



Fr. v. Henrik Steinbrecher, Head of European Real Estate PricewaterhouseCoopers, Bengt Dennis, konsult och rådgivare och Anne Kavanagh, International Director European Capital Markets Jones Lang Lasalle



Fr. v. Michael Pralle, President & CEO, GE Commercial Finance Real Estate, Killian O'Higgins, Managing Director DTZ International, Urban Edenström, Koncernchef Newsec, Magnus Ungmark, Vd CB Richard Ellis, Jan Rosengren, Partner DTZ Sweden och Rickard Backlund, Vd Aberdeen Property Investors

När det gäller gränsöverskridande fastighetsinvesteringar består intrycket från Business Arena 2004. Simon Marx från CB Richard Ellis beskriver läget 2005 som att "The Nordic region is punching far above its own weight".

Business Arena 2005

- Tema Investeringar

Sverige är det nordiska land som klarar sig allra bäst i boxningsringen. Räknat i absoluta tal kommer vi på tredje plats i Europa efter Storbritannien och Frankrike. Enligt Newsec kommer rekordet avseende totala fastighetsinvesteringar på 93 miljarder

kronor från förra året att slås. Det råder tämligen stor samstämmighet om orsakerna. Räntorna är låga och direktavkastningen hög, ekonomin är i jämförelsevis gott skick, likviditet och transparens är goda, den legala strukturen är stabil och folk uppträder

professionellt och hederligt. Dessutom ligger den största delmarknaden Stockholm i en intressant fas i Jones Lang Lasalles fastighetsklocka och flera bedömare tror att hyresgästerna är på väg tillbaka. Talarna under Business Arena gav en mycket ljus bild av läget således. Men det

fanns de som tycker att det kan vara lämpligt att inte tappa fattningen.

- När allt ser så positivt ut som det gör idag, för fundamenta ser verkligen bra ut, är det viktigt att komma ihåg hur marknaden såg ut i början på 1990-talet, säger Jonas Grandér som är Senior Vice President på Lehman Brothers Real Estate Partners.

Den finska marknaden står inför avgörande

Många tror att den finska marknaden är på väg att bli lika attraktiv som den svenska. Mycket talar för Finland. Landets ekonomi är stark och rankas högre än den svenska när det gäller konkurrenskraft. En annan orsak till det ökande intresset är just det faktum att fler affärer genomförts på senare tid. Bland annat har aktörer som NIAM, Doughty Hanson och Catella varit aktiva. Arno Jaulas, som är vd för DTZ Finland, hyser tillförsikt inför framtiden.

- Om frågan är huruvida vi kommer att få se fler utländska fastighetsinvesteringar i Finland så är svaret att det kommer vi definitivt att få se!

Men det finns faktorer att beakta även när det gäller den finska marknaden. Jonas Grandér på Lehman Brothers påpekar att landet är väldigt beroende av den elektrotekniska industrins framgångar. Patrik Kallenvret, som är Director Investment på CB Richard Ellis, menar att Finland står vid ett vägskäl.

- Den finska marknaden står inför ett avgörande, antingen kommer den att bli mogen och transparent eller så kommer den att tappa. De utländska investerarna följer de gjorda investeringarna noggrant.

Pralle personifierar de transnationella kapitalströmmarna

Mot bakgrund av talet om internationella fastighetsinvesteringar var det mycket intressant att se och höra Michael Pralle under det internationella seminarieåret. Som CEO på GE Commercial Finance Real Estate personifierar han de transnationella kapitalströmmarna i fastighetsbranschen. Michael Pralle har tillbringat ungefär en tredjedel av sin karriär i Europa, en tredjedel i Asien och en tredjedel hemma i USA. Därför är det

inte förvånande att han varit drivande när det gäller att expandera GE:s fastighetsverksamhet globalt. En grundtanke är förmodligen att det behövs ett globalt perspektiv för att kunna sprida risker i en fastighetsportfölj som är värd 35 miljarder dollar.

- Men man ska tänka på att det både finns fördelar och nackdelar med en global verksamhet. Det finns fler marknader och möjligheter, men det innebär också högre risker och mer volatilitet, säger Michael Pralle.

Fastighetsverksamheten bidrar med 7 procent av GE:s intäkter. En intressant aspekt av koncernens sätt att göra affärer generellt är att man inte delar ut resurser till de olika affärsområdena i början av året och sedan låter dem försöka uppnå sina mål. Michael Pralle berättar att istället värderas varje enskild affär utifrån sina möjligheter och tilldelas sedan resurser utifrån värderingen.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT

Var du än befinner dig kan du vara lugn att systemet fortsätter fungera utan avbrott.

För fastighetsbolag är ordning och reda bland det viktigaste man vill få ut av sitt datasystem. Informationen skall vara exakt, komplett samt lätt att hitta och sammanställa. Systemet skall också vara pålitligt.

Husar 3.0 innehåller allt du kan önska dig för att få full kontroll över dina förvaltningsrutiner samt en enklare vardag. Oavsett om du förvaltar bostäder, kontor eller köpcenter.

Nyfiken? Tag kontakt med oss.