

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JULI 2014 ➔ WEBRAPPORT

Spirende fremgang

I 2014 forventes et totalt afkast på 5,0 procent for investeringsejendomme i Danmark. I 2015 forventes det totale afkast at stige til 5,3 efterfulgt af 5,5 procent i 2016. I forhold til sidste kvartal er faldet i forventningerne stoppet, og forventningen til 2015 er endda steget med 0,1 procentpoint. I forhold til samme tidspunkt sidste år, er der stadig tale om et fald i forventningen, der i 2014 og 2015 er nedjusteret med 0,3 procentpoint. Dette skal ses i sammenhæng med, at det totale afkast i 2013 var på beskedne 3,5 procent. Når forventningerne til det totale afkast ikke er faldet i denne undersøgelse, kan det hænge sammen med, at der er en forventet fremgang til dansk økonomi i 2014.

Deltagerne i undersøgelsen forventer, at 2014 bliver vendepunktet efter 3 års fald i det totale afkast. Forventningen på 5,0 procent til det kommende år er ikke højere, end hvad man tidligere har forventet i 3. kvartal til det aktuelle år. I 2013 var forventningen også 5,0 procent, i 2012 5,3 procent og i 2011 5,5 procent. Kun 9 procent af deltagerne forventer et totalt afkast i 2014 på under 4,0 procent, mens 50 procent af deltagerne forventer et totalt afkast mellem 4,5 procent og 5,3 procent.

Styrket boligsektor

I forhold til sidste kvartal skiller bolig sig positivt ud blandt sektorerne. Der er fremgang for bolig i ejendomsværdi og udlejningsprocent, mens der er en mindre tilbagegang i forventningen til boligs markedsleje. Når man ser på ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje under ét, har bolig ikke stået stærkere siden forventningsundersøgelsens begyndelse i januar 2011.

De tre øvrige sektorer har alle fald i ejendomsværdi og markedsleje i forhold til sidste kvartal, mens udlejnings-

5,5 procent i totalt afkast i 2014-2018

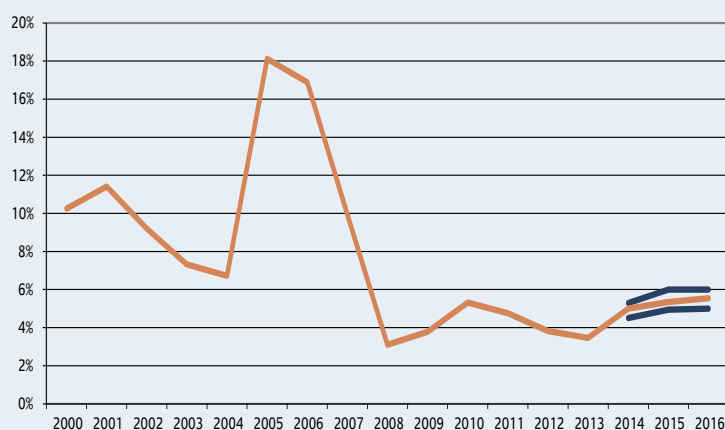
	2014	2015	2016	2014-2018
Totalt afkast	5,0	5,3	5,5	5,5
Kvartalsændring	0,0	0,1	0,0	0,0
Årsændring	-0,3	-0,3	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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

I 2014 går det frem for totalt afkast



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.

Mindre fald i markedsleje i forhold til sidste kvartal (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	Juli 2014	Kvartals-ændring	Års-ændring	Juli 2014	Kvartals-ændring	Års-ændring	Juli 2014	Kvartals-ændring	Års-ændring
Kontor	5,6	-1,7	4,3	11,1	2,8	2,4	-3,3	-3,3	4,2
Butik	6,7	-4,8	-0,8	10,0	2,7	0,0	6,7	-2,7	11,7
Industri	-8,9	-0,6	6,1	-5,6	-3,5	3,2	-13,3	-5,0	6,7
Bolig	34,4	4,2	1,9	20,0	5,4	3,8	25,6	-1,5	1,8

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 34,4 kan for eksempel fremkomme ved, at 34,4 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JULI 2014 ➔ WEBRAPPORT

procenten viser mindre forbedringer for kontor og butik. Lidt over 30 procent af deltagerne regner med stigende udlejningsprocent for kontor og butik, op imod 60 procent forventer uændret udlejningsprocent, mens cirka 10 procent forventer faldende udlejningsprocent i kontor og butik.

