



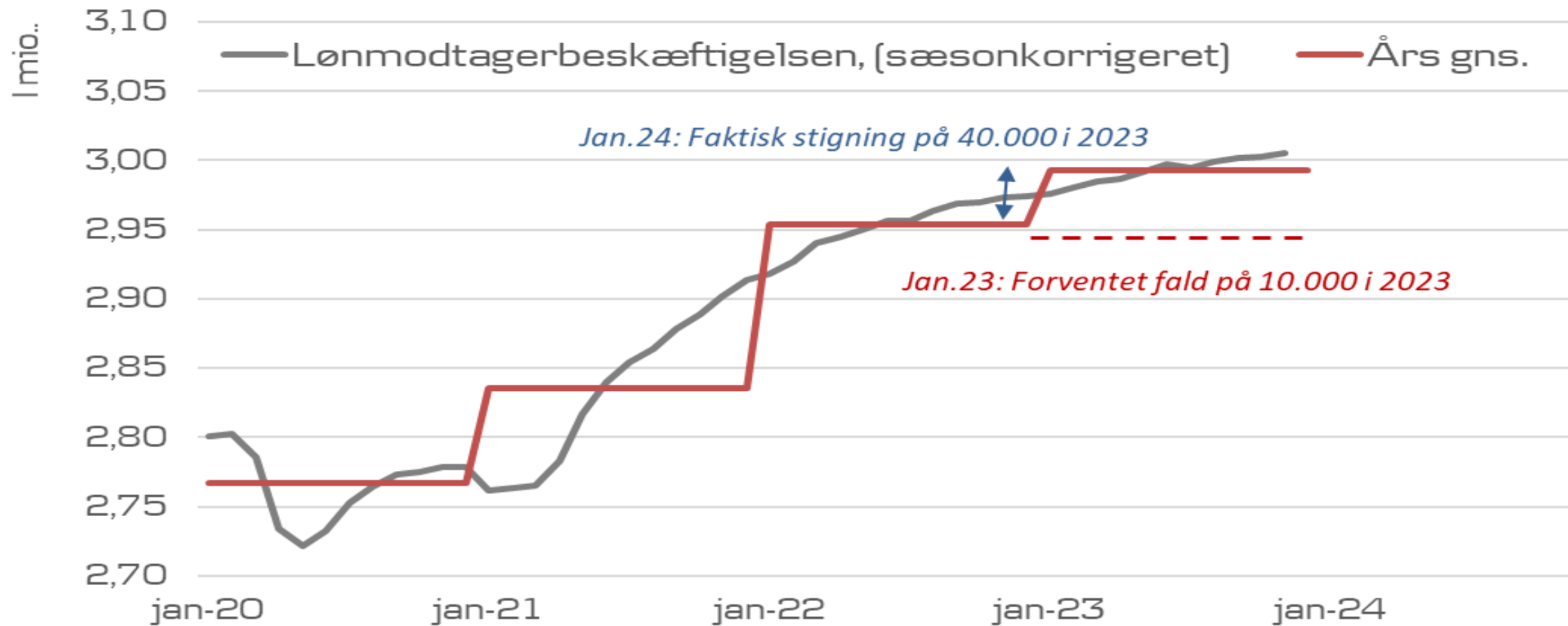
Temperaturmåling på investerings- og erhvervsejendomme

6. februar 2024

Chefanalytiker Mark Maack Gibson

Arbejdsmarkedet klarede sig markant bedre end forventet i 2023

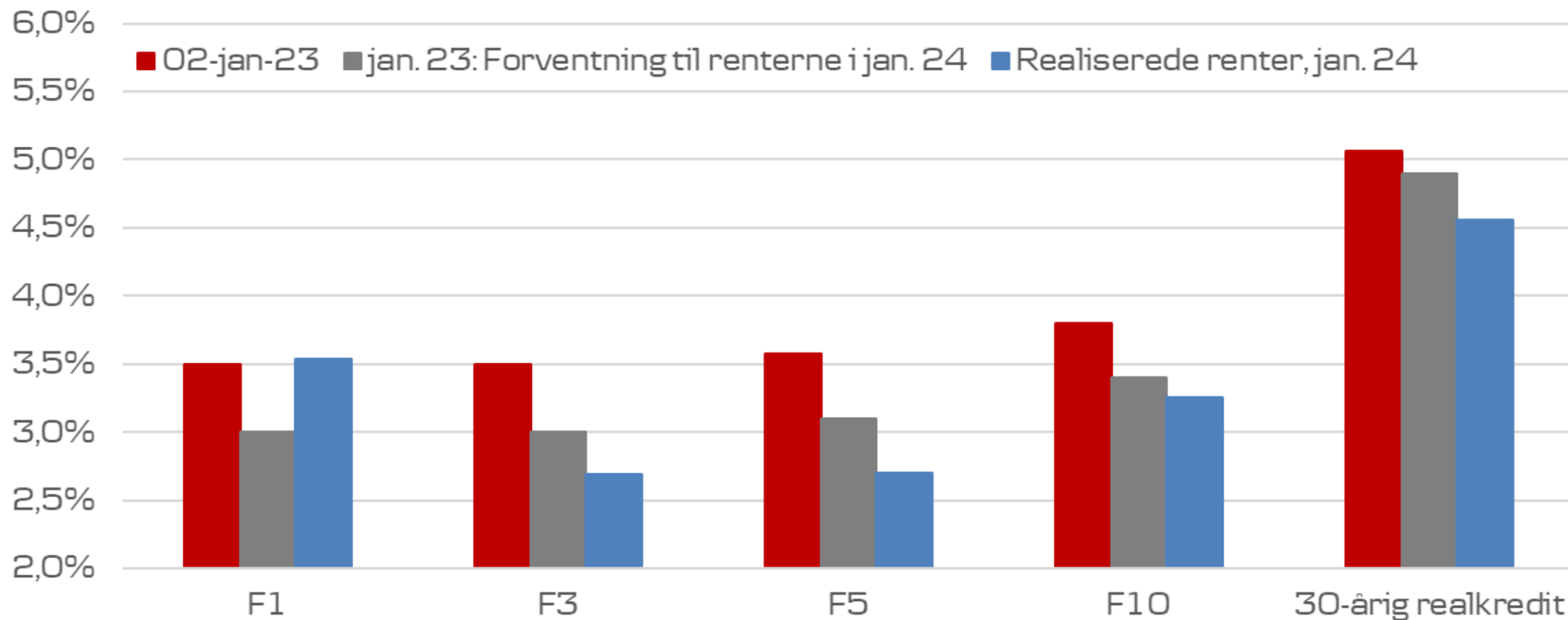
Lønmodtagerbeskæftigelsen i 2023: Fra et forventet fald på 10.000 til en stigning på 40.000



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

En smule større rentefald end forventet i 2023

På nær den korte F1 rente, så faldt renterne en anelse mere, end vi forventede i 2023



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Temperaturmåling: investerings- og erhvervsejendomme



Scoring:



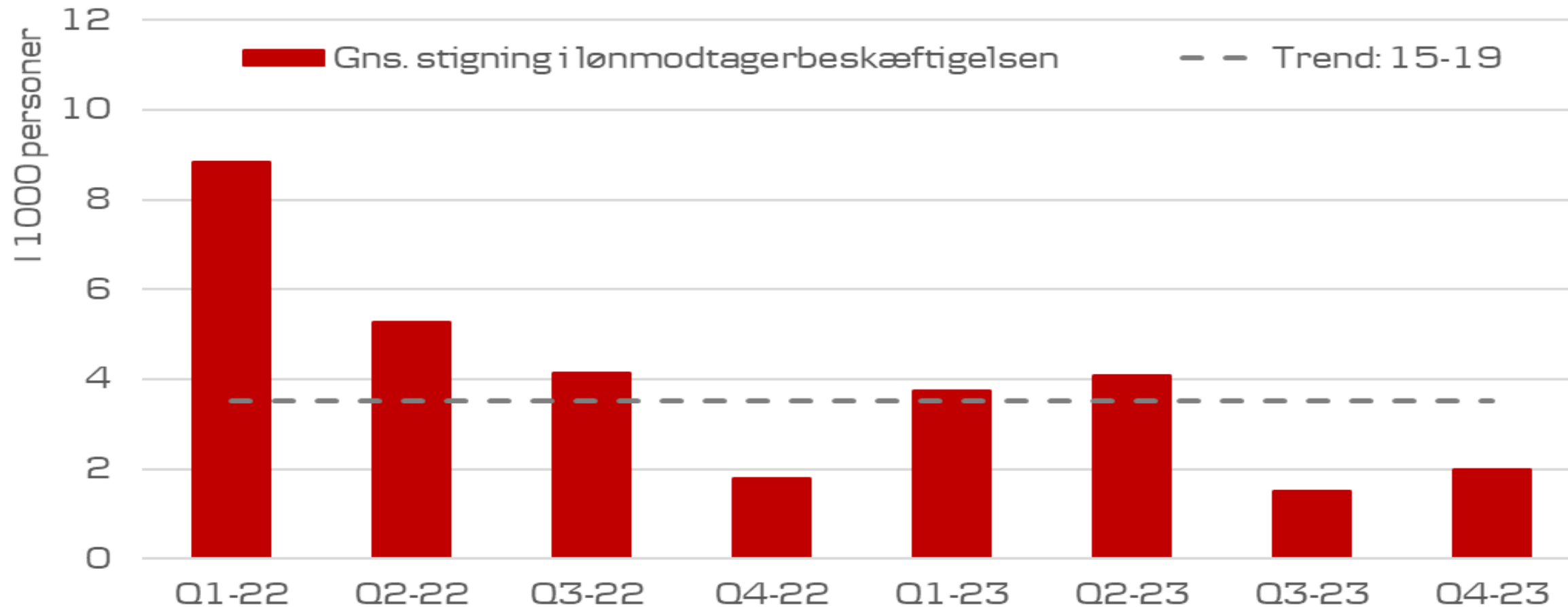
På tværs af de tre segmenter: kontor, retail og boligudlejning

