

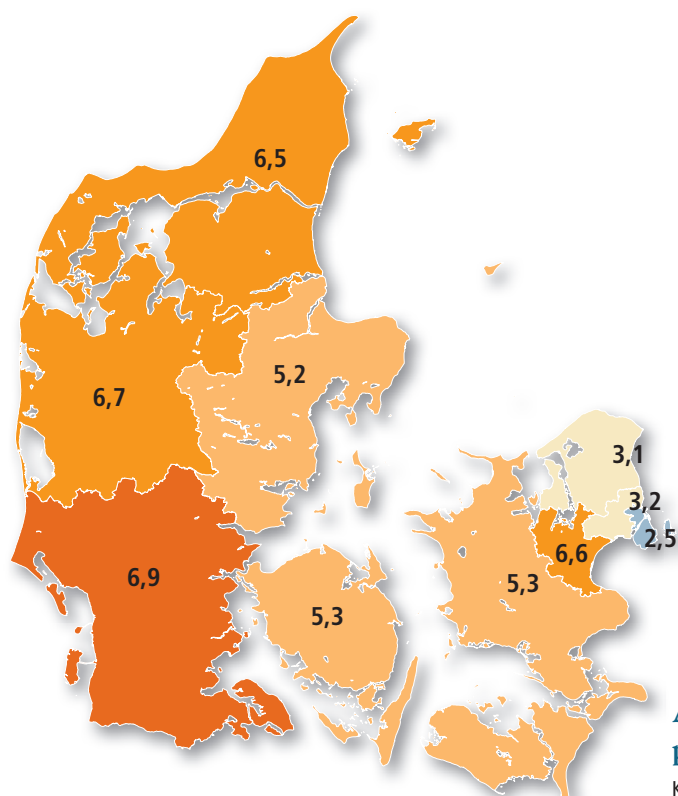


Velbeliggende butikker og supermarkeder stadig i høj kurs

Spirende optimisme i detailhandlen

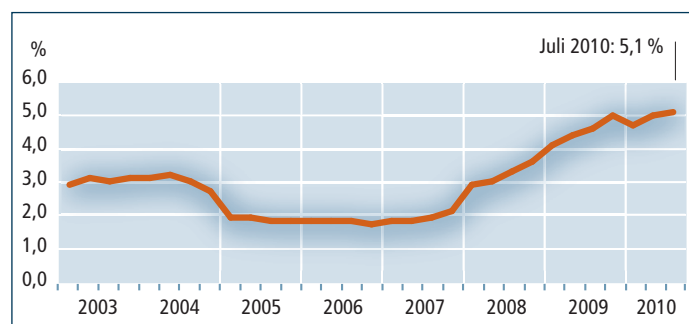
Siden sidste kvartal er tomgangen på landsplan steget med 0,1 procentpoint og er på 5,1 procent. Tomgangen i detailbranchen har været støt stigende i 2008 og 2009, mens udviklingen er mere afdæmpet og konstant i 2010.

Siden andet kvartal 2010 er tomgangen steget mest i Vestjylland og Nordsjælland. Andelen af ledige butikslokaler er stadigvæk størst i Syd- og Vestjylland og omkring Roskilde. Tomgangen i Hovedstadsområdet og Nordsjælland samt Bornholm ligger noget lavere end landsgennemsnittet og har den laveste tomgang blandt alle landsdele i Danmark.



Andelen af ledige butikslokaler i Danmark

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



Forventning om øget indtjening i 2010

Efter nogle hårde år i detailhandlen er der nu mere optimisme. Detailhandlens mængdeindeks er ved at stabilisere sig og der har været en lille stigning i den solgte mængde af beklædning og fødevarer de seneste tre måneder. Forbrugertilliden ligger på 4,4 i august måned, det højeste niveau siden ultimo 2007. De danske forbrugere forventer at deres økonomiske situation er bedre om et år end i dag.

Detailhandlen med beklædning har været hårdest ramt de sidste par år. Det samme gælder for omsætningen inden for en række varegrupper i boxbutiksegmentet. På trods af det betydelige fald i omsætningen inden for beklædning har markedslejen og tomgangen på de dominerende handelsstrøg været relativt stabil. Dette kan forklares ved, at de kapitalstærke kædebutikker, der huserer på de dominerende strøggader og i de



Andelen af ledige butikslokaler pr. landsdel pr. 1. juli 2010 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

Markedsbarometer 3. kvartal 2010

Retailjendomme i strøggaderne

(Kilde: Colliers Hans Vestergaard)

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

	Bedste	Standard	Under middel
København	18.000	10.000	2.750
Århus	5.900	4.700	2.400
Odense	5.500	3.000	1.500
Aalborg	4.000	2.400	1.475
▲-området (Vejle)	3.200	2.500	1.500
Esbjerg	3.000	2.500	1.400

Afkastkrav (%)

	Bedste	Standard	Under middel
København	5,00 %	5,25 %	5,50 %
Århus	4,75 %	5,25 %	5,75 %
Odense	5,25 %	5,50 %	6,50 %
Aalborg	5,50 %	5,75 %	6,50 %
▲-området (Vejle)	5,50 %	5,75 %	6,50 %
Esbjerg	5,50 %	5,75 %	6,50 %

regionale centre, har brugt den svage markedssituation til at lokalisere sig til strategisk bedre lejemaal og vinde markedsandele fra eksempelvis udvalgsbutikker, der har været nødsaget til at lukke.

