

# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2015 ➔ WEBRAPPORT

## Fin fremgang

Når investorerne gør det totale afkast op i 2014, forventes det, at investeringsejendommene har givet et afkast på 5,3 procent. Det er en fremgang på 0,2 procentpoint i forhold til kvartalet før. Den kvartalsvise stigning er den største målt i 2014. Det er samtidig det højeste afkast, der har været forventet til det forgangne år. I januar 2011 var forventningen til det totale afkast i 2010 på 4,6 procent, og i januar 2014 var forventningen til det totale afkast i 2013 på 5,0 procent. Selvom de historiske totale afkast har været faldende siden 2010, er der alligevel en stigende forventning til resultatet for 2014.

Der er ligeledes en stigende forventning til de totale afkast i de kommende år. Der forventes et totalt afkast i 2015 på 5,5 og i 2016 på 5,6 procent. Forventningerne til det totale afkast i årene 2014-2018 er på 5,6. Forventningerne til de kommende fem år er ikke set højere siden 2. kvartal 2013. De stigende forventninger er ikke ensbetydende med større spredning i resultaterne blandt deltagerne. Halvdelen af deltagerne forventer et totalt afkast på mellem 5,0 og 5,7 procent i 2014. For hele perioden 2014-2018 forventer halvdelen af deltagerne totale afkast på mellem 5,3 og 6,0 procent.

## Stigende forventninger til kontor

I forhold til sidste kvartal er der stigende forventning til kontor inden for både ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje. Dermed bevæger kontor sig i mere positiv retning end butik. For både kontor og butik gælder, at der er mest positive forventninger til ejendomsværdi, hvilket kan fortolkes som, at der på længere sigt, er en god efterspørgsel for både kontor og butik. Udviklingen på markedsleje forventes at være stabil med en mindre positiv tendens, mens deltagerne regner med, at udlejningsprocenten er mere stigende for kontor end butik. Det kan hænge sammen med, at

## Større forventning til 2014 i forhold til sidste kvartal

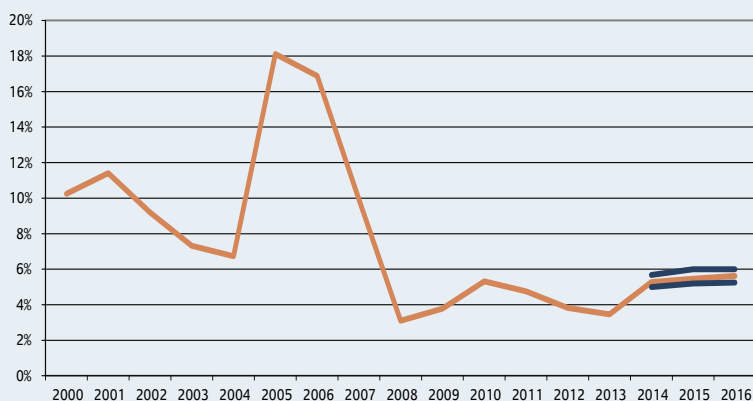
	2014	2015	2016	2014-2018
Totalt afkast	5,3	5,5	5,6	5,6
Kvartalsændring	0,2	0,1	0,0	0,1
Årsændring	-0,1	-0,3	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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

## Der forventes stigende totale afkast i 2014, 2015 og 2016



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.



Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2013 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2014 til 2016 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer

## Forventning om stigende ejendomsværdi for kontor, butik og bolig (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	Jan. 2015	Kvartals-ændring	Års-ændring	Jan. 2015	Kvartals-ændring	Års-ændring	Jan. 2015	Kvartals-ændring	Års-ændring
Kontor	18,2	4,8	12,3	13,6	2,5	1,9	4,5	6,8	5,5
Butik	19,3	2,7	9,5	5,7	-1,0	-2,2	6,8	-2,1	4,9
Industri	-9,1	-3,5	1,7	-9,1	-19,1	-2,2	-10,2	-1,3	-0,4
Bolig	33,0	-4,8	4,5	10,2	-4,2	-10,4	18,2	-9,6	-2,4

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 33,0 kan for eksempel fremkomme ved, at 33,0 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2015 ➔ WEBRAPPORT

tomgangen for kontor har været lidt højere end for butik.

