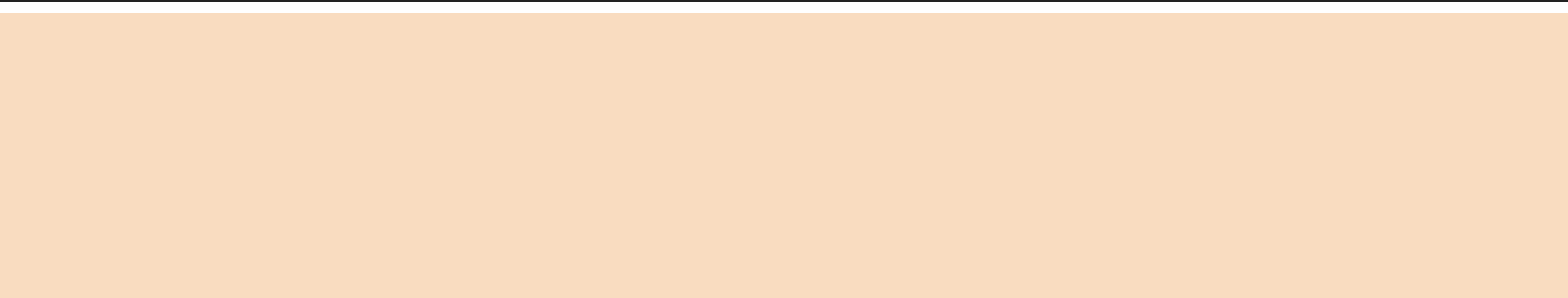
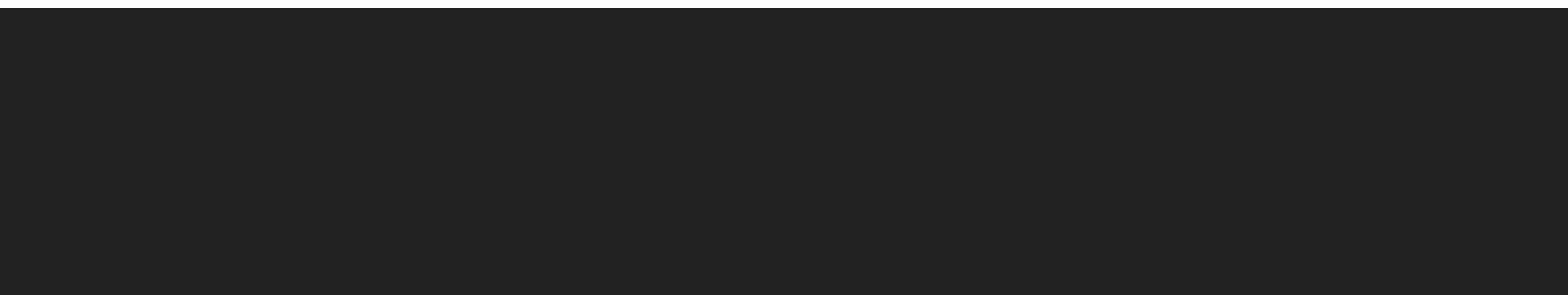
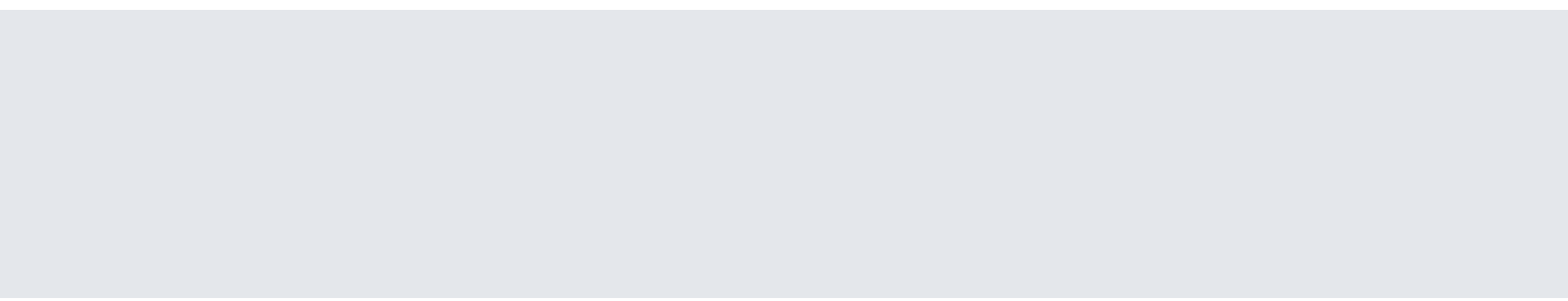


Q3 2024

Kvartalsopdatering





04**Kvartalsoverblik**

- 04 Q3 opdatering
- 05 Handelsvolumen
- 06 Udvikling i handelsvolumen
- 07 Segmentfordeling pr. region

08**Bolig**

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

12**Detail**

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

16**Kontor**

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

20**Industri og logistik**

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

26**Fokus: Kontor**

- 27 Kontorsegmentet i forandring
- 30 Bæredygtigt byggeri og ESG-krav
- 32 Ældre kontorejendomme og stranded assets



Kvartalsopdatering Q3 2024

Forsigtighed blandt investorerne prægede resultatet af Q3



Lars Horsbøl,
CEO & Co-Founder, Resights

"Trods markedets udfordringer og en udpræget forsigtighed, er investeringslysten blandt vores kunder stadig intakt."

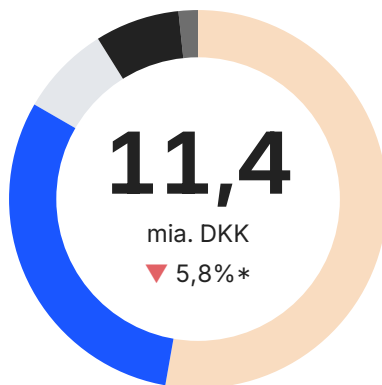
Kvartalsvis tilbagegang, men 2024 er i vækst

Q3 2024 har vist en mindre tilbagegang på -5,8% sammenlignet med forrige kvartal. Hvor Q2 2024 bød på en transaktionsvolumen på 12 mia. kr., viste Q3 2024 en transaktionsvolumen på 11,4 mia. kr. Kvartalet har desuden vist et fald på -2% sammenlignet med Q3 2023, hvor vi så en transaktionsvolumen på 11,7 mia. kr.

Trods nedgang i transaktionsvolumen for Q3 sammenlignet med både Q2 2024 og Q3 2023, er der dog tydelige tegn på bedring i markedet, såfremt man ser lidt bredere på resultaterne.

Tager man et kig på de første 3 kvartaler i 2024 og vejer mod de samme kvartaler i 2023, ser vi en stigning i transaktionsvolumen på 11,1%. Hvor der samlet blev handlet for 33,5 mia. kr. i årets første 3 kvartaler, blev der handlet for 30,1 mia. kr. i samme periode sidste år.

Udviklingen afspejler en balanceret vækst i et marked, der er præget af lav transaktionsvolumen samt en forsigtighed blandt aktørerne. ECB har gennemført nogle relativt forsigtige rentenedsættelser, mens FED har været en anelse mere aggressive i deres tiltag, for at understøtte økonomisk aktivitet og forhåbningen om en blød landing. Disse rentepolitikker har sammen skabt mere gunstige finansieringsvilkår, og med inflationen under bedre kontrol, er en betydelig usikkerhed blevet fjernet. Stigningen i transaktionsvolumen i de første 3 kvartaler i 2024 signalerer en vis robusthed i markedet, selvom der fortsat er en forsigtighed at mærke blandt aktørerne.



Handelsvolumen Q3 2024

- Bolig **30,5%**
- Industri og logistik **53%**
- Kontor **7,4%**
- Detail **7,7%**
- Andet **1,4%**

Kilde: Resights.dk

* Procentvis ændring fra Q2 2024
(gennemgående for hele rapporten)

Langt færre transaktioner i Q3

Q3 2024 har budt på en stor tilbagegang i antallet af transaktioner, sammenlignet med Q2 2024. Hvor der i Q2 skete 862 transaktioner, skete der 633 transaktioner i Q3, hvilket er et fald på 229 transaktioner mellem de to kvartaler.

Den store tilbagegang kan særligt ses blandt de mindre transaktioner mellem 0-10 mio. kr. I dette interval kan der ses et fald fra 710 transaktioner i Q2 2024 til 526 transaktioner i Q3 2024.

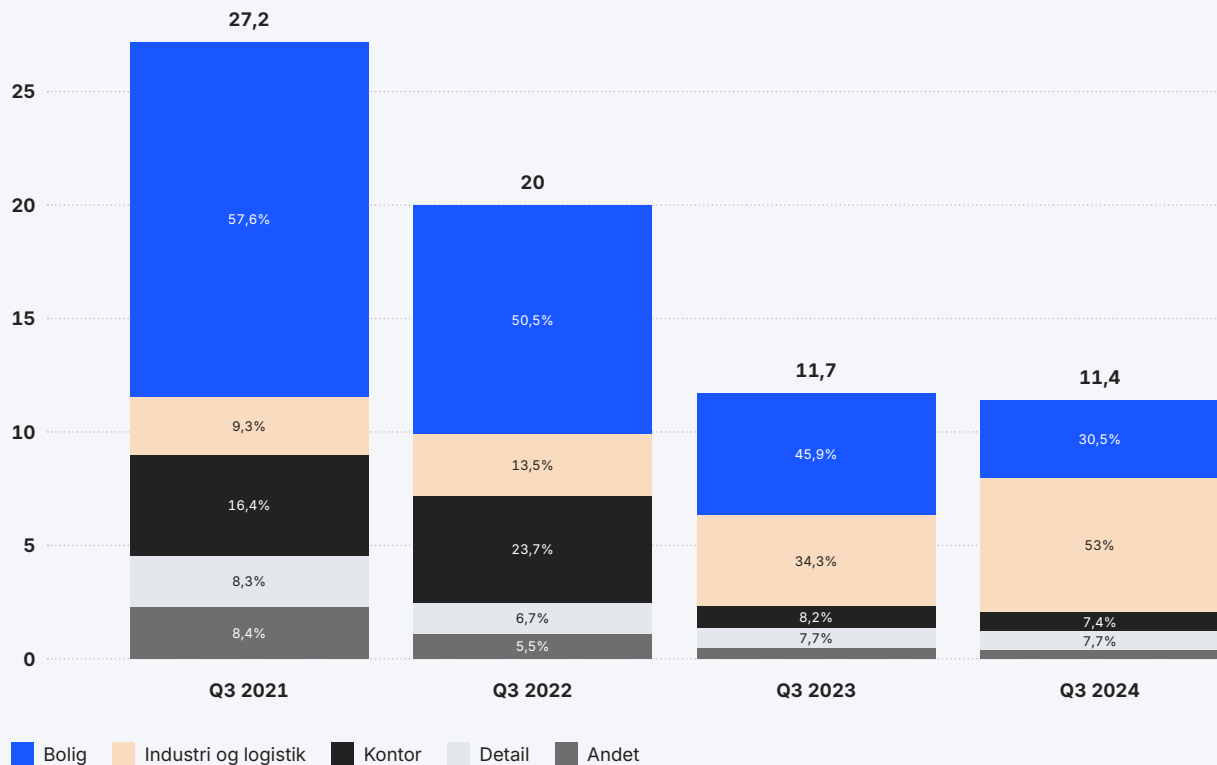
De 710 transaktioner i Q2 gav en samlet volumen på 2,1 mia. kr., mens de 526 transaktioner i Q3 2024 gav en samlet volumen på 1,4 mia. kr., hvilket er et fald på -29,7% i dette prisinterval.

Trods markedets tilbagegang og de færre transaktioner i Q3 2024, bliver kvartalets resultat hjulpet godt på vej af industri- og logistiksegmentet, der desuden er det eneste segment med fremgang i dette kvartal.

Region Midtjylland står for størstedelen Q3's transaktionsvolumen

Region Hovedstaden, Nordjylland og Syddanmark viser alle nedgang i transaktionsvolumen i Q3 2024 grundet stilstand eller nedgang på tværs af alle prisintervaller, undtaget Region Midtjylland, der har oplevet en stigning på 3,1 mia. kr. fra forrige kvartal. Den store stigning i Region Midtjylland gør, at regionen står for 53% af den samlede transaktionsvolumen for Q3 2024. Det er industri- og logistiksegmentet der udgør 83% af den samlede transaktionsvolumen i Region Midtjylland. Her bærer særligt en enkelt handel en stor del af den procentuelle stigning; en benchmark handel på 3,3 mia. kr. udgør 68,7% af Region Midtjyllands samlede transaktionsvolumen og 28,7% af den samlede transaktionsvolumen for alle regioner i hele Q3 2024.

Transaktionsvolumen (mia. DKK) i Q3 2021-2024



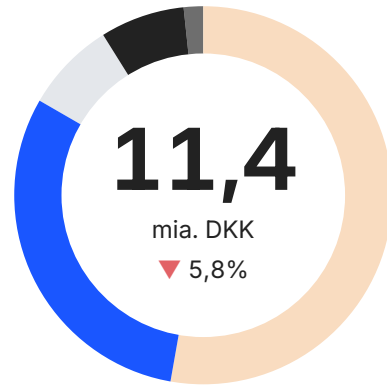
Kilde: Resights.dk

Transaktionsvolumen (mia. DKK) udvikling 2021-2024

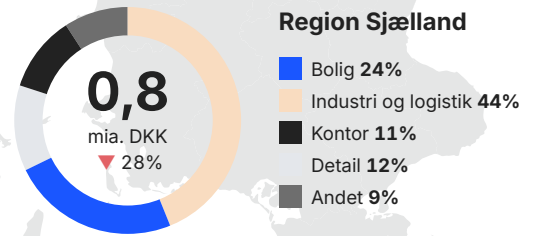
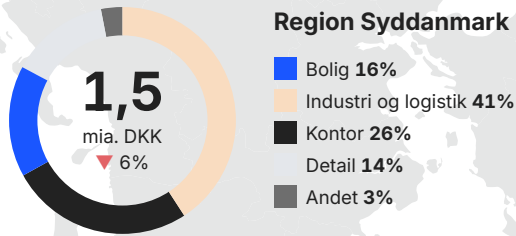
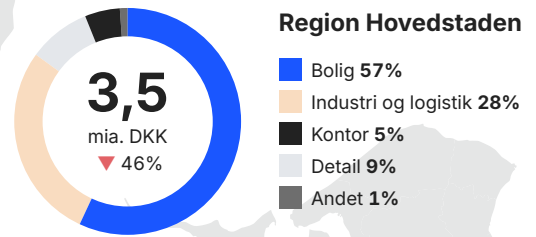
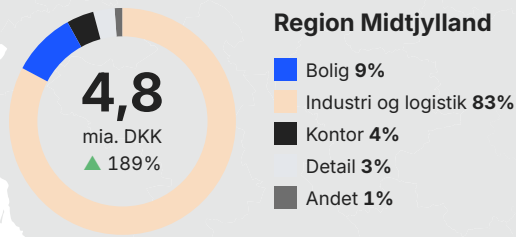
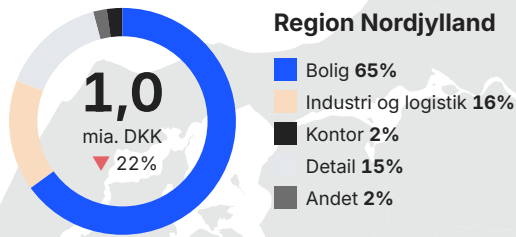
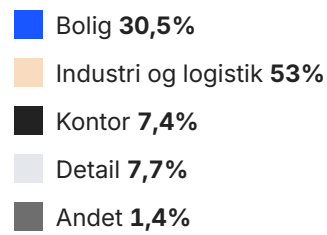


Kilde: Resights.dk

Q3 2024 Segmentfordeling pr. region



Samlet handelsvolumen





Boligsegmentet præget af færre handler i Q3

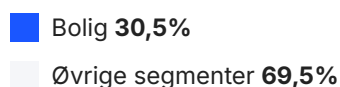
09 Handelsvolumen

10 Handelsprisintervaller

10 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

11 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

Bolighandelsvolumen Q3 2024

- Q3 2024 viste en samlet transaktionsvolumen på 3,5 mia. kr., hvilket svarer til 30,5% af den samlede transaktionsvolumen for kvartalet. Q3 2024 bød desuden på 233 boliginvesteringshandler, hvilket er markant færre end i Q2 2024, hvor der blev registreret 282 boliginvesteringshandler.
- Faldet i boliginvesteringshandler fra Q2 til Q3 2024 har særligt kunne ses blandt de større handler. Hvor Q2 viste 4 handler på +500 mio. kr., viste Q3 blot 2 handler og der er ligeledes ingen milliardhandel i Q3, som der sås i Q2 2024. Antallet af boliginvesteringshandler mellem 0-10 mio. kr. har desuden oplevet et dyk og antallet er faldet fra 237 i Q2 til 173 i Q3 2024.
- Sammenlignet med sidste år, viser Q3 2024 også et fald i handelsaktiviteten i boligsegmentet. Hvor der i Q3 2023 blev handlet for 5,3 mia. kr. blev der handlet for 3,5 mia. kr. i Q3 2024, hvilket svarer til et fald på 34,9%.



Faldende transaktionsvolumen og høje priser

Faldet i transaktionsvolumen fra Q2 til Q3 kan direkte aflæses i antallet af handler, hvilket også giver en indikation af, at forventningen til afkastniveauet stadig ikke er på helt samme plan. Foruden det færre antal bolighandler i Q3 sammenlignet med Q2, hjælp en benchmark handel mellem Birch Ejendomme og Velkomn i Q2 dog også på den samlede transaktionsvolumen for sidste kvartal.

Konvertering fra leje til ejer

Der ses en ny tendens i det danske marked, hvor investorer konverterer deres lejeboliger til ejerboliger og sælger dem fra løbende. Den høje efterspørgsel på ejerboliger gør, at investorer ser en større fortjeneste ved at udbyde deres porteføljer til det private boligmarked. Et eksempel på tendensen er Heimstaden, der allerede har solgt en stor del af deres portefølje som enkeltstående ejerlejligheder, og som desuden har fremlagt planer om at frasælge 5.000 enheder i Hovedstadsområdet.

Et andet eksempel er NREP, der har tilsvarende planer med deres nyerhvervelse af Kalvebod Huse i Ørestad, der består af 115 lejligheder og 50 rækkehuse, samt et større boligbyggeri fra Skanska, også i Ørestad, der vil bestå af 217 boliger, når det er opført. Resultatet af den stigende efterspørgsel fra private købere kan betyde, at vi fremover vil se færre store transaktioner i boligsegmentet, da fortjenesten er højere ved frasalg.

5 største boligtransaktioner Q3 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
PFA Ejerlejlighedsportefølje i Ørsted	560.000.000	32.275	Sep.	NREP	PFA
Skanska Nybyggeri i Ørestad	*550.000.000	42.969	Sep.	NREP	Skanska A/S
Englandsvej 51	360.000.000	56.809	Jul.	Greater Copenhagen Residential ApS	Englandsvej 51 ApS
Harehaven Rækkehusportefølje	*193.500.000	20.664	Sep.	H. Lyngby Pedersen Holding A/S	Birch Ejendomme
Hestia Ejendomsportefølje	*116.000.000	27.972	Sep.	Nectar Invest	Hestia

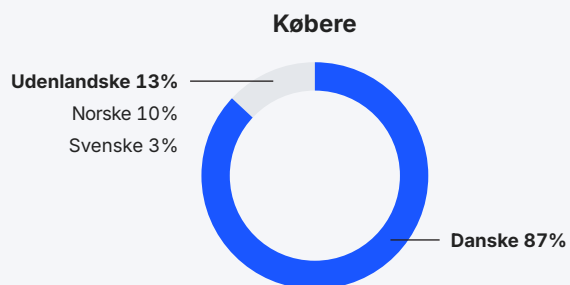
* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q3 2024

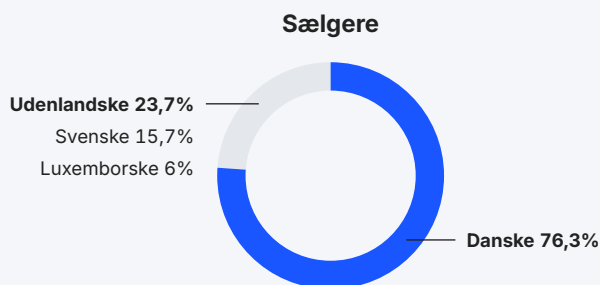
Prisinterval (DKK)	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
0-10	468	258	218	200
10-25	46	32	25	17
25-50	16	14	15	5
50-150	19	18	9	6
150+	18	14	8	5
Total	567	336	275	233

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q3 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q3 2024 Boligreferencehandler

Transaktionsstatistik

19.304 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**3,5 mia.**
Volumen**233**
Handler**14,99 mio.**
Gns. pris**Park Allé 5**
Aarhus C

September 2024

70.000.000

Handelspris (DKK)

28.618M²-pris (DKK)**-12,5%**

Prisafvigelse fra udbud

3.012.601Lejeindtægter
(DKK)**566.917**Driftsudgifter
(DKK)**3,54%**

Startafkast

Sælger: PST HOLDING ApS

Køber: I/S PARK ALLE 5

Strandbygade 42
Esbjerg

Juli 2024

19.000.000

Handelspris (DKK)

10.514M²-pris (DKK)**-10,80%**

Prisafvigelse fra udbud

1.379.567Lejeindtægter
(DKK)**448.979**Driftsudgifter
(DKK)**4,96%**

Startafkast

Sælger: Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS

Køber: MOM Ejendomme ApS

Stationspassagen 6A
Allerød

Juli 2024

15.150.000

Handelspris (DKK)

11.938M²-pris (DKK)**-12,17%**

Prisafvigelse fra udbud

1.382.348Lejeindtægter
(DKK)**412.361**Driftsudgifter
(DKK)**6,47%**

Startafkast

Sælger: Privat Investor

Køber: Zeus Ejendomme ApS

Annebergvej 22
Brønshøj

August 2024

9.015.000

Handelspris (DKK)

21.881M²-pris (DKK)**-30,12%**

Prisafvigelse fra udbud

500.585Lejeindtægter
(DKK)**116.399**Driftsudgifter
(DKK)**4,28%**

Startafkast

Sælger: Kaphi Holding ApS

Køber: Skovmosevej Holding ApS



Detailsegmentets tilbagegang fortsætter endnu en gang

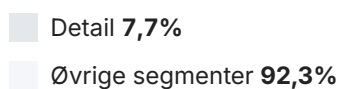
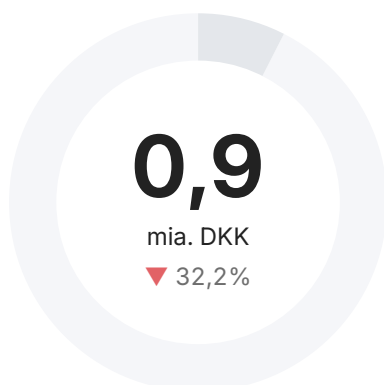
13 Handelsvolumen

14 Handelsprisintervaller

14 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

15 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

Detailhandelsvolumen Q3 2024

- Den samlede transaktionsvolumen i detailsegmentet var 885 mio. kr. i Q3 2024, hvilket udgør 7,7% af den samlede transaktionsvolumen for hele kvartalet. Der er sket et markant fald i antallet af handler, og der er kun foretaget 138 handler i Q3 sammenlignet med 208 handler i Q2 2024. Et særligt fald i handler mellem 0-10 mio. kr. har haft en betydelig indflydelse på detailsegmentet i Q3 2024
- Sammenlignes Q3 med Q2 2024 ses der et fald på 32,2% i den totale transaktionsvolumen i detailsegmentet. Hvor der i Q2 2024 blev handlet for 1,3 mia. kr., blev der kun handlet for 885 mio. kr. i Q3.
- Sammenlignet med samme kvartal sidste år, hvor transaktionsvolumen udgjorde 906 mio. DKK, er der tale om et marginalt fald. Efterhånden som året skrider frem, og flere tinglyste handler med sen anmeldelsesdato registreres, forventes dette at påvirke resultatet, så Q3 2024 enten matcher eller overstiger volumen fra samme kvartal sidste år.



