

**BYGGANDE**

**ARKITEKTER**

## Kurs i fastighetsekonomi för Byggande Arkitekter

Föreningen Byggande Arkitekter arrangerar under hösten 2015 en kvalificerad utbildning i fastighetsekonomi. Utbildningen omfattar fyra kursavsnitt:

- Exploateringsprocessen
- Värdering av hyresfastigheter
- Värdering av exploateringsfastigheter
- Finansiering av bostadsprojekt

Varje kursavsnitt omfattar fyra timmar, 13.00-17.00. Utbildningen är förlagd till Stockholm.

Utbildningen vänder sig i första hand till medlemmar i Föreningen Byggande Arkitekter, men kommer även, i mån av plats, att vara öppen för övriga intresserade arkitekter. Kursen kommer därför att annonseras i tidningen Arkitekten.

Utbildningen har ett innehåll som är anpassat efter det primära kunskapsbehov byggande arkitekter har. I väsentliga delar har dock utbildningen ett innehåll som är intressant även för andra arkitekter som vill stärka sina kunskaper om projektutvecklingsprocessen och fastighetsekonomi.

Kursen har plats för 20 deltagare. Kursen genomförs under perioden 30 september- 4 november 2015.

### **Anmälan**

Anmälan sker på Föreningen Byggande Arkitekters hemsida, [www.byggandearkitekter.se](http://www.byggandearkitekter.se)

### **Kursavgift**

Deltagare från medlemsföretag i Föreningen Byggande Arkitekter: 6 000 kr + moms

Övriga deltagare: 9 000 kr + moms

### **Kurslokal**

Samtliga kursavsnitt äger rum i Sveriges Arkitekters konferenslokaler, Storgatan 41, Stockholm

## PROGRAM

### Kurstillfälle 1:

# Projektutvecklingsprocessen

Onsdag 30 september 2015, kl 13.00-17.00

Kursdeltagarna ges under detta inledande kurstillfälle en inblick i hela projektutvecklingsprocessen från första idé till byggstart. De olika aktörernas roller, agendor och samspel beskrivs med utgångspunkt från ett praktiskt perspektiv med olika konkreta exempel. Kursavsnittet ger tillfälle till dialog, erfarenhetsutbyte och lärande kring olika aspekter på projektutvecklingsprocessen.

- Planprocessen, från översiktsplan till startbesked.
  - Vad regleras av PBL
  - Vad händer i planprocessens olika skeden
  - Kommunens och planarkitektens uppdrag och roll
  - Olika aktörers roller och ansvar
  - Flexibla planer
- Markanvisningsprocessen
  - Vad regleras av PBL
  - Alternativa sätt att agera i markanvisningsprocessen
- Värdeskapande planering
  - När och hur skapas värden i planprocessen
- Fastighetsutveckling
  - Hur tänker och agerar fastighetsutvecklare och fastighetsekonomer
- Genomförande
  - Hur säkrar man ett projekts genomförbarhet

*Bengt Andrén, arkitekt LAR/MSA, NAI Svefa*

Bengt Andrén arbetar med samhällsbyggnadsfrågor på NAI Svefa, som är ett av landets ledande analys- och rådgivningsföretag när det gäller samhällsbyggnadsprocessen, projektutveckling, fastighetsutveckling och fastighetsvärdering.

Bengt Andrén har tidigare varit planchef i Stockholm och stadsbyggnadsdirektör i Uppsala och har lång erfarenhet av den politiska processen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Han har en bred insikt i samspelet mellan de olika intressenter och deras olika villkor och perspektiv.

## Kurstillfälle 2:

# Värdering av hyresfastigheter

Tisdag den 13 oktober 2015, kl 13.00-17.00

Kursdeltagarna får under detta kurspass en fördjupad kunskap om metoder, principer och tumregler för värdering av hyresfastigheter. Målsättningen är att deltagarna efter kursen ska ha insikter i och förståelse för hur hyresfastigheter värderas för att kunna agera med större kunskap och säkerhet i ett markanvisnings- eller exploateringssammanhang.

