

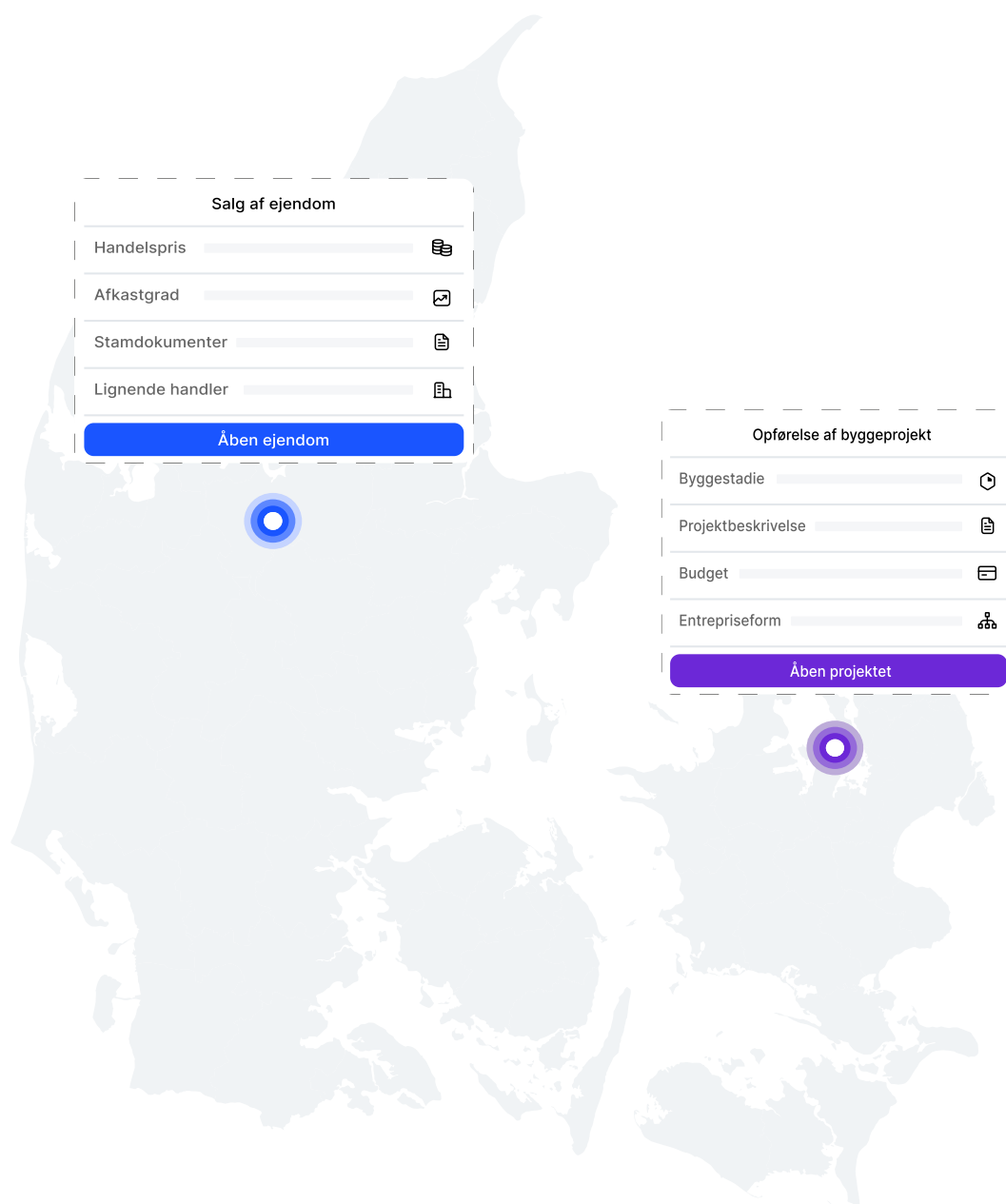
Q2
2025

Kvartalsopdatering





Nem adgang til det byggede Danmark



Ejendoms- og byggedata om fortiden, nutiden og fremtiden – samlet ét sted

Resights har udvidet datagrundlaget og samler nu også indsigt i fremtidens byggerier – altid først, altid opdateret. Det gør os til den eneste platform, hvor du kan få indsigt i fortiden, forstå nutiden og være på forkant med fremtiden.

Få adgang til de nyeste markedsdata, identificér kommende forretningsmuligheder og træf databaserede beslutninger, der sikrer dig den konkurrencemæssige fordel.



Bygget på research

Resights leverer allerede al nødvendig data, så du kan drive en succesfuld forretning i det byggede Danmark – både offentlige og proprietære data.

Nu leverer vi også den nødvendige data om fremtidens byggeri.

Research danner grundlaget for Resights – og vi har branchens førende researchteam til proprietær dataindsamling om handler, ejedata og byggeri, der i samspil med førende teknologi sikrer opdaterede og kvalitetssikrede data.

Gennem skarpe analyser og tæt samarbejde med aktører i branchen beriger vores researchteam i forvejen transaktioner med økonomiske data og afkast, opfanger selskabshandler og indsamler opdaterede lejedata helt ned på enhedsniveau.

I kombination med skræddersyet AI sikrer vores researchteam nu også data om alle nye byggerier og projekter, så du kan få indsigt i fremtiden, forstå udbuddet og finde dit næste byggelead eller investeringsmulighed.

Resights er det kommercielle ejendomsmarkeds indgangsvinkel til objektiv transaktions- og ejendomsdata samlet på én platform. Vores mål er at tilbyde værdiskabende viden og indsigt i det danske professionelle ejendoms- og ejendomstransaktionsmarked, så alle beslutninger kan foretages på velunderbygget og gennemarbejdet datagrundlag.

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

06 Kvartalsoverblik

- 06 Q2 opdatering
- 07 Handelsvolumen
- 08 Udvikling i handelsvolumen
- 09 Segmentfordeling pr. region

10 Bolig

- 11 Handelsvolumen
- 12 Handelsprisintervaller
- 12 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 13 Referencehandler

14 Detail

- 15 Handelsvolumen
- 16 Handelsprisintervaller
- 16 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 17 Referencehandler

18 Kontor

- 19 Handelsvolumen
- 20 Handelsprisintervaller
- 20 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 21 Referencehandler

22 Industri og logistik

- 23 Handelsvolumen
- 24 Handelsprisintervaller
- 24 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere
- 25 Referencehandler

26 Hotel

- 27 Handelsvolumen
- 28 Handelsprisintervaller
- 28 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

32 Fokus: Københavns ejerlejligheder

- 33 Udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet
- 40 Tendens: Privatisering
- 44 Tagboligens muligheder og udfordringer



Kvartalsopdatering Q2 2025

Momentum i markedet giver et stærkt Q2



Lars Horsbøl,
CEO & Co-Founder, Resights

"Q2 2025 har givet vores kunder et stærkt afsæt for investering og strategisk positionering."

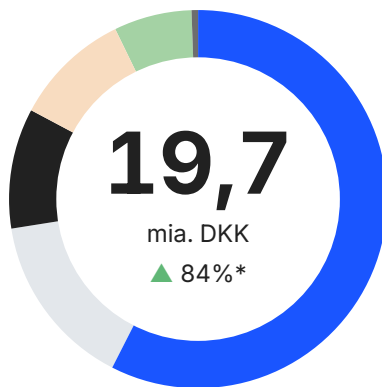
Stærkt Q2 med øget aktivitet og flere milliardhandler

Q2 2025 har markeret endnu et stærkt kvartal for det danske ejendomsmarked. Aktiviteten i Q2 2025 er tiltaget markant sammenlignet med årets første måneder, hvilket blandt andet understreges af en række store transaktioner – herunder flere milliardhandler.

Den største enkelttransaktion i kvartalet var Nrep's salg af UME-US-porteføljen til amerikanske Greystar til en samlet værdi af 2,9 mia. kr. Porteføljen omfatter 1.758 nyopførte studieboliger fordelt på fire ejendomme beliggende i Nordhavn, Valby, Amager og Frederiksberg.

Ejendommene er udviklet og drevet af Nrep under UMEUS-konceptet og udgør en strategisk tilføjelse til Greystars danske portefølje.

Den samlede transaktionsvolumen i Q2 2025 lander på 19,7 mia. kr., hvilket svarer til en stigning på 84% sammenlignet med samme kvartal sidste år. Mod Q1 2025 er fremgangen også tydelig med en vækst på 42%. Den stigende transaktionsvolumen underbygger billedet af et marked i fremgang, båret frem af en kombination af kapitalmobilisering og fortsat efterspørgsel på kvalitetsaktiver. Tendensen indikerer et investeringsmarked, der for alvor har fundet momentum i midten af 2025.



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

Handelsvolumen Q2 2025

- Bolig **57,7%**
- Industri og logistik **9,8%**
- Kontor **10,5%**
- Detail **14,8%**
- Hotel **6,9%**
- Andet **0,3%**

Kilde: Resights.dk

Region Hovedstaden i vækst

Region Hovedstaden har i Q2 2025 markeret sig som den helt dominerende drivkraft i det danske transaktionsmarked. Regionen står for hele 77% af den samlede volumen – en markant stigning fra forrige kvartal, hvor Region Hovedstaden stod for 55%.

Sammenlignet med Q2 2024 er transaktionsvolumen i hovedstaden steget med hele 213%.

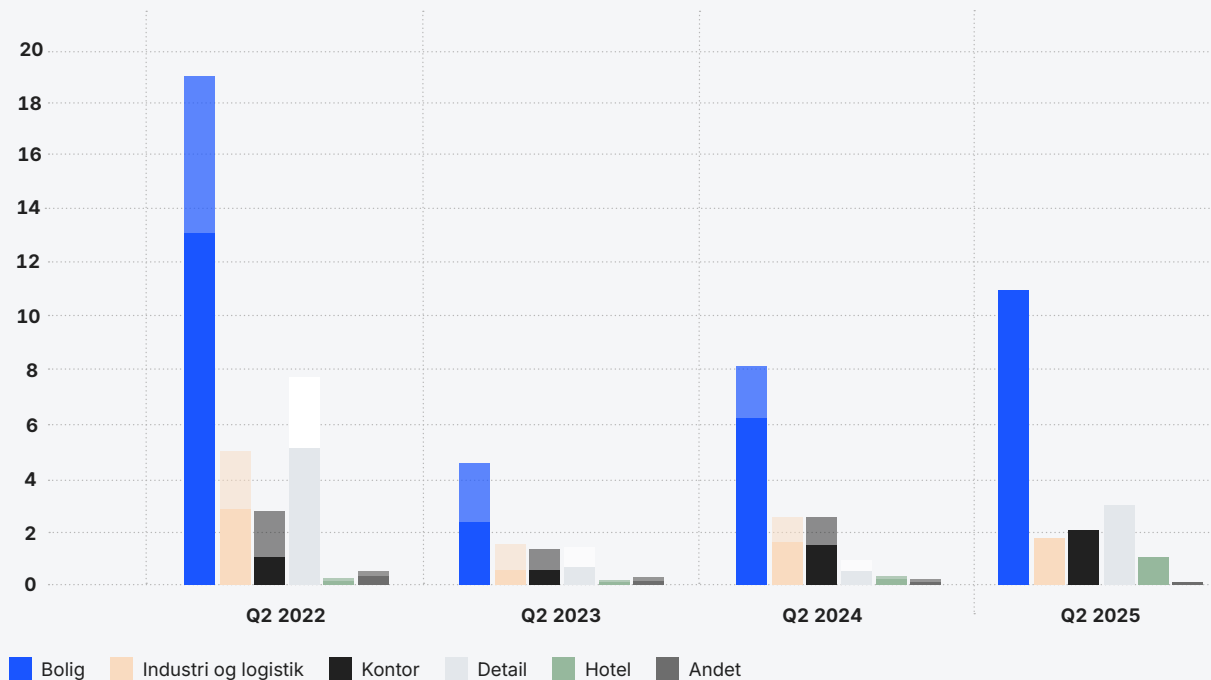
Udviklingen skyldes især en række store handler på både bolig- og detailmarkedet, hvor kapitalen har søgt mod sikre aktiver i attraktive byområder. Tendensen vidner om, at både danske og internationale investorer fortsat ser hovedstadsområdet som det mest attraktive investeringsområde i landet.

Optimisme præger markedet – men risikoen er ikke forsvundet

De store transaktioner i Q2 2025 har i høj grad været drivkraften bag væksten. Der er i kvartalet registreret 19 handler i intervallet over 150 mio. kr., hvoraf 4 handler er i milliardklassen. Til sammenligning bød Q1 2025 på 14 handler i det samme segment og kun én milliardhandel.

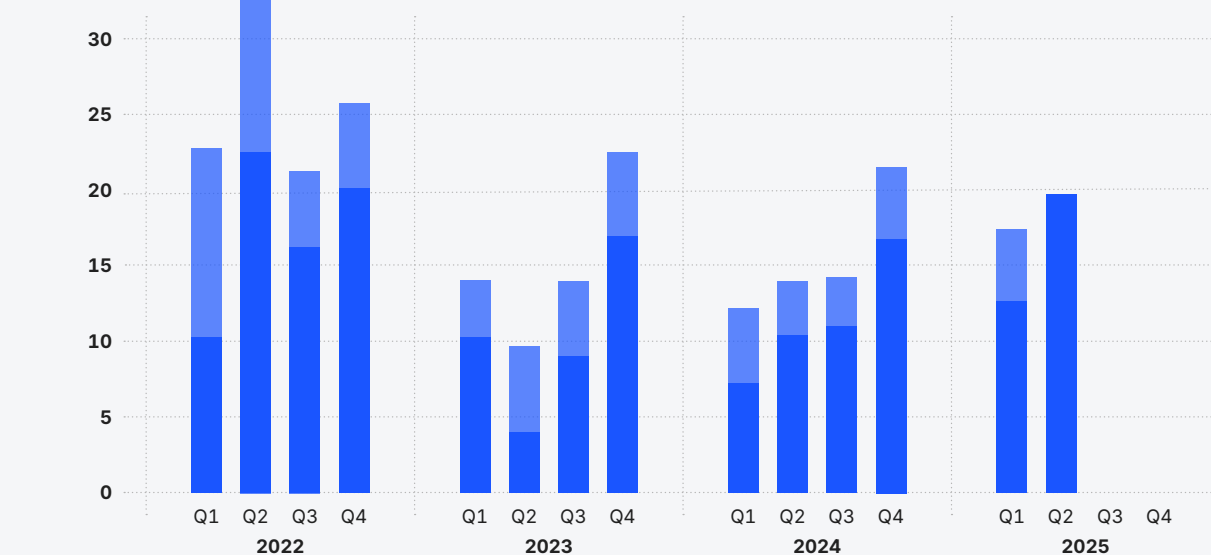
De gunstige markedsforhold understøttes yderligere af pengepolitikken. Den Europæiske Centralbank sænkede d. 5. juni 2025 hovedrefinansieringsrenten til 2,15%. Som følge af fastkurspolitikken over for euroen fulgte Danmarks Nationalbank trop og sænkede sin udlånsrente til 1,75 % og skabt yderligere plads til forventet optimisme. Tilsammen peger de stigende transaktionsvolumener, de store handler og det lavere renteniveau på et marked i stabil bedring. Alligevel er usikkerheden ikke helt fjernet. Den verserende konflikt og forhandling om tariffere verden over, kan potentielt sætte en bremse på den positive udvikling. Inflationspres og nye politiske spændinger er fortsat faktorer, der kan påvirke markedsdynamikken i de kommende kvartaler.

Transaktionsvolumen (mia. DKK) i Q2 2022-2025



Kilde: Resights.dk

Transaktionsvolumen (mia. DKK) udvikling 2022-2025

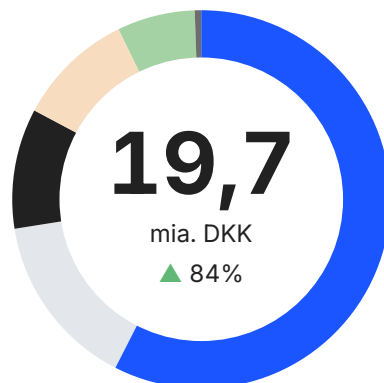


Kilde: Resights.dk

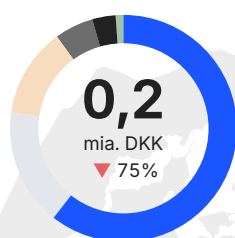
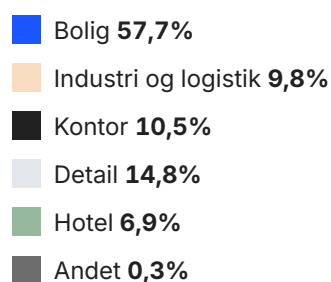
Opgørelse af transaktionsvolumen

Søjlerne viser transaktionsvolumen opdelt i foreløbig volumen ved kvartalets udgang (nederste del) og modnet volumen med efterregistreringer (øverste del).

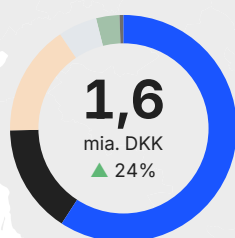
Q2 2025 Segmentfordeling pr. region



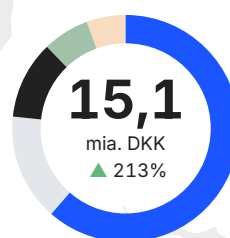
Samlet handelsvolumen



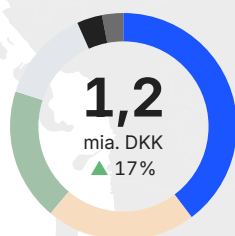
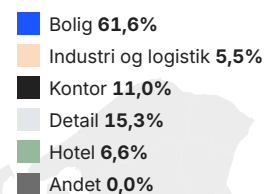
Region Nordjylland



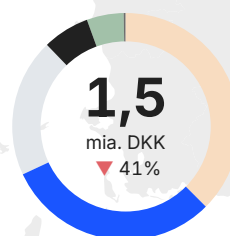
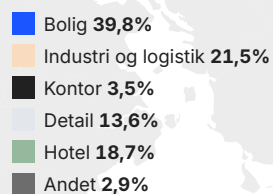
Region Midtjylland



Region Hovedstaden



Region Syddanmark



Region Sjælland





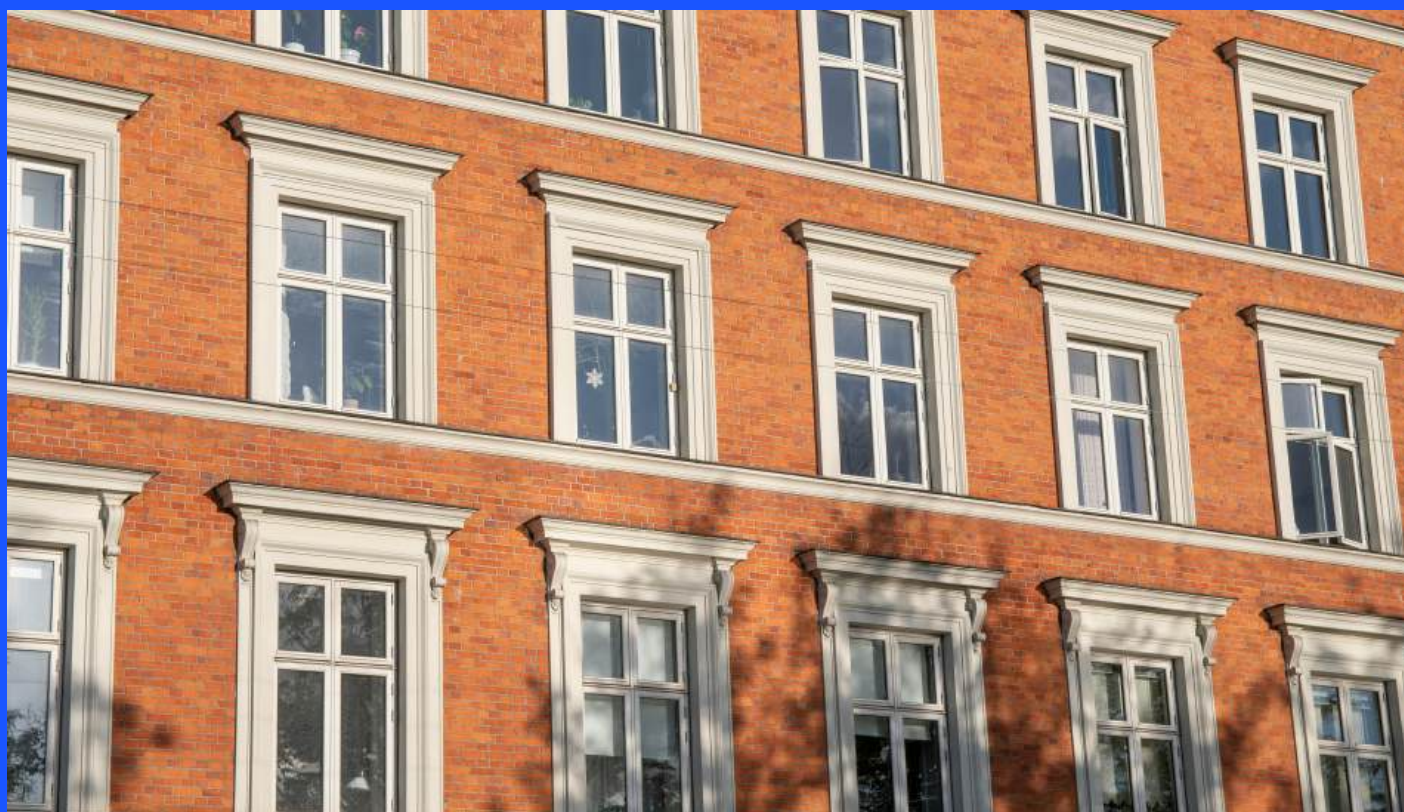
Stigende aktivitet i boligsegmentet løfter markedet markant

11 Handelsvolumen

12 Handelsprisintervaller

12 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

13 Referencehandler





Bolig 57,7%

Øvrige segmenter 42,3%

Kilde: Resights.dk

Bolighandelsvolumen Q2 2025

- Der er sket en stigning på 82% i boligtransaktionsvolumen sammenlignet med samme kvartal sidste år.
- Der er foretaget 97 flere handler i Q2 2025 sammenlignet med samme kvartal sidste år, hvilket særligt ses særligt på de store transaktioner på +50 mio. kr.
- Sammenlignes Q2 med Q1 2025, har kvartalet også set fremgang – hele 75%.



Jacob Smergel-Krog
CEO & Founding Partner
Rubik Properties

Q2 2025 markerer et vendepunkt præget af tillid og transaktioner

"Q2 2025 har vist en klar fremgang i forhold til Q2 2024 og afrunder et H1 2025, der har været præget af markant stigende aktivitet, et hurtig bevægende marked og højere transaktionsvolumen. Udviklingen peger på, at markedet er i færd med at normalisere sig efter en periode med tilbageholdenhed. Fremgangen er særligt drevet af boligsegmentet, og aktiviteten er især koncentreret i Storkøbenhavn, hvor ubalancen mellem udbud og efterspørgsel har ført til lejevækst over inflationen, historisk lave tomgangsniveauer samt attraktive investeringsrammer for investorer på tværs af risikoprofiler.

Rentefald over det seneste år og en genåbning i yield-gappet har forbedret investeringscasen for flere segmenter. Det har medført øget aktivitet blandt core og core+ investorer, som i stigende grad fokuserer på boligejendomme med veldokumenteret cashflow og lav risikoprofil. I København ses nu faldende afkastkrav på tværs af flere handler, hvilket indikerer øget konkurrence og genopbygget tillid til markedet.

Historisk har udviklingen i Storkøbenhavn været forløber for bevægelser i de regionale vækstbyer. De aktuelle fald i afkastkrav i hovedstadsområdet har nu fået flere value-add investorer til at rette fokus mod de regionale markeder for at udnytte det investeringsvindue, der eksisterer, inden core og core+ kapitalen bevæger sig ind i disse områder, hvorfor det kan forventes at se en stigning i aktiviteten i disse markeder over de kommende kvartaler.

Også de udenlandske investorer er i stigende grad aktive i markedet igen. I H1 2025 stod international kapital for cirka 37% af transaktionsvolumen i boligsegmentet – og med en markant overvægt i de største handler set i Q2 2025. Den øgede interesse er blandt andet drevet af ændringer i den geopolitiske situation, som har fået flere investorer til at søge mod stabile og gennemskuelige markeder. Her fremstår det danske ejendomsmarked som et attraktivt alternativ og et effektivt værn mod øget geopolitisk usikkerhed.

Hos Rubik Properties oplever vi også selv en øget optimisme, og arbejder aktuelt med strategier på tværs af risikoprofiler i både Storkøbenhavn samt udvalgte regionale vækstbyer. Det nuværende marked giver mulighed for at aktivere både core/core+ og value-add kapital, og vi oplever øget dialog med både nationale og internationale investorer. Med et stigende antal handler og bredere kapitaltilgang peger de aktuelle markedsbevægelser på fortsat høj aktivitet i H2 2025."

5 største boligtransaktioner Q2 2025

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Måned	Køber	Sælger
NREP Umeus	*2.900.000.000	59.919	Maj	Greystar	Nrep
Kaktus Tower	1.430.000.000	63.734	Maj	Quantum	Catella
Lindgrens Hus	975.000.000	43.990	Maj	Lærenes Pension	Bellakvarter A/S
BaseStack Bryggen	*752.300.000	53.917	Jun.	Nrep	Nuveen
Teglporten	*746.150.000	49.783	Maj	Quantum	Catella

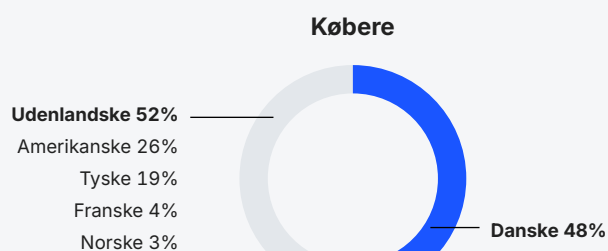
* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q2 2025

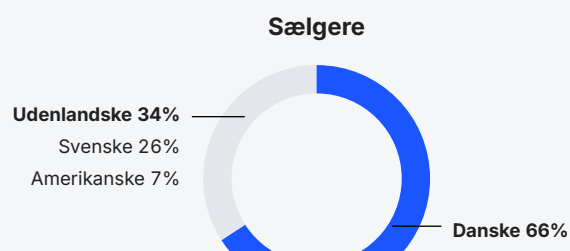
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2025
0-10	831	671	659	740
10-25	36	17	14	25
25-50	10	8	10	9
50-150	7	7	7	8
150+	3	3	5	10
Total	887	706	695	792

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q2 2025



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q2 2025 Boligreferencehandler

Transaktionsstatistik

32.275 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**11,3 mia.**
Volumen**792**
Handler**14,33 mio.**
Gns. pris**Dalby Bakker,
6000 Kolding**

Maj 2025

97.500.000

Handelspris (DKK)

23.160M²-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

5.608.368Lejeindtægter
(DKK)**954.592**Driftsudgifter
(DKK)**4,78%**

Startafkast

Sælger: Birch Ejendomme

Køber: Vinding Gruppen A/S

**Rævehøjen,
4000 Roskilde**

April 2025

67.500.000

Handelspris (DKK)

27.262M²-pris (DKK)**-0,74%**

Prisafvigelse fra udbud

3.519.240Lejeindtægter
(DKK)**409.655**Driftsudgifter
(DKK)**4,61%**

Startafkast

Sælger: Nyegaard og Jeppesen ApS

Køber: Rævehøjen Ejendomme ApS

**Jægersborg Allé 7,
2920 Charlottenlund**

April 2025

60.800.000

Handelspris (DKK)

25.861M²-pris (DKK)**-3,49%**

Prisafvigelse fra udbud

-Lejeindtægter
(DKK)**-**Driftsudgifter
(DKK)**2,54%**

Startafkast

Sælger: Private personer

Køber: Søhusvej Ejendomme ApS

**Baldersgade 8,
2200 København N**

April 2025

28.808.000

Handelspris (DKK)

31.692M²-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

-Lejeindtægter
(DKK)**-**Driftsudgifter
(DKK)**3,95%**

Startafkast

Sælger: Baldersgade 8 ejendomsinvestering

Køber: Baldersgade 8 P/S



Investorer udvider fokus i detailsegmentet – ESG og fleksibilitet i fokus

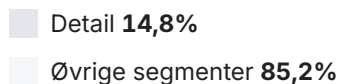
15 Handelsvolumen

16 Handelsprisintervaller

16 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

17 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

Detailhandelsvolumen Q2 2025

- Detailsegmentet har vist en stor stigning på 352% i transaktionsvolumen i Q2 2025 sammenlignet med samme kvartal sidste år. En stor andel af dette kvartals transaktionsvolumen kan tilskrives den store handel mellem Nrep og Slate.
- Der er foretaget 130 handler både i Q2 2024 og 2025 – dog har der været en enkelt milliardhandel, hvilket gør forskellen for udviklingen i transaktionsvolumen.
- Q2 2025 viser desuden en stigning på 247% sammenlignet med forrige kvartal.



Christopher Elgaard Jensen
Director
CBRE Capital Markets

Investorerne vender blikket mod andet end dagligvarer

Efter flere år med lav interesse for detailsegmentet uden for dagligvareforretninger, ser billedet nu ud til at skifte en smule. Christopher Elgaard Jensen, Direktør i CBRE Capital Markets, kalder det generelle investeringsklima i detailmarkedet for "langsomt optøende" – "i den forstand at investorefterspørgsel efter butiksejendomme i de seneste år har været stærkt begrænset til især dagligvarebutikker, men nu begynder at brede sig til andre typer butiksejendomme, som igennem de seneste ca. 7 år har oplevet et nedadrettet prispres. Dagligvarebutikker trækker fortsat størstedelen af efterspørgslen, men strøbutikker og butikcentre begynder at se en langsom bedring i investorefterspørgslen. Det er dog i stigende grad ejendomsbesiddernes vilje til at sælge butiksejendomme til den nuværende markedspris, der er udslagsgivende for transaktionsvolumen indenfor denne sektor."

ESG og fleksibilitet vinder frem i investorkrav

Kravene til butikslokalerne er i det store hele uændrede, men både bæredygtighed og brugsmæssig fleksibilitet fylder mere i investorernes vurderinger. "Det giver sig selv, at ejendommene skal være i ordentlig kvalitet, og layout, arealeffektivitet, kundeflow m.v. er og forbliver vigtigt. Flexibilitet fylder dog meget, da F&B koncepter gerne må indgå i puljen af mulige lejere. Og så er bæredygtighed jo i stigende grad en faktor, så der er præference for energieffektive og evt. certificerede bygninger," fortæller Christopher Elgaard Jensen, og fortsætter: "Vi kan konstatere, at det for investorerne i stigende grad er foretrukket, at ejendommene de køber er ESG venlige – fx vil en certificering såsom DGNB og/eller et højt energimærke være mere attraktivt for investorerne."

Volumen på vej op – men er følsom for enkelte megahandler

For det kommende år er forventningen et svagt stigende aktivitetsniveau – dog med forbehold. "Vi tror, at transaktionsvolumen vil være svagt stigende og at priserne vil være forholdsvis stabile," siger Christopher Elgaard Jensen, men understreger, at markedet er sårbart over for enkelte store handler: "den reelle transaktionsvolumen vil formentlig være meget følsom for enkelte større transaktioner – såsom fx Nrep og StepStone's salg af en milliardportefølje til Slate. Sådanne transaktioner fylder enormt i statistikken, så ét år med flere eller færre af disse vil være udslagsgivende. Hvor mange transaktioner af den størrelse vi vil se de næste 12 måneder er svært at spå om, da det kræver villige og realistiske sælgere. Men vi tror sandsynligheden er størst for, at vi vil se stigende volumen."

5 største detailtransaktioner Q2 2025

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Måned	Køber	Sælger
Centerportefølje i Storkøbenhavn	*2.001.800.000	42.892	Jun.	Slate Asset Management	Nrep
Nørretorv 24, 1., 4100 Ringsted	126.225.000	10.912	Jun.	Nørretorv ApS	NAS Invest
Stjernegade 25, 3000 Helsingør	84.500.000	20.445	Apr.	COOP	K/S Stjernegade 25. Helsingør
Philip De Langes Allé 3 1435 København K	56.000.000	34.682	Jun.	Philip De Langes Allé 3 ApS	Freja Ejendomme
Smedeland 26B, Smedeland, 2600 Glostrup	49.000.000	13.067	Jun.	Saniona	NavisionGroup ApS

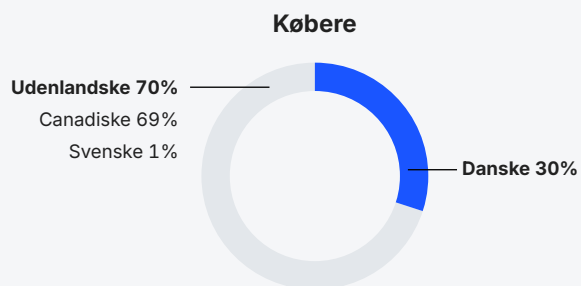
* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q2 2025

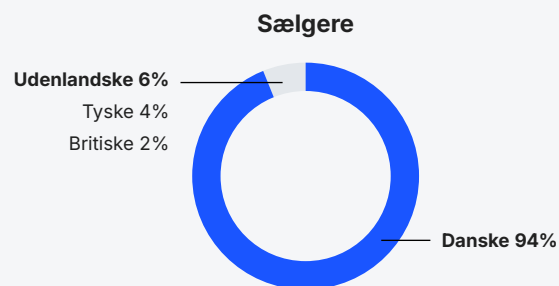
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2025
0-10	115	88	112	109
10-25	22	3	13	13
25-50	5	4	4	5
50-150	1	1	1	2
150+	2	2	0	1
Total	145	98	130	130

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q2 2025



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q2 2025 Detailreferencehandler

Transaktionsstatistik

16.496 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**2,9 mia.**
Volumen**130**
Handler**22,34 mio.**
Gns. pris**Strøget 42,
7430 Ikast**

April 2025

6.350.000

Handelspris (DKK)

3.951M²-pris (DKK)**+32,42%**

Prisafvigelse fra udbud

581.000Lejeindtægter
(DKK)**127.611**Driftsudgifter
(DKK)**7,11%**

Startafkast

Sælger: CV Ejendomme Åsted ApS

Køber: Gavnøvej 4, Herning ApS

**Ndr. Ringgade 1,
4200 Slagelse**

April 2025

21.150.000

Handelspris (DKK)

6.809M²-pris (DKK)**-21,07%**

Prisafvigelse fra udbud

2.190.132Lejeindtægter
(DKK)**220.229**Driftsudgifter
(DKK)**9,31%**

Startafkast

Sælger: Jess A Ejendomme A/S

Køber: M.D. Auto-Finans A/S

**Marienbergvej 108,
4760 Vordingborg**

April 2025

8.000.000

Handelspris (DKK)

3.925M²-pris (DKK)**-40,74%**

Prisafvigelse fra udbud

840.951Lejeindtægter
(DKK)**212.064**Driftsudgifter
(DKK)**7,75%**

Startafkast

Sælger: M. Goldschmidt Ejendomme

Køber: Estate Invest A/S

**Østergade 46,
5500 Middelfart**

Maj 2025

13.300.000

Handelspris (DKK)

9.765M²-pris (DKK)**-12,50%**

Prisafvigelse fra udbud

1.354.118Lejeindtægter
(DKK)**194.997**Driftsudgifter
(DKK)**8,86%**

Startafkast

Sælger: H & M Invest A/S

Køber: TDJ Ejendomme ApS



Kontorsegmentet i stærk fremgang trods færre handler

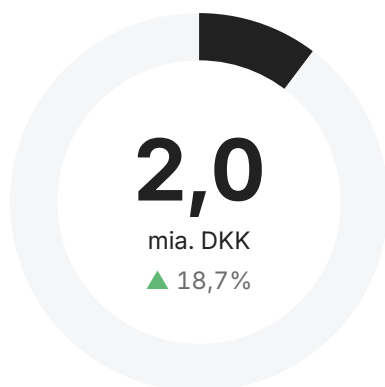
19 Handelsvolumen

20 Handelsprisintervaller

20 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

21 Referencehandler





■ Kontor **10,5%**

■ Øvrige segmenter **89,5%**

Kilde: Resights.dk

Kontorhandelsvolumen Q2 2025

- Kontorsegmentet viser en stigning på 19% i Q2 2025 sammenlignet med samme kvartal sidste år.
- Stigningen sker trods et lavere antal handler. I Q2 2025 blev der foretaget 57 handler, mens der blev foretaget 67 i Q2 2024.
- Sammenlignet med Q1 2025, ses en stor stigning på 89% i transaktionsvolumen i Q2 2025.



Christian Metellus
Partner
Engel & Völkers
Commercial

Københavns kontormarked drives fortsat af danske investorer

"Kontormarkedet i København er i hastig forandring. Danske investorer dominerer fortsat, afkastkravene falder, og synet på arbejdspladsen ændrer sig. Trods stigende international interesse foregår de største handler stadig blandt danske aktører – et tegn på stærk lokal tillid til centralt beliggende, moderne kontorejendomme med solide lejere.

Afkastniveauerne er igen på vej markant nedad og nærmer sig de historisk lave niveauer, vi så efter corona. Det skyldes især investorenes optimisme og den hårde konkurrence om de bedste ejendomme.

Et markant eksempel er Novo Holdings' køb af byggerettigheder i Tuborg Syd for 575 mio. kr. – over 27.000 kr. pr. byggeretskvadratmeter. Det er den højeste pris for kontorbyggeretter i Danmark. I Nordhavn udvikler NREP og MT Højgaard samtidig et 13.700 m² DGNB-certificeret kontorhus i træ med grøn byhave og fleksible løsninger.

Udviklingen stiller nye krav. Efterspørgslen på traditionelle kontorer falder, mens fleksibilitet, teknologi og bæredygtighed vinder frem. 40% af danske virksomheder forventer at reducere kontorarealet, og 80% tilbyder mere hjemmearbejde. Det kræver modulære bygninger, fleksible lejekontrakter og digitale løsninger.

Også interessen for udviklingsgrunde er stor. NREP og AG Gruppen har købt FLSmidths tidligere hovedsæde i Valby for 730 mio. kr. Projektet rummer godkendte byggeretter på 71.000 m² – heraf 25% kontor – og er et bud på fremtidens blandede byudvikling i historiske rammer.

Ældre ejendomme bidrager også. KommuneKredits domicilejendom på Kultorvet kan fortsat anvendes til kontor eller konverteres til hotel. I Hvidovre har Calum overtaget Copenhagen Business Park – Danmarks største kontorejendom – med planer om renovering og fleksible løsninger til virksomheder i alle størrelser.

Med stærke handler, ambitiøse projekter og nye anvendelser er kontormarkedet i København stærkt aktivt."

