

Lärorik krasch? 1992 rasade Sveriges finans- och fastighetsbransch. Vad hände och vad har vi lärt oss för framtiden?

Evigt aktuell. Mannen bakom den 200 år gamla bragden, meridianbågen, har utsetts till European Surveyor of the Year 2014.

SAMHÄLLS- BYGGAREN 02 14

**CHRISTEL
ARMSTRONG DARVIK**

bygger ansvar

**PLATS FÖR BÅDE
AFFÄR OCH @FFÄR**

BÖRSEN PÅ G

åren av glömska är förbi

TRENDER

på fastighetsmarknaden

**NYSTART FÖR
PANAMAKANALEN**

DEBATT

Dagens strandskyddsregler måste nyanseras för att underlätta landsbygdsutveckling och bostadsbyggande.



SAMHÄLLSBYGGARNA

Samhällsbyggarna är en branschövergripande ideell nätverksorganisation med cirka 5 000 medlemmar. Medlemmarna är i huvudsak civil- och högskoleingenjörer med samhällsbyggnadsinriktning samt studenter från de tekniska högskolorna.



Välkommen till lantmateriet.se!

Har du besökt vår webbplats tidigare? Här finns massor av matnyttig information. Du kan till exempel söka bland nutida och historiska kartor och flygbilder. Dessutom kan du få svar på frågor om din fastighet eller ditt fastighetsärende, om tomter och avstyckning eller en lantmäteriförrättning.

LANTMÄTERIET, TELEFON 0771-63 63 63, E-POST lantmateriet@lm.se

FASTIGHETER UPP OCH NER

Finns det konjunkturcykler också i fastigheter? Absolut, vi har statistik över hur fastighetsinvesteringar i Sverige har lönat sig under trettio år, där man kan urskilja tre tydliga konjunkturcykler och också början på den fjärde. Under hela den långa perioden har vi sett fyra tidsperioder med värdeuppgångar och tre med värdefall. Det allra största värdefallet skedde under 90-talskrisen, vars orsaker och lärdomar analyseras djupare i det här numret.

Mest uppåt eller nedåt? Under tjugo av de senaste trettio åren har värdena pekat uppåt, medan de fallit under de resterande tio åren. Med övervägande andel uppgång blir slutsatsen att sannolikheten för värdeuppgång är större än för värdefall. Men det beror också på att vi har haft hög inflation, som påverkat hyrorna och därmed fastigheternas värden uppåt. Drar man bort den och analyserar värdeutvecklingen reellt sett, så har det skett värdefall under tretton år av trettio. Sannolikheten för en positiv värdeutveckling utöver den allmänna prisutvecklingen är således knappt 60 procent.

Snabbare ryck? En annan slutsats man kan dra från den långa tidsserien är att konjunktursvängningarna nu sker med mycket kortare tidsintervall. Sju goda år som följs av sju svåra år har nu halverats till endast tre till fyra år mellan upp- respektive nedgångar. Det är inte bara utvecklingen i Sverige som påverkar fastigheterna, utan också oförutsedda händelser i resten av världen inverkar. Den senaste finanskrisen och värdefallet 2008-2009 berodde på händelser utanför landet.

Behöver man bry sig? Är man långsiktig som ägare och lågbelånad så betyder inte de kortsiktiga svängningarna i fastighetspriserna särskilt mycket. Det är direktavkastningen man ska leva på och den utgör ju merparten av totalavkastningen. Gör man fastighetsaffärer, oavsett om man köper eller säljer, har dock fastighetskonjunkturen stor betydelse. Feltajmning kan stå en väldigt dyrt och att analysera konjunkturutvecklingen och göra prognoser för framtiden är då av stor vikt. Likaså om man har en hög belåning, där man riskerar att banken sätter stopp. Bankerna analyserar i dag kontinuerligt utvecklingen på fastighetsmarknaden för att utvärdera sina risker i utlåningen. Men för företag som följer internationella redovisningsregler, IFRS, har värdeuppgångar och värdefall direkt påverkan på resultaträkningen. Det gäller börsnoterade fastighetsbolag och de flesta av våra större institutionella fastighetsägare.

Upp eller ner? Stora värdeuppgångar motsvaras också av stora efterföljande värdefall. Vi har redan nu sett en real värdeuppgång på 8 procent för fastigheter sedan finanskrisen, samtidigt som direktavkastningen i ett historiskt perspektiv ligger lågt. Min prognos är att vi kommer att få konjunktursvängningar för fastigheter framöver, både nedåt och sedan uppåt igen, och att det kan bli ännu snabbare ryck beroende på oförutsedda händelser i vår omvärld. När vet man aldrig i förväg.

Christina Gustafsson,
Executive Director, IPD Nordic
christina.gustafsson@ipd.com



#2

innehåll

SAMHÄLLSBYGGAREN 2 2014

Affär eller @ffär? E-handeln är inte ett hot mot de fysiska butikerna. Tvärtom. De kan komplettera varandra och ge varandra näring.

16

Platsfritt. Aktivitetsbaserade kontor är en trend som är här för att stanna. Både Kinnarps och Vasakronan har valt smarta lösningar utan platser.

18

DEBATT:

Stockholm århundradets trafik huvudstad? Snabbt växande städer kämpar mot trafik, trängsel och miljöhot – världen över. Nu kan Stockholm ta täten i en ny utveckling.

12

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av
Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 16132, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50

Redaktör: Ulf Sandgren
redaktionen@samhallsbyggaren.se

Ansvarig utgivare:
Olof Johansson, vd Samhällsbyggarna

Produktion: Publik

Grafisk form och layout: Jamendåsa

Annonsbokning: Migge Sarrión,
08-590 771 50
annons@samhallsbyggaren.se

Omslagsfoto: Anna-Lena Lundqvist

Tryck: Ljungbergs, Klippan, 2014



FOTO: ANNA-LENA LUNDQVIST

Profilen: Christel Armstrong Darvik	8
SJs Geotekniska kommission 100 år	11
1990-talskrisen – vad hände?	14
Heta företagsobligationer	21
Hårt arbete bakom fastighetsbolag	22
Landbanker inte pengar på banken	23
Fastighetsmarknadens trender	24
Dramatiserad pedagogik	26
Nya mål för svensk transportpolitik	27
Panamakanalens utbyggnad igång – igen	28
Luftrörelser på gott och ont	32
Struves meridianbåge, evigt aktuell	34
Renässans för börsen	36
Obebyggda tomter = lågt byggande?	38
Strandskyddet måste nyanseras	40



BÄSTA BYGGÅRET

Under 2013 påbörjades byggandet av 31 000 bostäder, enligt statistik från SCB. Det är det bästa byggåret på länge. De senaste månaderna har också påbörjandet och byggloven avseende både flerbostadshus och småhus gått i samma riktning. Den pågående ökningen beror bland annat på en minskad oro för den ekonomiska utvecklingen i Europa, sjunkande räntor och ökad sysselsättning. Dessutom har kommunerna blivit bättre på att upplåta mark. Det gäller i synnerhet Stockholm. Nästan hälften av de påbörjade bostäderna ligger i Stockholms län. Det skriver Dagens Industri, som citerar branschorganisationen BI.

110%

Så mycket gick bostadsrätterna upp i pris i landet under 2013. En långsiktig orsak är att det byggts mycket lite bostäder under lång tid i Sverige och det råder stor bostadsbrist på tillväxtorter.

63 FÖRSLAG

för att minska bostadsbristen presenterar Nybyggarkommissionen, bestående av Göran Persson, Olle Wästberg och Agneta Dreber, i en ny rapport. Några av förslagen handlar om högre fastighetsavgift och förändrade ränteavdrag för att i stället höja bostadsbidragen, sänka reavinstkatten samt slopa uppskovsräntan och höja taket för uppskov. Läs mer på www.nybyggarkommissionen.se

NY PLATTFORM FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Regeringen ger fem myndigheter – Boverket, Naturvårdsverket, Statens energimyndighet, Tillväxtverket och Trafikverket – i uppdrag att gemensamt upprätta och förvalta en plattform för frågor om hållbar stadsutveckling. Plattformen ska bland annat syfta till ökad samverkan, samordning och erfarenhetsutbyte mellan aktörer inom olika sektorer och nivåer. Den ska även fungera som processtöd för de regionala strukturfondsprogrammens arbete med hållbar stadsutveckling.

– Flera av våra större städer växer och utvecklas i snabb takt. Den här urbaniseringstrenden innebär både möjligheter och utmaningar, och för att en stad ska kunna växa både snabbt och hållbart krävs att många aktörer arbetar åt samma håll. En nationell plattform för att samordna och sprida kunskap kring frågor om hållbar stadsutveckling är en viktig insats för att möta dagens och framtidens utmaningar, säger bostadsminister Stefan Attefall.

Den pågående urbaniseringstrenden gör att städerna blir allt viktigare för att skapa förutsättningar för regional tillväxt, energi- och resurseffektivitet, social sammanhållning, människors välbefinnande och en hållbar samhällsutveckling i stort. EU-kommissionen har beslutat att fem procent av regionalfondens insatser under strukturfondsperioden 2014–2020 öronmärks för insatser inom hållbar stadsutveckling. För hållbar stadsutveckling är tvärssektoriella och integrerade synsätt viktiga, något som även kommissionen har lyft fram.

De har även pekat på behovet av kunskapsspridning. Även regeringens särskilda satsning 2008–2012 för att främja en hållbar utveckling av städer, tätorter och bostadsområden – Delegationen för hållbara städer – har lyft fram samordning inom och mellan sektorer som viktigt för en långsiktigt hållbar omställning av städerna. Regeringen ser därför ett behov av

att samla myndigheter och andra aktörer i sitt arbete för en hållbar stadsutveckling, och en nationell plattform kommer att vara en viktig del i detta.

Plattformen ska verka tills vidare. För 2014 får Boverket 500 000 kronor för arbetet med att ha en samordnande roll i arbetet.

En av hörnstenarna i den hållbara stadsutvecklingen är samhällsplanering och byggande. Planering och insatser måste anpassas till städers, tätorters och stadsregioners skilda förutsättningar, exempelvis i form av storlek, täthet, geografiskt läge och befolknings- och näringsstruktur. Det kan dock vara en utmaning att väga samman de olika dimensionerna av hållbarhet. Regeringen har därför även gett Boverket i uppdrag att ta fram en vägledning och metod för arbetet med plan- och bygglagens hållbarhetsbestämmelser.

Uppdraget ska slutredovisas till Regeringskansliet senast den 30 juni 2015.

BRANSCHRÅD FÖR FASTIGHETSVÄRDERING:

SAMARBETE HÖGSKOLA OCH BRANSCH

KTH har tagit initiativ till ett Branschråd för fastighetsvärdering och vid ett möte i mitten av februari bildades det formellt. Ett tiotal ledande fastighetskonsultföretag var representerade liksom banker och Lantmäteriet. Syftet med branschrådet är att förbättra samarbetet mellan högskolan och branschen och att skapa ett forum där man kan diskutera grundutbildning, vidareutbildning av yrkesverksamma samt behov av forskning och utvecklingsinsatser inom fastighetsvärderingsområdet.

Branschrådet kommer att ha seminarier ett par gånger per år där aktuella utbildningsfrågor och utvecklingsfrågor kommer att behandlas.

Vill du veta mer kan du kontakta Hans Lind, hans.lind@abe.kth.se eller Christina Gustafsson christina.gustafsson@abe.kth.se



SAMARBETE FÖR INNOVATIVT BYGGGANDE

Bygginnovationen är ett nationellt program som syftar till att utveckla en stark och uthållig innovationsmiljö för den svenska byggsektorn. Det ska bland annat ske genom att brygga över gapet till högskole- och universitetssektorn. Därigenom ska kommersialisering av kunskap, lösningar och forskningsresultat främjas och samverkan mellan byggsektorn, instituten och samarbetsorganisationen Sveriges bygguniversitet förbättras.

Programmet, som nu har inletts, löper över 2011–2014 och den totala budgeten är 42 miljoner kronor, varav VINNOVA och industrin bidrar med hälften vardera.

Programmet är en fortsättning på insatser som genomfördes 2009–2011. Under förutsättning att den nu inledda programperioden ger önskade resultat är VINNOVA:s och industriparternas avsikt att Bygginnovationen ska löpa vidare under en total period på 15 år.

Bygginnovationen ska bidra till ökad produktivitet och effektivitet, och skapa mätbar sysselsättnings- och omsättnings-tillväxt i de svenska byggföretagen. Tillväxten ska ske på ett sådant sätt att jordens resurser inte utarmas och föroreningar till luft, mark och vatten inte negativt påverkar ekosystem och livsmiljö. Bygginnovationen ska även stärka svenskt byggandes konkurrenskraft på en internationell marknad, och genom förbättrad samverkan mellan industrin, instituten och akademien skapa en attraktivare forskarmiljö inom universitet och högskolor och ett tillstånd där företagen i högre utsträckning efterfrågar forskarutbildad personal.

En programstyrelse med en bred representation har utsetts för att svara för den övergripande styrningen av verksamheten samt beslut om start och nedläggning av utvecklingsprojekt.

Vidare finns en programledning som ansvarar för programmets löpande verksamhet utifrån den budget och de befogenheter som programstyrelsen har fastställt. Därutöver har inrättats ett affärsråd för programmets koordinering och för bedömningar av projekttidernas marknadspotential och av projektbeskrivningarna för de föreslagna utvecklingsprojekten. Affärsrådet ger rekommendationer till programstyrelsen om beslut om start av enskilda utvecklingsprojekt.

Bygginnovationen kommer att omfatta tre olika typer av projekt:

Innovationsbidrag kan utgå för att öka möjligheterna för små och medelstora företag att utveckla egna projekttidéer. Bidraget kan användas för att få hjälp av högskola eller institut med rådgivning, utveckling av lösningar eller, om så krävs, problemformuleringar för att formulera en tydlig projekttidé. Maximalt 50 000 kronor kan beviljas och VINNOVA finansierar dessa stöd till 100 procent.

Ett större planeringsbidrag kan ges för en grundlig undersökning av förutsättningarna för projekttiden, exempelvis marknadsanalys, analys av upphovsrättsfrågor, kostnads/intäktsanalys, kartläggning av regelverk och lagstiftning. Maximalt 200 000 kronor kan sökas och normal projekttid är 3–6 månader. VINNOVA kan finansiera upp till 100 procent av företagets kostnader för projektet.

Utvecklingsprojektet ska leda till en produkt, tjänst eller process som är innovativ inom sitt marknadssegment, ger mätbara produktivitetssökningar och kan marknadsintroduceras inom tre år efter projektstart. Maximalt 2 miljoner kronor kan sökas från VINNOVA. Normal projekttid är 12–24 månader. Företagens medfinansiering i projektet ska utgöra minst 50 procent av projekt-kostnaden.

Det är under programmet alltid möjligt att skicka in ansökningar till VINNOVA:s intressentportal. Beslut om finansiering kommer dock att fattas endast vid ett antal beslutspunkter.



REGERINGEN FÖRESLÅR EN EFFEKTIVARE PLANPROCESS

Regeringen överlämnade den 18 mars en proposition till riksdagen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som ska leda till att planprocessen blir enklare och mer effektiv.

I förslagen ingår att det ska bli lättare för kommunerna att ta fram en detaljplan. En detaljplan ska inte heller krävas lika ofta som i dag och kommunen ska inte kunna ställa strängare tekniska regler på en byggnad än vad som följer av Boverkets byggregler. I propositionen föreslår regeringen också

- en helt ny lag för kommunala markanvisningar
- att det ska bli enklare att upphäva detaljplaner och förlänga genomförandetiden
- att detaljplanekravet begränsas och att dagens enkla förfarande för att ta fram en detaljplan blir standard
- att kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden ska kunna anta fler slags planer
- att planbestämmelser om utformning av byggnadsverk och tomter i huvudsak upphör att gälla efter genomförandets slut
- att bestämmelser införs om vad som får regleras i ett så kallat exploateringsavtal
- att vissa förfaranderegler införs som ska öka insynen i och öppenheten kring genomförandet av detaljplaner
- att de så kallade exploatörsbestämmelserna försvinner
- att möjligheten utökas att ge bygglov för åtgärder som innebär avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser
- att möjligheten införs att kunna vänta med att genomföra en åtgärd som följer ett så kallat planvillkor
- att rätten till bygglov för åtgärder på mark, som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, ska gälla även om den som ansöker inte är ett offentligt organ
- att kommunernas utrymme för att ställa egna tekniska egenskapskrav regleras.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2015 (med undantag för några bestämmelser som föreslås gälla från den 1 juli 2015).

ATT BYGGA ANSVAR

Hon älskar att göra affärer, brinner för att utveckla sina medarbetare och vill få sina hyresgäster att engagera sig. Vd:n Christel Armstrong Darvik har gjort Stena Fastigheter till ett unikt fastighetsbolag som tar samhällsansvar.

Stora slitna huskroppar, klotter, trasiga gatlyktor, problemområden där människor vantrivs. Så utmålas ofta de stora miljonprogrammen i medierna. Men det är en bild som inte alltid stämmer med verkligheten.

Ett exempel är Fisksätra i Nacka utanför Stockholm, ett bostadsområde med 2 600 lägenheter och 7 000 invånare. I dag är Fisksätra en liten blomstrande stadsdel, fri från klotter och vandalisering. Området kännetecknas av stor sammanhållning och de boende håller själva i en rad olika projekt för att öka trivseln ytterligare.

– Vi vill att människorna i Fisksätra, och andra miljonprogram vi äger, ska vara stolta över att bo där och därför vill vi understödja alla eldsjälar som kan bidra på olika sätt, säger Christel Armstrong Darvik.

Sedan snart åtta år är hon vd för Stena Fastigheter, ägare till hyreshusen i Fisksätra, och den som sjösatt konceptet relationsförvaltning. Tanken bakom begreppet är lika enkel som genial. Genom att satsa pengar på föreningsliv och sociala projekt i miljonprogrammen och få människor att engagera sig i sin boendemiljö minskar klotter och kostnader för underhåll. Dessutom trivs människor och väljer att bo kvar.

I Fisksätra sköter nu till exempel tonåringar på ungdomsgården all klottersanering – mot en sportsvecka i Åre. De yngre sköter höst- och vårstädning – och får åka på höstkollo som tack.

Vi träffar Christel Armstrong Darvik på Stena Fastigheters kontor i centrala Göteborg. Det märks att de olika sociala projekt som Stena Fastigheter driver tillsammans med hyresgästerna ligger henne varmt om hjärtat och hon redogör ivrigt för andra projekt i Malmö och Göteborg.

Själv är hon född och uppvuxen i Göteborg. En salt tjej som satsade på jollekappsegling som ung, och kuskade runt Europa och tävlade. Men intresset för hus tog över och hon utbildade sig till civilingenjör på Chalmers.

– Som barn var jag fascinerad av hus och gillade att rita planlösningar. Jag funderade på att bli arkitekt men insåg att jag inte var någon vidare konstnär så det fick bli Väg och Vatten i stället, säger hon med ett skratt.

Som nytexaminerad fick hon jobb i byggbranschen. På NCC steg hon snabbt i graderna, arbetsledare, platschef och kalkylchef.

– Vid 28 år var jag platschef för ett bygge med 50 gubbar under mig. Jag gick runt där med vit hjälm och stor mage eftersom jag var gravid. Jag var nog en rätt udda fågel men det fungerade fantastiskt bra. Vi hade så god stämning och jag tyckte så mycket om att jobba där.

