

# Colliers STATUS

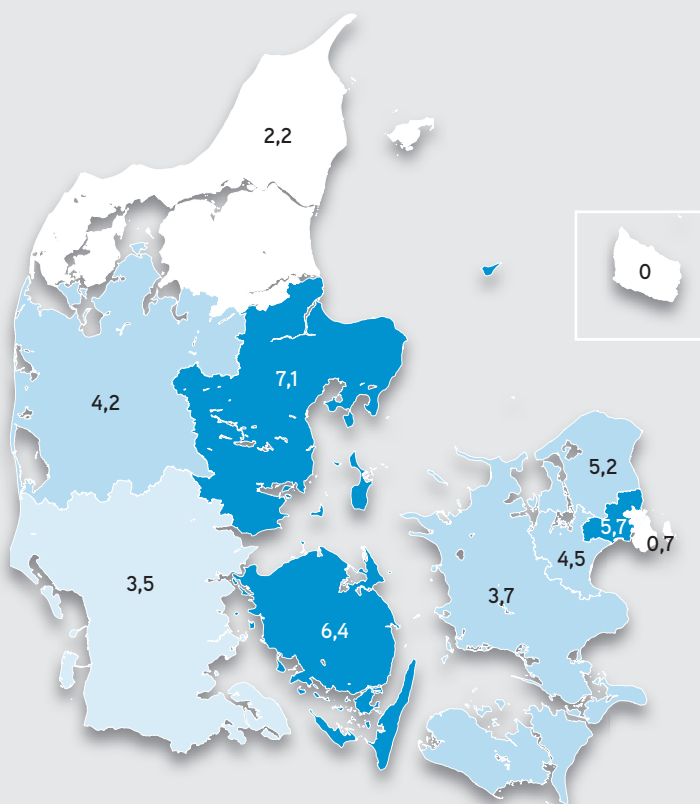
INDUSTRI & LOGISTIK | 3. KVARTAL 2011



www.colliers.dk

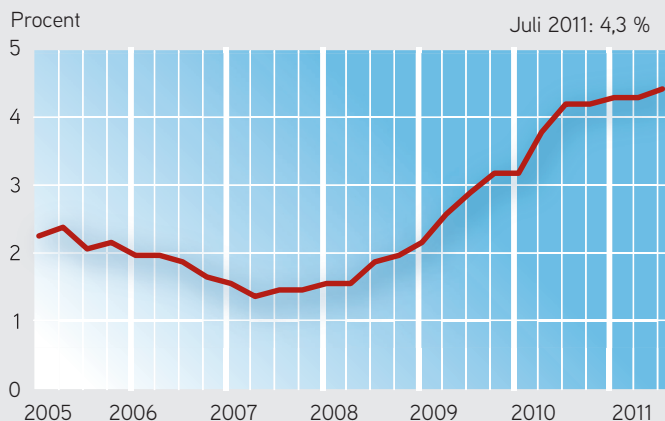
## LANDSDELE: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL LAGER OG PRODUKTION PR. 1. JULI 2011 (Procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



## HELE DANMARK: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL LAGER OG PRODUKTION PR. 1. JULI 2011

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



## Stabil situation på markedet for industri- og logistiklokaler

### NÆSTEN UÆNDRET TOMGANG

Tomgangen for industri- og logistiklokaler på landsplan er pr. 1. juli 2011 målt til 4,3 procent af bygningsbestanden. Det er en ændring i andelen på 0,1 procentpoint i forhold til for tre måneder siden.

Sjælland har haft de mest markante ændringer i andelen af ledige industri- og logistiklokaler siden sidste kvartal. I Nordsjælland er tomgangen steget med 0,7 procentpoint, mens den i Østsjælland og Københavns by er faldet med hhv. 0,7 og 0,5 procentpoint.

### STADIG LEJERS MARKED

Efterspørgslen efter industri- og logistiklokaler er stabil. Ved udlejninger er der fortsat pres på forhandlingerne i et forsøg på at opnå de bedste betingelser. Men det er ikke nogen ny udvikling – det er snarere blevet den nye standard.

Lejerne har mulighed for at være kræsne – og de er det. Således efterspørges primært ejendomme af høj kvalitet og med god beliggenhed. I hovedstadsområdet gælder fortsat at „jo tættere på København des bedre“. Periferet beliggende lokaler er meget vanskelige at afsætte.

