

# Norden mer taktisk än strategisk marknad

Under 2003 kan mellan 18 och 20 procent av de totala gränsöver skridande europeiska investeringarna i fastigheter hamna i Sverige. Enligt Jon Lekander på Aberdeen Property Investors Nordic är dock den nordiska marknaden intressant mer av taktiska än strategiska skäl.

**I**nför folkomröstningen menade Urban Edenström, som är vd på NewSec, att ett svenskt nej till euron kunde leda till att internationella investerare istället väljer Finland som nordisk representant i fastighetsportföljen. Det ser onekligen ut som om Finland befinner sig i en förmånlig situation. Statsfinanserna är i gott skick, konsumenterna mer positiva än EU-genomsnittet, BNP förväntas växa med 1,6 procent 2003 och inflationen är låg. Under 2002 stod de internationella investeringarna för 21 procent av den totala investeringsvolymen i landet. Problemet när det gäller fastighetsinvesteringar på den finska marknaden är snarare att det knappt finns någon som vill sälja.

- Det är svårt att komma över intressanta objekt i Finland. Om situationen kommer att förändras så är det för att inhemska aktörer väljer att diversifiera och investera i fastigheter utomlands, säger Timo Nurminen som är vd på Catella Property Consultants Ltd i Finland.

## Norge bättre än sitt rykte ur investeringssynpunkt

I Norge är den ekonomiska utvecklingen inte lika positiv som i Finland för närvarande. Enligt Statistisk sentralbyrås prognos kommer BNP att sjunka med 0,1 procent under 2003 och arbetslösheten ökar. Med välfyllda oljefonder är dock den statsfinansiella situationen god. Odd Bakke, som är verksam på DnB Naeringsmegling AS, menar att det är



en vanlig föreställning att det inte görs så många fastighetsinvesteringar i landet. Under 2002 uppgick den totala transaktionsvolymen till 800 miljoner euro, vilket Odd Bakke ser som ett bevis på motsatsen. Den intressantaste regionen ur ett investeringsperspektiv är Oslo där 36 procent av de norska tillväxtföretagen och nästan 50 procent av FoU-verksamheten finns.

## Få produkter att köpa i Danmark

Danmark har en ekonomi dominerad av trygga icke-cykliska sektorer. Något som kan vara trevligt i kärva tider. Under 2003 förväntas BNP växa med 1,1 procent, inflationen förväntas uppgå till 2,2 procent

## Vakansgrader och hyresnivåer – en nordisk jämförelse

	Stockholm	Helsingfors	Oslo	Köpenhamn
Vakansgrad CBD	7	3	6,5 - 7,5	6*
Hyra/kvm/år CBD	3300 - 4000 SEK	280 - 320 euro	1500 - 1900 NOK	1350 - 1750 DKK

Källor: NewSec "Nordic Report" Hösten 2003, DnB Naeringsmegling AS  
\* vakansgraden avser medel i Storköpenhamn

och arbetslösheten förväntas uppgå till 5,5 procent. Peter Winther, som är direktör på de danska fastighetskonsultföretaget Sadolin Albæk, har också varit med om en folkomröstning som ställde sig avvisande till euron.

- Av någon anledning så röstade danskarna nej, och många trodde att ekonomin skulle kollapsa, men det gjorde den inte, säger Peter Winther. Den danska marknaden påminner om den finska i den meningen att det även där är svårt för utländska investerare att hitta intressanta produkter som är till salu. Däremot har danska konsumenter hittat intressanta köpstråk i Malmö. Men en mer genomgripande integrationsprocess till följd av Öresundsbron kommer att ta tid.

- Nu har vi haft bron i några år och vi har fortfarande en lång integrationsfas framför oss. Det finns danskar som bor i Sverige för att det är billigare och en del som studerar, men en riktig integration kommer att ta fem till tio år till, säger Peter Winther.

### ”Mer core-investeringar med tiden”

Under 2002 representerade Sverige 8 procent av de gränsöverskridande investeringarna i Europa. Under de första sex månaderna 2003 har 13 procent av de totala europeiska gränsöverskridande investeringarna gjorts i Sverige. Enligt Lars Almquist, som är chef för rådgivning och analys på Jones Lang LaSalle, kan Sveriges andel komma att uppgå till så mycket som mellan 18 och 20 procent under helåret 2003. Men enligt Jon Lekander, som är chef för portföljstrategi på Aberdeen Property Investors Nordic, finns skäl att se nyktert på situationen med nordiska ögon.

- Norden är inte en strategisk marknad för de internationella investerarna, snarare taktisk och opportunistisk, säger Jon Lekander.

Anne Kavanagh, som är European Director på Jones Lang LaSalle, förklarar det stora inflödet av investeringar till framförallt Sverige, med att det funnits mycket pengar att investera, exempelvis i tyska fonder, och att Stockholm ligger bra till i den så kallade investeringscykeln. Dessutom har svenska institutioner varit avvaktande på hemmamarknaden, vilket skapat mycket möjligheter för utländska aktörer. Ingemar Rindstig som är chef för Ernst & Young Real Estate, håller med om att den stora tillgången på investeringskapital spelat en stor roll, men menar att det ändå är viktigt att investerarna upptäckt den svenska marknaden.

- Det är betydelsefullt att Sverige är representerat på kartan och med tiden tror jag att det blir mindre opportunistiskt och mer ”core”-investeringar typ Rodamco, även om det går långsamt, säger Ingemar Rindstig.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT

#### Artikeln bygger på seminariet

”The Real Estate markets and Investment opportunities in the Nordic and Baltic Sea Region” och seminariet ”Hur påverkas Norden av de senaste investeringstrenderna?” den 9 september under Business Arena Real Estate.



KTH Infrastruktur

KTHs enhet för Bygg- och Fastighetsekonomi (BFE) ansvarar för grundläggande civilingenjörsutbildning, forskarutbildning samt kommersiell vidareutbildning där grundläggande teori varvas med aktuella frågor. De kommersiella kurserna ges i samarbete med tidningen Fastighetsnytt.

## Fastighetsvärdering, 5p

**Extrainsatt kurs!!**

Del 1: 1-5 december 2003

Del 2: 27-28 januari 2004

**Ordinarie kurs**

Del 1: 8-12 mars 2004

Del 2: 27-28 maj 2004

Kursen syftar till att ge fördjupade kunskaper i värdering av enskilda fastigheter och fastighetsbestånd samt ekonomisk analys av marknadsmässiga och faktiska grunddata som tex hyror, DoU-kostnader och driftnetton.

**Examinator och kursansvarig:**

Erik Persson, tel: 08-790 73 60

Kursen innefattar bl a:

- Värderingsmetoder
- Värderingssituationer
- Förvaltningsanalyser
- Värderingsstandard
- Besiktning av värderingsobjekt
- Kvalitetssäkring (due diligence)

Kursbeskrivning, schema och anmälningsfunktion samt kommande kurser finner du på [www.fastighetsnytt.se](http://www.fastighetsnytt.se)  
Kursavgift 15.000 kr exkl. moms

Kurserna för Fort- och vidareutbildning ges i samarbete med:

TIDNINGEN  
**FASTIGHETSNYTT**  
MÅGASINET FÖR URBAN FASTIGHETSBRANSCHEN VÄRDE GÄLLER MANAGEMENT, FÖRSÄKRING OCH BYGGNAD

För ytterligare information kontakta;  
docent Håkan Bejrum, KTH, Tel: 08-790 91 14  
eller Johan Zetterstedt Fastighetsnytt,  
Tel: 08-652 89 83