

magasinet ejendom

INVESTERINGSEJENDOMME

Tillæg til Magasinet Ejendom
Nr. 4 april 2012

Boligejendomme er det nye sort

Dagligvarebutikker giver højt afkast

Stigende forventninger

MEDIE
for overblik
og formidling
af investerings-
ejendomme

Bedre tal på vej

5,2 procent i 2012



- Ejendomsbranchen tror stadig på, at ejendomsindtjeningen vil stige i fremtiden, selvom forventningerne er nedjusteret. Jeg ser det som et tegn på, at branchen forventer, at den nuværende økonomiske situation varer ved længere end først antaget, men at det trods alt går fremad, siger Torben Christensen, direktør i Ejendomsforeningen Danmark.

Det er i hvert fald forventningen, når man spørger branchen, hvordan afkastet bliver i de kommende år

Det har været svære kår for de fleste investorer de sidste 4 år. Det samlede afkast har været faldende, primært fordi ejendomsværdierne har været enten stagnerende eller direkte nedadgående, men nu forventer branchen selv, at der er bedring på vej. Det totale afkast på ejendomsinvesteringer forventes således at stige i de kommende år, viser Ejendomsforeningen Danmarks seneste forventningsundersøgelse. Selvom forventningerne ligger på et lavere niveau, så ser ejendomsbranchen lys forude.

Den kvartalsvise forventningsundersøgelse viser nemlig, at ejendomsbranchen tror, at det samlede totale afkast for investeringsejendomme bliver på 5,2 procent i 2012. I 2013 forventes et afkast på 5,6 procent, og i 2014 vil det være steget til 6,1 procent.

Det er dog betydeligt lavere – næsten en procent – i forhold til de mere positive forventninger i tidligere undersøgelser. Deltagerne forventede tilbage i januar 2011, at 2012 ville munde ud i et totalt afkast på 6,3 procent.

Ser man nærmere på de fire ejendomsstyper kontor, butik, industri og bolig, mener deltagerne i undersøgelsen, at kontor og bolig vil udvikle sig mest positivt i det næste års tid.

For boligers vedkommende på grund af stærkt stigende efterspørgsel, og for kontorer, fordi det er her priserne er faldet mest, og der samtidig har været et vacuum i byggeriet af nye kontorer. Butik og industri

har næsten ikke været berørt af krisen, men det tror branchen ikke på kan fortsætte. I hvert fald er der forventninger om fald i både ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje inden for det næste år.

- Der er fortsat stor tiltro til boligerne, da den forventede tilflytning til de større byer vil skabe en øget efterspørgsel efter boliger. På trods af det, er boligbyggeriet historisk lavt, siger Torben Christensen. Deltagerne i forventningsundersøgelsen tror klart mest på København. Hovedparten i undersøgelsen tror også på, at Københavns ejendomsværdier vil klare sig bedre end ejendomme i både Aarhus, Trekantområdet og resten af landet.

I løbet af det seneste år har Aarhus dog forbedret sin position og er - naturligt nok som landets næststørste by - det område i Danmark, hvor deltagerne forventer, at ejendomsværdierne vil udvikle sig næstbedst efter København. ■



København og dernæst Aarhus vil opleve den næsthøjeste værditilvækst i de kommende år, ifølge Ejendomsforeningen Danmarks forventningsundersøgelse.



HVIDOVRE
ARNOLD NIELSENS BOULEVARD 72, 1.

Mulighed for leje af 1. sal eller hele ejd.

Til salg og leje

Synligt beliggende i pæn og præsentabel ejd. udlejes flotte lyse kontorer på 1. sal. Lejemålet er en blanding af store åbne kontorer og mindre kontorer samt stor frokoststue. Alternativt kan hele ejd. lejes, hvorved der yderligere opnås mulighed for produktion/showroom/butik yderligere kontorer. En ejd. med mange anvendelsesmuligheder. Nem adgang til motorvejsnettet og mange p-pladser.

Pris / kontant 12.000.000
Areal fra 779 -2.068 kvm

Årlig leje pr. kvm 475
Sag: 20820



TAASTRUP
PARKVEJ 6

Investeringsejendom

Til salg

Beliggende ved Taastrup Hovedgade, stationen og centrum af Taastrups handelsliv, sælges mindre investeringsejendom udlejet til flere lejere - herunder bla. FOF, læge, grill/kebab m.v. Sælger anvender selv 1. salen, 117 kvm, som bliver ledig i forbindelse med salget. Gården er udlagt til parkering.

Areal 454 kvm
Årlige lejeindtægter 434.555

Pris / kontant 4.950.000
Sag: 10882



HVIDOVRE - GL. KØGE LANDEVEJ 310
INVESTERINGSEJENDOM

Blandet bolig og erhverv

Til salg

Pæn og synligt beliggende ejendom, som indeholder erhverv/detail i stuen og boliglejemål på etagerne. 16 stk. 1 vær. lejligheder. Alle udlejet. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, men sælges som en samlet ejendom. Pæn og velholdt ejendom med et lille grønt areal bag ejendommen.

