

ØKONOMI

Industri og forbrug løfter væksten

Foreløbige beregninger fra Danmarks Statistik viser at BNP er steget med 0,5 % i 1. kvartal 2016, når der korrigeres for prisudvikling og sæsonudsving. Dette er væsentligt bedre end konsensusforventningen om en stigning på 0,1 %. Stigningen i BNP skyldes især pæn fremgang for industri og byggeri, som begge havde en værditilvækst på 4,4 %. Derudover har der været fremgang i det private forbrug efter flere år med tilbageholdenhed. Fremgangen er hjulpet godt på vej af stigende beskæftigelse og reallønsfremgang som følge af en meget lav inflation.

Beskæftigelsen stiger og fortsætter med at overraske positivt, især blandt 60-64 årige. Som følge af efterlønsreformen er det ikke længere muligt at gå på efterløn som 60-årig, hvilket har øget andelen af lønmodtagere blandt de 60-årige. Generelt viser nøgletallene for dansk økonomi, at vi er inde i en periode med lav vækst, på omkring 1 % i 2016, væksten forventes at stige til omkring 2 % i løbet af de kommende år. Det bør nævnes, at der gemmer sig større regionale forskelle bag tallene, med København som den største drivkraft til væksten.

Som en lille, åben økonomi er Danmark relativt påvirket af den økonomiske udvikling hos sine største handelspartnere og udviklingen i verdensøkonomien generelt. International uro har medført stor usikkerhed om den globale vækst, hvilket har påvirket den danske økonomi negativt. I Kina er væksten stadig høj, men den afdæmpning, som har stået på de senere år fortsætter. Sammen med betydelige aktiefald har det medført generel usikkerhed på de finansielle markeder. Endelig lurder flere trusler i 2016. I Europa lader statsgældskrisen til at være et overstået kapitel, men den store indstrømning af flygtninge og indvandrere samt uvisheden op til BREXIT har formentlig bidraget til den forøgede usikkerhed. Det er forventningen, at disse usikkerhedsmomenter gradvist aftager i styrke og ikke afsporer det igangværende, forsigtige opsving i international økonomi.

Det er tilladt at citere fra Colliers STATUS og Markeds-PULS 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 stor omhu har undersøgt og efterprøvet informationen i denne rapport, fralægger Colliers International A/S sig ethvert ansvar for eventuelle tab baseret på information i rapporten.

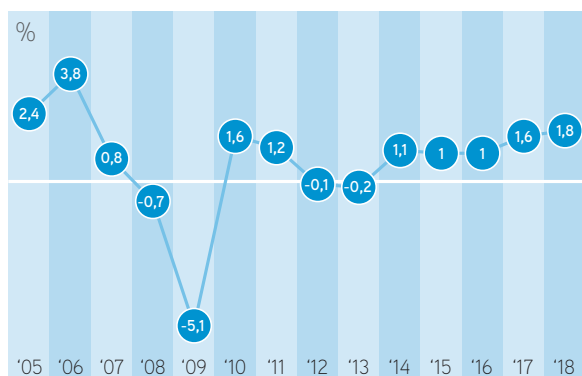
www.colliers.dk > Markedsviden

Joseph Alberti
Research Analyst
Cand Polit.



joseph.alberti@colliers.com
Direkte 58 58 38 54

Årlig realvækst i BNP



Kilde: Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank
Note: 2016-2018 er baseret på skøn.

INVESTERINGER

Rekordår i sigte

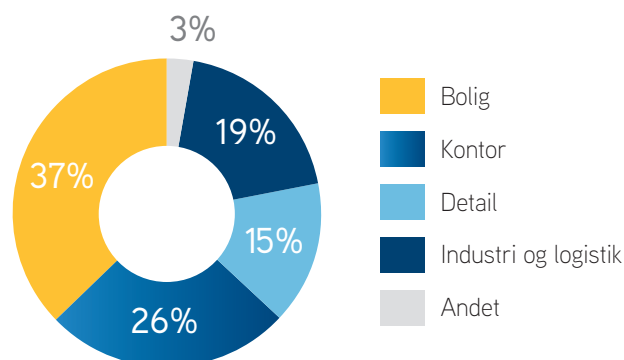
2016 tegner til at blive endnu et fremragende år på investeringsmarkedet. Transaktionsvolumen i 1. kvartal var på 14,0 mia. kr., hvilket tegner godt for resten af året, da transaktionsvolumen i 1. kvartal typisk er lavere end gennemsnittet. Boligsektoren stod for langt størstedelen af investeringerne i 1. kvartal. I høj grad på grund af investeringer fra ejendomsselskaber og -fonde. Der har også været øget interesse for industri- og logistikejendomme og det forventes at der kommer mere fokus på netop dette segment fra internationale investorer.

