

# NEWS LETTER Q2 2017

## Markedskommentar: Erhvervs- og investeringsejendomme

---

Markedsupdate ved Sadolin & Albæk **2**

Boligskattereformen rammer især storbyerne **5**

Risiko for overkapacitet i dagligvaresektoren? **8**

Markedsbarometer **11**

# MARKEDSUPDATE 2. KVARTAL 2017

I det centrale København, hvor den registrerede tomgang nu er under 7%, er det i dag vanskeligt at finde større, moderne og sammenhængende kontorarealer til leje.

Den faldende tomgang inden for leje af butiks- og kontorlokaler er et godt tegn på, at der er god gang i dansk økonomi igen. Den tendens er med til at holde investorinteressen høj, særligt inden for de mere opportunistiske nybyggerier og mange investorer har meget ambitiøse forventninger til at opnå store gevinster.

## Tomgangen for erhvervslokaler falder

Dansk økonomi er efterhånden inde i en god udvikling. Vækst og beskæftigelse er stigende, det samme gælder privatforbruget, og den registrerede arbejdsløshed er nu nede på 4,3%.

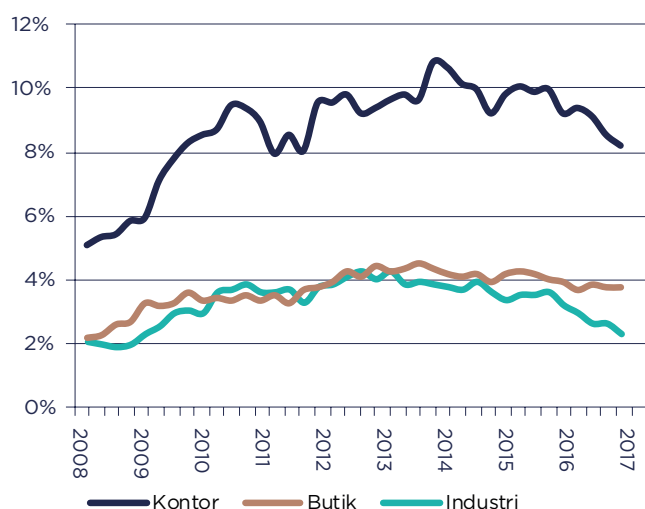
Dette har givet sig udslag i en ganske gunstig udvikling på udlejningsmarkedet for erhvervslokaler.

Tomgangen for kontorer i Hovedstadsområdet er inden for det seneste år faldet fra 10,3% til 8,2%. I det centrale København, hvor den registrerede tomgang nu er under 7%, er det i dag vanskeligt at finde større, moderne og sammenhængende kontorarealer til leje.

På markedet for lager- og industriejendomme er tomgangen faldet endnu mere, nemlig fra 3,9% i 1. kvartal 2016 til nu kun 2,3%.

Udviklingen har medført, at lejepriserne har stabiliseret sig og i dele af markedet viser en stigende tendens. Som følge af konkurrencen fra nybyggeri ligger toplejen således relativt fladt, men der registreres i dag stigende kontorlejepriser for moderne kontorlejemål på gode beliggenheder i "mid-price" segmentet.

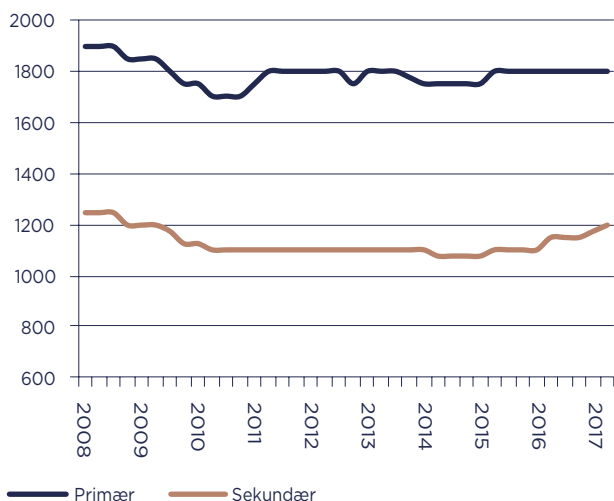
## Faldende tomgangstal for kontorer, butikker og industri/logistik i Hovedstadsområdet



