

PROPERTY FACTS

Efterår 2017



Hos Scheel & co. har vi et højt ambitionsniveau, om at levere markedsinformation og viden der stiller vore klienter optimalt i forhold til dispositioner i ejendomsmarkedet.

Vi giver på de næste sider et opdateret, klart og relativt kortfattet billede af de væsentligste mikro- og makro faktorer og tendenser der gør sig gældende på det danske ejendomsmarked. Publikationen er tilbagevendende og bliver opdateret 3 gange årligt.

Selv i en tid hvor trenden for de fleste Europæiske ejendomsmarkeder og segmenter er positiv, så har markedskendskab og en velfunderet økonomisk indgangsvinkel aldrig været vigtigere for, at træffe korrekte beslutninger med en rigtig timing.

Udgangspunktet for vor virksomhed er, at yde værdiskabende rådgivning om fast ejendom i alle dele af dens investeringscyklus. Det vil vi hermed gerne give et bidrag til.

Vi håber at publikationen har jeres interesse – Vi bidrager gerne med konkret rådgivning i forhold til jeres behov.

Med venlig hilsen

*Mikkel Scheel
Direktør*

Vi bestræber os på, at nærværende publikation indeholder fuldstændig og korrekt information, men vi kan ikke påtage os ansvar for eller garantere rigtigheden eller fuldstændigheden af informationerne.

Transaktion eller vurdering af fast ejendom kan ikke ske uden professionel, individuel rådgivning. Oplysninger, angivelser og konklusioner er derfor uden ansvar for Scheel & Co. ApS og medvirkende medarbejdere. Vi står gerne til Deres rådighed for individuel rådgivning og kan kontaktes via nedenstående oplysninger.



Mikkel Scheel
Direktør

 +45 5350 3077

 ms@scheelco.dk



Niels Bollerup Andersen
Head of Research

 +45 5350 3079

 nba@scheelco.dk

SCHEEL & CO
ejendomsrådgivning

 +45 7020 3064

 info@scheelco.dk

 Scheel & Co ApS
Hammerensgade 1
1267 København K

%

Lave renter og udenlandsk interesse giver prispres i hele ejendomssektoren

I øjeblikket er vi vidne til, at de meget lave renter driver prisniveauet på dels private boliger som det professionelle ejendomsmarked, frem. Set i historisk perspektiv, er transaktionsmængden i det professionelle investeringsmarked i forhold til kriseårene 2008-2011, næsten tredoblet og ventes i år at nå et niveau på op i mod 80 mia. DKK.

Samtidig er det bemærkelsesværdigt, at andelen af udenlandske investorer står for næsten halvdelen af volumen af gennemførte transaktioner, hvilket skal ses i forhold til, at denne gruppe stort set ikke var aktive i markedet for bare 10 år siden.



Pres på det københavnske boligmarked – byen vokser

I København har vi i de senere år set tendenser til, at markedet opfatter investering i særligt boliger og *high-street* ejendomme som en *safe-haven*, der derfor efterspørges – hovedsageligt i forventning i yderligere lejestigninger i erhvervslejemarkedet og den uregulerede del af boligmarkedet.

Det er omvendt vigtigt, at notere sig, at byens demografiske udvikling også ændres, hvilket kan øge den fremtidige efterspørgsel yderligere i forhold til ungdoms-, ældreboliger og almene boliger.



Logistik rykker frem

På logistikmarkedet ses også en tendens til internationalisering, som dog endnu er i sine første faser. Som det kan læses i de følgende grafer ses der en meget lav tomgang i de dele af logistiksegmentet der er tilpasset en moderne og effektiv distribution. Sammenholdt med det faktum, at København infrastrukturmæssigt udbygges i betydelig grad og markedet stadig kompenseres fornuftigt, bør det give anledning til overvejelser om investorinteressen for dette område ikke i fremtiden burde være højere?

