

Markedstendenser primo 2007

Fortsat stigende efterspørgsel efter lager- og produktionsejendomme over hele landet.

Gennem de seneste par år er ledigheden indenfor ejendomme til lager- og produktionsformål faldet betydeligt over hele landet.

I januar 2004 var den samlede ledighed for denne type af lager og produktionsejendomme ca. 2,0 mio. kvadratmeter fordelt med ca. 700.000 ledige kvadratmeter i Hovedstadsregionen og ca. 1,3 mio. ledige kvadratmeter i resten af landet.

Medio 2004 befandt det ledige antal kvadratmeter til lager- og produktionsformål sig på det højeste niveau i rigtig mange år. Ledigheden toppede på det tidspunkt med hele ca. 2,3 mio. ledige kvadratmeter, hvorefter billedet begyndte at vende i takt med det stigende aktivitetsniveau i industrien. Fra ultimo 2004 begyndte en markant fald i ledige kvadratmeter. Primo 2006 var ledigheden faldet til ca. 1,8 mio. kvadratmeter, og på nuværende tidspunkt – primo 2007 – er antallet af ledige kvadratmeter helt nede til ca. 1,4 mio. kvadratmeter. Et betydeligt fald fra 2004 og indtil nu.

Faldet i ledigheden på ca. 900.000 kvadratmeter er fordelt med et fald i Hovedstadsregionen på ca. 500.000 kvadratmeter og de resterende ca. 400.000 kvadratmeter i resten af landet.

Den beskrevne udvikling over de seneste par år bekræfter ganske godt historien om, at det faktisk går rigtig godt i de forskellige landsdele. Tallene bekræfter desuden at den økonomiske udvikling stadig går en smule hurtigere i Hovedstadsregionen, men vi forventer at der i de kommende år i stigende grad vil ske en udflytning af produktionsvirksomheder fra hovedstadsregionen og som følge heraf vil udviklingen indenfor lagerføring og produktion accelerere i det vestlige Danmark over de kommende år. Flere og flere virksomheder med produktion som hovedbeskæftigelse vil alt andet lige søge mod bedre motorvejsnære placeringer på Fyn og i det jyske.

Den nye trenden for industriejendomme

”Hos EDC Erhverv Poul Erik Bech har vi naturligvis også mærket den stigende efterspørgsel efter godt beliggende lager- og produktionsejendomme. Men vi har samtidigt også mærket en markant stigende efterspørgsel efter produktet Sale and lease back fra industrivirksomhederne”, udtaler Erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen.

Jørgen Jørgensen fortsætter; ”Det bliver mere og mere tydeligt, at flere virksomheder ikke ønsker at binde kapital i murstenene, fordi man i mange tilfælde kan opnå et endnu bedre afkast på den investerede kapital ved investering i produktionsapparatet. Og med de priser der for tiden opnås ved salg af godt beliggende erhvervsjendomme, kan det for mange tusinde virksomheder betale sig at overveje et Sale and lease back arrangement. Et anden fordel ved et Sale and lease back arrangement er, at ejendommen trækkes ud af regnskabet, hvilket alt andet lige vil forbedre virksomhedens ”nøgletal”, og måske derved gøre den mere interessant for nuværende og kommende investorer eller aktionærer”.

Fakta om ejendomsleasing og Sale and Lease Back

Ejendomsleasing kombinerer de traditionelle former for rådighed - eje og leje. For brugsretten betales en leasingafgift samtidig med, at kunden (leasingtager) på et eller flere forud aftalte tidspunkter kan have aftalt mulighed for at købe ejendommen. Leasing er traditionelt 100% finansiering - også eventuelle om- og/eller tilbygninger mv. I praksis betyder det, at kunden (leasingtager) får en totalløsning på ejendommens samlede finansiering og "binder ikke" kapital i mursten.

"Sale & lease back" - sælg og lej tilbage - betyder, at en virksomhed sælger sin ejendom til en tredjemand (investor, leasingselskab mv.) og herefter får brugsretten tilbage ved at lease den samme ejendom. Herved kan man som "sælger" frigøre bunden friværdi (opsparing) i en ejendom til brug for andre aktiviteter i virksomheden.

"Sale & lease back" har længe været kendt og formidlet af EDC Erhverv Poul Erik Bech i enkeltstående sager, men har ikke været et basisprodukt, som omverdenen har været bekendt med bliver udbudt og formidlet gennem os. Det bliver det nu - ligesom vi i forbindelse med dette produkt kan tilbyde flere biprodukter (formidling af finansiering og forsikring, rådgivning/projekt-udarbejdelse samt administration), hvilket ligeledes vil lette hverdagen for vores kunder.

Nye ejendomme

Leasing er et godt alternativ til traditionel finansiering af nybyggeri. "Sale & lease back" kan som sådan ikke rigtig komme på tale her, medmindre kunden (leasingtager) selv som bygherre får ejendommen opført - og herefter overdrager den opførte ejendom for derefter at lease den tilbage.

En særlig variant som kan komme på tale er kunder, der i dag ejer en ejendom, som på en eller anden måde ikke længere er optimal, hvorfor ejeren ønsker at afhænde denne for derefter at flytte i nyt. Her kan alle de oven for anførte fordele omkring "Sale & lease back" naturligvis også fremføres, ligesom EDC Erhverv Poul Erik Bech også i denne situation kan være behjælpelig med såvel salget som formidling af den nye ejendom - tilpasset efter behov og på de bedste markedsvilkår.

Eksisterende ejendomme

Området "Sale & lease back" er ofte anvendt i forbindelse med ejendomsleasing.

Ejendomsleasing omfatter primært erhvervsjendomme til administration, produktion og lager. Men også blandede ejendomme - f.eks. hvor ejeren driver forretning i stueetagen, mens kontor eller bolig på etagerne er udlejet - vil være egnede til ejendomsleasing i en "Sale & lease back"-løsning, hvor sælger herefter kun disponerer over lokaler, som han selv skal anvende, hvilket udover likviditeten letter på administration af de udlejede lokaler mv.

Ejendomme til staten, regioner og kommuner er ligeledes leasingegnede.

Er du interesseret i at høre mere om et Sale and lease back arrangement, er det blot at ringe til os for aftale om et møde.