

Kvartalsrapport

Q1 2024

Side 1-6: Q1 Markedstal

Side 6-12: Fokus: Tomgang i Aarhus

Kalvebod Brygge 47

Handelspris: 550.000.000 DKK

Segment: Kontor

Køber: Bygningsstyrelsen

Sælger: M&G Real Estate

1. kvartal 2024

Handelsvolumen Q1 2024

8,4 mia. DKK ▼ 19,52%

Bolig 31%	Industri 28%	Kontor 27%	Detail 10%
---------------------	------------------------	----------------------	----------------------

Langsom start på 2024

Ejendomsinvesteringsmarkedet har fået en aldeles langsom start på 2024. Sammenlignet med Q1 2023 er volumen faldet med cirka 2 mia. DKK, og sammenlignet med Q1 i 2021 og 2022 er volumen mere end halveret.

Især boligsegmentet har i Q1 haft lav aktivitet. Boligsegmentet udgør således en væsentligt mindre andel af den samlede volumen målt med foregående år. Totalt er kun 55 handler over 25 mio. DKK gennemført i årets første kvartal, hvilket viser at afstanden mellem køber og sælger fortsat er stor.

Manglende incitament

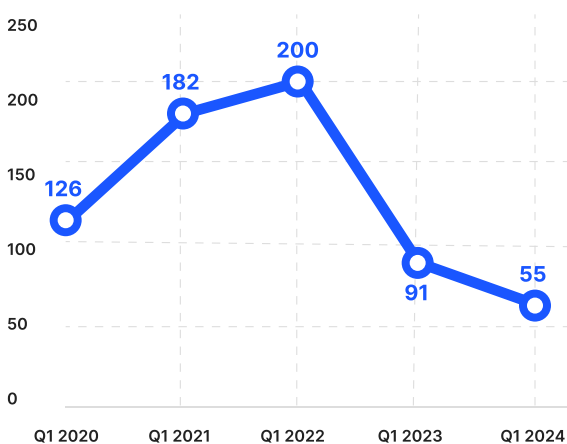
Renterne har gjort det dyrere at finansiere ejendomskøb. Samtidig har realkreditinstitutter og banker strammet deres kreditpolitikker yderligere som følge af ny vejledning fra Finanstilsynet, hvilket skaber en udfordrende situation.

Grundet den høje andel af fastforrentede lån anvendt på det danske marked, har presset til at sælge som følge af rentestigninger været mindre end i f.eks. Sverige. Ligeledes er den underliggende økonomi for ejendomme stærk med lejereguleringer og sund drift, hvilket giver ejerne mindre incitament til at sælge.

Forventning om priskorrektion

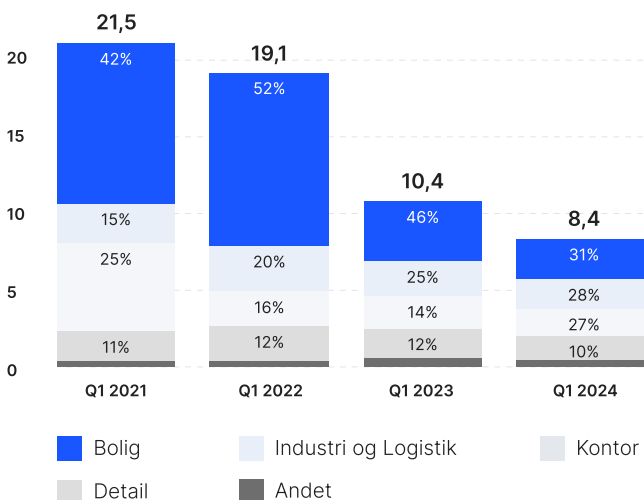
På trods af den lave aktivitet er købernes appetit ikke helt forsvundet. Der er dog opstået en forventning om priskorrektion, hvor sælgerne ikke har vist velvilje til at sænke priserne. I 2023 og begyndelsen af 2024 har markedet desuden været præget af forsigtig optimisme, hvilket har ført til en afventende holdning, da mange forventer en kraftig lempelse af pengepolitikken. Det første skridt blev taget, da ECB sænkede renten med 0,25 procentpoint, hvilket udgør den største enkeltstående rentenedsættelse i 12 år.

Antal handler over 25 mio. DKK



Kilde: Resights.dk

Transaktionsvolumen (mia. DKK)



Kilde: Resights.dk

Bolig

Lav aktivitet

I første kvartal af 2024 blev der handlet for 2,6 mia. DKK svarende til 31% af den samlede transaktionsvolumen i Q1. Boligsegmentet udgør fortsat den største andel af transaktionsvolumen. Boligsegmentet udgør dog en betydeligt mindre andel end i Q1 2023, hvor det udgjorde 46% af den samlede volumen. Dette repræsenterer et fald på 15 procentpoint.

Volumen i Q1 2024 er væsentligt lavere end de sidste tre år, hvor der i 2023, 2022 og 2021 blev handlet boligejendomme for henholdsvis 4,7 mia DKK, 9,8 mia. DKK og 9 mia. DKK.

