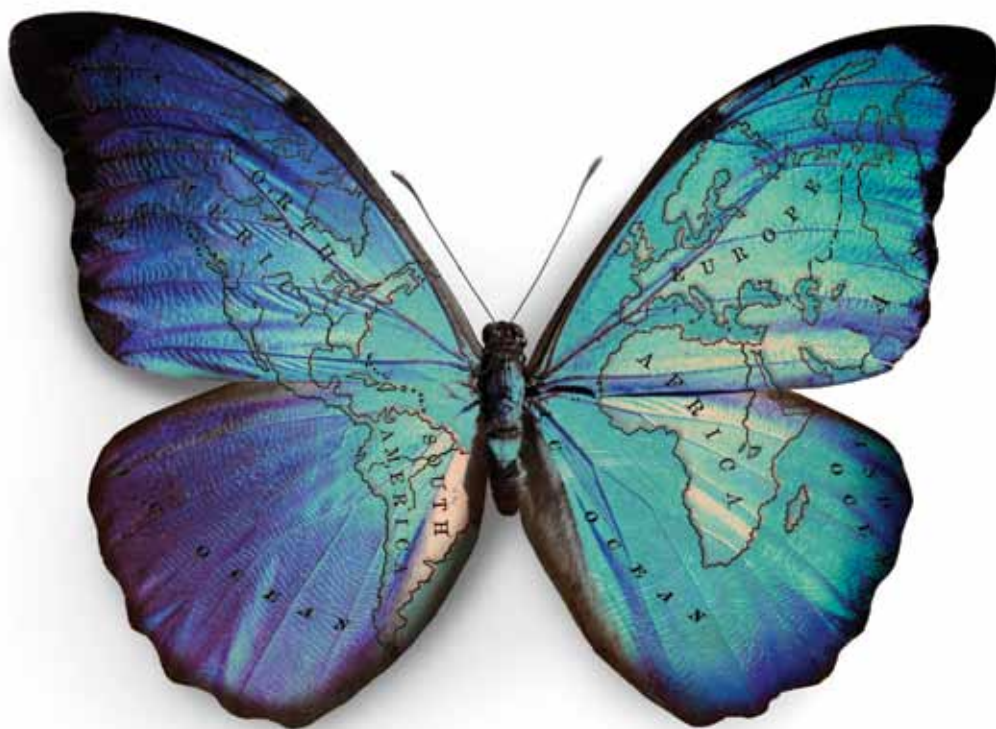


Eurocommercial Properties: – Experten på köpcentrum

**Martin Bjöörn,
Property Director,
Eurocommercial Properties Sweden**



Vi förändrar världen av fastighetstjänster



När DTZ och UGL Services gick samman till ett bolag skapades en ny global ledare inom fastighetsrelaterade tjänster. DTZ, a UGL company, erbjuder nu på ett unikt sätt hela kedjan av förstklassiga fastighetstjänster anpassade efter varje kunds behov. Vår styrka hjälper företag i hela världen. Vi är här för att göra detsamma för dig, oavsett var du behöver oss.



CAPITAL MARKETS | VALUATION | OCCUPIER SERVICES | AGENCY | RESEARCH | CONSULTING
INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT | PROPERTY OCH FACILITIES MANAGEMENT

47 000 MEDARBETARE | 208 KONTOR | 52 LÄNDER | WWW.DTZ.SE

Nummer 5 • 2012

Centum AB

Wallingatan 18

111 24 Stockholm

Sweden

Telefon: +(0)8-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

sf@centum.se

www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör

Stefan Fröjdendahl

stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson

lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin

Mimi Linell

Ralph Lundquist

Birgitta Fröjdendahl

birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Omslag: Cato Lein

Prenumerationer

Centum AB

tel: 08-10 81 81

fax: 08-10 41 40

www.fastighetsaktien.com

Tryckare

Åtta.45

Stockholm december 2012

© Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material

ansvaras ej.

Vid citat anges källan.

ISSN 1403-1116

Innehåll

Storvinst i Kungsleden	4
Alecta köper hyresrätter i Vällingby	5
Sabo: Kombohus för 6 Mdr kr	6
Eurocommercial – Expert på köpcentrum	8
NCC har fullt uthyrt på Ullevi	14
Göteborg–högsta betyg av Moodys	15
Diligentia köper av Besqab	16
Stor bredd i Diligentias fastighetsinnehav	18
Elfstadius slutar som Citcons vd	22
Hyresrätt för arkitektonisk, ekologisk och social hållbarhet	24
CapMan och Tristan köper Pfizers svenska huvudkontor	29
Eurocommercial invigde nytt kontor	30
<i>Fastighetsrevyn</i> – Equator 60 år!	32
Vasakronan Leed-certifierar Kista Entré	34
J.P. Morgan ökar i Stockholm	36
Aktiegrafer	38
Saxborn ny vd för Castellum	40
IVG säljer för 304 Mkr till Catella i Stockholm city	42
Atrium Ljungberg: Space och Place	43

Vårt sista nummer för året har köpcentrum som tema. Två stora och viktiga aktörer i den konkurrensutsatta centrumbranschen är Diligentia och Eurocommercial Properties. Båda aktörerna har vunnit priser för sina köpcentrum. En viss oro finns dock i branschen för att de ökade hushållsskulderna ska minska omsättningen för butikshyresgästerna.

Både Diligentia och Eurocommercial Properties har dock mycket liten vakans i sina centrum, inte mer än 1 procent, samtidigt som endast en mindre del av hyresintäkterna är omsättningsbase-

rade. På grund av skuldkriser och en växande svensk bolåneutlåning har den kommersiella fastighetsbranschen haft svårt att få finansiering. Nu visar dock Catella i sin CREDI (Catella Real Estate Debt Indicator) en ökad tillgång till krediter samt krympande kreditmarginaler för fastighetsfinansiering under de senaste tre månaderna. Detta innebär en klar förbättring jämfört med september då marknadens aktörer förväntade sig att finansieringsvillkoren skulle försämrats något under kommande tre månader.

Min åsikt är att det farliga med skuldkriser är ett överdrivet sparande, vilket kan leda till högre arbetslöshet. Hjulen måste rulla, med nytänkande och nybyggnation. Men vad gäller energi ska vi spara. Därför är det viktigt att allt fler fastigheter miljöcertifieras.

Även i detta nummer använder vi tidningsnamnet *Fastighetsrevyn*. Detta kan vara det sista numret med *Fastighetsaktien*, eftersom vårt nästa tidningsnummer i mars planeras heta *Fastighetsrevyn, nr 1 2013*. Allt är ännu inte klart med namnbytet, men mycket talar för att tidningen ska växa som *Fastighetsrevyn*.



Stefan Fröjdendahl, chefredaktör

Storvinst i Kungsleden då Tredje AP-fonden köper Hemsö

Av Lars Eriksson

Nu stärker Kungsleden sin likviditet genom att sälja sitt hälftenäggande i Hemsö Fastighets AB till Tredje AP-fonden samtidigt som bolaget erhåller en återbetalning av ett aktieägarlån för en total köpeskilling om 3 320 Mkr. Priset för aktierna utgör 1 820 Mkr och återbetalningen av aktieägarlånet 1 500 Mkr.

Kungsleden, som har haft flera vinstvarningar efter förlorade skattedomar, vilket lett till att totalt 3,2 Mdr kr står på spel om bolaget förlorar processerna. Kungsleden siktar på att vinna processerna, men bolaget har slopat utdelning för år 2012. I slutet på oktober föll aktien med över 20 procent sedan Thomas Erséus varnade för att pågående skattetvister kan leda till en likviditetseffekt om minus 3,2 Mdr kr.

Vid försäljningen till Tredje AP-fonden tecknar Kungsleden samtidigt ett avtal om att köpa 15 fastigheter, med ett betydande inslag av kontorsverksamhet, av Hemsö för en total köpeskilling om cirka 1 600 Mkr till en direktavkastning på 7,0 procent.

Pangea Property Partners och Mannheimer Swartling Advokatbyrå har varit rådgivare.

Genom affären blir Hemsö till 100 procent ägt av Tredje AP-fonden. Priset på aktierna överstiger det bokförda värdet på aktieinnehavet med cirka 650 Mkr inklusive transaktionskostnader. Totalt ökar det egna kapitalet med cirka 850 Mkr efter bland annat en skatteeffekt om cirka 200 Mkr. Försäljningen påverkar det utdelningsgrundande resultatet för 2012 med cirka 1 500 Mkr.

Affären är en del i implementeringen av Kungsledens nya strategi vars huvuddrag kommunicerades i samband med delårsrapporten för tredje kvartalet. Försäljningen är ett led i fokuseringen av affärsverksamheten mot helägda fastigheter i tillväxtregioner i Sverige. I och med affären ökar Kungsledens finansiella flexibilitet. Kungsleden kommer att i samband med en kapitalmarknadsdag i början av nästa år närmare beskriva hur frigjort kapital ska investeras inom ramen för den nya strategin.

Affären är villkorad av godkännande från Konkurrensverket och beräknas kunna slutföras under det första kvartalet 2013. Frånträde är beräknat till den 15 februari. Kungsleden kommer att kunna tillgodoräkna sig sin andel av förvaltningsresultatet i Hemsö fram till dess.

Försäljningen gör att Kungsleden höjer sin prognos från tidigare kommunicerat 300 Mkr till 1 800 Mkr. Efter beskedet om affären steg aktien med 8,3 procent till 36,50 kr.



Kerstin Hessius, vd Tredje AP-fonden, har godkänt förvärvet av Hemsö.



Thomas Erséus, vd Kungsleden, har lyckats få aktien i Kungsleden att stiga igen.

Alecta köper hyresrätter i Vällingby Parkstad



Danska arkitektkontoret 3XN vann tävlingen om ett nytt entréhus till Vällingby Parkstad. Tävling anordnades av Stockholms stad i juni 2010.

Av Lars Eriksson

Alecta har avtalat om att förvärva två fastigheter av Sveafastigheter i Vällingby Parkstad, vilka tidigare var Vattenfalls huvudkontor i Råcksta. Sveafastigheter, som köpte de två kontorsfastigheterna av tyska IVG 2006, ska bygga om dem till sammanlagt cirka 460 hyresrätter. Ombyggnationen startar direkt efter nyår och beräknas pågå fram till 2014.

Catella och Kilpatrick Townsend har varit rådgivare åt Sveafastigheter, medan Falkenborn Advokatbyrå har varit rådgivare åt Alecta.

– Vi är mycket nöjda med att komplettera vår befintliga fastighetsportfölj med moderna hyresrätter i Stockholmsområdet och samtidigt vara en del av utvecklingen i Vällingby Parkstad. Att förvärva hyresrätter i bra skick och läge har länge varit en prioritering för oss så det känns väldigt bra att vi har kunnat slutföra denna affär, säger Fredrik Palm, chef fastigheter Sverige på Alecta.

Vattenfall flyttade ut hela sin verksamhet i september och i januari 2013 startar ombyggnation av befintliga hus, viss rivning, planering av ny infrastruktur samt byggnation av nya hus.

– Hela området kommer att få cirka 1 300 bostäder, fördelat på hyresrätter, bostadsrätter, stadsradhus samt närservice, parkering, förskola och skola. Cirka 3 000 personer kommer att bo i området. Vattenfalls kontor byggstartades år 1958 för att bli färdigt 1964. I september i år flyttade Vattenfall sitt huvudkontor i Råcksta till Fabeges nybyggda fastighet, Uarda 5, i Arenastaden i Solna.

Detaljplanen för Vällingby Parkstad antogs i oktober 2011. Den största byggherren för den nya stadsdelen blir nu förutom Sveafastigheter, även Alecta. Den 13-våningar höga entrébyggnaden med vågformade balkonger samt ytterligare två lägre hus,

har ritats av danska arkitektbyrå 3XN. Längs med stadsdelens diagonala allé ska även ett hundratal stadsradhus uppföras.

Egentligen kan det sägas att det storskaliga Vällingby-Råcksta, som byggdes på 1950-talet som en ABC-stad, mer börjar likna en BC-stad, således med bostäder och centrum, och således mindre med arbetsplatser (A).



Råcksta har anor sedan medeltiden. När gården under Gustav Vasas tid ägdes av Helgeandshuset på Gråmunkeholmen, tog gården emot äldre, fattiga och sjuka. Men eftersom Gustav Vasa var missnöjd med gårdens förvaltning flyttades verksamheten år 1551 till Danviks hospital.

Mellan åren 1957 och 1963 byggde Vattenfall sitt huvudkontor runt Råcksta gård.

Sabo: Kombohus Plus för totalt 6 Mdr kr



Skanskas Kombohus.

Av Lars Eriksson

Tre byggföretag erbjuds ramavtal om att leverera det nyckelfärdiga punkthuset Sabos Kombohus Plus. Lindbäcks Byggnads AB, NCC och Skanska har alla lyckats kombinera flexibla bostadslösningar med ett effektivt byggande. Avtalet beräknas uppgå till cirka 5 000 lägenheter och ha ett värde om 6 Mdr kr.

Ramupphandlingen har skett i form av en tävling där byggföretag förbinder sig att leverera ett punkthus i åtta våningar med fyra-fem lägenheter per våningsplan. Lägenheterna förväntas ha balkong eller uteplats och byggnaden ska ha en låg energiåtgång. Högsta fasta pris per kvm boarea är 13 000 kr/kvm, exklusive moms, markarbeten och övriga byggherrekostnader.

Upphandlingen är ett viktigt steg för att öka landets nyproduktion av hyresrätter till en kostnad som gör att bostadsföretagen får ihop sina kalkyler och kan bygga ännu fler lägenheter med hyror som människor har råd att betala. Ramavtalen avses att gälla från den 1 januari 2013 till den 31 december 2016.

– Med rimliga markpriser och exploateringsavtal kan våra medlemsföretag nå en total produktionskostnad på 20-23 000 kr/kvm boarea inklusive moms, säger Kurt Eliasson, vd för Sabo.



Kombohus av Lindbäcks Byggnads AB.



NCC:s Kombohus.



Service Management för moderna arbetsplatser med smartare service

Behöver ni effektivisera servicen på kontoret? Vi är specialister på Service Management och integrerade servicelösningar för arbetsplatser och fastigheter. Våra kunder spar tid och pengar, minskar sin administration och kan fokusera på kärnverksamheten.

