

## **PRESSEMEDDELELSE**

### **Pensionskasser har nøglen til ejendomsmarkedet**

Pensionskasserne har store summer at investere for, samtidig med at ejendomsmarkedet er gået helt i stå. "Det ville være en stor hjælp, hvis de institutionelle investorer atter begyndte at interessere sig for ejendomme," mener erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

De danske pensionsselskaber med ATP i spidsen har nøglen til at sætte gang i markedet for investeringsejendomme. Hvis de institutionelle investorer atter begynder at investere i fast ejendom, kan det være den afgørende faktor, som kan hjælpe markedet på fode igen.

Det mener erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech. Hen retter søgelyset mod de milliarder, der trods finanskrisen stadig befinder sig i pengekasserne hos de institutionelle investorer. En stor del af pengene er i dag anbragt i passive værdipapirer, og derfor mener erhvervsdirektøren, at pensionskasserne bør overveje at aktivere midlerne til gavn for samfundsøkonomien.

"Der er stilstand på investeringsmarkedet, og de store pengekasser sidder alle sammen og lurepasser, samtidig med at staten gennemfører den ene bankpakke efter den anden. Måske var det på tide, at de institutionelle investorer rakte en hjælpende hånd til ejendomsmarkedet ved at begynde at anbringe nogle af midlerne i ejendomme. Der kan givetvis gøres mange gode handler i det aktuelle marked," siger Jørgen Jørgensen.

### **Finansieringen mangler**

Ifølge erhvervsdirektøren har pensionskasserne noget, som ejendomsmarkedet mangler – nemlig adgang til finansiering. Her oplever Jørgen Jørgensen hos EDC Erhverv Poul Erik Bech, at flere handler går i vasken, fordi banker og realkredit institutter er uvillige til at løbe selv den mindste risiko i det aktuelle marked.

"Vi har flere gange stået med en villig køber til en ejendom, hvor handelen efterfølgende må droppes, fordi banker og realkredit institutter har smækket kassen i for udlån. Måske skulle nogle af de institutionelle investorer overveje at droppe deres investeringer i England og Tyskland for i stedet at anbringe pensionsmidlerne direkte i danske ejendomme. De ville komme det danske samfund og dermed også pensionskunderne til gavn," påpeger Jørgen Jørgensen.

"Jeg taler ikke for, at de skal kaste sig ud i nogle stærkt spekulative investeringer eller anbringe penge i risikofyldte projekter. Men de kunne måske hjælpe ejendomsmarkedet i gang ved at lukke lidt op for kassen, nu hvor samfundet skriger på kapital. De fleste pensionskasser har blot fem procent af deres investeringer placeret i ejendomme, så jeg vil mene, at tidspunktet er inde til at rette lidt op på den manglende eksponering i ejendomme. Danske ejendomme er kommet ned i et helt andet prisleje, og der kan gøres flere gode handler efter vores opfattelse."

### **ATP afviser forslaget**

Hos den største institutionelle ejendomsinvestor i Danmark, ATP Ejendomme A/S, lytter direktør Michael Nielsen interesseret til opfordringen fra Jørgen Jørgensen. Men han har ikke i sinde at efterkomme opfordringen, fremgår det meget tydeligt af reaktionen.

"Vi holder os 100 procent til den strategi, vi har arbejdet ud fra gennem snart ti år. Vi lader os ikke påvirke til at ændre den markant, fordi der er krise i ejendomsbranchen. Vi investerer i Danmark

alene ud fra de ejendomsfundamentale ting, og vi fokuserer fortsat primært på København og

Århus, hvor vi investerer i kontor samt retail. Det er, som det hele tiden har været,” siger Michael Nielsen.

”Fra min stol er jeg nødt til at sige, at vi er sat i verden for at skabe så højt et afkast som muligt for vores pensionskunder. Jeg ser det ikke som vores opgave at sparke gang i noget, men det er en afgørelse, som træffes andetsteds i ATP, hvis vi skal agere ud fra andre forudsætninger. Set ud fra et rent ejendomsmæssigt synspunkt er jeg heller ikke enig i, at tiden er inde til at kaste os ud i større investeringer i danske ejendomme.”

”Vi har en vis investeringskapacitet til rådighed, men den sunde, langsigtede kalkule skal være til stede, og det mener jeg ikke, den er i det nuværende marked, hvor man især kan købe ejendomme på sekundære beliggenheder eller af relativt dårlig kvalitet. Hertil kommer risikoen for stigende tomgang og faldende lejepriser, som typisk ses i forbindelse med konjunkturedgange,” siger Michael Nielsen.

### **Betydelig egenkapital**

ATP Ejendomme A/S havde i 2008 en nettoomsætning på 240 mio. kr. og kom ud med et minus på 51 mio. kr., hvilket skyldes en negativ værdiregulering på selskabets ejendomsportefølje, der i årets løb mistede en værdi på i alt 266 mio. kr.

Med en egenkapital på godt 3,4 mia. kr. og en kortfristet gæld på blot 69 mio. kr. er ATP Ejendomme A/S dog i fin form – og har masser af penge på kistebunden. Det skal desuden bemærkes, at kun cirka en tredjedel af ATP's danske ejendomme er placeret i dette selskab, mens resten tilhører selve moderselskabet ATP.

”Men vi forbliver tro mod vores strategi. Vi vil fortsat fordele vores ejendomsinvesteringer mellem indland og udland, idet vi har fokus på prisdannelsen begge steder. Vi har sat investeringstempoet betydeligt ned på grund af den usikkerhed, der er i markedet. I Danmark anser vi det for at være sandsynligt, at priserne skal længere ned. Men vi er bestemt klar til at slå til, hvis der dukker investeringsmuligheder op, der lever op til vores strategi og afkastkrav,” siger Michael Nielsen.

Til slut rækker direktøren for ATP Ejendomme dog en lille hånd ud mod opfordringen fra Jørgen Jørgensen om at overveje at investere i danske ejendomme:

”Der er ikke noget, der taler imod, at vi vil se positivt på de danske indkøbsmuligheder de kommende år. Men det kræver, at de grundlæggende forudsætninger er i orden, så vi mener, vi kan skabe et attraktivt afkast på vores investering,” siger Michael Nielsen.

### **Billige boligejendomme**

Som bekendt er det danske boligmarked hårdt ramt af den igangværende priskorrektion samt følgerne af finanskrisen. Det betyder bl.a., at der står et stort antal færdigtopførte boliger og boligejendomme til salg rundt omkring i landet, men primært i København og i andre større byer i Danmark.

Også her mener erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech, at de institutionelle investorer bør overveje at skifte strategi ved atter at opkøbe boliger.

”Jeg ved godt, at flere pensionskasser med held og dygtighed solgte ud af deres boligudlejningsejendomme for et par år siden. Men nu mener jeg, at tiden er inde til, at de igen skal begynde at interessere sig for boliger. Til de nuværende priser kan der købes ind til en fornuftig, langsigtet investering, samtidig med at boligerne kan udnyttes som et stort aktiv for pensionskassernes medlemmer,” mener Jørgen Jørgensen.

**Yderligere oplysninger kan hentes hos:**

Jørgen Jørgensen, Direktør  
Tlf.: 33 30 10 25  
email: [jj.114@edc.dk](mailto:jj.114@edc.dk)