



PROGRAM

Kurs i fastighetsutveckling
och fastighetsekonomi för
Byggande Arkitekter
januari- februari 2018

BYGGANDE

ARKITEKTER

Kurs i fastighetsekonomi för Byggande Arkitekter

Föreningen Byggande Arkitekter har under 2015 och 2016 arrangerat en kvalificerad utbildning i fastighetsekonomi. Kursen återkommer nu i januari-februari 2018. Den nya kursen har i allt väsentligt samma innehåll som de tidigare kurserna. Några programjusteringar har dock gjorts.

Utbildningen omfattar fyra halvdagar, 13.00 – 17.00 enligt följande program:

Kurstillfälle 1: **Projektutvecklingsprocessen**

Kurstillfälle 2: **Exploateringsfastigheter – räkneexempel**

Kurstillfälle 3: **Värdering av hyresfastigheter**

Kurstillfälle 4: **Finansiering av bostadsprojekt**

Varje kursavsnitt omfattar också ett projektexempel – ett projekt utfört av en byggande arkitekt.

Kursen genomförs 31 januari – 21 februari 2018. Kursen har plats för ca 35 kursdeltagare.

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

Anmälan

Kursdeltagare från medlemsföretag i Föreningen Byggande Arkitekter har förtur till kursen. Först när medlemsföretagen har tagit de kursplatser de önskar ta öppnas anmälan även för andra intresserade arkitekter.

Anmälan är bindande, men deltagare som är förhindrad att närvara vid ett eller flera kurstillfällen kan ersättas av annan kursdeltagare från samma arkitektföretag. Anmälan ska göras senast den 25 november 2017, till Staffan Carenholm, staffan.carenholm@telia.com. Därefter erbjuds eventuellt kvarvarande kursplatser arkitektföretag som inte är medlemmar i Föreningen Byggande Arkitekter.

Kursavgift

Kursavgiften för deltagare från medlemsföretag i Föreningen Byggande Arkitekter är 7 000 kr + moms. Övriga deltagare betalar 9 000 kr + moms.

Kurslokal

Samtliga kursavsnitt äger rum i Sveriges Arkitekters lokaler, Storgatan 41, Stockholm.

Kurstillfälle 1:

Projektutvecklingsprocessen

Onsdag 31 januari 2018, 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.

Avsnittets avslutande projektpresentation gäller Kv Hydrografen i Hammarbyhöjden, Stockholm – utvecklat av Sandellsandberg AB.

- 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, Andrén Stadsbyggnad AB

Bengt Andrén arbetar med samhällsbyggnadsfrågor och projektutveckling i egen verksamhet. Han har tidigare arbetat på NAI Svefa, har 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.

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 2

Exploateringsfastigheter - räkneexempel

Onsdag den 7 februari 2018, 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.

Kursavsnittet avslutas med presentation av ett egenregiprojekt av Semrén + Månsson Arkitektkontor AB, Danska Vägen i Göteborg

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

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

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:

Värdering av hyresfastigheter

Onsdag den 14 februari 2018, 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.

I kursavsnittet ges en rad exempel på värdering av olika hyresfastigheter. Kursavsnittet innehåller också en investeringskalkyl för ett projekt gällande nybyggnad av en fastighet med hyresrätter.

Dagen avslutas med en presentation av ett projekt i Vallastaden, Linköping, av Omniplan AB

- 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
- Investeringskalkyl nybyggnad av hyresrätter

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:

Lilla Integralen 6/Brf i Valla, Vallastaden. Finansiering av ett tänkt hyresrättsprojekt som stöptes om till ett bostadsrättsprojekt, **Omniplan AB**

Staffan Schartner, arkitekt SAR/MSA, Omniplan AB, styrelseledamot i Föreningen Byggande Arkitekter

Kurstillfälle 4:

Finansiering av bostadsprojekt

Onsdag den 21 februari 2018, kl 13.00-17.00

Idag finns en rad olika finansieringsmöjligheter för mindre och medelstora projekt. Samtidigt är finansieringsfrågor och betalningsströmmarna en stor utmaning för dem som har begränsat eget kapital.

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. Exemplet i kursavsnittet, radhus i Björkhagen, Stockholm av Arkitektmagasinet Bygg AB, kommer att ge inblickar i ett projekts investeringskalkyl och vilka moment som är kritiska och avgörande för genomförbarheten.

- Ett byggherreperspektiv på finansiering av bostadsprojekt
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Statens roll i bostadsfinansieringen**
Nuvarande system för statliga kreditgarantier och hur systemet kan utvecklas för en bättre finansiering av bostadsbyggandet. Analys av dagens situation och presentation av utredningens förslag.
Ulrika Hägred, huvudsekreterare i den statliga utredningen om förbättrad bostadsfinansiering (N 2017:01)
- **Finansiering av egenregiprojekt**
Föreningen Byggande Arkitekter har nyligen publicerat rapporten *Finansiering av egenregiprojekt*. Rapporten är en inventering och beskrivning av de finansieringsförhållanden som gäller för den som initierar ett egenregiprojekt. Presentation av rapporten och dess slutsatser.
Staffan Carenholm, Föreningen Byggande Arkitekter
- **Finansiering av byggprojekt genom Ekobanken**
Ekobanken, en medlemsägd bank som kan bidra till finansiering av fastighetsprojekt som skapar ett socialt, miljömässigt eller kulturellt mervärde.
Kristoffer Lûthi, vVD Ekobanken
- **Finansiering genom crow funding - direktinvesteringar i fastighetsprojekt**
Crow funding – ett nytt sätt att få fram kompletterande kapital till fastighetsprojekt
Omid Noghabai, Tessin Nordic AB

Exempel:

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

