

Svenska Bostadsfonden förvärvar ytterligare i Småland

Svenska Bostadsfonden befäster sin position i Småland ytterligare genom förvärv av en fastighet i Huskvarna nära Jönköping. Säljare är CA Fastigheter. Den förvärvade fastigheten består av 131 lägenheter och har en total yta om 10 002 kvadratmeter varav 9 922 kvadratmeter är bostadsyta.

– Genom förvärvet av dessa 131 lägenheter ökar vi vår närvaro i denna attraktiva del av Småland ytterligare. Totalt äger Svenska Bostadsfonden nu omkring 1 000 lägenheter i Småland. Vi ser en stark utveckling av Jönköpingsregionen framför oss med dess diversifierade näringsliv och expansiva högskola, säger Svenska Bostadsfondens VD Lars Swahn.

– Trots att Jönköping är en prioriterad ort för oss valde vi att efter moget övervägande sälja fastigheten, säger Johan Damne, VD för CA Fastigheter AB. Vi är övertygade om att Svenska Bostadsfonden kommer att fortsätta förvalta fastigheterna och ta hand om hyresgästerna på ett bra sätt, fortsätter Johan Damne.

Svenska Bostadsfonden är den snabbast växande onoterade fastighetsfonden i Sverige med fokus på bostadsfastigheter och vänder sig till institutioner, företag och privatpersoner. Tack vare marknadens stabila och reglerade struktur har investeringar i bostadsfastigheter utvecklats bättre än börsen de senaste 20 åren samtidigt som aktier och andra fastighetsslag haft en betydligt högre risknivå. Svenska Bostadsfonden förvaltar idag omkring 2 500 lägenheter om totalt drygt 180 000 kvadratmeter fördelat på 14 orter och har ca 1,6 miljarder kronor under förvaltning.

För mer information vänligen kontakta någon av följande personer:

Lars Swahn, VD Svenska Bostadsfonden, Tel: +46 8 667 10 50,
E-post: lars.swahn@svenskabostadsfonden.se

Rekordlåg vakansgrad hos allmännyttan

Enligt Boverket fortsätter de allmännyttiga bostadsbolagens vakansgrad att minska och ligger nu på rekordlåga nivåer om omkring en procent eller 7 900 lediga lägenheter. Samtidigt fortsätter utförsäljningarna och bostadsbristen i landets kommuner är fortsatt hög. Enligt Boverkets årliga kartläggning bor idag hela 60 procent av befolkningen i kommuner med bostadsbrist medan bara sju procent bor i kommuner med bostadsöverskott.

Norrvidden intressant för både investerare och banker

Enligt Norrviddens styrelseordförande Per Uhlén har arbetet med att sälja Norrvidden, som äger en fastighetsportfölj värd omkring 6 miljarder, kommit ungefär halvvägs. Målsättningen är att sälja bolaget innan årsskiftet. Helst ser man att försäljningen genomförs med en enskild köpare. Såväl banker som investerare finns bland de flertalet intressenter som ännu är aktuella i processen.

Stockholms första kooperativa hyresrätter byggs i Sköndal

HSB har påbörjat byggandet av Stockholms första kooperativa hyresrätter i form av fem stadsvillor med 67 lägenheter i Sköndal med beräknad inflyttning sommaren 2012. Kooperativ hyresätt är en ny boendeform som innebär att ägaren betalar en fast insats vid köpet som sedan betalas tillbaka vid försäljning. Dessutom erhåller de boende ett ökat inflytande över fastigheten jämfört med vanliga hyresrätter, men utan ägaransvar.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)



[Sista likviddag för aktuell emission 15 augusti 2011](#)



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakta oss](#)

Fortsatt trögt för ägarlägenheter

Införandet av fastighetsformen ägarlägenheter har ännu inte gjort några större avtryck på den svenska bostadsmarknaden. Enligt TT har det under de två första åren endast bildats 388 ägarlägenheter. Denna siffra kan dock komma att stiga i snabbare takt framöver då regeringen siktar på att ta fram lagstiftning som gör det möjligt att ombilda befintliga lägenheter till ägarlägenheter.

SBC byter namn till Bostadsrätterna Sverige

SBCs bostadsrättsorganisation är på väg att byta namn till Bostadsrätterna Sverige. Anledningen till namnbytet är att minska den förväxlingsproblematik som uppstod när SCB delade upp sin verksamhet mellan bostadsrättsorganisationsdelen och Sveriges Bostadsrättscentrum AB, som förvaltar bostadsrättsföreningar, under år 2000. Namnbytet implementeras nu och kommer att vara helt klart i höst.