Bolig 504 kvm / erhverv 309 kvm
Årlig lejeindtægter 662.213

Pris / kontant 9.500.000
Sag: 10828



HILLERØD
KØBENHAVNSVEJ 8A OG 8B

Investering - boligudlejningsejendom

Til salg

2 mindre boligudlejningsejendomme med ialt 10 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Synligt beliggende i Hillerød, nær station og centrum. Dejlig have/gård imellem ejendommene samt mulighed for parkering i gården. Lejlighederne er en blanding af 2- og 3 værelses lejligheder. 1 ledig 3 værelses lejlighed med altan.

Boligareal 1.014
Årlige lejeindtægter 856.520

Pris / kontant 11.900.000
Sag: 10875



VI LEVERER EN SOLID OG
SERIØS EJENDOMSHANDEL
- HVER GANG

danbolig
ERHVERV

“EJENDOMSMARKEDET I BEDRING”

Vi glæder vi os til, at ovenstående citat er overskriften på dagens avis, men også indtil da er Bruun & Hjejle klar til at bistå med de sager og udfordringer, som du og din virksomhed har inden for fast ejendom. Når vi nu alligevel har fanget din opmærksomhed, synes vi, at du enten skal kontakte advokat Søren Damgaard eller besøge vores hjemmeside på www.bruunhjejle.dk for at læse mere om vores kompetencer inden for fast ejendom.

BRUUN & HJEJLE

Nørregade 21 1165 København K
Advokatfirma Tlf 33 34 50 00 www.bruunhjejle.dk



Ny app fra Nybolig Erhverv

Få nemt og hurtigt overblik over Nybolig Erhvervs ca. 3.380 erhvervsejendomme og -lokaler til salg og leje i Danmark.

Med den nye gratis app "Erhverv" kan du nu finde virksomhedens nye domicil, blive inspireret til din næste investering, bestille en vurdering af din erhvervsejendom, læse relevante nyheder og se unik markedsstatistik direkte via din iPhone og iPad.

Søgeresultaterne kan være bestemte ud fra det geografiske sted, du befinder dig (i nærheden) eller som en specifik søgning via adresse, sagsnr. eller via angivne søgekriterier med filtrering på pris, areal, ejendomstype, kategori, kommune, region, afkast osv.

Med Nybolig Erhvervs nye app kan du bl.a.:

- Se tal, fakta, billeder og plantegninger på ejendomssagerne
- Bestille en sagsopstilling, en fremvisning og finde vej til ejendommen
- Markere ejendomme, som "favoritter" og få besked, hver gang der er en ændring af pris eller andet relevant opdatering
- Få adgang til **markeds-e-data** som er en unik statistikfunktion, der styrker dit beslutningsgrundlag
- Oprette "søgeagenter" og genanvende dine søgeindstillinger
- Dele information om sagerne med dine kontakter på mail eller via Facebook, Twitter og LinkedIn
- Finde din nærmeste Nybolig Erhverv forretning
- Kontakte Nybolig Erhverv mæglerne

Hent Nybolig Erhvervs nye app i App Store.

Scan koden og hent app'en direkte til din iPhone eller iPad.



Nybolig Erhverv

Landsdækkende kæde med internationale relationer - tlf. 4455 5620

Esbjerg • Frederikshavn • Grenaa • Haderslev • Herning • Hillerød • Holstebro • Horsens
Kolding • København • Nexø • Næstved • Odense • Randers • Roskilde • Rønne
Silkeborg • Skive • Slagelse • Svendborg • Sønderborg • Vejle • Viborg • Aalborg • Aarhus



SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- ✓ **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
- over 50.000 brugere hver måned
- ✓ **STOR LEJERDATABASE**
- med mere end 7.000 aktive søgeagenter
- ✓ **UDLEJET ELLER GRATIS**
- ✓ **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- ✓ **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**
- ✓ **562 UDLEJNINGER I 2011**

LOKALEBASEN.DK ER DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk repræsenterer allerede mere end 650 større og mindre udlejere, men vi har plads til mange flere. Derfor vil vi gerne samarbejde med jer.

Vores model er meget enkel. Vi markedsfører jeres lejemål og sætter jer i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for jeres lokaler. Herefter tager I over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Resultater vores henvisning i en udlejning, tager vi en mindre provision på 8,5% af første års basisleje. Lejer vi ikke jeres lokaler ud, er det 100% gratis.

Se mere på **www.lokalebasen.dk** eller ring **70 200 814**.

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalebasen.dk
Tlf. 70 200 814



Nye LOKALER?

Find dit nye lejemål på **www.lokalebasen.dk**
eller kontakt os på tlf. **70 200 814**.



**Hermodsgade 3, 2200 København N.
6,3% i afkast**

- 10 årig lejeaftale med Fakta
- 200 m. fra kommende metro
- Område under byforskønnelse
- Parkeringskælder

**Areal: 2.283 kvm.
– heraf 1.587 kvm. afskrivningsberettiget.
Pris 48.500.000 kr.**



Investerings- og udviklingsejendom i Priorparken

Sagsnr. 12011002



**Priorparken 351, 2605 Brøndby
8,35% i afkast**

- Fuldt udlejet
- Forøgelse af bebyggelsesprocent fra nuværende 75% til 200 %
- Beliggenhed tæt ved motor-/Ringvejsnettet
- Ny tog station under plænlægning
- Mulighed for ændret anvendelse

**Areal: 4.306 kvm.
100 % afskrivningsberettiget.
Pris 23.800.000 kr.**

► **Kontakt os på 72 17 00 85 eller info@lundlindhardt.dk**

 **online.dk**

Lund & Lindhardt ApS
Holmevej 10, 2950 Vedbæk
www.lundlindhardt.dk



 **Lund & Lindhardt**
Erhvervsmæglere

Dagligvarer giver bedre afkast end tøj og fodboldstøvler



Dagligvarebutikker betaler ofte en relativ høj pris for at ligge på det de anser som de bedste beliggenheder.

