



**Konference ved Realdania, ARoS
11. april 2019**

Anders Holm
Director, Colliers International Danmark A/S



STILL GOING
STRONG



Colliers International efter fusionen med Sadolin & Albæk

Colliers i Danmark



150 medarbejdere



5 kontorer



270 transaktioner for godt 25 mia. kr. i 2018



301 udlejningssager på i alt 250.000 m² i 2018



2.103 vurderinger til en samlet værdi af 278 mia. kr.

Colliers på verdensplan



14.000 medarbejdere



68 lande

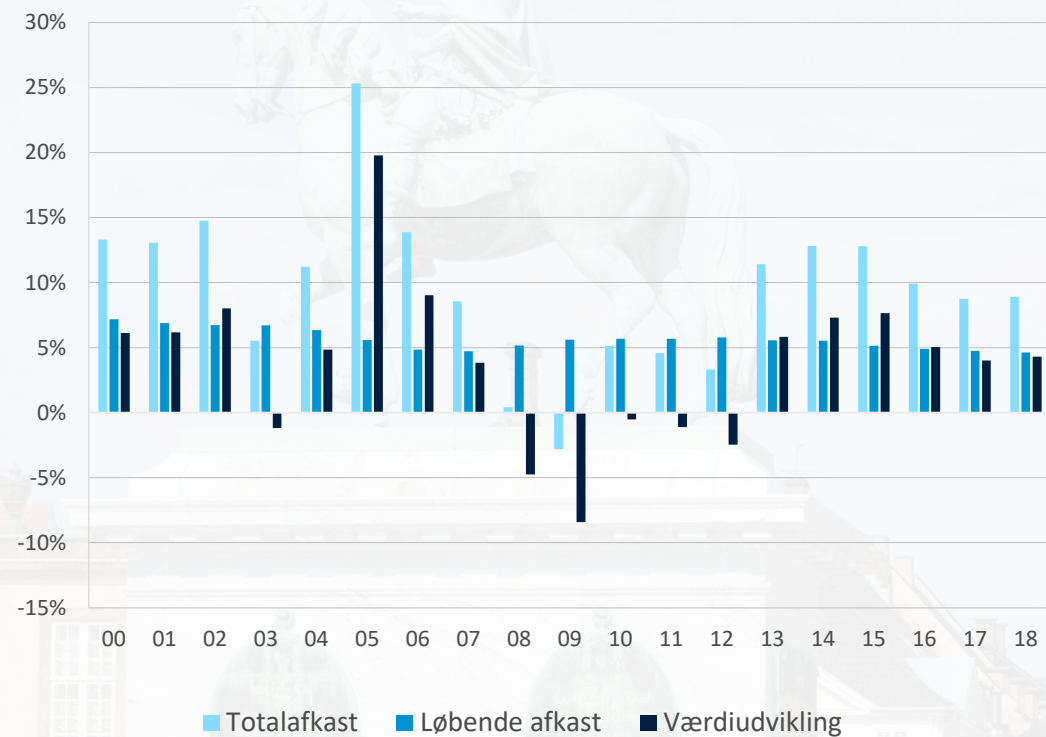


2,8 mia. USD global omsætning



Totalafkastet på ejendomsinvesteringer i 2018 var 8,9%...

Afkast på investeringsejendomme i Storkøbenhavn (%)

