

NEWSLETTER

FEBRUAR 2007



ERHVERVSEJENDOMME I DANMARK OG UDLANDET

**Indeholder
markedsbarometer**

Sadolin | **ALBÆK**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
EJENDOMSINVESTERINGSMARKEDET	1
Fortsatte prisstigninger på erhvervsjendomme i 2006	1
Højt totalafkast på ejendomsinvesteringer, selv om det løbende afkast er det laveste i 20 år	2
Omsætningen af investeringsejendomme ligger på et stabilt højt niveau	2
Institutionelle investorer vil i 2007 være aktive som både sælgere og købere	3
Den finansielle sektor har reduceret sin risikovilje ved finansiering af ejendomsinvesteringer	4
K/S-udbydere går til udlandet	4
Også ejendomsselskaber, privatinvestorer og ejendomsudviklere retter blikket mod nye markeder	4
 BOLIGMARKEDET	 5
Developere og spekulanter er ramt af et stagnerende boligmarked	5
Parcel- og rækkehusmarkedet stabiliserer sig	5
 KONTORUDLEJNINGSMARKEDET	 6
Tomgangen fortsætter med at falde	6
Lejepriserne er steget kraftigt, især i City	7
Der forventes et stigende nybyggeri af kontorer	8
En reduktion i udbuddet af arbejdskraft kan medføre et faldende behov for kontorarealer	9
 DE INTERNATIONALE EJENDOMSMARKEDER	 10
Afkastkravene på de europæiske ejendomsmarkeder er konvergerende	10
Kontorlejepriserne stiger overalt i Vesteuropa	11
Øget investorinteresse for lager- og logistikejendomme	12
Nettostartafkast i Østeuropa konvergerer mod det vesteuropæiske niveau	13
Hvor er de interessante ejendomsinvesteringsmarkeder i Europa?	14
 MARKEDSBAROMETER – KØBENHAVN, ÅRHUS, TREKANTOMRÅDET	

© Citat kun mod kildeangivelse

*Sadolin & Albæk A/S**Nikolaj Plads 26, DK-1067 København K, Tel: +45 70 11 66 55 Fax: +45 33 32 72 96**Rosensgade 22, DK-8000 Århus C, Tel: +45 70 11 66 55 Fax: +45 86 20 60 19**E-mail: sa@sa-oncor.dk Web: www.sadolin-albaek.dk*

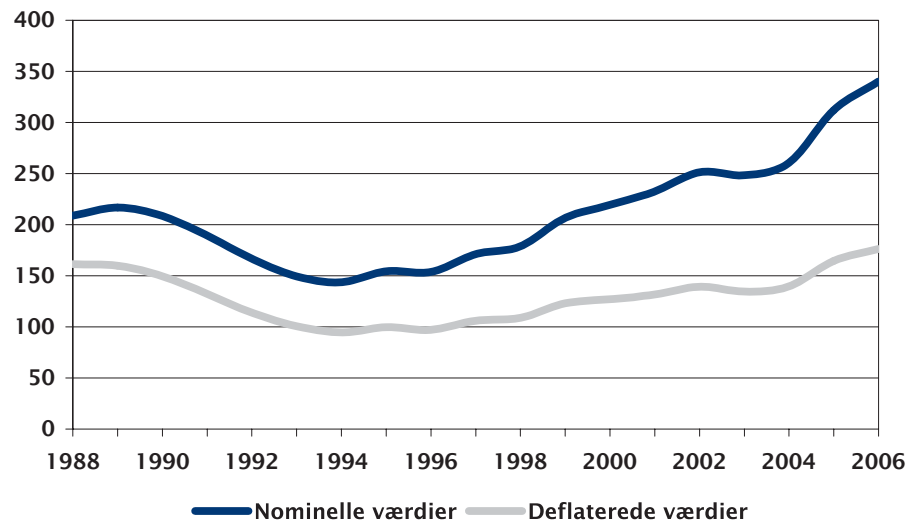
EJENDOMSINVESTERINGSMARKEDET

Fortsatte prisstigninger på erhvervsejendomme i 2006

Mens priserne på både privatboligmarkedet og markedet for boligudlejningsejendomme stagnerede i 2006, fortsatte erhvervsejendoms markedet de seneste års positive udvikling.

Den gennemsnitlige værdistigning for investeringsejendomme til erhvervsformål fra 2005 til 2006 var 9,0%, væsentligt lavere end forrige års stigning på 19,8%, men ikke desto mindre en stigning i kapitalværdierne, som er blandt de største årlige stigninger registreret de seneste 20 år.

Sadolin & Albæks prisindeks for erhvervsejendomme (index 100 = 3. kv. 1984)



Kilde: Sadolin & Albæk

I modsætning til 2005 var stigningerne i 2006 ikke drevet af markant faldende nettostartafkastkrav, idet investorerens startforrentningskrav ikke ændrede sig væsentligt i 2006.

Den stigning i renteniveauet, som kunne registreres i 2006, og som havde en negativ påvirkning på udviklingen i priserne på boligudlejningsejendomme, har således ikke medført stigende startafkastkrav for erhvervsejendomme.

Stigningen i kapitalværdierne for erhvervsejendomme var imidlertid primært drevet af en pæn stigning i markedslejepriserne og dermed ejendommens løbende cash flow.

Dette gjaldt i første række for kontormarkedet og ikke mindst i København City, hvor lejepriserne som følge af en kraftig efterspørgsel

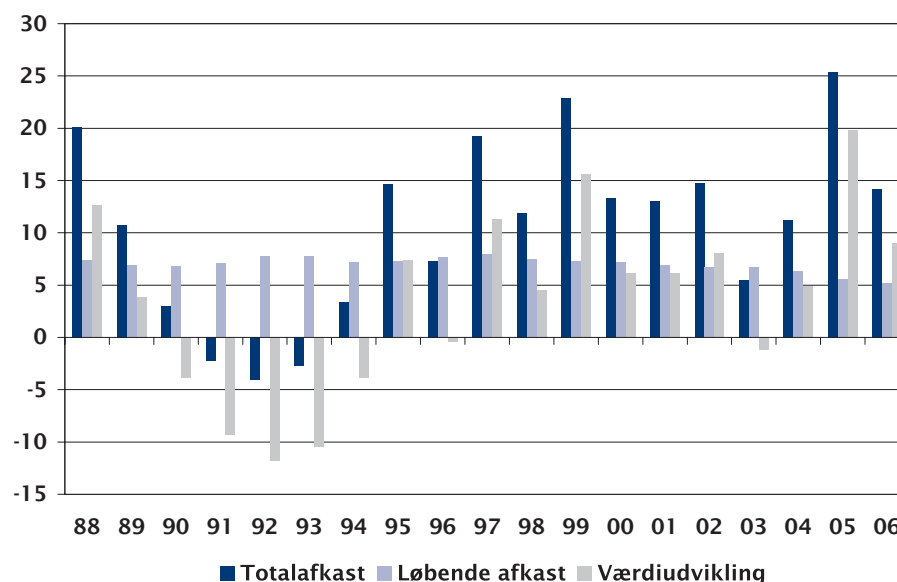
Højt totalafkast på ejendomsinvesteringer, selv om det løbende afkast er det laveste i de seneste 20 år

efter kontorlejemål og en meget lav tomgang i enkelte områder steg med mere end 15% i løbet af 2006.