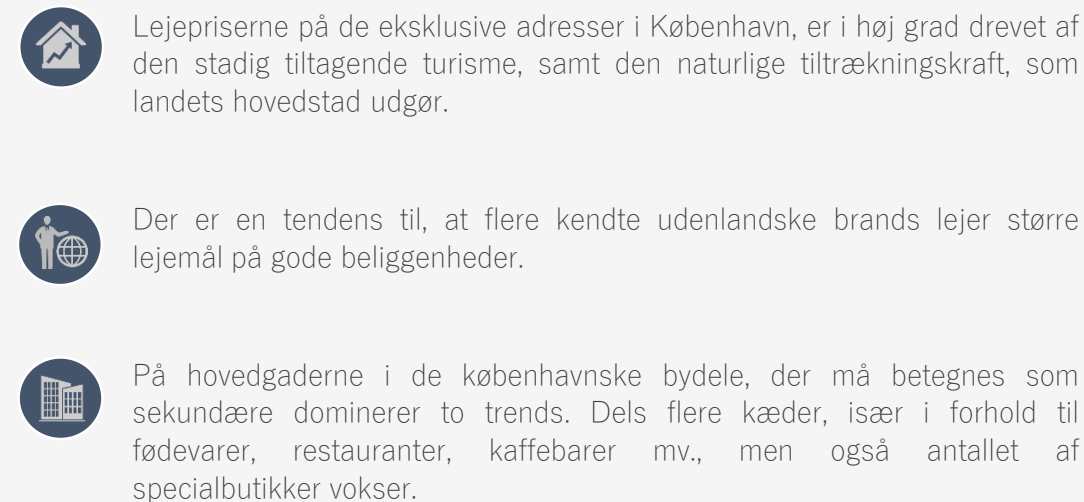
Afkast

Efterspørgslen har især været stigende efter mindre lejemaal til servicevirksomheder indenfor IT, økonomi og det kreative område. Her har hele det centrale København og broerne oplevet et løft. Ligeledes observeres at efterspørgslen efter domiciler tæt på fødselsårer er steget.

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast
København by	1.650/1.250	5%/5,5%	1.600/1.200	5%/5,5%	1.600/1.100	5%/5,5%	1.700/1.100	5%/5,5%	1.600/1.000	5%/5,5%	1.650/1.000	4,75%/5,25%	1.700/1.100	4,5%/5%	1.700/1.100	4,25%/5%
Østerbro & Hellerup	1.750/1.150	5%/5,5%	1.650/1.100	5%/5,5%	1.650/1.100	5%/5,5%	1.650/1.100	5%/5,5%	1.600/1.100	5%/5,5%	1.700/1.100	5%/5,25%	1.700/1.100	4,75%/5,25%	1.700/1.100	4,75%/5,25%
Nørre, Vest & Frederiksberg	1.300/800	5,25%/5,75%	1.300/800	5,25%/5,75%	1.350/850	5,25%/5,75%	1.350/850	5,25%/5,75%	1.300/850	5,25%/5,75%	1.350/850	5,25%/5,50%	1.350/900	5%/5,5%	1.350/900	5%/5,5%
Havnefront	1.750/1.400	5%/5,5%	1.750/1.350	5%/5,5%	1.800/1.350	5%/5,5%	1.750/1.300	5%/5,5%	1.700/1.250	5%/5,25%	1.750/1.250	5%/5,25%	1.800/1.250	4,75%/5%	1.800/1.250	4,75%/5%
Ørestaden	1.300/900	5,25%/6,25%	1.250/900	5,25%/6,25%	1.250/900	5,25%/6,25%	1.250/900	5,25%/6,25%	1.300/900	5,25%/6%	1.300/900	5,25%/6%	1.350/900	5,25%/5,75%	1.400/900	5,25%/5,75%
Omegnen	1.100/650	6,25%/7%	1.100/650	6,25%/7%	1.100/650	6,25%/7%	1.100/600	6%/7%	1.100/600	6%/6,75%	1.100/600	5,75%/6,75%	1.100/600	5,75%/6,5%	1.100/600	5,75%/6,5%
Gldsaxe & Lyngby	1.400/900	5,5%/6,5%	1.400/850	5,5%/6,25%	1.400/850	5,5%/6,25%	1.400/850	5,5%/6,25%	1.500/850	5,5%/6,25%	1.500/850	5,5%/6%	1.500/850	5,25%/5,75%	1.500/850	5,25%/5,75%

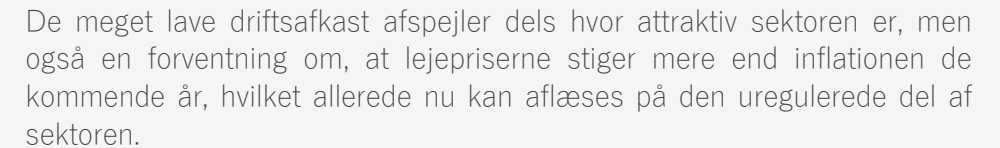
	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast
Amager	950/400	7,5%/8,25%	900/375	7,75/8,75%	900/375	7,75/8,75%	800/375	7,75%/8,75%	800/375	7,75%/8,75%	850/375	7,25%/8,75%	900/400	7%/8,5%	900/400	7%/8,5%
Vest for København	550/375	7,5%/8,25%	550/350	7,5%/8,75%	550/350	7,5%/8,75%	525/350	7,5%/8,75%	525/350	7,5%/8,75%	500/300	7,5%/8,75%	525/325	7,25%/8,5%	525/325	7,25%/8,5%
Nord for København	500/350	7,75%/8,5%	475/325	7,75/8,75%	475/325	7,75%/9%	475/325	7,75%/9%	475/325	7,75%/8,75%	450/300	7,5%/8,75%	450/300	7,25%/8,5%	450/300	7,25%/8,5%

