

“To own, or not to own”. Via en blinkning till Shakespeare inledde Jörgen Sigvardsson seminariet om Hantering av rörelsefastigheter.

# - Hantering av *rörelsefastigheter*

Jörgen Sigvardsson och Rikard Jacobsson från Öhrlings PricewaterhouseCoopers höll i trådarna under seminariet om rörelsefastigheter. Frågan var om det är bättre att hyra än att äga, eller tvärtom. Det är Business Arenas första dag. Branschen är samlad för att lära, utbyta och träffas. Två utgångspunkter för rörelsefastigheter presenterades.

Hur viktigt är det egentligen att själv äga? Är ökat fokus på kärnverksamheten kanske en avgörande faktor för att hyra? Dessa, och andra frågor, togs upp under ett välbesökt seminarium, där bland annat flexibilitet och finansiella aspekter belystes.

## Fem blir ett

Ångpanneföreningen (ÅF) tog för ett drygt år sedan beslutet att samla sina kontor i Stockholm under en hatt. Haga Porten är adressen för det nya huvudkontoret där tidigare fem olika lokaliseringar kommer samman. Karl-Anders Eriksson, administrativ chef för ÅF, menade att beslutet var resultatet av ett genomgripande arbete att profilera företaget bättre, och därmed att satsa mer resurser på att utveckla den egna verksamheten.

## 15 år

– Det var alltför dyrt att inte integrera verksamheten till en fysisk helhet, sade Karl-Anders Eriksson. Vi ville fokusera på vår konsultverksamhet och inte på att äga fastigheter. Här blev det snabbt ett-noll till förmån för hyra gentemot ägande.



*Fastighetsfolk i rörelse*

Hyreskontraktet med Skanska i Haga Porten är skrivet på hela 15 år. ÅF pekar på att intentionen hela tiden varit på en uttalad kontinuitet med hela projektet. Vikten av en bra och långsiktig motpart kunde inte understrykas tydligare.

Torbjörn Eriksson från Tenant & Partner hjälpte ÅF med att genomföra sitt beslut. Han pekade på att det var avgörande hur företagsledningen tidigt engagerade sig i processen.

## Frigöra kapital

Efter paus spekulerade Jörgen Sigvardsson om att äga eller hyra kan variera branschvis, men att det definitivt är en fördel att hyra

om det går att teckna långa avtal som i till exempel fallet ÅF.

Lars G Nilsson, ekonomidirektör för Coop, redogjorde efter lunch om sin koncerns beslut att sälja sina fastigheter.

– Kontroll av läget har dock alltid varit en avgörande faktor. Men det slumrande fastighetskapitalet kan vi nu använda till att investera i vår detaljhandelsverksamhet.

Holländska ING Coop köpte för knappt ett år sedan det nordiska fastighetsbeståndet. KF Fastigheter fick dock fortsätta att sköta förvaltningen av alla lagerterminaler, butiker och stormarknader.

FORTS SID 32

## Rådighet

Rådighet är ett nyckelord. Det framkom under detta seminarium. För till exempel Coop handlar det om närliggande parkeringsmöjligheter och inte minst möjligheter till skyltning. Men om detta kan lösas, och att hyresavtalet är långsiktigt och bygger på ömsesidigt förtroende, då är hyra i många fall att föredra. Eventuell underuthyrning i ägarens bestånd ska också kunna kontrolleras. De marknadsmässiga förutsättningarna bör i alla lägen bibehållas.

Marie Arnér från WSP Environmental underströk att det är nödvändigt att se till vilken flexibilitet som finns i de fastigheter som ska hyras. Det kan finnas oönskade faktorer som dyker upp i senare förhandlingar.

## Ingen semester

– Jag fick avslå ett gäng semesteransökningar, medger KF Fastigheters vd Bernt-Olof Gustavsson, när det är hans tur att kommentera affären som påbörjades vid midsommar förra året.

– Vi hittade rätt partner i ING, fortsätter han. Hyresavtal är i Sverige också juridiskt starka och vi känner oss trygga.

Alla parter i försäljningen säger sig vara mer än nöjda och en mycket snäv tidsplan kunde hållas. Bernt-Olof Gustavsson menar att det finns ett gott försäljningsutrymme för bra och strukturerade portföljer av rörelsefastigheter.

## Nollvision

– Nollvisionen gäller även hyresnivåer, slog Ronny Petersson från vägverket fast när han beskrev verkets övergång från äga till att hyra. Ett inriktningsbeslut från generaldirektören 2003 blev startskottet för en process som bland annat involverade TP Group och dess konsultchef Ulf Lindegård.

– Som en stor hyresgäst med en geografiskt utspridd verksamhet var det nödvändigt för att ta till utomstående konsult hjälp, förklarar Ronny Petersson.

Ulf Lindegård å sin sida konstaterade att det kan vara svårt som konsult att komma in i den offentliga sektorn, men att väl inne så finns det mycket att göra, vilket känns positivt.

## Vanligare i USA

Bilia är ett annat exempel på en rörelse som på senare tid valt att sälja ut sina fastigheter och i stället bli hyresgäst. Sven Dahlin, analyschef på Leimdörfer, menade att andelen fastigheter som ägs av rörelsedrivande företag är större i Europa än i USA.

– Marknaden tenderar att värdera ett företag högre för den verksamhet det bedriver än för de fastigheter de äger, sade han. Ägare av en fastighet kan också lätt förskjuta fokus från sin kärnverksamhet.

Han visade vidare på hur en hyresgäst kan få stor rådighet, speciellt inom branscher som expanderar snabbt. När man hyr är beroendet av fastighetsmarknaden inte längre ett huvudbry.

– Det finansiella argumentet är avgörande, fortsatte Sven Dahlin. Men det handlar inte nödvändigtvis alltid om att frigöra kapital utom också att få bra betalt när företaget går bra.

Jörgen Sigvardsson avslutade dagen med att fråga sin kollega Rikard Jacobsson på Öhrlings PricewaterhouseCoopers om vad Hamlet skulle ha svarat på den inledande frågan. Svaret var att det nog är en hygglig övervikt för hyresalternativet.

TEXT LARS BLOMGREN FASTIGHETSNYTT

# FM är på gång

Facility Management innebär ett ledarmässigt ansvar för all service som inte ingår i kundens kärnverksamhet. FM presenterades som en integrerad del i seminariet om rörelsefastigheter på temat äga eller hyra.

Fokus på den egna verksamheten går som en röd tråd genom hela resonemanget.

– Branschen växer, slog Sture Nilsson från FM Compass Group fast. Det pågår en stor trend att outsourca tjänster och finna totallösningar i en enda serviceportfölj.

## Problemfrihet

Stefan Holmlund från Kreator Support Management talade om begreppet "multisourcing", vilket han definierade som en disciplinerad anskaffning och blandning av tjänster. Vad är det som kan göras på egen hand och vad är det som bör läggas ut?

– Vi vill att kunderna ska kunna sitta med fötterna på bordet, sade han och skrattade. Problemfrihet är ett nyckelord.

Kunder har heller inte tid att sitta i olika upphandlingar hit och dit. Vi hjälper också nya hyresgäster att definiera sina servicetjänster.

## Ledningsfråga

Helena Ribacke, som är Site manager på Electrolux, märker att FM utvecklas snabbt och att uppföljning och kvalitetsverktyg nu i högsta grad har väckt företagsledningens intresse.

Torbjörn Eriksson på Tenant & Partner var inne på samma spår men varnade samtidigt för att det kan vara en lång resa innan FM blir till en ledningsfråga.

TEXT LARS BLOMGREN FASTIGHETSNYTT