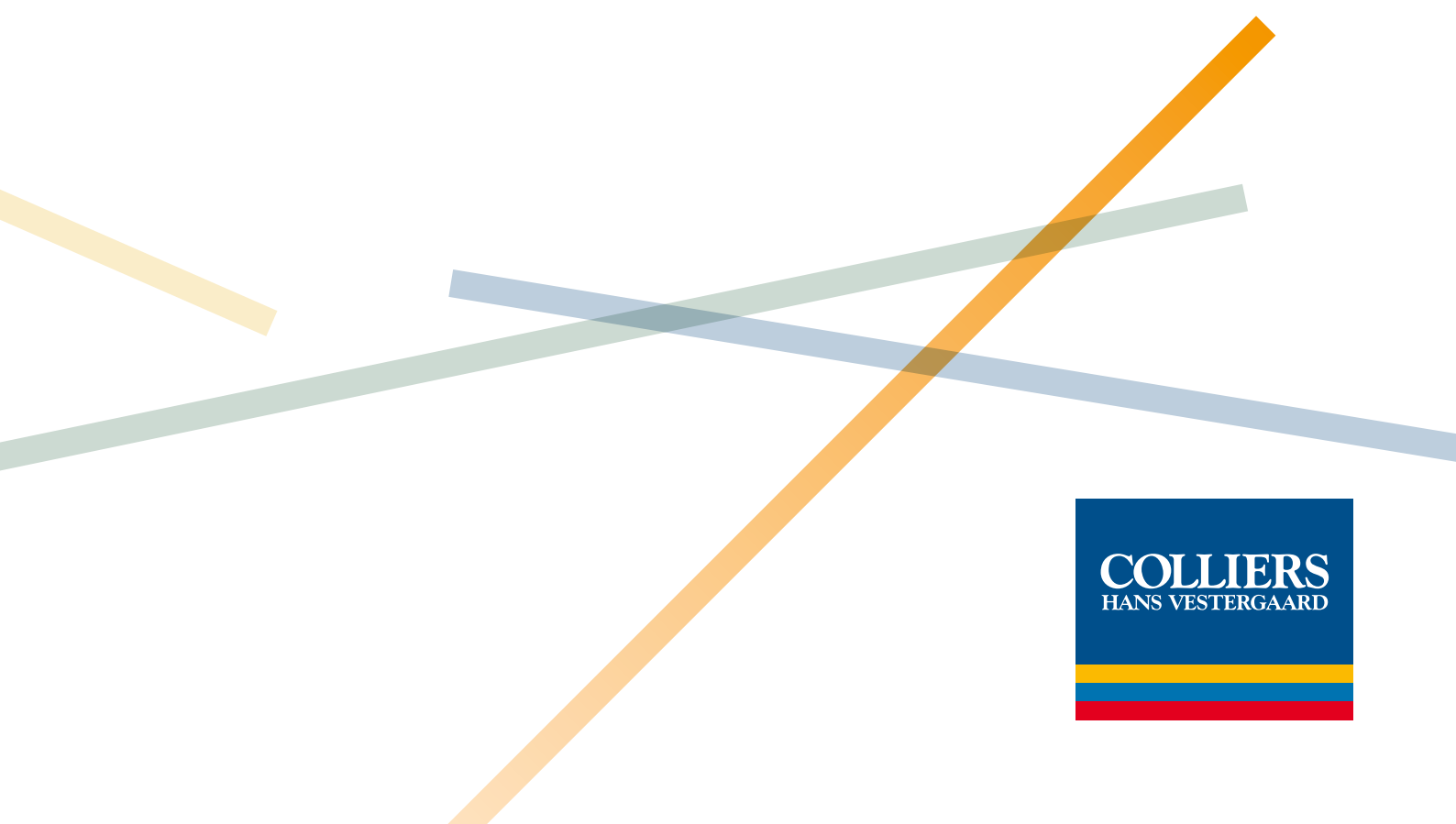




# Markedsrapport Kontor

Juni 2009





### Executive Summary

## The economic situation

The economic slowdown has impacted the investment market. The number of transactions has decreased and the yields increased.

The office user market is also affected. The market rent is still stable, but the vacancy rates have gone up.

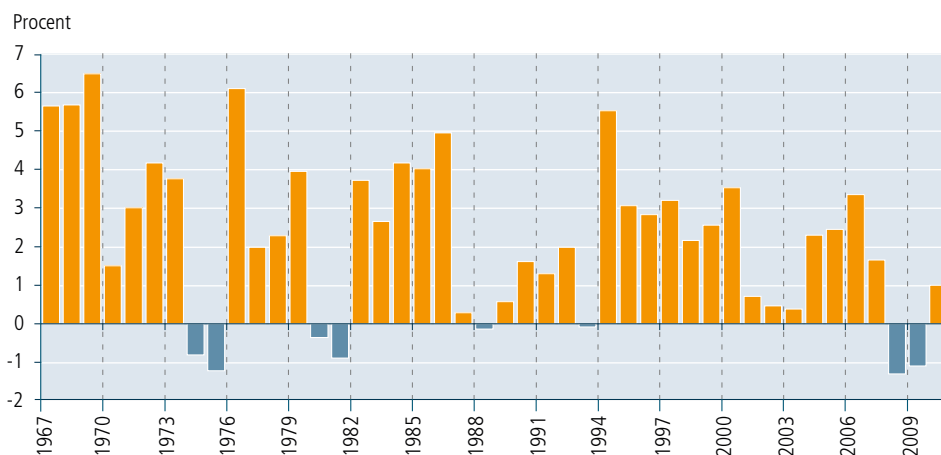
In addition to this, the reasons for relocating have changed – from expansion to focusing more on cost effectiveness. Sustainability is a new important issue for many lessees.

## Den økonomiske situation

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.

### Årlig vækst i BNP

Bemærk: Vækst for 2009 og 2010 er skøn.



Kilde: Danmarks Statistik – Statistikbanken.

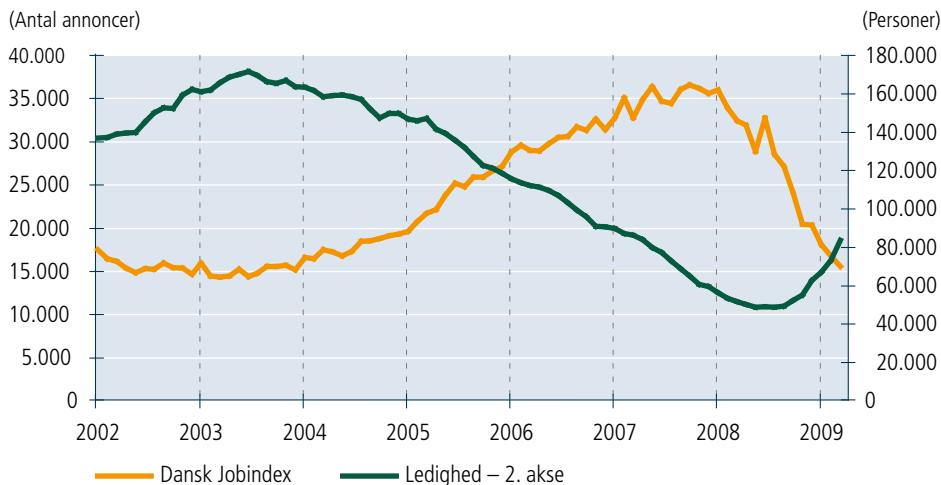
De foreløbige tal for Danmark viser et fald i væksten på godt 1 procent i 2008. Væksten aftog for alvor i andet halvår. De sidste 40 år har budt på fire perioder med økonomisk lavkonjunktur i Danmark: De to oliekriser i 70'erne, som var korte, men ret hårde med negative vækstrater. Desuden „kartoffelkurkrisen“ i slut 80'erne og begyndelsen af 90'erne. Den varede en del år, men var til gengæld ikke så kraftig. Endelig var der lavkonjunktoren, i forbindelse med at it-boblen brast, i 2001–2003. Denne lavkonjunktur var ikke hård – her var der faktisk positiv vækst alle årene. Den nuværende krise er kommet ret brat – og som nævnt nu med negativ vækst i 2008. Forhåbentlig betyder det, at krisen ikke bliver alt for langvarig. Forskellige prognoser peger lige nu på en negativ vækst 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 noget tid før, at ledigheden begyndte at stige. Der var kun halvt så mange nye jobannoncer i januar 2009, som det var tilfældet i januar 2008. Faktisk er antallet af jobannoncer lige nu på niveau med antallet i 2005. Dansk Jobindex peger altså ikke på en snarlig vending på arbejdsmarkedet.

## Antallet af jobannoncer (Dansk Jobindex) versus ledighed

Bemærk: Ledige er antallet af sæsonkorrigerede fuldtidsledige.



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Jobindex ([www.dansk.jobindex.dk](http://www.dansk.jobindex.dk)). En indikator for antallet af jobannoncer i Danmark. Dansk Jobindex er baseret på en søgemaskine, der hver nat finder frem til samtlige jobannoncer annonceret på internettet.

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

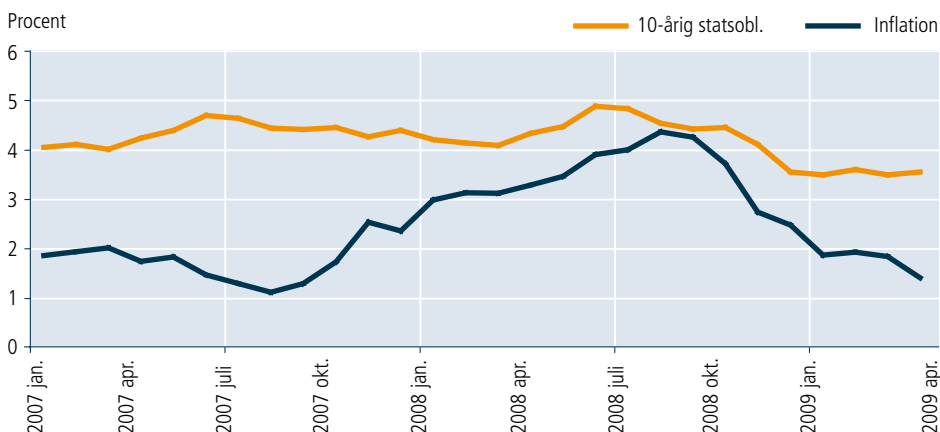
## Meget lav rente

Inflationen er faldet hurtigt i takt med den kraftige tilbagegang i økonomierne. Seneste tal for Danmark viser en inflation på 1,4 procent (målt fra april 2008 til april 2009). Inflationen holder sig altså under de 2 procent, som ønskes.

Også i EU som helhed er inflationen faldet. Da de økonomiske nøgletal fortsat er dårlige, betyder det, at såvel Den Europæiske Centralbank og Nationalbanken har sænket renten en række måneder i træk. Forskellen mellem den europæiske og den danske rente er desuden blevet indsnævret. Den øgedes i efteråret 2008, da der var pres mod den danske krone.

Renten er derfor nu meget lav, om end de reelle udlånsrenter ikke i fuld udstrækning er fulgt med ned.

## Renten på en 10-årig statsobligation og inflationen



Kilde: Statistiskbanken – Danmarks Statistik.



# Lav aktivitet på investeringsmarkedet

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 med at låne penge til transaktioner inden for ejendomsbranchen. Der er gennemført to bankpakker (primo oktober 2008 og medio januar 2009), der skal sikre kapital i bankerne.

Uanset tiltagene, der skal sørge for 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 for eksempel kun været få udbydere af ejendomsprojekter. Nogle velkonsoliderede ejendomsselskaber, pensionskasser og formuende enkeltpersoner har været i stand til at købe, mens de mere aggressive ejendomsselskaber er blevet bremset af kreditmangel.

I erkendelse af situationen har der blandt de mulige købere været en betydelig tilbageholdenhed. Man har afventet udviklingen i priserne i forsøg på ikke at købe, før bunden er nået. Roskilde Bank, som er under afvikling, har primo marts 2009 etableret et ejendomsselskab. Et sådant initiativ er med til at lægge en bund under markedet, da færre pressede ejendomme skal sælges.

Afkastkravene har haft en stigende tendens gennem det sidste halve år. Det følger direkte af den ændrede efterspørgselsituation, som er gået fra at være præget af stor aktivitet til at være mindre.

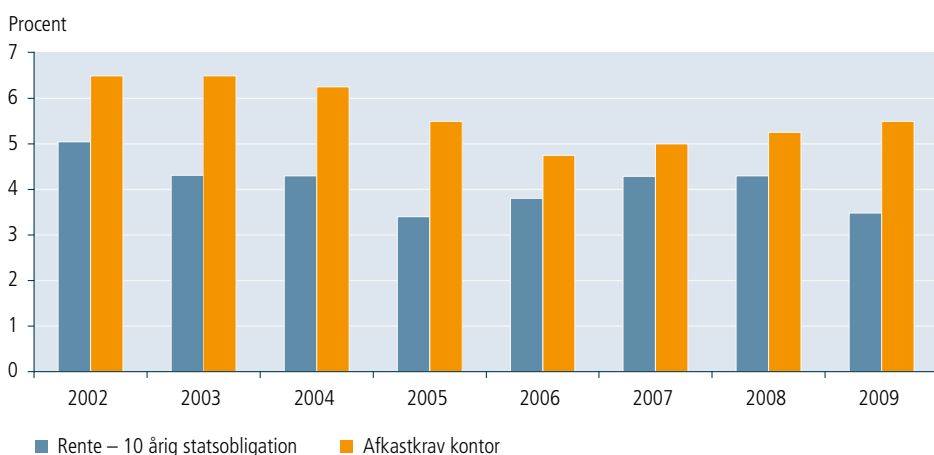
Det er specielt sekundært beliggende ejendomme, som har haft stigende afkastkrav. Den usikre økonomiske situation har betydet en øget efterspørgsel efter stabile driftsindtægter, hvilket opnås i kvalitetsejendomme på gode beliggenheder.

Udviklingen afspejles i et stigende yield gap. Der er kommet større fokus på risikoen ved ejendomsinvesteringer. Man kan imidlertid påpege, at der snarere i 2006–2008 var et meget lille yield gap med overmod på ejendomsmarkedet.

## Udviklingen i afkastkrav for kontor (primær beliggenhed) og rente

Bemærk: Renterne for 2002–2008 er årgennemsnit.

Renten for 2009 er gennemsnit over dagsobservationer til og med medio marts.



Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S og Nationalbanken.

Finanskrisen har betydet stigninger i afkastkrav for nærmest alle ejendomme gennem det sidste års tid. Men kontorejendomme har ikke været så hårdt ramt som nogle af de andre segmenter. Afkastkravene for kontor starter p.t. ved 5,50 procent for de allerbedst beliggende ejendomme i København. Niveauet er en anelse højere i Århus.

Det er populært at investere i kontorejendomme – specielt i de større byer. En fordel ved kontorejendomme er blandt andet, at de samme lokaler kan bruges af mange forskellige lejere uden de store omkostninger til indretning. Mange pensionskasser ejer specielt større kontorejendomme i København og Århus.

Tal fra IPD Dansk Ejendomsindeks viser, at der siden 2000 både har været perioder med værdifald og med værdistigninger. Mens det direkte afkast har ligget ret konstant mellem 5,4 og 7,1 procent, så har værditilvæksten været ned til minus 1,8 procent i 2008 og helt oppe på plus 9,6 procent i 2006.

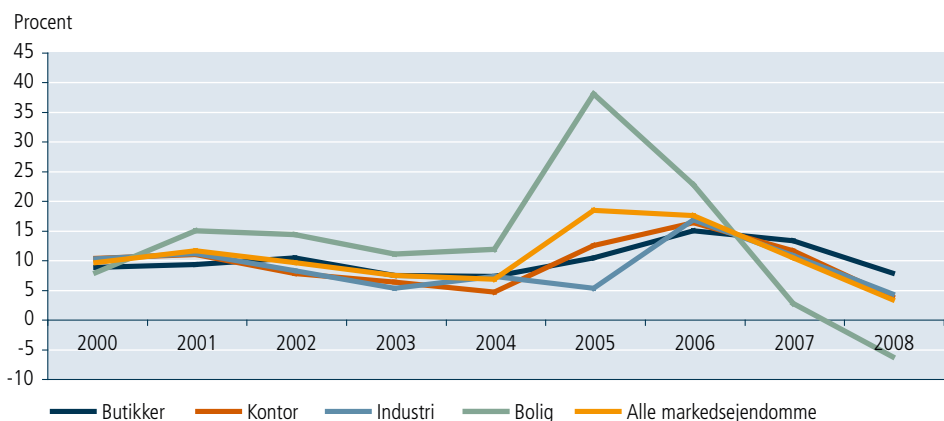
Mønsteret med ret konstant direkte afkast og mere svingende værditilvækst er dog ikke særegent for kontorer – sådan er det også for øvrige segmenter. Generelt har afkastet fra kontorer fulgt afkastet fra de øvrige segmenter. Undtagelsen herfra er investering i boligejendomme, som har udvist meget større udsving end de øvrige segmenter.

