

### Svenska Bostadsfonden gör flera förvärv

Svenska Bostadsfonden förstärker sin position i nordvästra Skåne och Halland genom att förvärva 3 fastigheter i Örkelljunga av den privata fastighetsägaren Höjdenbostäder AB. Beståndet är välskött och består av 130 lägenheter med en total bostadsyta om cirka 8 000 kvadratmeter vilket tar upp Svenska Bostadsfondens totala bestånd i Örkelljunga till 170 lägenheter, motsvarande ca 11 000 kvm.

Tidigare i somras förvärvades även 87 lägenheter om ca 6 000 kvm i Laholm som en första enhet för vidare expansion i Halland.

– Att vi har kunnat genomföra flera affärer den senaste tiden indikerar en högre aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden, vilket är positivt för oss och våra investerare, säger Lars Swahn.

De aktuella bestånden har förvärvats via dotterbolag till Svenska Bostadsfonden som tillhör fond 8 samt fond 9.

### SBF-fastighet i Kalmar såld till bostadsrättsförening

Svenska Bostadsfonden sålde fastigheten Arkagården 2 i Kalmar till en bostadsrättsförening under juli månad. Fastigheten, som ligger i centrala Kalmar, byggdes 1983 och består av 20 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1 338 kvadratmeter. Svenska Bostadsfonden har ägt fastigheten via dotterbolaget Svenska Bostadsfonden 4 AB sedan år 2007.

### Bostadsfastigheter hett byte för institutioner

Enligt en ny investeringsrapport från tyska Patrizia Immobilien AG anses skandinaviska bostadshyresfastigheter, framförallt i Sverige och Finland, vara högentressanta som investeringsobjekt och företaget har märkt ett ökat intresse från institutionella investerare.

Företaget konstaterar att demografiska faktorer talar för bostadshyresmarknaden samt att bransch-kunniga anser att denna typ av fastighetsinvestering är den säkraste i det rådande ekonomiska klimatet. Det slås dock även fast att huruvida institutionella investerare kommer att lyckas med sina investeringar eller ej till stor del beror på vilken typ av investeringsstrategi som används.

### Återhämtning på transaktionsmarknaden

Enligt CB Richard Ellis (CBRE) återhämtade sig den svenska investeringsmarknaden för fastigheter under andra kvartalet i år. Transaktionsvolymen uppgick till 40 miljarder kronor, och över 40 transaktioner genomfördes bara i juni varav ett flertal inom bostadssegmentet.

Bland de största transaktionerna återfinns Hemfosas köp av 900 lägenheter av Novantor Fastighets AB i Västervik, Växjö, Falköping, Tibro och Tidaholm för 300 miljoner samt Diligentias försäljning av fastigheten Korpralen 9 i centrala Stockholm till en bostadsrättsförening för 795 miljoner. Korpralen består av 15 000 kvadratmeter bostadsyta och är belägen på Strandvägen.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)



[Sista teckningsdag för aktuell emission 25 oktober 2010](#)



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakta oss](#)

## Ektornet tar över fastigheter för miljarder

Swedbanks fastighetsbolag Ektornet växer så det knakar till följd av såväl övertagande av fastigheter som nyförvärv. Under årets andra kvartal tog bolaget över fastigheter värda 241 miljoner vilket innebär att det totala fastighetsvärdet uppgår till drygt en miljard. Fastighetsvärdet är fördelat mellan Norden (415 miljoner), Estland (293 miljoner), Lettland (121 miljoner), Litauen (41 miljoner) och USA (140 miljoner).

Innan årets slut förväntas fastigheter till ett värde om hela fyra miljarder ha övertagits, varav 60 % i Baltikum. Dessutom har Swedbank förvärvat fastigheter i framförallt Lettland värda 355 miljoner som ännu inte tillträtts. Försäljningar av större bestånd beräknas kunna inledas från och med 2013.

## Dombrons ledning utsedd

Fjärde AP-fonden har genomfört köpet av Dombron och utsett Jan-Erik Höjvall och Mats Mared som vd respektive styrelseordförande för bolaget.

Jan-Erik Höjvall har varit vd för Akelius Fastigheter de senaste sju åren och ansvarat för att bygga upp ett företag med ett bestånd som idag är värt ca 35 miljarder kronor. Mats Mared har lång erfarenhet av fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit vd för Drott samt haft ett antal chefspositioner inom Skanska.

– Jag är mycket glad över att vi lyckats knyta två så kunniga och erfarna personer till Dombron. Det ger oss en utmärkt möjlighet att expandera och utveckla detta företag, säger Fjärde AP-fondens vd Mats Andersson i en kommentar.

