

TEMA STORSTÄDER: Från Real Estate till Real Identity

Storstäderna stod i centrum under Business Arena Real Estate. En orsak är att merparten av fastighetsinvesteringarna hamnar i storstäderna. En annan är att storstäderna har ett stort intresse av att marknadsföra sina förtjänster. Fastighetsbranschen har kommit att bli en nyckelaktör när det gäller samspelet mellan investeringar och tillväxt i städer som Stockholm, Göteborg, Malmö och Helsingfors.

Enligt NewSecs prognos för 2004 kommer transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden att uppgå till 100 miljarder. Visserligen minskar de utländska investerarnas andel från 77 procent under 2003 till 35 procent, men det handlar likafullt om väldigt mycket pengar som investeras av utländska aktörer. Huvuddelen av investeringarna görs i storstäder som Stockholm, Göteborg, Malmö och Helsingfors. Det är i storstäderna förutsättningarna för tillväxt anses finnas och det är där fastighetsmarknaden är likvid nog. Problemet för de stora städerna i Norden är att det finns andra storstäder i Europa och resten av världen som är lika intresserade av att locka till sig utländskt investeringskapital. Följaktligen behöver städer och regioner marknadsföra sig gentemot det internationella kapitalet. Internationella investeringar är en förutsättning för ekonomisk tillväxt, för att skapa nya arbetstillfällen och för att uppnå välfärd.

Vägbula i Stockholm lika snabb som skärgård i Dubai

Konsulten, och före detta näringslivsdirektören i Stockholm, Christer Asplund menar att storstäder idag måste försöka skapa sig koncept, en slags bärande idéer avseende stadens identitet. Emiratet Dubai och Las Vegas tillhör världens snabbast växande städer idag och enligt Christer Asplund är båda goda exempel på städer med speciella koncept. Tydligen är beslutsvägarna snabba också.

- Det går lika snabbt att ta ett beslut om att bygga en konstgjord skärgård i Dubai som att ta ett beslut om att bygga en vägbula i Stockholm, säger Christer Asplund.

I det konceptuella sammanhanget har fastighetsbranschen en kvalificerad roll att spela. Så kvalificerad att Christer Asplund använder begreppet "Real Identity" (istället för Real Estate). När det gäller konceptuell förmåga i Sverige menar han att Göteborg lyckats



Roger Strömberg, Business Region Göteborg lär ut hur man lyckas med näringslivspolitik. Med på scen är Jörgen Kleist och Björn Bergman, Näringslivsdirektörer i Stockholm respektive Malmö

väl med att profilera sig som en stad som attraherar stora arrangemang. När det gäller Stockholm är han inte lika imponerad. - Signalerna till omvärlden om biltullar skapar fel agenda, säger Christer Asplund.

Shanghai etablerar investeringskontor

Det verkar onekligen som om Göteborg lyckats bäst av de svenska storstäderna med sin näringslivsutveckling. Ur en allvarlig kris på 1970-talet, när bland annat varvsindustrin minskade kraftigt i betydelse, föddes ett gott samarbetsklimat som fick alla aktörer att arbeta i samma riktning.

- Det finns ett fantastiskt samarbete i Göteborg, ett samarbete som befinner sig nära det politiska systemet, näringslivet och den akademiska världen. Dessutom är det en regional angelägenhet, det handlar inte bara om Göteborgs stad, säger Roger Strömberg som är chef för etablering och investeringservice på Business Region Göteborg.

Ett mycket intressant exempel på stadens framsynta arbete är det investeringskontor som den kinesiska staden Shanghai ska etablera i Göteborg under hösten. Det handlar om en stad som enligt nyhetssportalen China Daily uppskattningsvis har 17 miljoner invånare, och enligt vissa uppgifter redan kan ha passerat 20 miljoner invånare.



