



# COPENHAGEN AND MALMOE

## PROPERTY MARKET REPORT 2011

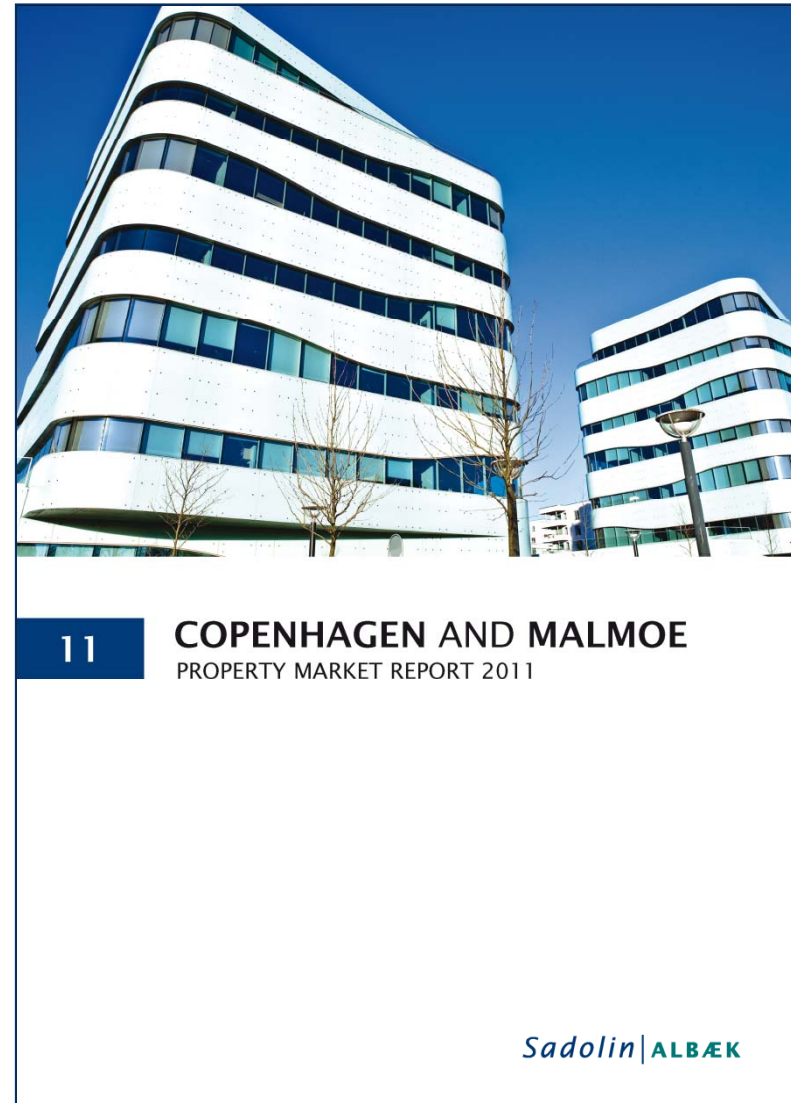
Præsentation 24. februar 2011  
Peter Winther, Sadolin & Albæk

---

Sadolin & Albæks **16. markedsrapport**  
for ejendomsmarkedet i  
Hovedstadsområdet

**År 3** efter finanskrisen

In alliance with  
Jones Lang LaSalle



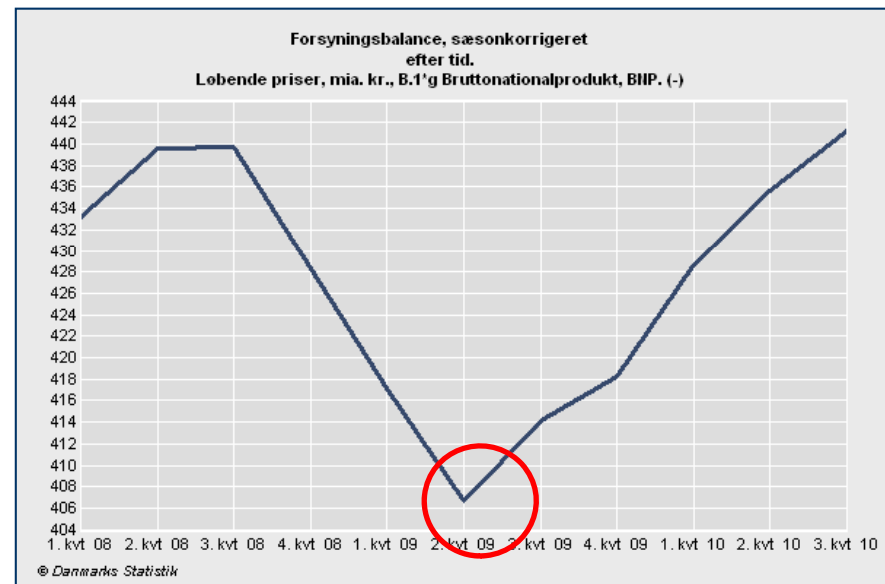
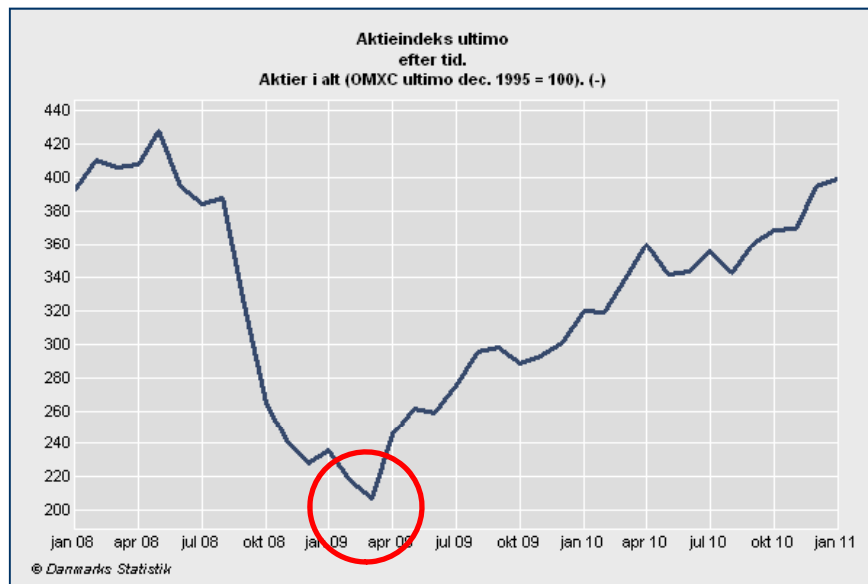
# Sadolin & Albæk - forretningsområder