- Certifierad servicebemanning och alla servicetjänster
- Flexibla avtal
- En kundansvarig och en kundtjänst
- Kostnadskontroll och finansiering

SENAB SERVICES

CARING FOR YOUR WORKING ENVIRONMENT

STOCKHOLM REGERINGSGATAN 66 GÖTEBORG FISKHAMNSGATAN 6C MALMÖ FERSENS VÄG 3 TIBRO STIGSTAHOOLMSVÄGEN 41 SENAB.COM
SERVICES HELPDESK SERVICES@SENAB.COM TELEFON 08-5863 50 00

Eurocommercial:

– Expert på köpcentrum

Av Stefan Fröjdendahl

Sedan holländska Eurocommercial Properties etablerades på den svenska marknaden i och med förvärvet år 2001 av Burlöv Center, norr om Malmö, har bolaget växt kraftigt. Eurocommercial Properties är en holländskt börsnoterat fond som utvecklar och förvaltar köpcentrum.

Eurocommercial, grundat som Schroders International Property Fund, finns i dag i Frankrike, i Italien och i Sverige. Den första investeringen gjorde fonden i Frankrike år 1992 med förvärvet av Les Atlantes shopping centre i Tours, cirka 20 km söder om Paris.

År 1994 gjorde Eurocommercial sedan sitt första förvärv i Italien med centrumet Curno i Bergamo, nära Milano.

Eurocommercial är en av Europas mer erfarna fastighetsinvestorer som förvaltar en portfölj av köpcentrum i Frankrike, Italien och Sverige, vilka nu värderas till totalt 2,7 miljarder euro, cirka 23,3 Mdr kr. Den sista september i år fanns dessa tillgångar till 37 procent i Italien, till 35 procent i Frankrike och till 28 procent i Sverige.

I en kommentar kan sägas att den svenska andelen av värdet i den totala fastighetsportföljen har successivt ökat från år 2005 då den var cirka 15 procent av det totala portföljvärdet, till dagens 28 procent.

Eurocommercial Properties N.V. är en s.k. FBI, fiscale beleggingsinstelling, en form av en holländsk reit, vilket innebär en skattefrihet för aktieägarna då minst 95 procent av bolagets vinst återbetalas till aktieägarna. För 2011/2012 blev utdelningen 1,92 euro per aktie, cirka 16,62 kr/aktie.



Martin Björn har sedan år 2004 varit med och lett Eurocommercial Properties svenska värdeutveckling från cirka 1 Mdr kr till dagens 6 Mdr kr.



Patrik Sörnell, Head of Asset Management.



Fredrik Forsling, Head of Leasing and Commercial Management.

Marknad och konkurrens

Vid förvärvet av Burlöv Center av Wihlborgs år 2001 var köpeskillingen 432 Mkr för ett butikscentrum om 35 000 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 49 Mkr.

Vinsten vid Wihlborgs försäljning av Burlöv Center uppgick till cirka 70 Mkr.

I september i år sålde Eurocommercial Burlöv Center för 1 158 Mkr, till ett konsortium lett av Grosvenor Fund Management. Burlöv Center, som vid försäljningen omfattade 42 178 kvm, hade genomgått en omfattande utbyggnad och renovering år 2006.

Redan drygt ett år efter att Wihlborgs hade sålt Burlöv Center färdigställde JM i september 2002 Nova Lund, endast cirka 10 km från Burlöv Center. Rodamco Sverige förvärvade sedan fastigheten av JM, som vid färdigställandet omfattade 60 butiker om totalt 26 000 kvm.

Denna konkurrens skyndade på beslutet för Eurocommercial att bygga ut Burlöv Center med nära 6 000 kvm för totalt cirka 250 Mkr, en expansion som medförde att antalet butiker ökade från 39 till 75.

I ett samtal med Martin Bjöörn, Property Director för Eurocommercial Properties Sweden, säger han:

– Omsättningsutveckling är en viktig del i beslutsunderlaget för utveckling av våra köpcentrum. När Nova Lund öppnade försämrades Burlövs Centers nyckeltal, eftersom centrumets omsättning sjönk. Därför tog vi ett beslut om att uppgradera och bygga ut, och när det var klart vid årsskiftet 2005/2006, vände vi centrumets nedåtgående trend. Vi fick tillbaka kundernas förtroenden och därmed fastighetsvärdet i Burlövs Center.

Martin Bjöörn

Martin Bjöörn, som är född i Karlstad, tog examen som lantmätare på KTH år 2001. Före och under studietiden praktiserade han inom bygg- och fastighetsbranschen på flera ställen.

År 2002 började han som konsult och asset manager på Jones Lang LaSalle. Sedan år 2004 har han varit med och lett Eurocommercial Properties svenska värdeutveckling från cirka 1 Mdr kr till dagens 6 Mdr kr. När han började på Eurocommercial var nära nog all förvaltning utlagd på Jones Lang LaSalle.

Nu har Bjöörn en stab om 9 personer som hanterar fasighetstransaktioner, nyuthyrning, hyresförhandling och fastighetsutveckling.

För att stärka den nya organisationen invigde Eurocommercial Properties nyligen sitt nya svenska huvudkontor vid Hötorget i Stockholm. I vårt samtal på huvudkontoret betonade Bjöörn att det är centralt att verka proaktivt i förvaltning och utveckling av centrumen:

– Varje månad följer vi vår omsättningsutveckling noggrant. Då vi märker att en hyresgäst har problem för vi en dialog med dem. I dessa samtal löser vi ofta problemen, men gör vi inte det omsätter vi hyresgästen med en ny, betonar Martin Bjöörn.

Etta som regionalt köpcentrum

I dag förvaltar och utvecklar Eurocommercial 10 köpcentrum i Sverige. De tio är *Ingelsta Shopping*, Norrköping; *Grand Samarkand*, Växjö; *421*, Göteborg; *Elins Esplanad*, Skövde; *Bergvik Köpcenter*, Karlstad; *Eurostop Halmstad*; *Moraberg*, Södertälje; *Hälla Shopping*, Västerås; *Kronan*, Karlskrona och *Mellby Center*, Laholm.

Generellt är att vart av dessa är etta som centrum på respektive regionala marknad. Vad gäller Hälla Shopping i Västerås är det en mindre handelsplats vars värde endast motsvarar 3 procent av Eurocommercials portfölj i Sverige.

I en kommentar vill jag mena att det var säkrast för Eurocommercial att sälja Burlöv Center, eftersom den framtida konkurrensen med Nova Lund kunde bli för stor.

Nova Lund etablerades som Lunds första köpcentrum år 2003 om totalt 20 000 kvm då Rodamco förvärvade det.

Men i detta köpcentrum, som i dag omfattar 60 000 kvm med 75 butiker, planeras en utbyggnad med ytterligare 25 butiker, en expansion som kommunen tills vidare har stoppat efter påtryckningar från cityhandeln.

Konkurrensen mellan Burlöv Center och Nova Lund är trots allt ganska sund i dagsläget.

Nu har det tillkommit en stor konkurrent i och med att Sten & Ström har öppnat Emporia i Malmö med 93 000 kvm shopping, mat, kultur och nöjen i cirka 200 butiker. Därutöver finns det i Emporia restauranger och caféer i tre plan samt en unik takpark.



Eurocommercial vill utöka handelsytan med 15 000 kvm till totalt cirka 70 butiker och 40 000 kvm i Eurostop Halmstad.

Eurocommercial som fastighetsutvecklare

I augusti i år förvärvade Eurocommercial Properties centrumet Eurostop i Halmstad via två separata affärer med Atrium Ljungberg respektive Unibail Rodamco. Affären om totalt 560 Mkr, motsvarade en direktavkastning om cirka 6 procent.

Nu har en ansökan om en planändring lämnats in till kommunen. I den framgår att Eurocommercial vill utöka handelsytan med 15 000 kvm till totalt cirka 70 butiker, vilket skulle betyda ett framtida Eurostop Halmstad om totalt 40 000 kvm. Enligt Eurocommercial har ett större Eurostop i Halmstad en potential att bättre möta konkurrensen från handeln i Göteborgsregionen med handelsplatser som Väla i Helsingborg, Gekås Ullared mellan Varberg och Falkenberg och Kungsmässan i Kungsbacka. Nu har Eurocommercial satt som mål att utbyggnaden ska vara klar till julhandeln år 2015.

Lönsamt med små vakanser

Trots finansoro och recession i flera europeiska länder, ökade koncernen Eurocommercial Properties hyresintäkterna med jämförbara kvm, med i genomsnitt 3,9 procent under det första kvartalet 2012/2013 (1/7 2012-30/6 2013). Mest ökade hyrorna i Italien där de steg med 4,2 procent, följt av Frankrike med 3,9 procent och Sverige med 3,5 procent.

För första kvartalet 2012/2013 steg det direkta investeringsresultatet med 7,5 procent till 20,6 MEUR (19,2), cirka 1 785 Mkr (1 663). Det här resultatet definieras som årets kapitalinkomster minus räntenettot adderat med bolagets kostnader efter skatt. Ett resultat som styrelsen anser bättre representerar bolagets intjäningsförmåga än resultatet IFRS efter skatt, som innefattar orealiserade värdeförändringar.

I absoluta tal steg hyresintäkterna för helåret 2011/2012 till 42,8 MEUR (38,7) med ett driftnetto som ökade till 36,4 MEUR (33,2). En orsak till de stigande hyrorna är indexuppräknningar samt att vakanserna i den totala fastighetsportföljen var under 1 procent av hyresintäkterna.

De totala tillgångarna i koncernen steg under perioden till 2 695 MEUR (2 671), exklusive fastigheten i Burlöv, medan de räntebärande lånen minskade till 1 371 MEUR (1 374), vilket medförde att det egna kapitalet steg till 1 322 MEUR (1 300), motsvarande en synlig soliditet om 43 procent och en justerad soliditet om hela 79 procent.

I en jämförelse mellan helåret 2011/2012 och helåret 2010/2011, steg hyresintäkterna för svenska Eurocommercial till 40,17 MEUR (37,56 MEUR), med ett driftnetto som ökade till 33,61 MEUR (30,96).

Eurocommercial har de nöjdaste butikshyresgästerna

Enligt Centrumbarometern, CFI Groups årliga NKI-mätning (Nöjd-kund-index) inom Köpcentrumbanschen för år 2012, hade Eurocommercial de nöjdaste butikshyresgästerna.

För år 2012 ökade Centrumbarometerns totala NKI med två

enheter mot föregående år. I Centrumbarometern för år 2012 deltog 34 köpcentrum med totalt 952 butikshyresgäster från flera av marknadens större ägare av köpcentrum som till exempel Alecta, Diligentia, Eurocommercial, KF Fastigheter samt NIAM. Undersökningen visade att Eurocommercial är det bolag som för andra året i rad hade de nöjdaste hyresgästerna sett till hela portföljen.

Undersökningen från Centrumbarometern visade även, dels att Eurocommercial äger attraktiva fastigheter för handel i Sverige, dels att bolaget lyckats skapa positiva atmosfärer i sina centrum, vilka förvaltas väl av lokala organisationer.

Grand Samarkand i Växjö blev även i år, utsett till Skandinavien bästa köpcentrum av den skandinaviska branschföreningen NCSC. Grand Samarkand var nominerat tillsammans med Amfi Alfa – Norge, Herningscentret – Danmark och Stella Shopping-center – Finland.

Juryn motiverade valet av Samarkand bland annat med omdömet att det är:

”... uppenbart att ledningen verkligen har omtanke för både kunder och personalen i butikerna. Något som också visade sig i kundundersökningen. De bryr sig också om både miljön och samhället och samhället verkar vara stolta över dem. Det är ett lyckligt centrum. Det är inte stort, men det är Grand och precis rätt för sin marknad.”

Hög förvärvstakt

I mitt samtal med Martin Björn säger han att den framtida tillväxten är mer beroende av de egna vinsterna i den svenska verksamheten, eftersom det troliga är att nytt kapital från moderbolaget under den närmaste framtiden inte kommer via fler nyemissioner.

Mellan åren 2001 till 2007 förvärvade svenska Eurocommercial totalt tio köpcentrum sam mellan åren 2006 och 2012 har bolaget förnyat och byggt om sex av sin totalt tio köpcentrum.

Eurocommercial kom in på den Svenska marknaden, som tidigare nämnts, genom förvärvet av Burlöv Center år 2001.

Den andra etableringen skedde i november 2002 då bolaget från Kungsleden förvärvade Hälla Shopping, utanför Västerås vid E-18. Förvärvspriset för Hälla köpcentrum, omfattande 8 000 kvm, var 15 miljoner euro, cirka 135 Mkr, vilket motsvarade en avkastning på 8 procent.

I oktober 2003 blev det klart med Eurocommercial Properties förvärv av fyra svenska köpcentrum för totalt 86 MEUR, vilket motsvarade cirka 777 Mkr.

Tre av köpcentrumen, vilka såldes av ICA Fastighets AB, var belägna i Norrköping, i Skövde och i Mellbystrand, omfattande totalt 45 500 kvm. Köpeskillingen var 545 Mkr.

Alla tre centrum hade en MAXI ICA Stormarknad som ankare samt hyresgäster som H&M, Stadium, KappAhl, JC, Lindex, Siba och Elgiganten.

Det fjärde köpcentrumet som förvärvades i oktober 2003 var Samarkand i Växjö, omfattande 12 000 kvm, då säljaren KF Göta erhöll 232 Mkr.

I oktober 2004 togs även beslutet att renovera och bygga Burlöv Center för totalt 250 Mkr. Denna utbyggnad omfattade nära 6 000 kvm för ytterligare 20 butiker, exklusive en foodcort med restauranger samt en ny parkering.

I april 2005 förvärvade Eurocommercial Properties sitt sjunde köpcentrum i Sverige. Säljaren Konsum Värmland erhöll 36 MEUR för Bergvik Köpcentrum, omfattande 13 750 kvm, vilket gav en initial nettoavkastning om cirka 6,3 procent. Vid den tidpunkten motsvarade Eurocommercial sju svenska köpcentrum cirka 15 procent av bolagets totala portföljvärde.

I april 2006 förvärvade Eurocommercial Moraberg köpcentrum i Södertälje av danska Ejendomsinvest. Köpeskillingen för Moraberg var cirka 350 Mkr med en nettoavkastning om cirka 6 procent.

Moraberg, som byggdes mellan 2000 och 2002, hade en uthyrbar yta om cirka 19 000 kvm med hyresgäster som Elgiganten, Rusta, Jysk, Julia, Stadium, Intersport och Plantagen. Eftersom



Grand Samarkand i Växjö blev även i år utsett till Skandinaviens bästa köpcentrum av den skandinaviska branschföreningen NCSC.

snitthyran vid förvärvstillfället var cirka 1 200 kr per kvm/år, innebar förvärvet en god potential för hyrestillväxt.

I juni 2007 sålde norska Aspelin-Ramm Fastigheter butikscen-trumet 421 i Högsbo i Göteborg till Eurocommercial Properties för 811 Mkr.