	Økonomisk signal - tomgang og husleje -	Finansielt signal - afkast og ejendomsværdi -
1. kvartal 22	neutral	svagt positiv
2. kvartal 22	svagt positiv	positiv
3. kvartal 22	neutral	svagt positiv
4. kvartal 22	svagt positiv	neutral
1. kvartal 23	positiv	neutral
2. kvartal 23	positiv	svagt negativ*
3. kvartal 23	svagt positiv	svagt negativ
4. kvartal 23	neutral	svagt negativ

Kilde: Realkredit Danmarks vurderingsdatabase

* Korrigeret for geografisk skævvridning

Udviklingen i beskæftigelsen bremser op, men er ikke gået i stå (endnu)



Kilde: Danmarks statistik, samt egne beregninger

Temperaturmåling: investerings- og erhvervsejendomme



Scoring:



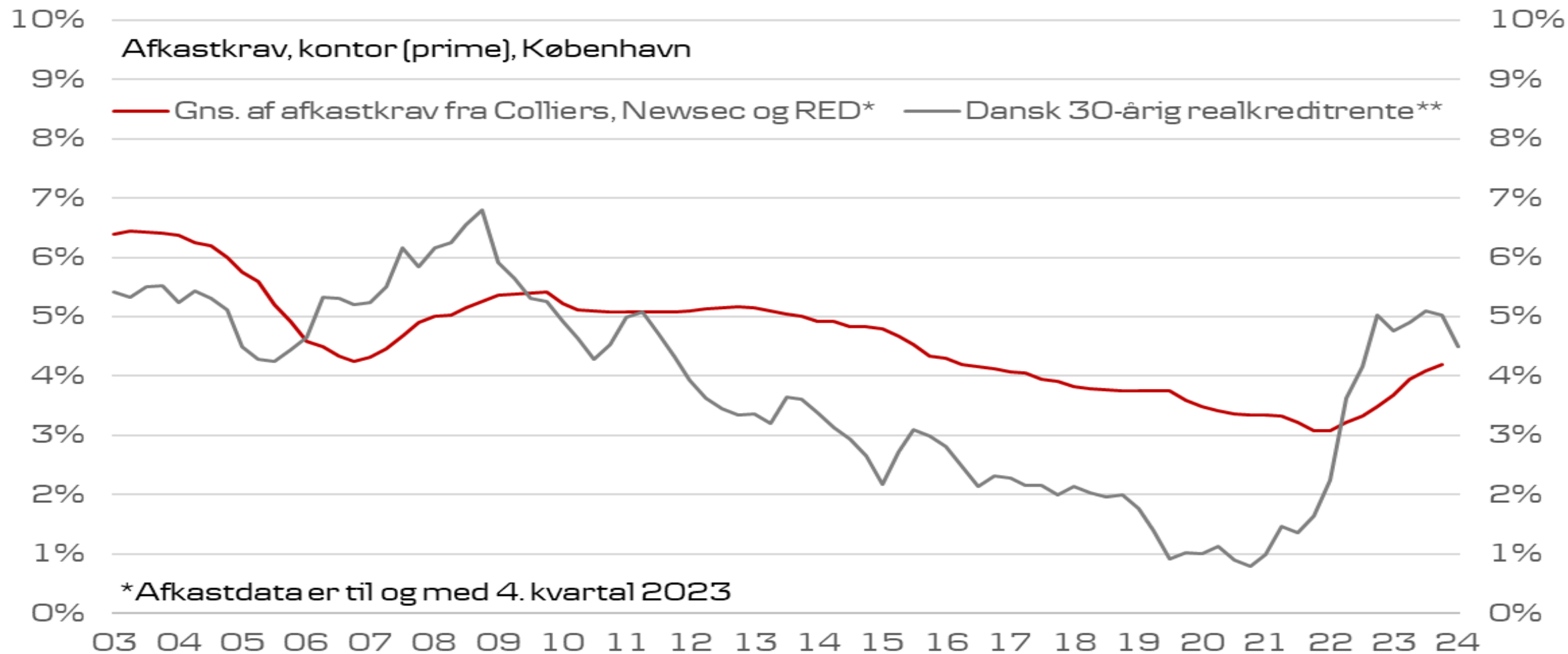
På tværs af de tre segmenter: kontor, retail og boligudlejning

	Økonomisk signal - tomgang og husleje -	Finansielt signal - afkast og ejendomsværdi -
1. kvartal 22	neutral	svagt positiv
2. kvartal 22	svagt positiv	positiv
3. kvartal 22	neutral	svagt positiv
4. kvartal 22	svagt positiv	neutral
1. kvartal 23	positiv	neutral
2. kvartal 23	positiv	svagt negativ*
3. kvartal 23	svagt positiv	svagt negativ
4. kvartal 23	neutral	svagt negativ

Kilde: Realkredit Danmarks vurderingsdatabase

* Korrigeret for geografisk skævvridning

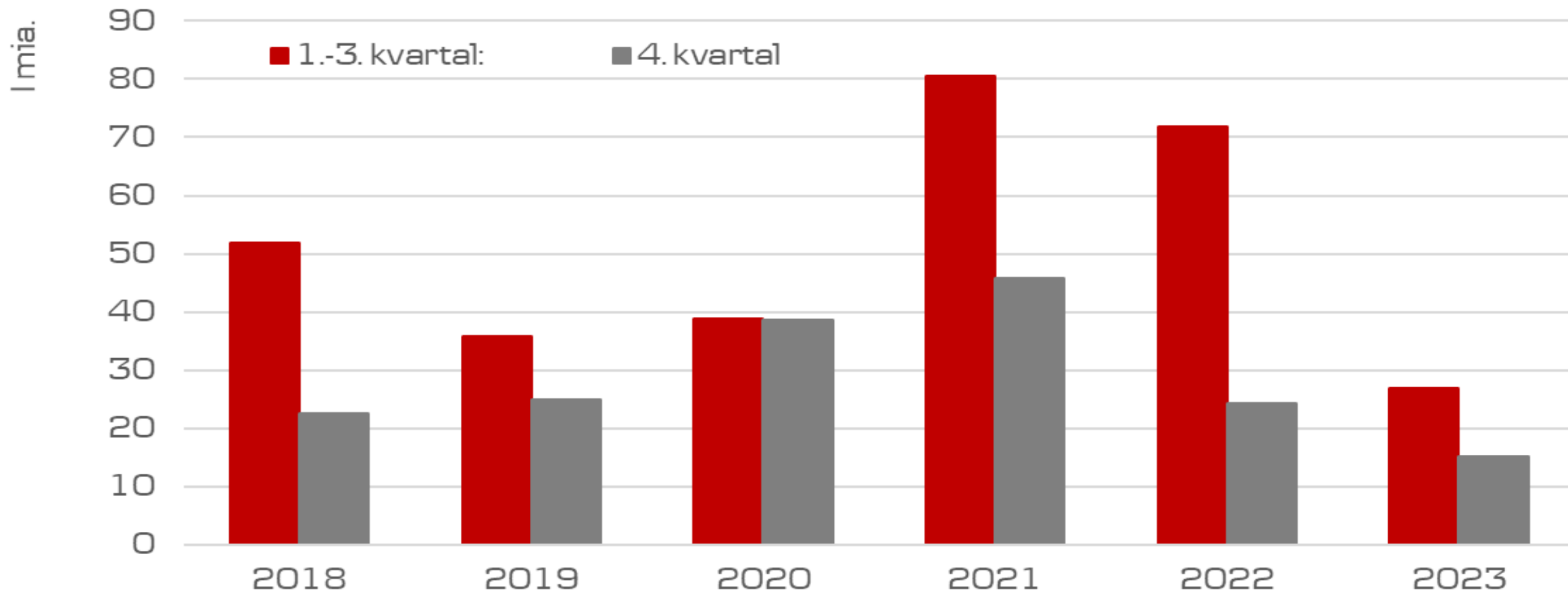
Høje realkreditrenter pressede afkastkravet yderligere op i 4. kvartal



