

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS MARKEDSSTATISTIK – FORVENTNINGER

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

Januar 2016 ➔ WEBRAPPORT

Positive tal for investerings- ejendomsmarkedet styrker dansk økonomi

Den økonomiske vækst går langsomt frem, og selv om Danmark stadig ikke når de magiske 2,0 procent i årlig vækst, er det glædeligt, at fremgangen er der. Det Økonomiske Råd vurderer, at dansk økonomi er vokset med 1,6 procent i 2015, mens tal fra Danmarks Statistik om 3. kvartal viser et fald på 0,4 procentpoint. Regeringens seneste væksts-køn lyder på 1,4 procent for 2015. USA ser stadig ud til at trække væksten på verdensplan videre, og derfor må Danmark lægge sig i selen, hvis vores land skal følge med, og vi ikke skal tabe velstand.

Indtil videre kan vi glæde os over, at investeringsejendomsmarkedet har det går godt i Danmark, og det er en god nyhed for dansk økonomi, kommende investeringer og beskæftigelsen. Når investorerne forventer højere afkast, højere ejendomsværdier, stigende udlejningsprocent og stigende markedsleje, er det et tegn på, at nogle dele af dansk økonomi er i solid fremdrift.

De professionelle aktører forventer, at det totale afkast i 2015 bliver på 5,6 procent. Det er en stigning på 0,1 procentpoint i forhold til sidste kvartal og 0,2 procentpoint i forhold til sidste år. I 2016 forventes det totale afkast at stige med 0,1 procentpoint til 5,7 procent, og forventningen til 2016 er nu på sit højeste målt på de otte kvartaler, hvor der er spurgt til 2016. I perioden 2015-2019 forventes det totale afkast at lande på 5,7 procent, hvilket er en stigning på 0,1 procentpoint i forhold til sidste kvartal.

Halvdelen af deltagerne i forventningsundersøgelsen forventer et totalt afkast på 5,1-6,0 procent i 2015, hvilket betyder, at størstedelen af deltagerne forventer normale direkte afkast og svagt stigende værditilvækst på overordnet plan. Det er værd at lægge mærke til, at der kan være store forskelle

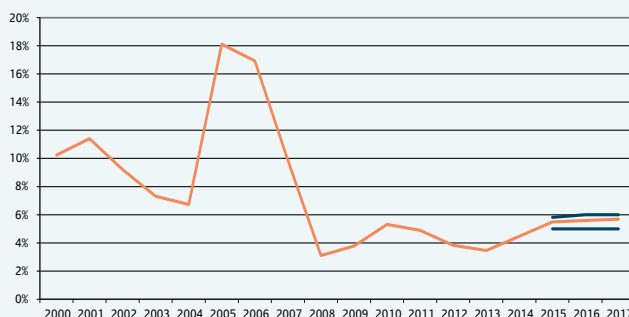
Der forventes 5,6-5,7 procent i totalt afkast i de kommende år

	2015	2016	2017	2015- 2019
Totalt afkast	5,6	5,7	5,6	5,7
Kvartals- ændring	0,1	0,1	-0,1	0,1
Årsændring	0,2	0,0	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

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

Halvdelen af deltagerne forventer mellem 5,3 og 6,0 procent i totalt afkast i 2017



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

Anm.: Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2014 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2015 til 2017 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

Indikatorværdi på 30,0 i ejendomsværdi for både bolig og kontor (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	Januar 2015	Kvartals- ændring	Års- ændring	Januar 2015	Kvartals- ændring	Års- ændring	Januar 2015	Kvartals- ændring	Års- ændring
Kontor	30,0	3,5	11,8	26,7	-3,7	13,0	15,6	-3,1	11,0
Butik	20,0	-8,4	0,7	13,3	-4,3	7,7	15,6	-8,0	8,7
Industri	7,8	-8,9	16,9	8,9	1,0	18,0	3,3	-3,5	13,6
Bolig	30,0	-5,3	-3,0	13,3	0,6	3,1	26,7	-4,7	8,5

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

Anm.: 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 30,0 kan for eksempel fremkomme ved, at 30,0 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



på sektorer og geografi. Men det går godt for investeringsejendomsmarkedet i Danmark som helhed.