5 største kontortransaktioner Q2 2025

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Måned	Køber	Sælger
FLSMIDTH & CO. Kontor	730.000.000	21.628	Jun.	Nrep & AG Gruppen	FLSMIDTH & CO. A/S
Copenhagen Business Park	350.000.000	5.224	Apr.	CALUM CBP Holding K/S	Niam
Station 1, Halmtorvet 1700 København V	192.500.000	30.899	Jun.	Slättö	Commercial Real Estate Denmark P/S
Kultorvet 16, 1175 København	110.800.000	38.526	Apr.	W1 HOLDING ApS	KommuneKredit
Theodore Roosevelts Vej 17, kl. 2450 København SV	108.000.000	69.543	Jun.	DROOB ApS	NPV A/S

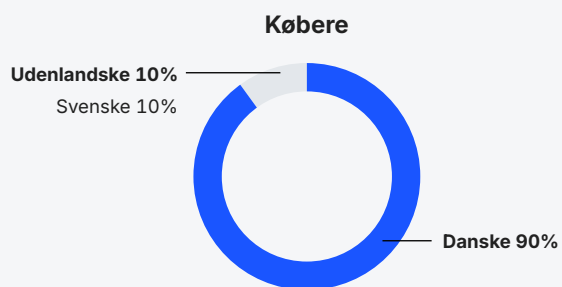
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q2 2025

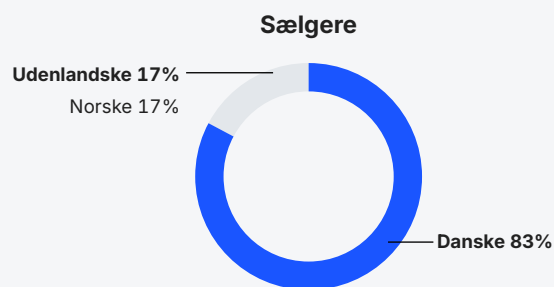
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2025
0-10	36	24	49	36
10-25	12	5	9	7
25-50	4	5	2	5
50-150	2	2	2	6
150+	1	1	5	3
Total	55	37	67	57

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q2 2025



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q2 2025 Kontorreferencehandler

Transaktionsstatistik

16.440 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**2,0 mia.**
Volumen**57**
Handler**36,17 mio.**
Gns. pris**Bødkervej 3,
Snoghøj, 7000 Fredericia**

Maj 2025

26.200.000

Handelspris (DKK) *estimeret

11.022M²-pris (DKK)**-4,60%**

Prisafvigelse fra udbud

2.224.018Lejeindtægter
(DKK)**321.924**Driftsudgifter
(DKK)**7,28%**

Startafkast

Sælger: Dream Clinic ApS

Køber: TDJ Ejendomme ApS

**Kultorvet 16,
1175 København K**

April 2025

110.800.000

Handelspris (DKK)

41.733M²-pris (DKK)**-7,67%**

Prisafvigelse fra udbud

2.973.070Lejeindtægter
(DKK)**516.600**Driftsudgifter
(DKK)**2,22%**

Startafkast

Sælger: KommuneKredit

Køber: W16 Kultorvet ApS

**Brovejen 15A,
4930 Maribo**

April 2025

17.000.000

Handelspris (DKK)

5.288M²-pris (DKK)**-12,82%**

Prisafvigelse fra udbud

2.079.642Lejeindtægter
(DKK)**334.204**Driftsudgifter
(DKK)**10,81%**

Startafkast

Sælger: PFA

Køber: CUFADAN Ejendomme A/S

**Skelstedet 13,
GI Holte, 2950 Vedbæk**

Juni 2025

35.750.000

Handelspris (DKK)

18.659M²-pris (DKK)**-3,78%**

Prisafvigelse fra udbud

2.853.268Lejeindtægter
(DKK)**136.750**Driftsudgifter
(DKK)**7,60%**

Startafkast

Sælger: S-13 Vedbæk ApS

Køber: Skelstedet 13 ApS



Stabile investeringer og grønne krav præger industri- & logistikmarkedet

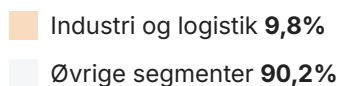
23 Handelsvolumen

24 Handelsprisintervaller

24 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere

25 Referencehandler





Kilde: Resights.dk

Industri- og logistikhandelsvolumen Q2 2025

- Q2 2025 viser en lille stigning på 4% i transaktionsvolumen for industri- og logistiksegmentet sammenlignet med samme kvartal sidste år.
- Der er foretaget færre antal handler i Q2 2025 sammenlignet med samme kvartal sidste år – 175 handler i Q2 2025 mod 201 handler i Q2 2024.
- Sammenlignes Q2 med Q1 2025 ses en stigning på 16% i transaktionsvolumen.



Caroline Møller Nielsen
Investment Manager
Nordicals Capital Markets

Kvalitetsaktiver og ESG-krav præger logistikinvesteringerne

"Markedet for industri- og logistikejendomme fastholder sin position som et af de mest robuste segmenter i ejendomsmarkedet. Aktiviteten i Q2 2025 har været stabil og ligger på niveau med samme periode sidste år – et tegn på et marked, der har konsolideret sig efter nogle volatile år. April bar præg af et tøvende marked, mens maj var langt mere aktiv med flere transaktioner fordelt over hele landet. Samlet set er investeringsniveauet år-til-dato næsten uændret i forhold til 2024, hvilket understøtter billedet af et segment, der nyder godt af strukturelle megatrends og et voksende kapitalfokus.

Geografisk er der fortsat stærk aktivitet i Storkøbenhavn, men også Jylland – især Trekantområdet – markerer sig med store investeringer og nye logistikudviklinger. Dette afspejler en tydelig og vedvarende tendens. Virksomheder efterspørger moderne faciliteter tæt på kunder, motorveje og knudepunkter. Samtidig bliver fleksibilitet og bæredygtighed afgørende konkurrenceparametre.

Markedet præges i stigende grad af tendenser som ESG-krav, reshoring, digitalisering og en stigende opmærksomhed på forsyningssikkerhed. Investorerne er blevet mere selektive, men appetitten er tydelig særligt for energieffektive ejendomme med stabile cash flows. Der er et klart fokus på grønne porteføljer og nybyggeri, der kan matche skærpede krav fra både lejere og finansielle partnere. Desuden vinder mindre logistikenheder frem, hvor tidligere fokus primært lå på meget store centraliserede lagre.

Trods et relativt færre antal transaktioner sammenlignet med rekordårene, er tempoet stigende, og kapitalen søger målrettet mod kvalitetsaktiver. Med potentielt faldende renter og et lavt nybyggeri i pipelinen er der udsigt til, at efterspørgslen vil overstige udbuddet i visse områder i anden halvdel af 2025. Segmentet står derfor stærkt placeret i det bredere ejendomsbillede, og som vi vurderer, vil være blandt de første til at drage fordel af forbedrede markedsvilkår."

5 største industri- og logistiktransaktioner Q2 2025

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Måned	Køber	Sælger
Idunsvej 2, 4600 Køge	289.000.000	11.079	Apr.	Catena	Værso Invest ApS
Postnord centrallager	285.000.000	11.221	Maj	Catena	PFA
Strandkvanen 5, 4600 Køge	167.500.000	13.924	Jun.	FB Gruppen og Bram Invest	Køge Kommune og Realdania
Engager 2, 2605 Brøndby	143.500.000	11.073	Jun.	Lindu	Jeudan
Helgeshøj Alle 38, 2630 Høje Taastrup	*106.000.000	5.581	Jun.	Nrep	Castellum

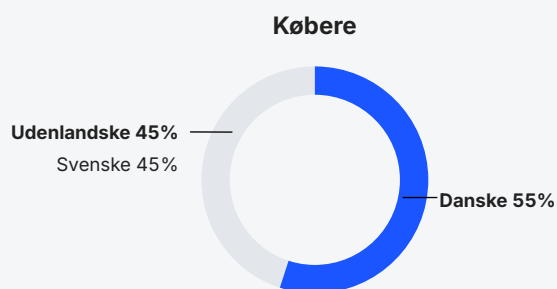
* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q2 2025

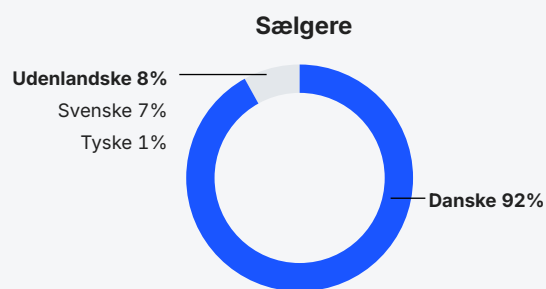
Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2025
0-10	169	123	176	148
10-25	19	13	15	15
25-50	6	4	6	5
50-150	1	1	2	4
150+	1	1	2	3
Total	196	142	201	175

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q2 2025



Kilde: Resights.dk



Kilde: Resights.dk

Q2 2025 Industri- og logistikreferencehandler

Transaktionsstatistik

7.277 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**1,9 mia.**
Volumen**175**
Handler**11,06 mio.**
Gns. pris**Idunsvej 2,
4600 Køge**

April 2025

289.000.000

Handelspris (DKK)

11.079M²-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

17.500.000
Lejeindtægter
(DKK)**1.657.550**
Driftsudgifter
(DKK)**5,50%***
Startafkast

Sælger: Værso Invest ApS

Køber: Catena

Postnords centrallager

Maj 2025

285.000.000

Handelspris (DKK)

11.221M²-pris (DKK)**-**

Prisafvigelse fra udbud

16.700.000
Lejeindtægter
(DKK)**1.353.400**
Driftsudgifter
(DKK)**5,38%***
Startafkast

Sælger: PFA

Køber: Catena

**Værkstedsvej 38,
4600 Køge**

Juni 2025

17.000.000

Handelspris (DKK) *estimeret

11.684M²-pris (DKK)**-17,07%**

Prisafvigelse fra udbud

1.321.466
Lejeindtægter
(DKK)**92.750**
Driftsudgifter
(DKK)**7,33%**
Startafkast

Sælger: SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS

Køber: Sjællands Erhvervsjendomme ApS

**Baldershøj 17A,
2635 Ishøj**

Juni 2025

13.000.000

Handelspris (DKK)

7.230M²-pris (DKK)**-10,34%**

Prisafvigelse fra udbud

1.232.652
Lejeindtægter
(DKK)**287.562**
Driftsudgifter
(DKK)**7,47%**
Startafkast

Sælger: BSN Ejendomme A/S

Køber: Baldershøj 17 ApS

*Estimeret
Kilde: Resights.dk



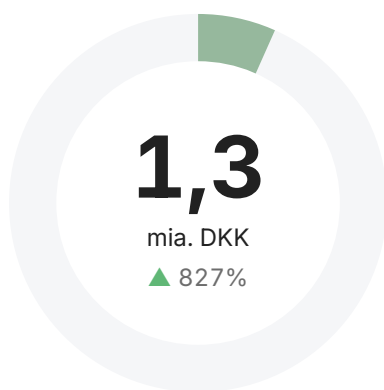
Hotelsegmentet præges af kontor-til-hotel-konverteringer

27 Handelsvolumen

28 Handelsprisintervaller

28 Danske vs. udenlandske investorer og sælgere





Hotel **6,9%**

Øvrige segmenter **93,1%**

Kilde: Resights.dk

Hotelhandelsvolumen Q2 2025

- Hotelsegmentet viser en stor fremgang på 827% sammenlignet med samme kvartal sidste år.
- Antallet af handler ligger nogenlunde ens i Q2 2024 og 2025 – dog ses flere store transaktioner i dette kvartal, herunder en handel på +200 mio. kr. samt en enkelt milliardhandel.
- Sammenlignet med Q1 2025, ses en nedgang på -61% i transaktionsvolumen i Q2 2025. Dette fald kan særligt tilskrives den store transaktion på 3,3 mia. kr. mellem CapMan og Midstar i Q1 2025.



Christian Metellus
Partner
Engel & Völkers
Commercial

Konverteringer præger hoteludviklingen i København

"Efter en periode med afdæmpet aktivitet har hotelmarkedet i København genfundet momentum i 2025. En væsentlig drivkraft er, at flere investorer ser konverteringer som et attraktivt alternativ til nybyggeri – især grundet den begrænsede adgang til byggegrunde i centrale områder. Konverteringerne reducerer risiko og tid, men åbner også for adgang til eftertragtede beliggenheder.

Den stigende turisme og høje belægningsgrader gør København til en magnet for både hoteloperatører og investorer. Mange internationale brands søger aktivt efter placeringer, hvilket skaber øget konkurrence – både om eksisterende hoteller og potentielle konverteringsprojekter.

Ifølge den markedsudvikling, vi har set de seneste år, vurderer vi, at op mod 25% af den nye hotelkapacitet i København de næste 5 år vil komme fra kontor-til-hotel-konverteringer. Udviklingen afspejler en bredere transformation, hvor fleksibilitet og beliggenhed spiller en central rolle.

Seneste eksempler tæller Slättös køb af den tidligere politistation på Halmtorvet, som konverteres til hotel med 169 værelser og Bob W som operatør. Arbejdernes Landsbanks tidligere hovedsæde ved Tivoli forventes ligeledes at blive omdannet til hotel. Og på Gammel Kongevej er ECE i gang med at konvertere en tidligere kontorejendom til Ruby Hotel med 210 værelser.

Det er ikke kun omdannelser, der præger markedet. I Nordhavn har AKF og Sampension netop erhvervet Comwell Copenhagen Portside med 484 værelser for omkring 1 mia. kr. – en af årets største handler.

Markedet præges dog samtidig af en mangel på rene hotelejendomme. Flere blandede ejendomme – som i Ørestad – passer ikke på investorernes profiler, der i stigende grad efterspørger dedikerede hotelprodukter og stærke operatørprofiler.

Med et stærkt rejsemarked og øget aktivitet fra både institutionelle og internationale aktører, forventer vi fortsat stor konkurrence om de få rene hotelejendomme – og at konverteringer vil udgøre en væsentlig del af fremtidens hoteludbud i København."

