

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2013 ➔ WEBRAPPORT

Det går langsommere fremad

Der er fortsat tiltro til, at det totale afkast vil stige frem til 2016, men det vil gå langsommere end hidtil forventet. Eksempelvis er forventningerne, at det totale afkast i 2012 kommer til at ligge på 5,2 procent, hvilket er et fald på 0,1 procentpoint i forhold til både sidste kvartal og for et år siden. Selv om der er et fald i forventningerne i forhold til sidste kvartal, betyder det ikke, at pessimismen er ved at brede sig, for i 2013 forventes det totale afkast at stige til 5,4 procent, hvilket er det laveste i de knap to år, hvor deltagerne er blevet spurgt om forventningerne til 2013. Kaster vi et blik på tabellen med totalt afkast, kan vi se, at den afdæmpede optimisme fortsætter. Den samlede forventning til det totale afkast fra 2012 til 2016 er på beskedne 5,8 procent, hvilket er lidt over 30 procent mindre end de 8,4 procent, som ejendomme har givet i gennemsnitligt totalt afkast i de sidste ti år.

Interessant er det at se på, hvordan deltageres forventninger har nærmet sig hinanden i forhold til det totale afkast i 2012. I dag tror 50 procent af deltagerne i forventningsundersøgelsen på, at det totale afkast bliver på mellem 5,0 og 5,5 procent. Det er spænd på et halvt procentpoint i forhold til for to år siden, hvor spændet var over tre gange så højt, nemlig på 1,75 procentpoint. Om det så rent faktisk går som forventet, kommer der svar på i slutningen af februar, hvor de nye tal for det totale afkast 2012 bliver offentliggjort.

Markedslejen retter sig

I forhold til sidste kvartal har især forventningerne til markedslejen ændret sig positivt. Markedslejen for kontor er steget med 12,0 indikatorpoint, således at forventningerne til markedslejen for kontor er på 2,4 indikatorpoint. 71 procent har angivet uændret markedsleje for kontor et år frem, 17 procent tror på en højere markedsleje

Det totale afkast vil stige, men det går langsommere

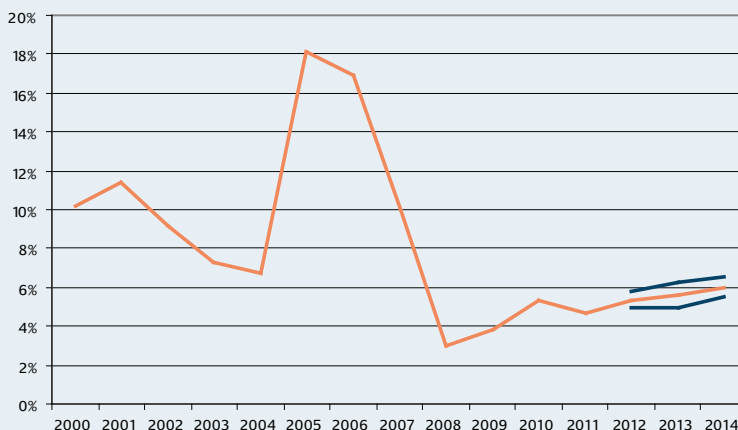
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2012-2016 |
|-----------------|------|------|------|-----------|
| Totalt afkast | 5,2 | 5,4 | 5,7 | 5,8 |
| Kvartalsændring | -0,1 | -0,2 | -0,3 | -0,1 |
| Årsændring | -0,1 | -0,5 | ny | ny |

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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

50 procent forventer et totalt afkast på mellem 5,0 og 5,5 procent i 2012



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 2014 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

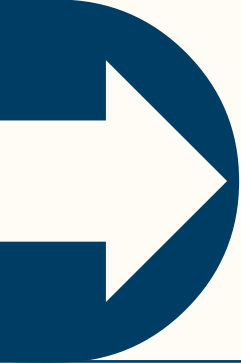
Stigende forventning til markedsleje i forhold til sidste kvartal (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

| | Ejendomsværdi | | | Udlejningsprocent | | | Markedsleje | | |
|----------|---------------|-----------------|------------|-------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------|------------|
| | Januar 2013 | Kvartalsændring | Årsændring | Januar 2013 | Kvartalsændring | Årsændring | Januar 2013 | Kvartalsændring | Årsændring |
| Kontor | 4,9 | 0,1 | 4,9 | -1,2 | -2,4 | -9,6 | 2,4 | 12,0 | 8,4 |
| Butik | 7,3 | 6,1 | 14,3 | -2,4 | -6,0 | 3,5 | -1,2 | 5,9 | 16,6 |
| Industri | -25,6 | -0,6 | -5,8 | -26,8 | -1,8 | -9,0 | -23,2 | 4,2 | -5,3 |
| Bolig | 24,4 | 0,6 | 12,8 | 12,2 | -0,9 | 2,7 | 17,1 | 5,2 | 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 24,2 kan for eksempel fremkomme ved, at 24,2 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS FORVENTNINGSUNDERSØGELSE