Der er 1 procent forskel i afkastet på gode og dårligt beliggende butikker

Der er fortsat afståelser på de bedste beliggenheder under forudsætning af, at lejemålet lever op til kommende lejeres krav til facadebredde, indretning, lagerplads etc.

beliggenheder, hvor alle andre investorer også flokkes. I sidegaderne og ikke mindst på lidt mere skæve beliggenheder i forhold til hovedgaderne, hvor det er topplacering for dagligvarebutikker men ikke for tøj eller nips, kan der opnås op til 1,25 procent mere i afkast.

- Der er stor forskel på de forskellige typer butikker, og derfor er det ofte også forskellige typer investorer, der tiltrækker. Vi har et knivskarpt benchmark i Colliers indenfor dette segment, for vi sælger rigtig mange af dem, og ved, at der kan etableres et rigtig pænt afkast, siger Hans Vestergaard.

Selvom afkastet er højere på dagligvarebutikker, så er det et temperamentsspørgsmål at vurdere, om der overhovedet er tale om en højere risiko – og om man så tør løbe den.

- På flere måder er risikoen relativ lav, fordi der ofte er tale om lange lejekontrakter. På den anden side kan genudlejningen være mere kompliceret, hvis nu lejerer skulle flytte alligevel. Og hvis et dagligvaremarked bliver forladt pludseligt, kan det være svært at genudleje. Vi ser kun sjældent, at andre kæder ønsker at flytte ind i butikker, som andre kæder har benyttet, siger Hans Vestergaard. ■

Markedet for butikslokaler følger samme udvikling, som det har gjort de seneste år, hvilket betyder, at de gode beliggenheder er stærkt efterspurgt, mens de dårlige omvendt i stigende grad taber terræn.

- Der er nærmest ingen tomgang på de gode beliggenheder, og markedslejen er stabil. På de sekundære beliggenheder er der derimod fortsat udfordringer med tomgang, ligesom markedslejen er under pres, påpeger Colliers International i sin seneste rapport.

- Butikskæderne har mulighed for at være kræsne, og det er de, siger adm. direktør Hans Vestergaard, Colliers International.

På trods af, at forbrugertilliden i 2. halvår af 2011 var faldet 6 måneder i træk, så indvirker det ikke på priserne på de bedste beliggenheder. Det afspejler afkastet som er det laveste i butikssammenhæng. Men det er vigtigt at være skarp som investor i forhold til hvilken risiko, man vil tage. For når det gælder det, der må siges at være de bedste beliggenheder for dagligvarebutikker, så er afkastet

nemlig blandt de højeste.

Og tør man tage risikoen for, at der ikke kan findes nye lejere ved en eventuel genudlejning, så kan det godt betale sig at fjerne blikket fra de bedste

RETAILJEJENDOMME		DAGLIGVAREBUTIKKER	
Beliggenhed	Leje kr./kvm./år	Afkast i %	Afkast i %
København City	18.000	4,50	5,75
Amager	2.100	6,00	7,00
Hillerød	2.500	6,00	7,00
Helsingør	2.000	6,00	7,00
Roskilde	3.000	5,50	6,75
Aalborg	4.000	5,50	6,75
Aarhus	5.500	4,75	6,25
Odense	5.000	5,25	7,00

Kilde: Colliers-Markedspuls.

Freja ejendomme A/S sælger ..



Torvet 1, Korsør



Bøge allé 4, Ribe



Stormgade 10-12, København



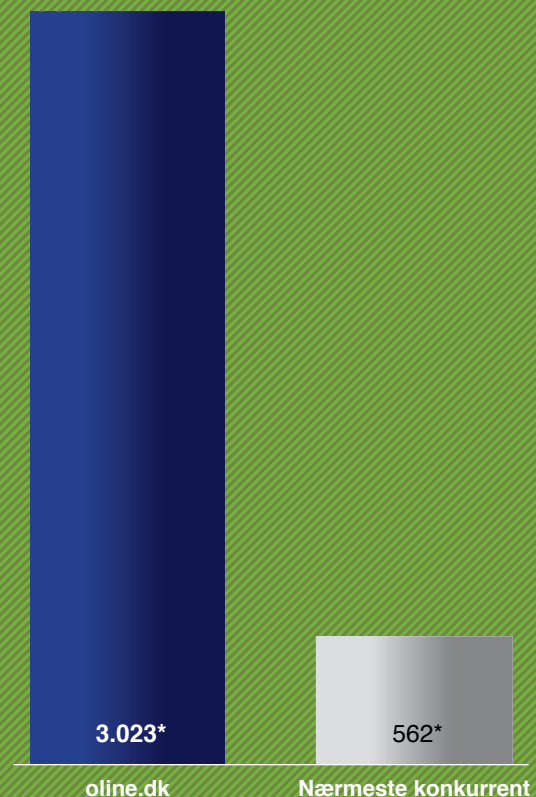
Nytorv 9, Grenå

ring 333FREJA

**OBS nyoprettet stilling som erhvervsmægler hos Freja
se www.freja.biz**

Danmarks største portal for erhvervsejendomme. Og intet andet

► oline.dk



*) Ejendomme og lokaler præsenteret på portalerne, der blev udlejet/solgt 2011

De professionelle ved det: oline.dk er den suverænt korteste vej mellem udbud og efterspørgsel på markedet for erhvervsejendomme. Husk det. Vi lader søjlerne stå et øjeblik...



