

# Nykredit

Webinar om ejendomsudlejning

7. juni 2024



# Aggenda

## 01 Velkommen

v/ Jakob Wind-Hansen, vicedirektør Real Estate, Nykredit

## 02 Status på de finansielle markeder

v/ Klaus Dalsgaard, chefstrateg Marco and Strategy, Nykredit

## 03 Udlejningsejendomme lige nu

v/ Svend Greniman Andersen, seniorøkonom Macro and Strategy, Nykredit

## 04 Tendenser for byggeri og byggeomkostninger

v/ Mathias Lönneker, chief strategy officer, STARK Group



# 02

## Status på de finansielle markeder

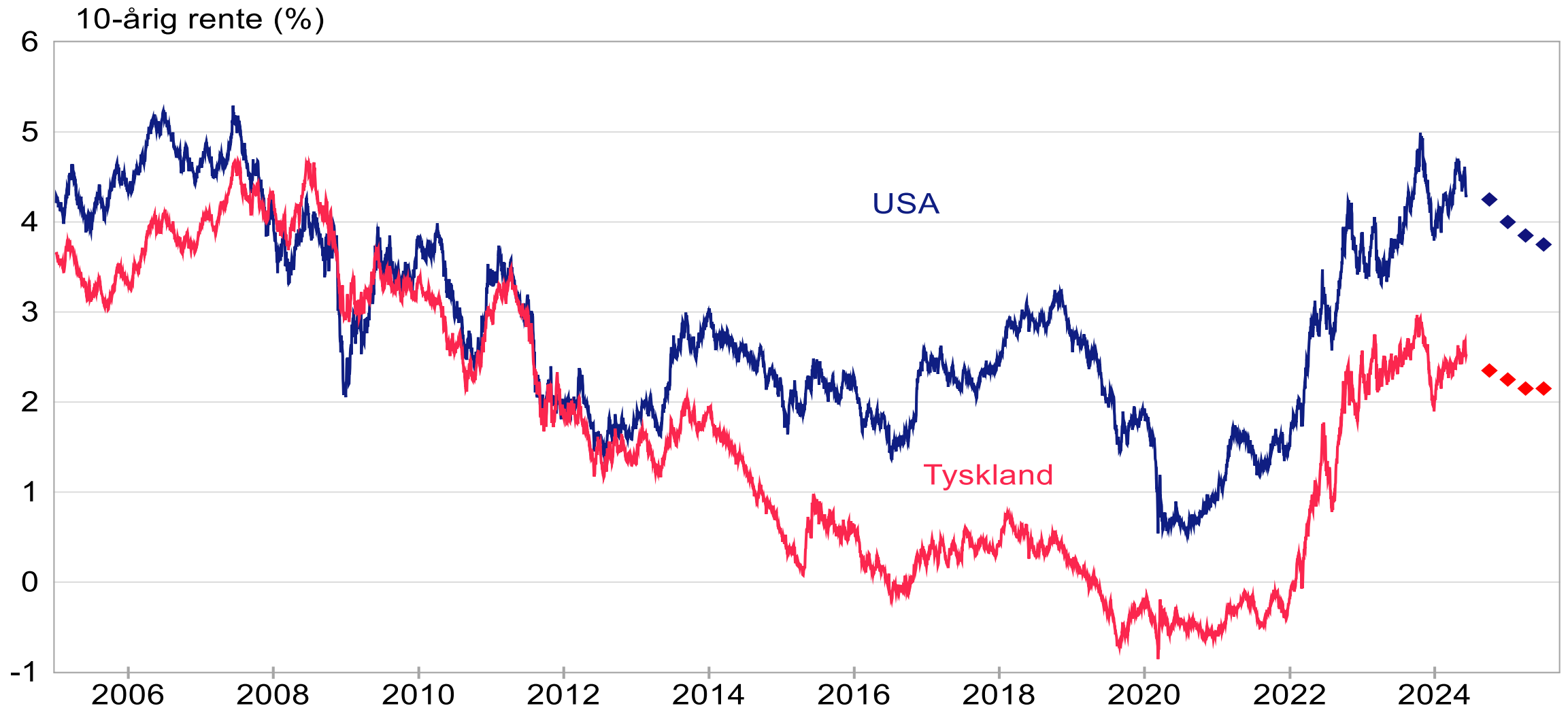
**Klaus Dalsgaard**  
Chefstrateg CFA, Marco and Strategy, Nykredit

# Blød landing, afdæmpet rentefald Juni 2024

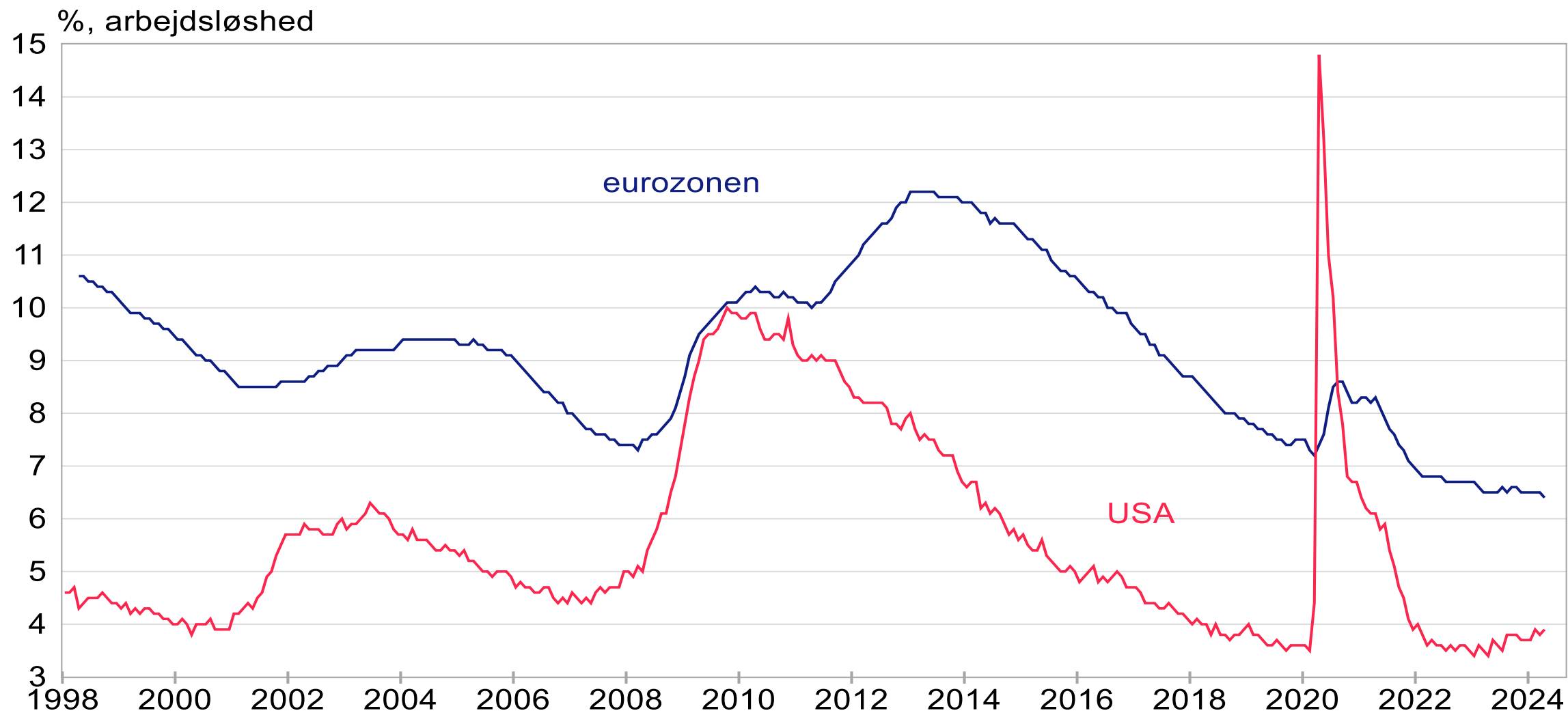
**Klaus Dalsgaard, CFA**

Chefstrateg  
Makro & Strategi

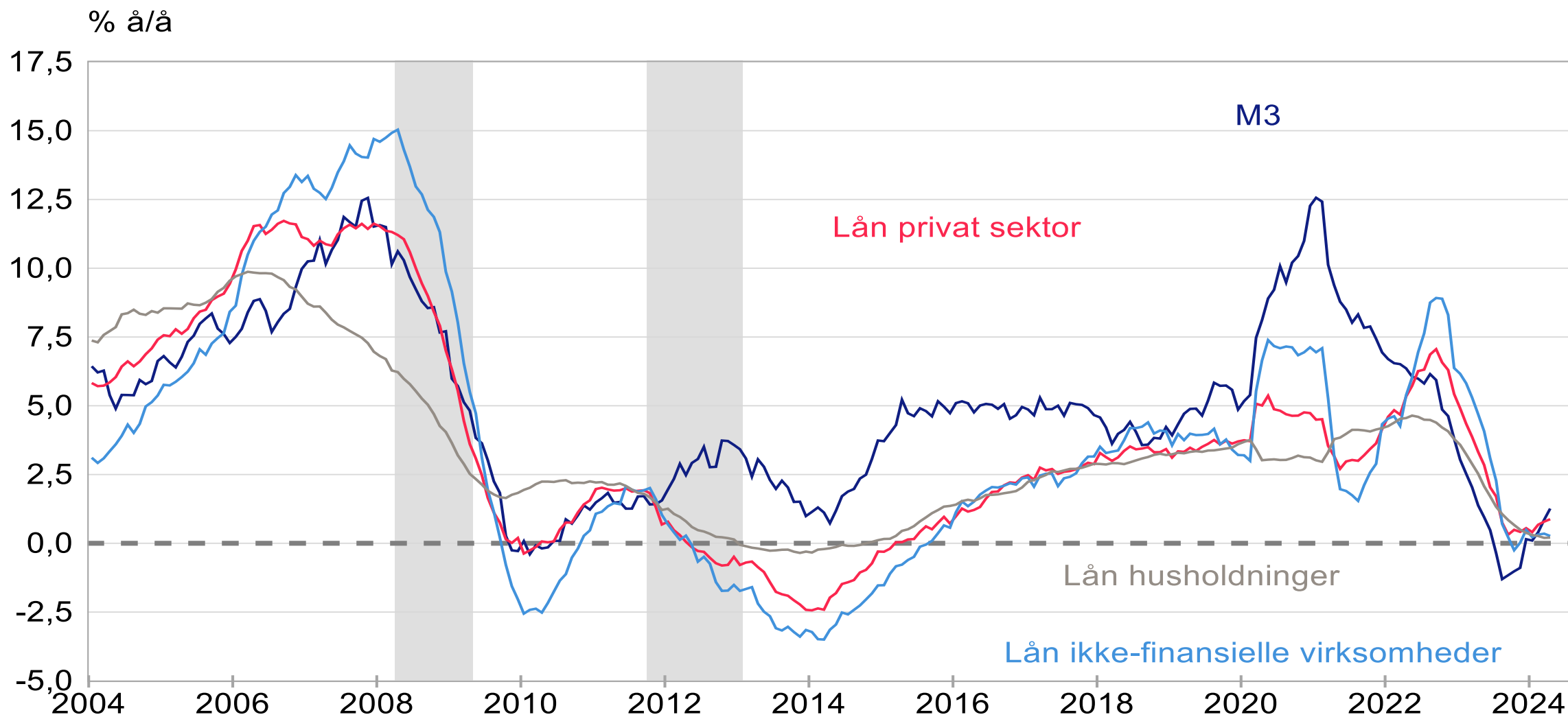
# 15 års rentefald blev hurtigt tryllet væk, og kommer næppe tilbage



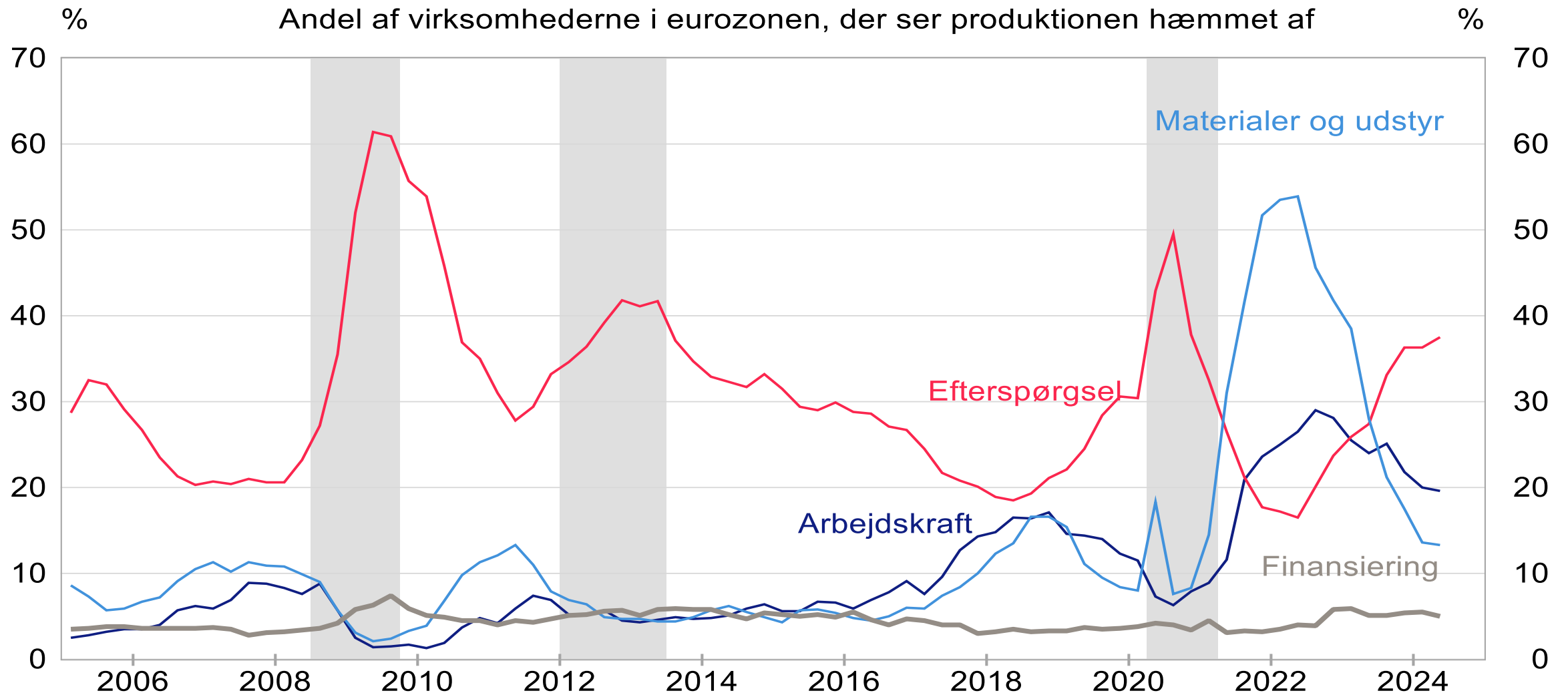
## ... alligevel ligner det en blød landing



# De højere renter har dæmpet kreditvæksten markant

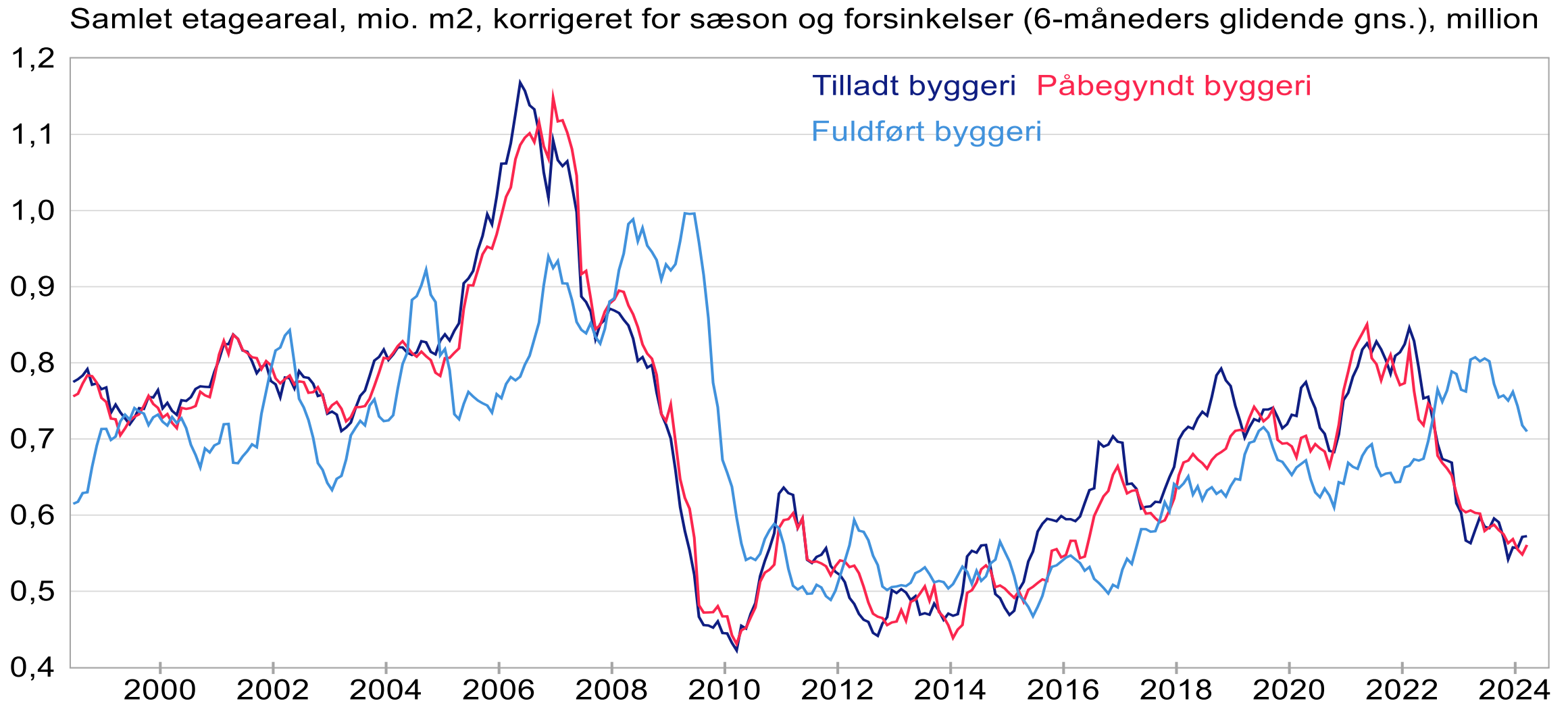


# Europæiske virksomheder er klemt på efterspørgslen ...





# ... og fx er byggeaktiviteten i Danmark bremset op

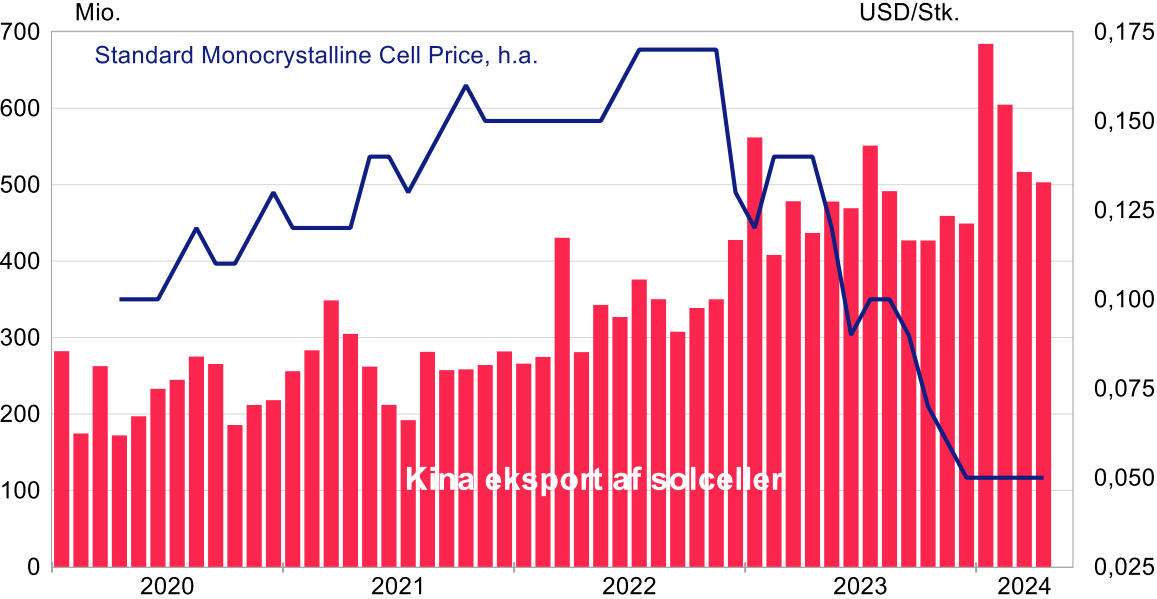


# Europæisk økonomi udsat i ny verdensorden

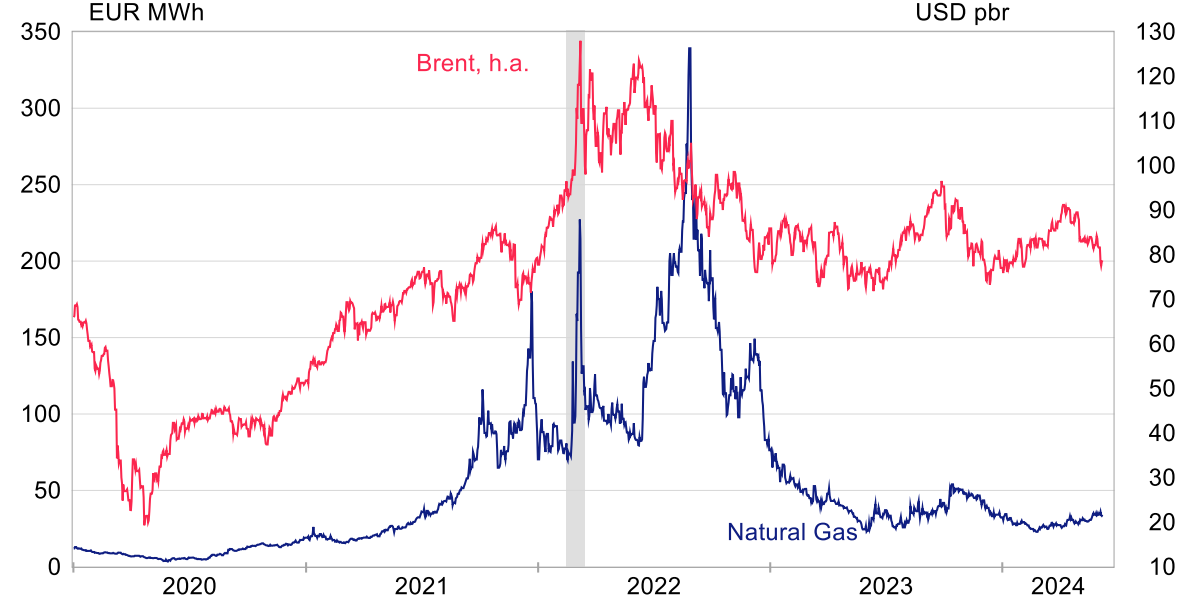


# Blandede tendenser i inputpriserne

## Kinesisk overkapacitet giver lavere pris på solceller

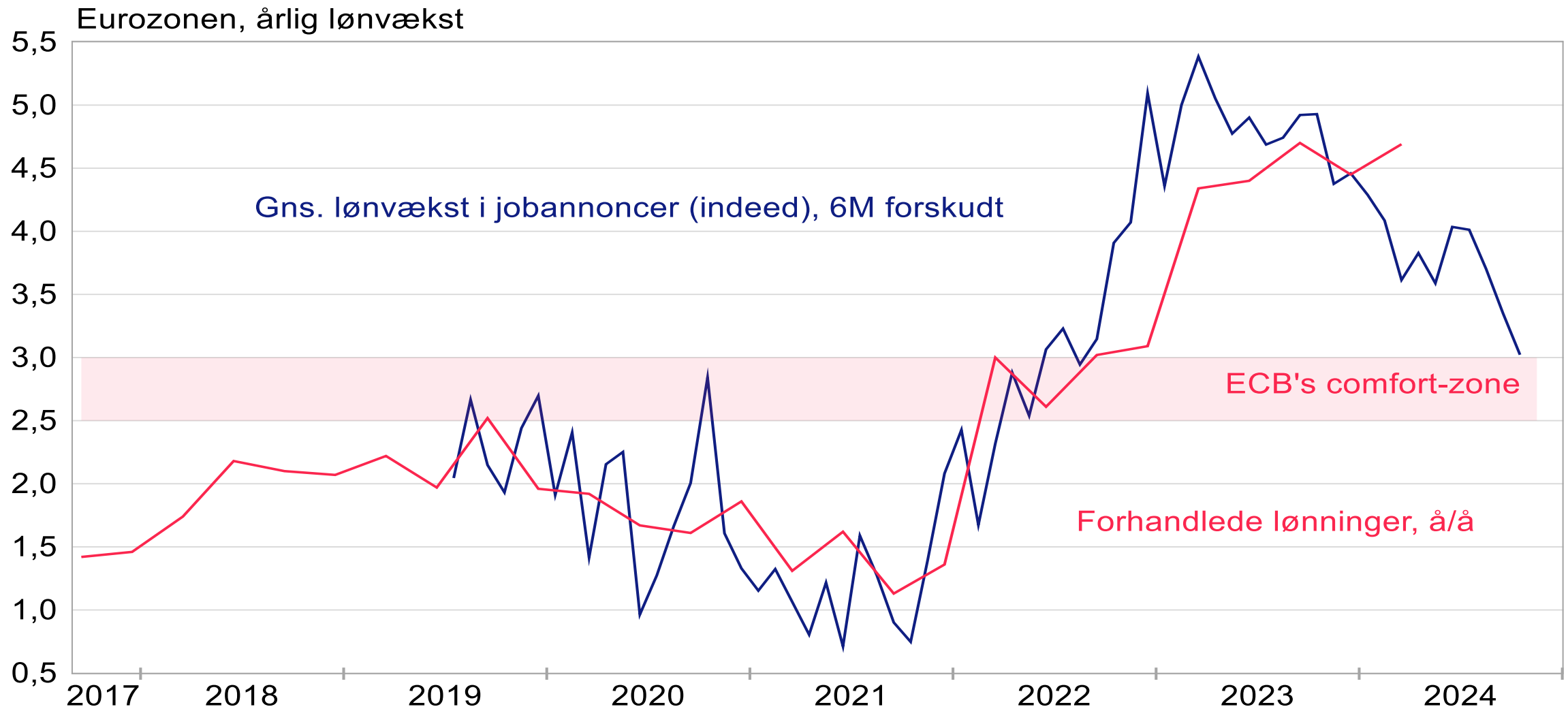


## Energipriserne er stabiliseret

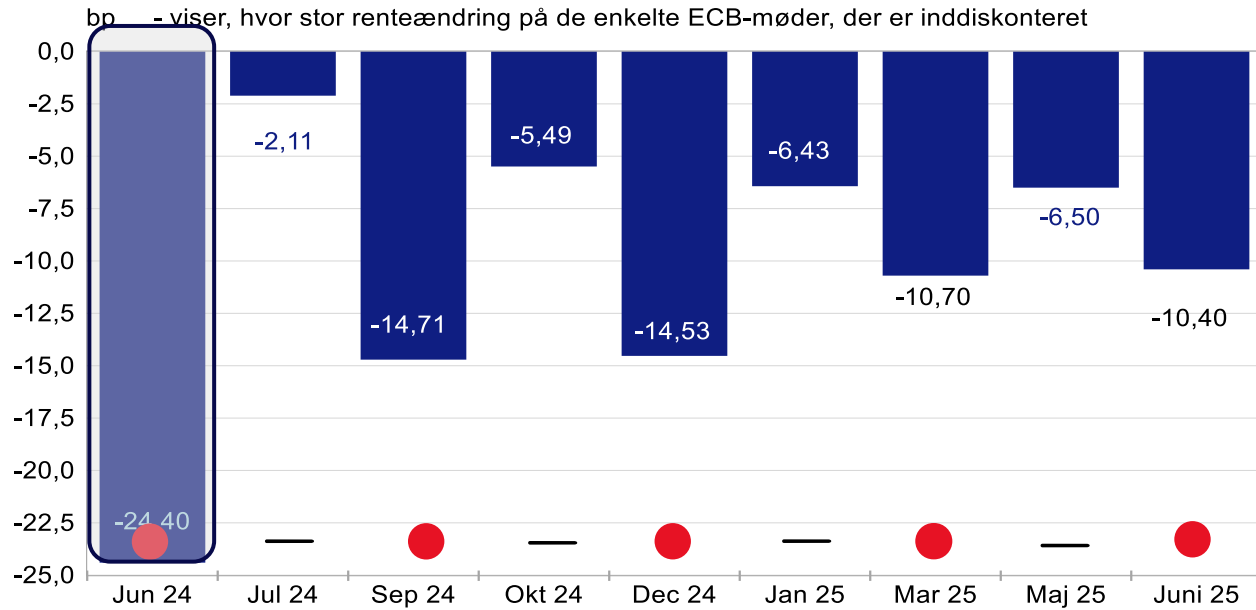


Kilde: Macrobond, Bloomberg

# Lønstigningerne er vej ned mod ECB komfortzonen (tror vi)



# Prik – streg – prik – streg?



Kilde: Macrobond, Bloomberg, Nykredit. Billedet er skabt vha. AI

# Opsummering

Blød landing er et  
usædvanligt (positivt)  
udfald

Behov for stram  
pengepolitik forsvinder



Usikkerheden er betydelig,  
geo- og handelspolitisk

Europæisk vækst i bedring  
skaber tvivl i ECB om timing  
og tempo



Ingen brændende platform  
taler for afmålt  
lempelsesforløb

Vi venter i alt 150bp frem til  
medio 2025





# 03

## Udlejningsejendomme lige nu

**Svend Greniman Andersen**  
Seniorøkonom, Macro and Strategy, Nykredit

# Udlejningsejendomme og demografiske tendenser

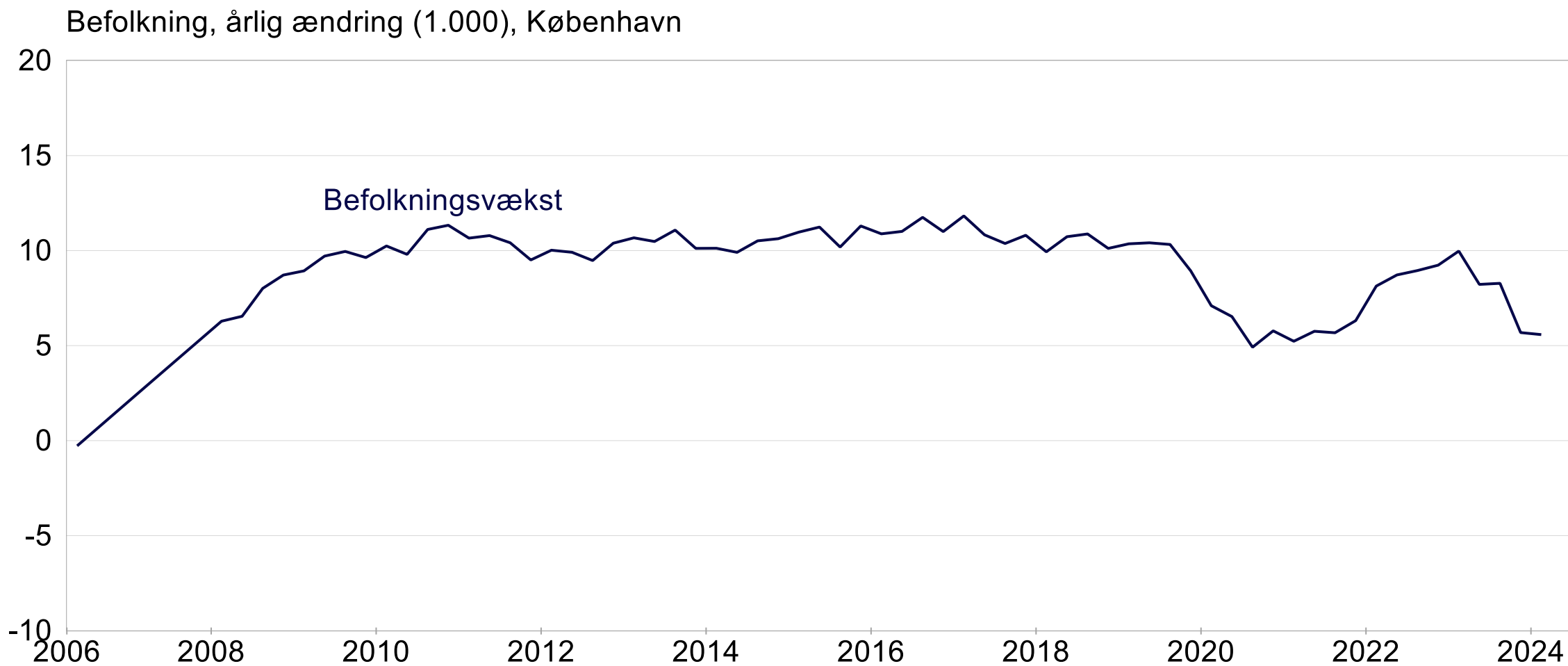
Svend Greniman Andersen  
Seniorøkonom

Juni 2024



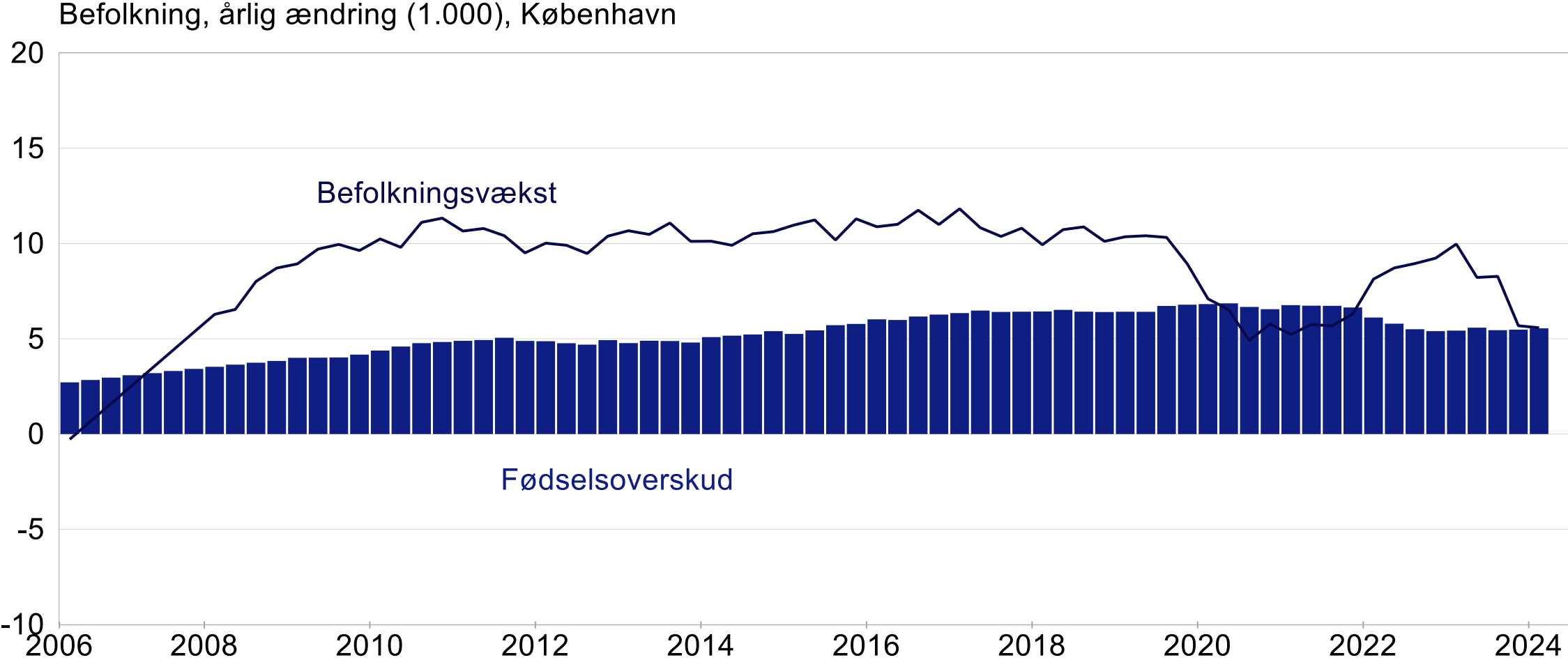


# Fortsat befolkningsvækst i København på trods af fraflytninger



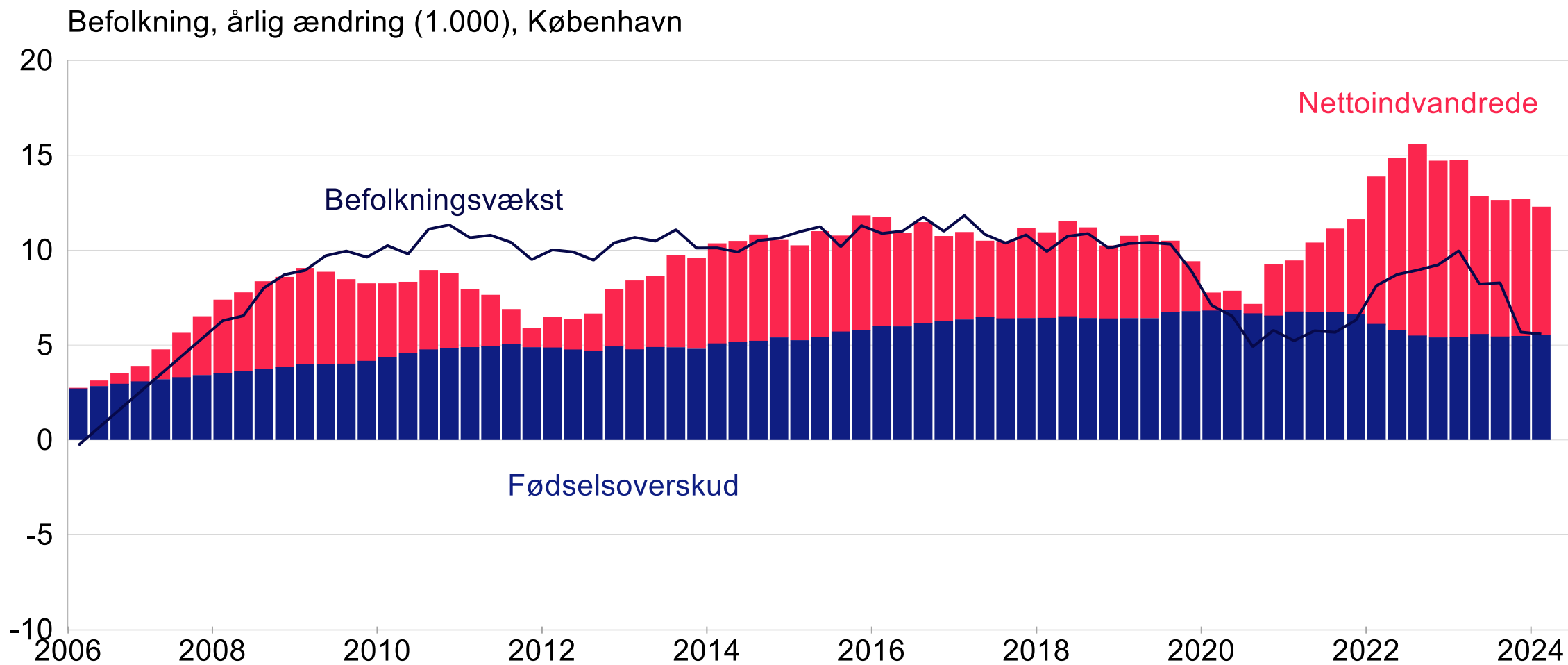
Kilde: Danmarks Statistik

# Fortsat befolkningsvækst i København på trods af fraflytninger



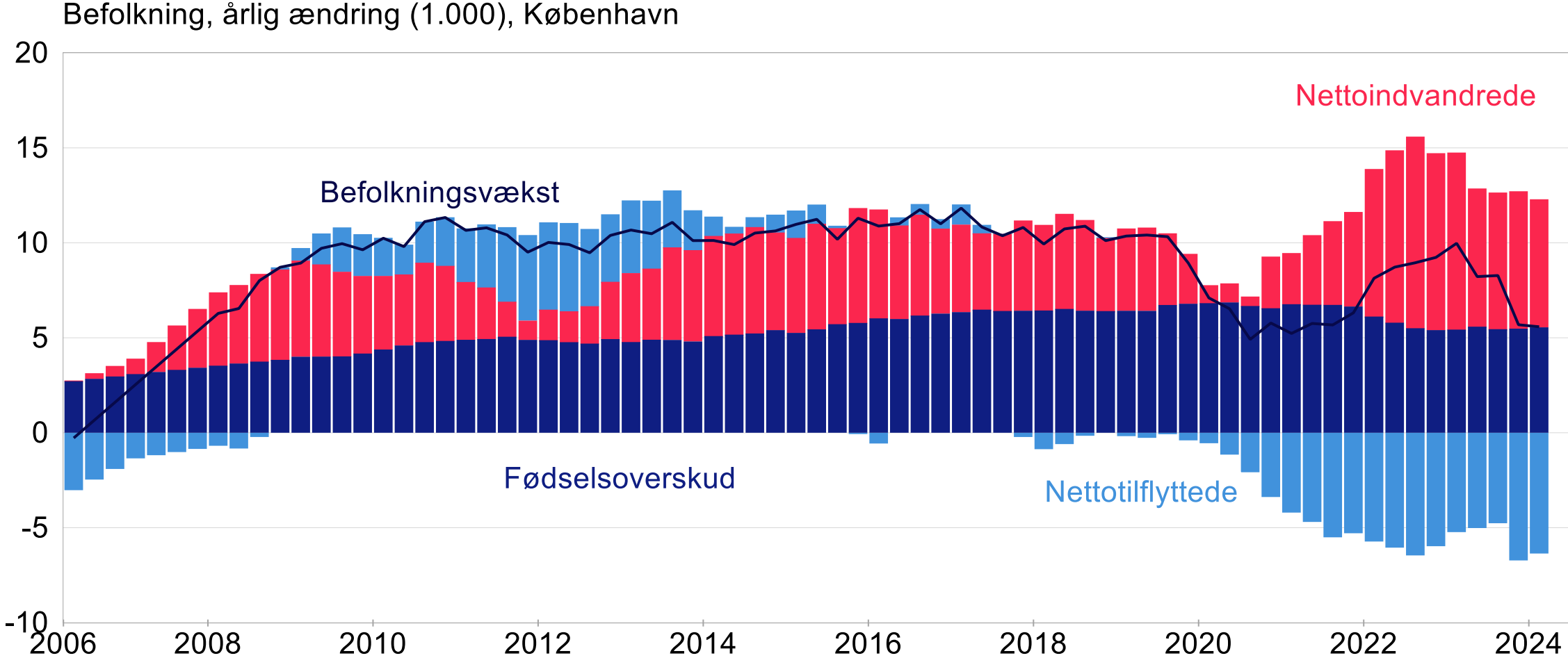
Kilde: Danmarks Statistik

# Fortsat befolkningsvækst i København på trods af fraflytninger



Kilde: Danmarks Statistik

