset är gjord så att man kan dela av det i mindre delar om det skulle behövas. Det kan vara så att behovet hos SEB förändras efter 20 år, där de hypotetiskt bara kan komma behöva sitta i 80 procent av huset eller att vi behöver bygga på huset ytterligare. I dag kan vi dela av huset i mindre delar om det skulle behövas. Det finns en flexibilitet i det, säger Kaan Tektas.

Hur känns det när det börjar närma sig första inflyttning?

– Det är jättespännande.

INSIKTSFULLT.

Vi är en affärsjuridisk partner som ger dig
exakt det du behöver inom fastighetsrätt.
Inget onödigt. Inget oklart.

Läs mer om oss på www.lindahl.se/ingetoklart/fastigheter

LINDAHL

■ Urbaniseringen gör att Göteborg växer. När såväl människor som bolag söker sig till västkusten skapar Serneke och NREP ett helt nytt område med plats för minst 25 000 kvadratmeter kontor.
– Vi har stor flexibilitet i varje hus, säger Patrik Lindström, vd för Serneke Projektutveckling.

Text: Axel Ohlsson

Skapar framtidens Göteborg

BILD: KARLASTADEN UTVECKLING AB/ZYNKA VIS

VÄCKER LIV. När Karlastaden utvecklas ska Lindholmen bli en viktig del av centrala Göteborg.

OMRÅDET BAKOM ÄLVSTRANDEN på Lindholmen på Hisingen såg inte mycket ut för världen när Sernekes grundare och vd Ola Serneke gjorde sina första investeringar i området.

– När jag köpte de första fastigheterna ute på Karlavagnsplatsen tyckte folk att jag var helt korkad. De förstod inte alls hur jag kunde betala åtta miljoner kronor för en fastighet där ute 2004 och inte när jag köpte de två nästa för 13 miljoner två år senare. Men jag hänvisade till att jag bara tittade på kartan och var jag trodde att det skulle växa i Göteborg, berättade Ola Serneke i en intervju med Fastighetssverige i höstas.

Nu är tongångarna annorlunda och det märks i det utvändigt slitna hus där Fredrik Karlsson och Patrik Lindström tar emot för att visa upp hur Karlastaden utvecklas. Området har fått enorm uppmärksamhet, inte minst på grund av det 240 meter höga Karlatornet som blir Sveriges högsta byggnad.

Det råder ingen tvekan om vad prestigebyggnaden betyder för området.

– Det får mycket uppmärksamhet och är naturligtvis profilbyggnaden som skapar en identitet åt området. Det skapar väldigt mycket intresse. Människor som vi träffar har hört talas om Karlatornet. För oss blir det väldigt positivt att folk är både intresserade av och engagerade i den frågan. Det ger oss en väldigt bra grund att presentera projektet vidare, säger Patrik Lindström och fortsätter:

– Karlatornet är en jätteintressant del i vårt projekt, men det är bara en av totalt sett tio byggnader. Men det är klart att det är lättare att presentera någonting när väldigt många redan känner till det.

– Det finns inte många bra exempel på höghusbyggnationer i Sverige, eller som har varit ekonomiskt lyckade. Men vi behöver inte se långt utanför Sveriges gränser för att se att det finns jättemånga lyckade höghusprojekt. Det ger oss självförtroende och vi har också valt samarbetspartners som gör detta till vardags, vilket gör att vi har knutit an kompetensen till oss för att klara detta.

ÄVEN OM KARLATORNET är symbolen utåt är hela Karlastaden mycket mer än så. Ambition från bolaget och kommunen har varit att skapa en attraktiv blandstad som lever under alla dygnets timmar.

– En av förutsättningarna för att vi ska klara den gemensamma ambitionen är att vi kan få hus med blandat innehåll så att inte fyra av husen är släckta efter klockan 18 för att det är kontor, och så blir det en död del av staden. Det är just för att kunna hitta ›

BILDER KARLASTADEN UTVECKLING AB/TOMORROW

BLANDSTAD. Med tornet som landmärke utvecklas både kontor, bostäder och service i området.

› den optimala mixen för varje huskropp. Det tror vi är viktigt för slutresultatet för området, säger Patrik Lindström.

– Känslan som vi ser framför oss med en levande blandstad är det som vi ser som den långsiktiga attraktiviteten i området. Gaturummet är attraktivt med mycket folk i rörelse, då kommer området att bli självgenererande. Folk som arbetar och bor här kommer inte att behöva åka någon annanstans. De som arbetar på de stora arbetsplatserna lockas förhoppningsvis hit för att gatumiljön och livet här blir intressant.

EN VIKTIG DEL av den blandstad man hoppas ska ge både Lindholmen och hela Hisingen ett lyft är kontorsytorna i anslutning till Lindholmen Science Park och Volvo vid Lundby. I nuläget är minst 25 000 kvadratmeter planerade som kontorsytor, men det kan blir betydligt mer än så.

– Vi har stor flexibilitet i varje hus. Vi har arbetat med väldigt många olika scenarion, det är fortfarande levande materia. Kommer det någon kontorshyresgäst som vill ta en hel byggnad och sätta sin logga där är det så klart jätteintressant och då kan vi helt plötsligt ha dubblerat antalet kontor.

– Det är planerat för 70 000 kvadratmeter kommersiella ytor. Vi har stora frihetsgrader att anpassa det efter marknaden men det har varit en av de bärande ambitionerna med det här området tillsammans med kommunen, att skapa förutsättningar för en riktigt bra blandstad.

– Då behöver det finnas en flexibilitet både i första skedet, men även över lång tid där man kan konvertera kontor till andra ytor eller tvärtom. Att man kan arbeta med innehållet i de här kvarteren över tid.

Fredrik Karlsson, affärsutvecklare på Serneke, fyller i:

– Det vi har sett generellt utifrån hur efterfrågan har varit så är det väldigt många företag som inte söker särskilt stora ytor. De förfrågningar vi fått i ett tidigt skede handlar mycket om 500 till 1 000 kvadratmeter. Då tror vi att det kan passa in väldigt bra här.

»Det centrala läget i Göteborg kan ingen ta ifrån Lindholmen. Det knyts hela tiden närmare centrum.«

– Sedan är inte Göteborg den stad som har flest huvudkontor där man fyller 20 000 kvadratmeter med en hyresgäst, men kommer sådana frågor så har vi möjlighet att titta på en lösning till det.

› **Vad är det för typ av bolag som letar kontor i området?**

– Det är bolag som verkar inom samma sektor som de som redan finns här: teknikföretag och konsulter. Vi tror att det är åt det hållet vi kommer fokusera på.

› **Ser de som är intresserade redan det här som en central del av Göteborg – eller ser de att det kommer att bli det i framtiden?**

– Det är svårt att svara på hur andra ser på saker. Men som jag uppfattar det tycker man att det är ett bra läge, att det är lätt att ta sig hit. Sedan är det många intresserade som har både kunder och samarbetspartners i närområdet. Det centrala läget i Göteborg kan ingen ta ifrån Lindholmen. Det knyts hela tiden närmare centrum, säger Patrik Lindström.

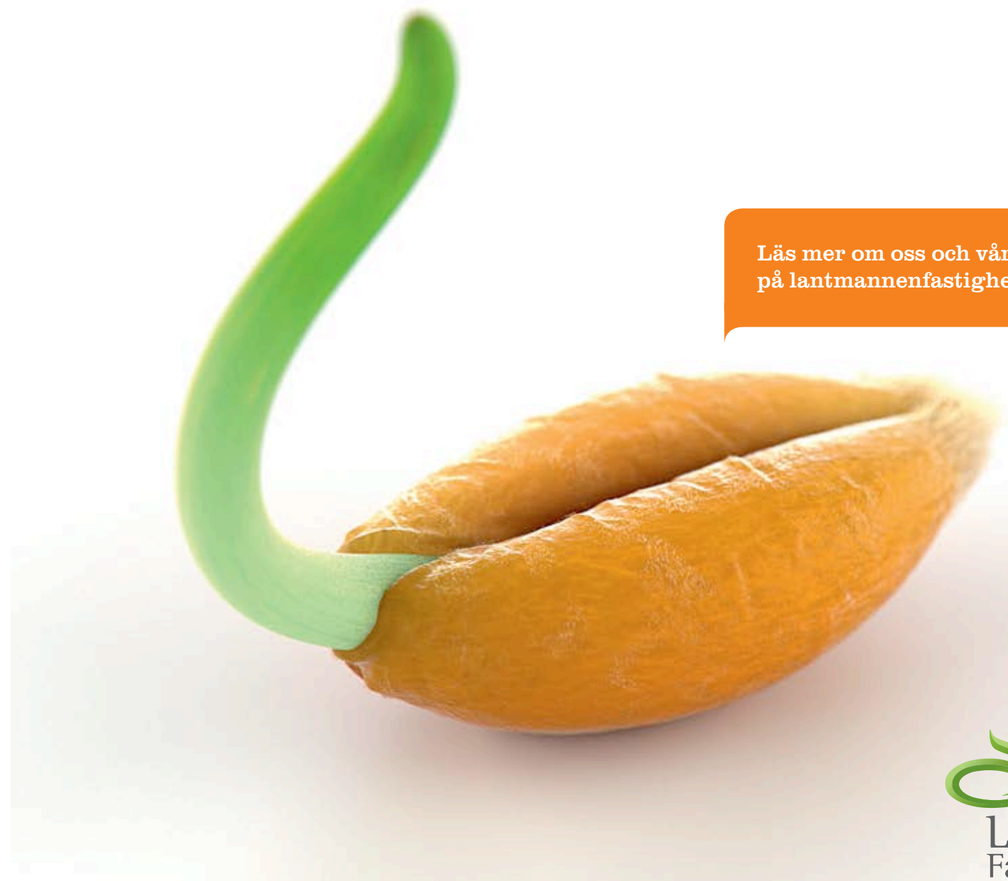
› **Hur är det att vara på plats och arbeta i ett område som är under så stor förändring?**

– Vi känner att vi har väldigt mycket kraft i vårt projekt och känner väl ungefär samma sak runt övriga projekt runtomkring oss. Det är en expansiv miljö och ett expansivt område, det tycker jag att varenda byggnad här ute visar på, säger Patrik Lindström.

– Det är ett extremt spännande projekt när man får chansen att arbeta med såhär många delar. Det är väldigt spännande att knyta ihop allting, tillägger Fredrik Karlsson.

Vi har lokaler som får dina affärer att växa

Vårt fastighetsbolag är inte som andra. Vi ägs av Sveriges bönder och är fast rotade i långsiktigt tänkande och stadig utveckling. Vi har 1 200 000 kvadratmeter lokaler på 80 orter, för kontor, butiker, produktion och lager. Med gott om plats för dig som vill odla en blomstrande verksamhet.



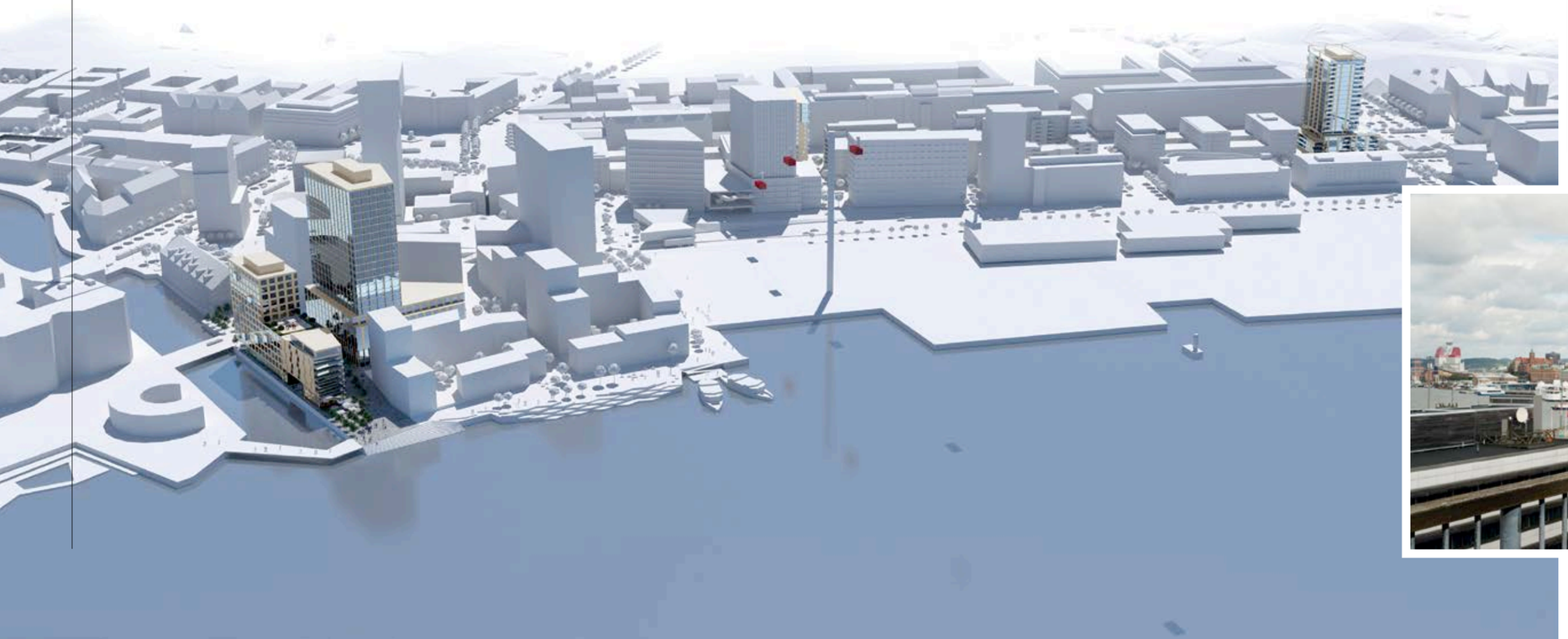
Läs mer om oss och våra objekt på lantmannenfastigheter.se

Lantmännen Fastigheter

Global Business Gate tar Göteborgs historia in i framtiden

■ Det nya området Masthuggskajen kommer att utvidga Göteborgs centrum. Inom projektet driver Elof Hansson Fastigheter ett koncept- och kontorsprojekt med rötterna i såväl moderbolagets, som Göteborgs historia – med blicken riktad mot framtiden: Global Business Gate.

– Det blir en unik miljö, designad för internationell handel, säger Lennart Hedström, vd för Elof Hansson Fastigheter. ***Text:*** Axel Ohlsson // ***Bild:*** Elof Hansson Fastigheter



ÄLVSTRANDEN PÅ FASTLANDSSIDAN av Göteborg har genom åren inte varit någon särskilt inbjudande plats. Nu är det på väg att bli ändring på det. I anslutning till Järntorget och Långgatorna utvecklas området "Masthuggskajen" av ett konsortium bestående av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus, NCC, Riksbyggen, Stena Fastigheter och Älvstranden Utveckling. Området blir en levande stadsdel, med en unik kulturtradition och en internationell atmosfär där alla känner sig välkomna. I denna miljö kommer det spektakulära Global Business Gate att ta plats, ute på en nybyggd halvö i älven.

– Vi ville skapa något i koncernens anda av internationell handel som därtill skulle handla om entreprenörskap. Dessutom ville vi göra det i ett centralt läge i Göteborg, säger Lennart Hedström.

– Och vill man bygga måste man ha en bra idé. Det slog oss ganska snabbt att en sådan kunde vara att skapa en framtidsinriktad miljö placerad i gränsytan mellan stadens tre teknikparker: Lindholmen Science Park, Johanneberg Science Park och Sahlgrenska Science Park.

GLOBAL BUSINESS GATE är tänkt att bli en hub för bolag med inriktning på internationell handel och affärer samt att öppna upp för klusterbildningar för bolag med koppling till teknikparkerna i Göteborg.

– Vi började utveckla idén och redan i tidigt skede fick den namnet Global Business Gate. Vi vill skapa en klusterbildning för att komplettera de tre parkerna. Bolagen som gör affärer av det som utvecklas i teknikparkerna finns inte samlade på någon plats. Framför allt är tanken att samla de som fokuserar på internationell handel och internationella affärer, det som är grunden i Göteborgsregionens näringsliv.

Handelskopplingen är något som ligger Elof Hansson Fastigheter varmt om hjärtat och som finns från grunden i moderbolagets DNA – precis som en annan viktig faktor.

– I projekt som det här krävs väldigt långsiktiga ägare, det går inte att byta strategi vart och vartannat år. Det stämmer väl in på oss, särskilt som vi ägs av en allmännyttig stiftelse med ändamål att främja vetenskaplig undervisning, forskning och utbildning inom det merkantila området.

– Elof Hansson betraktar sig mer som ett globalt företag än som ett Göteborgsföretag. Elof Hansson Fastigheter är bara ett av flera av affärsområden.

EN AV DE VIKTIGA FAKTORERNA för Global Business Gate är läget, med närhet till knutpunkten Järntorget. Ett läge som är på väg att bli än starkare ur kommunikationssynvinkel när den planerade linbanan byggs.

– Linbanan kommer att skapa en snabb förbindelse över älven. Den kommer att binda ihop den här delen av innerstan med Lindholmen och Lundby.

– I och med den starka geografiska placeringen stämmer hela pusslet för vår del. Läget ger en affärsmässig potential, det knyter ›

FRAMTIDEN FÖR SIG. Lennart Hedström framför det område där Global Business Gate kommer utvecklas.

LIVFULLT. Masthuggskajen blir en ny levande stadsdel nära Järntorget och Långgatorna.

»Intresset är jättestort. Göteborgs stad tycker att man lägger en efterlängtad pusselbit.«

an till vårt sätt att vilja göra affärer, och hur stadens näringslivsstruktur sett ut och hur vi tror att den kommer se ut framöver.

TOTALT PLANERAS FÖR 40 000 kvadratmeter kontorsyta i Global Business Gate. Men det är inte ytan som stått i fokus under planeringen.

– Det har varit viktigt att få en viss volym, men vi har inte varit så fokuserade på kvadratmeter utan mer på antalet personer som kan arbeta där. Global Business Gate kommer att rymma cirka 2 500 till 3 000 arbetsplatser, antalet arbetsplatser är viktigt för skapa en dynamik i fastigheten.

– Dessutom ser vi att arbetsmiljön i det här centrala och attraktiva läget är något som kommer hjälpa företagen att rekrytera duktiga medarbetare som lockas av att komma hit – och även att behålla dem i bolaget.

› **Hur har intresset varit?**

– Intresset är jättestort. Göteborgs stad tycker att man lägger en efterlängtad pusselbit. Vi har haft ganska mycket kontakter med näringslivet som tycker att det är en mycket bra idé med ett kluster kring internationell handel.

– Vi är nu inne i ett skede där vi ska inleda närmare samarbete med ett antal aktörer för att utveckla konceptet ytterligare.

Kontorshuset blir, som sagt, inte det enda som tar plats i det nya området, det byggs även ett stort antal bostäder. Och, inte minst väsentligt, för att skapa en levande stadsdel är det viktigt att utnyttja bottenplanen på byggnaderna.

– För att det ska bli en levande stadsdel är det viktigt att få dit verksamheter som kan fungera som dragare, som gör området levande, och då inte bara på kontorstid, säger Lennart Hedström.

Till dragarna räknar Elof Hansson Fastigheter även Ostindiefararen Götheborg. Båten som byggdes som en kopia av 1700-talsskeppet – men som till skillnad från originalet klarade sig hela vägen in i mål – är delvis finansierad av några av bolagen i konsortiet för Masthuggskajen.

– Den ska ligga vid kaj på nedströmssidan av halvön – men inte röra på sig. Den blir mer som ett besöksmål, säger Lennart Hedström.

UNDER HÖSTEN 2018 är det tänkt att detaljplanen ska vinna laga kraft. Förhoppningen är att Global Business Gate ska stå klar till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. Att ha ett specifikt årtal att arbeta mot ser Lennart Hedström som en fördel.

– Vi måste arbeta tillsammans. Då är det bra både för investerarna, politikerna och tjänstemännen i staden att vi kan samsas om ett gemensamt mål. Jag är övertygad om att det här kommer att bli någonting som är unikt för staden att visa upp 2021. F

NYTT KONTORSHUS I CENTRALA GÖTEBORG

Vill du jobba i framkant, med en fantastisk havsutsikt över Göteborgs hamninlopp? Nu uppför vi Brygghuset, ett kontorshus på Lindholmen med en total yta på 5000 kvm. Husets karaktär är tydlig, det kommer att sticka ut och ge ett både representativt uttryck och läge. Med fönster från golv till tak får huset den mäktigaste utblicken. Varje våningsplan är 900 kvm. Här bygger vi in lite extra, eftersom vi tror på det goda i livet. Mat- och möteskultur, miljötänk och en långsiktig relation är några byggstenar. Inflyttningen är planerad till slutet av 2018. Se planlösningar och läs arkitektens tankar på Brygghusets hemsida.

För mer information kontakta: Sven Frænkel, 0709-24 23 00, sven@lokallots.se eller Håkan Lundqvist, 031-67 87 05, hakan.lundqvist@husvarden.com

HUSVÄRDEN
Ett skål att trivas

UTSIKTSPLATS. Kontoren i Sthlm 01 kommer att få spektakulär utsikt.

En ny jätte i innerstan

■ Platserna i de två första byggnaderna i Sthlm New har gått åt som smör i solsken. Nu går Skanska in i nästa fas av jätteprojektet när man börjar bygga den 27 våningar höga skrapan Sthlm 01.

– Det är ett enormt intresse för skrapan, säger Skanskas marknadschef Anna-Maria Kääriä. ***Text:*** Axel Ohlsson // ***Bild:*** Skanska

SKANSKA ÄGDE TVÅ FASTIGHETER i det område som nu utvecklas till Sthlm New och för några år sedan bestämde man sig för att satsa ännu mer i Hammarby sjöstad.

– Vi trodde väldigt mycket på det området. Vi kände att det skulle bli Stockholms nästa heta kontorsområde. Det ligger så centralt, nära Södermalm och med fantastiska kommunikationer. Det blir ännu mer attraktivt i takt med att staden förtätas, berättar Anna-Maria Kääriä.

I ett Hammarby sjöstad som där det byggdes en stor mängd bostäder valde Skanska att söka markanvisningar om närmare 80 000 kvadratmeter för att utveckla kontor.

– Tanken har hela tiden varit att utveckla just kontor där. Det skulle vara fokus för området, säger Anna-Maria Kääriä.

Parallellt med processen för att skapa nya kontorshus har man utvecklat de två befintliga byggnaderna, Sthlm 03 och Sthlm Seaside. Intresse för de båda fastigheterna har varit massivt. Sthlm 03 är fullt uthyrd och i Sthlm Seaside finns bara en liten del vakant.

– Framför allt Sthlm Seaside har varit väldigt uppmärksammad med sitt speciella läge precis vid vattnet. Det finns nästan inget kontorshus i Stockholm som ligger så till att man i princip kan doppa tårna i vattnet, säger Anna-Maria Kääriä och tillägger:

– Att det har varit det här trycket på att få sitta i husen är ett kvitto på att vår tanke om områdets attraktivitet var som vi förutspådde.

› **Hur är det att skapa ett helt område med så många byggnader?**

– Vi är vana vid det och det är så vi vill göra. Det är jättebra att få kontroll över ett helt område så att man kan uppföra mycket samtidigt. Vi kan, och brukar ta ett helhetsgrepp om ett större område. Det är så vi utvecklat till exempel västra Kungsholmen i Stockholm.

NU GÅR SKANSKA alltså in i nästa fas av projektet som till slut ska innehålla sju stycken kontorshus. Detta när man börjar bygga den 27 våningar höga skyskrapan, Sthlm 01, som kommer bli en pendang till Folksams klassiska skrapa på andra sidan Hammarbykanalen. För att färdigställa skrapan investerar Skanska 1,3 miljarder kronor i projektet. Den tyska arkitektfirman Sauerbruch Hutton står bakom skyskrapans design.

– Vi satsar väldigt mycket på arkitekturen och på att företagen ska få ett nybyggt kontor som man får vara med och påverka väldigt mycket själva. Eftersom den ligger i ett så fritt läge kommer det bli en väldigt spektakulär utsikt som få andra platser i centrala Stockholm kan motsvara, säger Anna-Maria Kääriä. ›

Anna-Maria Kääriä.

GLÖDHETT. Sthlm New-området i Hammarby sjöstad håller på att utvecklas till ett av Stockholms hetaste kontorsområden.

»Från den stunden vi gick ut och berättade om skrapan har det ringt företag som varit intresserade och nyfikna.«

› Vad betyder det för området att få Sthlm 01 som ett landmärke?

– Det är klart att skrapan betyder mycket för området. Det har gjort att många blickar dras till det. Området skulle leva ändå, men det är klart att det är en bra hjälp. Det var därför vi ville ha en sådan byggnad och därför vände vi oss till en internationell firma, för att vi ville att den skulle sticka ut ordentligt.

INTRESSET FÖR STHLM 01 HAR – likt intresset för Sthlm 03 och Sthlm Seaside – varit enormt.

– Från den stunden vi gick ut och berättade om skrapan har det ringt företag som varit intresserade och nyfikna. Det är en spektakulär byggnad som är väldigt speciell både i form och färg vilket gör att den blir väldigt iögonfallande.

› Vad är det för typ av företag som är intresserade av att sitta i skrapan?

– Det är många kreativa företag som söker sig dit. Många av de som sitter på Söder i dag vill gärna sitta i Hammarby sjöstad. Det ligger så oerhört centralt och har samtidigt enastående kommunikationer med bara 370 meter från husets entré till Gullmarsplans tunnelbanestation. Det är många stora varumärken som söker sig till hela Sthlm New.

Poänglöst.

55% av alla kontor står tomma. Just nu.

