



God efterspørgsel efter mindre lokaler

Uændret tomgang for industri- og logistiklokaler

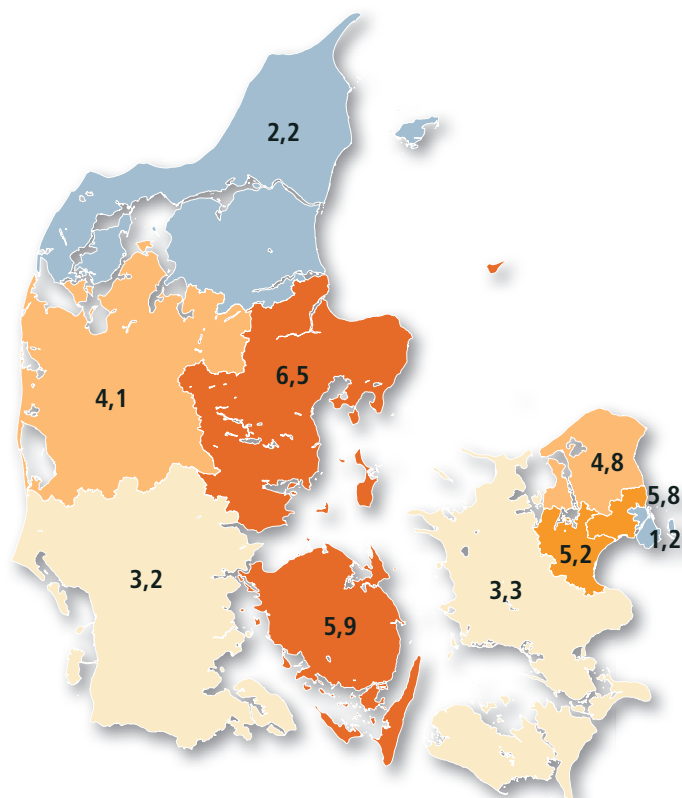
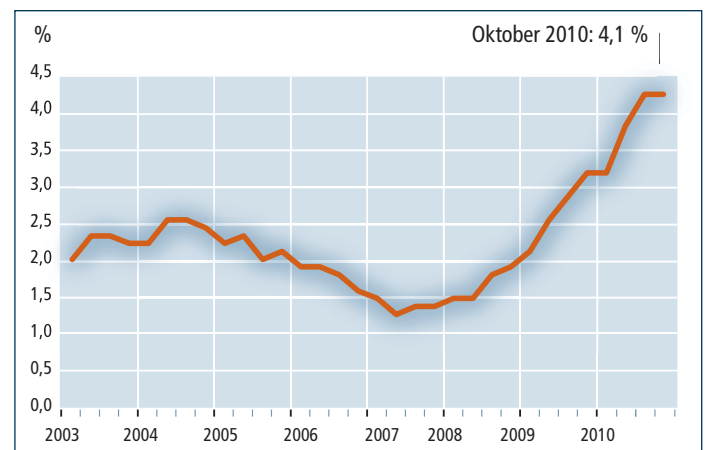
Tomgangen for industri- og logistiklokaler er pr. 1. oktober målt til 4,1 procent af bygningsbestanden. Det er en uændret andel set i forhold til tallene for tre måneder siden. I forhold til for ét år siden er tomgangen vokset med et procentpoint, da den 1. oktober 2009 var på 3,1 procent.

Siden man begyndte at måle tomgangen i Oline-Lokalebørs Statistikken i 2003 har den for industri- og logistiklokaler ligget lavt og stabilt på

under 2,5 procent. Men med den store efterspørgsel under den økonomiske højkonjunktur og det deraf følgende byggeri og den efterfølgende afmatning er tomgangen altså steget noget. Tomgangen er dog stadig under 5 procent, og er som nævnt uændret siden sidste kvartal.

Andel ledige lokaler til lager og produktion (hele Danmark)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



Andelen af ledige lokaler til lager og produktion pr. landsdel pr. 1. oktober 2010 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

COLLIERS
HANS VESTERGAARD

Lejerne er kræsne

På brugermarkedet for industri—og logistiklokaler er der primært aktivitet ved de mindre lokaler. Det kan være både nye og eksisterende virksomheder, der af en eller anden grund ønsker nye lokaler. Også enkelte større ejendomme udlejes eller sælges til eget brug, men det er i begrænset omfang. Sporene fra den økonomiske lavkonjunktur spøger stadig.

De som søger lokaler kan derfor være – og er – mere kræsne end under højkonjunktoren. Det gælder både ejendommens kvaliteter, indretning og beliggenheden. I hovedstadsområdet er der således en vis tendens til igen at koncentrere sig om de forholdsvis centrale beliggenheder, mens Ringsted, Køge mv. ikke er første valg.

