

## Månadsrapport oktober 2017

Vi inleder med våra byggnationer där kvarter Signalflyget 2 nu reser sig ur gropan. På bilden ser ni att gjutningen av källar väggarna har kommit riktigt långt. Vi strävar också på med ombyggnationen av Folk tandvårdens lokaler i kvarter Radarflyget. Kan nämna att regnigare oktober får vi leta efter här i Göteborg. Hatten av för alla de som arbetar ute under höst och vinterhalvåret i vårt väderlynniga Sverige.



*Kv. Signalflyget 2 i oktober.*

Styrelsen för Amhult 2 har också under månaden haft ett av sina ordinarie styrelsemöten avklarade. En av diskussionspunkterna vid detta tillfälle var medias rapportering och dess intressanta fokus på fastighets och bostadsmarknaden i Sverige. Amorteringskraven och diskussionen om en avtrappad avdragsrätt har också föranlett ett fokus som verkar ha nåt även den enskilda köparen av bostadsrätter. Tillika har Wallenstam som exempel rapporterat att ett bostadsrätts projekt har omvandlats till hyresrätter. Detta för att marknaden verkar ha svalnat när det gäller de absolut dyraste bostadsrättsobjekten, det så kallade premium segmentet. Detta har påverkat börsens bostadsutvecklare som har haft ett betydande tapp på de finansiella marknaderna. Några av dessa är Tobin och Oscars Properties men även Bonava och Prime Living. I en kommentar kan sägas att det politiska trycket och den goda lönsamheten har fått många nya bostadsutvecklare att söka sig till branschen och många av dagens utvecklare har inte mer än några få år på nacken.

Positioneringen skapar möjligheter för förvaltningsbolaget Amhult 2 och möter även upp de osäkerhetsfaktorer rörande bostadsrättsmarknaden som diskuterats under den senaste perioden. Faktorer som talar för en stabil bostadsmarknad om än med längre ledtider är den starka svenska ekonomin och arbetsmarknaden, bostadsbristen på

tillväxtorterna men även de låga räntorna om än att vi ser en långsam höjning av dessa. Det finns ytterligare möjligheter med en avsvalnande marknad för hyresrättsutvecklare i form av bättre entreprenadpriser, och mer attraktiva priser på mark i goda lägen.

Vår fortsatta bedömning är att det finns en stor grupp kunder som önskar ett smidigt och enkelt boende, och också ett stort segment av kunder som ej önskar binda eget kapital i ett boende. Faktorer som ytterligare talar för god utveckling är den trend som vi ser påverkar fastighetsmarknaden med stor inflyttning till storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta fakta stärker situationen avseende hyresbostäder i storstadsregionerna. I storstäderna är vakanserna obefintliga. Ett tillskott av hyresrätter kommer att gynna den efterfrågade sociala rörligheten i storstadsregionen Göteborg. Hyresrätten är också ett alternativ som i stor utsträckning saknas i Torslanda och kommer bidra till ytterligare kvaliteter i våra kommande byggnationer.

Samtidigt har det byggts för lite kontor och samhällsfastigheter vilket nu gör att kontorshyrorna höjs. I Göteborg har vi en vakansgrad på under 5% och även här har byggandet eftersläpningar då byggsverige ställt om till bostadsbyggande.

För Amhult 2 som med sin flexibla detaljplan kan välja att bygga kontor och handel i delar av sitt markbestånd där detaljplanen medger detta, kan vi möta upp detta behov. Bolaget har vidare en erfarenhetsbank inom fastighets världen som sträcker sig mer än 30 år bak i tiden och vi tror på en fortsatt god hyresmarknad. Med vår strategi med tillskapande av hyresrätter, ej bostadsrätter, vilket tidigt har prioriterats av styrelsen för Amhult 2, har vi varit framgångsrika. Ett gammalt ordspråk säger att en klok räv har många utgångar i sin lya. Vi försöker leva efter det.

På återhörande.

Maria Nord Loft  
VD