

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS MARKEDSSTATISTIK – FORVENTNINGER

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

oktober 2015 ➔ WEBRAPPORT

Gode tider

Deltagerne i markedsstatistikens forventningsundersøgelse regner med, at det totale afkast i 2015 lander på 5,5 procent, hvilket er en fremgang på 0,1 procentpoint i forhold til 3. kvartal 2015 og 0,2 procentpoint i forhold til samme tidspunkt sidste år. De to kommende år forventer deltagerne, at det totale afkast stiger til 5,6 og 5,7 procent, hvilket er uændret i forhold til sidste kvartal. I 2015-2019 forventes et totalt afkast på 5,6 procent.

Selvom deltagerne forventer pæne totale afkast i årene 2015-2019, ligger det stadig under de sidste 15 årsgennemsnit på omkring otte procent. Kun omkring en tiendedel af deltagerne tror på, at det totale afkast kommer op på 7,0 procent eller derover i 2015. Til gengæld forventer en tiendedel af deltagerne, et totalt afkast på 4,3 eller derunder.

Alle indikatorer positive for første gang

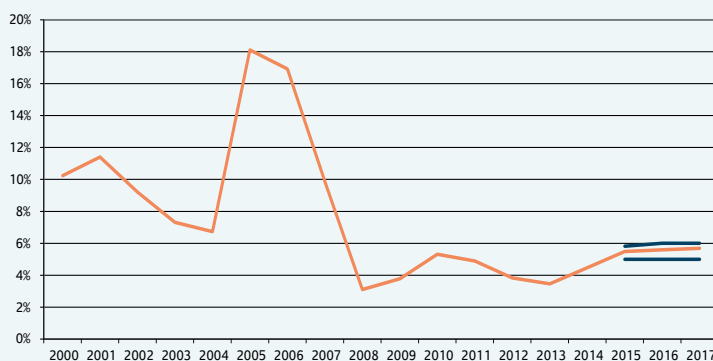
For første gang i forventningsundersøgelsens levetid (januar 2011) er alle indikatorer for alle sektorer positive. Det betyder, at branchen forventer stigende ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje for både kontor, butik, industri og bolig. Udsigterne for industri har førhen været negative, men i dette kvartal er markedslejeforventningerne til industri nu positive. Det vidner om, at der er så positiv stemning i branchen, at også industri nu er et attraktivt tema for investorerne. 21 procent af deltagerne forventer det kommende år stigende markedsleje for industri, mens kun seks procent tror, at den er faldende. De resterende forventer, at den er uændret.

Branchens forventninger til 2015 stiger

	2015	2016	2017	2015-2019
Totalt afkast	5,5	5,6	5,7	5,6
Kvartalsændring	0,1	0,0	0,0	0,0
Årsændring	0,2	0,0	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.
Anm.: I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelsene.

Halvdelen af branchen forventer totale afkast på mellem 5,0 og 5,8 i 2015



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

Anm.: 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 indikatorer er for første gang over nul (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	Oktober 2015	Kvartalsændring	Årsændring	Oktober 2015	Kvartalsændring	Årsændring	Oktober 2015	Kvartalsændring	Årsændring
Kontor	26,5	-0,1	13,1	30,4	0,6	19,3	18,6	4,8	20,8
Butik	28,4	5,0	11,8	17,6	4,9	11,0	23,5	6,5	14,6
Industri	16,7	12,4	22,2	7,8	2,5	-2,2	6,9	9,0	15,8
Bolig	35,3	-1,9	-2,5	12,7	-1,1	-1,7	31,4	5,8	3,6

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

Anm.: 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 35,3 kan for eksempel fremkomme ved, at 35,3 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



Specielt for markedsleje gælder, at indikatorværdierne for alle fire sektorer aldrig har været højere end i dette kvartal. 43 procent af deltagernes svar er stigende markedsleje, mens kun tre procent er faldende markedsleje. Det tyder på, at efterspørgslen efter lokaler er stigende, hvilket smitter positivt af på hele branchen. Der er størst forventning til ejendomsværdi og markedsleje for bolig, mens forventninger er, at udlejningsprocenten stiger mest for kontor.

Fremgang for Aarhus og Aalborg

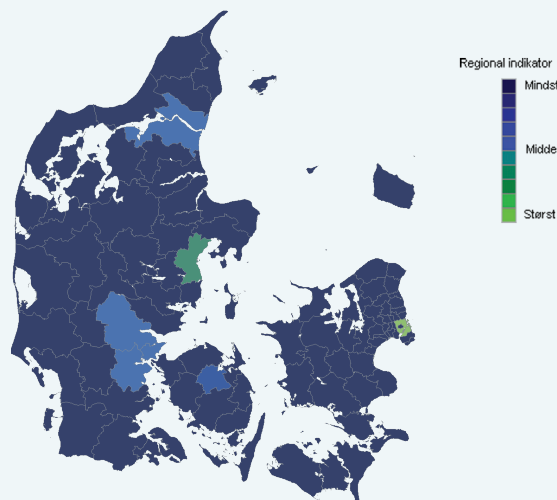
Der er fortsat meget stor enighed om, at ejendomsværdierne udvikler sig mest positivt i København. Tiltroen til nummer to Aarhus er gået frem siden sidste kvartal, og forventningerne har ikke før været højere i Danmarks næststørste by. Aalborg ligger nummer tre og går lidt frem i dette kvartal. Herefter kommer Trekantområdet og Odense, mens der fortsat er enighed om, at ejendomsværdierne udvikler sig dårligst i resten af landet.

Markedslejen for kontor på vej op i København i de kommende år

Denne forventningsundersøgelse viser, at markedslejen for kontor vil stige det kommende år. Samtidig viser en undersøgelse fra IPF (Investment Property Forum), at markedslejevæksten er stigerne for kontorlejemål i

København. I undersøgelsen fra IPF undersøges den forventede udvikling i markedslejen for 30 europæiske byer. I 2015-2017 forventes det, at markedslejen i København vil stige med 1,4 procent per år. I Moskva, Warszawa, Zürich, Prag og Athen forventes der negativ markedslejevækst i 2015, mens Dublin og London City har den højeste forventede markedslejevækst i 2015 med henholdsvis 13,5 procent og 9,9 procent. I både Dublin, London City og Stockholm forventes det, at markedslejevæksten topper i 2015, men i København kan man se frem mod stigende markedslejevækst i perioden 2015-2017. I 2017 forventes København at have den 13. højeste markedslejevækst ud af de 30 byer, der er med i undersøgelsen.

Ejendomsværdien forventes at stige mest i de økonomiske centre



Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

Anm.: 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.

Om undersøgelsen



Dette er forventninger for oktober 2015 fra Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik. 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.

52 markedsaktører har deltaget i undersøgelsen. 42 procent af dem er ejendomsejere. 25 procent er erhvervsmæglere, 12 procent banker/realkreditinstitutter og 21 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 Erhvervsejendomme, Colliers international Danmark, Cura Management, DADES, Danbolig erhverv Johnny Hallas, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, EY, Jeurdan, 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, Wiborg & Partnere.