

Under 2021 genomfördes ett stort antal M&A-transaktioner på fastighetsmarknaden i Sverige jämfört med tidigare år. Den stora ökningen väckte en nyfikenhet att undersöka varför fastighetsbolag väljer att köpa andra fastighetsbolag, varför köper man inte bara fastigheterna? Under våren 2022 genomfördes därmed en studie med syftet att studera motiv till M&A-transaktioner på fastighetsmarknaden, hur dessa skapar värde för fastighetsbolagen samt vilka effekter de ger på marknaden.

Studien genomfördes genom att läsa litteratur och tidigare forskning på ämnet samt studera M&A-transaktioner i Sverige under perioden 2017–2021. De förvärvande bolagen kategoriserades sedan för att få en överblick för vilken typ av bolag som ingått. Beslutsfattande personer i fastighetsbolag som varit delaktiga i M&A-transaktioner har intervjuats. Frågorna var fokuserade på motiv, om det finns något mervärde när man köper bolag och vilka det i sådana fall är. Övriga bolag som ingått i M&A-transaktioner på fastighetsmarknaden i Sverige kontaktades och tillfrågades att redogöra för om de kunnat se fördelar i faktiska kostnadsminskningar till följd av förvärven.

Från analys av transaktioner kunde ett tydligt mönster skönjas gällande vilken typ av aktörer som varit delaktiga i affärerna. I nästan alla fall var det svenska börsnoterade fastighetsbolag. Förvärvande bolaget och målföretaget är ofta lika varandra sett till fastighetsbestånd. I de flesta transaktioner betalades en premie sett till målbolagets värde. Intervjuerna visade att de viktigaste synergierna består av finansieringsfördelar som uppkommer till följd av ökad tillväxt. Exempel på andra synergier som följer med köpet är förvaltningsmässiga fördelar. Vissa menade dock att man blir sämre på att förvalta när man blir större då man tappar kontakten med sitt bestånd. Kompetens var i vissa fall en drivande faktor när man använde sig av bolagsförvärv för att etablera sig på en ny marknad eller haft för avsikt att komplettera befintlig kompetens.

Det är tydligt att M&A-transaktioner underlättar snabb tillväxt för bolag. I förvärv har man valt att behålla de fastigheter som passar in i det egna bestånd eller framtida plan för beståndet. Den tydligaste fördelen med tillväxt är finansiering. När M&A:s genomförs växer ett bolag och ett annat försvinner vilket koncentrerar marknaden. Dessa bolag kommer få tillgång till billigare finansiering och konkurrera ut andra fastighetsbolag. Billig finansiering för de största bolagen kommer sänka direktavkastningskravet, vilket i sin tur leder till högre fastighetsvärden. Mindre bolags enda sätt att konkurrera är med effektiv och omsorgsfull förvaltning. De medelstora bolagen, som varken tar fördel av finansiering eller i förvaltning kommer få det svårt att fortsätta existera som eget bolag.