



NORDICALS

erhvervsmæglere

Q3 | 2024

MarketForesight

Ejendomsmarkedet
nyder godt af det
stærke erhvervsliv

Matas, EY og Gastromé:
om ejendomme,
udvikling og vækstplaner

De nyeste markedsdata
fra Nordicals' 25
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

I samarbejde med

Nils-Ole Heggland
Journalist

Grafisk design

Unseen Studio



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 nyder godt af det stærke erhvervsliv

06

Klumme | Global økonomi

Vindmøller eller læskur?

08

Tema | Dansk erhvervsliv

Optimismen varer ved i dansk erhvervsliv

10

Dansk erhvervsliv | EY

Effektive kvadratmeter tæt på motorvej og letbane

12

Dansk erhvervsliv | Gastronomé

Under ét tag – og nye forretninger

14

Dansk erhvervsliv | Matas

Dansk erhvervsliv i Matas

18

Markedskommentarer

Lokale og regionale kommentarer til markedet

24

Markedsdata

Markedsdata for kontor, industri, detail og bolig



Optimismen er tilbage i den danske økonomi, og frygten for nedgang og recession er udskiftet med nye væksttal, rekordhøj beskæftigelse og et vedvarende stort overskud på betalingsbalancen.

Erik Andresen
Adm. direktør, Nordicals A/S

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

Ejendomsmarkedet nyder godt af det stærke erhvervsliv

Det danske erhvervsliv har opretholdt et højt tempo, og den danske økonomi står et godt sted. Det kan mærkes i den danske ejendomsbranche i form af en stærk efterspørgsel fra erhvervslivet efter de rette ejendomme at drive forretning i.

Som mægler er det let at blive fokuseret på transaktionsmarkedet. Det er en oplagt måde at kvantificere den konkrete aktivitet på ejendomsmarkedet og bruge det som et parameter for 'hvor godt det går'. Vi skal dog huske, at ejendomsmarkedet ingenlunde kun er et produkt af investeringsaktiviteten.

Ejendomsmarkedet er i høj grad også de detailkæder, der lejer sig ind i en ny butik på strøget, virksomhederne, der vækster og bygger nyt domicil, og e-handelsforretningerne, der finder nye lagerlokaler for at optimere deres forretning. Med andre ord er ejendomsmarkedet også det erhvervsliv, der hver dag har deres gang i de danske erhvervsejendomme.

Og det går heldigvis godt i det danske erhvervsliv. Optimismen er tilbage i den danske økonomi, og frygten for nedgang og recession er udskiftet med nye væksttal, rekordhøj beskæftigelse og et vedvarende stort overskud på betalingsbalancen. Det kan også mærkes i ejendomsbranchen i form af vedvarende, stærk efterspørgsel efter køb eller leje af erhvervsejendomme.

I denne udgave af MarketForesight inviterer vi indenfor hos tre virksomheder, der bidrager til det stærke danske erhvervsliv. Det verdensomspændende revisions- og konsulenthus EY fortæller om beslutningen bag at flytte ind i flerbrugerhuset Cortex Park i Odense, den aarhusianske Michelin restaurant, Gastromé, fortæller om de nye muligheder det gav at flytte til en patriciervilla i Risskov, og Matas fortæller om de vækstplaner, der ligger bag det topmoderne logistikcenter, de er ved at få opført i Lyngby.

Til sammen danner de et billede af et stærkt og entreprenant dansk erhvervsliv, af ejendommens rolle for de danske virksomheder og af nogle af de tendenser, der præger hvert sit ejendomssegment.

Vindmøller eller læskur?

Efter 30 år med overvejende medvind for dansk økonomi kan vinden være ved at vende globalt. Men vi har et godt udgangspunkt og har mere økonomisk-politisk manøvrerum end de fleste andre europæiske lande. Og vi har et erhvervsliv, der er kendt for agilitet, hvilket der kan blive god brug for i de kommende år. Og jo, Novo Nordisks succes hjælper, men dansk erhvervsliv står og falder ikke med Novo. På kort sigt ser vi en mere balanceret aktivitetsfremgang og er fx ganske positive på det private forbrug. Boligbyggeriet vil nok være presset i endnu en periode.

Rigtigt meget er gået godt for dansk økonomi i de seneste 30 år pga. en blanding af held og forstand. Den åbne danske økonomi med agile virksomheder har nydt godt af globaliseringen. Barrieren for global eksponering har været faldende, både når vi taler inputfaktorer, produktion og afsætning, hvilket danske virksomheder har udnyttet. Via en årrække med store overskud på handels- og betalingsbalancen har Danmark opbygget store fordringer på udlandet, og de danske investeringer i udlandet udgør nu ca. 60% af BNP.

Danmark har også nydt godt af sikkerhedspolitisk stabilitet til en stadigt lavere pris. Og skønt de billige og stabile energileverancer fra Rusland har været særligt vigtige for den store tyske industri, har de også gavnet det danske erhvervsliv via de mange danske underleverandører.

Vi har også gjort meget rigtigt selv. En bred politisk konsensus i årtier har givet stabilitet og relevante reformer på de indre linjer. Øget energieffektivisering, fx via udrulning af fjernvarme, og digitalisering såvel i det private som det offentlige har gjort os mindre udsatte og mere fremtidsparate end andre europæiske lande. Fleksibiliteten i arbejdsmarkedet (flexicurity) og den finanspolitiske disciplin er i en europæisk sammenhæng en stærk position. Den danske statsgæld er væltet ned. Under pandemien gav dette mulighed for at spænde et sikkerhedsnet ud under økonomien. Den største aktuelle finanspolitiske ”udfordring” synes at være at få brugt det konstant stigende finansielle råderum. Et råderum, der understøttes af fuld beskæftigelse og et stort inflow af udenlandsk arbejdskraft til at mætte behovet hos Novo, i dansk landbrug og i servicefagene. Det er i kontrast til situationen i en række af de store europæiske lande. Frankrig har fx i år jubilæum med budgetunderskud 50 år i træk og har kurs mod den højeste statsgæld siden den tysk/franske krig i 1880’erne. Arbejdsløsheden i Frankrig er faldet, men er markant højere end i Danmark. Vores store nabo mod syd, Tyskland, mærker nu en årrække med manglende reformer og digitalisering. En handlingslammet bred regering forsinker omstillingen.

Vi skal anerkende, at det stærke udgangspunkt for dansk økonomi lige nu delvist er drevet af medvind på cykelstien i årtier, som vi dygtigt har udnyttet. Medvind tæller, men er ikke en fremtidsholdbar strategi. Europa er nu udfordret på sikkerheds- og handelspolitikken og på hastigheden i den teknologiske udvikling. Et kapløb om, hvem der vil støtte mest, er i gang. Det ligger ikke naturligt i EU’s DNA, men

Vi noterer med tilfredshed, at europæisk vækst nu forlader den komatøse tilstand og er i bedring. Det smitter af på det danske erhvervsklima, hvor væksten også begynder at se mere balanceret ud end i 2023.

Klaus Dalsgaard Hansen
Chefstrateg, Nykredit

øgede toldbarrierer og aktiv industripolitik kan meget vel blive resultatet. Det er et nyt miljø for dansk erhvervsliv, der tegner sig. Mange er i gang med at genoverveje fx deres afhængighed af Kina. Det amerikanske præsidentvalg i november bidrager til den handelspolitiske usikkerhed, der påvirker en åben, globalt orienteret økonomi som den danske.

For detailsektoren og den dertilhørende logistiske aktivitet er det fx en kilde til usikkerhed. Direkte forbrugerkøb via kinesiske handelsplatforme udfordrer dele af detailhandlen, og appetitten på (dyrere) kapitalbinding i lagre af færdigvarer og inputfaktorer er vigende. De mange underleverandører til den tyske (bil)industri må også se med spænding på, i hvilken grad de varslede toldforhøjelser på kinesiske elbiler effektueres, og hvad resultatet bliver for den meget store europæiske sektor og for handelsforholdene generelt.

Medicinalproduktion og ikke mindst Novo fylder meget i erhvervslandskabet for øjeblikket. Samlet set trumfer stigningen i den danske industriproduktion praktisk talt alt, hvad vi ser i andre lande. Men den dækker samtidig over, at andre dele af dansk produktion og eksport har været

pressede. Og et accelereret investeringsprogram i Novo slører for, at andre dele af byggeriet er tyngt af høje renter og byggeomkostninger, ligesom det medvirker til at fastholde et stramt arbejdsmarked, der potentielt kan betyde, at vi mister lønmæssig konkurrenceevne. Danmarks evne til at tiltrække arbejdskraft udefra er et lyspunkt. Uden den var Danmark fattigere og arbejdskraftmanglen akut. Men det er dermed også en kritisk forudsætning for fortsat fremgang.

Vi noterer med tilfredshed, at europæisk vækst nu forlader den komatøse tilstand og er i bedring. Det smitter af på det danske erhvervsklima, hvor væksten også begynder at se mere balanceret ud end i 2023. De snusfornuftige danskere har pæne opsparinger, og takket være en af de laveste inflationsrater i Europa er reallønningerne i kraftig bedring. Vi venter en pæn vækst i det private forbrug i det kommende år, hvilket understøtter de relevante sektorer. Med lidt yderligere hjælp fra lidt lavere renter burde byggeriet også rette sig. Af forskellige årsager ser vi nu den sektor som lidt mere træg ud af starthullerne. Der er naturligt nok et pænt lag, fra beslutningerne tages, til aktiviteten finder sted. Men i dele af landet mangler der boliger, og for lang en periode med lav byggeaktivitet kan drive markedspriserne op.

Optimismen varer ved i dansk erhvervsliv

Mens aktiviteten på transaktionsmarkedet er dæmpet, har den danske økonomi og det danske erhvervsliv opretholdt et højt tempo. I denne udgave af MarketForesight zoomer vi ind på nogle af de aktører i det danske erhvervsliv, der bidrager til den positive stemning og lader dem fortælle, hvilken rolle deres ejendomme spiller i deres forretning.