Efter en karriär på NCC gick Christel Armstrong Darvik över till fastighetsbranschen. Först förvaltade hon och sålde ut Nordeas fastigheter, sedan blev hon dotterbolagsvd på Tornet och därefter koncernvd på Tornet med uppdrag att sälja ut alla



Christel Armstrong Darvik

Ålder: 60

Bor: Göteborg

Familj: Man och två vuxna barn.

Yrke: Vd för Stena Fastigheter

Intressen: Åka skidor, segla, jobba i trädgården
vid sommarhuset, resa.

FOTO: ANNA-LENA LUNDQVIST

tillgångar. Det som skulle ta sju år tog två.

– Jag kunde leverera en kanonvinst till ägarna Lehman Brothers, som de var jättenöjda med. Men det var ju lite snopet när de kort därefter gick i konkurs. Jag hade bara skickat in pengarna i ett stort svart hål.

Uppdraget hade varit spännande men slitigt. Ett par års pendlande till Stockholm kostade på. Just i det läget ringde redaren Sten A Olsson och bjöd hem Christel Armstrong Darvik på en fika. När hon gick därifrån var det som vd för Stena Fastigheter, ett dotterbolag i Stenakoncernen. Hon fick också en portmonnä med 20 miljoner att skapa relationsförvaltningen av. ”Om vi bryr oss om dem som har det svårt kommer de att bry sig om våra hus”, var Sten A Olssons grundtanke.

Under karriären i bygg- och fastighetsbranschen har Christel Armstrong Darvik ofta stuckit ut som ensam kvinna.

– Jag har alltid jobbat i en mansdominerad bransch men egentligen aldrig stött på några problem med det, säger hon enkelt.

Det är inte svårt att förstå att hon är omtyckt bland medarbetarna. Christel Armstrong Darvik utstrålar engagemang och nyfikenhet, värme och styrka.

– Jag har två drivkrafter. Den ena är att göra affärer och den andra är att få människor att växa.

– Jag gillar ledarskapet. Att coacha mina medarbetare, att se till att rätt person är på rätt plats och får rätt förutsättningar att göra ett bra jobb. Ett företag är inte bra för att jag är bra, det hänger på att min organisation är så bra som möjligt.

Som vd på Stena Fastigheter får hon också göra stora affärer.

– Jag tycker det är jättespännande, adrenalinet riktigt rinner till, säger hon och skrattar. Man spelar ett spel och det gäller att vara innovativ och konstruktiv. Jag har som mål att när man går därifrån ska båda parter vara nöjda.

Det finns en bild av fastighetsvärlden att den är kall och girig. Stämmer det, tycker du?

– Nej, det är en nidsbild. Jag tror att de flesta här drivs av viljan att bygga ett bra samhälle. Allt handlar inte om pengar. Lyckas man bygga ett bättre samhälle där människor trivs så får man ju mycket igen, det gäller att förstå det.

Varför tycker du fastighetsbranschen är så spännande?

– Det är blandningen av teknik och arkitektur, att vi har med människor att göra. Vi får sätta oss in i hur människor har det och hur de skulle vilja ha det och sedan försöka skapa sådana miljöer som bidrar till att de får det bättre.

Stena Fastigheters innehav består i dag av 70 procent bostäder och 30 procent kontorslokaler både i Sverige och utomlands. Hyresrätterna finns i Sverige medan man utomlands bara äger kommersiella lokaler.

– Vi har tyckt att det har varit lite dyrt i Sverige och därför har vi till exempel köpt lokaler i London. I Houston bygger vi nu 36 000 kvadratmeter kontor. Där är konjunkturen i taket och lönsamheten god.



– I Sverige har vi ställt om. Det är för dyrt att köpa färdiga hus så därför vill vi bygga 500 hyreslägenheter per år i stället.

Vad ser du som den största utmaningen för Stena Fastigheter framöver?

– Att kunna bygga hyresrätter för vanliga människor. Vi måste få ner kostnaderna så att vi kan sätta lägre hyror.

Enligt Christel Armstrong Darvik handlar det om att bygga enklare hus, kanske tulla på vissa tillgänglighetskrav. Alla lägenheter kanske inte behöver vara rullstolsanpassade eller ha tillgång till hiss.

– Men det handlar ju om politiska beslut och vi försöker få politikerna att förstå vikten av detta. Själva måste vi hitta byggsystem som vi kan upprepa för att få ner kostnaderna och köpa in material så billigt som möjligt genom att utnyttja hela världsmarknaden.

Christel Armstrong Darvik vill också jobba för en integrerad stad där kontor varvas med hyresrätter för att hålla miljön levande olika tider på dygnet. Där gymmet kan användas av både boende och anställda och där kontorets lunchrestaurang även kan utnyttjas av ett seniorboende.

Det gäller hela tiden att tänka nytt och vara öppen för udda idéer. Något som genomsyrar Stena Fastigheters hela verksamhet i de fyra värdeorden: omtänksam, öppen, innovativ och professionell.

– Orden går igen i det Sten A Olsson sa till mig om att vi ska bry oss. Hans ord gick som en pil rakt in i hjärtat på mig och jag står verkligen bakom den här visionen. Det är jättespännande att få vara med om den här resan. Om jag hade fått leva om mitt liv skulle jag ha valt precis samma jobb igen.

TEXT: KARIN FREJRUD

SJ's GEOTEKNISKA KOMMISSION



HUNDRA-ÅRINGEN SOM GJORDE SKILLNAD

En olycka och 42 döda – eventuella diskussioner om behovet av en Geoteknisk kommission var därmed överspelade. Det uppdrag som Statens Järnvägars Geotekniska kommission hade fått av Kungliga Järnvägsstyrelsen ett par år tidigare, var plötsligt på allas läppar.

Går det att bygga en säker järnväg där spåret ligger kvar utan att rubbas ur sitt läge? Vilka åtgärder rekommenderas för att uppnå en tillfredställande säkerhet med hänsyn till konsekvenser och kostnader?

Frågorna kunde varit skrivna i år. Det var i och för sig inte en järnväg som rubbades ur sitt läge utanför Seattle, USA, den 22 mars 2014, utan bostäder. Det var inte 42 döda, men minst 14 döda och varje död är en för mycket. De 42 döda omkom vid skredet i Getå 1918 och det var 1914 som SJ Geotekniska kommission startade sitt arbete. Detta efter ett annat våldsamt jordskred i samband med byggnaden av det nya dubbelspåret vid Svartå Grindar, Alingsås utanför Göteborg. Järnvägen gled ut i sjön Aspen och resulterade i att mycket omfattande och kostsamma arbeten krävdes för att säkerställa att tåget kunde fortsätta att passera.

Tillsättningen av kommissionen startade en ny era i den svenska geoteknikens historia. Förutom att definiera vad geoteknik är »gränsområdet mellan kvartärgeologi och byggnadsteknik.» så utvecklade man det arbetssätt som ännu idag karakteriserar geotekniken. Arbetssättet var lyckosamt och ledde fram till helt ny teknisk kunskap om såväl jords egenskaper, undersökningsmetoder samt

åtgärder för att undvika skred. Metoder och kunskap som räddat liv och sparat stora samhällskostnader inte bara i Sverige utan även internationellt.

Det var därför med stolthet som Svenska Geotekniska Föreningen (SGF) i samband med årets Grundläggningsdag firade denna 100-åring, som på så många sätt påverkat utvecklingen av geotekniken i Sverige.

Den största utmaningen för geoteknikern idag, är att nå igenom informationsbruset, med sin kunskap och fakta, för att påverka tidigt i byggprocessen så att vi tillsammans kan undvika onödiga riskers och kostnader. Vi kan inte bygga bort alla risker, men vi kan ta aktiva val om vilken risknivå som vi accepterar. De som byggt hus i bostadsområdet i västra USA, var kanske inte medvetna om den risknivå som man accepterat i planeringen av området. Frågan är om vi är medvetna om vilka risknivåer som vi accepterat i vår planprocess?

Läs mer om SJ Geotekniska kommission och beställ nyutgåvan av slutbetänkandet på www.sgf.net

TEXT: GUNILLA FRANZÉN,
ORDFÖRANDE SVENSKA GEOTEKNISKA FÖRENINGEN

ditt arbetsliv Lidingö

På Lidingö hör arbete samman med hälsa. För våra 2 400 anställda är friskvård och utveckling i arbetet centrala inslag. När du mår bra så gör du också ett bra jobb, och kan ge 45 000 Lidingöbor den bästa servicen. 15 minuter från Stockholms central, mitt i naturen.



Caisa-Lena och Jorge, medarbetare och levande argument för Lidingö stad.

Vad är viktigt för dig som kart- och mätsamordnare?

Miljö- och stadsbyggnadskontoret arbetar med översiktlig planering, detaljplaner, bygglovsärenden, kartor och miljö- och hälsoskyddsärenden.

Som kart- och mätsamordnare hos oss ska du samordna och utveckla arbetsmetoder och verktyg framför allt inom mätverksamheten.

Du arbetar med alla delar av processen, såsom kundkontakter, samordning av mätuppdrag, mätningar, stomnätplanering, kartproduktion och uppdatering av kartdatabaser.

Vi söker dig som har en för tjänsten relevant högskoleutbildning eller tvåårig KY-utbildning. Hos oss får du en inspirerande vardag med goda utvecklingsmöjligheter!

Besök gärna vår webb om stadens arbetsliv och lediga jobb.

www.lidingo.se/jobbahososs



LIDINGÖ STAD



Syns annonser i en tidskrift som den här? Ja, uppenbarligen!

Boka plats i nästa nummer nu! Nummer 2-2014 har tema bygg- och fastighetsekonomi och kommersiella lokaler. Läs mer om förvaltning, värdering, utveckling, transaktion och finansiering.
Upplaga cirka 8 000 ex!

Kontakta Migge Sarrión, 08-590 771 50
annons@samhallsbyggaren.se

Stockholm, århundradets trafikhuvudstad?

Anders Gullberg

Forskningschef Stockholmsforskningen,
professor KTH. anders.gullberg@urbancity.se



De många snabbt växande städerna världen över utkämpar en ojämn kamp mot stegrade trafikvolym, svårartad trängsel och allvarliga miljöproblem. Det har visat sig omöjligt att hålla jämna steg med efterfrågan och att uppfylla uppställda miljömål. Långt över en miljard människor drabbas dagligen. Försöken att påverka efterfrågan har hittills bara haft marginella effekter. Stockholm är här inget undantag. En beslutad satsning på 100 miljarder det närmaste decenniet väntas inte förbättra trafikläget.

Men nu finns möjligheter att introducera en ny utvecklingsdynamik och att använda den enormt stora lediga kapaciteten i stadstrafikens infrastruktur och fordonsflotta. Det är den tredje industriella revolutionen som mögnat dithän att det pyramidala antalet beslut och fysiska rörelser blir möjliga att samordna med hjälp av den i sammanhanget oslagbara prismekanismen. Individualiserade avtal med kontinuerligt uppdaterad information om förväntat trafikläge samt ett pris satt utifrån efterfrågan och politiska prioriteringar kan införas.

Ett avgörande steg togs med den stora spridningen av smarta mobiler. Producenterna av tjänsten stadstrafik kan skaffa sig allt bättre information om resenärernas resplaner och faktiska resande och på basis av denna,

proaktivt och i realtid informera och sätta priser så att köer och annan trängsel minskar, tillförlitligheten ökar, miljöpåverkan lindras och andra politiska mål gynnas på såväl kort som lång sikt.

Stockholm har goda förutsättningar att ta tåten i en sådan utveckling, lösa trafikproblemen och bli till förebild för städer över hela världen. Här är vanan att använda mobila tjänster utbredd, kollektivtrafiken väl utbyggd i regionens centrala delar och en trängselskatt redan införd.

Till att börja med kan trafikinformationen bli mycket bättre. Resenärer och transportörer får klara besked om hur lång tid just deras förflyttning beräknas ta. Guid-

ning erbjuds under hela resan oavsett färdssätt och förslags till ändrat resande vid störningar. Väg- och kollektivtrafikmyndigheterna och andra med tillgång till relevanta data kan leverera ständigt uppdaterad och förbättrad information. Trafikanterna kan anpassa sina förflyttningar till köer och kända förseningar. Detta leder till förändrade resvanor så att tillgängliga resurser blir bättre utnyttjade.

Den stora omvälvningen inträffar dock först när trängsel-skatten och parkeringsavgifterna blir smartare så att de blir en avgift för att undgå trängsel. Detta förutsätter dynamiska priser, det vill säga som varierar i tid och rum. En sådan ordning ger vägmyndigheterna möjlighet att radikalt minska köerna och osäkerheten i trafiken. En samordning av information och betalning för all stadstrafik öppnar sedan möjligheter att stimulera samåkning, samtransporter och hållbar trafik.

Trängsel på spåren kan kortsiktigt pareras med parallell busstrafik på reserverade körfält. Privatbilar, lika väl som yrkeschaufförer, blir inbjudna som "medproducenter". Förarna får rabatt på vägavgiften och resenärerna betalar en avgift till vägmyndigheten. Även om bara en mindre del av det lediga utrymme som finns i varje bilkö tas i anspråk förbättras situationen radikalt utan flerårig väntan på att nya vägar ska byggas. De ekonomiska och miljömässiga vinsterna blir därmed avsevärda.

Över hela världen sjuder det av it-idéer och -försök att angripa stadstrafikens till synes olösliga problem. Många del-lösningar har sett dagens ljus både i privat och offentlig regi. Men först när flera av dessa goda exempel kombineras blir det stora genombrottet möjligt. Ett sådant grepp har ännu inte prövats men konceptet är under utveckling vid Centrum för hållbar kommunikation vid KTH. En öppen plattform skapas för information, betalning och tilläggstjänster som omfattar all trafik på regional basis – I2PSUT (Integrated Information and Payment System in Urban Transport).

Stockholmsregionens politiker och förvaltningar har möjligheten att ta tåten, att bli till en förebild för resten av landet och världen, locka till sig uppfinningsrika entreprenörer och engagera ledande och nystartade it-företag. Och inte minst att på lite sikt kunna erbjuda stockholmarna och stadens besökare en radikalt förbättrad trafik och stadsmiljö till en lägre kostnad. Stockholmarna och Stockholmsföretagen har all anledning att kräva en mycket bättre service. En spännande utmaning väntar framsynta politiker och tjänstemän i Stockholms stad, förortskommunerna, Trafikverket, landstinget med dess trafikförvaltning, länsstyrelsen och regeringens särskilda förhandlingspersoner! Vågar de ta steget fullt ut in i it-samhället?



Nya AMA Anläggning, referensverket för tekniska beskrivningar för anläggningsarbeten är här. Bland höjdpunkterna hittar du ändrade regler och nyheter inom; permanenta sponter, geosynteter, rivning, demontering och flyttning, jordschaktens släntlutning, definitionen av jord- och bergschakt, bergborrning. Och nytt inom gröna tak.

Köp boken på byggtjanst.se eller med QR-koden ovan.



svensk **byggtjänst**

EN SNABB ÅTERBLICK PÅ 1990-TALSKRISEN: VAD VAR DEN BRA FÖR?

”Feldt öppnade kranarna, och därarna drack”, sjunger Ulf Lundell i sin låt Halvvägs till havet, och syftar på avregleringen av den svenska kreditmarknaden 1985 och dåvarande finansminister Kjell-Olof Feldt. Novemberrevolutionen har samma avreglering informellt kallats. Den blev i alla fall tändstiftet för den svenska finanskrisen mellan 1990 och 1994, och de som då på ett eller annat sätt stod i händelsernas centrum minns krisen med en viss förtret. Så vad har vi lärt oss?

– Ur fastighetsägarperspektiv är lärdomen framför allt att man måste ha koll på kassaflödet och nyckeltalen, som räntetäckningsgraden, och ha goda marginaler för att klara sämre tider och högre räntor. De svenska bankerna blev också noggrannare i sin kreditgivning efter 1990-talets kris. Så kan man väl kort och enkelt svara, säger Jan Rosengren, i dag ”Senior Advisor” på fastighetskonsultkoncernen Newsec, i början av 1990-talet en av personerna i regeringens så kallade Valuation Board, som tog fram riktlinjer för bankernas värdering av fastigheter.

Låt oss snabbt ta oss genom minneslunden. Den 21 november 1985 beslutade Riksbanken att avreglera den svenska kreditmarknaden, vilket innebar att svenska banker stod fria att låna ut hur mycket pengar som helst utan att Riksbanken skulle lägga sig i. Det ledde naturligtvis till att bankerna gjorde just det – utlåning till fastighetsbolag, oftast via finansbolag, ökade med runt 20 procent per år under de tre följande åren. Det är en mer än dubbelt så snabb ökning som under de föregående åren, och nationalekonomer talade om avregleringen som den mest omfattande penningpolitiska omställningen sedan andra världskriget.

Dessutom hade sysselsättningen ökat under 1980-talets

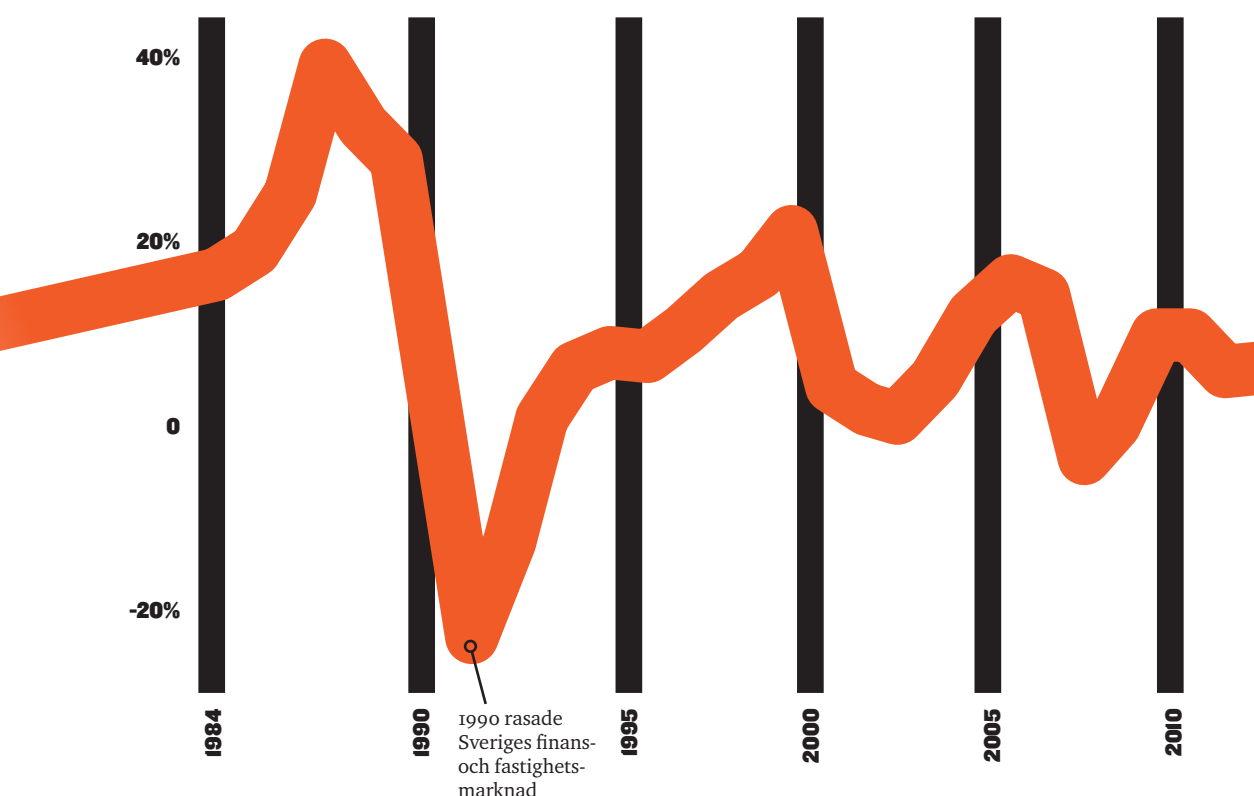
senare del – antalet kontorsanställda, till exempel, med tre procent per år – och fler kommersiella lokaler behövdes. Inflationen var hög. Fastighetsbolagen kunde höja hyrorna och köpa eller bygga nya fastigheter för lånade pengar – här fanns pengar att tjäna i takt med den ökade efterfrågan. Trodde man. För det var som att pressa gaspedalen i botten på en frikopplad bil – till slut skär motorn.

