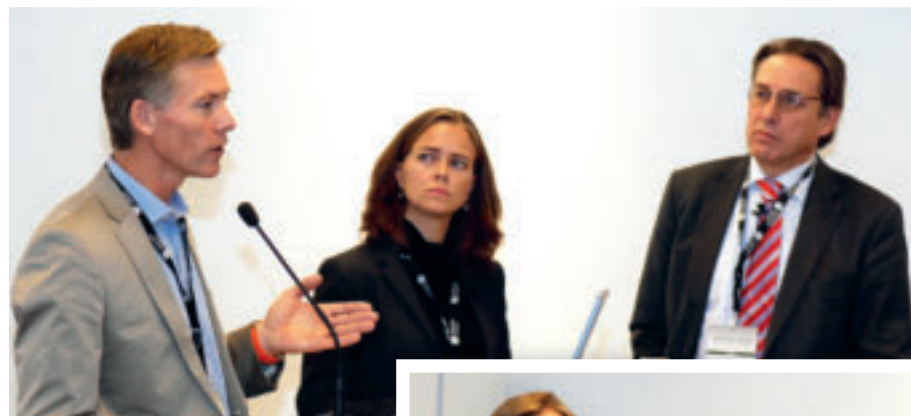


Förvaltningsresultatet har hamnat i fokus när värdena sjunker. Lägg till en vikande konjunktur med ökad konkurrens på hyresmarknaden tillsammans med ett överhängande klimathot och stora pensionsavgångar så innebär det att det gäller att kavla upp ärmarna framöver. Det fanns mycket att ta tag i under seminariet "Mervärden i fastighetsföretagande".

Mervärden i fastighetsföretagande

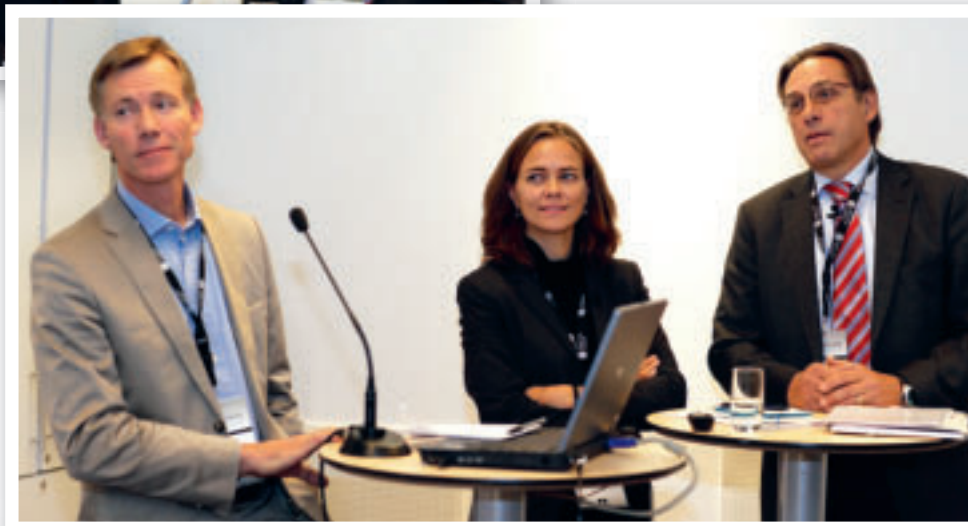
Köpfesten är över - dags att jobba på riktigt



GUSTAF HERMELIN, ANNICA CARLSSON OCH SETH ZETTERSTRÖM

"Vi kan komma att få se hyresgäster säga upp sina avtal nu i stället för tvärtom"

- Seth Zetterström, Styrelsemedlem och delägare Tenant & Partner



När Castellum värderade ned sina fastigheter resulterade det i en stark negativ reaktion på börsen trots att man samtidigt visade upp rekordsiffror i förvaltningsresultatet. Hur kommunicerar man då en värdesänkning för att marknaden ska förstå varför? Henrik Saxborn, vvd, menar att det inte är lätt för gemene man att förstå hur man räknar enligt IFRS reglerna. En

turbulent finansmarknad har sannolikt lett fram till sjunkande fastighetsvärden på många håll världen över. I Sverige ligger dock redovisade nedjusteringar av fastighetstillgångarna endast under en procent i snitt om man läser bolagens finansiella rapporter till och med kvartal två i år. Men enligt Bo Nordlund, Redovisnings- och värderingsspecialist på KPMG, så är ☞



HENRIK SAXBORN, THOMAS NORELL, OVE NORDQVIST OCH CHRISTIAN HERMELIN

”Vi har tittat på de företag som är bäst i dag på driftnetto och frågat hur de har gjort”

- Christian Hermelin, VD Fabege

➔ börsvärdet sådant att det implicita fastighetsvärdet är 10-15 procent lägre än i bolagens egna rapporter. Fastighetsvärdena i dag ligger på en nivå om ungefär 11-13 gånger hyresintäkterna. Börsens värdeminskning motsvarar en till två årshyror vilket skulle innebära minskningar av det egna kapitalet med 25-35 procent.