Langt mellem sælger og køber

Flere faktorer bidrager til boligsegmentets opbremsning, hvoraf den primære er, at sælgerne ikke er villige til at hæve afkastet tilstrækkeligt. Dette har resulteret i, at den risikofrie præmie ligger for tæt på slutafkastet for en boligudlejningsejendom. Kapitalen er således i højere grad flyttet mod andre aktivklasser.

Handelsvolumen Q1 2024

2,6 mia. DKK ▼ 46,8%

Bolig
31%

Øvrige segmenter
69%

Uattraktivt afkastniveau

Danmark har i længere tid været et attraktivt investeringsmål for både udenlandske og danske investorer. Dette kan tilskrives landets sunde og stabile økonomi, politiske system, lave transaktionsomkostninger og attraktive finansieringsforhold. Selvom disse forhold stadig gør sig gældende, har der været en markant opbremsning fra udenlandske investorer, da der er en forventning om priskorrektion, som danske ejendomsjere ikke har ville imødekomme tilstrækkeligt. Som følge af dette, har vi set et yderligere fald på 46% i volumen fra Q1 2023 til Q1 2024.

Forventningen i markedet er generelt, at der snart vil ske en stabilisering af afkastet som følge af faldende renter. Det vil skabe en positiv virkning for boligudlejningsejendomme, da der forventeligt vil opstå større afstand mellem den risikofrie præmie og markedspræmien ved investering i boligejendomme.

5 største boligtransaktioner

	Handelsnavn	Handelspris (kr.)	Måned	Køber	Sælger
1	B. BARNDORPH BENDTSEN A/S Portefølje, København	275.000.000*	Januar	FFC A/S	B&J Holding ApS
2	Bangs Gård Esbjerg Portefølje (50 %)	230.000.000*	Marts	Lars-Erik Mors Larsen	1927 Estate
3	Dronningens Tværgade 50, 1302 København K	215.640.000	Februar	PENSAM	M2 Asset Mangement AB
4	Portefølje af 2 boligudlejningsejendomme i KBH	166.300.000	Januar	AKF Koncernen	Arbejdernes Landsbank
5	Lille Borgergade 19-31, Nørresundby	140.000.000	Januar	Calum Capital	PENSAM

Estimeret handelspris*

Kilde: Resights.dk

Detail

Handelsvolumen Q1 2024

0,9

 mia. DKK ▼ 31,8%

Detail
10%
Øvrige segmenter
90%

Forsat fald i volumen

I første kvartal blev der handlet detailejendomme for 877 mio. DKK, svarende til 10% af den samlede transaktionsvolumen. Detailsegmentet har over de seneste kvartaler set et jævnt fald i volumen og har konsekvent udgjort omkring 10-12% af den totale handelsvolumen.

Detail har siden Q1 2022 set et fald på 1,4 mia. DKK. Ser man alene på Q1 2023 til Q1 2024 har segmentet set et fald med 410 mio. DKK. Faldet i handelsvolumen er et udtryk for et generelt svækket marked med lav aktivitet. Størstedelen af volumen i Q1 2024 kan tilskrives Rema 1000's portefølje-handel med VIKA Project Finance, svarende til 67,2 % af den totale volumen.

Svækket købekraft

Renteforhøjelserne har svækket købekraften blandt danske forbrugere, hvilket har skabt en vanskelig situation for detailmarkedet. Ligeledes ser danskerne negativt på økonomiens fremtidsudsigter, hvilket har resulteret i fortsat negativ forbrugertillid og øget omkostningsbevidsthed.

Dette har ført til et afventende marked, hvor investorer er meget specifikke i deres præferencer for detailinvesteringer. Enkelte typer af detailejendomme er dog stadig attraktive for investorerne.

Kædebutikker

På trods af den lave aktivitet, er der stadig stærk efterspørgsel efter kædebutikker. Specielt supermarkeder tiltrækker høj investorinteresse på grund af deres modstandsdugtighed overfor konjunkturudsving. Efterspørgslen kan blandt andet ses på kvartalets tre største handler i form af Rema 1000 portefølje, Pakkerivej 3-19 (Rema butik) og Pakkerivej 21 (netto butik).

Sammenfattende viser detailmarkedet en kompleks dynamik med en overordnet nedgang i efterspørgslen.

5 største detailtransaktioner

	Handelsnavn	Handelspris (kr.)	Måned	Køber	Sælger
1	REMA 1000 delportefølje 1 + 2	589.450.759	Februar	VIKA Project Finance	REMA 1000
2	Pakkerivej 3-19	84.800.000	Februar	KFI Erhvervsdrivende Fond	Core Property
3	Pakkerivej 21	59.440.000	Januar	KFI Erhvervsdrivende Fond	Core Property
4	Fuglebækvej 2	42.000.000	Januar	Rasmus Visby, Søren Jansen	JUEDAN
5	Langebrogade 40A, 6200 Aabenraa	32.400.000	Januar	Christian Fink Buhl	Agat Development A/S

Kontor

Handelsvolumen Q1 2024

2,2 mia. DKK ▲ 54,4%

Kontor
27%

Øvrige segmenter
73%

Fremgang i kontorsegmentet

I første kvartal blev der handlet kontorejendomme for 2,2 mia. DKK, hvilket svarer til 27% af den samlede transaktionsvolumen. Kontorsegmentet er det eneste segment, der har oplevet en stigning i volumen sammenlignet med Q1 2023.

Kontorsegmentet havde en vanskelig start i 2023 med få transaktioner og en lav handelsvolumen på 1,4 mia. DKK. Volumen er således steget med 800 mio. DKK. Kontorejendomssegmentet er altså kommet bedre fra start i 2024, men volumen er stadig omkring 3 mia. DKK lavere end i Q1 2021.

Udenlandske investorer

Q1 2024 viser en positiv tendens for kontormarkedet, men trods dette er investorenes appetit stadig markant lavere end 2021 og 2022. Især udenlandske investorer forholder sig skeptiske overfor kontorejendomme grundet stigende tomgangsrate internationalt.

COVID-19-pandemien har fremskyndet overgangen til hjemmearbejde, hvilket har reduceret virksomhedernes behov for kontorareal og resulteret i en let stigende tomgang - også i Danmark.

Høje krav fra lejere og investorer

I løbet af årene er der sket en væsentlig ændring i, hvad investorerne efterspørger af kontorejendomme. Der er opstået en høj efterspørgsel efter nye kontorejendomme, da moderne lejere kræver høje standarder for bæredygtighed, hvilket også kan ses i de helt store transaktioner. Kravene og forventningerne til en ejendom afspejles i de certificeringer, som de nyudviklede kontorejendomme stræber efter.

For nuværende er det fortsat primært store virksomheder, der vægter bæredygtigheds-certificeringer højt ved indgåelse af nye lejekontrakter.

5 største kontortransaktioner

	Handelsnavn	Handelspris (kr.)	Måned	Køber	Sælger
1	PorcelænsHAVEN	590.000.000	Februar	Capman	Corem Property Group
2	Kalvebod Brygge 47	550.000.000	Februar	Bygningsstyrelsen	M&G Real Estate
3	Frederikskaj 6	169.000.000	Januar	Bygningsstyrelsen	PFA
4	Højrevej 26, København NV	137.000.000	Februar	HLLG Ejendomme	Park Street A/S
5	Kløvermarken 16, Billund	132.500.000	Januar	Kirkbi	Zink Capital & CO.

Estimeret handelspris*

Kilde: Resights.dk

Industri og Logistik

Industri- og logistikvolumen Q1 2024

2,4 mia. DKK ▼9,3%

Industri
28%

Øvrige segmenter
72%

Optimisme trods lav aktivitet

I første kvartal blev der handlet industri- og logistikejendomme for 2,4 mia. DKK, svarende til 28% af den samlede transaktionsvolumen.

Der er set et fald på ca. 200 mio kr. fra forrige kvartal, men sammenlignet med Q1 2022 er der sket et fald i volumen på 1,3 mia. DKK. Trods et lavere aktivitetsniveau er der optimisme at spore for segmentet, som målt med andre segmenter klarer sig godt. I første kvartal udgør industri- og logistikejendomme 28% af den samlede volumen, hvilket er en forøgelse fra 25% i Q1 2023 og 20% i Q1 2022.

Investorerne ser dog fortsat industri- og logistikejendomme som relativt sikre investeringer, da man oftest indgår lange lejekontrakter med store stabile virksomheder, som har gode forudsætninger for fornuftig vækst.

Forsyningskæder

I løbet af 2023 vækstede nethandelen i Danmark fortsat og steg yderligere 11%. Forbrugerne stiller høje krav til leveringshastighed og -sikkerhed, hvilket øger behovet for lagerfaciliteter og effektiv distribution. Ydermere har der været uro i de asiatiske markeder, hvilket har resulteret i forsinkelser og nedlukninger af mange produktionsfaciliteter. Derfor har flere virksomheder været nødsaget til at omstrukturere deres forsyningskæder, og i den forbindelse allokere deres distribution tilbage til Europa. Dette har skabt en større efterspørgsel efter industri- og logistikejendomme, hvor mange sælges som brugerejendomme.

Value-add ejendomme

Som følge af stigende renter har markedet set flere investorer søge væk fra core-ejendomme og prøve kræfter med value-add ejendomme, der generelt handles til et højere afkast.

5 største industri- og logistiktransaktioner

	Handelsnavn	Handelspris (kr.)	Måned	Køber	Sælger
1	Lindu Ejendomme Erhvervsportefølje, Storkøbenhavn	600.000.000*	Marts	Blackstone	Brunswick Real Estate
2	Jernholmen 49, Hvidovre	420.000.000	Februar	Catena	Bulk Industrial Real Estate
3	Kumlehusvej 1A, Øm, 4000 Roskilde	270.000.000	Marts	Danske Leasing	DSV A/S
4	Sysselvej 66, Vejle Øst	200.000.000*	Marts	Northstar Real Estate	System Transport
5	Essen 30, 6000 Kolding	112.500.000	Februar	Mileway	Rema 1000

Estimeret handelspris*

Kilde: Resights.dk



Handler & Investorer

Handelsvolumen: Resights kommercielle handelsvolumen inkluderer investeringsejendomme handlet i almindelig fri handel. Frasorterede handler er: handler under 0,5 mio. DKK, landbrugsejendomme, private boliger og boliger, der på anden vis ikke bør anses som investeringsejendomme.