Hyrorna började sjunka under 1989 och 1990, omvärlden började inse att det inte skulle hålla. Men räntorna fortsatte att stiga. Fastighetsbolagen fick inte längre in tillräckliga hyresintäkter för att täcka driftkostnader och räntor.

Finansbolaget Nyckeln var det första bolaget som föll. Om avregleringen var upprinnelsen så var Nyckelns fall startskottet på 1990-talets finanskris.

– Den snabba avregleringen av kreditmarknaden, en mycket hög nyproduktion av kommersiella lokaler, hög inflation, höga räntor och stigande hyror, var helt klart upprinnelsen till krisen, säger Jan Rosengren.

– När tron på ekonomin, inflationen och hyrorna sjönk, i kombination med fortsatt höga räntor, fick alla fastighetsbolag problem med kassaflödet. Då var fastighetskrisen ett faktum.



Jan Rosengren tror att det finns flera missuppfattningar om vad som orsakade krisen, en är att investerare och fastighetsvärderare räknade med realt stigande fastighetsvärden.

– När man i efterhand tittar på värderingar och köpkalkyler så är det överlag så att man räknade med en fortsatt relativt hög inflation, men inte med realt stigande hyror, driftnetto eller fastighetsvärde, säger han.

Tillbaka till Nyckeln. Finansbolaget var förmodligen det företag som mest aggressivt dragit nytta av avregleringen. Den 3 oktober 1990 ställer Nyckeln in alla sina betalningar och amorteringar. De tas bort från börstavlorna den 10 oktober. Nyckeln var, som man säger, barskrapat.

Och utan ränteinkomster från Nyckeln, föll de banker som bolaget lånat av, som Götabanken, SEB och dåvarande Sparbanken.

1991 råkade det fastighetsinriktade investmentbolaget Asken i samma ekonomiska problem, och drog i fallet med sig dåvarande Nordbanken.

Stellan Lundström är professor i fastighetsekonomi på Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm. Även han satt senare med i regeringens Valuation Board.

– Nyckelns fall ses naturligtvis av många som krisens utlösande faktor, med rätta. Men vi var flera som såg allvar tidigare. Bara veckor innan Nyckeln försvann hade jag varnat fastighetsägarna om att deras avkastningsmodeller inte var långsiktigt hållbara. Men det fanns en övertro på ”den nya ekonomin”. Allt gick ju så bra. Men det gick för fort, säger han.

Så vad har vi lärt oss av misstagen? Vad var 1990-talskrisen bra för? Ingenting avgörande egentligen, enligt Stellan Lundström.

– Vi har nog ganska kort minne. Det är lätt att ryckas med gång på gång när vi ser tecken på uppgångar. Men kanske har vi lärt oss att nationell ekonomi är ett finansiellt system där alla förändringar spelar en roll. En specifik reform har effekt på en annan, kanske till synes orelaterad, del av ekonomin, säger han.

Han tycker också att man ska akta sig för att dra paralleller till den globala finanskris som bröt ut 2008.

– Finanskrisen på 1990-talet var en svensk kris. Det som hände i världen under 2008 och åren efter blev nära nog en depression på många sätt, med hundratusentals arbetslösa som följd. Vi kunde inte ha gjort mycket här i Sverige, eller litat till svenska erfarenheter från 1990, för att påverka 2008-krisen från vårt håll, säger Stellan Lundström.

Jan Rosengren säger att lärdomarna väl är just det där om att ha koll på nyckeltalen.

– I Sverige klarade vi oss bra från den globala finanskrisen mycket tack vare den kraftfulla saneringen av den svenska ekonomin efter 1990-talskrisen. Det i sig är väl en lärdom. Men jag tror att risken är stor att vi gör nya misstag, i stället för att upprepa gamla, säger han.

Så det spelar ingen roll huruvida de yngre generationerna i dag var med under 1990-talskrisen eller inte? De kommer att göra om samma misstag, eller begå nya, ändå? Är det detta Jan Rosengren och Stellan Sundström säger?

– Det handlar nog inte nödvändigtvis om att göra samma misstag som då, även om risken finns att många glömt den krisen. Det är nog mer en fråga om att alla generationer gör sina egna, specifika misstag, säger Stellan Lundström.



AFFÄR ELLER

Internet förändrar samhället och e-handeln ritar om kartan för kommersiella ytor i framtiden.

– Men fysiska butiker kommer alltid att finnas, säger Lena Larsson, vd på HUI Research.

Den svenska detaljhandeln ökade sin omsättning med 1,9 procent under 2013 jämfört med året innan. E-handeln ökade under samma period sin omsättning med 17 procent. I sammanhanget är det dock viktigt att veta att e-handeln än så länge bara representerar 6 procent av detaljhandelns totala omsättning.

Siffrorna ovan är hämtade från HUI Research. Lena Larsson tror att trenden med ökad e-handel kommer att fortsätta.

– Detaljhandeln i stort kommer att fortsätta öka och det gäller e-handeln också, speciellt sällanköp som elektronik, kläder och smycken. Där står e-handeln redan i dag för 10 procent av omsättningen. Vi är vana vid att köpa den typen av varor på nätet, säger hon.

Totalt sett minskade elektronikbranschen sin omsättning förra året, men andelen på nätet ökade.

Trots att vissa branscher verkar emigrera till nätet tror Lena inte att den traditionella centrumhandeln är hotad.

– Fysiska butiker kommer alltid att finnas. Ingen är orolig för att de ska försvinna, säger Lena Larsson.

Den åsikten kan Jon Alleson, affärsutvecklare på Atrium Ljungberg, skriva under på. Han arbetar med utvecklingen av Sickla i Stockholm, som bland annat innefattar en av Sveriges största handelsplatser.

– Det finns vissa branscher där det har skett stora förändringar, till exempel skivbranschen och foto-framkallningsbranschen. Men då har produkten mer eller mindre försvunnit eller så köper man den i en helt annan, icke-fysisk form, säger Jon Alleson.

Även i bokbranschen har antalet butiker minskat. Men inte på grund av att vi börjat läsa böcker digitalt som man skulle kunna tro – vi läser fortfarande helst pappersböcker – utan för att vi allt oftare köper dem via nätet.

– Det anses enkelt och riskfritt att köpa böcker via nätet. Men i övriga branscher där e-handeln ökar fungerar den oftast som ett komplement till de fysiska butikerna, som ger

både synlighet och service till kunden, säger Jon Alleson.

Trots att bokhandlarna till viss del försvinner kommer den etablerade bokhandeln inte att lida större förluster.

– Fysiska kedjor agerar bara när de blir trängda. När bokbranschen blev utmanad av e-handeln kunde man agera på två sätt, konkurrera eller köpa upp de nya företagen. Bonnierförlaget valde exempelvis det senare och köpte Adlibris, säger Lena Larsson.

En av utmaningarna för detaljhandeln i framtiden kommer att vara att se sambandet mellan e-handeln och butikshandeln.

– Många ser e-handeln som ett hot, men jag tycker man ska se det som en möjlighet. Man måste kunna hantera både fysisk handel och e-handel – och inte se dem som separata kanaler, säger Lena Larsson.

Multikanalsutvecklingen innebär inte bara att traditionella butiker letar sig ut på nätet.

– Just nu ser vi även det omvända, rena internetkoncept som är ute och



letar efter butikslokaler. Företag som startat på nätet inser att de, för att komma till nästa nivå och bli riktigt breda, också behöver synas i den fysiska världen. Detta sker parallellt med att många företag ökar sin e-handel.

– Vissa företag, till exempel Apple, ser sina butiker som produkter i sig. De är spektakulära och ofta väldigt stora i förhållande till vilken typ av produkt man säljer. Man använder butiken för att marknadsföra företaget, säger Jon Allesson.

En annan fråga är hur butikshyran i köpcentrum påverkas av e-handeln. I dag är en del av hyran ofta omsättningsbaserad.

– Det är svårt att se var kunden egentligen tar köpbesluten och var själva försäljningen sker. Man kan ha tittat i butiken och sedan gått hem och köpt varan på nätet eller tvärtom. Det är svårt att följa köpprocessen. Vad det betyder för fastighetsägarna och hyran är något man måste fundera på, säger Lena Larsson.

Konkurrensen på marknaden har hårdnat. Jon menar att det är svårt att säga vad som beror på e-handel och vad som beror på att marknaden i sig har mognat. Men företag måste ha utvecklade varumärken för att klara sig.

– Det påskyndas såklart av internet eftersom informationen sprids snabbare i dag. Även bland handelsplatserna ökar konkurrensen och det blir allt viktigare att ha ett bra kunderbjudande. Men det kommer absolut att finnas en stor marknad för köp-

centrum även i framtiden. De bästa och mest intressanta överlever alltid.

Hur man än vrider och vänder på saken så konsumeras det mer och mer via e-handel. Och även om köpcentrum kommer att finnas kvar måste de förändras.

– Vi pratar inte om att bygga köpcentrum. Vi bygger helhetsmiljöer. Ta Sickla som ett exempel, vi bygger ett blandat innehåll med handel, kontor, bostäder, kultur, skola och service. Alla enheter som en stad har. Vi vill skapa platser där man vistas dag och kväll och dit man kommer av olika anledningar.

Att erbjuda ett differentierat utbud med ett helhetskoncept innebär också en ekonomisk riskspridning.

– Oavsett vad som händer med e-handeln kommer människor alltid att vilja mötas. Man äter inte middag på internet. Det är många som tänker så och satsar på mat och dryck, nöjen och upplevelser i sina centrum.

– Även de som driver mer renodlade köpcentrum ser det som en del av framtiden och erbjuder i dag ett mer komplett utbud. Det handlar inte bara om att handla utan att göra.

– På senare år har vi bland annat i England kunnat se exempel på att man konverterar butikslokaler till restauranger. Det har inte ansetts lönsamt tidigare, men där har det skett en förändring, säger Jon Allesson.

Sifforna från förra året visar att förändringen är i full gång. Restaurangbranschen i hela Sverige omsatte 4,4 procent av den totala

handeln, men i köpcentrumen hade restaurangerna en omsättning på hela 6,1 procent.

– Vi gör gärna saker i stället för att äga saker. Det tar konsumtion från detaljhandeln. Exempelvis lägger vi hellre pengar på att äta ute eller resa, säger Lena Larsson.

Att satsa mer på upplevelser gör redan avtryck när man bygger nya köpcentrum. Mall of Scandinavia, som just nu byggs utanför Stockholm och kommer att bli Nordens största köpcentrum, har fördubblat ytan för service, kaféer och restauranger mot hur traditionella centrum brukar vara uppbyggda.

– Det blir inte bara en handelsplats utan även en mötesplats, säger Lena Larsson.

Men för att klara av framtidens utmaningar gäller det inte bara att satsa mer på restauranger och biografier.

– Jag tror att det kommer att vara viktigt att erbjuda flexibla ytor. I framtiden kanske fler företag bara vill göra sig påmind då och då, kanske med en pop-up store vid lanseering. Då är det bra om köpcentrumen kan ha flexibla ytor för att kunna tillgodose det. Dessutom kan ökad e-handel innebära att butiker kan dra ner på ytan, säger Lena Larsson.

Jon Allesson tror att mer kompletta miljöer med en blandning av olika innehåll och aktiviteter är vad framtidens konsumenter vill ha.

TEXT: ANDERS LÖF

TRENDEN SOM



ÄR HÄR FÖR ATT STANNA

Aktivitetsbaserade kontor är här för att stanna. Men det betyder inte att det passar för alla.

– Det är inte ett koncept man bara kan applicera på en lokal och tro att det ska fungera, säger Jessica Söderström, projektledare på Tenant & Partner.



Jessica Söderström arbetar på Tenant & Partner, ett företag som representerar hyresgäster och lokalnyttjare. Det betyder att hon hjälper till med strategiska, ekonomiska och juridiska frågor kring fastigheter och kommersiella lokaler.

De senaste åren har Jessica märkt av en tydlig ökning av intresset kring aktivitetsbaserade arbetsplatser.

– Man kan absolut prata om en trend. Tidigare har vi sett den här typen av lösningar utomlands i till exempel Holland men i Sverige har vi inte sett det i en så stor omfattning tidigare. Det senaste året har det verkligen blivit en boom, både privat och offentlig sektor visar ett stort intresse för aktivitetsbaserade kontor.

Jessica menar att tekniken driver arbetsplatsutvecklingen framåt. Nya tekniska landvinningar gör att vi förändrats i vårt sätt att förhålla oss till kontorslokaler.

– Vi är mer mobila i dag än för fem, eller bara tre, år sedan. För vissa organisationer passar sättet att arbeta med aktivitetsbaserat kontor bättre än det tidigare har gjort med traditionella kontor.

En av anledningarna till varför många arbetsgivare vill gå över till aktivitetsbaserade kontor är att omorganisationen oftast resulterar i att man kan minska den totala ytan på sitt kontor.

– På många arbetsplatser står upp mot hälften av kontorsplatserna tomma en vanlig dag, och det finns såklart många arbetsgivare som vill hitta sätt att bättre nyttja den ytan. Men aktivitetsbaserat arbetssätt handlar om så mycket mer än en låda att förvara människor i, det handlar om just arbetssätt och måste omfamna både lokaler, medarbetare och teknik.

– I de flesta fall leder en förändring till aktivitetsbaserad miljö till minskad kontorsyta per medarbetare eftersom ett aktivitetsbaserat kontor typiskt inte inkluderar en egen kontorsarbetsplats för varje medarbetare. Vi ser såklart fortfarande vanliga arbetsplatser i dessa miljöer, men medarbetarna delar på arbetsplatserna på ett annat sätt och det leder till ett mindre antal traditionella kontorsplatser med stol och bord i en öppen miljö – men fler alternativa arbetsplatser såsom tysta miljöer och ytor att mötas på.

Hur tror du att framtiden för aktivitetsbaserade kontor ser ut i Sverige?

– Det är svårt att veta hur det kommer att fungera i Sverige men tittar man på Holland, som ligger före oss i utvecklingen, så är det långt ifrån alla kontor som är aktivitetsbaserade. Jag tror att en del av de miljöer som skapas nu kommer att uppleva barnsjukdomar, det finns en risk i att bara försöka ta ett färdigt koncept och applicera det utan att göra sin hemläxa.

– Har man gjort ett bra förarbete tror jag att många arbetsplatser kan få bra synergier och bli effektivare, men det förutsätter såklart att man har skapat en miljö som stödjer det arbete man ska utföra. Trenden kommer att fortsätta.

Vad innebär trenden med aktivitetsbaserade kontor för lokaler som är svåra att bygga om?

– Jag vet att just den frågan diskuteras mycket inom branschen just nu, men jag tycker inte man behöver vara orolig. De senaste tio åren har trenden varit att öppna upp stora landskapslösningar och det har bara fungerat riktigt bra i en viss typ av byggnader. En del äldre fastigheter har till exempel varit svåra att öppna upp fullt ut.

– Eftersom aktivitetsbaserade kontor är mer varierade än traditionella lösningar skulle det kunna vara så att det passar i fler typer av fastigheter. Jag tror inte att trenden med aktivitetsbaserade kontor innebär en större begränsning från ett fastighetsägarperspektiv.

Finns det några fallgropar att akta sig för när det gäller aktivitetsbaserade kontor?

– Det är, som sagt, inte ett färdigt koncept som man bara kan applicera på en lokal. Det viktigaste är att man gör sin hemläxa och tittar på vad det är för utmaningar man har som verksamhet och hur man bör arbeta tillsammans för att klara av dessa på ett så bra sätt som möjligt. Man måste se till företagskulturen och hur förändringsbenägen företaget är. Det handlar om att förändra arbetssättet, inte bara lokalen.

TEXT: ANDERS LÖF



Martin Ström, Kinnarps Interior Stockholm:

"Nu samarbetar vi och hjälper varandra mer"

Kinnarps Interior Stockholm arbetar med kontorsinredning för både privata och offentliga verksamheter. De arbetar allt oftare med aktivitetsbaserade kontor och i början av 2014 tog de steget fullt ut och omorganiserade sina egna lokaler för att vara aktivitetsbaserade. Vi tog ett snack med Martin Ström, marknadskoordinator på Kinnarps Interior Stockholm för att se vad han tycker om sin nya arbetsplats.

Vad har du upplevt för fördelar med att jobba i ett aktivitetsbaserat kontor?

– Den stora fördelen vi har märkt är att medarbetarna nu samarbetar i betydligt större utsträckning. Tidigare innebar ett större projekt ofta att en person arbetade intensivt på egen hand under flera dagar. Det aktivitetsbaserade kontoret inbjuder till fler spontana möten och vi märker att det ofta mynnar ut i att man arbetar i grupp i stället för individuellt, som kan vara slitsamt för individen ifråga.

– Vi hjälper varandra på ett helt annat sätt nu än innan. En annan fördel som tydligt märks är att medarbetarna verkar må bättre än innan. Friheten i att kunna välja mellan olika arbetsplatser gör att vi själva, utifrån dagsformen, kan bestämma vår omgivning.

Finns det några nackdelar?

– Än så länge finns det faktiskt inte en enda nackdel med att arbeta aktivitetssytt.

Har du märkt av några konsekvenser på ditt eget arbete av att jobba i ett aktivitetsbaserat kontor?

– Den mest tydliga konsekvensen är att jag inte sitter och arbetar så mycket som tidigare. Jag rör mig mer, står och arbetar betydligt mer, och har arbetsmiljöer som passar för de arbetsuppgifter jag utför under en arbetsvecka. Mitt arbetsflöde har blivit betydligt mer effektivt och det aktivitetsbaserade arbetssättet passar mig perfekt.

SMART UTAN PLATS

Trenden är tydlig – kontorslandskapet är under förändring. Nu överges både cellkontoren och det egna skrivbordet för ett rörligt arbetsliv. Detta skapar positiva effekter – för miljön, ekonomin och hälsan.

Det menar inredningsarkitekten Boel Allende, som har arbetat med att förändra Vasakronans huvudkontor.

BSK Arkitekter fick förtroendet att förverkliga Vasakronans vision om den goda staden genom att skapa deras nya huvudkontor. Att utgå från en aktivitetsbaserad lösning kändes självklart. Hållbarhet var också hela tiden ett övergripande mål; ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Som arkitekter strävar vi alltid efter att skapa värde och bättre lönsamhet för kunderna. Vi har därför egenutvecklade processer som hjälper kunden att hitta ett arbetsätt som är optimerat för deras verksamhet. I fallet Vasakronan var en viktig aspekt att de också ville inspirera sina kunder och visa på nya tekniska lösningar.

Alltifrån planlösningen till material och möbler anpassades efter Vasakronans behov. Resultatet har blivit ett effektivare arbete, bättre ledarskap och mer interaktion. Och, i slutändan, bättre lönsamhet.