Kilde: RED C&W, Colliers, Newsec, Danske Bank og egne beregninger, **: Kvartalsgennemsnit af ugedata

Transaktionsvolumen bremsede voldsomt op i 2023

4. kvartal var det bedste kvartal i 2023, men det laveste 4. kvartal siden 2014. Det samme gjaldt den samlede transaktionsvolumen for 2023



Kilde: ReData samt egne beregninger

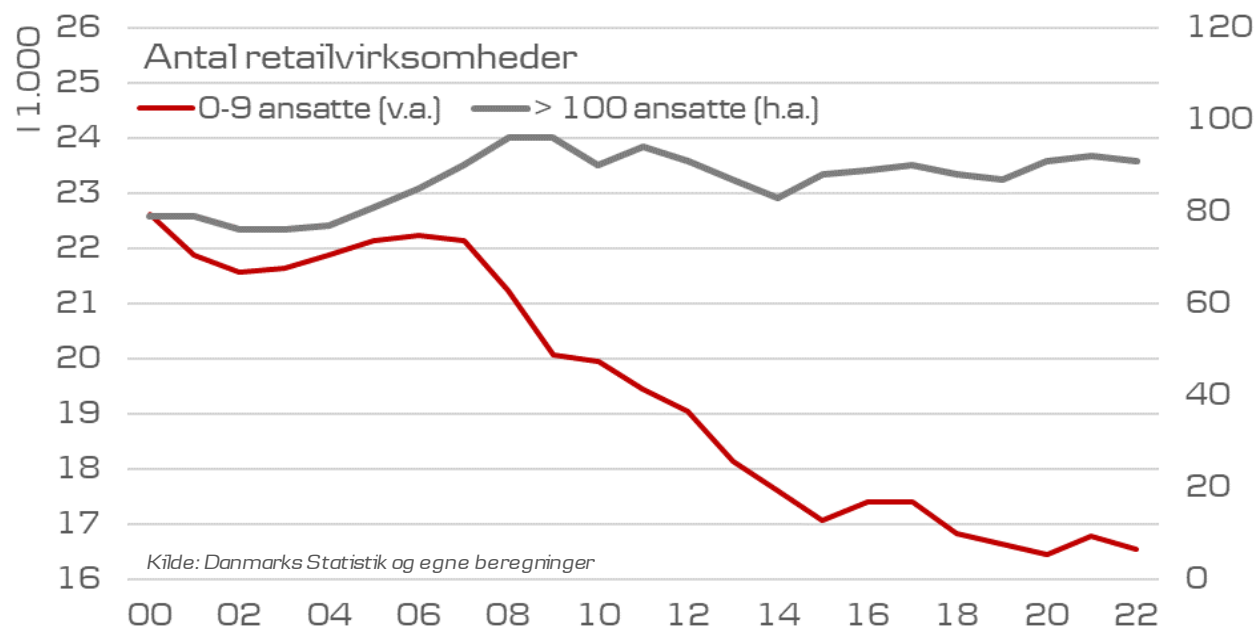
Signal landede på **svagt positivt** for fjerde kvartal i træk

RETAILEJENDOMME

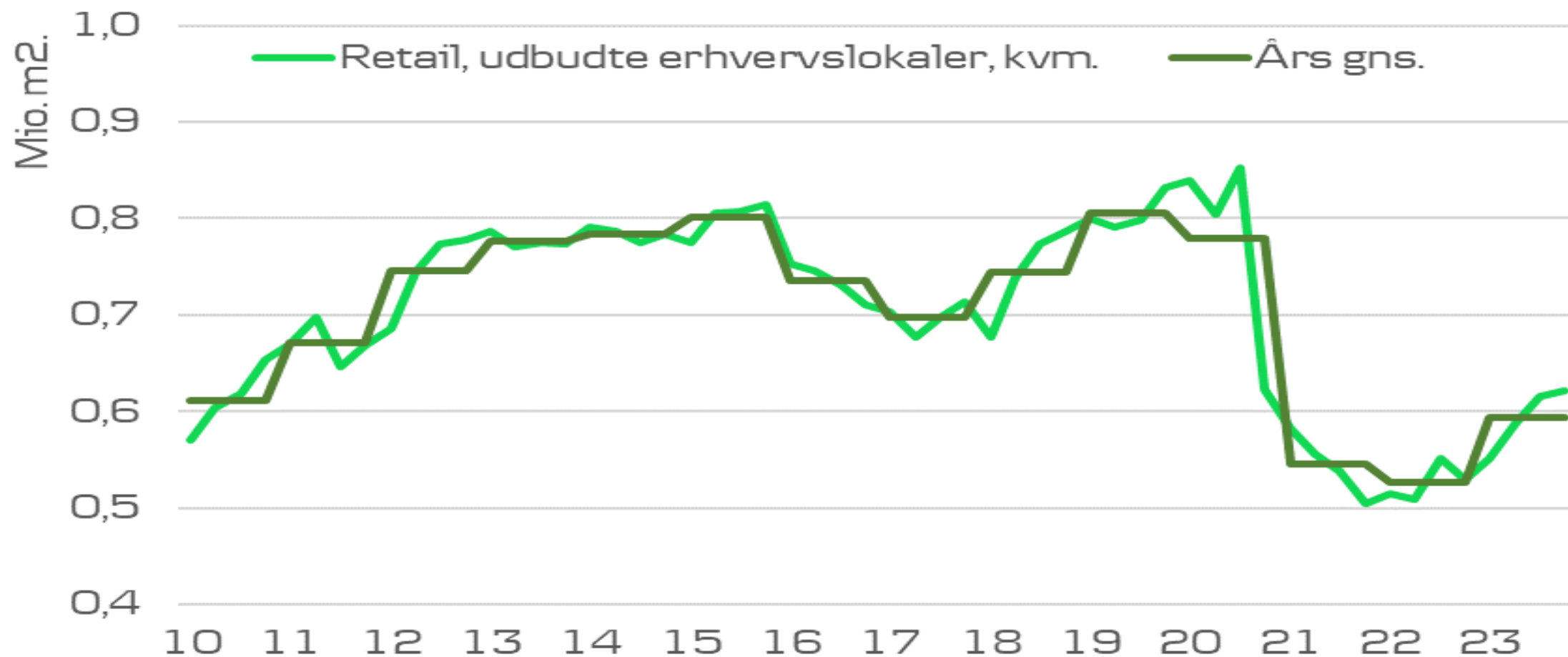


Retail	Signal *
Q1 - 2020	svagt negativ
Q2 - 2020	svagt negativ
Q3 - 2020	neutral
Q4 - 2020	svagt negativ
Q1 - 2021	svagt positiv
Q2 - 2021	positiv
Q3 - 2021	svagt positiv
Q4 - 2021	positiv
Q1 - 2022	neutral
Q2 - 2022	positiv
Q3 - 2022	neutral
Q4 - 2022	neutral
Q1 - 2023	svagt positiv
Q2 - 2023	svagt positiv
Q3 - 2023	svagt positiv
Q4 - 2023	svagt positiv

*: Model baseret på data - tomgang, husleje, pris og afkastkrav - fra RD vurderingsspecialister