### Afkast fra kontorejendomme 2000–2008



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks.

### Totalt afkast fra ejendomme 2000–2008



Kilde: IPD Dansk Ejendomsindeks.



### Afkastkrav for moderne kontorer på centrale beliggenheder, juni 2009

Beliggenhed	Bedste	Middel	Trend
København	5,50 %	6,00 %	➔
Århus	5,75 %	6,25 %	➔
Odense	6,25 %	7,00 %	➔
Aalborg	6,25 %	6,75 %	➔
▲-området	7,00 %	7,25 %	➔
Esbjerg	7,00 %	7,50 %	➔

Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.

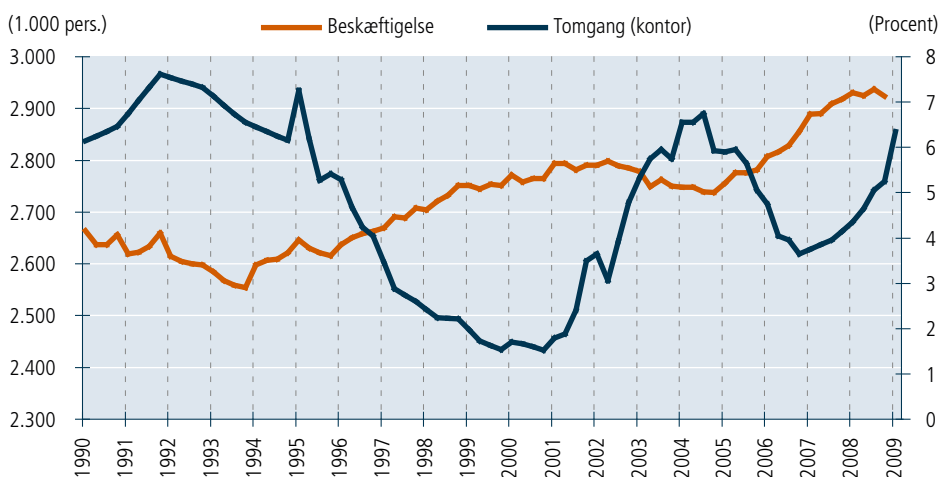


## Efterspørgslen efter kontorlokaler

Gennem tiderne har der været store udsving i mængden af ledige kontorlokaler. Andelen var høj i starten og midten af 1990'erne og meget lav i slutningen af 1990'erne og i de første år i det nye årtusind. Omkring 2004 var der igen høj tomgang, mens den nåede en ny bund i 2007. Fra 2008 steg den en del.

Den beskrevne udvikling følger i høj grad udviklingen på arbejdsmarkedet. Figuren nedenfor illustrerer, hvorledes tomgangen for kontorer er høj, når beskæftigelsen er lav, og omvendt. Markedet for kontorlokaler har altså historisk vist sig at være tæt forbundet til den økonomiske udvikling. Også lige nu, hvor beskæftigelsen falder, ses en stigende tomgang for kontorlokaler.

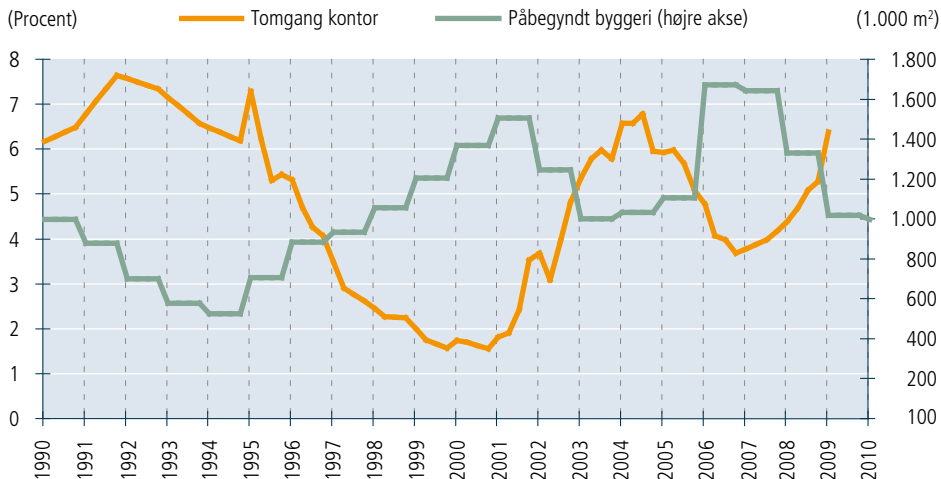
### Udviklingen i beskæftigelsen og andelen af ledige kontorlokaler



Kilde: Danmarks Statistik og Oline-Lokalebørs Statistikken.

I de perioder, hvor økonomien har været stærk, beskæftigelsen høj og tomgangen lav, har der været høj aktivitet inden for byggeriet af kontorer m.v. Byggeriet af kontorlokaler foregår altså også i høj grad i cykler, helt som økonomien i øvrigt. Også i den seneste periode med højkonjunktur (2006–2007) har der været en høj aktivitet i byggeriet. En del af dette har været spekulativt. Noget af det planlagte eller påbegyndte byggeri vil formentlig blive stoppet grundet lavkonjunktoren. Dette gælder primært de mest risikovillige og knap så professionelle investorer og bygherrer, mens mange professionelle og langsigtede investorer vil bygge videre med blikket rettet mod bedre tider. En del projekter er desuden for langt fremme i processen til at kunne stoppes.

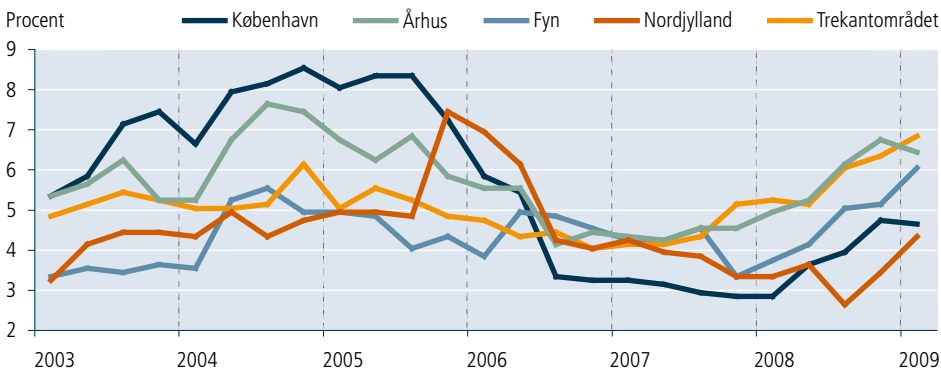
## Udviklingen i påbegyndt byggeri til administration samt handel og andelen af ledige kontorlokaler



Bemærk: Skøn for påbegyndt byggeri i 2009 og 2010 stammer fra Dansk Byggeri: „Konjunkturanalyse marts 2009“. Tallene for påbegyndt byggeri er årlige, mens tallene for tomgang er kvartalsvise.  
Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken og Danmarks Statistik samt Dansk Byggeri.

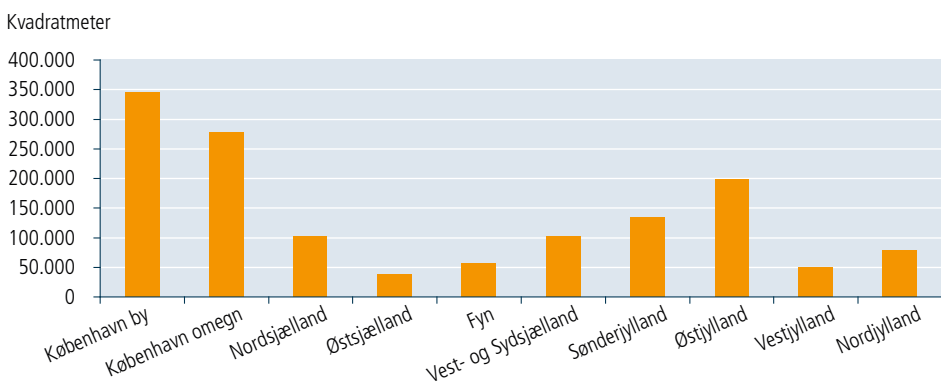
Siden 1970 har Østjylland (de gamle Vejle og Århus amter) haft højere vækst i beskæftigelsen end landet som helhed. I hovedstaden har der i perioden fra 1993 til 2006 – set under ét – været højere vækst i beskæftigelsen end i landet som helhed. Beskæftigelsen har, som beskrevet ovenfor, stor betydning for efterspørgslen efter kontorlokaler. Det gælder også i de regionale områder. Det har naturligt været i hovedstaden samt i Østjylland, at der har været mest gang i nybyggeriet af kontorer, og det er også her, de højeste markedslejer findes.

## Tomgang for kontorer i Danmark

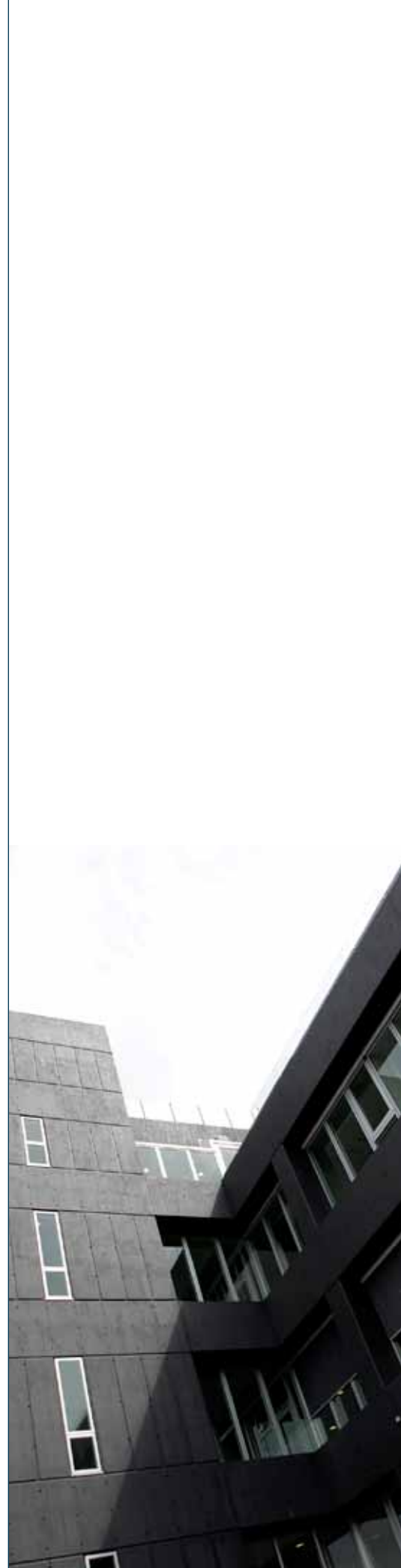


Kilde: Danmarks Statistik.

## Tomgang for kontorer i de forskellige landsdele i Danmark (i kvadratmeter)



Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken.





# Den lokale kontorefterspørgsel

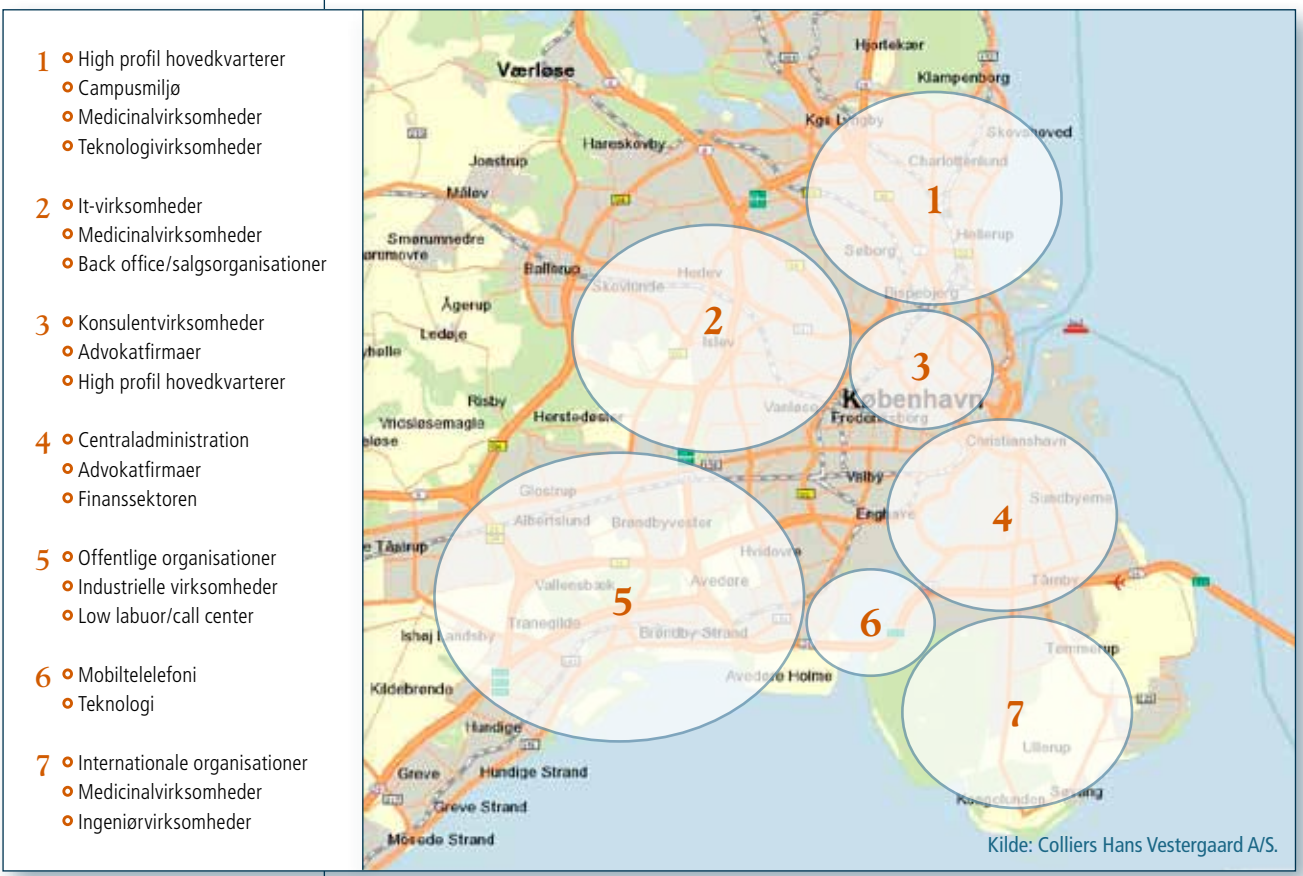
I de enkelte byer er der en tendens til, at virksomhederne vælger at placere sig i det samme område som deres konkurrenter, kolleger og samarbejdspartnere, blandt andet for at have let tilgængelighed. Noget af det skyldes naturligt, at virksomheder af samme type har de samme behov for eksempelvis parkering, god tilgængelighed, synlighed og medarbejderrekruttering. Men andet skyldes også traditioner og vaner. Specielt i hovedstadsområdet findes der en række selvstændige kontorområder med individuelle karakteristika og også forskellige markedslejeniveauer.

Den eksisterende markedssituation med den øgede tomgang kan komme til at udfordre dette traditionelle billede og de hidtidige oplevede trends, for eksempel på grund af større forskelle i lejeniveauerne, en øget fokusering på driftsomkostninger og en skærpet konkurrenceevne. Hvorvidt virksomheder lokaliserer sig centralt eller decentralt kører i bølger og er afhængig af branche. Lejeniveauerne varierer naturligt efter sammenhængen mellem udbud og efterspørgsel i de enkelte områder. Fra udlejernes side kan der være fornuft i at opretholde et forholdsvis højt lejeniveau på trods af, at dette måtte give tomgang i en vis periode. Dette for at undgå pres på markedslejen generelt.









