

PROPERTY FACTS

Vinter/forår 2018



Vinteren er over os, men på trods af kuldegraderne, så fortsætter visse segmenter af ejendomsmarkedet stadig med at være glødende varme.

Det gør sig gældende for nærmest hele spektret af bedre beliggende ejendomme i Danmark – kontor, bolig, industri og retail. Interessen er ubrudt.

I forbindelse med vore øvrige analyseyder lancerede vi i begyndelsen af 2018, en ekstensiv undersøgelse af forholdet mellem markedsleje og prisen på en ejerlejlighed. Resultatet var overraskende, at på trods af rekordstigninger for ejerlejligheder i hovedstaden, var det billigere at erhverve analysens modelbolig finansieret med kort - eller delvis kort - rente end en nybygget lejelejlighed. Dette faktum kunne sende et signal om, at markedslejerne i det uregulerede boligbyggeri efterhånden har nået et niveau der gør dem sårbare.

Internationalt er interessen for ejendomsinvestering i vores største naboland Tyskland stadig betydelig, hvilket driver priserne op, både i de kendte 7 metropoler, men også i mere sekundære byer. Særligt er interessen for større byer i Østtyskland vokset, hvor der stadigt kan købes ejendomme til relativt billige substansværdier, men hvor den underliggende økonomi, 30 år efter genforeningen, stadig er noget svagere end i Vesttyskland.

Vi har haft fornøjelsen af, at rådgive flere investorer i såvel Danmark som i Tyskland – og bistår gerne med vores kerneydelser bygget op om en stærk vidensbaseret tilgang.

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



Udenlandsk interesse presser priserne i ejendomssektoren

Den private og professionelle del af ejendomssektoren oplever rekordpriser. De lave renter mindsker de løbende omkostninger ved køb af privatbolig, hvilket presser priserne op, og på investeringsmarkedet presses priserne op, som følge af nedadgående afkastkrav på globalt plan.

Investeringsmarkedet i Danmark har i forlængelse heraf oplevet et rekordår, med en omsætning på næsten 80 milliarder kroner. Der er en tiltagende udenlandsk interesse for det danske ejendomsmarked, som i 2017 stod for over halvdelen af alle investeringer.



Pengene flyder med urbaniseringen i hele Danmark

Det københavnske ejendomsmarked har været brandvarmt de senere år. Men i takt med faldende afkast i hovedstadsområdet, rykker flere institutionelle investorer ud af byen i jagten på større profit.

Her følger de den regionale urbanisering, omkring hovedbyer som Horsens og Aalborg. Byer med nettotilflytning, boligefterspørgsel, arbejdspladser og højere afkast.

