



God efterspørgsel efter velbeliggende butikker

Detailbranchen har gennemgået en stor udvikling blandt andet på baggrund af danskernes høje købelyst de foregående år. Usikkerheden om den økonomiske situation betyder, at der i øjeblikket er en vis afmatning i markedet.

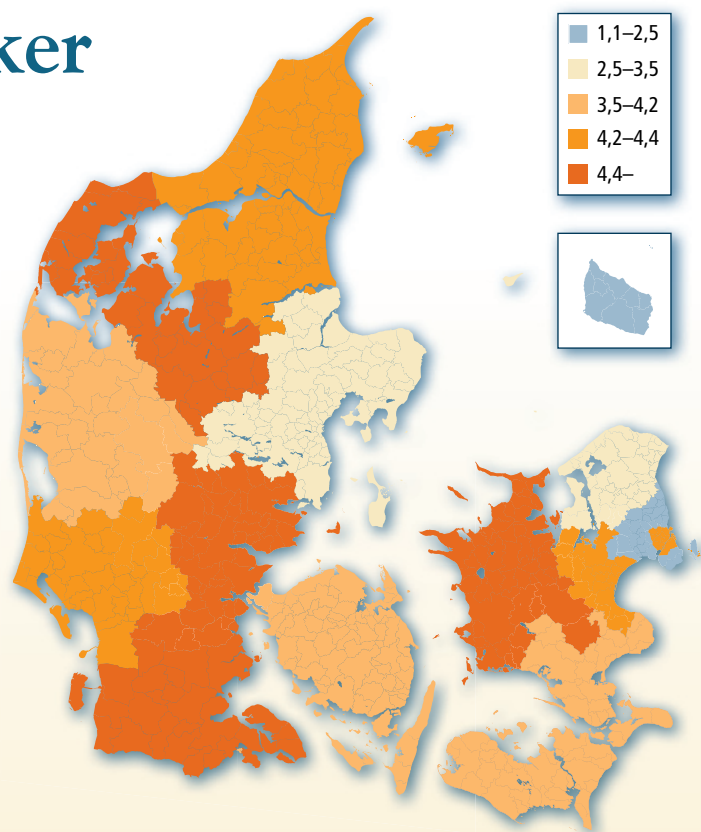
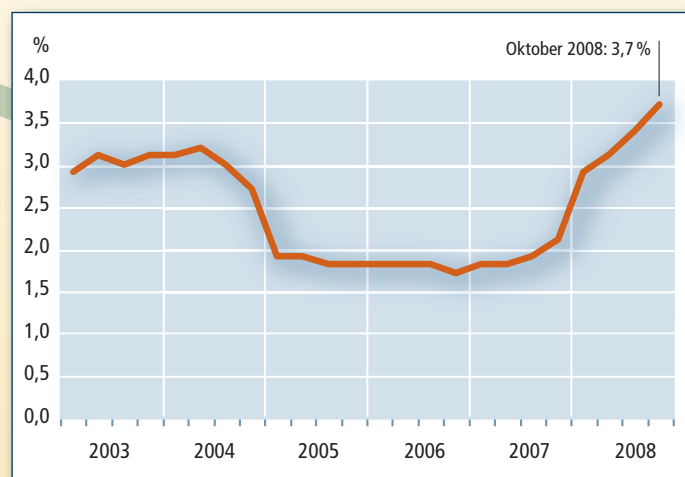
En svagt stigende ledighed

På centrale beliggenheder er der kun få ledige butikker, mens tomgangen på sekundære beliggenheder har oplevet en vis stigning. Hovedstadsområdet er den region, der har oplevet mindst stigning i ledigheden.

I det sydlige og nordvestlige Jylland samt på Vestsjælland findes den største andel af ledige detailhandelslokaler. Københavns omegn og Bornholm har den laveste tomgang med en ledighedsprocent på under 2. Lands gennemsnittet er på 3,7%.

Andelen af ledige butiksklokaler i Danmark

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



Andelen af ledige butiksklokaler pr. region pr. 1. oktober 2008 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

Stabil markedsleje – stigende afkastkrav

Markedslejen er ret stabil med store geografiske udsving. På primære beliggenheder i de største byer er markedslejen stabil. På sekundære beliggenheder i byerne og i mindre byer er lejen under et vist pres.

