CUSHMAN & WAKEFIELD

2020 VÄLFÄRDSUTMANINGEN

Kommunernas möjligheter att genomföra nödvändiga investeringar i skola, vård- och omsorgssektorn



Bildkälla: Daniel Öberg

VÄLFÄRDSUTMANINGEN

Välkommen till Välfärdsutmaningen – en rapport framtagen av Cushman & Wakefield. I rapporten som är den enda i sitt slag, utvärderas Sveriges kommuner på utvalda parametrar som påverkar framtida möjligheter till att genomföra investeringar i skola, vård och omsorg.

Under en längre period har vi sett en stark befolkningstillväxt, följt av urbanisering och ett ökat demografiskt tryck. Sverige har idag en decentraliserad samhällsorganisation där en stor del av den offentliga verksamheten sköts av kommunerna. Detta ställer höga krav på kommunernas förmåga att klara utmaningar till följd av samhällsutvecklingen.

Landets kommuner har ett omfattande välfärdsuppdrag med ansvar för skola, vård och omsorg. Samtidigt står många kommuner inför stora ekonomiska utmaningar - främst som ett resultat av en försvagad konjunktur och merkostnader orsakade av pandemins utbrott, men även som följd av förändrade demografiska förutsättningar med större andelar unga och äldre i befolkningen.

Utöver ett ökande behov av skola och omsorg, bidrar ett omfattande renoveringsbehov på både fastigheter och infrastruktur till de allt högre nivåerna av nödvändiga investeringar för att upprätthålla en god service till invånarna. För att kunna bibehålla en balans i den kommunala ekonomin kommer det bli allt viktigare att prioritera investeringar och hitta alternativa lösningar. En möjlig väg framåt för att frigöra kapital är att avyttra fastigheter. Cushman & Wakefields bedömning är att kommunerna förfogar över fastighetstillgångar om hundratals miljarder, som skulle kunna realiseras för att möta investeringsbehovet.

I intervjun på sidorna 10-11 med Mats Gerdau beskriver han hur Nacka kommun arbetat med fastighetsrelaterade åtgärder för att frigöra kapital och därmed möjliggöra en önskvärd investeringstakt i kommunen.

I denna rapport återfinns en ranking av Sveriges samtliga 290 kommuner med en kartläggning av respektive kommuns förutsättningar att finansiera investeringar i skola, vård och omsorg. På sidorna 17-18 återfinns en sammanställning av resultatet av Välfärdsutmaningen, medan en utförlig genomgång av varje enskilt nyckeltal på kommunnivå finns att tillgå i det för ändamålet upprättade datarummet.

Vi på Cushman & Wakefield Stategic Advisory hoppas att ni finner rapporten lika spännande och givande som vi gör. Tveka inte att höra av er till oss för ett förutsättningslöst möte kring hur vi kan hjälpa er med att möjliggöra satsningar inom vård, skola och omsorg genom fastighetsrelaterade åtgärder!



Staffan Dahlén
Head of Strategic Advisory
+46 702 004 478
staffan.dahlen@cushwake.com



Annie Lilja
Senior Project Manager
+46 709 382 482
annie.lilja@cushwake.com

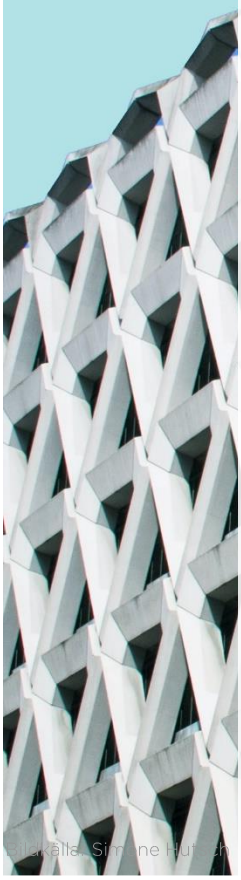
Bildkälla: David Villasana

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2 Välfärdsutmaningen
4 Strategic Advisory
5 Erbjudande
6 Referensuppdrag Strategic Advisory
8 Var befinner vi oss idag?
10 Intervju med Mats Gerdau
12 Samarbete mellan kommun och näringsliv
15 Transaktioner genomförda av kommunala bolag eller kommuner
16 Välfärdsutmaningen – Ranking av kommuner
19 Utvalda nyckeltal
23 Exempelsida Välfärdsutmaningen
24 Cushman & Wakefield
25 Kontaktuppgifter

Bilagor – Resultatet av rankingen på kommunnivå

Blekinge län
Dalarnas län
Gotlands län
Gävleborgs län
Hallands län
Jämtlands län
Jönköpings län
Kalmar län
Kronobergs län
Norrbottens län
Skåne län
Stockholms län
Södermanlands län
Uppsala län
Värmlands län
Västerbottens län
Västernorrlands län
Västmanlands län
Örebro län
Östergötlands län



Bildkälla: Simone Hutsch

STRATEGIC ADVISORY

Cushman & Wakefield Strategic Advisory erbjuder Sveriges kommuner en rad olika fastighetsrelaterade rådgivningstjänster. Vi värnar om ett gott samarbete från start till mål i varje projekt, där vi skräddarsyr en utredning efter kommunens unika frågeställningar.

Det är viktigt att föra en kontinuerlig och öppen dialog i syfte att tillsammans uppnå resultat som skapar nytta åt kommunen och i slutändan dess invånare. För samtliga av våra tjänster tillämpar vi en transparent prissättning i form av fasta arvoden eller timarvoden med trösklar och tak.

Strategic Advisory erbjuder bland annat analyser av kommuners totala portföljer avseende fastigheter och byggrätter, samt strategisk rådgivning i syfte att frigöra kapital och för att genomföra en för kommunen så fördelaktig avyttring som möjligt. Vi kan även bistå med analyser av kommunens behov av social infrastruktur på längre sikt samt rådgivning vid Sale & Leaseback. På nästa sida finns en översikt av vilka tjänster Strategic Advisory erbjuder.



Staffan Dahlén
Head of Strategic Advisory
+46 702 004 478
staffan.dahlen@cushwake.com

Staffan har en bred erfarenhet från fastighets-transaktioner, fastighetsekonomiska frågor och fastighetsvärdering.

Innan Staffan anslöt till Cushman & Wakefield arbetade han på Stena Fastigheters transaktionsavdelning med avyttringar och förvärv av fastigheter i framförallt Stockholm, Göteborg och Malmö. Dessförinnan var Staffan fastighetsekonom på Uppsalahem – Uppsalas kommunägda bostadsbolag.



Annie Lilja
Senior Project Manager
+46 709 382 482
annie.lilja@cushwake.com

Annie har gedigen erfarenhet från analys- och strategiarbete inom ett flertal branscher och verksamheter.

Tidigare har Annie arbetat på Swedavia med finansiell rapportering, strategisk investerings-planering och projektledning. Innan Annies anställning på Swedavia var hon konsult inom Business Process Solutions på Deloitte.

Bildkälla: Dylan Gillis

Bildkälla: Dylan Gillis

STRATEGIC ADVISORY - ERBJUDANDE

Sale & Leaseback

Det finns många goda exempel där kommuner valt att avyttra fastigheter i syfte att frigöra kapital. Ofta har detta kapital sedan investerats i nyproduktion av social infrastruktur.

Cushman & Wakefield kan bistå i flera steg:

Steg 1. Ge förslag på marknadsmässiga hyresvillkor för de aktuella objekteten

Steg 2. Upprätta en fastighetsvärdering som speglar marknads-förutsättningarna vid en direktförsäljning, som beslutsunderlag för kommunen

Steg 3. Upprätta ett ramverk med de kriterier som en köpare ska uppfylla vid en direktaffär

Steg 4. Identifiera potentiella köpare som uppfyller ovan kriterier

Steg 5. Ta fram försäljningsmaterial

Steg 6. Bistå vid kontakt med potentiella köpare och ansvara för Q&A (Frågor & Svar)

Steg 7. Bistå vid förhandlingarna/kontrakts skrivning/tillträde

Portföljstrategi kommun

Analys av kommunens totala portfölj avseende fastigheter och byggrätter. Strategisk rådgivning i syfte att frigöra kapital och/eller för att genomföra en för kommunen så fördelaktig avyttring som möjligt.

- Kartläggning av beståndet och underhållsbehov
- Värdering av fastigheter och byggrätter
- Bedömning av potentiella tagare
- Portföljstrategi och paketering
- Försäljningsstrategi och kriterier för tagare
- Bistå vid marknadsföring och försäljning

Behovsanalys social infrastruktur

En analys av kommunens behov av social infrastruktur på längre sikt. Baserat på underliggande efterfrågan och befintlig kapacitet prognosticeras behov av nödvändig tillkommande social infrastruktur i form av skola, omsorg och annan kommunal verksamhet.

Behovsanalysen kan användas som utgångspunkt i strategisk rådgivning kring:

- Lönsamhetsanalys: bygga nytt kontra renovering av befintliga byggnader
- Lönsamhetsanalys: driva verksamhet i kommunal regi ställt mot privata alternativ
- Rådgivning kring att bygga i egen regi för långsiktigt ägande eller avyttring
- Rådgivning kring styrda markanvisningar för social infrastruktur där kommunen eller önskad operatör står som hyresgäst

Fastighetsutveckling

Identifiera bästa användningen av en fastighet eller ett markområde i syfte att uppnå ett så högt byggrättsvärde som möjligt och därigenom öka markvärdet i området.

- Analys av alternativa användningar
- Värdering av byggrätter för respektive användning
- Analys av marknadsförutsättningar
- Hyresbedömningar
- Investeringskalkyl
- Värdering av färdigställt skick

Etablering av kommersiellt centrum

Strategiplan för utveckling av ett kommersiellt centrum bestående av till exempel kontor, logistik eller handel. Detta i syfte att stärka kommunen genom att locka företag med nya arbetstillfällen och i slutändan ytterligare kommun-invånare. En strategiplan kan bland annat innehålla:

- Bedömning av framtida efterfrågan på kommersiella ytor
- Analys av konkurrerande etableringar
- Analys av marknadsförutsättningar i olika lägen
- Hyresbedömning och investeringskalkyl
- Zonindelning för olika användningar och verksamheter
- Strategi för hyresgästmix och uthyrning

5

REFERENSUPPDRAG STRATEGIC ADVISORY

I följande avsnitt återges en översiktlig bild av referensuppdrag som Strategic Advisory på Cushman & Wakefield utfört. Uppdragen är ett axplock som genomförts för privata, publika och offentliga aktörer i olika delar av landet.



Bildkälla: Mikael Risedal

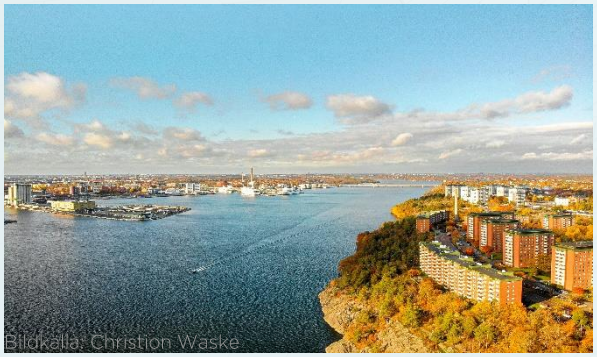
Lunds kommun

Framtagande av strategi på kort och lång sikt för kommersiella byggrätter i stadsutvecklingsprojekt, nordöstra Lund. Området kommer efter färdigställande bestå av 1,3 miljoner kvm BTA bostäder och kommersiella ytor.



Stockholms stad

Framtagande av försäljningsstrategi för ett utvecklingsprojekt i centrala Stockholm. Uppdraget omfattade bedömning av fastighetens bästa användning för ett projekt, för att i sin tur kunna attrahera de bästa investerarna och ge det högsta priset på byggrätterna i en markanvisningstävling.



Bildkälla: Christian Waske

Lidingö stad

Framtagande av strategi för att utveckla Lidingö Centrum och utveckla byggrättsvärdena i området. Uppdraget omfattade en kartläggning av fastighetens bästa användning och presentation av den hyresgästmix som genererar högst byggrättspris med störst fördelar för staden i en markanvisningstävling.

Bildkälla: Joel Filipe

REFERENSUPPDRAG STRATEGIC ADVISORY



Bildkälla: Stockholmsmässan

Stockholmsmässan

Utredning av hur fastighets- och marknadsvärden påverkas i Älvsjö- och Kistaområdet i ett scenario där Stockholms-mässan flyttas från Älvsjö till Kista och därmed lämnar plats för utveckling av kontor, handel, hotell, bostäder med mera.



Bildkälla: Cushman Dalmore

Fastighetsbolag

Rådgivning vid utformning av kontorshus samt strategi för uthyrning av detta, som beställaren har möjlighet att uppföra inom en fastighet där det idag bedrivs centrumhandel i Stockholm.



Bildkälla: Bank Phrom

Mediabolag

Strategirådgivning vid omvandling av fastigheter som tidigare använts som tryckerier. Därtill bedömning av bästa användning och marknadshyra för olika etableringar.

Bildkälla: Joel Filipe

VAR BEFINNER VI OSS IDAG?

Utbrottet av COVID-19, som i mars 2020 deklarerades som en global pandemi av Världshälsoorganisationen, har haft stor påverkan på de globala finans-marknaderna. I avsnittet nedan presenteras hur kommunernas ekonomi har påverkats samt hur möjligheterna att klara framtida investeringar förändrats.

Världsekonomin står inför en kraftig konjunkturnedgång och globalt syns en recession i både produktions-, sysselsättnings- och inkomstnivåer. Även i Sverige har pandemin haft stor påverkan och Arbetsförmedlingens senaste beräkningar visar att arbetslösheten under 2020 och 2021 förväntas uppgå till 9,4 respektive 11 procent.