Centrumet 421, omfattande cirka 33 000 kvm, var ganska nytt eftersom det invigdes i oktober året före förvärvet. 421, som hade Gert Wingårdh som arkitekt, var Eurocommercial första köpcentrum i Göteborg.

I augusti 2007 fick NCC Construction ett uppdrag av Eurocommercial att bygga ut ICA Maxi och Norrmalms handelsområde i Skövde. Uppdraget, som omfattade drygt 10 000 kvm, färdigställdes under hösten 2008, vilket kostade cirka 180 Mkr. Det nya köpcentret i Skövde gavs namnet Elins Espland efter ett skyddshelgon.

I september 2008 öppnade den första etappen av Eurocommercial utveckling av handelsområdet Ingelsta i Norrköping. Etappen omfattade 2 000 kvm, en yta som var uthyrd till MQ och Stadium. Totalt omfattade projektet en tillbyggnad om cirka 9 000 kvm samt en total upprustning av befintligt centrum inklusive förbättrad infrastruktur, logistik och parkering. Eurocommercial satsning, omfattade totalt cirka 350 Mkr, var för en inomhusgalleria med fokus på mode, sport, service, restauranger samt heminredning, tillsammans med en väl fungerande Maxi ICA Stormarknad.

Året därpå fullföljdes projektet Ingelsta med totalt 50 hyresgäster på en yta av 25 000 kvm. Ingelsta Shopping som centret döptes om till blev utnämnt till Sveriges Bästa Köpcentrum året därpå av NCSC.

I november 2009 beslutade Eurocommercial att satsa på volymhandelsplatsen Samarkand i Växjö, som då hade funnits i över 35 år. Satsningen innebar en komplettering av en inomhusgalleria samt om- och tillbyggnader för ett 60-tal butiker på en yta om 22 000 kvm.

Investeringen var en av bolagets större eller närmare 400 Mkr. Efter investeringen blev Samarkand en av Eurocommercial's större centrum med en total yta om cirka 34 500 kvm.

I Samarkand äger Eurocommercial cirka 22 000 kvm handel. I

totalytan om 34 500 kvm ingår även Alectas del med i huvudsak ICA Maxi som hyresgäst.

Alla tidigare besöksrekord överträffades rejält vid invigningen av nya Grand Samarkand i maj 2011 då centrumet hade vuxit till 70 butiker, restauranger och kaféer om totalt 46 000 kvm samt med 1 400 p-platser.

I augusti i år förvärvade, enligt ovan, Eurocommercial Eurostop i Halmstad via två separata affärer med Atrium Ljungberg respektive Unibail Rodamco. Den totala kostnaden för förvärvet var 560 Mkr, vilket motsvarade en direktavkastning om 6 procent. Genom förvärvet fick Eurocommercial ett Coop Forum om 10 800 kvm samt en integrerad galleria om 13 600 kvm, innehållande 31 butiker med stora hyresgäster som Willys, H & M, Lindex, Blomsterlandet, KappAhl och Systembolaget. I förvärvet av gallerian ingick även ett hotell om 4 160 kvm samt en mindre del ytor för kontor och lager.

Framgångarna

Orsakerna till Eurocommercial's framgångar och expansion i Sverige är flera. En av dem är att bolaget har en särskild manual för ett viktigt nyckeltal som Eurocommercial kallar för Occupancy Cost Ratios, som är ett mått på relationen mellan butikernas omsättning och hyror.

En andra orsak till framgångarna är att Eurocommercial har undvikit marknaden i Stockholm med svår konkurrens och komplexitet.

En tredje orsak till framgångarna är att bolaget lyckats förvärva centrum som är eller har utvecklats till att vara nummer ett på sin regionala marknad.

En fjärde orsak varför Eurocommercial har lyckats växa på sin svenska marknad är att bolaget har utvecklat en förvaltning med en lyhörd kommunikation till sina hyresgäster, vilket resulterat i flera utmärkelser som ledande köpcentrumbolag.

Denna förmåga till att förstå kunden är väsentlig, eftersom naturen har skänkt människan en tunga, men två öron för att vi ska lyssna dubbelt så mycket som vi talar.



Ingelsta Shopping i Norrköping omfattar 37 600 kvm.



Bergvik Köpcenters totala handelsyta är 48 300 kvm.



I Hälla Shopping utanför Västerås finns en av Svergies största ICAMaxi.



Moraberg utanför Södertälje är en välbesökt handelsplats.



421, om 33 420 kvm, har ett bra läge söder om Göteborg.



Kronan i Karlskrona är Eurocommercials enda citygalleria.



I september i år sålde Eurocommercial Burlöv Center för 1,16 Mdr kr.



Elins Esplanad utanför Skövde är ett populärt centrum.



Jeremy Lewis, CEO, Eurocommercial Properties.



Peter Mills, Director, Eurocommercial Properties Sweden.



Mellby Center i Laholm har sin största omsättning under sommartid.

Fakta

Eurocommercial Properties N.V.

Totalt antal köpcentrum:

13 i Frankrike, 10 i Italien samt 10 i Sverige

CEO: Jeremy Lewis

CFO: Evert Jan van Garderen

Director, Sverige: Peter Mills

Director, Frankrike: Tom Newton

Director, Italien: Tim Santini

Property Director Sverige: Martin Bjöörn

Butikscentrum och gallerior i Sverige:

- 1. Ingelsta Shopping**, Norrköping, 37 600 kvm
- 2. Grand Samarkand**, Växjö, 34 480 kvm
- 3. 421**, Göteborg, 33 420 kvm
- 4. Elins Esplanad**, Skövde, 28 785 kvm
- 5. Bergvik Köpcenter**, Karlstad, 48 380 kvm
- 6. Eurostop Halmstad**, 31 130 kvm
- 7. Moraberg**, Södertälje, 19 045 kvm
- 8. Hälla Shopping**, Västerås, 20 150 kvm
- 9. Kronan**, Karlskrona, 7 050 kvm
- 10. Mellby Center**, Laholm, 11 550 kvm

NCC har fullt uthyrt på Ullevi i Göteborg



NCC Property Developments nya kontorsfastighet om 14 000 kvm på Ullevigatan är nu fullt uthyrd.

Av Lars Eriksson

Trots rådande konjunkturläge är intresset för att flytta till nya och bättre kontorslokaler i Göteborg stort. NCC Property Developments nya kontorsfastighet om 14 000 kvm på Ullevigatan är nu fullt uthyrd. Det stora intresset är ett utmärkt underlag för ännu en kontorsfastighet i området.

– Oavsett konjunktur tror jag att många företag har en klar tanke och långsiktig strategi med sin flytt. Personalen är ett företags viktigaste resurs och genom att investera i nya lokaler med optimerad arbetsmiljö så ökar man medarbetarnas möjligheter att öka sin produktivitet. Då har konjunkturläget mindre betydelse, säger Manne Aronsson, regionchef för NCC Property Development.

Ullevi är ett område under stark utveckling. De infrastruktur-satsningar som nu görs på väg- och kollektivtrafik, exempelvis inom västsvenska paketet, har bidragit till beslutet att utveckla ännu en fastighet i området. En fastighet som kommer att ha spår-vagnar och bussar precis utanför dörren och gångavstånd till Centralstationen.

Ullevigatan är certifierat enligt BREEAM och GreenBuilding. Fastigheten har utvecklats till en kontorsbyggnad med klimatkloka lösningar med bland annat låg energianvändning, goda materialval och ett behagligt inomhusklimat.

Dämpad konjunktur i Göteborgsregionen

I Göteborgsregionen rapporterar företagen om lägre efterfrågan och de ser inte någon märkbar förbättring den närmsta tiden. Det framgår av Business Region Göteborgs senaste konjunkturrapport.

Rapporten visar också på att det finns stora variationer mellan branscherna. Tillverkningsindustrin har det tuffast, med vikande orderingång både inom och utom landet. För kemi- maskin- och framförallt transportmedelsindustrin råder lågkonjunktur. Utanför tillverkningsindustrin är det främst sällanköpshandeln som är pessimistiska.

Däremot klarar sig byggindustrin förhållandevis bra och allt tyder på att bostadsbyggandet under året når upp till förra årets nivå. En viss nedgång förutspås under första halvan av 2013.

Trots försämrat konjunkturläge har Göteborgsregionen bättre utgångsläge än övriga landet. Under tredje kvartalet 2012 ökade antalet sysselsatta i hela landet med 30.000 – och nästan hälften av ökningen har skett i Göteborgsregionen.

Arbetsmarknaden, bostadsbyggandet och fastighetspriserna – alla tre uppvisar positiva siffror. Sammantaget pekar det på att Göteborgsregionen är starkt rustad och att den privata konsumtionen delvis kan motverka nedgången, säger Henrik Einarsson, chef för analys och strategi på Business Region Göteborg

Göteborg får högsta betyg av Moodys



Containertrafiken i Göteborgs hamn slår volymrekord, visar en sammanställning av hamnens godsvolymer 2011. Lilla Bommen, som ägs av Vasakronan, kallas i folkmun Skanskaskrapan eller Läppstiftet. Den når en höjd om 86 meter i 22 våningar.

Av Lars Eriksson

Kreditvärderingsinstitutet Moodys ger för sjunde året i rad Göteborgs Stad högsta betyg. Stark ekonomisk bas, bra finanser och bra budget- och riskkontroll ligger till grund för Moodys bedömning. Beskedet innebär goda möjligheter till fördelaktiga lån när staden står inför omfattande investeringar.

När institutet nu för tjugofemte året tittat närmare på stadens finansiella muskler, har man för sjunde gången i rad blivit så nöjda med vad man sett, att man tilldelar Göteborg sitt högsta betyg: trippel-A. Stark ekonomisk bas, bra finanser och bra budget- och riskkontroll ligger till grund för Moodys bedömning.

Ju oroligare det är runt om i den finansiella världen, desto värdefullare är det med ett högt betyg, säger stadens finanschef Magnus Borelius, som därför värderar årets trippel-A högre än det som 2006 inledde den sjuåriga sviten.

–Vi förvaltar trots allt 20 Mdr kr i lån och lika mycket i finansiella derivat, fortsätter han.

Tidigare år har både Moodys och Standard & Poors's uttryckt oro för Göteborgs beroende på alltför få stora industrier. Men i Moodys senaste kreditvärdering konstateras uppskattande att Göteborg fått en större tjänstesektor och ett bredare näringsliv.

– Det ger oss en positiv effekt trots att vi egentligen inte kan påverka den utvecklingen, betonar Magnus Borelius.

Stark förhandlingsposition Moodys rapport visar att staden står stark inför de stora investeringar som väntar de närmaste åren.

– Men det gäller att klara de investeringarna med hög självfinansiering så att stadens skuld inte springer iväg. Om vi är tydliga med vilka behov vi har kan vi också agera mer professionellt mot investerare och nå – för staden – bättre lösningar, förklarar Borelius.

Diligentia köper av Besqab i Uppsala

Diligentia köper fastigheten Fålhagen 68:2 i Uppsala av Besqab. Fastigheten, som omfattar 1 200 kvm, byggdes 2010 och inrymmer bostäder och ett LSS-boende med Uppsala kommun som hyresgäst.

Förvärvet kompletterar Diligentias befintliga bestånd i Uppsala med bostäder och kommersiella fastigheter, som bland annat innefattar S:t Per-gallerian i centrum.

– Att vi redan har ett bestånd i Uppsala och en duktig förvaltning på plats innebär fördelar både för oss och våra nya hyresgäster, säger Åke Pettersson, chef för affärsutveckling på Diligentia.

För Besqabs del passar försäljningen väl in i bolagets strategi att satsa på projektutveckling av nyproducerade bostäder samt uppförande av nya äldreboenden.

– Vi säljer fastigheten för att investera och fortsätta växa i utveckling av bostäder och äldreboenden. Det känns bra att sälja fastigheten till Diligentia som vi ser som en långsiktig och seriös ägare som redan finns på orten med förvaltande organisation, säger Bo Björfors, affärschef fastighetsutveckling på Besqab.



Åke Pettersson, chef för affärsutveckling på Diligentia



Fastigheten Fålhagen 68:2 i Uppsala, om 1 200 kvm, inrymmer bostäder och LSS-boende.

Stora Saluhallen återinvigs

Efter en genomgripande upprustning är det dags för återinvigning av Stora Saluhallen på Kungstorget i Göteborg. Upprustningsprojektet har pågått i två år och föranleddes av ökade krav på arbetsmiljö och livsmedelshantering som måste tillgodoses. Men även av ett allmänt upprustningsbehov av en gammal och välanvänd byggnad var nödvändig. Det är inte bara butikerna som är i skick som nya, även källarplanet med förråd och frys-/kylrum har rustats upp.

Stora Saluhallen, ett av kommunägda Higabs 24 byggnadsminnen, invigdes 1889 och har hela tiden använts till det den är avsedd för – en saluhall för mat- och livsmedelsprodukter, i modern tid även kompletterad med restauranger.

– Det känns bra att ha säkrat Stora Saluhallens framtid ytterligare 100 år. Nu kan hallen fortsätta att fungera som göteborgarnas skafferi även för kommande generationer, säger Göran Sylvesten, vd Higab.



Efter två års renovering kan nu Higab öppna Stora Saluhallen i Göteborg.

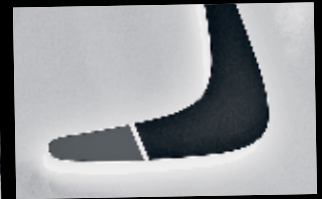
Kunskapsporten kontrakterar Bombardier

Bombardier blir ankarhyresgäst i den nya etappen i Kunskapsportens kunskapsby i Norra Station, Hässleholm. Företaget hyr cirka 1 800 kvm på ett tioårskontrakt. Planerad inflyttning är årsskiftet 2013/2014.

Den tredje etappen, om 5 500 kvm, började byggas i höstas och kommer att omfatta två byggnadskroppar med kontors- och utbildningslokaler. Mellan husen ligger ett glastorn som förbinder husen och som ger stark profil till etappen, med bästa skyltläge mot Centralstationen och kulturhuset. I etappen ingår också ett underjordiskt parkeringsgarage.

Norra Station är mötesplatsen för utbildning, forskning och företagande i centrala Hässleholm. Området ligger i direkt anslutning till järnvägsstation/resecentrum och karaktäriseras av långa, magasinlika byggnader. Här finns utbildningslokaler, företags hotell, studentbostäder, kontor, butiker, kafé, restaurang mm.

– Att skapa ett ledande kunskapskluster i Skånes bästa kommunikationskluster är vår ambition med Norra Station, säger Joakim Ollén, vd Kunskapsporten.



BUTIKER FRÅN KISTA GALLERIA, GUSTAVSBERG CENTRUM, KUNGSGATAN OCH ROSENLUNDSGATAN I STOCKHOLM. FOTO: MATTIAS AHLM.

