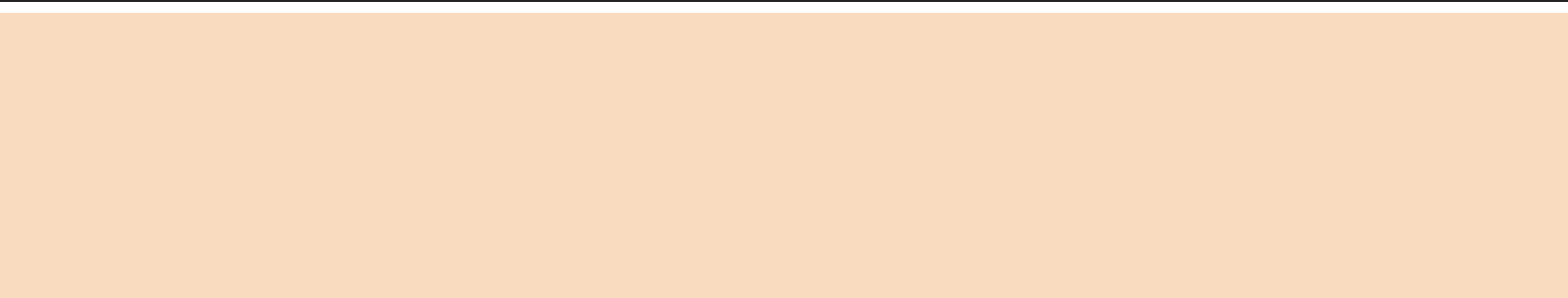
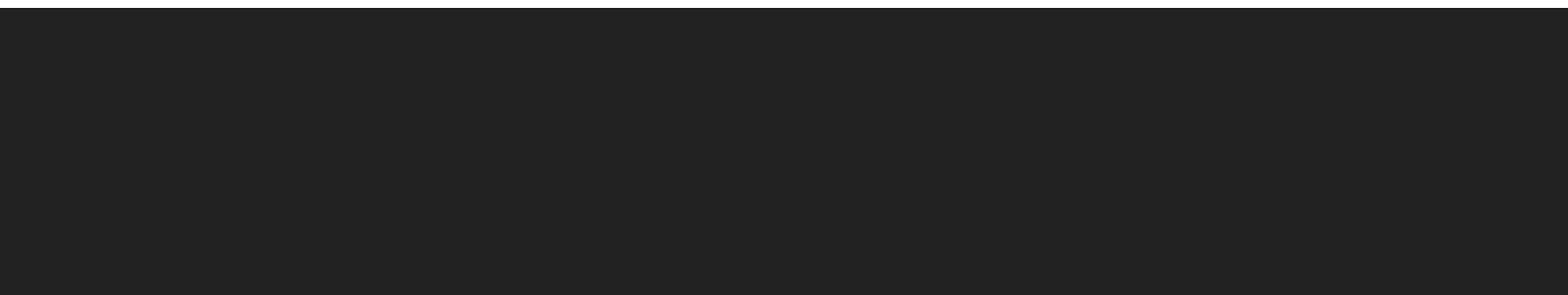
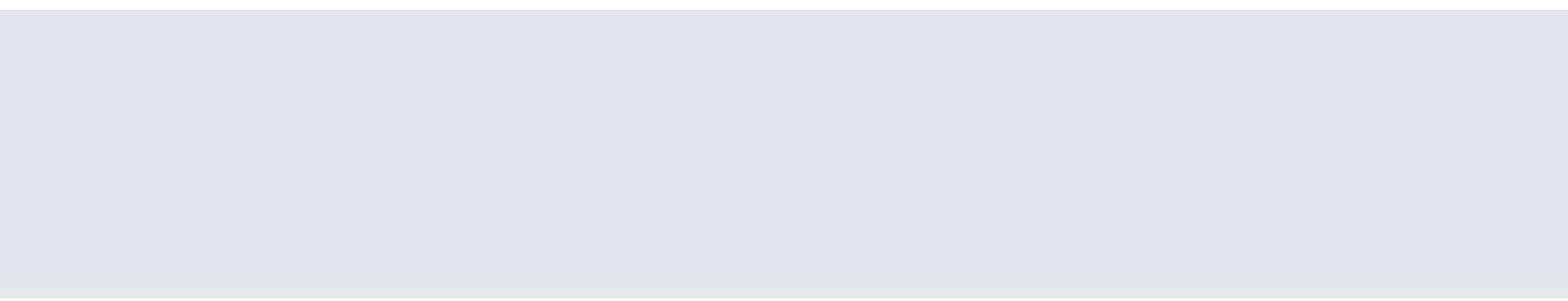


Kvartalsopdatering Q2 2024

Side 02-28: Q2 markedstal

Side 28-34: Fokus på nybyggeri





04**Kvartalsoverblik**

- 04 Q2 opdatering
- 05 Handelsvolumen
- 06 Transaktionsvolumen
- 07 Segmentfordeling pr. region

08**Bolig**

- 09 Handelsvolumen
- 10 Handelsprisintervaller
- 10 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 11 Udvalgte referencehandler

12**Detail**

- 13 Handelsvolumen
- 14 Handelsprisintervaller
- 14 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 15 Udvalgte referencehandler

16**Kontor**

- 17 Handelsvolumen
- 18 Handelsprisintervaller
- 18 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 19 Udvalgte referencehandler

20**Industri og logistik**

- 21 Handelsvolumen
- 22 Handelsprisintervaller
- 22 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 23 Udvalgte referencehandler

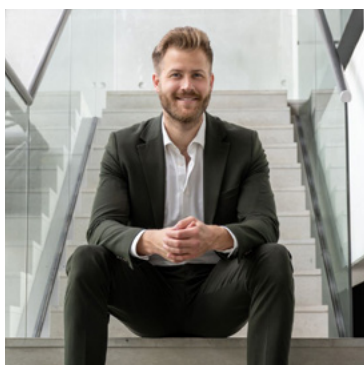
26**Fokus på nybyggeri**

- 27 Nybyggeri i fokus
- 28 Byggeridata
- 29 Hvor og hvad bliver der bygget?
- 30 Byggeri i regionerne
- 31 Ekspertkommentarer



Kvartalsopdatering Q2 2024

Fremgang i Q2 er båret af boligsegmentet



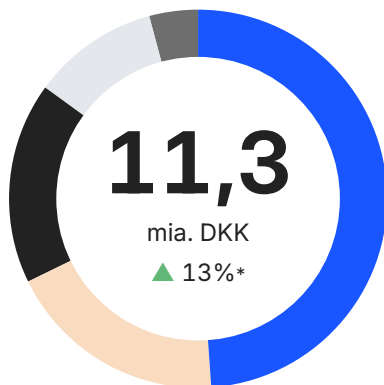
Lars Horsbøl,
CEO & Co-Founder, Resights

”Med den nylige stabilitet omkring renteniveauet og forventningen om flere rentenedsættelser, mærker vi en forsigtig optimisme blandt vores kunder.”

Positiv udvikling

Q2 af 2024 viste sig at være et kvartal med fremgang, hvor den samlede transaktionsvolumen var 11,3 mia. kr. Sammenlignet med Q1 af 2024, hvor transaktionsvolumen var på 10 mia. kr., har Q2 vist en fremgang i volumen på 1,3 mia. kr. og en stigning på 13%. Q2 af 2024 viser desuden også en fremgang, sammenlignet med Q2 af 2023, hvor transaktionsvolumen er gået fra 8,0 mia. kr. til 11,3 mia. kr., hvilket er en stigning på 41%. Trods fremgang sammenlignet med hhv. Q1 af 2024 og Q2 af 2023, har Q2 af 2024 vist en nedgang i industri- og logistikejendomme og kontorejendomme. Boligsegmentet har hjulpet den samlede handelsvolumen til at nå det positive resultat på baggrund af flere store handler over 100 mio. kr.

I første halvdel af 2024 er der sammenlagt blevet handlet for 21,3 mia. kr. i Q1 og Q2, der resulterer i en stigning på 9,8% sammenlignet med den samlede handelsvolumen på 19,4 mia. kr. i Q1 og Q2 af 2023. Selvom der er tale om en stigning fra 2023 til 2024, er der dog stadig langt til det rekordhøje resultat i 2021.



Handelsvolumen Q2 2024

- Bolig **49%**
- Industri og logistik **19%**
- Kontor **17%**
- Detail **11%**
- Andet **4%**

Kilde: Resights.dk

*Procentvis ændring fra Q1 2024 (gennemgående for hele rapporten)

Færre, men større transaktioner

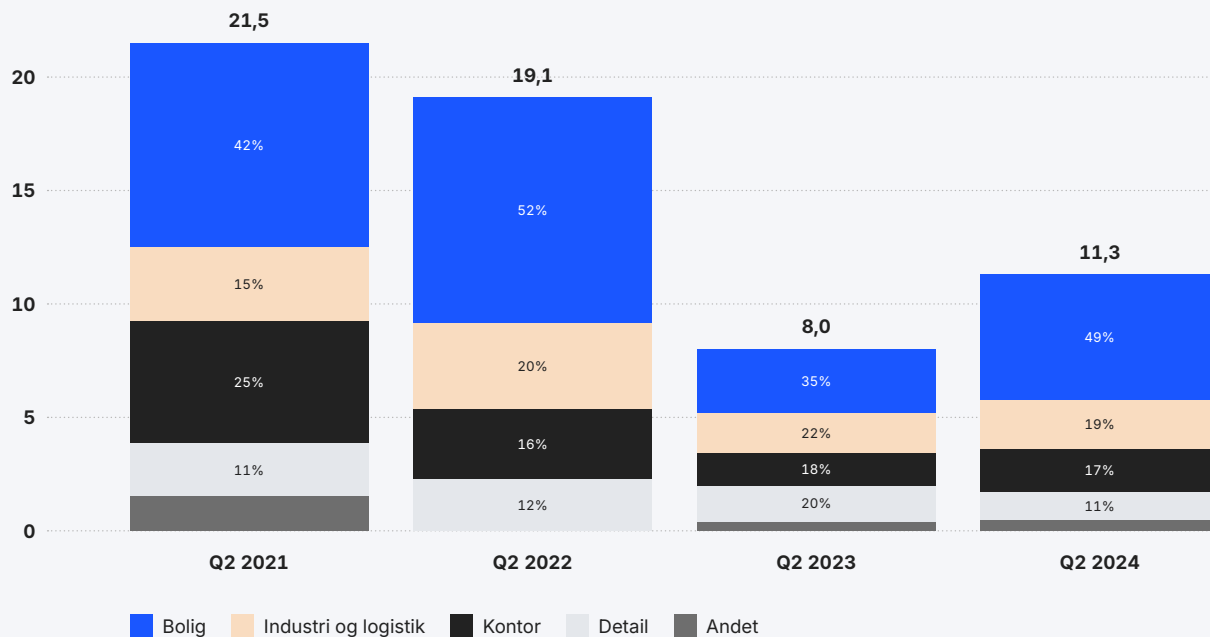
I Q2 af 2024 blev der gennemført 736 handler på tværs af alle segmenter, hvilket er en betydelig forskel, sammenlignet med Q2 af 2023, hvor der blev foretaget 923 handler. Trods færre handler, er den samlede transaktionsvolumen stadig steget i Q2 af 2024. Dette skyldes en stigning i antallet af store transaktioner, specielt i boligsegmentet.

Langt de fleste handler sker i hovedstaden

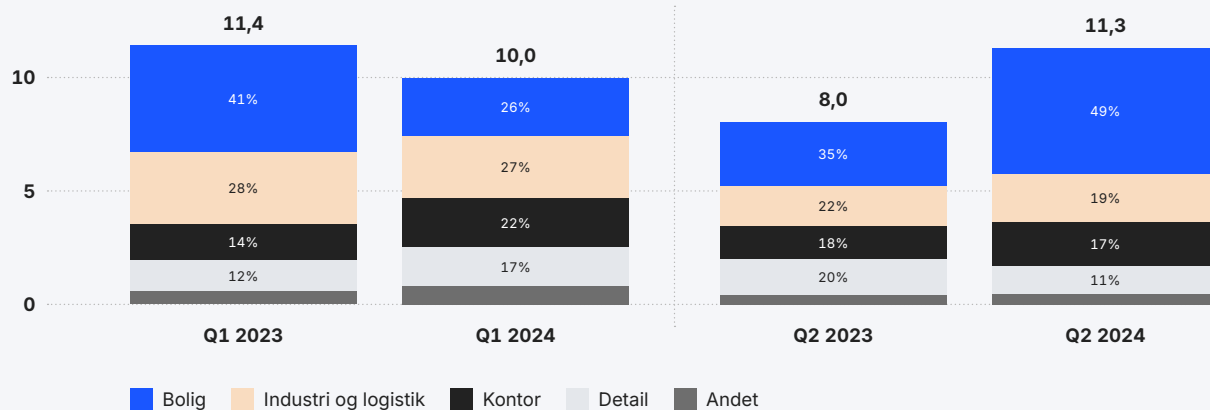
Over de sidste to kvartaler, har Region Hovedstaden stået for 50% af den totale transaktionsvolumen. Hvor Q1 af 2024 viste, at 50% af den samlede transaktionsvolumen skete i Region Hovedstaden, var denne andel på 51% i Q2 af 2024. Den høje transaktionsvolumen er drevet af flere store handler i hovedstaden, hvilket fordeles på 55 handler på over 25 mio. kr. målt over begge kvartaler. Den resterende halvdel af den samlede volumen for Q1 og Q2 af 2024 er fordelt på 14% for Region Sjælland, 13% for Region Midtjylland, 15% for Region Syddanmark og 9% for Region Nordjylland.

Region Nordjylland har en lav samlet volumen for Q1 og Q2, og har kun set en minimal fremgang fra Q1 af 24 sammenlignet med Q2, hvor regionen er gået fra 8,6 til 9,37% af den totale volumen. Her er det boligsegmentet, der fylder mest, som samlet set står for 57% af den samlede volumen. Region Syddanmark har oplevet størst tilbagegang, hvor der ses over en halvering på den totale transaktionsvolumen, der er gået fra 17,2% i Q1 af 2024 til 13,2% i Q2 af 2024.

