

NEWSLETTER**Erhvervsejendomme i Danmark og udlandet****Februar 2002****Indholdsfortegnelse**

	Side
Kontorudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet	1
God aktivitet på udlejningsmarkedet i 2001	1
Aktuelt er lejerne tilbageholdende, men der er fortsat god efterspørgsel efter mindre arealer i moderne ejendomme	1
Branchefordelingen for lejere til nybyggeri har ændret sig	1
Stigende kontorledighed i City	2
Kontorlejen i den ældre bygningsmasse stagnerer	2
En opbremsning i statens lokalebehov må forventes	3
Flytning af statsinstitutioner til provinsen er igen på dagsordenen	3
Fortsat højt aktivitetsniveau på nybyggeri uden for City	4
Også uden for City må der forventes stigende tomgang i den eksisterende kontormasse	5
Investeringsmarkedet	6
Stabilt høj institutionel efterspørgsel	6
De institutionelle investorer er underekspanderede i fast ejendom	6
Justeringer undervejs i de institutionelle investorers strategier	7
Butiksejendomsmarkedet domineres af privatinvestorer, herunder kommanditselskaber	8
Startforrentningskravet er faldet for strøgejendomme i mindre og mellemstore provinsbyer	9
Nyt lovkrav om den regnskabsmæssige værdiansættelse af investerings-ejendomme	9
Ændringen gælder kun virksomheder, der som hovedaktivitet investerer i investeringsejendomme	10
..2	

Indholdsfortegnelse, fortsat

	Side
De internationale erhvervsejendomsmarkeder	10
Stigende kontorledighed registreres i mange europæiske markeder	10
Lejeniveauerne stagnerede i 2001 og vil falde i 2002	11
Stort udbud af kontorer til fremleje	11
Det svagere lejemarked har kun i begrænset omfang medført stigende afkastkrav	12
Større spredning i startafkastkravene må forventes	12
Kontormarkedet i Stockholm er hårdt ramt af krisen inden for IT og telekommunikation	13
Opbremningen i nybyggeriet kommer for sent	13
Startafkastkravene for investeringsejendomme stiger	14

© Citat kun mod kildeangivelse

Sadolin & Albæk A/S

Nikolaj Plads 26, DK 1067 København K

Tel: +45 33 11 66 55 Fax: +45 33 32 72 96

E-mail: sa@sa-oncor.dk Web: www.sadolin-albaek.dk

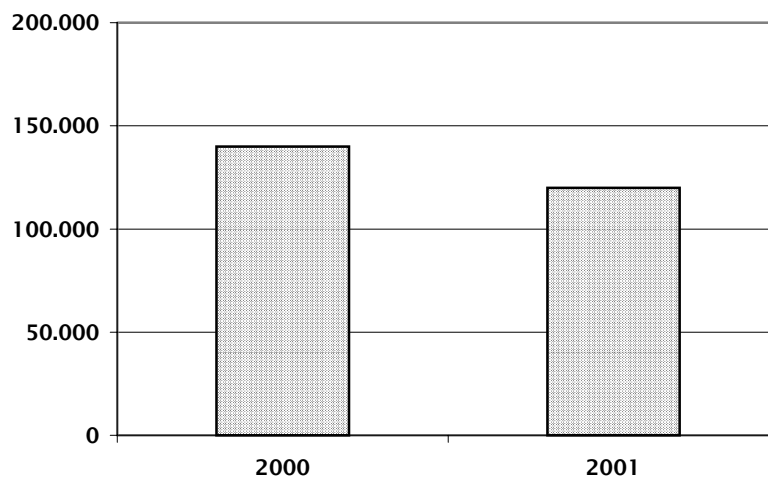
Kontorudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet

God aktivitet på udlejningsmarkedet i 2001

På trods af den internationale økonomiske afmatning i 2001 var aktiviteten på kontorudlejningsmarkedet god.

Der kunne således registreres en god interesse for især nybyggeri, hvor der blev indgået lejekontrakter om projekter med et samlet areal, som kun var lidt lavere end i 2000.

Kontraherede lejekontrakter om nybyggeri af kontorer i m²



Kilde: Sadolin & Albæk

Aktuelt er lejernerne tilbageholdende, men der er fortsat god efterspørgsel efter mindre arealer i moderne ejendomme

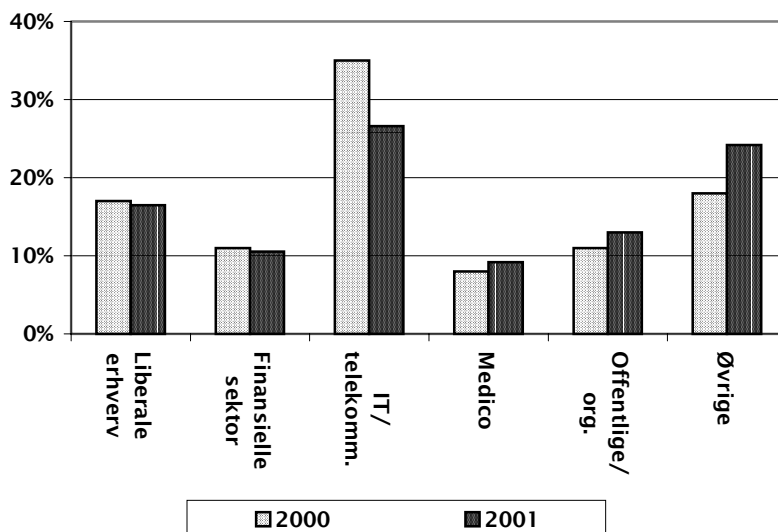
Der kan dog ikke være tvivl om, at aktiviteten igennem 2001 har været aftagende, og aktuelt registreres en ganske stor tilbageholdenhed, især med hensyn til indgåelse af lejekontrakter på projekter, hvor byggeriet endnu ikke er igangsat.