– Tror vi på börsen kommer värdena att justeras ner med mer än den knappa procent vi sett hittills, vilket kommer att ge stora förluster i resultaträkningarna, säger Bo Nordlund.

Hårdare förhandlingar om hyror

Hyresnivåerna har stigit kraftigt de senaste åren och de flesta tror inte att det kommer bli någon större förändring vad gäller bra kvalitet i bästa läge. Men konkurrensen ser ut att hårdna. Vad vi har är en avplanande hyreskurva med sjunkande marknads-hyror. Hyresgästerna måste ta tag i det här för att justera sina hyror, de måste marknadsanpassas vid hyresförhandlingen menar Seth Zetterström. Han ser många kunder som behöver dra ner på verksamheten och därmed också ytorna och som en följd blir det svårare för fastighetsägare att konkurrera med hyrorna. Han anser att om någon kund kommer och vill dra ned på 25 procent av ytorna ska nog ägarna förhandla i dag och vara glada om de kan få behålla en bra kund och han får medhåll från fastighetsägarhålllet.

”Jobba nära marknaden”

Gustaf Hermelin, VD Klövern som förvärvade sin första fastighet under tidigt 80-tal, en kåk i Bastuträsk tillsammans med sin bror, lärde sig redan då att det var viktigt att jobba nära marknaden.

– Det gäller att jobba med de hyresgäster man har, det är dyrt att bygga om för en ny. Det har blivit vanligt med optioner att utöka eller minska ytor med 25 procent, det är den värld vi lever i dag. Man måste vara villig att förhandla hyror, det ingår i hyfs och fason att hjälpa de kunder man har och det får man igen, säger Gustaf Hermelin.

Kvalité och god kundkontakt är ledord för många fastighetsförvaltare. När värdena sjunker gäller det att öka förvaltningsresultatet. Fabege tittar på konkurrensen för att hitta det effektivaste sättet att öka driftnettot, något som nog kommer följas av flera.

Gäller att förstå investeringen från början

De utländska investerarnas intåg har gett ökade transaktionsvolymerna i Sverige men årets första halva såg en avmattning vad gäller utländskt kapital och samtidigt ökar direktavkastningskraven inom alla fastighetsslag. En aktiv förvaltning har blivit ett livsviktigt verktyg för alla aktörer. Hur lyckas man då? Mikael Hasselberg, VD Newsec Asset Management, säger att det viktigaste är att man redan från första stund förstår investeringen, att tillsammans med kund bestämma målet med affären. På Newsec har man ingen standardmodell utan arbetar med helhetslösningar och individuella planer för respektive ort. Vid samma seminarium under Business Arena 2007 hette det att Förvaltning var lika med kundvård. Det är något alla instämmer i även i år. Men nu handlar det lika mycket om fastighetsvård när det gäller att energieffektivisera alla byggnader.

Energieffektiva byggnader konkurrensfördel

Hela fastighetsbeståndet ska energideklaras till årsskiftet men

kommer det att ha någon effekt? Många menar att det självklart kommer att vara en konkurrensfördel i framtiden med energieffektiva byggnader men det är också en kostnadsfråga. Problemet med energideklarationer är att det inte är nödvändigt att genomföra de besparande åtgärderna i deklARATIONEN. Lars Täuber tror att EPC (Energy Performance Contracting) är på stark frammarsch.

EPC är en metod för att handla upp och genomföra energieffektiviseringsåtgärder i byggnader. I ett EPC projekt undersöker och förbättrar man alla de system som påverkar energianvändningen. EPC bygger på att den som fastställt vad som skall göras, även skall ansvara för att resultatet uppstår och därmed måste den också genomföra åtgärderna.

"Hire for attitude, train for skill"

För att skapa mervärden både vad gäller drift och ekonomi så behövs kompetens. Enligt Siw Wiblom, VD Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd, har vi 12 400 pensionsavgångar att vänta oss de närmaste åren. Då behövs upp till 3000 utbildningsplatser per år en lång tid framöver för att täcka behovet. I

dag finns det 1000 platser. Fler överrensstämmer i att det saknas arbetskraft. De flesta rekryteringar sker mellan fastighetsbolagen vilket leder till en negativ lönespiral menar Mona Finnström VD Fastigo som anser att det måste till nytt blod till branschen.

– När får vi se en platsannons med texten "Erfarenheter från fastighetsbranschen är absolut ingen merit", frågar William Barclay, moderator för seminariet.

Vad letar man då efter för sorts personal? När hotell Clarion Sign rekryterade personal skapade man en talangjakt där sökande fick gå på en audition för att under två minuter berätta varför just de skulle passa för jobbet. Det blir allt vanligare att man tittar efter rätt attityd i dag snarare än rätt betyg.

Hire for attitude, train for skill citerade Pia Carlberg, HR-chef Stronghold, och menar att det inte går att lära upp attityd på samma sätt som att lära upp en färdighet.

TEXT **MATTIAS FRÖJD** FASTIGHETSNYTT
FOTO **PER BREDBERG**

