

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan faldt med 0,5 procentpoint fra 1. januar til 1. april 2022, så der er udbudt 5,4 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,4 mio. kvm. For detailhandelslokaler var andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan uændret gennem 1. kvartal, og 2,6 pct. af arealet var udbudt den 1. april 2022. Der er i alt 508.200 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler var uændret gennem 1. kvartal, således 1,4 pct. af det samlede areal var udbudt. 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

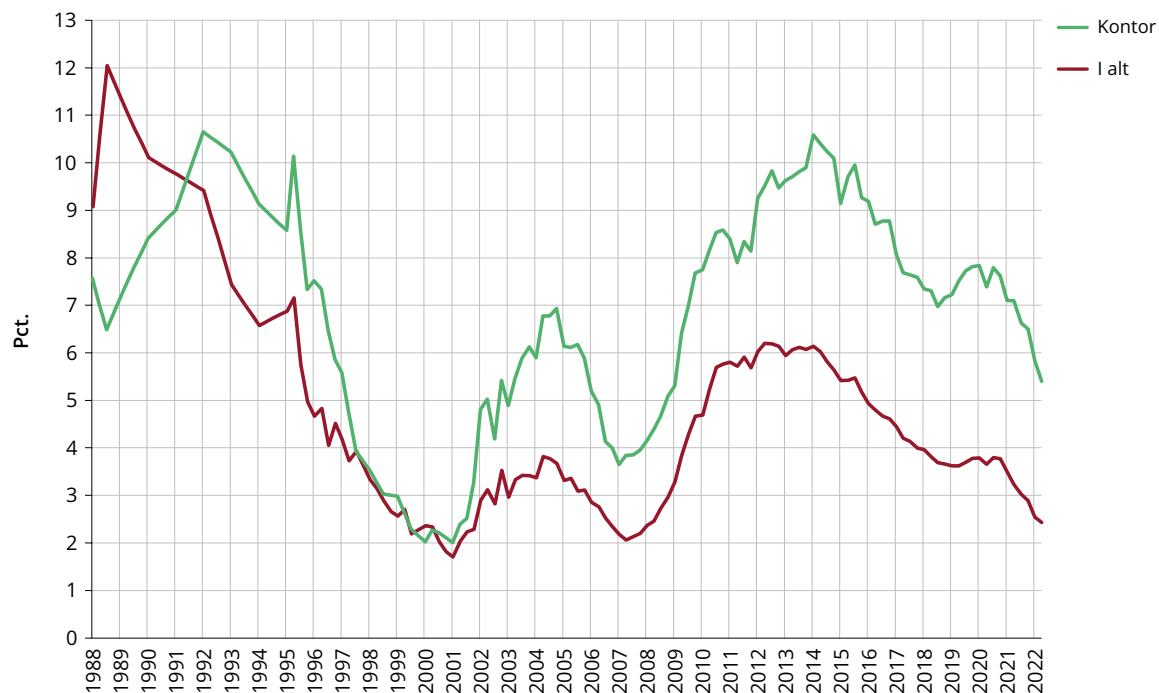
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

