

SPOTLIGHT

EUROPÆISK KONTOR- UDVIKLING

Erhverv - Europæiske kontorer - K1 2026

NØGLETEMAER

Den europæiske nettooptagelse af kontorarealer nåede 1,8 mio. m² i 1. kvartal 2026, hvilket er 3% lavere end gennemsnittet for de seneste fem år.

De gennemsnitlige europæiske tomgangsrate for kontorer har været stabile de seneste seks måneder på 9,4%.

I 2027 forventes færdiggørelsen af nye byggerier at falde yderligere 23% år-til-år til 2,7 mio. m² som følge af det begrænsede antal nye byggeprojekter, der sættes i gang.

Stabile tomgangsrate trods mangel på prime-kontorer



Mike Barnes

European Office Research Director

Økonomisk overblik

De europæiske statsobligationsrenter steg i gennemsnit med 20 basispunkter i 1. kvartal 2026 efter begyndelsen på USA-Iran-konflikten den 28. februar, hvilket afspejlede højere inflationsforventninger som følge af globale energiforsyningsproblemer. I Storbritannien steg statsobligationsrenterne i maj 2026 som følge af øget indenrigspolitisk usikkerhed.

Inflationen i eurozonen steg til 3,2% i maj 2026 som følge af konflikten, om end stigningen var lavere end forventet. Ifølge Oxford Economics forventes inflationen at være gennemsnitligt 3% i 2026 på tværs af euroområdet. Et afdæmpet arbejdsmarked og et lavere inflationsudgangspunkt forventes dog at beskytte euroområdet mod en gentagelse af inflationsniveauerne fra 2022-2023. ECB forventes at hæve renten med 50 basispunkter til 2,75% i løbet af 2026, før renten sænkes tilbage til 2,00% i 2027.

Oxford Economics har nedjusteret sin prognose for BNP-væksten i eurozonen i 2026 med 40 basispunkter til 0,7% som følge af højere importomkostninger og lavere investeringsniveauer. Frankrig, Italien og Storbritannien har oplevet de største nedjusteringer af vækstudsigterne, da allerede høje niveauer af offentlig gæld fortsat lægger en dæmper på den økonomiske vækst.

EU's indikator for beskæftigelsesforventninger faldt i april til det laveste niveau siden januar 2021, før den steg en smule igen i maj. Virksomhederne fastholder fokus på omkostninger som følge af forventninger om højere energipriser og afventer derfor med ikke-kritiske ansættelser. Dette rammer særligt nyuddannede stillinger.

Udlejningsmarkedet

Den europæiske nettooptagelse af kontorarealer nåede 1,8 mio. m² i 1. kvartal 2026, hvilket er 3% under gennemsnittet for de seneste fem år. Det afspejler en højere andel af lejeaftaler end tidligere. Nye lejeaftaler tager længere tid at indgå, da lejere fortsat er forsigtige i forhold til de økonomiske udsigter og søger at undgå større kapitalinvesteringer (capex) i nye lokaler.

Dublin (+154%), Budapest (+55%) og Amsterdam (+36%) klarede sig bedst sammenlignet med deres respektive femårige gennemsnit. I Dublin opkøbte byrådet hele Camden Yard-projektet, mens Amsterdam oplevede en stigning i antallet af transaktioner over 5.000 m², herunder forsvarsvirksomheden Thales, der indgik en lejeaftale på cirka 7.000 m². Udviklingen på tværs af Europa er dog fortsat polariseret, hvor kernemarkederne i eurozonen, særligt Tyskland og Frankrig, trækker den samlede udlejningsaktivitet ned som følge af svagere nationale økonomiske udsigter. Ekskluderes disse to markeder, ville den europæiske kontoroptyagelse have været 2% højere end femårgennemsnittet.

Overordnet set er det underliggende efterspørgselsniveau robust, og der forventes en stigning i kontoroptyagelsen på 3% år-til-år i 2026. Hvor hurtigt aftaler gennemføres, vil dog i nogen grad afhænge af, hvor længe USA-Iran-konflikten varer.

Lejerne er fortsat omkostningsbevidste, og beslutningsprocesserne tager længere tid, da virksomhedernes beslutningsudvalg gransker driftsomkostningerne mere nøje. Samtidig udgør ejendomsomkostninger i gennemsnit kun omkring 10% af virksomhedernes samlede omkostninger, og på grund af den

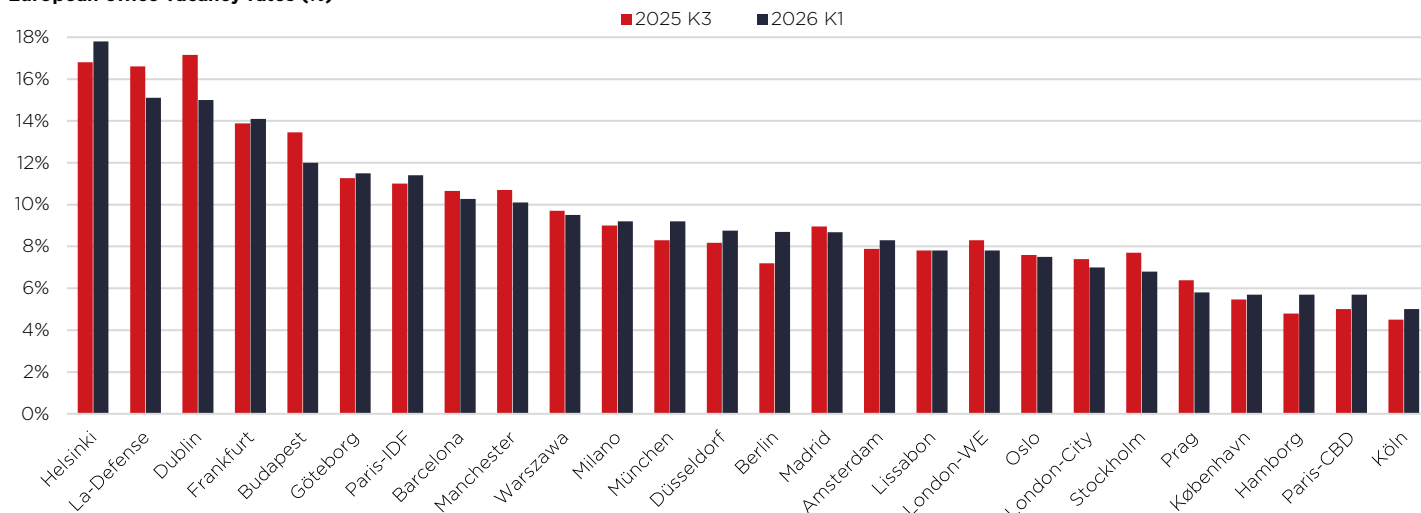
koncentrerede efterspørgsel efter prime-kontorer i centrale erhvervsområder (CBD'er) forventes der fortsat et opadgående pres på lejeniveauerne.

Bæredygtighed er fortsat et vigtigt fokusområde, særligt blandt europæisk baserede virksomheder, da investorer og aktionærer i stigende grad kræver, at børsnoterede selskaber offentliggør deres CO₂- og energirelaterede udledninger i årsrapporterne. Derfor øger mange store virksomheder deres investeringer i intelligente teknologiske løsninger på kontorerne for at kunne måle og overvåge dette.

De gennemsnitlige europæiske tomgangsrate for kontorer har været stabile de seneste seks måneder på 9,4%. Dublin og La Défense oplevede begge et fald i tomgangen, selvom niveauerne fortsat er høje på omkring 15%. Omvendt steg tomgangen i de seks største tyske byer i gennemsnit med 0,8 procentpoint til 8,7% i samme periode, hvor en stor del af de ledige arealer består af ældre ejendomme uden for de centrale erhvervsområder. Udviklingspipelines for nye kontorprojekter forbliver lave, og højere byggeomkostninger udfordrer projekternes rentabilitet. Endnu vigtigere er det, at mængden af tilgængelige prime-kontorarealer fortsat er begrænset til omkring 2-3% i mange CBD-markeder, hvilket lægger et opadgående pres på de højeste lejeniveauer.

