

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2012 ➔ WEBRAPPORT

Branchens forventninger til ejendommene fortsætter med at falde

Sommerens økonomiske usikkerhed er blevet afløst af en generel opfattelse af, at den økonomiske genrejning bliver langsommere, end man forventede for bare et halvt år siden. Det er især den sejlivede gældskrise i Sydeuropa, der har bidraget til disse fremtidsudsigter.

Isoleret for danske ejendomme kan den globale økonomiske tumult vise sig som en fordel, fordi investorerne stadig betragter den danske økonomi som holdbar og derfor anser investeringer i Danmark som attraktive i usikre tider.

Resultaterne af dette kvartals forventningsundersøgelse afspejler de negative udsigter for den globale økonomi, der er ved at bide sig fast. Forventningerne til det totale afkast i 2011 er faldet med 0,3 procentpoint til 5,2 procent. Der forventes fortsat et højere afkast på længere sigt, men i forhold til tidligere undersøgelser, er der tale om et mindre fald. Således er deltagerenes forventninger til det totale afkast i 2012 på 5,3 procent. Det er et fald på 0,5 procentpoint fra forrige kvartal. Afkastet i 2013 forventes at blive 5,9 procent, hvilket er 0,3 procentpoint lavere end for tre måneder siden. Samlet for 2011 til 2015 forventes et gennemsnitligt årligt totalt afkast på 5,9 procent.

Stigning i investeringsejendommens værdier

I forhold til sidste kvartal retter ejendomsværdierne sig svagt positivt for de fire investerings-ejendomsstyper, som er kontor, butik, industri og bolig.

For bolig er der fortsat positiv forventning til ejendomsværdierne et år fra nu, mens deltagerne i undersøgelsen forventer, at værdierne for kontor vil være uændrede om et år.

Generelt forventer man et fortsat fald i udlejningsprocenterne. Som noget nyt er der også en negativ forventning til udlejningsprocenten for kontorejendomme.

Forventningen til udviklingen i markedslejevæksten for butik og bolig er bedre i forhold til sidste kvartal, men det ændrer ikke det overordnede billede: Bolig er den eneste ejendomsstyp, hvor markedslejevæksten forventes at være positiv det kommende år.

Fald i forventningen til totalt afkast i forhold til sidste kvartal

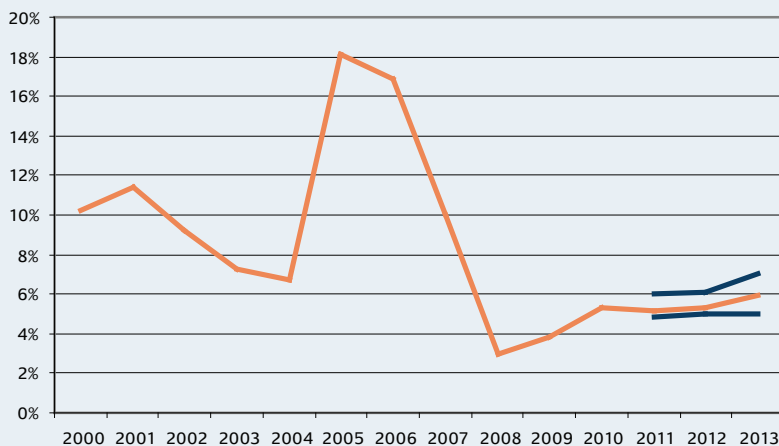
	2011	2012	2013	2011-2015
Totalt afkast	5,2 (-0,3)	5,3 (-0,5)	5,9 (-0,3)	5,9 (-0,2)

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelsene. Tallene i parentes angiver ændring i procentpoint i forhold til sidste kvartal.

Fortsat forventning om stigende totalt afkast fremover



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.



Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2010 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2011 til 2013 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

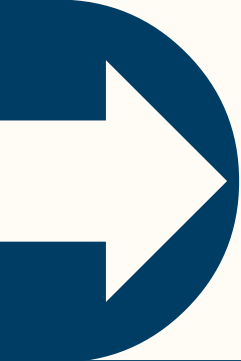
Svagt stigende forventning til ejendomsværdier i forhold til sidste kvartal (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi	Udlejningsprocent	Markedsleje
Kontor	0,0 (1,2)	-5,8 (-14,1)	-9,3 (-3,3)
Butik	-7,0 (6,1)	-7,0 (-1,0)	-14,0 (3,9)
Industri	-19,8 (4,0)	-24,4 (-6,6)	-27,9 (-10,0)
Bolig	11,6 (6,9)	11,6 (2,1)	14,0 (6,8)

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



Deltagerne har svaret: "Meget lavere", "lavere", "uændret", "højere" og meget højere". Svarene tildeles en værdi, således, at man opnår en indikator mellem -100 og 100. En indikator på 100 betyder altid, at alle har svaret "meget højere", og -100 betyder altid, at alle har svaret "meget lavere". Indikator nul angiver forventninger om uændrede forhold. En indikator på 14,0 kan for eksempel fremkomme ved, at 14,0 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret". Tallene i parentes angiver ændring i indikatorpoint i forhold til sidste kvartal.



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2012 ➔ WEBRAPPORT

Den største vækst i ejendomsværdierne forventes at komme i København

Der er som i tidligere forventningsundersøgelser stadig stor enighed om, at den regionale vækst i ejendomsværdierne er højest i København, når man ser i forhold til resten af landet. Samtidig er der ikke meget opmuntring til ejendommene uden for de tre centrale områder. Således vurderer over 95 procent af alle deltagere, at ejendomsværdierne vil stige mindre i resten af landet end i København, Århus og Trekantsområdet.

København, Trekantsområdet og resten af landet er faldet en anelse i regional indikatorværdi i forhold til det seneste kvartal. Dermed er Århus det område, der har vundet mest tillid. Der er dog fortsat lang vej op til København.

Vismændene har også nedjusteret forventninger

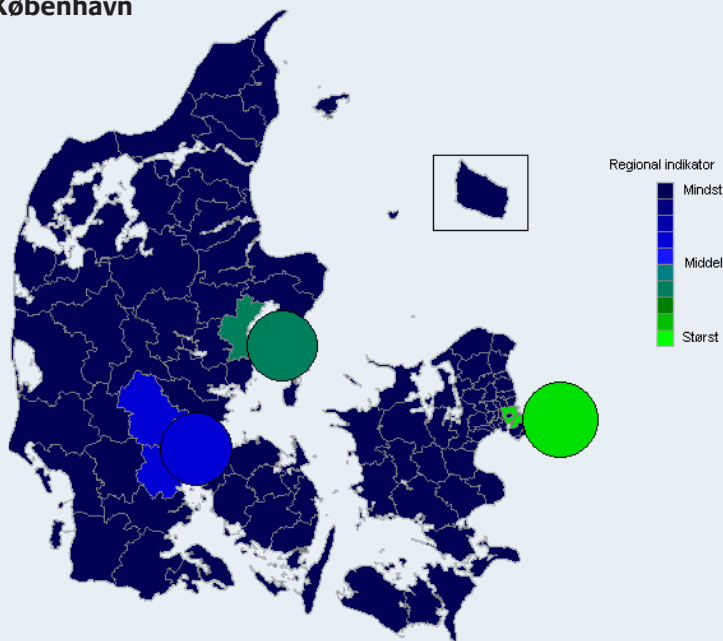
I november udkom den halvårslige økonomiske vismandsrapport fra Det Økonomiske Råd. I forårsrapporten fra maj forventedes en stigning på 2,0 procent i BNP i både 2012 og 2013. I november var det nedjusteret med henholdsvis 0,9 og 0,7 procentpoint. Over de sidste to kvartaler er forventningsundersøgelsens resultater for 2012 og 2013 gået 1,0 procentpoint ned fra 6,3 i 2012 og 0,8 procentpoint ned fra 6,7 procent for 2013. Dermed udvikler forventningen til det totale afkast og forventningen til vækst i BNP sig i samme retning.

43 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 49 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 21 procent erhvervsmæglere, 16 procent er banker/realkreditinstitutter og 14 procent er andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, CB Richard Ellis, Cura Management, DADES, DN-Erhverv, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, FIH Erhvervsbank, Finansektorens Pensionskasse, Jeudan, Karberghus, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, PFA Ejendomme, PKA, RICS Nordic, Sampension og Sadolin & Albæk.

Stor enighed om, at ejendomsværdierne udvikler sig bedst i København



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, Århus 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 forventningerne for januar 2012 fra Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe et mere gennemsnitligt 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.