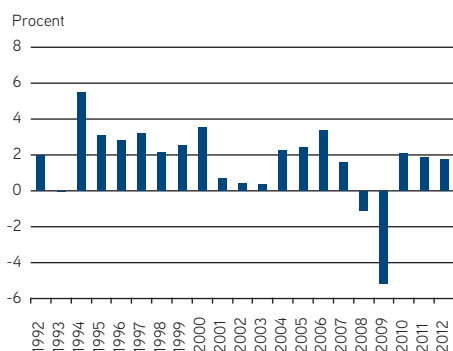


Ret få investeringshandler

ÅRLIG REAL VÆKST I BNP



Kilde: Danmarks Statistik – Statistikbanken og Eurostat
Note: 2011 og 2012 er prognose

BESKEDEN VÆKST I DEN DANSKE ØKONOMI

Den ret beskedne fremgang i den danske økonomi er blevet endnu mere beskedn. Eksporten, som i en rum tid har trukket den danske vækst, ventes at blive ramt af den globale vækstnedgang, som blandt andet skyldes den europæiske gældskrise.

Her ud over er det private forbrug stadig på et meget lavt niveau. Mange borgere er nervøse for den økonomiske situation, og sparer derfor en høj andel af indkomsten op, og samtidig har inflationen overhalet lønstigningerne. Forbrugertilliden er faldet fem måneder i træk og er nu på -9,2.

Tilbage, til at stimulere den økonomiske vækst, er det offentlige forbrug, og de offentlige investeringer. Den nye regering har bebudet, at man vil føre en ekspansiv finanspolitik, hvilket blandt andet betyder fremrykkede offentlige investeringer. Også gennemførelsen af tilbagetrækningsreformen med udbetaling af efterlønspenge i 2012 vil være stimulerende for væksten.

Samlet betyder det, at den økonomiske vækst ventes at være beskedn både i indeværende år og næste år.

Den sæsonkorrigerede ledighed på arbejdsmarkedet ligger fortsat på godt ca. 6 procent. Det har den gjort siden begyndelsen af 2010. Med forventningen om en ret beskedn

vækst, er der ikke udsigt til en væsentlig forbedring af arbejdsmarkedet. Forventningen understøttes af de nyeste tal fra Dansk Jobindex, som måler antallet af nye jobannoncer på internettet. Antallet har været stort set uændret det seneste halve års tid, og er på et niveau som er cirka halvt så stort, som da efterspørgslen efter arbejdskraften var på sit højeste i 2007.

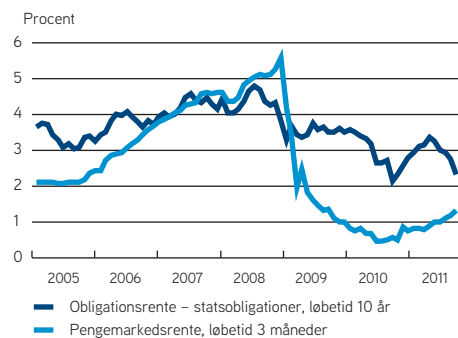
TÅLMODIGHED ER NØDVENDIG

Antallet af handler med investeringsejendomme er fortsat på et ret lavt niveau, sammenlignet med 2005-2007, som man vel kan karakterisere som ekstraordinære, med mange handler. Omfanget af transaktioner nu er nemlig nogenlunde på niveau med omfanget i 2000-2004. En hel del af de handler, vi ser i øjeblikket, er dog med ejendomme, der på en eller anden måde er under pres, og ikke alle er på det åbne marked.

Det kræver tålmodighed at agere på ejendoms markedet i øjeblikket. Processen med at handle ejendomme kræver tid. Både til overvejelser hos køber og sælger – og til at skaffe finansiering. Den øgede forsigtighed på markedet betyder, at de involverede er grundige med at undersøge de forskellige risici, der måtte være på markedet.

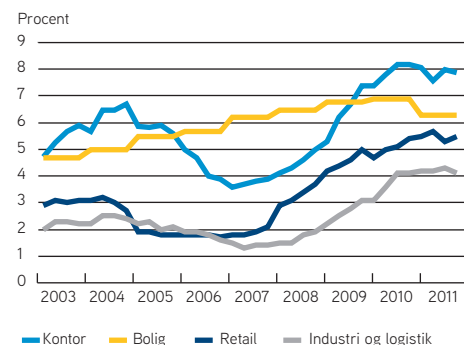
Det er muligt at få finansiering, men udover tålmodighed, er det også nødvendigt med en solid ejendom med lav risiko. Banker og realkreditinstitutter er meget optaget af at sikre

RENTEUDVIKLINGEN I DANMARK



Kilde: Danmarks Statistik - Statistikbanken

ANDELEN AF LEDIGE ERHVERVSLOKALER OG BOLIGER



Kilde: Oline-ED Statistikken, Danmarks Statistik og Ejendomsstatistikken

deres kapital og de har derfor fået høj fokus på fx beliggenhed, lejerspredning, kundernes resultater og regnskabsprincipper mv.

For de tilfælde, hvor det er muligt at få finansiering, er det ofte muligt at få det til en lav pris, på grund af det lave renteniveau. I øjeblikket er både den korte og den lange rente på et historisk lavt niveau.

En del udenlandske investorer har kig på Danmark, men det er forskelligt, hvad de vægter. En del udenlandske investorer viser interesse for danske ejendomme, men det er forskelligt, hvilke karakteristika de vægter. For nogen er det afgørende med lange lejekontrakter og stor sikkerhed, mens andre har mere fokus på udviklingsmuligheder med større risiko og højere afkast. En del af investorerne finder priserne i Danmark høje, hvilket er forståeligt, da afkastkravene i Danmark er ret lave fx set i forhold til de andre nordiske lande. Forskelle og ligheder mellem ejendomsmarkederne i Danmark,

Norge, Sverige og Finland er beskrevet i Colliers Nordic Real Estate Review, fra september 2011.

En ny global undersøgelse: Colliers Global Investor Sentiment Survey 2011, hvor en række investorer verden over er blevet spurgt om blandt andet deres forventninger viser, at mange investorer fortsat har lav risikovillighed. Kun 43 procent af de europæiske investorer er klar til at tage større risiko nu, end de var for et halvt år siden.

Mens flertallet af de europæiske investorer (64 procent) regner med at ville investere i flere ejendomme det næste halve år, er cirka halvdelen af disse usikre på, om der vil være et tilstrækkeligt udbud af kvalitets-ejendomme til at gøre det muligt

De danske købere af investeringsejendomme er i øjeblikket meget interesserede i boligudlejningsejendomme - specielt i København og Aarhus.

AFKASTKRAV - BEDSTE BELIGGENHEDER - 1. OKTOBER 2011

	Kontor	Retail	Industri og logistik	Nyere boligudlejnings-ejendomme
København	5,00 %	4,50 %	7,50 %	5,00 %
Århus	5,50 %	4,50 %	7,25 %	4,75 %
Odense	6,00 %	5,25 %	7,75 %	5,00 %
Aalborg	6,00 %	5,25 %	7,75 %	6,00 %
Δ-området (Vejle)	6,00 %	5,25 %	7,50 %	5,75 %
Esbjerg	6,00 %	5,25 %	7,75 %	5,75 %

Kilde: Colliers MarkedsPULS



> **Anne Kaag Andersen**
Analysechef
aka@colliers.dk
Direkte 58 58 38 54

www.colliers.dk

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 International Danmark A/S sig ethvert ansvar for evt. tab baseret på information i rapporten.