De gennemsnitlige prime-lejeniveauer steg med 4,3% år-til-år, anført af London City, Warszawa og München. Der forventes et tilsvarende niveau af prime-lejevækst gennem resten af 2026, understøttet af den fortsatte mangel på attraktive prime-kontorarealer.

European office vacancy rates (%)



Source: Savills

Begrænset udviklingspipeline vil holde prime-tomgangen lav

Udviklingspipeline

I 2026 forventes volumen af færdiggjorte kontorudviklingsprojekter i Europa at forblive stabil år-til-år på 3,5 mio. m², hvilket svarer til et fald på 28% sammenlignet med toppen i 2022. Mangel på arbejdskraft påvirker fortsat markedet og forsinker færdiggørelsen af projekter. 21% af de kontorarealer, der var planlagt til færdiggørelse i 2025, blev ikke færdiggjort og er derfor blevet skubbet til 2026. I 2027 forventes volumen af færdiggjorte projekter at falde yderligere med 23% år-til-år til 2,7 mio. m² som følge af det lave antal igangsatte udviklingsprojekter siden 2023.

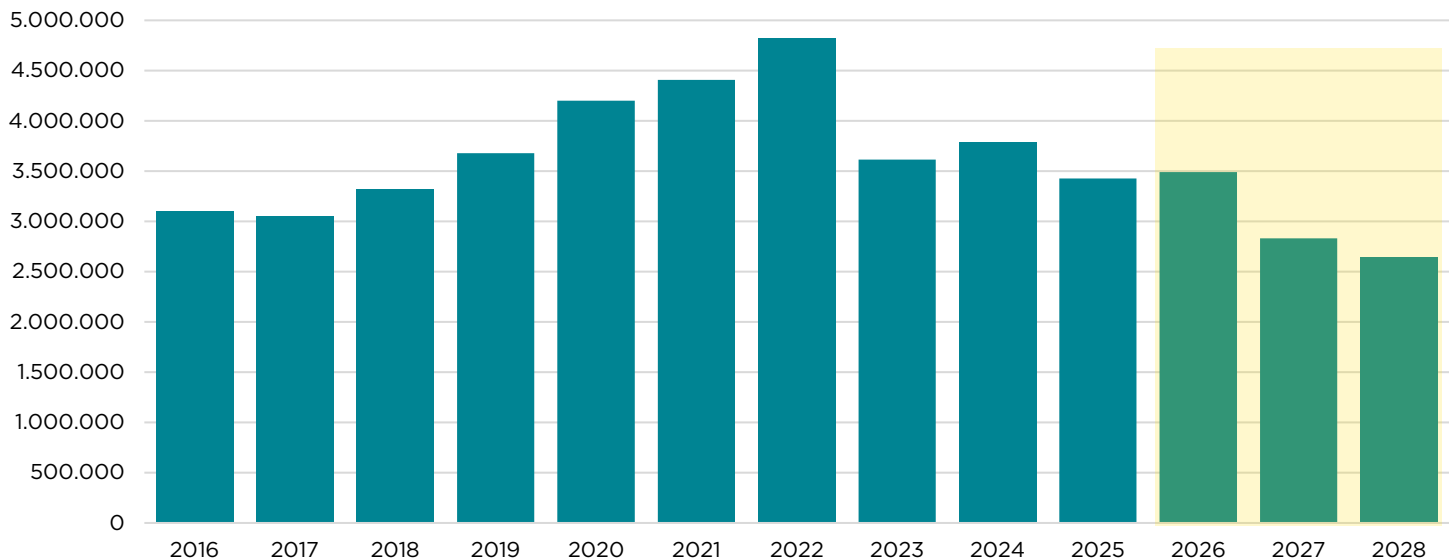
Kun 1,5% af kontorarealerne i den europæiske udviklingspipeline over de

næste to år er spekulative projekter, hvilket er et fald fra 3,0% for fire år siden. På tværs af Europa har Bukarest (3,6%), London City (3,6%) og London West End (3,2%) den største andel af spekulative kontorarealer målt i forhold til den samlede bygningsmasse, der forventes færdiggjort inden udgangen af 2027. Overordnet vurderes risikoen for højere tomgangs-niveauer dog at være relativt begrænset, da en stor del af disse arealer forventes at blive absorberet af markedet i perioden.

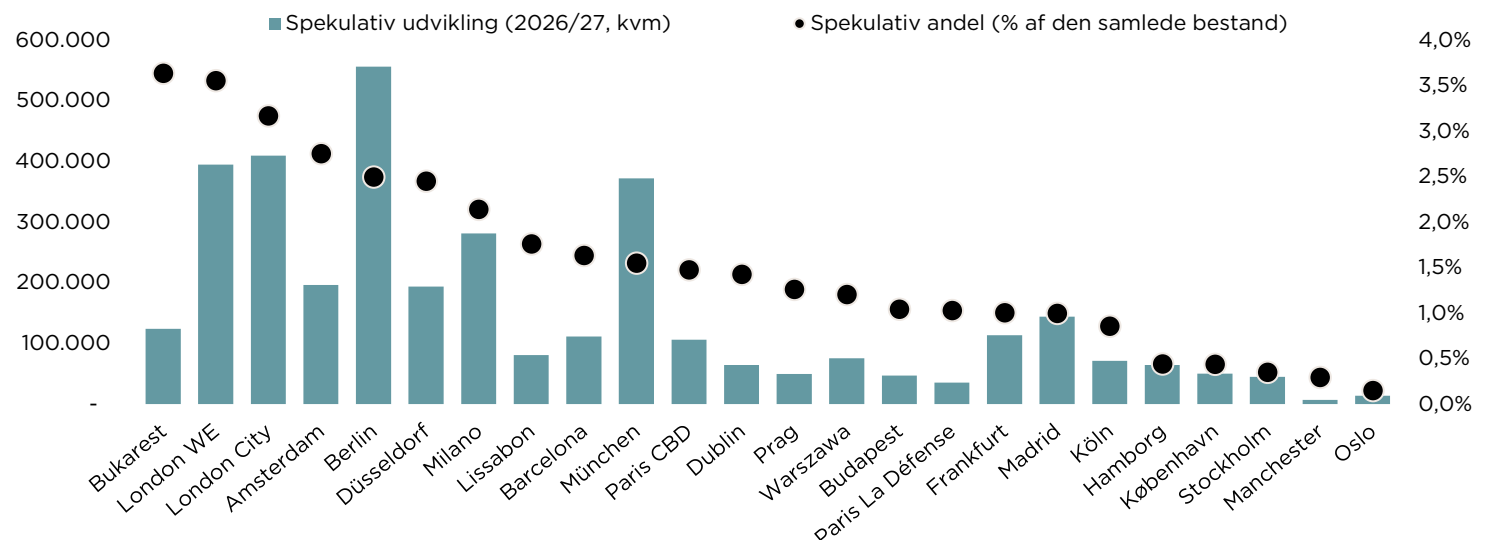
Tyske byer har øget de samlede volumener i deres udviklingspipeline for 2026-27 som følge af forsinkelser i færdiggørelsen af projekterne. Tyskland står i øjeblikket for 39% af de europæiske spekulative

færdiggørelser i 2026, hvor andelen kun udgjorde 18% af den samlede spekulative pipeline i 2022-23. Da dette fortsat udgør en håndterbar andel af den samlede kontormasse, forventes det ikke at påvirke lejemarkedets prisniveau væsentligt. I de nordiske byer København, Stockholm og Oslo er udviklingspipelinen fortsat meget begrænset, hvor spekulative udviklingsprojekter udgør mindre end 0,5% af den samlede kontormasse over de kommende år. Dette forventes at skabe et fortsat opadgående pres på prime-lejeniveauerne.

Færdiggjorte kontorprojekter og pipeline i Europa (m²)



Spekulativ pipeline for kontorudvikling 2026/27



Udviklingsøkonomi forbliver en udfordring

Udviklingsmæssig levedygtighed

Højere globale energi- og fragtomkostninger som følge af USA-Iran-konflikten, herunder reduceret skibstrafik gennem Hormuzstrædet, slår igennem i stigende byggeomkostninger, særligt for energitunge materialer som stål. De europæiske stålpriser steg med 11% i 1. kvartal 2026 ifølge Focus Economics, hvilket tydeligt har påvirket udviklernes stemning. INREV's Q1 2026 Consensus Indicator for udvikling faldt fra 49,4 til 43,8, hvor alt under 50 indikerer kontraktion. Før konflikten forventede BCIS, at udbudspriserne ville stige med 15% over de næste fem år, men dette forventes nu at stige yderligere, afhængigt af konflikten udvikling og hvor hurtigt skibe igen kan passere gennem Hormuzstrædet.

Den økonomiske bæredygtighed i nye kontorudviklingsprojekter er fortsat udfordret på tværs af kontormarkederne på trods af stigende lejeniveauer. En stigning i byggeomkostningerne (med udsigt til yderligere prisstigninger) kombineret med usikkerhed omkring potentielle exit-priser

modvirker de positive effekter fra lejeudviklingen. Selvom kreditmarkedet er blevet mere konkurrencedygtigt for spekulative projekter, er de samlede finansieringsomkostninger fortsat høje. Grundværdier er derfor fortsat pressede, og i nogle tilfælde overvejer udviklere alternative anvendelser eller renovering af eksisterende ejendomme i stedet for nybyggeri.

Nogle mere risikovillige udviklere igangsætter dog projekter i forventning om et forbedret marked, højere lejeniveauer og et normaliseret investeringsmarked med bedre prisdannelse, men generelt er egenkapitalinvestorer blevet mere selektive. I flere tilfælde kan investorer opnå lignende risikojusteret afkast på core-plus/value-add aktiver i centrale erhvervsområder som ved nybyggeri, hvilket gør renovering til et mere attraktivt alternativ.

Som eksempel fra City of London er lejevæksten tiltaget det seneste år, men byggeomkostningerne forbliver på et højt niveau. Dette har ført til færre nye

projekter, da udviklingspipelinen for kontor i det centrale London faldt med 10% kvartal-til-kvartal i 1. kvartal 2026.

Outlook

Udviklere udviser tydelig forsigtighed og søger ofte forudgående lejeaftaler (pre-lets), før nye projekter igangsættes. Den primære bekymring handler dog ikke så meget om udlejningsrisikoen, men om exit-priser og forventninger om "higher for longer" renter, hvilket har reduceret antallet af kernetransaktioner i størrelsen €100 mio.+.

Vi forventer, at den vedvarende globale geopolitiske usikkerhed vil udskyde nye byggeprojekter til 2027. Givet den høje efterspørgsel efter prime, centralt beliggende kontorlokaler forventes prime-tomgang i europæiske byer at forblive på omkring 2-3% over de kommende år. Dette vil fortsat lægge opadgående pres på lejeniveauerne og skabe muligheder for asset managers til at omdanne sekundære ejendomme til prime.



The Savills logo, featuring the word "savills" in a lowercase, sans-serif font. The letters are white, and the 'i' has a distinctive dot. The logo is set against a solid yellow rectangular background.

Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the UK property market. To view copies of our previous Spotlight publications, go to www.savills.co.uk/insight-and-opinion/



Christina Sigliano

EMEA Head of Global Occupier Services
+44 (0) 752 591 1865
csigliano@savills.com



James Goldsmith

Director, Strategic Investment
Advisory
+44 (0) 20 7409 9918
jgoldsmith@savills.com



Mike Barnes

Director, European Office Research
+44 (0) 20 7075 2864
mike.barnes@savills.com