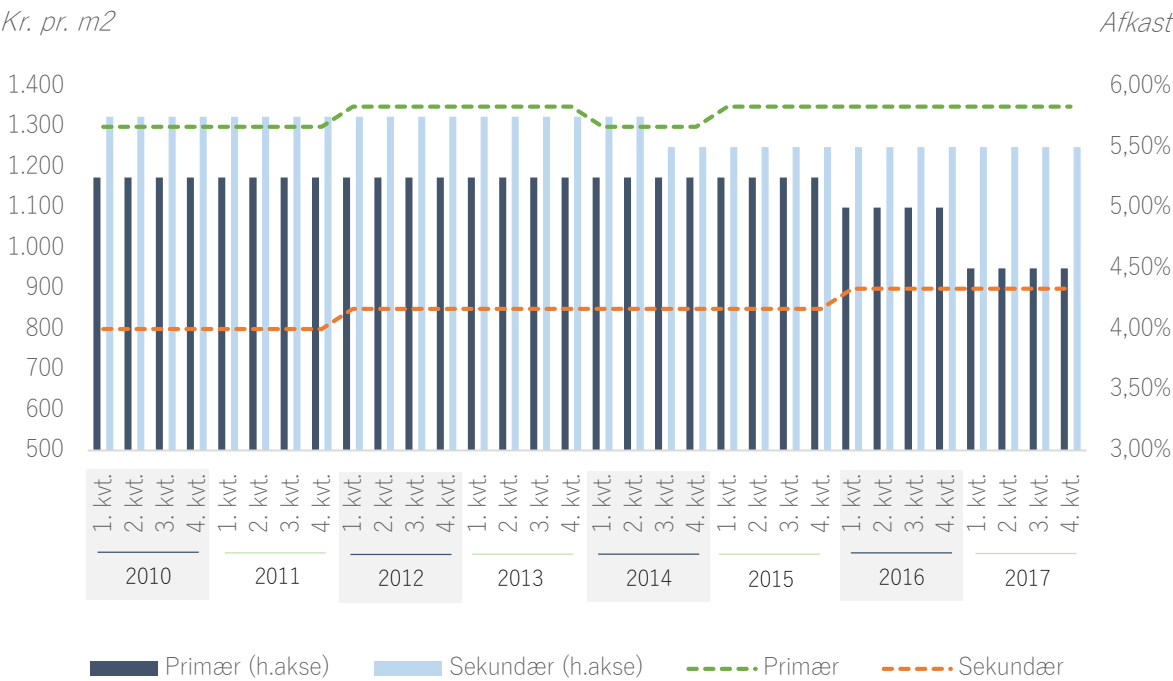


Logistikmarkedet vinder terræn

Logistikmarkedet internationaliseres, og kløften mellem nye moderne faciliteter og den ældre bygningsmasse bliver stadig dybere. Effektivitet i "the last mile distribution" og krav om stadig stigende omsætningshastighed på varer, fordrer i høj grad moderne og højloftede logistikfaciliteter.

Industri- og logistikejendommene bliver tiltagende mere interessante, hvilket den stigende aktivitet i segmentet også viser. Denne er mere end fordoblet fra 2016 til 2017, og primært drevet af udenlandske investeringer.

NØRREBRO, VESTERBRO & FREDERIKSBERG



MARKEDSTRENDS



Den nationale og regionale økonomi driver grundlæggende priserne på kontormarkedet. Et marked, der har været på vej frem de seneste år, med højere udlejningsprocenter, og stigende reale lejepriser.



Flere store kontorbyggerier er på vej i København de kommende år. Mest iøjnefaldende er udviklingen af den gamle postterminal ved Hovedbanegården, mens der i Nordhavnen også planlægges flere kontorkvadratmeter.

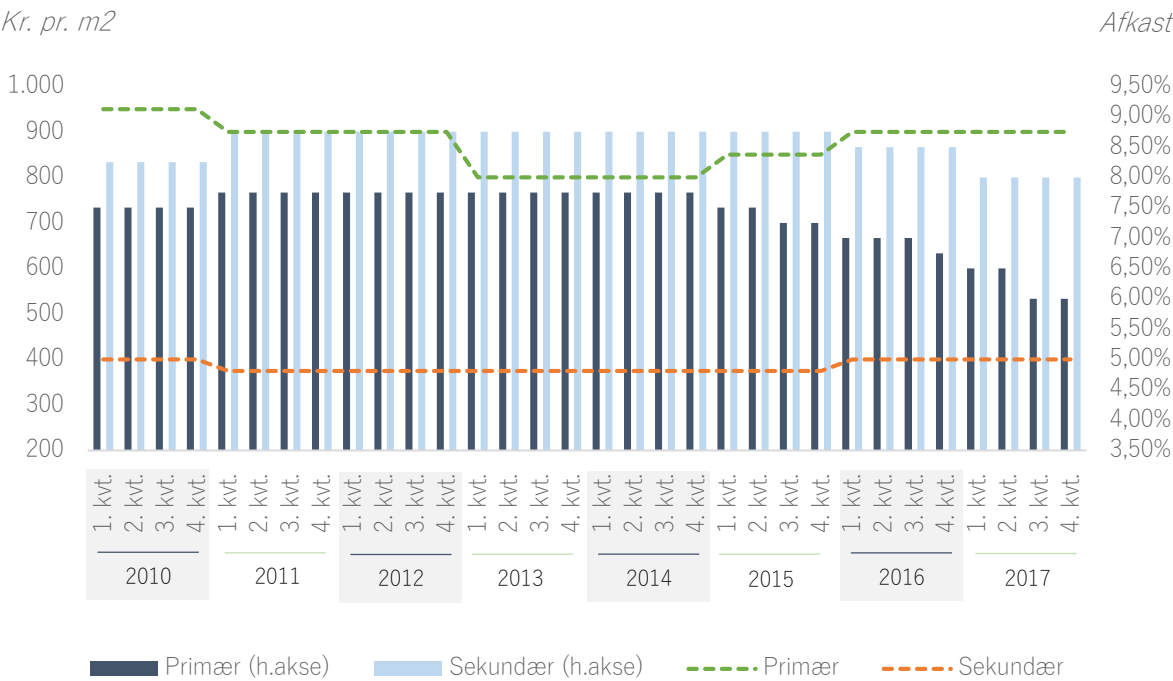


Kontorejendomme i CBD er meget attraktive, og flere udenlandske investorer har købt større ejendomme i denne del af byen det seneste år til rekordpriser.



	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%/4,5%
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	4,5%/5%
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%/5,50%	1.350/900	4,75%/5,25%	1.350/900	4,5%/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	4,25%/4,75%	1.800/1.250	4%/4,5%
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	5,5%/6,5%
Gladsaxe & 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%/5,75%

AMAGER



MARKEDSTRENDS



En stor del af den ældre bygningsmasse ligger i tomgang, mens der er stor efterspørgsel på nye og højloftede industribygninger. Et udskilningsløb mellem den primære og sekundære sektor finder sted.



I takt med den stadig stigende befolkningstæthed i hovedstadsområdet bliver moderne logistikfaciliteter stadig mere eftertragtede, hvor effektivitet i forhold til "the last mile distribution"-koncept er alfa omega.

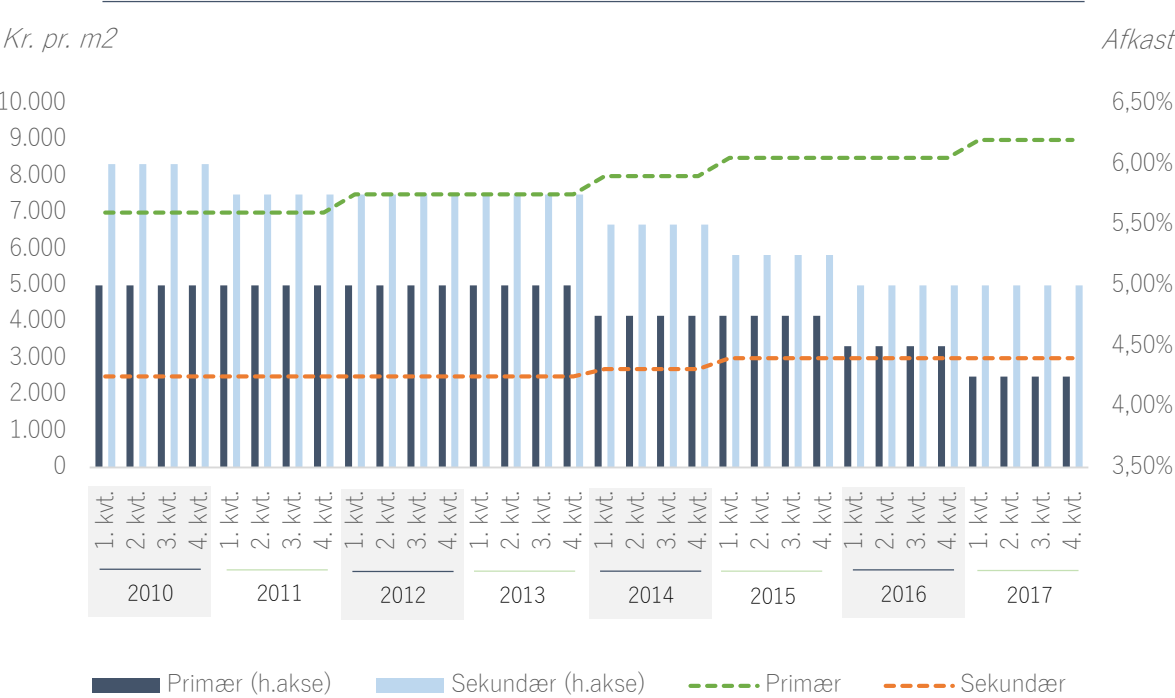


Der observeres en stigende investorinteresse for industri- og logistikmarkedet, som hjælpes på vej af en økonomi i vækst. Det forventes at ejendomszyklen vil presse afkastene ned på dette segment i den kommende tid.



	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%/8,25%	900/400	6%/8%
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%/8,5%	525/325	6,5%/8%
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	7,5%/8,75%	450/300	7,5%/8,75%	450/300	7%/8,5%	450/300	6,5%/8%

KØBENHAVN INDRE BY



MARKEDSTRENDS



Den stadig tiltagende turisme og Københavns naturlige tiltrækningskraft som landets hovedstad driver de stadigt stigende lejepreiser på de eksklusive shoppingadresser i indre by.



København bliver mere international i takt med, at kendte udenlandske brands i højere grad lejer større lejemål på gode beliggenheder.



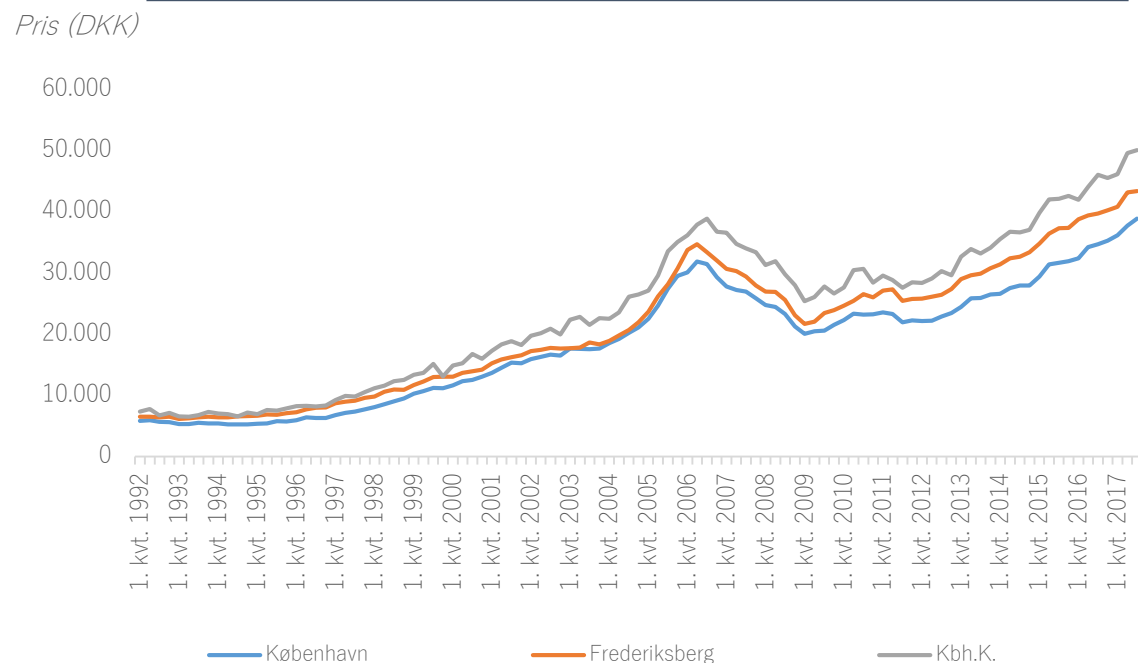
I de københavnske bydele dominerer to trends omkring de populære handelsadresser. Dels flere kæder, især i forhold til fødevarer, restauranter, kaffebarer mv., men også antallet af specialbutikker vokser.



	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%	23.000/1.1000	4%/4,5%	23.000/11.000	4%/4,25%	23.000/12.000	3,5%/4%	24.000/13.000	3,25%/3,75%
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	3,5%/4,25%
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%/5,25%	8.500/3.000	4,25%/5%	8.500/3.000	4%/4,5%
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	4,25%/5%

MARKEDSTRENDS

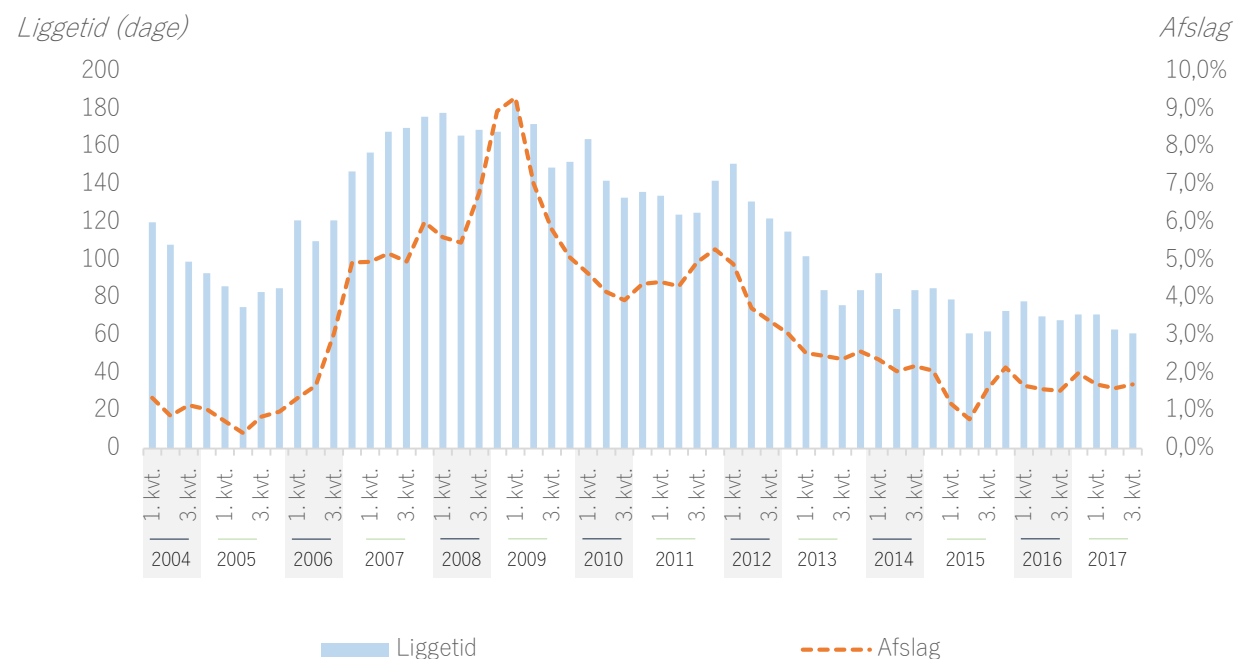
EJERLEJLIGHEDSPRISER



MARKEDSTREND

- Boligpriserne bliver ved med at stige i København, og drives primært af de lave finansieringsomkostninger.
- Prisstigningerne betyder højere gæld, og dermed øget sårbarhed overfor negative økonomiske choks. Især for førstegangskøbere.