Der er god grund til optimisme i dansk økonomi. Beskæftigelsen er fortsat med at stige, inflationen er omkring 2-procents målet, og forbrugerne oplever igen stigende købekraft. Mens aktiviteten på transaktionsmarkedet er dalet, har det danske erhvervsliv formået at holde gang i kedlerne. Novo Nordisk

og medicinalindustrien har været en markant bidragsyder til den økonomiske vækst, men også det brede erhvervsliv har vist positive takter.

Det stærke erhvervsliv smitter selvfølgelig positivt af på ejendomsmarkedet. Mens investeringsmarkedet er faldet i tempo, har brugermarkedet (red. markedet for virksomheders salg og køb af ejendomme til eget brug) opretholdt et højt niveau, og efterspørgslen på lejelokaler er fortsat stor. Mange virksomheder moderniserer driften og søger derfor mod nye ejendomme og lokaler.

I denne udgave af MarketForesight inviterer vi indenfor hos tre virksomheder, der driver forretning med base i hvert deres ejendomssegment. De fortæller om ejendommens betydning for deres forretning, om de behov og krav de stiller til deres lokaler, og de eksemplificerer nogle af de tendenser, der præger udviklingen i detail-, kontor- og lager- og logistiksegmentet.

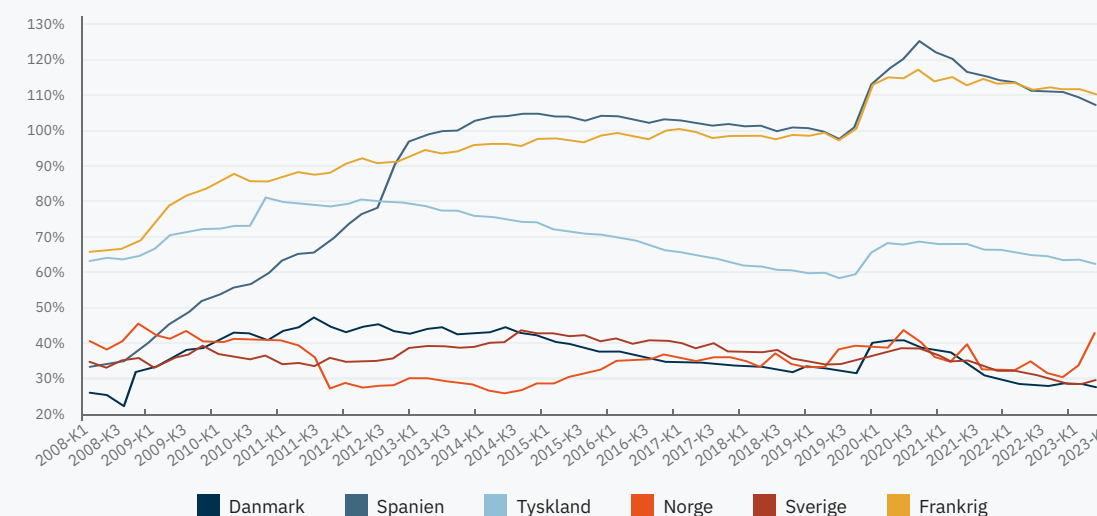
// SIDE 10
Effektive kvadratmeter
tæt på motorvej og letbane

// SIDE 12
Under ét tag
- og nye forretninger

// SIDE 14
Matas

Kilde | Eurostat

GÆLD/BNP I EUROPA



I en international kontekst er den danske gælds faktor i form af gæld ift. BNP lav. Frasset de første kvartaler af COVID-19 pandemien har Danmark over en længere periode formået at mindske sin gæld. Det understreger, at Danmark er en stabil og stærk økonomi.

Efter de seneste års rentestigninger er betydningen af den faldende gæld kun steget, for som de fleste nok ved, stiger regningen på gælden, når renten stiger – i hvert fald på den del, der er kortforrentet.

Kilde | Danmarks Statistik

DANSK PLUS PÅ BETALINGSBALANCEN



Danmark har over en længere årrække øget plusset på betalingsbalancen – der strømmer med andre ord flere penge ind i landet, end der strømmer ud af landet. Eksporten målt i mængder er steget mere end importen, og samtidig har danske virksomheder formået at sælge deres varer og

tjenester til stadig højere priser. Med andre ord er de danske virksomheder ud fra en generel betragtning fortsat konkurrencedygtige. De senere år har særligt medicobransen i Danmark oplevet stor succes, hvilket har bidraget til det store plus på betalingsbalancen.

EY har kontor i et DGNB-certificeret flerbrugerhus i Cortex Park i Odense.



EY ODENSE

- 130 ansatte inden for rådgivning og revision
- Flyttede i 2021 fra ældre og større lokaler ved Odense Havn
- Bor i flerbrugerhuset Cortex Park ved motorvej og letbane, satellitkontorer i Nyborg og Svendborg
- En del af den globale EY-koncern (tidligere Ernst & Young) med over 400.000 ansatte
- I Danmark har EY over 2.000 ansatte i hovedsædet på Frederiksberg samt i Odense og 7 jyske byer



Brian Skovhus Jakobsen
Partner, EY

Dansk erhvervsliv | Kontor | EY

Effektive kvadratmeter tæt på motorvej og letbane

Færre, men bedre indrettede kvadratmeter og kort afstand til motorvej og letbane. Det var årsagerne til, at EY flyttede sit Odense-kontor fra centrum til et flerbrugerhus i udkanten af byen.

Op mod julen i 2021 flyttede EY sit Odense-kontor med 130 ansatte fra det centralt beliggende havneområde til et nyt erhvervskvarter i den sydøstlige udkant af den fynske hovedstad.

Her rykkede revisions- og rådgivningskoncernen ind i Cortex Park i et af PFA's flerbruger-kontorhuse under konceptet The Union.

"I 2005 var vi flyttet ind i en nybygget ejendom, og efterhånden ville vi gerne have lokaler, som var nyere

og først og fremmest mere effektive for os. Alle havde deres eget skrivebord stående, og der var samtidig mange spildkvadratmeter, så lokalerne var blevet alt for store for os i forhold til den måde, vi arbejder på nu," forklarer Brian Skovhus Jakobsen, statsautoriseret revisor og partner i EY.

Effektiv indretning

I Cortex Park har EY færre kvadratmeter, men til gengæld er indretningen meget mere effektiv for virksomheden, hvor ingen – heller ikke partnerne – har fast skrivebord.

"Vi har skriveborde, der svarer til omkring 80% af vores bemanning, og det er i praksis aldrig et problem. Mange er ude hos vores kunder, mens andre arbejder hjemme eller er på kursus. Da vi arbejder meget i teams, er det en stor fordel for os, at indretningen er fleksibel. Fx kan vi skalere lokaler op og ned med skillevægge," siger Brian Skovhus Jakobsen, der har rundet et kvart århundrede hos EY i Odense.

EY har en strategi om ikke selv at eje sine lokaler, og da Odense-afdelingen i forvejen boede til leje hos PFA, var det oplagt at se på Cortex Park, da flyttetrangen for alvor tog til.

"Samlet var fire-fem placeringer i spil, og Cortex Park fremstod som meget egnet. Vi valgte at drøfte det med Fokus Advokater, som også var ankerlejer på vores gamle adresse, og som vi har samarbejdet med i mange år. De er lidt færre end os, men de var også positive over for Cortex Park, og sammen kunne vi som ankerlejere præge indretningen af bygningen," fortæller Brian Skovhus Jakobsen.

Perfekt placering

Beliggenheden er på mange måder perfekt for EY. "Før skulle vi ofte gennem hele byen, når vi skulle ud til kunder. Cortex Park ligger derimod tæt på motorvejen, så nu kan vi let og hurtigt komme hen til vores kunder på resten af Fyn. Samtidig er der gode parkeringsforhold både for ansatte og for kunder. Desuden er der letbanestop i

nærheden, ligesom vi ligger tæt på universitetet, hvor en del af vores ansatte læser HD," siger Brian Skovhus Jakobsen. Han tilføjer, at Cortex Park ligger i et erhvervsområde, som er i rivende udvikling.

Indeklima i top

I stueetagen omfatter de fælles faciliteter bl.a. reception, kantine og mødelokaler. Med Brian Skovhus Jakobsens ord "gode faciliteter og en god udnyttelse af arealerne".

EY-partneren understreger, at medarbejderne er glade for lokalerne.

"Det er mit klare indtryk. Faciliteterne er lækre, der er lækre møbler og lækkert inventar, og her er dejlige farver, ikke bare hvidt. Der er også meget bedre indeklima her. I vores tidligere lokaler havde vi jævnlige problemer med varme fra solen, fordi der var store glasflader, men hér har vi automatisk solafskærmning og velfungerende klima anlæg."



Michelin-restauranten Gastromé byder sine gæster velkommen i en ombygget patriciervilla i Risskov.

konferencer. I det største lokale har vi plads til 100 deltagere,” siger Søren Jakobsen.

Trods Gastromés Michelin-status er erhvervsaktiviteterne ifølge Søren Jakobsen i konkurrence med hotelkæder som Comwell og Scandic. Men virksomhederne er mere end velkomne til fx at afslutte et seminar eller forhandlingsforløb med en forretningsmiddag på Gastromé, der har omkring ti ansatte.

Michelin i øjenhøjde

Også på andre måder har de ekstra kvadratmeter banet vej for øget omsætning og flere aktiviteter.

”Vi har udvidet vores åbningstid, så vi også tilbyder frokost i weekenderne. Desuden har vi åbnet catering eller ud-af-huset-afdeling, så vi kan stå for maden ved forskellige events,” fortæller Søren Jakobsen.