Transaktionsvolumen (mia. DKK) i Q2

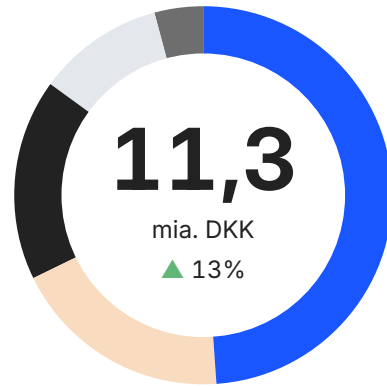


Transaktionsvolumen (mia. DKK) udvikling 2023 og 2024 i Q1 og Q2

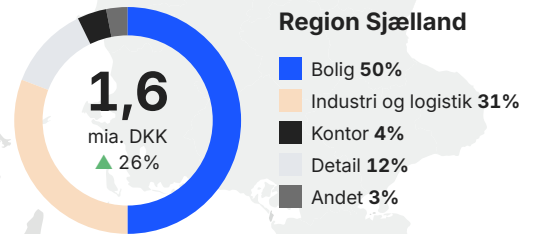
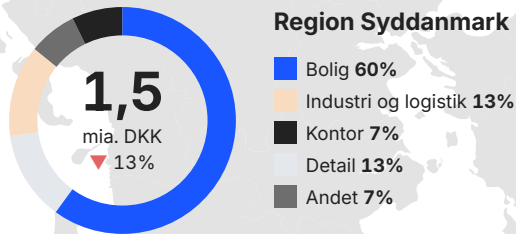
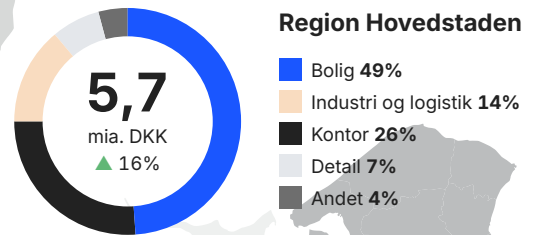
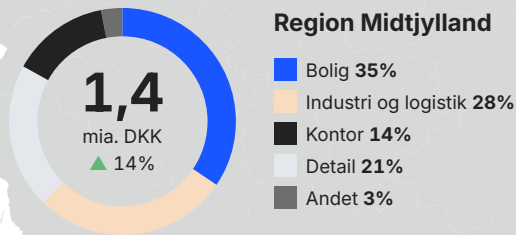
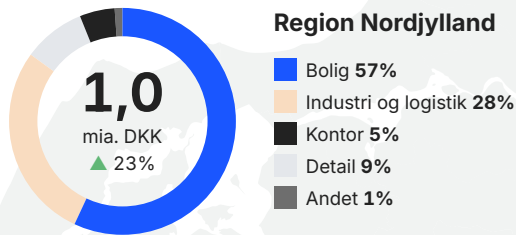
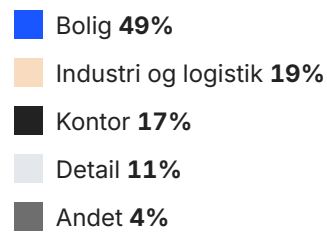


Kilde: Resights.dk

Q2 2024 segmentfordeling pr. region



Samlet handelsvolumen





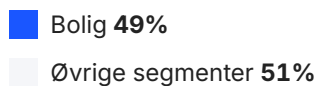
Boligsegmentet viser positiv udvikling i Q2 gennem store benchmark transaktioner

09 Handelsvolumen

10 Handelsprisintervaller

10 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

11 Referencehandler



Kilde: Resights.dk

Bolighandelsvolumen Q2 2024

- Q2 af 2024 viste en samlet bolighandelsvolumen på 5,6 mia. kr., hvilket svarer til 49% af den samlede transaktionsvolumen. Der blev gennemført 21 handler på over 25 mio. kr. i Q2, hvoraf 9 af dem var over 100 mio. kr. og 4 handler lød på over 500 mio. kr.
- Sammenlignet med Q1, viser Q2 en stor positiv udvikling. Hvor der i Q1 blev handlet for 2,6 mia. kr., endte bolighandelsvolumen i Q2 på 5,6 mia. kr., hvilket er en stigning på 115%.
- Der ses ligeledes en stor fremgang i bolighandelsvolumen, når Q2 af 2024 sammenlignes med Q2 af 2023, hvor der blev handlet for 2,8 mia. kr. Dette er en procentuel stigning på 100%.



Få handler bærer størstedelen af bolighandelsvolumen

Der ses en betydelig positiv udvikling i bolighandelsvolumen i Q2 af 2024 sammenlignet med Q1. Selvom Q2 af 2024 viser færre handler end Q1, ses der langt større transaktioner, hvilket er med til at styrke boligsegmentets volumen.

Der ses flere indikationer på, at sælger og køber på de største transaktioner er kommet tættere på hinanden, hvad angår afkast og pris. Førhen kunne man opleve lang afstand, grundet den høje rente, hvorfor købere satte krav om nedslag i prisen. Nu tyder det på, at spændingen mellem køber og sælgers forventninger er kommet til mere positiv enighed på handler fra 25 mio. kr. og op.

Årets eneste milliardhandel

Bolig er Q2's største segment ift. volumen, og hjælpes bl.a. godt på vej af kvartalets eneste milliardhandel målt på tværs af alle segmenter. Birch Ejendommers rækkehusportefølje blev solgt for 1,3 mia. kr. og består af 667 rækkehuse i 8 projekter, der alle er beliggende i regionale vækstbyer på Sjælland og i Jylland. Køber var ejendomsselskabet Velkomn, og alle ejendomme involveret i aftalen er DGNB Guld-certificerede.

5 største boligtransaktioner (handelspris), Q2 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
Birch Ejendomme, Rækkehus Portefølje	*1.300.000.000	25.056	Jun.	Velkomn	Birch Ejendomme
Hørkær Have, Herlev	737.000.000	32.198	Jun.	Nrep	Skanska A/S
K-Fastigheter Boligportefølje	*700.000.000	28.806	Apr.	Viga Real Estate	K-Fastigheter
The Mark Kollegium, Brøndby	*615.000.000	44.929	Maj	KKR	Angelo Gordon
H. Lyngby Pedersen Portefølje, Aalborg	*361.500.000	17.322	Jun.	Huusly A/S	H. Lyngby Pedersen Holding A/S

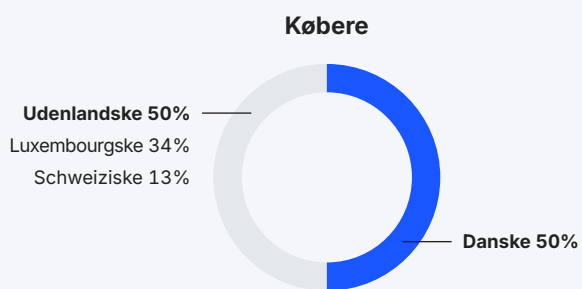
Estimeret handelspris*
Kilde: Resights.dk

Antal handler, boligejendomme

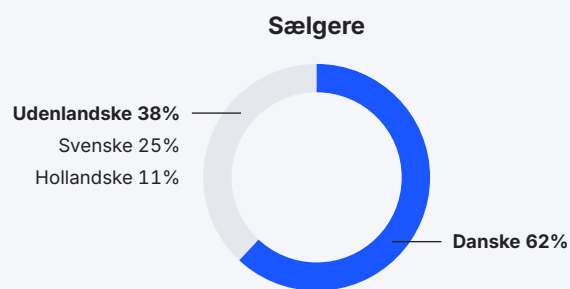
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2021	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024
0-10	617	357	292	198
10-25	61	34	22	14
25-50	24	20	11	8
50-150	27	30	5	7
150+	20	23	4	6
Total	749	464	334	233

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske aktører, boligejendomme, Q2 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Transaktionsstatistik

27.363 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**5,6 mia.**
Volumen**233**
Handler**23,76 mio.**
Gns. pris

Udvalgte boligreferencehandler, Q2 2024

**1) Kapelvej 10, Hillerød**
285 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	6.540.000
M ² -pris (DKK)	22.947
Prisafvigelse fra udbud	-6,50%
Lejeindtægter (DKK)	420.000
Driftsudgifter (DKK)	93.802
Startafkast	5,07%
Sælger: Nor Ejendomme ApS	
Køber: BM Ejendomsselskab ApS	

2) Nyhavn 57, København K
389 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	25.925.000
M ² -pris (DKK)	66.645
Prisafvigelse fra udbud	-5,73%
Lejeindtægter (DKK)	480.995
Driftsudgifter (DKK)	102.663
Startafkast	1,47%
Sælger: Anders Dolmer	
Køber: Strecker Ejendomme P/S	

3) Silkeborgvej 10, Herning
814 m²

Handelsdato	Juni 2024
Salgspris (DKK)	8.600.000
M ² -pris (DKK)	10.565
Prisafvigelse fra udbud	-11,79%
Lejeindtægter (DKK)	615.939
Driftsudgifter (DKK)	119.153
Startafkast	4,00%
Sælger: PBH 27.068 ApS	
Køber: G19 Ejendomme ApS	

4) Fredrik Bajers Gade 26, Horsens
2.243 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	25.000.000
M ² -pris (DKK)	11.145
Prisafvigelse fra udbud	-16,67%
Lejeindtægter (DKK)	1.798.925
Driftsudgifter (DKK)	710.653
Startafkast	4,39%
Sælger: Vorsøhus A/S	
Køber: M-Investments ApS	

5) Faaborgvej 14, Dalum, Odense SV
942 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	8.550.000
M ² -pris (DKK)	9.076
Prisafvigelse fra udbud	-17,57%
Lejeindtægter (DKK)	686.936
Driftsudgifter (DKK)	134.431
Startafkast	6,61%
Sælger: Jørgensen Group ApS	
Køber: RNF Ejendomme ApS	



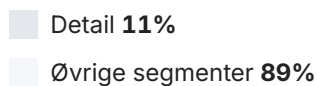
Faldet i detailhandelsvolumen fra Q1 fortsætter

13 Handelsvolumen

14 Handelsprisintervaller

14 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

15 Referencehandler



Kilde: Resights.dk

Detailhandelsvolumen Q2 2024

- I Q2 af 2024 var den samlede detailhandelsvolumen 1,2 mia. kr., hvilket svarer til 11% af den samlede transaktionsvolumen i Q2. Der er kun sket 7 handler på over 25 mio. kr. og blot en enkelt handel over 100 mio. kr. i Q2 af 2024.
- Q2 af 2024 viser et fald sammenlignet med Q1, hvor der opleves et fald på 29%. Q1 bød på en detailvolumen på 1,7 mia. kr., mens Q2 præsenterer en detailvolumen på 1,2 mia. kr.
- Sammenlignet med Q2 af 2023, opleves der et fald i detailvolumen på 400 mio. kr. i år, hvilket svarer til 25%. Detailsegmentet udgør forsat samme andel af den samlede volumen.



Reduceret investeringslyst

Q2 af 2024 viser et stadigt afventende detailmarked, der er præget af nervøsitet. Detailhandlen er hårdt ramt af faldende forbrugertillid og svækket købekraft, hvilket får investorerne til at være mere forsigtige. Afstanden mellem køber og sælger er stadig for stor, da købere forventer højere afkast for at kompensere for den øgede risiko. Denne forsigtighed afspejles i det lave antal handler over 25 mio. kr., hvor der i kvartalet kun blev gennemført 6 handler, sammenlignet med 28 handler i Q2 af 2022, hvilket markerer et markant fald i investeringsaktiviteten.

Trods den afventende stemning, ses der dog en fremgang i antallet af handler med en handelspris mellem 10 og 25 mio. kr., hvor hele 27 handler fandt sted, hvilket er 14 flere end i Q2 af 2023, hvilket har hjulpet til at hæve detailhandelsvolumen. Sælgerne oplever fortsat negative prisafvigelser på omkring 10% for disse ejendomme.

5 største detailtransaktioner (handelspris), Q2 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
Naverland 3, Glostrup	165.000.000	11.591	Jun.	Pensiondanmark	Investeringselskabet Luxor A/S
Skomagergade 11, Roskilde	57.000.000	19.661	Maj	KFI Erhvervsdrivende Fond	E. Mikkelsen Hansen I/S
Runetoften 15, Hasle, Aarhus V	37.200.000	8.437	Apr.	Kaj E Nielsen & Gudrun E. Nielsens Fond	Ken Storkøkken
Tonne Kjærsvvej 64, Fredericia	35.000.000	7.131	Maj	DM finans ApS	Nordea finance
Koldingvej 61, Viborg	27.514.516	22.928	Jun.	Salling Group	Lidl

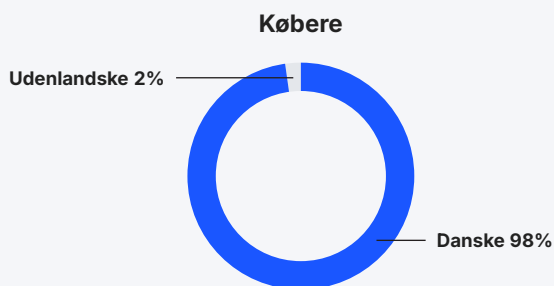
Kilde: Resights.dk

Antal handler, detailejendomme

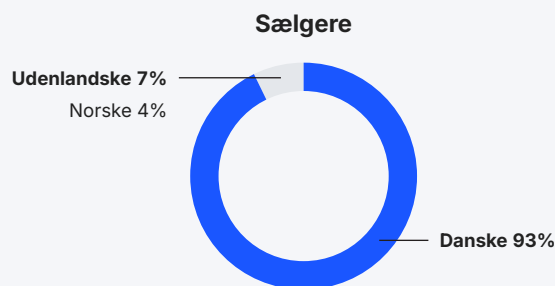
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2021	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024
0-10	216	170	157	152
10-25	43	47	13	27
25-50	10	17	6	5
50-150	5	7	2	1
150+	2	4	2	1
Total	276	245	180	186

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske aktører, detailejendomme, Q2 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Transaktionsstatistik

11.963 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**1,2 mia.**
Volumen**186**
Handler**6,41 mio.**
Gns. pris

Udvalgte detailreferencehandler, Q2 2024

**1) Strandvejen 63, st. th, København Ø**
412 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	5.000.000
M ² -pris (DKK)	12.135
Prisafvigelse fra udbud	-37,50%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	159.061
Startafkast	-3,15%
Sælger: Kjeld Erik Ottosen	
Køber: Dermato ApS	

2) Kählersbakken 5, Næstved
2.075 m²

Handelsdato	Juni 2024
Salgspris (DKK)	21.000.000
M ² -pris (DKK)	10.120
Prisafvigelse fra udbud	-11,58%
Lejeindtægter (DKK)	629.482
Driftsudgifter (DKK)	281.434
Startafkast	1,65%
Sælger: Dansk Ejendoms Management ApS	
Køber: Ejendomsselskabet Kählersbakken 5 ApS	

3) Dysagervej 4A, Dalby, Jægerspris
1.159 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	4.450.000
M ² -pris (DKK)	3.839
Prisafvigelse fra udbud	-15,24%
Lejeindtægter (DKK)	541.200
Driftsudgifter (DKK)	99.197
Startafkast	10,01%
Sælger: Martin Torben Andersen	
Køber: Kim Ingerslev Sjøstrøm	

4) M.P. Bruuns Gade 17, Aarhus C
166 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	5.500.000
M ² -pris (DKK)	33.132
Prisafvigelse fra udbud	-15,32%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	92.074
Startafkast	-1,66%
Sælger: Kristian Voldsgaard Holding ApS	
Køber: Koch Ejendomme A/S	

5) Industrivej 8, Hjallesø, Odense S
7.670 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	21.000.000
M ² -pris (DKK)	2.738
Prisafvigelse fra udbud	-12,32%
Lejeindtægter (DKK)	1.798.425
Driftsudgifter (DKK)	358.207
Startafkast	6,86%
Sælger: Søren Ibsen	
Køber: Brian Djernes Holding ApS	



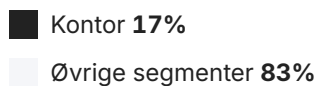
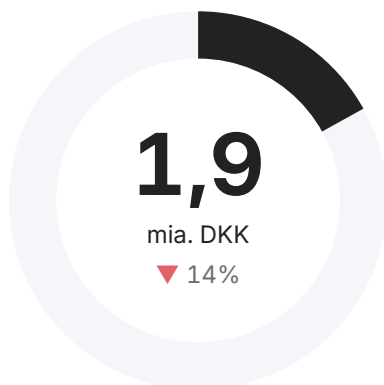
Mindre tilbagegang i kontorsegmentet trods mere aktivitet

17 Handelsvolumen

18 Handelsprisintervaller

18 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

19 Referencehandler



Kilde: Resights.dk

Kontorhandelsvolumen Q2 2024

- Q2 af 2024 bød på en kontorhandelsvolumen på 1,9 mia. kr., hvilket svarer til 17% af den samlede transaktionsvolumen i kvartalet. Der er sket 12 handler på over 25 mio. kr. i Q2 af 2024, hvoraf halvdelen af disse handler lyder på over 100 mio. kr.
- Der er sket et fald i handelsvolumen i Q2 af 2024, sammenlignet med Q1 af 2024. Hvor Q1 bød på en kontorvolumen på 2,2 mia. kr., bød Q2 som nævnt på en kontorvolumen på 1,9 mia. kr. Dette er et fald på 300 mio. kr., hvilket svarer til 14%.
- Trods den negative udvikling fra Q1 til Q2 af 2024, er der stadig overordnede positive tendenser i markedet. Der er sket en positiv udvikling i kontorsegmentet i Q2 af 2024, når der sammenlignes med Q2 af 2023, hvor volumen lå på 1,4 mia. kr. Dette giver en stigning på 500 mio. kr. og en procentuel stigning på 36%.



Lejerne har større krav til deres omgivelser

Lejerne af kontorlokaler har i stigende grad flere krav til deres omgivelser, hvilket har gjort, at mange investorer må tænke i nye baner. Ønsket om miljøvenlige ejendomme samt ejendomme med DGNB-certificeringer vinder større popularitet, hvilket også afspejles i en let stigende tomgang på ældre og mindre attraktive kontrolejemål. Q2 af 2024 viser, at de velplacerede nyere kontorejendomme samt de totalt renoverede ældre ejendomme, er dem, der oplever mest interesse.

Investorinteressen er der stadig

Den øgede popularitet for hybrid- og hjemmearbejde, reducerer efterspørgslen på kontorlokaler, men trods fald i kontorhandelsvolumen fra Q1, ses der stadig en interesse for de rigtige ejendomme hos investorerne. Dette kan bl.a. ses på de 5 største handler, der fylder 66,18% af den totale markedsvolumen. En af disse handler er Frederiksberggade 34 og 38 i København K samt de tilhørende bygninger på Vestergade 29, 31 og 33, der blev købt for mellem 320 og 330 mio. kr. Salget markerede den første handlede ejendom på Strøget siden 2022.

5 største kontortransaktioner (handelspris), Q2 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
Frederiksberggade 38, København K	*325.000.000	46.184	Maj*	Alma Property Partners	Abrdn
Borups Allé 177, København NV	317.500.000	26.022	Maj	Københavns Kommune	ATP Ejendomme A/S
Gammel Kongevej 74A, Frederiksberg C	212.500.000	34.916	Apr.	ECE Projektmanagement International G.m.b.H.	Angelo Gordon
Rosenborgannekset, København K	*202.500.000	23.830	Maj	Jeudan	Catella
Værnedamsvej 13A-B, Frederiksberg C	*200.000.000	26.602	Jun.	Angelo Gordon	Jørgen Torrey Troelsfeldt

Estimeret handelspris*
Kilde: Resights.dk

Antal handler, kontorejendomme

Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2021	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024
0-10	81	63	44	53
10-25	23	16	13	10
25-50	13	9	5	3
50-150	7	6	4	4
150+	5	4	2	5
Total	129	98	68	75

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske aktører, kontorejendomme, Q2 2024



Transaktionsstatistik

17.113 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**1,9 mia.**
Volumen**75**
Handler**25,9 mio.**
Gns. pris

Udvalgte kontorreferencehandler, Q2 2024

**1) Bakkegårdsvej 408, Humlebæk**
1.727 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	10.300.000
M ² -pris (DKK)	5.964
Prisafvigelse fra udbud	-20,77%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	290.278
Startafkast	-2,82%
Sælger: RFX + Care International A/S	
Køber: Ejendom Sjælland ApS	

2) Jernbane Allé 56, Vanløse
1.111 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	19.500.000
M ² -pris (DKK)	17.551
Prisafvigelse fra udbud	-18,41%
Lejeindtægter (DKK)	502.571
Driftsudgifter (DKK)	421.387
Startafkast	0,42%
Sælger: Jyske Bank A/S	
Køber: Gentofte-Frederiksberg Ejendomsselskab K/S	

3) Sydvestvej 127, Glostrup
2.664 m²

Handelsdato	Juni 2024
Salgspris (DKK)	30.000.000
M ² -pris (DKK)	11.261
Prisafvigelse fra udbud	-10,98%
Lejeindtægter (DKK)	2.679.407
Driftsudgifter (DKK)	39.600
Startafkast	7,90%
Sælger: Jens Kjær Knudsen	
Køber: Lars Kilian Schwartz-Petersen	

4) Bakkelyvej 2A, Vestbjerg
1.072 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	4.875.000
M ² -pris (DKK)	4.547
Prisafvigelse fra udbud	-12,95%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	76.273
Startafkast	-1,04%
Sælger: Ringkjøbing Landbobank A/S	
Køber: Energy nordic ApS	

5) Jupitervej 2, Fredericia
5.041 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	10.500.000
M ² -pris (DKK)	2.083
Prisafvigelse fra udbud	-46,84%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	457.606
Startafkast	-4,36%
Sælger: A/S Københavns Ejendomsselskab	
Køber: Lantau Ejendomme ApS	



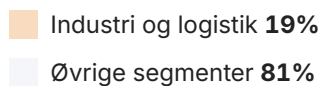
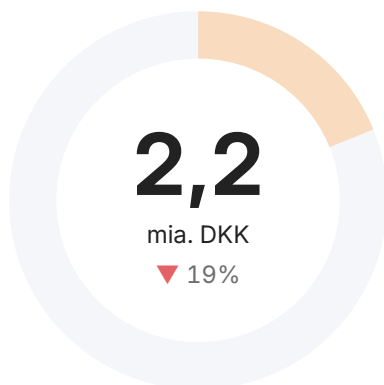
Industri og logistik taber lidt kadence i Q2

21 Handelsvolumen

22 Handelsprisintervaller

22 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

23 Referencehandler



Kilde: Resights.dk

Industri- og logistikhandelsvolumen Q2 2024

- I Q2 af 2024 var den samlede handelsvolumen på 2,2 mia. kr. inden for industri og logistik segmentet, hvilket svarer til 19% af den samlede transaktionsvolumen. I kvartalet blev 13 handler over 25 mio. kr. gennemført, hvoraf 4 af dem var på over 100 mio. kr.
- Q2 af 2024 viser et fald i handelsvolumen sammenlignet med Q1, hvor der blev handlet 2,7 mia. kr. inden for industri og logistik. Dette er et fald på 500 mio. kr. og dermed et fald på 19%.
- Trods faldet fra Q1 til Q2 af 2024, er der positive tendenser at spore. Ser man isoleret på Q2 af 2023 og Q2 af 2024, kan man se en positiv stigning i volumen inden for industri og logistik-segmentet. Tilbage i Q2 af 2023 viste volumet en værdi på 1,8 mia. kr., hvorimod volumet i Q2 af 2024 lyder på 2,2 mia. kr., hvilket giver en procentuel stigning på 22%.



Jagter høje afkast

Industri og logistik er Q2's næststørste segment ift. volumen, og trods et fald, sammenlignet med Q1, er der stadig interesse for handel inden for segmentet. Investorerne kæmper om at få et større afkast, da industri- og logistikejendomme anses som forholdsvis sikre, grundet stabile lejere med lang uopsigelighed ifølge kontrakterne. Der ses også stadig store handler med Sale and Lease Back.

Et nyligt eksempel er handlen af ejendommene på Stålvvej 1 og 5 samt Blæksgårdsvej 38 i Skjern, som blev solgt for 127 mio. kr. med et afkast på 7,5%. Ejendommen er under en triple net-kontrakt, hvor Velux, en økonomisk stærk lejer, bærer alle omkostninger bortset fra administration. Kontrakten har en 12-årig uopsigelighed, hvilket yderligere styrker ejendommens investeringsværdi.

5 største industri- og logistiktransaktioner (handelspris), Q2 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
Roskildevej 33	561.564.744	6.008	Apr.	OK A.M.B.A	Coop Danmark
Cromwell & Carlyle Portefølje, Hele Landet	*400.000.000	14.082	Maj	Stoneweg	Carlyle
Stålvej 1, 5 & Blæksgårdsvej 38, Skjern	127.000.000	3.116	Apr.	KMC Properties	Duras A/S
Coolshop Domicil, Nørresundby	*125.000.000	9.536	Maj	Ares Management	Coolshop Holding Heartland
Ålborgvej 86, Hjørring	43.250.000	2.286	Jun.	Peter Harpsøe Sørensen	Stoksted Holding ApS

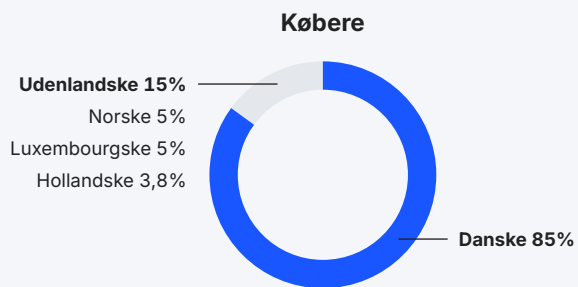
Estimeret handelspris*
Kilde: Resights.dk

Antal handler, industri- og logistiktransaktioner

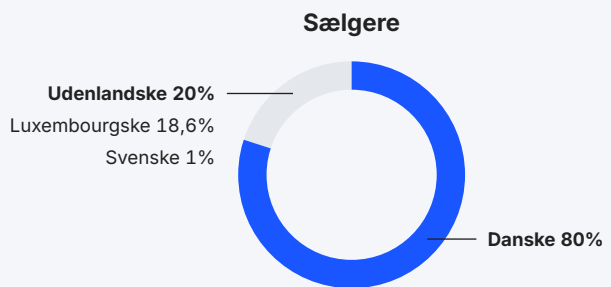
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2021	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024
0-10	277	236	213	171
10-25	34	29	22	15
25-50	12	12	8	9
50-150	6	13	3	2
150+	5	4	2	2
Total	334	294	248	199

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske aktører, industri- og logistiktransaktioner, Q2 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Transaktionsstatistik

12.574 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)

Udvalgte industri- og logistikreferencehandler, Q2 2024

2,2 mia.
Volumen**199**
Handler**11 mio.**
Gns. pris**1) Industrivænget 34, Hillerød**
639 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	5.600.000
M ² -pris (DKK)	8.763
Prisafvigelse fra udbud	-4,68%
Lejeindtægter (DKK)	420.180
Driftsudgifter (DKK)	95.165
Startafkast	5,57%
Sælger: Erik Bonne Jensen	
Køber: Ejendomsselskabet Nord ApS	

2) Industrivej 3, Slangerup
5.942 m²

Handelsdato	Juni 2024
Salgspris (DKK)	28.500.000
M ² -pris (DKK)	4.796
Prisafvigelse fra udbud	8,06%
Lejeindtægter (DKK)	2.829.446
Driftsudgifter (DKK)	581.240
Startafkast	8,18%
Sælger: Andreas Christian Tandrup	
Køber: Ejendommen Industrivej 3 ApS	

3) Sødalsparken 11, Brabrand
2.189 m²

Handelsdato	Maj 2024
Salgspris (DKK)	23.200.000
M ² -pris (DKK)	10.598
Prisafvigelse fra udbud	-17,14%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	228.832
Startafkast	-0,98%
Sælger: Stevanato Group Denmark A/S	
Køber: Chora A/S	

4) Stålvvej 1, 5 & Blæksgårdsvej 38, Skjern
40.918 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	127.500.000
M ² -pris (DKK)	3.116
Prisafvigelse fra udbud	-
Lejeindtægter (DKK)	9.675.000
Driftsudgifter (DKK)	150.000
Startafkast	7,50%
Sælger: Duras A/S	
Køber: KMC Properties	

5) Falkevej 2, Esbjerg Ø
16.129 m²

Handelsdato	April 2024
Salgspris (DKK)	30.000.000
M ² -pris (DKK)	1.860
Prisafvigelse fra udbud	-42,64%
Lejeindtægter (DKK)	0
Driftsudgifter (DKK)	1.257.674
Startafkast	-4,15%
Sælger: Babcock & Wilcox A/S	
Køber: Kjersing Erhvervspark A/S	

Største transaktioner (handelspris), Q2 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Segment	Køber	Sælger
Birch Ejendomme, Rækkehus Portefølje	*1.300.000.000	25.056	Bolig	Velkomn	Birch Ejendomme
Hørkær Have, Herlev	737.000.000	32.198	Bolig	Nrep	Skanska A/S
K-Fastigheter Boligportefølje	*700.000.000	28.806	Bolig	Viga Real Estate	K-Fastigheter
The Mark Kollegium, Brøndby*	615.000.000	44.929	Bolig	KKR	Angelo Gordon
Roskildevej 33	561.564.744	6.008	Industri og logistik	OK A.M.B.A	Coop Danmark
Cromwell & Carlyle Portefølje, Hele Landet	*400.000.000	14.082	Industri og logistik	Stoneweg	Carlyle
H. Lyngby Pedersen Portefølje, Aalborg	*361.500.000	17.322	Bolig	Huusly A/S	H. Lyngby Pedersen Portefølje, Aalborg
Frederiksberggade 38, København K	*325.000.000	46.184	Kontor	Alma Property Partners	Abrdn
Borups Allé 177, København NV	317.500.000	26.022	Kontor	Københavns Kommune	ATP Ejendomme A/S
Gammel Kongevej 74A, Frederiksberg C	212.500.000	34916	Kontor	ECE Projektmanagement International G.m.b.H.	Angelo Gordon

Estimeret handelspris*
Kilde: Resights.dk

Største købere (handelspris), Q2 2024

Køber	Volumen (DKK)	Handler
Velkomn	1.300.000.000	1
Nrep	737.000.000	1
Viga Real Estate	700.000.000	1
KKR	615.000.000	1
OK A.M.B.A	561.564.744	1

Kilde: Resights.dk

Største sælgere (handelspris), Q2 2024

Køber	Volumen (DKK)	Handler
Birch Ejendomme	1.300.000.000	1
Angelo Gordon	1.085.000.000	4
Skanska A/S	737.000.000	1
K-Fastigheter	700.000.000	1
Coop Danmark	566.864.744	1

Kilde: Resights.dk

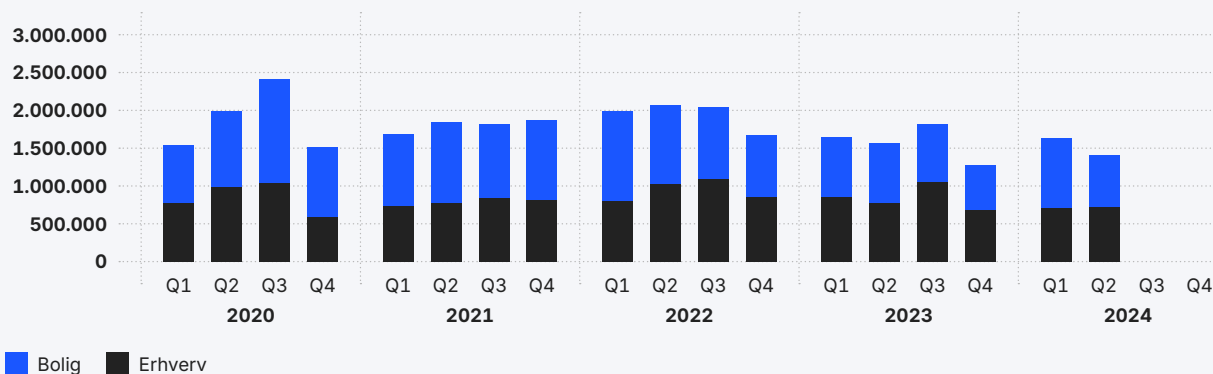




Fokus på nybyggeri: Opbremsning af igangsat byggeri i Danmark

- 27 Nybyggeri i fokus
- 28 Byggeridata
- 29 Hvor og hvad bliver der bygget?
- 30 Byggeri i regionerne
- 31 Ekspertkommentarer

Kvadratmeter igangsat byggeri



Kilde: Resights.dk

Kvadratmeter igangsat
byggeri i Q2 2024

1,4 mio.

Opbremsning i nybyggeriet

I medierne har man på det seneste kunnet læse, at der er sket en opbremsning i nybyggeri i Danmark på tværs af alle regioner og segmenter. Resights er dykket ned i de konkrete tal for at belyse den reelle situation i ejendomsbranchen. Tallene for nybyggeri i 2024 skal ses som vejledende, da der må forventes en mindre korrektion i takt med dataens modning. Nybyggerianalysen er baseret på antallet af igangsatte bygge kvadratmeter fordelt på kvartaler, segmenter og regioner.

