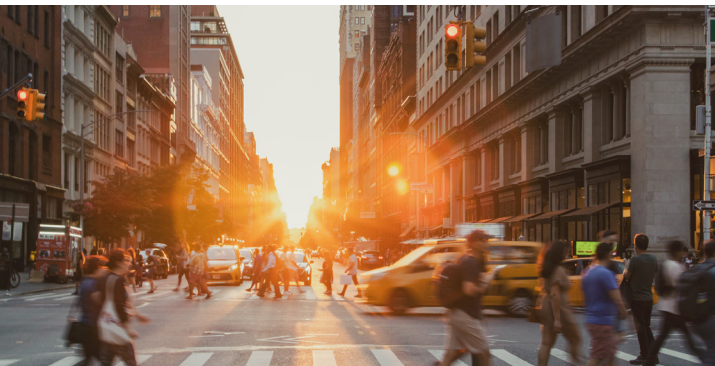


KAPITAL, RISIKO OG INVESTERING I ET SKIFTENDE LANDSKAB

Det globale ejendomsmarked 2025

savills

EN RAPPORT BASERET PÅ GLOBAL INDSIGT



Efter en udfordrende periode er markedet ved at stabilisere sig. De cykliske faktorer, der har presset ejendomsværdierne og dæmpet investeringsaktiviteten, er begyndt at aftage. Det begyndende opsving i ejendomssektoren forventes at tage yderligere fart i det kommende år. På udvalgte globale markeder tegner 2025 sig til at blive et særligt gunstigt investeringsår.

Denne rapport er baseret på dybdegående interviews med centrale aktører på tværs af Savills' globale organisation. Med omfattende data og analyser fra vores forskningsnetværk præsenterer vi udsigterne for de globale ejendomsinvesteringer i 2025.

Vi håber, at du finder læsningen både indsigtsfuld og værdifuld.



GLOBALT

STIGENDE AKTIVITET PÅ TVÆRS AF SEKTORER

STIGNING PÅ 8 %

Efter en periode med stilstand gik de globale ejendomsinvesteringsmarkeder ind i 2024 med fornyet optimisme. Den samlede likviditet er fortsat markant under tidligere niveauer, men transaktionsvolumen steg med mere end 25 % i årets sidste kvartal, hvilket skaber et stærkt momentum ind i 2025.

Samlet set nåede de globale ejendomsinvesteringer 828 mia. dollars, svarende til en stigning på knap 8 % i forhold til 2023.

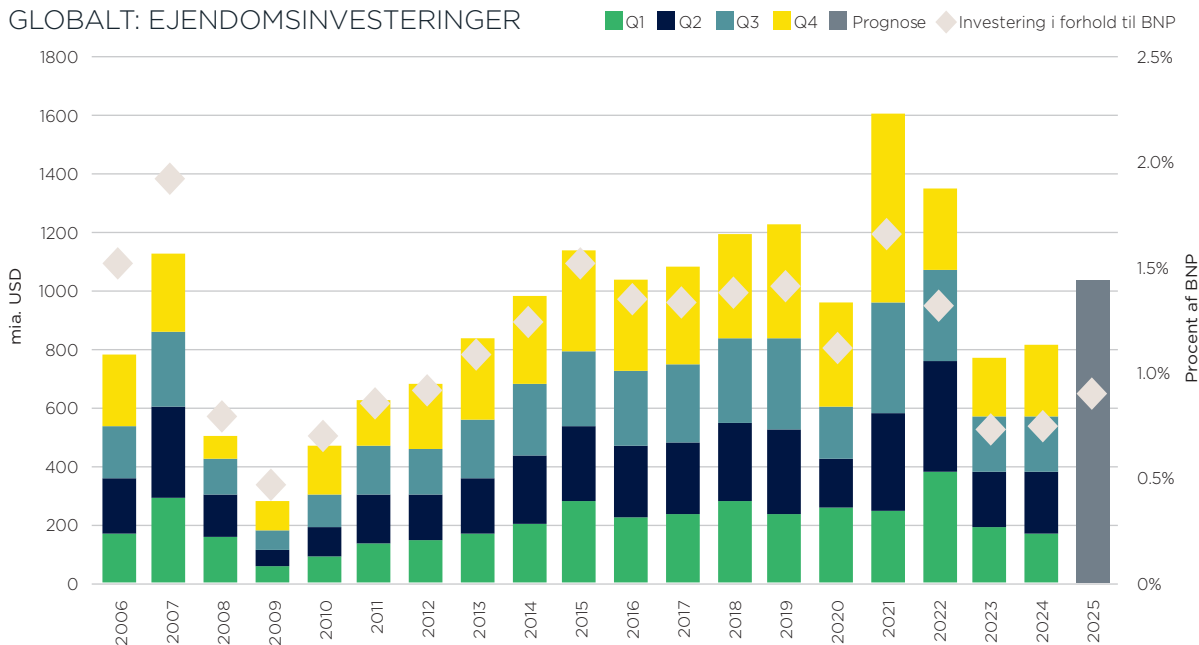
Opsvinget er bredt funderet og spænder på tværs af geografiske markeder og regioner, uden at være koncentreret om én specifik

ejendomssektor. Set fra et sektorperspektiv er det især bolig-, industri-, logistik- og hotelmarkedet, der driver væksten, alle med tocifrede stigninger i transaktionsvolumen.

KONTORSEKTOREN STABILISERES

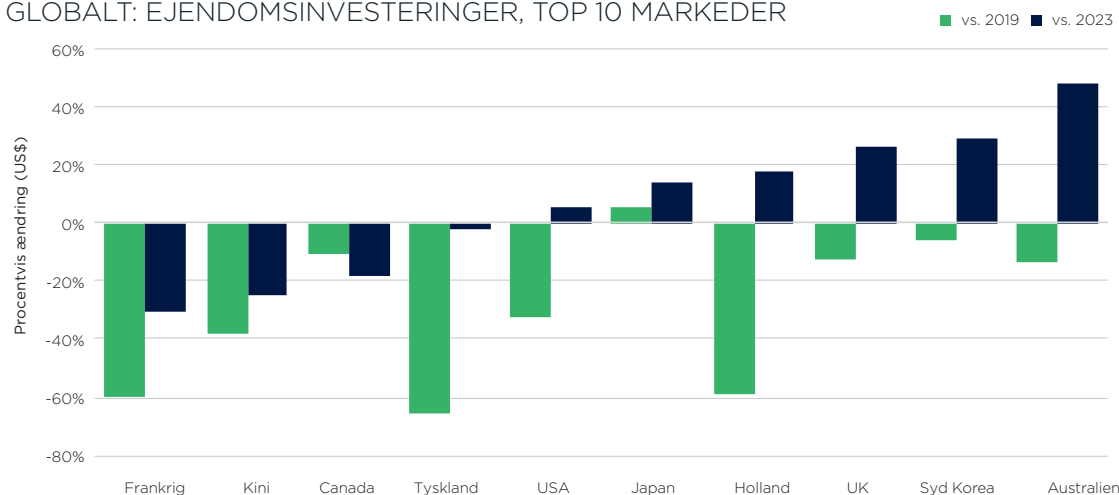
Den måske mest markante udvikling i 2024 var dog stabiliseringen i kontorsektoren, hvor investeringsaktiviteten steg med 7 %.

GLOBALT: EJENDOMSINVESTERINGER



Kilde: Savills Research using MSCI RCA. Excludes development sites.

GLOBALT: EJENDOMSINVESTERINGER, TOP 10 MARKEDER



Kilde: Savills Research using MSCI RCA. Excludes development sites.

TRANSAKTIONSSTØRRELSE STEG MED 10 %

Den gennemsnitlige transaktionsstørrelse steg globalt med 10 % i 2024, og de store institutionelle investorer er tilbage på markedet.

Portefølje- og M&A-handler voksede med næsten 50 % i årets sidste kvartal. Både internationale og nationale institutionelle investorer øgede deres investeringer sidste

år og tog markedsandele tilbage fra de mindre private investorer, som har været de mest aktive de seneste år.

OPSVING I AKTIVITETEN

Der er stadig et stykke vej før de institutionelle investorer genvinder deres markedsposition fra før pandemien, men på tværs af alle data ses tydelige tegn på et begyndende opsving i aktiviteten.

UDFORDRET FUNDRAISING TRODS MARKEDSOPSVING

Fundraising-aktiviteten forbliver en udfordring på ejendomsmarkedet, hvor kapitalrejsningen ikke følger det traditionelle mønster. Normalt ville øget fundraising bane vejen for stigende transaktionsvolumen, men i den nuværende cyklus ser vi det modsatte. På trods af den voksende investeringsaktivitet er det fortsat vanskeligt at tiltrække ny kapital.

KAPITALUDFORDRINGER RAMMER MELLEMSTORE FONDE

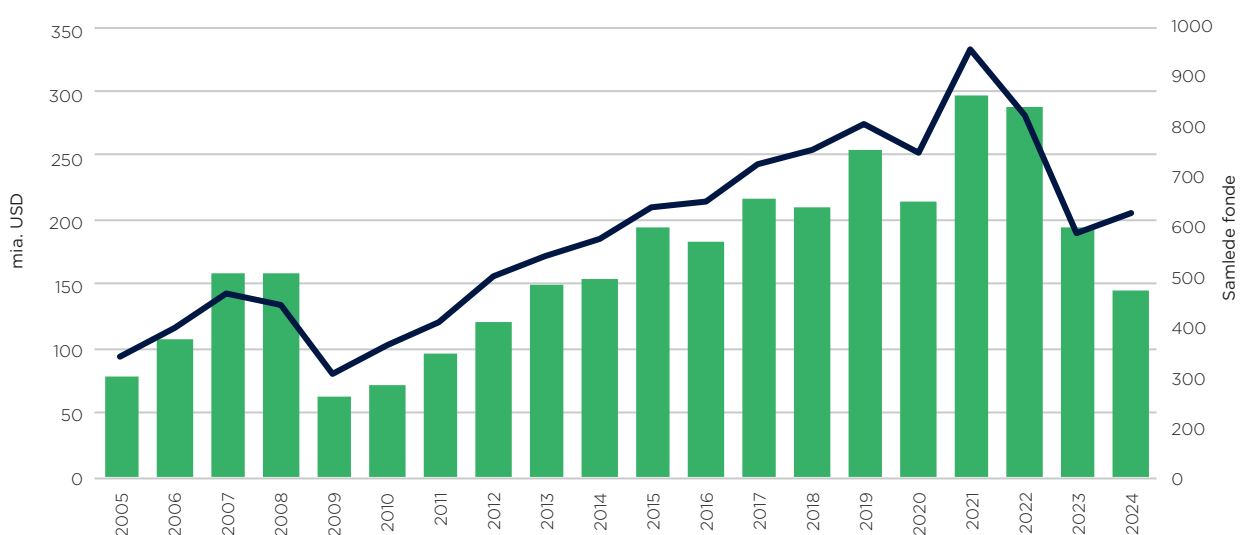
Større fonde med en stærk historik klarer sig bedst, mens mindre, specialiserede fonde nyder godt af den voksende interesse for alternative investeringer. Til gengæld er mellemstore fonde under pres,

og den samlede kapitaltilførsel i 2024 var den laveste siden 2012.

PRIVATE EQUITY I FRONT

I denne cyklus afhænger en genopretning i transaktionsaktiviteten dog ikke af kapitalrejsning. Tværtimod ser vi en omvendt sammenhæng. For det første er der betydelige mængder af opsparet kapital klar til at understøtte en øget transaktionsvolumen, og vi begynder allerede at se dette materialisere sig. Især private equity-selskaber har været særdeles aktive i bestræbelserne på at sikre sig en first-mover-fordel i markedets genopretning.

GLOBALT: KAPITALREJSNING TIL EJENDOMSINVESTERINGER



Kilde: Savills Research using RealfinX

Fig. 3



KAPITALFRIGØRELSE DRIVER MARKEDSAKTIVITETEN

Mange lukkede fonde, der blev etableret i slutningen af 2010'erne, har udskudt deres exitstrategier under markedsnedgangen, hvilket har begrænset muligheden for reinvesteringer. Nu oplever de imidlertid et stigende pres for at frigøre kapital og sælge aktiver, i takt med at markedet bevæger sig ind i en mere positiv fase.

BEGRÆNSET UDBUD

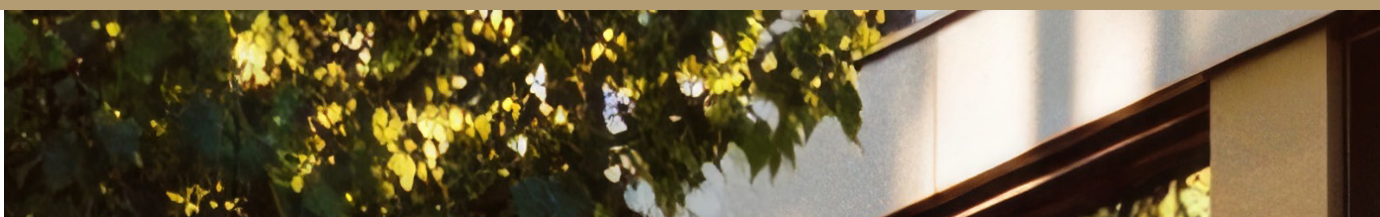
Denne udvikling vil være en væsentlig katalysator for aktiviteten i de kommende år, efterhånden som flere aktiver kommer til salg. På flere markeder er transaktionsvolumen fortsat afdæmpet – ikke på grund af mangel på købere, men snarere på grund af en begrænset mængde investeringsmuligheder. Samtidig forventes der flere aktive sælgere i det kommende år. Der er stadig tegn på økonomisk pressede ejendomsejere i markedet, men ikke i

det omfang, som mange forventede, da centralbankerne begyndte at hæve renterne.

Kreditmarkederne har vist sig mere robuste end ventet, til trods for den usikkerhed, der har præget ejendomssektoren og det aktuelle renteniveau.

STRAMMERE LÅNEVILKÅR

Refinansieringsudfordringer forbliver en væsentlig risiko. Långivere kan blive mindre villige til at forlænge lån uden en klar tilbagebetalingsplan, nu hvor markedets likviditet forbedres. Hidtil har de undgået at "tvinge" ejendomme i økonomiske vanskeligheder på markedet for at forebygge yderligere prisfald. Men hvis værdierne stabiliseres, og investeringsaktiviteten øges, kan denne tilgang tænkes at ændre sig.



