

Økonomi

Opsvinget har bidt sig fast

Den danske økonomi er vokset de seneste syv kvartaler i træk, hvilket afspejler, at opsvinget i den danske økonomi nu for alvor har bidt sig fast. Den samlede vækst i 2014 endte på 1,1 procent og det ventes at væksten de næste år vil lande på ca. 2 procent.

Den danske økonomi påvirkes kraftigt af økonomien i de lande vi handler med – og væksten i euroområdet er da også tiltaget, om end særligt Grækenland fortsat er kraftigt udfordret. I USA og Storbritannien er væksten bremsset lidt op, men er stadig høj.

Den forventede BNP-vækst i Danmark de næste år drives primært af stigende eksport og privatforbrug. Eksporten forventes at stige både på grund af den øgede økonomiske aktivitet på vores eksportmarkeder og på grund af, at den danske lønkonkurrenceevne er forbedret betydeligt de seneste år.

Privatforbruget stimuleres blandt andet af det lave renteniveau, som betyder lavere renteudgifter til husholdningerne, et boligmarked i fremgang og stigende disponible indkomster. Forbrugertilliden er høj – på niveau med højkonjunktureren i 2007, om end den svinger noget fra måned til måned.

Ejerboligmarkedet er i fremgang – særligt i byområderne, men også i Danmark som helhed. Der handles flere boliger, og liggetiderne er faldet. Særligt for ejerlejligheder i København er der en vis bekymring for, hvorvidt en boligboble er under opbygning.

Inflationen er fortsat beskeden blandt andet på grund af faldet i oliepriserne. I takt med at væksten i økonomien øges forventes det også, at inflationen stiger moderat de næste år.

Både den korte og den lange rente er fortsat meget lav, selvom den er steget, og forventes at stige yderligere i løbet af det næste år.

Det er tilladt at citere fra Colliers STATUS og MarkedsPULS 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.

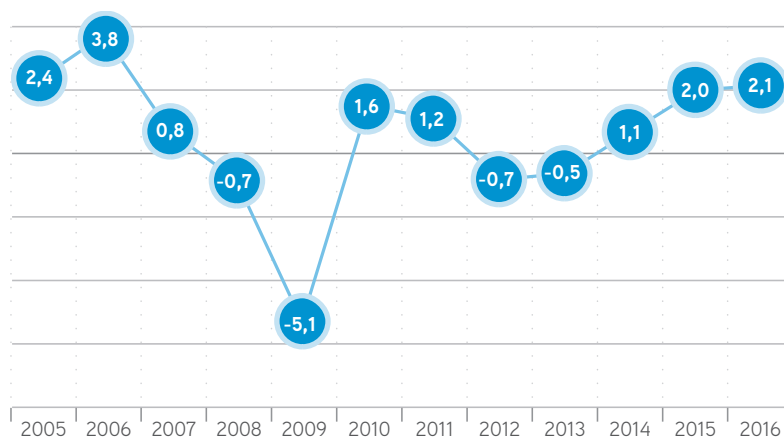
www.colliers.dk > Markedsviden

Anne Kaag Andersen
Analysechef
Cand.scient., ph.d.



anne.kaagandersen@colliers.com
Direkte 58 58 38 54

Årlig realvækst i BNP



Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk og Danmarks Nationalbank
Note: 2015 og 2016 er baseret på skøn.

Investering

Stigende efterspørgsel

Der er fortsat meget høj efterspørgsel efter ejendomme. Efterspørgslen efter primært beliggende ejendomme er særligt høj, idet der søges et stabilt og sikkert afkast som alternativ til investering i aktier og obligationer. Den meget høje efterspørgsel i København har betydet prisstigninger, så flere investorer har rettet blikket mod Aarhus, hvor efterspørgslen imidlertid også er stor. Investorerne søger derfor i stigende grad til også andre byer med befolkningsvækst.

Generelt har den meget høje efterspørgsel efter primære ejendomme betydet, at efterspørgslen efter mere risikofyldte aktiver med højere afkast, som fx sekundært beliggende ejendomme og ejendomsprojekter, er begyndt at stige.

Den høje efterspørgsel stammer fra en lang række af forskellige købere: udenlandske investorer, institutionelle investorer, ejendomsselskaber og formuende privatpersoner. Særligt ejendomme på Strøget i København er i den senere tid solgt til udenlandske investorer. Senest har de udenlandske investorer også rettet blikket mod strøgejendomme i Aarhus, ligesom der er eksempler på andre køb i fx Esbjerg og Aarhus.

Boligejendomme er fortsat i meget høj kurs. De klassiske boligejendomme i de store byer sælges hurtigt og til meget lave afkast primært til mindre ejendomsselskaber og formuende privatpersoner. For mange købere, særligt i universitetsbyerne, er det ekstra attraktivt, såfremt der er en eller flere ledige lejligheder.

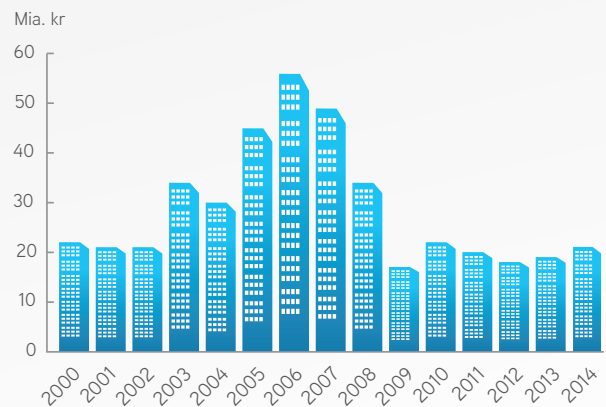
På grund af den høje boligefterspørgsel i de store byer sker der ofte omdannelse fra erhverv til bolig. Det gælder særligt kontorejendomme, men i nogle tilfælde omdannes også industri- og ejendomme. Det er oftest tomme kontordomicilejendomme der omdannes – men det sker også, at en kontorejendom omdannes i små bidder, efterhånden som de forskellige lejemål fraflyttes af kontorlejere.

Der er også god efterspørgsel efter supermarkedsejendomme, hvor det i stigende grad er normen med 15 års lejekontrakter i nyopførte ejendomme. Køberne er typisk K/S-selskaber, nogle fonde og enkelte private investorer.

Der er god adgang til finansiering til primære ejendomme, mens det fortsat er svært at opnå finansiering i fx geografiske yderområder. Det er dog også blevet lettere at opnå finansiering i yderområderne, hvis køber er solid og professionel.

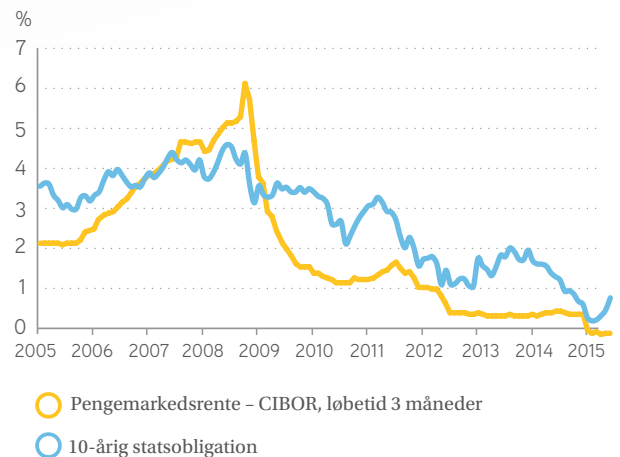
Transaktioner

Omfatter ejendomshandler (ikke selskabshandler) med erhvervs- og boligejendomme med flere end 4 lejligheder.



Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk og Colliers

Renteudvikling i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk

Kontor

Flere efterspørger kontorer

Andelen af udbudte lokaler er steget en anelse siden sidste kvartal. En del af stigningen kan dog henføres til et ændret datagrundlag for tomgangsstatistikken. Det vurderes, at tomgangen er stort set konstant – og faktisk har niveauet ligget mellem ca. 9,5 og 10 procent siden midten af 2012 med små udsving begge veje.

