FASTIGHETSvärlden.

Jubileum
30 år • Årgång 31
Medföljer 11/2016

JUBILEUMSUTGÅVA 1986–2016

30 ÅR MED FASTIGHETER

Fastighetsvärlden fyller 30 år. Vi firar det med att se framåt och gör även en tillbakablick på jubileumsperioden.

Grattis Fastighetsvärlden 30 år!

Önskar Brunswick Real Estate

- **Top Performing Europe-Focused Private Real Estate Fund**
  Sveafastigheter Fund I
- **Best Real Estate Investment Manager**
  in Nordic & Baltic **Sveafastigheter**
- **Best Real Estate M&A Adviser**
  in Nordic & Baltic **Leimdörfer**
- **Best Real Estate Bank Overall**
  in Sweden **Leimdörfer**

First with clients, because clients come first.

- **Most Consistent Top Performing Private Real Estate Fund Manager**
  Sveafastigheter
- **Top Performing Opportunistic Private Real Estate Fund**
  Sveafastigheter Fund I
- **Top Performing Private Real Estate Fund (Vintage 2001-2006)**
  Sveafastigheter Fund I
- **Best Real Estate Debt Capital Markets Adviser**
  in Sweden **Leimdörfer**
- **Best Real Estate M&A Adviser**
  in Sweden **Leimdörfer**
- **Best Real Estate Research**
  in Sweden **Leimdörfer**
- **Best Real Estate Investment Manager**
  in Sweden **Sveafastigheter**

EUROMONEY REAL ESTATE AWARDS 2016

preqin

BRUNSWICK REAL ESTATE

brunswickrealestate.com

KONTAKT

Utgivare
Tidnings AB Fastighetsvärlden
Box 3087
103 61 Stockholm

Besöksadress
Norrlandsgatan 31, Stockholm
telefon: 08–631 90 20
red@fastighetsvarlden.se
www.fastighetsvarlden.se
@fastighetsv

Mejl
fornamn.efternamn@fastighetsvarlden.se

REDAKTION

VD, chefredaktör och ansv. utgivare
Willy Wredenmark
telefon: 08–631 90 22

Jubileumsredaktion
Fredrik Engström
Willy Wredenmark
Björn Rundquist
Johannes Wredenmark

Redigering
Johannes Wredenmark

Bilder & illustrationer
FastighetsvärIden
Robert Hilmersson
Scanpix

ANNONS

Annonsbokning
Victor Karlsson
mobil: 070–323 34 02

Hampus Thorén
mobil: 072–330 45 50

ÖVRIGT

Tryck
CTMAB, Karlshamn 2016.
Omslag: 250 g Galerie Art Silk
Inlaga: 130 g Galerie Art Silk

Med historien som guide framåt

DU HÅLLER I EN JUBILEUMSUTGÅVA där vi tagit axplock av det som hänt på fastighetsmarknaden de senaste tre decennierna, men där vi också försöker visa pågående trender och ge en blick in i framtiden.

Återkommande mönster är naturligtvis viktiga, men vi vill mer än så och försöker ligga i framkant med tankar om sånt som inte riktigt är påtänkt ännu. Du hittar en del sådana tankar på sidan 88 samt ytterligare tankar från branschen på sidan 98.

Men att göra långa prognoser med en okänd faktor som ges alltför mycket inverkan på det framtida utfallet är tveksamt. Det gäller mer att vara beredd att parera och utnyttja nymodigheterna till sin fördel.

En för Fastighetsvärlden historisk parallell är att vi startade som papperstidning, med den då modernaste datatekniken, och snabbt tog till oss ny teknik för att utveckla nya produkter. Att förändras med marknaden, men inte förföras av alla paradigmskiften som utropas med jämna mellanrum, är en bra grund. Läs gärna lite om vår väg på sidan 40.

> ”Kanske kan magasinet bli en introduktion till branschen för nya medarbetare”

Fastighetsföretagen kan vara stolta över att ha öppnat upp rejält för kvinnor i ledande befattningar. Vi ser det tydligt i prenumerantleden och vid våra seminarier. En snabb titt bland ledningsgrupper i fastighetsbolagen ger samma bild. Nu väntar vi på att det ska lyfta betydligt även i den närliggande byggbranschen. Läs om utvecklingen inom det här området på sidan 26.

Mycket av innehållet hoppas vi ger dig lite av en aha-upplevelse. Hur små och hur många har antalet bolag på börsen varit? Vilka är de största fastighetsaffärerna under perioden? Vem har blivit rikast på fastigheter? Vilka katastrofaffärer har gjorts?

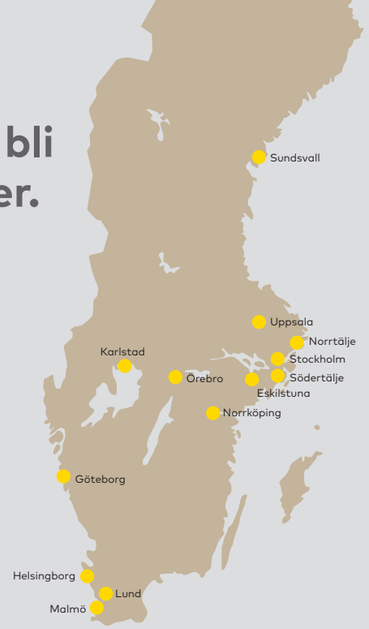
En del av er kommer att känna igen mycket – ni har också varit med under resan. Men för många är det nytt, och kanske kan magasinet bli en introduktion till branschen för nya medarbetare.

Naturligtvis är det vi presenterar i den här specialutgåvan endast några fragment från tre spännande decennier. Totalt har vi ju faktiskt publicerat omkring 12 000 A4-sidor med artiklar och på webben har vi 27 000 notiser.

Vi lovar att det bara är början – trevlig läsning.

Willy Wredenmark,
VD och ansvarig utgivare, Fastighetsvärlden

Magnolia Bostad har som ambition att bli Sveriges främsta utvecklare av bostäder. Tillsammans med svenska institutioner utvecklar vi såväl hyresrätter som bostadsrätter i Sveriges tillväxtorter.



11 200
planerade bostäder.

4 100
sålda bostäder under produktion.

Vi söker ständigt byggrätter för nya bostäder, studentboenden, trygghets- och vårdboenden samt hotelletableringar i svenska tillväxtkommuner.

Senapsfabriken
Uppsala
1 800 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Lommarstranden
Norrtälje
200 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Bryggeriet
Helsingborg
327 bostäder
Hyresrätt

Fasanen
Burlöv
250 bostäder
Hyresrätt

Gjuteriet
Eskilstuna
377 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Nyby Lilium
Uppsala
370 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Maria Forum
Helsingborg
292 bostäder
Hyresrätt

Stora Råby
Lund
330 bostäder
Hyresrätt

Norra Kajen
Sundsvall
600 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Maria Mosaik
Helsingborg
345 bostäder
Hyresrätt

Sländan
Södertälje
744 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Ångloket
Knivsta
200 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Orminge Centrum
Nacka
400 bostäder
Hyresrätt

Sportflygaren och Segelflygaren
Örebro
330 bostäder
Hyresrätt

Kanikenäsholmen
Karlstad
316 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Nätverket
Åkersberga
300 bostäder
Hyresrätt

Lumen
Sollentuna
90 bostäder
Bostadsrätt

Oceanhamnen/H+
Helsingborg
110 bostäder
Hyresrätt

Cementfabriken och Kalkstenen
Limhamn
273 bostäder
Hyresrätt

Nya Parken Allé
Norrköping
268 bostäder
Hyresrätt

Frihamnen
Göteborg
150 bostäder och ett hotell
Hyresrätt

Norrbacka
Sigtuna
180 bostäder
Hyresrätt

Torgkvarteren
Bålsta
440 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

MAGNOLIA
www.magnoliabostad.se

THERHQ

Vet du vilka vi är? Eller borde Fastighetsvärlden skriva lite mer om oss?

Vi finns i 19 kommuner, Solna är inte en av dem.

Fabege finns däremot i Solna och vi är större än dem. I varje fall om du räknar antalet fastigheter.

Vår vd är 36 år gammal, han heter inte Erik.

Vi har nästan 5 000 aktieägare, minst en av dem heter Erik och han läser troligen detta.

Av alla fastighetsbolag som har kontor i Stockholm så är vårt garanterat det minst tjusiga.

Vår huvudägare har varit på omslaget på denna tidning, det får han gärna vara igen!

40 % av våra anställda är kvinnor och det är fler kvinnor än män i ledningsgruppen, ingen av kvinnorna heter Biljana.

Jag som skriver detta har en pappa som heter Knut, min chef heter inte Knut.

Vi är många anställda som gillar Klöver och löpning men ingen av oss heter Rutger.

Det är ingen av våra anställda som kan latin – men vi förstår ändå att Sagax betyder något bra för oss.

För FastPartner är Gävle Stockholms norra spets, för oss är det vår södra gräns.

Det finns gott om Hermelin där vi verkar – dock inte några på våra kontor.

Sett till börsvärde är vi det 29:e största noterade fastighetsbolaget i Norden.

Vårt huvudkontor ligger i en stad grundad av Gustaf II Adolf men den heter inte Göteborg.

Vi tycker om värdestegringar i vårt fastighetsbestånd men det är i kassaflödet som vi excellerar.

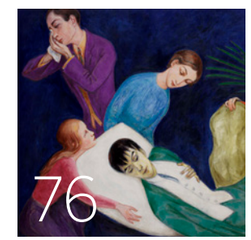
Vi har en modig vd som vågar gå sin egen väg. Annars hade han ju aldrig godkänt denna annons.

De flesta som läser detta anser nog att vi är i särklass Sveriges finaste fastighetsbolag. Jag tycker i alla fall det och jag tycker nästan alltid som alla andra.

Fastigheter – det bästa köpet
Fastigheter har de senaste åren utklassat de flesta tillgångsklasser.

De tolv rikaste på fastigheter
Marknaden kokar och det mest förmögna dussinet har blivit ofattbart mycket rikare.

Profilerna om Fastighetsvärlden
"FV fungerar som ett kullager för hela fastighetsbranschen". Kommentarer från våra läsare.



Den stora fastighetskraschen
Hur kunde det gå så illa? Läs om dramatiken när marknaden kollapsade.

Utopia
Utvecklingen går fort. Så kommer våra framtida städer att fungera.

Kvinnornas frammarsch
40 procent av de ledande positionerna innehas numera av kvinnor. Är männen hotade?

FV Galleri
18 Välkommen på visning. Några av de bästa illustrationerna genom åren ställs ut.

Då och nu – en jämförelse
22 En hel del påminner i dag om situationen före fastighetskraschen. Vilka är likheterna och skillnaderna?

TOPPLISTA: **30 största affärerna**
24 De största affärerna under 30 år listas. Vilka köpte och vilka sålde?

Kontorshyrorna
33 Hyresutvecklingen för kontor under 30 år väcker frågor.

TOPPLISTA: **30 största uthyrningarna**
38 Läs om när jättekontrakten förhandlades fram och om villkoren.

Den initierade trendsättaren
40 Fastighetsvärlden har sedan starten satt trenden på marknaden.

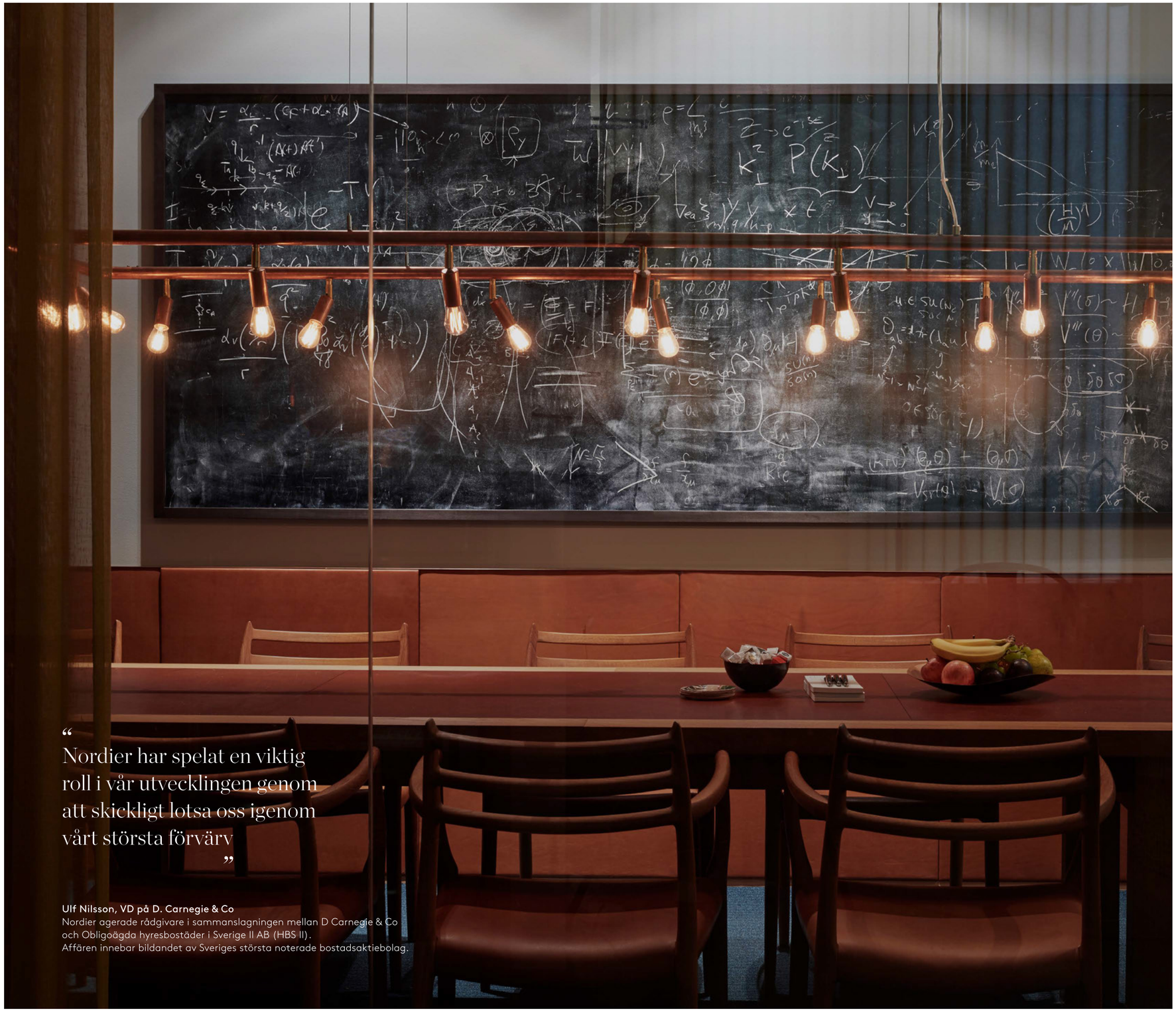
Rusning till fastighetsbörsen
54 Många nya fastighetsbolag har sökt sig till börsen. Och brådskan bara tilltar.

TOPPLISTA: **30 största bolagen**
60 Vilka är jättarna som styr marknaden, och vem är störst?

Det ansiktslösa kapitalet
62 Investerare som leds utan ägarintresse tar över. Är fastighetsmogulen utrotningshotad?

Drömaffärerna
69 Det finns drömaffärer – och mardrömmar. Lär av andras framgångar och misstag.

Himmel eller helvete?
88 Inställningen betyder mycket för att tolka framtiden. Testa din egen tro.



“
Nordier har spelat en viktig roll i vår utvecklingen genom att skickligt lotsa oss igenom vårt största förvärv
”

Ulf Nilsson, VD på D. Carnegie & Co
Nordier agerade rådgivare i sammanslagningen mellan D Carnegie & Co och Obligoägda hyresbostäder i Sverige II AB (HBS II).
Affären innebar bildandet av Sveriges största noterade bostadsaktiebolag.

Vi har räknat lite...

+5% är svaret!

När **Tiger Woods** vann sin första Masters 1997 gjorde han det på 270 slag. Fred Couples, Justin Leonard, Davis Love III och Jeff Sluman delade 7:e plats på 286 slag. Tiger var alltså 5,59% bättre.

Och när världens genom tidernas bästa olympier, **Michael Phelps**, vann OS 2008 på 200 m Medley gjorde han det på enastående 1:54.20. Han som kom sist simmade in på 2:00:80. Det skilde 5,4%.

Eller **Usain Bolt**, världens snabbaste man genom alla tider. När han 2008, i motvind, sprang in mål på 19.30 var han 5,4% bättre än engelsmannen Christian Malcom som kom på 5:e plats.

Man pratar ofta om att det är små marginaler – och det stämmer – det är resultatet som skiljer sig oändligt!

Jeff Sluman är ingen dålig golfspelare, han har spelat ihop drygt 10 miljoner dollar sen 1997, vilket är exakt 100 miljoner dollar mindre än vad Tiger Woods spelat in på PGA Touren under samma period – detta trots att det skiljer mycket mindre än 5% mellan Jeff Sluman och Tiger Woods om man ser till antal slag – runda för runda – år ut och år in...

Vi på Nordier ger alltid 5% mer! Vi orkar tänka annorlunda och anstränger oss för att leverera bättre än vad som förväntas – oavsett situation. Vi ger aldrig upp.

Det gör skillnad.

Vi arbetar alltid i små team, är snabba, lösnings-orienterade och har ett 5% större engagemang – vilket ger resultat utöver det vanliga.

Hör av dig, så berättar vi mer om hur våra 5% kan ge dig väsentligt bättre resultat.

Nordier
Property
Advisors

nordier.se

ILLUSTRATION: ROBERT HILMERSSON

The best game in town

Uttrycket är typiskt amerikanskt och betyder bästa möjliga investering för ögonblicket. Utfallet visar att det är precis vad fastigheter är, möjligen överträffade av klassiska bilar. Utbudet av lyxbilar är begränsat, och det stora kapitalet strömmar in till fastigheter. För pensionsbolagen börjar fastigheter bli ”the only game in town”.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

Framtidens investeringar var ”vin, konst och fastigheter”, fick undertecknad veta i slutet av 1980-talet. Ett par år senare var utfallet mindre imponerande. Men nu, nästan 30 år senare, visar utvecklingen att på riktigt lång sikt kan man alltid få rätt.

Nu kan i och för sig vare sig vin eller konst konkurrera med fastigheter det senaste året. De senaste fem åren har dock såväl vin som konst ökat med över 200 procent i värde. Detta enligt Knight Franks lyxvaruindex.

Inget kan dock mäta sig med värdeutvecklingen på veteranbilar. På tio år har gamla lyxbilar ökat fem gånger i värde och låg i topp även under fjolåret. Inte utan ett stänk av vemod går det att erinra sig Hans Thulins Bugatti Royale (en av sex i världen), blygsamt uppställd i Salénhusets entré 1987.

Så var det då fastigheter. De har inte likt lyxbilar ökat fem gånger i värde på tio år men senaste åren har de gett vrålåken en match. Svenska fastigheter gav enligt Svenskt Fastighetsindex en totalavkastning 2015 (direktavkastning plus värdestegring) på 14,1 procent.

Bilarna ökade i och för sig med 17 procent i värde men tittar man på totalavkastningen för fastighetsaktier så var den 23,5 procent! Svenska fastigheter har gått bra också vid en internationell jämförelse.

Den genomsnittliga totalavkastningen för MCSI:s globala fastighetsindex var 10,7 procent. Sverige ligger trea bland 25 länder. Ingen kan dock konkurrera med Irlands 25 procent. Den irländska tigerekonomin rönte ett ynkligt öde vid finanskrisen 2008 och fastighetsmarknaden kraschade. Nu har återhämtningen kommit, liksom för Spanien (se tabell sidan 17).

> Fastigheter är alltså i toppen av 2015 års placeringar

Fastigheter är alltså i toppen av 2015 års placeringar. Aktier hade generellt ett svårt år även om totalavkastningen till slut

Totalavkastning, %

Fastighetsaktier	23,5
Klassiska bilar	17,0
Fastigheter	14,1
Mynt	13,0
US Dollar	6,6
Vin	5,0
Konst	4,0
Smycken	4,0
Aktier	3,4
Frimärken	2,0
Diamanter	0,0
Kinaporslin	0,0
Bankkonto	0–0,7
Obligationer	–0,3
Guld	–2,8
Möbler	–6,0

KÄLLA: MSCI, KNIGHT FRANK

1986

Fastighetsvärlden
Året då en tidning vid namn Fastighetsvärlden ser dagen ljus.

Tragedi 1
Olof Palme skjuts ihjäl i hörnet Sveavägen/Tunnelgatan den 28 februari klockan 23:21.

Tragedi 2
Den 26 april exploderar den fjärde reaktorn i Tjernobyl.

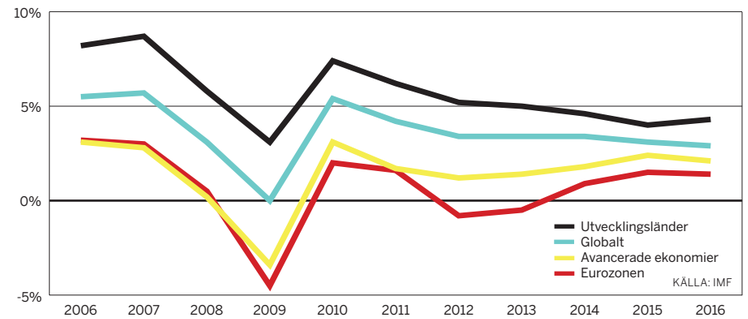
Projekten
Det byggs överallt. Volymerna har ökat kraftigt under några år.

Hatten
Bioteknikföretaget Fermenta och Volvo tillkännager samgående. En månad senare avslöjas Refaat El-Sayeds falska doktorstitel.

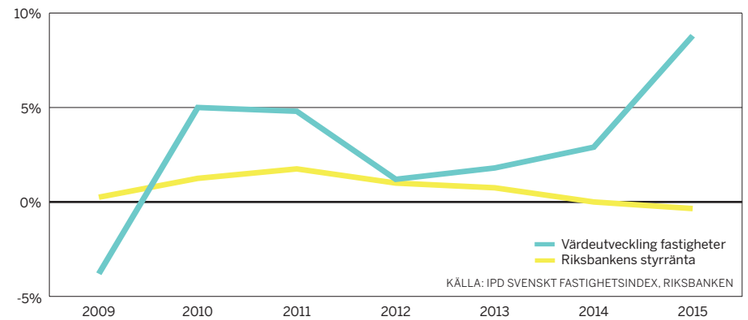
Brand
Saltsjöqvarn i Nacka brinner ner. Släckningsarbetet pågår i två veckor.

Tunnel
Storbritannien och Frankrike enas om att bygga en tunnel mellan länderna.

BNP-tillväxt, procent



Värdeutveckling och ränta, procent



hamnade på plus. Minusränta och obligationer är en dålig mix och avkastningen blev till och med negativ. Det är allvarligt med tanke på hur mycket som finns investerat i tillgångsslaget.

Räntan på sparkontot liknar närmast ett rånförsök. Om man vill ligga likvid har amerikanska dollarn varit ett vida bättre alternativ. Sedan 2014 till skrivande stund har dollarn stigit med närmare 40 procent mot svenska kronan och fortsätter att stärkas.

Guld, detta klassiska gömställe för kapital i oroliga tider, hade en skral utveckling 2015. Men i skrivande stund har det gått upp med runt 30 procent i år till drygt 370 kronor per gram. Det riktiga klippet i guld hade gått att göra före finanskrisen 2006. Då kostade guldet 136 kronor per gram och har sedan dess alltså ökat sitt värde med 273 procent.

DEN STARKA TRENDEN för den svenska fastighetsmarknaden fortsätter. Det är inte förvånande när man ser hur alternativen utvecklats. Finanskrisen 2008 utlöstes av för mycket dåliga lån, oftast till fastigheter. Det är något av ödets ironi att detta har gjort själva roten till det onda, fastighetsinvesteringar, till de mest attraktiva.

> Det är något av ödets ironi att detta har gjort själva roten till det onda, fastighetsinvesteringar, till de mest attraktiva.

Grundorsaken är ytterst den avtagande tillväxten i världsekonomin. BNP-tillväxten avtar globalt och världshandeln kollapsar. Samtidigt har skulduppbyggnaden exploderat. Världens totala skuldsättning (inklusive privat skuld) överstiger i dag tre gånger BNP, och Sverige ligger tvåa efter Japan. Stora skulder kräver kraftig ekonomisk tillväxt för att vara hållbara.

Till försvar för centralbanker och andra beslutsfattare bakom lågräntepolitiken och stimulanser med enorma obligationsköp kan anföras att den här trenden fanns långt före finanskrisen. Ända sedan 1960-talet har världens BNP-utveckling åkt rutschkana, skulderna ökat och räntorna trendmässigt rört sig neråt. Räntorna skulle vara låga i dag oavsett vad

Vi kan inte lova framgång om ditt företag flyttar hit. Men någonting är det.

Av någon anledning har framgångsrika företag valt våra lokaler sedan 1915. Upptäck själv varför genom att besöka absoluta centrum av Göteborg och Stockholm. Det är där, och bara där, vi äger fastigheter. Många av dem känner du redan till, som symboler för staden.

Vill du veta mer om oss, våra fastigheter och kontor, gå in på www.hufvudstaden.se eller ring oss på 08-762 90 00.

HUFVUDSTADEN

GRATTIS FASTIGHETSVÄRLDEN TA STEGET IN I FRAMTIDEN

Att fira födelsedagar är sunt. Statistik visar att de som firar flest födelsedagar också är de som lever längst, särskilt i fastighetsvärlden. Vi tror på innovation, data av högsta kvalitet och transparens. Medelåldern är den tid då man är tillräckligt gammal för att veta vad man inte bör göra, men tillräckligt ung för att göra det ändå. På Datscha brinner vi för att hjälpa fastighetsvärlden att lättare kunna fatta rätt beslut, oavsett ålder. Med Datscha ligger du steget före dina konkurrenter i jakten på de bästa affärsmöjligheterna. Kontakta oss för att få veta mer om hur du kan göra fler och lönsammare affärer samtidigt som du får mer tid över till födelsedagsfirande.

DATSCHA

Telefon: 08-5070 5000
E-post: info@datscha.com

Klassiska bilar har rusat i värde. Fotbollsspelaren Leo Messi köpte en Ferrari 335 S Spider Scaglietti från 1957 för 302 miljoner kronor i år.

FOTO: ARTCURIAL/CHRISTIAN MARTIN.

Omsättningen på marknaden är hög, hyror och värden stiger och riksbankschefen Stefan Ingves har utlovat negativ styrränta till 2018.

centralbankerna gjort med styrräntorna.

Vad den här utvecklingen beror på förbryllar många. Den sjunkande produktiviteten, vilket i sig är en gåta, ses som grundorsaken till den trista utvecklingen. Noterbart är väl annars att världen aldrig varit så här skuldsatt, vilket kanske kan ha något att göra med saken.

FASTIGHETER ÄR INTE bästa investering på egna meriter. Direktavkastningen i Sverige, 4,9 procent 2015 enligt IPD, imponerar inte. I en värld med låg tillväxt och låga räntor så är dock även en blygsam avkastning bättre än ingen alls, kapitalet strömmar till och värdena ökar. Utvecklingen eldas på av att de låga räntorna har gett ett större ”yieldgap” (skillnad direktavkastning låneränta) än på 20 år.

Desperationen i dagens jakt på avkastning ska inte underskattas. Särskilt gäller det pensionsbolag som ju längre räntorna är negativa eller extremt låga riskerar att inte kunna uppfylla sina åtaganden. En stor del av pensionsfondernas totalavkastning för 2015 kom från fastigheter, trots att det bara är en mindre del av placeringsportföljerna. Pensionsbolagens fastighetsandelar ökar nu snabbt.

Ett gott exempel är de svenska AP-fonderna som sedan 2009 ökat sina fastighetstillgångar med 245 procent. Fastighetsinnehavet omfattar i dag över 230 miljarder kronor.

Kan det då fortsätta så här? Ja, åtminstone för Sveriges fastighetsmarknad ser det lovande ut. Omsättningen på marknaden är hög, hyror och värden stiger och riksbankschefen Stefan Ingves har utlovat negativ styrränta till 2018.

Oroande är möjligen de pris- och hyresfall som rapporteras till exempel från USA och Kanada. Bland annat brottas kontorsmarknaden på Manhattan i New York med problem liksom Vancouver i Kanada. Bostadsbubblan finns även i Kanada där försäljningen av hus och lägenheter går trögt. Storbritanniens fastighetsmarknad pressas av det fallande pundet efter brexit som missgynnar utländska investerare.

Om de här problemen sprider sig till Sverige är svårt att sia om. Som det ser ut just nu förefaller fastigheter fortfarande vara det bästa alternativet. Världens BNP sjunker, världshandeln avstannar, obligationer fortsätter att ge negativ avkastning, sparräntorna är noll, börsen hackar sig fram ...

Som amerikanerna säger: *Big times!* ■

Totalavkastning fastigheter 2015, %

Irland	25,0
Spanien	15,3
Sverige	14,1
Australien	14,0
Sydafrika	13,5
Storbritannien	13,1
USA	12,1
Portugal	12,1
Nya Zealand	11,3
Norge	11,0

KÄLLA: IPD GLOBAL PROPERTY INDEX

Se mer!
Galleriet fortsätter med fler illustrationer senare i Jubileumsmagasinet!
SIDAN 93

En biljon
Omsättningsrekord och Fastighetsvärlden kartlägger vilka som sålt fastigheter för 1 000 miljarder kronor under ett decennium.
ILLUSTRATION **CARL ROMALLO** UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 3/2006**

Fastighetsvärlden i illustrationer

Våra fantastiskt duktiga illustratörer har genom åren bidragit med flera underbara illustrationer som publicerats i magasinet.