Kilde: Ejendomstorvet.dk

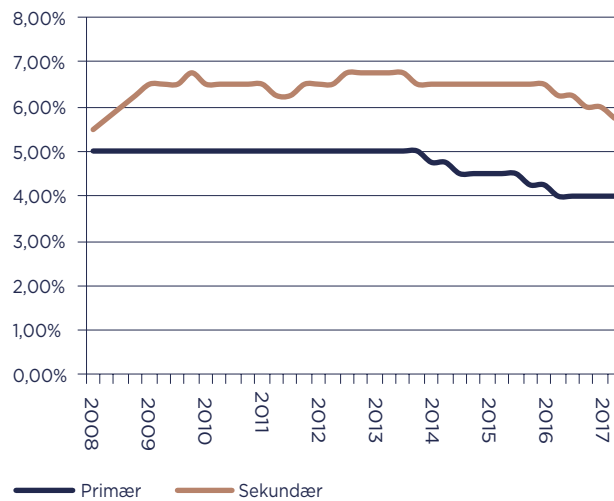


### Kontorlejepriser i sekundære ejendomme stiger i Hovedstadsområdet (kr. pr. m<sup>2</sup> p.a., ekskl. skatter og drift)



Kilde: Sadolin & Albæk

### Fortsat faldende nettostartafkast på kontorejendomme i Hovedstadsområdet



Kilde: Sadolin & Albæk

### Forventninger om store gevinster

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af meget høj efterspørgsel. Investorer i ejendomsmarkedet har inden for de seneste par år kunnet nyde godt af medvind på alle fronter: Lejepriserne har været stabile eller stigende, tomgangen har været faldende, og startafkastkravene har ligeledes været faldende.

De stigende priser har motiveret en række investorer til at søge at realisere ejendomme eller porteføljer med gevinster, og udbuddet af investeringsejendomme er ganske højt.

Mange potentielle sælgere i dag har ambitiøse forventninger til prisfastsættelsen på markedet. Når det er et kendt faktum, at mange investorer gerne vil eksponere sig i et marked, bliver sælgerne ofte noget optimistiske, og en kombination af mæglernes

konkurrence om salgsopgaver og anekdotisk evidens fra enkelte transaktioner fører til tider til urealistiske forventninger.

Sadolin & Albæk forventer dog også i 2017 et meget højt transaktionsvolumen.

På den ene side fristes mange ejere af investeringsejendomme i dag til at tage gevinster hjem, og på den anden side er investorefterspørgslen fortsat meget høj. Når pensionskapitalen både i Danmark og globalt som følge af meget lave renter tvinges til at søge alternative placeringer end i værdipapirmarkedet, er ejendomme et oplagt segment. Ejendomme genererer et relativt højt direkte afkast i forhold til obligationsmarkedet, og når udlejningsmarkedet er i bedring og inflationen svagt stigende, peger de fundamentale faktorer også i en gunstig retning.

### Større risikovillighed

I takt med, at priserne på investeringsejendomme stiger, fristes en del investorer til mere opportunistiske investeringer i nybyggeri. Det er på den ene side for så vidt en logisk konsekvens af udviklingen på markedet – og vel reelt også den effekt, som er målet med en meget lempelig pengepolitik. Men det vil på sigt medføre, at udlejningsmarkedet for både bolig og erhverv vil blive præget af et større udbud, som alt andet lige vil lægge en dæmper på lejestigningerne.

Specielt er det værd at notere, at den institutionelle sektor, som traditionelt har været meget fokuseret på sikre investeringer med stabile afkast, i stigende grad præges af investorer med en højere risikoprofil.

Dette er ikke et udtryk for en uforsvarlig udvikling. Men det er klart, at med en højere risikoprofil i

ens investeringsstrategi følger et større behov for specialiserede kompetencer, som muliggør, at risiciene vurderes og monitoreres optimalt.

Nogle investorer opbygger interne kompetencecentre hertil, andre overlader forvaltningen af sådanne investeringer med en høj risikoprofil til eksterne forvaltere og andre samarbejdspartnere. Udvælgelsen af den rigtige forvalter og samarbejdspartner er således i mange tilfælde (næsten) lige så væsentlig som udvælgelsen af investeringsobjektet som sådant. Også fordi incitamentsstrukturen for en forvalter af en ejendomsinvestering ikke altid giver et perfekt interessefællesskab med den investor, som bærer risikoen ved investeringen.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af meget høj efterspørgsel.



