

# Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik – forventninger

## Resultater

- Stigende forventninger til totalt afkast
- Store forventninger til kontor
- Historisk høj forventning til ejendomsværdien for industri
- Fremgang for Odense, Aalborg og Aarhus

## Pæne totale afkast

I 2017 forventes et totalt afkast på 5,9 procent, hvilket er en fremgang på 0,2 procentpoint i forhold til både sidste kvartal og for et år siden. I 2018 og 2019 forventes totale afkast på 5,8 og 5,9 procent og i hele perioden 2017-2021 forventes et gennemsnitligt totalt afkast på 5,9 procent. Det er fortsat pæne totale afkast, da inflationen og eventuelle finansielle udgifter fortsat er lave.

50 procent af deltagerne forventer et totalt afkast på mellem 5,4 og 6,3 procent i 2017. Sadolin & Albæk har i februar opgjort det totale afkast i 2016 til næsten 10 procent for Storkøbenhavn. Det tal er højere end årets første forventningsundersøgelse, der udkom fra Ejendomsforeningen Danmark i januar 2017. Her forventede deltagerne et totalt afkast i 2016 på 5,9 procent. En forskel er, at Sadolin & Albæk kun opgør det totale afkast for Storkøbenhavn, mens denne forventningsundersøgelse er for hele landet.

## Forventninger til markedsleje for kontor

Markedslejen forventes at stige for både kontor, butik, industri og bolig. Der er størst forventninger til markedslejestigninger for kontor, hvor forventningerne aldrig har været højere før. Der er også forventninger til stigende ejendomsværdi for kontor, selvom der fortsat er en økonomisk tomgang på 11,9 procent for denne sektor i januar 2017. Det kan blandt andet hænge sammen med, at der er forventning om, at tomgangen falder mest for kontor.

Industri er den sektor, der har forbedret forventningerne mest siden sidste år. Forventningerne til markedslejen for industri ligger på et historisk højt niveau, mens der er yderligere fald i tomgang og stigende ejendomsværdi. Fælles for de fire sektorer er, at de alle udvikler sig positivt.

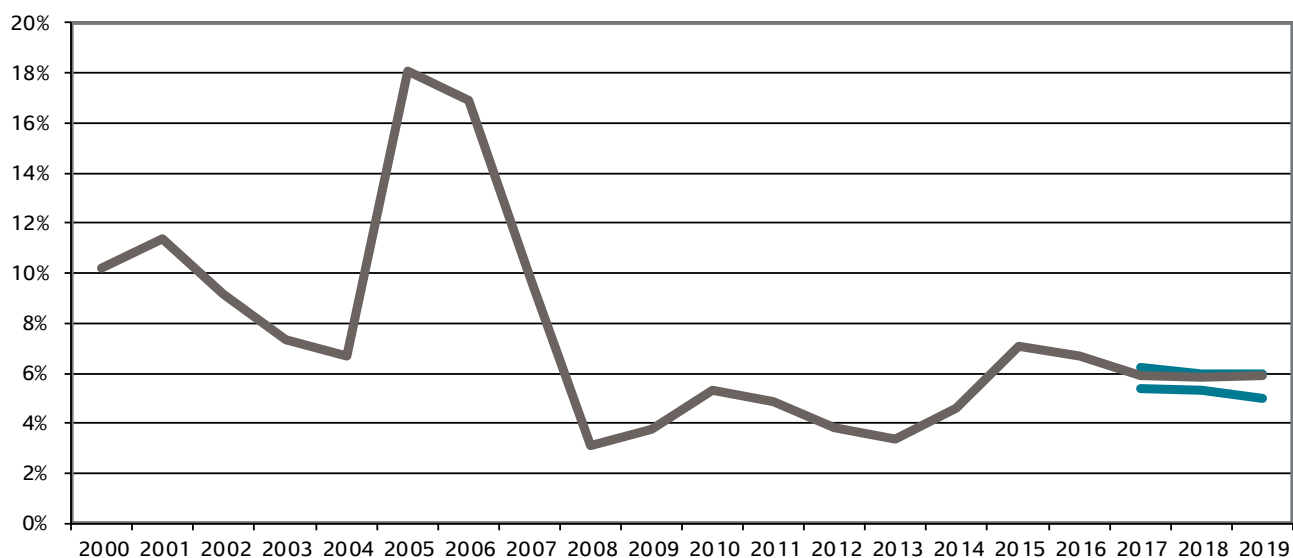
## Forventning om 5,9 procent i totalt afkast i perioden 2017-2021

	2017	2018	2019	2017-2021
<b>Totalt afkast</b>	5,9	5,8	5,9	5,9
<b>Kvartalsændring</b>	0,2	0,1	Ny	Ny
<b>Årsændring</b>	0,2	0,0	Ny	Ny

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Anm.: I tabellen er angivet det gennemsnitlige totale afkast baseret på besvarelsene. Det totale afkast er i procent og måler udbyttet på investeringsejendomme 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 før eventuelle finansielle udgifter og før inflation.

## Stabilt afkast forventes



Kilde: MSCI og Ejendomsforeningen Danmark.

Anm: Totalt afkast for investeringsejendomme. Fra 2000 til 2016 vises det totale afkast af MSCI. 2017 til 2019 viser gennemsnit af svarene i denne forventningsundersøgelse. 50 procent af svarene ligger inden for de blå linjer.

## Historisk høj forventning til markedsleje for kontor (indikatorværdierne mellem -100 og 100)

	Ejendomsværdi			Udlejningsprocent			Markedsleje		
	April 2017	Kvartalsændring	Årsændring	April 2017	Kvartalsændring	Årsændring	April 2017	Kvartalsændring	Årsændring
<b>Kontor</b>	<b>28,6</b>	-5,9	1,5	<b>25,0</b>	7,2	3,1	<b>21,4</b>	4,8	6,8
<b>Butik</b>	<b>23,8</b>	-1,7	1,9	<b>15,5</b>	9,9	6,1	<b>19,0</b>	7,9	3,4
<b>Industri</b>	<b>23,8</b>	0,5	5,1	<b>16,7</b>	-3,3	6,3	<b>14,3</b>	-3,5	10,1
<b>Bolig</b>	<b>29,8</b>	-2,5	0,6	<b>4,8</b>	-3,0	-4,6	<b>19,0</b>	2,4	-2,8

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

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 28,6 kan for eksempel fremkomme ved, at 28,6 procent af deltagerne svarer "meget højere" og de resterende svarer "uændret".