Største transaktioner

	Handelsnavn	Handelspris (kr.)	Segment	Køber	Sælger
1	Lindu Ejendomme Erhvervsportefølje, Storkøbenhavn	600.000.000*	Industri	Blackstone	Brunswick Real Estate
2	PorcelænsHAVEN	590.000.000	Kontor	Capman	Corem Property Group
3	REMA 1000 delportefølje 1 + 2	589.450.759	Detail	VIKA Project Finance	REMA 1000
4	Kalvebod Brygge 47	550.000.000	Kontor	Bygningsstyrelsen	M&G Real Estate
5	Jernholmen 49, Hvidovre	420.000.000	Industri	Catena	Bulk Industrial Real Estate
6	B. BARNDORPH BENDTSEN A/S Portefølje, København	275.000.000*	Beboelse	Mads Ulrich	B&J Holding ApS
7	Kumlehøvsvej 1A, Øm, 4000 Roskilde	270.000.000	Industri	Danske Leasing A/S	DSV A/S
8	Bangs Gård Esbjerg Portefølje (50 %)	230.000.000*	Beboelse	Lars-Erik Mors Larsen	1927 Estate
9	Dronningens Tværgade 50, 1302 København K	215.640.000	Beboelse	PENSAM	M2 Asset Management
10	Sysselvej 66, Vejle Øst	200.000.000*	Industri	Northstar Real Estate	SYSTEM TRANSPORT
11	Frederikskaj 6, 2450 København SV	169.000.000	Kontor	Bygningsstyrelsen	PFA
12	Gammel Kongevej 51, 1610 København V	166.300.000	Beboelse	AKF Koncernen	PFA
13	Smålandshavet Kursus- og Conferencecenter	166.000.000*	Hotel	MAYCON A/S	Fagligt Fælles Forbund
14	Lille Borgergade 19-31, Nørresundby	140.000.000	Beboelse	Calum Capital	PENSAM
15	Hejrevej 26, København NV	134.000.000*	Kontor	HLLG Ejendomme	Park Street A/S

Estimeret handelspris*

Kilde: Resights.dk

Største købere

	Køber	Volume (kr.)	Antal handler
1	Bygningsstyrelsen	725.142.500	4
2	Blackstone	600.000.000	1
3	CAPMAN	590.000.000	1
4	Catena	420.000.000	1
5	Mads Ulrich	275.000.000	1

Kilde: Resights.dk

Største sælgere

	Køber	Volume (kr.)	Antal handler
1	Brunswick Real Estate	600.000.000	1
2	Corem Property Group	590.000.000	1
3	M&G Real Estate	550.000.000	1
4	Bulk Industrial	420.000.000	1
5	Park Street	340.000.000	3

Kilde: Resights.dk

Kvartalsrapport

Fokus: Tomgang i Aarhus



Tomgang i Aarhus

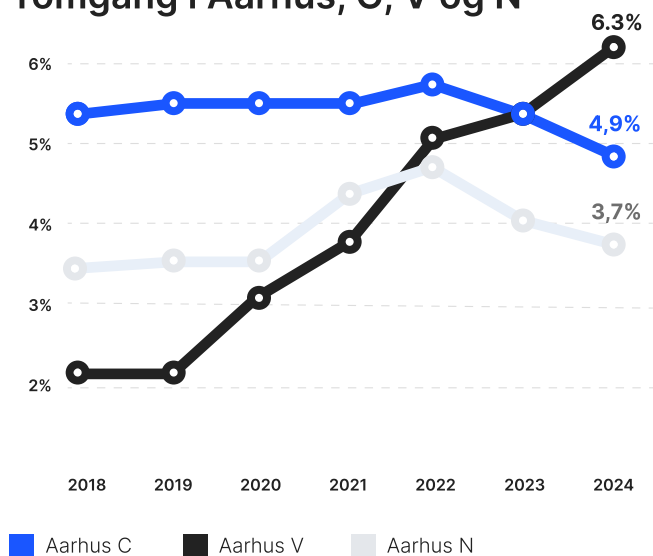
Der har i adskillige medier været historier om høj tomgang i Smilets By, flere måneders lejefrihed og cykler som indflyttergaver til nye lejere. Vi har taget et kig på de konkrete tomgangstal for at belyse den reelle situation på lejeboligmarkedet.

Etageboligmassen

Den aarhusianske etageboligmasse er vokset markant de seneste år. Store etageboligprojekter som Trælasten, Nikolinehus, Unity og BaseCamp har sat skub i det Aarhusianske boligudbud. Resights' opgørelse af nybyggeri i Aarhus viser, at omtrent en fjerdedel af Aarhus' samlede boligetageejendomme er blevet opført i løbet af de seneste syv år. Målt på antal opførte beboelsesarealer i etageejendomme toppede byggeriet i 2022, hvor hele 270.000 kvadratmeter boligareal blev opført.

