

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan steg med 0,1 procentpoint fra 1. oktober 2023 til 1. januar 2024, så der nu er udbudt 5,2 pct. af Danmarks kontorareal. Det svarer til 1,45 mio. kvadratmeter. Andel udbudte detailhandelslokaler på landsplan forblev uændret gennem 4. kvartal 2023, og 3,1 pct. af arealet var udbudt den 1. januar 2024. I antal kvadratmeter var der en stigning fra 621.300 til 633.500 kvadratmeter. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler steg gennem 4. kvartal 2024 med 0,3 procentpoint, så 2,2 pct. af det samlede areal var udbudt pr. 1. januar 2024. I alt er knap 1,75 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 10.000 lokaler til udlejning og ejendomme til salg i alle kategorier. Emnerne kommer fra over 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

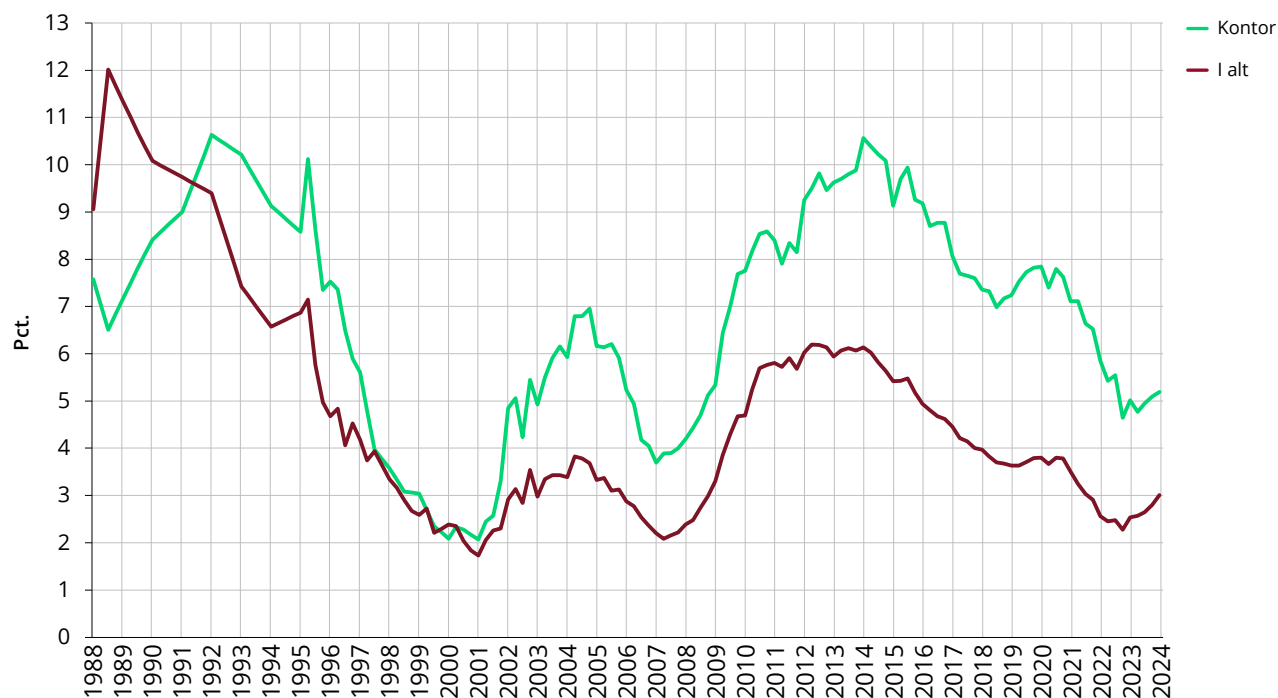
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

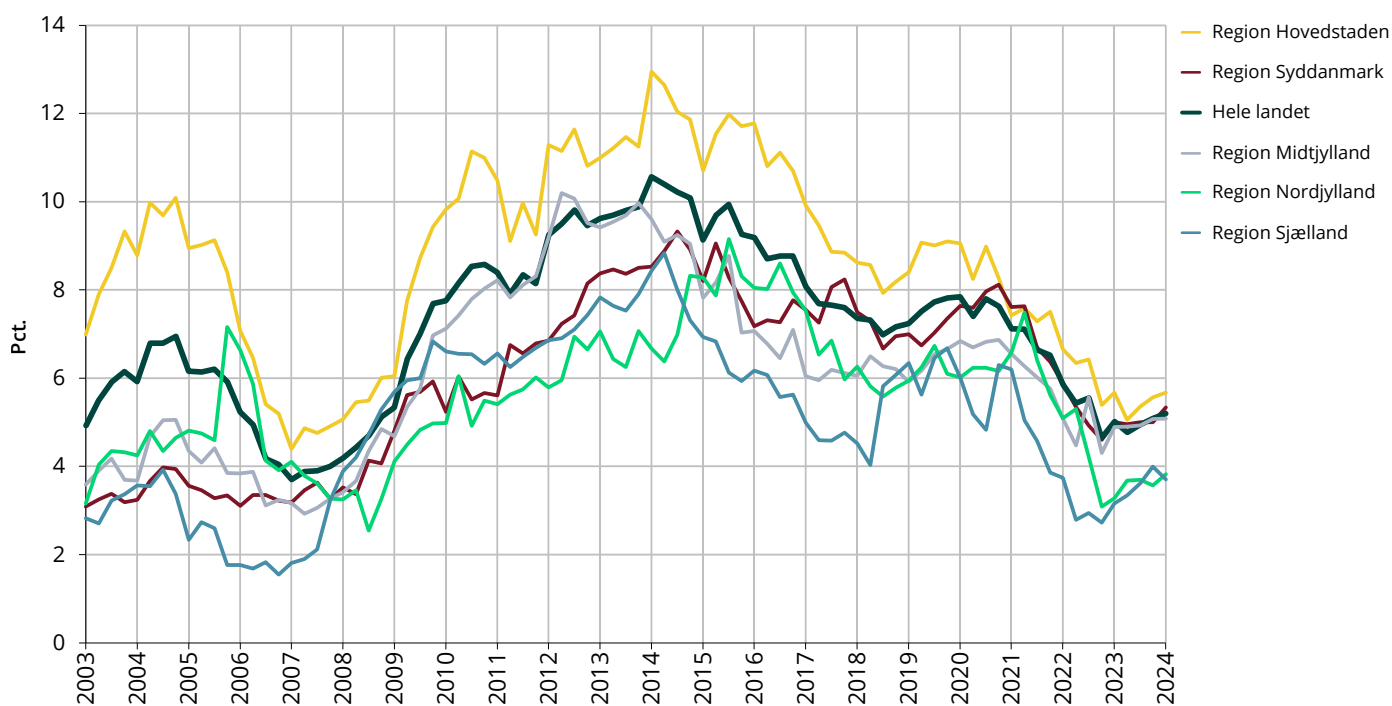
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

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	Syddjylland	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-Brandø Lemvig	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Bornholm				
Bornholm				

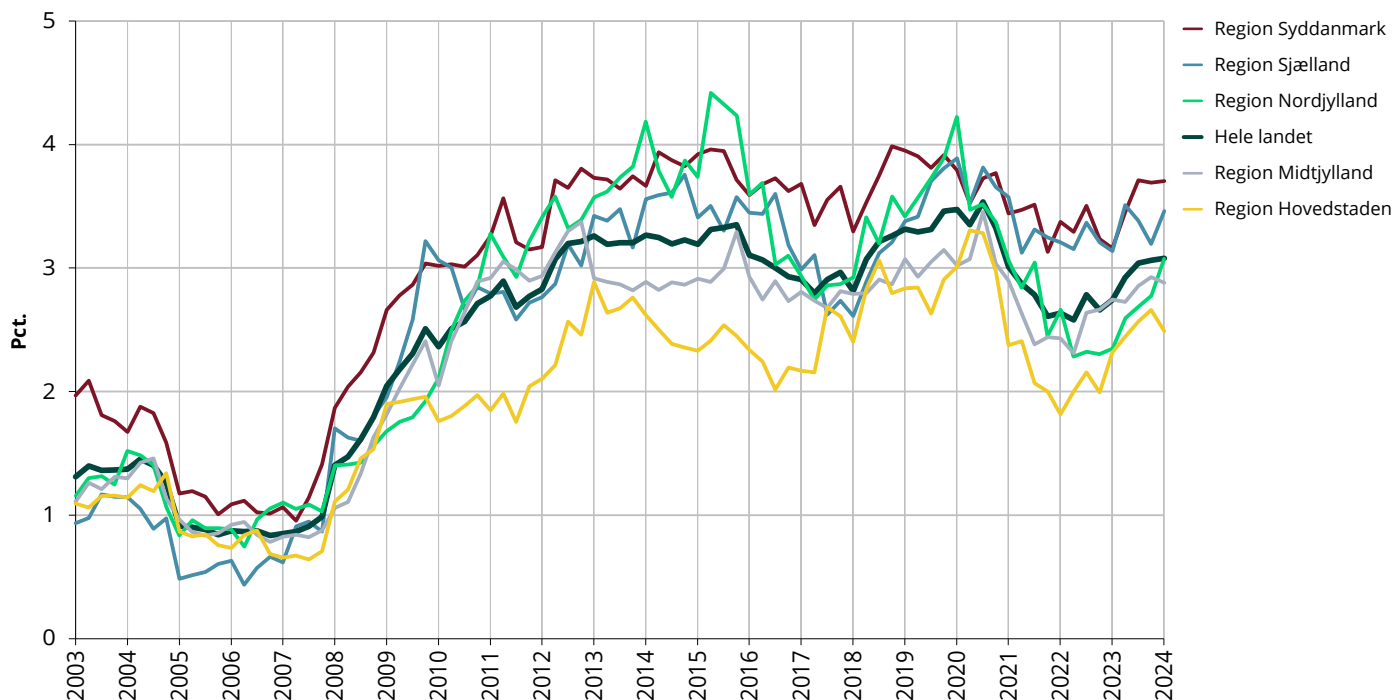
