

Er datacentre en konkurrent eller en drivkraft for industri- og logistikarealer?

Industri og logistik i Europa - 1. kvartal 2026



231

DATACENTRE UNDER
OPFØRELSE I EUROPA



18%

ÅRLIG VÆKST I
ENERGIBEHOVET
FREM TIL 2030



46.450 m²

LOGISTIKAREAL TIL
SALG PÅ MARKEDET I
DUBLIN



780.000 m²

ANSLÅET
LOGISTIKBEHOV PÅ
FLAPD-MARKEDERNE

Datacentre og logistik

I en stadig mere digital verden er datacentre (DC'er) blevet en central del af den infrastruktur, der understøtter det moderne samfund. Samtidig har et kapløb om AI-dominans mellem etablerede teknologigiganter og nye udfordrere skabt et markant stigende behov for enorme mængder computerkraft og lagerkapacitet. Kombinationen af vedvarende digital vækst og en AI-drevet infrastruktur supercyklus har ført til en grundlæggende revurdering af de forventede behov for energi, plads og komponenter.

Ifølge Macquarie voksede den globale effektkapacitet i datacentre med mere end 200% fra 2015 til 2024 - fra 26 gigawatt (GW) til 81 GW. Denne kapacitet forventes at stige yderligere til 222 GW frem mod 2030. Sammenlignes de to perioder, er den årlige vækst accelereret fra 13,5% til 18,0%. Sektorens energibehov blev oprindeligt forventet at vokse langsomt og lineært, men nyere estimater peger nu på en årlig stigning i energiefterspørgslen fra datacentre på 15-17%.

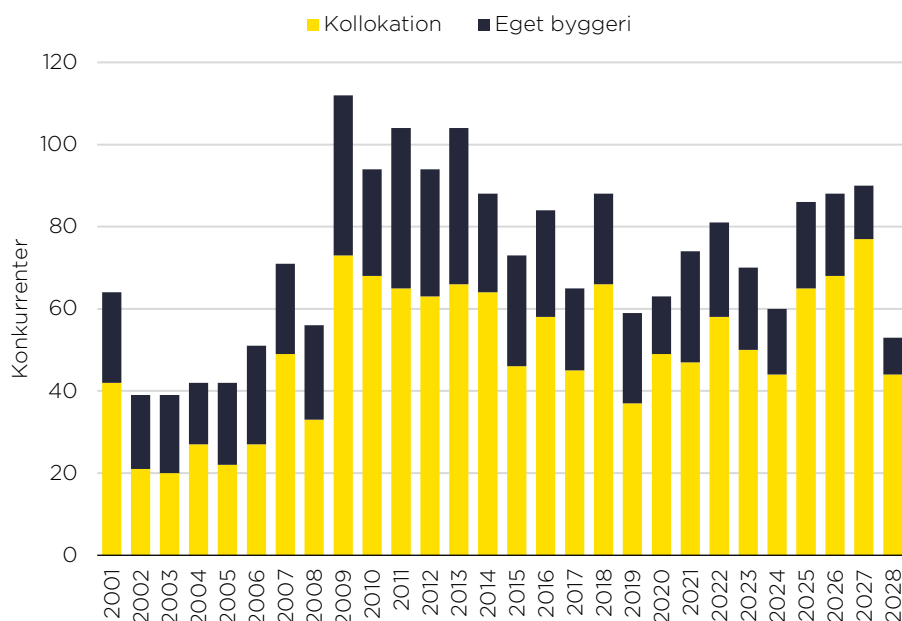
Da både datacentre og industri- og logistik-aktiver typisk opererer i de samme

geografiske områder og har sammenlignelige arealbehov, er konkurrencen mellem disse aktivtyper uundgåeligt intensiveret.

På tværs af Europa har vi set flere eksempler på spekulativt opførte lager- og industriejendomme, som er blevet udlejet og efterfølgende konverteret til brug for datacentre. Samtidig implementerer lejere i stigende grad automatisering, kunstig intelligens og ladeløsninger til elbiler i deres logistikfaciliteter, som fremhævet i vores europæiske og britiske logistikundersøgelser. Når denne udvikling kombineres med begrænsninger i Europas elnet og datacentrenes betydelige energibehov, intensiveres konkurrencesituationen yderligere. Da datacentre i øjeblikket overperformer i forhold til traditionelle industri- og logistikaktiver (I&L) målt på samlet afkast, bliver arealer, som ellers ville være indgået i den fremtidige udbuds-pipeline for I&L-sektoren, i stigende grad taget ud af markedet.

Denne tendens viser ingen tegn på at aftage. Ifølge DCBytes er 231 enheder i øjeblikket under opførelse og forventes færdiggjort inden udgangen af 2028. Opgjort i megawatt (MW) udgør operative datacentre på det europæiske marked i dag 10.990 MW med yderligere 2.449 MW under opførelse. På et mere spekulativt niveau er der desuden 11.191 MW i fremskredne planer og omkring 39.206 MW i de tidlige planlægningsfaser. Det er usandsynligt, at alle projekter realiseres, men det er bemærkelsesværdigt, at sektoren forventer en vækst i effekt-kapaciteten på 22% på kort sigt og potentielt en fordobling på mellemlangt sigt.

Datacentre opført i Kontinentaleuropa



Vil væksten i datacentre øge efterspørgslen efter lager- og logistikarealer?

Det høje ekspansionstempo har skabt væsentlige udfordringer for sektoren. I FLAPD-markederne, som dominerer det europæiske marked for datacentre, har alvorlig trængsel i elnetten hæmmet udviklingen. Tilslutninger til elnettet har været præget af betydelige forsinkelser, og den politiske risiko er steget. Dublin udgør et særligt interessant eksempel, hvor et de facto treårigt moratorium for nye datacentertilslutninger først for nylig er blevet ophævet, samtidig med at ny lovgivning er trådt i kraft. Ifølge denne lovgivning skal nye projekter inkludere vedvarende energiløsninger, der er i stand til at producere mindst 80% af det energiforbrug, som de belaster elnettet med. Dette vil øge efterspørgslen efter lokal energiproduktion – enten via vedvarende energikilder eller andre energiformer.

I Holland har, ifølge Dutch Data Centre Association, 50% af operatørerne planer om at investere i vedvarende energiproduktion på stedet. For at leve op til krav om genanvendelse af overskuds-varme er 60% af operatørerne klar til at eksportere varme, og mere end halvdelen investerer i teknologi, der muliggør varme-udnyttelse. Disse tendenser indikerer, at efterspørgslen efter komponenter og materialer stiger betydeligt – også ud over det standardudstyr, der er nødvendigt for at opføre et datacenter.

En ny forsyningskæde?

Vi begynder også at se, at datacentersektoren har behov for sin egen forsyningskæde til håndtering af reservedele og det udstyr, der kræves for at drive en operativ enhed. Denne tendens er allerede tydelig på flere markeder. I USA har DHL for nylig tilføjet 10 dedikerede lokationer med et samlet areal på ca. 650.000 m² til opbevaring af servere,

strømmoduler og netværkssystemer. Faciliteterne skal forsyne datacentre med nødvendigt udstyr – både i byggefasen og under den løbende drift. I Dublin stod datacenterrelaterede lejere for 10% af det samlede årlige logistikoptag i 2025, svarende til ca. 20.900 m², og Savills er bekendt med yderligere ca. 46.500 m², der aktuelt udbydes til lejere med tilknytning til sektoren. Tilsvarende viser vores analyser i USA, at tre af de fem største handler på Houston-markedet i 4. kvartal 2025 var drevet af datacenterrelateret efterspørgsel eller elnetinfrastruktur, som understøtter udvidelsen af markedets betydelige datacentertilstedeværelse.

Hvor meget lagerareal er nødvendigt?

Samlet set udgør udviklingen i datacentersektoren en klar strukturel medvind for I&L-sektoren. De fire handler i Houston stod for 11% af take-up i H2 2025, hvilket er på linje med de 10 % af det samlede take-up i Dublin-markedet i 2025, som kan tilskrives datacentersektoren.

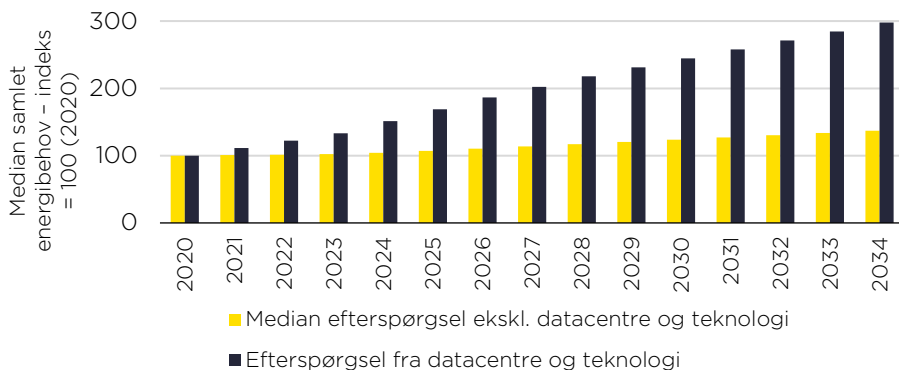
Sammenholder vi den samlede take-up i hvert marked med væksten i energief efterspørgslen fra datacentre, der i øjeblikket er under opførelse – 71 MW i Dublin og 250 MW i Houston – finder vi en tilsvarende logistisk take-up-effekt på ca. 674-981 m² pr. DC-MW. Det skal dog bemærkes, at vi i Houstons tilfælde udelukkende medtager de største handler, hvilket potentielt kan trække det nedre estimat yderligere op. Med udgangspunkt i et gennemsnit på ca. 827 m² logistikareal pr. MW og en fremskrivning af efterspørgslen i FLAPD-markederne, hvor der aktuelt er 950 MW under opførelse, estimerer vi en yderligere efterspørgsel på ca. 786.130 m² logistikareal. Selvom vores forståelse af efterspørgselsdynamikkerne fortsat er under udvikling, ser vi allerede konkrete tegn på denne efterspørgsel i Storbritannien, hvor leverandøren af datacenter-energiløsninger og AI-infrastruktur, AVK SEG, har lejet ca. 13.000 m² logistikareal i det nordvestlige England.

Store logistiktransaktioner i Houston i H2 drevet af efterspørgsel fra datacentre

Underskrevet	Lejer/Køber	Areal (m ²)	Industri
Q4 2025	Modular Power Systems	40.475	Industrielt maskineri og udstyr
Q4 2025	Enchanted Rock	37.848	Energi
Q4 2025	W-Industries	22.468	Industrielt maskineri og udstyr
Q3 2025	Panelmatic	67.637	Industrielt maskineri og udstyr

Kilde: Savills Nordamerika

Efterspørgslen på det irske elnet fra datacentre vokser markant hurtigere end det øvrige forbrug



Kilde: Savills Research baseret på EirGrid



Savills Research

Vi er et engageret team med et uovertruffet ry for at levere velunderbyggede og præcise analyser, undersøgelser og kommentarer inden for alle sektorer af det britiske ejendomsmarked. Du kan se eksemplarer af vores tidligere Spotlight-publikationer her: www.savills.dk/indsigt-og-research/



Kevin Mofid

Head of EMEA Logistics Research
+44 (0)7812 24936
kmofid@savills.com



Cameron Bell

EMEA Data Centres
+44 (0)7870 555982
clbell@savills.com



Toby Green

Head of UK Industrial & Logistics
+44 (0)7870 555716
tgreen@savills.com



George Unwin

Occupier Advisory - Logistics
+44 (0)7813 528440
george.unwin@savills.com

savills