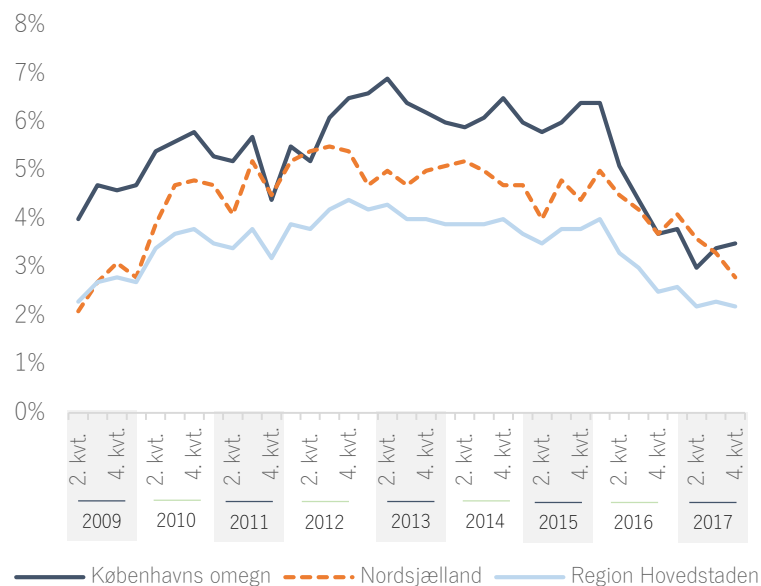
SALGSPRISER & AFSLAG – EJERBOLIGER KØBENHAVN BY



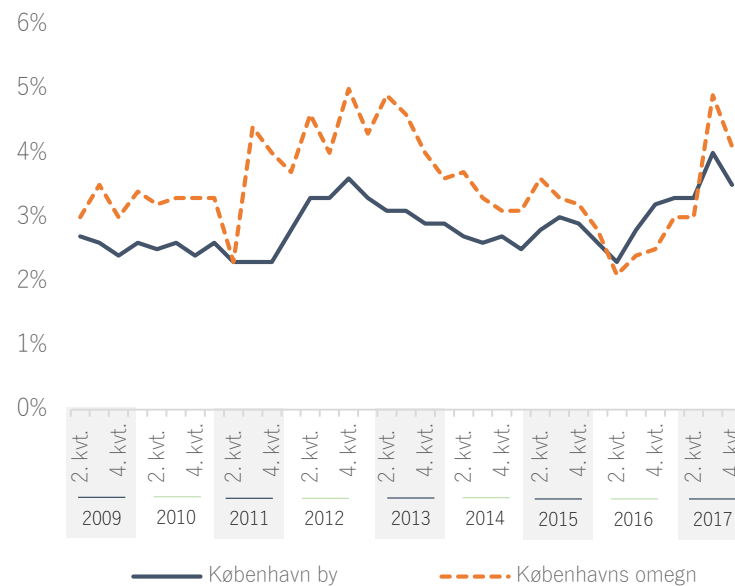
MARKEDSTREND

- 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.

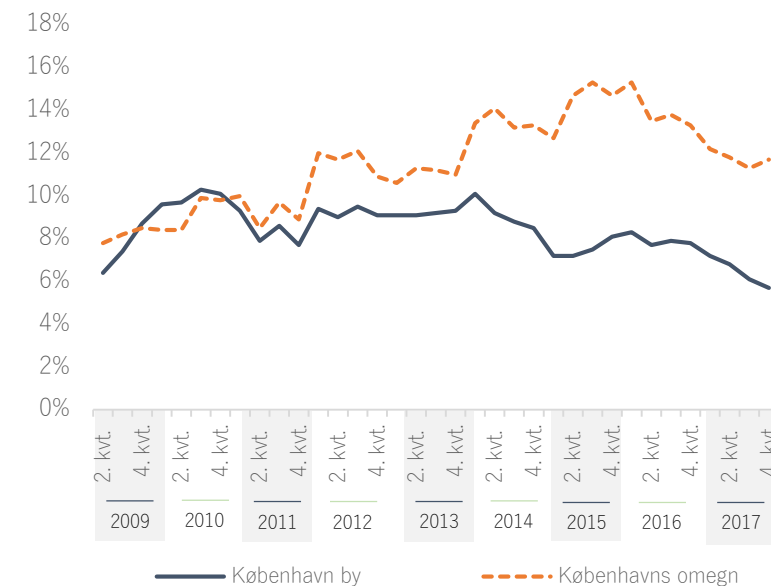
PRODUKTION, LOGISTIK & LAGER



DETAILHANDEL



KONTOR



Udviklingen i realøkonomien driver tomgangen i produktions- og logistiksektoren.

Virksomheder i denne sektor har i mange år benyttet sig af sale-and-lease-back for at styrke deres balancer. Dette vil med al sandsynlighed udfases, da nye regnskabsregler fra 1. januar 2019 udviser de balancemæssige fordele ved dette fuldstændigt.

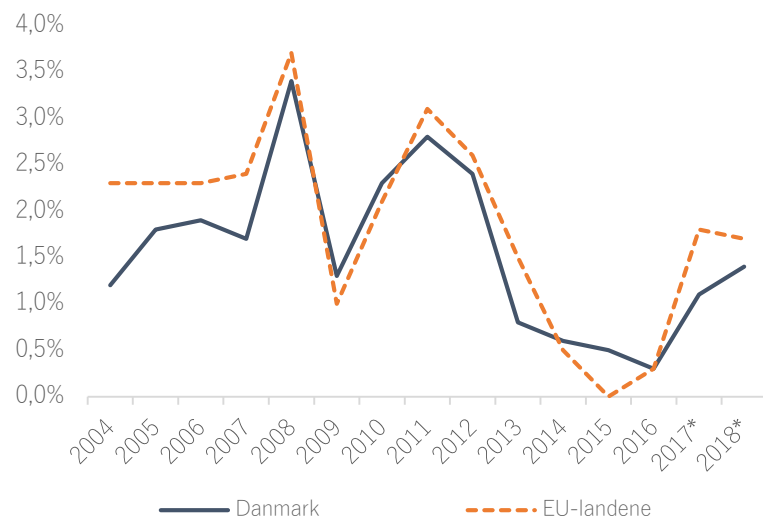
Tomgangen i detailhandlen i København og omegn faldt igen i fjerde kvartal af 2017, efter et år med stigninger.

Der er stadig stor efterspørgsel på gode beliggenheder, mens sekundære og tertiære beliggenheder er udviklingen i højere grad afhængig af lokale økonomiske forhold.

Kontormarkedet vækster i disse år med dertilhørende højere lejepriser, og faldende tomgang.

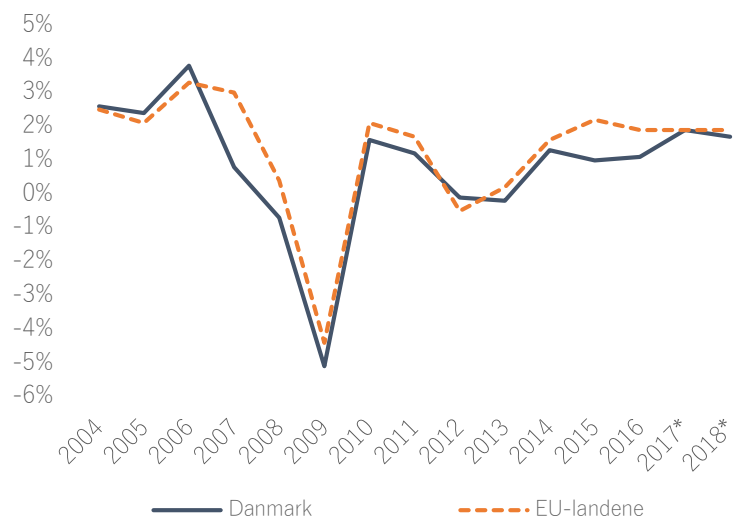
Der er stor efterspørgsel på kontorkvadratmeter i CBD, og efterspørgslen er stadig mere tiltagende i brokvartererne.