Både bolig og industri kom ud med lidt svagere forventninger end kvartalet før. Men det ændrer ikke ved, at bolig klart er den sektor, der er mest positive forventninger til. På den anden side vil forventningerne til industri ikke rigtigt bevæge sig over på den positive side. Konklusionen er fortsat, at ejendomsværdierne for bolig forventes at stige, mens de forventes at falde yderligere for industri.

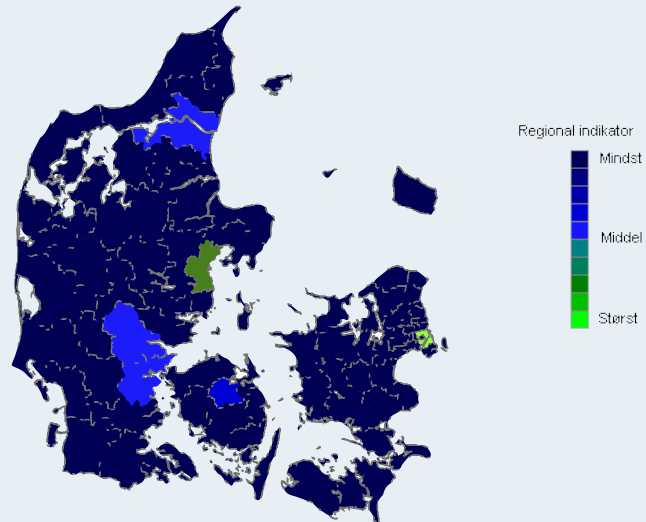
## Stabil markedsleje for kontor

I dette kvartal har forventningerne til markedslejen for kontor gået fra svag negativ til svag positiv. Men i de sidste i hvert fald to år har forventningerne til kontor ligget omkring nul og har skiftet fortegn før. I denne undersøgelse svarer næsten 70 procent, at de forventer, at markedslejen vil være uændret om et år. Lidt over 10 procent forventer, at markedslejen for kontor vil falde, mens lidt over 20 procent forventer en højere markedsleje om et år. I forhold til de andre nordiske hovedstæder forventes udviklingen i markedsleje for kontor i København at udvikle sig stabilt i de kommende år. Det viser en undersøgelse fra IPF (Investment Property Forum). Det forventes, at markedslejen for kontor i København vil stige med 1,1 procent om året i perioden 2014 til 2016. I samme periode forventer de økonomiske vismænd en inflation på 1,2 procent. For markedsleje og kontor i Helsinki forventes en stigning på 1,6 procent i samme periode, mens de samme tal for Stockholm og Oslo er 2,7 procent og 3,3 procent. Med en stabil udvikling i markedslejen for kontor vil der alligevel være indtjening at hente, hvis udlejningsprocenten for kontor fortsætter med at stige. Det vil betyde forbedrede pengestrømme med det samme for ejendomssejerne.

## Odense vinder langsomt frem

I forhold til sidste kvartal bevæger Odense sig mest positivt frem, når deltagerne vurderer, hvor ejendomsværdierne vil udvikle sig mest positivt. Men der er fortsat tale om mindre ændringer. Der er fortsat mest positive forventninger til København efterfulgt af Aarhus, Trekantområdet, Aalborg og Odense. Endelig er der fortsat enighed blandt deltagerne om, at der er lavest forventninger til ejendomsværdierne i resten af landet. Over 90 procent af deltagerne rangerer resten af landet lavest i forventninger til ejendomsværdi, mens over 90 procent rangerer København højest.

## Fortsat størst forventning til ejendomsværdierne i København



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



Kortet viser de områder i Danmark, hvor investeringsejendomme forventes at stige mest i ejendomsværdi i forhold til de andre områder. Der er spurgt til Trekantområdet, København, Aarhus, Aalborg, Odense 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.

44 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 32 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 27 procent erhvervsrådgivere, 9 procent er banker/reakreditinstitutter og 32 procent er andre aktører.

## Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRK Kredit, Carlsberg Byen, CBRE, Chr. Hjørth Erhvervs Ejendomme, Colliers international Danmark, Cura Management, DADES, Danbolig erhverv Johnny Hallas, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, EY, 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, Saxo Properties, Sinding Gruppen, Situs, Taurus Ejendomsadministration, TLK, Wiborg & Partnere.

## Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for januar 2015 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.