

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

APRIL 2012 ➔ WEBRAPPORT

Stigende afkast i de kommende år

På trods af at den nuværende økonomiske krise opfattes som en længerevarende affære, viser forventningsundersøgelsen i dette kvartal, at det totale afkast anses for stigende de kommende år. Det sker også uagtet, at IPD Dansk Ejendomsindeks viste et lidt mindre totalt afkast for 2011, end forventningsundersøgelsen gav udtryk for.

Det totale afkast for investeringsejendomme i 2011 blev 4,7 procent i IPD Dansk Ejendomsindeks. Det er 0,5 procentpoint lavere end den seneste forventningsundersøgelse viste. Forventningerne til det totale afkast i 2012 og 2013 er faldet med henholdsvis 0,2 procentpoint og 0,3 procentpoint på et kvartal. Ser man et år tilbage, er forventningerne til 2012 og 2013 faldet med henholdsvis 0,8 procentpoint og 1,0 procentpoint. Deltagerne tror på et afkast på 6,1 procent i 2014 og 5,9 procent for perioden 2012-2016.

Tilbage i januar 2011 forventede deltagerne et totalt afkast på 6,3 procent i 2012. Nu er forventningerne på 5,2 procent. Branchen forventer således fremgang i forhold til 4,7 procent i 2011, men økonomierne har vist sig at arbejde sig langsomt opad, end man håbede på.

Lavere forventninger end for et år siden

Det ser generelt bedst ud for kontor og bolig, hvis man kigger på ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje på tværs af de fire investeringsejendomsstyper kontor, butik, industri og bolig. De to typer har flest positive indikatorværdier, som markerer, at der er forventning om en forbedring. For butik og industri er der forventninger om fald i både ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje inden for det næste år. Sammenlignet med resultaterne for et år siden, ser deltagerne i forventningsundersøgelsen mere skeptisk på fremtiden i dag. Der er flere, der forventer lavere ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje end for et år siden.

Forventningerne til totalt afkast falder i forhold til tidligere undersøgelser

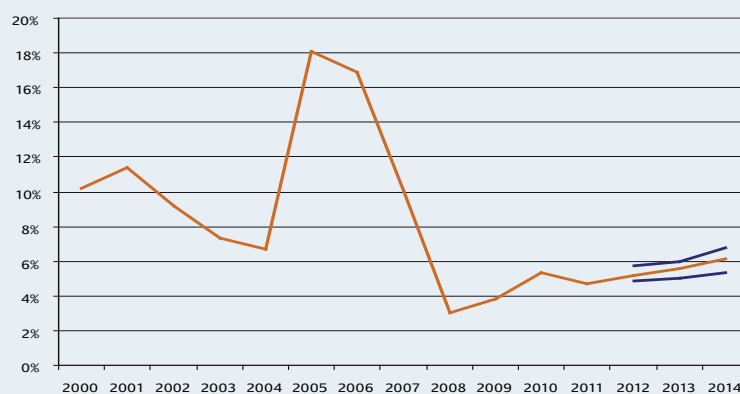
	2012	2013	2014	2012-2016
Totalt afkast	5,2	5,6	6,1	5,9
Kvartalsændring	-0,2	-0,3	ny	ny
Årsændring	-0,8	-1,0	ny	ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelserne.

Fra 2011 til 2014 forventes en stigning på 1,4 procentpoint i totalt afkast



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.



Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2011 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2012 til 2014 viser gennemsnit af svarene i undersøgelsen. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

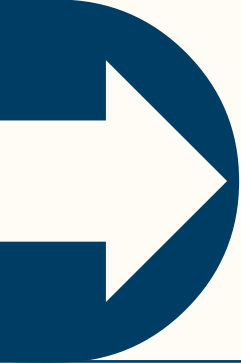
Fortsat lav tiltro til industriejendomme (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	April 2012	Kvartalsændring	Årsændring	April 2012	Kvartalsændring	Årsændring	April 2012	Kvartalsændring	Årsændring
Kontor	2,3	2,3	-18,5	5,7	11,5	-11,4	-5,7	3,6	-8,1
Butik	-5,7	1,3	-24,0	-3,4	3,6	-22,9	-11,4	2,6	-22,3
Industri	-29,5	-9,8	-18,6	-21,6	2,8	-20,4	-30,7	-2,8	-14,8
Bolig	18,2	6,6	-3,8	8,0	-3,7	-9,1	10,2	-3,7	-0,7

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 18,2 kan for eksempel fremkomme ved, at 18,2 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret". Kvartals- og årsændring er absolutte forskelle i indikatorværdier.



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

APRIL 2012 ➔ WEBRAPPORT

Tiltro til København

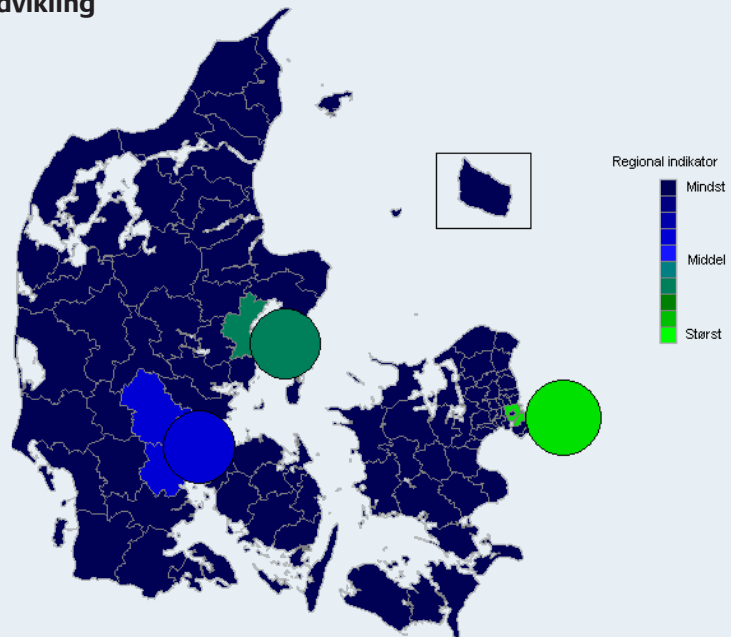
Der er stadig forventninger om, at København vil klare sig bedre end Aarhus, Trekantsområdet og resten af landet. Rangeringen har ikke ændret sig siden første forventningsundersøgelse. Ejendomsværdierne i København forventes at udvikle sig bedst, mens ejendomsværdierne i resten af landet forventes at udvikle sig relativt dårligst. I løbet af det seneste år har Aarhus forbedret sin position i forhold til Trekantsområdet, som det område i Danmark, hvor deltagerne tror, at ejendomsværdierne vil udvikle sig bedst efter København.

Lavere forventninger til både økonomi og ejendomme

Der er stor forskel på forventninger til de fire ejendomssektorer kontor, butik, industri og bolig. Den overordnede tendens er, at forventningerne til investeringsejendomme har været faldende i det seneste år.

Samme overordnede tendens kan genfindes i tal fra Danmarks Statistik. De udgiver en månedlig indikator for danskernes forventning til Danmarks økonomi som helhed. Januar 2011 regnede et flertal med, at den økonomiske situation et år fra dengang ville se bedre ud. Januar 2012 mente et flertal af danskerne, at Danmarks økonomiske situation vil være dårligere et år senere.

Bedste region er København målt i relativ ejendomsværdi-udvikling



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 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.

44 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 48 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 23 procent erhvervsrådgivere, 14 procent er banker/real kreditinstitutter og 16 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, Finanssektorens Pensionskasse, Jeudan, Karberghus, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, PFA Ejendomme, PKA, RICS Nordic, Sampension og Sadolin & Albæk.

Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for april 2012 fra Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe 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.