# BOLIGSKATTEREFORMEN RAMMER ISÆR STORBYERNE

---

Når regeringens netop vedtagne boligskattereform træder i kraft i 2021, vil fast ejendom i de største byer opleve markant stigninger i de samlede boligskatter. Særligt vil grundskylden stige kraftigt, når skattefastsættelsen fremover skal følge grundens faktiske handelsværdi, medmindre kommunerne sænker grundskyldspromillen.

---

Torsdag den 2. maj lykkedes det regeringen at forhandle en ny aftale om beskatning af danske ejerboliger på plads. I den nye aftale lægges der op til, at beskatningen af ejerboliger skal være progressiv i lighed med beskatningen af arbejde. Boligskattereformen omfatter både ejendomsværdiskatten og grundskylden. Grundtanken bag reformen er, at de samlede boligskatter i højere grad skal følge en ejendoms aktuelle handelsværdi (markedsværdi), hvorfor reformen skal ses i sammenhæng med introduktionen af et nyt offentligt vurderingssystem. Som følge af det nye vurderingssystem modtager danske boligejere fra og med 2019 en ny offentlig ejendomsvurdering.

Den nye boligskattereform sænker grundsatsen i ejendomsværdiskatten fra 1% til 0,55%. Samtidig flyttes progressionsgrænsen, så ejendomme med en værdi på over kr. 7,5 mio. har en marginalbeskatning på 1,4%. I erkendelse af, at ejendomsvurderingerne i nogle tilfælde ikke vil være retvisende, indføres et forsigtighedsprincip. Skatteværdien af en ejendom beregnes således som 80% af den offentlige vurdering. Det betyder, at en ejendom med en

offentlig vurdering på eksempelvis kr. 7,5 mio. skatteansættes på baggrund af en skatteværdi på kr. 6 mio. Ændringen af ejendomsværdiskatten træder i kraft ved årsskiftet 2020/2021, hvor det nuværende boligskattestop ophører. For ikke at give nuværende boligejere et pludseligt skattesmæk har man valgt at give dem en skatterabat, således at de ikke vil komme til at betale mere i ejendomsværdiskat, end de gør i dag. Denne skatterabat ophører dog, når de fraflytter boligen.

I lighed hermed indføres en automatisk indefrysning af skattestigninger affødt af en stigning i grundskylden, således at disse stigninger først udløses ved et salg af boligen. Grundskylden er ikke omfattet af det nuværende boligskattestop for 2018, 2019 og 2020. Reelt vil den fra og med 2019, når det nye offentlige vurderingssystem træder i kraft, følge den aktuelle markedsværdi af grunden. For boliger erhvervet i 2021 og senere vil der ske en automatisk indefrysning af alle stigninger i både grundskyld og ejendomsværdiskat, således at den aktuelle skattebyrde ikke vil stige, så længe man ejer den pågældende bolig. Stigningerne udløses altså først ved et salg.



### Markant højere grundskyld i vente for lejligheder

Uanset at skattesatserne og progressionsgrænsen bliver ændret, er det springende punkt, at skatteansættelsen fremover skal ske på baggrund af en offentlig vurderingssats, der skal afspejle den aktuelle markedsværdi. I dag fastsættes ejendomsværdiskatten på baggrund af den laveste af følgende tre værdier (A) (B) eller (C):

- A. Offentlige vurdering fra 2001 plus 5%
- B. Offentlige vurdering fra 2002
- C. Gældende offentlige vurdering

Ifølge SKAT betaler ca. 95% af alle i dag ejendomsværdiskat i henhold til (A) eller (B), hvor de resterende 5% primært tæller ejere af ejendomme opført efter vedtagelsen af boligskattestoppet.

Grundskylden skattefastsættes i dag ligeledes på baggrund af den laveste af følgende to værdier (1) eller (2):

1. Den aktuelle grundværdi
2. Forrige års grundværdi forhøjet med en reguleringsprocent (grundskatteløftet)

Ifølge SKAT betaler omtrent 90% af boligejere på landsplan grundskyld i henhold til værdi (2).

Med udgangspunkt i SKAT's opgørelser over de offentlige vurderinger af ejerlejligheder i København og på Frederiksberg har Sadolin & Albæk beregnet den aktuelle gennemsnitlige skattebyrde fordelt på grundskyld og ejendomsværdiskat. Beregningerne er foretaget med afsæt i ejerlejligheder, der pålignes ejendomsværdiskat i henhold til værdi (A) og grundskyld i henhold til værdi (2), da dette gælder hovedparten af alle ejerlejligheder.

