

## Sverre Nagell Bjordal

Utdanning:

– Siviløkonom, BI

– bygningsingeniør/cand mag, UiA

– master i urbanisme, AHO

Grad: Philosophiae doctor, LANDSAM,  
NMBU

Disputas: 8. mai 2017

Avhandlingens tittel: Eiendomsutvikling som strategisk prosjektledelse / Real Estate Development as Strategic Project Management  
Prøveforelesningens tittel: Styrker og svakheter innenfor vitenskapelige metoder i forskning på eiendomsfag og prosjektledelse.

Eiendomsutviklingsfaget tar et profesjonsperspektiv på utvikling av eiendom og har sagt lite om virksomhetene som står for utviklingsoppgavene. Avhandlingen «Eiendomsutvikling som strategisk prosjektledelse» har i stedet valgt eiendomsutviklingsorganisasjoner som studieobjekt. Målet har vært å utvikle innsikt som er relevant for strategisk toppløse av eiendomsutviklingsforetak og byggherreorganisasjoner.

Avhandlingen presenterer et strategisk perspektiv på eiendomsutvikling som forretningsvirksomhet, med utgangspunkt i strategisk ledelsesteori og støtte i egen eiendomsutviklingserfaring. Et viktig bidrag til bedre forståelse av denne virksomhetstypen er aktivitetssettet til eiendomsutviklere, etter mønster fra verdikonfigurasjonsteori. Verdikonfigurasjonsteori er en etablert kritikk av Porters verdikjede med utgangspunkt i empirisk fundert teori, som innebærer at verdikjeden reflekterer masseproduksjon, mens prosjektbasert virksomhet utfører andre primæraktiviteter enn det verdikjedemodellen beskriver. Verdikonfigurasjonsteorien gir en god beskrivelse av kunnskapsbaserte tjenesteytere, som det typiske konsultentselskapet i BAE-bransjene, men ikke av prosjektutviklere og byggherrer. Avhandlingen presenterer aktivitetssettet for denne kategorien.

Hver enkelt eiendomsutviklingsprosess kan også forstås i lys av de samme strategisk ledelsesteoriene. Avhandlingen drøfter konse-



kvensene av denne tilnærmingen i forhold til etablerte syn på god prosjektledelsespraksis. Der prosjektledelsesfaget anbefaler et rigid plan- og oppfølgingsregime, handler eiendomsutvikling om å skape mulighetsrom og inkrementell avklaring av alternativer. Utviklere gjør tentative valg for nærmere utprøving og evaluering av inntektsmuligheter, kostnader og det offentlige krav og rammer. Det forutsetter betydelig fleksibilitet i prosessen, i skarp motsetning til prosjektledelsesfagets krav til faste mål og rammer. Disse to motstridende innfallsvinklene til prosjekthåndtering har stor innvirkning på samspillet mellom prosjektutviklere og de som forestår den operative prosjektgjennomføringen.

Avhandlingen tegner et teoretisk bilde som åpner for nye perspektiver på både strategisk ledelse av eiendomsutviklingsvirksomheter og på det operative samspillet mellom utvikler og utførende i eiendomsutviklings- og byggeprosesser. Det siste er et sentralt tema i BAE bransjene, som for tiden jobber med ulike forbedringsprogrammer som Bygg21, SpeedUp, Sam-BIM og OSCAR.

Avhandlingen er tilgjengelig i NMBUs bibliotek, elektronisk på NMBU Brage og i BIBSYS: NMBU avhandling nr 2016:09 ISSN 1894-6402 og ISBN 978-82-575-1339-9.

Forfatteren er for tiden selvstendig rådgiver gjennom Nagell, Sverre N. Bjordal og styremedlem i utviklingselskapene Backe Prosjekt AS og Oslofjord Property AS.