

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

**”DET GÅR ATT BYGGA ESTETISKT
TILLTALANDE UTAN ATT DET KOS-
TAR SÅ MYCKET MER I DANMARK”**

Reportage: JENNY ANDERSSON

Det svenska fastighetsbolaget Heimstaden har på två år skapat en portfölj med 1 200 lägenheter i Köpenhamn genom förvärv. I år har de även lagt till två byggprojekt som kommer att ge ett tillskott på ytterligare 380 bostäder. Företagets vd Patrik Hall letar fortsatt efter fler objekt och uppskattar särskilt att de får mer arkitektur för pengarna på den andra sidan sundet.

I maj 2015 gjorde Heimstaden sitt första förvärv i Danmark. På två år har de blivit varma i kläderna på den andra sidan sundet genom flera stora transaktioner och äger i nuläget omkring 1 200 lägenheter i Köpenhamn och Frederiksberg. Patrik Hall, vd på bolaget, hade gärna sett samma arkitektoniska ambition som han har mött i Danmark även i Sverige.

– Danskarna är duktiga på att ta ut svängarna.

Det går att bygga estetiskt tilltalande utan att det kostar så mycket mer i Danmark. Men börjar man prata om det i Sverige förändras byggkalkylen något dramatiskt. Då blir det gärna att man bygger lite tråkigare i Sverige, det tycker jag är synd, säger han.

Dessutom gör prisbilden att investeringarna känns mer stabila i Köpenhamn jämfört med exempelvis Stockholm.

– Om man tittar på vad får man över på nedersta raden och jämför det med Stockholm och priserna där tycker vi, med tanke på den inflyttning som sker till Köpenhamn, att det känns som en långsiktigt stabil investering. Man kan göra en affär som man känner sig tryggare med och man får en vettig avkastning på de investerade pengarna, säger Patrik Hall.

Flera svenska fastighetsbolag har varit aktiva med förvärv i Danmark under en längre tid, däribland Wihlborgs, Castellum, Balder och Niam. Aktiviteten har intensifierats under de senaste par åren och då har även bland annat Heimstaden och Akelius tagit klivet och gjort sina första förvärv i Danmark. För Heimstaden är den danska satsningen långsiktig och de vill växa ytterligare, berättar Patrik Hall.

– Vi kan växa betydligt mer om vi känner att det här är de objekten som vi önskar. Det handlar mycket om vi tror på mikroläget och den fortsatta utvecklingen av de här områdena. Hittar vi sådana objekt har vi full kapacitet och möjlighet att utöka det här ytterligare. Det tror jag också att vi kommer att göra. Men vi är ganska selektiva i våra val, säger Patrik Hall.

Utgångspunkten är om ett område kommer att efterfrågas av hyresgäster även om det byggs mer i andra områden eller om efterfrågan skulle minska generellt som en följd av en konjunkturnedgång. Heimstaden har valt att främst fokusera på nyproducerade lägenheter som i Danmark omfattas av fri hyressättning jämfört med det äldre beståndet som är reglerat.

– När man har en fri hyressättning, till skillnad från Sverige som har en reglerad hyressättning, kan man se en större omflyttning. Folk är mer lätttröliga och det är relativt stor skillnad. Om vi ligger runt 10–12 procent i Sverige så ligger det kanske på 30 procent på en fri marknad som det nya beståndet i Köpenhamn, säger Patrik Hall.

I Sverige äger Heimstaden hyresrätter, men i Danmark har de främst köpt ägarlägenheter vilket gör att de ibland äger alla lägenheter i en fastighet och ibland delar av dem. Ägarformen har påverkat valet att ingå samarbeten för att sköta uthyrning och förvaltning i Danmark och inte ha det i egen regi. Patrik Hall har ännu inte bestämt sig för om det är ett permanent beslut.

– Det beror på hur portföljen utvecklas, om vi kommer att ha hela hus eller inte. Det viktigaste är att vi vill vara väldigt närvarande i den dagliga driften. Vi tycker att det fungerar bra som det är idag, men om vi växer ytterligare tror jag i förlängningen att vi måste ha någon person från oss på plats. Det är ganska mycket resande idag eftersom vi vill vara aktiva och inne i verksamheten, säger han.

Patrik Hall tycker att tillvägagångssättet är ungefär som i Sverige när de söker objekt och blir kontakter av mäklare, men när det gäller nybyggnationen är det vanligare att bli kontaktad direkt av en utvecklare i Danmark än i Sverige. Deras första danska investering föregicks av en hel del förarbete. De hörde sig runt bland mäklare, uthyrare, banker och inte minst de boende i olika områden, berättar Patrik Hall.

