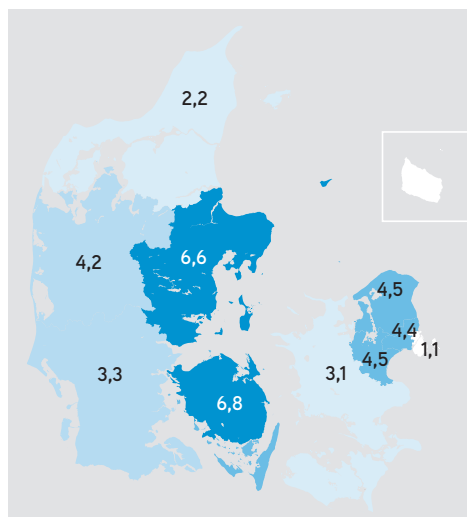


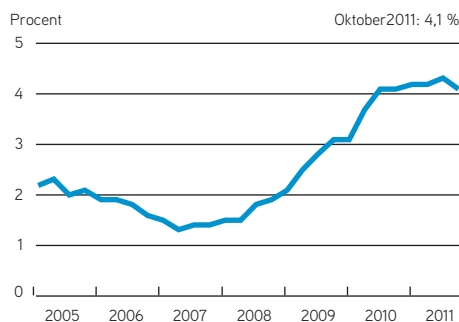
Lav men stabil efterspørgsel

ANDELEN AF LEDIGE LOKALER TIL INDUSTRI OG LOGISTIK PR. LANDSDEL 1. OKTOBER 2011 (Procent)



Kilde: Oline-ED Statistikken

ANDELEN AF LEDIGE LOKALER TIL INDUSTRI OG LOGISTIK I HELE DANMARK (Procent)



Kilde: Oline-ED Statistikken

Note: Det bemærkes, at på grund af ændret datagrundlag er tallene for ledige erhvervslokaler for oktober 2011 ikke direkte sammenlignelige med tidligere opgørelser.

Tomgangen for industri- og logistiklokaler ligger stadig på et ret højt niveau, sammenlignet med for nogle år siden. På landsplan ca. 4 procent af lokalerne nu ledige. Det er ikke muligt direkte at sammenligne dette tal med tidligere opgørelser på grund af ændret datagrundlag. Men bortset fra dette, har tomgangen for kontorer siden starten af 2010 ligget omkring de 4 procent.

Det er også værd at bemærke, at der er store geografiske forskelle. Udover de regionale forskelle, som afspejles på landkortet, er der en stor og stigende forskel på tomgangen for henholdsvis primære og sekundære beliggenheder, idet tomgangen på de primære beliggenheder er ret lav.

MARKEDET ER BLEVET OPDELT

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 det er de. Markedet for industri- og logistiklokaler er derfor blevet meget opdelt. 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 langvarige processer. Der omsættes i øjeblikket en del nødlidende produktionsejendomme til uhørt lave priser.

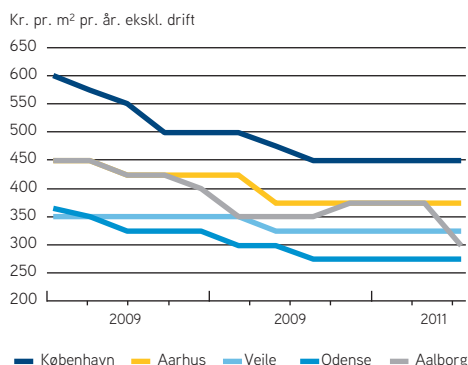
BESKEDEN VÆKST I DANSK ØKONOMI

Den ret beskedne fremgang i den danske økonomi er blevet endnu mere beskedne. 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.

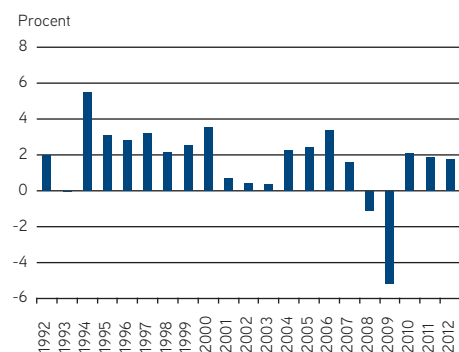
Tilbage, til at stimulere den økonomiske vækst, er det offentlige forbrug, og de offentlige investeringer. Den nye regering har bebudet, at man vil føre en ekspansiv finanspolitik, hvilket blandt andet betyder fremrykkede offentlige investeringer. Også gennemførelsen af tilbagetrækningsreformen med udbetaling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

MARKEDSLEJEN FOR DE BEDSTE BELIGGENHEDER FRA 2009-2011



Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken og Danmarks Statistik - Statistikbanken

ÅRLIG REAL VÆKST I BNP



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

Samlet betyder det, at den økonomiske vækst ventes at være beskednen 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 beskednen 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.

MARKEDSLEJE OG AFKASTKRAV FOR INDUSTRI OG LOGISTIK · 1. OKTOBER 2011

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

	Bedste	Standard	Under middel
København	450	400	350
Århus	375	325	250
Odense	275	250	175
Aalborg	300	250	200
Δ-området (Vejle)	325	250	175
Esbjerg	300	250	175

Kilde: Colliers MarkedsPULS

AFKASTKRAV (Procent)

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

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.