ATT HÅLLA HÖG klass på texterna är en självklarhet men faktum är att du som läsare ofta kan ta till dig innehållet ännu bättre genom bra illustrationer. Dels fungerar dessa som en signal om att det är något högintressant, dels hjälper de ofta till att plocka fram något viktigt ur texten och gör det enklare att komma ihåg den. Redaktionen har valt ut ett antal illustratörer som vi ofta samarbetar med. Vi har Gabriella Agnér, Robert Hilmersson och Carl Romallo att tacka för mycket och är förstås glada över att vi får ta del av deras yrkesskicklighet. De tillhör Sveriges bästa och vi hoppas förstås få förmånen att jobba med trion även framöver. Här och på sidan 93 längre fram i magasinet kan du beskåda en del av deras verk i vårt jubileumsgalleri. ■

Deppigt värre
Skrala finanser leder Allokton mot undergång.
ILLUSTRATION **GABRIELLA AGNÉR**
UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 3/2008**

Lokala kungar
De lokala aktörerna säljer på toppen. Redo att köpa åter senare.
ILLUSTRATION **GABRIELLA AGNÉR**
UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 1/2008**

Kraftfull comeback
Efter ett par år med pressad marknad blir det fart igen 2010. Jens Engwall och Hemfosa lägger beslag på mycket.
ILLUSTRATION **ROBERT HILMERSSON** UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 12/2010**

På uppdrag av Stockholms läns landsting genomför Locum årligen runt 800 byggprojekt till ett värde av 3 miljarder kronor. Utöver detta tillkommer de största satsningarna någonsin som landstinget gör för att möta det växande vårdbehovet i länet. Många av sjukhusen berörs, exempelvis Södersjukhuset och Karolinska universitetssjukhuset i Huddinge.

Locum förvaltar två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter åt ägaren Stockholms läns landsting. Vår vision är att vara en av Sveriges bästa fastighetsförvaltare 2020!

”Vi arbetar med samhällsnytta, vilket är jätteroligt. Miljö, energi och hållbarhet är viktiga frågor för Locum”

Vicky Lau, projektledare Locum

”Lokalerna som vi jobbar med har en viktig funktion i samhället. Vi är med och påverkar något som är viktigt på riktigt”

Mikael Trautmann, projektledare Locum

”För att våra projekt ska passa vården måste vi jobba väldigt nära hyresgästen. Jag ser mig som länken mellan vården och ingenjören”

Anna Selenius, projektledare Locum

Läs mer på locum.se

locum.

VÄRDEN FÖR VÅRDEN

1987

Nya regler
Fastighetsbolagen får rätt att investera utomlands.

Ortsanalys
Premiär för FV:s ortsanalyser – Göteborg först ut. Kontorshyra i A-läge: 1 600 kr/kvm.

På löpet
2,42 m
Patrik Sjöberg sätter världsrekord.

TV-såpa
Sveriges första TV-såpa, Varuhuset, har premiär.

Boom
Lokalefterfrågan och produktionen i Stockholm är på rekordnivåer, 400 000 kvm.

1988

NCC bildas
NCC bildas när ABV och JCC slås ihop.

Transaktioner
Skandia köper Bångerska huset vid Stureplan för 47 000 kr/kvm. HäPohuset vid Västra Trädgårdsgatan säljs för 60 000 kr/kvm.

Sverige har under 1900-talet upplevt två allvarliga krascher i ekonomin. Sådana mönster har en fascinerande tendens att upprepa sig. Misslyckanden är till för att lära sig av, så frågan är: påminner dagens marknad om 1980-talets alldeles före kraschen?

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

Upprepning är all kunskaps moder

Likheter

Börshausse

Då: Tron på fastigheter är stor och börsbolagen betalas över substansvärdet. Olycksaliga Allhus betalas t.ex. 15 % över substans nov-89.

Nu: Enligt Dagens Industri betalas dagens bolag i genomsnitt 25 % över substansvärde på Stockholmsbörsen. Rekordet har Sagax med 109 %.

Utlåning

Då: Allt större utlåning, särskilt inom fastighetssektorn.

Nu: Dito, mest lånen till hushållens bostäder.

Utlåning till hushåll och företag, mdr kr

År	Mdr kr	År	Mdr kr
1985	600	2012	4 400
1986	1 900	2016	5 500

Institutionerna

Då: Försäkringsbolagen och andra institutioner startar fastighetsrallyt och driver det med sina stora investeringar. SPP fullbordar sin katastrof 1990 med träffsäkra uppköpet av brittiska LET.

Nu: De internationella köparna som fick marknaden att koka på 00-talet är nu nettosäljare. Stafettpinnen har med stor kraft tagits av institutionerna. Bara AP-fonderna har fyrfaldigat ägandet till 235 mdr på sex år.

Internationella investeringar

Då: Internationella investeringar representerar den sista maniska fasen av 80-talets fastighetsbubbla. 1989 investeras 40 mdr och 1990 lika mycket, främst i Bryssel, London och Tyskland. Institutionerna köper tungt.

Nu: Det svenska vikingatåget rullar åter på de internationella fastighetsmarknaderna. Institutionerna tar åter täten. AP-fonderna har i dag 20 procent av värdet utomlands.

Priser

Då: Stigande priser både på lokalfastigheter och boende.

Nu: Likadant i dag men uppgången är på femårs sikt och inte lika tvär.

Stockholm A-läge

Fastighet	1985	1989	2012	2016
Kontor	30 000	68 000	70 000	90 000
Bostäder	10 000	26 000	59 000	87 000

Yielder

Då: Allt lägre direktavkastning, särskilt för kontorsfastigheter.

Nu: Sjunkande direktavkastning, speciellt för bostadsfastigheter. Avkastningen har också sjunkit mer för alla typer av fastigheter i alla lägen än på 1980-talet.

Stockholm A-läge

Fastighet	1989	Fastighet	2016
Kontor	3,8 %	Kontor	3,8 %
Bostäder	4,5 %	Bostäder	1,3 %

Stor nyproduktion

Då: Under slutet av 1980-talet råder byggbausse. Stora mängder nya lokaler och bostäder produceras. Särskilt stor är produktionen av kontorslokaler, något som fortfarande syns tydligt på lokalhyresmarknaden.

Nu: Byggmarknaden varvar upp och beviljade bygglov är mer omfattande än på 20 år Totalt beviljades bygglov för 4,4 miljoner kvm första halvåret, varav 3 miljoner kvm bostäder.

Olikheter

Belåning

Då: Alla vet att fastighetsbolagens belåning var oerhört hög. Lite förvånande är att genomsnittet för alla börsbolagen ändå inte är högre än 83 %, med värstingar som Allhus, Aranäs, BGB och Convector över 90 %.

Nu: Nu är belåningsgraden lägre, 55 %, med en handfull börsbolag över 70 %. Siffrorna är dock inte helt jämförbara då t.ex. IFRS inte användes i redovisningen på 80-talet.

Belåningsgrad börsnoterade fastighetsbolag

1989	83 %	2016	55 %

Kassaflöden

Då: Under senare delen av 80-talet går det inte att köpa fastigheter med positiva kassaflöden. Den snabba ökningen av kostnader och ränta kan ge negativa netton upp till tio år.

Nu: I dag är fastighetsbolagens kassaflöde vanligen positivt, men tunnare än man kan tro. Börsbolagens sammanlagda betalnetto är under 5 % innan utdelningar, och då finns de flesta fastigheterna utanför storstäderna.

Inflationen

Då: Inflationen är länge tvåsiffrig men sjunker under andra halvan av 80-talet för att ta ny fart 1990.

Nu: I dag är situationen den omvända och Sverige har gått från deflation till fortfarande oönskat låg inflation.

Inflation (KPI) Sverige

1989	6,4 %	2016	1,1 %

Räntor

Då: Räntan är halmstrået som till slut knäcker kamelens rygg 1990. Tillsammans med politiska interventioner klarar fastighetsmarknaden inte räntehöjningen som Kuwaitkriget medför.

Nu: Räntan har sjunkit mer än vad någon kunde tro med t.o.m. negativ styrränta. Då hyresintäkterna inte ökar i takt med kostnaderna är räntan förklaringen till sjunkande yield och stigande värden.

Ränta 5-åriga svenska statsobligationer

1989	11,33 %	2016	–0,36 %

”Ett extremt ränteläge kan aldrig upprätthållas under längre tid”

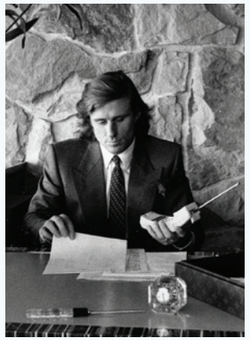
KRASCHMASKINEN ÄR tankad och klar. Avkastningen är låg, lånen väldiga medan expansiv penningpolitik med låg ränta har övertagit inflationens stimulerande roll. I dag behövs inte 14 procents ränta för att skaka marknaden, vid 5 till 6 procent får många problem att betala räntorna – särskilt för hushållslånen. Frågan är bara när någon ska trycka på startknappen. Det kan ta tid. En verklig skillnad mot tidigare är centralbankers och politikers beslutsamhet att hålla banker och investerare under armarna.

Räntan är i botten och nu finns bara en väg. Om räntorna endast stiger långsamt så går det fortfarande att argumentera för att det ser lovande ut för fastigheter. Om det går snabbare så …

Byggmästaren Reinhold Gustafsson summerade sina erfarenheter efter fastighetskraschen så här: ”Ett extremt ränteläge kan aldrig upprätthållas under längre tid”.

Vi får se.

Bankkrisen 1921
Ivar Kreuger skapade förmögenheten genom Kreuger & Toll på 20-talet. Bolaget var tillsammans med hans Hufvudstaden, hårt drabbat av krisen 1921.



Kraschen 1990
Två fastighetskrascher, 1921 och 1990, skapade bankkris via ”kraschmaskinen”: kreditexpansion, lånefinansierade fastighetsinvesteringar, räntechock. Världsberömda svenskar var inblandade i bägge. Björn Borg var via bolag en av FV:s första prenumeranter.

1989

Thulin optimist
”Det här är bara början”, skriver han.

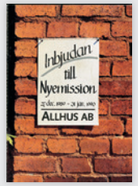
Globen invigs

Europa analyseras
FV skriver analyser om Paris, Bryssel, London, Amsterdam, Wien ...

Australien
Regnbågen satsar.

Berlinmuren rivs

1990



Krisen inleds
Finansbolaget Nyckeln redovisar omfattande förluster, vilket inleder fastighets- och bankkrisen. Startskottet är när fastighetsbolaget Allhus inte klarar att betala till Nyckeln.

Frihet
Nelson Mandela friges.

30 Största affärerna

Listan som Jubileumsmagasinet sammanställt avser 2000-talet. I början dominerade utköp från börsen och på senare tid har det varit paketaffärer.

TEXT **FREDRIK ENGSTRÖM**

	AFFÄR	MDR KR
1	**AP Fastigheter köper Vasakronan** **2008** En av de större affärerna i Europa. Dålig konjunktur och endast ett annat skarpt bud. Skillnaden är, enligt FV, 3,5 miljarder kronor, motsvarande värdet av de fyra Hötorgsskraporna i affären. AP Fastigheter har vid förvärvstillfället ett fastighetsvärde om 46,1 miljarder. AP Fastigheter tog därefter namnet Vasakronan.	41,1
2	**Castellum köper Norrporten** **2016** En planerad börsnotering genskjuts av Castellum som på olika sätt försökt förvärva Norrporten under 2,5 år. FV avslöjar i februari 2015 att ägarna AP2 och AP6 planerar för en notering. Genom köpet kommer Castellum över centrala kontorsfastigheter i elva orter. 4 miljarder av värdet finns i Köpenhamn.	26,0
3	**Wihlborgs köper Fabege** **2004** Offentligt bud. Innehåller omdöpta Drotts kommersiella fastigheter som främst finns i huvudstadsområdet varav mycket i innerstaden, Marievik och Täby. Året efter delas bolaget åter upp och då som två mer renodlade bolag.	16,5
4	**Stodir köper Landic från Keops** **2007** Isländska Stodir lägger bud på danska Keops och kommer över 96 procent av aktierna. Gruppen döps om till Landic.	16,0
5	**Ratos/Lehman Brothers köper Tornet** **2003** Kommer över drygt 82 procent av aktierna. Därefter väntar en imponerande och snabb slakt i form av utförsäljningar. Två år senare köps resterna ut från börsen av Fabege.	15,6
6	**Drott köper Balder** **2000** Efter en budstrid mellan flera börsnoterade bolag höjer Drott budet och tar hem striden.	11,9
7	**Skandia Liv köper upp Diligentia** **2000** Castellum lägger först ett bud, följt av ett från Balder. Båda vill till stor del betala med nyemitterade aktier. Efter två månader lägger Skandia Liv ett kontantbud som accepteras.	11,6
8	**Boultbee vinner budkamp om Centrumkompaniet** **2007** Efter brutal budgivning köper två brittiska bröder (kraftigt uppbackade av banker) tio köpcentrum av Stockholms stad. Främsta utmanare är ING, Eurocommercial och KLP.	10,4
9	**Ljungberggruppen köper Atrium** **2006** 76 fastigheter tillhörande KF-ägda Atrium fusioneras in i Ljungberggruppen. Blir senare Atrium Ljungberg.	9,7
10	**Fabege köper Tornet** **2006** Fabege förvärvar resten av Tornet efter att ha lagt bud på bolaget före julen 2005.	9,5

Plats 11–30

		ÅR	MDR			ÅR	MDR
11	Blackstone förvärvar resten från Obligo	2015	9,5	21	Rodamco förvärvar Piren	2000	6,1
12	Stena köper Bostads AB Drott	2004	9,4	22	Diös förvärvar Norrvidden	2011	5,8
13	Canica säljer Steen & Ström till Klepierre/ABP	2008	7,8	23	Tornet köper Amplion	2002	5,8
14	Kungsleden avyttrar till AP3 (Hemsö)	2008	7,3	24	Klövern förvärvar Dagon	2012	5,8
15	Valot Invest tar över Skrindan	2009	7,0	25	Kungsleden köper Realia	2005	5,5
16	Niam köper från AP Fastigheter/Vasakronan	2008	7,0	26	Pembroke köper Nordeahus från Cardinal	2008	5,5
17	AP1 förvärvar av Acta (Willhem)	2010	7,0	27	Kungsleden förvärvar resten av GE	2013	5,5
18	Starwood lägger beslag på hela Sveareal	2014	6,8	28	AP4 köper från Vasakronan (Rikshem)	2010	5,4
19	Obligo säljer till D. Carnegie & Co	2014	6,6	29	AP Fastigheter köper Diös	2000	5,3
20	Keops köper från Kungsleden	2006	6,3	29	Catena förvärvar Tribona	2015	5,2

KÄLLA: NYHETSBREVET FASTIGHETSVÄRLDEN IDAG

Grattis
Fastighets-
världen

Vi uppskattar er insats för branschen och ser fram emot att fylla på notisarkivet med spännande transaktioner i minst 30 år till.

PANGEA
PROPERTY PARTNERS

STOCKHOLM | OSLO | HELSINGFORS | LONDON

pangeapartners.se

Kvinnorna tar över allt mer

Från att länge varit en riktigt gubbig verksamhet har fastighetsbranschen på kort tid blivit allt mer blandad. Kvinnorna har tagit för sig rejält under de senaste åren. Och bedöms som bättre än männen. Nu återstår nästa utmaning – mångfalden.

TEXT **FREDRIK ENGSTRÖM**

NÄR FASTIGHETSVÄRLDEN på Kungliga Biblioteket i Stockholm beställer fram årsredovisningar från slutet av 1980-talet – alltså de år där Jubileumsmagasinet tar avstamp – krävs ingen avancerad uträkning för att se hur det då stod till med jämställdheten. Vi bläddrar genom årsredovisning efter årsredovisning, år efter år. Det är snygga redovisningar, flera snyggare än dagens. Tiderna var goda. Styrelseledamöterna och ledningsgrupperna har fotograferats i exklusiva miljöer, inte som i dag med ofta en vit bakgrund. Det skulle verkligen synas att det gick bra. Alla på bilderna ser glada ut, helt oanandes den stora krasch som väntar om något år.

Bilderna på personerna i styrelserna och ledningsgrupperna har ytterligare en sak gemensamt. De porträtterar män och åter män. Nästan ingenstans finns en kvinna.

En helt ny era

I dag ser det annorlunda ut. När Fastighetsvärlden går igenom de 25 bolagens styrelser och ledningsgrupper är 40 procent i ledningsgrupperna och 39 procent i styrelserna kvinnor. Det finns förstås branscher som är mer jämställda, men fastighetsbranschen står för en av de större förändringarna.

Under inledningen av 00-talet var det främst vid personal- och kommunikationsavdelningarna det fanns kvinnor i ett större flertal i ledande befattningar. Nu dominerar kvinnorna på de posterna, och även när det gäller de ledande positionerna på den ekonomiska sidan är det nästan jämställt.

Allra häftigaste framsteget har skett inom investeringssidan, där Fastighetsvärlden i en uppmärksammad artikel

1991

Krasch
Det framkommer att Consolidator, finansmannen Hans Thulins kraschade finansimperium, har skulder på över en miljard.

Värdefall
–50 %
Fastigheter i Stockholms bästa lägen faller 40–50 procent i värde sedan toppen i slutet av 1989.

Hyresnivå
Topphyra för kontor i central Stockholm i slutet av året: 2 500–3 000 kr/kvm.

Beslutet
Regeringen beslutar att bygga en järnvägstunnel genom Hallandsåsen.

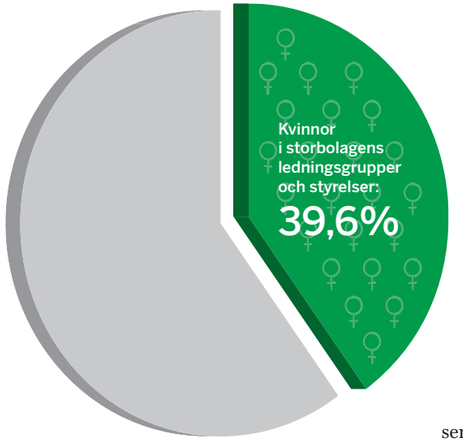
Sovjet upplöses

Kuriosa
Bingolottopremiär.

Citatet
"Nu sållas agnarna från vetet" skriver Conry Andersson i VD-ordet i Regnbågen 1989/1990. Två år senare har han fått "rätt" när nästan alla sållats bort.

Kuriosa
Bingolottopremiär.

”Sett till grupp så är tjejer ofta outstanding. De har en förmåga att se vad som ska ske samt att förstå kundens behov och det egna bolagets situation. Killarna måste skärpa sig framöver.”



i december 2015 kunde konstatera att elva av de transaktionsansvariga vid landets största fastighetsbolag var kvinnor. Nio av dessa hade tillträtt sin tjänst under de senaste tre åren. Tidigare var det en manlig bastion. Tillsammans ansvarade de vid den tidpunkten för fastigheter värda 329 miljarder kronor.

Ylva Sarby Westman, sedan tidigare transaktionsansvarig på Kungsleden, utsågs i september 2015 till CIO och vice VD för bolaget. Hon har jobbat med transaktioner på bolaget i sju år och berättar att hon nästan alltid möter män på andra sidan förhandlingsbordet.

– De senaste två åren har jag gjort 40 transaktioner. I en av dem har jag slutförhandlat med en kvinna.

Andra delar av branschen har kommit längre.

– Det är betydligt fler tjejer inom förvaltning, uthyrning och marknad. Men på de höga befattningarna inom transaktion har kvinnorna varit väldigt få. Därför är det extra roligt med den förändring vi ser nu, sa Sarby Westman.

Få på ägarsidan

På VD-sidan är dock inte mansdominansen pulveriserad, men den är inte längre gjuten i betong. På Fastighetsvärldens lista över de 100 största fastighetsbolagen har 26 av bolagen kvinnlig VD. Siffran tyngs något av att de finns väldigt få större kvinnliga fastighetsägare, och i de fall där ägaren även är kvar som VD så påverkar det förstås statistiken åt ett visst håll. *Antonia Ax:son Johnson* (Axfast) är ett av få undantag på ägarsidan.

Den stora utmaningen för hela branschen finns inom byggsidan – även om det också där syns en ljusning på projektsidan. När det gäller aktörerna inom bostadsutveckling är det även där långt kvar till jämställdhet. Men också där är det män som startat verksamheten och är VD. Inom det segmentet har det ploppat upp flera bolag de senaste åren, som alla växer snabbt och där jämställdhetsfrågan inte prioriterats.

”Killarna måste skärpa sig”

Per Uhlén, som haft flera av de tyngsta positionerna inom bygg- och fastighetssverige (Diös Bygg, Siab, Anders Diös AB, Skanska och Skandia Fastigheter) minns hur det såg ut inom branschen i slutet av 80-talet och början av 90-talet.

– Man pratade om tjejer och att de borde jobba inom branschen. Men inget hände. Det bedömdes inte sannolikt, ja, till och med smått orealistiskt. Det var en manlig värld.

Uhlén konstaterar att utvecklingen mot jämställdhet gått snabbt.

– Det har hänt under de senaste tio åren. Se hur bra många kvinnor och tjejer passar in i branschen! Visst finns det enstaka tjejer som är dåliga och killar som är jätteduktiga. Men sett till grupp så är tjejer ofta outstanding. De har en förmåga att se vad som ska ske samt att förstå kundens behov och det egna bolagets situation. Killarna måste skärpa sig framöver. Om några år kommer fler killar ha en kvinnlig chef än tvärtom, säger Uhlén till Jubileumsmagasinet och konstaterar att det knappast lär bli aktuellt att kvotera in kvinnor.

Magnus Skiöld, VD vid Midroc Properties sedan 15 år, och som tidigare jobbat på JCC/NCC är inne på samma spår:

– Bland nyrekryteringarna så är tjejerna i absolut majoritet. Killarna har helt enkelt svårt att konkurrera om vi ska generalisera frågan. Det är nästan så att jag är mer oroad över killarnas position i framtiden. Ska vi behöva kvotera?

Vid Fastighetsvärldens första seminarium 1987, i SEB:s lokaler vid Sergels torg, var endast var åttonde på deltagarlistan kvinna. De två senaste seminarierna i Stockholm som

Stort
GRATIS
30-åringen!

önskar
VASAKRONAN

1992

Ränta
500 %
Riksbanken, med Bengt Dennis i spetsen, höjer den 16 september dagslåneräntan till 500 procent då valutaflödet från Sverige tar fart.

Värdefall
–60 %
I Stockholm är värdefallet för centrala kommersiella fastigheter nu uppe i 60 procent sedan toppen.

1993

I blickfånget
Bankstödsnämnden får i folkmun namnet Bankakuten. Kronan har sedan den börjat flyta tappat 25 procent mot D-marken.

Politik
Staten omorganiserar sitt fastighetsinnehav. Byggnadsstyrelsen splittras i flera delar.

Namnet
Första förslaget är Bolcon, sen Confortia … När superproffs anlitas blir förslaget Res Publica … Senare vinner personalförslaget "Vasakronan".

> ”Jag tycker att det finns andra grupper som numera skulle förtjäna en större uppmärksamhet, och då tänker jag i första hand på personer med en annan bakgrund.”

Fastighetsvärlden arrangerat på Grand Hôtel i Stockholm har haft 38 respektive 43 procent kvinnor.

Problem på Mipim

På Fastighetsvärldens seminarium har alla förstås alltid hälsats välkomna oberoende kön. Men på den franska fastighetsmässan Mipim och tyska Exporeal har kvinnor länge befunnit sig i kraftigt numerärt underläge av ”slipspingvinerna”.

Ylva Sarby Westman berättar en anekdot från Mipim som hon besökt ungefär 15 gånger:

– Ett roligt minne från 2003 var när min man kom ner på fredagen för att vi skulle tillbringa helgen i Valbonne. Jag hade läst att det gick bra att ta med sig respektive in på mässan på fredagen men fransmännen var chockade över att jag trodde det gällde medföljande män. ”Han kan ju göra affärer därinne” svarade de och informerade om att endast medföljande fruar fick följa med in.

På maktsidan har det hänt mycket i Sverige inom jämställdheten som har tydliga kopplingar till fastighetssidan, till exempel innehas ordförandeklubban i kommunstyrelsen i landets fyra största kommuner av kvinnor och i ett flertal större kommuner är stadsplanerings- eller exploateringschefen en kvinna.

I Fastighetsvärldens stora och årliga branschomröstning för att kora ”Årets Mäktigaste” röstades i år 16 kvinnor in på listan, alltså nästan var tredje på den 50 namn långa listan.

Vid första omröstningen för elva år sedan fanns det endast tre kvinnor på listan.

Kvinnorna har tagit för sig rejält under senaste åren, och på allt mer framträdande positioner. Länge var *Christel Armstrong Darvik* ensam på toppositioner. Först som framgångsrik styckare på Tornet från 2004, och från 2006 som VD på Stena Fastigheter, en av landets största privatägda fastighetsbolag. När *Biljana Pehrsson* 2013 blev VD för Kungsleden var det första gången en kvinna fick leda en stor omstrukturering. Och när *Annelie Jansson* utsågs till VD för Humlegården var även det en smått historisk utnämning eftersom det var första svenska institution att placera en kvinna i den positionen inom fastighetssegmentet. Fler kvinnor kan förväntas ta historiska steg. Jubileumsmagasinet tänker då främst på att det stundar sju-åtta generationsväxlingar som Fastighetsvärlden skrivit om, där en eller flera döttrar är aktiva inom ledande fastighetsbolag, Fredrik Lundbergs dotter *Louise Lindh* är en.

Fyra på skamlistan

Som tidigare nämnts är 40 procent av 203 personer i de 25 största fastighetsbolagens ledningsgrupper kvinnor. När det gäller styrelserna är 39 procent av 161 kvinnor. Kommun-, stat- och landstingsägda bolag höjer siffrorna något, men faktiskt bara marginellt. Enskilt ligger de 2 respektive 3 procentenheter högre.

På skamlistan inom jämställdhet finns Akelius, Balder, Locum och Skandia Fastigheter. Åtta bolag kan kallas helt jämställda, i både styrelse och ledningsgrupp: Akademiska Hus, Castellum, Rikshem, Wallenstam, Atrium Ljungberg, Kungsleden, Stena Fastigheter och Hemfosa.

Mångfald i fokus

Länge arrangerades det speciella event för kvinnor, men dessa har blivit allt färre. Och Fastighetsägarna beslutade 2015 att lägga ner ”Årets kvinna”-priset – och fick stor uppskattning för beslutet.

– Det känns mossigt att ha sådana utnämningar numera. Det är en icke-fråga nu för tiden, kommenterade Christel Armstrong Darvik, VD Stena Fastigheter, till Fastighetsvärlden.

– Det känns faktiskt lite konstigt att det finns priser och seminarier som kallas något med ”kvinna”, sa *Ingalill Berglund* som då var VD vid Atrium Ljungberg.

Agneta Jacobsson, VD vid Cushman & Wakefield, och *Christina Gustafsson*, IPD, höll med och lyfte i stället fram branschens nästa utmaning:

– Jag tycker att det finns andra grupper som numera skulle förtjäna en större uppmärksamhet, och då tänker jag i första hand på personer med en annan bakgrund, sa Gustafsson.

– Den största utmaningen framöver är att attrahera talanger, då måste man på olika sätt visa upp sig och gärna bland grupper som är underrepresenterade. Det kan vara kvinnor men också andra grupper, till exempel utlandsfödda eller personer med annan etnisk bakgrund, sa Jacobsson. ■

Klövern är ett av Sveriges största fastighetsbolag med närmare 3 000 000 m² och över 5 000 hyresgäster. Kanske är vi störst när det gäller att skapa och tillvarata framtidslägen i Stockholm och starka regionstäder. Elite Hotels och Länsstyrelsen i Uppsala, Tele2 i Kista och Linköpings Universitet i Norrköping är bara några exempel på projekt vi ligger bakom. Nu utvecklar vi även slakthusområdet i Gamlestaden, Göteborg.
Hur vill du att dina lokaler ska vara?

KLÖVERN | *Fastighetsbolaget med mer närhet och engagemang*
klovern.se | info@klovern.se

GRATTIS FASTIGHETS-VÄRLDEN!

Tack för 30-års nyfikenhet, utmanande frågor och initierad omvärldsbevakning.
Vi ser fram emot fortsättningen.

Vännerna på Fabege

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

fabege.se

Trettio år utan hyresökning

Fastighetsmarknadens livsblod är hyrorna. Med tanke på att fastigheternas värde ökat förvånar hyrornas utveckling: på 30 år har det inte skett någon real hyresutveckling.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

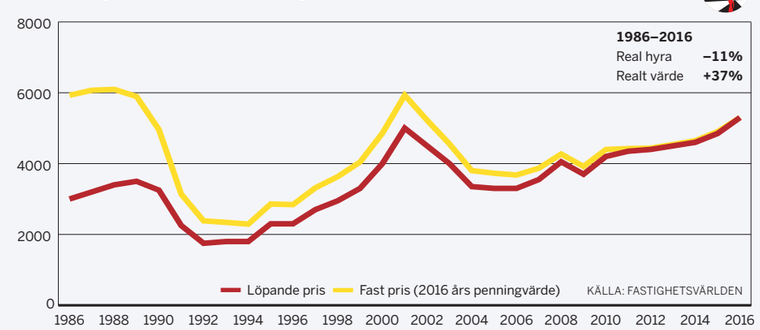
KONTOR ÄR OCH förblir den viktigaste fastighetstypen för fastighetsinvesterarna, även om bostäder fått en allt större andel på senare tid. För att se hur hyran utvecklas över tid är det därför mest fruktbart att koncentrera sig på kontoren.

Den mest kraftfulla hyresmarknaden är den i Stockholms A-läge, eller CBD. Här sker de stora och snabba ökningarna av marknadshyran. Räknat i hyror i löpande pris så närmar sig Stockholm en fördubbling av de cirka 3 000 kronor per kvadratmeter som kontoren betingade 1986.