Regus är Workspace as a Service. Som passar dina behov. Var som helst. När som helst.
Så att du kan vara effektiv. Minska riskerna. Spara pengar. Och vara mer flexibel.

Ladda ner vår app, ring oss på +46 8 5052 1077 eller gå in på regus.se/Fastighetssverige

Regus™

Kontor | Coworking | Mötesrum

©2017. Alla rättigheter förbehållna.

Järva krog möter Stockholms nya behov

BEHOVSFYLLARE. Järva krog blir en viktigt del för att fylla behovet av både bostäder och kontor i takt med att stor inflyttning till Stockholm väntas.

■ Med urbaniseringen växer Stockholm och får ett ökat behov av såväl bostäder som nya kontor. För att möta det behovet utvecklar nu NCC området Järva krog som kommer innehålla både bostäder och en stor kontorssatsning.

– När vi är stadsutvecklare har vi större muskler och intresse och kan därför bidra mer långsiktigt, både på ett socialt och ekonomiskt hållbart sätt, säger Irene Öman, kundansvarig på NCC Property Development.

Text: Axel Ohlsson // ***Bild:*** White Arkitekter

URBANISERINGSTRENDEN SKAPAR utmaningar för Stockholm. Under de kommande åren väntas en stor inflyttning till staden och framför allt de norra delarna. Där möter NCC nu behovet som krävs genom att utveckla stadsdelen Järva krog. Vid knutpunkten vid E4:an, Enköpingsvägen och järnvägen skapas en levande blandstad där 90 000 kvadratmeter ska byggas, ungefär hälften bostäder och hälften kontor och kommersiella fastigheter.

– Den stadsdelen ska innehålla det som behövs för att ha en levande stad under dygnets alla tider. Vilket innebär både bostäder, lokalhandel och service och sedan även kontor, berättar Irene Öman.

– Den största anledningen är att vi ser hur vår stad påverkas av den kraftiga inflyttningen. Men det finns inte så mycket mark här heller som man skulle kunna önska. Det vi måste titta på är den här urbaniseringstrenden att förtäta och här har vi så mycket yta att vi kan bidra med förtätning för att få en levande stadsbild.

– Solna stad har sagt att de byter ut sin befolkning ungefär vart åttonde år, det beror på att man saknar större bostäder. När ›

BILD: AXEL OHLSSON

Irene Öman, kundansvarig på NCC Property Development.

SAMHÄLLSBYGGARE. NCC vill bidra långsiktigt, både socialt och ekonomiskt hållbart.

› familjebildningen börjar finns inte så mycket att gå vidare i och då lämnar man kommunen.

– Det här är ett reellt problem för staden. Därför kommer vi möta en del av det genom att cirka en fjärdedel av lägenheter vi bygger ska vara fyror eller större. Vi kommer att utveckla hela området med hållbarhet i fokus. Det innebär att vi, i enlighet med Solna stads vision, bygger en hel stadsdel med cykling och hållbarhet i fokus. Det ska vara lätt att göra rätt i nya Järva krog.

HÅLLBARHETEN HAR STORT fokus i stadsutvecklingsprojektet i Järva krog. Men det är ingen nyhet för NCC. Hållbarhetstänket finns med i alla bolagets projekt.

– Vi driver väldigt starkt frågan kring hållbarhet, precis som många andra aktörer också gör. Här är en av de punkter och roller där vi ställer högre och högre krav på våra köpare och i sin tur också på våra hyresgäster. Att inte bara titta på de gröna frågorna kring hållbarhet, utan även på de sociala och ekonomiska.

– Till exempel är NCC först med att kunna erbjuda alla våra hyresgäster ett så kallat hållbart hyresavtal. Det är ett avtal som hjälper dig som hyresgäst att bidra till ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart samhälle. Gå från ord till handling när det kommer till inomhusmiljö, trivsel, återvinning, materialval och hälsa.

› **Hur fungerar processen och dialogen kring det hållbara?**

– Det är ingen sträcka från A till B. Det är en ständigt pågående dialog mellan oss på fastighetsutveckling och hyresgäster, både framtida och nuvarande.

»Vi kommer att utveckla hela området med hållbarhet i fokus.«

– Samtidigt är det en intern dialog hos oss med mål och krav som vi har från vår koncernledning. Att utmana och leverera hållbara lösningar. Det är någonting som finns med oss hela tiden, i alla diskussion, i alla beslut så är grunden det hållbara samhället.

NÄR MAN UTVECKLAR Järva krog innebär det också att man har sitt eget moderbolags huvudkontor att ta i beaktning. Något som kräver tydlighet under processen.

– Det betyder att vi som utvecklare måste vara oerhört starka när vi har vår dialog med vår hyresgäst NCC AB för att inte hyresgästen ska få ta för stor del utav den här stadsdelen. Det ska inte bli NCC:s kvarter, utan för oss som arbetar med utveckling kring hela området så är det en stadsdel där NCC är en stor aktör, men fortfarande en bland många andra aktörer.

– Delaktigheten i utvecklingen i Järva krog går i linje med NCC AB:s vision att vilja ta ansvar och vara med och utforma framtidens städer och stadsdelar. Här går vi från ord till handling och visar hur vi kan bidra.

BILD: NCC

■ Bostadsbristen i Sverige är ett nationellt problem. För att få till en lösning på den behövs, enligt NCC:s vd och koncernchef Peter Wågström, ett helhetsgrepp som sträcker sig både över politiska blockgränser och över många mandatperioder.

Håll bostadsdiskussionen levande

I början av januari rapporterades att Stockholms bostadskö sjudubblats på 15 år. Vid årsskiftet stod 556 000 personer i kön. Samtidigt förmedlades enligt uppgift knappt 7 000 vanliga kontrakt under förra året. Obalanserna är stora och de blir bara större.

Situationen i våra andra storstäder och i universitetsstäderna är lika pressad. Men bostadsbristen är inte längre ett storstadsfenomen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät råder bostadsbrist i 240 av landets 290 kommuner. Nästan 95 procent av Sveriges befolkning bor där det saknas bostäder. Bostadsbristen är ett nationellt fenomen.

Nu är det naturligtvis inte så att en halv miljon människor lever på gatan i Stockholm. 85 procent bor redan i Stockholms län och söker sig ett annat boende. Men en sjudubbling på 15 år är en uppenbar signal om att något inte står rätt till. Konsekvenserna för enskilda och familjer, men också för rörligheten på arbetsmarknaden och företagens rekryteringsmöjligheter, är uppenbara och kända.

Allt detta vet vi. Och det råder bred politisk enighet om att bostadsbristen är ett samhällsområde där behovet av åtgärder blir allt mer akut. Alla säger att de vill bygga mer.

ÄVEN VÄLJARNA SER PROBLEMEN. När Kantar Sifo frågar 1 000 personer hur de ser på utvecklingen och politiken inom ett drygt tjugotal samhällsområden hamnar bostadsfrågan i det absoluta bottenskiktet. Cirka 70 procent tycker att bostadspolitiken presterar dåligt.

Vi har alltså ett stort samhällsproblem, som är identifierat av politiker och väljare och som dessutom bara ser ut att växa ytterligare. Varje svensk och internationell studie av hälsotillståndet och framtidsutsikterna i svensk ekonomi lyfter fram den illa fungerande bostadsmarknaden som ett stort och växande problem för ekonomins funktionssätt. ›

JÄGARE

Namn: Peter Wågström.

Ålder: 52 år.

Bor: Danderyd.

Familj: Fru och två döttrar.

Titel: Vd och koncernchef.

På NCC sedan: 2004.

Tidigare arbetsgivare: Drott, Skanska och ABV.

Fritidsintressen: Alpint, golf, tennis, jakt.

Value realised.
nrep.com

NREP

The most consistently outperforming PERE manager worldwide[1]

+20% IRR without a single year of losses[2]

NREP is a leading Nordic private equity real estate firm focused on generating superior risk-adjusted returns for institutional investors by working with defensive value-add investment strategies and hands-on active asset management. NREP was established in 2005 and currently has total assets under management of €3.2 billion and employs more than 90 professionals across four offices in Copenhagen, Stockholm, Helsinki and Oslo.

NREP RETAIL

Pelican Self Storage

UMEUS

LOGICENTERS
INTELLIGENT LOGISTICS FACILITIES BY NREP

[1] Preqin, January 2017 [2] Gross return as of 30 June 2016

»Det är som att stå still i Mångsbodarna i Vasaloppet. Det är långt kvar. Det är dags att börja staka.«

I RÖRELSE. Det måste byggas mer och vi måste bli bättre på att utnyttja de bostäder som redan finns – rörligheten måste öka, enligt Peter Wågström.

DET RÅDER OCKSÅ stor konsensus hos expertisen kring vad som behöver göras. Det måste alldeles tydligt byggas mer, men dessutom behöver vi bli bättre på att utnyttja de bostäder som redan finns. Rörligheten måste öka.

Varför händer det då ingenting?

Det är lätt att beklaga sig och misströsta. Det är lika lätt att peka finger mot en politisk process som hela tiden tycks låsa sig och som inte mäktar med att leverera de lösningar som synes uppenbara.

MEN FRÅGAN ÄR OCKSÅ onekligen komplex. Det är viktigt att ha respekt för det. Förändringar på bostadsmarknaden kan få betydande konsekvenser för enskilda, stadsmiljön, infrastruktur och till och med det finansiella systemet. Hade detta varit en enkel politisk nöt att knäcka hade frågan varit löst.

Det behövs helhetsgrepp som sträcker sig både över politiska blockgränser och över många mandatperioder. Perspektiven när nya bostadsområden planeras och byggs är många decennier. Politikens perspektiv är ofta nödvändigtvis kortare.

DET KRÄVS ETT LÅNGSIKTIGT ledarskap och en förmåga att orka ta detta långa perspektiv, också när det har en kortsiktig kostnad. Det är lätt att sitta på läktaren och kräva det, det är en annan sak att verkligen genomföra det.

De bostadssamtal som inleddes för ett knappt år sedan och som strandade efter fyra månader är ett av många exempel på vad som händer. Jag ska inte recensera de olika sidornas agerande, men förutsättningarna för ett långsiktigt helhetsgrepp var uppenbart inte på plats.

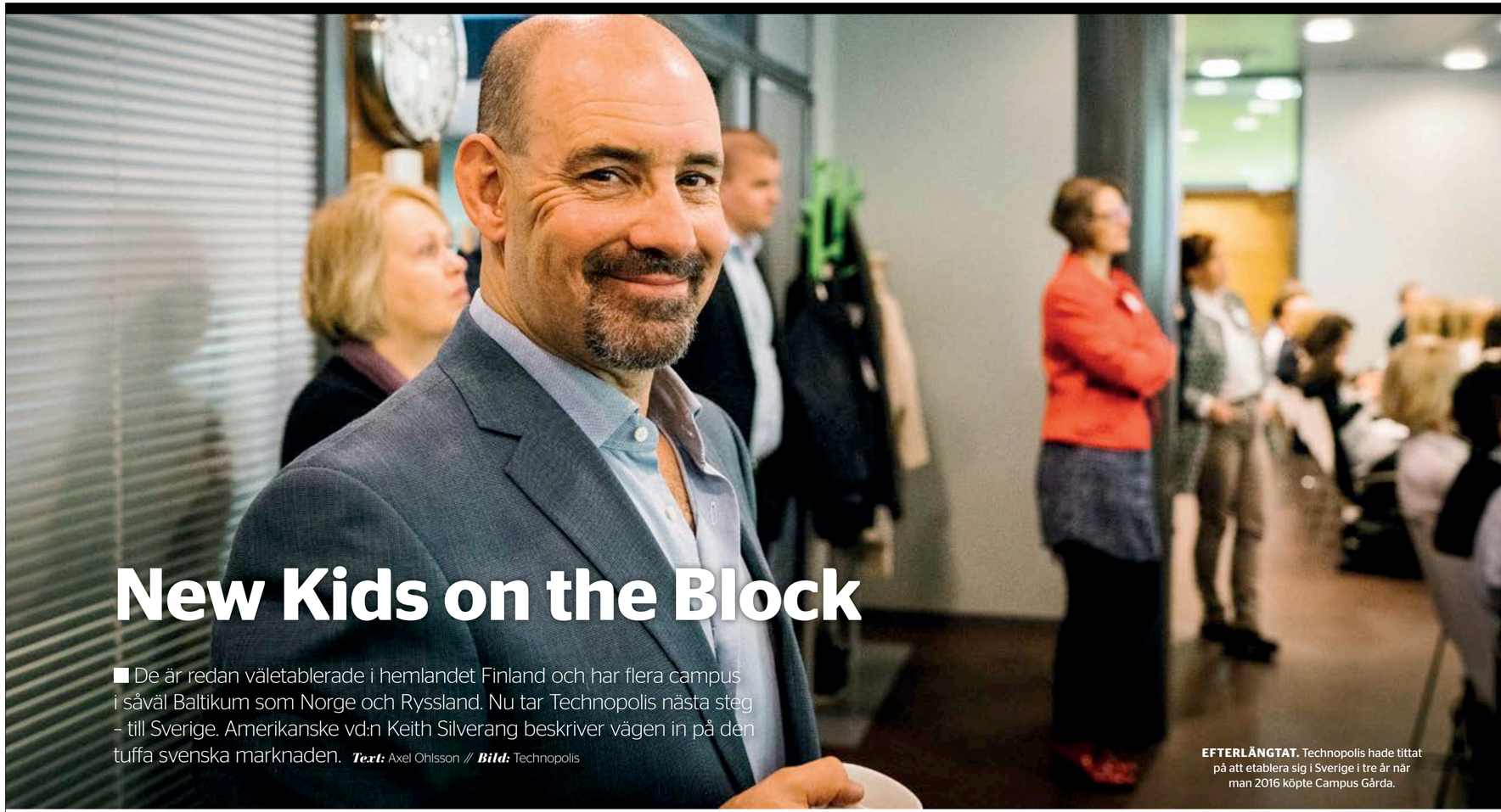
SAMTIDIGT FINNS DET LJUSGLIMTAR. Dels har både den nuvarande och den förra regeringen gjort framsteg. Det har blivit enklare att bygga och flera av de frågor som jag berört är uppe till diskussion.

Moderaternas finanspolitiske talesperson Ulf Kristersson har efterlyst en stor bostadspolitisk reform. Liknande tankar finns också på andra sidan blockgränsen. Jag tror att det är viktigt att den grytan hålls kokande och att alla inblandade tittar på konkreta reformstrategier, men också att det finns en öppenhet för vidare och resultatinriktade diskussioner. Slutar vi tänka och samtala kommer frågan aldrig att lösas.

Men mycket återstår. Just nu känns det som om vi gjort halt på en resa som måste pågå mycket länge. Det är som att stå still i Mångsbodarna i Vasaloppet. Det är långt kvar. Det är dags att börja staka.

NCC

NCC är ett av de ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen i norra Europa med en omsättning på 62 miljarder kronor och 18 000 anställda 2015. NCC är verksamt inom hela värdekedjan när det gäller att skapa miljöer för arbete, boende och kommunikation.



New Kids on the Block

■ De är redan väletablerade i hemlandet Finland och har flera campus i såväl Baltikum som Norge och Ryssland. Nu tar Technopolis nästa steg – till Sverige. Amerikanske vd:n Keith Silverang beskriver vägen in på den tuffa svenska marknaden. ***Text:*** Axel Ohlsson // ***Bild:*** Technopolis

EFTERLÄNGTAT. Technopolis hade tittat på att etablera sig i Sverige i tre år när man 2016 köpte Campus Gårda.

TECHNOPOLIS GRUNDADES FÖR 30 år sedan som en ”tillväxtmaskin” – för att växa och hjälpa sina kunder att växa – i Uleåborg. I dag har bolaget ett utbrett nätverk av affärskomplex i åtta finländska städer samt i Estland, Norge, Ryssland och Litauen.

I fjol adderade man även Sverige till den listan. Mannen som tagit Technopolis till Sverige är bolagets amerikanske vd Keith Silverang. Han flyttade till Finland för att ta sin examen 1988 och stannade sedan kvar i landet. 1997 kom han för första gången i kontakt med Technopolis när han fungerade som konsult vid bolagets börsintroduktion. Efter att ha fortsatt ha en konsultroll fram till 2003 anställdes han av Technopolis dåvarande vd Pertti Huuskonen.

– Jag är egentligen inte en fastighetsmänniska, så jag var lika överraskad som alla andra. Men jag blev anställd för att bygga en kedja inkubatorer. Technopolis hade redan börjat växa runtom i Finland genom att sätta upp inkubatorer och erbjuda dem till riskkapitalister. Det gick under namnet Technopolis Ventures och vi startade under våren 2004, säger Keith Silverang.

Han kom in på fastighetssidan i Technopolis 2006 när han blev ansvarig för bolagets Helsingforsavdelning. 2008 blev han vd för bolaget när Pertti Huuskonen lämnade och blev styrelseordförande för Technopolis.

EFTER ATT HA FÖRSÖKT komma in på den svenska marknaden sedan 2013 köpte Technopolis ifjol en kontorsfastighet på 34 300 kvadratmeter – kallad Campus Gårda – i Göteborg av Niam.

– Det handlade om tajming. Den svenska marknaden är väldigt konkurrenskraftig eftersom den är fylld av starka noterade bolag, det gör det svårt att komma in som en outsider. Och kommer du måste du ha någon värdeadderande egenskap som de lokala bolagen inte kan erbjuda.

– Den största faktorn till att det tog så lång tid var den extremt heta svenska fastighetsmarknaden som tryckte upp priserna. För en lokal aktör kan det vara bra eftersom det driver upp hyror och värde – men för en outsider som vill in gör det det svårare av exakt samma anledning. Varje gång vi var intresserad av ett objekt fanns tio andra intresserade bolag och vi var inte beredda att kompromissa med våra investeringskrav.

› **Blev det lättare att göra affären med Niam som också har verksamhet i Finland?**

– Jag skulle inte säga att det blev lättare av den anledningen. Det hade snarare att göra med att de, precis som oss, var en outsider. Så jag ser det inte som en slump att vi köpte vårt Göteborgscampus av ett bolag som inte heller tillhörde de lokala aktörerna. För vår del är Campus Gårda ganska litet, men på Göteborgsmarknaden var det ett relativt stort objekt, vilket kanske gjorde att det inte var det lättaste objektet att sälja genom auktion. Dessutom var den tidigare hyresgästens kontrakt på väg att gå ut, vilket inte heller gör det lättare för mer traditionella bolag.

– För Niam passade det att sälja till oss och göra en vinst snarare än att behålla det. Det finns expansionsmöjligheter för campuset och det kommer ta ett par år innan man kan avgöra exakt hur mycket yta som går att utveckla. Det handlar om långsiktighet och fonder har inte riktigt den tiden. Men vi som är en långsiktig aktör har tid på oss att utveckla. Så det blev en win-win-situation för både oss och Niam där de kunde göra ett avslut med en bra yield och vi kunde komma in med en rimlig värdering och fortfarande ha möjlighet att göra en bra affär i längden genom att utveckla campuset och diversifiera det över tid.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN var het under 2016, som brukligt stod Stockholm på toppen. Någonting som fick till följd att Technopolis valde Göteborg över huvudstaden.

– Jag ska inte sticka under stol med att vi hade sökt oss till Stockholm, om det hade varit ekonomiskt rimligt att ta sig dit först. Det finns en logik i att ha en bas i Stockholm, men vi styr vårt bolag från Helsingfors, så vi behöver inte ha regionala organisationer. Skulle vi ha sökt oss till Stockholm hade det krävt väldigt mycket mer tuffare värdering.

– Det handlar också om var man är i sin fastighetscykel. Vi tycker att Göteborg har framtiden för sig, medan Stockholm är hetare just nu och mycket längre fram i sin cykel. Det är svårt att veta hur länge till det kan hålla i sig, och om det gör det kan baksmällan bli mycket värre när den kommer.

– Tittar man på Göteborg har det med Volvo kommit ur en liknande kris som vi hade i Finland med Nokia. Diversifieringen av ekonomin är en pågående process och vi såg en möjlighet att vara med och bidra till det så att det blir en bredare ekonomi, där den teknikbaserade sektorn i framtiden kommer komma upp på samma nivå som fordonsindustrin och till slut passera den.

– Göteborg är dessutom ungefär samma storlek som Helsingfors, så marknaden passar oss i storlek. Men framför allt handlar det om att det finns mycket fler möjligheter för värdeaddering i Göteborg än det gör i Stockholm. Eftersom vi inte har någon särskilt geografisk ordning vi måste följa så går vi dit där vi kan addera mest värde.

ATT KOMMA SOM en outsider är tufft, men det ger också möjligheter att se saker och ting med nya ögon när det gäller att komma in på den svenska marknaden. ›

FÖRSTA PUSSELBITEN. Campus Gårda är första steget i Technopolis etablering i Göteborg.

KEITH SILVERANG

Keith Silverang (född 1961) har en MBA och har varit vd för Technopolis sedan 15 september 2008. Han har arbetat för Technopolis sedan 2004, bland annat som vice vd med ansvar för Stor-Helsingfors och vd för Technopolis Ventures. Innan dess har han varit direktör och COO för the training division på AAC Global Ltd och vd för ICS Ltd.

BOSS. Keith Silverang har varit vd för Technopolis sedan 2008.

› – Det finns många likheter men också många skillnader. Finland är inte alls dominerat av noterade bolag på samma sätt som Sverige är. Sverige har en mycket större marknad för noterade bolag, men bolagen är ofta kopplade till samma familjer. I Finland finns det bara tre listade bolag och de är listade för att det inte ska bli något korsägande med till exempel byggbolag. Så relationerna är helt annorlunda på den svenska marknaden. Marknaden är mer utvecklad och mer sofistikerad med fler noterade bolag och mycket större vertikal och horisontell integration.

– Men det finns bara plats för en skandinavisk huvudstad och det är Sverige. Investerare har inte tålamod att fokusera på mer än en nordisk marknad. Det är en stor anledning till att så mycket pengar hamnar i Sverige – brist på fantasi och lathet, säger Keith Silverang och skrattar innan han fortsätter:

– Det är lätt att gå till de svenska bolagen för de känns säkra. Sverige har ett bra varumärke.

› **Tror du att den inbördes ordningen mellan de nordiska länderna kommer fortsätta att se ut på samma sätt?**

– Om någon gigantisk finansiell kris skulle drabba Sverige, men av någon anledning inte de andra nordiska länderna – vilket är svårt att föreställa sig, så skulle Sveriges position kunna skadas. Så det är möjligt i teorin, men jag tror det är väldigt osannolikt.

– Men å andra sidan tror jag att de andra nordiska marknaderna kommer att mogna med tiden, bli mer sofistikerade och mer investerarvänliga. Så det kommer nära sig Sverige när investerarna börja titta efter andra alternativ i och med den höga värderingen i Sverige. Men ur en global synvinkel är Sverige i en helt annan klass som en kunskapsbaserad ekonomi. Så jag tror att Sverige kommer fortsätta vara dominant, men de övriga länderna – inklusive Finland – kommer närma sig. Förhållandena kommer att bli mer balanserade.

› **Sett till att Sverige dominerar den nordiska marknaden, var det viktigt för Technopolis att etablera sig här?**

– Ja. Sverige är en viktig marknad och vi vill vara starka i vår nisch – vilket inte betyder att vi behöver ha en stor marknadsandel i Sverige. Det betyder att alla våra campus i Sverige ska vara starka i sin egen nisch, och jag tycker att den svenska marknaden är stark nog att klara multipla Technopolis-campus, inte bara i Stockholm utan i de andra heta områdena också.

– Men på ett sätt är det bra om vi inte stör de stora svenska bolagen, för då stör de inte oss. Är man Jack och försöker klättra upp för bönstjälken vill det till att man smyger omkring annars kanske man blir krossad av jätten, säger Keith Silverang och skrattar på nytt.

› **Hur ser framtiden ut för Technopolis i Sverige, vad blir nästa steg?**

– Vi har vissa planer, men det är beroende av förutsättningar. Vårt mål är att göra större avtryck i Göteborg. Vi tror på den marknaden och tror att vårt koncept kan ge oss ett erkännande i Göteborg så att ryktet sprider sig i stan om att vi är passionerade kring att erbjuda bra service.

– Så vårt första steg är att bli så framgångsrika med Campus Gårda att vi kan expandera, för Göteborg är en tillräckligt stor marknad för att klara av två eller tre Technopolis-campus, antingen genom köp eller greenfield-investeringar eller en kombination av båda.

– Utöver det fortsätter vi att titta på Stockholm och Malmö och Lund både från en investeringsvinkel, men även från en coworking-vinkel.

– Vi har stor respekt för våra svenska konkurrenter och likasinnade. Vi är aggressiva och vill spela tufft, men vi är inte arroganta och vi är väldigt öppna för partnerskap – vi vill lära oss att spela en konstruktiv roll på marknaden. Förhoppningsvis kan både konkurrenter och likasinnade se Technopolis som en positiv kraft.

»Det är lätt att gå till de svenska bolagen för de känns säkra. Sverige har ett bra varumärke.«

Hur blir fastighetsåret 2017?

■ 2016 blev ett rekordår på den svenska fastighetsmarknaden – samtidigt upplevde världen flera omvälvande händelser. Vart tar marknaden vägen under 2017? Den meriterade duon Peter Wiman, analyschef på Savills, och Ylva Sarby Westman, vice vd och chef för fastighetsinvesteringar på Kungsleden, ger sin syn på framtiden. ***Text:*** Axel Ohlsson

BILD: SAVILLS

Peter Wiman, analyschef, Savills

BILD: KUNGSLEDEN

Ylva Sarby Westman, vice vd och chef för fastighetsinvesteringar, Kungsleden

› 2016 följde de två föregående åren som ett mycket starkt transaktionsår på den svenska fastighetsmarknaden. Var tror du att transaktionsvolymen 2017 landar?