Vurderinger og analyser	Capital Markets/ Corporate Finance	Corporate Solutions	Udlejning/ Tenant Representation
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Vurdering af erhvervsejendomme, porteføljer og projekter (feasibility studies)</li><li>■ Anerkendte vurderingsstandarder</li><li>■ Bred vidensdatabase</li><li>■ Internationalt netværk af top-analytikere</li><li>■ Absorberingsanalyser</li><li>■ Markedsrapporter</li><li>■ Due diligence</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Formidling af erhvervs- og investeringsejendomme samt mindre porteføljer, evt. i form af selskabssalg</li><li>■ Struktureret udbud af store erhvervsejendomme, porteføljer og ejendomsselskaber</li><li>■ Investeringsstrategisk rådgivning</li><li>■ Porteføljerådgivning</li><li>■ Rådgivning i forbindelse med etablering af ejendomsfonde</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Professionel ejendomsrelateret virksomhedsrådgivning</li><li>■ Nedbringelse af virksomhedernes driftsomkostninger</li><li>■ Optimering af arealanvendelse</li><li>■ Sale &amp; leaseback transaktioner</li><li>■ Genforhandling af lejekontrakter</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Formidling af erhvervslejemål, primært i Hovedstadsområdet</li><li>■ Lokaliseringsrådgivning, Tenant Representation</li><li>■ Bredt netværk af udlejere og stor lejerdatabase</li><li>■ Professionelle markedsføringsværktøjer og eksponering</li><li>■ Lejevurderinger</li></ul>



## Er ejendomskrisen ovre?

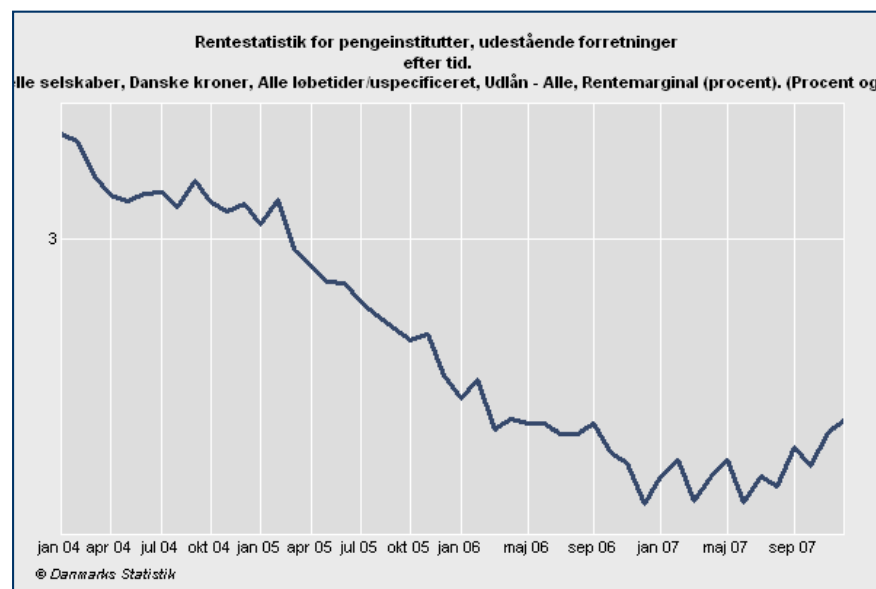
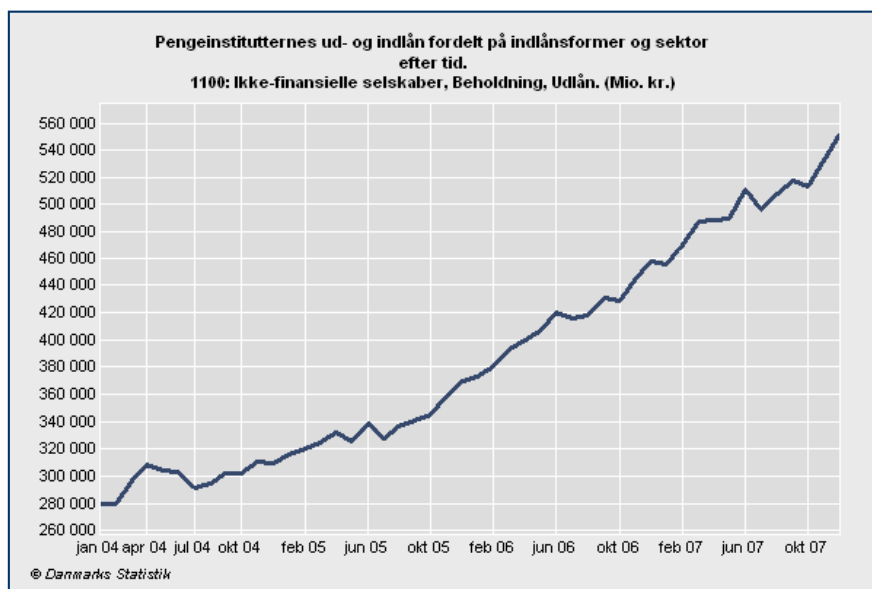
I gamle dage sagde vi, at aktiemarkedet vendte 6 måneder før økonomien vendte, og ejendomsmarkedet 12 måneder efter.



## Da boblen blev skabt ... i 3. kvartal 2005

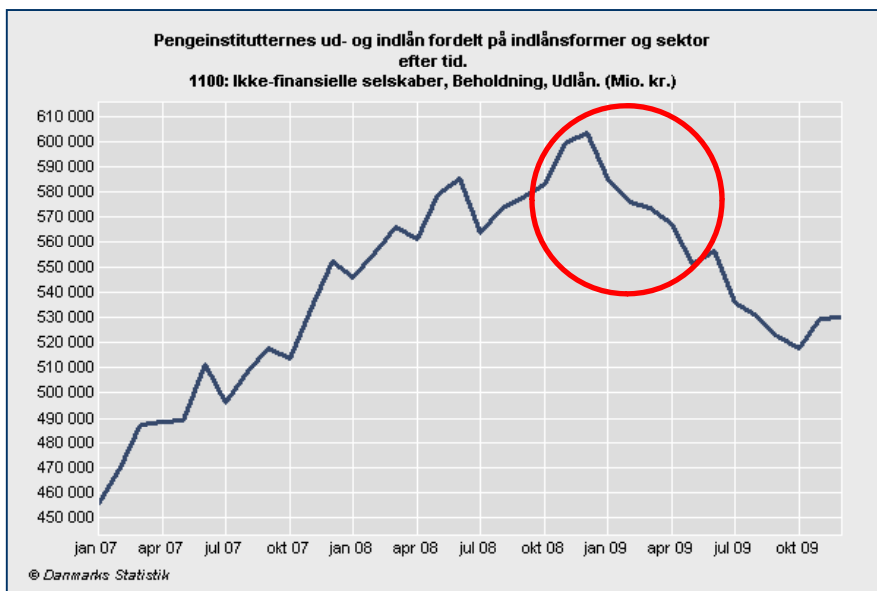
I 2005 steg priserne på erhvervs- og investeringsejendomme med 20% ...

