

COLLIERS

PULS

STATUS PÅ EJENDOMSMARKEDET

Q4 2017

Markedsupdate: **2**
Rekordår i ejendomsmarkedet

Detailhandlens nye klæder **4**

Markedsleje og afkastkrav **6**



MARKEDSUPDATE Q4 2017:

REKORDÅR I EJENDOMSMARKEDET

Transaktionsaktionsvolumen på ejendomsmarkedet i Danmark har i 2017 været den højeste nogensinde: 95 mia. kr. Det er en markant stigning på 49 % i forhold til de 63,6 mia. kr. i 2016.

Som sædvanligt har 4. kvartal været præget af mange transaktioner, hvoraf den største har været ATP Ejendoms investering på 6,9 mia. kr. for 50 % af Danica Pensions portefølje af 16 butikcentre.

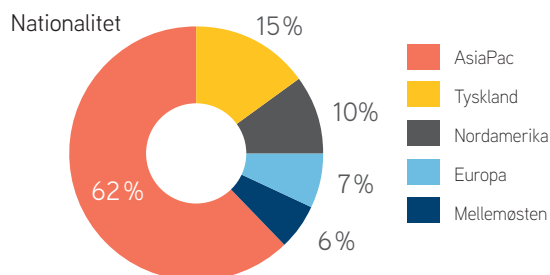
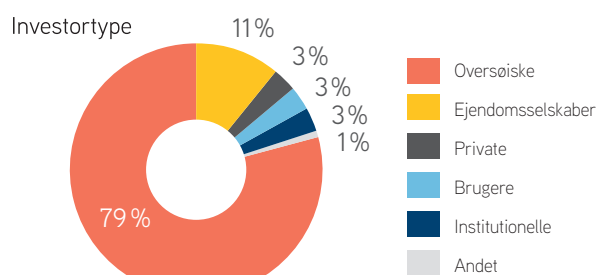
ASIAN SENSATION?

De internationale investorer spiller år for år en større rolle i ejendomsmarkedet. De investorer, som har været i Danmark i nogle år, fortsætter med at øge deres investeringer. Her kan Heimstaden nævnes som den største opkøber, og svenske investorer har som

gruppe investeret for knap 25 mia. kr. i 2017. Derudover kommer der hele tiden flere internationale investorer til. Midstar, Hines og Klövern er navnene på blot nogle af de nye investorer, som foretog deres første transaktioner i Danmark i 2017.

Vi forventer, at denne tendens vil fortsætte i 2018, ikke mindst fordi de asiatiske investorer har gjort deres indtog på det europæiske marked. Således rapporterer Colliers International i London, at i 2017 var 62 % af alle overseas investorer (i ejendom) i London fra de såkaldte AsiaPac lande. Til sammenligning var det i 2010 cirka 10 %. I absolutte tal var det i 2010 655 mio. pund og i 2017 7.469 mio. pund. Vores kollegaer i London får allerede nu forespørgsler på investeringsejendomme i København, hvilket bestyrker os i føromtalt tendens.

Asiatiske investorer driver væksten i London



Kilde: Colliers International London

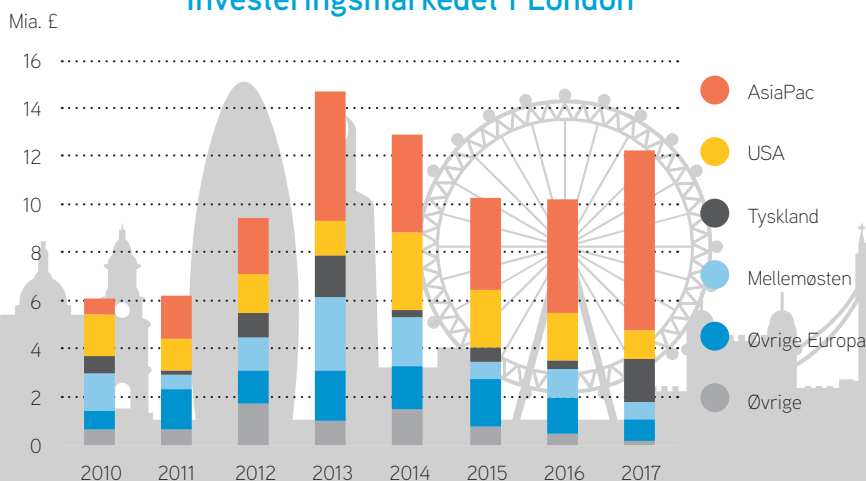
INVESTORERNE SØGER UDEN FOR KØBENHAVN

Efterhånden som priserne bliver højere, og afkastet tilsvarende lavere på ejendomme i København, er der en tendens til, at investorer søger uden for København for at nå de afkastkrav, som deres investeringsstrategier kræver. Byer med en høj forventet demografisk vækst er særligt interessante for investorerne. Det gælder byer som f.eks. Horsens (9,4 %¹), Vejle (7,2 %), Skanderborg (6,3 %) og Odense (6,0 %). I Odense har der været flere større transaktioner i år, hvor Niam, Heimstaden og PFA alle har været involveret i handler til tre-cifrede millionbeløb.

