



God efterspørgsel i Danmarks centrale områder

Rige investeringsmuligheder i logistikmarkedet

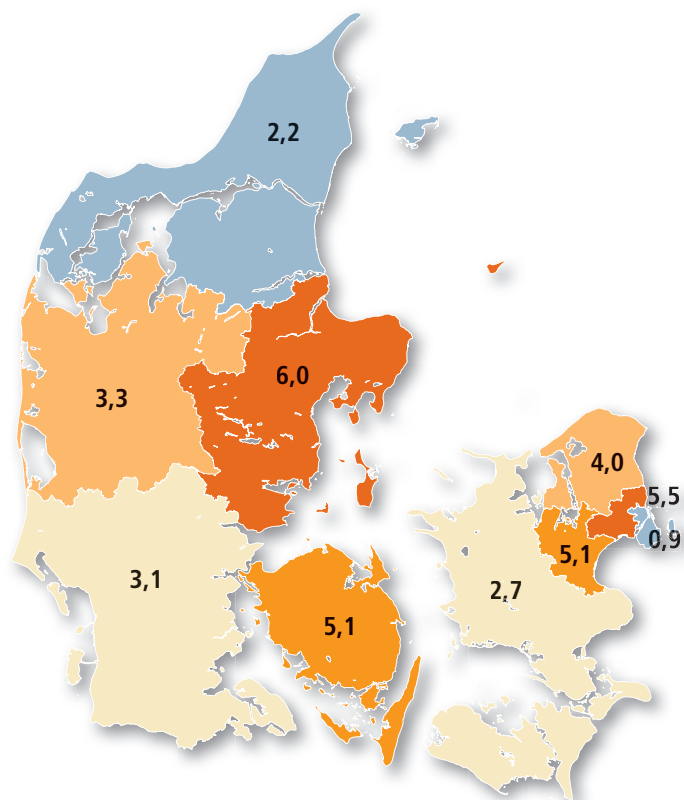
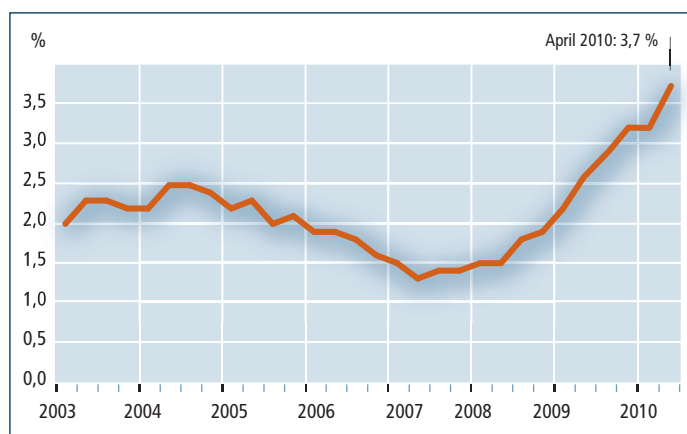
Tomgangen er steget 0,5 procentpoint siden sidste kvartal og ligger nu på 3,7 procent. Dette er det højeste niveau i Oline-Lokalebørs Statistikkens historie siden 2003. Størstedelen af de ledige lokaler er sekundært beliggende og ikke moderniserede.

Andelen af ledige industri- og logistiklokaler er steget i alle landsdele, undtagen Vestjylland og Vest- og Sydsjælland. De største stigninger siden

januar har været i Nordjylland, Syddjylland og Nordsjælland, men disse landsdele ligger dog stadig i den lave ende. Det er i Københavns omegn samt Østjylland de højeste ledighedsniveauer findes.

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. april 2010 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

COLLIERS
HANS VESTERGAARD

Rationaliseringer medfører aktivitet på markedet

Der er stadig ikke så høj aktivitet på markedet for industri- og logistiklokaler. Dog har en del virksomheder, som følge af den økonomiske lavkonjunktur, gennemført rationaliseringer. Det betyder, at der i de centrale områder af Danmark (især trekantområdet og Københavns forstæder syd og -vest) er en øget efterspørgsel efter større lejemål. I andre områder af Danmark, fx Østjylland, er en del mindre og typisk ældre, sekundært beliggende industri- og logistiklokaler ledige. Derfor er der et vist pres på lejeniveauet, specielt på sekundære beliggenheder.

