

Det kommercielle  
transaktionsmarked  
2024



# Datadrevet indsigt, der former fremtiden

## **Fremtidens ejendomsdata – præcision, indsigt og innovation**

2024 har været et år med vækst og innovation hos Resights. Vi har fortsat vores mission om at levere fremtidens dataplatform for ejendomsbranchen, og vi fortsætter med at sætte nye standarder for datakvalitet, transparens og innovation i 2025 – altid med vores kunder i fokus.

Med branchens skarpeste researchteam og investeringer i proprietære data sikrer vi unik indsigt i både fortiden, nutiden og fremtiden.

Platformen kombinerer den nyeste teknologi med dyb markedsforståelse for at levere præcise analyser, der understøtter strategiske beslutninger hos vores kunder.

Som branchens neutrale spiller forbliver vores fokus at levere troværdige, objektive og altid opdaterede data. Vi ser frem mod et nyt år med fortsat udvikling, hvor vi sammen med vores kære kunder sætter nye standarder for ejendomsdata i Danmark.



*"Vi fortsætter med at sætte nye standarder for ejendomsdata, så vores kunder kan navigere markedet med maksimal indsigt."*

**Lars Horsbøl, CEO & Co-founder**

*"Innovation og præcision er kernen i Resights. Vi investerer i medarbejdere og teknologi, der gør ejendomsdata mere tilgængelig, præcis og værdiskabende end nogensinde før."*

**Mikkel Duif, CTO & Co-founder**



Fremtidens byggeri

# Nem adgang til det byggede Danmark

**Fremtidens dataplatform for ejendoms- og byggebranchen**

I 2025 udvider Resights datagrundlaget og sætter fokus på fremtiden. Vi samler således nu også indsigt i fremtidens byggerier – altid først, altid opdateret.

Få adgang til de nyeste markedsdata, identificér kommende muligheder og tag databaserede beslutninger, der sikrer din konkurrencemæssige fordel. Fremtiden er her.



## Alt nødvendig ejendoms- og byggedata – ét sted

Resights leverer allerede alt nødvendig data for at drive en succesfuld forretning i det byggede Danmark – både offentlige og proprietære data.

Nu leverer vi også den nødvendige data om fremtidens byggeri.

Resights indhenter og behandler data for ejendoms- og byggebranchen gennem en unik metode, der kombinerer landets skarpeste researchteam med den førende teknologi.

Kombinationen af menneskelig ekspertise og skræddersyet AI sikrer kvalitetssikrede dataresultater. Altid først og direkte i din indbakke.

Med Resights opnår du en mere holistisk og dybere forståelse af markedet, så du kan tage bedre databaserede beslutninger.



Resights giver alle aktører adgang til det byggede Danmark – uanset om du søger efter viden om ejendomme, der baner vejen for den næste investering, eller om du vil være den første til at byde ind på morgendagens byggeprojekter. Med en kombination af omfattende ejendomsdata, avancerede analyseværktøjer og byggedata tilbyder vi indsigt, der sikrer, at du altid er et skridt foran.

At finde nye veje i ejendoms- og byggebranchen kræver dyb indsigt og databaserede beslutninger. Som de første samler vi derfor data om både fortiden, nutiden og fremtiden for det byggede Danmark på én platform. Her får du adgang til alt mellem projekteret byggeri, detaljerede ejendomsoplysninger, historiske transaktionsdata, lokalplansændringer og byggesager – alt sammen præsenteret i en brugervenlig løsning, der understøtter din forretning.

Tag databaserede beslutninger med indsigter i det historiske, nuværende og fremtidige byggeri – og skab vækst med viden.



**08****2024 overblik**

- 08 Opdatering på 2024
- 09 Transaktionsvolumen
- 10 Udvikling i transaktionsvolumen
- 11 Segmentfordeling pr. region

**14****Bolig**

- 15 Transaktionsvolumen
- 16 Selskabshandler og tinglyste handler
- 17 Referencehandler
- 18 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere

**22****Detail**

- 23 Transaktionsvolumen
- 24 Selskabshandler og tinglyste handler
- 25 Referencehandler
- 26 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere

**30****Kontor**

- 31 Transaktionsvolumen
- 32 Selskabshandler og tinglyste handler
- 33 Referencehandler
- 34 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere

**38****Industri og logistik**

- 39 Transaktionsvolumen
- 40 Selskabshandler og tinglyste handler
- 41 Referencehandler
- 42 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere

**44****Transaktioner og afkast**

- 46 Største transaktioner i 2024
- 47 Udvalgte transaktioner med afkast i 2024



Det kommercielle transaktionsmarked 2024

# Ejendomsmarkedet i 2024: Stærk afslutning sikrer positiv vækst



Lars Horsbøl,  
CEO & Co-Founder, Resights

"Årets stærke afslutning viser, at markedet er i bedring – og vi mærker, at vores kunder er optimistiske om 2025."

## Julen er transaktionernes fest

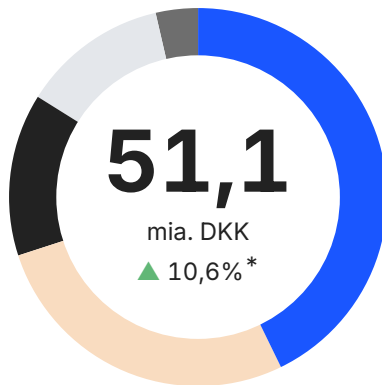
2024 var et år med fremgang. Der blev handlet for 51,1 mia. kr. i 2024, mens der i 2023 blev handlet for 46,2 mia. kr., hvilket svarer til en stigning på 10,6%.

Q1 2024 var præget af lav aktivitet og dermed også en lav transaktionsvolumen på 9,8 mia. kr. Sidste kvartal af 2024 var derimod stærkt, og afsluttede året med en transaktionsvolumen på 15,5 mia. kr. Den høje transaktionsvolumen i Q4 2024 tilskrives særligt de 3 milliardtransaktioner samt flere handler på +500 mio. kr., der blev foretaget i slutningen af december. De 3 milliardhandler var hhv. en portefølje købt af Pears Global til 1,4 mia. kr., Rødovre Port købt af Pictet Real Estate Capital til 1,1 mia. kr. samt Highbrooks "A-House" på Islands Brygge købt af NREP til 1,05 mia. kr.

Foruden de 3 milliardhandler foretaget i Q4, kan handlen af Birch Ejendommers rækkehusportefølje på 1,3 mia. kr. i Q2 samt den store milliardhandel mellem DSV og Catena i Q3 ikke undgås at nævnes. Sidstnævnte handel er Danmarks hidtil største enkeltstående handel og lød på 3,3 mia. kr.

I Q4 var der stor tvivl om, hvorvidt 2024 ville afsluttes med en lavere transaktionsvolumen end 2023, men de store transaktioner i slutningen af årets sidste måned sikrede en positiv vækst sammenlignet med året før.





## Transaktionsvolumen 2024

- Bolig **43%**
- Industri og logistik **27,2%**
- Kontor **13,8%**
- Detail **12,7%**
- Andet **3,3%**

Kilde: Resights.dk

\*Procentvis ændring fra 2023  
(gennemgående for hele rapporten)

### Selskabshandler dominerer årets transaktionsvolumen

I 2024 blev der samlet handlet for 27 mia. kr. gennem selskabshandler, hvilket svarer til 52,8% af årets samlede transaktionsvolumen.

Der er særligt foretaget mange selskabshandler inden for boligsegmentet.

### Region Hovedstaden og boligsegmentet tiltrækker flest investeringer

I 2024 blev der handlet for 23,6 mia. kr. i Region Hovedstaden, hvilket udgør 43% af den samlede transaktionsvolumen.

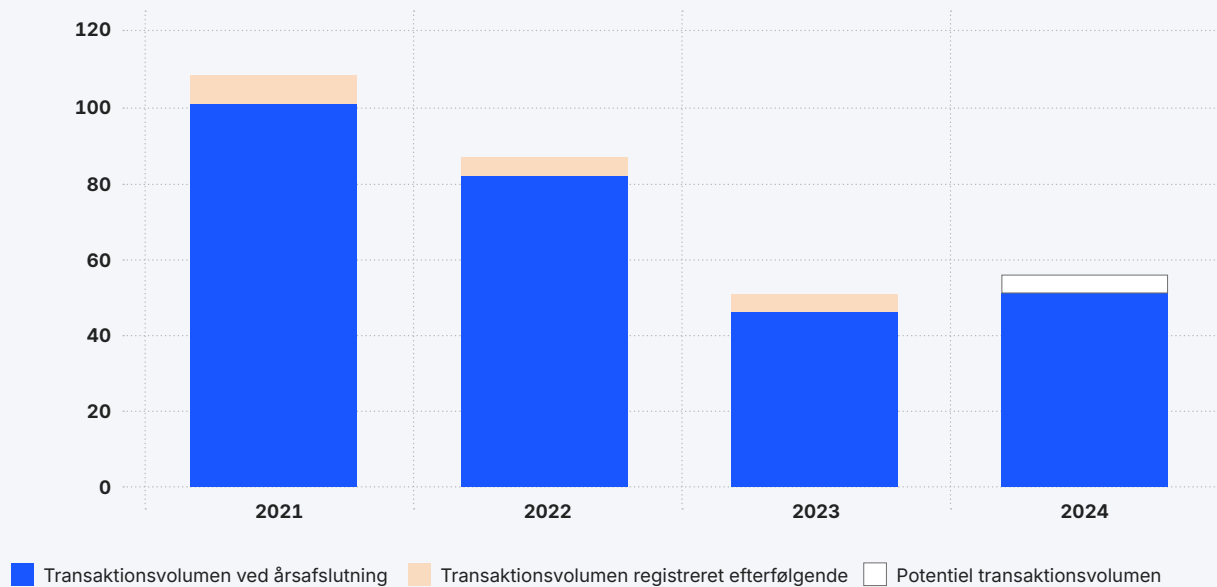
Region Sjælland har dog oplevet en betydelig vækst. I 2023 blev der handlet for 4,9 mia. kr., mens transaktionsvolumen steg til 7 mia. kr. i 2024, hvilket udgør en vækst på 42,9%.

Fremgangen i Region Sjælland ses på tværs af alle segmenter, med undtagelse af detailsegmentet.

Investorerne har endnu en gang fundet boligsegmentet mest attraktivt i 2024, hvorved boligsegmentet udgjorde 42,9% af den samlede transaktionsvolumen.

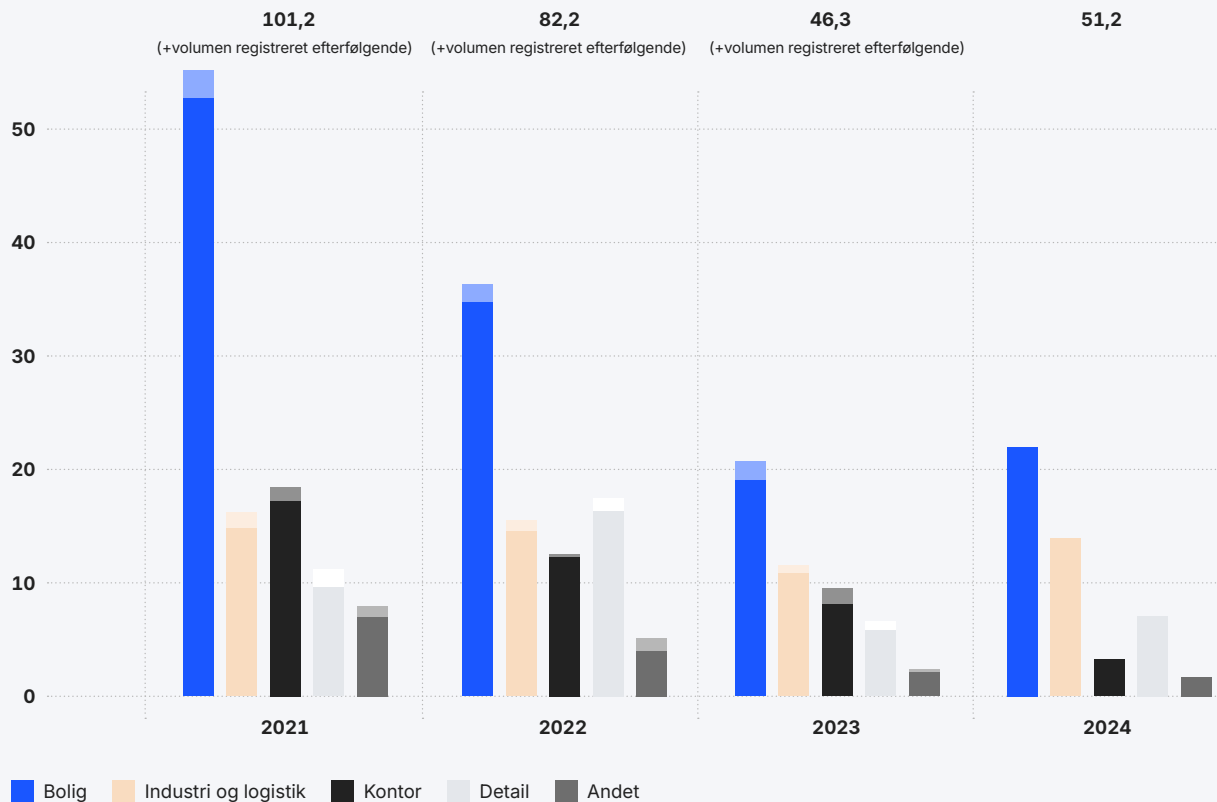
Boligsegmentet fylder hele 50,2% af transaktionsvolumen i Region Hovedstaden. Interessen i boligsegmentet understreger, at segmentet forbliver attraktivt – især i de større byer. Samtidig viser udviklingen, at der er skabt en bedre forventningsafstemning til prisniveauet mellem køber og sælger, hvilket gør, at flere handler gennemføres.

### Transaktionsvolumen (mia. DKK)



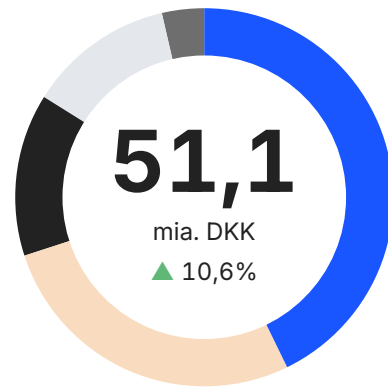
Kilde: Resights.dk

### Transaktionsvolumen (mia. DKK)

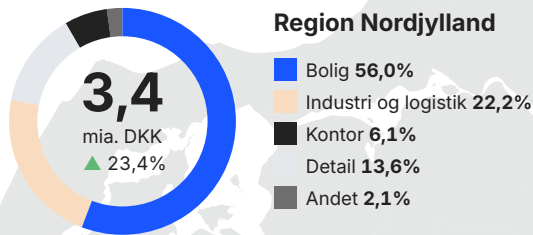
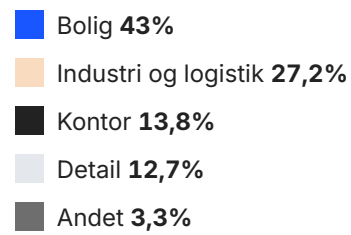


Kilde: Resights.dk

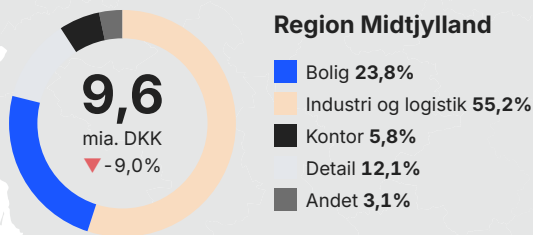
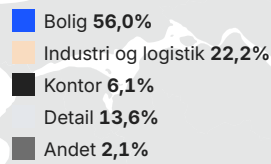
2024 segmentfordeling pr. region



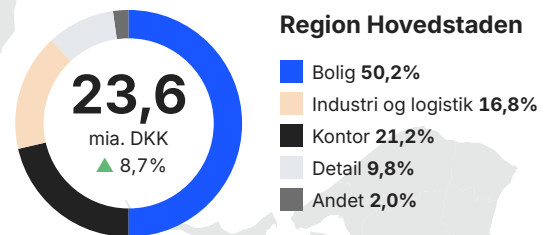
Samlet handelsvolumen



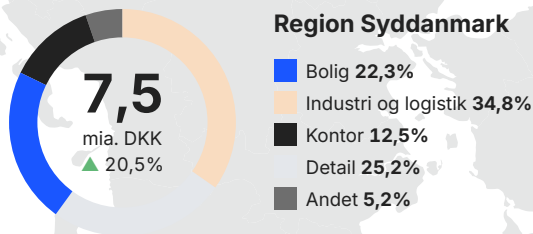
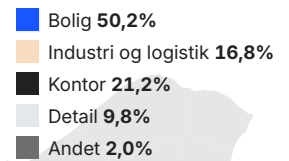
Region Nordjylland



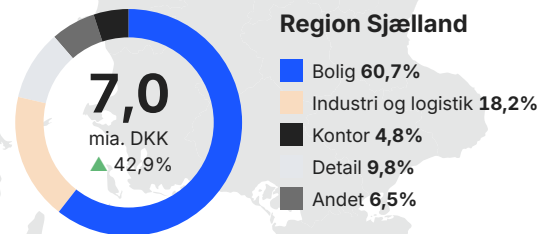
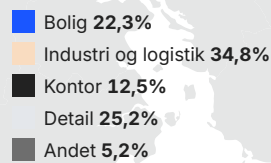
Region Midtjylland



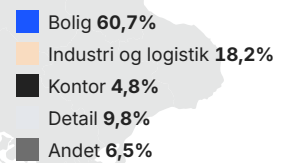
Region Hovedstaden



Region Syddanmark



Region Sjælland





Fokusområde Q1 2024

# Tomgang i Aarhus

Hvert kvartal udgiver vi et fokusområde i forbindelse med kvartalsopdateringen. Dette er en kort opsummering af fokusområdet i Q1 2024.

## Balancen mellem boligudbud og efterspørgsel i Aarhus

Aarhus har gennem de seneste år oplevet en markant tilvækst af etageboliger, hvilket har ført til et stigende tomgangsniveau. Store boligprojekter som Trælasten, Nikolinehus, Unity og BaseCamp har været med til at udvide byens boligmasse betydeligt. Siden 2017 er en stor del af Aarhus' etageboliger blevet opført, og særligt i 2022 toppede byggeriet med hele 270.000 m<sup>2</sup> nyopførte boliger.

De seneste opgørelser viser dog en opbremsning i nybyggeriet. I Q1 2024 var kun 82.000 m<sup>2</sup> etageboligareal under opførelse, hvilket tyder på en væsentlig nedgang i byggeriet sammenlignet med tidligere år. Samtidig forventes Aarhus' befolkning at vokse med 26.720 personer frem mod 2034, hvilket på sigt kan øge efterspørgslen på boliger og stabilisere markedet yderligere.

### Tomgangsniveauet stabiliseres efter kraftig vækst

Det stigende boligudbud har medført øget tomgang i Aarhus, særligt i de nyopførte ejendomme. Det højeste tomgangsniveau blev målt i 2022, hvor tomgangen i kommunen nåede op på 5,8%. De seneste data indikerer dog en stabilisering, hvor niveauet nu ligger omkring 5%.

Tomgangen varierer dog betydeligt afhængigt af geografisk placering. I Aarhus V er tomgangen steget fra 2% i 2018 til 6,3% i 2024, især drevet af et stort nybyggeri af etageboliger.

I Aarhus C er tomgangen også relativt høj, da mange af de nyere boligprojekter består af små lejligheder, hvor efterspørgslen har været mere afdæmpet.

Den markante opbremsning i boligbyggeriet kombineret med en fortsat befolkningsvækst forventes at føre til en gradvis tilpasning mellem udbud og efterspørgsel. Hvis denne tendens fortsætter, kan Aarhus på sigt opleve et fald i tomgangen, hvilket vil forbedre balancen på lejeboligmarkedet.

[Læs hele fokusområdet her.](#)



# Boligmarkedet i balance: Fra usikker start til stærk afslutning i 2024

- 15 Transaktionsvolumen
- 16 Selskabshandler og tinglyste handler
- 17 Referencehandler
- 18 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere





■ Bolig **43%**

■ Øvrige segmenter **57%**

Kilde: Resights.dk

## Boligtransaktionsvolumen 2024

- Der ses en procentvis fremgang på 14,3% i boligtransaktionsvolumen fra 2023 til 2024. Der er dog stadig lang vej til det bedste transaktionsår, rekordåret 2021, hvor der blev handlet for 52,5 mia. kr. i boligsegmentet.
- Antallet af handler har i 2024 oplevet en lille tilbagegang. I 2024 blev der foretaget 1.161 boligtransaktioner, mens der blev foretaget 1.231 handler i 2023. Særligt antallet af mindre handler i intervallet 0-10 mio. kr. er ramt.
- 2024 viste en stigning i antallet af handler på +500 mio. kr. samt milliardklassen.

### Markant opbremsning i årets første halvår

Boligsegmentet oplevede en træg start i 2024 med en transaktionsvolumen på kun 2,6 mia. kr. i Q1, hvilket var væsentligt lavere end de foregående tre år. Faldet skyldes primært manglende enighed mellem købere og sælgere om prisniveauet, hvor investorer forventede højere afkast, mens sælgere ikke var villige til at imødekomme disse krav. Den høje risikofrie præmie gjorde alternative aktivklasser mere attraktive, hvilket førte til et fald på 15% i transaktionsvolumen sammenlignet med Q1 2023.

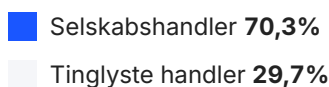
I Q2 begyndte markedet dog at bevæge sig igen, særligt drevet af store transaktioner. Selvom antallet af handler var lavere end i Q1, blev volumen styrket af større ejendomssalg, herunder årets første milliardhandel, hvor Birch Ejendommers rækkehusportefølje blev solgt til Velkomn for 1,3 mia. kr. Denne tendens fortsatte i de efterfølgende kvartaler, hvor store selskabshandler spillede en afgørende rolle for markedets stabilisering.

### Stabilisering og øget aktivitet i andet halvår

Efter et fald i transaktionsvolumen fra Q2 til Q3, begyndte boligsegmentet at stabilisere sig i Q4. En af de væsentligste tendenser i 2024 var den stigende konvertering af lejeboliger til ejerboliger, hvor investorer valgte at sælge deres porteføljer enkeltvis for at opnå højere fortjeneste. Flere aktører, herunder Heimstaden og NREP, annoncerede større frasalg til det private boligmarked.

Q4 2024 markerede en stærk afslutning på året, hvor boligsegmentet stod for hele 57,3% af den samlede transaktionsvolumen. Efterspørgslen efter lejeboliger forblev høj, især i København og omegn, hvor faktorer som lavt boligudbud, lejevækst og stabil drift tiltrak investorer. Dette blev bekræftet af kvartalets største bolighandel, hvor Pears Global købte en større ejendomsportefølje i København og Region Sjælland.

Samlet set var 2024 præget af et skift fra lav aktivitet og markedsusikkerhed til en gradvis stabilisering og stigende interesse for boligsegmentet, især i årets sidste halvår.



Kilde: Resights.dk

## Selskabshandler og tinglyste handler

Transaktionsvolumen, selskabshandler: **15,4 mia. kr.**

Transaktionsvolumen, tinglyste handler: **6,5 mia. kr.**

## Boligsegmentet er fortsat det største marked

Boligsegmentet var fortsat det mest dominerende segment i det kommercielle ejendomsmarked i 2024 og udgjorde 42,9% af den samlede transaktionsvolumen. Særligt Region Hovedstaden drev markedet, hvor 50,2% af regionens totale volumen var boliginvesteringer. Region Hovedstaden står desuden for 53,2% af den totale boligtransaktionsvolumen.

Markedet var præget af store transaktioner, hvor porteføljehandler spillede en central rolle. Dette blev tydeligt afspejlet i fordelingen mellem selskabshandler og tinglyste handler. I 2024 blev 70% af den samlede boligtransaktionsvolumen handlet som selskabshandler, hvilket indikerer en fortsat høj interesse for boliginvesteringer, men også at store aktører spiller en afgørende rolle for markedets udvikling.

## Boligsegmentet havde den laveste afvigelse mellem udbuds- og salgspris i 2024

Boligsegmentet viste mindst afvigelse mellem udbudspris og faktisk salgspris i 2024. Resights har indsamlet +400 observationer på boligtransaktioner, og her ses der en gennemsnitlig prisafvigelse på -8,3% på bolighandler. Den gennemsnitlige prisafvigelse på tværs af samtlige segmenter er -10%.

Den lave afvigelse indikerede en stabil og høj efterspørgsel efter boligejendomme. Samtidig tyder det på, at både købere og sælgere havde realistiske forventninger til prisniveauet, hvilket resulterede i en mere præcis prissætning tæt på den reelle markedsværdi.

Hvis denne tendens fortsætter, kan det skabe et stærkt fundament for boligmarkedet i 2025, hvor en stabil prisfastsættelse mellem købere og sælgere kan understøtte markedets udvikling.



## 2024 Udvalgte boligreferencehandler

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	Pris +/-	Måned	Indtægt, leje (DKK)	Udgift, drift (DKK)	Startafkast	Køber	Sælger
NIAM's rækkehus-portefølje i Klarup	300.000.000 23.522/M <sup>2</sup>	-	Dec.	-	-	4,40%	NIAM	Egetbo Ejendomme ApS
Allerød Stationsvej 3 & Torvestrædet 11, Allerød	150.000.000 37.500/M <sup>2</sup>	-	Dec.	-	-	5,0%	Rungsted Ejendomme A/S	Innovator A/S
Vestervej, Taastrup	95.000.000 29.761/M <sup>2</sup>	-	Dec.	5.410.560	812.560	4,84%	Crescendo	Borohus Danmark ApS
Ejnarpakken rækkehus-portefølje, Hjørring	88.000.000 20.962/M <sup>2</sup>	-	Nov.	-	-	5,10%	Ejendoms-selskabet Ejnarparken	Fjordbak Byg A/S & Vagus C ApS
Scandiasporet 5A, 8930 Randers NØ	80.000.000 16.673/M <sup>2</sup>	-9,09%	Feb.	5.459.580	1.052.267	5,63%	Phelix Holding ApS	Kimbo Byg ApS
Rækkehusportefølje i Billund	73.000.000 20.528/M <sup>2</sup>	-	Nov.	4.237.080	587.080	5,00%	Crescendo	Gorm Pedersen Holding & Chris Pedersen Holding
Nyhavn 31G, 3. tv, 1051 København K	72.250.000 55.363/M <sup>2</sup>	-	Okt.	769.770	267.339	2,67%	Crescendo	Dades
Park Allé 5, 8000 Aarhus C	70.000.000 28.618/M <sup>2</sup>	-12,50%	Sep.	3.012.601	566.791	3,54%	PST Holding ApS	I/S Park Alle 5
Østerlund 22, Gjellerup, 7400 Herning	54.000.000 14.308/M <sup>2</sup>	-	Feb.	-	-	5,14%	Crescendo	RZ-Gruppen ApS
Astrupvej 27, 5000 Odense C	37.750.000 10.077/M <sup>2</sup>	-10,97%	Feb.	3.003.775	1.228.855	4,78%	Nectar Invest	Innovator A/S

## 10 største boligtransaktioner 2024

	Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
1	Pears Global Porteføljehandel	<b>*1.400.000.000</b>	27.066	Dec.	Pears Global Real Estate	Knurs Foundation
2	Birch Ejendomme rækkehus portefølje	<b>1.300.000.000</b>	25.056	Jun.	Velkomn	Birch Ejendomme
3	Highbrooks "A-House" på Islands Brygge, 2300 København S	<b>*1.200.000.000</b>	40.152	Dec.	NREP	Highbrook Investors
4	Rødovre Port, 2610 Rødovre	<b>*1.100.000.000</b>	28.281	Dec.	Pictet Real Estate Capital	Gefion Group A/S
5	Sølvgades Kaserne, 1307 København K	<b>*950.000.000</b>	47.726	Nov.	Fonden DIS	CBRE Investment Fund
6	Hørkær Have, 2730 Herlev	<b>737.000.000</b>	32.198	Jun.	NREP	Skanska A/S
7	K-Fastigheter boligportefølje	<b>700.000.000</b>	28.806	Apr.	Viga Real Estate	K-Fastigheter
8	Lyskilden i Herlev	<b>*675.000.000</b>	35.858	Dec.	Pensam	Alma Property Partners & AG Development
9	The Mark Kollegium, 2605 Brøndby	<b>*615.000.000</b>	44.929	Maj	KKR	Angelo Gordon
10	Elmehuset & Poppelhuset, 2750 Ballerup	<b>*560.000.000</b>	32.997	Feb.	CBRE Investment Fund	Invesco Real Estate

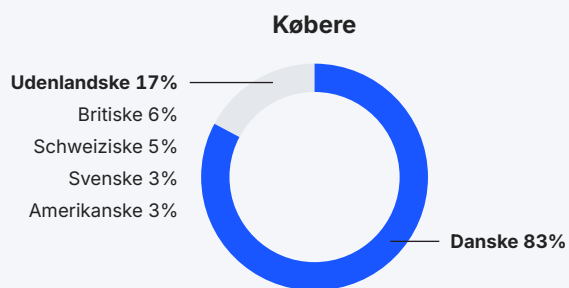
\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Antal bolighandler 2021-2024

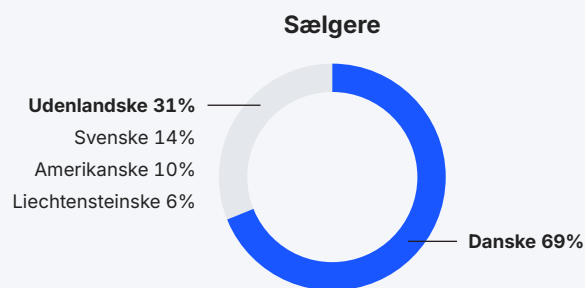
Prisinterval (DKK)	2021	2022	2023	2024
0-10	1.897	1.272	1.031	979
10-25	208	144	86	93
25-50	81	64	44	36
50-150	94	82	43	29
150+	74	50	27	24
<b>Total</b>	<b>2.354</b>	<b>1.612</b>	<b>1.231</b>	<b>1.161</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk



Fokusområde Q2 2024

# Fokus på nybyggeri: Opbremsning af igangsat byggeri i Danmark

Hvert kvartal udgiver vi et fokusområde i forbindelse med kvartalsopdateringen. Dette er en kort opsummering af fokusområdet i Q2 2024.



## Opbremsning i nybyggeri på tværs af regioner og segmenter

Nybyggeriet i Danmark har oplevet en markant nedgang de seneste år. I Q2 2024 blev der igangsat 1,4 mio. m<sup>2</sup> byggeri – et fald fra 2,1 mio. m<sup>2</sup> i samme kvartal i 2022. Samlet set er der igangsat 6,1 mio. m<sup>2</sup> mellem Q2 2023 og Q2 2024, hvilket er en del lavere end de 7,8 mio. m<sup>2</sup>, der blev opført i 2022.

Boligbyggeri har oplevet det største fald. Hvor der i Q3 2020 blev igangsat 1,4 mio. m<sup>2</sup> boligbyggeri, er tallet i Q2 2024 reduceret til 700.000 m<sup>2</sup>. Stigende renter, højere byggeomkostninger og en forsigtig investeringsstrategi har bremset mange nye projekter. Finansieringsvilkårene er blevet strammere, og udviklere er mere tilbageholdende, særligt i de store byer, hvor boligbyggeriet tidligere var en drivkraft. Færre store udviklingsprojekter har dermed medført en markant opbremsning i tilførslen af nye boliger.

### Erhvervsbyggeri viser stabilitet trods lavere aktivitet

Mens boligbyggeriet er bremset op, har erhvervsbyggeriet holdt et mere stabilt niveau, hvor efterspørgslen på moderne lager- og logistikfaciliteter, drevet af e-handel og supply chain-optimering, har holdt markedet aktivt.

Region Midtjylland har oplevet det største fald i nybyggeri siden 2020, især på grund af opbremsning i Aarhus. I modsætning hertil har Region Sjælland og Region Syddanmark holdt en stabil udvikling, blandt andet via større logistikprojekter som STC III.

Tendensen peger mod færre højaktivitet-kvartaler, især i København, Aarhus og Aalborg, hvor antallet af store byggeprojekter er faldet. Selvom erhvervsbyggeri har vist modstandsdygtighed, er nybyggeriet generelt under pres, og en fortsat lav aktivitet kan skabe ubalance mellem udbud og efterspørgsel på sigt.

[Læs hele fokusområdet her.](#)



# Detailmarkedet viser fremgang i transaktionsvolumen trods usikkerhed

- 23 Transaktionsvolumen
- 24 Selskabshandler og tinglyste handler
- 25 Referencehandler
- 26 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere





■ Detail **12,7%**

■ Øvrige segmenter **87,3%**

Kilde: Resights.dk

## Detailtransaktionsvolumen 2024

- Detailsegmentet har oplevet en procentvis fremgang på 10,7% i 2024 sammenlignet med 2023. Trods fremgang i transaktionsvolumen, er detailsegmentet dog stadig det mindste segment og står kun for 12,7% af den samlede transaktionsvolumen for hele 2024.
- Detailsegmentets bedste transaktionsår var 2022, hvor der blev handlet for 16,4 mia. kr., hvilket svarer til et fald på -60,3% frem til 2024.
- Antallet af transaktioner i 2024 har oplevet en fremgang sammenlignet med 2023. I 2024 blev 773 transaktioner registreret, mens tallet lå på 723 i 2023.

### Detailsegmentet var præget af lav aktivitet, men oplevede øget momentum i årets slutning

Detailsegmentet var det mindste segment i 2024. I første halvår udgjorde detailhandlen en relativt stabil andel af markedet med 10% i Q1 og 10,6% i Q2, men i Q3 faldt andelen til 7,7%, hvilket markerede årets laveste niveau. Mod årets afslutning så segmentet en væsentlig stigning, hvor Q4 stod for 19,9% af den samlede transaktionsvolumen.

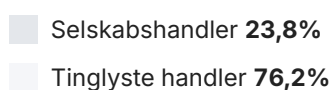
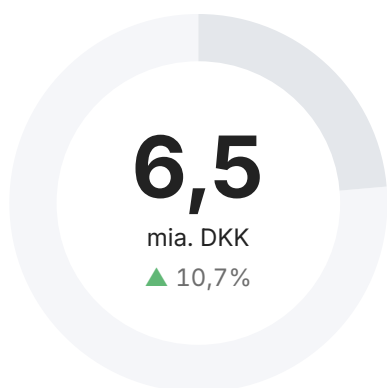
Trods denne fremgang i årets sidste kvartal var detailmarkedet generelt præget af en tilbageholdende aktivitet, da investorer udviste forsigtighed som følge af økonomisk usikkerhed, svækket forbrugertillid og ændrede markedsforhold. Mange investorer krævede højere afkast for at kompensere for den øgede risiko, hvilket skabte en barriere mellem købere og sælgere. Dagligvarebutikker forblev dog et stabilt investeringsområde, da efterspørgslen på nødvendige varer er uafhængig af konjunkturer. Dette segment tiltrak fortsat kapital, bl.a. grundet lange uopsigelige lejekontrakter og en generelt lav risiko for store omsætningsfald.

### Detailmarkedet viser tegn på bedring med stigende investorinteresse

Øget stabilitet i økonomien i Q4 og en forbedret forbrugertillid skabte mere gunstige vilkår for detailinvesteringer, og flere transaktioner blev gennemført. Derudover vandt innovative detailkoncepter og restauranter frem, særligt i byer som København og Aarhus, hvor unikke gastronomiske oplevelser bl.a. drev væksten. Denne udvikling signalerer en øget differentiering i markedet, hvor oplevelsesbaserede detailkoncepter tiltrækker både investorer og forbrugere.

Detailsegmentet blev også påvirket af forskelle i beliggenhed, hvor ejendomme med prima beliggenheder og moderne faciliteter klarede sig bedst, mens ældre butiksejendomme i sekundære områder oplevede større tomgang og pres på lejeniveauerne.

2024 blev afsluttet med positive tegn på stabilisering, og hvis forbrugertilliden og den økonomiske udvikling fortsætter i en positiv retning, kan detailsegmentet opleve øget handelsaktivitet i 2025.



Kilde: Resights.dk

## Selskabshandler og tinglyste handler

Transaktionsvolumen, selskabshandler: **1,5 mia. kr.**

Transaktionsvolumen, tinglyste handler: **5 mia. kr.**

### Stabil udvikling i detailsegmentet med regional vækst

Detailsegmentet var det mindste ejendomssegment i 2024 og udgjorde 12,7 % af den samlede transaktionsvolumen. Trods den relativt lille andel har segmentet vist stabilitet, da andelen var den samme i 2023.

Særligt Region Hovedstaden og Region Syddanmark har oplevet markant vækst i detailmarkedet med stigninger på henholdsvis 72,6% og 71,7% sammenlignet med året før. Dette har resulteret i, at Region Hovedstaden nu står for 35,3% af den samlede detailtransaktionsvolumen, mens Region Syddanmark udgør 29%.

Transaktionerne har primært været i prisintervallet 0-25 mio. kr., og størstedelen af handlerne er gennemført som tinglyste handler frem for selskabshandler, hvilket understreger et marked præget af mindre, direkte ejendomsoverdragelser.

### Detailsegmentet oplever næststørste prisafvigelse, men viser tegn på stabilisering

Detailsegmentet viser den næststørste prisafvigelse i 2024. Hos Resights har vi indsamlet +150 observationer i detailsegmentet, hvor den gennemsnitlige prisafvigelse mellem udbudspris og salgspris ligger på -11,5%. Den gennemsnitlige prisafvigelse på tværs af samtlige segmenter ligger på -10%.

Den lidt højere prisafvigelse stemmer overens med markedets udvikling i detailsegmentet.

Den økonomiske usikkerhed, stigende inflation og faldende forbrugertillid har gjort investorerne mere tilbageholdende. Markedsrisici vurderes i højere grad, hvilket har ført til en øget forsigtighed blandt både investorer og detailhandlen. Detailforretninger har været særligt påvirket af frygten for reduceret forbrug og ændrede forbrugsmønstre. Dog ses en positiv tendens i den lavere ende af transaktionsprisintervallerne i detailsegmentet, hvor flere handler er gennemført. Dette kan være et tidligt tegn på stabilisering, der potentielt kan fortsætte ind i 2025. Med inflationen under kontrol og en forbedret økonomisk situation kan forretninger få større tillid til markedet og vælge at udvide for at imødekomme en stigende efterspørgsel. Dette kan føre til åbning af flere fysiske butikker, hvilket vil styrke detailhandlen og bidrage til en øget transaktionsvolumen i segmentet.



## 2024 Udvalgte detailreferencehandler

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	Pris +/-	Måned	Indtægt, leje (DKK)	Udgift, drift (DKK)	Startafkast	Køber	Sælger
Ved Åen 7, 4930 Maribo	<b>43.000.000</b> 8.786/M <sup>2</sup>	-7,53%	Mar.	3.629.306	247.187	7,85%	Ejendoms-selskabet Rantzaу A/S	Maribo Stor-center A/S
Vejle Centrum, Damhaven	<b>42.923.000</b> 19.404 /M <sup>2</sup>	-	Mar.	2.860.000	57.128	6,53%	Privat investor	Blue Capital
Slotsgade 11, 3400 Hillerød	<b>36.500.000</b> 14.771/M <sup>2</sup>	-22,34%	Nov.	3.136.072	665.719	2,67%	Privat investor	Privat investor
Trudsøvej 4A, 7600 Struer	<b>35.000.000</b> 12.068/M <sup>2</sup>	-	Maj	2.630.000	54.000	7,36%	Blue Capital	United Developments ApS
Langebro 40A, 6200 Aabenraa	<b>32.400.000</b> 10.150/M <sup>2</sup>	-10,00%	Jan.	2.585.217	65.797	7,78%	Privat investor	Agat Ejendomme A/S
Grønlandsvej 8, 8660 Skanderborg	<b>28.000.000</b> 5.734/M <sup>2</sup>	-5,88%	Mar.	2.198.732	292.706	6,98%	K2 Ejendomme ApS	Damgaard Ejendomme
Hjørringvej & Maigårdsvej, Frederikshavn	<b>25.000.000</b> 9.607/M <sup>2</sup>	-	Aug.	2.063.414	125.914	7,75%	Privat investor	Blue Capital
Lystoftevej 52, 2800 Kongens Lyngby	<b>21.425.000</b> 15.077/M <sup>2</sup>	-17,60%	Nov.	2.582.208	980.060	7,55%	Scheibein ApS	Brede Ejendoms-selskab ApS
Kählersbakken 5, 4700 Næstved	<b>21.000.000</b> 10.120/M <sup>2</sup>	-	Jun.	949.452	271.434	3,26%	Tækker Group A/S	Dansk Ejendoms Management ApS
Industrivej 8, Hjallesø, 5260 Odense S	<b>21.000.000</b> 2.738/M <sup>2</sup>	-12,32%	Apr.	1.798.425	358.207	6,86%	Brian Djernes Holding ApS	Privat investor

## 10 største detailtransaktioner 2024

	Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
1	ATP Detailportefølje i hele landet	<b>879.000.000</b>	26.088	Dec.	CIBUS	ATP
2	Østergade 22, kl., 1100 København K	<b>325.000.000</b>	179.856	Nov.	Bucherer Denmark ApS	Axel Pitzner Fonden
3	Frederiksberggade 16, 1459 København K	<b>220.000.000</b>	47.598	Okt.	Alma Property Partners	ABRDN
4	Copenhagen Development portefølje	<b>*165.000.000</b>	49.063	Aug.	ArthaScope Special Investment ApS	Greater Copenhagen Development
5	Laurits Olsens Vej 1, 2650 Hvidovre	<b>110.000.000</b>	5.216	Okt.	HVC Invest ApS	Danske Shoppingcentre
6	Dagrofa ejendommeportefølje	<b>107.700.000</b>	18.492	Okt.	CIBUS	Dagrofa ApS
7	Pakkerivej 3, 2500 Valby	<b>83.800.000</b>	28.282	Jan.	KFI Erhvervsdrivende Fond	Core Property
8	Nørregade 35, 3300 Frederiksværk	<b>81.500.000</b>	24.696	Dec.	CIBUS	ATP Ejendomme
9	Ådalsvej 54, 2970 Hørsholm	<b>76.330.000</b>	14.850	Dec.	Vaalsberg ApS	Van Mossel Automotive Group Denmark A/S
10	Smidstrup Strandvej 49, Smidstrup, 3250 Gilleleje	<b>75.412.371</b>	62.843	Dec.	DK Handelsinvest ApS	Innovater A/S

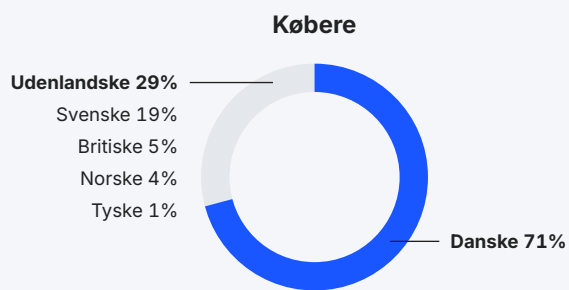
\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Antal detailhandler 2024

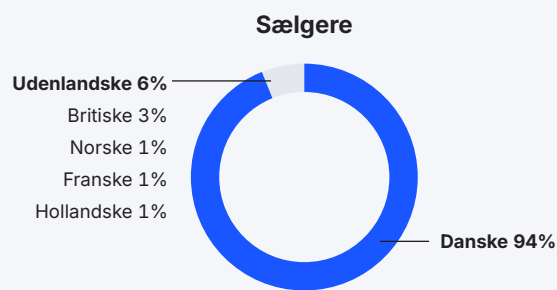
Prisinterval (DKK)	2021	2022	2023	2024
0-10	744	648	542	<b>641</b>
10-25	120	128	58	<b>93</b>
25-50	41	45	33	<b>26</b>
50-150	15	20	7	<b>9</b>
150+	7	8	5	<b>4</b>
<b>Total</b>	<b>927</b>	<b>849</b>	<b>645</b>	<b>773</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk



Fokusområde Q3 2024

# Kontorsegmentet i forandring: Fleksibilitet, bæredygtighed og nye krav

Hvert kvartal udgiver vi et fokusområde i forbindelse med kvartalsopdateringen. Dette er en kort opsummering af fokusområdet i Q3 2024.

## **Fleksibilitet og hybride arbejdsformer driver kontormarkedet**

Trods tilbageholdenhed blandt investorer har kontorsegmentet oplevet vækst i kontormassen siden 2020, særligt i hovedstaden, hvor urbanisering og befolkningstilvækst driver efterspørgslen. Flexibilitet er blevet en central faktor, både i lejevilkår og kontorindretning, da virksomheder søger kortere uopsigelsesperioder og mulighed for at skalere deres kontorareal.

Hjemmearbejde har ikke reduceret behovet for kontorkvadratmeter, men har skabt større fokus på fleksible løsninger, der understøtter hybride arbejdsformer. Virksomheder optimerer kontorindretningen med telefonbokse, møderum og fleksible arbejdszoner for at matche medarbejdernes behov. Kontorhoteller og kontorfællesskaber vinder samtidig frem som en attraktiv løsning.

### **Bæredygtighed og ESG-certificeringer vinder frem – men ikke overalt**

Øget beskæftigelse og økonomisk vækst har skabt behov for nye kontorer, særligt i servicesektoren. Samtidig er ønsket om bæredygtighed vokset, og ESG-certificerede ejendomme er i høj kurs blandt både investorer og lejere. Dog er efterspørgslen på grønne ejendomme mindre markant i indre København, hvor central beliggenhed ofte prioriteres over miljømæssige hensyn.

Der er et uforløst bæredygtighedspotentiale i ældre ejendomme, som ofte kræver store investeringer for at leve op til moderne ESG-krav. Realdania har påpeget, at renovering frem for nybyggeri kan være en mere klimavenlig strategi. Samtidig står mange sekundære ejendomme over for risikoen for at blive 'stranded assets' – ejendomme, der mister værdi, fordi de ikke lever op til nye miljøstandarder og markedskrav.

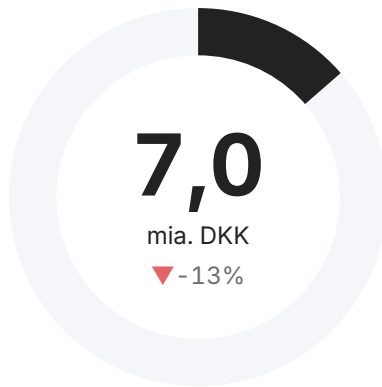
**[Læs hele fokusområdet her.](#)**



# Færre store handler præger kontorsegmentets udvikling i 2024

- 31 Transaktionsvolumen
- 32 Selskabshandler og tinglyste handler
- 33 Referencehandler
- 34 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere





■ Kontor **13,8%**

■ Øvrige segmenter **86,2%**

Kilde: Resights.dk

## Kontortransaktionsvolumen 2024

- Kontorsegmentet er det eneste segment, der har oplevet tilbagegang sammenlignet med 2023. Der er tale om en mindre tilbagegang på -13%. Der ses dog en fremgang i antallet af handler, da der blev registreret 311 handler i 2024, mens der blev registreret 274 handler i 2023.
- Sammenlignet med rekordåret i 2021 har kontorsegmentet haft et hårdt år, hvor der ses en tilbagegang på -52,8%.
- Det er foretaget langt færre store transaktioner i kontorsegmentet i 2024, hvilket har sat sit præg. I 2024 skete der ikke en eneste milliardhandel i segmentet, hvor der i 2023 skete en handel af Kammeradvokatens domicil og Codanhus til 2,5 mia. kr.

### Kontorsegmentet oplevede vækst i starten af 2024, men markedet forbliver afventende

Kontorsegmentet oplevede en stærk start på 2024, hvor transaktionsvolumen i Q1 nåede 2,2 mia. DKK, hvilket var en markant stigning fra 1,4 mia. DKK i samme periode året før. Denne fremgang gjorde kontor til det eneste segment, der oplevede vækst sammenlignet med 2023.

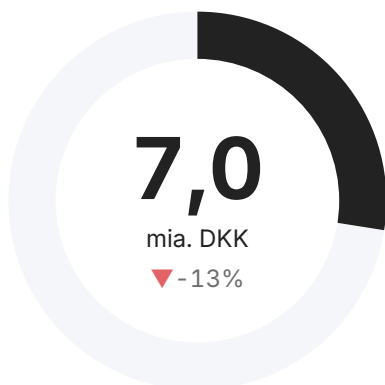
Udviklingen fortsatte i Q2 med en volumen på 2,4 mia. DKK, men Q3 og Q4 viste en betydelig nedgang med henholdsvis 935 mio. DKK og 1,4 mia. DKK i transaktioner. Trods den samlede volumenstigning i årets første halvår forblev investoraktiviteten lavere end i 2021 og 2022, hvor markedet var præget af højere investeringslyst og flere transaktioner.

Især udenlandske investorer har været mere tilbageholdende, hvilket kan tilskrives stigende tomgangsrate internationalt og en fortsat usikkerhed omkring fremtidens kontorbehov efter COVID-19. Den generelle afventende markedsstemning har resulteret i færre, men større transaktioner, hvilket har bidraget til en stabilisering af markedet, trods tilbagegangen i transaktionsvolumen.

### Bæredygtighed og fleksibilitet er afgørende for kontormarkedets udvikling

Efterspørgslen på kontorejendomme har ændret sig markant, hvor bæredygtighed og energieffektivitet er blevet afgørende faktorer for både lejere og investorer. Nybyggede og certificerede kontorejendomme tiltrækker fortsat stor interesse, mens ældre, utidssvarende ejendomme med dårlig beliggenhed oplever stigende tomgang.

Lejerne stiller i stigende grad krav om DGNB-certificeringer, moderne faciliteter og fleksible kontorløsninger, hvilket har skabt en præference for nybyggede flerbrugerhuse og renoverede kontorbygninger tæt på offentlig transport. Denne udvikling har skabt en skarpere opdeling i markedet, hvor velplacerede ejendomme med moderne standarder stadig oplever stor efterspørgsel, mens sekundære kontorejendomme kæmper med lavere interesse.



- Selskabshandler 27,6%
- Tinglyste handler 72,4%

Kilde: Resights.dk

## Høj udenlandsk salgsaktivitet i kontorsegmentet

## Selskabshandler og tinglyste handler

Transaktionsvolumen, selskabshandler: **2 mia. kr.**

Transaktionsvolumen, tinglyste handler: **5 mia. kr.**

Kontorsegmentet er det tredjestørste segment i 2024, hvor det udgør 13,8% af den samlede transaktionsvolumen. Samtidig er kontorsegmentet også det segment, der har klaret sig dårligst, sammenlignet med 2023, og har set en tilbagegang på -13%.

Faldet i transaktionsvolumen fra 2023 til 2024 ses særligt i Region Hovedstaden, hvor der er sket et fald på -21,7%.

Kontorsegmentet har oplevet den største udenlandske sælgeraktivitet i 2024, hvor udenlandske aktører stod for 35% af den samlede transaktionsvolumen, hvilket gør det til det segment med den højeste udenlandske salgsaktivitet. Til gengæld udgjorde udenlandske købere kun 19% af transaktionerne, hvilket kan indikere, at flere udenlandske investorer frasælger deres kontorejendomme uden umiddelbart at geninvestere i segmentet. Dette kan tyde på en strategisk allokering af kapital mod andre aktivklasser.

## Stor prisafvigelse i kontorsegmentet afspejler markedets usikkerhed

Kontorsegmentet viste den største prisafvigelse mellem udbudspris og salgspris i 2024, baseret på +150 observationer fra Resights. Den gennemsnitlige prisafvigelse i kontorsegmentet ligger på -11,8%, hvor den gennemsnitlige prisafvigelse på tværs af alle segmenter ligger på -10%.

Den lidt højere prisafvigelse stemmer godt overens med udviklingen af markedet inden for kontorsegmentet. En mulig årsag kan være den reducerede udenlandske aktivitet, da internationale investorer sammenligner det danske kontormarked med udviklingen i andre lande, hvor der har været høje tomgangsniveauer og usikkerhed. Dette kan have ført til en opfattelse af, at kontormarkedet generelt indebærer en højere risiko sammenlignet med andre ejendomssegmenter. Som følge heraf forventer de et højere afkast, end hvad sælgerne er villige til at acceptere.

Tilsvarende kan det skyldes, at udbuddet af kontorejendomme til salg har været begrænset, samtidig med at efterspørgslen har ændret sig. Dette har resulteret i færre store transaktioner. Dog ses en tydelig tendens til, at de mest attraktive kontorejendomme – særligt nyere, DGNB-certificerede ejendomme med moderne indretning og høj bæredygtighedsstandard – fortsat tiltrækker både store virksomheder som lejere og investorer som købere.



## 2024 Udvalgte kontorreferencehandler

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	Pris +/-	Måned	Indtægt, leje (DKK)	Udgift, drift (DKK)	Startafkast	Køber	Sælger
Havneparken 1, 7100 Vejle	70.000.000 13.106/M <sup>2</sup>	-	Okt.	-	-	7,00%	Actus	NIAM
Frederiksberggade 15, st. tv, 1459 København K	60.000.000 52.770/M <sup>2</sup>	-	Nov.	-	-	5,10%	Reinholdt W. Jorck	Frederiksberggade 15 I/S
Voergårdvej 2, 9200 Aalborg SV	50.000.000 11.606/M <sup>2</sup>	-10,71%	Feb.	-	438.276	-0,87%	H. Baasch Ejendomme ApS	Revisionshuse Ejendoms-selskab K/S
Baltorpbakken 14, 2750 Ballerup	34.500.000 8.910/M <sup>2</sup>	-13,75%	Jul.	-	841.461	-2,42%	Privat investor	Hafnia Invest ApS
Asylvej 2, 6400 Sønderborg	31.000.000 5.540/M <sup>2</sup>	-24,39%	Dec.	-	272.227	-0,87%	BMC Ejendomme A/S	Privat investor
Sydvestvej 127, 2600 Glostrup	30.000.000 11.261/M <sup>2</sup>	-10,98%	Jun.	2.679.407	396.000	7,90%	Privat investor	Privat investor
Kongensgade 70, 6700 Esbjerg	*25.000.000 11.927/M <sup>2</sup>	-35,90%	Okt.	791.435	266.784	2,10%	KG 70 ApS	Vestjysk Bank A/S
Gentoftegade 118, 2820 Gentofte	21.000.000 16.867/M <sup>2</sup>	-8,70%	Jul.	-	369.287	-1,76%	Elixium Ejendomme ApS	Gigtforeningen
Gammelmarksvej 23, 7100 Vejle	21.000.000 12.006/M <sup>2</sup>	-4,55%	Jan.	-	172.249	-0,82%	Therkildsen Ejendomme A/S	STB Byg Holding ApS

\*Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## 10 største kontortransaktioner 2024

	Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
1	PorcelænsHAVEN, 2000 Frederiksberg	<b>590.000.000</b>	31.016	Feb.	Capman	Corem Property Group
2	Kalvebod Brygge 47, 1560 København V	<b>550.000.000</b>	38.902	Feb.	Bygningsstyrelsen	M&G Real Estate
3	Langelinie Allé 31, 2100 København Ø	<b>325.000.000</b>	26.667	Jun.	Ejendomsselskabet Langelinie Allé 35 ApS	ATP
4	Frederiksberggade 38, 1459 København K	<b>*325.000.000</b>	46.184	Maj	Alma Property Partners	ABRDN
5	Borups Allé 177, 2400 København NV	<b>317.500.000</b>	12.201	Maj	Københavns Kommune	ATP
6	Gammel Kongevej 74A, 1850 Frederiksberg C	<b>212.500.000</b>	34.916	Apr.	ECE Group	Angelo Gordon
7	Rosenborgannekset, 1300 København K	<b>*202.500.000</b>	32.830	Maj	Jeudan	Catella
8	Værnedamsvej 13A-B, 1610 Frederiksberg C	<b>*200.000.000</b>	26.602	Jun.	Privat investor	Angelo Gordon
9	Jernbanegade 4, 1608 København V	<b>185.000.000</b>	36.568	Dec.	Church of Scientology Europe	Ejendomsselskabet Katarina A/S
10	Frederikskaj 6, 2450 København SV	<b>169.000.000</b>	20.833	Jan.	Bygningsstyrelsen	PFA

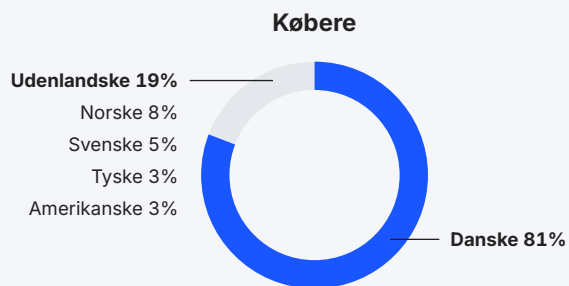
\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Antal kontorhandler 2024

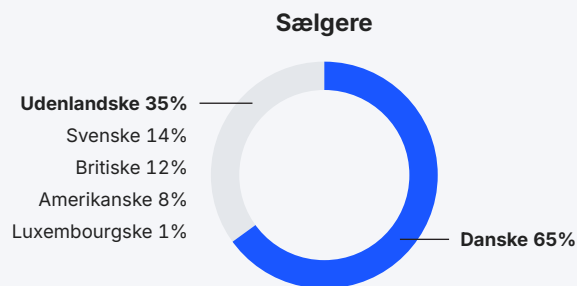
Prisinterval (DKK)	2021	2022	2023	2024
0-10	299	259	185	215
10-25	71	63	41	43
25-50	32	32	22	18
50-150	31	41	18	25
150+	20	16	8	10
<b>Total</b>	<b>453</b>	<b>411</b>	<b>274</b>	<b>311</b>

Kilde: Resights.dk

## Danske vs. udenlandske købere og sælgere 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk



Fokusområde Q4 2024

# Nye ejendomsvurderinger: Skæve vurderinger og lav træfsikkerhed

Hvert kvartal udgiver vi et fokusområde i forbindelse med kvartalsopdateringen. Dette er en kort opsummering af fokusområdet i Q4 2024.



## Udfordringer med de foreløbige ejendomsvurderinger

De foreløbige ejendomsvurderinger, der danner grundlag for ejendomsskatten i 2024 og 2025, har vist betydelige skævheder, særligt for erhvervsejendomme. En analyse viser, at kun 12% af vurderingerne ligger inden for den fastsatte afvigelsesgrænse på  $\pm 20\%$ , mens hele 70% ligger under og 17% ligger over grænsen.

Vurderingerne er i mange tilfælde baseret på matematiske modeller og boligpriser frem for faktiske handelsdata fra erhvervsejendomme. Dette har resulteret i store afvigelser, særligt i Region Hovedstaden, hvor en stor andel af kontor-, detail- og logistikejendomme vurderes for højt. De upræcise vurderinger skaber usikkerhed for både investorer og lejere, da de påvirker ejendomsskatten og ejendommenes markedsværdi. Samtidig er processen omkring klagemuligheder og vurderingsgrundlag blevet kritiseret for sin manglende gennemsigtighed.

### **Økonomiske konsekvenser for ejendomsjere og virksomheder**

Den nye beregningsmetode for dækningsafgiften har medført betydelige økonomiske konsekvenser for erhvervsejendomme. Grundværdierne fastsættes nu efter "bedst mulig anvendelse", hvilket har ført til markante stigninger i skatteudgifter – særligt i kommuner som Brøndby og Ishøj, hvor afgifterne er steget med op til 180%.

De store udsving i vurderingerne kan skabe skæv konkurrence mellem kommuner og tvinge virksomheder til at overveje fraflytning. For udlejere medfører det potentielle økonomiske tab, hvis højere skatter ikke kan overvælttes på lejerne. I områder med stærkt stigende ejendomsskatter kan det medføre en indirekte påvirkning af markedsløjen, da virksomhederne vil søge mod billigere alternativer.

Desuden kan forskellene i vurderinger føre til en ujævn udvikling i ejendomspriserne, hvor visse områder oplever unaturligt høje vurderinger, mens andre ligger markant lavere end de reelle handelspriser. Denne skævhed skaber usikkerhed for investorer, som har behov for forudsigelighed og stabilitet i deres ejendomsporteføljer.

**[Læs hele fokusområdet her.](#)**



# Store handler og international kapital driver industri- og logistiksegmentet frem

- 39 Transaktionsvolumen
- 40 Selskabshandler og tinglyste handler
- 41 Referencehandler
- 42 Største transaktioner, afkast, købere og sælgere





Industri og logistik **27,2%**

Øvrige segmenter **72,8%**

Kilde: Resights.dk

## Industri- og logistiktransaktionsvolumen 2024

- Sammenlignet med 2023 er der sket en fremgang på 28,3% i transaktionsvolumen for industri- og logistiksegmentet i 2024. På tværs af alle segmenter er det desuden industri- og logistiksegmentet, der har klaret sig bedst i 2024, når der sammenlignes med 2023.
- Transaktionsvolumen i industri- og logistiksegmentet ligger kun 5,8% lavere i 2024 end den gjorde i rekordåret 2021, hvilket er en god indikator for at segmentet er eftertragtet at investere i.
- I 2024 blev der registreret 867 handler i industri- og logistiksegmentet, mens der i 2023 blev registreret 870. I rekordåret 2021 blev der registreret 1.043 handler, hvilket bekræfter, at 2024 blev båret af flere store handler.

### Stabil interesse i industri- og logistiksegmentet

I 2024 blev der set en tendens, hvor flere investorer søger mod value-add ejendomme frem for core-ejendomme, da stigende renter har øget behovet for højere afkast. Samtidig har det voksende fokus på forsyningskæder og nethandel drevet efterspørgslen på lager- og logistikfaciliteter. Uro på de asiatiske markeder har desuden ført til, at flere virksomheder har valgt at reallokere produktion og distribution tilbage til Europa.

