



MARKET
IN
MINUTES

Savills Research

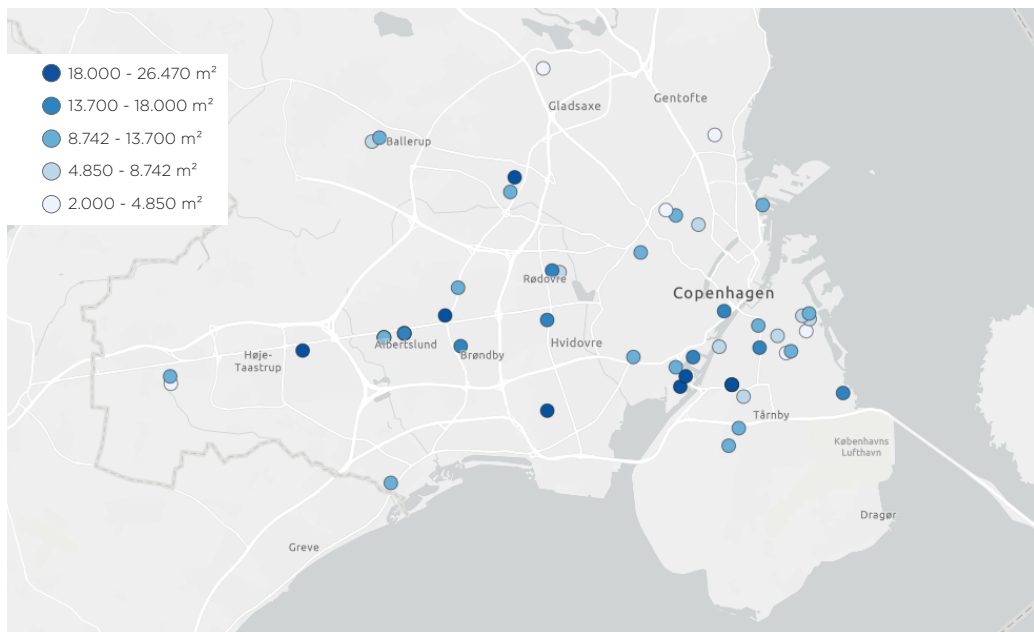
Boligmarkedet

KØBENHAVN & FREDERIKSBERG - 2025 3. KVARTAL



Boligbyggeriet i København er faldende, og med fortsat befolkningsvækst giver det et voksende boligunderskud. Det påvirker både lejeudvikling og ejerboligpriser samt giver anledning til befolkningsbevægelser, der giver øget fokus på omegnen af København. I investeringsmarkedet trækker stigende boliglejepriser værdisætningen opad, mens startafkast har en dæmpende effekt på prisudviklingen, da det påvirker lånemulighederne.

FIGUR 1: GEOGRAFISK FORDELING AF IGANGVÆRENDE BOLIGBYGGERIER I KØBENHAVN OG OMEGN



Kilde: Faktanet

UBALANCE PÅ BOLIGMARKEDET

København og Frederiksberg oplever voksende boligunderskud, ift. efterspørgslen. Hen over de seneste 15 år er der gennemsnitligt opført ca. 3.700 nye boliger årligt, hvilket nogenlunde matcher befolkningstilvæksten, som i samme periode har været på ca. 9.600 personer årligt. Det svarer til, at der er flyttet 2,6 personer ind pr. ny bolig, hvilket har bidraget til at trække den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Hovedstaden op de seneste år, hvor der aktuelt i gennemsnit bor ca. 2 personer pr. boligenhed i København.

For de kommende 2 år viser pipeline for boligbyggeri, at der årligt forventes at blive færdiggjort 129.000 m² til beboelse i København. Ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 80 m², svarer det til, at der årligt ibrugtages ca. 1.600 nye boligenheder i København. Det vidner om, at København og Frederiksberg er ved at løbe tør for større områder, der kan udvikles til nye boligkvarterer. Ved en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,5 personer, betyder det,

at de nye boliger kan huse 4.000 nye beboere. Hvis København skal vokse yderligere, skal det ske ved husstandsfortætning i den eksisterende bygningsmasse, hvilket formentlig kun i begrænset omfang er muligt.

