

Stark utveckling i Baltikum

De tre baltiska staterna har stark ekonomisk tillväxt för närvarande. Under 2003 förväntas Estlands BNP växa med 4,9 procent, Lettlands med 7 procent och Litauens med 6,2 procent. Även om svenska banker och teleoperatörer tagit starka positioner i de växande ekonomierna på andra sidan Östersjön har våra nordiska grannar varit mer aktiva på fastighetsmarknaden.

På fastighetsmarknaderna i de tre länderna är det främst detaljhandelsfastigheter, kontor och bostadsfastigheter som tilldrar sig de utländska investerarnas intresse. Den sistnämnda kategorin präglas av stor efterfrågan eftersom folk är angelägna att flytta ut ur bostadshus av den gamla sovjetiska modellen. Några av de största utländska fastighetsinvesteringarna i Baltikum är idag norska Linstow, Domuss som ägs av amerikanska NCH Advisors samt de båda danska aktörerna Kristensen och Baltic Property Trust.

Infrastruktursatsningar möjliggör svensk export

Monty Åkesson, som är vd för Ernst & Young Baltics AB, har lång erfarenhet av de baltiska staterna och har sett en snabb ekonomisk utveckling. När han först kom var inflationen på ungefär 1000 procent. Idag är den nere på cirka 3 procent. Han ser goda möjligheter för svenska företag i de tre expansiva ekonomierna.

- Vi kan ju se idag att importen till Lettland är nästan dubbelt så stor som exporten. Det rör sig till stor del om infrastruktur och att efterfrågan på exempelvis byggmaterial är stor. Det görs mycket utländska investeringar och det kommer pengar från EU:s fonder och liknande som finansierar det här underskottet. Där har svensk byggindustri en framtid. Sen har vi stora franchisekoncept i Sverige som inte har kommit till Baltikum än, eftersom man inte riktigt litar på att entreprenören själv kan hålla i koncepten. Det kommer också att ändras. Jag tror också att den försiktighet som svensk dagligvaruhandel har visat hittills i Baltikum kommer att gå över, säger Monty Åkesson.

Risk för skattechocker

Möjligheterna är alltså stora på andra sidan Östersjön. Men det finns också saker att se upp med. När det gäller fastighetsmarknaden är

det enligt Monty Åkesson svårt att avgöra marknadsvärden på olika objekt. Det gäller också att se över vilka möjligheterna är att avyttra eftersom likviditeten allmänt är låg. Monty Åkesson varnar också för att företag kan drabbas av smärtsamma skatteinivåer, bland annat i samband med momsärenden, även om skatteinivån generellt sett är låg. Exempelvis uppgår fastighets-skatten till 1,5 procent på bokfört värde och kapitalvinstbeskattning saknas i flera länder. Inkomstskatten för bolag uppgår till mellan 0 och 15 procent. När det gäller de legala systemen behövs enligt Monty Åkesson en del förbättringar på flera områden.

Linstow var tidigt ute

Norska Linstow AS är den största fastighetsinvesteringen i Baltikum. Bland annat äger man sex köpcentrum i Lettlands huvudstad Riga. Enligt Egil Bauer-Nilsen, som är chef för Linstow International AS, har finansieringen varit den stora utmaningen. Situationen har dock förbättrats avsevärt sedan bland annat svenska och tyska banker etablerat sin närvaro i de baltiska staterna. Det råder viss brist på konsulter, exempelvis arkitekter, men när det gäller byggkompetens finns inget att klaga på.

- Den lokala personalen är mycket skicklig. Jag skulle gärna ta med baltiska byggföretag hem till Norge, säger Egil Bauer-Nilsen. Genom att vara tidigt på plats i Estland, Lettland och Litauen har Linstow kunnat förvärva många attraktiva fastigheter. Egil Bauer-Nilsen påpekar dock att den ännu låga likviditeten på marknaden gör det svårt att realisera marknadsvärdet. De legala systemen kan också vara tämligen komplicerade att hantera.

- Men man måste respektera de lokala systemen. Det här är städer med historia och myndigheterna är noga med att bevara den, säger Egil Bauer-Nilsen.

Monty Åkesson talade under rubriken "Baltic Outlook" och Egil Bauer-Nilsen under rubriken "Investor in the Baltic Sea Region" den 9 september under Business Arena Real Estate.

Uppgiften om BNP-tillväxt i Estland, Lettland och Litauen kommer från Hansabank Markets.