... og i 2006 med yderligere 10%.



## Og da boblen brast...

I 2008 faldt priserne med 4,7%, og i 2009 med yderligere 8,4%.



---

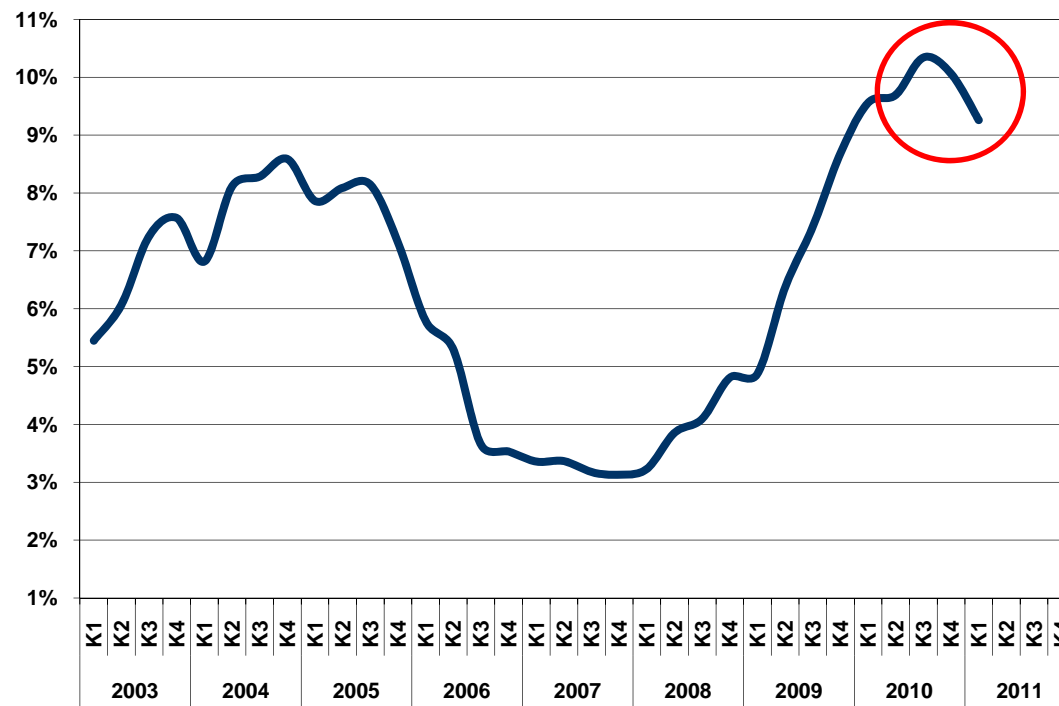
# Kontormarkedet



# Kontormarkedet

Kontortomgangen er steget frem til 4. kvartal 2010

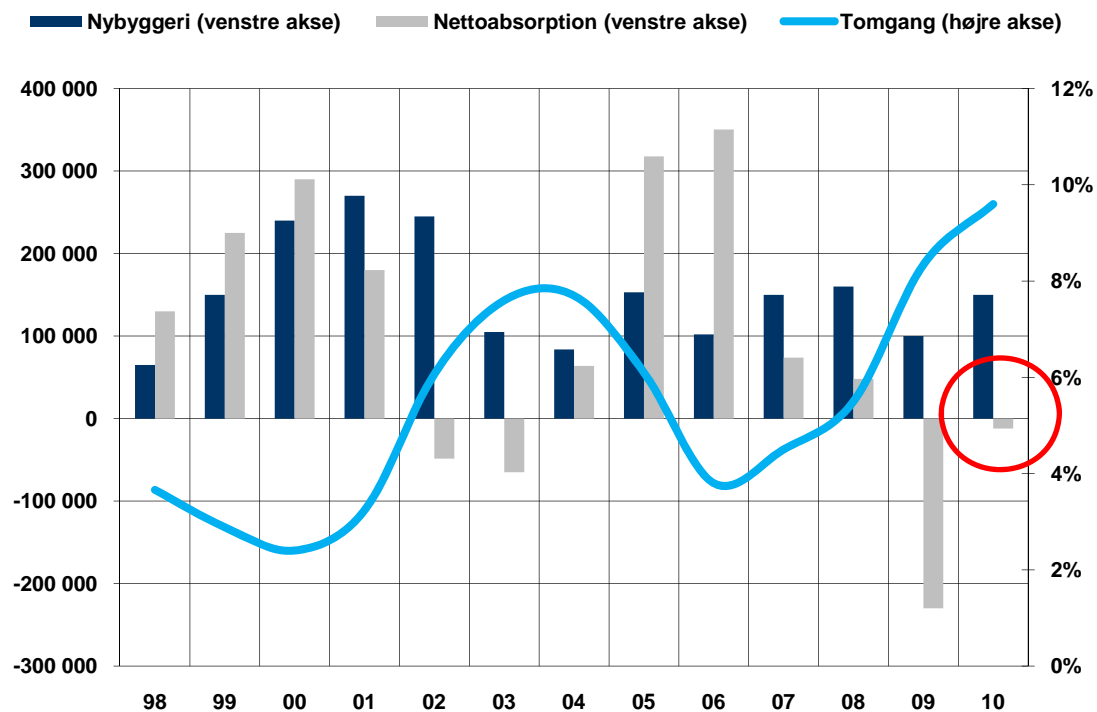
... men er nu begyndt at falde.



# Kontormarkedet

Nettoabsorptionen var 0 i 2010

... og et faldende nybyggeri vil medføre en positiv nettoabsorption i 2011 og 2012.



## Kontormarkedet

Lejepriserne har stabiliseret sig

... og for førsteklases ejendomme og centrale beliggenheder registreres en svag lejestigning.

