

Det som inträffade 16.15 torsdagen den 9:e september i bankettsalen på Clarion Hotel var unikt. Aldrig tidigare har så mycket fastighetsinvesteringsskapital stått på en scen i Sverige. De åtta herrarna representerade tillsammans 900 miljarder kronor. Det motsvarar 80 procent av den totala nordiska institutionella investeringsmarknaden.

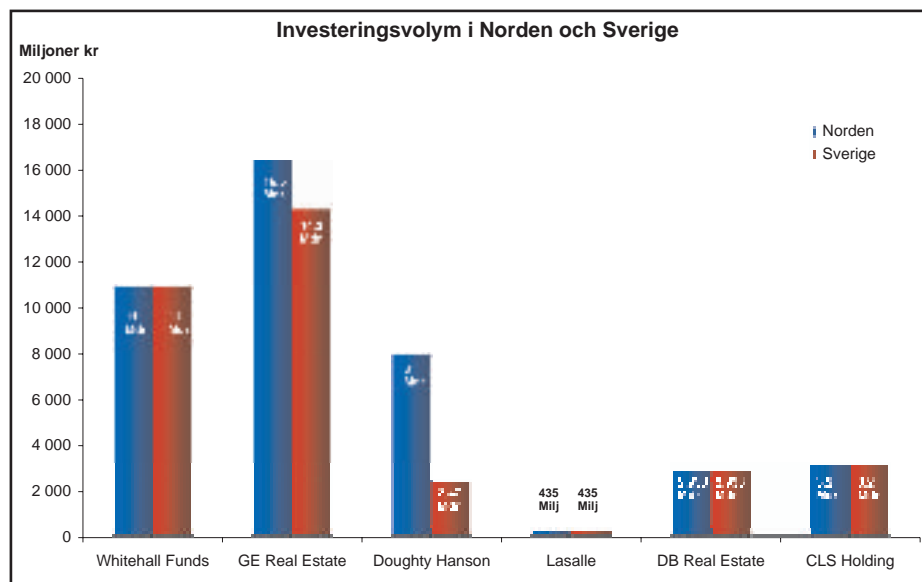
TEMA INVESTERINGAR: 900 miljarder på scenen

Statistik från NewSec tyder på att herrarna på scenen har minskat sin aktivitet i år. Under 2003 stod utlänningar för 77 procent av förvärven av kommersiella fastigheter i Sverige. Till och med augusti 2004 var andelen 35 procent. Orsaken är enligt egen utsago inte minskat intresse utan snarare att de inhemska investerarna blivit mer aktiva. Den exklusiva investerarpanelen var överens om att konkurrensen hårdnat på den svenska marknaden.

- Det är tuffare idag, mer pengar i omlopp. Skillnaden är att när vi investerade i Sverige för fem år sedan så lät de inhemska investerarna bli att köpa av "fel" orsaker, det var inte fundamenta som fick dem att avstå, säger Marc Mogull som är Managing Director för Doughty Hanson European Real Estate Fund.

Långsiktiga opportunister

Väl medveten om att begreppet "opportunistisk" kan väcka ambivalenta associationer menar Richard Powers, som är Managing Director för Goldman Sachs International



Källa: NewSec Analys AB

Private Fund Group, att många i Sverige gärna sätter ett likhetstecken mellan opportunistisk och utländsk. Men han vill inte vidkännas epitetet kortsiktig, och menar att många rationella skäl talar för att hålla sig kvar på den svenska marknaden.

- Det är dumt att investera och bygga upp både kunskap och kontakter för att sedan omedelbart ge sig av igen. När vi förvärvade i Sverige för två år sedan var läget bra, men det var inte idealiskt, säger Richard Powers.



900 miljarder SEK i fastighetsvärde på scen: Richard Powers - Goldman Sachs, Robert Gigliotti - GE Asset Management, Dan Bäverstam - CLS Holdings, Jan Schwarz - DB Real Estate, Bryan Bailey - CalPERS, Marc Mogull - Doughty Hanson, Michael Ironside - Lasalle Investment Management, Olivier Piani - GE Real Estate.

”Vi har varit framgångsrika på den svenska marknaden, och vi gillar ställen där vi har haft framgångar”

Olivier Piani, Europachef GE Real Estate.

Även Jan Schwarz, som är Vice President på DB Real Estate Investment, säger att hans företag har för avsikt att stanna på den svenska marknaden. Robert Gigliotti, som är Vice President på Real Estate Investments GE Pension Trust, som investerat i Sverige via NIAM, menar att intresset för Sverige är stort idag och att han ”tycker om det han ser” av både Skandinavien och Baltikum. GE Real Estate, som har den största närvaron i Norden av de aktuella företagen när det gäller personal, har också skäl att finnas kvar på lång sikt i Sverige (se även Fastighetsnytt 4/2004, intervju med Nordenchefen Lennart Weinz).

- Vi har varit framgångsrika på den svenska marknaden, och vi gillar ställen där vi har haft framgångar, säger Olivier Piani som är Europachef för GE Real Estate.

Enklare att investera i Sverige

De framstående investerarna ser skillnader mellan länderna i Norden. Framförallt när det gäller volymen på transaktionerna och när det gäller likviditeten.

- Det är enklare att genomföra transaktioner på den svenska marknaden. I Finland och Danmark upplever vi en motsträvighet när det gäller utländska investerare. Vi lyckades komma in och

förvärva på den finska marknaden enbart för att en enskild institution ansåg att det var fördelaktigt för dem, säger Marc Mogull.

- Vi har analyserat den finska och danska marknaden. Det verkar som om alla bara pratar, för det händer ingenting. Det tar tid att öppna upp en marknad, säger Jan Schwarz.

I Sverige verkar det som att transaktionsvolymen blir rekordstor under 2004. Enligt NewSecs bedömning kan transaktionsvolymen på den svenska marknaden komma att öka från 86 miljarder kronor 2003 till 100 miljarder under 2004.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT