

Strategisk fastighetsutveckling



SVEFA

Strategisk fastighetsutveckling

Sverige förändras snabbt och det gör även behovet av fastigheter. För fastighetsägare med stora bestånd finns ofta oidentifierade utvecklingsmöjligheter både till följd av marknadsförändringar och förändringar av det egna behovet. Eftersom marknaden och behov förändras kontinuerligt innebär det också att realiserbara möjligheter idag kanske inte finns imorgon. Därför är det viktigt att ha en proaktiv inställning och en strukturerad process för att kunna ta tillvara på möjligheterna.

Strategisk fastighetsutveckling i stora bestånd

Illustrationen nedan visar den process och arbetsmodell Svefa rekommenderar för organisationer med stora fastighetsinnehav.

Svefas process för att identifiera utvecklingsmöjligheter inleds med en portföljanalys där samtliga aktuella fastigheter analyseras ur ett desktop-perspektiv.

Det första steget innebär att Svefa tar fram ett beslutsunderlag och en analys som översiktligt beskriver fastigheten, området, utvecklingspotential, hyresnivåer för olika relevanta lokalslag. Underlaget innehåller en rekommendation kring huruvida ett nästa steg föreslås eller inte.

I nästa steg arbetar vi fram en mer omfattande objektsanalys. Där fokuset är att, baserat på en djupgående analys, uppskatta utvecklingens värdepotential samt vilken investering som bedöms nödvändig för att nå dit. Om ett projekt rekommenderas är nästa steg den faktiska utvecklingen.

Processen innehåller tydliga beslutspunkter avseende om utvecklingen bör fortsätta, om fastigheten eller del av fastigheten ska avyttras eller om den ska fortsätta att

ägas och drivas oförändrat. Svefas sammanhållna process möjliggör att stora fastighetsbestånd kan behandlas samtidigt och innebär att du som fastighetsägare kan säkerställa att resurser läggs på de mest attraktiva projekten.

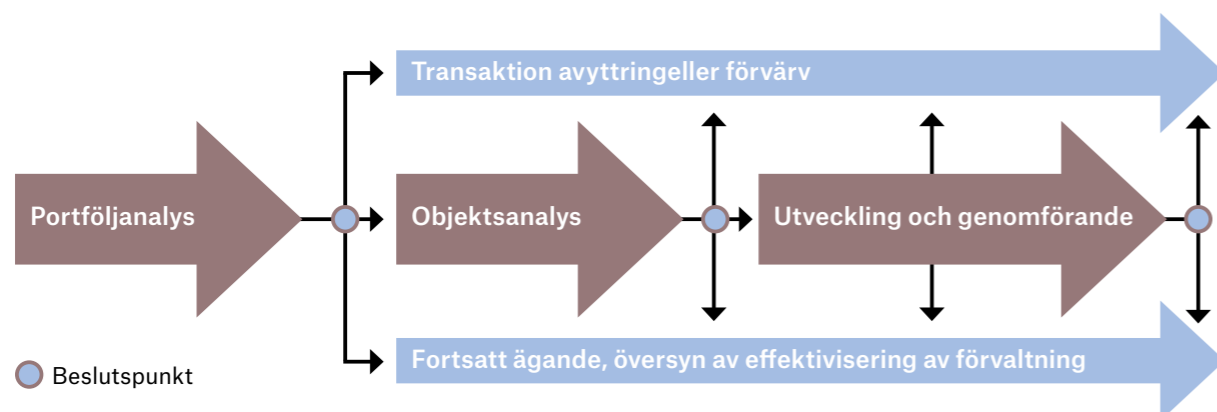
Svefas modell har med stor framgång genomförts bl.a. i samarbete med Akelius Fastigheter och ICA Fastigheter.

Olika skäl varför värdeskapande insatser inte utförs;

Resursbrist. De flesta fastighetsägare har effektiva och slimmade organisationer. Det innebär att insatser för att utveckla fastighetsbeståndet, i de fall när fastighetsutveckling inte är en del av kärnaffären, kräver resurser som saknas.

Kompetensbrist. Även om möjligheterna kan identifieras kan en framgångsrik utveckling kräva specialistkompetens inom den specifika fastighetstypen, planprocesser, lantmäteritåtgärder, uthyrning eller liknande.

Informationsbrist. Om du som fastighetsägare inte känner till de möjligheter som i ditt bestånd kommer du självklart heller inte kunna arbeta för att realisera dem.



Svefa rekommenderar

1. Se över beståndet översiktligt med jämna mellanrum för att identifiera möjligheter.
2. Arbeta kostnadseffektivt, lägg inte stor analyskraft eller genomförandeinsatser förrän ett eventuellt lönsamt projekt säkerställts.
3. Ta in externt stöd om resurser saknas internt, vare sig detta beror av kompetens- eller resursbrist. Svefa är experter på strategisk fastighetsutveckling i stora bestånd. Kontakta oss, vi har ett heltäckande erbjudande för dig som vill hitta nya utvecklingsmöjligheter i din fastighetsportfölj.

Kontaktuppgifter

Stockholm

Huvudkontor
Mäster Samuelsgatan
60
Box 3316
103 66 Stockholm
Tel: 010-603 86 00

Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr
653 40 Karlstad

Umeå

Renmarkstorget 10
903 26 Umeå

Kungsbacka

Norra Torggatan 1
434 30 Kungsbacka

Vänersborg

Sundsgatan 16
462 33 Vänersborg

Falun

Pelle Bergs Backe 3
791 50 Falun

Luleå

Box 11034
976 27 Luleå

Växjö

Videum Science Park
Framtidsvägen 10, 1 tr
351 96 Växjö

Gävle

Hamiltongatan 3
802 66 Gävle

Malmö

Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Örebro

Vasastrand 11
Box 493
701 49 Örebro

Göteborg

Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Mora

Strandgatan 8
792 30 Mora

Östersund

Postgränd 8A
831 30 Östersund

Härnösand

Brunnshusgatan 6
871 31 Härnösand

Norrköping

Skolgatan 1B
602 25 Norrköping

Jönköping

Södra Strandgatan 3
553 20 Jönköping

Sundsvall

Sjögatan 23
852 34 Sundsvall



Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning samt transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 200 medarbetare fördelade på 18 kontor i landet och omsätter årligen mer än 300 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.