Investorerne nettostartafkastkrav til ejendomsinvesteringer er i dagens marked det laveste i de seneste 20 år. I 2006 gav en gennemsnitlig portefølje af investeringsejendomme, anvendt til erhvervsformål, således et løbende afkast på 5,1%, ca. 40 bp lavere end i 2005.

Ikke desto mindre var totalafkastet på ejendomsinvesteringer i 2006 på grund af prisudviklingen på godt 14%, et ganske konkurrencedygtigt afkast i forhold til både obligations- og aktiemarkedene.

Afkast i pct. på erhvervsinvesteringsejendomme i Storkøbenhavn



Kilde: Sadolin & Albæk

Omsætningen af investerings-ejendomme ligger på et stabilt højt niveau

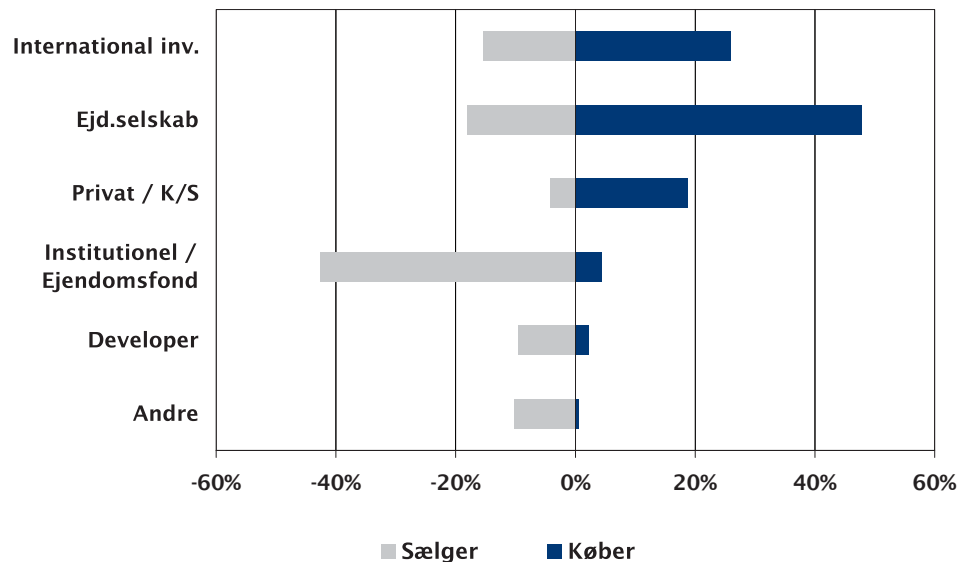
I de senere år har omsætningen af investeringsejendomme i hovedstadsområdet været kraftigt stigende. Totalomsætningen nåede i 2005 et niveau på over kr. 40 mia., og dette omsætningsniveau er fastholdt i 2006.

Blandt de medvirkende årsager til det høje omsætningsniveau har været flere betydelige frasalg af porteføljer af boligudlejningsejendomme fra institutionelle investorer. Alene salg fra PFA, Danica, og Pædagogernes, Lægernes samt Juristernes & Økonomernes Pensionskasse har udgjort op imod kr. 8 mia.

Samlet har de institutionelle investorer derfor været nettosælgere af investeringsejendomme i 2006.

I nedenstående figur vises fordelingen af sælgere og købere af investeringsejendomme og porteføljer for transaktioner større end kr. 100 mio. i 2006 i hovedstadsområdet.

Fordeling af sælgere og købere af investeringsejendomme over kr. 100 mio.



Kilde: Sadolin & Albæk

På trods af, at den danske institutionelle sektor generelt anser sig undereksporeret i fast ejendom, stod sektoren for næsten 50% af de gennemførte salg i 2006, målt efter investeringsvolumen.

Købersiden var i høj grad domineret af ejendomselskaber, der stod for næsten 50% af de større ejendomsinvesteringer i hovedstadsområdet i 2006. Næststørste investorgruppe var de udenlandske investorer, som stod for 26% af investeringerne i ejendomme over kr. 100 mio.

Den institutionelle sektor stod i 2006 derimod kun for 4% af de større ejendomsinvesteringer i hovedstadsområdet, primært som følge af et meget lille udbud af institutionelt efterspurgte produkter, primært nyere kontorejendomme med lange lejekontrakter.

Institutionelle investorer vil i 2007 være aktive som både sælgere og købere

Sadolin & Albæk forventer, at der i 2007 vil ske flere store strategiske frasalg af institutionelle ejendomsporteføljer. Mens mindre og mellemstore investorer i øget omfang vil investere indirekte, forventes det samtidig, at de større institutionelle investorer også foretager større nyinvesteringer, primært inden for erhvervssegmentet, hvor de direkte afkast er højere end for boligudlejningsejendomme.

Vi forventer således, at den institutionelle sektor i år vil være langt mere aktiv på købersiden end i 2006.

Den finansielle sektor har reduceret sin risikovilje ved finansiering af ejendomsinvesteringer

Der har i de seneste måneder kunnet registreres en opbremsning i den finansielle sektors risikovilje ved ejendomsinvesteringer. Årsagen hertil er formentlig primært, at den stigende korte rente har gjort det vanskeligere at sikre et positivt cash flow efter betaling af renter ved ejendomsinvesteringer.

Samtidig har den finansielle sektors lavere risikovilje betydet, at flere private investorer og ejendomsselskaber, som har været stærkt ekspansive i de senere år, nu - frivilligt eller ufrivilligt - har valgt en konsolideringsstrategi. Ikke mindst på markedet for boligudlejnings-ejendomme har dette medvirket til stagnerende eller svagt faldende priser.

K/S-udbydere går til udlandet

Udviklingen i den finansielle sektors risikovilje har betydet, at udbydere af 10-mands kommanditselskaber (K/S) i langt højere grad har foretaget deres indkøb i udenlandske markeder, primært England, Tyskland, Sverige og Finland.