ØGET STABILITET OG STIGENDE RISIKOVILLIGHED

Den seneste markedsændring er drevet af en stabilisering af de makroøkonomiske forhold. Den globale pengepolitiske lempelse er nu veletableret, særligt efter at den amerikanske centralbank sænkede renten med 50 basispoint i september. Samtidig har en række valgresultater i nøglemarkeder bidraget til at reducere den politiske usikkerhed, hvilket har styrket investortilliden. Institutionelle investorer og kapitalforvaltere efterspørger stadig større sikkerhed, før markedet for alvor kan tage fart. Dog tegner 2025 til at blive et stærkere år end 2024, primært fordi renteniveauerne er vendt, og de politiske udsigter i flere lande er blevet mere stabile.

ØGET RISIKOVILLIGHED I TIDLIG MARKEDSOPGANG

Overordnet set er investorerne blevet mere risikovillige, hvilket er typisk i den tidlige fase af en ny markedsopgang. For opportunistiske investorer er dette et gunstigt tidspunkt at øge deres risikoeksponering for at optimere afkastpotentialet. På længere sigt vil institutionelle kapitalstrømme spille en afgørende rolle for en varig forbedring af likviditeten, især fordi investeringer med højere risiko ofte afhænger af disse som en exitmulighed.

CORE-EJENDOMME I FOKUS

De fleste institutionelle investorer, såsom pensionskasser og forsikringsselskaber, har en mere forsigtig tilgang og prioriterer stabile indtægter som den primære kilde til langsigtet afkast. Mens nogle investorer taktisk i nødlidende aktiver, forbliver hovedparten af deres kapital i core- og core plus-segmenterne. Derfor forventes interessen for core-ejendomme at vende tilbage hurtigere og stærkere end ventet.



Vi analyserer de globale strømninger for at identificere tendenser i kapitalbevægelser, investoradfærd og transaktionsmønstre.

Ejendomsmarkedet reagerer ofte forsinket på makroøkonomiske skift, men likviditet, risikovillighed og refinansieringsvilkår er afgørende indikatorer, der giver os et solidt grundlag for at vurdere markedets retning, identificere investeringsmuligheder og forudse potentielle risici.

Jacob Lund

CEO, Partner, MDE
E: Jacob.Lund@savills.dk
T: +45 3364 6543
M: +45 5125 0558

EUROOMRÅDET FORVENTER VÆKST PÅ 1 %

Den europæiske økonomi forventes at accelerere i år, men vækstprognoserne er generelt nedjusteret. Et opsving i de private realindkomster og lempeligere finansielle vilkår burde understøtte en stærkere økonomi, men en svag afslutning på 2024 har skabt usikkerhed omkring den forventede bedring.

IMF (International Monetary Fund) forudser en vækst på 1 % i euroområdet i 2025, en opjustering fra 0,7 % i 2024, men lavere end de tidligere forventede 1,5 %.

En lignende udvikling ses i Storbritannien, hvor væksten dog forventes at blive mere markant.

STORBRITANNIEN LEDER AN MED 21 % VÆKST

Opsvinget i ejendomsmarkedet er tydeligt på tværs af flere regioner, men Tyskland og Frankrig skiller sig markant ud. Den stærkeste vækst ses i Storbritannien, hvor investeringerne steg med 21 % i 2024 til 47 mia. pund (60 mia. dollars).

En hurtigere prisjustering end i andre markeder har været den primære drivkraft bag udviklingen, hvilket har skabt øget investeringsaktivitet. Samtidig har en vækst i M&A-handler bidraget til det øgede transaktionsniveau. Derudover har ændringer i det institutionelle ejerskab af britiske ejendomme skabt nye investeringsmuligheder.

EUROPA: BNP-VÆKST I NØGLEMARKEDER

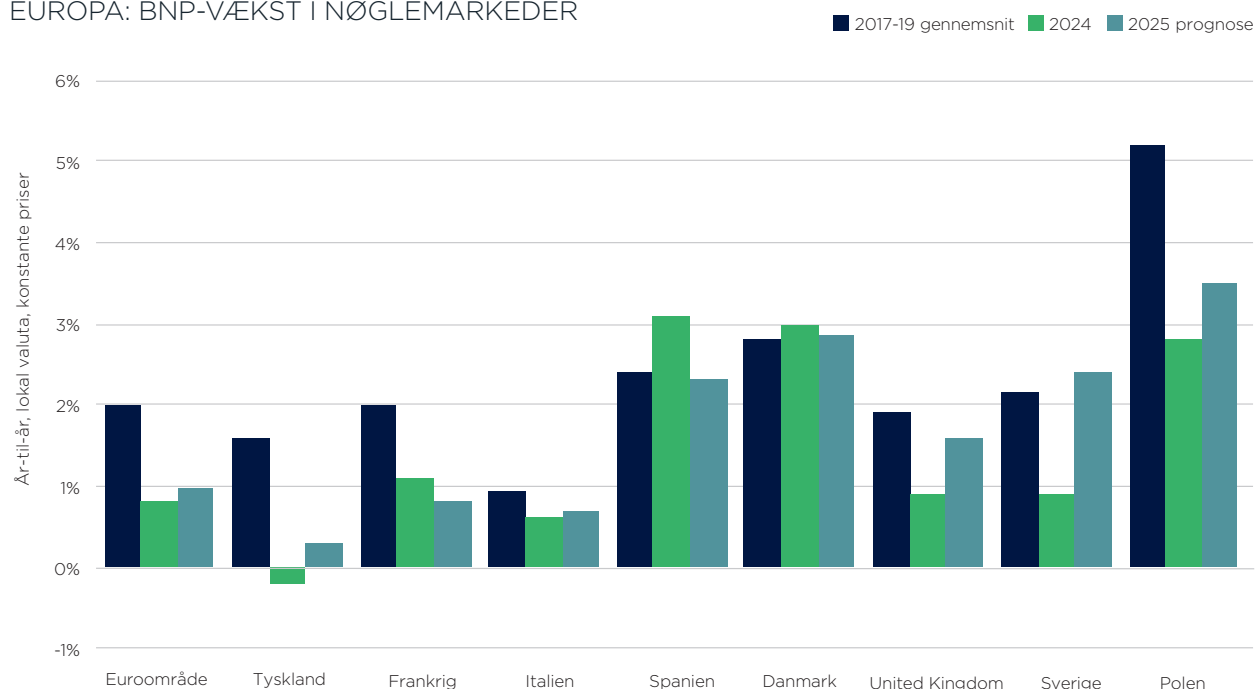


Fig. 4



EMEA

RENTERNE PÅ VEJ NED

Inflationen er på vej ned mod det ønskede niveau, og de svage vækstudsigter lægger en dæmper på prisstigningerne. Det giver centralbankerne mulighed for at sænke renterne hurtigere.

ECB forventes at nedsætte renten med omkring 100 basispoint i år, hvilket vil bringe den ned på cirka 2 % - et niveau, der anses for at være neutralt for økonomien. Der kan dog komme yderligere rentenedsættelser, især fordi finanspolitikken i flere lande begrænser væksten.

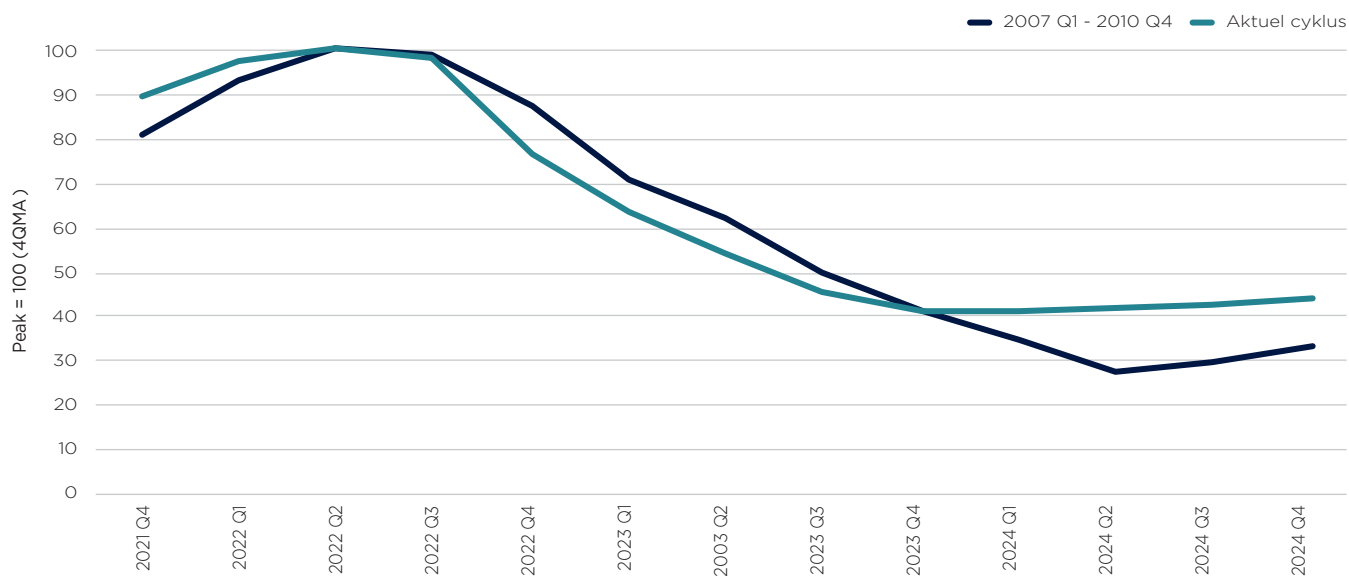
EMEA-INVESTERINGER STEG MED 11 % I 2024

De europæiske ejendomsmarkeder har gennemgået en nedgang de seneste år, hvor investeringerne faldt med næsten 60 procent fra toppen - et niveau, der minder om tiden under finanskrisen.

Markedet fandt dog fodfæste i midten af 2024, og en stærk afslutning på året betød, at investeringerne i EMEA nåede 187 mia. euro (202 mia. dollars), en stigning på knap 11 % i forhold til 2023.

EUROPA: SAMLEDE EJENDOMSINVESTERINGER

Fig. 5



Kilde: Savills Research using MSCI RCA. Excluding development sites.



ØGET MARKEDSACCEPT OG STABILISERING DRIVER OPSVINGET

Det begyndende opsving i ejendomsmarkedet understøttes af en større accept af de nuværende prisniveauer. Kløften mellem købere og sælgere er blevet mindre, og markedsforventningerne er mere afstemte.

ØGET LIKVIDITET SKABER FLERE INVESTERINGSMULIGHEDER

I flere markeder er det ikke længere mangel på købere, men snarere begrænset udbud af attraktive aktiver, der holder transaktionsniveauet nede. Samtidig ser vi en øget likviditet på salgssiden, især fra europæiske fonde under pres for at indfri investorernes kapital, hvilket bidrager til et større

udbud af ejendomme. Opsvinget drives af investorernes voksende tillid, som hænger tæt sammen med renteutviklingen.

EUROPAS KONTORMARKED STÆRKERE END USA'S

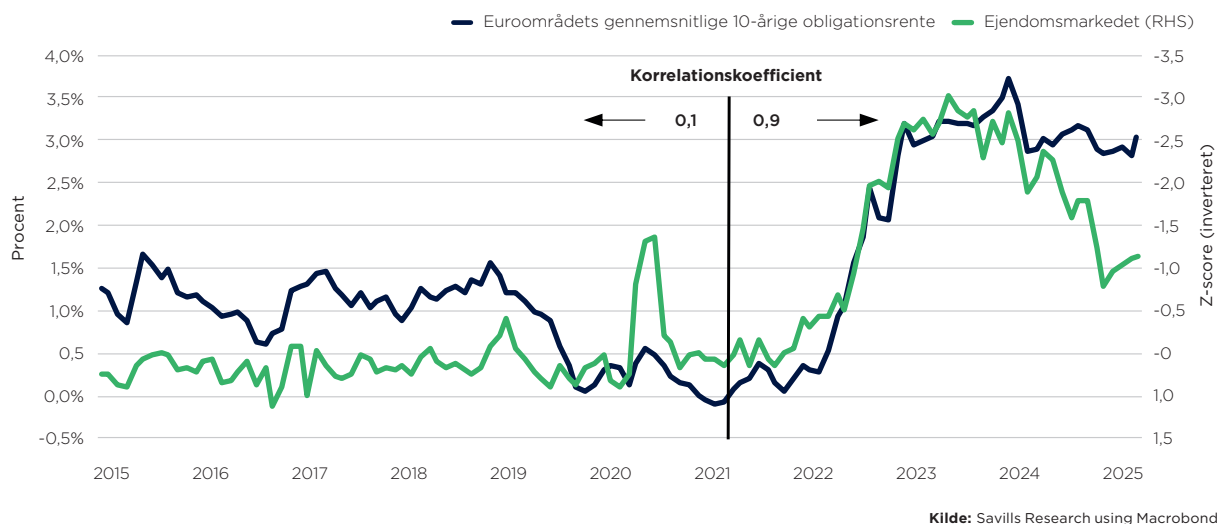
I Europa har kontormarkedet været mere stabilt end i USA, hvilket har sikret investorerne jævne afkast og holdt de mest pressede salg på et lavt niveau.

DE 3 PRIMÆRE DRIVERE

- Større accept af prisniveauer —> mindre kløft mellem købere og sælgere.
- Øget likviditet —> fonde frigør kapital og øger udbuddet af ejendomme.
- Stabiliserede renter —> skaber øget investortillid og flere transaktioner.

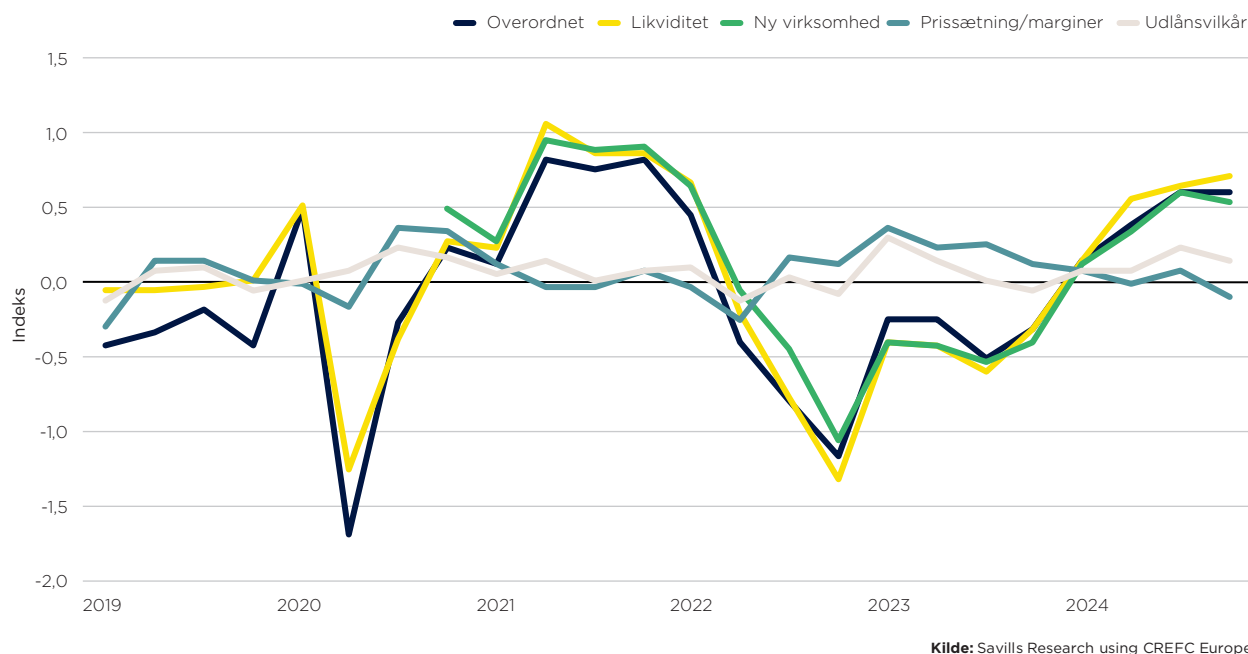
EUROPA: INVESTORSTEMNING OG UDVIKLING I OBLIGATIONSRENTE

Fig. 6



EUROPA: CREFC EUROPE MARKET SENTIMENT SURVEY (MARKEDSBAROMETER)

Fig. 7



MERE KREDIT TILGÆNGELIG

Den positive udvikling smitter af på kreditmarkedet, hvor der er rigelig likviditet til at understøtte investeringer. Finansieringen er blevet mere konkurrencepræget, og efterspørgslen på kredit overstiger udbuddet, da flere investorer søger finansiering til handler på nye prisniveauer.

Ifølge CREEFC Europe Market Sentiment Survey (markedsbarometer) er långivernes tillid tilbage på det højeste niveau siden 2021, hvilket styrker markedets opsving yderligere.

KONTORMARKEDET I EUROPA ER PÅ VEJ TILBAGE

Kontorsektoren i Europa rummer en attraktiv købsmulighed, da der er mangel på velbeliggende topklasse lokaler i store dele af Europa. Dette har understøttet en stabil lejevækst, selv i et moderat økonomisk klima.

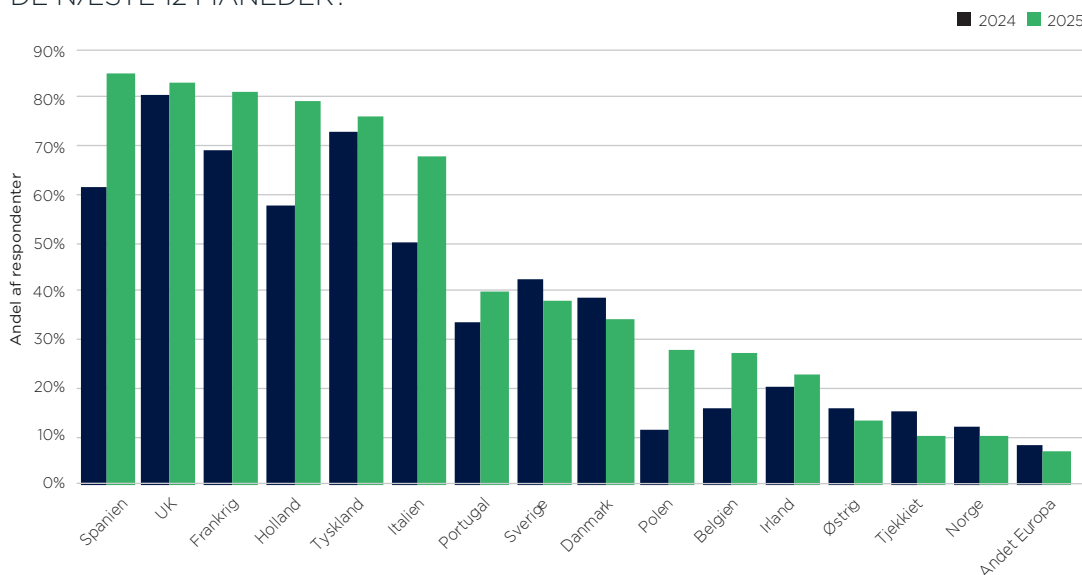
Flere investorer retter nu igen blikket mod kontormarkedet, og en hurtigere markedsgenopretning kan være undervejs. Den amerikanske private equity-sektors tilbagevenden til markedet kan være en indikator for en bredere holdningsændring.

DANMARK FASTHOLDER INVESTORINTERESSEN

Som figuren nedenfor viser, befinder Danmark sig blandt de mellemstore investeringsmarkeder i 2025, og landet forventes at opleve en mindre stigning i investorinteressen sammenlignet med 2024. Det danske ejendomsmarked tiltrækker fortsat investorer på grund af sin stabile økonomi, transparente ejendomsmarked og stærke fundamentale forhold, særligt inden for bolig- og logistiksektoren. Efterspørgslen efter kvalitetsaktiver i København og andre større byer forbliver høj, mens en begrænset udbudsside sikrer stabilitet i lejeindtægterne.

EUROPA: I HVILKE LANDE PLANLÆGGER DU AT INVESTERE INDEN FOR DE NÆSTE 12 MÅNEDER?

Fig. 8



Kilde: Savills Europe and Middle East (EME) Investor Sentiment Survey 2025

KONTORUDLEJNINGEN STEG MED 8,5 % I 2024

Ejendomsmarkedets opsving i Europa forventes at blive drevet af kontorsektoren, der gør comeback, selvom interessen for bolig- og logistikinvesteringer forbliver stærk. Mange investorer har trukket sig fra kontormarkedet, men efterspørgslen efter kontorer har været stabil og ventes at fortsætte i samme retning.

10 % UNDER FØR-PANDEMI-NIVEAU

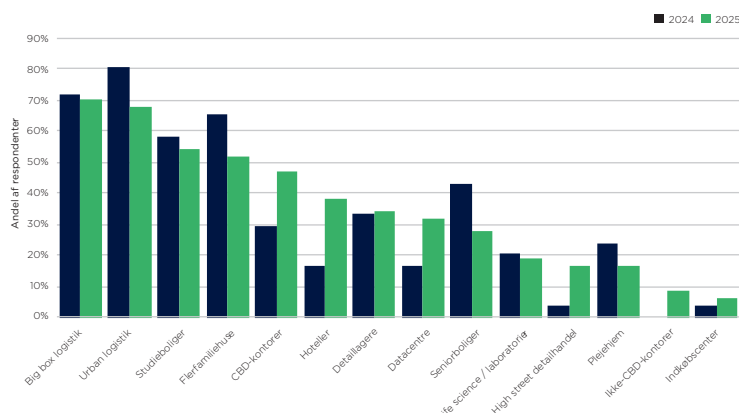
Udlejningen steg med 8,5 % i 2024, hvilket betyder, at aktiviteten nu kun ligger 10 % under niveauet fra før pandemien. Samtidig er tomgangen stabiliseret, og virksomheder begynder at reducere deres overskydende og ubrugte arealer.

LAVT UDBUD STØTTER LEJEUDVIKLINGEN

En begrænset pipeline af nye kontorbyggerier vil også støtte markedet fremover, da udbuddet ikke stiger markant, hvilket kan være med til at fastholde en sund lejeudvikling.

EUROPA: I HVILKE SEKTORER PLANLÆGGER DU AT INVESTERE INDEN FOR DE NÆSTE 12 MÅNEDER?

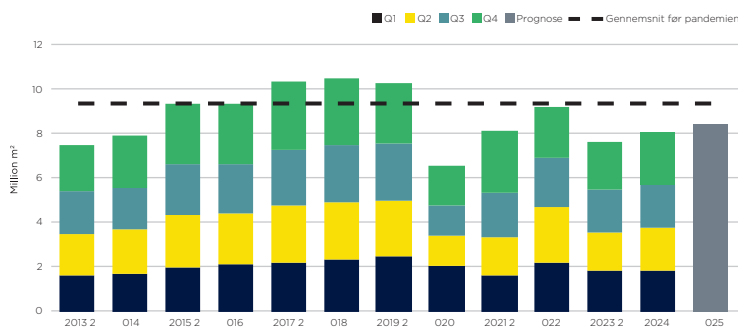
Fig. 9



Kilde: Savills Europe and Middle East (EME) Investor Sentiment Survey 2025

EUROPA: KONTORUDLEJNING

Fig. 10



Kilde: Savills Research



INVESTERINGSTRENDS I EUROPA

Logistiksektoren forbliver et af de mest attraktive segmenter, hvor 70 % af investorerne i EME Sentiment Survey indikerer interesse. Selvom logistikaktiviteten stadig er lavere end tidligere topniveauer, er der fortsat stor efterspørgsel efter moderne lagerfaciliteter.

Detailsektoren viser tegn på stabilisering, særligt drevet af øget efterspørgsel efter indkøbscentre og high street-lokationer. Investeringer i prime retail-lokationer forbliver attraktive, og institutionelle aktører bliver mere aktive i markedet.

Boligsektoren oplever en gradvis bedring. Samtidig er mangel på boliger i store byer fortsat en væsentlig drivkraft for stigende lejeniveauer, hvilket understøtter investeringscasen i boligsektoren.

Forventningen er, at flere større ejendomsporteføljer vil komme på markedet i første halvdel af 2025, hvilket kan accelerere investeringsaktiviteten i Europa.

“

Det danske ejendomsmarked ser ud til at gå ind i et aktivt 2025, med forventninger om stigende boligpriser og øget investeringsinteresse, særligt inden for bolig- og logistiksektoren. Lavere renter og øget kapitaltilførsel kan understøtte markedet, mens udenlandske investeringer potentielt vil spille en større rolle.

- Jacob Lund, CEO & Partner, Savills Danmark.





SAVILLS

Gammel Mønt 3A, 1.
1117 København K

Telefon
+45 3364 6500

Website
savills.dk

Email
info@savills.dk