

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan faldt med 0,6 procentpoint fra 1. oktober til 1. januar 2022, så der er udbudt 5,9 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,5 mio. kvm. For detailhandelslokaler var andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan uændret gennem 4. kvartal, og 2,6 pct. af arealet var udbudt den 1. januar 2021. Der er i alt 515.100 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Antal udbudte lager- og produktionslokaler faldt gennem 4. kvartal med 246.300 kvm, mens andelen faldt med 0,4 procentpoint til 1,4 pct. af det samlede areal. I alt er 1 mio. kvm lager- og produktionslokaler udbudt på landsplan.

Om Ejendomstorvets Markedsindeks

– Udbudsstatistikken

Ejendomstorvet Markedsindeks Udbudsstatistikken kortlægger hvert kvartal udbuddet af danske erhvervsbygninger, fordelt på butikker, kontorer samt lager-/produktionslokaler – opgjort som udbudte lokaler målt i forhold til den samlede bestand af bygninger (kvadratmeter).

Statistikken omfatter en meget betragtelig del af erhvervslokalerne i Danmark og udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) i samarbejde med erhvervsportalen Ejendomstorvet.dk og EjendomDanmark (ED).

Statistikken kan hentes gratis på enten Ejendomstorvet.dk eller www.de.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening er brancheforening for virksomheder og personer, der formidler fast ejendom (boliger eller erhvervslokaler). Foreningen blev grundlagt i 1912 og har i dag omkring 90 procent af alle mæglere som medlemmer.

Ejendomstorvet.dk har Danmarks største udvalg af erhvervslokaler med aktuelt lige knap 7.700 lokaler til udlejning og ejendomme til salg i alle kategorier. Dataene kommer fra knap 300 medlemmer/annoncører, herunder næsten alle landets erhvervsmæglere samt pensionskasser, ejendomsselskaber og administratorer.

Ejendomstorvet.dk er organiseret som en forening uden krav om overskud og har mere end 200.000 besøgende hver måned. I 2021 var portalen med til at formidle omkring 4.000 transaktioner til en værdi af over 10 mia. kr. fordelt på indgåede lejeaftaler og solgte ejendomme. Ejendomstorvet.dk er blevet udbygget med en app, og søgeagenten er udvidet med off-market-sager.

EjendomDanmark organiserer ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom. Foreningens medlemmer står for cirka 85 procent af det professionelle ejendomsmarked.

Geografisk opdeling

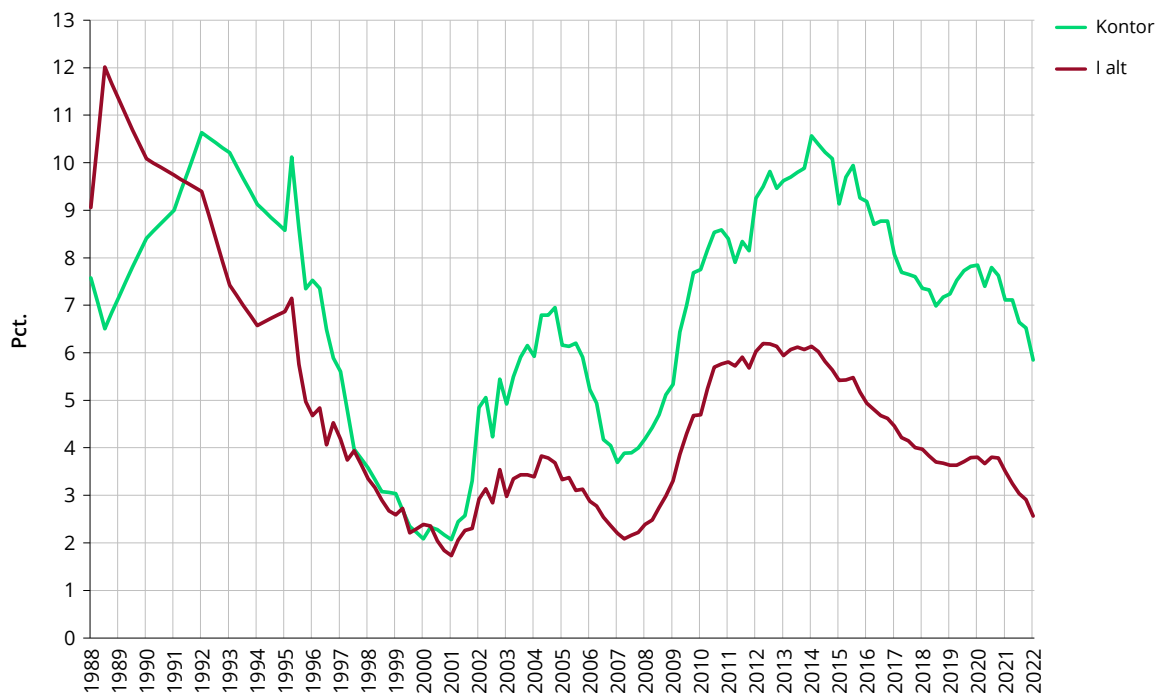
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

