

PRESSEMEDDELELSE

Fortsat gang i markedet for brugerejendomme i 2009

Det nye år bliver en udfordring med stigende ledighed og fortsatte finansieringsproblemer, men der er også lyspunkter forude på ejendomsmarkedet i form af fortsat udlejningsaktivitet, lyder forudsigelsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bechs netværk af eksperter.

De markedsforhold, der har hersket på det danske marked for brugerejendomme i 2008, vil også i en vis grad være gældende gennem 2009.

Sådan lyder den samstemmende vurdering fra EDC Erhverv Poul Erik Bechs landsdækkende netværk af erhvervsmæglere. De tror på endnu et år præget af store udfordringer på finansieringssiden, mens der fortsat vil være gang i udlejningen af såvel kontorejendomme som industriejendomme.

"Jeg tror, at renten vil fortsætte med at falde i 2009, mens finansieringen fortsat vil være en stor udfordring i lang tid. Den nye markedssituation kommer efter min mening til at herske i nogle år, til erhvervslivet og forbrugerne igen tør tro på fremtiden," lyder forudsigelsen fra afdelingsdirektør Bjarne Bering, EDC Erhverv Poul Erik Bech, København.

"Det positive er, at der altid vil være virksomheder, der flytter. Det betyder, at vi hele tiden har et marked med aktivitet. Markedet for brugerejendomme går ikke i stå under en recession. Der er stadig mange opgaver, og især vil vi se virksomheder, der flytter fra større lejemål til mindre lejemål, når de skal tilpasse sig en ny markedssituation."

Fra det meste af landet meldes om et fortsat stærkt marked for lager- og logistikejendomme med meget lav tomgang, koncentreret omkring Sjælland og Trekantområdet.

Fleksible virksomheder

Markedet for brugerejendomme i hovedstadsområdet vil ifølge Bjarne Bering bevæge sig i flere forskellige takter i det kommende år. Men helt overordnet mener han, at områdets erhvervsliv vil agere professionelt og stå de økonomiske udfordringer flot igennem.

"København er en by med et hav af små og mellemstore, fleksible virksomheder, der hurtigt tilpasser sig en ny markedssituation. Derfor vil vi se en fortsat aktivitet. Men vi mærker også, at beslutningstiden hos virksomhederne er betydeligt længere end for et halvt år siden," siger Bjarne Bering.

Helt konkret forudser han, at første halvår 2009 vil byde på et prisfald i størrelsesordenen ti procent på kontorlejemål i hovedstadsområdet – men med store variationer.

"Overordnet set vil vi se en stigende kontorledighed. Det bliver især en udfordring at fastholde niveauet i Ørestad og Sydhavnen, der går en svær tid i møde. Nye byggerier bliver færdige, og det bliver svært at få dem udlejet. Bedre ser det ud i København K., hvor vi endnu ikke har set de store følger af finanskrisen. Men jeg tror, at vi overordnet set vil se stigende efterspørgsel på mindre lokaler, efterhånden som virksomhederne tilpasser sig."

Ifølge Bjarne Bering vil det kommende år omvendt gå forholdsvis hårdt ud over ejendomme med sekundære beliggenheder, hvor tomgangen vil stige markant.

Optimisme i provinsen

I de større danske provinsbyer som Århus og Aalborg mærker EDC Erhverv Poul Erik Bech også,

at de nye markedsvilkår er ved at bide sig fast – men optimismen er bevaret.
"Kontormarkedet er

præget af, at mange virksomheder har sat de store beslutninger på stand by. I Århus og Midtjylland er udbudet af kontorejendomme stigende, bl.a. via nybyggerier," beretter direktør Søren Leth Pedersen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech i Århus.

"Vi forventer, at der kommer omsætning i markedet i 2009, efterhånden som virksomhederne tilpasser sig markedet og flytter til mindre kontorlokaler. Som erhvervsmæglere kommer vi ikke til at mangle opgaver, men ledigheden vil være stigende, og lejeniveauet kommer under pres. Der er ikke mange købere på banen, men der er fortsat efterspørgsel på lejemål."

Samme situation hersker i Nordjylland, melder direktør Stig Theilmann fra EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg, hvor konjunkturerne også sætter deres spor.

"Vi mærker en klar opbremsning på markedet for boligudlejningsejendomme i forhold til for et år siden, og udbudspriserne er faldet 17 procent fra oktober 2007 til oktober 2008. Det hele går mere trægt, men det er bestemt ikke gået helt i stå", siger han.

Et stabilt marked

På Sjælland – uden for hovedstadsområdet – samt øerne mærkes der endnu ikke de helt store udsving på grund af udsigten til en dansk recession i 2009 og måske også 2010.

"Vores område har jo ikke det helt store udbud af kontorejendomme, og markedet er koncentreret om de større byer. Vi mærker ikke de store bevægelser i markedet," lyder meldingen fra erhvervsmægler Svend Erik Frøsig fra EDC Erhverv Poul Erik Bech i Næstved.

"Jeg forventer, at 2009 kommer til at ligne 2008 i vores område. Markedet er meget stabilt. Vi mærker næppe lige så meget til følgerne af en recession som i resten af landet," siger han.

"Sjælland og øerne er et marked, hvor vi ikke mærker de samme vilde højdepunkter som i København, men vi slipper også for de store nedture, og på sigt er jeg optimistisk. Nye infrastrukturprojekter samt den faste forbindelse til Tyskland vil trække vores marked op de kommende år."