	2007				2008				2009				2010				2011	Ændring
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	4. - 1. kv.
- Kr./m <sup>2</sup> /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -																		
Primær	1.750	1.800	1.800	1.850	1.900	1.900	1.900	1.850	1.850	1.850	1.800	1.750	1.750	1.700	1.700	1.700	1.750	2,9%
Sekundær	1.200	1.200	1.200	1.250	1.250	1.250	1.250	1.200	1.200	1.200	1.175	1.125	1.125	1.100	1.100	1.100	1.100	0,0%

”Tenant incentives” er aftaget markant.

For 12 måneder siden var ”tenant incentives” typisk 5-10% af den samlede lejeforpligtelse

... i dag er det meget sjældent over 2-3%.

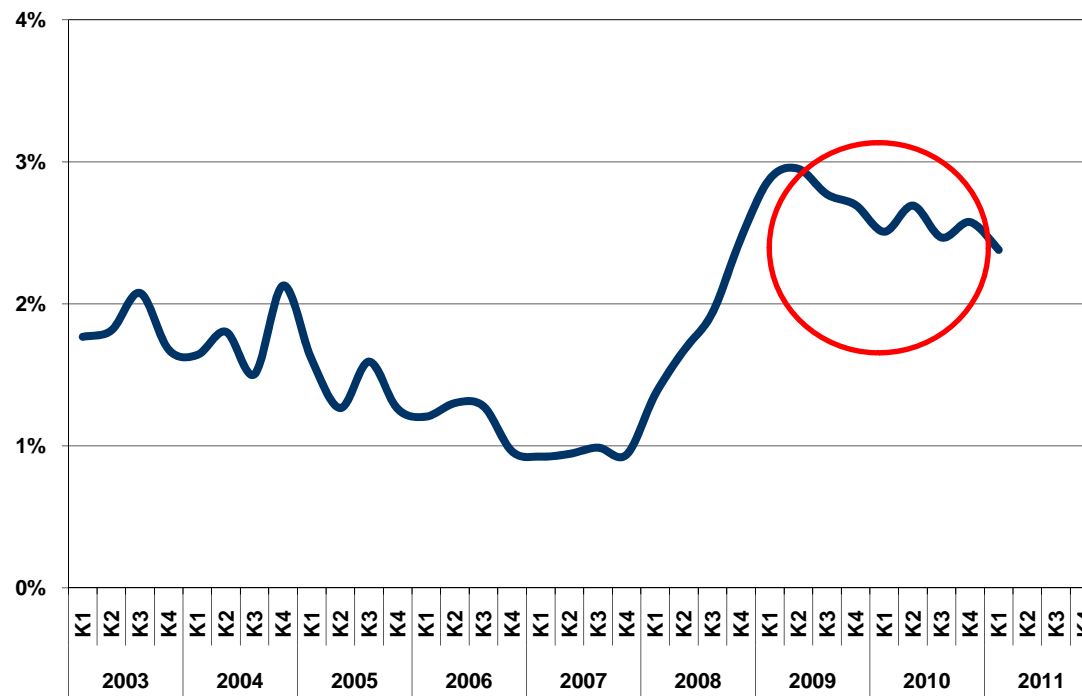
---

## Butiksmarkedet



# Butiksmarkedet

Butikstomgangen i City er faldet gennem hele 2010.



# Butiksmarkedet

... og på Strøget stiger lejepriserne igen

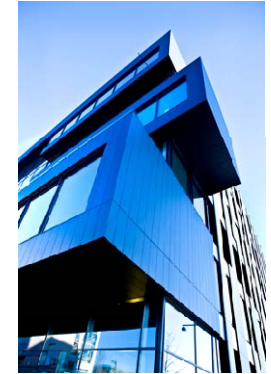
	2007				2008				2009				2010				2011	Ændring
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	4. - 1. kv.
- Kr./m <sup>2</sup> /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -																		- % -
Top	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	18.000	18.000	17.500	17.500	17.500	18.000	18.000	18.000	19.000	5,6%
Høj	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.500	14.500	14.000	13.000	12.500	12.000	12.500	12.500	13.000	13.000	14.000	14.000	0,0%
Lav	7.250	7.500	7.500	8.000	8.000	8.000	8.000	7.000	7.000	7.000	6.800	6.500	6.500	6.750	6.750	7.000	7.000	0,0%

... med pæn efterspørgsel fra internationale kædebutikker.

