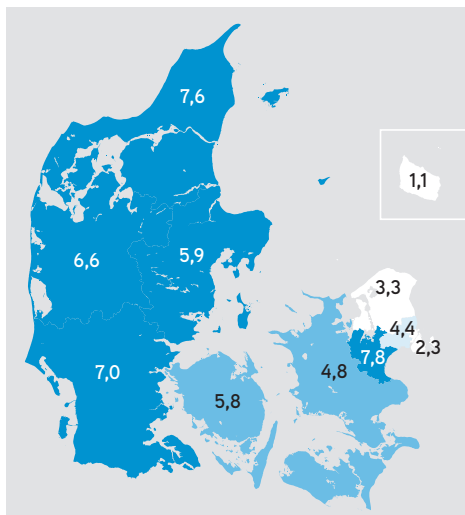


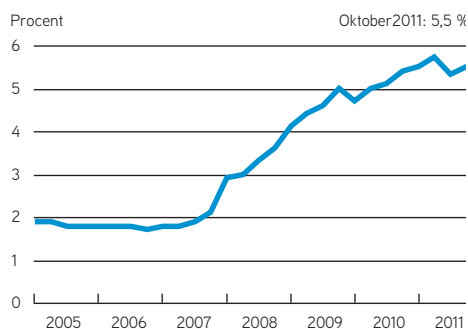
Megen forsigtighed

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



Kilde: Oline-ED Statistikken

ANDELEN AF LEDIGE LOKALER TIL DETAILHANDEL 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 detailhandelslokaler ligger stadig på et ret højt niveau. På landsplan er der nu 5,5% af lokalerne, der står tomme. Det er ikke muligt direkte at sammenligne dette tal med tidligere opgørelser på grund af ændret datagrundlag. Men uanset dette, viser tallene en markant højere tomgang end det danske marked har været forvænt med tidligere.

Der er dog store geografiske forskelle: Ud over 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 primære beliggenheder fortsat er ret lav.

LAV FORBRUGERTILLID

Forbrugertilliden faldt i november måned til -9,2. Det var femte måned i træk, at tilliden faldt, og forbrugertilliden har ikke været så lav siden marts 2009. Faldet i forbrugertilliden afspejler, at forbrugere forventer, at Danmarks økonomiske situation om et år vil være dårligere, end den er i dag. Derimod forventer de ikke, at deres egen økonomiske situation vil være dårligere.

De danske forbrugere er altså påvirkede af den fortsat ret usikre økonomiske situation, der blandt andet afspejles i usikkerhed på aktiemarkedene, et rekordstort antal boliger til salg og en arbejdsløshed noget højere end vi er vant til. Det betyder, at mange vælger at spare op i stedet for at forbruge.

Trods en lille stigning i august måned er også detailhandlen derfor på et meget lavt niveau. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks er på niveau med tallene fra 2004, og det er således ikke mærkeligt, at de handlende føler et vist pres.

Forbrugernes tilbageholdenhed betyder, at det primært er den stærke del af butikskæderne, der dominerer efterspørgslen efter butikslokaler. Det betyder også, at det primært er topplaceringerne, der efterspørges. Tomgangen på de primære beliggenheder er som nævnt ret lav trods de overordnede tal, idet tomgangen primært findes på sekundære beliggenheder.

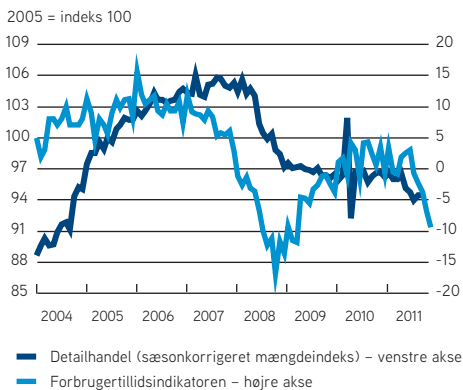
Generelt er der stadig meget forsigtighed i et ret nervøst marked. Der lukkes en del lejekontrakter, men det er lejers marked, hvor alle tænkelige vilkår i lejekontrakten diskuteres. Der er ikke mange afståelser – men de findes på stærke placeringer.

Trods det lave danske privatforbrug og det forsigtige marked er mange udenlandske butikskæder fortsat interesserede i at etablere sig i Danmark – både i København og andre større danske byer.

BESKEDEN VÆKST I DANSK ØKONOMI

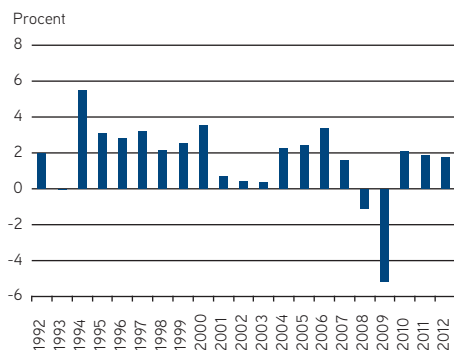
Den ret beskedne fremgang i den danske økonomi er blevet endnu mere beskedne. Eksporten, som i en rum tid har trukket den danske vækst, ventes at blive ramt af den

UDVIKLING I FORBRUGERTILLIDS-INDIKATOREN OG DETAILHANDELEN I DANMARK



Kilde: Danmarks Statistik – Statistikbanken

ÅRLIG REAL VÆKST I BNP



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

globale vækstnedgang, som blandt andet skyldes den europæiske gældskrise.

Herudover er det private forbrug som nævnt stadig på et meget lavt niveau og samtidig har inflationen overhalet lønstigningerne.

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 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 RETAIL, 1. OKTOBER 2011

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

	Bedste	Standard	Under middel
København	18.000	10.000	2.750
Århus	5.500	2.600	1.600
Odense	5.000	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

Kilde: Colliers MarkedsPULS

AFKASTKRAV (procent)

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

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.