Miljömässiga vinster

Den enkla tumregeln för att uppnå ett miljömässigt hållbart kontor är att efterlikna naturen och skapa ett multifunktionellt kontor med minimal förbrukning av material och resurser.

BSK Arkitekter använder sig av det svenska systemet Miljöbyggnad som verktyg i miljöarbetet. Under arbetet med Vasakronan fick vi lära oss den amerikanska LEED-certifieringen (Leadership in Energy and Environmental Design) och använda den som ett verktyg för att metodiskt ta upp de olika aspekterna på miljömässig inredning.

Vasakronans huvudkontor är ett av de första kontoren i Sverige där renoveringen och inredningen kommer att vara miljöcertifierad enligt LEED Commercial Interiors.

Återvinning och ljusa idéer

Att investera i led-belysning, ger direkta vinster. Då led-armaturen inte producerar särskilt mycket värme behövs inte lika mycket kyla till kontoret. Det går också att styra belysningens intensitet och temperatur både efter dagsljusets skiftningar och efter behov av ljus i kontorets olika zoner. Att individuellt kunna styra var du jobbar och vilket ljus du behöver sparar energi.

När vi ritar ett aktivitetsbaserat kontor skapar vi rum med möbler och special-

snickerier. Vi minimerar byggandet av väggar för att undvika resurskrävande ombyggnader i framtiden med allt vad det innebär i form av kanalisation för luft, data och el. Under arbetet med Vasakronan lades mycket tid på att hitta ett sätt att återanvända de befintliga ventilationsdonen.

När möblerna är i fokus ska vi lägga tyngre vikt på hur och var de är tillverkade och vad de innehåller.

Nyttiga ytor

Ofta gapar kontorslandskap tomma då medarbetare har möte, tränar, jobbar hemifrån, vabbar eller liknande. Genom att minska ytan och införa ett aktivitetsbaserat arbetsätt kan kontorets miljömässiga fotavtryck minskas. Det handlar inte om att göra det trängre, utan att använda arbetsytan smartare och minska energikonsumtionen i form av värme, kyla och belysning.

Att det aktivitetsbaserade arbetssättet kommit så starkt just nu är mycket tack vare den digitala utvecklingen. I traditionella kontorslandskap krävs en stor insats när ny personal rekryteras. Med det nya sättet att arbeta hälsas i stället den nya medarbetaren välkommen med en inloggning till den trådlösa klienten. Inga nya väggar eller skrivbord behövs.

På Vasakronans kontor går det att logga in på sin dator var som helst via en så kallad tunn klient och direkt få tillgång till sina dokument i molnet. Det innebär att behovet av papper och utskrifter minskar radikalt. Dessutom försvinner alla travar med anteckningar och skräp som brukar samlas på de egna skrivborden.

En effekt av den digitala utvecklingen är att du kan jobba var som helst, när som helst. Det innefattar också att jobba hemifrån eller från ett café på stan. Det har många positiva effekter. Men det har även medfört att beläggningsgraden för kontor i dag endast ligger på runt 30 procent. Lösningen är inte att skala bort den döda ytan eller hyra ut den resterande kontorsytan. I stället skapar vi en mångfald av nya mötesplatser som inspirerar till nya typer av aktivitet och mötesformer.

TEXT: BOEL ALLENDE,
INREDNINGSARKITEKT PÅ BSK ARKITEKTER



FÖRETAGSOBLIGATIONER HETT I SVÄNGIGA TIDER

Under lång tid har de flesta svenska fastighetsbolag finansierat sin verksamhet med traditionella banklån, men intresset för företagsobligationer som finansieringskälla har ökat de senaste åren.

Efter finanskrisen 2008 begränsades bankernas kreditgivning, vilket slog hårt mot den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Bland annat tillkom Basel III-reglerna, eftersom det uppdagades att många banker saknade tillräckligt med eget kapital.

Före finanskrisen var både svenska och en del utländska banker rätt frikostiga med utlåningen till fastighetsinvesteringar och lån på upp till 80–85 procent av marknadsvärdet var inte ovanligt. När man i dag kan få lånefinansiering på cirka 60 procent måste mellanskillnaden täckas med någon annan typ av finansiering. Och det är här företagsobligationerna kommer in.

Företagsobligationer är skuldebrev som ges ut av ett företag och löper oftast på ett till tio år. Köparen av obligationen får en ränta som bestäms av företagets ekonomiska ställning och kreditvärdighet. Jämfört med statsobligationer har företagsobligationer högre kreditrisk, men ger oftast högre avkastning. De har också sämre likviditet än statsobligationer, eftersom de handlas i mindre omfattning.

Intresset för företagsobligationer hos investerare har ökat de senaste åren, i takt med att svängningarna på aktiemarknaden varit ovanligt stora. Eftersom antalet företag som ger ut obligationer också har ökat, så har det blivit lättare att ta del av tillgångsslaget. Oftast handlas dock posterna om höga belopp, en miljon är en vanlig lägsta nivå, vilket gör att det mest är olika fond- och pensionsbolag med mycket förvaltat kapital som investerar i obligationerna.

Företagsobligationer har förtur jämfört med aktier om företaget skulle gå i konkurs. Detta gör ofta företagsobligationer mer intressant för de investerare som söker lägre risk. För att förenkla för investerare att bedöma kreditrisken hos de företag som ger ut företagsobligationer låter företaget som ska ge ut obligationen, den så kallade emittenten, något av ratinginstituten Standard & Poor's, Moody's eller Fitch genomföra en värdering av låntagarens förmåga

att i tid infria sina finansiella åtaganden. Alternativet är att banker bidrar med analys av företaget, så kallad skuggrating, vilket är det vanliga för fastighetsbolag i Sverige i dag. Företagsobligationsmarknaden är i dag i princip bara tillgänglig för större publika bolag. Mindre bolag, som lånar mindre volymer kan oftast inte räkna med det här alternativet eftersom administrationskostnaden är hög i förhållande till besparingen.

Till följd av ett allt större intresse i samhället för miljö- och hållbarhetsfrågor, har efterfrågan på mer ansvarsfulla alternativ till traditionella investeringar ökat. För att möta det intresset finns även möjligheten att investera i företagsobligationer med grön inriktning, så kallade gröna obligationer. Att placera i en grön obligation innebär en garanti för investeraren att det investerade kapitalet går till miljörelaterade projekt och åtgärder som leder till en minskad klimatpåverkan. Företaget som ger ut obligationerna tar även på sig att redovisa hur de har investerat pengarna och vilken miljönytta åtgärderna bidragit till. Den gröna obligationsmarknaden är ny för företag men intresset för att både låna och investera grönt ökar och marknaden växer. För att ett företag ska kunna ge ut gröna obligationer är det lämpligt med någon typ av tredjepartsverifiering av att miljönytta har åstadkommit i verksamheten. Ett sätt att göra denna verifiering som fastighetsbolag är att låta miljöcertifiera sina projekt. Exempel på företag som givit ut gröna obligationer är Vasakronan, SCA och Unilever.

Ett sätt att låna pengar

Att ge ut en företagsobligation är ett sätt för företag att låna pengar på den öppna marknaden, som ett alternativ till banklån. Räntan ett företag betalar för att låna är beroende av hur bra ekonomi företaget har, vilket ofta mäts genom kreditbetyg.

En företagsobligation är ett räntebärande skuldebrev, ett bevis på att man lånat ut pengar till ett företag. Jämfört med exempelvis en statsobligation är företagsobligationer en mer riskfylld investering. Räntan på företagsobligationer är dock väsentligt högre än på statsobligationer.



TEXT: ANNA DENELL, HÅLLBARHETSCHEF VASAKRONAN.
ANNA.DENELL@VASAKRONAN.SE



VAD KRÄVS FÖR ATT STARTA FASTIGHETSBOLAG?

De kanske söker äventyr, kanske är modigare än många andra. Kanske är de bara uthålliga, mer envisa än de flesta andra. Men de som ger sig in i fastighetsbranschen har definitivt något speciellt. Samhällsbyggaren har talat med två av dem – en veteran och en som precis börjat.

ALEXANDER MABÄCKER, STARTADE MABÄCKER GROUP ÅR 2012

Vad är det första man ska göra om man vill starta fastighetsbolag?

– Först och främst ska man våga ta det där första steget ut ur tryggheten som en anställning oftast innebär och våga satsa. Jag tror även på ett engagemang, ett intresse och förståelse för branschen i kombination med drivkraft.

Så hur gjorde du?

Tillsammans med samarbetspartners, ett antal jag ett annat fastighetsutvecklingsprojekt, både stora och små. Inriktningen är främst bostäder.

– Jag har försökt bygga upp ett kontaktnät, haft högt uppsatta mål och jobbat hårt. Jag tror inte på tur utan på att hårt arbete lönar sig. Som Ingemar Stenmark en gång sa, ”ju mer jag tränar desto mer tur verkar jag få”.

Men finansieringen – är inte den svår att få

ihop med ett så stort kapitalbehov i branschen?

– Jo, det är inte alltid enkelt. Projektets förutsättningar kan påverka till vem eller vilka man vänder sig för att få finansiering.

– Kapital föder inte automatiskt en bra idé och en idé blir sällan verklighet utan kapital. Om du som nystartad egenföretagare, utan eget kapital, ska starta ett första projekt handlar det mycket om att bygga upp ett välplanerat och genomarbetat projekt. Paketera projektet väl där marken har säkrats, riskerna minimerats och byggkostnaderna i möjligaste mån fastställts. Sälj in idén till en eller flera investerare eller samarbetspartners som har gedigen erfarenhet och bra kontakter, inte minst hos bankerna. I mitt första projekt var samarbetspartnern ett byggbolag, som också utförde entrepre-

naden och även ansvarade för säkerheter och tillräckligt eget kapital. Vi samarbetar nu i flera projekt.

Hur ser du på branschen i dag?

– Jag ser på branschen med tillförsikt. Det finns många intressanta projekt att ta sig an, och med den inflyttning som sker till exempelvis Stockholmsregionen i kombination med ett antal större infrastrukturprojekt gör att det öppnas många nya möjligheter. Det gäller även utanför Stockholms län.

ERIK SELIN VD BALDER

Vad är det första man ska göra om man vill starta fastighetsbolag?

– Man ska sträva efter att köpa fastigheter och starta projekt i sitt närområde. Det är inte bara lättare rent praktiskt, det innebär betydligt lägre risk. För att lyckas måste du ha full koll på allt är avgörande. Du måste ha koll på nyckeltalen och ha ordning och reda i hela företaget. Det är en trovärdighetsfråga – en kalkyl måste stämma för att människor ska ge dig sitt förtroende. Jag tror att det tar många år innan man byggt upp ett sådant förtroende.

Hur skiljer du på storstadsregion och glesbygd?

– Det enkla svaret är att det är högre avkastning i glesbygd än i storstadsregioner, men det är också en högre risk. Väldigt många av de stora beställarna har helt enkelt inte möjlighet att etablera sig i glesbygden. Men lång-

siktigt är det bättre att satsa på storstadsområden, även om avkastningen ofta är mindre, eftersom sådana områden hela tiden växer och utvecklas. Kanske skulle man kunna kalla det en paradox.

Men finansieringen – är inte den svår att få ihop med ett så stort kapitalbehov i branschen?

– Jo. Har man ingen finansiering så kan man inte göra någonting. Det är banklån som gäller, tror jag, när man är helt ny i branschen. Om man inte har en rik faster.

Hur ser du på branschen i dag?

– Just nu ser den svenska ekonomin ljus ut och om det går bra för Sverige så går det bra för fastighetsbranschen. Det handlar ju väldigt mycket om inhemska produkter.

TEXT: STAFFAN J THORSELL

LANDBANKER ÄR INTE PENGAR PÅ BANKEN

”Land banking”, eller landbanker som det heter på svenska, är på många sätt ett gissel för dem som sysslar med det. Det handlar om företags innehav av obebyggd mark. Och det besvärliga är att landbanker är stora, dyra och bygger på rena spekulationer.

Den globala intresseorganisationen Land Banking Institutes beskrivning till exempel, slår fast att landbanker bör finnas i attraktiva, högaktuella storstadsområden – innan områdena blir attraktiva och högaktuella.

Så hur funkar det? Samhällsbyggaren har talat med Skanskas landbankschef, Britta Cesar-Munck. Byggföretagen köper alltså mark som ”sätts in på banken” tills marken ökat i värde på grund av att den på något sätt utvecklats, att befolkningen ökar eller att någon annan vill ha marken mer än företaget som just då äger den. Det sistnämnda har dock inte skett tillräckligt ofta de senaste åren. Den trögflytande bostadsmarknaden och beställare som fortfarande är skakade av finanskrisen är två av skälen till att landbankerna tryckt ned lönsamheten.

Ett av Skanskas sätt att komma till rätta med det var skapandet år 2012 av en särskild landbanksenhet för Sverige, med Britta Cesar-Munck som chef. Strategin för Skanska, liksom för många av byggföretagen, är att ”anpassa” landbanken. Det betyder ofta att ”aktivera” den, vilket i sin tur innebär att marken säljs eller kombineras med andra markinnehav genom till exempel byten av byggrätter.

Så hur gör man för att ha en ”lagom” landbank? Britta Cesar-

Munck säger att det egentligen handlar om ren affärsutveckling.

– Vi vill ha strukturerade sätt att hitta ny mark. Konkret betyder det att vi tar fram detaljerade planer för nya projekt. Vi gör detta tillsammans med de andra enheterna inom Skanska och med kommunerna där vi är verksamma. Ett annat sätt är att vi försöker vara aktiva med nya idéer om hur till exempel Stockholm kan utvecklas på ett attraktivt sätt. Utefter det investerar vi i mark för både bostäder, industri och kontor till våra slutkunder, som är fastighetsägarna, säger hon.

Britta Cesar-Munck förklarar att de största utmaningarna i det arbetet är just att hitta mark i ”rätt geografi” och till rätt pris, och att minimera ledtiderna – tiden fram till byggprojektstarten.

– Vi vet ju att en landbank binder upp mycket kapital. Och i Sverige har vi fortfarande utdragna byggplanprocesser, vilket i sin tur innebär en merkostnad eftersom fördröjningar försvårar vår möjlighet att möta efterfrågan på till exempel bostäder.

Kan du ge ett exempel på hur det ser ut när landbanksverksamheten fungerar bra?

– I generella ordalag handlar det ju om att ha mark i områden som är eller kommer att bli attraktiva. Ett specifikt exempel är stadsdelen Lindhagen på Kungsholmen i Stockholm. Där fanns det bara industrifastig-

heter tidigare. Men vi har varit med och utvecklat området till en levande stadsdel som nu består av bostäder, kontorshus och handel. Hon säger att Skanska är ett finansiellt starkt bolag som vill använda sin balansräkning till att investera i nya projekt och skapa bygguppdrag. Och man skulle kunna säga att just det är hennes jobb – att balansera landbanken mot pågående och färdiga projekt.

– Vi gör kontinuerligt en översyn av landbanken för att säkerställa att den är strategiskt rätt i läge och tid, och det innebär naturligtvis att vi av olika anledningar ibland säljer mark, säger hon.

Så hur ser framtiden ut? Är det inte kanske just byggföretagens landbanker – obebyggd mark – som skapar bostadsbrist och en trög byggbransch? Britta Cesar-Munck säger att Skanska jobbar med både långsiktig planering och med pågående projekt. Men hon efterfrågar en effektivare planprocess.

– Tidsaspekten inom bostadsutvecklingen blir alltmer central. Markinnehav behöver omsättas och realiseras snabbare. Därför behöver vi en mer förutsägbar och effektiv planprocess från politikerna. Det är särskilt viktigt för att kunna möta efterfrågan på bostäder i våra storstadsregioner, säger hon.

TEXT: STAFFAN J THORSELL

TRENDER

PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Investeringsmarknaden i Sverige har återhämtat sig förvånansvärt snabbt efter inbromsningen 2009. Trots att aktiviteten varit väldigt ryckig har transaktionsvolymen årligen kommit upp i en ”normalvolym”. Vilka har investerat och vad har de köpt? Hur har detta förändrats under perioden 2009 och fram till i dag?

Finanskrisen slog till men återhämtningen blev snabb

Efter en lång följd av goda år bröts den långa perioden med stigande fastighetspriser abrupt hösten 2008 då finanskrisen slog till med efterföljande konjunkturedgång. Omsättningen av fastigheter sjönk med cirka 70 procent mellan 2008 och 2009.

Tvärniten blev dock kortvarig och redan under slutet av 2009 och början av 2010 kunde man skönja en ljusning på investeringsmarknaden. En ökad tillgång till lånefinansiering gjorde att transaktionsaktiviteten åter började stiga, och under 2010 ökade omsättningsvolymen med hela 125 procent jämfört med året innan till 103 miljarder vid årets slut. Den nivån kan sägas vara ett ”normalår”.

Turbulenta år efter 2009 har ändå slutat lika

Även de följande åren, det vill säga 2011–2013, slutade som ”normalår” med transaktionsvolymen kring 100 miljarder kronor per år.

Trots denna stabilitet i årsvolym har aktiviteten varit betydligt mer turbulent under åren. Investeringsmarknaden har karaktäriserats av ”full gas” eller ”tvärnit” från ett kvartal till ett annat, främst beroende på ekonomiska och politiska faktorer i vår omvärld.

Gradvis återhämtning

Åren efter nedgången 2009 var riskaversionen stor. Investerarna var nästan ensidigt fokuserade på så kallade core-fastigheter, det vill säga attraktiva fastigheter i bra läge med stabila kassaflöden. Bostäder på expansiva orter samt nyproducerade, fullt uthyrda kontorsfastigheter var de mest eftertraktade fastighetstyperna. Utöver bostäder och kontor rådde det även en stark efterfrågan på högkvalitativa detaljhandelsfastigheter, såsom marknadsledande köpcentrum i medelstora städer.

Handels- och bostadsfastigheter brukar ses som defensiva sektorer, i och med att de ger en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. I det oroliga ekonomiska läget sökte sig många investerare till dessa sektorer. Även samhällsfastigheter blev populära.

Köparna var företrädesvis institutioner, byggmästarbolag och liknande med låg belåning. Flertalet affärer gjordes på de större marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö samt Norrköping/Linköping.

Värdefallet blev mindre än befarat

Från flera håll var förväntningarna om värdefall större än vad som sedan kunde noteras på den öppna fastighetsmarknaden. Avkastningskraven steg som kraftigast under senare hälften av 2008. Ökningstakten försvaga-

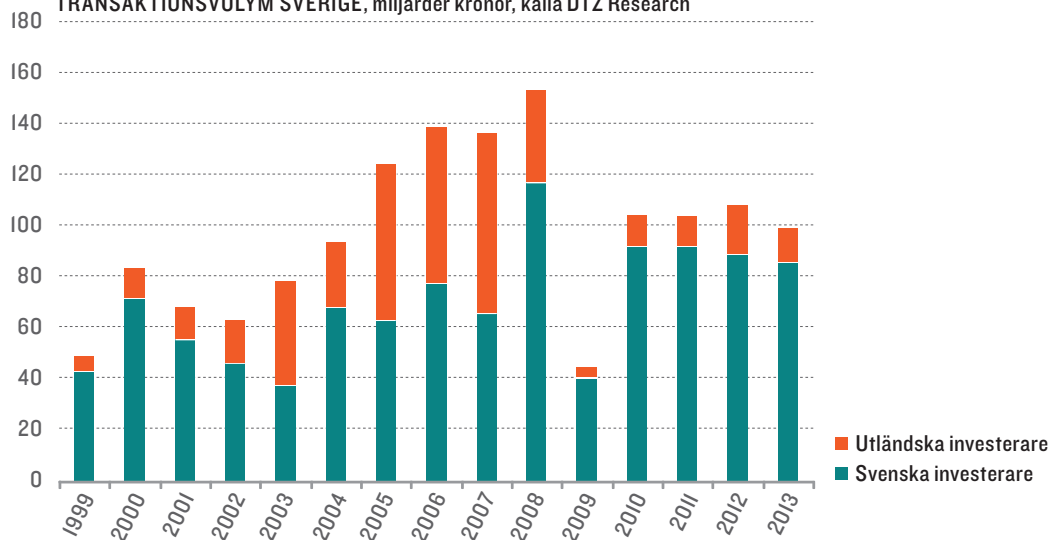
des under 2009 och i början av 2010 fanns indikationer att nivåerna på många delmarknader var på väg att stabiliseras. Beträffande de mest attraktiva fastigheterna och delmarknaderna kunde det till och med röra sig om sjunkande avkastningskrav.

