



Svenska Bostadsfonden köper fastigheter i Luleå

Svenska Bostadsfonden gör sin första investering i sin nystartade institutionsfond (Svenska Bostadsfonden Institution I AB). Säljare är det kommunala bostadsbolaget Lulebo. De förvärvade fastigheterna är centralt belägna samt väl underhållna. De består av 382 lägenheter och har en total yta om 22 366 kvadratmeter varav 21 723 kvadratmeter är bostadsyta.

– Genom detta förvärv i Luleå öppnar vi för investeringar utanför våra tidigare kärnområden i södra Sverige. Detta innebär att vi inom en nära framtid kommer att ha en egen förvaltningsenhet i Luleå. Vi ser en stark utveckling av Luleåregionen framför oss med dess diversifierade näringsliv och expansiva universitet, säger Svenska Bostadsfondens VD Lars Swahn.

– Det här är en strategisk fastighetsaffär för både säljare och köpare. I bostadsområden där vi har en dominerande ställning är försäljning ett alternativ, förklarar Lulebos VD Anders Sandberg.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)

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.



[Sista likviddag för aktuell emission 26 oktober 2011](#)

Stabila svenska villa- och bostadsrättspriser

Enligt en rapport från investerings- och fastighetsbolaget Patrizia var de svenska prisnivåerna för en- och tvåfamiljshus oförändrade vid en jämförelse mellan tremånadersperioderna mars 2011-maj 2011 och december 2010-februari 2011. Priserna steg däremot med 1 procent under den senaste tremånadersperioden jämfört med samma period förra året.

Den största prisstegringen mellan de två senaste tremånadersperioderna stod Norrbotten för med en prisökning om 3 procent, medan den största prisnedgången (5 procent) inträffade i Jämtland. Priserna i Storstockholm och Storgöteborg steg något, medan priserna sjönk i Stormalmö.

I samma rapport redovisar Patrizia dessutom att genomsnittspriset för en svensk bostadsrätt var 1,3 miljoner under 2010 jämfört med 1,2 miljoner under 2009. Det totala antalet försäljningar under året uppgick till 127 000, och volymen ökade med 14 miljarder till 127 miljarder. Hela 80 procent av transaktionsvolymen för bostadsrätter bestod av affärer i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakta oss](#)

Ökande transaktionsvolym i Norden

Enligt CB Richard Ellis ökade de nordiska fastighetsinvesteringarna med 30 procent till 4,7 miljarder euro under årets andra kvartal. Investeringarna ökade i samtliga fyra länder under perioden.

I Sverige uppgick transaktionsvolymen på den fastighetsmarknaden till 33 miljarder under det första kvartalet 2011, vilket är 22 procent högre än samma period förra året. Stockholmsregionen har fortsatt att dominera och stod för hela 37 procent av transaktionsvolymen. I Stockholm var den största sektorn bostadsfastigheter följt av kontorsfastigheter.

Ikano Bostad storköper i Västerås

Ikano Bostad har köpt 680 lägenheter i Västerås och har nu ett sammanlagt bestånd om 1 700 lägenheter i staden. Köpeskillingen för förvärvet beräknas till 400-450 miljoner av Fastighetsvärlden. Företaget anser sig nu ha nått en lagom volym i Västerås och kommer att satsa på nyproducerade bostäder i området.

– Inom en snar framtid hoppas vi kunna erbjuda nyproducerade bostäder i Västerås liksom vi gör på våra övriga marknader, säger Robert Jaaniste, VD för Ikano Bostad.

”Nya” Vasakronans omställning nästan klar

När AP Fastigheter köpte konkurrenten Vasakronan i juli 2008 i den största svenska fastighetsaffären någonsin inleddes samtidigt en förändringsprocess då två personalstyrkor slogs samman till en. Sedan dess har företaget, som behöll namnet Vasakronan, arbetat hårt med att effektivisera organisationen. Tre år senare anser man sig vara nära målet. I en intervju med Fastighetsvärlden kommenterar företagets HR-chef Cecilia Söderström arbetet med att gå från 690 till 355 medarbetare.

– Förändringar är sällan helt smärtfria. Ambitionen har naturligtvis alltid varit att genomföra förändringarna så bra som möjligt och med så stor respekt för individen som möjligt. Självklart är det heller inte roligt att tappa omtyckta kollegor, säger hon.

Vasakronan är idag Sveriges i särklass största fastighetsbolag och har ett fastighetsbestånd som i mars 2011 värderades till 78,6 miljarder kronor.

JM bygger nytt bostadsområde i Järfälla

JM har tecknat ett ramavtal med Järfälla kommun som syftar till att omvandla ett gammalt industriområde i Järfälla till det helt nya bostadsområdet Söderdalen. I området kommer det dessutom att byggas flera torg och parker, och det ligger dessutom nära Jakobsbergs pendeltågsstation.

Bostadsområdet är tänkt att bestå av 15 kvarter och kombinera kvalitén hos traditionell rutnätsstad med modernismens öppna byggnadsätt. För att säkra de framtida invånarnas behov av barnpassning kommer dessutom två förskolor att byggas inom området.

Fastighetsägare förväntar sig fortsatt god lönsamhet

Enligt Fastighetsägarnas Sverigebarometer för det första halvåret i år förväntar sig hela 85 procent av fastighetsägarna fortsatt god lönsamhet. Däremot har andelen som tror att Sverige konjunktur kommer att förstärkas ytterligare under året minskat från 54 till 36 procent sedan årsskiftet. Andelen som förväntar sig en sämre konjunktur har dessutom ökat från 3 till 12 procent.

Optimismen om vakansgrader och hyresnivåer är stor då hela 90 procent av fastighetsägarna tror på stabila eller minskande vakanser under året, och hela 67 procent tror på stigande kontorshyror. En majoritet av fastighetsägarna tror även på fortsatt stigande priser på fastighetsmarknaden.

Under första halvåret i år har utvecklingen varit mycket positiv enligt undersökningen då hela 90 procent uppger att de upplevt oförändrade eller lägre vakanser hittills i år. 63 procent uppger dessutom att kontorshyror har stigit, och motsvarande siffror för butiker, industrier och bostäder var 51, 36 samt 81 procent.

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.



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.

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



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 – Fastigheter säkert kort i orostider

Det är drygt två år sedan jag ägnade fler krönikor åt att diskutera och analysera finanskrisen som initialt utlöstes av krisen i Lehman Brothers under hösten 2008. Denna kris varade i stort sett fram till början av 2010, då krisen i stället byttes mot en gryende optimism i Sverige. Dock fanns ekonomierna i Spanien, Portugal och Grekland kvar som smolk i glädjebägaren och spred successivt allt mer oro i världens ekonomier. Till detta

skall läggas den växande oron på de finansiella marknaderna i USA.

Krisen år 2008 var på mikronivå och bottnade i undermåliga lån och säkerheter med bristande förtroende mellan banker och kreditinstitut, medan krisen i dag är på makronivå och bottnar i extravaganta nationella finanser med efterföljande bristande förtroende mellan länder. President Obamas tal tycks inte på något sätt ha ingett större förtroende och hans resonemang om att kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors beslut att sänka USA:s kreditvärdighet saknade betydelse anser jag vara en grov lapsus i ett missriktat försök att lugna marknaderna.

Presidenten menade att USA ändå är USA, oavsett vad kreditinstitutet gör för bedömningar. Var och en inser ju att ett sådant resonemang är fullständigt absurt. Det går inte att retoriskt vifta bort en tredje parts bedömning. Institutets beslut kritiserades inte främst utifrån något sakfel, utan objektet som varit föremål för analysen, USA, anses vara så bra att det aldrig kan råda några missförhållanden och således är immunt mot andras bedömningar. I förlängningen är ju ett sådant resonemang ett sätt att reducera externa bedömningar till någonting irrelevant och något behov av värderingsinstitut skulle därmed inte finnas, åtminstone inte för USA:s del. Det skulle vara intressant att höra en småföretagare eller en privatperson resonera med sin bank som USA:s president genom att vifta bort en kritisk kommentar från en utomstående bedömare.

”Nej men snälla kamrer’n, inte behöver ni fästa någon vikt vid min revisors kritiska anmärkningar, jag är ju ändå Herr Andersson – det vet ni väl?”

Med ledning av den turbulens med avsevärd volatilitet som nu råder på aktiemarknaderna torde en rimlig bedömning vara att oroligheterna kommer kvarstå under en längre tid, just för att krisen är på makronivå. Det är således både nationella och internationella politiker som skall komma överens om en gemensam ekonomisk strategi. Av erfarenhet vet vi att samarbeten mellan politiker, kanske över politiska blockgränser och dylikt inte låter sig göras alldeles lätt.

Som vid så många andra tillfällen finns det anledning att betrakta investeringar i fastigheter i jämförelse med aktier. Den senaste tidens stora fall har naturligtvis inte förbättrat avkastningen i aktier på något sätt. I Sverige har generalindex (OMXSPI) i år fallit med ca 20 % och NASDAQ med ca 5 %. Riksbankens räntebana utgår i huvudscenariot från att reporäntan successivt kommer att höjas från dagens 2 % till knappt 4 % år 2014. Man reserverar sig emellertid för en annorlunda ränteutveckling beroende på utvecklingen i ekonomin. Ett inte helt orimligt scenario är att reporäntan ligger kvar i närheten av dagens nivå under de kommande tre åren. De finansiella problemen skulle avsevärt kunna bidra till en lugnare ekonomisk utveckling med mindre behov för Riksbanken att höja räntenivån. En lägre räntenivå gynnar aktiemarknaden och i synnerhet fastighetsmarknaden. Visserligen är konstruktionen i bruksvärdesystemet sådant att fastighetsägaren kan kompensera för alla kostnader, inklusive räntekostnader, i de centrala hyresförhandlingarna. Emellertid är ändå ett lägre räntetryck positivt för fastighetsmarknaden, eftersom detta medför ett större handlingsutrymme för den enskilde fastighetsägaren, bland annat i förhållande till långivare och investerare. Som i mina tidigare analyser kan jag konstatera att investeringar i svenska bostadshyresfastigheter med den långsiktiga stabilitet detta innebär är en så kallad ”safe haven” i tider av finansiell oro.

Stockholm i augusti 2011

Lars Vigerland