LETT – Rådgivning i Offentlig Private Transaktioner

De offentlige investeringer og omfanget af samspil mellem den offentlige og den private virksomhed i bestræbelserne på at løse de samfundsmæssige opgaver, vokser ekspansivt – og det stiller store krav til rådgivning i, hvorledes sådanne samarbejder optimalt organiseres.

Den finder man i LETTs afdeling for "Infrastruktur og offentlige anlægsinvesteringer", hvor man besidder de største kompetencer indenfor blandt andet OPP/OPS og lignende offentlige private transaktioner.

STÆRKE ERFARINGER

Siden Offentlige Private Partnerskaber (OPP) for alvor kom i fokus i forbindelse med regeringens handlingsplan fra 2004 har LETT været en seriøs rådgiver på området. Vi ved, at et succesfuldt OPP/OPS-projekt er afhængig af et korrekt samspil mellem alt lige fra design, opførelse, drift, vedligeholdelse og finansiering.

LETT har deltaget i stort set alle danske OPP/OPS-projekter. Vi er derfor én af de absolut mest erfarne juridiske rådgivere, og vores brancheteam med jurister indenfor entreprise-, skatte-, finansierings-, udbuds- og offentlig ret sikrer, at alle juridiske aspekter i processen bliver belyst.

Som rådgiver bidrager LETT med:

- Foranalyser omkring et projekts egnethed til OPP/OPS eller anden organisering, herunder rådgivning om de offentlige myndighedsbegrænsninger/udfordringer i forhold til deponeringsregler, statsstøtte regler ect.
- Rådgivning og sparring omkring fastlæggelsen af udbudsstrategi for ordregiver/bestiller – og tilbudsstrategi for private tilbudsgivere; herunder i relation til eksempelvis
 - Organisering af udbudsprocesser – eller konsortiesamarbejdet
 - Aftalegrundlag, herunder især for så vidt angår OPP kontrakten, den direkte aftale og finansieringsaftalen
 - Totaløkonomi og udarbejdelse af tilbudsmodel
 - Betalingsmekanismen
 - Risikoidentifikation og -allokering
 - Finansiering (såvel egenfinansiering som fremmedfinansiering)

- Sparring omkring de udfordringer, der generelt måtte være og i øvrigt aktuelt forefindes i relation til den gældende lovgivning – herunder især skat, moms, lejelovgivning mv.

LETT har eksempelvis været rådgiver for det vindende konsortium i fire af Danmarks OPP-projekter, herunder tre store skoler. Erfaringer strækker sig også til rådgivning for de offentlige bestillere, herunder blandt andet OPP-projektet Musik og Teaterhus i Odense og Arkivbyggeri i Aalborg.

Vil du vide mere om vores kompetencer, kan du besøge os på www.lett.dk eller kontakte:



Henrik Puggaard
Partner
hpu@lett.dk
Dir. tlf: 33 34 08 30



Kurt Bardeleben
Partner
kba@lett.dk
Dir. tlf: 33 34 00 90

LETT er en af Danmarks førende advokatvirksomheder. Vi yder full-service-advokatrådgivning til erhvervslivet og den offentlige sektor. Vi skaber resultater gennem samarbejde og tætte relationer.

København
Rådhuspladsen 4
DK-1550 København V
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01

Kolding
Jernbanegade 31
DK-6000 Kolding
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01

Aarhus – Rådhusgården
Vester Allé 4
DK-8000 Aarhus C
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01

LETT

Lett Advokatfirma
www.lett.dk

København hiver de bedste afkast hjem



Danske ejendomme gav i gennemsnit 4,7 procent i afkast i 2011. Butikker var den bedste sektor og boliger sikrest

Fakta om markedet

- Butikker er den sektor, der klarer sig bedst på grund af stigende markedsleje og faldende afkastkrav
 - Kontor København CBD klarer sig bedst
 - Industri og bolig klarer sig dårligst
 - Bolig har stadigvæk klaret sig bedst på 10 år
- Kilde: IPD.

Danske ejendomme gav et samlet resultat på 4,7 procent i 2011. Det viser resultaterne fra IPD Dansk Ejendomsindeks 2011, der også dermed viser, at de danske investeringsejendomme i 2011 oplevede et fald i det totale afkast i 2011 på 0,6 procentpoint i forhold til 2010.

