

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

FLER BOSTÄDER OCH FÄRRE KON- TOR FÖR DANSK PENSIONSJÄTTE

Reportage: JENNY ANDERSSON

Han är ansvarig för fastighetsinvesteringarna på ett av Danmarks största pensionsbolag och har två stora utvecklingsprojekt mitt i Köpenhamn, Postgrunden och Papirøen, på sitt bord. Fler bostäder och färre kontor. Så ser investeringsstrategin ut framöver för Danica Ejendomme. Det ökade danska intresset som märks från utländska aktörer välkomnar Peter Mering, det ökar värdet på de egna projekten.

Två stora utvecklingsprojekt på bästa läge i Köpenhamns centrum drivs av Danica Ejendomme. Förra våren köpte de postterminalen nära Huvudbangården där de planerar att bygga en upphöjd stadspark med utsikt över tågrälsen samt kontor och bostäder i en rad runda torn. På den numera välbesökta Papiro bredvid Operahuset ska de bygga 27 000 kvm lägenheter. Deras samlade fastighetsportfölj är värd 27 miljarder danska kronor. Den största delen består av butikscenter, därefter kontor och i tredje hand bostäder. Men fördelningen kommer att ändras framöver.

– Vi ska inte vara mycket större, men vi kommer att omfördela några delar. Att byta ut det lite äldre vi har mot något av det nya vi bygger. Vi kommer också att förflytta oss lite mer mot bostäder istället för kontor. Vi har för lite bostäder, det kommer att ske en reallokering, säger Peter Mering, vd på Danica Ejendomme.

Beslutet har tagits utifrån den riskbedömning bolaget gör av marknaden just nu. Bostadspriserna har ökat och understöds av megatrender med ökad tillflyttning till städerna. Är projekten dessutom i stationsnära lägen är det avgörande. Därför har Danica Ejendomme investerat i bostadsprojekt i bland annat Sydhavnen, på Nørrebro, Nordhavnen, Tuborg Syd, Århus och Papirøen.

Vi träffas dagen efter att Postgrunden har varit uppe i Københavns Borgerrepræsentation för tredje gången och nu fått klartecken att gå vidare i processen mot en detaljplan. Peter Mering är märkbart glad. Det är ett stort projekt och kommunen har tidigare haft synpunkter på antalet kvadratmeter och antalet höghus. Har ni förändrat projektet mycket?

– Inte våldsamt. Tornen har blivit smalare, men också lite högre. Om du vill ha densamma volymen men gör det smalare så växer det. Men om vi gärna vill ha en godkänd detaljplan så är det meningsfullt att titta på de protokollmärkningar som de olika politiska partierna har kommit med som förslag på

hur projektet kan ändras.

Gårdagens beslut innebär att politikerna gett tjänstemännen klartecken att arbeta med en detaljplan. Peter Mering hoppas att den ska vara klar till sommaren och antas den även politiskt då tror han att byggnaderna kommer att kunna stå färdiga 2021-2023. Sammantaget är Postterminalen en investering på omkring fem miljarder danska kronor. Marken köpte Danica Ejendomme i konkurrens med flera andra intressenter.

– Jag vet inte om jag vill kalla den dyr, men den har kostat en del pengar. Det är klart, för att förränta den ska det till en del byggnader.

Sammantagen yta väntas bli runt 125 000 kvm fördelat på tio huskroppar. Det handlar om en helt ny stadsdel med mellan 6 000-10 000 arbetsplatser och ett område där 30 000-50 000 människor kommer att passera varje dag. Fokus ligger därför mycket på det offentliga rummet. Att bygga högt utanför de äldre delarna av staden har blivit mer vanligt, menar Peter Mering och ger exempel från Carlsberg Byen och Amager Strandpark.

– Det är möjligt att vi bygger högt. Men när man bygger högt ska man komma ihåg att det gör avtrycket på jorden mindre.

Investeringen på Postterminalen ser han som långsiktig.

– Ja, vi tror att den placeringen och användningen håller även om 25 eller 35 år.

För den som tar taget till Lyngby norr om Köpenhamn råder det ingen tvekan om var Danica Pension har sitt kontor. En hög tegelbyggnad tornar upp sig och rymmer bolagets ca 500 anställda och därutöver lika många från Danske Bank. Fastighetsdelen utgör 10-12 procent av Danicas investeringsportfölj, men de är ändå en av de största fastighetsägarna i Danmark. Pensionsbolagen är stora spelare i den danska fastighetsbranschen och enligt Peter Mering har de en viktig roll att fylla utifrån att



BILD: COBE OG LUXIGON

Skiss över projektet på
Papirøen i Köpenhamn.

marknaden går upp och ner.