Igangsat nybyggeri er stødt faldende

Antal igangsatte kvadratmeter i nybyggeri i Danmark har været stødt faldende siden Q2 af 2022, hvor omtrent 2,1 mio. m² byggeri blev igangsat, et væsentligt fald til i Q2 af 2024 hvor der blev igangsat, 1,4 mio. m² byggeri. Over de sidste fire kvartaler er der samlet blevet igangsat 6,1 mio. m², hvor der sammenlignet med hele 2022 blev igangsat 7,8 mio. m² nybyggeri. Det er særligt nyt boligbyggeri, der er faldet. Hvor der i Q3 af 2020 blev igangsat et tårnhøjt 1,4 mio. m² boligbyggeri, blev der i Q2 af 2024 blot igangsat 700.000 m². Stigningen af det igangsatte byggeri, op til Q2 af 2022, kan tilskrives flere årsager.



"Byggeriet sprudlede i årene frem til 2022, og var drevet af solid økonomisk vækst og ultra lave renter. Udover nedrivninger og udvidelser, blev der samtidig i disse år udbudt rigtigt mange grunde og store udviklingsarealer, hvilket gav god plads til nybyggeri."

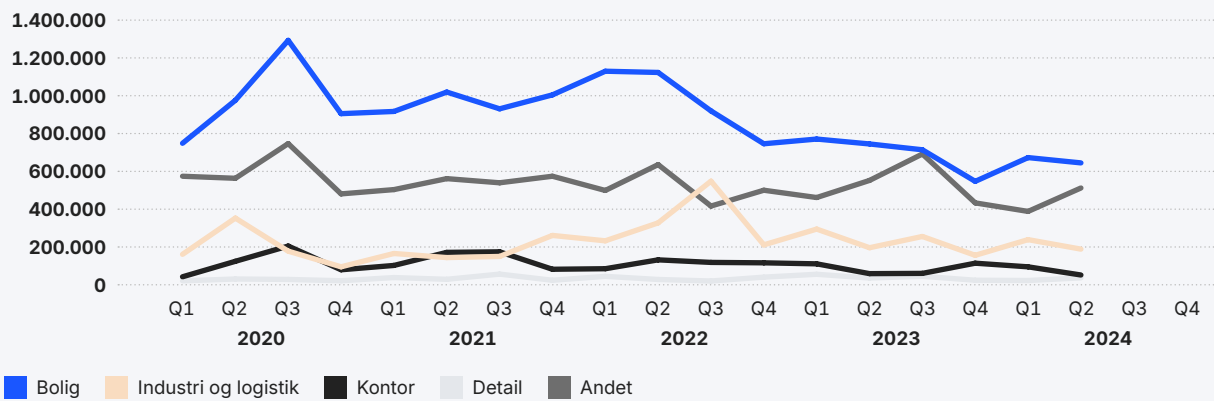
Bjarke Roed-Frederiksen, Cheføkonom, EjendomDanmark



"Stigningen i nybyggeri fra 2019 til 2022 kan tilskrives flere faktorer. For det første skabte de lave renter en gunstig finansieringssituation, hvilket gjorde det lettere og mere attraktivt for både private og institutionelle investorer at igangsætte nye byggeprojekter. Derudover oplevede vi i perioden en stigende efterspørgsel på boliger, drevet af urbanisering, befolkningstilvækst og et øget fokus på moderne boligformer."

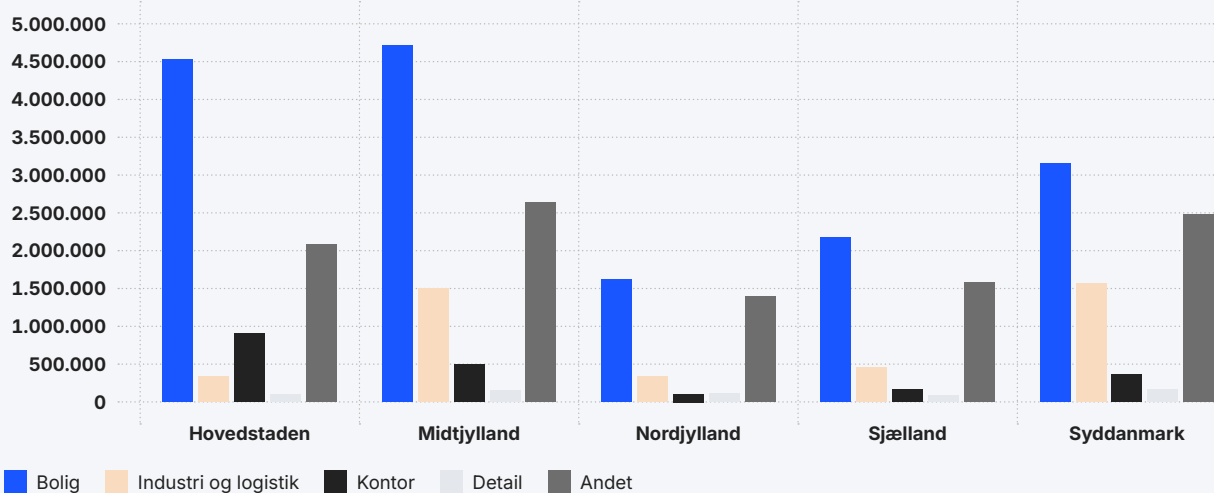
Mads Parret-Gentil, Projektudviklingschef, Raundahl & Moesby

Igangsat byggeri (m²) fordelt på segmenter



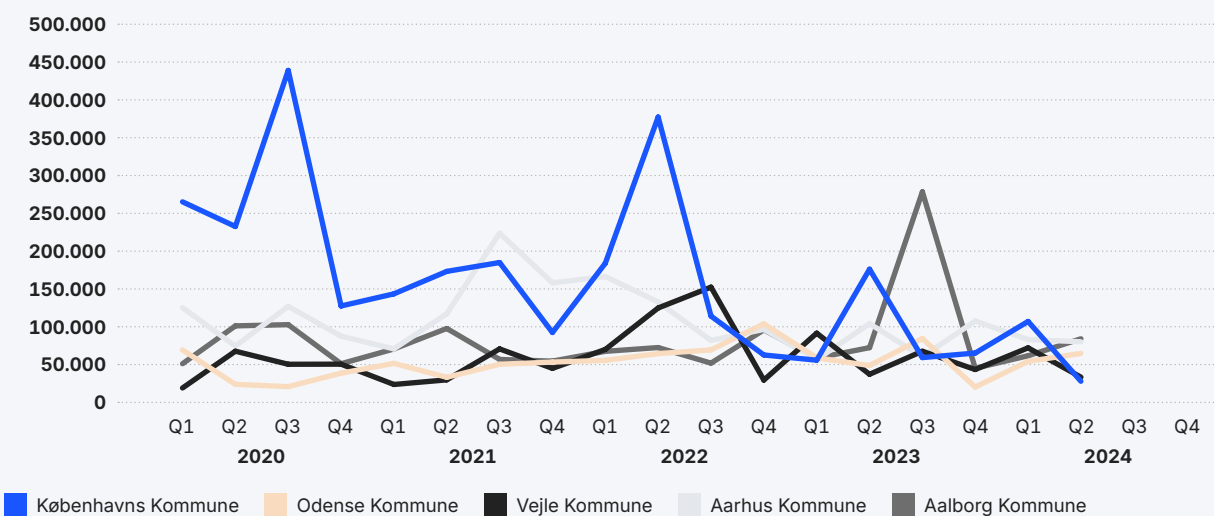
Kilde: Resights.dk

Igangsat byggeri (m²) i regionerne (2020-2024)



Kilde: Resights.dk

Igangsat byggeri (m²) i de 5 største kommuner



Kilde: Resights.dk

Stabilitet i erhvervs-segmenterne

Trods et fald, har segmenterne for erhvervsbyggeri, altså kontor, detail samt industri og logistik, stadig holdt sig relativt stabile målt på igangsat byggeri gennem de seneste fire år. Forklaringen på dette kan bl.a. findes i investeringer i nye fabrikker og anlæg i medicinalindustrien.

