

Finansieringsmuligheder forbedret en anelse

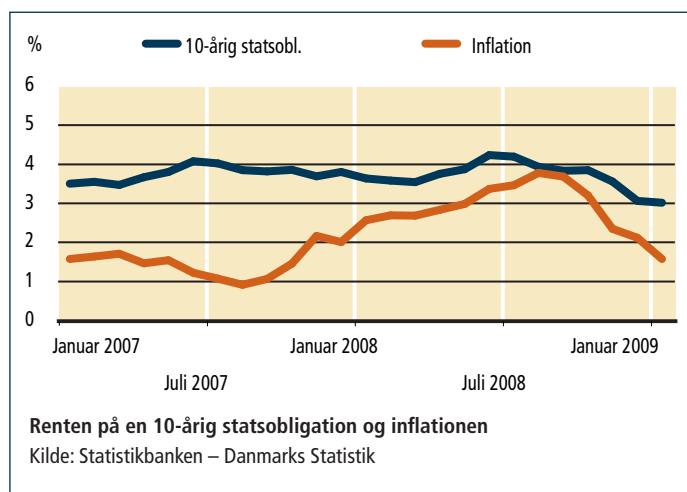
Besværlighederne med at opnå finansiering under finanskrisen er der stadig. Men rentefald og bankpakker øger alligevel mulighederne.

Danmark har i sidste halvdel af 2008 oplevet en voldsom tilbagegang i den økonomiske aktivitet, helt som det også har været tilfældet i en række andre lande. Hvad der startede med at være en kreditkrise, der berørte den finansielle sektor, har for alvor udviklet sig til en realøkonomisk krise.

De foreløbige tal for Danmark viser et fald i væksten på 1,3 procent i 2008. Væksten aftog for alvor i andet halvår. Krisen er kommet ret brat – og som nævnt nu med negativ vækst i 2009. Forskellige prognoser peger lige nu på en negativ vækst på knap 1 procent i 2009, og en lille positiv vækst i 2010.

Tilbagegangen i økonomien har også betydet færre beskæftigede og dermed en højere arbejdsløshed. Arbejdsløsheden er dog stadig meget lav, både set i et historisk perspektiv og når der sammenlignes med andre lande. En indikator for den fremtidige udvikling er antallet af jobannoncer på internettet, der opgøres i Dansk Jobindex. Antallet af jobannoncer begyndte at falde nogen tid før, at ledigheden begyndte at stige. Der er kun halvt så mange nye jobannoncer i januar 2009, som det var tilfældet i januar 2008. Dansk Jobindex peger ikke på en snarlig vending på arbejdsmarkedet.

Regeringen har gennemført forskellige tiltag for at sætte skub i økonomien. Senest vedtog de d. 1. marts 2009 en vækstpakke med blandt andet skattenedsættelser.



Meget lav rente

Inflationen er faldet hurtigt i takt med den kraftige tilbagegang i økonomierne. Seneste tal for Danmark viser en inflation på 1,8 procent (målt fra marts 2008 til marts 2009). Inflationen holder sig altså under de 2 procent, som ønskes.

Også i EU som helhed er inflationen faldet, og det betyder, at centralbankerne har sænket renteniveauerne betydeligt. Senest nedsatte Den Europæiske Centralbank ved sit møde primo april renten med 25 procentpoint til 1,25 procent.

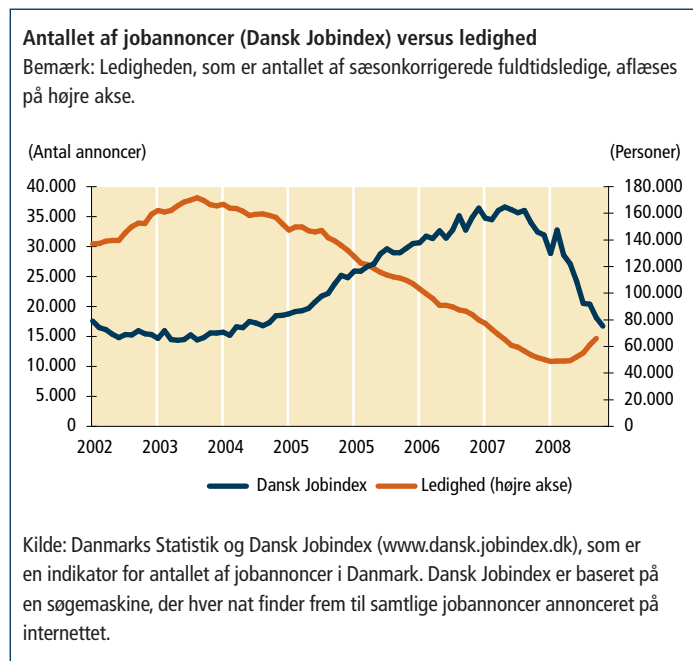
Samtidig valgte Nationalbanken at sænke sin rente med 0,25 procent til 1,75 procent. Der er altså stadig et vist spænd mellem den danske og den europæiske rente.

