

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan steg med 0,1 procentpoint fra 1. april til 1. juli 2022, så der er udbudt 5,5 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,5 mio. kvm. For detailhandelslokaler steg andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan gennem 2. kvartal, og 2,8 pct. af arealet var udbudt den 1. juli 2022. Der er i alt 550.900 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler faldt gennem 2. kvartal, således 1,3 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

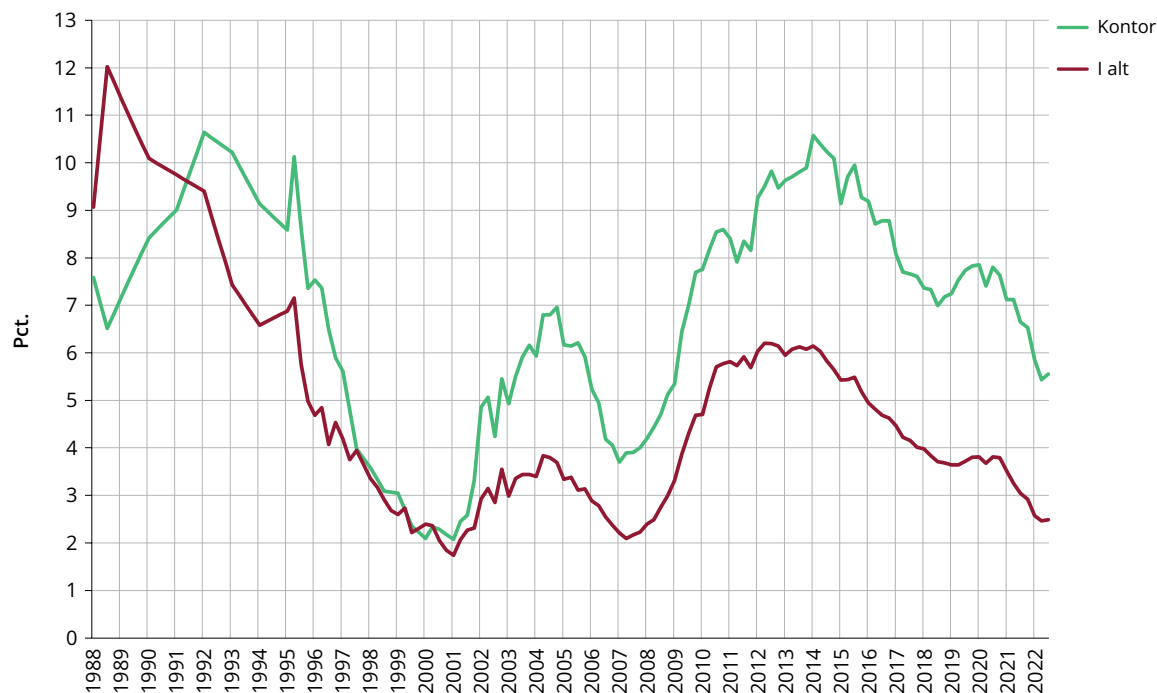
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