I alle disse markeder er danske K/S-udbydere efterhånden betydelige investorer, der til tider synes at dominere delmarkeder i et sådant omfang, at udviklingen i nettostartafkastkravene på disse delmarkeder i stigende grad drives primært af konkurrerende K/S-udbydere.

Denne udvikling er næppe ensidigt sund, idet den kan give anledning til overvejelser om, hvorvidt der vil være andre investorer, som vil acceptere samme startafkastkrav, såfremt danske kommanditselskaber generelt ønsker at sælge ud i det pågældende marked.

Det er imidlertid ikke kun udbydere af 10-mands kommanditselskaber, som retter blikket mod andre markeder end det danske. Det gælder også flere og flere ejendomsselskaber, et stort antal private investorer, og tillige en række developere.

For professionelle investorer og udviklere kan der være god grund til at søge at overføre de kompetencer, som er opbygget i det hjemlige marked, til nye markeder. I de senere års positive marked har mange danske investorer kunnet konsolidere sig kraftigt, og da investerings- og udviklingsmulighederne i et marked som det danske notorisk er begrænsede, opstår lysten naturligt til at erobre nyt land.

Også ejendoms-selskaber, privatinvestorer og ejendomsudviklere retter blikket mod nye markeder

Selv om ejendomsmarkedet internationalt i stigende grad beskrives som et globalt marked, gælder det gamle ord stadig "Property business is local business". Der er penge at tjene i mange internationale ejendomsmarkeder, men nytilkomne virksomheder uden lokal forankring og ekspertise er i så komplekse markeder som ejendomsinvesteringsmarkederne alt andet lige i større risiko for at fejldisponere end investorer, som er fuldt fortrolige med lokale markedsstrukturer.

I de gyldne år i slutfirserne ekspanderede velkonsoliderede, selvbevidste og aggressive danske og svenske ejendomsinvestorer, ejendomsudviklere og banker i udenlandske markeder. Det var langt fra alle disse eventyr, som endte lykkeligt.

BOLIGMARKEDET

Developere og spekulanter er ramt af et stagnerende boligmarked

I de senere års glohede boligmarked har udviklere af boligprojekter haft gyldne år. Boligpriserne steg med raket fart, og grundpriserne steg endnu hurtigere. Projekter, som alene var på tegnebrættet, kunne melde udsolgt på dage eller endog timer.

Siden krisen på kontormarkedet i begyndelsen af 1990'erne har spekulativt nybyggeri af kontorer været uglest i den finansielle sektor. Det kan derfor undre, at grund- og ejendoms køb med henblik på spekulativt ejerboligbyggeri i de senere år tilsyneladende har været anset som en lavrisikoforretning.

Udviklere og spekulanter, som har disponeret i tillid til, at en umættelig boligefterspørgsel ville sikre fortsatte stigninger i boligpriserne, har nu erkendt, at boligefterspørgslen ikke er umættelig, og at stigende boligpriser ikke er en naturlov.

Der er dog efter Sadolin & Albæks opfattelse ikke grund til nogen katastrofestemning på boligmarkedet generelt. Beskæftigelsen er højere end nogensinde, og der vil utvivlsomt blive aftalt pæne lønstigninger i de kommende overenskomstforhandlinger.

Selv om renteniveauet muligvis vil stige svagt i løbet af indeværende år, er de fundamentale forudsætninger for en fortsat vækst i boligforbruget til stede.

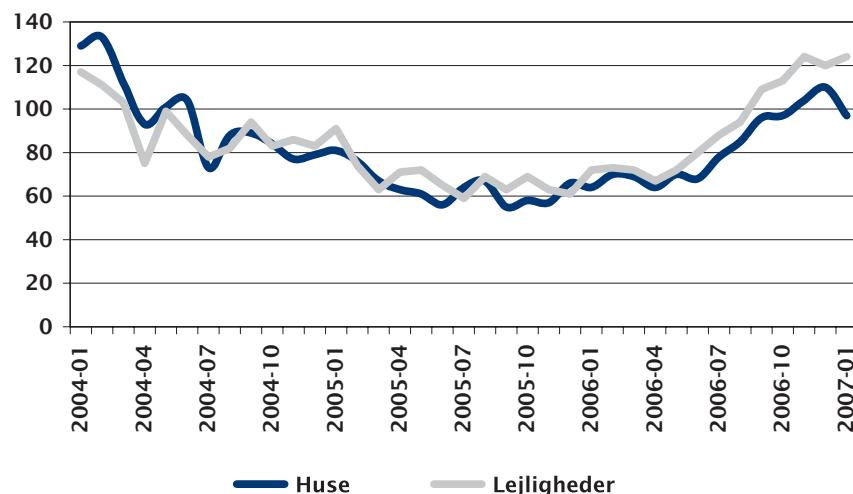
De gennemsnitlige liggetider på boliger til salg i Storkøbenhavn er fordoblet siden sommeren 2006. Til gengæld synes der i de seneste måneder at kunne registreres de første spæde tegn på en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel, idet liggetiderne nu ser ud til at stabilisere sig.

Parcel- og rækkehusmarkedet stabiliserer sig

For parcel- og rækkehuse, hvor markedet ikke har været præget af spekulative køb, synes liggetiderne imidlertid nu at falde, hvilket alt andet lige indikerer stabile eller svagt stigende priser.

Derimod er udviklingen noget mere usikker på markedet for ejerlejligheder, hvor liggetiderne ikke er begyndt at falde, og hvor der inden for det kommende år færdiggøres et ganske stort antal nye ejerlejligheder, som er erhvervet på projektstadiet af spekulative investorer og derfor kommer til salg.

Liggetider for boliger til salg i Storkøbenhavn *)



Kilde: BoligTorvet A/S

*) Københavns Amt, Københavns kommune, Frederiksberg kommune

På sigt vil områder som f.eks. Sydhavnen, Ørestad City og Ørestad Syd utvivlsomt udvikle sig til attraktive og populære boligområder. Men udviklingsaktiviteten i disse områder, som endnu ikke er etablerede boligområder, har i de senere år været så kraftig, at en vurdering af prisudviklingen for ejerlejligheder i disse områder i de nærmeste år vil være særdeles usikker.

