

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan faldt med 0,2 procentpoint fra 1. januar til 1. april 2023, så der nu er udbudt 4,8 pct. af Danmarks samlede kontorareal. Det svarer til 1,3 mio. kvm. For detailhandelslokaler gik det den anden vej, og andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan steg gennem 1. kvartal 2023 med 0,2 procentpoint, så 2,9 pct. af arealet var udbudt den 1. april 2023. Der er i alt 588.000 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler steg med 0,1 procentpoint gennem 1. kvartal 2023, så 1,7 pct. af det samlede areal var udbudt pr. 1. april 2023. I alt er 1,3 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 over 9.000 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 omkring 200.000 besøgende hver måned. I 2022 var portalen med til at formidle over 3.300 transaktioner til en værdi af 10,6 mia. kr. fordelt på indgåede lejeaftaler og solgte ejendomme.

EjendomDanmark er brancheorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom. Medlemmerne er blandt andet pensionskasser, ejendomsselskaber, ejendomsadministratorer, grundejerforeninger, forsikringselskaber, pengeinstitutter og fonde.

Geografisk opdeling

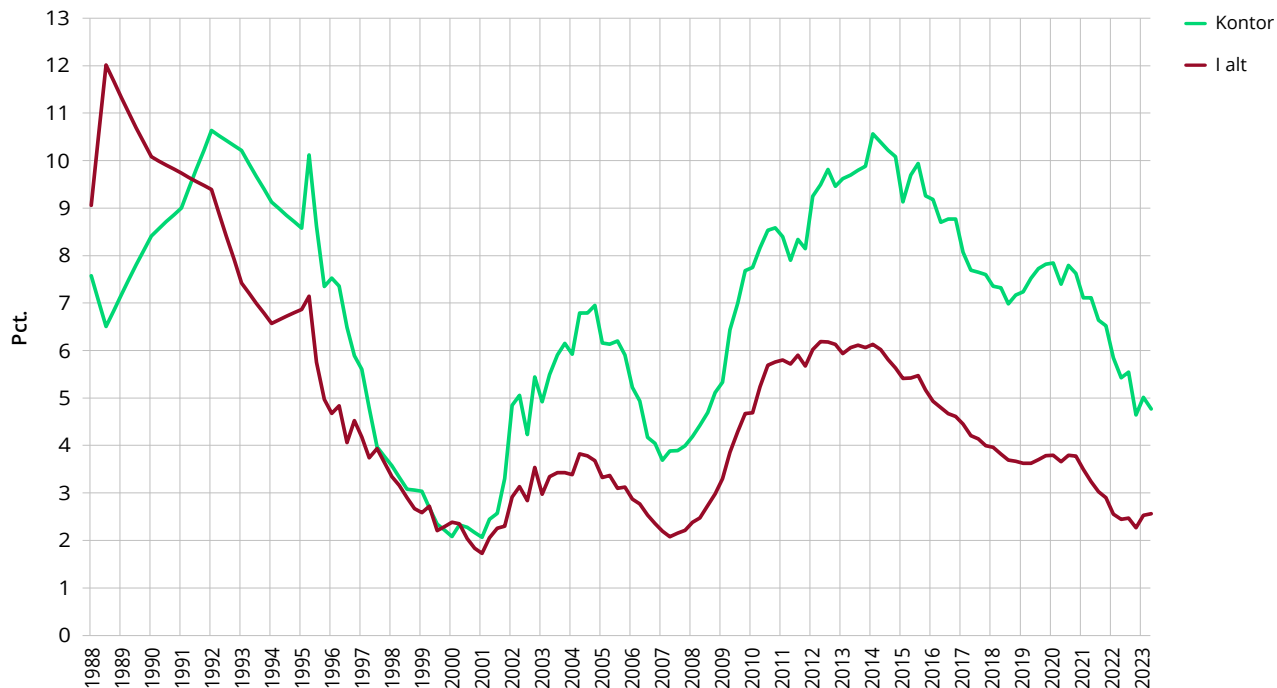
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

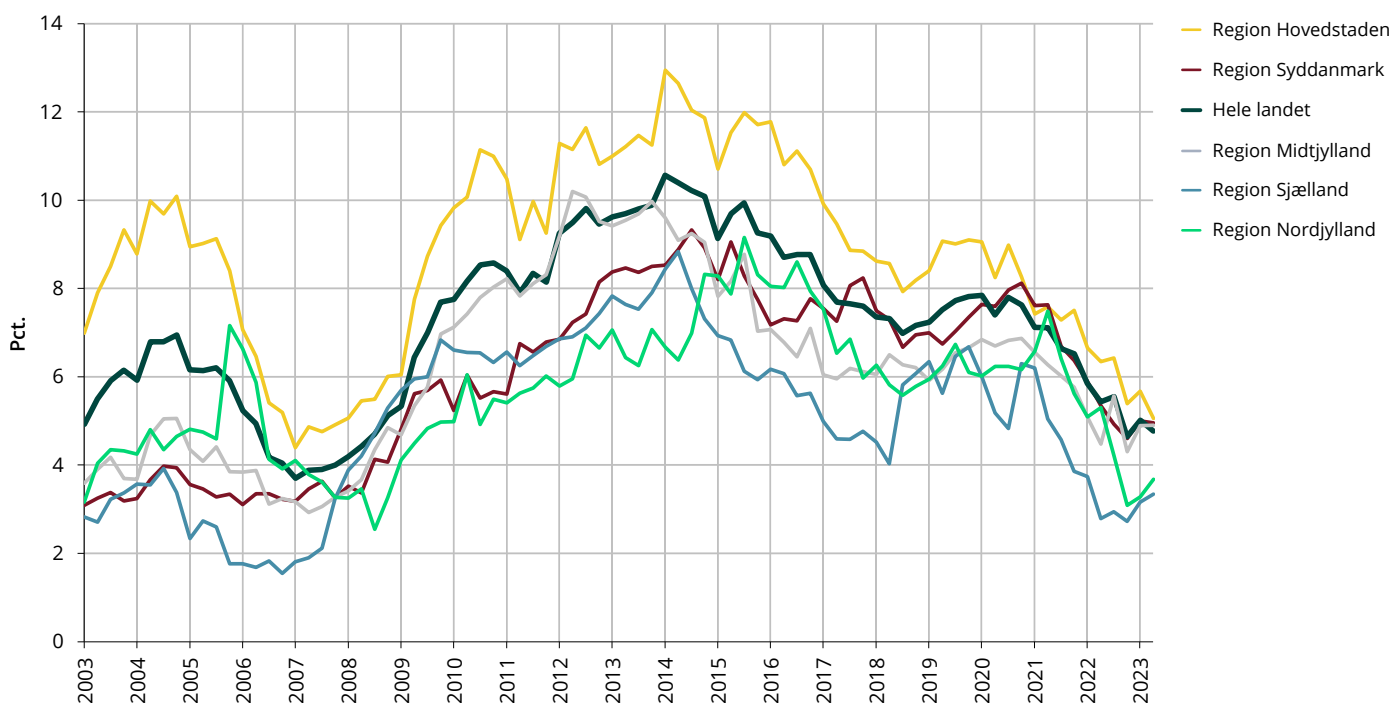
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Frederiksberg Dragør Tårnby	Greve Køge Lejre	Assens Faaborg-Midtfyn Kerteminde Langeland Middelfart	Favrskov Hedensted Horsens Norddjurs Odder Randers	Brønderslev Frederikshavn Hjørring Jammerbugt Læsø Mariagerfjord
Københavns omegn	Vest- og Sydsjælland	Syddanmark	Vestjylland	
Albertslund Ballerup Brøndby Gentofte Gladsaxe Glostrup Herlev Hvidovre Høje-Taastrup Ishøj Lyngby-Taarnbæk Rødovre Vallensbæk	Faxe Guldborgsund Holbæk Kalundborg Lolland Næstved	Odsherred Ringsted Slagelse Sorø Stevns Vordingborg	Billund Esbjerg Fanø Fredericia Haderslev Kolding	Sønderborg Tønder Vardø Vejen Vejle Aabenraa
Nordsjælland				
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Halsnæs Helsingør Hillerød Hørsholm Rudersdal		Herning Holstebro Ikast-Brande Lemvig	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Bornholm				
Bornholm				

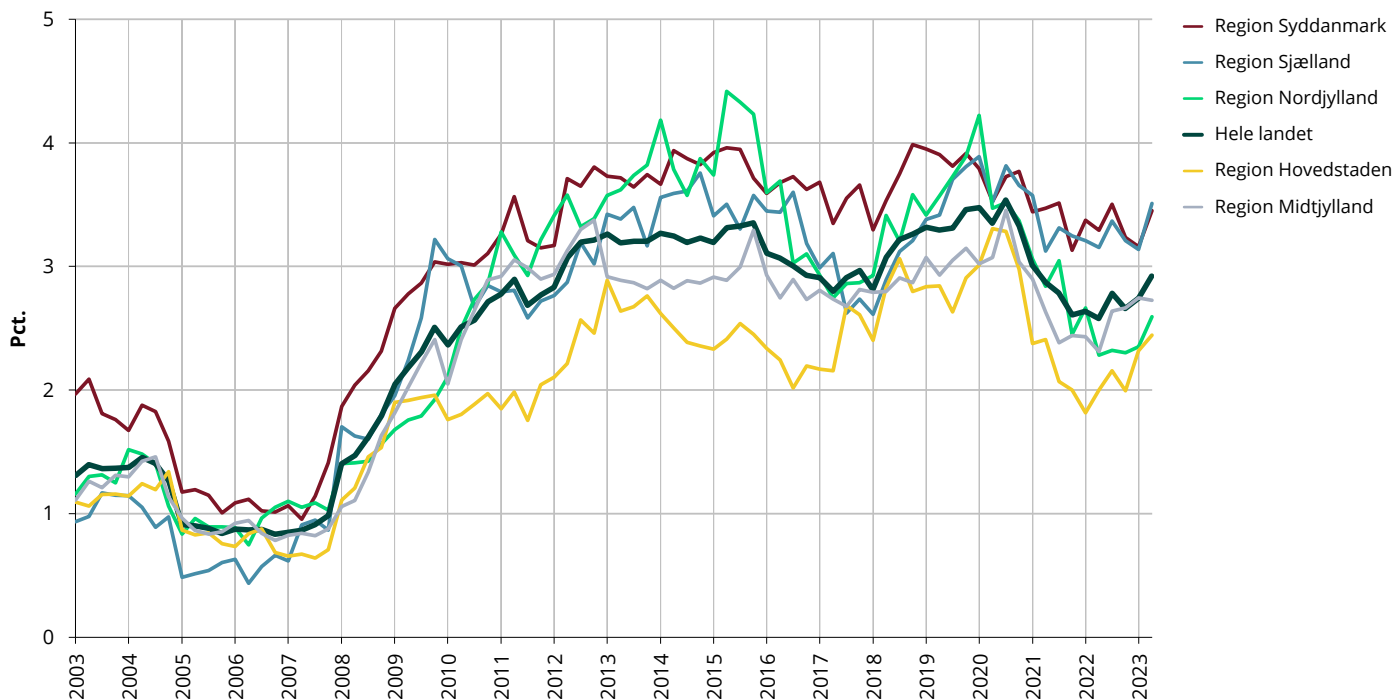
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



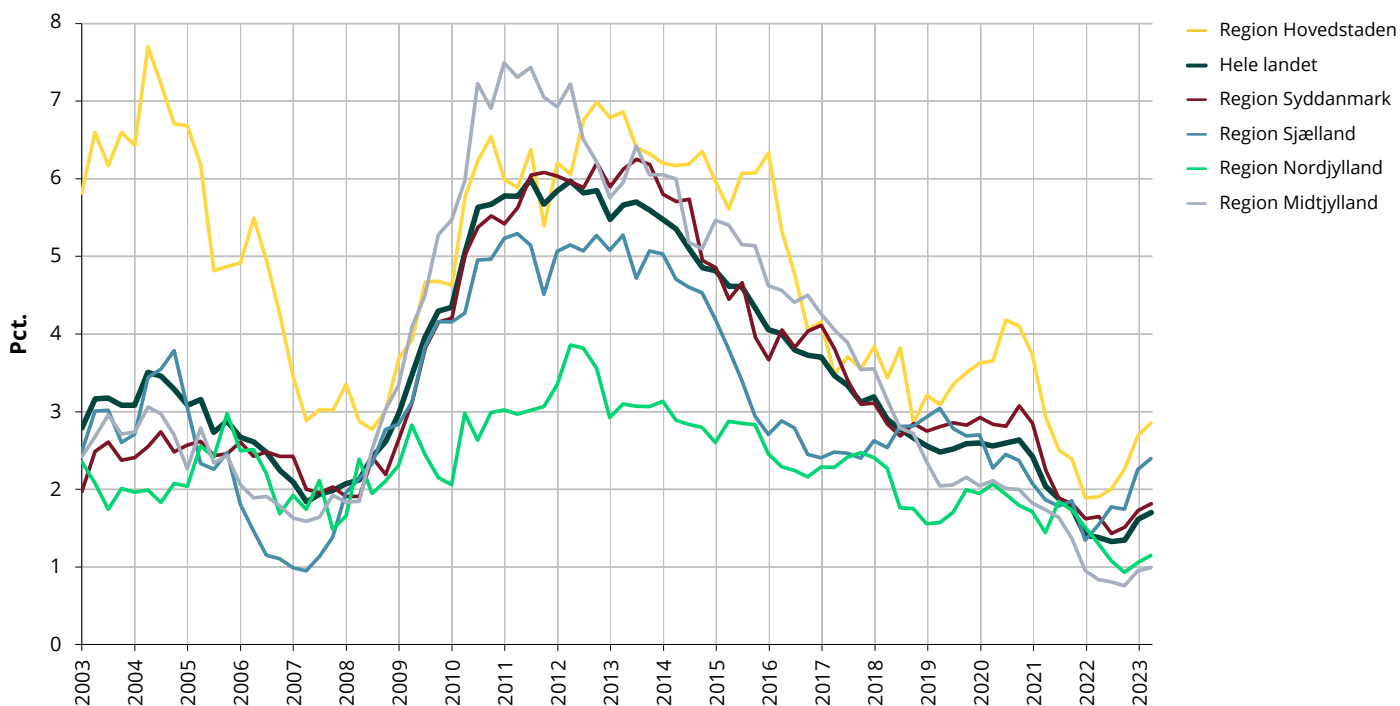
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

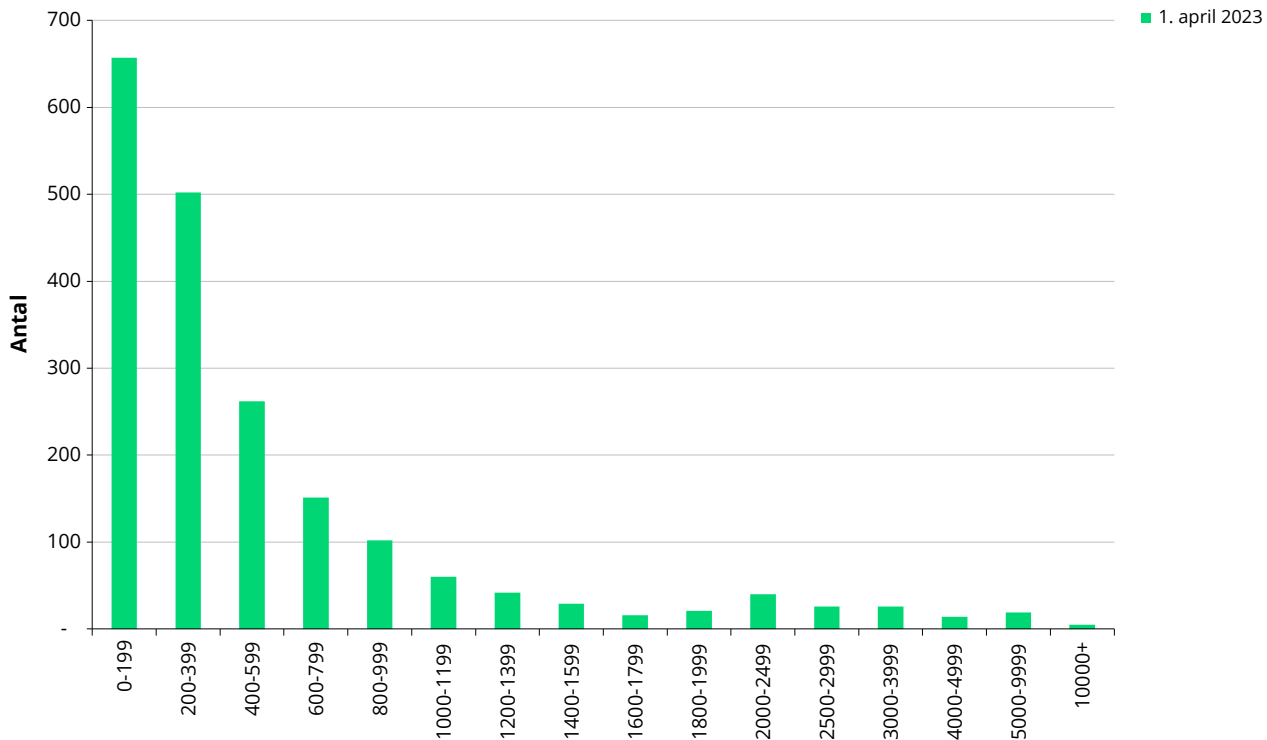
	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	424.300	468.300	340.300	384.200	363.500	-20.700	-60.800
Københavns omegn	282.400	251.400	255.800	253.000	215.100	-37.900	-67.300
Nordsjælland	53.100	51.500	51.500	54.900	45.200	-9.700	-7.900
Bornholm	1.200	1.200	1.500	1.500	900	-600	-300
Region Hovedstaden	761.000	772.500	649.100	693.700	624.700	-69.000	-136.300
Østsjælland	21.700	20.000	15.300	19.100	22.500	3.400	800
Vest- og Sydsjælland	31.300	37.700	39.000	46.200	47.500	1.300	16.200
Region Sjælland	53.000	57.700	54.300	65.300	70.000	4.700	17.000
Fyn	121.400	95.000	88.500	94.500	89.400	-5.100	-32.000
Syddjylland	122.800	135.500	130.000	144.800	151.100	6.300	28.300
Region Syddanmark	244.200	230.500	218.500	239.200	240.500	1.300	-3.700
Østjylland	210.300	272.300	212.000	253.400	257.200	3.800	46.900
Vestjylland	40.100	42.800	37.300	36.100	36.000	-100	-4.100
Region Midtjylland	250.500	315.100	249.300	289.500	293.200	3.700	42.700
Nordjylland	103.000	82.500	60.500	64.600	73.100	8.500	-29.900
Region Nordjylland	103.000	82.500	60.500	64.600	73.100	8.500	-29.900
Hele landet	1.411.700	1.458.200	1.231.700	1.352.300	1.301.400	-50.900	-110.300
Landets største kommuner							
København	402.300	448.800	320.500	369.700	343.400	-26.300	-58.900
Aarhus	130.700	189.800	123.800	153.600	151.700	-1.900	21.000
Aalborg	70.300	50.400	32.800	34.400	40.200	5.800	-30.100
Odense	106.200	78.400	69.900	75.900	69.900	-6.000	-36.300

