

Steget före: hyresgästrisk i det svenska kontorssegmentet

Städer världen över har sedan pandemin genomgått en, för många, dold förändring. De av gemene man ofta förbisedda kontorslokalerna, som historiskt mer eller mindre hyrt ut sig själva, ekar numera på flera håll tomma. David Lindskog och Elmer Olsson har, i ett examensarbete vid LTH, studerat drivkrafterna bakom vakansutvecklingen i kontorssegmentet och hur riskinformation om kontorshyresgäster kan nyttjas i den kommersiella fastighetsbranschen för att hantera vakansutvecklingen.

I Sverige finns exempel på delmarknader där uppemot en tredjedel av kontorsytorna är vakanta. Bakom siffrorna döljer sig strukturella förändringar där hybridarbete, höjda kvalitetskrav och polarisering mellan centrala och perifera lägen tillsammans bildar en riskaspekt som både påverkar och bör hanteras av såväl fastighetsbolag som värderare och kreditgivare.

I masteruppsatsen undersöks alltså hur specifik hyresgästinformation kan struktureras och användas av fastighetsägare, värderare och kreditgivare för att verklighetstroget spegla faktisk hyresgästrisk i förvaltning, värderingsantaganden och kreditbeslut. Studien växlar mellan teori samt dokument- och intervjustudie för att besvara vad som driver kontorsvakanser och hur hyresgästinformation kan nyttjas för att hantera vakansrisk.

Vakansutvecklingen drivs av ett samspel mellan strukturella och cykliska marknadskrafter, men den strukturella komponenten dominerar, särskilt i perifera och mindre attraktiva lägen. Studien identifierar fyra aspekter som kan definiera hyresgästrisk:

- hyresgästens finansiella stabilitet,
- dess branschtillhörighet och konjunkturkänslighet,
- kontraktslängd och -utformning,
- samt fastighetens hyresgästmix och koncentrationsrisk.

I studien noteras att olika branschaktörer (fastighetsägare, värderare och kreditgivare) hanterar hyresgästrisk på olika sätt. *Fastighetsägare* kan använda relationell hyresgästinformation för att möjliggöra ett mer proaktivt förvaltningsarbete, även om omställningen från reaktivitet till proaktivitet ännu tycks pågå. *Värderarna* fångar hyresgästrisk främst, i vakans-, yield- och marknadshyresantaganden, men saknar ekonomiska incitament att granska och återspegla specifik hyresgästinformation i kassaflödesanalysen. *Kreditgivare* gör i vissa fall specifik hyresgästanalys som utmynnar i bl.a. differentierade kreditvillkor, men även här sker en avvägning mellan djupgående verklighetsförankring och schabloner. Samma fastighet kan därför bära väsentligt olika hyresgästrisk beroende av aktörsperspektiv. Detta ökar risken för breda finansiella konsekvenser med grund i obalans mellan fastighetsvärden, belåning, förvaltning och marknadens verklighet.

Författarna har låtit studiens resultat och slutsatser resultera i ett ramverk för hantering av hyresgästrisk. Ramverket kopplar samman fyra riskkategorier (finansiell stabilitet, branschtillhörighet, kontraktstruktur och hyresgästmix) med tre analysperspektiv (hyresgäst, fastighet och portfölj) och skapar en gemensam struktur för fastighetsägare, värderare och kreditgivare att enhetligt och kommunikativt integrera hyresgästrisk i beslutsfattande på kommersiella fastighetsmarknaden. För en bransch som förvaltar tillgångar för hundratals miljarder kronor kan ett gemensamt språk vara skillnaden mellan att ligga steget efter, eller, steget före hyresgästerna.