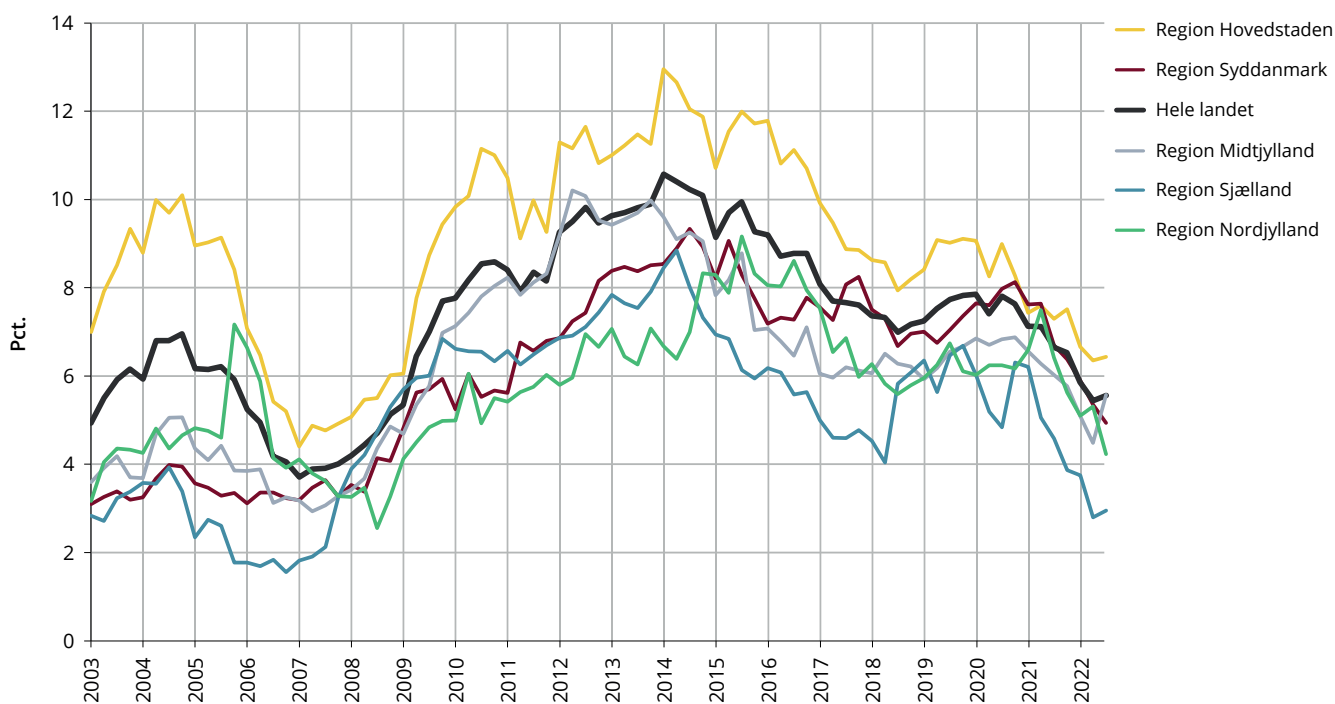
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

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	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 Hilerød Hørsholm Rudersdal			
Bornholm				
Bornholm				

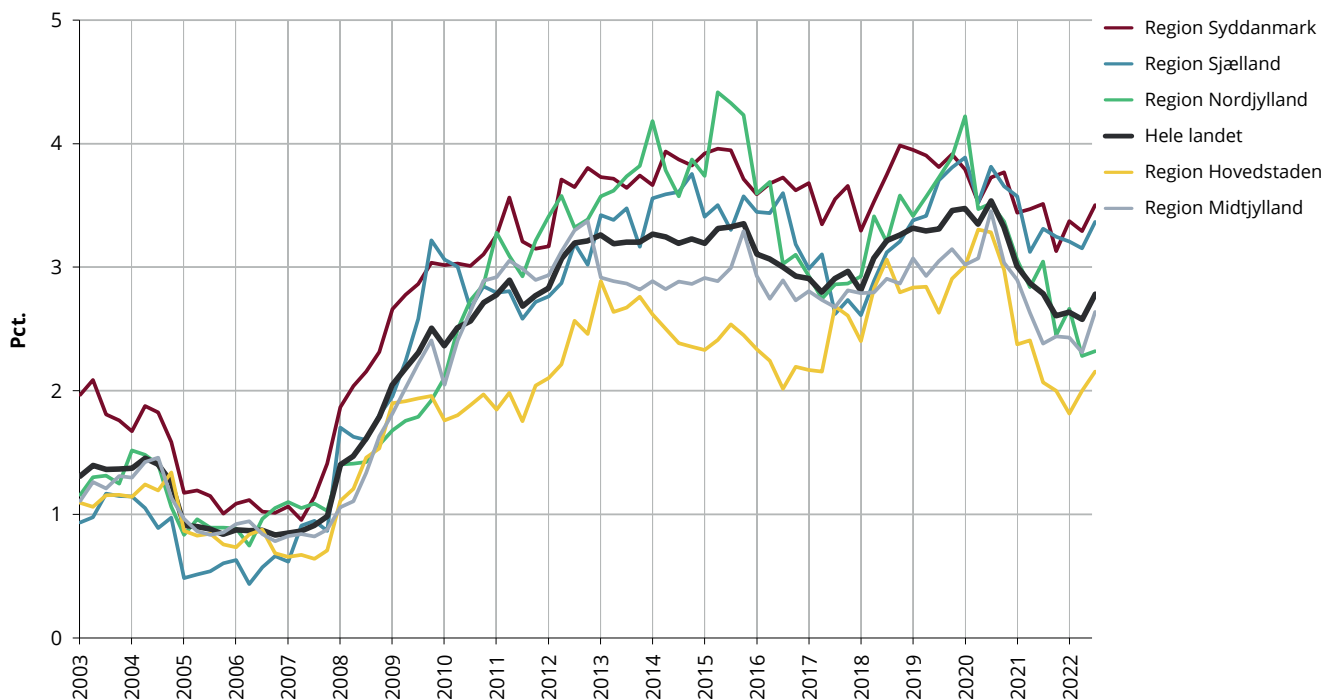
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



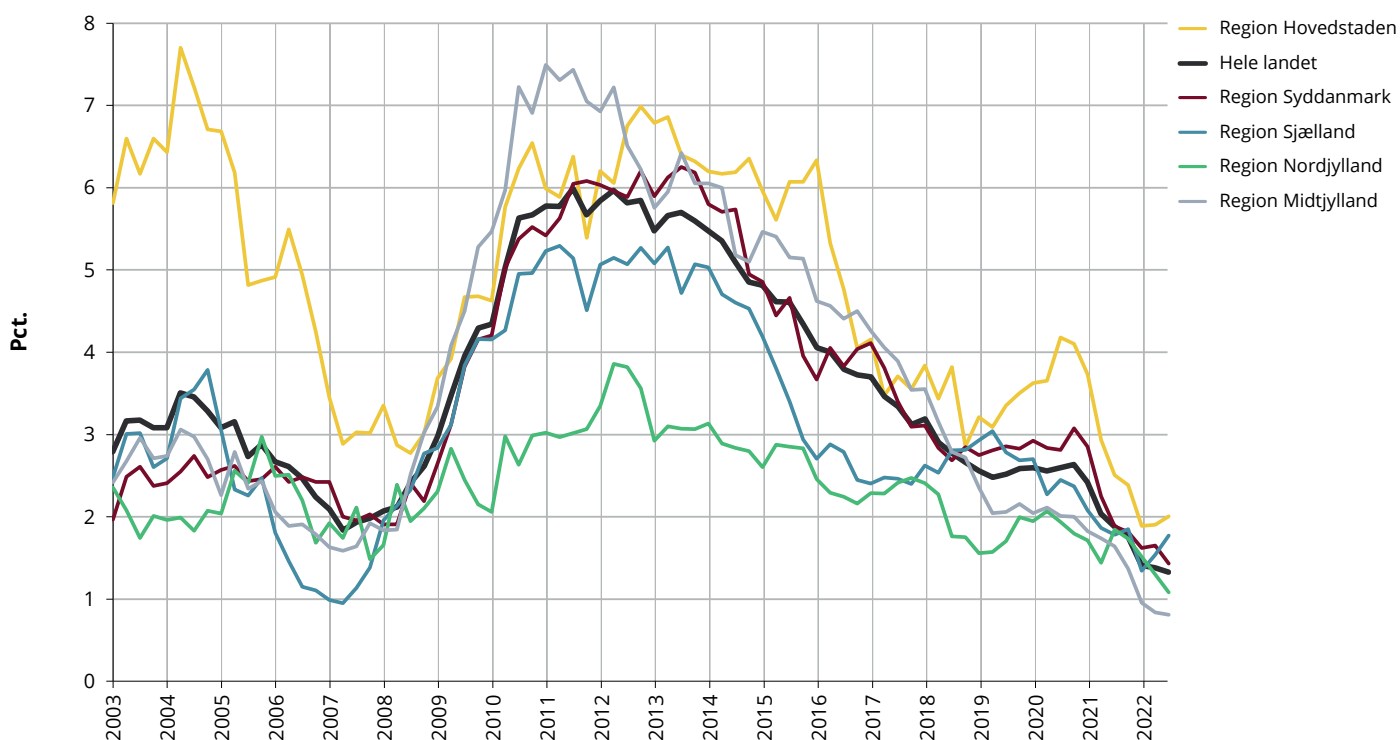
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

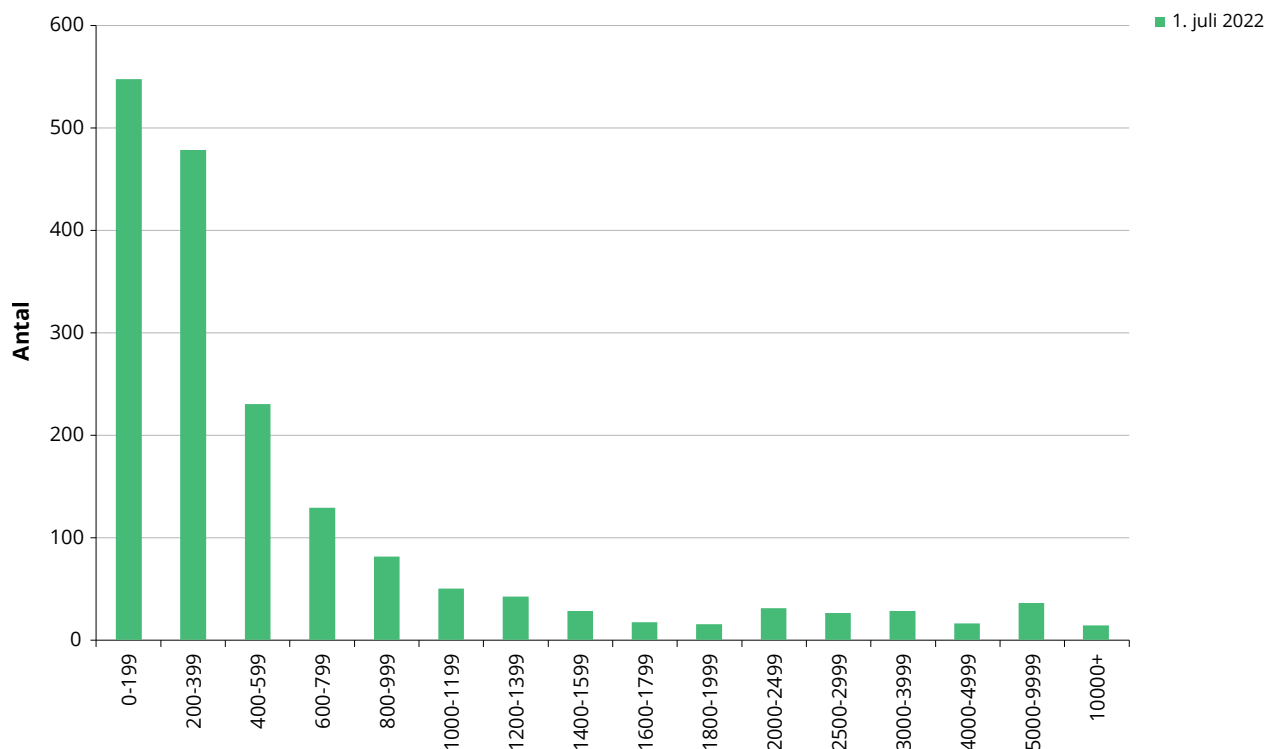
	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
København by	453.800	472.400	441.500	424.300	468.300	44.000	14.500
Københavns omegn	309.200	320.000	290.700	282.400	251.400	-31.000	-57.800
Nordsjælland	68.900	63.200	52.800	53.100	51.500	-1.600	-17.400
Bornholm	400	200	700	1.200	1.200	0	800
Region Hovedstaden	832.400	855.800	785.600	761.000	772.500	11.500	-59.900
Østsjælland	24.000	23.700	20.100	21.700	20.000	-1.700	-4.000
Vest- og Sydsjælland	60.300	47.400	49.400	31.300	37.700	6.400	-22.600
Region Sjælland	84.300	71.100	69.400	53.000	57.700	4.700	-26.600
Fyn	138.200	140.200	127.800	121.400	95.000	-26.400	-43.200
Sydjylland	153.700	137.900	137.800	122.800	135.500	12.700	-18.200
Region Syddanmark	291.900	278.100	265.600	244.200	230.500	-13.700	-61.400
Østjylland	274.400	263.200	233.500	210.300	272.300	62.000	-2.100
Vestjylland	52.300	49.900	45.400	40.100	42.800	2.700	-9.500
Region Midtjylland	326.700	313.100	278.900	250.500	315.100	64.600	-11.600
Nordjylland	115.300	101.200	97.600	103.000	82.500	-20.500	-32.800
Region Nordjylland	115.300	101.200	97.600	103.000	82.500	-20.500	-32.800
Hele landet	1.650.600	1.619.200	1.497.200	1.411.700	1.458.200	46.500	-192.400
Landets største kommuner							
København	418.200	436.000	416.400	402.300	448.800	46.500	30.600
Aarhus	164.300	157.100	134.800	130.700	189.800	59.100	25.500
Aalborg	88.100	74.600	64.300	70.300	50.400	-19.900	-37.700
Odense	115.100	113.700	105.700	106.200	78.400	-27.800	-36.700

