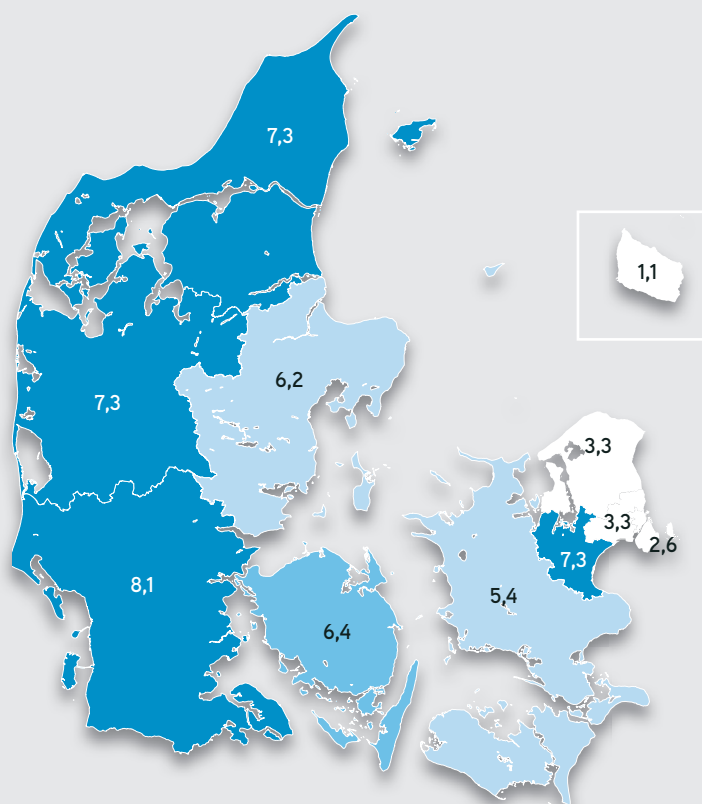


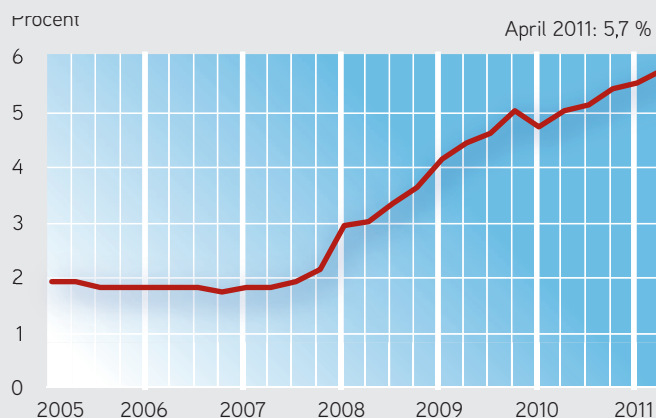
LANDSDELE: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL DETAILHANDEL PR. 1. APRIL 2011 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



HELE DANMARK: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL DETAILHANDEL PR. 1. APRIL 2011

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



Stadig lejers marked

LILLE STIGNING I TOMGANGEN

Tomgangen for butikslokaler er siden sidste kvartal steget med 0,2 procentpoint til 5,7 procent. Siden andet kvartal 2007 har der været en markant stigning på omtrent 4 procentpoint, mens der i forhold til for et år siden kun har været en stigning på 0,7 procentpoint.

Landsdelene Syddjylland, Nordjylland og Fyn har haft de mest markante ændringer i andelen af ledige butikslokaler siden sidste kvartal. I Syddjylland og på Fyn er tomgangen steget med hhv. 0,4 og 0,9 procentpoint, mens den i Nordjylland er faldet med 0,5 procentpoint.

OPTIMISME I DETAILHANDLEN

Det har ikke været det private forbrug, der har drevet den økonomiske vækst i 2010. Privatforbruget er vokset – men kun i begrænset omfang. Ydermere er det – ifølge beregninger fra Dansk Erhverv – kun en mindre del af stigningen i det private forbrug, der har fundet vej til detailhandlen. Fra maj 2010 og året ud, er detailomsætningen dog steget – men på grund af tilbagegang i de første måneder af året er den samlede detailomsætning faldet i 2010. Detailomsætningen er således stadig langt under niveauet i 2008, hvor det toppede, idet den er på niveau med omsætningen midt i 2004.

Også i 2011 er der udsigt til en forholdsvis lav vækst i det private forbrug. Forbrugertilliden har gennem 2010 svinget omkring et lavt, men dog positivt niveau. For de danske butikker er det endvidere afgørende, at forbruget går til detailhandlen. Ifølge Dansk Erhvervs medlemsundersøgelse fra januar og februar 2011 har detailhandlen positive forventninger til omsætningen i hele 2011, mens forventningerne på det helt korte sigt (det første kvartal) er mere negative. Man forventer imidlertid ikke, at stigningen i omsætning vil forplante sig til hverken antallet af ansatte eller investeringer. Her forventer man uændrede forhold.

Det er fortsat butikskæderne – både danske og udenlandske – der dominerer efterspørgslen efter butikslokaler. Efterspørgslen er klart højere end for fx et år siden, men der er stadig forsigtighed. Butikskæderne prioriterer de gode beliggenheder, primært i de større byer – og de helt rette lokaler.