Gradvis ökad riskaptit

Från det att transaktionsmarknaden började återhämta sig efter 2009 fram till i dag har investerarna gradvis ökat sin vilja att ta risk. Bankerna har dock varit väldigt restriktiva vid sin långivning och det kan ha bidragit till investerarnas förkärlek för lågriskobjekt. Bankernas restriktiva inställning till utlåning hade sin grund i osäkerheten kring de nya regelverk för banker som höll på att tas fram samt den osäkra ekonomiska situationen i Europa.

Förra året var marknadsläget generellt mer positivt än åren innan även om det fanns fortsatta nedåtrisker. Finansiering fungerade bättre än tidigare. Framför allt var det traditionell bankfinansiering som blivit enklare, dock behövde man vara en bra kund i banken för att få låna. De tyska bankerna var återigen på plats vilket ökade lånemöjligheterna. Dessutom hade utbudet av alternativa finansieringsformer såsom preferensaktier och företagsobligationer etablerat sig som ett nytt och bra komplement till traditionell bankfinansiering. Från investerarhåll fanns det en efterfrå-

TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, miljarder kronor, källa DTZ Research



gan på alla typer av fastigheter. Det tidigare fokuset på låg risk hade drivit upp priserna på prime/corefastigheter. Investerarna började nu skifta fokus från lågrisk till avkastning och började därför intressera sig för fastigheter i sekundära lägen. Extra tydligt blev detta i handelssegmentet där affärer började göras i regionstäderna och inte bara i de tre storstäderna.

Visst utländskt intresse

Det utländska intresset har gradvis ökat på senare år. Alltjämt är det utländska inflödet betydligt svagare än under rekordåren i mitten av 2000-talet då så mycket som hälften av investeringsvolymen kom från utlandet. De senaste fem åren har i snitt 13 procent av kapitalet kommit från utlandet. Dock ska noteras att en del av det kapital som klassificeras som svenskt egentligen inte är det. Främst gäller detta de fastighetsfonder som har säte i Sverige men som investerar både svenskt och utländskt kapital. Vi kan därför anta att den utländska andelen ligger något högre, kanske uppemot 20 procent. Det utländska kapitalet har de senaste åren främst kommit från USA, Norge, Storbritannien, Finland och Tyskland och köparna är mestadels privata fastighetsfonder samt institutioner.

Intresset från opportunistiska utländska investerare är däremot begränsat. För dessa aktörer upplevs

Sverige som dyrt jämfört med flera andra länder.

Svenskar investerar även utomlands

På det glada 1980-talet var svenska väldigt aktiva investerare utomlands. Investeringslustan tog dock slut i och med bank- och fastighetskrisen på tidigt 1990-tal. Alltsedan dess har de svenska fastighetsinvesteringarna i stor sett hållit sig på hemmaplan.

Den situationen tycks emellertid vara på väg att förändras. De senaste tio åren har allt mer svenskt kapital sökt sig till utländska marknader. Sedan 2004 har investeringar för över sju miljarder euro eller cirka 70 miljarder svenska kronor gjorts utanför Sveriges gränser. Detta utgör cirka 12 procent av det totala svenska kapitalet direktinvesterat i fastigheter. Två tredjedelar av dessa investeringar har gjorts de senaste fem åren, vilket tyder på att det är en växande andel.

Huvudfokus för svenska investeringar i utlandet har varit Europa och då särskilt Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. De senaste fem åren har även USA seglat upp som den tredje största investerarmarknaden utanför Sverige. Det har också gjorts svenska investeringar i Kina men omfattningen av dessa är alltjämt begränsad.

Om man delar upp statistiken i före och efter starten på finanskrisen, ser

man en del intressanta mönster. Privata fastighetsfonder var den största kategorin av utlandsinvesteringar före finanskrisen. Därefter har institutioner ökat sin aktivitet i utlandet. Aktiviteten har även ökat bland egenanvändarna, vilket bland annat förklaras av Ikeas expansion i utlandet.

Ökad aktivitet 2014

2014 har startat relativt starkt och det finns förväntningar om att transaktionsaktiviteten kommer att bli högre i år jämfört med tidigare år. Ekonomi fortsätter att stärkas både i Sverige och utlandet och konfidensindikatorerna pekar uppåt. I dagsläget upplever vi att det finns en stark och bred efterfrågan på fastigheter i Sverige.

Svenskarna väntas vara fortsatt aktiva både på hemmamarknaden och utomlands. Under förutsättning att det kommer ut högkvalitativa objekt av viss storlek på den svenska marknaden kan vi förvänta oss ett starkt intresse från utlandet.

TEXT: KARIN WITALIS,
HEAD OF RESEARCH DTZ SWEDEN
OCH ORDFÖRANDE I SEPREF
KARIN.WITALIS@DTZ.COM



DRAMATISERAD PEDAGOGIK I UTBILDNINGEN

KTH Media Production och Fredrik Brunes, lärare på Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad vid KTH, har samarbetat för att utveckla nya koncept för att producera och använda videofilmer i utbildningen. Hittills har fyra filmer tagits fram där olika tekniker och dramaturgiska grepp har använts.



På YouTube kan Du se några klipp från filmerna. Sök på "fastighetsvärdering".

Samhällsbyggaren vill veta mer om projektet och har därför ställt några intervjufrågor till Fredrik Brunes.

Först, vad är syftet med filmerna?

– Syftet med filmerna är att ge en översiktlig bild av fastighetsvärdering. Tanken är att tittarna genom filmerna ska förstå huvuddragen i en värdering och sedan fördjupar sina kunskaper genom att gå kurser eller läsa böcker. Ur ett pedagogiskt perspektiv är fördelen med filmerna, jämfört med föreläsningar, att man kan titta på filmerna hur ofta och när som helst. Och att de håller ett högre tempo än föreläsningar. Filmerna kommer att användas i olika kurser.

– Samtliga behandlar fastighetsvärdering. Introduktionsfilmen visar hur

en besiktning av ett flerbostadshus går till. Film ett och två om ortsprismetoden och film tre om avkastningsmetoden.

Hur har arbetet med filmerna gått till?

– Vad gäller film ett till tre där datoranimering och vit tavla används skrev jag först ett utkast till manus som jag sedan provfilmade på kammaren. Sedan filmade vi hos KTH Mediaproduktion med kameraman och regissör framför en så kallad green screen. Vad gäller introduktionsfilmen, som är en spelfilm, skrevs först ett ordagrant manus. Och sedan filmade vi allt i Sjöstaden under en hel dag.

Vilka är de viktigaste erfarenheterna så här långt?

– Att det tar tid om det ska bli bra. Att häftiga scener kan göras med datoranimering. Och att manuset måste vara välbearbetat före inspelning.

Du är igång och planerar ytterligare en film. Vad handlar den om?

– Det ska handla om investeringsanalys. Målgruppen är samtliga studenter på KTH eftersom alla ingenjörer fattar beslut och då är det nödvändigt att kunna investeringsanalys. Just nu håller jag på med research och manus. Filmen är tänkt att vara ca 30-45 minuter och är klar i höst.

TEXT: ULF SANDGREN

redaktionen@samhallsbyggaren.se



Nya mål för svensk transportpolitik?

Björn Abellsson

Trafikplanerare



”Det övergripande målet för svensk transportpolitik är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet.” Transportpolitiken ska också bidra till ökad säkerhet, god miljö och bättre hälsa. De transportpolitiska målen ska vara ”en utgångspunkt för alla statens åtgärder inom transportområdet”. Så skriver regeringen på sin webbplats. Men hur följs målen?

I Sundsvall och Motala byggs nya broar för att ta hand om en växande trafik och för att minska buller, trafikolyckor och luftföroreningar i centrala delar av kommunerna. Broarna byggs på det statliga vägnätet, som traditionellt finansierats av staten genom Trafikverket. Regeringen föreslår dock att de två broarna ska betalas med vägtullar, en ny princip i svensk transportpolitik.

Avgifter på broarna i Sundsvall och Motala betyder att en större andel av trafiken kommer att utnyttja den gamla vägen genom centrum av respektive stad, i stället för att välja den nybyggda, trafiksäkra och miljöanpassade bron. Detta ger mer bullerstörningar, fler trafikolyckor, högre halter av luftföroreningar, längre

restider och ökad bränsleförbrukning. De totala samhällsekonomiska kostnaderna ökar med närmare en miljard kronor genom att man tar ut avgift på dessa två broar.

Förslaget om vägtullar i Sundsvall och Motala är uppenbart inte samhällsekonomiskt effektivt. Det strider också mot de transportpolitiska målen för säkerhet, hälsa och miljö. Förslaget rubbar grunderna för den svenska transportpolitiken. Den ska inte längre vara samhällsekonomiskt effektiv, utan i stället statsfinansiellt lönsam. En så omvälvande förändring borde rimligen inte kunna beslutas utan grundlig utredning och debatt.

Det kan finnas goda argument för

att ge kommuner och regioner ett större ansvar för att finansiera stora väg- och järnvägsprojekt. Men en sådan nyordning bör i så fall genomföras i samverkan med kommuner och landsting, inte i strid med berörda kommuner. Den bör införas konsekvent och rättvist i hela landet, inte slumpmässigt godtyckligt i några få kommuner. Den bör inte minst utformas så att den främjar de transportpolitiska målen, inte så att den förhindrar att man uppnår dem.

TEXT: BJÖRN ABELSSON, TRAFIKPLANERARE, SUNDSVALL
BJORN.ABELSSON@SUNDSVALL.SE

Vi söker en lantmätare

Riksförbundet Enskilda Vägar företräder de enskilda väghållarna i Sverige. Förbundet har snart 11 000 medlemsorganisationer och är inne i ett expansivt skede. REV arbetar för att ge de enskilda väghållarna stöd och service så att de kan förvalta sina vägar på bästa sätt samt verka för förståelse hos samhällets beslutsfattare för de enskilda vägarnas betydelse.

Läs mer om tjänsten på www.revriks.se



Riksförbundet Enskilda Vägar

Riddargatan 35-37

114 57 STOCKHOLM

Tel: 08-20 27 50

Fax: 08-20 74 78

E-post: kansliet@revriks.se

Hemsida: www.revriks.se



NYSTART FÖR PANAMAKANALEN

Nu är utbyggnaden av Panamakanalen igång på nytt. En tillfällig lösning har etablerats och arbetet har återupptagits efter veckor av stillastående. Konflikten är dock ännu inte löst.

Vid vårt besök i Panama i februari stod alla kranar stilla. En dispyt mellan beställaren, ACP (Autoridad del Canal de Panamá), och det konsortium, GUPC (Grupo Unidos por el Canal), som åtagit sig en utbyggnad av Panamakanalen, hade lett till sammanbrott och omedelbar uppsägning av hela arbetsstyrkan på mer än 3 500 man. Endast skyddspersonal, ett par hundra man, som avlönas lokalt utanför entreprenaden, fanns då på plats – ändå föreföll de majestätiska konstruktionerna vara övergivna. Ett avtal har därefter träffats om ett likviditetstillskott av 200 miljoner USD, hälften från vardera beställare och konsortium, vilket gav signal till återupptaget arbete. Men konflikten är fortfarande inte löst.

Medan beställaren, ACP, är statlig (Panama har ägt kanalen sedan millennieskiftet.) består konsortiet, GUPC, av privata företag, spanska Sacyr Vallehermoso, S.A., italienska Impregilo, S.p.A., bel-

giska Jan de Nul Group och panameniska Constructora Urbana, S.A. (CUSA). Spanjorerna leder arbetet, italienarna svarar för det mekaniska innehållet i slussarna, belgarna sköter muddring och materialtransporter och panamenerna står för den lokala förankringen. Det är att märka, att Panama egentligen inte har någon egen tillverkningsindustri, utom cement och betong, varför allt annat måste hämtas utifrån.

De första tecknen på friktion hade kommit redan i december 2013. Konsortiet ställde plötsligt krav på extrabetalningar för oförutsedda kostnader på hela 1,6 miljarder USD, mer än 30 procent utöver kontrakterade 5,25 miljarder USD. Kravet utlöste spekulationer om att man åtagit sig uppdraget 2007, väl vetande att summan var för låg – man skulle då ha räknat med att kunna kompensera sig genom extraräkningar. Nu var dessutom allt hopp ute att utbyggnaden, innehållande den tredje generationen slussar, skulle stå färdig under jubileumsåret



Slussning vid Miraflores

2014. Kanalen öppnades för trafik 1914 med slussar, ursprungligen konstruerade av Gustave Eiffel! Väggarna av genomdräkt betong står sig utmärkt. Hundraårsjubileet ska firas nu i augusti. Amerikanerna påbörjade en utbyggnad genom att gräva för andra generationens slussar 1939 men avslutade projektet 1942, då det militära behovet i Europa var överspelat. Det är denna insats som nu fullföljs. Målsättningen med dagens planering är en öppning i december 2015. Men ytterligare förseningar är mer än sannolika, eftersom beställarens företrädare, Jorge Quijano, vd för kanalförvaltningen, är benhård i sitt motstånd mot allt tal om ytterligare kompensation – han kallar det rentav för utpressning! Troligen röjer hans hårda hållning en viss oro för att projektets lönsamhet är i fara. En tjänsteman vid kanalen gav mig tipset att återkomma till invigningen 2017! Det talades också öppet om att bryta kontraktet med det nuvarande konsortiet och utlysa en ny entreprenad. Allt är tydligen möjligt under de fortsatta förhandlingarna.

Bakgrund

Panamakanalens relativa andel av det långväga transportbehovet har länge varit sjunkande, beroende främst på slussarnas begränsade dimensioner. Av dagens tonnage i världen är mer än en fjärdedel för stort för att kunna passera. Men dessa fartyg fraktar hälften av all last. För att kunna erbjuda dessa ett alternativ, vilket oftast betyder ett alternativ till Suezkanalen, föreslog Panamas president Martin Torrijos 2006, att kanalen skulle byggas ut. Tekniken skulle vara en upprepning av den föregående, fast i större skala. (Alternativet att spränga sig ner till Atlantens havsnivå med en stor tidvatensluss på Stilla havssidan hade avvisats av kostnadsskäl.) En folkomröstning gav stöd till projektet (>75%), trots en kvalificerad invändning. Denna gick ut på att i stället bygga en storhamn på Stilla havssidan i Panama City, i klass med hamnen i Los Angeles, och frakta avlastat gods på den högklassiga järnväg som förbinder huvudstaden med Colon på Karibiska sidan, där pålastning sedan skulle ske. Nu står järnvägen nästan överksam – endast ett tåg per dag går i vardera riktningen de 80 km mellan städerna (till ett hiskligt pris, 35 USD för en enkelbiljett!). Invändningen gick också ut på att de nya slussarna trots allt inte skulle räcka till för morgondagens fartyg. Detta har redan besannats genom att världens största containerrederi, danska A P Möller-Maersk, redan har två fartyg i drift (av 20 beställda), i Triple-E-klassen, som är större än de nya slussarna, (fartygen tar 18 000 20-fots containerar.) Följaktligen har rederiet deklarerat, 2013, att man överger Panamakanalen, (Triple-E = Efficiency, Economy of scale, Environmentally improved).

Excavation of Panama Canal near Tabemilla



Rivaliteten mellan Suez och Panama är ett exempel på globaliseringens effekter. Transporter från tillverknings i borte Asien till marknaderna i Europa/USA kan ske i östlig riktning (Panama) eller i västlig (Suez). Suezkanalen har fördelen att vara en nivåkanal, som kunnat breddas och fördjupas i takt med behovet. Den byggdes en gång för att gynna franska intressen i Indokina, i drift för att underlätta den engelska kontakten med Indien och nu för att länka asiatisk produktion till konsumtion i global skala. Hotet mot denna länk är en återindustrialisering av konsumtionsländerna.

Dagens Panamakanal trafikeras av ungefär 15 000 fartyg per år, de största byggda enligt regeln Panamax, vilket innebär maximalt utnyttjande av slussarna. På lång sikt har trafiken ökat med 3 procent/år. Efter utbyggnaden ska den samlade kapaciteten vara 30 000 fartyg per år, varav åtskilliga av Post-Panamax storlek. Prognosen förutser fullt kapacitetsutnyttjande år 2025. För containerfartyg ligger den praktiska gränsen på 14 000 20-fotare. Sedan övertagandet vid millennieskiftet har kanalen bidragit till statens inkomster med ungefär 1 miljard USD/år, vilket är avsevärt i ett utvecklingsland med 4 miljoner invånare. Dessutom ger kanalen arbete för drygt 10 000 personer. Förhoppningen nu är att bidraget ska kunna höjas till 3 miljarder USD/år (i svenska pengar 20 miljarder per år). Även antalet arbetsplatser förväntas öka, vilket verkar tveksamt med tanke på den komplicerade styrning som fordras för att driva parallella och dubbla slussstrappor. Detta måste förstås ske elektroniskt, vilket normalt leder till nedskärningar. Långsiktigt är kanalens betydelse för Panama ändå i avtagande – landets ekonomi bygger alltmer på handel och banktjänster, vid sidan om turism. Ett amerikanskt Schweiz i vardande, som erbjuder relativt säker asyl för flyktingar och hotat kapital.

Tredje generationens slussar

Utbyggnaden omfattar följande fyra moment:

- 1) Nya slussstrappor på vardera sidan (Stilla havet och Atlanten), bestående av tre steg, om knappt 9 meter, upp till den uppdämda sjön Gatun, som försörjer båda sidor med vatten. Varje steg har dessutom tre vattenbesparande sidobassänger.
- 2) Utgrävning av nya tillflödesvägar fram till slussstrapporna.
- 3) Breddning och fördjupning av existerande passager genom hela systemet.
- 4) Höjning av den uppdämda sjön Gatuns nivå med 0,45 meter till 26,5 m.ö.h. genom att höja trösklar och lyfta bryggor.

Kriteriet för att få stanna i landet verkar vara att man talar spanska och kan försörja sig, vilket för många blir att arbeta på kanalen. Arbetslösheten är endast 3 procent.

De nya slussarna erbjuder passage för 25 procent längre fartyg än de gamla (366/294 meter). Men det är framför allt bredden som ökas, med mer än 50 procent (49/32 meter), vilket avspeglar utvecklingen av handelsfartygens form under ett sekel. Likaså har tillåtet djupgående ökats med 25 procent (15/12 meter), vilket ändå inte är tillräckligt för moderna LNG-fartyg eller oljetankers under last.