# Fortsat befolkningsvækst i København på trods af fraflytninger

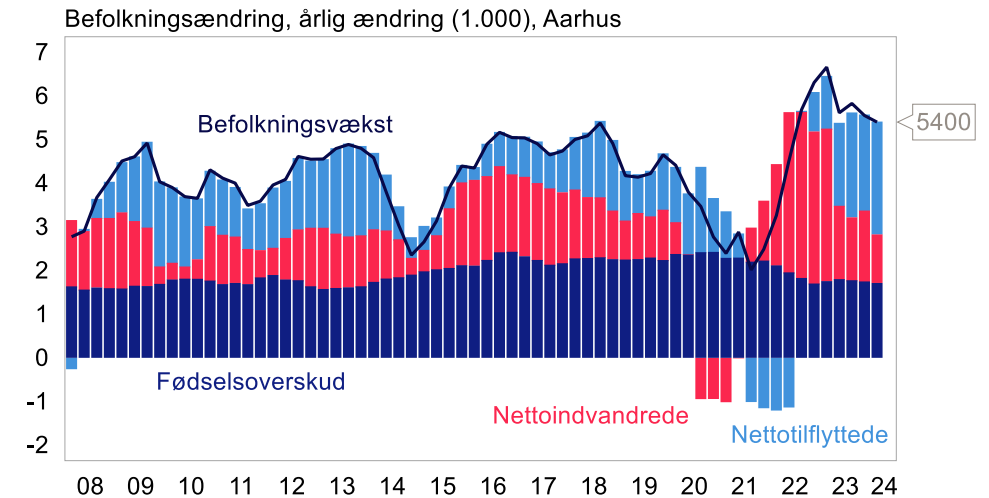


Kilde: Danmarks Statistik

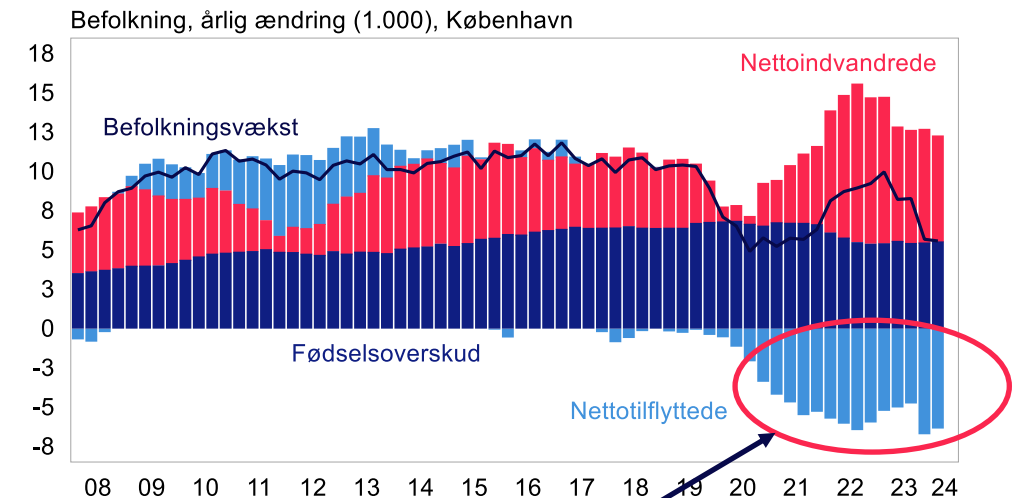
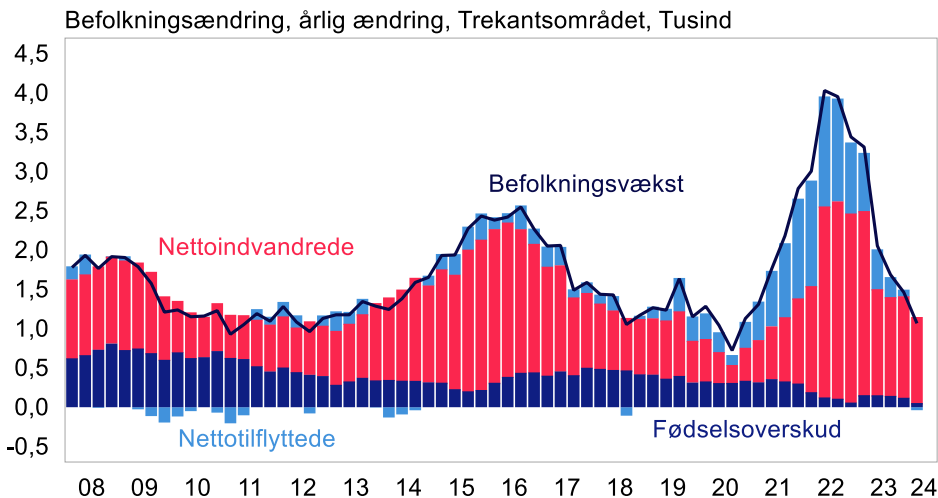
# Befolkningsudviklingen rundt i Danmark

- Fortsat nettotilflytning til Aarhus – mens der er den modsatte tendens i København
- Selvom nogle måske vælger at flytte ud fra byerne, tror vi fortsat, at byerne er og bliver populære

Folk flytter fortsat til Aarhus...



...i modsætning til København, hvor der er fraflytning



Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik

Hvem er flyttet væk?  
Og hvorhen?

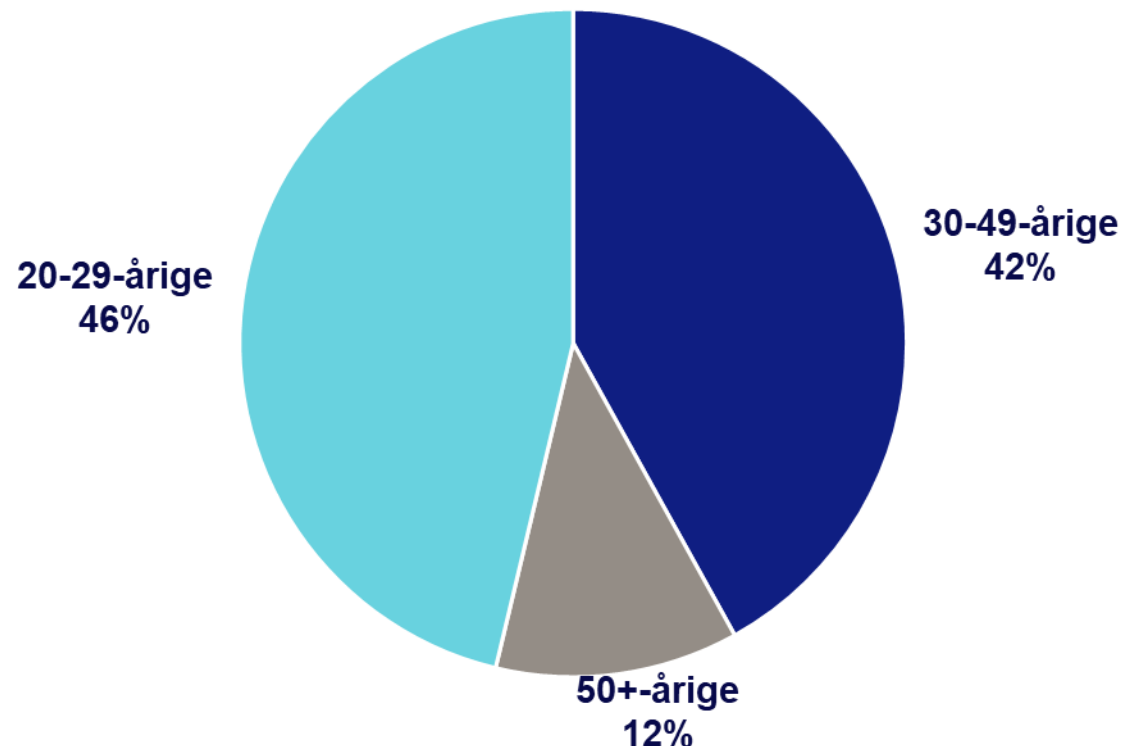
# Hvem er flyttet væk? Og hvorhen?

# 50%

...er flyttet fra København til kommuner uden for Hovedstadsområdet

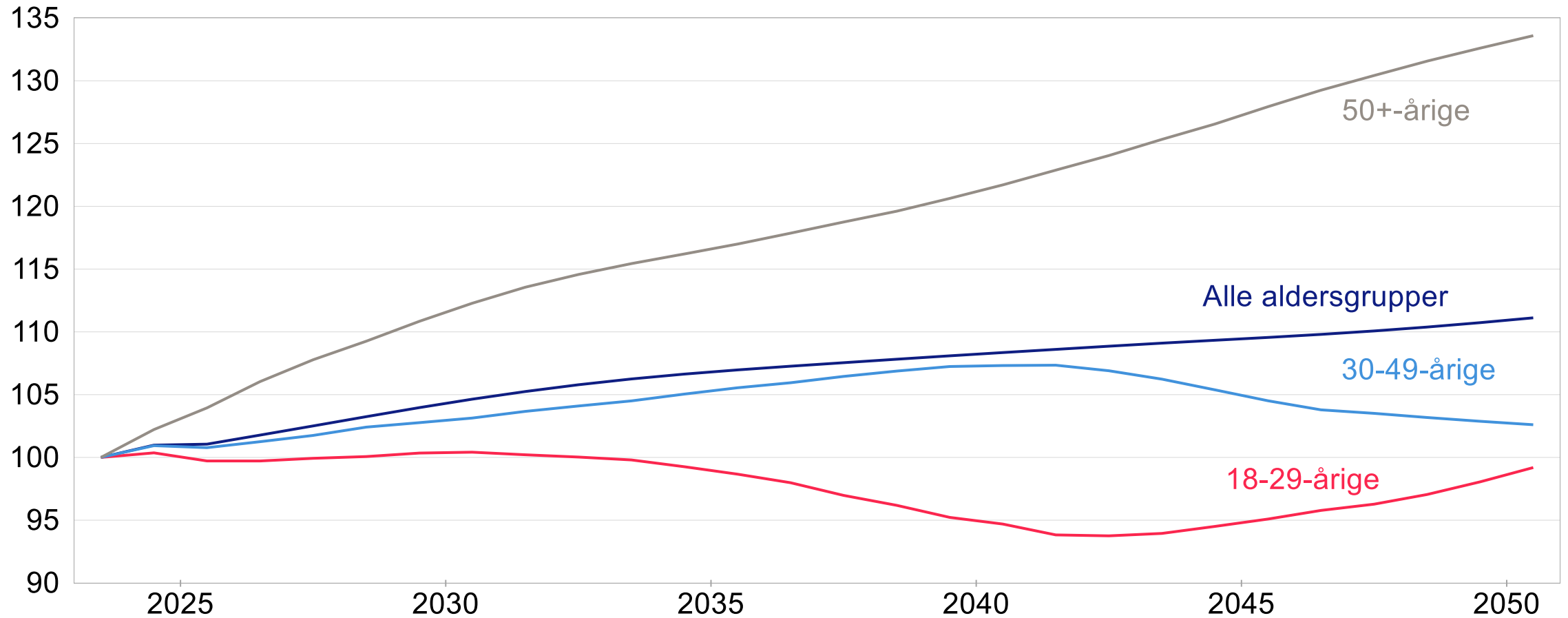
\* Andel fraflytninger fra København siden 2020 til kommuner uden for Byen København og Københavns omegn

Aldersfordeling af fraflyttere fra København 2020-2024



# Betydeligt flere ældre borgere i København de kommende årtier

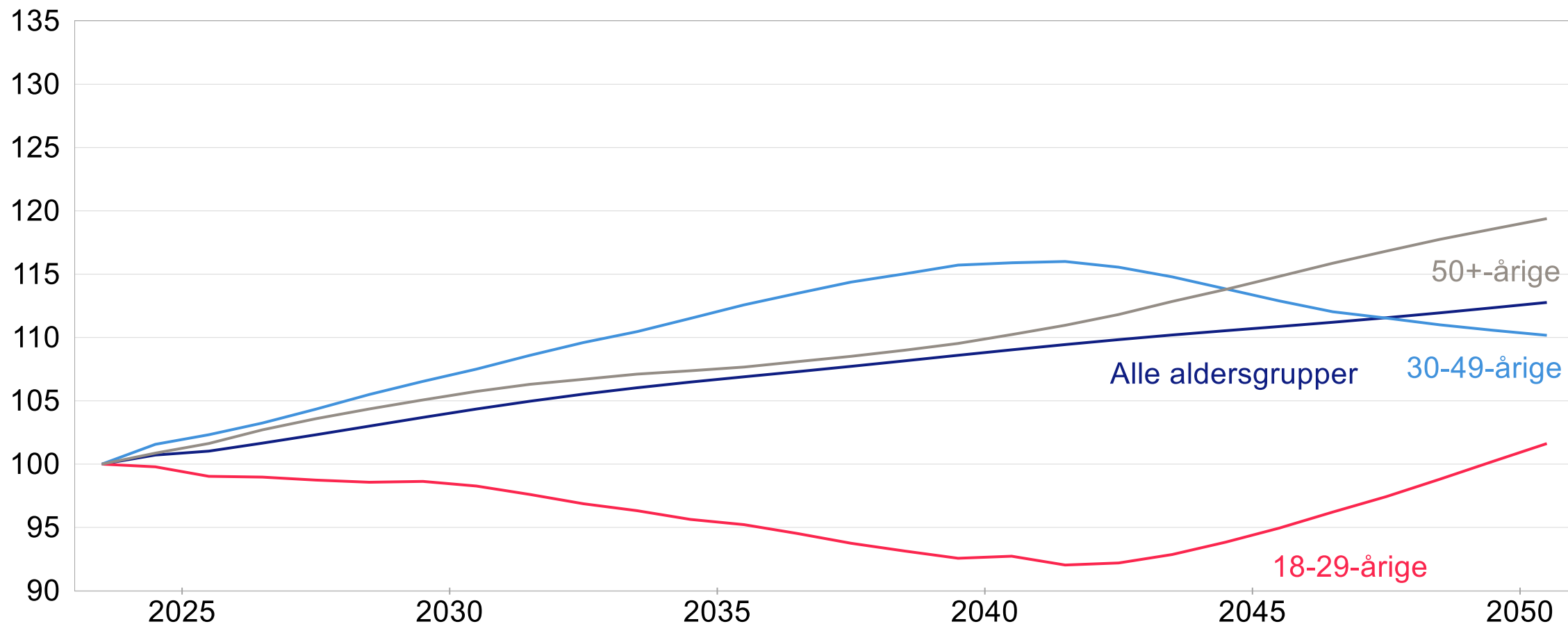
Indeks, 2023=100, Københavns Kommune



Kilde: Danmarks Statistik

# Vedvarende flere børnefamilier i Aarhus – derimod færre unge

Indeks, 2023=100, Aarhus Kommune

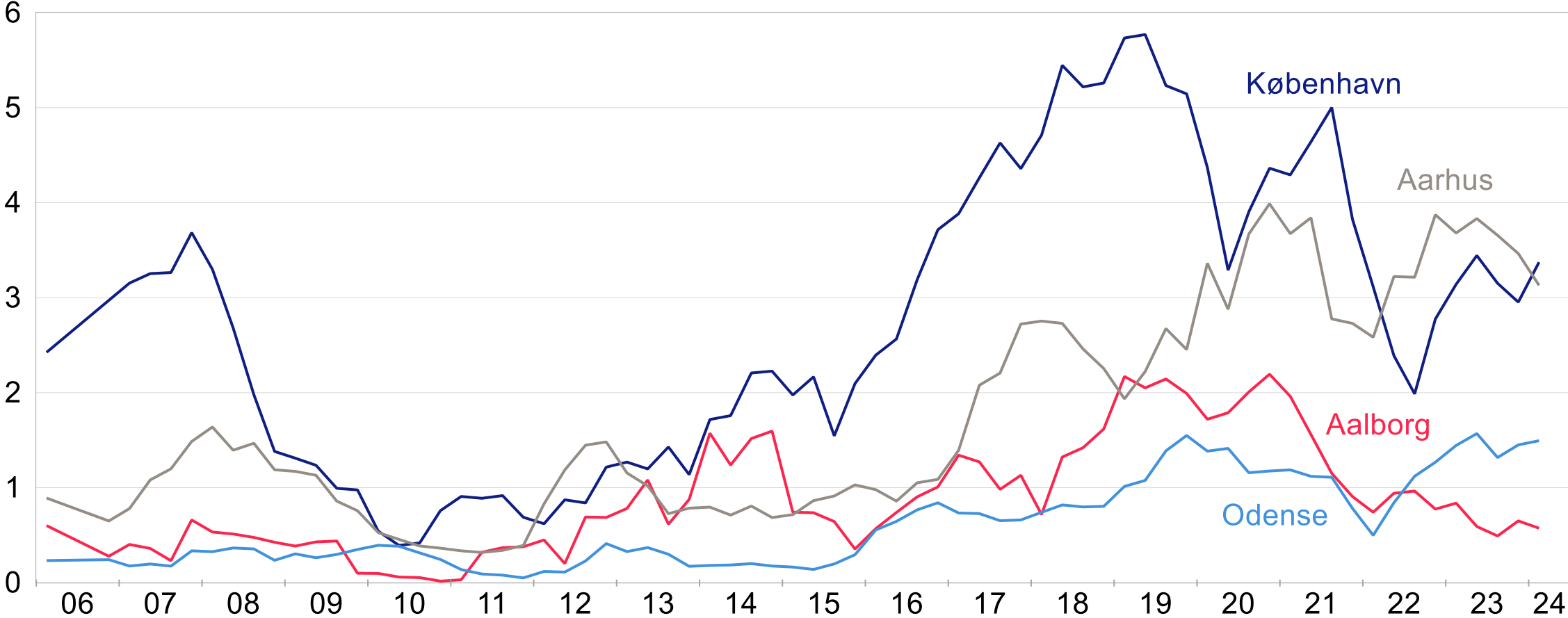


Kilde: Danmarks Statistik



# Færre nye boligkvadratmeter i København og Aalborg

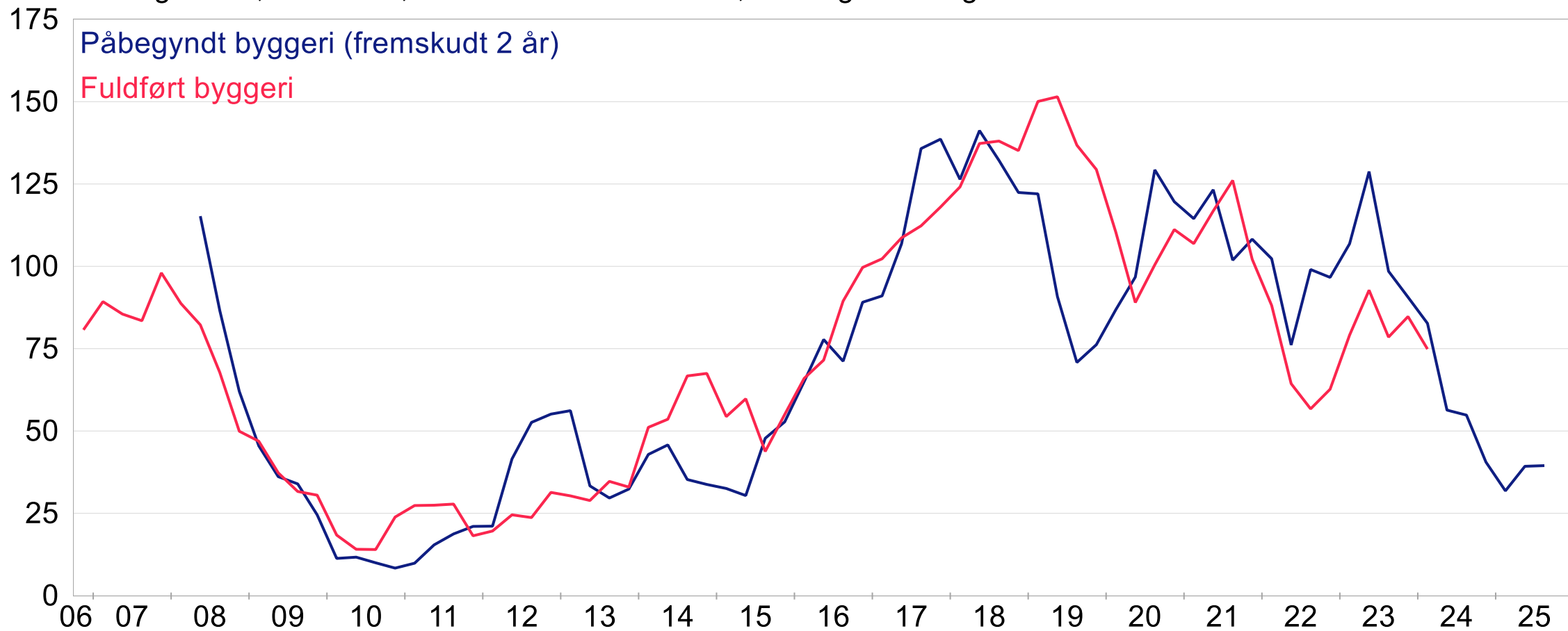
Antal fuldførte etageboliger (1.000)



Kilde: Danmarks Statistik.

# Færre nye boligkvadratmeter i København i vente

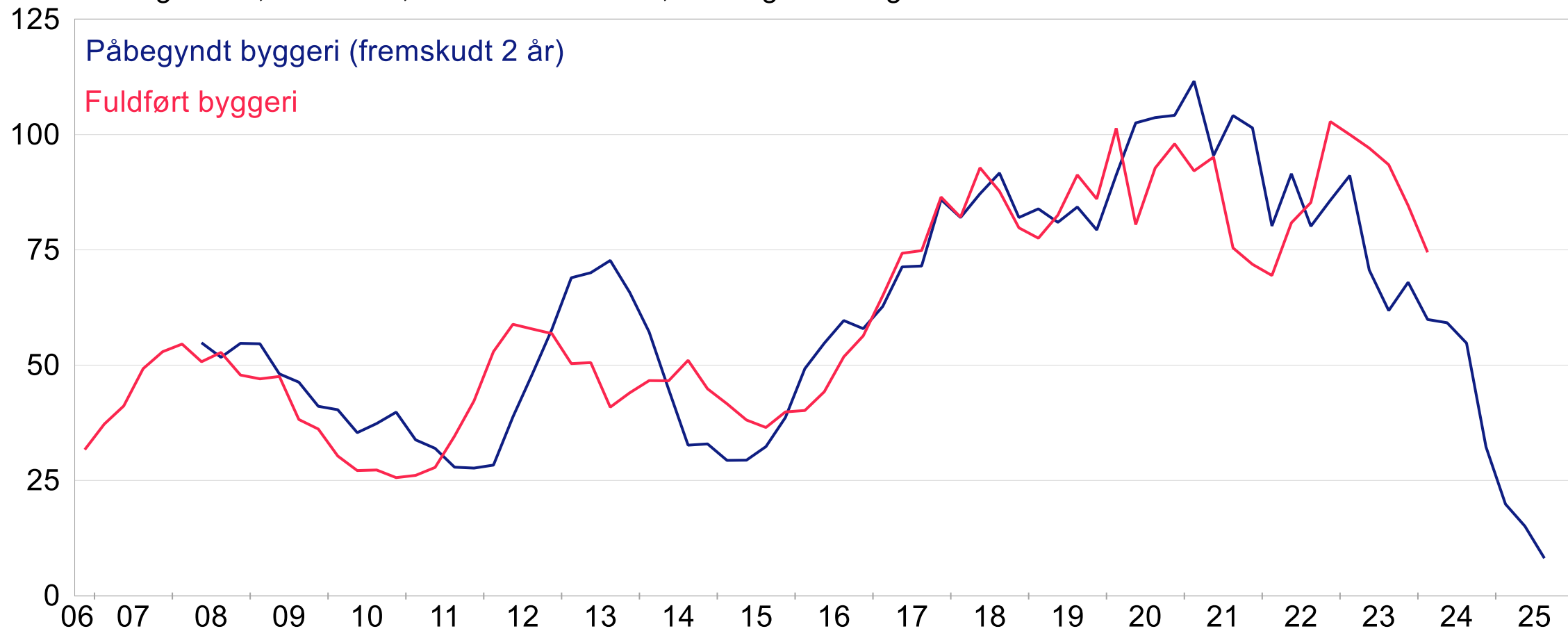
Samlet etageareal, 1.000 m<sup>2</sup>, Københavns Kommune, 4-ktv. glidende gns.



Kilde: Danmarks Statistik.

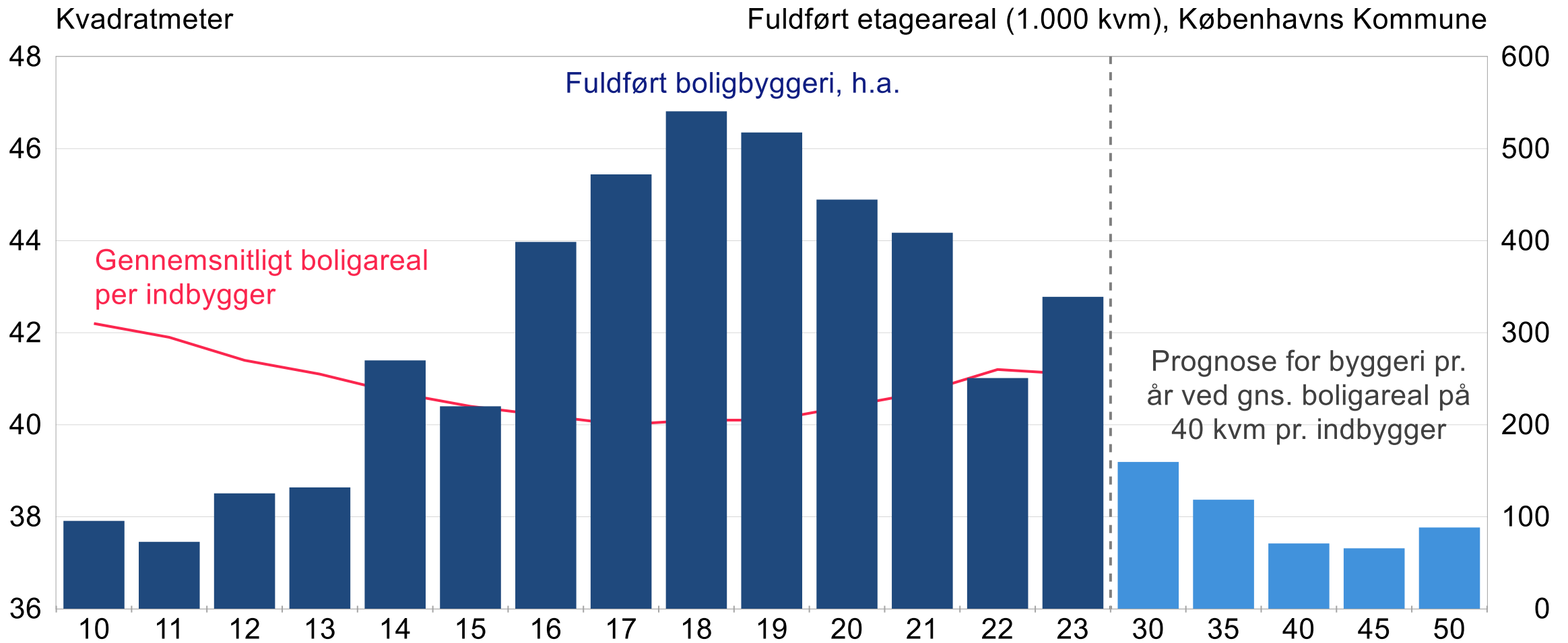
# Opbremsning i påbegyndt byggeri i Aarhus

Samlet etageareal, 1.000 m<sup>2</sup>, Aarhus Kommune, 4-kvt. glidende gns.



