



MARKET
IN
MINUTES

Savills Research

København High Street



2025 1. KVARTAL

Lejeaktiviteten på Københavns strøgader var i 1. kvartal af 2025 høj, med i alt 20 butiksflytninger. Flytningerne er fordelt med 7 indflytninger og 13 udflytninger. Fra seneste kvartal er der dermed sket en mindre stigning i butikstomgangen i strøgområdet til 11,3%. Fashionsegmentet har haft en nettotilbagegang på 6 butikker, men er fortsat dominerende på strøggaderne med i alt 122 fashionbutikker. De højeste udbudslejeniveauer findes i Zone 1 (high-end) på Købmagergade, men hvor den gennemsnitlige liggetid også er længst, og hvor der i zonen også er sket en mindre stigning i tomgangen.

FLERE LEDIGE BUTIKSLEJEMÅL PÅ STRØGGADERNE

Der er nu 33 ledige butiksljemål på strøggaderne – en stigning på 6 sammenlignet med seneste kvartal. Det svarer til en butikstomgang på 11,3%, og en stigning på 2,0 procentpoint sammenlignet med 4. kvartal 2024. Tomgangsprocenten er højest i Zone 5 med 17,0% efterfulgt af 14,3% i Zone 4 og 12,6% i Zone 1. Den aktuelt forhøjede tomgang i Zone 1, high-end zonen, er bemærkelsesværdig, da Zone 1 traditionelt har en lejetomgang blandt de laveste på strøggaderne.

FASHIONSEGMENTET OPLEVER TILBAGEGANG

Med 122 butikker ud af i alt 291 udgør fashionsegmentet 41,9% af butikkerne på strøggaderne i København. Koncentrationen af fashionbutikker er højest i

zonerne 1, 2 og 6, hvor de udgør omkring halvdelen af lejemålene. Fashionsegmentet er derimod underrepræsenteret i Zone 4 med kun 2 butikker, hvor F&B segmentet til gengæld er overrepræsenteret. I løbet af 1. kvartal er antallet af fashionbutikker netto gået tilbage med 6 butikker. Blandt de mest markante udflytninger kan nævnes Tommy Hilfiger og COS, som er flyttet fra Østergade 26, hvoraf sidstnævnte er genåbnet i et væsentligt større lejemål på Købmagergade 11. Derudover er blandt andet Monki flyttet fra Købmagergade 3A, og Foot Locker har forladt Amagertorv 11. Til gengæld er Lululemon flyttet ind på Købmagergade 42.

NYE BUTIKKER PÅ VEJ

Ud over de aktuelt 33 ledige lejemål, er 5 butikker i gang med at blive indrettet til brug for nye kommende lejere. Disse butikker forventes at åbne inden for den nærmeste fremtid. Blandt andet åbner high-end urmærket Vacheron Constantin snart på Østergade 24A, hvilket er en direkte fortsættelse af tendensen med juvel- og urmærker, der samler sig i Kongens Nytorv-enden af Østergade.

Derudover er også burgerkæden Jagger på vej til at flytte deres butik længere op ad gaden til Købmagergade 29, og åbner således nær den nye Gasoline Grill og overfor Joe & the Juice. Yderligere flytter også Louis Vuitton til det tidligere Cafe Norden i Østergade 61, hvor hjørnelejemålet ud til Amagertorv undergår en længerevarende renovering. COS er flyttet fra 2 lejemål, og har i stedet åbnet en butik i Købmagergade 11, mens Blomz Accessories åbner på Frederiksberggade 6.