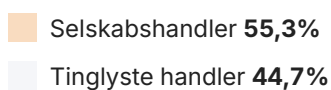
På trods af at markedet endnu ikke har nået tidligere års højder, blev der fortsat gennemført flere store handler i 2024, herunder en række sale and lease back-transaktioner. Dette indikerer, at investorer stadig ser industri- og logistiksegmentet som en stabil og attraktiv investeringsmulighed, hvor lange lejekontrakter med solide lejere sikrer forudsigelige indtægter og begrænser risikoen.

### Store transaktioner prægede industri- og logistikmarkedet i 2024

Industri- og logistiksegmentet blev løftet af enkelte større handler. Den mest markante transaktion var DSV's salg af deres logistikcenter i Horsens til Catena AB for 3,3 mia. kr. – den største enkeltstående ejendomshandel i Danmarks historie. Handlen, som omfattede 315.000 m<sup>2</sup> logistikfaciliteter, var en sale and lease back-aftale, hvor DSV fortsætter som lejer på en 14-årig kontrakt.

Udover store logistikcentre er der stigende interesse for light industrial-ejendomme, især i Storkøbenhavn. Disse kombinerer lager- og logistikfaciliteter med kontorfunktioner og er eftertragtede på grund af deres placering tæt på trafikale knudepunkter. Samtidig har politiske tiltag, der konverterer erhvervsområder til boligområder, reduceret udbuddet af lager- og industriejendomme, hvilket presser lejeniveauerne op.

Markedet forventes at forblive attraktivt, da både danske og internationale investorer fortsat ser industri- og logistiksegmentet som en stabil langsigtet investering. Med en stærk dansk økonomi og øget fokus på forsyningsikkerhed ventes interessen for segmentet at være vedvarende i de kommende år.



Kilde: Resights.dk

### Store transaktioner og porteføljehandler gjorde industri- og logistiksegmentet til året næststørste

### Prisafvigelsen ved industri- og logistikejendomme tyder på større enighed

## Selskabshandler og tinglyste handler

Transaktionsvolumen, selskabshandler: **7,7 mia. kr.**

Transaktionsvolumen, tinglyste handler: **6,2 mia. kr.**

Industri- og logistiksegmentet er årets næststørste segment, og har en andel på 27,2% af den samlede transaktionsvolumen. Der blev særligt investeret i Region Midtjylland, da industri- og logistiksegmentet står bag 55,2% af regionens samlede transaktionsvolumen.

I 2024 blev der registreret 867 transaktioner inden for industri- og logistiksegmentet, og der skete flere store transaktioner – både enkeltstående transaktioner, men også flere store porteføljehandler.

Industri- og logistiksegmentet har desuden været det mest attraktive segment for udenlandske købere i 2024 – hele 47% af køberne var udenlandske. Dette understreger, at segmentet ses som både attraktivt og relativt sikkert, eftersom en stor andel af udenlandske virksomheder ønsker at allokere kapital i det danske industri- og logistiksegment.

Resights har indsamlet +250 observationer i industri- og logistiksegmentet, hvor der ses en gennemsnitlig prisafvigelse på -9,2%. Den gennemsnitlige prisafvigelse på tværs af alle segmenter ligger på -10%.

Den forholdsvis lave prisafvigelse mellem udbudspris og salgspris for industri- og logistikejendomme viser, at både køber og sælger er ved at finde et fælles ståsted og nærmer sig enighed hvad angår prisen.

Lavere renter kombineret med et nyt accepteret markedsafkast fra køber og sælger kan skabe grobund for et godt fundament for 2025.



## 2024 Udvalgte industri- og logistikreferencehandler

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	Pris +/-	Måned	Indtægt, leje (DKK)	Udgift, drift (DKK)	Startafkast	Køber	Sælger
Stållevej 1+5 & Blæksgårdsvej 38, 6900 Skjern	<b>127.000.000</b> 3.116/M <sup>2</sup>	-	Apr.	-	150.000	7,50%	KMC Properties	Duras A/S
Albuen 29, 6000 Kolding	<b>84.000.000</b> 4.624/M <sup>2</sup>	-	Mar.	-	-	-1,95%	Alfa Laval Danmark	Auto-Centralen Ejendomme A/S
Industriparken 21, 8620 Kjellerup	<b>*83.000.000</b> 2.406/M <sup>2</sup>	-3,04%	Okt.	-	1.470.525	-1,77%	Tvilum A/S 2018	GMB Holding ApS
Snaremoosevej 65, Erritsø, 7000 Fredericia	<b>67.500.000</b> 4.195/M <sup>2</sup>	3,85%	Okt.	6.274.670	1.242.282	7,46%	M7RE	Post Danmark A/S
Rugvænget 10, 2630 Taastrup	<b>35.000.000</b> 5.178/M <sup>2</sup>	-16,67%	Jun.	3.728.150	722.109	8,59%	Decorum	Warrad Ejendomme ApS
Falkevej 2, 6705 Esbjerg Ø	<b>30.000.000</b> 1.860/M <sup>2</sup>	-42,64%	Jun.	-	1.257.673	-4,15%	Kjersing Erhvervspark A/S	Babcock & Wilcox A/S
Teknikervej 1, 8722 Hedensted	<b>29.800.000</b> 6.053/M <sup>2</sup>	19,20%	Okt.	2.000.000	87.444	6,64%	Per Aarsleff Holding A/S	Aurora Capital Partners
Industrivej 3, 3550 Slangerup	<b>28.500.000</b> 4.796/M <sup>2</sup>	-8,06%	Jun.	2.829.446	581.240	8,18%	Ejendommen Industrivej 3 ApS	Privat investor
Stagehøjvej 22, 8600 Silkeborg	<b>28.000.000</b> 6.237/M <sup>2</sup>	-15,15%	Dec.	2.218.004	147.644	7,45%	Tal & Tanker Ejendomme ApS	Park Street A/S

\*Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## 10 største industri- og logistiktransaktioner 2024

	Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Måned	Køber	Sælger
1	DSV Logistikejendomme	<b>3.300.000.000</b>	10.660	Sep.	Catena	DSV A/S
2	Lindu Ejendomme erhvervsportefølje, Storkøbenhavn	<b>*615.000.000</b>	7.357	Mar.	Blackstone	Brunswick Real Estate
3	Blackstone industri & logistikportefølje	<b>591.000.000</b>	6.061	Nov.	Blackstone	Dansk Ejendomsfond I P/S
4	Roskildevej 33, 2000 Frederiksberg	<b>561.564.744</b>	6.008	Apr.	OK A.M.B.A	Coop Danmark
5	Jernholmen 49, 2650 Hvidovre	<b>420.000.000</b>	13.222	Feb.	Catena	BULK Industrial Real Estate
6	Kornmarksvej 1, 2605 Brøndby	<b>400.000.000</b>	9.002	Jul.	Palm Capital & KKR	Catena
7	Nordager 1, 6000 Kolding	<b>330.000.000</b>	9.555	Jul.	Lemvigh-Müller A/S	M&G Real Estate
8	Priorparken 400, 2605 Brøndby	<b>320.000.000</b>	9.818	Aug.	Mileway	Commercial Real Estate Denmark P/S
9	Kumlehusvej 1A, Øm, 4000 Roskilde	<b>270.000.000</b>	11.450	Mar.	Danske Leasing A/S	DSV A/S
10	Egeskovvej 39, 8700 Horsens	<b>246.000.000</b>	7.271	Jul.	Nuveen	Værso Invest ApS

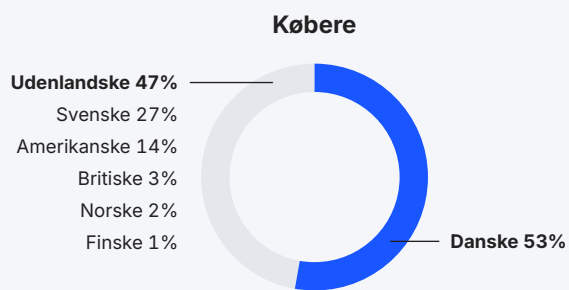
\* Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

### Antal industri- og logistikhandler 2024

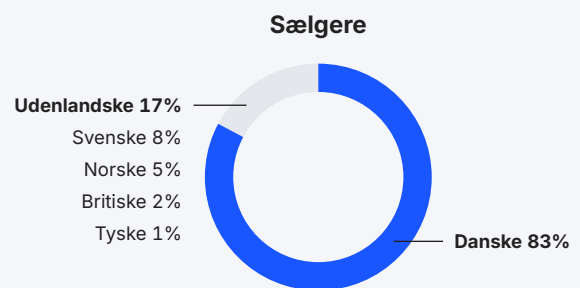
Prisinterval (DKK)	2021	2022	2023	2024
0-10	874	770	719	<b>711</b>
10-25	87	97	88	<b>96</b>
25-50	32	46	38	<b>28</b>
50-150	31	44	15	<b>17</b>
150+	19	14	10	<b>15</b>
<b>Total</b>	<b>1.043</b>	<b>971</b>	<b>870</b>	<b>867</b>