MARKEDSTRENDS



	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast
Strøget Upper	18.000/9.000	4,75%/5,25%	18.000/9.000	4,75%/5,25%	20.000/10.000	4,5%/5%	21.000/1.000	4,25%/4,75%	23.000/11.000	4%/4,5%	23.000/11.000	4%/4,5%	23.000/12.000	3,75%/4,5%	24.000/13.000	3,75%/4,25%
Strøget Lower	12.000/6.000	5%/5,5%	13.000/6.000	5%/5,5%	13.000/6.000	5%/5,5%	13.000/6.000	4,75%/5,25%	14.000/6.000	4,5%/5%	14.000/6.000	4,25%/4,75%	14.000/6.000	4%/4,5%	14.000/6.000	4%/4,5%
København indre by	7.000/2.500	5%/6%	7.000/2.500	5%/5,75%	7.000/2.500	5,5%/5,75%	7.000/2.500	5%/5,75%	8.000/2.700	4,75%/5,5%	8.500/3.000	4,75%/5,5%	8.500/3.000	4,5%/5,25%	8.500/3.000	4,5%/5,25%
København hovedgaden	3.500/1.000	5,5%/5,75%	3.500/1.100	5,5%/5,75%	3.500/1.100	5,5%/5,75%	3.500/1.100	5,5%/5,75%	4.000/1.100	5,25%/5,75%	4.000/1.100	5%/5,75%	4.000/1.200	4,75%/5,5%	4.000/1.200	4,75%/5,5%