Vatten är en begränsande resurs. Panamas klimat är tropiskt med stabil temperatur och häftiga regn under åtta månader av året. Torrperioden på fyra månader sammanfaller ungefär med vår vinter. Mängden nederbörd är i genomsnitt 2,5 meter/år (Stockholm 0,6 meter/år), vilket behövs för att fylla de båda reservoarerna, Gatun- och Alajuela-sjöarna, den sistnämnda på en högre nivå än Gatun, anlagd på 1930-talet bakom en damm, Madden. (Den stora Gatun-sjön, bildad genom uppdämning av den vilda Chagres-floden, har tre uppgifter, att försörja slussystemet med vatten (30 procent), att försörja invånarna med färskvatten (3 procent) och att försörja ett vattenkraftverk (17 procent) för el. Sjön attraherar också fiske-turism, (som dock måste se upp för krokodiler!). Ekologer har varnat för att ett alltför intensivt skogsbruk (teak, mahogny) kan minska regnen – ett stort beskningsprojekt pågår därför samtidigt med kanalbygget.

Varje passage av ett fartyg i den befintliga kanalen kostar mer än 200 000 m³ färskvatten. Årsförbrukningen med dagens trafik är därför mer än 3 km³, vilket motsvarar hela hushållsförbrukningen i Tyskland! Utbyggnaden har därför planerats för större sparsamhet med vattnet. Efter tysk modell har varje slusskammare försetts med tre sidobassänger, vardera med en femtedel av slusskammarens volym. Systemet är mycket ytkrävande, men på så sätt kan slussningen ske med 60 procents besparing av vatten. Utrustning för denna teknik, som är beroende av noggrann styrning av ventiler, levereras från Korea. Trots att slussarna i det nya systemet är betydligt större än de gamla förbrukar de därför något mindre vatten (7 procent). Man kan förmoda, att de nya slussarna kommer att favoriseras vid samtidig drift av båda systemen. Eller att man kommer att snegla på möjligheten att tillföra de gamla slussarna samma vattenbesparande teknik, som också kan integreras yteffektivt genom en extra tillbyggnad av befintlig slusskonstruktion, när ekonomin tillåter. Skälet för ett sådant steg är främst osäkerheten i tillgången på vatten. Trots lagringen råkade man ut för svår vattenbrist i slutet av 1990-talet, vilket begränsade trafiken. (Samkörning av uppåt- och nedåtgående trafik i det gamla systemet skulle reducera förbrukningen till hälften men är nu inte tillåten, av säkerhetsskäl!).

Hamnutbyggnad, komplettering och konkurrens. Hamnarna i USA förbereds för den nya generationen av containerfartyg, post-Panamax. Utbyggnaden i Los Angeles är färdig sedan ett par år. Järnvägsförbindelsen tvärs över USA är under upprustning, vilket är ett alternativ som skadar Panama. Denna transportväg är en variant på den järnvägsförbindelse som korsar Panamanäset. Enligt ett kinesiskt initiativ kan en motsvarande järnväg byggas mellan kusterna i Colombia.

På östkusten är hamnarna färdiga eller på väg att kunna hantera de stora fartygen med containrar, i Norfolk, New York, Baltimore, Miami, Savannah och Charleston, vilket gynnar Panama.

Avsmältning av det arktiska istäcket kan medföra att en direktpassage öppnas mellan Ostasien och USA:s östkust. Enligt en uppskattning kommer passagen att vara isfri under minst nio månader om året efter år 2030. Detta kan skada Panama.

Panamakanalen byggdes färdig av amerikanerna, efter det att fransmännen gått bet på uppgiften. Men för detta krävdes övertalning – amerikanerna hade helst byggt kanalen genom Nicaragua, där det finns en naturlig sjö som kunde svara för vattenförsörjningen. Nu har denna tanke, först upptecknad 1825 och sedan föremål för otaliga utredningar, fått ny aktualitet genom ett kinesiskt initiativ. Ett Hong-Kong-baserat företag, HKND, har nu fått en 50-årig koncession på att bygga kanalen, till skada för Panama. En belastning för detta projekt är den långa transportvägen, mer än 220 kilometer mot Panamas 80.

Inte mindre än fyra ”torra” kanaler är under övervägande i andra delar av Centralamerika, i Guatemala, El Salvador/Honduras, Nicaragua och Costa Rica. Dessa är i första hand vägprojekt men kan utvecklas till järnvägar, om trafiken så kräver. Terrängen är bergig, dalgångarna ren djungel, projekten dyrbara, speciellt vad avser de hamnar som måste byggas på båda sidor av förbindelserna. Risken för Panama är att priskonkurrensen från så många aktörer kommer att förstöra all lönsamhet för kanalen.

Slutsats

Panama har tagit en kalkylerad risk vid beslutet om att bygga ut kanalen. Valet av teknisk lösning utesluter en viss del av den storskaliga trafiken. Vattentillgången kan säkras genom ytterligare åtgärder, som dock kräver avsevärda investeringar. Konkurrenter erbjuder flera alternativ, vilket kan pressa lönsamheten. Det allvarligaste hotet kommer från omläggning av handelsvägarna – kommer varuflödena att bestå eller söka sig nya vägar?

TEXT: BO G HELLERS
BGHELLERS@GMAIL.COM





Funktion och kvalitet på vårt sätt

Tyréns tekniska konsulter tar ansvar för totalprojekt med rätt kvalitet inom uppställda kostnads- och tidsramar. Det innefattar även projekteringsledning, byggledning och installationssamordning. Vår metodik integrerar en egenuppbyggd kunskapsbank inom industrialiserat byggande med lean-tänkande och BIM. Tyréns är navet i kontakterna med hyresgäster, projektörer, myndigheter och kunden.

Tyréns forskarsamarbete, breda kompetens och passion för samhällsbyggande ger goda förutsättningar för att gemensamt ta fram säkra och hållbara lösningar.

Besök oss på www.tyrens.se

**TYRÉNS**

För bättre samhällen



Stort ansvar ovan backen?

Då bör installationen under backen vara problemfri.



Corrado Kommunikation

Flowtite GRP-rör har unika produkttegenskaper som bidrar till långsiktiga och hållbara projekt för vatten och avlopp, stora som små.

Flowtite GRP-rör – ett val för generationer



APS Norway AS · Box 2059 · N-3202 Sandefjord · Norge · Telefon: +47 99 11 35 00 · info-no@aps-sales.no · www.aps-sales.no

Ett företag i **AMIANITIT Group**

LUFTRÖRELSER PÅ GOTT OCH ONT

Husen var enklare förr – med färre komponenter och inte så stora krav från brukaren. Att elda i spis och kakelugn gav god luftväxling när uteluften sögs in genom otätheter. Det ledde till energiförluster och drag, men motverkade risken för en del fuktskador. I dag är kraven högre. Konstruktionerna är mer sammansatta och ventilationen är styrd.



I **Luftboken** är byggnadsfysiken i fokus och byggnadstekniken får mest uppmärksamhet, men den redogör även för hur ventilationen och olika typer av ventilationssystem inverkar. Utan att gå alltför djupt i teorierna har författaren Claes Bankvall sammanställt den kunskap som finns i ämnet. På www.byggnadsteknologi.se visas omslaget och dess information liksom förord, innehållsförteckning och första kapitlet.

Dagens byggnad är ett system där klimatskalet, i form av väggar, tak och golv, samverkar med ventilationen och uppvärmningen. I en väl fungerande byggnad krävs kontroll på luftrörelserna. Att bygga som förr – men leva som i dag – är ingen säker lösning. **Luftboken** – Luftrörelser och täthet i byggnader beskriver på ett informativt och lättillgängligt sätt hur luftrörelser och täthet påverkar byggnadens beständighet, energieffektivitet och inomhusmiljö.

Frisk luft med god luftkvalitet och termisk komfort är ventilationsteknikens utmaning. God lufttäthet i klimatskalet är en byggnadsteknisk förutsättning för ett kontrollerat luftutbyte. När kontrollen över luftrörelserna tappas kan problemen lätt bli omfattande.

Rätt luftrörelser i byggnaden som helhet handlar om god luftkvalitet och god termisk komfort och om avvägningar i förhållande till energihushållningen.

I byggnadens delar betyder rätt luftrörelser att de ska vara sådana att beständigheten i konstruktionen säkras och isolerfunktionen skyddas, varvid fuktförhållanden och täthetsfrågor kommer i förgrunden.

Boken tar upp varför det är så viktigt att

bygga tätt och ha rätt ventilation i moderna energisnåla byggnader. Samtidigt innehåller byggnadsbestånd byggnader av varierande ålder med olika ventilationslösningar och olika byggnadstekniska lösningar. Detta innebär en stor utmaning till exempel vid ombyggnad i samband med energieffektivisering.

Hur påverkar luftrörelserna byggnaden – på gott och ont?

Hur uppkommer luftrörelser och strömningsvägar?

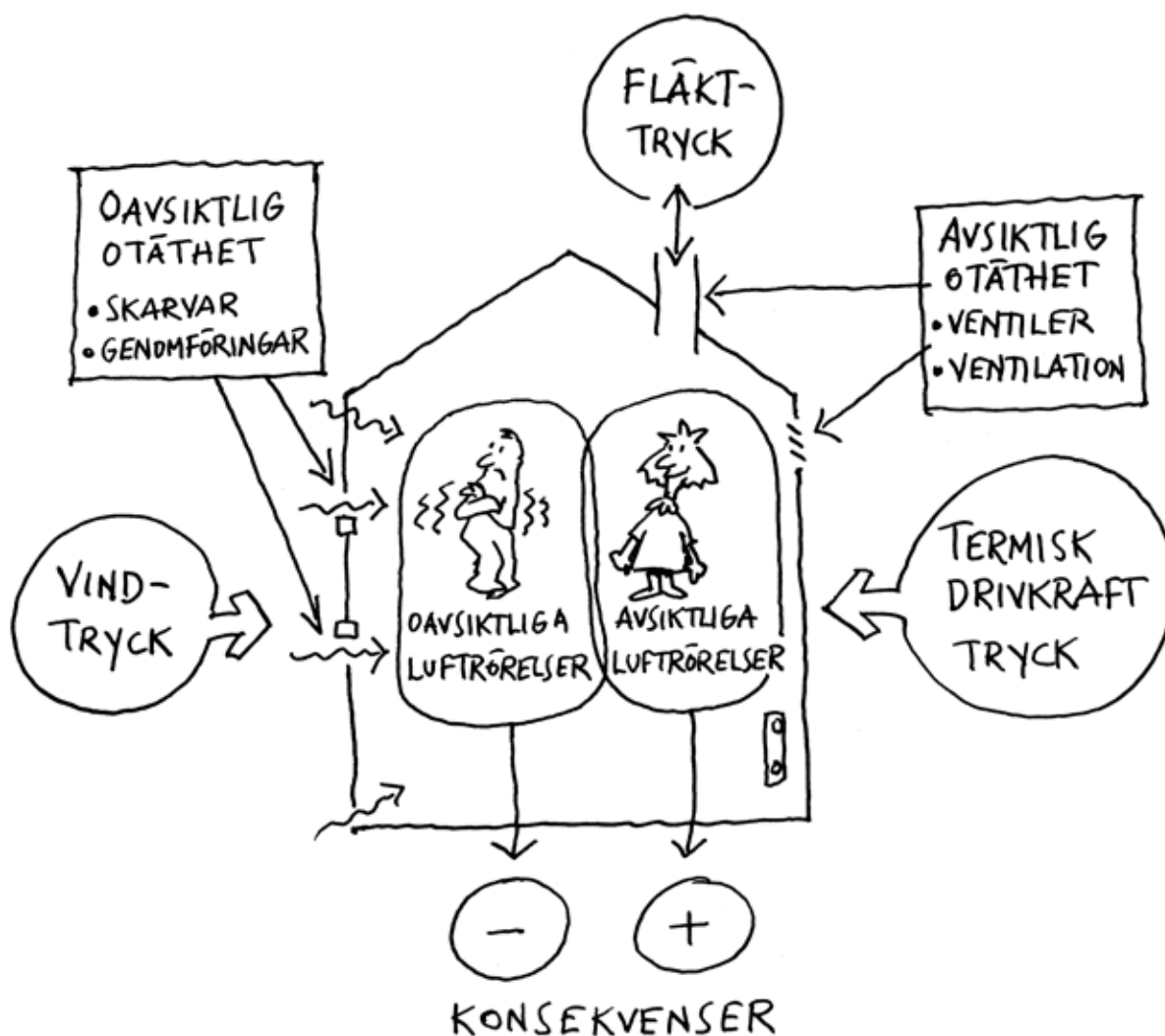
Vad krävs av byggprocessen för att bygga med god lufttäthet och vad av utförandet?

Vad händer under bruksskedet, när byggnaden är färdig?

Luftboken ger läsaren den överblick som krävs för att se samband och kunna orientera sig i dessa frågor.

Brukarens och förvaltarens möjligheter att påverka byggnaden är en av förutsättningarna för en väl fungerande byggnad. Hur förändras byggnaden vid underhåll och ombyggnad? Inte minst täthet och luftrörelser kan lätt påverkas på ett sätt som kanske inte var avsett.

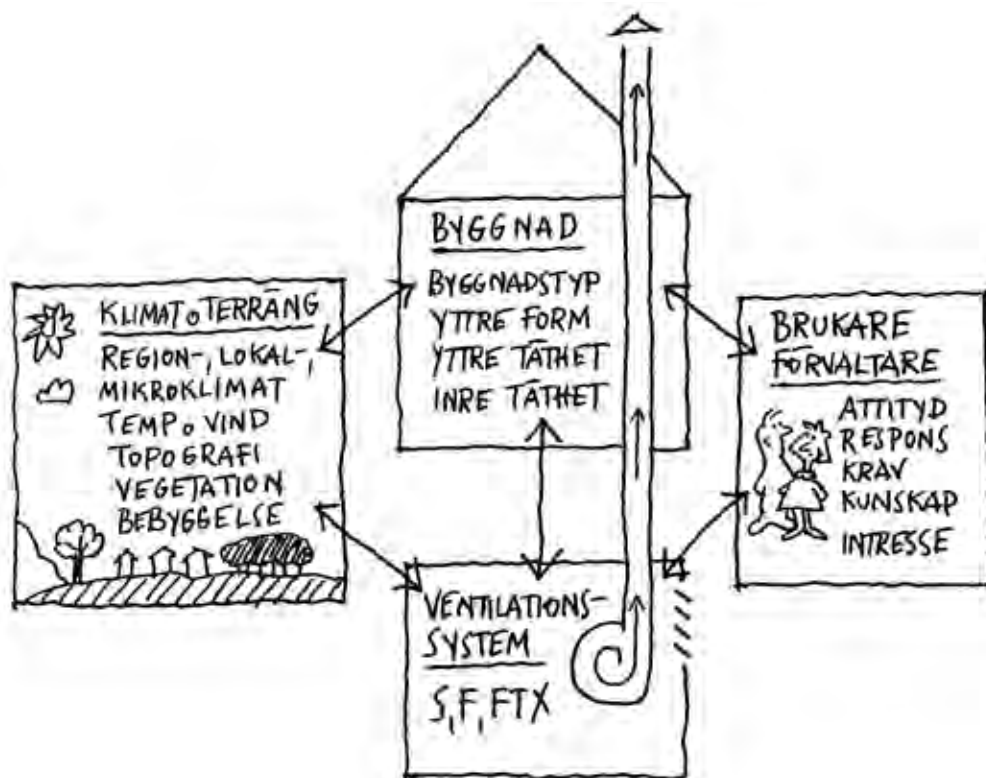
Det finns ett antal kritiska konstruktionsdetaljer i en byggnad där luftläckage riskerar att uppstå. Där är det viktigt med bra



tekniska lösningar och noggrant utförande. Var finns det lufttäta skiktet? Finns det några detaljer som är ovanligt svåra att göra lufttäta? Kan de förenklas? Hur ser täta anslutningar, genomföringar och skarvar ut?

Byggnade för rätt luftutbyte och hög lufttätethet kräver ett helhetstänk genom hela byggprocessen, från programskede till förvaltningsskede. Kravet på lufttätethet är också ett "kvalitetsdrivande" krav eftersom byggnader med god lufttätethet kräver noggrannhet och omsorg i planering och utförande av detaljer.

Boken vänder sig till alla som vill bygga och använda byggnaden rätt, från beställare, projektör och entreprenör till förvaltare och brukare. Den är också avsedd att vara ett stöd till utbildningarna vid universitet och högskolor, men även att väcka nyfikenhet och frågor på byggarbetsplatsen och eftertanke hos den intresserade brukaren.



ILLUSTRATIONER: ERIC WERNER

TEXT: CLAES BANKVALL
claes.bankvall@telia.com



WILHELM STRUVE

MER AKTUELL ÄN NÅGONSIN

Geodesi handlar i sin grundform om uppmätningen av vår jord. Ett projekt utfört för 200 år sedan har haft stor betydelse för dess utveckling. Anmärkningsvärt är också hur det i dag kan användas för olika intressen inom bland annat vetenskap, kultur och turism samt för att främja internationell samverkan inom lantmäteriområdet. Mannen bakom denna tekniska bragd har utsetts till "European Surveyor of the Year 2014".



2005 utsågs Wilhelm Struves meridianbåge till ett av Unescos världsarv och nu har Struve själv utsetts till "European Surveyor of the Year 2014" – 150 år efter sin död.

Den tyskfödde astronomen Friedrich Georg Wilhelm Struve, som var verksam i Ryssland, beslöt i början av 1800-talet att närmare utforska jordens storlek och form. Redan på 1600-talet hade Isaac Newton hävdat att jorden inte är helt rund, utan något avplattad vid polerna. Struves mål var att fastställa ett väl bestämt värde på denna avplattning. Detta skulle ske genom en omfattande uppmätning av jorden i nord-sydlig riktning och mätningarna för det som kom att kallas Struves meridianbåge genomfördes 1816–1855.

Flerfaldigt uppmärksammas

Utnämningen av "European Surveyor of the Year" är en ganska ny hedersbetygelse instiftad av CLGE (Comité de Liaison des Géomètres Européens eller på engelska Council of European Geodetic Surveyors). Utnämningen gick 2012 till kartografen Gerard Mercator och 2013 var det vetenskapsmannen Galileo Galilei som förärades utmärkelsen.

2014 är det Struve som fått denna utnämning, vilket kommer att uppmärksammas på flera sätt. Genom "Day of the European Surveyor and Geoinformation" kommer detta att ske under första dagen på CLGE-

mötet i Marbella, Spanien, 21 mars och vid en speciell mottagning i Bryssel, Belgien, 17 mars. Ett speciellt Struveseminarium kommer även att hållas 1 juli i Kaliningrad, Ryssland.

Det viktigaste uppmärksammandet av Struve blev klart i juli 2005. Då blev hans livsverk, Struves meridianbåge, utsedd till ett av Unescos världsarv. Som världsarv är den speciell, då den berör tio stater (Norge, Sverige, Finland, Ryssland, Estland, Lettland, Litauen, Vitryssland, Moldavien och Ukraina). Mätningarna ingående i Struves meridianbåge utfördes huvudsakligen som vinkelmätning i trianglar och sammanlagt 34 av de 265 mätningarna är upptagna på världsarvslistan. I samtliga länder är världsarvspunkterna rikt uppmärksammade med informationstavlor med mera. Särskilt i länder med få världsarv har Struves meridianbåge fått stor betydelse. I åtminstone Estland och Vitryssland har speciella Struvmuseer etablerats. Vidare finns det bland annat frimärken, mynt och böcker framtagna för att hedra Struve och Struves meridianbåge.