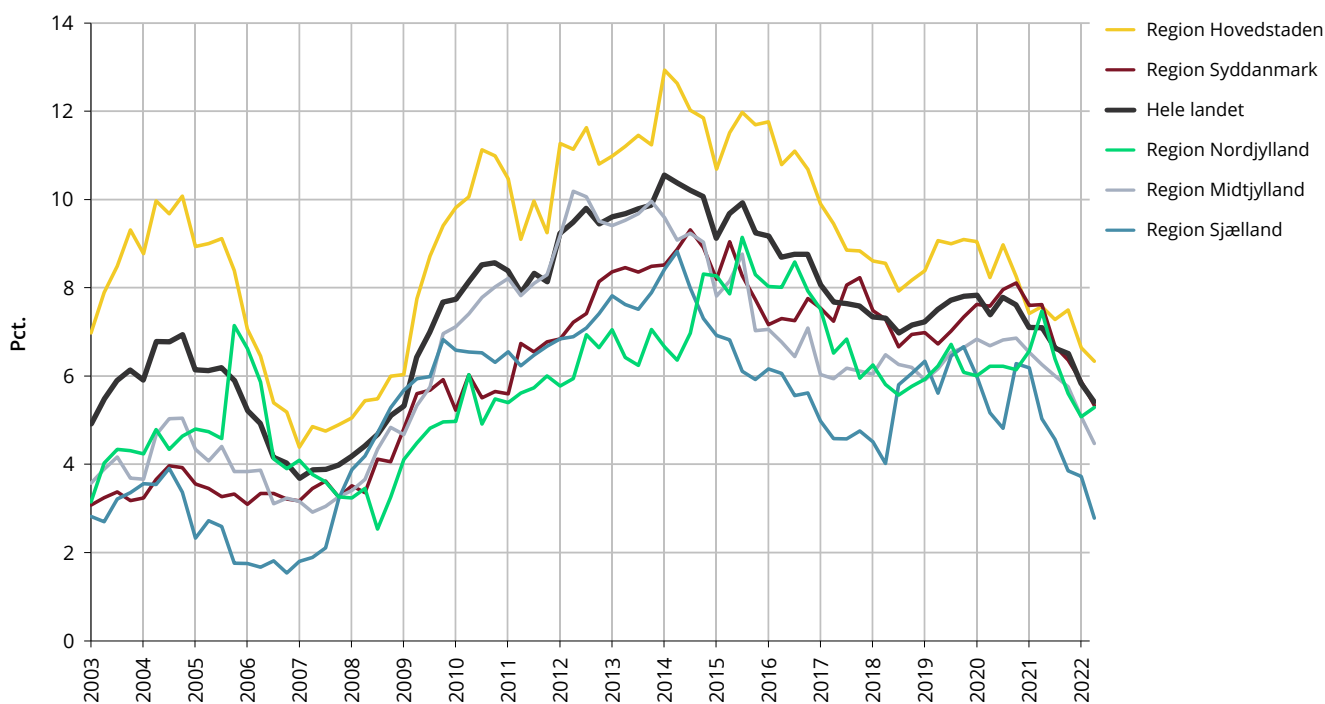
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

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	Billund Esbjerg Fanø Fredericia Haderslev Kolding	Favrskov Hedensted Horsens Norddjurs Odder Randers	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Nordsjælland				
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Halsnæs Helsingør Hillerød Hørsholm Rudersdal	Sønderborg Tønder Varde Vejen Vejle Aabenraa	Herning Holstebro Ikast-Brande Lemvig	
Bornholm				
Bornholm				

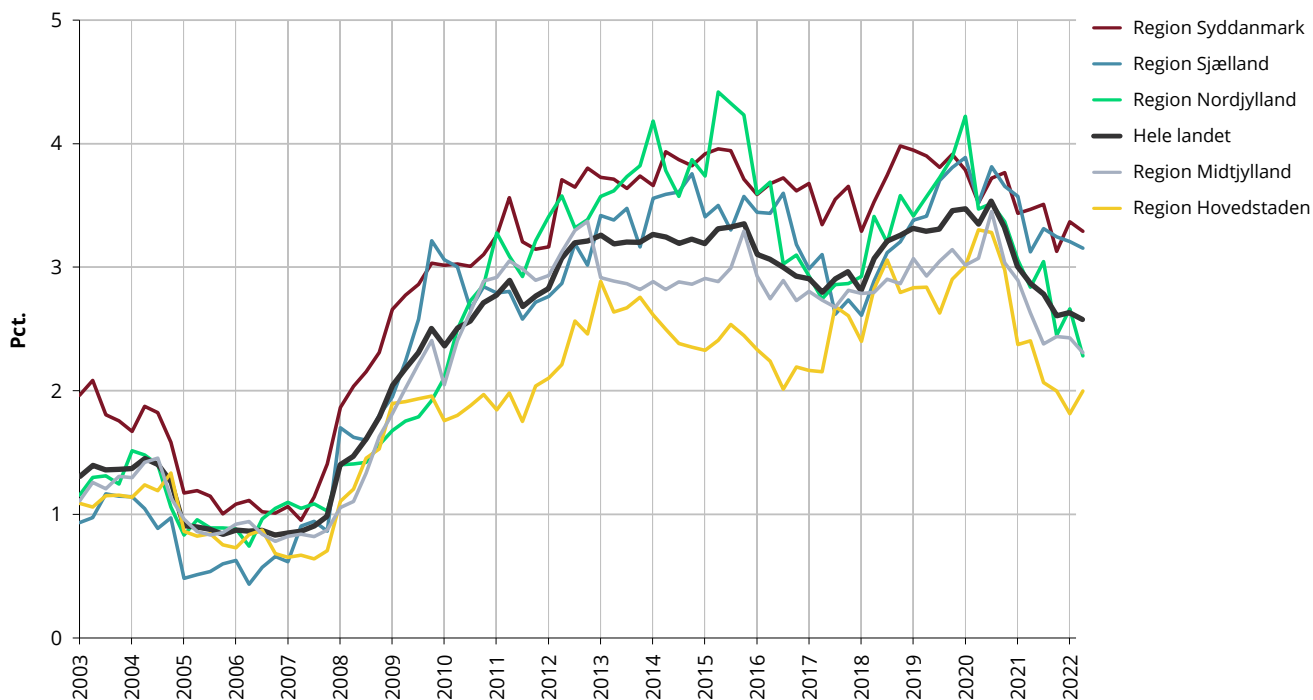
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