I forhold til samme tidspunkt sidste år er der fremgang for industri, men de seneste mange kvartalers udelukkende positive udvikling for industri er sat på pause i dette kvartals forventningsundersøgelse.

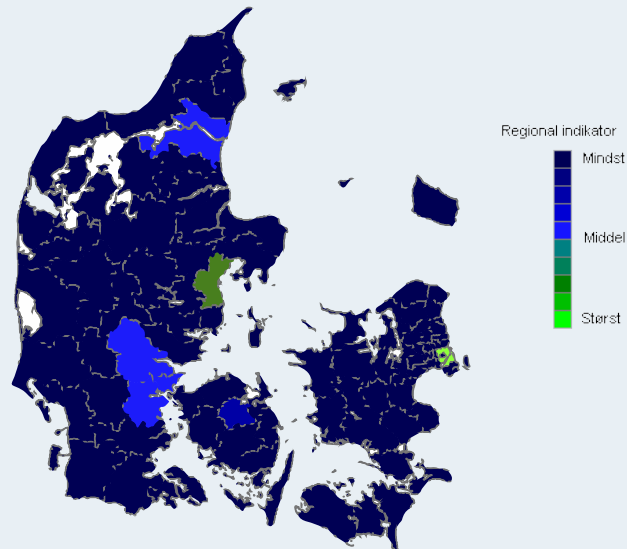
Odense og Aalborg er med

Den regionale analyse af udviklingen i ejendomsværdi er i denne webrapport udvidet med Odense og Aalborg. Både Odense og Aalborg følger tendensen for de andre regionale centre med at ligge over den forventede udvikling i resten af landet. Dermed er den generelle forventning fortsat, at den bedste udvikling i ejendomsværdi i 2014 bliver i centrene. Blandt centrene er der størst forventning til København efterfulgt af Aarhus. Tredjestørst forventning er der til Aalborg tæt fulgt af Trekantsområdet og med Odense som det femte center. Hele 96 af deltagerne vurderer, at ejendomsværdierne udvikler sig bedre i Odense end i området: Resten af landet.

Forventet fremgang i Danmark

Overskriften er taget direkte fra de økonomiske vismænds rapport forår 2014. De økonomiske vismænd lægger vægt på, at der er økonomisk vækst på danske eksportmarkeder, samt stigende forbruger- og erhvervstillid i Danmark. De økonomiske vismænd forventer i 2014 og 2015 at den økonomiske vækst bliver 1,4 og 2,0 procent. Det er en nedskrivning på 0,2 procentpoint for både 2014 og 2015 i forhold til de økonomiske vismænds forventning i efteråret 2013. De økonomiske vismænd skriver også, at den forventede fremgang i Danmark er forbundet med usikkerhed specielt fordi, at positive tegn for dansk økonomi endnu ikke har givet tydelig vækst i BNP eller privat forbrug.

Bedre udvikling i ejendomsværdierne i centrene



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, Odense, Aalborg, Aarhus og resten af Danmark.

Ud fra svarene er dannet en indikator. Områder med den lyse farve betyder, at mindst 50 procent af de adspurgte er enige om, at dette område klarer sig bedst i forhold til andre.

45 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 42 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 29 procent erhvervsrådgivere, 11 procent er banker/real kreditinstitutter og 18 procent er andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, Bertelco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, Carlsberg Byen, CBRE, Chr. Hjørtshøj 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, Saxo Properties, Sinding Gruppen, TLK, Wiborg & Partnere.

Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for juli 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.