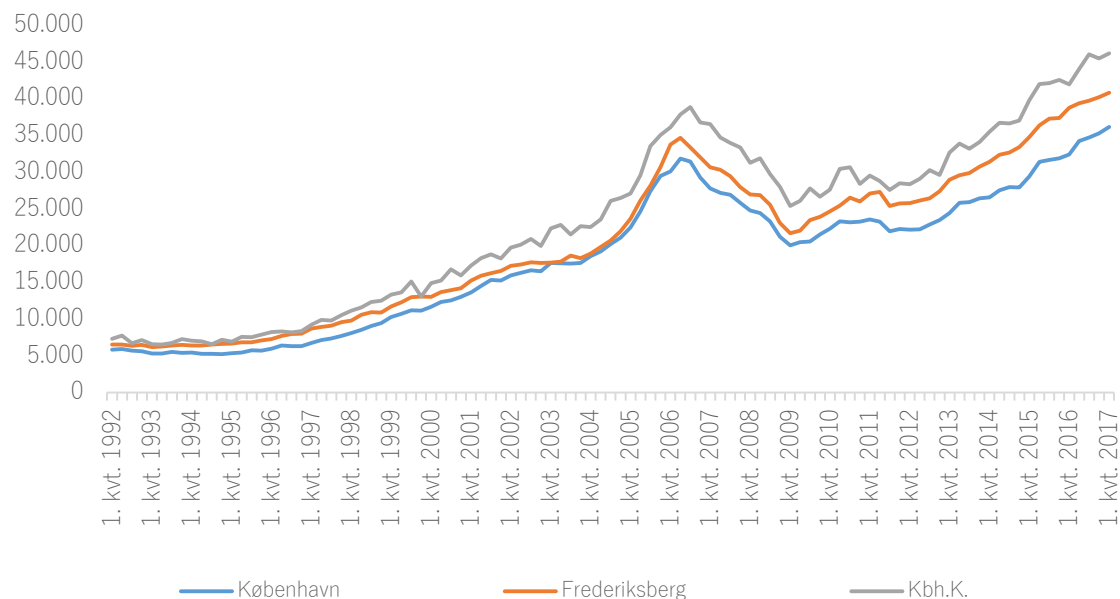
MARKEDSTRENDS



	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast	Kr. pr. m2	Afkast
København by	1.800/1.300	5%/5,25%	1.800/1.300	5%/5,25%	1.800/1.350	4,75%/5%	1.800/1.400	4,5%/4,75%	1.900/1.500	4,25/4,5%	2.000/1.600	4,25%/4,5%	2.100/1.700	3,75%/4%	2.100/1.700	3,75%/4%
Broerne & Frederiksberg	1.450/1.200	5,25%/5,5%	1.450/1.200	5%/5,5%	1.500/1.200	5%/5,25%	1.600/1.250	4,75%/5%	1.800/1.350	4,25/4,5%	1.900/1.500	4,25%/4,5%	2.000/1.600	3,75%/4%	2.000/1.600	3,75%/4%
Havnefront	1.500/1.200	5%/5,5%	1.700/1.300	5%/5,5%	1.800/1.300	5%/5,25%	1.800/1.300	4,75%/5%	2.000/1.500	4,5%/4,75%	2.000/1.600	4,25%/4,5%	2.100/1.700	4%/4,25%	2.100/1.700	4%/4,25%
Ørestaden	1.200/1.000	5,5%/5,75%	1.300/1.000	5,5%/5,75%	1.400/1.100	5%/5,25%	1.400/1.100	4,75%/5%	1.550/1.300	4,5%/5%	1.600/1.400	4,5%/4,75%	1.800/1.500	4%/4,5%	1.800/1.500	4%/4,5%
Øvrige København	1.400/1.000	5,5%/5,75%	1.300/1.000	5,5%/5,75%	1.300/1.000	5,25%/5,5%	1.300/1.000	5%/5,25%	1.400/1.200	5%/5,25%	1.500/1.300	4,75%/5%	1.600/1.400	4,5%/4,75%	1.600/1.400	4,5%/4,75%

EJERLEJLIGHEDSPRISER

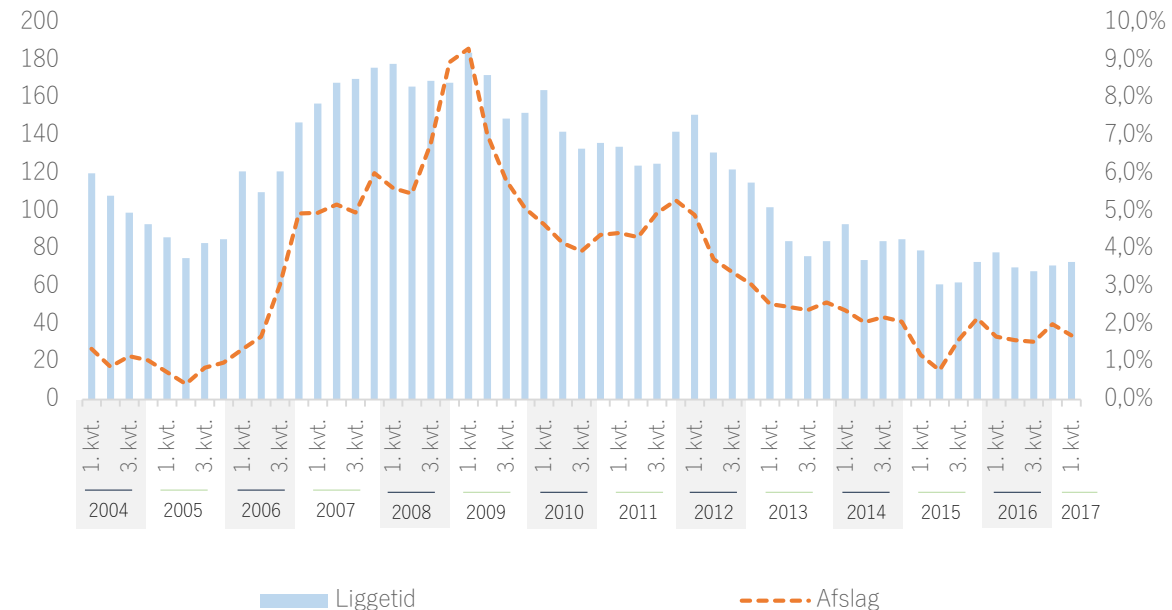
Pris (DKK)



MARKEDSTREND

SALGSPRISER & AFSLAG – EJERBOLIGER KØBENHAVN BY

Liggetid (dage)



MARKEDSTREND

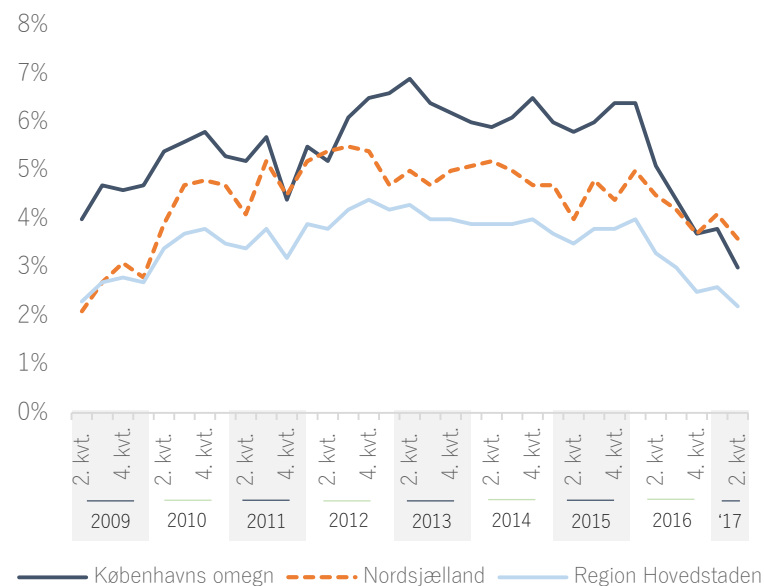
- Ejendomsmarkedet har de senere år oplevet markante prisstigninger, hvoraf de primære drivere udgøres af historisk lave renter, samt de dertilhørende lave finansieringsomkostninger.

