



jeudan

-ordentlighed forpligter

Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur

JANUAR 2009



**Adm. direktør
Per W. Hallgren**



Indledning - et par vanskelige år

- Ejendomssektoren viste sig fra sin mørke side
- Forretningsmodeller baseret på fortsatte prisstigninger
- Ejendomssektoren mistede anseelse



Ejendomsmarkedet & finansiering 2000-2008

- Ny generation/Nye aktører
- Nye investeringsprodukter og nye finansieringsprodukter



Ændrede holdninger

- Accept af kort rente/lån i fremmed valuta
- Accept af negativt cash-flow/høj gearing
- Reduceret krav til aktivets kvalitet
- Kortsigtet trading-strategier vinder indpas
- Forventning til konstant værdistigning (eller rettere krav til)
- Mindre/ingen fokus på brugerne (kunderne)
- Ingen fokus på investors/ledelsens erfaring/uddannelse



Ejendomsvirksomheder 2010

Afviklingsområder

- Højt gearede investorer
- Sekundære ejendomme
- K/S-virksomheder
- Developer-virksomheder

Fortsat/uændret drift

- Velkonsoliderede virksomheder med cash-flow
- Pensionskasser



Ejendomsmarkedet 2010 ->

Tilbagevenden til solide holdninger

- Lang rente/større sikkerhed
- Positivt cash-flow/højere egenkapital
- Langsigtet investering
- Fokus på brugerne, drift og værdifasthed
- Krav til investors erfaring/uddannelse



- Konsolidering af aktiverne
- Afvikling af ringe investeringsprodukter, usunde virksomheder og usikre bankengagementer
- Opbremsning i byggeri



- Lavere omsætning



Kontorejendomme – markedsværdier og købere

Segment

- Primær ejendomme

Velbeliggende, veldrevet, i god balance, veldokumenteret etc.

Fælles træk: Soliditet

- Sekundær ejendomme

Nødlidende ejerskab, administrativ uorden, urolige kunder etc.

Fælles træk: Uorden

- Projektejendomme

Grunde, ledigt nybyggeri, Projektejendomme

Fælles træk: Ingen cash-flow

Efterspørgsel

God

Lav

Ingen

Udbud

Lavt

Højt

Højt

Prisudvikling

Neutral

Prisfald

Prisfald



Fortsat behov for opsamling af sekundær ejendomme og Projektejendomme



København & omegn 2-3 år - udlejning

- Meget lavt nybyggeri (erhverv og bolig)
- Ledige kontorer
 - > 10% i udviklingsområderne
 - <10% i Indre by og København Nord
- Ledige boliger i udviklingsområderne
- Lejepriser falder (i takt med stigende tomgang)
- Kundekrav stiger (i takt med stigende tomgang)



Hvad gør Jeudan?

- Investeret for DKK 3,2 mia. i 2009
- Organisationstilpasninger
- Kundekontakt øges (vilkår lempes)
- Investeringsstrategi indsnævret generelt
- Øget krav til cash-flow

Mål

- Driftsresultat på DKK 250-275 mio.
- Rimeligt udgangspunkt for fortsat vækst i de kommende år





Opsamling af erfaringer

Ejendomssektoren kan lære af sine erfaringer

Vi skal nok holde øje med:

- Når visse projektudbydere – igen – annoncerer fantastiske investeringsmuligheder med skattebesparelser og fremtidige kapitalgevinster
- Når ejendomme – igen – handles til priser, hvor en driftsorienteret investor ikke vil deltage
- Når visse banker – igen – ser stort på almindeligt bankmæssigt håndværk
- Når nybyggeri – igen – igangsættes uden brugere



Det nye år – 2010

- Mere vægt på sund forretning og orden i tingene
- Stabiliserings-år
- Investeringerne kommer så småt i gang
- Mere vægt på ansvarlighed i bredeste forstand
- Konsolidering
- Lejepriserne i København vil være præget af overudbudet
- Større prisafstand mellem primær og sekundær ejendomme
- Adgang til finansiering åbnes i moderat tempo
- Myndighedernes håndfaste tilgang til visse dele af den finansielle sektor



Erfaringsudveksling

Samarbejde/dialog mellem ejendomsbranchen og den finansielle sektor



Fra bagklogskab til klogskab