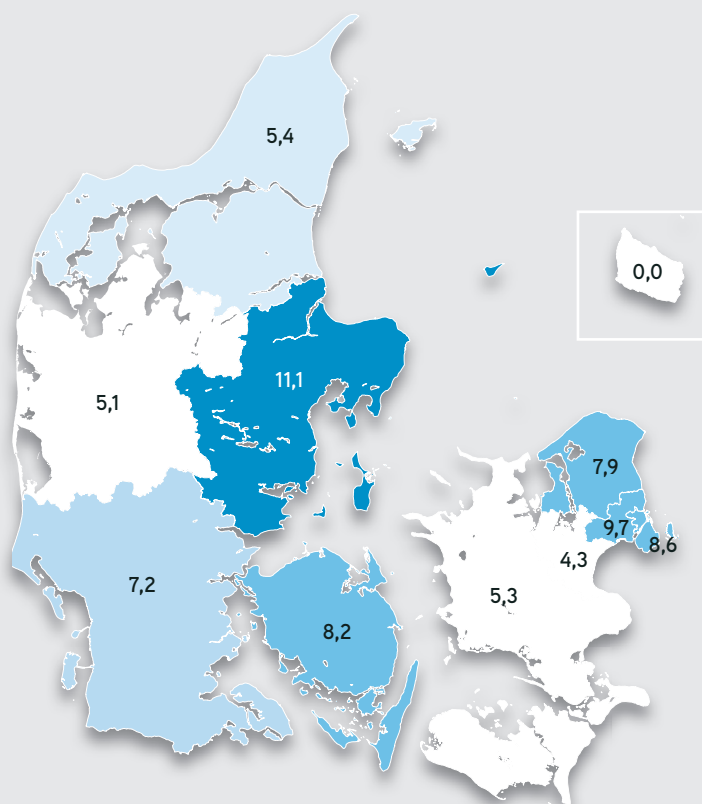


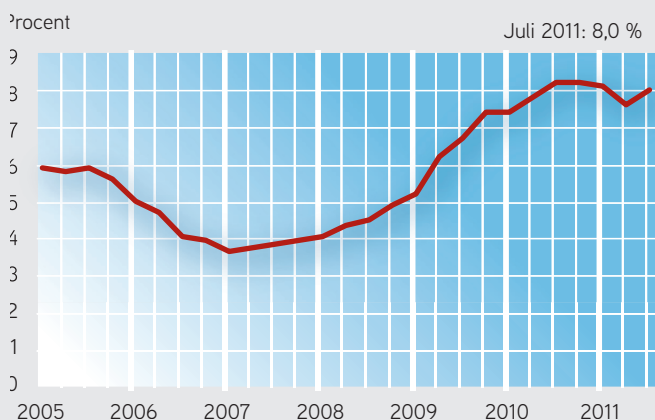
LANDSDELE: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL KONTOR PR. 1. JULI 2011 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



HELE DANMARK: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL KONTOR PR. 1. JULI 2011

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



Fornuftig aktivitet på kontormarkedet

TOMGANGEN ER STEGET IGEN

Tomgangen i kontorlokaler på landsplan er pr. 1. juli 2011 målt til 8,0 procent – andelen er dermed steget med 0,4 procentpoint i løbet af andet kvartal. Stigningen kommer efter, at tomgangen har været faldende siden starten af 2011, men tomgangen er endnu ikke helt så høj som den var i 2010.

Både i Østsjælland, Østjylland og i Syddanmark er tomgangen siden sidste kvartal faldet markant. Derimod er tomgangen steget i og omkring København.

STADIG LANGE PROCESSER

Der er fornuftig aktivitet på kontormarkedet i de større danske byer med en del virksomheder, der søger efter lokaler. Det gælder for eksempel en del større virksomheder, der overvejer deres lokalebehov, og er på jagt efter nye lokaler. De potentielle lejere kender markedet og ved, at det er muligt at være kræsen. Det giver sig for eksempel udslag i forhandlinger om betingelser i lejekontrakten, men det har også generelt betydning for hvilke lokaler der efterspørges.

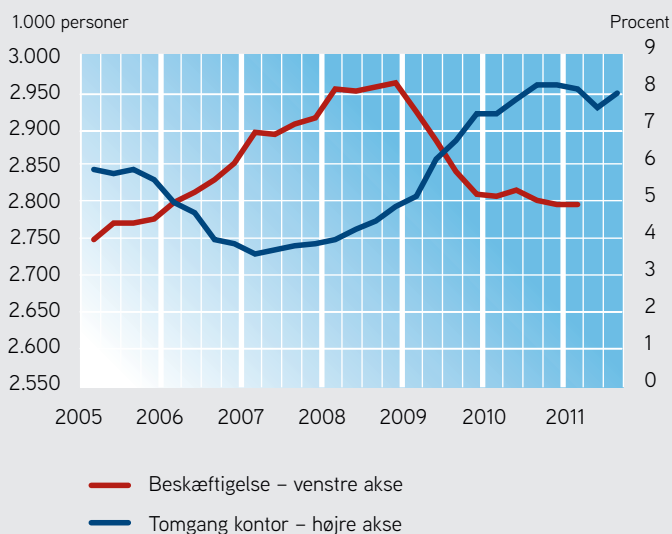
Lejerne ønsker moderne kontorlokaler centralt beliggende i byerne – eller tæt på motorveje. Her er der ikke yderligere pres på lejen; den har stabiliseret sig. Men processerne tager fortsat lang tid. Mange lejere overvejer også muligheden for at bygge nyt. I de byer, der stadig har byggejord fx i nærheden af centrum, er det en oplagt mulighed, idet byggeomkostningerne også er lave i øjeblikket. Det gør sig specielt gældende i Aarhus – også fordi der her i mange år har været et underudbud af moderne kontorejendomme.

Perifer beliggende ejendomme, som måske også er af ældre dato, er det svært at afsætte. Her er tomgangen høj, og der er fortsat pres på lejen.



BESKÆFTIGELSEN OG TOMGANGEN FOR KONTOR

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken og Danmarks Statistik – Statistikbanken



Mønsteret er det samme for investorerne: De moderne kontorejendomme med primære beliggenheder er der stor efterspørgsel efter og afkastkravene er stabile.

Markedet for kontorlokaler er traditionelt meget afhængig af den økonomiske situation, herunder specielt arbejdsmarkedet. Beskæftigelsen er nogenlunde stabiliseret. Tomgangen er tilsyneladende også nogenlunde stabiliseret omkring de 8 procent.

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. 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.

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.

MARKEDSLEJE EFTER BELIGGENHED – 3. KVARTAL 2011

(kr. pr. m² pr. år ekskl. drift)

Kilde: Colliers MARKEDSPULS

	Bedste	Standard	Under middel
København	1.700	1.300	1.100
Aarhus	1.300	1.150	1.000
Odense	950	750	600
Aalborg	1.100	850	700
Δ-området (Vejle)	1050	800	700
Esbjerg	950	800	700

AFKASTKRAV EFTER BELIGGENHED – 3. KVARTAL 2011 (procent)

Kilde: Colliers MARKEDSPULS

	Bedste	Standard	Under middel
København	5,00%	5,25%	5,50%
Aarhus	5,50%	5,75%	6,00%
Odense	6,00%	7,00%	8,00%
Aalborg	6,00%	6,75%	7,25%
Δ-området (Vejle)	6,00%	6,75%	7,25%
Esbjerg	6,00%	6,75%	7,50%



› **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.