

Investeringsstrategier hos fastighetsbolagen i Malmö

– *Aktörernas bakomliggande motiv till val av strategi*

Charlotte Pettersson
Anna Ragell

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet



Investeringsstrategier hos fastighetsbolagen i Malmö

Investment strategies for real estate companies in Malmö

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Charlotte Pettersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Anna Ragell, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Thomas Green, fastighetsvärderare, NAI Svefa, Malmö

Per Wieslander, fastighetsvärderare, NAI Svefa, Malmö

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Moa Chley Tegnelund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Anna Möller, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Kommersiella fastigheter, investeringsstrategier, portföljsammansättning, diversifiering, risk, förvaltning

Keywords:

Commercial real estate, investment strategies, portfolio composition, diversification, risk, real estate management

Sammanfattning

Fastigheter är, på grund av dess specifika läge och beskaffenhet i övrigt, unika investeringsobjekt med en hög initial kostnad. Fastighetsmarknaden är en kapitalintensiv marknad och tillsammans med aktier och obligationer utgör fastigheter en av investeringsalternativens huvudgrupper. Fastigheter är en tillgångsklass som både kan ge en god långsiktig värdetillväxt och årlig avkastning i form av förvaltningsresultat. Fastighetsbolag behöver precis som andra verksamheter en strategi för att uppnå ställda mål. Yttre påverkan av ränteläge, gällande lagstiftning, infrastruktur och övrig omgivning gör fastighetsmarknaden mycket komplex. Komplexiteten medför att det varken finns teori eller modeller som direkt behandlar investeringsstrategier riktade mot fastighetsinvesteringar.

Syftet med detta examensarbete är att kartlägga utvalda fastighetsbolags investeringsstrategier på Malmömarknaden samt förklara bakomliggande motiv till val av strategi. Dessutom ska det undersökas om det finns mer än en övergripande strategi representerad bland bolagen, eller om bolagen har olika uppfattningar om vad som är en konkurrenskraftig strategi.

De bolag som ingår i studien är fastighetsbolag som under perioden 2007-2012 har varit aktiva på Malmös transaktionsmarknad. De fem utvalda bolagen är Briggen, Kungsleden, Malmö City Fastigheter, Vasakronan och Wihlborgs. Samtliga fastighetsbolag har en stor fastighetskoncentration i Malmöregionen med huvudsaklig inriktning mot kommersiella fastigheter.

Som en del av metoden har bolagens fastighetsinnehav och genomförda transaktioner jämförts med uttalade investeringsstrategier för att undersöka om bolagen agerar inom ramarna för den uttalad strategi. För att få en djupare insikt i bolagens agerande och bakomliggande motiv har intervjuer genomförts med representanter från samtliga bolag i undersökningen. Genom det insamlade materialet har vi kunnat dra slutsatser om bolagens generella syn på strategiarbete samt belysa och förklara likheter och skillnader mellan bolagens agerande.

Resultatet visar att bolagen agerar inom ramarna för sina uttalade strategier som är generellt utformade och relativt likalydande för majoriteten av bolagen. Förutom uttalade strategier påverkas bolagens agerande av deras historik, aktuellt innehav, finansiella tillgångar och kapacitet inom organisationen. Förutsättningar att följa uttalade strategier skiljer sig markant mellan bolagen, varför generellt utformade strategier ändå resulterar i bolagsspecifika ageranden.

Majoriteten av strategierna syftar till att ha ett geografiskt koncentrerat fastighetsbestånd inom ett utvalt fastighetssegment. Fastighetsbolagen uppfattar inte sina fastighetsinnehav som riskfyllda, oavsett inom vilken delmarknad eller fastighetssegment bolaget har valt att koncentrera sitt bestånd till. Den eventuella risken reduceras med en effektiv och erfaren förvaltningsorganisation, som är specialiserad inom det specifika segmentet som bolaget valt att fokusera på. Vinsterna

som uppstår genom ett koncentrerat och specialiserat fastighetsinnehav är kunskapsövertag på sin hemmamarknad, att som fastighetsägare ha möjlighet att vara flexibel mot sina hyresgäster, varumärkesassociation inom ett specifikt område samt samordningsvinster genom effektiv förvaltning.

Fastighetsbolagen är sällan slutinvesterare vilket gör att de bör lägga stort fokus på sin kärnkompetens. På så sätt attraheras slutliga investerare som kan dra nytta av fastighetsbolagens ökade lönsamhet och fördelar med specialiserat fastighetsbestånd samtidigt som de själva kan diversifiera bort eventuell risk.

Ett av de utvalda bolagen skiljer sig från övriga genom att ha haft en mer affärsinriktad diversifieringsstrategi. Under arbetets gång har bolaget arbetat med strategiomläggning. Omläggningen syftar till att ändra strategins inriktning mot en långsiktigt värdeskapande förvaltning, koncentrerad till utvalda tillväxtorter, vilket går i linje med övriga bolags strategier. Strategiomläggningen ger ytterligare tyngd till examensarbetets slutsats.

Sammanfattningsvis tyder bolagens strategier på att den riskjusterade avkastningen som bolagen uppnår genom att utnyttja sina konkurrensfördelar via specialiserad förvaltning på sin hemmamarknad är mer lönsam än möjligheten att inneha en effektiv portföljfront.