

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS MARKEDSSTATISTIK – FORVENTNINGER

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

April 2016 ➔ WEBRAPPORT

Resultater

- God indtjening på investeringsejendomme i de kommende fem år
- Det totale afkast forventes at blive 5,8 procent
- Rekordstor tiltro til industri
- Bedste resultat for Odense i to år

Gode udsigter

Et totalt afkast på 5,8 forventes for 2016, 2017, 2018 og for perioden 2016-2020. Et flertal af deltagerne regner med, at der kommer en svag fremgang fra 2016 til 2018. 52 procent af deltagerne forudser stigende totalt afkast, 19 procent tror på faldende totalt afkast, mens 29 procent regner med uændret totalt afkast. Forskellene er imidlertid så små, at gennemsnittet af det totale afkast er 5,8 procent for både 2016 og 2018. I forhold til sidste kvartal er det en stigning på 0,1 procentpoint for 2016 og 0,2 procentpoint for 2017. Årsændring for det totale afkast for 2016 og 2017 er 0,3 procentpoint. For både 2016 og 2017 har der ikke været bedre forventninger før. For 2016 er der tale om forventninger for ni kvartaler, og for 2017 er det fem kvartaler.

I det totale afkast indgår to typer af afkast: Direkte afkast og afkast på værdi. Det direkte afkast er periodens løbende nettodriftsresultat delt med investeringsstørrelse primo perioden. Afkast på værdi er værditilvæksten i den givne periode delt med investeringsstørrelse primo perioden. Det er værd at lægge mærke til, at det totale afkast er før eventuelle finansielle udgifter, som for eksempel renteudgifter, og før inflation.

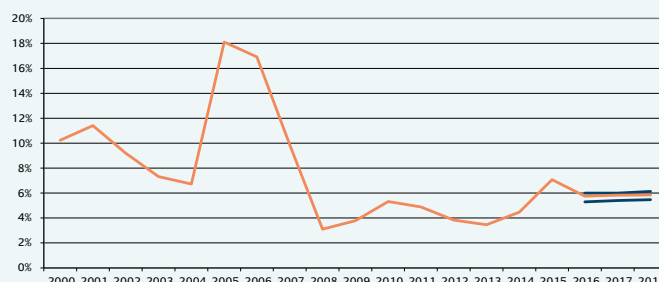
Stigende forventning til totalt afkast

	2016	2017	2018	2016-2020
Totalt afkast	5,8	5,8	5,8	5,8
Kvartalsændring	0,1	0,2	Ny	Ny
Årsændring	0,3	0,3	Ny	NY

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelserne. Det totale afkast er i procent og måler udbyttet på investeringsejendom set i forhold til investeringsstørrelse i en given periode. I det totale afkast indgår to typer af afkast: Direkte afkast og afkast på værdi. Det direkte afkast er periodens løbende nettodriftsresultat delt med investeringsstørrelse primo perioden. Afkast på værdi er værditilvæksten i den givne periode delt med investeringsstørrelse primo perioden. Det totale afkast er før eventuelle finansielle udgifter og før inflation.

Stigende totalt afkast i 2015



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks og Ejendomsforeningen Danmark. Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2015 vises det totale afkast af IPD Dansk Ejendomsindeks. 2016 til 2018 viser gennemsnit af svarene i EDF. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

Større tiltro til industri (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	April 2016	Kvartalsændring	Årsændring	April 2016	Kvartalsændring	Årsændring	April 2016	Kvartalsændring	Årsændring
Kontor	27,1	-2,9	-1,6	21,9	-4,9	4,9	14,6	-1,0	3,9
Butik	21,9	1,9	-3,7	9,4	-4,0	3,0	15,6	0,1	-1,4
Industri	18,8	11,0	11,3	10,4	1,5	7,2	4,2	0,8	9,5
Bolig	29,2	-0,6	-14,5	9,4	-4,0	-4,5	21,9	-4,8	-5,8

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

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 18,8 kan for eksempel fremkomme ved, at 18,8 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



Det betyder, at et totalt afkast på 5,8 procent, skal være med til at dække eventuelle finansielle udgifter samt inflation. Da man løber en risiko ved at have ejendomme i stedet for at have pengene sat i for eksempel danske statsobligationer, kan det resterende afkast betragtes som en betaling for at arbejde med ejendomme i stedet for at have statsobligationer.