Passion för läget

Att hitta en hyresgäst, det kan vem som helst. Att hitta rätt hyresgäst för rätt handelsplats – inte så många. Vi kan det. Med hjälp av magkänsla, hjärta, hjärna och blick för vad som är rätt för just dina lokaler. Det är vad vi kallar passion. Vi hjälper dig oavsett om det gäller konceptualisering, pop up-butiker, nyuthyrning, omförhandling, utvärdering, eller som sagt att hitta rätt hyrestagare. Rätt läge är inte bara en position, utan även ett gyllene tillfälle! För dig såväl som för dina hyresgäster.

Här ovan ser du några av våra framgångsrika uthyrningar. Låt oss bidra till din framgång också. Hör av dig till vår uthyrningsansvarige:
tommy.johansson@optimalprogress.se | 070-385 80 04

UTHYRNING

www.optimalprogress.se

optimal.

Stor bredd i Diligentias fastighetsinnehav

Av Stefan Fröjdendahl

För ett år sedan, i december 2011, förvärvade livförsäkringsbolaget Skandia Liv försäkringsbolaget Skandia från noterade Old Mutual för totalt 22,5 Mdr kr. Den nya koncernen som bildades fick cirka 440 Mdr kr i förvaltad kapital.

I och med att Skandia Liv förvärvade Skandia AB återvände bolaget till att bli svenskt där kunderna är bolagets ägare. Den vinst som Skandia gör tillhör kunderna; det innebär att all vinst ska gå tillbaka till ägarna, vilka är 1,2 miljoner livsförsäkrings-sparare.

Att Skandia nu ägs av sina kunder innebär att bolaget är oberoende, vilket i sin tur skapar möjligheter till en nystart som en konstruktiv kraft i samhällsutvecklingen.

En stor fastighetsägare

Vid årsskiftet 2011/2012 bestod Diligentias portfölj av 121 fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 1,2 miljoner kvm. Värdet på hela portföljen var vid årsskiftet totalt 30 455 Mkr. Uppdelat på fastighetskategorier var vid samma tidpunkt värdet för kontor 13 090 Mkr, för köpcentrum 10 893 Mkr och för bostäder 6 472 Mkr.

Generellt har Diligenta haft starka resultat under de senaste två åren tack vare de stora positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Under år 2010 steg fastighetsportföljens värde med 2 073 Mkr och med 2 392 Mkr under år 2011. Dessa värdeökningar innebar att resultatet före skatt för år 2010 blev 2 674 Mkr och för år 2011 totalt 2 932 Mkr.

En dramatisk och spännande historia

Diligentias historia är minst sagt spännande. Ursprunget till fastighetsbolaget med det vackra namnet Diligentia, som betyder flit och omsorg på latin, är fartyllad med många detaljer. För att förstå ursprunget måste vi återvända till fastighetskrisen.

Under åren 1991 till 1993 gick nära 2000 fastighetsbolag i konkurs i Sverige. Flera av dagens fastighetsbolag hade bildats som en del av statens och bankernas omstrukturering och utförsäljning av fastigheter som Kungsleden, Castellum, Diligentia, Norrporten och Catellagruppen (IKEA). De som hade kapital kunde billigt förvärva fastigheter vid denna tid. Nordbanken som hanterades av staten delades upp i en frisk del och en sjuk del med alla kreditförluster i kommersiella fastigheter. Den sjuka delen hanterades

sedan av bolaget Securum vars uppgift var att sälja fastigheterna. Under krisen gick cirka 200 finansbolag i konkurs på grund av investeringar i fastigheter och aktier.

Beroende på de stora kreditförlusterna gick tre stora banker – Nordbanken, Gotabanken och Första Sparbanken i en form av ordnad konkurs. Skattebetalarna bidrog med 65 Mdr kr i bankstöd via bankstödsnämnden (bankakuten). Av dessa pengar gick 63 Mdr kr till Nordbanken. Eftersom bankstödsnämndens regler enbart omfattade statligt ägda banker, tvingades de kommersiella bankernas ägare att klara upp sina åtaganden själva. Genom nyemissioner räddades bland annat S-E-Banken och Handelsbanken. Gotabanken gick dock inte att rädda utan övertogs av Bankstödsnämnden från Trygg-Hansa SPP.

År 1994 blev fastighetsbolaget Diligentia ett eget dotterbolag i S-E-Banken. I september 1996 delade banken ut aktierna i Diligentia så att de aktieägare i SE-Banken som hade 10 aktier fick 1 aktie i Diligentia. Fastighetsvärdet år 1997 i det börsnoterade Diligentia kan tyckas vara inte vara så stort, mätt med dagens pengar, med ett börsvärde om cirka 5 Mdr i december det året. Men bolaget var rejält stort efter budet på Hufvudstaden International med ett fastighetsvärde om drygt 11,6 Mdr, vilket innebar att Diligentia var ett av börsens större fastighetsbolag.

Men bolaget blev snabbt mindre efter att hotellfastigheterna avknoppades till Asticus, ett bolag där Prifast ägde 56 procent och Diligentia 44 procent. Asticus, noterades i april 1998, men bolagets existens på börsen blev kortlivat eftersom IVG Holding, via ett helägt svenskt dotterbolag, la ett kontantbud på Asticus om 3,7 Mdr kr, vilket ledde till att bolaget avnoterades redan år 1999.

Vid årsskiftet 1999/2000 förekom två budstrider om aktierna i Diligentia. Det ena kom från Castellum som för varje aktie i Diligentia erbjöd en nyemitterad aktie i Castellum. Det andra budet kom från Balder, som ville köpa Diligentia för att inte bli uppköpta av Drott. Balders bud var 10 nyemitterade aktier mot 13 aktier i Diligentia.

Inget av budet vann gehör utan i mars år 2000 bjöd Skandia Liv 90 kronor kontant för varje aktie i Diligentia, vilket var en budpremie på 27 procent. Budet antogs av Diligentias aktieägare och bolaget avnoterades.

Tiden går. För drygt 10 år sedan, i februari 2002 skrev jag en längre artikel om Diligentia, som på den tiden ägde obelånade fastigheter om drygt 40 Mdr kr. Vid förvärvet av Diligentia

år 2000 värderades bolagets fastigheter till cirka 15 Mdr kr och Skandia Livs fastigheter till 20 Mdr kr. Under senare år har det riktats kritik mot hur Skandia Liv finansierade sin fastighetsportfölj efter förvärvet från börsen, eftersom Skandias dåvarande ledning, med den senare åtalade koncernchefen Lars-Eric Pettersson omfördelade lånen. Vid förvärvet av Diligentia år 2000 sade ledningen i Skandia upp Diligentias lån om cirka 6 Mdr kr till en ränta på 4,5 procent, lån som huvudsakligen fanns hos SEB och Föreningssparbanken. I stället lånade Diligentia pengarna av Skandia Liv till 9,5 procents ränta.

Hösten 2002 var det braskande rubriker om att flera chefer i Skandia, däribland Pettersson, och deras närstående fått hyreskontrakt i lägenheter i attraktiva fastigheter i centrala Stockholm som ägdes av Skandia Liv via dotterbolaget Diligentia. Slutet blev att koncernchefen Lars-Eric Pettersson frikändes i Hovrätten, liksom finansdirektören Ulf Spång. Den ende som fälldes var Ola Ramstedt, vd för Skandia Liv, som år 2007 dömdes till 18 månader fängelse för grov trolöshet mot huvudman efter att ha attesterat en faktura på 17,6 Mkr som angav att beloppet avsåg renovering av huvudkontoret. I själva verket avsåg fakturan kostnader för vissa Skandias chefs lägenheter i hyresrätter i fastigheter ägda av Skandia Livs dotterbolag Diligentia.

Ingen projektutvecklare

Kring år 2002 funderade dåvarande ledningen med, Håkan Lennersand som vd och Diligentias ende anställde, att finna vägar för att förvandla de direktägda fastigheterna till ett indirekt ägande. Så blev aldrig fallet. Förvaltningen av Skandia Fastighet var på den tiden outsourcad till Jones Lang LaSalle och Arsenalen. Skandia valde en strategi att inte vara en projektutvecklare samtidigt som bolaget delades upp i affärsområdena köpcentrum, bostäder, utland, Stockholm, Öresund och Göteborg.

Nya Diligentia

Det blev en lite längre historieskrivning om gamla Diligentia, men den är nödvändig för att förstå den bakomliggande tiden då nya Diligentia startade i och med att Per Uhlén i september 2005 utsågs som vd. Då antog styrelsen en strategi med ny fokus, vilket ansågs vara nödvändigt efter all kritik och alla mediastormar mot Skandia och Diligentia.

Vid årsskiftet 2005/2006 återtog Diligentia förvaltningen av 850 000 kvm kontor från Jones Lang LaSalle. Ett beslut som fick konsekvensen att hälften av de anställda inom drift och förvaltning på Jones Lang LaSalle fick sluta. Som mest hade



Av Diligentias tolv köpcentrum är Frölunda torg störst och ett av de allra största i Norden med totalt 200 butiker.



Fem år i rad har Väla Centrum, utanför Helsingborg, fått högst betyg av sina butikshyresgäster i Centrumbarometern, vilket är CFI Groups årliga NKI-mätning (Nöjd-Kund-Index) inom köpcentrumbranschen.

Bo Jansson

Jones Lang LaSalle på den här tiden 250 anställda, ett antal som snabbt krympte till 130.

Under Per Uhléns förtjänstfulla ledning rekryterades 100 nya medarbetare, vilket innebar att bolaget fick 110 medarbetare, som byggde upp det nya Diligentia med initiativkraft och pionjäranda.

Vid årsskiftet 2006/2007 var Diligentia redo för nästa steg då bolaget återtog förvaltning av köpcentrumen från Jones Lang LaSalle. I samband med att Diligentia byggde upp en egen förvaltning deklarerade ledningen att bolaget skulle befästa sin position som en av landets ledande aktörer inom utveckling av köpcentrum.

Bo Jansson, 51, är dubbel fastighetschef i Diligentia med ledningsansvar för köpcentrum värderade till cirka 11 Mdr kr och för bostäder värderade till cirka 6,5 Mdr kr.

Då jag nyligen träffade Bo Jansson förstod jag att han är en veteran. Han började redan år 1991 på Skandia Fastighet då Bernt Johansson var ansvarig chef. Till Johanssons försvar ska sägas att han gick i pension år 1997, året innan de ödesfyllda lyxrenoveringarna av bostäderna påbörjades.

Före Skandia, verkade Bo Jansson, som är ekonom, från år 1986 på Centrumutveckling, ett bolag som hade över 100 anställda då han slutade år 1991.

Köpcentrum

Totalavkastningen på Diligentias köpcentrum har överträffat Svensk Fastighetsindex under 13 år av 15 år. Mellan år 1997 och år 2011 har SFI:s index för köpcentrum varit 9,5 procent, medan Diligentias har varit 12,3 procent.

SF:

– Varför har ni lyckats uppvisa en stark avkastning på era köpcentrum?

BJ:

– Vi har haft bra timing då gäller försäljningar och förvärv. En av våra absoluta bästa affärer var när vi hösten 2006 sålde Sturegallerian till Abu Dhabi Government Investment Authority för cirka 4 Mdr kr. Vi fick mycket bra betalt för cirka 50 000 kvm, varav 37 000 kvm var kontor och cirka 13 000 kvm var ytor i Sturegallerian, Sturebadet, Sturehof, Sturecompagniet och Tures. Den här stora försäljningsvinsten blev ett kapital för vår stora projektutveckling av bland annat Väla centrum och Frölunda Torg samt för vårt stora förvärv av Boulthees centrum i Norrköping, Skövde och Uppsala, vilka vi förvärvade för 1,44 Mdr kr i juni 2010.

SF:

– Hur förvaltar ni köpcentrumet i dag?

BJ:

– Vi har lyckats väl med vår förvaltning. Vi har aldrig haft några riktigt dåliga år. Vi följer noga våra kunder och vi vet tidigt om det går dåligt för en hyresgäst. Vi har en egen förvaltning med cirka 45 medarbetare, vilket betyder att varje köpcentrum, handelsplats eller galleria, har egen personal. Vår omsättningshyra i relation till hela hyresstocken är mindre än 3 procent, vilket betyder att vid dåliga tider så har det en liten effekt på våra kassaflöden.

SF:

– Ni har fått mycket bra resultat i Centrumbarometern som mäter NKI, Nöjd-Kund-Index, inom köpcentrumbranschen. Vad beror det på?

BJ:

– Det stämmer. Fem år i rad har Väla Centrum fått högst betyg av sina butikshyresgäster i Centrumbarometern, vilket är CFI Groups årliga NKI-mätning (Nöjd-Kund-Index) inom köpcentrumbranschen. Orsaken till att vi lyckas i Väla är att vi har en stark fokus på vårt kundvårdsarbete. Sedan leds Väla av en duktig centrumchef som heter Niklas Blonér, som med sin personal på ett engagerat sätt lyssnar till butikspersonalen vilket innebär att han med sina medarbetare ofta kan uppfylla kundernas önskemål.

SF:

– Tydligt är det viktigt att i varje region vara ett ledande centrum? Är Diligentias köpcentrum ledande på sina marknadsplatser?

BJ:

– Vi är etta på alla orter, även i Mörby. Vi har hela tiden sett till att vi är etta genom att uppgadera, renovera och bygga ut våra centrum. I Frölunda torg, som nästan är helt klart, har vi investerat cirka 1,2 Mdr kr och i Väla, som är helt färdigställt, har vi investerat cirka 0,8 Mdr kr. Vi hoppas kunna investera cirka 1 Mdr i Danderyd om vi kommer överens med politikerna. Genom att noggrant följa omsättningsutvecklingen och marknaden och genom att göra nödvändiga uppgaderingar och utbyggnader ser vi till att vara nummer ett på våra marknader. Vi är inte främmande för att skapa nya nischer i våra centrum.

SF:

– Det talas om att konsumtionen minskar under de närmaste åren på grund av hushållens ökade skuldsättning. Hur planerar ni för framtiden?

BJ:

– Vi följer utvecklingen noggrant och vi gör ofta prognoser. Det viktiga är att vi har centrum som är trivsamma med rätt butiksmix och restauranger. Vi menar att våra centrum inte ska ha för många våningsplan, maximalt två. Vi tror att modebranschen är stabil, med cirka 25 procent av vår omsättning. Näthandeln är inget direkt hot mot modebranschen eftersom människor måste prova och känna på kläder före inköpet. Detsamma kan sägas om flera andra varor eller tjänster som finns i våra centrum. Det är till exempel mycket svårt att få sitt hår klippt på internet. Vi har klarat oss väl då gäller konkurserna i ONOFF och Expert. I alla våra centrum hade vi bara en Expertbutik. Det är även viktigt att vi kan skapa stadsrum i våra centrum, med bibliotek, kommunal service och offentliga hyresgäster.