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

JANUAR 2013 ➔ WEBRAPPORT

for kontor, mens 12 procent tror på en lavere markedsleje for kontor. For industriejendomme har et flertal på 53 procent angivet, at de tror på en lavere markedsleje for industri et år frem fra nu, hvilket er lidt bedre i forhold til sidste kvartal. Indikatorværdien for industriejendommers markedsleje er -23,2. I forhold til sidste år er der en stigning på 16,6 indikatorpoint for markedslejen for butik. Det giver en indikatorværdi for butik på -1,2. Det store flertal, nemlig 59 procent, tror på uændret markedsleje for butik. Der er forventninger til øget tomgang i forhold til forrige kvartal. Lidt flere forventer en stigende tomgang for kontor og butik, men der er fortsat forventning om lavere tomgang for boliger.

Deltagerne i undersøgelsen forventer over en bred kam, at ejendomsværdierne for kontor og butik kan komme ind i en svag positiv udvikling det næste år, mens 55 procent tror, at ejendomsværdierne på industriejendomme fortsat falder.

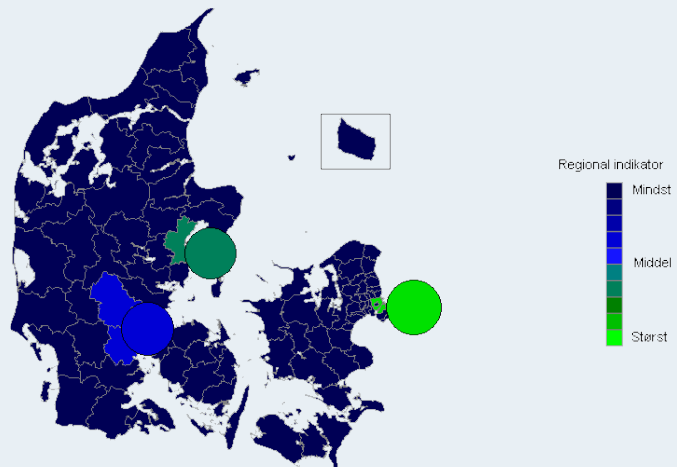
København er stadig mest eftertragtet

København vil ifølge forventningerne fortsat være det sted i Danmark, hvor ejendomsværdierne vil udvikle sig mest positivt i 2012 i forhold til andre steder i landet. Herefter kommer Aarhus og Trekantsområdet, mens der stadig er mindst tiltro til ejendomsværdierne i resten af landet.

Lavere økonomisk vækst i 2012 end forventet

Når der er fald i forventningerne til det totale afkast på investeringsejendomme i dette kvartals forventningsundersøgelse, kan det hænge sammen med, at forventningerne til økonomisk vækst er faldet i 2012. Det Økonomiske Råd har måttet nedjustere deres forventninger til bruttonationalproduktet for 2012 med hele 1,1 procentpoint. Samtidig er forventningerne til økonomisk vækst for 2013 og 2014 til gengæld opjusteret med 0,4 og 0,3 procentpoint til 1,6 og 1,8 procent. Det er stadig en forholdsvis beskedne, men positiv økonomisk udvikling. Ejendomme kan give fornuftige afkast i år med lavkonjunktur, og renten er i øjeblikket historisk lav. Et direkte afkast på omkring fem procent er ganske fornuftigt på ejendomme. Men der er også risikoelementer, der overordnet relaterer sig til manglende økonomisk vækst, og det kan i værste fald medføre midlertidige fald i ejendomsværdierne, indtil den kommende højkonjunktur viser sig med øget aktivitet i ejendommene. Højkonjunktoren vil komme – spørgsmålet er bare hvornår.

Uændrede forventninger til regional ejendomsværdiudvikling



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.

41 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 46 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 24 procent erhvervsrådgivere, 15 procent er banker/realcreditinstitutter og 15 procent er andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget

Aareal Bank, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, CB Richard Ellis, Cura Management, DADES, danbolig Erhverv Johnny Hallas, DN-Erhverv, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, FIH Erhvervsbank, Jeudan, Karberghus, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, PensionDanmark Ejendomme, PFA Ejendomme, PKA, RICS Nordic, Sampension, Sadolin & Albæk og Sinding Gruppen.

Om undersøgelsen

Det er forventningerne for januar 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.