Kilde: Resights.dk

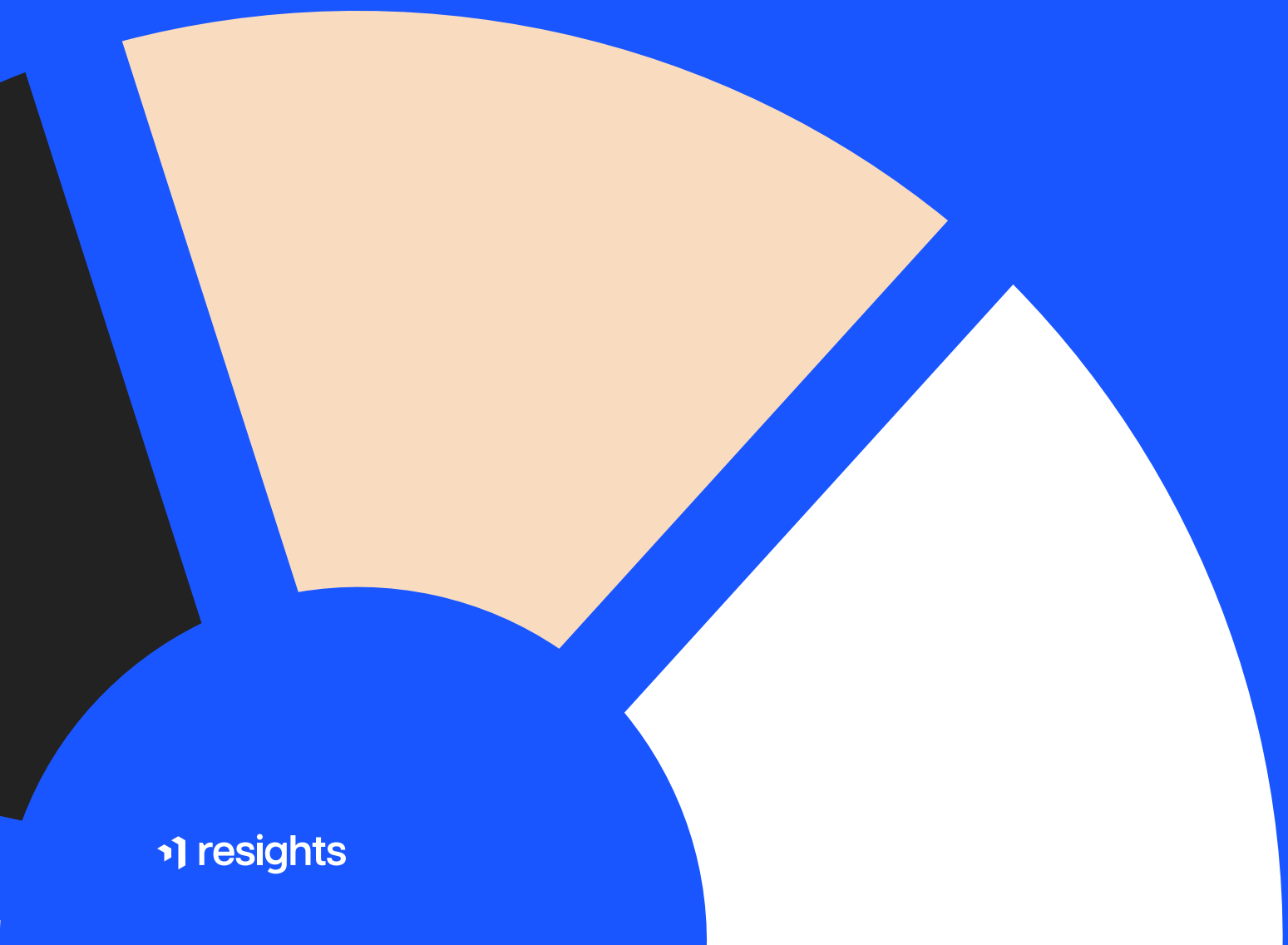
### Danske vs. udenlandske købere og sælgere 2024



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk





# Transaktioner og afkast

46 Største transaktioner i 2024

47 Udvalgte transaktioner med afkast i 2024

## Største transaktioner i 2024

	Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M <sup>2</sup> pris	Segment	Køber	Sælger
1	DSV Logistikejendomme	3.300.000.000	10.660	Industri og logistik	Catena	DSV A/S
2	Pears Global porteføljehandel	*1.400.000.000	27.066	Bolig	Pears Global Real Estate	Knurs Foundation
3	Birch Ejendomme rækkehus portefølje	1.300.000.000	25.056	Bolig	Velkomn	Birch Ejendomme
4	Highbrooks "A-House" på Islands Brygge	*1.200.000.000	40.152	Bolig	NREP	Highbrook Investors
5	Rødovre Port	*1.100.000.000	28.281	Bolig	Pictet Real Estate Capital	Gefion Group A/S
6	Sølvgades Kaserne	*950.000.000	47.726	Bolig	Fonden DIS	CBRE Investment Fund
7	ATP Detailportefølje i hele landet	879.000.000	26.088	Detail	Cibus	ATP
8	Hørkær Have, Herlev	737.000.000	32.198	Bolig	NREP	Skanska A/S
9	K-Fastigheter boligportefølje	700.000.000	28.806	Bolig	Viga Real Estate	K-Fastigheter
10	Lyskilden i Herlev	*675.000.000	35.858	Bolig	Pensam	Alma Property Partners & AG Development
11	The Mark Kollegium, Brøndby	*615.000.000	44.929	Bolig	KKR	Angelo Gordon
12	Lindu Ejendomme Erhvervsportefølje, Storkøbenhavn	*615.000.000	7.357	Industri og logistik	Blackstone	Brunswick Real Estate
13	Blackstone industri & logistik portefølje	591.000.000	6.061	Industri og logistik	Blackstone	Dansk Ejendomsfond I P/S
14	Porcelænsøen, Frederiksberg	590.000.000	31.016	Kontor	Capman	Corem Property Group
15	Roskildevej 33	561.564.744	6.008	Kontor	OK A.M.B.A	Coop Danmark
16	Elmehuset & Poppelhuset, Ballerup	*560.000.000	32.997	Bolig	CBRE Investment Fund	Invesco Real Estate
17	PFA ejerlejlighedsportefølje i Ørestad	560.000.000	32.274	Bolig	NREP	PFA
18	Kalvebod Brygge 47, 1560 København V	550.000.000	38.902	Kontor	Bygningsstyrelsen	M&G Real Estate
19	Skanska nybyggeri i Ørestad	*550.000.000	42.968	Bolig	NREP	Skanska A/S
20	C.F. Møllers Have	520.000.000	42.619	Bolig	Home.Earth K/S	Skanska A/S

\*Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk

## Udvalgte transaktioner med afkast i 2024

	Handelsnavn	Handelspris (DKK)	Afkast	Segment	Køber	Sælger
1	NIAM's rækkehusportefølje i Klarup	300.000.000	4,40%	Bolig	NIAM	Egetbo Ejendomme
2	Allerød Stationsvej 3 & Torvestrædet 11, Allerød	150.000.000	5,00%	Bolig	Rungsted Ejendomme	Innovator A/S
3	Staub Jensen light industrial portefølje	*129.000.000	6,00%	Industri og logistik	Mileway	Staub Jensen Holding ApS
4	Stålvvej 1+5 & Blæksgårdsvej 38, 6900 Skjern	127.000.000	7,50%	Industri og logistik	KMC Properties	Duras A/S
5	Vestervej, Taastrup	95.000.000	4,84%	Bolig	Crescendo	Borohus Danmark ApS
6	Ejnarpakken rækkehusportefølje i Hjørring	88.000.000	5,10%	Bolig	Ejendomsselskabet Ejnarparken, Hjørring A/S	Fjordbak Byg A/S & Vagus C ApS
7	Albuen 29, 6000 Kolding	84.000.000	-1,95%	Industri og logistik	Alfa Laval Danmark	Auto-Centralen Ejendomme A/S
8	Industriparken 21, 8620 Kjellerup	*83.000.000	-1,77%	Industri og logistik	Tvilum A/S 2018	GMB Holding ApS
9	Scandiasporet 5A, 8930 Randers NØ	80.000.000	5,63%	Bolig	Phelix Holding ApS	Kimbo Byg ApS
10	Rækkehusportefølje i Billund	73.000.000	5,00%	Bolig	Crescendo	Gorm Pedersen Holding ApS & Chris Pedersen Holding ApS
11	Nyhavn 31G, 3. tv, 1051 København K	72.250.000	3,00%	Bolig	Crescendo	Dades
12	Park Allé 5, 8000 Aarhus C	70.000.000	3,54%	Bolig	PST Holding ApS	I/S Park Alle 5
13	Havneparken 1, 7100 Vejle	70.000.000	7,00%	Kontor	Actus	NIAM
14	Snarelosevej 65, Erritsø, 7000 Fredericia	67.500.000	7,46%	Industri og logistik	M7RE	Post Danmark A/S
15	Frederiksberggade 15, st. tv, 1459 København K	60.000.000	5,10%	Kontor	Reinholdt W. Jorck	Frederiksberggade 15 I/S
16	Østerlund 22, Gjellerup, 7400 Herning	54.000.000	5,14%	Bolig	Crescendo	RZ-Gruppen ApS
17	Voergårdvej 2, 9200 Aalborg SV	50.000.000	-0,87%	Kontor	H. Baasch Ejendomme ApS	Revisionshuse Ejendomsselskab K/S
18	Ved Åen 7, 4930 Maribo	43.000.000	7,85%	Detail	Ejendomsselskabet Rantzau A/S	Maribo Storcenter A/S
19	Vejle Centrum, Damhaven	42.923.000	6,53%	Detail	Privat investor	Blue Capital
20	Dørslundvej 18-20, Brande	41.700.000	5,01%	Bolig	Private investorer	Crescendo

\*Estimeret handelspris  
Kilde: Resights.dk



# Resights: Alt nødvendig ejendoms- og byggedata

## Om Resights

Resights er det kommercielle ejendomsmarkeds indgangsvinkel til objektiv transaktions-, ejendoms- og byggedata samlet på én platform. Vores mål er at tilbyde værdiskabende viden og indsigt for ejendoms- og byggebranchen, så vores kunder kan opnå vækst og træffe datadrevne beslutninger.

Årsrapporten er lavet ved hjælp af Resights' handelsmodul, der konstant beriges af vores analyseteams manuelle analysearbejde.

## Opgørelse af transaktionsvolumen

For at sikre en retvisende opgørelse af transaktionsvolumen, er data trukket pr. 3. februar 2025. Denne opgørelse dækker de transaktioner, der er registreret for 2024 inden for perioden 1. januar 2024 til og med 3. februar 2025.

Det er almindeligt, at der registreres transaktioner efter årsskiftet, som stadig tilhører det forgangne år. Dette skyldes eksempelvis sene anmeldelser af tinglyste handler eller selskabshandler, der først offentliggøres kort efter december. For at sikre en retvisende sammenligning opgøres transaktionsvolumen på præcis samme grundlag for tidligere år, som vi gør for 2024. Det vil sige, at vi for 2023, 2022, 2021, kun medtager transaktioner, der er registreret i perioden fra 1. januar i det pågældende år til og med 3. februar året efter.

Den transaktionsvolumen, der registreres efterfølgende i de tidligere år – altså transaktionsvolumen registreret efter 3. februar – har vi særskilt markeret, hvilket fremgår af graferne på side 10. Dette giver et mere retvisende billede, når der skal sammenlignes år for år, da det sikrer det samme fundament.





I årsrapporten kan du læse en opsummering af vores 4 fokusområder fra kvartalsopdateringer fra 2024. Hver kvartalsopdatering indeholder et særligt fokus, som Resights dykker ned i for at give dybdegående indsigt i markedets udvikling.

Vi ønsker fortsat at adressere de mest relevante emner og problemstillinger i ejendomsbranchen. Derfor inviterer vi dig til at dele dine ønsker og forslag til kommende fokusområder i vores kvartalsopdateringer. Hvilke tendenser, markedsbevægelser eller datadrevne analyser vil du gerne have belyst?

Vi hører gerne dine forslag til kommende fokusområder, så vores kvartalsopdateringer forbliver relevante og værdifulde.

**Asger Højsgaard, Real Estate Analyst**  
**Isabella Cecilie Kjærbo Magnussen, Content Manager**