Der opleves en stigende efterspørgsel efter kontorlokaler i flere af de større danske byer som fx Vejle, Aarhus og København, hvilket afspejler at det danske arbejdsmarked er i klar bedring. Beskæftigelsen stiger, og ledigheden er faldende. Dog vokser træerne ikke ind i himlen – fremgangen på arbejdsmarkedet foregår langsomt og med skridt både frem og tilbage. Dansk Jobindex, som måler antallet af jobannoncer på internettet, er en indikator på jobmarkedet. De seneste måneder har der været små fald i antallet af annoncer, men trenden er klart stigende. Antallet af jobannoncer er dog stadig markant lavere end i 2007, hvor det toppede.

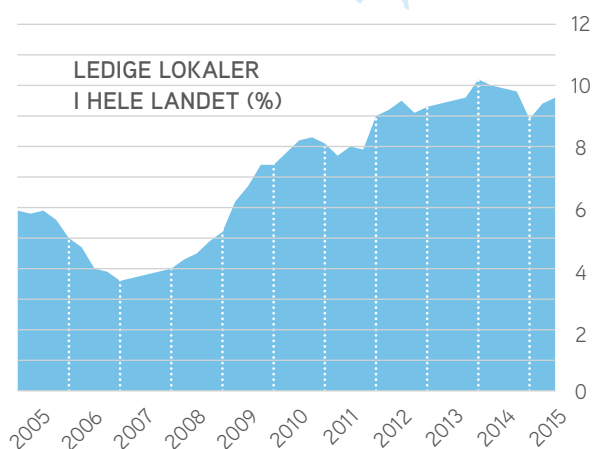
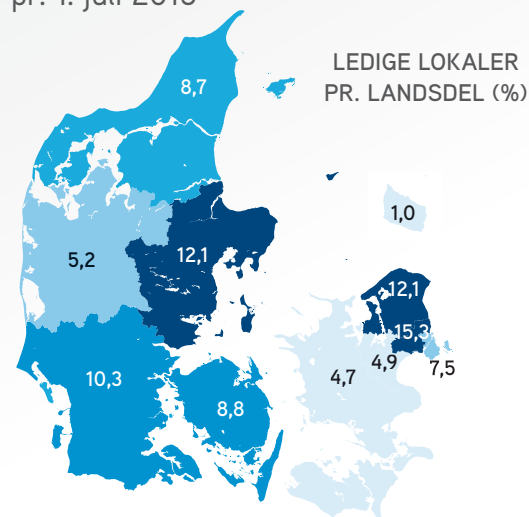
I København er der modsatrettede tendenser med en række offentlige styrelser, som flytter ud af byen samtidig med at mange mindre virksomheder søger byens liv. Politisk er der desuden i øjeblikket diskussioner om, hvorvidt en række statslige styrelser skal flytte fra hovedstadsområdet til fx Jylland eller Fyn. Det kan give ekstra ledige kontorkvadratmeter i København, men det er en lang og usikker proces, som det endnu er for tidligt at konkludere noget om.

Der er kun begrænset aktivitet på markedet for større virksomhedsflytninger. Der er god plads til byggeri af nye kontorer på havneområderne i både Aarhus og København, hvilket betyder, at det for de større virksomheder fortsat er „lejers marked“.

For de mindre kontorer i ældre ejendomme betyder den store efterspørgsel efter boliger i de større byer, at de ofte omdannes til boliger, såfremt de bliver tomme. Det betyder samtidig, at færre kontorer kan presses langt ned i lejeniveau, da omdannelse er et reelt alternativ.



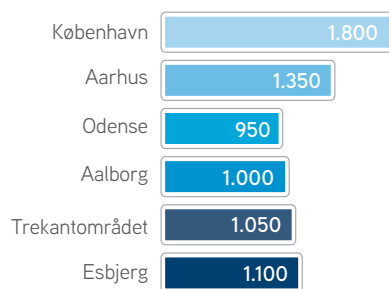
Andelen af ledige lokaler inden for kontor pr. 1. juli 2015