Værditilvæksten viste sig i 2011 at være på -0,1 procent, mens den i 2010 var på 0,3 procent. Den negative værditilvækst skyldes en kombination af flere faktorer, blandt andet den stigende tomgang. Med et totalt afkast på 6,2 procent er det især butikker, der trækker det totale afkast for alle investeringsejendomme i en positiv retning. Mens det i 2010 var kontorejendommene, der kom bedst igennem året, klarede butikkerne sig

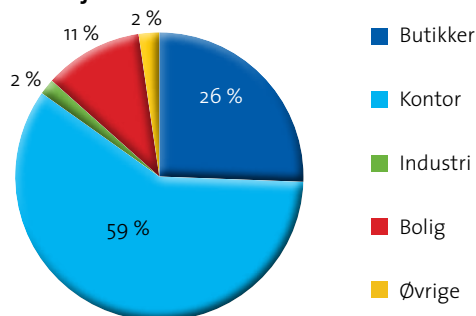
bedst i 2011 med et direkte afkast på 4,7 procent og en værditilvækst på 1,5. Da indekset for 60 procents vedkommende består af kontorer, trækker det naturligvis mest i gennemsnittet. Industrijendommene fik til gengæld det højeste direkte afkast blandt de fire sektorer i 2011. Det var på 7,1 procent.

Det totale afkast for industrijendomme endte dog kun på 4,1 procent på grund af et fald i priserne, og dermed en værditilvækst på -2,8 procent.

Kontorejendommene kom ud af 2011 med 4,6 procent i totalt afkast. Det var et fald fra 6,2 procent i 2010.

- Kontorejendomme i København CBD, Central Business District, har vist sig

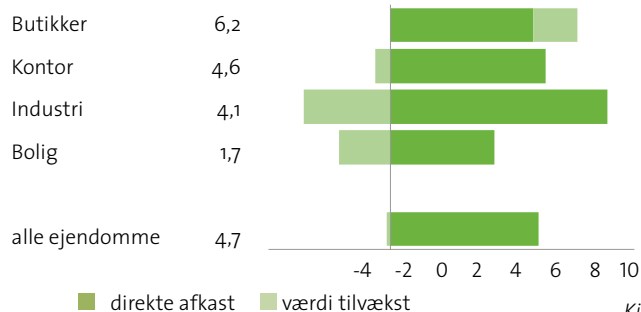
Samlet ejendoms værdi



Kilde: IPD

IPD dækker ifølge egne tal 40 procent af det private investerings-ejendomsmarked. Hovedparten af de professionelle ejendomsselskaber, der indberetter tal ejer kontorer, der derfor udgør 59 procent af grundlaget.

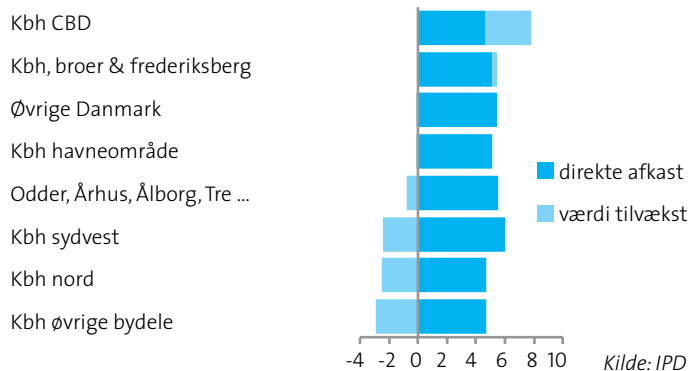
Butikker klarer sig bedst i 2011



Kilde: IPD

Når man ser på det samlede afkast i 2011, så klarede butikker sig bedst. Til gengæld gav industrilokaler med lave driftsudgifter det bedste direkte afkast fulgt af kontorer og butikker, mens boliger giver det laveste direkte afkast. Den eneste type ejendomme, der blev mere værd i 2011 i indekset, var butiksejendomme.

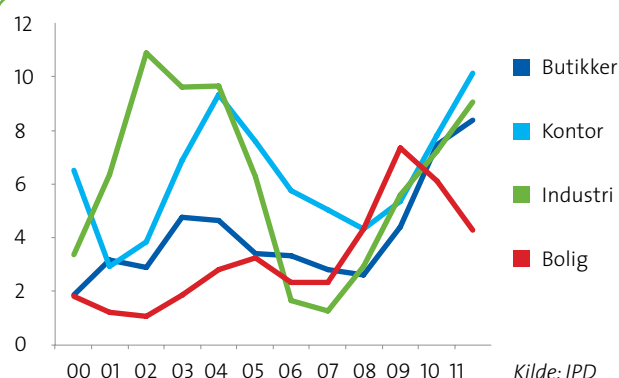
København giver bedst



Kilde: IPD

København CBD gav det bedste samlede afkast i 2011 og var sammen med broerne og Frederiksberg det eneste sted, hvor ejendommene formodes at være blevet mere værd. De øvrige bydele har til gengæld stået for det største fald i værdierne.

