

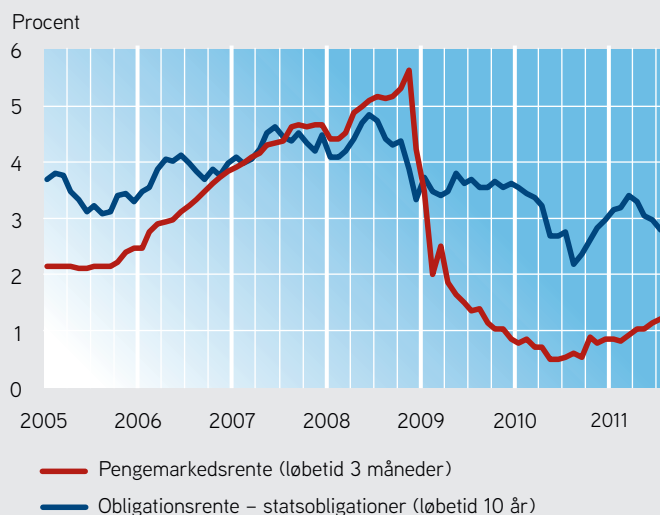
AFKASTKRAV FOR DE BEDSTE BELIGGENHEDER 3. KVARTAL 2011

Kilde: Colliers MarkedsPULS

	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 %	4,75 %	7,75 %	5,00 %
Aalborg	6,00 %	5,25 %	7,50 %	6,00 %
Δ-området (Vejle)	6,00 %	5,00 %	7,50 %	5,75 %
Esbjerg	6,00 %	5,00 %	7,75 %	5,75 %

RENTEUDVIKLINGEN I DANMARK

Kilde: Danmarks Nationalbank



Nervøst marked

USIKKER ØKONOMISK SITUATION

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

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. Den usikre situation for verdensøkonomien betyder, at centralbankerne tilsyneladende har udskudt renteforhøjelser. Det gælder både den europæiske centralbank og Nationalbanken i Danmark

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 mønsteret 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.

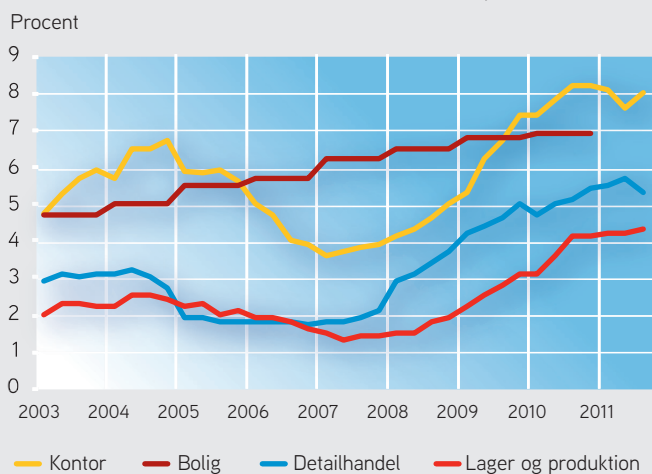
Udviklingen i det offentlige forbrug er præget af optagetheden af den offentlige økonomi og de forskellige udfordringer den står overfor fx på grund af den demografiske udvikling. Der har således været en hård opbremsning i det offentlige forbrug, men der ventes positive vækstbidrag i resten af 2011.

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.



ANDELEN AF LEDIGE ERHVERVSLOKALER OG BOLIGER

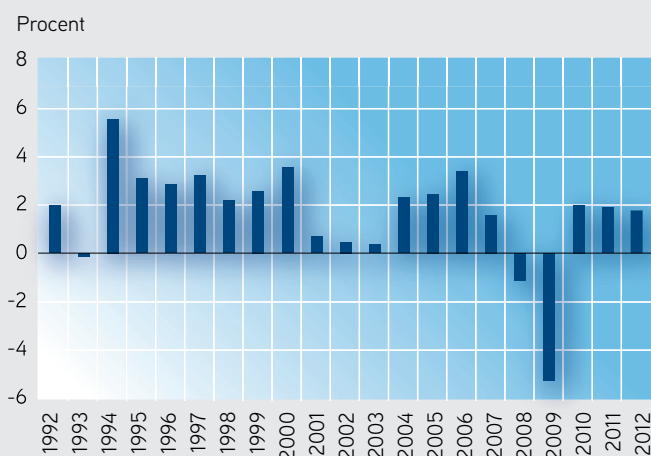
Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken, Danmarks Statistik og Ejendomsstatistikken



Bemærk: Andelen af ledige boliger er defineret som boliger uden persontilmelding. Det inkluderer således også helårshuse anvendt til sommerbeboelse, boliger under ombygning m.m.

ÅRLIG REAL VÆKST I BNP

Kilde: Danmarks Statistik. 2011-2012 er forventede tal.



INVESTERINGSMARKEDET ER PRÆGET AF NERVØSITET

Investeringsmarkedet er fortsat præget af nervøsitet, og investorerne er meget tilbageholdne med at tage risiko.

De institutionelle investorer vil gerne købe flere ejendomme. De køber imidlertid primært de velbeliggende og større ejendomme med solide lejere. Udbuddet af denne type ejendomme er ret begrænset. De køber også nyopførte boligejendomme.

For øvrige ejendomme er det ofte en udfordring, at en del sælgere har for høje prisforventninger. Den største udfordring for investeringsmarkedet er dog stadig adgang til likviditet. Bankerne stiller fortsat høje krav til egenkapital og forventer cash flow fra begyndelsen. Bankerne udfordres blandt andet af krav fra bankpakkerne og Basel III.

Der er en del udenlandske investorer, der har blikket rettet mod Danmark. Konkrete handler er der imidlertid færre af. Også her gælder, at forsigtigheden er stor og at processerne derfor tager lang tid.

Usikkerheden på de internationale aktiemarkeder kan have mange implikationer for ejendomsmarkedet. Ejendomme er et godt supplement til aktieinvesteringer. Solide ejendomme svinger mindre i pris end aktiepriserne og de kan således bruges til at stabilisere investeringerne. Omvendt giver uroen øget nervøsitet og tilbageholdenhed både hos banker og investorer. Forventningen om fortsat en lav rente betyder, at de som har mulighed for at opfylde kravene fra banker og andre finansieringskilder kan få lave omkostninger til finansiering, hvilket kan gavne ejendomsmarkedet.

NY STIGNING I TOMGANGEN FOR KONTORER

De sidste par år har budt på en kraftig stigning i tomgangen for alle segmenter. Tomgangen for kontorer begyndte imidlertid at falde i starten af 2011. I løbet af det sidste kvartal er den dog steget igen – specielt i og omkring København.

Tomgangen for lager- og produktionslokaler ser ud til at være stabiliseret på godt 4 procent på landsplan. Tomgangen for butikslokaler er i seneste kvartal faldet en smule – den ligger nu på 5,3 procent for hele Danmark.

Med de forholdsvis høje tomgangsprocenter er brugermarkederne stadig under et vist pres. Men for alle markederne gælder, at tomgangen hovedsageligt findes i yderområder og på sekundære placeringer.



› **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.