Fremgang for industri

Dette kvartals forventningsundersøgelse er det bedste målt for industri. Forventningen vedrørende ejendoms-værdi og udlejningsprocent har ikke været højere for industri siden 2011, hvor Ejendomsforeningen Danmark satte forventningsundersøgelsen i søen. Det er især forventningen til ejendomsværdi, der er gået frem for industri. Alligevel har industri stadig lavest forventning til ejendomsværdi sammenlignet med de andre sektorer, men der er ikke længere så stor forskel.

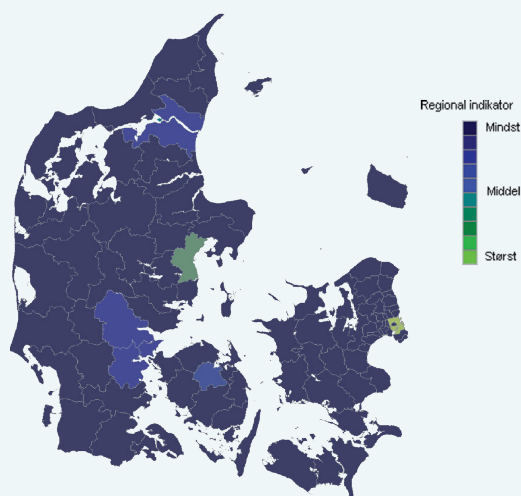
Der er stadig størst forventning til ejendomsværdien for bolig, selvom denne forventning har været svagt faldende i fire kvartaler i træk. Det kunne tyde på, at bolig er steget så meget, at værdistigningerne fremover ikke når samme vækstrater. Det gælder fortsat, at alle indikatorværdier for ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje er positive, også selvom bolig og kontor har mindre negative kvartalsændringer.

Odense på vej frem

Ejendomsværdi måles indbyrdes på følgende områder: Aalborg, Aarhus, København, Odense, Trekantsområdet og resten af landet i det aktuelle kalenderår. Resultaterne er stabile for de økonomiske centre, hvilket betyder, at der er størst tiltro til København efterfulgt af Aarhus.

Herefter er det et tæt løb mellem Trekantsområdet på en tredjeplads og Aalborg på en fjerdeplads. I denne undersøgelse opnår Odense en 5. plads. Det er det bedste resultat i de otte undersøgelser, hvor Odense har medvirket, men det er ikke nok til at ændre rangeringen. 52 procent af deltagerne har svaret, at Odense ligger bedre end en femteplads, men der er stadig et stykke op til nummer tre og nummer fire Trekantsområdet og Aalborg. På sjette- og sidstepladsen ligger resten af landet, som i denne sammenhæng kan fortolkes som områderne uden for centrene.

Økonomiske centre forventes at få størst stigning i ejendomsværdi



Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik. 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, 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 april 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.

48 markedsaktører har deltaget i denne undersøgelse. 44 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 23 procent erhvervsrådgivere, 10 procent er banker/realkreditinstitutter og 23 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, Dansk Ejendomsmæglerforening, DTZ, EDC Erhverv Poul Erik Bech, EY, Jeudan, Karberghus, Lokalebasen.dk A/S, Lund & Lindhardt, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, Nykredit, PensionDanmark, PFA Ejendomme, PKA, PostNord Real Estate, PwC, Realkredit Danmark, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, SEB Pension, Sinding Gruppen, Situs, Spar Nord Bank, Taurus Ejendomsadministration, Thylander Gruppen, TLK, Wiborg & Partnere.