Avmattningen i den svenska ekonomin märktes av redan förra året med minskad export och inhemsk efterfrågan. De extraordinära åtgärder som regeringen vidtagit under våren och sommaren, i syfte att mildra de ekonomiska effekterna av pandemin, har inneburit kraftigt ökade offentliga utgifter och Konjunktur-institutet spår nu en negativ BNP-tillväxt i Sverige om cirka 6 % under 2020.

Landets kommuner har påverkats i olika grad och det är ännu för tidigt att presentera en samlad bild av hur stora och vilka de slutliga effekterna blir. Ur ett ekonomiskt perspektiv kan det dock konstateras att både intäkter och kostnader kommer att påverkas negativt för samtliga kommuner.

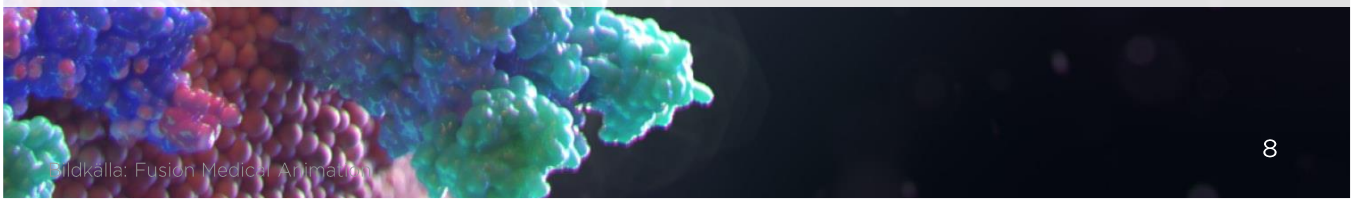
Omsorgssektorns organisation drabbades tidigt av bristen på personal. Först som följd av ett ökat resursbehov vid virusets utbrott och kort därefter även på grund av hög sjukfrånvaro bland befintlig personal. Omställningen av resurser och rutiner inom omsorgen har drivit upp kostnaderna för kommunerna.

I samtliga kommuner har arbetsmarknaden blivit negativt påverkad. Främst blev kommuner i storstadsregioner och kommuner med ett stort beroende av turistnäringen initialt drabbade. Många inom dessa branscher har idag tillfälliga anställningar eller timanställningar. De ekonomiska bidragen har ökat som följd av att en stor andel av inte är arbetskraften kvalificerad till att få inkomstrelaterad arbetslöshetsersättning.

Effekten för kommuner med industri som stor näringsgren drabbades något senare i tid, när produktion minskades eller upphörde. När många yrkesverksamma har permitterats eller blivit uppsagda, har det inneburit ett minskat skatteunderlag.

Skolverksamheten har hittills uppvisat lägre merkostnader till följd av pandemin än övriga sektorer, ett resultat av att staten ersätter arbetsgivarens kostnader för sjukfrånvaro samtidigt som skolorna inte behövt tillsätta vikarier i lika stor utsträckning, då även många elever varit sjuka. Skolverksamheten var snabb på att ställa om till undervisning på distans för gymnasie- och universitetsstudenter. En eventuell kostnadsökning väntas dock nu under hösten när vårens undervisningsmoment ska tas igen för elever i årskurs 1-2 på gymnasiet.

Det allmänna förbudet mot sociala sammankomster och offentliga tillställningar med fler än 50 deltagare har också påverkat den kommunala ekonomin. I vissa kommuner har biljettintäkterna kopplat till kulturevenemang kraftigt minskat. Utöver detta drabbas kommunerna av hyresbortfall för både stora och mindre idrottsanläggningar.



Bildkälla: Fusion Medical Animation

Redan under förra året redovisade ett antal kommuner ett negativt resultat och Kommuninvests prognoser indikerar en fortsatt resultatförsämring för många av dem. Med pandemins påverkan spås prognoserna bli än sämre, då färre som arbetar ska försörja fler under en lång tid framöver. Samtidigt minskar efterfrågan och konsumtion, då folk håller sig hemma. Hushållens sparkvot* har varit den högsta på mer än femtio år. Det kvarstår i nuläget en osäkerhet om hur mycket staten kan komma att täcka upp för kommunens merkostnader och minskade verksamhets-intäkter utöver det som redan utlovats för vård och omsorg. I takt med en ökande andel unga och äldre invånare som kräver skola och omsorg, kommer kostnaderna för kommunernas välfärdsuppdrag bli än större. Till detta bör också tilläggas att många kommuner har en kommande underhållspuckel framför sig, då miljonprogrammen ska renoveras.

Denna prognosticerade resultatförsämring innebär med största sannolikhet en period av lägre självfinansieringsgrad, vilket kommer göra det svårt för kommunerna att hålla den investeringstakt som krävs. Det kommer därför bli allt viktigare för kommunerna att balansera den kommunala ekonomin genom att prioritera olika investeringar och hitta alternativa lösningar. På nästa sida kan ni läsa intervju med Mats Gerdau om hur Nacka kommun har valt att hantera sina investeringsutmaningar.



Annika Edström
Head of What's Next
+46 702 345 925
annika.edstrom@cushwake.com

* Sparkvot exkl tjänste- och premiepensioner

Bildkälla: Fusion Medical Animation

INTERVJU MED MATS GERDAU, KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE, NACKA KOMMUN



Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordförande Nacka kommun

Ålder: 56 år
Familj: Fru och tre barn, varav två utflyttade.
Fritidsintressen: Dykning
Politisk bakgrund: Har arbetat i Nacka kommun sedan mitten av 90-talet och suttit i kommunstyrelsen sedan 1999 som Moderaternas representant.

Vem är Mats? Han har varit politiskt aktiv sedan ung ålder. Innan han började arbeta inom politiken drömde han om att bli forskare och studerade biologi och kemi på universitetet. På sin fritid gillar han att dyka, framförallt i varma vatten där man kan se koraller och fiskar. Han tipsar även om häftig dykning på Island mellan de nordamerikanska och europiska kontinentalplattorna - även om vattentemperaturen där inte lockar lika mycket.

> *”På fem års sikt kommer den största välfärdsutmaningen vara att växa utan att växa*

Cushman & Wakefield har intervjuat kommunstyrelsens ordförande i Nacka kommun, Mats Gerdau. Kommunen utanför Stockholm är en av Sveriges mest expansiva kommuner med en stor andel unga invånare. De kommande åren planeras ett stort antal framtidssatsningar på bland annat tunnelbana, handel, kontor och bostäder. Dagens 106 000 invånare kommer sannolikt att vara 130 000 om 10 år. Cushman & Wakefield har därför valt att intervjua Mats Gerdau om framtida välfärdsutmaningar kommunen står inför.

Cushman & Wakefield vill tacka Mats som ställde upp på en intervju.

Vilka är de största välfärdsutmaningarna din kommun står inför?