Det øgede udbud har medført et stigende tomgangs niveau de seneste år. Der er dog tegn på, at det aarhusianske lejemarked er ved at absorbere den markante stigning i udbuddet.

Tomgang i Aarhus, C, V og N



Tomgangsprocenten inkluderer rækkehuse og etageboliger

Kilde: Resights.dk

Aarhus Kommune tomgang Q1 2024

4,9%

Kasper Bøtcher, indehaver af Danbolig Aarhus City, udtaler: "Den nylige stigning i tomgang kan tilskrives et kortvarigt overudbud af nybyggede boliger samt en midlertidig økonomisk usikkerhed. Vi forventer, at markedet vil stabilisere sig over den kommende periode, når de nye boliger er blevet absorberet, og efterspørgslen justerer sig til det øgede udbud."

Stabiliseret tomgang

Tilvæksten af nye etageboliger i Aarhus har resulteret i, at byen siden 2018 har oplevet en stigende tomgang. Specielt den nye boligmasse har været hårdt ramt, og det højeste tomgangs niveau i Aarhus Kommune blev målt i 2022 til 5,8%. Resights' tomgangstal indikerer at tomgangen nu har stabiliseret sig til omkring 5%.

Siden tomgangens højeste niveau er der sket en opbremsning i byggeriet af nye etageboliger og en stabilisering af tomgangs niveauet. Hvis denne tendens fortsætter, vil det på sigt balancere forholdet mellem udbud og efterspørgsel.

Christina Frost, direktør i Go' Bolig, udtaler:

"Vi forventer, at efterspørgslen i højere grad vil indhente udbuddet. Måske endda overgå det, så der bliver boligmangel. Overordnet er vi meget positive, når det kommer til at udbyde og investere i udlejningsboliger i Aarhus. Befolkningstallet vil vokse betydeligt i de kommende år, og derfor vil der også være en stor interesse fra lejersiden."

Tomgangsdata

Tomgangsprocent i Aarhus Kommune

	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Samlet	3,7	3,9	4,1	3,8	4,0	4,1	4,3	4,1	4,2	4,2	4,0	4,2	4,2	4,5	4,7	4,4	4,7	4,9	4,8	4,9	4,8	4,9	4,7	4,9	4,9
Etagebolig	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5	4,3	4,5	4,8	4,9	5,2	5,2	5,3	5,4	5,2	5,2	5,2	5,2	5,1	5,3
Rækkehuse	2,9	3,1	3,2	3,4	3,3	3,5	3,5	3,8	3,2	3,4	3,4	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1	3,2	3,4	3,6	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,8

Tomgangsdata er beboelsesarealmæssig tomgang.
Kilde: Resights.dk

Tomgangsprocent for etageboliger

Boligmasse	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Ny	4,3	4,7	5,0	4,5	4,4	4,5	4,6	4,9	4,8	4,8	4,8	4,4	5,1	5,5	5,7	5,4	5,6	5,8	5,8	5,8	5,5	5,6	5,6	5,6	5,7
Gammel	3,9	4,1	4,1	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5	4,3	4,5	4,2	4,8	4,9	5,2	5,3	5,3	5,2	5,2	5,2	5,2	5,0	5,2

Ny: Boligmasse opført efter d.31 dec. 1991.
Gammel: Boligmasse opført før d.31 dec. 1991.
Kilde: Resights.dk

Tomgangsprocent for rækkehuse

Boligmasse	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Ny	2,3	2,6	2,7	2,6	2,5	2,5	2,5	2,7	2,7	2,6	2,6	2,1	2,2	2,4	2,6	2,2	2,2	2,3	2,4	2,9	3,0	3,1	3,1	2,9	2,9
Gammel	3,3	3,3	3,4	3,8	3,8	4,1	4,2	4,1	3,6	3,7	3,7	3,9	3,7	3,6	3,7	3,8	4,0	4,2	4,3	4,1	4,1	4,3	4,3	4,3	4,4

Ny: Boligmasse opført efter d.31 dec. 1991.
Gammel: Boligmasse opført før d.31, Dec. 1991.
Kilde: Resights.dk

Tomgangsprocent fordelt på enhedsstørrelser

Antal værelser	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
1	6,9	7,1	7,1	7,4	7,3	7,5	7,5	7,8	7,5	7,9	7,7	7,4	7,5	8,2	8,6	8,4	8,6	8,8	8,8	8,7	8,3	8,7	8,6	8,1	8,5
2	3,6	3,9	4,0	4,0	3,9	4,0	4,0	4,2	4,2	4,3	4,3	4,0	4,3	4,6	4,7	5,0	5,0	5,1	5,2	4,8	4,6	4,6	4,6	4,4	4,6
3	3,3	3,5	3,5	3,7	3,6	3,7	3,8	3,8	3,6	3,5	3,5	3,4	3,4	3,7	3,9	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,1	4,1	4,1	4,0	4,1
4	3,4	3,3	3,3	3,7	3,6	3,8	3,9	4,0	3,9	4,2	4,4	4,0	4,3	4,4	4,4	4,7	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,6	5,8	6,0	5,9
5+	5,4	5,6	5,6	6,3	6,7	6,4	6,4	6,9	6,9	6,4	6,1	5,9	5,8	5,5	5,4	5,9	5,7	6,0	6,2	6,3	7,0	6,5	6,2	5,9	5,6