De internationale investorer er for alvor rykket ind i Danmark, og stod for ca. 50 % af alle ejendomsinvesteringer i 2015. Sammen med de internationale investorer tegner der sig et billede af, at institutionelle investorer samt større ejendomsfonde dominerer markedet. De har det til fælles, at de hovedsageligt efterspørger primære ejendomsporteføljer samt større ejendomme.

Renten er faldet til et meget lavt niveau og pengemarkedsrenten har været negativ siden januar 2015. Renten på den danske 10-årige statsobligation er forsat meget lav og er faldet til 0,48 % i løbet af de seneste måneder. Den Europæiske Centralbank (ECB) har signaleret, at dens renter ikke bliver sat yderligere ned og der er derfor udsigt til stabile officielle renter de næste par år. Det kan dog ikke udelukkes, at Nationalbanken igen får behov for at justere renten lidt, men økonomisk set bliver der tale om små justeringer. Det stabile, lave renteniveau er en af hovedårsagerne til de store investeringer i ejendomsmarkedet, og flere økonomer forventer at renten bliver under 2 % resten af dette årti.

Den meget høje efterspørgsel efter primære ejendomme har medført højere markedspriser og dermed lavere afkastniveauer. Dette har medført, at flere investorer nu søger hen til de sekundære markeder i jagten på et mere attraktivt afkast.

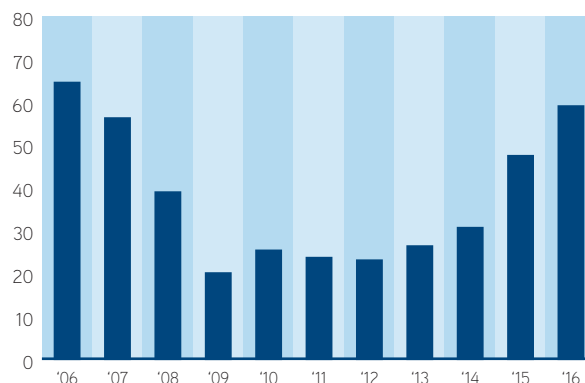
Transaktionsvolumen fordelt på ejendomstype i 2. kvartal 2016



Kilde: Colliers International

Transaktionsvolumen

Mia. kr.



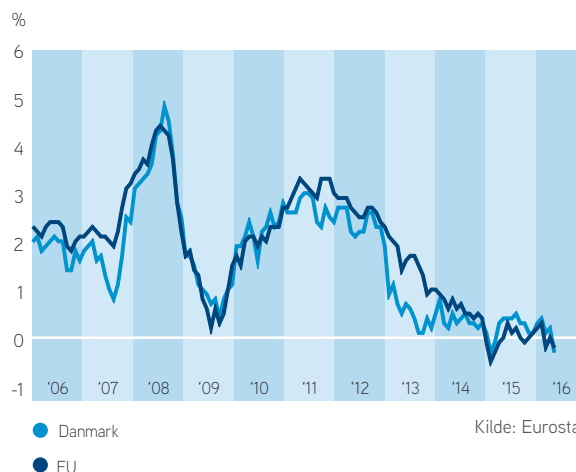
Kilde: Danmarks Statistik og Colliers International
Note: 2016 er baseret på skøn

Renteudvikling i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik

Årlig inflation



Kilde: Eurostat

BOLIG

Største segment på ejendomsmarkedet

Investeringer i boligmarkedet har haft en markant stigning i sidste kvartal og udgør nu det største segment på ejendomsmarkedet. Der har været flere større porteføljehandler i løbet af de sidste kvartaler, hvilket giver en indikation om investorenes tillid til vækst i udlejnings- og salgspriser, samt at den kraftige efterspørgsel efter boliger vil fortsætte. Især institutionelle investorer har øget deres allokering af kapital i alternative investeringer, herunder ejendomsinvesteringer.