”På fem års sikt kommer den största välfärdsutmaningen vara att växa utan att växa”. Mats förklarar att samtidigt som invånarantalet i Nacka kommun kommer att öka, vill kommunen begränsa tillväxten av den kommunala organisationen i stadshuset. ”Efterfrågan på skolverksamhet och äldreboenden kommer att öka i och med ett växande kommuninvånarantal och för att klara tillväxten behöver kommunen ta hjälp av privata aktörer”. Mats berättar att intresset från privata aktörerna är stort, men att långsamma tillstånds-processer bromsar upp utvecklingstakten.

Hur stor andel av samhällsfastigheterna inom kommunen äger ni själva idag?

”Vi äger cirka 50% av samhällsfastigheterna”, berättar Mats.

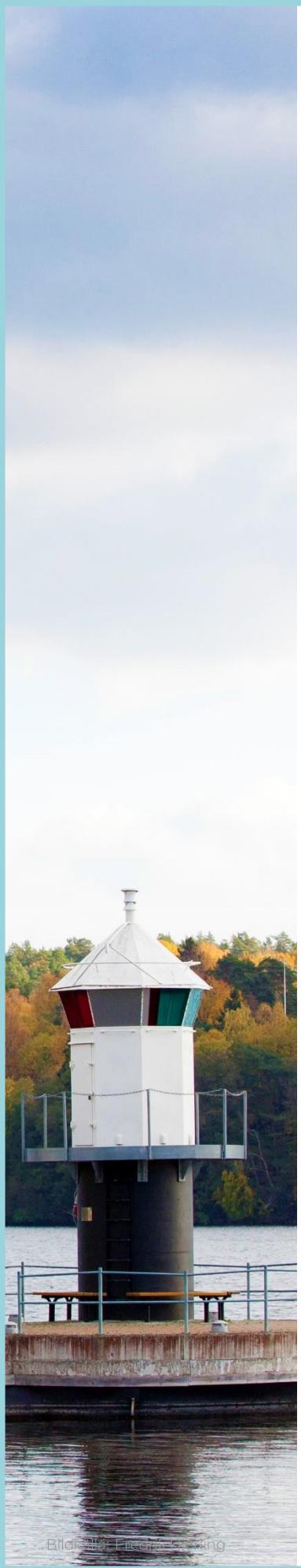
Varför har ni valt att sälja samhällsfastigheter och vad ser du för fördel med att arbeta med privata aktörer?

”I Nacka kommun har vi valt att sälja samhällsfastigheter för att bland annat frigöra kapital, men även för att få aktörer som bidrar till mångfald och kompetens”.

Just nu byggs tunnelbanan ut till Nacka och kommunen kommer behöva göra betydande infrastrukturinvesteringar.

Mats säger att ”genom att ta in privata aktörer har det givit kommunen mer utrymme att fokusera på att investera i bland annat infrastruktur, medan de privata aktörerna kan fokusera på att utveckla samhällsfastigheter” Enligt Mats bidrar privata aktörer till ökad mångfald av skolor och äldreboenden, vilket gör det möjligt för kommuninvånarna att hitta något som passar dem.

Han poängterar även att det är lätt att bli hemmablind och att det därför är bra med andra aktörer som kan komma med nya idéer och lösningar samt som kan bidra till en mer effektiv lokalhantering.



> *För Nackas del var det önskvärt att ta in privata aktörer både av ekonomiska, men även fastighetsinriktade skäl*

På vilket sätt hjälper privata investeringar er att möta de ökade behovet av välfärds-tjänster?

”För att komma fram till hur pengarna ska fördelas i kommunen ser vi på vilka investeringar som kommer att behöva genomföras”. Mats berättar att de tar hänsyn till hur kommuninvånarantalet förändras, vilka åldersgrupper som kommer att växa samt hur behovet av skola och infrastruktur förändras.

”För att möta ett ökat behov av skola och infrastruktur krävs det att kommunen investerar” säger Mats. Han påpekar att kommunen inte skulle klara av att göra alla investeringarna själv för att låneskulden skulle bli för stor och räntekostnaderna för höga. För att kunna möta ett ökat behov är det därför bra att kunna ta hjälp av privata aktörer. Vidare har Nacka kommun idag en AAA-rating som inte hade varit möjlig att uppnå om kommunen inte sålt en del av sina samhällsfastigheter för att frigöra kapital för kommande investeringar. ”Genom att låta privata aktörer hjälpa till med finansieringen av bland annat samhällsfastigheter kan kommunen styra sina investe-ringar mot tunnelbana”, vilket Mats poängterar är viktigt för att Nacka kommun ska kunna medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Har du några medskick till dina kollegor?

”Alla kommuner har nog idag en stor underhållspuckel som man måste klara av. De kommuner som har sämre ekonomi än oss borde verkligen överväga att ta in privata aktörer för att klara dessa utmaningar, annars blir nog skatten för hög. För Nackas del var det önskvärt att ta in privata aktörer både av ekonomiska, men även fastighetsinriktade skäl.”

Mats betonar vikten av att tänka långsiktigt, inte bara idag utan även ett par år framåt. ”Det är viktigt att samarbeta med ett företag som man vill ha en långsiktig relation med och bör tänka på att man eventuellt kommer sitta som hyresgäst hos dem länge.” Mats understryker även vikten av att ha en stabil och seriös aktör.

Vidare rekommenderar han andra att ”välkomna de privata aktörerna och låta dem spela efter samma regler och villkor som de kommunala aktörerna. Samtidigt som det är viktigt att skapa konkurrensneutrala för-utsättningar för att inte gynna den ena parten”. Enligt Mats bör fokus ligga på att verksamheten kommer att bedrivas på ett bra sätt, snarare än om det är en privat- eller kommunal aktör.

SAMARBETEN MELLAN KOMMUN OCH NÄRINGSLIV

På följande sidor presenteras framgångsrika samarbeten från branschen, det vill säga lyckade affärer mellan kommuner och privata aktörer. Cushman & Wakefield vill sända ett stort tack till medverkande parter för god och konstruktiv input under arbetets gång.



Bildkälla: Rikshem

Rikshem – Luleå kommun

År 2015 förvärvade Rikshem bostäder och samhällsfastigheter från Luleå kommun och det kommunala fastighetsbolaget Lulebo. Förvärvet omfattade 20 bostadsfastigheter och sju samhällsfastigheter med en total area om 159 000 kvadratmeter.



Bildkälla: [illegible] bildmakare

Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) – Skellefteå kommun

År 2018 tecknade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) ett överlåtelseavtal med Skellefteå kommun om att investera 1 miljard kronor i Skellefteå kommuns kulturhus. SBB förvärvade kulturhuset samt ett hotell och kommer framöver att hyra ut det till Skellefteå kommun via det kommunala driftsbolaget. Fastigheten uppmäter en area om 26 000 kvadratmeter.