SF:

– Du är även fastighetschef för bolagets bostäder. Bostadssportföljen har väl minskat genom åren.

BJ:

– Genom åren har vi sålt en hel del bostäder. Men generellt har vi haft bra timing i de här försäljningarna och vi har fått bra betalt av bostadsföreningar som vi har sålt till. Vi har även gjort bra köp som till exempel förvärvet av Nackahem i mitten på 90-talet. Jag tycker att vi har en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder med en stabil total-

avkastning över tiden. Bostadsbeståndet är egentligen den kategori som historiskt har lämnat den bästa avkastningen. Nu kommer vi satsa i framtiden på samhällsfastigheter. Nyligen förvärvade vi ett nybyggt äldreboende med 40 lägenheter i Ale kommun utanför Göteborg av Skanska. Den här typen av bostäder har ofta säkra kassaflöden på långa avtal med en kommun.

SF:

– Ni har haft ganska långa ledtider på grund av överklaganden av planerna för renoveringen och utbyggnaden av Mörby centrum liksom för den planerade tornbyggnaden i Mörby. Hur ligger ni till med byggloven i Mörby?

BJ:

– Regeringen beslutade den 26 januari i år att avslå alla överklaganden kring detaljplanen för Mörby centrum som antogs våren 2010. Vi vill genomföra den framtagna detaljplanen helt enligt det tidigare utbyggnadsförslaget, som tagits fram i samråd med Danderyds kommun, och som har en tonvikt på fler butiker och nya bostäder. Klart är dock att det planerade höghuset om 28 våningar inte kommer att byggas. Det finns ingen politisk majoritet för det, och eftersom Danderyds kommun äger OK/Q8-tomten har kommunen full rådgivning över marken. Men vi hoppas kunna bygga ett hus med cirka 16 våningar, inte med bostäder, utan uteslutande med kontor och butiker.

Ny strategi

Det viktiga är att bolaget nu satsar stort på fastighetsutveckling. Tre nyckelord – lönsamt, hållbart och utvecklande – finns i Diligentias nya strategi.

Från den 1 juni 2010 är Anders Kupsu vd för Diligentia. Han har en mycket lång och gedigen bakgrund som projektutvecklare från Skanska. Han och hans medarbetare ser nu som sin främsta uppgift att vara en aktiv fastighetsägare som skapar långsiktiga hållbara värden för sina kunder, både hyresgäster och livförsäkringssparare.

Det finns ingen motsättning i detta, eftersom egen nytta i det långa loppet aldrig kan besegra kundnyttan.

Fakta Diligentia

Ägare: Skandia Liv

Vd: Anders Kupsu

Styrelseordförande: Hans Sterte

Marknadsvärde: 30 455 Mkr (31/12 2011)

Antal fastigheter: 121 (31/12 2011)

Uthyrningsgrad: 92 procent (2011)

Totalavkastning: 12,6 procent (12,4) 2011

Antal medarbetare: 150



*Bo Jansson är fastighetschef för
Diligentias köpcentrum och
bostäder; fastigheter som är
värderade till cirka 17,4 Mdr kr.
Foto: Cato Lein*

Elfstadius slutar som vd på Citycon



Nils Styf blir t fvd för Citycon Sverige.

Av Stefan Fröjdendahl

Johan Elfstadius, vd för Citycons svenska verksamhet samt medlem i koncernledningen, lämnar sin position i företaget. Beslutet att lämna posten som vd för Citycon AB är en ömsesidig överenskommelse mellan företaget och Johan Elfstadius. Nils Styf, investeringschef för Finland, Sverige och Baltikum, kommer tills vidare att fungera som chef för den svenska verksamheten.

– Jag vill tacka Johan Elfstadius för hans insatser. Han har utvecklat den svenska verksamheten och tagit företaget till nästa nivå. Vi önskar honom lycka och framgång i kommande utmaningar, säger Marcel Kokkeel, vd Citycon Oyj.

I ett samtal med Nils Styf, investeringschef, säger han att koncernledningen för Citycon och Johan Elfstadius hade olika syn på Elfstadius roll i Citycon och hur Citycon Sverige skulle utvecklas. Elfstadius själv har en överenskommelse med Citycon som säger att han inte ska uttala sig om varför han lämnar vd-posten.

Citycons fastighetstillgångar är cirka 26 Mdr i Finland, Baltikum och Sverige. Bolagets svenska fastighetsvärde är cirka 7 Mdr kr.

Elfstadius hann var vd för Citycon under endast ett år, tidigare har han varit Sverigechef för CBRE och Colliers International.

Nils Styf är nu tillförordnad vd tills en ersättare för Elfstadius har rekryterats, en tidpunkt då Styf återgår till sin post som investeringschef.



Johan Elfstadius lämnar oväntat Citycon efter ett års anställning.

Aberdeen hyr ut till Uppsala Universitet och InkClub



Joakim Nordblad, fondförvaltare, Aberdeen.

På uppdrag av Aberdeen Fastighetsfond Sverige har Aberdeen tecknat ett tioårigt hyresavtal med Uppsala Universitet om cirka 1 400 kvm att användas som tentamenssalar i fastigheten Årsta 69:1 i Fyrislund i Uppsala. Inflyttning sker under våren 2013.

Samtidigt expanderar InkClub i samma fastighet. InkClub hyr ytterligare 1 350 kvm lageryta och hyr därmed totalt 6 940 kvm i fastigheten.

Nyuthyrningar och omförhandlingar i fondens hela fastighetsportfölj hittills i år uppgår till cirka 15 000 kvm, vilket motsvarar cirka 11 procent av portföljens totala yta.

– Uthyrningarna ligger helt i linje med fondens investeringsstrategi, säger Joakim Nordblad, fondförvaltare hos Aberdeen.

Aberdeen Fastighetsfond Sverige äger 25 fastigheter till ett värde av cirka 2 Mdr kr.

Behöver du hjälp att fylla tomrummen?

Objektvision.se är marknadsplatsen där Sveriges företag letar lokaler och fastigheter.



objektvision.se

STÖRST I SVERIGE PÅ LOKALER OCH FASTIGHETER

Hyresrätt för arkitektonisk, ekologisk och social hållbarhet

Av Birgitta Fröjendahl

I ett land som Sverige, där inte minst klimatet gör det nödvändigt för människor att ha goda bostäder, finns tämligen utbredda fördomar gentemot olika boendeformer. Arkitektritade villor, radhus och bostadsrätter i goda – eller i potentiellt goda – lägen ligger högt i kurs, medan hyresrätten inte sällan förknippas med nedgångna områden, från såväl utgångspunkten formgivning som social status.

Det är visserligen inte självklart att hyresrätten har låg status bland ”den tysta allmänheten”, generellt sett, men – som exempelvis representanter för SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna i Sverige hävdar – nedvärderar politiker den boendeformen och därmed även de människor som bor i hyresrättsområden.

Denna artikel ska argumentera för hyresrättens potential från perspektiven stadsplanering och arkitektur. I en intervju med civilingenjör Håkan Jersenius och arkitekt Vernon Gracie på Småstaden Synergi AB har *Tidningen Fastighetsaktien* tagit del av ett engagemang för en marginaliserad boendeform som, inte minst, unga människor efterlyser i flera färskas undersökningar. SABO och Hyresgästföreningen hävdar exempelvis att 640 000 personer i åldrarna 15 till 19 år kommer att vilja flytta till eget boende under de närmaste åren. Samtidigt är det välkänt att drygt hälften av Sveriges kommuner har brist på bostäder som många unga efterfrågar – hyresrätter.

Hyresrättens rykte kan förbättras

Det må vara så att politiker och lagstiftare, liksom representanter för större byggbolag eller entreprenörer, styr utvecklingen mot en ökad andel bostadsrätter i dagens Sverige. Det händer även att representanter för byggbolag i spontana samtal irriterat konstaterar att ”hyresrätter ger inga pengar”! Problemet här behöver inte vara fördomar gentemot denna boendeform; det är snarare så att de samhälleliga ramarna saknas för att trenden ska kunna brytas.

Jersenius och Gracie hör till dem som framhåller att förekomsten av lättillgängliga hyresrätter av god kvalitet är ett samhällsintresse och ett villkor för en väl fungerande bostadsmarknad. Vilka sakargument understödjer duons påstående? De svarar:

– När unga vill flytta hemifrån, saknar merparten möjligheter att finansiera de extremt höga bostadspriser som har utvecklats under de senaste decennierna. Familjebildningar förändras över tid. Dessutom lever vi i en globaliserad, rörlig värld, där migration och immigration är en självklar del av många människors vardag. Boende även för kortare perioder efterfrågas och då kan hyresrätten vara det enda alternativet.

God ekologisk och social hållbarhet kan visserligen ge högre produktionskostnader, men de bidrar även till lägre drift- och underhållskostnader långsiktigt, till exempel genom energieffektivitet (ekologisk hållbarhet) samt trivsel (social hållbarhet).



Från vänster: Civilingenjör Håkan Jersenius och arkitekt Vernon Gracie. Foto: Gunilla Stålfelt

– Vår ambition är att bostäder ska ha god kvalitet och vara trivsamma. Vi vill att alla människor ska bo värdigt. Således ser vi det som en utmaning att skapa förutsättningar för att uppfylla den ambitionen, konstaterar Jersenius och Gracie.

Fler högkvalitativa hyresrätter kommer att byggas om de ekonomiska förutsättningarna finns och när de arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga kvaliteterna värderas högre. För att det ska bli verklighet krävs en långsiktighet i finansieringen av hyresrätten.

Vad är hög kvalitet och en god bostadsmiljö?

Arkitekturen är viktig, slentrianarkitektur ska undvikas, framhåller Jersenius och Gracie:

– Det finns inget självklart likhetstecken mellan dyrt och bra. Det går att bygga dyrt och dåligt likaväl som billigt och bra. Att lägga husen runt en gård är lika dyrt som att lägga husen i rad. Rött är lika billigt som grått. Det går att bygga stadsdelar eller kvarter med låga hus med samma exploateringsgrad som man vanligtvis brukar ha vid byggandet av höga hus. Om man väljer en låg bebyggelse snarare än höghus, får man en större flexibilitet. Det kan exempelvis gälla en bostad i två våningar som man då lätt kan dela i två mindre enheter – en upptill och en nedtill – eller en större bostad med två skilda ingångar som kan delas till mindre lägenheter vid behov. Låga hus är dessutom att föredra för barn och för dem som vill ha direktkontakt med mark och växtlighet. Tillgång till solsken på balkonger och lekplatser är viktigt. I en komplett stadsdel förväntar sig dessutom flertalet människor ett utbud av fotbollsplaner, lekplatser etcetera. Mark med grönska och omgivande utemiljöer är betydelsefulla för bostadsmiljön.

De hävdar att hyresrätter kan integreras i en stadsbebyggelse med olika upplåtelseformer samt med fördel placeras i olika typer av områden, såsom i villastaden. Hyran på en stor hyresrätt bör vara lägre än totalkostnaden för en villa i samma område, för att stimulera flyttningsrörelser. Jersenius och Gracie understryker:

– Det är dyrare att bygga små lägenheter än stora. Om en byggnad eller ett projekt inkluderar olika storlekar på lägenheter, blir dock inte merkostnaden för små lägenheter så dominant sett på

projektnivå. Som bonus får man en blandad befolkning i samma kvarter.

De tillägger:

– De som bygger hyresrätter bör erbjudas rimliga markkostnader och planprocessen måste gå snabbare. Planprocesser med osäker utgång och stora initialkostnader missgynnar små aktörer, men dessa behövs som ett komplement till väletablerade, större aktörer.

Hyresrätter ska ha samma kvaliteter som bostadsrätter och äganderätter, men hyresrätten är svårare att finansiera. Finansieringen av bostadsrätter sker ju delvis genom den insats som köparen betalar i samband med förvärvet. Många belånar lägenheten för att finansiera insatsen och hoppas kanske på framtida värdestegringar. Det finns också de som tvingas ta lån för att de måste ha en bostad och inte ser några alternativ, trots att de vet att de tar en framtida ekonomisk risk. Hyresrätten är ett bra alternativ för den som snabbt behöver en bostad och som sedan i lugn och ro vill planera sin bostadsinvestering.

– Enligt vår mening ska hyresrättslägenheter erbjuda samma livskvalitet som lägenheter i andra upplåtelseformer. Platsen för varje byggprojekt är unik, programkrav varierar, kommunala krav från politiker och tjänstemän skiljer sig mellan olika projekt, byggandet kan inte rationaliseras mer än till en viss gräns och det statliga regelsystemet ligger fast.

Därför har duon ingen ”mirakelmedicin” för att bygga billiga hyresrätter med bibehållen kvalitet, ej heller för lägenheter i andra upplåtelseformer. Lösningen måste bli långsiktigt agerande. Kvalitativ bedömning och långsiktighet måste prioriteras i förhållande till dagens ofta ensidiga, kortsiktiga ekonomiska bedömningsgrund vid upphandling. De fastslår:

– Vi bygger nu välbelägna hyresrätter i olika hustyper i samarbete med Östhammarhem. Lägenheterna har samma kvaliteter som någon annan upplåtelseform och de är väldigt efterfrågade!

Gestaltning bör prioriteras i nya områden

Irländaren Vernon Gracie kontaktade arkitekt Ralph Erskine i Drottningholm år 1958 och kom så småningom att samarbeta med honom. Dessemellan har han startat företag i England och under-



Gård i Trädgårdsbacken, Alunda. Egna trädgårdar ger mervärden för hyresrätter. Foto: Håkan Jersenius



Jersenius och Gracies perspektiv över Järsla sjö, Nacka, projektet som inledde deras samarbete.

visat i arkitektur i Dublin, Irland. Frågor som engagerar honom särskilt är stadsplanering, sociala aspekter samt hur konstruktiva miljöer kan skapas för alla grupper i samhället.

Gracie – liksom Erskine gjorde på sin tid – värnar ambitionen att arkitektur ska väcka positiva känslor; människor ska trivas i sin vardag. Han tillägger att det är viktigare att ordna platser än att ordna bostäder. Hyresrätten ser han som en särskild rättighet i ett samhälle. Statlig finansiering måste, anser Gracie, säkerställas för den boendeformen och således säkra denna i en kategori bortom, vad vi har kommit att betrakta som, en uppenbart kommersialiserad bostadspolitik.