Kilde: Danmarks Statistik.

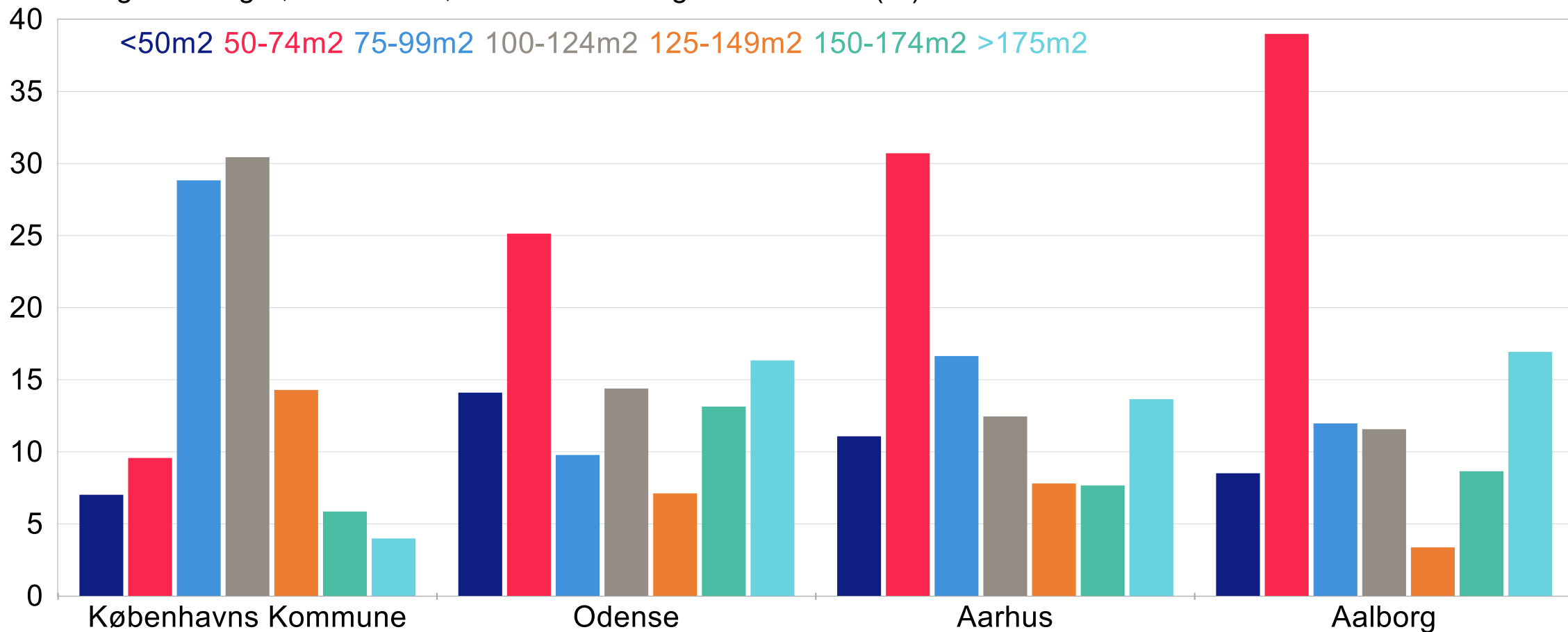
# Lavere befolkningsvækst giver mindre behov for boligbyggeri de kommende årtier



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

# Tidligere blev mindre boliger bygget mest uden for København...

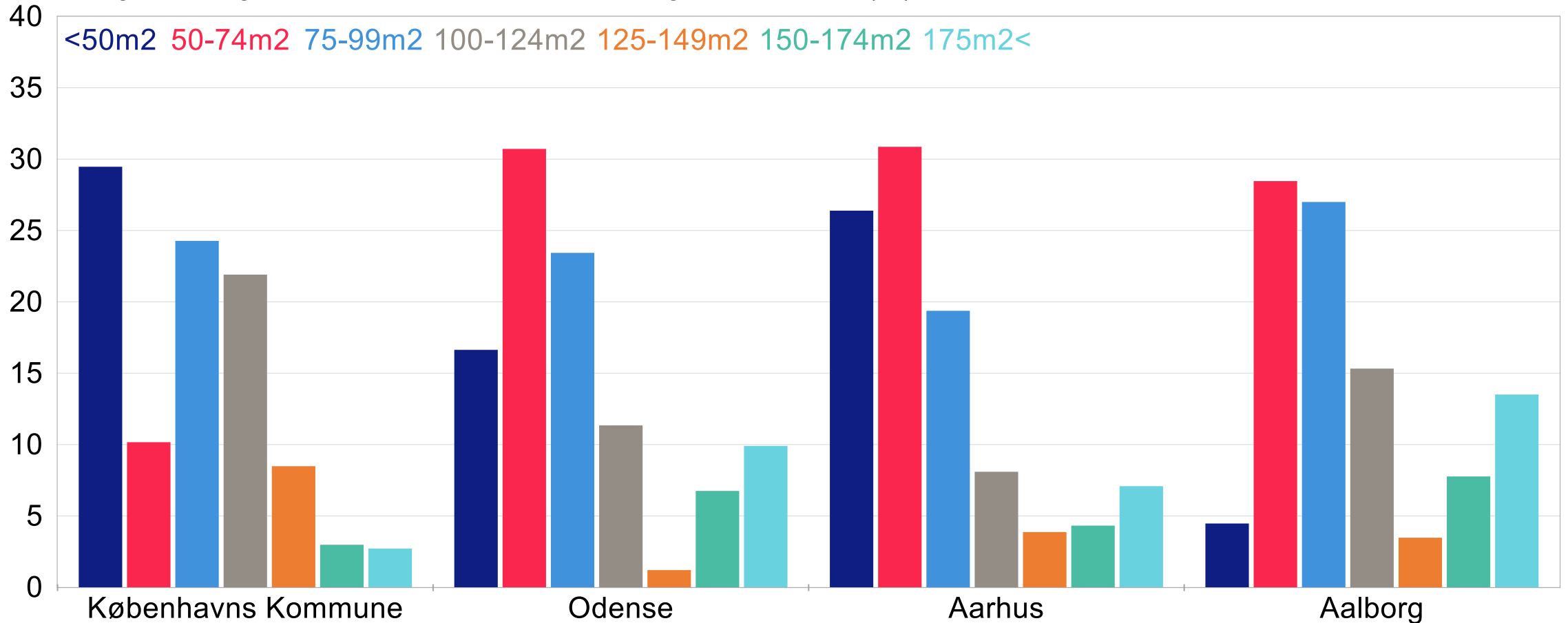
Udviklingen i boliger, 2010-2019, fordelt efter boligens størrelse (%)



Kilde: Danmarks Statistik

# ...men markant flere små boliger i København siden regler lempet

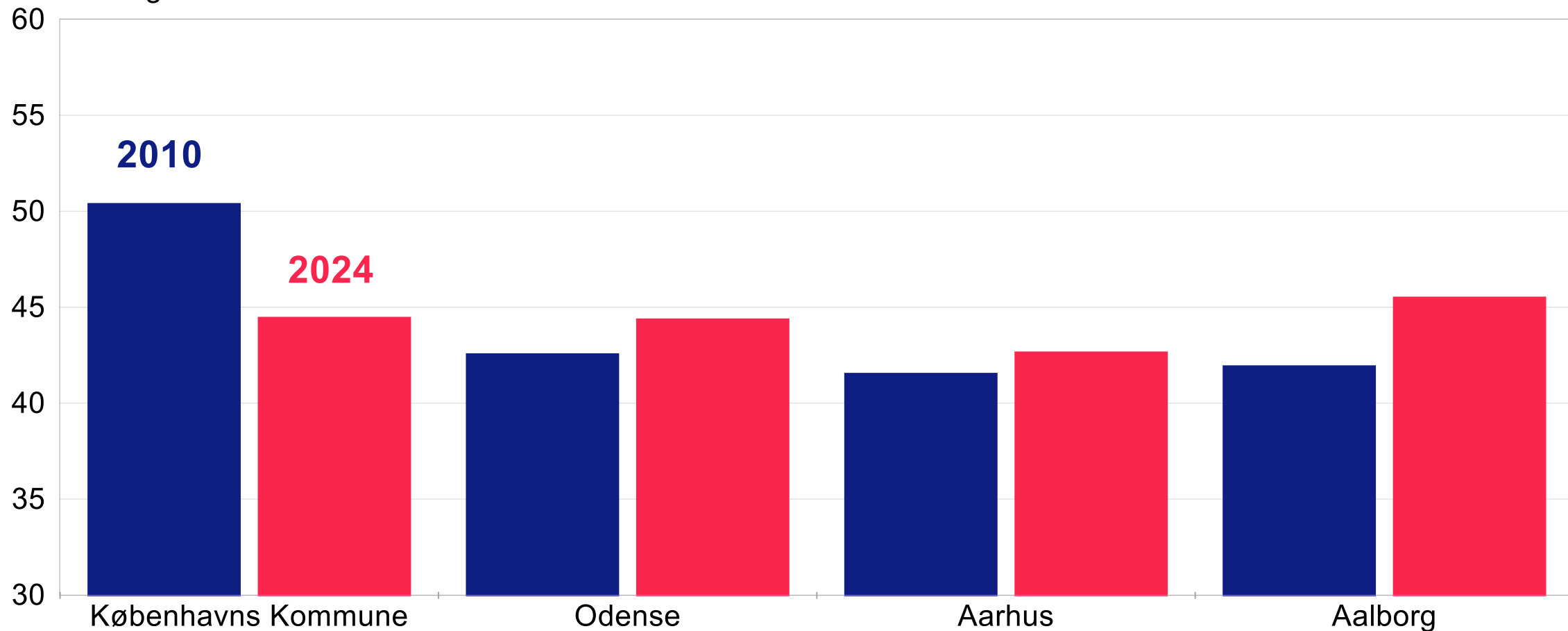
Udviklingen i boliger, 2020-2024, fordelt efter boligens størrelse (%)



Kilde: Danmarks Statistik

# Flere københavnere under samme tag til trods for flere enlige

Andel boliger med 1 beboer



Kilde: Danmarks Statistik



# 04

## Tendenser for byggeri og byggeomkostninger

**Mathias Lönneker**  
Chief Strategy Officer, STARK Group





NYKREDIT WEBINAR

# TEMPERATUREN PÅ BYGGERIET

...SAMT **TRENDS OG BEVÆGELSER**, VI  
BØR VÆRE OPMÆRKSOMME PÅ

Mathias Lönneker, Group CSO

# ...først meget kort om STARK Group

Europas største distributør af byggematerialer

**DKK ~60mia**

NETTOOMSÆTNING



**+1,150**

BUTIKKER



**+19,000**

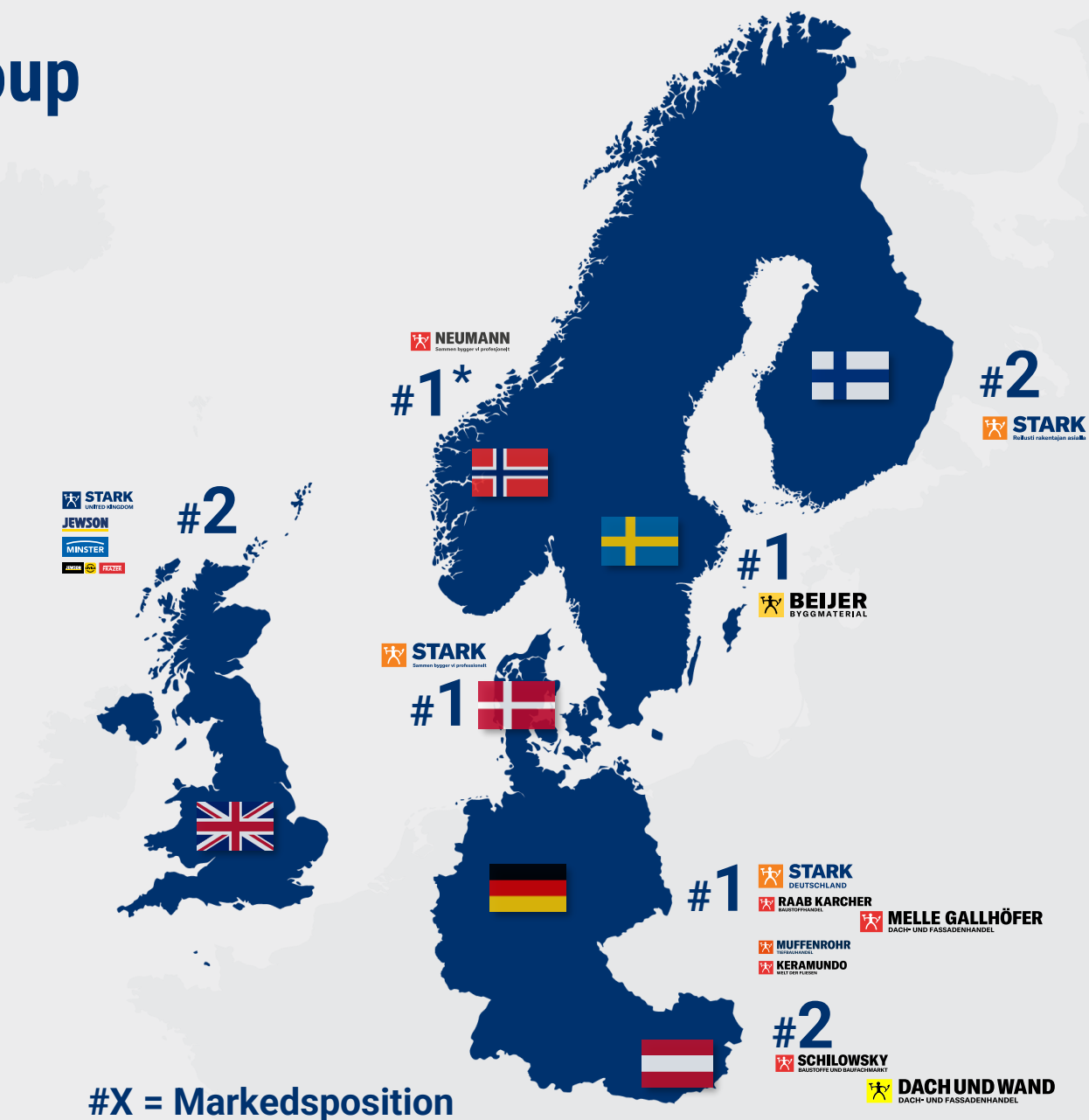
ANSATTE



Fokuseret på  
professionelle kunder  
(B2B)