– Syftet med namnbytet är att tydliggöra att vi är två helt olika organisationer. Under åren har sammanblandning naturligtvis skett väldigt ofta, men nu blir det enklare att förstå vad vi egentligen är, säger Bostadsrätterna Sveriges vd Göran Olsson.

Tredje förvärvet i Sverige för tysk fond

Den tyska fastighetsfonden Bouwfonds European Residential har genomfört sitt tredje förvärv i Sverige genom köp av två bostadsfastigheter i Järfälla samt en i Täby. Totalt inkluderar förvärvet 49 bostäder och en total area om 3 243 kvadratmeter. Fastigheterna köptes av Förvaltnings AB GWPB och Förvaltnings AB Collegio.

Acta säljer 400 lägenheter i Haninge

Acta fortsätter att sälja av sitt bostadsbestånd i Sverige genom att avyttra 400 lägenheter i Haninge genom ombildningar till bostadsrätt. Affären består av två transaktioner värde 178 respektive 187 miljoner. Totalt omfattar affären drygt 30 000 kvadratmeter varav drygt 27 000 kvadratmeter bostadsyta.

Stendörren och Wallenstam gör miljardaffär i miljonområde

Wallenstam avyttrar fem fastigheter i Husby i Stockholm till Stendörren för 875 miljoner kronor. Fastigheterna, som består av 1 528 lägenheter, har varit Wallenstams ägo sedan 1996. Under denna period har Wallenstam utvecklat beståndet genom att rusta upp gårdar och entréer samt byggnation av nya balkonger och tvättstugor. Dessutom har en omfattande energibesparingsprogram genomförts som bland annat inkluderat införandet av bergvärme. Wallenstam ser affären som ett sätt att omfördela resurser till framtida nybyggnation av hyresrätter. Dessutom erhåller företaget möjlighet att förvärva en byggrätt i Tyresö med en pågående detaljplanering som syftar till nybyggnation av 200 lägenheter som en del i affären.

– Vi har en ambitiös projektportfölj för nyproduktion av hyresrätter i Stockholmsområdet och omfördelar med den här affären en del av våra tillgångar från förvaltning till investering i nyproduktion. Det är många fastighetsägare som förvaltar fastigheter men vi är få som har åtagit oss att bygga nya hyresrätter, säger Wallenstams vd Hans Wallenstam.

Dombron satsar stort i Uppsala

En stor andel av fastighetsbeståndet som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Fastigheters fastighetsbolag Dombron återfinns idag i Uppsala. Det hindrar dock inte bolaget för att

fortsätta vilja satsa stort i området. Enligt Dombrons vice vd Ilija Batljan planeras uppförandet av 3 000 bostäder i områdena Gränby och Kvarnårdet, och dessutom upprustningsåtgärder av det befintliga beståndet för omkring en miljard. Dombrons totala bestånd är idag värt drygt 8 miljarder, men framtidsplanen är mycket offensiv och bolaget siktar på att nå 25 miljarder inom fem år.

Fastpartner planerar 150 lägenheter i Täby

Fastpartners har tillsammans med Täby kommun och andra fastighetsägare utrett möjligheterna att bygga nya bostäder i Nytorpsområdet. Slutresultatet är att omkring 300 nya lägenheter bör kunna byggas totalt. Fastpartners har därefter tecknat ett samarbetsavtal med Besqab för att gemensamt uppföra 150 av dessa lägenheter som finns på Fastpartners mark. Förändring av detaljplanen för att inkludera de nya bostäderna har inletts och byggstart är beräknad till år 2013.

– Som en av de större lokala aktörerna tycker vi det är roligt att kunna bidra till utvecklingen i en attraktiv del av Täby, säger Fastpartners VD Sven-Olof Johansson.

Svenska Bostäder säljer för miljard i Stockholm

Svenska Bostäder avyttrar totalt åtta fastigheter i södra Stockholm, sex i Bredäng och två i Kärrtorp, till Primula Byggnads. Fastighetsvärdet uppskattas till 650-700 miljoner. Som en delbetalning för denna affär erhåller Svenska Bostäder två fastigheter i Hammarby Sjöstad som omfattar 122 lägenheter, fyra butikslokaler, ett garage och en förskola. Värdet för dessa fastigheter uppskattas till 300 miljoner. För att de båda affärerna skall gå igenom krävs ett godkännande av kommunfullmäktige.