BYGGEPROJEKTER VIL FYLDE MERE I 2018

I 2018 kommer byggeprojekter til at fylde endnu mere end de gjorde i 2017. Særligt boligsegmentet fylder, men vi forventer også flere byggeprojekter inden for logistik og kontorejendomme, i takt med at ledigheden falder, og økonomien er i positiv vækst. Det eneste sted, hvor byggeprojekterne ifølge vores vurdering har topet, er industriejendomme (produktionslokaler). Her har der været bygget pænt de senere år, og markedet er ved at være dækket.

Investeringsmarkedet i London



Kilde: Colliers International London

Eftertryk er alene tilladt med angivelse af kilde.

Kontakt: Lisbeth Kempel, marketingdirektør / Mobil 21 72 83 67 / lisbeth.kempel@colliers.com

DANSK ØKONOMI ER I TOPFORM

BNP faldt med 0,5 % i 3. kvartal 2017 ifølge den seneste offentliggørelse fra Danmarks Statistik. Dette overraskede de fleste økonomer, da andre indikatorer for dansk økonomi har været positive. På trods af den betydelige negative vækst i 3. kvartal forventes det, at Danmark opnår en vækst på over 2,0 %, hvilket ikke er set siden 2006.

Ved gennemgang af BNP-tallene bliver det klart, at især én faktor har bidraget til det midlertidige fald i BNP: Varebeholdningen faldt med 1,6 mia. kr., hvilket betød, at BNP faldt med 0,8 % alene af den grund. BNP ville dermed have været positivt, hvis virksomhederne ikke drastisk havde nedskåret deres varebeholdninger.

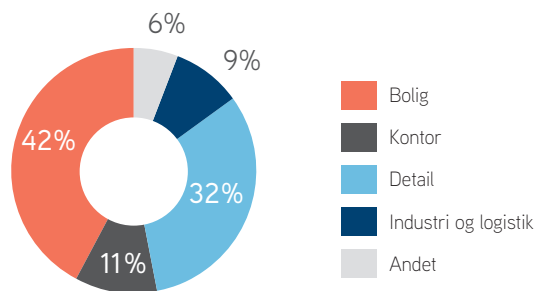
Derudover faldt privatforbruget med 0,6 % kvartalsvist, hvilket hovedsageligt skyldtes lave salgstal for privatbiler. Regeringen sænkede registreringsafgiften for køretøjer den 21. september, og mange forbrugere valgte at udskyde deres køb i forventning om en lavere afgift. Igen er der tale om et midlertidigt fald, da personbil-salget steg markant i oktober.

Antallet af beskæftigede lønmodtagere er steget med over 165.000 siden april 2013 til over 2,7 millioner personer. Dette er mindre end 15.000 personer fra rekorden i 2008. I vores seneste forudsigelse forventer vi at opnå en ny beskæftigelsesrekord i foråret 2018. Ved udgangen af 2019 forventer vi, at der vil være ca. 75.000 flere ansatte i forhold til i dag. Arbejdsløshedsniveauet falder fortsat. De seneste tal fra Danmarks Statistik viser et fald på 700 fuldtidsansatte, hvilket bibeholder arbejdsløsheden på 4,3 % – et niveau der anses for at være på eller under NAIRU, den ikke-accelererende inflationstakt for ledigheden.

Stramningen af arbejdsmarkedet anses bredt som den største indenlandske trussel mod dansk økonomi, især inden for byggesektoren, hvor 31 % af virksomhederne har produktionsbegrænsninger pga. mangel på arbejdskraft.