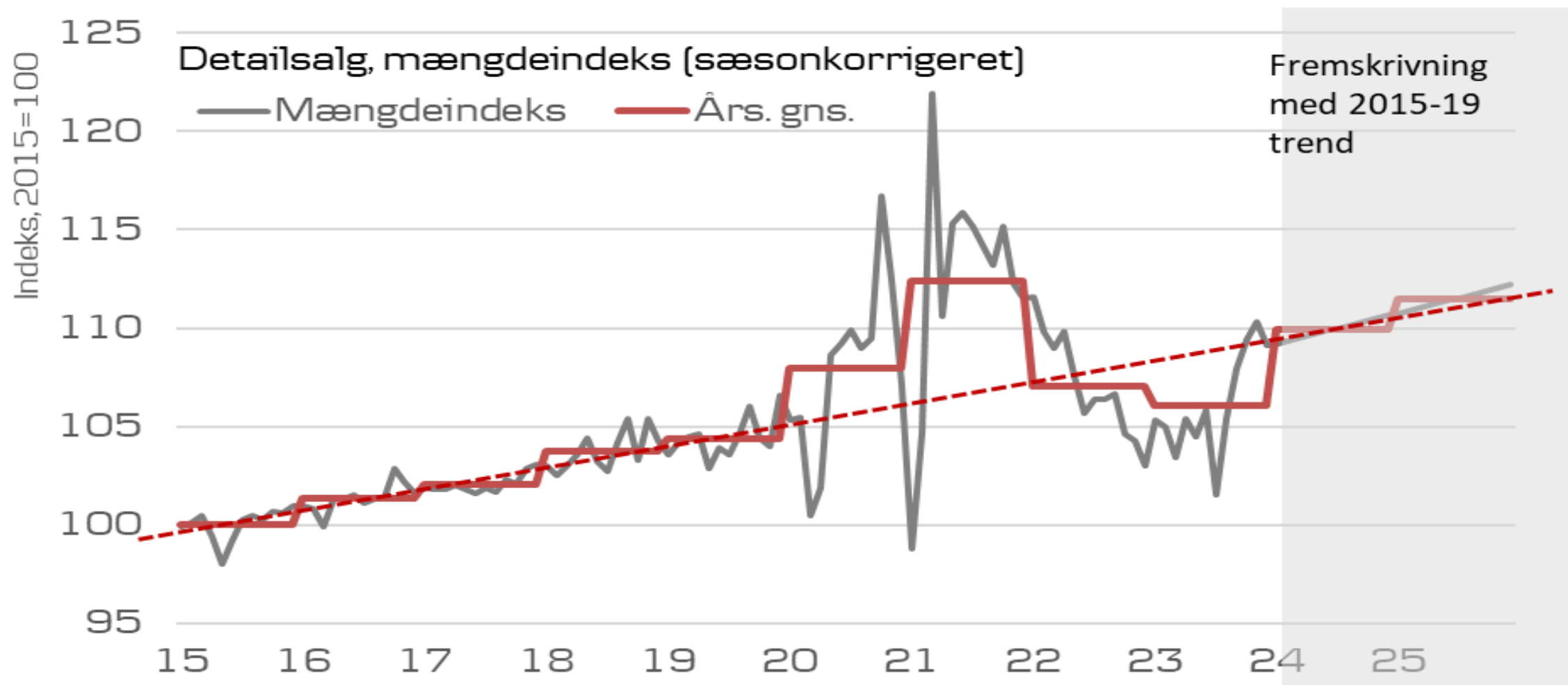


Retail: Stigende antal butikslokaler til leje – men relativ afdæmpet stigning i 4. kvartal



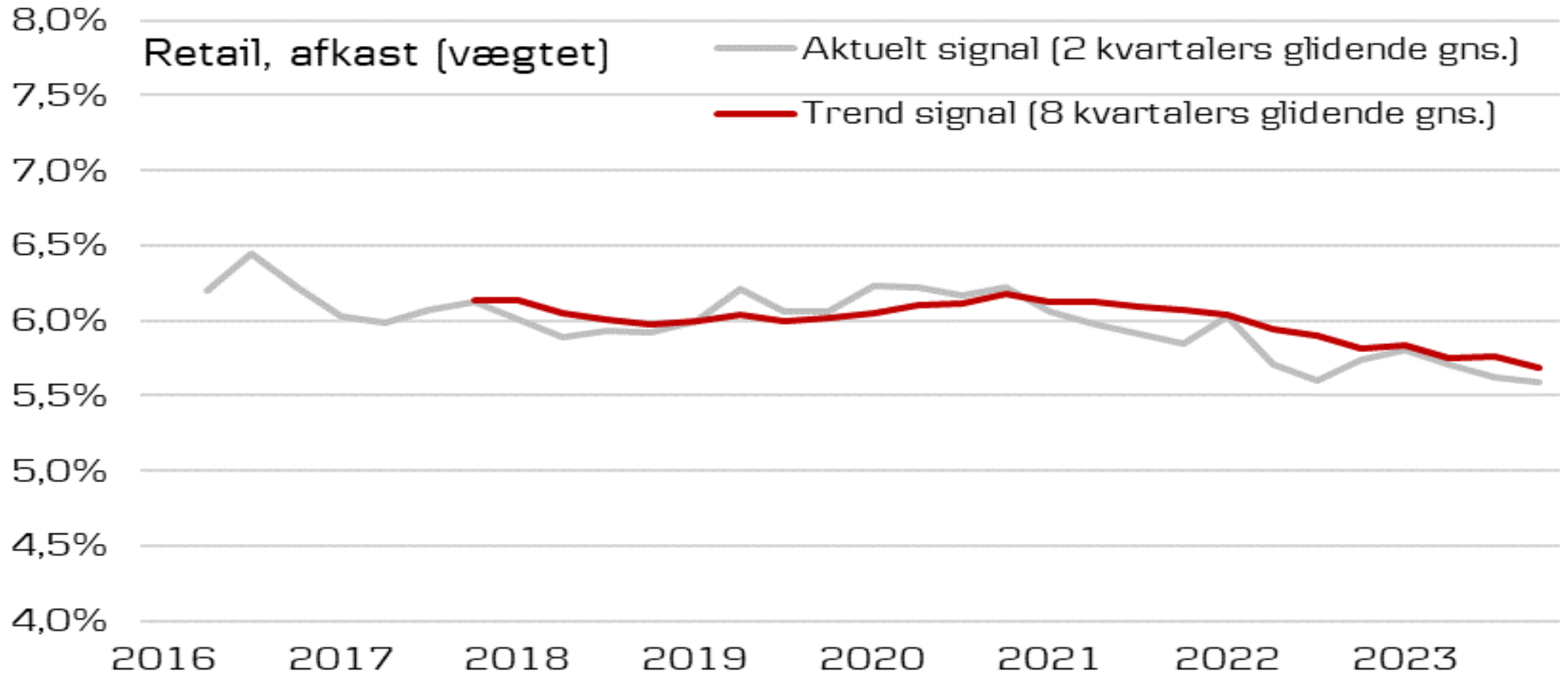
Kilde: Ejendomstorvet

Retail: Detailsalg tilbage på trendvækst fra perioden 2015-19



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Retail: Afkastkrav bevæger sig ligeud



Kilde: Realkredit Danmarks erhvervsvurderingsdatabase

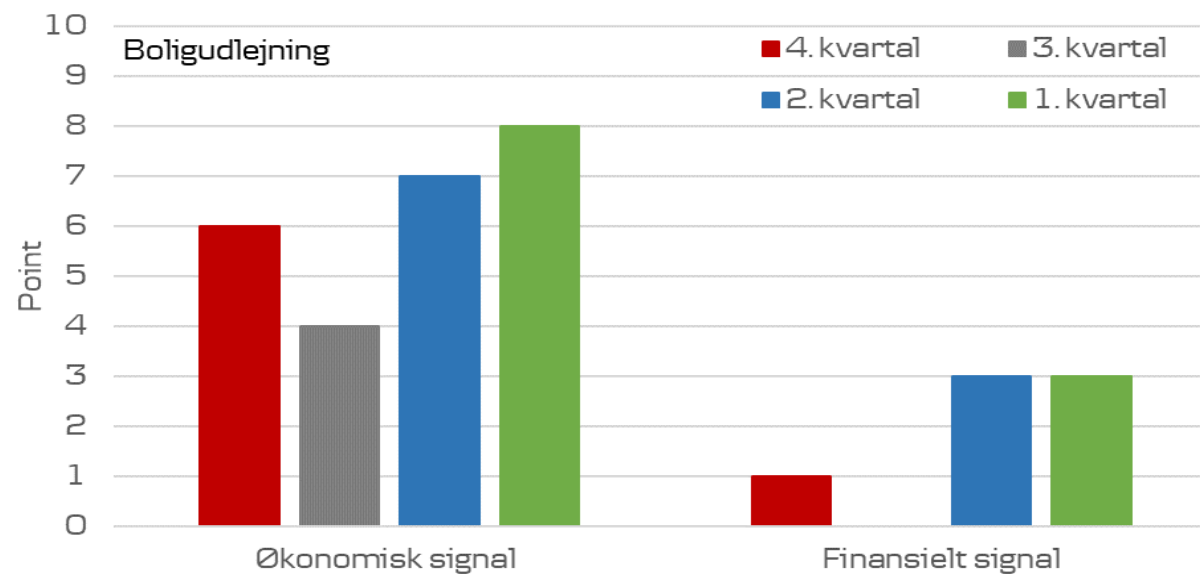
Det finansielle signal trækker (fortsat) ned!

