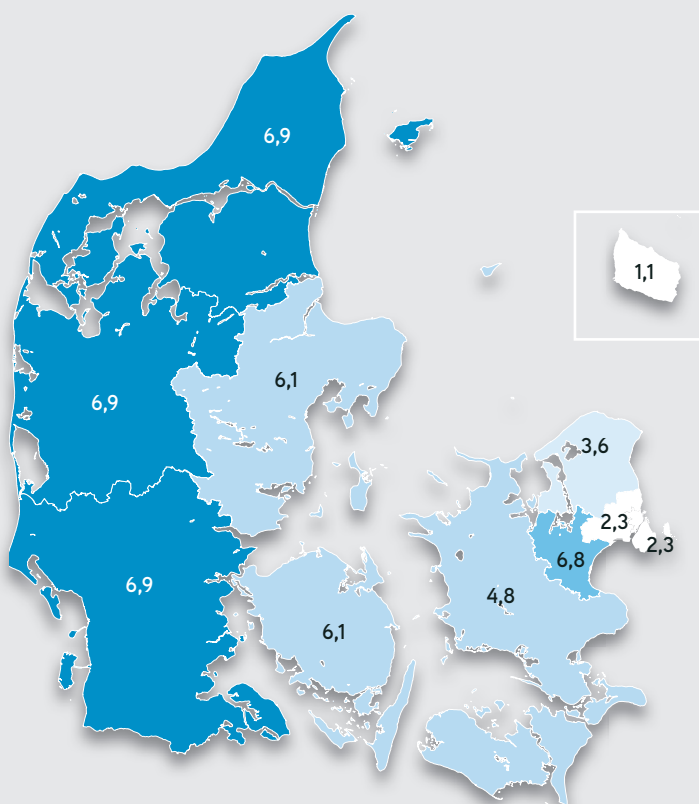


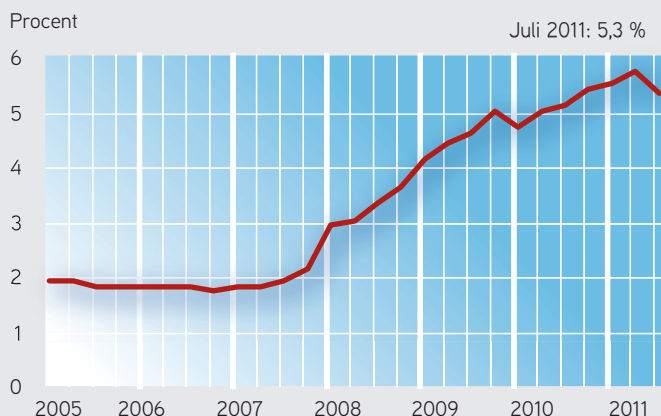
### LANDSDELE: ANDEL AF LEDIGE LOKALER TIL DETAILHANDEL PR. 1. AUGUST 2011 (procent)

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



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

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken



## Lille fald i tomgangen

### STADIG MANGE LEDIGE LOKALER

Tomgangen for butikslokaler er siden sidste kvartal faldet med 0,4 procentpoint, således at den nu er på 5,3 procent. Som det ses ud fra kurven har tomgangen siden andet kvartal i 2007 haft en markant stigning på omtrent 4 procentpoint. Med det forholdsvis høje tomgangs niveau er markedet for butikslokaler således stadig under et vist pres, om end faldet i tomgangen for butikker er markant og interessant.

Samtlige landsdele har siden sidste kvartal haft et fald i tomgangen. Syddjylland, Københavns omegn samt Vest- og Sydsjælland har haft de største fald i tomgangen, mens Nordsjælland, som den eneste, har haft en stigning med 0,3 procentpoint.

### SLØJT PRIVATFORBRUG

Privatforbruget står i stampe. Ifølge Dansk Erhverv sparer forbrugerne en rekordstor del af den disponible indkomst op. De danske forbrugere er påvirket af den fortsat ret usikre økonomiske situation, der blandt andet afspejles i usikkerhed på aktiemarkederne, et rekordstort antal boliger til salg og en arbejdsløshed noget højere end vi er vant til. Det afspejler sig i forbrugertilliden, som fortsat er ret lav, om end ret svingende.

Det beherskede privatforbrug afspejler sig i detailomsætningen, som således stadig er langt under niveauet i 2008, hvor det toppede. Detailomsætningen er på niveau med omsætningen i 4. kvartal 2004.

Forbrugernes tilbageholdenhed betyder, at det primært er den stærke del af butikskæderne, både danske og udenlandske, der dominerer efterspørgslen efter butikslokaler. Det betyder også, at det primært er topplaceringerne, der efterspørges.

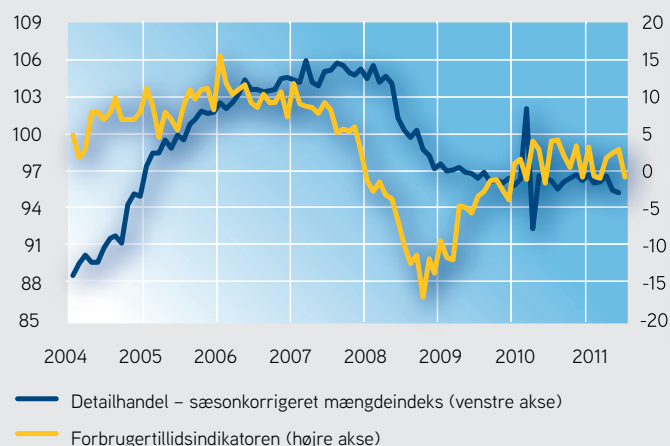
Efterspørgslen efter butikslokaler er klart højere end da pessimismen var stærkest for et par år siden, men der er stadig meget forsigtighed i et ret nervøst marked. Det er fortsat lejers marked, hvor alle tænkelige vilkår i lejekontrakten diskuteres. De steder, hvor der fortsat er afståelser er de under pres – og ellers 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.



### UDVIKLING I FORBRUGERTILLIDSINDIKATOREN OG DETAILHANDELEN I DANMARK

Kilde: Danmark Statistisk – Statistikbanken

(2005 = indeks 100)



### MARKEDSLEJE EFTER BELIGGENHED – 3. KVARTAL 2011

(kr. pr. m<sup>2</sup> 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	3.000	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 – 3. 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	5,25 %	5,75 %	6,50 %
Δ-området (Vejle)	5,00 %	5,75 %	7,00 %
Esbjerg	5,00 %	5,75 %	7,00 %

### USIKKER ØKONOMISK SITUATION

De seneste tal for væksten i BNP viser nærmest nulvækst: Væksten i BNP i første kvartal var på -0,1 procent. I fjerde kvartal af 2010 var væksten -0,2 procent. Niveaue 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, fald i aktiekurserne 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 taktter 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.



› **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.