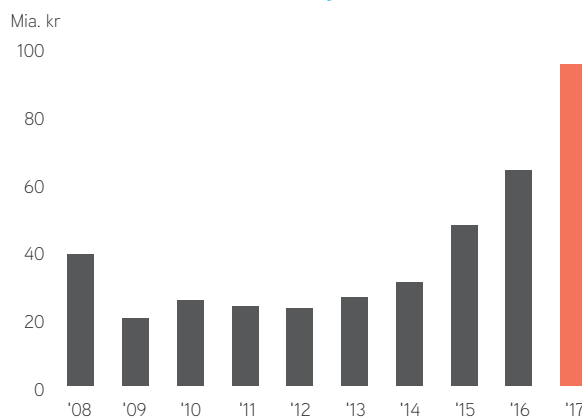
¹Tallet angiver den forventede vækst i 10-års perioden fra 1. januar 2018 til 1. januar 2028. Kilde: Danmarks Statistik

Transaktionsvolumen fordelt på ejendomstype Q4 2017



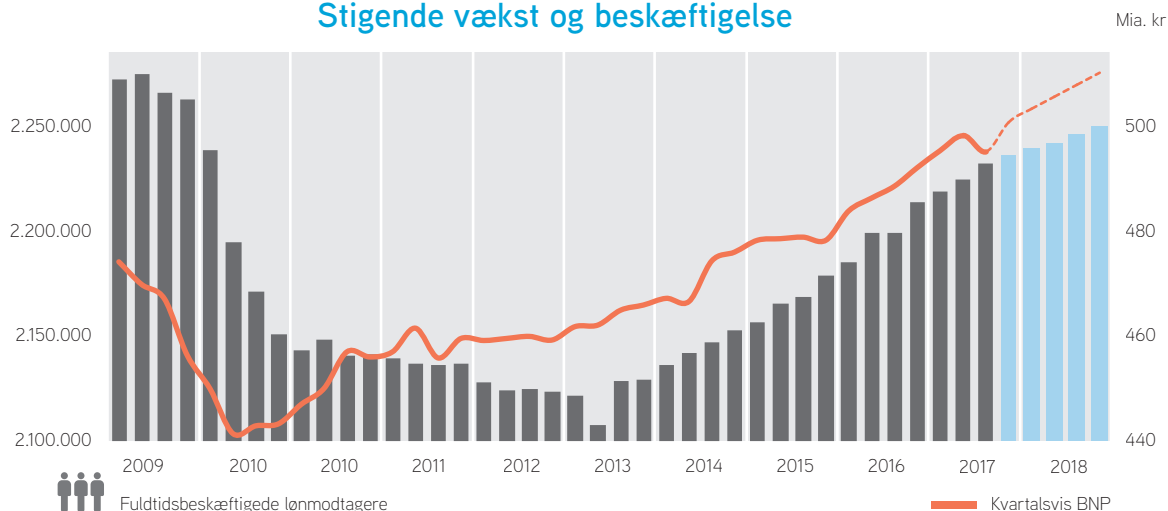
Kilde: Colliers International

Transaktionsvolumen i Danmark i 2017 – ny rekord



Kilde: Colliers International

Stigende vækst og beskæftigelse





Sengetøjsbutikken CPH Living har valgt at flytte fra shoppingcentre til et enkelt showroom på Nørre Farimagsgade.



Vores ønske er, at kunden går hjem med nogle gode råd og en historie, for så i ro og mag at bestille varen på webshoppen.

*Flemming Erichsen,
CPH Living*

DETAILHANDLENS NYE KLÆDER



Singles' Day, Black Friday, Cyber Monday. Kært barn har mange navne, men ikke desto mindre kunne Black Friday d. 24. november 2017 gå sejrrikt ud som den største salgsdag nogensinde i Danmark. Der er krig om kunderne fra både butikker og webshops, og forhandlerne forsøger sig derfor med nye tiltag til glæde for de mange forbrugere.

Flere online-butikker ser på mulighederne for, hvordan de kan vise deres produkter frem i fysiske butikker, og her kommer de populære pop-up shops og showrooms til deres ret. Den kendte internetbutik Boozt.com meldte bl.a. ud i december, at man flytter ind på Købmagergade i København under navnet Beauty by Boozt.

Erhvervsmægler Helle Andersen fra Colliers International i København kan også nikke genkendende til tendensen, hvor forhandlere i højere grad skaber et samspil mellem e-handel og fysiske butikker: „Vi har lige afstået et lokale på Nørre Farimags-

gade til CPH Living, som fremover i højere grad kommer til at fokusere på e-handel. De forlader centrene og åbner i stedet et showroom på Nørre Farimagsgade, som skal supplere deres digitale omstilling.“

Hos CPH Living fortæller adm. direktør Flemming Erichsen om virksomhedens nye, øgede fokus på e-handel: „E-handel dækker over meget mere end blot salg af produkter. E-plattformen er alletiders mulighed for at underbygge vores brand og fortælle vores historier. Hvorfor skal kunden vælge os fremfor konkurrenten? Jeg tror, det er

nærvær og forståelse, som spiller en endnu større rolle, nu hvor alle varer bliver transparente og uendelige på nettet“.