Sjælland og øerne præges af mange lager- og logistikejendomme, og her ser Svend Erik Frøsig et fortsat stærkt marked med lav tomgang og pæn efterspørgsel gennem 2009.

Stærkt logistikmarked

I Sydjylland glæder direktør Børge S. Mensel fra EDC Erhverv Poul Erik Bech i Kolding/Sønderjylland sig også over et stærkt marked for lager- og logistikejendomme.

"Der er fortsat gang i udlejningen i Kolding og sydpå langs motorvejen helt til Padborg og den tyske grænse. Der er en meget stærk efterspørgsel på gode, moderne lagerejendomme med mindst seks meters lofthøjde og gode adgangsveje og vi har faktisk en del kunder i vort køberkartotek, der søger foranstående; men kan p.t. ikke opfylde deres behov," forklarer han.

"Så ser det sværere ud på markedet for kontorejendomme. Her har vi mange ledige kvadratmetre, alene ca. 12.000 i Padborg. Vi mærker en betydeligt lavere efterspørgsel på kontorlokaler i Sydjylland, hvor mange virksomheder har flyttet deres lokale kontorer til virksomhedernes hovedkontorer i hovedstadsområdet. Med hensyn til butikslokaler oplever vi at der kommer flere og flere tomme butikker i købstæderne."

"Jeg tror, 2009 kommer til at ligne sidste år. Faldende priser på kontorlokaler er sandsynligt, men vi vil heldigvis stadig have et vist aktivitetsniveau, da der altid er virksomheder, der flytter. Der skal gang i den danske økonomi, før vi ser en markeds vending til det bedre. En faldende rente er ikke i sig selv nok. Vi skal have tilliden til økonomien tilbage, og bankerne skal genvinde deres styrke, før der igen for alvor kommer gang i aktiviteterne," mener Børge S. Mensel.

Nøgletal for brugerejendomme i Danmark

KONTORLOKALER	Hovedstaden	Sjælland	Region Syddjylland	Region Midtjylland	Region Nordjylland
Ledige arealer (m ²)	505.000	137.000	200.000	160.000	52.000
Tomgangsrate i %	5,5	4,4	5	6,7	3,2
Forventet korttidsudvikling (½ år) i tomgangsrate	stigende	stigende	stigende	Stigende	stigende
Leje pr. m ² for primære arealer (m ²) 1)	1.600 - 2.000	900 - 1.300	650 - 1.100	950 - 1.500	900 - 1.100
Leje pr. m ² for sekundære arealer (m ²) 2)	1.200 - 1.600	700 - 900	550 - 650	750 - 950	700 - 900
Leje pr. m ² for tertiære arealer (m ²) 5)	800 - 1.200	500 - 700	400 - 550	450 - 750	450 - 700
INDUSTRILOKALER					
Ledige arealer (m ²)	270.000	300.000	550.000	235.000	140.000
Tomgangsrate i %	2,9	1,9	2	2,2	1,4
Forventet korttidsudvikling (½ år) i tomgangsrate	svagt stigende	stigende	svagt stigende	svagt stigende	svagt stigende
Leje pr. m ² for primære arealer (m ²) 3)	500 - 600	400 - 500	325 - 425	350 - 550	400 - 600
Leje pr. m ² for sekundære arealer (m ²) 2)	400 - 500	300 - 400	225 - 325	250 - 350	250 - 400
Leje pr. m ² for tertiære arealer (m ²) 5)	250 - 400	150 - 300	150 - 225	200 - 250	150 - 350
BUTIKSLOKALER					
Ledige arealer (m ²)	50.000	89.000	140.000	48.500	42.000
Tomgangsrate i %	2,1	3,6	5	3,3	4
Forventet korttidsudvikling (½ år) i tomgangsrate	stærkt stigende	stigende	stærkt stigende	Stigende	stigende
Leje pr. m ² for primære arealer (m ²) 4)	5.000 - 20.000	1.400 - 2.000	1.800 - 2.500	1.200 - 6.000	3.000 - 4.000
Leje pr. m ² for sekundære arealer (m ²) 2)	1.200 - 5.000	900 - 1.400	1.300 - 1.800	700 - 1.200	800 - 2.500
Leje pr. m ² for tertiære arealer (m ²) 5)	800 - 1.200	500 - 900	800 - 1.300	500 - 700	500 - 1.000
1)	<i>Primære kontorlokaler er lokaler, som har en for området typisk størrelse, er moderne indrettet, er i god stand, alt er i øvrigt pænt og velordnet ude som inde, og som har en god central city-beliggenhed.</i>				
2)	<i>Sekundære lokaler er lokaler, hvor flere af de primære kvaliteter mangler.</i>				
3)	<i>Primære industrilokaler er lokaler, som har den for området mest normale størrelse, er ideelt indrettet med tilhørende passende størrelse kontor - pænt og velordnet ude som inde, gode tilkørselsforhold og en loftshøjde ikke under 5 meter.</i>				
4)	<i>Primære butiksllokaler er lokaler, som har den for området mest normale størrelse, beliggende på en strøggade, har en god synbarhed i gadebilledet, en passende fordeling på primære og sekundære arealer.</i>				
5)	<i>Tertiære lokaler er lokaler, hvor de fleste af de primære kvaliteter mangler.</i>				

Yderligere oplysninger kan hentes hos:

Bjarne Bering, Afdelingsdirektør
Tlf.: 33 30 10 20
email: bb.114@edc.dk