Så är inte riktigt bilden om den reala hyreshöjningen, med hänsyn till inflation, tas med i beräkningen (se figur). Då har inte ens Stockholms CBD på 30 år kommit upp i 1986 års hyresnivåer. Studerar man den reala hyreskurvan så syns hur marknaden återhämtade sig förvånansvärt snabbt efter fastighetskraschen. Sedan kom IT-kraschen …

Den drabbade Stockholm hårt och efter detta har inte takten vare sig i den nominella eller reala hyresutvecklingen varit speciellt imponerande. Helt klart har det tagit fart de senaste åren i spåren av den extremt stimulerande penningpolitiken.

Kontorshyra Stockholm, A-läge kr/kvm



Skandia köper Stockholms Badhus 1986 för att skapa Sturegallerian. Här låg hyrorna i topp.

1994

VM-brons
Brolin, Ravelli & Co blir bronsmedaljörer.

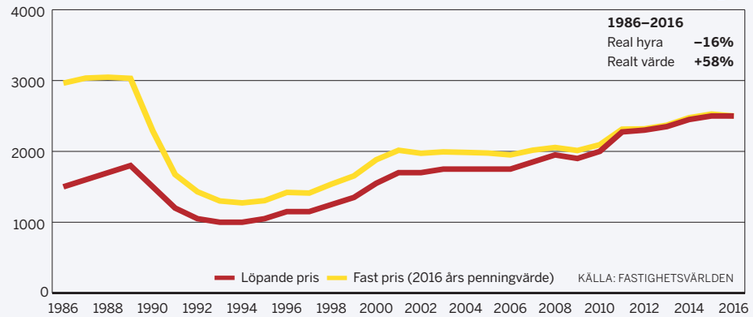
Affären
AMF förvärvar Femte Hötorgsskrapan för 450 miljoner kronor. Direktavkastning: 6,5 procent.

Katastrofen
Färjan Estonia förliser den 28 september. 852 av 989 personer ombord omkommer, varav 501 svenskar.

Ja till EU
Den 13 november röstar 52,3 procent av svenskarna ja till medlemskap i EU. 46,8 procent röstar nej.

Nya bolag
Norrporten ser dagens ljus 1994. Flera andra i dag välkända bolag skapas under några år (även om några återuppstår i ny tappning): Diligentia, Castellum, Kungsleden, Pandox, Balder, Näckebro, Tornet och Mandamus.

Kontorshyra Göteborg, A-läge kr/kvm



Faktum är att stadens fastighetsmarknad är den som klarat återställningen från 1986 bäst av storstäderna.

Möjligen kan medianhyran nå upp till 1986 års nivå i början av nästa år, en lång tid särskilt när fastigheternas värde stuckit iväg rejält. Det tog sin tid.

Göteborg hade, som övriga orter, en mycket stark hyresmarknad hela 1980-talet. Fastighetskraschen 1991 drabbade Västsverige och Göteborg hårdast, med kraftiga hyres- och värdefall. Det är värt att notera att den ”hyres-spik” som Stockholm upplevde i samband med IT-boomen inte alls på samma sätt berörde Göteborg.

Fastighetskraschen 1996 drabbade Göteborg hårdast.

Hyrorna är fortfarande inte uppe på 1986 års nivå, realt sett. Det står i skarp kontrast till värdeutvecklingen.

Rikets tredje stad, Malmö, visar ett snarlikt mönster. Det talas mycket om Malmös problem som kommunens dåliga ekonomi och andra besvärligheter. Faktum är att stadens fastighetsmarknad är den som klarat återställningen från 1986 bäst av storstäderna. Satsningar på infrastruktur som Öresundsbron med regionbildning och växande tjänstesektor har gynnat såväl hyres- som värdeutvecklingen. Det skulle den gamla industristaden knappast klarat av.

Men, det finns ju kontorsfastigheter även utanför storstädernas mest exklusiva adresser. Det är få förunnat att äga dessa fastigheter, majoriteten av såväl fastigheter som investerare befinner sig på en mer sekundär marknad – i sämre lägen i storstäderna och i mindre städer.

Precis som storstädernas bästa fastigheter visar den stora grå massan en likartad utveckling. Här finns det större anledning till av vara bekymrad. Trenden de senaste 30 åren visas i figuren ”Kontor A-läge regionstad” (se sidan 36).

Efter stigande hyror under 80-talet, med åtföljande fall, skedde en återhämtning under IT-boomen. Sedan har hyresutvecklingen inordnat sig i något som är

1995

Offensiv
Fastighetsvärlden skriver att AMF planerar köpa för 8 miljarder – gärna profilfastigheter.

Affären
AP-fonden köper för 2,1 miljarder från Trygg-Hansa.

Schejk
Schejk Mohammed Al-Amoudi genomför fastighetsköp i Sverige.

Full fart – igen
Svensk industri visar lönsamhetsrekord, enligt SCB. Bästa året sedan 1978.

Nya tider
Windows 95 lanseras.

1996

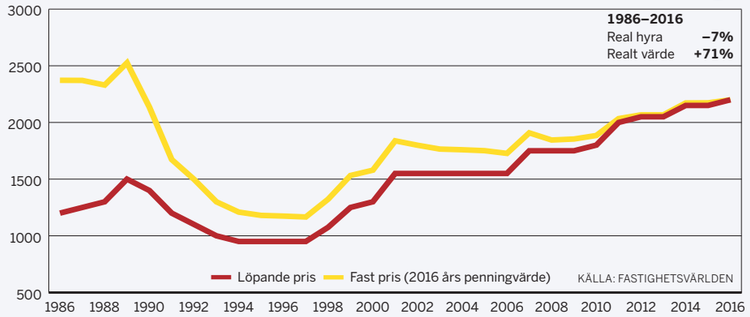
Noteras
Bankernas ”obeståndsbolag” börjar noteras på börsen.

Affär 1
Piren köper ett antal köpcentrum från Skanska för 2,5 miljarder.

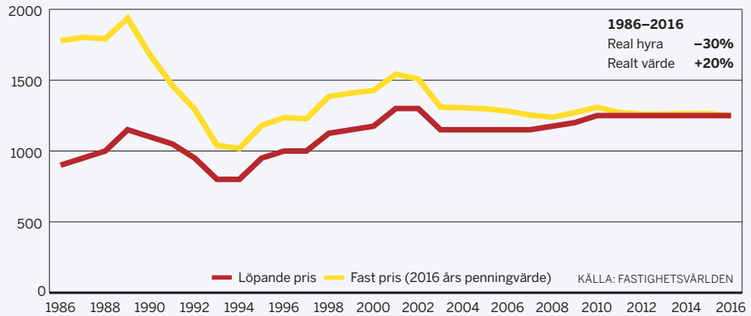
Affär 2
Fastighetspartner köper Landeriet av S-O Johanssons Compactor. Landeriets bestånd värderas till 2,4 miljarder.

Deflation
För första gången i Sverige sedan 1940-talet.

Kontorshyra Malmö, A-läge kr/kvm



Kontorshyra regionstad, A-läge kr/kvm



förfärande likt ett rakt streck och kontorshyrorna får allt längre till 1980-talets nivåer.

Det här gäller alltså för huvudparten av alla kontorslokaler.

Det förtjänar samtidigt att påpekas att de flesta marknader i dag är tvådelade. Det är ont om moderna, yteffektiva kontorslokaler och hyrorna för toppmoderna lokaler ligger över 2 000 kronor per kvadratmeter i regionstäderna och närmare 7 000 kronor i Stockholm.

Det har börjat produceras mer kontor men andelen är fortfarande obetydlig på de flesta marknader. Lejonparten utgörs av begagnade kontor från tidigare byggvågor. Sveriges fastighetsbestånd är ålderstiget.

Vad beror då den trista utvecklingen på. Ja, en viktig förklaring är förstås, som påpekats, att många lokaler i dag är omoderna och ytslukande.

En viktigare förklaring är den under långa perioder skrala BNP-tillväxten och sysselsättningen. Det finns fullt med äldre generationer av kontorsfastigheter som producerats för en helt annan arbetsmarknad än vad som blev fallet. Tvåsiffriga vakansgrader för lokaler har blivit normalt i Sverige, något som tidigare var mycket ovanligt.

Många gamla och tomma lokaler skapar inget större tryck på hyresmarknaden. Billiga alternativ finns tillgängliga.

Ibland är det svårt att förstå varför intresset för att investera i fastigheter bara växer. En så här dålig utveckling av intjäningen under så lång tid skulle få andra branscher klara sig undan med. Förklaringen finns förstås i kalkylens värdekomponent. ■

ILLUSTRATION: ELINDERSTEN ARKITEKTBYRÅ

Hyran i nyrenoverade Krämaren i Örebro var 1 000 kronor per kvadratmeter.

Hela Sveriges ledande rådgivare i över 20 år

NAI Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom ledning, strategi & organisation, värdering, analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning samt transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 160 medarbetare fördelade på 17 orter i landet och omsätter årligen cirka 240 MSEK. I juni 2016 förvärvades Sensa Corporate Advisors AB samt Fasticon AB. Tillsammans innebär det att NAI Svefa tar ett stort steg mot bolagets långsiktiga mål att bli den ledande fastighetsrådgivaren för både offentlig och privat sektor i Sverige.

NAI Svefa
fasticon SENSA

1997

SFI
Svenskt fastighetsindex etableras.

Affär
Genom köpet av Stenvalvet kommer ”äntligen” internationella aktörer in på den svenska marknaden.

Olyckan
Prinsessan Diana omkommer i en bilolycka i Paris.

1998

Affär 1
AMF förvärvar bland annat Gallerian.

Affär 2
Vasakronan köper SE bankens fastigheter.

Sålt
Gul tre skilling banco från 1855, säljs för 14 miljoner kronor.

1999

Avgår
Finansminister Erik Åsbrink avgår.

Näringsliv
Ford köper Volvo personvagnar AB.

30 Största uthyrningarna

Fastighetsbolagen har konkurrerat ut byggbolagen den senaste tiden. Listan avser 2000-talet, och Fabege har tecknat skalp efter skalp.

TEXT **FREDRIK ENGSTRÖM**

	UTHYRNING	KVM
1	**Fabege hyr ut till SEB i Arenastaden** **2014** När Fastighetsvärlden asvlöjade SEB:s flyttplaner från city slog det ner som en bomb, inte minst bland bankens anställda. Planen på Värtahamnen byttes dock senare mot Arenastaden, vilket gjordes att fler andra satsningar på kommersiella lokaler grusades.	67 500
2	**Humlegården hyr ut till Swedbank i Sundbyberg** **2011** Ett överraskande val av läge. Men med fantastisk bra kollektivtrafik direkt i närheten.	44 000
3	**Fabege hyr ut till Vattenfall i Arenastaden** **2009** Från trist förortsläge till hippt förortsläge. Vattenfall var modig första hyresgäst i nya Arenastaden.	43 000
4	**Fabege hyr ut till Telia i Arenastaden** **2014** Telia skrev först ett avtal med NCC på Västra Kungsholmen, men rev detta. Lämnade Farsta när södra 08-området dränerades på ännu en stor arbetsgivare.	42 000
5	**Vasakronan hyr ut till Ericsson i Kista** **2013** Sedan tidigare hade telekomjätten lämnat Älvsjö och Telefonplan och valt Kista som ny bas.	38 000
6	**Klövern hyr ut till Ericsson i Kista** **2010** Teckade kontrakt för Ericssons huvudkontor.	36 000
7	**Diös hyr ut till Trafikverket i Borlänge** **2010** Sammanslagningen av Vägverket och Banverket.	31 000
8	**Wihlborgs hyr ut i Lund till Psykiatri Skåne** **2011** Fyller efter Region Skåne som flyttat sitt kontor	30 000
9	**Skanska hyr ut till Skandia på västra Kungsholmen** **2007** Försäkringsbolaget lämnade Sveavägen efter 70 år.	30 000
10	**Fabege hyr ut till Skatteverket i Solna strand** **2012** Vann kampen när myndigheten lämnade Södermalm.	29 000

Plats 11–30

		ÅR	KVM
11	Fabege hyr ut till Skatteverket i Solna strand	2012	29 000
12	Skanska hyr ut för sitt eget HK i Entré Lustgården	2011	27 000
13	Skattemyndigheten hyr av Drott/Atrium vid Medborgarplatsen	2001	26 900
14	NCC hyr ut till SCA i Mölndal	2014	25 000
15	Vasakronan hyr ut till Försäkringskassan vid Telefonplan	2012	24 000
16	Skanska hyr ut till Nordea i Entré Lindhagen	2012	24 000
17	Fabege hyr ut till FOI i Kista	2004	24 000
18	Fabege hyr ut till Ica i Arenastaden	2015	23 000
19	AMF hyr ut till Spotify i Galleriankvarteret	2015	20 000
20	Klövern hyr ut till Tele2 i Kista	2014	20 000
21	Pembroke hyr ut till Nordea i Mästerhuset	2012	20 000
22	Skanska hyr ut till Song i Årstadal	2000	19 000
23	Akademiska Hus hyr ut till Konstfack på Valhallavägen	2004	18 500
24	Kanico hyr ut till Borås stad på Simonsland	2011	15 000
25	Vasakronan hyr ut till Tieto i Värtahamnen	2009	15 000
26	Skanska hyr ut till ITT i Sundbybergs Park	2002	15 000
27	CLS hyr ut till Ica som flyttar till Solna Business Park	2004	14 000
28	Wihlborgs (g:la) hyr ut MCI WorldCom i Solna	2000	14 000
29	KLP hyr ut till SAS i Frösundavik	2013	13 500
30	GE hyr ut till sig själv i Danderyd	2010	13 500

KÄLLA: NYHETSBREVET FASTIGHETSVÄRLDEN IDAG

Äntligen måndag!

Vi gratulerar Fastighetsvärlden till 1560 måndagar.

Måndagar är speciella för oss på Humlegården. Troget återkommande, ger de oss inspiration och utrymme för nya möten och erfarenheter. Med Stockholms bästa lägen, ett stort fokus på hållbarhet och personlig förvaltning erbjuder vi kontorslokaler att längta till – hela helgen. **Välkommen!**

humlegarden.se | 08-678 92 00

HUMLEGÅRDEN

2000

IT-kraschen

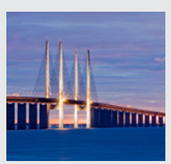
Uppåt
Hyrorna fortsätter att rusa uppåt, speciellt i Stockholm, men bedarrar under hösten. IT-bolagen är innan dess närmast arrogant prisokänsliga.

Affär
Drott köper fastigheter från Ericsson för två miljarder.

Rekordpris
Hufvudstaden köper Citypalatset vid Norrmalmstorg för 73 000 kr/kvm.

Perssons första
H&M:s huvudägare Stefan Persson köper Åhlénshuset i Stockholm.

Krasch
Ett Concordeplan störtar utanför Paris.



Kontakt
Öresundsbron invigs och notan slutar på 38 miljarder kronor.

Avgår
Justitieminister Laila Freivalds avgår efter en lägenhetsaffär.

Fastighetsvärlden:

Den initierade trendsättaren

Fastighetsvärlden fyller 30 år, vilket är en prestation i sig. Endast en tiondel av nystartade företag överlever så länge. En förklaring är att företaget både varit långsiktigt och innovativt, ja, rent av trendsättande.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST, WILLY WREDENMARK** OCH **FREDRIK ENGSTRÖM**

De senaste åren har Fastighetsvärlden tagit rapporteringen kring fastighetsbranschen till en ny nivå. När andra har tagit efter med nyhetsbrev har redaktionen redan varit ett steg på väg framåt. Att passivt sitta och vänta på tillrättalagda versioner och gamla affärer duger inte. Det gäller att ha ett aktivt nyhetsarbete. Flera gånger har det dagliga nyhetsbrevet Fastighetsvärlden Idag stått för nyhetsavslöjanden som påverkat stora företag och organisationer. Vi var i och för sig tidiga med egna avslöjanden, som när vi 1988 kunde berätta om Ericssons planerade flytt av huvudkontoret till London.

Men för att lyckas på allvar måste nyhetsarbetet vara strukturerat, ambitiöst och gärna lustfyllt. Få har missat att vi tar det på allvar, och de senaste åren har vi intensifierat det arbetet.

Vi var först med att berätta om att Telia planerade att lämna Farsta. Nyheten fick ett antal tusen Teliaanställda att surfa in på Fastighetsvärldens sajt. Nyheten dementerades starkt av Telias presstjänst, men två år senare kom bekräftelsen. Lika stort var avslöjandet 2011 att SEB planerade att lämna Sergels torg. Väldigt få inom banken kände då till planerna. Listan på uppmärksammade avslöjanden kan göras lång.

Flera gånger har vi kunnat berätta om affärer långt innan det formella kontraktet undertecknats och flera andra gånger innan bläcket torkat.

Fyra gånger har det skickats ut extra nyhetsbrev tack vare förberedelser genom omfattande research. Så var till exempel fallet vid statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter och Castellums förvärv av Norrporten. Kring de båda nyheterna var FV hela tiden nyhetsledande, och det är extra roligt eftersom det i de fallen även fanns ett stort intresse utanför branschmedia.

> Det förtroendet kommer vi fortsätta att kämpa för att behålla

Det framgångsrika nyhetsarbetet beror förstås delvis på att många aktörer vill synas hos Fastighetsvärlden som en trovärdig avsändare. Det förtroendet kommer vi fortsätta att kämpa för att behålla de kommande 30 åren.

HÄR FINNS OCKSÅ DEN redaktion som står för i särklass flest direktrapporteringar i branschen och som oftast är på plats där det händer. Mest uppmärksammat hittills är direktrapporteringen från den smått klassiska fastighetsauktionen på Skandiabiografen som pågick i tre veckor 2011. Därifrån rapporterade vi, som enda media, vartenda bud och bjöd på citat när de 130 fastigheterna auktionerades ut för totalt 3,9 miljarder kronor till 88 olika köpare. Intresset var så stort att sajten kraschade när läsarna frekvent uppdaterade den för att följa utvecklingen. IT-avdelningen fick snabbt uppdatera systemet.

Det här är några exempel på hur vi under senare år utvecklat våra olika

FASTIGHETSvärlden.

OBEROENDE TIDNING FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Nummer 11 november 2009 • Årgång 24 • www.fastighetsvarlden.se

TREND: Stora kontorsytor försvinner från centrala Stockholm. Orsaken är en stark tillitro till utvecklingen på hotellmarknaden. SIDAN 12

RAKT STRECK: Hyresutvecklingen för kontor har varit nästan obefintlig de senaste 20 åren. De reala hyrorna har sjunkit. SIDAN 6

KLARAR BYGGBOLAGEN ATT LEVERERA? SIDAN 45

EXKLUSIVT

BÄSTA LÄGET

STEFAN PERSSON OM RAMSBURYS GLOBALA ERÖVRINGAR SIDAN 20

5 STÖRSTA FASTIGHETSAFFÄRERNA
november 2009

Affär	Köpeskilling
Alecta friköper WTC	600 Mkr
Jernhusen Orgelpipan 6	585 Mkr
Kungsleder återköper	525 Mkr
Akelius avyttrar i Tyresö	400 Mkr
Diligentia säljer i Solna	382 Mkr

Marknadsstatistik: sidan 50

Ortsanalys av det nya starka Malmö – Staden står emot nedgången SIDAN 14

Tema: 8 sidor om varumärke

Expert: Bygg renommé nu! SIDAN 36

Köpjakt i världens hetaste städer SIDAN 24

50 MÄKTIGASTE INOM BRANSCHEN SIDAN 8

Det har genom åren blivit många porträtt på personer inom fastighetsbranschen. Ibland har det i stället varit intervjuer med personer kända inom andra branscher men med stort intresse för fastighetsinvesteringar.

27 000

notiser finns det i Fastighetsvärldens notisarkiv. Att alla är fria från textreklam gör oss stolta och smått unika inom branschen.

CRONHOLM
PARTNERS

KVALIFICERADE
MEDARBETARE
BLIR PARTNERS

Nu går vi från

FAMILJE- TILL PARTNERÄGT

Familjeägda Cronholms har i snart 100 år förmedlat kommersiella fastigheter. Hög kompetens, engagemang och förtroende är fundament för vår verksamhet. Nu välkomnar vi våra kvalificerade medarbetare som partners, när vi övergår från familjeägt till partnerägt.

Välkommen till Cronholm & Partners!

Malmö Malmö Helsingborg Halmstad

TRANSAKTIONER | KOMMERSIELLA FASTIGHETER | RÅDGIVNING

www.cronholms.se

EKONOMI & MARKNAD
FASTIGHETSVÄRLDEN

SE UPP MED FÖRVÄRVADE ÖVERVÄRDEN OCH UPPSKRIVNINGAR!

Från det första provnumret 1986 har magasinet utvecklats. Vi har fått möjlighet att intervjua många betydelsefulla personer som annars är medieskygga.

Ganska snart hade nära 1 000 prenumerationer tecknats. Kassaflödet för det första halvåret var räddat.

verksamheter. I skrivande stund, hösten 2016, får både magasinet och webben en putsning. Vi vet att det precis som i fastighetsbranschen gäller att underhålla och förädla tillgångarna.

Men grunden till allt lades för 30 år sedan, sommaren 2006. Fyra blivande fastighetsekonomer på KTH – *Willy Wredenmark*, *Björn Rundquist*, *Stefan Engberg* och *Bertil Nilsson* såg en tom nisch. Det fanns ingen tidning som gick på djupet med fastighetsekonomiska frågor och fastighetsaffärer. En skvätt riskkapital nosades upp hos ett lokalt investmentbolag, Initium. Det behövdes omkring 100 000 kronor och därtill tog de fyra initiativtagarna varsitt banklån på 25 000 kronor. En fjärde investerare, Börsveckan, apporterade in en Apple-dator för 25 procent i det nya bolaget.

ETT PROVNUMMER producerades under hösten 1986 och några månader senare nådde den första ordinarie utgåvan marknaden. Det var den första renodlade fastighetsekonomiska tidningen i norra Europa.

Det var dessutom en av de första helt desktoppade tidningarna i Sverige. På många tidningsredaktioner runt om i Sverige kämpade grafikerna vid den tiden för att få behålla sina jobb på sätterierna där de utformade tidningarna. Fastighetsvärldens redaktion hade ingen sådan belastning utan kunde effektivt producera tidningen direkt via dator.

Fastighetsmarknaden var het och prenumeranterna strömmade till. Ganska snart hade nära 1 000 prenumerationer tecknats. Kassaflödet för det första halvåret var räddat.

Redan under de första utgåvorna 1987 utvecklades en standardiserad form för en djupare analys av enskilda marknader: ortsanalysen. Kunskapen om hur dessa kunde tas fram och vad de borde innehålla var en direkt kompetensexport från KTH och internationell litteratur. Det var något helt nytt och förekom inte heller hos dåtidens fastighetskonsulter. Det bildade skola för hela branschen och i dag är det även legio som innehåll i årsredovisningar och prospekt från fastighetsbolag.

EN ANNAN NYHET Fastighetsvärlden introducerade var en löpande marknadsstatistik för hela landet med nyckeltal för hyra, direktavkastning, värde med mera. Det kallades Fastighetsindikatorn och blev genast mycket uppskattat. Det finns ingen annan aktör på marknaden som under så lång tid systematiskt har samlat information om så många svenska fastighetsmarknader. Tidigare publicerades en del sporadisk statistik kring Stockholms fastighetsmarknad och ibland Göteborgs och Malmös.

Efter att uppgifterna de första åren har publicerats löpande i tidningen sammanställs de sedan 1990 även i den egna publikationen Svensk Fastighetsindikator.

Fastighetsvärldens ovanliga bredd visades även genom att det snabbt blev aktuellt med en omfattande bevakning av

Pionjären FV

- Norra Europas första renodlade fastighetstidning.
- En av Sveriges första desktoppade tidningar.
- Utvecklade ny form för djupare marknadsanalyser – ortsanalysen.
- Löpande producera marknadsstatistik för hela landet i form av Fastighetsindikatorn.
- Bevakning av internationella marknader.
- Event om fastighetsmarknaden.
- Dagliga nyheter för fastighetsbranschen.
- Hemsida för fastighetsbranschen.
- Satsning på Mipim.
- Aktivt nyhetsarbete.
- Direktrapportering.

Konsten att äga samhällsfastigheter

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag inriktat på samhällsfastigheter i Norden med stat och kommun som största hyresgäster. Detta ger stabila intäktsflöden och god direktavkastning. Samtidigt skapar Hemfosa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden. Hemfosa äger fastigheter till ett värde om cirka 33,2 miljarder SEK, inklusive andel i joint ventures. Under 2015 utvecklades Hemfosa till en nordisk aktör med fastigheter i Sverige, Norge och Finland. Hemfosa är det enda börsnoterade bolaget med inriktning mot samhällsfastigheter, Hemfosas stamaktie är noterad sedan mars 2014 och preferensaktien sedan december 2014, båda på Nasdaq Stockholm.

Läs mer på www.hemfosa.se

Hemfosa
FASTIGHETER

Många av Fastighetsvärldens seminarier har arrangerats på Grand Hôtel i Stockholm. Här är det fullsatt vid Fastighetsdagen 2016.

Så mycket ”hightech” var det dock inte. Nyhetsbrevet distribuerades från början nästan uteslutande via fax, för att gradvis mer och mer gå över till elektroniska utskick.

internationella fastighetsmarknader. Det började under 1980-talets boom för investeringar i utlandsfastigheter. Att följa kundens behov är alltid en bra regel och här gällde det att hänga med. Det här var långt före internet så bevakningen var förknippad med avsevärd möda. Prenumerationer togs på mängder med utländska tidskrifter och tjocka lexikon på franska och tyska införskaffades.

OLIKA FORMER AV EVENT är numera en vanlig företeelse hos många av storförlagen, men Fastighetsvärlden var inne på sådant redan under det första året. Visst fanns det seminarier och konferenser tidigare men det var främst branschorganisationer som ägnade sig åt navelskådande. Hos Fastighetsvärlden blev det en integrerad del i den övriga verksamheten. Det första anordnades 1987 i SEB:s lokaler på Sveavägen i Stockholm med ett 80-tal gäster. Några år senare spreds saminarierna även till Göteborg och Malmö och i dag genomförs 12–14 seminarier per år.

Ibland har de varit riktigt trendkänsliga. Fastighetsdagen 17 maj 1990 hade temat ”Fastighetskrasch?” och samlade över 400 deltagare. ”Alla” var där, inte minst representanter för bolag som snart skulle vara ett minne blott: Allhus, Andersons, BGB, Constructa, Consolidator, Coronado, Reinholds, Regnbågen …

Klockan 09.30 äntrade docenten i ekonomi Claes Hägg talarstolen. På 20 minuter satte han skräck i församlingen. Hägg förklarade sambandet mellan tillväxt och fastighetspriser och konstaterade att svenska fastigheter borde falla 30 till 40 procent i värde. För många var detta första allvarliga varningen. Flera sålde sina fastigheter just efter seminariet. Hösten 1990 var prisfallet i full gång.

När fastighetsmarknaden började att normaliseras i mitten av 90-talet var tiden mogen för att bygga på med ytterligare en produkt. Ny aktörer behövde snabbare och mer omfattande information. Då sjösattes ”Fastighetsvärlden Idag”, en daglig nyhetstjänst för fastighetsbranschen. Så mycket ”hightech” var det dock inte. Nyhetsbrevet distribuerades från början nästan uteslutande via fax, för att gradvis mer och mer gå över till elektroniska utskick.

PRODUKTIONEN VAR DÅ förknippad med avsevärda strapatser. Mycket byggde på andra öppna källor och för att vara riktigt färska fick nyheter fiskas upp från tidningarnas morgonupplagor som kunde få hämtas vid distributörernas lager i vid femtiden på morgonen. Det gällde att hänga med för att publicera klockan 8.00.

Snart följde ytterligare en kanal, något

Sexigt värre

Det är två för Fastighetsvärlden lite udda nyheter som toppar klickstatistiken. I topp finns avslöjandet att Victoria's Secret ska öppna en butik i Stockholm. Nyheten spred sig som en löpeld genom bloggvärlden, och då speciellt hos yngre kvinnor. Den näst mest klickade, än så länge, är avslöjandet att Zlatan Ibrahimovic köpt en kyrka på Östermalm. Nyheten citerade i alla världens största tidningar, och i totalt 40 länder – i de flesta fall med hänvisning till Fastighetsvärlden.

VÄLKOMMEN TILL EN VÄRD FULL AV MÖJLIGHETER

Säkerhet är ett sätt att tänka

Polishögkvarteret Kronoberg, Stockholm

Lunds nya tingsrätt, inflyttningsklar 2018

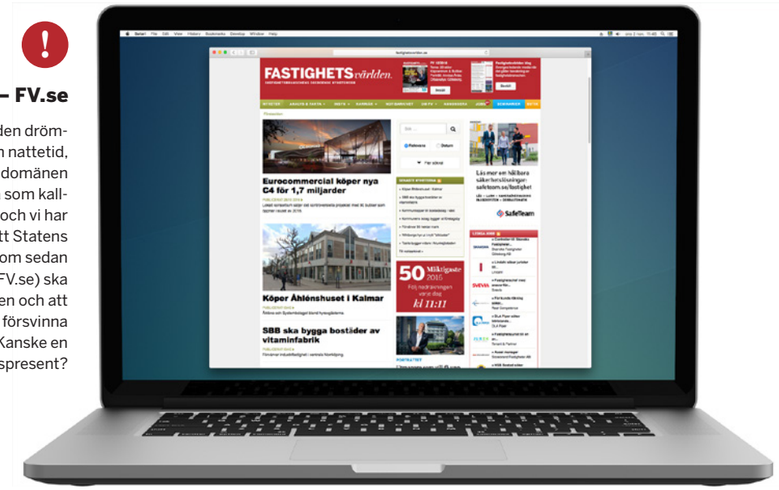
Specialfastigheter är Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet. Våra kunder finns i ett 70-tal kommuner över hela Sverige och vi äger, förvaltar och utvecklar flera av landets säkraste fastigheter – allt från kriminalvårdsanstalter och domstolsbyggnader till polis- och försvarsfastigheter.