Fordelingen af bolig- og erhvervsbyggeri

Historisk set har andelen af boligbyggeri været størst i Region Hovedstaden og Midtjylland, hvilket primært tilskrives København og Aarhus. I de resterende regioner ses derimod en væsentlig større andel af igangsat erhvervsbyggeri, grundet placeringen af flere store lager-, logistik- og produktionsejendomme.

Færre høj-aktivitets kvartaler

Hvor den generelle tilførsel af nybyggeri i Danmarks fem største kommuner er relativt stabil, opleves der til gengæld færre høj-aktivitets kvartaler, hvilket skyldes et faldende antal store igangsatte bench-byggerier, særligt i storbyerne København, Aarhus og Aalborg. En del af stigningen af igangsat byggeri i Københavns Kommune i Q3 af 2020, kan eksempelvis tilskrives projektet Postbyen på 135.000 m².



"Byggeriet af nye erhvervsbygninger er i mindre grad ramt. For det første opføres der fortsat en del kontorbygninger. Og for det andet er der godt gang i byggeriet af industri- og lagerbygninger, ikke mindst drevet af de store investeringer i nye fabrikker og anlæg i medicinalindustrien."

"De højere renter rammer bredt, men det er boligbyggeriet, som er bremset mest op. I de større byer som fx Aarhus og Aalborg er der bygget så mange boliger i de gode år, at der måtte komme en opbremsning, også selvom renterne ikke var steget."

Bjarke Roed-Frederiksen, Cheføkonom, EjendomDanmark



"Vi har oplevet en stigende interesse for nybyggeri i Region Syddanmark, eksempelvis i Odense, som investerer i teknologi- og innovationscentre. Regionens fokus på at tiltrække højteknologiske virksomheder og udvikle attraktive boligområder har gjort det til et interessant område for investorer og udviklere."

Mads Parret-Gentil, Projektudviklingschef, Raundahl & Moesby

Tilbagegang i Midtjylland

Udviklingen i Region Midtjylland har oplevet det største fald, set ud fra sit bedste år i 2020, hvor der blev tilføjet 2,5 mio. m² nybyggeri, hvor der i 2023 kun blev opført 780.000 m². Dette store fald kan bl.a. tilskrives den betydelige byggeaktivitet i Aarhus Kommune, som efterfølgende har oplevet en markant opbremsning.

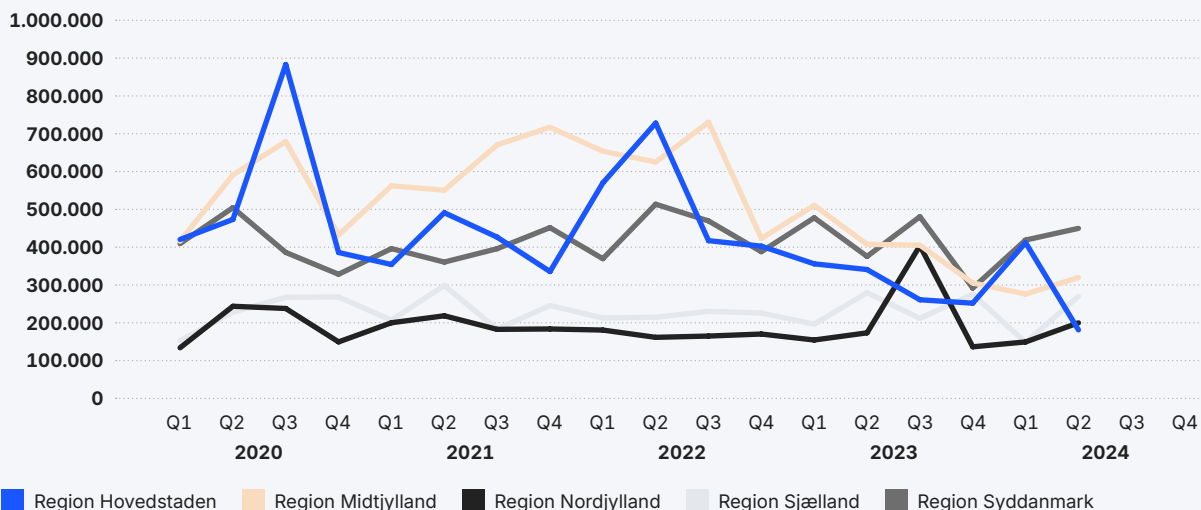
Jævn aktivitet i Syddanmark

Region Syddanmark har vist en stabil tilføjelse af nystartede byggerier år for år, og er det tredje største segment, baseret på startåret 2020, men ligger dog meget tæt på Region Hovedstaden. Hvis der derimod ses isoleret på 2023 samt de to første kvartaler af 2024, er Region Syddanmark den region med flest igangsatte nybyggerier målt i m².

Region Sjælland ser positiv udvikling i 2024

Region Sjælland har også ligget relativt stabilt gennem de seneste år, og har været den fjerde største region, når det gælder igangsatte nybyggerier målt på m². I 2024 skete der dog en væsentlig ændring, hvor Region Sjælland har registreret flest nye igangsatte byggerier, hvis der udelukkende ses på de to første kvartaler. Stigningen kan bl.a. tilskrives udbygningen af tredje etape af Skandinavisk Transport Center (STC III), svarende til 45.500 m².

Igangsat byggeri (m²) fordelt på regioner



Kilde: Resights.dk

Tilbagegang af igangsat
nybyggeri fra 2022 til 2023

19%

Igangsat nybyggeri oplever nedgang på tværs

Opbremningen i nybyggeriet på tværs af Danmark afspejler en bredere tendens i ejendomsbranchen, præget af økonomiske usikkerheder og ændrede markedsvilkår. Faldet er særligt markant i Region Hovedstaden og Region Midtjylland, hvor byggeaktiviteten er kraftigt reduceret, og antallet af store projekter er faldet. Hvor erhvervsbyggeriet har holdt en vis stabilitet, ses der en nedgang i udviklingen på opstart af nybyggeri i boligsegmentet.

Stigende byggeomkostninger og faldende ejendomspriser

Faldet i nye byggeprojekter skyldes primært kraftige rentestigninger som reaktion på stigende inflation. Dette har skabt en udfordring, hvor det er blevet dyrere at bygge, samtidig med at ejendomspriserne falder. Denne situation har gjort det vanskeligere at få de enkelte projekter til at hænge sammen økonomisk, hvilket har ført til mange udskudte eller annullerede byggerier.

Den lavere byggeaktivitet har medført en stigning af konkurser i byggebranchen, hvor antallet er steget med 50% fra 2021 til 2023. På trods af dette er beskæftigelsen i sektoren forblevet stabil, hvilket sandsynligvis skyldes fortsat aktivitet inden for erhvervsbyggerier og renovering af eksisterende ejendomme, der opvejer faldet i nybyggeri.

Selvom boligsegmentet er i tilbagegang, viser fremskrivninger, at der over de næste 20 år vil være behov for 300.000 nye boliger, særligt i de større byer. Dette skaber et paradoks mellem den nuværende opbremsning og det langsigtede behov.



“De højere renter og den øgede usikkerhed har lagt en dæmper på ejendomsmarkedet. Men de største faresignaler skal findes et andet sted, nemlig i byggesektoren, hvor især nybyggeriet af boliger er bremset kraftigt op. Markedet for boligudlejningsejendomme er naturligvis påvirket negativt af den øgede økonomiske usikkerhed og især af rentestigningerne siden begyndelsen af 2022. Men selvom værdiansættelserne nok er faldet og afkastkravene steget, har det ikke udløst laviner på ejendomsmarkedet. Der, hvor de største negative effekter kan ses, er derimod i byggebranchen.”

Bjarke Roed-Frederiksen, Cheføkonom, EjendomDanmark

 resights