BOLIGUDLEJNING



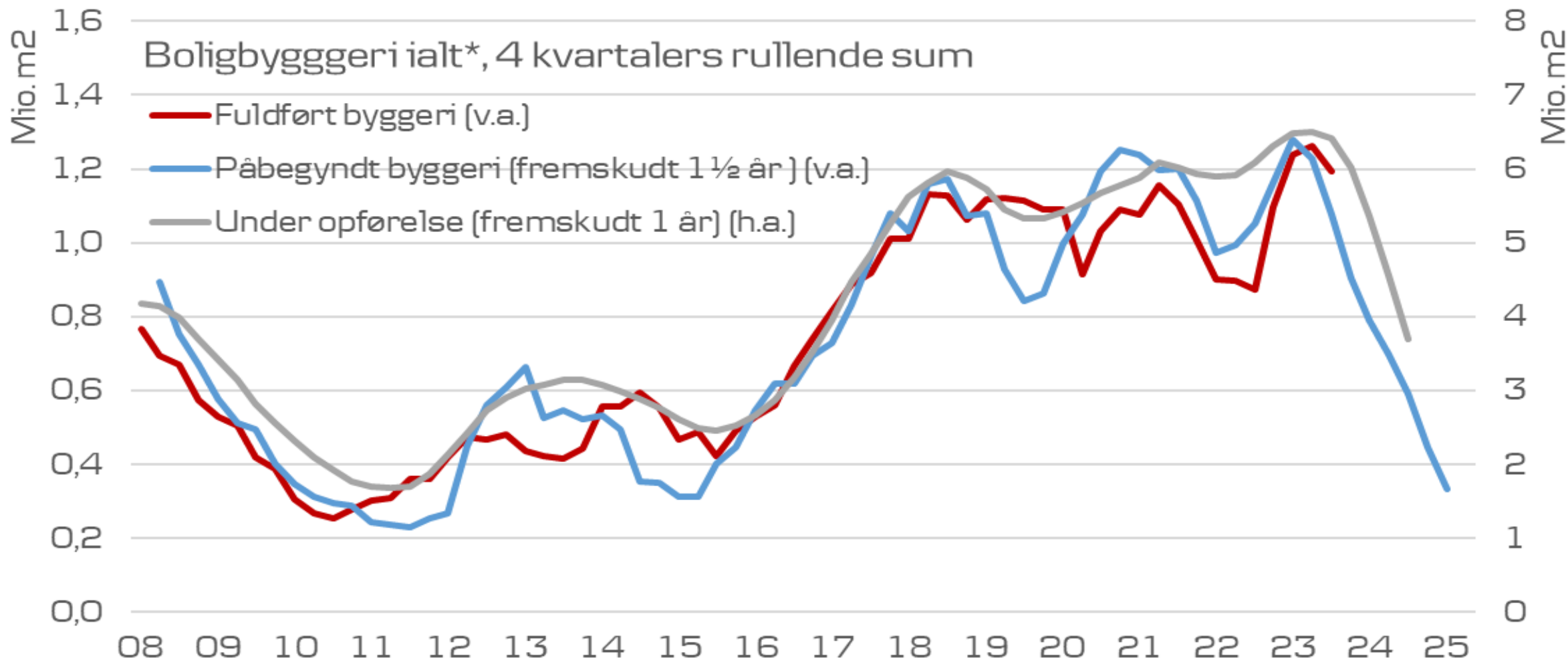
Bolig	Signal *
Q1 - 2020	neutral
Q2 - 2020	svagt positiv
Q3 - 2020	neutral
Q4 - 2020	svagt negativ
Q1 - 2021	svagt positiv
Q2 - 2021	positiv
Q3 - 2021	svagt positiv
Q4 - 2021	svagt positiv
Q1 - 2022	svagt positiv
Q2 - 2022	neutral
Q3 - 2022	svagt positiv
Q4 - 2022	positiv
Q1 - 2023	svagt positiv
Q2 - 2023	svagt positiv
Q3 - 2023	svagt negativ
Q4 - 2023	neutral

*: Model baseret på data - tomgang, husleje, pris og afkastkrav -
fra RD vurderingsspecialister



Kilde: Realkredit Danmarks erhvervsvurderingsdatabase

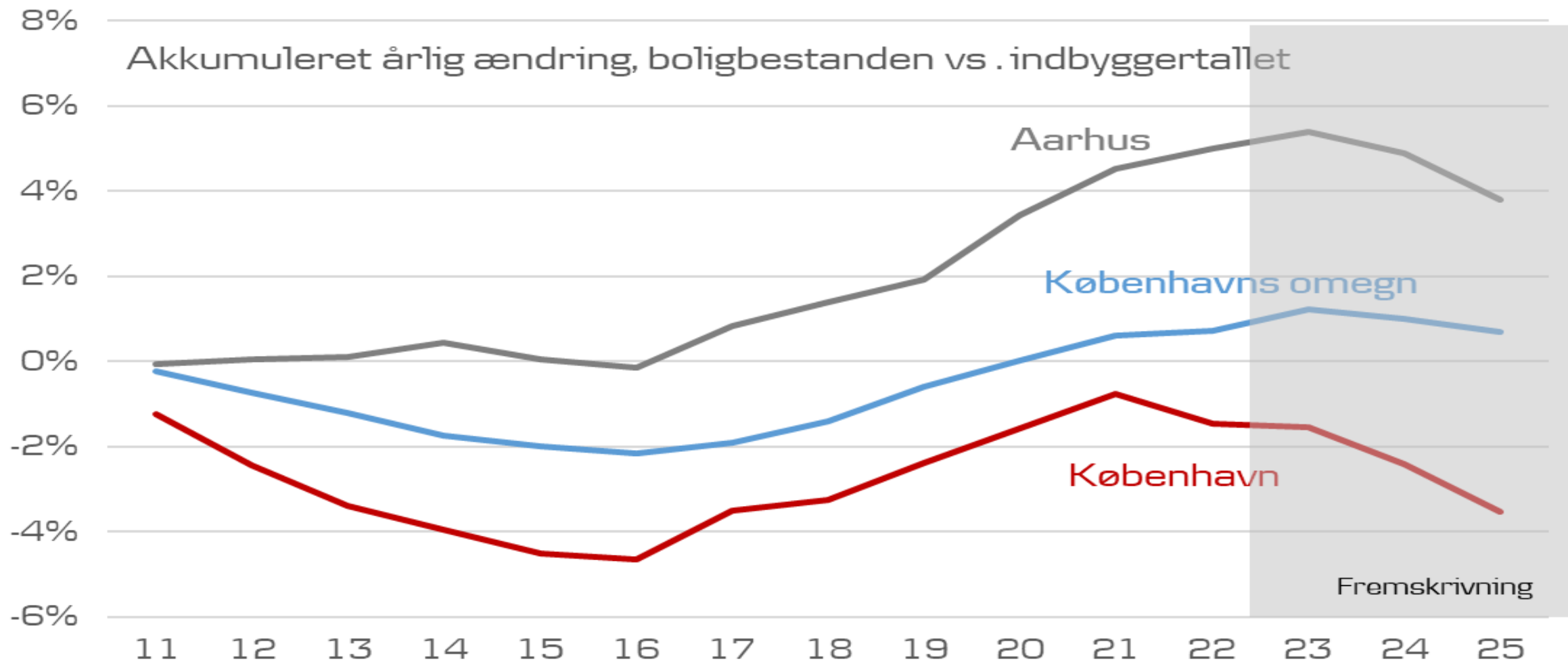
Boligejendomme – udsigt til en kraftig bedring af byggebalancen



Kilde: Ejendom Danmark og egne beregninger, *København, Københavns omegn og Aarhus