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



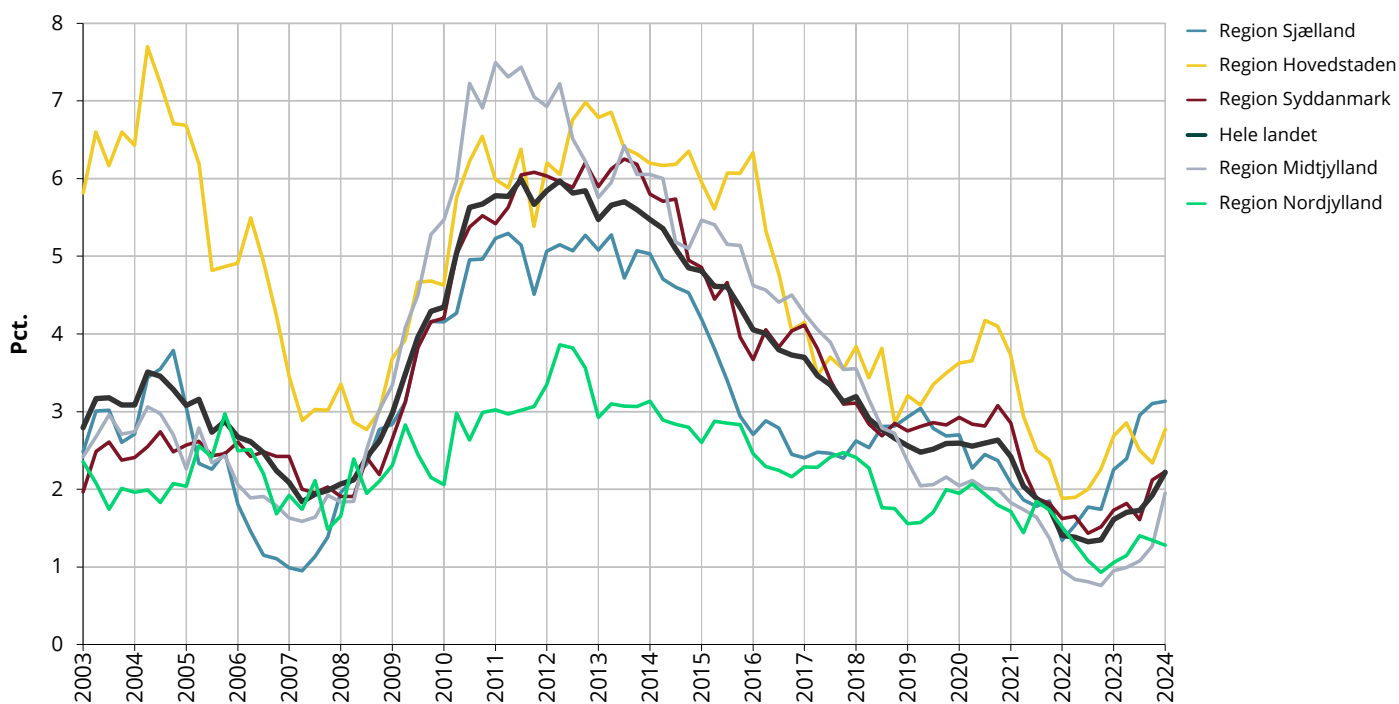
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2024 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	384.200	363.500	376.600	403.400	418.100	14.700	33.900
Københavns omegn	253.000	215.100	232.600	225.300	220.800	-4.500	-32.200
Nordsjælland	54.900	45.200	54.400	66.300	76.500	10.200	21.600
Bornholm	1.500	900	1.400	1.400	3.600	2.200	2.100
Region Hovedstaden	693.700	624.700	665.000	696.300	718.900	22.600	25.200
Østsjælland	19.100	22.500	22.600	20.700	19.200	-1.500	100
Vest- og Sydsjælland	46.200	47.500	53.600	63.800	59.700	-4.100	13.500
Region Sjælland	65.300	70.000	76.100	84.500	78.900	-5.600	13.600
Fyn	94.500	89.400	99.300	98.600	112.000	13.400	17.500
Syddjylland	144.800	151.100	144.900	146.600	151.300	4.700	6.500
Region Syddanmark	239.200	240.500	244.300	245.200	263.300	18.100	24.100
Østjylland	253.400	257.200	264.000	275.400	281.600	6.200	28.200
Vestjylland	36.100	36.000	33.500	33.100	31.600	-1.500	-4.500
Region Midtjylland	289.500	293.200	297.400	308.500	313.200	4.700	23.700
Nordjylland	64.600	73.100	74.900	73.100	79.100	6.000	14.500
Region Nordjylland	64.600	73.100	74.900	73.100	79.100	6.000	14.500
Hele landet	1.352.300	1.301.400	1.357.800	1.407.600	1.453.400	45.800	101.100
Landets største kommuner							
København	369.700	343.400	358.800	379.900	395.800	15.900	26.100
Aarhus	153.600	151.700	158.600	169.500	169.100	-400	15.500
Aalborg	34.400	40.200	41.100	41.100	43.700	2.600	9.300
Odense	75.900	69.900	76.500	72.500	82.800	10.300	6.900

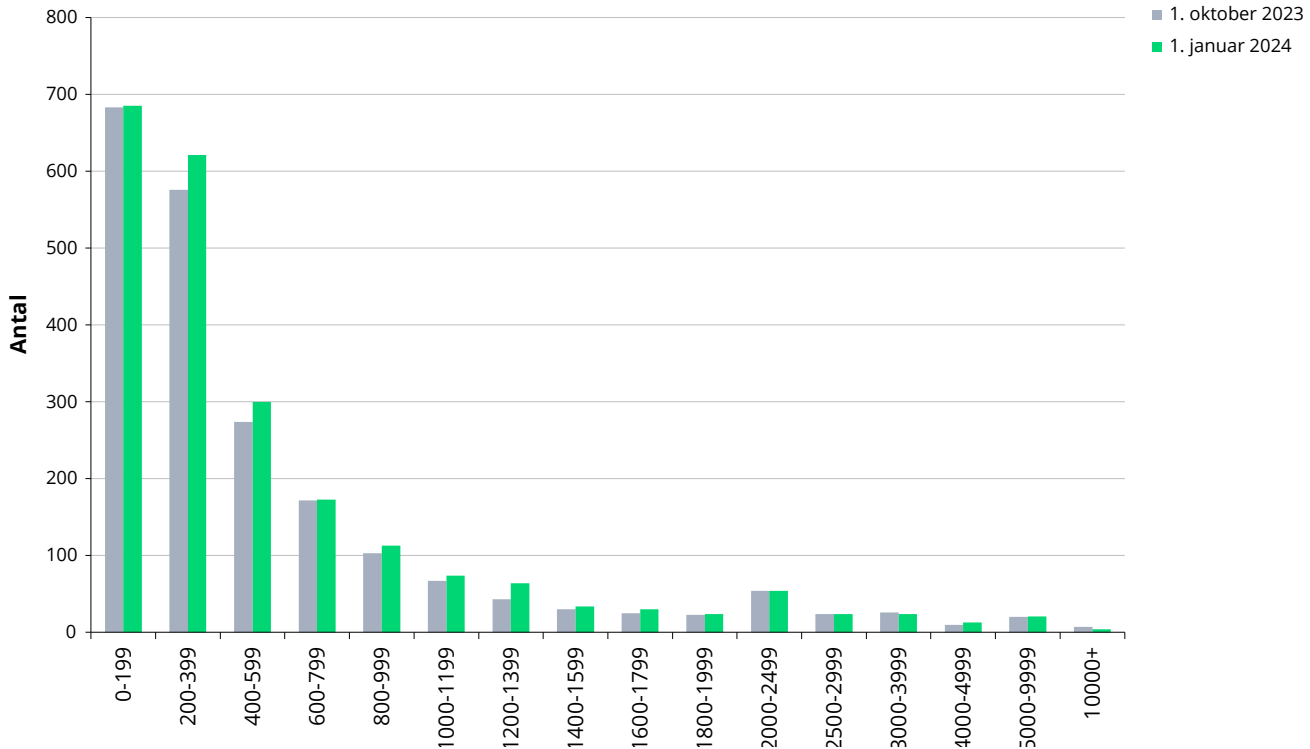
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2024 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	6,0	5,6	5,8	6,1	6,2	0,1	0,2
Københavns omegn	5,8	4,9	5,3	5,1	5,0	-0,1	-0,8
Nordsjælland	4,0	3,3	4,0	4,8	5,4	0,6	1,4
Bornholm	1,8	0,9	1,3	1,3	3,2	1,9	1,4
Region Hovedstaden	5,7	5,1	5,4	5,6	5,7	0,1	0,0
Østsjælland	3,0	3,5	3,5	3,2	3,0	-0,2	0,0
Vest- og Sydsjælland	3,2	3,3	3,7	4,3	4,0	-0,3	0,8
Region Sjælland	3,2	3,3	3,6	4,0	3,7	-0,3	0,5
Fyn	5,5	5,1	5,6	5,6	6,3	0,7	0,8
Syddjylland	4,7	4,9	4,7	4,7	4,8	0,1	0,1
Region Syddanmark	5,0	5,0	5,0	5,0	5,3	0,3	0,3
Østjylland	6,0	6,0	6,1	6,3	6,3	0,0	0,3
Vestjylland	2,2	2,2	2,0	1,9	1,8	-0,1	-0,4
Region Midtjylland	4,9	4,9	4,9	5,1	5,1	0,0	0,2
Nordjylland	3,3	3,7	3,7	3,6	3,8	0,2	0,5
Region Nordjylland	3,3	3,7	3,7	3,6	3,8	0,2	0,5
Hele landet	5,0	4,8	4,9	5,1	5,2	0,1	0,2
Landets største kommuner							
København	6,4	5,8	6,1	6,3	6,5	0,2	0,1
Aarhus	6,1	6,0	6,2	6,6	6,5	-0,1	0,4
Aalborg	3,6	4,2	4,2	4,1	4,3	0,2	0,7