I dessa unika fastigheter bedrivs verksamhet som ställer höga krav på vår kompetens, sekretess och affärsmässighet. Det är till exempel därför vi, som ett av få fastighetsbolag, valt att ISO-certifiera oss inom informationssäkerhet. Vi är en säker värd, idag och i framtiden.

Vill du veta mer om Specialfastigheters tankar kring säkerhet, eller hur det är att arbeta här? Läs mer på specialfastigheter.se

SPECIALFASTIGHETER

specialfastigheter.se



Drömmen – FV.se

Vi på Fastighetsvärlden drömmer, både dagtid och nattetid, om att få tillgång till domänen FV.se. Det är många som kallar oss just bara FV, och vi har förhoppningar om att Statens Fastighetsverk (som sedan flera år använder SFV.se) ska låta oss använda sajten och att den inte först hinner försvinna till någon annan! Kanske en 30-årspresent?

som det då var svårt att inse vidden av, internet. Fastighetsvärlden levererade den första hemsidan för fastighetsbranschen, det i en tid när flera regionaltidningar ännu inte skaffat sig en sajt. För branschen var det en innovation som snabbt blev omtyckt, inte minst tack vare notisarkivet och sökfunktionen (innehåller nu 27 000 notiser).

Efter den första versionen har hemsidan utvecklats och gjorts om tre gånger, inklusive den senaste omgörningen som lanseras i dagarna. Fastighetsbranschens mest besökta nyhetssajt blev 2014 responsiv – det vill säga läsbar i alla möjliga typer av läsplattor – även det först inom branschen.

ATT VARA LÅNGSIKTIG och uthållig har alltid varit en av nycklarna till Fastighetsvärldens framgång. I dag är Fastighetsvärldens hemsida branschens mest besökta nyhetssida enligt tillgänglig statistik som visar 17 000–18 000 unika besökare i veckan.

I sin tradition av bred bevakning av fastighetsmarknaden var Fastighetsvärlden även först med att på allvar bevaka den stora fastighetsmässan i Cannes. Inte minst den svenska närvaron växte ständigt och där gjordes en mängd stora affärer upp som berörde den svenska marknaden.

Tidningen var också tidig med att ge prenumeranterna en fickvänlig guide över begivenheterna vid Mipim. Den senaste satsningen på Europas största fastighetsmässa är Fastighetsvärldens värdskap för Nordic Party, ett ständigt övertecknat event.

Eventsidan har på hemmaplan de senaste åren byggts på med ”After Business”, ett kvällsarrangemang som genomförs sex till åtta gånger per år. Tillsammans med utvalda värdar bjuder Fastighetsvärlden in till en nätverkskväll någonstans i centrala Stockholm. Arrangemangen är mycket uppskattade.

Inom affärsverksamhet följs alltid framgångsrika innovatörer av sina imitatörer. Fastighetsvärlden har också fått sina efterföljare i en rad gratismagasin för fastighetsbranschen. Originalet har vågat stå kvar vid sin policy att ta betalt, i förvissningen att en professionell marknad betalar för kvalitet.

Darwins evolutionslära är giltig även inom affärslivet. Företag utvecklas när de möter motstånd; Innovationerna skapar nya erbjudanden och imitationerna effektiviserar. Annars överlever de inte.

FASTIGHETSVÄRLDEN fortsätter efter 30 år att utöka och finslipa sin tjänster till fastighetsbranschen. I dag är upplagan av magasinet 5 000 exemplar men kommer öka under 2017, och även antalet seminarier är ökande. Redaktionen utvärderar hela tiden nya möjligheter och du som läsare är naturligtvis välkommen med dina idéer också. Vårt mål är som alltid att finnas längst fram i spetsen. ■

Tio mest lästa nyheterna på fastighetsvarlden.se

1. Klart med Victoria's Secret till Stockholm
2. Zlatan Ibrahimovic köper för 110 mkr på Östermalm
3. Topplista: Sveriges största gallerior
4. Den historiska auktionen – minut för minut (snitt)
5. Klart med Swedbanks nya huvudkontor
6. 50 mäktigaste koras (årssnitt)
7. Lista: Alla butiker i Mall of Scandinavia
8. Priset för Oscars rekordhöga penthouse: 65 mkr – se bilder
9. Fredrik Lundberg försöker pulverisera Nobel Center
10. Vasakronan vill väcka liv i Kymlinge

Listan domineras av senare nyheter eftersom trafikvolymen på sajten varit långt högre under senare år. Extra stolta är vi över att alla tio nyheterna är unika för FV.

2001

Terrorattack

Affär 1
Drott säljer till Akelius för 3 miljarder.

Affär 2
Norrporten köper fastigheter för 5,1 miljarder från Vasakronan.

Affär 3
Vasakronan köper hus 2–4 av Hötorgshusen för ca 44 000 kr/kvm.

Flygolycka
118 personer, varav 20 svenskar, omkommer vid en flygolycka med ett SAS-plan i Milano.

2002

Affär 1
För nära 4 miljarder köpte Whitehall Funds ett bestånd från NCC.

Affär 2
Kuwaitbolag köper postterminaler för 330 miljoner euro.

Bot 1
Skanska döms att betala 3 miljoner för skandalen vid Hallansåsen.

Bot 2
NCC döms för en asfaltskartell.

De tolv rikaste på fastigheter

De tolv svenskar som nu är de mest förmögna på fastigheter har de senaste fem åren fördubblat sin förmögenhet, en ökning med runt 80 miljarder kronor. Framgångsreceptet framför andra har nu varit: satsa och ta finansiella risker – och investera gärna i bostadsfastigheter.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

1 **33,3 miljarder** (+23,7)

Trendkänslige Roger Akelius

Fastighetsförmögenhet
2015: 33,3 mdr **2010:** 9,6 mdr

NU ÄR HAN STÖRST. Sedan 2010 har Roger Akelius fastighetsförmögenhet trefaldigats, från 9,6 miljarder kronor till 33,5 miljarder.

Startkapitalet kom dock från andra verksamheter, bland annat bolaget Akelius Skatt och även ett försäkringsbolag för svenskar på Cypern. 1994 såldes Akelius Skatt och samma år bildades Akelius Fastigheter.

Det var efter den stora fastighetskraschen, och bostäder handlades till över 10 procents direktavkastning. Akelius höll sig utanför de mest exklusiva områdena och inriktade sig på bostadshyresfastigheter som i stor utsträckning omvandlades till bostadsrätter. Tajmningen var sanslöst god och vinsterna enorma.

På senare tid har Akelius sålt av mycket i Sverige och koncentrerat innehavet till Stockholmsområdet och Öresundsregionen. De stora satsningarna sker nu främst i Tyskland, USA och Kanada med ett liknande upplägg som varit så framgångsrikt i Sverige. Bolaget köper bostadsfastigheter som byggs om enligt konceptet "first class" och säljs vidare.

Utmärkande för Roger Akelius är att han hela tiden köper och säljer i hög takt. Det här är ingen "fastighetskramare", utan en handlare som visat sig ha en mycket god känsla för att köpa innan priserna går upp och sälja med rejäl vinst. Det är inte passiv värdestegring som gjort Roger Akelius så rik.

Den stora utlandssatsningen väcker väl ändå frågan: Kan han verkligen alltid vara på rätt sida av marknaden?

2 **22,7 miljarder** (+10,4)

Klädhandlaren Stefan Persson

ERLING PERSSON, öppnade den första butiken i Västerås 1947. Hennes & Mauritz har med tiden och inte minst under sonen Stefan Perssons ledning blivit en världskoncern med över 200 miljarder kronor i omsättning.

Stefan Persson började sin fastighetssatsning 2000 då han köpte jättelika Åhlénsfastigheten i centrala Stockholm. Under namnet Ramsbury Property har fastighetsbeståndet växt med fokus på de allra bästa centrala kommersiella lägena.

I dag äger Stefan Persson fastigheter i Stockholm, London, Paris, Rom, New York och några få städer till. Bolaget är i princip obelånat. Med senaste förvärv är beståndet i slutet av 2016 värt över 30 miljarder.

Fastighetsförmögenhet
2015: 22,7 mdr **2010:** 12,3 mdr

3 **16,8 mdr** (+5,5)

Redarfamiljen Sten A. Olsson

FOTO: STEN A OLSSONS STIFTELSE FÖR FORSKNING OCH KULTUR

Fastighetsförmögenhet
2015: 16,8 mdr **2010:** 11,3 mdr

STEN A. OLSSON började 1939 att köpa och sälja skrot. Han köpte 1946 tre skrotade systerfartyg och lät bygga ihop dem till ett fungerande. Så småningom ledde detta till att bolaget på 1960-talet också inledde passagerartrafik och började marknadsföra sig som Stena Line. Detta utvecklades till en internationell koncern med verksamhet i stora delar av världen och som spänner över många områden – däribland fastigheter. Stena Fastigheter bildades 1981 genom uppköpet av ett fastighetsbolag.

Den familjeägda Stenasfärens fastighetsinnehav finns samlat i två bolag; Stena Fastigheter och Fastighets AB Josefina. Beståndet utgörs framför allt av bostadsfastigheter i storstadsområdena.

Stena har en mycket stor projektportfölj bostadsfastigheter och gör regelbundet också förvärv. I år har Stena Fastigheter till exempel köpt 1 200 lägenheter från Landskronahem för drygt en miljard kronor.

4 **16 miljarder** (+12,8)

Raketen Erik Selin

Fastighetsförmögenhet
2015: 16 mdr **2010:** 3,2 mdr

DET FINNS INGEN svensk investerare som visat sådan glupande aptit på fastigheter som Erik Selin. Han köpte sin första fastighet 1992 och sedan dess har förvärvstempot blivit svindlande. Endast sedan 2009 har Selin genom fastighetsbolaget Balder nettoköpt fastigheter för runt 60 miljarder kronor och är den största köparen av alla på den svenska marknaden.

Balders fastighetsvärde har fyrfaldigats under den här perioden men överskuggas av huvudägarens förmögenhetsutveckling. Erik Selins förmögenhet i fastigheter har femfaldigats sedan 2010 till 16 miljarder kronor. Knappast någon i svenskt näringsliv kan matcha den takten i miljardklassen.

Hans bolag Erik Selin Fastigheter (med dotterbolagen Balder och Skandrenting) var den näst största nettoköparen av fastigheter i Sverige under åren 2005–2007, med totalt dryga 14 miljarder kronor – endast överträffad av danske Ole Vagner. Den snabba expansionen under rekordåren finansierades med stora lån. Trots att Selinsfären visade nästan lika svaga balansräkningar så delade han inte de fallna finansmännens Ole Vagners eller Mats O. Sundqvists öde.

Selin, med helt andra bankkontakter, har bara fortsatt att köpa mer och mer. Sverige börjar att bli för litet och nu gäller utlandet. I fjol köpte Balder en 53,3-procentig aktiemajoritet i Sato, Finlands näst största bostadsfastighetsbolag, till en värdering om motsvarande 26,5 miljarder kronor.

5 **12,9 miljarder** (+2,1)

Försiktige Fredrik Lundberg

Fastighetsförmögenhet
2015: 12,9 mdr **2010:** 10,8 mdr

FREDRIK LUNDBERG ÄR SON till byggmästare Lars Erik Lundberg. Lars Erik växte upp i Norrköping och ärvde en fastighet och en skoaffär av sin far 1944. Han startade samma år byggföretaget, numera Fastighets AB L E Lundberg. Han byggde upp ett fastighetsimperium genom att bygga fastigheter i egen regi i mellansvenska städer. Efter att sonen Fredrik tagit över L E Lundbergsföretagen har han utvecklat bolaget till ett konglomerat. Fredrik Lundberg och hans två döttrar har, direkt genom L E Lundbergsföretagen, intressen i bland annat Hufvudstaden, Skanska, Holmen, Indutrade och investmentbolaget Industrivärden. Likt de flesta gamla byggmästarfamiljerna prioriterar Fredrik Lundberg låg finansiell risk. Belåningen i såväl Hufvudstaden som i Fastighets AB LE Lundberg är mycket låg.

Lånefinansierad expansion är inget för Fredrik Lundberg som mer förvaltar än förvärvar, vilket också avspeglas i den jämförelsevis blygsamma ökningen av fastighetsförmögenheten.

2003

Anna Lindh mördas

Nej till euron
56,1 procent röstar ”nej” till euron och 41,8 procent ”ja”.

Intåg
Nu börjar de utländska aktörerna ta för sig på allvar. Acta gör sin första investering.

Styckning
Lehman Brothers och Ratos tar över Tornet.

Affär
Drott säljer för 6,5 miljarder, varav 5 miljarder till Whitehall.

Ny teknik
Skype lanseras.

2004

Tsunamin
250 000 döda, varav 543 svenskar.

1 + 1 = ?
Det stormar rejält kring HSB Malmös bygge av Turning Torso. Kostnaden spränger alla kalkyler innan det invigs 2005.

16,5 miljarder
Wihlborgs köper Fabege, som innehåller Drotts kommersiella Stockholmsfastigheter. Fabege bildas 1 januari.

6 12 miljarder (+6,5)

Gåtan Ingvar Kamprad

Fastighetsförmögenhet
2015: 12 mdr **2010:** 5,5 mdr

INGVAR KAMPRAD är en världens rikaste människor. Alla som försöker uppskatta hans förmögenhet stöter dock på problem. Snårig ägarstruktur och redovisning är bara förnamnet.

Inter Ikea finns i Holland men ägs av ett holdingbolag med samma namn i Luxemburg, vilket i sin tur ägs av ett bolag med samma namn på nederländska Antillerna, vilket i sin tur ägs och drivs av en stiftelse på Curacao. Inter Ikea äger varumärket Ikea, och Ikea-koncernen, som ägs av andra stiftelser, betalar royalty till bolaget.

Ikea äger sina egna varuhus och utvecklar själv också handelsområden, bland annat genom Ikano Fastigheter som ingår i Ikanogruppen som ägs av familjen Kamprad. På senare tid har också en stor satsning på bostadsfastigheter skett.

Om alla tillgångar räknas ihop är självklart Ingvar Kamprad den svensk som har absolut störst fastighetsförmögenhet. Den förmögenheten låter sig dock knappast uppskattas av en utomstående.

De fastighetstillgångar familjen kontrollerar i Norden låter sig dock uppskattas, vilket ger ett justerat eget kapital på fastigheter om 12 miljarder kronor. Vackert så, men det är alltså bara en bråkdel av Ikeas totala fastighetsförmögenhet.

Å andra sidan hävdar Kamprads egna jurister att han varken äger eller kontrollerar ägarstiftelserna och att Ikea alltså inte är hans.

Ingvar Kamprad förblir en gåta.

8 11 miljarder (+3,6)

Anonyma familjen Bertil Pehrsson

Fastighetsförmögenhet
2015: 11 mdr **2010:** 7,4 mdr

DET ÄR INTE SÅ många som känner till att familjen Persson i Göteborg tillhör Sveriges absolut rikaste fastighetsinvesterare. Bygg-Göta är ett klassiskt byggmästarbolag där Bertil Pehrsson köpte sin första fastighet 1959. Sedan starten har man köpt en till tre fastigheter per år, ett tempo som fortfarande hålls.

Bertil Pehrsson (97 år) ska enligt uppgift fortfarande komma till kontoret varje dag men verksamheten drivs nu av sönerna.

I dag har det inneburit att familjen genom bolagen Bygg-Göta och Westnia samlat en fastighetsförmögenhet på 11,1 miljarder kronor med mycket låg belåning Trägen vinner. Fokus är bostadsfastigheter i Göteborg med omnejd.

7 11,1 miljarder (+5,3)

Nestorn Erik Paulsson

ERIK PAULSSON HAR så länge varit spindeln i nätet när stora delar av Sveriges bygg- och fastighetsbransch stöpts om för gott, alltid på språng med affärer på gång. De senaste åren har Paulssonsfären uppträtt mer försiktigt och Erik Paulsson har gett uttryck för en viss skepsis mot dagens boomande marknad. Trots en mindre affärsvolym har förmögenheten nästan fördubblats med 5,3 miljarder kronor på fem år.

Paulsson var synnerligen aktiv vid eftervården till fastighetskraschen 1991. Hans och brodern Mats byggbolag Peab köpte 1990 Malmöbaserade Wihlborg. Snart hade Peab fullt upp med att lösa egna och andras problem. Det resulterade i en virvel av affärer där ett 70-tal bygg- och fastighetsbolag köptes in. Det hela kulminerade i Wihlborgs uppköp av fackföreningskontrollerade Storheden 1998. Wihlborgs, med Erik Paulsson som VD, köpte 2004 börsnoterade Fabege.

Erik Paulsson med familj har genom maktbolaget Backahill kontrollposter i börsbolagen Wihlborgs och Fabege samt mängder med hel- och delägande i andra bolag.

Fastighetsförmögenhet
2015: 11,1 mdr **2010:** 5,8 mdr

NEWSEC

THE FULL
SERVICE
PROPERTY
HOUSE

2005

Affär 1
Ivar Tollefsens första köp i Sverige, i Malmö för 1,9 miljarder. Han förvärvar bolaget Heimstaden.

Affär 2
Bröderna Boultbee Brooks första köp i Sverige, i Västerås och Uppsala. Många och stora affärer väntar.

Affär 3
Kungsleden förvärvar Realia för 5,5 miljarder kronor.

Europatopp
Fastighetsboomen tar rejäl fart med utländska investerare i täten.

Namnet
Gudrun – orkanen.

Terrorattack
Bomber i London, i tunnelbanan och på bussar. 56 personer dör och 700 skadas.

9 **10,8 miljarder** (+3,3)

Byggmästarfamiljen Olov Lindgren

Fastighetsförmögenhet
2015: 10,8 mdr **2010:** 7,5 mdr

BYGGNADSFIRMA Olov Lindgren AB grundades 1938 av Olov Lindgren då det första flerbostadshuset uppfördes. Bolaget ägs fortfarande av familjen. Som de flesta arvtagare vårdar familjen sitt pund och är försiktig med nysatsningar.

Fastighetsbeståndet är formidabelt. De flesta fastigheterna ligger i Stockholms innerstad och innehåller både lokaler och bostäder. Lokalandelen av ytan är drygt 30 procent. Som hos de flesta byggmästarfamiljerna har låg belåning, återinvestering av vinstmedel samt självfinansierad verksamhet resulterat i en stabil ekonomi trots att bolaget regelbundet förvärvar nya fastigheter. Belåningen ligger runt 20 procent av marknadsvärdet.

10 **9,1 miljarder** (+6,3)

Räven Rutger Arnhult

Fastighetsförmögenhet
2015: 9,1 mdr **2010:** 2,8 mdr

RUTGER ARNHULT betraktas av många som en av de aggressivaste i branschen. Synnerligen expansiv och inte rädd för att ta lån har hans fastighetsförmögenhet, likt andra risktagares, rusat i höjden. Sedan 2010 har förmögenheten trefaldigats med 6,3 miljarder kronor.

Rutger Arnhult började som finansanalytiker på Alfred Berg 1993. Sedan han gått över till Öhmans fondkommssion som fastighetsanalytiker började han i mitten av 90-talet att köpa egna bostadsfastigheter med kollegan Johan Thorell. Detta "dubbelknäckande" väckte viss uppmärksamhet.

Tillsammans med Thorell och Erik Selin bildade trion Din Bostad som börsnoterades 2006. Detta gav raketbränsle till Arnhults och Selins bolagsbyggande, även om parterna i dag gått skilda vägar. Arnhult kontrollerar i dag börsnoterade Klövern och Corem medan hans privata fastighetsbolag heter M2-gruppen.

När Arnhult tog kontroll över Klövern manövrerades nestorn på svensk fastighetsmarknad, Erik Paulsson, ut. En kupp, sa somliga. Hämnden kom i fjol när Arnhult försökte ta över börsnoterade Tribona, där Klövern var största ägare, med ett bud från Corem. Catena, med Erik Paulsson, lade ett motbud som segrade och Arnhult fick dra sig ur Tribona helt.

11 **8,9 miljarder** (+4,2)

Byggmästarfamiljen Einar Mattsson

Fastighetsförmögenhet
2015: 8,9 mdr **2010:** 4,7 mdr

EINAR MATTSSON, BROR till storbyggmästaren John Mattson, arbetade i början av trettiotalet som byggnadsarbetare i Stockholm. 1935 grundade han Einar Mattsson Byggnads AB då han blev erbjuden av stadens arkitekt Edvin Engström att själv som byggmästare bebygga villatomten Ängbyhöjden 2 i Södra Ängby. Från 1940-talet övergick Einar Mattsson till att uppföra flerbostadshus som sedan dess har varit tyngdpunkten i produktionen. Över 80 procent av den uthyrningsbara ytan utgörs i dag av lägenheter.

Hans dotter Marianne, gift Ränk, ärvde bolaget 2001. Tillsammans med sina barn ägde och drev hon koncernen vidare, men har nu trätt tillbaka och barnen driver företaget vidare. VD i moderbolaget är Stefan Ränk.

Stockolmsbolaget har en omfattande projekt- och byggverksamhet men köper också ibland. Under 2008 satsade man till exempel närmare en miljard kronor på att köpa 1 200 lägenheter i Hjulsta från Svenska Bostäder. Trots förvärven är belåningen fortfarande mycket låg.

12 **6,7 miljarder** (+3,1)

Familjen Edvin Claesson

Fastighetsförmögenhet
2015: 6,7 mdr **2010:** 3,6 mdr

CLAES JOHANSSON startade 1912 en byggfirma i Kalmar och sysslade främst med att bygga bostadsfastigheter. År 1947 antogs namnet Claesson & Anderzén då sonen Edvin Claesson övertog rörelsen tillsammans med kompanjonen K-G Anderzén. Byggverksamheten fortsatte med såväl externa uppdragsgivare som byggnation för egen förvaltning. Företaget har växt till koncernen CA-gruppen med 1 200 anställda och drivs i dag av Edvins söner Johan och Magnus Claesson.

1992 avvecklades den egna byggnadsverksamheten och företaget blev ett renodlat fastighetsbolag. Det svenska fastighetsbeståndet år ungefär hälften bostäder och hälften kommersiella lokaler. Förutom i Sverige har gruppen verksamhet i Tyskland, Estland, Grekland, Ryssland, Norge, Cypern och Ukraina. I Ukraina äger man stora arealer jordbruksmark och några jordbruksföretag med många anställda.

CA-gruppen är också storägare med nära 50 procent i Catella, fastighetsrådgivare, fondförvaltare och bank i tolv europeiska länder.

100%
ENGAGEMANG

0%
PRESTIGE

ÄVEN I FRAMTIDEN

A&P
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

www.a-p.se
Göteborg, Lilla Bommen 1 | Jönköping, Östra Storgatan 33 | Stockholm, Styrmansgatan 2

A&P är en kvalificerad rådgivare inom fastighetsförsäljningar i södra Sverige. Vi arbetar främst med uppdrag i storstädernas periferi, regionsstäder, mindre likvida lokala marknader samt utvecklingsfastigheter, där det krävs breda kunskaper, engagemang och ställs höga krav på genomförandet.

2006

Global rusch
Nästan alla vill köpa fastigheter i Sverige. Hus för 190 miljarder omsätts.

Schejk
Abu Dhabi Investment förvärvar Sturegallerian för drygt 4 miljarder kronor efter tuff budgivning

Jätteköp
Efter dramatik lyckas danska Keops köpa för 6,3 miljoner från Kungsleden.

Samgående
Ljungberggruppen och Atrium.

Svensk i rymden
Christer Fuglesang blir förste svensk.

På löpet
H5N1 – Fågelinfluensaviruset.

Uppköp
Fabege köper resten av Tornet för 9,5 miljarder kronor.

Rusningen till börsen har tagit fart

Långsiktiga tillgångar med relativt långa omloppstider och en aktiemarknad med sekundomsättning har varit en succéartad kombination. Många har tjänat storkovan men det har också möjliggjort nya satsningar och återvinning av tillgångar som varit på fallrepet. I dag gäller det att sålla agnarna från vetet.

TEXT **WILLY WREDENMARK**

Nu under hösten 2016 signalerar en mängd företag inom bygg- och fastighet att att de ämnar gå till börsen. Det har gått i vågor de senaste decennierna, och under 30 år har fler än 100 bolag passerat revy där. Börsen har spelat en mycket stor roll för att vitalisera och professionalisera den svenska fastighetsmarknaden.

Nya byggföretag på börsen är ovanligt men att Serneke vill dit har varit känt sedan länge, och i november 2016 blir det verklighet. Betydligt mindre Byggpartner har även börjat förbereda sig. På fastighetssidan är Tobin Properties den senaste nykomlingen men ytterligare bolag är på gång. Den största är Samhällsbyggnadsbolaget, SBB, som gjort en snabb resa under 2016.

Det här är bara en fortsättning på den strida ström av företag som sökt kapital via olika marknadsplatser. Att kalla alla av dem för börsnoterade kanske är att devalvera värdet av en ”riktig” börsnotering. En där bolaget handlas på någon av de största marknadsplatserna, samtidigt som det dessutom har en rimlig omsättning på aktien.

Alla har inte heller sett det som intressant att dela med sig av ägandet utan har i stället valt att ta in kapital via preferensaktier eller notering av en företagsobligation.

Bankernas vilja att hålla nere belåningsgraden och placerares intresse för en god direktavkastning utan abnorm risk har gett fastighetsföretagen goda möjligheter att finna kapital via dessa instrument.

SETT TILL MÄNGD ÄR det de senaste åren dels bostadsutvecklingsbolag och dels enfastighetsbolag som sökt kapital. Många av de här bolagen är relativt små. Enfastighetsbolagen är just som namnet antyder en fastighet som noterats. För den som önskar en hög direktavkastning har det blivit en ganska populär sparform, men det är en begränsad mängd som satsat på det. Några hundra investerare brukar finnas med. Kritikerna skjuter in sig på att spararna inte ser risken i att endast ha ett eller några stycken hyresavtal i en fastighet. Framtida vakanser slår direkt på kassaflödet, värdet samt på finansieringsmöjligheten. En mer positiv inställning är att det på en stark marknad både kommer att ha givit en fin direktavkastning och stark värdeökning.

Men just nu är det bostadsutvecklarna som har huvudrollen. Landet skriker efter nya bostäder, och här kommer det företag som är villiga att leverera. De flesta har dock ännu inte kommit upp i någon imponerande volym, utan det är i framtiden som den ska komma. Så här långt är det många som i en första runda tagit in preferenskapital. Med det som språngbräda har ofta en projektbank kunnat byggas upp, och då går det att påvisa möjliga framtida projektvinster. Det väcker intresse hos aktieplacerare, och nya aktieägare erbjuds ofta en kombination av befintliga aktier och nyemitterade.

Grundarna kvarstår som stora ägare samtidigt som deras egen risknivå trappas ned.

DEN ENKLA LOGIKEN är att antalet fastighetsbolag på börsen ökar när det är där fastigheter betalas bäst, och att antalet minskar när det är på fastighetsmarknaden man betalar bäst. Marknaden har aldrig fel.

Den stora fördelen med börsen är att det alltid, nästan alltid, går att skaffa kapital den vägen. Sedan är det en annan sak om man får bra betalt för varan eller ej. Vid vissa tider har uppfinningsrikedomen varit stor för att möjliggöra affärer. Då har det används en hel arsenal med olika instrument för att övertyga marknaden.

Över tiden har det dessutom gått tydliga trender som påverkat tillförseln och konsolideringen av bolag. Det har varit fokusering geografiskt eller renodling på typ av fastigheter, storleksfördelar och mycket annat. Ibland har det dessutom varit renodling av verksamheter där fastigheterna knoppats av till befintliga aktieägare eller genom erbjudande till marknaden.

Börsen har en viktig funktion som stor sorteringsanläggning där fastigheter köps och säljs, omstruktureras, segmenteras, och fokuseras. Men det har också blivit en återanvändningsanläggning för bolagsnamn. Det finns ett otal namn på bolag som återkommit i helt ny skepnad. Ibland har det till och med återkommit som ”sig självt” men rejält omstöpt. Exempel på det senare är Fabege och hotellfastighetsbolaget Pandox. Norrporten kunde också ha blivit det om inte Castellum hade lagt krokben för planerna.

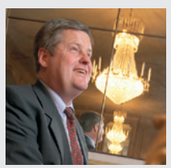
Balder, Brinova, Catena, Diös, Klövern och Platzer är alla exempel på bolag som utrustats med namnet utan att det egentligen finns någon likhet med den tidigare upplagan.

Av dem är det tre som använt den av fastighetsbranschen så populära köksvägen till marknaden, och några av dem, Balder och Klövern, har utvecklats till ett par av de mest expansiva bolagen på börsen.

Även det expansiva Sagax tog köksvägen, men hade hittat på namnet själva. Catena var en avknoppning för snart tio år sedan, men sedan dess har bolaget försetts med ett helt nytt bestånd i samband med att Brinova gjorde ett omvänt förvärv av

2007

Budgivningen
Bröderna Steve och Clive Boultbee vinner budgivningen om Centrumkompaniet. Budgivningen är stenhård – politikerna vill sälja snabbt av rädsla för en krasch och får hela 10,4 miljarder kronor.



Affären
Maths O Sundqvist tar över resterande 80 procent av Norrvidden.

Finanskrisen inleds

Ny teknik
Företaget Apple Computer visar sin mobiltelefon Iphone.

Köksvägen
Allt fler fastighetsbolag lockas av börsen: Dagon, Din Bostad, Balder, Sagax och Klövern.

S-skifte
Sahlin efter Persson.

Några privata aktörer ställde till det ordentligt för sin privata ekonomi genom de feltajmade besluten.

bolaget. Ett omvänt förvärv, som ”köksvägen” egentligen heter, innebär att att bolag A köper bolag B och betalar med nyemitterade aktier som gör ägarna i bolag B till dominerande ägare i bolag A.

