**Investeringsmarkeder i toppen af listen for 2016**

De fem investeringsmarkeder, som forventes at toppe listen over europæiske ejendomsinvesteringer i 2016, er:

**1. Berlin**
Berlin fastholder sidste års førsteplads. Den tyske hovedstad ligger øverst, både hvad angår investerings- og udviklingsudsigter i 2016. En tilstrømning fra den kreative industri og teknologibranchen har ført til den største tilgang af kontorer i byen nogensinde. En ung, international og forskelligartet arbejdsstyrke og lavere leveomkostninger har også været medvirkende til byens fremgang, ligesom Berlins status som et kulturelt center og et trendy sted har sat gang i forventningerne til boligmarkedet og detailhandlen.

**2. Hamborg**
Hamborg, der har overtaget andenpladsen fra Dublin, har udviklet sig til en dynamisk storby, der kan opfylde behovene hos fremtidige brugere. Med investeringer på over fem mia. euro i perioden 4. kvartal 2014 til 3. kvartal 2015 — hvoraf halvdelen kom fra udenlandske købere — er Hamborg det sjette mest aktive marked i Europa. Byen har et forskelligartet grundlag af brugere, idet efterspørgslen efter kontorer kommer fra både mediebranchen, servicesektoren og handelssektoren, herunder mange små og mellemstore virksomheder. Tomgangsraten for kontorer er på et historisk lavpunkt og øget byggeri i 2016 forventes at give nye kontorarealer på 127.000 m2, der kan afhjælpe det aktuelle begrænsede udbud.

**3. Dublin**
Selv om Dublin stadig tiltrækker sig en masse kapital, er respondenterne i undersøgelsen enige om, at den irske hovedstad allerede har toppet, hvad angår opportunistiske afkast. Dem, der allerede har investeret i byen, eller som vælger at investere i den allernærmeste fremtid, vil formentlig opnå det største samlede afkast. Der forventes vækst i udlejningen af kontorer i Dublin, men det er ikke sandsynligt, at efterspørgslen efter flere kontorarealer kan opfyldes i mange år frem. Manglen på aktiver, der appellerer til dem, der er på jagt efter en billig investering, har banet vej for en større tiltrækning af kerneinvestorer, som nu er nødt til at løbe en højere risiko, hvis de vil have et højere afkast. Der er et begyndende opsving i Dublins detailhandel, og byen har oplevet en stor indstrømning af kapital med henblik på erhvervelse af aktiver inden for detailhandlen.

**4. Madrid**
Efterhånden som der er sket en forbedring af den spanske økonomi, er både institutionelle og opportunistiske investorer strømmet til Madrid. Byen er Europas femte mest aktive ejendomsmarked i perioden 4. kvartal 2014 til 3. kvartal 2015 med en omsætning på over fem mia. euro. Desuden kan en tomgangsrate på 2,5 % for bygninger i klasse A sætte gang i udlejningsvæksten. Byens stigende priser og en forrentning på under 4 % for førsteklasses kontorlokaler kan dog skræmme investorerne væk i 2016.

**5. København**København blev engang anset for at være et kriseramt marked, men nu er byens investeringsmuligheder værd at bemærke. Den danske hovedstad har oplevet en udvikling inden for biotekbranchen, der har skabt et stærkt vidensmiljø. Tomgangsraten for kontorer er blevet holdt nede, delvist som følge af en stor aktivitet i omdannelsen af kontorer til beboelse. Forrentningen er for nedadgående (forrentningen for førsteklasses kontorlokaler faldt fra 4,5 % til 4,25 % i sidste kvartal af 2015), men mange af svarpersonerne i undersøgelsen betragter stadig Danmark som et attraktivt marked for investeringer i ejendomme til brug for kontorer, detailhandel og boliger. Der vil sandsynligvis vise sig yderligere muligheder på langt sigt med udbygningen af byens metrosystem.

**Top 10 over europæiske byer med højeste ejendomsinvesteringer i øjeblikket**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2016 placering** | **2015 placering** | **Ændring** |
| **1 Berlin** | 1 | ↔0 |
| **2 Hamborg** | 4 | ↑2 |
| **3 Dublin** | 2 | ↓1 |
| **4 Madrid** | 3 | ↓1 |
| **5 København** | 7 | ↑2 |
| **6 Birmingham** | 6 | ↔0 |
| **7 Lissabon** | 9 | ↑2 |
| **8 Milano** | 12 | ↑4 |
| **9 Amsterdam** | 8 | ↓1 |
| **10 München** | 11 | ↑1 |

**Emerging Trends in Real Estate® Europe**

*”Emerging Trends in Real Estate® Europe”* er en rapport, der er blevet udgivet årligt af Urban Land Institute (ULI) og PricewaterhouseCoopers (PwC) i fællesskab siden 2003. Rapporten ser på udsigterne for europæiske investeringer i fast ejendom og udviklingstendenserne på dette område, ejendomsfinansiering og kapitalmarkederne samt tendenserne opdelt på ejendomssektor og geografisk område. Rapporten er baseret på holdningerne blandt mere end 500 internationalt førende eksperter inden for fast ejendom, herunder investorer, entreprenører, långivere, ejendomsmæglere og konsulenter.

*Denne publikation er udarbejdet alene som en generel orientering om forhold, som måtte være af interesse, og gør det ikke ud for professionel rådgivning. Du bør ikke disponere på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i denne publikation, uden at indhente specifik professionel rådgivning. Vi afgiver ingen erklæringer eller garantier (udtrykkeligt eller underforstået), hvad angår nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der findes i publikationen, og, i det omfang loven tillader, accepterer eller påtager Pricewaterhouse­Coopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, dets aktionærer, medarbejdere og repræsentanter sig ikke nogen forpligtelse, ansvar eller agtpågivenhedspligt for eventuelle konsekvenser, som følger af, at du eller andre handler eller undlader at handle i tillid til de oplysninger, der findes i publikationen, eller for eventuelle beslutninger truffet på baggrund af publikationen.*

*© 2016 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer “PwC” til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af Pricewaterhouse­Coopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.*