Det samlede boligbyggeri steg med 8 % i 1. kvartal 2016 i forhold til 4. kvartal 2015. Udviklingen dækker over en stigning på 24 % i påbegyndte etageejendomme, og et fald på 2 % i parcelhuse og række-, kæde- og dobbelthuse.

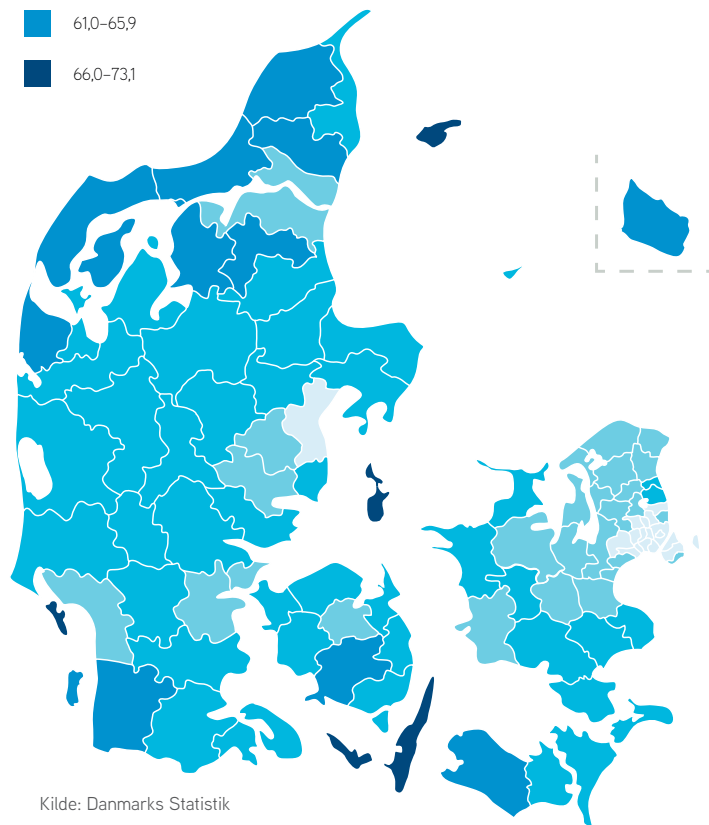
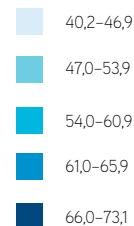
Afkastkravene falder fortsat, som konsekvens af at efterspørgslen i byerne er væsentligt større end udbuddet af boliger. For ejendomme med moderniseringspotentiale, eller ældre ejendomme med omkostningsbestemt leje, er afkastkravene nu nede på 0 %. For prime ejendomme uden forbedringspotentiale er afkastkravet på 4 %. Det skal dog bemærkes, at afkastkravet for ejendomme med forbedringspotentiale ikke er særligt sigende, da andre faktorer gør sig gældende.

Finanstilsynet holder et vågent øje med boligprisstigningerne i København og Aarhus og har indført flere stramninger på boligmarkedet. Siden stramningerne er trådt i kraft har prisstigningerne været mere begrænsede i de større byer. Det forventes at stramningerne vil styrke lejemarkedet yderligere, da der alt andet lige vil være øget efterspørgsel efter lejeboliger.

KVARTALET'S HANDEL

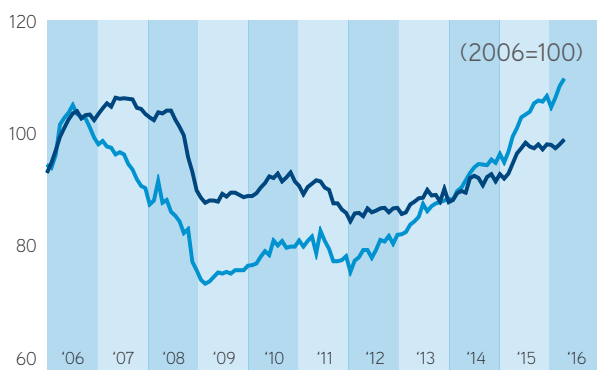
Carlsbergfondet har solgt seks store københavnske ejendomme for 1,1 mia. kr. til tre danske pensionselskaber, PFA Pension, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse (JØP) og Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse (DIP). Ejendomsporteføljen fordeler sig på mere end 700 boliger, og forventes at indbringe selskaberne et afkast på ca. 6 %.

