

## Vi tager temperaturen på markedet for investeringsejendomme

Sidste år var markedet for boligudlejningsejendomme gloende hedt. Renten var lav, og bankernes udlånspolitik var mindre restriktiv end i dag. Det gav masser af handler til historisk høje priser. Efter en rentestigning, der har presset priserne, er renten nu ved at stabilisere sig. Og salgspriserne er stadig attraktive.

### Hovedstadsområdet: Store udenlandske investorer på jagt

På Sjælland og i hovedstadsområdet efterspørger investorer i stigende grad lager- og logistikejendomme, men også kontor- og administrationsejendomme er inde i varmen, fortæller Jørgen Jørgensen, direktør i EDC Erhverv Poul Erik Bech.

For disse typer ejendomme er priserne stabile og på et højt niveau. ”Vi ser, at flere og flere professionelle investorer fra ind- og udland kommer på banen. De går efter større ejendomme fra 50 til 100 mio. kr.”, siger Jørgen Jørgensen.

Og ikke kun København er i investorernes søgelys. Veldrevne, velbeliggende ejendomme med gode stabile erhvervslejere overalt i landet kan være interessante. ”Blandt de udenlandske investorer har Skandinavien ry for at være et sikkert og roligt marked. Derfor ser vi en stigende interesse fra danske og udenlandske ejendomsfonde og pensionskasser. Det er med til at fastholde prisniveauet, så længe renteniveauet holder sig i ro”.

Investorenes efterspørgsel er med til at drive Sale & Lease Back markedet frem, hvor virksomhedsejere sælger deres ejendom, men fortsætter som lejere, og på den måde frigør kapital til virksomheden.

Om markedet for boligudlejningsejendomme siger Jørgen Jørgensen: ”Gode, velbeliggende boligudlejningsejendomme sælges stadig til flotte afkast, men i forhold til sidste år er det til lidt lavere priser”.

### Midtjylland: Stor efterspørgsel på ejendomme i Silkeborg

I modsætning til i hovedstadsområdet er der ikke sket en nedjustering i prisen på boligudlejningsejendomme i Midtjylland. Og efterspørgslen er stor. ”Der er mange forespørgsler fra købere på gode, nyere og velbeliggende ejendomme – specielt i Silkeborg, som er langt den førende, men også i Ikast og Låsby”, fortæller direktør Preben Vemmelund fra EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Silkeborg.

”Der er ikke så mange ejendomme til salg, og vi opnår gode salgspriser. Faktisk har vi aldrig før haft så høje priser på udlejningsejendomme”, siger han. Men udbuddet er ikke så stort. ”De nuværende ejere opfatter deres ejendomme som en langtidsinvestering, og har ikke stor lyst til sælge”.

Preben Vemmelund forklarer efterspørgslen med, at Silkeborg gennem mange år har været et byudviklingsområde i ekspansion. Der er udsigt til, at der i de næste 10-20 år fortsat er befolkningstilvækst: ”Mange år frem vil der være brug for nybyggeri og nye tiltag. Markedet er i god aktivitet, og jeg tror ikke, at vi vil mærke tilbageskridt, selv om der kommer rentestigninger”.

### Trekantsområdet: Mange penge på markedet

I Trekantsområdet Vejle, Fredericia og Kolding er efterspørgslen på velbeliggende boligudlejningsejendomme også tydelig. ”Jo tættere på bykernen, jo mere eftertragtet. Med den rette forrentningsprocent er de let omsættelige”, fortæller direktør Børge Mensel fra EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Kolding. Han fortsætter: ”Ser man på kontor- og butiksejendomme er markedet endnu mere lovende, specielt erhvervslejligheder er eftertragtede”.

Rettes blikket mod lager- og logistikejendomme, fortsætter den gode udvikling, som længe har præget Trekantsområdet. Der bliver blandt andet bygget meget i det nye kraftcenter for lager- og logistikejendomme i Kolding Nord. ”Efterspørgslen på lager- og logistikejendomme i vores område er ret god, så nogle gange har vi næsten svært ved at følge med”, siger Børge Mensel. Han forventer, at den positive udvikling fortsætter: ”Der er mange investorer i markedet”.

### Sydvestjylland: Flere investerer i lager- og produktionsejendomme

I det gamle Ribe Amt med byerne Varde, Esbjerg og Ribe bekræftes tendensen med at flere og flere professionelle investorer bevæger sig over på lager- og produktionsejendomsmarkedet.