NYE LOGISTIKMULIGHEDER

Med flere pop-up butikker og showrooms ser vi en udvikling af detailhandlen, som også kræver en større opmærksomhed fra virksomhederne.

Henrik Theil, Public Affairs & Kommunikationschef hos Foreningen for Dansk Internet Handel (FDIH), fortæller: „Når man ser på de fysiske rammer for butikkerne, så er det korte og lange jo, at der bliver et stadig

tættere samspil mellem online og offline, men hvilken forretningsmodel bruger man? Skal kunderne selv hente, skal du sende til dem? Vil du give dem en oplevelse i butikken? Er det her en attraktiv bygning fx ift. parkering? Der er mange ting at have for øje, når man arbejder med både on- og offline handel.“

Og det er netop også noget, som man hos CPH Living har tænkt over, da man valgte at flytte fra shoppingcentrene til et enkelt showroom på Nørre Farimagsgade.

„Vores ønske er, at kunden går hjem med nogle gode råd og en historie, for så i ro og mag at bestille varen på webshoppen. Så kan varen afhentes i butikken eller sendes. Vi leger med tanken om et cykelbud, som bringer varer ud til kunderne i indre by samme aften, som man har afgivet ordren“, fortæller Flemming Erichsen, og fortsætter: „Den store udfordring bliver, at vi selv skal være til stede i butikken for at give den mest autentiske oplevelse. Derfor planlægger vi ikke med at have en fast åbningstid hver uge. Dog har vi åbent 24-7 på nettet, og sidder selv ved chatten med de samme gode råd og svar på ethvert spørgsmål.“

E-HANDEL OG FYSISKE BUTIKKER HÆNGER ULØSELIGT SAMMEN

Både hos CPH Living og FDIH ser man med spænding på fremtidens detailhandel. „Vi har læst et sted, at detailhandlen, som vi kender i dag, skal dø for at genopstå i et nyt format. Og fremtidens detailhandel vil blive endnu stærkere og større end før. Dette vil vi også gerne tro, og vi er parate til at lade vores gode gamle butikskoncept udgå, for at vi 100 % kan fokusere på ‚det nye‘,“ siger Flemming Erichsen, CPH Living.

Han får følgeskab af Henrik Theil, som forventer en endnu større stigning i antallet af pop-up butikker og showrooms, som skal fungere som trækplaster og reklamesøjler for e-handlen, da det netop er de fysiske butikker, som er med til at skabe „den gode oplevelse“ for forbrugerne.

„Vi tror på, at vi både vil se flere pop-up shops og showrooms, og det vil jo være oplagt fx i storcentre og på hovedgaden i en købstad, at hvis man har et ledigt lokale, og man alligevel kører en kampagne – hvorfor så ikke lave en oplevelse ud af det samtidig? Og det er jo netop det som store dele

af den fysiske detailhandel slår på: Det er oplevelsen ved at komme i butikken eller oplevelsen fx i centret,“ siger Henrik Theil. Det bliver derfor forhandlernes opgave at skabe den opmærksom omkring deres produkter, som får kunderne til at trække ned i de fysiske butikker.

„Det kan være en optræden, catwalk eller hvad end det nu må være. Og på den måde skal man skabe noget hype omkring produktet, men stadig med udgangspunkt i, at tallene viser, at 6 ud af 10 forbrugere starter det planlagte køb med at gå på nettet for at se ‚hvor kan jeg få varen?‘ og derfor kan man ikke adskille begreberne – i hvert fald ikke efter vores opfattelse,“ afslutter Henrik Theil.

Forventet vækstrate detailhandlens omsætning



Forventede stigning i internethandlens omsætning



Forventede samlede stigning i detailhandlens omsætning

COLLIERS PULS

4. KVARTAL 2017



JOSEPH ALBERTI

Research Analyst
Cand. Polit.

Mobil 23 44 43 49

joseph.alberti@colliers.com

Oversigt over markedsleje og afkastkrav

Oplysningerne i dette dokument anses som værende fra troværdige kilder. På trods af, at der er gjort alt for at sikre dets nøjagtighed, kan vi ikke garantere det. Der tages ikke ansvar for eventuelle unøjagtigheder. Læseren opfordres til at rådgive sig med professionelle, inden man handler på baggrund af materialet i denne rapport.

Det er tilladt at citere fra markedsrapporten Colliers PULS med fuld kildeangivelse.