Odense	8,1	7,3	8,0	7,5	8,5	1,0	0,4

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2024 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	52.100	56.900	63.100	63.600	63.300	-300	11.200
Københavns omegn	28.000	33.200	34.900	37.400	32.000	-5.400	4.000
Nordsjælland	36.500	34.100	30.700	33.200	35.900	2.700	-600
Bornholm	700	100	2.300	1.500	1.100	-400	400
Region Hovedstaden	117.400	124.400	131.000	135.700	132.300	-3.400	14.900
Østsjælland	30.200	37.600	35.900	30.900	34.700	3.800	4.500
Vest- og Sydsjælland	58.600	62.000	60.200	59.800	64.000	4.200	5.400
Region Sjælland	88.800	99.600	96.100	90.700	98.700	8.000	9.900
Fyn	48.900	59.000	63.000	67.800	69.000	1.200	20.100
Syddjylland	102.300	107.700	116.800	111.600	112.600	1.000	10.300
Region Syddanmark	151.300	166.700	179.800	179.400	181.700	2.300	30.400
Østjylland	87.400	86.500	98.000	98.300	97.600	-700	10.200
Vestjylland	48.400	48.800	43.800	47.200	46.400	-800	-2.000
Region Midtjylland	135.800	135.300	141.800	145.500	144.000	-1.500	8.200
Nordjylland	57.800	64.400	66.700	69.900	76.900	7.000	19.100
Region Nordjylland	57.800	64.400	66.700	69.900	76.900	7.000	19.100
Hele landet	551.100	590.300	615.300	621.300	633.500	12.200	82.400
Landets største kommuner							
København	46.700	49.900	55.600	54.500	53.500	-1.000	6.800
