

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2014 ➔ WEBRAPPORT

Forventning om, at det gik fremad i 2013

Når det totale afkast for investeringsejendomme i 2013 offentliggøres den 25. februar på den årlige indekskonference, tror tre ud af fire deltagere i Ejendomsforeningen Danmarks forventningsundersøgelse, at det bliver med et bedre totalt afkast end i 2012 og 2011. I 2013 forventes et totalt afkast på 5,0 procent mod 3,8 procent i 2012 og 4,8 procent i 2011. I de sidste fem år har det højeste totale afkast været 5,3 procent (i 2010). Et mindretal på 30 procent af deltagerne i undersøgelsen forventer, at det bliver overgået i 2013. I forhold til sidste kvartal er forventningerne til 2013, 2014 og 2015 uændrede, mens der er et fald på 0,1 procentpoint på forventninger til 2013-2017.

I dette kvartals undersøgelse ligger deltagernes forventninger i et lidt større spænd, end i forrige undersøgelse fra oktober 2013. Hvis man ser bort fra de 25 procent højeste og 25 procent laveste forventninger, forudses der nemlig et totalt afkast i 2013 på mellem 4,8 og 5,5 procent. Spændet for 2015 ligger fra 5,1 til 6,0 procent.

Industri er på vej op

For både ejendomsværdi og markedsleje har der ikke været målt bedre indikatorværdier for industri siden forventningsundersøgelsens begyndelse i 2011. Indikatorværdierne er stadig negative, hvilket betyder forventninger om fald i ejendomsværdi og markedsleje, men hvis udviklingen fortsætter, vil det i 2014 betyde positive indikatorværdier for industri. Årsændringen for industris ejendomsværdi er på plus 14,8 indikatorpoint, så industri nu har minus 10,8 indikatorpoint i dette kvartal.

I det kommende år er forventningerne stadig størst til boligejendommene, men for første gang i over to år

Det totale afkast forventes at blive 5,0 procent i 2013

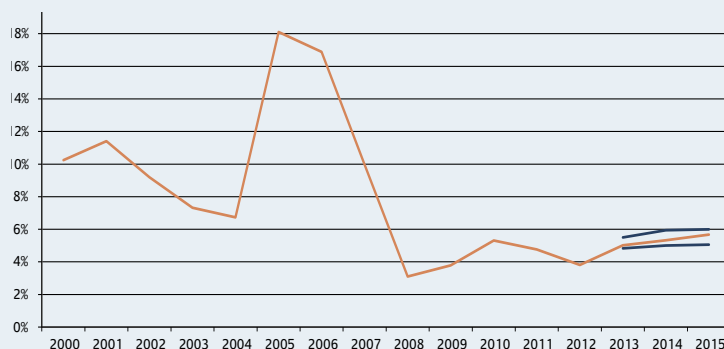
	2013	2014	2015	2013-2017
Totalt afkast	5,0	5,3	5,7	5,5
Kvartalsændring	0,0	0,0	0,0	-0,1
Årsændring	-0,4	-0,4	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelserne. Kvartalsvis og årlig ændring er i procentpoint.

75 procent forventer et totalt afkast på minimum 4,8 procent i 2013



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.



Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2011 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2012 til 2015 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

Overvejende positiv udvikling for industri (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	jan-14	Kvartals-ændring	Års-ændring	jan-14	Kvartals-ændring	Års-ændring	jan-14	Kvartals-ændring	Års-ændring
Kontor	5,9	-9,3	1,0	11,8	2,0	13,0	-1,0	-6,4	-3,4
Butik	9,8	-2,2	2,5	7,8	-3,0	10,3	2,0	-7,8	3,2
Industri	-10,8	4,4	14,8	-6,9	-1,4	20,0	-9,8	6,5	13,4
Bolig	28,4	-8,5	4,0	20,6	4,3	8,4	20,6	-5,5	3,5

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



Deltagerne har svaret: "Meget lavere", "lavere", "uændret", "højere" og meget højere". Svarene tildeles en værdi, så man opnår en indikator mellem -100 og 100. En indikator på 100 betyder, at alle har svaret "meget højere", og -100 betyder, at alle har svaret "meget lavere". Indikator nul angiver forventninger om uændrede forhold. En indikator på 28,4 kan for eksempel fremkomme ved, at 28,4 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2014 ➔ WEBRAPPORT

har der været en negativ kvartalsvis udvikling i indikatorværdien for boligejendommens ejendomsværdi. Indikatorværdien er på 28,4, hvilket stadig er den højeste målte indikatorværdi i dette kvartal. Til grund for værdien er, at 57 procent af deltagerne i forventningsundersøgelsen regner med højere eller meget højere ejendomsværdier på bolig i det næste år.