Der registreres imidlertid fortsat en god efterspørgsel efter mindre lejemål i nye ejendomme. Denne efterspørgsel har formentlig været til stede i flere år, men sådanne lejere har i perioden 1998-2001 sjældent kunne identificere moderne kontorealer af høj kvalitet udbudt til leje. Her har markedet nu ændret sig, således at lejere med arealbehov op til 2.000 m² har mulighed for at sikre sig lejemål i nye, attraktive kontorejendomme.

Branchefordelingen for lejere til nybyggeri har ændret sig

Krisen inden for IT og telekommunikation har betydet, at denne branche ikke i samme grad dominerer på efterspørgselsiden. Men sektoren står dog fortsat for en ganske væsentlig del af nyudlejningen.

Branchefordeling, nyudlejning af kontorer



Kilde: Sadolin & Albæk

Som det fremgår af ovenstående figur, har der i 2001 specielt kunne registreres en stigning i kontorudlejningen til gruppen "Øvrige", primært hovedkontorfunktioner for produktions- og handelsvirksomheder, rederier mv.

Stigende kontorledighed i City Kontorledigheden i City har i de seneste år været meget lav, omkring 1,4%.

Konsekvensen af den betydelige udflytning til nybyggerier, specielt på havnefronten, er imidlertid nu begyndt at vise sig. Sadolin & Albæk har således registreret, at over 100.000 m² kontorer i City er lediggjort eller bliver ledige inden for de kommende måneder. Det vil – i det mindste midlertidigt - medføre en relativt dramatisk stigning i kontorledigheden, formentlig til op imod 4-5%.

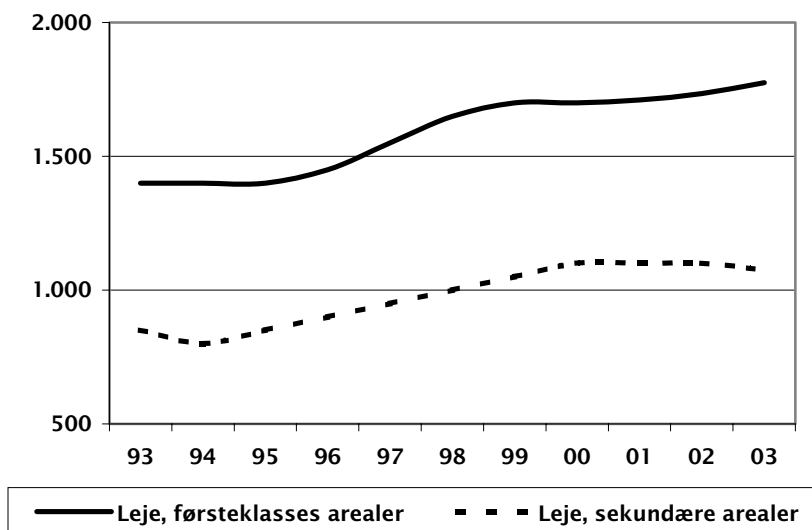
Kontorlejen i den ældre bygningsmasse stagnerer Mens lejeniveauet for kontorer i nye ejendomme langs havnefronten fortsat vil udvise en svag stigning, vil det øgede udbud af kontorer i den ældre bygningsmasse i City betyde et stagnerende lejeniveau, og for ejendomme med mere sekundær beliggenhed vil et fald i markedslejen være sandsynlig.

Det skal også ses i lyset af, at de seneste års lave tomgang har betydet, at lejere, som ville bo i City, ikke har kunnet finde ledige arealer med en primær beliggenhed og derfor har været henvist til mere sekundære placeringer.

I et marked, hvor der er ganske gode muligheder for at leje sig

ind i bedre beliggende kontorejendomme, kommer lejeniveauet selvsagt under pres.

Lejeniveau, kontorarealer i City (kr./m² pr. år, ekskl. drift)



Kilde: Sadolin & Albæk

Som det fremgår af ovenstående figur, har lejespændet mellem lejen for førsteklasses, moderne kontorlokaler og det gennemsnitlige lejeniveau for lokaler af sekundær karakter og beliggenhed været næsten konstant fra 1993 til 2000, bortset fra 1994, hvor markedet var ganske svagt. Nu registreres imidlertid igen en tendens til et øget lejespænd, som er en naturlig konsekvens af et lidt svagere udlejningsmarked.

En opbremsning i statens lokalebehov må forventes

Det har været forventningen i markedet, at staten ville benytte denne mulighed til igen at sikre sig gode, centralt beliggende lejemål. Efter regeringsskiftet må denne forventning imidlertid revurderes.

