



Handelsfastigheter

LARS BACKEMAR
BACKEMAR CONSULTING
SAMT SENIOR CONSULTANT, NEWSEC RETAIL

Vad är det som händer...?

Det har varit en tuff vår och sommar för detaljhandeln och det har inte blivit bättre av den senaste tidens ökade finansoro och globala skuldskris. Vi lever i en turbulent tid och osäkerheten kommer med största sannolikhet att bestå en bra tid framöver. Första halvåret 2011 ökade detaljhandeln med modesta 1,7 procent vilket var svagare än prognostiserat och HUI har redan dragit ner prognoserna för resten av året, trots Sveriges förhållandevis starka ekonomi. Ränteutvecklingen, ökade energikostnader och en allmän konsumentoro är en del av förklaringen. Fallande kurser på aktier, fonder och pensionsparande samt minskade värden på bostäder ökar osäkerheten.

Den svenska marknaden har inte helt och fullt hämtat sig från den tidigare svackan. De som drabbades svårt har kanske inte hunnit rusta sig för en ny nedgång...

Vårt konsumtionsbeteende styrs oftare av psykologiska faktorer än av ett rationellt beteende.

Konsumenterna är av förklarliga skäl tveksamma gällande sin egen ekonomi och drar åt svångremmen trots att de flesta av oss har fått det bättre. Framför allt drar vi ner på dagligvaror och kläder. Paradoxalt nog drar vi alltså ner på livsmedel men unnar oss fler restaurangbesök.

Oroligheterna på marknaderna påverkar naturligtvis detaljhandeln och ägare av köpcentra och handelsfastigheter. Vi kan nu läsa om hur de börsnoterade kedjorna har tappat i börsvärde. Flertalet av börsens 19 detaljhandelsinriktade företag har, när jag skriver detta, tappat väsentligt mer än börsens genomsnitt. Många butiker och kedjor lider fortfarande av sviterna

” Paradoxalt nog drar vi alltså ner på livsmedel men unnar oss fler restaurangbesök.

från den senaste konjunkturedgången och dras med stora lån och bristande lönsamhet. Sommarreorna har varit extra långvariga i hopp om att förbättra likviditeten. Svensk Handels handelsbarometer visar att handlarnas framtidstro fortsätter att minska. Minskad omsättning och lägre marginal tär på lönsamheten och kan komma att leda till ett ökat behov av åtgärder.

Vi ska nog vara klarsynta och räkna med att fastighetsägarna får se en ökad press på hyrorna eller i bästa fall en stabilisering på nuvarande nivåer. Vi ska troligen inte räkna med att det finns utrymme för några större hyreshöjningar. Men som alltid är det läget och attraktionen i marknadsplatsen som avgör hyresnivån. Erfarenheterna från senaste lågkonjunkturen visar att rabatter och extra insatser kan bli nödvändiga för att undvika onödiga vakanser. Lyhördhet och en god dialog med hyresgästerna är ett gott råd i dessa tider.

Konkurrensen mellan köpcentra håller i sig och blir än tuffare. De som kommer att stå starka när konjunkturen vänder är ägare, centrumchefer och förvaltare som förstår att vårda kundrelationerna samt löpande utveckla centret och dess varumärke. Förnya, förändra och förbättra är nödvändigt i en svagare och mer konkurrensutsatt marknad. Även konkurrensen från internethandeln växer och den förutspås också gynnas av sämre tider eftersom konsumenterna blir mer prismedvetna

och lättare kan göra prisjämförelser och attraktiva val på nätet.

Erfarenheter och goda exempel från förra lågkonjunkturen är exempelvis Unibail-Rodamco som har genomfört ”Welcoming Attitude” i sina köpcentra. De har tagit fram ett upplevelsekoncept för att besökarna ska känna sig mer välkomna och omhändertagna när det besöker sitt köpcentrum. Ett annat är från Tuna Park som framgångsrikt och konsekvent arbetar med att så ofta som möjligt lyfta fram positiva händelser som marknadsförs inom marknadsområdet samt mot hyresgäster och andra viktiga parter. De har lyckats att skapa en positiv attityd till centret, ökad lojalitet och nöjda besökare.

Den hastigt uppkomna globala kreditorn har tagit många på sängen och trots att det inte är några nya problem i världsekonomin som uppdragats har vi redan påverkats och framtida effekter återstår att se. Vi borde inte vara så oroliga eftersom Sveriges ekonomi är stark med låg inflation och med räntorna under press så mycket pekar på att den privata konsumtionen inte kommer att falla speciellt mycket. De flesta av oss har fått mer i plånboken de senaste åren. Det avgörande är hur snabbt vi kan återfå förtroendet för vår egen ekonomi. Politiskt ledarskap och kloka stimulansåtgärder påskyndar återhämtningen. Låt oss hoppas att vi kan komma ur denna ekonomiska kris lika lättvindigt som 2008/2009. ■