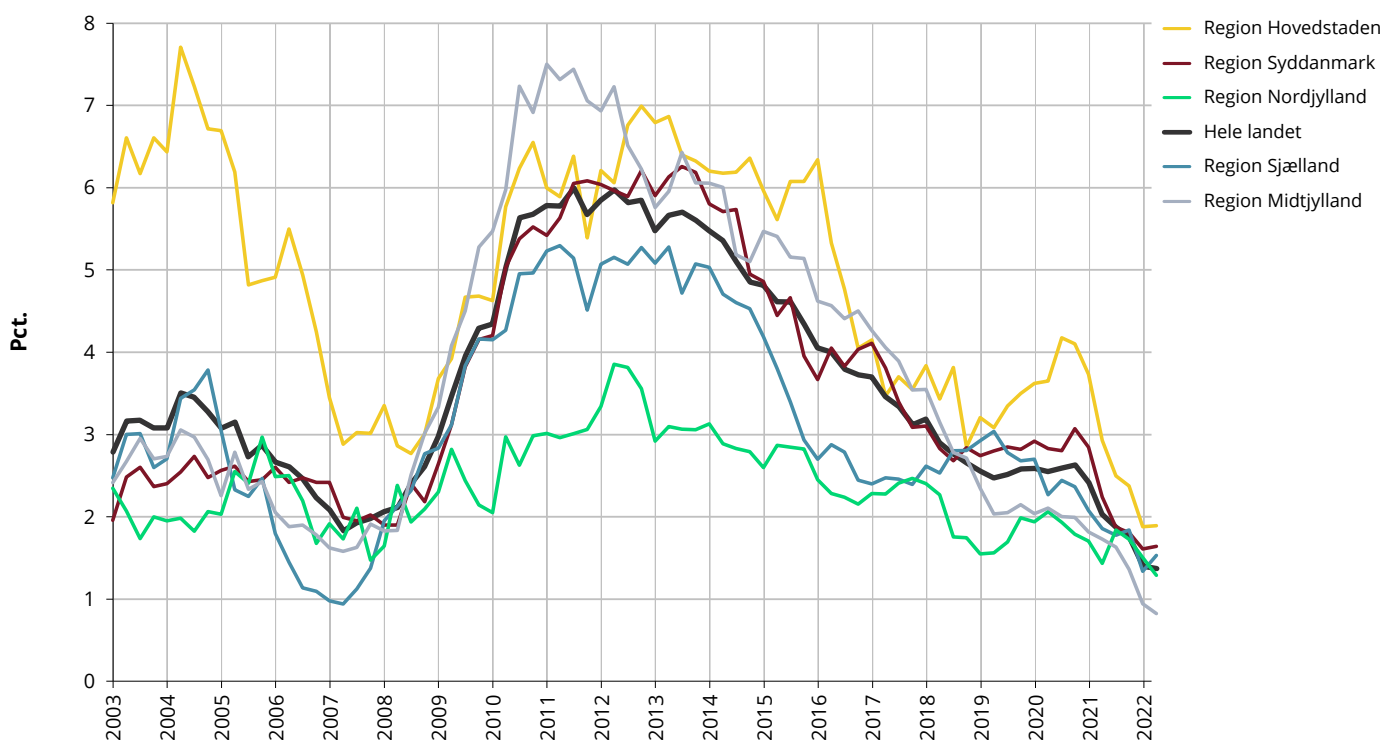
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