RESIGHTS.DK

5 største hoteltransaktioner Q2 2025

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Måned	Køber	Sælger
Comwell Copenhagen Portside Dolce	1.000.000.000	47.863	Apr.	Sampension og AKF	AP Pension og KEVA
Comwell H.C. Andersen Odense Dolce	*220.000.000	24.176	Jun.	Sampension, AKF & Comwell	Belling Holding ApS
Hotel Kirstine, 4700 Næstved	60.000.000	12.153	Jun.	Danske Hoteller A/S	H. Green Holding ApS
Molskroen 8400 Ebeltoft	45.000.000	9.935	Apr.	Bygballe Enemark Holding ApS	Mercandia Invest ApS
Liselund Ny Slot 4791 Borre	18.500.000	15.315	Apr.	Knight Operating Company ApS	Liselund Fontænen A/S

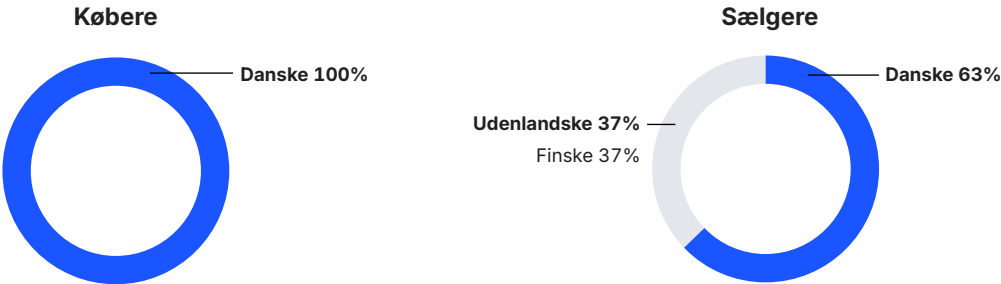
* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Antal handler Q2 2025

Prisinterval (mio. DKK)	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2025
0-10	7	5	7	8
10-25	0	1	1	1
25-50	0	0	1	1
50-150	0	0	1	1
150+	0	0	0	2
Total	7	6	10	13

Kilde: Resights.dk

Danske vs. udenlandske købere og sælgere Q2 2025

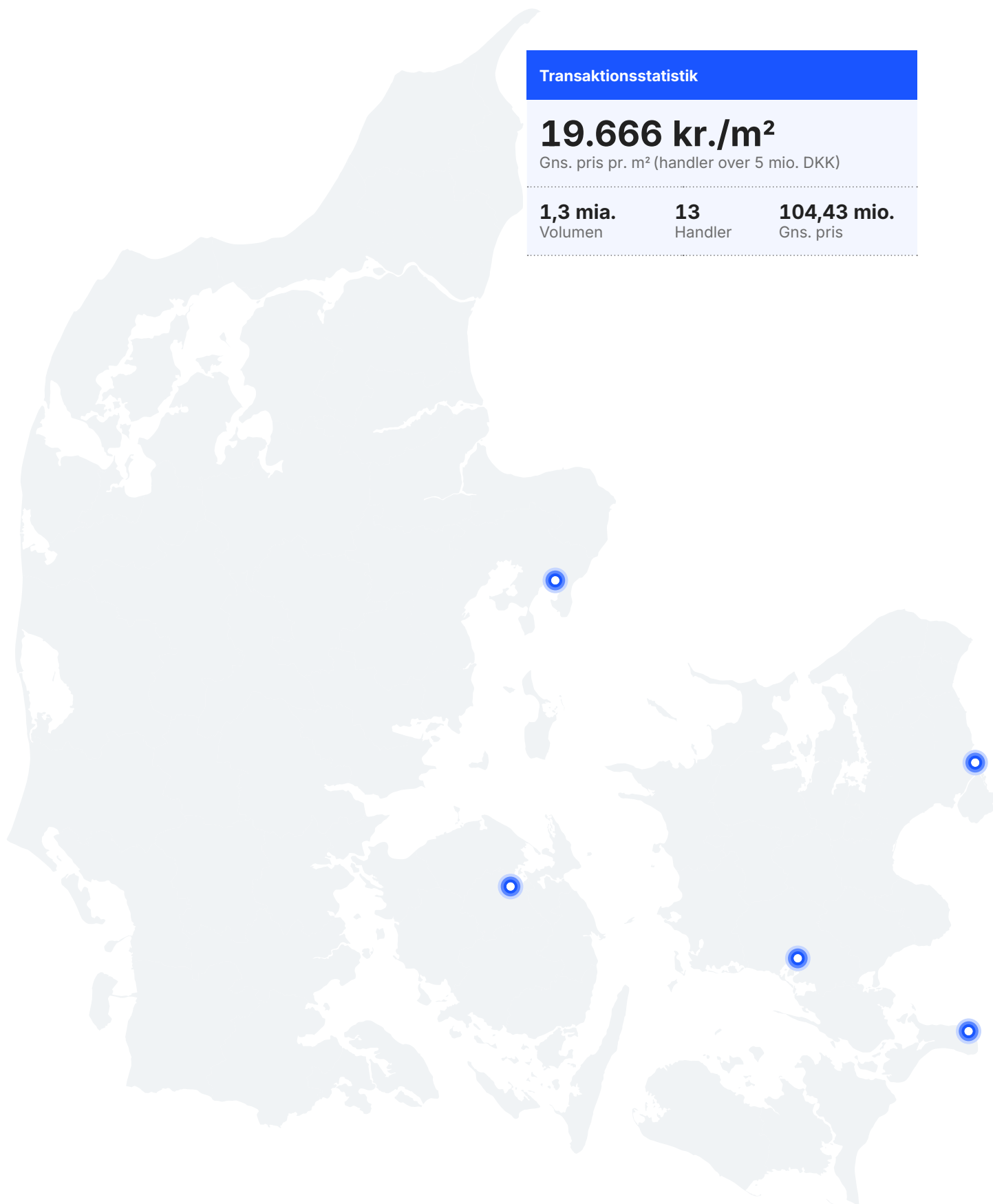


Kilde: Resights.dk

Kilde: Resights.dk

Q2 2025 Hotel transaktionsstatistik og placering af 5 største handler

Transaktionsstatistik

19.666 kr./m²Gns. pris pr. m² (handler over 5 mio. DKK)**1,3 mia.**
Volumen**13**
Handler**104,43 mio.**
Gns. pris



Handler og investorer

31 Største transaktioner i Q2 2025

31 Største købere

31 Største sælgere

Største transaktioner i Q2 2025

Handelsnavn	Handelspris (DKK)	M² pris	Segment	Køber	Sælger
Nrep's Umeus studieboliger	*2.900.000.000	59.919	Bolig	Greystar	Nrep
Centerportefølje i Storkøbenhavn	*2.001.800.000	42.892	Detail	Slate Asset Management	Nrep
Kaktus Tower	1.430.000.000	63.734	Bolig	Quantum	Catella
Comwell Copenhagen Portside Dolce	1.000.000.000	47.863	Hotel	Sampension og AKF Koncernen	AP Pension og Keva
Lindgrens Hus	975.000.000	43.990	Bolig	L P Ejendomme A/S	Bellakvarter P/S
BaseStack Bryggen	*752.300.000	53.917	Bolig	Nrep	Nuveen
Teglporten	*746.150.000	49.783	Bolig	Quantum	Catella
FLSmidth hovedkontor	730.000.000	21.628	Kontor	Nrep og AG Gruppen	FLSMIDTH & CO. A/S
Smedekjær	*494.300.000	31.595	Bolig	Pensam	Alma Property Partners og AG Gruppen A/S
Kampmanns Gård	*475.000.000	53.800	Bolig	Caisse Des Dépôts	Koncenton

* Estimeret handelspris
Kilde: Resights.dk

Største købere

Køber	Volumen (DKK)	Handler
Greystar	2.900.000.000	1
Quantum Immobilien KVG mbH	2.176.150.000	3
Slate Asset Management	2.00.180.0000	1
Nrep	1.223.300.000	3
L P Ejendomme A/S	975.000.000	1

Kilde: Resights.dk

Største sælgere

Sælger	Volumen (DKK)	Handler
Nrep	4.901.800.000	3
Catella	2.176.150.000	4
Bellakvarter P/S	975.000.000	1
NR GCREIT Master HoldCo S.à r.l.	752.300.000	1
FLSMIDTH & CO. A/S	730.000.000	1

Kilde: Resights.dk



Ubalancen i Københavns ejerboligmarked: Privatisering og tagboliger som modtræk

33 Udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet

40 Tendens: Privatisering

44 Tagboligens muligheder og udfordringer



Vedvarende prisvækst på ejerlejlighedsmarkedet – særligt i København

Siden markedet stabiliserede sig efter finanskrisens efterdønninger, har ejerlejlighedspriserne i Danmark generelt bevæget sig i én retning – opad. Markedet har været præget af en vedvarende prisvækst, kun midlertidigt afbrudt af kortere perioder med prisfald – eksempelvis efter inflationsbølgen efter COVID-19-årene.

Udviklingen er drevet af flere strukturelle og makroøkonomiske faktorer, herunder høj beskæftigelse, stigende realindkomster samt et gunstigt rentemiljø – særligt over de seneste 12 måneder, hvor faldende renter har øget købekraften blandt boligkøbere.

Den københavnske ejerboligprisudvikling adskiller sig dog markant fra resten af landet. I København har vækstrater over 10% i flere år været normen snarere end undtagelsen. Det har bidraget til en markant forskydning i prisniveauerne: Hvor forskellen mellem kvadratmeterprisen i hovedstaden og resten af landet tidligere lå på ca. 10.000 kr., er den i dag over 30.000 kr.

Konsekvensen er til at tage og føle på: En gennemsnitlig ejerlejlighed på 60 m² i København handles i dag til ca. 3,5 mio. kr. – et niveau, der for mange førstegangskøbere udgør en betydelig økonomisk barriere. Selv korrigeret for inflation er prisudviklingen markant, med reelle stigninger på over 100% – det højeste blandt alle boligsegmenter og geografiske områder i Danmark. De betydelige prisstigninger har samtidig tiltrukket en stigende interesse fra investorer – ikke mindst fordi lejeniveauerne i samme periode har udvist en mere afdæmpet udvikling.

Den markante prisudvikling i det københavnske ejerlejlighedsmarked er løbende genstand for debat og omtale – senest i By & Havns hvidbog, hvor udviklingen analyseres i en bredere byudviklingskontekst.

Definitioner af områder

Definitionerne af "Byen København" og "Københavns omegn" er fra Danmarks Statistik.

Byen København omfatter de 4 kommuner: København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

Københavns omegn består af Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk.



Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Udviklingen i boligpriserne i Danmark er præget af en fortsat opsplitning mellem by og land, en tendens der har taget fart sidenhen 1990'erne. Finanskrisen bragte priserne tættere sammen igen, men den korrektion er blevet overhalet af udviklingen siden. Udvikling afspejler hvordan mange gerne vil bo i de store byer, i en sådan grad, at udbuddet ikke har kunnet følge med."



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

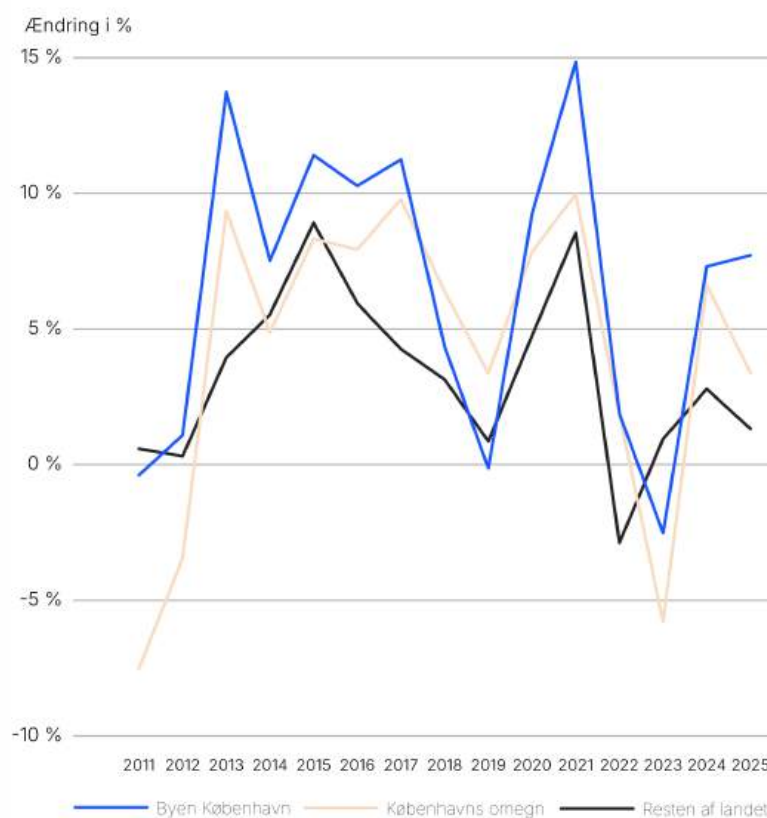
"Priserne på ejerboliger i København er drevet af et marked i ubalance – og det kræver politisk handling at skabe reel forandring. En del af løsningen kan være at understøtte en større mangfoldighed i ejerformerne, fx ved at fremme andelsboliger, betalbare studieboliger og kollektive boformer. I dag skaber forældrekøb et markant pres på de små ejerlejligheder – et pres der kunne mindskes, hvis flere unge havde adgang til studieboliger til en rimelig pris."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Kvadratmeterpriserne på ejerlejligheder i Danmark har generelt været præget af stor regional variation. København har i en årrække oplevet markante prisstigninger, hvilket primært skyldes en kombination af høj efterspørgsel, begrænset udbud og en strukturel urbaniseringstendens. I resten af landet har prisudviklingen været mere afdæmpet, hvilket blandt andet skyldes lavere befolkningstilvækst og større tilgængelighed af byggegrunde, derudover har der været bygget mere end der har været behov for i flere af de store byer, Aarhus, Odense etc. Slutteligt er København for mange stadig den mest attraktive by at bo og arbejde i."