INFLATION



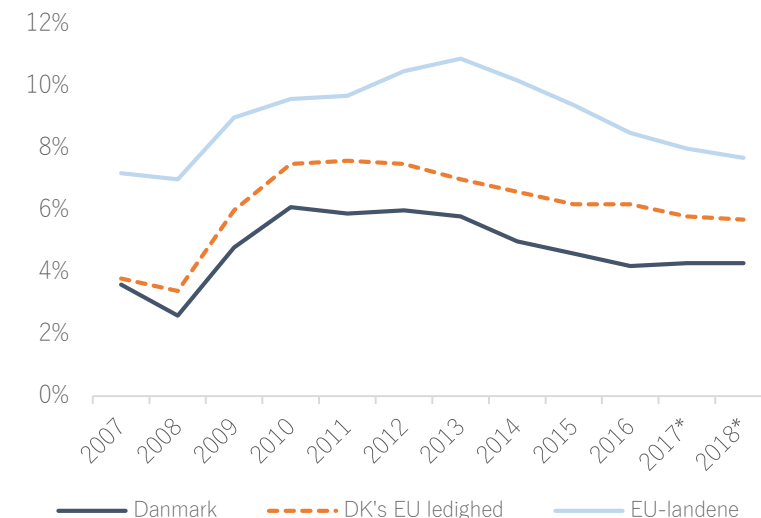
* FORVENTEDE NIVEAUER

BNP - REALVÆKST



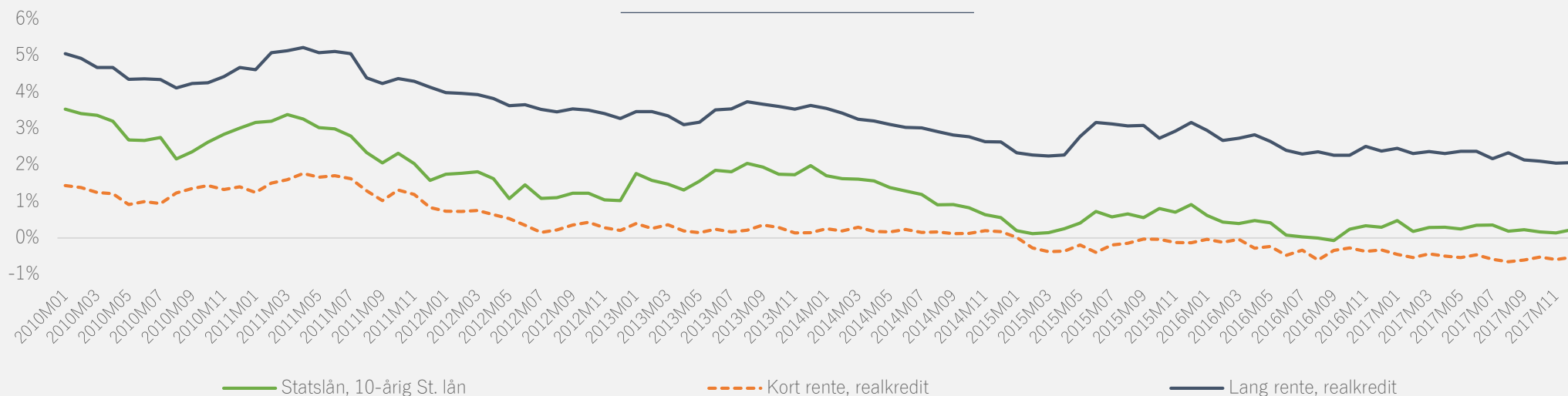
* FORVENTEDE NIVEAUER

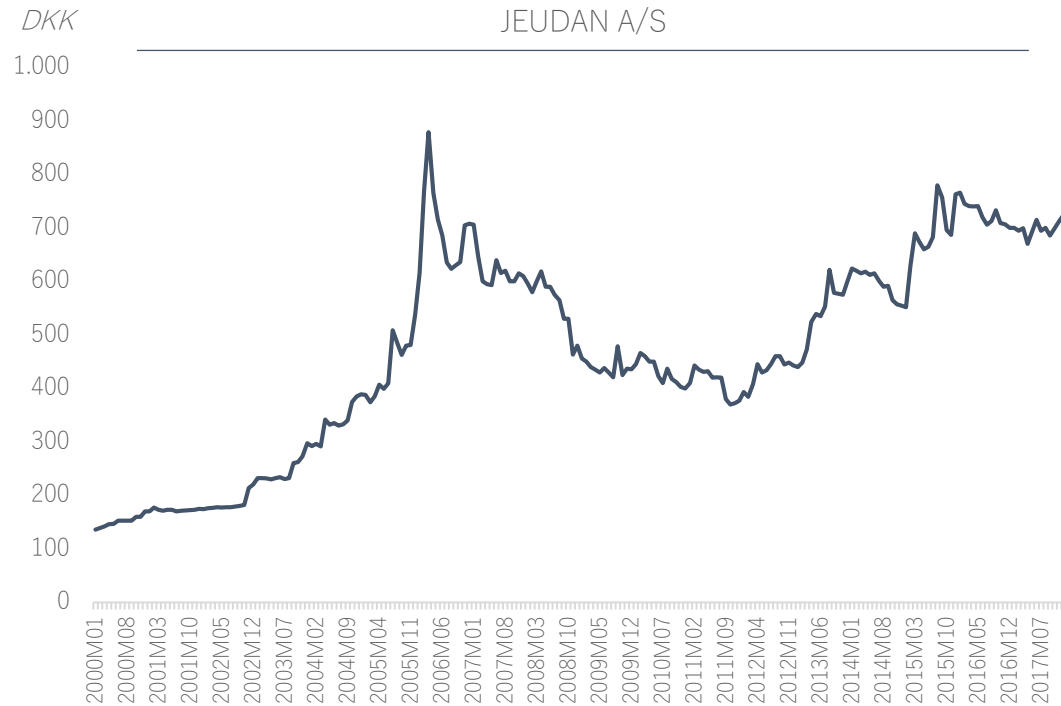
ARBJEDSLØSHEDEN - BRUTTO



* FORVENTEDE NIVEAUER

RENTEUDVIKLING 2001-2017

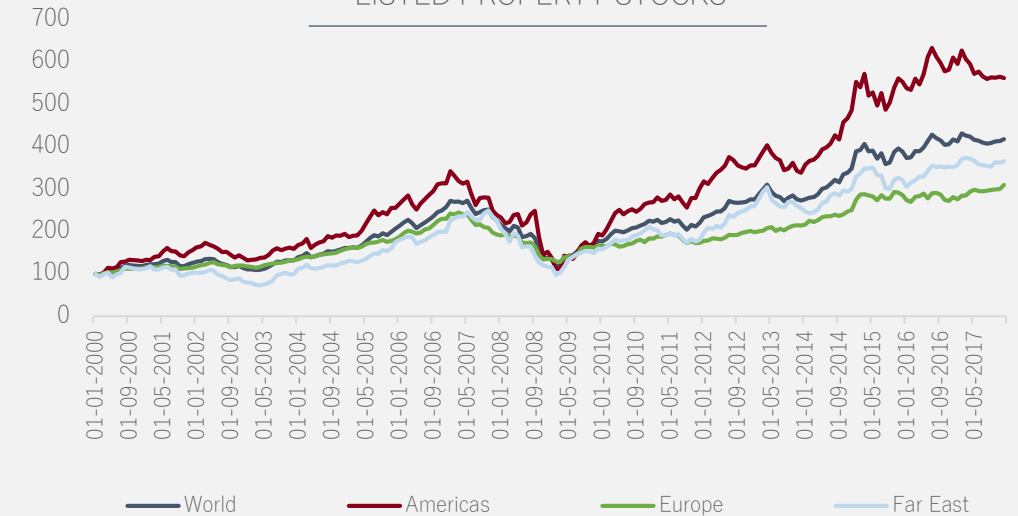




- Jeudan A/S ejer primært gode kontorejendomme centralt beliggende i København. Aktien benyttes derfor som