Generelt er lejerne blevet mere kræsne og de vil have mest muligt for pengene. Dermed er der også i stigende grad kommet fokus på facade, størrelse og niveauspring i lejemalet. Afvigelser fra det optimale afspejler sig i lavere afståelsessummer.

Markedet for butiklokaler er fortsat præget af, at der på de sekundære beliggenheder er en relativ høj tomgang, pres på markedslejen og faldende afståelser (der i visse tilfælde er helt væk). Udvalgswarebutikker på sekundære beliggenheder er ofte svagt kapitaliserede detailhandlere uden franchise- eller kædetilhørsforhold, og de rammes hårdt af en nedgang i forbruget.

På investeringsmarkedet er der så småt ved at komme flere transaktioner. Ikke mindst dagligvarebutikker med lange kontrakter, der giver et højt direkte afkast med en begrænset risiko er interessante for investorerne. Hertil skal nævnes, at investeringsejendomme udlejet til dagligvarebutikker har en relativt lav konjunkturfølsomhed og dermed tiltrækker investorer. Centralt beliggende retailjendomme i de større byer er også populære, mens sekundære beliggende ejendomme med korte kontrakter fortsat har en træg efterspørgsel.

Langsom økonomisk fremgang

Væksten i dansk økonomi fortsatte i 1. kvartal 2010, hvor BNP var 0,5 procent højere end i kvartalet før. Væksten har dermed været positiv i de seneste tre kvartaler og nøgletallene peger i retning af, at den langsomme

fremgang vil fortsætte de kommende kvartaler. Økonomiske prognoser venter en vækst på mellem 1,5 og 1,8 procent i 2010.

Ledigheden på arbejdsmarkedet har været rimelig stabil de sidste 11 måneder og ligger på 4,1 procent af arbejdsstyrken. Ledigheden ser ud til at toppe i år – ikke i 2011 som før spået – og udviklingen i den økonomiske aktivitet er med til at skabe et positivt syn på arbejdsmarkedet i den kommende tid. Også forbrugerne vurderer, at arbejdsløsheden er lavere om end år sammenlignet med i dag.

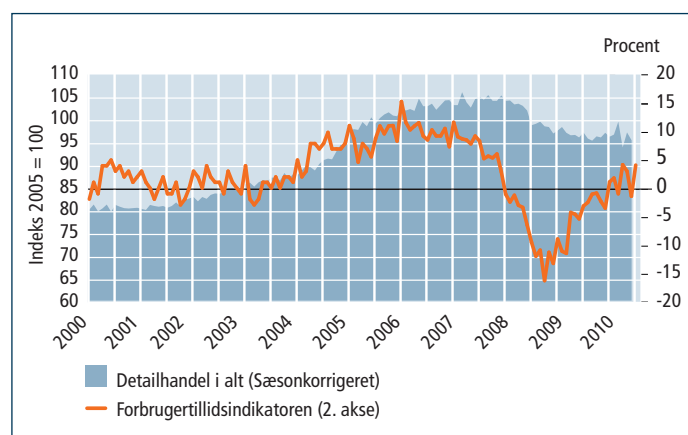
Det private forbrug viser tegn på bedring og forbruget sprang i vejret med hele 1,7 procent i 1. kvartal 2010. Denne stigning understøttes af en mærkbar fremgang i de disponible indkomster, der bl.a. skyldes lettelserne i indkomstskatten, som trådte i kraft fra januar 2010. Hertil kommer det lave renteniveau, den ekspansive finanspolitik og bedringen på boligmarkedet, der imidlertid er med til at trække forbruget op.

De negative tendenser er forsvundet i takt med de stigende aktiekurser og at ledigheden har ligget fladt den seneste tid. Samlet set tegner konjunkturindikatorerne et positivt billede af husholdningernes situation. Der er udsigt til at privatforbruget vil udvikle sig positivt den kommende tid, da forbrugskvoten pt. er relativ lav.

Eksporten har haft en betydelig fremgang i 1. kvartal 2010 med en vækst på 1,7 procent. Det indikerer, at vendingen i verdensøkonomien begynder at afspejle sig i dansk økonomi. Det kraftige tilbageslag i kølvandet på den internationale krise er overstået, og overskuddet på betalingsbalancen er rekordhøjt. Tendensen til fremgang i den private indenlandske efterspørgsel og eksporten betyder, at den gradvise konsolidering af de offentlige finanser fra 2011 ikke vil gå ud over det spirende opsving i Danmark. Dog kan det ikke udelukkes, at væksten på Danmarks eksportmarkeder bliver svag og opsvinget dæmpes de nærmeste år grundet udsigterne til mærkbare finanspolitiske stramninger.

Udviklingen i forbrugertillidsindikatoren og detailhandlen i Danmark

Kilde: Statistikbanken.dk samt egne beregninger



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.