Wiman

– 2016 blev med råge ett nytt rekordår med en transaktionsvolym som nådde strax över 200 miljarder, vilket var 37 miljarder mer än den tidigare toppnoteringen från 2014. Under förutsättning att inga oväntade händelser påverkar tillväxten eller det finansiella systemet så bör transaktionstakten förbli hög under 2017. Det som talar för en fortsatt god marknad är att traditionella fundamenta som ränteläget, hyresutveckling och vakansgrader ser stabila eller positiva ut på kort sikt. Vidare bör 2017 vara det sista året, innan valrörelsen drar igång under 2018, för många kommuner att sälja av fastigheter. Dessutom bör fjolårets starka marknad ha skapat behov hos många bolag av att renodla sina innehav då 2016 präglades av stora portföljaffärer. Givet detta bör transaktionsvolymen kunna uppgå till 120–140 miljarder.

Sarby Westman

– Fortsatt god transaktionsmarknad under 2017 till följd av att mycket investerarkapital är riktat mot fastigheter och att vi tror på fortsatt låga räntenivåer. Transaktionsvolymen når troligtvis inte upp till 2016 års rekordnivå men kommer sannolikt ligga på en fortsatt hög nivå under året. ›

› Vilka typer av investerare tror du kommer att finnas på köpsidan respektive säljsidan under det kommande året?

Wiman

– Den fortsatt starka marknaden innebär att projektutvecklare och byggbolag sannolikt fortsätter att sälja av projekt så tidigt som möjligt i processen. Kommuner kommer nog att passa på då 2017 blir sista öppningen för försäljningar innan 2018-års valrörelse. På köparsidan fortsätter det institutionella kapitalet att dominera. Vi förväntar oss även att de noterade bolagen fortsätter att vara aktiva på marknaden – både som köpare och säljare.

»Intresset från de utländska aktörerna är fortsatt mycket starkt.«

Sarby Westman

– Min gissning är att det både på köp- och säljsidan kommer se ut ungefär som 2016 med fortsatt brett intresse från börsbolag, fonder, utvecklare och institutioner.

› Utländska bolag som Starwood och Blackstone har de senaste åren etablerat sig starkt på den svenska fastighetsmarknaden. Hur tror du att utvecklingen för utländska aktörer på den svenska marknaden kommer att se ut 2017?

Wiman

– Intresset från de utländska aktörerna är fortsatt mycket starkt. Transaktionstempot har minskat betydligt på kärnmarknaderna i Europa i kölvattnet av Brexit-omröstningen och USA-valet, vilket kan ha gynnat Norden som ses som en safe-haven. Problemet för många utländska köpare är dock att man ofta är tvingad att (nyttja) låsa valutan, vilket är kostsamt och än mer så i ett marknadsläge där avkastningskraven är historiskt låga.

Sarby Westman

– Vi tror på ett fortsatt starkt intresse från utländska investerare på den svenska marknaden och att andelen kan komma att öka något i förhållande till tidigare. Den svenska kronan är lågt värderad och många utländska investerare är underviktade i svenska fastigheter.

› Hur tror du att bankernas syn på fastighetsfinansiering utvecklas det närmaste året?

Wiman

– Förutsatt att de finansiella marknaderna är fortsatt relativt stabila så kommer bankerna sannolikt att vara fortsatt aktiva. Vidare är behovet av belåning från andra kapitalkrävande sektorer rätt lågt, inte ›

Närproducerad fastighetsjuridik

Vårt erfarna team på fler än 50 fastighetsjurister hanterar hela spektrumet av fastighetsrelaterad rådgivning, från omfattande, komplicerade exploateringar och transaktioner till löpande frågor om hyresgästförhandlingar och myndighetskrav.

Glimstedt är en advokatbyrå med ovanligt lokal närvaro. Vi finns på 14 orter i Sverige och tre i Baltikum, vilket betyder att vi alltid är nära och kan bygga riktigt starka relationer med våra kunder på plats. Samtidigt är det aldrig långt till en specialist, eftersom vi är en fullservicebyrå med kompetens inom alla affärsjuridiska områden. Skicklighet, engagemang och stor förståelse för dig och din affär gör att vi är en stabil partner hela vägen.

Välkommen att kontakta ditt närmaste Glimstedtkontor.

www.glimstedt.se

ADVOKATFIRMAN
GLIMSTEDT

minst från de börsnoterade industriföretagen som gör goda vinster. Under 2016 noterades dels nya aktörer på finansieringsmarknaden och andra internationella aktörer som återigen startat upp svenska kontor.

Sarby Westman

– Bankerna har fortsatt god aptit på fastighetsfinansiering. Räntemarginalerna har ökat marginellt och kan komma att öka ytterligare tack vare nya kapitaliseringsregler.

Vissa tror att fastighetspriserna har toppat av, vad tror du?

Wiman

– Med tanke på mängden kapital som söker fastighetsplaceringar och den låga avkastning som lågrisk obligationer ger, så framstår fastigheter som ett fortsatt attraktivt investeringsalternativ. Det är därför inte osannolikt att vi kommer se nya lägsta noteringar inom vissa segment eller geografiska marknader.

Sarby Westman

– Jag tror att priserna kommer hållas uppe på grund av fortsatt stark fundamenta i marknaden med tillväxt och god lokalefterfrågan vilket leder till lägre vakansgrader och positiv hyresutveckling.

»Bankerna har fortsatt god aptit på fastighetsfinansiering.«

Vilka faktorer blir de viktigaste att hålla ögonen på när det gäller att förutspå vart marknaden tar vägen under året och vilka blir de största utmaningarna för branschen?

Wiman

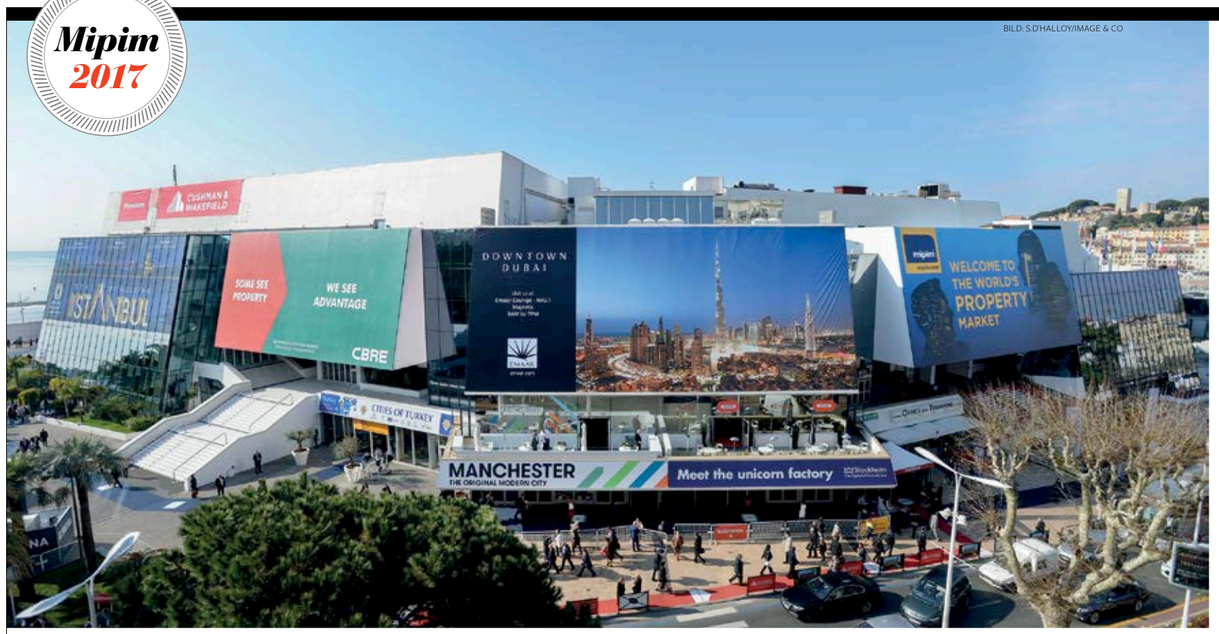
– Självklart är det viktigt att hålla koll på utvecklingen för långräntorna, då en snabb höjning av långräntorna kan leda till att kapitalet söker andra placeringsformer. Värdeutvecklingen på de större marknaderna i Europa kan även ge en indikation på vilket håll den svenska marknaden kan komma röra sig åt. Om man ser till risker så ser vi främst eventuella förändringar av lagar och skattesystem som kan hota marknadsutvecklingen. En stor utmaning för branschen är helt klart kompetensförsörjningen. Många företag uppger redan nu att rekrytering är svårt. Dessutom kommer byggandet att vara mycket högt de kommande åren, vilket ställer stor press på byggsektorn.

Sarby Westman

– Hur ekonomin utvecklas i Sverige och omvärlden och vilken påverkan det får på fundamenta såsom hyror och avkastningskrav. Den största utmaningen just nu, i ett läge med stark hyres- och transaktionsmarknad samt låga räntor, rör osäkerhet kring kommande lagändringar som berör branschen.

Mipim 2017

BILD: S.D'HALLOY/IMAGE & CO



VÄRLDSPOLITIK. De världsomvälvande händelserna med valet av Donald Trump och Brexit kommer sätta sin prägel på Mipim.

■ Årets Mipim går av stapeln 14–17 mars. Mipimgeneralen Filippo Rean berättar om årets mässa där den nya verkligheten för fastighetsbranschen kommer stå i centrum. ***Text:*** Axel Ohlsson

Framtidens utmaningar i fokus på Mipim

› **Vad får vi se för nyheter på årets Mipim?**

– Årets upplaga av Mipim kommer ha fokus på den nya verkligheten för fastigheter. En teknisk revolution, geopolitisk instabilitet och samhälleliga förändringar påverkar fastighetsbranschen runtom i hela världen. Som ett resultat av det ställs branschen inför nya utmaningar som driver den att göra affärer på hela annorlunda sätt emot tidigare – alltså, en ny verklighet, säger Filippo Rean.

– Konceptet för den nya verkligheten för fastigheter åsyftar egentligen inte ett nytt sätt att göra affärer, utan mer det nya landskap av utmaningar som uppenbarar sig för branschen under de kommande åren. Framöver kommer exempelvis jordens befolkning att uppgå till 8,3 miljarder varav 60 procent kommer att bo i städer. Hur kommer det att påverka utformning och konstruktion av städer? Det handlar också om att hushålla med resurser: hur kommer framtidens fastighetsprojekt kunna ta i beräkning att man behöver hushålla med jordens resurser samtidigt som energibehovet stiger med 40 procent och hälften av jordens befolkning kommer leva i områden brist på vatten? Globala ekonomiska och politiska skiften är en annan världsomspännande utmaning. Brexit och den nya amerikanska presidentadministrationen kommer att följas av val i Tyskland, Frankrike och Nederländerna, hur kommer dessa och kommande maktskiften att rikoschettera mot branschen och påverka investeringar, styrning och globala samarbeten? Samtidigt får man inte glömma digitaliseringens påverkan med crowdfunding, big data och internet of things när över en biljon saker snart kommer vara uppkopplade mot nätet, något som alldeles uppenbart kommer att påverka hur människor i fastighetsbranschen arbetar.

– SER MAN TILL NYA MARKNADER och länder har vi redan en väldigt bred internationell representation i utställningshallen på Mipim, bland alla stora europeiska marknader är vi glada över att kunna välkomna Malta som utställare på mässan för första gången. I stort är det inte så stor skillnad i antalet utställande länder, men det finns ändå ett stort antal ny utställare inom etablerade nationer. I den amerikanska paviljongen dyker exempelvis Florida och San Diego upp för första gången. Mellanöstern ökar sitt deltagande på Mipim med nya utställare som Al Marjan Island, Dubai Holding, Sen Pearl Project Senegal – sedan välkomnar vi även stora ny stora europeiska utställare som Madridregionen, AG Real Estate från Belgien, italienska Generali Real Estate och brittiska Terra Firma Capital Partners.

› **Du nämnde både Brexit och det amerikanska presidentvalet, hur kommer det turbulenta 2016 att påverka årets Mipim?**

– Det kommer som sagt ha en viktig del i hur man talar om den ny verkligheten och det nya klimatet i fastighetsbranchen.

– Det kommer vara på varandra följande föredrag om Brexit. Den ena kommer att ha fokus kring hur London påverkas och vad som står på spel där under det kommande post-Brexit-åren. Det andra kommer att fokusera på Brexit ur perspektiv från de europiska huvudstäderna och huruvida de är vinnare eller förlorare.

– Ett annat föredrag kommer att utvärdera hur privata och offentliga samarbeten kan öka städers värde och attraktivitet – något som är viktigare än någonsin för europiska städer sätt till kontexten. Partnerskap ger möjligheter att skapa innovativa urbana lösningar – hur kan dessa samarbetsmodeller göra livet säkrare, mer sammanlänkat och mer hållbart för invånarna i städerna? Under det här föredraget kommer experter ge exempel på hur privata och offentliga samarbeten kan förbättra växande städer världen över.

– SAMTIDIGT SOM DE HÄR föredragen kommer att ha en viktig roll på Mipim när det gäller att visa hur politiska frågor påverkar världen är Mipim också en unik mötesplats för fastighetsmänniskor från hela världen. Personligen är jag väldigt nyfiken på att prata med mässdeltagare från Storbritannien och USA och höra om deras syn på sina länders respektive situationer.

› **Har säkerheten runt Mipim ändrats efter den fruktansvärda terrorattacken i Nice förra sommaren?**

– Reed Midem, som arrangerar mässan, har högsta fokus runt säkerheten för deltagarna Mipim. Det har varit ett nära samarbete med franska myndigheter under hela året för att försäkra att man ›

När det gäller fastigheter

Vi erbjuder fastighetsägande aktörer professionell och lösningsorienterad rådgivning inom fastighetsrätt. Vår spetskompetens i kombination med engagemang, tillgänglighet och erfarenhet skapar mervärde, förutsebarhet och trygghet i er fastighetsaffär.

ADVOKATFIRMAN STEINMANN

www.steinmann.se

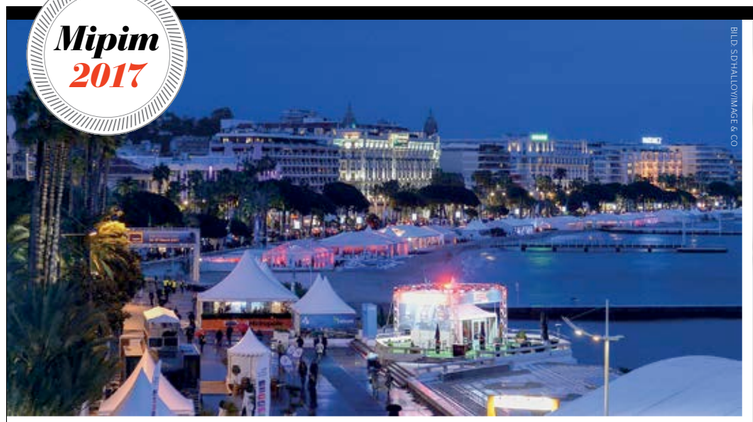


BILD: S.D'HALLOY/IMAGE & CO

BILD: S.D'HALLOY/IMAGE & CO

BILD: F. BUKALJO/IMAGE & CO

BILD: REED MIDEM

PLANERA! Planering är det viktigaste för att få ut max av sitt besök på Mipim, menar Mipimgeneralen Filippo Rean (bilden längst till höger).

gör sitt absolut yttersta för att skapa en säker omgivning för de som besöker Mipim.

– VI HAR ETT ENORMT FOKUS på säkerheten och Mipim-besökarna vet att för att komma in på området, Palais des Festivals, krävs det att man passerar säkerhetskontroller samtidigt som alla väskor som ska in på området kontrolleras av säkerhetspersonal. Utöver detta kommer Mipim att skyddas av såväl polis som säkerhetsagenter. Staden Cannes, Palais des Festivals och Reed Midem samarbetar väldigt nära när det gäller att förberedelser för säkerheten.

– Efter tragedin i Nice i juli har säkerheten vid Nice flygplats och i Cannes också ökat genom fler säkerhetsvakter, videoövervakning och särskilda system för att förhindra att bilar tar sig fram där de inte ska.

› Hur ser du på det svenska deltagandet på Mipim?

– Det svenska deltagandet är väldigt viktigt för Mipim eftersom Sverige skickar en av de tio största delegationerna till mässan. Ett föredrag – som är en del av den nordiska konferensdelen – kommer att handla om Sverige "Sweden is Innovatite Urbanisation by Sweden" (onsdag 15 mars) och kommer att arrangeras av Invest Stockholm Business Region, Business Region Göteborg och Malmö stad. Den svenska marknaden slog transaktionsrekord under 2016 med transaktioner för över 200 miljarder kronor, samtidigt raknades Sverige som ett av världens mest hållbara länder under 2015. Sverige lyckas kombinera innovationer med hållbarhet samtidigt som man växer, därigenom attraherar man investerare.

› Vilken är dina bästa tips för att få ut så mycket som möjligt av sitt besök på Mipim?

– Förberedelser är nyckeln. Varje bolag måste förstå vad man har för mål med sitt besök när man åker till Mipim och ägna veckorna innan till att förbereda hur man ska lägga upp sin vecka för att uppnå målen. Vill man öka medvetenheten om sitt varumärke är det bra att arrangera press- och nätverksevent. Letar en stad efter investerare ska man identifiera dessa i förväg och boka in möten. Mipim erbjuder en fantastisk tjänst för att maximera sina möten i förväg: en databas med alla namn och kontaktuppgifter på deltagarna. Missa inte möjligheten att använda den!

– NÄR MAN VÄL ÄR DÄR finns så klart affärsdelen av eventet med mängder av föredrag och intressanta diskussioner. Mipim vill göra allt man kan för att deltagarna ska få ut så mycket som möjligt av sitt besök genom att hjälpa dem med hitta likasinnade och möjliga partners. För att hjälpa till med nätverkande anordnar vi event på plats som är dedikerade till olika segment såsom sjukvård, logistik och hotell och turism. De eventen ger unika möjligheter att skapa ny kontakter. Även här rekommenderas noggrann planering för att få ut max.

– Och sist men inte minst, använd bekväma skor!

VI KAN LOGISTIKFASTIGHETER PÅ MILLIMETERN!

JUST NU HAR VI UTVECKLINGS-POTENTIAL I BÅDE TORSVIK OCH BRUNNA

OM MAN SKA UTVECKLA NORDENS STÖRSTA LOGISTIK-PORTFÖLJ DE KOMMANDE 30 ÅREN, SÅ ÄR DET BRA ATT VARA GREEN BUILDING CERTIFIERAD.

GREENBUILDING

Vi bygger enligt EU Green Buildings klassificering vilket betyder en energiförbrukning som är 25% lägre än de riktlinjer som lagen anvisar. Inkluderar t.ex. fjärrvärme, 200 mm isolering i ytterväggar och tak för goda termiska egenskaper samt rörelsestyrd belysning etc, vilka minskar CO_2 utsläppen avsevärt.

Med mer än 1 miljon kvadratmeter modern logistikyta så är vi Nordens största ägare och utvecklare av effektivare och intelligenta logistikfastigheter. Det ger våra hyresgäster smidighet som konkurrenskraft plus energibesparande design som bidrar till regionens hållbarhet. Summan av detta gör att vi kan erbjuda lägre hyror. Vi kallar det för intelligent logistics facilities.

Vi är en långsiktig och uthållig aktör som vill bidra till ett hållbart Norden. Vi utvecklar, uppgraderar och effektiviserar för att i decennier framöver ha de modernaste och mest relevanta anläggningarna för en logistikbransch i ständig förändring.

Följ med oss på www.logicenters.com mot ett hållbart växande logistiknätverk!

Kontakta Jonas Kennerhed | 020-678 100 | jonas.kennerhed@nrep.se

LOGICENTERS
INTELLIGENT LOGISTICS FACILITIES BY NREP

LOGICENTERS HAR EN ÅRLIG OMSÄTTNING PÅ 500+ MILJONER KRONOR OCH FÖRVALTAR MODERNA LOGISTIKFASTIGHETER VÄRDA ÖVER 8 MILJARDER KRONOR PÅ EN YTA SOM ÄR STÖRRE ÄN 1 MILJON KVADRATMETER. VÅR NORDISKA FÖRVALTNINGSORGANISATION HAR MER ÄN 10 ÅRS ERFARENHET AV UTVECKLING OCH FÖRVALTNING AV TOPPMODERNA LOGISTIKFASTIGHETER I SVERIGE, DANMARK, FINLAND OCH NORGE. GENOM VÅR LEDANDE POSITION ÄR VI IDAG EN ETABLERAD PARTNER FÖR NÅGRA AV DE FRÄMSTA AKTÖRERNA INOM TREDJEPARTSLOGISTIK. VÅRA FASTIGHETER ÄGS GEMENSAMT AV ETT FLERTAL FONDER SOM FÖRVALTAS AV NREP.

Topp 10 nettoköpare av fastigheter 2016

Uppgifterna är framtagna av Newsec. ***Text:*** Axel Ohlsson

Topp 10 // Nettoköpare

1 Castellum

Vd: Henrik Saxborn.

Volym: 15,5 miljarder kronor.

Castellums förvärv av Norrporten var den näst största fastighetsaffären genom tiderna i Sverige. Köpeskillingen uppgick till 26 miljarder kronor, varav 22 miljarder kronor i Sverige, och därefter har Castellum sålt av en del fastigheter från portföljen. Norrporten ägde fastigheter runt om i Sverige och i Köpenhamn. Castellum har därefter valt att sälja delar av den förvärvade portföljen och har lämnat Luleå, Umeå och Östersund.

2 Samhällsbyggnadsbolaget

Vd: Ilija Batljan.

Volym: 11,0 miljarder kronor.

Nybildade Samhällsbyggnadsbolaget tog snabbt plats på transaktionsmarknaden och har under året nettoköpt fastigheter för cirka 11 miljarder kronor runt om i Sverige. Utöver Sverige har SBB även förvärvat en fastighet i Norge. Bland bolagets större transaktioner under året är förvärvet av Högkullen Omsorgsfastigheter på cirka 1,8 miljarder kronor, ett större portföljförvärv om 35 fastigheter från Hemsö för 1,5 miljarder kronor och köpet av Kuststaden Fastigheter värt 1,2 miljarder kronor.

3 Willhem

Vd: Mikael Granath.

Volym: 8,8 miljarder kronor.

Genom två större förvärv från Akelius summerade till 7,8 mdkr samt köp från NCC och Bonava tar Willhem sig upp till en tredje plats i denna lista. Företagets största förvärv i år var köpet av ett större bestånd bestående av cirka 4 300 hyreslägenheter i Göteborgsområdet för fem miljarder kronor från Akelius. Willhems andra förvärv från Akelius var köpet av 1 763 hyreslägenheter i Halmstad och Eskilstuna till ett värde om 2,8 miljarder kronor.

4. Blackstone

Vd: Stephen Schwarzman.

Volym: 5,4 miljarder kronor.

Blackstone har varit inblandade i flera stora transaktioner under året. I två steg har det amerikanska private equity-bolaget förvärvat cirka 65 procent av rösträtterna och 55 procent av aktiekapitalet i D. Carnegie & Co, ett bolag med ett fastighetsbestånd värderat till 15,2 miljarder kronor. Blackstone har även sålt i Linköping och Östersund till ett värde om 2,9 miljarder kronor. Utöver dessa affärer har bolaget även gjort affärer i olika joint ventures med bland annat Areim.

5. Diös

Vd: Knut Rost.

Volym: 4,4 miljarder kronor.

Diös tog under året del av Norrportenportföljen genom förvärvet av 32 fastigheter från Castellum. Fastigheterna är belägna i Sundsvall, Umeå och Luleå. Affären är 2016 års fjärde största transaktion. Fastigheterna innehåller främst kontor och butiker samt bostäder.

6. Balder

Vd: Erik Selin.

Volym: 4,2 miljarder kronor.

Balder förvärvade samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighets AB för 4,2 miljarder kronor i september. Fastigheterna är spridda över Sverige där Stockholm och Göteborg står för större delen av fastighetsvärdet. Utöver volymen nämnd ovan har Balder gjort större affärer i JV tillsammans med Tredje AP-fonden samt i det nybildade Rosengårds Fastighets AB.

7. Intea

Vd: Henrik Lindekrantz.

Volym: 3,7 miljarder kronor.

Intea har i tre affärer förvärvat fastigheter för cirka 3,7 miljarder kronor i Östersund, Linköping och Halmstad. Företaget, som grundades 2015, äger samhällsfastigheter och några av hyresgästerna är Högskolan i Halmstad, Mittuniversitetet och Domstolsverket.

8. Union Investment Real Estate

Vd: Dr. Reinhard Kutscher.

Volym: 3,4 miljarder kronor.

Det tyska bolaget Union Investment har under 2016 förvärvat två nyproducerade kontorsfastigheter i Arenastaden utanför Stockholm från Fabege. Det gäller fastigheterna Uarda 5 och 7 med en total volym om cirka 119 000 kvadratmeter.

9. Platzer

Vd: Per-Gunnar Persson.

Volym: 3,2 miljarder kronor.

Genom förvärvet av Volvos fastighetsportfölj i Göteborgsområdet tar sig Platzer in på nionde plats på listan. Volvokoncernen hyr i dagsläget cirka 50 procent av ytan. Förvärvet innebär att Platzer tar klivet in i logistiksegmentet.

10. Storebrand

Vd: Marita Loft.

Volym: 3,2 miljarder kronor.