Verksam i Tartu

Struve föddes 1793 i den tyska staden Altona, belägen strax norr om Hamburg. Altona stod under danskt styre



De fyra svenska världsarvs-punkterna i Struves meridianbåge ligger i Tornedalen. Bild: Dan Norin.

från 1600-talet fram till 1864. Med anledning av Napoleonkrigen flyttade Struves familj till Ryssland och staden Dorpat, nuvarande Tartu, som i dag är Estlands näst största stad. 1808 påbörjade Struve studier vid stadens universitet och 1813 blev han professor i matematik och astronomi med anställning vid observatoriet i Tartu. 1820 blev han dess chef. Det var under tiden i Tartu som Struve iscensatte sin stora plan på att genomföra de omfattande mätningar som kom att sträcka sig från Svarta havet till Ishavet.

De mätningar som Struve själv aktivt medverkade i utfördes i nuvarande Estland och Lettland. Det gamla observatoriet i Tartu är utgångspunkt för dessa och för hela Struves meridianbåge, vilken ungefär följer meridianen som går genom observatoriet (belägen cirka 27 grader öster om Greenwich). Att det vackra observatoriet skulle ingå som en av punkterna i världsarvet föll sig naturligt. Observatoriet som också kallas Stjärntornet har varit slitet, men med ekonomiska medel från Estland och Unesco har det restaurerats. En återinvigning av det skedde 27 april 2011 och nu pågår ett arbete med att försöka finansiera en renovering av Struves bostadshus, beläget i omedelbar anslutning till observatoriet.

1839 blev Struve chef för det nya observatoriet utanför S:t Petersburg (Pulkovo). Härifrån organiserade han slutförandet av Struves meridianbåge samt färdigställde den slutliga dokumentationen i verket "Arc du méridien de 25°20' entre le Danube et la Mer Glaciale mesure depuis 1816 jusqu'en 1855".

Denna är uppdelad i två volymer utgivna 1857 och 1860. Under 1844 gjorde Struve ett besök hos Nils Haqvin Selander vid Vetenskapsakademien i Stockholm. Besöket resulterade i att en fullständig etapp genom hela Tornedalen utfördes 1845–1852 under ledning av Selander. Struve dog 1864, var gift två gånger och fick hela 18 barn. En av hans döttrar, Olga, gifte sig med den svenska astronomen Daniel Georg Lindhagen.

Struves meridianbåge i Sverige

I Sverige finns sju mätpunkter ingående i Struves meridianbåge och fyra av dem är världsarvspunkter. De finns på bergen Tynnyrilaki, Jupukka, Pul-linki och Perävaara belägna i kommunerna Kiruna, Pajala, Övertorneå och Haparanda. Dessa fyra kommuner samverkar med Länsstyrelsen i Norrbottens län, Lantmäteriet och privatpersoner för att synliggöra världsarvet genom olika kanaler, inte bara i

Tornedalen, utan i hela Sverige.

För att hitta till punkterna finns det utförlig skyltning till huvuddelen av dem. Det finns även iordninggjorda parkeringsplatser med ytterligare skyltning till själva platsen för mätningarna. Informativa skyltar har satts upp. För att uppmärksamma världsarvsstatusen gav svenska Posten ut två frimärken 6 maj 2011. Dessa kommer i ett block med storleken 84 × 125 mm. Det ena återger ett porträtt av Struve målat av den danske målaren C A Jensen och det andra visar en välbevarad teodolit från Lunds Universitet av märket Repsold.

Mätningarna i Struves meridianbåge var förvånansvärt exakta, men anledningarna att uppmärksamma Struve och Struves meridianbåge är fler. Möjligheterna är stora att använda dem för olika intressen inom bland annat vetenskap, kultur och turism samt för att främja internationell samverkan inom lantmäteriområdet med mera. Eftersom Wilhelm Struve dog 23 november 1864 kan det slutligen konstateras att det i år är 150-årsjubileum av dödsdagen.

TEXT: DAN NORIN, GEODET, LANTMÄTERIET
DAN.NORIN@LM.SE



RENÄSSANS FÖR BÖRSEN?

Efter flera års stiltje tycks börsintroduktioner åter vara på modet. Efter Platzers notering i slutet av 2013 planerar ytterligare fem fastighetsbolag: Besqab, D. Carnegie & Co (Stendörrens bostadsfastigheter), Hemfosa, Oscar Properties och Sveareal, att ta steget in på Stockholmsbörsen under 2014. Varför vill så många fastighetsbolag till börsen, och varför just nu?

Det finns ett flertal bakomliggande skäl till att börsnotera en aktie, däribland:

- Aktiemarknaden ger tillgång till finansiering, mest uppenbart genom att det blir väsentligt enklare att placera nyemissioner jämfört med om bolaget är onoterat. En börsnotering förenklar också för mindre företag att emittera obligationer och olika typer av hybrid-instrument, till exempel preferensaktier, vilket är finansieringsformer som utanför börsen tenderar att vara förbehållna större företag;
- För ett bolag med illikvida fastigheter kan en börsnotering transformera dessa till likvida finansiella instrument, det vill säga de kan – implicit – handlas med genom att bolagets aktier köps och säljs, även om tillgångarna själva hade varit svåra eller till och med omöjliga att omsätta på direktmarknaden;
- Att sälja till aktiemarknaden kan vara ett sätt för en större aktieägare att sprida ägandet i bolaget och till och med helt kliva ur detsamma, antingen i samband med börsnoteringen eller

genom att därefter sälja aktier över börsen;

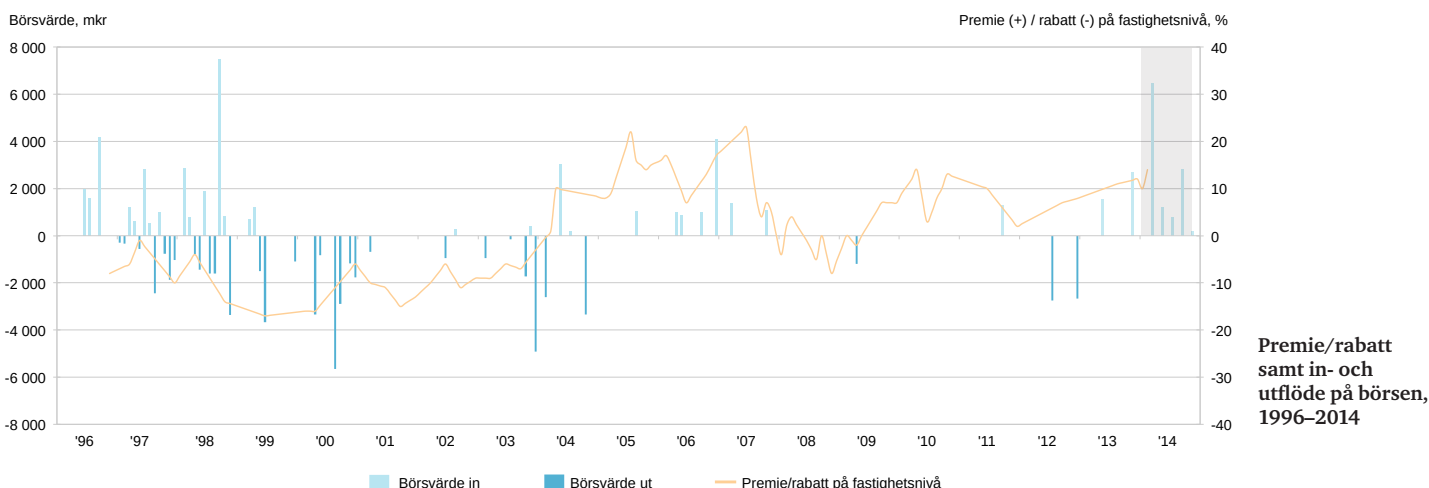
- Bolaget utvärderas av såväl en spridd grupp ägare som av analytiker och reglerare vilket reducerar det principal-agent-problem som kan uppstå mellan en större aktieägare i ett privat bolag och den ledningsgrupp som anställts för att sköta dess dagliga verksamhet. Denna ständigt pågående genomlysning kan också göra det lättare för bolaget att låna pengar eftersom banken får hjälp med kreditanalysen av aktiemarknadens aktörer.

Den investerare som utvärderar att köpa aktier i ett bolag som är på väg till börsen bör därför analysera vilka drivkrafter som ligger bakom börsnoteringen. Att bolaget söker kapital till (lönsam) expansion alternativt vill bli mer transparent vis-à-vis sina intressenter är positiva signaler. Är det främsta skälet till börsintroduktionen däremot att en större aktieägare vill sälja sina aktier bör en investerare undersöka varför han eller hon gör det – är anledningen ett förestående

generationsskifte, att ägaren anser sig kunna göra bättre affärer på annat håll, eller att han eller hon rent av ser mörkt på bolagets framtidsutsikter?

Fastighetsbolag är – möjligen i likhet med investmentbolag – en av få bolagstyper vars tillgångar prissätts parallellt på två olika marknader. Samtidigt som ett noterat fastighetsbolags aktier handlas på aktiemarknaden, och dess tillgångar därmed kan åsättas ett implicit värde baserat på aktiekursen, köps och säljs fastigheter som i varierande grad liknar dem bolaget äger på direktmarknaden för fastigheter. Om bolagets fastigheter är dyrare på aktiemarknaden än på direktmarknaden handlas bolaget till en premie, i det omvända fallet till en rabatt.

Över tid har förhållandet mellan aktiemarknadens respektive direktmarknadens prissättning förändrats. I slutet av 1990-talet och början av 2000-talet värderades fastighetssektorn i genomsnitt till en betydande rabatt, vilket följdes av en premie under de påföljande årens högkonjunktur. I samband med 2008–2009



års finanskris handlades fastighetsbolagen under en kort period till rabatt, varefter de återgick till att handlas till en premie, något som är fallet än i dag.

Utköp från börsen har till största delen gjorts i tider av rabatt, det vill säga när bolagens fastigheter varit billigare på börsen än utanför den-samma, medan börsnoteringar i stället har skett när fastigheter betingat ett högre pris på aktiemarknaden än på direktmarknaden. Undantaget är åren strax före millennieskiftet, när ett flertal stora börsnoteringar genomfördes trots att fastighetsbolag handlades till rabatt. Ett flertal av dessa hade dock sitt ursprung i så kallade bad banks, och var ett sätt för bankerna att sälja fastigheter som de hade övertagit i samband med 1990-talets svenska bankkris.

Mönstret indikerar att kapitalmarknaden agerar rationellt eftersom ett utköp vid rabatt innebär att den som köper bolaget kan tjäna mellanskillnaden mellan direktmarknadens och aktiemarknadens värdering av fastigheterna, givet att tillgångarna förhållandevis omgående kan avyttras på direktmarknaden. På samma sätt innebär en börsintroduktion till premie att tillgångarna blir mer värda i samma sekund som de placeras på börsen.

I skrivande stund handlas alltså de noterade fastighetsbolagen till en premie, vilket möjligen utgör en bakomliggande orsak till att många i dag onoterade bolag planerar att göra dem sällskap. Anledningen till att det dröjt så pass länge – fastighetssektorn har trots allt handlats till en premie sedan 2009 – är sannolikt en hittills begränsad tillgång till lånefinansiering och ett generellt kärvt klimat för börsnoteringar, vilket kan ha vänt i och med Sanitecs lyckade börsnotering i december 2013.

NÖDEN, UPPFINNINGARNAS MODER

– etablering av nya finansieringsformer i skuggan av finanskrisen

Finanskrisen 2008–2009 försämrade finansieringsmöjligheterna inom i princip alla sektorer, vilket såklart i synnerhet drabbade kapitalintensiva branscher. Således fick många fastighetsbolag, som dittills hade kunnat låna 85 procent av fastighetsvärdet – vilket alls inte utgör det mest extrema exemplet – vid förvärv nu nöja sig med en väsentligt lägre belåningsgrad, om banken alls lånade ut några pengar till dem.

Detta ledde till att andra former av finansiering såsom säkerställda och icke säkerställda obligationer samt hybridinstrument, varav preferensaktier varit det mest flitigt utnyttjade bland fastighetsbolagen, ökade i popularitet. Sedan 2010 har de börsnoterade fastighetsbolagen emitterat obligationer om drygt 18 miljarder kronor. Före 2010 hade bara ett noterat fastighetsbolag emitterat preferensaktier – i dag är de sex till antalet.

Obligationernas prissättning, det vill säga vilken marginal som emittenten erbjuder utöver en basränta (som för obligationer med rörlig ränta brukar vara STIBOR 3 månader), ska i teorin påverkas av ett flertal faktorer:

- Det allmänna ekonomiska stämningssläget påverkar den generella riskpremien och därmed även vilka marginaler investerare vill ha för att investera i företagsobligationer;
- En obligation som är säkerställd i tillgångar bör betinga en lägre marginal jämfört med en icke säkerställd obligation eftersom den säkerställda obligationen har en förstahandsrätt till specifika tillgångar om bolaget går i konkurs;
- Ju längre löptid desto högre bör marginalen vara eftersom investeraren låser upp sina pengar under längre tid;
- Ett bolag med lägre operationell risk, till exempel som följd av starkare hyresgäster eller mer eftertraktade tillgångar på direktmarknaden, bör kunna emittera obligationer till en lägre marginal än ett bolag med en jämförelsevis högre operationell risk;
- Ett bolag som emitterar obligationer

utöver en redan hög belåningsgrad bör avkrävas en högre marginal än ett bolag med låg belåningsgrad till följd av den högre finansiella risken (icke säkerställda obligationer är ju efterställda till exempel banklån);

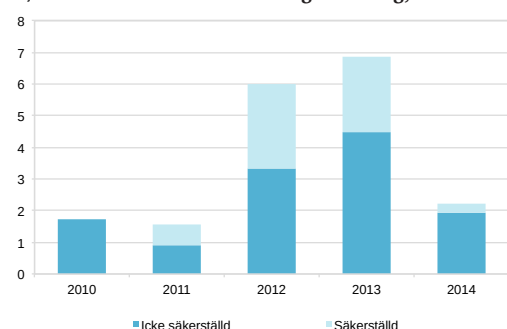
- Bolag som har en hög räntetäckningsgrad, tack vare hög direktavkastning i fastighetsbeståndet och/eller låga räntor på banklånen, bör kunna få en lägre marginal på sina obligationer jämfört med bolag som har en låg räntetäckningsgrad.

Skilnaden i marginal mellan säkerställda och icke säkerställda obligationer är i genomsnitt cirka 70 baspunkter till förmån för de förstnämnda. För säkerställda obligationer finns ett – om än relativt svagt – positivt samband mellan löptid och marginal; ett års extra löptid ger ett tillägg på marginalen med cirka 35 baspunkter, men för icke säkerställda obligationer existerar inget sådant samband.

Prissättningen av icke säkerställda obligationer tycks däremot variera beroende på vilket bolag som emitterat dem. Det bolag som erbjuder högst genomsnittlig marginal på sina obligationer betalar 250 baspunkter mer än det bolag som erbjuder lägst genomsnittlig marginal, vilket sannolikt reflekterar skillnader i såväl operationell som finansiell risk samt räntetäckningsgrad. Vid prissättning av obligationer tycks således bolagets kreditvärdighet väga mycket tyngre än obligationens löptid.

Frågan som en investerare bör ställa sig är givetvis – allt annat lika – huruvida 70 baspunkter är en tillräcklig kompensation för den högre risken i icke säkerställda obligationer, om 35 baspunkter är tillräckligt betalt för att låsa upp sina pengar i ytterligare ett år, och – kanske av störst betydelse – huruvida 250 baspunkter (som mest) reflekterar skillnaden i kreditvärdighet mellan individuella bolag?

Volym av obligationer emitterade av svenska fastighetsbolag, 2010–2014



TEXT: ERIK BODIN erik.bodin@leimdorfer.se
ERIK GÄRDÉN erik.garden@leimdorfer.se



OBEBYGGDA TOMTER ORSAK TILL LÅGT BYG- GANDE AV BOSTÄDER?

I dag finns ett skriande behov av nya bostäder. Samtidigt finns en något bortglömd del av fastighetsmarknaden – obebyggd tomtmark. Denna skulle i princip skulle bebyggas med start i morgon. Frågan är därför om den utnyttjas på ett för samhället optimalt sätt?

I Sverige saknas det officiell statistik över hur priserna för tomtmark har utvecklats det senaste decenniet. Detta sedan SCB upphörde att publicera prisstatistik för obebyggd tomtmark år 2002. Lantmäteriet som tillsammans med Skatteverket tar fram underlag för värdering av fastigheter vid fastighetstaxering, har i det sammanhanget behov av att följa marknaden för tomtmark. Prisförändringar är viktiga att kartlägga då de till stor del avspeglas i de taxeringsvärden som sedan bestäms för tomtmarken.

Stark prisutveckling

De senaste årens dramatik i världsekonomin har gett vissa avtryck i prisutvecklingen för tomtmark och småhus. Nedgången som berodde av finanskrisen 2008 blev dock relativt kortvarig i Sverige. Den tillfälliga nedgången har de senaste åren följts av en kraftig prisuppgång i synnerhet för tomtmark.

Efter att kurvorna har följt varandra ganska väl över tiden har prisutvecklingarna sedan 2009 börjat divergera kraftigt. Tomtmark har övertrumpat prisutvecklingen för småhus varje år under den senaste femårsperioden. Den starka efterfrågan tillsammans med ett mycket begränsat utbud har bidragit till den kraftiga ökningen. Det senaste året har prisutvecklingen för tomtmark varit cirka 5 procent.

Tillskottet av nya småhus kan

endast ske om det finns obebyggd tomtmark att exploatera och bebygga. Årligen nybildas det cirka 10–15 000 fastigheter för bostadsbebyggelse genom att fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. De allra flesta avstyckade tomter är för småhus avsedda för permanentboende. De senaste tio åren har nyproduktionen pendlat mellan 7 500 och 12 000 småhus. Det är ur samhällets synvinkel ett alldeles för litet tillskott av nya småhus.

En av orsakerna till det låga bostadsbyggandet har ofta angetts vara den rådande bristen på tomtmark. Regeringen med bostadsminister Stefan Attefall har fokuserat på att låta utreda och föreslå ändringar som ska förenkla den komplicerade planprocessen. Dessa åtgärder ska på sikt bidra till att snabbare få fram fler detaljplaner med färdiga byggrätter. I den bästa av världar leder dessutom ett större utbud av obebyggd tomtmark till att prisnivåerna stabiliseras och till och med kan pressas nedåt trots en fortsatt hög efterfrågan.