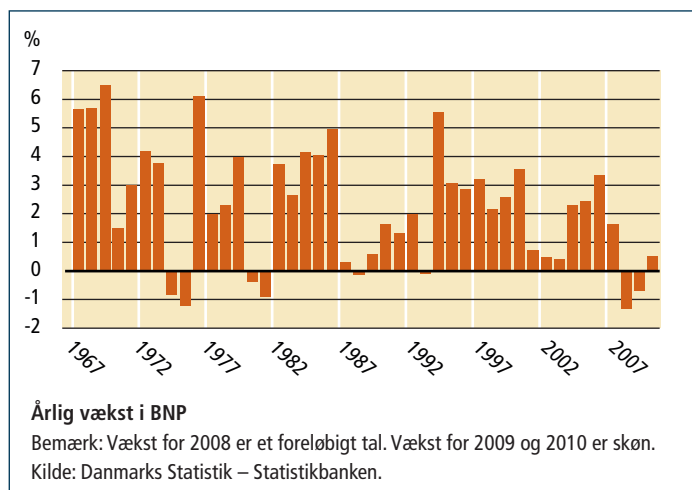
Forbedrede finansieringsmuligheder

Da kreditkrisen var på sit højeste i efteråret 2008 var mulighederne for finansiering af ejendomsprojekter stort set ikke eksisterende. Uanset sundheden af det enkelte projekt, var de fleste banker meget tilbageholdende indenfor ejendomsbranchen. Der er gennemført to bankpakker (primo oktober 2008 og medio januar 2009), der skal sikre kapital i bankerne.

Uanset tiltagene, der skal sikre likviditet, er der fortsat stor tilbageholdenhed i långivningen. På det seneste har der været en vis åbning hos bankerne, der er begyndt at turde tale om ejendomme igen.

På grund af besværlighederne med at opnå finansiering har antallet af mulige købere på markedet været mindre end vanligt de senere måneder. Der har f.eks. kun været få udbydere af ejendomsprojekter. Nogle velkonsoliderede ejendomsselskaber har været aktive ligesom pensionskasser og





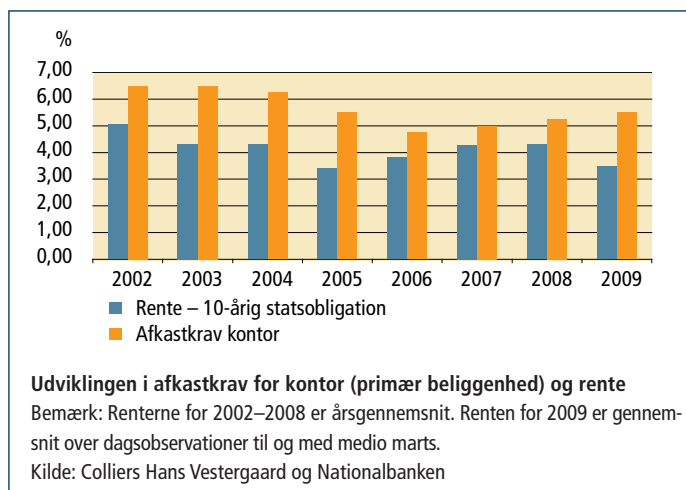
formuende enkeltpersoner har været i stand til at købe, mens de mere aggressive ejendomsselskaber er blevet bremset af kreditmangel.