## Väsbyhem avyttrar lägenheter för 128 miljoner

Väsbyhem har sålt 216 lägenheter i Upplands Väsby kommun till Möller & Partners för 128 miljoner kronor. Tillträde kommer att ske den 7 oktober i år.

– För våra hyresgästers skull är vi glada att det blev Möller & Partners som köpte fastigheten, då vi har mycket goda erfarenheter av dem från deras förvaltning av Väsby Centrum i samband med att vi sålde den för ett antal år sedan, säger Väsbyhems vd Ulf Dohnhammar.

## Hög transparens i Sverige lockar investerare

Enligt en undersökning genomförd av Jones Lang LaSalle hamnar Sverige på en fjärde plats i toppen över de mest transparenta fastighetsmarknaderna i världen. Högst transparens finns i Australien, följt av fastighetsmarknaden i Kanada och Storbritannien. Nya Zeeland delar fjärdeplatsen med Sverige.

Det är även intressant att notera att Sverige förbättrat sig sedan den senaste undersökningen för två år sedan då slutresultatet blev en åttondeplats. Enligt Jones Lang LaSalle är hög transparens en viktig faktor för bland annat institutionella investerare.

– Öppenheten på den svenska fastighetsmarknaden är en av de främsta anledningarna till att Sverige, trots sin ringa storlek, lyckats positionera sig oerhört väl och locka till sig institutionellt utländskt kapital av hög kvalitet, säger Charlotte Strömberg, vd för Jones Lang LaSalle i Norden.

## Acta förhandlar om stor försäljning

Enligt Fastighetsvärlden har Acta erhållit ett bud på stora delar av sitt bostadsfastighetsbestånd i Sverige och förhandlar om en försäljning värd i storleksordningen 5-7 miljarder kronor. Budet omfattar hela fonden Hyresfastigheter Holding I samt delar av det svenska beståndet i Hyresfastigheter Holding III. Fond I samt den svenska delen i Fond III var vid årsskiftet värderade till totalt över sju miljarder kronor. I Fond I ingår bland annat bostadsfastigheter Borås (61 000 kvm), Malmö (147 000 kvm), Göteborg (154 000 kvm), Botkyrka (60 000 kvm), Jönköping (11 000 kvm) och Linköping (202 000 kvm).

Acta bekräftar att det förs en dialog och dementarar samtidigt att det skulle röra sig om en framtvungad försäljning.

– Priset vi diskuterar ligger över den senaste värderingen. Ägarna har all anledning att vara nöjda. Det är en helt vanlig försäljning och den är inte på något sätt framtvungad, säger Bruck, produktdirektör vid Acta Asset Management.

## Starkt intresse för ombildningar

Enligt en sammanställning genomförd av Sveriges Bostadsrättsombildare (SBB) är intresset fortsatt mycket starkt för ombildning till bostadsrätter. Under 2009 ombildades 331 hyreshus till ett sammanlagt värde om 24 miljarder kronor.

– Intresset är jättestarkt. Tvärtemot vad många tror är det framför allt privata fastighetsägare som säljer till de boende, säger Björn Isaksson, statistikansvarig på Sveriges Bostadsrättsombildare.

Enligt Björn Isaksson är intresset inte bara ett Stockholmsfenomen utan ombildningar genomfördes i hela 70 kommuner under 2009.

## Uppsalahem bygger 376 nya bostäder

Uppsalahems styrelse har beslutat att påbörja byggandet av 376 bostäder som framförallt riktar sig till unga och seniorer. 200 bostäder och sju kommersiella lokaler kommer att uppföras i kvarteret Två Torn i borten Luthagen, ett område med plats för totalt 800 bostäder med blandad upplåtelseform. Övriga bostäder byggs i Sala backe samt i Nantuna.

– Det ska bli spännande att få starta den första etappen av nyproduktion i Två Torn, som tyvärr blivit försenad på grund av överklaganden. När området står klart kommer det att bestå av åtta kvarter med bostäder, en ny stor offentlig park, kommersiell verksamhet och närservice, bland annat en förskola, säger Fredrik Holm, tillförordnad vd för Uppsalahem.

## Om Svenska Bostadsfonden

Svenska Bostadsfonden är en oberoende aktör som erbjuder ett direkt delägarande i svenska bostadshyresfastigheter. Verksamheten i Svenska Bostadsfonden startade 2003 men erfarenheten hos initiativtagarna och styrelsemedlemmar samt rådgivare sträcker sig väsentligt längre bakåt i tiden. För ytterligare information; [www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se).



LAIKA CONSULTING

Nyhetsbrevet produceras av Laika Consulting på uppdrag av Svenska Bostadsfonden Management. Registrering eller avregistrering av nyhetsbrevet sker via epost till [info@lkc.se](mailto:info@lkc.se).