Under Smukfest – tidligere kendt som Skanderborg Festival – serverede Gastromé sidste år omkring 3.000 portioner mad over tre-fire dage, dog med hjælp fra frivillige.

”Det er Michelin i øjenhøjde. Det er samme høje kvalitet, vi normalt har, men mere folkeligt – vi har et stort telt med

lysekroner, og vi har transportabelt køkken med køl og frysfrys med,” siger Søren Jakobsen.

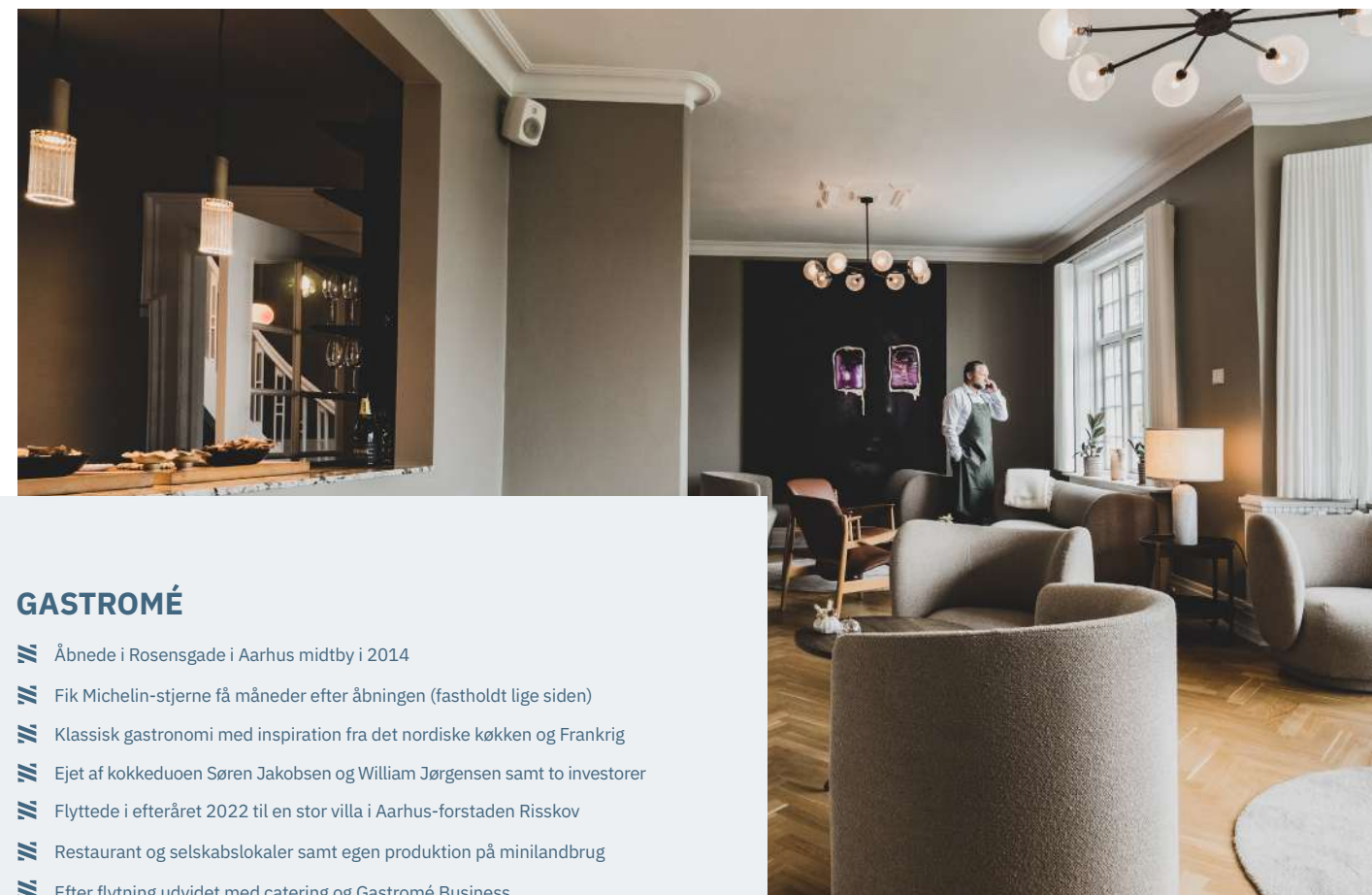
Tryktestet af corona

Investeringerne udgør ifølge Gastromé-medejeren omkring 20 mio. kr. for ejendommen og cirka 8 mio. kr. til istandsættelse, ombygninger og inventar.

Afkastet er begyndt at vise sig i form af øget omsætning, ikke mindst da Gastromé Business for alvor kom i gang tidligere i år. Næste år forventer Søren Jakobsen 10% fremgang i indtægterne.

Men hvorfor kastede kokke-duoen sig egentlig ud i flytning og millioninvesteringer blot et halvt år efter, at udbruddet af Ukrainekrigen ellers satte meget på pause både i ejendomsbranchen og i resten af erhvervslivet?

”Først og fremmest er det et passionsbåret projekt. Vi vil være blandt de bedste restauranter i landet, og vi ville gerne udvide med fx Gastromé Business. Og med det, vores branche oplevede i årene forinden, ja, så mente vi, at corona havde tryktestet os.”



GASTROMÉ

- ≡ Åbnede i Rosengade i Aarhus midtby i 2014
- ≡ Fik Michelin-stjerne få måneder efter åbningen (fastholdt lige siden)
- ≡ Klassisk gastronomi med inspiration fra det nordiske køkken og Frankrig
- ≡ Ejet af kokkeduen Søren Jakobsen og William Jørgensen samt to investorer
- ≡ Flyttede i efteråret 2022 til en stor villa i Aarhus-forstaden Risskov
- ≡ Restaurant og selskabslokaler samt egen produktion på minilandbrug
- ≡ Efter flytning udvidet med catering og Gastromé Business

Dansk erhvervsliv | Detail | Gastromé

Under ét tag – og nye forretninger

Michelin-bestjernede Gastromé flyttede i en turbulent tid fra midtbyen til udkanten af Aarhus. Men det var der flere gode grunde til: At opnå den perfekte atmosfære i en gammel villa, at være under samme tag og at få plads til et helt nyt forretningsben.

I efteråret 2022 var der meget få handler og større flytninger på det danske ejendomsmarked. Alligevel trodsede gourmetrestauranten Gastromé såvel stigende rente som tårnhøje priser på energi og byggematerialer og flyttede fra Aarhus midtby til den nordlige forstad Risskov, hvor en gammel patriciervilla blev ombygget og renoveret.

”Hovedformålet for os var at få alt samlet under ét tag. Før drev vi restauration i Rosengade og selskabslokaler i Hotel Royal på Store Torv. Samtidig ledte vi efter noget, som var eksklusivt, men også hjemligt, og det fandt vi her på Grenåvej,” fortæller Søren Jakobsen.

Med titel af general mangager er han medejer af Gastromé, som han driver sammen med sin mangeårige kokkemakker,

William Jørgensen, der er administrerende direktør og køkkenchef. Med i ejerkredsen har duoen to eksterne investorer; den ene af dem har også købt ejendommen i Risskov.

”Vi har fået lokaler med en helt speciel atmosfære. I den store entré eller hall har vi fx indrettet åbent køkken, og vi har fået opfyldt vores drøm om et par ”Chef’s table”, altså borde meget, meget tæt på, hvor vi tilbereder maden,” forklarer Søren Jakobsen.

I den ombyggede – og rummelige – villa har Gastromé samlet køkken, restaurant og selskabslokaler i stueetagen. Nedenunder er der velassorteret vinkælder – det hører sig til i en restaurant, der næsten lige siden åbningen i 2014 har været forsynet med en Michelin-stjerne.

Plads til nyt forretningsben

På villaens 1. og 2. sal er der blevet plads til en helt ny aktivitet eller forretningsben.

”Med næsten 800 kvadratmeter har vi dobbelt så meget plads, som vi havde før, og det var en del af formålet. Vi ville gerne etablere Gastromé Business, hvor vi fx tilbyder virksomheder at afholde møder, seminarer, events og

Ny logistikejendom vigtig del af vækstplan for Matas

Nyopført robotlager til over en halv mia. kr. skal sikre, at Matas kan levere hurtigt samt håndtere flere ordrer og et større sortiment end i dag. Det kommende logistikcenter i Nordsjælland får DGNB's guldcertifikat – både i kraft af høj bæredygtighed og gode forhold for de ansatte.

Nybyggede logistikejendomme indgår som et væsentligt element i en ny vækstplan for børsnoterede Matas, der sidste år købte Kicks med butikker såvel i hjemlandet Sverige som i Norge og Finland. Den samlede omsætning på knap 8 mia. kr. i 2023/24 skal løftes til over 10 mia. kr. i regnskabsåret 2027/28.

”Det er en ret ambitiøs vækststrategi, og i logistikområdet skal vi bl.a. håndtere et udvidet sortiment, og vi skal kunne levere varer endnu hurtigere og billigere end i dag,” fortæller logistikdirektør Brian Gøbel Poulsen.

E-handel står i øjeblikket for omkring 30% af omsætningen, og andelen skal vokse – dog uden, at der er præcise måltal i den nye strategi. Det skyldes ifølge Brian Gøbel Poulsen, at Matas opfatter sig som omnichannel, altså en koncern med flere salgskanaler. Matas investerer da også i butiksnettet: Der skal åbnes flere forretninger, nogle skal flyttes til bedre placeringer, og andre skal udvides og opgraderes med øget sortiment af kosmetik og produkter til skønhedspleje og velvære.