Kvadratmeter boligareal pr. person pr. 1. januar 2016



Kilde: Danmarks Statistik

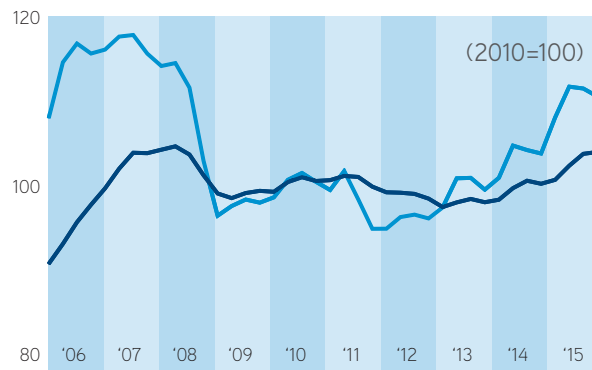
Prisudvikling for salg i almindelig fri handel



- Ejerlejligheder i alt
- Enfamiliehuse

Kilde: Danmarks Statistik

Boligprisindeks



- Danmark
- EU

Kilde: Eurostat

KONTOR

Øget efterspørgselspres

Afkastkravet for primære kontorejendomme i København er fortsat presset i en nedadgående retning og er nu nede på 4,25 %, i nogle tilfælde endda lavere. Dette sker på baggrund af øget investeringsinteresse særligt fra internationale investorer. I resten af landet oplever vi en tendens til, at investeringsinteressen i stigende grad flytter sig ud af centrum. Investorer går i højere grad efter moderne og nye ejendomme, som ikke er tilgængelige i bykernen.

Der har været øget interesse for sale & leaseback transaktioner. Dette kan muligvis forklares i forskellen mellem markedslejen og markedsprisen. Lige nu er der forholdsvis stor afstand mellem salgsprisen og lejen, hvilket betyder, at det er relativt fordelagtigt for en virksomhed at foretage en sale & leaseback handel. Vi forventer en stigning i niveauet af sale & leaseback i 2016.

Der er fortsat fremgang i antallet af beskæftigede, som er øget med ca. 75.000 personer siden slutningen af 2012, hvilket skaber øget efterspørgsel efter kontorlejemål. Det seneste halve års tid er ledighedsfaldet taget til, og nettoledigheden er aktuelt på lige godt 90.000 personer.

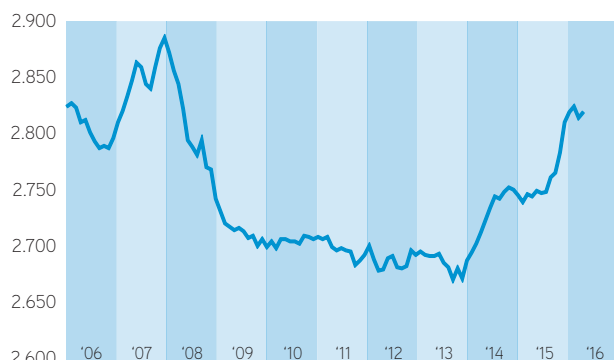
Tomgangen for kontorlokaler faldt på landsplan med 0,4 procentpoint og var dermed på 8,4 % pr. 1. april 2016. Udviklingen har været kraftigst i Region Hovedstaden hvor tomgangen er faldet fra 10,4 % til 9,5 %, hvilket svarer til ca. 1,08 mio. m² ledige kontorlokaler.

KVARTALET'S HANDEL

PensionDanmark overtager flerbrugerejendom i Skejby, samt BDO's domicil beliggende centralt i Aarhus fra C.W. Obel Ejendomme for 555 mio. kr. Ejendommene har et samlet kontorareal på ca. 23.600 m² og ca. 4.600m² kælder. Investeringen er PensionDanmarks første direkte investering i Aarhus på erhvervsejendomsmarkedet.