KONTORUDLEJNINGSMARKEDET

Tomgangen fortsætter med at falde

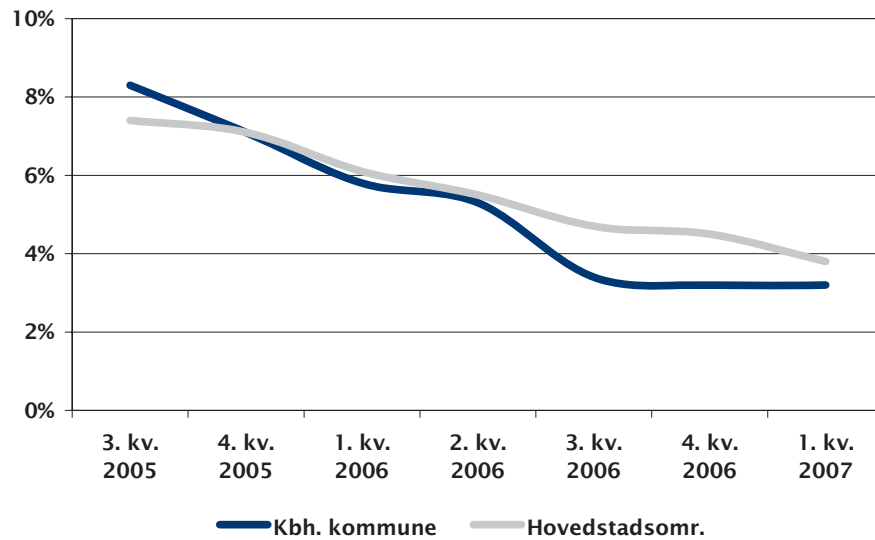
I hele 2006 har aktivitetsniveauet på kontorudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været højt. Beskæftigelsen er steget, ikke mindst i kontorerhvervene, og en øget beskæftigelse giver notorisk et øget behov for kontorkvadratmetre.

I Københavns kommune har ledighedsprocenten for kontorer i de seneste kvartaler stabiliseret sig omkring 3,2%. I betragtning af, at der altid er virksomheder og organisationer, som udvider og indskrænker, må denne tomgang betegnes som særdeles lav, og det er nok tvivlsomt, om tomgangen kan falde yderligere.

I hovedstadsregionen under ét er ledighedsprocenten for kontorer derimod fortsat med at falde. Tomgangen er i de seneste 3 måneder faldet ikke mindre end 70 bp, og den andrager i 1. kvartal 2007 kun 3,8%.

Udviklingen betyder, at flere og flere virksomheder har vanskeligt ved at finde egnede lokaler i den eksisterende bygningsmasse. Det betyder stigende lejepriser og øget nybyggeri.

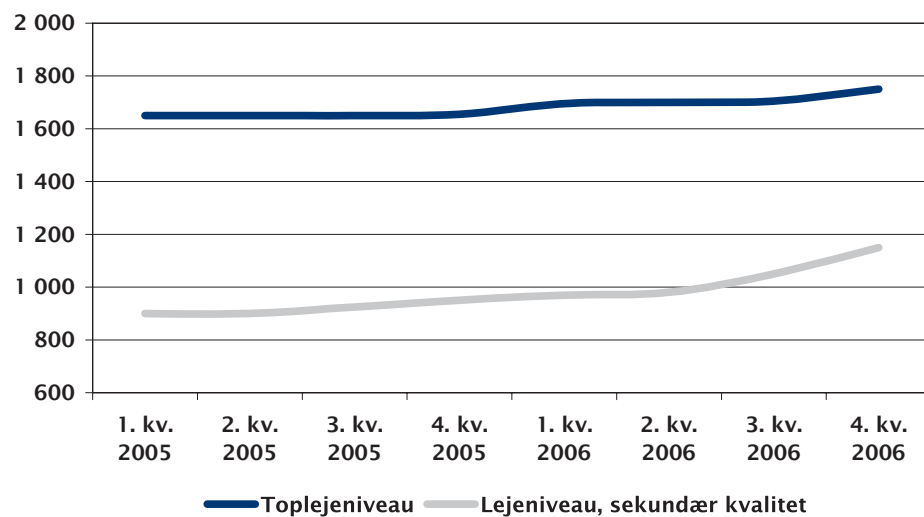
Udviklingen i tomgangen for kontorer i København og hovedstadsområdet



Kilde: Oline-Lokalebørs Statistikken

Det markante fald i tomgangen har betydet, at ejerne af investerings- ejendomme har kunnet hæve deres udbudspriser for ledige lejemål.

Kontorlejepriser (kr./m² pr. år ekskl. skatter og drift) i København



Kilde: Sadolin & Albæk

Ovenstående figur viser, at især inden for de seneste kvartaler er markedslejen for kontorer i City steget væsentligt, især for lokaler af

mere sekundær kvalitet og beliggenhed, hvor konkurrencen fra nybyggeri er mindst.

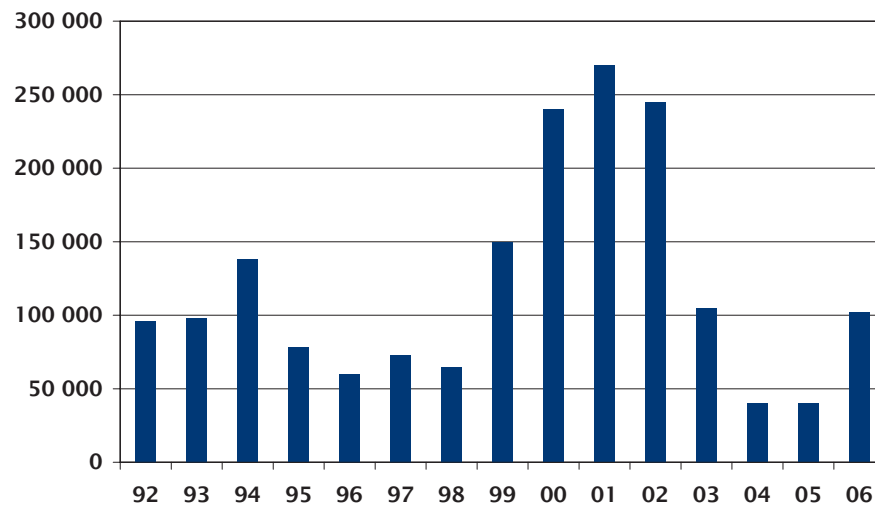
Mens toplejen på 2 år er steget ca. 6%, er det typiske lejeniveau for kontorer i City af mere sekundær kvalitet således siden primo 2005 steget med næsten 25%.

Der forventes et stigende nybyggeri af kontorer

I et marked med en lav tomgang for kontorer vil behovet for at bygge nyt naturligt nok stige.