MARKEDSLEJE

Markedslejen er defineret som den leje, en kvalificeret lejer og en kvalificeret udlejer på vurderingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejemål, blandt andet under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, anvendelse, fleksibilitet, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Den angivne markedsleje er angivet i kr. pr. m² pr. år, og er eksklusiv driftsudgifter. Driftsudgifter er elementer som f.eks. ejendomsskat, gade- og vejbidrag, forsikring, fælles el, trappevask m.v., som normalt betales af lejeren. Udlejer afholder normalt udgifter til udvendig vedligeholdelse og administration. Markedslejen er fastsat ud fra en normal og markedskonform driftsudgift i det pågældende område.

AFKASTKRAV

Afkastkravet er defineret som første års direkte afkast ved en kontanthandel, svarende til bruttolejen fratrukket ejendommens driftsomkostninger sat i forhold til den kontante købesum for ejendommen. Det antages, at ejendommen er udlejet på markedskonforme vilkår og er uden tomgang.

STAND OG BELIGGENHED

De enkelte ejendomsstyper og geografiske områder er opdelt i kategorierne „Bedste“, „Standard“ og „Under middel“. Opdelingen refererer både til beliggenheden og standen for ejendommen, dog primært beliggenheden for nyopførte ejendomme. Bemærk, at opdelingen er knyttet til den enkelte ejendomskategori, så en god beliggenhed for én ejendomsstype kan være dårlig for en anden.

KATEGORIERNE DEFINERES SÅLEDES:

↗ = Tallet forventes at stige om et år

↔ = Tallet forventes at være uændret om et år

↘ = Tallet forventes at være lavere om et år

BEDSTE //

Absolut topbeliggenhed og topkvalitet for ejendommen. Enten ny og moderne eller istandsat, så den er tidssvarende og fremtidssikret. Høj genudlejningssikkerhed.

STANDARD //

God beliggenhed og god stand for ejendommen. Genudlejningsmulighederne er ok og afspejler de generelle markedsforhold.

UNDER MIDDEL //

Ejendommens beliggenhed eller stand understøtter ikke ejendommens tiltænkte anvendelse. Kategorien vil typisk være vanskelig at genudleje.

KONTOR EJENDOMME

For så vidt angår afkastkravet, antages det, at ejendommene er udlejet på markedskonforme lejekontrakter.

	MARKEDSLEJE Kr. pr. m ² pr. år ekskl. drift				AFKASTKRAV (%)			
	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE
SJÆLLAND								
København City	2.000	1.300	1.000	→	4,00	5,00	5,50	→
Brokvarterer og Frederiksberg	1.350	1.100	850	→	4,75	5,25	5,75	↻
Havnefront	1.800	1.350	1.100	→	4,50	5,00	5,50	→
Ørestaden	1.350	1.200	1.000	→	4,75	5,00	5,50	→
Øvrige København*	1.100	950	750	→	5,50	6,00	6,50	↻
Forstæder nord	1.200	900	700	→	5,00	5,25	5,75	→
Forstæder syd/vest	950	800	650	→	6,00	6,25	7,25	→
Roskilde	1.100	900	700	→	7,00	7,25	8,25	→
Slagelse	850	650	500	→	7,50	7,75	8,75	→
Ringsted	850	650	500	→	7,50	8,00	8,50	→
Næstved	850	650	500	→	7,75	8,00	8,75	→
Holbæk	900	800	650	→	7,75	8,00	8,75	→
MIDTJYLLAND								
Aarhus City	1.350	1.100	950	↻	4,50	5,00	5,50	↻
Storaarhus	1.150	850	600	↻	5,00	6,00	7,00	↻
Horsens	1.100	750	475	→	5,75	7,50	8,75	→
Randers	850	600	400	→	7,00	7,50	8,25	→
NORDJYLLAND								
Aalborg City	1.000	850	700	→	5,50	6,50	7,00	→
Øvrige Aalborg	850	725	625	→	6,25	6,75	7,25	→
Nørresundby	800	650	575	→	7,25	7,75	8,75	→
Hjørring	725	700	500	→	7,25	8,00	8,75	→
Frederikshavn	700	600	500	→	7,50	8,00	8,75	→
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND								
Vejle	1.100	750	475	→	5,75	7,25	8,75	→
Kolding	1.100	750	475	→	5,75	7,25	8,75	→
Fredericia	1.100	750	475	→	5,75	7,25	9,00	→
Esbjerg	1.100	750	475	→	5,75	7,25	9,00	→
FYN								
Odense City	1.100	750	600	↻	5,25	7,00	8,00	↻
Øvrige Odense	900	650	550	↻	6,50	8,00	9,00	→
Svendborg	900	600	450	↻	7,00	8,00	10,00	→
Middelfart	900	650	475	→	7,00	8,00	10,00	→
Nyborg	800	650	450	→	7,50	8,00	10,00	→

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.