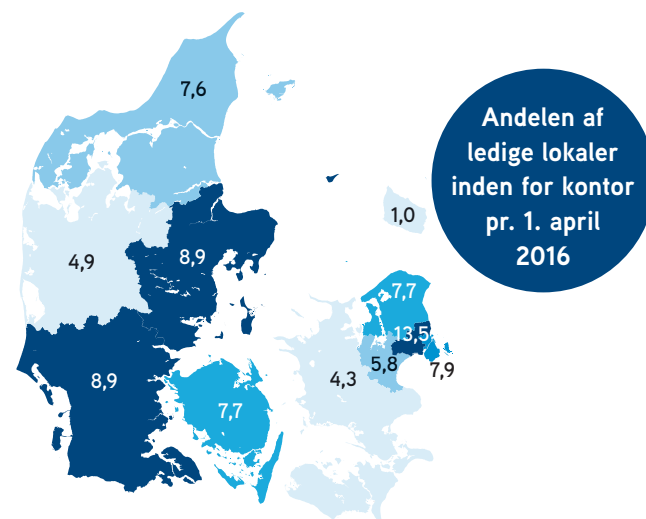
Antal beskæftigede

i tusinde

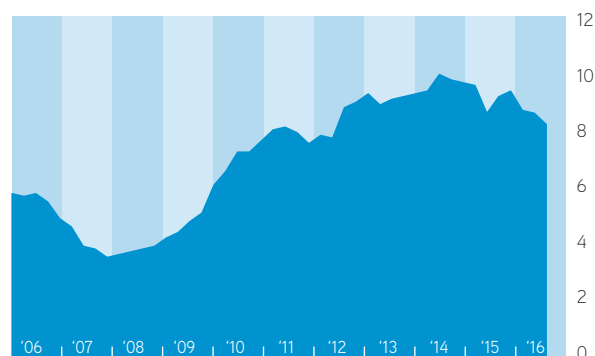


Kilde: Danmarks Statistik

Ledige lokaler pr. landsdel (%)



Ledige lokaler i hele landet (%)



Kilde: Oline-ED Statistikken

Markedsleje for kontor pr. 1. april 2016

Kr. pr. m² ekskl. drift

København	1.800
Aarhus	1.350
Odense	1.100
Aalborg	1.000
Trekantområdet	1.100
Esbjerg	1.100

Afkastkrav for kontor pr. 1. april 2016

København	4,25%
Aarhus	4,75%
Odense	5,75%
Aalborg	5,50%
Trekantområdet	5,75%
Esbjerg	5,75%

Omfatter både moderne og ældre ejendomme med bedste beliggenhed.
Kilde: Colliers MarkedsPULS

DETAIL

Et marked delt i to

Generelt har der været stor aktivitet på markedet. Markedslejen for strøgområderne er stigende i København og Aarhus, og stabil til stigende i andre større byer. De internationale investorer er meget aktive på markedet for strøgbutikker, især i København. Dette har været med til at fortsætte det nedadgående pres på afkastkravet for primære ejendomme. Afkastkravet er faldet yderligere fra 4,00 % til 3,75 % og i nogle tilfælde endda lavere.

På de sekundære beliggenheder er billedet noget mere uklart. På den ene side presser den høje markedsleje for primære beliggenheder nogle butikker videre til lidt billigere lejemaal. Omvendt er den øgede e-handel samt centraliseringen af befolkningen med til at øge tomgangen i de sekundære lejemaal.

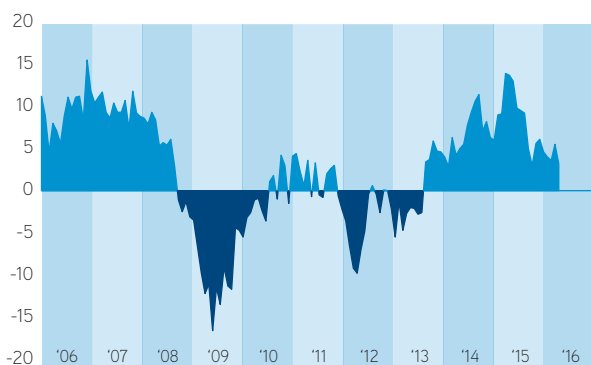
Tomgangen for butikslokaler er uændret på 6,0 % landsplan på landsplan. Fordelt på regionerne har der dog været forskelle, hvor der er registreret et fald i ledige detailhandelslokaler i Region Midtjylland og Region Hovedstaden på hhv. 0,4 procentpoint og 0,2 procentpoint. Omvendt ser det ud i Region Syddanmark og Region Nordjylland, hvor tomgangen er steget med 0,2 procentpoint.

