

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

SBB SATSAR PÅ BÅDA SIDOR SUNDET

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

I våras gjorde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, SBB, sitt första förvärv i Danmark. Ola Svensson tillträdde efter sommaren som företagets chef för Öresundsregionen och landschef i Danmark. Uppdraget är i första hand att hitta nya affärsmöjligheter, bygga upp en egen organisation och rekrytera personal för att kunna hämta hem förvaltningen, men också att företaget ska bli mer synligt och skapa sig ett namn i regionen. SBB vill gärna växa och letar fler förvärv i både Skåne och Danmark.

I mitten av oktober ska regionkontoret på Derbyvägen i Malmö stå färdigt. Ola Svensson, chef för Öresundsregionen och landchef i Danmark, visar runt i lokalerna som just nu renoveras. SBB öppnar i september även ett områdeskontor i Höganäs där bolaget i dagsläget äger runt 700 hyresrätter.

– Nu har vi en kritisk massa i Skåne och Danmark och tyckte att det kunde vara bra att starta upp en ny region, region Öresund, och hitta synergieffekter mellan Sverige och Danmark. Just nu är allt i sin linda, vi fokuserar på att starta upp två kontor. Vi är fyra personer idag och håller på att se över vår organisation, säger Ola Svensson, och fortsätter:

– Nu tittar vi på hur vi ska organisera oss, vi köper förvaltning och fastighetsskötsel idag. Det finns en potential i att hämta hem det i egen regi, mycket utifrån kundfokus för att komma närmare kunderna och hjälpa dem i sin vardag och utveckla fastigheterna tillsammans med dem. Det tror vi att vi gör bättre med egen personal.

Exakt hur stor organisationen ska vara håller de på att analysera och antalet kan utökas allt eftersom bolaget köper fler fastigheter i regionen.

– Vi letar hela tiden nya förvärv och affärsmöjligheter, säger Ola Svensson.

I Sverige äger SBB både samhällsfastigheter och hyresrätter, medan verksamheten i de övriga nordiska länderna enbart är fokuserad på samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter är fastigheter som huvudsakligen används av offentlig verksamhet och är anpassade för samhällsservice, exempelvis skolor, äldreboende, LSS-boende och sjukhus.

– Intresset för den typen av fastigheter har ökat, säger Ola Svensson.

Han ser samhällsfastigheter som ett relativt tryggt segment att investera i eftersom många hyresgäster är långsiktiga vilket gör det mindre konjunkturkänsligt. SBB förväntar även en ökad efterfrågan på bland annat vårdlokaler och äldreboenden i takt med att befolkningen ökar framöver.

”Nu har vi en kritisk massa i Skåne och Danmark och tyckte att det kunde vara bra att starta upp en ny region, region Öresund, och hitta synergieffekter mellan Sverige och Danmark.”

– Vi tittar rätt så brett, men det måste finnas en befolkningstillväxt i de orter vi tittar på. Att det finns en framtid i den staden vi går in. Just befolkningstillväxt är jätteviktigt, säger han.

Intresset och även konkurrensen om samhällsfastigheter är relativt tuff, menar Ola Svensson. Det gäller att ha ett gott rykte och göra sig ett namn bland kunderna.

– De kraven som ställs är att man har en kontinuerlig uppföljning med kunderna, försöker fånga upp önskemål från kunden och se till att allting fungerar korrekt. Samhällsfastigheter ställer lite högre krav på förvaltning än traditionella bostäder, säger Ola Svensson.

I Skåne finns SBB på 23 orter idag och äger ett 70-tal fastigheter. Ola Svensson tror inte att de kommer att de kommer att koncentrera sig rent geografiskt. Utmaning då är att göra förvaltningen effektiv.

– Att vi jobbar nära våra kunder är jätteviktigt. Även om det bara är Skåne är det utspritt och det har sina utmaningar i sig att det blir förvaltningseffektivt eftersom det tar tid att resa. Nu har vi sagt att vi har Malmö som utgångspunkt och vår



FOTO: NEWS ØRESUND

OLA SVENSSON I *SBB:s nya regionkontor på Derbyvägen i Malmö. I oktober invigs kontoret.*

förvaltningspersonal i Höganäs utgår därifrån. Eftersom vi har mycket bostäder i Höganäs är det rimligt att vi finns på plats och kan serva kunderna på ett bra sätt.

