

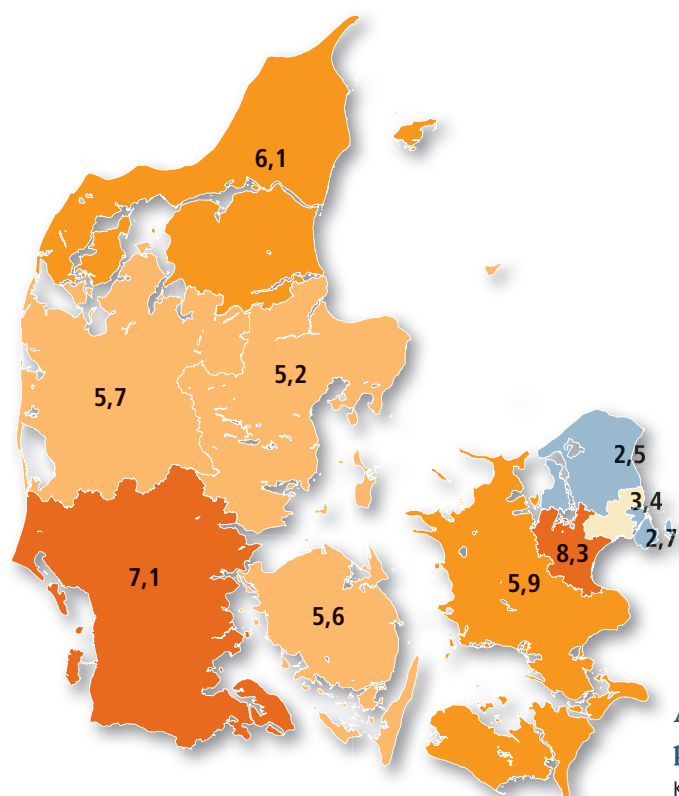


Stigende efterspørgsel for velbeliggende butikker og supermarkeder

Spirende optimisme i detailhandlen

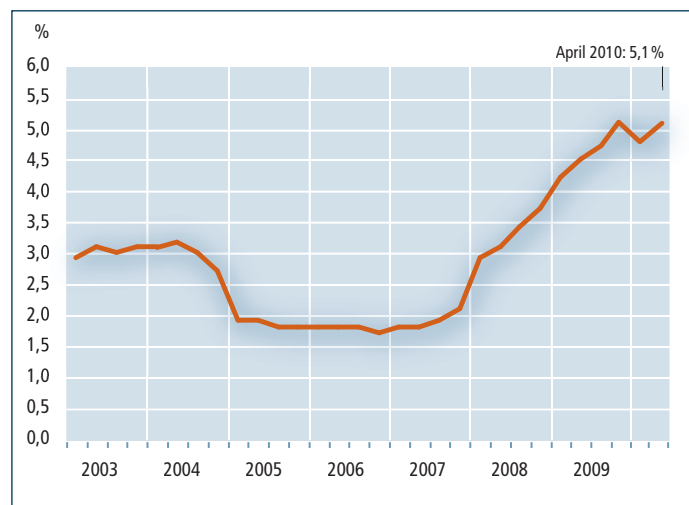
Siden sidste kvartal er tomgangen på landsplan steget med 0,3 procentpoint og er på 5,1 procent. Tomgangen er nu oppe på samme niveau som i 4. kvartal 2009 efter et lille dyk i 1. kvartal 2010. Tomgangen i detailbranchen har været støt stigende fra 2007 til og med 2009, mens udviklingen foreløbig er mere afdæmpet i 2010.

Siden første kvartal 2010 er tomgangen steget mest i Øst- og Vestjylland. Andelen af ledige butikslokaler er stadigvæk størst i Syddjylland og omkring Roskilde. Tomgangen i Hovedstadsområdet og Nordsjælland samt Bornholm ligger noget lavere end landsgennemsnittet.



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 forbrugertilliden var i starten af 2010 for første gang i over to år positiv. I april måned var forbrugertilliden 4,2 og dette er det højeste niveau siden november 2007. Det giver håb om øget omsætning.

Detailhandlen med beklædning har været hårdest ramt de sidste par år. Det samme gælder for omsætningen inden for en række varegrupper i



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

Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

COLLIERS
HANS VESTERGAARD

boxbutiksegmentet. På trods af det betydelige fald i omsætningen inden for beklædning har markedslejen på de dominerende handelsstrøg været relativt stabil, og der har kun været en begrænset tomgang.