Det norska pensionsbolaget Storebrand har under året förvärvat fastigheter i fem olika affärer. Den största transaktionen var bolagets köp av Skanskas 17 våningar höga hotell- och kontorsbyggnad i Hagastaden i Stockholm. Elite Hotels kommer hyra elva våningar och Stockholm Läns Landsting hyr resterande fem våningar. Byggnaden är fortfarande under produktion och beräknas stå färdig i slutet av 2017.

3 SAKER DU INTE VISSTE OM CEDERQUIST.

Paper art made by Anton Thorsson / Söderberg Agentur.

VI DELAR MED OSS.

Vår fasta övertygelse är att en kunnig kund är en trygg och nöjd kund. Därför ser vi till att du får ta del av vårt interna utbildningsprogram. För samtidigt som du får en större juridisk kunskap och därmed blir en effektivare beställare, får vi också en bättre insikt i vad just du behöver hjälp med. En klassisk win-win, om vi får säga det själva.

EN RIKTIG GLOBETROTTER...

Säkert har du någon gång sett vår väska. Kanske i kön på närbutiken. Eller på en flygplats i Indien. På det viset har den kommit att symbolisera Cederquist i stort: precis som vår väska, hittar du nämligen oss över hela världen. Vi vet att det behövs, för i dag är stora som små företag aktörer på en internationell marknad. Därför ser vi också till att vara det, med hjälp av utvalda samarbetsbyråer i alla världens hörn.

...MED BARA ETT KONTOR.

Även om vi genom våra samarbeten har kompetens att jobba över hela världen är vi stolta över att vara en lokal advokatfirma. Det ger nämligen ett mycket effektivare lagarbete, där den interna dynamiken och flexibiliteten bevaras. Där vi har stenkoll på vår interna kunskap. Och där beslutsvägarna blir mycket snabbare. Kort sagt: smidigare för oss och bättre för dig.

CEDERQUIST.SE

CEDERQUIST

Tar nästa steg i livet

Han har flytt från kriget på Balkan, tagit flera universitetsexamen, varit kommunalpolitiker och både byggt upp och fått sparken från Rikshem – nu tar *Ilija Batljan* nästa steg i livet med egna bolaget Samhällsbyggnadsbolaget (SBB).

Text: Axel Ohlsson // ***Bild:*** David Schmidt/Pixprovider

I början av 2000-talet, efter drygt 40 år av turnerande, ändrade den blivande Nobelpristagaren i litteratur, Bob Dylan, sin introduktion inför sina liveframträdanden. Efter att ha roats av en recension av Jeff Miers i Buffalo News lät Dylan läsa upp den säregna genomgång av hans liv och hur han påverkat musiken och från 60-, 70-, 80- och 90-talet innan det avslutades med det klassiska: ”Ladies and gentlemen, please welcome Columbia recording artist Bob Dylan.”

EN LIKNANDE PRESENTATION skulle kunna göras av Ilija Batljan när han kliver in på SBB:s kontor högst upp på Strandvägen: ”Den tidigare fotbollstalangen och studentordföranden som flydde kriget på Balken och blev politiker och företagsledare i Sverige nu i färd att bygga upp sitt drömprojekt.”

– Jag är född och uppväxt i Montenegro. Där utbildade jag mig till programmerare och läste ekonomi på universitet. Sedan flyttade jag till Mostar i Bosnien för att studera ekonomi och för att spela fotboll, berättar Ilija Batljan.

> »Fotboll är en väldigt bra skola när det gäller att prestera och att utvecklas. För mig är det en unik idrott.«

– Jag skulle spela för Lokomotiva som var ett division 2-lag. Mostar hade ett elitlag som hette Velez och Lokomotiva fungerade som en plantskola för dem.

– Men jag var ung och kom som junior efter att ha varit skyttekung i min lilla liga i Montenegro. Jag var lite kaxig och kanske lite för festsugen för att min fotbollskarriär skulle ta nästa steg, så det blev inte mycket av det, säger Ilija Batljan och skrattar till.

MEN ÄVEN OM HAN aldrig nådde den jugoslaviska högstaligan har fotbollen fortsatt ha stor betydelse för Ilija Batljan.

– Fotboll är en fantastisk idrott eftersom det är en kombination av teamwork och individuella prestationer. Det är också en del av tjusningen – det räcker inte med det artistiska utan det krävs även väldigt mycket hårt arbete. Så fotboll är en väldigt bra skola när det gäller att prestera och att utvecklas. För mig är det en unik idrott.

› **Var det några av dina lagkamrater i Lokomotiva som nådde upp till högstaligan eller landslaget?**

– Det var några som gick vidare i sina karriärer. ›

GÅR VIDARE. Ilija Batljan klassar sin förmåga att inte älta saker som en av sina främsta styrkor i livet.

»Jag har en viktig egenskap i att jag inte håller på att älta saker och lägger väldigt lite krut på det som har varit.«

Men det här var på den tiden när gamla Jugoslavien fortfarande var intakt. Sedan blev det krig, så där blev det ett glapp när det gäller den generationen fotbollsspelare.

DET KRIG SOM bröt ut i det forna Jugoslavien ställde Ilija Batljans liv på ända. Blott 26 år gammal tvingades han på flykt tillsammans med sin fru och deras tio månader gamla dotter.

– När kriget började bodde jag och min fru i Mostar. Efter drygt ett år av krig lyckades vi fly, då hade alla länder stängt sina gränser. Det var bara Sverige, Danmark och Norge som fanns kvar. Vi kom till Polen till en hamn som heter Świnoujście, därifrån gick färjorna till Danmark och Sverige. Folk valde, men för oss handlade det bara om vart den första färjan gick. Första färjan gick till Sverige, annars kunde man ha blivit dansk, säger Ilija Batljan och skrattar till innan han fortsätter i allvarlig ton:

– Det var för jävligt. Det är en exceptionell händelse när man är i krig och ska fly utan att veta var man ska ta vägen. Det blir både en fysisk utmattning men det krävs samtidigt en mental styrka för att greppa det hela.

Hur är det att tänka tillbaka på i dag?

– Jag har en viktig egenskap i att jag inte håller på att älta saker och lägger väldigt lite krut på det som har varit. Men det är klart att nu i samband med alla flyktingströmmar har man blivit påmind om det. Men det gäller att fortsätta framåt.

EFTER EN TID på flyktingförläggning hamnade familjen Batljan i Nynäshamn. Där har man blivit kvar sedan dess.

– Nynäshamn betyder väldigt mycket för mig. Det är min stad och min hemmaplan och är väldigt vackert med fantastisk natur och skärgårdsmiljö. Jag arbetar väldigt mycket så det betyder mycket att kunna komma hem dit och umgås med familjen. Min familj är alltid det som är viktigast för mig.

Med utgångspunkt i Nynäshamn tog sig Ilija Batljan vid ankomsten till Sverige in till Stockholm. Han jobbade stenhårt och lärde sig det nya språket väldigt snabbt.

– Jag var ordförande i studentförbundet och kämpade för fred. Därför blev kriget väldigt personligt. När vi lyckades fly och rädda oss bad jag i stort sett Balkan att dra åt helvete och tänkte att jag skulle bygga min egen framtid någon annan stans.

– Det gjorde att jag var väldigt fokuserad och började arbeta hårt direkt för att lära mig språket. Jag tycker att språket är extremt viktigt oavsett var man befinner sig – i min situation var det livsnödvändigt.

EFTER BARA TRE ÅR i Sverige tog han kandidatexamen på Stockholms universitet med nationalekonomi och statistik som huvudämne. Tanken var att fortsätta forska om arbetsmarknadsekonomi, men i stället fick han en praktikplats på regeringskansliet på Socialdepartementets analysavdelning.

– Jag blev kvar på regeringskansliet i nästan tio år. Jag gjort det mesta förutom att vara minister och vaktmästare – men i stort sett allt där emellan. Jag har varit utredningssekreterare, jag har varit ordförande i arbetsgrupper, jag har varit departementssekreterare och departementsråd och analyschef.

– Sedan under tiden bytte jag fokus från arbetsmarknadsekonomi till demografi och äldreomsorg, framför allt utifrån frågan kring framtida behov av vård och omsorg.

PRAKTIKPLATSEN I REGERINGSKANSLIET blev Ilija Batljans första smak på svensk politik – men långt ifrån den sista. Under lång tid var han engagerad lokalpolitiker för Socialdemokraterna i hemorten Nynäshamn.

– Att jag blev politiskt aktiv berodde på att jag var förbannad på att pendeltåget från Nynäshamn aldrig kom i tid.

– Nynäshamn är en stad där socialdemokratin historiskt har haft en stark position. Mina grundläggande värderingar är – utifrån min definition av socialdemokratin – starkt socialdemokratiska; jag tror att det är viktigt att alla människor kan få bra förutsättningar för att förverkliga sina egna drömmar. Givet mina grundläggande värderingar blev det en naturlig reaktion att jag engagerade mig i Socialdemo-

BILD: HENRIK EKBERG

HOPPAS PÅ EN TESLA

Namn: Ilija Batljan.
Ålder: 49 år.
Familj: Fru och dotter.
Bor: Nynäshamn.
Uppväxt: Kolašin i Montenegro.
Tjänar: "Tjänar bra."
Kör: "Jag har kört en Toyota Prius i många år, nu hoppas jag snart kunna byta till en Tesla."
Läser: Dagstidningar och biografier.
Lyssnar på: "Det är oftast min dotter som bestämmer vad jag får lyssna på. Men jag gillar Lena Philipsson."
Tittar på: "Jag är stor nyhetskonsument och ser både svenska och internationella nyhetsprogram."

TALANG. Ilija Batljan nådde aldrig den högsta nivån på planen, men det brinnande intresset för fotboll finns fortfarande kvar.

Tre röster om Ilija Batljan

1

BILD: STEFAN TELL

Hans Runesten
Styrelsemedlem i SBB och medgrundare av Sagax.

"Ilija är en mycket begåvad, stor entreprenör med ett exceptionellt driv som samtidigt är ödmjuk och har en varm personlighet."

2

BILD: PRIVAT

Tommy Söderblom
Partikamrat, vän och mångårig kollega till Ilija Batljan i Nynäshamns kommunfullmäktige.

"Ilija är väldigt handlingskraftig och väldigt mångsidigt kunnig samtidigt som han har ett djupt socialt sinnelag och är omtänksam. Jag minns särskilt när besluten om nedläggningen av Ericssons verksamhet kom, då var Ilija i Bryssel på något uppdrag men när han fick höra om Ericsson så vände han hem direkt för att ta hand om situationen som drabbat Nynäshamns invånare. Han har alltid varit väldigt mån om människorna i Nynäshamn."

»Privat är han väldigt charmerande och omtänksam, det är alltid roligt att vara med honom för han är så försynt och trevlig.«

3

BILD: CATELLA

Lennart Schuss
Styrelseordförande i SBB och medgrundare av Catella Corporate Finance och Gimmel Fastigheter.

"Som affärsman är Ilija otroligt kreativ och dessutom har han full koll på alla detaljer i en affär, vilket är väldigt imponerande. Privat är han väldigt charmerande och omtänksam, det är alltid roligt att vara med honom för han är så försynt och trevlig. Det är en ganska ovanlig kombination att vara så kreativ och skapa ett så stort bolag samtidigt som man är så ödmjuk och hänsynsfull mot sin omgivning."

IRRITERAD. Ständiga förseningar i pendeltågstrafiken mellan Nynäshamn och Stockholm gjorde Ilija Batljan så irriterad att han valde att kliva in på den politiska scenen.

› kraterna med syfte att förbättra pendeltågstrafiken.

– Bland de största politiska frågorna för min del handlade om utbyggnad av motorvägen till Nynäshamn. Vilket jag lyckades med att förhandla fram så att vi fick fyrfilig motorväg hela vägen. Det är de frågorna som har spelat störst roll för mitt politiska engagemang.

› **Har du varit sugen på att ta ett ytterligare steg och få en ministerpost?**

– Nej, jag tycker att jag har haft den finaste politiska posten man kan ha: kommunstyrelsens ordförande. Det vill säga att man är den högst ansvariga politikern för sitt eget samhälle.

– Jag har aldrig sett politiken som en karriärväg. Utan jag har sett det som en samhällstjänst där man är med och utvecklar samhället. Jag har suttit i kommunfullmäktige i 16 år, jag har suttit i kommunstyrelsen i tolv år, jag har varit kommunstyrelsens ordförande och landstingsråd i sex och ett halvt år. Jag har gjort min beskärda del av samhällsengagemang.

I DAG FINNS ILIJA BATLJAN inte kvar inom politiken. I stället är han vd för SBB där han vill bygga upp vad han själv kallar Nordens bästa bolag för bostäder och samhällsfastigheter.

En dröm som var på väg att bli verklig för flera år sedan.

– Efter valet 2010 ville jag starta mitt eget bolag. Jag träffade Hans Andersson, som då var vd för Fjärde AP-fonden, och presenterade vad jag ville göra.

– Han tyckte om tanken på ett fastighetsbolag för samhällsfastigheter och sa att man precis köpt ett antal bostadsfastigheter ihop med Jan-Erik Höjvall. Jag fick frågan om att träffa honom och känna om vi fungerade ihop – skulle vi inte trivas med varandra sa han att han visste vilka investerare jag kunde kontakta. Så jag träffade Höjvall och gillade honom, jag tyckte att han var väldigt kunnig kring bostadsfastigheter och beslutade att vi skulle köra ihop.

– Sedan byggde vi upp Rikshem till 36 miljarder och levererade en fantastiskt bra avkastning till aktieägarna, så bra att vi fick pris för den.

TIDEN PÅ RIKSHEM fick dock ett abrupt slut. I december 2015 fick Ilija Batljan sparken från posten som vice vd efter att ha gjort fastighetsaffärer vid sidan av bolaget.

– Jag höll ett Rotary-föredrag för ett tag sedan och sa att: ”Det är hälsosamt att få sparken”. Många skulle behöva få den upplevelsen för det är då man börjar fundera på vad man egentligen vill göra.

› **Hur ser du på slutet som blev på Rikshem?**

– Det är klart att jag inte tycker att det sättet var varken rimligt eller befogat. Men samtidigt, jag är tillräckligt gammal för att veta att som vd eller vice vd ska man bara kunna finna sig i att styrelsen inte känner förtroende för en.

– Nu när frågan har blivit synad i sömmarna och jag har blivit friad så känns det så klart bra och det känns bra i efterhand att det har utretts. Den enda gången den här frågan kommer är när du eller någon annan journalist ställer den.

– Jag är stolt över vad vi åstadkom med Rikshem. Det är ett fantastiskt bolag med fantastiska medarbetare och väldigt fina underliggande tillgångar som kommer att ge avkastning i många år framöver.

Efter att ha lämnat Rikshem bakom sig startade Ilija Batljan upp SBB och sedan starten har det varit full fart och de stora investeringarna har avlöst varandra.

– Vi har ett fantastiskt team med många av mina kollegor som var med när vi byggde upp Rikshem. Samtidigt har vi haft bra uppbackning och har fått med oss väldigt mycket fastighets- ›

Tio snabba frågor

1. **Vad gör dig arg?** »Orättvisor och falskt spel.«
2. **Tror du på Gud?** »Jag tror på Gud på det sättet att jag brukar säga ”med Guds hjälp”. Jag är varken ateist eller troende, utan något mittemellan.«
3. **Har du någon livsfilosofi?** »Man ska inte älta saker – varje dag ger nya möjligheter.«
4. **Vilken är din största extravagans?** »Fin grappa.«
5. **Hur träffade du din fru?** »På universitetet.«
6. **När vinner ditt favoritlag Djurgården SM-guld i fotboll nästa gång?** »Jag tror det kan bli om två år.«
7. **Vilken är din favoritpryl?** »Mina hörlurar. Dem har jag alltid med mig.«
8. **Hur ser en perfekt dag ut för dig?** »Att vara med min familj och göra en bra affär. Den kombinationen är överlägsen.«
9. **Vilken person – levande eller död – skulle du helst vilja träffa?** »Jag skulle gärna vilja träffa Nelson Mandela.«
10. **Vilken plats på Balkan borde alla besöka?** »Hvar. En ö utanför Split som är en av världens vackraste öar.«

LAGKAPTEN. Efter tiden på Rikshem är Ilija Batljan nu ledare för egna bolaget SBB:s satsning.

Hela Sveriges ledande rådgivare i över 20 år

STRATEGISK RÅDGIVNING & ANALYS

VÄRDERING

FASTIGHETSUTVECKLING & SAMHÄLLSBYGGNAD

FÖRVALTNINGSRÅDGIVNING

TRANSAKTIONER & UTHYRNING

NAI Svefa
fasticon SENSA

LURIG. Ilija Batljan har alltid sina hörlurar nära till hands.

»Starta egna verksamheter. Det är både en utmaning och en stimulans varje dag.«

folk som tidigare varit med och byggt upp sina bolag och som är väldigt kunniga kring branschen. Kombinationen att ha ett fantastiskt bra team operativt och samtidigt ha en väldigt stor uppbackning ifrån ägarna skapar goda förutsättningar för oss att fortsätta utvecklas.

– Nu har vi när vi går till börsen har vi cirka elva miljarder i fastighetsbestånd och vi pratar om att vi innan sommaren beräknas ha 14–15 miljarder i fastigheter och därmed också ha en väldigt stark bas för att kunna fortsätta vår resa.

– Vi har en fantastisk potential i bolaget. Vi har nu pågående detaljplanering för mellan 400 000 och 500 000 BTA. Det som man ser är bostäder och samhällsfastigheter, men under ytan finns också en väldigt stor byggrättsportfölj som vi kommer att utveckla de närmaste åren.

› **Var tanken från början att ha den höga investeringstakten från start?**

– Fastigheter är en volymfråga för att man ska kunna ha de resurser och de funktioner man behöver.

› **Ni har investerat i många mindre orter i Sverige, har det varit en strategi?**

– I slutet av dagen kommer en stor del av våra värden att finnas i Stockholm, Göteborg, Malmö, Oslo och Kristiansand. De stora städerna i Norden. Men samtidigt tycker vi att det är viktigt att man finns i regionsstäder och mindre städer.

INTÅGET PÅ BÖRSEN sker genom ett omvänt förvärv där Effnettplattformen köpte samtliga aktier i SBB.

– Effnetplattformen har 4 000 aktieägare med en lång historia som ägt fastighetsbolag, alltifrån att det var en stor del av de aktieägarna som var med när Sagax grundades.

– På det sättet har det varit ett naturligt val för oss. Vi ville ha en bra spridning och tycker att vi kan bygga upp Nordens bästa bolag för bostäder och samhällsfastigheter. Då är det väldigt viktigt att vi får en bred aktiebas. Det är därför vi gör så här.

Det är inte bara den transaktionstakten och börsnoteringen som rönt uppmärksamhet för bolaget. Det har även investerarna, där stora fastighetsnamn som Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson märks.

– Jag tycker framför allt att jag har ett stort utbyte att diskutera med dem – precis som med andra stora fastighetsägare som inte är delägare hos oss – eftersom det är otroligt viktigt att man är nyfiken och vill lära sig nya saker. De två har gjort otroligt mycket för branschen och har varit igenom väldigt mycket, så det finns väldigt mycket att lära sig.

› **Har du någon målsättning för hur högt bolaget ska nå innan du känner att det kommit på plats?**

– Vi har sagt från början att vi ska bygga upp ett bolag som åtminstone ska ha 20–25 miljarder kronor i fastigheter. Det är vår femårsplan.

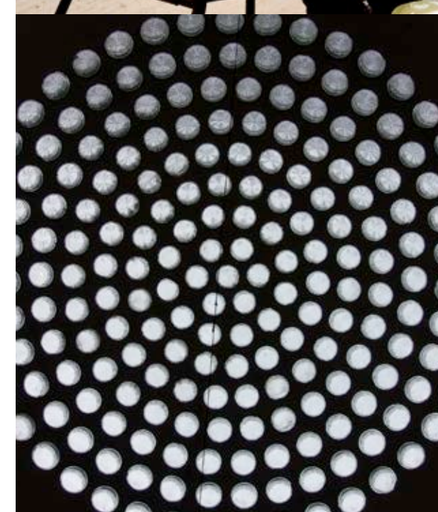
– Men vi kommer aldrig att köpa fastigheter där vi inte har lönsamhet. Vi är väldigt noga med att ha starka kassaflöden och att ha bra lönsamhet. Allt är underordnat det.

› **Du drömde tidigt om att starta ett eget bolag – hur känns det att verkligen ha gjort det nu?**

– Det känns jättebra. Det där är en fantastisk sak som jag tycker att vi skulle behöva uppmuntra ännu fler i Sverige att göra: Starta egna verksamheter. Det är både en utmaning och en stimulans varje dag.

ETT HELT NYTT SÄTT ATT ARBETA.

GT30 på Grev Turegatan 30 i Stockholm är inte bara ett fint, nyrenoverat kontorshus i bästa läge – det är en inspirerande mötesplats för alla typer av företag. Oavsett om du hyr ett våningsplan för hela företaget eller bara ett skrivbord åt dig själv, får du tillgång till service i världsklass. Här kan du ta ett spontanmöte i workloungen, ordna konferens i något av alla mötesrum, fixa till presentationen i ateljén, ta en fika i egna bageriet och äta lyxmiddag i restaurangen. Vår engagerade personal tar hand om allt du och ditt företag kan behöva hjälp med, från catering och mötesservice till skjorttvätt och parkering. Välkommen till ett helt nytt sätt att arbeta.



GT 30

WWW.GT30.SE

Emma Jonsteg // Utopia Arkitekter

Kräv bättre livsmiljöer och få en exportindustri på köpet

BILD: MARTA THISNER

EMMA JONSTEG

Ålder: 44 år.

Bor: Vasastan, Stockholm.

Familj: Ja.

Titel: Vd för Utopia Arkitekter.

■ Rädsla och restriktioner sätter stopp för Stockholms och Sveriges arkitektuella utveckling. Utopia Arkitekters vd Emma Jonsteg vill se en förändring som fortsätter öppna möjligheter för kreativiteten.

Hur kommer det sig att Stockholm, huvudstaden i ett av världens rikaste länder med internationell renommé som en av planetens mest innovativa och kreativa platser, har ett grundmurat uselt rykte när det gäller nutida arkitektur? I en stad som odlat enorma framgångssagor inom kreativa näringar som mode, design och musik borde väl även arkitekturen ha en god hemmamarknad? Frågan är varför det inte är så.

På pappret har vi på många sätt alldeles utmärkta förutsättningar att hävda oss internationellt även när det gäller arkitektur. Det här resonemanget gäller förresten inte bara för Stockholm utan även åtskilliga andra av Sveriges större städer.

Inte heller råder det någon brist på goda intentioner. I fallet med huvudstaden finns det till och med en arkitekturpolicy, Arkitektur Stockholm, som klubbades igenom av Stadsbyggnadsnämnden för några år sen och numera ska fungera som ett planeringsunderlag i stadsbyggnadsarbetet.

HÄR FÖLJER NÅGRA axplock ur dokumentet:

- Stockholms identitet och kulturmiljö är utgångspunkt för all nutida arkitektur som med internationell relevans och kvalitet bidrar till att stärka stadens attraktivitet och avläsbara tidsdjup.
- Stadsplanering i Stockholm utgår från medborgaren och ett helhetsperspektiv där aktivitet och attraktivitet prioriteras i stadens offentliga rum. ›

Totalförvaltning från Riksbyggen är precis som det låter – en helhetslösning för hela ditt företags behov av fastighetsförvaltning. Du får tillgång till allt från ekonomisk- och teknisk förvaltning till fastighetsservice och ombyggnationer så att fastigheterna mår bättre och behåller eller ökar i värde. Vår rikstäckande organisation, med kunniga och erfarna specialister finns här för att ge dig både trygghet och avlastning så att du kan fokusera på din kärnverksamhet. Med vår lokala kännedom och höga närvaro får du en personlig, enhetlig och samordnad förvaltning var än i landet du och ditt företag befinner sig.

Läs mer om Riksbyggen Totalförvaltning och våra andra tjänster på **riksbyggen.se/totalforvaltning**

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

VERKNINGSLÖST. Stockholm har en arkitektpolicy – men som det enligt Emma Jonsteg aldrig refereras till.

- All ny bebyggelse i staden bidrar till att höja den kvalitativa upplevelsen av Stockholm och att förbättra den gemensamma stadsmiljön. Stort och smått.
- Arkitekturen i Stockholm utformas så att kvalitets- och skönhetsaspekter inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden.
- Stadsplanering i Stockholm utgår från behovet av väl gestaltade offentliga rum.

SÅ HÄR FORTSÄTTER DET, sida upp och sida ner. Inget fel på varken tankar eller ambitionsnivå så klart, men när det gäller hur väl policyn fungerar som ett rättesnöre i det dagliga arbete så är verkligheten ett betydligt tyngre vägande facit än hur omsorgsfullt utsirade policyformuleringar är.

Inte en gång har jag i oräkneliga mejl, arbetsmöten och diskussioner med tjänstemän och politiker hos Stockholms stad någonsin hört någon hänvisa till Arkitektur Stockholm. Det som sätter sin prägel på det dagliga arbete är istället mer än något annat resonemang om restriktioner, regelverk, rädsla för protester och bakslag, inte minst i det sakpolitiska spelet.

DETTA ÄR FÖR MIG en gåta. Att viljan om att bygga en stad som på riktigt är vacker, hållbar och framtidsorienterad fått begravas under dessa lager av ängslighet, byråkrati och eftergivenhet åt marknadens andefattiga standardlösningar. Ska vi verkligen ha mer av samma?

Jag tror att vi måste lyfta blicken och ta oss tillbaka till ett förhållningssätt där kvalitetstänkandet är själva grunden för vad vi gör. För hur ska vi annars lyckas skapa de goda och långsiktigt hållbara livsmiljöer som lockar företagsetableringar och skattebetalande medborgare i en framtid där städer snarare än länder är de magneter som utövar dragkraften i den globala konkurrensen.