11,3 %

BUTIKSTOMGANG I
STRØGOMRÅDET



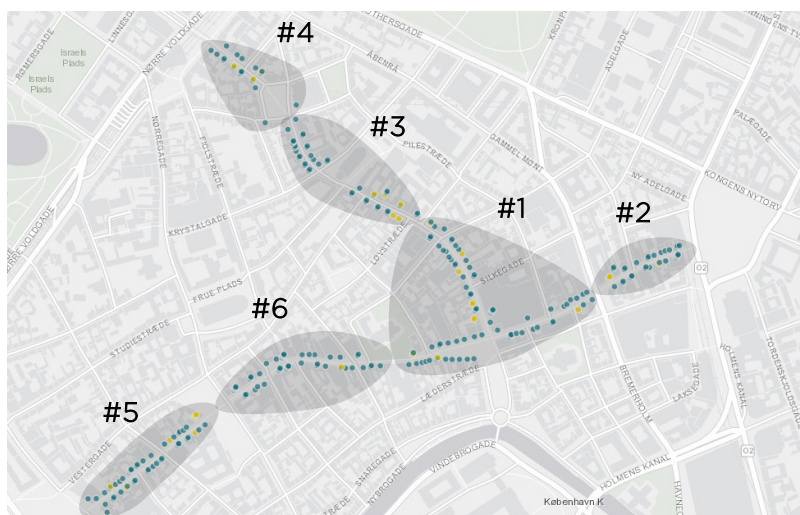
Zone 1

HØJESTE UDBUDS-
LEJENIVEAUER



33

LEDIGE LEJEMÅL



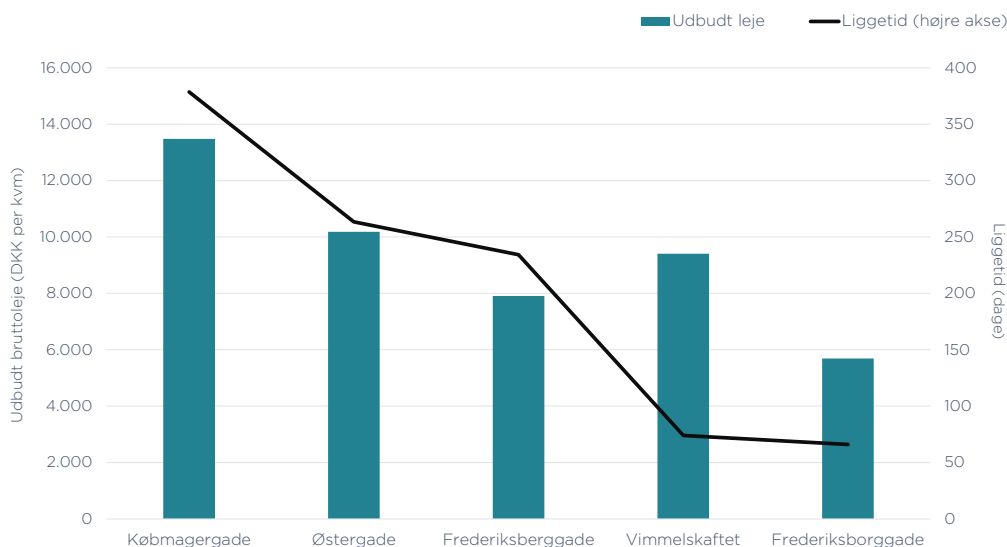
FIGUR 1: Fordeling af ledige lejemål

	Antal	Andel
● Tomgang	33	11,3 %
● Udlejet	258	88,7 %
Total	291	100,0 %

Analysen baseres på Københavns High Street areal, som dækker over gaderne Frederiksborggade, Købmagergade, Frederiksberggade, Vimmelskaftet, Nygade, Amagertorv og Østergade, da disse tilsammen udgør Københavns mest prominente detailhandelsgader.

Kilde: Savills

FIGUR 2: Nuværende udbudslejeniveauer og liggetider



Kilde: Ejendomstorvet & Savills

UDBUDTE LEJEMÅL PÅ HIGH STREET

De aktuelt udbudte high street lejemål spænder bredt i lejeniveau, mellem DKK 4.500 pr. kvm op til DKK 21.600 pr. kvm. Udbudslejen afhænger i høj grad af lejemålets placering i strøgområdet, størrelsen samt mængden af vinduesplads. Den gennemsnitlige udbudsleje ligger i niveauet DKK 11.500 pr. kvm.