Den nuværende situation betyder øget fokus – ikke blot på nettolejen – men på bruttoomkostningerne forbundet med et lejemål. Herved øges fokus på driftsomkostningerne – både den løbende vedligeholdelse, forbrugsafgifter m.v. og øvrige udgifter. For både ansatte og virksomhed kan der således være en stor forskel i om kontoret er placeret i centrum, hvor parkeringen er dyr og bygningerne typisk er ældre, eller om det er en moderne kontorejendom beliggende uden for byen. I moderne kontorejendomme er udnyttelsen af kvadratmetrene typisk en del højere end i ældre, renoverede bygninger.

## KØBENHAVN


### Profiler for kontorlejere i de forskellige områder i København






## KØBENHAVN | Markedslejeniveau for moderne kontorer på centrale beliggenheder, juni 2009

Område	Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. drift
 København C	Kr. 1.750,-
 Havnefronten	Kr. 1.800,-
 Brokvarter og Fr.berg	Kr. 1.300,-
 Amager	Kr. 1.000,-
 Ørestaden	Kr. 1.500,-
 Ring 1 og 2	Kr. 1.200,-
 Forstæderne – nord	Kr. 1.300,-
 Forstæderne – syd og vest	Kr. 900,-


Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.





## ÅRHUS | Markedslejeniveau for moderne kontorer på centrale beliggenheder, juni 2009

Område	Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. drift
 Århus C og Havnen	Kr. 1.650,-
 Omkring den indre ringgade	Kr. 1.200,-
 Omkring den ydre ringvej/Skejby	Kr. 1.100,-

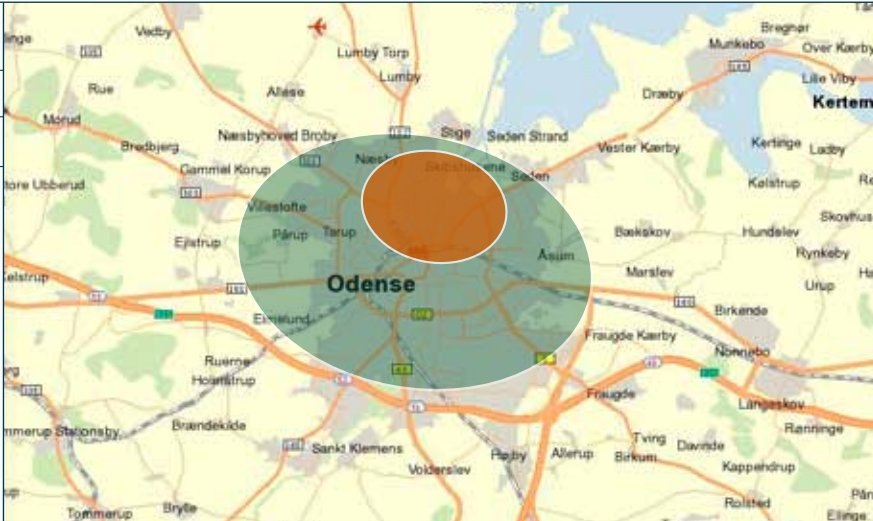
Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.



## ODENSE | Markedslejeniveau for moderne kontorer på centrale beliggenheder, juni 2009

Område	Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. drift
 Odense C og Havnen	Kr. 950,-
 Odense – øvrige	Kr. 900,-

Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.



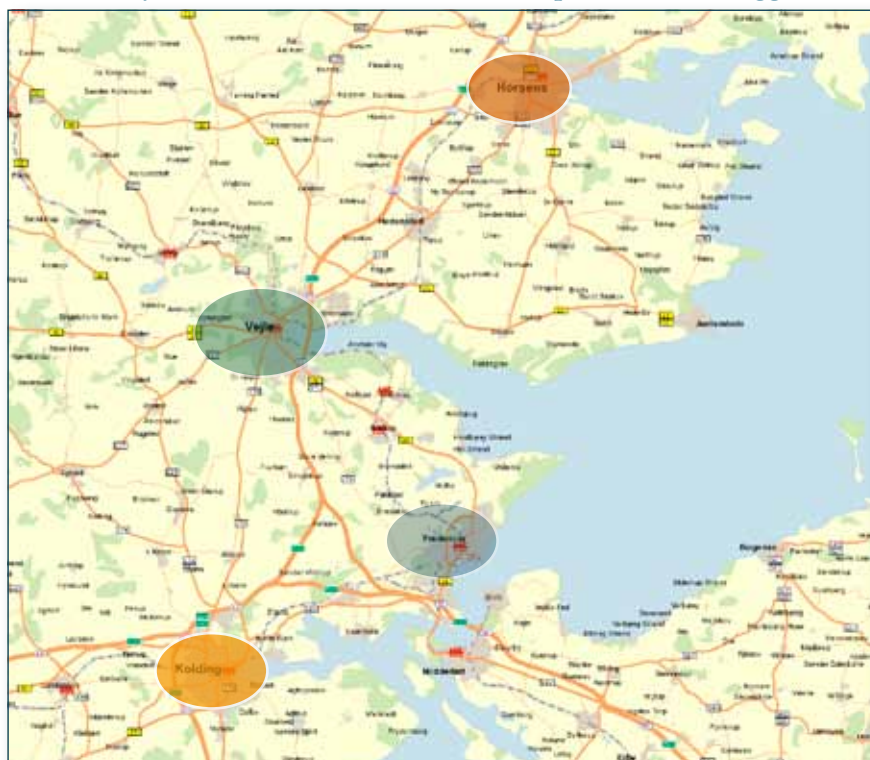
## Markedslejeniveau for moderne kontorer på centrale beliggenheder, juni 2009 | AALBORG



Område	Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. drift
<span style="color: orange;">■</span> Aalborg C	Kr. 1.200,-
<span style="color: blue;">■</span> Aalborg – øvrige	Kr. 950,-
<span style="color: green;">■</span> Nørresundby	Kr. 850,-

Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.

## Markedslejeniveau for moderne kontorer på centrale beliggenheder, juni 2009 | TREKANTOMRÅDET



Område	Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. drift
<span style="color: orange;">■</span> Horsens	Kr. 900,-
<span style="color: green;">■</span> Vejle	Kr. 900,-
<span style="color: blue;">■</span> Fredericia	Kr. 875,-
<span style="color: yellow;">■</span> Kolding	Kr. 875,-

Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.

# Ørestad

Udviklingen af Ørestad har stået på siden 1995, da arkitektkonkurrencen om Ørestads helhedsplan blev afsluttet.

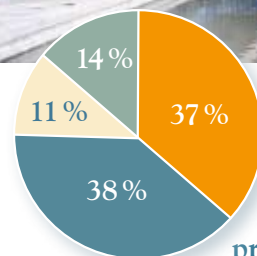
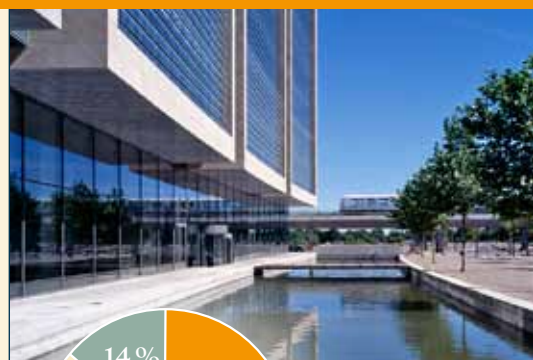
Ørestad består af fire bykvarterer – Ørestad Nord, Ørestad City, Ørestad Syd og Amager Fælled Kvarteret. Kvartererne har hver sit særpræg og udvikles i forskellige tempi. Når Ørestad er færdig-udviklet om ca. 20 år, vil 80.000 mennesker arbejde i Ørestad, og 20.000 vil bo der.

Pr. 1. januar 2009 er der nu i Ørestad solgt 1.500.000 etagemeter byggeret svarende til 50 procent af hele Ørestad. Erhverv og boliger udgør knap 40 procent hver, mens der er godt 10 procent detailhandel og knap 15 procent offentlige institutioner.

Trods finanskrisen er der fortsat høj aktivitet i Ørestad med byggeri af både erhverv og bolig. P.t. bygges der over 120.000 m<sup>2</sup> erhverv. Der bygges også boliger samt en skole.

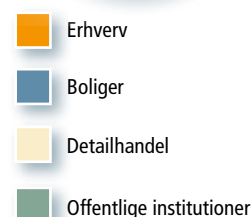
For andre af de solgte etagemeter er der planlagt projekter, men byggeperioden er uafklaret. Nogle af disse projekter vil formentlig blive kraftigt forsinket i forhold til de oprindelige tidsplaner eller ligefrem aflyst, på grund af afmatningen i økonomien. Dette både fordi efterspørgslen efter byggerierne vurderes endnu engang hos bygherrerne og fordi nogle af bygherrerne kan være pressede.