I MINA ÖGON FINNS DET här inget annat än möjligheter. Stockholms stad har (precis som alla andra kommuner) planmonopol, man markanvisar och man beviljar bygglov. Många vill i dag in på Stockholmsmarknaden och det står kommunen fritt att ställa i princip hur specifika och höga kvalitetskrav som helst. Både på sina upphandlade planarkitekter och för varje kvadratmeter mark man markanvisar för att redan där lägga grunden för utvecklingen av en unik och livskraftig stad.

Stockholm är redan en väl fungerande testbädd för mode, design och it-lösningar. Mycket på grund av att både konsumenter och företag på respektive område driver en efterfrågan och etablerar ett beteende. När ska våra politiker inse att det är upp till dem att skapa förutsättningar för precis samma dynamik när det gäller våra livsmiljöer?

Det kommer självklart att kräva ett helt annat fokus på frågan hur än frågan vad, men när de väl lyckas kommer man på kuppen att ha skapat en livskraftig grogrund för en välfungerande hemmamarknad som skulle ge svenska arkitekter och byggherrar helt andra förutsättningar att hävda sig i den internationella konkurrensen.

UTOPIA ARKITEKTER

Utopia Arkitekter startades 2008 av arkitekterna Emma Jonsteg och Mattias Litström. Kontoret arbetar i första hand med stadsplanering, bostäder och offentliga miljöer. Utopia präglas av ett tvärdisciplinärt angreppssätt med fokus på funktion, hållbarhet och gestaltning med ett tydligt nordiskt uttryck. Emma Jonsteg är Utopia Arkitekters vd och en stark branschprofil och debattör som av branschtidningen RUM utsågs till den svenska design- och arkitekturbranschens mäktigaste person 2016.

■ Med ett rekordår i ryggen och fortsatt låga räntor – vad skulle kunna vända utvecklingen på den blomstrande svenska fastighetsmarknaden, frågar sig Åsa Henninge, analyschef på NAI Svefa.

Vad vänder utvecklingen på svensk fastighetsmarknad?

2016 går till historien som ett rekordår på svensk fastighetsmarknad. Rekordlåga räntor har inneburit ett rekordstort gap mellan vad det avkastar att äga fastigheter och vad det kostar att äga dem och ett mycket gynnsamt klimat för investeringar i fastigheter. Kapitalet har flödat till svensk fastighetsmarknad och transaktionsvolymen summeras till rekordhöga 218 miljarder kronor. Förutsättningarna ser fortsatt goda ut men osäkerheten kring utvecklingen framåt och marknadens agerande är stor. Vad skulle kunna vända utvecklingen på svensk fastighetsmarknad? Sannolikt kommer vi att se en avmattning då flera säkerligen vill hämta hem vinster, beroende på hur många som börjar springa åt samma håll blir avmattningen av olika omfattning. Med rådande förutsättningar krävs dock mer för att det ska likna tidigare nedgångar.

EN TILLBAKABLICK UNDER de senast 20 åren på svensk fastighetsmarknad visar att utvecklingen följer ett mönster. Efter 1990-talskrisen följde fyra, fem år med positiv värdeutveckling. Sedan kom IT-kraschen vilket drabbade fastighetsmarknaden framför allt i Stockholm med rejäla fall i marknadshyresnivåer och ökade vakanser i kontorssegmentet. I och med IT-kraschen omvärderade investerare sin syn på fastigheter som återigen blev attraktiva. Fastighetskonjunkturen vände uppåt och vi noterar återigen fyra, fem goda år. Inslaget av utländskt kapital var stort och det stora blev vackert med portföljpremier ju större bestånd som salufördes. Orosmolnen på de globala finansmarknaderna tornade upp sig redan under hösten 2007 men det var först 2008 som den svenska fastighetsmarknaden drabbades tydligt. Krisen utlöstes av kollapsen av amerikanska bolån utfärdade på tveksamma grunder efter politiska reformer som siktade mot att varje amerikan skulle kunna äga sin bostad. Krisen fick global spridning och internationella investerare försvann från den svenska marknaden, finansiering försvårades eller omöjliggjordes och transaktionsvolymen sjönk dramatiskt.

ÅSA HENNINGE

Ålder: 45 år.

Titel: Analyschef.

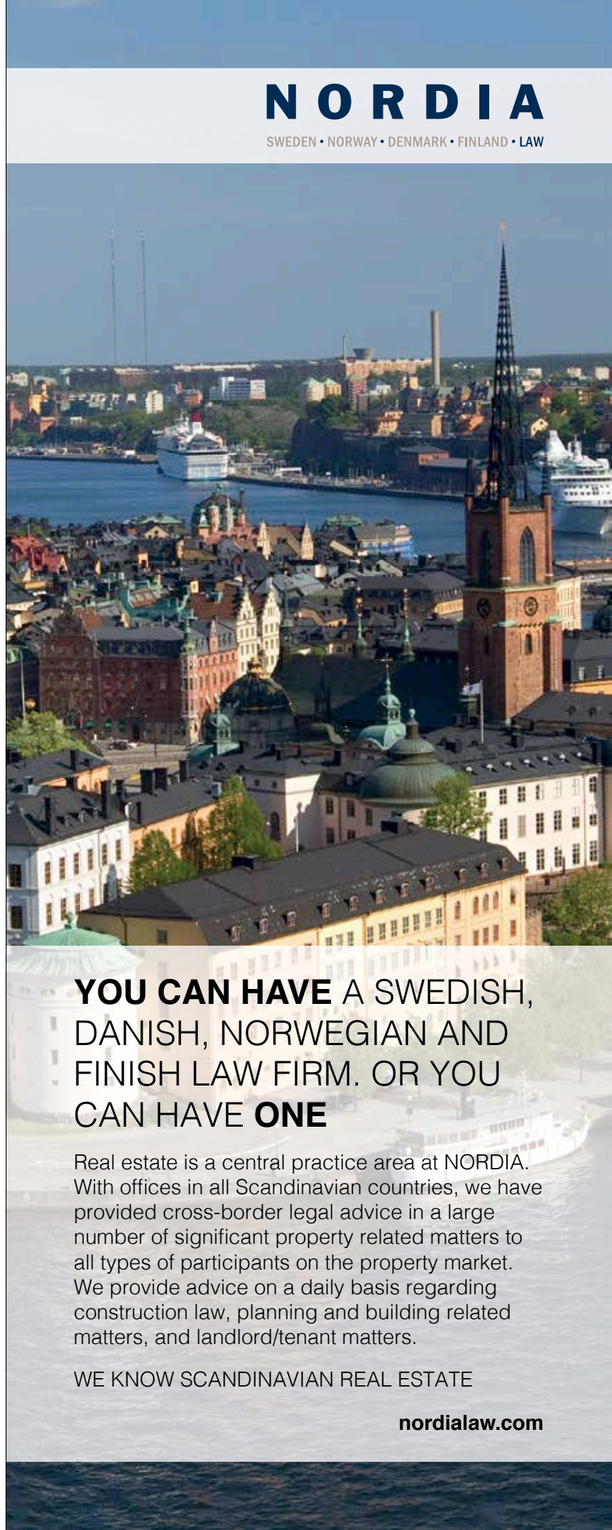
På NAI Svefa sedan: 2001.

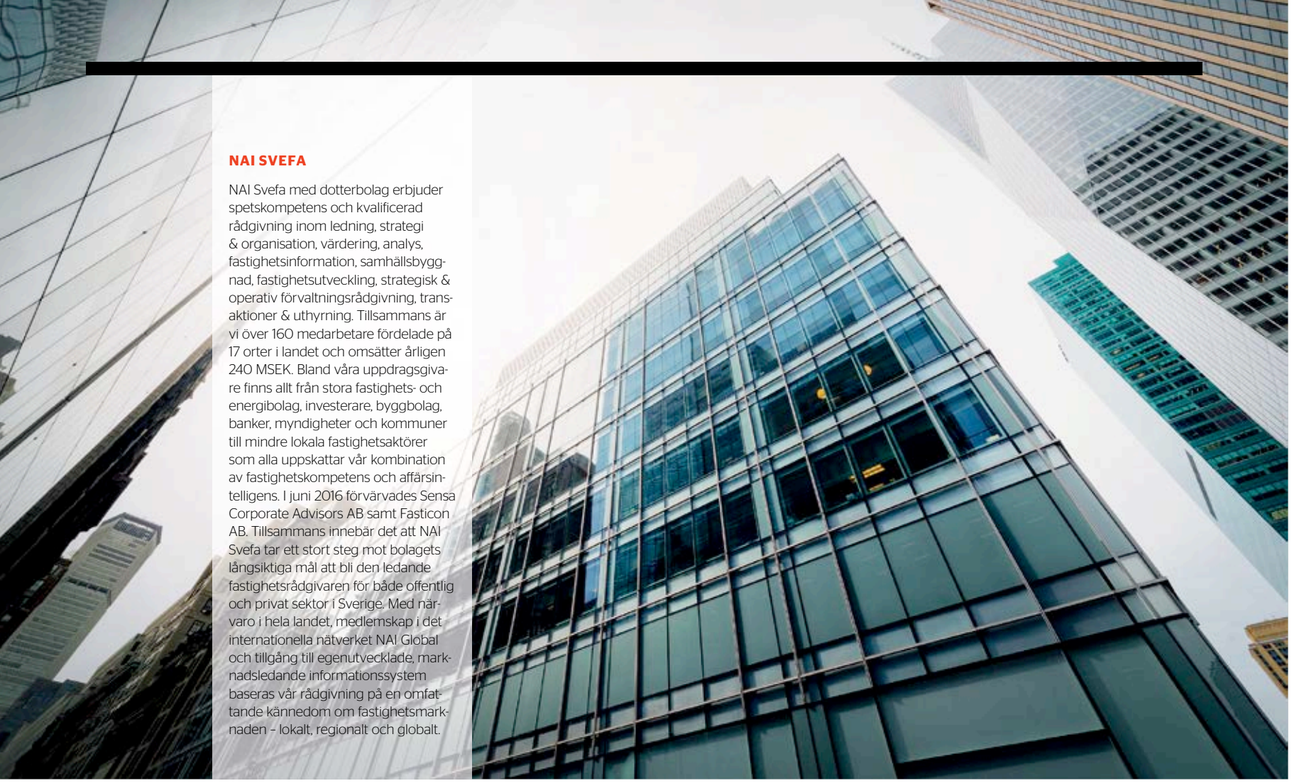
Fritid: Familjen, fritidshuset i Haverdal, upptäcktsresor, fotboll, mat och vin.

I FÖRSÖK ATT STIMULERA ekonomin har västvärldens ekonomier under efterföljande år tillfört kapital och det finansiella systemet har turboladdats till den grad att tillgången på kapital har varit extremt god. Bankerna har stått villiga till traditionell belåning och vid ytterligare kapitalbehov har kapitalmarknadens alternativ varit många.

Kapitalflödet till fastigheter tillsammans med låga räntor har pressat direktavkastningskraven till rekordlåga nivåer vilket har genererat kraftig värdetillväxt och eget kapital till nya investe- ›

BILD: NAI SVEFA





NAI SVEFA

NAI Svefa med dotterbolag erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom ledning, strategi & organisation, värdering, analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning, transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 160 medarbetare fördelade på 17 orter i landet och omsätter årligen 240 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens. I juni 2016 förvärvades Sensa Corporate Advisors AB samt Fasticon AB. Tillsammans innebär det att NAI Svefa tar ett stort steg mot bolagets långsiktiga mål att bli den ledande fastighetsrådgivaren för både offentlig och privat sektor i Sverige. Med närvaro i hela landet, medlemskap i det internationella nätverket NAI Global och tillgång till egenutvecklade, marknadsledande informationssystem baseras vår rådgivning på en omfattande kännedom om fastighetsmarknaden – lokalt, regionalt och globalt.

HISTORISKT. "Historien visar att hushållens välmående är av stor betydelse för såväl befolkningsutveckling och svensk tillväxt som utvecklingen på svensk fastighetsmarknad," skriver Åsa Henninge.

ringar. Vi summerar nu sex goda år på svensk fastighetsmarknad och är inne på det sjunde. Utifrån tidigare cykler befinner vi oss således på övertid.

I BOSTADSSEGMENTET SOM varit det dominerande investeringsslaget på svensk fastighetsmarknad sedan finanskrisen syns inte samma cyklicitet. Här har prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden varit positiv sedan 1996 och totalavkastningen för bostadshyreshus, undantaget 2008, sedan 1993. För 90-talslisterna på väg in på svensk bostadsmarknad har prisuppgången varat för evigt. Boverket har kalkylerat ett bostadsbehov om 700 000 nya lägenheter de kommande tio åren och efterfrågan på bostäder kan synas oändlig.

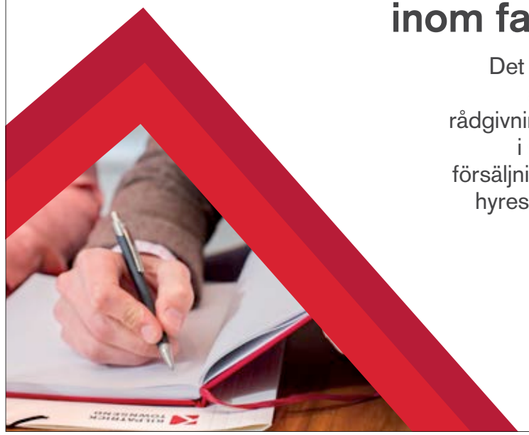
I bostadssegmentet har vi kunnat se en påtagligt ökad riskaptit med aktörer som valt att bredda sin verksamhet med satsningar på bostadsutveckling och även ett stort tillskott av nya aktörer. Riskkapitalets vilja att investera i bostäder för alla, något som tidigare stat och kommun tagit stor del av ansvaret för, är ett orostecken. Utan vidare analys av var, vem och vad som efterfrågan avser och utan tillgång på billiga alternativt subventionerade produktionsresurser är nybyggnadsprojekt av hyresrätter riskfyllt beaktat förutsättningarna med gällande system för hyressättning och redovisningsregler samt att det huvudsakliga behovet till stor del kommer från betalningssvaga hushåll som studenter, ungdomar, ensamstående eller äldre. I sin rapport över det kalkylerade bostadsbehovet skriver Boverket att "Det är inte säkert, eller kanske ens troligt, att bostadsefterfrågan kommer att nå upp till det prognosticerade behovet. Hur stor efterfrågan blir beror av hushållens ekonomi och en rad andra förhållanden /…/ En sådan analys ligger utanför denna studies ramar." Är det förändrade ekonomiska förutsättningar för hushållen och de konsekvenser som det skulle få på svensk bostadsmarknad som skulle kunna vara utlösande faktor för en marknadskorrigering av större format? En räntehöjning med en negativ effekt på hushållens betalningsvilja och prisutveckling på privatbostadsmarknaden måste rimligen räknas in i förväntansbilden men det ska mycket till för att marknaden ska krisa såvida räntorna inte stiger kraftigt.

HUSHÅLLENS EKONOMI och hur stor andel av betalningssvaga grupper som svarar för bostadsbehovet är dock en väsentlig parameter att hålla ögonen på. Historien visar att hushållens välmående är av stor betydelse för såväl befolkningsutveckling och svensk tillväxt som utvecklingen på svensk fastighetsmarknad. För bostadsutvecklarna generellt och för mindre nogräknade aktörer i synnerhet är det av avgörande betydelse att projektportföljerna möts av en bestående efterfrågan. F

KILPATRICK TOWNSEND

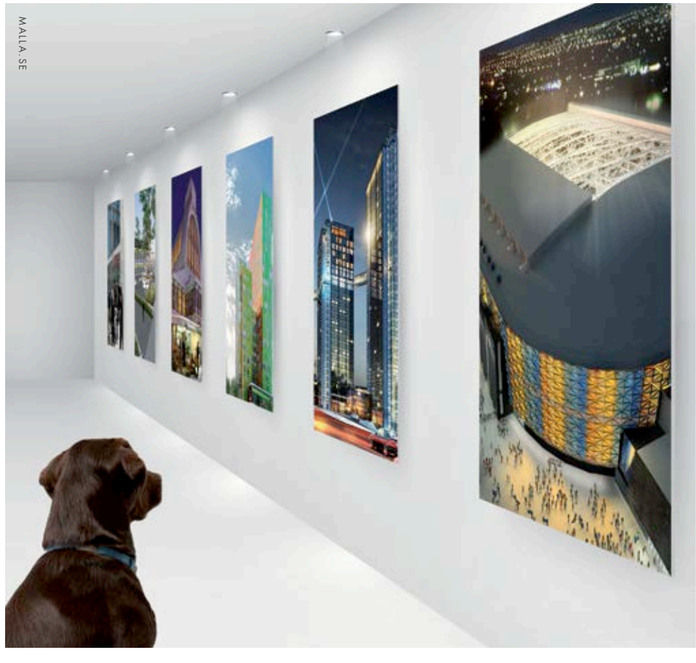
Kilpatrick Townsend har mångårig erfarenhet och branschkunskap inom fastighetsområdet

Det är dessutom enkelt och trevligt att arbeta med oss. Vi erbjuder rådgivning och affärsjuridiska lösningar i samband med bl.a. förvärv och försäljningar, plan- och bygglovsfrågor, hyrestvister, upphandlingsfrågor och utvecklingsprojekt.



ATLANTA
AUGUSTA
CHARLOTTE
DALLAS
DENVER
LOS ANGELES
NEW YORK
RALEIGH
SAN DIEGO
SAN FRANCISCO
SEATTLE
SHANGHAI
SILICON VALLEY
STOCKHOLM
TOKYO
WALNUT CREEK
WASHINGTON D.C.
WINSTON-SALEM

www.kilpatricktownsend.se



MALLA SE

INGENJÖRS-KONST, HELT ENKELT

Vi är kanske inga konstexperter, men med engagemang, nytänkande och kunskap om byggnation skapar vi tekniska helhetslösningar för hela byggprocessen. Ingenjörskonst helt enkelt.

Bengt Dahlgren AB är en av Sveriges största teknikkonsulter och vår kärnkompetens ligger inom VVS, Energi & Miljö, Styr & Övervakning, Brand & Risk samt Teknisk Förvaltning. Vill du veta mera, kontakta oss för en privat visning eller besök www.bengtdahlgren.se

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

BENGT DAHLGREN
INGENJÖRSKONST, HELT ENKELT

MATINTRESSE

Namn: Adam Bakonyi.
Ålder: 26 år.
Bor: Stockholm.
Titel: Analytiker.
På Pangea sedan: 2014.
Fritidsintressen: Vänner, mat, bakning, med mera.

LEKER MED BARNEN

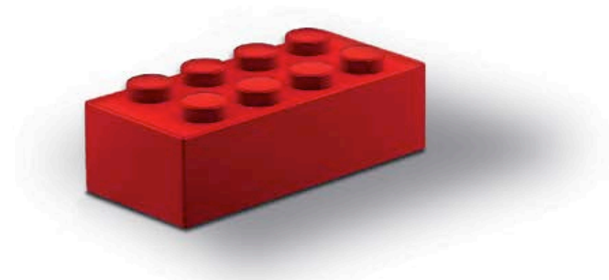
Namn: Mikael Söderlundh.
Ålder: 36 år.
Titel: Analyschef & Partner.
På Pangea sedan: 2011.
Fritid: Leka med barnen, racketsporter, hobbykompositör, med mera.

Lägre belåning och högre räntor ger mindre klirr i kassan, eller?

■ De noterade fastighetsbolagen i Sverige har sänkt sina belåningsgrader från över 70 procent i genomsnitt till under 55 procent under de sista 15 åren. Samtidigt har sektorn gått bättre än någonsin tack vare god tillväxt och rekordlåga räntekostnader. Men nu pratas det om en kärvare finansierings-marknad och högre räntor, ska investerarna ställa in sig på lägre avkastning framöver, frågar sig Mikael Söderlundh och Adam Bakonyi.

Fastigheter har traditionellt varit en högbelånad sektor i Sverige. Inte minst de börsnoterade fastighetsbolagen har lånat billigt och varit duktiga på att utnyttja kapitalmarknaden. I början av 2000-talet var den genomsnittliga belåningen bland börsbolagen en bra bit över 70 procent och det var inte ovanligt att enskilda bolag låg över 85 procent. Därefter har det skett en tydlig ”deleverage” drivet av stigande fastighetspriser och en finanskris som påminde många om att hög belåning kunde vara riskfyllt. I takt med att fastighetspriserna stigit har det inte tagits upp nya lån i samma hastighet, utan belåningen har sjunkit gradvis och ligger idag under 55 procent (diagram 1). De internationella placerarna brukar också föredra fastighetsbolag med en belåning runt 50–55 procent, vilket är norm bland de större fastighetsbolagen runt om i Europa. ›

Think building something brick by brick is not very exciting?



It is, when the result is something inspiring – with the help of our financing solutions.

Visit us at MIPIM:
Hall Riviera 7
Stand R7.G20

Using our expertise, reliability and foresight, we finance properties for people who live and work in them – that is our mission. In Europe and the US.

Helaba

http://realestatefinance.helaba.com

»Sammantaget har dock den finansiella risken bland börsbolagen minskat i form av lägre belåningsgrader och risken har också förskjutits från bankerna till andra finansiärer.«

DIAGRAM 1: GENOMSNITTLIG BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTEKOSTNAD FÖR SVENSKA NOTERADE FASTIGHETSBOLAG, 2000-2016

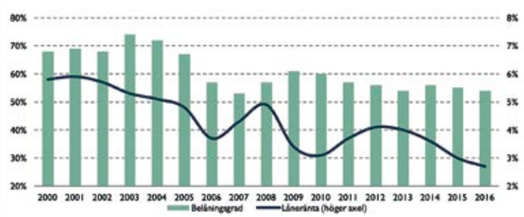
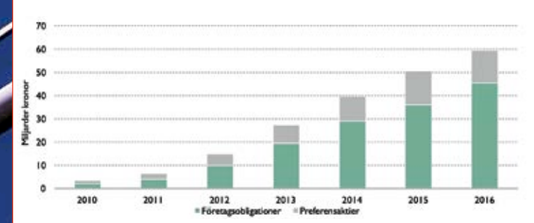


DIAGRAM 2: MARKNADSVÄRDE PREFERENSAKTIER OCH OBLIGATIONER EMITTERADE AV SVENSKA NOTERADE FASTIGHETSBOLAG, 2010-2016



EXEMPELKALKYL FASTIGHETSINVESTERING 2005 VS 2017*

	2005	2017
Fastighetsvärde	100	100
Direktavkastning	6,5 %	5,0 %
Driftnetto	6,5	5
Belåningsgrad	75 %	60 %
Låneränta	5,0 %	2,0 %
Räntekostnad	-3,75	-1,2
Resultat	2,75	3,9
Avkastning, löpande	**11,0 %**	**9,8 %**
Real tillväxt	0,5 %	1,0 %
Avkastning, inkl tillväxt	**13,0 %**	**12,3 %**

*Ungefärliga siffror för fastighetsinvestering i svensk regionstad

Källa: Thomson Reuters, Pangea Research. Siffrorna som presenteras i artikeln avser Stockholmsbörsens huvudlista.

SAMTIDIGT SOM BELÅNINGSGRADERNA har sjunkit har även bolagens kapitalstruktur förändrats. Andelen banklån har minskat och ersatts av företagsobligationer och preferensaktier (diagram 2). Just ”preffarna” har blivit populära på den svenska fastighetsmarknaden och har bidragit till att sänka belåningsgraderna ytterligare eftersom de redovisas som eget kapital. Från ett investeringsperspektiv är de dock snarare att jämföra med topplån, vilket innebär att den ”riktiga” belåningsgraden i sektorn ligger tre–fyra procent högre än den redovisade. För enskilda bolag kan skillnaden vara uppemot tio procent.

Sammantaget har dock den finansiella risken bland börsbolagen minskat i form av lägre belåningsgrader och risken har också förskjutits från bankerna till andra finansiärer (ägare av företagsobligationer och preferensaktier).

MED LÄGRE BELÅNING borde också avkastningen bli lägre, men det är inget som vi har kunnat se hittills. Om vi jämför en typisk fastighetsinvestering i en svensk regionstad under 2005 med motsvarande investering idag så har belåningsgraden sjunkit från ungefär 75 procent till 60 procent och direktavkastningen har sjunkit från runt 6,5 procent till 5,0 procent. Som framgår av tabell 1 gör det att avkastningen på eget kapital minskar från elva procent till strax under tio procent om vi bara räknar på det löpande kassaflödet. Om vi sedan lägger på en högre real tillväxt i dag, vilket åtminstone är fallet i våra storstäder, så försvinner skillnaden nästan helt. Investeringskalkylen ser alltså fortfarande bra ut, tack vare ett rekordstort yield gap och en hyrestillväxt som håller uppe avkastningen. F

PANGEA PROPERTY PARTNERS

Pangea är en oberoende nordisk rådgivare inom fastighetsrelaterad corporate finance och fastighetstransaktioner. Firman har drygt 30 anställda med kontor i Stockholm, Oslo och London. Pangea har genomfört de största fastighetstransaktionerna i Norden fyra år i rad: Norrporten (2016), Sektor Gruppen (2015), Svearea/Fortin (2014) och Hemsö (2013). Under 2016 genomförde Pangea cirka 50 transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde över 65 miljarder kronor.

Ålandsbanken Private Banking är till för dig som uppskattar både omtanke och ett personligt bemötande.

Kontakta oss om du behöver hjälp med något av följande:

- Fastighetsfinansiering
- Förmögenhetsförvaltning
- Generationsskiftesplanering
- Självrättelse
- Ägarplanering och bolagsstrukturer
- Försäljning av bolag
- Planering av utlandsflytt

Varmt välkommen!