Forbrugeradfærd og investeringslyst hænger tæt sammen

Forbrugertilliden fungerer som en indikator for det økonomiske klima. En lav tillid blandt forbrugerne kan indikere usikkerhed, hvilket påvirker investeringslysten i detailejendomme hos investorerne, og da detailsektoren er tæt forbundet med forbrugernes adfærd, tøver investorerne med at investere i ustabile markeder. Selvom forbrugertilliden er i bedring, er den stadig negativ, hvilket afspejles i den samlede transaktionsvolumen for detailsegmentet, hvor investeringslysten stadig er lav trods rentesænkninger.

Dagligvarebutikker ses som stabil investering

Trods fald i transaktionsvolumen i Q3 sammenlignet med både kvartalet og året før, er der stadig interesse i en del af detailhandlen hos investorerne. Denne interesse ses særligt ved ejendomme, der forhandler nødvendige varer, herunder supermarkeder. Dette skyldes stabiliteten i behovet for køb af dagligvarer uanset den økonomiske situation, hvilket gør dagligvarebutikker mindre udsatte ved økonomiske udsving. Dagligvarebutikker oplever sjældent store fald i omsætningen, selv under økonomisk nedgang, og er derfor en mere sikker investering.

Dagligvarebutikker indgår desuden ofte lange, uopsigelige lejekontrakter, hvilket er attraktivt, da det sikrer investorer en stabil indtægt, men tilgodeser samtidig en langsigtet strategi hos butikkerne.

5 største detailtransaktioner Q3 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
Nordager 31, 6000 Kolding	45.771.200	8.210	Sep.	Nordager 27-31 ApS	Vision Estate A/S
Brogade 1, 9500 Hobro	33.636.400	27.984	Jul.	Ejendomsselskabet Nordbyen ApS	REMA Etablering A/S
NIKRA ejendomsportefølje	32.500.000	3.201	Jul.	Kjærsgaard & Behrendorff A/S	Niped Holding ApS, Ole Kragh Holding ApS
Rugårdsvej 48A, 5000 Odense C	30.500.000	9.181	Aug.	Dit Pulterkammer A/S	Fast Ejendom Danmark 1 ApS
Maigårdsvej 3A, 9900 Frederikshavn	25.000.000	9.607	Aug.	Privat investor	Blue Capital

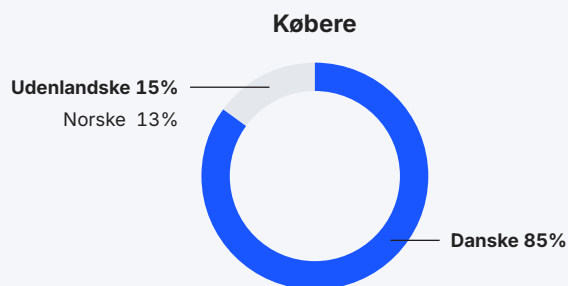
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q3 2024

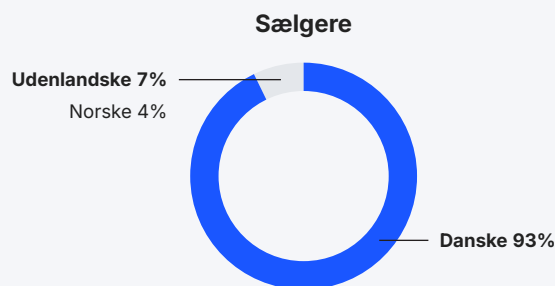
Prisinterval (DKK)	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
0-10	177	149	134	116
10-25	32	20	10	16
25-50	12	6	7	5
50-150	2	3	2	0
150+	3	1	0	1
Total	226	179	153	138

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q3 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q3 2024 Detailreferencehandler

Transaktionsstatistik

11.338 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**0,9 mia.**
Volumen**138**
Handler**6,42 mio.**
Gns. pris**Vestre Hedevej 28A**
Roskilde

August 2024

13.800.000

Handelspris (DKK)

9.517M²-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

1.779.718Lejeindtægter
(DKK)**115.614**Driftsudgifter
(DKK)**6,93%**

Startafkast

Sælger: Halex ApS

Køber: Moses Kromann Reich

Røde Banke 111 Erritsø
Fredericia

August 2024

17.970.000

Handelspris (DKK)

3.836M²-pris (DKK)**-10,04%**

Prisafvigelse fra udbud

1.779.718Lejeindtægter
(DKK)**472.683**Driftsudgifter
(DKK)**7,27%**

Startafkast

Sælger: Røde Banke ApS

Køber: CP IOS Danmark

Maigårdsvej 3A
Frederikshavn

August 2024

25.000.000

Handelspris (DKK)

9.607M²-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

2.063.414Lejeindtægter
(DKK)**125.914**Driftsudgifter
(DKK)**7,75%**

Startafkast

Sælger: Blue Capital

Køber: Privat Investor

Mikkel Bryggers Gade 7
København K

August 2024

13.500.080

Handelspris (DKK)

43.974M²-pris (DKK)**-27,03%**

Prisafvigelse fra udbud

0Lejeindtægter
(DKK)**56.517**Driftsudgifter
(DKK)**-0,42%**

Startafkast

Sælger: Privat Investor

Køber: Liva Holding A/S



Kvartalets største fald skete i kontorsegmentet

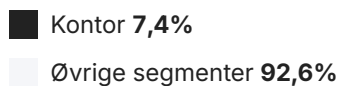
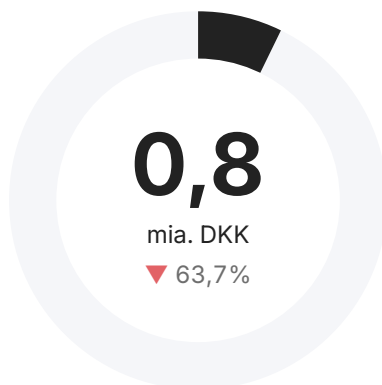
17 Handelsvolumen

18 Handelsprisintervaller

18 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

19 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

Kontorhandelsvolumen Q3 2024

- Q3 2024 viste en transaktionsvolumen på 843 mio. kr. i kontorsegmentet, hvilket svarer til 7,4% af den samlede transaktionsvolumen for hele kvartalet.
- Der er sket et fald i antallet af transaktioner, hvor der i Q2 2024 skete 76 handler i spændet mellem 0-25 mio. kr., er der kun sket 46 handler i Q3 2024. Antallet af store transaktioner fra +50 mio. kr. er ligeledes faldet. Her er der i Q3 sket 3 transaktioner, hvoraf 1 af dem var over 150 mio. kr., hvor Q2 2024 bød på 10 transaktioner, heraf 6 på over 150 mio. kr.
- Kontorsegmentet har oplevet det største fald blandt de fire segmenter i Q3 2024, hvis der sammenlignes med transaktionsvolumen fra Q2 2024. Hvor der i forrige kvartal blev handlet for 2,3 mia. kr., er der kun handlet for 843 mio. kr. i Q3 2024, hvilket giver et fald på 63,7%.



Én af kvartalets største handler i kontorsegmentet

“Som det generelt har været kendetegnet for 2024, er markedet præget af få – men store handler. Dette gør sig også gældende for kontorsegmentet. Selvom kontormarkedet stadig oplever stærk lejerefterspørgsel i Danmark, har særligt de internationale investorer trukket sig fra segmentet. Det skyldes blandt andet usikkerhed i forhold til den fremtidige økonomiske udvikling og efterdønninger af COVID-19, der har vist sig i form af en tvivl blandt virksomheder i forhold til antallet af hybridarbejdspladser,” fortæller **Lukas Andrup Larsen, Research Analyst hos Nordicals Data & Research.**

På trods af at kontorsegmentet har oplevet det største fald af de fire segmenter i transaktionsvolumen, skete der stadig enkelte større handler, herunder handlen af IBC's historiske ejendom i Kolding, Innovationsfabrikken, til over 100 mio. kr. Handlen blev formidlet af Nordicals.