Forbrugertilliden har været positiv siden juni 2013, og der har været et mindre fald fra 5,5 i april 2016 til 3,2 i maj 2016. Gennemsnittet for de sidste seks måneder er på 4,5. Det nuværende niveau kan derfor betragtes som uændret. Befolkningen vurderer både familiens samt Danmarks økonomiske situation som bedre end for et år siden. Derudover er der stadig tillid til at den økonomiske situation om et år vil være bedre end i dag.

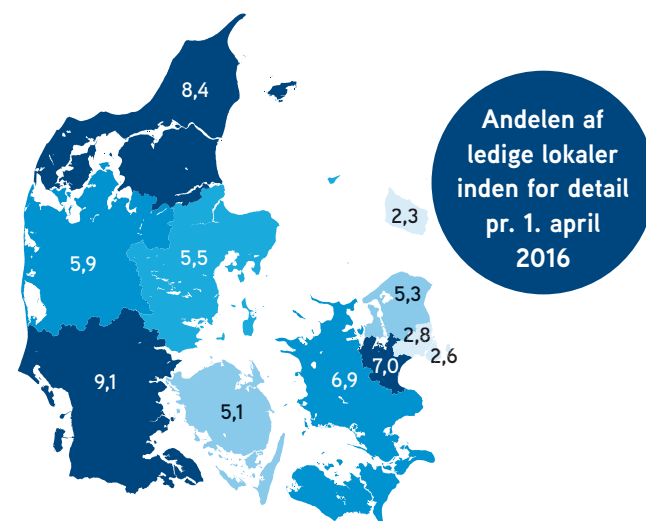
KVARTALET'S HANDEL

Nordic Real Estate Partners (NREP) har solgt det 45.705 m² store shoppingcenter "BIG" opført i 2015 til CBRE Global Investment Partners og Portus Retail i et joint venture. BIG Shopping har 28 butikker og spisesteder samt biograf og byggeriet har kostet 1,1 mia. kr.

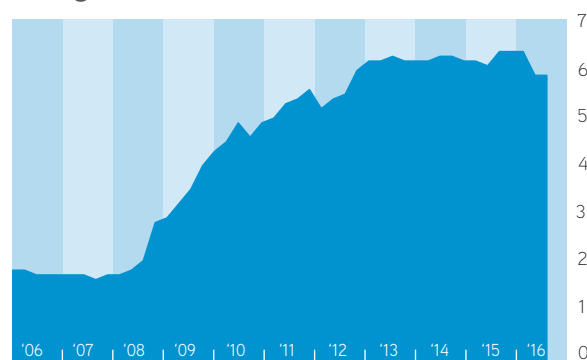
Udvikling i forbrugertillid



Ledige lokaler pr. landsdel (%)



Ledige lokaler i hele landet (%)



Markedsleje for detail pr. 1. april 2016

Kr. pr. m² ekskl. drift

København	22.000
Aarhus	7.500
Odense	5.500
Aalborg	4.500
Trekantområdet	3.300
Esbjerg	3.300

Afkastkrav for detail pr. 1. april 2016

København	3,75%
Aarhus	4,00%
Odense	5,25%
Aalborg	5,25%
Trekantområdet	5,25%
Esbjerg	5,25%

Ejendomme i fx gågader til udvalgsvarerforretninger med bedste beliggenhed.
Kilde: Colliers MarkedsPULS

INDUSTRI OG LOGISTIK

Ubalance mellem udbud og efterspørgsel

Der er stor efterspørgsel på moderne industri- og logistikejendomme på både investerings- og udlejningsmarkedet. Internationale investorer efterspørger i stigende grad større ejendomme og ejendomsporteføljer, hvilket der er mangel på i markedet. Sale & leaseback aftaler bliver mere populære, især for større kunder med god soliditet.

Der er generel fremgang for segmentet industri og logistik. Der var et mindre fald på 1,9 % i industriproduktionen i det seneste kvartal, men der er en kraftig forventning om stigende produktion over de næste tre måneder, ifølge industriens konjunkturindikator.

Industriens samlede omsætning har været stigende siden 2009 og er steget til 184,6 mia. kr. i første kvartal 2016. Dermed er omsætningen steget med 1,8 % i forhold til fjerde kvartal 2015 og 5,9 % i forhold i første kvartal 2015.

