

Københavns High Street 2026 K1

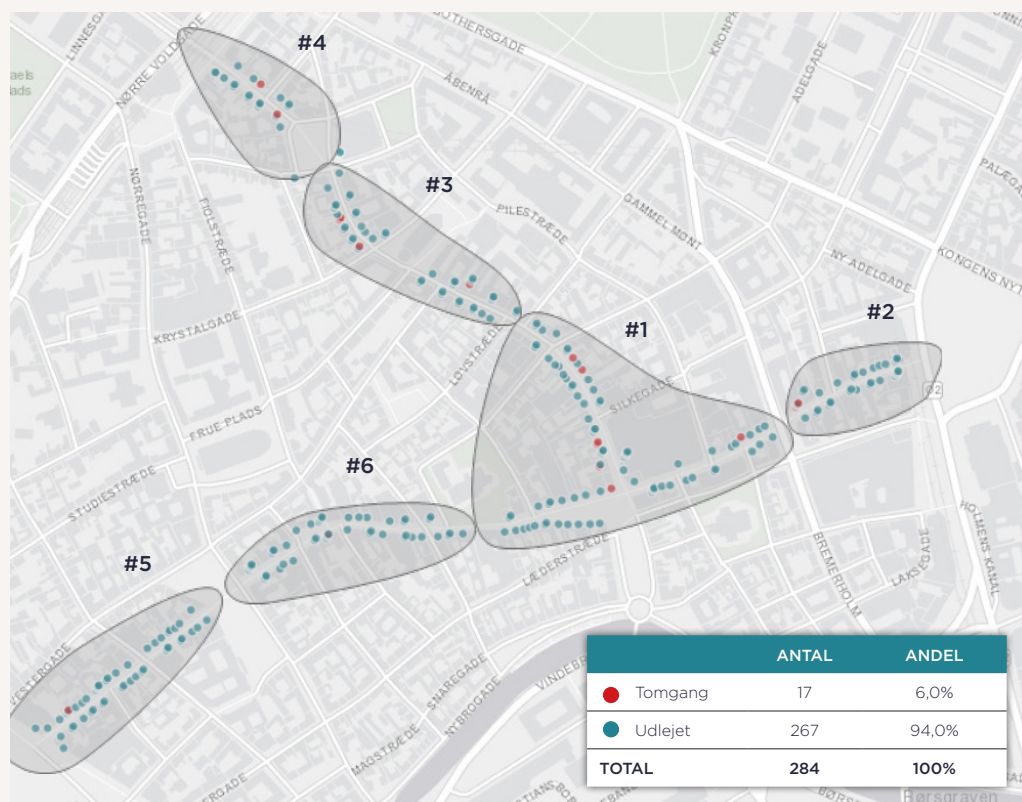
Detail – Danmark – 1. Kvartal 2026

savills

Historisk lav tomgang på Strøget

På strøggaderne i København falder tomgangen og nærmer sig nu historisk lave niveauer. Efter gennemførelsen af store renoveringer og indflytningen af flere etablerede brands, er tomgangen nede på 6%. Strækningen fra Rådhuspladsen til Kgs. Nytorv har kun 6 ledige lejemål, hvor de resterende 11 er på Købmagergade og Frederiksborggade. Store renoveringer er blevet gennemført såsom Bestseller's renovering af Frederiksberggade 2 samt Louis Vuitton's renovering af Østergade 61. Fashionsegmentet styrker sin dominerende rolle drevet af nye flagship stores og internationale brands. Samtidig åbner pop-up butikker som et Mercedes-showroom, og et Salling stormagasin, der bidrager til yderligere aktivitet i strøggaderne.

FIGUR 1: FORDELING AF LEDIGE LEJEMÅL



Kilde: Savills

NØGLETAL



6,0%
TOMGANG



9.200
GENNEMSNTLIG
UDBUDSLEJE
DKK/m²

HISTORISK LAV TOMGANG OG STÆRK EFTERSPØRGSEL

På strøggaderne i København er butikstomgangen faldet fra 11,3% til 6,0% det seneste år, jf. figur 1. Udviklingen skyldes dels, at flere tomme lejemål i samme ejendom er blevet slået sammen og udlejet, og dels at efterspørgslen efter high street lejemål er steget.

Den nuværende tomgang er i høj grad koncentreret på Købmagergade og Frederiksborggade (zone 1, 3 og 4). Ud af de 17 ledige lejemål, ligger 11 af dem på Købmagergade og Frederiksborggade, hvor flere af lejemålene fortsat er under repositionering eller renovering. Tomgangen er derimod rekordlav i zone 5 og 6, hvor der på strækningen fra Rådhuspladsen til

Amagertorv, kun er 2 ledige lejemål. De aktuelle udbudte lejemål i strøggaderne bliver udbudt i spændet 4.500-16.000 DKK/m² brutto, med et gennemsnit på 9.200 DKK/m² brutto.

FIGUR 2: FORDELING AF BRANCHER PÅ STRØGGADERNE SAMT ÆNDRINGER SENESTE HALVE ÅR

Branche	Butikker	Indflytninger	Udflytninger	Netto-indflytninger
Fashion	131	14	9	5
F&B	40	2	2	0
Turisme	20	1	1	0
Serviceydelser	13			
Fødevarerhandel	11		1	-1
Andet	10	1	1	0
Beauty og farma	10			
Fritid og hobby	8			
Bolig og interiør	7		1	-1
Detailhandel (ikke specialiseret)	7			
Elektronik	7		1	-1
Kultur	3	1		1

Kilde: Savills

FASHIONSEGMENTET ER TILBAGE

Fashionsegmentet har det seneste år øget sin andel af butikkerne på strøggaderne fra 42% til 46%. Jf. figur 2, udgør fashionbutikkerne nu 131 ud af 284 butikker på Strøget, og styrker dermed sin position som det dominerende segment. Stigningen skyldes især en række nye indflytninger fra både etablerede og nye brands, som søger eksponering i de mest centrale og pulserende gader.

Nævneværdige indflytninger i fashion-segmentet er blandt andet Bestseller's flagship store på Frederiksberggade 2, Massimo Dutti som overtager det tidligere

COS-lejemål på Østergade 26, samt Ditur, Adidas og John Henric som flytter ind på Købmagergade. Adidas etablerer ny flagship store på Købmagergade 44, og bliver herved nabo til Nike.

Markante udflytninger tæller blandt andet Burberry, som er flyttet fra Østergade 38, og Louis Vuitton, der er flyttet fra Amagertorv 2 (til Østergade 61), hvilket efterlader to ledige klasse A lejemål begge med ekstraordinære placeringer. De resterende ind- og udflytninger over de seneste seks måneder fremgår af hhv. figur 3 og 4.

FIGUR 3: BUTIKSINDFLYTNINGER PÅ STRØGGADERNE SENESTE HALVE ÅR

Lejer	Branche	Beliggenhed	Kvartal	Strøgzone
Adidas	Fashion	Købmagergade 44, 1150 København K	2026 K1	3
Bucherer	Fashion	Østergade 22, 1100 København K	2026 K1	2
Ditur	Fashion	Købmagergade 40, 1150 København K	2026 K1	1
John Henric	Fashion	Købmagergade 50, 1150 København K	2026 K1	3
Julie Sandlau	Fashion	Østergade 7, 1100 København K	2026 K1	2
Mercedes	Andet	Købmagergade 3A, 1150 København K	2026 K1	1
Mos Mosh	Fashion	Købmagergade 15, 1150 København K	2026 K1	1
Salling	Fashion	Kultorvet 2, 1175 København K	2026 K1	4
Bestseller	Fashion	Frederiksberggade 2, 1459 København K	2025 K4	5
By Malene Birger	Fashion	Østergade 1, 1100 København K	2025 K4	2
Carré D'Artistes	Kultur	Nygade 5, 1164 København K	2025 K4	6
Frydenlund cookies	F&B	Frederiksborggade 3, 1360 København K	2025 K4	4
I love cph	Turisme	Nygade 4, 1164 København K	2025 K4	6
Massimo Dutti	Fashion	Østergade 35, 1100 København K	2025 K4	1
Nelly	Fashion	Frederiksberggade 3, 1459 København K	2025 K4	5
Pieces	Fashion	Vimmelskaftet 43, 1161 København K	2025 K4	6
Red Fox	F&B	Frederiksborggade 3, 1360 København K	2025 K4	4
Skechers	Fashion	Amagertorv 11, 1160 København K	2025 K4	1
Zara man	Fashion	Vimmelskaftet 28, 1161 København K	2025 K4	6

Kilde: Savills



FIGUR 4: BUTIKSUDFLYTNINGER PÅ STRØGGADERNE SENESTE HALVE ÅR

Lejer	Branche	Beliggenhed	Kvartal	Strøgzone
Cinamon & coffee	F&B	Vimmelskaffet 47, 1161 København K	2026 K1	6
Gelateria	F&B	Købmagergade 53, 1150 København K	2026 K1	3
Klarlund	Fashion	Østergade 22, 1100 København K	2026 K1	2
Louis Vuitton	Fashion	Amagertorv 2, 1160 København K	2026 K1	1
Mater	Bolig og interiør	Købmagergade 3A, 1150 København K	2026 K1	1
Woman paradis	Fashion	Købmagergade 59, 1150 København K	2026 K1	3
ARKK Copenhagen	Fashion	Østergade 1, 1100 København K	2025 K4	2
Burberry	Fashion	Østergade 38, 1100 København K	2025 K4	1
Fried Chicken	F&B	Frederiksborggade 3, 1360 København K	2025 K4	4
Labfresh	Fashion	Købmagergade 32, 1150 København K	2025 K4	1
Pick me up	Andet	Frederiksberggade 36, 1459 København K	2025 K4	5
Pilgrim	Fashion	Nygade 5, 1164 København K	2025 K4	6
Telerepair	Elektronik	Købmagergade 59, 1150 København K	2025 K4	3
Tudor	Fashion	Østergade 22, 1100 København K	2025 K4	2
Welcome giftshop & souvenirs	Turisme	Nygade 4, 1164 København K	2025 K4	6
Zara	Fashion	Vimmelskaffet 28, 1161 København K	2025 K4	6

Kilde: Savills

NYT STORMAGASIN OG POP-UP BUTIKKER

En ny historisk åbning er blevet annonceret i september 2025, der kommer til at forstærke aktiviteten og caféstemningen på Strøget. Salling åbner et stormagasin i Knud Højgaards Hus (bygningen mellem Kultorvet og Hauser Plads) med forventet åbning i sommeren 2026. Stormagasinet kommer til at fokusere på mode, sko og beauty, og åbner samtidig en café og bar direkte på Kultorvet. Yderligere er Salling kendt for deres 'rooftop' koncept i Aarhus og Aalborg, som de viderefører til København med særlige events, spiseoplevelser og 360 graders udsigt over byen.

Samtidig bliver ledige lejemål i strøg-gaderne bosat af pop-up butikker, hvilket aktiverer tomme lejemål og holder områderne levende. På Købmagergade 3 er åbnet et Mercedes-Benz Studio (pop-up), hvor der over sommeren vil blive holdt events og aktiviteter med konceptbiler og andre unikke oplevelser. Før Mercedes var lejemålet udlejet til en anden pop-up butik, Mater. Både Salling's stormagasin og nye pop-up butikker styrker tiltrækningskraften og aktiviteten i strøg-gaderne.

STORE BUTIKSRENOVERINGER FÆRDIGGJORT

Flere større renoveringsprojekter er blevet færdiggjort det seneste år, herunder Frederiksberggade 2, hvor Bestseller har åbnet butik efter mange års renovering. Samtidig er renoveringen af den tidligere Cafe Norden ud til Amagertorv også blevet færdiggjort, hvor Louis Vuitton er flyttet ind. Den tidligere Louis Vuitton-butik på hjørnet overfor står nu tom og gennemgår renovering. Det tomme lejemål vurderes til at være blandt de mest attraktive på strøget på grund af dets exceptionelle mikrolokation ud til Amagertorv og med masser af vinduesplads ud til både Købmagergade og Amagertorv. Flere nye projekter er igangsat, herunder en gennemgribende indvendig renovering af Købmagergade 49 med Arnold Busck, samt lejemålet Købmagergade 29, som Jagger flytter til, hvor renoveringen langt om længe er påbegyndt. Derudover er Klarlund-butikken Østergade 22 i flere etager under gennemgribende renovering, og vil blive rebrandet som "Bucherer", efter Klarlund blev opkøbt i 2023.

INVESTERINGER I MODERNISERING OG TILGÆNGELIGHED LØFTER STRØGMILJØET

Den positive udvikling i efterspørgslen og det faldende tomgangs-niveau skal ses i lyset af en årrække med betydelige investeringer i både facader, lejemål og infrastruktur på strøg-gaderne. Omfattende renoveringer, opgraderinger af byrummet og etableringen af metrostationer ved alle centrale indgange har løftet kvaliteten og tilgængeligheden markant. Metroen har i dag stor betydning for kundestrømmene på strøget, og stationernes placering øger attraktiviteten for både lejere og investorer. Samlet set har samspillet mellem infra-strukturelle forbedringer og modernisering af ejendomme skabt et mere tidssvarende strøgmiljø, som bidrager til at øge efterspørgslen efter de bedste high street lokationer.



ØVRIGT ANBEFALET LÆSNING:

Global luksus detail outlook



Savills Research

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.



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



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

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.