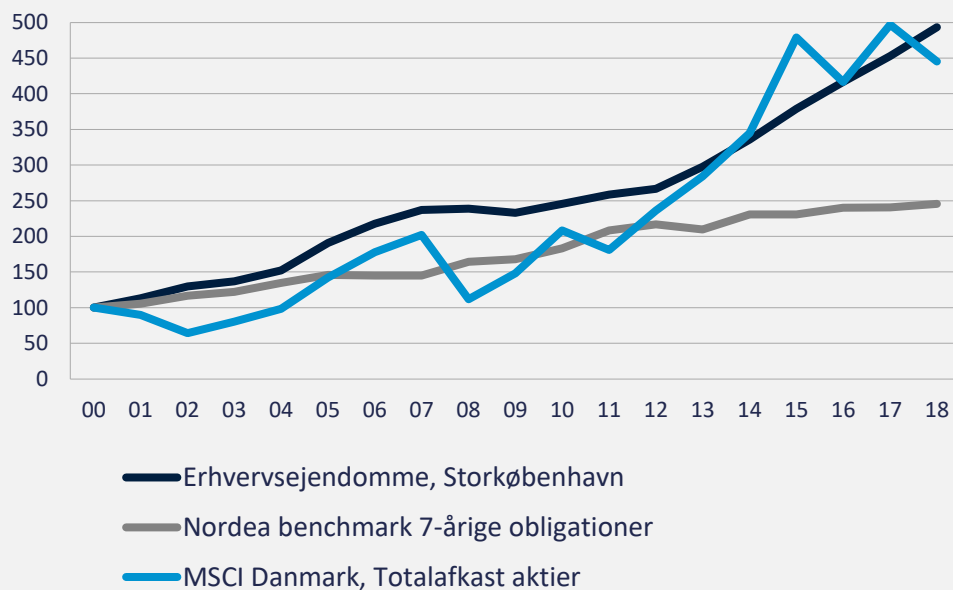


Kilde: Colliers International



Ejendomsinvesteringer gav langt højere afkast end de finansielle markeder

Totalafkast for aktier, obligationer og erhvervsejendomme



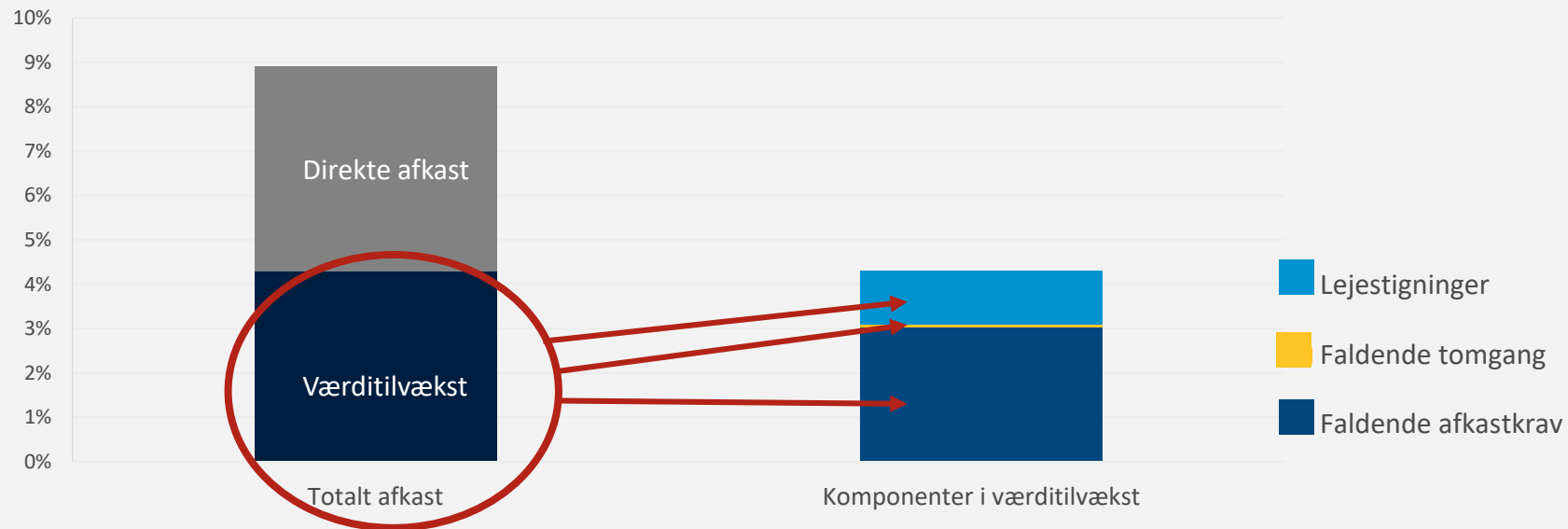
Ejendomme leverer fortsat et højt risikojusteret afkast

	2018	2000-2018	
	Afkast	Gennemsnitsafkast	Risiko
Aktier	- 10,4%	11,9%	24,9%
Obligationer Nordea benchmark	2,0%	5,4%	5,1%
Ejendomme	8,9%	9,6%	6,1%

Kilde: Colliers International

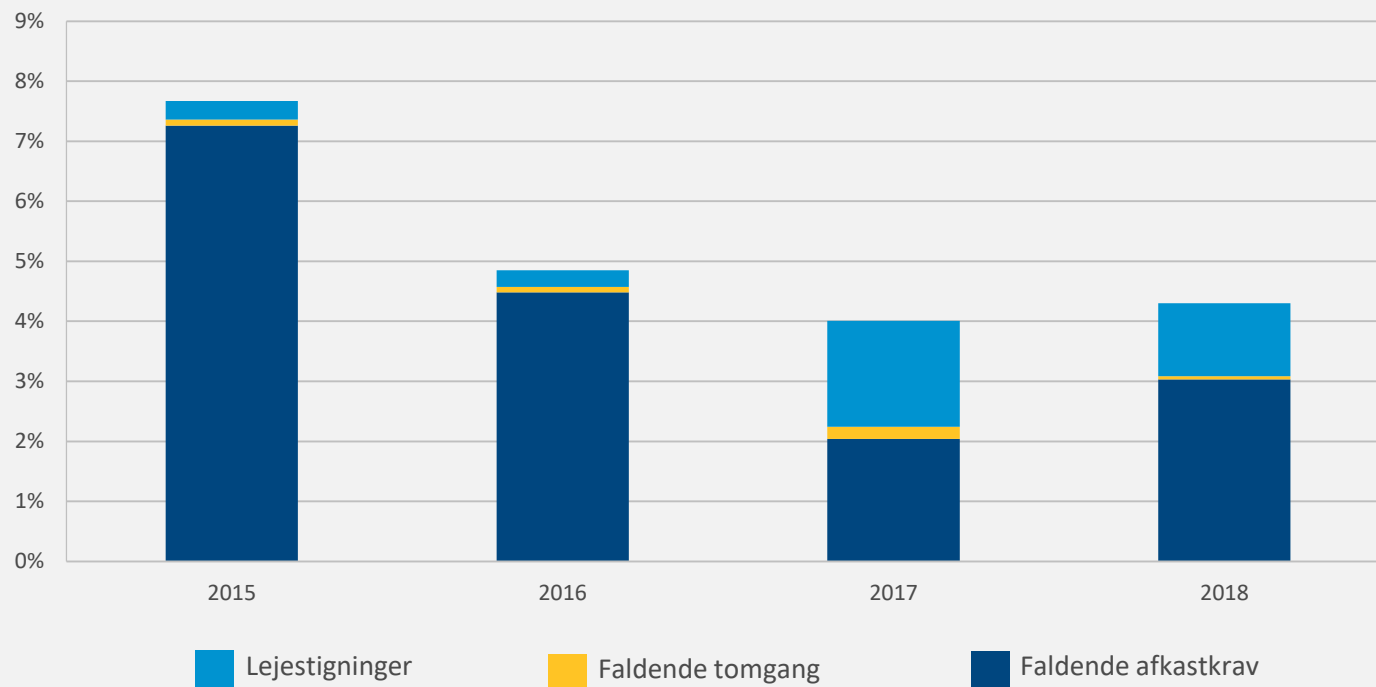
Prisstigningerne skyldtes ...

