

God efterspørgsel – men lange processer

Næsten uændret tomgang

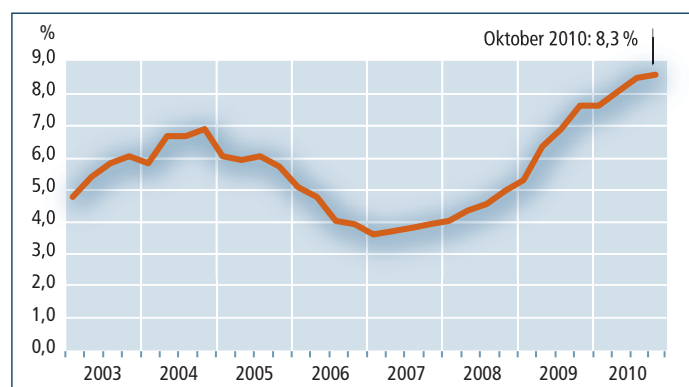
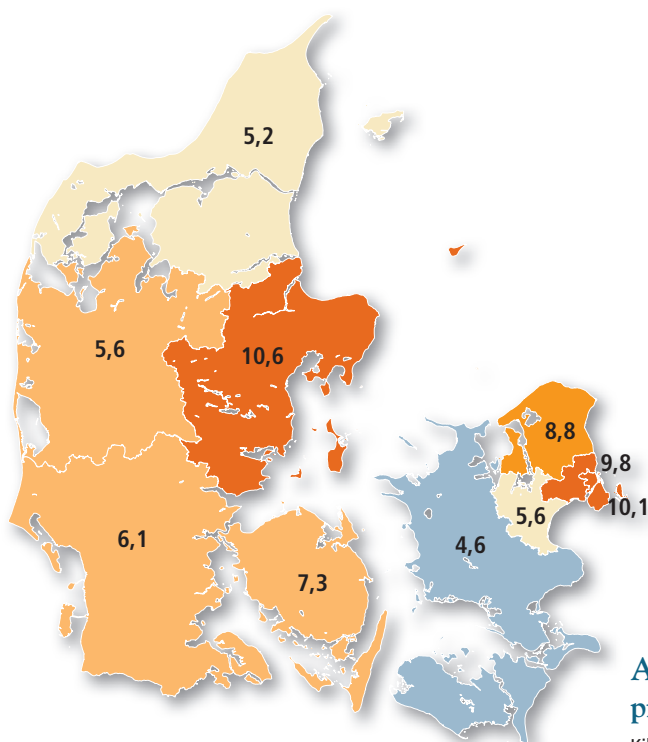
Siden sidste kvartal er tomgangen for kontorlokaler næsten uændret. Den er på landsplan steget med 0,1 procentpoint. Bag denne ændring ligger stigninger på Fyn, i Nordsjælland og i Nordjylland. Målt i kvadratmeter er den største stigning sket på Fyn, hvor der er knap 15.000 flere ledige kvadratmeter end for tre måneder siden. Der har været et næsten tilsvarende fald (10.500 kvadratmeter) i Københavns by. Hvis man ser på udviklingen over det seneste år, er der kommet knap 225.000 flere ledige kvadratmeter i Danmark. Det svarer til en stigning i tomgangsprocenten fra 7,4 til 8,3. Den lavest målte tomgang var i starten af 2007 – her var den 3,7 procent.

Stort udbud af lokaler – men også god efterspørgsel

Med det store udbud af ledige lokaler, er markedet for udlejning af kontorer stadig udfordrende.

Det betyder imidlertid ikke, at markedet ligger stille. For de mindre lokaler er der en vis efterspørgsel fra en bred vifte af virksomheder, der af en eller anden grund har brug for nye lokaler. Det kan for eksempel være udenlandske virksomheder, der etablerer sig i Danmark. I det centrale København er der også høj efterspørgsel efter større lokaler. Her er det blandt andet forskellige offentlige myndigheder, der leder efter nye lokaliseringer.

Generelt tager processen med udlejning typisk forholdsvis lang tid, idet lejerne ønsker at være helt sikre på at tage de rette beslutninger.



Andelen af ledige kontorlokaler i Danmark

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

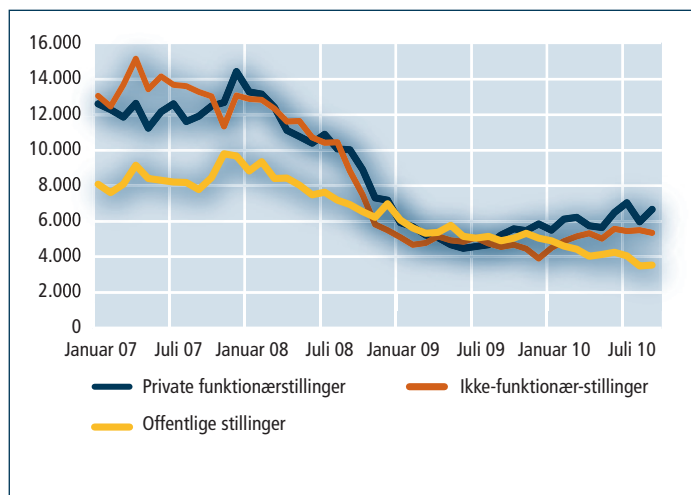
Andelen af ledige kontorlokaler pr. landsdel pr. 1. oktober 2010 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

COLLIERS
HANS VESTERGAARD

Antallet af nye jobannoncer på internettet

(Kilde: Dansk Jobindex)



Markedet for kontorlokaler er traditionelt meget afhængig af den økonomiske situation, herunder specielt arbejdsmarkedet. Arbejdsløsheden er steget med ca. 70.000 personer gennem den økonomiske lavkonjunktur, så den nu svarer til ca. 4,1 procent.