- Der observeres en tendens til, at personer med friværdis i opgangstider, forbedrer deres boligvilkår, hvilket presser priserne op.

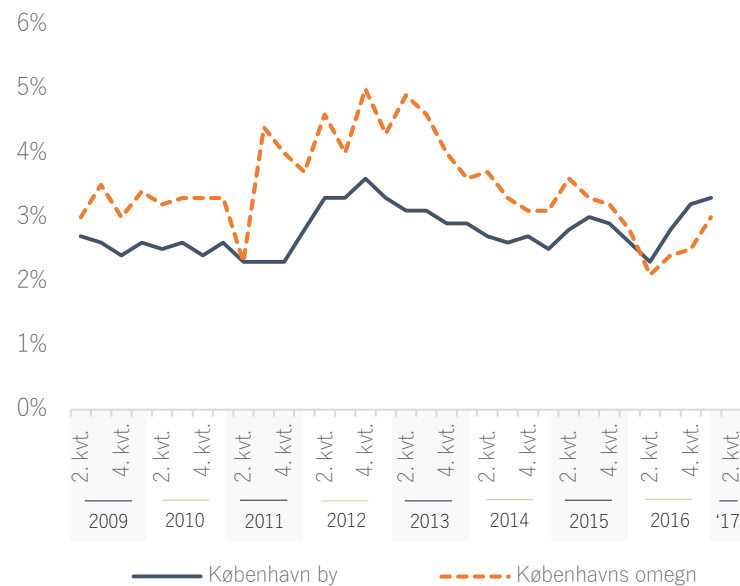
- Når ejerlejlighedspriserne stiger, falder afslag og liggetider. Disse følger markedet inverst.

- En vigtig indikator for et trægere marked er længere liggetider, eftersom en forventning om en toppris må antages at være det sidste, en sælger går på kompromis med.

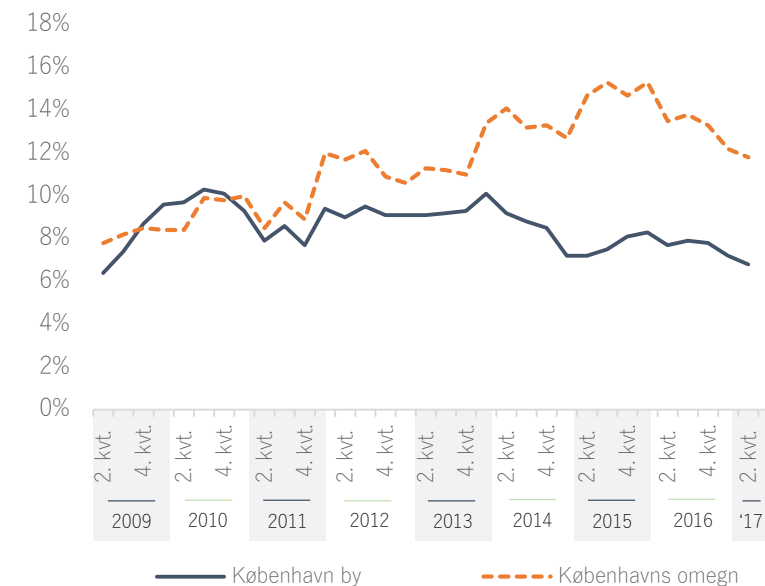
PRODUKTION, LOGISTIK & LAGER



DETAILHANDEL



KONTOR



Tomgangen for produktion- og logistikejendomme reagerer primært på den overordnede økonomiske udvikling.

Eftersom markedet primært er drevet af virksomheder, der ejer egne bygninger, betyder det, at store spekulative bobler udebliver.