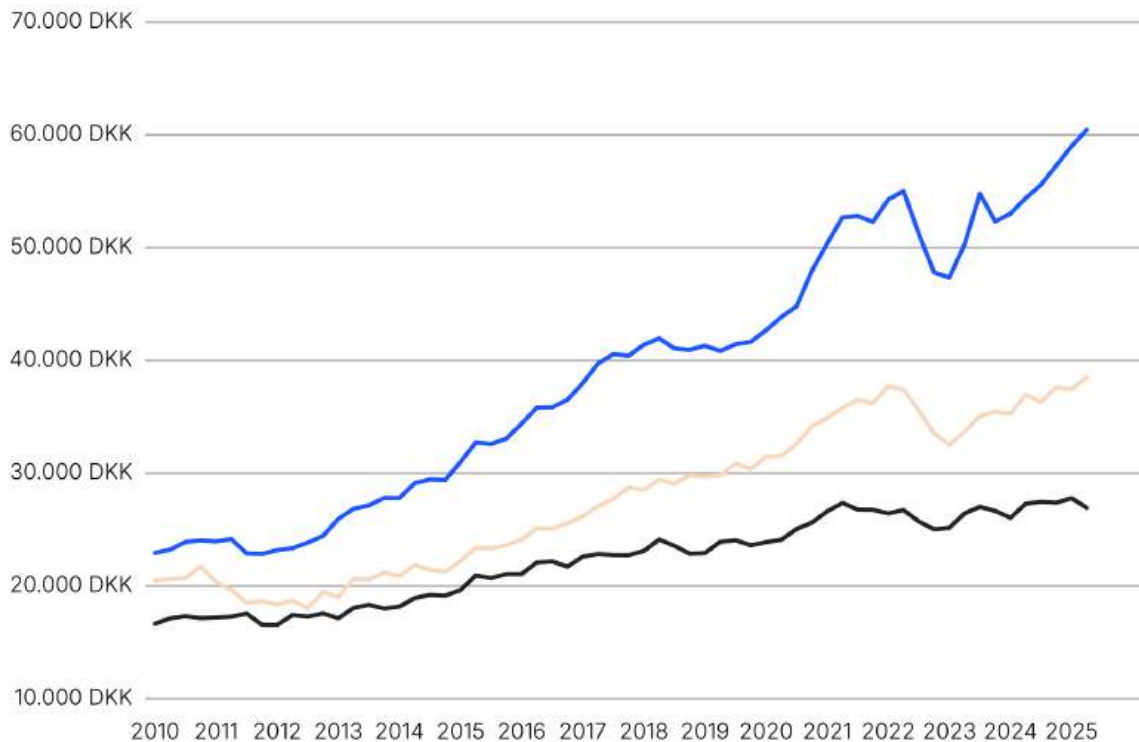
Procentvis ændring i gennemsnitlig m²-pris på ejerlejligheder ift. sidste år



Kilde: Resights.dk

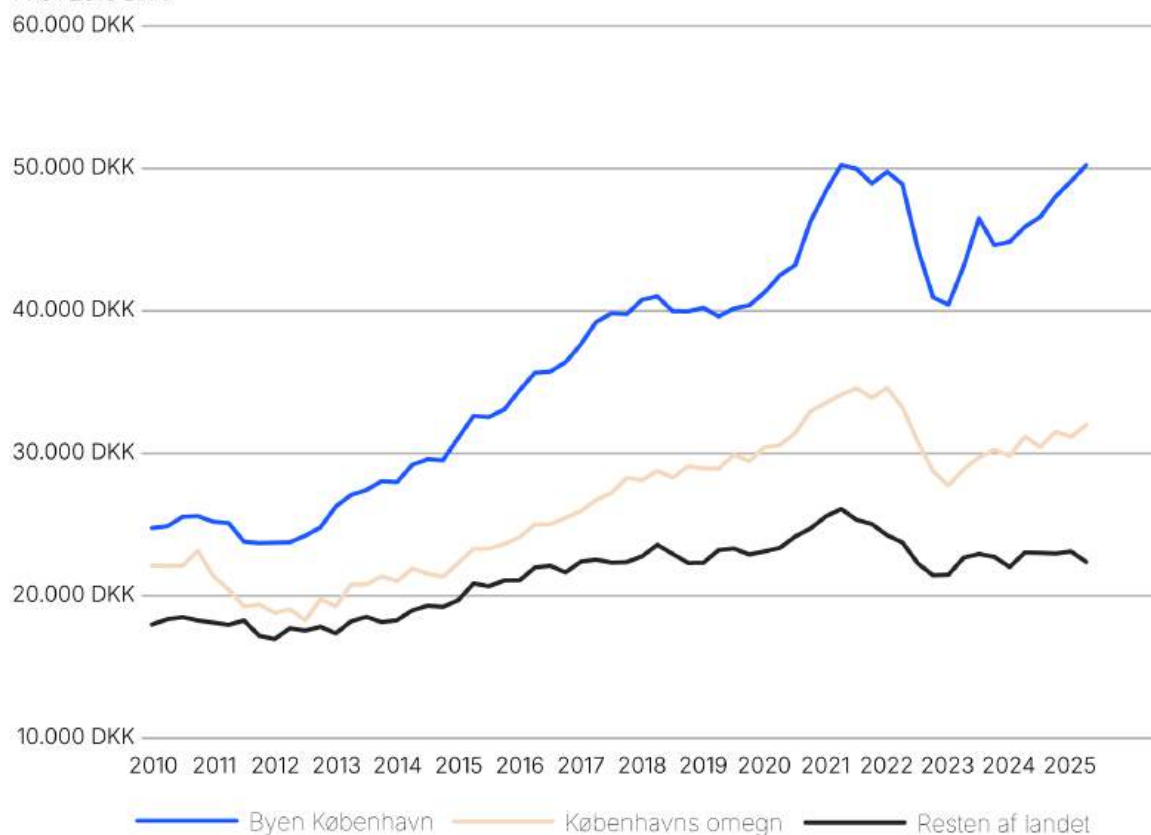
Gennemsnitlig m²-pris på ejerlejligheder pr. kvartal

Pris i DKK



Gennemsnitlig m²-pris på ejerlejligheder pr. kvartal justeret for inflation

Pris i 2015 DKK



Kilde: Resights.dk

Udbud og efterspørgsel

Kigger man på udviklingen i udbuddet af ejerlejligheder, skiller København sig markant ud – særligt det seneste år. Normalt ses tydelige sæsonudsving med stigende udbud frem mod sommeren og fald hen over vinteren. Dette mønster er imidlertid fraværende i hovedstaden i både 2024 og 2025, hvor udbuddet udelukkende er gået ned. Det presser priserne yderligere, da efterspørgslen ikke ser ud til at være faldet tilsvarende.

Tendensen bekræftes i prisudviklingen, hvor København i 2023 oplevede en stejl stigning efterfulgt af et fald. Den usædvanlige bevægelse kan delvist forklares med det nye ejendomsvurderingssystem, som midlertidigt ændrede markedets dynamik: Flere sælgere kom ud før reformen, og købere hastede med at sikre skatterabat inden 2024. Resultatet var øget aktivitet i slutningen af året – efterfulgt af lavere udbud i begyndelsen af 2024.

Udviklingen illustrerer, hvordan markedet i København adskiller sig fra resten af landet – drevet af både økonomiske mekanismer og strukturelt boligpres.



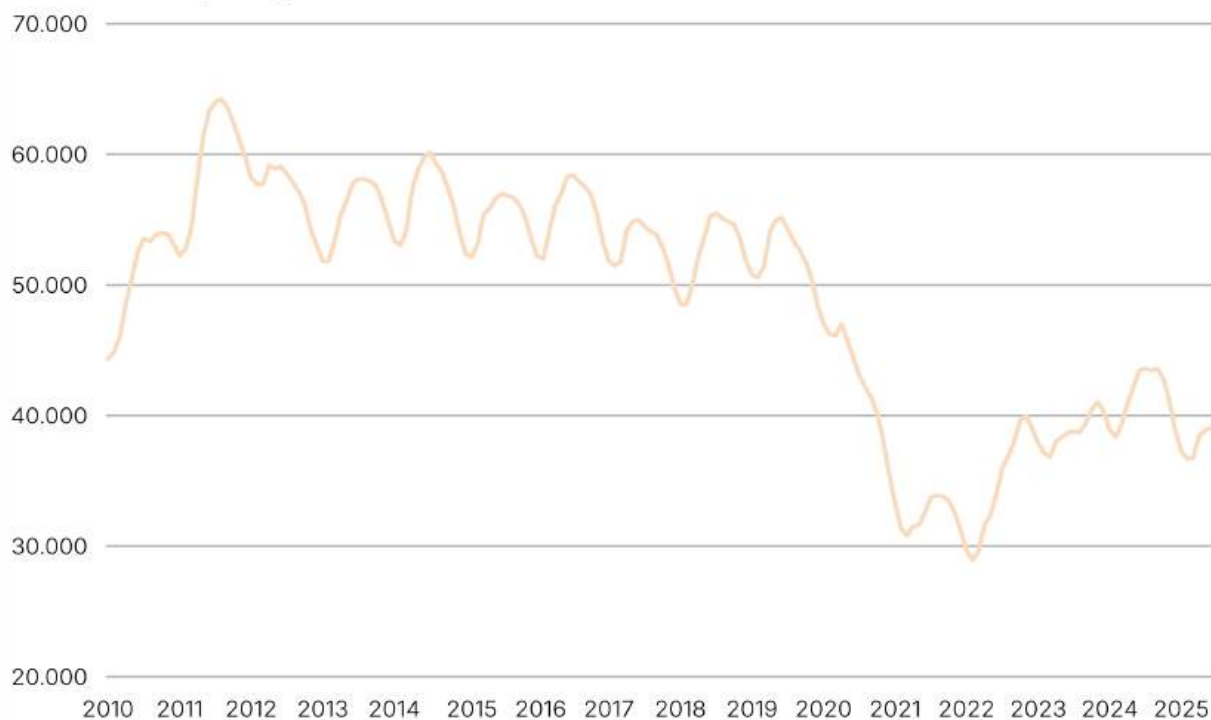
Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"I København var udbuddet af boliger til salg relativt stabilt i Covid-årene, hvilket også var kendetegnet på national basis. Dette har dog ændret sig markant de seneste år hvor udbuddet af ejerlejligheder til salg er faldet over 20% i København sammenlignet med et fald på ca. 6% på national basis, dog med store regionale udsving. Den samme tendens observeres i den generelle liggetid, dvs. tid fra annoncering til underskrift af købsaftale, som i København er faldet ca. 13% sammenlignet med et fald på ca. 4% på national basis. Årsagen hertil går igen tilbage til den store tiltræknings-effekt København har på nye beboere. De urbane områder har typisk en høj koncentration af arbejdspladser, gode uddannelsesinstitutioner og et varieret kulturtilbud, som specielt tiltrækker flere unge mennesker, men ligeledes internationale tilflyttere, som er medvirkende til den stigende efterspørgsel på boliger og i sidste ende pristilvækst."

"Det nye ejendomsvurderingssystem påvirkede utvivlsomt dynamikken på ejerlejlighedsmarkedet. En generel frygt for stigende ejendomsskatter motiverede flere sælgere til at sætte deres lejlighed til salg, men samtidigt var flere købere også motiverede af, at kunne få adgang til skatterabatten ved køb før 2024. Så dels observerede vi et stigende udbud af lejligheder til salg, men samtidigt en stigende gennemsnitlig handelspris, som indikerer, at flere købere forsøgte at erhverve en lejlighed frem mod årsskiftet. Antallet af udbudte lejligheder til salg i København faldt med 25% fra 4. kvartal 2023 til 1. kvartal 2024, som blot understøtter tesen om, at flere frygtede faldende boligpriser efter tilblivelsen af det nye ejendomsvurderingssystem."

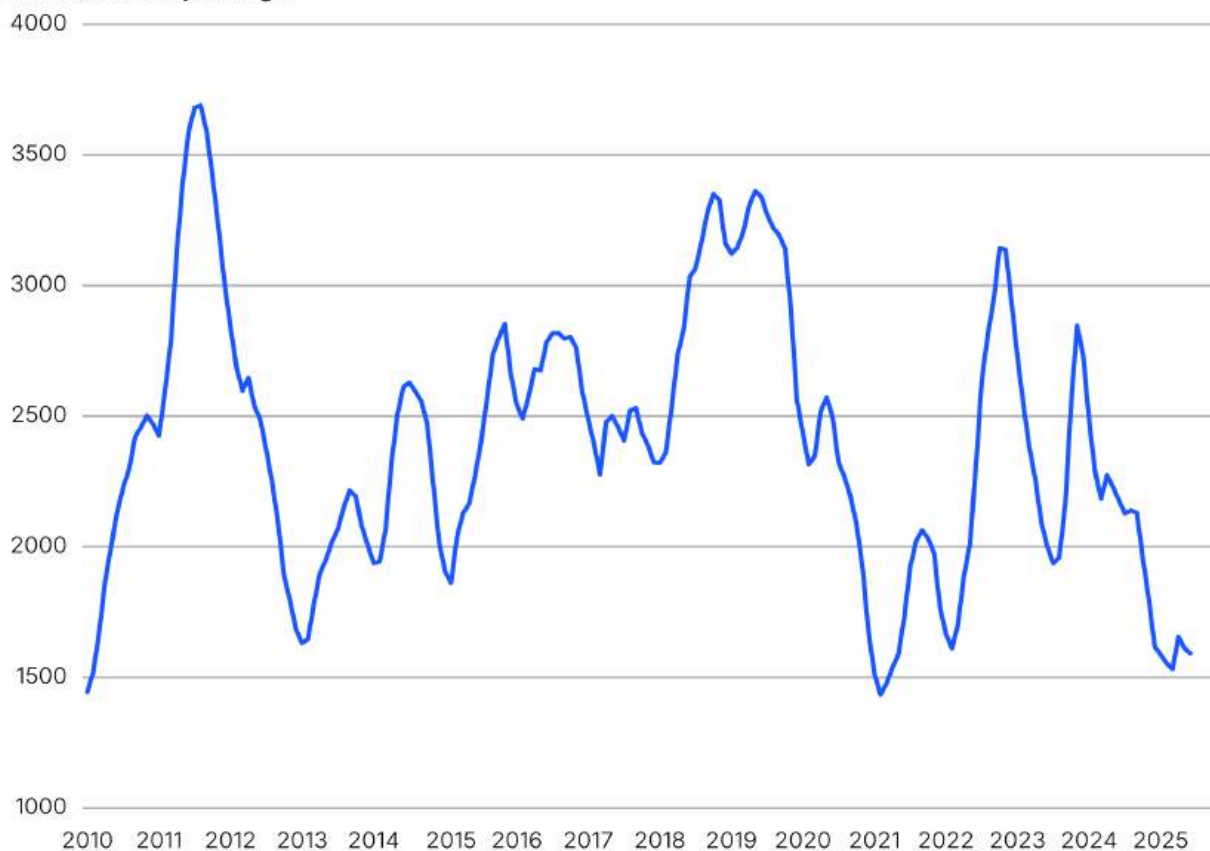
Månedligt gennemsnitligt udbud af ejerboliger - Hele Danmark

Antal udbudte ejerboliger



Månedligt gennemsnitligt udbud af ejerboliger - Byen København

Antal udbudte ejerboliger



Kilde: Resights.dk

Ubalance mellem befolkning og boligmasse driver prisvækst

Prisudviklingen i København skyldes primært en strukturel ubalance mellem det begrænsede udbud af boliger og en vedvarende høj efterspørgsel drevet af urbanisering og investeringsinteresse. Siden 2010 er befolkningen i Københavns Kommune vokset fra ca. 528.000 til 667.000 – en stigning på 26%. I samme periode er boligbestanden kun øget med 50.000 enheder, svarende til 17%.

Urbanisering, tilflytning af unge og internationale borgere samt en stigende andel af mindre husstande lægger yderligere pres på bolig efterspørgslen – særligt i attraktive, centrale områder. Og interessen er næppe aftagende, da København netop er blevet kåret som verdens bedste by at bo i. Resultatet er en strukturel underforsyning, der ifølge Danmarks Statistik har skabt et kumuleret boligunderskud i størrelsesordenen flere titusinder af boliger frem mod 2025.

Den markante forskel mellem befolknings- og boligvækst forklarer i høj grad det fortsatte pres på prisniveauerne i hovedstaden.



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Det er svært at sætte et eksakt nummer på (hvor mange boliger, der skulle være tilført i perioden, red.), men hvis tilgangen af nye husstande sammenholdes med tilgangen af nye boliger, så har der siden 2010 været et samlet underudbud på ca. 32.000 boliger i København. I den ligning bør der dog tages forbehold for eksisterende tomgang, antallet af boliger revet ned osv. Men det er dog evident at København har behov for at få tilført flere boliger, som forhåbentligt vil reflekteres i en stigende byggeaktivitet i de kommende år."



Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Ud fra en antagelse om fortsat cirka to personer pr. husstand i gennemsnit, så har der været et behov for cirka 70.000 nye boliger de sidste 15 år. Sammenholdt med udviklingen i boligbestanden illustrerer det tydeligt ubalancen mellem befolkningsvæksten og nybyggeriet, hvilket øger konkurrencen om eksisterende boliger, og dermed presser priserne op."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentreprise
Dominia

"Befolkningstilvæksten i Københavns Kommune har i perioden 2010–2025 oversteget tilførslen af boliger, hvilket har skabt et pres med dertilhørende efterspørgsel på boligmarkedet. Selvom antallet af ejerlejligheder til dels er steget, er der fortsat mangel på alternativer som andelsboliger og almene boliger. Dette skubber flere mod ejersegmentet og bidrager til en øget prissætning heraf. Reelt set tror jeg at der mangler i omegnen af 20.000+ boliger i Københavnsområdet. Der er jo en plan for øgning af boliger med de 3 strukturplaner for hhv. Kløverparken, Refshaleøen, Nordhavn og Lynetteholmen – som samlet vil genere i omegnen af boliger til 110.000 mennesker og erhvervsjendomme til 55.000-80.000 arbejdspladser frem mod 2050-2070."

Privatisering: Ejerboligandelen i København vokser uden nybyg

Langt størstedelen af danskerne foretrækker at eje deres bolig. Alligevel er det kun lidt over hver femte bolig i København, der i dag er en ejerbolig – en andel, der stort set har været uændret gennem de seneste 15 år. Tæller man andelsboliger med som en form for ejerskab, har den samlede andel af boliger, hvor beboeren også er ejer, været faldende siden 2010. Dette har givet anledning til stigende priser.

Samtidig har den vedvarende efterspørgsel på ejerboliger medført, at investorer i stigende grad har søgt mod markedet gennem en anden kanal end nybyggeri: privatisering. Det vil sige frasalg af eksisterende lejeboliger som individuelle ejerlejligheder. Privatisering er blevet en strategisk vej til at tilføre ejerboligmarkedet volumen – og til at realisere betydelige gevinster i et marked med høje kvadratmeterpriser og lav rente.

Siden 2014 har prisudviklingen på ejerlejligheder overgået lejeprisstigningerne markant. Sammenholdt med en robust økonomi, stigende realindkomster og forbedrede finansieringsvilkår har det skabt et attraktivt afkastbillede for ejere af udlejningsejendomme, der vælger at konvertere boligmassen til ejerform.

Privatisering har dermed ikke kun været en reaktion på markedsvilkår – men en bevidst kapitalstrategi, der har bidraget til at udvide ejersegmentet i en by, hvor nybyggeri ikke kan følge med efterspørgslen.

Nylige eksempler på privatisering tæller bl.a. Nreps frasalg af lejligheder i det A-House, som de købte for ca. 1,2 mia. kr. samt Heimstadens privatiseringsstrategi, der har til formål at sikre en mere solid kapitalstruktur. Desuden kan Viga Real Estate og Pictets frasalg af lejlighederne i Rødovre Port købt i Q4 2024 også nævnes.



Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Selvom 60-70% af danskerne helst vil bo i ejerbolig, er det kun cirka 20% af boligmassen i København. Der er en strukturel mangel på ejerboliger i København, hvilket blandt andet skyldes, atrisiko for forbundet med at bygge lejeboliger har været lavere og det har været nemmere at opnå finansiering til lejeboligprojekter."

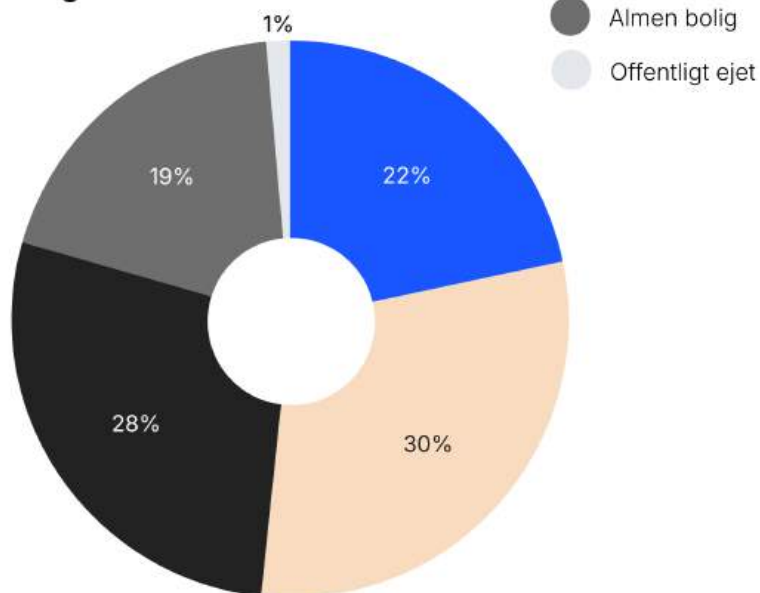
"Privatisering er en mulighed som opstår i perioder, når markederne for ejerlejligheder og lejelejligheder kommer i ubalance. Strategien har ligget stille i mange år og vi forventer, at markedet igen vil blive bragt i balance."

Som følge af stigningen i yields fra 2022 og frem er værdien af boligudlejningsejendomme faldet, mens ejerboliger hurtigere igen er steget i værdi efter deres fald. Den resulterende prisdifference gør, at det i nogle tilfælde er blevet interessant at konvertere boliger fra udlejning til ejerbolig i takt med lejerne fraflytter."

Boligtype fordeling Københavns kommune 2010



Boligtype fordeling Københavns kommune 2025



Kilde: Resights.dk

Privatisering styrkes af forskydning i investeringsafkast

Lejeboliger har længe været en attraktiv investeringscase i København, understøttet af lav tomgang, stabile cash flows og NPI-reguleringer. Men den seneste tids kraftige prisstigninger på ejerboliger har forskudt balancen, så privatisering i stigende grad fremstår som den mest rentable strategi på kort sigt.

Udviklingen skyldes ikke faldende erhvervsværdier, men markante værdistigninger i ejersegmentet. Kombineret med faldende renter og robust økonomisk vækst giver det et attraktivt afkastbillede. Privatisering kræver dog mere aktiv asset management sammenlignet med traditionel lejeboligdrift – men kan levere et væsentligt højere afkast, når den gennemføres effektivt.



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Flere investorer og ejendomsbesiddere har indset, at der er store gevinster at hente i det nuværende ejerboligmarked. De kontinuerligt stigende ejerboligpriser kombineret med et meget likvidt ejerboligmarked har medført, at privatiseringsstrategier giver historisk høje risikojusterede afkast. Det nuværende marked med faldende renteniveauer, stigende realindkomster og en stor efterspørgsel efter boliger understøtter denne strategi og forventes udbredt blandt flere markedsaktører fremover. Dog kræver en sådan strategi en større grad af aktiv asset management da værdikæden er mindre homogen og kræver større løbende aktion.

Markedet for lejeboliger er stadig attraktivt, men hvis prisvæksten i lejeboligmarkedet (+52% siden 2014) sammenlignes med ejerboligmarkedet (+113%) er fordelene ved privatiseringsstrategien tiltaget hurtigere end for lejemarkedet. Det skal naturligvis løbende holdes op i mod den underliggende risiko ved de to forskellige strategier. Lejemarkedet i København er præget af historisk lav tomgang, stigende lejeniveauer som ligeledes via løbende NPI-reguleringer giver en høj cash flow sikkerhed. Modsat har ejerboligmarkedet historisk vist sig mere volatil, da sektoren er mere cyklisk og i højere grad præget af den generelle makroøkonomiske udvikling. Derfor kræver denne strategi også en større omstillingsparathed såfremt markedsforholdene skulle skifte."

Privatisering rummer også risici

Selvom privatisering kan levere attraktive afkast, er strategien ikke uden risici. Markedsvolatilitet udgør en central trussel, da faldende boligpriser eller lavere købsaktivitet hurtigt kan underminere det forventede afkast og forlænge salgshorisonten. I modsætning til udlejning er den operationelle kompleksitet højere, og projektets succes afhænger i høj grad af god timing i markedet og en effektiv salgsstrategi.

Samtidig indebærer strategien en risiko for udvanding i ejerforeninger, hvor investorer gradvist mister indflydelse i takt med, at boligerne sælges fra. Det kan svække medbestemmelsen og give udfordringer i foreningens beslutningsstruktur. Derudover kan enkelte restlejligheder vise sig vanskelige at afhænde uden prisnedsættelser – særligt hvis efterspørgslen aftager, eller hvis ejendommen oplever øgede fællesudgifter, som nye købere tager højde for.

Alt dette stiller skærpede krav til omstillingsparathed, risikostyring og en langsigtet tilgang til markedet – særligt i et miljø præget af øget regulering og udsving i likviditet.



Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Der er selvfølgelig en risiko forbundet med markedsudviklingen i den tid, som det tager at sælge lejlighederne. Modsat udlejning er den operationelle kompleksitet også højere."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Den generelle markedsrisiko vil altid være til stede, altså reduceret efterspørgsel og faldende boligpriser. Derudover har du som investor en udvandringsrisiko i de respektive ejerforeninger, som dels påvirker din medbestemmelse på foreningsniveau, men også risikoen for at sidde tilbage med et fåtal af boliger i en ejerforening, som potentielt først bliver salgbare på længere sigt eller sælges med en rabat til investorer som har en sådan investeringsstrategi."

Tagboliger som supplement til nybyg og privatisering

Privatisering kan øge ejerandelen, men ændrer ikke den samlede boligmasse. I et marked som København, hvor pladsen er begrænset, kan tagboliger være et effektivt alternativ til traditionel nybyg.

Ved at opføre nye boligenheder på eksisterende bygninger muliggør tagboliger fortætning i centrale kvarterer, hvor lokalplaner og grundpriser ellers begrænser udviklingen. Ifølge DTU er der potentiale for op mod 10.000 nye boliger alene i København – svarende til 20% af den samlede boligtilførsel i perioden 2010–2025.

Dermed kan tagboliger spille en væsentlig rolle i at mindske underudbuddet og aflaste presset på ejerlejlighedsmarkedet, især i de mest efterspurgte byområder.

Et kig i Resights' byggerimodul viser, at der i øjeblikket er 9 aktuelle byggeprojekter i hovedstadsområdet, der involverer etablering eller udvidelse af tagboliger. Projekternes stadier spænder mellem planlægning, skitseforslag, udbud, udbudsresultat og under udførelse.



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Vi har selv udviklet flere tagboliger og det er et element vi hele tiden evaluerer på tværs af vores eksisterende portefølje. At kunne etablere tagboliger giver en unik mulighed for at tilføje nye boliger i områder hvor nybyggeriet generelt er begrænset. Flere folk er typisk optaget af at kunne bo centralt, hvorfor det ligeledes er medvirkende til, at reducere underudbuddet af boliger på sådanne beliggenheder."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentreprise
Dominia

"Tagboliger repræsenterer et stort, men i dag uforløst potentiale – jeg var selv en del af anbefalingerne til netop dette område til daværende minister tilbage i 2022. Tagboliger er attraktive, både arkitektonisk og bæredygtighedsmæssigt, og kan bidrage til at udvide boligudbuddet uden at belaste bygningsmassen yderligere. Ifølge DTU's analyser kan op mod 10.000 boliger tilføjes i København alene – svarende til 20% af den samlede tilførsel i perioden 2010–2025, hvilket var det samme potentiale vi skrev om tilbage i 2022."

Tagboliger: Fortætning med bæredygtig og økonomisk effekt

Tagboliger repræsenterer en bæredygtig mellemvej mellem nybyggeri og transformation, hvor den eksisterende bygningsmasse udnyttes til at skabe nye boliger i etablerede byområder. Denne boligform kan etableres i kvarterer med arkitektonisk og kulturel identitet, hvilket muliggør en byudvikling med liv og diversitet – uden behov for etablering af nye kvarterer.

Boligtypologien spænder fra eksklusive penthouselejligheder med udsigt til mere kompakte boliger, der imødekommer behovet for at bo klogere på færre kvadratmeter. Arkitektonisk tilbyder tagboliger mulighed for at tilføre nye, unikke udtryk til Københavns skyline – samtidig med, at bygningsrenoveringer som forbedret isolering og tagudskiftning løfter ejendomsværdien.

Da tagboliger udnytter eksisterende infrastruktur og beliggenhed, udgør de et grønnere alternativ til traditionel nybyg – en pointe som også Rådet for Grøn Omstilling har fremhævet i deres anbefalinger. Økonomisk kan løsningen konkurrere med nybyg, da de høje kvadratmeterpriser og lejeniveauer i centrale områder ofte opvejer de højere byggetekniske omkostninger.

Tagboliger er dermed både et arkitektonisk og økonomisk relevant svar på byens boligudfordringer – og et konkret bidrag til at mindske underudbuddet i de mest efterspurgte dele af København.



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"Tagboliger er en attraktiv og spændende måde at fortætte og bygge til i byen – der er mange muligheder og det kan give nogle spændende arkitektoniske løsninger for såvel boligernes indretning og for Københavns "øvre lag" og skyline. Tagboliger kan både rumme eksklusive lejligheder med udsigt og mere kompakte boliger, som understøtter en strategi om at bo klogere på færre kvadratmeter. Dertil kan tagboliger etableres i kvarterer, der allerede har historie og identitet, de bidrager til en blandet by med liv og diversitet – der sker en positiv fortætning af byen uden at der skal "startes forfra" i nye kvarterer."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Tagboliger er dels en god måde at reducere bolig manglen, men den nuværende lejeregulering på området medfører også, at tagboliger kan opføres på en økonomisk bæredygtig måde. Hvis det ikke havde været tilfældet, ville boligerne selvsagt ikke blive opført. Derudover er tilførsel af tagboliger også en god mulighed for, at optimere ejendommenes bæredygtige status, f.eks. ved udskiftning af tag og isolering eller lign."

Den bygningsmæssige kompleksitet er højere ved tagboliger sammenlignet med nybyggeri, hvilket i nogle tilfælde vil medføre højere byggeomkostninger. Dog vil ejendomsværdien på en tagbolig typisk være højere grundet central beliggenhed, som påvirker både lejeniveauer og det underliggende afkast direkte. Dermed kan ejendomsbesiddere og -udviklere som regel opnå sammenlignelige projektmarginer, som understøtter tilblivelsen af denne boligform."

Barrierer bremser tagboligernes udbredelse

På trods af det dokumenterede potentiale møder tagboliger en række praktiske og økonomiske barrierer, der begrænser udbredelsen. Tilpasning af eksisterende bygninger er ofte mere komplekst end traditionelt nybyggeri og medfører højere omkostninger, både teknisk og administrativt.

Projekterne er underlagt en række krav – herunder bevaring af arkitektoniske profiler, strukturel forstærkning, tilgængelighed (fx elevatorløsninger), friarealer, brandsikring og opbevaringsfaciliteter. Det gør særligt ældre ejendomme vanskelige at arbejde med, og en vis volumen af nye boligheder er ofte nødvendig for at sikre økonomisk bæredygtighed.

Derudover kan beboermodstand i eksisterende ejendomme være en hæmsko for projekter. Tagboliger opfattes i nogle tilfælde som indgribende, hvilket kan komplicere godkendelsesprocessen og forlænge tidslinjen væsentligt. Det stiller store krav til projektets organisering, kommunikation og dialog med eksisterende beboere.



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"Der er mange benspænd for tagboliger. Der skal være en kritisk masse for at business casen holder. Herudover er der mange myndighedskrav, som giver alvorlige benspænd for mange projekter på tegnebordet: Krav til bevaring af eksisterende arkitektoniske tagprofiler, krav til statik/konstruktioner (fx genberegning af statik ved ændret anvendelse), tilgængelighedskrav (krav om elevatorer), krav til friarealer, krav til pulterrum (depoter) og brandkrav (brandklasser m.v.). Særligt i ældre ejendomme er det vanskeligt at honorere kravene uden at miste den økonomiske bæredygtighed."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Den planmæssige proces er længere og mere kompliceret end ved nybyggeri. Dels er det konstruktionsmæssigt sværere at bygge tagboliger, men der skal ligeledes tages hensyn til den eksisterende bygningsmasse, lydforhold mellem etageadskillelser ligesom myndighedskrav til f.eks. parkeringspladser skal overholdes. Det er typisk en større udfordring i tæt befolkede områder, hvilket påvirker processen og dermed den tid likviditeten er bundet i projekter uden en egentlig forretning."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Desværre oplever vi i praksis, at mange projekter aldrig realiseres. Det skyldes ikke nødvendigvis tekniske begrænsninger, men snarere de omfattende myndighedskrav og den økonomiske risiko, bygherren påtager sig allerede i de tidlige faser. Funktionsændringer udløser krav om dokumentation, højere konstruktionsklasser og i nogle tilfælde genberegning af fundamenter, brand m.m. – selv i ældre bygninger med begrænset kompleksitet. Det er en tung og omkostningstung proces, som mange vælger fra."

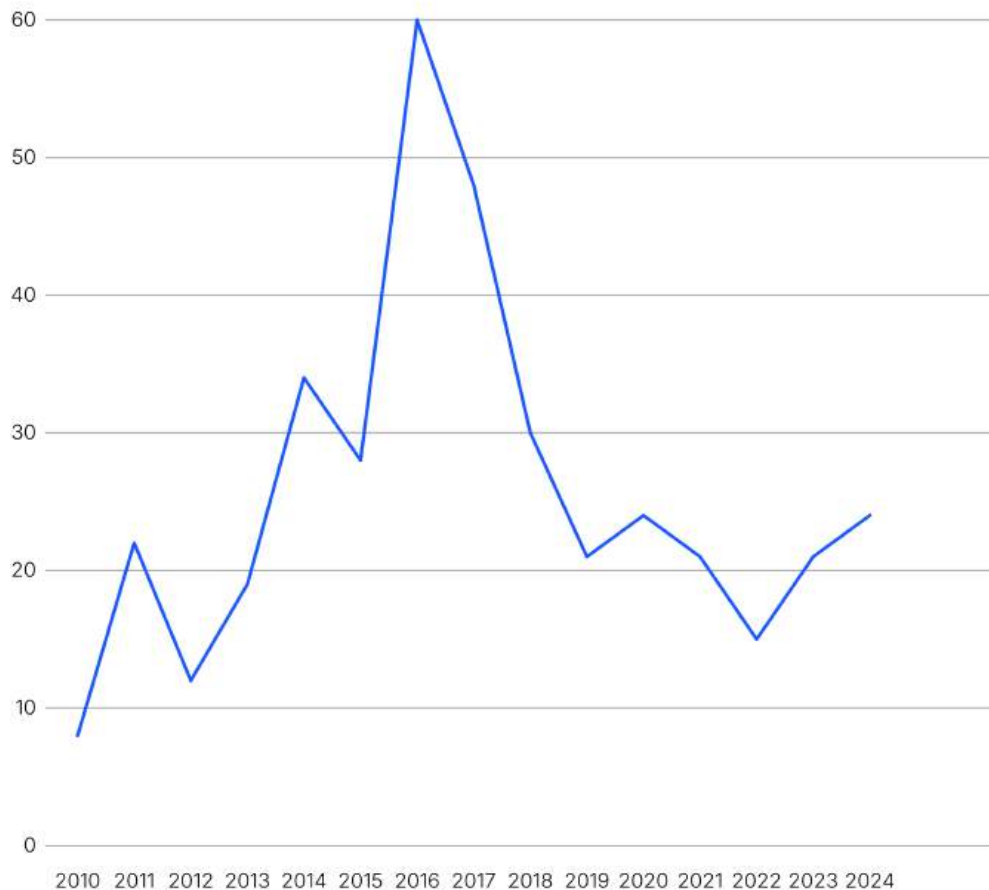
Uforløst potentiale bremset af komplekse godkendelsesprocesser

På trods af et politisk ønske om flere tagboliger – blandt andet manifesteret i Københavns Kommunes revidering af retningslinjerne i 2018 – er udbredelsen fortsat begrænset. Det skyldes sandsynligvis de komplekse krav og benspænd, særligt i mødet med myndighederne og den planmæssige proces, som ofte opleves som ufleksibel og tung.

Hvis tagboliger for alvor skal realiseres i større skala, kræver det en mere løsningsorienteret og fleksibel reguleringsramme. Et tættere samarbejde mellem myndigheder og udviklere kan skabe mulighed for justeringer i kravene – uden at gå på kompromis med hverken kvalitet eller sikkerhed. Politisk opbakning er fortsat afgørende for at fremme denne boligform.

Potentialet varierer også på tværs af ejerformer. Eksempelvis kan almene boligselskaber stå over for større økonomiske og administrative barrierer, som hæmmer projekternes realiserbarhed. Her kan succesfulde cases fungere som referenceprojekter, der demonstrerer, hvordan tagboliger kan forene boligforsyning, bæredygtighed og arkitektonisk hensyn.

Antal sager med byggetilladelse af tagbolig i Københavns Kommune





Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"(For at der kan opføres flere tagboliger kræver det, red.) en tættere og mere løsningsorienteret dialog med myndighederne om, hvordan krav kan justeres uden at gå på kompromis med sikkerhed og arkitektonisk kvalitet. Vi har brug for fleksibilitet og mod i reguleringen – og ikke mindst et politisk ønske om at udnytte det potentiale, der allerede findes i byen."

"Tagboliger kræver ofte større investeringer og stærkere økonomiske muskler. Det gør det vanskeligt for visse aktører – fx almene boligselskaber – at komme i gang. Dertil kommer, at processerne er mere komplekse og involverer flere interessenter end traditionelt nybyggeri. Men netop derfor bør de projekter, der lykkes, fungere som inspiration og best practice – og vise, hvordan vi kan bygge videre på byen uden at starte forfra."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Hvis vi ønsker at realisere potentialet i tagboliger, bør myndighederne overveje:

- *Differentierede krav afhængigt af projektets karakter og kompleksitet*
- *Mulighed for at anvende standardløsninger og først dokumentere ved færdigt byggeri (ibrugtagningstilladelse frem for byggetilladelse)*
- *Genindførelse af et reglement for mindre ombygninger med tilpassede krav*
- *Lempe på dokumentationskrav til eksisterende bygningsmasse*

Der er også behov for at se på, hvordan almene boligforeninger kan få bedre adgang til at etablere tagboliger. Her spænder både økonomiske rammer og lovgivning ofte ben, og det bør adresseres politisk, hvis man ønsker en mere balanceret boligudvikling med plads til "alle". "

Tagboliger som grøn løsning på boligunderskuddet

Tagboliger – eller lejligheder opført på eksisterende bygningers tage – udgør en innovativ og bæredygtig tilgang til at afhjælpe bolig manglen i København. Eksperter fremhæver, at boligformen er grønnere end traditionel nybyg og kan bidrage til at mindske underbuddet af ejerlejligheder i hovedstaden.

Deres udbredelse afhænger dog af evnen til at overvinde økonomiske og reguleringsmæssige barrierer. En mere fleksibel planlægningspraksis og tættere samarbejde mellem myndigheder og aktører er afgørende for at realisere potentialet.

Flere ejerboliger kræver både markedsdynamik og politisk mod

Ejerlejlighedsmarkedet i København står over for en strukturel ubalance, drevet af urbanisering, befolkningstilvækst og et vedvarende underskud af nye boligenheder. Privatisering af lejeboliger udnytter de høje ejerboligpriser og tilbyder en kortsigtet gevinst, men medfører risici, der kræver aktiv styring.

Etablering af flere tagboliger udgør et bæredygtigt og arealeffektivt alternativ, men realiseringen hæmmes af høje byggetekniske krav og komplekse planforhold.

Hvis boligudbuddet skal øges markant, kræver det et tæt samspil mellem markeds kræfter og politisk vilje – herunder en mere fleksibel regulering, bedre rammer for fortætning og målrettet understøttelse af nye boligformer.



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"Tagboliger er ofte komplekse og business casen er svær at få på plads, da der er mange parametre, der skal være på plads for at kunne etablere tagboliger, ligesom der skal være en kritisk masse for at det kan betale sig. Der er mange myndighedskrav, der kan spænde ben for tagboligerne, hvor man ved nybyg kender rammerne og kan bygge herefter. Når det lykkes, kan man på det arkitektoniske plan i nogle sammenhænge lege mere og skabe nogle helt unikke boliger på "taget af København"."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"På kort sigt tror vi fortsat på et stærkt momentum i ejerboligmarkedet. De fleste makroøkonomiske faktorer peger i retningen af fortsat stigende ejerboligpriser. Dog er vi bevidste om, at både geopolitiske og makroøkonomiske forhold hurtigt kan påvirke denne dynamik, og dermed den fremtidige salgsaktivitet."



Resights: Al 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.

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

Opgørelse af transaktionsvolumen

For at sikre en retvisende opgørelse og sammenligning af transaktionsvolumen, er tallene for de tidligere kvartaler baseret på volumen registreret ved kvartalsafslutning i det pågældende kvartal. Dette er gjort, da den samlede volumen af efterregistreringer ellers ville give et misvisende sammenligningsgrundlag.

Det er almindeligt, at der registreres transaktioner efter kvartalskiftet, der stadig tilhører det forgangne kvartal. Dette skyldes eksempelvis sene anmeldelser af tinglyste handler eller selskabshandler, der først offentliggøres kort efter kvartalets udløb.



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
Marcus Lind Jeppesen, Data Analyst
Isabella Cecilie Kjærbo Magnussen, Content Manager