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	6,8	7,4	5,4	6,0	5,6	-0,4	-1,2
Københavns omegn	6,5	5,8	5,9	5,8	4,9	-0,9	-1,6
Nordsjælland	4,0	3,9	3,9	4,0	3,3	-0,7	-0,7
Bornholm	1,5	1,5	1,8	1,8	0,9	-0,9	-0,6
Region Hovedstaden	6,3	6,4	5,4	5,7	5,1	-0,6	-1,2
Østsjælland	3,7	3,3	2,5	3,0	3,5	0,5	-0,2
Vest- og Sydsjælland	2,4	2,8	2,8	3,2	3,3	0,1	0,9
Region Sjælland	2,8	2,9	2,7	3,2	3,3	0,1	0,5
Fyn	7,4	5,7	5,2	5,5	5,1	-0,4	-2,3
Syddjylland	4,2	4,5	4,3	4,7	4,9	0,2	0,7
Region Syddanmark	5,3	4,9	4,6	5,0	5,0	0,0	-0,3
Østjylland	5,2	6,7	5,1	6,0	6,0	0,0	0,8
Vestjylland	2,6	2,6	2,3	2,2	2,2	0,0	-0,4
Region Midtjylland	4,5	5,6	4,3	4,9	4,9	0,0	0,4
Nordjylland	5,3	4,2	3,1	3,3	3,7	0,4	-1,6
Region Nordjylland	5,3	4,2	3,1	3,3	3,7	0,4	-1,6
Hele landet	5,4	5,5	4,6	5,0	4,8	-0,2	-0,6
Landets største kommuner							
København	7,1	7,9	5,6	6,4	5,8	-0,6	-1,3
Aarhus	5,5	8,0	5,1	6,1	6,0	-0,1	0,5
Aalborg	7,3	5,2	3,4	3,6	4,2	0,6	-3,1
Odense	12,0	8,6	7,4	8,1	7,3	-0,8	-4,7

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	50.500	53.300	46.700	52.100	56.900	4.800	6.400
Københavns omegn	22.600	24.900	24.100	28.000	33.200	5.200	10.600
Nordsjælland	26.700	30.200	29.500	36.500	34.100	-2.400	7.400
Bornholm	400	500	400	700	100	-600	-300
Region Hovedstaden	100.100	108.900	100.800	117.400	124.400	7.000	24.300
Østsjælland	28.800	36.800	30.800	30.200	37.600	7.400	8.800
Vest- og Sydsjælland	57.600	55.800	57.600	58.600	62.000	3.400	4.400
Region Sjælland	86.300	92.600	88.400	88.800	99.600	10.800	13.300
Fyn	49.000	48.300	47.500	48.900	59.000	10.100	10.000
Syddjylland	105.600	116.500	105.400	102.300	107.700	5.400	2.100
Region Syddanmark	154.600	164.800	152.800	151.300	166.700	15.400	12.100
Østjylland	74.900	81.200	80.900	87.400	86.500	-900	11.600
Vestjylland	36.800	46.900	49.600	48.400	48.800	400	12.000
Region Midtjylland	111.700	128.100	130.400	135.800	135.300	-500	23.600
Nordjylland	55.500	56.500	56.600	57.800	64.400	6.600	8.900
Region Nordjylland	55.500	56.500	56.600	57.800	64.400	6.600	8.900
Hele landet	508.200	550.900	529.000	551.100	590.300	39.200	82.100
Landets største kommuner							
København	40.400	46.900	41.500	46.700	49.900	3.200	9.500
Aarhus	33.100	34.800	32.800	38.700	33.800	-4.900	700
Aalborg	11.100	11.100	10.500	12.700	16.400	3.700	5.300
Odense	36.200	35.000	36.900	35.500	37.800	2.300	1.600