Antallet af nye jobannoncer på internettet, som måles i Dansk Jobindex, er en indikator for det fremtidige arbejdsmarked. Siden foråret 2009 har antallet af nye annoncer været ret konstant – omkring 13–14.000 om måneden. Der er imidlertid på det seneste sket en forskydning, således at flere af annoncerne er til private funktionærstillinger (f.eks. IT, ingeniør og kontor), men færre til offentlige stillinger (f.eks. sundhed, undervisning og pædagogik). Antallet af nye annoncer til såkaldte private ikke-funktionærstillinger (Industri, handel, håndværk og service) er nogenlunde konstant. Denne udvikling peger på et stigende behov for kontorarbejdspladser.

En ny europæisk rapport fra Colliers viser, at kontormarkedet i Danmark har holdt sig rimelig stabilt gennem krisen, mens der i andre lande har været meget større stigning i tomgang og større fald i markedslejen. Rapporten kan downloades på www.colliers.dk.

Investorerne er stadig interesserede i at investere i kontorejendomme. Men investorerne lægger i langt højere grad vægt på, at lokalerne er udlejet til stabile lejere – gerne på en 10 års kontrakt, og at beliggenheden er i top.

Økonomien fortsætter med at vise fremgang

De nyeste tal fra Danmarks Statistik viser fortsat fremgang i økonomien. Set over ét år fra 2. kvartal 2009 til 2. kvartal 2010 er økonomien vokset med hele 3,8 procent hvilket er meget for den danske økonomi. Væksten i 2. kvartal alene i forhold til 1. kvartal er på 1,7 procent. En stor del af den høje vækst stammer fra lagerinvesteringer – lagrene er blevet tømt under krisen.

Hvor holdbar den flotte økonomiske fremgang vil være, er usikkert. Der er fortsat efterdønninger fra krisen i form af usikkerhed. Alle nøgletal bliver således imødeset med stor spænding og analyseret intensivt.

Som beskrevet i rapporten om de europæiske ejendomsmarkeder fra Colliers, forventes dog de næste år en ret høj økonomisk vækst i Danmark, når vi sammenligner med en lang række af andre lande.

En stor del af den nuværende vækst stammer som nævnt fra lagerinvesteringer. Dette vil naturligt ikke være et vedvarende bidrag. Tilsvarende stammer en del fra den ekspansive finanspolitik, som også har sin tidsmæssige begrænsning. For at fastholde den økonomiske vækst er det nødvendigt med efterspørgsel fra private forbrugere og virksomheder.

Forbrugertilliden faldt en anelse i september og oktober men er fortsat positiv (Indikator 0,6), hvilket indikerer et positivt bidrag fra privatforbruget. Privatforbruget afhænger blandt andet af arbejdsløsheden, som gennem de seneste måneder har ligget stabilt på ca. 4,1 procent af arbejdsstyrken.

Udfordringerne for den danske økonomi fremover består i at sikre den offentlige økonomi. Tilsvarende er Danmark – som en lille, åben økonomi – helt afhængig af den økonomiske udvikling i vores samhandelslande.

Markedsbarometer 4. kvartal 2010

Moderne kontorejendomme i centrale områder efter beliggenhed

(Kilde: Colliers Hans Vestergaard – MarkedsPULS)

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

	Bedste	Standard	Under middel
København	1.700	1.250	1.100
Århus	1.400	1.200	1.000
Odense	950	750	600
Aalborg	1.100	850	700
▲-området (Vejle)	950	800	700
Esbjerg	950	800	700

Afkastkrav (%)

	Bedste	Standard	Under middel
København	5,00 %	5,25 %	5,50 %
Århus	5,75 %	6,00 %	6,25 %
Odense	6,50 %	7,00 %	9,00 %
Aalborg	6,00 %	6,75 %	7,25 %
▲-området (Vejle)	6,50 %	7,00 %	7,75 %
Esbjerg	6,50 %	7,25 %	7,75 %

Læs mere om det europæiske ejendomsmarked i Colliers International European Study Midyear 2010, som kan downloades på www.colliers.dk

De 13 lande som undersøges i rapporten er: Belgien, Danmark, Finland, Frankrig, Holland, Irland, Italien, Norge, Storbritannien, Spanien, Sverige, Tyskland og Østrig.



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, fralægger Colliers Hans Vestergaard A/S sig ethvert ansvar for evt. tab baseret på information i rapporten.