



2013 Global Investor Sentiment

2012-12-03 07:00 CET

Colliers International rapporterar om en positiv syn bland investerare globalt

Den mest efterfrågade regionen för ökade investeringar inom fastigheter under det kommande året kommer att vara USA, följd av Asien och västra Europa, i synnerhet London, Paris och flera av de större städerna i Tyskland, enligt resultatet av [Global Investor Sentiment Survey](#) som har genomförts internationellt och precis publicerats av [Colliers International](#).

Uppgiftslämnarna i enkäten inkluderade större institutionella och privata investerare, som tillsammans utgör ett brett tvärsnitt av fastighetsinvesterare globalt, vilka har tillfrågats om sin syn på såväl global som regional nivå

under de tolv kommande månaderna och framåt. Med närmare 500 respondenter från de mest aktiva fastighetsinvesteringarna i Europa, USA, Kanada, Latinamerika, Asien och Stilla-havsområdet samt Mellanöstern, belyser svaren ett antal nyckelindikatorer vilka tyder på att investeringarna ser ljusare på framtiden. Det rör sig exempelvis om ambitiösa expensionsplaner under 2013 och flytt av medel för att utnyttja investeringsmöjligheter utomlands. En avsaknad av högkvalitativt utbud och tillgänglighet på kapital är de främsta hindren för planer på att expandera.

Den tydligaste trenden som uppfattades i år lyftes fram av Tony Horrell, CEO vid Colliers International Storbritannien och Irland, *“De stora investeringarna blir alltmer kräsna när de väljer platserna för sina investeringsobjekt. Detta understöds av de övergripande teman som vi identifierade då vi frågade respondenterna om deras investeringsstrategier – de är mer benägna att först titta på objekt som är lokaliserade på deras egna hemmamarknader, och då de tittar på internationella objekt är de mycket tydligare inriktade på enskilda marknader och sektorer som de är intresserade av.*

Horrell fortsätter: *“Undersökningen konstaterade även att tillgången på och priset för lånefinansieringen kommer att fortsätta att vara ett problem i flera områden, i synnerhet Europa, Mellanöstern och Afrika, då höga krav fortfarande ställs för utlåning och LTV (lån till värde) fortsättningsvis kommer att vara lågt. Detta öppnar dörren för nya utlånare i form av försäkringsbolag och ger ett uppsving för mezzaninfinansiering.”*

“Som ett resultat av detta, så förväntar vi oss en ökad handel med specialiserade räntefonder med högre avkastning än de som finns tillgängliga för fastighetsinvesteringar i kärninnehav.”

De viktigaste lärdomarna från Colliers undersökning om investeringarnas uppfattning inkluderar:

- **Fortsatt återhämtning:** Investeringsvolymerna förväntas öka sakta och stadigt på de västerländska marknaderna under 2013, och det kommer att bli svårare att hitta investeringsmöjligheter för kärninnehav eftersom investeringarna riktar in sig på ett litet antal premiumlägen.
- **Hemma eller borta:** Investeringarna från Asien, Europa, Mellanöstern, Afrika och Latinamerika var de som var mest benägna att ha tillgång till medel utanför sina egna regioner. Asiatiska

investerare samlade enbart in 40 % av sina medel lokalt, och fick betydande kapital från USA (20 %) och Europa (19 %). I Latinamerika utgör USA närmare en tredjedel av all finansiering, medan Västeuropa enbart står för knappt 15 %. Kanadensare är mest självförsörjande, med ca 78 % av sina investeringar lokalt finansierade.

- **Säkra marknader** Investerares är ständigt på jakt efter fastigheter på samma "säkra" marknader, såsom London, Paris, Frankfurt, Hamburg, München och New York. London och New York är de enda två marknader som har identifierats som nyckelinvesteringsmarknader för investerare från andra regioner. Investerares kommer att fortsätta att rikta in sig på dessa marknader även under 2013, samtidigt som de håller ett vakande öga på effekterna av det amerikanska valresultatet och de fortsatta problemen i euroområdet.
- **Lokalt kontra utomlands:** Även om flera investerare föredrar att investera på sina lokala marknader, så finns de (ca. 25 %) som tar sina fastighetsbolag utomlands. Investerares som söker sig utomlands med sitt kapital, tenderar att föredra Västeuropa. Dessutom är det mer sannolikt att asiatiska investerare utforskar investeringsmöjligheter i fastigheter på närmare håll, såsom Australien och Nya Zeeland.
- **Riskfyllda affärer:** Ett bevarande av värdet och en säker inkomstkälla är fortfarande en prioritet för en majoritet av investerarna. Under de närmaste sex månaderna är investerare i USA, Asien och Latinamerika mest benägna att ta större risker.
- **Mest attraktiva segment:** Investerares har visat en stark preferens för kontorssektorn, sett ur ett globalt perspektiv. I USA och Latinamerika var industrisektorn högst rankad, medan Australien, Kanada och Nya Zeeland visade ett ökande intresse för investeringar i köpcentra.
- **Skuldproblem:** Större delen av marknaderna i Europa, Mellanöstern och Afrika (EMEA) kommer under 2013 att fortsätta kämpa med att säkra tillgången till lån och specialiserade räntefonder med högre avkastning förväntas möta en ökad handel. Investerares på de asiatiska marknaderna visade sig vara mest benägna att utöka belåningen, medan investerare i Latinamerika tenderar att undvika en större belåning än de redan har.

Tony Horrell skådar mot framtiden och sammanfattar: *"Under 2013 kommer vi att se att fler nya långgivare, och mezzanfinansiering delvis kommer att ersätta*

tomrummet som har lämnats av retirerande traditionella banker. Mer generellt sett, kommer 2013 att vara ett år av fortsatt återhämtning, med investeringsvolymen som visar en blygsam tillväxt då investerare accepterar den nya normen och marknaden ljusnar."

För mer information och för att se hela rapporten, gå till [Colliers Global Investor sentiment survey](#).

Colliers är ett av världens största företag inom fastighetsrådgivning med 522 kontor i 62 länder. I Sverige finns vi i Stockholm och Göteborg.

Vi ökar lönsamheten för investerare, fastighetsägare och hyresgäster inom kommersiella fastigheter. Våra marknader är Kontor, Industri & Logistik, Handel samt Bostäder.

Kontaktpersoner



Eva Silfwerflycht

Presskontakt

Digital & PR

Marketing

eva.silfwerflycht@colliers.com

073 807 06 78