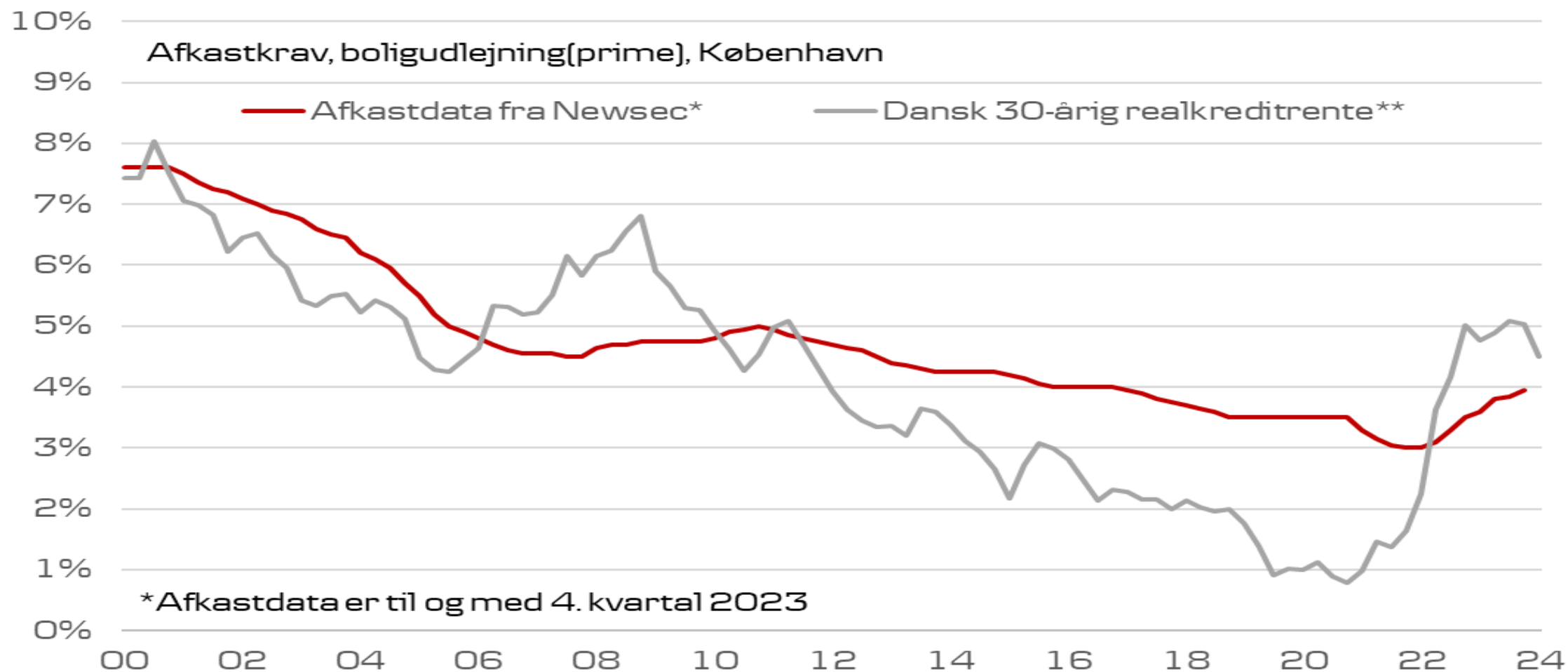
v.a.: venstre akse, h.a.: højre akse

Byggebilancen står overfor en bedring i de kommende år



Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger

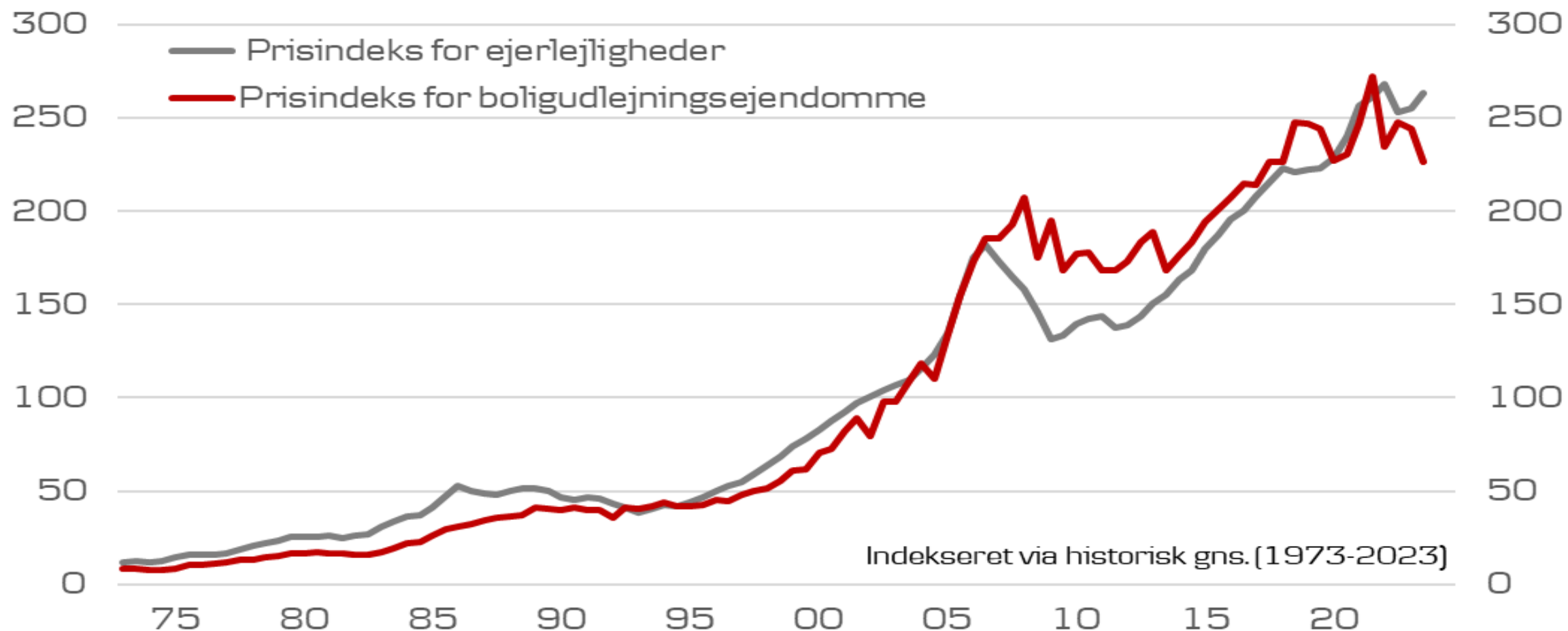
Boligejendomme – udsigt til yderligere stigning i afkastkravet



Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger, **: Kvartalsgennemsnit af ugedata

Boligejendomme – hold øje med prisudviklingen for ejerlejligheder

Hvis prisudvikling på ejerboliger-mod økonomernes forventning – fortsætter med at stige, kan det også få prisen på boligudlejning til at stige



Kilde: Danmarks Statistik, boligøkonomisk Videncenter samt egne beregninger

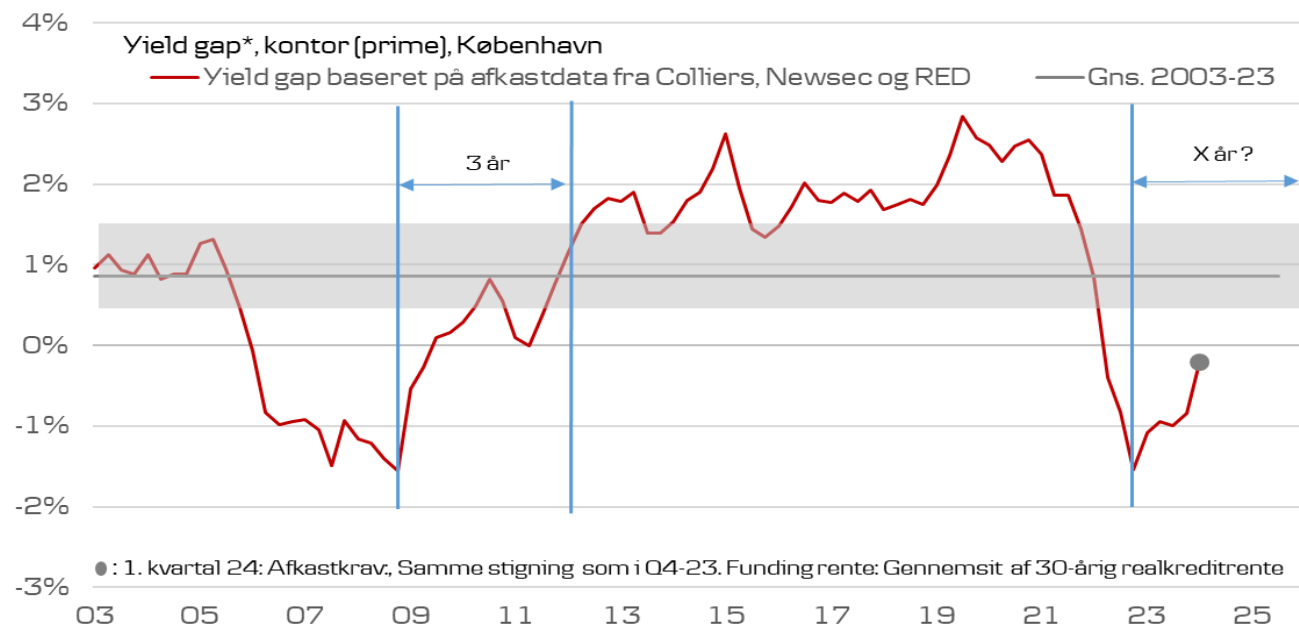
Signal tog et yderligere nøk nedad i 4. kvartal