– Vi följer marknadsutvecklingen och försöker att använda vår stora ekonomiska styrka till att driva de här stora utvecklingsprojekten. Det tycker jag, i förhållande till hur det var före krisen, är en god utveckling för de danska pensionsbolagen. Att de börjar intressera sig för det istället för att något företag med ett mycket tunnare kapitalbas gör det. Det kan bli dåliga tider imorgon och vi kommer fortfarande att färdigställa projekten och hyra ut dem istället för att gå i konkurs.

När fastighetsbranschen nu har kommit en bra bit på väg mot att återhämta sig efter krisen börjar fler aktörer tjäna pengar igen. Det öppnar för en ökad konkurrens när fler har möjlighet att investera. För Danica Ejendomme ska projekten ha en viss storlek för att de ska gå in i en affär.

– Vi försöker hålla oss till projekt där det inte är så många andra som kan vara med. Det är bättre om det inte är alltför många som är intresserade av sam-

ma markbit. Det ger lite bättre tid att tänka sig för.

Konkurrensen på investeringsmarknaden har även ökat som en följd av att fler internationella aktörer har fått upp ögonen för Köpenhamn. Det är en utveckling som Peter Mering välkomnar.

– Det understöder bara värdena på de fastigheter vi har eftersom folk bjuder upp dem. Om vi bara köpte färdiga fastigheter så skulle det ökade investerarintresset innebära ökad konkurrens, men när vi bygger det mesta själv som vi lägger i balansen så är det inte några problem.

De flesta utländska investerarna vill köpa färdiga projekt och det förstår Peter Mering. Det är komplext att driva byggprojekt i ett nytt land.

– Jag skulle inte heller våga bygga något i Malmö eller längre bort heller. Det kan gå illa. Man ska kunna det lokala språket och myndighetsprocesserna.

Fler internationella aktörer ger en ökad professionalisering av marknaden, tror Peter Mering.

– Det tror jag är bra för alla. Ju bredare marknaden blir, desto mer likvid och transparent blir den

”Jag skulle inte heller våga bygga något i Malmö eller längre bort heller. Det kan gå illa. Man ska kunna det lokala språket och myndighetsprocesserna.”

också. Det är inte sunt om det bara är tio pensionsbolag som utgör marknaden. När du har nått upp i en viss beloppsstorlek har det tidigare bara varit en liten grupp av investerare. Den investerarkretsen har nu utvidgats betydligt.

Papirøen heter egentligen Christiansholm, men har fått sitt smeknamn från de gamla lagerhallar för tidningspapper som fortfarande finns på ön. När de var i bruk var ön en stängd plats, men den öppnades upp för några år sedan. Nu blomstrar folklivet bland annat i de många matserveringar som kommer att drivas fram till 2018 när hallarna ska rivas och det nya bygget ska gå igång. Det geografiska läget kan inte vara bättre i Köpenhamn än Papirøen, menar Peter Mering. Granne med Operan med utsikt över hamnen och Skuespilhuset på andra sidan plus ökad tillgänglighet med den nyinvidga Inderhavnsbroen som kortar avståndet till Nyhavn och city. Han är väldigt glad för det stadsliv som har skapats och visar bilder i sin mobil över folkträngseln i området en vanlig lördag. Han lovar att Danica ska göra stora ansträngningar för att behålla det stadsliv som har skapats på ön.

– Det kommer tillbaka, bara i version 2. Vi ska göra något som är minst lika bra och som kan hålla i många år framöver. Placeringen är fantastisk.

Att det inte blev hyresrätter beror på den affärsplan som ligger. Danica Ejendomme äger inte projektet själva utan utvecklar det tillsammans med Unionkul Holding och Nordkranen. Gör ni ofta utvecklingsprojekt i partnerskap?

– Vi gillar bäst att göra det själva. Det är lättare, säger Peter Mering och skrattar.

Arbetet med en detaljplan för Papirøen pågår just nu och väntas vara klart till sommaren. 2020-2021 tror han att bygget, som i förslagen kallas Københavns Haller, kan vara färdigt.

Danica förvaltar sina kunders pensionspengar och investeringarna som görs ska ge en god avkastning. Var finns det bästa investeringsläget i Danmark just nu?