De aktuelt dyrest udbudte lejemål er beliggende i high-end området af Købmagergade nær Amager Torv. Det er et område kendetegnet ved høj

koncentration af butikker i fashionsegmentet. Der har de seneste år været en proces i gang med udskiftning af flere af lejerne, hvor tilflytterne blandt andet omfatter COS og Dr. Martens. Hen over de kommende 1-2 år forventer vi at se en yderligere aktivitet med flytninger og genudlejning, men hvor den høje koncentration af butikker i fashionsegmentet opretholdes. Beliggenheden kan blandt andet fremhæves for at være strøgområdets stærkeste til flagship stores.

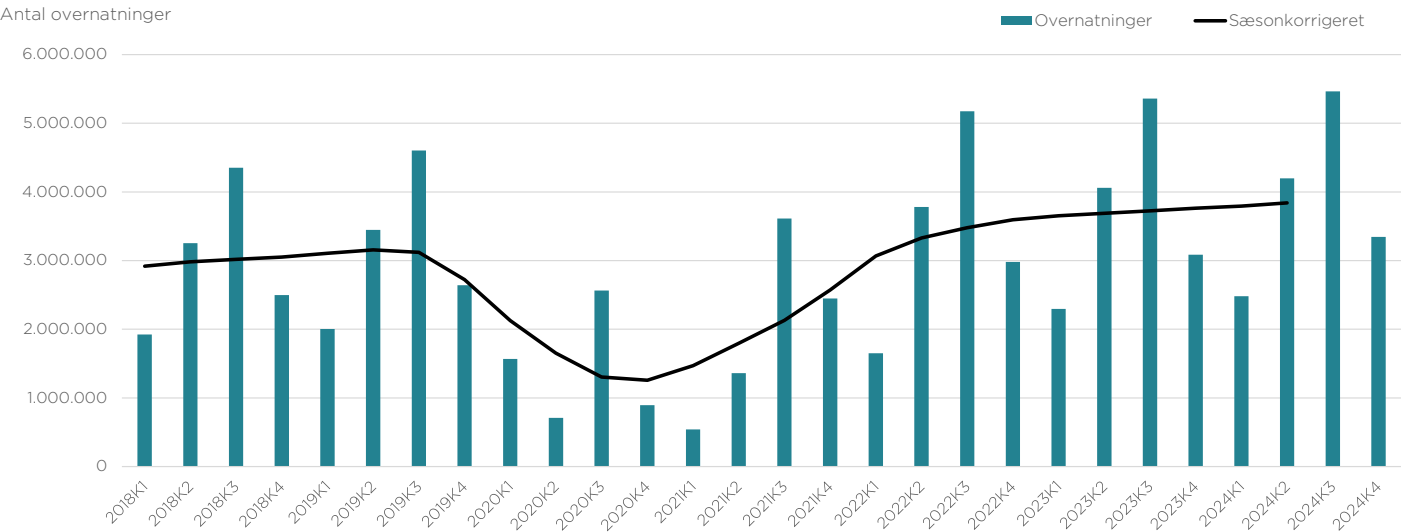
TABEL 1: Antal butiks ind- og udflytninger på High Street fordelt på brancher

Branche	Butikker	Indflytninger	Udflytninger	Netto-indflytninger
Fashion	122	3	9	-6
F&B	39	1		1
Tomgang	33	12	6	6
Turisme	19	2		2
Fødevarehandel	14			
Serviceydelser	13			
Andet	11	1	1	0
Beauty and farma	10		1	-1
Elektronik	8			
Bolig og interiør	7		1	-1
Detailhandel	7			
Fritid og hobby	6		1	-1
Kultur	2			

Kilde: Savills



FIGUR 3: Turisme målt på antal overnatninger i Region Hovedstaden



Kilde: Statistikbanken & Savills

TABEL 2: Butiksindflytninger på High Street 2025 Q1

Lejer	Branche	Beliggenhed	Strøgzone
Blomz accessories	Fashion	Frederiksberggade 6, 1459 København K	5
Cos	Fashion	Købmagergade 11, 1150 København K	1
Danish souvenir	Turisme	Købmagergade 5, 1150 København K	1
Danish souvenir	Turisme	Nygade 3, 1164 København K	6
Kazuki ramen & sushi	F&B	Frederiksborggade 10, 1360 København K	4
Lululemon	Fashion	Købmagergade 42, 1150 København K	1
Ukendt	Andet	Frederiksborggade 4, 1360 København K	4