Forventningerne til kontor og butik har i det seneste kvartal overvejende udviklet sig svagt negativt. For kontor er det nu udlejningsprocenten, der er de mest positive forventninger til, mens det er ejendomsværdi for butik.

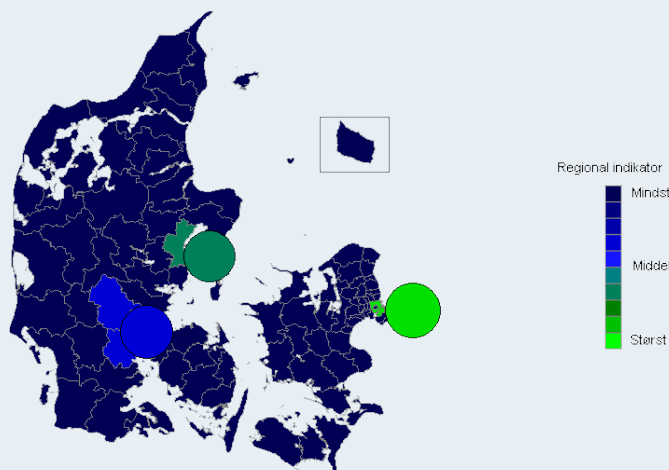
Konsensus om København

Deltagerne har fortsat tiltro til, at ejendomsværdierne udvikler sig bedre i København i forhold til resten af landet. Dette har der været konsensus om siden forventningsundersøgelsens start i 2011.

Lav økonomisk vækst i 2013

De økonomiske vismænd forventer en økonomisk vækst i 2013 på 0,2 procent. Det er en fremgang i forhold til 2012, hvor der var en negativ vækst på 0,4 procent. I 2014 forventer vismændene en vækst på 1,6 procent, og de forventer 2,2 procent i 2015. Det er en nedjustering på 0,2 procentpoint for 2014 og en opjustering med 0,3 procentpoint for 2015 i forhold til deres forventninger i foråret 2013. Troen på en stigning i 2015 skyldes forventninger om stigende vækst i udlandet og stigende indenlandsk efterspørgsel. For 2013 forventer vismændene en inflation på 0,8 procent, hvilket er mindre, end hvad man forventede tidligere på året. Hvis forventningen til inflationen holder stik, er dette det laveste inflationsniveau siden 1953. Man forventer en inflation i 2014 og 2015 på henholdsvis 1,3 og 1,9 procent.

Københavns ejendomsværdier udvikler sig mest positivt



Kortet viser de områder i Danmark, hvor investeringsejendomme forventes at stige mest i ejendomsværdi i forhold til de andre områder. Der er spurgt til Trekantsområdet, København, Aarhus og resten af Danmark.

Ud fra svarene er dannet en indikator. Hvis et område får farven lysegrøn, har mindst 70 procent af de adspurgte været enige om, at dette område klarer sig bedst i forhold til andre.

51 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 43 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 25 procent erhvervsrådgivere, 10 procent er banker/realkreditinstitutter og 22 procent er andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, Carlsberg Byen, CBRE, Chr. Hjorth Erhvervs ejendomme, Colliers international Danmark, Cura Management, DADES, Danbolig erhverv Johnny Hallas, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, FIH Erhvervsbank, Jeudan, Karberghus, Københavns Lufthavne, Lund & Lindhardt, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, Pension Danmark, PFA Ejendomme, PKA, PwC, Reinholdt A/S, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, Sinding Gruppen, TLK, Wiborg & Partnere.

Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for januar 2014 fra Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe information til et mere gennemsigtigt ejendomsmarked.

Undersøgelsen udkommer hvert kvartal og er helt og aldeles afhængig af de deltagende virksomheders velvilje til at rapportere data hvert kvartal. Uden disse virksomheder ville forventningsundersøgelsen aldrig kunne blive til noget.