	FREDERIKSBERG, I DAG	KØBENHAVN, I DAG
Ejendomsværdi i 2001 plus 5%, kr. pr. m <sup>2</sup> *	15.683	14.435
Værdiandel over progressionsgrænsen, estimeret**	3,6%	4,2%
Ejendomsværdiskat, lav	1,0%	1,0%
Ejendomsværdiskat, høj (>3.040.000)	3,0%	3,0%
Grundværdi, kr. pr. m <sup>2</sup> (2001)*	1.154	1.051
Grundværdi, kr. pr. m <sup>2</sup> (reguleret)***	2.422	2.206
Grundskyld	2,475%	3,40%
Grundskyld, kr. pr. m <sup>2</sup>	60	75
Ejendomsværdiskat, kr. pr. m <sup>2</sup>	168	156

\* Baseret på SKAT's vurderingsstatistikker og tillagt 5%

\*\* Estimeret af Sadolin & Albæk

\*\*\* Reguleret med reguleringsprocenten fra 2003-2017

Eksempelvis betyder ovenstående beregninger, at ejeren af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 100 m<sup>2</sup> i København i dag betaler ca. kr. 7.500 i grundskyld og ca. kr. 15.600 i ejendomsværdiskat, eller i alt ca. kr. 23.100 i samlede boligskatter.

Efter den nye boligskattereform vil en køber af en ejerlejlighed i København eller på Frederiksberg skulle betale markant højere samlede boligskatter end tilfældet er i dag.



## Boligskattereformen

	FREDERIKSBERG, 2021	KØBENHAVN, 2021
Aktuel handelsværdi, kr. pr. m <sup>2</sup> *	40.216	35.234
Værdiandel over progressionsgrænsen, estimeret**	0,3%	0,8%
Ejendomsværdiskat, lav	0,55%	0,55%
Ejendomsværdiskat, høj (>7.500.000)	1,40%	1,40%
Grundværdi, kr. pr. m <sup>2</sup> **	8.000	6.000
Gundskyld	2,475%	3,40%
Grundskyld, kr. pr. m <sup>2</sup>	198	204
Ejendomsværdiskat, kr. pr. m <sup>2</sup> ***	178	157

\* Baseret på Realkreditrådets statistikker, gennemsnitlig handelsværdi for kommunen i 4. kvartal 2016

\*\* Estimeret af Sadolin & Albæk

\*\*\* Korrektion for forsigtighedsprincip er foretaget

I samme eksempel som anvendt ovenfor betyder boligskattereformen, at en ny boligejer vil skulle betale ca. kr. 20.400 i grundskyld og ca. kr. 15.700 i ejendomsværdiskat, eller i alt ca. kr. 36.100 i samlede boligskatter.

Af beregningerne fremgår det, at ejendomsværdiskatten ud fra en samlet gennemsnitsbetragtning forbliver stort set uændret for ejerlejligheder på Frederiksberg og i København.

Derimod bevirker den nye boligskattereform ganske kraftige stigninger i grundskylden, fordi skattefastsættelsen vil ske på baggrund af den aktuelle handelsværdi af grunden modsat i dag, hvor 90% af grundskyldberegningerne sker på baggrund af grundskatteloftet. Medmindre Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune beslutter at sænke grundskyldspromillen, kan boligejerne her se frem til ganske kraftige stigninger i grundskylden.



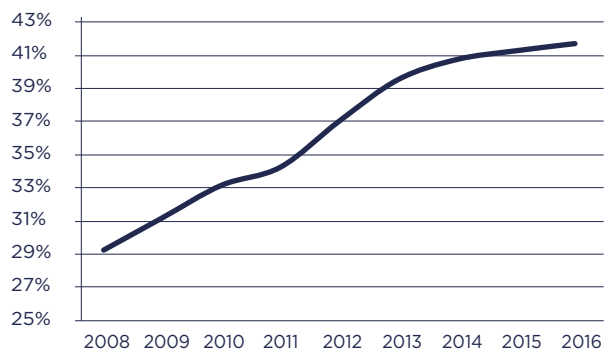
# RISIKO FOR OVERKAPACITET I DAGLIGVARESEKTOREN?