KONTOREJENDOMME

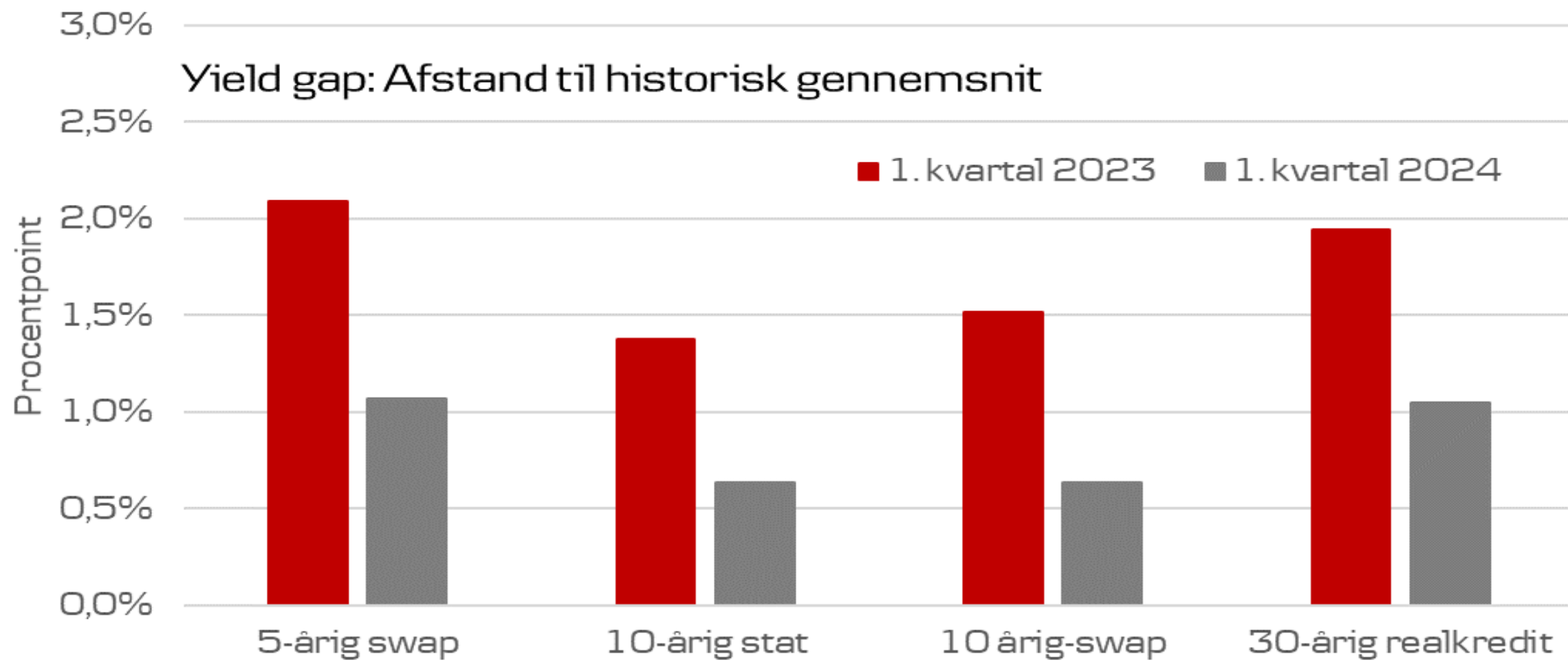


Kontor	Signal*
Q1 - 2020	svagt positiv
Q2 - 2020	positiv
Q3 - 2020	neutral
Q4 - 2020	svagt negativ
Q1 - 2021	svagt positiv
Q2 - 2021	positiv
Q3 - 2021	svagt negativ
Q4 - 2021	svagt positiv
Q1 - 2022	positiv
Q2 - 2022	positiv
Q3 - 2022	svagt positiv
Q4 - 2022	svagt positiv
Q1 - 2023	svagt positiv
Q2 - 2023	svagt positiv
Q3 - 2023	neutral
Q4 - 2023	svagt negativ

*: Model baseret på data - tomgang, husleje, pris og afkastkrav - fra RD vurderingsspecialister



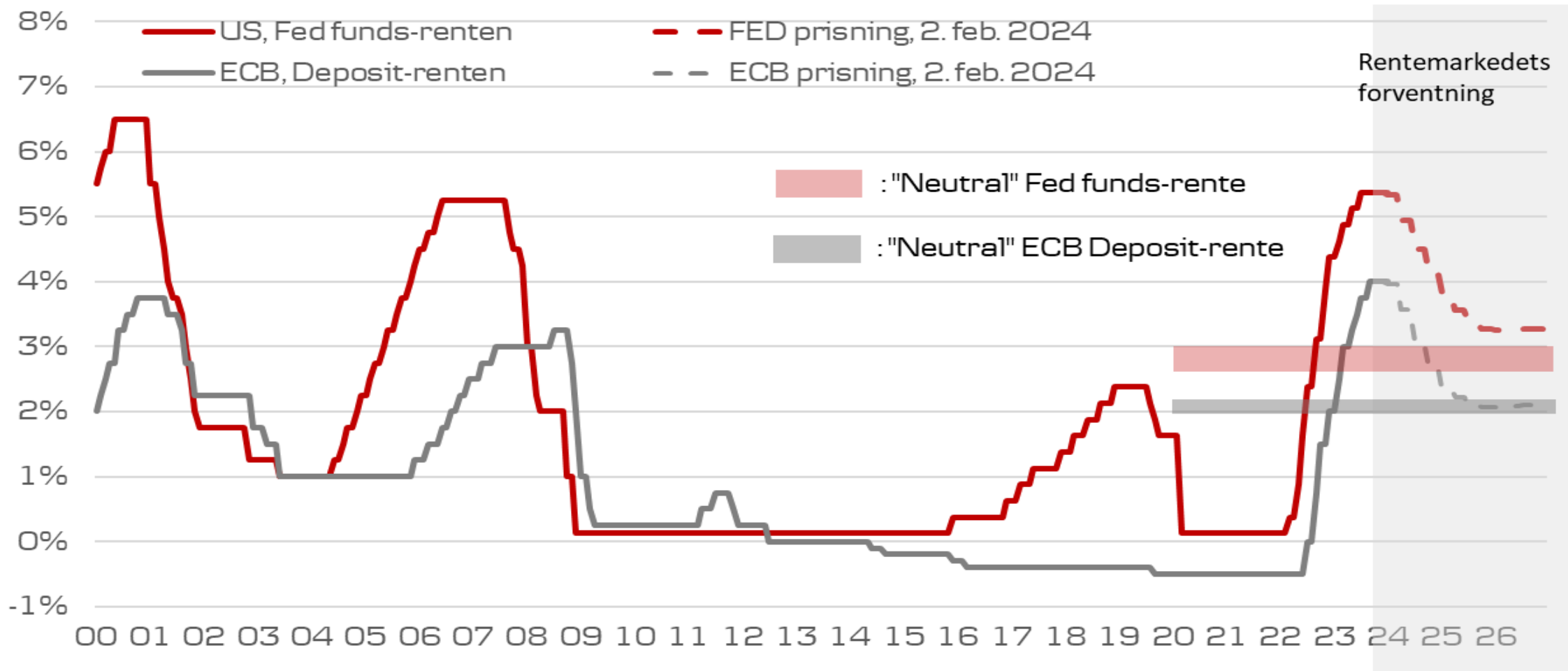
Hvad betyder valg af fundingrente for korrektionsprocessen?