en kombination af lavere afkastkrav, højere leje og lavere tomgang



Kilde: Colliers International

Komponenter i værditilvækst



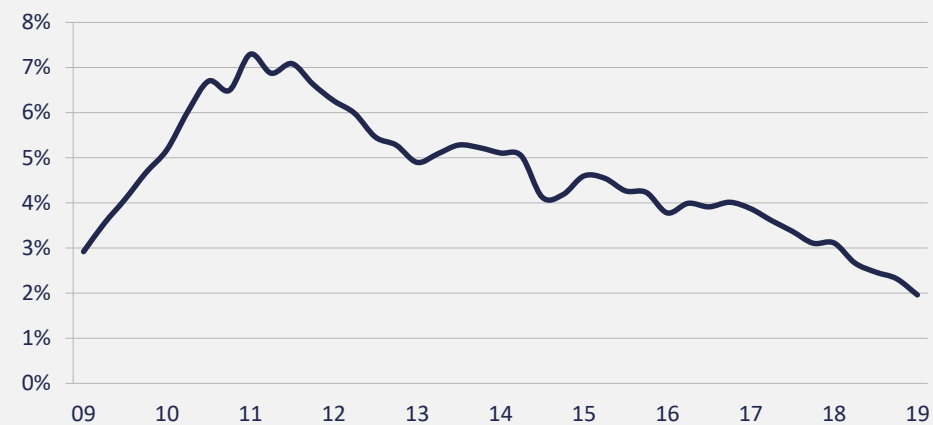
Kilde: Colliers International

Kontor og logistik tager føringen

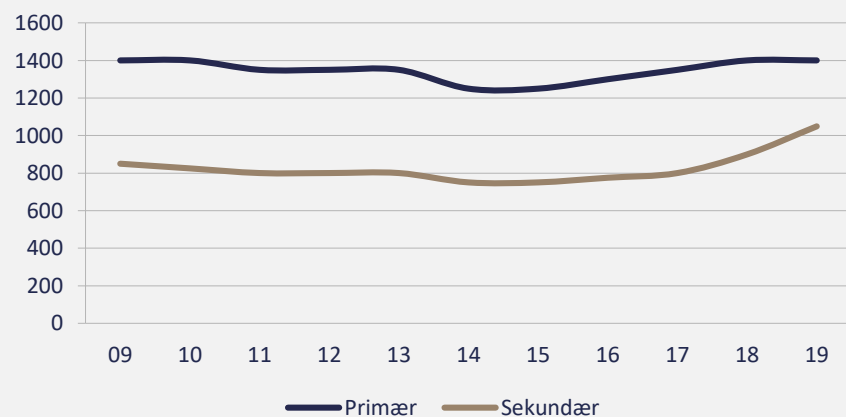
Tomgang, kontor, Aarhus*



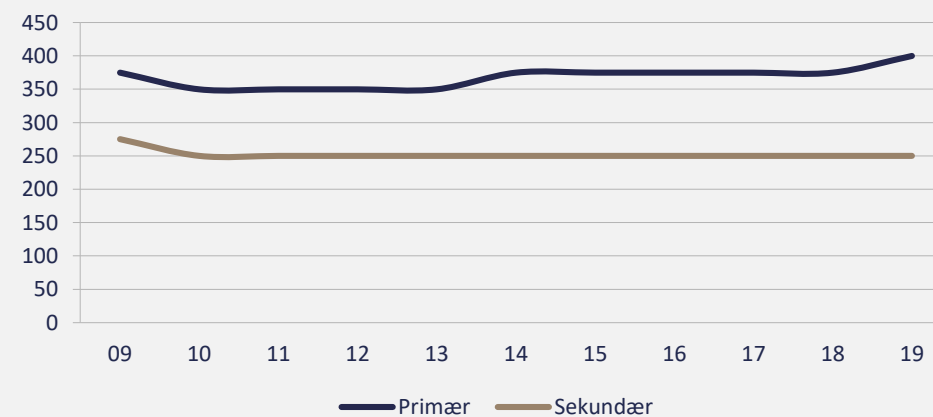
Tomgang, industri/logistik, Aarhus*



Lej pris, kontor, Aarhus C (kr./m²/år ekskl. skat og drift)

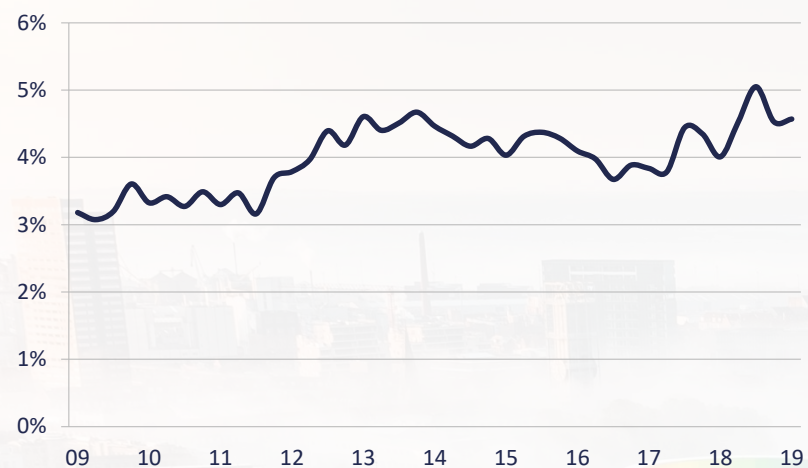


Lej pris, industri/logistik, indfaldsveje Skejby/Risskov (kr./ m²/år ekskl. skat og drift)