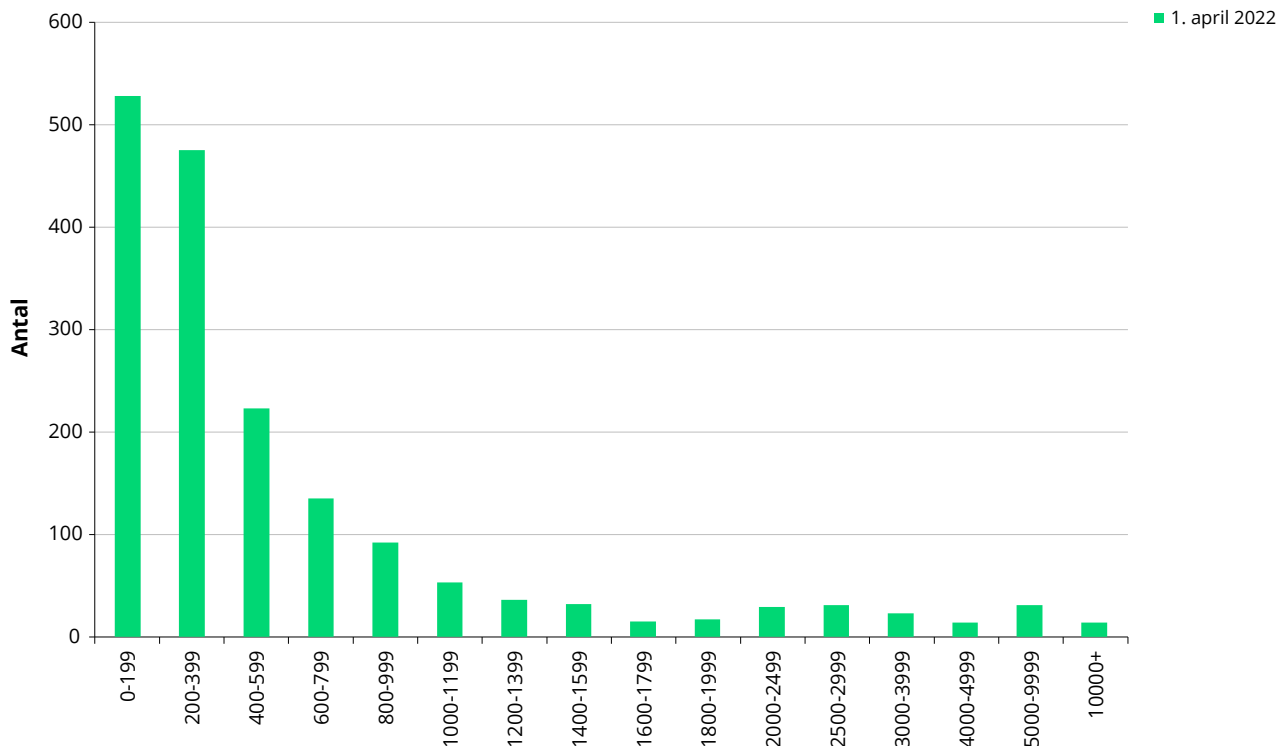
	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	466.600	453.800	472.400	441.500	424.300	-17.200	-42.300
Københavns omegn	322.700	309.200	320.000	290.700	282.400	-8.300	-40.300
Nordsjælland	75.900	68.900	63.200	52.800	53.100	300	-22.800
Bornholm	400	400	200	700	1.200	500	800
Region Hovedstaden	865.600	832.400	855.800	785.600	761.000	-24.600	-104.600
Østsjælland	25.600	24.000	23.700	20.100	21.700	1.600	-3.900
Vest- og Sydsjælland	67.400	60.300	47.400	49.400	31.300	-18.100	-36.100
Region Sjælland	93.000	84.300	71.100	69.400	53.000	-16.400	-40.000
Fyn	155.700	138.200	140.200	127.800	121.400	-6.400	-34.300
Syddjylland	177.400	153.700	137.900	137.800	122.800	-15.000	-54.600
Region Syddanmark	333.100	291.900	278.100	265.600	244.200	-21.400	-88.900
Østjylland	287.100	274.400	263.200	233.500	210.300	-23.200	-76.800
Vestjylland	53.700	52.300	49.900	45.400	40.100	-5.300	-13.600
Region Midtjylland	340.800	326.700	313.100	278.900	250.500	-28.400	-90.300
Nordjylland	134.900	115.300	101.200	97.600	103.000	5.400	-31.900
Region Nordjylland	134.900	115.300	101.200	97.600	103.000	5.400	-31.900
Hele landet	1.767.200	1.650.600	1.619.200	1.497.200	1.411.700	-85.500	-355.500
Landets største kommuner							
København	438.600	418.200	436.000	416.400	402.300	-14.100	-36.300
Aarhus	182.400	164.300	157.100	134.800	130.700	-4.100	-51.700
Aalborg	97.800	88.100	74.600	64.300	70.300	6.000	-27.500
Odense	129.900	115.100	113.700	105.700	106.200	500	-23.700