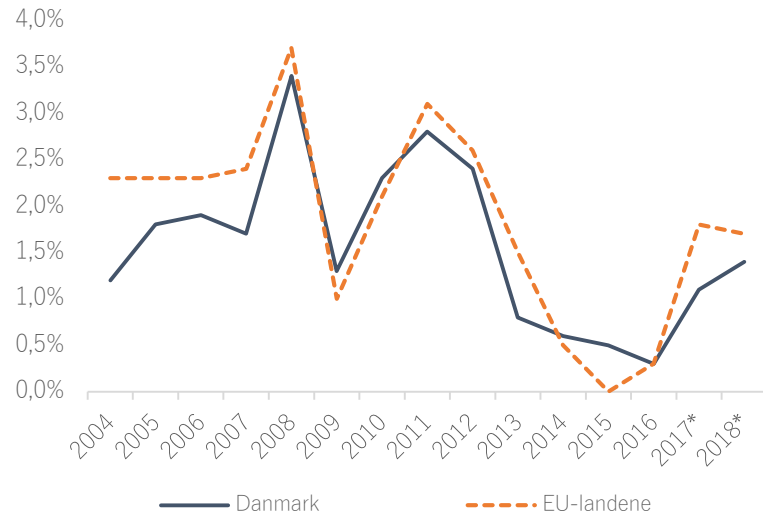
Københavns tiltrækningskraft i form af turisme og befolkningsvækst er så stor, at det kompenserer for flere ejendomsrisici i detailhandlen, på de primære beliggenheder i city.

På sekundære og tertiære beliggenheder er udviklingen i højere grad afhængig af lokale økonomiske forhold.

Som reaktion på faldende tomgang på primære beliggenheder absorberes mere sekundære adresser i øjeblikket.

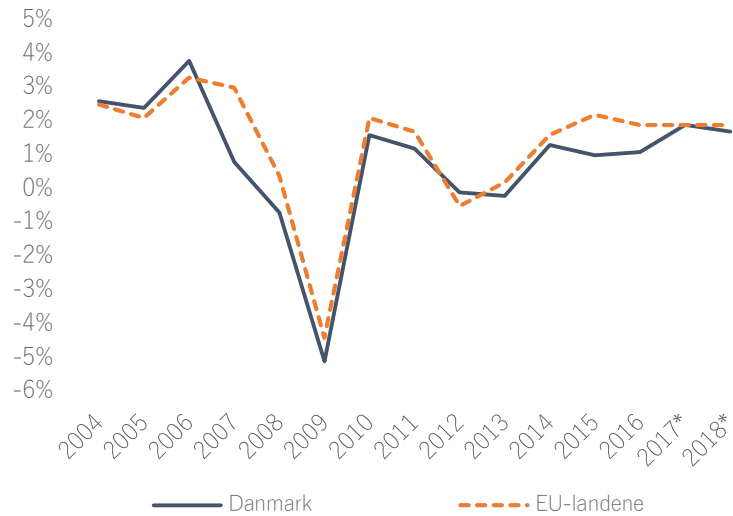
I omegnskommunerne domineres visse områder af utilidssvarende kontorejendomme, der ikke er efterspurgt.