NATURLIGT MED MERE BOLIGBYGGERI I OMEGNEN AF KØBENHAVN

Udvikling i befolkning og byggeri i Hovedstaden, peger derfor stærkt i retningen af, at flere personer de kommende år vil bosætte sig i omegnen af København, da boligbehovet ikke kan dækkes på centrale beliggenheder. I sammenligning med større metropoler i udlandet fremstår det som en naturlig udvikling, da der omkring København, inden for en pendlerafstand på under 30 minutter, er mange egnede byggeområder, hvor nye bykvarterer kan udvikles. Beskæftigelsen og jobskabelsen er høj i hovedstadsområdet, og derfor er det forventeligt, at urbaniseringen af det bredere Københavnsområde vil fortsætte.



1.600

NYE BOLIGENHEDER
FORVENTES ÅRLIGT I
KØBENHAVN



2,6

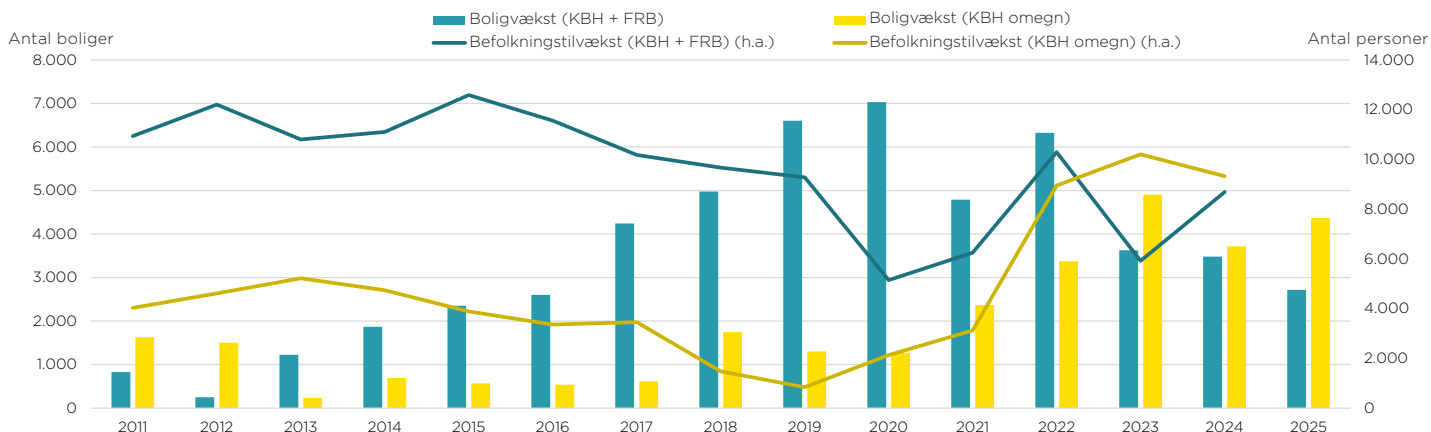
NETTOTILFLYTTERE
PR. NY BOLIG I
KØBENHAVN