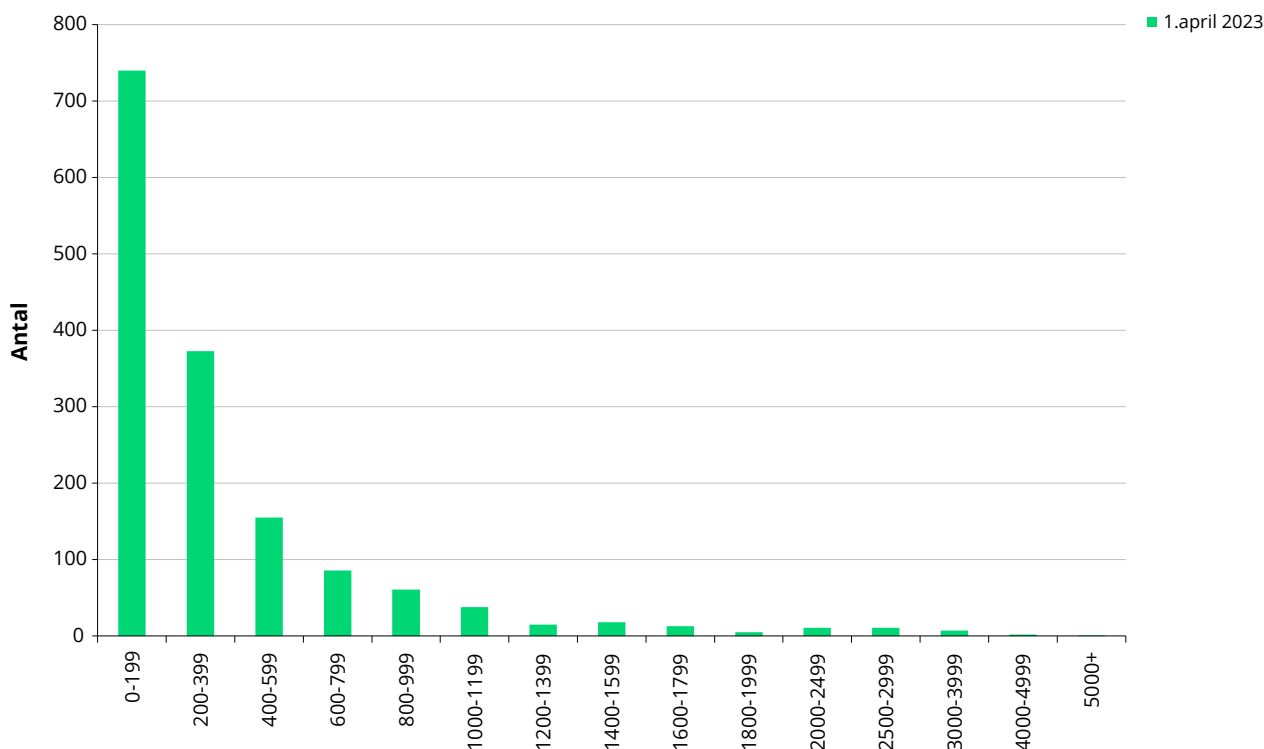
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	2,6	2,7	2,4	2,6	2,8	0,2	0,2
Københavns omegn	1,3	1,5	1,4	1,7	2,0	0,3	0,7
Nordsjælland	2,3	2,5	2,5	3,0	2,8	-0,2	0,5
Bornholm	0,2	0,3	0,3	0,4	0,1	-0,3	-0,1
Region Hovedstaden	2,0	2,2	2,0	2,3	2,4	0,1	0,4
Østsjælland	3,8	4,8	4,0	3,7	4,6	0,9	0,8
Vest- og Sydsjælland	2,9	2,8	2,9	2,9	3,1	0,2	0,2
Region Sjælland	3,2	3,4	3,2	3,1	3,5	0,4	0,3
Fyn	2,9	2,8	2,7	2,8	3,3	0,5	0,4
Sydjylland	3,5	3,9	3,5	3,4	3,5	0,1	0,0
Region Syddanmark	3,3	3,5	3,2	3,2	3,5	0,3	0,2
Østjylland	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	-0,1	0,3
Vestjylland	2,1	2,6	2,8	2,7	2,7	0,0	0,6
Region Midtjylland	2,3	2,6	2,7	2,7	2,7	0,0	0,4
Nordjylland	2,3	2,3	2,3	2,3	2,6	0,3	0,3
Region Nordjylland	2,3	2,3	2,3	2,3	2,6	0,3	0,3
Hele landet	2,6	2,8	2,7	2,7	2,9	0,2	0,3
Landets største kommuner							
København	2,5	2,8	2,5	2,8	3,0	0,2	0,5
Aarhus	2,8	3,0	2,8	3,1	2,7	-0,4	-0,1
Aalborg	1,3	1,3	1,2	1,4	1,9	0,5	0,6
Odense	4,5	4,3	4,5	4,3	4,6	0,3	0,1