Tomgangsprocenten inkluderer rækkehuse og etageboliger
Kilde: Resights.dk

Aarhus byudvikling

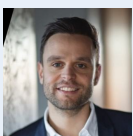
Stabiliseret udbud

Aarhus har op til 2017 været presset af et underbud af boliger i forhold til befolkningstilvæksten. Det resulterede i høje leje- og købspriser samt en generel hård kamp om de samme boliger. Aarhus blev derfor til et attraktivt investeringsmarked, hvilket siden 2017 medførte en kraftig vækst i opførelsen af nye boliger.

Efter år med høj byggeaktivitet er Aarhus nu præget af et overbud af boliger. **Christina Frost, direktør i Go'Bolig** udtaler: "Der er tale om et øjebliksbillede, som allerede er ved at vende, fordi der nu kommer meget lidt nybyggeri på markedet."

Der er indikationer på en hård opbremsning i etageboligbyggeriet. Fra sit højeste niveau i 2022 til 2023 er der sket et fald i tilførslen af etagebolig-masse på hele 91.000 m² svarende til 33,7 %.

"Vores fornemmelse er, at den aktuelle tomgang på boliglejemarkedet i Aarhus primært er et øjebliksbillede i en naturlig korrektionscyklus. Den nylige stigning i tomgang kan tilskrives et kortsigtet overudbud af nybyggede boliger samt en midlertidig økonomisk usikkerhed."



Kasper Bøtcher

Indehaver danbolig Aarhus City & Aarhus Projektsalg og Udlejning

Fortsat befolkningsvækst

Kigger man på befolkningsudviklingen og befolkningsfremskrivningen i Aarhus, kan man se, at den stiger forholdsvis proportionelt. **Kasper Bøtcher, indehaver af Danbolig Aarhus City** udtaler:

"Befolkningsfremskrivningen viser en vækst på omkring 20.000 frem mod 2030, hvilket vil øge efterspørgslen efter boliger. Dog vil det være afgørende, at nybyggeriet fortsætter med at tilpasse sig efterspørgslen, både hvad angår type og prisniveau af boliger."

Med en positiv befolkningstilvækst i Aarhus og en markant opbremsning i byggeaktiviteterne, er der klare tegn på en udjævning af ubalancen mellem udbud og efterspørgsel.

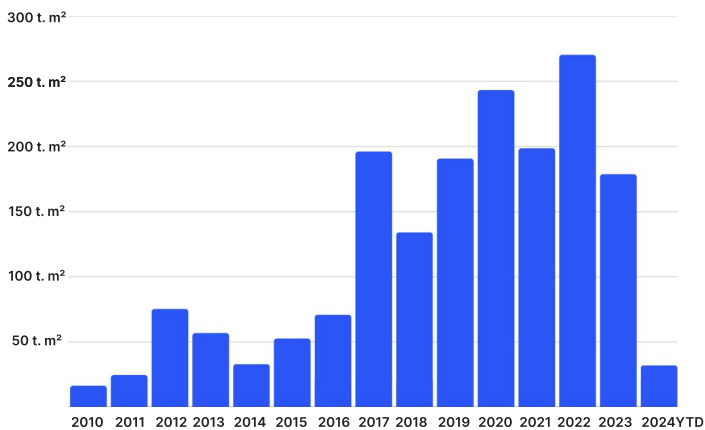
I kontrast til den nuværende situation, ser flere aktører en potentiel mulighed for, at efterspørgslen vil overstige udbuddet. **Christina Frost, direktør i Go'Bolig** udtaler:

"Der bliver bygget for lidt i forhold til, at indbyggertallene i storbyer og vækstbyer vil fortsætte med at stige. Vi har allerede set tal fra både Colliers og Realkredit Danmark, som tyder på en risiko for boligmangel flere steder i Danmark, hvis den nuværende udvikling fortsætter."

Aarhus byudvikling

Opført etageboligmasse

Fra 2017 til 2022 blev der opført uhørt høje mængder etagebeboelsesareal i Aarhus Kommune.

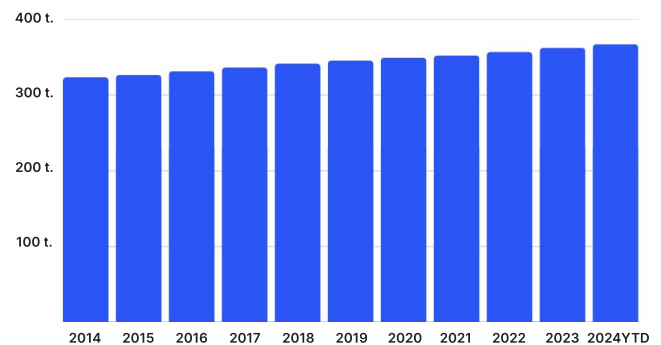


Opført beboelsesareal i etagehuse

Kilde: Resights.dk

Befolkningsudvikling

Siden 2014 er den aarhusianske befolkning vokset med 4.000 personer i gennemsnit årligt, og siden 2020 er befolkningen vokset med omkring 14.000.