- Värderingsmetoder
  - ortsprismetod och avkastningsmetoden
- Marknadsanalys (underlag för all värdering)
  - Vilka faktorer påverkar fastighetsmarknaden och hur?
- Värdepåverkande faktorer
  - Vilka är dessa och hur påverkar de värdet?
- Kassaflödeskalkyl
  - Indata i en kalkyl och hur fungerar en kassaflödeskalkyl?
- Nyckeltal

I kursavsnittet ges en rad exempel på värdering av olika hyresfastigheter.

*Per Wieslander , MRICS, NAI Svefa*

Per Wieslander är erfaren och auktoriserad fastighetsvärderare med stor erfarenhet av värdering av hyresfastigheter och medlem av The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Han föreläser regelbundet i frågor om fastighetsvärdering.

### Exempel:

Danska Vägen 65 A-D i Göteborg, omfattande 68 hyresrätter, med utgångspunkt i kalkyl och slutlig värdering , **Semren & Månsson Arkitektkontor AB**

*Magnus Månsson, arkitekt SAR/MSA, VD i Semrén & Månsson Arkitektkontor AB och ordförande i Föreningen Byggande Arkitekter.*

### Kurstillfälle 3:

# Exploateringsfastigheter - räkneexempel

Tisdag den 20 oktober, kl 13.00-17.00

Kursdeltagarna får under detta kurspass en fördjupad kunskap om metoder, principer och tumregler för kalkylering i samband med exploateringsprojekt. Målsättningen är att deltagarna efter kursen ska ha insikter i och förståelse för hur de ekonomiska sambanden ser ut kopplat till exploateringsprojekt för att kunna agera med större kunskap och säkerhet själva eller tillsammans med en byggherre i ett markanvisnings- eller exploateringssammanhang.

- Värderingsmetoder
- Marknadsanalys (underlag för all värdering)
- Värdepåverkande faktorer (intäkter och kostnader)
- Exploateringskalkyl
- Nyckeltal

I kursavsnittet ges en möjlighet att ställa upp en kalkyl för ett fiktivt men realistiskt exploateringsprojekt.

*Erik Westling, arkitekt SAR/MSA och Civilingenjör L, Veidekke Bostad AB*

Erik Westling är projektutvecklare på Veidekke Bostad med stor erfarenhet av utveckling och värdering av exploateringsfastigheter. Han föreläser regelbundet i frågor om fastighetsekonomi.

### Exempel

Hydrografen i Hammarbyhöjden, Stockholm omfattande 59 lägenheter i bostadsrätt, med utgångspunkt i kalkyl och antagen värdering, **sandellsandberg arkitekter ab**

*Joakim Uebel, VD i sandellsandberg arkitekter AB och styrelseledamot i Föreningen Byggande Arkitekter,*

## Kurstillfälle 4:

# Finansiering av bostadsprojekt

Onsdag den 4 november 2015, kl 13.00-17.00

Kursdeltagarna kommer under detta kursavsnitt ges en inblick i finansieringen av hyres- och bostadsrättsprojekt och en överblick över vilka alternativ som står till buds när det gäller mindre bostadsprojekt.

Exemplen i kursavsnittet kommer att ge inblickar i projektens investeringskalkyler och vilka moment som är kritiska och avgörande för genomförbarheten.

### Medverkande:

- Vilka finansieringsmöjligheter finns för mindre och medelstora bostadsprojekt?  
*Johan Risberg, CFO, Svenska Hyreshus AB*
- Finansiering genom Danske Bank  
*Fredrik Linderborg, Deputy Head of Large Real Estate, Danske Bank*
- Kreditgaranti för byggkreditiv och/eller slutfinansiering  
*Anna Dyberg-EK, Frida Johansson, Boverket*
- Finansiering genom direktinvesteringar i fastighetsprojekt  
*Jonas Björkman, VD Tessin Nordic AB*
- Finansiering genom Ekobanken ,  
*Kristoffer Lûhti, vVD, Magnus Wallin, rådgivare*

### **Exempel**

BoLag i Vallastaden, Linköping som exempel på finansiering av hyresrättsprojekt genom direkt privat investering , **Omniplan AB**

*Staffan Schartner, arkitekt SAR/MSA, Omniplan AB*

Radhus i Björkhagen, etapp 2, som exempel på finansiering av byggande av radhus med äganderätt, **Arkitektmagasinet Bygg AB**

*Anders Bergkrantz, arkitekt SAR/MSA, Lasse Vretblad, arkitekt, Arkitektmagasinet Bygg AB*