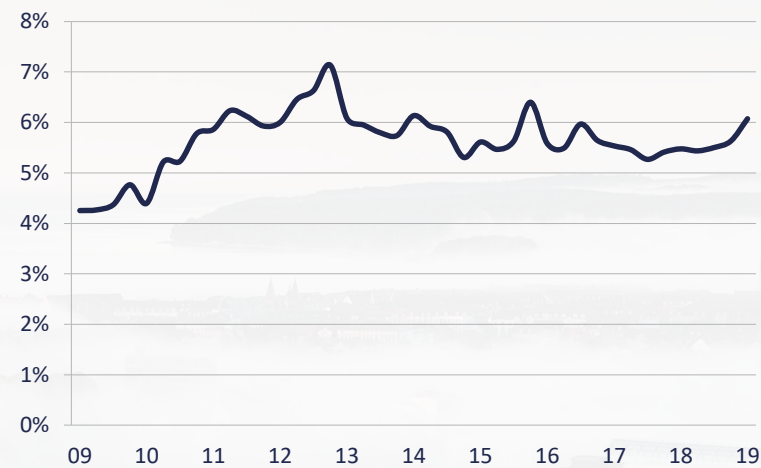


Butiksmarkedet har det sværere

Tomgang, butik, Storkøbenhavn*



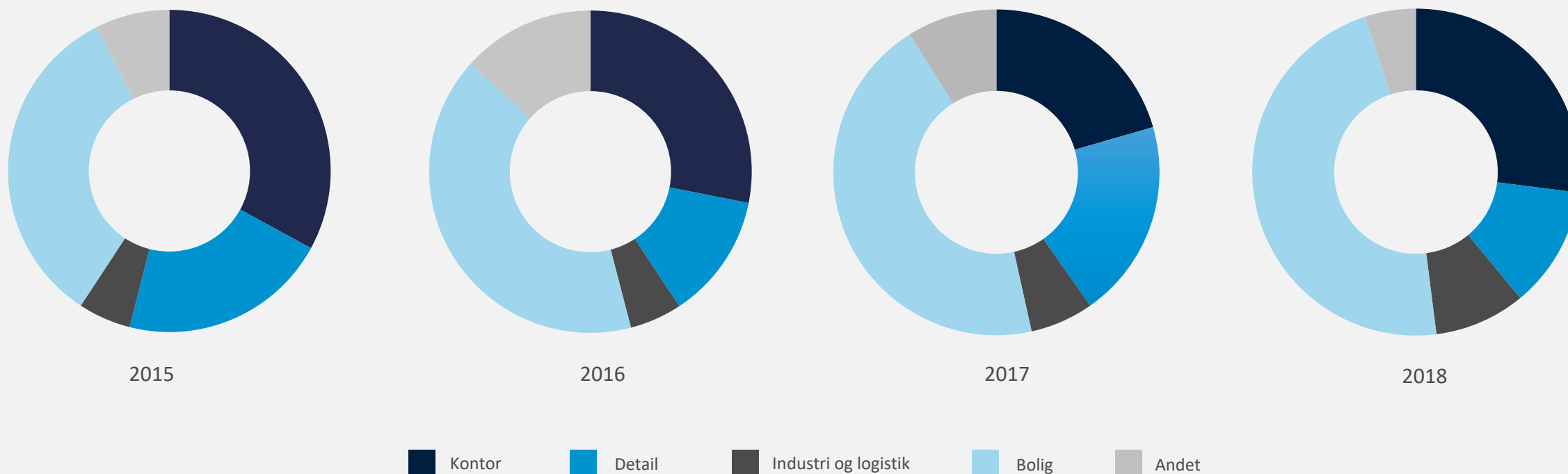
Tomgang, butik, Aarhus*



*Kilde: Ejendomstorvet.dk

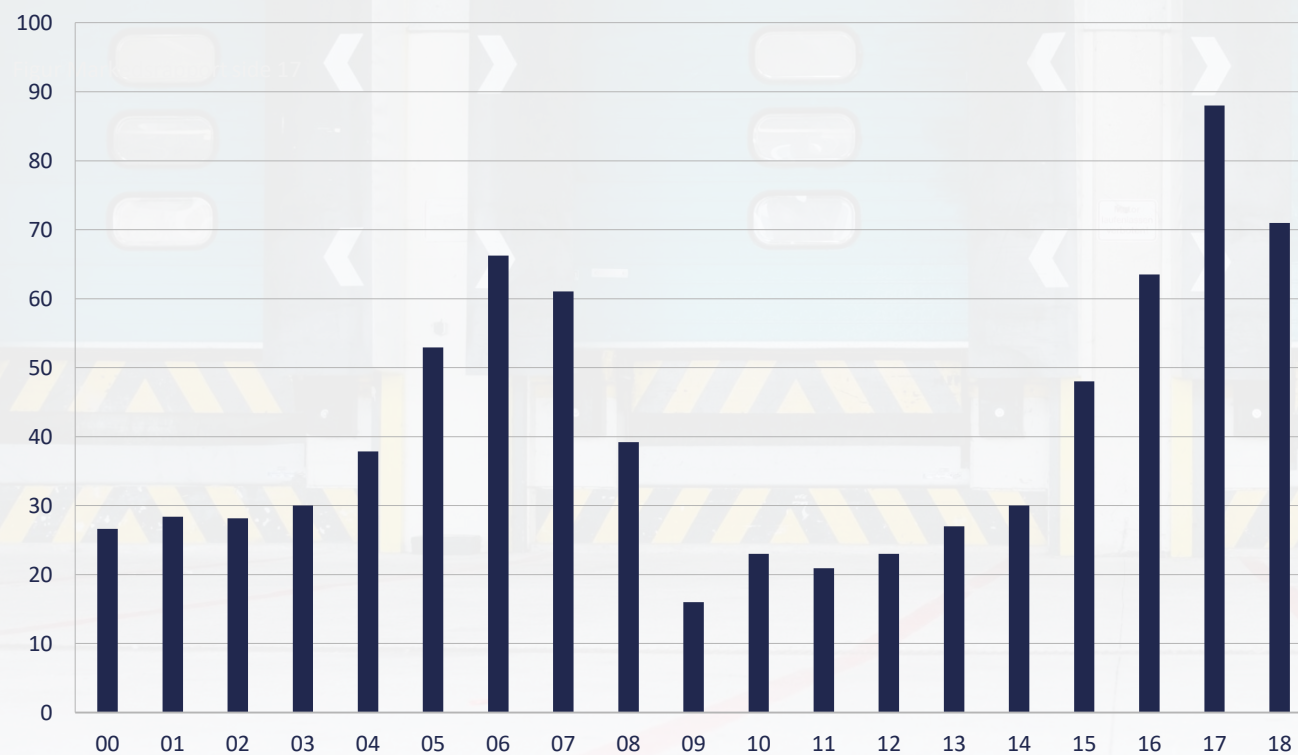
Boliger er stadigvæk investorernes top pick