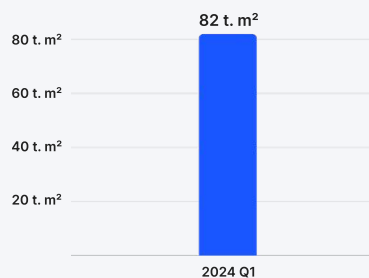


Befolkning i Aarhus

Kilde: Resights.dk, Danmarks Statistik

Etageboligmasse under opførelse

I Q1 2024 var der 82.000 kvadratmeter etageboligareal under opførelse, hvilket tyder på en væsentlig opbremsning i etageboligbyggeriet.

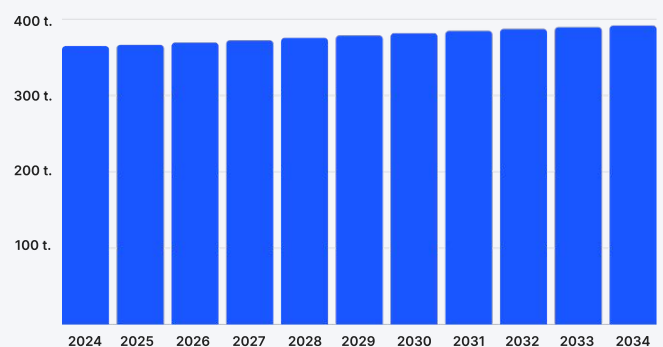


Etageboligareal under opførelse

Kilde: Resights.dk

Befolkningsfremskrivning

Det fremskrives, at den aarhusianske befolkning vokser med 26.720 personer frem mod 2034.



Fremskrevet befolkning i Aarhus

Kilde: Resights.dk, Danmarks Statistik

Tomgang i Aarhus

Stor forskel på områder

Tomgangsniveauet i Aarhus Kommune ligger på omkring 5% i første kvartal af 2024. Når man ser på den geografiske fordeling, er der dog store forskelle i kommunen. Specielt Aarhus C, Aarhus V og Åbyhøj har oplevet høje tomgangsprocenter.

I Aarhus V er tomgangsniveauet steget drastisk de seneste år fra omkring 2% i 2018 til 6,3% i 2024. Denne udvikling er blandt andet drevet af det øgede udbud af etageboliger. Hvad angår nye etageboliger i Aarhus V er tomgangen nu 8 % efter at have toppet på hele 10 % i 2022.

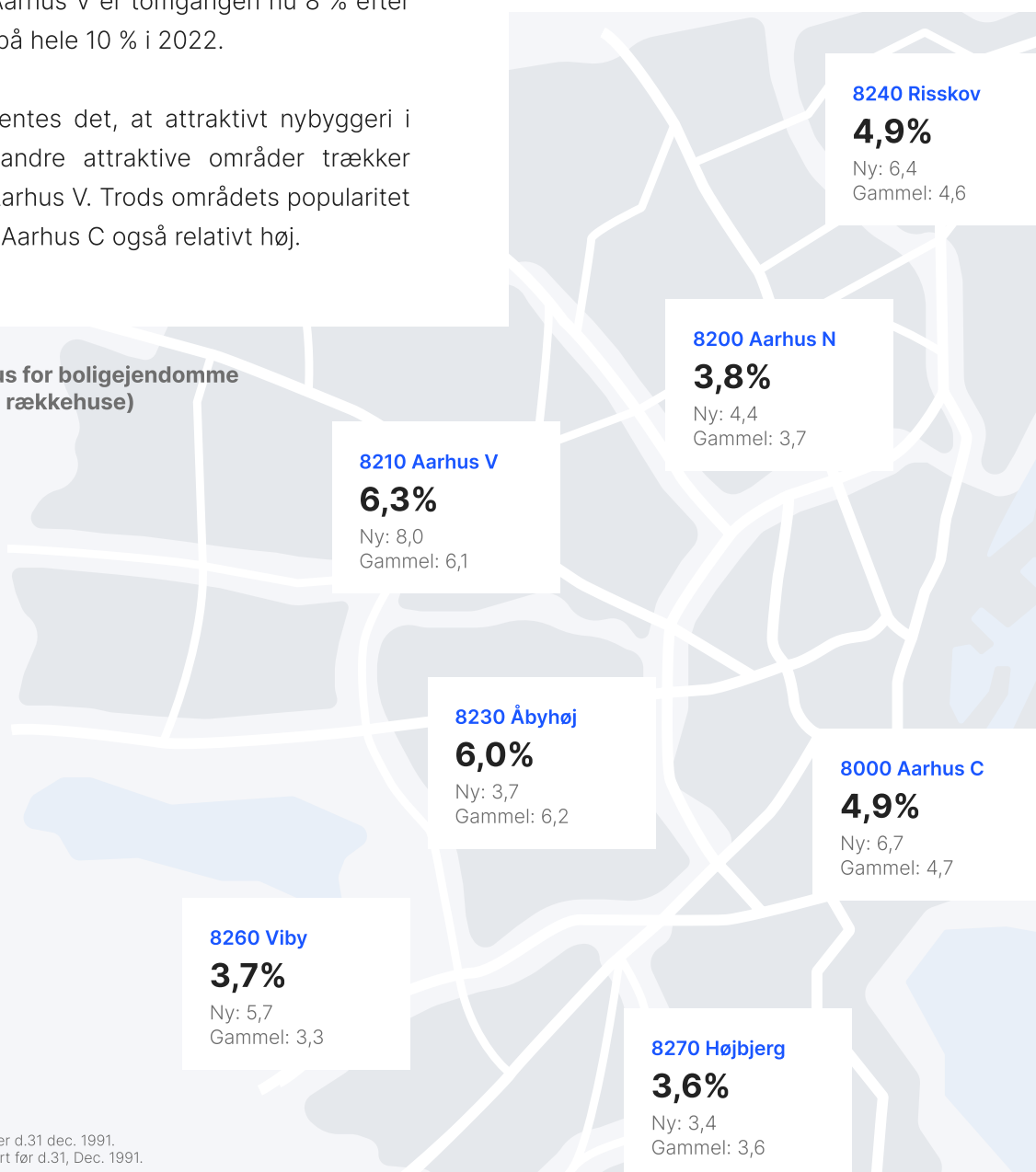
Derudover forventes det, at attraktivt nybyggeri i Aarhus C og andre attraktive områder trækker lejere væk fra Aarhus V. Trods områdets popularitet er tomgangen i Aarhus C også relativt høj.