Kilde: Savills

TABEL 3: Butiksudflytninger på High Street 2025 Q1

Lejer	Branche	Beliggenhed	Strøgzone
Collectors cage	Fashion	Købmagergade 39, 1150 København K	5
Cos	Fashion	Østergade 26, 1100 København K	1
Foot Locker	Fashion	Amagertorv 11, 1160 København K	6
Hælebaren	Fashion	Frederiksborggade 4, 1360 København K	3
Monki	Fashion	Købmagergade 3A, 1150 København K	4
Regali	Andet	Nygade 3, 1164 København K	6
Sandro	Fashion	Købmagergade 15, 1150 København K	5
Sportsmaster	Fritid og hobby	Vimmelskaftet 39, 1161 København K	1
Star Shoes	Fashion	Frederiksborggade 1, 1360 København K	1
The Body Shop	Beauty og farma	Amagertorv 18, 1160 København K	3
Tommy Hilfiger	Fashion	Østergade 26, 1100 København K	2
Zadig & Voltaire	Fashion	Østergade 7, 1100 København K	1
Zwilling	Bolig og interiør	Købmagergade 40, 1150 København K	5

Kilde: Savills

NETTOTILBAGEGANG I FLYTNINGER PÅ HIGH STREET

Fashion-indflytningerne omfatter blandt andet COS, som er flyttet til et større lejemål på Købmagergade 11, samt Lululemon på Købmagergade 42 og Blomz Accessories på Frederiksberggade 6.

På turismesiden har to souvenirbutikker etableret sig på henholdsvis Nygade 3 og Købmagergade 5.

Samtidig ses flere markante udflytninger, herunder Tommy Hilfiger, COS og Zadig & Voltaire fra Østergade, og Monki fra Købmagergade 3A. Langt størstedelen af udflytningerne sker inden for fashionsegmentet, hvilket bidrager til den observerede netto-tilbagegang i segmentet.

TURISMEN VOKSER I HOVEDSTADEN

Antallet af overnatninger på hotel med videre i Hovedstadsområdet var i 2024 rekordhøjt, hvor tilbagegangen fra Covid-19 perioden nu er et fuldstændig overstået kapitel. Den voksende turisme er godt for persontrafikken på strøggaderne, men sætter også sit præg på butikssammensætningen, hvor der seneste kvartal er åbnet to nye souvenirbutikker på henholdsvis Nygade 3 og Købmagergade 5, hvilket også harmonerer med, at food & beverage segmentet er øget med 1 butik i seneste kvartal. Fashionsegmentet er naturligt det mest dominerende segment blandt butikstyperne i strøgmiljøet. I det seneste kvartal har der været en tilbagegang på 6 butikker i fashionsegmentet, men hvor det vil være forventeligt med en fremgang i segmentet på sigt, især i Zone 1, hvor der er tilgængelige lejemål.



Savills Danmark

I næsten tre årtier har vi serviceret 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.

Kontakt

**Stig Plon Kjeldsen**

Partner, MRICS, Head of Valuation
E: Stig.Kjeldsen@savills.dk
M: +45 3364 6565

**Jacob Lund**

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

**Thomas Nielsen**

Director, Head of Letting & Corporate Solutions, MDE
E: Thomas.Nielsen@savills.dk
M: +45 3364 6575

Besøg os

Gammel Mønt 3A, 1.
1117 København K
info@savills.dk
+45 3364 6500



Følg os

LinkedIn, Savills Danmark

Savills er en global udbyder af ejendomsydelser noteret på Børsen i London. Savills har et internationalt netværk med mere end 600 kontorer og samarbejdspartnere i hele Europa, Amerika Storbritanien, 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.