– Det beror på vilken risk du är beredd att ta. Men vi tycker ju självklart att några av de bostadsprojekt som vi gör nu har en mycket attraktiv risk- och avkastningsprofil. Jag tycker också att de bostäder i det äldre beståndet som vi har köpt med reglerad hyra är riktigt bra. De har en mycket lägre avkastning än andra projekt, men sett i förhållande till den risk man tar.

Det hyresreglerade bostäderna ligger central vid Søerne i Köpenhamn och köptes i början av året.

Efterfrågan är alltid stor på hyresreglerade bostäder i det äldre beståndet eftersom hyran är lägre än marknadsnivån och när den senaste lägenheten i huset blev ledig fanns det 1 200 personer på kö, säger Peter Mering. Vakansen är därför alltid noll i huset.

När det gäller kontor råder det ingen brist i Köpenhamn. Däremot är det brist på moderna och effektiva kontorsfaciliteter, det finns för många gamla byggnader, menar Peter Mering.

– Kontor i Köpenhamn är inte en fantastisk positiv marknad. Det börjar bli lite bättre, men det är inte så att man ser en starkt stigande hyresnivå. Vakansen börjar att falla lite och det är kanske ett första viktigt steg i en förbättring av marknaden. Köpenhamn har, till skillnad från Stockholm, kännetecknats av att du alltid har kunnat bygga mer. Så varje gång hyresnivån har börjat stiga har det kommit en utvecklare förbi som kan bygga något nytt och ge en lägre hyra.



FOTO: NEWS ØRESUND

PETER MERING

AKTUELL: med två stora utvecklingsprojekt i Köpenhamn, Postgrunden och Papirøen

BAKGRUND: var tidigare vd på SEB Ejendomme

DANICA EJENDOMME

En del av Danica Pension. Fastighetsportfölj: 1,7 miljarder kvm och marknadsvärde på 27 miljarder danska kronor. 50 procent är butikscenter, 41 procent kontor och 9 procent bostäder. Huvuddelen av fastigheterna (68 procent) finns i Storköpenhamn. Fastighetsportföljen utgör 10-12 procent av Danica Pensions samlade investeringar.

Från Peter Merings kontorsfönster i Lyngby kan man se taket på Microsofts nya danska huvudkontor som Danica har byggt och som stod färdigt

i december 2015. I samma område bygger de även bostäder och efterfrågan är stor, menar han. Han radar upp fördelarna med staden, bland annat det tekniska universitetet DTU och forskningsföretagen runt omkring, en god detaljhandel, tillgång till vatten och naturupplevelser. Och så är det bara 10 kilometer från Rådhuspladsen, framhåller han.

– Vi är väldigt positiva till Lyngby. Lyngby är en smörhåla.

I höst är det fyra år sedan Peter Mering började jobba på Danica Ejendomme, tidigare hade han samma position i SEB Pension. Det bästa med

jobbet är att se en byggnad stå färdig, tycker han.

– Det som är fantastiskt fascinerande är att man kan ta ett pappersark om man får en idé. Sen kan man gå ner på gatan två år senare och se det. Det är helt unikt.

– Det är skiftet från det abstrakta till något

helt konkret, att man kan transformera saker med lite idéer och pengar. Och att man får lov att spela schack med någon hela tiden eftersom det är så många förhandlingar. Det är också kul. ■

”Kontor i Köpenhamn är inte en fantastiskt positiv marknad. Det börjar bli lite bättre, men det är inte så att man ser en starkt stigande hyresnivå.”

PETER MERINGS 3 FAVORITPLATSER I ÖRESUNDSREGIONEN

DYREHAVEN, LYNGBY

”Det är unikt att ha något som Dyrehaven precis vid sidan av en storstad. Det är ett andningshål.”



FOTO: NEWS ØRESUND

STÄDERNA KRING ÖRESUND

”Öresund i sig självt är en fantastisk sak. Stadsutvecklingen som sker i regionen runt Öresund blir mer spännande än om det låg mitt på Jylland eller mitt i Sverige. Det ger en dynamik som vi inte hade fått annars. Det är ju ingen plats, men en egenskap i området som är unik.”



FOTO: NEWS ØRESUND

PAPIRØEN, KÖPENHAMN

”Papirøen är något speciellt i Köpenhamn. Du har kanalen framför, Skuespilhuset mittemot och Operan vid sidan av. Sen är det väldigt vackert i det gamla Christianshavn bakom. Jag ser fram emot att det blir färdigt.”



FOTO: NEWS ØRESUND