Innovationsfabrikken er en ejendom fra 1978, der oprindeligt fungerede som fabrik, og er kendt for sin karakteristiske indretning. Køber er energiselskabet Ewii, der planlægger at flytte sine kommercielle forretninger og koncernfunktioner i sommeren 2025, grundet en kraftig medarbejdervækst fra 500 til 750 ansatte.

5 største kontortransaktioner Q3 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
IBC Uddannelsesbygning	*132.500.000	5.220	Sep.	EWII A/S	International Business College
Englandsgade 25, 5000 Odense C	87.700.000	7.040	Aug.	Ejendomsselskabet Englandsgade 25 ApS	PFA
Fredensgade 11, 8000 Aarhus C	56.250.000	48.744	Aug.	JJM 3 Datter ApS	Fredensgade 11 ApS
Lundborgvej 16, 8800 Viborg	35.500.000	9.214	Jul.	Steen Ginnerup Ejendomme ApS	A. Enggaard
Bjergegade 22A, 3000 Helsingør	34.400.000	9.823	Jul.	Ejendomsselskabet Bjergegade 22A A/S	DNP Ejendomme P/S

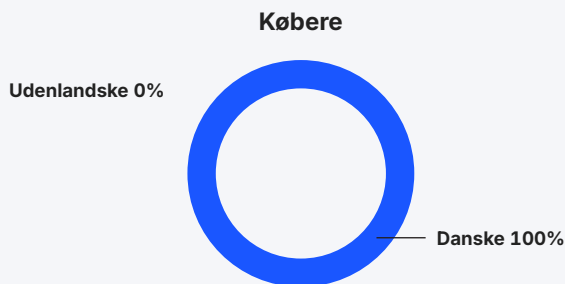
* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q3 2024

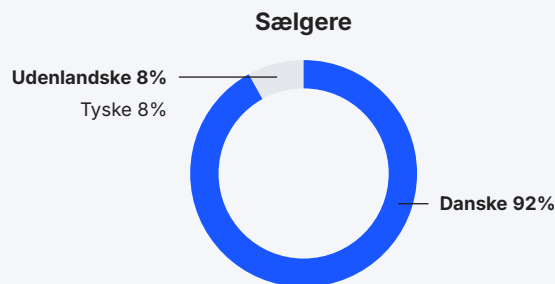
Prisinterval (DKK)	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
0-10	77	57	48	37
10-25	14	10	11	9
25-50	6	6	10	7
50-150	8	9	4	2
150+	5	8	0	1
Total	110	90	73	56

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q3 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q3 2024 Kontorreferencehandler

Transaktionsstatistik

11.853 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**0,8 mia.**
Volumen**56**
Handler**15,07 mio.**
Gns. pris**Baltorpbakken 14**
Ballerup

Juli 2024

34.500.000

Handelspris (DKK)

8.910M²-pris (DKK)**-13,75%**

Prisafvigelse fra udbud

0Lejeindtægter
(DKK)**841.461**Driftsudgifter
(DKK)**-2,42%**

Startafkast

Sælger: Ejendomsforeningen Ballerina

Køber: Privat Person

Gentoftegade 118
Gentofte

Juli 2024

21.000.000

Handelspris (DKK)

16.867M²-pris (DKK)**-8,70%**

Prisafvigelse fra udbud

0Lejeindtægter
(DKK)**369.287**Driftsudgifter
(DKK)**-1,76%**

Startafkast

Sælger: Gigtföreningen

Køber: Bliko Nykøbing F ApS

Egegårdsvej 20, Hjallesø
Odense S

Juli 2024

14.000.000

Handelspris (DKK)

8.432M²-pris (DKK)**-6,51%**

Prisafvigelse fra udbud

1.175.066Lejeindtægter
(DKK)**72.750**Driftsudgifter
(DKK)**7,78%**

Startafkast

Sælger: Boda Erhverv ApS

Køber: Kristoff Invest ApS

Langebjergvænget 8A
Roskilde

August 2024

11.500.000

Handelspris (DKK)

9.472M²-pris (DKK)**-3,36%**

Prisafvigelse fra udbud

964.407Lejeindtægter
(DKK)**154.514**Driftsudgifter
(DKK)**7,27%**

Startafkast

Sælger: Hovedstadens Erhvervsejendomme ApS

Køber: JMS DK 10 ApS



Industri- og logistik- segmentet bag størstedelen af Q3's transaktionsvolumen

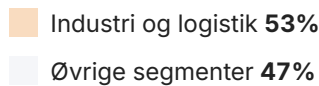
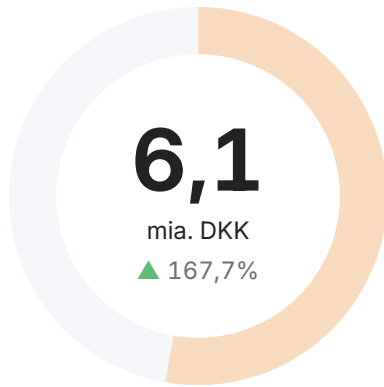
21 Handelsvolumen

22 Handelsprisintervaller

22 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

23 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

Industri- og logistikhandelsvolumen Q3 2024

- I Q3 2024 var den samlede transaktionsvolumen 6,08 mia. kr., hvilket svarer til 53% af kvartalets samlede transaktionsvolumen og gør industri- og logistiksegmentet til det største segment i Q3. Sammenlignet med Q2 2024 er der sket en stigning i transaktionsvolumen på 167,7%, der er en stigning på 3,8 mia. kr.
- Der ses ikke kun positive tendenser fra Q2 til Q3 2024 i industri- og logistiksegmentet. Sammenlignet med Q3 flere år tilbage, viser Q3 2024 det bedste resultat. Alene fra Q3 2023 er der sket en stigning i transaktionsvolumen på 2 mia. kr., svarende til 51,1%.



Benchmark handel bærer industri- og logistiksegmentet

Q3 2024 bød på en større benchmark handel mellem DSV og Catena på 3,3 mia. kr., der bærer en stor del af segmentets stigning. Handlen er en sale & lease back-handel, og udgør 28,7% af den totale transaktionsvolumen for hele kvartalet. Der er tale om årets største ejendomstransaktion, men også den største enkeltstående ejendomshandel i Danmark nogensinde. Køber er det børsnoterede ejendomsselskab Catena AB og tilføjer dermed 315.000 m² bæredygtig logistik til deres portefølje. Ejendommen er placeret i Horsens på en 705.000 m² stor grund. I forbindelse med handlen har DSV Road underskrevet en 14-årig lejeaftale, hvilket styrker det eksisterende samarbejde mellem Catena og DSV. Salget viser en tendens gennem de seneste år, hvor sale & lease back-handler har gjort større indpas.



"Med de høje renter har det været oplagt for nogle af de virksomheder, som også har ejet deres egen ejendom, at frigøre likviditet ved at lave en sale & lease back transaktion. Med de faldende renter og derved bedre og billigere adgang til kapital forventer vi at niveauet for denne type transaktioner falder tilbage til et mere "normalt" niveau," fortæller **Henrik Christophersen, Direktør/ Partner & Commercial Real Estate Advisor hos Lagermægleren.**

Fremtidsudsigter for industri- og logistiksegmentet

Danmark er en sikker havn når det gælder investeringer i ejendomme, den danske økonomi er stærk, den danske købekraft er i stigning og de globale sikkerheds- og geopolitiske udfordringer forventes at tiltage på kort til mellemlang sigt. Den sidstnævnte faktor betyder, at virksomheder vil have et voksende behov for at sikre deres leverancer, og just-in-time supply management kan ikke længere anvendes i samme udstrækning som tidligere."