**Lars Vigerland**, medlem av Svenska Bostadsfondens Advisory Board, Ekon. Dr. och Lektor i företagsekonomi med inriktning mot fastighetsekonomi. Idag verksam vid Stockholms Universitet och Södertörns Högskola.

## Vigerland – Så resonerar partierna om flerfamiljshus

Med anledning av det närliggande valet kommer jag i detta månadsbrev att i korthet redogöra för och kommentera de etablerade politiska partiernas bostadspolitik avseende flerfamiljshus. I min analys har jag utgått ifrån både ägar- som boendeperspektivet och grupperat det partierna huvudsakligen vill genomföra enligt skriftligt material för att finna gemensamma och särskiljande drag. Jag har även försökt placera partierna på en ekonomisk-ideologisk skala som sträcker sig från oreglerat till reglat på de aktuella marknaderna.

Föga förvånande anger Nya Moderaterna tillsammans med Folkpartiet att man explicit är emot politiska understöd samtidigt som Socialdemokraterna och Vänsterpartiet anger att man explicit är för politiska interventioner. Folkpartiet anger mycket tydligt att konsumenternas val bör avgöra vad som skall produceras och inte politiska subventioner, medan Vänsterpartiet å andra sidan anger att man vill skapa investerings- och energistöd. Investeringsstöd har förekommit i många olika skepnader förut, men ett allmänt avskaffande av fastighets- och bostadssubventioner genomfördes under 1990-talet då bland annat de så kallade räntebidragen för bostadshyreshus avskaffades.

Centerpartiet önskar tillsammans med Nya Moderaterna söka uppnå lägre byggkostnader. Nya Moderaterna anger ökad konkurrens som en specifik kostnadssänkande åtgärd. Vare sig Kristdemokraterna eller Miljöpartiet skriver någonting om hur man förhåller sig till offentliga marknadsingripanden, och utifrån mitt material och mitt ekonomisk-ideologiska

analysperspektiv går det således inte att placera dessa i någon definitiv gruppering. Miljöpartiet är ur detta analysperspektiv så enkelriktat som namnet antyder och anger effektiv energianvändning som den viktigaste frågan. Emellertid ges flera exempel på hur effektiviseringen skall genomföras såsom minskad eluppvärmning, vilket emellertid torde vara mer aktuellt för småhus, samt genom att gynna användandet av solfångare och solceller.

Miljonprogrammets förvaltning, som får uppfattas som en riktigt framtida rysare, anges av Socialdemokraterna som ett viktigt mål. Nya Moderaterna, Kristdemokraterna och Socialdemokraterna ser istället ökat bostadsbyggande som en betydelsefull inriktning. Kristdemokraterna och Centerpartiet anser att gynnande av ägarlägenheter är väsentligt. Finansmarknadsminister Mats Odell (KD) har tidigare agerat mycket aktivt för att lansera ägarlägenheter som en angelägen framtida upplåtelseform.

Vänsterpartiet ser neutralitet mellan upplåtelseformerna som ett väsentligt mål, exempelvis genom att ROT-avdrag skall bli tillämpliga inom alla upplåtelseformer. Detta kan förvisso vara ett viktigt bidrag för att bredda ROT-avdraget. En målsättning har dock varit att tillgodose valfrihet på marknaden så att varje hushåll kan välja den upplåtelseform som passar deras unika situation bäst. Härvidlag har äganderätt och bostadsrätt uppfattats som snarlika upplåtelseformer medan hyresrätt varit en diametralt motsatt. Den kooperativa hyresrätten har uppfattats som någonting mitt emellan. Även om det finns skäl att skapa rättvisa mellan de olika boendeformerna, bland annat genom ett breddat ROT-avdrag, kan alltför långt gången neutralisering minska det grundläggande skälet till att ha just skiftande upplåtelseformer med den valfrihet detta medför både för boende och för ägare.

Stockholm i augusti 2010

Lars Vigerland

Nya M	FP	C	KD	MP	V	SD
Ej subventioner	Ej subventioner				Subventioner	Subventioner
Lägre byggkostnader (genom ökad konkurrens)		Lägre byggkostnader				
Långsiktiga förutsättningar	Långsiktiga förutsättningar (för ägande & förvaltning)					
Effektiv energianvändning				Effektiv energianvändning (minska direktverkande eluppvärmning, gynna solfångare, solceller)		Effektiv energianvändning
Öka bostadsbyggandet			Öka bostadsbyggandet			Öka bostadsbyggandet
						Upprustning av miljonprogrammet
					Neutralitet mellan upplåtelseformerna (ex.vis vidgat ROT-avdrag)	
			Enklare bygg- & planlagstiftning			
	Gynna ägarlägenheter	Gynna ägarlägenheter				