Aarhus	38.700	33.800	37.500	37.100	38.400	1.300	-300
Aalborg	12.700	16.400	20.200	21.000	20.500	-500	7.800
Odense	35.500	37.800	42.300	45.600	48.400	2.800	12.900

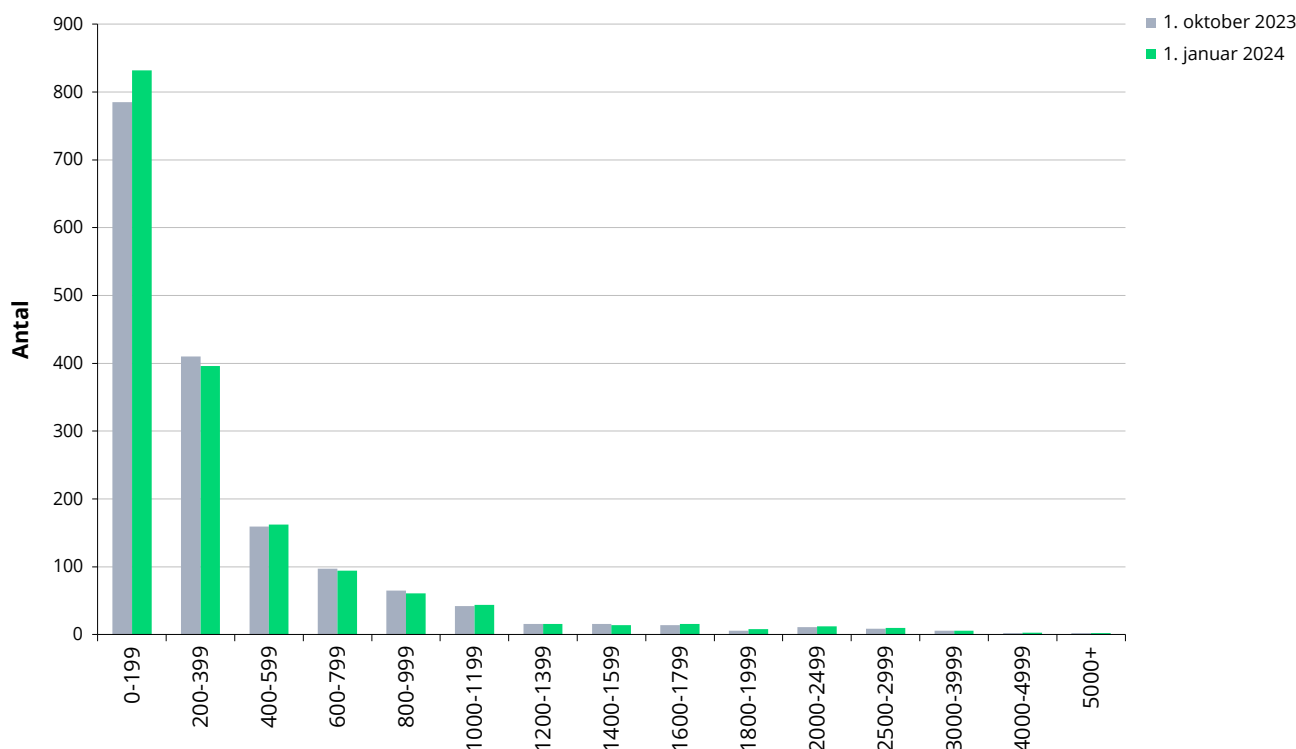
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2024 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	2,6	2,8	3,1	3,1	2,9	-0,2	0,3
Københavns omegn	1,7	2,0	2,1	2,2	1,9	-0,3	0,2
Nordsjælland	3,0	2,8	2,5	2,7	2,9	0,2	-0,1
Bornholm	0,4	0,1	1,3	0,9	0,6	-0,3	0,2
Region Hovedstaden	2,3	2,4	2,6	2,7	2,5	-0,2	0,2
Østsjælland	3,7	4,6	4,4	3,8	4,3	0,5	0,6
Vest- og Sydsjælland	2,9	3,1	3,0	2,9	3,1	0,2	0,2
Region Sjælland	3,1	3,5	3,4	3,2	3,5	0,3	0,4
Fyn	2,8	3,3	3,5	3,8	3,8	0,0	1,0
Sydjylland	3,4	3,5	3,8	3,6	3,6	0,0	0,2
Region Syddanmark	3,2	3,5	3,7	3,7	3,7	0,0	0,5
Østjylland	2,8	2,7	3,1	3,1	3,1	0,0	0,3
Vestjylland	2,7	2,7	2,4	2,6	2,6	0,0	-0,1
Region Midtjylland	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	0,0	0,2
Nordjylland	2,3	2,6	2,7	2,8	3,1	0,3	0,8
Region Nordjylland	2,3	2,6	2,7	2,8	3,1	0,3	0,8
Hele landet	2,7	2,9	3,0	3,1	3,1	0,0	0,4
Landets største kommuner							
København	2,8	3,0	3,3	3,2	3,0	-0,2	0,2
Aarhus	3,1	2,7	3,0	3,0	3,1	0,1	0,0
Aalborg	1,4	1,9	2,3	2,3	2,3	0,0	0,9
Odense	4,3	4,6	5,1	5,5	5,7	0,2	1,4

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2024 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	36.000	31.700	22.600	18.500	19.000	500	-17.000
Københavns omegn	181.200	194.800	189.700	172.200	210.000	37.800	28.800
Nordsjælland	76.000	87.200	61.700	64.700	76.000	11.300	0
Bornholm	3.300	700	700	1.000	900	-100	-2.400
Region Hovedstaden	296.600	314.500	274.800	256.400	305.900	49.500	9.300
Østsjælland	127.500	134.200	166.000	136.300	134.100	-2.200	6.600
Vest- og Sydsjælland	102.500	112.900	142.300	188.000	197.500	9.500	95.000
Region Sjælland	230.100	247.100	308.300	324.300	331.600	7.300	101.500
Fyn	113.500	115.600	103.900	137.000	132.400	-4.600	18.900
Syddjylland	267.200	287.400	254.700	340.800	374.100	33.300	106.900
Region Syddanmark	380.700	403.000	358.600	477.800	506.500	28.700	125.800
Østjylland	147.500	168.500	194.300	214.500	390.600	176.100	243.100
Vestjylland	73.100	66.100	62.500	90.000	80.900	-9.100	7.800
Region Midtjylland	220.600	234.600	256.800	304.500	471.600	167.100	251.000
Nordjylland	104.800	114.900	141.100	135.200	130.000	-5.200	25.200
Region Nordjylland	104.800	114.900	141.100	135.200	130.000	-5.200	25.200
Hele landet	1.232.700	1.314.100	1.339.500	1.498.200	1.745.600	247.400	512.900
Landets største kommuner							
København	11.700	5.700	5.700	5.300	8.500	3.200	-3.200