Bildkälla: Altura

Altura (NREP) och Drevviken – Heby kommun

I december 2019 tog Heby kommun ett beslut om att Altura och Drevviken, tillsammans med kommunen ska utveckla ett äldreboende med fokus på trivsamma miljöer och smarta lösningar. Äldreboendet ska inrymma 80 hemlika lägenheter, därtill ska fastigheten även innehålla kontor för hemtjänst och hemsjukvård.

Bildkälla: Joel Filipe

SAMARBETEN MELLAN KOMMUN OCH NÄRINGSLIV



Bildkälla: Hemsö

Hemsö – Nacka kommun

År 2016 förvärvade Hemsö en fastighetsportfölj av Nacka kommun i Stockholm. Portföljen innehöll tre grundskolor, tio förskolor, två vårdboenden och en ishall. Nacka kommun är den huvudsakliga hyresgästen och vid tidpunkten för förvärvet var den genomsnittliga återstående hyrestiden 20 år. I förvärvet ingick även om- och nybyggnation av tre skolor. För närvarande planeras exempelvis Stavborgsskolan i Älta för cirka 1 200 elever.



Bildkälla: Vectura

Vectura – Mönsterås kommun

Under 2018 tecknade Mönsterås kommun och Vectura Fastigheter AB ett entreprenadavtal om att uppföra ett integrerat äldreboende och förskola i Mönsterås. Vectura ska planera, genomföra och långsiktigt äga fastigheten. Mönsterås kommun har tecknat ett långsiktigt hyresavtal med Vectura. Projektet var även en del i Mönsterås stora välfärdssatsning.

Äldreboendet inrymmer ett storkök, 40 lägenheter och en förskola med plats för 80 barn.



Bildkälla: Infranode

Infranode – Akershus Fylkeskommun (Norge)

Under 2017 förvärvade Infranode ett minoritetsägande om 33 % i fjärrvärmebolaget Akershus Energi Varme som innan dess ägdes till 100 % av Akershus Fylkeskommun. Akershus Fylkeskommun, genom energibolaget som var säljaren, kommer fortsatt äga majoriteten av bolaget. Tillsammans kommer Infranode och Akershus Fylkeskommun att driva och utveckla fjärrvärmebolaget på ett hållbart och långsiktigt sätt.

Akershus Energi Varme driver fjärrvärmebolaget i Osloregionen med en kundstock på cirka 350 kunder under 2019.

Bildkälla: Joel Filipe

SAMARBETEN MELLAN KOMMUN OCH NÄRINGSLIV



Bildkälla: Magnolia

Magnolia – Borlänge kommun

År 2020 avyttrade Magnolia Bostad ett samhällsfastighetsprojekt till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), beläget i Borlänge kommun. Projektet omfattar särskilt boende för äldre om 54 lägenheter, 47 trygghetsbostäder, lokaler för dagverksamhet, kontor för hemtjänst och en förskola med kapacitet för 120 barn. Under 2019 tecknades fyra 20-åriga hyresavtal med Borlänge kommun.

Fastigheten omfattar 10 000 kvadratmeter BTA.



Bildkälla: Örebroporten

Stenvalvet – Örebro kommun

År 2019 förvärvade Stenvalvet fastigheterna Athena 5 och Athena 19 (Mellringestaden) från det kommunala fastighetsbolaget Örebroporten Förvaltning AB. Förvärvet omfattade två fastigheter om en total uthyrningsbar yta om ca 45 000 kvm. Bland hyresgästerna finns Örebro kommun och Region Örebro Län.



Bildkälla: Svenska Stadsbyggen

Svenska Stadsbyggen – Västerås Stad

Vid årsskiftet 2014/2015 färdigställdes vårdboendet Öland i Västerås. Vårdboendet består av 54 lägenheter och har solceller installerade på taket. I fastigheten återfinns Attendo som huvudsaklig hyresgäst.

Bildkälla: Joel Filipe

TRANSAKTIONER UTFÖRDA AV KOMMUNALA BOLAG ELLER KOMMUNER

På följande sida har Cushman & Wakefield sammanställt ett axplock av transaktioner som skett under 2020. I samtliga transaktioner står kommunen eller kommunala bolag som säljare. I sammanställningen återfinns bland annat mark- och portföljtransaktioner såväl som försäljning av samhällsfastigheter.

VARA BOSTÄDER AB
VARA INDUSTRIFASTIGHETER

Q2 2020

Den lokala aktören Bergeke har förvärvat 93 lägenheter av det kommunala fatsighets-bolaget Vara Bostäder. Lägenheterna är belägna i Kvänum och uppmäter en area om 6 200 kvadratmeter.

Fagersta KOMMUN

Q2 2020

Offentliga Hus har förvärvat två fastigheter av Fagersta kommun. Offentliga Hus ska iordningställa lokalerna för att kommunen ska få ett nyrenoverat kommunhus. I samband med förvärvet tecknade Offentliga Hus och Fagersta kommun ett 25-årigt hyresavtal rörande samtliga lokaler.

LudvikaHem

Q2 2020

Det kommunala fastighetsbolaget LudvikaHem har sålt tre fastigheter till Holmsund Invest. Affären frigjorde borgens- och låneutrymme för LudvikaHem som står inför stora utmaningar med att renovera hela miljonprogrammet av bostäder.

Trelleborgs Hem

Q2 2020

Trelleborgshem har avyttrat 807 lägenheter uppdelat på 27 fastigheter till KlaraBo. I transaktionen ingick, utöver bostäderna, 16 000 kvm kommersiella ytor som förhyrs till 85% av Trelleborgs kommun.

MICASA

Q1 2020

Micasa har sålt en fastighet belägen i Vårberg. Fastigheten huserar bland annat student-lägenheter, vårdboende och hotellhem. Köpare var Landia och fastigheten uppmätte cirka 16 000 kvadratmeter.

Malmö stad

Q1 2020

Wihlborgs har förvärvat en fastighet av Malmö Stad i syfte att uppföra kontor om cirka 19 000 kvadratmeter BTA. Ytan beräknas motsvara omkring 850 arbetsplatser och parkeringshus.

Mitthem

Q1 2020

K2A & Andersson Fastigheter har tecknat avtal med Mitthem om att förvärva en fastighet i anslutning till campusområdet vid Mitt-universitetet i Sundsvall. I de två byggnaderna på fastigheten finns 80 studentlägenheter och fyra lokaler.

Uppsala kommun

Q1 2020

Uppsala kommun har sålt sju industrifastigheter och en kontorsfastighet till Areim. Affären är den tredje stora fastighetsaffären kommunen genomför under 2020. De åtta fastigheterna som sålts till Areim har en sammanlagd uthyrningsbar area om 52 000 kvm.

2020 VÄLFÄRDSUTMANINGEN

Kommunernas möjligheter att genomföra nödvändiga investeringar i skola, vård- och omsorgssektorn



I kommande avsnitt presenteras Välfärdsutmaningen, som baseras på data inhämtad från myndigheter och andra branschaktörer. I rapporten presenteras även nyckeltal på läns- och riksnivå för att visa hur respektive kommun står sig i jämförelse.

I bilagorna till Välfärdsutmaningen är kommunerna uppdelade under sina respektive län och därefter presenteras de efter kommunkod. För att besvara frågeställningen om kommunernas möjligheter att genomföra nödvändiga investeringar i skola, vård- och omsorg har nyckeltalen inom kategorierna kommunekonomi, skola, vård och omsorg tilldelats en tyngre viktning i den totala rankingen.

Gemensamt för de kommuner som placerat sig i den första gruppen är att de har en generell god ekonomi i form av låga nettokostnader per invånare, låga statsbidrag och stora skatteintäkter.

Beräkning av nyckeltal

Samtliga av Sveriges 290 kommuner är inkluderade. Rankingen innehåller 27 nyckeltal som delats upp i sex underkategorier på kommunnivå.

I rankingen har kommunerna uppnått ett värde mellan 1 och 290 för varje specifikt nyckeltal. Värdet multipliceras sedan med viktningen som bedömts för nyckeltalet. I totalrankingen har samtliga nyckeltals produkt summerats. Utifrån detta resultat delas kommunerna in i 10 grupper om 29 kommuner. Samma förfarande har tillämpats inom varje enskild kategori.

Den slutgiltiga rankingen som avgör vilken grupp kommunen placerar sig i redovisas högst upp på varje kommuns sida. De kommuner som erhåller total ranking ett placeras i den första gruppen, de kommuner som erhåller total ranking två placeras i den andra gruppen och så vidare. Sammanställning över rankingen redovisas på nästkommande sidor.

Bildkälla: Fauxels

VÄLFÄRDSUTMANINGEN – EN ÖVERSIKT

Nedan återfinns en sammanställning av resultatet av Välfärdsutmaningen. Kommunerna har delats in i tio olika grupper. I grupp ett finns de kommuner som placerat sig bäst i rankingen. Med andra ord har dessa kommuner bäst förutsättningar att klara investeringar i skola, vård och omsorg enligt rankingmodellen.

Grupp 1	Grupp 2	Grupp 3	Grupp 4	Grupp 5
Göteborg	Ale	Bollebygd	Arboga	Askersund
Helsingborg	Alingsås	Burlöv	Boden	Eksjö
Kalmar	Borås	Danderyd	Botkyrka	Eskilstuna
Karlstad	Ekerö	Enköping	Båstad	Gislaved
Kungälv	Gotland	Falun	Eslöv	Hjo
Linköping	Halmstad	Gävle	Falkenberg	Hässleholm
Luleå	Haninge	Götene	Grästorp	Hörby
Lund	Huddinge	Höör	Gällivare	Jokkmokk
Mölndal	Håbo	Kiruna	Habo	Kalix
Nacka	Härryda	Klippan	Hammarö	Karlskoga
Nykvarn	Höganäs	Knivsta	Herrljunga	Kristianstad
Nynäshamn	Järfälla	Kävlinge	Hudiksvall	Kristinehamn
Piteå	Jönköping	Landskrona	Karlsborg	Kumla
Skövde	Kungsbacka	Lomma	Karlskrona	Laholm
Sollentuna	Lerum	Malmö	Mariestad	Lekeberg
Solna	Lidingö	Norrköping	Mark	Leksand
Stockholm	Lidköping	Nyköping	Mjölby	Ljungby
Sundbyberg	Norrtälje	Oskarshamn	Motala	Mora
Tyresö	Partille	Salem	Sjöbo	Mörbylånga
Täby	Sotenäs	Sigtuna	Skurup	Sala
Umeå	Stenungsund	Skara	Staffanstorp	Simrishamn
Upplands Väsby	Strängnäs	Smedjebacken	Säter	Skellefteå
Uppsala	Tjörn	Sundsvall	Söderköping	Strömstad
Vallentuna	Trosa	Svedala	Södertälje	Svalöv
Varberg	Vellinge	Trelleborg	Vara	Sölvesborg
Vaxholm	Ystad	Ulricehamn	Vårgårda	Tidaholm
Värmdö	Ängelholm	Upplands-Bro	Öckerö	Uddevalla
Västerås	Örebro	Värnamo	Örkelljunga	Vaggeryd
Österåker	Östersund	Växjö	Östhammar	Älmhult

VÄLFÄRDSUTMANINGEN – EN ÖVERSIKT

Nedan återfinns en sammanställning av resultatet av Välfärdsutmaningen. Kommunerna har delats in i tio olika grupper. I grupp ett finns de kommuner som placerat sig bäst i rankingen. Med andra ord har dessa kommuner bäst förutsättningar att klara investeringar i skola, vård och omsorg enligt rankingmodellen.

Grupp 6	Grupp 7	Grupp 8	Grupp 9	Grupp 10
Aneby	Tierp	Bromölla	Alvesta	Bengtsfors
Arvika	Ödeshög	Degerfors	Arjeplog	Berg
Bollnäs	Ydre	Falköping	Arvidsjaur	Bjurholm
Boxholm	Nässjö	Gnesta	Grums	Bräcke
Finspång	Emmaboda	Gnosjö	Gullspång	Dals-Ed
Hagfors	Västervik	Heby	Haparanda	Dorotea
Hallsberg	Vimmerby	Hofors	Hällefors	Filipstad
Hallstahammar	Borgholm	Härjedalen	Härnösand	Flen
Karlshamn	Bjuv	Katrineholm	Laxå	Färgelanda
Kil	Tanum	Krokom	Ljusdal	Hultsfred
Kinda	Essunga	Ludvika	Munkedal	Hylte
Lilla Edet	Lysekil	Lycksele	Munkfors	Högsby
Malung-Sälen	Eda	Markaryd	Nora	Kramfors
Olofström	Torsby	Mullsjö	Norsjö	Lessebo
Orust	Forshaga	Mönsterås	Nybro	Malå
Ovanåker	Årjäng	Norberg	Robertsfors	Mellerud
Rättvik	Ljusnarsberg	Nordanstig	Sunne	Nordmaling
Svenljunga	Lindesberg	Ockelbo	Säffle	Pajala
Tibro	Kungsör	Osby	Sävsjö	Ragunda
Timrå	Fagersta	Oxelösund	Tingsryd	Ronneby
Tranemo	Köping	Perstorp	Tomelilla	Sollefteå
Trollhättan	Gagnef	Skinnskatteberg	Torsås	Sorsele
Vadstena	Orsa	Storfors	Tranås	Storuman
Vetlanda	Borlänge	Surahammar	Valdemarsvik	Strömsund
Vänersborg	Hedemora	Töreboda	Vingåker	Uppvidinge
Åre	Avesta	Vansbro	Älvdalen	Vilhelmina
Åstorp	Sandviken	Ånge	Älvsbyn	Vindeln
Åtvidaberg	Söderhamn	Älvkarleby	Östra Göinge	Åmål
Örnsköldsvik	Vännäs	Överkalix	Övertorneå	Åsele



NYCKELTAL TILL UNDERLAG FÖR RANKINGEN

Välfärdsutmaningen är baserad på officiell statistik från diverse myndigheter och branschaktörer. Nedan redovisas respektive kategorisering med underliggande nyckeltal samt en kort motivering av urvalet.

Högst upp på varje kommuns sida återfinns information om kommunens länstillhörighet, kommuninvånarantal, politiskt styre och om det är ett majoritets-, minoritets- eller block-överskridande styre. Därtill finns namn på kommunstyrelsens ordförande och dennes partitillhörighet i form av partilogga.

Befolkning och demografi

Befolkningstäthet: Nyckeltalet presenteras i invånare per kvadratkilometer. Data hämtad från från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen är tätbebyggd. En kommun som i större utsträckning är tätbebyggd har tilldelats en högre poäng som bidrar positivt till rankingen.

Befolkningstillväxt: Nyckeltalet presenteras som ett procentuellt snitt de senaste tio åren (2010-2019). Nyckeltalet tas fram genom att beräkna den genomsnittliga årliga tillväxttakten, känt som Compound Annual Growth Rate (CAGR). Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar en mer expansiv kommun och kan därför ses som attraktiv ur ett investeringsperspektiv och bidrar därför positivt till rankingen.

Andel kommuninvånare 0-19 år: Nyckeltalet presenteras i procent och visar hur stor andel av kommuninvånarna som är mellan 0-19 år. Nyckeltalet beräknas genom att ta antal invånare 0-19 år per 31/12-2019 dividerat med det totala antalet kommuninvånare per 31/12-2019. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde visar att kommunen har en hög andel unga invånare, vilket kan indikera ett större behov av pedagogisk verksamhet och därmed ökade kostnader för skola. Ett högt värde bidrar negativt till rankingen.

Andel kommuninvånare 65 år och äldre: Nyckeltalet presenteras i procent och visar hur stor andel av kommuninvånarna som är 65 år och äldre. Nyckeltalet beräknas genom att ta antal kommuninvånare 65 år och äldre per 31/12-2019 dividerat med det totala antalet kommuninvånare per 31/12-2019. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde visar att kommunen har en hög andel äldre invånare, vilket indikerar ett större framtida behov av vård och omsorg och således ökade kostnader. Ett högt värde bidrar därför negativt till rankingen.

Kommunekonomi

Soliditet kommunkoncern: Nyckeltalet presenteras på kommunkoncernivå och i procent. Soliditeten beräknas genom att dividera kommunkoncernens eget kapital med tillgångarna i balansräkningen, nyckeltalet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och finansieringsförmågan på lång sikt. Data är hämtad från Kolada via SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunkoncernen finansierar en större andel av sina tillgångar med eget kapital och bidrar positivt till rankingen.

Nettokostnad kommunen: Nyckeltalet presenteras i kronor per invånare per 31/12-2019 i löpande priser. Nyckeltalet beräknas genom att ta verksamhetens kostnader och avskrivningar subtraherat med verksamhetens intäkter, dividerat med antal kommuninvånare. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen har större nettokostnader. Ett högre värde bidrar negativt till rankingen.



Bildkälla: StockSnap



Totala skatteintäkter kommunen (2019): Nyckeltalet presenteras i kronor per invånare i löpande priser och avser att illustrera totala skatteintäkterna per invånare i en kommun. Data är hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen får in ett större skatteunderlag. Ett större skatteunderlag bidrar positivt till rankingen.

Generella statsbidrag och utjämning: Nyckeltalet presenteras i kronor per invånare. I nyckeltalet ingår inkomstutjämning, strukturbidrag, införandebidrag, LSS-utjämning och den kommunala fastighetsavgiften. Data hämtad från SCB.

Nyckeltalet indikerar i vilken utsträckning kommunen mottager bidrag – ju högre värde desto större andel bidrag. Ett högt värde bidrar negativt till rankingen, då kommunens egna intäkter inte räcker för att finansiera dess verksamhet.

Kommunalskatt: Nyckeltalet presenteras i procent och visar den kommunala skattesatsen i respektive kommun. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen har en högre skattesats. En hög kommunalskatt bidrar negativt till rankingen på grund av att möjligheten att i framtiden kunna höja skattesatsen är begränsad.

Arbetsmarknad

Demografisk försörjningskvot: Nyckeltalet presenteras i procent och beräknas som summan av antalet personer 0-19 år och antalet 65 år och äldre dividerat med antal personer 20-64 år multiplicerat med 100. Måttet visar hur många personer en person i arbetsför ålder behöver försörja utöver sig självt. Data hämtad från Kolada.

Ett högre resultat indikerar en högre försörjningsbörda. Snittet för riket ligger på 0,76, ett värde över detta indikerar en högre försörjningsbörda för de i arbetsför ålder och bidrar negativt till rankingen.

Arbetslöshet Q2 2020 (Q2 2019): Nyckeltalet visar arbetslösheten under perioden april-juni 2020. Arbetslösheten under andra kvartalet beräknas som ett snitt av det månatliga inrapporterade nivåerna av arbetslöshet för varje enskild kommun. Data hämtad från Arbetsförmedlingen.

Ett högt värde indikerar att arbetslösheten i kommunen är hög och bidrar negativt till rankingen.

Antal nystartade företag per kommun 2019: Nyckeltalet presenteras i antal företag per 1 000 invånare och visar på företagsamheten i respektive kommun. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar en hög företagsamhet i kommunen och bidrar positivt till rankingen.

Medianinkomst: Nyckeltalet presenteras i kronor per invånare och är ett snitt på inkomstnivån i kommunen. Data hämtad från SCB.

Ett högre värde indikerar att kommuninvånarna tjänar mer och kommunen får således in mer skatteintäkter. Ett högre värde bidrar positivt till rankingen.

Vård och omsorg

Genomsnittlig framskrivning målgrupp 80+ år: Nyckeltalet presenteras i procent. Det beräknas fram med hjälp av SCB:s framskrivningsprognos för åldersgruppen 80+ år delat på framskrivningen för det totala kommuninvånar-antalet för respektive år fram till 2025 . Därefter beräknas ett snitt av den årliga förändringen. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar en högre tillväxt i målgruppen. En högre tillväxt i målgruppen 80+ år kan bidra till ökad belastning och kostnader för äldreomsorg. Ett högre värde bidrar således negativt till rankingen.



Bildkälla: StockSnap



Nettokostnad för vård och omsorg: Nyckeltalet presenteras i kronor per invånare. Nyckeltalet visar nettokostnaderna för vård och omsorg i kommunen. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen har stora utgifter inom vård- och omsorgssektorn och bidrar negativt till rankingen.

Motsvarar utbudet av särskilt boende för äldre den nuvarande efterfrågan?: Nyckeltalet presenteras ensamt och med svar Underskott, Balans eller Överskott. Särskilt boende för äldre avser särskilda boendeformer som kommunen ansvarar för att inrätta för service och omvårdnad av äldre människor som behöver särskilt stöd. Data hämtad från Boverket.

