

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

APRIL 2015 ➔ WEBRAPPORT

Den forventede fremgang flader ud

Det totale afkast i 2015 forventes at blive på 5,5 procent, hvilket er en fremgang på 0,2 procentpoint i forhold til sidste år, men uændret i forhold til sidste kvartal. 5,5 procent er også det, som deltagerne forventer i gennemsnit for perioden 2015-2019. Det betyder, at deltagerne i forventningsundersøgelsen ikke regner med, at det totale afkast kommer til at stige mærkbart i den kommende femårsperiode. I 2016 og 2017 vil det totale afkast ifølge undersøgelsen komme til at stige ganske lidt til 5,6 procent.

Hvis man sammenligner deltagerne forventning til det totale afkast i 2015 med det forventede afkast i perioden 2015-2019 regner et flertal på 52 procent af deltagerne med, at det totale afkast i 2015 bliver større eller mindst lige så stort som i perioden 2015-2019. I tidligere forventningsundersøgelser har deltagerne regnet med en stigning i det totale afkast over den næste femårs periode. Det hænger sammen med, at troen på det totale afkast i det aktuelle år er steget. I denne undersøgelse ser det ud til, at deltagerne mener, at det totale afkast har fundet sit leje for den næste periode.

Gode tider i 2015

Når deltagerne spørges om forventningerne til det kommende år, er de mere optimistiske end nogensinde før. Med et forventet totalt afkast på 5,5 procent i 2015 betyder det for mange ejendomme, at ejendomsværdierne vil stige. Faktisk forventer deltagerne, at ejendomsværdierne vil stige for alle de fire sektorer: Kontor, butik, industri og bolig. Det er første gang siden 1. kvartal 2011, hvor den første forventningsundersøgelse udkom, at der er forventninger om stigerne ejendomsværdier for industri, og for alle sektorer gælder, at indikatorværdierne i denne undersøgelse er den højeste værdi, der er målt vedrørende forventningen til ejendomsværdi.

5,5 procent i totalt afkast i både 2015 og samlet i hele perioden 2015-2019

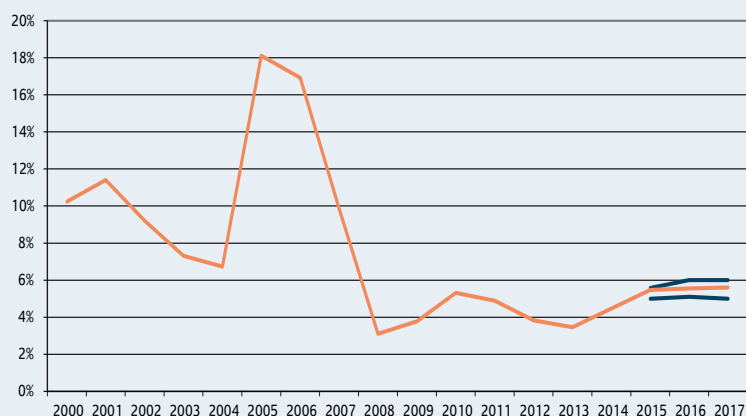
	2015	2016	2017	2015-2019
Totalt afkast	5,5	5,6	5,6	5,5
Kvartalsændring	0,0	-0,1	Ny	Ny
Årsændring	0,2	0,0	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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

50 procent af deltagerne forventer et totalt afkast i 2017 på mellem 5,0 og 6,0 procent.



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.



Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2014 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2015 til 2017 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

Alle indikatorværdier er steget i forhold til sidste kvartal (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	April 2015	Kvartalsændring	Årsændring	April 2015	Kvartalsændring	Årsændring	April 2015	Kvartalsændring	Årsændring
Kontor	28,7	10,5	21,4	17,0	3,4	8,7	10,6	6,1	10,6
Butik	25,5	6,2	14,1	6,4	0,7	-0,9	17,0	10,2	7,6
Industri	7,4	16,5	15,8	3,2	12,3	5,3	-5,3	4,9	3,0
Bolig	43,6	10,7	13,4	13,8	3,6	-0,8	27,7	9,5	0,6

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 nu angiver forventninger om uændrede forhold. En indikator på 43,6 kan for eksempel fremkomme ved, at 43,6 procent af deltagerne svarer "meget højere", og de resterende svarer "uændret".



