



2015-12-22 16:27 CET

Investerare om fastighetsmarknaden 2016

Mer än hälften av investerarna planerar att öka sina allokeringar till fastigheter i multiportföljer enligt en ny rapport från [Colliers International](#).

Avkastningarna kommer troligen att komprimeras ytterligare då 52 procent av respondenterna i undersökningen för [Global Investor Outlook](#) (GIO) för 2016 säger att de kommer att flytta mer pengar till fastigheter under nästa år. Tillsammans med relativt låga skuldnivåer – jämfört med tidigare marknadstoppar – kommer detta kapitalflöde att ytterligare befästa ett långsiktigt stabilt klimat för avkastning på den globala fastighetsmarknaden.

GIO för 2016 visar att trots en minskad riskbenägenhet kommer skulder att spela en större roll på marknaden nästa år då investerare försöker öka sin avkastning på eget kapital (cash-on-cash return).

Colliers uppskattar att upp till 400 miljarder USD institutionella medel kan komma att börja jaga globala fastigheter för att diversifiera sig och sluta att blöda kontanter på grund av de traditionella underprestationerna i värdepapper med fast ränta.

Förra månaden tillkännagav Japans Government Pension Investment Fund enorma förluster och meddelade att man för första gången går in på den kommersiella fastighetsmarknaden beväpnade med uppskattningsvis 65 miljarder USD. Kinesiska försäkringsbolag har redan snappat upp miljardtillgångar och kan ha mer än 70 miljarder USD att spendera.

Den typen av investerare kräver värdefulla tillgångar så att de kan investera stora mängder kapital i ett svep. Det är därför stora städer som London och New York har blivit så heta marknader med avkastningar på betydligt under fyra procent för förstklassiga kontorsbyggnader.

Investerarnas 10 främsta destinationer	
USA	79 %
Storbritannien	55 %
Tyskland	51 %
Australien	40 %
Frankrike	34 %
Japan	32 %
Spanien	25 %
Singapore	22 %
Nederländerna	21 %
Kanada	19 %

Detta är toppen av ett isberg vad gäller den globala kapitalmarknadens fastighetsjakt i det experterna kallar "stor försiktighet". Det beror på att den vanliga cykeln med fastighetsbubblan som spricker har förlängts genom utbredd skuldeddragning, att man i högre grad förlitar sig på aktieinnehav

och en omvärdering av avkastningen på grossistsidan.

GIO fann att tre fjärdedelar (75 procent) av investerare i Storbritannien skulle använda sig av lån jämfört med 65 procent 2013. På liknande sätt skulle 87 procent av de amerikanska investerarna använda sig av lån, en siffra som stigit från 63 procent 2013.

Fastighetskapitalet har aldrig varit mer rörligt. De globala internationella investeringarna uppgick till cirka 250 miljarder USD, det vill säga 40 procent av de totala direkta volymerna, under de första nio månaderna 2015. Det kan jämföras med 33 procent förra året och 37 procent vid toppen av föregående cykel (2007).

Lånen kommer tillbaka som stöd till avkastningarna

Priserna stiger och därmed komprimeras avkastningen på förstklassiga fastighetsmarknader, vilket innebär att en högre skuld blir ett mer gångsätt sätt att nå några av de höga avkastningsmålen investerarna har satt upp. De allra hungrigaste är de USA-baserade investerarna där 40 procent söker internränta (IRR:er) – vilket i stort sett mäter avkastningen på kontanta investeringar – på över 16 procent. 63 procent av dem förväntas använda en skuldsättningsgrad på över 51 procent.

Majoriteten av de brittiska investerarna har som mål skuldsättningsgrader för internränta (IRR:er) på mellan 11 och 15 procent.

Från årets början fram till 7 december föll FTSE-100 med 7,7 procent medan S&P500 var oförändrad. Femåriga amerikanska statsobligationer handlades för runt 1,6 procent.

John B. Friedrichsen, CFO på Colliers International, säger:

”Vår globala analys i denna rapport ger ett unikt makroperspektiv med en omfattande titt på hur ekonomin mår liksom djupare inblickar i marknadsuppfattningen, vilket tjänar som ett praktiskt rättesnöre för lokala marknader över hela världen.”

[Tony Horrell](#), CEO UK & Ireland på Colliers International, säger:

”Samtidigt som jag är medveten om att Gordon Browns ökända uttalande om cykeln med fastighetsbubblan som spricker till sist slutade med tårar, ser jag belägg för att det finns mycket liv kvar i denna omdefinierade huvudcykel. I fastighetssektorn är tiden med ständiga ägarbyten över och långsiktiga säkra investeringar på kärnmarknaderna kommer att vara normen. Det kan vara så att kortsiktiga cykliska spelare kommer att behöva fokusera på tillgångar som är sekundära sett till kvalitet och/eller geografisk plats.”

[Richard Divall](#), Head of Cross Border Capital Markets på Colliers International, säger:

”Globaliseringen av kapitalmarknaderna är nu ordentligt i rörelse där många korsar gränserna för första gången. Investerarare med många tillgångar har – tack vare dåliga resultat för kärntillgångarna – vaknat upp för den kommersiella fastighetsmarknaden. Fler expanderar sina allokeringar i sektorn och ett fastighetsinnehav på upp till 20 procent kan snart vara det vanliga för globala pensionsfonder.”

”En åldrande befolkning ger ett tryck på institutionella pensions- och försäkringsfonder att uppnå avkastningar i linje med deras långsiktiga skyldigheter. Med bättre reglerade skuldmarknader och nya verktyg för makrotillsyn ser vi globalt kärnfastighetstillgångar som plockas bort från den bredare fastighetsmarknaden för att anpassas bättre till obligationsliknande finansiella instrument.”

-SLUT-

OM COLLIERS INTERNATIONAL

[Colliers International Group Inc.](#) (Nasdaq:[CIGI](#)) (TSX:[CIG](#)) är globala ledare inom kommersiella fastighetstjänster med mer än 16 300 anställda på 502 kontor i 67 länder. Med ett komplett utbud av tjänster till hyresgäster, ägare och investerare världen över levererar vi globala verksamhetslösningar, mäklarverksamhet, fastighets- och tillgångsförvaltning, hotellförsäljning- och rådgivning, rådgivning- och värderingstjänster, realkreditfinansiering och insiktsfulla analyser.

Den starka globala organisationen stöder [Colliers International i Sverige](#), som är en privatägd fastighetsrådgivare med specialisering inom uthyrning, förvaltning, och försäljning av kommersiella fastigheter och lokaler. Med kontor i Stockholm och Göteborg samt ett starkt skandinaviskt samarbete ser vi till att våra kunder får professionell rådgivning inom alla delar av den kommersiella fastighetsmarknaden.

För de senaste nyheterna från [Colliers International Sverige](#), besök [colliers.se](#)

Kontaktpersoner



Dan Törnsten

Executive Chairman I Partner

Sverige

dan.tornsten@colliers.se

070 855 75 50