Det danske dagligvaremarked har inden for de seneste 10 år gennemgået en markant udvikling. Dette har stor betydning for markedet for ejendomme, som anvendes til dagligvarebutik.

Det danske discountmarked for dagligvarer har oplevet signifikant vækst i de sidste 10 år. En ændring i forbrugeradfærd har medført et præferenceskift til fordel for discountmarkedet, hvilket har skærpet konkurrencen i dette segment. Discountandelen af den samlede dagligvareomsætning er således steget fra 29% i 2008 til 42% i 2016.

Indtil Kiwi-kædens exit fra det danske discountmarked, har der været seks store aktører, nemlig Netto, Fakta, Rema 1000, Lidl, Aldi og Kiwi.

## Discountbutikkerne har øget deres markedsandel af den samlede dagligvarehandel



Kilde: Retail Institute Scandinavia A/S

## Der er over 1500 discountsupermarkeder i Danmark

ANTAL BUTIKKER	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Netto	390	400	410	431	444	452	461	462	456
Fakta	354	361	370	382	404	432	448	433	409
Rema 1000	175	181	200	214	233	249	259	270	284
Aldi	239	240	239	237	237	232	225	222	222
Lidl	55	62	77	84	88	92	94	98	105
Kiwi	51	53	69	75	85	101	106	103	102
<b>I ALT</b>	<b>1.264</b>	<b>1.297</b>	<b>1.365</b>	<b>1.423</b>	<b>1.491</b>	<b>1.558</b>	<b>1.593</b>	<b>1.588</b>	<b>1.578</b>

Kilde: Retail Institute Scandinavia A/S



Antallet af discountbutikker er i perioden 2008-2016 steget med ca. 25%. De største relative stigninger ses hos de to nyeste aktører på det danske discountmarked, Lidl og Kiwi.

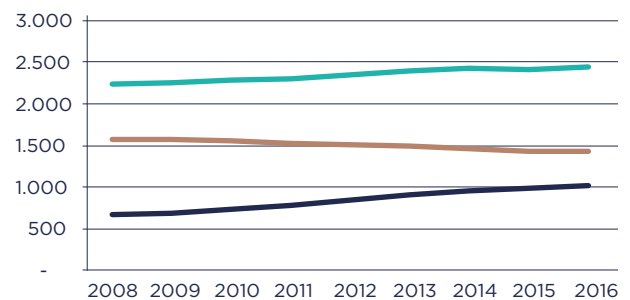


### Samlet salgsareal fordoblet

Discountbutikkernes salgsareal er i samme periode steget med 53%, hvilket bekræfter tendensen til stadigt større discountbutikker.

Selv om salgsarealet i den øvrige del af dagligvaresektoren er reduceret, er det samlede salgsareal i den danske dagligvarehandel ikke desto mindre steget med knap 9%.

### Klar stigning i danske dagligvarebutikkernes salgsareal (vist i 1.000 m<sup>2</sup>)



Kilde: Retail Institute Scandinavia A/S

### Turbulent 2017 med røde tal

Den hårde konkurrence og de massive investeringer for at kapre markedsandele har haft strategiske konsekvenser for flere af de discountkæder, som alle har kæmpet med røde tal på bundlinjen i de senere år.

Kiwi meddelte i april måned, at de lukker alle deres butikker i Danmark. Koncernen er kommet til den erkendelse, at de ikke kan gøre kæden profitabel.

Aldi lukker 32 butikker, efter endnu et år med betydeligt underskud. De 32 butikker omfatter hovedsageligt mindre butikker på sekundære beliggenheder.

Coop, der bl.a. ejer Fakta, har i løbet af 2017 været nødsaget til at lukke 27 butikker, fordi de ikke har været profitable. Derudover har Coop investeret i opgraderinger af omkring 100 andre butikker.

De markedsaktører, som havde håbet på, at Kiwis lukning ville reducere konkurrencen og muliggøre en højere omsætning pr. m<sup>2</sup> og en bedre profitabilitet, bliver imidlertid skuffede.

De største og bedste Kiwi butikker overtages af konkurrenterne, som således ekspanderer deres butiksnæ net yderligere.



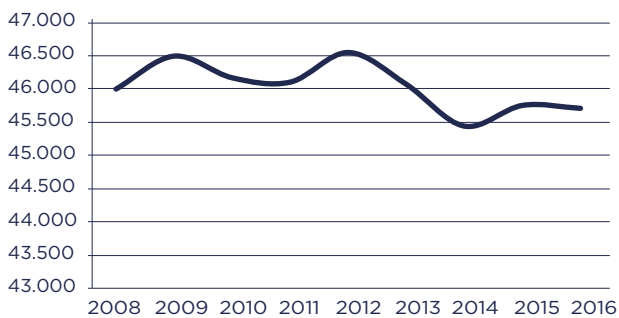
Coop, der bl.a. ejer Fakta, har i løbet af 2017 været nødsaget til at lukke 27 butikker, fordi de ikke har været profitable.

## Overkapacitet i dagligvaresektoren?

Omsætningen pr. m<sup>2</sup> i danske dagligvarebutikker har været relativt stabil med en svagt stigende tendens set over en 10-årig periode.

Selv om dagligvarehandelsarealet pr. indbygger i Danmark er meget højt i forhold til andre vesteuropæiske lande, er der således ikke noget, som indikerer, at overkapaciteten er øget de seneste 10 år. Men en fortsat intensiv konkurrence om markedsandele kombineret med en stigende nethandel øger risikoen for, at overkapaciteten vil stige.

### Omsætning i danske dagligvarebutikker stiger langsomt (kr. pr. m<sup>2</sup> p.a.)



Kilde: Retail Institute Scandinavia A/S

Ejendomsinvestorer i dette marked bør imidlertid være opmærksom på de meget store strukturelle ændringer i dansk dagligvarehandel, som har påvirket og fortsat vil påvirke både tomgang og lejepriser i de kommende år:

- I de seneste knap 10 år er butiksarealet i discountsektoren øget med ca. 350.000 m<sup>2</sup>, samtidig med at øvrige dagligvarebutikkers samlede salgsareal er reduceret med godt 150.000 m<sup>2</sup>.
- Den gennemsnitlige discountbutiks areal er i samme periode steget med mere end 20%. Strukturelt fører dette til højere tomgang og lavere lejepriser i de mindre butikker.
- Urbaniseringen medfører betydelige risici for strukturel tomgang på butiksmarkedet i dele af Danmark.
- Endelig påvirkes markedet også i høj grad af politiske initiativer, senest ændringen af Planloven, hvorefter det maksimale areal for dagligvarebutikker fremover er 5.000 m<sup>2</sup> i bymidten og bydelscentre (mod 3.500 m<sup>2</sup> i dag).



# MARKEDSBAROMETER

Kontor		2013				2014				2015				2016				2017		Ændring 1. - 2. kv.	
		1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.		
<b>Leje</b>		- Kr./m <sup>2</sup> /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -																		- % -	
København	Primær	1800	1800	1800	1775	1750	1750	1750	1750	1750	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	0,0%
	Sekundær	1100	1100	1100	1100	1100	1075	1075	1075	1075	1100	1100	1100	1100	1100	1150	1150	1150	1175	1200	2,1%
Aarhus	Primær	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1400	1400	1400	1400	1400	1400	0,0%
	Sekundær	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	775	775	775	775	775	775	800	800	0,0%	
Trekantområdet	Primær	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1050	1050	1050	1050	1050	1050	0,0%
	Sekundær	525	525	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	0,0%
<b>Startforentning</b>																				- %point -	
København	Primær	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00
	Sekundær	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00	5,75	-0,25
Aarhus	Primær	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	0,00	
	Sekundær	7,00	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	-0,25
Trekantområdet	Primær	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	0,00	
	Sekundær	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	-0,25
<b>Tomgang</b>																				- %point -	
Storkebenhavn		9,6	9,9	10,1	9,9	11,3	11,1	10,5	10,3	9,4	10,1	10,4	10,2	10,3	9,4	9,6	9,3	8,6	8,2	-0,40	
Aarhus Amt *		13,1	13,5	13,2	13,8	13,0	12,3	12,3	12,5	10,6	11,1	12,1	9,3	9,3	8,9	8,5	9,1	7,6	7,5	-0,10	
Trekantområdet		9,6	9,5	9,0	9,5	9,5	10,7	11,0	10,7	9,9	11,0	10,3	9,7	8,5	8,9	8,8	8,9	8,7	8,6	-0,10	