Det er endnu usikkert, om den nye regering vil gennemføre mere omfattende personalereduktioner i statens institutioner. Men der kan næppe være tvivl om, at staten i de kommende 12 måneder vil være en langt mindre betydende spiller på lejemarkedet for kontorer i hovedstadsområdet end hidtil antaget.

Flytning af statsinstitutioner til provinsen er igen på dagsordenen

Med passende mellemrum diskuteres det politisk, hvorvidt statens institutioner i højere grad bør etableres i provinsen. Denne diskussion er for alvor kommet op igen efter regeringsskiftet, ikke mindst som følge af beslutningen om ikke at opføre et nyt Rigsarkiv i Ørestad.

Sadolin & Albæk har inden for de seneste år rådgivet en række danske og udenlandske virksomheder omkring etablering i Danmark. Det har i denne forbindelse været vor erfaring, at det altoverskyggende element i virksomhedernes beslutningsproces vedrørende lokalisering er spørgsmålet om tilstedeværelsen af den kvalificerede arbejdskraft. Senest blev dette bekræftet i forbindelse med den amerikanske bioteknologiske virksomhed *Biogens* beslutning om at placere sig i Hillerød.

Også for staten bør spørgsmålet om arbejdskraften – og ikke regionalpolitiske hensyn – være den væsentligste faktor. Nok så billige grunde og ejendomme kan ikke kompensere for den manglende effektivitet i en virksomhed eller organisation, som følger af, at virksomheden eller organisationen ikke kan tiltrække kvalificeret arbejdskraft i tilstrækkeligt omfang.

Det må forventes, at en udflyttet statsinstitution kun i relativt begrænset omfang vil være i stand til at sikre sig, at medarbejderne flytter med. Derfor vil en flytning af statsinstitutioner til områder, der har et væsentligt mere begrænset udbud af arbejdskraft end hovedstadsområdet, kunne betyde en uhenigtsmæssig konkurrence om den kvalificerede arbejdskraft til skade for virksomheder og lokale myndigheder.

Der må derfor være grund til at forvente, at regeringens ønske om at fastholde og yderligere udvikle effektiviteten i den offentlige sektor vil betyde, at der ikke vil blive gennemført relokaliseringer af betydende statsinstitutioner.

Fortsat højt aktivitetsniveau på nybyggeri uden for City

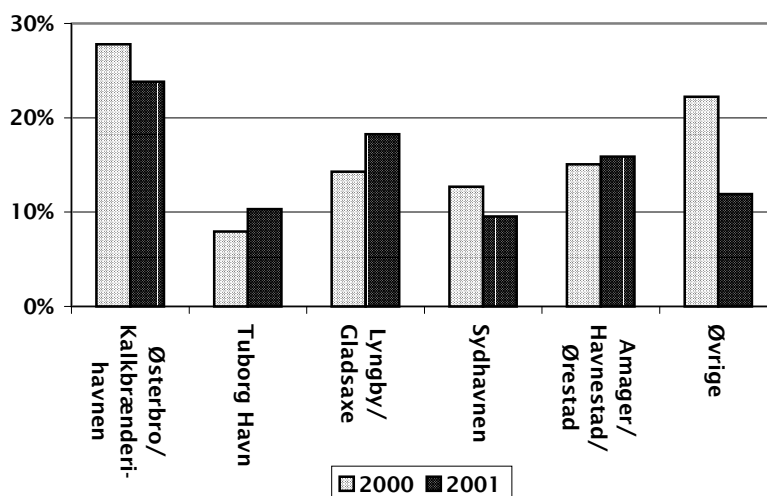
Afdæmpningen på udlejningsmarkedet registreres naturligvis også i områderne uden for City. Tendenser til øget tomgang registreres specielt i de områder, der er domineret af virksomheder inden for IT og telekommunikation, herunder Ballerup og Birkerød.

Men også i andre decentrale områder ses et øget udbud af kontorarealer til leje, om end udbuddet i vidt omfang er koncentreret om ejendomme af mere sekundær kvalitet og med mere sekundære beliggenheder.

Kontraheringen af nybyggeri er imidlertid ikke faldet væsentligt fra 2000 til 2001, og også i indeværende år forventes der indgået flere meget betydende lejekontrakter vedrørende nye kontorprojekter.

Brugerefterspørgslen efter havnebeliggenheder er fortsat ganske høj. Herudover registreres den kraftigste efterspørgsel i områderne langs Motorringvejen fra Lyngby til Gladsaxe, som har særdeles gode motorvejsforbindelser, og i Ørestad City, ikke mindst som følge af, at metroen åbnes i oktober 2002.

Beliggenhedsfordeling, kontorprojekter



Kilde: Sadolin & Albæk

Ovenstående figur viser beliggenhedsfordelingen for de byggeprojekter, som er kontraheret i 2000 og 2001.

Det fremgår klart, at nybygningsaktiviteten i stigende grad koncentrerer sig i de væsentlige udviklingsområder, mens aktiviteten i gruppen af øvrige områder, herunder etablerede kontorområder som Birkerød, Ballerup og Glostrup, synes at være aftagende.