Bygge- aktiviteten

TAGER FART I
KØBENHAVNS OMEGN

FIGUR 2: VÆKST I ANTAL BOLIGER OG VÆKST I BEFOLKNINGEN I KØBENHAVN



Kilde: Danmarks Statistik

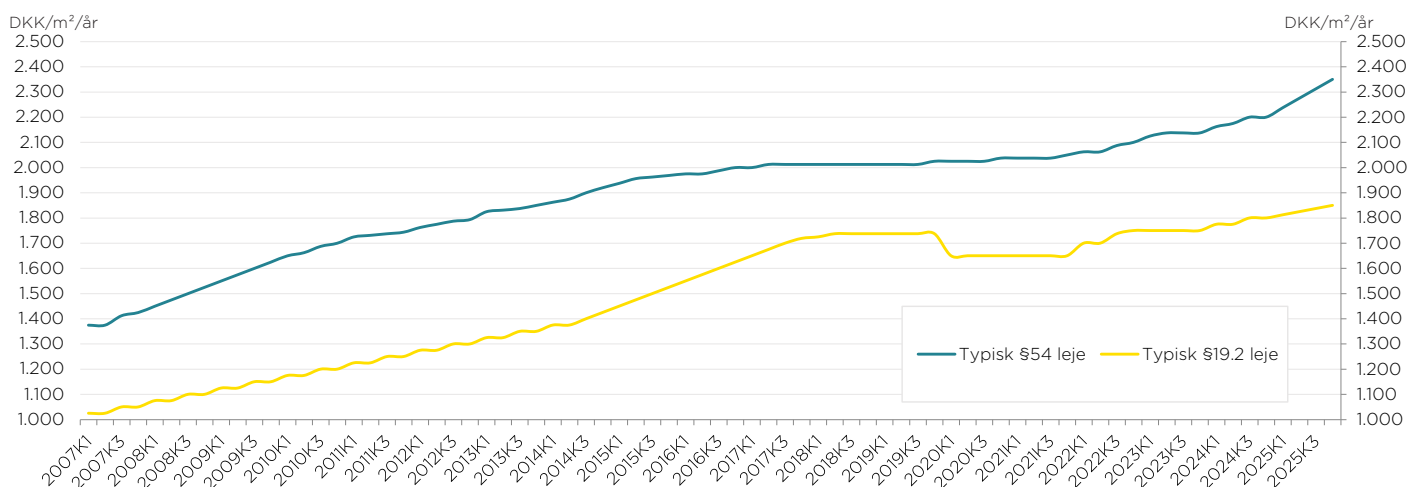
STIGENDE LEJEBOLIGPRISER PÅ TVÆRS AF KØBENHAVN

Lejeboligpriserne i København vokser hurtigt. Grundlæggende har boligefterspørgslen igennem de sidste ca. 20 år væsentligt oversteget boligudbuddet, og det har kontinuerligt presset boliglejepriser opad, heriblandt både under finanskrisen og inflationskrisen. For ældre boligejendomme indtrådte der et fald i \$19.2-lejeniveauet i forbindelse med "Blackstone"-indgrebet, hvorunder væsentlighedskriteriet er blevet fjernet ved huslejenævnsager.

De seneste ca. 18-24 måneder har lejestigningerne taget yderligere fart i det nybyggede boligsegment i København, hvor der er tidsmæssigt sammenfald med, at ibrugtagning af nye boliger er faldet markant. Som et vidnesbyrd om ændringen i lejeboligmarkedet ses f.eks. i Ørestad, at den gennemsnitlige årlige

boligfraflytningsfrekvens er ca. halveret hen over de seneste ca. 18 måneder, og er nu vel under 20%. Udviklingen i husstandsindkomster udgør en løbende begrænsning i lejeniveauudviklingen, men hvor kombinationen af tilflytning og indkomststigning giver plads til boliglejestigninger.

Boliglejestigningerne har været størst blandt mindre lejeboliger, hvor det nominelle lejeniveau er lavest. For mindre lejligheder ser vi udlejningsniveauer til 3.300 DKK/m²/år i de mest eftertragtede områder i København og 2.500 DKK/m²/år i omegnen af København (se figur 4). De små lejeboliger er indgangen for unge, studerende og nyttilflyttere, hvilket skyder efterspørgslen i top. Samtidig viser det, at der er en høj betalingsvillighed fra lejere, der prioriterer beliggenhed over plads.

FIGUR 3: TYPISK LEJENIVEAU (MARKEDSLEJE OG \$19.2) I DET CENTRALE KBH (90 M² LEJL.)

Note: Note: (1) \$19.2-det lejes værdi er underlagt huslejenævnet/boligrettens afgørelser og fastsættes ikke som et markedsniveau. Kurven i grafen er udtryk for et typisk niveau for mellemstørrelse moderniserede lejligheder, men kan ikke tolkes på konkret lejlighedsniveau, som både kan være højere eller lavere. (2) Generelt er lejeniveauet pr. m² væsentligt påvirket af den konkrete lejlighedsstørrelse.

Kilde: Savills

FIGUR 4: UDVIKLING I LEJENIVEAUER FOR BOLIG NYBYG FORDELT PÅ OMRÅDER OG LEJLIGHEDSSTØRRELSE

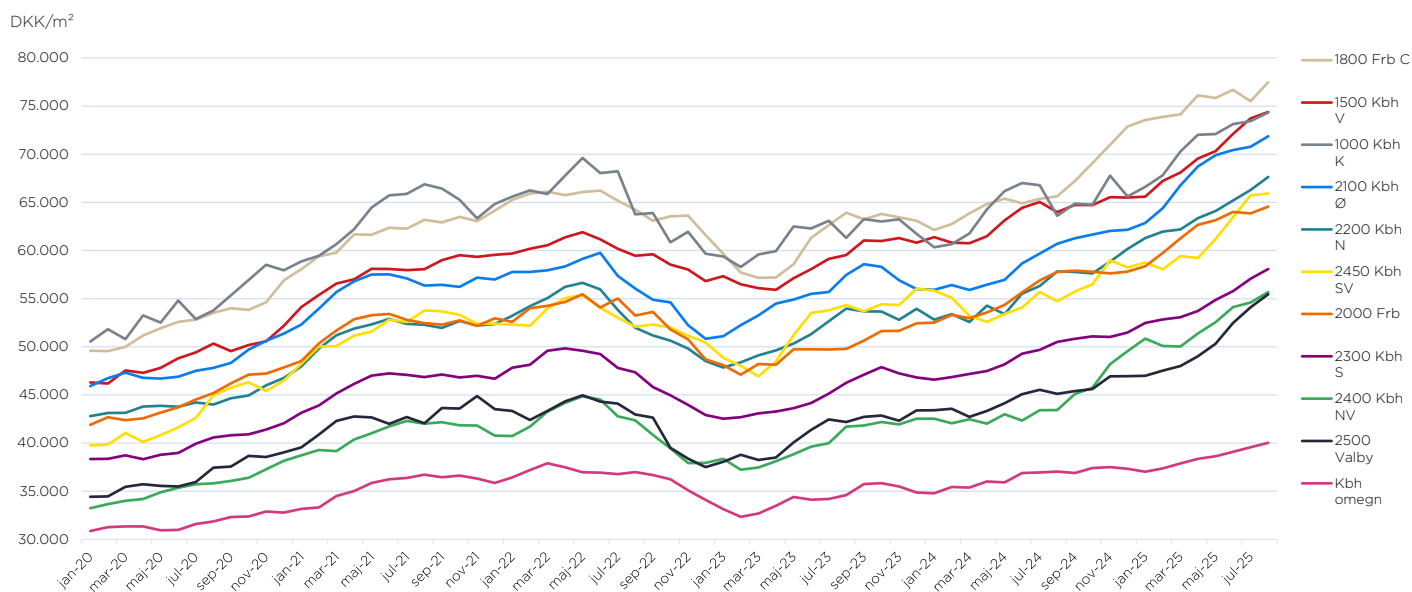
Bolig nybyg lejeniveauer		Under 60 m ²		Mellem 60 og 80 m ²		Mellem 80 og 100 m ²		Over 100 m ²	
		Primær (DKK/m ² /år)	Sekundær (DKK/m ² /år)	Primær (DKK/m ² /år)	Sekundær (DKK/m ² /år)	Primær (DKK/m ² /år)	Sekundær (DKK/m ² /år)	Primær (DKK/m ² /år)	Sekundær (DKK/m ² /år)
Frederiksberg, Kbh K, Kbh Ø, Kbh V & Kbh N	2025 K3	3.300	2.400	3.000	2.300	2.600	2.150	2.500	2.000
	2025 K2	3.250	2.350	2.950	2.250	2.550	2.125	2.450	1.975
	2025 K1	3.200	2.300	2.900	2.225	2.500	2.100	2.400	1.950
	2024 K4	3.150	2.275	2.850	2.200	2.450	2.075	2.375	1.925
Kbh NV, Kbh SV & Valby	2025 K3	3.150	2.300	2.800	2.100	2.400	1.950	2.300	1.850
	2025 K2	3.100	2.250	2.750	2.050	2.350	1.900	2.250	1.825
	2025 K1	3.050	2.200	2.700	2.025	2.300	1.875	2.225	1.800
	2024 K4	3.000	2.175	2.650	2.000	2.275	1.850	2.200	1.775
Kbh S & Ørestad	2025 K3	2.850	2.100	2.750	2.050	2.350	1.900	2.250	1.700
	2025 K2	2.800	2.050	2.700	2.000	2.300	1.875	2.200	1.675
	2025 K1	2.750	2.025	2.650	1.975	2.275	1.850	2.175	1.650
	2024 K4	2.700	2.000	2.600	1.950	2.250	1.825	2.150	1.625
Kbh omegn	2025 K3	2.500	1.900	2.200	1.750	1.950	1.500	1.850	1.300
	2025 K2	2.450	1.875	2.150	1.725	1.925	1.475	1.825	1.275
	2025 K1	2.425	1.850	2.125	1.700	1.900	1.450	1.800	1.250
	2024 K4	2.400	1.825	2.100	1.675	1.875	1.425	1.775	1.250
Aarhus	2025 K3	2.250	1.700	1.900	1.600	1.850	1.500	1.700	1.250
	2025 K2	2.225	1.675	1.875	1.575	1.825	1.475	1.675	1.225
	2025 K1	2.200	1.650	1.850	1.550	1.800	1.450	1.650	1.200
	2024 K4	2.175	1.625	1.825	1.525	1.775	1.425	1.625	1.175

Kilde: Savills

EJERLEJLIGHEDSPRISER VOKSER HURTIGT

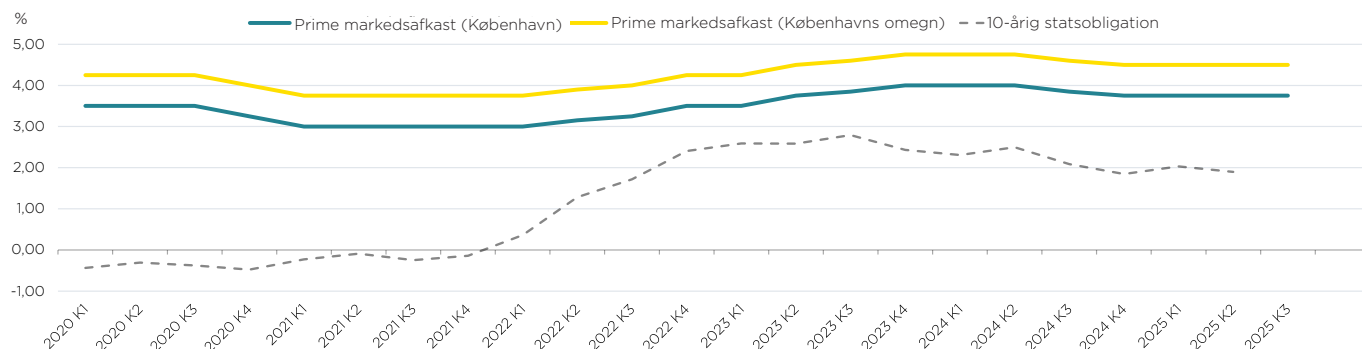
De gennemsnitlige ejerlejlighedspriser i København er fra starten af 2023 til i dag vokset med hele 63%. Især på Frederiksberg, København K, brokvartererne samt på mange havnebassinbeliggenheder ser vi høje ejerlejlighedspriser.

For boliginvesteringsejendomme betyder det, at der for nogle ejendomme, på særligt attraktive beliggenheder, er et betydeligt værdipotential knyttet til en mulig frasalgsstrategi, som investorer vil være villige til at betale ekstra for.

FIGUR 5: UDVIKLING I EJERLEJLIGHEDSPRISER I KØBENHAVN OG OMEGN I DKK/M²

Kilde: Boligsiden

FIGUR 6: PRIME MARKEDSAFKAST (BOLIG) VS. DEN 10-ÅRIGE STATSOBLIGATION



Kilde: Savills & Danmarks Statistik

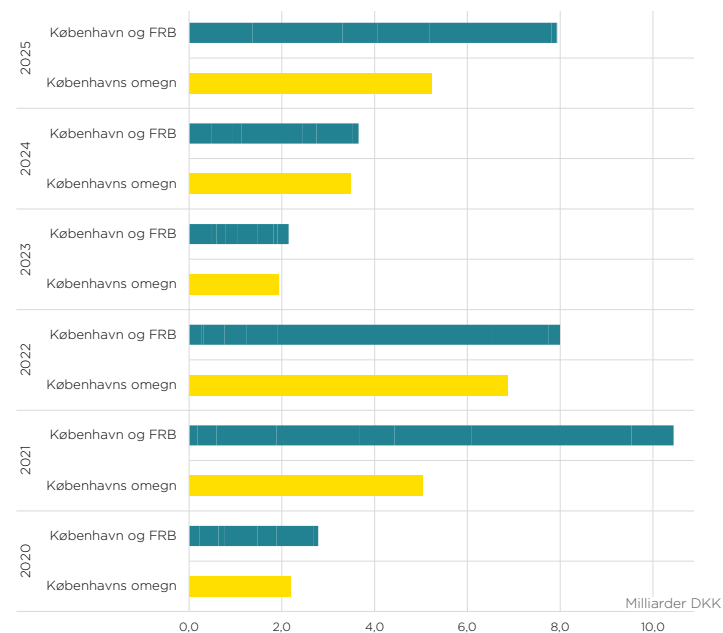
BOLIGINVESTERINGSMARKEDET DREVET AF POTENTIALE

Boliginvesteringsmarkedet i København har siden midten af 2024 genfundet sin styrke, hvorunder der i perioden er gennemført et stigende antal handler. Investorerne lokkes til af faldende lånerenter, kombineret med en underliggende stærk business case, med lav tomgang og voksende lejeniveauer, som understøttes af høje ejerboligpriser. Ved indregning af værdipotentialer, enten ved lejestigning eller en frasalgs-case, bliver startafkastet i investeringen lavere.

Vi ser i øjeblikket en tendens, hvor den stigende interesse for velbeliggende boligejendomme påvirker markedet positivt. For ejendomme med et stort værdipotentiale ved frasalgsstrategi ser vi ofte startafkast i niveauet 3,50-3,75%, hvor frasalgs-case og lejestigningspotentiale ofte bidrager til at komprimere startafkastet. For sekundært beliggende ejendomme uden betydeligt frasalgs-potentiale, og som er udlejet til markedsleje, ligger startafkastet nærmere 4,00%.

I Københavns omegn er startafkast niveauet højere, typisk omkring 4,50% afhængig af beliggenhed og eventuelt lejestigningspotentiale. På beliggenhederne i omegnen af København er ejerboligpriserne sjældent høje nok til, at en mulig frasalgs-case får indflydelse på prisniveauet.

FIGUR 7: TRANSAKTIONSVOLUMEN FOR BOLIG INVESTERINGSEJENDOMME I AUGUST 2020-2025



Kilde: Erhvervsmæglerenes branchedata

FIGUR 8: REFERENCEHANDLER FOR BOLIGINVESTERINGSEJENDOMME I KØBENHAVN OG OMEGN

ID	Ejendom	By	Salgsår	Bygningsår	Areal m ²	Pris mDKK	Pris DKK/m ²	Køber
1	Teglporten	Kbh SV	Maj 2025	2017	14.874	720	48.407	Quantum
2	Marthahus I	Kbh S	Jun 2025	2023	12.292	542	44.107	Sampension
3	Lindgrens hus	Kbh S	Maj 2025	2023	22.258	975	43.804	Lærernes Pension
4	Smedekær	Glostrup	Jun 2025	2024	15.323	520	33.936	PenSam
5	Anemonehuset	Rødovre	Jul 2025	2024	6.950	260	37.410	PenSam
6	Skovlunde Byhave	Skovlunde	Aug 2025	2024	13.551	469	34.610	Thylander
7	Mekanikken	Brøndby	Jul 2025	2022	21.222	600	28.273	DWS Group
8	Bornholmerhusene	Taastrup	Jul 2025	2022	17.543	575	32.777	Thylander
Gennemsnit					15.502	583	37.915	

Kilde: Erhvervsmæglerenes branchedata & Estatemedia



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

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 ejendomsydelse 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.