I Aarhus C er tomgangen især præget af meget nybyggeri, herunder mange 1-værelsesenheder, som oplever et højt tomgangs niveau.

Kasper Bøtcher, indehaver af Danbolig Aarhus City, udtaler:

“Tomgangen er højere for små boliger i Aarhus N, det er specielt 1-værelses udlejningsboliger, som har en høj tomgangsrate. Det er vigtigt at nævne, at der er blevet tilført mange af disse boliger i Aarhus de seneste år.”

Tomgang i Aarhus for boligejendomme (etageboliger og rækkehuse)



Positive udsigter

Optimisme i markedet

Trods en periode med stigende tomgang i det aarhusianske boliglejemarked, oplever markedet generelt positive udsigter. Opbremningen i byggeriet og den fortsatte vækst af den aarhusianske befolkning spreder optimisme hos markedets aktører.

Go'Bolig oplever også positive tegn i egen portefølje, forklarer **Christina Frost**: "Tendensen med efterspørgslen, der haler ind på udbuddet, viser sig klart i faldende tomgangstal. Da tomgangen var højest, havde vi en tomgang på godt 6% målt på antal ledige lejemaal ultimo måneden. Nu nærmer vi os aktuelt 1% Konkret havde vi pr. 30. april 30 ledige boliger ud af 1.365 i Aarhus-området."

Kasper Bøtcher fra Danbolig har samme optimistiske forventninger: "Vi forventer, at tomgangsniveauet gradvist vil falde, efterhånden som markedet absorberer de nye boliger og tilpasser sig de demografiske ændringer. Efterspørgslen forventes at forblive stærk på grund af Aarhus' attraktivitet som universitetsby og erhvervscentrum. Befolkningsfremskrivningen viser en vækst på omkring 20.000 personer frem mod 2030, hvilket vil øge efterspørgslen efter boliger. I Aarhus C har vi aktuelt 600 enheder som alle er udlejet."

"Da tomgangen var højest, havde vi en tomgang på godt 6% målt på antal ledige lejemaal ultimo måneden. Nu nærmer vi os aktuelt 1%"



Christina Ruus Frost
Direktør, Go' Bolig, Koncenton

Colosseum Aarhus

Colosseum, et projekt drevet af SØM Ejendomme, er et eksempel på, at veldrevne og velbeliggende ejendomme i Aarhus drifter sundt.

Colosseum, er opført i 2022, beliggende på Frederiksberg i Aarhus C, og har 100 enheder med et gennemsnitsareal på 57 kvm. Ejendommens tomgang ligger på 0,3%, mens SØM Ejendommens samlede portefølje i Aarhus ligger omkring 1%.

Kristian Smith, direktør og partner i SØM Ejendomme, mener, at deres strategi har gjort deres projekter mere resistente mod de generelle tomgangsniveauer: "Vi har primært fokus på investering i boligudlejningsejendomme med god beliggenhed på både makro- og mikroniveau, god kvm-udnyttelse samt gode forhold for lejerne, herunder rammer for fællesskab og at ejendommen har "X-factor". Disse forhold skal sikre, at ejendommen står stærkt i konkurrencen på lejemarkedet, så vi kan opnå lav tomgang og attraktive lejeniveauer."