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

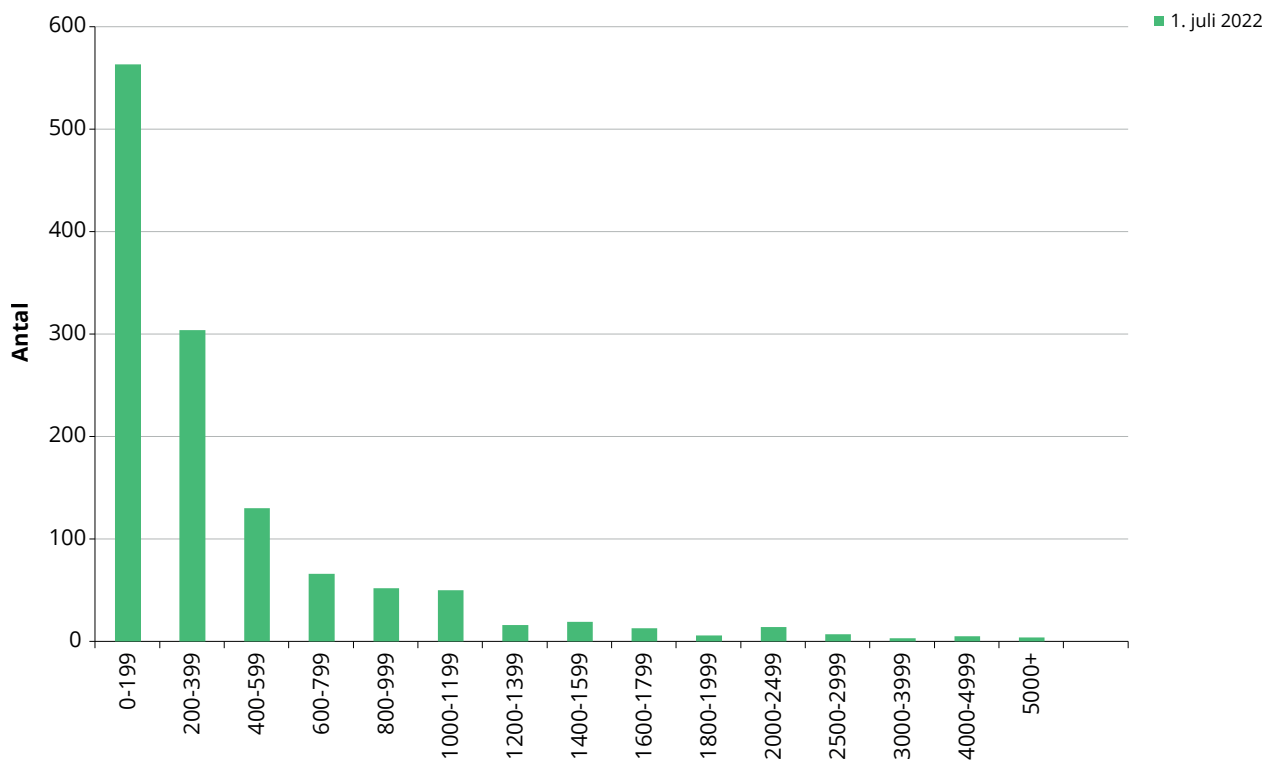
	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
København by	57.100	51.500	42.700	50.500	53.300	2.800	-3.800
Københavns omegn	16.600	20.800	21.300	22.600	24.900	2.300	8.300
Nordsjælland	27.000	25.100	24.900	26.700	30.200	3.500	3.200
Bornholm	400	400	1.400	400	500	100	100
Region Hovedstaden	101.000	97.700	90.200	100.100	108.900	8.800	7.900
Østsjælland	31.400	34.100	31.200	28.800	36.800	8.000	5.400
Vest- og Sydsjælland	57.100	52.600	55.700	57.600	55.800	-1.800	-1.300
Region Sjælland	88.500	86.700	86.900	86.300	92.600	6.300	4.100
Fyn	50.900	44.200	48.300	49.000	48.300	-700	-2.600
Syddjylland	112.400	101.300	108.900	105.600	116.500	10.900	4.100
Region Syddanmark	163.300	145.500	157.300	154.600	164.800	10.200	1.500
Østjylland	74.000	78.500	80.800	74.900	81.200	6.300	7.200
Vestjylland	39.400	37.600	36.000	36.800	46.900	10.100	7.500
Region Midtjylland	113.300	116.100	116.700	111.700	128.100	16.400	14.800
Nordjylland	72.500	58.300	63.900	55.500	56.500	1.000	-16.000
Region Nordjylland	72.500	58.300	63.900	55.500	56.500	1.000	-16.000
Hele landet	538.700	504.300	515.100	508.200	550.900	42.700	12.200
Landets største kommuner							
København	50.200	44.800	39.700	40.400	46.900	6.500	-3.300
Aarhus	28.000	29.000	31.900	33.100	34.800	1.700	6.800
Aalborg	12.800	11.700	11.900	11.100	11.100	0	-1.700
Odense	36.900	32.000	36.000	36.200	35.000	-1.200	-1.900