Svarsalternativ ”Underskott” har tilldelats poängen minus ett.

Svarsalternativ ”Balans” har tilldelats noll poäng.

Svarsalternativ ”Överskott” har tilldelats poängen plus ett.

Är efterfrågan av särskilda boendeformer för äldre mött år 2025? Nyckeltalet presenteras ensamt och med svar Ja eller Nej. Data hämtad från Boverket.

Svarsalternativ ”Ja” bidrar positivt till rankingen.

Svarsalternativ ”Nej” bidrar negativt till rankingen.

Skola

Genomsnittlig framskrivning målgrupp 0-19 år t.o.m. 2025: Nyckeltalet presenteras i procent. Nyckeltalet beräknas genom att ta framskrivningsprognosen för åldersgruppen 0-19 år i varje kommun delat på framskrivningen för det totala kommuninvånarantalet för respektive år och kommun fram till 2025 . Därefter beräknas ett snitt av den årliga förändringen. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar en högre tillväxt i målgruppen 0-19 år och kan bidra till ökade kostnader för skolsektorn, vilket påverkar rankingen negativt

Nettokostnad för skolverksamhet: Nyckeltalet presenteras i kronor per invånare och avser helåret 2019. Nyckeltalet visar nettokostnaderna för skola i kommunen. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen har stora utgifter inom skolsektorn och bidrar därför negativt till rankingen.

Elever i årskurs 9 som uppnått kunskapskraven i alla ämnen i hemkommunen: Nyckeltalet presenteras i procent. Nyckeltalet visar andelen elever i kommunen som uppnår kunskapskraven i årskurs 9 avser helåret 2019. Andelen beräknas på de elever som fått eller skulle ha fått betyg enligt de mål- och kunskapsrelaterade betygssystemen. Uppgifter avser elever folkbokförda i kommunen oavsett var de går i skolan. Data hämtad från Kolada.

Ett högt värde indikerar att en större andel elever i årskurs 9 uppnår kunskapskraven och bidrar positivt till rankingen.

Gymnasieelever som uppnått grundläggande behörighet till universitet/högskola inom 3 år: Nyckeltalet presenteras i procent. Nyckeltalet visar andelen gymnasieelever som uppnått grundläggande behörighet till universitet/ högskola inom tre år avser helåret 2019. Det beräknas genom att ta antalet elever i kommunen som började på gymnasiet för tre år sedan och som uppnått behörighet till universitet/högskola, dividerat med totala antalet folkbokförda elever i kommunen som började på gymnasium för tre år sedan. Data hämtad från Kolada.

Ett högt värde indikerar att en större andel elever som uppnått grundläggande behörighet till universitet eller högskola inom tre år.

Ett högt värde bidrar positivt till rankingen.



Bildkälla: StockSnap



Bostadsmarknad

Snittpris bostadsrätt i kommunen: Nyckeltalet presenteras i kronor per kvadratmeter och visar på det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i en kommun under de senaste 12 månaderna. För att kunna redovisa representativa siffror har värden som baseras på färre än 12 försäljningar filtrerats bort. Data hämtad från Mäklarstatistik 28/9-2020.

Ett högt värde indikerar en mer attraktiv bostadsmarknad och bidrar positivt till rankingen.

Vakans i allmännyttan: Nyckeltalet presenteras i procent och påvisar hur stor andel av allmännyttiga lägenheterna som är vaknata. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar en större andel vakans i allmännyttan vilket bidrar negativt till rankingen.

Nybyggda bostäder per 1 000 invånare: Nyckeltalet presenteras i antal per 1 000 invånare och visar på hur många nya bostäder som i snitt byggts per 1 000 invånare i kommunen under perioden 2009-2019. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar att kommunen bygger fler enheter per 1 000 invånare och påverkar rankingen positivt.

Andel lägenheter som ägs av allmännyttiga företag: Nyckeltalet presenteras i procent och visar hur stor andel av totala lägenheter i flerbostadshus i kommunen som ägs av allmännyttiga bolag. Data hämtad från SCB.

Ett högt värde indikerar en större andel lägenheter som ägs av allmännyttan. Det finns då möjlighet för kommunen att avyttra lägenheter för att frigöra kapital vilket bidrar positivt till rankingen.

Hur ser utbudet på bostadsmarknaden ut år 2023?: Nyckeltalet presenteras med svaren ”Balans”, ”Underskott” eller ”Överskott”. Data hämtad från Boverket.

Svarsalternativ ”Underskott” har tilldelats poängen minus ett.

Svarsalternativ ”Balans” har tilldelats noll poäng.

Svarsalternativ ”Överskott” har tilldelats poängen plus ett.

Bildkälla: StockSnap

CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield är ledande globala fastighetsrådgivare som levererar betydande värde till fastighetsägare, investerare och kommersiella hyresgäster. Våra kunder kan förvänta sig en samarbetskultur som möjliggör för våra anställda att se och skapa nya lösningar utöver det vanliga. Vi tror att djup och global marknadskunskap skapar betydande värde för våra kunder.

Globalt finns Cushman & Wakefield i 60 länder med 53 000 anställda. I Sverige har Cushman & Wakefield 70 anställda fördelat på fyra kontor.

Vi är stolta över att vara förstahandsvalet för många av världens investerare, fastighetsägare och ledande rörelsedrivande bolag runt om i världen.

För många av våra kunder är vår storlek och bredd, vårt omfattande tjänsteutbud, vår helintegrerade tekniska plattform, vår branschledande kapacitet och vårt starka ledarskap världen över avgörande faktorer.

Vi tror att den ökande komplexiteten i dagens affärer skapar nya möjligheter till innovation och nya idéer för att skapa lösningar inom ramen för framtidens fastighetsfrågor för investerare, fastighetsägare, företag och varumärken världen över.





CUSHMAN & WAKEFIELD

Tveka inte att kontakta oss för vidare information!



Staffan Dahlén
Head of Strategic Advisory
+46 702 004 478
Staffan.dahlen@cushwake.com



Annie Lilja
Senior Project Manager
+46 709 382 482
annie.lilja@cushwake.com



Anders Elvinsson
Head of Valuation & Strategic Advisory
+46 722 479 414
anders.elvinsson@cushwake.com



Annika Edström
Head of What's Next
+46 702 345 925
annika.edstrom@cushwake.com



Malin Strömberg
Analyst
+46 707 208 128
malin.stromberg@cushwake.com



Johan Östberg
Valuer
+46 767 203 466
johan.ostberg@cushwake.com



Patrik Lundström
Associate
+46 786 713 417
patrik.lundstrom@cushwake.com



Hanna Käck
Valuer
+46 730 656 215
hanna.kack@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
Regeringsgatan 59, Stockholm
PO Box 3637, SE-103 59 Stockholm
cushmanwakefield.com