Även Jersenius delar dessa tankar om arkitektur och stadsbyggnad. Han anser till och med att en god livsmiljö är en grundläggande mänsklig rättighet som kräver central inblandning:

– Produktionskostnaden ligger högt för samtliga upplåtelseformer. Vi måste skapa ett finansieringssystem för hyresrätten i syfte att jämställa den med andra upplåtelseformer. För att råda bot på kärnproblemet, måste attityder förändras samt lagar och regelverk anpassas. Hyresrätten bör betraktas som ett ”smörjmedel” på bostadsmarknaden. Produktionskostnaden måste ställas i tydlig relation till lönsamheten under förvaltningsskedet och de boendevärden som skapas genom omsorgsfull gestaltning. Detta kan uttryckas i termer av ekologisk och social hållbarhet. Ekologiskt tänkande är i grund och botten en överlevnadsstrategi.

Akuta problem på bostadsmarknaden

Hyresgästföreningens rapport ”Unga vuxnas boende i Sverige” (2011) konstaterar att 248 000 unga saknar egen bostad. Stora barnkullar födda under andra hälften av 1980- och början av

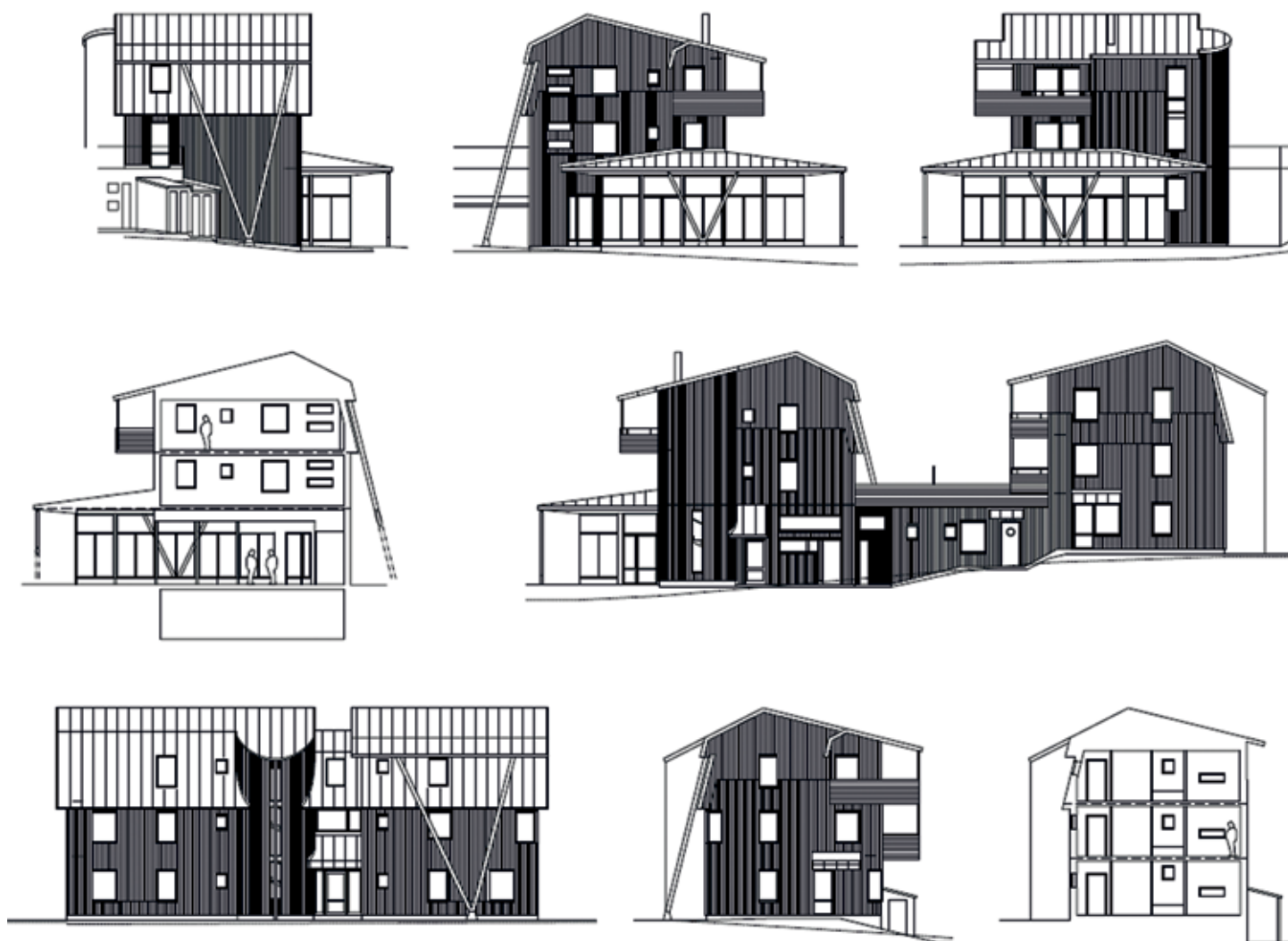
1990-talen har i dag blivit unga vuxna; många unga svenskar är således i behov av eget boende i dag. Det är framförallt i storstadsområdena som bristen är smärtsamt kännbar. Bostadsbyggandet är samtidigt på en låg nivå.

Vidare visar SABO siffror om att nio av tio personer i åldrarna 20 till 27 år har ambitionen att flytta hemifrån i dag. Av dem vill 39 procent bo i en hyresrätt, enligt SABO.

Boendekostnader i dag har ökat på ett dramatiskt sätt, i jämförelse med, exempelvis, löneökningar och kostnader för att leva ett drägligt liv. Dessutom, höga siffror gällande arbetslöshet kan skapa stora problem för unga människor. Att bo hemma hos föräldrar är inte rimligt för en vuxen person. En etnografisk undersökning på sociala medier genomfördes nyligen av SABO. Lejonparten av de ungdomar som svarade på den framhöll att ”boende är viktigare än mode och shopping”, ”andrahandsboende kan vara en möjlighet och ett problem”, ”läget är viktigare än storleken”, ”universalrum med kök är allt som behövs”, ”i hyresrätt slipper man oro”. Dessutom listades önskemål om hyresrätten, som att drömboendet är ”nytt, fräscht och ljust”.

Samhällsproblem som bostadsbrist och brist på alternativa bostaden förtjänar nya, konstruktiva lösningar. Om Sverige vill ligga i framkant och om exempelvis Stockholm ska kunna leva upp till epitetet ”Skandinaviens huvudstad” och ”en stad i världsklass” räcker det inte med att prioritera lyxboningar för gräddan av höginkomsttagare.

Goda ledare har ofta visioner; ser till konstruktiva lösningar; beaktar helheter och kan ta obekväma beslut. Ett sådant ledarskap inom bostadspolitiken förefaller vara nödvändigt – eller snarare akut – i vårt land.



Kvarteret Mästersmeden i Österbybruk. Bottenvåningarna kan användas som bostäder eller exempelvis för handel.



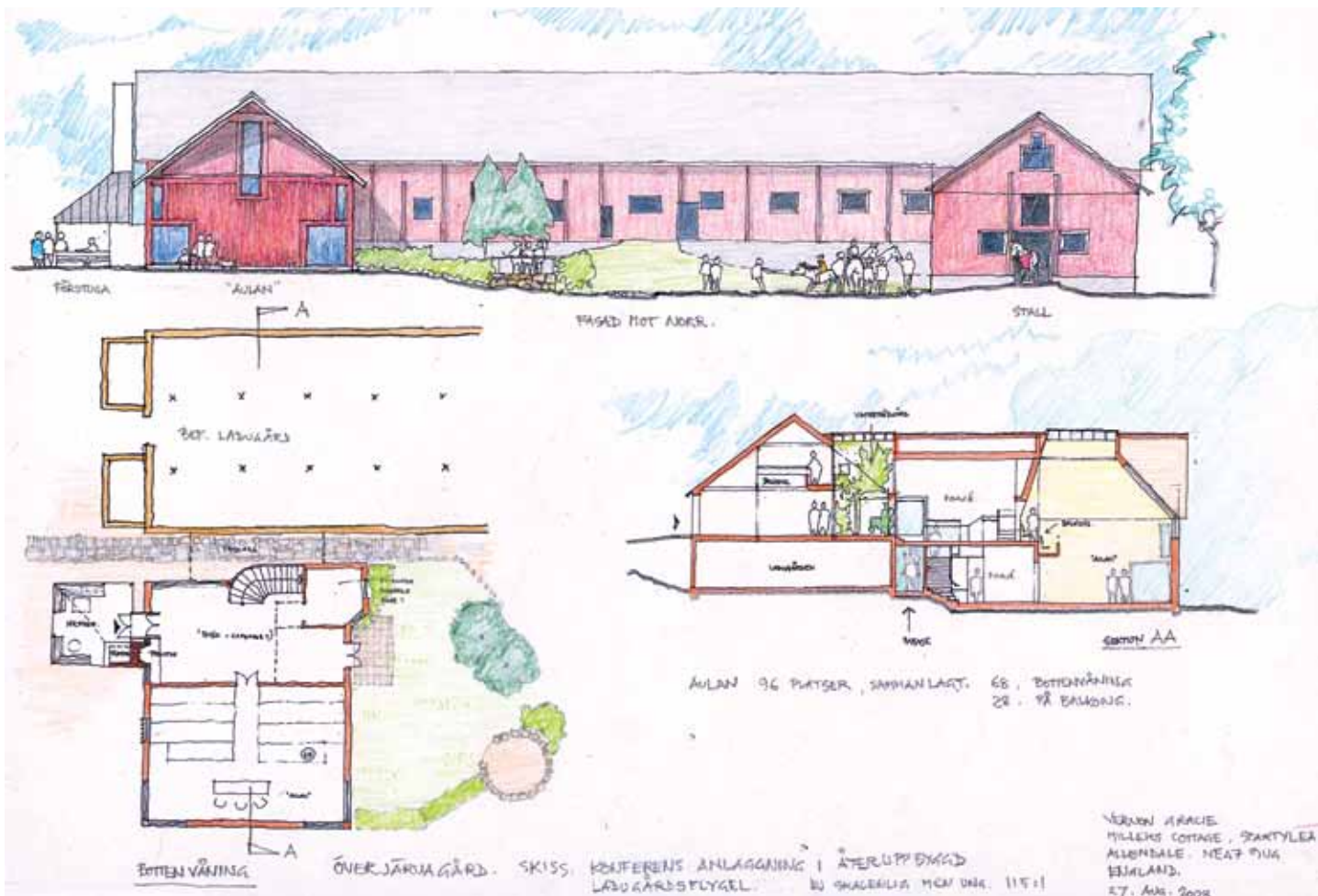
Låga hus ger lättillgängliga park- och lekytor i kvarteret Trädgårdsbäcken, Alunda. Illustrationer: Småstaden Synergi



Placeringen av byggnader är avgörande. På de bilfria innergårdarna i kvarteret Mästersmeden finns trädgårdar och plats för lek samt ytor för andra gemensamma aktiviteter. Illustration: Småstaden Synergi



Genomarbetade detaljer, såsom färgsättning, är viktiga för helhetsintrycket. Bilden visar en vy i Järila sjö. Foto: Vernon Gracie



Offentliga mötesplatser berikar boendemiljöer i dess närhet. Idéskiss av Gracie för en av byggnaderna på Överjärva gård, Solna.

Söker ni ny lokal?



New Office AB Grev Turegatan 35 S-114 38 Stockholm Sweden tel +46 8 665 68 80 www.newoffice.se

CapMan och Tristan köper Pfizers svenska huvudkontor i Sollentuna

CapMan har i ett joint venture med CCP III, en fond förvaltd av Tristan Capital Partners, köpt Pfizers svenska huvudkontor i en sale and leaseback-transaktion till ett värde av 166 Mkr. Byggnaden heter Malten 1 och ligger i Sollentuna. Jones Lang LaSalle var Pfizers rådgivare i affären.

Fastigheten byggdes av Skanska år 2005 för Pfizers räkning. Den omfattar 16 000 kvm och ligger strategiskt mellan Stockholms affärsdistrikt och Arlanda flygplats invid riksväg E4 i Silverdal, Sollentuna.

BMW och Pfizer hyr lokaler i byggnaden och det finns ytterligare 3 000 kvm kontorsutrymme ledigt för uthyrning. CapMan Real Estate kommer att ansvara för förvaltningen av fastigheten.

– Det här är vårt första förvärv i Sverige sedan vi etablerade CapMan Real Estate i Stockholm för ett år sedan. Investeringen ligger helt i linje med vår värdeskapande strategi, som även präglar våra tidigare fastighetsfonder, säger Mika Matikainen, chef för CapMan Real Estate.



Del av Pfizers huvudkontor i Sollentuna. Skanska färdigställde fastigheten vid årsskiftet 2005/2006 för cirka 500 Mkr. Huset, som utformades av Murman Arkitekter, omfattar totalt 16 000 kvm.

Eurocommercial invigde nytt kontor

Eurocommercial Properties invigde sitt nya svenska huvudkontor på Kungsgatan 48. Denna vackra fastighet vid Hötorget i Stockholm, ägd av SEB Trygg Liv och förvaltd av Aberdeen, uppfördes 1935-1936 av Olin & Co. Arkitekt var Stark & Grönwall med bidrag av Wolter Gahn.

Nästan högst upp och med känsla av penthouse har Eurocommercial Properties nära 300 kvm nyrenoverade lokaler. Bolaget flyttade från en fastighet på Norrlandsgatan 22, ägd av Vasakronan.

Många hade kommit till det som Eurocommercial kallade house warming party.

Foto: Cato Lein



Martin Björn, vd Eurocommercial Properties Sverige och Camilla Holmberg.



Anna Bellman, BellaCom Speaking Partner.



Från vänster Niklas Elmehed, art director, Marie Dahlstrand och Jan-Åke Persson, auktoriserade revisorer, Ernst & Young.



Fredrik Forsling, Head of Leasing and Commercial Management, Euro-commercial samt Magnus Lange, vd Cushman & Wakefield.



Anna Liffner, Property Asset Manager, Aberdeen och Göran Bengtsson, chef Aberdeen Sverige.



Patrick Forslund, advokat, Vinge.



Arkitekt Per Wählin, Wählin Arkitekter AB.



Eurocommercials nya huvudkontor är på Kungsgatan 48, plan 7, vid Hötorget i Stockholm.

Equator 60 år!



Equators nya grafiska profil

Över 250 deltog i Equators 60-årsfest på Kungsgatan 18. År 1952 bildades ursprunget till Equator med E.G.Å. Arkitekter.

Sedan grundade Equator år 1991 Stockholm Equator European Architects. I dag har Equator Stockholm totalt 37 medarbetare, varav 9 är partners.