Dette kan forklares ved, at de kapitalstærke kædebutikker, der huserer på de dominerende strøggader og i de regionale centre, har brugt den svage markedsituation til at lokalisere sig til strategisk bedre lejemaal og vinde markedsandele fra eksempelvis udvalgsbutikker, der har været nødsaget til at lukke grundet finanskrisen.

Generelt er de stærke lejere blevet mere kræsne, så der i stigende grad er 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). Udvalgsvarebutikker 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. Centralt beliggende retalejendomme i de større byer er også populære, mens sekundære beliggende ejendomme med korte kontrakter fortsat har en træg efterspørgsel. Den stigende købsinteresse for de primært beliggende ejendomme kommer hovedsageligt fra udenlandske ejendomsselskaber og private investorer.

Markedsbarometer 1. april 2010

Retailejendomme 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	6.250	5.000	2.750
Odense	5.500	3.500	1.500
Aalborg	4.000	2.400	1.475
▲-området (Vejle)	3.200	2.500	1.750
Esbjerg	3.000	2.500	1.750

Afkastkrav (%)

	Bedste	Standard	Under middel
København	5,00 %	5,25 %	5,50 %
Århus	5,00 %	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 %	6,00 %	6,25 %

Langsom økonomisk fremgang

Det seneste kvartalsvise nationalregnskab viser, at den beherskede fremgang i produktionen i 3. kvartal 2009 fortsatte i 4. kvartal. Recessionen i dansk økonomi er dermed ophørt. Der er ikke høj vækst, men forhåbentlig er det starten på et nyt opsving i den danske økonomi, efter den kraftige krise med negativ vækst i adskillige kvartaler.

De fleste økonomer venter en langsom økonomisk fremgang – en vækst på omkring 1,3 procent i 2010. Den ekspansive finanspolitik, skattelettelser og bedringen på boligmarkedet er imidlertid med til at trække forbruget op.

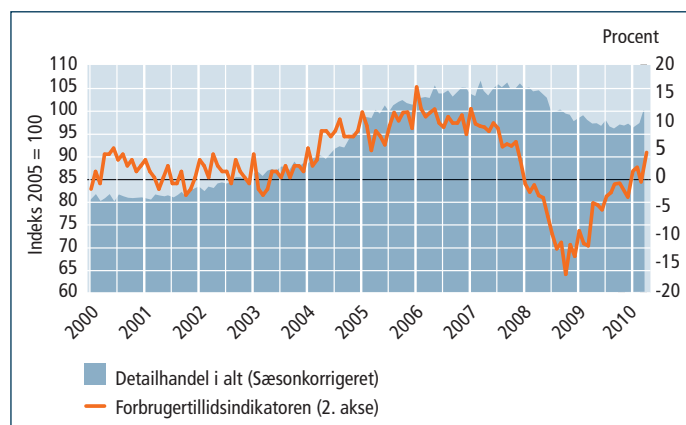
Det private forbrug viser tegn på bedring, og stemningen på boligmarkedet er vendt, men udviklingen er skrøbelig. Derfor vil ledigheden fortsætte med at stige – forventeligt indtil primo 2011 på op mod 155.000 fuldtidsledige. Dog har ledighedsniveauet ligget stabilt de sidste måneder; seneste opgørelse fra marts måned viser en ledighed på 4,2 procent. Forbrugerne har for første gang siden november 2007 en forventning om, at arbejdsløsheden vil være faldet om et år, sammenlignet med i dag.

Forbrugertilliden var i januar 2010 positiv for første gang siden ultimo 2007. I april måned var den 4,2. Forbrugerne vurderer i dag, at deres egen aktuelle økonomiske situation er bedre om et år, så der er positive forventninger til fremtiden. Den positive udvikling i forbrugertilliden har også givet udslag i detailhandlen. Fra februar til marts var der den største månedlige fremgang i detailsalget i mere end fem år.

Den danske vareeksport og -import har ligget fladt det seneste halve år efter det store forudgående fald i slutningen af 2008 grundet finanskrisen. Imidlertid steg importen i januar i år, og en stigende verdenshandel giver optimisme til den danske handelsbalance samt en forventning om øget samhandel.

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.