ÅLANDSBANKEN

Vi går vår egen väg

Välkommen till oss på Ålandsbanken Private Banking.
www.alandsbanken.se/privatebanking

Stockholm: Stureplan 19, tel. 08-791 47 20, pbstockholm@alandsbanken.se
Göteborg: Kungsportsavenyen 1, tel. 031-333 45 00, pbgoteborg@alandsbanken.se
Malmö: Carlsgatan 3, tel. 040-600 21 00, pbmalmo@alandsbanken.se

GILLAR DYKNING

Namn: Staffan Liljestrand.
Ålder: 45 år.
Uppväxt: Örebro.
Bor: Stockholm.
Titel: Vd och grundare för Bumbee Labs.
Tidigare arbetsgivare: "Har drivit egna bolag sedan jag var 20."
Utbildning: Ekonomexamen, statistikexamen och medie- och kommunikationsexamen.
Fritidsintressen: Dykning.

INNOVATÖR. Staffan Liljestrand har varit innovatör och entreprenör hela sitt liv.

Bumbee Labs mäter strömningarna i samhället

■ I en digitaliserad värld där omsättning flyttar från butiker till nätet och omsättningshyror omvandlas till besökshyror står Bumbee Labs vd och grundare, Staffan Liljestrand, redo att revolutionera branschen. ***Text & bild:*** Axel Ohlsson

DIGITALISERINGEN HAR UNDER flera år sakta men säkert gjort att synen på världen och samhället förändrats. Fastighetsbranschen har inte varit något undantag. Retailkedjor och fastighetsägare står gemensamt inför frågan om hur flöden påverkar handel och hyror medan städer brottas med hur man skapar en attraktiv stad för sina medborgare.

För att ge svar på dessa frågor finns Staffan Liljestrand och hans företag Bumbee Labs till hands.

– Min bakgrund är som statistikanalytiker. Jag har gjort flera tusen mätningar i livsmedelsbutiker, i köpcentrum, för kommuner med problem. Jag har varit ganska anlitad av fastighetsägare, men även av Fastighetsägarna som organisation, när de gör sina rapporter och utvärderingar av varför en stad tappar handel. Problemet i dag är att man tidigare hade mycket handel i city och en levande stad, nu är handeln förflyttad till externa handelsplatser. Förutom i destinationsstäderna är det svårt att få folk att stanna kvar och handla i city, berättar han.

– Tidigare har sådana mätningar gjorts genom att man gör en attitydmätning när man ska göra analys och försöka förstå samband. Problemet är att attityd inte alltid stämmer överens med empiri; vad folk säger att man gör stämmer inte alltid överens med vad man faktiskt gör.

FÖR ATT FÅ en korrekt bild av hur folk faktiskt beter sig och inte bara hur det tycker att de beter sig, utvecklade Staffan Liljestrand en teknik för att mäta flöden.

– Runt 2008 började vi identifiera att folk går omkring med smartphones, det var ungefär ett år efter att Iphone började släppas. Då fanns det många som tänkte att man kunde bygga smarta appar – medan vi tänkte att man skulle kunna göra något mer.

– Vi ville koppla ihop vad e-handeln har med den fysiska handeln. Fysiska butiker har ganska bra koll på de som handlar, men de som bara rör sig i butiken har man ingen aning om och hur de som rör sig ute på gatan agerar har man ingen aning om – för det kan man inte mäta. Den mätbarheten, att förstå flöden, har varit en brist.

För att mäta hur flöden rör sig satte man upp ett system där man mäter av hur folk rör sig med hjälp av noder som mäter wifi-signaler.

– Vi mäter besöksflöden genom radioteknologi. Att vi använder wifi har att göra med att det är det som är mest penetrerat och att det är billig teknik där det är lätt för oss att sätta upp hårdvaran.

– Tekniken går ut på att telefonen sänder ut en mac-adress – ett ping – när den letar efter wifi. Det pinget mäter vi och platsbestämmer därigenom kan vi se hur folk rör sig under ett besök.

– Upp emot 90 procent som rör sig i stadsmiljö har en smartphone. Det är ungefär 85 procent som har wifi påslaget. Så vi kan mäta någonstans mellan 80 och 85 procent av alla besök i en stadsmiljö. Så länge vi vet om hur stort bortfallet är och att det inte är skevt, det vill säga att det är ett representativt gränssnitt av samhället.

– Jämför man det här med en exempelvis en politisk enkätundersökning där man frågar 10 000 svenskar och tar hänsyn till geografisk spridning, könsfördelning, åldersfördelning och inkomstfördelning så får man en ganska bra skattning. Då frågar man ändå bara en promille av Sveriges befolkning – vi tittar på 85 procent och arbetar med ett konfidensintervall som är uppåt 99 procent.

– Det vi konkurrerar med är en person som står med en räknare och klickar och kameror som sitter uppsatta och filmar en viss yta där någon sitter och räknar. Vad de har för konfidensintervall vågar jag inte ens tänka på. Vi ser detta som ett paradigmskifte i hur man mäter besökare.

> *»Det finns ett sådant behov av datan och sådan efterfrågan att vi ser oss som samhällsbyggare.«*

STAFFAN LILJESTRAND INLEDDE med att bygga en app åt Ica för att, genom samtycke med användarna, mäta flöden i deras butiker där precisionen gjorde att man "i princip kunde mäta om en person stod framför Felix eller Heinz i ketchuphyllan". Utomhusmätningarna inleddes i Västerås, där noder monterades upp i staden för att se besöksmönster.

– Vasagatan var den mest välbesökta gatan i deras ögon. De hade några besöksräknande kameror som satt uppe. Men eftersom det inte var kontinuitet i datan så kunde man inte förstå helheten.

– Vi monterade upp utrustning i hela innerstaden. Då såg vi att deras antagande inte stämde. Det var inte Vasagatan som var mest besökt utan det var andra gator, vilket byggde på lite olika saker.

– Och vi kan göra väldigt mycket mer med datan än att bara berätta volymerna. Vi kan bryta ner datan – eftersom vi kan se hela besöket, då kan vi klassificera det och filtrera bort besök som är väldigt korta. Till exempel, om en person kommer dit och direkt hoppar på en buss – då är man inte en besökare i staden. Så vi får med besökslängder och kan se precis hur man rör sig under hela besöket.

– Det finns ett sådant behov av datan och sådan efterfrågan att vi ser oss som samhällsbyggare. Det är alltifrån svenska universitet till fastighetsägare till stadsplanerare till trafikplanerare till centrumledare till retailers till forskare som vill titta på det.

ATT DET ÄR just Staffan Liljestrand som varit drivande och utvecklat tekniken är ingen slump.

– Jag har nog varit innovatör och entreprenör så länge jag kan minnas. Som många med säljbakgrund så började jag väldigt tidigt och knackade dörr och sålde lotter och byggde karottunderlägg och gick och sålde.

– Jag startade mitt första företag när jag var 17 år. Då höll jag på med 071-nummer där jag hade en reselinje ihop med ett stort ›

BILD: BUMBEE LABS

TROMPE L' ŒIL. Genom att plocka fram statistik på flöden redovisar Bumbee Labs hur verkligheten ser ut och inte bara hur den uppfattas vid första anblick.

› svenskt resebolag där man kunde vinna tävlingar och sånt. Jag har nog alltid letat efter en grej som kommer förändra någonting. Att hitta metoder och saker som är *disruptive*, det är det som är spännande. Det här blev ganska naturligt.

MEN UTVECKLING AV innovatörens bolag har inte varit okontroversiell. Datainspektionen har följt utvecklingen för personuppgifter och gjort tillsyn av hur Bumbee Labs system fungerar via en av bolagets kunder.

– Redan när vi började med det här förstod vi att vi tangerade lite vid personuppgifter. Vi kontaktade Datainspektionen och undrade om vi kunde få lite rådgivning, men fick till svar att de är en granskande myndighet, inte en rådgivande.

– Sedan fick vi lägga massa pengar på advokater som hjälpte oss i hur vi skulle hantera uppgifterna. Våra advokater tänkte att det inte var personuppgifter, medan Datainspektionen kom fram till att det var personuppgifter. För oss var det så att personuppgiftslagen finns på plats och det var bara för oss att hantera.

Till slut fanns bara tre anställda kvar i bolaget när man fick godkännande på tekniken att anonymisera mac-adresserna från människors telefoner innan användning.

– Det var enormt tryck från många runtomkring som tittade på det här. Datainspektionen sa till oss att i princip varje datamyndighet ute i Europa tittade på det här caset, eftersom det var första där man hade prövat om en Mac-adress var en personuppgift eller inte. Vi ändrade saker, byggde om och 2 november blev vi godkända av Datainspektionen.

EFTER GODKÄNNANDET är det rejäl vind i seglen för Bumbee Labs. Mätare finns uppe i Västerås, Borås, Eskilstuna, Stockholm och Göteborg och bolaget siktar på att rulla ut sin produkt i 15 städer under 2017.

– Vi vill skapa en databas där vi ger så många som möjligt chansen att gå in och köpa data när den är statistiskt säkerställd och anonymiserad, det vill säga efter ett par timmar – beroende på volymen.

– Långsiktigt tror vi att vi kommer vara en del av värderingsprocessen kring kommersiella fastigheter, det är vi inte i dag. Jag tror att ska man ha kommersiella fastigheter behöver man kanske vet hur mycket besökare som är runt om.

› **Hur ofta dyker det upp saker som gör att man måste styra om kursen?**

– Det finns alltid utmaningar tekniskt. Det handlar inte bara att förstå hur man gör beräkningsalgoritmerna och hur man fångar upp adresserna, hur man gör positionsbestämningar. Den metoden är ganska robust.

– Det som är den stora utmaningen nu är att hantera volymen data. Vi fångar upp ungefär fem miljarder positioner i veckan i Stockholm. Det handlar till stor del om att hantera de enorma datavolymerna på ett bra sätt så att beslutsstödet blir snabbt för användaren.

› **Har ni tankar på att ta det internationellt?**

– Ja, vi har anställt en person som ska hjälpa oss att rulla ut det i Europa. Det godkännande vi har blir också applicerbart ute i Europa eftersom det är samma datalagstiftning, även om man kanske kommer få göra landsjusteringar.

– Det finns ett stort internationellt intresse från bland annat Frankrike, Spanien, England, och Nederländerna så under 2017 kommer vi att rulla ut det i Europa.

› **Vad har du för målsättning för bolaget?**

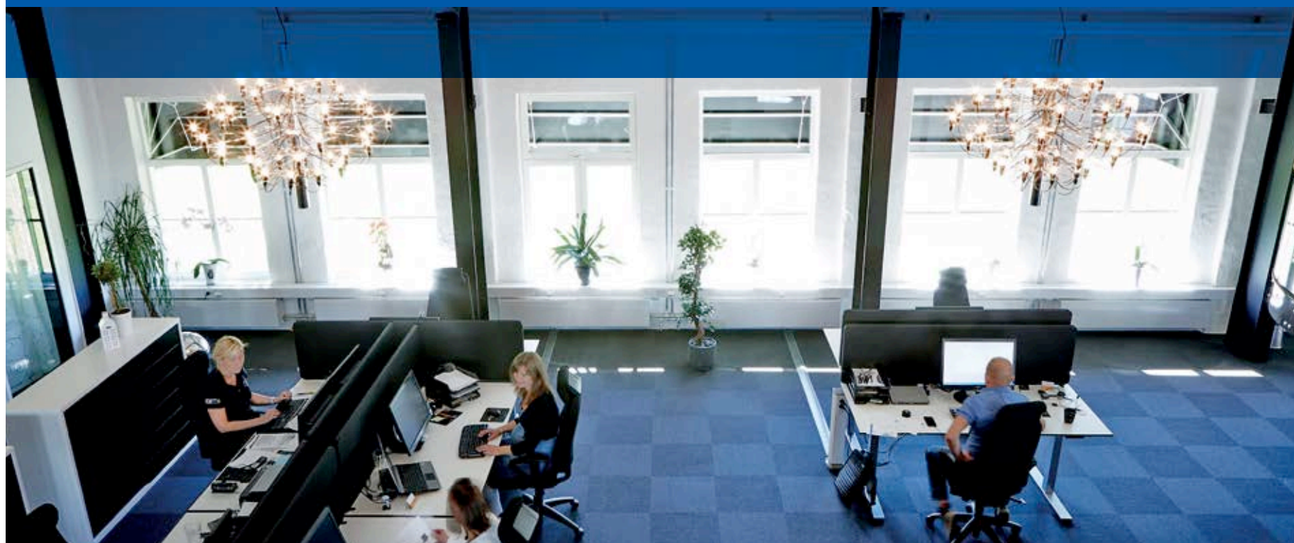
– Den internationella expansionen kommer först och sedan siktar vi på en börsintroduktion, men det behöver inte bli den vägen som vi tar för att skala upp verksamheten.

– Jag tror aldrig att man blir nöjd men när vi börjar kunna skala ut det i Europa på samma sätt som vi gjort på vår hemmamarknad, då börjar man nog kunna känna att åtminstone en milstolpe är uppnådd.

Vi skapar dina framtida lokaler

Klövern är ett av Sveriges största fastighetsbolag med närmare 3 000 000 m² och över 5 000 hyresgäster. Kanske är vi störst när det gäller att skapa och tillvarata framtidslägen i Stockholm, Göteborg och starka regionstäder. Elite Hotels och Länsstyrelsen i Uppsala, Tele2 i Kista och Linköpings Universitet i Norrköping är bara några exempel på projekt vi ligger bakom. Hur vill du att dina lokaler ska vara?

KLÖVERN | *Fastighetsbolaget med mer närhet och engagemang*
klovern.se | info@klovern.se



Castellums förvärv av Norrporten för 26 miljarder kronor består av 125 fastigheter i bland annat Stockholm, Jönköping, Helsingborg och Köpenhamn.

De största transaktionerna

Uppgifterna är framtagna av Newsec. ***Text:*** Axel Ohlsson

Topp 10 // 2016

1 **Köpare:** Castellum.
Säljare: Norrporten.
Objekt: 125 fastigheter i Sverige och Köpenhamn.

Årets största affär har nog ingen i den svenska fastighetsbranschen missat. Castellums förvärv av Norrporten för 26 miljarder kronor är den näst största transaktionen i Sverige genom tiderna. Den förvärvade portföljen består av 125 fastigheter i Stockholm, Luleå, Sundsvall, Umeå, Östersund, Gävle, Örebro, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Köpenhamn. Den svenska andelen uppgick till cirka 22 miljarder kronor. Efter affären ägde Castellum fastigheter till ett värde om 71 miljarder. Den stora affären följdes av flera försäljningar ur portföljen.

2 **Köpare:** Blackstone.
Säljare: D Carnegie.
Objekt: Majoritet i D Carnegies fastighetsbestånd.

Amerikanska Blackstone förvärvade under 2016 aktier i D. Carnegie & Co motsvarande 46 procent av aktiekapitalet och 51 procent av rösterna. Utöver detta innehav kontrolleras aktier och rösträtter genom fullmakter. D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 15,2 miljarder kronor, varav Blackstones andel därmed uppgick till 8,3 miljarder kronor.

3 **Köpare:** Willhem.
Säljare: Akelius.
Objekt: 119 fastigheter i Västsverige.

Willhem köpte i april 4 302 hyreslägenheter av Akelius till ett värde om fem miljarder kronor. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet, Borås, Skövde, Trollhättan, Lysekil och Karlstad. Boråsbeståndet innehåller flest lägenheter (1 496). Totalt 119 fastigheter ingick i transaktionen. 90 procent av portföljen bestod av bostäder.

4 **Köpare:** Diös.
Säljare: Castellum.
Objekt: 32 fastigheter i norra Sverige.

Årets fjärde största affär var då Diös förvärvade en del av Castellums Norrporten-portfölj. Affären på 4,5 miljarder kronor berörde 32 fastigheter i Sundsvall, Umeå och Luleå. Det totala hyresvärdet i den 216 000 kvadratmeter stora portföljen uppgår till cirka 360 miljoner kronor. Stora hyresgäster är Sveriges Domstolar, Skandia och Trafikverket.

5 **Köpare:** Balder.
Säljare: IA Hedin.
Objekt: 47 fastigheter spridda över Sverige.

Balder förvärvade under hösten samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighets AB för 4,2 miljarder kronor. Den 47 fastigheter stora portföljen är spridd över med Sverige med största fastighetsvärdet i Stockholm och Göteborg. Den uthyrbara ytan i affären är fullt uthyrd i huvudsak till Hedin Bil-koncernen på triple net-avtal. Snittlöptiden på hyreskontrakten är drygt elva år och de årliga hyresintäkterna uppgår till 276 miljoner kronor.

6 **Köpare:** Trophi.
Säljare: Starwood.
Objekt: Sex handelsfastigheter.

Det av Tredje AP-fonden ägda bolaget Trophi förvärvade sex handelsfastigheter till ett värde av 3,1 miljarder kronor. Sålde gjorde Starwood som ägde portföljen i knappt tre år. Handelsplatserna som ingick i köpet var Arninge Centrum i Täby, Tuna Park i Eskilstuna, Boländerna i Uppsala, Weibullsholm i Landskrona, Bäckebol Köpcentrum i Göteborg och Jägersro Center, Malmö (som nyligen såldes vidare till CBRE).

7 **Köpare:** Intea.
Säljare: Blackstone och Areim.
Objekt: Garnisonen i Linköping och Campus Östersund.

Garnisonen i Linköping och Campus Östersund såldes av Blackstone och Areim till Intea för 2,9 miljarder kronor. De två fastigheterna innehåller 132 600 kvadratmeter uthyrningsbar ytan som är uthyrda till statliga hyresgäster. Utöver det finns det outnyttjade byggrätter på fastigheterna som uppgår till cirka 40 000 kvadratmeter. Initiala investerare i Intea är Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse, Volvo Pensionsstiftelse, Saab Pensionsstiftelse och Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti (öms).

8 **Köpare:** Willhem.
Säljare: Akelius.
Objekt: 31 bostadsfastigheter i Halmstad och Eskilstuna.

Willhems andra förvärv från Akelius under året gällde en portfölj om 31 bostadsfastigheter i Halmstad och Eskilstuna. Köpeskillingen uppgick till 2,8 miljarder kronor. Fastigheterna i Halmstad är centralt belägna och innehåller 1 160 lägenheter och ett pågående projekt i vilket 72 nya lägenheter uppförs. Beståndet i Eskilstuna innefattar 603 lägenheter, även dessa med centralt läge. Totalt är befintliga uthyrningsbara arean cirka 119 000 kvadratmeter.

9 **Köpare:** Platzer.
Säljare: AB Volvo.
Objekt: Volvos fastighetsbestånd i Göteborg.

Platzer förvärvade Volvos fastighetsbestånd i Göteborgsområdet för 2,8 miljarder kronor. Beståndet består av kontor- och logistikfastigheter som till cirka 50 procent hyrs av Volvo. Förvärvet är det första inom logistikfastigheter för Platzer. Fastighetsaffären är en av de största i staden någonsin.

10 **Köpare:** Partners Group.
Säljare: Sveafastigheter.
Objekt: 97 fastigheter i Sverige och Finland.

Partners group, en kapitalförvaltare baserad i Schweiz, förvärvade 97 fastigheter i Sverige och Finland för 4,3 miljarder kronor. 60 fastigheter i portföljen återfanns i Sverige till ett värde av cirka 2,5 miljarder kronor. Fastigheterna innehåller handel, kontor och hotell. Säljare var Sveafastigheter.

lokalnytt.se
– Sveriges modernaste sajt med lediga lokaler

Följ oss på Facebook och Twitter: @lokalnytt

BILD: MIKOLAI BERG

■ Digitaliseringen kan inte längre ses som en trend, utan som ett faktum att förhålla sig till. Den 3 maj genomför Fastighetssverige ett nytt seminarium med fokus på digitaliseringen av fastighetsbranschen ur ett flertal olika aspekter.

Text: Nicklas Tollesson

ALEXANDER BARD. Den kontroversielle IT-filosofen, författaren och artisten Alexander Bard har hittills haft skrämmande rätt i sina förutsägelser om vårt digitala sätt att leva. Vad tror han om framtiden nu?

Moderator: Karin Adelsköld

Mikael Granath

Patrick Mesterton

Kerstin Lindberg Göransson

Mats Hederos

Årets viktigaste seminarium

FASTIGHETSMARKNADSDAGEN DIGITALISERING hålls på Scandic Continental vid Stockholms centralstation den 3 maj.

De digitala möjligheterna förändrar hela samhället och vårt sätt att leva. Mängder av yrken kommer att försvinna medan andra skapas. Frågan alla fastighetsföretagare nu måste ställa sig är hur man ska förhålla sig till de digitala trenderna och hur man ska orientera sig i den digitala djungeln?

På Fastighetsmarknadsdagen Digitalisering kommer vi att bjuda på goda exempel från bolag som har kommit långt inom exempelvis digital förvaltning, drift, energi och automation – hur det dagliga arbetet kan förenklas genom digitala lösningar. Det blir också inspirerande visionära framtidsspaningar från de bästa i branschen – och från de bästa överhuvudtaget på digitalisering och spännande teknik.

Förutom människor som jobbar inom och mot fastighetsbranschen kommer vi att bjuda på två riktigt tunga och spännande föreläsningar:

”Robotprofessorn” Danica Kragic Jensfelt kommer under rubriken ”Science fiction – eller Science reality – att berätta om framtidssamhället där robotar är en naturlig del av vardagen. Hur förändras vi som människor av att utmanas av artificiell intelligens?

Danica Kragic Jensfelt är professor i datavetenskap och robotik på KTH. Hon hyllades efter sitt sommarprat i Sommar i P1 2016.

Alexander Bard kommer att avsluta seminariedelen av dagen – därefter blir det ett stort mingel – med sin syn på den digitala framtiden. IT-filosofen, författaren och artisten Alexander Bard har genom åren haft nästan skrämmande rätt i sina förutsägelser om digitaliseringens påverkan på vårt sätt att leva.

Du anmäler dig och läser mer om seminariet på fastighetssverige.se/digitalisering.

FASTIGHETSMARKNADSDAGEN DIGITALISERING

Var: Scandic Continental, Vasagatan 22, Stockholm.

När: 3 maj, 9–16 (registrering och frukost från 8.15 och avslutningsmingel efter 16).

Arrangörer: Fastighetssverige och Lokalnytt.

Mer info: fastighetssverige.se/digitalisering

BILD: PRIVAT

ROBOTPROFESSORN. Danica Kragic Jensfelt är Sveriges främsta forskare inom robotik.

Linklaters

Fastighetsaffärer från insidan.

Ett globalt sinnelag. Ett lokalt fokus. En entreprenörs attityd.

Rådgivare till M&G Real Estate vid förvärvet av Stockholm Blekholmen 1 från NIAM.

Rådgivare till Union Investment vid förvärvet av Svenska Spels huvudkontor från Fabege.

Rådgivare till Tristan Capital Partners vid förvärvet av två fastighetsportföljer från Aberdeen.

Rådgivare till CBRE Global Investors vid förvärvet av Jägersro köpcentrum från Trophi Fastighets AB.

BILD: CATELLA

ROBOTINTRESSERAD

Namn: Martin Malhotra.
Ålder: 35 år.
Bor: Stockholm.
Familj: Flickvän.
Titel: Projektledare och Partner.
På Catella sedan: 2010.
Tidigare arbetsgivare: The Boston Consulting Group.
Fritidsintressen: Böcker, simning, robotar.

■ Mer restriktiva banker skulle kunna gynna större aktörer med access till kapitalmarknaderna – vilket skulle kunna leda till sammanslagningar och uppköp, skriver Martin Malhotra, projektledare och partner på Catella.

Hur påverkar en försämring av den svenska kreditmarknaden?

De senaste åren har den svenska fastighetsbranschen haft medvind. Bolagens intäkter har stärkts av en stark inhemsk ekonomi som gett sjunkande vakanser och stark hyrestillväxt i attraktiva lägen. Många bolag har även gynnats av snabbt stigande priser på bostäder och mark avsedd för bostäder. Mest positiv effekt har de senaste årens acceleration av trenden med sjunkande räntor haft. I februari 2015 blev Riksbankens styrande reporänta för första gången negativ, vilket har gett ett större överskott för lejonparten av aktörerna som använder skuld, men det har även resulterat i stora mängder nytt riskvilligt kapital som sökt sig mot sektorn i takt med att investerarnas avkastning på räntemarknaden nått nya bottennivåer.

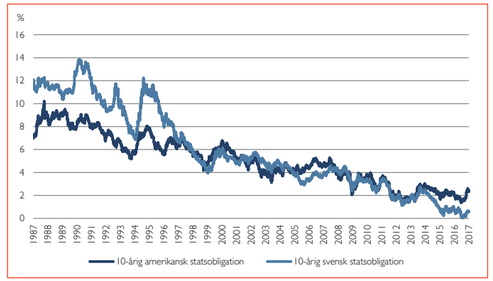
Under 2014 och 2015 rådde något av en equity-boom i landet, starkt driven av den låga räntan. Marknaden var optimistisk med starkt fokus på uppsidor och fastighetsbolagen emitterade mångmiljardbelopp i preferensaktier och obligationer. Under 2016 blev marknaden mer nyanserad kring riskerna kopplade till indirekta investeringar i fastigheter. Vissa av investerarna blev varse många preferensaktiers obligationsliknande strukturering när emittenter använde sin option att vid sjunkande räntor refinansiera kapitalet till en lägre utlovad preferensutdelning. Fastighetsbolagen fick även argumentera mer för att få instrumentet att fullt ut räknas som eget kapital. Internationella ratinginstitut klassade preferensaktierna som lika delar eget kapital och skuld, vilket föranledde Sagax att lansera sin D-aktie i september 2016.