Det er i denne forbindelse Sadolin & Albæks vurdering, at efterhånden som byggemulighederne i Kalkbrænderihavnen, Tuborg Havn og det centrale Lyngby udnyttes, vil udviklingen forskubbe sig mod Gladsaxe, Sydhavnen og måske især mod Ørestad City-området.

Også uden for City må der forventes stigende tomgang i den eksisterende kontormasse

Det fortsat betydelige nybyggeri kan i lyset af en stagnerende beskæftigelse ikke antages at være et udtryk for en vækst i det totale behov for kontorarealer. Nybyggeriet vil derfor betyde, at ledighedsprocenten i den eksisterende bygningsmasse vil være stigende, også uden for City.

Selv om stigningen næppe vil være dramatisk, er det derfor Sadolin & Albæks vurdering, at der i visse decentrale kontorområder kan være risiko for en tomgang af mere strukturel karakter, nøjagtig som det synes at kunne registreres i enkelte af de ældre industriområder i Københavns omegn.

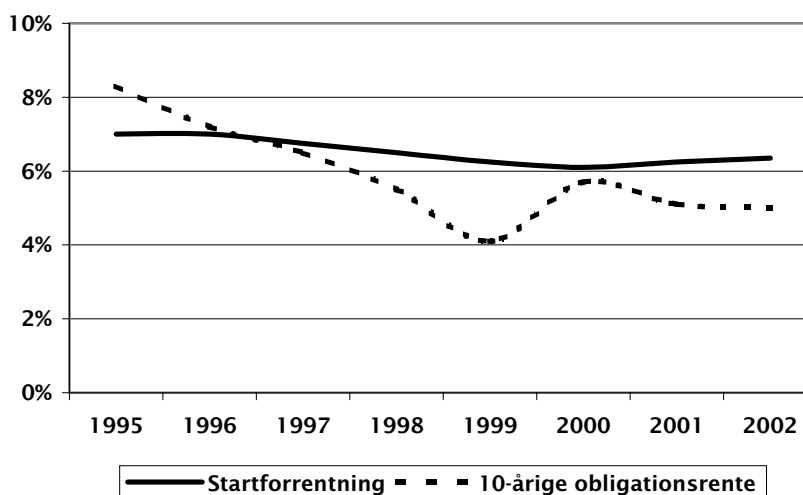
Investeringssejdomsmarkedet

Stabilt høj institutionel efterspørgsel

En svagere økonomisk udvikling og en afmatning på udlejningsmarkedet vil alt andet lige føre til en afdæmpet efterspørgsel efter investeringsejendomme. Det synes imidlertid aktuelt ikke at være tilfældet, og der er heller ikke faktorer, der indikerer, at investorefterspørgslen svækkes i løbet af 2002.

Det faldende renteniveau kombineret med en svagt stigende startforrentning på investeringsejendomme har medført, at det løbende afkast af ejendomsinvesteringer forekommer overordentligt attraktivt i forhold til placeringer på obligationsmarkedet. Det såkaldte "yield gap" er således nu omkring 1,25%-point, hvilket er det største i nyere tid, bortset fra en kort periode i 1999, hvor de lange obligationsrenter var ekstraordinært lave.

Startafkast på investeringsejendomme og obligationsrenten



Kilde: Sadolin & Albæk

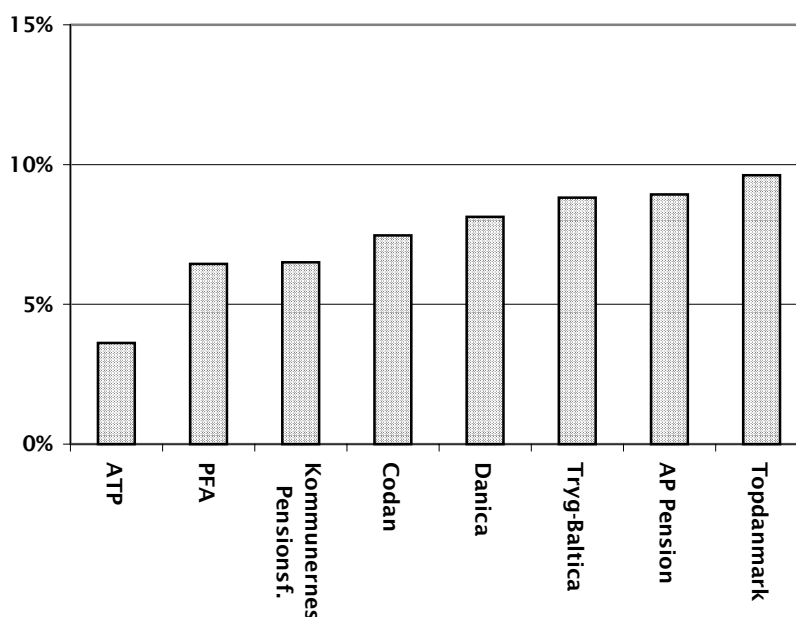
De institutionelle investorer er underrepræsenterede i fast ejendom

Hertil kommer, at de fleste danske forsikringselskaber og pensionskasser er relativt lavt eksponerede i ejendomme.