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

APRIL 2015 ➔ WEBRAPPORT

Der er også en forventning til, at udlejningsprocenterne vil stige i alle sektorer i det kommende år. Værdien på 13,8 for bolig er stadig positiv men er faldet i forhold til samme tid sidste år, og det betyder sandsynligvis, at udlejningsprocenten for bolig efterhånden er steget så meget, at den i nogle områder ikke kan stige mere.

Markedslejerforventningerne for butik har heller ikke været højere førhen. Hele 47 procent af deltagerne forventer stigende markedsleje for denne sektor, mens 40 procent forventer uændret markedsleje. 30 procent af de adspurgte forventer stigende markedsleje for kontor, mens et flertal på 55 procent forventer stigende markedsleje for bolig.

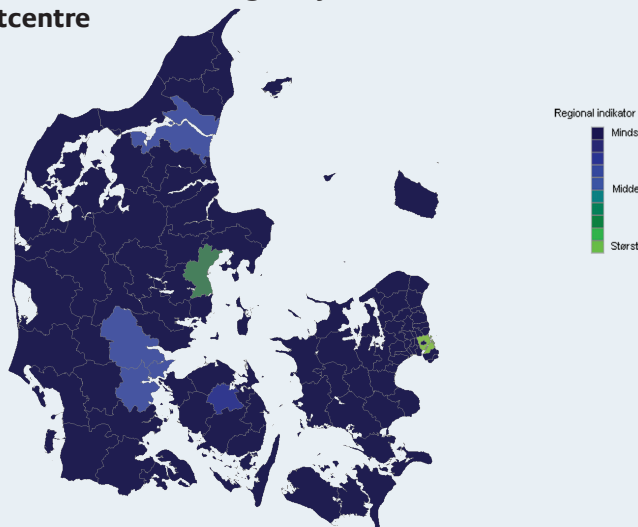
Fremgang for København, Aarhus, Trekantsområdet og Odense

I forhold til sidste kvartal og 2014 er der fremgang for København, Aarhus, Trekantsområdet og Odense. Det betyder, at den forventede stigning i ejendomsværdierne hovedsageligt kommer til at ske i de større vækstcentre. Der er de største forventninger til udviklingen i ejendomsværdien i København, Aarhus og Trekantsområdet i nævnte rækkefølge, mens Aalborg vurderes lidt bedre end Odense. Tilsvarende er der konsensus om, at ejendomsværdierne stiger forholdsmæssigt mindst i resten af landet.

Fremgang i udlandet

Engelske investeringsejendomme gav i 2014 et totalt afkast på 17,8 procent, viser tal fra IPD. Det direkte afkast på de engelske ejendomme var på 5,2 procent, mens værditilvæksten var på 12,0 procent. Over fem år har de engelske ejendomme i gennemsnit givet 10,9 procent i totalt afkast, mens det tiårige gennemsnit er på 6,2 procent i totalt afkast. De svenske og norske ejendomme gav i 2014 8,1 og 8,2 procent i totalt afkast, hvilket er tæt på deres tiårige gennemsnit på henholdsvis 8,2 og 8,4 procent. Det helt store totale afkast i 2014 er i Irland, hvor ejendomme gav et totalt afkast på 40,1, mens det tiårige irske gennemsnit er på beskedne 3,1 procent. I de sidste ti år har danske investeringsejendomme givet 7,2 procent i totalt afkast.

Fortsat størst forventning til ejendomsværdivækst i de større vækstcentre



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 Trekantsområdet, 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.

47 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 40 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 23 procent erhvervsrådgivere, 11 procent er banker/real kreditinstitutter og 26 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, EY, Jeudan, Karberghus, Københavns Lufthavne, Lund & Lindhardt, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, PensionDanmark, PFA Ejendomme, PKA, PwC, Reinholdt A/S, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, Saxo Properties, Sinding Gruppen, Situs, Taurus Ejendomsadministration, Thylander Gruppen, TLK og Wiborg & Partnere.

Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for april 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.