SBB kommer under den närmaste tiden anställa personal i Skåne. Det är däremot inte aktuellt i Danmark ännu.

– Vi har en samarbetspartner, en förvaltare, som jobbar för SBB i Danmark som vi har en nära dialog med. Vi följer tillsammans upp ekonomi, drift av fastigheterna och utvärderar nya förvärv på den danska sidan. Vi har en väldigt bra dialog med honom så man kan säga att vi har ett litet eget kontor, men än har vi inte rekryterat personal. Eftersom vi har det bestånd vi har idag i Danmark som inte är jättestort, så finns det inte så stor anledning. Vi måste upp i kritisk massa först, säger Ola Svensson.

Han ser det som nödvändigt att ha lokal kompetens i Danmark bland annat eftersom det finns skillnader i regler mellan de båda länderna.

– Det finns bland annat en peng avsatt även för det inre underhållet i avtalen i Danmark, det finns det normalt inte i de svenska avtalen. Eftersom det finns skillnader tror jag att det är viktigt att man har hjälp av någon som kan den danska juridiken kring avtal, säger Ola Svensson.

Det finns även skillnader för kommuner hur de får använda pengarna som de får vid försäljning av fastigheter. Det påverkar i sin tur vilka affärsmöjligheter det finns inom segmentet samhällsfastigheter i Danmark, menar Ola Svensson.

”Jag tror att det kommer att bli betydligt mer fokus på mindre städer som Höganäs där man kan gå in och göra bra affärer och hitta objekt.”

Arbetstiden delar han mellan att några dagar i veckan vara på kontoret i Malmö och några dagar på resande fot. Bland annat planerar han att besöka kommuner för att berätta om SBB och även träffa större hyresgäster. Framöver kommer SBB även att jobba mer profileringsmässigt med skyltar och flaggor på sina fastigheter för att synas. Att bolaget vill växa och att bygga upp en organisation från scratch i regionen var attraktivt när han fick erbjudande om det nya jobbet. Ola Svensson var med om en liknande resa på sin tidigare arbetsplats Rikshem där bolaget växte från 0 till 3 500 lägenheter på tre år.

– Att bygga något nytt är fantastiskt roligt. Det som lockade mig var också att jag har jobbat med många personer på SBB tidigare. Vi hade fantastiskt roligt de åren på Rikshem när vi byggde stort och bra bolag från egentligen ingenting. Det var mycket förvärv, men det var också väldigt kundnära. Vi tog hand om kunderna på ett bra sätt, säger han.

Generellt ser Ola Svensson ingen dipp i marknaden för närvarande, men tror att det marknadens investeringsfokus kommer att skifta geografiskt i takt med att storstäderna blir dyrare.

– Jag tror att det kommer att bli betydligt mer fokus på mindre städer som Höganäs där man kan gå in och göra bra affärer och hitta objekt. Medan det blir betydligt svårare i större städer som Malmö, Lund och Helsingborg. Fokus kommer nog att vara i de lite mindre städer framöver, det är nog där transaktionerna kommer att ske, säger han. ■

OLA SVENSSON

AKTUELLT:
landchef Danmark och regionchef för Öresundsregionen på SBB

TIDIGARE:
arbetade närmast som fastighetschef på Victoria Park och dessförinnan bland annat arbetat på Stena fastigheter, Rikshem, MKB och Akelius.

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN AB

Fastighetsbolag inriktat mot samhällsfastigheter och hyresrätter som startade i Sverige 2016. SBB har huvudkontor i Stockholm och äger även samhällsfastigheter i Norge, Finland och Danmark. SBB äger 70 fastigheter på 23 orter i Skåne samt sex fastigheter i Danmark. Sammantaget fastighetsvärde är cirka 30 miljarder kronor med en yta på 1,8 miljoner kvadratmeter enligt uppgifter från det senaste kvartalsbokslutet.

FASTIGHETEN PÅ DERBYVÄGEN *20 i Malmö där SBB har sitt regionkontor.*



FOTO: NEWS ØRESUND