5 største industri- og logistiktransaktioner Q3 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Måned	Køber	Sælger
DSV Logistikejendomme	3.300.000.000	10.660	Sep.	Catena	DSV A/S
Kornmarksvej 1, Brøndby	400.000.000	9.002	Jul.	Palm Capital, KKR	Catena
Nordager 1, 6000 Kolding	330.000.000	9.555	Jul.	Lemvigh-Müller A/S	M&G Real Estate
Priorparken 400	320.000.000	9.819	Aug.	Mileway	Commercial Real Estate Denmark P/S
Egeskovvej 39, 8700 Horsens	246.000.000	7.272	Jul.	Nuveen	Værso Invest ApS

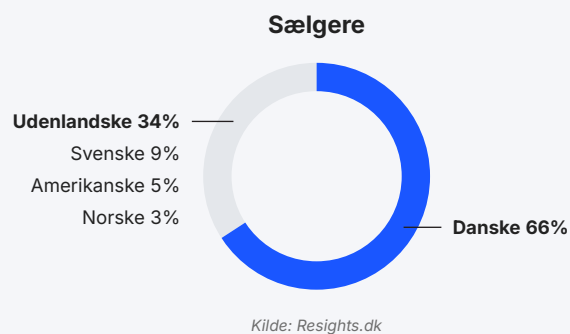
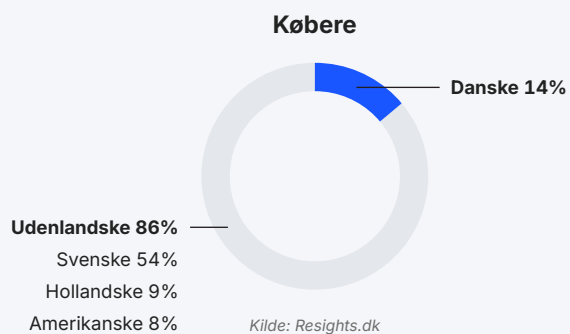
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q3 2024

Prisinterval (DKK)	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2024
0-10	200	180	173	148
10-25	23	20	19	11
25-50	7	9	8	6
50-150	8	11	5	6
150+	3	2	4	6
Total	241	222	209	177

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q3 2024



Q3 2024 Industri- og logistikreferencehandler

Transaktionsstatistik

7.672 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**6,1 mia.**
Volumen**177**
Handler**34,35 mio.**
Gns. prisToftegården 40
Hadsten

August 2024

15.000.000

Handelspris (DKK)

11.471M²-pris (DKK)**0,67%**

Prisafvigelse fra udbud

1.532.144Lejeindtægter
(DKK)**243.770**Driftsudgifter
(DKK)**8,59%**

Startafkast

Sælger: Toften 40 ApS

Køber: ProFectus Ejendomme ApS

Erhvervsbyvej 2,
Horsens

September 2024

23.800.000

Handelspris (DKK)

15.782M²-pris (DKK)**-2,86%**

Prisafvigelse fra udbud

1.476.581Lejeindtægter
(DKK)**55.240**Driftsudgifter
(DKK)**6,16%**

Startafkast

Sælger: K2 Invest ApS

Køber: Gl. Skanderborg Fonden

Clausholmvej 27A
Randers SØ

Juli 2024

13.000.000

Handelspris (DKK)

3.115M²-pris (DKK)**-5,07%**

Prisafvigelse fra udbud

901.192Lejeindtægter
(DKK)**204.496**Driftsudgifter
(DKK)**204,496%**

Startafkast

Sælger: Sydjysk Ejendomsselskab ApS

Køber: SN Invest A/S

Munkebjergvej 132
Odense

Juli 2024

20.000.000

Handelspris (DKK)

5.393M²-pris (DKK)**23,08%**

Prisafvigelse fra udbud

0Lejeindtægter
(DKK)**98.003**Driftsudgifter
(DKK)**-0,49%**

Startafkast

Sælger: Novagroup International

Køber: Tech Town Odense A/S



Handler og investorer

25 Største transaktioner i Q3

25 Største købere

25 Største sælgere

Største transaktioner i Q3 2024

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M ² pris	Segment	Køber	Sælger
DSV Logistikejendomme	3.300.000.000	10.660	Industri og logistik	Catena	DSV A/S
PFA Ejerlejlighedsportefølje i Ørsted	560.000.000	32.275	Bolig	NREP	PFA
Skanska Nybyggeri i Ørestad	*550.000.000	42.969	Bolig	NREP	Skanska A/S
Kornmarksvej 1, Brøndby	400.000.000	9.002	Industri og logistik	Palm Capital, KKR	Catena
Englandsvej 51	360.000.000	56.809	Bolig	Greater Copenhagen Residential ApS	Englandsvej 51 ApS
Nordager 1, 6000 Kolding	330.000.000	9.555	Industri og logistik	Lemvigh-Müller A/S	M&G Real Estate
Priorparken 400	320.000.000	9.819	Industri og logistik	Mileway	Commercial Real Estate Denmark P/S
Egeskovvej 39, 8700 Horsens	246.000.000	7.272	Industri og logistik	Nuveen	Værso Invest ApS
Rørgangen 1, 2690 Karlslunde	205.000.000	7.089	Industri og logistik	Mileway	Rema 1000
Harehaven Rækkehusportefølje	193.500.000	20.664	Bolig	H. Lyngby Pedersen Holding A/S	Birch Ejendomme

* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Største købere

Køber	Volumen (DKK)	Handler
Catena	3.300.000.000	1
NREP	1.110.000.000	2
Mileway	525.000.000	2
Palm Capital, KKR	400.000.000	1
Greater Copenhagen Residential ApS	360.000.000	1

Kilde: Resights.dk

Største sælgere

Køber	Volumen (DKK)	Handler
DSV A/S	3.300.000.000	1
PFA	647.700.000	2
Skanska A/S	550.000.000	1
Catena	400.000.000	1
Jesper Skovsgaard	380.000.000	1

Kilde: Resights.dk



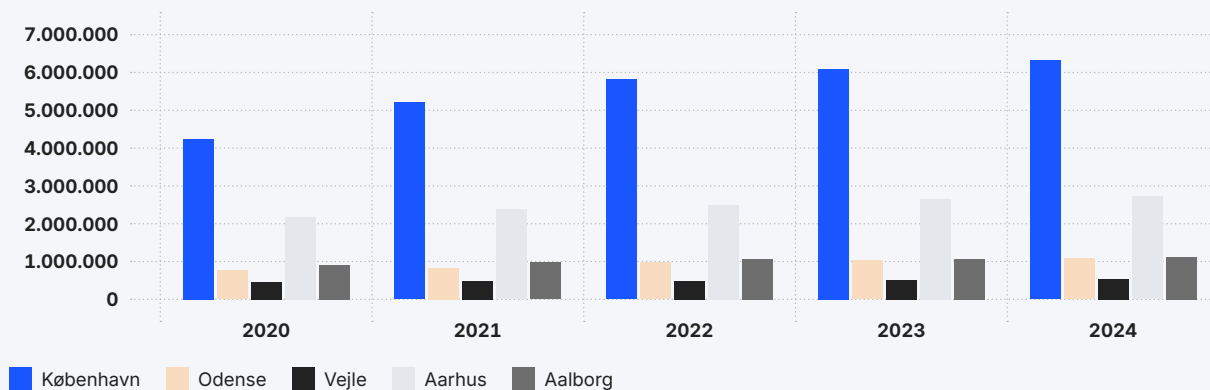
Fokus på kontor: Et segment i forandring

27 Kontorsegmentet i forandring

30 Bæredygtigt byggeri og ESG-krav

32 Ældre kontorejendomme og stranded assets

Kontormassen (m²) fordelt på de 5 største kommuner (2020-2024)



Kilde: Resights.dk

Kontorsegmentet i forandring

Trods tilbagegang i transaktionsvolumen i kontorsegmentet samt lavere antal handler og generel tilbageholdenhed blandt investorer, opleves der stadig en kontinuerlig vækst i kontormassen i Danmark siden 2020.

Resights er dykket ned i udviklingen af kontorsegmentet fra 2020 til i dag, og hvilke ændringer der har fundet sted over den seneste tid samt hvilke ønsker købere og lejere har til deres professionelle omgivelser.

Udviklingen ses særligt i hovedstaden

Udviklingen af kontormassen har mellem 2020 og 2024 været kontinuerlig, og der er sket en vækst i antallet af kontorkvadratmeter. Blandt landets 5 største kommuner, er det særligt København, der har oplevet den største udvikling i kontor-massen, hvor der har været et behov for nye faciliteter i takt med urbanisering og øget befolkningstilvækst.

