

# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JULI 2011 ➔ WEBRAPPORT

## Fortsat tro på fremtiden

Forventningsundersøgelsen fra tredje kvartal 2011 bygger videre på de to foregående undersøgelsers forsigtige optimisme.

Forventningen til det totale afkast for 2011 er 5,5 procent. Det er en stigning på 0,2 procentpoint i forhold til sidste kvartal. Dermed ligger forventningen til 2011 0,2 procentpoint over det totale afkast i 2010, hvor det var 5,3 procent.

Forventningerne til det totale afkast i 2012 og 2013 får ligeledes et mindre løft i forhold til forrige kvartals forventninger. I 2013 forventes det totale afkast at være oppe på 6,8 procent. Samlet for 2011 til 2015 forventes et gennemsnitligt årligt totalt afkast på 6,5 procent.

Der er størst enighed om udviklingen i 2011. Halvdelen af deltagerne forventer totale afkast mellem 5,0 og 6,0 procent. I de følgende år er der større spredning i forventningerne. I 2013 forventer halvdelen af deltagerne totale afkast mellem 6,0 og 8,0 procent.

## Faldende tomgang for alle ejendomstyper

For første gang i Ejendomsforeningen Danmarks forventningsundersøgelse er der forventning om fald i tomgangen for både kontor-, butiks-, industri- og boligejendomme. Det er fortsat mindre ændringer for industriejendommene i ejendomsværdi, tomgang og markedsleje. Det ser alligevel ud til, at tomgangen kan have toppet for industriejendomme, der fortsat kan forvente faldende ejendomsværdi og markedsleje et år frem.

Hele 74 procent af deltagerne forventer lavere tomgang om et år for kontorejendomme. Det giver den hidtil største målte indikatorværdi på 35,7 for tomgang i kontorejendomme.

I Oline-Lokalebørs Statistikken toppede tomgangen for kontor allerede den 1. oktober 2010 med 8,3 procent på landsplan, og siden har der været fald i tomgangen. Den udvikling forventer deltagerne varer i hvert fald frem til næste sommer.

## Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for juli 2011 fra Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe et mere gennemsnigt 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.

## Forventningerne til 2011 er steget med 0,2 procentpoint

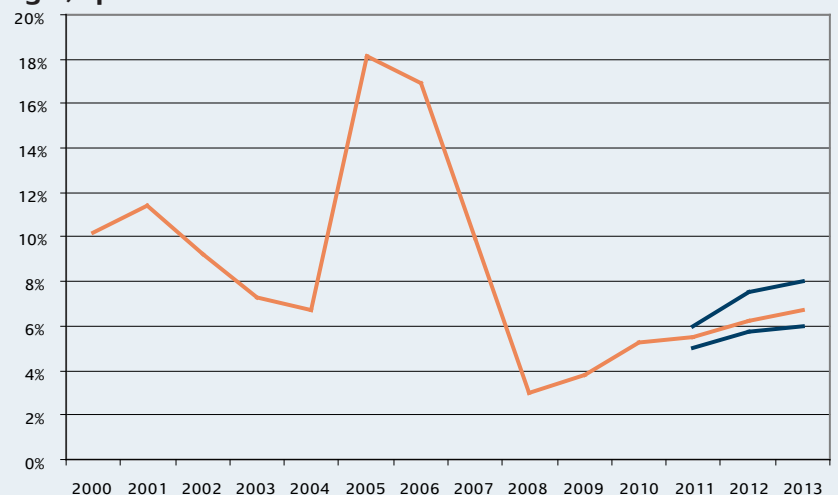
	2011	2012	2013	2011-2015
Totalt afkast	5,5 (0,2)	6,3 (0,3)	6,8 (0,1)	6,5 (0,1)

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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

## Halvdelen af deltagerne forventer totale afkast mellem 6,0 og 8,0 procent i 2013



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 forventningsundersøgelsen. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.



Udgivet af  
**EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK**

# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JULI 2011 → WEBRAPPORT

## Aarhus forbedrer sin position efter København

Der er fortsat forventning om, at ejendomsværdierne i København, Aarhus og Trekantsområdet vil udvikle sig mere positivt end i resten af landet. 95 procent af deltagerne vurderer, at ejendomsværdierne vil udvikle sig mindre gunstigt i resten af landet. I forhold til de to sidste kvartaler har Aarhus langsomt og sikkert cementeret sin position som næstbedst i Danmark ud fra forventningerne til ejendomsværdien. I dette kvartals undersøgelse forventer 19 procent endda, at ejendomsværdierne vil udvikle sig mere positivt i Aarhus end i København.