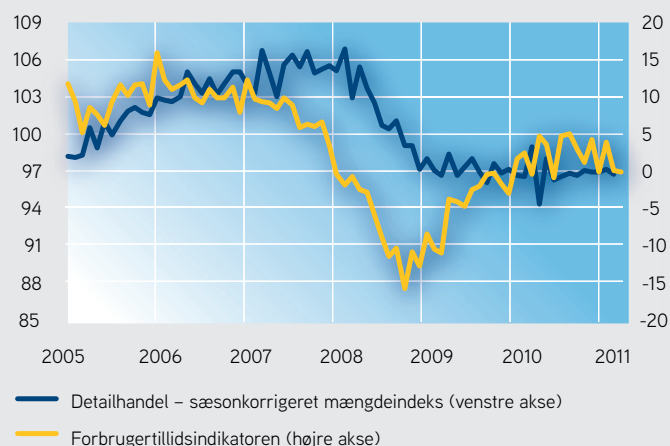
På grund af den begrænsede vækst og optimisme, er det fortsat lejers marked, hvor alle tænkelige vilkår i lejekontrakten diskuteres. De steder, hvor der fortsat er afståelser er beløbene under pres – og ellers



UDVIKLING I FORBRUGERTILLIDSINDIKATOREN OG DETAILHANDELEN I DANMARK

Kilde: Danmark Statistisk – Statistikbanken

(2005 = indeks 100)



MARKEDSLEJE EFTER BELIGGENHED – 2. KVARTAL 2011

(kr. pr. m² pr. år ekskl. drift)

Kilde: Colliers MarkedsPULS

	Bedste	Standard	Under middel
København	18.000	10.000	2.750
Aarhus	5.500	2.600	1.600
Odense	6.000	2.500	1.200
Aalborg	4.000	2.400	1.475
Δ-området (Vejle)	3.200	2.500	1.000
Esbjerg	3.000	2.500	1.000

AFKASTKRAV EFTER BELIGGENHED – 2. KVARTAL 2011

(procent)

Kilde: Colliers MarkedsPULS

	Bedste	Standard	Under middel
København	4,50 %	5,00 %	5,50 %
Aarhus	4,50 %	5,00 %	5,50 %
Odense	4,75 %	5,50 %	6,50 %
Aalborg	5,50 %	5,75 %	6,50 %
Δ-området (Vejle)	5,25 %	5,75 %	7,00 %
Esbjerg	5,25 %	5,75 %	7,00 %

er der pres på lejen. På de primære beliggenheder og for de gode lokaler, er lejen dog ikke under pres. Helt tilsvarende er tomgangen på primære beliggenheder ret lav trods de overordnede tal. Tomgangen findes primært på sekundære beliggenheder.

EKSSPORTEN SKAL TRÆKKE DEN ØKONOMISKE VÆKST

Der er nu for alvor ved at komme vækst i verdensøkonomien efter den økonomiske krise. Situationen i Europa er dog meget blandet – nogle lande er tyngt af stor statsgæld mens andre, fx de nordiske lande, klarer sig bedre. For to af Danmarks vigtigste samhandels-partnere går det heldigvis godt: både Tyskland og Sverige har oplevet pæne vækstrater i 2010. Eksporten ventes derfor at kunne trække en pæn del af den økonomiske vækst i Danmark.

Væksten i den danske økonomi i 2010 var 2,1 procent. De næste par år forventes væksten at blive en anelse lavere: på knap 2 procent om året. Det skyldes blandt andet, at det offentlige forbrug begrænses. Det private forbrug har været holdt tilbage af en høj opsparringstilbøjelighed – formentlig delvis på grund af den stigende arbejdsløshed. Det har gjort danskerne nervøse for ledighed. Samtidig er situationen på boligmarkedet ustabil på grund af fald i boligpriserne, de mange afdragsfri lån og usikkerhed om renten. Den lave forbrugsandel gør, at der burde være plads til øget forbrug. Forbrugertillidsindikatoren har i 2010 svinget mellem -1 og 4,4, med et gennemsnit på 1,8 – altså ikke den store udvikling i 2010.

Arbejdsmarkedet hænger stadig noget. I marts måned var antallet af ledige og aktiverede 162.400 personer. Siden januar er bruttøledigheden faldet med 3.500 personer og udgør derved 5,9 procent af arbejdsstyrken, mens nettoledigheden er opgjort til 4,0 procent. En indikator for den fremtidige beskæftigelse er antallet af nye jobannoncer på internettet, som opgøres i Dansk Jobindex. Her viser tal for de seneste tre måneder en mindre stigning i forhold til antallet i 2009 og 2010.

Den årlige gennemsnitlige inflation var 2,3 procent i 2010. Det er en stigning på 1 procentpoint i forhold til året før. Denne udvikling skyldes blandt andet prisstigninger på husleje, benzin og elektricitet.

Den lange obligationsrente er steget siden august 2010, selvom niveauet stadig er forholdsvis lavt. På lang sigt forventes højere renter på grund af det øgede aktivitetsniveau og forbedrede vækstudsigter. I starten af april forhøjede Nationalbanken den danske rente med 0,25 procentpoint, efter at Den Europæiske Nationalbank også hævede sin rente med 0,25 procentpoint.

Nu hvor den positive vækst i den danske økonomi er vendt tilbage, er den langsigtede udfordring for den danske økonomi igen i fokus. Den demografiske forskydning mod flere personer uden for arbejdsstyrken og færre i arbejdsstyrken udfordrer den offentlige økonomi i fremtiden.



› **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.