

Ungdomsboliger

KØBENHAVN & FREDERIKSBERG - 2025 2. KVARTAL

savills

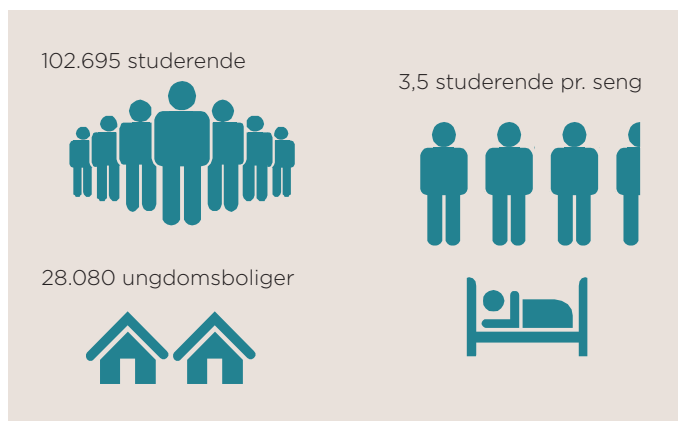
Der er siden januar 2024 opført 2.611 ungdomsboliger fordelt på 13 ejendomme i København og Frederiksberg. De nye ejendomme er primært beliggende i København S, SV, Valby og på Frederiksberg. Trods det øgede udbud fra nybyggeriet er efterspørgslen fortsat stor, med i gennemsnit 3,5 studerende pr. ungdomsbolig. Det forårsager et fortsat opadgående pres på lejeniveauet, som er steget med over 2% det seneste halve år. Frem mod 2032 forventes yderligere 6.247 ungdomsboliger opført, hvoraf 2.553 står klar inden for de næste 2,5 år.

MARKANT FLERE STUDERENDE END UNGDOMSBOLIGER

I Københavns og Frederiksberg Kommune er der på videregående uddannelser aktuelt 102.695 tilmeldte studiepladser. Det er et mindre fald på 979 studerende sammenlignet med året før. Antallet af ungdomsboliger i de to kommuner udgør i dag cirka 28.000 enheder. I gennemsnit er der således 3,5 studerende pr. ungdomsbolig.

For de studerende på videregående uddannelser i København og Frederiksberg er det både naturligt og attraktivt at bo i samme kommuner. Derudover peger undersøgelser på, at mange studerende tilmeldt RUC i Roskilde og DTU i Lyngby ligeledes bosætter sig i København, hvorved efterspørgslen og ubalancen reelt kan være større.

FIGUR 1: Studieboligsituation i København og Frederiksberg



Note: Antallet af ungdomsboliger dækker over støttede selvejende ungdomsboliger (udfaset), støttede private ungdomsboliger (udfaset), almene ungdomsboliger og udstøttede privatejede ungdomsboliger.

Kilde: Savills & Danmarks statistik (UDDAKT1)

PRIVATEJEDE UNGDOMSBOLIGER DOMINERER

Privatejede ungdomsboliger dominerer udbuddet af studieboliger. Af det samlede udbud udgør udstøttede privatejede ungdomsboliger 61%, mens de resterende 39% består af støttede ungdomsboligstyper eller ungdomsboliger ejet af almennyttige fonde og lignende.

FIGUR 2: Nyligt opførte ungdomsboliger i København



Note: Tallet viser antal boligenheder opført

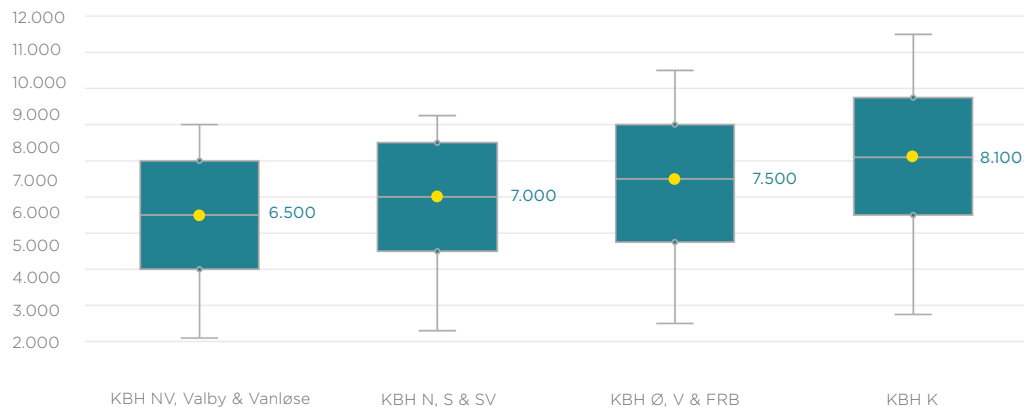
Kilde: Savills & Byggefaxta

OPFØRELSE AF UNGDOMSBOLIGER

Siden starten af 2024 er der opført 13 nye ungdomsboligejendomme i København og Frederiksberg. Disse ejendomme har øget udbuddet af ungdomsboliger med 2.611 enheder, hvilket svarer til en vækst på cirka 10% af den samlede ungdomsboligmasse i København og Frederiksberg. Nybyggeriet opføres i overvejende grad af private aktører, hvor 95,8% af de nye boliger er opført uden støtte. Kun 109 ungdomsboligenheder, svarende til 4,2% er opført som almennyttige ungdomsboliger.

Nybyggeriet koncentrerer sig primært i bydele udenfor Københavns centrale bydele, hvor byggefelter er mere tilgængelige end i København K og på brokvartererne. De tre største nybyggede ejendomme udgør til sammen 58% af den nybyggede ungdomsboligmasse. Aktuelt er det især UMEUS og MYLO Ungdomsboligkoncepterne, der bærer stigningen, hvor UMEUS-konceptet alene har bidraget med 969 nye ungdomsboliger siden starten af 2024.

FIGUR 3: Gennemsnitlige lejeniveauer fordelt på bydele i 2025



Kilde: Savills

GENNEMSNITLIG HUSLEJE

Lejeniveauerne i ungdomsboligsegmentet varierer betydeligt afhængigt af beliggenhed og om boligerne er støttede eller private. I København K ligger gennemsnitslejen omkring DKK 8.100 pr. måned, mens den i yderområder som København NV, Valby og Vanløse er på ca. DKK 6.500. For nyopførte ungdomsboliger i disse områder ses dog lejeniveauer over DKK 8.000.

LEJENIVEAUET AFHÆNGER AF UNGDOMSBOLIGTYPE

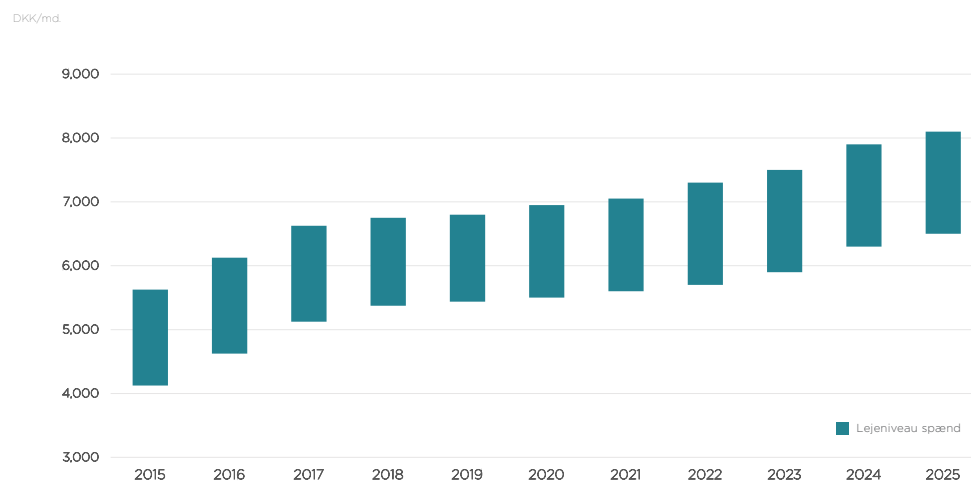
I MYLO på Sydhavnsgade er gennemsnitslejen ca. DKK 8.100 om måneden. Hos UMEUS på Frederiksberg starter lejen ved DKK 6.550, men kan nå op på DKK 11.350 for enheder med hems, eget køkken og køleskab. Til sammenligning er lejeniveauet væsentligt lavere i

ældre kollegieejendomme. På Øresundkollegiet er gennemsnitslejen ca. DKK 4.100, på Grønjordskollegiet DKK 3.300 og på Egmont Kollegiet DKK 3.800 pr. måned.

UDVIKLINGEN I LEJENIVEAUER

Det gennemsnitlige lejeniveau for ungdomsboliger er steget markant de seneste ti år. Især private nybyggerier med fri lejefastsættelse forskyder det gennemsnitlige lejeniveau opad, da vægtningen af dyrere ungdomsboliger løbende vokser. I de centrale bydele i København er den gennemsnitlige husleje steget med 44%, fra under DKK 6.000 i 2015 til over DKK 8.000 i 2025. I yderområder er lejen i samme periode steget med 58%. Disse lejestigninger er generelt højere sammenlignet med markedslejudviklingen for familieboliger i samme periode.

FIGUR 4: Lejespænd for gennemsnitlig månedsleje, opgjort pr. år



Note: Øvre del af lejespændet er udtryk for den gennemsnitlige månedsleje for ungdomsboliger i København K. I 2025 udgør den DKK 8.100. **Kilde:** Savills



10%

FLERE UDBUDTE
UNGDOMSBOLIGER



DKK 8.100/MD.

GENNEMSNITS-
HUSLEJE FOR
UNGDOMSBOLIGER
I KØBENHAVN K



DKK 5,7 MIA.

I UNGDOMSBOLIG-
TRANSAKTIONER
I H1 2025

TABEL 1: Seneste transaktioner med ungdomsboligejendomme

Navn	Areal (m2)	Enheder	Opførelsesår	Pris			Transaktionsdato	Køber
				(DKK)	(DKK/m2)	(Afkast)		
Njalsgade 151	16.821	390	2023	825.000.000	49.046	n/a	Q2 2025	NREP
Project Ivy - UMEUS	57.631	1.758	2019-2024	2.900.000.000	50.320	n/a	Q2 2025	Greystar
Kaktus Towers	22.437	495	2023	1.425.000.000	63.511	4,00%	Q2 2025	Quantum
Elstarvej 24	7.780	189	2020	360.000.000	46.272	n/a	Q2 2025	GCR
Frederikssundsvej 100	2.433	73	2024	141.853.800	58.304	4,10%	Q1 2025	SFM Bolig+København
Sølvgade Kollegium	21.487	463	1771	950.000.000	44.213	4,00%	Q4 2024	Fonden DIS
Englandshaven	6.159	173	2024	360.000.000	58.451	n/a	Q2 2024	GCR
The Mark, Brøndby	13.668	494	2023	615.000.000	49.020	5,25%	Q2 2024	Kohlberg Kravis Roberts
Gennemsnit	18.552	504			52.392	4,34%		

Note: Pris på Njalsgade 151 er estimeret.
Kilde: Savills

TRANSAKTIONER AF UNGDOMSBOLIGEJENDOMME

Der er i de seneste 12 måneder solgt otte ungdomsbolig-ejendommen i Københavnsområdet, herunder ejendommen, The Mark, som er beliggende i Brøndby. Ejendommene har i gennemsnit en størrelse på 18.552 m² fordelt på 504 enheder. Den gennemsnitlige salgspris for de otte ejendomme udgør DKK 52.392 pr. m². I København ligger afkastniveauet typisk i spændet 4,0% - 4,5% og på beliggenheder i omegnen af København er afkastniveauet typisk 50-75 bps højere.

TRE MARKANTE TRANSAKTIONER
INDEN FOR ET HALVT ÅR

Med en samlet transaktionsvolumen på DKK 5,7 mia. over de seneste seks måneder bekræfter ungdomsboligsegmentet i København sin position som et attraktivt investeringsmarked.

- 1

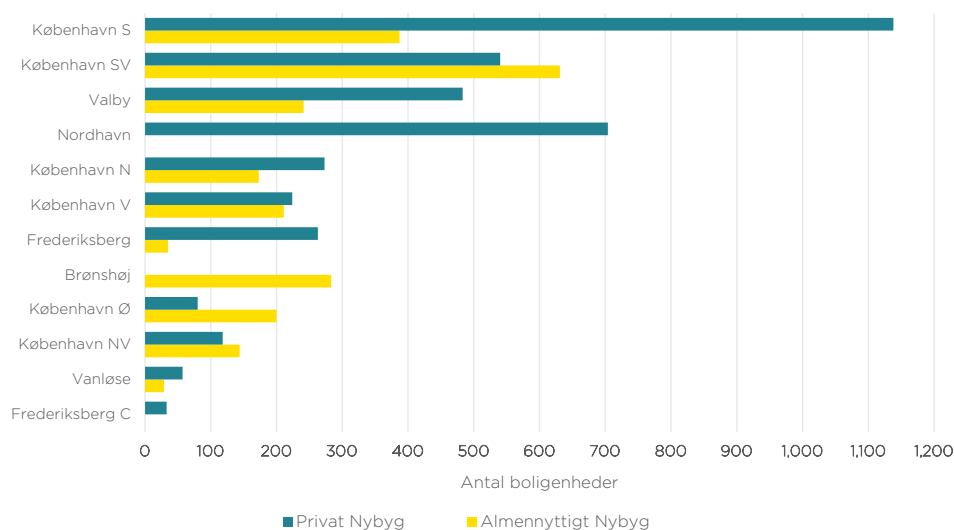
I maj 2025 købte det amerikanske ejendomsselskab Greystar UMEUS-porteføljen for ca. DKK 2,9 mia. Porteføljen består af fire ungdomsbolig-ejendomme beliggende på Amager, i Nordhavn, Valby og på Frederiksberg, og omfatter i alt 1.758 nybyggede boligenheder.
- 2

Tidligere samme måned blev Kaktus Towers – et projekt på 22.437 m² fordelt på 495 lejligheder – solgt til det tyskbaserede investeringsselskab Quantum for ca. DKK 1,4 mia.
- 3

I november 2024 købte DIS Basecamp Sølvgade Kollegiet, der omfatter 463 lejligheder, til en pris på DKK 950 mio., svarende til afkast på ca. 4,0%.



FIGUR 5: Ungdomsboligpipeline i København og Frederiksberg, opdelt på bydele



Kilde: Savills & Byggefakta

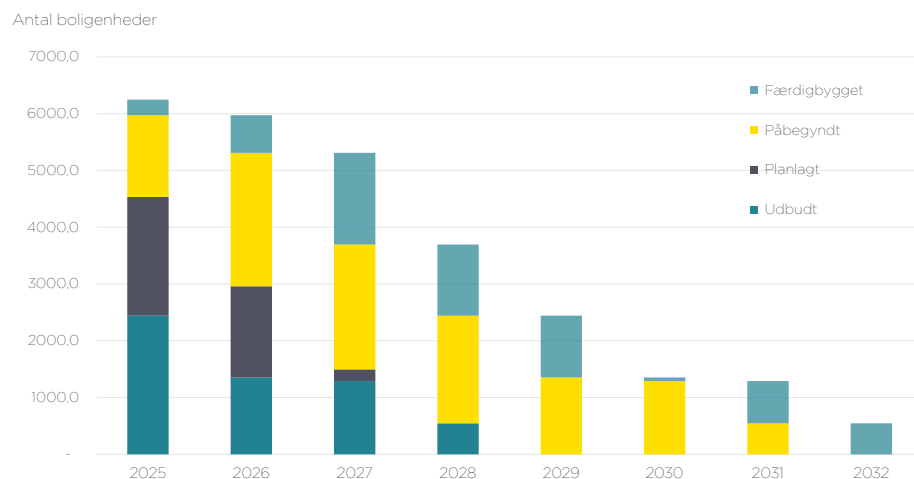
FREMTIDSUDSIGTER

Den samlede pipeline for ungdomsboliger i København og Frederiksberg omfatter aktuelt 6.241 boligenheder fordelt på 58 byggeprojekter. Mere end 65% af pipeline forventes opført i bydelene København S, Sydhavnen (SV), Valby og Nordhavn, svarende til 4.124 boligenheder. Boligerne forventes at blive taget i brug i perioden fra august 2025 til august 2032.

FLERE ALMENNYTTIGE UNGDOMSBOLIGER I SIGTE

37% af boligenhederne i pipeline er almennyttige, mens 63% opføres som udstøttede privatejede. Det afspejler en vis forskydning fra tidligere år, hvor nybyggeriet primært har været privatdrevet. På kortere sigt forventes mere end 40% af den samlede pipeline færdigbygget inden for de næste 2,5 år, svarende til 2.553 ungdomsboligenheder. Det største igangværende projekt er beliggende i August Schade-kvarteret på Islands Brygge, hvor 332 ungdomsboliger forventes færdigbygget i maj 2027.

FIGUR 6: Ungdomsbolig Pipeline, efter udviklingsstadiet



Note: Udbudte enheder er ikke-igangsat byggeri, som ikke forventes færdiggjort inden for 4 år. Planlagte enheder er ikke-igangsat byggeri, som forventes færdiggjort inden for 4 år.

Kilde: Savills & Byggefakta





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

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.