## Bedre makroøkonomiske udsigter

Det Økonomiske Råd har i det sidste halve år opskrevet deres forventninger til det danske bruttonationalprodukt (BNP) med 0,5 procentpoint til 1,6 procent for 2011 og med 0,2 procentpoint til 2,0 procent for 2012. Ydermere har vismændene ændret deres vurdering af ledigheden med næsten 20.000 færre ledige i 2011 og 2012 i forhold til, hvad man regnede med for et halvt år siden. BNP er stadig på et lavt niveau, men der er trods alt stadig en forventning om fremgang i forhold til vurderingen for et halvt år siden.

På et halvt år er forventningerne til ejendomme blevet forbedret med 0,2 procentpoint for 2011, mens forventningerne til 2012 er uændret. Det viser dette kvartals forventningsundersøgelse. Umiddelbart har forventningerne til BNP dermed flyttet sig lidt mere på et halvt år end forventningerne til ejendomme.

42 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 50 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 21 procent erhvervsrådgivere, 14 procent banker/real kreditinstitutter og 14 procent andre aktører.

## Følgende virksomheder har blandt andet bidraget:

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRK Kredit, CB Richard Ellis, Cura Management, DADES, DTZ, FIH Erhvervsbank, Finanssektorens Pensionskasse, Jeudan, Karberghus, Nordea, Nordea Ejendomme, PFA Ejendomme, PKA, RICS Nordic, Sampension og Sadolin & Albæk.

## Mindre tomgang om et år – specielt for kontor (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

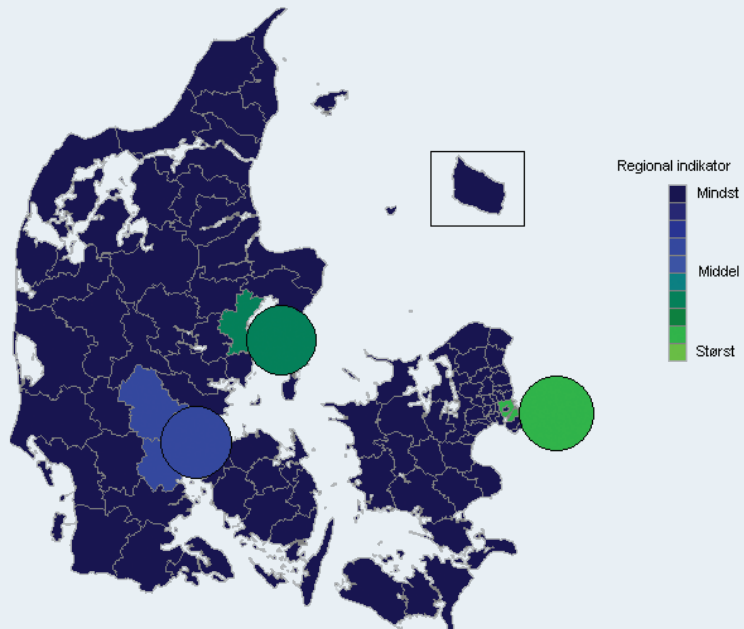
	Ejendomsværdi	Udlejningsprocent	Markedsleje
Kontor	19,0 (-1,7)	35,7 (+ 18,6)	10,7 (+ 8,3)
Butik	7,1 (-11,1)	21,4 (+ 1,9)	4,8 (-6,2)
Industri	-13,1 (-2,1)	3,6 (+ 4,8)	-17,9 (-2,0)
Bolig	22,6 (+0,7)	21,4 (+ 4,4)	19,0 (+ 8,1)

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



Deltagerne har svaret: „Meget lavere“, „lavere“, „uændret“, „højere“ og meget højere“ om deres forventning til udviklingen om et år i forhold til i dag. 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 19,0 kan for eksempel fremkomme ved, at 19,0 procent af deltagerne svarer „meget højere“ og de resterende svarer „uændret“. Tallene i parentes angiver ændring i indikatorpoint i forhold til sidste kvartal.

## Fortsat forventning om ejendomsværdistigning i København



Kortet viser de områder i Danmark, hvor investeringsejendommene forventes at stige mest i ejendomsværdi i forhold til de andre områder i 2011. Der er spurgt til Trekantsområdet, København, Aarhus 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.



Udgivet af

**EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK**