

Mot bakgrund av den borgerliga valsegern, en stark svensk ekonomi och en glödhet investerarmarknad präglades tillväxtpåret under Business Arena av en påtaglig optimism. Men den stora utmaningen kommer i slutet av decenniet när 40-talisterna börjar gå i pension i stor skala.

- Tillväxt, näringsliv och fastighetsmarknad

Den som lyssnade till beskrivningarna av svensk ekonomi under Business Arena kunde känna sig lätt schizofren. Ekonomer, finansanalytiker och fastighetsföretag tecknade en nästan kusligt ljus bild av framtiden och få av de utländska investerarna under torsdagen verkade speciellt missnöjda med förutsättningarna för att göra affärer i landet de senaste åren. Näringslivsorganisationernas företrädare målade med betydligt svartare färger när de gav sin bild av Sverige. Sten Westerberg från SNS hoppades på bättre incitament för arbete efter den borgerliga valsegern och vill att entreprenörer ska få tjäna mer pengar, även om klyftorna i samhället ökar. Håkan Bryngelson från Almega (och Vasakronan) menade att den borgerliga valsegern räddade fastighetsbranschen i sista sekunden och pekade på diskrepansen mellan stigande priser och historiskt höga vakanser i Stockholm. Urban Bäckström från Svenskt Näringsliv oroar sig för att även den borgerliga alliansens förslag är otillräckliga för att sysselsättningen ska öka i den grad som är önskvärd.

Sysselsättningen central framtidsfråga

Även om uppfattningarna skiftar råder det inget tvivel om att just arbetsmarknadsfrågan spelade en avgörande roll i riksdagsvalet. Statsvetaren Stig-Björn Ljunggren menar att en av de viktigaste

anledningarna till att socialdemokraterna förlorade valet var att man övergav den så kallade arbetslinjen. Till skillnad från när det blev en borgerlig valseger senast verkar det den här gången finnas förutsättningar för ökad sysselsättning.

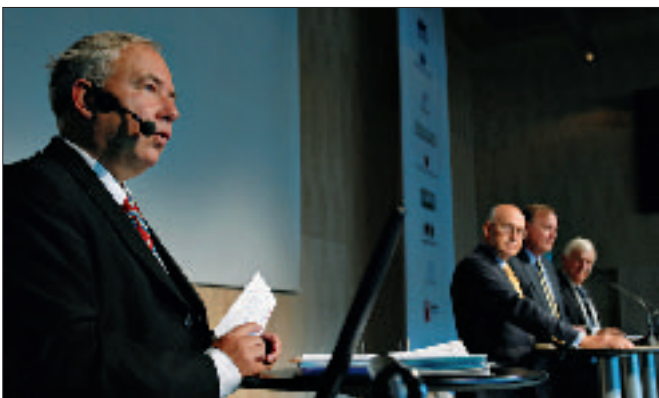
- Nu tar arbetsmarknaden fart, vi har väldigt bra statsfinanser och Sveriges starka ekonomiska utveckling kommer att avvika ganska mycket ifrån omvärldens, säger Jan Häggström som är chefekonom på Svenska Handelsbanken.

Sammantaget ser det alltså ut som att den borgerliga alliansen verkligen har chansen att visa vad dess politik går för. Det ska bli intressant att se om en ökad politisk förståelse för småföretagande och entreprenörskap kan stärka landet i den globala konkurrens som inte kommer att minska i framtiden.

"Fastighetsägare mår bättre av medelstora kunder"

En överraskande analys utifrån valresultatet i riksdagen och Stockholm görs av Akademiska Hus vd Joakim Ollén. Med anledning av miljöpartiets framgångar (5,24 procent i riksdagen och 9,2 procent i kommunalvalet i Stockholm) menar han att miljöfrågan kan komma

FORTS SID 16



Seminariets moderator Dag Klerfelt introducerar näringslivspanelen.



Optimistiska tongångar från Jan Häggström.

att spela en viktigare roll än man kan tro i framtida svensk politik.

- Miljöpartiet kommer inte att nöja sig med att vara ett bihang till ett vänsterblock i opposition utan kan mycket väl komma att återgå till partiets ursprungstanke, nämligen att vara en tredje kraft i svensk politik. Man har tagit för givet att de tillhör vänstern, men en omorientering kan få väldigt intressanta effekter på det politiska spelet i landet, säger Joakim Ollén.

Såväl sysselsättning som miljö är frågor som berör fastighetsbranschen i hög grad. I en hårdnande internationell konkurrens där storföretag flyttar ut produktion till låglöneländer har det blivit ännu viktigare med välmående små och medelstora företag. Det gäller för såväl svensk ekonomi i stort som för fastighetsföretag.

- När Ericsson drog ner för några år sedan stod vi plötsligt med 70 000 kvadratmeter outhyrda och då får man "svittas" som vi säger i Skåne. Vi fastighetsägare mår bättre av medelstora kunder, säger Erik Paulsson som är vd för Fabege.

Demografisk utveckling kräver produktivitetöskning

Det återstår att se hur ett eventuellt systemskifte i svensk politik kommer att gestalta sig men det råder inget tvivel om att den demografiska strukturen kommer att få omvälvande konsekvenser för det svenska samhället.