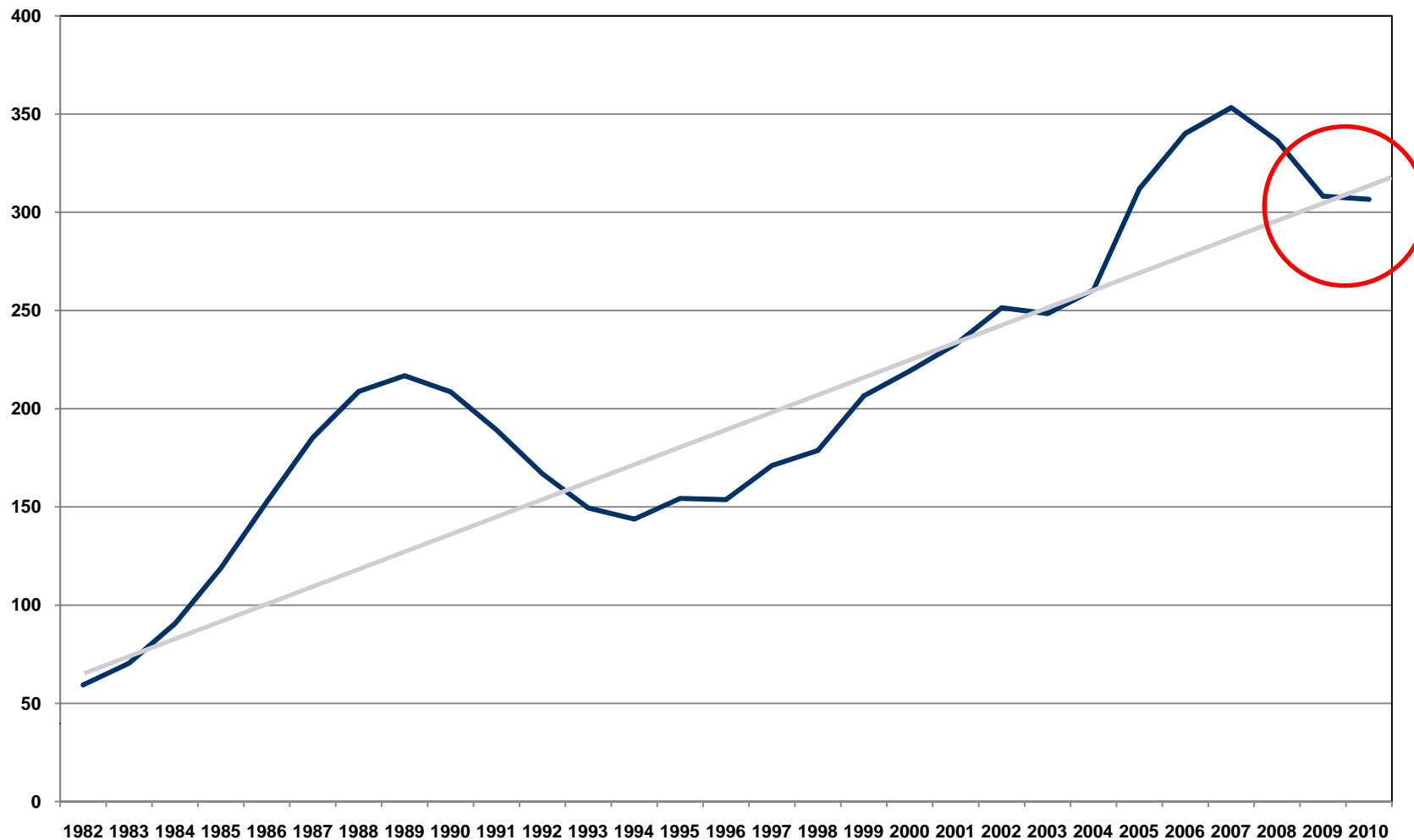


---

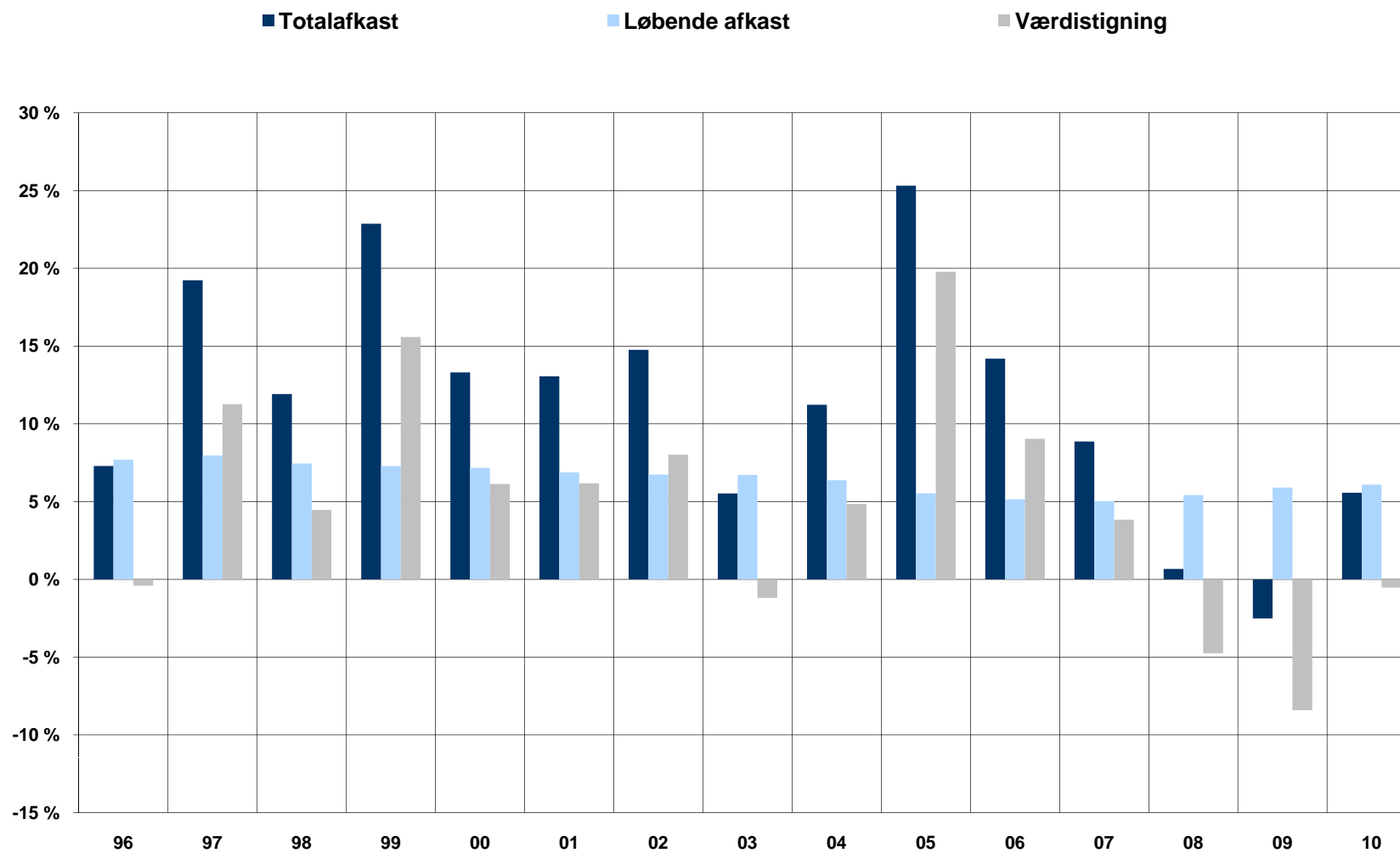
# Investeringsmarkedet