Både internationalt og i Danmark er det en ganske normal porteføljestrategisk målsætning, at ejendomme skal vægte med ca. 10% i en ideel langsigtet investeringsportefølje. Det seneste rentefald og den fortsat betydelige usikkerhed på aktiemarkederne har endog medført, at en del investorer vil øge vægtningen af fast ejendom op til et niveau på omkring 12% af de samlede investeringsaktiver.

Nedenstående figur viser den andel af de samlede investeringsaktiver, som en række betydende danske forsikringsselskaber mv. ultimo 2000 har placeret i fast ejendom.

Ejendomsandel af samlede investeringsaktiver



Kilde: Årsregnskaber for 2000

For pensionskasserne er billedet knap så entydigt. En række af de "ældre" pensionskasser har ejendomsporteføljer, som udgør mellem 9 og 11% af de samlede aktiver, mens flere nye pensionskasser, f.eks. de kasser, som inden for de seneste 5 år er blevet etableret i forbindelse med arbejdsmarkedspensionerne, typisk har porteføljer, hvor ejendomme vægter med fra 0 til 2% af de samlede aktiver.

Selv om de ovennævnte registreringer ikke tager højde for virkningen af aktiekursfaldene i 2001, er det ikke desto mindre en kendsgerning, at den institutionelle investeringssektor i Danmark set under ét formentlig er undereksporeret i fast ejendom med et beløb på mere end kr. 20 mia.

Justeringer undervejs i de institutionelle investorers strategier

I de senere år har flertallet af institutionelle investorer koncentreret deres investeringer i nybyggede domicilejendomme, primært langs Københavns havnefront. En vis opbremsning i byggeaktiviteten vil imidlertid betyde, at sådanne investeringsmuligheder bliver færre.

Det har resulteret i, at en del institutionelle investorer er i færd med at justere deres investeringsstrategier inden for fast ejendom.

Enkelte investorer vil formentlig øge eksponeringen på udenlandske markeder, hvor der er et større udbud af førsteklasses kontorejendomme, udlejet på lange lejekontrakter.

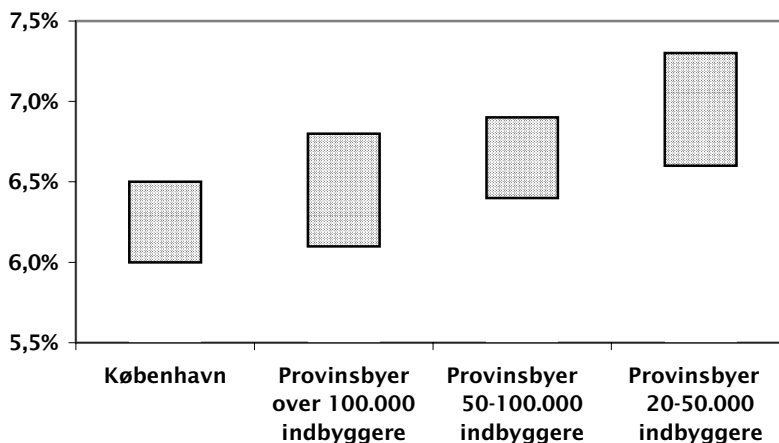
Men herudover vil vi efter Sadolin & Albæks opfattelse se en øget fokusering på lidt mere sekundært beliggende kontorejendomme, nye boligudlejningsejendomsprojekter samt nybyggede distributionsejendomme, udlejet på lange lejekontrakter.

Butiksejendoms- markedet domi- neres af privat- investorer, her- under komman- ditselskaber

Investeringsmarkedet for butiksejendomme på strøggader, der tidligere var et væsentligt marked for de institutionelle investorer, er nu fuldstændigt domineret af privatinvestorer, herunder 10-mands kommanditselskaber, som investerer til nettostartforrentningsprocenter, der er lidt lavere end de afkastprocenter, som institutionelle investorer vil acceptere.

Nettostartafkastet på butiksejendomme på Strøget og Købmagergade i København har i de seneste år ligget konstant omkring 6,0-6,5%. Den betydelige investorefterspørgsel har således ikke i nævneværdigt omfang givet sig udslag i faldende forrentningskrav. Dette skyldes formentlig primært, at især 10-mands kommanditselskaber typisk etableres med en meget høj grad af lånefinansiering, og at finansieringsrenten derfor bestemmer afkastkravet.

Typiske nettostartafkastkrav på strøgejendomme



Kilde: Sadolin & Albæk

Startforrentningskravet er faldet for strøgejendomme i mindre og mellemstore provinsbyer

Derimod har der i provinsbyerne kunnet registreres faldende startafkastniveauer for butiksejendomme på strøggader. Hvor der i provinsen – bortset fra Århus - for blot et par år siden normalt blev handlet til mellem 7,0 og 7,5% i nettostartforrentning, omsættes strøgejendomme i efterhånden ganske mange markeder nu til niveauer på omkring 6,75%.

Der kan næppe herske tvivl om, at de stigende priser i vidt omfang skyldes efterspørgslen fra privatinvestorer og kommanditselskaber, der lægger mere vægt på finansieringsrenten og finansieringsmulighederne end på en nøgtern vurdering af det fremtidige potentiale for lejestigninger.

