

# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

APRIL 2011 → WEBRAPPORT

## Langsom fremgang

Forventningsundersøgelsen fra andet kvartal 2011 bekræfter de forsigtige men optimistiske forventninger fra første kvartal.

Forventningen til 2011 ligger på samme niveau, som IPD Dansk Ejendomsindeks rapporterede for det totale afkast i 2010 (5,3 procent).

Forventningerne til 2011 og 2012 er næsten uændrede i forhold til sidste kvartals undersøgelse. I 2013 forventes det totale afkast at være oppe på 6,6 procent. Det er stadig et stykke under de 9,1 procent, som ejendomme har givet i gennemsnitligt årligt totalt afkast i de sidste ti år. Samlet for 2011 til 2015 forventes et gennemsnitligt totalt afkast på 6,4 procent.

Blandt deltagerne er der størst konsensus om udviklingen i 2011. Halvdelen af deltagerne forventer totale afkast mellem 5,0 og 6,0 procent. I de følgende år bliver usikkerheden lidt større. I 2013 forventer halvdelen af deltagerne totale afkast mellem 5,8 og 7,8 procent.

## Markedslejen vokser

Modsat forrige kvartal er der nu de første forventninger til, at markedslejen vil stige inden for det næste år. Det gælder for kontor-, butik- og boligejendomme, mens industriejendomme på trods af en fremgang fortsat kan forventes svagt faldende markedsleje. Forventningerne til kontor er steget mest. Det kan ses i tabellen over forventningerne til de fire ejendomssektorer på næste side.

Større ændring er der i vente for tomgangen, hvor forventningerne til alle ejendomsstyper har flyttet sig imod mindre tomgang. For industriejendomme er der forventning om en neutral udvikling for ledige lokaler.

Højere markedsleje og færre ledige lokaler trækker også forventningerne til ejendomsværdierne op. Det gælder for både kontor, butik og bolig.

## Fortsat størst forventning til København

Forventningerne til hvilke områder i Danmark, der vil klare sig bedst et år frem, er uændret i forhold til sidste kvartals undersøgelse. Men der er en lille tilbagegang for København og



## Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for april 2011 fra Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe information til 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.

## Forventninger om 25 procent stigning i totalt afkast fra 2011 til 2013

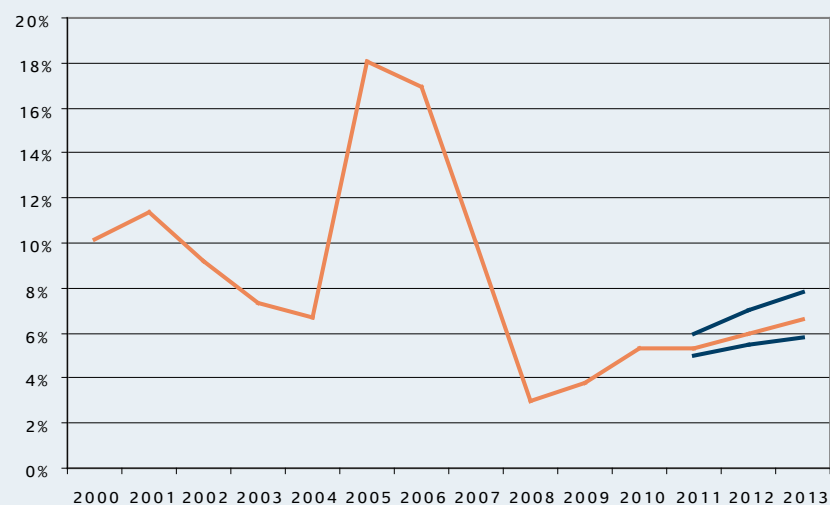
	2011	2012	2013	2011-2015
Totalt afkast	5,3 (0,0)	6,0 (-0,3)	6,6 (ny)	6,4 (ny)

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.

## Forventning om samme totale afkast i 2011 som i 2010



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.



# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

APRIL 2011 → WEBRAPPORT

Trekantsområdet i forhold til Aarhus og resten af landet. Der er forsat en meget klar forventning om, at ejendomsværdierne stiger mere i København end andre steder i landet.

Der er sammenfald mellem den regionale rangorden for de forventede ejendomsværdistigninger, og de sidste ti års regionale vækst. København har en gennemsnitlig årlig BNP-vækst i faste priser på 1,6 procent. Til sammenligning har Østjylland 1,3 procent, men begge områder ligger over landsgennemsnittet for de sidste ti år, som er på 0,9 procent. Syddanmark har oplevet den næstlaveste gennemsnitlige årlige vækst med 0,6 procent, mens Bornholm har haft et svært tiår med en vækst på -0,5 procent.

## Stigende markedsleje og faldende tomgang (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi	Udlejningspct.	Markedsleje
Kontor	20,7 (+9,0)	17,1 (+21,3)	2,4 (+16,3)
Butik	18,3 (+13,0)	19,5 (+25,9)	11,0 (+13,1)
Industri	-11,0 (+6,0)	-1,2 (+17,9)	-15,9 (+7,6)
Bolig	22,0 (+3,9)	17,1 (+4,3)	11,0 (+9,9)

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 20,7 kan for eksempel fremkomme ved, at 20,7 procent af deltagerne svarer „meget højere“ og de resterende svarer „uændret“. Tallene i parentes angiver ændring i indikatorpoint i forhold til sidste kvartal.

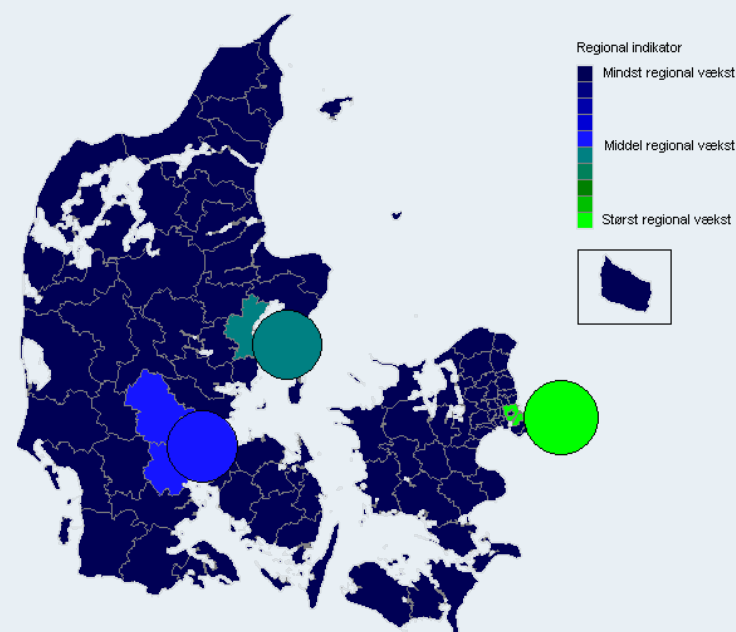
41 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 49 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 20 procent banker/real-kreditinstitutter, 17 procent erhvervs-mæglere og 14 procent andre aktører.

### Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

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



## Fortsat forventning om 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, 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.



**EJENDOMSFORENINGEN DANMARK**