Den øgede befolkning, kombineret med at flere virksomheder vælger at etablere sig i hovedstaden, skaber et øget behov for flere kontorer.

Det er særligt servicesektoren, der oplever en hurtig vækst, hvorfor det er nødvendigt for virksomhederne at tilpasse kontorpladsen hyppigere. Der er derfor interesse for større fleksibilitet i erhvervslejekontrakter, herunder kortere uopsigelighedsperioder samt mulighed for at skalere op eller ned i areal.



"Fleksibilitet, bæredygtighed og omstillingsparathed præger kontormarkedet. Der skabes mange nye kontorkvadratmeter – her er blandt andet Nordhavnen i København og Sydhavnen i Aarhus gode eksempler. Her ser vi konsolideringer, hvor store virksomheder flytter i nye domiciler."

"Blandt de mindre og mellemstore erhvervsdrivende er fleksibilitet også i højsædet. Servicevirksomheder, særligt i Hovedstadsområdet, vokser hurtigt og må derfor skifte kontorlokaler hyppigere. Konsekvensen er, at de mindre og mellemstore virksomheder søger kortere uopsigelighedsperioder. Den tendens oplever vi generelt på tværs af landet."

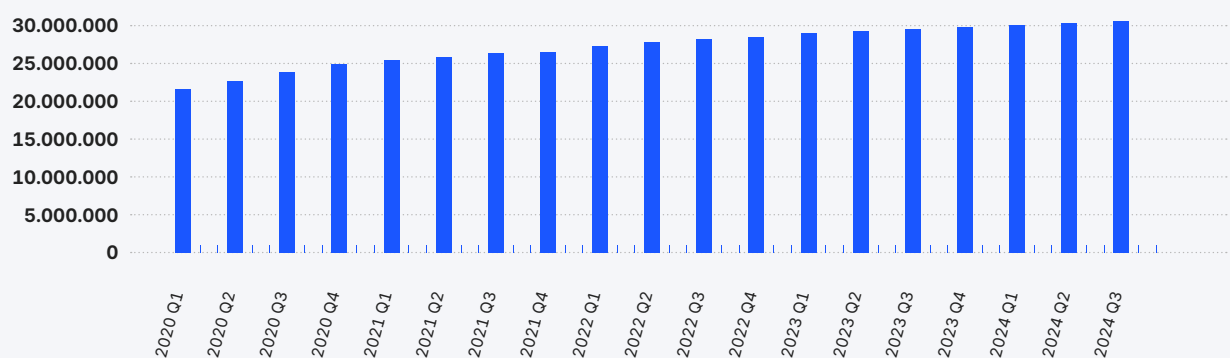
**Phillip Adler, Associated Partner og
Director of Capital Markets hos Nordicals**

Øget beskæftigelse og øgede krav

Mellem 2020 og 2024 er der sket en lille stigning i kontorarealet per fuldtidsbeskæftiget, men har dog ligget overvejende stabilt på 12 m² per person. Stabiliteten i arealet betyder, at virksomheder generelt har fastholdt de samme forventninger til kontorplads per medarbejder, når de planlægger deres kontorallokering.

Danmark har oplevet en økonomisk vækst, hvilket har ført til en historisk milepæl med over 3 mio. beskæftigede. En stor del af denne vækst kan tilskrives servicesektoren, hvilket har skabt et øget behov for nye kontorlokaler. I takt med dette, har tilgangen til ønskede kvadratmeter per person været stabil, hvilket har gjort det attraktivt for projektudviklere at opføre nye kontorejendomme. Dette har resulteret i flere valgmuligheder for erhvervslejerne, hvilket har intensiveret konkurrencen mellem de enkelte kontorlejemål, og betyder, at udlejerne i stigende grad skal være omstillingsparate samt tilbyde fleksible løsninger, der imødekommer lejernes øgede krav og forventninger.

Udvikling af kontormassen (m²) på landsplan (2020-2024)



Kilde: Resights.dk

Fleksible løsninger vinder over hjemme-arbejdspladsen

I takt med udviklingen på arbejdsmarkedet har virksomhederne ændret deres fokus på placering og indretning af deres kontorer. Som eftermæle af COVID19-pandemien, er fleksible løsninger blevet mere populære, hvor hjemmearbejde nu er en fast del af mange arbejdspladser. I Danmark er denne udvikling dog mindre markant, sammenlignet med et mere ekstremt eksempel som USA, da vi generelt har kortere afstande til arbejdspladsen og et større behov for sociale interaktioner i arbejdsmiljøet.

Den nye måde at arbejde på har samtidig gjort placeringen af kontorlejemål vigtigere end nogensinde. Let adgang til offentlig transport og moderne faciliteter er centrale faktorer, som både tiltrækker medarbejdere og skaber en fleksibel arbejdsplads. Kontorer med gode indretningsmuligheder og opdaterede faciliteter understøtter behovet for tilpasning og imødekommer virksomheders ønske om at skabe attraktive og funktionelle arbejdsområder. Dette er bl.a. årsagen til at kontorhoteller og kontorfællesskaber har vundet større indpas i Danmark, men også skabt en efterspørgsel på en attraktiv indretning af kontorerne, der kan konkurrere med hjemmearbejdspladsens alsidige måder at arbejde på.



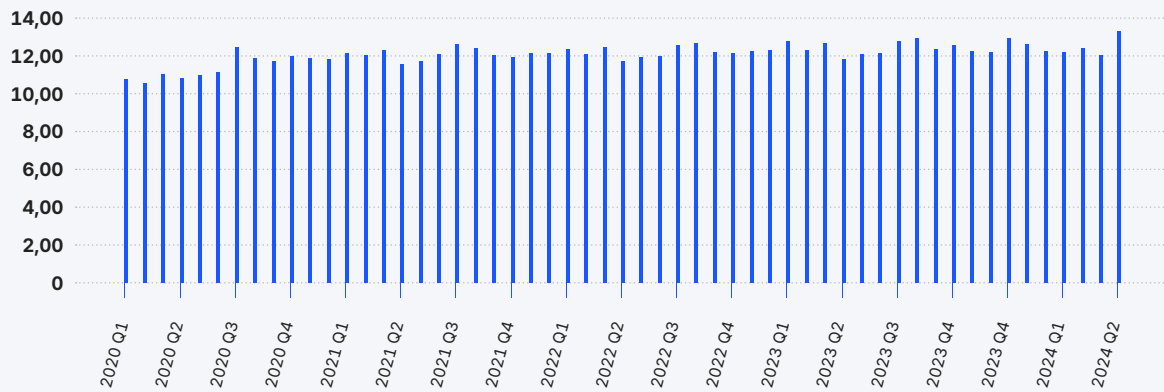
"Vi ser ikke en udvikling, hvor kunderne efterspørger kortere lejeperioder, men vi ser en stigende efterspørgsel på de fleksible lejevilkår."

"Det er ikke vores erfaring, at virksomhederne ønsker at nedskalere i antallet af kvadratmeter, men en tendens vi erfarer, er at virksomheder i højere grad overvejer fleksible arbejdspladser i det eksisterende kontor, hvor de kan lave en større besparelse. De vælger, i stedet for at gå op i areal, at optimere deres nuværende kontor med fleksible løsninger, som fx flyvepladser mm, så de kan få en højere belægning pr. kontorbord."

"I dag skal kontorets indretning i større udstrækning understøtte medarbejdernes forskellige måder at arbejde på. Kontoret skal indrettes, så det understøtter medarbejdernes behov for at kunne deltage i onlinemøder, tage en telefonsamtale uden at forstyrre andre eller sætte sig et roligt sted for at kunne fordybe sig, hvilket løses med telefon- og mødebokse, samtalerum, stillerum mm."