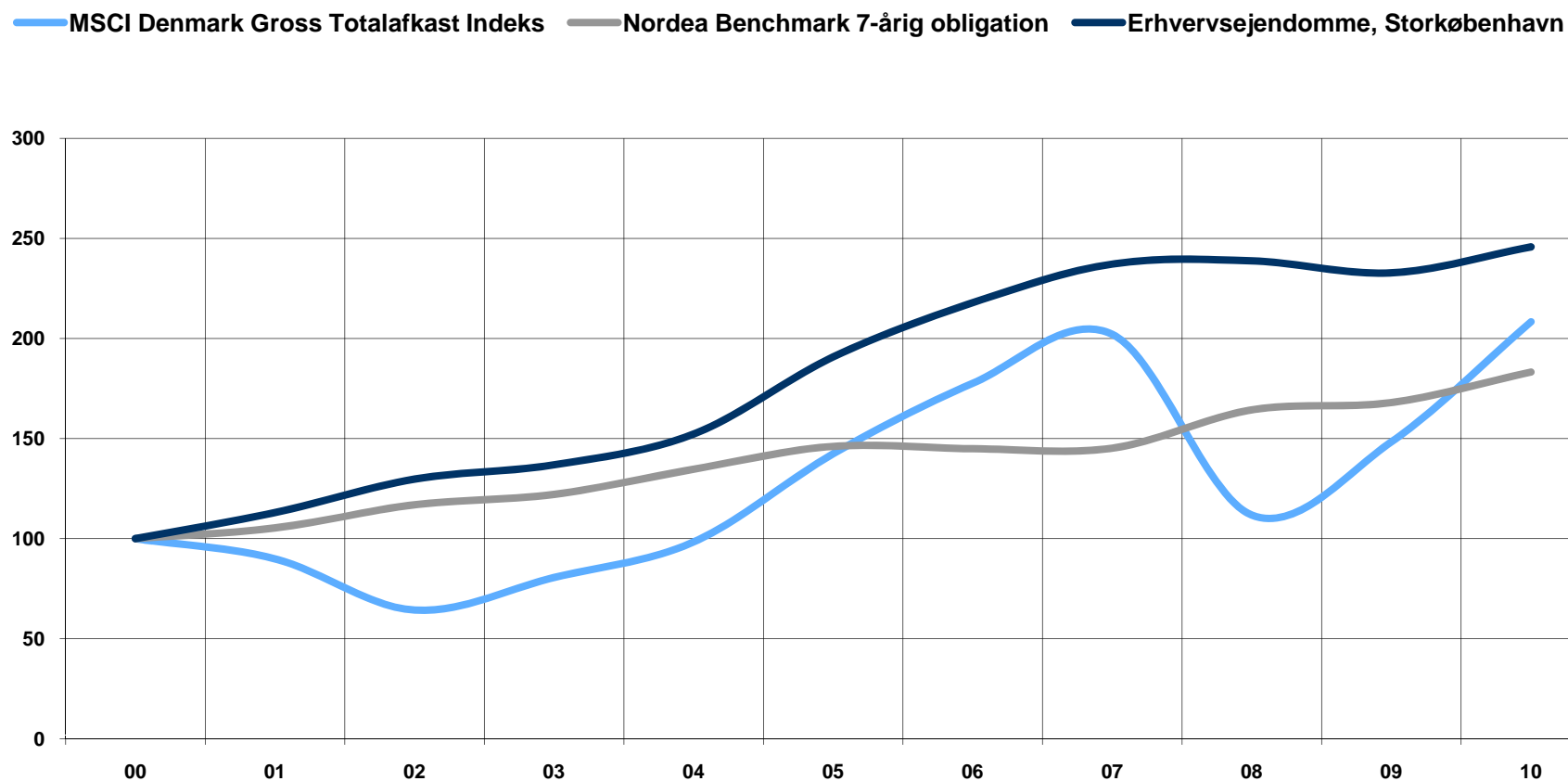
# Sadolin & Albæks prisindeks (3. kvartal 1984 = indeks 100)