OFTA ÄR DET BOLAG som dragits med stora förluster eller liknande som gjorts om till ett fastighetsbolag vilket i många fall kunnat utnyttja de tidigare förlusterna skattemässigt. Den tidigare verksamheten har i flera fall sedan delats ut till de gamla ägarna.

En förvandling som inte gick så bra var den av det gamla skandalbolaget Fermenta till fastighetsbolag. Fermentering betyder ju jäsning, och man kan säga att det fortsatte att jäsa i bolaget. Efter ett antal turer där bolaget döptes om till Columna, investerade i fastigheter och senare skulle göras om till IT-bolag sparkades det ut från börsen. I många fall hamnade fastigheterna i bolaget trots det på börsen till sist, det är ju det som är det fina med fastigheter – de finns kvar och med rätt styrsel kan de ofta återfå värde som tappats bort på vägen.

Avknoppning har också varit populärt. Den senaste är NCC:s utdelning av sin bostadsutvecklingsdel som Bonava. De absolut största avknoppningarna gjordes dock under 90-talet, från bankerna. Det kan vara på sin plats att göra en snabb rekapitulation över hur strömmarna till och från börsen sett ut under de år Fastighetsvärlden har överblick av.

UNDER 70-TALET VAR det få fastighetsbolag på börsen. Det var Credo, Diligentia, Drott, Fabege, Forsen, Holmia, Hufvudstaden och Tornet. Flera av dem hamnade på börsen först i slutet av decenniet. Den riktiga långmilaren är förstås Hufvudstaden. Men den som tror att bolaget alltid varit så fokuserat som i dag är helt fel ute. Det har varit en ganska stor diversehandel inom fastigheter över hela landet och utomlands.

Då fanns även några byggbolag med fastigheter, de dominerande var Balken (ABV och senare NCC) och Cementgjuteriet (Skanska), där det senare blev börsnoterat i mitten av 60-talet.

Fastighetsaktier gick upp med omkring 1 000 procent under 1973–80 och det förklarades av hög inflation, låg eller negativ realränta och att hyresregleringen för lokaler försvann. Framgångarna sporrade andra. I början av 80-talet sökte sig en uppsjö med bolag till börsen. Det var bland annat Citadellet, JM, Regnbågen, Reinholds, Stockholms Badhus och Stockholms Ångslup.

Regnbågen var det fyndiga namnet på fastigheter som avknoppades från Beckers och blev en grund i det nya fastighetsbolaget. I ”Badhus” och ”Ångslups” fall var det den ursprungliga verksamheten som i stället avknoppades eller såldes, ett resultat av att fastigheterna plötsligt blivit det mest värdefulla i bolagen.

I mitten av 80-talet försvann några genom att livförsäkringsbolagen fått upp ögonen för fastigheter på allvar. Men flödet till börsen fortsatte med Andersons, Aranäs, BGB, Constructa, Landeriet, Lodet, Lundbergs, Platzer och Wallenstam.

I slutet av 80-talet vände trenden, det var dags för utköp. Några privata aktörer ställde till det ordentligt för sin privata ekonomi genom de feltajmade besluten.

EN STOR ANDEL av de noterade bolagen, rent av de flesta, hade stora bekymmer och i flera fall genomfördes rekonstruktioner. Ibland blev det uppgörelser med finansiärerna genom att vissa av fastighetstillgångarna togs över av dessa, ibland skrevs skulder ned i utbyte mot aktier för att bolagen skulle kunna fortleva som fastighetsbolag. ”Köksvägsmodellen” fungerade också i riktningen att fastighetsbolag omvandlades till finansbolag eller tryckeri.En handfull bolag dukade under helt.

Men när det är som mörkast är det också

Bäst på att älska en stad.

Egentligen är det ganska enkelt.
Det man brinner för, gör man lite bättre.
Och älskar man en stad, vill man gärna
vara med att utveckla den.

Vi tänker göra staden vi ❤ ännu lite
bättre. Genom att skapa, bevara och
lyfta Göteborgs bästa platser.

För vi kan Göteborg. Hela Göteborg.
Utan och innan, som ingen annan.
Och det vi gör, vill vi vara bäst på.

Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg.
Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer.

platzer FASTIGHETER

Platzer är ett av Göteborgs ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter.
Företaget äger och utvecklar 61 fastigheter med en total yta om cirka 478 000 kvm.

2008

Rekord
Vasakronan säljs ut av staten. Köpare blir AP Fastigheter för 41,1 miljarder kronor. Det är den största fastighetsaffären i Sverige någonsin.

Affär 1
Duon Klépierre och ABP köper Steen & Ström för 26 miljarder. Säljaren har tidigare hoppats på 30.

Affär 2
Niam förvärvar från Vasakronan för 7 miljarder kronor.

Krisvågen
Lehman Brothers kapsejsar.

Krisvågen
Fabeges VD Christian Hermelin vid platsen för den kommande nationalarenan i Solna.

Affär 3
Kungsleden säljer hälften av ägarandelen i Hemsö till Tredje AP-fonden. Värde 7,7 miljarder kronor.

Bolaget som sådant blev inte bättre, men aktieägarna fick en rejäl förmögenhetstillväxt genom åtgärderna.

som närmast till gryningen. Att värdepapperisera de övertagna tillgångarna blev utvägen för bankerna när de skulle försöka återvinna sitt kapital genom försäljning av de övertagna panterna.

DET BLEV DESSUTOM mycket vanligt att använda egna aktier för att förvärva andra stora fastighetsbestånd. Hela den andra hälften av 90-talet var någon form av konsolidering och samtidig segmentering av den svenska fastighetsmarknaden. Via börsen kunde sedan säljarna successivt plocka ut sitt kapital i reda pengar. Bäst affärer gjorde visserligen de som behöll sina aktier till millennieskiftet.

En av de som nu börjar göra många affärer via börsen är Erik Paulsson. Några år senare gör han gemensam sak med Mats Qviberg och bygger upp både Wihlborgs och Fabege till storbolag.

Norrporten var det första bolaget byggt av pantfastigheter som sattes på börsen. Det var 1994. Under de kommande fem åren skickade samtliga banker ut sina ”workoutbolag” på börsen. Det var Balder, Castellum, Diligentia, Mandamus, Näckebro och Tornet. Kungsleden gick omvägen via institutionella placerare innan även det hamnade på börsen. Pandox kom även det till hälften från övertagna panter, men skapades och noterades med hjälp av ett bestånd från Skanska.

De nya bolagens bestånd kom sedan att utgöra ett smörgåsbord för nya affärsupplägg och så gott som alla hade offensiva affärsplaner. Bestånden var yviga och behövde verkligen struktureras. Men tillväxt var också i fokus. Det blev ett antal år där börsbolag köpte upp varandra, sorterade ut en del, och gick vidare med nya uppköp.

Runt millennieskiftet började debaclet för IT- och internetbolagen och börsen backade rejält. Institutionella placerare och internationella aktörer fanns bland dem som såg möjligheter och tog för sig.

Ett exempel var när Lehman och Ratos gjorde gemensam sak i Tornet. De ville köpa hela bolaget men strandade på cirka 80 procent. Men de kunde då driva igenom en refinansiering och försäljning av olika delar av bolaget, vilket synliggjorde värdet betydligt bättre än tidigare. Bolaget som sådant blev inte bättre, men aktieägarna fick en rejäl förmögenhetstillväxt via åtgärderna.

Fastighetsmarknaden tog åter fart kring 2004–2005 och åter strömmade bolag till börsen, som ”nya Balder”, Catena, Corem, Dagon, Din Bostad, Diös med flera.

Men strax var det åter klippt. Finanskrisen kom och bolagen behövde åter se om sina hus, och det innebar ett par konsolideringsaffärer men även att något bolag gick överstyr. Det dröjde återigen några år innan börsen blev ett alternativ för fastighetsbolag och den trenden har successivt förstärkts fram tills i dag. Hemfosa, NP3,”nya Platzer” och Stendörren tillhör de kommersiellt inriktade bolag som gjort entré. Men nya bolag inriktade på bostäder eller bostadsutveckling dominerar.

ÄVEN OM SEKTORN är mycket välrepresenterad på börsen i dag så finns det säkert möjligheter till innovationer och nya konstellationer. Vi har till exempel inget renodlat markutvecklande bolag. Den snabbväxande marknaden för olika typer av förråd finns inte heller representerad. Äldreboende med en kombination av investering/sparande/boendegaranti kanske kan vara något?

Att vi kommer att få en framtida konsolidering, sammanslagning och utköp av bolag, är ingen gissning. Det är en återvändande trend, däremot är det svårt att ange när den kommer. Det är också ett återkommande fenomen att det smyger sig in några katter bland hermelinerna när det är goda tider. Fastighetsvärlden ska göra sitt bästa även i fortsättningen för att hålla ordning på vad som är vad för sina läsare. ■

KILPATRICK TOWNSEND

Kilpatrick Townsend har mångårig erfarenhet och branschkunskap inom fastighetsområdet

Det är dessutom enkelt och trevligt att arbeta med oss. Vi erbjuder rådgivning och affärsjuridiska lösningar i samband med bl.a. förvärv och försäljningar, plan- och bygglovsfrågor, hyrestvister, upphandlingsfrågor, entreprenad och utvecklingsprojekt.

ATLANTA
AUGUSTA
CHARLOTTE
DALLAS
DENVER
LOS ANGELES
NEW YORK
RALEIGH
SAN DIEGO
SAN FRANCISCO
SEATTLE
SHANGHAI
SILICON VALLEY
STOCKHOLM
TOKYO
WALNUT CREEK
WASHINGTON D.C.
WINSTON-SALEM

www.kilpatricktownsend.se

2009

Obestånd
Maths O Sundqvist blir av med bland annat Norrvidden/Fabös. Carnegie blir av med bankoktrojen i efterspelet.

Skeptiska
Storbankerna tvekar inför fastigheter. Omsättningen ändå ganska hög.

Uthyrning
Vattenfall hyr 43 000 kvm av Fabege.

Övergång
Zlatan Ibrahimovic klar för Barcelona.

2010

Obestånd
Fastigheter för 18 miljarder säljs från främst utländska investerare på obestånd. Hemfosa, med Jens Engwall i spetsen, expanderar snabbt.

AP-tid
Fjärde AP-fonden köper Dombron (senare Rikshem) och Första AP-fonden skapar Willhem.

Stort i city
Vasakronan köper Klara Zenit för 4 350 miljoner kronor.

30 Största bolagen

De 30 största summerar ett värde om 1,2 biljoner kronor. Enormt mycket mer än när FV såg dagens ljus 1986. AP-fonderna står bakom tre av bolagen.

TEXT **FREDRIK ENGSTRÖM**

	FÖRETAG	FASTIGHETSVÄRDE, MDR KR
1	**Vasakronan** Ägs av de fyra stora AP-fonderna. Köpet av Vasakronan 2008 (vars namn man övertog) för 41,1 miljarder dubblade beståndet. AP gjorde första fastighetsköpet så sent som 1989 när bolaget Nisses köptes ut från börsen för 4 miljarder.	109,1
2	**Akelius** Äger hela 50 000 lägenheter i sju länder. 60 procent av värdet finns utomlands. Ägde tidigare även kommersiella lokaler. Grundade fastighetsbolaget 1994. Allt ligger numera i en stiftelse. Roger Akelius är en filantrop av rang.	80,2
3	**Castellum** Skapat ur Bankstödsnämnden i början av 1990-talet. Köpet av Norrporten 2015 för 26 miljarder det i särklass största förvärvet.	72,1
4	**Akademiska Hus** Det statliga bolaget har lagt stor kraft på att bygga moderna och även snygga byggnader.	69,9
5	**Balder*** Ägs till 36 procent av grundaren Erik Selin. Bildades 2005 och äger fastigheter i fyra länder. Selin köpte sin första fastighet 1991.	69,3
6	**AMF Fastigheter**** Dominerande aktör mitt i centrala Stockholm efter att tidigare ägt i flera orter. Hälftenäger Rikshem.	60,3
7	**Skandia Fastigheter** En av de största aktörerna när Fastighetsvärlden grundades. Köpte Diligentia med fastigheter för 11,6 miljarder år 2000. Sedan länge sålt utlandsfastigheterna.	45,0
8	**Svenska Bostäder** Det största av de tre allmännyttiga bolagen i Stockholm.	45,0
9	**Fabege** Ägs till 15 procent av Erik Paulsson. Hette tidigare Wihlborgs som nu är skånsk "avknoppning". Har de senaste åren varit kolossalt framgångsrikt på uthyrningsfronten i Arenastaden.	42,4
10	**Stockholmshem** Det näst största av de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm.	38,5

Plats 11–30

11	Klövern	37,1	21	Kungsleden	28,3
12	Wallenstam	34,2	22	MKB	28,1
13	Rikshem	34,0	23	AFA Fastigheter	27,6
14	Atrium Ljungberg	32,7	24	Unibail-Rodamco	27,1
15	Ramsbury	32,5	25	Stena Fastigheter	26,3
16	Hemfosa	31,9	26	Bostadsbolaget	25,0
17	Poseidon	31,7	27	SEB Trygg Liv	23,6
18	Hufvudstaden	31,7	28	Alecta***	23,5
19	Fortifikationsverket	30,0	29	Locum	22,7
20	Hemsö	28,8	29	Folksam	21,3

*Endast 57% av finska Sato inräknat **Hälftenägandet i Rikshem inräknat ***Beståndet i USA och Storbritannien räknas som sålda
KÄLLA: RESPEKTIVE BOLAGS ÅRSREDOVINING ELLER HALVÅRSRAPPORT.

ILLUSTRATION: ROBERT HILMERSSON

Det ansiktslösa kapitalet är här

Under 1990-talet började ägandet över näringslivet att förändras. Det koncentrerades och det ”ansiktslösa kapitalet” avancerade. I allt högre grad är det tjänstemän som styr fler och fler bolag och koncerner. Det gäller inte minst i fastighetsbranschen.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

Alla Sveriges fastigheter – från skogsmark till hyreshus – är i dag värda nära 13 000 miljarder kronor. Villa, Volvo och vovve är ett begrepp, och tre fjärdedelar av alla fastigheter i Sverige är också småhus. De motsvarar ungefär 40 procent av värdet.

Storhusen utgör endast 12 procent av antalet fastigheter men har runt 43 procent av värdet – cirka 5 700 miljarder kronor. De flesta av dessa fastigheters ägare kan inte definieras som investerare. Det gäller till exempel de flesta statliga bolag, kommunala bolag, bostadsrättsföreningar och egenanvändare.

Sedan har vi investerarna. De har kapitalplaceringsmotiv till sitt fastighetsägande och kontrollerar merparten av det kommersiella fastighetsbeståndet som butiker och kontor. Investerarna blir också allt större ägare av bostads- och industrifastigheter. På investeringsmarknaden bestäms ytterst trenderna för hyror, värden och inte minst ägande. Investeringsmarknaden hade 2015 ett värde på cirka 1 700 miljarder kronor.

Utvecklingen tog fart på 1990-talet. I hela världen fanns då en stark rörelse mot ägarmässig och geografisk koncentration. Avregleringar var högsta mode och investerarna fick en allt större roll. Urblåsningen i Sverige medförde en mycket snabb fastighetsrockad här.

Investerarmarknaden började växa mycket snabbt i takt med att allt fler fastighetsägare fick avkastningskrav på sitt innehav. Det är framför allt inom det statligt och kommunalt ägda hyreshusbeståndet där ägarens krav ändrats från egenanvändning och bostadspolitiska motiv till avkastningskrav.

Staten har varit en av de största egenanvändarna, bland annat genom Byggnadsstyrelsen. De nya bolag som bildades när Byggnadsstyrelsen avvecklades – Vasakronan, Akademiska Hus och Statens Fastighetsverk – har alla åsatts avkastningskrav.

Även egenanvändarna inom det privata näringslivet har förändrat sitt fastighetsägande under perioden. De har i stor utsträckning sålt sina fastigheter för att i stället satsa kapitalet på kärnverksamheten. Det gäller bland annat bolag som Skanska, Telia, Posten, SE-banken och Ericsson vilka alla gjorde miljardförsäljningar av fastigheter. Köparna har varit investerare med avkastningskrav.

INVESTERARMARKNADEN fortsätter intill denna dag att växa på samma sätt. En annan tydlig trend är att fastigheterna samlas hos allt färre ägare. Ett 20-tal aktörer kontrollerar mer än halva investerarmarknaden. Dessutom styrs investerarna i högre och högre grad av tjänstemän – det ansiktslösa kapitalet utan direkt ägarintresse.

Det finns en handfull individuella investerare med stora och snabbt växande innehav. Totalt sett växer dock de ansiktslösas andel kontinuerligt. De bolag som styrs och leds av personer utan direkt ägarintresse kan delas in i fyra grupper: de statligt kontrollerade bolagen, försäkringsbolagen, fastighetsfonderna och de så kallade ”herrelösa bolagen”.

Börsbolagen är investerargruppen som växer mest. Här finns i dag tre herrelösa bolag: Castellum, Hemfosa och Kungsleden. Det vill säga ingen individuell investerare äger mer än 10 procent kapital och röster. De tre börsbolagen äger fastigheter till ett värde av 130 miljarder kronor.

2011

Affär
Diös köper Norrvidden för 5,8 miljarder kronor.

Uthyrning
Humlegården vinner kampen om Swedbanks huvudkontor.

Auktion
130 hus säljs för 4 miljarder. Hemfosa ropar ofta högst pris.

Nobelpriset
Litteraturpriset till Tomas Tranströmer.

Vansinnet

2012

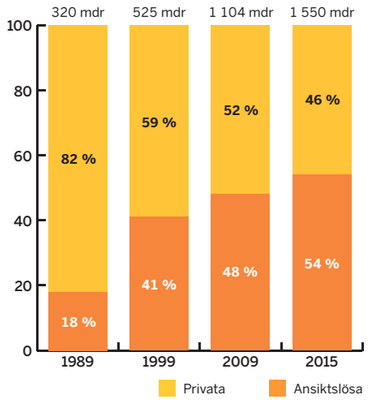
Stort 1
Steen & Ström inviger Emporia i Malmö.

Stort 2
Friends Arena i Solna invigs.

Affär 1
Klövern köper Dagon.

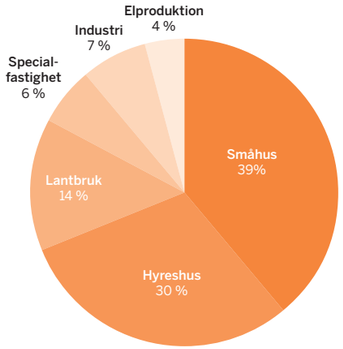
Högt
The Shard, med Sten Mörtstedt, som initiativtagare, invigs i London. 309 meter hög.

Investerarmarknaden



KÄLLA : BYGGSTATISTIK, FASTIGHETSVÄRLDEN

Värdefördelning: svenska fastigheter för 13 000 mdr



KÄLLA : FASTIGHETSVÄRLDEN

Det totala pensionskapitalet, främst försäkringsbolag och AP-fonderna, har fastigheter till nästan samma värde som börsbolagen. Tillväxttakten är dock betydligt högre.

De utländska investerarnas andel av den svenska investerarmarknaden har minskat sedan finanskrisen 2008. Gruppen nettosäljer. Fortfarande har utlänningarna dock runt 18 procent av den svenska investerarmarknaden. I den här gruppen finns gott om ansiktslöst kapital i form av fonder och försäkringsbolag med mera.

De helt privata investerarna, med gamla byggmästarbolag som typexempel, har som grupp förhållit sig mycket passiv under den senaste årens skenande fastighetshandel och värdeutveckling. De har nära till den egna plånboken och har skytt den risk de upplevt. Men så minskar också gruppens andel av marknaden

UTVECKLINGEN GÅR mot allt mer ansiktslöst kapital på den svenska fastighetsmarknaden, den förefaller obeveklig. Fastighetsmoguler som Erik Selin och Rutger Arnhult börjar bli anomalier, en avvikelse mot det rådande.

Är då den här utvecklingen bra eller dålig? En positiv effekt kan vara att tjänstemän på ett annat sätt skyddar minoritetsägarnas intressen.

Problemet med det ansiktslösa kapitalet är att det av tradition har varit en väldigt passiv ägare.

Det håller kanske på att ändras. Ett exempel på detta kan ju vara de synnerligen hårda nypor AP-fondernas styrelserepresentanter visat när man kastat ut ledande tjänstemän ur SCA och Rikshem.

Vad är då egentligen vådan av att opartiska proffs styr företag? Ja, det finns många exempel: kortsiktighet, flockbeteende och inte minst en tendens att berika sig själv på de små ägarnas bekostnad. Ansvarslöshet helt enkel.

De ansiktslösas seger ser säker ut. Det är väldigt dyrt att täcka stora företags kapitalbehov och samtidigt stå utanför börsen. Kontrollposter och ask i ask-ägande är en inte helt oproblematisk eller billig lösning. Frestelsen att släppa in en institutionell investerare som delägare i bolaget är också stor för många.

Det är också fullt möjligt att se ett snabbt och närmast totalt övertagande av marknaden. Ett kraftigt prisfall på fastigheter i det här läget skulle kunna innebära att ... ja ni vet vilka, tar över från de glesnande leden med individuella ägare. ■

Här tar vi affärer personligt.

Lediga lokaler:
20 000 m² lager, produktion och kontorslokaler.

Lunda Business är ett av Stockholms trevligaste företagsområden. Här finns mysiga grönområden, vänlig stämning, hög säkerhet och gott om service i närheten. Här trivs våra hyresgäster, och det går bra för företagen i Lunda. Kanske beror det på att området är så lättillgängligt, precis nordväst om Stockholm City. Kommunikationerna är goda med T-bana, pendeltåg och E18 helt nära. Kombinationen av ljusa, moderna kontor, effektiva höglager och produktionslokaler gör Lunda till ett flexibelt hybridområde. Just nu finns lediga lokaler som logistiskt är perfekta för t ex e-handel. Välkommen till ett av västra Stockholms mest personliga företagsområden!

Kontakta Magnus Jenninger, 08-562 517 05 | fastpartner.se

FastPartner

Grattis!

Ledande profiler i branschen gratulerar Fastighetsvärlden.

Som advokat aktiv inom fastighetsbranschen är det viktigt att ha kanaler som snabbt ger information om vad som händer eller är på gång. Fastighetsvärldens nyhetsbrev och webb gör det enkelt för mig och mina kollegor på Mannheimer Swartling att hålla oss uppdaterade. Ert magasin och de olika seminarier ni ordnar ger oss möjlighet att på ett enkelt och begripligt sätt (även för oss jurister) ta till oss frågor utanför juridiken som berör branschen och vår klienter. Tack för det Willy och ni andra som gör detta möjligt. Vi hoppas att ni håller ångan upp många år till!

VÄNNERNA PÅ MANNHEIMER, SWARTLING GM KLAS WENNSTRÖM

Fastighetsvärlden är ett av de ledande affärsmagasinen med skarpa analyser och bra bevakning av fastighetsmarknaden. Alltid lika intressant att läsa. Jag vill gratulera Willy och FV-teamet på 30 årsdagen!

BILJANA PEHRSSON, VD KUNGSLEDEN

Fastighetsvärlden är en självklar del av dagens nyhetsläsning och en viktig källa till information om tillgångar, transaktioner och trender.

Jag uppskattar särskilt den initierade och insiktsfulla rapporteringen och det genuina intresset för branschen.

Tack för ert stora och äkta engagemang och grattis till de första 30 åren.

ERIK ELIASSON, PARTNER, BRUNSWICK REAL ESTATE OCH LEIMDÖRFER

Jag har under nästan 30 år levt i nära symbios med gänget på Fastighetsvärlden. Det har alltigenom varit spännande att se hur fint verksamheten har utvecklats från de första stapplande planerna till ett fullödigt koncept med tidning, nyhetsbrev, seminarier, kalas mm. Jättegrattis till de första 30 åren och lycka till i framtiden!

STAFFAN OLSSON, GRUNDARE PROFI FASTIGHETER OCH PROFIGRUPPEN, NUMERA CBRE

Jag tycker det är mycket bra att ni finns – ni gör fastighetsbranschen intressantare och mer spännande.

LENA BOBERG, VD ICA FASTIGHETER

Fastighetsvärlden – banbrytaren

Banbrytande och först ut med branschnyheter – alltid med hög expertkunskap. Så vill jag karaktärisera Fastighetsvärlden, tidningen jag följt ända sedan starten.

Först handlade det om nyheter via fax, tekniken som sedan länge ersatts av e-post. Inte så vackra men initierade nyhetsmeddelanden och analyser som kopierades flitigt i branschen och skickades runt.

Sedan dess har Fastighetsvärlden utvecklat såväl tidningen som konferenser, allt med hög kvalitet och djup kunskap. Fastighetsvärlden var först med branschdagar och ofta på Grand Hôtel i Stockholm. Willy är bra på att ställa raka och relevanta frågor och det är på gränsen till självplågeri att ställa sig framför honom på scenen …

Det är också viktigt att framhålla Fastighetsvärldens och Willys analysförmåga. Han har tippat rätt fler gånger än fel … Det är ovanligt.

Avslutningsvis: Tack för alla dessa år (obegripligt att 30 år kan gå så fort)! Er genomarbetade nyhets- och informationsförmedling har starkt bidragit till att svensk fastighetsmarknad är så transparent som den är.

HENRIK SAXBORN, VD CASTELLUM

FV er et kulelager i hele fastighetsbransjen. Ikke bare i Sverige, men etter hvert også i hele Norden. Det er veldig viktig med dyktige mediakanaler som forstår og kjenner alle sider av hele bransjen, og som er på "hugget" med ferske nyheter og dype analyser. FV har på sitt sett skapt en unik og troverdig posisjon, som hele markedet lytter til. 30 år er ingen alder. De neste 30 årene blir enda mer spennende for bransjen og FV.

BÅRD BJÖLGERUD, PANGEA PROPERTY PARTNERS

Jag har haft förmånen att följa Fastighetsvärlden i 30 år och det finns många trevliga minnen. Jag minns speciellt en kväll i mitten 90-talet då Fastighetsvärlden, Catella och Handelsbanken arrangerade en fastighetskväll på Norra Latin. Det var kanske ett 100-tal personer i publiken. Jag berättade om Wallenstam och vårt mål om att nå 100 kronor i substans varpå Willy vände sig till publiken och frågade om det var någon som trodde att vi skulle nå dit. Stillheten var total i bänkraderna – tills en person (Tommy Larsson, Kullenberg, Avena) räckte upp handen och sa "Ja, jag tror på Wallenstam!" Han var den som fick rätt!

HANS WALLENSTAM, VD WALLENSTAM

Fastighetsvärlden är ett måste för alla professionella aktörer i branschen. Tidningen har alltid haft de senaste nyheterna och bra analyser av företag, affärer och marknader.

PETER WÅGSTRÖM, VD OCH KONCERNCHEF NCC

Fastighetsvärlden ger en bra inblick i vad som händer i branschen

Förutom den allmänna informationen har jag speciellt uppskattat tävlingen vad gäller finansiell kommunikation som bidragit till att branschens rapportering starkt utvecklats. Att Atrium Ljungberg dessutom varit vinnare de senaste två åren gör ju inte saken sämre :)

ANNICA ÅNÄS, VD ATRIUM LJUNGBERG

Riktiga entreprenörer

Hjärtliga gratulationer till 30-årsjubilaren Fastighetsvärlden. Ni har ett genuint intresse för fastigheter, affärer och de människor som gör branschen så intressant.

Att ni följt branschen så länge förstärker alla era produkter. Ni kan ställa rätt frågor på seminarierna och sätta in händelser i sitt sammanhang i nyhetsbrev och tidning. Kunskapen om vad som är rätt och fel finns med i det långa perspektivet. Det är det som ger FV tyngd och tillförlitlighet.

Ni är ett gott exempel på att entreprenörsanda kan åstadkomma mycket. Ett stort personligt engagemang och duktiga medarbetare som kan branschen och ger sig vinn om att vara noggranna med fakta i rapporteringen tror jag är förklaringen till att ni fortsätter att lyckas så bra.

ERIK PAULSSON

Samma år som Fastighetsvärlden startade gick jag ut KTH och började i fastighetsbranschen. Sedan har vi följts åt. Att säga att det är tack vare er som jag alltid gillat att jobba med fastigheter är kanske att ta i men helt klart har ni varit med och gjort branschen både roligare och mer professionell. Med er långa erfarenhet och djupa kunskap är ni också en lagom nagel i ögat på oss i branschen. Stort grattis och hoppas att vi får fortsätta följas åt många år till.

FREDRIK WIRDENIUS, VD VASAKRONAN

"Den som kräver att alla ska spela med öppna kort sitter vanligtvis med alla trumf på hand", sa Graham Greene. Fastighetsvärlden har stor del i den öppenhet och transparens som är så viktig för trovärdigheten på den svenska fastighetsmarknaden. Tack Willy och hela redaktionen för det. Grattis till ert jubileum och lycka till i fortsättningen!

AGNETA JAKOBSSON, CHEF SVERIGE OCH NORDEN VID CUSHMAN & WAKEFIELD

Bra jobbat Fastighetsvärlden! Under 30 år har mycket hänt, jag tänker mest på FV Idag och alla seminarier. Jag tycker om dem som är långsiktiga och seriösa, det har ni verkligen visat under alla dessa år! Personligen har man väl blivit grillad som mest i heta stolen ;)

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF JM

Jag har under många år läst Fastighetsvärlden med stor behållning. Jag gjorde det när jag var VD i Vasakronan. Jag gjorde det senare i samband med mina styrelseuppdrag i fastighetsbolag. Jag gör det fortfarande för att någorlunda hålla mig ajour med vad som händer i branschen. Fastighetsvärlden är en viktig och värdefull källa för alla som intresserar sig för fastighetsmarknaden.

