

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

OKTOBER 2011 ➔ WEBRAPPORT

Fald i forventningen til ejendomme

Det er i høj grad usikkerhed, som har præget de nationale økonomier i sidste kvartal. På verdensplan er der brug for vækstpakker, og aktiemarkedet har igen reageret negativt. Fra sidst i juli til sidst i august faldt C20-indekset med 24 procent. Aktieuro er ikke nødvendigvis dårligt for ejendomme, da flugten fra aktier kan betyde stigende efterspørgsel efter ejendomme. Men en lavere økonomisk vækst i de kommende år, vil skade indtjeningen på ejendommene.

Resultaterne af dette kvartals forventningsundersøgelse afspejler den turbulens, der har været på de finansielle markeder. Forventningerne til det totale afkast i 2011 er næsten uændret med et marginalt fald på 0,1 procentpoint til 5,5 procent. På længere sigt er forventningerne lidt mere afdæmpede. Således ligger forventningen til både 2012 og 2013 0,5 procentpoint under forrige kvartals forventning.

Forventningerne til 2012 og 2013 er stadig højere end forventningen til 2011, så overordnet set er der stadig forventning om højere afkast i de kommende år. Samlet for 2011 til 2015 forventes et gennemsnitligt årligt totalt afkast på 6,1 procent.

Fortsat størst tiltro til boligejendomme

På trods af negativ udvikling i forventningen for ejendomstyperne er der fortsat positive forventninger til boligejendomme. Der forventes stadig højere ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje for boligejendomme et år fra nu. Også for kontorejendomme forventes en højere udlejningsprocent om et år.

Forventningsundersøgelsen viser, at der er en større usikkerhed til væksten i samfundet. Det kan være forklaringen på, at markedslejen for kontor, butik og industri nu forventes at være svagt faldende. Ydermere forventes det, at kontor, butik og industri falder i ejendomsværdi, og udviklingen for tomgang er stigende et år fra nu.

Fald i forventningen til totalt afkast i forhold til sidste kvartal

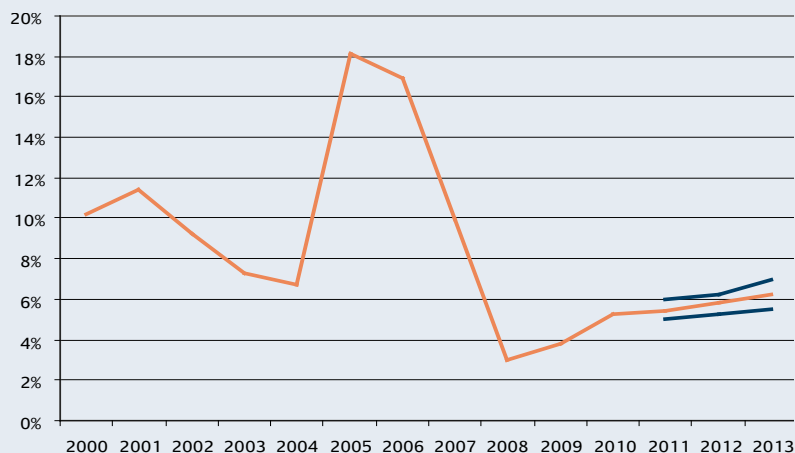
	2011	2012	2013	2011-2015
Totalt afkast	5,5 (-0,1)	5,8 (-0,5)	6,2 (-0,5)	6,1 (-0,4)

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelsenerne. 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 forventningsundersøgelsen. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

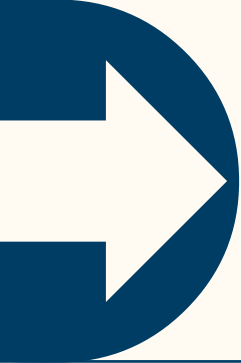
Fald i forventningen til ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi	Udlejningsprocent	Markedsleje
Kontor	-1,2 (-20,2)	8,3 (-27,4)	-6,0 (-16,7)
Butik	-13,1 (-20,2)	-6,0 (-27,4)	-17,9 (-22,6)
Industri	-23,8 (-10,7)	-17,9 (-21,4)	-17,9 (0,0)
Bolig	4,8 (-17,9)	9,5 (-11,9)	7,1 (-11,9)

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 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.



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

OKTOBER 2011 ↻ WEBRAPPORT

Det er i København, det sker

Der er stor enighed om, at den regionale vækst i ejendomsværdierne udvikler sig bedst i København i forhold til resten af landet. Hele 86 procent af deltagerne vælger København over Århus, trekantsområdet og resten af Danmark. Næsten samtlige deltagere vurderer, at ejendomsværdierne vil stige mindre i resten af landet sammenlignet med centrene i Trekantsområdet, Århus og København.

I forhold til det seneste kvartal er København steget lidt igen i regional indikatorværdi. Der er fortsat lidt større forventninger til ejendomsværdierne i Århus sammenlignet med Trekantsområdet.

Forventning om markedslejestigning i UK

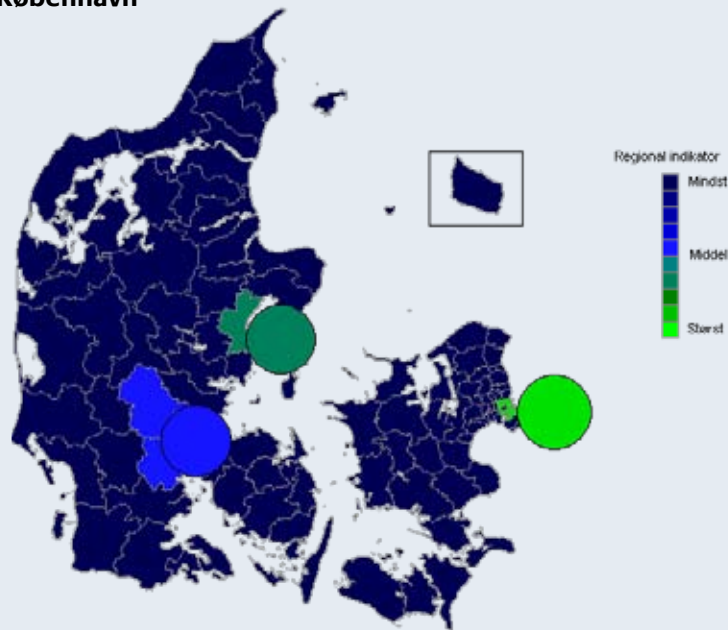
I England er der fortsat forventning om markedslejestigninger på investeringsejendomme viser IPF's UK Consensus Forecast for august 2011. I årene 2011-2015 forventes en gennemsnitlig vækst på to procent per år, mens ejendomsværdierne stiger 1,4 procent per år. I samme periode forventes det totale afkast årligt at være 7,8 procent, hvilket er 1,7 procentpoint højere end de 6,1 procent i Danmark. Det engelske marked for erhvervsjendomme er historisk mere svingende end det danske, og det er derfor ikke ualmindeligt, at det engelske totale afkast er større end det danske i tider, hvor det totale afkast er stigende.

42 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 45 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 24 procent erhvervsrådgivere, 17 procent andre aktører og 14 procent banker/realkreditinstitutter.

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 hvilke 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 oktober 2011 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.