Læs mere på [www.orestad.dk](http://www.orestad.dk)



Kilde: [www.orestad.dk](http://www.orestad.dk)

Fordeling af solgte etagemeter i Ørestad primo 2009



# De bynære havnearealer på Århus Havn

I Århus har man valgt at udvikle arealer på Århus Havn til en levende og attraktiv bydel. Udviklingen inkluderer kontorer, hotel, bolig og kulturinstitutioner, samt butiksarealer til lokalforsyning.

Vartegnet er det såkaldte Light\*house på 142 meter, som skal bygges yderst på spidsen og huse en blanding af bolig og erhverv. Også andre spændende byggerier er planlagt: Zhouse, Iceberg og SHIP. Alle disse byggerier er beliggende på spidsen af havnearealet. Områderne et skridt længere inde er endnu ikke udbudt.

Udviklingen har været diskuteret og projekteret i en længere årrække. De første spadestik blev taget i 2008, og efter planen kan de første beboere flytte ind i 2010. Men udviklingen af havnen kan ikke sige sig helt fri for påvirkninger fra finanskrisen og pessimisme i ejendomsbranchen. For eksempel har konsortierne bag Light\*house og Iceberg været ramt af problemer med at få finansieringen til at hænge sammen; betalingsfristerne er derfor udskudt. Andre projekter afventer udlejning før byggerierne igangsættes. Tilsvarende er der ikke pt. nogle udbud af nye arealer, og der er ikke fastsat dato for de næste udbud.

Inderst på havnen er to forskellige projekter besluttet og finansieret: Navitas Park og Multimediehuset. Navitas park skal rumme forskellige skoler og en forskerpark, og dermed skabe synergi mellem uddannelse og innovation. Multimediehuset skal rumme blandt andet et nyt folkebibliotek og borgerservice.

Det ventes, at den samlede udvikling af arealerne kommer til at løbe over 10–15 år. Projektet inkluderer i øvrigt også ny infrastruktur i form af en letbane.

Læs mere på [www.debynaerehavnearealer.dk](http://www.debynaerehavnearealer.dk)



# Trends på kontormarkedet

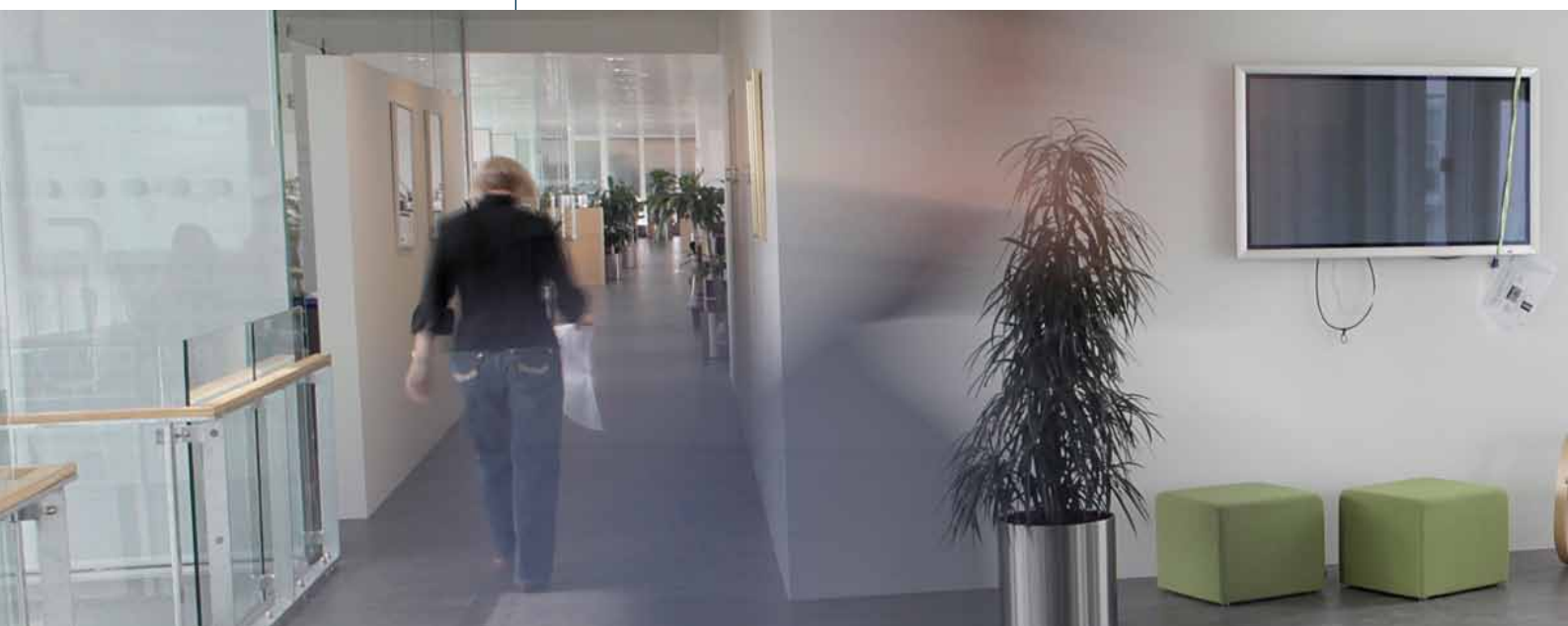
## Omkostningerne er i fokus

Finanskrisen og den efterfølgende økonomiske stagnation har betydet et skift i fokus hos mange virksomheder. Fra at have haft størst fokus på at skaffe og bibeholde gode medarbejdere, blandt andet ved en attraktiv lokalisering, er der nu hos mange virksomheder et øget fokus på omkostningsminimering.

For at spare på omkostningerne vælger nogle at flytte til billigere lejemål i en anden bydel. Krisen har også betydet indskrænkninger for mange virksomheder. En del kan klare sig med mindre plads, hvilket betyder besparelser. For andre virksomheder betyder lavkonjunktoren, at de planer og forventninger man tidligere havde om ekspansion nu er skrinlagt – i alt fald indtil man kender omfanget af den økonomiske krise og økonomien vender igen. Krisen kan imidlertid også for stærke aktører betyde mulighed for opkøb og dermed ekspansion.

Der er således stadig god aktivitet i markedet med mange og aktive søgere. Begrundelserne er blot nogle andre end tidligere, ligesom det er andre lokaler, der efterspørges. Totalt set er efterspørgslen dog faldet, da flere leder efter mindre lokaler.

Der er forskel på, hvor hårdt de forskellige brancher er ramt. Som vanligt i krisetider er byggebranchen hårdt ramt. Det har følgevirkninger i rådgiverbranchen og i ejendomsbranchen. Også finanssektoren er hårdt ramt. Andre brancher oplever stigende efterspørgsel efter deres produkter, men selvom det går godt i for eksempel revisionsbranchen og advokatbranchen, kan der imidlertid stadig være et behov for en mere beskeden profilering. Det er også vigtigt at nuancere billedet: Det er for eksempel ikke alle former for advokatbistand, der er øget behov for i den nuværende markedssituation. ■



## Fokus på bæredygtighed

Mange lejere fokuserer primært på nettlejen, når de søger nye lokaler, og glemmer lidt driftsomkostningerne. Driftsomkostninger inkluderer blandt andet dækningsbidrag til kommunerne, ventilation, forsikring, pasning samt renhold og vedligeholdelse. Desuden er der udgifter til elektricitet og varme. Det er imidlertid oplagt, at den stigende fokus på omkostninger også betyder øget fokus på driftsomkostninger.

En måde at spare på driftsomkostningerne er ved at øge fokus på bæredygtigheden. I mange ejendomme er det ret små tiltag, der skal til, for at der kan spares på udgifter til for eksempel varme og ventilation. Det kan dreje sig om at sikre, at installationerne er korrekt indstillet eller at udskifte ældre apparater med nyere.

En væsentlig udfordring på det danske ejendomsmarked er, at det er ejeren af bygningen, der er ansvarlig for vedligeholdelsen af anlæg m.v. og selv skal betale dette, mens det er lejerne, der høster gevinsterne af tiltagene. I for eksempel Sverige er systemet anderledes, hvilket har medført, at de er længere fremme, når det drejer sig om bæredygtighed for ejendomme.

For at igangsætte initiativer til bæredygtighed er det derfor i Danmark nødvendigt med et samarbejde mellem ejere og lejere. Ejendomsforeningen Danmark, som er interesseorganisation for investorer i fast ejendom, opfordrer til at lejelovgivningen ændres, så det bliver muligt at hæve nettlejen. På den måde bliver det muligt for ejerne at få et afkast af de investeringer, der er nødvendige. For lejerne betyder det blot, at en større del af deres udgifter bliver nettleje og en mindre del drift.

De nye tider på ejendomsmarkedet, hvor det må forventes at det i stigende grad bliver „lejers marked“, kan være med til at skubbe initiativer i gang. Lejerne vil kræve igangsættelse af alle tiltag, der kan hjælpe dem med at spare på omkostningerne. Også det stigende generelle fokus på bæredygtighed, hvor det er en trend at være miljørigtig, kan skubbe udviklingen i gang. ►





Fra lejerundersøgelser i andre lande (for eksempel Canada og Australien) ved vi, at lejerne i stigende grad fokuserer på bæredygtighed, når de skal vælge lokaler. Det sker både på grund af mulighederne for besparelser, som beskrevet ovenfor, men også fordi det er en del af virksomhedernes sociale ansvarlighed. Med en høj social ansvarlighed er det nemmere at tiltrække og fastholde medarbejdere, ligesom det er attraktivt for kunderne. Ifølge undersøgelserne, som dog er lavet før finanskrisen, vil en stor del af lejerne gerne betale mere for at bo bæredygtigt.

#### Lejerundersøgelse i Canada:

- 94 % af lejerne mener at bæredygtighed er vigtig.
- „Alt andet lige“ vil 91 % af lejerne foretrække en bæredygtig ejendom.
- 63 % vil betale mere for at leje et kontor i en bæredygtig ejendom.
- 62 % vil betale mere i grundleje, hvis de kan spare på forbrug (el m.v.)
- Tiltrækning af arbejdskraft er den vigtigste årsag til at flytte/bygge om i de næste 5 år – og de ansatte lægger vægt på:
  - Nærhed til offentlig transport.
  - God luftkvalitet inden døre.
  - Meget naturligt lys.

Kilde: Colliers International: 2007 Canadian Office Tenant Survey Results.  
181 kontorlejere, telefoninterviews i juli 2007.

#### Lejerundersøgelse i Australien:

- 91 % af lejerne foretrækker grønne ejendomme.
- Stor ændring i bevågenhed for bæredygtighed og evne til at tiltrække medarbejdere siden tilsvarende undersøgelse i 2005 – og medarbejderne værdisætter bæredygtige arbejdspladser.
- Grunde til at prioritere lejemål i bæredygtige ejendomme:
  - Corporate Social Responsibility.
  - Besparelser i driftsomkostninger.
  - Mulighed for at tiltrække og fastholde medarbejdere.
  - Øget attraktivitet for kunder.

Kilde: Colliers International Australia: Colliers International Office Tenant Survey 2008.  
270 kontorlejere, interviews i maj og juni 2008.



## Kontorhoteller giver fleksibilitet

Både i Danmark og resten af Europa er der et stigende marked for kontorhoteller. Kontorhoteller giver høj fleksibilitet for lejer og tilbyder færdige kontorløsninger med ansatte i receptionen, møblement, it, kopimaskiner med videre. Der er typisk intet depositum, og det er enkelt at indskrænke eller udvide det lejede efter behov. Til gengæld vil omkostningen pr. kvadratmeter til leje i et kontorhotel oftest være en del højere end for et almindeligt kontor.

Den økonomiske fremgang inden finanskrisen har været god for kontorhotellerne. I en periode med høj efterspørgsel og kun få ledige lokaler samtidig med overskud og optimisme, har det for mange nystartede virksomheder været en nem, hurtig og attraktiv løsning.

Men også i den nuværende situation, hvor det i stigende grad bliver lejers marked, er der ting, der taler for kontorhoteller. Det kan være svært at binde sig til en 10-årig lejekontrakt, når der er stor usikkerhed om den fremtidige omsætning, organisation og den heraf følgende lokale efterspørgsel. Det må dog forventes, at der er færre nye virksomheder i en lavkonjunktur, hvorfor efterspørgslen efter kontorlokaler vil være mere begrænset.

Der findes en lang række udbydere af kontorhoteller i Danmark. De fleste ejer kun en enkelt eller få bygninger. Der er imidlertid et par større spillere, der ejer og driver en række kontorhoteller. I den nuværende konjunktursituation kan man forvente et øget udbud af kontorhoteller på grund af de flere tomme kvadratmetre. Det kan også betyde, at de lettere kan komme fri af en lang bindingsperiode i et måske for stort lejemål. ■

## Storkontorer i hybrid

Der er en stigende erkendelse af vigtigheden af fleksibilitet i lokaleløsningen. Det gælder i det enkelte lokale, der skal kunne indrettes forskelligt alt efter behov, og i bygningerne som helhed, der også skal kunne udnyttes fleksibelt. Nogle lejere ser også på udlejers samlede portefølje af ejendomme og bruger udlejer som sparringspartner ved ændrede lokalebehov, hvis de ellers er tilfredse med samarbejdet. Det kan også betyde, at de lettere kan komme fri af en lang bindingsperiode i et måske for stort lejemål.

Traditionelt har cellekontorer været kontorindretningen for virksomheder i Danmark. Inspireret af udlandet og for at finde nye arbejdsformer, der kunne supplere den traditionelle indretning og arbejdsform, vandt storrumskontorerne indpas. For nogle jobfunktioner fungerer det fint med de åbne kontorer, mens det for andre – der for eksempel kræver fordybelse og fortrolighed – er uhensigtsmæssigt. Ofte glemte man supportfaciliteterne i indretningerne, og de nye kontorer blev derfor ikke en succes alle steder. I dag vælges der ofte en hybridløsning, med både små og store lokaler – alt afhængig af opgaverne.

Generelt er der kommet fokus på trivlsen i kontorområderne og på mulighederne for at have forskellige områder til forskellige opgaver. Der er desuden stigende fokus på det fysiske miljø i form af temperatur, støj, lys, luftkvalitet og så videre, da storrumskontorerne kan give problemer med disse ting.

Det er indskrænkning af valgmuligheder, som er den væsentligste årsag til de arbejdsmiljøproblemer, der forekommer i åbne kontorer. Medarbejdere sætter pris på selv at bestemme, om varmen skal skrues op eller ned eller om døren skal lukkes for støj. En højere grad af individuel kontrol kan være vejen frem for at få tilfredse medarbejdere.

Processen med overgang fra cellekontorer til åbne kontorer skal håndteres grundigt. Det er vigtigt at give medarbejdere flest mulig valgmuligheder, og samtidig skabe forståelse for, at der ikke umiddelbart kan gøres noget ved de resterende oplevede problemer.

Det er en fordel at arbejde med flere forskellige typer rum – enten således at nogle medarbejdere, med specifikke opgaver, fortsat sidder i cellekontorer, eller at der bliver mulighed for valg mellem forskellige typer af rum – for eksempel ved behov for ro til koncentrationskrævende arbejde.

Endelig er det afgørende, at man på de enkelte arbejdspladser individuelt kan kontrollere lys. Det samme ville være ønskeligt i forhold til klimaanlæg til styring af varme og luftkvalitet. Teknikken findes, men anvendes sjældent.

Den fleksibilitet der efterspørges i bygningerne omhandler dels mulighederne for løbende at indrette en virksomheds lokaler, så den kontinuerligt opfylder behov for mødelokaler, antallet af arbejdspladser m.v., og dels mulighederne for på lidt længere sigt at tilpasse behovet for lokaler. Det inkluderer muligheden for at udvide lejemålet og/eller at fremleje dele af lejemålet.