INDUSTRI- OG LOGISTIK EJENDOMME

Ejendommene er beliggende i erhvervsområder med flere ejendomme af tilsvarende type.

Der forudsættes at være en, i forhold til anvendelsen, passende administrationsdel i ejendommen.

For så vidt angår afkastkravene, antages det, at ejendommene er udlejet til gode lejere på markedskonforme lejekontrakter.

	MARKEDSLEJE Kr. pr. m ² pr. år ekskl. drift				AFKASTKRAV (%)			
	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE
SJÆLLAND								
Øvrige København*	450	400	350	→	6,50	7,75	8,75	→
Forstæder nord	450	400	350	→	7,00	8,00	8,50	→
Forstæder syd/vest	450	400	350	→	6,50	8,00	8,50	→
Roskilde	325	300	275	→	7,50	8,00	8,50	→
Slagelse	275	250	225	→	7,75	8,25	9,00	→
Ringsted	300	275	225	→	7,50	8,00	8,75	→
Næstved	275	250	225	→	7,75	8,25	9,00	→
Holbæk	275	250	225	→	7,75	8,25	9,00	→
Køge**	525	450	400	→	7,00	7,50	8,00	→
Greve/Tåstrup**	550	450	400	→	7,00	7,50	8,00	→
MIDTJYLLAND								
Storaarhus	400	350	300	↻	6,50	7,25	8,25	↻
Horsens	350	250	175	↻	6,75	8,00	9,25	↻
Randers	300	225	100	→	7,00	8,25	9,50	→
Herningområdet	300	225	100	→	7,25	8,25	9,50	→
NORDJYLLAND								
Øvrige Aalborg	325	275	225	→	7,00	8,00	8,75	↻
Nørresundby	275	225	175	→	7,75	8,25	9,25	↻
Hjørring	275	225	150	→	8,00	8,50	9,25	→
Frederikshavn	275	225	150	→	8,00	8,75	9,50	→
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND								
Vejle	350	250	175	↻	6,75	8,00	9,00	↻
Kolding	350	250	175	↻	6,75	8,00	9,00	↻
Fredericia	350	250	175	↻	6,75	8,00	9,00	↻
Esbjerg	300	225	150	→	7,00	8,25	9,25	→
FYN								
Øvrige Odense	350	275	200	↻	6,75	7,75	8,25	↻
Svendborg	275	200	175	↻	7,25	8,00	8,75	→
Middelfart	300	200	150	→	7,00	7,50	8,00	↻
Nyborg	275	200	150	→	7,50	8,00	8,75	↻

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.

**Moderne logistik.

RETAILEJENDOMME

Ejendomme i f.eks. gågader med lejemål, som henvender sig til udvalgsvarerforretninger.

Lejemålene er regulære med en passende facadebredde og i størrelsesordenen 100–400 m².

	MARKEDSLEJE Kr. pr. m ² pr. år ekskl. drift				AFKASTKRAV (%)			
	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE
SJÆLLAND								
København City	22.000	12.000	2.000	→	3,00	4,00	5,00	→
Brokvarterer og Frederiksberg	3.700	2.500	1.500	→	4,00	5,00	6,00	→
Øvrige København*	2.500	1.800	1.400	→	6,00	6,50	7,00	→
Forstæder nord	3.500	2.500	1.600	→	5,50	6,00	6,50	→
Forstæder syd/vest	3.000	1.800	900	→	6,00	6,50	7,00	→
MIDTJYLLAND								
Aarhus City	7.000	2.600	1.400	↻	4,00	4,75	5,25	↻
Horsens	3.000	2.350	1.000	→	5,50	6,25	7,25	↻
Randers	1.800	1.400	800	→	6,25	6,75	7,25	→
NORDJYLLAND								
Aalborg City	4.600	2.500	1.500	→	5,00	6,00	6,50	→
Øvrige Aalborg	1.400	1.000	700	→	6,25	6,75	7,50	→
Nørresundby	1.000	700	550	→	7,00	7,25	7,75	→
Hjørring	1.600	1.100	600	→	6,50	7,00	7,50	→
Frederikshavn	1.500	1.000	575	→	6,75	7,25	7,75	→
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND								
Vejle	3.300	2.300	900	→	5,25	6,00	7,25	↻
Kolding	2.500	1.500	850	↻	5,50	6,50	7,50	↻
Fredericia	1.800	1.200	800	→	6,00	6,50	7,50	↻
Esbjerg	3.200	2.500	1.000	→	5,25	6,00	7,50	→
FYN								
Odense City	5.300	3.200	1.500	→	5,00	5,50	6,50	↻
Øvrige Odense	1.550	750	500	→	7,00	8,00	9,00	→
Svendborg	2.450	1.000	600	→	6,00	7,50	9,00	→
Middelfart	1.200	750	500	→	6,50	7,25	10,00	→
Nyborg	1.200	950	700	→	7,00	7,50	9,00	→

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.