”Kombineret med lange lejekontrakter, giver dette marked et højt afkast til investor, nemlig fra 6,5 til 8 procent. Det høje afkast tiltrækker mange investorer til Sale & Lease Back arrangementer, og handlerne stiger markant. Det er oppe i tiden, at virksomheder hellere vil investere i deres kerneforretning end i mursten, og derfor sælger deres ejendom for at leje den tilbage på markedsmæssige vilkår”, fortæller direktør Karsten L. Jensen fra Poul Erik Bech Erhvervscenter i Esbjerg.

Markedet for boligudlejningsejendomme er lidt mere stille. Der er mere til salg end sidste år og størst efterspørgsel på mindre ejendomme med seks lejligheder og nedefter. Køberne er typisk håndværksmestre, der har tjent gode penge i deres forretning, og gerne vil investere pengene i fast ejendom.

”Priserne er stadig gode, så sælgerne har ingen grund til at holde sig tilbage”, siger Karsten L. Jensen. Han forventer, at der kommer flere handler i takt med, at sælgerne indstiller sig på den lidt lavere markedspris i forhold til sidste år.

### **Nordjylland: Mange Sale & Lease Back handler**

Tendensen med lidt længere liggetider for boligudlejningsejendomme gentager sig i Nordjylland, hvor der i øjeblikket er et pænt udbud – større end på samme tidspunkt sidste år. Flere ejere har ønsket at udnytte de gunstige priser og tage mange års værditilvækst ud ved at sælge.

”Salget har været præget af usikkerhed om det fremtidige renteniveau, og investorer har haft lidt for høje forventninger til de priser, de kunne opnå ved et salg. Nu er renten ved at stabilisere sig, og så kommer der gang i handlen”, siger Stig Theilmann, direktør i EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Aalborg.

For ejendomme med erhvervslejere er forrentningen lige nu ca. to procent over niveauet for boligudlejningsejendomme. ”Det gør den type ejendomme meget attraktive for investorer, da der også er mulighed for afskrivning”, siger Stig Theilmann. I større byer som Aalborg, Nørresundby, Hjørring, Frederikshavn og Viborg er der god aktivitet, siger Stig Theilmann.

Også han mærker en øget interesse for Sale & Lease Back handler. ”Vi oplever stor interesse og aktivitet. Mange investorer står klar, især når sælger er en god og stabil virksomhed med en stærk økonomi”.

### **Østjylland: Ejendomme med erhvervslejere er særdeles efterspurgt**

I Århus er der stor aktivitet i erhvervslivet. Det skaber stor efterspørgsel på investeringsejendomme med erhvervslejere, som kontor, detail eller logistik. Ved de bynære havnearealer er der en spændende udvikling i gang. Området bebygges og omdannes i de kommende år til en blanding af kontor, bolig, kultur, hotel og offentlige institutioner. Også ved godsbanearialet og området langs Søren Frichs Vej er der planer om byudvikling. Ved det store motorvejskryds ved Årslev er et kæmpe logistikområde under udvikling.

Indbyggertallet stiger, og borgmester Nicolaj Wammen har store visioner om, at der skal opføres 50.000 nye boliger over en længere årrække. Endelig forventes det, at de tre forstæder Malling, Mårslet og Beder, inden for de næste 10-20 år smelter sammen.

I forhold til boligudlejningsejendomme er investorenes krav til afkast dog steget, og omsætnings-hastigheden er faldet.

”Gennem det seneste års tid er der sket en tilpasning til mere normale tilstande. Holdningen er dog stadig, at fast ejendom er en værdifast investering. Men investeringshorisonten er længere, og det kræver mere kapitalstærke investorer”, siger direktør i EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Århus, Søren Leth Pedersen.

### **Syd- og Sønderjylland: God omsætning i købstæderne**

I købstæderne Haderslev, Sønderborg og Aabenraa er der mere aktivitet på markedet i forhold til boligudlejningsejendomme end i resten af landet. Boligudlejningsejendommene er stort set solgt med det samme. Er vi lidt udenfor byerne, er der lidt mere stilstand og større krav til forrentningen”, fortæller direktør Børge Mensel fra EDC Poul Erik Bechs Erhvervscenter i Aabenraa. ”Der er størst efterspørgsel på velbeliggende ejendomme placeret centralt. Også dem, hvor investoren kan modernisere ved fraflytning for derefter at kunne forhøje lejen”, siger han.

*Yderligere oplysninger om markedssituation og afkastgrader kan hentes hos nærmeste EDC Poul Erik Bech Erhvervscenter.*