Ejet af CVC  
Capital Partners

Firdoblet de seneste fem år – 30+ opkøb



# Hvordan er temperaturen på byggeriet?

# 70 indikatorer fra helikopteren: Stadig rødt, men 75% er i bedring eller flade

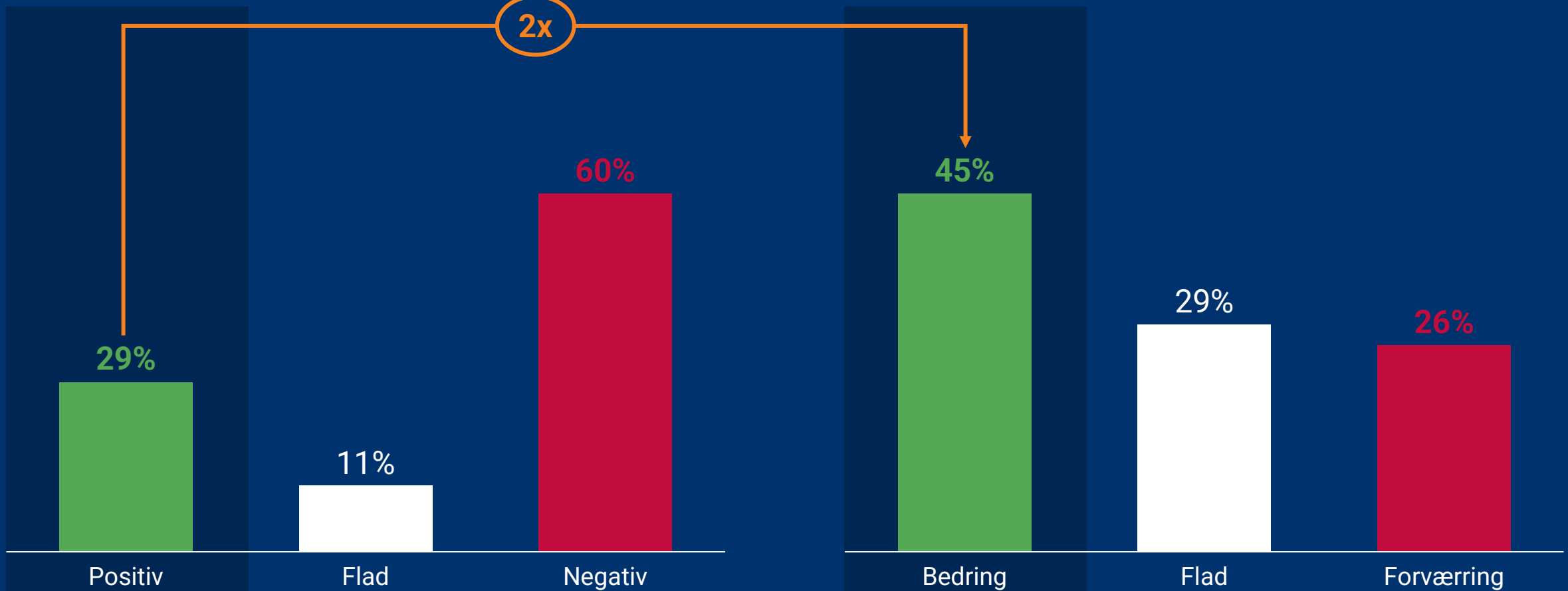
Ledende indikatorer - måling på tværs af STARKs europæiske eksponering

Størstedelen af indikatorerne er stadig røde ...

... men flere begynder at bevæge sig mod grønt

Seneste datapunkter, per gruppe

Udvikling de seneste 3-6 måneder, per gruppe



# Hvor finder vi vækstlommerne?

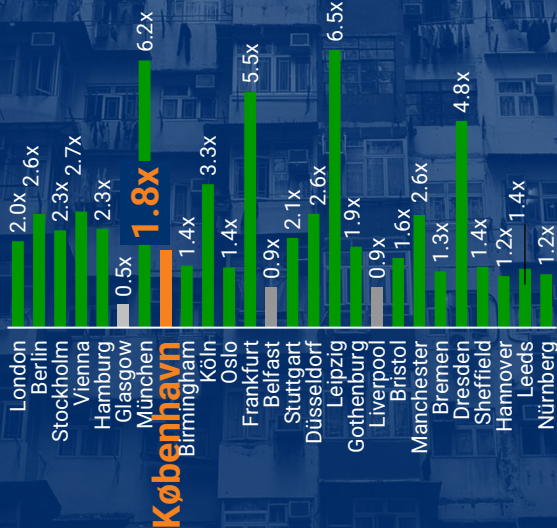
*...trends og bevægelser, vi bør være opmærksomme på*

# Fire stærke investeringscases i byggeriet

## Boligmangel i storbyerne

Storbyer vokser 2x hurtigere end små

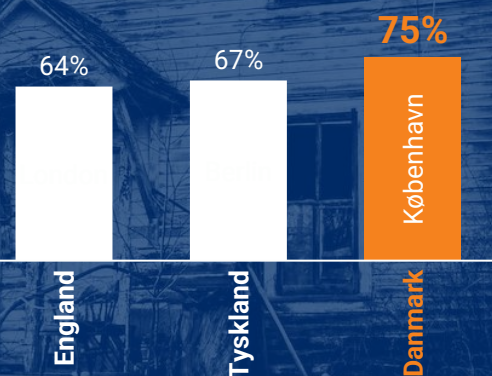
Vækst seneste ~20 år vs. mindre byer<sup>1</sup>



## Aldrende boligmasse kalder på renovering

+65% i storbyer har behov for renovering

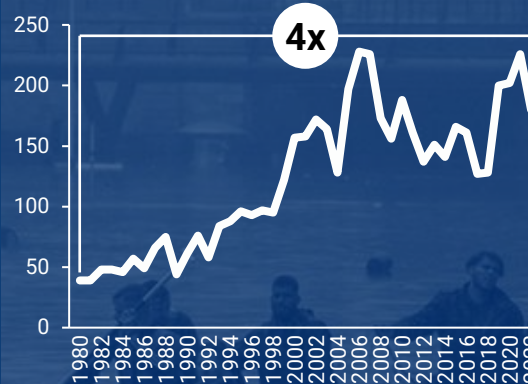
Andel bygninger opført før 1970



## Vejr- og vandsikring kræver ny indsats

Ekstremt vejr koster Europa €500bn

Antal oversvømmelser globalt



## Grøn bølge – energi- og bæredygtighed

16% af bygninger skal energirenoveres frem til 2030

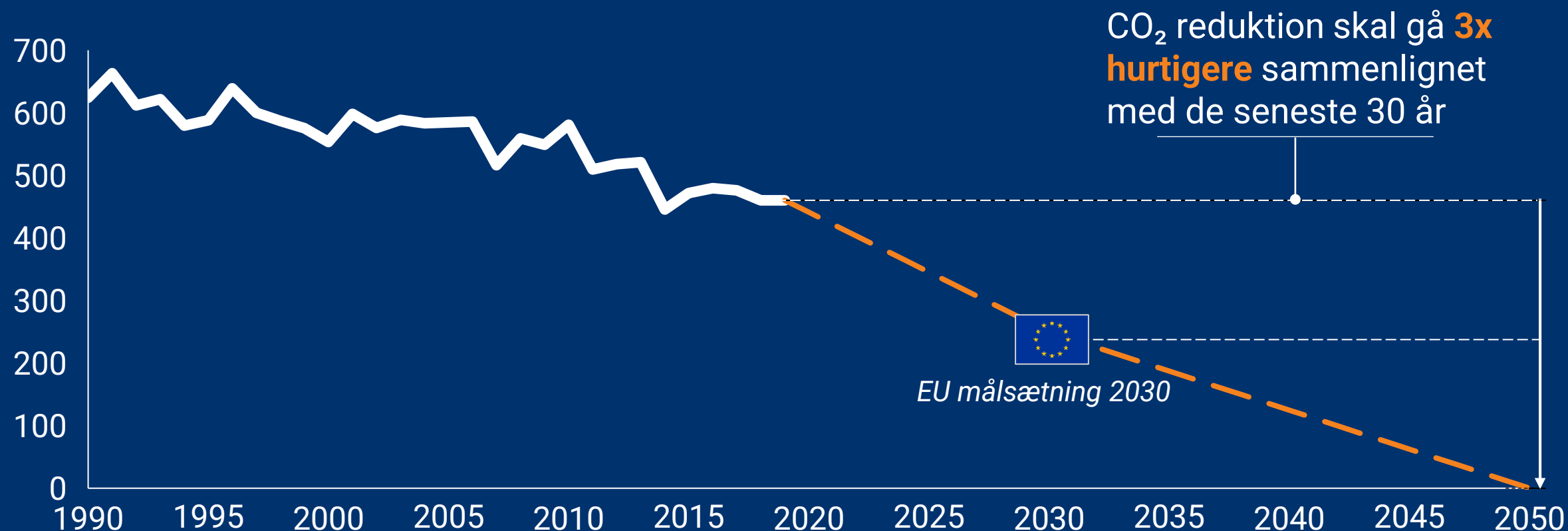
- Reducer forbrug i beboelsejendomme med 16% før 2030 & 20-22% i 2035
- Renover 16% erhvervsbygninger med dårligst ydelse før 2030; 26% før 2033
- +55% af sænket energiforbrug forventes fra renovering af bygninger med dårligst ydeevne

National implementering vil tage ~2 år<sup>2</sup>

# Krav om reduceret CO<sub>2</sub> er et gennemgribende tema

**Højt pres på byggeriet** (udgør ~40% af CO<sub>2</sub> udledningen, heraf ~11% materialer)

Årlig udledning af drivhusgasser fra EU bygninger (MtCO<sub>2</sub>)



# Og med nye energikrav, så bliver energirenovering den helt store vækstlomme

Efter 3 år, sker der endeligt noget

## 24. Apr 2024 – Vedtaget Direktivet om bygningers energimæssige ydeevne kort fortalt

Med revisionen af direktivet fastsættes der nye, mere ambitiøse standarder for energieffektivitet for nye og renoverede bygninger i EU. Formålet er at tilskynde ejere af ejendomme i hele EU til at renovere deres bygninger.

Senest i 2050 skal alle bygninger i EU være nulemissionsbygninger.

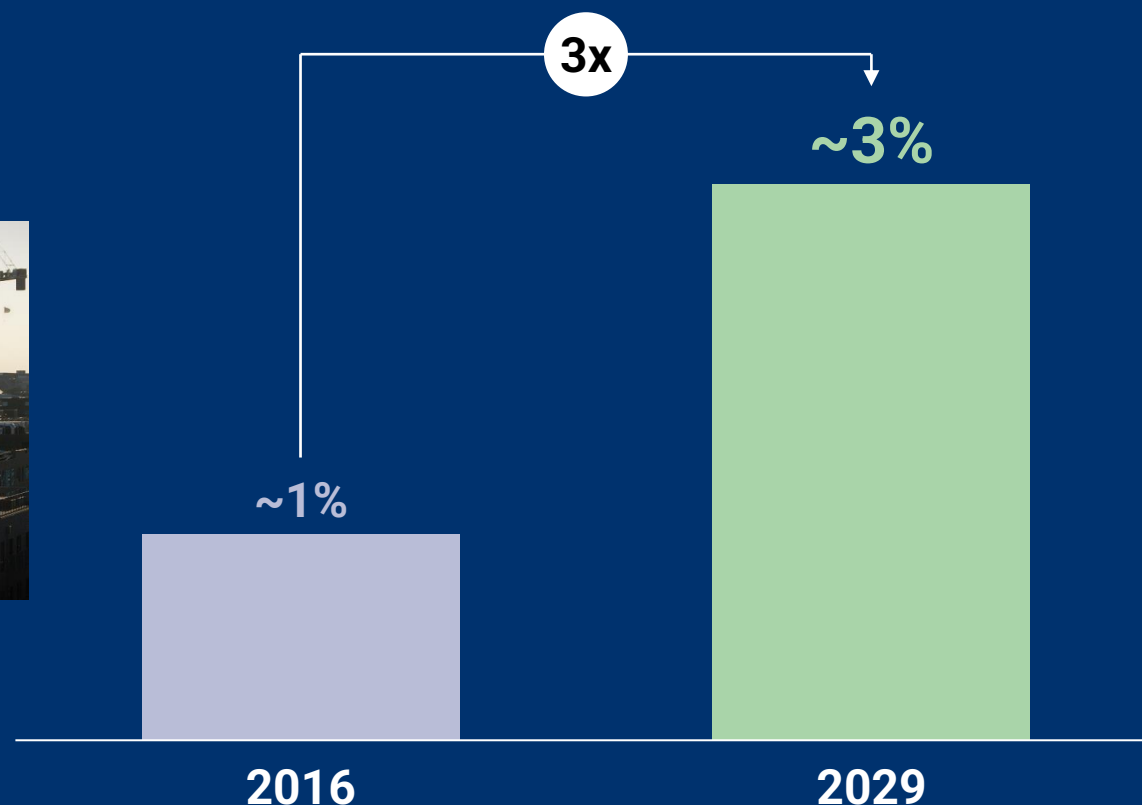
30. maj 2024

Nye CO<sub>2</sub>-krav for byggeriet i Danmark fra 2025

Med de nye CO<sub>2</sub>-krav må nybyggeri i Danmark fra juni 2025 i gennemsnit kun må udlede 7,1 kilo CO<sub>2</sub>-ækvivalenter per kvadratmeter årligt.

