

# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JULI 2013 ➔ WEBRAPPORT

## Forventningerne rammer det laveste niveau

Forventningerne til investeringsejendomme er faldet. Tredje kvartal var positivt i både 2011 og 2012, men det bliver ikke alle gode gange tre, for her i tredje kvartal 2013 forventes der kun et totalt afkast på 5,0 procent på investeringsejendomme. Det er et fald på 0,4 procentpoint i forhold til forrige kvartal og på 0,7 procentpoint i forhold til sidste år. Det er 10. gang, deltagerne i undersøgelsen bliver spurgt til forventningerne for 2013, og denne gang er forventninger lavest.

Forventningerne til 2014 og 2015 er også faldet. Den gennemsnitlige årlige forventning til de næste fem år fra 2013 til 2017 er 5,5 procent i totalt afkast. Ikke nok med at det er et fald på 0,3 procentpoint i forhold til forrige kvartal – det er også de laveste forventninger for en femårsperiode målt hidtil. Dermed forventes en langsommere og langsommere kommende konjunkturfremgang.

Samtidig med, at forventningerne rammer det laveste niveau, er der stigende konsensus omkring de fremtidige forventninger. Hvis man ser bort fra de 25 procent laveste og 25 procent højeste forventninger til det totale afkast de kommende år, har de resterende 50 procent forventninger om et afkast på mellem 4,8 og 5,5 procent – et spænd på afrundet 0,8 procentpoint – hvilket er indtegnet med blå i figuren til højre. Der er et historisk lille spænd mellem forventningerne til 2013, da spændet til at starte med var på 2,0 procentpoint.

## Forventningerne til bolig stiger og stiger

I næsten to år har der været stigende forventninger til bolig. Mest positive er forventningerne til ejendomsværdien, som det ses i figuren nederst på denne side. Indikatorværdien på 32,5 er den højeste målt for boligs ejendomsværdi, og det er den næsthøjeste indikatorværdi hidtil målt for samtlige sektorer inden for både ejen-

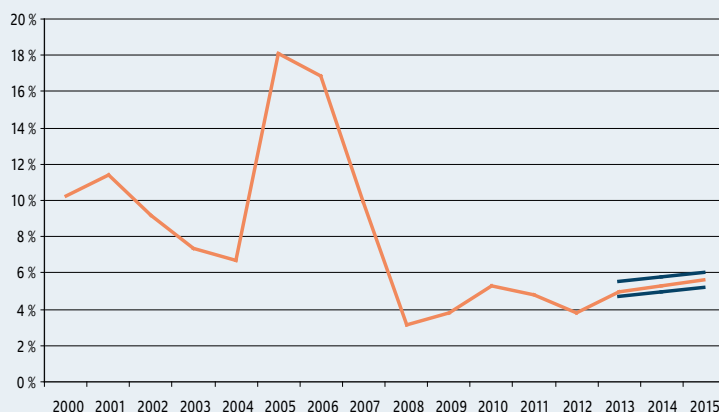
## Det totale afkast forventes at stige til 5,6 procent i 2015

	2013	2014	2015	2013-2017
Totalt afkast	5,0	5,3	5,6	5,5
Kvartalsændring	-0,4	-0,3	-0,3	-0,3
Årsændring	-0,7	-0,7	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelserne. Kvartalsvis og årlig ændring er i procentpoint.

## De fleste regner med fremgang i forhold til det totale afkast på 3,8 i 2012



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark.

Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2012 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2013 til 2015 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

## Positiv udvikling for udlejningsprocenterne (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	jul-13	Kvartals-ændring	Års-ændring	jul-13	Kvartals-ændring	Års-ændring	jul-13	Kvartals-ændring	Års-ændring
Kontor	1,3	-8,1	-2,2	8,8	2,9	6,5	-7,5	-11,0	-6,4
Butik	7,5	-3,0	5,2	10,0	0,7	8,9	-5,0	-15,5	1,8
Industri	-15,0	7,1	10,0	-8,8	4,0	8,3	-20,0	2,1	3,9
Bolig	32,5	1,1	13,2	16,3	1,1	6,0	23,8	5,1	6,7

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Deltagerne har svaret: "Meget lavere", "lavere", "uændret", "højere" og meget højere". Svarene tildeles en værdi, så man opnår en indikator mellem -100 og 100. En indikator på 100 betyder, at alle har svaret "meget højere", og -100 betyder, at alle har svaret "meget lavere". Indikator nu angiver forventninger om uændrede forhold. En indikator på 32,5 kan for eksempel fremkomme ved, at 32,5 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



# EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JULI 2013 ➔ WEBRAPPORT

domsværdi, udlejningsprocent og markedsleje. To tredjedele af deltagerne forventer højere ejendomsværdi for bolig med prime location om et år i forhold til i dag.

