



Svenska Bostadsfonden köper fastigheter i Trelleborg

Svenska Bostadsfonden har genomfört sin andra investering i sin nystartade institutionsfond (Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB). Säljare är Alsinge Vallen AB. De förvärvade fastigheterna är centralt belägna i Trelleborg och byggdes under 2000-talet. De består av 84 lägenheter och 4 lokaler samt har en total yta om 7 433 kvadratmeter varav 5 505 kvadratmeter är bostadsyta.

– Genom detta förvärv i Trelleborg förstärker vi ytterligare vår position i Skåne där vi sedan tidigare har cirka tusen lägenheter. Vi tror mycket på Trelleborg med ny motorvägsförbindelse, den blivande Pågatågförbindelsen samt kommunens goda intentioner och framtidstro, säger Svenska Bostadsfondens VD Lars Swahn.

– Alsinge Vallen säljer Beckasinen 6 och Prästen 3. Fastigheter som vi själva byggt, vilket gör det lite svårare att skiljas från dem. Vi säljer till en stor och seriös aktör som tror på Trelleborgs framtid och vi går vidare mot nya förvärv och byggnationer, säger Alsinge Vallens ägare Bengt Nilsson.

Bostäder bättre än börsen enligt NAI Svefa

Enligt NAI Svefas rapport "Svensk Fastighetsmarknad", i vilken 24 orter betygsatts ur ett investeringsperspektiv, är direktinvestering i svenska bostadshus ett starkt alternativ till investering i aktier tack vare en betydligt stabilare värdeutveckling.

De senaste fem åren uppvisade svenska bostadsfastigheter en totalavkastning om 9,6 procent jämfört med den svenska börsens 14,4 procent. De årliga svängningarna och därmed risken var däremot betydligt lägre för svenska bostadsfastigheter. De mest intressanta placeringarna bedöms finnas på orter ute i landet där det råder bostadsbrist.

– Placerarna söker en tryggare investering och dessa hittar man i bostäder på orter där det finns en stark efterfrågan, då finns det ingen risk för vakanser och direktavkastningen blir hög och stabil. Är obalansen mellan utbud och efterfrågan dessutom stor finns det en chans till en positiv värdeutveckling.

BRF inte längre hetast som köpare

Enligt DTZ Capital Markets är inte längre bostadsrättsföreningar den hetaste motparten vid försäljningar av bostadsfastigheter i Stockholms innerstad. Tidigare var det i princip alltid bostadsrättsföreningar som bjöd högst, men på senare tid har investerare börjat gå segrande ur budgivningarna i allt högre utsträckning.

– Det är boendekostnadsökningarna efter ett övertagande som gör att många bostadsrättsföreningar backar ut, säger Sven-Olof Johansson på DTZ Capital Markets i en kommentar till Fastighetsvärlden.

DTZ har sålt ett flertal innerstadsfastigheter till investerare de senaste månaderna och de har varierande skäl till förvärven. En del vill förädla bestånden, andra har en stark tilltro till en friare hyressättning eller kompletteringsköper för att utöka ett befintligt bestånd. Dessutom tror DTZ att den svaga börsutvecklingen bidrar till det ökade intresset.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)



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



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakta oss](#)

Diös förvärvar Norrvidden av Skrindan

Diös Fastigheter har tecknat avtal med Skrindan om att köpa Norrlands största fastighetsbolag Norrvidden med ett underliggande fastighetvärde om 5,8 miljarder kronor. Efter sammanslagningen blir Diös en kraftfull aktör i området med ett totalt fastighetvärde om drygt 11 miljarder kronor.

– Sammanslagningen av Norrvidden och Diös känns väldigt naturligt. Kombinationen bildar den betydande fastighetsaktören som den Norrländska marknaden behöver. Marknadspositionen på våra orter stärks kraftfullt och ger oss en viktig roll som aktiv partner till samhällets och näringslivets utvecklingsfrågor, säger Diös vd Christer Sundin i en kommentar.

Norrvidden ägde i början av året 222 fastigheter om totalt 840 000 kvadratmeter och har förutom huvudkontoret i Sundsvall även lokalkontor i Sundsvall, Östersund, Gävle, Umeå och Luleå. Bolagets bakomliggande ägare genom Skrindan har sedan 2009 varit riskkapitalbolagen Altor Fund III och Bure Equity.

Fastighetsägarna i Göteborg vill höja hyrorna med 5 procent

Sedan den nya lagen om att allmännyttan skall drivas affärsmässigt gick igenom har Fastighetsägarna slutat att vänta på de kommunala bostadsbolagens hyressättning. I Göteborg önskar organisationen höja hyrorna med 5 procent. Fastighetsägarna anser dessutom att faktorer som geografiskt läge och standard skall påverka hyresnivån i och med införandet av de nya reglerna.

– Vår utgångspunkt är att hyreshöjningar bör vara högst där det är störst skillnad mellan utgående hyra och den hyra som skulle råda om marknaden fungerade efter beslutade principer. Detta tror vi på sikt skapar en bättre fungerande hyresmarknad. Vi utgår från att Hyresgästföreningen är fortsatt positiv till detta, säger Charlotte Andersson, chefsjurist på Fastighetsägarna GFR (Göteborg Första Regionen).