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

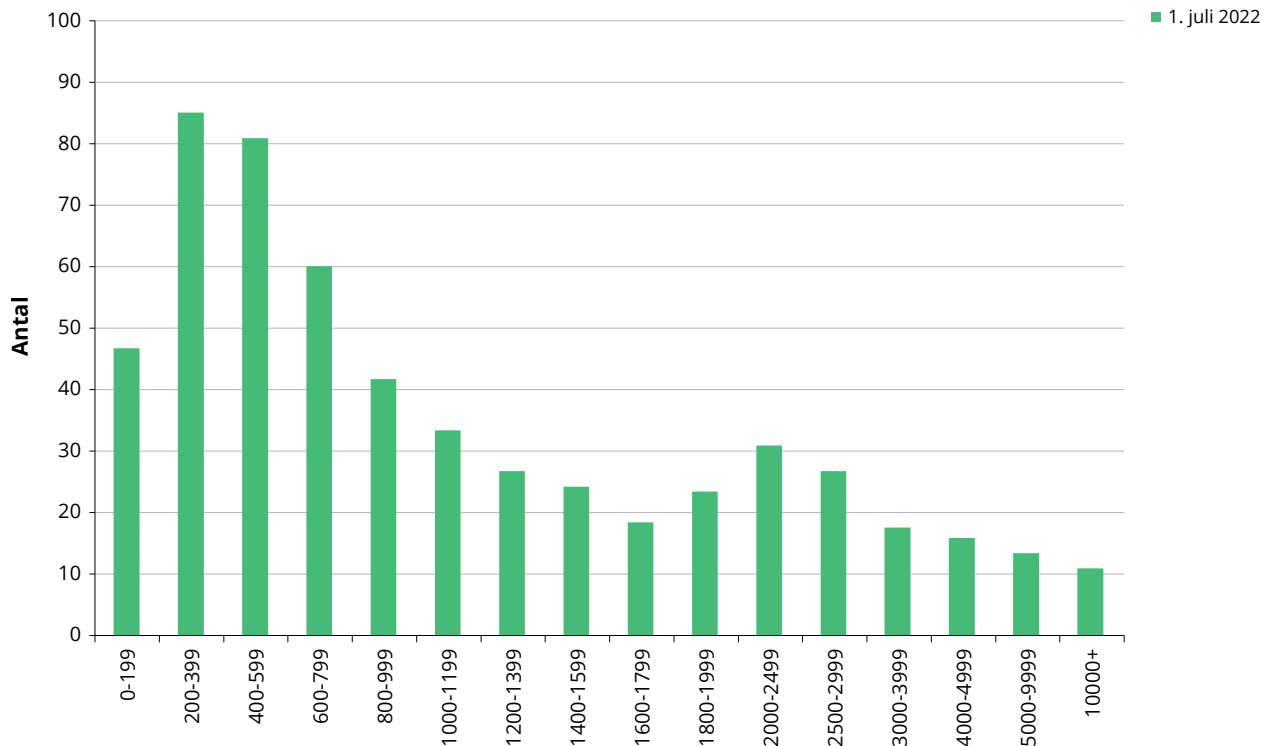
	1. juli	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
København by	14.200	21.600	17.200	21.900	32.500	10.600	18.300
Københavns omegn	176.200	162.800	140.800	150.800	140.900	-9.900	-35.300
Nordsjælland	78.500	71.000	46.900	34.300	44.900	10.600	-33.600
Bornholm	1.400	1.400	1.200	1.000	1.700	700	300
Region Hovedstaden	270.200	256.800	206.100	208.000	219.900	11.900	-50.300
Østsjælland	71.100	84.700	52.400	75.000	87.600	12.600	16.500
Vest- og Sydsjælland	101.800	94.200	79.800	78.300	89.700	11.400	-12.100
Region Sjælland	172.900	179.000	132.200	153.300	177.300	24.000	4.400
Fyn	136.000	129.300	100.200	65.800	124.400	58.600	-11.600
Syddjylland	260.900	253.800	244.000	287.700	185.800	-101.900	-75.100
Region Syddanmark	396.900	383.100	344.200	353.500	310.200	-43.300	-86.700
Østjylland	223.400	173.300	115.000	110.700	127.700	17.000	-95.700
Vestjylland	140.500	130.200	98.000	77.700	55.900	-21.800	-84.600
Region Midtjylland	363.900	303.500	213.100	188.400	183.600	-4.800	-180.300
Nordjylland	177.300	166.500	147.100	127.000	106.300	-20.700	-71.000
Region Nordjylland	177.300	166.500	147.100	127.000	106.300	-20.700	-71.000
Hele landet	1.381.300	1.288.900	1.042.600	1.030.200	997.300	-32.900	-384.000
Landets største kommuner							
København	4.000	3.000	2.300	3.600	3.600	0	-400
Aarhus	62.000	55.200	33.800	32.800	34.800	2.000	-27.200