Nyt lovkrav om den regnskabsmæssige værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme har hidtil været uensartet. Nogle investorer og virksomheder har i regnskabet værdiansat investeringsejendomme til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, nogle har valgt at opskrive ejendomme til den offentlige vurdering, og atter andre har valgt markedsværdien som kriterium for værdiansættelsen.

Fra regnskabsåret 2002 er friheden til at vælge mellem disse principper for værdiansættelse ophørt for virksomheder, der som hovedaktivitet investerer i ejendomme. Nu skal sådanne virksomheders investeringsejendomme bogføres til en skønnet markedsværdi, jf. Årsregnskabslovens § 38. Bestemmelsen er i øvrigt en dansk implementering af de internationale regnskabsstandarder IAS og er således helt i tråd med den internationale udvikling på området.

Sadolin & Albæk kan bifalde dette tiltag, som øger regnskaberne gennemskuelighed og gør dem mere retvisende, uanset at vurderingen af markedsværdien kan foretages af virksomheden selv og ikke forudsætter, at der foretages eksterne markedsvurderinger.

Det må dog forventes, at flere og flere danske ejendomsinvestorer – ligesom deres udenlandske kolleger – vil gå over til at søge værdiansættelsen dokumenteret gennem eksterne vurderinger, som yderligere vil bekræfte værdiansættelsernes troværdighed.

Samtidig vil de nye bestemmelser i årsregnskabsloven sikre, at virksomheder, der opskriver deres investeringsejendomme til markedsværdi, foretager en regnskabsmæssig hensættelse af den ejendomsavanceskat, som vil blive udløst ved salg til bogført værdi. Indtil nu har nogle ejendomsinvestorer, trods opskrivning af ejendomme til markedsværdi, undladt at passivere den latente ejendomsavanceskat og således alene angivet den i en note.

Ændringen gælder kun virksomheder, der som hovedaktivitet investerer i investerings-ejendomme

De nye principper gælder alene for virksomheder, der som hovedaktivitet investerer i investeringsejendomme og således ikke for andre virksomheder. Det gælder således fortsat, at andre virksomheder kan værdiansætte deres ejendomme til kostpris med fradrag af akkumulerede regnskabsmæssige afskrivninger eller alternativt kan vælge af opskrive disse til dagsværdi.

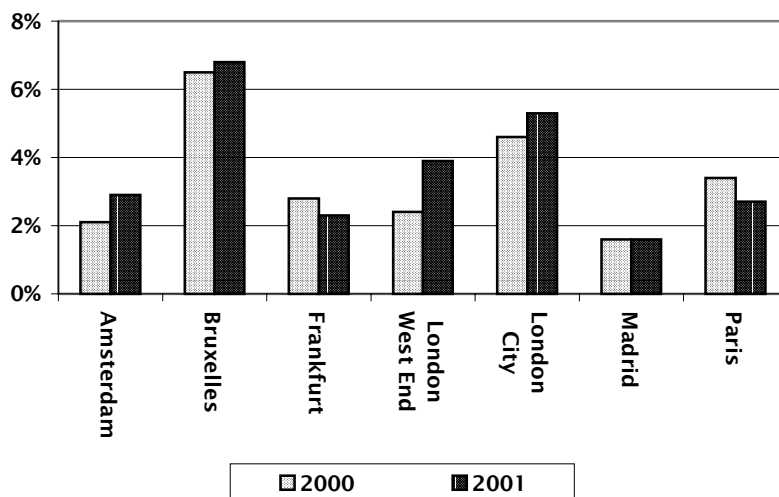
Virksomheder, der har valgt at udskille deres ejendomme i et selvstændigt selskab, som i hovedsagen har som aktivitet at udleje ejendomme til de operative selskaber i koncernen, vil dog næppe være omfattet af forpligtelsen til at værdiansætte ejendommene til markedspris.

De internationale erhvervsejendomsmarkeder

Stigende kontorledighed registreres i mange europæiske markeder

Den svagere udvikling i verdensøkonomien igennem 2001 har præget kontormarkederne overalt i Europa. I flertallet af de betydende vesteuropæiske markeder registreres således en stigende tomgangsprocent for kontorer.

Ledighedsprocenter, kontorer



Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

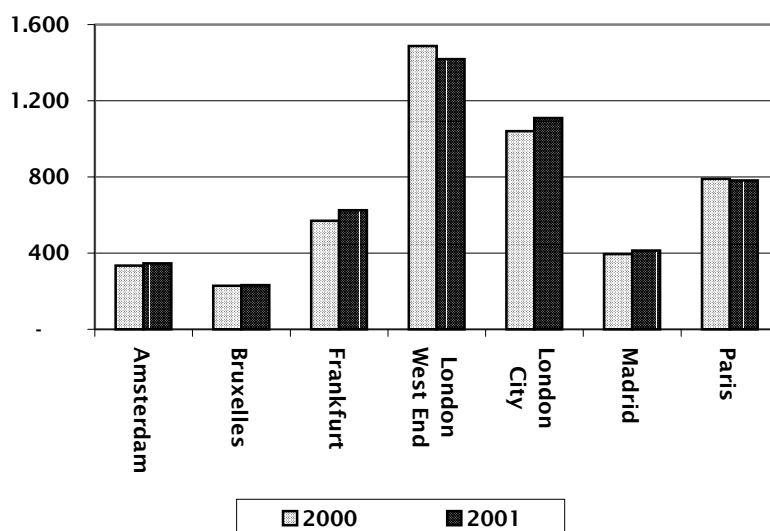
Det er dog vigtigt at påpege, at udviklingen på ingen måde kan betegnes som dramatisk. Det spekulative nybyggeri har i alle markeder været beskedent i de seneste år. Samtidig har lejefterspørgslen efter moderne kontorlokaler været særdeles god, og den stigende tomgang rammer derfor specielt ejendomme af

