



NORDICALS

erhvervsmæglere



Q4 | 2024

MarketForesight

En mere balanceret
udvikling i økonomien

Fire byudviklingsprojekter
med fokus på klima-
tilpasning

De nyeste markedsdata
fra Nordicals' 24
forretninger

Redaktør

Troels Brunsgaard Pedersen
Head of PR & Communications

Redaktion

Martin Niclasen
Research Analyst

Lukas Andrup Larsen
Research Analyst

Jesper Hallstrøm Eriksen
Chief Brand Officer

Lin Marie Mark
Head of Visual Design

I samarbejde med

Nils-Ole Heggland
Journalist



MarketForesight sætter fokus på aktuelle tendenser i ejendomsbranchen, vi perspektiverer, og vi giver dig et bud på, hvordan morgendagens marked kommer til at se ud.

04

Leder

Ejendomsmarkedet og klimatilpasningen på vej op i tempo

06

Klumme | Global økonomi

En mere balanceret udvikling i økonomien

10

Tema | Klimatilpasning

Byudvikling i Randers rækker fem årtier frem

12

Tema | Klimatilpasning

Vejle vokser med nye øer

14

Tema | Klimatilpasning

Boliglaboratoriet i Ørestad

16

Tema | Klimatilpasning

Danske arkitekter gør Bergen større

18

Markedskommentarer

Lokale og regionale kommentarer til markedet

24

Markedsdata

Markedsdata for kontor, industri, detail og bolig



Udlejningsmarkedet er stærkt i alle segmenter – særligt på grund af den høje beskæftigelse og en markant opbremsning i byggeriet – og vi har set de første rentenedsættelser fra ECB og FED, hvilket for alvor hjælper på investorernes interesse for nye ejendomsinvesteringer.

Erik Andresen
Adm. direktør, Nordicals A/S

Leder | Erik Andresen | Administrerende direktør i Nordicals A/S

Ejendomsmarkedet og klimatilpasningen på vej op i tempo

Den danske økonomi er fortsat sund, udlejningsmarkedet er stærkt og centralbankerne er begyndt at sænke renten. Gode tegn for investeringsmarkedet der så småt er på vej op i tempo. Det er klimatilpasningen af de danske byer også, og det ser vi nærmere på i denne udgave af Market-Foresight.

Vi er godt på vej ind i årets sidste måneder, og man kan næsten foranlediges til at sige, at slutspurtten for året er sat ind. Der er selvfølgelig ingen garantier for, at vi får en spurt at se i år, men historisk har der været større aktivitet på investeringsmarkedet i slutningen af året. Meget kunne dog tyde på, at investorerne er ved at kridte skoene og gøre klar til at sætte i løb. Måske ikke i en decideret spurt, men tempoet og aktiviteten på investeringsmarkedet er opadgående.

Udlejningsmarkedet er stærkt i alle segmenter – særligt på grund af den høje beskæftigelse og en markant

opbremsning i byggeriet – og vi har set de første rentenedsættelser fra ECB og FED, hvilket for alvor hjælper på investorernes interesse for nye ejendomsinvesteringer. Vi mærker tydeligt i markedet, at aktiviteten er stigende. Ikke blot den underliggende aktivitet, men også konkret efterspørgsel med mandat bag sig. Med de første tegn fra en september, hvor den samlede transaktionsvolumen var stigende i forhold til de forrige måneder, har vi grund til at forvente et øget tempo på investeringsmarkedet i årets sidste måneder.

Et øget tempo er der efterhånden også brug for i klimatilpasningen af de danske byer. Senest så vi i slutningen af september, hvordan flere danske byer stod under vand efter kraftig nedbør. 100-års hændelser er tilsyneladende ikke som tidligere noget, der hænder hvert 100. år, og der er i højere og højere grad behov for at agere fremfor at reagere.

Heldigvis er der allerede nu flere byudviklingsprojekter, hvor klimatilpasning er et centralt element. Vand er nemlig i høj grad blevet et vilkår, der skal indtænkes, når vi bygger og udvikler nye byområder. I dette magasin besøger vi Flodbyen i Randers, Ny Rosborg i Vejle, UN17 Village i Ørestaden og Dokken i Bergen for at dykke ned i, hvad vi gør, når vandet kommer.

En mere balanceret udvikling i økonomien

Der er ved at komme fart i de pengepolitiske lempelser. De fleste centralbanker er blevet mere komfortable med inflationsudviklingen og erkender, at pengepolitikken er (for) stram. Vi forventer, at de fleste centralbanker – herunder Federal Reserve og ECB – i 2025 vil sigte mod en "neutral" pengepolitik. Der er dog ikke aktuelt lempelig pengepolitik fra ECB, da væksten snarere er opadgående end nedadgående.

Verdensøkonomien er ved at blive mere balanceret. Det betyder ikke, at alt går fremragende, eller at risikoen for en vækststopbremsning kan negligeres. Men i hovedscenariet ser det fornuftigt ud for 2025, og lavere korte renter vil bidrage til at mindske modvinden i eurozonen, og hjælpe den amerikanske økonomi til en kontrolleret landing efter år med høj vækst. Dansk økonomi har i udgangspunktet rigeligt med medvind og vokser i et godt tempo. Importen af arbejdskraft fungerer som et "Columbusæg" og understøtter vækst, offentlige finanser og efterspørgslen efter især lejeboliger. Stigende realindkomster og en høj beskæftigelse hjælper boligmarkedet, og vi forventer stigende priser understøttet af lavere renter. Det vil dog tage tid at få byggeaktiviteten op i gear igen, og udsigten til færre nybyggede kvadratmeter på kort sigt mindsker tomgangsrisikoen og understøtter huslejeniveauet, især inden for boligudlejning.

Der er dog skyer på himlen. Mulige toldforhøjelser i USA efter valget kan få indvirkning på dansk erhvervsliv, både direkte og indirekte gennem effekten på specielt Tyskland og Kina. Den industri- og eksporttunge tyske økonomi er allerede en hæmsko for den europæiske vækst, og den

vækstbedring, vi forventer i Europa i 2025 og 2026, er ikke mejslet i sten. På den anden side er aktiviteten i Danmark isoleret set allerede så høj, at overophedning kan blive en risiko. Lidt modvind vil derfor næppe bringe den overordnede vækstudvikling i fare.

Væksten i USA mister endelig momentum, men ikke i et omfang, der truer med en recession. Centralbanken (Federal Reserve) har skiftet meget af deres fokus fra inflation til arbejdsmarkedet, som nu er begyndt at køle ned. På et tidspunkt var der dobbelt så mange ubesatte stillinger som ledige. Nu er vi tættere på balance, og arbejdsmarkedet har tæet på den perfekte temperatur – som i "Guldlok"-eventyret hverken for varmt eller for koldt. I modsætning til ECB har Federal Reserve en tosidet målsætning, hvilket betyder, at de fokuserer på både inflation og beskæftigelse. Både inflations- og vækstsignalerne peger på rentenedsættelser. Renten blev i september nedsat til 5%, og vi forventer, at Federal Reserve yderligere barberer 200 bp af renten det kommende år, så vi når 3%, hvilket vi betragter som en neutral rente. Efter vores vurdering vil dataudviklingen diktere tempoet snarere end slutmålet.

Forventningerne til Federal Reserve spiller en central rolle for udviklingen i de lange danske renter, og udsigten til nedsættelser har hovedæren for, at den 30-årige realkreditrente er faldet til 4%. Vi forventer dog ikke yderligere fald i de lange renter det kommende år, da vi har svært ved at se behovet for betydeligt lavere korte amerikanske renter, end hvad der allerede er inddiskonteret. Det gælder især, hvis det amerikanske valg resulterer i fuld magt til ét parti. Dette kunne føre til mere finanspolitisk stimulans og mindske behovet for at lempe pengepolitikken yderligere. Den kinesiske vækstmodel er fortsat under pres, men myndighederne er ved at udrulle en af de største finans- og pengepolitiske stimulanspakker i Kinas historie. Dette løser dog ikke Kinas udfordring med at finde en ny vækstmodel, der i højere grad er drevet af indenlandsk forbrug frem for store investeringer. Stimulanspakken har imidlertid dæmpet bekymringen for den kortsigtede vækst i Kina og bidrager til et mere balanceret globalt vækstforløb i 2025.

Dansk økonomi har i udgangspunktet rigeligt med medvind og vokser i et godt tempo. Importen af arbejdskraft fungerer som et "Columbusæg" og understøtter vækst, offentlige finanser og efterspørgslen efter især lejeboliger.

Klaus Dalsgaard Hansen
Chefstrateg, Nykredit

Vi er meget overbeviste om, at retningen for de korte renter klart er nedad i det kommende år. Cibur er allerede faldet med godt 50 bp i år, og vi forventer yderligere fald på 100 bp til 2% det kommende år. Årsagen er udsigten til rentenedsættelser fra ECB. ECB er allerede i gang, og vi ser gode muligheder for, at tempoet i lempelsen af pengepolitikken vil være hurtigt frem til foråret 2025. ECB har en mere ensidig målsætning end Federal Reserve, men det er tydeligt, at væksten endnu ikke har slået ordentligt rod i eurozonen og næsten er helt visnet i den største økonomi, Tyskland. ECB's udfordring kompliceres af ændringer i de interne styrkeforhold. Sydeuropæiske lande, især Spanien og Grækenland, blomstrer nu mest. Det er særligt bemærkelsesværdigt, hvor stærkt Grækenland har udviklet sig efter den store hestekur, landet måtte igennem efter gældskrisen i 2011/2012. Markedet har belønnet Grækenland ved at sende de mellemlange renter under fransk niveau. Det er vildt!. Vi taler om et land, der reelt gik statsbankerot for lidt over 10 år siden. Grækenland kan forhåbentlig tjene som et eksempel på, at upopulære reformer og opgør med gamle privilegier på sigt kan frigøre vækstpotentiale.

En nylig konkurrenceevnerapport udarbejdet under ledelse af tidligere ECB-chef Mario Draghi peger på behovet for reformer og investeringer for at sætte skub i produktivitet og vækst i EU. Det vil kunne være et europæisk "Columbusæg" også i forhold til inflation og løndannelse, men har nok lange udsigter. Selvom den overordnede inflation er faldet til lige under målet på 2%, har serviceprisinflationen med en høj lønandel vist sig mere stædig og har hele 2024 ligget omkring 4%. Det er for højt. ECB forventer, at lønstigningstakterne vil aftage i 2025 og 2026 til et niveau, der ikke udfordrer inflationsmålet på 2%. Væksten bør dog på det tidspunkt ligge på eller over trend, og derfor er det ikke realistisk at tro på meget lavere pengepolitiske renter end de cirka 2%, vi forventer. En hårdere opbremsning i økonomien, eller et uventet produktivitetsmirakel, vil kunne tage os derhen. Indtil det måtte ske, finder vi de aktuelle renter som værende ganske fornuftige til finansiering af ejendomsprojekter.

Vand truer vores byudvikling

Klimaændringer og især vand udgør mange steder en voksende udfordring for projektudviklere og investorer, siger en af landets førende eksperter i byudvikling. Dansk Arkitektur Center sætter fokus på temaet med udstillingen ”Vandet kommer”.

For få uger siden åbnede kong Frederik udstillingen ”Vandet kommer” på Dansk Arkitektur Center (DAC) i København. Frem til marts bliver der sat fokus på klimaforandringer og særligt det vand, som giver flere og flere udfordringer for byggeri og byudvikling i Danmark. Det samme gør Thomas Vinterbergs TV2-serie ”Familier som vores” dette efterår. ”Vand er vigtigt for os mennesker; det kan gøre os glade og trygge, og det er populært at bo tæt på vand, fx ved kanaler i byerne. Udstillingen er aktuel, fordi vi meget tydeligt kan se klimaforandringerne og hyppigere ekstremhændelser. Herhjemme er vand i høj grad blevet et vilkår, vi skal indtænke, når vi bygger og udvikler nye byområder,” siger Bjarne E. Jensen, seniorprojektchef ved DAC og uddannet geograf med speciale i byudvikling.

Særligt tre steder har forandringer i klimaet skabt større vand-udfordringer.

”For det første stiger havene, og det giver hyppigere oversvømmelser både ved kyster og i fjorde. Effekten bliver forstærket af kraftigere storme med større bølger. For det andet giver det varmere vejr flere og kraftigere skybrud – og de kan ramme såvel ved kysterne som inde i landet. Som det tredje oplever flere at få problemer med højt grundvand, fordi det varmere vejr skaber mere regn, som nogle steder ophobes i jorden,” siger Bjarne E. Jensen.

Milliardregning fra skybrud

Skybruddet over København 2. juli 2011 blev for alvor en øjenåbner. Tivoli – som er delvis anlagt i gamle militære voldanlæg – blev evakueret, tusindvis af kældre blev oversvømmet, og S-togslinjer måtte indstille driften i flere dage. Med erstatninger på over 6 mia. kr. var skybruddet dét år Europas største forsikringshændelse. De foregående år var eksempelvis det lavtliggende Greve syd for hovedstaden blevet oversvømmet flere gange, men uden samme bevågenhed.

”Skybruddet i 2011 blev et wakeup-call. Imidlertid burde vi have vidst det, mig selv inklusive. De første rapporter om øget risiko for skybrud og oversvømmelser dukkede nemlig op omkring årtusindskiftet, og i 2007 kom EU med et oversvømmelsesdirektiv,” forklarer Bjarne E. Jensen.

Siden er klimatilpasning kommet på dagsordenen i fx kommuner og forsyningsselskaber samt hos projektudviklere

og investorer, og stormfloden for et år siden gav en ny påmindelse om vandet.

”Der er stor forskel på, hvor meget klimatilpasning fylder. København har fokus på det, men her er der også kritisk infrastruktur, og skybrud og oversvømmelser vil udløse kolossale omkostninger; derfor er der tilsvarende store gevinster ved at forebygge. Vi kan også se, at kommuner i Gudenå-systemet (bl.a. Horsens, Randers, Silkeborg, Skanderborg og Vejle, red.) samarbejder, så byudvikling i én kommune ikke skaber vandproblemer andre steder.”

Byggeri alt for tæt ved vandet

Bjarne E. Jensen har flere råd til, hvordan vi kan håndtere klimaudfordringerne og vandet.

”Først og fremmest skal vi lade være med at bygge på steder, der kan blive oversvømmede. Det gjorde vores forfædre faktisk heller ikke. De vidste, at vandet kunne komme, og derfor ligger den historiske bykerne i en by som Vejle højt placeret, fordi der kan komme meget vand i Vejle Ådal. Omvendt har vi gennem de seneste tre-fire årtier udvidet byer som Roskilde og Frederikssund og bygget sommerhuse tæt ved Roskilde Fjord, altså i områder der jævnligt risikerer at blive oversvømmet,” bemærker Bjarne E. Jensen.

Som et andet eksempel peger han på, at der er blevet bygget massivt fra Hvidovre og ned mod Køge som led i den såkaldte Fingerplan fra 1947 om at udbygge Storkøbenhavn.

”Der kunne sagtens have været en sydlig finger med S-tog, men i bakspejlet havde det nok været smartere at bygge tre-fire-fem km længere inde i landet, fordi terrænet er

meget lavt langs Køge Bugt,” lyder ræsonnementet. I det hele taget kan det ifølge Bjarne E. Jensen give problemer at bygge tæt på vandstokken.

”I flere byer er tidligere erhvervsarealer ved havne blevet omdannet til boliger, som er populære på grund af udsigten ud over vandet. Ulempen er, at havneområder jævnligt bliver oversvømmet, og det kunne tidligere havneerhverv som fx værfter lettere håndtere. Fremover må vi endda forvente flere oversvømmelser.”

Byen som svamp

Selv om det offentlige investerer i klimatiltag, har ejendomssejere efter Bjarne E. Jensens opfattelse også selv et ansvar. Fx kan en familie lægge omfangsdræn rundt om parcelhuset, og projektudviklere og investorer bør indtænke klimatilpasning allerede i byggefasen.

”Vi skal vænne os til at tænke på en helt ny måde, når vi byudvikler. Vi kan hente inspiration hos hollænderne, der har århundreders tradition for at kæmpe mod vandet. De er begyndt at opfatte byen som en svamp, der skal opsuge så meget vand som muligt. Det kan handle om at etablere træer og planter (der opsuger vand, red.) og anlægge regnvandsbede samt små søer og vandløb mellem husene.”

Det optimale er, når klimaløsningerne kan tjene flere formål på samme tid, pointerer Bjarne E. Jensen:

”Tankegangen hos hollænderne er, at grønne områder både kan sænke temperaturen i byerne og holde på vandet ved skybrud. Samtidig øger flere træer og fx små søer og regnvandsbede biodiversiteten i byerne og fremmer det mentale helbred for indbyggerne.”

DERFOR ER VAND BLEVET FARLIGERE FOR UDVIKLERE OG INVESTORER

- Stigende havvand og hyppigere storme med kraftigere bølger
- Hyppigere og kraftigere skybrud
- Mere regn – og kraftigere skybrud – hæver jævnligt grundvandet
- De senere årtier har vi bygget meget ud til kyster og fjorde samt på havne



Foto | DAC

SÅDAN KAN VAND INDTÆNKES I BYGGERI OG BYUDVIKLING

- Undlad at bygge på udsatte områder, fx ved nogle kyster og fjorde samt på nogle havne
- Indarbejd klimatilpasning – fx med vandopsamling og omfangsdræn
- Tænk på byen som en svamp – der holder på vandet, så store vandmængder lettere kan håndteres
- Indtænk træer, planter, regnvandsbede og måske små søer og vandløb i byggeprojekter
- Kombinér tingene: Træer og planter kan både holde på vandet, give velvære og sænke temperaturen, regnvandsbede kan både holde på vandet og gøre dyrelivet mere mangfoldigt

Bjarne E. Jensen

Senior projektchef, Dansk Arkitektur Center





Klimatilpasning | Flodbyen i Randers

Byudvikling i Randers rækker fem årtier frem

Med AP Pensions datterselskab AP Ejendomme som investor skal havnearealer omdannes til bydel med flere tusinde boliger. Planerne omfatter klimasikring, bl.a. med en ny bro, der skal beskytte Randers mod havvandet.

Den kronjyske hovedstad ligger placeret mellem udmundingen af Gudenåen i vest og bunden af Randers Fjord i øst. Derfor spiller klimasikring mod vand og oversvømmelser en vigtig rolle i udviklingsprojektet Flodbyen Randers på nuværende havnearealer midt i landets sjettestørste by.

”I den vestlige del af Flodbyen har kommunen etableret et 300 meter dige og omdannet et rekreativt område. Det er med til at sikre midtbyen mod oversvømmelser, når Gudenå-systemet er overbelastet. Mod øst skal kommunen bygge en såkaldt klimabro, som både skal binde byen bedre sammen, aflaste den eksisterende Randers Bro og udgøre en klimasikring, når storm og oversvømmelse truer fra fjordsiden. Klimabroen vil sammen med den øvrige

klimatilpasning i Flodbyen kunne beskytte Randers mod 100 års-hændelser,” fortæller Jesper Kirkelund Plauborg. Han er direktør for arealudviklingsselskabet bag Flodbyen Randers og projektchef i AP Ejendomme under AP Pension, der ejer 51 pct., mens kommunen sidder på resten.

Frem for at købe færdigbyggede ejendomme foretrækker AP Ejendomme at kunne præge investeringerne ved at indgå i store udviklingsprojekter.

”Det er en del af vores investeringsstrategi, og vi er med i lignende projekter i Aarhus, Odense og Esbjerg,” siger Jesper Kirkelund Plauborg.

Masser af boliger

Tankerne om Flodbyen opstod, fordi kommunen tilbage i 2010 besluttede, at havnen midt i Randers med tiden skal flytte længere ud i fjorden bl.a. for at skabe lettere adgang til vejnettet. I 2020 vedtog byrådet en stor udviklingsplan, som skuer frem mod år 2075 – altså mere end halvtreds år ud i fremtiden. Med planen kan arealer på næsten 600.000 kvm, svarende til lidt over 80 fodboldbaner, gradvis byudvikles.



Jesper Kirkelund Plauborg
CEO i Flobyen Randers P/S og projektchef i AP Ejendomme

Det meste nybyggeri forventes at blive boliger, og Flodbyen ventes at nå op på 7.000-8.000 indbyggere – i forvejen har Randers by 64.000 borgere. De fleste boliger skal være lejligheder i ejendomme på tre-fem etager. Desuden åbner planen for et enkelt højhus eller tårn på 14 etager og for et mindre antal rækkehuse.

”Det bliver en blanding af ejerboliger, udlejningsboliger og almene boliger,” oplyser Jesper Kirkelund Plauborg, der bl.a. har øje for, at mange seniorer i byen har planer om at sælge parcelhuset og flytte i mindre bolig, gerne med fælles faciliteter og mulighed for at mødes med andre beboere.

Første etape indledt

AP Ejendommens engagement via partnerskabet omfatter etape 1 og 2 af Flodbyen med omkring halvdelen af det samlede areal og en tidshorisont til 2045. Partnerskabet

FLODBYEN RANDERS

- Udviklingsområde på havnearealer midt i Randers på 590.000 kvm (knap 83 fodboldbaner)
- 10 delområder skal udvikles etapevis frem mod 2075
- Planerne omfatter bl.a. boliger til 7.000-8.000 beboere, mest i tre-fem etager, men også et højhus på 14 etager
- De første etaper – med byggeret på 175.000 kvm – udvikles i partnerskab mellem Randers Kommune og AP Pension
- En ny broforbindelse over fjorden (i øst) skal bl.a. aflaste Randers Bro og klimasikre dele af midtbyen mod stormflod

skal sælge jord og byggeretter, og ved sin indtræden som medejer i 2022 forpligtede AP Ejendomme sig til selv at aftage en del af jorden. Det er bl.a. sket med et af Flodbyens allerførste og snarlige byggerier: erhvervs ejendommen Bryggen.

”Her har vi foreløbig fået Sydbank som lejer; banken flytter sin afdeling i Randers til vores kommende erhvervshus på 3.600 kvm og otte etager,” siger Jesper Kirkelund Plauborg.

Indtil videre skal AP Ejendomme, som led i etape 1, selv bygge cirka 85 boliger i området Brotoften på sydsiden af Gudenåen samt et p-hus og to større bebyggelser på Bolværksgrunden på nordsiden af åen. I skrivende stund har partnerskabet bag Flodbyen derudover solgt byggeretter til et investeringsselskab, som vil etablere p-hus samt butikslokaler til dagligvarer på Brotoften. Desuden har et lokalt boligselskab købt jord til almene boliger.

Rosborg Ø er en af de seks holme, der skal udgøre Ny Rosborg. Her skal både bygges boliger og handels- og indkøbscentre.

NY ROSBORG I VEJLE

- Tidligere genbrugsplads/deponi på 800.000 kvm i Vejle Ådal, umiddelbart vest for købstadens centrum
- Skal udvikles frem mod 2050 på 6 kunstige øer/holme, der anlægges i 3½-4 meters højde over vandet
- 500.000 kvm skal være natur, 300.000 kvm skal byudvikles (ca. 42 fodboldbaner)
- 2.000-2.500 blandede boliger og 4.000-5.000 indbyggere
- Desuden børneinstitutioner/skole, erhverv og dagligvarebutikker
- 1. etape med byggeriet til 275 boliger er solgt til bl.a. Industriens Pension
- Området er opkaldt efter en kongelig borg fra 1300-tallet

Lars Buksti
Planchef i Vejle Kommune

Klimatilpasning | Ny Rosborg i Vejle

Vejle vokser med nye øer

Op imod 5.000 indbyggere er ambitionen for Vejles nye bydel, som bygges på kunstige øer tæt på centrum. Holmene bliver gjort så høje, at bygningerne undgår vandet trods beliggenheden i Vejle Ådal.

Med næsten 62.000 indbyggere er Vejle blandt landets ti største byer, og frem mod 2050 skal det nye udviklingsområde Ny Rosborg umiddelbart vest for den historiske købstads centrum bidrage med 4.000-5.000 ekstra borgere.

”Her havde kommunen i mange år genbrugsplads og deponi (losseplads, red.), men for nogle år siden blev det besluttet at flytte genbrugspladsen til industriområdet nordøst for byen. Derfor vedtog byrådet i 2021 en overordnet plan om Ny Rosborg,” fortæller planchef Lars Buksti.

Det samlede område er på 800.000 kvm eller næsten 1 kvadratkilometer. Hovedparten – 500.000 kvm – skal være natur, mens 300.000 kvm – et areal svarende til 42 fodboldbaner – skal bruges til byudvikling. Ud over

2.000-2.500 boliger lægger planen op til erhverv i mindre målestok samt til institutioner og enkelte butikker og fx cafeer. Den kommende bydel har navn efter en kongelig borg, som blev bygget helt tilbage i 1300-tallet i middelalderen.

”Ny Rosborg kommer til at ligge i ådalen, som er gammelt deltaområde, hvor der ikke har været bygget meget på grund af risikoen for oversvømmelse. Derfor kommer byudviklingen til at ske på seks øer eller holme, der som udgangspunkt bliver hævet 3½-4 meter, så beboerne vil være fuldstændig tørskoede,” forklarer Lars Buksti.

Byggeri på vej

Udviklingen af første etape – Nordholmen – er i fuld gang, selv om det højere renteniveau har udskudt noget af selve boligbyggeriet.

”Kommunen har fået solgt det meste jord på holmen i form af byggeretter til i alt 275 boliger, fordelt på Industriens Pension, et lokalt boligselskab og foreningen Almenr, som vil etablere et bofællesskab. På det sidste areal på holmen er kommunen ved at bygge en daginstitution,” siger Lars Buksti.

Han oplyser, at Vejle Kommune som jordejer ikke forventer at tjene de store summer på den ellers omfattende byudvikling. Det koster nemlig mange penge at byggemodne jorden og at anlægge de seks holme, ikke mindst på grund af højden, der skal beskytte mod oversvømmelser. Siden 2021 har kommunen også investeret i at etablere de meget store naturområder, som ifølge planchefen er blevet populære blandt vejlsenerne med bl.a. løberuter og gangstier. De grønne områder skal desuden kunne opsamle vand, når ådalen er hårdt belastet.

Blandede boliger

Næste sensommer – når Ny Rosborg-arealerne har lagt jord til det store DGI-landsstævne med forventet 25.000 gymnaster og lige så mange tilskuere – kan udviklingsplanerne rulle videre. To nye holme skal anlægges og gøres klar til byggeri; den indbyrdes rækkefølge afhænger bl.a. af interessen hos mulige investorer.

”I øjeblikket har vi markedsdialog, og på Rosborg Ø er der lagt op til byggeri i fem-seks etager, mens det bliver lavere på de øvrige holme. Generelt får Ny Rosborg ret tæt byggeri og kommer mest til at bestå af lejligheder suppleret af rækkehuse i flere etager og med små haver,” siger Lars Buksti.

Kommunen lægger ifølge planchefen vægt på, at Ny Rosborg får blandede boliger – både hvad angår ejerform, boligtype og størrelse.

”Markedet for ejerlejligheder har, ligesom mange andre steder, haft det lidt svært i Vejle de seneste år på grund af reglerne om kreditvurdering af køberne. Til gengæld ser det fornuftigt ud for lejeboliger; her har udlejerne ikke måttet tilbyde tre måneder uden husleje, som der er eksempler på rundt omkring. Og såvel Vejle by som hele kommunen har haft stor vækst i indbyggertallet gennem en årrække, og det forventer vi vil fortsætte.”

Boliglaboratoriet i Ørestad

UN17 Village er Nreps forslag til, hvordan samtlige FN's verdensmål inklusive bæredygtighed kan indarbejdes i moderne boligbyggeri. Foreløbig er lejerne strømmet til.

I den yderste udkant af Københavns tætte by, i Ørestad Syd med udsigt over Kalvebod Fælled, ligger, hvad ejendomskoncernen Nrep betegner som et bud på den moderne landsby og et laboratorium for fremtidens boligbyggeri.

Byggeriet er fordelt på fem blokke med i alt 535 lejligheder i størrelser fra 40-100 kvm. De første beboere flyttede ind i 2023, de sidste kan bestille flyttebil til slutningen af 2024.

”UN17 Village er vores bud på en moderne landsby, fordi der er masser af fællesskab og fælles faciliteter i bebyggelsen. Samtidig har det været lidt af et testlaboratorium, hvor vi selv har hentet meget læring, som vi kan bruge ved andre boligprojekter,” fortæller Nicole van der Star, som er ansvarlig for Nrep-byggeriet i Ørestad.

Premiere på verdensmål

Ifølge Nrep er det første gang, at samtlige 17 FN-verdensmål er forsøgt indarbejdet i et boligbyggeri. Mere konkret har Nrep arbejdet med en lokal dansk ”oversættelse” af verdensmålene, for ikke alle lande har udfordringer med fx sult, tørke eller fattigdom i gængs forstand. Desuden er de 17 overordnede verdensmål blevet konkretiseret i en række delmål, så Nrep under planlægningen og i byggefasen har forholdt sig til over 200 punkter eller delmål.

Overordnet skal boligerne være ”liveable, affordable, and sustainable” og samtidig ”buildable”. Med andre (og danske) ord skal lejlighederne være gode at bo i, være til at betale og være bæredygtige – og det skal være muligt at bygge dem i praksis.

”Vi har bl.a. haft fokus på at bruge så få ressourcer og udlede så lidt CO2 som muligt. Derfor har vi fx arbejdet med særlig CO2-let beton, og vi har forsøgt at bruge meget træ i byggeriet. Men her stødte vi ind i skrappe krav fra myndighederne, der ikke er så vante til træ som byggemateriale som i fx Norge og Sverige,” beretter Nicole van der Star.

Andre eksempler er, at køkkenlågerne er fremstillet af mindst 90 pct. genanvendt træ og terrazzotrapperne af genbrugsbeton.

Et andet fokuspunkt har været energi og vand. En stor del af strømmen kommer fra solceller på tagene, og regnvandet bliver opsamlet i tanke og brugt til at vande bebyggelsens grønne arealer. Inde i boligerne er fx blandingsbatterierne vandbesparende.

Bud efter boliger

Nogle af materialevalgene har kostet ekstra penge – ikke nødvendigvis fordi løsningerne i sig selv har været dyrere, men fordi metoder og materialer endnu ikke er så udbredte i byggeriet. Eller fordi nye materialer og metoder har krævet ekstra dialog med rådgivere, entreprenører og myndigheder.

Alligevel er det ifølge Nicole van der Star lykkedes at holde de samlede boligudgifter på et fornuftigt niveau og dermed helt i tråd med de overordnede mål.

”UN17 Village er indrettet med mange fælles faciliteter. Fx er der fælles tagterrasser og gårdhaver, der er et fælleshus, der er adgang til fælles køkken og mulighed for at leje gæsteværelser. På den måde deler man arealer med sine naboer, og mange kan derfor bo i en mindre lejlighed, end de ellers havde forestillet sig.”

De færre individuelle kvadratmeter begrænser boligudgiften for den enkelte og betyder desuden lavere ressourceforbrug og mindre CO2-udledning forbundet med at bo.

Og ifølge Nicole van der Star har markedet – altså de boligsøgende – taget godt imod ”testlaboratoriet” i Ørestad:

”De fire første blokke var fuldt udlejede, før de stod færdige. Og allerede nu er 75 pct. udlejet i den sidste blok, så vi har mærket stor interesse for projektet.”

UN17 Village består af fem bygninger på Ørestads spydspids. Her er FN's 17 Verdensmål blevet omsat til 200 konkrete bæredygtighedstiltag.

Foto | NREP

UN17 VILLAGE I ØRESTAD

- Boligprojekt på 35.000 kvm i Ørestad Syd i København
- 535 lejeboliger på 40-100 kvm, 1.100 beboere
- Udviklet og ejet af Nrep – fokus på FN's 17 verdensmål, herunder bæredygtighed
- Fire færdige blokke er fuldt udlejede, den sidste har indflytning senere i 2024
- Bygget bl.a. med CO2-let beton og delvis i træ
- Solceller på tage, genbrug af regnvand og vandbesparende teknik i boliger
- Beboere kan ”sænke” det individuelle boligareal i kraft af en række fælles faciliteter

Nicole van der Star
Investment Developer, NREP



Flemming Rafn
Co-founder, Tredje Natur

DOKKEN I BERGEN

- ≡ Nuværende havneområde i udkanten af Bergens centrum
- ≡ Frem mod 2050 skal udvikles 400.000 kvm (ca. 56 fodboldbaner), hvoraf godt 1/3 potentielt kan indvindes med bl.a. sprængte klipper fra byggeri og vejprojekter
- ≡ 535.000 kvm tæt byggeri med boliger, kontorer samt museer og andre offentlige funktioner
- ≡ Paralleloppdrag i 2020 med deltagelse af dansk hold med bl.a. tegnestuerne Tredje Natur og Entasis

Klimatilpasning | Dokken i Bergen

Danske arkitekter gør Bergen større

Den norske havneby ligger klemmt inde mellem fjelde og fjorde. Danske tegnestuer har udviklet vision om, hvordan ny bydel kan etableres på havnearealer og ved at genanvende byggeaffald.

Bergen forventes i 2050 at være vokset med 30.000 indbyggere. En stor del af dem skal bo i byudviklingsområdet Dokken, og her blev et dansk hold med tegnestuen Tredje Natur i 2020 udtaget til et visionsopdrag.

Dokken ligger tæt på centrum af Norges næststørste by og er et stort område med havneaktivitet, som gradvis flyttes ud af byen. Det giver mulighed for at byudvikle 400.000 kvm, et areal som svarer til 56 fodboldbaner.

”Knap 2/3 af det samlede område vil være eksisterende havnearealer, som skal omdannes, mens lidt over 1/3 af

bydelen kan opstå på indvundet land,” fortæller Flemming Rafn, arkitekt og medgrundlægger af Tredje Natur med kontor på Nørrebro i København.

Klippestykker bliver til byggejord

Selv om Norge er kæmpestort, så kniber det med at finde plads til byudvikling, især på Vestlandet, hvor Bergen med knap 300.000 indbyggere er hovedbyen og ligger klemmt inde mellem havet og syv fjelde. Derfor giver det store fordele, når Bergen kan omdanne gamle erhvervsområder og indvinde mere land.

”Indvindingen ved Dokken kommer især til at ske med sprængte klippestykker fra byggeri og de mange anlægsarbejder i Bergen og byens opland. Ofte er det svært at skaffe plads til klippestykkerne, som derfor dumpes rundt omkring i fjordene. Ved Dokken, der ligger ret centralt, kan klippestykkerne i stedet skabe langt større samfundsværdi for byen og borgerne og samtidig sikre bydelen mod stormflod,” siger Flemming Rafn.

Ifølge oplægget fra Tredje Natur skal beboere og besøgende på Dokken have let adgang til vandet. Det medvirker til, at Bergen – med tegnestuens ord – ”bliver genforenet med havet”, som gennem århundreder har skabt velstand for byen, der før har været både hovedstad og Norges største by.

Som supplement til boliger og andre bygninger skal Dokken have mere natur, fx træer, der kan opsuge noget af nedbøren i Europas mest regnfylde by. Med det grønne islæt binder tegnestuen en sløjfe mellem visionsoplægget og sit eget navn:

”Første natur var den oprindelige natur, inden mennesket kom. Anden natur er så menneskernes kulturlandskab og industrialisering. Begrebet ”tredje natur” dækker over, at vi gerne vil kombinere naturgrundlaget med det moderne samfund og skabe bedre balance mellem de to. Det er vores tilgang til Dokken et udtryk for,” forklarer Flemming Rafn.

Nyt liv til gammel hal

Tredje Natur blev grundlagt for 12 år siden og har i dag 25 arkitekter og andre ansatte. Siden etableringen har tegnestuen haft fokus på klimatilpasning og bæredygtighed. ”Genanvendelse af klippestykker fra byggeri og anlægsarbejde bliver suppleret med, at Bergens store akvarium flytter ind i Dokkens gamle havnelager. Det vil sikre en meget stor CO2-gevinst at omdanne en eksisterende bygning frem for at bygge nyt. Bydelen bliver også gjort bilfri med p-anlæg under jorden, og med tiden skal Dokken betjenes med en forlængelse af Bybanen, Bergens letbane,” beretter Flemming Rafn.

Med den begrænsede plads i Bergen lægger kommunen op til, at der skal bygges ret tæt på Dokkens 400.000 kvm – i alt 535.000 kvm. Det skal ske i samarbejde med private investorer og udviklere. Ud over boliger og kontorer til erhverv skal der bygges helt nyt til Fiskeridirektoratet og Havforskningsinstituttet, der begge bliver en del af den hav-nære bydel.



København

Erik Andresen | Adm. direktør, Nordicals A/S



Sjælland

Kenneth Hansen | Partner, Nordicals Sjælland

KONTOR

Handelsaktiviteten i kontorsegmentet har i de første tre kvartaler været sammenlignelig med samme periode i 2023. Vi kan endnu ikke registrere et øget niveau, og den samlede volumen for kontorejendomme er trukket op af nogle få markante transaktioner i halvmilliardklassen. De store transaktioner understreger, at der fortsat er interesse, når de rette ejendomme kommer i markedet, og vi har oplevet et mere stabilt marked for kontorejendomme end flere af vores europæiske naboer. Efter kontortomgangen har været opadgående i Københavns Kommune det seneste års tid, har vi set et mindre fald det seneste kvartal til 6,60 procent. Markedslejen for prime kontorlejemål ligger stabilt i niveauet 2.200 kr. pr. kvadratmeter, mens de mere gennemsnitlige kontorlejemål på sekundære beliggenheder fremstår i niveauet 1.600 kr. pr. kvadratmeter.

DETAIL

Lejerefterspørgslen efter butiksljemål er fortsat fornuftig, hvilket afspejles på de lave tomgangsniveauer svarende til 3,2 procent i Københavns Kommune. Her er det særligt kædebutikkerne, der ekspanderer med nye butikker, og dermed bibeholder en fornuftig efterspørgsel. Også i F&B-segmentet ser vi stadig god aktivitet, særligt i områderne omkring Nørrebro og Vesterbro. Selvom aktiviteten stadig er høj, er det værd at nævne, at der på Københavns High Street fortsat er tomgang flere steder. Ikke desto mindre ser vi en svagt stigende leje på de bedste lejemål. På investeringsmarkedet har vi set få handler i segmentet i de første tre kvartaler af 2024. De seneste års usikkerhed har sat sig i detailinvesteringsmarkedet, og det viser sig tydeligt i en begrænset volumen.

INDUSTRI OG LOGISTIK

Selvom tomgangsprocenterne har været stigende – også i Region Hovedstaden – så er efterspørgslen på lager- og logistikejendomme stadig stor. Særligt den nye ejendoms-masse, som i de senere år er begyndt at blomstre op i Storkøbenhavn, oplever en stor interesse. Interessen er som udgangspunkt mindre for den ældre bygningsmasse, som ikke kan konkurrere på ESG og andre bærerdygtigheds-certificeringer. Den stigende tomgang kan altså ikke tilskrives lavere efterspørgsel, men derimod det faktum, at der er blevet opført relativt mange kvadratmeter de sidste år. Tomgangen har grundlæggende været unaturligt lav de seneste år, og det nuværende niveau er et mere naturligt leje. Vi oplever også fortsat stor interesse fra investorerne. Den interesse kan indirekte aflæses i segmentfordelingen af den samlede transaktionsvolumen, hvor industri og logistik har været det næststørste segment.

BOLIG

Selvom den samlede volumen i boligsegmentet fortsat er relativt lav, har vi dog set flere markante transaktioner i hovedstadsområdet i årets første ni måneder. Det er da også fortsat det mest attraktive segment målt på transaktionsvolumen. Mange af de store investorer ser fortsat mod København – blandt andet på grund af den stærke lejerefterspørgsel nu og fremadrettet. Allerede nu er der mangel på lejligheder – særligt de mindre lejemål – og manglen vil kun stige den kommende årrække. Afkastniveauerne ser ud til at være stabiliseret, og det ser ud til, at der er fundet et nyt niveau. Afkastniveauet for ejendomme på primære beliggenheder ligger i niveauet 3,75 procent – 4,00 procent.

KONTOR

Vi har i 2024 oplevet lav aktivitet på investeringsmarkedet for kontorejendomme i Region Sjælland. Det har også betydet, at der har været få handler i segmentet på nuværende tidspunkt af året – særligt hvis vi ser på de lidt større af slagsen. Den interesse, der ses, er særligt rettet mod moderne kontorejendomme med certificeringer og langvarige lejekontrakter. Det matcher interessen hos virksomhederne, der søger opdaterede lejemål, hvorfor de ældre lejemål også oftere lider under tomgangsproblemer.

DETAIL

Der har været lav aktivitet på investeringsmarkedet for detailejendomme i 2024, og der er ikke væsentlige handler gennemført. Udlejningsmarkedet er presset i flere byer i Region Sjælland, hvor vi ser en stigende tomgang, og områder der er svære at få udlejet indenfor 6 måneder. Det ustabile lejemarked sætter sig selvsagt hos investorerne, og der er derfor ikke umiddelbart udsigt til stigende aktivitet på markedet for investering i detailejendomme.

INDUSTRI OG LOGISTIK

Investeringsefterspørgslen i dette segment har i 2024 været høj, og det forventer vi forsætter ind i 2025. Tomgang er steget en smule de seneste kvartaler – særligt i spekulationsbyggerierne – hvilket måske kan sætte en lille dæmper på investeringslysten. Erhvervsjord til lager-/logistik er solgt de fleste steder langs de sjællandske motorveje, og der udbydes ganske lidt de kommende år. Det giver et stort pres og efterspørgsel på eksisterende ejendomme. En stor del af markedet for investering er i sale & lease back – typisk med 10-15 årige lejekontrakter. Vi forventer at markedet fremadrettet vil flytte sig længere mod vest, hvor særligt byer som Ringsted og Slagelse vil blive mere eftertragtede af både virksomheder og investorer.

BOLIG

Region Sjælland har i 2024 haft en generel tilbagegang i transaktioner af færdigudviklede boligejendomme sammenlignet med de seneste år. Der er kun blevet solgt en god håndfuld ejendomme til over 100 mio. kr., hvilket er noget under niveauet fra tidligere år. Dog er der større porteføljesalg af f.eks. Birch-porteføljen, der trækker i den anden retning. Vi har dog set, at projektudviklerne i anden og tredje kvartal af 2024 er gået mere offensivt ind i markedet for opkøb af jord til udvikling, hvilket vi forventer vil have en afsmittende effekt på antallet af handler over 100 mio. kr. de kommende 12-18 måneder. Vi ser meget få steder med tomgang, hvorfor investorerne fortsat har stor appetit på flere boligejendomme i Region Sjælland.



Odense

Morten Rasmussen | Partner, Nordicals Odense

KONTOR

Der er sket en meget stor rocade i Odenses kontormarked i det seneste år eller to. Helt konkret er der sket en stor udflytning fra Odense Havn og Odense centrum til Cortex Park & Munkebjergpark, hvor de nye og moderne kontorhuse er bygget. Denne tendens forventer vi vil fortsætte, men vi er ved at løbe tør for ledige kontorlejemål i de nye domiciler, og det vil derfor kræve nye investeringer og nye projekter at arbejde med. Vi ser, at der bliver arbejdet på at opføre nye kontorejendomme i Odense centrum, blandt andet fra A. Enggaard. Det bliver spændende at se, hvordan de bliver optaget i markedet. Tilgængelighed, parkering mv. er fortsat afgørende faktorer for kontorlejerne i Odense.

DETAIL

Efter en tilbageholdende start på 2024 har vi i tredje kvartal oplevet øget aktivitet på leje- og brugermarkedet i Odense. Aktørerne er fortsat meget fokuserede på at optimere deres beliggenheder og vilkår. Vi oplever en bred interesse på alle områder – både almindelig detail, restaurationer og box-butikker – hvilket har medført en positiv tendens i form af faldende tomgang på detailmarkedet. Udlejerne har generelt vist større imødekommenhed i forhold til lejen og øvrige vilkår, og det har været en afgørende faktor i forhold til den øgede aktivitet og faldende tomgang. Generelt oplever vi, at både udlejere og lejere arbejder godt sammen, og det skaber gode forudsætninger for vækst i Odense.

INDUSTRI OG LOGISTIK

Tempoet på markedet for lager- og logistikejendomme er faldet de seneste kvartaler. Efterspørgslen er aftaget, og der er kommet mere balance i udbud og efterspørgsel. Der er stadig aktivitet, men der er ikke længere det store underudbud af lagerlejemål, som vi har haft i nogle år. Vi forventer, at Novo Nordisk vil skabe øget aktivitet og mange følgeforretninger – alt dette bør få en positiv indvirkning på efterspørgslen, så vi igen kan se nybyg og forhåbentligt stigende lejeniveauer. Vi oplever meget få handler med lager og logistikejendomme – både som brugerejendomme, og som investeringsejendomme. Der har grundlæggende ikke været balance i forventningerne til afkastkrav i den seneste periode.

BOLIG

Vi kan konstatere at investeringsmarkedet for boliger i Odense er ved at ”vågne op” igen. Den hjælpende hånd fra de faldende renter har givet køberne øget appetit, og med en forventning om yderligere rentefald, er markedet begyndt at tage forskud på glæderne. Afkastkravene ligger fortsat et stykke over afkastkravene fra 2021-2022, men der er kommet større konsensus i forhold til sælger og købers forventninger til afkast. Vi forventer en stigende aktivitet på salg af boligudlejningsejendomme, og i takt med faldende renter og bedre belåning og drift i boligudlejningsejendommene forventer vi, at det især igen bliver de bedst beliggende ejendomme, der vil blive handlet.



Trekantområdet

Jon Stefansen | Partner, Nordicals Trekantområdet

KONTOR

I både Vejle, Kolding og Fredericia er der stor efterspørgsel på kontorkvadratmeter. Det er stadig motorvejsnære beliggenheder, der er mest efterspurgt, men udbuddet er begrænset, og der mangler villighed til spekulativt byggeri på dette segment. Stadig flere sætter krav til moderne lokaler med attraktive faciliteter som kantine, konference- rum, elevator, parkering m.m., og udbuddet er begrænset. Kontorlejemål i de sekundært beliggende områder og midtbyen er stadig hårdere ramt, idet efterspørgslen her er mindre. Flere kigger fortsat på at omdanne de ældre og centralt beliggende kontorejendomme til boliger.

DETAIL

Der er lavere aktivitet på investeringsmarkedet for detailejendomme end tidligere. Nyopførte ejendomme med længerevarende kontrakter handles stadig til lavt afkast. Men øvrige dele af segmentet er aftagende, hvilket skyldes det ustabile lejemarked, som ser ud til at fortsætte. Lejeniveauerne på de bedste placeringer er uændrede. På de sekundære placeringer er priserne faldende og tomgangen stigende. De klassiske box-butikker med gode placeringer oplever nu også længere liggetider end tidligere. Der arbejdes stadig politisk i Kolding, Fredericia og Vejle kommuner på udvikling i centrum af byerne, som er blevet et stort fokusområde lokalt for at undgå for meget tomgang.

INDUSTRI OG LOGISTIK

På lager- og logistikejendomme er efterspørgslen stadig stabil, og segmentet udgør endnu en stor andel af den samlede aktivitet i området. Der gennemføres således fortsat mange handler og udlejninger i dette segment. Efterspørgslen er knap så voldsom som tidligere, og færdiggørelse og fortsat opførelse af flere store, spekulative projekter har skabt mere ligevægt i markedet, som præges af større udbud og længere liggetider end tidligere. De mindre brugerejendomme er i høj kurs og bliver hurtigt handlet eller udlejet. Fra investorside er der stadigvæk stor interesse for segmentet og det geografiske område, hvis en solid lejer binder sig i en årrække. Den tendens vil fortsætte i resten af 2024.

BOLIG

Markedet for velbeliggende boligudlejningsejendomme er stadig aktivt i Trekantområdet. Det er dog hovedsageligt nyere ejendomme, der efterspørges og handles, og vel at mærke først, når sælger er klar til at korrigere til markedspris. Der er mange projektudviklere, der står klar til yderligere byggerier og udsigt til lavere renter, sætter yderligere skub i dette marked. Trekantområdet har stadig positiv nettotilflytning, og derfor er der fortsat en pæn interesse i at investere i boliger, hvilket ses i andelen af de samlede investeringer, som boliger udgør. Den centrale beliggenhed i Danmark og de gode jobmuligheder er værdsatte hos investorerne, der vurderer risikoen for tomgang som værende meget lille. Det er endnu relativt let at finde lejere til de nybyggede projekter i og omkring de tre store byer i området. På de større lejeboliger (over 100 kvadratmeter) i den gamle bygningsmasse i midtbyerne er lejen en smule under pres. Afkastniveauet er ved at stabilisere sig, og de mange kapitalstærke investorer viser fornyet interesse for investeringer.



Aarhus

Steen Storgaard Møller | Partner, Nordicals Aarhus

KONTOR

I Aarhus oplever vi i disse år et markant nybyggeri af kontorejendomme. I sydhavnskvarteret bygges der ca. 90.000 kvadratmeter til kontor, hotel og kultur, og byggeriet er skredet støt frem i 2024. En betydelig del af disse arealer er allerede udlejet, og der er fortsat efterspørgsel efter nye kontorlokaler. Efterspørgslen opleves størst til moderne kontorbyggerier i Aarhus C eller tæt på letbane og større trafikårer. I modsætning hertil ser vi en faldende efterspørgsel på de ældre utidssvarende kontorejendomme. Lejeniveauerne er fortsat stabile til let opadgående, og lejemarkedet ses ikke påvirket af det højere renteniveau. Investorerne efterspørger moderne og certificerede kontorejendomme med god beliggenhed, hvor lejerefterspørgslen er tilsvarende stor. Det er især danske og udenlandske pensionskasser, der er aktive i dette segment, om end der er kommet større fokus på lejerne og bindingsperioderne.

DETAIL

Detailhandlen og ikke mindst F&B-segmentet i Aarhus har klaret sig udmærket de første tre kvartaler af 2024. Tomgagen er fortsat lav, og der er en bestående efterspørgsel efter ledige lokaler. Lejeniveauerne er stabiliseret på et marginalt lavere niveau, hvor lejere og udlejere kan mødes om prisen. Der er øget interesse efter detail- og restaurantlejemål på Aarhus Ø, da der nu vurderes at være tilstrækkelig kritisk masse af beboere på Aarhus Ø. Udviklingen for den sidste del af året er fortsat afhængig af den generelle udvikling i forbrugertilliden, og det er på nuværende tidspunkt et usigtbart marked for detailhandlen.

INDUSTRI OG LOGISTIK

På industrisegmentet er tomgangen i Østjylland steget i 2024. Der bygges en del nye faciliteter langs E45, der i forbindelse med tilflytningen til nye kvadratmeter, efterlader tomme arealer i ældre bygninger. Tomgangen er dog fortsat på et relativt lavt niveau i et længere perspektiv, og forventningen for resten af 2024 er en høj til moderat efterspørgsel efter effektive lagerfaciliteter, og et begyndende opadgående pres på afkastniveauerne. Vi oplever en stigende aktivitet på markedet for sale & lease back, som følge af et øget fokus på kapitalbindinger hos virksomhedsejerne. Sale & Lease back er også et fokusområde hos investorerne, hvor vi ser en allokering af kapital til logistik og let industri med lange lejekontrakter.

BOLIG

Markedet for boligudlejningsejendomme er fortsat afventende. Der er købere i markedet, men fortsat et stykke imellem prisforventningen på henholdsvis køber og sælgers side. Renteudviklingen i tredje kvartal viste sig at tage hul på de forventede rentesænkninger og uagtet, at de var forud inddiskonteret i markedet, så har det betydet øget aktivitet indenfor investeringsejendommene. Boligudlejningsejendomme – især i det centrale Aarhus – er fortsat en attraktiv vare, som vi løbende oplever efterspørgsel efter, og hvor vi nu ser flere aktive købere i markedet. Den kortvarige bekymring om overudbud af lejeboliger i Aarhus ser endvidere ud til – med rette – at have fortaget sig.



Aalborg

Mattias Manstrup | Partner, Nordicals Aalborg

KONTOR

Brugermarkedet har i 2024 igen vist sig fra sin positive side med høj aktivitet både på udlejning og salg af erhvervs-ejendomme. Der er interesse og gode dialoger om de bedst beliggende og moderne kontorlejemål, og tomgangen i kontorsegmentet kan primært henføres til de ældre og mindre kontorlejemål i og omkring centrum. Regionalt har vi i 2024 fået nye spændende tilbud i markedet til kontorvirksomhederne, der leder efter nye faciliteter. Vi oplever høje krav til indeklima og arbejdsmiljø, forventninger til ejendommens energimæssige løsninger og et stadigt stigende fokus på ESG. På det mere praktiske plan ser vi et tydeligt fokus på at blive en del af velfungerende flerbrugerhuse med stigende krav til service og facility og gode parkeringsvilkår. Samtidig vinder moderne kontorhotelkoncepter indpas i de nordjyske virksomheders overvejelser.

DETAIL

Tomgangen i butikssegmentet er stadig markant, og løsningen på denne tomgang venter ikke lige rundt om hjørnet. Manglende trafikal fremkommelighed i midtbyerne, manglende parkeringsmuligheder og forældede og deciderede uaktuelle plangrundlag er blandt de største udfordringer i Region Nordjylland. Det er vores klare opfordring, at der fra politisk side i samarbejde med segmentets ejendomsbesiddere og interesseorganisationer kommer et større fokus på, hvordan vi arbejder med landets midtbyer fremadrettet. Vi håber, at der fremadrettet kommer øget fokus på, hvordan nærmiljøerne i gågaderne skabes og forandres, at der kigges med nye øjne på de forældede plangrundlag og dermed lejemålenes anvendelsesmuligheder, og at der arbejdes med moderniseringer og tilpasninger til brugernes behov og efterspørgsel. Det vil kræve et samspil imellem den planlovgivende myndighed og bygningsejerne, og der er således behov for en fornyet tilgang til, hvordan midtbyens handelsliv skal opprioriteres.

INDUSTRI OG LOGISTIK

I 2024 har vi oplevet en mere afdæmpet efterspørgsel efter lager- og logistikejendomme. Udbuddet er stadig historisk lavt i Region Nordjylland, og den aktuelle tomgang skyldes primært få enkelte, større sager. Det begrænsede udbud resulterer i stabile lejepriser, og vi forventer igen i 2025 i erhvervsområderne omkring Aalborg og i umiddelbar nærhed af motorvejsnettet at se et moderat stigende behov for nyopførte lagerbygninger. Derfor forventer vi også stabile lejeniveauer i segmentet, primært på nyere og moderne ejendomme, fordi der også i dette segment er fokus på energirigtige og ”grønne” løsninger. I områderne omkring Aalborg, herunder Nørresundby, Svenstrup og de spændende områder ved Port of Aalborg i den østlige del af Aalborg, er der stadig god aktivitet og efterspørgsel.

BOLIG

Markedet for udlejningsboliger er stadig velfungerende, om end der enkelte steder opleves tomgang og et mere afdæmpet tempo i udlejningen af nyopførte ejendomme. Tomgangen kan primært henføres til enkelte større nyopførte boligprojekter, som er opført spekulativt i områder, hvor markedets efterspørgsel ikke endnu kan absorbere udbuddet. Derudover ses der stadig en tomgang i ikke tidssvarende boliger i den gamle boligmasse. De seneste par års stigende finansieringsrenter har fastholdt flere førstegangskøbere i lejesegmentet, hvilket har haft en positivt afsmittende effekt på tomgangsrate i det nybyggede boligsegment på større lejeboliger. I 2024 har vi gennemført flere større transaktioner af boligporteføljer i den gamle boligmasse, og vi oplever således stadig en interesse for velbeliggende ældre boligejendomme, ligesom nybyggede rækkehuse i ét plan er en efterspurgt vare hos investorerne. Ligeledes tror vi på, at en vedtagelse af erhvervspakken ”Et stærkere Erhvervsliv” vil bringe positive tendenser ind i ejendomsinvesteringsmarkedet, idet udspillet indeholder muligheden for skattemæssig succession til at omfatte aktive ejendomsvirksomheder.

OVERBLIK

Markedsdata

26

Data for
kontorlokaler

28

Data for
industri

30

Data for
detail

32

Data for boliger
under 65 m²

34

Data for boliger
65-85 m²

36

Data for boliger
85-100 m²

38

Data for boliger
over 100 m²

BEGREBSFORKLARINGER

Leje betegner den repræsentative leje (for erhvervslejemål eksklusiv lejerbetalte driftsudgifter og skatter) for det gældende segment.

Afkast betegner det repræsentative årlige nettostartafkast for det gældende segment.

Primær betegner ejendomme i byen med topkvalitet og -beliggenhed i forhold til ejendommens anvendelse. På erhvervs ejendomme vil dette typisk indebære en kapitalstærk lejer på en længerevarende lejekontrakt, lejeniveauet vil være i den høje ende for byen, og genudlejningssikkerheden er høj.

Sekundær betegner ejendommen i byen med gennemsnitlig stand og beliggenhed i forhold til ejendommens anvendelse. På erhvervs ejendomme vil dette typisk indebære en lejer på en kortere lejekontrakt, lejeniveauet er lavere, og genudlejningssikkerheden er ligeledes lavere.

Tomgangsrate er indhentet fra Ejendomstorvet.





NETTOLEJE | TOMGANG | AFKAST

Kontorlokaler



NETTOLEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
	SEKUNDÆR	→	850	750	750	750	750	750	750
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.200	2.200	2.200	2.200	2.150	2.150	2.150
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.475	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
KØGE	PRIMÆR	→	1.475	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700
NÆSTVED	PRIMÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
	SEKUNDÆR	→	500	500	500	500	500	500	500
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	600	600	600
ODENSE	PRIMÆR	→	1.350	1.350	1.300	1.300	1.300	1.300	1.350
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	800	800	850
SVENDBORG	PRIMÆR	→	800	800	800	800	800	800	800
	SEKUNDÆR	→	550	550	550	550	550	550	550
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	950	950	950	950	950	950	950
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	600	600	600
HADERSLEV	PRIMÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	575	575	575	575	575	575	575
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	650	650	600	600	600	600	600
KOLDING	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	↘	700	750	750	750	750	750	750
VEJLE	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	↘	700	750	750	750	750	750	750
HORSENS	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.175	1.175	1.175	1.150
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700
HERNING	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.050	1.050	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	600	600	650	650	650	650	650
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	775	775	775	775
AARHUS	PRIMÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
RANDERS	PRIMÆR	→	900	900	950	950	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	450	450	500	500	500	500	500
VIBORG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	550	550	600	600	600	600	600
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	800	800	800	800	800	800	800
	SEKUNDÆR	→	500	500	500	500	500	500	500
AALBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	875	875	875	875	875	850	850
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	425	425	425	425	450	450	450

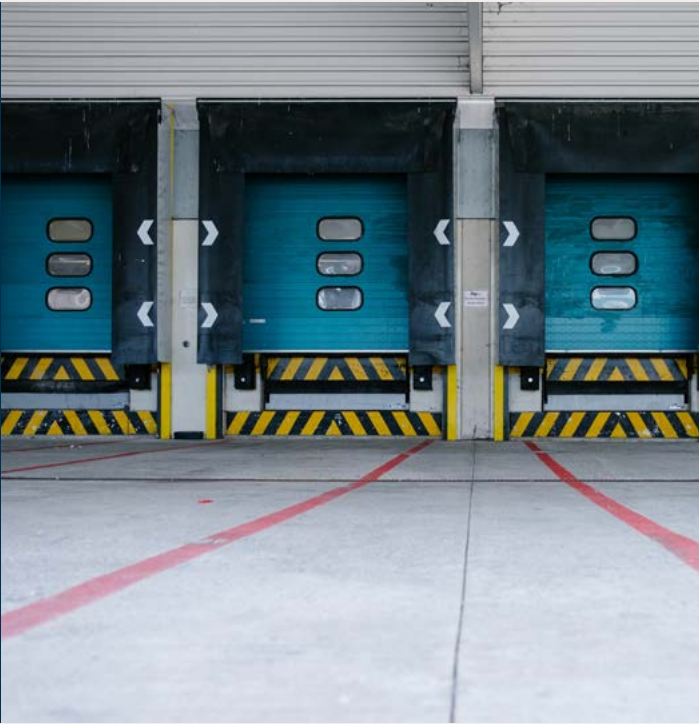
TOMGANG %							
FORRETNINGER	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	4,50	5,10	5,40	4,80	4,00	3,30	4,00
KØBENHAVN	6,60	6,90	6,50	6,30	6,10	5,80	6,40
ROSKILDE	3,80	2,90	3,00	3,20	3,50	3,50	3,00
NÆSTVED	4,00	4,00	4,00	4,30	3,70	3,30	3,20
SLAGELSE	4,00	4,00	4,00	4,30	3,70	3,30	3,20
ODENSE	7,30	8,60	8,50	7,50	8,00	7,30	8,10
SVENDBORG	6,10	6,70	6,30	5,60	5,60	5,10	5,50
SØNDERBORG	5,40	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70
HADERSLEV	5,40	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70
ESBJERG	5,40	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70
KOLDING	5,40	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70
VEJLE	5,40	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70
HORSENS	7,00	7,00	6,30	6,70	6,10	6,00	6,00
HERNING	2,60	2,30	1,80	1,90	2,00	2,20	2,20
SILKEBORG	7,00	7,00	6,30	6,70	6,10	6,00	6,00
AARHUS	7,50	7,30	6,50	6,60	6,20	6,00	6,10
RANDERS	7,00	7,00	6,30	6,70	6,10	6,00	6,00
VIBORG	2,60	2,30	1,80	1,90	2,10	2,20	2,20
HOLSTEBRO	2,60	2,30	1,80	1,90	2,10	2,20	2,20
AALBORG	5,20	4,30	4,30	4,10	4,20	4,20	3,60
FREDERIKSHAVN	4,30	3,80	3,80	3,60	3,70	3,70	3,30

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	8,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,75	3,75
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
ROSKILDE	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,00	6,00	5,50	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,75	8,50	8,50	8,50
KØGE	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,00	6,00	5,50	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,75	8,50	8,50	8,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	6,75
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
SLAGELSE	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25
ODENSE	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,00	5,75
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,00
SVENDBORG	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,50	7,25
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,25
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75
ESBJERG	PRIMÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
KOLDING	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75
VEJLE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75
HORSENS	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	8,00	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
HERNING	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,50	7,25	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75
AARHUS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	5,75	5,50
RANDERS	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
VIBORG	PRIMÆR	→	7,00	7,00	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	7,00	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	9,00
AALBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,25	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,25	9,00	9,00	9,00



NETTOLEJE | TOMGANG | AFKAST

Industri



NETTOLEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	650	650	650
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	725	725	725	700	700	700	700
	SEKUNDÆR	→	525	525	525	500	500	500	500
ROSKILDE	PRIMÆR	↗	700	700	700	700	700	700	700
	SEKUNDÆR	→	400	400	400	400	400	375	375
KØGE	PRIMÆR	↗	750	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	400	400	400	400	400	400	400
NÆSTVED	PRIMÆR	→	450	450	450	425	425	425	425
	SEKUNDÆR	→	325	325	325	325	325	325	325
SLAGELSE	PRIMÆR	→	550	550	550	550	550	550	550
	SEKUNDÆR	→	250	250	250	250	250	275	275
ODENSE	PRIMÆR	→	500	500	500	500	500	500	500
	SEKUNDÆR	→	375	375	375	375	350	350	350
SVENDBORG	PRIMÆR	→	375	375	375	375	375	375	375
	SEKUNDÆR	→	275	275	275	275	275	275	275
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	350	350	350	350	350	350	350
	SEKUNDÆR	→	275	275	275	275	275	275	275
HADERSLEV	PRIMÆR	→	300	300	300	300	300	300	300
	SEKUNDÆR	→	250	250	250	250	250	250	250
ESBJERG	PRIMÆR	→	425	425	425	425	400	400	400
	SEKUNDÆR	→	250	250	250	250	700	250	250
KOLDING	PRIMÆR	↗	550	525	525	525	400	525	500
	SEKUNDÆR	→	350	350	350	350	750	350	325
VEJLE	PRIMÆR	↗	550	525	525	525	400	525	500
	SEKUNDÆR	→	350	350	350	350	350	350	325
HORSENS	PRIMÆR	↗	500	500	500	500	500	500	500
	SEKUNDÆR	↗	325	300	300	300	300	300	300
HERNING	PRIMÆR	→	300	300	300	325	350	350	350
	SEKUNDÆR	→	200	200	200	225	225	225	225
SILKEBORG	PRIMÆR	→	450	450	475	475	475	475	500
	SEKUNDÆR	→	275	275	300	325	325	325	325
AARHUS	PRIMÆR	→	550	550	550	550	550	550	550
	SEKUNDÆR	→	375	375	375	375	375	375	375
RANDERS	PRIMÆR	→	325	325	375	375	400	400	400
	SEKUNDÆR	→	250	250	275	275	300	300	300
VIBORG	PRIMÆR	→	350	350	350	350	350	350	350
	SEKUNDÆR	→	275	275	275	275	275	275	275
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	325	325	325	325	325	325	325
	SEKUNDÆR	→	175	175	175	175	175	175	175
AALBORG	PRIMÆR	→	475	475	475	475	475	475	475
	SEKUNDÆR	→	375	375	375	375	375	375	375
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	425	425	425	425	425	425	425
	SEKUNDÆR	→	300	300	300	325	325	325	325

TOMGANG %							
FORRETNINGER	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	2,70	2,20	2,20	1,90	1,80	2,50	2,20
KØBENHAVN	0,80	1,00	0,80	0,50	0,50	0,50	1,10
ROSKILDE	5,30	5,00	4,60	4,80	5,80	4,70	4,50
NÆSTVED	2,40	2,50	2,60	2,50	1,90	1,50	1,40
SLAGELSE	2,40	2,50	2,60	2,50	1,90	1,50	1,40
ODENSE	2,80	3,10	2,50	2,50	1,50	1,70	1,50
SVENDBORG	2,00	2,00	1,80	1,90	1,40	1,60	1,60
SØNDERBORG	3,20	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80
HADERSLEV	3,20	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80
ESBJERG	3,20	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80
KOLDING	3,20	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80
VEJLE	3,20	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80
HORSENS	4,20	3,50	2,90	1,60	1,50	1,30	1,10
HERNING	1,40	1,30	0,80	0,80	0,60	0,60	0,70
SILKEBORG	4,20	3,50	2,90	1,60	1,50	1,30	1,10
AARHUS	4,70	4,20	3,40	1,70	1,90	2,00	1,90
RANDERS	4,20	3,50	2,90	1,60	1,50	1,30	1,10
VIBORG	1,40	1,30	0,80	0,80	0,60	0,60	0,70
HOLSTEBRO	1,40	1,30	0,80	0,80	0,60	0,60	0,70
AALBORG	3,00	2,80	2,10	2,20	2,10	1,20	1,50
FREDERIKSHAVN	1,90	1,60	1,30	1,30	1,40	1,10	1,10

AFKAST								
FORRETNINGER	PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	5,75	5,75	6,00	6,00	5,75	5,50
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00
KØGE	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00
NÆSTVED	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25
	SEKUNDÆR	→	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25	9,25
SLAGELSE	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
ODENSE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	5,75
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	7,00
SVENDBORG	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,50
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,25
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,50
	SEKUNDÆR	→	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
KOLDING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
VEJLE	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
HORSENS	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,50
HERNING	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,25	6,00	6,00	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,50	7,50	7,50	7,00
AARHUS	PRIMÆR	→	5,75	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
RANDERS	PRIMÆR	→	8,25	8,25	8,00	8,00	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,25	9,25	9,00	9,00	8,75	8,75
VIBORG	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
AALBORG	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,25	9,25	9,25	9,25	9,00	9,00



NETTOLEJE | TOMGANG | AFKAST

Detail



NETTOLEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
KØBENHAVN (strøget)	PRIMÆR	→	20.000	20.000	20.000	19.500	19.500	19.500	19.000
	SEKUNDÆR	→	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500
KØBENHAVN (kvarter hoved-handelsgader)	PRIMÆR	→	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	SEKUNDÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
ROSKILDE	PRIMÆR	↘	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.700
	SEKUNDÆR	↘	1.250	1.300	1.300	1.300	1.400	1.400	1.400
KØGE	PRIMÆR	↘	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.700
	SEKUNDÆR	↘	1.100	1.200	1.200	1.200	1.300	1.300	1.300
NÆSTVED	PRIMÆR	↘	1.350	1.350	1.400	1.400	1.400	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	↘	800	800	800	800	900	900	900
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	↘	700	750	800	800	850	850	850
ODENSE	PRIMÆR	→	4.750	4.750	4.750	5.000	5.000	5.000	5.250
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.750	1.750
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.150	1.150
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.500	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.050	1.050	1.050	1.050	1.100	1.100
HADERSLEV	PRIMÆR	→	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550	1.600	1.600
	SEKUNDÆR	→	975	975	975	1.000	1.000	1.050	1.050
ESBJERG	PRIMÆR	↘	1.500	1.500	1.500	1.750	1.750	1.750	1.750
	SEKUNDÆR	↘	600	600	600	800	800	800	800
KOLDING	PRIMÆR	→	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	↘	700	800	900	900	900	1.000	1.000
VEJLE	PRIMÆR	→	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.500	2.500
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.250	1.250	1.250	1.250	1.500	1.500
HORSENS	PRIMÆR	→	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
HERNING	PRIMÆR	↘	1.200	1.300	1.400	1.400	1.600	1.800	1.800
	SEKUNDÆR	↘	650	700	700	700	750	800	800
SILKEBORG	PRIMÆR	↘	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	3.000
	SEKUNDÆR	↘	1.300	1.300	1.300	1.350	1.400	1.400	1.400
AARHUS	PRIMÆR	↘	5.250	5.250	5.250	5.250	5.500	5.500	5.500
	SEKUNDÆR	↘	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.600	1.600
RANDERS	PRIMÆR	→	1.400	1.500	1.650	1.650	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	750	900	1.000	1.000	1.100	1.100	1.100
VIBORG	PRIMÆR	→	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	1.000	1.000	1.000	1.000
AALBORG	PRIMÆR	→	3.200	3.200	3.200	3.300	3.300	3.300	3.400
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.500	1.500	1.500	1.500
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	650	650	650

TOMGANG %							
FORRETNINGER	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	2,60	2,90	2,90	2,70	2,50	2,80	3,00
KØBENHAVN	3,20	3,10	3,00	3,20	3,30	3,00	2,80
ROSKILDE	4,20	4,30	4,30	3,80	4,40	4,60	3,70
NÆSTVED	3,20	3,00	3,10	2,90	3,00	3,10	2,90
SLAGELSE	3,20	3,00	3,10	2,90	3,00	3,10	2,90
ODENSE	4,80	5,30	5,40	5,10	5,10	4,60	4,30
SVENDBORG	3,20	3,40	3,70	3,60	3,50	3,30	2,80
SØNDERBORG	3,80	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40
HADERSLEV	3,80	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40
ESBJERG	3,80	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40
KOLDING	3,80	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40
VEJLE	3,80	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40
HORSENS	3,20	3,10	3,10	3,10	3,10	2,70	2,80
HERNING	2,70	2,70	2,60	2,60	2,40	2,70	2,70
SILKEBORG	3,20	3,10	3,10	3,10	3,10	2,70	2,80
AARHUS	2,80	3,00	3,10	3,00	3,00	2,70	3,10
RANDERS	3,20	3,10	3,10	3,10	3,10	2,70	2,80
VIBORG	2,70	2,70	2,60	2,60	2,40	2,70	2,70
HOLSTEBRO	2,70	2,70	2,60	2,60	2,40	2,70	2,70
AALBORG	2,20	2,40	2,30	2,30	2,30	1,90	1,40
FREDERIKSHAVN	3,00	2,90	3,10	2,80	2,70	2,60	2,30

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
KØBENHAVN (strøget)	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,00	3,75	3,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75	4,50
KØBENHAVN (kvarter hoved-handelsgader)	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,50
ROSKILDE	PRIMÆR	↗	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	↗	8,50	85,00	8,50	8,50	8,25	8,00	8,00
KØGE	PRIMÆR	↗	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	↗	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,00	8,00
NÆSTVED	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25
	SEKUNDÆR	→	8,75	8,75	8,75	2.600	8,50	8,50	8,50
SLAGELSE	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00
ODENSE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	1.200	6,50	6,25	6,25
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
HADERSLEV	PRIMÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75
ESBJERG	PRIMÆR	↗	8,50	8,50	8,50	8,25	8,25	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	↗	10,00	10,00	10,00	9,75	9,75	9,50	9,50
KOLDING	PRIMÆR	→	7,50	7,50	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
VEJLE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
HORSENS	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
HERNING	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75
	SEKUNDÆR	→	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
SILKEBORG	PRIMÆR	↗	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,50
AARHUS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,75
RANDERS	PRIMÆR	→	8,00	8,00	7,50	7,50	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	8,50	8,50	9,00	9,00	9,00
VIBORG	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	↗	9,25	9,25	9,00	8,75	8,75	8,75	8,75
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	7,00	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	9,00
AALBORG	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	5,75	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50	7,25	6,75
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,50	9,25	9,25	9,25



LEJE | AFKAST

Boliger under 65 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.850	1.800	1.800	1.800	1.800	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.500	1.500
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.450	2.450	2.450	2.450	2.400	2.350	2.300
	SEKUNDÆR	→	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.950
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
	SEKUNDÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
KØGE	PRIMÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	SEKUNDÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.450	1.400	1.400	1.400	1.400	1.450	1.500
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950	950
ODENSE	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.500	1.500	1.500	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.300	1.300	1.300	1.300
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.150	1.150	1.150	1.150	1.125	1.125
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950	950
HADERSLEV	PRIMÆR	→	1.100	1.050	1.050	1.050	1.050	1.025	1.025
	SEKUNDÆR	→	875	875	875	875	875	875	875
ESBJERG	PRIMÆR	↘	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	↘	700	700	700	700	700	700	800
KOLDING	PRIMÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
VEJLE	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
HORSENS	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
HERNING	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950	950
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
AARHUS	PRIMÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
RANDERS	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	825	825	850	850	850	850	850
VIBORG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	750	750	850	850	850	850	850
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
AALBORG	PRIMÆR	→	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475
	SEKUNDÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	950	950	950	925	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
ROSKILDE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	5,50	5,50	5,50
KØGE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	5,50	5,50	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
SLAGELSE	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,50	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,25
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	↗	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	7,00
KOLDING	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
VEJLE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
HORSENS	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
AARHUS	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
RANDERS	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
VIBORG	PRIMÆR	↗	5,00	5,00	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,50	6,25	6,00	5,75	5,75	5,75	5,75
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
AALBORG	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75



LEJE | AFKAST

Boliger fra 65-85 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.750	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.250	2.250	2.250	2.250	2.200	2.150	2.100
	SEKUNDÆR	→	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.850
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
KØGE	PRIMÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.400	1.300	1.300	1.300	1.300	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.400	1.400	1.400	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.250	1.250	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
HADERSLEV	PRIMÆR	→	950	950	950	950	950	925	925
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	825	825
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	800
KOLDING	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
VEJLE	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950	950
HORSENS	PRIMÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
HERNING	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
AARHUS	PRIMÆR	→	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.200	1.500	1.500	1.500	1.500
RANDERS	PRIMÆR	→	1.175	1.175	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	800	800	825	825	825	825	825
VIBORG	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	825	825	825	825	825	825	825
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
AALBORG	PRIMÆR	→	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275	1.275
	SEKUNDÆR	→	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	950	950	950	925	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
ROSKILDE	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	↗	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50
KØGE	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	↗	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
SLAGELSE	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,25
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,25	5,00	5,00	4,75	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	↗	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,25
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	7,00
KOLDING	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
VEJLE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
HORSENS	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
AARHUS	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,50	4,25	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50
RANDERS	PRIMÆR	→	5,00	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	6,00
VIBORG	PRIMÆR	↗	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,75
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
AALBORG	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75



LEJE | AFKAST

Boliger fra 85-100 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.750	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.550	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.100	2.100	2.100	2.100	2.050	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.750	1.750	1.800	1.750	1.750	1.700	1.700
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
KØGE	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800	800
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.300	1.275	1.275	1.275	1.275	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.350	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150	1.150
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	875	875	875	875	875	875	875
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	775	775	775	775	775	775	775
HADERSLEV	PRIMÆR	→	825	825	825	825	825	825	825
	SEKUNDÆR	→	725	725	725	725	725	725	725
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.100	1.000	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	650	650	600	600	650	650	700
KOLDING	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800	800
VEJLE	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
HORSENS	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
HERNING	PRIMÆR	→	1.125	1.125	1.125	1.125	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.400
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.200
AARHUS	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.425	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
RANDERS	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800	800
VIBORG	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.100
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	800
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800	800
AALBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	925	925	925	900	850	850	850
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
ROSKILDE	PRIMÆR	→	4,75	5,00	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75	5,50	5,50
KØGE	PRIMÆR	→	4,75	5,00	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75	5,50	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
SLAGELSE	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25
ODENSE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,25	5,00	5,00	5,00	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	↗	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	6,50	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	8,00	7,75	7,50	7,50
KOLDING	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,50	7,50
VEJLE	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	7,50	7,50
HORSENS	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75
AARHUS	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
RANDERS	PRIMÆR	→	5,00	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	6,00
VIBORG	PRIMÆR	↗	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,75
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
AALBORG	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75



LEJE | AFKAST

Boliger over 100 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.650	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.550	1.550
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
	SEKUNDÆR	→	1.325	1.325	1.325	1.325	1.325	1.325	1.325
KØGE	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
	SEKUNDÆR	→	1.325	1.325	1.325	1.325	1.325	1.325	1.325
NÆSTVED	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	750	750	750
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.250	1.200	1.200	1.200	1.200	1.225	1.225
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	775	775	775	775	775	775	775
	SEKUNDÆR	→	675	675	675	675	675	675	675
HADERSLEV	PRIMÆR	→	725	725	725	725	725	725	725
	SEKUNDÆR	→	625	625	625	625	625	625	625
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.050	1.000	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	600	650	650	700
KOLDING	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
VEJLE	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
HORSENS	PRIMÆR	→	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
HERNING	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	850
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	1.000	1.000	950	1.000	1.000	1.000	1.100
AARHUS	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125
RANDERS	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	725	725	750	750	750	750	750
VIBORG	PRIMÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.050
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	800	775
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
AALBORG	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	850	850	850	800	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	650	650	650

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	3. kvartal 2024	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
ROSKILDE	PRIMÆR	↗	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75
KØGE	PRIMÆR	↗	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,00
SLAGELSE	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25
ODENSE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,25	5,00	5,00	5,00	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	↗	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,25
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,50	6,50	6,25	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	8,00	7,75	7,50	7,50
KOLDING	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	5,50	5,50
VEJLE	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	5,50	5,50
HORSENS	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75	6,50
SILKEBORG	PRIMÆR	→	5,00	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	5,75
AARHUS	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75
RANDERS	PRIMÆR	→	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
VIBORG	PRIMÆR	→	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
AALBORG	PRIMÆR	→	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75

Nordicals A/S

+45 7020 4110

info@nordicals.dk

www.nordicals.dk

Aarhus

Frederiks Plads 42, 12
8000 Aarhus C

København

Vesterbrogade 10, 4
1620 København V