

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

OKTOBER ➔ WEBRAPPORT

Stigende optimisme

Forventningerne til det totale afkast i de kommende år har fået en lille pil opad i årets sidste forventningsundersøgelse. Forventningerne til de kommende år er opjusteret med 0,1 procentpoint, hvilket betyder en forventning om 5,4 procent i totalt afkast for 2014, 5,7 procent for 2015 og 5,6 procent for perioden 2013-2017. De stigende forventninger i denne undersøgelse, opvejer ikke faldet i de seneste kvartaler. På et år er forventningerne til 2013 og 2014 faldet med 0,6 procentpoint.

I dette kvartal forventer deltagerne et totalt afkast på 5,0 procent i 2013, hvilket er uændret i forhold til sidste kvartal. Det er fem kvartaler siden, at forventningerne til det totale afkast i 2013 har været stigende.

I perioden 2000-2007 var det laveste opnåede totale afkast på ejendomme 6,7 procent. Det når forventningerne til de kommende år ikke op på 50 procent af deltagerne forventer et afkast fra 4,9 procent til 5,5 procent i 2013. Forventningerne til 2014 er lidt mere spredte, hvor 50 procent af deltagerne forventer et totalt afkast fra 5,0 procent til 5,9 procent.

Positive tal for kontor, butik og bolig

Forventningerne til ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje for både sektorerne kontor, butik og bolig har udviklet sig i den positive retning siden sidste undersøgelse. Kun industri skiller sig fortsat negativt ud. For kontor er det specielt stigningen i forventningerne til ejendomsværdi, der er værd at lægge mærke til. I forhold til sidste kvartal er forventningerne steget med 14 indikatorpoint. Sidste kvartals negative forventninger om et svagt markedslejevælfald i sektorerne kontor og butik er nu vendt til en forventning om en svag positiv markedslejevækst.

Ingen nedjusteringer i kvartalsændringerne

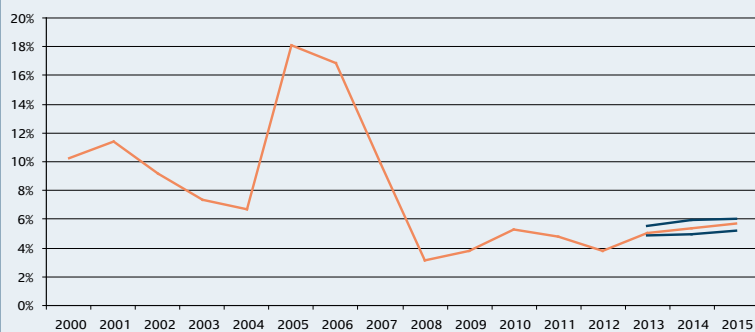
	2013	2014	2015	2013-2017
Totalt afkast	5,0	5,4	5,7	5,6
Kvartalsændring	0,0	0,1	0,1	0,1
Årsændring	-0,6	-0,6	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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

Forventningerne til det totale afkast er stadig lavere end det historiske totale afkast i perioden 2000-2007



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 2015 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

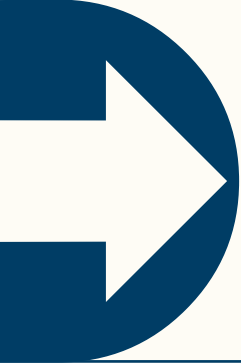
Generelt positiv udvikling i forventningerne (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	okt-13	Kvartalsændring	Årsændring	okt-13	Kvartalsændring	Årsændring	okt-13	Kvartalsændring	Årsændring
Kontor	15,2	14,0	10,5	9,8	1,0	8,6	5,4	12,9	15,0
Butik	12,0	4,5	10,8	10,9	0,9	7,3	9,8	14,8	16,9
Industri	-15,2	-0,2	9,8	-5,4	3,3	19,6	-16,3	3,7	11,1
Bolig	37,0	4,5	13,1	16,3	0,1	3,2	26,1	2,3	14,2

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 nul angiver forventninger om uændrede forhold. En indikator på 15,2 kan for eksempel fremkomme ved, at 15,2 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

OKTOBER ➔ WEBRAPPORT

Der er fortsat positive forventninger til bolig. Der har aldrig været målt en så høj indikatorværdi, som i forventningen til udviklingen i ejendomsværdi i boligsektoren i dette kvartal. Indikatorværdien er på 37,0, hvilket er en stigning på 4,5 indikatorpoint i forhold til sidste kvartal. 78 procent af deltagerne tror på stigende ejendomsværdier for bolig i det kommende år.

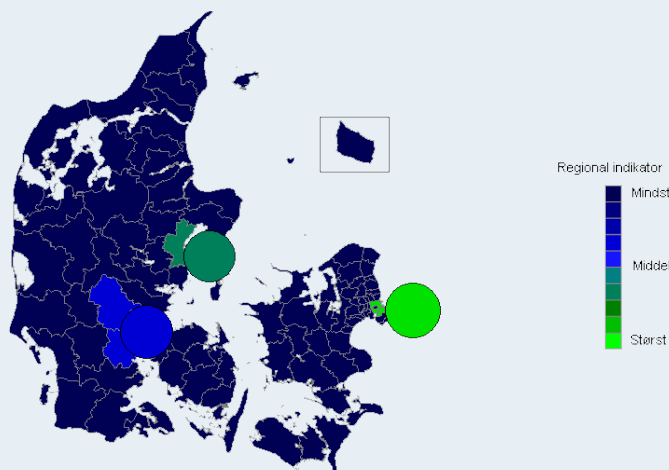
Lysegrønne København

Næsten alle deltagere i undersøgelsen (96 procent) tror, at ejendomsværdierne vil udvikle sig bedre i København end i Aarhus, Trekantsområdet og resten af landet. I forhold til sidste kvartal har Trekantsområdet tabt lidt i forhold til København, Aarhus og resten af landet.

Bag om tallene

Selvom forventningen til 2013 er uændrede 5,0 procent i totalt afkast, er det ikke ensbetydende med, at deltagerne ikke har ændret deres forventninger i forhold til sidste kvartal. Blandt de deltagere, der har svaret på forventningsundersøgelsen i dette kvartal og i sidste kvartal, er det 85 procent, der har ændret deres forventninger til det totale afkast i 2013 eller i årene frem. Blandt de 85 procent er der både deltagere, som har op- og nedjusteret deres forventninger til det totale afkast. Hvis man alene ser på 2013, er den absolutte gennemsnitlige ændring på 0,4 procentpoint for deltagere, der har deltaget i dette kvartal og i sidste kvartals undersøgelse. Langt størstedelen af deltagerne deltagere i undersøgelsen hvert kvartal.

Ejendomsværdier udvikler sig bedst i København



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.

46 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 48 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 24 procent erhvervsrådgivere, 9 procent er banker/realkreditinstitutter og 20 procent er andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, Carlsberg Byen, CBRE, 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, PensionDanmark, PFA Ejendomme, PKA, Reinholdt A/S, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, Saxo Properties, Sinding Gruppen, TLK, Wiborg & Partnere.

Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for oktober 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.