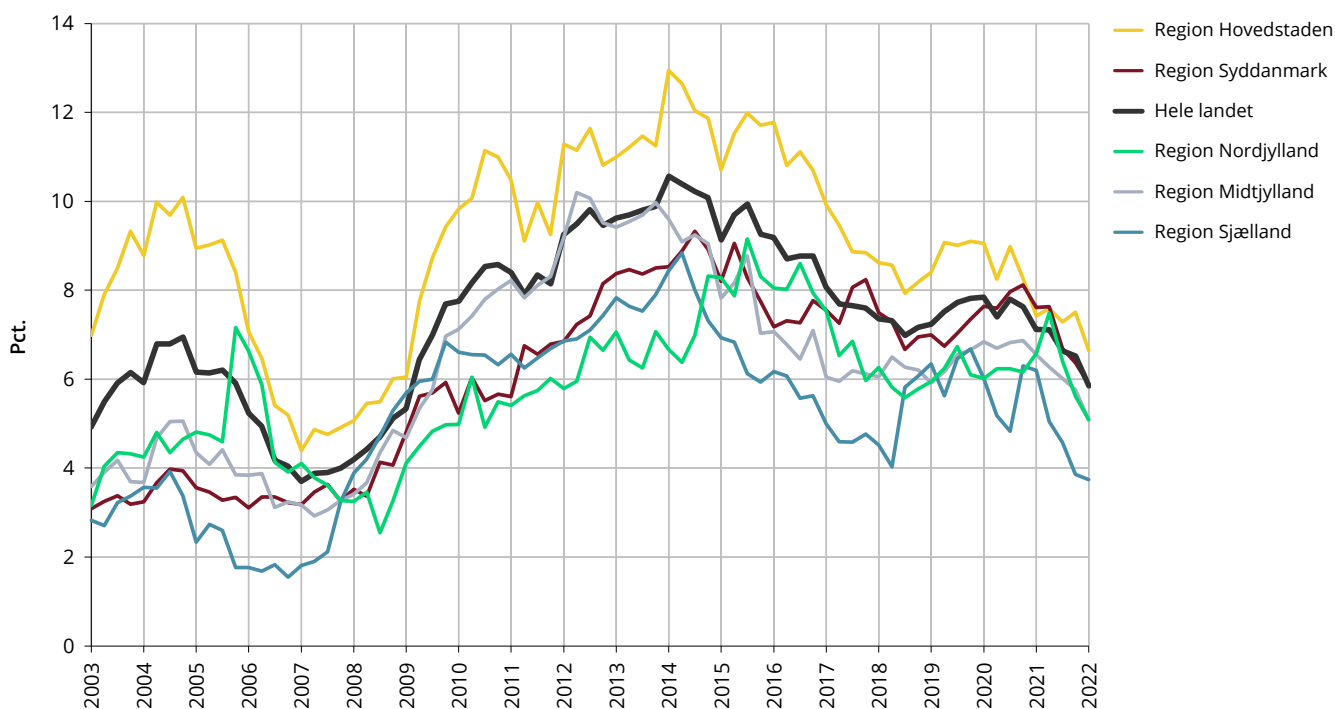
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Frederiksberg	Dragør Tårnby	Assens Faaborg-Midtfyn Kerteminde Langeland Middelfart	Nordfyns Nyborg Odense Svendborg Ærø	Brønderslev Frederikshavn Hjørring Jammerbugt Læsø Mariagerfjord
Københavns omegn	Vest- og Sydsjælland	Syddjylland	Vestjylland	Morsø Rebild Thisted Vesthimmerlands Aalborg
Albertslund Ballerup Brøndby Gentofte Gladsaxe Glostrup Herlev	Hvidovre Høje-Taastrup Ishøj Lyngby-Taarnbæk Rødovre Vallensbæk	Odsherred Ringsted Slagelse Sorø Stevns Vordingborg	Sønderborg Tønder Varde Vejen Vejle Aabenraa	Herning Holstebro Ikast-Brande Lemvig
Nordsjælland				Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Halsnæs Helsingør Hillerød Hørsholm Rudersdal			
Bornholm				
Bornholm				