En av de tre grundarna, Jan Ericson, deltog i festen och beskrev hur kontoret startade samt nämnde vissa detaljer om de första projekten. En ny grafisk profil för arkitektkontoret lanserades även under kvällen.

Stämningen på jubileet var hög och festen varade länge.

Foto: Cato Lein



Glada var Louise von Bahr, senior architect, Equator, Charlotta Liljefors Rosell, fastighetschef AMF Fastigheter, och Annica Carlsson, vd Equator.



Örjan Kjellström, vd Projektledarhuset, och Anna Denell, hållbarhetschef Vasakronan.



Från vänster Håkan Göransson, vd Utvakten, och Yves Chantereau, senior architect Equator.



Per Thiberg, Vasakronans utvecklingschef för Stockholm, och Annica Carlsson, vd Equator.



Kvällen var het och mörk med tropiska palmer.

Vasakronan Leed-certifierar Kista Entré



Vasakronan köpte nybyggda Kista Entré av Skanska i oktober 2002 för 1,1 Mdr kr.

Vasakronans fastighet Kista Entré har miljöcertifierats enligt Leed för befintlig byggnad på guldnivå. Därmed blir fastigheten en av de första i Sverige att uppnå denna certifiering. Nyligen skickade Vasakronan även in handlingar för att få motsvarande certifiering för Lilla Bommen i Göteborg.

Sedan tidigare har Vasakronan ambitionen att Leed-certifiera

all nyproduktion. Nu höjer företaget ribban och inleder ett arbete med att även certifiera delar av befintligt bestånd.

– Många företag och myndigheter har krav på sig att sitta i certifierade fastigheter. Att jobba aktivt och systematiskt med att minska fastigheternas miljöpåverkan är därför en kärnfråga, säger Fredrik Wiridenius, vd för Vasakronan.

200 nya studentbostäder i Huvudsta

Stadsbyggnadsnämnden i Solna har godkänt detaljplanen för 200 studentbostäder i Huvudsta. De nya bostäderna ska ligga i kvarteret Furiren, i anslutning till de befintliga studentbostäderna i området vid Armégatan. Ägare till marken och de blivande bostäderna är Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB).

Studentbostäderna i Huvudsta kommer att ligga på promenadavstånd från Västra Skogens tunnelbanestation. Servicen är bra i området och i närheten finns den populära strandpromenaden Huvudsta strand.

– Solna vill dra sitt strå till stacken för att öka antalet studentbostäder i regionen, vilket är en viktig förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna utvecklas, säger Anders Ekegren, stadsbyggnadskommunalråd i Solna.



Framför studenthemmet Strix i Huvudsta byggs 200 nya studentbostäder.

GE hyr ut 1 200 kvm
till Lohtumgruppen



Johan Tengelin (f.d. Wästlund), vd för GE Capital Real Estate i Norden.

GE Capital Real Estate har hyrt ut cirka 1 200 kvm i fastigheten Timpenningen 1 i Västberga, Stockholm, till fastighetsförvaltaren Lohtumgruppen AB. Avtalet är femårigt och inflyttning skedde den 1 december. Lokalen som företaget hyr består av lager och kontor.

– Vi är glada över att vi har kunnat möta Lohtumgruppens behov av större lokaler i Västberga och vi hälsar dem varmt välkomna till fastigheten och som kund hos oss, säger Johan Tengelin (f.d. Wästlund), vd för GE Capital Real Estate i Norden.

Timpenningen 1 har en total uthyrningsbar yta om cirka 12 400 kvm. I och med uthyrningen till Lohtumgruppen har fastigheten en uthyrningsgrad om 98 procent.

ncm•Development



Specialister på etablering och utveckling av kommersiella fastigheter och stadskärnor

- Analys & Strategi
- Design & Funktion
- Etablering & Uthyrning
- Bygg & Teknik
- Set Up & Centrumsupport
- Butiksetablering

Det går bra för oss och vi är ständigt på jakt efter nya medarbetare! Är du intresserad lämnar du enkelt din CV på www.hrsupporten.se/ncmd.php

www.ncmd.se • www.ncmd.no

J.P. Morgan ökar i Stockholm



Diligentia sålde Styrpinnen 19, omfattande 6 900 kvm, på Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg i Stockholm i oktober 2007. Köpare var Humlegården Fastigheter. Köpeskillingen var inte publik, men borde ha varit cirka 355 Mkr.

Huset restes ursprungligen år 1881 efter arkitekt Oskar Eriksons ritningar i nyrenässansstil. Byggherre var den så kallade Hasselbackskungen Wilhelm Davidson. Byggnaden genomgick under 1900-talet flera ombyggnader allteftersom varuhuset MEA tog nya utrymmen i anspråk.

År 1985 gick dock anrika MEA i konkurs. Humlegården Fastigheter färdigställde år 2011 ett helt nytt hus bakom den ursprungliga fasaden.

Av Stefan Fröjendahl

Nyligen har J.P. Morgan sammafört sina verksamheter i Stockholm, Corporate & Investment Bank, inklusive Treasury and Investor Services, samt Asset Management och Private Bank, under ett tak för första gången. Det nya gemensamma kontoret illustrerar bankens fördjupade åtagande i Norden. J.P. Morgan, som tidigare var hyresgäst hos Humlegården Fastigheter, bland annat på Blasieholmsgatan, väljer nu att samlokalisera hela sin kontorsverksamhet till Humlegårdens fastighet Styrpinnen 19 på Hamngatan 15 (fd MEA-huset).

J.P. Morgan anpassar sig med det nya gemensamma kontoret till de tre affärsområdenas förväntade fortsatta tillväxt i Norden under de kommande åren. Lokalerna ligger i centrala Stockholm på våning 6 och 7 på Hamngatan 15 och upptar 1 200 kvadratmeter.

Banken öppnade sitt första kontor i Norden 1973, och under 1980- och 90-talen öppnades filialer i andra nordiska huvudstäder.

I dag har J.P. Morgan 45 anställda på kontoret i Stockholm, med ytterligare stöd från kollegor på Londonkontoret.

Visste du att ...

Ekerö är en barnrik inflyttningskommun med unika sjönära naturmiljöer som växer så det knakar.

Människor och företag flyttar hit tack vare lugnet, naturen, närheten till storstaden och utbudet av kultur.

Här pågår spännande projekt med bland annat fler äldreboenden, nytt badhus, ny färjeförbindelse, Förbifart Stockholm och utbyggnad av Ekerö och Stenhamra centrum.

Vill du veta ännu
mer besök
www.ekero.se !



EKERÖ
KOMMUN



Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalill Berglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
AtriumLjungb.	85,50	129,22	41,20	3,17%	17%	↗

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Castellum	90,70	172,00	32,79	4,30%	6%	↗

Catella • Johan Ericsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Catella	5,20	79,17	18,94	—	-26%	↗

Catena • Andreas Philipson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Catena	60,50	11,56	38,97	2,50%	5%	↗

Corem Property Group • Eva Landén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Corem	19,00	62,50	29,17	2,33%	-5%	→

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Diös	34,60	37,37	28,28	5,19%	21%	↗

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Fabege	66,20	169,31	38,72	5,12%	23%	↗

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Fast Partner	54,50	53,71	32,32	4,78%	36%	→

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Balder	37,00	168,4	30,92	—	46%	↗

Heba • Lennart Karlsson



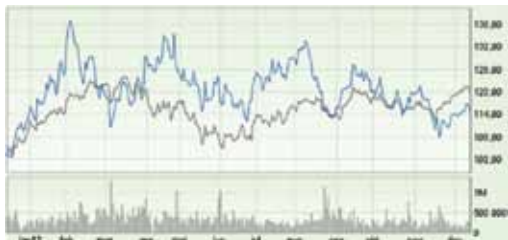
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Heba	65,00	41,28	54,71	1,69%	8%	↗

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Hufvudst.	83,25	211,27	55,02	3,32%	19%	➡

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
JM	117,75	92,29	40,70	5,38%	5%	↘

Klövern • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Klövern	25,70	166,54	30,80	4,92%	-1%	↗

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Kungsleden	36,50	136,50	27,29	5,20%	-21%	↗

NCC • Peter Wågström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
NCC	135,20	108,43	25,20	6,84%	12%	↗

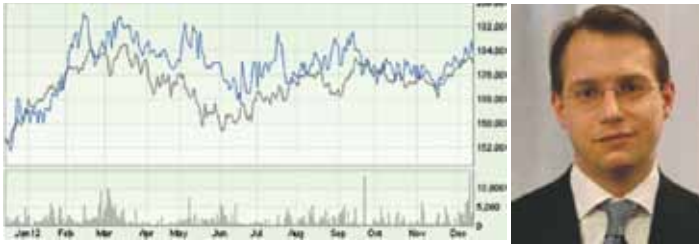
Peab • Jan Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Peab	31,72	296,05	25,35	5,59%	-8%	↗

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Sagax	185,50	35,5	23,18	2,22%	7%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Skanska	108,80	419,11	23,66	9,50%	-9%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Wallenstam	77,15	159,75	37,41	1,85%	21%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Wihlborgs	99,25	76,86	30,14	4,10%	9%	➔

Saxborn blir ny vd för Castellum

Inte helt otippat har styrelsen i Castellum beslutat att utse Henrik Saxborn, i dag vice vd, till vd för bolaget från och med årsstämman den 21 mars 2013. Vid samma tidpunkt lämnar nuvarande vd Håkan Hellström, som tidigare meddelats, sin befattning för att gå i pension.

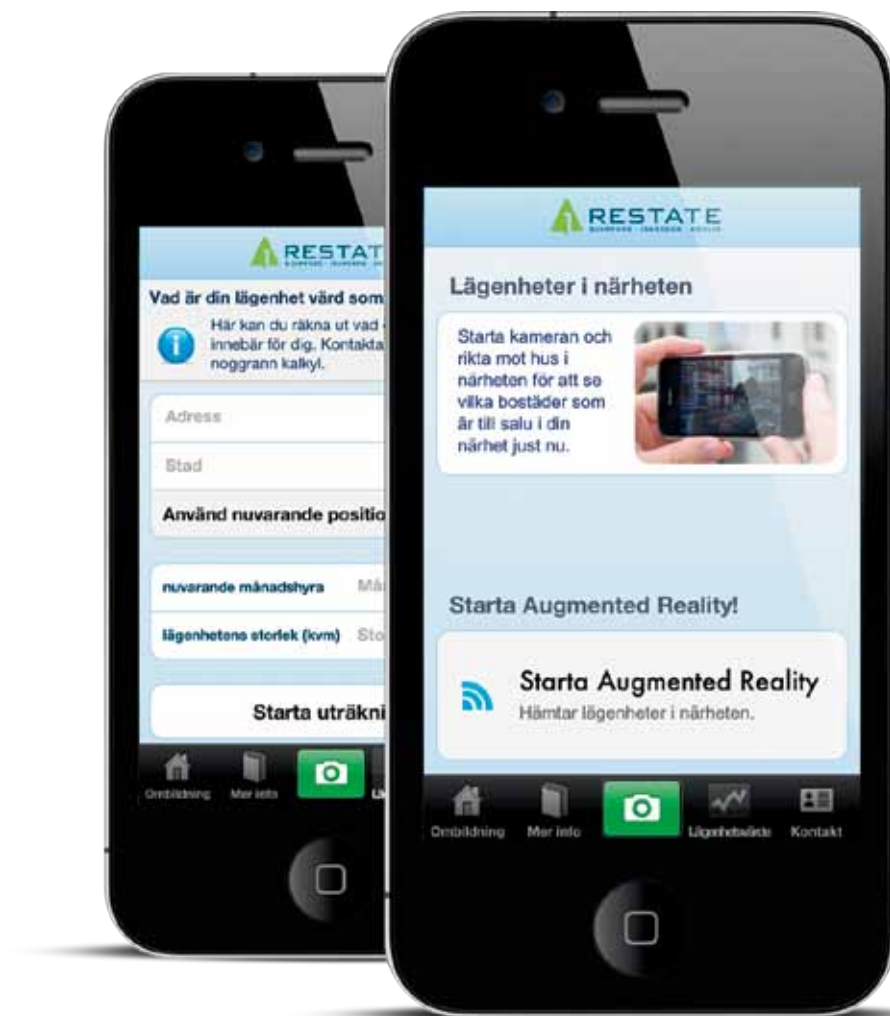
– Med Henrik Saxborn får Castellum en vd som är väl förtrogen med Castellums strategi och som under sin tid i bolaget visat prov på kommersiell beslutsamhet, ledarskap, analysförmåga och handlingskraft, säger Charlotte Strömberg, ordförande i Castellum.

Henrik Saxborn är sedan 2006 vice vd i Castellum och har arbetat nära nuvarande vd med utvecklingen av koncernen i bred bemärkelse men med särskilt fokus på affärsutveckling och investeringar. Tidigare arbetsliv innefattar bl a ledande befattningar inom NIAM, private equity investerare inom fastigheter. Henrik är 48 år och civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

– Jag ser fram emot att tillsammans med Castellums starka organisation vidareutveckla bolaget. Castellum har en väl fungerande strategi med fokus på kund och kassaflödestillväxt, vilket innebär fortsatta investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter i våra tillväxtregioner, avslutar Henrik Saxborn.



1 mars 2013 blir Henrik Saxborn vd för Castellum.



Ladda ner appen **Restate** på App Store

- ✓ Via mobilkameran kan du se vilka bostadsrätter, som är till salu i din omgivning
- ✓ Du kan se värdet och kostnaderna om en angiven hyreslägenhet ombildas till bostadsrätt
- ✓ Få information om ombildning till bostadsrätt med mera



RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm | Tel: 08-402 10 00 | E-post: info@restate.se | www.restate.se

IVG säljer för 304 Mkr till Catella i city



Elefanten 17 har stigit i värde, eftersom Fabega i december 2004 sålde fastigheten till en tysk fond för 265 Mkr.

Av Lars Eriksson

Den tyska fondförvaltaren IVG Funds har sålt kontorsfastigheten Elefanten 17 i centrala Stockholm för en av sina fonder som vänder sig till institutionella investerare.

