

Let Industri & Logistik 2026 K4

LI&L – Danmark – 4. kvartal 2026

Få handler skjuler investorinteresse

Det danske marked for let industri og logistik (LI&L) er kendetegnet ved moderat tomgang, robuste lejeniveauer og stabil investoraktivitet. Region Hovedstaden og Midtjylland står for hovedparten af transaktionsaktiviteten. Internationale investorer viser interesse for LI&L i Region Hovedstaden, men er begrænset af et snævert udbud og konkurrence fra øvrige europæiske LI&L-markeder. Pipeline for nybyggeri i segmentet er på 600.000 m² årligt frem mod 2028, hvor to tredjedele opføres som brugerejendomme.

NØGLETAL



3,3%

TOMGANG
HELE LANDET



82,8 mio. m²

BYGNINGSBESTAND
HELE LANDET



600.000 m²

GENNEMSNITLIG
ÅRLIG PIPELINE
DE NÆSTE TO ÅR

TABEL 1: UDVIKLING I NETTOAFKAST- OG NETTOLEJENIVEAUER FOR LI&L

Let industri		2026K4		2025K4		2024K4		2023K4	
		Nettoafkast	Nettoleje	Nettoafkast	Nettoleje	Nettoafkast	Nettoleje	Nettoafkast	Nettoleje
Hovedstadsområdet	Primær	5,50% ➡	800 DKK ↗	5,50%	800 DKK	5,50%	775 DKK	5,75%	750 DKK
	Sekundær	6,75% ➡	650 DKK ➡	6,75%	625 DKK	6,75%	625 DKK	7,00%	600 DKK
Fyn	Primær	7,00% ➡	450 DKK ↗	7,00%	450 DKK	7,00%	425 DKK	7,00%	425 DKK
	Sekundær	8,50% ➡	325 DKK ↗	8,50%	325 DKK	8,50%	300 DKK	8,50%	300 DKK
Trekantområdet	Primær	6,75% ➡	450 DKK ↗	6,75%	425 DKK	7,00%	425 DKK	7,00%	400 DKK
	Sekundær	8,50% ➡	325 DKK ↗	8,50%	325 DKK	8,50%	325 DKK	8,50%	300 DKK
Østjylland	Primær	6,00% ➡	500 DKK ↗	6,00%	500 DKK	6,25%	475 DKK	6,25%	475 DKK
	Sekundær	7,50% ➡	350 DKK ➡	7,50%	350 DKK	7,50%	325 DKK	7,50%	325 DKK
Nordjylland	Primær	7,00% ➡	425 DKK ↗	7,00%	425 DKK	7,00%	400 DKK	7,00%	400 DKK
	Sekundær	8,50% ➡	300 DKK ➡	8,50%	300 DKK	8,50%	275 DKK	8,50%	250 DKK

Logistik		2026K4		2025K4		2024K4		2023K4	
		Nettoafkast	Nettoleje	Nettoafkast	Nettoleje	Nettoafkast	Nettoleje	Nettoafkast	Nettoleje
Hovedstadsområdet	Primær	5,00% ➡	750 DKK ↗	5,00%	750 DKK	5,00%	725 DKK	5,25%	725 DKK
	Sekundær	5,75% ➡	625 DKK ➡	5,75%	625 DKK	6,00%	600 DKK	6,00%	600 DKK
Fyn	Primær	6,25% ➡	500 DKK ↗	6,25%	500 DKK	6,25%	475 DKK	6,50%	475 DKK
	Sekundær	8,00% ➡	325 DKK ➡	8,00%	325 DKK	8,00%	300 DKK	8,00%	300 DKK
Trekantområdet	Primær	5,25% ➡	550 DKK ➡	5,25%	525 DKK	5,50%	525 DKK	5,50%	500 DKK
	Sekundær	7,00% ➡	375 DKK ➡	7,00%	375 DKK	7,00%	350 DKK	7,00%	350 DKK
Østjylland	Primær	5,25% ➡	525 DKK ➡	5,25%	500 DKK	5,50%	500 DKK	5,50%	475 DKK
	Sekundær	6,50% ➡	400 DKK ➡	6,50%	375 DKK	6,50%	375 DKK	6,50%	375 DKK
Nordjylland	Primær	6,25% ➡	475 DKK ↗	6,25%	450 DKK	6,25%	450 DKK	6,50%	425 DKK
	Sekundær	7,50% ➡	350 DKK ↗	7,50%	350 DKK	7,50%	325 DKK	7,50%	325 DKK

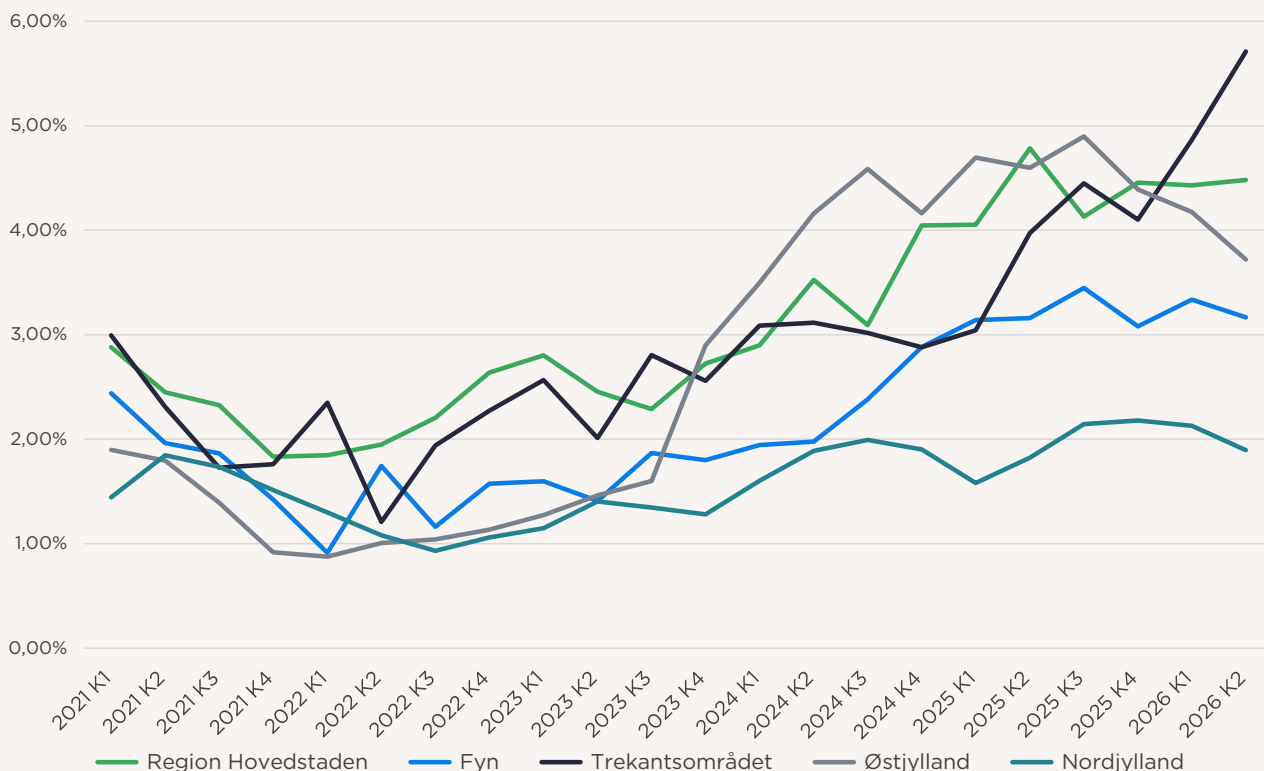
Kilde: Savills

Definitioner:

Primær: Ejendom med den bedste beliggenhed og højeste kvalitet inden for segmentet

Sekundær: Ejendom med en gennemsnitlig beliggenhed og kvalitet inden for segmentet

FIGUR 1: UDVIKLING I TOMGANG FOR LI&L



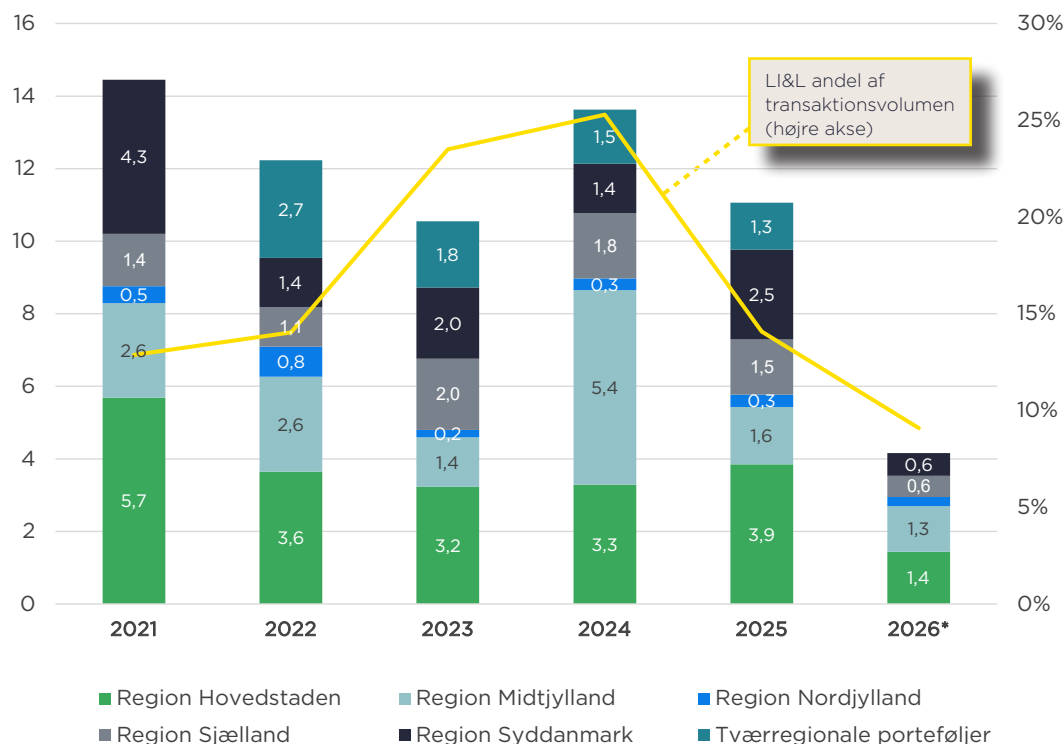
Kilde: Online data

STOR INTERNATIONAL INTERESSE TRODS FÅ HANDLER

Transaktionsvolumen for LI&L ligger i 2026 til dato på et lavere niveau sammenlignet med 2024 og 2025. Danske investorer har i 2026 stået for ca. 81% af transaktionsvolumen i segmentet, mens de resterende handler er gennemført af internationale investorer. Internationale investorer udviser stor appetit på opkøb i Region Hovedstaden, men har svært ved at finde relevante udbud. LI&L-segmentets andel af transaktionsvolumen toppede i 2024, hvor segmentet udgjorde næsten 25% af den samlede transaktionsvolumen. I 2026 er andelen faldet til under 10%.

FIGUR 2: UDVIKLING I TRANSAKTIONSOLUMEN FOR LI&L

mia. kr.

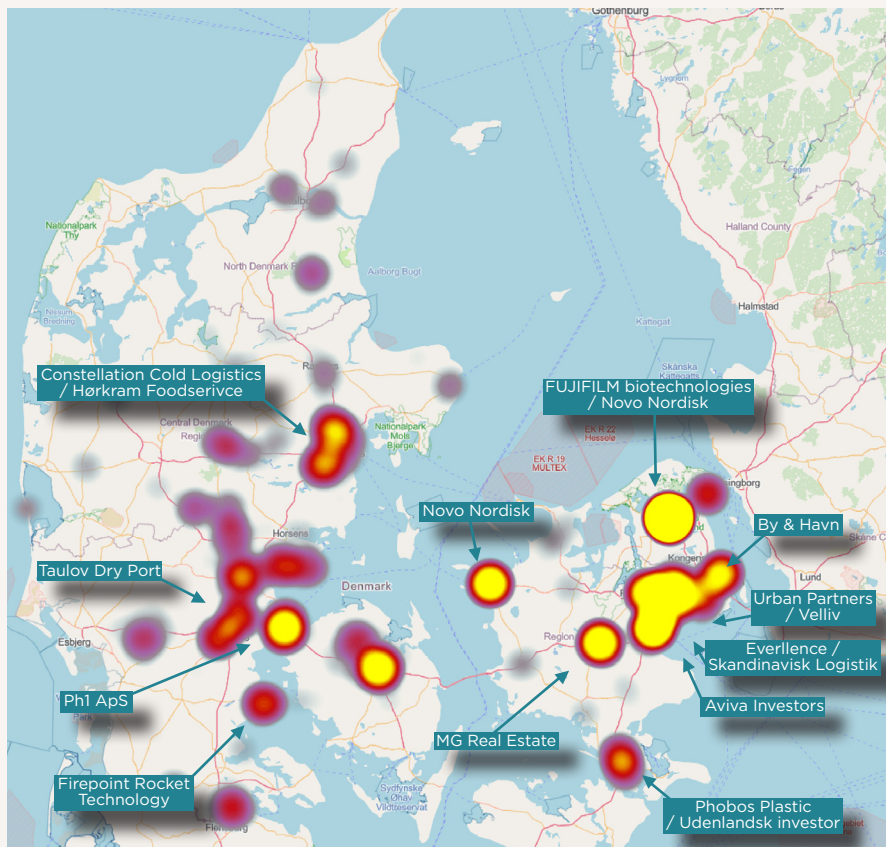


Note: 2026 er en foreløbig opgørelse, der dækker til og med august
Kilde: Erhvervsmæglernes branchedata & Savills

Aktuelle LI&L transaktioner

- **Blackstone portefølje (sep 2026)**
Brøndby, Hvidovre, Roskilde, Rødovre og Skovlunde
Køber: Areim
Sælger: Blackstone
Fortrolig pris
Ca. 44.000 m²
- **Helseholmen 31 (jun 2026)**
Helseholmen 31, 2650 Hvidovre
Køber: Urban Partners
Sælger: DSV A/S
DKK 219.500.000 / DKK 11.359 pr. m²
19.324 m²
- **Egedesvej 36 (feb 2026)**
Egedesvej 36, 4600 Køge
Køber: Catena
Sælger: Urban Partners
DKK 174.800.000 / DKK 11.212 pr. m²
15.590 m²

FIGUR 3: PRIMÆRE OMRÅDER OG AKTØRER FOR BEBYGGELSE AF LI&L I DANMARK I 2026-2028



Note: Heatmapmet viser den geografiske fordeling af igangværende LI&L byggeprojekter i perioden 2026-2028. Pilene angiver bygherrer og aktører bag de største projekter i de primære områder.
Kilde: Byggefakta.net & Savills

PIPELINE MED OVERVÆGT AF BRUGEREJENDOMME

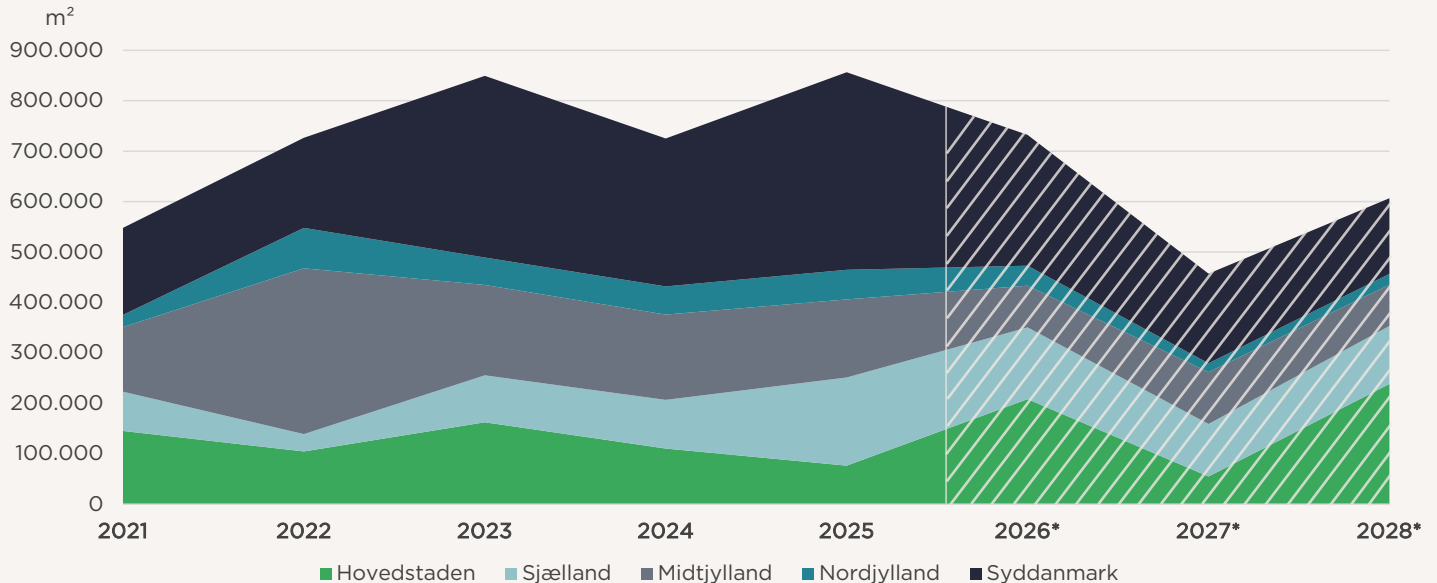
Der er en stabil byggeaktivitet i LI&L-segmentet frem mod 2028. De mest markante byggerier er projekter for Novo Nordisk, Fujifilm Diosynth Biotechnologies og Everllence, som er i størrelsen 50.000-75.000 m².

En stor del af nybyggeriet opføres til virksomheders eget brug, herunder Novo Nordisk og Fujifilm, og tilhører dermed ikke det tilgængelige udlejningsmarked, mens øvrige projekter udvikles med henblik på udlejning.

STORE ENKELTPROJEKTER DRIVER BYGGERIET

LI&L nybyggeriet har været højt de seneste år, men med betydelige udsving fra år til år og geografisk. En væsentlig årsag til udsvingene er de store lager- og industribyggerier for Novo Nordisk, som udgør en betydelig del af nybyggeriet. Nybyggeriet toppede i 2023-2025, hvor der især blev bygget i Region Syddanmark. Pipeline for 2026-2028 peger på et lavere aktivitetsniveau, særligt i 2027, hvor aktiviteten i hovedstadsområdet forventes at tage et dyk.

FIGUR 4: NYBYGGERI OG PIPELINE FOR LI&L



Kilde: Byggefakta.net & Savills



Savills Research

I næsten tre årtier har vi serveret vores kunder fra vores hovedkontor i København i Danmark. I løbet af denne periode har vi opbygget en solid track record og en stærk tilstedeværelse som førende ejendomseksperter med adgang til et nationalt og internationalt netværk.



Stig Plon Kjeldsen
Partner, MRICS
+45 3364 6565
Stig.Kjeldsen@savills.dk



Emil Munch
Investment Analyst
+45 3364 6558
Emil.Munch@savills.dk



Elementer i rapporten er baseret på data fra Erhvervsmæglerens Branchesamarbejde.

Savills er en global udbyder af ejendomsydelse noteret på Børsen i London. Savills har et internationalt netværk med mere end 700 kontorer og samarbejdspartnere i hele Europa, Amerika, Storbritannien, Asien, Stillehavsområdet, Afrika og Mellemøsten. Savills tilbyder en bred vifte af specialiserede rådgivnings- og transaktionstjenester til kunder over hele verden. Denne rapport er kun til generel information. Den må ikke offentliggøres, gengives eller citeres delvist eller i sin helhed, og den må ikke anvendes som grundlag for kontrakter, prospekter, aftaler eller andre dokumenter uden forudgående samtykke. Selvom der er gengivelse af hele eller dele af det i enhver form er forbudt uden skriftlig tilladelse fra Savills Danmark.