**16%** Reduktion af bygningers energiforbrug i 2030

Som virkelig kan skubbe **renoveringer**  
Årlig dyb energirenoverings rate, estimeret, Europa



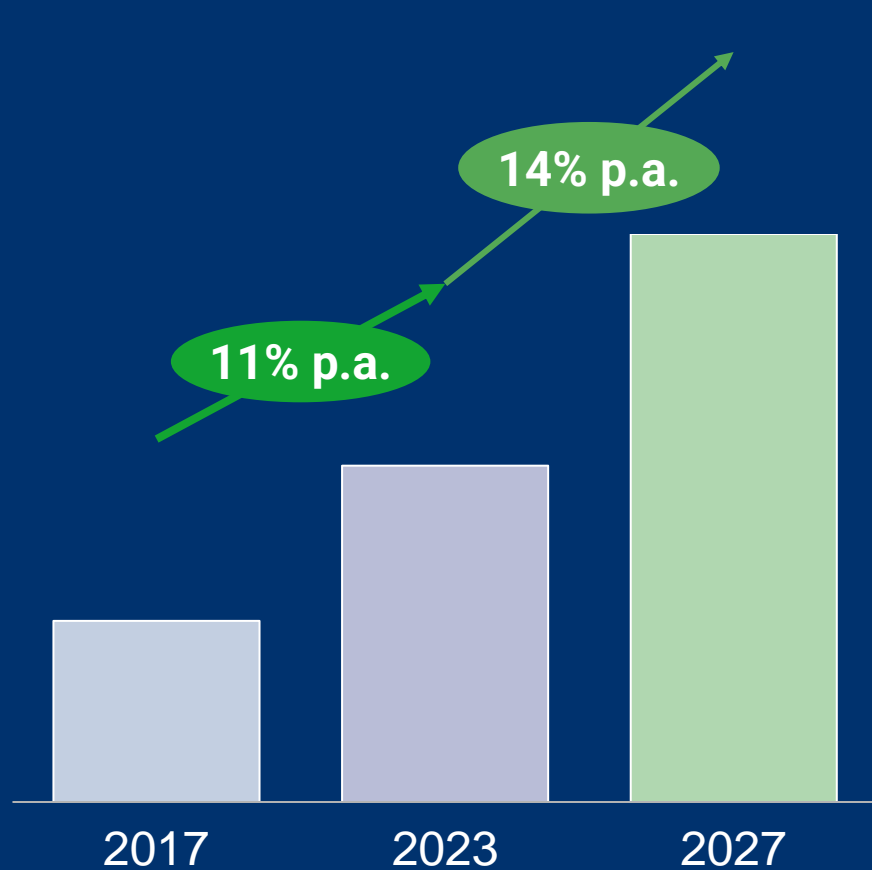


The background of the slide is a dense pattern of wood log cross-sections, rendered in a dark blue color. The logs are of various sizes and are arranged in a somewhat chaotic but repeating pattern, creating a textured, natural-looking background.

# Hvordan kommer bæredygtige materialer ind i byggeriet?

# Grønne byggematerialer vækster markant, mens konventionelle optimeres

Høj vækst for grønne materialer  
2017-2027, EURmia<sup>1</sup>



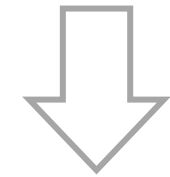
Særligt i træprodukter, med nye  
anvendelsesmuligheder ...



... og nytænkning af  
eksisterende produkter



Samme  
produktgenskaber...

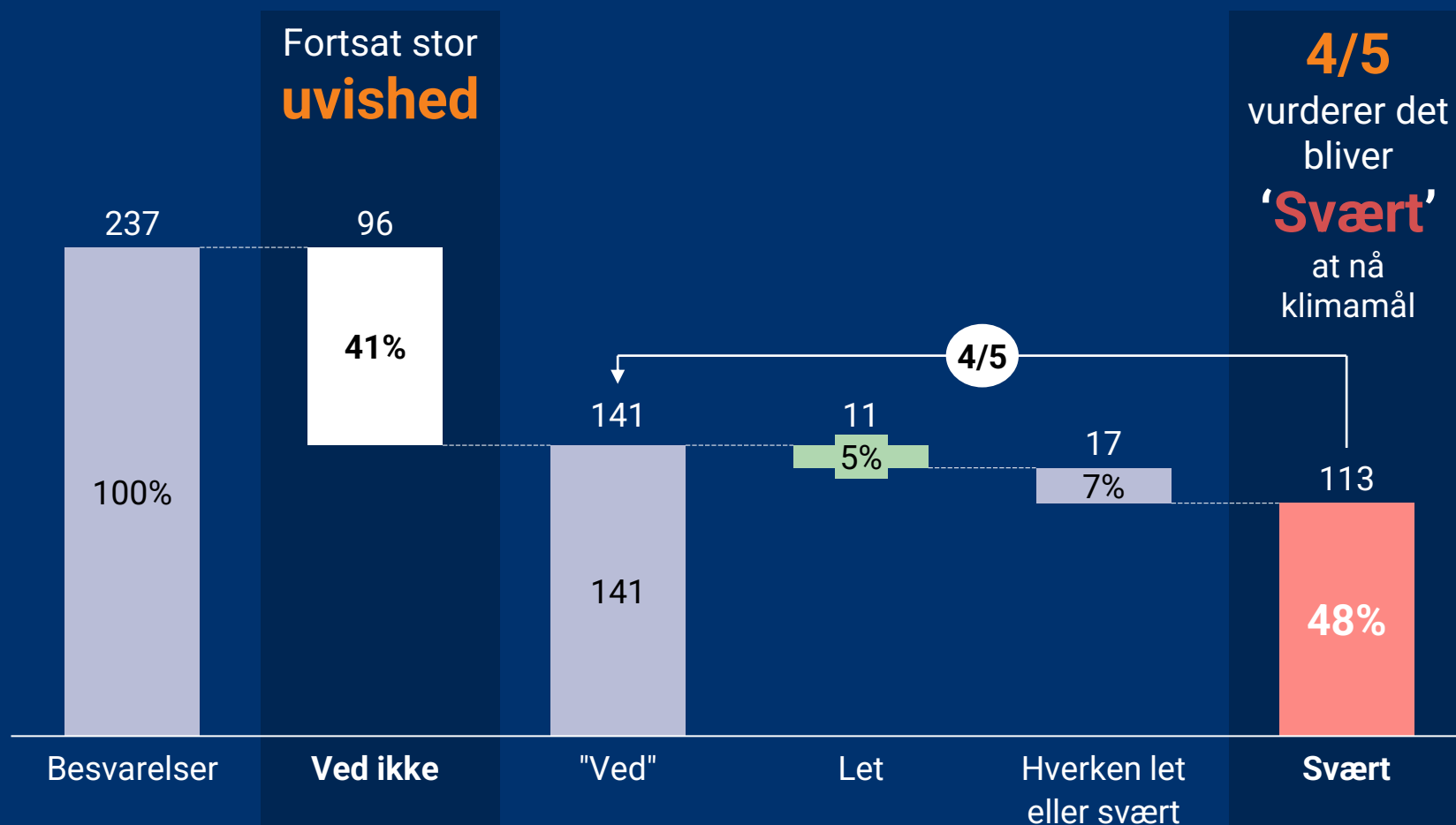


... 22% lavere CO2 aftryk



# Men der er stadig stor uvished og skepsis i branchen – vi er ikke i mål...

## Byggebranchens aktørers' vurdering af evne til at nå Parisaftalens mål<sup>1</sup>



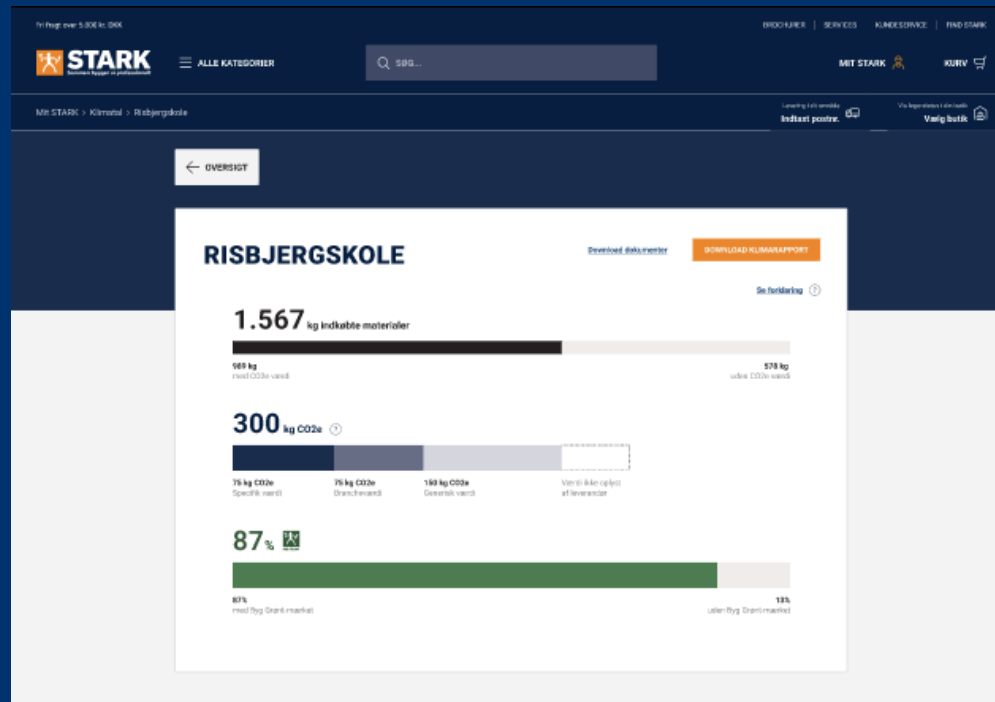
## De største udfordringer er...

-  Manglende viden hos både forbrugere og professionelle
-  Inflation i certificeringer. Hvad er bæredygtighed og er det brandsikkert?
-  Pris og kvalitet
-  Uoverskueligt sortiment og tilgængelighed

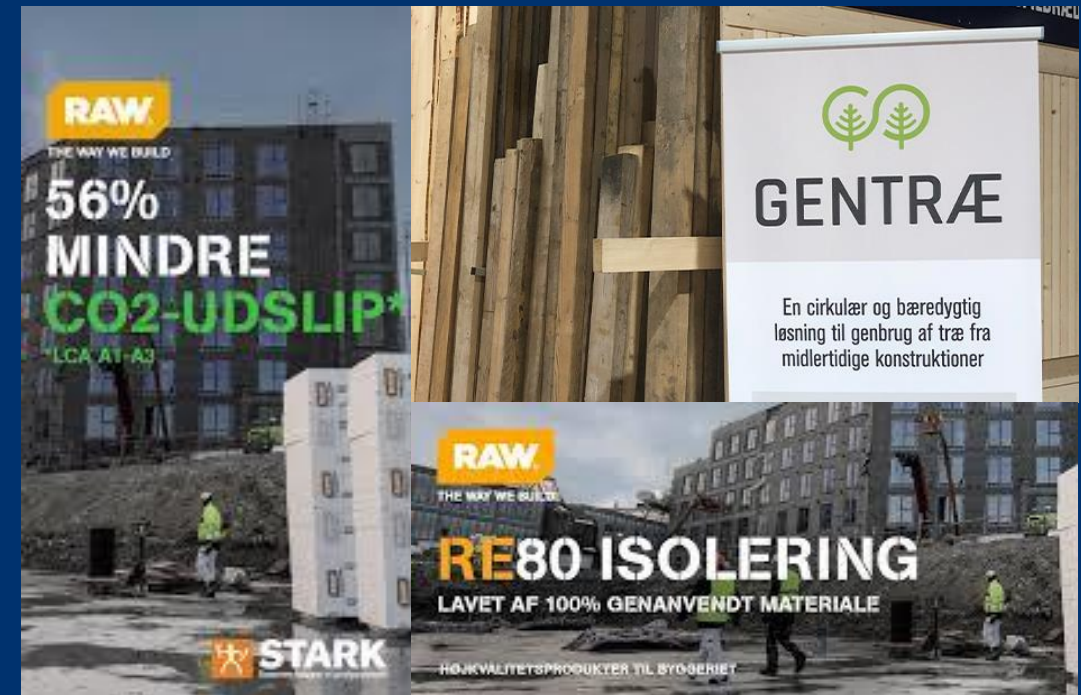
# At komme i mål, kræver samarbejde på tværs af værdikæden

## STARKEs supporterende initiativer (eksempler)

### KlimaLog – en kvittering på dit CO<sup>2</sup> aftryk



### Genanvendte og optimerede materialer



Og udannet +300 bæredygtighedsambassadører i STARK Danmark

# Tak for jeres tid!

# Tak for nu

- Dette webinar kan ses på [nykredit.dk](https://nykredit.dk)
- Kontakt os for en dialog om dagens budskaber eller for rådgivning om dine muligheder
- Tilmelding til Nykredit Erhverv Nyhedsbrev

