

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS MARKEDSSTATISTIK – FORVENTNINGER

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

Januar 2017 ➔ WEBRAPPORT

Resultater

- Det totale afkast på investeringsejendomme forventes at blive 5,9 procent i 2016
- Forventningerne til industri er nu historisk gode
- Aldrig har forventningerne til ejendomsværdien for kontor været højere
- Fremgang i Odense og Aalborg

Valget af Donald Trump havde ingen effekt

I tiden omkring Brexit sænkede deltagerne forventningerne, men valget af Donald Trump fik i første omgang ikke afgørende indflydelse på deltagernes forventninger til det totale afkast på investeringsejendomme i Danmark. Forventningerne til de totale afkast er stort set uændret i forhold til sidste kvartal. Det totale afkast i 2016 forventes at blive 5,9 procent, hvilket er en stigning på 0,3 procentpoint i forhold til forventningerne for et år siden. Det totale afkast i 2017 forventes at blive lidt mindre, nemlig 5,8 procent, hvilket er en stigning på 0,1 procentpoint i forhold til for et år siden.

Halvdelen af deltagerne forventer, at det totale afkast i 2016 kommer til at ligge mellem 5,3 og 6,5 procentpoint. I 2017 tror halvdelen af deltagene, at det totale afkast kommer til at ligge mellem 5,2 procent og 6,0 procent. Næsten tre ud af fire del-

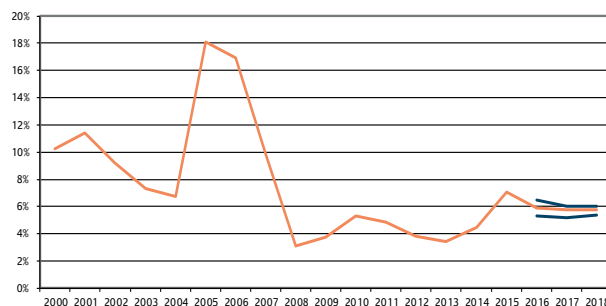
I perioden 2016-2020 forventes et totalt afkast på 5,8 procent

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016-2020 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Totalt afkast | 5,9 | 5,8 | 5,8 | 5,8 |
| Kvartalsændring | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Årsændring | 0,3 | 0,1 | 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 investeringens størrelse 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 investeringens størrelse primo perioden. Det totale afkast er for eventuelle finansielle udgifter og før inflation.

I 2018 forventer halvdelen af deltagerne et totalt afkast mellem 5,4 procent og 6,0 procent



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.

Forventninger til ejendomsværdi steg svagt (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

| | Ejendomsværdi | | | Udlejningsprocent | | | Markedsleje | | |
|-----------------|---------------|-----------------|------------|-------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------|------------|
| | Januar 2017 | Kvartalsændring | Årsændring | Januar 2017 | Kvartalsændring | Årsændring | Januar 2017 | Kvartalsændring | Årsændring |
| Kontor | 34,4 | 5,7 | 4,4 | 17,8 | -1,4 | -8,9 | 16,7 | -1,4 | 1,1 |
| Butik | 25,6 | 4,3 | 5,6 | 5,6 | 2,4 | -7,8 | 11,1 | -5,9 | -4,4 |
| Industri | 23,3 | 8,4 | 15,6 | 20,0 | 11,5 | 11,1 | 17,8 | 9,3 | 14,4 |
| Bolig | 32,2 | 4,6 | 2,2 | 7,8 | -1,8 | -5,6 | 16,7 | -6,7 | -10,0 |

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 34,4 kan for eksempel fremkomme ved, at 34,4 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".



tagere regner med, at det totale afkast er uændret eller faldende fra 2016 til 2017.

Flotte forventninger til industri

I forhold til sidste kvartal var der fremgang i forventningerne til industri. Forventningerne til industri for både ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje er de højeste målte i de 25 kvartaler, denne undersøgelse er lavet. Det er en mærkbar forandring, der nu bringer forventningerne til industri på højde med de tre andre sektorer, kontor, butik og bolig. Fælles for alle fire sektorer var, at der i forhold til sidste kvartal er stigende forventninger til ejendomsværdi, mens udlejningsprocent både var positiv og negativ, og forventningerne til markedsleje overvejende var faldende i forhold til sidste kvartal.

Indikatorværdien på 34,4 for ejendomsværdien for kontor har aldrig været målt højere, hvilket betyder, at deltagerne forventer stigende ejendomsværdier for kontor. Næsten 70 procent af deltagerne forventer stigende ejendomsværdier for kontor.

Odense og Aalborg rykker frem

Både Odense og Aalborg er på den højeste forventning til ejendomsværdi siden 2014, hvor de kom med i forventningsundersøgelsen. Der er stadig størst forventninger til stigning i ejendomsværdi i København og Aarhus, men Aalborg indtager nu en klar tredjeplads. Odense har næsten indhentet Trekantområdet, mens der stadig er lavest forventning til resten af landet. Resultatet kan være et tegn på, at deltagerne i undersøgelsen nu forventer, at investeringsaktiviteten i stigende grad søger mod Odense og Aalborg.

Om undersøgelsen



Dette er forventningerne for januar 2017 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. 49 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 18 procent erhvervsrådgivere, 9 procent er banker/realkreditinstitutter og 24 procent er andre aktører.

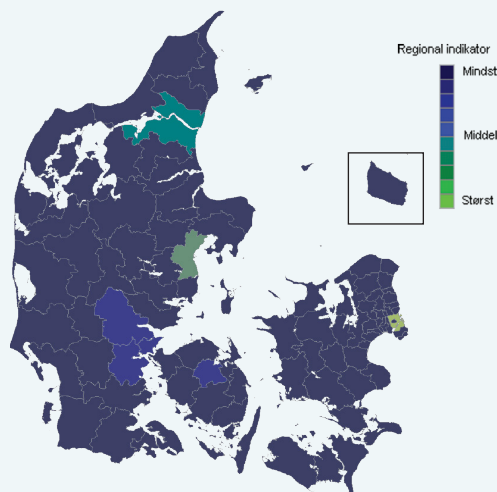
Følgende virksomheder har blandt andre bidraget:

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, Bertélcó 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, EK-Ejendomsadministration A/S, EY, Focus Asset Management, Jeudan, Karberghus, Lindhardt Erhverv, Lokalebasen.dk A/S, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, Nykredit, PensionDanmark, PFA Ejendomme, PKA, PostNord Real Estate, Prodomus, PwC, Realkredit Danmark, RICS Nordic, Sadolin & Albæk, Sampension, SEB Pension, Sinding Gruppen, Situs, Spar Nord Bank, Taurus Ejendomsadministration, Thylander Gruppen, TLK, Wiborg & Partnere.

Uens udvikling i kontormarkedslejen i de nordiske lande

Når 2016 slutter forventes markedslejen for kontor at være steget med 7,5 procent på et år i Stockholm, viser den seneste undersøgelse fra IPF (Investment Property Forum). Markedslejevæksten i Stockholm sker på grund af forventet vækst i beskæftigelsen og begrænset udbud af moderne kontorlokaler. I Oslo går det i den modsatte retning med et forventet fald på 2,0 procent for markedslejen i kontorejendomme, mens Helsinki forventes at have en markedslejevækst for kontor på 0,1 procent i 2016. I undersøgelsen fra IPF er der en forventet stigning i markedslejevæksten for kontor i 2016 på 1,3 procent i København, mens markedslejevæksten forventes at stige med 1,9 procent i 2018 i København.

Ejendomsværdierne forventes at stige mest i de større byer



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 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.