De nuværende lejere er meget bevidste om den ændrede markedssituation, og sørger derfor for ved genforhandlinger at få de bedste betingelser.

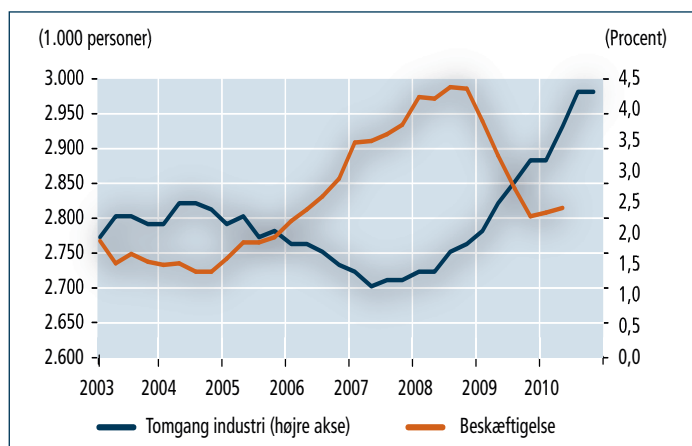
Den forventede vækst i økonomien er med til at give håb om en positiv udvikling for dette segment. Det gælder både den samlede økonomiske vækst og væksten i privatforbruget.

Økonomien fortsætter med at vise fremgang

De nyeste tal fra Danmarks Statistik viser fortsat fremgang i økonomien. Set over ét år fra 2. kvartal 2009 til 2. kvartal 2010 er økonomien vokset med hele 3,8 procent hvilket er meget for den danske økonomi. Væksten i 2. kvartal alene i forhold til 1. kvartal er på 1,7 procent. En stor del af den høje vækst stammer fra lagerinvesteringer – lagrene er blevet tømt under krisen.

Hvor holdbar den flotte økonomiske fremgang vil være, er usikkert. Der er fortsat efterdønninger fra krisen i form af usikkerhed. Alle nøgletal bliver således imødeset med stor spænding og analyseret intensivt.

Som beskrevet i en rapport om de europæiske ejendomsmarkeder fra Colliers, forventes dog de næste år en ret høj økonomisk vækst i Danmark, når vi sammenligner med en lang række af andre lande. Rapporten er netop udgivet og tilgængelig fra www.colliers.dk



Beskæftigelsen og tomgangen for industri- og logistik

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistiken og Danmarks Statistik – Statistikbanken



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.

En stor del af den nuværende vækst stammer som nævnt fra lagerinvesteringer. Dette vil naturligt ikke være et vedvarende bidrag. Tilsvarende stammer en del fra den ekspansive finanspolitik, som også har sin tidsmæssige begrænsning. For at fastholde den økonomiske vækst er det nødvendigt med efterspørgsel fra private forbrugere og virksomheder.

Forbrugertilliden faldt en anelse i september og oktober men er fortsat positiv (Indikator 0,6), hvilket indikerer et positivt bidrag fra privatforbruget. Privatforbruget afhænger blandt andet af arbejdsløsheden, som gennem de seneste måneder har ligget stabilt på ca. 4,1 procent af arbejdsstyrken.

Udfordringerne for den danske økonomi fremover består i at sikre den offentlige økonomi. Tilsvarende er Danmark – som en lille, åben økonomi – helt afhængig af den økonomiske udvikling i vores samhandelslande.

Markedsbarometer 4. kvartal 2010

Moderne ejendomme til industri og logistik efter beliggenhed

(Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S)

Markedsleje (kr. pr. m² pr. år ekskl. drift)

| | Bedste | Standard | Under middel |
|-------------------|--------|----------|--------------|
| København | 450 | 400 | 375 |
| Århus | 375 | 325 | 250 |
| Odense | 275 | 250 | 200 |
| Aalborg | 350 | 300 | 225 |
| ▲-området (Vejle) | 325 | 250 | 200 |
| Esbjerg | 300 | 250 | 200 |

Afkastkrav (%)

| | Bedste | Standard | Under middel |
|-------------------|--------|----------|--------------|
| København | 7,50 % | 7,75 % | 8,75 % |
| Århus | 7,25 % | 7,75 % | 8,25 % |
| Odense | 8,00 % | 8,75 % | 9,25 % |
| Aalborg | 7,50 % | 8,50 % | 8,75 % |
| ▲-området (Vejle) | 7,75 % | 8,25 % | 8,75 % |
| Esbjerg | 7,75 % | 8,25 % | 8,75 % |

Læs mere om det europæiske ejendomsmarked i Colliers International European Study Midyear 2010, som kan downloades på www.colliers.dk

De 13 lande som undersøges i rapporten er: Belgien, Danmark, Finland, Frankrig, Holland, Irland, Italien, Norge, Storbritannien, Spanien, Sverige, Tyskland og Østrig.

