



PROGRAM

Kurs i fastighetsekonomi för Byggande Arkitekter september - oktober 2019

Kursdagar 11 september och 3 oktober

BYGGANDE

ARKITEKTER

Kurs i fastighetsekonomi för Byggande Arkitekter

Föreningen Byggande Arkitekter har under 2015, 2016 och 2018 arrangerat en kvalificerad utbildning i fastighetsekonomi. Kursen återkommer nu i september 2019.

Utbildningen omfattar två dagar fördelade på fyra avsnitt enligt följande program:

Dag 1, den 11 september

Avsnitt 1: Projektutvecklingsprocessen

Avsnitt 2: Värdering av hyresfastigheter

Dag 2, den 3 oktober

Avsnitt 3: Exploateringsfastigheter – räkneexempel

Avsnitt 4: Finansiering av bostadsprojekt

Kursen har tidigare genomförts under fyra halvdagar. Denna gång genomförs kursen som heldagskurs där tidigare halvdagar lagts samman, vilket underlättar för tillresande kursdeltagare. Kursen har plats för ca 35 personer. Varje kursavsnitt omfattar också ett projektexempel – en presentation utförd av en byggande arkitekt.

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

Anmälan

Vi kan ta emot drygt 35 deltagare på kursen. Idag (20 maj 2019) är redan 30 platser bokade, varför det endast finns 5 - 6 platser kvar.

Anmälan är bindande, men deltagare som blir förhindrad att närvara vid något kurstillfälle kan ersättas av annan kursdeltagare från samma arkitektföretag. Anmälningar bekräftas successivt vartefter de inkommer ända tills kursen är fulltecknad. Anmälan görs per mail till staffan.carenholm@telia.com

Kursavgift

Kursavgiften för deltagare från arkitektföretag som är medlem i Föreningen Byggande Arkitekter är 7 000 kr + moms. Kursdeltagare från företag som inte är medlem i Föreningen Byggande Arkitekter betalar 9 000 kr + moms.

Kurslokal

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

DAG 1: Kursavsnitt 1

Projektutvecklingsprocessen

Onsdag 11 september 2019, 08.30 – 12.30

Kursdeltagarna ges under detta inledande kursavsnitt 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 är ett hyresrättsprojekt på Danska vägen 65 A-D, i Göteborg utvecklat av Semrén + Månsson Arkitektkontor 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, 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:

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

DAG 1: Kursavsnitt 2

Värdering av hyresfastigheter

Onsdag den 11 september, kl 13.30-17.30

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

DAG 2: Kursavsnitt 3

Exploateringsfastigheter - räkneexempel

Torsdag den 3 oktober, kl 08.30-12.30

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 i Vallastaden, Linköping av Omniplan AB

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:

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.

DAG 2: Kursavsnitt 4

Finansiering av bostadsprojekt

Onsdag den 18 september 2019, kl 13.30-17.

Under de senaste åren har finansieringen av bostadsprojekt blivit ett allt större problem för bostadsutvecklare. Kreditmarknaden har stramats åt både för bostadsutvecklare och för hushållen. Finansieringsfrågor och betalningsströmmarna i ett egenregiprojekt en stor utmaning för den 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

13.30 -14.30

Vilka bostäder kommer vi att bygga i framtiden – och för vilka kommer vi att bygga? Hur ska vi kunna finansiera det bostadsbyggande vi behöver?

Lennart Weiss, kommersiell direktör, Veidekke AB.

Lennart Weiss är en av landets mest kunniga och insiktsfulla debattörer i frågor som rör bostadsbyggande och bostadspolitik. Tillsammans med Stefan Attefall står han bakom debattsajten www.bostadspolitik.se där bostadspolitik och bostadsbyggandets sociala aspekter diskuteras tillsammans med finansieringsfrågor och annat som rör det svenska bostadsbyggandet.

14.30 – 15.30

Hur räknar man hem och hur finansierar man ett hyresrättsprojekt idag?

Magnus Wallin, Hauschild + Siegel Architecture AB

Magnus Wallin jobbar sedan ett par år tillbaka bl.a. som finansieringsansvarig på Hauschild + Siegel. Magnus har dessförinnan 15 års erfarenhet från finansbranschen, där han bl.a. jobbat som kreditchef med fokus på finansiering av bostadsbyggande. Han är också ledamot i kreditkommittén på Ekobanken medlemsbank, även i den rollen med särskilt fokus på bostadsfinansiering.

Hur ser finansieringsförutsättningarna ut för ett hyresrättsprojekt idag och vilka är de viktigaste parametrarna att utgå ifrån och förhålla sig till när man ska räkna hem ett hyresrättsprojekt? Vad vill bankerna se och hur har detta förändrats över tid? Under passet ges en översikt av regelverket för kreditgarantier och investeringsstöd samt en inblick i kalkyleringen av ett konkret hyresrättsprojekt.

15.30 – 16.15

Finansiering av egenregiprojekt

Staffan Carenholm, Föreningen Byggande Arkitekter

Föreningen Byggande Arkitekter publicerade 2017 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.

16.15 – 17.30

Kursavslutning och summering av kursen.

En stunds mingel över ett glas vin med tilltugg.