Om Svenska Bostadsfonden

Svenska Bostadsfonden är en oberoende aktör som erbjuder ett direkt deläggande 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.

Nyhetsbrevet produceras av Laika Consulting på uppdrag av Svenska Bostadsfonden Management. Registrering eller avregistrering av nyhetsbrevet sker via epost till info@lkc.se.

Är du fastighetsägare eller mäklare?

Svenska Bostadsfonden söker bostadshyreshus i Skåne, Småland och Östergötland.

I övriga regioner söker vi större bestånd på 500 lägenheter eller fler.

Kontakta oss för mer information:

David Olsson, 070-925 34 55, don@svenskabostadsfonden.se
Ebba Swahn, 070-713 34 77, esn@svenskabostadsfonden.se
www.svenskabostadsfonden.se



LAIKA CONSULTING



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 – ”irrationalitet” inte så irrationellt

I tidigare månadsbrev har jag kommenterat olika sätt att utvärdera investeringar. I en nyligen publicerad studie har man granskat hur analytiker i privata fastighetsbolag i praktiken bedömer nyinvesteringar i bostadshyreshus. Man har i studien genomfört ett antal intervjuer med beslutsfattare i fastighetsbolag med inriktning mot bostäder, precis som Svenska Bostadsfonden. Analytikerna som intervjuats har varit personer alltifrån i bolagens ledningar till analytiker, vars arbetsuppgifter bland annat är att

professionellt bedöma nyinvesteringar. Studien visar att bedömningsgrunden i praktiken avsevärt skiljer sig från vad man i teorin förespråkar.

I teorin finns ett antal bedömningsgrunder för investeringsbedömningar. Dessa är avsedda att vara en process som på ett strukturerat sätt väger in den information man i nuläget har samt hantera framtida risker. De vanligaste metoderna är nuvärde, internränta, pay-back och annuitet. Dessutom finns en uppsjö matematiska modeller av varierande grad av komplexitet. Intervjuerna visade emellertid att i praktiken resonerade man något annorlunda. Först och främst ansåg man att investeringarna var långsiktiga, vilket kan skilja sig från andra typer av investeringar. En övergripande teori som använts i studien var ett antagande om att företagets generella syfte är vinstmaximering. Detta visade sig däremot inte vara något uttalat syfte. I stället betonades tradition och positionering. Inte heller visade det sig att man identifierat företagets målsättningar, syfte eller affärsidé vid bedömningar av nyinvesteringar.

I stället var känslomässiga hänsyn betydelsefulla och genomsyrade företagets alla investeringsbedömningar. De i varierande grad avancerade analysmetoder och modeller som förekommer i teorin använde man sig inte alls av eller i varje fall inte i någon omfattande utsträckning. Det man betonade som betydelsefullt var enkelheten och

det typiska var magkänsla och tidigare erfarenhet. Man konstaterar i studien att resultatet visar på ”irrationalitet” vid beslutsfattande, vilket går i linje med tidigare forskning.

Detta ämne har jag tidigare berört. Det som man i ett ytligt perspektiv anser vara irrationalitet, magkänsla eller någonting annat som för tankarna till okunskap eller till och med vidskepelse, är sannolikt snarare en kunskap som är svår att sätta fingret på, men som finns hos personer som varit länge i en bransch och har en typ av fingertoppskänsla vid avgöranden om någonting är bra eller dåligt, rätt eller fel. Denna ”irrationella” magkänsla är väl sannolikt en sammanvägning av all kunskap, både teoretisk och med erfarenhet förvärvat, vilken är högst rationell att beakta.

Faran är sannolikt i stället när alla tillämpar samma typ av endimensionella modeller med samma typ av information, i enlighet med den effektiva marknadshypotesen, som säger att alla har ungefär samma information vid samma tillfälle. När marknadens aktörer förlitar sig på matematiska modeller fattas sannolikt de sämsta besluten. Modellerna kan emellertid användas som komplement till andra hänsyn i en öppen diskussion om investeringsbeslut. Studien är emellertid mycket läsvärd med en hel del spännande citat och den heter ”Investeringsbedömning i fastigheter”¹.

Stockholm i juli 2011

Lars Vigerland

¹ Davidson, H., von Hofsten, J., Olofsson, M. (2011), Investeringsbedömning i fastigheter; En analys av hur privatägda fastighetsbolag går tillväga vid investering i bostadshyreshus, Stockholms universitet