

Nordische Immobilienmärkte zeigen sich 2020 widerstandsfähig

Die nordischen Immobilienmärkte verkörpern Stabilität, Transparenz und Renditechancen. Der durch die Pandemie bedingte wirtschaftliche Abschwung in den nordischen Ländern ist deutlich geringer als im übrigen Europa. Die Wirtschaft Schwedens schrumpfte im 2. Quartal um 8,6 %, begann Anfang Juni aber wieder zu wachsen. Während die Investorennachfrage aufgrund der hohen Marktliquidität und fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten stark bleiben dürfte, steht der Vermietungsmarkt aufgrund sinkender Einnahmen und steigender Risiken unter Druck. Dies sind Ergebnisse der neuesten Analyse von Catella, einem Unternehmen mit nordischen Wurzeln und einer breiten Marktabdeckung in der Region.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research, Catella, kommentiert: „Die nordischen Länder sind im Allgemeinen relativ gut dafür gerüstet, mit Rezessionsrisiken umzugehen, da die öffentlichen Finanzen in Finnland, Schweden, Norwegen und Dänemark zu den gesündesten in Europa zählen und genügend Spielraum bieten. Die Fiskalpolitik unterstützt die wirtschaftliche Erholung, während die Immobilienmärkte von geldpolitischen Maßnahmen profitieren – dennoch bleiben wirtschaftliche Risiken bestehen.“

Einige Ergebnisse der aktuellen Studie:

- Das Gesamttransaktionsvolumen in der ersten Hälfte des Jahres 2020 beläuft sich auf 16,1 Milliarden Euro, das sind 14 % weniger als im Vorjahr, ist aber angesichts der Pandemie ein solides Ergebnis. Nach einem guten ersten Quartal ging die Aktivität auf dem Investitionsmarkt im zweiten Quartal deutlich zurück.
- Es ist eine starke Nachfrage nach Core-Immobilien und öffentlichen Mietern in erstklassigen Lagen mit geringen Mieteinnahmenrisiken zu beobachten, daher rücken öffentliche Immobilien, Mietwohnungen und erstklassige Logistiksegmente in den Fokus. Steigende Finanzierungskosten und Kreditmargen im Zusammenhang mit risikoreichen Immobiliensegmenten werden erwartet.
- Der Anteil der Wohnimmobilien ist auf 32 % des Transaktionsvolumens gestiegen. Wohnimmobilien wurden im ersten Halbjahr 2020 zur begehrtesten Anlageklasse, gefolgt vom Bürosektor mit 29 %. Der Anteil internationaler Investoren schrumpfte von 35 % im Jahr 2019 auf 29 % im ersten Halbjahr 2020.
- Schweden erreichte das höchste Transaktionsvolumen aller nordischen Länder mit insgesamt 6,7 Milliarden Euro. Norwegen verzeichnete mit 22 % den stärksten Rückgang, gefolgt von Schweden (-14 %) und Finnland (-13 %), während der Rückgang in Dänemark moderat ausfiel (-2 %).

Frankfurt am Main, 15. Oktober 2020

- In Finnland ging die Marktaktivität im zweiten Quartal deutlich auf 400 Millionen EUR zurück, nach einem Rekordvolumen von 3,0 Milliarden EUR im ersten Quartal. Im Großraum Helsinki stiegen die Spitzenrenditen nach einer langen Periode des Rückgangs leicht an. In den Wachstumszentren blieben die Renditeanforderungen im Wesentlichen unverändert. Im Großraum Helsinki ging die Leerstandsquote im Einzelhandel im ersten Halbjahr von 2,9 % auf 2,8 % zurück.
- Das Diversifikationspotenzial in den nordischen Ländern ist aufgrund der heterogenen Renditestruktur nach wie vor hoch. Wir erwarten ein weiter steigendes Interesse internationaler Investoren am nordischen Immobilienmarkt, nicht zuletzt wegen der strukturellen Stabilität auf lange Sicht.

Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA

Prof. Dr. Thomas Beyerle

Head of Group Research

T +49 30 310193 220

thomas.beyerle@catella.de