Høj tomgang



Kilde: IPD

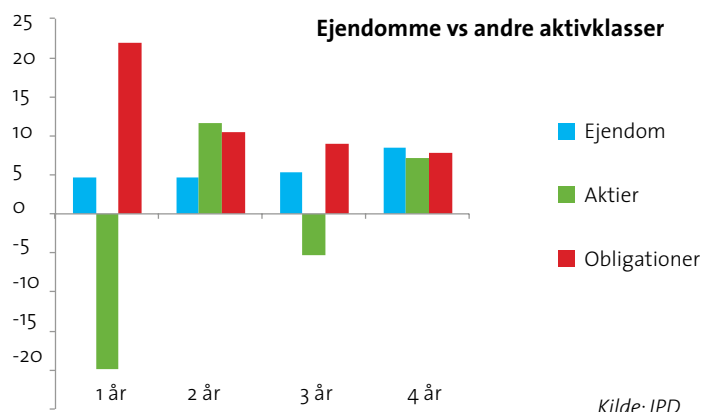
En af årsagerne til, at boliger giver et lavt afkast i forhold til de øvrige segmenter er den begrænsede risiko. Blandt andet fordi tomgangen er lavere end i erhvervs ejendommene. Den høje tomgang i boligmassen i 2008/2009 afspejler et tomrum i den periode, hvor en lang række ejerboliger ikke kunne sælges og endnu ikke var kommet ud på lejemarkedet.

som det segment, der klarer sig allerbedst med et totalt afkast på 7,9 procent. En årsag er, at forrentningskravet er blevet sænket, så værdien af ejendommene er vokset, og samtidig er tomgangen faldet fra 8,5 procent til 6,5 procent, siger Christina Gustafsson, Managing Director for IPD Norden.

For femte år i træk var boligejendommene den sektor, der har givet det laveste totale afkast på 1,7 procent og laveste direkte afkast på 3,4 procent. Værditilvæksten var på -1,7 procent.

Det totale afkast på boligejendomme er således faldende efter de gode år tilbage i 2001-2006. Men over en 10-årig periode er det stadig den sektor, der har klaret sig bedst. ■

Ejendomme vs andre aktivklasser



Kilde: IPD

Aktiemarkedet havde i 2011 et afkast på -19,9 procent. Obligationer gav et afkast på 21,9 procent, mens ejendomme gav 5 procent. Og de voldsomme fald i ejendoms markedet betyder, at man skal helt tilbage til et 10-årigt perspektiv før det er næsten hip som hap om man har investeret i det ene eller det andet med kun 1 procent forskel i afkastet. Ejendomme ligger dog i 10-årigt perspektiv over obligationer.

“
Nye tider,

Nye
krav til os
”

danbolig erhverv

danbolig Erhverv Aarhus

M. P. Bruuns Gade 11-13
8100 Aarhus C
Tlf. 86 76 03 00
aarhus.erhverv@danbolig.dk

danbolig Erhverv Johnny Hallas

Helsingørsgade 41 A
3400 Hillerød
Tlf. 70 22 85 95
erhverv.nordsjaelland@danbolig.dk

danbolig Erhverv København

Dr. Tværgade 26
1303 København K
Tlf. 32 83 06 10
erhverv.kbh@danbolig.dk

danbolig Erhvervscenter Syd

Skippergården Buen 12
6000 Kolding
Tlf. 70 26 28 00
erhvervsyd@danbolig.dk

danbolig Erhverv Holbæk

Ahlgade 24
4300 Holbæk
Tlf. 59 44 11 12
holbaek@danbolig.dk

danbolig Erhverv Viborg

Vesterbrogade 8, 2.
8800 Viborg
Tlf. 70 21 12 13
viborg.erhverv@danbolig.dk

danbolig Erhverv Randers

Haraldsvej 60, L 25
8960 Randers SØ
Tlf. 70 21 12 13
randers.erhverv@danbolig.dk

danbolig Erhverv Herning

Østergade 28
7400 Herning
Tlf. 70 21 12 13
herning.erhverv@danbolig.dk

danbolig
ERHVERV



Bolig er det n

Både små og store investorer jagter boliger

For få uger siden kunne forvaltningsselskabet Saxo Properties fortælle, at selskabet havde købt 151 lejligheder i Lyngby Søpark. Selvom 151 lejemål på i alt 10.243 kvm. fordelt på 8 boligblokke lyder af meget, så har de seneste måneder været præget af en række markante større køb. I tilfældet Lyngby Søpark blev lejlighederne overtaget fra Realkredit Danmark.



Lyngby Søpark.

Saxo Properties regner med at bruge cirka 4 år på at gennemføre projektet, så lejeindtægterne kan hæves relativt. Men det er ikke kun ældre lejligheder, der trækker. I januar købte det internationale ejendomsfondsselskab Niam 646 lejligheder for cirka 1,3 milliarder kr.

Høj efterspørgsel på små ejendomme

Her var sælgeren Amagerbanken. Boligerne ligger i de nye boligområder i Københavns Sydhavn, i Vallsensbæk og i Søborg. Lejlighederne blev opført i perioden 2007-2009 i en høj kvalitet målrettet til ejerboligmarkedet, men er som mange andre nybyggede boliger, der ikke kunne sælges efter krisekrakket i boligmarkedet, i dag udlejet.

Salget kom lige i kølvandet på salget af Østerfælled Torv på Østerbro, der blev købt af det svenske ejendomsselskab Balder for 1,1 milliard kr. og som fortsatte

med at købe lejligheder op i Stævnens i Ørestad.

Selvom det primært er i de store byer som København, Aarhus og Aalborg, at der sker en markant befolkningstilvækst i øjeblikket, så er der også pæn efterspørgsel på mindre boligudlejningsejendomme.