Den fysiske udformning af bygningerne får øget betydning. Et lejemål i en stor bygning har den fordel, at det øger mulighederne for fleksibilitet i størrelsen på det lejede. Mange virksomheder foretrækker desuden, at bygningen er bygget i højden, således at de fysiske afstande ikke bliver for store. Det hæmmer nemlig interaktionen mellem medarbejderne. Den mest effektive udnyttelse får man med etageplaner fra 900 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup>. ■





## Ejer eller lejer

I det nuværende investeringsmarked er det afgørende for en ejendoms værdi, at der er en solid lejer. Det løbende cashflow vægtes meget højt, da det giver sikkerhed og likviditet i investeringen. En stor og velkonsolideret virksomhed har altså et stærkt udgangspunkt i en lejeforhandling. Denne bevidsthed bruges af lejer til at forhandle om selve lejeniveauet, der således er under et vist pres, men også til at forhandle om andre vilkår. Det drejer sig for eksempel om, hvordan lokalerne skal indrettes, og hvem der betaler for indretningen samt kommercielle vilkår i øvrigt.

Men også den løbende udvikling af lejen er til forhandling. I nogle lejekontrakter opereres der med trappeleje, hvor lejen stiger på i forvejen fastsatte tidspunkter i fremtiden. Også bestemmelserne om den løbende lejeregulering i forhold til inflation er til forhandling. Lejeniveauet er ofte koblet på udviklingen i inflationen, således at de stiger i takt. I visse tilfælde er der yderligere en minimumsstigning på 2–3 procent pr. år.

Som beskrevet er der lige nu gode muligheder for at købe ejendomme til en fornuftig pris. Såfremt en virksomhed har likviditeten, kan der være en pointe i at købe en ejendom frem for at leje lokaler hos andre. Virksomheden kan så enten vælge at bibeholde ejendommen i en længere periode – eller at indgå i et Sale and Lease Back-forhold. Værdien af en lejekontrakt med en stærk lejer er som nævnt høj, hvorfor værdien af en ejendom vil stige med en sådan proces.

Generelt giver det lidt matte marked nye muligheder for lejerne. De står i en stærkere position end i det stærke ejendomsmarked for et par år siden. Det åbner muligheder for eksempelvis mageskifte med andre virksomheder. ■



## Beliggenhed – mindst lige så vigtig som hidtil

På trods af det øgede fokus på omkostninger er beliggenheden mindst lige så vigtig som hidtil. Det er dog nogle andre ting der fokuseres på, hvormed signalværdien fra en dyr beliggenhed nedprioriteres.

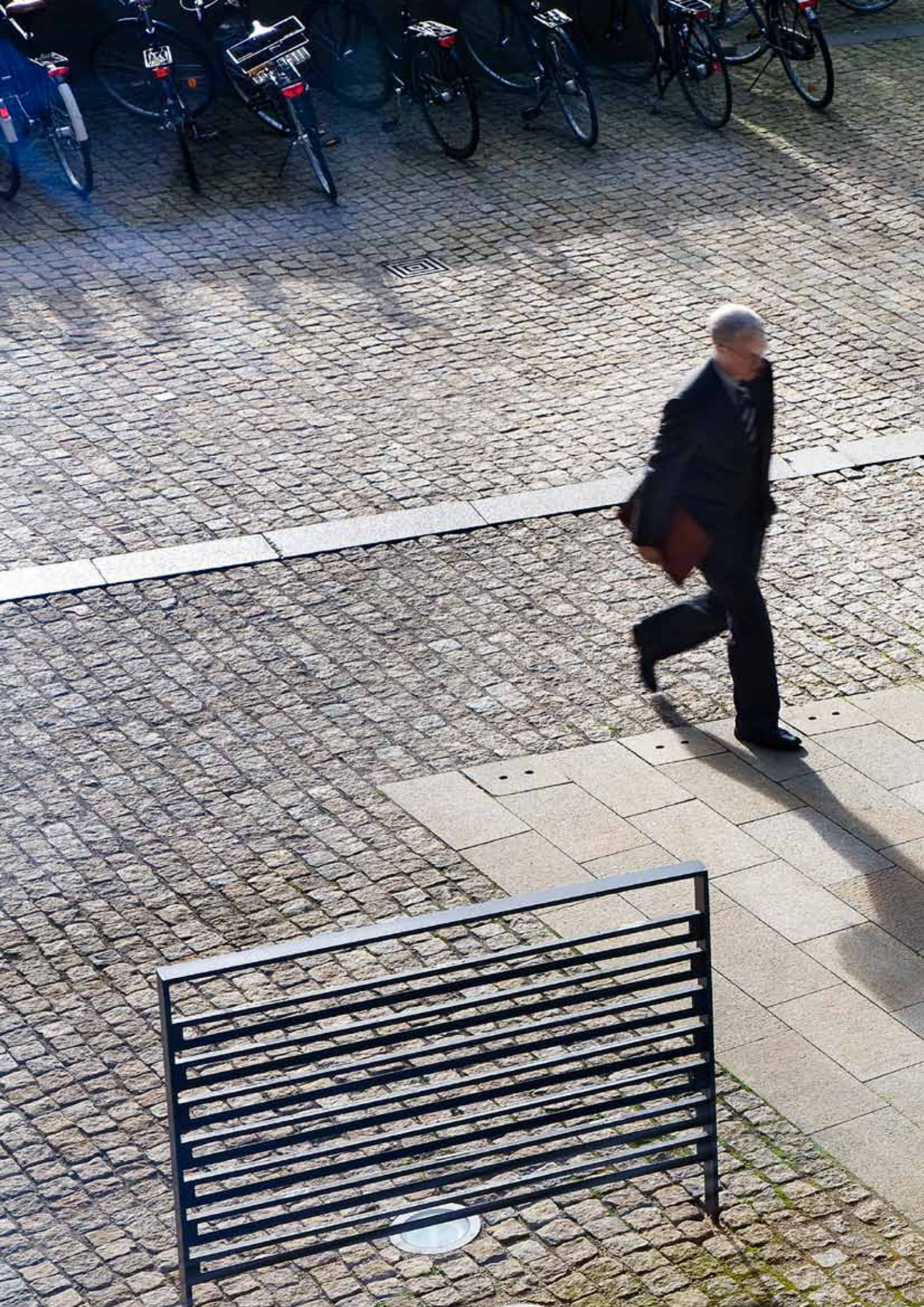
Til gengæld fokuseres der i høj grad på beliggenhed i forhold til centrale samarbejdspartnere og leverandører. Den er vigtig for at bibeholde og styrke forretningsrelationerne, som man i høj grad hæger om, når der er pres på omsætning fra mange kanter.

I mange virksomheder lægges der også stor vægt på, at der er en strategisk lokalisering i forhold til synlighed. Det kan manifestere sig i beliggenheder tæt på motorveje, trafikknudepunkter eller i markante bygninger. Disse forhold bliver dog for nogle virksomheder nedprioriteret netop for at spare lejekroner.

### Ønsker til kontorer hos toneangivende lejere:

- Beliggenhed – hvilken beliggenhed, der foretrækkes, afhænger af typen af virksomhed.
- Tilgængelighed via offentlig transport – for eksempel nærhed til station.
- Gode parkeringsmuligheder.
- Flexibilitet i indretningen.
- Mulighed for medarbejderpleje i form af for eksempel kantine, fitness m.v.
- Miljøet omkring beliggenheden – butikker, caféer, hoteller etc.

Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S.



[www.colliers.dk](http://www.colliers.dk)

#### Citering og ansvarsfraskrivelse

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 grundigt. Uanset at vi med stort omhu har undersøgt og efterprøvet informationen i denne rapport, fralægger Colliers Hans Vestergaard sig ethvert ansvar for evt. tab baseret på information i rapporten.

#### Kilder

Udover de allerede nævnte kilder er følgende anvendt:

Arbejds miljø i åbne kontorer.

Forskningens bud på problemer og løsninger, BAR FOKA samt Slots- og Ejendomsstyrelsen, 2008.

For yderligere information, kontakt:



**Anne Kaag Andersen**  
Analysechef  
[aka@colliers.dk](mailto:aka@colliers.dk)  
Direkte 58 58 38 54

#### KØBENHAVN

Codanhus · Gl. Kongevej 60  
1850 Frederiksberg C  
Tlf. 70 23 00 40  
Fax 70 23 00 41

#### ÅRHUS

Prismet · Silkeborgvej 2  
8000 Århus C  
Tlf. 70 23 00 20  
Fax 70 23 00 21

#### ODENSE

Kongensgade 74–76  
5000 Odense C  
Tlf. 70 23 00 68  
Fax 70 23 00 69

#### AALBORG

Rendsburggade 6  
9000 Aalborg  
Tlf. 70 23 00 98  
Fax 70 23 00 99

#### VEJLE

Havneparken 1  
7100 Vejle  
Tlf. 70 23 00 30  
Fax 70 23 00 31