ERIK ÅSBRINK, TIDIGARE FINANSMINISTER OCH VD I VASAKRONAN

Jag har läst FV sen slutet av 80-talet och har alltid sett den som en naturlig del av fastighetsbranschen. Jag har också haft nöjet att delta i ett stort antal intervjuer, seminarier, möten, partyn etc. Nu ser jag fram emot kommande 30 år tillsammans.

ERIK SELIN, VD FASTIGHETS AB BALDER

Jag har jag följt Fastighetsvärlden från att jag var glad student på Teknis till i dag då jag fortfarande börjar dagen med att läsa nyhetsbrevet – svindlande tanke men det handlar nu om en ca 20 år gammal rutin! Åren jag var baserad i London och Hongkong följde jag FV:s nyheter mer eller mindre varje dag för att hålla mig ajour. Jag har alltid uppskattat samtalen med er oavsett om det varit fakirtidigt, under arbetstid eller under småtimmarna ;)

THOMAS SIPOS, VD PROFI FASTIGHETER

Jag tycker att ni bidragit stort med tidningen och främst seminarierna. En ny plattform för branchen att träffas, lära känna varandra och kanske initiera en och annan affär. Jag tycker de artiklar jag varit med i har varit både seriösa och roliga, och som vi brukar säga: man behöver inte vara speciellt smart för att lyckas i fastighetsbranschen men den är kul. Det gäller både mig och er. Lycka till med era nästa 30 år, jag kommer att fortsätta följa er.

JENS ENGWALL, VD HEMFOSA

hyreshusmäklaren

Fastighetsägare
Linköping 2016-11-14

Bästa fastighetsägare!

Nu är det faktiskt ca 30 år sedan jag förmedlade min första hyresfastighet och snart därefter bestämde mig för att jag skulle satsa på den nischen inom fastighetsmäkleriet. Samma jubileum som Fastighetsvärlden, läsare och prenumerant nästan lika länge!

Det har alltid varit lika roligt och spännande med nya uppdrag och är det fortfarande. Du kanske inte funderar på att sälja beroende på låga räntor och god avkastning. Men det är möjligen just nu med mycket höga priser som tiden är rätt. Framöver ser vi t.ex. begränsningar i paketering och tids nog höjda räntor.

Ring mig gärna för en förutsättningslös diskussion om en framtida försäljning.

Välkommen!

Anders Ekdahl
013-137079

HYRESHUSMÄKLAREN ANDERS EKDAHL AB
Runstensgatan 5 • 582 78 Linköping • tel: 013-137079 • sms: 0705-137079 • anders@hyreshusmaklaren.se
www.hyreshusmaklaren.se

Drömmar av guld och drömmar i kras

Det är spännande när ”facit” för en investering verkligen kommer. Under de senaste 30 åren staplas såväl drömaffärer som mardrömmar upp bland de stora fastighetsaffärerna.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

DET ÄR VERKLIGEN intressant att se vad fastigheter har betingat för pris genom åren, att sortera ut vinnarna och förlorarna samt att se värdeutvecklingen i praktiken. Tyvärr är det inte så enkelt som det låter.

Problemet är jämförbarheten. Det har under perioden blivit allt mer ovanligt med försäljningar av styckefastigheter. Ända sedan bankerna på 1990-talet började paketera sina problemfastigheter i jätteportföljer har trenden fortsatt. De flesta större affärer sker med stora fastighetsportföljer och inte som direktaffärer utan som bolagsköp.

Det är dessutom endast i undantagsfall som samma portföljer säljs vidare. Vanligen styckar säljaren upp sin fastighetsportfölj och slår ihop den med delar ur andra portföljer innan affär sker. "Köpa i parti och sälja i minut" var mästaren på detta, Kungsledens, devis.

Det är enklare att hitta succéer än fiaskon. Det innebär tyvärr inte att de förstnämnda är vanligast. Förluster har helt enkelt en tendens att "kapslas in" och inte bli synliga.

I affärer gjorda tidigt 90-tal har inflationen dragit en behagfull slöja över vissa misstag. Att se igenom hur stora bygginvesteringar som gjorts för att förbättra dåligt uthyrda hus är andra uppgifter som är svåra att se igenom.

Det är med dessa begränsningar som du kan läsa om några spännande jätteaffärer på följande sidor.

+1 110 MKR

Från miljarder till en krona

WIHLBORGS SÅLDE i början av 2005 kontorsfastigheten Fatburen på Söder i Stockholm till danska Keops för 1 950 miljoner, ett pris som bedömdes vara mycket bra – för att inte säga högt. Vinsten i projektet var över 40 procent på den totala investeringen i den 46 000 kvm stora fastigheten. Redan 18 månader senare sattes Fatburen ut till försäljning igen. Denna gång köptes det av irländska Vico Capital för 2 660 miljoner kronor, vilket fick Keops VD Ole Vagner att jubla;

– Det är den bästa affär jag gjort i mitt liv!

Köparen hade ingen anledning att jubla. Snart slog finanskrisen till, fastighetsmarknaden frös och det blev uppenbart att största hyresgästen, Skatteverket, var på väg att flytta.

Till slut sålde Aareal Bank fastigheten på auktion för att skydda sin fordran på runt 2,3 miljarder kronor i lån. Banken bjöd en krona och övertog Fatburen 2011. Aareal började målmedvetet att utveckla fastigheten och söka nya hyresgäster. När AMF köpte Fatburen i december 2015 för 3 060 miljoner kronor var uthyrningsgraden 95 procent. Affärens direktavkastning var uppseendeväckande låg för en fastighet utanför city – runt 4 procent.

Fatburssjön 10
46 000 kvm kontor

År	Säljare	Köpare	Pris
2005	Wihlborgs	Keops	1 950 mkr
2007	Keops	Vico Capital	2 660 mkr
2011	Vico Capital (pantauktion)	DHF (Aareal Bank)	2 300 mkr
2015	DHF (Aareal Bank)	AMF	3 060 mkr

2013

Affär
Starwood köper sju fastigheter från KF för 3,9 miljarder.

Jämlikt
Biljana Pehrsson blir första kvinnliga VD för ett av ”de stora” bolagen när hon tar över Kungsleden.

Affär 2
Kungsleden förvärvar 84 fastigheter från GE för 5,5 miljarder.

Besök
Barack Obama besöker Stockholm som första sittande amerikansk president.

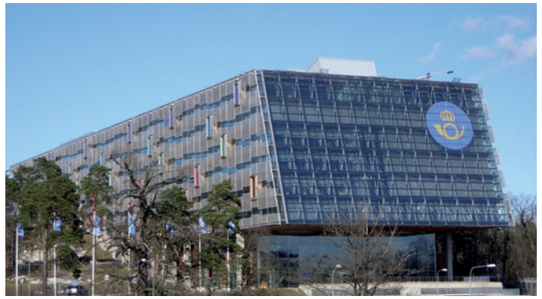
Avlidit
Nelson Mandela avlider 95 år gammal.

2014

Jackpot
Fabege tecknar två jättekontrakt i Arenastaden, 67 500 kvm med SEB och 42 000 kvm med Telia.

Konsultcirkus 1
C&W värvar frisk från Catella.

Konsultcirkus 2
JLL köper upp femåriga Tenzing.



+1500 MKR

Posten sålde terminaler, andra gjorde klippet

NÄR POSTENS PENSIONSSTIFTELSE för 2,4 miljarder sålde 15 postterminaler, däribland Tomteboda, till Malon Holding (Deutsche Bank, Alecta och Öhmans) 1999 var det inledningen på en serie affärer. Holdingbolaget var namngivet efter den legendariske basketspelaren Karl Malone i Utah Jazz, kallad “the Mailman” – “he always delivers”. Det gjorde också holdingbolaget till ägarna när man 2002 sålde till Kuwait Finance House med en vinst på cirka 700 miljoner kronor.

År 2007 levererade terminalportföljen igen då Kuwait Finance House kunde kassera in en vinst på 800 miljoner kronor när norska Acta betalade 3,9 miljarder. Då hade ändå tre mindre terminaler om drygt 50 000 kvadratmeter tidigare sålts. Postens gamla terminaler har gått från famn till famn – mellan tyska, kuwaitiska, norska och nu slutligen amerikanska ägare. Acta (nuvarande Obligo) sålde 2015 terminalerna som en del i ett jättepaket för 9,5 miljarder kronor till Blackstone.

Postterminaler
390 000 kvm

År	Säljare	Köpare	Pris
1999	Postens pens.stift	Malon Holding	2 400 mkr
2002	Malon Holding	KFH	3 100 mkr
2007	KFH	Acta	3 900 mkr

-305 MKR

Bottennapp för spararna

NÄR AMF PENSION köpte Wennergren Center vid Norrtull i Stockholm av Wennergrenstiftelsen hösten 1990 blev det ett präktigt rekordpris: 665 miljoner, motsvarande 3 procent i direktavkastning. En del ögonbryn höjdes eftersom prisfallet på fastigheter redan börjat. Det blev också en mycket dålig affär för pensionsspararna.

När AMF 2006 sålde till Fabege blev prislappen 625 miljoner kronor, vilket inflationsjusterat innebär ett 305 miljoner kronor lägre pris än 1990. Då hade ändå AMF strax före försäljningen genomfört en totalrenovering av låghusdelens 8 000 kvadratmeter lokaler.

Ormträsket 2
18 000 kvm kontor

År	Säljare	Köpare	Pris
1990	Wennergr. stift.	AMF-P	665 mkr
2006	AMF-P	Fabege	625 mkr

-2 250 MKR

Ett danskt elände

AUKTIONEN PÅ Kefrens fastigheter 2011 markerade slutpunkten på en av de värsta snedseglingar danska och isländska investerare gjorde strax före finanskrisen 2008. Kungsleden sålde 2006 en stor fastighetsportfölj till danska Keops för 6,3 miljarder kronor, vilken såldes vidare till ”Keops IX” för 6,7 miljarder och på sedvanligt sätt finansierades med obligationer i toppen. Följande år köpte isländska Stodir hela Keops för en generös tilltagen summa. Sedan blev det omedelbart problem i finanskrisens spår. Keops starke man, Ole Vagner, ryckte ut och köpte Keops IX (många av obligationsinnehavarna var Vagners bekanta) som döptes om till Kefren. Konkursen skedde 2010 och fastigheterna såldes på exekutiv auktion hösten 2011. Resultatet av försäljningarna summerade till 4,1 miljarder kronor, en förlust för framför allt obligationsinnehavarna på cirka 2 250 miljarder kronor.

Kefren
900 000 kvm kontor, lager, industri

År	Säljare	Köpare	Pris
2006	Kungsleden	Keops	6 300 mkr
2006	Keops	Keops IX	6 700 mkr
2009	Kefren	Olika köpare	350 mkr
2011	Kefren	Hemfosa, Kungsleden m.fl.	4 100 mkr

Totalförvaltning från Riksbyggen är precis som det låter – en helhetslösning för hela ditt företags behov av fastighetsförvaltning. Du får tillgång till allt från ekonomisk- och teknisk förvaltning till fastighetsservice och ombyggnationer så att fastigheterna mår bättre och behåller eller ökar i värde. Vår rikstäckande organisation, med kunniga och erfarna specialister finns här för att ge dig både trygghet och avlastning så att du kan fokusera på din kärnverksamhet. Med vår lokala kännedom och höga närvaro får du en personlig, enhetlig och samordnad förvaltning var än i landet du och ditt företag befinner sig.

Läs mer om Riksbyggens Totalförvaltning och våra andra tjänster på **riksbyggen.se**

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.

Riksbyggen
Rum för hela livet

2015

Jätte
Unibail-Rodamco öppnar Mall of Scandinavia. Kaos uppstår.

Konsultcirkus
DTZ köper C&W och tar namnet C&W.

Uthyrning
Spotify hyr 20 000 kvm i Gallerian.

Comeback
Blackstone köper alla Obligos svenska fastigheter för 9,5 miljarder.

Affär 2
Grosvenor köper Skärholmen för 3,5 miljarder.

Affär 3
Catena förvärvar Tribona för 5,2 miljarder.

Flyktingvåg
162 877 asylsökande till Sverige, en fördubbling jämfört med året innan.

Terrordåd
130 avlider efter en serie terrordåd i Paris.

+2 310 MKR

Sveriges dyraste en lyckad affär

NÄR VASAKRONAN köpte Klara Zenit vid Drottninggatan i centrala Stockholm betalade man mest för en svensk styckefastighet någonsin: 4 250 miljoner kronor. Klara Zenit är ett mycket lyckat förädlingsprojekt. Posten sålde hela kvarteret, "Postgiro-huset", med sina gamla uttjänta lokaler 1998 för dryga miljarden till ett konsortium av Wihlborgs, Peab och finansiären Svedeg. Avtalat var att Wihlborgs skulle ta över hela fastigheten 2002, då exploateringsvinsten skulle delas. Redan 2003 sålde Wihlborgs Klara Zenit till Commerz Real för 3,2 miljarder, vilket gav säljaren en vinst på en halv miljard. Den nedlagda ombyggnadskostnaden i fastigheten var då drygt en miljard. När Vasakronan plockade fram plånboken under 2010 gjorde alltså Commerz Real en försäljningsvinst på drygt en miljard. Förvärvskedjan för Postens gamla lokaler avslöjar en imponerande prisökning sedan 1998: runt 3,3 miljarder med en uppskattad total förädlingsvinst på drygt 2 miljarder.

Blåmannen 20
68 000 kvm kontor, butiker, bostäder

År	Säljare	Köpare	Pris
1998	Postens Pens.stift.	Wihlborgs, Peab, Svedeg	1 040 mkr
2003	Wihlborgs	Commerz Real	3 200 mkr
2010	Commerz Real	Vasakronan	4 250 mkr

-265 MKR

Brandförsäljning gjorde Blåfjäll till förlustaffär

DEN JÄTTELIKA BRITTISKA fastighetsfonden Morleys gjorde 2007 sitt första förvärv i Sverige när man köpte Blåfjäll 1 från HDG Mansur för 750 miljoner kronor. I finanskrisens spår lades fastigheten ut för en snabb försäljning, en så kallad "fire sale", knappt två år senare. Priset blev då 485 miljoner kronor, och köpare var Niam. De tajmade rätt och kunde fem år senare sälja fastigheten till AXA för 546 miljoner. Bäst affär gjorde dock HDG Mansur som köpte gastigheten 2005 och tjänade över 200 miljoner kronor på två års innehav.

Blåfjäll 1
Kontorsfastighet: 18 000 kvm

År	Säljare	Köpare	Pris
2003	Drott	Whitehall Fund	Del av paketaffär
2005	Whitehall Fund	HDG Mansur	537 mkr
2007	HDG Mansur	Morleys	750 mkr
2009	Aviva (Morleys)	Niam	485 mkr
2015	Niam	AXA	546 mkr

+1400 MKR

Icas gamla lager blev guld värda

ICA BESTÄMDE SIG under 2003 för att sälja koncernens 14 distributionscentraler för att frigöra kapital till bland annat modernisering av distributionsnätet. Köpare blev ett konsortium mellan London & Regional Properties och GE Real Estate som betalade 3,4 miljarder kronor för portföljen. Hyreskontrakten låg på en snittid på elva år. Efter tre år såldes fastigheterna vidare till numera börsnoterade Northern Logistic Property. Köpeskillingen blev svindlande 4 850 miljoner kronor. Inga extraordinära satsningar hade då gjorts på fastigheterna.

Distributionscentraler
548 000 kvm lager

År	Säljare	Köpare	Pris
2003	Ica	GE + London & Regional	3 450 mkr
2006	GE + London & Regional	Northern Logistics Prop (NLP)	4 850 mkr

-360 MKR

Norrmän i megafisko

NORDEA MARKET KÖPTE i april 2007, för norska kunders räkning, fastigheten Bastuban 1, även känd som Europahuset, i Mölndal för 725 miljoner kronor. Sålde gjorde amerikanska Blackstone. År 2013 nåddes ägarna av dråpslaget att hyresgästen till 95 procent av ytorna, SCA, skulle flytta till ett av NCC nybyggt kontorshus i centrala Mölndal, vilket förvärvats av Stena Fastigheter.

Hösten 2015 såldes fastigheten till Balder för 365 miljoner kronor, alltså för ungefär halva förvärvspriset. Vinnare är Blackstone som gick ifrån fastigheten med 185 miljoner kronor i vinst 2007.

Bastuban 1
47 000 kvm kontor

År	Säljare	Köpare	Pris
2005	Platzer	Blackstone	540 mkr
2007	Blackstone	Norskt konsort.	725 mkr
2015	DNB Nor	Balder	365 mkr

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av erfarna konsulter med unika fastighetsrelaterade specialistkunskaper inom ekonomi, projektledning, teknik, juridik och transaktion.

Tretton av Bryggans konsulter är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

Bryggan

Bryggan har kontor i
Stockholm, Göteborg, Malmö, Falun, Östersund och Luleå.

Välkommen in på www.bryggan.se

2016

Kung Henrik
Castellum köper Norrporten för 26 miljarder.

Jämlikt
Anneli Jansson blir första kvinnliga VD för en av ”de stora” institutionerna när hon tar över Humlegården.

Rekordhyra
Vasakronan rapporterar kontorshyror på över 7 500 kr/kvm i Stockholms CBD.

Rivning
AMF Fastigheter river del av Gallerian. Det är den största demonteringen i city sedan Klararivningarna.

Kommunsälj
Flera kommuner fortsätter att sälja: Luleå, Landskrona, Östersund, Växjö ...

Uthyrning
Humlegården hyr ut 18 500 kvm till Arbetsförmedlingen i Solna.

Snart historia?

Jubileum
FV firar 30 år och känner sig piggare än någonsin. Vi lanserar bland annat ett jubileumsmagasin, en ny layout för månadsmagasinet och även för sajten.

-980 MKR, +800 MKR

Vådliga prisvariationer för Hötorgsskraporna

NÄR BGB 1989 köpte tredje och fjärde Hötorgsskrapan i Stockholm genom att lägga bud på Fastighets AB Hötorget var det många som hisnade över priset – 1,1 miljarder för fastigheterna upplåtna med tomträtt. Investeringen, som gjordes med hög belåning, var också en bidragande orsak till BGB:s konkurs 1992.

Förenade Liv förvärvade byggnaderna från konkursboet för mer beskedliga 380 miljoner kronor, inflationsjusterat ett 980 miljoner lägre pris. Statliga Vasakronan köpte skraporna tillsammans med den som Förenade Liv redan ägde (tvåan) för 1,95 miljarder 2001. Med ett schablonmässigt pris på 1,25 miljarder för enbart tredje och fjärde skrapan ger det säljaren en imponerande vinst även inflationsjusterat, över 800 miljoner kronor. En hel del investeringar hade gjorts i byggnaderna genom åren. Vasakronan lät dock efter köpet ”blåsa ut” fjärde skrapan för en fullständig ombyggnad.

Beridarebanan 11
27 000 kvm kontor, butiker

År	Säljare	Köpare	Pris
1989	Fast AB Hötorget	BGB	1 100 mkr
1993	BGB konkursbo	Förenade Liv	380 mkr
2001	Förenade Liv	Vasakronan	1 225 mkr

+855 MKR

Rejäl vinst när WTC bytte ägare

Terminalen 3
47 000 kvm kontorsfastighet

År	Säljare	Köpare	Pris
1999	NCC/Lundbergs	Hufvudstaden	1 585 mkr
2006	Hufvudstaden	Alecta	2 600 mkr
2009	Jernhusen	Alecta	600 mkr (tomträtten)

HUFVUDSTADEN KÖPTE UT de andra delägarna i Vasaterminalen AB, NCC och Lundbergs, 1999. Bolaget ägde tomrättsfastigheten World Trade Center i Stockholm och priset motsvarade ett fastighetsvärde på 1 585 miljoner kronor. Hufvudstaden ville dock renodla sitt bestånd ytterligare och 2006 lades fastigheten ut på marknaden igen. Köpare blev Alecta och priset 2 600 miljoner kronor. Hufvudstaden valde därmed att lämna Stockholms stora tillväxtområde för kontor, Västra City, med en real vinst på 855 miljoner kronor att satsa ytterligare i ”Gyllene Triangeln”. Alecta köpte sedan 2009 själva tomträtten från SJ:s fastighetsbolag Jernhusen för 600 miljoner kronor.

+1 600 MKR

Snabbt amerikanskt köpcentrumklipp

Handelsportfölj
205 000 kvm livsmedel, volymhandel, gallerior

År	Säljare	Köpare	Pris
2013	KF	Starwood	3 900 mkr
2016	Starwood	Trophi	3 100 mkr

AMERIKANSKA STARWOOD Capital Group köpte i november 2013 sju stora handelsfastigheter av KF fastigheter för 3,9 miljarder kronor. Redan sommaren 2016 sålde Starwood sex av handelsfastigheterna med 150 000 kvm yta – Arninge (Täby), Bäckebol (Göteborg), Boländerna (Uppsala) Jägersro (Malmö), Tuna (Eskilstuna) och Weibullsholm (Landskrona). Köparen var Trohpi, ägt av Tredje AP-fonden. Det var en kanonaffär för säljaren som fortfarande äger Bromma Blocks som ingick i köpet från KF.

Handelsområdet är att av Stockholms mest besökta och de 54 000 kvadratmetrarna handelsyta betingar ett värde runt 2,4 miljarder kronor. Facit är alltså en vinst för Starwood på cirka 1,6 miljarder kronor på 2,5 år!

HEBAs affärsidé är att erbjuda sina hyresgäster en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsregionen genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling. HEBA är sedan år 1994 noterad på Nasdaq OMX Stockholmsbörsen, Mid Cap listan.

HEBA FASTIGHETS AB
www.hebafast.se

KRASCHEN

Välkomna till en tid med pudelfrisyrer, benvärmare, pastellfärgade kläder och mobiltelefoner stora som tegelstenar. Det är dags att som i åttiotalsrullen åka ”Tillbaka till framtiden”, då vin, konst, bilar, aktier och fastigheter sågs som de bästa långsiktiga investeringarna. Vi ska till en tid liknande vår egen: 1980-talet.

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

STOCKHOLMSBÖRSEN
+1144 %
1980–89

FASTIGHETSPRISER KOMMERSIELLT
+790 %
1980–89

LOKALHYROR
+260 %
1980–89

1971
Richard Nixon avskaffar guldmyntfoten, vilket ger möjlighet att fritt trycka nya pengar – som behövs för att finansiera USA:s stora underskott för Vietnamkriget.

1972
Hyresregleringen för lokaler avskaffas.

1975
Hyresregleringen från 1942 försvinner även för privata bostadsvärdar.

1976
Förvärvslagen ”lex Backström” införs för att stoppa spekulation i fastigheter.

Adam Backström

1981
Citadellet börsnoteras och blir börsen största fastighetsbolag.

1982
President Reagan chocksänker skatterna och sätter fart på hela världsekonomin.

Finansminister Kjell-Olof Feldt gör ”superdevalveringen” – 16 procent. Export och inflation rusar.

Trygg-Hansa köper Diligentia till rekordlåg yield: 6,6 % mot ”normala” 10.

Lag om rätt till fastighetsköp för ombildning till bostadsrätt.

Wennergren Center

När insikten om fastighetskraschen började sjunka in hösten 1990 köpte AMF Pension Wennergren Center i Stockholm för 665 miljoner: 3 procents direktavkastning. När Fabege köpte 2006 blev pensionsspararnas förlust 300 miljoner (inflationsjusterat).

När alla dansar som bäst tystnar musiken

Helvetet för investerare finns. Under 1980-talets lånefest utan dess like bildas enorma förmögenheter i skarven mellan tillgångar och skulder. Det slutar illa.

PÅ 1970-TALET GÅR en våg av avregleringar över världen. För Sveriges del avskaffas den gamla hyresregleringen för såväl lokaler som bostäder. En ny typ av investerare dyker upp. Den främste representanten är arkitekten och doktoranden i fastighetsekonomi vid KTH, *Adam Backström*.

Han kallas tillsammans med andra investerare i den minskande hyresregleringens spår, bland andra *Holger Johnzon*, *Hans Åkerlund*, *Carl Axel Piroh* och *Sten Mörtstedt*, för fastighetsspekulant. Det betraktas då som något mycket fult och Backström löper gatlopp i pressen.

Backström arbetar med hög belåning och högt affärstempo. På ett par år bygger han upp ett av landets största bestånd av innerstadsfastigheter, såväl bostäder som lokaler, och blir 1973 huvudägare i börsens största fastighetsbolag Credo.

Spekulanternas snabba affärer anses missgynna hyresgästerna genom att förvaltningen av husen eftersattes. Myndigheterna slår därför till med ”lex Backström”. Lagen (1975:1132) avser att stävja spekulation genom bland annat anmälningsplikt och kommunal förköpsrätt.

Vaktombyte för spekulanterna

Adam Backström avvecklar i mitten av 1970-talet sina affärer i Sverige och flyttar till USA. När Backström lämnar landet (jagas ut, säger en del) är en ny profil på uppgång i fastighetsbranschen. Sten Mörtstedt tjänar under tidiga 70-talet snabba pengar på samma typ av affärer som Adam Backström. Dessa medel återinvesteras delvis i Flygbostäder som namnändras till Citadellet.

Bolaget växer till ett av Sveriges större fastighetsbolag, bland annat genom köpen av Lumafabriken i Hammarbyhamnen och Åhlensfastigheten på söder i Stockholm vid mitten av 1970-talet. År 1981 börsintroduceras Citadellet som det största noterade fastighetsbolaget. VD är Mörtstedts ständige vapendragare *Henry Klotz*.

Fastighetsbranschen märker föga av den ekonomiska stagnation som präglar 1970-talet. Affärsmöjligheterna och priserna har ständigt ökat och de börsnoterade fastighetsbolagen flerdubblar sina kurser under 1970-talet. Fastighetsbolaget Tornets aktie går till exempel upp 1 800 procent mellan 1973 och 1977. År 1981 är ett perfekt val för den börsintroducering Citadellet gör, allt är på väg att vända uppåt.

Nu börjar partyt

Den främsta anledningen är osannolik; en före detta B-skådis väljs till USA:s president. Reagan introducerar omedelbart sin ekonomiska politik, ”voodoonomics”, en osannolik blandning av penningpolitisk åtstramning, kraftiga skattesänkningar och skenande budgetunderskott; ja rena voodoomagin.

Politiken river med sig hela världsekonomin och den längsta högkonjunkturen på decennier börjar. Den nytillträdda regeringen Palme är inte sämre och chockar hösten 1982 med ytterligare en devalvering på 16 procent.

Nu kommer partyt i gång på allvar. En viktig förutsättning är avregleringar runt om i världen och framväxten av en global kapitalmarknad. De länder som har behov av att låna (USA, Sverige) får allt lättare att finna långivare (Japan, Tyskland). Svenska bankers och investerares exponering mot utländska långivare växer snabbt under 1980-talet.

1982 är det sista levnadsåret för den verkliga nestorn i svenskt näringsliv, *Marcus Wallenberg*. Ett av hans sista beslut är försäljningen av fastighetsbolaget Diligentia med 90 miljoner kronor i vinst.

Fastighetskrisens fader

Per Welin, finanschef på Trygg-Hansa, skriver historia när han beslutar att köpa Diligentia för 800 miljoner kronor. Det motsvarar en direktavkastning på 6,6 procent, mot de 10 procent som för tiden är normalt i Stockholms innerstad. Welin mer eller mindre idiotförklaras av många kritiker och känner sig tvungen att försvara sina kalkyler, bland annat i en längre debattartikel i tidningen Affärsvärlden.

Marknaden ger Welin rätt. Under 1983 noteras fördubblade hyror på tre år medan avkastningskraven börjar sjunka för hela marknaden. Första steget mot kommande excesser är taget.

Kurserna för fastighetsbolagen skjuter i höjden. Vid 1980-talets inledning finns ett 15-tal bygg- och fastighetsbolag på börsen. De ska snart vara ett 40-tal.

Under 1984 köper Trygg-Hansa nästa stora fastighetsbolag, Kilaberg, och det talas alltmer allmänt om försäkringsbolagen som prisledande. Men det är 1985 som marknaden formligen exploderar.

I novemberrevolutionen segrar ”kanslihushögern” i socialdemokraternas interna maktkamp och finansminister *Kjell Olof Feldt* kan proklamera att bankernas utlåningstak lyfts av.

Utlåning till hushåll och företag

	Mdr kr	% av BNP
1980	480	88%
1985	600	67%
1990	1 900	135%

KÄLLA: STATSRÅKENSKAPERNA

Krediter bortom kontroll

Bankernas utlåning fördubblas under en femårsperiod. När bankerna inte ställer upp står finansbolag till tjänst med mer riskabel belåning. Belåning upp till 130 procent av marknadsvärdet på fastigheterna är inte ovanlig. Dessutom är kontrollen på utlåningsmarknaden bristfällig, vilken möjliggör flerdubbel belåning av samma tillgång.

Ett knep är att utnyttja bristande kreditkontroll så att fastigheterna kan belånas fyra gånger på samma säkerhet: fastighetsbolaget får belåna huset på sedvanligt sätt, men sedan lånar även moderbolaget med fastighetsbolagets aktier som pant, sedan koncernmoderbolaget med moderbolagets aktier som säkerhet och fjärde gången går ägaren i personlig borgen.

Bostadsinstituten ser hur de tappar mark och höjer sina belåningsgränser från 75 procent till 90 procent.

”Fastighetskungar” formligen sprutar ur marken. *Carl Eric Björkegren*, VD i Barkmans, utnämns till årets privatekonom 1986 av Privatekonomisk Årsbok efter att ha köpt forna börskometen Tornet.

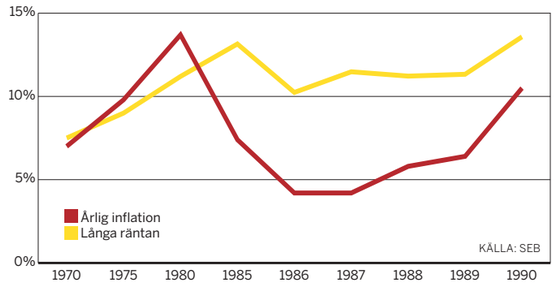
Dödskyssen

Över huvud taget verkar det vila någon sorts förbannelse över dessa utmärkelser av ”Årets Man”. Påfallande ofta har det karaktären av en dödskyss.