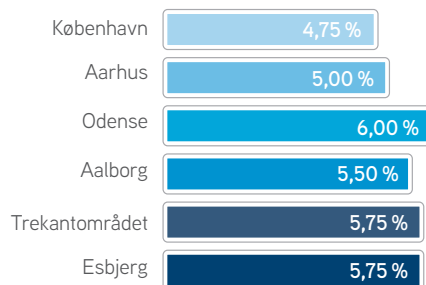
Kilde: Oline-ED Statistikken

Markedsleje for kontor pr. 1. juli 2015

Kr. pr. m² ekskl. drift



Afkastkrav for kontor pr. 1. juli 2015



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

Retail

Høj forbrugertillid

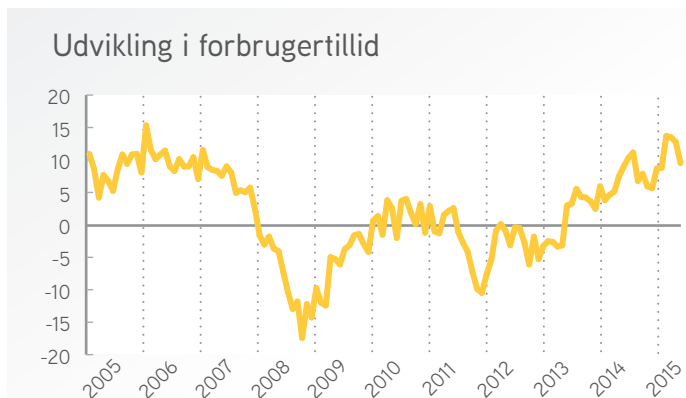
Der har været en stort set uændret andel af ledige udbudte butikslokaler siden midten af 2012. Tomgangen er meget ulige fordelt: der er nærmest ingen ledige lokaler på de primære strøg og i de stærkeste butikscentre, mens der er en del tomgang i mindre byer og på sekundære placeringer i de større byer. Særligt for de bedste beliggenheder på Strøget i København gælder, at der er en høj og stigende efterspørgsel fra internationale luksusbrands. Det betyder, at huslejen for de bedste placeringer er stigende, og samtidig at området, som er interessant for de bedste brands, udvides.

Som tidligere nævnt forventes det, at en stigning i det private forbrug kommer til at trække den forventede økonomiske vækst de næste år. Privatforbruget steg kun med en halv procent i 2014, men forventes at vokse med godt 2 procent i både 2015, 2016 og 2017. Hidtil er der dog ikke så kraftige tegn på forbrugsstigninger. Fx har det sæsonkorrigerede detailomsætningsindeks været vigende i 2015, men der var stigninger mod slutningen af første halvår.

Den stigende internethandel sætter fortsat den eksisterende detailhandel under pres. Det estimeres, at e-handlen nu udgør 10 procent af det samlede privatforbrug. Heraf udgør e-handel i udenlandske e-butikker ca. 25 procent.

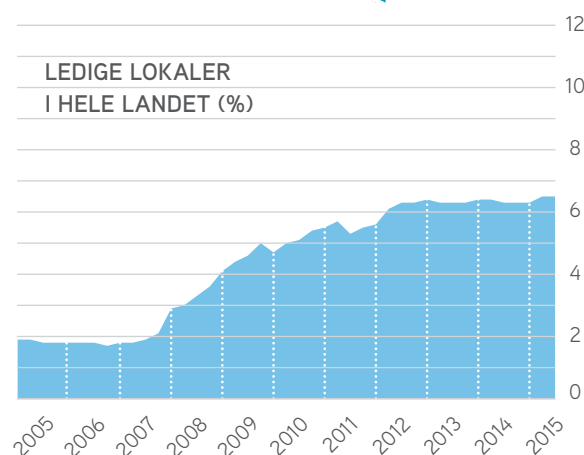
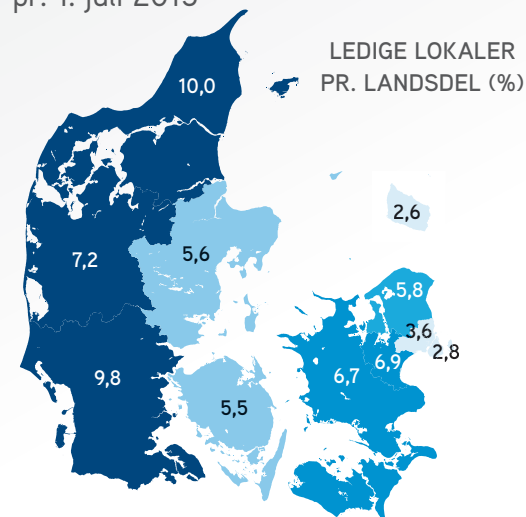
Selvom e-handlen er høj og stigende er der fortsat brug for fysiske butikker – folk vil gerne både se, føle og dufte til varerne, inden de køber. Udfordringen er naturligvis at sikre, at kunderne køber i butikken i stedet for efterfølgende at købe billigt online.