Butik		2013				2014				2015				2016				2017		Ændring 1. - 2. kv.	
		1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.		
<b>Leje</b>		- Kr./m <sup>2</sup> /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -																		- % -	
København	Top	20.500	20.500	20.500	21.000	21.500	21.500	22.000	22.500	22.500	22.500	23.000	23.000	23.000	23.500	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	0,0%
	Høj	15.500	16.000	16.000	16.500	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	0,0%
	Lav	7.500	8.000	8.000	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	0,0%
Aarhus	Top	5.300	5.300	5.400	5.400	5.400	5.500	5.500	5.500	5.500	5.600	5.600	5.800	5.800	6.000	6.300	6.300	6.300	6.500	6.500	3,2%
	Høj	2.900	2.900	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	0,0%
	Lav	2.900	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	0,0%
Trekantområdet	Top	2.900	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	0,0%
	Høj	1.200	1.200	1.200	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	0,0%
	Lav	1.200	1.200	1.200	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	0,0%
<b>Startforentning</b>																				- %point -	
København	Primær	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,00	4,00	3,75	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,25	0,00	
	Sekundær	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	5,75	5,75	5,50	-0,25	
Aarhus	Primær	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	
	Sekundær	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	-0,25	
Trekantområdet	Primær	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00	5,00	0,00	
	Sekundær	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	-0,25	
<b>Tomgang</b>																				- %point -	
Storkebenhavn		4,6	4,4	4,5	4,7	4,5	4,3	4,2	4,3	4,0	4,3	4,4	4,3	4,1	4,0	3,7	3,9	3,8	3,8	0,00	
Aarhus Amt *		6,1	5,9	5,8	5,7	6,1	5,9	5,8	5,3	5,6	5,5	5,6	6,4	5,6	5,5	6,0	5,6	5,5	5,5	0,00	
Trekantområdet		9,4	9,7	8,7	8,9	8,9	9,6	9,9	9,7	9,9	9,8	9,8	8,9	8,5	9,1	9,4	9,0	9,4	8,1	-1,30	

Lager/produktion		2013				2014				2015				2016				2017		Ændring 1. - 2. kv.	
		1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.		
<b>Leje</b>		- Kr./m <sup>2</sup> /år eksklusive driftsomkostninger og skatter -																		- % -	
København	Primær	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	0,0%
	Sekundær	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	0,0%
Aarhus	Primær	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	425	425	450	450	0,0%	
	Sekundær	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	0,0%	
Trekantområdet	Primær	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	425	425	425	425	0,0%	
	Sekundær	225	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	0,0%	
<b>Startforentning**</b>																				- %point -	
København	Lang	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00	0,00	
	Kort	9,00	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	8,75	8,50	8,50	8,25	8,25	-0,25	
Aarhus	Lang	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	6,75	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	0,00	
	Kort	9,00	9,25	9,25	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,00	9,00	9,00	8,75	8,50	8,50	8,50	8,50	0,00	
Trekantområdet	Lang	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50	6,25	6,25	0,00		
	Kort	9,00	9,25	9,50	9,50	9,75	9,75	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	9,75	9,75	9,50	-0,25	
<b>Tomgang</b>																				- %point -	
Storkebenhavn		4,4	4,7	4,2	4,3	4,2	4,1	4,0	4,3	3,9	3,6	3,8	3,8	3,9	3,4	3,1	2,7	2,7	2,3	-0,40	
Aarhus Amt *		4,9	5,1	5,3	5,2	5,1	5,0	4,1	4,2	4,6	4,5	4,3	4,2	3,8	4,0	3,9	4,0	3,9	3,6	-0,30	
Trekantområdet		4,1	4,2	4,4	4,3	4,1	4,0	4,1	3,7	3,6	3,2	3,2	2,8	2,5	2,9	2,6	2,9	2,9	2,8	-0,10	

\* Nu administrativt del af Region Midtjylland

\*\* Lang og kort henviser til kontraktens længde

## SADOLIN & ALBÆK A/S

**KØBENHAVN:** Palægade 2-4, DK-1261 København K

**AARHUS:** Skovvejen 11, DK-8000 Aarhus C

sa@sadolin-albaek.dk | sadolin-albaek.dk | +45 70 11 66 55

CVR 10525675

ISSN 2246-6959

Sadolin | ALBÆK

In alliance  
with JLL