Både kontor, butik, industri og bolig oplever mindre stigninger i forventningerne til udlejningsprocenten. Forventningerne til udlejningsprocenten er på sit højeste for alle fire sektorer siden tredje kvartal 2011. Omvendt er der et fald i forventningen til markedsleje for kontor og butik. 21 procent af deltagerne tror, at markedslejen på kontor med prime location er faldet om et år i forhold til nu.

## Forholdsvis lav vækst i ejendomsværdier i resten af landet

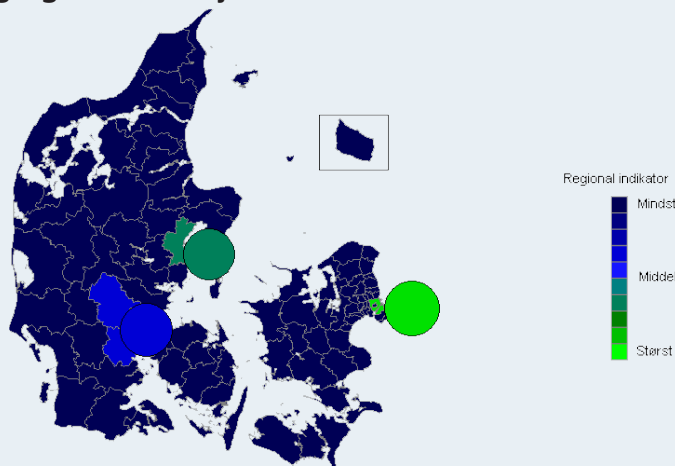
Der er i forventningsundersøgelsen bred enighed om, at ejendomsværdierne i resten af landet vil udvikle sig ringere end i København, Aarhus og Trekantsområdet i hele 2013. Det ser ud til, at man venter på vækst i ejendomsværdierne i de store byer først, hvorefter resten af landet formentlig kan følge trop.

## Også lavere økonomisk vækst i 2013

Det er desværre blevet en trend, at vækstforventningerne til den danske økonomi må nedjusteres. Det gælder også de økonomiske vismænd, der i maj 2013 har nedjusteret vækstforventningen til 2013 fra 1,6 procent til kun 0,2 procent. Sammenlignet med perioden fra 1997 til 2007, hvor dansk økonomi oplevede en gennemsnitlig økonomisk vækst på 1,9 procent, er den nuværende økonomiske situation ikke tilfredsstillende. Der har generelt været en forventning om, at økonomien hurtigt ville bevæge sig mod højkonjunktur ovenpå finanskrisen, men fra 2010 til 2012 har de økonomiske vækstprocenter kun været på 1,6, 1,1 og -0,5 procent.

Når ejendomsbranchen nedjusterer forventningerne til investeringsejendomsmarkedet i de kommende år i forhold til sidste kvartal, hænger det blandt andet sammen med den lavere økonomiske vækst. Men når vismændenes prognose til 2014 og 2015 forhåbentligt holder med forventede vækstrater på henholdsvis 1,8 og 1,9 procent, vil det betyde mere aktivitet i ejendommene igen.

## Stadig ingen tiltro til ejendomsværdierne i resten af Danmark



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

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.

40 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 40 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 33 procent erhvervsrådgivere, 10 procent er banker/reakreditinstitutter og 18 procent er andre aktører.

## Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, Carlsberg Byen, CB Richard Ellis, Chr. Hjorth Erhvervs Ejendomme, Cura Management, DADES, Danbolig erhverv Johnny Hallas, DN-Erhverv, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, FIH Erhvervsbank, Jeudan, Karberghus, Københavns Lufthavne, Lund & Lindhardt, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, PFA Ejendomme, PKA, Reinholdt A/S, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, Saxo Properties, Sinding Gruppen.

## Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for juli 2013 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.