Som det fremgår af nedenstående figur, er kontornybyggeriet i hovedstadsregionen da også fordoblet fra 2005 til 2006.

Færdiggjort nybyggeri af kontorer i m² i hovedstadsområdet

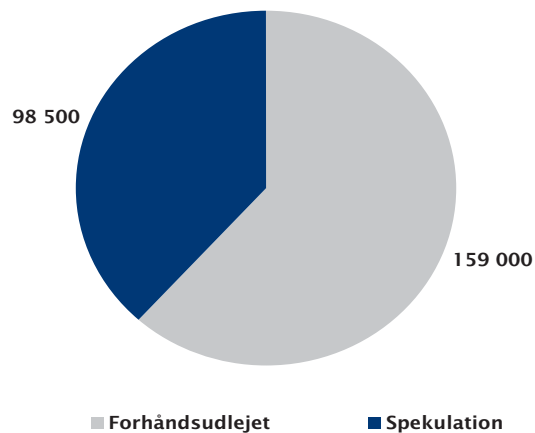


Kilde: Sadolin & Albæk

Set i et historisk perspektiv var nybyggeriet i 2006 dog fortsat på et relativt lavt niveau.

Det er imidlertid Sadolin & Albæks vurdering, at nybyggeriet af kontorer på kort sigt vil stige yderligere, dels som følge af efterspørgselssituationen på kontorlejemarkedet, dels da en forventelig afmatning i boligbyggeriet formentlig i et vist omfang vil normalisere beskæftigelses- og materialesituationen i byggesektoren.

En telefonisk rundspørge, nyligt foretaget af Sadolin & Albæk, indikerer, at der i 2007 vil blive påbegyndt næsten 260.000 m² nye kontorbyggerier i hovedstadsområdet. Heraf forventes ca. 160.000 m² at være forhåndsudlejede, mens de resterende knap 100.000 m² planlægges bygget i spekulation.

Forventet påbegyndt nybyggeri i m² af kontorer i hovedstadsområdet i 2007

Kilde: Sadolin & Albæk

Den underliggende efterspørgsel efter velbeliggende og moderne kontorarealer er aktuelt så kraftig, at spekulationsbyggeri i denne størrelsesorden i det væsentlige kan forventes udlejet inden færdiggørelse.

Men det er ganske tankevækkende at notere, at spekulationsbyggeriet også i denne konjunkturcyklus igangsættes på et tidspunkt, hvor behovet for nye kontorarealer allerede er udtalt, og at de nye arealer derfor først er klar til indflytning ca. 18 måneder efter, at behovet er til stede.

En reduktion i udbuddet af arbejdskraft kan medføre et faldende behov for kontorarealer

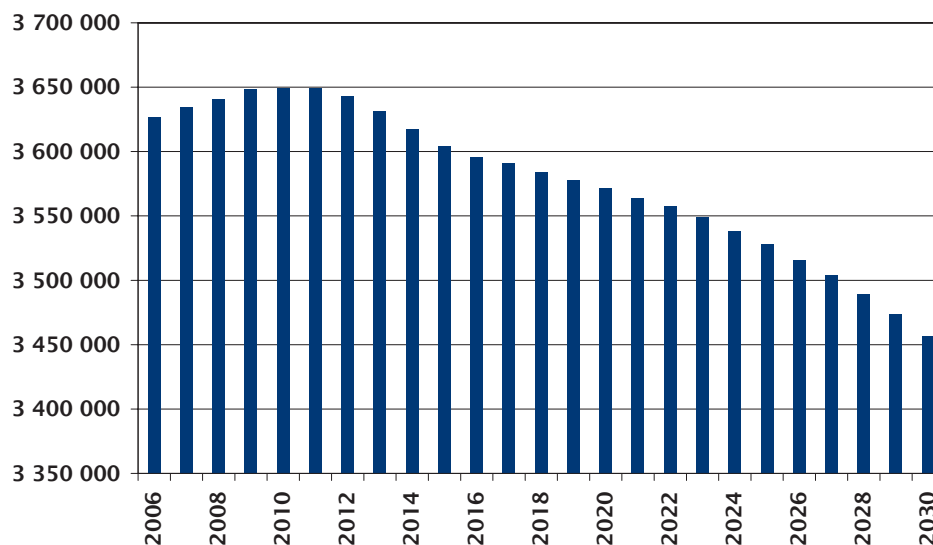
Det er en anerkendt problemstilling, at den demografiske udvikling i Danmark som i de fleste andre vesteuropæiske lande vil betyde et fald i antallet af borgere i den arbejdsdygtige alder. Faktisk er problemet i Danmark væsentligt mindre end i andre lande, herunder specielt Tyskland og Italien.

Det faldende udbud af arbejdskraft kan på sigt give betydelige udfordringer for dansk økonomi, men for så vidt også for det danske erhvervsjendomsmarked.

En kontorarbejdsplads optager – inklusive andel af fællesfaciliteter – typisk et bruttoetageareal på mellem 22 og 28 m². Derfor er det evident, at når kontorbeskæftigelsen stiger, da stiger behovet for kontorarealer. Og når kontorbeskæftigelsen falder, f.eks. på grund af et faldende udbud af arbejdskraft, da vil behovet for kontorarealer falde.

Nedenstående figur viser, at antallet af borgere mellem 16 og 66 år i Danmark forventes at stige frem til 2011, hvorefter det vil falde, typisk mellem 0,2 og 0,4% om året.

Udviklingen i antal indbyggere i Danmark i aldersgruppen 16-66 år



Kilde: Danmarks Statistik

Udviklingen behøver ikke at medføre en faldende efterspørgsel efter kontorer i København og andre store byer. Det forventes fortsat, at industriarbejdspladser vil blive erstattet af arbejdspladser i de kontorforbrugende erhverv, og Københavns-området vil fortsat være et vækstområde med et stigende antal arbejdspladser.

Men tallene indikerer, at der vil være udkantsområder, som i fremtiden vil få fortsat vanskeligere ved at tiltrække de arbejdspladser, som er fundamentet for en sund efterspørgsel efter arealer til kontorformål.

DE INTERNATIONALE EJENDOMSMARKEDER

Afkastkravene på de europæiske ejendomsmarkeder er konvergerende

Investorerne nettostartafkast på de større vesteuropæiske ejendomsinvesteringsmarkeder har i de senere år i stigende omfang været konvergerende.

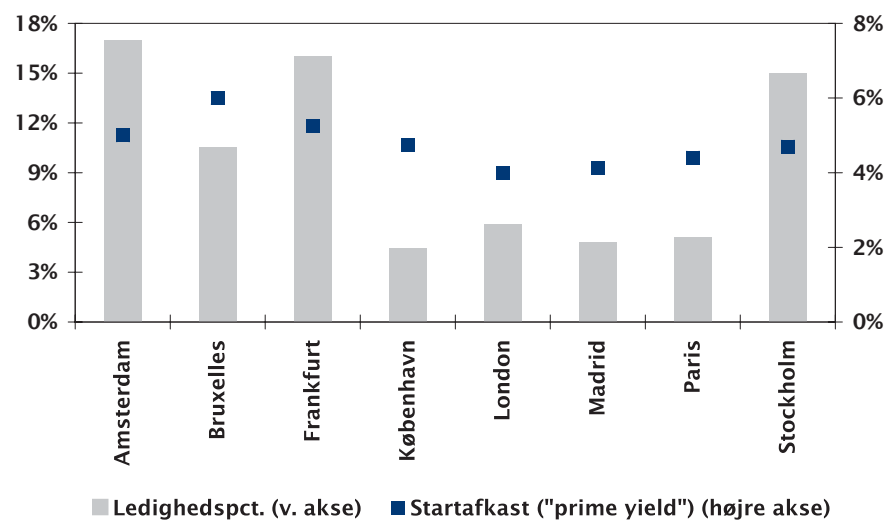
Der er stadig forskelle mellem de forskellige markeder, men forskellene synes i høj grad at afspejle forskellige markedssædvaner med hensyn til indeksering eller markedstilpasning af lejepriserne, lejekontraktsløbetider mv.

Det skal dog ikke underkendes, at der fortsat er meget betydelige forskelle på f.eks. tomgangsprocenterne og dermed alt andet lige potentialet for markedslejestigninger mellem de forskellige markeder i Vesteuropa.

Som det fremgår af nedenstående figur, er der fortsat vesteuropæiske markeder, hvor ledighedsprocenterne er tocifrede. Dette gælder Frankfurt såvel som andre større tyske byer, og det gælder tillige i Amsterdam.

Også i Stockholm er tomgangen fortsat ganske høj, men det er i denne forbindelse væsentligt at notere sig, at tomgangen overvejende er koncentreret i enkelte delmarkeder uden for Stockholm City, hvor ledighedsprocenten for kontorer er betydeligt lavere.

Ledighedsprocent og "prime yield" i udvalgte kontormarkeder



Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

Der synes således ikke at være nogen entydig sammenhæng mellem investorernes afkastkrav og den aktuelle ledighedsprocent. Og blandt de markeder, som har en lav tomgang, på omkring 5% eller derunder, er nettostartafkastene på førsteklases kontorejendomme faktisk højest i København.

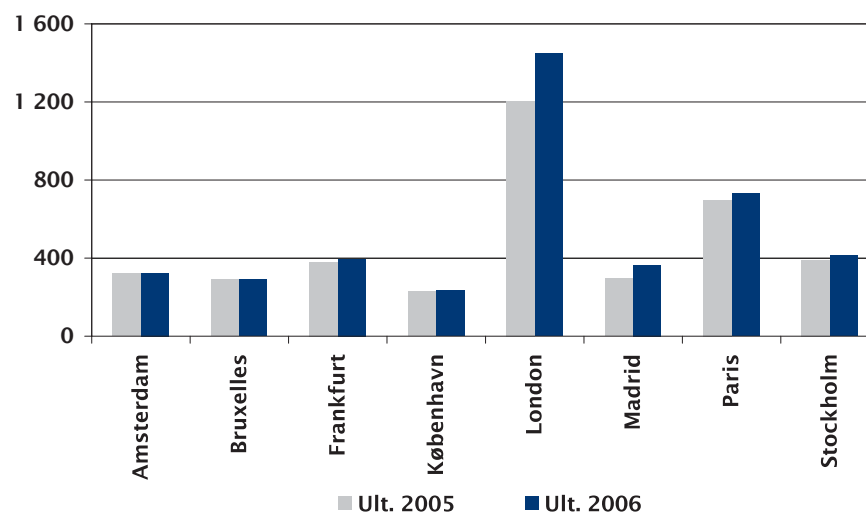
Kontorlejepriserne stiger overalt i Vesteuropa

Selv i de markeder, hvor tomgangen er høj, registreres imidlertid ikke faldende lejepriser.

Naturligt nok registreres de kraftigste markedslejestigninger i markeder med lav tomgang. I det absolut dyreste kontormarked i Europa, London, er toplejen inden for det seneste år steget med mere end 15%, og lejeprisen for de dyreste kontorlokaler i London har nu passeret GBP 85 pr. sqf. pr. år, eller mere end DKK 10.000 pr. m² pr. år. Også i Madrid og Paris ses pæne stigninger i lejepriserne.

Det kan ikke overraske, at udviklingen i Tyskland, Holland og Belgien er roligere. Tomgangsprocenter på kontorer på mere end 10% betyder, at lejestigningerne vil være beskedne.

Toplejsepriser for kontorer (EUR pr. m² pr. år)



Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

Ved sammenligninger af de absolutte niveauer for lejepriser i forskellige markeder er det væsentligt at holde sig for øje, at arealer opmåles forskelligt i de forskellige markeder. I Danmark betales leje af bruttoetagearealet inklusive andel af fællesarealer, mens der i andre markeder alene betales leje af nettoarealet.

På trods heraf må markedet i København fortsat anses for et af de billigste kontorlejemarkeder blandt de store europæiske byer.

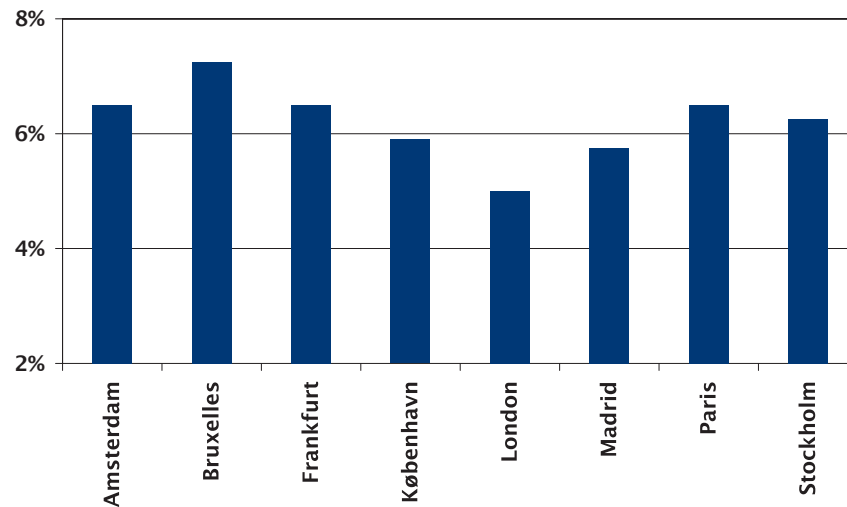
Øget investorinteresse for lager- og logistik-ejendomme

For både kontor- og butiksejendomme af god kvalitet er nettostartafkastene i de vesteuropæiske markeder faldet inden for de seneste år. Samtidig er renten steget svagt. "Yield spread", forskellen mellem startafkastet for førsteklasses investeringsejendomme og den effektive rente på en 10-årig statsobligation, er derfor reduceret og i nogle markeder endog blevet negativt.