Aalborg	37.200	31.900	24.600	36.400	28.500	-7.900	-8.700
Odense	57.900	40.500	32.100	25.400	48.500	23.100	-9.400

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Bygningsbestand i kvm.

Juli 2022	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.287.100	1.989.800	1.597.400	9.874.300
Københavns omegn	4.345.100	1.697.300	5.482.300	11.524.700
Nordsjælland	1.315.600	1.199.000	3.420.900	5.935.500
Bornholm	82.300	167.700	471.000	721.000
Region Hovedstaden	12.030.100	5.053.800	10.971.500	28.055.400
Østsjælland	609.200	762.700	2.732.000	4.103.900
Vest- og Sydsjælland	1.350.900	1.986.900	7.285.100	10.622.900
Region Sjælland	1.960.200	2.749.600	10.017.100	14.726.900
Fyn	1.679.500	1.731.400	6.991.000	10.401.900
Syddjælland	3.001.200	2.976.600	14.697.500	20.675.300
Region Syddanmark	4.680.700	4.708.000	21.688.600	31.077.300
Østjylland	4.039.600	3.084.400	12.675.800	19.799.800
Vestjylland	1.626.600	1.773.100	9.993.300	13.393.000
Region Midtjylland	5.666.200	4.857.500	22.669.100	33.192.800
Nordjylland	1.954.200	2.432.200	9.842.200	14.228.600
Region Nordjylland	1.954.200	2.432.200	9.842.200	14.228.600
Hele landet	26.291.500	19.801.100	75.188.400	121.281.000
Landets største kommuner				
København	5.676.900	1.652.600	1.067.200	8.396.700
Aarhus	2.371.600	1.175.600	3.020.000	6.567.200
Aalborg	969.600	881.800	2.617.100	4.468.500
Odense	914.700	818.800	2.257.700	3.991.200

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.