- Problemet är inte att 40-talisterna är så många utan att 30-talisterna, utefter vilka samhällsservicen är dimensionerad, är så få, säger Gunnar Wetterberg som är samhällspolitisk chef på Saco.

Sverige kommer att mista motsvarande 0,4 procent av arbetskraften varje år under perioden mellan 2010 och 2050. Glappet mellan de som kommer in på arbetsmarknaden och de som lämnar den varje år under perioden uppgår till 20 000 personer. Ett fenomen som enligt historikern Gunnar Wetterberg aldrig tidigare har inträffat i Sverige. För att parera underskottet i arbetskraft gäller det att öka produktiviteten. Viktigast av allt för att det ska vara möjligt är att investera i ny teknik. Även när det gäller den demografiska strukturen kommer fastighetsaspekter in i bilden.

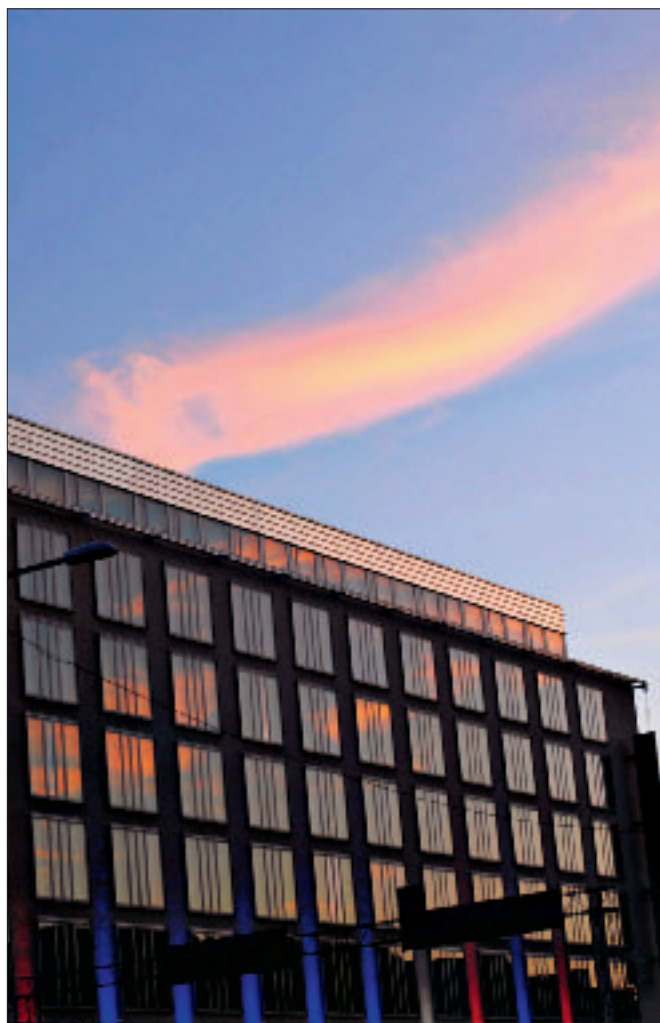
- Frågan om en god ålderdom, som alla dessa 40-talister snart ställer sig, är nära knuten till boendet. Vi kommer att behöva ett bra mellanboende utan trösklar, med breda dörrar och med ordentligt svängrum i våtutrymmena, säger Gunnar Wetterberg.

"Svårt måla upp ett trovärdigt svart scenario"

En god allmän ekonomisk utveckling är den viktigaste förutsättningen för tillväxt i fastighetsbranschen. När det gäller prisutvecklingen



Gunnar Wetterberg lägger kraft bakom orden



Bara lätta moln på fastighetshimlen?

på kommersiella fastigheter spelar även tillgången på internationellt kapital som är öronmärkt för fastighetsinvesteringar i olika former stor roll. När båda förutsättningarna föreligger ser det ljus ut, inte minst för de börsnoterade fastighetsbolagen.

- Det är svårt att måla upp ett trovärdigt svart scenario, säger Lars-Åke Bokenberger som är Analyschef på AMF Pension. Fastighets AB Balder bildades ur IT-bolaget Enlight med möjligheter till betydande förlustavdrag. Företaget har växt kraftigt under det år man har funnits. Enligt företagets vd Erik Selin ska man fortsätta växa, men i lugnare takt. Han ser också en god allmän ekonomisk utveckling som mer primär än optimala finansiella förutsättningar.

- Om räntan går upp någon procent för att det är bra fart i ekonomin så ser vi det som ett bra scenario, säger Erik Selin. Fastighets AB Balder kommer "absolut inte" börja investera utanför Sverige om man får tro vd. Det gör däremot Kungleden redan med sin nye vd Thomas Erséus. Närmare bestämt är det den tyska marknaden företaget intresserar sig för.

- När vi gör affärer försöker vi hitta vad vi kallar en riskjusterad avkastning. Det är vad vi söker även i Tyskland och vi kommer att investera cirka 5 miljarder i landet under de närmaste åren, säger Thomas Erséus.