Selv om et negativt "yield spread" ud fra sædvanlige investeringsmæssige overvejelser i mange tilfælde kan forsvares ud fra forventninger om lejestigninger, har udviklingen betydet, at flere og flere investorer i dag også går ind i andre sektorer inden for investeringsejendomme.

Lager- og logistikejendomme, som for få år siden var lidet efterspurgt af institutionelle investorer, betragtes i dag som et institutionelt acceptabelt investeringsprodukt, og der ses endog tydelige tendenser til, at institutionelle investorer i deres jagt på høje direkte afkast tillige overvejer investeringer i specialejendomme, herunder f.eks. hotelejendomme.

Nettostartafkast på førsteklases lager- og logistikejendomme



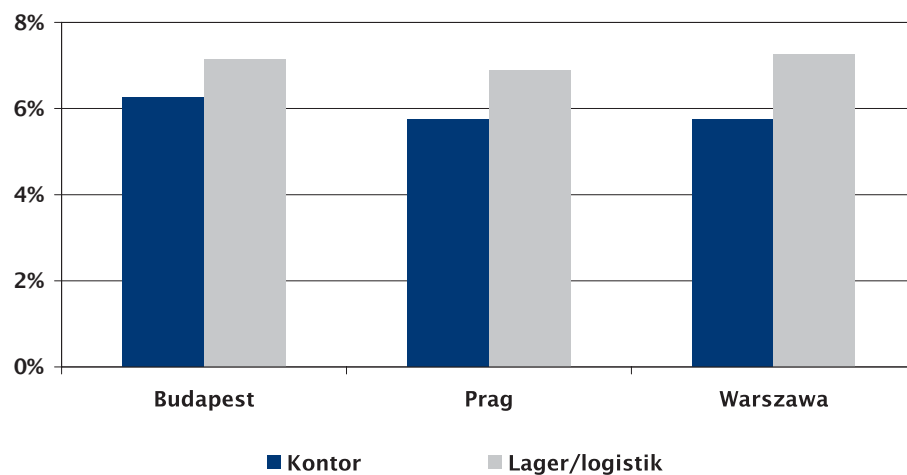
Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

Nettostartafkast i Østeuropa konvergerer mod det vesteuropæiske niveau

For få år siden var investorernes krav til nettostartafkast ved ejendomsinvesteringer i de østeuropæiske storbyer langt højere end i Vesteuropa.

Ikke mindst lande som Polen, Tjekkiet og Ungarn har imidlertid både politisk og økonomisk opnået en betydelig grad af stabilitet, og efter optagelsen af landene i EU har ejendomsmarkederne i stigende grad tiltrukket sig interesse fra institutionelle investorer og ejendomsfonde.

Nettostartafkast på førsteklases investeringsejendomme



Kilde: Sadolin & Albæk • ONCOR International

Som det fremgår af ovenstående figur, er startafkastet for investeringsejendomme i Budapest, Prag og Warszawa fortsat højere end i de vesteuropæiske metropoler, men merafkastet er i dag reduceret til omkring 100 bp.

Efter Sadolin & Albæks opfattelse kan der i dagens marked med rette stilles spørgsmål ved, hvorvidt merafkastet på ejendomsinvesteringer i disse østeuropæiske storbyer fuldt ud kompenserer for den risiko, som er forbundet med at investere i markeder, som ikke er modne og veletablerede sammenlignet med ejendomsmarkederne i Vesteuropa.

Hvor er de interessante ejendomsinvesteringsmarkeder i Europa?

Afhængig af investors risikoprofil anbefaler Sadolin & Albæk aktuelt følgende europæiske markeder for investering i erhvervsejendomme:

For den forsigtige, cash flow orienterede investor anbefales Helsinki. Finland er med i EURO-zonen, har en pæn økonomisk vækst, og de direkte afkast på ejendomsinvesteringer er noget højere end i Danmark.

For investorer, som har en mere "value-added"-strategi, kan det overvejes at investere i delvist udlejede ejendomme i de store tyske byer, som har et kontormarked med en relativt lav tomgang og en stigning i indbyggertal og beskæftigelse. Det kan være markeder som Hamborg, Köln, Stuttgart, München samt dele af Ruhr-distriktet.

For den mere spekulative investor kan et marked som Bratislava overvejes. Slovakiet, der siden 2004 har været medlem af EU, har i de senere år haft en imponerende økonomisk vækst på mellem 6 og 8% pr. år. Samtidig forventes, at Slovakiet i 2009 vil indtræde i EURO'en, hvilket antageligt vil medføre faldende afkastkrav for ejendomsinvesteringer.

Sadolin & Albæk • ONCOR International

MARKEDSBAROMETER

Kontor	2003		2004				2005				2006				Ændring 3. - 4. kvrt.
	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	
Leje - Kr./m ² /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -															
København	Primær	1.700	1.700	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.700	1.700	1.700	1.750	2,9%
	Sekundær	1.025	1.025	1.000	950	950	950	900	900	925	950	975	975	1.050	9,5%
Århus	Primær	1.025	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.025	1.050	1.050	1.050	1.100	4,8%
	Sekundær	700	675	675	675	675	675	675	675	700	725	725	750	775	3,3%
Trekantområdet	Primær	800	800	800	800	800	800	800	800	825	850	875	875	900	5,6%
	Sekundær	450	450	450	450	450	450	450	450	475	475	475	500	525	5,0%
Startforrentning - procent -															
København	Primær	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,00	5,75	5,50	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75
	Sekundær	7,50	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50	7,25	6,75	6,25	5,75	5,50	5,50	5,50	5,25
Århus	Primær	7,00	7,00	7,00	6,50	6,50	6,25	6,25	6,00	5,75	5,25	5,25	5,25	5,00	4,75
	Sekundær	7,50	7,75	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,00	6,50	6,25	6,00	5,75	5,50
Trekantområdet	Primær	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75	6,50	6,00	5,50	5,50	5,50	5,25	5,00
	Sekundær	8,75	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,25	7,75	7,25	7,25	7,00	6,75	6,50
Tomgang - procent -															
Storkøbenhavn		7,3	8,0	7,6	8,6	8,4	8,7	7,7	7,7	7,8	7,1	6,1	5,6	4,7	4,5
Århus Amt		6,2	5,2	5,2	6,7	7,6	7,4	6,7	6,2	6,8	5,7	5,5	5,5	4,1	4,4
Trekantområdet		5,4	5,2	5,0	5,0	5,1	6,1	5,0	5,5	5,2	4,8	4,7	4,3	4,4	4,0