Fordeling på ejendomstype 2015 – 2018



Transaktionsvolumen falder

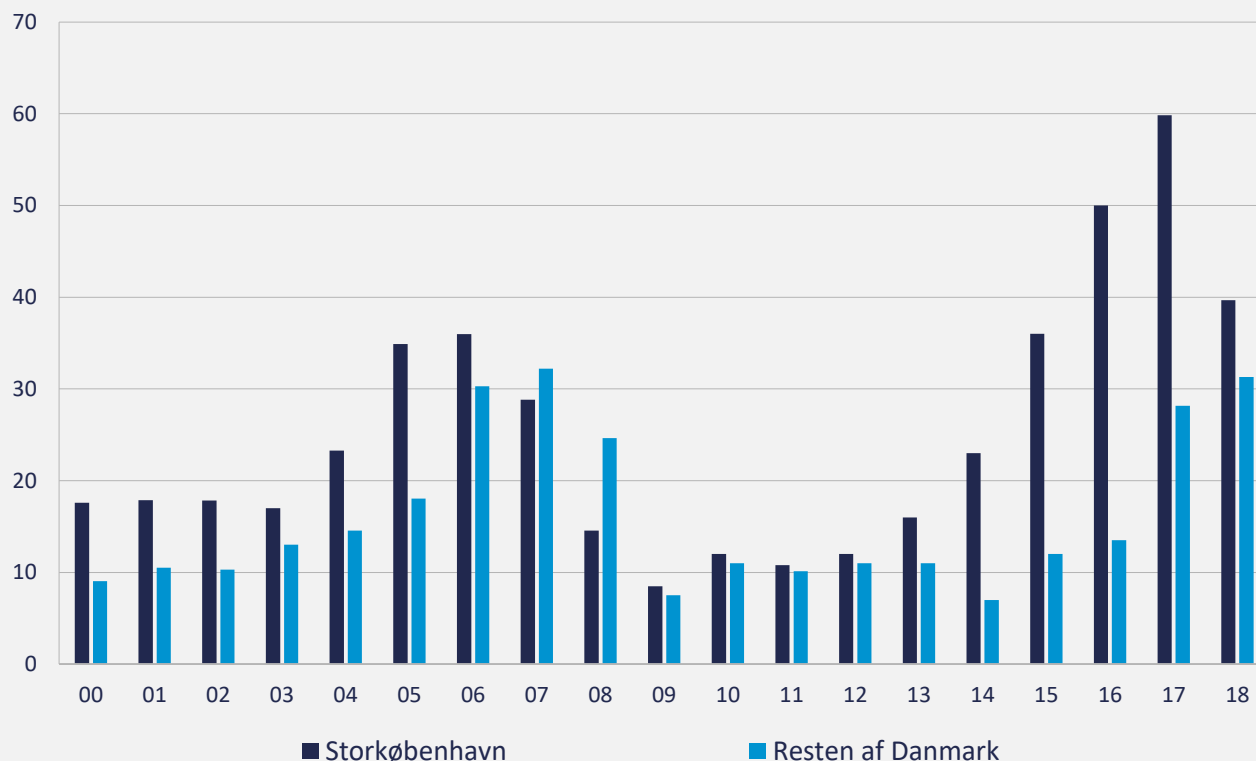
Transaktionsvolumen, hele Danmark (mia. kr.)



Kilde: Colliers International

Investorerne øger risikoen

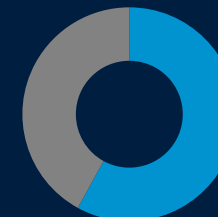
Transaktionsvolumen fordelt på område (mia. kr.)



Kilde: Colliers International

Andel af value-add transaktioner

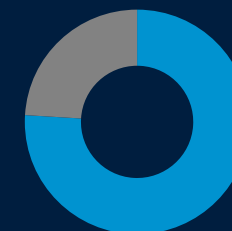
Storkøbenhavn



58% Core

42% Value-add

Resten af Danmark



76% Core

24... Value-add

Danske investorer rykker ud af København

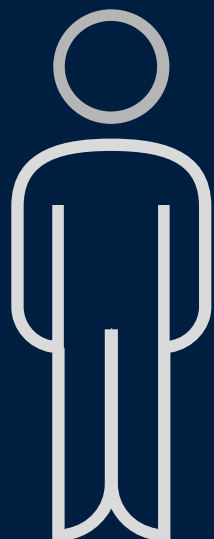
Storkøbenhavn

Dansk
investor



36%

Udenlandsk
investor



64%

Resten af Danmark

Dansk
investor



67%

Udenlandsk
investor



33%

De internationale investorer – hvor er de?

