



MÅNEDENS INTERVIEW FRA NEWS ØRESUND:

SVENSKE CASTELLUM VIL VOKSE I KØBENHAVN GENNEM OPKØB OG PROJEKTUDVIKLING

Reportage: JENNY ANDERSSON

FOTO: NEWS ØRESUND

Efter sidste års storindkøb af Norrporten har Castellum en bestand på 5,3 milliarder svenske kroner i Danmark opdelt i to dele, en vest-portefølje og en city-portefølje. Det ser Bettina Lange, som siden foråret er firmaets regionchef i Danmark, som en fordel eftersom det giver risikospredning. Fremover vil firmaet satse på projektudvikling af lagre og kontorer i Storkøbenhavn. I 2019 planlægger de desuden at have driften i Danmark i eget regi, efter at den har været kørt gennem eksterne aktører imens firmaet har fokuseret på at opbygge den interne struktur.

Det er halvandet år siden handlen, hvor Castellum købte Norrporten af AP-fonden, gik igennem. For den danske portefølje indebar handlen et tilskud på syv nye ejendomme i områder som Castellum, og det tidligere datterselskab Briggen, tidligere ikke havde satset på.

– Jeg synes at det er en fordel for vi har en risikospredning og kritisk masse begge steder. Det er ikke sådan, at den ene portefølje vinder over den anden. Prestigeejendommene er interessante som handelobjekter, men de giver et lavere afkast end Vest-porteføljen. Der er faktisk et bedre afkast per satset krone i Vest-porteføljen, men risikoen er mindre i centrum hvor flere vil lokalisere sig. Det er et godt mix med to så forskellige porteføljer, og at det fungerer med samme organisation og drift til begge, siger Bettina Lange, som siden maj i år er regionschef for Castellum i Danmark.

Fremover vil Castellum satse på begge delområder, men de ejendomme som er tilgængelige på markedet lige nu matcher sjældent Castellums retning, og priserne er steget.

– Lige nu er det for dyrt at købe i centrum af København. Vi vil gerne arbejde med added value og der er få sådanne projekter. Mange af de mulige ejendomme er blevet lavet om til boliger og det er ikke et marked som vi satser på. Konverteringerne har gjort det svært at købe added value i det centrale København, det er bedre i områderne udenfor, siger Bettina Lange.

Castellum vil kunne arbejde med ejendommene, trimme driften og øge udlejningsgraden. Core-segmentet tiltrækker først og fremmest institutionelle eller udenlandske investorer, mener hun. Men konkurrencen om added value stiger i takt med at flere fonde får øjnene op for det danske marked. I grunden handler konkurrencen om prisen og det potentiale man ser i en ejendom, mener Bettina

Lange. Castellum vil fremover også satse på projektudvikling af kontorer og lagre i Danmark.

– Vi har faktisk en byggemulighed på en af vores eksisterende ejendomme, som vi regner på lige nu. Det er udenfor København og valget står mellem lager to stay eller crossdocking. Det er en ny verden, som vi ser på. I Danmark er vi lige nu mindre eksponerede imod lager end vi er i Sverige, siger Bettina Lange.

Crossdocking indebærer at man har en lang ejendom, hvor store biler kører ind på den ene side for så at laste indholdet om til flere små biler som kører ud på den anden side. Geografisk kommer Castellum til at bevare fokus på centrum af København og omegn.

– Investeringsmæssigt fokuserer vi på Storkøbenhavn for at vokse. Vi vil kunne flytte med vores kunder og det er sjældent at firmaer vælger at flytte mere end 10 kilometer, siger Bettina Lange.

Castellum Region Öresund har hovedsæde i Malmø og inkluderer lokalkontorer i Malmø, Helsingborg, Lund og København. Den danske portefølje består af cirka 200.000 kvadratmeter og har en værdi på 5,3 milliarder svenske kroner. Virksomheden gjorde det første køb i Danmark i 2011, gennem daværende Briggen, og fokuserede på det vestlige Storkøbenhavn og Brøndby, Herlev og Albertslund. Med købet af Norrporten udvidede de i Københavns centrum, primært ved Havneholmen og i Ørestad. Castellums egne kontorer består af 10 medarbejdere i kontorhuset Neroport i Ørestad.

– Vi flyttede hertil i starten af 2017, inden jeg startede. Tidligere lå Briggen i Albertslund og Norrporten lå på Havneholmen. Ledelsen besluttede at flytte sammen et nyt sted, hvilket er godt og et vigtigt skridt mod at blive en sammenhængende organisation, siger Bettina Lange.

I forbindelse med købet af Norrporten valgte



FOTO: NEWS ØRESUND

Castellum at outsource ejendomsdriften i Danmark, for at fokusere på administration og organisationsspørgsmål.