Butik	2003		2004				2005				2006				Ændring 3. - 4. kvrt.
	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	
Leje - Kr./m ² /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -															
København	Top	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000
	Høj	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
	Lav	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.500	6.800	7.000	7.000	7.000	7.000
Århus	Top	3.750	3.700	3.700	3.700	3.750	3.750	3.800	3.800	4.000	4.200	4.300	4.300	4.500	4.600
	Høj	2.100	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.100	2.100	2.200	2.300	2.400	2.400	2.500	2.500
Trekantområdet	Top	2.200	2.150	2.150	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.300	2.400	2.500	2.500	2.600	2.700
	Høj	1.100	1.100	1.100	1.150	1.200	1.200	1.200	1.200	1.250	1.300	1.300	1.300	1.350	1.350
Startforrentning - procent -															
København	Primær	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,50	5,50	4,75	4,25	4,25	4,25	4,25	4,00
	Sekundær	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	5,75	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Århus	Primær	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00	5,75	5,25	4,50	4,25	4,00	4,00	4,00
	Sekundær	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75	6,00	5,75	5,50	5,25	5,25
Trekantområdet	Primær	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00	5,50	5,00	4,75	4,50	4,50	4,50
	Sekundær	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00	7,50	7,50	7,50	7,25	6,50	6,25	5,75	5,75	5,50
Tomgang - procent -															
Storkøbenhavn		1,8	1,8	1,9	1,9	1,8	2,0	1,2	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3	1,4	1,1
Århus Amt		2,5	2,3	2,3	2,6	2,7	2,2	2,0	2,0	2,3	2,5	2,5	2,5	2,2	2,2
Trekantområdet		3,9	4,6	3,8	4,3	4,1	3,4	2,8	2,9	3,2	3,3	3,5	2,8	2,2	2,3

Lager/produktion	2003		2004				2005				2006				Ændring 3. - 4. kvrt.
	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	
Leje - Kr./m ² /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -															
København	Primær	550	550	525	500	500	500	500	500	500	500	500	500	525	550
	Sekundær	400	400	375	350	350	350	325	325	325	350	350	350	375	400
Århus	Primær	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	450
	Sekundær	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Trekantområdet	Primær	400	400	400	400	400	400	400	400	425	425	425	425	450	
	Sekundær	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	275	
Startforrentning* - procent -															
København	Lang	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50	7,00	6,75	6,50	6,25	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
	Kort	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	8,50	7,75	7,25	7,00	7,00	6,75	6,50
Århus	Lang	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00	8,25	8,00	7,25	6,75	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75
	Kort	9,75	9,75	9,75	9,50	9,50	9,50	9,50	9,00	8,50	7,75	7,50	7,00	6,75	6,50
Trekantområdet	Lang	8,25	8,25	8,25	8,00	8,25	8,00	7,50	7,25	6,75	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75
	Kort	9,75	9,75	9,75	9,50	9,50	9,50	9,25	9,25	8,50	7,75	7,50	7,25	7,00	6,75
Tomgang - procent -															
Storkøbenhavn		3,6	3,6	3,6	4,4	4,1	4,1	4,0	3,4	2,7	2,7	2,7	3,0	2,6	2,3
Århus Amt		2,9	2,4	2,5	2,8	2,7	2,3	2,0	2,3	2,0	2,1	1,9	1,7	1,7	1,7
Trekantområdet		1,9	1,9	1,6	1,9	2,1	1,9	1,8	1,9	1,7	1,8	1,9	2,1	1,8	1,8

* Lang og kort henviser til kontraktens længde

I mere end 35 år har Sadolin & Albæk været markedsleder inden for formidling og rådgivning vedrørende erhvervs- og investeringsejendomme:

- Formidling af erhvervs- og investeringsejendomme, herunder kontorejendomme, butiksejendomme og –centre, større industri- og distributionsejendomme, boligudlejningsejendomme, hoteller samt ejendomsselskaber.
- Investeringsstrategisk rådgivning og porteføljeanalyse samt asset management.
- Rådgivning knyttet til obligationsudstedelse med ejendomme som sikkerhed samt fondes og investeringsselskabers emission af aktier eller andre kapitalandele.
- Formidling af større erhvervslejemål, herunder rådgivning af lejere vedrørende lokalisering, identifikation af lejemål samt forhandlinger med ejere, developere og myndigheder (tenant representation).
- Rådgivning vedrørende virksomheders arealanvendelse og eksponering i fast ejendom, herunder projektfinsiering og sale & leaseback.
- Ejendoms- og porteføljevurderinger.
- Rådgivning vedrørende projekt- og byudvikling.
- Analyser af erhvervsejendomsmarkedet.

Ved en strategisk alliance med de førende skandinaviske rådgivningsvirksomheder inden for fast ejendom, NewSec, Stockholm, og DnB NOR Næringsmegling, Oslo, er Sadolin & Albæk i stand til at bistå skandinaviske og internationale virksomheder med rådgivning og formidling af fast ejendom i hele Skandinavien.

Sadolin & Albæk er medlem af den internationale samarbejdsorganisation ONCOR International, som er en sammenslutning af højt professionelle virksomheder inden for formidling og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme.

Sadolin & Albæk A/S er i dag gennem ONCOR International repræsenteret via samarbejdspartnere i mere end 200 markeder i USA, Canada, Europa, Asien, Sydafrika og Latinamerika.

Sadolin | **ALBÆK**

*Sadolin & Albæk A/S
Nikolaj Plads 26
DK-1067 København K
Tel: +45 70 11 66 55
Fax: +45 33 32 72 96*

*Rosensgade 22
DK-8000 Århus C
Tel: +45 70 11 66 55
Fax: +45 86 20 60 19*

*E-mail: sa@sa-ncor.dk
Web: www.sadolin-albaek.dk
Reg.nr. 157519*

ISSN: 1603-9661

ONCOR INTERNATIONAL