- København og Aarhus
- Moderne kontorejendomme – core eller value-add
- Bolig – nye og omkostningsbestemte
- Ungdomsboliger
- Logistik



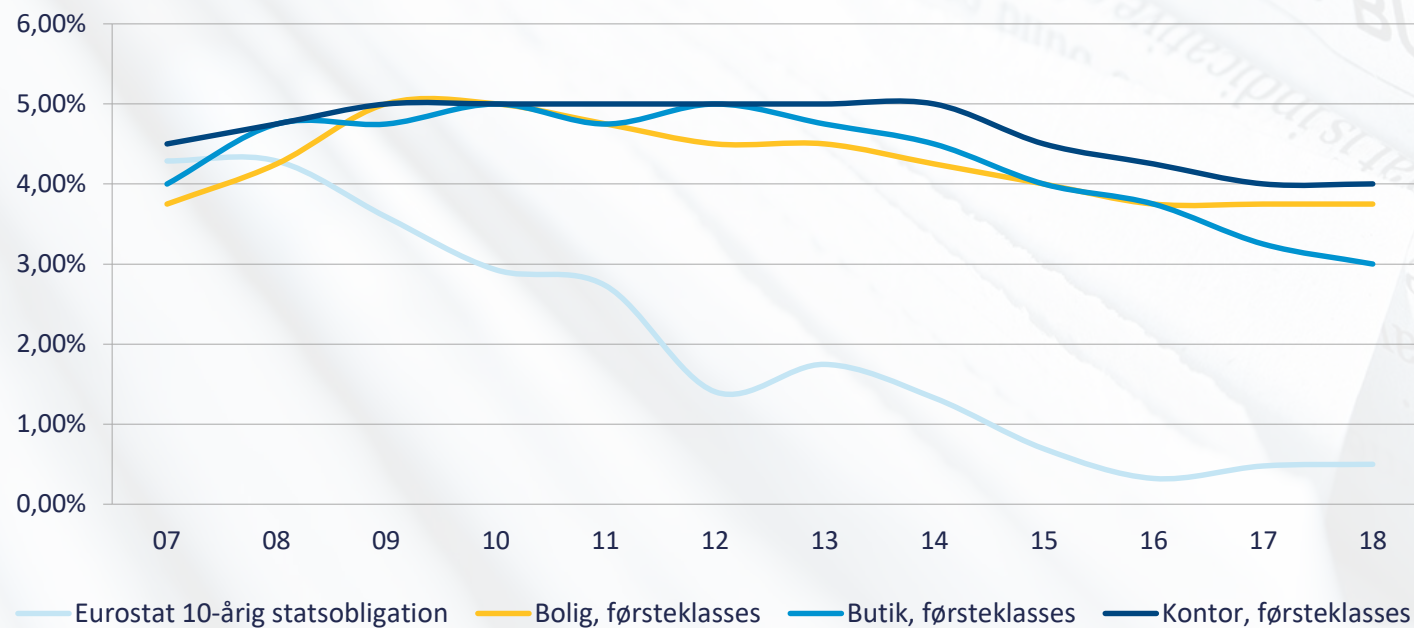
De internationale investorer – hvem er de?

- Europæiske, primært tyske pensionskasser
- Svenske ejendomsselskaber
- Ejendomsfonde, core, core+, value-add
- Specialiserede investorer i logistik, hotel mv.



Markedet er fortsat drevet af lave renter og kapitalrigelighed

Udvikling i rente og startafkast, København



Kilde: Eurostat og Colliers International



... men i stigende grad af gode konjunkturer ...

Vækst i BNP

Høj beskæftigelse

Voksende privatforbrug

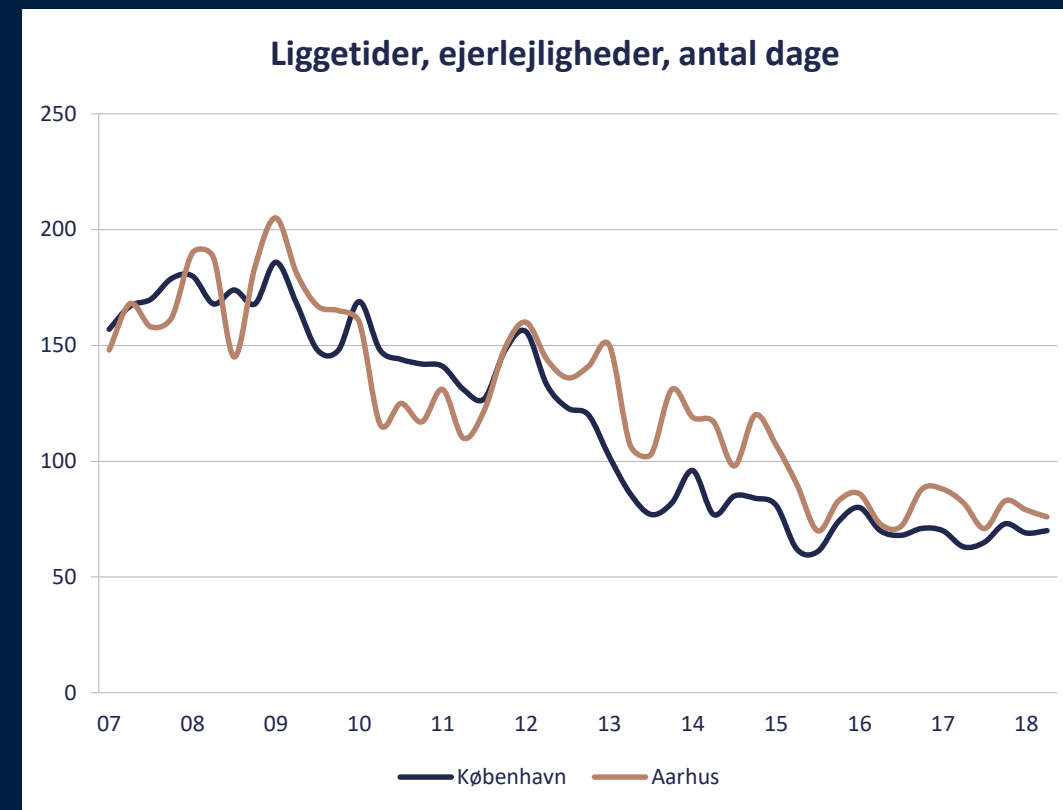
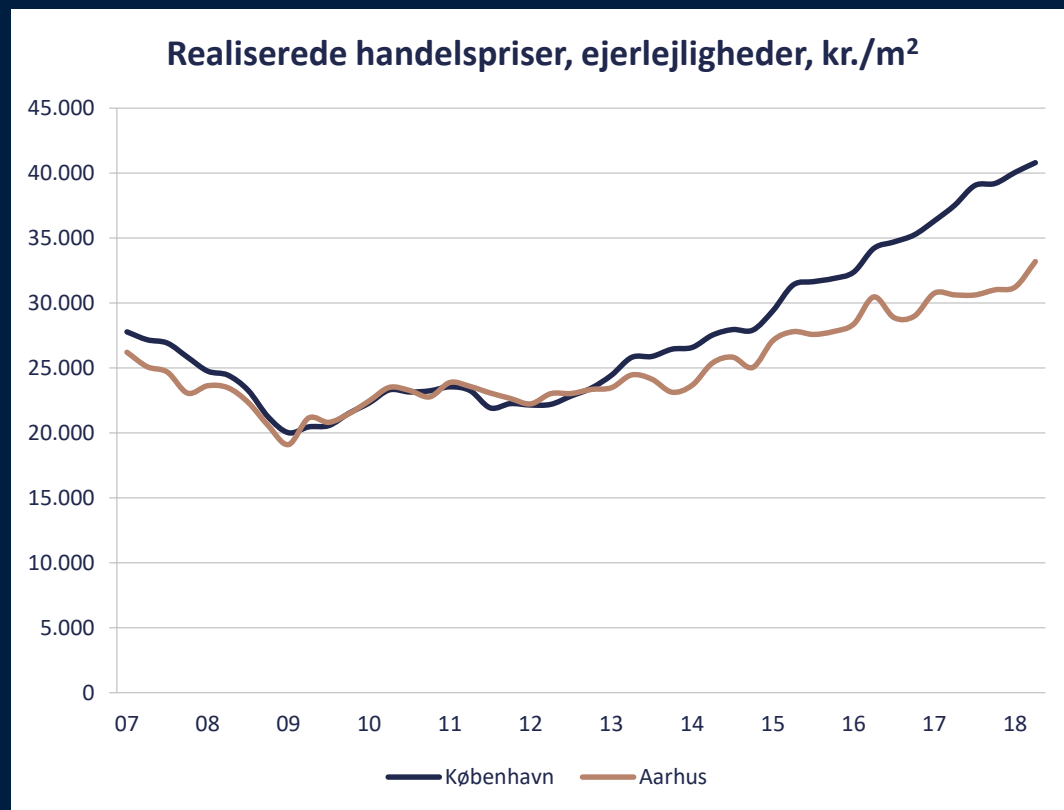
Stigende realløn



