

Kaffepausen klockan tre på eftermiddagen andra dagen av Business Arena är Sveriges bästa konjunkturbarometer i fastighetsbranschen. Några röster om de dramatiska händelserna i USA och hur de kommer att påverka den svenska marknaden.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT · FOTO MATIAS FRÖJD FASTIGHETSNYTT

Synpunkter på plats:

Så påverkas Sverige av dramatiken i USA

Lars Rickardsson, Savills

Vi kommer att få mycket avvaktande aktörer på marknaden. Idag är nog många mest rädda för att göra fel, och gör därför ingenting istället. Sedan är det alltid så att det uppstår affärsmöjligheter i en marknad av det här slaget och många investerare förbereder sig på att utnyttja de här möjligheterna.

Det kommer att ta litet tid för köpare och säljare att närma sig varandra. Det finns bokförda värden som är svåra att blunda för och det finns styrelser som måste övertygas om att läget har förändrats, och den typen av process tar litet tid.



Bo Liffner, ICA Fastigheter

Det som händer i USA kommer att smitta av sig på oss, frågan är bara i hur hög grad och i vilket tempo. Tyvärr tror jag att vi kommer att känna av effekterna mer än vi anar.

Jämför man med krisen i början på 1990-talet ser jag stora likheter när det gäller oron. Idag tror jag generellt sett att fastighetsbolagen är bättre förberedda och fler kommer att klara sig, men visst kommer många som inte har ekonomisk styrka nog att få stora problem.

För oss innebär situationen även möjligheter. Vi investerar mycket i nya butiker, och jag tror att konkurrensen om de olika projekten kommer att minska. Det är bra för oss. Sedan tror jag dessutom att vi kommer att få se sänkta byggtreprenadpriser, och det är också en fördel.



Kurt Axelsson, Mondo Arkitekter

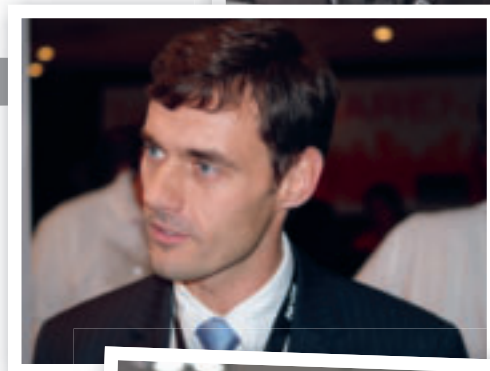
Än så länge har vi inte märkt någon skillnad på marknaden och skulle jag sätta på mig skygglappar skulle allt verka nästan precis som vanligt. Vi har full sysselsättning, lång framförhållning och nästan "all time high". Samtidigt vet jag ju, eftersom jag var med i början av 1990-talet, att man tänkte ungefär likadant då, att det här drabbar inte oss. Sedan rasade vår kundstock med 50 procent under en vecka i maj 1993, helt oväntat. Den mentala beredskapen är bra att ha med

sig och även om inget allvarligt händer så kommer vi att använda den erfarenheten idag. Det kan exempelvis handla om att se till att ha kontroll på kundernas betalningsförmåga men även om vikten av en intensifierad marknadsföring och att utveckla befintliga kundrelationer. Sedan är det naturligtvis så att vi som arkitekter alltid är beroende av fastighetsbranschens framtidstro. "Det är bara när man tror på framtiden som man investerar i den".



Robert Hägg, NCC Property Development

Vi är tämligen förberedda på det här utifrån den affärsplan vi har lagt avseende den svenska verksamheten. Vi har en avsiktlig lägre aktivitet av uthyrning samt försäljning. Det gör att vi kommer att kunna ta oss igenom den kommande konjunktursvackan på ett naturligt sätt. Efter det att Västerport och Kungsbron inne i Stockholms city byggts klart, kommer merparten av våra nästkommande fastighetsprojekt att vara färdiga mellan 2011 och 2016. Vid det laget är konjunkturen stark igen.



Peter Lindstrand, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Vi som rådgivare kommer förmodligen att få ställa om en aning eftersom antalet transaktioner kommer att bli ganska litet den närmaste framtiden. Många aktörer tvekar just nu. Det ser ut som att inte minst bankerna har en förväntan om sjunkande priser och att det därför är tveksamma till att finansiera större förvärv i dagsläget eftersom de anser att direktavkastningsnivåerna är för låga.



Tom Lindahl, Tenzing

På kort sikt tror jag att många kommer att förhålla sig avvaktande och försöker lista ut om det här är början eller slutet på den finansiella härdsmltan. Det som händer i USA påverkar den finansiella kostnaden och möjligheten att finansiera. Det finns en djup misstro i kreditmarknaden, främst mellan bankerna, vilket avspeglar sig i höga räntemarginaler och lägre belåningsgrader.

Många har svårt att agera, förvaltar man till exempel en stor pensionsportfölj har man andra frågor än bara fastighetsinvesteringar att ta hänsyn till just nu, man måste också ta beslut när det gäller tillgångsslagen aktier och obligationer.

Sedan ska man komma ihåg att vi har en levande svensk fas-



tighetsmarknad, och att det görs affärer. Olika investerare har olika skäl att göra affärer. Det finns många potentiella köpare med eget kapital och det finns också många som nöjer sig med finansiering

upp till 60 procent. Det kan också vara så att du förvaltar "långa" pengar eller privata pengar och har som strategi att köpa kontinuerligt. Det är det som är fördelen med dagens marknad, att det finns så många olika typer av investerare.

Dessutom finns mycket opportunistiskt kapital som avvaktar sjunkande priser. Slutsatsen är att det nu fortsatt kommer att göras affärer, även om det är lägre volymer än tidigare.