Andra halvan av 2016 kom att präglas av ett volatilt världspolitiskt läge. En startpunkt för den nya politiska spelplanen inträffade den 23 juni, när väljarna i Storbritannien röstade för att lämna EU. Reaktionen på börsen var kraftigt negativ, men ett par veckor senare hade den återhämtat sig. Faktum är att fastighetsbranschen på kort sikt gynnades av valutgången, då såväl Riksbanken som den Europeiska centralbanken signalerade att räntan skulle vara fortsatt låg under det osäkra läget. Under hösten insåg dock marknaden att Sveriges höga BNP-tillväxt ej skulle vara för evigt och fastighetsindex på Stockholmsbörsen justerades nedåt. Efter Donald Trumps valseger i november och förväntningar på expansiv finanspolitik är investerarnas blickar nu fixerade vid räntan på tioåriga amerikanska statsobligationer.

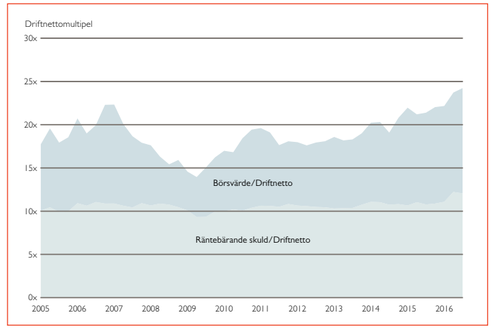
Trots det osäkra läget är fastighetsbranschen år 2017 högre värderad än vid något tillfälle innan år 2016. Så vad väntas för branschen? Kommer det gynnsamma läget att hålla i sig, och vilka utmaningar står branschen inför? Catella följer kreditmarknaden noggrant, bland annat genom Catellas Credi-enkät som genomförs med banker och listade fastighetsbolag fyra gånger om året. Credi visar bland annat att synen på den svenska kreditmarknaden försämrades kraftigt under hösten 2015, men att den har stabiliserat sig sedan dess. Det som håller tillbaka indexet är synen på kreditmarginalerna, då merparten av de tillfrågade bankerna och fastighetsbolagen anser att dessa har ökat.

Frågan är då hur en eventuell försämring av den svenska kreditmarknaden påverkar fastighetsbolagen. Om bankerna blir mer restriktiva kan det krävas mer regelbundna emissioner av obligationer för att bibehålla önskad belåningsgrad, alternativt att belåningsgraden sänks genom att nytt eget kapital tillförs. Detta skulle gynna större aktörer som har access till kapitalmarknaderna, vilket i sin tur kan bana väg för sammanslagningar och uppköp. Det här kan även innebära att institutionella aktörer blir mer intressanta tack vare deras tillgång på likvida medel.

AMERIKANSKA OCH SVENSKA STATSOBLIGATIONER



DRIFTNETTOMUTIPLAR



Bland sektorerna som är mer exponerade hittar vi projektbolagen, som dels påverkas av höjda räntor i form av försämrade belåningsvillkor och högre direktavkastningskrav, dels riskerar att möta en sänkt efterfrågan på bostadsmarknaden. Det här har fått flera aktörer att flytta över fokus på hyresbostäder där efterfrågan alltjämt är hög och där en högre bolåneränta rent av kan ha en positiv effekt på efterfrågan.

Det är fortfarande svårt att säga hur marknaden kommer att utvecklas, även om det råder konsensus om att räntorna kommer att stiga något. Under det senaste decenniet har bankerna varit försiktiga och har hållit relationen mellan fastighetsbolagens driftnetto och skuldstorleken konstant. Det finns med andra ord goda förutsättningar för en stabil kreditgivning även under sämre tider.

CATELLA

Catella är en ledande specialist inom fastighetsinvesteringar, fondförvaltning och bank, med verksamhet i tolv länder i Europa. Koncernen omsätter cirka två miljarder kronor och förvaltar kapital om cirka 150 miljarder kronor. Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.

Jenny Larsson Kardvik & Carl Westling // Causey Westling

CARL WESTLING

Ålder: 40 år.
Bor: Stockholm.
Familj: Sambo och barn.
Titel: Partner.

JENNIE LARSSON KARDVIK

Ålder: 34 år.
Bor: Stockholm.
Familj: Man och två bonusbarn.
Titel: Director.

BILDER: CAUSEY WESTLING

■ Under våren 2017 är tanken att ett antal förslag ska presenteras över förändringar av skattereglerna som direkt kommer påverka fastighetsbranschen. Utifrån det vi vet så här långt ska vi nog inte förvänta oss några positiva överraskningar, skriver Jenny Larsson Kardvik och Carl Westling.

Kommande förslag på nya skatteregler

Sedan 2003 har det varit möjligt att under vissa förutsättningar skattefritt sälja andelar/aktier i dotterbolag. Syftet med införandet av skattefri försäljning av näringsbetingade andelar var att undvika den kedjebeskattning som annars uppkommer inom bolagssektorn. Innan reglerna infördes uppkom i många fall trippelbeskattning när bolag säljer bolag. Reglerna har inneburit att vid transaktioner av fastigheter så säljs idag oftast det bolag som äger fastigheten istället för själva fastigheten (så kallad fastighetspaketering). Förfarandet var något som lagstiftarna förutsåg redan 2003 och som då inte ansågs vara tillräckligt problematiskt för att åtgärda.

REGERINGEN ANSER NU att denna möjlighet i för stor utsträckning gynnar fastighetsbolagen jämfört med andra bolag och har därför tillsatt en utredning som senast den 31 mars 2017 ska komma med förslag på hur beskattningen av fastighetstransaktioner ska kunna ökas. Eftersom att bakgrunden till förslaget är att regeringen misstänker att fastighetsbranschen är särskilt skattemässigt gynnad så ska utredningen även se över den faktiska skattesituationen för hela branschen. Utredningen kommer även att analysera huruvida förvärv av fastigheter genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undvika stämpelskatt.

Det har framkommit att utredningen kunnat konstatera att ›

Vårt viktigaste verktyg använder vi redan innan vi börjar bygga.

Hur klarar Veidekke att genomföra stora projekt snabbt och inom budget? Med raketforskning, faktiskt. Det började med att NASA bad Stanford University utveckla en smart process för att kunna bygga rymdfärjor snabbt och effektivt. Processen blev så framgångsrik att Stanford numera utbildar andra företag i VDC (Virtual Design and Construction).

För Veidekke, som alltid involverat medarbetare och leverantörer i processen, passade VDC perfekt. Idag har vi fler VDC-certifierade anställda än alla andra svenska byggbolag tillsammans.

Vill du slippa projekt som aldrig lyfter så kontakta oss. Andra företag siktar mot stjärnorna. Vi vet hur man tar sig dit.

VEIDEKKE

Involverande krafter. Kollektiv intelligens.

»Vi kan alltså förvänta oss en ökad skattebelastning för fastighetsbranschen i framtiden.«

fastighetsbranschen inte alls är särskilt gynnad (inklusive inkomstskatt, fastighetsskatt, stämpelskatt, mervärdeskatt), men att de trots detta ändå bestämt sig för att lämna förslag på att öka beskattningen av fastighetstransaktioner.

Även om vi inte vet det hur det slutliga förslaget från utredningen kommer se ut kan vi nog med säkerhet säga att det kommer få stora negativa effekter för fastighetsmarknaden. Det har till exempel spekulerats i följande potentiella förslag:

- Införande av en karenstid från det att fastigheten sålts in till bolaget (förpackats) till dess att andelarna/aktierna i bolaget kan säljas skattefritt. Detta skulle inte innebära någon ökad beskattning men det skulle kanske kunna minska de snabba förpackningarna som tycks sticka i politikernas ögon.
- Införande av en transaktionsskatt (stämpelskatt) på det fulla värdet av tillgångarna i det sålda bolaget. Detta skulle öka beskattningen och även fånga upp den löpande värdestegringen på fastigheterna. Förfarande är något som vi känner igen från andra länder (till exempel Finland).
- Införa en ren vinstbeskattning där en genomsyn av transaktionen görs och en ”fiktiv” kapitalvinst räknas fram för fastighetsbolag. Även om förslaget kan innebära en hel del avgränsningsproblematik – hur definieras till exempel ett fastighetsbolag? – så skulle det i högsta grad öka beskattningen.

Även om samtliga alternativ skulle ha en negativ påverkan på fastighetsbranschen så vore det sistnämnda förslaget högst olyckligt. Det finns nämligen risk att detta skulle kunna leda till oöverskådliga konsekvenser för fastighetsbranschen då fastighetsbolag som idag inte fullt ut redovisar sin latenta skatteskuld (skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på fastigheten) då skulle behöva göra detta. Detta skulle i sin tur kunna leda till kapitalbrist (underfinansiering) i många bolag.

CAUSEY WESTLING

Causey Westling är Sveriges största skatterådgivningsbyrå med full inriktning på fastigheter. För att förstå fastighetsbolagens samtliga skattefrågor utgörs våra cirka 15 rådgivare av både skattejurister och ingenjörer med både bredd- och spetskompetens om skattefrågor som rör fastighetsbolag. Causey Westling erbjuder rådgivning inom inkomstskatt, avskrivningsoptimering, moms, och fastighetsskatt. Rådgivningen är inriktad på löpande frågor i fastighetsförvaltningen samt förvärv, försäljning och omstrukturering-ar av fastighetsinnehav.

Det olyckliga med att paketeringsutredningen bestämt sig för att lämna förslag på ökad beskattning av fastighetsbranschen ska även ses i dager av att det finns ett direktiv från EU att Sverige och övriga medlemsländer innan utgången av 2018 ska ha infört nya regler som begränsar bolagens möjligheter till ränteavdrag på lån (såväl interna som externa). Kortfattat innebär direktivet att avdrag för negativa räntenetton kommer att begränsas till 30 procent av nyckeltalet EBITDA. EU-direktivet fungerar som ett golv för den nationella beskattningen och Sverige har möjlighet att införa strängare regler än vad som föreslås i direktivet. Magdalena Andersson har aviserat att regeringen under våren 2017 avser lägga fram ett förslag på hur Sverige ska införa dessa avdragsbegränsningar.

Alla former av begränsningar av avdragsrätten för räntor kommer sannolikt innebära en betydligt högre beskattning av fastighetsbolagen, som har stora räntekostnader. En förhoppning är dock att förslaget kan leda till tydligare regler kring avdragsrätten för räntor än de som vi idag har i Sverige för räntor på koncerninterna lån.

Utöver ovan diskuterade förändringar pågår en ytterligare utredning som senast den 28 februari 2018 (delbetänkande den 28 februari 2017) ska lämna förslag på möjligheten att genom ökad fastighetsskatt medfinansiera framtida infrastrukturprojekt.

Sammanfattningsvis kan vi alltså förvänta oss en ökad skattebelastning för fastighetsbranschen i framtiden. För de som verkar i denna bransch blir det än viktigare att se över sina investeringar ur ett skattemässigt perspektiv. Det kommer bli än mer angeläget att se till att fastigheternas taxeringsvärden är korrekta, momsavdragen för investeringar optimerade samt att de generösa regler som finns för värdeminskningsavdrag i samband med förvärv, ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter nyttjas till fullo.

Förbättra dina utsikter, flytta till Värtahamnen.

Kontor i Värtahamnen, nu blir drömmen verklighet. En helt ny stadsdel ligger på ritbordet och snart sätter vi spaden i marken för att göra om Stockholms bakgård till stans framsida. Lager och magasin får ge plats åt bostäder, butiker och kontor. Värtahamnen står inför en rejäl förändring och du kan bli en del av lyftet. Bonnier Fastigheter är med och utvecklar stadsdelen och bygger flera nya fastigheter, bland annat det spektakulära ”Pirhuset” med havsutsikt och kontinental strandpromenad direkt utanför entrén. Huset planeras bli ett nytt landmärke i Stockholm och är naturligtvis inte ett kontor för vem som helst. Du som är visionär och ser möjligheter före alla andra bör kontakta oss så fort som möjligt och anmäla ditt intresse. Det dröjer innan fler kontor av den här kalibern blir tillgängliga igen.

Kontakta sara.olsson@bonnierfastigheter.se på mejl eller mobil 0768-944 579.

FÖRE DETTA ELITFOTBOLLSSPELARE

Namn: Björn Lindahl.
Ålder: 55 år.
Bor: Smedslätten i Stockholm.
Familj: Fru och två barn.
Titel: Delägare och chef för projekt- och fastighetsutveckling på Mengus.
Tidigare arbetsgivare: 28 år inom Arcona-koncernen, innan dess Evidentia och NCC.
Utbildning: Civilingenjör KTH.
Fritidsintressen: Fotboll och kickboxning.

ERFAREN. Björn Lindahl har haft flera olika roller under sin tid i Arcona-koncernen, senast vice vd för koncernen och vd för Arcona Concept.

Byter lag efter 28 år

■ Efter 28 år inom Arcona lämnar Björn Lindahl koncernen. I vår blir han i stället chef för projekt- och fastighetsutveckling på Mengus.

– Jag tror att min något bredare erfarenhet inom utvecklingsfastigheter ger ett bra komplement in i Mengus-sfären, säger Björn Lindahl. ***Text:*** Axel Ohlsson // ***Bild:*** Arcona

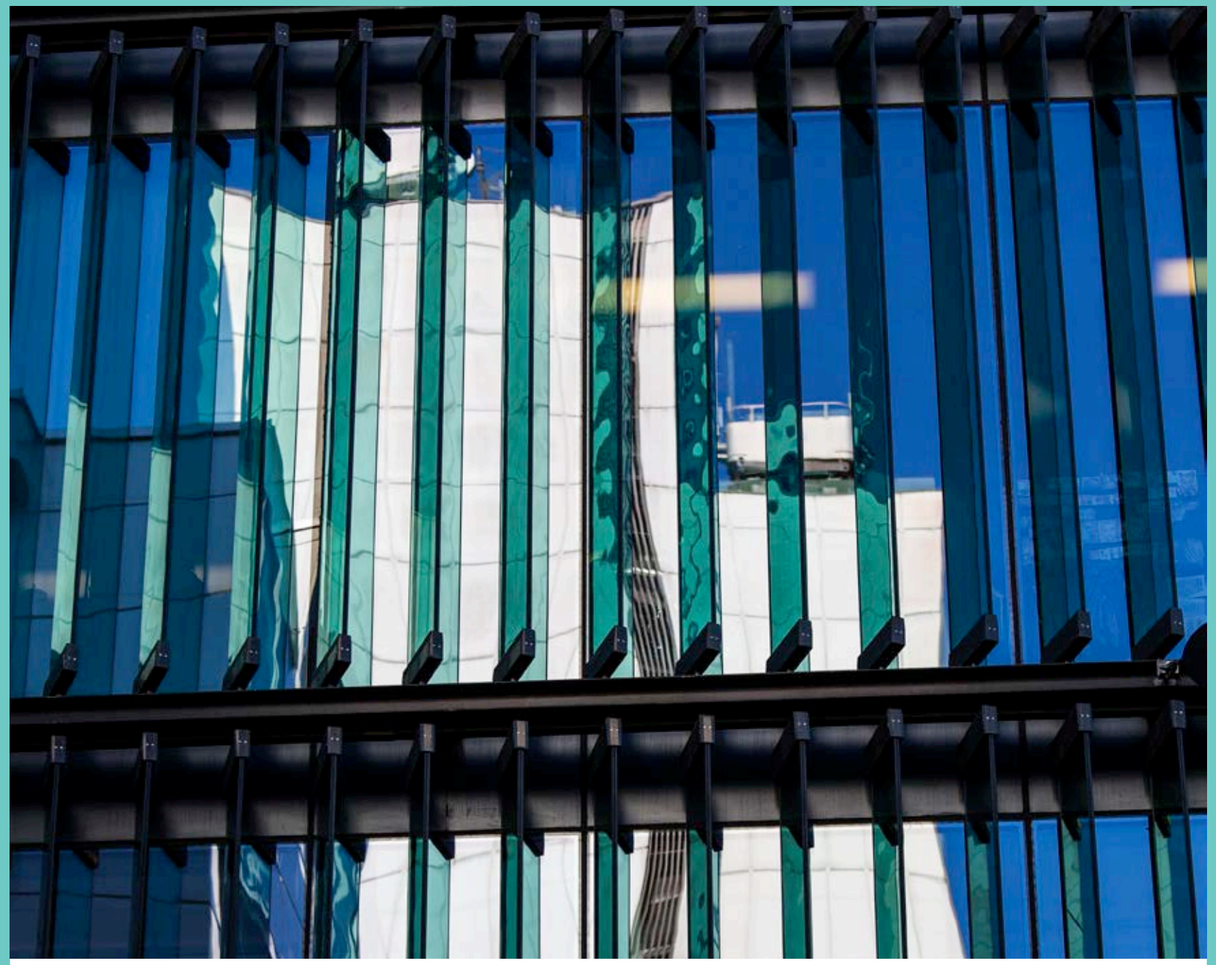
BJÖRN LINDAHL HAR HUNNIT med mycket sedan han kom till Arcona från Evidentia för 28 år sedan. Under sin tid i koncernen har han haft flera olika positioner, de senaste tio åren som vice vd för Arcona-koncernen och som vd för Arcona Concept. Under sin tid på Arcona Concept har han ansvarat för ett antal komplexa utvecklingsprojekt på uppdrag av många välrenommerade kundföretag liksom för Arcona-koncernens egen räkning. I vår lämnar han koncernen för att i stället bli chef för projekt- och fastighetsutveckling på Mengus och samtidigt en av delägarna i fastighetsfonden Mengus 2016.

– Det lockade med en ny utmaning förstås. Utifrån Mengus nya planerade satsning i fonden som ska kunna innehålla mer fastighetsutveckling och bredare lokalslagsinnehåll så är det väldigt intressant för mig att komplettera deras organisation och få hålla i de fastighetsutvecklingsinvesteringsplanerna, säger Björn Lindahl.

– Den ram vi har för kommersiella fastigheter på Arcona ser lite annorlunda ut än den som en Mengus-fond kan förfoga över. Det ger en lite annan spelplan på investeringssidan på Mengus.

– Personerna som Mengus utgörs av har varit etablerade i Stockholm sedan 2005, men har varit verksamma på marknaden i Stockholm i betydligt längre tid och har en gedigen egen kompetens inom Storstockholmsmarkanden. Vi har rört oss på samma marknad och det är intressant att få fortsätta med ett upparbetat nätverk både vad gäller kommun, entreprenörer, leverantörer och fastighetsfolk.

– Jag tror att min något bredare erfarenhet inom utvecklings- ›



Bredd med spetskompetens

AG Advokat har genomfört en förflyttning till en specialiserad fullservicebyrå inom fastighet och entreprenad. Från tidiga skeden – genom byggnation och uthyrning – till transaktioner. Med över 50 fastighetsjurister har vi ett unikt erbjudande.

Välkommen till AG Advokat.

AG ADVOKAT

www.agadvokat.se

»Det är kul att följa med i Zlatans resa genom Europa och Champions League, det är riktigt skoj när man har chans att kolla på det.«

fastigheter, särskilt gällande fastigheter med flera innehåll, ger ett bra komplement in i Mengus-sfären.

› Hur känns det att lämna Arcona efter så lång tid?

– Det känns så klart lite speciellt. Men jag lämnar ett företag som är på topp, som slår rekord i omsättning och har en väldigt god vinst. Det är jättekul att kunna lämna det så efter att ha varit med om de flesta dippar som fastighetsbranschen upplevt ända från 90 talet.

› Vad hoppas du åstadkomma på Mengus?

– I fonderna handlar det om att skapa en bredare möjlighet att gå in i affärer och kunna hantera olika lokalslag och även en något större portion med utvecklingsinriktning.

BJÖRN LINDAHL ÄR inte bara en rutinerad fastighetsmänniska. Han är också tidigare elitfotbollsspelare.

– Jag har spelat med Anders Limpar, Kjell Jonevret och Bosse Larenius. Jag är från BP:s 62:or. Limpar var 65:a men han var så duktig att han kom ikapp när man spelade i ungdomslaget. Det var kul att hänga med. BP är fantastiska på att plocka fram talanger.

Även om den aktiva karriären är över har fotbollen fortfarande en stor plats i hjärtat hos tvåbarnsföräldern från Ängby.

– Det är kul att följa med i Zlatans resa genom Europa och Champions League, det är riktigt skoj när man har chans att kolla på det, säger Björn Lindahl.

I hemstaden kapprustar Hammarby, AIK och Djurgården med spektakulära värvningar inför den allsvenska säsongen. Men några särskilda känslor för någon av de populära klubbar finns inte hos Björn Lindahl.

– Har man varit i BP går det inte riktigt att fastna för någon av de andra. Man har spelat emot dem så många gånger – och spöat dem – så det är svårt att ha några riktiga känslor för något av lagen utöver BP, säger han och skrattar.

Fler på nya poster

BILD: SERNEKE

JÖRGEN ERIKSSON
Vd, Karlstaden Holding

Jörgen Eriksson blir från april ny vd för Karlastaden Holding. Han blir därmed ansvarig för det bolag som ska genomföra projekt Karlastaden. Han har jobbat hela sitt yrkesliv i Skanska där han haft en rad olika roller, alltifrån utsättare till region- och verksamhetschef.

BILD: MARIEHUS

JARI LALLI
Vd, Mariehus

Jari Lalli har utsetts till ny vd för Mariestads kommunägda bostadsbolag Mariehus, Mariehus Fastigheter och AB Stadens Hus. Jari Lalli tar över posten efter Jonas Hedberg som går i pension efter att ha varit vd sedan 2002. Han kommer senast från rollen som vd för SKL Fastigheter och Service. Före det har han arbetat med förvaltning och utveckling av fastigheter och verksamhet i ledande befattningar på bland annat Statens Fastighetsverk.

BILD: ULLA-CARIN EKBLOM

LOUISE LINDH
Vd, Fastighets AB L E Lundberg

Louise Lindh har utsetts till ny verkställande direktör i Fastighets AB L E Lundberg. Hon tillträdde sin befattning den 1 januari 2017 och efterträder då Peter Whass som varit vd sedan 2004 och som nu blir arbetande ordförande i Byggnads AB L E Lundberg. Louise Lindh är civilekonom och har arbetat i olika roller inom bolaget sedan 2005. Hon innehar sedan 2008 tjänsten som vice vd och regionchef Stockholm hos bolaget.

BILD: RAMBOLL

NIKLAS SÖRENSSON
Vd, Ramböll Sverige

Niklas Sörensen blir ny vd för Ramböll Sverige. Han lämnar närmast en tjänst som affärsområdeschef för samhällsbyggnad på WSP. Niklas Sörensen ersätter Bent Johannesson, som efter 13 år som vd för Ramböll Sverige gick i pension efter sommaren.

BILD: ANGERMANN

CHRISTOPHER AF TRAMPE
Sverigechef, Northern Horizon

Northern Horizon har anställt Christopher af Trampe som chef för bolagets verksamhet i Sverige. Han tillträdde tjänsten den 1 februari 2017, och kommer initialt främst fokusera på förvärv av vårdfastigheter till Northern Horizons Nordic Aged Care Fund. Christopher af Trampe kommer närmast från Angermann, där han arbetat med transaktionsrådgivning.

BILD: HELENE GRYNFARB

GUNILLA HÖGBOM
Vd, Virtuosen Holding

Gunilla Högbom blir ny vd för det familjeägda bolaget Virtuosen Holding. Hon kommer närmast från AFA Fastigheter där hon varit chef projekt. Tidigare har Gunilla Högbom bland annat varit rådgivare på Newsec, vd för Locum samt fastighetsdirektör i Systembolaget.

Next: Norrköping
Träffa oss på MIPIM!

Norrköping växer så det knakar och snart kommer Ostlänken till stan. Då blir Stockholm bara 50 minuter bort. Dessutom har vi redan E4:an, E22:an, Stambanan, kombiterminal, hamn och flygplats - inte konstigt att Intelligent logistik utnämnde Norrköping till att ha ett av Sveriges bästa logistiklägen!

I takt med att invånarantalet ökar, ökar även behovet av bostäder. Just nu byggs det rekordmycket i vår stad och extra spännande är byggherresamverkan kring regionens mest attraktiva bostadsläge, Inre hamnen. I stadens gamla hamnkvarter bygger vi nu en ny, spännande stadsdel där nyskapande arkitektur möter äldre, befintliga byggnader och skapar ett område fyllt av charm och karaktär.

Vill du vara med på framgångståget? Kontakta oss för ett personligt möte på MIPIM i Cannes.
Då kan vi prata vidare om hur du kan bli en del av denna utveckling.