Krusning eller krise for boliginvestorerne?

- Middel efterspørgsel på markedet for ”forward purchase” – euforien har lagt sig lidt
- Stærk efterspørgsel på færdige ejendomme, hvor leje og drift er dokumenteret
- Stærk efterspørgsel på boliger i den ældre bygningsmasse

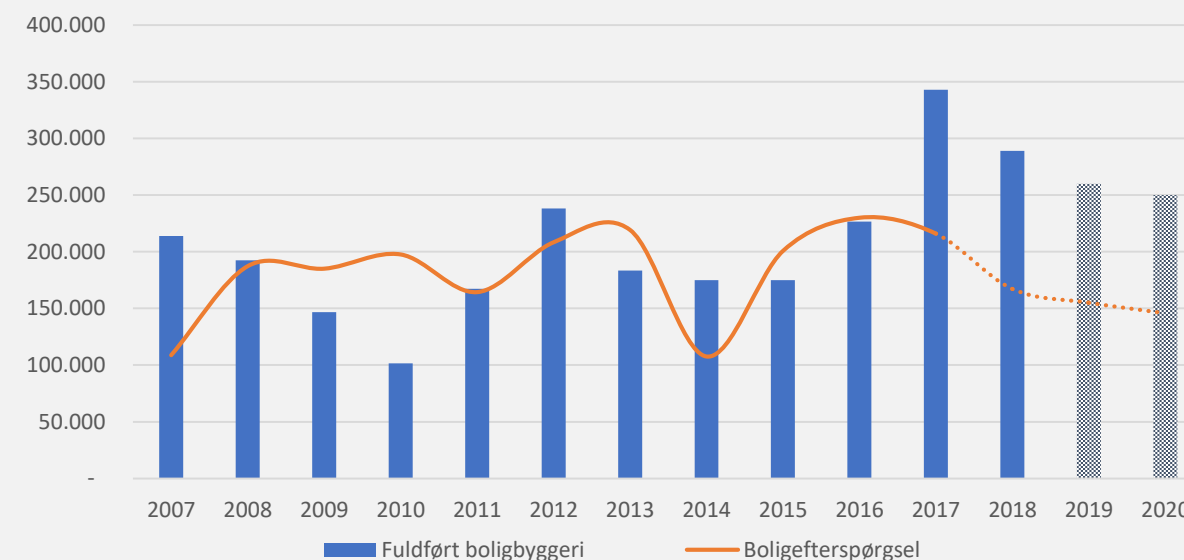
Ejerboligmarkedet København og Aarhus



Investeringsmarkedet for boliger, Aarhus

- Startafkastet er 3,75-4,50% på nyopførte boliger
- Stor produktion af standard etageboliger
- Risiko for mismatch mellem udbud og efterspørgsel
- Mørke skyer i horisonten

Udbud og efterspørgsel, boligmarkedet, Aarhus



Kilde: Danmarks Statistik og Colliers International

Introduktion af "incentives" på lejermarkedet

- Lejefrihed
- Indslusningsrabatter
- "Find en lejer"-præmier
- Mulighed for husdyr
- (Ombygning til delelejligheder)

Faldgruber i nuværende marked

- Tomgangsrisiko ved forkert produkt, typologi, antal rum, størrelse osv.
- Risiko for fald i lejen og stor "churn" – overvejende i decentrale områder
- Tidsmæssig sammenfald på færdiggørelse af konkurrerende produkter
- Husk at konsultere din foretrukne boligmægler
- Lidt afkøling (risikorelateret prisjustering) gør ikke noget.....