Aarhus	59.200	64.000	60.000	54.300	105.700	51.400	46.500
Aalborg	38.400	32.600	54.700	57.200	56.100	-1.100	17.700
Odense	33.600	40.300	37.300	59.200	59.300	100	25.700

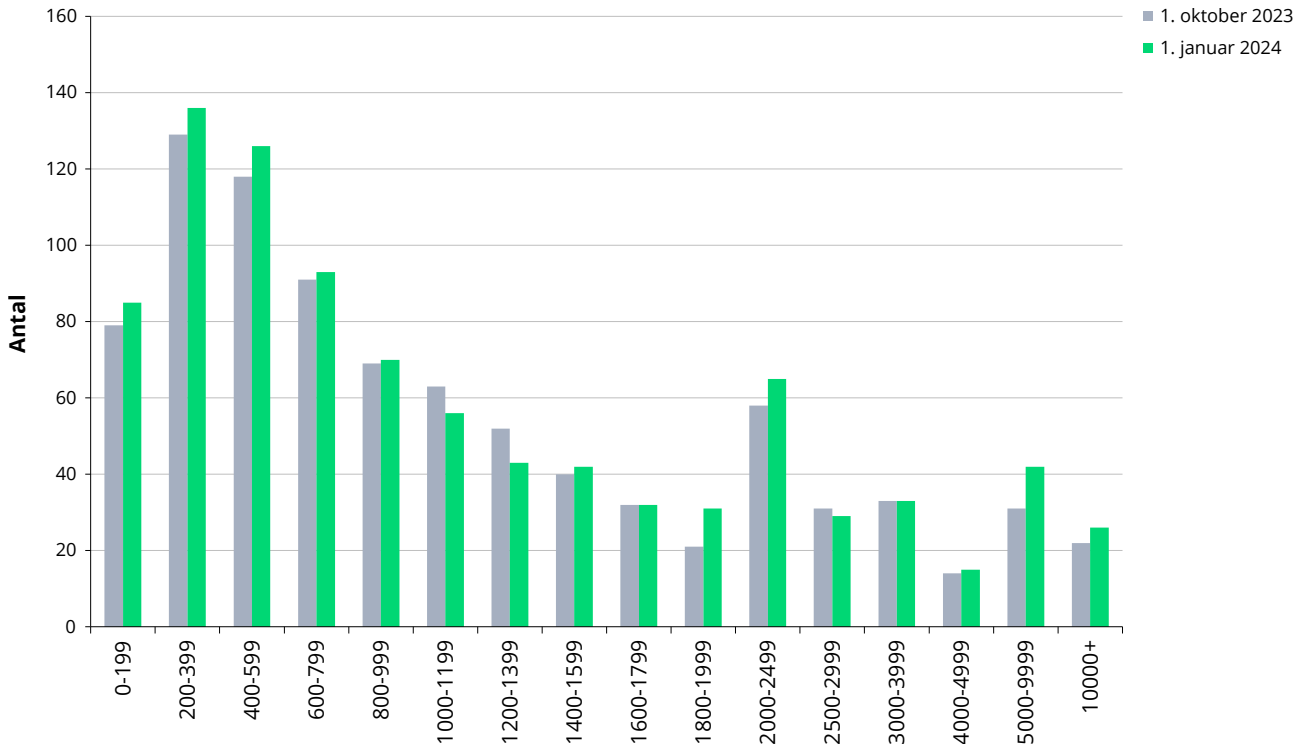
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2024 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	2,2	2,0	1,4	1,2	1,2	0,0	-1,0
Københavns omegn	3,3	3,6	3,5	3,2	3,9	0,7	0,6
Nordsjælland	2,2	2,5	1,8	1,9	2,2	0,3	0,0
Bornholm	0,7	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0	-0,5
Region Hovedstaden	2,7	2,9	2,5	2,3	2,8	0,5	0,1
Østsjælland	4,5	4,7	5,8	4,8	4,6	-0,2	0,1
Vest- og Sydsjælland	1,4	1,5	1,9	2,5	2,6	1,0	1,2
Region Sjælland	2,3	2,4	3,0	3,1	3,1	0,0	0,8
Fyn	1,6	1,6	1,4	1,9	1,8	-0,1	0,2
Syddjylland	1,8	1,9	1,7	2,2	2,4	0,2	0,6
Region Syddanmark	1,7	1,8	1,6	2,1	2,2	0,1	0,5
Østjylland	1,1	1,3	1,5	1,6	2,9	1,3	1,8
Vestjylland	0,7	0,6	0,6	0,8	0,8	0,0	0,1
Region Midtjylland	0,9	1,0	1,1	1,3	2,0	0,7	1,1
Nordjylland	1,1	1,1	1,4	1,3	1,3	0,0	0,2
Region Nordjylland	1,1	1,1	1,4	1,3	1,3	0,0	0,2
Hele landet	1,6	1,7	1,7	1,9	2,2	0,3	0,6
Landets største kommuner							
København	1,1	0,5	0,5	0,5	0,8	0,3	-0,3
Aarhus	1,9	2,0	1,9	1,7	3,4	1,7	1,5
Aalborg	1,5	1,2	2,1	2,2	2,1	-0,1	0,6
Odense	1,5	1,7	1,5	2,5	2,5	0,0	1,0

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Bygningsbestand i kvm.