Det finns obebyggd tomtmark

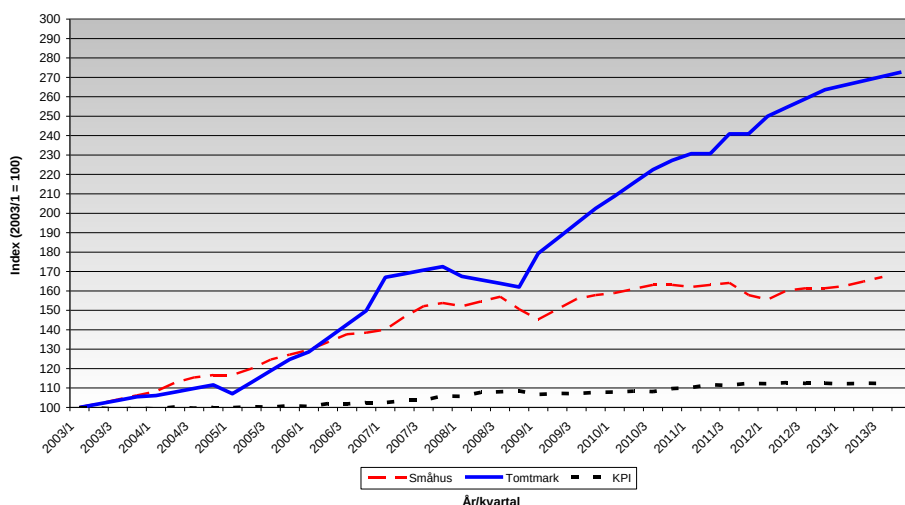
Det är i det sammanhanget lätt att glömma bort den obebyggda tomtmark som finns tillgänglig och i princip kan börja bebyggas med start i morgon. Denna bank av byggfärdig tomtmark är en viktig del av fastighetsmarknaden. Frågan är om den utnyttjas på ett för samhället optimalt sätt. När det gäller obebyggd

tomtmark för småhus finns det enligt fastighetstaxeringsregistret cirka 115 000 obebyggda tomter. En stor del av dessa kommer sannolikt inte att bebyggas under överskådlig framtid av fastighetsekonomiska skäl. De ligger helt enkelt i de delar av vårt land där efterfrågan på nyproducerade bostäder är låg eller närapå helt obefintlig. Det kan både ur ett samhällsligt och fastighetsekoniskt perspektiv ses som ett misslyckande att det har bildats tomtmark för bostadsbebyggelse som sedan inte blivit bebyggd under överskådlig tid. Av de olika utvecklingsstadierna som ett markområde kan gå igenom, bör tiden som obebyggd tomt vara relativt kort för att det ska anses vara effektivt markutnyttjande.

Av hela landets "tomtmarksreserv" finns emellertid uppskattningsvis cirka 14 000 tomter i de tre storstadsregionerna: Stockholm, Göteborg och Malmö, samt ytterligare 9 000 tomter i 69 av landets kommuner med bostadsbrist.

Sedan 2009 har det byggts mellan 7 500 och 9 400 småhus per år i hela Sverige. De 23 000 tomterna i kommuner med bostadsbrist motsvarar således nästan tre års produktion. Trots att det uppenbarligen finns byggfärdiga tomter i många kommuner med bostadsbrist förblir en stor del av dessa obebyggda. Många av dessa tomter bebyggs varje år men ungefär hälften av de obebyggda tomterna bildades för sitt ändamål

Prisutveckling för tomtmark och småhus 2003-2013



för mer än tio år sen. Frågan är varför de inte bebyggs snabbare eller över huvud taget?

Undersökningar som gjorts, bland annat ett par examensarbeten initierade av Lantmäteriet, har identifierat orsaker till varför flera av dessa tomter sannolikt inte kommer att bebyggas inom närtid. Motiven skiljer till viss del beroende på ägarkategori. Privatpersoner som utgör den största gruppen ägare (cirka 2/3) har i många fall inte för avsikt att bebygga sin tomt utan har kvar tomtmarken som en investering för framtiden eller har helt enkelt ingen tydlig avsikt med sitt ägande. I flera fall ligger den obebyggda tomtmarken i anslutning till deras befintliga småhusfastighet och så länge tomten inte säljs riskerar man ingen nybebyggelse som kan ge olägenheter eller påverkar det egna boendet negativt. Det finns även de som har önskemål om att bygga, men av privatekonomiska skäl inte klarar en sådan investering med rådande krav på självfinansiering.

Fastighetsskatt – ett styrmedel för ökat bostadsbyggande?

En viktig fråga för samhället är om man ska använda styrmedel för att stimulera alternativt tvinga fastighetsägare till att exploatera eller sälja den befintliga obebyggda tomtmarken som kan bidra till ytterligare bostäder? Ur samhällsligt perspektiv torde det vara önskvärt att obebyggd tomtmark inom detaljplan bebyggs,

dels på grund av bristen på bostäder och dels på grund av att kommunen med allmänna medel byggt ut och dimensionerat infrastrukturen i enlighet med de bebyggelseplaner som tagits fram och beslutats.

Ett styrmedel som inte så ofta lyfts fram i debatten i dag är beskattningen av fastigheter. Den årliga fastighetsskatten för obebyggd tomtmark är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet. Uppenbarligen är det en nivå som inte är tillräcklig för att avskräcka ägare från att behålla sin tomtmark trots att taxeringsvärdet som avspeglar marknadsvärdet ökar i takt med den starka efterfrågan på tomtmark. Av de 23 000 obebyggda tomter som finns i kommuner med dokumenterad bostadsbrist har den obebyggda tomtmarken taxeringsvärden från 300 000 kronor och uppåt. Det genomsnittliga taxeringsvärdet för dessa är så högt som 650 000 kronor.

När fastighetsavgiften infördes för bebyggda bostadsfastigheter och man behöll fastighetsskatten för tomtmark, var just argumentet att motverka spekulation i ökande priser för obebyggd tomtmark. Det är bara att konstatera att så länge prisutvecklingen på grund av det låga utbudet och den starka efterfrågan fortsätter att stiga behöver fastighetsskatten höjas väsentligt. En skattesats på upp emot 3–4 procent skulle säkerligen behövas för att stimulera eller tvinga fram nybebyggelse alternativt försäljning av sådan

tomtmark. I det här fallet kan de kommuner som har detta problem inte lastas då de inte har detta styrmedel i sin hand. Fastighetsskatten är en statlig angelägenhet och har trots namnbytet till kommunal fastighetsavgift inte inneburit att kommunerna själva råder över skattesatsen. Fastighetsskatten för obebyggd tomtmark skulle behöva differentieras för att stimulera till nybyggnation i regioner och kommuner där det anses särskilt angeläget att all tillgänglig tomtmark tas i anspråk för nybebyggelse. Ett komplement till höjd fastighetsskatt är att sänka reavinstskatten för att även använda en morot och inte bara piskan. Att höja fastighetsskatten på tomtmark för att få loss tomtmark och öka det årliga byggandet är inte ett populärt förslag i alla kretsar. Frågan är dock om lösningar på bostadsbristen kan förväntas bli populära. Det handlar snarare om att våga använda de politiska styrmedlen och skrida till handling.

Fakta: Beräkningarna av prisutvecklingen för tomtmark som Lantmäteriet gjort är baserat på köp av obebyggd tomtmark som skett mellan åren 2003 och 2013. Köpen har dessutom legat till grund för nivåläggningen och värderingen av tomtmark för småhus vid de återkommande fastighetstaxeringarna. Ortsprismaterialet är granskat och kontrollerat så att endast köp som skett på marknadsmässiga grunder omfattas.

TEXT: HENRIK ROOS, SEKTIONSCHEF,
LANTMÄTERIET henrik.roos@lm.se

STRANDSKYDDET MÅSTE NYANSERAS

för att underlätta landsbygdsutveckling och bostadsbyggande

Att tillgodose allmänhetens tillgång till stränder och att bevara goda livsvillkor för flora och fauna är goda motiv för att reglera byggande i strandnära områden. Sättet det sker på kan däremot ifrågasättas.

Dagens strandskyddsregler omfattar varje vattendrag och sjökant i hela landet. Innebörden är att vi har ett – i princip – generellt byggförbud vid stränder och att alla obebyggda stränder ges lika stort värde för friluftsliv. Detta innebär stora problem för många av Sveriges landsbygdskommuner, som behöver skapa boendemiljöer i attraktiva naturområden för att locka till sig nya invånare. För enstaka, avskilt belägna, en- och tvåbostadshus råder ett absolut byggförbud – oavsett de förhållanden som råder i det aktuella fallet. Vi anser att en sådan offentlig reglering, utan möjlighet till avvägningar gentemot andra intressen, är orimlig. I områden med obefintligt bebyggelsetryck och gott om obebyggda strandområden får en sådan lagstiftning låg acceptans.

Situationen i Arjeplogs kommun kan få åskådliggöra effekten av ovan nämnda byggförbud. Arjeplog har 2 000 mil stränder varav två procent är bebyggda. Det finns 8 727 sjöar och drygt 3 000 invånare. Vad sker då om någon ansöker om att få bygga ett bostadshus inom ett obebyggt, stenigt och föga attraktivt område som allmänheten inte använder?

Jo, kommunen måste avslå ansökan eftersom det enligt lagen inte finns något ”särskilt skäl” att bevilja dispens. Någon avvägning mellan nyttan av att bygga och nyttan av att behålla platsen obebyggd får inte göras.

Andra offentliga regleringar av markanvändning har som gemensam nämnare att det sker en prövning utifrån platsens förutsättningar och styrkan hos olika markanvändningsintressen. Ett sådant synsätt borde givetvis också gälla prövning av byggande inom strandområden. Det bör ske en avvägning mellan å ena sidan nyttan av att bygga och å andra sidan värdet av att ett strandområde förblir obebyggt.

I stora delar av landet finns vissa öppningar för byggande i strandnära lägen om detta kan bidra till landsbygdsutveckling. Kommunen kan tillåta en grupp av bostäder eller en turistanläggning inom strandområdet som har redovisats i översiktsplanen. I sådana utpekade områden får även dispens ges för enstaka nya bostadshus, förutsatt att de byggs invid ett befintligt bostadshus. Arbetet och planeringsmetoderna för att avgränsa de nämnda områdena

för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) skiljer sig över landet. Här inställer sig frågan hur stora resurser som ska läggas på översiktsplanering av skogs- och landsbygd – som en förutsättning för prövning av de få strandskyddsärenden som glesbygdskommunerna hanterar. Man kan också ifrågasätta om systemet med LIS-områden verkligen kan fånga in de initiativ och projekt som leder till landsbygdsutveckling. Vi menar att det finns starka effektivitetsskäl att hitta en annan form för prövning av landsbygdens strandnära byggande.

Sammanfattning och förslag

Sverige är ett land med osedvanligt god tillgång på obebyggda stränder och mycket stora regionala och lokala skillnader vad gäller stränder och efterfrågan på byggande. Lämpligheten med generella byggförbud av det slag som dagens strandskydd utgör kan starkt ifrågasättas.

Vi vill därför att staten gör en mer genomgripande översyn av strandskyddet. Inför en sådan översyn vill vi skicka med några förslag som begränsar sig till de skäl som ska kunna vara grund för att i vissa situa-



tioner tillåta byggande inom ett strandområde.

Nuvarande lagregler bör kompletteras med följande skäl för att tillåta byggande inom ett strandområde:

Åtgärden har obetydlig inverkan på allmänhetens tillgång till stränder beroende på

- god tillgång på obebyggda strandområden och lågt bebyggelsetryck eller
- platsen är oattraktiv eller otillgänglig för allmänheten.

I ovanstående fall bör kommunerna även ges ansvar att från fall till fall pröva behovet av att lämna passage närmast stranden.

Slutligen föreslår vi att systemet med LIS-områden och den särskilda regleringen av en- eller tvåbostadshus slo-

pas. Det specifika skälet landsbygdsutveckling behålls dock, men utan systemet med utpekade LIS-områden. Formuleringen av detta "särskilda skäl" för strandskyddsdispens skulle kunna vara:

Åtgärden bidrar till utvecklingen av landsbygden och platsen har endast liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

Frågan om vilka åtgärder som kan anses bidra till utveckling av landsbygden bör behandlas på ett ingående sätt i lagens förarbeten. Jämfört med dagens ofta snäva tolkning bör fler åtgärder kunna tolkas in i begreppet. Då bör särskilt beaktas att för många glesbygdskommuner är byggande av fritidshus och "fritidshusturism" ett viktigt tillskott. Även när detta sker i form av enstaka avskilt belägna hus.

Sammantaget skulle ovan nämnda ändringar ge en lagstiftning där byggande i ett strandområde kan prövas på ett betydligt mer allsidigt och nyanserat sätt än i dag, utan att miljömässigt och ekologiskt värdefulla stränder går förlorade.

ERIK BERGKVIST, REGIONRÅD REGION VÄSTERBOTTEN

ANDERS DAHLSJÖ, F.D. FASTIGHETSRAÐ VID SVEA HOVRÄTT

BRITTA FLINKFELDT JANSSON, KOMMUNALRAÐ I ARJEPLOGS KOMMUN

ANDERS KNAPE, ORDFÖRANDE FÖR SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING (SKL)

HANS LIND, PROFESSOR, INSTITUTIONEN FÖR FASTIGHETER OCH BYGGANDE, KTH

EIDAR LINDGREN, TEKN. LIC. INSTITUTIONEN FÖR FASTIGHETER OCH BYGGANDE, KTH

PETER LINDROTH, ORDFÖRANDE I DE SMÅ KOMMUNERNAS SAMVERKAN (SMÅKOM)



Vill du vara med och skapa morgondagens samhälle

Erbjuder vi kreativ samhällsbyggare ledigt arbete som

Förrättningslantmätare

Välkommen till oss!

Läs mer och ansök på www.kristianstad.se/jobb



Kristianstads
kommun



GÅVOAVSIKT, BYGGNADS- TILLBEHÖR

Samhällsbyggaren tittar närmare på några aktuella rättsfall. Hur löd domen och varför?

Ingen gåvoavsikt

HD anförde i två domar från 2013-10-23 att utan gåvoavsikt så ska fastighetsöverlåtelse genom gåva beläggas med stämpelskatt även om ersättningen som utgår för gåvan är lägre än 85 procent av taxeringsvärdet. I målen har en fysisk person överlåtit två fastigheter till ett aktiebolag där denne innehar majoriteten av aktierna. Avsikten med fastighetsöverlåtelse har angivits vara för att underlätta ett generationsskifte i aktiebolaget. Det uppgivna syftet innebär inte att det kan anses ha förelegat en gåvoavsikt i förhållande till aktiebolaget. Bolagets förvärv betraktas därför som ett tillskott som är skattepliktigt enligt 4 § st 1 pkt 2 stämpelskattelagen. *HD 2013-10-23, Ö 5528-12 och Ö 5529-12*

Potentiellt byggnadstillbehör utgjorde lös egendom

I en dom från 2014-02-13 bedömde HD att ett föremål som har karaktären av byggnadstillbehör och som tillförts en jordbruksfastighet av endast en av fastighetens delägare utgjorde lös egendom. Avgörande var i vems intresse installation av föremålet skett. I målet hade mannen som drev jordbruksverksamhet tillfört en torkanläggning till en loge på fastigheten. Hustrun, som också var delägare i fastigheten, hade annan förvärvssysselsättning. Även om utgångspunkten är att det som en ägare tillför en samägd fastighet tillförs för gemensam räkning så gjordes bedömningen

i detta fall att torkanläggningen tillfördes för den av mannen bedrivna näringsverksamheten och alltså inte för gemensam räkning. Den får därför anses ha blivit tillförd av annan än fastighetsägaren i den mening som avses i 2 kap. 4 § JB eftersom fastigheten vid tillfället ägdes av både mannen och hans hustru.

Två av HD:s ledamöter hade avvikande mening. *HD 2014-02-13, T 2889-12*

Ändring av servitut

HD anförde i en dom från 2014-02-18 att det saknar betydelse om ett servitut är lokaliserat eller olokaliserat vid en fastighetsreglering om ändring av officialservitut. I ärendet fanns ett olokaliserat servitut och ett servitut där det förelåg oklarheter avseende förutsättningarna. Det avgörande för båda typerna är att de endast kan utövas på de områden av de tjänande fastigheterna som omfattades av servituten när dessa skapades.

Servitut kan emellertid, oavsett om de är lokaliserade eller olokaliserade, ändras genom fastighetsreglering enligt 7 kap 3 § FBL. Servitut kan flyttas eller lokaliseras till ett annat läge inom de tjänande fastigheterna, förutsatt att servitutsbelastningen inte ökar eller minskar i nämnvärd mån. Servitut kan genom en fastighetsreglering även lokaliseras till delar av de tjänande fastigheterna som inte ingick i fastigheterna när servitutet skapades.

HD 2014-02-18, Ö 282-12

Ombud ska underrättas om beslut

HD biföll i en dom från 2014-02-21 en ansökan om återställande av föruttagen tid för att överklaga ett beslut om att ställa in en lantmäteriförrettning. En av sakägarna hade ett ombud som var behörigt att föra den talan. Underrättelsen om beslutet hade dock bara skickats till sakägaren och inte till dennes ombud.

Lantmäteriet anförde i sitt yttrande till HD att det i regel är lämpligt att delgivning sker med ombudet om det inte finns något hinder mot detta, och att detsamma gäller en underrättelse om beslut enligt 4 kap. 33 a § FBL.

HD betonar att det är en grundläggande princip för handläggningen vid myndighet eller domstol att kommunikation med part som anlitat ombud sker genom ombudet, bortsett från speciella undantagsfall. Sakägaren hade därför haft anledning att utgå från att hans ombud skulle underrättas om lantmäterimyndighetens beslut i ärendet. Eftersom underrättelsen inte sändes till ombudet hade sakägaren (oavsett om han själv tagit del av innehållet i avgörandet) laga förfall för att inte överklaga beslutet i rätt tid.

HD 2014-02-21, Ö 1892-13

TEXT: INGELA BOIJE AF GENNÄS, LANTMÄTARE,
SEKTIONEN FÖR FASTIGHETSRÄTT, LANTMÄTERIET
INGELA.BOIJE.AF.GENNÄS@LM.SE



*Let's
create*
Norrköping



Var med och bygg Norrköping!

Nu börjar resan mot framtiden för Norrköping. Helt nya stadsdelar planeras i den inre hamnen. Det unika industrilandskapet fortsätter utvecklas med plats för ännu mer kultur, kunskap och kreativitet och den inre stenstaden förtätas med ny, levande bebyggelse. Beskedet att Ostlänken ska byggas innebär inte bara att vi blir en central del i ett jättelikt infrastrukturprojekt, utan också att vi ökar expansionstakten rejält. Det är nu det händer. Låt Norrköping bli ditt livs resa!

Nu söker vi ansvarig för detaljplanering till stadsbyggnadskontoret

Du ansvarar för framdrift och kvalitet avseende all vår detaljplanering. Tjänstens ledord är överblick, långsiktighet och helhet och du samarbetar i ditt arbete med snart sagt alla samhällssektorer. Du utövar ett dagligt, operativt ledarskap i planprocessen för cirka 15 skickliga medarbetare, medan det linjemässiga chefskapet ligger på verksamhetschefen.

Tillsammans är vi 9 000 medarbetare i Norrköpings kommun som skapar förutsättningar för ett nytt, spännande Norrköping. En kreativ mötesplats för människor och möjligheter.

Ansök senast den 4 maj via www.asb-rekrytering.se

Läs mer på www.norrkoping.se. Vid frågor ring vår rekryteringskonsult Rikard Arenius på 070-618 11 60 eller verksamhetschef Peter Malmjö på 011-15 13 22.

→ www.norrkoping.se



NORRKÖPING



Foto: Niklas S. Berensson

VALDA HEBERG, GÖTEBORG

Det vi gör är det som räknas

Som samhällsbyggare har vi ett stort ansvar för hur framtidens stad kommer att se ut. Därför arbetar vi målinriktat med att utveckla vår egen produktion och att minska klimatpåverkan under våra projekts hela livstid. Det betyder att vi skapar produkter som gör det möjligt för nästa generation att ta över stafettpinnen och fortsätta bidra till en bättre miljö, även efter att vårt arbete är klart.

Strävan efter att minska klimatpåverkan leder oss ständigt in på nya, spännande spår. Bland annat har vi i partnering med Eksta Bostads AB byggt en ny stadsdel i Vallda Heberg, Göteborg. Här är alla byggnader passivhus som får energi från sol och biobränsle.