

EJENDOMSSTAFETTEN

Mens markedet bremses op øjner dansk læge muligheder i Schweiz

Ejendomsbranchen kæmper med stigende renter og et opbremset marked. Men hos det børsnoterede Swiss Properties ser direktøren gode muligheder i Schweiz, hvor krisen ikke kradser i samme grad



STAFET Danskere i udlandet

Flere danske ejendomsinvestorer drager til udlandet efter attraktive investeringer i mursten. Stafetten besøger i denne runde virksomheder, som investerer i ejendomme uden for Danmarks grænser.

Af Mathias Rose

I 16 år har Keld Østergaard, der er uddannet kiropraktor og læge, investeret i ejendomme i Schweiz. Siden sommeren sidste år er det sket gennem børsnoterede Swiss Properties Invest, der har købt fem erhvervsjendomme.

Hvordan adskiller det schweiziske marked sig fra det danske?

“Den tysktalende del af Schweiz, hvor vi opererer, er, hvad befolkningsstørrelse angår, meget lig Danmark, men økonomien er bare markant stærkere. I Schweiz har selv de mindste byer et aktivt erhvervsliv, og schweizerne er særdeles arbejdsomme, sparsommelige og påpasselige mennesker. Der er også væsentligt bedre bankfinansiering, når det gælder erhvervsjendomme – og det betyder både højere finansieringsgrader og lavere renteomkostninger end det, som er muligt i Danmark, og det nyder vi udlejere godt af.”

Hvad optager dig allermest i dit arbejde lige nu?

“Vi arbejder målrettet på at få indkøbt de sidste ejendomme finansieret med den kapital, som vi rejste i forbindelse med vores vellykkede børsnotering i juli 2022. Når en ejendom først er kom-

Adm. direktør i Swiss Properties Invest, Keld Østergaard, førte i 2006 Danske Lægers Vaccinations Service på First North. Det blev afnoteret i 2011. PR-foto

met ind i vores portefølje, er fokus på at værdiudvikle ejendommen – f.eks. med tilbygning af solcelleanlæg. Det står vores gode team for. Når vi har fået den sidste ejendom med her i starten af i år, så forventer vi at gå i gang med at klargøre til den næste runde af kapitalrejsning til selskabet.”

Hvilke tendenser påvirker dit arbejde mest?

“Vi er heldige med lige nu at være køber i et købers marked. De lavere købspriser er delvist en effekt af de stigende renter, men mere via et frafald af købere, da rentestigningen ikke alene berettiger til de gode indkøbsmuligheder, som vi har lige nu. Priserne er nemlig faldet mere, end renterne er steget, og det er jo heldigt for os.”

Hvilke områder satser I på?

“Vi fokuserer på erhvervsjendomme. Udlændinge må kun undtagelsesvist eje privatboliger i Schweiz, så det område fravælger vi helt. Vi foretrækker

den type erhvervsjendomme, hvor der er mulighed for forskellige typer af anvendelse indenfor samme ejendom – f.eks. produktion, lager, kontor og/eller butik. Det giver den bedste grad af stabilitet og sikkerhed mht. lejeindtægt. Samtidig er der ofte gode udviklingsmuligheder, så vi kan øge lejeindtægten og dermed også værdien af ejendommen.”

Hvad er den største konsekvens af det urolige marked for jer?

“Schweiz er på grund af sin stærke økonomi bare et godt sted at være investeret, og når det er hårde tider rundt om i verden, så er det bare mindre hårdt her. Når f.eks. inflationen i eurolandene er 8 til 10 pct., så er den under 3 pct. i Schweiz. Selvom renterne på lån er højere, end de var for et år siden, så er det jo stadig til at have med at gøre. Så den største konsekvens for os lige nu er, at vi kunne købe endnu flere rigtig gode erhvervsjendomme, hvis vi blot havde mere kapital.”

FAKTA Swiss Properties Invest

STIFTET I efteråret 2021 og blev børsnoteret i juli 2022 på First North-vækstbørs.

PORTEFØLJEN består af fem erhvervsjendomme for ca. 350 mio. kr. Swiss Properties forventer, at der kommer yderligere to til tre ejendomme til i starten af 2023, så værdien når ca. 550 mio. kr.

FOLKENE BAG firmaet har de seneste 16 år sammen med private investorer købt og drevet yderligere 46 ejendomme i Schweiz for samlet ca. 2,2 mia. kr.