– Driften tager vi hjem igen i 2019. Det er hjertet af Castellum. Vi vil være tæt på kunderne og arbejde sammen med dem. Vores kontrakt med de eksterne forvaltere indebærer at de kommer hertil til arrangementer, vi har ugentlige afstemninger og så spiser vi morgenmad sammen hver fredag. De er vores primære kontakt med lejerne og vores ansigt udadtil, siger Bettina Lange.

At opbygge en driftsorganisation indebærer at virksomheden kommer til at rekruttere medarbejdere til næste efterår, fokus er på dansk personale for ikke at få en sprogbarriere overfor lejerne. Derimod vil de gerne have svensk personale på kontoret, mener Bettina Lange. I dag er

tre af ti på kontoret svenskfødte. Hun ser det som afgørende at et svensk firma som vil etablere sig i Danmark er til stede og aktive på markedet lokalt, både for den eksisterende portefølje, men også ift. potentielle kunder.

”Lige nu er det for dyrt at købe i centrum af København. Vi vil gerne arbejde med added value og det er få sådanne projekter. Mange af de mulige ejendomme er blevet lavet om til boliger og det er ikke et marked som vi satser på.”

Sverige, siger Bettina Lange.

Forskellene mærkes også i vandforbruget. Der bruges mere vand i en dansk kontorejendom end i en svensk, dels til kantinen og dels fordi mange ansatte tager bad på jobbet efter at de er cyklet

dertil eller fordi bygningen har træningsrum. Driftsomkostningerne stiger også med udrustning til køkken, borde og stole og rengøring af kantinen og fællesareal.

Bettina Lange synes at efterspørgslen på kontorlokaler er god i Danmark lige nu.

– Kunderne reagerer hurtigere nu med at beslutte sig end de gjorde efter finanskrisen. Dengang tog det lang tid at forhandle en kontrakt. Nu handler det mere om at finde den rigtige placering, den rigtige ejendom at udvikle sin organisation i, og at kunne følge det kunderne efterspørger, siger hun.

Pt. er det svært for lejere at finde store kontorer i København, da der ikke er bygget så meget nyt de seneste år, mener Bettina Lange. Boligbyggeriet har været i fokus og det har blandt andet drevet byggepriserne op på kontorer. Castellum tager dog hele Greater Copenhagen regionen med i beregningerne, når de afgør hvor der skal satses.

– Generelt hos Castellum har vi tilvækstmål og opstår der en mulighed med bedre afkast og mindre risiko i Lund end i København, så får Lund pengene og vice versa. I gennemsnit vil vi vokse med fem procent per år gennem projektudvikling og køb, siger hun.

Sidste år gik Castellum fra at have haft flere datterselskaber, herunder Briggen, til at have koncernstruktur, hvilket sammen med købet af Norrporten har betydet ny markedsføring i Danmark.

– Når man siger Castellum i Sverige kender de fleste til virksomheden. Her i Danmark vidste man, i hvert fald i branchen, hvem Briggen og Norrporten var. Nu med et nyt navn er det lidt som at starte forfra rent brandingmæssigt, det

tager tid at få det ud, siger Bettina Lange.

I foråret har de blandt andet haft en reklamekampagne, de sætter tydelige skilte på deres ejendomme og satser på at være mere synlige med deres navn i annoncer og portaler hos mæglere ved udlejning.

Bettina Lange synes at der er forskelle imellem Danmark og Sverige, blandt andet at man har en mere direkte tone mellem kolleger og mellem medarbejdere og chef i Danmark, og at beslutningsgangene er anderledes med flere møder og mere tidlig planlægning i Sverige. Hun er ofte i Malmø til møder, og et par dage efter at vi mødes, skal koncernledelsen i Castellum på besøg i København.

– Det er hele tiden dansk-svensk. For mig er det ikke nyt, det var samme da jeg arbejdede på Skanska Öresund og NCC. Det er skønt at være tilbage i et dansk-svensk firma. Som leder er jeg ret svensk faktisk, siger hun. ■



FOTO: NEWS ØRESUND

BETTINA LANGE

AKTUEL:
regionchef Castellum Danmark

TIDLIGERE:
senest ansat som afdelingsdirektør på Deas A/S og har tidligere blandt andet arbejdet med projektudvikling og udlejning hos C.W. Obel Ejendomme A/S, NCC Property Development A/S og Skanska Öresund A/S.

CASTELLUM

Svensk børsnoteret ejendomsaktør med fokus på kommercielle ejendomme - kontorer, butikker, lager og logistik. Virksomheden har hovedsæde i Göteborg og er til stede i 19 byer i Sverige samt i København. Den samlede ejendomsværdi er 77 milliarder svenske kroner. Castellum Region Öresund har kontor i Malmø, Lund, Helsingborg og København og adm. dir. er Ola Orsmark. Den danske portefølje består af cirka 200.000 kvadratmeter til en værdi af 5,3 milliarder svenske kroner. Geografisk fokus i Danmark er København, Brøndby, Herlev, Albertslund og Ørestad.