”Vi forventer helt klart, at online-delen af salget stiger. Men vi har flere typer online-handel ud over direkte levering fra lager til kunde. Vi leverer også online fra butik til kunde, ligesom vi leverer fra lager til butik, hvor kunden kan hente sine varer. Derfor giver den ”hårde” opdeling mellem fysisk salg i butikkerne og onlinesalg ikke længere helt så meget mening.”

To logistikcentre på vej

Vækstplanen for Matas inklusive Kicks omfatter to fuldautomatiske logistikcentre med forventet åbning til foråret og begge på omkring 30.000 kvm – et areal svarende til godt

og vel fire fodboldbaner. Centrene er placeret i Rosersberg uden for Stockholm og i Lyngby ved Allerød i Nordsjælland. Dermed flytter det danske lager fra Humlebæk og kommer til at ligge tæt på Matas-hovedsædet. Budgettet for det danske logistikcenter inklusive autostore-robotsystem er 525-550 mio. kr.

”Vi får fem gange så meget lagerplads, når man indregner, at det nye logistikcenter er højere, og at vi kan udnytte lagerpladsen bedre. Det giver os mulighed for at håndtere dels et større sortiment af varer, dels stigende aktivitet mange år frem,” siger Brian Gøbel Poulsen.

Det er også muligt, at logistikcentret i Lyngby med tiden skal dække den sydlige del af Sverige.

Færre folk, bedre vilkår

Det ligger i kortene, at der bliver brug for færre ansatte end de op imod 700-800 overvejende deltidsansatte, som arbejder i perioder med spidsbelastning – fx op til Black Friday og jul. Logistikområdet skal nemlig levere en stor del af besparelsen, når Matas-koncernen de næste tre-fire år vil forbedre sit driftsresultat.

”På lageret i Humlebæk har vi lave lønomkostninger i forhold til, at det er et manuelt setup, men høje lønomkostninger i forhold til et fuldautomatisk lager,” siger logistikdirektøren, men tør ikke sætte tal på, hvor mange lagerjob som forsvinder. Til gengæld fremhæver han, at det forventede DGNB Guld-certifikat i bæredygtigt byggeri – som led i Matas’ ESG-politik – både handler om at bygge grønt og om at sikre optimale arbejdsvilkår.

”Det er vigtigt og naturligt for os at være bæredygtige, ikke mindst ved et stort byggeri. Som led i den ventede certificering arbejder vi med et regneark med 500 rækker om alt fra materialevalg til sociale aspekter. Det er en god måde at komme helt ud i krogene på,” fremhæver Brian Gøbel Poulsen. Lagerejendommen opføres i bæredygtige materialer, får solceller og lavt energiforbrug.

”Men det har også været vigtigt at skabe gode rammer for vores ansatte med fx god luft, effektiv temperaturstyring, gode lysforhold med dagslys udefra, at undgå tunge løft og at have rigtig arbejdshøjde og høj sikkerhed. Vi vil gerne skabe en god arbejdsplads, så vi kan rekruttere og holde på medarbejderne.”

Udskudt af krig

Planerne om at bygge et helt nyt logistikcenter var sat på skinner allerede i 2022. Men udbruddet af krigen i Ukraine udløste både økonomisk usikkerhed og kæmpe prisstigninger på især energikrævende byggematerialer.

”Vi parkerede projektet et års tid. Dermed ramte vi en mere rolig periode (for priser på byggematerialer, red.), så vi holder budgettet, og vores tidsplan holder også,” fortæller Brian Gøbel Poulsen.

Den kommende lagerbygning ved Stockholm bliver lejet; det var allerede aftalt, da Matas sidste forår købte Kicks. Logistikcentret i Nordsjælland kommer derimod fuldt ud på egne bøger. De nuværende lagerlokaler i Humlebæk er lejede.



Matas flytter i foråret 2025 til sit nye, fuldautomatiske logistikcenter i Lyngby.
Visualisering: ak83 arkitekter

MATAS INVESTERER I LOGISTIK

- 4.000 ansatte og ca. 500 butikker i Danmark samt under Kicks-navnet i Sverige, Norge og Finland
- Salget skal løftes fra 7,8 mia. kr. i 2023/24 til mindst 10 mia. kr. i 2027/28
- Driftsresultatet skal løftes fra 14,3 pct. af salget til 15-16 pct. – styrket logistik skal levere en del af forbedringen
- Matas opfører to nye lagerbygninger i Lyngby ved Allerød og uden for Stockholm
- Logistikfunktionen skal bl.a. håndtere øget varesortiment, hurtigere leveringer og øget e-handel
- Lagerejendommen i Lyngby koster 525-550 mio. kr. og har forventet indvielse foråret 2025
- Bygningen på 32.000 kvm får fuldautomatisk robotanlæg og ventes at få DGNB Guld-certifikat



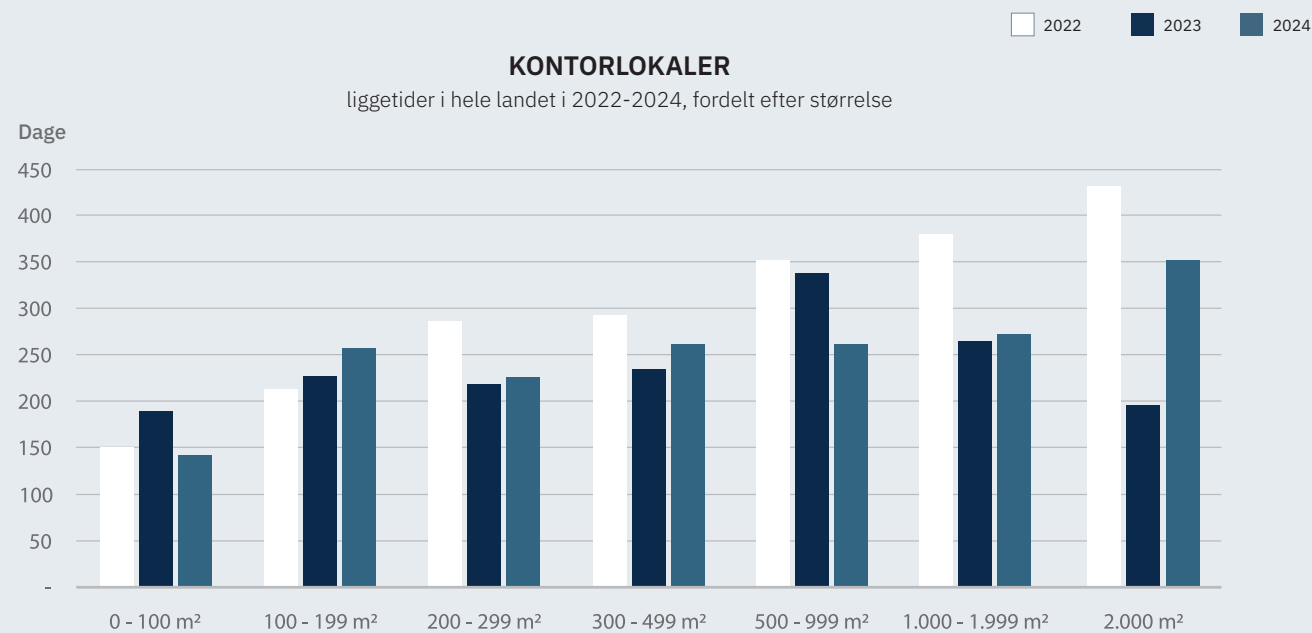
Brian Gøbel Poulsen
Logistikdirektør, Matas A/S

Tendenser i lejemarkedet

Udlejningsmarkedet kan ses som et spejl af aktiviteten og stemningen i det danske erhvervsliv. Derfor ser vi her nærmere på nogle af de tendenser, der har vist sig de seneste år.

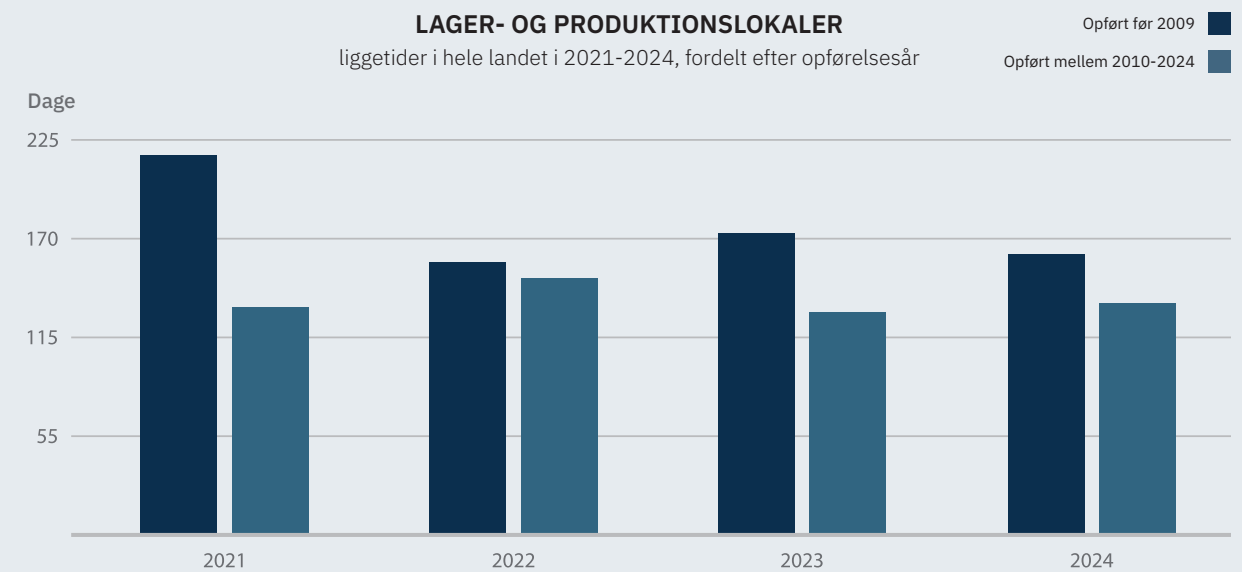
Vores Data- og research-afdeling har udvalgt tre grafer, der beskriver nogle af de tendenser, vi ser på lejemarkedet indenfor kontor, detail og lager & logistik.

Hvilken størrelse kontorlokaler udlejes hurtigst, hvordan går det med udlejningerne i detailsegmentet, og hvor er efterspørgslen størst i lager- og logistiksegmentet?



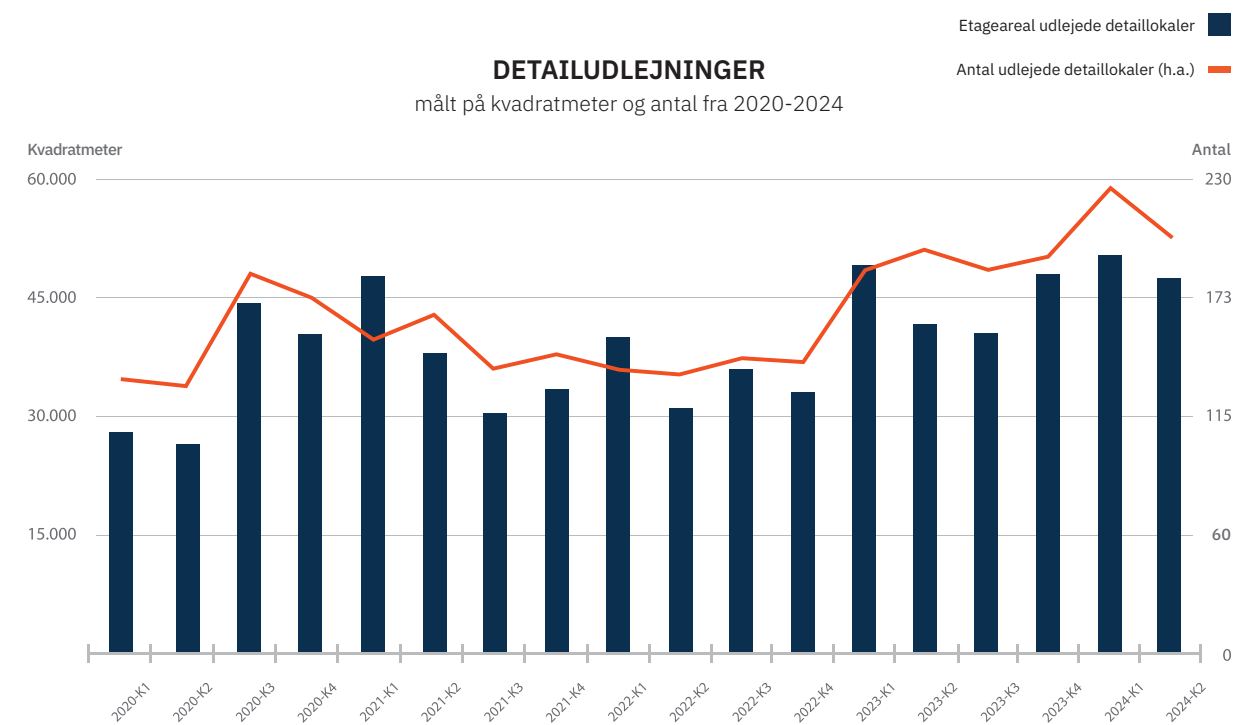
På nationalt plan udlejes de mindre kontorenheder på kortere tid end de større kontorlokaler. Der er grundlæggende flere potentielle kunder, og det bidrager til den hurtigere omsætning. Derudover viser grafen, at liggetiderne er faldet fra 2022 til 2024 på de lidt større kontorenheder (+200 kvm). I 2022 var der fortsat usikkerhed om, hvad der ville blive den nye norm for hjemmearbejde. Her i 2024 er der

fundet et leje, som virksomhederne kan regne efter, og det har sandsynligvis bidraget til større sikkerhed ift. valg af kontorkvadratmeter. Med et arbejdsmarked, der fortsat kører på højt blus, og en faldende byggeaktivitet, forventer vi, at liggetiderne vil forblive i samme leje som 2023-2024 eller potentielt falde lidt.



Liggetiderne på nyere lager- og produktionsejendomme er generelt lavere end på den ældre bygningsmasse. Efterspørgslen på lager- og produktionslokaler har været høj de seneste år – både hos virksomheder og investorer. Efterspørgslen er dog særligt høj efter de moderne faciliteter, og den svagt stigende

tomgang det seneste år kan primært tilskrives en markant nyopførelse af nye lager- og produktionskvadratmeter de seneste år. For investorer kan der ligge en potentiel mulighed i opkøb af den ældre bygningsmasse for derefter at renovere til nyere standarder.



Antallet af detailudlejninger – både målt på antal og kvadratmeter er steget i 2023 og 2024. Selvom vi i nogle byer har kunnet registrere flere tomme butikker og et pres på detailbranchen, så vidner grafen om en fortsat stærk tro på et godt forretningsgrundlag blandt landets detailaktører.

Særligt hotel- og restaurantsegmentet har set en opblomstring i 2023 og 2024. Efter gentagende COVID-19 nedlukninger er omsætningen vendt tilbage, og der er fortsat god efterspørgsel på de oplevelser, som erhvervet tilbyder. I dag er en af branchens store udfordringer at tiltrække arbejdskraft til landets hoteller og spisesteder.



KØBENHAVN

Erik Andresen | Adm. direktør, Nordicals A/S

KONTOR

Handelsaktiviteten i kontorsegmentet er som i den resterende del af markedet fortsat relativt begrænset. Vi har dog set et par markante transaktioner i halvmilliardklassen, der har trukket den samlede volumen op. Det understreger også, at der fortsat er interesse, når de rette ejendomme kommer i markedet. Kontortomgangen har været svagt stigende i Københavns Kommune det seneste år til 6,90 procent i 2. kvartal af 2024. Markedslejen for prime kontorlejemål ligger i niveauet 2.200 kr. pr. kvadratmeter, mens de mere gennemsnitlige kontorlejemål på sekundære beliggenheder fremstår i niveauet 1.600 kr. pr. kvadratmeter.

DETAIL

Efterspørgslen efter butiksljemål er fortsat fornuftig, hvilket afspejles på de lave tomgangs niveauer svarende til 3,1 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 første halvår af 2024.

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 – særligt på ejendomme med den rette lejer på en længerevarende lejekontrakt.

BOLIG

Selvom den samlede volumen i boligsegmentet fortsat er relativt lav, har vi dog set flere markante transaktioner i hovedstadsområdet i første halvår af 2024. Boligsegmentet er attraktivt og mange af de store investorer ser fortsat mod København – blandt andet på grund af den stærke lejefter-spørgsel 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.



SJÆLLAND

Kenneth Hansen | Partner, Nordicals Sjælland

KONTOR

Vi har i første halvår 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 første halvår af 2024. Der er dog interesse for større ejendomme, hvor professionelle købere kan optimere med baggrund i ekspertviden og kompetencer på området. Vi forventer ikke, at markedet for salg af detailejendomme vil stige væsentligt i 2024, idet vi fortsat ser et ustabil lejemarked med mange opsigelser og dermed genudlejninger, der skal håndteres med deraf følgende tomgang og omkostninger til opdatering af lejemålene. Tomgangen har dog været relativt stabil de seneste kvartaler.

INDUSTRI OG LOGISTIK

Investerings efterspørgslen i dette segment har i 2024 været høj, og det forventer vi fortsætter i resten af 2024. Dog er tomgangen steget en smule de seneste kvartaler, hvilket måske kan sætte en lille dæmper på investeringslysten. Erhvervsjord til lager og 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 konstruktion – typisk med 10-15 årige lejekontrakter. Vi forventer, at markedet i resten af 2024 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 først halvår af 2024 haft en lille tilbagegang i transaktioner af færdigudviklede boligejendomme sammenlignet med 2023. Der blev kun solgt en god håndfuld ejendomme til over 100 mio. kr., hvilket i et kort historisk perspektiv er meget få handler. Dog er der større porteføljesalg af f.eks. Birch-porteføljen, der trækker i den anden retning. Vi har dog set, at projektudviklerne i Q2 af 2024 er gået mere offensivt ind i markedet for opkøb af jord til udvikling, hvilket vi forventer vi have en afsmittende effekt på antallet af handler over 100 mio kr. Vi ser meget få steder med tomgang, hvorfor investorerne fortsat har stor appetit på flere boligejendomme i Region Sjælland.



ODENSE

Morten Nielsen | Partner, Nordicals Odense

KONTOR

Kontormarkedet i Odense er præget af en del mindre ind- og udflytninger. Lejerne er blevet mere kræsne forstået således, at der sættes større og større krav til lejemålene. Blandt andet lægges der meget vægt på tilgængeligheden i form af nemme adgangsforhold samt udgifterne til forbrug. Dette er helt klart blevet et parameter, som vægter højt hos de fremtidige lejere. I hele 2023 og i første kvartal af 2024 har der været god søgning mod motorvejen – dvs. tilgængelighed og moderne fællesdomiciler. Dette er fortsat i foråret med en række udlejninger i nye moderne kontorkomplekser.

DETAIL

Efter et 2023 med høj efterspørgsel på detaillejemål i Odense, så har detailkæderne været mere afventende i 2024. Det gælder både hos kædekoncepterne og hos specialbutikkerne. Vi oplever en fortsat stor ”interesse” efter de gode placeringer, men primært for at følge eller forfølge markedet. Efterspørgslen på lokaler til restaurant- og kafemiljøet har dog varet ved og er fortsat stærk. Her er aktørerne hele tiden på udkig efter bedre placeringer, og der søges også lokaler med det mål for øje at få testet nye koncepter. Vi har oplevet en øget interesse for Kongensgade i Odense, som er en af de to hovedstrøg.

INDUSTRI OG LOGISTIK

I lager- og logistiksegmentet er efterspørgslen stadig stabil. Dog fornemmer vi en anelse mindre efterspørgsel, og det er svært at opnå de lange bindinger fra lejernes side på nuværende tidspunkt. Overordnet er markedet status quo med hensyn til udbud og efterspørgsel. De sekundære placeringer oplever noget træghed, ligesom de ældre, lavloftede ejendomme.

BOLIG

Det er stadig tydeligt, at investorerne søger højere afkast, og at det især er de meget kapitalstærke købere, der er i markedet. Vi ser fortsat både handler og efterspørgsel efter gode ejendomme – også uden for Odense. Der bliver forhandlet meget på alle parametre, foruden prisen, og der stilles større og større krav til både ejendommens fremtidige udviklingsmuligheder, samt størrelsen på lejlighederne i byejeendommene. På nuværende tidspunkt er det de mindre ejendomme, som bliver omsat. Dette gælder grundlæggende inden for alle segmenter af investeringsejendomme. I maj og juni har vi dog afsluttet flere større handler efter fynske forhold.



TREKANT-OMRÅDET

Jon Stefansen | Partner, Nordicals Trekantområdet

KONTOR

I både Vejle, Kolding og Fredericia ses der en meget begrænset tomgang, når det gælder moderne kontorlejemål – dette gælder især i erhvervsområderne nær motorvejsnettet. Efterspørgslen på moderne lokaler med attraktive faciliteter (kantine, konferencerum, elevator, parkering m.m.) er stadig pæn, og udbuddet er begrænset. Kontorlejemål i de sekundært beliggende områder og midtbyen er stadig hårdere ramt, idet efterspørgslen her er mindre. Handlen med kontorejendomme i den seneste periode er stadig begrænset. Flere kigger fortsat på at omdanne de ældre og centralt beliggende kontorejendomme til boliger.

DETAIL

I Trekantområdets tre store byer er der fortsat ganske få tomme butiksljemål på de bedste handelsgader, men dog en stigende tendens til længere liggetider. Lejeniveauerne på de bedste placeringer er uændrede. På de sekundære placeringer ses der stadig en svagt stigende udvikling i tomgangsprocenterne og let faldende priser. De klassiske box-butikker med gode placeringer oplever nu også længere liggetider end tidligere. Nyopførte lejemål med lange kontrakter er stadig populære hos både lejere og investorer.

INDUSTRI OG LOGISTIK

Markedet for moderne lager- og logistikejendomme er stadig sundt og præget af lav tomgang. Der opleves således fortsat stor efterspørgsel, og lager og logistik udgør stadig 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 end tidligere. 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 2024.

BOLIG

Trekantområdet er et dynamisk og eftertragtet område, når det drejer sig om erhvervsmæssig aktivitet, og dermed også et område, hvor stadig flere familier vælger at bosætte sig. Derfor er der fortsat en pæn interesse i at investere i boliger, hvilket ses i andelen af de samlede investeringer, som boliger stadig 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. Ungdomsboliger og øvrige små lejemål oplever sjældent tomgang. Afkastniveauet er ved at stabilisere sig, og investorerne viser fornyet interesse for investeringer.



AARHUS

Steen Storgaard Møller | Partner, Nordicals Aarhus



AALBORG

Mattias Manstrup | Partner, Nordicals Aalborg

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 hertil fortsatte i første halvår af 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. Lejeniveauerne er fortsat stabile til let opadgående, og lejemarkedet ses ikke påvirket af det højere renteniveau. De ældre utidssvarende kontorejendomme oplever dog en faldende efterspørgsel. 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 i første halvår er kommet større fokus på lejerne og bindingsperioderne.

DETAIL

Detailhandlen og ikke mindst F&B-segmentet i Aarhus har klaret sig udmærket det første halve år af 2024. Tomgangen 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. Forventningen til 2. halvår af 2024 er afhængig af den generelle udvikling i forbruger-tilliden. På nuværende tidspunkt er det fortsat et usigtbart marked for detailhandlen.

INDUSTRI OG LOGISTIK

På industrisegmentet er tomgangen i Østjylland steget i første halvår. Der bygges en del nye faciliteter langs E45, der i forbindelse med tilflytningen til de nye kvadratmeter, efterlader tomme arealer i ældre bygninger. Tomgangen er dog fortsat på et lavt niveau i et længere perspektiv, og forventningen til den resterende del af 2024 er en fortsat høj efterspørgsel efter effektive lagerfaciliteter, om end med 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 købers og sælgers side. Renteudviklingen i 1. halvår, hvor forventningen var et faldende renteniveau, har ikke været så udtalt, som forventet. Det har understøttet det afventende marked, vi fortsat ser. Boligudlejningsejendomme – især i det centrale Aarhus – er dog fortsat en attraktiv vare, som vi løbende oplever efterspørgsel efter. Ser vi frem mod det kommende halvår, så forventer vi en stigende investeringsaktivitet og transaktionsvolumen.

KONTOR

Brugermarkedet har stadig en høj aktivitet både på udlejning men også salg af erhvervsejendomme. Det stærke og stabile arbejdsmarked har resulteret i, at 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 heldigvis fået nye spændende tilbud i markedet til kontorvirksomhederne, der leder efter nye og inspirerende faciliteter til virksomhedens ansatte. Fokusområderne i øjeblikket er høje krav til indeklima og arbejdsmiljø, fokus på 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.

DETAIL

Tomgangen i butikssegmentet i Region Nordjylland er stadig markant. Løsningen på denne tomgang venter ikke lige umiddelbart rundt om hjørnet – og slet ikke, hvis vi alle forholder os passive til udfordringen. Det er vores klare opfordring, at der fra politisk side i samarbejde med segmentets ejendomsbesiddere og interesseorganisationer kommer et større fokus på, hvordan vi kigger på og arbejder med landets midtbyer og handelsgader fremadrettet. Det er på tide at tænke nyt og ikke forvente, at tiderne igen bliver som for 10-20 år siden. Vi håber, at der fremadrettet vil komme et 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 som før nævnt kræve et samspil imellem den planlovgivende myndighed og bygningsejerne, og der er således behov for en fornyet tilgang til, hvordan midtbyens handelsliv skal bevares og opprioriteres.

INDUSTRI OG LOGISTIK

I første halvår af 2024 har vi oplevet en mere afdæmpet efterspørgsel i segmentet for lager- og logistikejendomme. Udbuddet er stadig historisk lavt i Region Nordjylland, og det begrænsede udbud resulterer i stabile lejepriser for lager- og produktionsejendomme. Vi forventer indenfor det næste halvår igen i erhvervsområderne omkring Aalborg og i umiddelbar nærhed af motorvejsnettet at se et moderat stigende behov for nyopførte lagerbygninger. Derfor forventer vi også at se stabile lejeniveauer i segmentet, primært på nyere og moderne ejendomme, da 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 i Region Nordjylland, om end der enkelte steder opleves tomgang og et mere afdæmpet tempo i udlejningen af nyopførte ejendomme. Tomgangen er dog primært at finde i ikke tidssvarende boliger i den gamle boligmasse. Den faldende byggeaktivitet kombineret med de generelt stigende udgifter som den private boligejer kigger ind i, ser ud til at fastholde flere yngre familier og førstegangskøbere i lejesegmentet. Det har en positivt afsmittende effekt på tomgangsrate og lejeniveauer i det nybyggede boligsegment. Omvendt er adgangen til kapital og lånefinansiering for investorer hæmmet af den højere rente, og derfor ser vi i øjeblikket en tendens til at færre kommer til at eje mere, idet kun de meget velkonsoliderede investorer har adgang til den attraktive lånefinansiering, der muliggør opkøb. Hvis der anes en nedadgående rente i horisonten, kan vi meget vel se en øget transaktionsvolumen i boligsegmentet. Ligeledes tror vi på, at en vedtagelse af Regeringens udspil "Et stærkere erhvervsliv" kan bringe positive tendenser ind i ejendomsinvesteringsmarkedet, idet udspillet indeholder muligheden for skattemæssig succession til at omfatte aktive ejendomsvirksomheder. Det vil øge incitamentet til at se på investering i ejendomme som et led i et forestående generationsskifte.

Markedsdata

26	28	30	32
Data for kontorlokaler	Data for industri	Data for detail	Data for boliger under 65 m²
34	36	38	
Data for boliger 65-85 m²	Data for boliger 85-100 m²	Data for boliger over 100 m²	

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.





Kontorlokaler



NETTOLEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.200	2.200	2.200	2.150	2.150	2.150	2.150
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
KØGE	PRIMÆR	→	1.450	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	1.300	1.300	1.300	1.300	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	800	800	850	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	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	650	600	600	600	600	600	600
KOLDING	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.200
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
VEJLE	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
HORSSENS	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700
HERNING	PRIMÆR	→	1.000	1.000	1.050	1.050	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	600	650	650	650	650	650	650
SILKEBORG	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	750	750	775	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	950	950	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	450	500	500	500	500	500	500
VIBORG	PRIMÆR	→	1.100	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	SEKUNDÆR	→	550	600	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	1.150	1.150	1.150
	SEKUNDÆR	→	875	875	875	875	850	850	850
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	425	425	425	450	450	450	450

TOMGANG %							
FORRETNINGER	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	5,10	5,40	4,80	4,00	3,30	4,00	3,90
KØBENHAVN	6,90	6,50	6,30	6,10	5,80	6,40	5,60
ROSKILDE	2,90	3,00	3,20	3,50	3,50	3,00	2,50
NÆSTVED	4,00	4,00	4,30	3,70	3,30	3,20	2,80
SLAGELSE	4,00	4,00	4,30	3,70	3,30	3,20	2,80
ODENSE	8,60	8,50	7,50	8,00	7,30	8,10	7,40
SVENDBORG	6,70	6,30	5,60	5,60	5,10	5,50	5,20
SØNDERBORG	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70	4,30
HADERSLEV	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70	4,30
ESBJERG	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70	4,30
KOLDING	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70	4,30
VEJLE	5,00	4,80	4,70	4,70	4,90	4,70	4,30
HORSSENS	7,00	6,30	6,70	6,10	6,00	6,00	5,10
HERNING	2,30	1,80	1,90	2,00	2,20	2,20	2,30
SILKEBORG	7,00	6,30	6,70	6,10	6,00	6,00	5,10
AARHUS	7,00	6,50	6,60	6,20	6,00	6,10	5,10
RANDERS	7,00	6,30	6,70	6,10	6,00	6,00	5,10
VIBORG	2,30	1,80	1,90	2,10	2,20	2,20	2,30
HOLSTEBRO	2,30	1,80	1,90	2,10	2,20	2,20	2,30
AALBORG	4,30	4,30	4,10	4,20	4,20	3,60	3,40
FREDERIKSHAVN	3,80	3,80	3,60	3,70	3,70	3,30	3,10

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	8,50	8,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	4,00	4,00	4,00	4,00	3,75	3,75	3,75
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25
ROSKILDE	PRIMÆR	→	6,25	6,00	6,00	5,50	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,50	8,50	8,50	8,50
KØGE	PRIMÆR	→	6,25	6,00	6,00	5,50	5,25	5,25	5,00
	SEKUNDÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,50	8,50	8,50	8,00
NÆSTVED	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	6,75	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	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00
ODENSE	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,50	6,00	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,00	6,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,50	7,25	7,25
	SEKUNDÆR	→	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,00	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	8,25	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	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
KOLDING	PRIMÆR	↗	6,50	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	6,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75
VEJLE	PRIMÆR	↗	6,50	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,25
HORSSENS	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	7,50	7,25	7,00	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	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	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	6,00	5,75	5,50	5,25
RANDERS	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
VIBORG	PRIMÆR	↗	7,00	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
	SEKUNDÆR	↗	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	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	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,50	7,50	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,25	9,00	9,00	9,00	9,00



Industri



NETTOLEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	650	650	650
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	725	725	700	700	700	700	700
	SEKUNDÆR	→	525	525	500	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	425	425	425	425	425
	SEKUNDÆR	→	325	325	325	325	325	325	325
SLAGELSE	PRIMÆR	→	550	550	550	550	550	550	525
	SEKUNDÆR	→	250	250	250	250	275	275	250
ODENSE	PRIMÆR	→	500	500	500	500	500	500	500
	SEKUNDÆR	→	375	375	375	350	350	350	350
SVENDBORG	PRIMÆR	→	375	375	375	375	375	375	350
	SEKUNDÆR	→	275	275	275	275	275	275	250
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	400	400	400	400
	SEKUNDÆR	→	250	250	250	700	250	250	250
KOLDING	PRIMÆR	→	525	525	525	400	525	500	500
	SEKUNDÆR	→	350	350	350	750	350	325	325
VEJLE	PRIMÆR	→	525	525	525	400	525	500	500
	SEKUNDÆR	→	350	350	350	350	350	325	325
HORSSENS	PRIMÆR	↗	500	500	500	500	500	500	475
	SEKUNDÆR	↗	300	300	300	300	300	300	275
HERNING	PRIMÆR	→	300	300	325	350	350	350	350
	SEKUNDÆR	→	200	200	225	225	225	225	225
SILKEBORG	PRIMÆR	→	450	475	475	475	475	500	500
	SEKUNDÆR	→	275	300	325	325	325	325	325
AARHUS	PRIMÆR	→	550	550	550	550	550	550	550
	SEKUNDÆR	→	375	375	375	375	375	375	375
RANDERS	PRIMÆR	→	325	375	375	400	400	400	400
	SEKUNDÆR	→	250	275	275	300	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	325	325	325	325	325

TOMGANG %							
FORRETNINGER	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	2,20	2,20	1,90	1,80	2,50	2,20	2,20
KØBENHAVN	1,00	0,80	0,50	0,50	0,50	1,10	0,50
ROSKILDE	5,00	4,60	4,80	5,80	4,70	4,50	3,00
NÆSTVED	2,50	2,60	2,50	1,90	1,50	1,40	1,20
SLAGELSE	2,50	2,60	2,50	1,90	1,50	1,40	1,20
ODENSE	3,10	2,50	2,50	1,50	1,70	1,50	1,40
SVENDBORG	2,00	1,80	1,90	1,40	1,60	1,60	1,20
SØNDERBORG	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80	1,70
HADERSLEV	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80	1,70
ESBJERG	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80	1,70
KOLDING	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80	1,70
VEJLE	2,80	2,40	2,20	1,70	1,90	1,80	1,70
HORSSENS	3,50	2,90	1,60	1,50	1,30	1,10	1,00
HERNING	1,30	0,80	0,80	0,60	0,60	0,70	0,40
SILKEBORG	3,50	2,90	1,60	1,50	1,30	1,10	1,00
AARHUS	4,20	3,40	1,70	1,90	2,00	1,90	1,30
RANDERS	3,50	2,90	1,60	1,50	1,30	1,10	1,00
VIBORG	1,30	0,80	0,80	0,60	0,60	0,70	0,40
HOLSTEBRO	1,30	0,80	0,80	0,60	0,60	0,70	0,40
AALBORG	2,80	2,10	2,20	2,10	1,20	1,50	1,10
FREDERIKSHAVN	1,60	1,30	1,30	1,40	1,10	1,10	0,90

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	6,75	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	7,50
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	5,00	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	6,50
ROSKILDE	PRIMÆR	→	5,75	6,00	6,00	6,00	5,75	5,50	5,25
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00
KØGE	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,00	4,75
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00
NÆSTVED	PRIMÆR	→	7,25	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	9,25
SLAGELSE	PRIMÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	8,75
ODENSE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00	5,75	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	7,00	6,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	8,50	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	8,25
	SEKUNDÆR	→	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	8,75	8,75	8,75	8,75	8,50	8,50	8,50
	SEKUNDÆR	→	10,00	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	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,00
KOLDING	PRIMÆR	→	5,50	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	7,50
VEJLE	PRIMÆR	→	5,50	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	7,50
HORSSENS	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,50	6,75
HERNING	PRIMÆR	→	7,75	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	10,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	6,25	6,00	6,00	6,00	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50	7,00	7,00
AARHUS	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
RANDERS	PRIMÆR	→	8,25	8,00	8,00	7,50	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,25	9,00	9,00	8,75	8,75	8,75	8,75
VIBORG	PRIMÆR	→	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
HOLSTEBRO	PRIMÆR	→	7,50	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	10,00
AALBORG	PRIMÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	7,75	7,75	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50
	SEKUNDÆR	→	9,25	9,25	9,25	9,00	9,00	9,00	9,00



Detail



NETTOLEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
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 (stræget)	PRIMÆR	→	20.000	20.000	19.500	19.500	19.500	19.000	19.000
	SEKUNDÆR	→	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500
KØBENHAVN (kvarter hovedhandelsgader)	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	2.700	2.700
	SEKUNDÆR	↘	1.300	1.300	1.300	1.400	1.400	1.400	1.400
KØGE	PRIMÆR	↘	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.700	2.700
	SEKUNDÆR	↘	1.200	1.200	1.200	1.300	1.300	1.300	1.300
NÆSTVED	PRIMÆR	↘	1.350	1.400	1.400	1.400	1.450	1.450	1.550
	SEKUNDÆR	↘	800	800	800	900	900	900	900
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	↘	750	800	800	850	850	850	850
ODENSE	PRIMÆR	→	4.750	4.750	5.000	5.000	5.000	5.250	5.500
	SEKUNDÆR	→	1.500	1.500	1.500	1.500	1.750	1.750	2.000
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.950	1.950	1.950	1.950	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.150	1.150	1.150
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.450	1.450	1.450	1.450	1.500	1.500	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.100	1.100	1.100
HADERSLEV	PRIMÆR	→	1.550	1.550	1.550	1.550	1.600	1.600	1.600
	SEKUNDÆR	→	975	975	1.000	1.000	1.050	1.050	1.100
ESBJERG	PRIMÆR	↘	1.500	1.500	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	SEKUNDÆR	↘	600	600	800	800	800	800	800
KOLDING	PRIMÆR	→	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	↘	800	900	900	900	1.000	1.000	1.000
VEJLE	PRIMÆR	→	2.600	2.600	2.600	2.600	2.500	2.500	2.500
	SEKUNDÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.500	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	↘	1.300	1.400	1.400	1.600	1.800	1.800	1.800
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	750	800	800	800
SILKEBORG	PRIMÆR	↘	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	3.000	3.000
	SEKUNDÆR	↘	1.300	1.300	1.350	1.400	1.400	1.400	1.500
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	1.600	1.600	1.600
RANDERS	PRIMÆR	→	1.500	1.650	1.650	1.700	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	900	1.000	1.000	1.100	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	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
AALBORG	PRIMÆR	→	3.200	3.200	3.300	3.300	3.300	3.400	3.400
	SEKUNDÆR	→	1.300	1.300	1.500	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	650	650	650	650

TOMGANG %							
FORRETNINGER	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	2,90	2,90	2,70	2,50	2,80	3,00	2,50
KØBENHAVN	3,10	3,00	3,20	3,30	3,00	2,80	2,50
ROSKILDE	4,30	4,30	3,80	4,40	4,60	3,70	4,00
NÆSTVED	3,00	3,10	2,90	3,00	3,10	2,90	2,90
SLAGELSE	3,00	3,10	2,90	3,00	3,10	2,90	2,90
ODENSE	5,60	5,70	5,50	5,10	4,60	4,30	4,50
SVENDBORG	3,50	3,80	3,80	3,50	3,30	2,80	2,70
SØNDERBORG	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40	3,50
HADERSLEV	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40	3,50
ESBJERG	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40	3,50
KOLDING	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40	3,50
VEJLE	3,70	3,60	3,60	3,80	3,50	3,40	3,50
HORSENS	3,10	3,10	3,10	3,10	2,70	2,80	2,60
HERNING	2,70	2,60	2,60	2,40	2,70	2,70	2,80
SILKEBORG	3,10	3,10	3,10	3,10	2,70	2,80	2,60
AARHUS	3,00	3,10	3,00	3,00	2,70	3,10	2,80
RANDERS	3,10	3,10	3,10	3,10	2,70	2,80	2,60
VIBORG	2,70	2,60	2,60	2,40	2,70	2,70	2,80
HOLSTEBRO	2,70	2,60	2,60	2,40	2,70	2,70	2,80
AALBORG	2,40	2,30	2,30	2,30	1,90	1,40	1,20
FREDERIKSHAVN	2,90	3,10	2,80	2,70	2,60	2,30	2,30

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
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 (stræget)	PRIMÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,00	3,75	3,50	3,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75	4,50	4,50
KØBENHAVN (kvarter hovedhandelsgader)	PRIMÆR	→	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
ROSKILDE	PRIMÆR	↗	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	↗	85,00	8,50	8,50	8,25	8,00	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	8,25	8,00	8,00	8,00
NÆSTVED	PRIMÆR	↗	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00
	SEKUNDÆR	↗	8,75	8,75	2.600	8,50	8,50	8,50	8,50
SLAGELSE	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	8,25	8,25	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00
ODENSE	PRIMÆR	→	6,50	6,50	1.200	6,50	6,25	6,25	6,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25	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	8,25	8,25	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	↗	10,00	10,00	9,75	9,75	9,50	9,50	9,50
KOLDING	PRIMÆR	↗	7,50	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	7,50	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	6,25
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,25
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	9,75
SILKEBORG	PRIMÆR	↗	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	↗	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,50	7,50
AARHUS	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
RANDERS	PRIMÆR	→	8,00	7,50	7,50	8,00	8,00	8,00	8,00
	SEKUNDÆR	→	9,00	8,50	8,50	9,00	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	9,00	8,75	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	6,00	6,00	5,75	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,75	7,75	7,50	7,50	7,25	6,75	6,75
FREDERIKSHAVN	PRIMÆR	→	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75	7,75
	SEKUNDÆR	→	9,50	9,50	9,50	9,25	9,25	9,25	9,25



Boliger

under 65 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.800	1.800	1.800	1.800	1.700	1.700	1.700
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.500	1.500	1.500
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.450	2.450	2.450	2.400	2.350	2.300	2.300
	SEKUNDÆR	→	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.950	1.950
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.750
	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	1.700
	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	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.450	1.500	1.450
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950	950
ODENSE	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	SEKUNDÆR	→	1.350	1.350	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.200
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.150	1.150	1.150	1.150	1.125	1.125	1.100
	SEKUNDÆR	→	950	950	950	950	950	950	925
HADERSLEV	PRIMÆR	→	1.050	1.050	1.050	1.050	1.025	1.025	1.000
	SEKUNDÆR	→	875	875	875	875	875	875	850
ESBJERG	PRIMÆR	↘	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	↘	700	700	700	700	700	800	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	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	825	850	850	850	850	850	850
VIBORG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.200
	SEKUNDÆR	↘	750	850	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	925	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,75	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	3,50	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	5,50	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	5,50	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	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,50	6,00	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75	6,75
HADERSLEV	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
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	7,00	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	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,25
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	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	5,00	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	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,25	6,00	5,75	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	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	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	7,75	7,75	7,75	7,75



Boliger

fra 65-85 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.700	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	2.200	2.150	2.100	2.100
	SEKUNDÆR	→	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.850	1.850
ROSKILDE	PRIMÆR	→	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.700
	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	1.700
	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	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.350	1.350	1.350
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.450	1.400	1.400	1.400	1.300	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.250	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
SVENDBORG	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.050
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	875
HADERSLEV	PRIMÆR	→	950	950	950	950	925	925	900
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	825	825	800
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	800	800
KOLDING	PRIMÆR	→	1.250	1.250	1.250	1.250	1.300	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	900	900	900	900	900	900	900
VEJLE	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.350	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	1.150	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	1.200	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
RANDERS	PRIMÆR	→	1.175	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	SEKUNDÆR	→	800	825	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	925	900	900	900	900
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,75	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	3,50	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	5,00	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	↗	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50	5,25
KØGE	PRIMÆR	↗	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	↗	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50	5,25
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	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,00	6,00	6,00
ODENSE	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,25	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,25	6,25
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75	6,75
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	7,00	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	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,25
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
AARHUS	PRIMÆR	→	4,25	4,50	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,50	4,75	4,50	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	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	5,75	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	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	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	7,75	7,75	7,75	7,75



Boliger

fra 85-100 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.700	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	→	2.100	2.100	2.100	2.050	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.750	1.800	1.750	1.750	1.700	1.700	1.700
ROSILDE	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	→	1.275	1.275	1.275	1.275	1.300	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	750	750	750	750	750	750	750
ODENSE	PRIMÆR	→	1.300	1.300	1.300	1.300	1.250	1.300	1.300
	SEKUNDÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.150	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	875
	SEKUNDÆR	→	775	775	775	775	775	775	750
HADERSLEV	PRIMÆR	→	825	825	825	825	825	825	800
	SEKUNDÆR	→	725	725	725	725	725	725	700
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.050	1.100	1.000	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	650	600	600	650	650	700	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	1.150	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	1.400	1.400
	SEKUNDÆR	→	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.200	1.200
AARHUS	PRIMÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.425	1.450	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	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	800	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	→	900	925	900	850	850	850	850
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	700	700	700	700

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,75	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	3,50	3,50
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
ROSILDE	PRIMÆR	→	5,00	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	5,75	5,50	5,50	5,25
KØGE	PRIMÆR	→	5,00	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	5,75	5,50	5,50	5,25
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,25	5,50	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	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25
ODENSE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,25	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,00	6,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,50	5,50	6,50	6,00	6,00	6,00	5,75
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	8,00	7,75	7,50	7,50	7,00
KOLDING	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	7,50	7,50	7,50
VEJLE	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	7,50	7,50	7,50
HORSENS	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,25
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00
SILKEBORG	PRIMÆR	→	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,75	4,50
	SEKUNDÆR	→	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	5,75	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	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	5,75	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	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	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	7,75	7,75	7,75	7,75



Boliger
over 100 m²



LEJE									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
	SEKUNDÆR	→	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
KØBENHAVN	PRIMÆR	→	2.050	2.050	2.050	2.050	2.000	2.000	2.000
	SEKUNDÆR	→	1.600	1.600	1.600	1.600	1.550	1.550	1.550
ROSكيلDE	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	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	700	700	700	750	750	750	750
SLAGELSE	PRIMÆR	→	1.200	1.200	1.200	1.200	1.225	1.225	1.250
	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	1.000
	SEKUNDÆR	→	850	850	850	850	850	850	825
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	775	775	775	775	775	775	750
	SEKUNDÆR	→	675	675	675	675	675	675	650
HADERSLEV	PRIMÆR	→	725	725	725	725	725	725	700
	SEKUNDÆR	→	625	625	625	625	625	625	600
ESBJERG	PRIMÆR	→	1.000	1.050	1.000	1.100	1.100	1.100	1.100
	SEKUNDÆR	→	600	600	600	650	650	700	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
HORSSENS	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	950	1.000	1.000	1.000	1.100	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	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	725	750	750	750	750	750	750
VIBORG	PRIMÆR	→	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.050	1.050
	SEKUNDÆR	→	800	800	800	800	800	775	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	→	800	850	800	750	750	750	750
	SEKUNDÆR	→	650	650	650	650	650	650	650

AFKAST									
FORRETNINGER		PROGNOSE	2. kvartal 2024	1. kvartal 2024	4. kvartal 2023	3. kvartal 2023	2. kvartal 2023	1. kvartal 2023	4. kvartal 2022
HILLERØD	PRIMÆR	→	4,75	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	3,50	3,50
	SEKUNDÆR	→	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
ROSكيلDE	PRIMÆR	↗	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,50
KØGE	PRIMÆR	↗	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	↗	6,00	6,00	6,00	5,75	5,75	5,75	5,50
NÆSTVED	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,00	6,00
SLAGELSE	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,50	6,50	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25
ODENSE	PRIMÆR	→	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	5,00	5,25	5,00	5,00	5,00	4,75	4,75
SVENDBORG	PRIMÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50	5,50
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00
SØNDERBORG	PRIMÆR	→	6,75	6,75	6,75	6,75	6,50	6,25	6,25
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75
HADERSLEV	PRIMÆR	→	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75	6,50	6,50
	SEKUNDÆR	→	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00
ESBJERG	PRIMÆR	→	5,75	5,50	6,50	6,25	6,00	6,00	5,50
	SEKUNDÆR	→	7,50	7,50	8,00	7,75	7,50	7,50	7,00
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	5,50	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	5,50	5,50	5,50
HORSSENS	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,50	5,50
HERNING	PRIMÆR	→	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,00	5,00
	SEKUNDÆR	→	7,00	7,00	7,00	6,75	6,75	6,50	6,50
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	5,75	5,75
AARHUS	PRIMÆR	→	4,50	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	SEKUNDÆR	→	4,75	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
RANDERS	PRIMÆR	→	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
	SEKUNDÆR	→	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
VIBORG	PRIMÆR	↗	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50	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	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
	SEKUNDÆR	→	4,75	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	7,00
	SEKUNDÆR	→	8,00	8,00	8,00	7,75	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