Sale- & lease back og nybyggeri kan være en mulighed for virksomheder, der ønsker relokalisering fx i forbindelse med besparelser. Dog har industri- og logistiksegmentet de højeste afkastkrav inden for erhvervsjendomme, så det står for tiden stille på sale- & lease back området, da det ofte ikke er rentabelt for den enkelte virksomhed.

På grund af den øgede tomgang de seneste år, er der generelt et vist pres på markedslejen. Også det markante fald i byggeomkostningerne, der har været gennem de seneste par år, er med til at holde markedslejen nede. Den pressede markedsituation betyder, at de potentielle lejere i højere grad søger at presse lejen og/eller opnå andre rabatter i forbindelse med lejekontrakten.

De lysere tider for den danske økonomi, med vækst i BNP, eksport og forbrug, giver håb om, at også efterspørgslen efter industri- og logistiklokaler vil stige i år.

Markedsbarometer 1. april 2010

Moderne ejendomme til industri og logistik

(Kilde: Colliers Hans Vestergaard A/S)

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

	Bedste	Standard	Under middel
København	500	450	375
Århus	425	325	250
Odense	300	275	225
Aalborg	350	300	225
▲-området (Vejle)	350	300	200
Esbjerg	300	275	175

Afkastkrav (%)

	Bedste	Standard	Under middel
København	7,50 %	7,75 %	8,25 %
Århus	7,50 %	7,75 %	8,75 %
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 %

Langsom økonomisk fremgang

Det seneste kvartalsvise nationalregnskab viser, at den beherskede fremgang i produktionen i 3. kvartal 2009 fortsatte i 4. kvartal. Recessionen i dansk økonomi er dermed ophørt. Der er ikke høj vækst, men forhåbentlig er det starten på et nyt opsving i den danske økonomi, efter den kraftige krise med negativ vækst i adskillige kvartaler.

De fleste økonomer venter en langsom økonomisk fremgang – en vækst på omkring 1,3 procent i 2010. Den ekspansive finanspolitik, skattelettelser og bedringen på boligmarkedet er imidlertid med til at trække forbruget op.

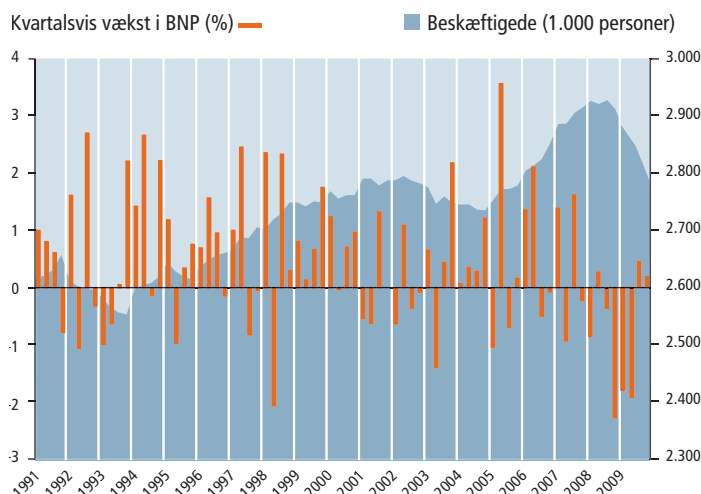
Det private forbrug viser tegn på bedring, og stemningen på boligmarkedet er vendt, men udviklingen er skrøbelig. Derfor vil ledigheden fortsætte med at stige – forventeligt indtil primo 2011 på op mod 155.000 fuldtidsledige. Dog har ledighedsniveauet ligget stabilt de sidste måneder; seneste opgørelse fra marts måned viste en ledighed på 4,2 procent. Forbrugerne har for første gang siden november 2007 en forventning om, at arbejdsløsheden vil være faldet om et år, sammenlignet med i dag.

Forbrugertilliden var i januar 2010 positiv for første gang siden ultimo 2007. I april måned var den 4,2. Forbrugerne vurderer i dag, at deres egen aktuelle økonomiske situation er bedre om et år, så der er positive forventninger til fremtiden. Den positive udvikling i forbrugertilliden har også givet udslag i detailhandlen. Fra februar til marts var der den største månedlige fremgang i detailsalget i mere end fem år.

Den danske vareeksport og -import har ligget fladt det seneste halve år efter det store forudgående fald i slutningen af 2008 grundet finanskrisen. Imidlertid steg importen i januar i år, og en stigende verdenshandel giver optimisme til den danske handelsbalance samt en forventning om øget samhandel.

Beskæftigelse og vækst (sæsonkorrigeret)

Kilde: Danmarks Statistik – Statistikbanken.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.