

Europæisk investeringsprognose (nuestimat)

Europæisk investering – foreløbige resultater for 1. kvartal 2026



Europæiske investeringer tager gradvist til

Ifølge vores foreløbige tal forventes de europæiske ejendomsinvesteringer at nå op på ca. 52 mia. euro i 1. kvartal 2026, hvilket svarer til en beskeden stigning på 6% sammenlignet med samme kvartal sidste år. Selvom væksten fortsat er afdæmpet, er dette generelt i tråd med forventningerne om en gradvis genopretning, især set i lyset af, at 1. kvartaler typisk er svagere end resten af året. Finland, Irland og Polen skiller sig ud med forventet volumenstigning på 50% eller mere sammenlignet med 1. kvartal sidste år. De toneangivende europæiske markeder forventes at styrke aktivitetsniveauet i kvartalet, understøttet af vækst i Tyskland og en solid ekspansion i Storbritannien. I Frankrig forventes aktiviteten at falde en smule i forhold til samme periode sidste år, hvilket primært skyldes et højt sammenligningsgrundlag efter et særligt stærkt år.

På sektorniveau har boligejendomme taget en tidlig føring i investeringsvolumen, hovedsageligt drevet af flere portefølje-transaktioner, mens hotelsegmentet også har oplevet stærk aktivitet. Detailhandel, logistik og kontor har set solide investeringsniveauer, hvilket samlet set har resulteret i en relativt afbalanceret sektorsammensætning, selvom boligudlejningsejendomme i øjeblikket skiller sig ud. Da en række portefølje-transaktioner dog stadig er uafklarede, og kvartalet endnu ikke er afsluttet i skrivende stund, kan den endelige fordeling mellem sektorerne stadig ændre sig.

Store enkelttransaktioner bekræfter langsomt genopretningen, med betydeligt større handel registreret. Den hidtil største handel er et konsortium bestående af AGP Group, Aware Super og BNP Paribas

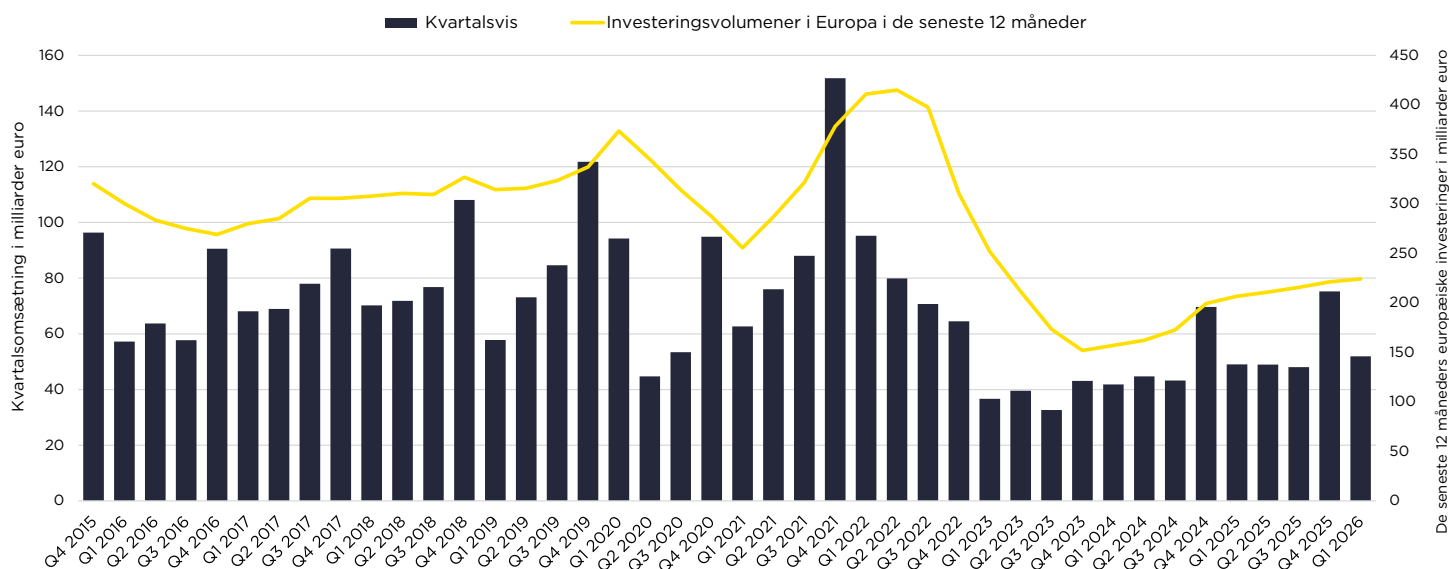


52 mia. €
INVERTERET I EUROPA
I Q1 2026



+6%
ÅR-TIL-ÅR SAMMENLIGNET
MED Q1 SIDSTE ÅR

INVERTERINGER I EUROPA



Cardifs opkøb til 2,6 mia. euro af en europæisk portefølje af factory outlets, der omfatter fire ejendomme i Italien, Holland og Østrig. Aktiviteten indenfor trofæejendomme er også genoptaget, illustreret ved handler som salget af kontorejendommen på 33 avenue des Champs Élysées til €402 millioner af Icade, købet af Estel-kontorejendommen i Barcelona for ca. €380 millioner af Criteria Caixa, købet af Hotel RIU Plaza London for ca. €330 millioner af Riu Hotels & Resorts, samt salget af varehuset BHV Marais til Brookfield AM. Disse markante transaktioner fremhæver en klar forbedring i markedsstemningen, som har været under opbygning de seneste måneder.

Investorenes tillid er styrket støt siden november sidste år, og Euro Sentix Investor Index bevægede sig tilbage i positivt terræn i februar 2026, op fra -1,8 i januar til 4,2, hvilket indikerer forbedret stemning efter et udfordrende 2025. Denne fornyede optimisme understøttes yderligere af en mere gunstig dynamik på lejemarkedet. Efterspørgslen efter lejemål breder sig på tværs af de fleste sektorer i takt med, at virksomhedernes tillid forbedres, mens udviklingsprojekter fortsat begrænses af løbende bæredygtigheds- og rentabilitetskrav. Begrænset nyt udbud kombineret med lave tomgangsniveauer på de bedste markeder understøtter fortsat udsigterne til lejestigninger på tværs af alle sektorer. Tendenser i institutionelle allokeringer kan yderligere styrke aktiviteten. Med en ejendomsallokering på

14,1%, hvilket ligger lidt over niveauet for 2025 (13,9%), er scenen sat for en fornyet kapitalrejsning i 2026.

Europa opfattes stadig som en stabil og forudsigelig investeringsdestination og fortsætter med at være blandt de mest attraktive globale markeder, med 11 europæiske lande blandt de 15 mest foretrukne destinationer globalt i 2026. Lånevilkårene bliver også mere gunstige. Undersøgelser tyder på, at tilgængeligheden af gæld forventes at forbedres inden for de næste 12 måneder, især for core og core plus-strategier. Selvom udlån fortsat er selektivt, fungerer markederne mere effektivt, hvilket styrker investorers præference for aktiver af høj kvalitet på førsteklases beliggenheder.

Likviditeten forventes også at blive bedre, efterhånden som flere aktiver vender tilbage til markedet. Selvom nødlidende salg var begrænset i 2025, forventer en stigende andel af långivere en stigning i transaktioner med nødlidende gæld i det kommende år, ifølge REC Europe Lending Market Barometer. Samtidig er de investorer, der var aktive under markeds-korrekturen, især private equity- og lukkede fonde, begyndt at rebalancere deres porteføljer, hvilket bør understøtte højere transaktionsvolumener, efterhånden som tilliden styrkes på både købs- og salgssiden.

Forventningerne til afkastet tilføjer endnu et positivt lag. Selvom kompressionen

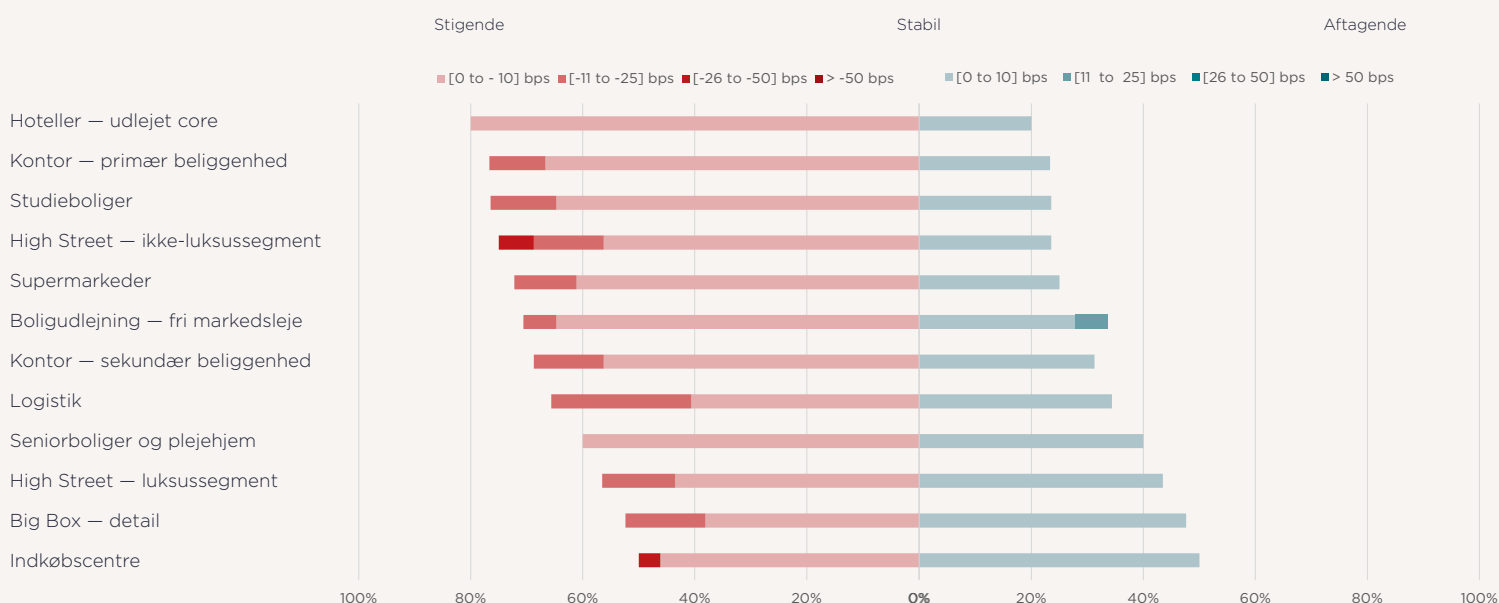
“

Vi forventer, at de europæiske investeringsvolumener fortsat vil tage til i løbet af året, og at prime afkast vil begynde at bevæge sig ind med 25 basispoint eller mere i visse markeder – særligt for high street-aktiver, retail warehouses, logistik, supermarkeder og CBD-kontorer.

James Burke

af prime-afkastet sidste år viste sig at være mere beskeden end først forventet, signalerer vores seneste interne undersøgelse en tydeligere bevægelse i retning af en indadgående bevægelse på tværs af de fleste sektorer frem til 2026. En mere markant kompression på over 25 basispoint forventes i en begrænset, men betydningsfuld andel af de europæiske markeder, hvor omkring 6% af markederne forventer dette niveau af stramning for aktiver i det brede massemarked og omkring 4% for shoppingcentre. Sideløbende hermed synes en moderat nedgang på mellem 10 og 25 basispoint at være langt mere udbredt. Cirka en fjerdedel af de europæiske byer forventer en sådan nedgang inden for logistik, mens 14% forudser det for detailvarehuse, 13% for aktiver i hovedgaderne, 11% for supermarkeder og ca. 10% for kontorer i bycentre.

HVORDAN FORVENTER DU, AT DE NUVÆRENDE RENTER VIL UDVIKLE SIG I DE KOMMENDE 12 MÅNEDER?



Kilde: Savills Research

Note: Resultaterne af tabellen er indhentet inden konflikten i Mellemøsten brød ud.

Udsigter

Geopolitiske forhold og den aktuelle situation i Mellemøsten udgør fortsat den største risiko for investeringsudsigterne. Det globale geopolitiske risikoindeks er steget markant over de seneste fire år og ligger fortsat højt sammenlignet med historiske niveauer. Samtidig fremhæver flere investorundersøgelser, at den geopolitiske usikkerhed stadig opfattes som en af de største udfordringer for den globale kapital i dag. Selvom investorerne gradvist har tilpasset sig til at operere i et mere volatilt miljø, vil denne baggrund sandsynligvis medføre, at kapitalanvendelsen bliver mere selektiv, især for cross-border strategier.

Vi forventer, at cross-border aktiviteten styrkes i år, understøttet af både langsigtede strømme og investeringer inden for regionen, men andelen af udenlandsk kapital rettet mod Europa vil sandsynligvis forblive tæt på 40% af den samlede volumen, hvilket er relativt lavt set i et historisk perspektiv. Samlet set forventes genopretningen i investeringsaktiviteten at være gradvis snarere end abrupt. Forbedret stemning, mere favorable låneforhold og et voksende udbud af investerbare aktiver bør understøtte opsvinget, selvom cross-border kapitalstrømme sandsynligvis vil forblive under de langsigtede normer på kort sigt. Med ca. 260 ejendomme aktuelt i salgsproces, er vi fortsat optimistiske med hensyn til udsigterne. Investeringsvolumenerne forventes at stige med ca. 16% i 2026, efterfulgt af en yderligere vækst på 17% i 2027.

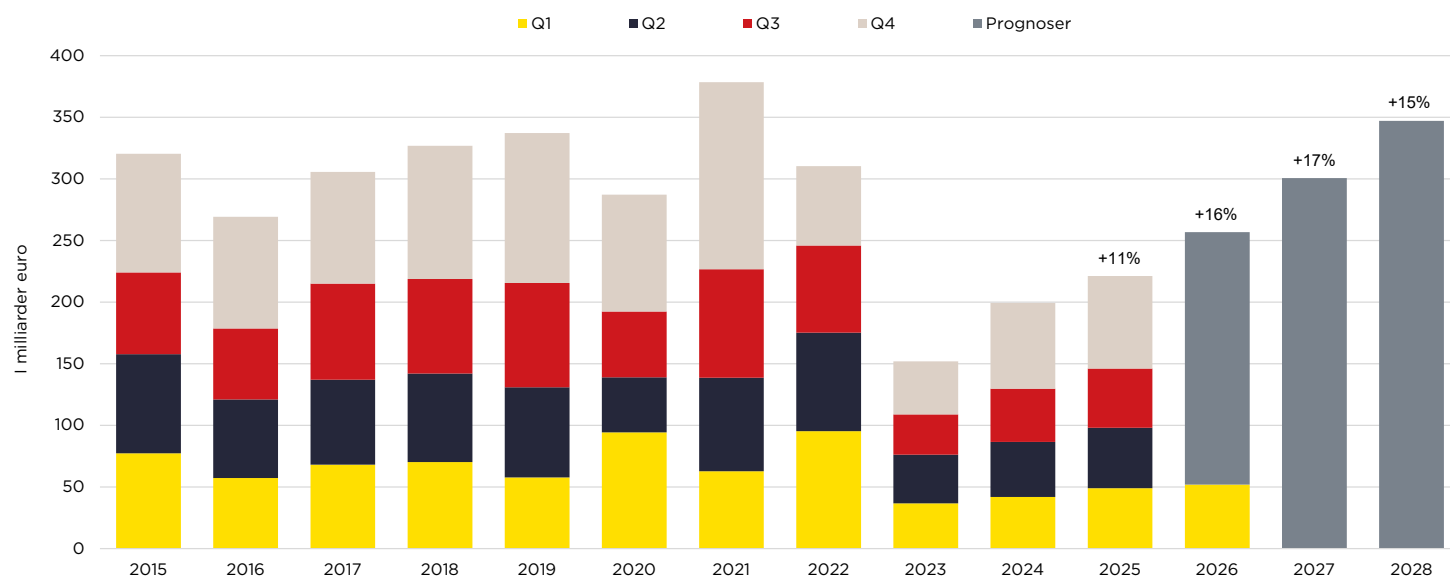
Global kapital vender tilbage, omend endnu ikke i fuld fart. Tilliden er ved at blive genopbygget på det europæiske ejendomsmarked, og investeringsvolumenerne forventes gradvist at stige i takt med, at markedsforholdene stabiliserer sig.



Global kapital vender tilbage – dog endnu ikke i fuldt tempo. Tilliden er ved at blive genopbygget på tværs af det europæiske ejendomsmarked, og investeringsvolumenerne forventes gradvist at komme sig, i takt med at markedsforholdene stabiliseres.

Lydia Brissy

PROGNOSE FOR INVESTERINGER I EUROPA



Kilde: Savills Research



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/



Lydia Brissy

European Research Director
+33 624 623 644
LBrissy@savills.fr



James Burke

Global Cross Border Investment Director
+44 20 7409 8874
JBurke@savills.com



Jacob Lund

CEO, Partner, MDE, Capital Markets & Investment
+45 3364 6543
Jacob.Lund@savills.dk