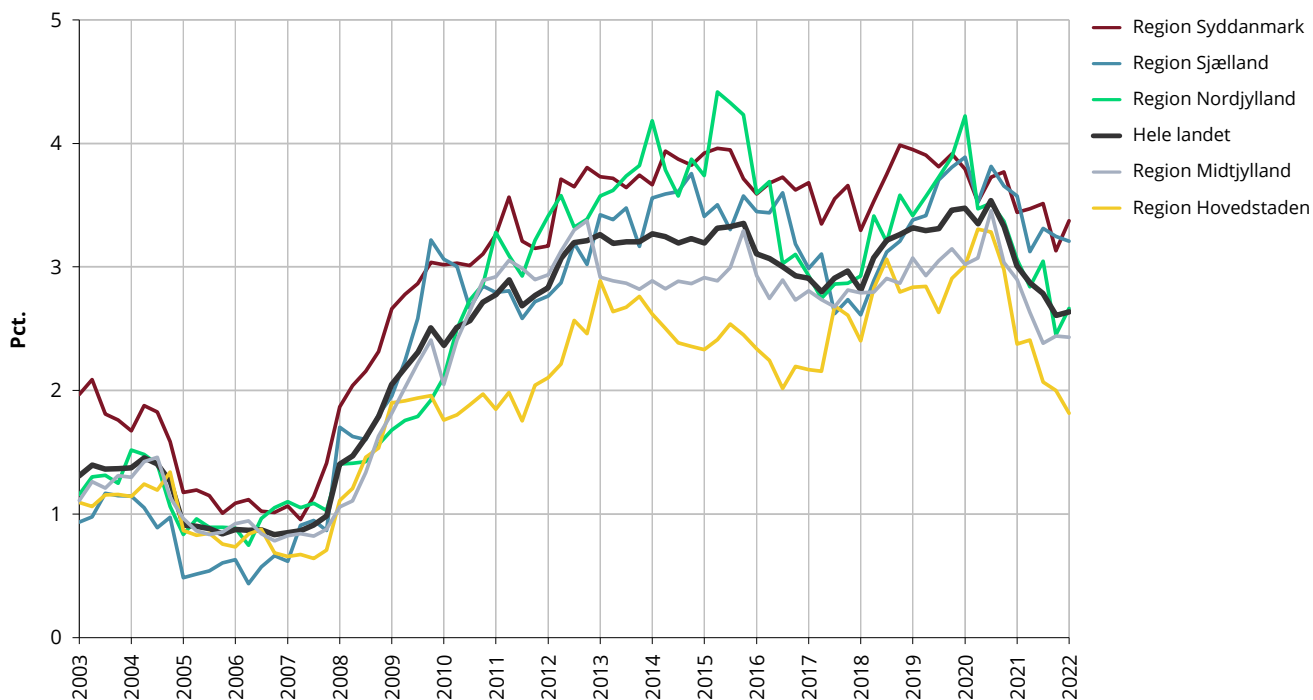
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



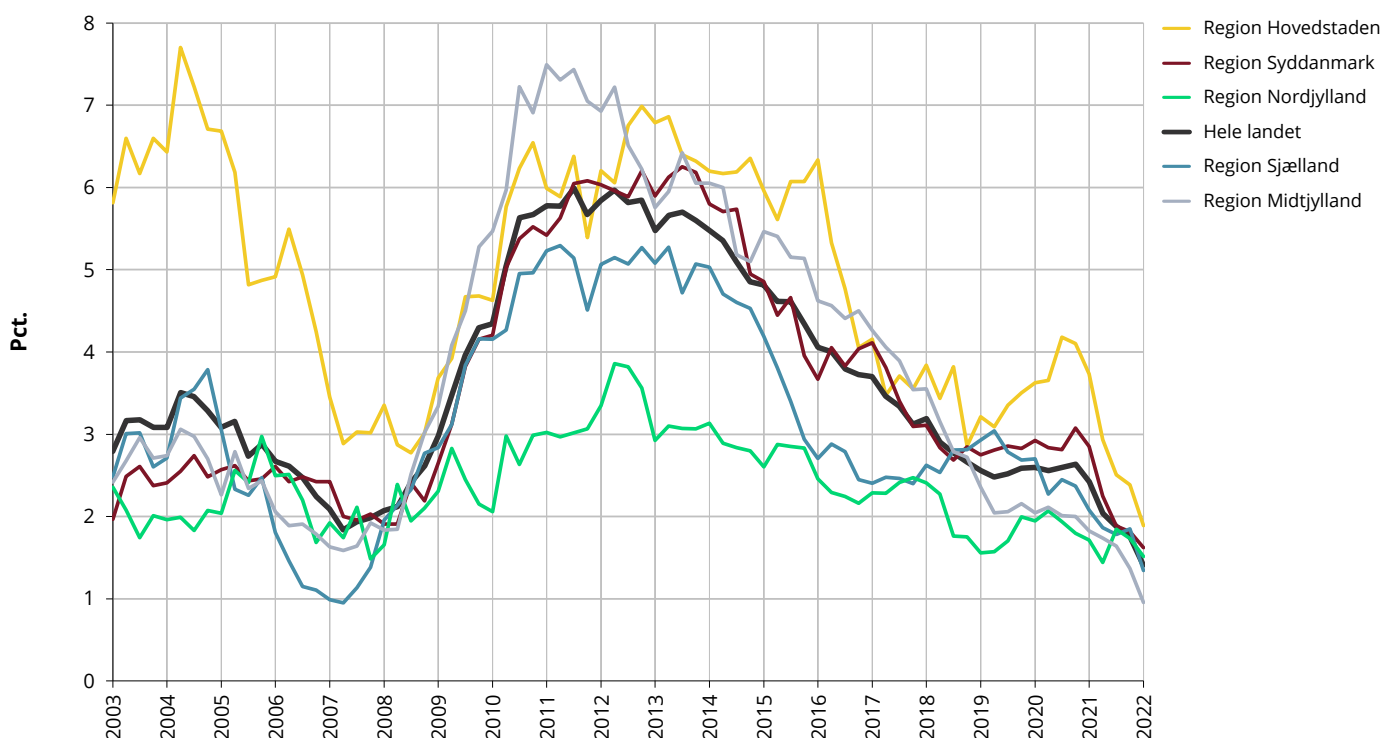
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

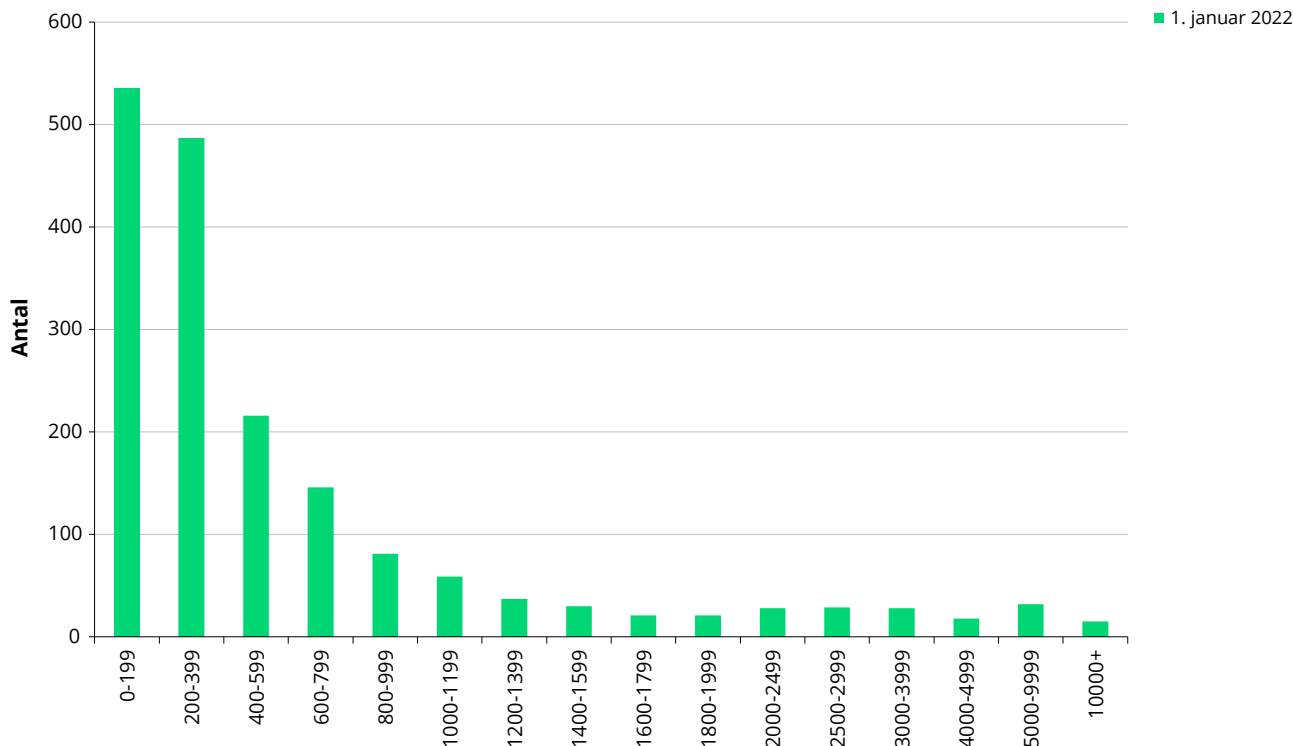
	2021 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	448.800	466.600	453.800	472.400	441.500	-30.900	-7.300
Københavns omegn	321.800	322.700	309.200	320.000	290.700	-29.300	-31.100
Nordsjælland	76.800	75.900	68.900	63.200	52.800	-10.400	-24.000
Bornholm	400	400	400	200	700	500	300
Region Hovedstaden	847.800	865.600	832.400	855.800	785.600	-70.200	-62.200
Østsjælland	36.400	25.600	24.000	23.700	20.100	-3.600	-16.300
Vest- og Sydsjælland	77.900	67.400	60.300	47.400	49.400	2.000	-28.500
Region Sjælland	114.200	93.000	84.300	71.100	69.400	-1.700	-44.800
Fyn	167.300	155.700	138.200	140.200	127.800	-12.400	-39.500
Syddjylland	165.100	177.400	153.700	137.900	137.800	-100	-27.300
Region Syddanmark	332.400	333.100	291.900	278.100	265.600	-12.500	-66.800
Østjylland	300.200	287.100	274.400	263.200	233.500	-29.700	-66.700
Vestjylland	55.500	53.700	52.300	49.900	45.400	-4.500	-10.100
Region Midtjylland	355.700	340.800	326.700	313.100	278.900	-34.200	-76.800
Nordjylland	118.500	134.900	115.300	101.200	97.600	-3.600	-20.900
Region Nordjylland	118.500	134.900	115.300	101.200	97.600	-3.600	-20.900
Hele landet	1.768.700	1.767.200	1.650.600	1.619.200	1.497.200	-122.000	-271.500
Landets største kommuner							
København	428.800	438.600	418.200	436.000	416.400	-19.600	-12.400
Aarhus	187.500	182.400	164.300	157.100	134.800	-22.300	-52.700
Aalborg	89.500	97.800	88.100	74.600	64.300	-10.300	-25.200
Odense	132.400	129.900	115.100	113.700	105.700	-8.000	-26.700

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2021 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	7,7	8,0	7,8	8,1	7,2	-0,9	-0,5
Københavns omegn	7,5	7,6	7,2	7,5	6,7	-0,8	-0,8
Nordsjælland	6,1	6,0	5,4	5,0	4,0	-1,0	-2,1
Bornholm	0,6	0,6	0,6	0,3	0,8	0,5	0,2
Region Hovedstaden	7,4	7,6	7,3	7,5	6,6	-0,9	-0,8
Østsjælland	6,5	4,6	4,3	4,3	3,5	-0,8	-3,0
Vest- og Sydsjælland	6,1	5,2	4,7	3,7	3,8	0,1	-2,3
Region Sjælland	6,2	5,0	4,6	3,9	3,7	-0,2	-2,5
Fyn	10,8	10,1	8,9	9,1	7,9	-1,2	-2,9
Syddjylland	5,9	6,3	5,4	4,9	4,8	-0,1	-1,1
Region Syddanmark	7,6	7,6	6,7	6,4	5,9	-0,5	-1,7
Østjylland	7,6	7,3	7,0	6,7	5,9	-0,8	-1,7
Vestjylland	3,7	3,6	3,5	3,4	3,0	-0,4	-0,7
Region Midtjylland	6,5	6,3	6,0	5,8	5,1	-0,7	-1,4
Nordjylland	6,6	7,5	6,4	5,6	5,1	-0,5	-1,5
Region Nordjylland	6,6	7,5	6,4	5,6	5,1	-0,5	-1,5
Hele landet	7,1	7,1	6,6	6,5	5,9	-0,6	-1,2
Landets største kommuner							
København	8,7	8,8	8,0	8,4	7,5	-0,9	-1,2
Aarhus	8,3	8,1	7,2	6,8	5,8	-1,0	-2,5
Aalborg	10,1	11,1	10,0	8,5	6,8	-1,7	-3,3
Odense	17,1	16,8	14,9	14,0	12,0	-2,0	-5,1

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

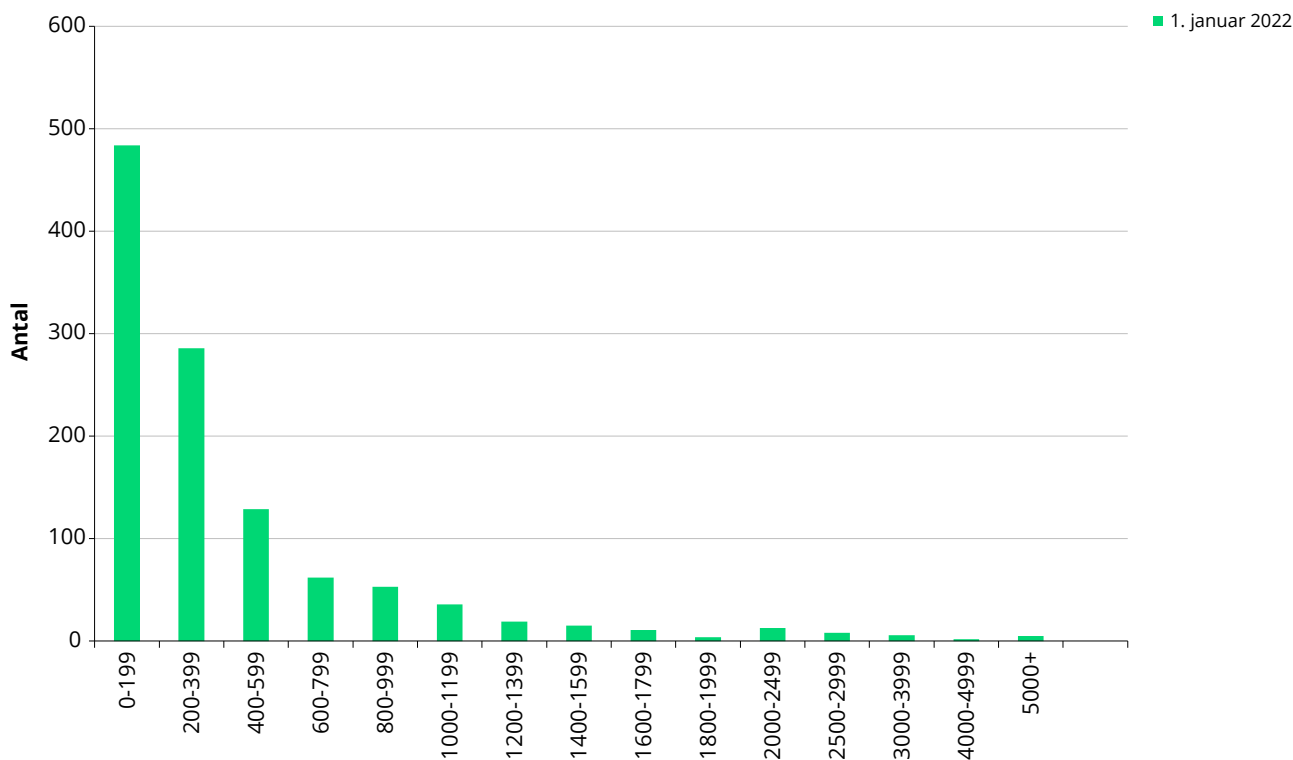
	2021 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	73.800	67.300	57.100	51.500	42.700	-8.800	-31.100
Københavns omegn	12.900	19.800	16.600	20.800	21.300	500	8.400
Nordsjælland	29.300	30.400	27.000	25.100	24.900	-200	-4.400
Bornholm	100	100	400	400	1.400	1.000	1.300
Region Hovedstaden	116.100	117.600	101.000	97.700	90.200	-7.500	-25.900
Østsjælland	32.300	30.700	31.400	34.100	31.200	-2.900	-1.100
Vest- og Sydsjælland	63.100	52.700	57.100	52.600	55.700	3.100	-7.400
Region Sjælland	95.400	83.500	88.500	86.700	86.900	200	-8.500
Fyn	46.700	44.600	50.900	44.200	48.300	4.100	1.600
Syddjælland	113.300	116.900	112.400	101.300	108.900	7.600	-4.400
Region Syddanmark	160.000	161.500	163.300	145.500	157.300	11.800	-2.700
Østjylland	89.400	80.900	74.000	78.500	80.800	2.300	-8.600
Vestjylland	48.400	44.300	39.400	37.600	36.000	-1.600	-12.400
Region Midtjylland	137.800	125.200	113.300	116.100	116.700	600	-21.100
Nordjylland	72.900	67.600	72.500	58.300	63.900	5.600	-9.000
Region Nordjylland	72.900	67.600	72.500	58.300	63.900	5.600	-9.000
Hele landet	582.200	555.400	538.700	504.300	515.100	10.800	-67.100
Landets største kommuner							
København	70.200	57.200	50.200	44.800	39.700	-5.100	-30.500
Aarhus	32.200	32.500	28.000	29.000	31.900	2.900	-300
Aalborg	14.300	13.300	12.800	11.700	11.900	200	-2.400
Odense	31.000	31.300	36.900	32.000	36.000	4.000	5.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2021 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	3,9	3,5	3,0	2,7	2,2	-0,5	-1,7
Københavns omegn	0,8	1,2	1,0	1,3	1,3	0,0	0,5
Nordsjælland	2,5	2,6	2,3	2,2	2,1	-0,1	-0,4
Bornholm	0,0	0,0	0,2	0,2	0,8	0,6	0,8
Region Hovedstaden	2,4	2,4	2,1	2,0	1,8	-0,2	-0,6
Østsjælland	4,3	4,1	4,2	4,5	4,1	-0,4	-0,2
Vest- og Sydsjælland	3,3	2,7	3,0	2,7	2,9	0,2	-0,4
Region Sjælland	3,6	3,1	3,3	3,2	3,2	0,0	-0,4
Fyn	2,8	2,6	3,0	2,6	2,8	0,2	0,0
Syddjylland	3,8	3,9	3,8	3,4	3,7	0,3	-0,1
Region Syddanmark	3,4	3,5	3,5	3,1	3,4	0,3	0,0
Østjylland	3,0	2,7	2,5	2,6	2,6	0,0	-0,4
Vestjylland	2,8	2,5	2,3	2,2	2,1	-0,1	-0,7
Region Midtjylland	2,9	2,6	2,4	2,4	2,4	0,0	-0,5
Nordjylland	3,1	2,8	3,0	2,4	2,7	0,3	-0,4
Region Nordjylland	3,1	2,8	3,0	2,4	2,7	0,3	-0,4
Hele landet	3,0	2,9	2,8	2,6	2,6	0,0	-0,4
Landets største kommuner							
København	4,9	4,0	3,2	2,9	2,5	-0,4	-2,4
Aarhus	2,8	3,0	2,5	2,5	2,7	0,2	-0,1
Aalborg	1,7	1,5	1,5	1,4	1,4	0,0	-0,3
Odense	4,1	4,1	4,7	4,1	4,5	0,4	0,4

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

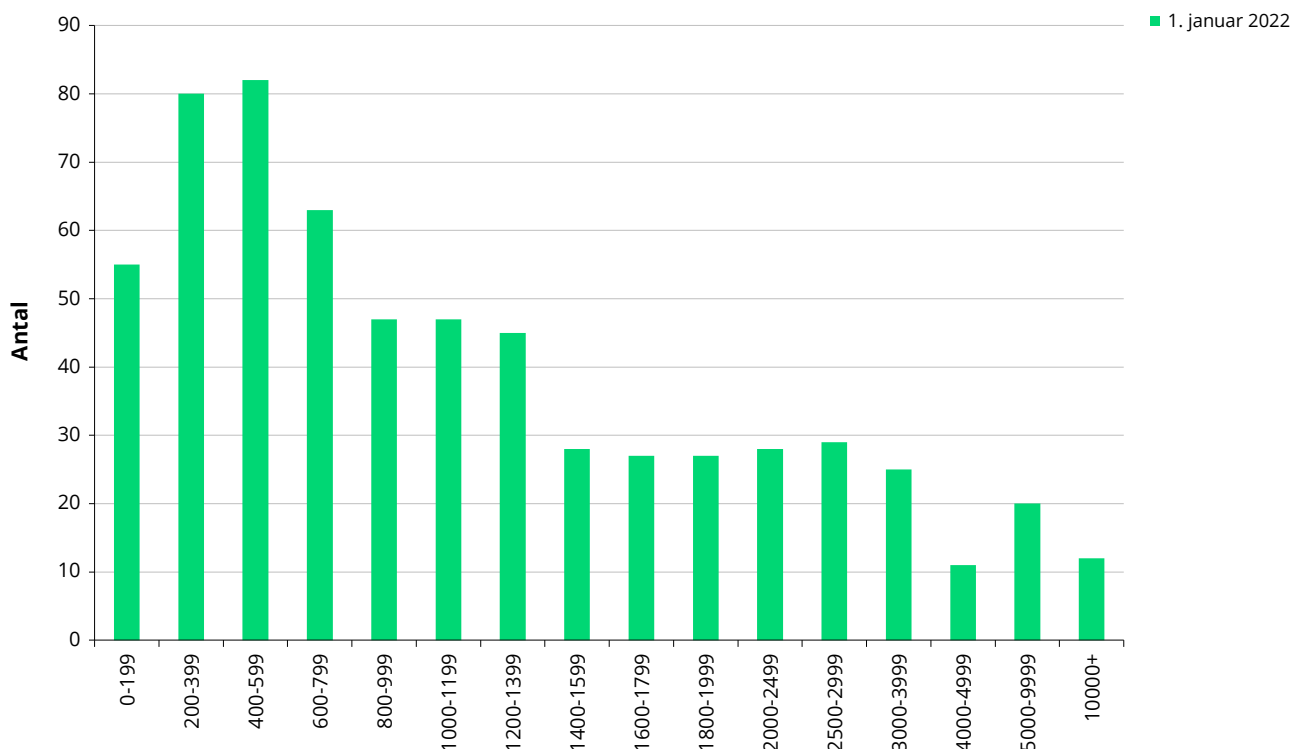
	2021 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	49.300	40.700	14.200	21.600	17.200	-4.400	-32.100
Københavns omegn	275.300	208.700	176.200	162.800	140.800	-22.000	-134.500
Nordsjælland	76.200	65.800	78.500	71.000	46.900	-24.100	-29.300
Bornholm	1.800	1.400	1.400	1.400	1.200	-200	-600
Region Hovedstaden	402.700	316.700	270.200	256.800	206.100	-50.700	-196.600
Østsjælland	75.000	70.600	71.100	84.700	52.400	-32.300	-22.600
Vest- og Sydsjælland	126.600	110.100	101.800	94.200	79.800	-14.400	-46.800
Region Sjælland	201.600	180.600	172.900	179.000	132.200	-46.800	-69.400
Fyn	167.000	168.600	136.000	129.300	100.200	-29.100	-66.800
Syddjylland	434.600	305.500	260.900	253.800	244.000	-9.800	-190.600
Region Syddanmark	601.600	474.100	396.900	383.100	344.200	-38.900	-257.400
Østjylland	266.500	236.000	223.400	173.300	115.000	-58.300	-151.500
Vestjylland	138.000	149.500	140.500	130.200	98.000	-32.200	-40.000
Region Midtjylland	404.500	385.400	363.900	303.500	213.100	-90.400	-191.400
Nordjylland	164.500	138.500	177.300	166.500	147.100	-19.400	-17.400
Region Nordjylland	164.500	138.500	177.300	166.500	147.100	-19.400	-17.400
Hele landet	1.774.900	1.495.300	1.381.300	1.288.900	1.042.600	-246.300	-732.300
Landets største kommuner							
København	10.200	10.600	4.000	3.000	2.300	-700	-7.900
Aarhus	61.100	60.100	62.000	55.200	33.800	-21.400	-27.300
Aalborg	57.300	34.000	37.200	31.900	24.600	-7.300	-32.700
Odense	64.000	72.000	57.900	40.500	32.100	-8.400	31.900

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2021 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	3,0	2,5	0,9	1,3	1,0	-0,3	-2,0
Københavns omegn	5,1	3,8	3,2	3,0	2,6	-0,4	-2,5
Nordsjælland	2,3	2,0	2,4	2,2	1,4	-0,8	-0,9
Bornholm	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	-0,1
Region Hovedstaden	3,7	2,9	2,5	2,4	1,9	-0,5	-1,8
Østsjælland	2,9	2,7	2,7	3,2	2,0	-1,2	-0,9
Vest- og Sydsjælland	1,8	1,6	1,4	1,3	1,1	-0,2	-0,7
Region Sjælland	2,1	1,9	1,8	1,8	1,3	-0,5	-0,8
Fyn	2,5	2,5	2,0	1,9	1,5	-0,4	-1,0
Syddjylland	3,0	2,1	1,8	1,8	1,7	-0,1	-1,3
Region Syddanmark	2,9	2,2	1,9	1,8	1,6	-0,2	-1,3
Østjylland	2,1	1,9	1,8	1,4	0,9	-0,5	-1,2
Vestjylland	1,4	1,5	1,4	1,3	1,0	-0,3	-0,4
Region Midtjylland	1,8	1,7	1,6	1,4	1,0	-0,4	-0,8
Nordjylland	1,7	1,4	1,8	1,7	1,5	-0,2	-0,2
Region Nordjylland	1,7	1,4	1,8	1,7	1,5	-0,2	-0,2
Hele landet	2,4	2,0	1,9	1,8	1,4	-0,4	-1,0
Landets største kommuner							
København	1,0	1,0	0,4	0,3	0,2	-0,1	-0,8
Aarhus	2,1	2,0	2,1	1,8	1,1	-0,7	-1,0
Aalborg	2,3	1,3	1,5	1,3	1,0	-0,3	-1,3
Odense	3,0	3,4	2,7	1,9	1,5	-0,4	-1,5

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Bygningsbestand i kvm.

Januar 2022	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.104.700	1.948.800	1.638.200	9.691.700
Københavns omegn	4.320.200	1.678.300	5.454.400	11.452.900
Nordsjælland	1.310.500	1.172.400	3.351.600	5.834.500
Bornholm	80.000	166.600	467.100	713.700
Region Hovedstaden	11.815.500	4.966.000	10.911.300	27.692.800
Østsjælland	566.300	759.100	2.673.900	3.999.300
Vest- og Sydsjælland	1.291.900	1.951.500	7.157.000	10.400.400
Region Sjælland	1.858.200	2.710.700	9.830.900	14.399.800
Fyn	1.626.800	1.709.500	6.855.700	10.192.000
Syddanmark	2.883.500	2.954.200	14.393.000	20.230.700
Region Syddanmark	4.510.300	4.663.700	21.248.800	30.422.800
Østjylland	3.977.400	3.055.700	12.516.500	19.549.600
Vestjylland	1.508.400	1.748.200	9.784.800	13.041.400
Region Midtjylland	5.485.800	4.803.900	22.301.200	32.590.900
Nordjylland	1.916.700	2.400.600	9.723.800	14.041.100
Region Nordjylland	1.916.700	2.400.600	9.723.800	14.041.100
Hele landet	25.586.400	19.544.900	74.016.000	119.147.300
Landets største kommuner				
København	5.519.800	1.602.400	1.084.300	8.206.500
Aarhus	2.337.700	1.163.800	2.998.300	6.499.800
Aalborg	951.000	869.400	2.571.400	4.391.800
Odense	882.100	806.300	2.174.700	3.863.100

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Datagrundlag for Udbudsstatistikken

Udbudsstatistikken bygger på data fra Ejendomstorvet.dk samt udlejerne DEAS, ATP Ejendomme og Newsec. Data over udbudte erhvervslokaler trækkes fra databaserne en gang i kvartalet, og efterfølgende renses data for projekter, dubletter mv. Da statistikken bygger på data fra Ejendomstorvet.dk samt Aberdeen, ATP Ejendomme og Newsec, indeholder statistikken kun udbudte erhvervslokaler, som er annonceret disse steder. Tallene må derfor tages med forbehold for, at der kan være udbudte erhvervslokaler, der ikke indgår i statistikken, og datagrundlaget kan være smalt og med store udsving i dele af landet.

Forbedrede data for bygningsbestand

Før 4. kvartal 2020 var opgørelsen af bygningsbestanden et estimat baseret på en lang række antagelser og ældre datakilder fra dengang Danmark var inddelt i amter. Dermed var opgørelsen af bygningsbestanden behæftet med betydelig usikkerhed (for nærmere detaljer for tidligere opgørelsesmetode henvises til en rapport fra før 4. kvartal 2020).

Grunden til, at bygningsmassen tidligere var baseret på en række antagelser, var, at BBR tidligere ikke havde specifikke anvendelseskoder for både kontor, detailhandel samt lager- og produktion.

Nu er der indført nye anvendelseskoder i BBR, så der langt mere præcist kan opdeles på de tre kategorier, og langt hovedparten af landets erhvervsjendomme er nu blevet gennemgået og BBR opdateret i forbindelse med forarbejdet til udarbejdelsen af de nye kommende offentlige ejendomsvurderinger. Det betyder, at vi nu kan få en mere præcis opgørelse af bygningsmassen, der benyttes til denne statistik, end tidligere. Og fra og med 4. kvartal 2020 vil bygningsmassen blive hentet fra BBR og opdateret en gang i kvartalet. Det skal bemærkes, at der løbende fortsat kommer statusændringer i BBR, så stigninger i bygningsmassen både kan skyldes nybyggeri og statusændringer.

Justeringer af udbudstal

Samtidig med at Udbudsstatistikken er gået over til at bruge de udbyggede data fra BBR fra og med 4. kvartal 2020, er der gennemført nogle justeringer i opgørelsen af udbudte lokaler, så statistikken fremover bliver mere retvisende. Tidligere blev alle investeringsejendomme under 3.000 m² automatisk taget med, mens de nu gennemgås, så kun de lokaler, som reelt er ledige inden for ca. 6 måneder, medtages. Tidligere blev kontorlokaler på samme adresse som et detailhandelslokale ikke medtaget, hvis kontorlokalet var mindre. Det medtages nu. Begge justeringer sikrer en mere præcis opgørelse af det løbende udbud af lokaler.

Sammenkædning af dataserier

I forbindelse med opgørelsen for 4. kvartal 2020 er der sammenkædet med tidsserier for udviklingen i udbudsprocenter. Det er sket ved bagudrettet at korrigere bygningsmassen fordelt på landsdele med forholdet mellem den tidligere opgørelse af bygningsmassen med den nye opgørelse af bygningsmassen. Og udbuddet er ligeledes bagudrettet korrigeret med forholdet mellem udbudsmassen fordelt på ejendoms-kategorier og landsdele ved den nye metode og den gamle metode.

Både de nye og de tidligere dataserier kan fås ved henvendelse til Ejendomstorvet.