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

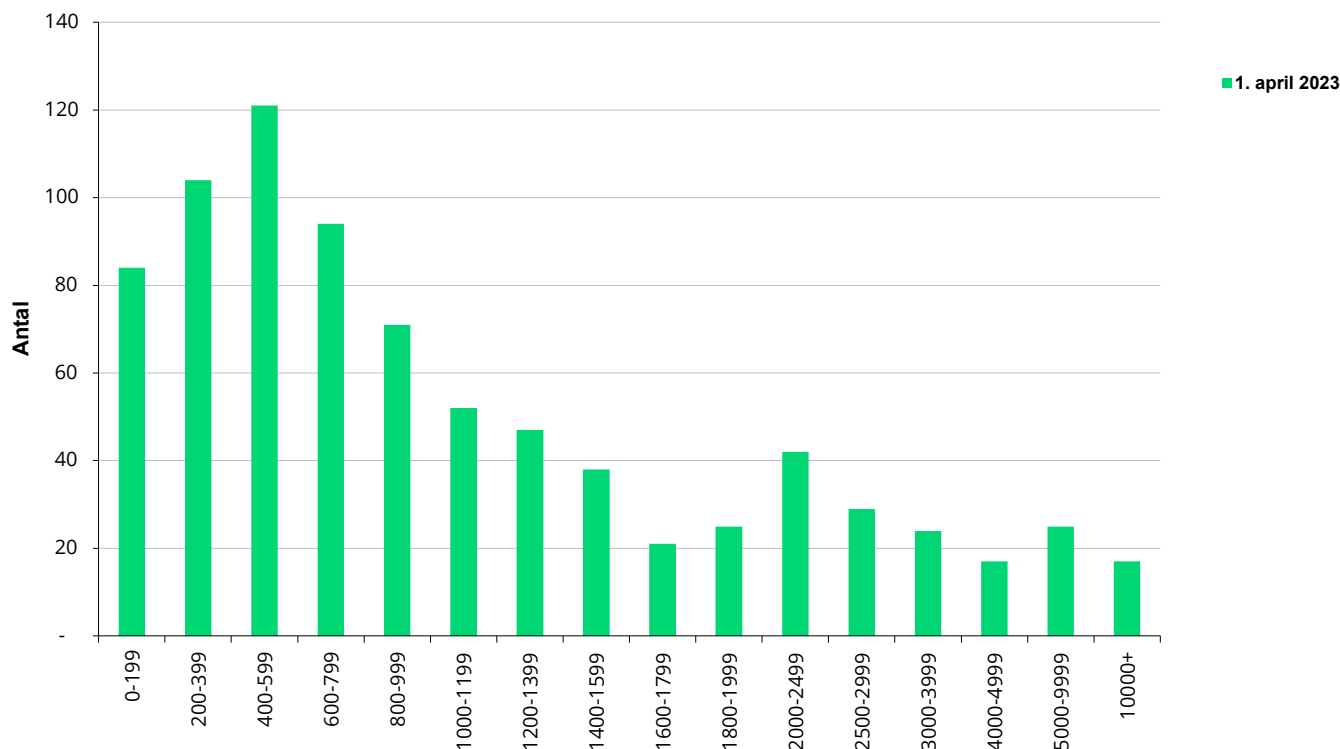
	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	21.900	32.500	31.700	36.000	31.700	-4.300	9.800
Københavns omegn	150.800	140.900	139.800	181.200	194.800	13.600	44.000
Nordsjælland	34.300	44.900	74.700	76.000	87.200	11.200	52.900
Bornholm	1.000	1.700	300	3.300	700	-2.600	-300
Region Hovedstaden	208.000	219.900	246.500	296.600	314.500	17.900	106.500
Østsjælland	75.000	87.600	84.700	127.500	134.200	6.700	59.200
Vest- og Sydsjælland	78.300	89.700	91.000	102.500	112.900	10.400	34.600
Region Sjælland	153.300	177.300	175.700	230.100	247.100	17.000	93.800
Fyn	65.800	124.400	84.200	113.500	115.600	2.100	49.800
Syddjylland	287.700	185.800	247.200	267.200	287.400	20.200	-300
Region Syddanmark	353.500	310.200	331.400	380.700	403.000	22.300	49.500
Østjylland	110.700	127.700	134.100	147.500	168.500	21.000	57.800
Vestjylland	77.700	55.900	40.000	73.100	66.100	-7.000	-11.600
Region Midtjylland	188.400	183.600	174.200	220.600	234.600	14.000	46.200
Nordjylland	127.000	106.300	91.900	104.800	114.900	10.100	-12.100
Region Nordjylland	127.000	106.300	91.900	104.800	114.900	10.100	-12.100
Hele landet	1.030.200	997.300	1.019.700	1.232.700	1.314.100	81.400	283.900
Landets største kommuner							
København	3.600	3.600	5.300	11.700	5.700	-6.000	2.100
Aarhus	32.800	34.800	40.400	59.200	64.000	4.800	31.200
Aalborg	36.400	28.500	29.000	38.400	32.600	-5.800	-3.800
Odense	25.400	48.500	32.600	33.600	40.300	6.700	14.900