- Vi ser en høj efterspørgsel på boligudlejningsejendomme helt ned til 5 millioner kr. men også i prisklassen 10-20 millioner kr., siger partner og statsaut. ejendomsmægler Mikkel Søby, Home Erhverv Helsingør.

Her er det hverken fonde eller pensionskasser, der er inde i billedet som de i forbindelse med de store køb af bebyggelser i København.

- Det er helt almindelige pensionsopsparere, som ser det som en fornuftig

Sømærke i Teglværkshavnen er et af de boligkomplekser, som svenske Niam købte i januar. Flere internationale investorer er interesseret i at investere i boligejendomme. Byggeriet er også på forsiden af dette tillæg.

ye

SORT

anbringelse af kapital og ikke mindst mere håndgribeligt end pantebreve og obligationer. Vi ser stort set ingen tomgang i boligmassen på trods af, at netop Helsingør som tidligere arbejderby, har et meget højt antal udlejningsboliger, siger Mikkel Søby.

Afkastet er højere udenfor København.

- Afkastet på boliger er forholdsvis lavt i sammenligning med højrisikoinvesteringer som industri og kontor, hvor ledigheden er højere, siger Mikkel Søby. I Helsingør er lejeprisen cirka 1.000 kr. per kvm. for boliger.

- Helsingør er ikke udnævnt til en del af udkantsdanmark som flere andre byer. Dermed kan der forholdsvis nemt opnås realkreditlån til ejendommene, og det holder hånden under efterspørgslen, siger Mikkel Søby.

Selvom der er stigende efterspørgsel, så skal man dog se sig rigtig godt for.

- Investorinteressen er ret entydigt rettet mod de mest præsentable og velbeliggende ejendomme. Samtidig er det vigtigt hvis man skal investere, at der er fokus på administrationen, samt at der er dokumentation for, at lejelovgivningens regler er fulgt, så der er vished for, at lejepotentialet i ejendommen kan udnyttes for eksempel via istandsættelser, siger analysechef Stig Plon Kjeldsen, Nybolig Erhverv.

Færdigudviklede ejendomme handles ifølge Nybolig Erhverv helt ned til 4,25-5 procent, mens de uden for det snævre bedste-beliggenhedsområde bør ligge på 4,75-5,75 procent. Den ældre boligudlejningsmasse ligger typisk på kvm. priser på 9.000-15.000 kr. per kvm. for en gennemsnitlig boligudlejningsejendom. ■

Så længe der ikke er tale om udkantsdanmark, hvor det er sværere at få lån, så er der pæn efterspørgsel også på små boligudlejningsejendomme.

CERTIFICERET SIKKERHED

Rambøll er blevet certificeret som uvildig sikringsrådgiver af Det Norske Veritas. Certificeringen gælder bl.a. inden for videoovervågning, adgangskontrol, tyveri, mekanisk sikring og værdihåndtering. Kontakt en af Rambølls sikringseksperter: Henrik Olafsen, 5161 6406, ho@ramboll.dk eller Martin Høgstedt Poulsen, 5161 6410, mpx@ramboll.dk.

WWW.RAMBOLL.DK

Foto: Adam Mark



Personlig administration af din ejendom

Er du ikke tilfreds med din nuværende administration eller mangler du en sparringspartner?

BOLIQ Ejendomsadministration hjælper dig gerne. Vi udfører administration af bolig- og erhvervs-ejendomme i hele landet.

Vi sammensætter den administration, som passer netop til dine behov.

Vi tilbyder personlig og nærværende administration af netop din ejendom. Vi sørger for et godt forhold til dine lejere, og samtidig god økonomi i ejendommen.

Kontakt os for en snak om din ejendom eller få et uforpligtende tilbud.

Henvendelse til

Karin Rasmussen:
87324252 - kra@BOLIQ.dk

Mai-Britt Almbjerg:
87324252 - mba@BOLIQ.dk

boliq
Ejendomsadministration

www.BOLIQ.dk



Ny markedsrapport

Erhvervsejendomme i Danmark - Forår 2012

Investeringsmarkedet begynder at se fremad

Nybolig Erhvervs nye markedsrapport analyserer de seneste markedsdata og præsenterer baggrund og prognoser for udviklingen indenfor kontor-, lager- og butiksejendomme i Danmark. Vi stiller skarpt på erhvervsejendomsmarkedet og giver dig overblik over tendenserne og de interessante udviklingsprojekter region for region.

I Markedsrapporten kan du bl.a. læse:

Mængden af investorer er tydelig forøget

Aktiviteten i 2012 er kommet godt fra start og flere udenlandske fonde af søger mulighederne for at investere i Danmark. Interessen samler sig omkring prime ejendomme, hvor genudlejningsrisikoen er mindsket, og lejeniveauerne er stabile eller stigende. Markedet for prime boligudlejnings-ejendomme er også inde i en positiv udvikling.

Moderne prime kontorejendomme er i høj kurs

Kontormarkedet oplever kontinuerlig lejeaktivitet, hvor efterspørgslen primært er rettet mod moderne ejendomme med prime beliggenhed samt tids-svarende indretning og faciliteter. Tomgangsniveauet på kontormarkedet er nogenlunde stabilt, men fordeler sig skævt geografisk med stigninger primært i de mindre byer.