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

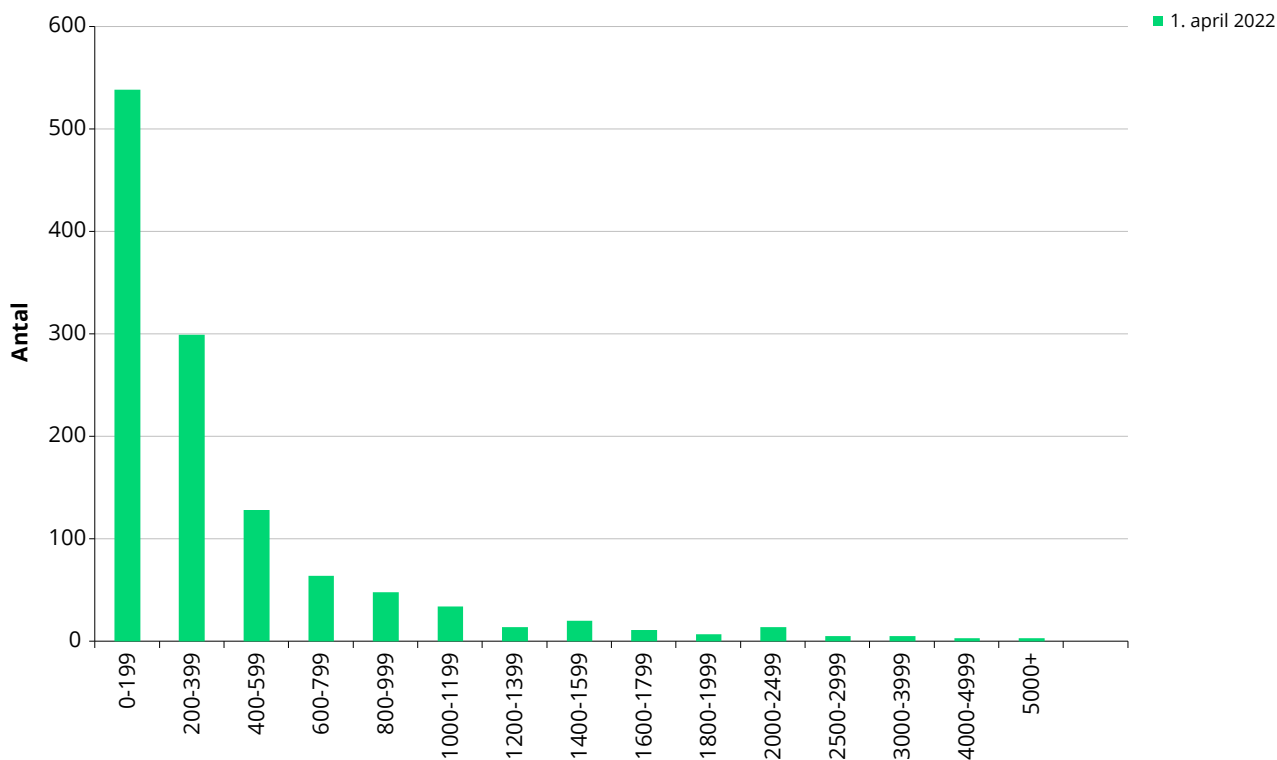
	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	67.300	57.100	51.500	42.700	50.500	7.800	-16.800
Københavns omegn	19.800	16.600	20.800	21.300	22.600	1.300	2.800
Nordsjælland	30.400	27.000	25.100	24.900	26.700	1.800	-3.700
Bornholm	100	400	400	1.400	400	-1.000	300
Region Hovedstaden	117.600	101.000	97.700	90.200	100.100	9.900	-17.500
Østsjælland	30.700	31.400	34.100	31.200	28.800	-2.400	-1.900
Vest- og Sydsjælland	52.700	57.100	52.600	55.700	57.600	1.900	4.900
Region Sjælland	83.500	88.500	86.700	86.900	86.300	-600	2.800
Fyn	44.600	50.900	44.200	48.300	49.000	700	4.400
Syddjylland	116.900	112.400	101.300	108.900	105.600	-3.300	-11.300
Region Syddanmark	161.500	163.300	145.500	157.300	154.600	-2.700	-6.900
Østjylland	80.900	74.000	78.500	80.800	74.900	-5.900	-6.000
Vestjylland	44.300	39.400	37.600	36.000	36.800	800	-7.500
Region Midtjylland	125.200	113.300	116.100	116.700	111.700	-5.000	-13.500
Nordjylland	67.600	72.500	58.300	63.900	55.500	-8.400	-12.100
Region Nordjylland	67.600	72.500	58.300	63.900	55.500	-8.400	-12.100
Hele landet	555.400	538.700	504.300	515.100	508.200	-6.900	-47.200
Landets største kommuner							
København	57.200	50.200	44.800	39.700	40.400	700	-16.800
Aarhus	32.500	28.000	29.000	31.900	33.100	1.200	600
Aalborg	13.300	12.800	11.700	11.900	11.100	-800	-2.200
Odense	31.300	36.900	32.000	36.000	36.200	200	4.900

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

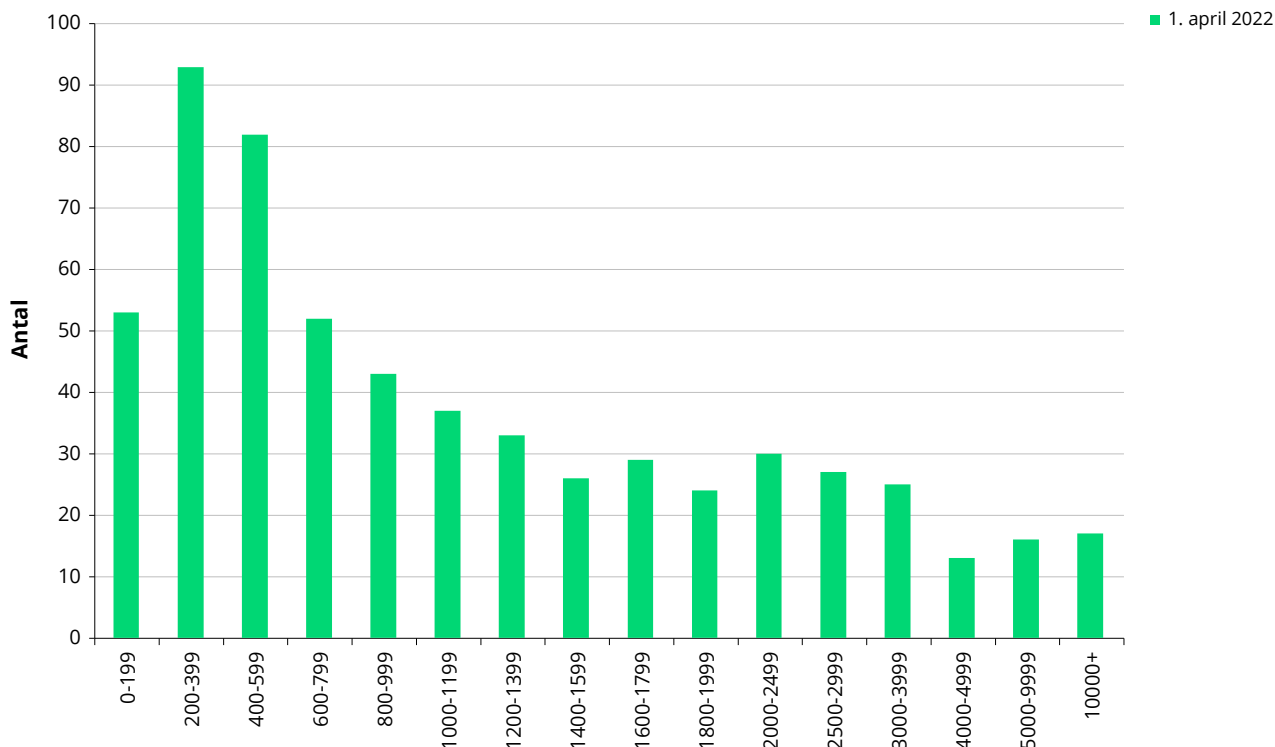
	1. april	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	40.700	14.200	21.600	17.200	21.900	4.700	-18.800
Københavns omegn	208.700	176.200	162.800	140.800	150.800	10.000	-57.900
Nordsjælland	65.800	78.500	71.000	46.900	34.300	-12.600	-31.500
Bornholm	1.400	1.400	1.400	1.200	1.000	-200	-400
Region Hovedstaden	316.700	270.200	256.800	206.100	208.000	1.900	-108.700
Østsjælland	70.600	71.100	84.700	52.400	75.000	22.600	4.400
Vest- og Sydsjælland	110.100	101.800	94.200	79.800	78.300	-1.500	-31.800
Region Sjælland	180.600	172.900	179.000	132.200	153.300	21.100	-27.300
Fyn	168.600	136.000	129.300	100.200	65.800	-34.400	-102.800
Syddjylland	305.500	260.900	253.800	244.000	287.700	43.700	-17.800
Region Syddanmark	474.100	396.900	383.100	344.200	353.500	9.300	-120.600
Østjylland	236.000	223.400	173.300	115.000	110.700	-4.300	-125.300
Vestjylland	149.500	140.500	130.200	98.000	77.700	-20.300	-71.800
Region Midtjylland	385.400	363.900	303.500	213.100	188.400	-24.700	-197.000
Nordjylland	138.500	177.300	166.500	147.100	127.000	-20.100	-11.500
Region Nordjylland	138.500	177.300	166.500	147.100	127.000	-20.100	-11.500
Hele landet	1.495.300	1.381.300	1.288.900	1.042.600	1.030.200	-12.400	-465.100
Landets største kommuner							
København	10.600	4.000	3.000	2.300	3.600	1.300	-7.000
Aarhus	60.100	62.000	55.200	33.800	32.800	-1.000	-27.300
Aalborg	34.000	37.200	31.900	24.600	36.400	11.800	2.400
Odense	72.000	57.900	40.500	32.100	25.400	-6.700	-46.600

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

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	6.252.000	1.962.500	1.610.600	9.825.100
Københavns omegn	4.346.500	1.691.800	5.454.400	11.492.700
Nordsjælland	1.320.800	1.184.700	3.394.600	5.900.100
Bornholm	80.300	167.500	470.000	717.800
Region Hovedstaden	11.999.600	5.006.400	10.929.700	27.935.700
Østsjælland	584.900	760.700	2.704.100	4.049.700
Vest- og Sydsjælland	1.312.100	1.976.100	7.250.700	10.538.900
Region Sjælland	1.897.100	2.736.800	9.954.700	14.588.600
Fyn	1.651.700	1.717.400	6.918.400	10.287.500
Syddjælland	2.920.000	2.976.500	14.479.100	20.375.600
Region Syddanmark	4.571.700	4.693.900	21.397.500	30.663.100
Østjylland	4.022.100	3.074.000	12.612.000	19.708.100
Vestjylland	1.569.700	1.760.300	9.931.500	13.261.500
Region Midtjylland	5.591.800	4.834.300	22.543.500	32.969.600
Nordjylland	1.942.900	2.430.400	9.780.300	14.153.600
Region Nordjylland	1.942.900	2.430.400	9.780.300	14.153.600
Hele landet	26.003.200	19.701.800	74.605.700	120.310.700
Landets største kommuner				
København	5.641.000	1.606.000	1.080.900	8.327.900
Aarhus	2.357.900	1.168.100	3.010.300	6.536.300
Aalborg	966.300	881.700	2.586.600	4.434.600
Odense	886.500	807.800	2.188.300	3.882.600

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.