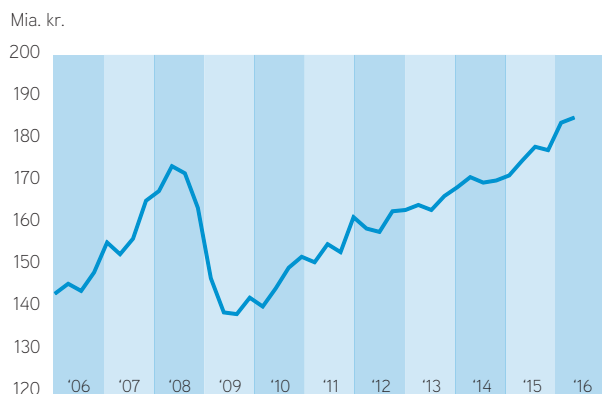
Tomgangsniveauet indenfor industri og logistik har været støt faldende siden april 2012. Ledigheden på landsplan er nu nede på 2,9 %, svarende til lidt under 3 millioner ledige m² industri- og logistiklokaler. Tomgangen forventes at fortsætte den svagt faldende tendens i det kommende år.

De seneste måneder har Danmarks Purchasing Managers' Index (PMI, en konjunkturindikator for industrien) været over 60, hvilket er et godt stykke over det langsigtede gennemsnit på 55 og kan dermed betegnes som værende meget positivt. Eurozonens PMI har været svagt positivt de sidste 4 måneder.

KVARTALET'S HANDEL

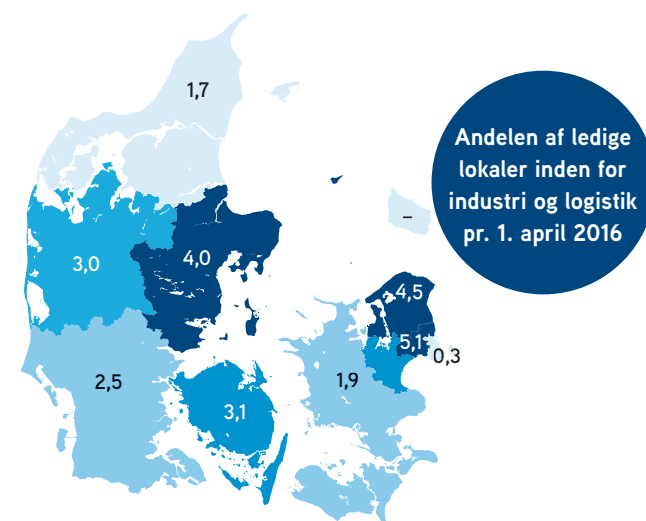
VKR Holding, der står bag Velux, har solgt en af Koldings største og mest markante logistikejendomme. Ejendommen, som er på 24.622 m² anvendes af Velux som centrallager og blev solgt til Logicenters, et førende udvikler og ejer af mere end 1 million m² moderne logistikejendomme i Norden.

Industriens salg



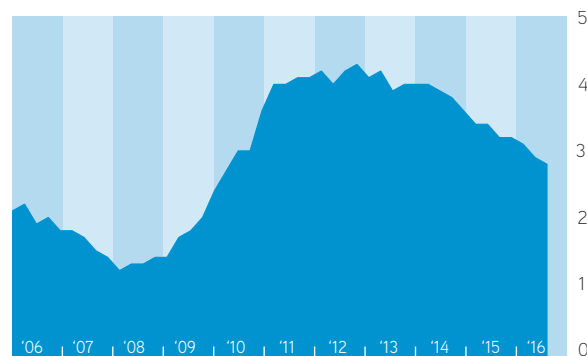
Kilde: Danmarks Statistik

Ledige lokaler pr. landsdel (%)



Andelen af ledige lokaler inden for industri og logistik pr. 1. april 2016

Ledige lokaler i hele landet (%)



Kilde: Oline-ED Statistikken

Markedsleje for industri og logistik pr. 1. april 2016

Kr. pr. m² ekskl. drift

København	450
Aarhus	375
Odense	300
Aalborg	325
Trekantområdet	350
Esbjerg	300

Afkastkrav for industri og logistik pr. 1. april 2016

København	7,00%
Aarhus	7,00%
Odense	7,50%
Aalborg	7,25%
Trekantområdet	7,00%
Esbjerg	7,25%

Ejendomme opført i moderne byggestil med bedste beliggenhed.

Kilde: Colliers MarkedsPULS