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	1. april	Kvartalsændring	Årsændring
København by	1,4	2,0	2,0	2,2	2,0	-0,2	0,6
Københavns omegn	2,8	2,6	2,6	3,3	3,6	0,3	0,8
Nordsjælland	1,0	1,3	2,2	2,2	2,5	0,3	1,5
Bornholm	0,2	0,4	0,1	0,7	0,2	-0,5	0,0
Region Hovedstaden	1,9	2,0	2,3	2,7	2,9	0,2	1,0
Østsjælland	2,8	3,2	3,0	4,5	4,7	0,2	1,9
Vest- og Sydsjælland	1,1	1,2	1,2	1,4	1,5	0,1	0,4
Region Sjælland	1,5	1,8	1,7	2,3	2,4	0,1	0,9
Fyn	1,0	1,8	1,2	1,6	1,6	0,0	0,6
Syddjylland	2,0	1,3	1,7	1,8	1,9	0,1	-0,1
Region Syddanmark	1,7	1,4	1,5	1,7	1,8	0,1	0,1
Østjylland	0,9	1,0	1,0	1,1	1,3	0,2	0,4
Vestjylland	0,8	0,6	0,4	0,7	0,6	-0,1	-0,2
Region Midtjylland	0,8	0,8	0,8	0,9	1,0	0,1	0,2
Nordjylland	1,3	1,1	0,9	1,1	1,1	0,0	-0,2
Region Nordjylland	1,3	1,1	0,9	1,1	1,1	0,0	-0,2
Hele landet	1,4	1,3	1,3	1,6	1,7	0,1	0,3
Landets største kommuner							
København	0,3	0,3	0,5	1,1	0,5	-0,6	0,2
Aarhus	1,1	1,2	1,3	1,9	2,0	0,1	0,9
Aalborg	1,4	1,1	1,1	1,5	1,2	-0,3	-0,2
Odense	1,2	2,1	1,4	1,5	1,7	0,2	0,5

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Bygningsbestand i kvm.

April 2023	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.460.700	2.004.000	1.597.600	10.062.300
Københavns omegn	4.428.500	1.697.000	5.398.100	11.523.600
Nordsjælland	1.366.500	1.218.900	3.529.500	6.114.900
Bornholm	102.200	170.600	473.200	746.000
Region Hovedstaden	12.357.900	5.090.500	10.998.400	28.446.800
Østsjælland	645.800	810.400	2.846.700	4.302.900
Vest- og Sydsjælland	1.447.000	2.025.600	7.465.000	10.937.600
Region Sjælland	2.092.700	2.836.000	10.311.700	15.240.400
Fyn	1.753.700	1.765.800	7.081.200	10.600.700
Syddjylland	3.098.600	3.065.100	15.115.100	21.278.800
Region Syddanmark	4.852.300	4.830.900	22.196.300	31.879.500
Østjylland	4.308.200	3.173.400	13.210.500	20.692.100
Vestjylland	1.673.700	1.792.400	10.401.500	13.867.600
Region Midtjylland	5.981.800	4.965.800	23.612.000	34.559.600
Nordjylland	1.986.700	2.481.100	10.008.900	14.476.700
Region Nordjylland	1.986.700	2.481.100	10.008.900	14.476.700
Hele landet	27.271.400	20.204.300	77.127.300	124.603.000
Landets største kommuner				
København	5.872.000	1.667.500	1.059.500	8.599.000
Aarhus	2.530.900	1.249.500	3.131.200	6.911.600
Aalborg	965.000	884.300	2.655.700	4.505.000
Odense	956.200	831.000	2.308.600	4.095.800

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 kvm 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.