Pontus Lindblom, etableringsansvarig
pontus.lindblom@norrkoping.se
011-151274

Fredrik Wallin, projektledare Inre Hamnen
fredrik.wallin@norrkoping.se
011-151324

next.norrkoping.se

NORRKÖPING

lokalnytt.se

7A
Aberdeen
afa FASTIGHETER
Akelius
AMF Fastigheter
LIMHAMNSHUS
LOKAL DIREKT Rätt väg till rätt lokal
LOKALISERA
Lundbergs
Mannersons FASTIGHETS AB
Annehem
APF management
ARANÄS FASTIGHETER
aREIM Andersson Real Estate Investment Management
ASKUNGEN FÖRVALTNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET
NCC
newoffice
NEWSEC
nordic:pm
ASPELIN RAMM
ATRIUM LJUNGBERG
BALDER
Bonnier Fastigheter
BORÅS STAD
NORDIER
novi REAL ESTATE
OLOV LINDGREN
Palmung Mellin Fastigheter
BRORMAN FASTIGHETER
BC BUSINESS CENTER
Bygg GÖTA GÖTEBORG AB
CA FASTIGHETER AB
CASTELLUM
PAULSSONS FASTIGHETER
PEAB
PEFAB
plus fastigheter
PROFI FASTIGHETER
CATENA
CHALMERSFASTIGHETER
Colliers INTERNATIONAL
CONCENT
CONVENDUM
PROJEKT Partner - ditt lokala fastighetsbolag -
PULSEN
QUAD RENT
Regus
RELIER REAL ESTATE ADVISOR
corem property group
Elof Hansson FASTIGHETER
ERNST ROSÉN
est ate CONCIERGE
etg
RESTAD GÅRD VÄNERSBORG
SAVANA AB
savills
Shift LOKALTEAM
SIGILLET FASTIGHETS AB
EXPONENT
Fabege
FastPartner
FW-Fastigheter Butiker – Kontor – Lager – Bostäder
FÖRETAGSHUS
SIMBERG FASTIGHETSFÖRVALTNING
SISJÖNS BYGGNADS AB
skandia: fastigheter
Skandrenting
SKANSKA
FÖRVALTAREN HYRESRÄTTER I SUNDBYBERG SEDAN 1947
GA FÖRVALTNING
GÖTEBORGS HAMN The Port of Scandinavia
LOKAL GÖTEBORGS LOKALLOTS
HANSSON HOLDING
Skogs
SKÅNESUND
Stena Fastigheter
STENDÖRREN
VARBERGS STENFASTIGHETER
Hantverks LOKALER
Hemfosa FASTIGHETER
higab
HOLMSTRÖM FASTIGHETER
STENVALVET
FASTIGHETS AB STETTIN
Stångåstaden Rum för drömmar
Svanström Fastigheter AB Tangen 56 - 412 54 Göteborg www.svanstrom.se
SVENSKA HUS
HSB
HUFVUDSTADEN
HUMLEGÅRDEN ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen
HUSVÄRDEN
tam
TJÖRNS kommun
TORNET
TOSITO
Uppsala KOMMUN
IHUS RUM ATT UTVECKLAS I UPPSALA
Jernhusen
JM Hus att trivas i
JLL
KAB
VASAKRONAN
VASAPARKEN
VISIONS GRUPPEN
VITA ÖRN fastigheter
VOLITO FASTIGHETER
Kanab Fastigheter AB
KANICO BOSTÄDER & LOKALER
Keyser Fastigheter
KGK FASTIGHETER
KLÖVERN
Västerstaden
VÄTTERLEDENS FASTIGHETER
Wallenstam
Wihlborgs
Wiklunds Fastighetsförvaltning
KOMFAST
Kungsbacka
Kynningsrud
KUNGSLEDEN
KÄLLFELT BYGGNADS AB
WIKOWIA
WILUNDIA
WORLD TRADE CENTER GÖTEBORG
Åtta Hus FASTIGHETER
ÄLVSTRANDEN UTVECKLING ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Tillsammans skapar vi Sveriges största marknadsplats för lediga lokaler

Den virtuella framtiden

■ Digitaliseringen skapar förändringar i världen, i arkitektvärlden tar Mer därför steget in i framtiden – in i den virtuella världen.

– I framtiden ska vi som arkitekter i princip kunna arbeta som hantverkare rakt in i den virtuella världen, säger Niklas Larsén, chef för kreativ utveckling på Mer.

Text: Axel Ohlsson // ***Bild:*** Mer

DET BÖRJADE EGENTLIGEN inte med virtual reality (VR) för Mer. VR blev bara ett verktyg för att ta helheten ett steg längre.

– Innan vi började fundera på VR kom vi fram till att vi behövde skapa en större förståelse för vad vi håller på med. Därför byggde vi Mers Kontorslab – en fysisk miljö som vi arbetar i dagligen, där vi bygger och testar olika lösningar innan vi föreskriver dem till kund berättar Niklas Larsén.

– Det blev en väldigt stor framgång för oss. Äntligen kunde kunder förstå precis hur vi tänker och resonerar. Med Mers Kontorslab ville vi skapa en plats som var så mycket av allt att den tedde sig stillös. Det är superviktigt för oss att våra kunder inte känner att vi har en stil som vi sätter på deras projekt. Det är ju kundens varumärke och identitet som ska synas i lokalerna, inte arkitektens.

UNDER TRE ÅRS TID har man hållit på att bygga och utveckla kontorslabbet i lokalerna i Münchenbryggeriet på Söder Mälarstrand i Stockholm, men eftersom det fysiska kontoret inte riktigt räckte till kände man att man var tvungna att ta konceptet till en ny nivå. För att hitta nästa steg lyfte man blicken från arkitektvärlden och tittade på andra branscher.

– Vi tittade på bilvärlden och modevärlden. Hur man bygger konceptbilar för att visa var man är på väg och en vision av vad som kommer att komma längre fram.

– När vi var på kickoff fick en grupp uppgift att ta fram idéer på hur vi kan skapa ett virtuellt kontor där vi kan fortsätta tänja gränserna på en helt ny nivå. Det man kom fram till var att tekniken nu har kommit ikapp och att VR är ett bra sätt för att skapa en tydlig förståelse. Utifrån det började vi titta på hur vi skulle kunna använda oss av VR för att visa de miljöer vi ville skapa.

– Så vi åkte till London och besökte studior och blev inspirerade av vad vi skulle kunna göra. När vi kom hem satte vi ihop ett team som började arbeta med att skapa en helt digital arbetsplats, som man kan besöka var man än är i världen.

– Vi vill inte börja använda VR bara för att ha det, utan istället se det som ett sätt för oss att kunna nå längre och komma dit vi vill.

PÅ VÄGEN DIT tog man hjälp av en stor spelutvecklare. Tekniken går ut på att man med genom att sätta på sig så kallade VR-glasögon kliver in i en ny värld, där man kan gå runt inne i projekten och uppleva dem på plats innan de är byggda. ›

»Man utgår från ögonperspektiv och det du gör med din kropp styr vad som händer i VR.«

I KUNDENS TJÄNST. Genom att göra projekten tillgängliga i VR vill Mer låta sina kunder komma ännu närmare.

– Man utgår från ögonperspektiv och det du gör med din kropp styr vad som händer i VR. Vill du öppna en dörr i VR sträcker du fram handen mot ett dörrhandtag och drar, precis som vanligt. Sedan finns det olika funktioner så att man kan vara hovrande över en modell likt en jätte som kikar in genom fönstren. Men den stora vinningen är att det blir som att man är på plats.

Tekniken har kommit så långt att allt vi bygger i 3D, vilket är det mesta kan med relativt enkla medel upplevas i enklare former av VR som typ Google Cardboard och mobilen. Detta har gjort att Mer nu beslutat att alla projekt ska anpassas så att de går att uppleva i virtual reality.

– Som kund kan man redan från början välja vilken nivå man vill ha det på – allt från enklare virtual reality till en maxad VR-upplevelse.

› Hur har responsen varit?

– Alla tycker att det är väldigt positivt. Det finns egentligen inga nackdelar med det. Att ha så mycket underlag som möjligt underlättar besluten på alla nivåer i ett projekt. Och att medarbetare vara bekväm med sin nya arbetsplats inför en flytt är fantastisk. Acceptanskurvan för någonting nytt blir snabbare.

– Enda gången jag upplevt att folk känt att det är lite läskigt är internt med hur det kommer påverka vårt sätt att arbeta.

› Finns det någon rädsla att tappa kontakten med kunder om man inte träffar dem öga mot öga lika ofta?

– Den kontakten är fortfarande central och ingenting som ska bytas ut, utan det här handlar bara om att man ska träffas ännu mer. Mötet är fortfarande superviktigt, men genom att kunna sätta upp virtuella mötesrum kan vi nu ta uppföljningsmöten eller konsultmöten oberoende av var vi befinner oss. Istället för att åka till exempel Malmö över dagen för ett byggmöte kan vi lägga de timmarna på att skapa ännu bättre projekt. Projektet sparar väldigt mycket tid och pengar på det, särskilt som tekniken är förhållandevis billig.

MEN DET STANNAR inte där. VR är på väg att bli en naturlig del av framtiden och den kommer få sällskap av AR, augmented reality.

– Om några år är tanken att vi ska kunna arbeta inne i den virtuella miljön, mer som hantverkare. Inte bara då att presentera idéer utan att ha det som vår arbetsplats. Det är bara ett par år bort.

– I ett av de första projekt vi gjorde i VR sa den ansvarige arkitekten direkt när han gick in i miljön: ”Den där bänken är för hög”. När han var inne i VR-miljön kunde han se det på ett helt annat sätt än vad man kan göra annars. Det blir som ett ytterligare steg som påverkar i designprocessen.

– Tekniken har kommit långt, och nu när branschen börjar tjäna pengar så går utvecklingen ännu fortare.

– Snart kommer vi kunna göra en rundvisning i ett projekt som vi gjort där vi med hjälp av avatarer interagerar i miljöerna tillsammans. Det låter kanske suspekt med avatar men det är bara en spegling av dig själv i den virtuella miljön.

– Ytterligare ett steg är när man inkluderar AR. Vilket i princip går till så att man tar upp sin telefon och sätter på fotoläge, när man håller det mot någonting så är en viss del verklighet och viss del virtuell, liknande Pokémon Go – men mer raffinerat.

– När AR och VR i framtiden blir ett kommer man att kunna sudda ut vad som är verkligt och vad som inte är verkligt.

We're the same old company.

newoffice

Except for the name, the logo,
the way we work, and the services we offer.

new property

+46 8 665 68 80 newproperty.se

■ Top Housing projekterar fastigheter på platser ingen annan hittar till. Här berättar det svenska bolagets vd, Bengt Eklund, om affärsidén.

Text: Anthon Nässtrom // ***Bild:*** Top Housing Project Management AB

Världsomseglarna från Höllviken

TRISTAN DA CUNHA. En ö med 300 invånare som behöver en vårdcentral. Projektet kräver sin specialkompetens, då ön är den mest svårtillgängliga på hela jordklotet. Specialkompetensen, den finns i Höllviken.

– Boende på Falklandsöarna och Antarktis, hotell, vårdcentraler, säger Top Housing Project Managements vd Bengt Eklund när han redogör för en del av det som är bolagets verksamhet.

Senast i raden för de till synes udda projekten är just en vårdcentral till den knappt bebodda ön. Det speciella med ön är att det är den plats på jorden som ligger längst bort från någon annan bebodd plats – belägen mitt i Atlanten mellan Sydamerika och Afrika.

– Vi fungerar som en underleverantör, i många fall till det brittiska bolaget Galliford Try. Vår del ligger i den tekniska designen och projektledningen och vi jobbar med struktur, inledande arbete och installation.

MEN DET ÄR INTE BARA brittiska leverantörer, Bengt Eklund uppskattar att 50 procent av arbetet görs tillsammans med svenska leverantörer.

Eklund har jobbat med det här i flera år, och han ser det inte som särskilt konstigt alls.

– För oss är det här inte unikt, det här har varit vår ”line of business” i 40 år. Men det är klart att just det här projektet till Tristan da Cunha sticker ut lite. Många svenska leverantörer har varit involverade i det här.

› **Hur hittar ni de här projekten världen över?**

– Man kan säga att de hittar till oss. Vi har under de här åren jobbat väldigt mycket med udda placeringar, och har man jobbat på Antarktis så är det klart att man får upp ögonen för oss, säger Bengt Eklund och tillägger:

– Det finns ett antal öar ute i Atlanten som är brittiska, så kallade ”overseas territory”. Där har vi våra beställare, och eftersom vi gör ett bra jobb så får vi oftast väldigt spännande uppdrag.

Många utmaningar väntar för Top Housing i projektet till Tristan da Cunha. Båten som ska lasta byggmaterialet måste lägga till en kilometer utanför ön, sedan sker omlastning på flottar till ön.

– Det är klart att det finns en mängd problem som dyker upp; till exempel att lasta av, kort byggsäsong (november–april) och klimatförhållanden. Vi bygger på teori och erfarenhet, och brukar allt som oftast lyckas. De rapporter jag fått från vår man på plats är att vädret ska vara okej, och att man kan lasta som planerat, säger Eklund apropå den minst sagt speciella processen.

TRISTAN DA CUNHA är vulkanisk och vindstyrkor kan i flera fall uppmätas till 80 meter per sekund. Om vinden är för kraftig, måste man nämligen vänta.

Invånarna lever till stor del på egenodlad potatis och fiske, och lastfartyg anländer till ön bara ett par gånger per år – på grund av dess otillgänglighet.

– De här projekten är väldigt speciella, vi har gjort många av de här svåra och tillgängliga platserna till vår nisch och skaffat oss kompetensen. Ju mer udda, desto bättre, säger Bengt Eklund.

Han kom till företaget i början av 2000-talet, och klev in som vd och ägare för drygt sex år sedan. Han vill inte gå in i detalj på affärsmodellen men konstaterar:

– Det går ju bra för oss. Uppenbarligen har vi inte gjort det så fel. Avkastningen är juste, och vi har jobbat med det i över 40 år. Det går bra för oss. Men som för alla andra går omsättningen upp och ner, man vet aldrig vart projekten hamnar, även om vi är ganska säkra på vår sak.

› **Utöver Tristan da Cunha – har ni några fler projekt på gång?**

– Vi har faktiskt några projekt här hemma, bland annat ska vi vara med och bygga bostäder i Stockholm. Sedan har vi ett hotellprojekt i Ghana som vi håller på och diskuterar, och hoppas få igång under nästa år.

– Sedan har vi ytterligare ett projekt i samarbete med Galliford Try, ett ö-projekt på andra sidan jordklotet, som påminner lite om Tristan da Cunha – men lite mer norrut. Vi får se vart det landar, avslutar Bengt Eklund.

LÅNGVÄGA GÄSTER. Top Housings specialkompetens gör dem efterfrågade över hela jordklotet.

BILD: RIBA COMPETITIONS

GILLAR ATT TRÄNA

Namn: Erica Nobel.
Ålder: 42 år.
Bor: Utanför Malmö.
Titel: Advokat, jur lic, partner.
På Delphi sedan: 2008.
Tidigare arbetsgivare: Bland andra Malmö stad och Setterwalls.
Familj: Man och två barn.
Fritidsintressen: Träning och resor.

BILD: DELPHI

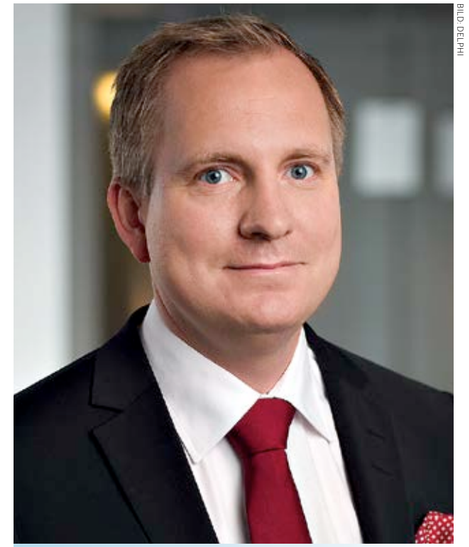


BILD: DELPHI

LÖPARE

Namn: Anders Hulegårdh.
Ålder: 38 år.
Bor: Centrala Göteborg.
Titel: Partner, advokat.
På Delphi sedan: 2010.
Tidigare arbetsgivare: Setterwalls och Wistrand.
Familj: Fru och tre barn.
Fritidsintressen: Vindsurfing och löpning.

■ Fastighetsutvecklingen i Sveriges näst största stad står inför en stor utmaning när Västlänken utvecklas. Anders Hulegårdh och Erica Nobel från Delphi går igenom nästa steg i processen och hur fastighetsägare bör agera för att undvika att drabbas.

Hur bör fastighetsägare agera inför Västlänken?

Vi återkommer till Västlänken som berör många inom fastighetsbranschen och om vilken ännu fler har åsikter på det privata planet. I Fastighetssverige nummer 3 år 2015 skrev vi om delar av de juridiska frågorna kring bygget av Västlänken. I denna artikel återkommer vi till vad som skett och vad som förväntas ske gällande tillståndsprövningen samt tipsar om hur en ansvarsfull fastighetsägare kan agera för att förbli skadeslös med anledning av byggnationen av Västlänken. Det ska framhållas att Västlänken är ett stort projekt med många följdverkningar och att projektet kommer att pågå under totalt åtta till tio år. Arbetena innefattar bland annat schakt i jord och sprängning av bergtunnlar, underjordsanläggningar, installationsarbeten, bortledande av grundvatten och infiltration av vatten.

DELPHI

Delphi är en av de främsta affärsjuridiska advokatbyråerna i Sverige. Delphi är totalt omkring 185 medarbetare, varav fler än 120 är jurister. Våra kontor finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping och Norrköping.

UTGÅNGSPUNKTEN ÄR ATT regeringen i juni 2014 beslutat tillåta planerad utbyggnad av Västlänken i Göteborgs kommun enligt alternativet Haga – Korsvägen via Älvstranden. Trafikverket har därefter vid Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, ansökt om tillstånd att anlägga Västlänken. Mark- och miljödomstolen har låtit kungöra Trafikverkets ansökan. Synpunkter med anledning av ansökan och miljökonsekvensbeskrivningen ska skriftligen ha getts in till rätten senast den 31 januari 2017 på grund av lämnade anstånd. Yrkanden om ersättning framställs helst skriftligen inom samma tid och senast vid domstolens kommande huvudförhandling. Domstolen får avvisa senare framställda yrkanden.

Trafikverket har skickat en lista över de fastighetsägare Trafikverket anser berörda av Västlänken till mark- och miljödomstolen. Dessa sakägare får en kopia av kungörelsen via brev från domstolen. Det ska framhållas att listan över sakägare/berörda fastighetsägare är 542 sidor lång. Vår rekommendation är att du kontrollerar Trafikverkets sakägarförteckning om du anser att din fastighet berörs av Västlänken eftersom adressen som kopian av kungörelsen sänts till kan vara fel. Sakägarförteckningen finns inte tillgänglig på nätet utan kan beställas från Trafikverket.

Om Trafikverket anser att din fastighet berörs av Västlänken bör du åtminstone vidta följande åtgärder:

SÄND EN INLAGA till mark- och miljödomstolen och uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft som har upplåtits i aktuell fastighet. Skälet till det är att om ›

Lokalnytt

»Sammanfattningsvis är Västlänken ett mycket omfattande och långsiktigt projekt. Stora delar av de frågor som kommer att aktualiseras i samband med projektet är nu föremål för prövning i mark- och miljödomstolen.«

fastighetsägaren underlåter detta utan giltigt skäl och det på grund härav uppstår skada för sådana sakägare, ska fastighetsägaren ersätta skadan.

Överväg legal strategi. Med det menar vi till exempel om du ska motsätta dig ansökan helt och hållet eller om du kan tänka dig att acceptera byggnationen om vissa villkor uppfylls. Exempel på villkor kan vara bullerskyddande åtgärder eller att Trafikverkets verksamhet ska begränsas vad gäller tid. De arbeten som Trafikverket vill låta utföra är så omfattande att det är svårt att överblicka dem och det kan krävas en tekniskt sakkunnig för att överhuvudtaget förstå vad arbetena kommer att innebära i praktiken.

Yrka ersättning för rättegångskostnader. I normalfallet betalas fastighetsägarens rättegångskostnader i vattenmål – vilket inkluderar advokatarvodet – av Trafikverket.

Preliminärt gäller följande tidplan för handläggningen av Västlänken-målet.

Trafikverket kommer att föreläggas att bemöta inkomna synpunkter. Remissinstanser, sakägare och övriga får senare möjlighet att ta del av/bemöta Trafikverkets svar och huvudförhandling i målet äger rum under hösten 2017. Dom förväntas meddelas hösten 2017.

Sammanfattningsvis är Västlänken ett mycket omfattande och långsiktigt projekt. Stora delar av de frågor som kommer att aktualiseras i samband med projektet är nu föremål för prövning i mark- och miljödomstolen. Även om prövningen inte medför att framtida tvister är uteslutna så är den av stor betydelse ur bevissynpunkt. Att förhålla sig passiv i den pågående processen riskerar därmed att slå tillbaka. Det fordras därmed omgående tankeverksamhet och åtgärder av den fastighetsägare som berörs av Västlänken.

SKEPPSBRON SKATT
Taxand

Fastighetsbranschens *skatterådgivare.*
www.skeppsbronskatt.se

Branschens modernaste nyhetsbrev
Teckna din prenumeration på www.fastighetssverige.se
Följ oss på Facebook och Twitter: @FSVE
FASTIGHETSSVERIGE

Sveriges störste byter rinken mot fastigheter

■ Han är en av Sveriges främste ishockeyspelare genom tiderna. Sedan en tid tillbaka har han tagit klivit in i fastighetsbranschen. I en exklusiv intervju med Fastighetssverige berättar Nicklas Lidström om likheterna mellan ishockeyn och fastighetsbranschen, vad som lockade med fastigheter – och vad han saknar från idrotten. ***Text:*** Anthon Näsström // ***Bild:*** Niclas Liedberg/Pixprovider

ROOKIE. Nicklas Lidström är en av Sveriges mest meriterade ishockeyspelare – men i fastighetsbranschen är han fortfarande ett nytt ansikte.

MÅNGA MERITER

Namn: Nicklas Lidström.

Ålder: 46 år.

Position: Back.

Lag: Västerås IK, Detroit Red Wings.

Meriter: VM-guld, OS-guld, fyra Stanley Cup, sju Norris Trophy, invald i Hockey Hall of Fame.

Titel: Delägare i Industrihus.

BILD: HYSE

NICKLAS LIDSTRÖM HAR över 1 500 matcher i världens bästa ishockeyliga, NHL, innanför bältet och har under de 20 säsongerna i Detroit Red Wings kammat hem fyra Stanley Cup-ringar, sju Norris Trophy (pris som bäste back) och dessutom blivit utsedd till årtiondets bästa NHL-spelare av det ansedda magasinet Sports Illustrated.

Lägg därtill ett VM-guld, och OS-guldet 2006 som han var med och bärgade genom att skjuta in det avgörande målet i tredje perioden i finalen mot Finland.

2012 kom beskedet att det dock skulle vara slut.

Efter att ha börjat elitkarriären i Västerås elitserielag, via 20 år i USA, var det dags att göra något nytt. Den Avestabördige ”Lidas”, med familj, flyttade tillbaka till Västerås för att hitta ro. Och något annat att göra.

”NÅGOT ANNAT” BLEV – fastigheter.

– Jag fick frågan av Industrihus om jag var intresserad att bli delägare när jag fortfarande var aktiv i NHL och då kände jag att det inte var rätt tillfälle att hoppa på. Sedan när jag slutade med hockeyn och flyttade hem till Sverige och hade varit hemma ett år drygt så fick jag frågan igen och då kändes det som ett bra steg att ta, säger Nicklas Lidström till Fastighetssverige.

Industrihus i Västerås AB affärsidé är äga, utveckla, förädla och förvalta i huvudsak industrifastigheter.

Inriktningen på fastigheterna är industri, lager, logistik, produktion, butik och kontor. Bolaget ska vara starkt knutet till Västerås och därmed ett lokalt profilerat företag med aktiva ägare som ska vara ansiktet utåt.

Bosse Karlsson, vd för Industrihus, lyckades alltså locka till sig ett väldigt profilerat namn.

– Det som lockar mig med branschen är att man kan vara mycket närmare sin investering och att man kan vara med och påverka på ett annat sätt. Sedan är jag intresserad av fastigheter, berättar ”Lidas”.

› **Finns det några likheter med ishockeyn?**

– Likheten med hockeyn och vårt bolag Industrihus är att vi som delägare kompletterar varandra bra där vi har kunskap inom olika områden. Väldigt lika ett lag som har spelare som bidrar på olika sätt.

EFTER 20 ÅR I NORDAMERIKA var det nog många som trodde att familjen Lidström även skulle rota sig i Detroit efter karriären. Men även om det var nära, så föll valet på Sverige.

– Jag och min fru funderade på att bosätta oss med familjen i USA men vi kände att vi ville att våra barn skulle växa upp i Sverige och få svenska värderingar och vara närmare släkten.

› **Saknar du ishockeyn?**

– Jag saknar hockeyn framför allt när jag är tillbaka i USA och ser NHL-matcher live. Stämningen runt matcherna och farten i spelet saknar jag. Även den sammanhållning man skapar i ett lag där man lever väldigt nära varandra under en lång säsong.

› **Med tanke på dina kontakter i USA, har du funderat på att investera i fastigheter där?**

– Nej, jag har inga planer på det. Sedan har jag inte funderat så mycket på om jag vill satsa mer på fastighetsbranschen än vad jag gör i dag, men dyker det upp sådana utmaningar så får jag ta den frågan då, när det är aktuellt, i så fall.

Markus Näslund, Fredrik Ljungberg, Peter Forsberg och Zlatan Ibrahimovic. För att nämna några. Det är många idrottsstjärnor som lägger sina pengar i fastigheter både under, och efter karriären.

– Jag vet inte varför just idrottsstjärnor satsar på fastigheter men jag kan tänka mig att många tänker långsiktigt i deras investeringar och då är fastigheter bra att ha i sin portfölj.

FRÅN ATT HA TILLBRINGAT det mesta av sin tid i en ishockeybubbla med dagliga träningar och matcher, kände Nicklas Lidström att tränarrollen inte var något för honom. Han fungerade som ”Senior Advisor” tillsammans med två andra forna storstjärnor, Daniel Alfredsson och Mats Sundin, under World Cup.

Men efter karriären är det främst fritid och frihet han har sökt.

– Jag är inte operativ i Industrihus men är med på möten och lär mig hela tiden. Jag är även delägare i Case Kapitalförvaltning som kräver en del av min tid, säger han och avslutar:

– Jag känner att det är en lyx i dag att styra mycket mer över min egen tid än jag kunde göra som ishockeyspelare då mitt schema var fullt från september till juni året därpå. F

#3 – Expo Real/Internationellt nummer
#4 – Mapic/Internationellt nummer