Læs markedsrapporten på nyboligerhverv.dk

Nybolig Erhverv er med 25 forretninger, fordelt over hele landet, den stærkest repræsenterede erhvervsmæglerkæde i Danmark. Når du handler hos Nybolig Erhverv, får du adgang til kompetencer og viden hos flere end 60 specialiserede erhvervsmæglere. Læs mere om vores ydelser og find din nærmeste Nybolig Erhverv forretning på nyboligerhverv.dk.

Nybolig Erhverv

Landsdækkende kæde med internationale relationer - tlf. 4455 5620

Esbjerg • Frederikshavn • Grenaa • Haderslev • Herning • Hillerød • Holstebro • Horsens
Kolding • København • Nexø • Næstved • Odense • Randers • Roskilde • Rønne
Silkeborg • Skive • Slagelse • Svendborg • Sønderborg • Vejle • Viborg • Aalborg • Aarhus



Erfaren kunde- og udlejningschef til FS Ejendomsselskab

Til at lede og videreudvikle vores udlejningsafdeling søger vi en engageret og forretningsorienteret kunde- og udlejningschef, som vil være med til at skrive historie i ejendomsbranchen og arbejde med at udleje overtagne ejendomme. Skal det være dig?

FS Ejendomsselskab A/S er en projektorienteret organisation, der består af 4 afdelinger med foreløbig 20 kolleger, som er specialiserede indenfor fast ejendom.

Vi erhverver danske ejendomme som led i afviklingen af Finansiell Stabilitet koncernens engagementer. Ejendommene, der ofte er nødlidende og ufærdige eller misligholdte, erhverves på markedsvilkår med henblik på genopretning, færdigudvikling, udlejning og afhændelse.

FS Ejendomsselskab er desuden kompetencecenter indenfor værdiansættelse og salg af erhvervsejendomme for en større del af Finansiell Stabilitets selskaber.

Jobbet

Hovedopgaverne i jobbet som kunde- og udlejningschef er:

- ansvarlig for ledelse og videreudvikling af selskabets udlejningsafdeling, som for tiden har én medarbejder
- udvikling af udlejningskoncepter til sikring af mindst mulig tomgang
- indgåelse af aftaler med samarbejdspartnere i forbindelse med udlejningen, herunder eksterne mæglere
- løbende udlejning/genudlejning af boliger og erhvervslokaler i porteføljen, herunder forhandling og indgåelse af lejeaftaler bl.a. i tæt samarbejde med Udviklingsafdelingen
- udarbejdelse af lejekontrakter og øvrige dokumenter i forbindelse med udlejningen
- koordinering og opfølgning på samarbejdspartnere
- i øvrigt indgå i teambaserede ad hoc- og projektopgaver.

Din baggrund

- Du er statsaut. ejendomsmægler & valuar.
- Du har solid erfaring med udlejning af såvel erhverv som boliger, og du har vist dokumenterbare resultater ud over det sædvanlige.

Din profil

- Du har gennemslagskraft, er udadvendt og tillidsvækkende.
- Du er selvkørende, effektiv og struktureret samt god til at samle op.
- Du er proaktiv og kreativ, og du kan levere resultater - også i relation til meget vanskelige og komplicerede udlejningsopgaver, der kræver utraditionelle løsninger.

- Du har analytiske evner, og der er kort vej fra idéer til handling og implementering.
- Du kan holde mange bolde i luften, og du evner samtidig at bevare overblikket.
- Du har et veludbygget netværk.
- Din ledelsesstil er åben, anerkendende og motiverende.
- Du er teamplayer med en positiv livsindstilling og et godt humør.
- Du er forandringsvillig - for vi er en dynamisk organisation i løbende forandring og udvikling.

Vi tilbyder

- Et udfordrende og spændende job med reference til direktøren, hvor du sammen med det øvrige lederteam kan være med til at præge udviklingen.
- Du bliver sparringspartner for direktion og det øvrige lederteam.

Er du interesseret?

Så send din ansøgning mærket "FS Ejendomsselskab/kunde- og udlejningschef" til HR-afdelingen på HR@FinansiellStabilitet.dk.

Du er velkommen til at kontakte direktør Solveig Rannje på telefon 40 25 29 15, hvis du vil vide mere om stillingen.

Ansøgningsfrist

Vi skal have din ansøgning og dit CV inden den 7. maj 2012.

FS Ejendomsselskab og Finansiell Stabilitet

FS Ejendomsselskab A/S er et datterselskab til Finansiell Stabilitet A/S.

Det er Finansiell Stabilitets mission at medvirke til sikring af finansiell stabilitet i Danmark, særligt ved at overtage og afvikle aktiviteterne fra nødlidende pengeinstitutter. Vi arbejder for at afvikle aktiviteterne hurtigst muligt, økonomisk forsvarligt og på en ordentlig og redelig facon.

Finansiell Stabilitet er ejet af den danske stat gennem Erhvervs- og Vækstministeriet. På Kalvebod Brygge i København har vi samlet vores stabsfunktioner og en del af vores 7 datterselskaber.

Du kan læse mere om os på www.fsejendomsselskab.dk og på www.finansiellstabilitet.dk.

FS Ejendomsselskab A/S

Kalvebod Brygge 43 | 1560 København V
Telefon 46 34 88 75 | www.fsejendomsselskab.dk