INFLATION



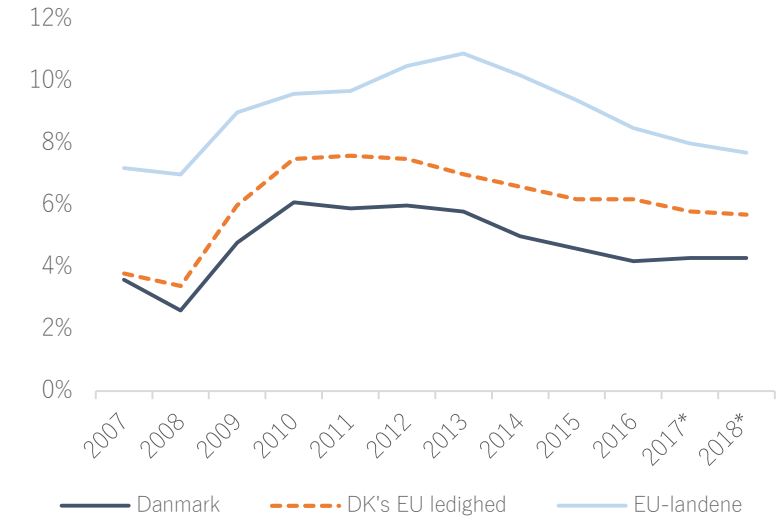
* FORVENTEDE NIVEAUER

BNP - REALVÆKST



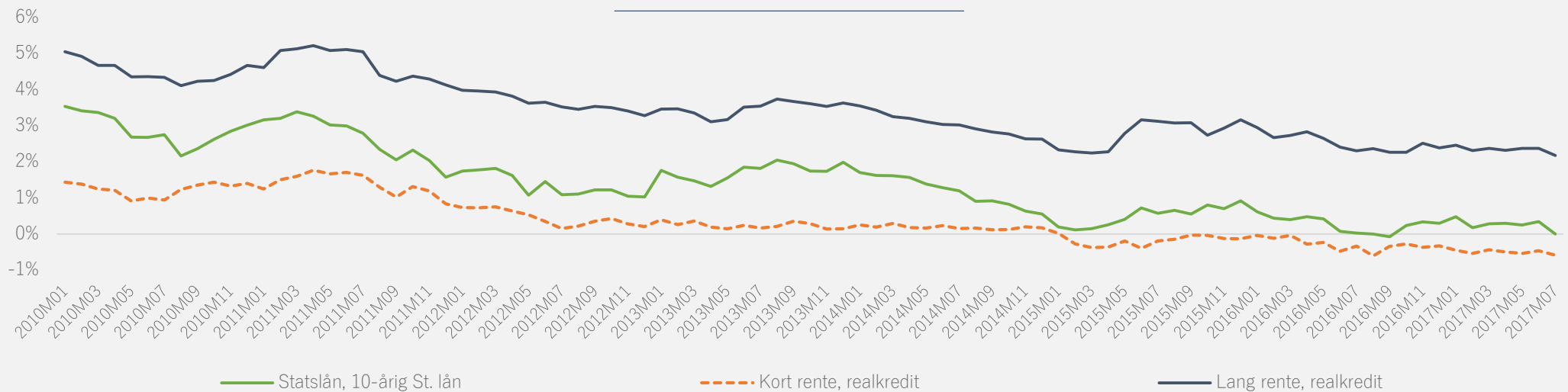
* FORVENTEDE NIVEAUER

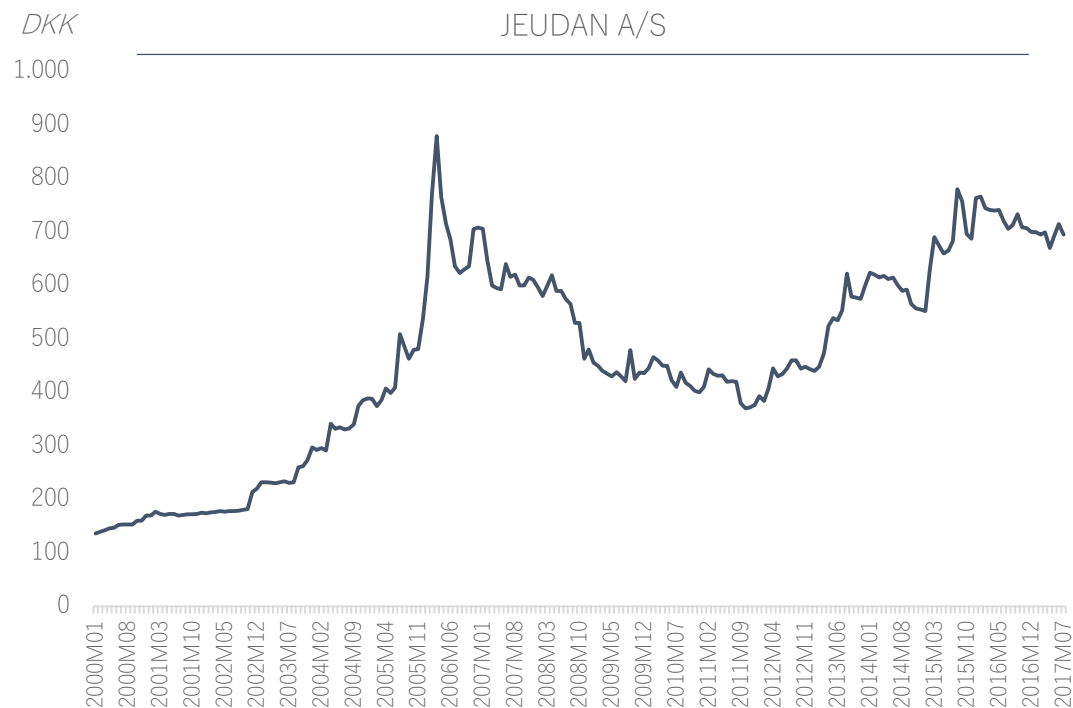
ARBJEDSLØSHEDEN - BRUTTO



* FORVENTEDE NIVEAUER

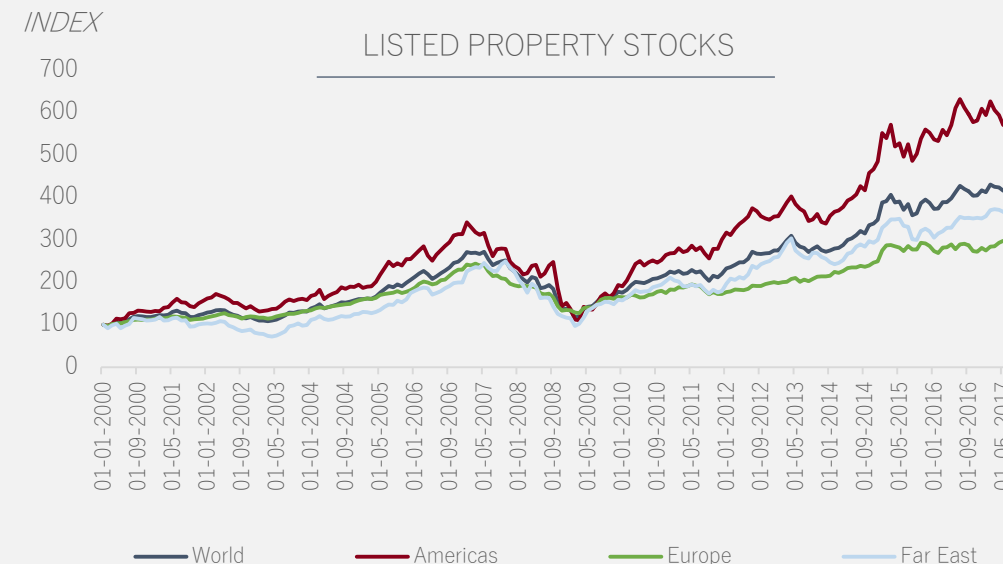
RENTEUDVIKLING 2001-2017



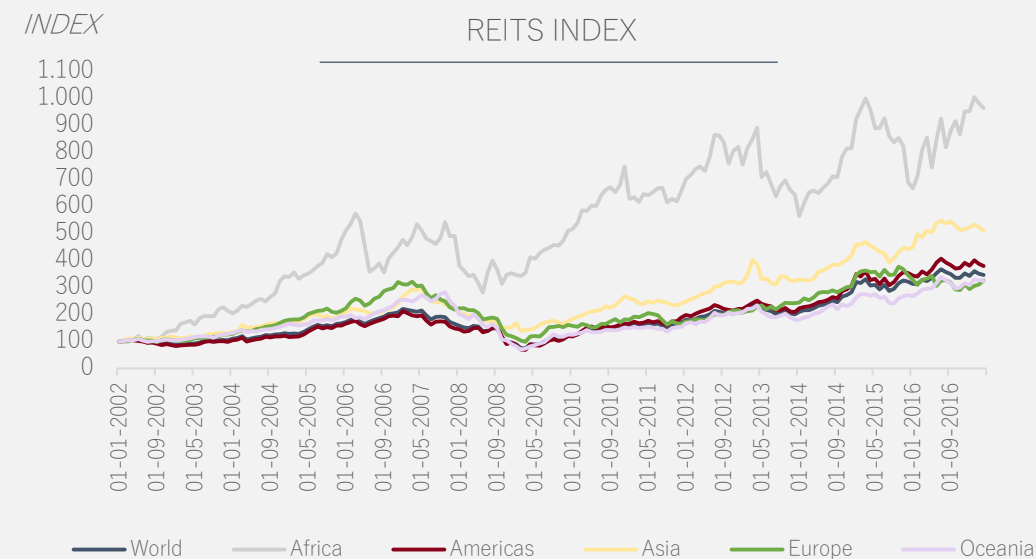


● Jeudan A/S ejer primært gode kontorejendomme centralt beliggende i København. Aktien benyttes derfor som approksimation for high-end kontormarkedet, og som investeringsalternativ i forhold til direkte ejendomsinvesteringer.

● Jeudan A/S har endnu ikke ramt all-time high kursmålet fra 2006. Vi ser dette som et tegn på et grundlæggende sundere marked.



Kilde: Global Property Research



Kilde: Global Property Research

Med et analytisk udgangspunkt tilbyder vi en lang række af services inden for økonomisk ejendomsrådgivning, herunder:



Ejendomsinvestering

- Transaktion af investeringsejendomme
- Due Dilligence
- Support/rådgivning
- Købsmandater



Rådgivning & skat

- Optimering af skatteforhold
- Hovedaktionærer
- Til – og fraflytning
- Asset management



Vurdering

- Markedslejevurdering
- Markedsværdi
- Andelsboligforeninger
- Udviklingsprojekter
- Økonomiske modeller og simulering
- Bank og kredit
- Syn & skøn



Research & analyse

- Markedsanalyser
- Prisudvikling
- Lejepotentialer



Int. Ejendomsinvest

- Skandinavien
- Tyskland
- UK
- Østeuropa