Ledande politiker från nordens storstadsregioner medverkade fr. v. Ilmar Reepalu - Malmö, Annika Billström - Stockholm, Jan Hallberg Göteborg, Pekka Korpinen - Helsingfors



Marknadsanalys av Sverige och Finland. Sittande fr. v. Tapani Piri, Tallberg Group Oy, Timo Nurminen, Catella Property Consultants Ltd och Patrik Kallenvret, CB Richard Ellis. Stående fr. v. Marie Bucht NewSec Analys AB och Henrik Steinbrecher Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Kontoret ska arbeta både med svenska etableringar i Kina och kinesiska etableringar i Göteborg - och måhända övriga Sverige.

Turning Torso symbol för nya Malmö

Malmö har i likhet med Göteborg tagit avstamp i en allvarlig 70-talskris. Med Öresundsbron återkom framtidstron på allvar och beslutet om att bygga Citytunneln har förstärkt optimismen i regionen ytterligare. Det är dessutom en region som den nya infrastrukturen fått att växa dramatiskt. Enligt stadens näringslivsdirektör Björn Bergman räknar man idag in hela 3,5 miljoner människor i Öresundsregionen. Malmö är inte bara broar och tunnlar. Ett annat spektakulärt byggnadsverk är lika viktigt för stadens självkänsla.

- Det nya Malmö har fått en ny symbol i form av Turning Torso, säger Björn Bergman som är näringslivsdirektör i Malmö. För Stockholms del har det mest handlat om bostadsbrist och en besvärlig trafiksituation på senare år. Men nu kommer signaler om att konjunkturen håller på att vända även i huvudstaden. Det är bland annat IT-branschen, uppdragsverksamhet och finansbranschen som ser ut att ha hämtat sig efter några magra år.

- Med tanke på det som hände i samband med IT-kraschen är det anmärkningsvärda inte att Stockholm stagnerade i några år, utan att vi redan nu ser tydliga tecken på en uppgång, säger Jörgen Kleist som är näringslivsdirektör i Stockholm. Stockholm har onekligen fördel av sin storlek och väl utbyggda

finansiella sektor. Ilmar Reepalu, som är ordförande i kommunstyrelsen i Malmö, menar att hans region har lidit av bristen på banker. Ur ett fastighetsinvesteringssperspektiv är både storlek och finansiell kompetens viktig. Michael Haddock, som är Associate director för Valuation and appraisal services på CB Richard Ellis, framhåller vikten av likviditet för att en fastighetsmarknad ska vara intressant. Han menar att Stockholm har varit Nordens mest likvida delmarknad de senaste fyra till fem åren.

Framtidstro i Finland

I en årlig undersökning som görs av World Economic Forum placerades Finland högst av alla länder när det gäller ekonomiska framtidsutsikter år 2003 (Sverige hamnade för andra året i rad på en hedrande tredjeplats). Det råder inget tvivel om att det finns en framtidstro, och en beslutsamhet om att kämpa hårt i vårt östra grannland. Finland införde raskt euron, och tror sig kunna ha nytta av detta i ett längre perspektiv.

- Starkare valutor än kronan har dukat under för attacker. Det borde varje fastighetsinvestor tänka på, säger Pekka Korpinen som är biträdande stadsdirektör för stadsplanerings- och fastighetsväsendet i Helsingfors.

Vidare menar han att Helsingfors har tjänat på de internationella fastighetsinvesteringarna i Stockholm och att städerna till övervägande del har gemensamma intressen för närvarande. Finland är precis som Sverige en öppen exportberoende ekonomi som påverkas starkt av den internationella utvecklingen. Nokias problem på senare tid har väckt frågeställningar huruvida Finland är alltför beroende av ett enda företag. Enligt Tapani Piri som är verksam på konsultföretaget Tallberg Group Oy i Finland är ett annat bekymmer att många finska företag kan komma att minska sin personal i framtiden. Anledningen är att Finland har kvar en relativt stor andel företag som sysslar med basproduktion, och som därmed är känsliga för konkurrens från låglöneländer.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT