RESEARCH

MARKET IN MINUTES

Kontormarkedet 2026 K4

Kontor – Danmark – 4. kvartal 2026

savills

Polariseringen fortsætter på kontormarkedet

Kontorlejemarkedet i København bliver mere polariseret, med på den ene side stigende efterspørgsel efter moderne bæredygtige kontorlejemål. På den anden side er der i det ældre kontorsegment et udlejningspres grundet øget tomgang. Investeringsomsætningen i kontorsegmentet er moderat, hvor der år til dato er handlet for ca. DKK 5 mia. på landsplan. Danske investorer dominerer købersiden og står bag flere af årets største handler. Frem mod 2031 forventes omkring 633.000 m² nyt kontorbyggeri i København og omegn, med København SV, Østerbro og Nordhavn som centrale udviklingsområder.

NØGLETAL

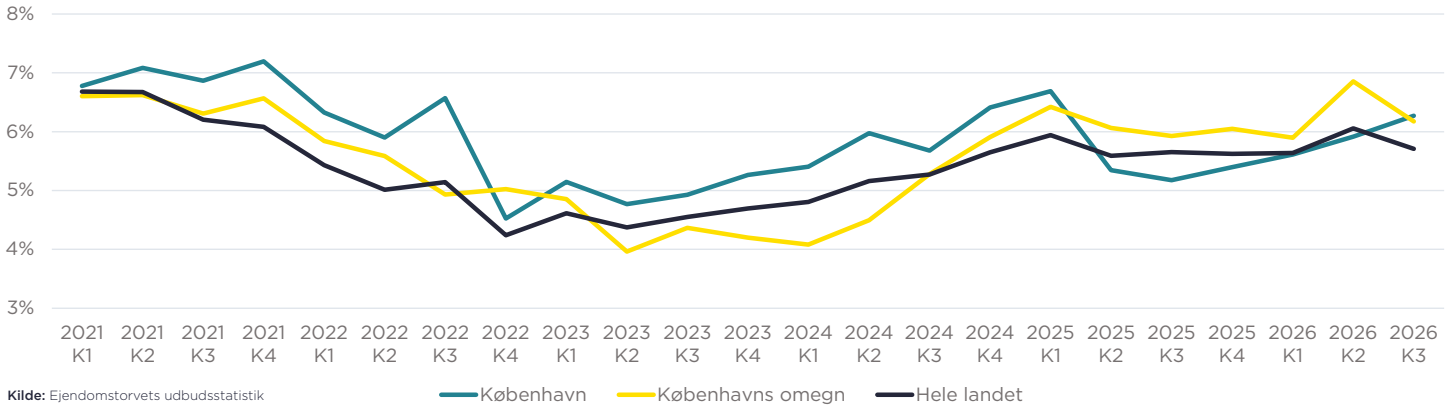
2.500 DKK/M²
PRIME-NETTOLEJE I KØBENHAVN

633.000 M²
NYT KONTORBYGGERI

6,3%
KONTORTOMGANG I DET CENTRALE KØBENHAVN

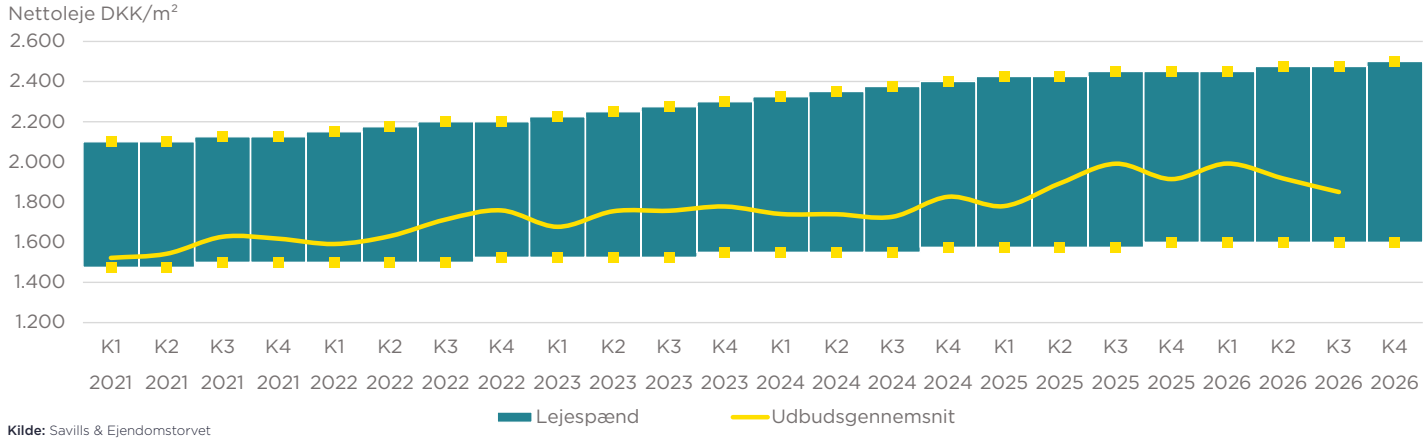
DKK 5 MIA.
TRANSAKTIONSVOLUMEN, KONTOR ÅTD 2026

FIGUR 1: KONTORTOMGANG I KØBENHAVN OG PÅ LANDSPLAN



Kilde: Ejendomstorvets udbudsstatistik

FIGUR 2: NETTOLEJE TOP- OG BUNDNIVEAUER FOR KONTORER I KØBENHAVN



Kilde: Savills & Ejendomstorvet



ATTRAKTIVE KONTORER TRÆKKER LEJENIVEAUET OP

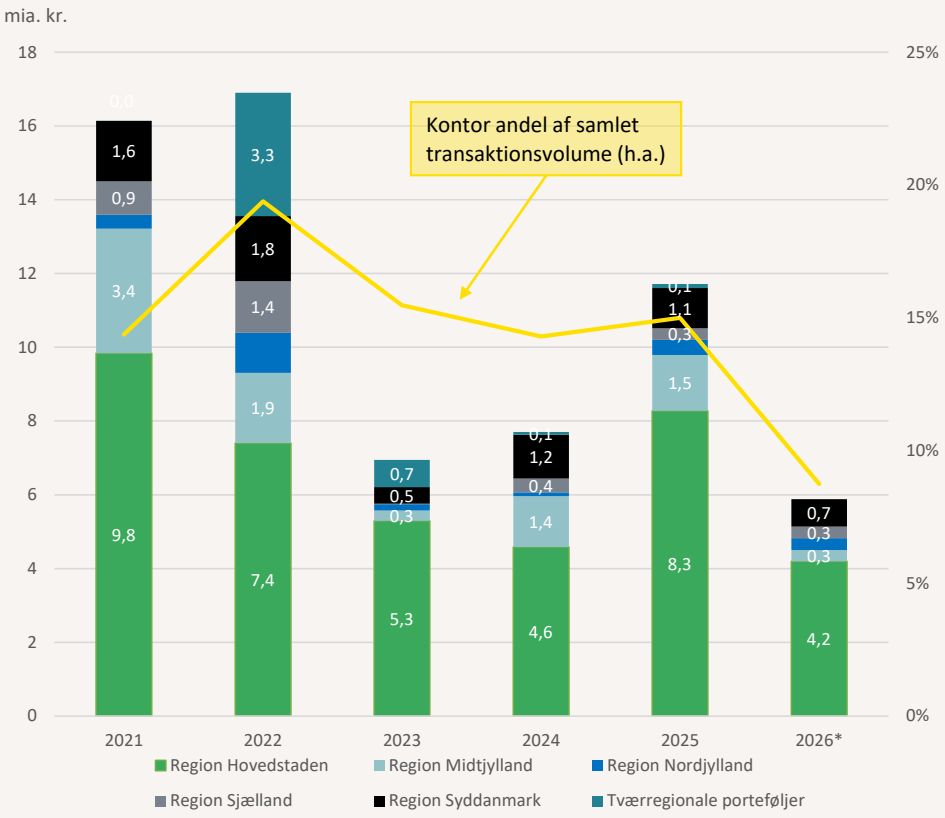
Prime-nettolejen i København er steget til 2.500 DKK/m² ved indgangen til 4. kvartal 2026, hvor fx aktuel udlejning på Marmormolen i Nordhavn kommer op i det niveau. Samtidig er kontortomgangen i det centrale København steget fra 5,6% ved starten af året til aktuelt 6,3%. Udviklingen peger mod en polarisering i kontormarkedet. Lejeefterspørgslen efter centrale, moderne og bæredygtige kontorer driver prime-lejeniveauet op, mens sekundære lejemål møder større udlejningspres. Lejespændet mellem primære og sekundære lejemål bliver dermed større, jf. tabel 1.

TABEL 1: NETTOLEJENIVEAUER FOR PRIMÆRE OG SEKUNDÆRE KONTORER I STORBYER

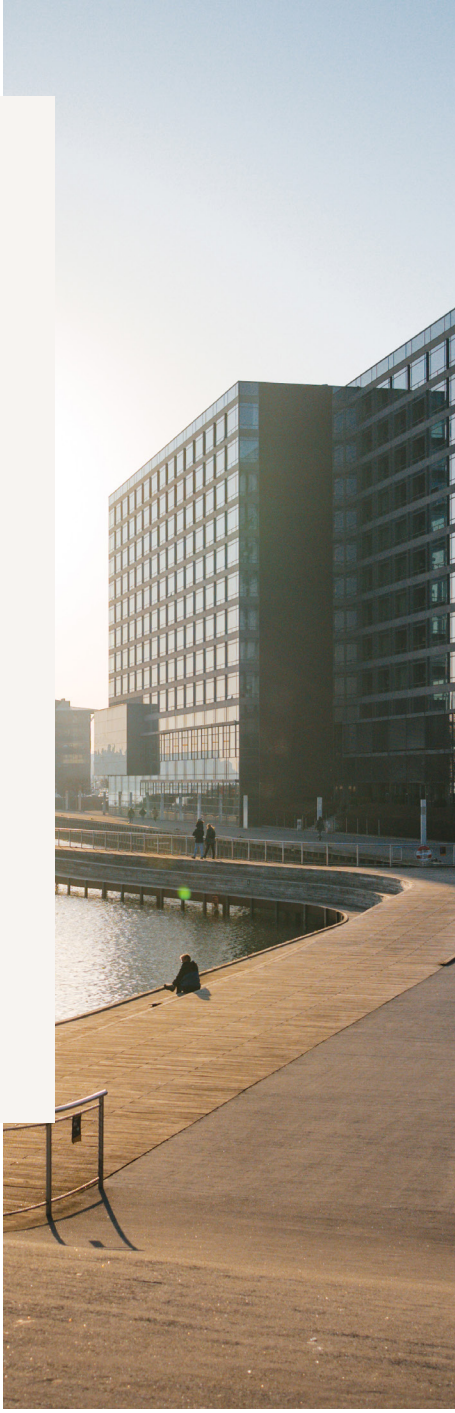
		Nettoleje (DKK/m²)		Startforrentning (%)		Tomgang (%)
		Primær	Sekundær	Primær	Sekundær	
København by	2026 K4	2.500	1.750	4,00%	5,00%	-
	2026 K3	2.475	1.750	4,00%	5,00%	6,3%
	2026 K2	2.475	1.750	4,00%	5,00%	5,9%
	2026 K1	2.450	1.750	4,00%	5,00%	5,6%
Lyngby	2026 K4	1.800	1.200	5,25%	6,00%	-
	2026 K3	1.800	1.200	5,25%	6,00%	7,1%
	2026 K2	1.775	1.200	5,25%	6,00%	5,3%
	2026 K1	1.775	1.200	5,25%	5,75%	4,7%
Ballerup	2026 K4	1.300	800	6,00%	7,50%	-
	2026 K3	1.300	800	6,00%	7,50%	6,8%
	2026 K2	1.300	800	6,00%	7,50%	7,1%
	2026 K1	1.275	800	6,00%	7,50%	5,3%
Odense	2026 K4	1.350	825	6,50%	7,25%	-
	2026 K3	1.350	825	6,50%	7,25%	11,1%
	2026 K2	1.325	825	6,50%	7,25%	11,5%
	2026 K1	1.325	825	6,50%	7,25%	11,3%
Aarhus	2026 K4	1.800	1.200	4,75%	6,00%	-
	2026 K3	1.775	1.200	4,75%	6,00%	8,2%
	2026 K2	1.775	1.175	4,75%	6,00%	8,9%
	2026 K1	1.750	1.175	4,75%	6,00%	8,7%
Trekantsområdet	2026 K4	1.350	800	6,25%	8,00%	-
	2026 K3	1.325	775	6,25%	8,00%	5,6%
	2026 K2	1.300	775	6,25%	8,00%	6,6%
	2026 K1	1.300	775	6,25%	8,00%	6,7%
Aalborg	2026 K4	1.350	850	5,75%	7,00%	-
	2026 K3	1.325	850	5,75%	7,00%	5,2%
	2026 K2	1.325	825	5,75%	7,00%	6,3%
	2026 K1	1.300	825	5,75%	7,00%	6,3%

Kilde: Savills & Ejendomstorvets udbudsstatistik

FIGUR 3: TRANSAKTIONSVOLUMEN FOR KONTORSEGMENTET



Kilde: Erhvervsmæglernes Branchedata & Savills
Note: 2026 er en foreløbig opgørelse baseret på data til og med september



MODERAT HANDELSAKTIVITET MED DANSKE KØBERE I FRONT

Efter et svagt 2023 og 2024 voksede transaktionsvolumen for kontorejendomme til 11,7 mia. DKK i 2025, især drevet af handler i Region Hovedstaden. I 2026 er der til dato registreret handler for ca. 5 mia. DKK. Årets største kontorhandler er PensionDanmarks køb af Absalons Gaard for 500 mio. DKK og BRFejendommes køb af Nørregade 7A for 493 mio. DKK. Danske købere står for ca. 77% af kontorvolumen mod ca. 64% i 2025. Kontorer udgør dog kun ca. 11 % af den samlede transaktionsvolumen i 2026 mod typisk 15–20% i tidligere år.

FIGUR 4: TOPHANDLER FOR KONTORSEGMENTET

Navn	Adresse	Dato	m²	DKK (mio)	DKK/m²	Køber	Sælger
Absalons Gaard	Frederiksberggade 40, 1459 København K	Sep 2026	7.500	500	66.667	PensionDanmark	Savills IM
Nørregade 7A	Nørregade 7A, 1165 København K	Maj 2026	10.164	493	48.505	BRFejendomme	Privat Investor
Dansk Ejendomsfond portefølje	Toldbodgade 33, 1253 København K mf.	Feb 2026	7.900	278	35.190	Jeudan	Dansk Ejendomsfond
Københavns Kommune domicil	Gammel Køge Landevej 39, 2500 Valby	Dec 2025	29.354	600	20.440	PensionDanmark	Schroder Real Estate
Nordport	Corkgade 1, 2150 Nordhavn	Dec 2025	8.250	440	53.333	Danica Ejendomme	Urban Partners
Nest 45	Ørestads Boulevard 45, 2300 København S	Dec 2025	26.327	1.000	37.984	PensionDanmark	Skanska
PFA Ejendomme portefølje	Dampfærgevej 28, 2100 København Ø mf.	Nov 2025	17.200	820	47.674	Jeudan	PFA Ejendomme

Kilde: Erhvervsmæglernes Branchedata & Savills

FIGUR 5: KONTORPROJEKTER I PIPELINE I 2026-2031 – TRE STØRSTE PROJEKTER I KØBENHAVN FREMHÆVET

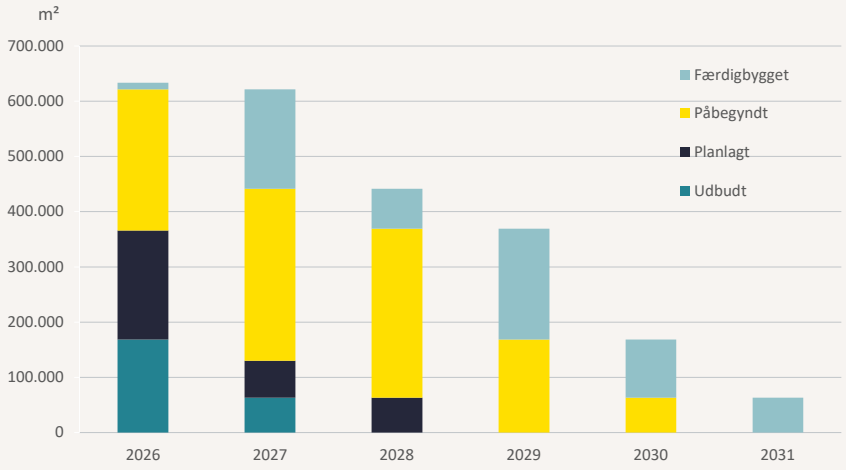


Note: Opgjort per september 2026. **Kilde:** Byggefakta.net

KONTORBYGGERET KONCENTRERES I UDVALGTE OMRÅDER

Kontorpipelinen i København og omegn omfatter ca. 633.000 m² frem mod 2031 og er koncentreret i få områder. København SV står for ca. 122.000 m², Østerbro for ca. 104.000 m² og Nordhavn for ca. 94.000 m². Tilsammen udgør de ca. 51 % af pipelinen. Projekterne forventes færdiggjort løbende frem mod 2031, med de største årlige færdiggørelser i 2027 og 2029, jf. figur 6.

FIGUR 6: KONTORPROJEKTER I PIPELINE I 2026-2031 EFTER FORVENTET FÆRDIGGØRELSESÅR



Note: Opgjort per september 2026
Kilde: Byggefakta.net

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


Gustav Rasmussen
Investment Analyst
+45 3364 6550
Gustav.Rasmussen@savills.dk

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 700 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.