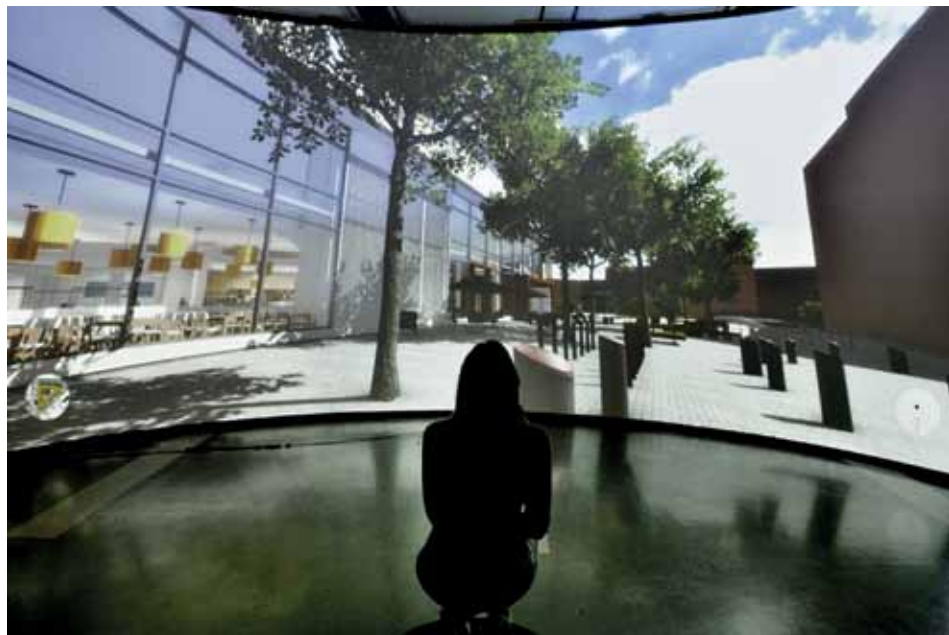
Fastigheten har sålts genom en bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 304 Mkr till Catella Real Estate AG KAG, på uppdrag av fonden Sarasin Sustainable Properties European Cities.

Fastigheten ligger på Vattugatan 17-19 och omfattar totalt 4 700 kvm uthyrbar area. Den är fullt uthyrd till bland andra Trafikverket, Svensk Mjölk och SJ.

IVG Funds äger i Sverige för närvarande fastigheter med en total uthyrningsbar area som uppgår till cirka 145 000 kvm till ett värde om cirka 3,7 Mdr kr. Bolaget söker efter nya investeringsobjekt i Sverige, främst inom kontors- och handelssegmentet.

Jones Lang LaSalle har varit rådgivare till IVG Funds i transaktionen. Jones Lang LaSalle kommenterar att intresset för Elefanten 17 har varit stort både från svenska och internationella investerare. Som en av de stabilaste ekonomierna i Europa, fortsätter den svenska fastighetsmarknaden att attrahera internationellt kapital.

Atrium Ljungberg: Space & Place



Genom ett virtuellt visualiseringsverktyg är det möjligt att röra sig i Kvarteret NOD, som ännu inte finns.



Frank Duffy, brittisk arkitekt och kontorsguru.

Av Stefan Fröjdendahl

Genom att skapa kontor som är anpassade till både organisationens och människornas verkliga behov kan vi skapa nydanande lösningar som gör det möjligt för företag och människor att över tid utvecklas till sin fulla potential. Det var huvudtemat på Atrium Ljungbergs seminarium "Space & Place". Mötesplatsen och kvarteret NOD i Kista är ett konkret exempel där fastighetsbolaget självt tillämpar detta.

Varje epok har haft sin egen kontorsfilosofi. Från 30-talets storrum, 40-talets cellkontor, 60-talets kontorslandskap och 80-talets kombikontor. De är alla olika, men lika i sin syn på människor som kopior av varandra med identiska behov.

I Atrium Ljungbergs seminarium med temat "Hur använder vi pengarna? Nya tankar om space & place", föreläste den brittiske arkitekten och kontorsgurun Frank Duffy. Genom att arbeta med hans idéer om att omhänderta människors olika behov och profiler i olika zoner kan företagets egen kontorsyta minskas, samtidigt som tillgången till delade och delvis delade ytor ökar dramatiskt.

Vi behöver sluta fokusera på kvadrat-

meter. Genom att arbeta med olika zoner; den personliga, arbetsgruppen, företaget, andra företag i samma sammanhang och satellitarbetsplatser, kan företag och organisationer använda lokalerna som ett verktyg att nå sina affärs mål på ett helt nytt sätt, säger Peter Johansson, affärsutvecklare och arbetsrymdsspecialist på Atrium Ljungberg.

Ett exempel på det nya tänkesättet är kvarteret NOD i Kista – ett av Atrium Ljungbergs största projekt just nu. NOD ska bli Sveriges främsta mötesplats för kreativitet, innovation och tillväxt inom ICT där näringsliv, studenter, forskare, entreprenörer och kreativa näringar sammanförs och skapar en dynamisk mötesplats med de förutsättningar som krävs för att idéer och innovationer ska frodas.

Under ett seminarium nyligen fick besökarna möjlighet att gå in i kvarteret NOD, som ännu inte finns, genom ett fullskaligt virtuellt visualiseringsverktyg. NOD är under uppförande och kommer att stå klart under våren 2014.

Peter Johansson har arbetat länge med att hjälpa företag som Ikea, Folksam, Sca-

nia, Atea och Atlas Copco med förändringsprocesser. Hans bästa råd till företag och organisationer i förändringsarbete är att själv sitta vid rodret.

– Se till att ha en egen projektledare och delegera inte bort de strategiska besluten. Använd istället hela organisationens hjärnkraft. Rannsaka hårt det ni har och bestäm vad ni verkligen behöver imorgon, säger Peter Johansson.

Under seminariet föreläste även Örjan Sölvell, professor på Handelshögskolan i Stockholm. Främst har han forskat om kluster och konkurrenskraft. Hans forskning visar att kluster ger stora möjligheter till framgångsrika innovationer genom bland annat kunskapsutbyte, täta nätverk, samverkande och överskridande projekt mellan olika discipliner.

– För att ett effektivt kluster ska bildas behövs möten. Både mellan företag och företag och mellan företag och forskare. Det här underlättas av byggnader som NOD där vi skapar möjligheter för många typer av möten genom att tänka nytt och använda olika sorters delade ytor, kommenterar Örjan Sölvell.

Vår vision är att inte behövas.

**Bli Barnrättskämpe och arbeta för att
miljontals barn får en bättre morgondag.**

**Besök oss på www.raddabarnen.se
och bli månadsgivare idag.**

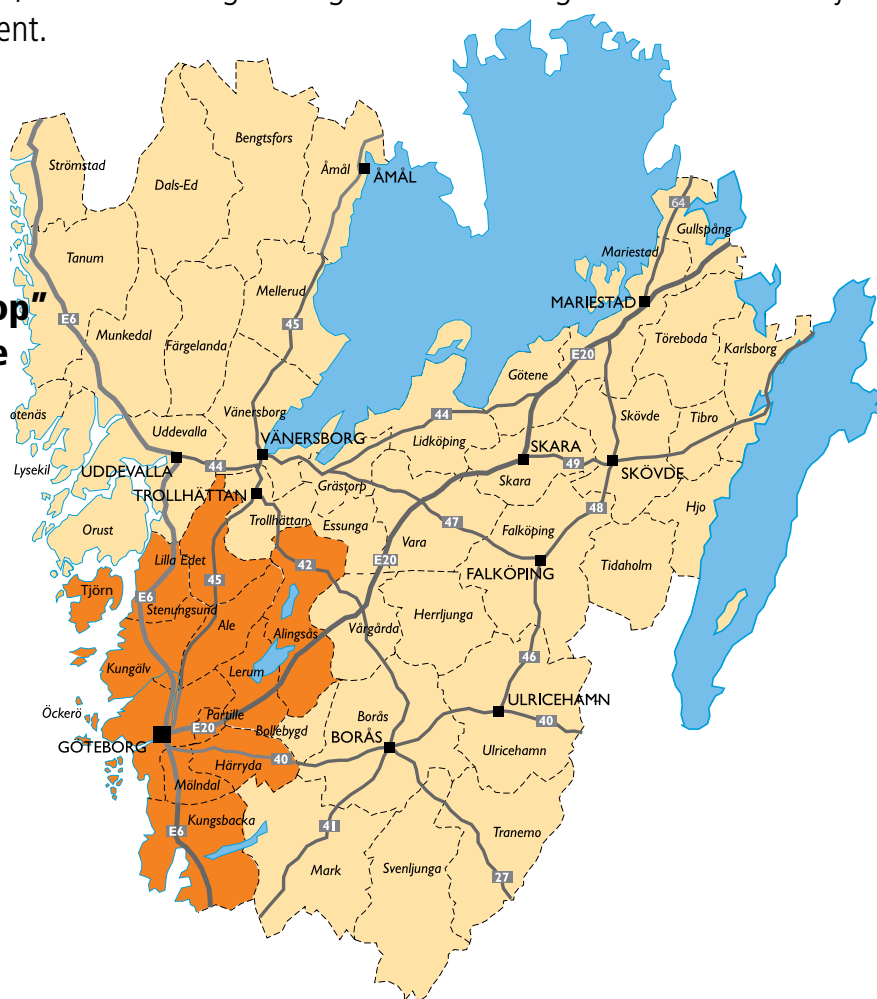


Rädda Barnen

VÅR VERKSAMHET KONTROLLERAS AV SVENSK INSAMLINGSKONTROLL. VÅRT 90-KONTO GARANTERAR ATT DINA PENGAR ANVÄNDS SÅ EFFEKTIVT OCH BRA SOM MÖJLIGT.

If you want to establish your company in Northern Europe, the Gothenburg Region is the place to go. Here we have ensured sustainable growth on each and every level. We can offer suitable premises and a well-established cooperation between commercial and industrial life, universities and the public sector. We continue to strive forward, towards even greater growth and a brighter tomorrow. For you, your business and for the environment.

- * Database for available land and premises
- * International Schools
- * Qualified Advisors
- * Real Estate/Home Brokers
- * Recruitment Consultants and much more!



Petra Sedelius, Head of Investment Service,
+46 31 367 61 30, petra.sedelius@businessregion.se

Business Region Göteborg AB is dedicated to strengthening and developing trade and industry in the Göteborg Region. We are a non-profit organisation representing 13 member municipalities. Our goals is to contribute to sustainable economic growth, a high level of employment and a diversified economy.



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

www.businessregiongoteborg.com

Du kan alltid läsa en av de senaste nyheterna
på www.fastighetsaktien.se

Men det är bara prenumeranter på
Dagens Fastighetsaktie som kan läsa alla våra nyheter!

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev om fastighetsmarknaden
med fler än 12 000 läsare.

Teckna en prenumeration på www.fastighetsaktien.se
– så erhåller du 20 procents rabatt.

Tidningen
Fastighetsaktien

Estate
Scandinavia

DAGENS
Fastighetsaktie

Stockholm Forum
Real Estate
Den intelligenta mötesplatsen

Senaste nytt! Göteborg får högsta betyg av Moody's • 2013-12-12 10:41

HEM

NYHETER

STOCKHOLM FORUM

DAGENS FASTIGHETS AKTIE

OM FÖRETAGET

PRENUMERANTER

PLUSTJÄNST

Annons:



Service Management
Alla servicetjänster
Egen servicebemannning
Flexibla avtal
LÄS MER PÅ WWW.SENAB.COM
SENAB SERVICES

Nytt jobb

Olle Lindqvist tf vd för Älvstranden Utveckling


Olle Lindqvist blir ny tf. vd för Älvstranden Utveckling. Olle Lindqvist blir från Årskillet tillförordnad vd för Älvstranden Utveckling AB. Han efterträder Mats Andersson som stb...

Redaktionen

Kontakta oss
Tipsa redaktionen
Annanspriser
Prenumerationspriser
Beställ Prenumeration

Sök på sidan

Krönikan

Bankkrascherna och Sverige

Stockholmsnyheter

CapMan och Tristran köper för 165 Mkr i Solentuna


CapMan och Tristran köper Pfizers huvudkontor i Solentuna. CapMan har i ett joint venture med CCP...

13 dec 2012

Nyheter

Göteborg får högsta betyg av Moody's


Moody's ger för sjunde året i rad Göteborgs Stad högsta kreditbetyg. Kreditvärderingsinstitutet Moody's ger för sjunde...

13 dec 2012

Vasakronan Lead-certifierar Kista Entré


Vasakronan certifierar Kista Entré enligt Lead. Vasakronans fastighet Kista Entré har miljöcertifierats enligt Lead för befintlig...

13 dec 2012

Skanska, NCC och Lindbäcks vann ramavtal för Kombo...


Skanskas Kombohus. NCC:s Kombohus. Lindbäcks Byggnads Kombohus. Tre bygglänsat erbjuder ramavtal om att leverera det nyckelfärdiga punkthuset Saboo...

13 dec 2012

Jakobsberg får 1 250 nya bostäder


I Gärdendalen i Järfälla finns nu en detaljplan för 1 250 bostäder. Detaljplanen för området Södendalen...

11 dec 2012

GE hyr ut 1 200 kvm till Lehtumgruppen


Johan Tengelin (f.d. Wästfund), vd för GE Capital Real Estate i Norden. GE Capital Real Estate...

11 dec 2012

200 nya studentbostäder i Huvudsta


Annons:



Karla Kapital
PERSONLIG KAPITALFÖRVALTNING
WWW.KARLAKAPITAL.SE

Annons:



Jobbladet
A Svenska Bolags Samling

Annons:



Stockholm Forum
Stora Bostadsdagen

Kalender

December 2012						
Mån	Tis	Ons	Tors	Fre	Lör	Sön
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Taggar

1 221 nya bostäder i Skarvåsen

45-100 M byggnader av Friends Arena

Asterisk och Thors minskade omkostnader 1,75 Mkr

Aureus säljer 2 000 bostäder. Bankkrascherna

Bankkrascherna och Sverige. Banker vill sälja omkostnadsfria bostäder

Bostäder i Cityen till lägre än 1000 kr/m² i Skarvåsen

Chafariz för marknadsföring Fastighetsaktien

Friends Arena. Huvudkontor för Skanska i Berlin

HRB begär hjälp av polisen i Berlin

HRB har stulit i Döbling, Göteborg

Krona öppnar ett första kontor i Skarvåsen

Logistics Contractor bygger 10 000 km i Huvudsta

M&C Skanska IFD. Skanska köper Huvudsta för 110 Mkr

NREP köper för 110 Mkr. PwC köper Skanska högsta bostäder

Region Gästrikland köper nya bostäder

Skanska köper bostäder i Malmö. Spanien

We deliver
world-class advice
for owners and
occupiers of real estate

Cushman & Wakefield LLP, UK Filial, Sergels Torg 12, SE-111 57 Stockholm
Tel: +46 (0)8 545 677 14

www.cushmanwakefield.com



NEWSEC

RING OSS

+46 8 454 40 00

newsec.se

NEWSEC

**ÖNSKAR ALLA MEDARBETARE,
KUNDER, PARTNERS OCH
LEVERANTÖRER
EN RIKTIGT GOD JUL OCH
ETT GOTT NYTT ÅR!**

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE
IN NORTHERN EUROPE