Differentiering

- Lejerne efterspørger differentiering i boligtyper, indretning, abtering mv.
 - Eksempler på at vinkøleskab, biopejs og øget loftshøjde gør en væsentlig forskel
- Men investorerne efterspørger som oftest "det sikre" / det kendte
 - Få investorer vil være "first movers"

Boligkoncepter spås en stor fremtid

- Ungdomsboliger
- Seniorboliger
- ”Øko-fællesskaber”
- ”Full-service”-boliger til bl.a. børnefamilier

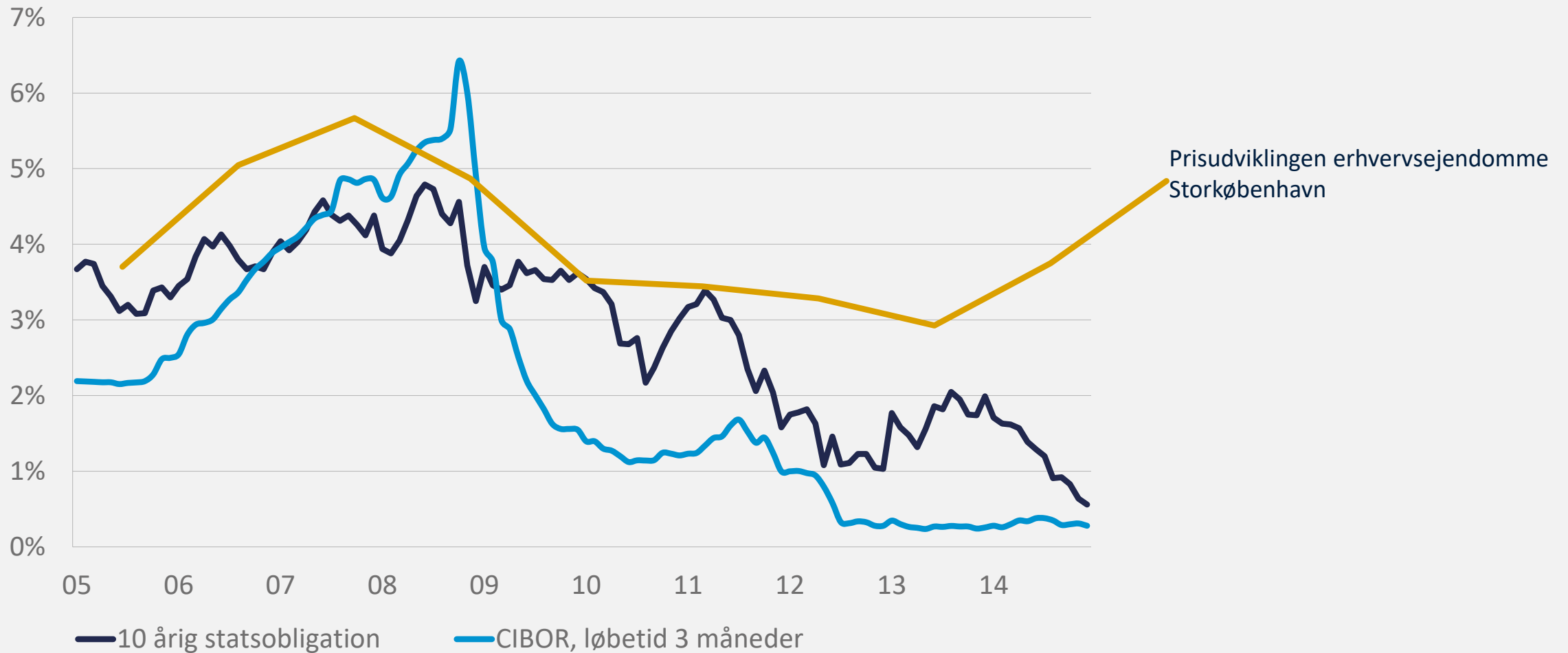
A woman with long blonde hair tied in a ponytail with a blue flower-shaped hair clip is looking through a large blue telescope. She is wearing a blue denim jacket, large gold tassel earrings, and a red leather bracelet with blue beads. The background shows a vast blue ocean under a bright blue sky with scattered white clouds. A dark blue rectangular box with white text is overlaid on the image.

Vi er i et klassisk sencyklisk opsving
- og hvad sker der så herfra?



”Ejendomspriserne er høje, og rentestigninger vil lægge et nedadgående pres på ejendomspriserne – der er derfor forhøjet risiko for tab på ejendomme i øjeblikket”.

Renteudviklingen i Danmark vs. prisudvikling på erhvervsejendomme



En dyb recession er meget mere
problematisk for ejendomsmarkedet
end en konjunkturbetinget
rentestigning



**Investorer, som ligger
kontant og venter på
det næste blodbad,
kommer til at vente
forgæves**



Hvad kan vi vente os af 2019?

-  Fortsat lave renter og kapitalrigelighed
-  Investorernes risikovillighed "fader" ud og stabiliseres på et højt niveau
-  Flere privatinvestorer entrerer markedet via "club deals" eller strukturerede produkter
-  Mangel på "sikre" investeringsmuligheder øger efterspørgslen efter færdige ejendomme
-  "Alternative alternativer"



CREATE

Manage

inspire

?

!

Tak for opmærksomheden

KØBENHAVN

Palægade 2–4
1261 København K

AARHUS

Søren Frichs Vej 38 A
8230 Åbyhøj

ODENSE

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

AALBORG

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

VEJLE

Den Hvide Facet 1
7100 Vejle

W: colliers.dk
T: 70 23 00 20