Markedslejen er højest i København, hvor den på de bedste beliggenheder når op på 20.000 kr. pr. m² pr. år (ekskl. drift). Lejeniveauet ligger noget lavere for de næststørste byer i Danmark, hvor lejen når op på omkring 6.000 kr. pr. m².

Afkastkravene for butiksejendomme er steget noget gennem den sidste tid, hvor finanskrisen har påvirket mulighederne for investeringer. For de bedst beliggende ejendomme svinger de mellem 4,75 og 5,0 %.

Trends

Mange butikskæder fokuserer i øjeblikket på at optimere de enkelte butikkers beliggenhed og lokaleforhold, frem for at åbne flere butikker. Det gælder både nye og eksisterende butikskæder, der i øjeblikket er tilbageholdende med ekspansion. Desuden foregår der en vis konsolidering butikskæderne imellem.

MARKEDSBAROMETER 1. DECEMBER 2008: Velbeliggende retailejendomme på f.eks. gågader.

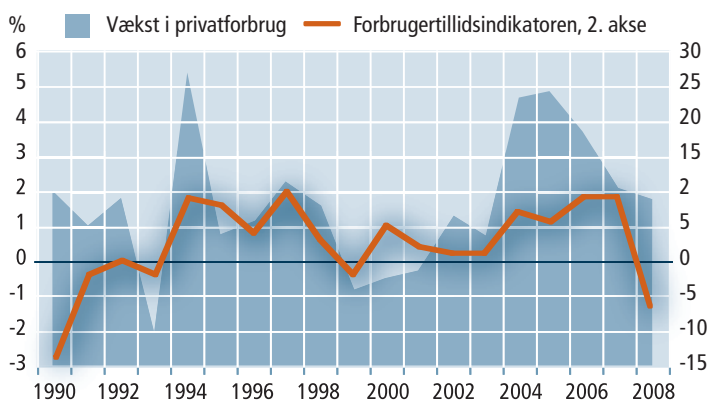
(Kilde: Colliers Hans Vestergaard)

Beliggenhed:	Markedsleje pr. m ² (ekskl. drift)				Afkastkrav (%)			
	Bedste	Standard	Under middel	Trend	Bedste	Standard	Under middel	Trend
København	20.000	10.000	3.000	→	4,75 %	5,00 %	5,25 %	→
Århus	6.250	4.800	2.800	→	4,75 %	5,00 %	5,50 %	↑
Odense	5.500	3.500	1.500	↑	5,00 %	5,50 %	6,50 %	↑
Aalborg	5.000	3.500	1.750	→	5,00 %	5,50 %	6,50 %	→
▲-området (Vejle)	3.200	2.500	1.100	→	5,00 %	5,50 %	6,50 %	→
Esbjerg	2.900	2.450	1.900	→	5,00 %	5,50 %	6,25 %	→

Usikker markedsøkonomi

Kreditkrisen har udfordret også den danske økonomi. Alle prognoser peger nu på lavkonjunktur i den danske økonomi.

Forbrugertillidsindikatoren, som måles af Danmarks Statistik, er faldet meget. Forbruget er dog stadig voksende, men med en lavere stignings-takt end vi har oplevet de senere år. Samtidig sker der en vis forskydning i forbruget, som giver medvind til f.eks. discountbutikker, mens visse varige forbrugsgoder er under pres.



Udviklingen i forbrugertillidsindikatoren samt væksten i privatforbruget

Kilde: Danmarks Statistik – Statistikbanken samt egne beregninger

Europa

Få overblikket over markedsleje og afkastkrav i Europa på EMEA Rents Map via Analyse på www.colliers.dk



Anne Kaag Andersen
 Analysechef
 aka@colliers.dk
 Direkte 58 58 38 54

Det er tilladt at citere fra rapporten med fuld kildeangivelse. Beslutninger i forbindelse med fast ejendom bør altid vurderes grundigt, og alle parter bør derfor selv undersøge markedet dybtgående. Uanset at vi med stort omhu har undersøgt og efterprøvet informationen i denne rapport, fralægger Colliers Hans Vestergaard A/S sig ethvert ansvar for evt. tab baseret på information i rapporten.