EJENDOMME MED DAGLIGVAREBUTIKKER

Supermarkeder/discount supermarkeder.

AFKASTKRAV (%)			
	SUPERMARKEDER	DISCOUNT SUPERMARKEDER	PROGNOSE
SJÆLLAND			
København City	3,00	5,00	↔
Brokvarterer og Frederiksberg	4,00	5,00	↔
Øvrige København*	6,00	7,00	↔
Forstæder nord	6,50	7,50	↔
Forstæder syd/vest	7,00	8,00	↔
MIDTJYLLAND			
Aarhus City	4,75	5,25	↔
Horsens	6,25	7,00	↔
Randers	6,50	7,00	↔
NORDJYLLAND			
Aalborg City	5,50	6,25	↔
Øvrige Aalborg	6,00	6,75	↔
Nørresundby	6,25	7,00	↔
Hjørring	6,75	7,50	↔
Frederikshavn	6,75	7,50	↔
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND			
Vejle	6,25	7,00	↔
Kolding	6,25	7,00	↔
Fredericia	6,25	7,00	↔
Esbjerg	6,25	7,00	↔
FYN			
Odense City	5,75	6,50	↔
Øvrige Odense	6,00	7,00	↔
Svendborg	6,00	7,00	↔
Middelfart	6,00	7,00	↔
Nyborg	6,00	7,00	↔

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.

BOKSBUTIKKER MED UDVALGSVARER

Ejendomme beliggende i eksterne handelsområder, som henvender sig til forretninger med udvalgsvarer. Omfatter således ikke ejendomme, som må anvendes til salg af pladskrævende varegrupper i henhold til planlovens bestemmelser herom. For så vidt angår afkastkravene, antages det, at butikkerne er udlejet på markedskonforme lejekontrakter.

	MARKEDSLEJE Kr. pr. m ² pr. år ekskl. drift				AFKASTKRAV (%)			
	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE
SJÆLLAND								
Øvrige København*	1.000	850	700	↔	6,25	7,00	8,25	↔
Forstæder nord	1.100	900	800	↔	7,00	7,75	8,25	↔
Forstæder syd/vest	1.000	900	800	↔	7,00	7,75	8,25	↔
MIDTJYLLAND								
Storaarhus	1.000	850	650	↔	7,00	7,25	7,75	↔
Horsens	1.100	700	600	↔	7,00	7,50	8,00	↔
Randers	800	600	400	↔	7,25	7,50	8,00	↔
NORDJYLLAND								
Aalborg	950	775	600	↔	7,00	7,75	8,25	↔
Nørresundby	800	675	500	↔	7,50	7,75	8,00	↔
Hjørring	775	600	450	↔	7,25	7,75	8,25	↔
Frederikshavn	775	600	450	↔	7,25	8,00	8,50	↔
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND								
Vejle	1.200	700	600	↔	7,00	7,50	8,00	↔
Kolding	1.200	900	750	↔	7,00	7,50	8,00	↔
Fredericia	1.000	700	600	↔	7,25	7,75	8,25	↔
Esbjerg	1.200	700	600	↔	7,00	7,50	8,00	↔
FYN								
Odense City	1.050	925	800	↔	7,00	8,00	8,50	↔
Svendborg	800	750	700	↔	8,00	9,00	10,00	↔

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.

NYE/NYERE

BOLIGUDLEJNINGSEJENDOMME

Ejendommene blev taget i brug i 1992 eller senere, og er dermed omfattet af reglerne om fri husleje-fastsættelse i henhold til boligreguleringslovens § 15 a m.fl.

	MARKEDSLEJE Kr. pr. m ² pr. år ekskl. drift				AFKASTKRAV (%)			
	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE
SJÆLLAND								
København City	2.000	1.600	1.300	↔	3,75	4,00	4,25	↔
Brokvarterer og Frederiksberg	1.800	1.600	1.300	↔	3,75	4,00	4,25	↔
Havnefront	2.000	1.600	1.300	↔	3,75	4,00	4,25	↔
Ørestaden	1.600	1.400	1.200	↔	4,00	4,25	4,50	↔
Øvrige København*	1.600	1.400	1.200	↔	4,00	4,25	4,50	↔
Forstæder nord	1.600	1.400	1.200	↔	4,25	4,75	5,00	↔
Forstæder syd/vest	1.500	1.400	1.200	↔	4,25	4,75	5,00	↔
MIDTJYLLAND								
Aarhus City	1.750	1.650	1.550	↔	3,75	4,00	4,25	↔
Storaarhus	1.600	1.400	1.150	↔	4,25	4,50	5,00	↔
Horsens	1.100	850	700	↻	4,75	5,75	6,00	↻
NORDJYLLAND								
Aalborg City	1.350	1.150	1.000	↔	4,00	4,25	4,75	↻
Øvrige Aalborg	1.250	1.125	900	↔	4,50	4,75	5,00	↻
Nørresundby	1.250	1.125	900	↔	4,25	4,50	5,00	↻
Hjørring	900	775	600	↔	6,00	7,00	7,75	↻
Frederikshavn	825	700	575	↔	6,00	7,00	7,75	↻
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND								
Vejle	1.250	1.000	800	↻	4,75	5,50	6,00	↻
Kolding	1.100	950	800	↻	4,75	5,50	6,00	↻
Fredericia	950	800	750	↻	5,00	5,75	6,00	↻
Esbjerg	1.100	850	725	↻	4,75	5,50	6,00	↻
FYN								
Odense City	1.400	1.200	1.100	↻	4,00	4,75	5,00	↻
Øvrige Odense	1.150	1.050	950	↻	4,25	4,75	5,00	↻
Svendborg	1.000	900	800	↻	5,25	5,75	6,00	↻
Middelfart	1.100	950	800	↻	5,25	6,00	6,50	↻
Nyborg	1.050	900	800	↻	5,25	6,00	6,50	↻

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.

ÆLDRE

BOLIGUDLEJNINGSEJENDOMME

Det antages, at ejendommene er fuldt udviklede, således at der ikke er yderligere potentiale for huslejestigninger via istandsættelse efter § 5, stk. 2. Ligeledes antages det, at der er afsat midler til drift efter gældende regler.

AFKASTKRAV

(%)

	BEDSTE	STANDARD	UNDER MIDDEL	PROGNOSE
SJÆLLAND				
København City	3,75	4,00	4,25	↔
Brokvarterer og Frederiksberg	3,75	4,00	4,25	↔
Havnefront	3,75	4,00	4,25	↔
Øvrige København*	4,00	4,25	4,50	↔
Forstæder nord	3,75	4,00	4,25	↔
Forstæder syd/vest	4,00	4,25	4,50	↔
MIDTJYLLAND				
Aarhus City	3,50	3,75	4,00	↔
Storaarhus	4,25	4,50	4,75	↔
Horsens	4,75	5,50	6,25	↔
NORDJYLLAND				
Aalborg City	3,75	4,25	4,75	↔
Øvrige Aalborg	4,50	4,75	5,00	↔
Nørresundby	4,50	4,75	5,25	↔
Hjørring	6,00	7,00	7,75	↔
Frederikshavn	6,00	7,50	8,25	↔
TREKANTOMRÅDET OG SYDJYLLAND				
Vejle	4,75	5,50	6,25	↔
Kolding	5,00	5,75	6,25	↔
Fredericia	5,25	5,75	6,50	↔
Esbjerg	4,75	5,50	6,25	↔
FYN				
Odense City	4,00	4,75	5,00	↔
Øvrige Odense	4,50	4,75	5,00	↔
Svendborg	5,50	6,00	7,00	↔
Middelfart	5,50	6,00	7,00	↔
Nyborg	6,00	6,75	7,00	↔

*Øvrige København består af Vanløse, Valby, Brønshøj, Nordvest, Amager mv.



Colliers International (NASDAQ og TSX:CIGI) er et førende erhvervsejendomsmægler- og rådgivningsfirma repræsenteret i 68 lande med i alt cirka 15.000 medarbejdere. I Danmark er vi omkring 100 medarbejdere i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Vi tilbyder salg af investerings- og brugerejendomme samt udlejning og vurderinger inden for alle erhvervssegmenter. Derudover tilbyder vi strategisk rådgivning, analyser, corporate finance og corporate solutions.

Vi har stærke digitale løsninger til databaseret, målrettet og effektiv markedsføring af ejendomme. Desuden har vi et omfattende netværk og køberkartotek.

colliers.dk
Tlf. 70 23 00 20

KØBENHAVN

Gammel Kongevej 11, 1610 København V

AARHUS

Søren Frichs Vej 38 A, 8230 Åbyhøj

VEJLE

Den Hvide Facet 1, 1. sal, 7100 Vejle

ODENSE

Tagtækkervej 8, 5230 Odense M

AALBORG

Østre Havnegade 20, 9000 Aalborg