Kjell-Olof Feldt prisas som världens bästa finansminister, *Hans Thulin* blir utsedd till årets privatekonom 1987 och SPP:s VD *Kristian Hertzen* utses till ”Mest dynamiske fastighetsinvesterare i Europa” vid fastighetsmässan i Cannes 1990. För ingen av dessa herrar väntar direkt några utmärkelser senare under 1990-talet. I stället har de blivit symboler för en brist på ansvar och insikt hos beslutsfattare.

1986 är det dags för ny storaffär, Skandia köper Stockholms Badhus som grundats 1979/80 av Polar AB (musikgruppen ABBA:s bolag) med syftet att skapa vad som blev Sturegallerian. Köpeskillingen är hisnande 2,7 miljarder kronor, 40 000 kronor per kva-

Årlig inflation och långa räntan



Svenska investerare var, enligt Allhus Leif Nordqvist, som ”galna” i utlandet. Tokigast av alla var nog 1990 års storköpare, SPP. Pensioner för miljarder utplånades bland annat genom köpet av brittiska LET, som ägde ett spritt bestånd – till exempel ”Bull Ring” i Birmingham.

1985
Kreditmarknaden avregleras i ”Novemberrevolutionen”. Utlåningen exploderar.

1986
Skandia köper Stockholms badhus.

1987
Börskrasch. Kurserna faller 22 procent på en dag i New York.

1988
Investeringsförbudet gällande förvaltningsfastigheter i utlandet slopas.

Reinhold Gustafsson köper ut sitt bolag från börsen.

1989
BGB köper Fastighets AB Hötorget.

1990
Det första Kuwaitkriget utbryter.

SPP köper jättebolaget London & Edinburgh Trust med stora mängder projektfastigheter för fem miljarder.

En man kommer upp på finansbolaget Nyckelns kontor ...

dratmeter (motsvarande cirka 83 000 kronor i dag). Stockholms Badhus har redan 1985 förvärvat Sten Mörtstedts Citadellet och kontrolleras vid det här laget av Beijerinvest och finansmannen *Anders Wall*.

Tempot piskas hela tiden upp. Bilförsäljaren Philipsson och Bilspedition sammanför sina rörelsefastigheter i ett nytt spännande fastighetsbolag, Coronado. Det applåderas som ett skolexempel på att lyfta fram dolda värden.

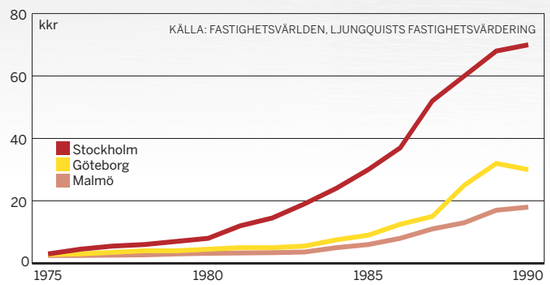
En tidens man

De på 1970-talet så bespottade fastighetsspekulanterna bemöts nu av en helt annan respekt. Hans Thulin är en god representant för tidsandan. Han växte upp i Borås där han i sin ungdom drev flera diskotek. Den första fastigheten Thulin köpte i Borås låg i korsningen Åsbogatan /Västerlångatan. Där tredubblas, enligt SVT, hyran för Hedlunds Bröd som får lägga ner. Samma fastighet belånas också till 25 miljoner kronor med ett taxeringvärde på sju.

Anklagelser om oskäliga hyreshöjningar förföljer Thulin under karriären. Men inga olagligheter kan konstateras. De lokala handlarna borde nog snarare anklaga samhällsutvecklingen.

Med bankernas och finansbolagens benägna bistånd expanderar Hans Thulins verksamhet i snabb takt, och snart är marknadsvärdet på hans fastighetsbolag Consolidator och Granaten 6 miljarder kronor och den personliga förmögenheten runt 1 miljard kronor. Bostadsadressen är givetvis Strandvägen, Stockholm.

Värde kontor, A-läge



Hans Thulin är inte alltför sofistikerad men har känsla för PR. Thulin satsar på dyrbara samlingar av bland annat konst och bilar. Hans köp 1988 av *Nils Dardels* tavla Den döende dandyn för 13 miljoner kronor är mycket uppmärksammat. År 1987 köper han en Bugatti Royale för 5,5 miljoner brittiska pund, världen dyraste bil just då.

Så här i efterhand undrar man förstås hur allt detta kunde vara möjligt. Hur kunde man köpa en fastighet med 130 procents belåning och negativa kassaflöden, varifrån kom pengarna?

– Hyresintäkterna räckte med tiden inte, berättar fastighets- och transaktionschefen på Consolidator, *Magnus Fernqvist*, men direktavkastningskraven fortsatte ändå att sjunka. Då tog man ut en ”junkare”(en värdering från Ljungquist Fastighetsvärdering) och gick till banken. Ingen brydde sig om kassaflödet, bara om marknadsvärdet.

Fastighetsbolagen förefaller att leva gott på lån och reavinster på försäljningar. Hyran kommer inflationen med tiden ta hand om. Nyckeltalen ser, med undantag för kassaflödet, angenäma ut. Coronado som står för en av Sveriges största konkurser någonsin har till exempel en solididet på över 50 procent i början på 1990. Nästan ingen gör kopplingen hur giftig kombinationen höga värderingar och höga lån är.

Gasar mot avgrunden

Men något är fel. Redan några veckor in på 1990 är det plötsligt svårt med de högbelånade fastighetsaffärer som varit marknadens livsluft. Snart ska allt sjunka ner i ett svart hål. Nästan för hemskt för att tänka på och förnekelsen är på de flesta håll total. De allra sämsta affärerna väntar fortfarande – vanligen exekverade med pensionspengar.

Överhuvudtaget är det fascinerande att se hur aktiviteten på marknaden bara ökar strax före kraschen. BGB köper Hötorget och Convexa, SPP köper London & Edinburgh

Direktavkastning kontor
A-läge Stockholm

1970	6,5%	**1985**	6,5%
1975	7,5%	**1990**	3,8%
1980	11%		

KÄLLA: FASTIGHETSVÄRLDEN
LJUNGQUISTS FASTIGHETSVÄRDERING

Trust och Beväringen, AMF köper Wennergren Center i Stockholm till en direktavkastning på 3 procent ...

Bland dem som gasar mot avgrunden finns också det börsnoterade Allhus som lånat 700 miljoner kronor för att bygga kontorsfastigheten Elephant & Castle i London. Så invaderar *Saddam Hussein* Kuwait, räntorna stiger och en septemberdag 1990 stiger Allhus VD *Leif Nordqvist* in på finansbolaget Nyckelns kontor på Arsenalsgatan i Stockholm.

När Leif Nordqvist förklarar att Allhus inte kan betala sina lån är det egentligen redan kört. Den 24 september ställer Nyckeln in betalningarna. Det är inte startpunkten, endast den psykologiska vändpunkten. Den värsta bank- och fastighetskrisen på över 70 år går inte längre att förneka.

Allhus skulder är närmare 700 miljoner kronor. Leif Nordqvist med familj har lånat pengar av Nyckeln för att köpa ut företaget från börsen och undvika skatt. Trots att Nordqvist vare sig klarar att amortera eller betala räntan har lånen förlängts samtidigt som ytterligare 350 miljoner lånade kronor plöjts ned i förlustprojektet Elephant & Castle. Ett typiskt exempel på tidens ansvarslösa kreditgivning.

Det har funnits mycket intressant att läsa i Fastighetsvärlden under 30 år. Framför allt de senaste sex åren, om du frågar oss.

Till exempel hur Rikshem, på bara sex år, vuxit till att bli ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger bostäder och samhällsfastigheter i landets snabbast växande kommuner och erbjuder ett tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen.

På Rikshem arbetar vi utifrån värdeorden pålitlighet, utveckling och långsiktighet och som arbetsgivare kännetecknas vi av en dynamisk miljö och korta beslutsvägar.

Hos oss finns stora möjligheter till personlig utveckling för dig som har drivkraft och engagemang. Det tror vi är en av anledningarna till att vi i undersökningar röstas fram som en av de mest attraktiva arbetsgivarna i fastighetsbranschen.

Sedan starten 2010 har vi expanderat från 5 till 35 miljarder i fastighetsvärde. Vi fortsätter att växa och söker dig som vill växa med oss. Besök oss på **rikshem.se** och läs mer.

rikshem

1991

Allhus: Björn Hultin, Gunnar Busk, Anders Larsson, Leif Nordqvist, Lago Wernstedt, Ann-Britt Nordqvist och Niklas Nordqvist.

Korthuset rasar och paniken ökar

Ett nattsvart år. Konkursvågen blir en tsunami och finanssystemet skälver i sina grundvalar. Pressen är enorm och bara ökar, för några blir det för mycket.

VD-ORDEN FRÅN den här tidens årsredovisningar speglar en nästan total omedvetenhet. Så här skriver *Leif Nordqvist* i mars 1990, sex månader innan betalningarna ställs in:

– Vår marknad är stabil. Jag räknar med en värdetillväxt på ungefär samma nivå under året. Tillsammans med bibehållen vinstnivå och genomfört investeringsprogram räknar jag med en god utveckling de kommande åren.

De positiva nyckeltalen radas upp i redovisningen; Substansvärdet per aktie har ökat med 62 procent och fastighetsvärdet med 67 procent, liksom aktiekursen. Belåningen är inget problem med de stora värden bolaget redovisar.

Det kusliga är att Nordqvist inte har fel.

De flesta av dåtidens fastighetsbolag skulle se fantastiska ut på dagens marknad med fina fastighetsbestånd, betydligt högre avkastningar och intjäning. Stackars Allhus är till exempel tidigt ute med att satsa på dagens hetaste fastigheter – bostäder och äldreboende.

Bara en liten sak skiljer succé från tragedi – räntenivån, en faktor de flesta beslutsfattare underskattar. Det gäller inte minst VD:n för Coronado som snart ska ståta med den största konkursen av alla med fastigheter för 17,2 miljarder;

– *Even if the rise in interest rates has cooled the market down we see no threat to price and rental levels in the long term*, skriver *Ulf Johansson* snitsigt på engelska i mars 1990.

Affärstempot är fortfarande högt under 1990, särskilt från försäkringsbolagen som inte behöver låna för att köpa.

En formidabel slutpunkt sätter AMF Pension som strax innan Nyckeln ställer in betalningarna köper Wennergren center i Stockholm av Wennergrenstiftelsen för 665 miljoner kronor, motsvarande 3 procents direktavkastning.

Efter att Nyckeln och Allhus ställer in betalningarna åker skygglapparna snabbt av och bankerna drar åt kranen.

Bland de första fastighetsprofilerna som får bita i gräset är *Hans Thulin*. Han har lånat 650 miljoner av Nyckeln, vilket får till följd att såväl Consolidator som Granaten sätts i konkurs 1991. Thulin har också stora personliga borgensåtaganden och gör även personlig konkurs.

Stora borgensåtaganden har också en annan än i dag aktuell investerare – *Sven-Olof Johansson*. Hans fastighetsbolag Barkman & Co, köpt av sedermera försvunne och antagligen mördade *Carl-Eric Björkegren*, ställer in betalningarna 1991.

Kreditgivarna låter Johansson driva bolaget vidare. Det blir svettigt, som värst är de personliga skulderna 1,8 miljarder. Han häktas under processen anklagad för bolagsplundring men förklaras oskyldig.

Fastighetskonkurserna och prisfallet krossar bankernas balansräkningar. Snabbt knäcks Nordbanken, Första Sparbanken och Gota Bank. Statliga mångmiljardlån krävs för att rädda det finansiella systemet.

Chockerande nog får även en av grundbultarna i det systemet, högt ansedda återförsäkringsbolaget Svenska Kredit, allvarliga betalningsproblem. För de två direktörer som fått fria händer med att bevilja kreditgarantier blir trycket för stort.

VD:n tar sitt liv, tätt följd av en vice VD. I Svenska Kredits pressmeddelande från den 3 december 1991 står *”direktören för Svenska Kreditförsäkringsaktiebolaget ... har under en av sina motionsrundor hastigt avlidit”*. Marknadens förtroende får inte rubbas ytterligare.

År 1991 var ett hårt år men nu väntar ett ännu värre.

Snittvärde kontor

1989–1990 (kr/kvm)

Stockholm
70 000

Göteborg
30 000

Malmö
18 000

Direktavkastning kontor

A-LÄGE STOCKHOLM
1990 3,80 %
1991 6,50 %

ÅRLIG INFLATION 1990–1991:
10,4 % och 9,4 %

LÅNGA RÄNTAN, ÅRSMED 1991:
10,9 %

ÖPPEN ARBETSLÖSHET 1991:
3,9 %

BNP-UTVECKLING 1991:
–1,0 %

Fastighetsvärde 1990

Coronado	17,2 mdr
Reinholds	10,0 mdr
BGB	8,0 mdr
Constructa	4,4 mdr
Consolidator	4,0 mdr
Barkmans	4,0 mdr
Bäckevik	3,0 mdr
Avena	2,1 mdr
Conata	1,8 mdr
Convector	1,7 mdr
Ciconia	1,7 mdr
Allhus	1,5 mdr
Adamas	1,4 mdr

KÄLLA: BYGGSTATISTIK AB

VI VET ATT DET ÄR

KUNDEN

SOM GER VARJE TRANSAKTION ETT INNEHÅLL.
VARJE FASTIGHET EN BETYDELSE. VARJE UPPDRAG EN MENING.

Fastigheter och lokaler är viktiga tillgångar. De kan stödja affärsidéer. Ge energi till start-ups. Tillföra värde till investerare. Med 43 000 anställda, i över 60 länder, hjälper vi våra uppdragsgivare att omsätta idéer i handling. Oberoende av bransch. Inom budgetramar. Med lyckat resultat. Världen över och i Sverige.

I Sverige är Cushman & Wakefield marknadsledande inom kommersiella fastighetsrådgivningstjänster och vi arbetar inom verksamhetsområdena Capital Markets, Corporate Finance, Valuation & Advisory, Occupier Services, Retail Services, Agency Leasing samt Research. Vi har över 75 anställda och kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö samt Norrköping.

Hur kan vi hjälpa dig? cushmanwakefield.com/action

IDEAS INTO ACTION

CUSHMAN & WAKEFIELD

1992

Pronators styrelse:
Hans Larsson, Jan Engström, Yvonne Evertsson, Björn Wolrath, Christer Jacobsson och Jan Carlzon.

Pronator planerade att utveckla 50 000 kvm kontorslokaler 400 meter från Hamburgs centralstation. De fyra tornen skulle innehålla 20 000 kvm bostäder.

Året då Sverige kapitulerar

Snittvärde kontor
1992 (kr/kvm)

Stockholm
25 000

Göteborg
11 000

Malmö
11 000

Direktavkastning kontor

A-LÄGE STOCKHOLM
8,00 %

ÅRLIG INFLATION
2,4 %

LÅNGA RÄNTAN, ÅRSMED:
10,5%

ÖPPEN ARBETSLÖSHET:
6,3 %

BNP-UTVECKLING:
–2,0 %

Ingen botten verkar finnas, räntorna löper amok och massakern på fastighetsbolagen blir allt blodigare. Nu är krisen som djupast.

ENORMA RÄNTEKOSTNADER sargar hushåll och företag. Redan under våren stiger Riksbankens marginalränta flera gånger upp till 75 procent medan den rörliga räntan tangerar 20-procentstrecket.

Störningarna i det finansiella systemet fortplantar sig in i hela ekonomin och inflationen går från 9,4 procent till 2,4 procent på ett år. Krisen har dödat efterfrågan. Med de höga räntorna blir realräntan enorm.

Paniken ökar hela tiden och det talas om hur bankerna alltmer brutalt jagar in pantbrev för att rädda sin egen situation. Nu är alla fastighetskonkurser närmast omöjliga att överblicka. Till slut ska de summera över 2 000. Stora, välrenommerade fastighetsbolag faller också. Främst av dessa är Reinholds.

Det är ett respektabelt bolag på alla sätt. Byggmästaren *Reinhold Gustafsson* har byggt Arlanda Terminal 5, Stockholms universitet, Riksbanken och Berwaldhallen och räknas bland landets rikaste. Det är nästan omöjligt att tänka sig att Reinholds skulle gå i konkurs.

I slutet av 80-talet köper dock Reinhold Gustafsson ut bolaget från börsen när marknaden står på topp. Anledningen är att underlätta ett generationsskifte i bolaget. När räntan går i taket klarar sig inte Reinholds utan går i konkurs, vilket väcker internationellt uppseende.

Familjen Gustafsson delar därmed det öde som drabbar ägarfamiljerna i Allhus och Constructa som också köpt ut sina bolag från börsen.

Till hösten får Reinholds sällskap av BGB, Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB. Bolaget har under 1990 köpt Convexa samt framför allt tredje och fjärde Hötorgsskraporna för 1,1 miljarder kronor från privatägda Fastighets AB Hötorget. Till slut gör BGB konkurs.

Svenska banker har internationellt betraktats som bland världens skickligaste. Det ryktet är nu som bortblåst och misstroendet mot hela Sveriges betalningssystem och ekonomi är massivt.

Sverige har en fast valutakurs mot en korg av valutor. En nation på dekis blir då ett populärt byte för valutaspekulanter. Under hösten tilltar attackerna, främst ledda av finansmannen *George Soros*.

Under Sveriges Riksbankschef *Bengt Dennis* försvarar Sverige sig dock envist, trots att Italien, Finland och Storbritannien redan gett upp och infört flytande valutakurs. Dennis skickar under några dagar upp Riksbankens marginalränta till minnesvärda 500 procent. Orsaken till det envetna försvaret av kronan är lite oklar men förefaller delvis vara ideologisk. Saker och ting blir bättre när även Sverige kapitulerar och låter valutan flyta; räntorna sjunker och exporten gynnas.

Nu vimlar Stockholm av konsulter från amerikanska investmentbanker och en plan börjar skisseras i maktens boningar – en bankakut. Nu kanske det ändå blir lite ordning.

Regnbågens ledning: Lars Nordström, Conry Andersson, Lars Forsberg, Göran Pettersson, Ulf G Lindén, Carl T Säve, Hans Mivér och Bo C E Ramfors.

Leif Nordqvist, Allhus

Per-Olof Olsson, Constructa

Keith Olsson, Byggfast

Hans Thulin Consolidator

Gösta Gustafsson, Reinholds

Carl-Eric Björkegren, Barkman & Co

Björn Wolrath, Pronator

Ulf Johansson, Coronado

Lennart Wallenstam, Wallenstam

Sven Erik Ragnar, Reinholds

Lars Gullstedt, GLG Gruppen

Reinhold Gustavsson, Reinholds

Läs mer på castellum.se

Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Men arbetar som ett av de minsta.

Castellum är ett av Sveriges största fastighetsbolag och vi ser styrkan i att vara stora; det ger både våra kunder och våra ägare trygghet. Det ger oss dessutom resurser att inte bara utveckla våra fastigheter utan också bidra till städers och regioners utveckling. Men vi ser samtidigt styrkan i att vara liten. Att kunna bemöta våra kunder med närhet, kunskap om den lokala marknaden, korta beslutsvägar och inte minst ett personligt engagemang.

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med ett totalt fastighetsvärde om cirka 70 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler för kontor, butik, lager och industri med en total uthyrningsbar yta om 4,7 miljoner kvadratmeter. Fastigheterna finns i 20 städer från Luleå i norr till Malmö och Köpenhamn i söder och ägs och förvaltas under det gemensamma varumärket Castellum.

CASTELLUM

MASMÄSTAREN

Masmästaren Fastigheter AB
Letar Du affärslokaler i Falun, Borlänge,
Uppsala eller Västerås så kan vi säkert hjälpa till.
Även vi vet att långsiktighet lönar sig!

www.masmastaren.se

1993

Constructas hotellfastighet i Edinburgh. Fokus för de svenska investerarna i Storbritannien var annars London.

Lars O Gullstedts skyskrapa GLG Grand Tower i Atlanta i sydöstra USA.

Konsten att ta sig ur en kris

Planerna dras upp. Den blödande patienten ska tappert förklara att den mår prima och få tillgång till mirakelmedicinen – marknadens förtroende.

FASTIGHETSKONKURSERNA fortsätter men intensiteten är inte längre densamma.

Coronado ställer in betalningarna 1992 och gör slutligen en jättekonkurs med fastigheter för över 17 miljarder och med jätteförluster för Nordbanken och SE-banken.

Det tappra Regnbågen lyckas under 1992 sälja fastigheter för 1,1 miljarder med ett litet överskott och har planer på att sälja nästan lika mycket till under 1993. Marknaden är dock iskall och vakansen bara ökar. I oktober sträcker Regnbågen vapen, ännu en smäll för SE-banken.

Lars O Gullstedt byggde upp en stor fastighetsportfölj under 20 års tid. Han lyckas hålla bolaget på benen ända till sommaren då ett jätteprojekt i USA, skyskrapan GLG Grand Tower i Atlanta fäller allt.

Under hösten 1992 framstår det allt tydligare att Sverige är på väg in i en allvarlig bankkris. Centralt är hög belåning och värdering av fastighetspanter. Finansdepartementet föreskriver nu att värderingar dels ska baseras på Konjunkturinstitutets siffror, dels på en analys av professor Stellan Lundström om utvecklingen på fastighetsmarknaden under 90-talet.

Lundström inser att arbetet kommer bli gigantiskt. Han kallar till sig Hovrättsrådet Bertil Hall och den fristående rådgivaren Dag Klerfelt. Lundström föreslår bildandet av ”Valuation Board” med Hall som ordförande, Klerfelt som operativt ansvarig och Lundström som expert.

De konstaterar att det finns behov av klart uttalade riktlinjer, vilket Lundström författar i ett PM under våren. Parallellt utökas gruppen med Eva Eriksson som samordnare och docent Håkan Bejrum med ansvar för frågor om fastighetsförvaltning. Som särskilda experter för fastighetsvärdering ansluter Jan Rosengren, Jan Wejdmark och Bengt Nylén.

Arbetet med anvisningar (Valuation Guidelines), värderingsmodeller och prognoser växer till det i särklass största värderingsarbetet i svensk fastighetshistoria. Utöver kärntruppen deltar som mest ytterligare 35-tal rådgivare i specialfrågor samt ett 50-tal personer som tar fram grundunderlag.

Statliga Nordbanken har nu redan avskilt Securum men för övriga banker ligger Valuation Boards bedömningar till grund för att föra över de dåliga krediterna, främst fastigheter, till särskilda pantbolag, och behålla den lönsamma verksamheten i respektive bank.

Fastigheterna åsätts dels ett marknadsvärde, dels ett prognosticerat värde i slutet av 90-talet, med normaliserade vakanser och yielder. Något av ett ”reptrick”. Pantbolagen förses med ett tillräckligt eget kapital för att klara negativa kassaflöden fram tills dess.

Men det verkar ta skruv och ändamålet helgar ju medlen – eller som de som tillskrivs talesättet, Jesuiterna, skulle sagt; *Exitus acta probat*.

Reptricket fungerar. De närmaste åren väller obeståndsfastigheter ut på marknaden och finner köpare. Marknaden är, med ett par hack i kurvan för IT-kraschen och finanskrisen, på väg mot dagens oanade höjder.

Snittvärde kontor
1993 (kr/kvm)

Stockholm
29 000

Göteborg
12 000

Malmö
11 000

Direktavkastning kontor

A-LÄGE STOCKHOLM:
6,50 %

ÅRLIG INFLATION:
4,7 %

LÅNGA RÄNTAN, ÅRSMED:
7,7 %

ÖPPEN ARBETSLÖSHET:
8,0 %

BNP-UTVECKLING:
4,1 %

Sten Mörtstedt, Malmros · Conry Andersson, Regnbågen · Anders Lettström, Reinholds · Anders Wall, Diös · Lars-Eric Pettersson, Pronator · Madis Üürike, BGB · Håkan Birke, Coronado · Ronald Magnusson, Klövern · Wigon Thuresson, Fabege · Torgir Mohlin, Reinholds · Sven-Olof Johansson, Barkman · Christer Jacobsson, Pronator

Kristus i Limbo. En helvetesskildring av ”det monstruösas mästare”, den sengotiske konstnären Hieronymus Bosch.

Vart är vi på väg:

Himmel eller helvete?

Något mycket stort kokar i världsekonomin. Sedan finanskrisen 2008 har världens centralbanker fört en stimulanspolitik i aldrig tidigare skådad skala. Resultatet är en besvikelse, tillväxten i världsekonomin har inte kommit tillbaka. Fastigheter har däremot frodats, men vad händer nu?

TEXT **BJÖRN RUNDQUIST**

UNDER DE 30 ÅR den här publikationen behandlar har det, trots fastighetskraschen 1991, de flesta år varit en god affär att göra fastighetsinvesteringar. Det är inget nytt. Författaren *Mark Twains* råd *”Buy land, they’re not making it anymore”* har i alla tider varit giltigt. Fastigheter är ju också mark, byggnader bara något de tillfälligt innehåller.

Trots dessa goda förutsättningar är fastighetsaffärer på inget sätt idiotsäkert. Stora ekonomier och enorma förmögenheter har genom tiderna utplånats genom fastighetsspekulation. Som vanligt handlar det mesta om ”tajming” – att göra rätt sak vid rätt tillfälle.

Det innebär i och för sig att förlita sig mer på ren bondtur än vad flesta har lust att medge, men att ha en föreställning om vad den närmaste framtiden har i sitt sköte är ändå ett måste. Det gäller att inte göra som de flesta, köpa på toppen och sälja på botten.

Självklart kommer det en saftig räkning på de senaste årens lånefest. Men det behöver kanske inte vara dags än. Flera olika utfall är möjliga. Insatserna i dag är högre än någonsin så att studera två extrema alternativ är ett sätt att skingra en del av dimmorna över framtiden. Låt oss kalla scenerierna *”Himmel”* respektive *”Helvete”*.

Himmel

De senaste årens våta dröm för fastighetsägare bara fortsätter. När allt fler aldrig tidigare prövade penningpolitiska medel sätts in för att stimulera tillväxten spelar allting fastigheter i händerna.

BNP-tillväxten i världen har sedan 2008 varit blodfattig och otillräcklig, särskilt med tanke på det enorma skuldberg som stimulanspolitiken medfört, och tillväxten fortsätter att minska.

Det finns motvindar på flera plan. Politiken oroar alltmer med Storbritanniens oväntade utträde ur EU, brexit, som startpunkt. Olika schatteringar av nationalistiska och frihandelsfientliga politiker får ökat inflytande i en rad viktiga val i olika länder det närmaste året.

Västvärldens centralbanker och regeringar accepterar inte att ekonomin sjunker ner i recession. Nya stimulanser sätts in. Centralbankerna spelar sitt sista kort: helikopterpengar.

Det innebär att centralbankerna direktfinansierar vad som egentligen är finanspolitiska stimulanser. Det motsvarar att Riksbanken trycker upp nya pengar och sprider med helikopter över medborgarna.

Japanska BOJ och ECB är först ut medan amerikanska FED avvaktar med räntehöjningar, och det talas till och med om negativa räntor även i USA. Riksbanken sänker den negativa styrräntan ytterligare och börjar direktfinansiera olika finanspolitiska stimulansåtgärder, främst riktade mot bostadssektorn.

De nya stimulanserna stabiliserar efterfrågan i världsekonomin och räntorna blir lägre än någonsin.

Framför allt pensionskapital fortsätter att strömma till fastigheter som är en av få källor till avkastning. Avkastningskravet på fastigheter, särskilt i storstädernas kärnor, fortsätter att sjunka när sjunkande räntor gör ”yieldgapet” mellan låneränta och avkastning större än någonsin.

Trots dålig ekonomisk tillväxt uppstår inte vakanser eller hyresfall tack vare stimulanspolitiken, Bostadsutvecklarna täljer guld när Riksbankens nytryckta pengar sköljer över dem.

År 2020 är en kontorsfastighet i ”Gyllene triangeln” i Stockholm värd 150 000 kronor per kvadratmeter och en bostadsrätt i innerstaden kostar lika mycket.

Det visar sig att ”helikopterpengar” och andra envisa stimulanser var ett genidrag. Den ekonomiska tillväxten har tagit fart. BNP och räntor stiger men tillväxten har också fått hyresutvecklingen att ta fart, vilket mer än väl kompenserar för högre räntor. Fastigheter är inne i en supercykel.

Helvete

Svenska fastigheter har haft en oerhört stark värdeutveckling, inte minst gäller det privatbostäder. Allt värderas till historiska toppnivåer. Det brukar vara en

Konsten kommer inte bli att jaga vinst utan att över huvud taget ha något av värde kvar i kaoset.

Grönt ljus för himlen

Indikationer på att vi går mot en positiv framtid.

- Fortsatt låga räntor.
- Hög omsättning på fastighetsmarknaden.
- Stabil sysselsättning.
- Helikopterpengar.
- Stigande BNP.

Varningssignaler för helvetet

Signaler som vi bör ta som varningstecken på att allt kanske inte är som det ska.

- Kris för internationella banker.
- Kapital flyttar från obligationer.
- Stigande dollarkurs.
- Ökande obligationsräntor.
- Valutakrascher.

varningssignal men nu är det inte här den största faran lurar.

Nej, den utgörs av alla bubblors moder: obligationsbubblan. Centralbankerna har spelat och förlorat. Genom det våghalsiga experimentet med extremt låga och till och med negativa räntor har man manövrerat in sig i en omöjlig situation.

De låga räntorna riskerar att utplåna allt vad sparande heter, vilket framför allt innebär pensionsfonderna. Samtidigt sätts banksystemet i gungning då de låga räntorna slår mot intjäningen.