En stigende andel af butikslokalerne i mange byer overføres til caféer, barer, restauranter mv. – danskerne er begyndt at spise flere måltider ude og har vænnet sig til en cafékultur. Samtidig er efterspørgslen fra andre brancher formindsket, blandt andet på grund af den stigende e-handel.



Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk

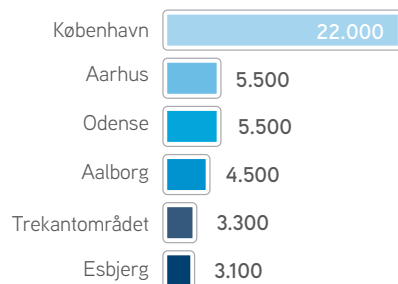
Andelen af ledige lokaler inden for retail pr. 1. juli 2015



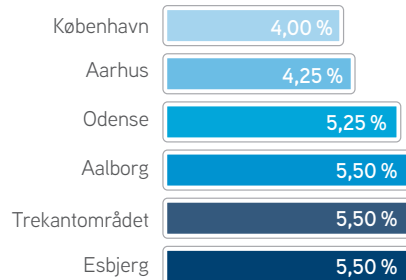
Kilde: Oline-ED Statistikken

Markedsleje for retail pr. 1. juli 2015

Kr. pr. m² ekskl. drift



Afkastkrav for retail pr. 1. juli 2015



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

Industri og logistik

Optimisme på brugermarkedet

Der er gradvist siden 2013 blevet færre ledige lokaler til industri og logistik. Den økonomiske vækst betyder øget efterspørgsel efter industri- og logistiklokaler. Det gælder ikke kun omkring de største byer, men i de fleste dele af landet, hvor der er meget god efterspørgsel efter særligt mindre produktionslokaler. Særligt gennem det sidste halve år er efterspørgslen efter lokaler steget.

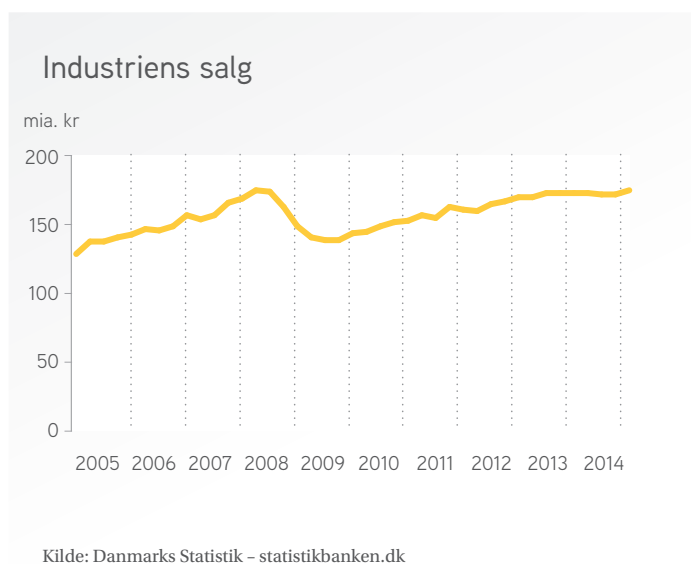
Den stigende e-handel betyder stor vækst i antallet af forsendelser – og dermed også fornyet fokus på logistikejendomme.

