

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan steg med 0,2 procentpoint fra 1. juli til 1. oktober 2023, så der nu er udbudt 5,1 pct. af Danmarks kontorareal. Det svarer til 1,42 mio. kvm. Andel udbudte detailhandelslokaler på landsplan steg også gennem 3. kvartal 2023. Stigningen var på 0,1 procentpoint, og 3,1 pct. af arealet var udbudt den 1. oktober 2023. Der er i alt 621.300 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler steg gennem 3. kvartal 2023 med 0,2 procentpoint, så 1,9 pct. af det samlede areal var udbudt pr. 1. oktober 2023. I alt knap 1,5 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

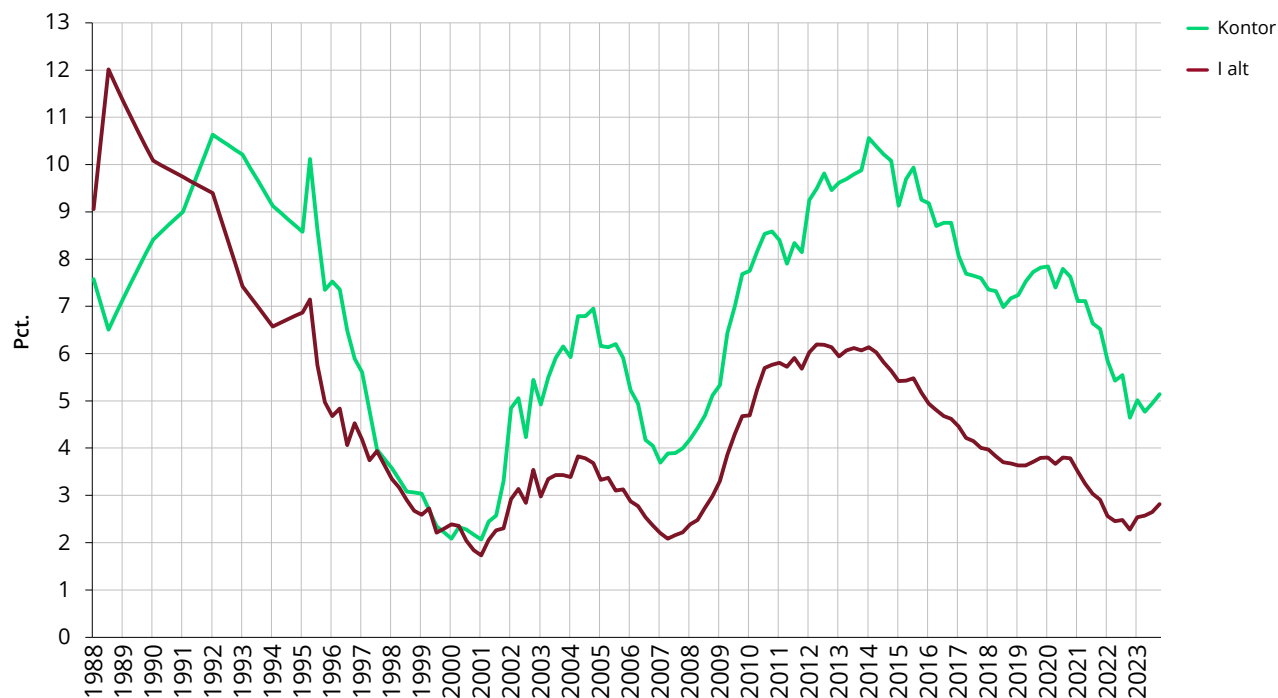
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