approksimation for high-end kontormarkedet, og som investeringsalternativ i forhold til direkte ejendomsinvesteringer.
- Jeudan A/S har endnu ikke ramt all-time high kursmålet fra 2006. Vi ser dette som et tegn på et grundlæggende sundere marked.

INDEX

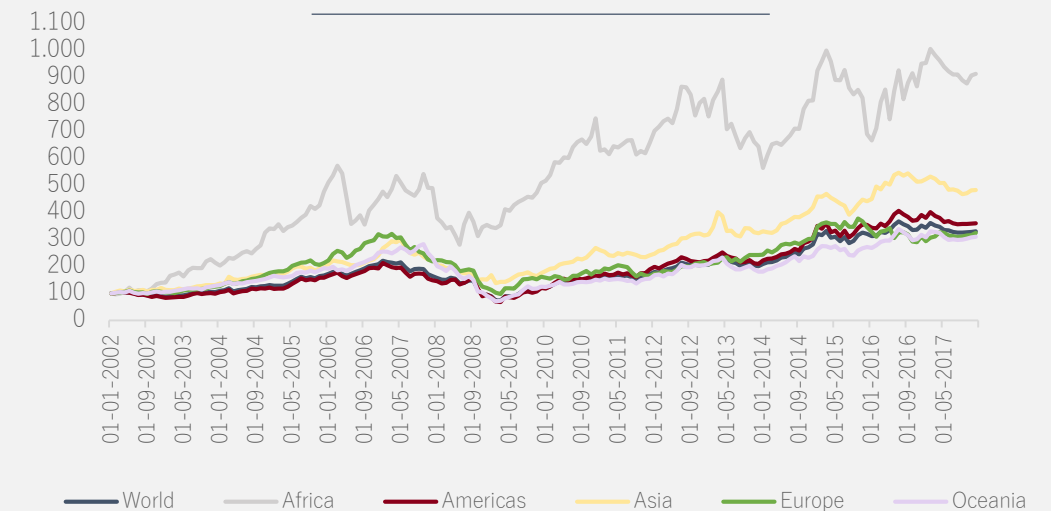
LISTED PROPERTY STOCKS



Kilde: Global Property Research

INDEX

REITS INDEX



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