På investeringsmarkedet er der kun få transaktioner – men med stabile afkastkrav på de primære beliggenheder. Der er både danske og internationale investorer, der viser interesse, men også her er der forsigtighed, hvilket betyder lange processer.

### USIKKER ØKONOMISK SITUATION

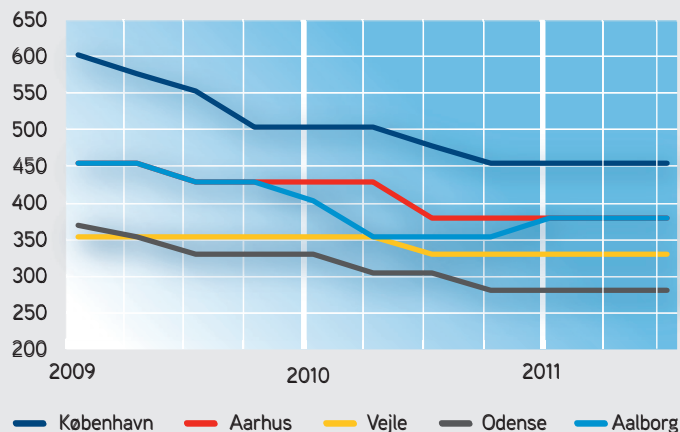
De seneste tal for væksten i BNP viser nærmest nulvækst: Væksten i BNP i første kvartal 2011 var på -0,1 procent. I fjerde kvartal af 2010 var væksten -0,2 procent. Niveaue for BNP i Danmark er stadig en del under niveauet inden den økonomiske krise.



### MARKEDSLEJEN FOR DE BEDSTE BELIGGENHEDER FRA 2009-2011

Kilde: Colliers MarkedsPULS

kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. ekskl. drift



### MARKEDSLEJE EFTER BELIGGENHED – 3. KVARTAL 2011

(kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år ekskl. drift)

Kilde: Colliers MarkedsPULS

	Bedste	Standard	Under middel
København	450	400	375
Aarhus	375	325	250
Odense	275	250	200
Aalborg	375	300	225
Δ-området (Vejle)	325	250	200
Esbjerg	300	250	200

### AFKASTKRAV EFTER BELIGGENHED – 3. KVARTAL 2011 (procent)

Kilde: Colliers MarkedsPULS

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

Det er eksporten, der trækker økonomien. Der er god økonomisk aktivitet i både Tyskland og Sverige, hvilket er positivt for Danmark. Omvendt trækker det private forbrug og det offentlige forbrug ned.

Den fremtidige udvikling i eksporten afhænger naturligt af den verdensøkonomiske situation. En lang række lande kæmper med gældsproblemer, mens andre økonomier buldrer frem og har risiko for overophedning. Det giver sig udslag i stor usikkerhed om den økonomiske udvikling, svingende aktiekurser og frygt for en ny global økonomisk krise. Hvorvidt økonomien er på vej mod et nyt dyk – eller om det snarere blot er et „bump“ på vejen i en langsom fremgang for økonomien, kan kun tiden vise.

Forbrugertilliden er fortsat på et ret lavt niveau – i juli 2011 blev den målt til -0,6, hvilket umiddelbart er et fald fra de foregående tre måneder, hvor den lå mellem 2,0 og 3,0. Det er imidlertid blot en fortsættelse af mønstret fra de seneste cirka halvandet år, hvor indikatoren har svinget mellem -1,5 og 4,4. Afhængig af hvorvidt efterlønsreformen gennemføres efter næste valg, er der mulighed for en saltvandsindsprøjtning til forbruget i 2012. Forbruget er dog stadig påvirket af det usikre danske boligmarked.

Udviklingen i det offentlige forbrug er præget af optagetheden af den offentlige økonomi og de forskellige udfordringer den står overfor fx på grund af den demografiske udvikling. Der har således været en hård opbremsning i det offentlige forbrug, men der ventes positive vækstbidrag i resten af 2011.

Ledigheden er ofte det sidste, der retter sig efter en krise. I Danmark er ledigheden toppet, om end de seneste tal igen viser en svag stigning. Der er positive takter for den private beskæftigelse, og med forventning om, at det offentlige forbrug ikke skal begrænses yderligere ventes det ikke, at ledigheden vil stige yderligere – snarere vil den fortsat falde.



› **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, fratægger Colliers International Danmark A/S sig ethvert ansvar for evt. tab baseret på information i rapporten.