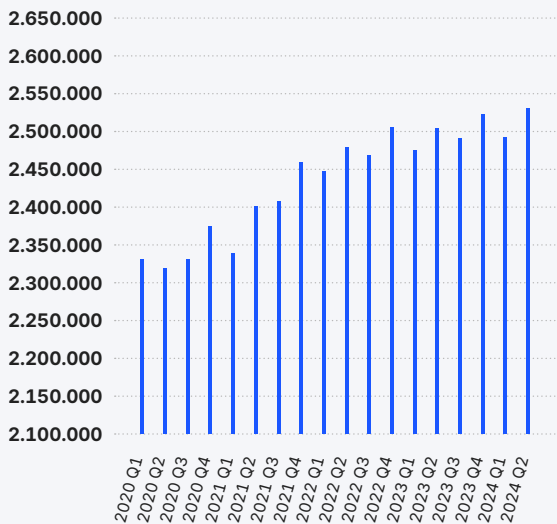
Signe Dybdal Knudsen, Kommerciel Direktør hos Jeudan A/S

Antal m² per fuldtidsbeskæftiget



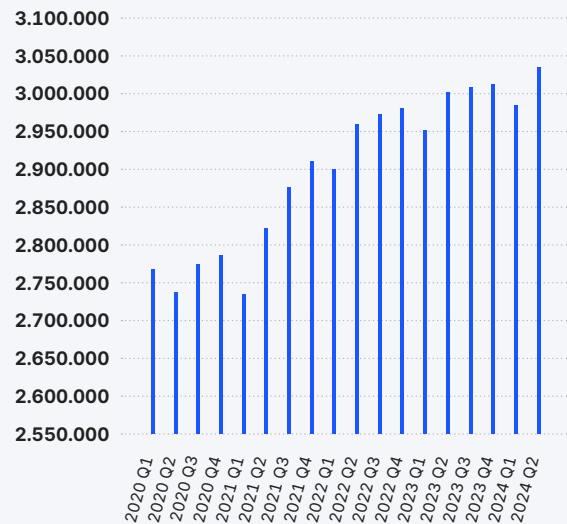
Kilde: Resights.dk

Antal fuldtidsbeskæftigede i Danmark



Kilde: DST

Antal beskæftigede inkl. deltid i Danmark



Kilde: DST

Bæredygtigt byggeri efterspørges

I takt med de stigende forventninger til at leve op til ESG-krav, ses en større efterspørgsel af grønne kontorfaciliteter, hvor både lejere og investorer prioriterer ejendomme, der understøtter deres bæredygtighedsmål. Som følge heraf søger mange store virksomheder ejendomme med DGNB-certificering, som bekræfter bygningens bæredygtighedsniveau og reducerede klimabelastning. Certificeringen følger typisk nyere ejendomme.

ESG-krav samt ønsket om grønne investeringer har gjort det endnu mere attraktivt for både investorer og virksomheder at vælge certificerede, miljøvenlige ejendomme, hvilket understøtter deres forpligtelser til at opfylde klimamålene.

Indre København oplever mindre fokus på ESG-ejendomme

Trods den stigende efterspørgsel på bæredygtige og miljøvenlige kontorejendomme med DGNB-certificering i Danmark, følger tendensen ikke helt trop i indre København. Her er bybilledet præget af mange historiske og fredede ejendomme med en meget central beliggenhed, eksempelvis i forhold til offentlig transport, og det er netop beliggenheden, der vinder over det miljømæssige fokus. Jeudan har erfaret, at med den centrale beliggenhed af deres mange kontorlejemål i indre København følger derimod et større behov for CSRD-rapportering. Jeudan pointerer, at som del af deres ansvarlighedsprogram lægger de dog stadig stor indsats på at forbedre deres ejendomme med en række bæredygtige initiativer, herunder genanvendelse af materialer og ressourcer.



“Vi oplever generelt en stor efterspørgsel på certificerede (grønne) ejendomme. Tendensen er særlig tydelig på nyopførte kontorarealer. Dette skal ses i lyset af CSRD-direktivet, der stiller krav til virksomheders bæredygtighedsrapportering – i første omgang de større virksomheder. Generelt er bæredygtighedscertificeret byggeri en mere sikker og langsigtet investering. Certificeret byggeri åbner på sigt muligheden for billigere finansiering og større efterspørgsel blandt investorerne.”

**Phillip Adler, Associated Partner og
Director of Capital Markets hos Nordicals**



“Certificeringer følger ofte nyopførte ejendomme, hvor en stor del er udlejet før eller under byggeriet. Og netop det afspejles i tomgangen. Jeudans portefølje af historiske ejendomme beliggende i indre København eller på Frederiksberg, hvoraf en stor del er enten bevaringsværdige eller fredede. Og måske derfor oplever vi heller ikke en stor efterspørgsel efter certificerede ejendomme, men i større udstrækning at vores kunder efterspørger den centrale beliggenhed...”

“Vi oplever fortsat et begrænset fokus på ESG-krav fra vores potentielle kunder, men vi erfarer, at der er et begyndende behov for adgang til forbrugsdata til brug i CSRD-rapportering. Fra mæglere og rådgivere til de større kunder erfarer vi en større opmærksomhed omkring energimærkning som ESG-krav.”

Signe Dybdal Knudsen, Kommerciel Direktør hos Jeudan A/S

Potentiale i ældre ejendomme

Selvom det bæredygtige fokus primært har haft nybyggeri som omdrejningspunkt, bør der tages et ekstra kig på, hvordan de ældre og fredede ejendomme kan optimeres. Her er nemlig et stort uforløst potentiale.

I en rapport fra Realdania, har de konkluderet, at renovering er bedre for klimaet end nybyggeri. Hvis der tillige skabes bedre muligheder for energiforbedringer og DGNB-certificeringer, vil der i sidste ende kunne skabes en dominoeffekt, da investorernes incitament for at klimaforbedre deres ejendomme vil styrkes.

Klimamæssige forbedringer af ældre og fredede kontorejendomme, eksempelvis i indre København, er vigtige, men i højere grad også mere omkostningstunge end nybyggeri, og dermed mere besværligt.

Klimaforbedring af ældre ejendomme kan mindske stranded assets

Sekundære ejendomme oplever en større risiko for at blive "stranded assets"-ejendomme, der mister deres økonomiske værdi og attraktivitet, ofte på grund af stigende lovkrav og skiftende markedskrav. Denne risiko kan tilskrives de skærpede krav til miljøtiltag og energieffektivitet, hvilket gør det til en dyr opgave for investorer at forbedre bygningerne til de forventede standarder, særligt ved ejendomme, der i forvejen er energiineffektive.



Risikoen for, at omkostningerne ved energiforbedringer overstiger den merleje, som forbedringerne kan generere, presser især sekundære ejendomme med begrænsede energiforbedringer og lav tilgængelighed til offentlig transport, som risikerer at blive "stranded assets" i takt med faldende efterspørgsel.

Denne udvikling kan få investorer til at søge mod mere attraktive ejendomme – eller medføre, at investorer, der i forvejen ejer en kontorejendom, er nødsaget til at skulle nedskrive ejendommens værdi på grund af lavere leje og mindre efterspørgsel i takt med at nytillkomne investorer ønsker et højere afkast, hvilket kan medføre større nedskrivninger for investorerne, der i forvejen ejer en kontorejendom.



"Kigger vi alene på København, har vi et uforløst klimapotential i fredede ejendomme. Potentialet kan blive forløst, hvis der i fremtiden bliver lempet på reglerne for renovering af fredede ejendomme og reglerne for DGNB-certificering af fredede ejendomme."

"Der er en tendens til, at ESG udgør et større og større fokus for rigtig mange virksomheder. Det er i tidens ånd og vi har en forventning om at vi vil se bæredygtighedscertificerede byggerier som reglen frem for undtagelsen. En grøn profil vinder frem blandt investorer, og det vil præge fremtidige projekter."

**Phillip Adler, Associated Partner og
Director of Capital Markets hos Nordicals**



"Mens en stor del af fokus og udvikling har centreret sig omkring nybyggeri som løsningen på bæredygtighed ud fra et driftsynspunkt, så er der tiltagende fokus på de store miljømæssige fordele fra et helhedssynspunkt på renovering – senest med Realdanias lancering af projektet omkring 'Renovering er bedst for klimaet.'"

Signe Dybdal Knudsen, Kommerciel Direktør hos Jeudan A/S

