

Forår på det københavnske kontormarked ?

STORT FALD I KONTORLEDIGHEDEN

RESUMÉ

Kontorledigheden faldt kraftigt i årets første kvartal. Det er ikke overraskende at ledigheden faldt, men styrken hvormed det skete er større end ventet. Virkeligheden har dermed allerede overhalet CB Richard Ellis' prognose indenom.

Prognosen peger på fortsat reduktion i kontorledigheden. Som følge heraf forventes en stigende tendens i lejeniveauet.

Byggeriet stimuleres af lav ledighed og højere leje, men på kort og mellemfristet sigt vil nyttilgangen af kontorer være begrænset.

KRAFTIGT FALD I KONTORLEDIGHEDEN

Kontorledigheden faldt kraftigt i første kvartal af 2011. Ledigheden i København by var således på 7,9% ved slutningen af kvartalet mod 9,3% ved dets begyndelse, ifølge Oline-Lokalebørs Statistikken.

Dermed er omfanget af ledige kontorer reduceret med 79.000 m² i løbet af 1. kvartal, og med godt 90.000 m² i løbet af det seneste år. Udviklingen startede allerede i midten af 2010, men hastigheden er taget til. Det er nu tredje kvartal i træk, at København oplever faldende tomgang.

UDVIKLINGEN VAR KRAFTIGERE END VENTET

Det er ikke overraskende, at ledigheden er faldet i København, idet nybyggeriet er minimalt og efterspørgslen høj. Ledighedsfaldet i 1. kvartal var dog betydeligt større end forventet.

CB Richard Ellis opdaterer hvert kvartal sine forventninger til det københavnske kontormarked. Dette sker bl.a. ved hjælp af en prognosemodel, der fremskriver centrale størrelser som efterspørgsel, kontorledighed og lejeniveau. Den seneste modelopdatering er fra marts 2011, og her forventedes en ledighed på 8,5%. De nye tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken viser, at ledighedsudviklingen allerede har overhalet prognosen indenom. Behovet for kontorer var større end forventet.

CB RICHARD ELLIS' PROGNOSE PEGER I RETNING AF YDERLIGERE REDUKTION I LEDIGHEDEN

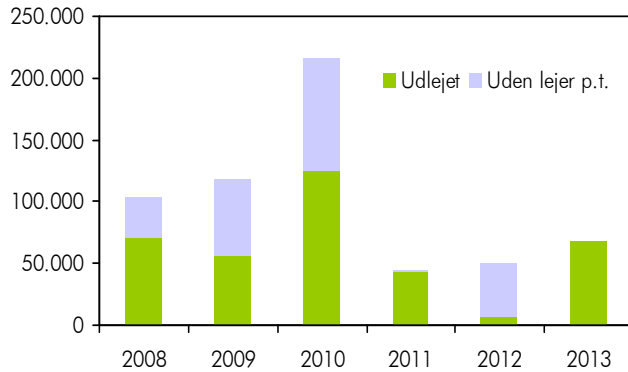
Prognosen viser bl.a., at kontorledigheden står til at falde yderligere. Lavere kontorledighed betyder, alt andet lige, at lejeniveauet kan forventes at stige. På længere sigt må lav ledighed og et højt lejeniveau også forventes at få byggeriet til at gå i gang igen. CB Richard Ellis' model forventer at byggeriet vil tage fart igen i 2013, men her er vi så langt ude i fremtiden, at usikkerheden naturligvis er større. På nuværende tidspunkt er omfanget af kontorbyggeri under opførelse og med forventet afslutning fra 2011-2013 meget begrænset.

HVOR KOMMER EFTERSPØRGSLEN FRA?

Efterspørgslen er den afgørende, og mest ubekendte, faktor for markedsudviklingen. Fra Oline-Lokalebørs Statistikken kan man udlede, at der er en betydelig nettoabsorption af kontorer i byen.

Ser man nærmere på efterspørgslen fremgår det, at mange nye udlejninger nu skyldes øget pladsbehov som følge af virksomhedsudvidelser, hvor flytninger tidligere skyldtes ønske om lavere leje og/eller tilpasning til mindre pladsbehov. En anden tendens er, at andelen af små kontorudlejninger på mindre end 500 m² har været faldende siden midten af sidste år.

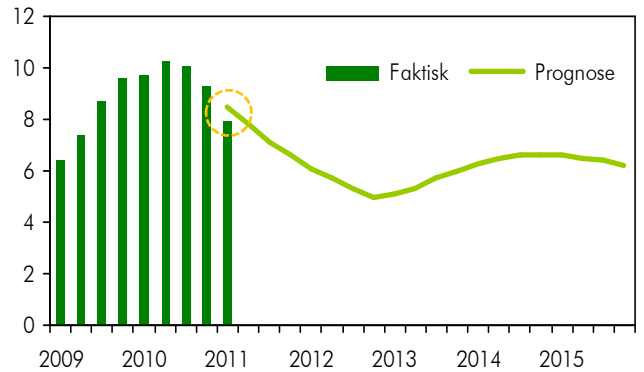
Større kontorbyggerier i København efter opførelsesår (m2)



CB Richard Ellis

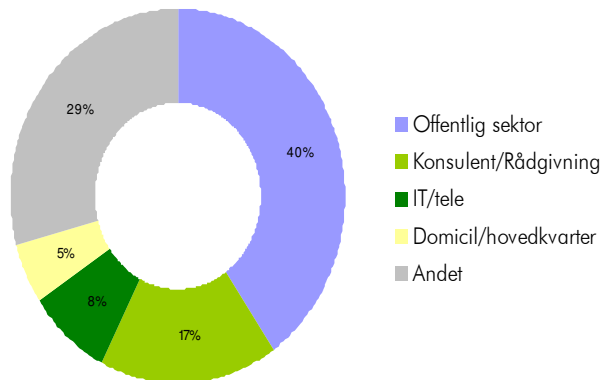
Udlejet byggeri 2008-2010 er opgjort på tidspunkt for afslutning af byggeri
Byggeri 2011-2013 baseret på påbegyndt byggerier på mere end 3.000 m²

Kontorledighedsprocent i København, faktisk og modelfremskrevet (%)



Oline-Lokalebørs Statistikken, CBRE

Kontorudlejning i København fordelt efter sektor/branche, 2010

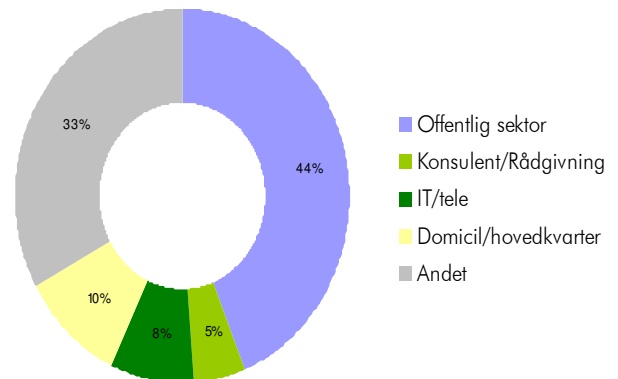


CBRE

Undersøgelsen bygger på et udsnit af markedet. I undersøgelsen indgår 208 kontorudlejninger i København by i 2010-2011 med et samlet areal på 193.000 m². Udlejninger med ukendt lejer indgår ikke i graferne. Disse udlejninger udgør knap 30% af det samlede udlejede areal i undersøgelsen.

Analysen dækker området København by, som består af kommunerne: København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør

Kontorudlejning i København fordelt efter sektor/branche, 1. kvartal 2011



Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis.

© Copyright 2011 CB Richard Ellis