ING säljer för 250 miljoner till anonym fastighetsprofil

ING har sålt 28 mindre fastigheter värda 250 miljoner, varav 20 till en ”känd fastighetsprofil” som önskar vara anonym. Fastigheterna har en total area om 27 000 kvadratmeter, en totalavkastning om 6,9-7,5 procent och inkluderar såväl handelslokaler som bostäder. De två största fastigheterna är belägna i Bjuv och Ängelholm.

S&P höjer Förvaltarens kreditbetyg

Kreditinstitutet Standard & Poor's har höjt Fastighets AB Förvaltarens kreditbetyg från A+/A-1 till AA-/A-1+. Anledningen är att bolaget har minskat sin exponering mot kommersiella lokaler, minskat belåningsgraden, effektiviserat verksamheten och förbättrat de operativa nyckeltalen.

– Sammantaget gör förbättringarna att vi nu står starka inför kommande utmaningar inom fastighetsbeståndet med stora planer för renoveringar, energieffektiviseringar och nyproduktion. Totalt handlar det under en tioårsperiod om investeringar i mångmiljardklassen, säger Magnus Ekström, chef för ekonomi och finans på Förvaltaren.

Akelius förvärvar i Malmö

Akelius har genomfört ett nytt förvärv i Malmö genom köp av fastigheten Lärkrådet 16 med 404 lägenheter i Malmö från familjeägda Sigtuna-Gruppen. Fastigheten har en total uthyrbar yta om 36 642 varav 27 606 kvadratmeter är bostäder.

– Fastigheten har ett mycket bra läge invid Värnhemstorget i centrala Malmö och vi ser fram emot att förbättra kvaliteten i boendet för hyresgästerna. Förvärvet är helt i linje med vår strategi att köpa bostäder i bra lägen i Öresundsregionen och Mälardalen. Vi hoppas kunna göra fler fina affärer under året säger Pål Ahlsén.

Alecta dubblar Mektagonens yta

Det gick snabbare än väntat för Alecta att hyra ut ytan i jättefastigheten Mektagonen i Göteborg. Alecta har därför valt att förändra detaljplanen för att möjliggöra en ny etapp om 35 000 kvadratmeter förutom de 37 000 kvadratmeter som fastigheten bestod av sedan tidigare. Av dessa kommer 20 000 kvadratmeter att bli kontor och 15 000 kvadratmeter bostäder.

– Vi räknar med att detaljplanen är klar nästa år sedan tar det väl en stund innan byggandet kommer igång, så byggstart 2013 kan vara realistiskt säger Alectas fastighetschef Fredrik Palm.

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 – Så speglar prestigebyggnader vår ekonomiska verklighet

I september i år är det tio år sedan attentaten mot de två skyskraporna World Trade Center i New York. Attacken var inte bara ett sätt att skada många människor i ett slag, utan även en attack på en mäktig symbol för västvärldens framgång och utveckling. World Trade Center är dock långt ifrån den enda skyskrapan med symbolvärde, utvecklingen av dessa allt högre och mer avancerade byggnader speglar i mångt och mycket

konjunkturen och den ekonomiska makten i olika regioner.

Skyskrapor började byggas under slutet av 1800-talet när tekniken medgav än högre byggnader. Med lätta stålkonstruktioner, betong och hissar kunde man tekniskt börja bygga på höjden istället för att tvingas bygga på längden och bredden, en utveckling som bland annat drevs fram av de allt högre markpriserna i städer som New York och Chicago.

Upp till en viss höjd kunde markpriserna försvara höga byggnationer i USA, men skyskraporna var

extremt dyra att uppföra. Detta vägdes dock upp av den enorma prestige och reklam det innebar att uppföra en skyskrapa i eget namn som Woolworth Building eller Chrysler Building, båda belägna på Manhattan i New York.

I skyskrapornas utveckling kan man även utläsa ekonomins utveckling med hög- och lågkonjunktur. Ekonomiska kriser har efterlämnat stillastående byggprojekt med öde byggnadskroppar och som betraktats som omoderna när konjunkturen återigen lyft. Det är en ständig kapplöpning efter de sista metrarna. Eftersom man vill vara säker på att ens "storhet" varar i någon tid framöver byggs nya skyskrapor gärna med viss marginal för att hålla konkurrenterna stängna. Alla är dock fullt medvetna om att rekorden endast kommer att vara under en övergående tid, och är således en högst förgänglig heder.

På senare tid har höjdreorden förflyttats från USA och i dagsläget är Burj Khalifa i Förenade Arabemiratet i Asien högst med 828 meter, vilket speglar förskjutningen av den ekonomiska makten i världen. Det planerade Nakheel Tower¹ var tänkt att slå den magiska kilometergränsen, men finanskrisen kom emellan. Även detta en indikation på hur utvecklingen av prestigebyggnader speglar den ekonomiska utvecklingen.

Stockholm i oktober 2011

Lars Vigerland

¹ Nakheel Harbour & Tower, www.nakheelharbour.com, hämtat den 15 september 2011