



Øystein R. Kristoffersen og Bjørg Totland,
Senter for Eiendomsfag

EIENDOMSFOKUS: Hvor kommer eiendomsbransjen fra? Eiendomsmarkedene for næringsliv, organisasjoner og privathusholdninger kan vanskelig sees uavhengig av bankmarkedenes historiske utvikling, med fremveksten av et deregulert finansmarked – som førte til utvikling av nye kapitaltjenester.

Eiendomsbransjen v2.0

Muligheten for å kunne ta opp et privat- eller bedriftslån med pant i fast eiendom har vært avgjørende for eiendomsinvesteringer generelt, utviklingen av eiendomsbransjen spesielt, samt for det meste av øvrig næringsutvikling i landet. Den omfattende bankkrisen på slutten av 1980-tallet førte til at norske banker som Fokus, Kreditkassen, Sparebankene Rogaland, Midt-Norge samt DnB mistet sin egenkapital, og at staten måtte trå til med frisk kapital og strenge opprydningskrav. Som følge av denne opprydningen måtte bankene selge store porteføljer med misligholdte eiendomsengasjementer, hvor store eiendomsverdier skiftet hender. Flere av de første rendyrkede eiendomsselskapene oppstod på denne bakgrunn. Før den tid var eiendom i utpreget forstand eid enkeltvis av enkeltpersoner eller -selskap, der eiendom ble sett på som en sidevirksomhet.

Eiendomsbransjen kjennetegnes i dag primært ved virksomheter og aktører som investerer i eller i tilknytning til fast eiendom, der det enkelte eiendomsprosjekt inngår i en overordnet by- og stedsutvikling. De enkelte virksomheter i bransjen kan være høyst ulike hva angår segment, kompetanse, investeringshorisont samt risikovilje og -evne. Like fullt deler de følgende sentrale egenskaper:

Premissgiver, i den forstand at de er oppdragsgivere for den utførende og rådgivende delen av byggebransjen. Gründerånd, i den forstand at de

stort sett er “hands on”, og utfører et kommersielt håndverk som kombinerer eiendomsfaglig kompetanse og risikovilje med kreativ skaperånd.

Kompetanse- og kapitalintensiv natur, i den forstand at store verdier skapes med egne og andres kunnskap og økonomiske midler.

Eiendomsbransjen er i vekst og vil fremover ha behov for et betydelig tilslag av de gode hoder og flittige hender. Dette gjelder innenfor alle områder av bransjen, og særlig i geografiske pressområder der markedsaktiviteten er stor. Gode kandidater vil i økende grad måtte besitte eller tilegne seg bredere ferdigheter fra arbeidsliv og utdannelsesinstitusjoner enn tidligere, hvilket skyldes bransjens økende kompleksitet og regulering av dens virke. Av stadig større betydning for bransjen er et aktivt miljøansvar og -engasjement samt forståelsen av egen samfunnsrolle og -ansvar.

Eiendomsbransjens lederundersøkelse av 2013 viste en eiendomsbransje med ledere som er motiverte, tilfredse, erfarne og godt skodd for sin ledergjering, med høyt utdannede kunnskapsmedarbeidere som er tilfredse med ledernes innsats. Bransjens ledere kan vise til et gjennomgående høyt nivå for egen akademisk utdanningsbakgrunn, med et sunt innslag av denne fra utenlandske utdannelsesinstitusjoner. Uttrakt toppledererfaring fra andre bransjer kombinert med kort fartstid i dagens lederposisjon antyder en dynamikk som er interessant for bransjen fremover.

Mange av de etablerte aktørene i eiendomsbransjen arbeider iherdig med eget strategiarbeid for å ligge i forkant av markedsutviklingen – det å kunne forutsi hva markedet vil etter spørre, før det selv er det bevisst. Vi kaller det en søken etter Eiendomsbransjen v2.0 – et større hamskifte, hvor bransjens fremste aktører tar spranget fra det gründerdrevne og noe løsrevne til å innta en mer moden, ansvarlig og helhetstenkende samfunnsrolle.

Senter for eiendomsfag er nasjonalt kompetansesenter for eiendom, etablert i 1997. Senteret er det kunnskapsbaserte knutepunktet for eiendomsaktører i privat, offentlig og ideell sektor samt akademiske utdannelsesinstitusjoner. Her identifiseres kompetansehull av betydning for eiendomsaktørene og sørger for at disse dekkes gjennom å etablere deltidsstudier og andre kunnskapstilbud for personer i – eller på vei inn i – eiendomsrelaterte yrker.

Hvert år gjennomfører flere hundre personer sin bransjeutdanning på deltid ved senteret, enten i form av enkeltmoduler eller større løp mot mastergrader. Spesialiserte studieløp innen Eiendomsanalyse, Eiendomsforvaltning, Eiendomsutvikling, Byggherrerollen m.fl. gir verdifull og dokumenterbar bransjeutdanning innenfor et akademisk rammeverk, som anerkjennes av arbeidsgivere og gir reell kompetansebygging.