Januar 2024	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.710.800	2.177.300	1.601.700	10.489.800
Københavns omegn	4.440.200	1.704.100	5.438.400	11.582.700
Nordsjælland	1.415.500	1.257.600	3.488.500	6.161.600
Bornholm	112.100	173.300	482.200	767.600
Region Hovedstaden	12.678.600	5.312.300	11.010.800	29.001.700
Østsjælland	647.600	807.300	2.892.000	4.346.900
Vest- og Sydsjælland	1.483.100	2.043.600	7.693.300	11.220.000
Region Sjælland	2.130.700	2.850.900	10.585.300	15.566.900
Fyn	1.783.200	1.805.500	7.212.600	10.801.300
Syddjælland	3.151.300	3.100.000	15.542.500	21.793.800
Region Syddanmark	4.934.600	4.905.500	22.755.000	32.595.100
Østjylland	4.437.100	3.196.600	13.467.600	21.101.300
Vestjylland	1.725.000	1.800.300	10.675.100	14.200.400
Region Midtjylland	6.162.100	4.996.800	24.142.700	35.301.600
Nordjylland	2.070.500	2.502.500	10.148.400	14.721.400
Region Nordjylland	2.070.500	2.502.500	10.148.400	14.721.400
Hele landet	27.976.400	20.568.100	78.642.300	127.186.800
Landets største kommuner				
København	6.113.600	1.800.200	1.025.900	8.939.700
Aarhus	2.588.000	1.254.000	3.137.600	6.979.600
Aalborg	1.012.800	881.900	2.695.800	4.590.500
Odense	972.200	844.900	2.409.200	4.226.300

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.