Projektet Bjerglands-
byen som Heimstaden
köpte i mars i år.



ILLUSTRATION: HOLSCHER NORDBERG ARCHITECTURE AND PLANNING

– Vi har tittat på mycket, men förvärvat lite av det även om det ser mycket ut utåt. Det här är en liten bråkdel av det vi har tittat på. Innan vi kände oss bekväma med det första köpet hade vi nog tittat i ett år.

Aktörerna som konkurrerar om objekten skiljer sig åt från Sverige, menar han.

– Det är betydligt färre, men större aktörer i Danmark. Vi har lagt några bud som inte har blivit av och det är oftast priset det handlar om.

Det finns skillnader i regler och praxis på fastighetsmarknaden i Danmark och Sverige. Bland annat räknas inte ytan i en lägenhet på samma sätt. I Danmark räknas delar av de gemensamma utrymmena med vilket gör att en lägenhet på 100 kvadratmeter är mindre än i Sverige. Dessutom lämnar hyresgästen en deposition på hyran i Danmark som fastighetsägaren kan ha som säkerhet för

att lägenheten kan återställas till normalskick när hyresgästen flyttar ut. Även om det finns skillnader som man bör känna till är Patrik Hall nöjd med etableringen och det är mycket tack vare bra samarbetspartners i Danmark.

– Jag tycker att det har fungerat förvånansvärt bra, jag tror också det handlar om att arbeta med rätt lokal kompetens. Oavsett om det är anställda eller samarbeten som är nära kopplat. Sen tror jag att a och o är att vara aktiv själv så att man faktiskt lär sig och att ställa rätt frågor, säger han.

Heimstaden har sitt huvudkontor och ett 40-tal anställda på Östra Promenaden i Malmö. I Malmö är de engagerade i det kommande höghusprojektet Culture Casbah i Rosengård där omkring 1 700 lägenheter håller på att föras över i det nybildade bolaget Rosengård Fastighets AB som de äger tillsammans med MKB, Balder och Victoria Park. Bolaget fokuserar nu på

”Danskarna är duktiga på att ta ut svängarna. Det går att bygga estetiskt tiltalande utan att det kostar så mycket mer i Danmark. Men börjar man prata om det i Sverige förändras byggkalkylen något dramtiskt.”

att rekrytera en vd och vad huset och området ska fyllas med. Det handlar inte bara om att bygga ett högt hus utan om att hitta rätt funktioner och innehåll för att skapa en förändring, tror Patrik Hall. För Heimstaden avviker projektet från deras vanliga verksamhet, men de vill gärna vara med och förändra på hemmaplan.

– Malmö är vår hemmastad. Vi känner ett socialt ansvar för stadens utveckling som stor aktör. Kan vi bidra med något som kan bli positivt för Malmö och öka invånarnas stolthet och utvecklingen, då vill vi vara en del av det. Det är mer hjärta än hjärna i det projektet, säger han. ■



ILLUSTRATION: ARKITEMA ARCHITECTS

Projektet Bryggens Bastion som Heimstaden köpte i februari i år.

PATRIK HALLS TRE FAVORITPLATSER I ÖRESUNDSREGIONEN:

- 1. Söderåsens nationalpark med Kopparhatten och den trolska Odensjön** – en plats för snabb återhämtning av kropp och själ.
- 2. Möllevången i Malmö** – en plats med influenser och mat från hela världen, där folk är just folk.
- 3. Rövarkulan utanför Löberöd** – en plats där doften av vilt växande ramslök tar andan av en och där du kan plocka trumpetsvamp till kommande höstmåltider.

HEIMSTADEN

Fastighetsbolag med inriktning mot bostäder som investerat i Danmark sedan maj 2015. Heimstaden äger idag 1 200 lägenheter i Danmark via ett danskt dotterbolag och har även förvärvat två nyproduktionsprojekt som kommer att tillföra omkring 380 bostäder till. Heimstaden verkar i Sverige och Danmark och ägs av den norska fastighetskoncernen Fredensborg AS. Företagets svenska portfölj på 20 000 lägenheter är placerad i ett bolag som har Alecta och Ericsson och Sandviks pensionsstiftelser som minoritetsägare. Heimstaden har ett 40-tal anställda på huvudkontoret i Malmö och är totalt runt 200 stycken i Sverige.



FOTO: HEIMSTADEN

Bostäder som Heimstaden äger på Havneholmen i Köpenhamn.