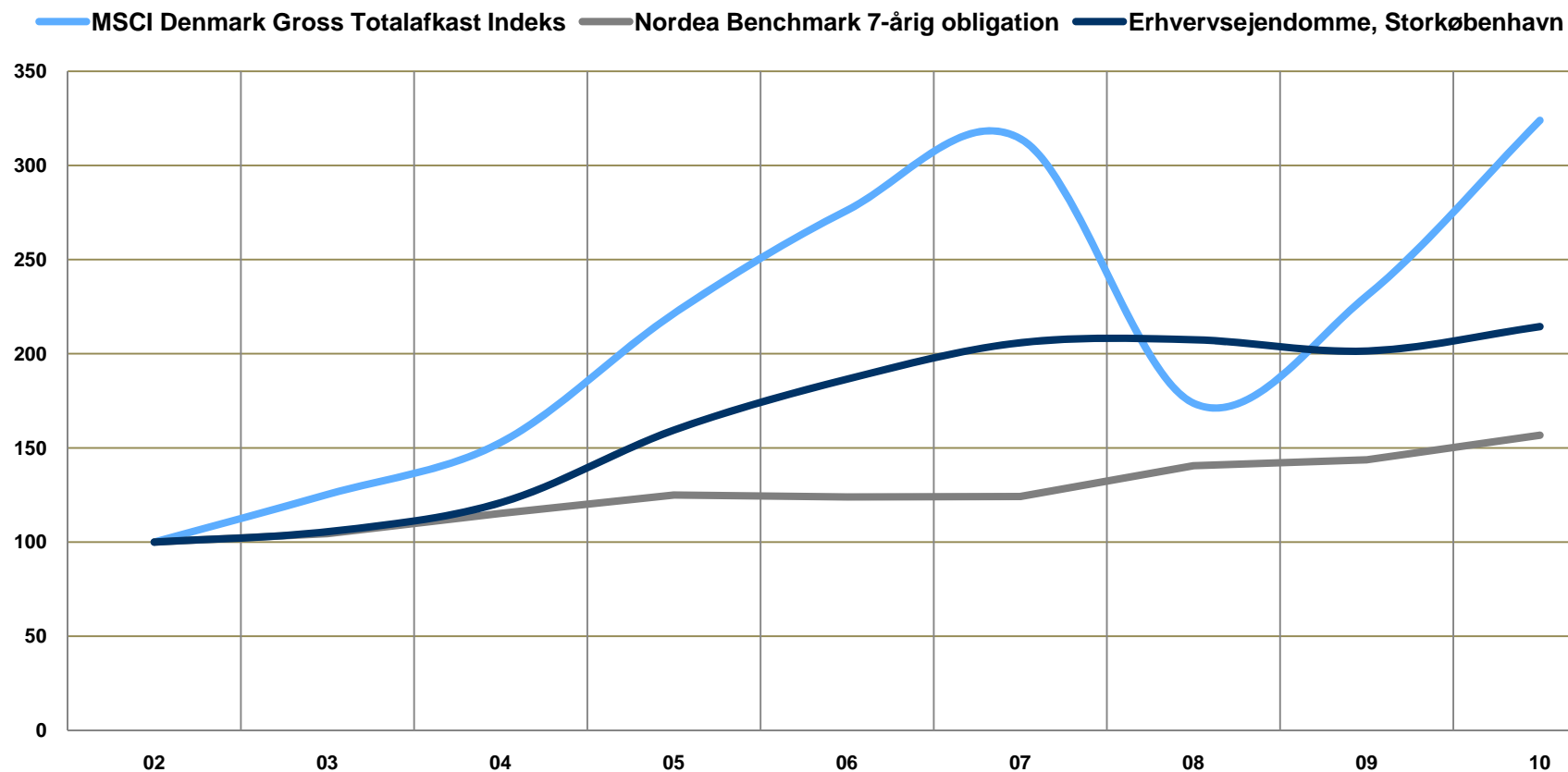
# Totalafkast for ejendomsinvesteringer



## Totalafkast for ejendomsinvesteringer vs. aktier og obligationer – 2000-2010



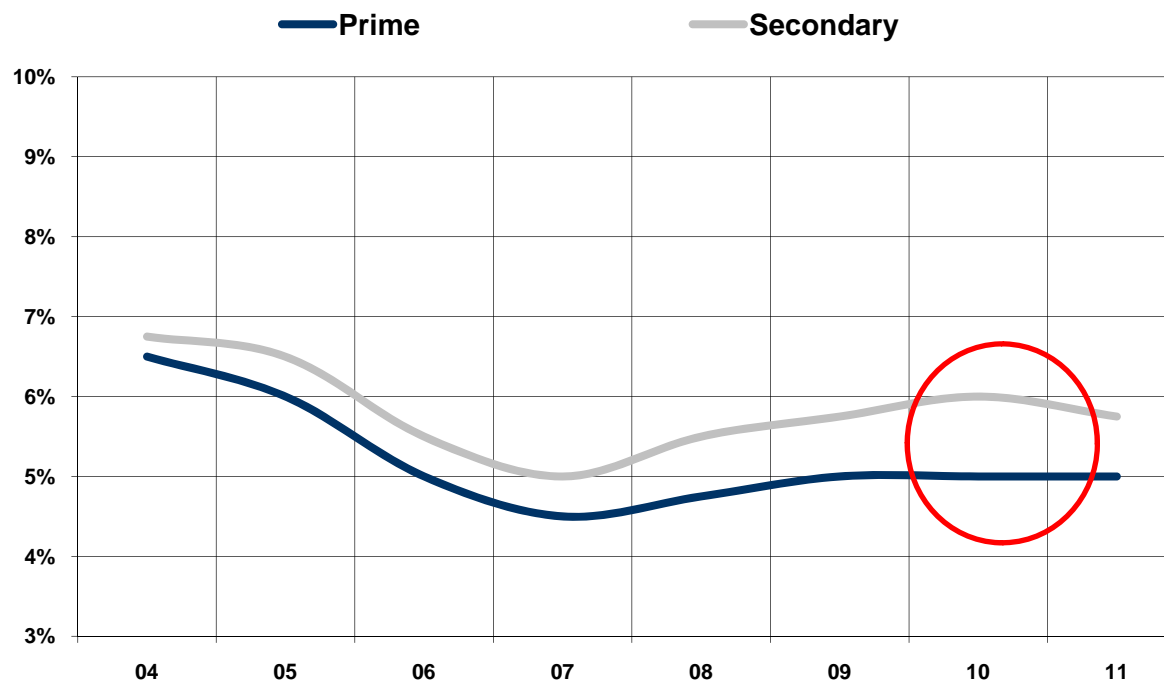
## Totalafkast for ejendomsinvesteringer vs. aktier og obligationer – 2002-2010



## Investeringsmarkedet

I City er nettostartafkastkravene for kontorer stabile med en svagt faldende tendens, især for "secondary".

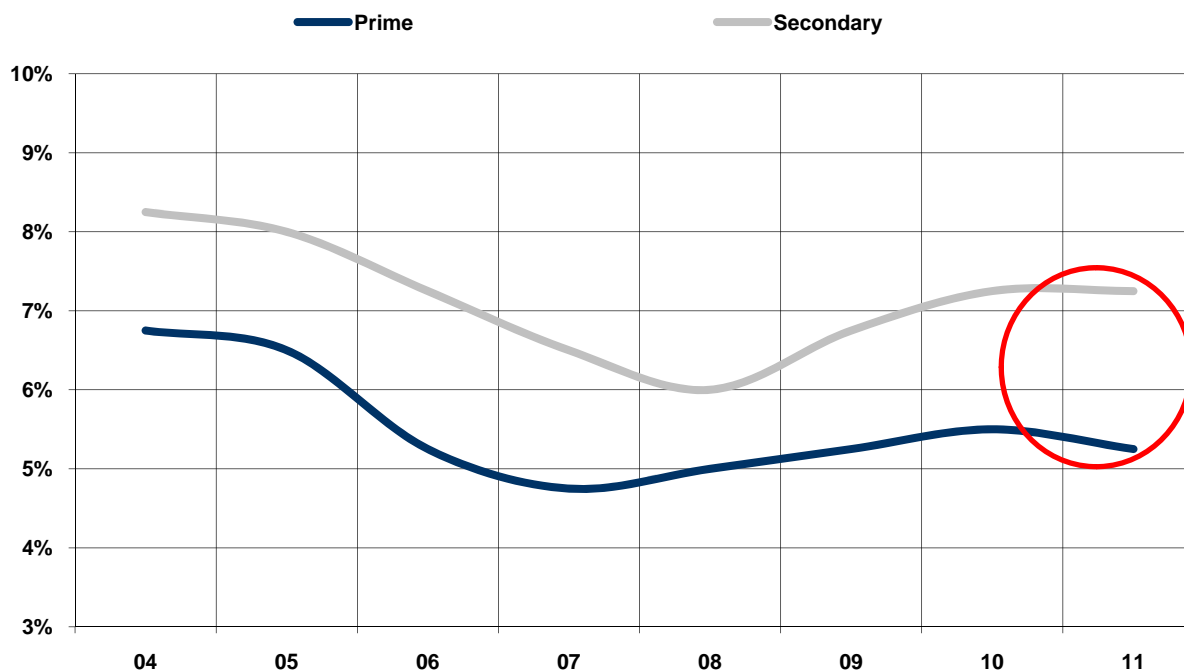
Årsagen hertil er en større tiltro blandt investorerne til kontorudlejningsmarkedet i City.



## Investeringsmarkedet

Uden for City registreres fortsat et stort spænd mellem "prime" og "secondary".

... Investorerne kræver fortsat en høj risikopræmie på sekundære ejendomme uden for City.

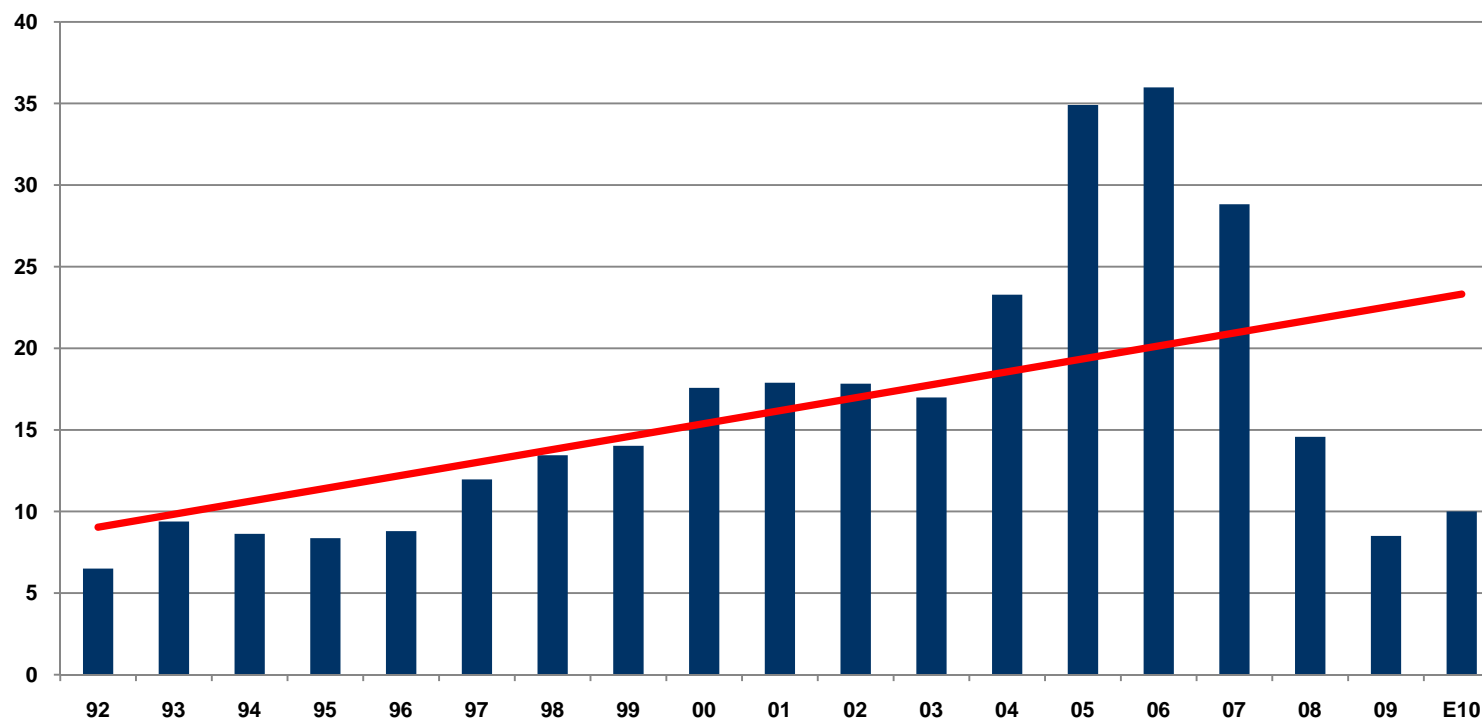


## På vej mod det normale ...

---

Transaktionsvolumen er lavt, men stigende.

(Omsætning af erhvervs- og investeringsejendomme i Hovedstadsområdet i mia. kr.)



# På vej mod det normale...

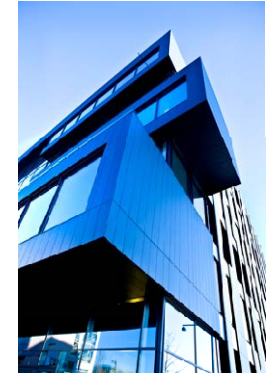
---

Kapitalstærke investorerers køb af Core eller Core+ dominerer.



---

2011 og 2012



## Udlejningsmarkedet - på vej mod det normale

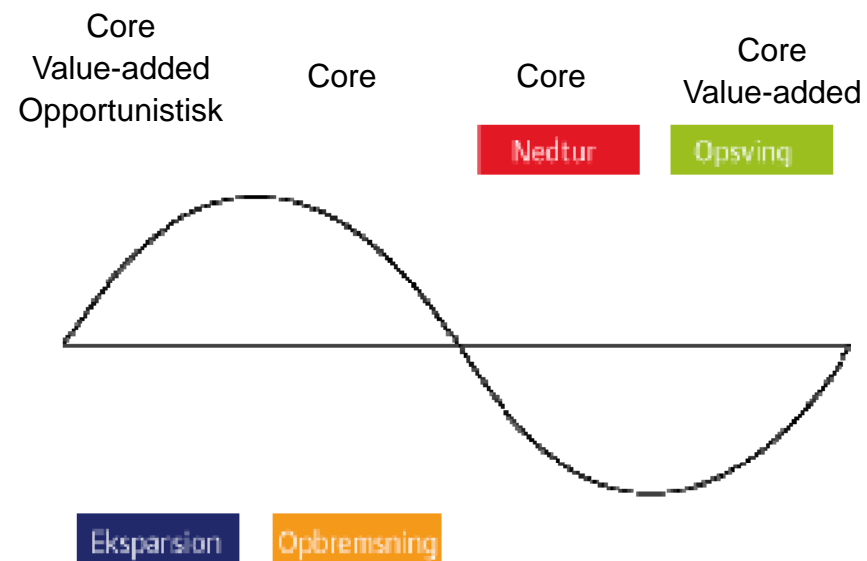
---

- Bedre balance mellem udbud og efterspørgsel på udlejningsmarkedet.
- Tomgangen falder i alle segmenter.
- Lejepriserne begynder at stige, specielt på butiksmarkedet.
  
- Fortsat strukturelle udfordringer inden for:
  - Kontorer med perifere beliggenheder.
  - Svage lokale butikcentre og visse big box områder.
  - Funktionelt forældede lager- og industribygninger.

## Investeringsmarkedet - på vej mod det normale...

---

- Normalisering af finansieringsmulighederne.
- Likviditeten i markedet er betydelig med stor egenkapitalandel.
- Transaktionsvolumen stiger, og transaktioner registreres i flere segmenter, ikke blot Core og Core+.



Festen sluttede for 2½ år siden.

Så kom tømmermændene.

Nu starter oprydningen for alvor.

I dag er der masser af investorer med både kapital og risikovilje,

men afkastmuligheder og risiko skal hænge sammen.

Tak for Deres opmærksomhed.



11

**COPENHAGEN AND MALMOE**  
PROPERTY MARKET REPORT 2011

*Sadolin* | ALBÆK

---

## Q & A

