



Med en kärvare kreditmarknad kommer vi att få se mer av flykt till kvalitet, sjunkande priser i sekundära lägen och de tyska fondernas återkomst.



## En test av fastigheter som tillgångsslag

Killian O'Higgins har hunnit bli något av en publikfavorit på Business Arena. Han är irländare och vd för DTZ:s verksamhet i Europa, Mellanöstern och Afrika. När det gäller dramatiken som utspelar sig på den internationella kreditmarknaden konstaterar han att priset på pengar har gått upp signifikant. Ett faktum som påverkar fastighetsmarknaden och investerarnas beteende.

- Det här leder sannolikt till en flykt till kvalitet och gynnar fastigheter i A-lägen medan priserna kan sjunka i sekundära lägen. De internationella investerarna kommer att bli försiktigare med tillväxtmarknader som Central- och Östeuropa och med vissa specialegment, säger Killian O'Higgins.

Problemen är mindre i Asien och i Europa gör han bedömningen att fastighetsmarknaderna i Frankrike, Polen och Skandinavien tillhör de mindre sårbara. När det blir dyrare att låna pengar öppnar sig möjligheter för aktörer som har my-

cket pengar att satsa, men som kanske har tyckt att priserna på fastigheter har ökat i mesta laget de senaste åren. Killian O'Higgins tror med anledning av det att fastighetsinvesteringer av en mer traditionell art kommer att börja agera. Exempelvis de tyska pensionsfonderna.

Mot bakgrund av det som händer på kreditmarknaden tror Killian O'Higgins att de som vill låna pengar kommer att uppföra sig mycket artigare i sitt umgänge med bankerna under en period. Överhuvudtaget kommer många att analysera fastighetsmarknaden mer noggrant den närmaste framtiden.

- Det här kommer att innebära en ordentlig test av hela den omvärdering av fastigheter som tillgångsslag som vi har sett de senaste åren, säger Killian O'Higgins.