Nogle steder – et stykke væk fra de større byer – er det ofte ret billigt at enten købe eller leje lokaler, blandt andet fordi, at mange af disse bygninger ikke er opdaterede og desuden ofte er bygget til et specifikt formål for længe siden.

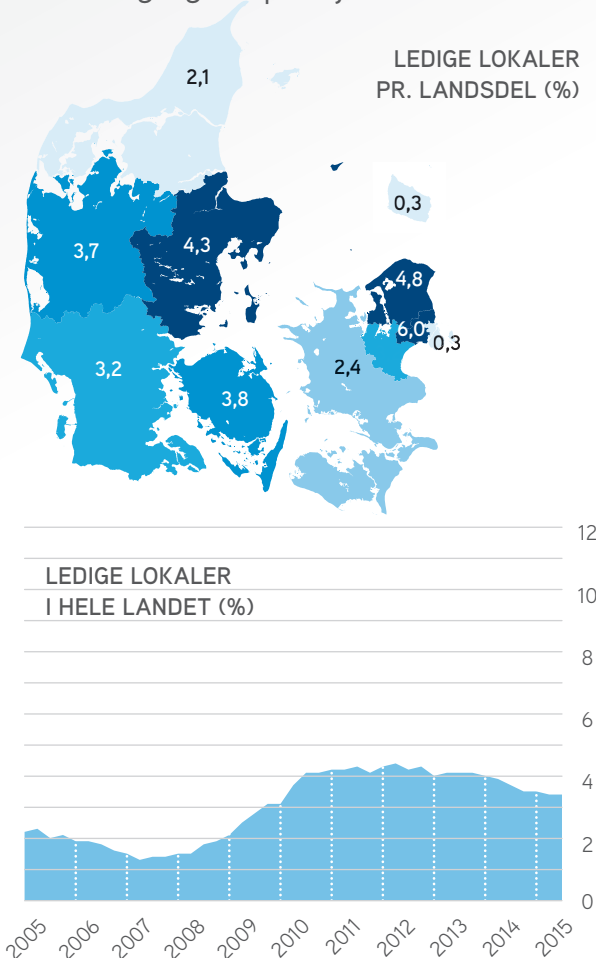
Byggeomkostninger er dog også ret lave – og mange kommuner har en del erhvervsjord til salg og drømmer om at få virksomheder til at flytte til. Det betyder at det for flere – især større – virksomheder nogle gange kan betale sig at bygge nyt, selvom eksisterende bygninger også er billige. Med en ny bygning får man dels en skræddersyet ejendom og dels er det muligt at få en energieffektiv ejendom.

Særligt logistikvirksomheder har ofte ret specifikke krav til deres nye ejendomme – fx vedr. lofthøjde, antallet af porte mv.

Nogle industriejendomme, som ligger i byerne, transformeres til enten kreative erhverv eller boliger. Andre gange rives de ned, og der bygges nyt, fx på havneområder. Den høje befolkningsvækst i de større byer betyder høj efterspørgsel efter nye byggefelter.

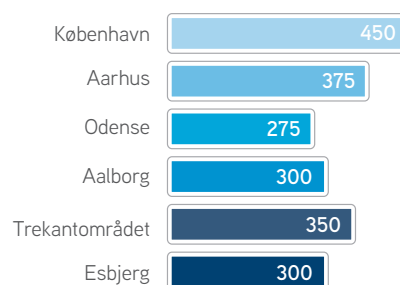


Andelen af ledige lokaler inden for industri og logistik pr. 1. juli 2015

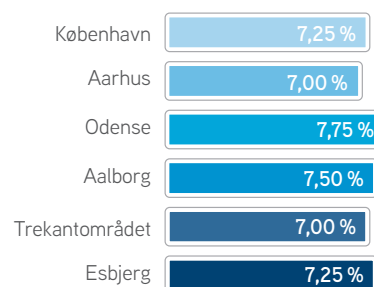


Markedsleje for industri og logistik pr. 1. juli 2015

Kr. pr. m² ekskl. drift



Afkastkrav for industri og logistik pr. 1. juli 2015



Ejendomme opført i moderne byggestil med bedste beliggenhed.
Kilde: Colliers MarkedsPULS