



# NORDICALS

erhvervsmæglere

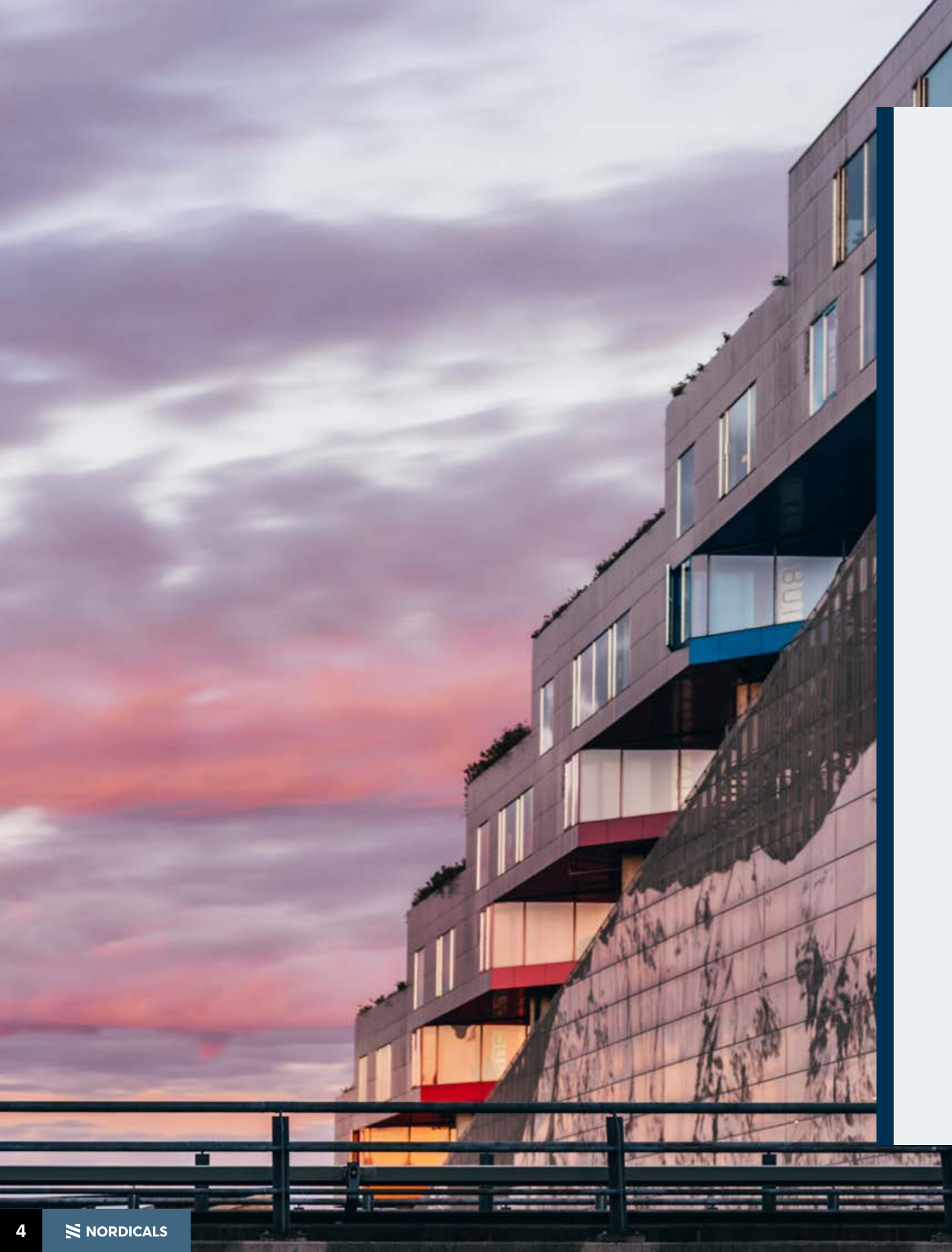
**MARKEDSINDSIGT**

— SOMMER 2021 —



## Indholdsfortegnelse

Ejendomsmarkedet, infrastruktur og vækst .....	04
Det globale marked .....	06
Ejendomsmarkedet .....	08
Danmarks nye infrastruktur .....	10
Her er projekterne i Østdanmark .....	14
Her er projekterne i Vestdanmark .....	18
Nordicals åbner ny forretning .....	22
Markedsdata fra Nordicals' 23 forretninger .....	24



## Ejendomsmarkedet, infrastruktur og vækst

En samlet stærk samfundsøkonomi kan mærkes på ejendomsmarkedet, hvor investeringslysten er høj. Hos Folketinget er der fundet plads til store investeringer i infrastruktur de kommende år, og det vil medføre positive afledte effekter på ejendomsmarkedet.

Det går godt i Danmark. Økonomien buldrer afsted. Arbejdsløsheden er lav, ordreindgangen er høj, og villigheden til at investere er stor. Det mærkes også på ejendomsmarkedet. For ejendomsmarkedet er jo også drevet af konjunkturer.

I Børsens seneste konjunkturundersøgelse kunne man spore stor optimisme og høje forventninger til stærk vækst i 2021 blandt de 376 topchefer, som deltog i undersøgelsen. De positive takter fra det danske erhvervsliv er gode nyheder for det danske ejendomsmarked. Det generelle ejendomsmarked er en del af samfundsøkonomien – både som en central del af privatøkonomien, som investeringsobjekt og som en vital del af de erhvervsdrivendes forretning.

Det var også positive nyheder, da Folketinget præsenterede en ny aftale for infrastrukturen i Danmark. Der var fundet plads til investeringer på transportområdet i både landets største byer og i provinsen.

Og akkurat ligesom, ejendomsmarkedet ikke kan frakobles den samlede økonomi, så påvirker investeringer i infrastruktur også ejendomspriserne og investorerens villighed til at investere. De bevægelser skal have særlig opmærksomhed de kommende år. For her er potentielt mulighed for, at investorer kan lave meget attraktive investeringer, hvis de er indstillet på at være firstmover.

Når infrastrukturen forbedres uden for landets større byer, er det godt nyt for erhvervslivet. Det bliver lettere at tiltrække kvalificeret arbejdskraft, mere attraktivt at bosætte sig, og der kan spares tid på både indgående og udgående transport af varer. Det gør naturligvis også den samlede pakke i disse kommuner mere attraktiv.

I en sådan forbedret situation følger prisen på både ejerboliger og investeringsejendomme med. Spørgsmålet er, hvornår udviklingen sker? Der er ofte et pænt tillæg ved at komme først. Så hvem bliver firstmover?

### **Erik Andresen**

Administrerende direktør, Nordicals A/S

# Det globale marked

## Stærkt opsving godt i gang

Af Klaus Dalsgaard Hansen, chefstrateg i Nykredit

Den globale økonomi er i et stærkt opsving, men toppen på væksten er nået. Det leder næppe til en afmatning, og et lavere væksttempo og ændring af efterspørgslen vil faktisk være velkommen. Det er gået stærkt de seneste kvartaler, og det har medvirket til at give højere inflation. Centralbankerne ventes at være tålmodige, men neddrøsing af dele af den pengepolitiske stimulans fra pandemien ventes over det kommende år. Danmark går enegang – der bygges op til en rentenedsættelse.

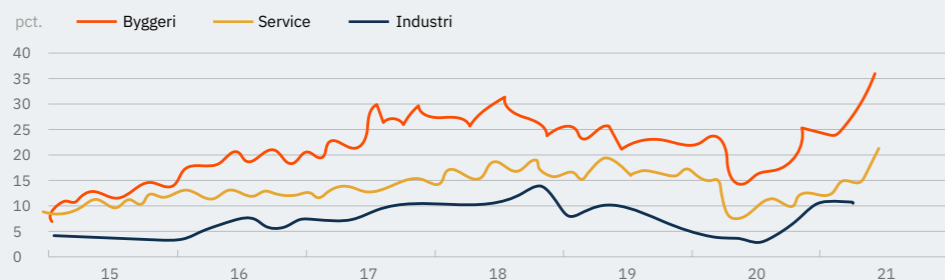
Metrologerne har ikke patent på vilde (vejr)fænomener. Over de seneste 18 måneder har vi været vidne til nogle af de mest vanvittige økonomiske udsving i fredstid set i mange generationer. Pandemien udløste først en ekstrem dyb – men også historisk kortvarig - recession. I nogle lande varede nedturen reelt 1-2 måneder. Understøttet af kraftige penge- og finanspolitiske lempelser, og andre krisetiltag, har økonomierne rettet sig igen – om end med bump på vejen relateret til nye coronabølger. Den kinesiske økonomi indhentede allerede i 2020 den tabte aktivitet, den amerikanske nåede i mål i 2. kvartal, og de europæiske lande kan snart se målstregen.

Og der er fortsat fart på, også selvom deltavarianten driller. Så meget fart, at vi ser mange af de klassiske tegn på en løssluppen højkonjunktur. Aktivpriserne, herunder boligmarkedet, buldrer derudaf med rekord efter rekord. Virksomhederne oplever høje inputpriser, mangel på arbejdskraft, ordrebøger, der svulmer, og leveringstider, der stiger. Så fra dyb recession til "overophedning" på 18 måneder. Forskydningerne på grund af pandemien har dog en god del af skylden. Forbruget er blevet omdirigeret fra service til varer, og pandemien har kastet grus i de globale forsyningskæder. Efterdønningerne mærkes fortsat, og det vil tage en rum tid inden fragtrater, leverancer af chips mv. er normaliseret. Arbejdsmarkederne har også svært ved så hurtigt at tilpasse sig de ændrede forhold.

Vækstudsigterne er grundlæggende lyse. Flaskehalsene holder væksten lidt tilbage, men ikke nok til at afsøre opsvinget. Forbrugerne er optimistiske og har penge på lommen efter pandemien. Og der er udsigt til god aktivitet i de offentlige investeringer i de kommende år. Pandemien har udstillet hullerne i infrastrukturen, og den grønne omstilling gennemsyrrer planerne i Kina, Europa og nu også USA. Det kaster investeringer af sig.

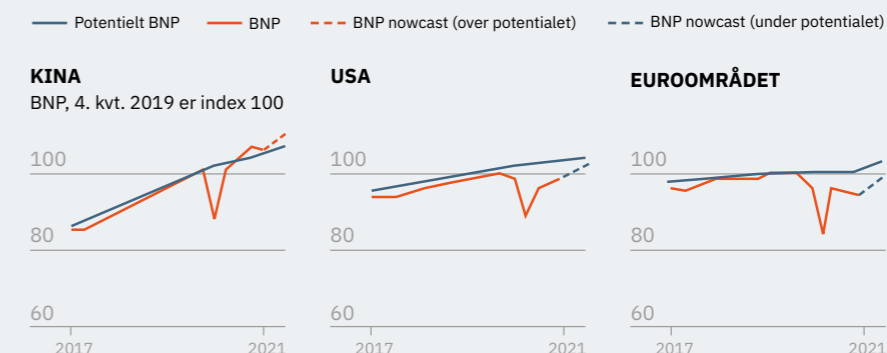
Kilde: Nationalbanken

### ARBEJDSKRAFTMANGEL



Kilde: Bureau of Economic Analysis, European Commission, NBS

### BNP-GENOPRETNING KINA, USA OG EU

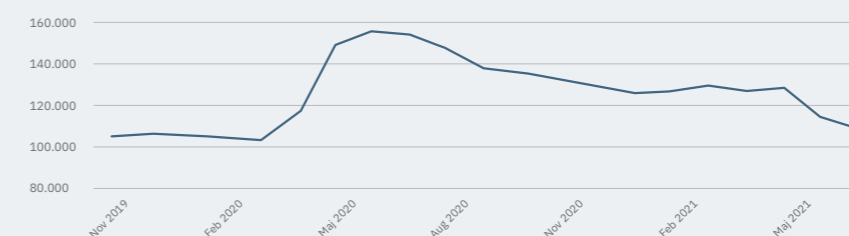


På trods af høj aktuel inflation, og forhøjet inflationsusikkerhed, er de lange renter faldet over foråret og sommeren. Obligationsmarkedet har købt ideen om, at inflationen er midlertidig og ikke permanent. Og markederne venter, at centralbankerne vil være tålmodige med at reducere de store opkøb, der hjælper med at holde renterne nede og likviditeten rigelig. Men neddrøsing er gået i gang i nogle af de mindre økonomier, og over det kommende år følger Federal Reserve (2. halvår 2021) og ECB (1. halvår 2022)

efter. Vi venter, at det sender de lange renter moderat op. Ikke nok til at vælte ejendomsmarkedet, men nok til at bremse prisstigningerne. Danmark bliver ikke ramt særligt hårdt. Kronkursen over for EUR er på et stærkt niveau, og det har allerede udløst intervention for DKK 50 mia. Mod slutningen af 2021 kan det blive nødvendigt at nedsætte renten for at imødegå styrkelsen. Det vil bl.a. understøtte udlandets appetit på danske realkreditobligationer. En appetit, der i 2021 har været mindre grublende end i forrige år.

Kilde: Danmarks Statistik

### FULTIDSLEDIGE (SÆSONKORIGGET)



"Vækstudsigterne er grundlæggende lyse. Flaskehalsene holder væksten lidt tilbage, men ikke nok til at afsøre opsvinget. Forbrugerne er optimistiske og har penge på lommen efter pandemien."

Klaus Dalsgaard Hansen  
Chefstrateg, Nykredit



# Ejendomsmarkedet

## Økonomisk opsving med udfordringer

Af Mikkel Høegh, boligøkonom i Jyske Bank

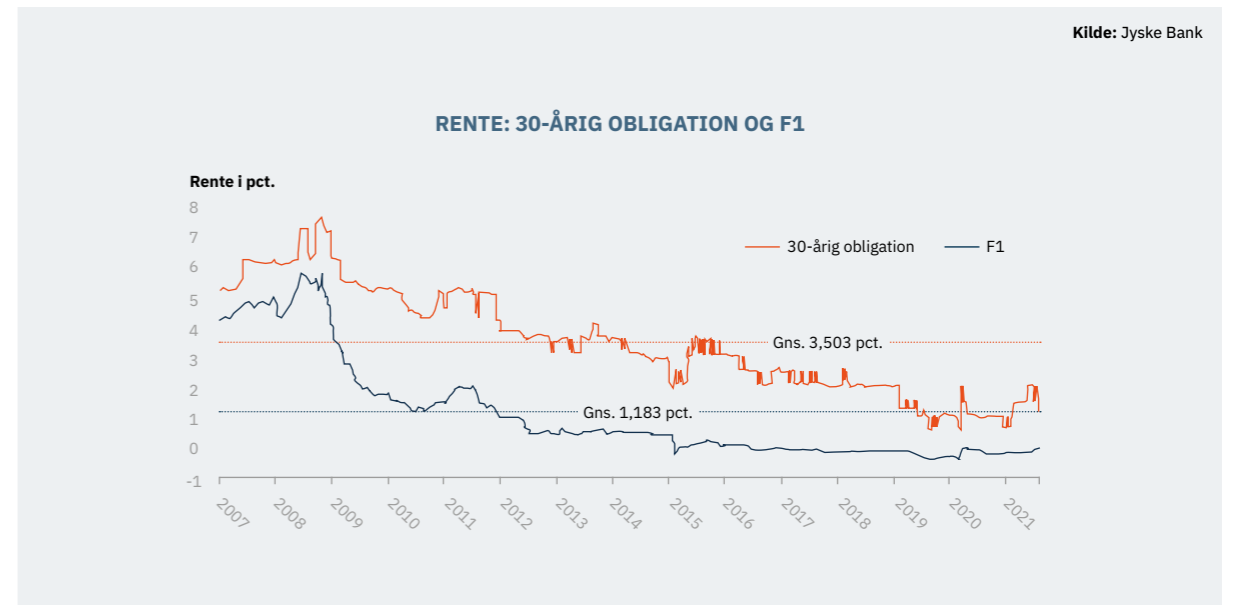
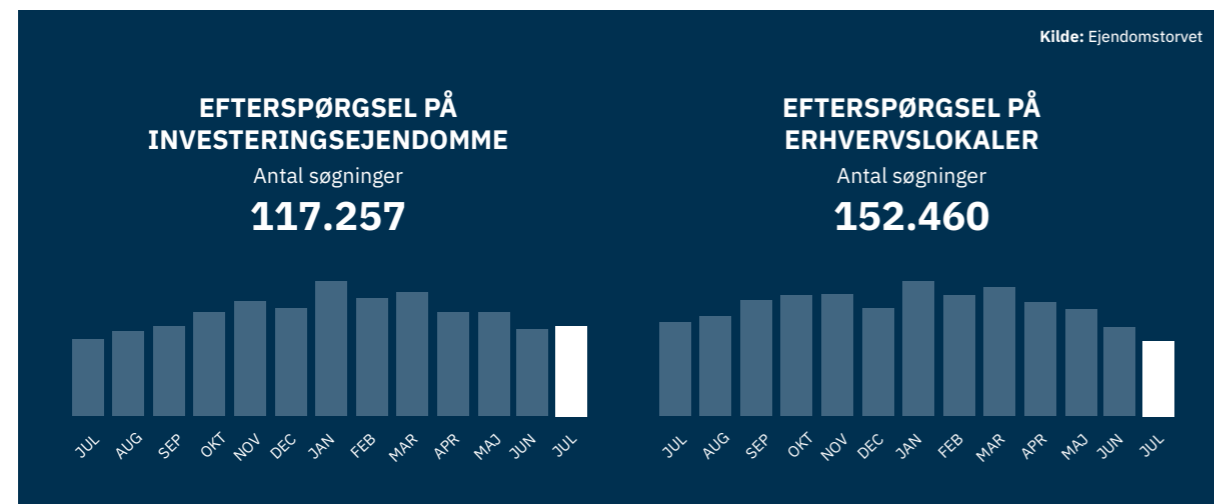
Finansielt bød sommeren 2021 på ret markante rentefald i den lange ende af rentekurven. Vi har således en ganske flad kurve og et naturligt spørgsmål må være, hvad er årsagen? Umiddelbart er udviklingen ikke logisk, idet vi aktuelt befinder os i et ikke ubetydeligt økonomisk opsving.

Forklaringen skal formentlig findes i, at centralbankerne trods stærke nøgletal og inflationære tendenser sidder på hænderne i forhold til at stramme pengepolitikken. Det er kommet bag på markederne, der i foråret havde en forventning om, at lærebogssammenhængen "tiltagende inflation er lig med stigende renter" ville holde. Centralbankerne ville det anderledes, så her står vi midt i et økonomisk opsving, mens der føres både lempelig penge- og finanspolitik.

Hvad er det så, vi kigger ind i? Centralbankernes tankegang er, at den høje inflation, vi ser, kun er midlertidig. Derfor reagerer de ikke som vanligt. I stedet for er fokus at holde gang i økonomien oven på coronakrisen, idet man frygter, at patienten trods stærke tal ikke kan trække vejret selv. I den forbindelse er det værd at huske på, at økonomi handler om forvaltningen af knappe ressourcer. Der er såle-

des en ikke ubetydelig risiko for, at vores økonomier bliver overophedede. I visse brancher som eksempelvis byggeriet bliver mangel på arbejdskraft kun et tiltagende problem. Det er muligt, at der stadigvæk er en del ledige, men der skal en massiv runde opkvalificering til for at få dem alle ud og bidrage. Derfor er det på ingen måde givet, at centralbankerne kan blive ved med at fastholde, at de inflationære tendenser er midlertidige. Udviklingen kan føre til, at en del byggeprojekter bliver dyrere end planlagt, idet vi lige nu ser, at materiale-, transport- og ikke mindst lønomkostninger kan stikke af.

Et andet risikoelement, der kan ændre den aktuelle udvikling, er den såkaldte deltamutation af covid-19. Ender vi der, hvor nye nedlukninger er eneste mulighed i Asien, så vil væksten i verdensøkonomien blive presset nok en gang. En sådan nedlukning vil hurtigt tage brodden af det nuværende opsving og få frygten for en overophedning til at forstumme. I så fald er det snarere siderne om stagflation, der skal genlæses i lærebøgerne. Vi vil således være i en situation, hvor halvfabrikata, råvarer mv. ikke kan leveres samtidig med, at økonomien bliver presset.

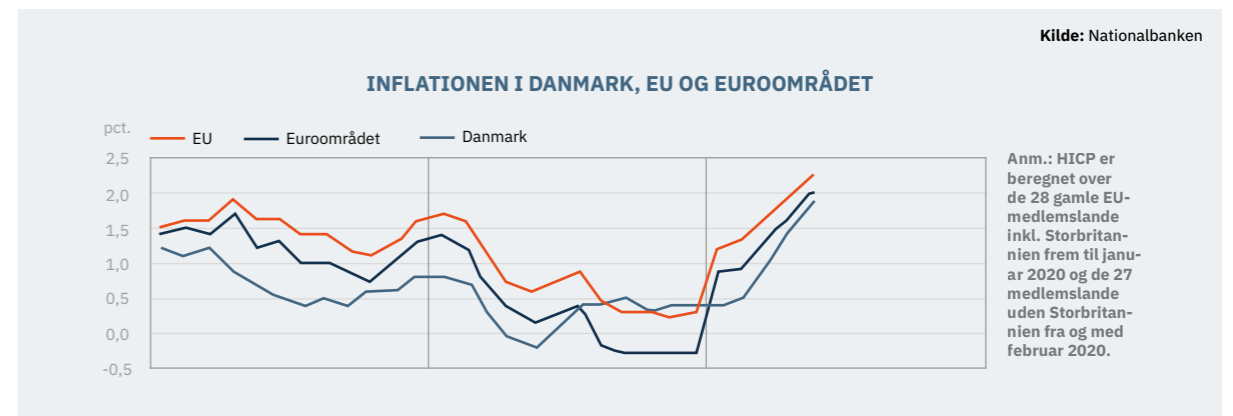


Alt i alt står vi således ved en skillevej, hvor der er to mulige udfald, der hver især har sine mærkbare konsekvenser. Efterdønderne af covid-19 er således ingenlunde skubbet ud i horisonten. Da der umiddelbart ikke er en problemfri vej videre frem, synes de finansielle markeder at være ekstraordinære sensible. Mit bud er derfor, at selv om centralbankerne vil gå meget langt for at holde renterne i ro, så vil vi have perioder med større udsving end vanligt. Triggeren vil i høj grad blive nyhedsrullen.

I dette vanskelige marked vil jagten på afkast stadigvæk være in mente hos mange investorer. Vi ser derfor ikke, at der er nogen afmatning i efterspørgslen efter erhvervsjejen-

domme. Faktisk tværtimod. Nok er priserne høje, men de sikre ejendomme på attraktive placeringer vil mange gerne købe, hvorfor priserne presses op.

Når det er sagt, tyder det dog på, at den overvældende interesse for at købe private boliger synes at aftage en smule. Normalt har det også en vis afsmittende effekt på det professionelle marked. Vi kommer dog ikke uden om, at visse steder i landet er udbuddet af private boliger stadigvæk lavt og dyrt, hvorfor unge i højere grad må starte med en lejebolig fremfor en ejerbolig. Derfor vil det også fremadrettet være attraktivt at drive boligudlejning trods det, at den underliggende økonomi er vanskelig.





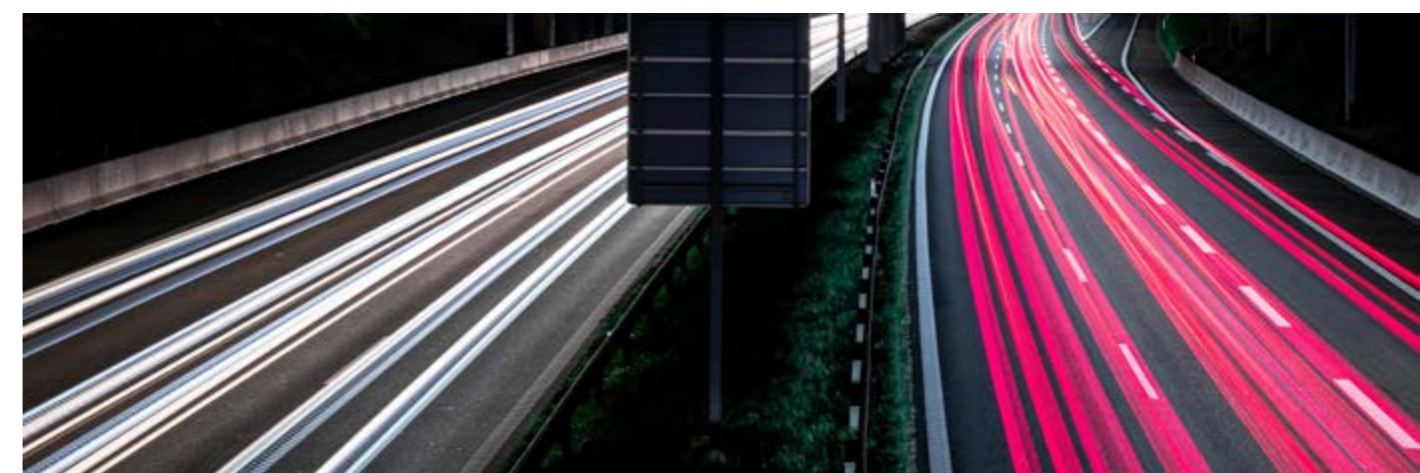
"Mit bud er derfor, at selv om centralbankerne vil gå meget langt for at holde renterne i ro, så vil vi have perioder med større udsving end vanligt. Triggeren vil i høj grad blive nyhedsrullen."

**Mikkel Høegh**  
Boligøkonom, Jyske Bank



## Danmarks nye infrastruktur

Kort før sommerferien landede et bredt flertal i Folketinget en aftale om investeringer i infrastruktur frem mod 2035. Sammenlagt bliver 161 milliarder fordelt på transportområdet, og der er fundet plads til både at tilgodese de større og mindre byer. Centrale aktører i ejendomsbranchen forventer positiv indvirkning på ejendomsmarkedet.



■ ■ Vi har i dag vedtaget en historisk bred og ambitiøs plan på 160 milliarder kroner for Danmarks infrastruktur, så færre danskere i fremtiden skal opleve kø og ventetid,” sagde finansminister Nicolai Wammen, da en ny infrastrukturaftale blev præsenteret kort før sommerferien.

I aftalen er der afsat penge til motorveje, jernbanestrækninger, tunneller, stationer og andet, der skal være med til at sikre danskernes mobilitet.

Men en infrastrukturaftale påvirker ikke kun danskernes mobilitet. Den kan i høj grad også have indflydelse på ejendomsmarkedet.

■ ■ Der er ingen tvivl om, at en infrastrukturaftale af en sådan størrelse har stor betydning for den samlede økonomi, men i høj grad også for økonomien i den enkelte ejendom. Derfor er det også en utroligt interessant aftale for ejendomsbranchen,” fortæller Morten Marott Larsen, der er underdirektør i Ejendom Danmark.

### Infrastruktur til by og land

Aftalen indeholder store beløb til infrastruktur i forbindelse med Refshaleøen og Lynetteholm i København, en tunnel under Marselis Boulevard i Aarhus og en tredje Limfjordsforbindelse ved Aalborg.

Der er dog også afsat store beløb til forbedringer af infrastrukturen udenfor landets største byer.

Her kan blandt andet nævnes en midtjysk motorvej, Kalundborgmotorvejens 3. etape fra Regstrup til Kalundborg og øget kapacitet på Rute 34 mellem Haderup og Skive.

## DET GÅR PENGENE TIL

Samtlige partier i Folketinget indgik før sommerferien en aftale om investeringer i infrastrukturen i Danmark frem mod 2035. Med igangværende investeringer udgør aftalen i alt 161 milliarder kroner, som skal sættes af til transportområdet mellem 2022 og 2035. Ca. 55 milliarder kroner var allerede afsat til investeringer i infrastruktur, mens nye initiativer udgør 105,8 milliarder kroner.

- Ud af de 161 milliarder kroner går ca. 64 milliarder kroner til veje, ca. 86 milliarder til jernbaner og ca. 11 milliarder kroner til en række puljer og øvrige initiativer.

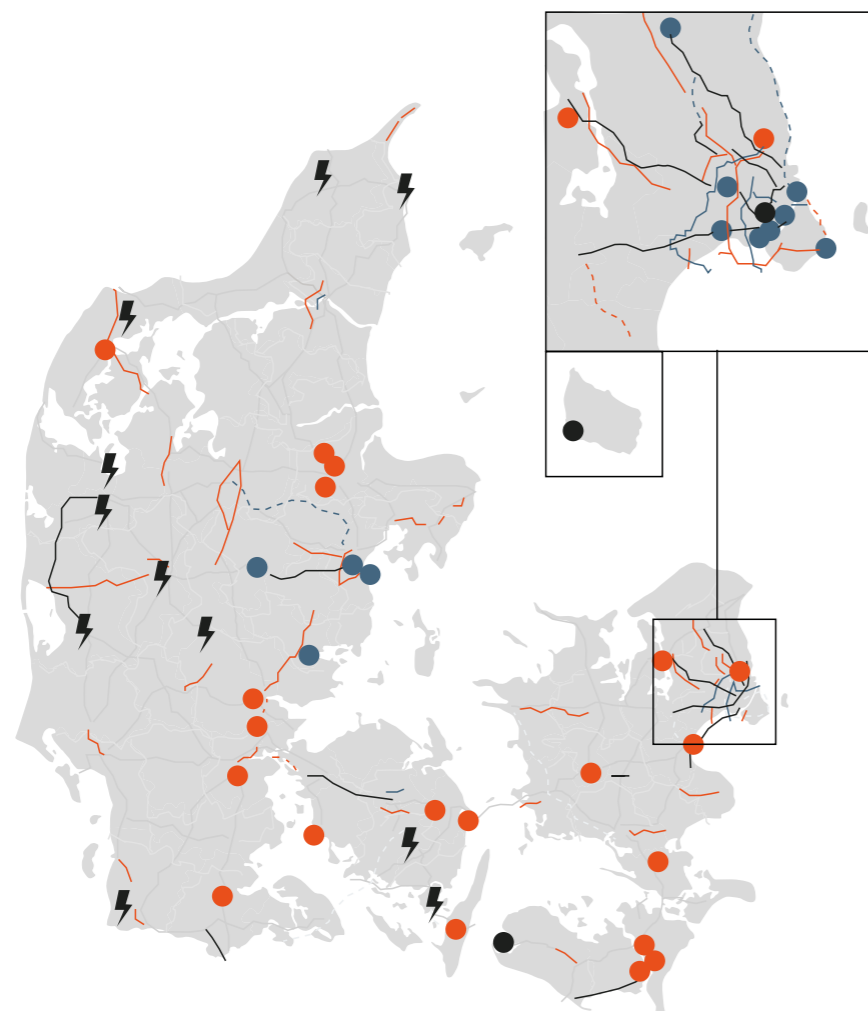
- Jernbaneprojekterne dækker blandt andet en ny jernbane fra Aarhus til Silkeborg via Galten til 2,2 milliarder kroner, opgraderinger ved Ringsted for 1,6 milliarder kroner og en udvidelse af Københavns Lufthavn Station for 600 millioner kroner.

- Af de 64 milliarder, der skal gå til veje, er der blandt andet afsat penge til en tredje forbindelse over Limfjorden til 7 milliarder kroner, Midtjyske Motorvej Give-Billund og Løvel-Klode Mølle til 5,9 milliarder kroner, anlæg af Frederikssundsmotorvejens 3. etape til 2,9 milliarder kroner og udvidelse af E45 Kolding-Aarhus Nord for 6,2 milliarder kroner.

- Refshaleøen og Lynetteholmen ved København får 12,7 milliarder kroner til regional udvikling.

- Der er desuden afsat tre milliarder kroner til flere og bedre cykelstier samt tre milliarder til bekæmpelse af støj fra trafikken.

**Kilde:** Regeringens infrastrukturlan 28/06/21



- NYE VEJANLÆG
- NYE BRT- OG METROPROJEKTER
- NYE JERNBANEANLÆG/-TILTAG
- - - NYE VEJUNDERSØGELSER
- - - NYE JERNBANEUNDERSØGELSER
- ⚡ LADEINFRASTRUKTUR TIL BATTERITOG
- OMBYGNING AF RAMPER/KRYDSE
- STATIONOPGRADERING
- ØVRIGE UNDERSØGELSER

Det er en bred aftale til både by og land. Den skubber dels på de store byer, men også på de mindre og mellemstore byer. Derudover er det langsigtede perspektiv i aftalen vigtigt. Det giver virksomheder såvel som private mulighed for at se fremad og planlægge efter fremtidig infrastruktur,” konstaterer Morten Marott Larsen.

Han tilføjer, at der både er et kortsigtet og langsigtet perspektiv i investeringerne. På den korte bane er investeringer i et lokalområde positive, men der kan også være konsekvenser som for eksempel gener fra støj. Effekterne på længere sigt er dog grundlæggende positive, da både virksomheders og privates transportmuligheder forbedres.

#### Stigning i ejendomspriserne

Morten Marott Larsen forventer, at investeringerne i infrastruktur vil skubbe til priserne på ejendomsmarkedet. Det er dog svært at forudsige hvor og i hvor høj grad, da der også er mange andre faktorer, der spiller ind.

”Infrastruktur kan være med til at ændre ved tendenser indenfor bosætning og lokation af arbejdspladser, men investeringerne skal ses i en større sammenhæng, hvor mange andre faktorer også kan påvirke tendenserne,” forklarer Morten Marott Larsen.

Nogle af de andre faktorer har vi også set bevægelser indenfor i 2021, fortæller administrerende direktør for Nordicals A/S, Erik Andresen.

Infrastrukturaftalen har i sig selv potentiale til at påvirke ejendomsmarkedet. Når vi ser den i sammenhæng med for eksempel en ny uddannelsesaftale, der skal trække tusindvis af uddannelsespladser til landets mindre og mellemstore byer, og kommende ejendomsvurderinger, der særligt kommer boligejerne udenfor de største byer til gode, så forventer vi, at det kan præge priser, projektudvikling, og hvilken retning investorerne ser mod.”

#### Infrastruktur, uddannelse og ejendomspriser

I juni måned blev der ikke kun indgået en ny infrastrukturaftale. Der landede også en uddannelsesaftale, der skal højne optaget på uddannelser udenfor storbyerne – blandet andet gennem 23 nye uddannelsesudbud udenfor Danmarks største byer. Derudover kom de første af de længe ventede ejendomsvurderinger, og vurderingerne varselede velvoksne checks fra Skattestyrelsen til særligt husejere udenfor de største byer.

”Uddannelse og infrastruktur er afgørende faktorer for vækst. Vi ved at studiebyerne har nydt endog meget godt af muligheden for at tiltrække og fastholde unge mennesker. Vi ved også, at priser på boliger og investeringsejendomme hænger sammen med tilgængelighed, så områder, der er nemme at komme til og fra, oplever højere prisstigninger,” konstaterer Erik Andresen.

Kraks Fonds Byforskning har tidligere undersøgt sammenhængen mellem ejendomspriser og et områdes tilgængelighed og transportmuligheder. Fondens forskningsresultater viste, at udvidelserne af den københavnske metro efterfølgende medførte flere og dyrere boliger tæt ved de nye stationer. Samtidig blev der skabt flere jobs i de områder.

#### Firstmovere kan drage fordel

Ifølge Erik Andresen er der god grund til at være opmærksom på de områder, hvor både infrastruktur og uddannelsesmuligheder forbedres den kommende årrække.

”Priserne på ejerboliger og investeringsejendomme kan tage et spring i de områder, der får størst vinding af de kommende investeringer i transport og uddannelse. Her vil investorer se ind i muligheden for at placere investeringer i de områder, hvor de forventer priskorrekationer.”

Han tilføjer, at det svære er at forudsige, hvor og hvornår de bevægelser sker. Er man villig til at være firstmover, kan man dog foretage meget gunstige investeringer.



Morten Marott Larsen, Ejendom Danmark

## Her er projekterne i Østdanmark

Øst for Storebælt høster Nordsjælland, Næstved og især Kalundborg store gevinster i det brede trafikforlig.

I årevis har borgmestre i Nordsjælland klaget deres nød over, at motorvejene til Hillerød og Frederikssund blev ved med at vente på sig. Men NU kommer de. Allerede næste år begynder arbejdet med at forlænge Hillerødmotorvejen med 13 km fra Allerød til en bid nord for byen, som motorvejen er opkaldt efter.

■ ■ **Det får kæmpe betydning for Hillerød og store dele af det øvrige Nordsjælland. Supersygehuset er på vej, og byens indbyggertal vokser, blandt andet med det store Goldschmidt-byggeri Frederiksbro. Strækningen mellem Hillerød og Allerød har i årevis udgjort en flaskehals, men nu kan virksomheder og borgere se frem til markant kortere transporttid,”** nærmest jubler Christian Jessen, partner i Nordicals Nordsjælland med kontor i netop Hillerød.

Han påpeger, at det også bliver lettere at komme til fx Helsingør og Gilleleje i Gribskov Kommune længere mod nord og til Frederiksværk i det nordvestlige hjørne af landsdelen. Gribskov Kommune har for nylig solgt en del jord, som er udlagt til boliger, og nu bliver det nemmere at bo her – for Nordsjælland er ifølge Christian Jessen et område, hvor det er nødvendigt for mange at have bil.

Borgere og virksomheder i og omkring Hillerød kan ydermere se frem til, at den eksisterende motorvej fra Farum og ind mod hovedstaden bliver udvidet fra 2028.

### Medvind til Vinge

Længere mod vest kan Frederikssund se frem til sidste etape af sin motorvej. Det 21 km lange anlægsarbejde går dog først i gang fra 2026, men til gengæld forsvinder den forkætrede afgift på den nye Kronprinsesse Marys Bro over Roskilde Fjord allerede fra nytår.







Broen syd for byen skulle lede trafik væk fra den gamle bro tæt på centrum af Frederikssund, men da broafgiften ikke "erstatte" en færgebetaling som på Øresund og Storebælt, ja, så bruger kun meget få den store bro fra 2019, og det går sløjt med at betale af på byggeplanen. Nu indfrier staten i stedet gælden som led i trafikforliget.

Uden den sidste etape motorvej risikerede Frederikssund at ligge lidt isoleret, så motorvejen bliver en stor fordel for lokale virksomheder og ikke mindst for udviklingen af Vinge, der i forvejen nyder godt af, at S-togsstationen åbnede i december. Der er kommet hul på bylden med jordsalget; der er bygget en del boliger, flere er på vej, og investorerne er interesserede. Med motorvejen bliver både Vinge og nyligt udlagte erhvervsområder syd for Frederikssund mere interessante for virksomheder og investorer," fremhæver Christian Jessen.

De langsigtede planer omfatter 10.000-12.000 indbyggere i Vinge, som dermed er blandt landets største byudviklingsområder.

De to motorveje har manglet i det, man kan kalde den vestlige del af Nordsjælland. Det er store bosætningsområder med mange pendlere til København, så motorvejene bliver en gevinst for området," siger direktør Jesper Bo Jensen fra Center for Fremtidsforskning.

#### Kortere til Kalundborg

I Region Sjælland sker en af de største investeringer med den sidste etape af motorvejen til Kalundborg – en strækning på 30 km med anlægsstart næste år.

Næstved må vente fire år længere på byggestart af 15 km motorvej, som kobler den sydsjællandske hovedby på den store E47-forbindelse mellem København og den kommende Femern-tunnel.



"Strækningen mellem Hillerød og Allerød har i årevis udgjort en flaskehals, men nu kan virksomheder og borgere se frem til markant kortere transporttid."

Christian Jessen  
Partner, Nordicals Nordsjælland

Det bliver især en stor fordel med sidste etape til Kalundborg, fordi byen har meget erhverv, fx har Novo Nordisk og Lundbeck store fabrikker, der er dybvandshavn, og Mærsk har etableret containerterminal. Det bliver aldrig en af de mest befærdede motorveje, men der er masser af lastbiler, og kommunen vil udlægge store arealer til erhverv. Det er en fordel at ligge tæt på gode transportmuligheder, og vi vil formentlig se, at en del virksomheder etablerer sig i et bælte på fem-otte km langs motorvejen," siger Henrik Nikolajsen. Han er partner i Nordicals Sjælland med kontorer i Slagelse i vest, i Køge og Roskilde i øst samt i Næstved på Sydsjælland.

#### Gevinst for pendlere

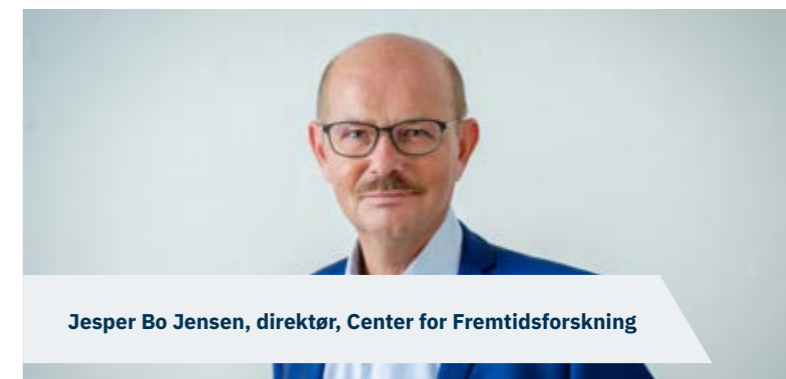
Henrik Nikolajsen ser store fordele for Næstved ved at komme på motorvejsnettet.

"Gevinsten bliver dog ikke helt så stor som i Kalundborg, fordi Næstved ikke har lige så mange virksomheder. Trafikken ud af Næstved består i langt højere grad af pendlere, og de kommer til at spare tid. Langs E47 syd for Køge kan der måske komme lagerbygninger og logistikcentre, for efterhånden er der pladsmangel i både Køge, Greve og Solrød. Det kan gøre arealer længere mod syd mere interessante, ikke mindst når Femern-åbningen nærmer sig," påpeger Henrik Nikolajsen.

Både Nordicals-mægleren og fremtidsforsker Jesper Bo Jensen ser et længere perspektiv i den kommende motorvej til Næstved.

Med tiden vil det være oplagt at forlænge Næstvedmotorvejen mod nordvest – til E20-motorvejen et sted omkring Slagelse. Så bliver det meget hurtigere at komme fra Femern og videre mod Fyn og Jylland, fordi man ikke skal helt op til Køge, før man kan dreje mod vest," pointerer Jesper Bo Jensen.

Henrik Nikolajsen mener, at det vil være fornuftigt at forlænge en kommende Næstvedmotorvej yderligere mod nord helt op til Kalundborg. Så vil de mange store virksomheder i den nordvestsjællandske industri- og havneby få kortere vej til såvel Fyn og Jylland mod vest som Femern og Europa mod syd.



Jesper Bo Jensen, direktør, Center for Fremtidsforskning



Henrik Nikolajsen, partner, Nordicals Sjælland



## Her er projekterne i Vestdanmark

I det vestlige Danmark bliver Viborg udråbt som en af de store vindere i Folketingets trafikforlig, men også hele Østjylland samt Aalborg, Odense og Silkeborg står til gevinster.

Den store – og positive – overraskelse i det brede trafikforlig er ifølge fremtidsforsker Jesper Bo Jensen, at den meget omtalte Midtjyske Motorvej nu bliver til noget. Jyske kommuner og virksomheder har i årevis kæmpet for at få igangsat vejstrækningen, som også kaldes Hærvejsmotorvejen efter forne tiders kvægrute sydpå. Motorvejen skal dels udgøre en helt ny transportkorridor i det midt- og vestjyske, dels aflaste den stærkt befærdede E45-motorvej gennem den østlige del af Jylland.

Den forkromede version går fra Aalborg i nord og skal koble sig til E45 i det sydjyske. I første omgang har politikerne afsat knap seks milliarder kroner til to etaper: Cirka 15 km mellem Give og Billund og over 40 km nord og syd for Viborg, som dermed bliver koblet på motorvejsnettet.

”Den nordlige del af den midtjyske motorvej bliver en stor fordel for Viborg. Fx er den bosætning, som er rykket ud af

Aarhus, gået forbi Viborg, fordi byen ikke har lige så gode trafikforbindelser som andre byer,” siger Jesper Bo Jensen, direktør for Center for Fremtidsforskning, der ligger i Aarhus. Også Viborg-borgmester Ulrik Wilbek (V) peger på tilflyttere som en gevinst:

**”I Viborg er vi sultne efter infrastruktur: Vi har ikke motorvej, hovedvejen til Aarhus (Rute 26, red.) er svært fremkommelig, og tager man toget til Aarhus, skal man ind over Langå. Tidligere kunne vi følge med Silkeborg i indbyggertal, men efter at Silkeborg fik motorvej (i 2014 og 2016, red.), er indbyggertallet dér steget, mens vores har stået stille.”**

Men mindst lige så vigtig vil motorvejen være for det lokale erhvervsliv, fremhæver Ulrik Wilbek. Gode transportforbindelser betyder nemlig meget mere for virksomhederne end den historiske status som domkirkeby samt hjemsted for Vestre Landsret og regionshovedsædet.



”I Viborg er vi sultne efter infrastruktur: Vi har ikke motorvej, hovedvejen til Aarhus (Rute 26, red.) er svært fremkommelig, og tager man toget til Aarhus, skal man ind over Langå.”

**Ulrik Wilbek**  
Borgmester, Viborg

**Før sommerferien besøgte jeg en stribe lokale virksomheder, og flere af dem overvejede at flytte. En stor del af vores virksomheder har en mangeårig, lokal forankring, men nogle af dem får nye udenlandske ejere, som ikke har samme tilknytning til området og i stedet ser på fx transportmulighederne. Med udsigt til en motorvej er der ikke længere nogen, som taler om at flytte,”** konstaterer en tilfreds borgmester.

Ulrik Wilbek glæder sig samtidig over, at Rute 26 til Aarhus skal udvides til motortrafikvej – dog først fra 2031. Med regionale briller er han også ganske tilfreds med, at den store E45-motorvej skal udvides fra det nordlige Aarhus og helt ned til Kolding.

### Binder byer sammen

Jesper Bo Jensen vurderer, at E45-udvidelsen ikke bare vil afhjælpe trængsel: Udbygningen vil også forstærke integrationen af det, byudviklere og andre eksperter ofte kalder det østjyske bybånd eller den østjyske millionby, altså striben af større byer og erhvervsområder fra Randers i nord over Aarhus og ned til Kolding i syd.

Blandt de mange trafikinvesteringer fremhæver han desuden opgraderingen af Rute 15 på cirka 40 km mellem Ringkøbing i vest og midtjyske Herning, som for nogle år siden fik motorvej til Aarhus i øst.

”Det betyder meget for Ringkøbing, som var begyndt at halse bagefter,” siger han og henviser blandt andet til de mange virksomheder i Vestjylland.

I Aalborg vil den tredje Limfjordsforbindelse – over den lille ø Egholm – mindske trængslen i den nordjyske hovedstad.





Samtidig vil det syv milliarder kroner dyre projekt ifølge Jesper Bo Jensen formentlig orientere byen mere mod vest, fordi områder tæt på den kommende forbindelse bliver attraktive både for bosætning og erhverv – især når den nye Midtjyske Motorvej fra Viborg og sydpå begynder at materialisere sig.

Fremtidsforskeren pointerer også, at den kommende tunnel under Marselis Boulevard vil gøre et tiltrængt indhug i trængslen i Aarhus, som ydermere får gavn af de planlagte udvidelser af E45-motorvejen.

#### Fint for Fyn

På Fyn betegner Jesper Bo Jensen det som ”godt for Odense og godt for hele Fyn”, at udbygningen af E20-motorvejen fra Lillebælt fortsætter med strækningen syd for den fynske hovedby; også her får motorvejen gradvis seks spor mod nu fire.

Ejendomsselskabet Heimstaden med op imod 3.000 boliger på Fyn tvivler på den helt store effekt af motorvejsudbygningen, men ser til gengæld med interesse på anden etape af Odense Letbane.

**Den udbyggede motorvej vil utvivlsomt være en fordel for pendlere og folk med bopæl uden for Odense – og vil gøre det mere attraktivt at bo i nogle af de fynske byer, hvor vi har boliger. Vi tror dog ikke, at det påvirker betalingsvilligheden markant på kort sigt, men det kan være med til at fastholde, at det er interessant at bo uden for de store byer. Formentlig er letbanen investeringsmæssigt mere interessant for os, da den kommende etape åbner for at udvikle områder og byggegrunde ved stationerne langs linjen. Derfor kan arealerne blive attraktive at investere i,”** siger investeringsdirektør Søren Vendelbo Jacobsen.

Heimstaden har siden 2014 opbygget en dansk portefølje, som ved indgangen til 2. halvår var på over 16.000 boliger.

## HEIMSTADEN I DANMARK

- Europæisk ejendomsconcern med fokus på boliger
- Grundlagt i 1998, aktiv i Danmark siden 2014
- Næsten 16.400 boliger i Danmark (pr. 30/6)
- Værdi af danske boliger: 42 mia. kr. (pr. 30/6)
- Købte i august knap 1.500 jyske og fynske boliger (halvdelen under opførelse)
- Byggeprojekter flere steder i landet
- Over halvdelen af Heimstadens boliger ligger i Jylland og på Fyn
- Børsnoteret i Stockholm



Søren Vendelbo Jacobsen  
Investeringsdirektør, Heimstaden

I august røg yderligere næsten 1.500 boliger – dels eksisterende, dels boliger under opførelse – i indkøbskurven, og så er Heimstaden i gang med flere byggeprojekter. Boligerne er spredt over det meste af landet, og derfor har Heimstaden med interesse nærlæst trafikforliget.

”Som udgangspunkt er det altid positivt, når områder og byer bliver bedre forbundet med det øvrige Danmark. Men selv om mobilitet og transportmuligheder er vigtige parametre for os, så indgår også mange andre forhold, når vi analyserer, hvor attraktivt et område er. Vi ser især på meget lokale forhold som indtægtsgrundlag, befolkningsudvikling samt jobmuligheder, uddannelser og indkøbsmuligheder i nærområdet. Derfor har det i vores analyser en marginal effekt, hvis en eksisterende strækning bliver opgraderet til motorvej, selv om bedre transportmuligheder kan styrke en langsigtet trend for en by eller et område,” siger Søren Vendelbo Jacobsen.

Når Heimstaden venter en positiv effekt fra letbaneudbygningen i Odense, hænger det sammen med, at skinner

– tog, letbane og metro – kan give større gevinst end bedre vejforbindelser, fordi folk kan komme hurtigere frem og tilbage.

**Den vedtagne jernbane mellem Aarhus og Silkeborg er også interessant, fordi den vil binde Silkeborg mere sammen med Aarhus, og jeg er sikker på, at der vil ske byudvikling ved stationerne langs banen. Silkeborg havde vi store forventninger til i forvejen, og banen vil give byen et yderligere løft.”**

Trafikforliget afsætter 2,2 mia. kr. til Silkeborg-banen, og arbejdet skal gå i gang i 2026.

## UDVALGTE TRAFIKPROJEKTER I VESTDANMARK

### UDVIDET E45-MOTORVEJ FRA KOLDING-AARHUS N

6,2 MIA. KR., FRA 2022

### 40 KM LANDEVEJ HERNING-RINGKØBING UDVIDES (RUTE 15)

0,9 MIA. KR., FRA 2023

### TREDJE LIMFJORDSFORBINDELSE VED AALBORG

7,0 MIA. KR., FRA 2025

### TUNNEL UNDER MARSELIS BOULEVARD I AARHUS

2,7 MIA. KR., FRA 2025

### 14 KM AF FYNske MOTORVEJ (E20) UDVIDES SYD FOR ODENSE

1,1 MIA. KR., FRA 2025

### 42 KM HÆRVEJSMOTORVEJ NORD/SYD FOR VIBORG

3,9 MIA. KR., FRA 2026

### JERNBANE AARHUS-SILKEBORG

2,2 MIA. KR., FRA 2026

### ETAPE 2 AF ODENSE LETBANE

0,6 MIA. KR., FRA 2026

# Nyt fra Nordicals

## Nordicals har åbnet ny forretning vest for København

Nordicals København har åbnet en ny forretning på den københavnske Vestegn, der skal sikre lokal og højt kvalificeret rådgivning. Behovet for klassiske mæglerydelse på Vestegnen er steget betragteligt i takt med områdets hastigt voksende udvikling de seneste år, der i høj grad er understøttet af en styrket infrastrukturplan.

”Vestegnen udvikler sig markant i disse år, og derfor har området været under overvågning i en længere periode. Vi igangsatte i sin tid en række analyser, der påviste et betydeligt potentiale i at positionere os endnu stærkere i Hovedstadens vækstbyer,” fortæller Jacob Lund, partner og CEO i Nordicals København.

Derfor åbnede Nordicals en ny forretning vest for Københavns centrum i starten af august med målet om at understøtte områdets positive udvikling.

”Vi er i dag stærkt positioneret i København og nord for København, og det ønsker vi fortsat at blive ved med at være. Med vores øgede lokale tilstedeværelse vest for København er vi nu helt tæt på sagerne, de lokale markeder og aktører. Hermed sikrer vi, at vores rådgivning er højt kvalificeret og til hver en tid helt tæt på de interesser, som er væsentlige for vores klienter,” siger Jacob Lund.

### Vækst på Vestegnen

Erhvervsmægler Jonas Graves Basse er nytiltrådt i stillingen som Director for Nordicals København Vest, og han skal stå i spidsen for mæglerarbejdet i forretningen på Vestegnen. Jonas Graves Basse er en lokalkendt profil, der har beskæftiget sig med salg og udlejning af erhvervsjendomme på Vestegnen i en længere årrække.

Generelt har erhvervslivet i Hovedstadsområdet de seneste år vist positive tendenser med flere arbejdspladser, nye erhvervsbyggerier og faldende tomgang i udlejning af erhvervslokaler. I Vestegnskommunerne er den positive udvikling i høj grad drevet af de mange nye initiativer og projekter, som allerede er igangsat eller planlagt. Disse projekter dækker både over by- og boligudviklingsprojekter, men også udvikling af erhvervs- liv og infrastruktur,” siger den nyansatte Director hos Nordicals København Vest, Jonas Graves Basse.

Han tilføjer, at de mange nye initiativer og projekter vil gøre det endnu mere attraktivt at drive virksomhed i kommunerne vest for København.

”Nærhed til infrastruktur, bykvaliteter og synergi med andre virksomheder har typisk stor betydning for virksomheders lokaliseringssønsker. Virksomheder, der kan tilbyde medarbejderne en attraktiv beliggenhed, har lettere ved at tiltrække højt kvalificeret arbejdskraft. Derfor vil den forbedrede infrastruktur have en positiv effekt blandt de erhvervsdrivende,” fortæller Jonas Grave Basse.

### Infrastruktur tiltrækker investorer og udviklere

Blandt de mest prominente projekter, der skal forbedre infrastrukturen i København, er Hovedstadens Letbane. Den skal med en 28 kilometer lang forbindelse mellem Lyngby og Ishøj øge tilgængeligheden til kommunerne nord og vest for Københavns centrum. Letbanen ruller ud på sin første tur med passagerer i 2025, og forventningen er, at 13-14. mio. passagerer vil bruge letbanen årligt.



”Nærhed til infrastruktur, bykvaliteter og synergi med andre virksomheder har typisk stor betydning for virksomheders lokaliseringssønsker. Virksomheder, der kan tilbyde medarbejderne en attraktiv beliggenhed, har lettere ved at tiltrække højt kvalificeret arbejdskraft. Derfor vil den forbedrede infrastruktur have en positiv effekt blandt de erhvervsdrivende.”

**Jonas Graves Basse**  
Director, Nordicals København Vest  
+45 2981 8559 · www.nordicals.dk/vest

”Hovedstadens kommende letbane er en betydelig drivkraft bag den positive udvikling på Vestegnen. Dels vil letbanen skabe en mere velfungerende og sammenhængende infrastruktur på tværs af Københavns forstæder, dels vil den over tid understøtte bydannelse, som vil styrke det lokale bymiljø,” siger Jonas Graves Basse.

I forbindelse med den nye Infrastrukturplan frem mod 2035 er der desuden afsat midler til at øge kapaciteten på Motorring 3. Dermed bliver der både skabt bedre betingelser for pendlere i bil og med offentlig transport.

”Infrastruktur er en væsentlig faktor, der har betydning for hvor mennesker og virksomheder ønsker at bo eller placere deres virksomhed – derfor vil investeringerne i letbanen og Motorring 3, skabe både fysiske og sociale forbedringer, hvilket sætter skub i væksten på Vestegnen nu og i fremtiden,” siger Jonas Graves Basse.

Investeringerne i infrastruktur og byudvikling har allerede fået ejendomsinvestorer og projektudviklere til at vende blikket mod vækstkommunerne på Vestegnen. En investeringsanalyse fra konsulenthuset Incentive viste i september 2017, at der allerede var foretaget eller planlagt ejendomsinvesteringer for 32. mia. kr. i kommunerne langs den kommende letbane.



Kilde: Københavns Letbane










Kilde: Hovedstadens Letbane/  
Gottlieb Paludan Architects



# NORDICALS

## MARKEDSDATA

	Kontor	26
	Industri	28
	Butik	30
	Bolig under 65 m <sup>2</sup>	32
	Bolig 65-85 m <sup>2</sup>	34
	Bolig 85-100 m <sup>2</sup>	36
	Bolig over 100 m <sup>2</sup>	38

### DEFINITIONER

**Leje** betegner forventet leje eksklusiv lejerbetalte driftsudgifter og skatter.

**Afkast** betegner det forventede årlige startafkast.

**Primær** betegner ejendomme med top beliggenhed og høj efterspørgsel.

**Sekundær** betegner en gennemsnitsbetragtning for øvrige ejendomme.

**Tomgangsrate** er indhentet fra Ejendomstorvet. Ejendomstorvet opdaterede pr. 4. kvartal 2020 tomgangsstatistikken med nye data fra BBR. Det giver en mere nøjagtig opgørelse, men det er vigtigt at være opmærksom på databrud mellem 3. og 4. kvartal 2020.

**Note:** Kategorien bolig inkluderer boliger opført efter 1991, ekskl. stue- og penthouse-boliger.

Tabellerne viser en betragtning og tendens for lejeniveauer og afkast i lokalområder og kan fungere som benchmark eller udgangspunkt. Vurderingen af enkelte ejendomme er påvirket af en række lokale faktorer, hvorfor tabellerne ikke kan erstatte en konkret vurdering af specifikke ejendomme.



# Markedsdata for kontorlokaler

## NETTOLEJE

FORRETNINGER	PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017	
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.200	1.000	800
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	800	700	600
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.100	2.100	2.100	2.100	2.050	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.500	1.400	1.300
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.175	1.125	1.075
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	725	675	650
NÆSTVED	PRIMÆR	↘	800	800	800	900	900	800
	SEKUNDÆR	↘	500	500	500	700	700	700
SLAGELSE	PRIMÆR	→	900	900	850	850	800	800
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	550	550
ODENSE	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.000	900	850
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	800	700	700
SVENDBORG	PRIMÆR	→	800	800	800	850	800	800
	SEKUNDÆR	→	550	550	550	550	500	500
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	950	950	950	750	700	700
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	550	550	550
HADERSLEV	PRIMÆR	→	900	900	900	750	750	680
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	500	500	475
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.000
	SEKUNDÆR	↘	600	600	600	600	600	600
KOLDING	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.200	1.150	1.100
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	650	600	550
VEJLE	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.200	1.150	1.100
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	650	600	550
HORSSENS	PRIMÆR	→	950	1.000	1.000	950	950	900
	SEKUNDÆR	→	650	700	700	700	650	600
HERNING	PRIMÆR	→	900	900	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	475	525
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	975	950	950
	SEKUNDÆR	↗	500	500	450	500	500	500
AARHUS	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.550	1.400	1.255
	SEKUNDÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.050	955
RANDERS	PRIMÆR	→	875	875	875	825	825	750
	SEKUNDÆR	→	500	500	500	500	500	450
VIBORG	PRIMÆR	→	950	950	950	975	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	600	600
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	800	800	800	650	650	650
	SEKUNDÆR	→	500	500	500	400	400	400
AALBORG	PRIMÆR	↗	1.000	1.000	1.000	1.000	975	900
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	775
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	↘	450	450	450	450	500	600

## AFKAST

FORRETNINGER	PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017	
HILLERØD	PRIMÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,50	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00	8,00
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	3,50	3,50	3,50	3,75	4,00	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,25	4,50	4,75
ROSKILDE	PRIMÆR	↘	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,25	7,50	8,50	8,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	8,25	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25
SLAGELSE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,75	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,75	7,50	8,00	8,00
ODENSE	PRIMÆR	→	5,50	5,50	6,00	6,25	6,50	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,25	7,50	8,00	8,00
SVENDBORG	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,50	7,50	7,25
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,50	8,25	8,50
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	7,75	7,50	7,75
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	10,00	10,00	10,00
HADERSLEV	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	7,75	7,90	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	10,00	10,00	10,00
ESBJERG	PRIMÆR	↗	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	↗	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
KOLDING	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	5,50	5,50	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,50	8,75	9,00
VEJLE	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	5,50	5,50	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00
HORSSENS	PRIMÆR	→	6,00	6,00	6,00	5,75	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50
HERNING	PRIMÆR	↗	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	↗	8,50	8,50	8,50	8,50	9,00	9,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
AARHUS	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,50	5,75	6,25
RANDERS	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
VIBORG	PRIMÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	10,00	10,00	10,00
AALBORG	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,50	6,50	6,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00

## TOMGANG %

FORRETNINGER	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019 (1. kv.)	2018 (1. kv.)	2017 (1. kv.)
HILLERØD	7,00	7,10	8,70	4,90	6,10	7,60
KØBENHAVN	10,20	9,90	9,70	6,10	5,80	7,10
ROSKILDE	4,90	6,90	6,70	4,40	3,60	4,30
NÆSTVED	6,20	7,20	6,60	5,20	3,50	3,70
SLAGELSE	6,20	7,20	6,60	5,20	3,50	3,70
ODENSE	17,30	17,70	16,30	8,40	9,00	9,00
SVENDBORG	11,00	11,80	11,00	8,40	9,00	9,00
SØNDERBORG	6,70	6,30	6,80	7,90	8,50	8,60
HADERSLEV	6,70	6,30	6,80	7,90	8,50	8,60
ESBJERG	6,70	6,30	6,80	7,90	8,50	8,60
KOLDING	6,70	6,30	6,80	7,90	8,50	8,60
VEJLE	6,70	6,30	6,80	7,90	8,50	8,60
HORSSENS	7,90	8,30	8,40	8,10	7,70	7,60
HERNING	3,90	4,10	4,20	3,60	4,90	5,10
SILKEBORG	7,90	8,30	8,40	8,10	7,70	7,60
AARHUS	8,80	9,10	9,50	8,10	7,70	7,60
RANDERS	7,90	8,30	8,40	8,10	7,70	7,60
VIBORG	3,90	4,10	4,20	3,60	7,70	7,60
HOLSTEBRO	3,90	4,10	4,20	3,60	5,00	5,10
AALBORG	11,40	10,40	9,10	5,60	6,00	7,10
FREDERIKSHAVN	7,80	6,80	6,30	5,60	6,00	7,10



## Markedsdata for industri

### NETTOLEJE

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	↗	650	650	650	550	450	400
	SEKUNDÆR	↗	550	550	550	500	400	350
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	650	650	650	600	600	550
	SEKUNDÆR	→	500	500	500	475	450	400
ROSKILDE	PRIMÆR	→	600	600	600	575	550	500
	SEKUNDÆR	→	350	350	350	350	325	325
NÆSTVED	PRIMÆR	→	350	350	350	350	350	350
	SEKUNDÆR	→	300	300	300	300	275	275
SLAGELSE	PRIMÆR	→	375	375	350	325	300	300
	SEKUNDÆR	→	200	200	200	200	175	175
ODENSE	PRIMÆR	↗	450	450	450	350	350	350
	SEKUNDÆR	→	325	325	325	250	225	225
SVENDBORG	PRIMÆR	→	275	275	275	275	275	250
	SEKUNDÆR	→	225	225	225	225	225	200
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	325	325	300	285	300	285
	SEKUNDÆR	→	275	275	275	225	225	200
HADERSLEV	PRIMÆR	→	310	310	310	310	300	275
	SEKUNDÆR	→	250	250	250	225	225	200
ESBJERG	PRIMÆR	→	450	450	450	450	400	375
	SEKUNDÆR	→	275	275	275	275	275	275
KOLDING	PRIMÆR	→	450	450	450	450	450	450
	SEKUNDÆR	→	275	275	250	200	200	200
VEJLE	PRIMÆR	→	450	450	450	450	350	350
	SEKUNDÆR	→	275	275	250	200	200	200
HORSSENS	PRIMÆR	↗	400	375	350	325	300	275
	SEKUNDÆR	↗	250	250	225	225	200	150
HERNING	PRIMÆR	↗	300	300	300	300	300	275
	SEKUNDÆR	↗	200	200	175	175	175	175
SILKEBORG	PRIMÆR	↗	325	325	325	300	275	275
	SEKUNDÆR	↗	200	200	200	200	175	175
AARHUS	PRIMÆR	→	550	550	550	480	465	425
	SEKUNDÆR	→	300	300	300	300	275	275
RANDERS	PRIMÆR	→	375	375	375	375	375	325
	SEKUNDÆR	→	300	300	300	300	300	275
VIBORG	PRIMÆR	→	325	325	325	325	325	325
	SEKUNDÆR	→	275	250	250	250	250	250
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	300	300	250	250	250	250
	SEKUNDÆR	→	150	150	150	150	150	150
AALBORG	PRIMÆR	↗	475	475	475	450	425	375
	SEKUNDÆR	→	375	375	375	350	350	325
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	400	400	400	400	375	375
	SEKUNDÆR	→	300	300	300	275	275	275

### AFKAST

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	↘	6,50	6,50	6,50	7,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	↘	7,00	7,00	7,00	8,00	9,00	9,00
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	4,75	5,00	5,00	5,00	5,50	6,00
	SEKUNDÆR	→	6,75	7,00	7,00	7,00	7,25	7,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	5,00	5,50	5,50	6,00	6,50	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	8,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,25	9,25	9,25	9,25	9,50	9,50
SLAGELSE	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,50	7,50	8,00	8,50
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,50	9,50
ODENSE	PRIMÆR	→	6,00	6,00	6,00	7,00	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	8,00	8,50	8,50
SVENDBORG	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,25
	SEKUNDÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	9,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	10,00	9,75	9,75
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	10,00	11,00	11,00
HADERSLEV	PRIMÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	SEKUNDÆR	→	10,75	10,75	10,75	12,00	12,00	12,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
KOLDING	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	9,00	9,50	10,00
VEJLE	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,50	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	↘	8,00	8,00	8,00	9,00	9,50	10,00
HORSSENS	PRIMÆR	→	5,25	5,25	6,00	6,50	6,75	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,50	7,50	7,75	8,00
HERNING	PRIMÆR	↗	7,50	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	↗	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
AARHUS	PRIMÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50	7,75
RANDERS	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,25
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,25
VIBORG	PRIMÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,75	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	7,50	7,50	8,00	9,00	9,00	9,00
	SEKUNDÆR	→	10,00	10,00	10,00	11,00	11,00	11,00
AALBORG	PRIMÆR	→	6,25	6,50	6,50	6,75	6,75	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,75	7,75	8,00	8,00	8,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,50	7,50	8,00	8,50	8,50	8,50
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,50	10,00	10,00	10,00

### TOMGANG %

FORRETNINGER	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019 (1. kv.)	2018 (1. kv.)	2017 (1. kv.)
HILLERØD	2,20	2,50	3,10	2,40	6,10	4,10
KØBENHAVN	1,20	1,10	0,50	0,30	0,30	0,20
ROSKILDE	2,90	3,10	2,50	2,80	2,60	2,60
NÆSTVED	1,70	2,00	2,40	2,00	1,70	1,50
SLAGELSE	1,70	2,00	2,40	2,00	1,70	1,50
ODENSE	3,60	3,20	2,40	1,60	2,00	3,20
SVENDBORG	2,70	2,70	2,80	1,60	2,00	3,20
SØNDERBORG	2,20	3,10	3,20	2,20	2,40	2,90
HADERSLEV	2,20	3,10	3,20	2,20	2,40	2,90
ESBJERG	2,20	3,10	3,20	2,20	2,40	2,90
KOLDING	2,20	3,10	3,20	2,20	2,40	2,90
VEJLE	2,20	3,10	3,20	2,20	2,40	2,90
HORSSENS	2,00	2,20	2,30	1,90	3,10	3,90
HERNING	1,60	1,50	1,60	1,70	2,30	2,60
SILKEBORG	2,00	2,20	2,30	1,90	3,10	3,90
AARHUS	2,10	2,10	1,90	1,90	3,10	3,90
RANDERS	2,00	2,20	2,30	1,90	3,10	3,90
VIBORG	1,60	1,50	1,60	1,70	2,30	2,60
HOLSTEBRO	1,60	1,50	1,60	1,70	2,30	2,60
AALBORG	1,50	2,50	2,40	1,10	1,70	1,70
FREDERIKSHAVN	1,50	1,80	1,90	1,10	1,70	1,70







## Markedsdata, boliger under 65 m<sup>2</sup>

### LEJE

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.600	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.350	1.200
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.250	2.250	2.250	2.200	2.200	2.200
	SEKUNDÆR	→	1.950	1.950	1.950	1.900	1.850	1.800
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.800	1.800	1.800	1.700	1.600	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.400	1.350	1.350
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250	1.200
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	900	900
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.250	1.250	1.200
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	900	900	900
ODENSE	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.400	1.350
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.250	1.200	1.150
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	850	850	850
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	925	925	925	925	900	900
HADERSLEV	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	975	975
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850
ESBJERG	PRIMÆR	↘	1.250	1.250	1.250	1.250	1.200	1.100
	SEKUNDÆR	↘	800	800	800	750	700	600
KOLDING	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.275	1.250	1.225
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	1.000	975	950	950
VEJLE	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.375	1.350	1.325
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.025	1.000
HORSENS	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.300	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.100	1.100	1.050
HERNING	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.400	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	850	850	850
AARHUS	PRIMÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.850	1.850	1.800
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
RANDERS	PRIMÆR	→	1.125	1.125	1.125	1.100	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	800	775	750
VIBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.100	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	800	775	750
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900
AALBORG	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	1.225	1.225	1.225	1.250	1.275	1.275
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	900	900	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700

### AFKAST

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	6,00	6,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	3,25	3,50	3,50	3,75	3,85	4,00
	SEKUNDÆR	→	3,75	4,00	4,00	4,50	4,50	4,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,25	4,25	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,25	5,25	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	4,75	5,00	5,00	5,25	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	5,75
SLAGELSE	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	5,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,25	4,50	4,75
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	6,00	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,75	6,75	6,75	6,75
SØNDERBORG	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,25	6,25	6,25
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
HADERSLEV	PRIMÆR	↘	6,25	6,25	6,25	6,50	6,75	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,25	7,50
ESBJERG	PRIMÆR	↗	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
KOLDING	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,25	5,75
	SEKUNDÆR	↘	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00
VEJLE	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,25	5,75
	SEKUNDÆR	↘	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00
HORSENS	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,00	4,25	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	5,00	4,75	5,00	5,25
HERNING	PRIMÆR	→	4,75	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
SILKEBORG	PRIMÆR	↘	4,25	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	7,00	7,50	7,50
AARHUS	PRIMÆR	→	3,75	4,00	4,00	3,50	3,50	3,75
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25
RANDERS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,50	6,75
VIBORG	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,00	6,25	6,50
HOLSTEBRO	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	5,00	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00
AALBORG	PRIMÆR	↗	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	SEKUNDÆR	↗	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,75	6,75	6,75
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,75	7,75	7,75

”Der er ingen tvivl om, at en infrastrukturaftale af en sådan størrelse har stor betydning for den samlede økonomi, men i høj grad også for økonomien i den enkelte ejendom. Derfor er det også en utroligt interessant aftale for ejendomsbranchen.”

Morten Marott Larsen, underdirektør i Ejendom Danmark



## Markedsdata, boliger fra 65-85 m<sup>2</sup>

LEJE								
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.600	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.350	1.200
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.850	1.850	1.850	1.750	1.700	1.650
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.750	1.700	1.700	1.650	1.600	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250	1.250
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.200	1.150
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	725	725
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.200	1.200	1.150
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.400	1.350	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.200	1.150	1.100
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	875	875	850	850	850	850
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	975	975
	SEKUNDÆR	→	875	875	875	875	875	875
HADERSLEV	PRIMÆR	→	900	900	900	900	875	875
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	775	775
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.225	1.200	1.100
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	750	700	600
KOLDING	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.175	1.150	1.125
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	875	850
VEJLE	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.275	1.250	1.225
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	925	900
HORSSENS	PRIMÆR	→	1.350	1.400	1.400	1.300	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.100	1.100	1.000	1.000	950
HERNING	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.000
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.300	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	850	850	850
AARHUS	PRIMÆR	→	1.650	1.650	1.650	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.550	1.550	1.550
RANDERS	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.075	1.050	1.025
	SEKUNDÆR	→	825	825	825	800	750	750
VIBORG	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.075	1.050	1.025
	SEKUNDÆR	→	825	825	825	800	750	750
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900
AALBORG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.150	1.150
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	900	900	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700

AFKAST								
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	6,00	6,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	↘	3,25	3,50	3,50	3,75	3,85	4,00
	SEKUNDÆR	↘	3,75	4,00	4,00	4,50	4,50	4,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,25	4,25	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	4,75	5,00	5,00	5,25	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	5,75
SLAGELSE	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	5,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,50	4,75
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00
SVENDBORG	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	6,00	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,50	6,50	6,50	6,50
SØNDERBORG	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,00	6,25	6,50
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,75	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,50	6,75
	SEKUNDÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	7,00	7,25
ESBJERG	PRIMÆR	↗	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
KOLDING	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,25	5,75
	SEKUNDÆR	↘	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00
VEJLE	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,25	5,75
	SEKUNDÆR	↘	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00
HORSSENS	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,00	4,25	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	5,00	4,75	5,00	5,25
HERNING	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
SILKEBORG	PRIMÆR	↘	4,25	4,50	4,50	4,50	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00
AARHUS	PRIMÆR	→	3,75	4,00	4,00	3,75	3,75	3,75
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
RANDERS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	5,00	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,25	6,50	6,75
VIBORG	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,00	6,25	6,50
HOLSTEBRO	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	5,00	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00
AALBORG	PRIMÆR	↗	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	SEKUNDÆR	↗	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	8,00	8,00	8,00

”Som udgangspunkt er det altid positivt, når områder og byer bliver bedre forbundet med det øvrige Danmark. Men selv om mobilitet og transportmuligheder er vigtige parametre for os, så indgår også mange andre forhold, når vi analyserer, hvor attraktivt et område er. Vi ser især på meget lokale forhold som indtægtsgrundlag, befolkningsudvikling samt jobmuligheder, uddannelser og indkøbsmuligheder i nærområdet.”

Søren Vendelbo Jacobsen, investeringsdirektør i Heimstaden



## Markedsdata, boliger fra 85-100 m<sup>2</sup>

### LEJE

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.600	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.350	1.200
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950
	SEKUNDÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.650	1.600	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250	1.250
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	725	725	725	725	700	700
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.200	1.200	1.150
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.350	1.300	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.150	1.100	1.050
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	875	875	850	850	850	850
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	875	875	875	875	875	875
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750
HADERSLEV	PRIMÆR	→	800	800	800	800	800	800
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150	1.100
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	750	700	600
KOLDING	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.075	1.050
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	775
VEJLE	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	825	825
HORSSENS	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.250	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.000	1.000	950
HERNING	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.000
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	850
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850
AARHUS	PRIMÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.550	1.550	1.550
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.400	1.400	1.400
RANDERS	PRIMÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.050	1.050	1.025
	SEKUNDÆR	→	825	825	825	800	750	750
VIBORG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.050	1.050	1.025
	SEKUNDÆR	→	825	825	825	800	750	750
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800
AALBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.075	1.100	1.100
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	850	850	850	800	800	800
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	650	650	650

### AFKAST

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	6,00	6,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	↘	3,25	3,50	3,50	3,75	3,85	4,00
	SEKUNDÆR	↘	3,75	4,00	4,00	4,50	4,50	4,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,25	4,25	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	4,75	5,00	5,00	5,25	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	5,75
SLAGELSE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,50	4,75
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,75	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,25	6,50	6,50	6,50
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	6,75	6,75	6,75	7,00	7,00	7,00
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
KOLDING	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	5,25	5,75
	SEKUNDÆR	↘	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00
VEJLE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	5,25	5,75
	SEKUNDÆR	↘	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	6,00
HORSSENS	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,00	4,25	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	5,00	4,75	5,00	5,25
HERNING	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
SILKEBORG	PRIMÆR	→	4,25	4,50	4,50	4,50	4,50	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00
AARHUS	PRIMÆR	→	4,00	4,25	4,25	4,00	4,00	4,00
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,50	4,65	4,40	4,40	4,40
RANDERS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	5,00	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,25	6,50	6,75
VIBORG	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,00	6,25	6,50
HOLSTEBRO	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	5,00	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00
AALBORG	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75

”Infrastrukturaftalen har i sig selv potentiale til at påvirke ejendomsmarkedet. Når vi ser den i sammenhæng med for eksempel en ny uddannelsesaftale, der skal trække tusindvis af uddannelsespladser til landets mindre og mellemstore byer, og kommende ejendomsvurderinger, der særligt kommer boligejerne udenfor de største byer til gode, så forventer vi, at det kan præge priser, projektudvikling, og hvilken retning investorerne ser mod.”

Erik Andresen, administrerende direktør for Nordicals A/S



## Markedsdata, boliger over 100 m<sup>2</sup>

### LEJE

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.500	1.400
	SEKUNDÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.300	1.200
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950
	SEKUNDÆR	→	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.550	1.550	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.250	1.250	1.250
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	725	725	725	725	700	700
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.150	1.150	1.100
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.250	1.250	1.200
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.050	1.000	1.100	1.100	1.050
SVENDBORG	PRIMÆR	→	925	925	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	825	825	800	800	800	800
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	650	650
HADERSLEV	PRIMÆR	→	700	700	700	700	700	700
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	600	600
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	100	950	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	650	600	500
KOLDING	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	975
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750
VEJLE	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.075	1.075
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	775
HORSENS	PRIMÆR	→	1.200	1.225	1.200	1.150	1.150	1.100
	SEKUNDÆR	→	825	850	850	900	850	800
HERNING	PRIMÆR	↘	1.000	1.000	1.000	1.000	950	950
	SEKUNDÆR	↘	900	900	900	900	850	850
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800
AARHUS	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.400	1.400	1.400
	SEKUNDÆR	→	1.125	1.125	1.125	1.200	1.200	1.200
RANDERS	PRIMÆR	→	1.025	1.025	1.025	1.000	1.000	975
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	725	725	725
VIBORG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.000	1.000	975
	SEKUNDÆR	→	775	775	775	725	725	725
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750
AALBORG	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.175	1.175
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.050	1.075	1.075
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	650	650

### AFKAST

FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2019	2018	2017
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	6,00	6,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	↘	3,25	3,50	3,50	3,75	3,85	4,00
	SEKUNDÆR	↘	3,75	4,00	4,00	4,50	4,50	4,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,50	4,50	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,25	5,25	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,00	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,75	5,75
SLAGELSE	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,25	5,50	5,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,50	6,50	6,75	6,75
ODENSE	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,50	4,50	4,75	5,00
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,75	4,75	5,00	5,25
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,75	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,25	6,50	6,50	6,50
SØNDERBORG	PRIMÆR	↘	5,75	5,75	6,00	6,25	6,25	6,25
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,50	6,75	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,50
ESBJERG	PRIMÆR	→	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
KOLDING	PRIMÆR	→	4,75	4,75	5,00	5,00	5,50	6,00
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,75	5,75	6,00	6,25
VEJLE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	5,00	5,00	5,50	6,00
	SEKUNDÆR	→	5,50	5,50	5,75	5,75	6,00	6,25
HORSENS	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,75	4,50	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,25	5,25	5,50	5,00	5,25	5,25
HERNING	PRIMÆR	↘	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↘	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	4,25	4,50	4,50	4,50	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,75	6,75	6,75
AARHUS	PRIMÆR	→	4,00	4,25	4,25	4,00	4,00	4,00
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,50	4,65	4,40	4,40	4,40
RANDERS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	5,00	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	5,00	6,50	6,75
VIBORG	PRIMÆR	↘	4,50	4,50	4,50	4,75	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↘	5,75	5,75	5,75	6,00	6,25	6,50
HOLSTEBRO	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	5,00	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00
AALBORG	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50	7,75

”Før sommerferien besøgte jeg en stribe lokale virksomheder, og flere af dem overvejede at flytte. En stor del af vores virksomheder har en mangeårig, lokal forankring, men nogle af dem får nye udenlandske ejere, som ikke har samme tilknytning til området og i stedet ser på fx transportmulighederne. Med udsigt til en motorvej er der ikke længere nogen, som taler om at flytte.”

Ulrik Wilbek, borgmester i Viborg kommune



**Nordicals A/S**

+4570204110

[info@nordicals.dk](mailto:info@nordicals.dk)

[www.nordicals.dk](http://www.nordicals.dk)

Mariane Thomsens Gade 4B  
8000 Aarhus C

Gammel Kongevej 60,  
1850 Frederiksberg C



An International  
Associate of Savills



**NORDICALS**

erhvervsrådgivere