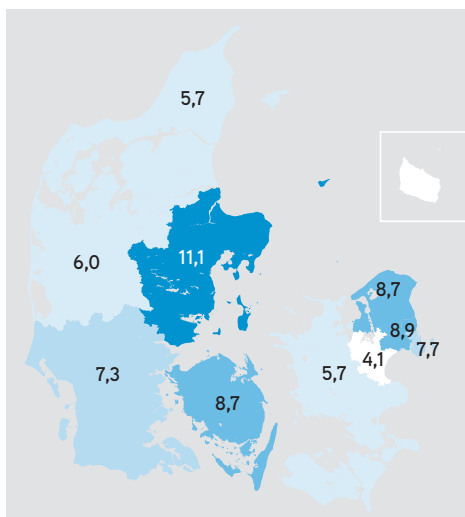


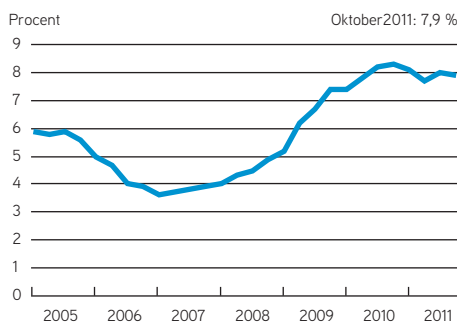
God aktivitet på kontor- markedet i de større byer

ANDELEN AF LEDIGE LOKALER TIL KONTOR PR. LANDSDEL 1. OKTOBER 2011 (Procent)



Kilde: Oline-ED Statistikken

ANDELEN AF LEDIGE LOKALER TIL KONTOR 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 kontorer ligger stadig på et ret højt niveau. På landsplan er knap 8 procent af kontorlokalerne 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 midten af 2009 ligget omkring de 8 procent. Det er en markant højere tomgang end det danske marked har været forvænt med tidligere. Men det er ikke højt sammenlignet med andre lande. 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.

ATTRAKTIVT AT BYGGE NYT

Hvis man ser på de større byer i Danmark – langs det store H - motorvejsnettet – er der mange steder godt gang i kontorudlejningen. Det gælder fx i Aalborg og i trekantområdet, hvor en del udlejninger finder sted. For Aalborgs vedkommende er det til en vis grad drevet af efterspørgslen fra Aalborg Universitet, som både har brug for kontorer og undervisningslokaler. Men også private virksomheder i brancher, som ikke er så præget af den makroøkonomiske usikkerhed, udvider og relokalisere sig.

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.

Hvis man ser på de mere perifere beliggenheder, er billedet noget anderledes. Her er der høj tomgang og lejerne kan lægge pres på betingelser og lejeniveau.

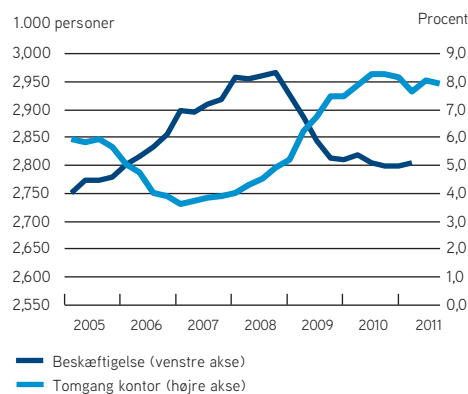
Markedet for kontorlokaler er afhængig af den økonomiske situation, herunder specielt arbejdsmarkedet. Både beskæftigelsen, ledighedsprocent og tomgang på markedet for kontorlokaler er nogenlunde stabiliseret.

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.

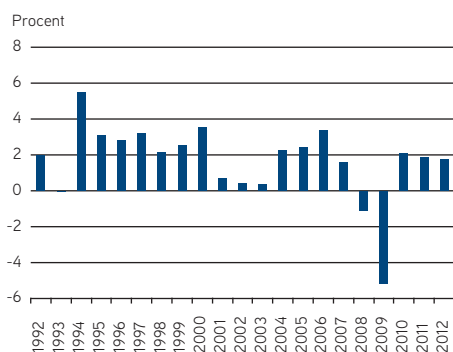
Her ud over er det private forbrug stadig på et meget lavt niveau. Mange borgere er nervøse for den økonomiske situation, og sparer derfor en høj andel af indkomsten op, og samtidig har inflationen overhalet

BESKÆFTIGELSE OG TOMGANG FOR KONTOR



Kilde: Oline-ED Statistikken og Danmarks Statistik – Statistikbanken

ÅRLIG REAL VÆKST I BNP



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

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 beskeden 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 beskeden 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 KONTOR, 1. OKTOBER 2011

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

	Bedste	Standard	Under middel
København	1.700	1.300	1.100
Århus	1.300	1.150	1.000
Odense	950	750	600
Aalborg	1.100	850	700
Δ-området (Vejle)	1.050	800	700
Esbjerg	1.100	800	700

Kilde: Colliers MarkedsPULS

AFKASTKRAV (Procent)

	Bedste	Standard	Under middel
København	5,00%	5,25%	5,50%
Århus	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%

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.