



Brugerefterspørgsel under forandring

De senere år har været præget af prestigebyggeri af kontor og ekspansion for mange virksomheder. På grund af den økonomiske usikkerhed ændres karakteren i virksomhedernes lokalefterspørgsel i øjeblikket. Sammen med det store udbud af nye projekter kan resultatet blive en svagt stigende ledighed for kontorer.

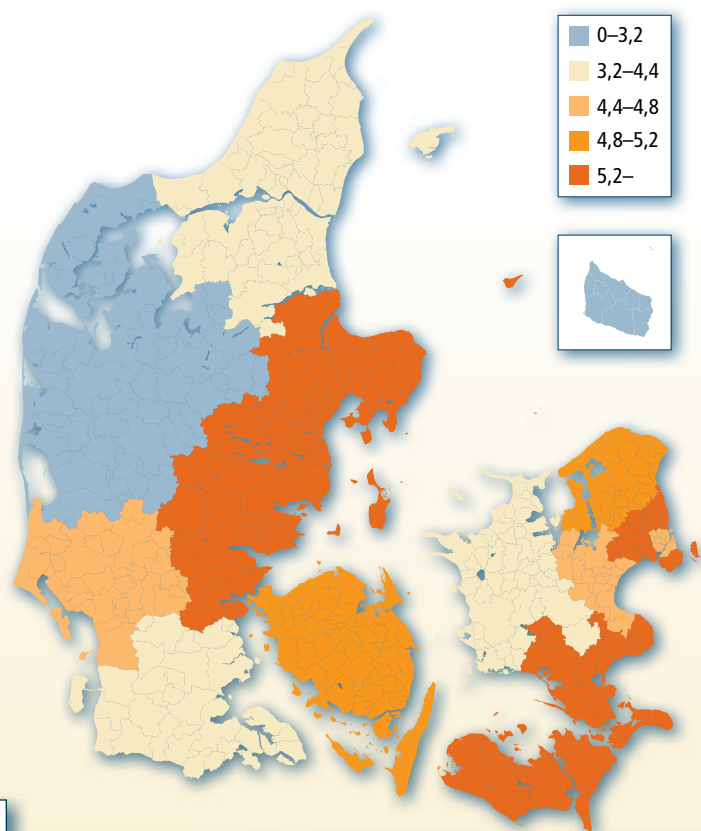
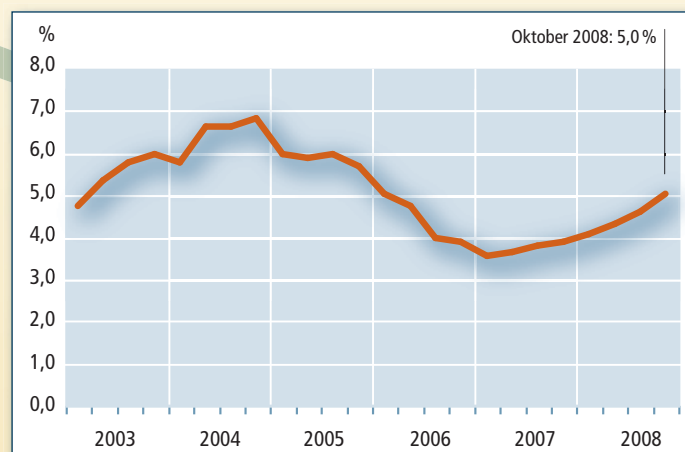
Stadig rimelig stabilt marked for kontorlokaler

Tomgangen for kontorlokaler er steget lidt de seneste kvartaler. Hovedstadsområdet har oplevet en marginal større stigning i forhold til resten af landet og ligger over gennemsnittet som er på 5%. Set i et længere perspektiv (20 år) er niveauet imidlertid dog kun omkring gennemsnittet.

Den største andel af ledige kontorlokaler er i Københavns omegn, på Sydsjælland og Lolland-Falster, Østjylland og i Trekantområdet. Nordvestjylland er kendetegnet ved en lav tomgang.

Figur: Andelen af ledige kontorlokaler i Danmark

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



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

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

Stabil markedsleje

Markedslejen er højest i København, hvor den på de bedste beliggenheder når op på 2.200,- kr. pr. m² (plus drift). Det gælder på havnefronten og i city. I Århus ligger niveauet på op til 1.700,- kr. pr. m².

Afkastkravene er ret stabile – for de bedst beliggende ejendomme svinger de mellem 5,25 og 6,25 %.

Trends

Grundet den økonomiske usikkerhed vil en del planlagt projektbyggeri til kontor i Storkøbenhavn formentlig ikke blive gennemført. Trods dette

forventes en vis forøgelse af tomgangen som følge af de projekter der allerede er undervejs, og da virksomhedernes efterspørgsel er afhængig af den globale økonomi. Udviklingen i konjunkturerne bliver styrende for, hvor høj tomgangen bliver.

Der vil imidlertid stadig være behov for bevægelser i markedet. Virksomhederne vil formentlig gå fra ekspansion til 'down-sizing' og øge fokus på omkostningerne og effektiviteten i deres lokale løsninger. 'New ways of working' bliver ikke længere en branding af arbejdspladsen, men en nødvendig faktor i forhold til medarbejderstaben og det øgede fokus på driftsomkostningerne.

MARKEDSBAROMETER 1. DECEMBER 2008: Moderne kontorejendomme i centrale områder.

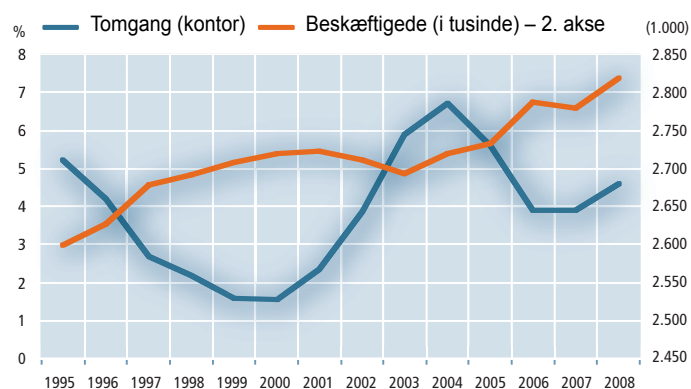
(Kilde: Colliers Hans Vestergaard)

Beliggenhed:	Markedsleje pr. m ² (ekskl. drift)				Trend	Afkastkrav (%)			
	Bedste	Standard	Under middel	Trend		Bedste	Standard	Under middel	Trend
København	2.200	1.600	1.100	→	5,25 %	5,75 %	6,00 %	→	
Århus	1.700	1.350	900	→	5,50 %	5,75 %	6,00 %	↑	
Odense	1.050	850	650	↑	6,25 %	6,75 %	7,25 %	↑	
Aalborg	1.150	850	700	→	6,25 %	6,75 %	7,50 %	→	
▲-området (Vejle)	1.150	850	725	→	6,25 %	6,75 %	7,25 %	→	
Esbjerg	900	775	650	→	6,25 %	6,75 %	7,50 %	→	

Usikker markedsøkonomi

Finanskrisen betyder usikre forhold for den danske økonomi. Meget tyder på lavkonjunktur med begrænset vækst de næste år.

For markedet med kontorlokaler har specielt beskæftigelsen betydning. Beskæftigelsen er fortsat meget høj i Danmark med en meget begrænset ledighed.



Udviklingen i beskæftigelsen og andelen af ledige kontorlokaler

Kilde: Danmarks Statistik – Statistikbanken.dk og Ejendomsstatistikken

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.