Fremgang for kontor

Boligsektoren har siden 2011 haft de bedste fremtidsudsigter blandt de fire sektorer (kontor, butik, industri og bolig). Men nu er ejendomsværdien og udlejningsprocenten for boliger steget så meget, at der er grænser for i hvor stor udstrækning, stigningen kan fortsætte. Når ejendomsværdien stiger betyder det alt andet lige, at det direkte afkast er faldende. Det forhold kan være med til, at de professionelle investorer forventer, at større ejendomsværdistigninger og forbedringer i udlejningsprocenten på bolig ikke kan fortsætte i samme tempo. Investorerne forventer i stigende grad, at der er bedre plads til ejendomsværdistigninger og forbedringer i udlejningsprocenten for kontor, da kontor ikke har oplevet samme værditilvækst og forbedring i økonomisk tomgang som bolig. Både kontor og bolig har en indikatorværdi på 30,0 for ejendomsværdi, ligesom 60 procent af deltagerne forventer stigende ejendomsværdi for bolig og kontor.

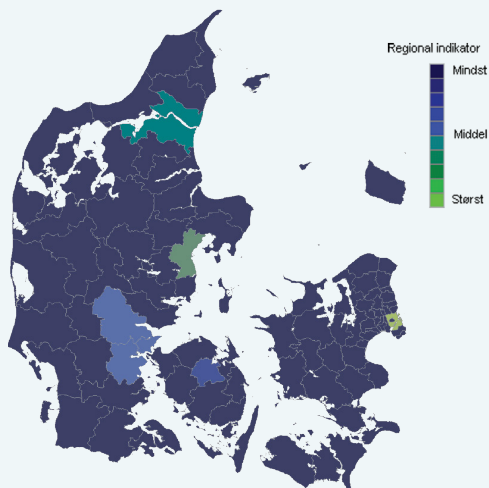
Investorerne forventer også, at udlejningsprocenterne kommer til at stige mere for kontor end for bolig, men det skyldes nok, at udlejningsprocenterne for bolig er helt i top, mens den økonomiske tomgang for kontor stadig er oppe på 12 procent. Når det gælder markedsleje, forventer deltagerne, at det fortsat er bolig, der udvikler sig mere positivt end kontor. Alle indikatorværdier for markedsleje er positive, hvilket betyder en forventning om stigende markedsleje i alle sektorer. Der er lidt mindre positive forventninger til butik og industri, som oplever overvejende mindre negative kvartalsvise ændringer i indikatorværdierne, mens årsændringerne er positive. For både butik og industri gælder også, at indikatorværdierne alle stadig er positive, hvilket betyder en forventning om stigende

ejendomsværdi, stigende udlejningsprocent og stigende markedsleje. Butik har bedre indikatorværdier end industri.

Stadig størst enighed om værditilvækst i større byer

Ejendomsværdierne i de større byer forventes stadig at udvikle sig mere positivt end i resten af landet. Et stort flertal forventer, at ejendomsværdierne udvikler sig mest positivt i København efterfulgt af Aarhus. De næststørste forventninger til udviklingen i ejendomsværdi findes i Aalborg og Trekantområdet, der vurderes nogenlunde lige hos deltagerne. Der er lavere tiltro til Odense og resten af landet. For både Odense og resten af landet gælder, at siden sidste kvartal er gået en lille smule frem i forhold til de andre områder, men det er ikke nok til at ændre på de overordnede tendenser endnu.

Ejendomsværdien forventes at stige mest i de økonomiske centre



Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.
Anm.: Kortet viser de områder i Danmark, hvor investeringsejendomme forventes at stige mest i ejendomsværdi i forhold til de andre områder. Der er spurgt til Trekantområdet, København, Aarhus, Aalborg, Odense 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.

Om undersøgelsen



Dette er forventninger for januar 2016 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.

45 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 44 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 24 procent erhvervsrådgivere, 11 procent er banker/reakreditinstitutter og 20 procent er andre aktører.

Følgende virksomheder har blandt andet bidraget:

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, Bertélco Ejendomme A/S, BBN Consult, BRF Kredit, Carlsberg Byen, CBRE, Chr. Hjorth Erhvervs Ejendomme, Colliers international Danmark, Cura Management, DADES, Danbolig erhverv Johnny Hallas, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, EY, Jeudan, Karberghus, Københavns Lufthavne, Lund & Lindhardt, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, PensionDanmark, PFA Ejendomme, PKA, PostNord Real Estate, PwC, Reinholdt A/S, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, Saxo Properties, Sinding Gruppen, Situs, Taurus Ejendomsadministration, Thylander Gruppen, TLK, Topdanmark Ejendom, Wiborg & Partnere.