mere sekundær kvalitet og beliggenhed. Der er dog næppe tvivl om, at den svagere lejefterspørgsel vil betyde, at lejen kan komme under pres i ganske mange markeder.

Lejeniveauerne stagnerede i 2001 og vil falde i 2002

Som det fremgår af nedenstående figur, var lejen for førsteklases kontorer nogenlunde stabil i 2001. Men den aktuelle økonomiske udvikling vil utvivlsomt i ganske mange markeder medføre, at ledighedsgraden stiger yderligere, hvilket kan medføre faldende lejepreiser.

Lejeniveauer for førsteklases kontorer (i EURO pr. m² pr. år)



Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

Risikoen for faldende lejeniveauer vurderes generelt at være størst for ejendomme på mere sekundær beliggenheder, mens lejen for de mest moderne og velbeliggende ejendomme vil udvikle sig mere stabilt.

Stort udbud af kontorer til fremleje

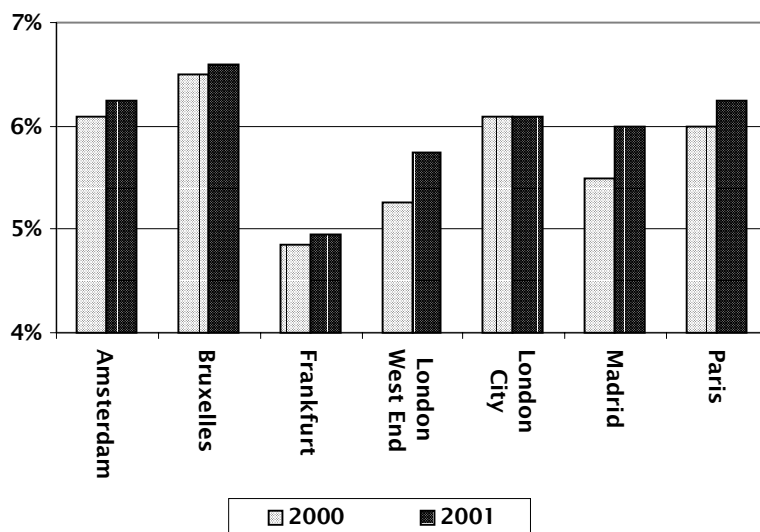
I de fleste markeder har mange lejere inden for de seneste 2-3 år lejet kontorer på lange lejekontrakter i tillid til en forventet personalemæssig ekspansion, som efterfølgende ikke har fundet sted. Det giver et ganske stort udbud af moderne kontorarealer til fremleje.

I sådanne tilfælde drejer det sig for den pågældende virksomhed i første række om hurtigt at mindske lokale omkostningerne, snarere end at optimere udlejningen på langt sigt. Derfor vil lejere, som vil indgå i fremlejemål, ofte kunne forhandle sig til ganske attraktive lejeniveauer.

Det svagere lejemarked har kun i begrænset omfang medført stigende afkastkrav

En øget tomgangsrisiko vil isoleret set betyde, at investorerne øger deres afkastkrav ved investering i fast ejendom. Denne udvikling er registreret i de fleste markeder, men mest markant i West End markedet i London, i Paris og i Madrid.

Nettostartafkast for førsteklases kontorejendomme



Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

Større spredning i startafkastkravene må forventes

For investeringsmarkedet har det utvivlsomt været en stabiliserende faktor, at de europæiske renteniveauer er faldet. Især har faldet i EURO-renten og de usikre aktiemarkeder betydet en meget betydelig likviditetstilgang til de tyske åbne fonde (Offene Immobilien-Fonds). Disse midler skal placeres i ejendomsmarkederne.

Da de tyske fonde traditionelt foretrækker at investere i velbeliggende, moderne kontorejendomme, udlejet på lange lejekontrakter til lejere af utvivlsomt god bonitet, vil startforrentningskravene for sådanne ejendomme næppe stige yderligere.

Derimod kan det svagere lejemarked meget vel betyde, at afkastkravene til ejendomme af mere sekundær kvalitet, udlejet på korterevarende lejekontrakter, vil øges. Her er udlejningsrisikoen større, og fordelene ved den lavere rente modsvares i et vist omfang af, at banksektoren er blevet lidt mere forsigtig i låneudmålingen, ligesom der er tendenser til, at rentemarginalerne for ejendomsfinansiering stiger.

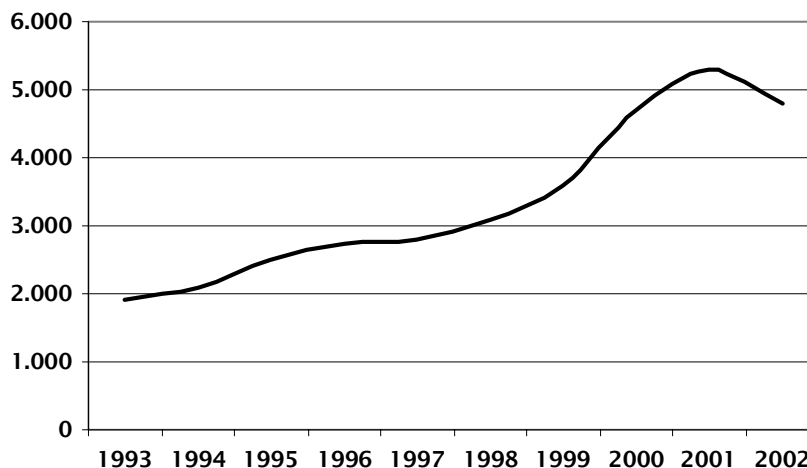
Kontormarkedet i Stockholm er hårdt ramt af krisen inden for IT og telekommunikation

I Europa er kontormarkedet i Stockholm isoleret set blevet kraftigst påvirket af krisen inden for IT og telekommunikation. Ledighedsprocenten for kontorer er steget betydeligt og er nu omkring 5%.

Hertil kommer, at ganske mange virksomheder har undladt planlagte nyansættelser eller foretaget afskedigelser, og den "skjulte" ledighed – de kontorlokaler, som ikke anvendes fuldt ud, men som ej heller er udbudt til udlejning - udgør formentlig yderligere 3-5% af den samlede kontorbestand.

Det kan derfor heller ikke undre, at lejeniveauet, efter en konstant kraftig stigning fra 1993 til primo 2001, nu er faldet ganske drastisk.

Topleje for kontorer i Stockholm (SEK pr. m² pr. år)



Kilde: Sadolin & Albæk / NewSec

Ovenstående figur viser udviklingen i toplejeniveauet for moderne kontorer i Stockholms "Golden Triangle". For de områder i Stor-Stockholm, hvor IT- og telekommunikationsvirksomheder har været mest dominerende, f.eks. Kista, har udviklingen været endnu mere markant. Det vurderes således, at den gennemsnitlige markedsleje for kontorer i Stor-Stockholm er reduceret med mere end 15% i forhold til topniveauet for godt et år siden.

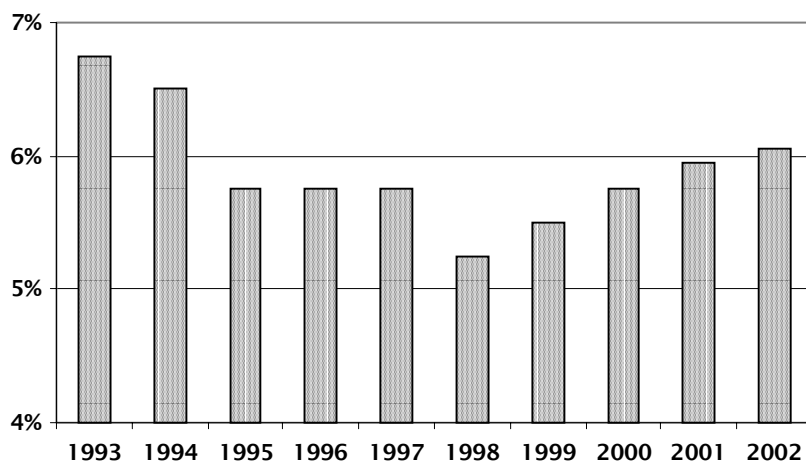
Opbremsningen i nybyggeriet kommer for sent

Det er selvk klart, at en øget tomgang og en nedgang i lejeniveauet på sigt vil betyde, at nybyggeriet vil blive reduceret. Men faktisk er en række betydende nybyggerier i gang, og der må derfor forventes en yderligere stigning i kontorledigheden og tendenser til et fortsat faldende lejeniveau.

Startafkastkravene for investerings-ejendomme stiger

Afkastkravene i det svenske ejendomsmarked er på trods af den ganske negative udvikling på kontorlejemarkedet endnu ikke steget markant. Også i Sverige har et lavt renteniveau været en konsoliderende faktor på ejendomsmarkedet.

Startafkast på førsteklases kontorejendomme i Stockholm



Kilde: Sadolin & Albæk / NewSec

Risikoen for en yderligere stigning i afkastkravene og et deraf følgende prisfald på erhvervsjendomme vurderes imidlertid at være ganske stor.

For det første vil lejemarkedet i det mindste i et par år fremover antageligt være ganske svagt. Men hertil kommer, at den relativt svage svenske krone, som har sikret de svenske virksomheder en gunstig konkurrencesituation, har medført en øget inflationsrisiko. Det betyder, at sandsynligheden for en svensk rentestigning er til stede, og der kan næppe herske tvivl om, at afkastkravene for ejendomsinvesteringer vil være stigende som følge heraf.

Sadolin & Albæk • ONCOR International