Kilde: Macrobond Financials og egne beregninger

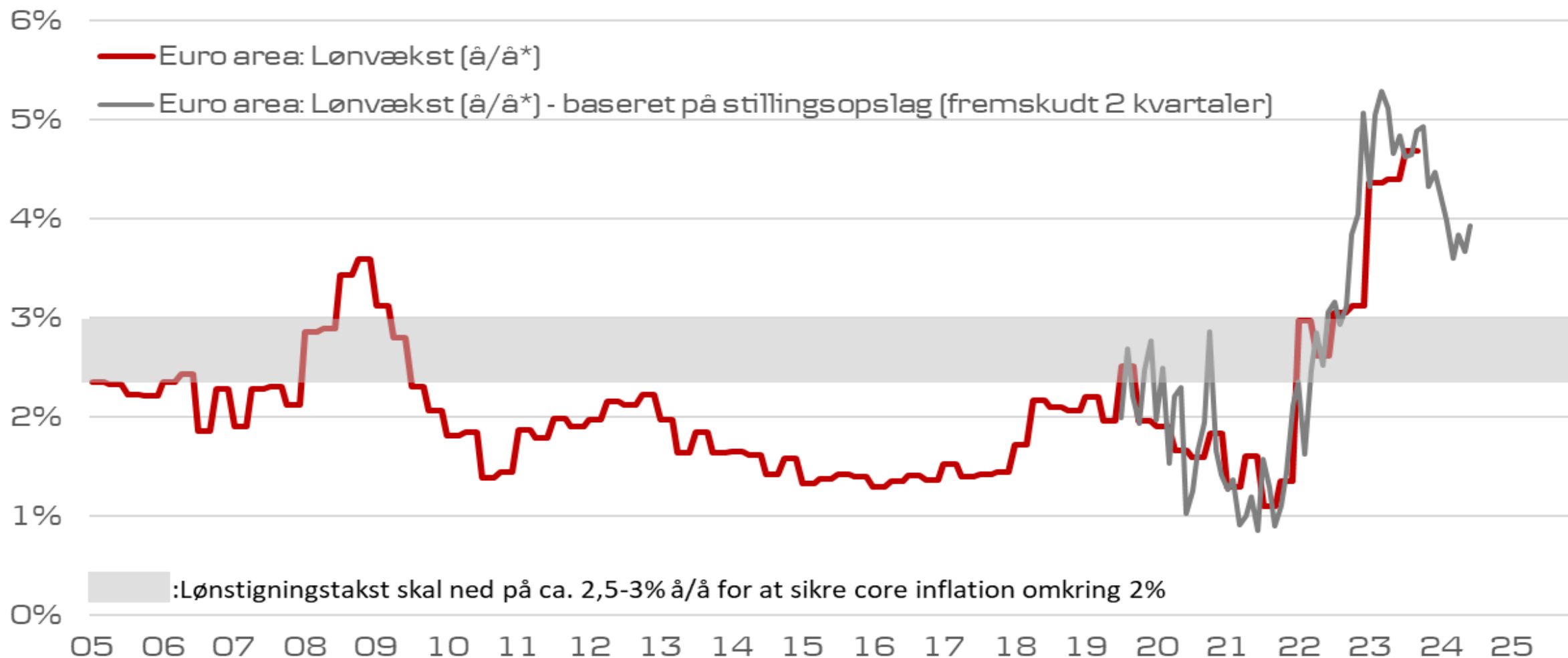
Så blev der åbnet for rentesluserne!

Forventning om kraftige pengepolitiske lempelser i både 2024 og 2025.



Kilde: Macrobond Financials og egne beregninger

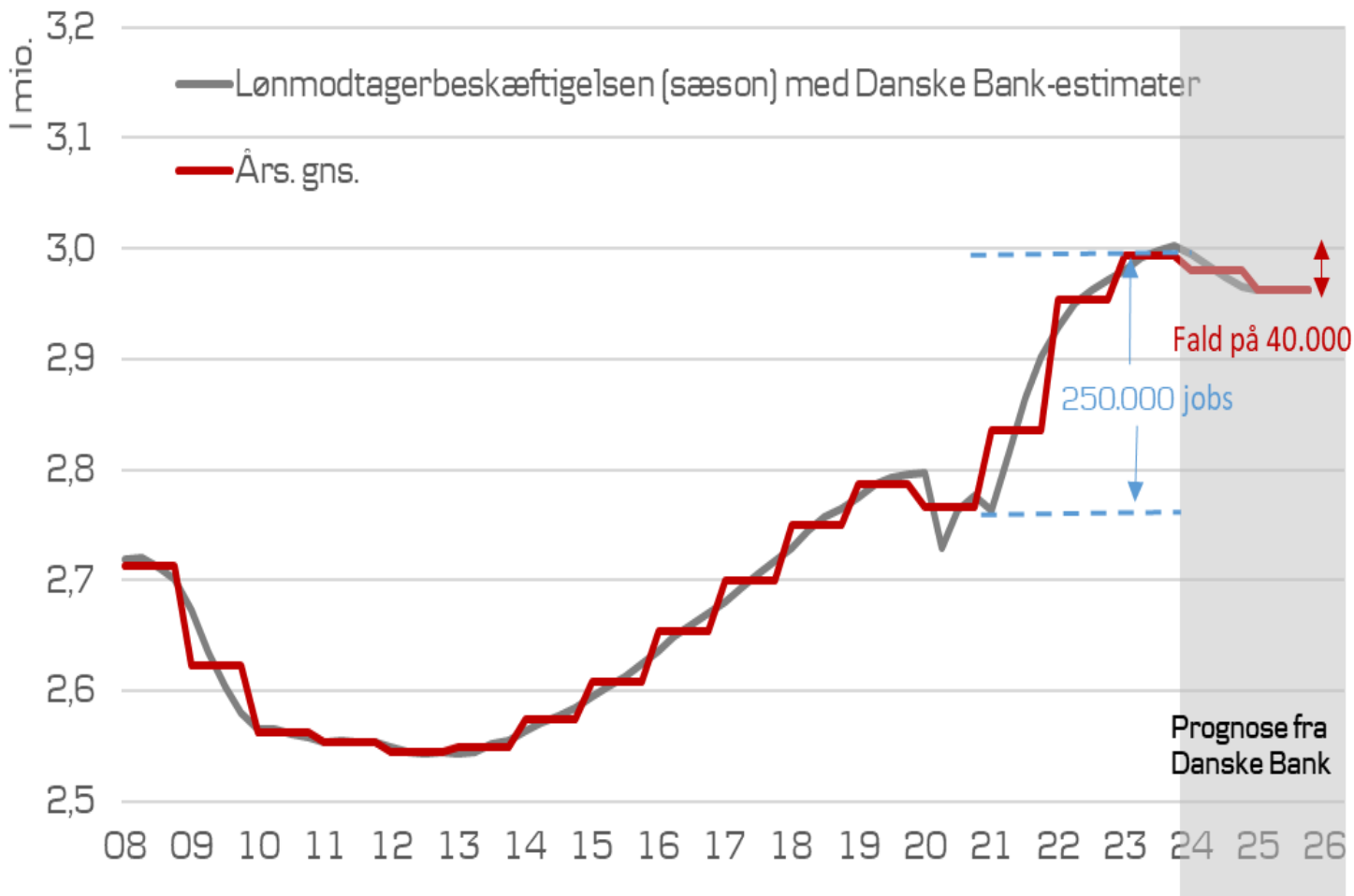
Hvad kan udløse et større rentefald: Lønvækst skal "under kontrol"



Kilde: Macrobond Financials og egne beregninger, *: å/å: angiver procentuel værdi i forhold til for et år siden

Kontor: Danske banks økonomer forventer (fortsat) en aftagende beskæftigelse

Danske analyse: Fremgangen i beskæftigelsen bremser op de kommende år



Økonomisk signal baseret på forventet udviklingen i beskæftigelsen

	Signal
Q1-22	positiv
Q2-22	positiv
Q3-22	positiv
Q4-22	positiv
Q1-23	positiv
Q2-23	positiv
Q3-23	positiv
Q4-23	svagt positiv
Q1-24	svagt positiv
Q2-24	neutral / svagt negativ
Q3-24	neutral / svagt negativ
Q4-24	neutral / svagt negativ
Q1-25	neutral
Q2-25	neutral
Q3-25	neutral
Q4-25	neutral

Prognose

Kilde: Danmarks Statistik, Danske Analyse og egne beregninger

Temperaturmåling: investerings- og erhvervsejendomme



Scoring:



Kontor, retail og boligudlejning, Outlook 2024

2024 - top down	Samlet signal gennemsnit af (1) og (2)	Økonomisk signal (1) - tomgang og husleje -	Finansielt signal (2) - afkast og ejendomsværdi -
Bolig	neutral	svagt positiv	svagt negativ
Retail	neutral / svagt positiv	svagt positiv	neutral
Kontor	svagt negativ	neutral / svagt negativ	svagt negativ

Q & A

Her kan du gense dagens Livestreaming



Nyheder og analyser

Nyheder og analyser

Livestreaminger

Livestreaminger

