



# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2011 ➔ WEBRAPPORT

## Stigende totalt afkast

Ejendomsforeningen Danmarks første forventningsundersøgelse tegner et billede af en sektor, der forventer en fortsat – om end forsigtig – fremgang.

Det totale afkast har været påvirket af finanskrisen og har været lavt i både 2008 og 2009. Forventningsundersøgelsen peger på et totalt afkast for 2010 på omkring 4,6 procent. Det er en stigning i forhold til 2009, hvis man sammenligner med IPD Dansk Ejendomsindeks, der havde et totalt afkast på 3,9 procent. I 2011 forventes det totale afkast at stige til 5,4 procent, og i 2012 forventes et totalt afkast på 6,3 procent. Samlet for 2010 til 2014 forventes et gennemsnitligt totalt afkast på 5,9 procent.

Usikkerheden blandt deltagerne i forventningsundersøgelsen er størst i 2010. Halvdelen af deltagerne tror på et totalt afkast mellem 3,4 og 6,1 procent.

## Positive forventninger til kontor og bolig

Der er forskellige forventninger til ejendoms typerne. Der er svagt positive forventninger til ejendomsværdien for kontorer. Selvom ejendomsværdien forventes at stige, forventes der en fortsat, meget svagt stigende tomgang og svagt faldende markedsleje. På trods af beskeden forventninger til tomgang og markedsleje for kontorer indikerer forventningen om den stigende ejendomsværdi, at der er bedre udsigter på lidt længere sigt end et år.

Butiksejendomme forventes også at stige i værdi, men de bedste forventninger er der umiddelbart til boligejendomme. Her er der forventninger om stigende ejendomsværdi, og markedslejen vil ikke falde. Forventningsundersøgelsen spår, at industriejendomme vil få det sværest.

## Størst forventning til København

Til gengæld er der stor konsensus omkring, hvor i landet ejendomsværdierne vil stige mest for investeringsejendomme i 2010. Næsten 90 procent af deltagerne tror, det bliver i Køben-

## Om undersøgelsen

Dette er den første udgave af Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe et mere gennemsnitligt ejendomsmarked.

Undersøgelsen vil udkomme 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.

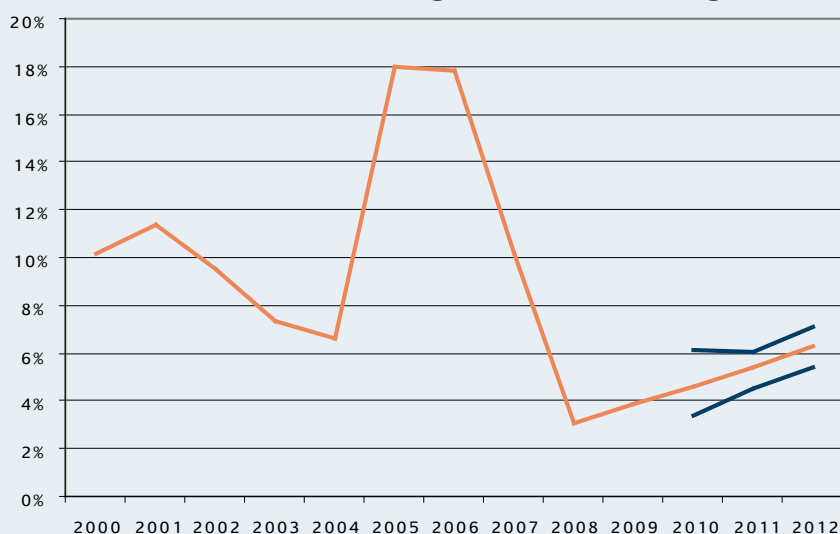
## Forventninger om stigende totalt afkast, 2010-2014

	2010	2011	2012	2010-2014
Totalt afkast	4,6	5,4	6,3	5,9

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

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

## Det totale afkast forventes at stige i forhold til 2008 og 2009



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.

Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2009 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2010 til 2012 viser gennemsnit af svarene i forventningsundersøgelsen. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.



# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2011 ➔ WEBRAPPORT

havn. De næststørste ejendomsværdistigninger forventes i Århus, de tredjestørste i trekantsområdet, mens det forventes, at ejendomspriserne uden for de tre centre klarer sig dårligere.

## Det samfundsøkonomiske perspektiv

Udsigterne for nationaløkonomien i de næste par år står på svag, men positiv vækst. I 2012 forventes beskæftigelsen igen at stige, mens der fortsat forventes en negativ offentlig saldo. I 2011 forventes lønnen at stige mindre end inflationen.

Efter de negative år i 2008 og 2009 er økonomien igen på rette vej. Det gælder også forventningerne til investeringsejendomme.

## Forventningsindikator for hver sektor i det næste år (indikatorværdier mellem -100 og 100)

	Ejendoms-værdi	Udlejnings-pct.	Markedsleje
Kontor	11,7	-4,3	-13,8
Butik	5,3	-6,4	-2,1
Industri	-17,0	-19,2	-23,4
Bolig	18,1	12,8	1,1

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

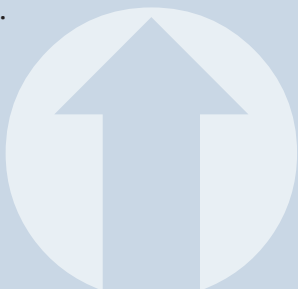


Deltagerne har svaret: "Meget lavere", "lavere", "uændret", "højere" og "meget højere". Svarene tildeles en værdi, således, at man opnår et indikator mellem -100 og 100. Et indikator på 100 betyder altid, at alle har svaret "meget højere", og -100 betyder altid, at alle har svaret "meget lavere". Indikator nul angiver forventninger om uændrede forhold. En indikator på 11,7 kan for eksempel forekomme ved, at 11,7 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".

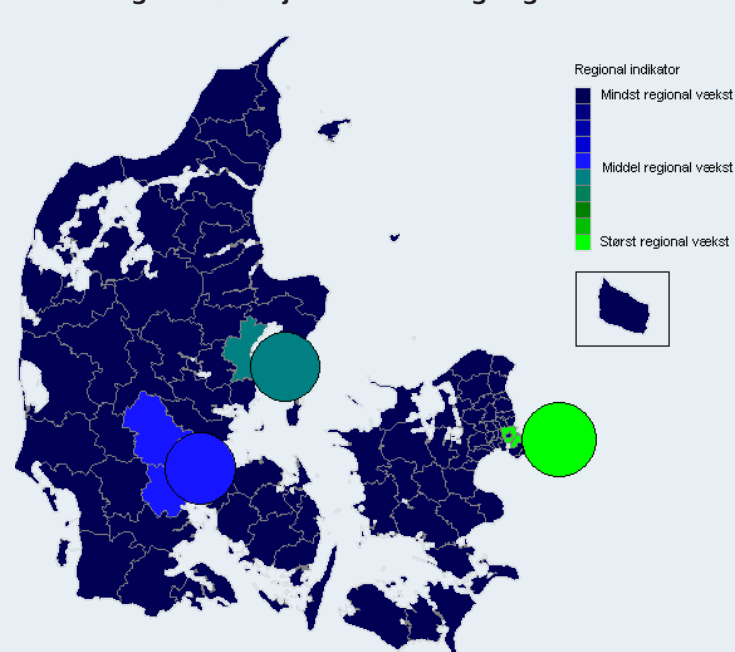
47 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 55 procent af deltagerne er ejere af ejendom. Derudover er 11 procent banker/realkreditinstitutter, 17 procent erhvervsmæglere og 17 procent andre aktører.

## Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertelco, BRF Kredit, CB Richard Ellis, Cura Management, DADES, Finanssektorens Pensionskasse, Jeudan, Karberghus, Nordea, Nordea Ejendomme, PFA Ejendomme, Sampension og Sadolin & Albæk.



## Forventning om størst ejendomsværdistigning i København



Kortet viser hvilke områder i Danmark, hvor investeringsejendommene 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, som løber mellem -100 og 100. Hvis et område får indikator -100 har alle adspurgte været enige om, at dette område vil klare sig dårligst i forhold til de andre.



**EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK**