MARKET IN MINUTES
Savills Research

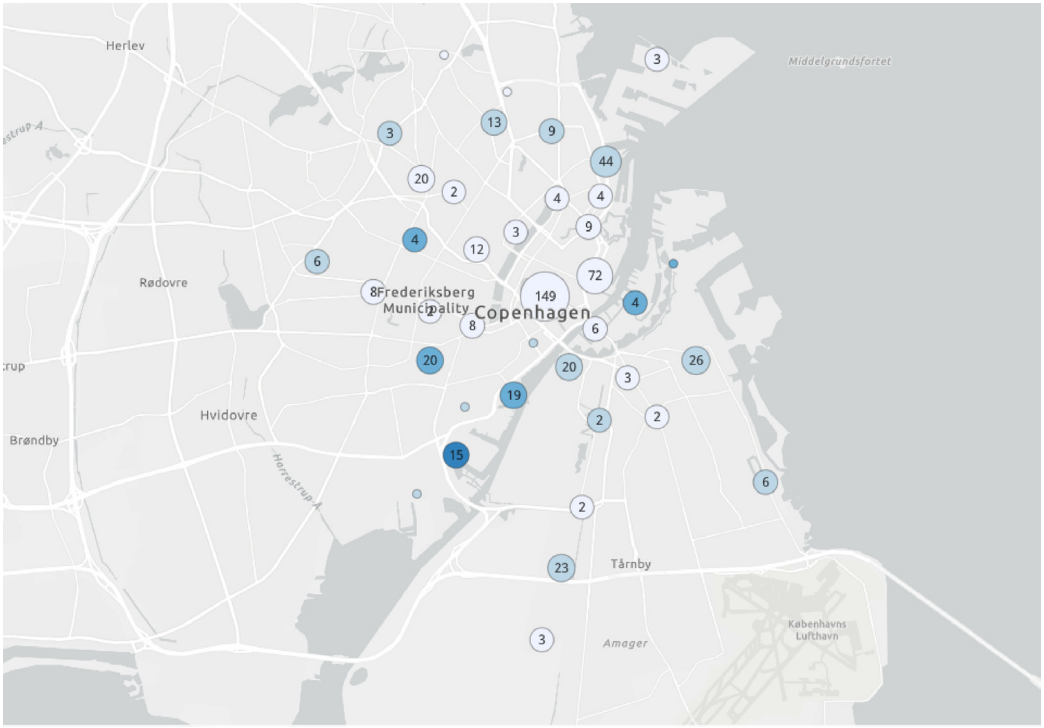
Kontormarkedet

KØBENHAVN & FREDERIKSBERG - 2025 2. KVARTAL

savills

Københavns kontormarked viser styrke. Det kommer til udtryk ved lavere tomgang, højere prime-leje og stigende kapitalværdier. Tomgangen er faldet markant i 2025 og ligger nu under landsgennemsnittet efter flere år med høj ledighed drevet af nybyggeri og ændrede arbejdsvaner. Efterspørgslen er især rettet mod nye, bæredygtige Grade A-kontorer, hvilket presser prime-bruttolejen op mod 3.000 DKK/m²/år og udvider lejespændet mellem top- og bundniveauet. Investeringsmarkedet viser de første tegn på bedring med stigende kapitalværdier og lavere prime-afkast efter rentefald samt optimisme blandt investorer.

FIGUR 1: Geografisk fordeling af udbudte kontorlejemål i København



Note: *Alle udbudte kontorlejemål i postnummer 1000-2450 per d. 20.06.2025. Tallet i cirklen er antallet af lejemål i området. Mørkere farver er større lejemål (målt i m² per lejemål).*

Kilde: *Ejendomstorvet.dk*

5,3 %
KONTORTOMGANG I KØBENHAVN BY

STØRRE OPMÆRKSOMHED PÅ
ESG
-VENLIGE KONTORER

KONTORLEJESPÆNDET
Øges
- TOPPEN VOKSER HURTIGERE END BUNDEN

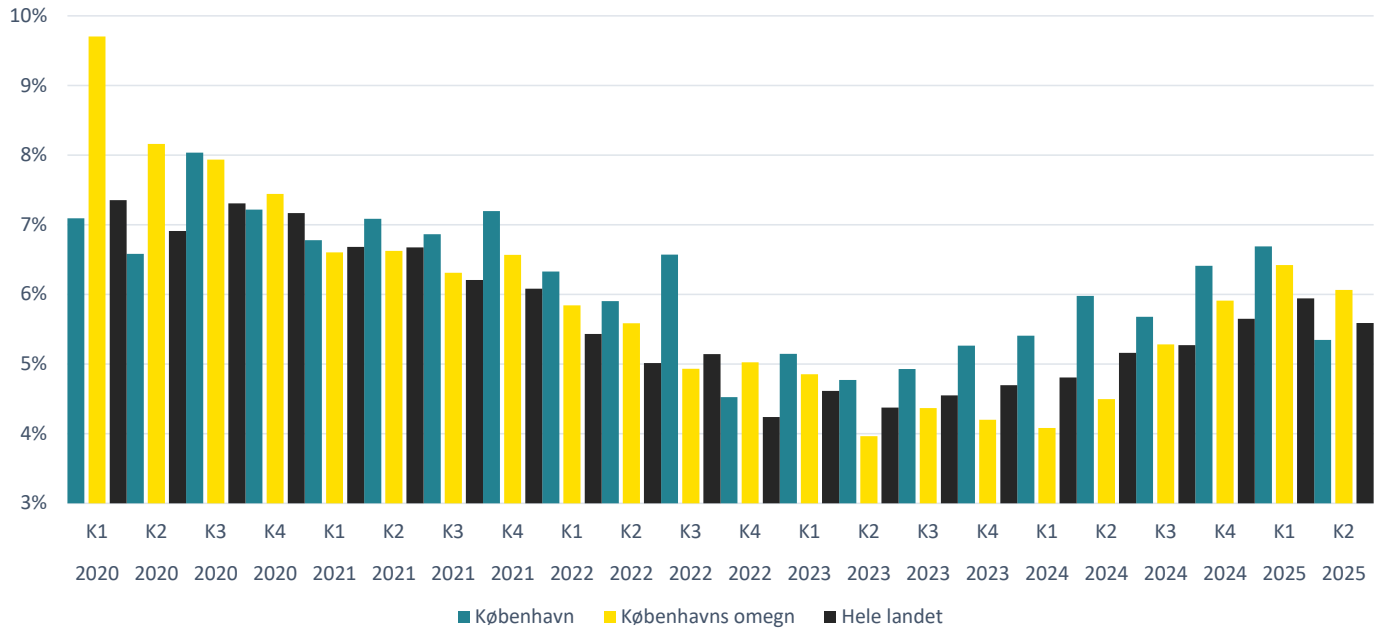
KØBENHAVNS TOMGANG FALDER – NU LAVERE END GENNEMSNIT FOR HELE LANDET

Københavns kontormarked har ændret karakter efter de høje tomgangsniveauer i kølvandet på COVID-19-nedlukningerne, hvor tomgangen toppede omkring 8 pct. i løbet af 2020. Den daværende høje tomgang kan i høj grad tilskrives dels en betydelig byggeaktivitet og dels ændrede arbejdsvaner med stigende udbredelse af hjemmearbejdspladser.

Efter genåbningen af landet faldt tomgangen markant i København fra ca. 8 pct. til omkring 4,5 pct. i 2022K4 – et fald, der flugter med den generelle tendens for hele landet, men hvor lejetomgangen i København by stadig lå højere end både Københavns omegn og landsgennemsnittet. Fra 2023 er udviklingen vendt, hvor kontorledigheden er steget igen, drevet af høj byggeaktivitet i 2021-2023. Den opadgående tendens var igen mest markant i København, hvor kontortomgangen i 2025K1 nåede et niveau på ca. 6,7 pct., mens landsgennemsnittet lå lavere.

I 2025K2 er kontorudbuddet i København by faldet markant – ca. 1,4 procentpoint til 5,3% – og ligger på et lavere niveau end resten af landet. Forskellen kan blandt andet forklares af en skævvridning i efterspørgslen mellem Grade A- og B-kontorer, hvor virksomheder og investorer i stigende grad efterspørger energieffektive og miljøvenlige kontorlokaler. Ældre kontorer uden grønne certificeringer oplever derfor voksende udfordringer med at finde nye lejere.

FIGUR 2: Kontortomgang i København og på landsplan



Kilde: *Ejendomstorvet.dk*

NYE KONTORER SÆTTER STANDARDEN OG PRESSER PRIME-LEJEN OP

Den fokuserede lejeefterspørgsel efter kontorlokaler med bedre faciliteter og moderne indretning betyder, at nye kontorprojekter som udgangspunkt kan udlejes til højere lejeniveauer end de ældre bygninger, som København har en stor bestand af. De nyeste byggerier er generelt af højere kvalitet, er mere fleksible og bæredygtige end ældre kontorejendomme, bl.a. drevet af både lejernes og investorernes stigende ESG-krav. Denne tendens forstærker efterspørgslen efter nye kontorlokaler og bidrager til at hæve lejeniveauet for prime-kontorer. For ældre kontorbygninger betyder det, at investeringer i renovering og opgradering bliver nødvendige for at forblive konkurrencedygtige.

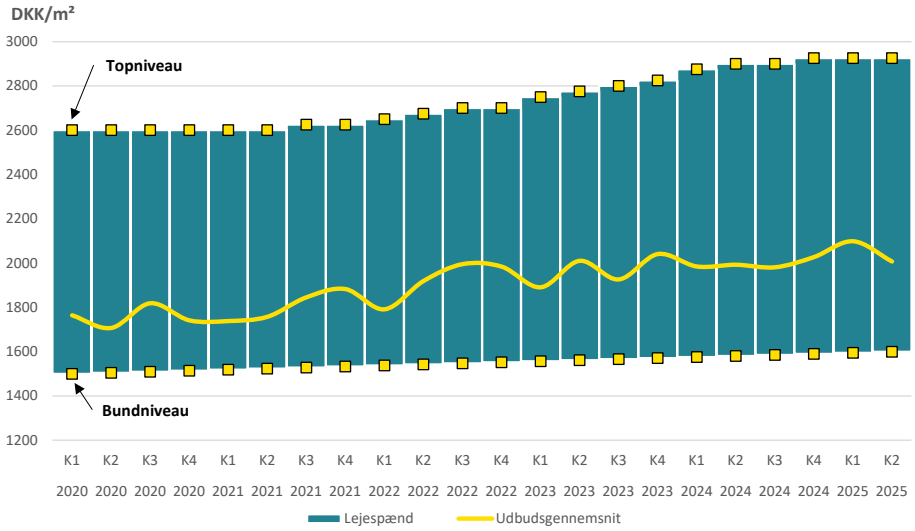
VOKSENDE LEJESPÆND PÅ KONTORMARKEDET

På det københavnske kontorlejemarked er bruttolejespændet mellem top og bund udvidet de seneste fem år. Prime-bruttolejen er steget markant, drevet af strenge krav til kvalitet, beliggenhed og bæredygtighed i moderne kontorlejemål, og nærmer sig nu 3.000 DKK/m²/år. Bundniveauet har derimod kun oplevet en begrænset stigning fra ca. 1.500 til 1.600 DKK/m²/år fra 2020 og frem. Det indebærer, at forskellen mellem top- og bundleje i København er blevet større.

Den svage vækst i bundlejeniveauet peger på, at efterspørgslen efter Grade B-kontorer er lav i forhold til Grade A-kontorer. Gennemsnitslejen for udbudte lejemål ligger i den nedre halvdel af lejespændet, hvilket understøtter, at kontorlejeudbuddet i København domineres af ældre kontorlokaler.



FIGUR 3: Top og bund bruttolejeniveauer for kontorer i København

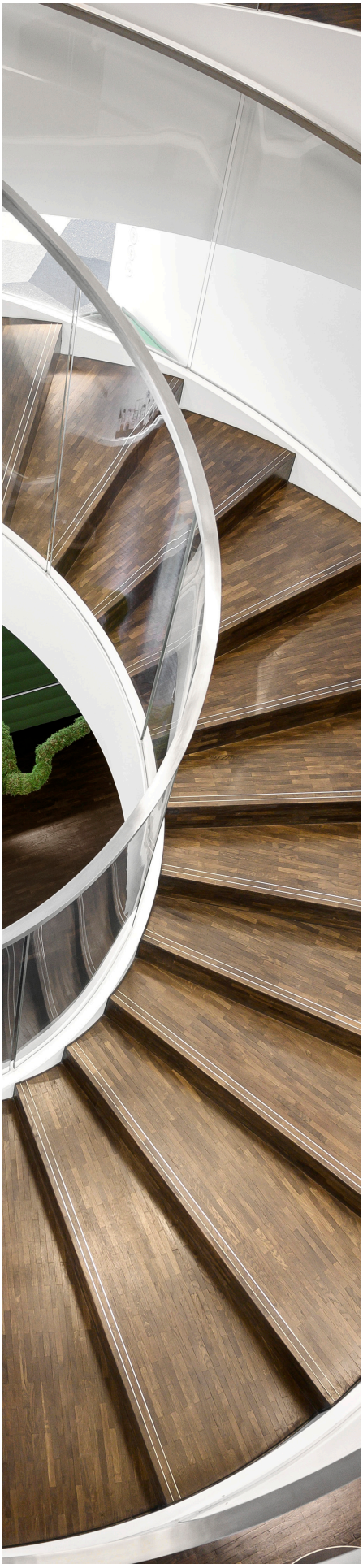


Kilde: *Savills & Ejendomstorvet.dk*

FIGUR 4: Primære og sekundære bruttolejeniveauer for kontorer i storbyer

		BRUTTOLEJE (DKK/M²)		STARTFORRENTNING (%)		TOMGANG (%)
		PRIMÆR	SEKUNDÆR	PRIMÆR	SEKUNDÆR	
KØBENHAVN BY	2025 K2	3.150	1.800	4,00%	5,00%	-
	2025 K1	3.150	1.800	4,00%	5,00%	5,3%
	2024 K4	3.125	1.775	4,15%	5,00%	6,7%
	2024 K3	3.100	1.775	4,15%	5,00%	6,4%
LYNGBY	2025 K2	2.250	1.450	5,25%	5,75%	-
	2025 K1	2.250	1.450	5,25%	5,75%	4,8%
	2024 K4	2.225	1.425	5,25%	5,75%	5,5%
	2024 K3	2.225	1.425	5,25%	5,75%	3,1%
BALLERUP	2025 K2	1.700	1.200	6,00%	7,50%	-
	2025 K1	1.675	1.175	6,00%	7,50%	5,8%
	2024 K4	1.650	1.175	6,00%	7,50%	6,2%
	2024 K3	1.650	1.150	6,00%	7,50%	4,3%
ODENSE	2025 K2	1.600	1.050	6,50%	7,25%	-
	2025 K1	1.600	1.050	6,50%	7,25%	10,8%
	2024 K4	1.550	1.000	6,75%	7,50%	11,1%
	2024 K3	1.550	1.000	6,75%	7,50%	8,4%
AARHUS	2025 K2	2.200	1.400	4,75%	6,00%	-
	2025 K1	2.175	1.375	4,75%	6,00%	7,6%
	2024 K4	2.150	1.350	5,00%	6,00%	7,8%
	2024 K3	2.150	1.350	5,00%	6,00%	7,5%
TREKANTS-OMRÅDET	2025 K2	1.700	1.000	6,25%	8,00%	-
	2025 K1	1.700	1.000	6,50%	8,00%	6,7%
	2024 K4	1.675	975	6,50%	8,00%	6,4%
	2024 K3	1.675	975	6,50%	8,00%	5,8%
AALBORG	2025 K2	1.450	1.150	5,75%	7,00%	-
	2025 K1	1.450	1.150	5,75%	7,00%	7,0%
	2024 K4	1.425	1.125	5,75%	7,00%	6,3%
	2024 K3	1.425	1.125	5,75%	7,00%	6,1%

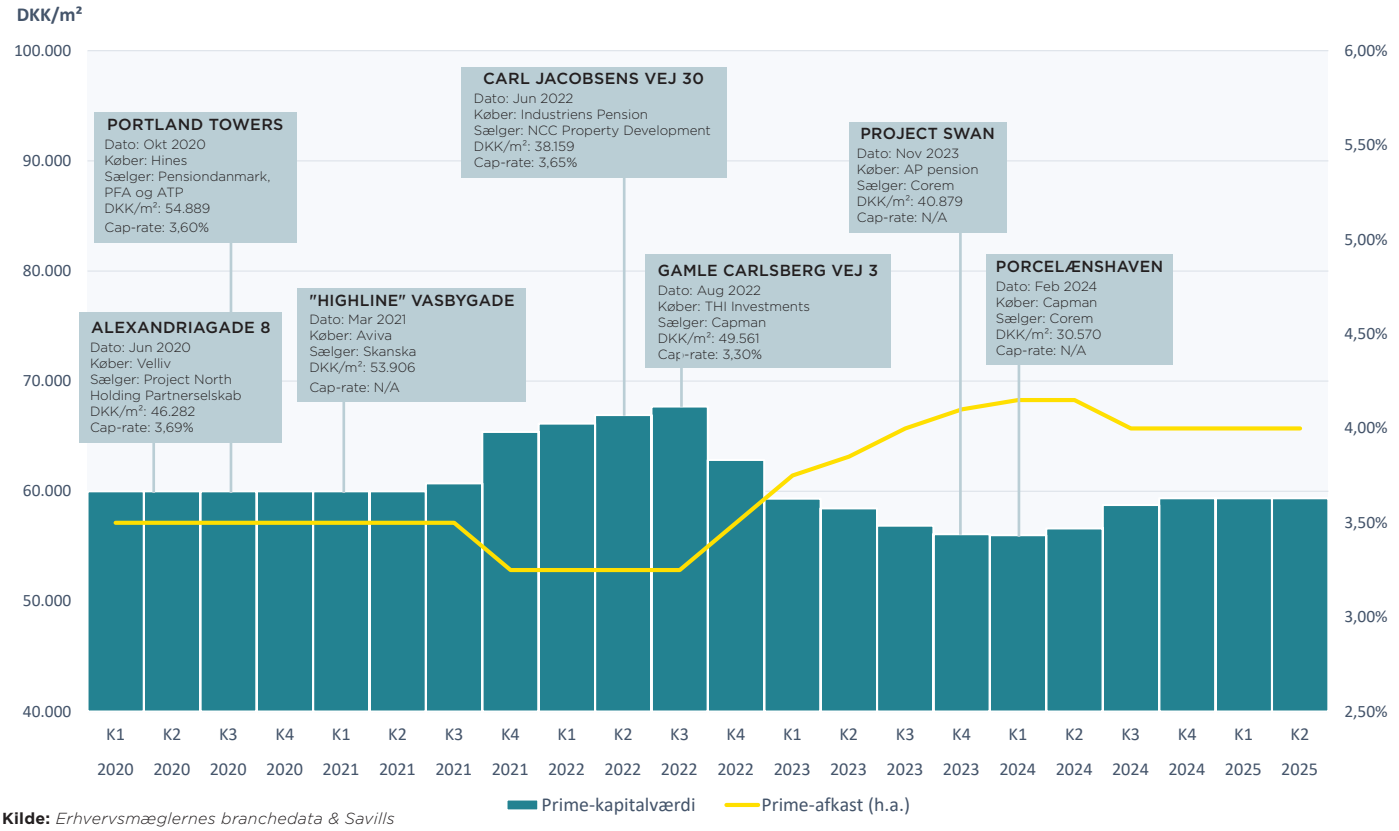
Kilde: *Savills & Ejendomstorvet.dk*



FØRSTE TEGN PÅ BEDRING PÅ INVESTERINGSMARKEDET

De seneste kvartaler har investeringer på kontormarkedet vist en positiv udvikling, eftersom renten er blevet sænket i flere omgange. Da renten var lavest i 2022, toppede prime-kapitalværdien på ca. 68.000 DKK/m², hvorefter den faldt til sit laveste punkt i 2024K1 til ca. 56.000 DKK/m². Handler fra 2022 omfatter blandt andet Gamle Carlsberg Vej 3 og Carl Jacobsens Vej 30, der blev solgt til omkring 49.500 DKK/m² og 38.000 DKK/m² med afkast på henholdsvis 3,30% og 3,65%. De seneste kvartaler har vi set en positiv udvikling, hvor prime-kapitalværdien rammer omkring 60.000 DKK/m² med et prime-afkast på 4%. I maj 2025 blev salget af Nykredits hovedsæde, Svanemølleholm-projektet i Nordhavn, gennemført i form af et forwardsalg fra 2021, hvor AP Pension har indgået en joint venture-aftale og solgt 50% af aktierne i selskabet bag kontorbygningen til tyske Kanam Grund. Prisen løb op i mere end 2 mia. kr. for halvdelen af de i alt 75.500 m², hvilket gør handlen til en af de mest markante i 2025.[1]

FIGUR 5: PRIME-KAPITALVÆRDI OG PRIME-AFKAST PÅ KONTORBYGNINGER I KØBENHAVN



Kilde: *Erhvervsmæglernes branchedata & Savills*



[1] Ejendomswatch.dk, 2025. "Pensionsinvestor sælger nyopført domicil for over 2 milliarder"

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



Anders Bengtsson
Partner, MDE, MRICS
E: Anders.Bengtsson@savills.dk
M: +45 3364 6532



Thomas Hvid 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

Elementer i rapporten er baseret på data fra Erhvervsmæglernes Branchesamarbejde.

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.