Afkastkravene er steget gennem det sidste halve år. Det følger direkte af den ændrede efterspørgselsituation, som er gået fra at være præget af stor aktivitet, til det modsatte. Det er specielt sekundært beliggende ejendomme, som har haft stigende afkastkrav. Den usikre økonomiske situation har betydet en øget efterspørgsel efter stabile driftsindtægter, hvilket opnås i kvalitetsejendomme på gode beliggenheder.

Udviklingen afspejles i et stigende yield gap. Der er kommet større fokus på risikoen ved ejendomsinvesteringer. Omvendt var der i 2006–2008 var et meget lille yield gap med overmod på ejendomsmarkedet.

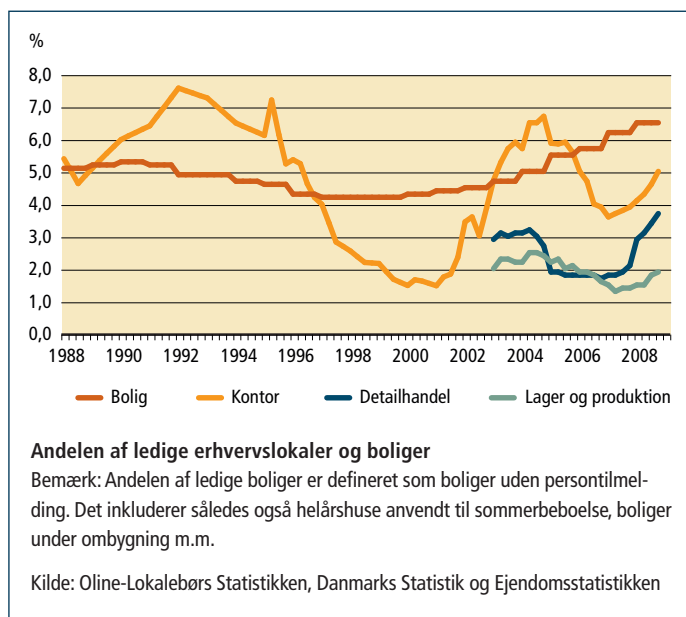
Fortsat stabile brugermarkeder – men usikkerhed om den økonomiske udvikling

Den stærke økonomiske udvikling gennem de senere år har betydet stor efterspørgsel efter lokaler til såvel kontor, industri og butikker. Der har også været stor efterspørgsel efter boliger. Situationen har imidlertid ændret sig noget – for alle segmenter er tomgangen øget. For kontorer er den imidlertid stadig ikke særlig høj, set i et historisk perspektiv. For lager og produktion er tomgangen fortsat meget lav. Det er primært ejendomme på dårligere beliggenheder eller som ikke er up-to-date, der er ramt af en faldende efterspørgsel.



Det var boligejendomme, der steg mest i pris, og det er også dem, der har oplevet den kraftigste opbremsning nu. Udviklingen har i høj grad været den samme som på ejerboligmarkedet.

Den usikre økonomiske situation fremover betyder også usikkerhed på brugermarkederne.



	RETAIL				KONTOR				INDUSTRI			
	Markedsleje	Trend	Afkastkrav	Trend	Markedsleje	Trend	Afkastkrav	Trend	Markedsleje	Trend	Afkastkrav	Trend
København	20.000	↓	5,00 %	↑	1.800	→	5,50 %	→	575	→	7,00 %	↑
Århus	6.250	→	5,00 %	→	1.800	→	5,75 %	→	450	→	7,00 %	↑
Odense	5.500	→	5,25 %	→	950	→	6,25 %	→	350	→	7,25 %	↑
Aalborg	5.000	↓	5,50 %	↑	1.200	→	6,25 %	→	400	→	7,50 %	↑
▲-området	3.000	→	5,25 %	→	900	→	7,00 %	→	350	→	8,00 %	→
Esbjerg	2.800	→	5,25 %	→	810	→	7,00 %	→	325	→	8,25 %	→

Markedsbarometer 1. april 2009 (Markedsleje måles i kr. pr. m² pr. år.)

Bemærk: Markedsleje og afkastkrav for primære beliggenheder og gode ejendomme.

Kilde: Colliers Hans Vestergaard



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.