

Nytänkande i tillverkningsföretag
- En studie av strategier, fastighetsportföljer och trender

New influences in corporate real estate management
- A study of strategies, real estate portfolios and trends

Maria Kristoffersson
Karin Petersson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University



Sammanfattning

Det ekonomiska klimatet för börsnoterade tillverkningsföretag har de senaste åren varit kärt och det faktum att de måste uppvisa positiva resultat för sina aktieägare har påverkat handlingsmöjligheterna i företagen. Kostnadsjakten har tvingat företag att effektivisera och förnya sin verksamhet och en ökad medvetenhet om de stödjande delarna i ett företag har blivit ett krav. I tillverkningsföretag utgör inte fastigheter kärnverksamheten utan de tillhör den operationella verksamheten. Ett företags fastigheter och dess hantering utgör en av de största utgiftsposterna hos tillverkningsföretag vilket leder till att det är väsentligt att dessa hanteras på rätt sätt. Hur ett tillverkningsföretags fastighetsfunktion ser ut kan emellertid vara mycket varierande både i dess omfattning och uppgift.

Syftet med denna studie är att beskriva fastighetshantering ur ett tillverkningsföretags perspektiv samt belysa och analysera vilka delar som är mest betydelsefulla vid optimering av en fastighetsportfölj. Viktiga frågeställningar i detta sammanhang är hur börsnoterade företag med tillverkning i Sverige hanterar sina fastigheter i dagsläget, huruvida det finns en trend att sälja ut hela eller delar av sitt fastighetsbestånd samt förekomsten av fastighetsstrategier.

Studien undersöker 12 börsnoterade företag som bedriver tillverkning i Sverige. Företagen som används är av olika storlek och är verksamma inom varierande branscher. Det har länge funnits en stark ägandetradition bland svenska företag. Trots att de flesta företag alltjämt äger största delen av sina fastighetsportföljer har det på senare år blivit vanligare att leta efter andra alternativ som finns på marknaden. Numera är företagen medvetna om de positiva effekter som alternativa lösningar exempelvis hyra kan erbjuda. Exempel på dessa effekter är högre operationella flexibilitet, minskad risk samt avkastningsvärdet i ett företags kärnverksamhet. Det är i detta sammanhang viktigt att poängtera att det i första hand inte handlar om att äga eller hyra en fastighet utan att hitta den användning av fastigheten som stödjer företagets kärnverksamhet mest.

I ett tillverkningsföretags fastighetsportfölj kan det ingå olika typer av fastigheter; generella, ändamålsenliga och fastigheter med lägre grad av ändamålsenlighet. Varje fastighetstyp kan ha varierande karaktärsdrag och kan därför behöva behandlas på diverse sätt. En faktor som utmärker tillverkningsföretag är att de har en stor andel ändamålsenliga fastigheter det vill säga specialanpassade fastigheter för tillverkning och dylikt. Dessa fastigheter har vanligtvis ett dåligt andrahandsvärde på marknaden och är dessutom kapitalintensiva. Traditionellt har dessa fastigheter ägts av företaget, vilket kan vara en förklaring till att tillverkningsföretag ägt stora delar av sin portfölj. Nya metoder på marknaden och fastighetsföretag som visar ett större intresse för denna typ av fastighet ger fler alternativ för tillverkningsföretag idag.

För att kunna driva en optimal fastighetshantering skall en strategi för företagets fastigheter utformas som i hög grad är integrerad med företagets affärsstrategi. Det är framförallt viktigt att utforma hur fastigheterna skall stödja kärnverksamheten och att involvera fastigheterna i

ett tidigt stadium av affärsförändringarna. Genom att använda en fastighetsstrategi kan ett företag uppnå en ökad effekt i fastighetshandlingen och lokalnyttjandet samt förbättra planeringen för framtida behov och förändringar. En annan positiv faktor är att företagets kan uppnå en högre produktivitet genom att de resurser som finns tillgängliga användas på ett bättre och lönsammare sätt.

Det finns utrymme för förbättringar i tillverkningsföretags fastighetshandling genom till exempel utökad tillämpning av fastighetsstrategier, exploatering av de möjligheter som finns tillgängliga på marknaden samt att inte stirra sig blind på den andel av fastighetsportföljen som ägs utan istället fokusera på hur arean och metoden för att anskaffa denna tillgodoser företaget och dess behov.