

Sessionen bestod av ett samtal kring investerarens olika fokus och mål mellan moderatorn Rolf Johansson från Linklaters och panelen, som bestod av Henric From, Mengus, Martin Tufvesson, Savills Sweden och Ingemar Rindstig, Ernst & Young Real Estate.

Fastighetstransaktioner ur investerarperspektivet

Hög tid att vårda sina fastigheter

I centrum stod naturligtvis den skakiga finansmarknaden. Martin Tufvesson menar att man när marknaden bara gick uppåt så resonerades det enbart i termer av avkastning, medan man nu även analyserar sådant som hyresförhållanden och kassaflöden. Dessutom ligger fokus på framtiden.

- Förr var drivkraften enbart avkastningen och det fanns en tendens att negligera kostnader, säger Martin Tufvesson. Han menar också att dagens säljare måste vara medvetna om köparens perspektiv.

- Det är köparens marknad vi ser komma nu.

Inte populärt att påtala risker

Ingemar Rindstig är på sätt och vis glad över att de galna tiderna som rådde för ett år sedan är över nu.

- För ett år sedan tvingades vi vid vår due diligence arbeta extremt och ibland orimligt snabbt, affären skulle nästan göras igår. Då främjas inte direkt kvaliteten. Dessutom var "risk" inte ett populärt ord att komma dragande med, inte alls särskilt populärt när vi upptäckte problematiska förhållanden...

Han tycker att situationen vi har nu är mer normal och betydligt bättre än den som rådde för något år sedan.

Rolf Johansson påpekar att när marknaden är skakig förväntar sig köparen tidigt ett lägre pris medan säljaren inte anpassar sina förväntningar lika snabbt. Med resultatet att antalet transaktioner minskar.

- Men det är också svårt att värdera fastigheter i den situation som råder nu.

Han fortsätter med att säga att det ligger nära tillhands att jäm-

föra med krisen under det tidiga 1990-talet.

- Men vi har ett helt annat regelverk i dag. Och det är inte som under 1990-talskrisen när räntorna var tre gånger så höga som avkastningen, säger Martin Tufvesson.

-De senaste åren har fokus i due diligence-undersökningarna legat på kortsiktigt kassaflöde, säger Henric From. Han tror att det största prisfallet kommer ske för äldre fastigheter även om de just nu har en god uthyrningsgrad.

De dödskallemärkta situationerna finns där den tekniska skulden överstiger eget kapital i kombination med en förestående refinansiering. Dagens förlorare kommer att bli de som måste finansiera med lån. Vinnare blir de som inte behöver ta lån, som pensionsfonder.

Martin Tufvesson anser att due diligence-processer är här för att stanna. När marknaden är svår blir helheten komplex och en genomlysning av den potentiella affären blir en nödvändighet.

- I dag finns mer tid till att vara försiktig och fastighetsinvesterarna vill agera med större omsorg, säger Martin Tufvesson.

"Gillar när marknaden inte är rationell"

En röst i publiken tror dock att det kommer bli fråga om snabba affärer när priserna gått ner mer; "Köpare kommer att stå i kö för vissa objekt".

- Kommer marknaden ta lärdom den här gången? undrar Henric From retoriskt, nej det kommer den inte att göra, utan investerarna kommer att överreagera också på nedsidan. ➔

☞ Han menar att de utländska investerarna om några år kommer att köpa svenska fastigheter till bottenpriser medan de inhemska köparna kommer att agera fortsatt försiktigt.

- På Mengus gillar vi när marknaden är inte är rationell för det innebär affärsmöjligheter. Det kommer att finnas bra men illikvida fastigheter som Mengus kan förvärva med stor rabatt. Fastigheter som vi säljer till full prissättning när kassaflödet är stabiliserat.

Han förutspår också att de utländska investerarna kommer att köpa fastigheter, medan de svenska köparna kommer att agera för försiktigt.

Moderatorn Rolf Johansson undrar om krisen kommer att gå över snabbare denna gång, panelen och publiken tippas att det skulle ta två till tre år att komma tillbaka till normala förhållanden. Fortare än på 1990-talet alltså.

- Nu är det hög tid att börja älska sina fastigheter och sina hyresgäster, och ta hand om dem, säger Martin Tufvesson.

Investera för att nå lägre driftskostnader, exempelvis genom energibesparande lösningar.

TEXT **ULRIKA HALLIN** FASTIGHETSNYTT

FASTIGHETSTYPER OCH INVESTERARKATEGORIER

(DD-fokus kursivt)

VÄL UTHYRDA	Högbelånade investerare <i>Kortsiktig räntetäckning</i>	Pensionsfonder <i>Marknad</i> <i>Teknik</i> <i>Kreditvärdighet</i>
	DD-perspektiv 1-3 år	
VAKANTA/OSÄKRA	Projektutvecklare <i>Marknad</i> <i>Ombyggnadskostnad</i>	Lokala fastighetsbolag <i>Hyresmarknad</i> <i>Produkt</i>
		DD-perspektiv 2-5 år
	GAMLA	NYA

Olika typer av fastigheter passar olika typer av investerare

Henric From kategoriserar fastighetsinvesteringar i fyra grupper. (Se illustration)

Gruppen ovan till höger består av objekt som är **fullt uthyrda på långa kontrakt** och som attraherar investerare som inte är beroende av lån, till exempel pensionsfonder.

- Dessa investerare söker länge efter fastigheter som motsvarar deras höga krav och de lägger stor möda på marknadsanalys och teknisk undersökning.

I andra änden av matrisen finns **orenoverade fastigheter med hög vakansgrad**. Här är köparna fastighetsutvecklare som till exempel Skanska eller NCC.

- Även dessa fastigheter förvärvas med stort eget kapital, Tonvikten i due diligence-processen ligger på marknads- och byggkostnadsanalys.

Ovan till vänster finns fastigheter som är **orenoverade men har många hyresgäster** har ofta en hög avkastning och har attraherat högbelånade köpare som är intresserade av initialt kassaflöde. Due diligence-perspektivet har här helt fokuserats på kortsiktig räntetäckningsmarginal.

I segmentet **nya fastigheter med låg vakansgrad eller en stor osäker hyresgäst** har köparna varit lokalt förankrade fastighetsbolag.

- Här genomförs due diligence-undersökningarna med ett längre perspektiv på två till fem år.

Fokus ligger på att analysera en potentiell hyresmarknad och att säkerställa att det är en bra produkt. Dock är det sällan möjligt att få mer än 50 procent av finansieringen via banklån.

I den här sektorn finns inga internationella investerare.



sökverktyget för dig som är proffs i byggsverige

relevanta svar från 7 miljoner
webbsidor, 13 000 sajter och
100 nyhetskällor.

NU MED
JOBB &
KARRIÄR
SÖK

Nu också med jobb- och karriärsök!

bygglo.se – ett verktyg från



svenskbyggtjänst