## Fremgang i flere storbyer

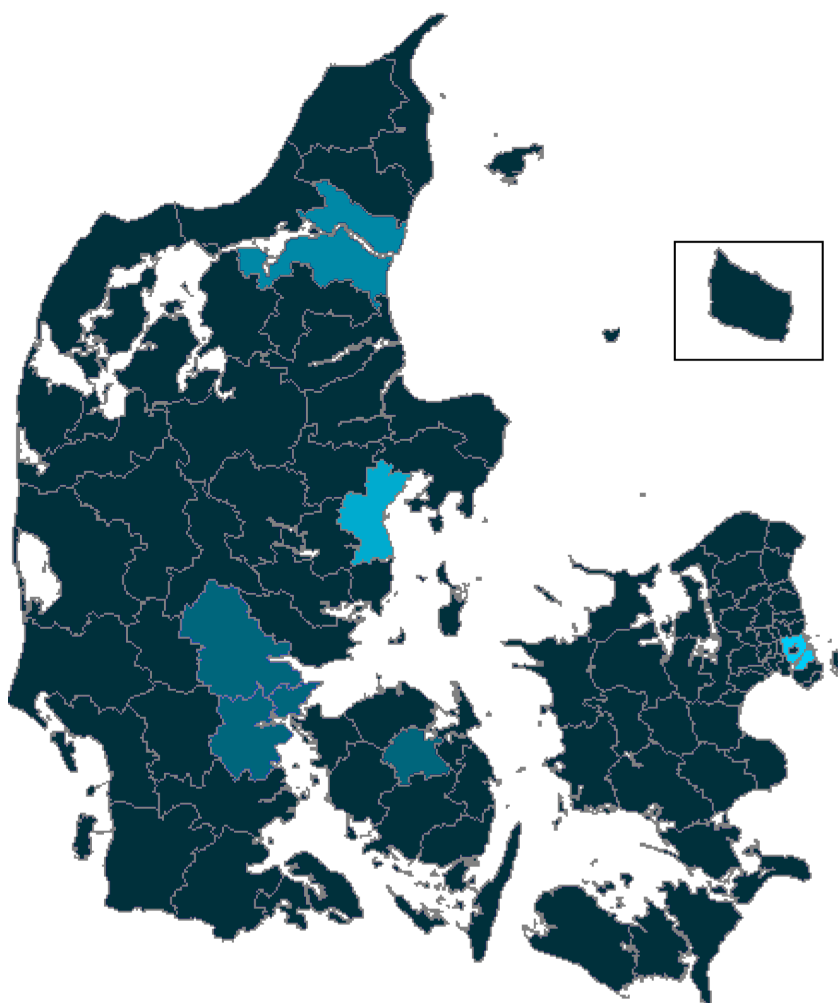
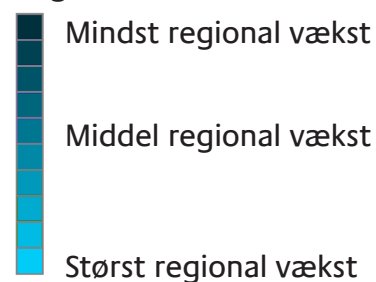
Siden sidste kvartal er der fremgang i forventningerne til ejendomsværdi for Odense, Aalborg og Aarhus. Forventningerne til Aalborg og Odense har ikke været højere før. Der er stadig størst forventning om ejendomsværdistigninger i København og lavest forventninger til resten af landet.

## Stigende økonomisk vækst

Fremgangen for investeringsejendomme hænger sammen med en forbedring af dansk økonomi samt forventning om stigende økonomisk vækst. Danmarks Statistik opgjorde ultimo februar den økonomiske vækst til 1,1 procent, mens de økonomiske vismænd i primo februar i en revideret prognose opgjorde deres forventninger til 2017 til 1,7 procent. I 2018 forventer de økonomiske vismænd en økonomisk vækst på 2,3 procent i 2018, hvilket vil være den højeste økonomiske vækst i mere end ti år. Stigende økonomisk vækst betyder stigende efterspørgsel på erhvervsarealer, stigende markedsleje og stigende ejendomsværdier på kort sigt.

## Fortsat størst forventning til ejendomsværdierne i København

### Regional indikator



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

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 lyseblå, har mindst 70 procent af de adspurgte været enige om, at dette område klarer sig bedst i forhold til andre.

## Om undersøgelsen

Dette er forventningerne for april 2017 fra Ejendomsforeningen Danmarks Forventningsundersøgelse. Målet er at skabe information til et mere gennemsnitligt 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.

Statistikken er udarbejdet på baggrund af data fra 42 markedsaktører. 45 procent af deltagerne er ejere af ejendomme. Derudover er 21 procent erhvervsrådgivere, 7 procent er banker/reakreditinstitutter og 26 procent er andre aktører.

## Følgende virksomheder har blandt andre bidraget:

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management, ATP Ejendomme, Bertelco 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, Focus Asset Management, Jeudan, Karberghus, Lindhardt Erhverv, Lokalebasen.dk A/S, NCC Construction Danmark A/S, Nordea, Nordea Ejendomme, Nykredit, Pension Danmark, 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.

## Mere information

Vil du vide mere om denne publikation kan du kontakte Ejendomsforeningen Danmarks cheføkonom

### Morten Marott Larsen

mml@ejendomsforeningen.dk  
Telefon 28 45 56 51