Centralbankerna kan ändå inte höja räntorna eftersom det riskerar att utösa en depression. Lånekrisen 2008 har bekämpats med – just det – ännu mera lån. Låga räntor och nytryckta pengar till bankerna har ökat världens totala skulder med 40 procent, enligt ING, och skulderna motsvarar i dag tre gånger världens BNP.

En mycket stor del av de här skulderna utgörs av obligationer, offentlig skuld som nu genom negativa räntor värderas högre än på tusentals år. De stater och kommuner som borgar för de här skulderna har ofta en skyhög skuldsättning, otillräcklig skattekraft och för stora åtaganden – särskilt för pensioner. Skräpobligationer någon?

Nästa år förvärras den europeiska bankkrisen; Deutsche Bank vacklar och flera stora italienska banker gör konkurs. Den politiska kartan ritas om genom stora framgångar för nationalistiska partier och politiker. De centrifugala krafterna inom EU ökar snabbt och de svagare nationernas obligationsräntor stiger.

Stigande räntor får omsättningen på fastighetsmarknaden att minska och värdeutvecklingen att svikta. Osäkerheten får investerare att avvakta. Fastighetsbolag faller på börsen. Kostnaderna för migrationskrisen rullas över på kommunerna som tvingas chockhöja sina skatter. Höjda räntor och skatter utlöser ett prisfall på bostadsmarknaden.

När utmattade ECB:s motåtgärder inte är tillräckliga tilltar paniken. Kapital börjar på allvar fly från offentlig skuld till andra tillgångar som privat skuld, aktier, andra valutor. Många ser USA som en trygg hamn och dollarn och amerikanska börsen stiger kraftigt när kapital strömmar in.

Under 2018 kraschar euron och ersätts med en korg av valutor. Det sänder en chockvåg genom världen och allt fler länder riskerar statsbankrutt. Kapital skyr offentlig skuld. Nu tar marknaden alltmer betalt för risk och räntorna rusar, oavsett vad centralbankerna gör.

Många av fastighetsbolagens intäkter räcker inte till för att betala de allt högre räntorna och flera bolag tas över av bankerna. Dessa har redan fått omfattande statliga garantier för att kompensera för kraschen på bostadsmarknaden. Ett statligt övertagande av hela den svenska banksektorn övervägs.

Stater och kommuner tvingas till våldsamma nedskärningar i välfärden. Sverigedemokraterna, som gynnas av utvecklingen, får dock gehör för sin integrationspolitik och ett brett program med svensk folkdans introduceras i utanförskapsområdena.

År 2020 är en kontorsfastighet i ”Gyllene triangeln” i Stockholm värd 50 000 kronor per kvadratmeter medan priserna på bostadsrätter i innerstaden kollapsat till 25 000 kronor per kvadratmeter.
I förortslägen och regionstäder förekommer det att innehavare skänker bort sina bostadsrätter för att slippa avgifterna.

Den ekonomiska depressionen har slagit till. Processen kommer att rulla på länge, tills en ny och förhoppningsvis bättre ekonomisk ordning är på väg att födas. Processen kommer att vara särskilt smärtsam i de västliga ekonomierna. De flesta medborgare kommer att förlora det mesta.

Konsten kommer inte bli att jaga vinst utan att över huvud taget ha något av värde kvar i kaoset. Här finns ett hopp för fastigheter, även i dödsskuggans dal. Det är inte alls en dum tillgång i ett sådant här läge, förutsatt låg belåning förstås.

Slutord

Det finns givetvis en mängd andra scenerier mellan dessa extremer. Det finns dock anledning till viss dramatik eftersom vi helt klart är vid en kritisk punkt. Grundläggande är förtroende. Om du tror att regeringar och centralbanker har kompetens och tillräcklig kraft att balansera ekonomin så är du närmare himlen. Om du saknar den tilltron så vet du vart du är på väg. ■

Boardtalk /

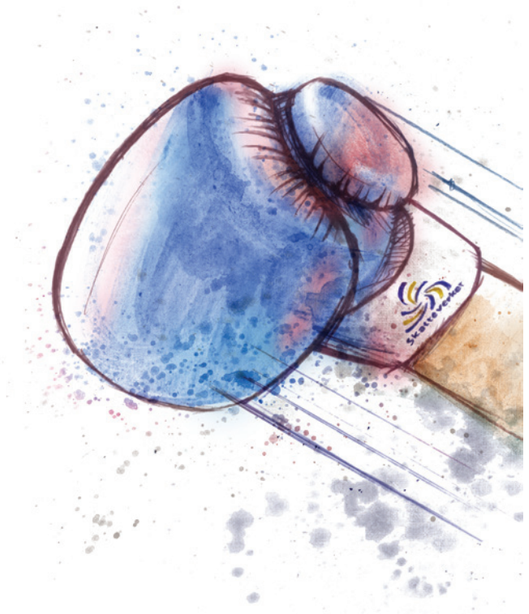
ÖKA TRÄFFSÄKERHETEN

I DIN NÄSTA REKRYTERING

Fastighetsbranschen är glödhet och rätt kompetens en bristvara – vi på Boardtalk är en strategisk partner inom kompetensförsörjning som adderar värde till fastighetsbolag.
Kontakta mig, Ola Everhed, på tel 070 790 01 06 så berättar jag mer.

Boardtalk | Blasieholmsgatan 5 | SE-111 48 Stockholm | Tel 08-440 42 60 | www.boardtalk.se

Dansk dopning
De danska bolagens förkärlek till obligationer granskas. Svenskar sneglar intresserat.
ILLUSTRATION **GABRIELLA AGNÉR** UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 2/2006**



Smällen
Flera svenska fastighetsbolag är nära att knockas av motgångar i skattemål. De drabbas i efterhand av skatteupplägg gjorda för tio år sedan.
ILLUSTRATION **CARL ROMALLO**
UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 12/2012**

Bistra tider
Efter Lehmankraschen på hösten tvärdyker transaktionsmarknaden och konsulterna får en ny verklighet att hantera.
ILLUSTRATION **ROBERT HILMERSSON**
UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 12/2008**

Ruffel och båg

Med fagra löften luras sparare till investeringar i riskfyllda bolag. Fastighetsvärlden granskar.

ILLUSTRATION **ROBERT HILMERSSON**

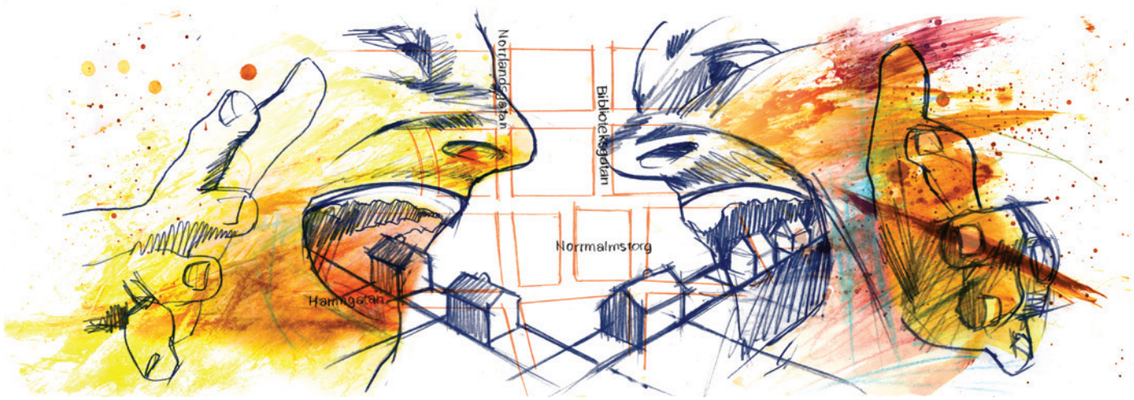
UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 1/2011**

Heta lägen

Nya fastighetssegment lockar marknaden.

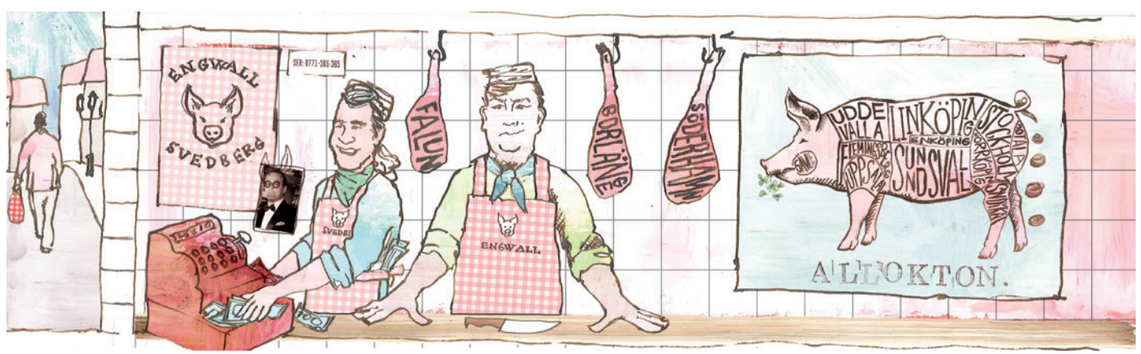
ILLUSTRATION **GABRIELLA AGNÉR**

UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 11/2012**



Oligarkerna i Stockholm
Ett allt mer koncentrerat fastighetsägande ger möjlighet att styra marknaden.
ILLUSTRATION **CARL ROMALLO** UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 11/2005**

Nya lösningar
En del lyckades bättre än andra med att trolla fram nytt kapital via alternativ finansiering.
ILLUSTRATION **ROBERT HILMERSSON** UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 12/2012**



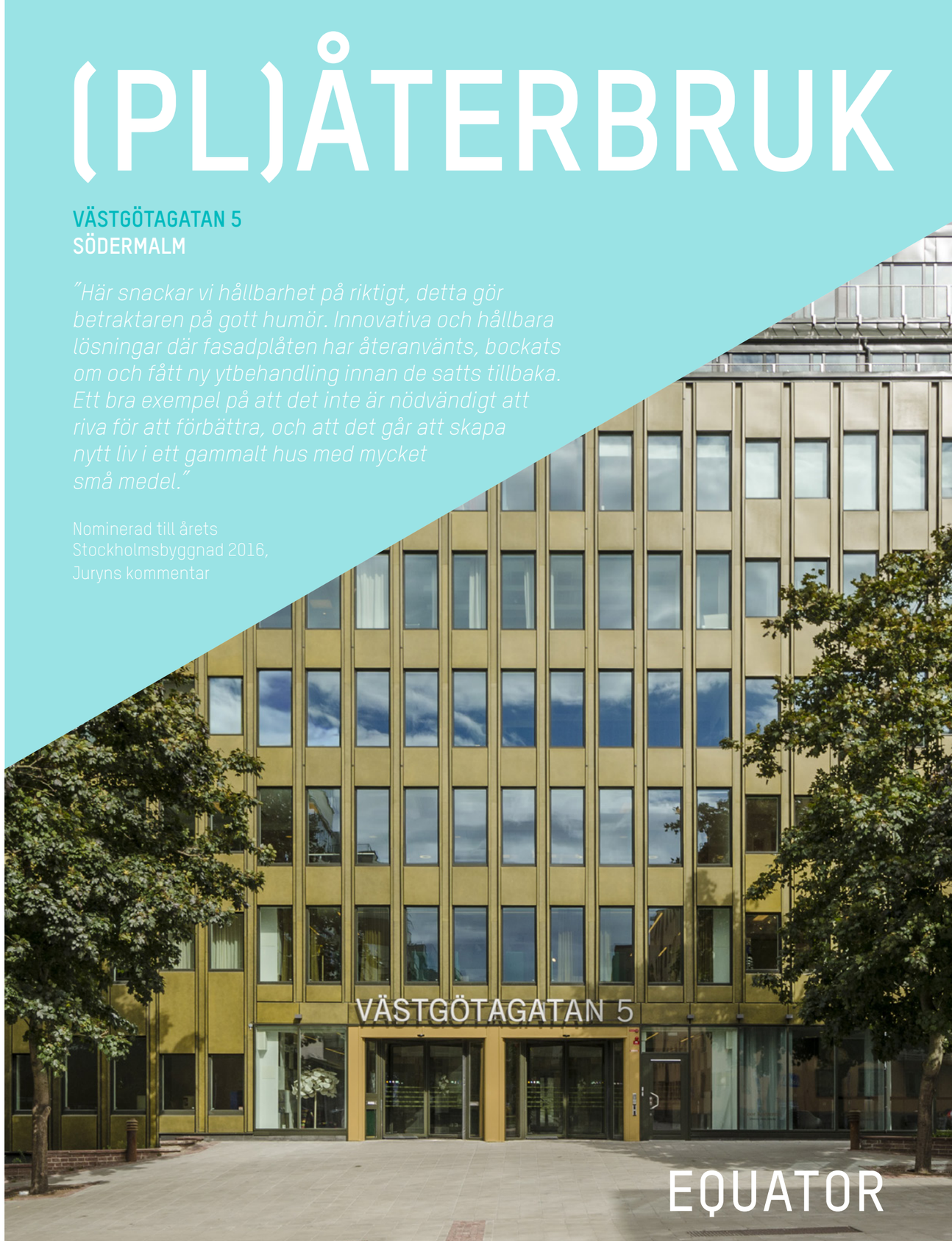
Dags för slaktbänken
Efter många turer var det oundvikligen slut för Allokton. Bolaget slaktades i lagom bitar för flera aktörer.
ILLUSTRATION **GABRIELLA AGNÉR** UTGÅVA **FASTIGHETSVÄRLDEN 2/2014**

(PL)ÅTERBRUK

VÄSTGÖTAGATAN 5
SÖDERMALM

”Här snackar vi hållbarhet på riktigt, detta gör betraktaren på gott humör. Innovativa och hållbara lösningar där fasadplåten har återanvänts, bockats om och fått ny ytbehandling innan de satts tillbaka. Ett bra exempel på att det inte är nödvändigt att riva för att förbättra, och att det går att skapa nytt liv i ett gammalt hus med mycket små medel.”

Nominerad till årets
Stockholmsbyggnad 2016,
Juryns kommentar



EQUATOR

4 experter om 5 heta frågor för framtiden

Jubileumsmagasinet bad fyra ledande branschpersoner att blicka in i framtiden och dela med sig av sina funderingar kring fem ämnen.

TEXT **FREDRIK ENGSTRÖM**

DET HAR HÄNT mycket sedan Fastighetsvärlden grundades för 30 år sedan. Men kanske inte så mycket som en del trott. Få åker till exempel helikopter till jobbet och det finns inga ”bullet trains” som färdas i rör. Och väldigt lite från de gamla James Bond-filmerna har förverkligats.

Hur kommer det att se ut om 30 år, 2046? Kommer vi fortfarande att åka X2000? Har vi kontorslokaler att gå till? Är det endast majbrasorna som brinner i förorterna?

De som ombetts att tänka till är *Fredrik Wirdenius*, VD vid Vasakronan, *Karolin Forsling*, VD vid Forsling United (med en bakgrund inom AMF Fastigheter), *Göran Cars*, professor i samhällsplanering vid KTH och *Monica von Schmalensee*, VD vid White arkitekter.

– Det är inte helt lätt att blicka in i framtiden. Det var inte särskilt länge sedan ingen kände till smartphonen och allt man kan använda den till. Jag tror att vi kommer att bli förvånade, säger Monica von Schmalensee.

Kvartetten är överens om att stadskärnorna, efter att under mer än ett halvt sekel ha dominerats av bilismen, kommer att återtas av människorna.

– På längre sikt kommer bilar inte att få köra i city, möjligen elbilar på några gator. Flera gator kommer att förvandlas till gång- och cykelbanor, säger Wirdenius.

Forsling konstaterar att kampen mot utanförskapet måste få en högre prioritering.

– Integrationsfrågan är väldigt viktig liksom social hållbarhet, och från fastighetssidan handlar det om att kontinuerligt investera i dessa områden och inte bara i Leed och Breeam.

– De ökande klyftorna är oacceptabla, säger Cars.

1 **Kontor:** Var ska vi sitta och jobba?

FLEXIBILITET

Wirdenius: Jag tror att vi kommer att få se betydligt mer flexibla hyresavtal framöver, där man kan flytta in ganska omgående och även flytta ut. De långa hyreskontrakten kommer inte att vara så självklara.

von Schmalensee: Jag tror att man på något sätt kommer att dela ytor när det gäller kontor och bostäder. Det är många ytor i bra lägen som inte används dag- respektive nattetid. Det kommer att behövas stora mängder gemensamma ytor och även ytor för att skapa hubbar.

Cars: Dagens företag måste kunna expandera snabbt när det gäller lokaler. Förr kunde de ha 20–30 anställda under en längre tid, så är det inte längre. Allt mer kommer att likna dagens kontorshotell, men det kommer att vara fastighetsbolagen som står för det.

Forsling: Kontoret kan vara en fysisk plats men likväl en digital plats. Ta bara vad vi kan uppleva via VR-glasögon i dag. Vad händer om vi översätter det till ett virtuellt kontor? Tekniken kommer att ge oss oanade möjligheter.

FÖRÄNDRING

Forsling: Det finns mycket att lära från retail när det gäller framtidens kontor, där har man länge haft slutkunden och dess behov i fokus liksom insikten om att skapa levande och varierande miljöer. Detta är något jag ser kommer mer och mer även i utformandet av kontor. Kunskapen om hur vi utvecklar kontor och retail kommer att integreras mer.

Wirdenius: Jag tror att man kommer att sudda ut kontorsgränserna mellan många bolag. Innovativa bolag öppnar upp för att människor ska sammanstråla. Det yttre skalskyddet behövs inte på samma sätt numera eftersom allt mer handlar om digital säkerhet.

INKLUDERANDE

Wirdenius: Vi fastighetsägare har mycket att lära. Det är nästan så att vi lever kvar i det gamla industrisamhällets normer. När medarbetare går till ett kafé för att de vill känna puls så är det ett misslyckande. Precis som när de åker hem för att jobba för att få lugn och ro. Kontorslokaler måste kunna erbjuda båda.

Wirdenius: Lokalernas utformning blir allt oftare en fråga för kundens yttersta ledning, det är en stor skillnad jämfört med för några decennier sedan.

ANTITREND

Forsling: I dag har vi nästan börjat utveckla ett gränslöst samhälle, mycket drivet av digitalisering, men av erfarenhet vet vi att det oftast kommer en antitrend.

ILLUSTRATION: ROBERT HILMERSSON

2 **Citykärnan:** Människornas och bilarnas plats

BILAR VS. FOTGÄNGARE
von Schmalensee: Många städer planerades för bilarna på 60- och 70-talen. Framöver kommer bilarna försvinna helt från många gator i Stockholm city. Och parkeringsplatser längs gatorna kan ersättas med odlingsplatser. Det vore underbart att se antalet bilar minska. Vi ser tydligt hur parkeringsnormerna krymper i de nya områden som utvecklas.

Cars: Självkörande elbilar ändrar förutsättningarna. De behöver mindre vingelmån och därmed kommer bilarna behöva mindre ytor framöver. Då körs bilarna med millimeterprecision. Jag tror även att bilismen kommer att begränsas till färre gator framöver.

Wirdenius: Jag tror att man framöver kommer att förbjuda lastbilar att köra i city dagtid. Vi har redan i dag ett samlastningsprojekt i gång där tanken är att lastbilar lämnar av varor i Klara Zenit för omlastning för att sedan köras ut till olika adresser med en ellastbil. På returen tar den med sig avfall i stället för att köra tom. Det konceptet kommer att expandera.

Wirdenius: Det kommer att behövas hubbar för omlastning, och framöver tror jag att de kommer att ligga utanför tullgränserna.

RENÄSSANS
Cars: Stora delar av den så kallade lådhandeln i externområden kommer få det riktigt tufft framöver. Den handeln måste in i citynära lägen, ungefär som vi byggt i Kiruna där det fått stor uppmärksamhet.

Forsling: Jag tror att stadsdelscentrumen kommer att få en renässans och att de åter kommer att bli attraktiva samlingsplatser. Det krävs för att få ihop livspusslet. Saker måste bli enklare, och allt måste inte ske i city eller externa handelsplatser. Vi måste även bli bättre på att knyta ihop områden, med gång- och cykelstråk.

UTBUDET & UTMANINGARNA
Forsling: Taken är outnyttjade. Det går att skapa många "pocket parks" som går att använda för bland annat träning och hälsa. Just det gröna och behovet av fokusutrymmen är något som kommer att öka med en stadspuls 24/7.

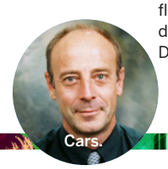
Wirdenius: För att stärka citys konkurrenssituation mot externa köpcentrum krävs det att det skapas fler händelser i city, och det är en viktig utmaning. Det krävs ett mer varierat innehåll. Antalet kaféer kan till exempel snart ha nått sin gräns.

Forsling: Det finns många fysiska områden som behöver ett lyft. Tänk att få ta tag i exempelvis Sergels torg, Norrmalmstorg, delar av Drottninggatan eller områdena längs vattnet. Det är fantastiska offentliga rum som i dag är ganska själlösa men som har stor potential.

Wirdenius.

von Schmalensee.

Forsling.


Cars.

3 **Personal:** Mångfald och attraktivitet

BREDARE KOMPETENS
Forsling: Det är i dag väldigt mycket ekonomer och ingenjörer i bygg- och fastighetsbranschen. Framöver kommer det att behövas en bredare kompetens, och chefer som har mod att lyssna till andra kompetenser samt gärna även har dessa själv. Hur många bolag har någon i styrelsen eller ledningen som har en tydlig framtidsaspekt, som till exempel en digital evangelist, en innovations-PT, företagsfilosof eller beteendevetare? Ingen. I stället har alla samma perspektiv. Den som skulle våga anställa till exempel en "Alexander Bard-typ" skulle kunna bli en långsiktig vinnare men det går ju inte för han pratar ju inte "vårt språk". Men vet ni, han eller hon kanske pratar framtidens språk.

Wirdenius: Mångfalden i branschen är viktig på många sätt, inte minst när det gäller att få in olika perspektiv i beslutsfattandet och förstå sina kunder och andra människor i sin omgivning.

ÄNDRA I GRUNDEN
Cars: Alla måste numera vara samhällsbyggare, inte bara kalla sig så. Även utbildningssystemet har mycket att uppdatera i stället för att undervisa samma saker år efter år. Universitetsvärlden är trögrörlig materia. Man måste tänka om, och det är på gång. Det finns en mognad hos några, men inte alla.

FÖRÄNDRING
Wirdenius: Jag ser stora möjligheter på tekniksidan. Där gäller det att vi lyckas rekrytera en ny typ av kompetens när det gäller till exempel teknisk förvaltning. Digitaliseringen ger möjligheter att till exempel koppla upp alla våra fastigheter. Det gör det möjligt att följa fastigheterna från en och samma plats och till exempel upptäcka om något är fel på ventilation eller belysning. Då kan vi avhjälpa felet redan innan kunden hunnit kontakta oss. Att koppla ihop olika system är en framgångsfaktor.

FORSKNING
Forsling: Fastighetsbranschen satsar jämfört med många andra branscher väldigt lite på forskning och utveckling. Fordons- och läkemedelsindustrin satsar betydligt mycket mer.

Storebrand Fastigheter – Ett bolag med fokus på långsiktiga investeringar och hållbarhet

Storebrand Fastigheter förvaltar fastighetsbolaget SPP Fastigheter AB (publ) och investerar i fastigheter, infrastruktur och skog med ett mandat att investera 12 miljarder SEK från våra koncernbolag och externa investerare.

Storebrand Fastigheter är ett dotterbolag till Storebrand Asset Management och en del av Storebrandkoncernen som är en av Nordens ledande kapitalförvaltare med ett förvaltat kapital om ca 550 miljarder SEK.

Vision och riktlinjer för hållbarhet

Vår vision är att äga, förvalta, samt att bygga hållbara fastigheter och att ligga i framkant vad gäller miljö, energieffektivitet och klimatarbete.
Vårt hållbarhetsarbete ska ske i nära samarbete med våra samarbetspartners, hyresgäster och leverantörer. Genom en ständig dialog med dessa kan vi ömsesidigt inspirera och utmana varandra att ta nya steg mot en minskad miljöbelastning. Den långsiktiga målsättningen är att 100 % av fastighetsportföljen ska inneha miljöcertifiering.

Sedan 2015 har SPP Fastigheter rapporterat till GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), vilket är en internationell utvärdering som görs årligen och på portföljnivå.I år erhöll SPP Fastigheter GRESB högsta rating Green Star. Välkommen till storebrandfastigheter.se för mer information!

storebrand

4 **Bostäderna:** Kalkylen och politiken

POLITIK OCH ”DUTTANDE”

Wirdenius: Den stora utmaningen är att de två busslaster som varje dag flyttar till Stockholm inte har råd att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Vi måste få fart på flyttkedjan, och då handlar det om att titta på flyttskatten och hyresregleringen.

Cars: Vi duttar för mycket med små projekt, även om det är bra med förtätning. Jag skulle vilja se flera rejält stora projekt som Barkarbystaden eller där man bygger där inget finns i närheten. Men det krävs att det samtidigt byggs infrastruktur. Jag tycker att det finns goda förutsättningar att bygga stora volymer längs den tvärförbindelse som planeras i södra Stockholmsområdet.

Wirdenius: Det skulle behövas en mer långsiktig bostadspolitik och fler blocköverskidande överenskommelser. Nu bromsas allt för mycket av kortsiktighet och politiska ställningstaganden beroende på vem som har makten under mandatperioden. Vi är till exempel redo att bygga 5 000–7 000 bostäder i Kymlinge där det finns en nästan färdig tunnelbanestation, men kortsiktighet och politiskt bråk stoppar för tillfället den planen.

ILLUSTRATION: LUNDGAARD & TRANBERG A/S

UTANFÖRSKAPET

Cars: De ökande klyftorna är oacceptabla och det skapar sociala spänningar som leder till något som vi inte är vana att hantera i Sverige. Inom fastighetssidan ser vi ett antal bra projekt för att motverka detta, till exempel satsningen på Culture Casbah i Rosengård och på lägenheter med lägre hyror i attraktivt område som blivande Frihamnen i Göteborg. Det minskar exkluderingen.

Forsling: Det kan även handla om att man upplåter lokaler utan att ta ut hyra för att skapa gemenskap. I New York fick några kvinnor med olika bakgrund skapa ett bageri som senare blev så populärt att aktiviteten lyfte hela närområdet och det blev ett blomstrande företag. I Oslo finns projektet Moving Mamas som är intressant. Det gäller att våga släppa några kvadratmeter – och då handlar det förstås om det välkända begreppet ”gungor och karuseller”.

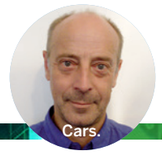
von Schmalensee: Det vi ser i dag är en stadsbrist, och det ligger bakom bland annat segregationen. Vi måste erbjuda något som innehåller en mix där det finns trygghet, där det är fint, där det finns tillgång till omsorg och kollektivtrafik och där det är nära till jobb.

BOENDET FRAMÖVER

Forsling: Konceptet tech farm kring framtidens boende är intressant, där de boende kan ha gemensamt vardagsrum, odlingsområden och till och med en kock. Det sparar ytor och kan ge ett ordnat livspussel för några.

von Schmalensee: Jag tror att den kollektiva boendeformen kan återkomma. Vi kan inte alltid utgå från ”mamma, pappa, barn”-modellen. I dag finns det en stor mängd singelhushåll.

von Schmalensee.



Cars.

Wirdenius.

Forsling.

5 **Byråkrati:** Processen och överklaganden

BROMSKLOSSAR

Cars: Framöver måste länsstyrelserna agera mer proaktivt i stället för att vara en bromskloss genom att dyka upp sent i processen.

Wirdenius: Jag tycker att Stockholmsområdet lider av att det finns många kommuner och att många bara bryr sig om sin del. Vissa hävdar att de bygger mycket, när det egentligen vore lämpligt att bygga mycket mer. Det kommunala planmonopolet kan vara värt att se över, jag skulle i stället vilja se en regional kraft.

Cars: Riksintresset kommer att se annorlunda ut framöver. Alla förstår att vi inte kan ha det som det är nu. I Kiruna kan vi knappt göra något, antingen handlar det om gruva, samekultur eller naturen. Kan inte människan och bostadsbrist vara ett riksintresse?

EGNA ANSVARET

von Schmalensee: Flera instanser borde vara informerade från början. Byggherrar och arkitekter måste bli bättre på att kommunicera. I dag finns det alla förutsättningar för att det ska ske transparent, och med VR-glasögon kan alla se hur det som planeras ska bli. På det sättet kan vi få ett bättre scenario i framtiden, och motverka Not in my backyard-mentaliteten.

Forsling: Jag tycker det är olyckligt när stora instanser ofta inte alls är sampratade kring de långsiktiga perspektiven. Det skapar onödig frustration hos de olika parterna. Här finns det mycket att förbättra och utveckla hos oss alla. Ska vi anpassa oss till framtiden så finns det många murar att riva inom detta område.

POLITIKEN

Cars: Stefan Attefall satte i gång många bra reformer trots att han hade en liten roll i regeringen, och det bästa är att den nuvarande regeringen inte rivit upp dessa.

Tack för förtroendet,
vi står redo för nya affärer
i alla konjunkturfaser.

2 5

Ett kvartssekel gammal och 25 år ung. Catella har den långa erfarenheten kombinerad med det kreativa och flexibla sinnelaget. Det borgar för att vi kan göra de komplexa och svåra affärerna, på ett snabbt och effektivt sätt. Välkommen till Catella!

Catella är ett av Sveriges ledande rådgivningsföretag avseende fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterad corporate finance.
I Sverige har vi kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

catella.se/corporatefinance BALTIKUM | DANMARK | FINLAND | FRANKRIKE | NORGE | SPANIEN | SVERIGE | TYSKLAND | UK

CATELLA

Här är det
full rulle!
www.jllsweden.se
JLL