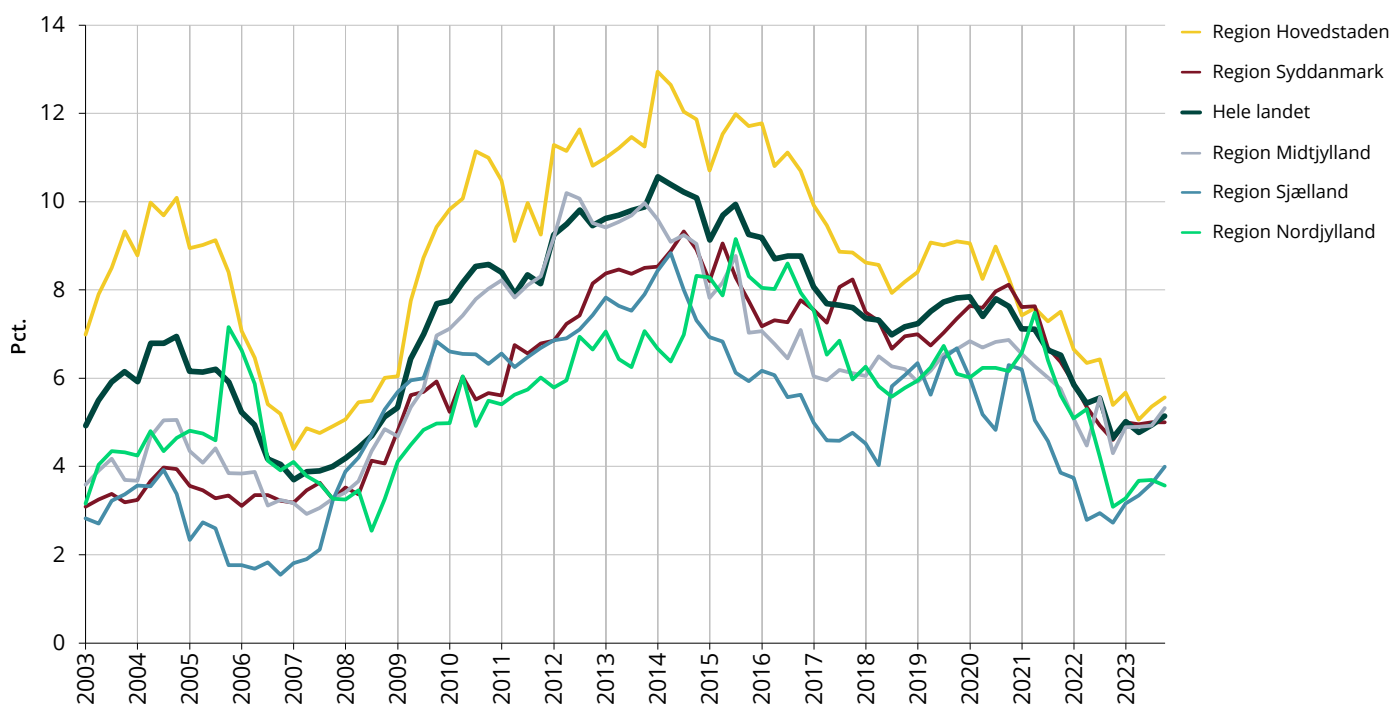
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

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	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			Herning Holstebro Ikast-Brandø Lemvig	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Halsnæs Helsingør Hillerød Hørsholm Rudersdal			
Bornholm				
Bornholm				

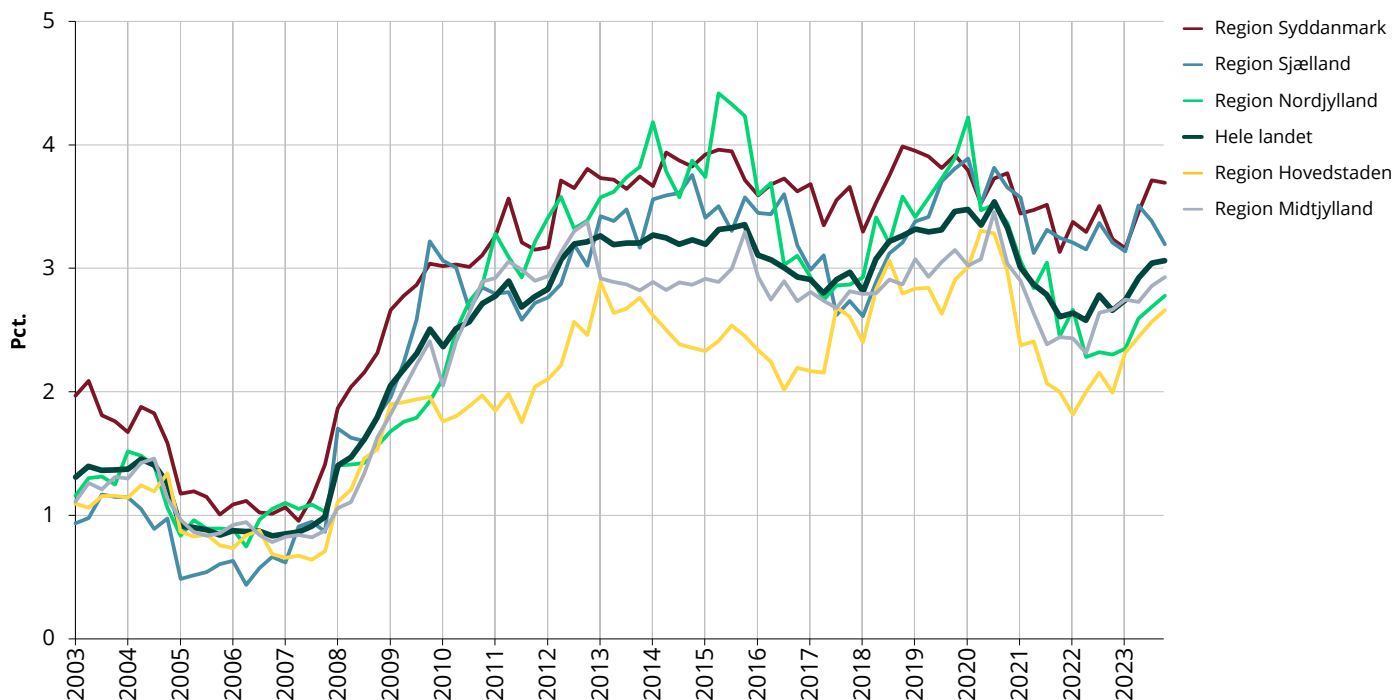
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



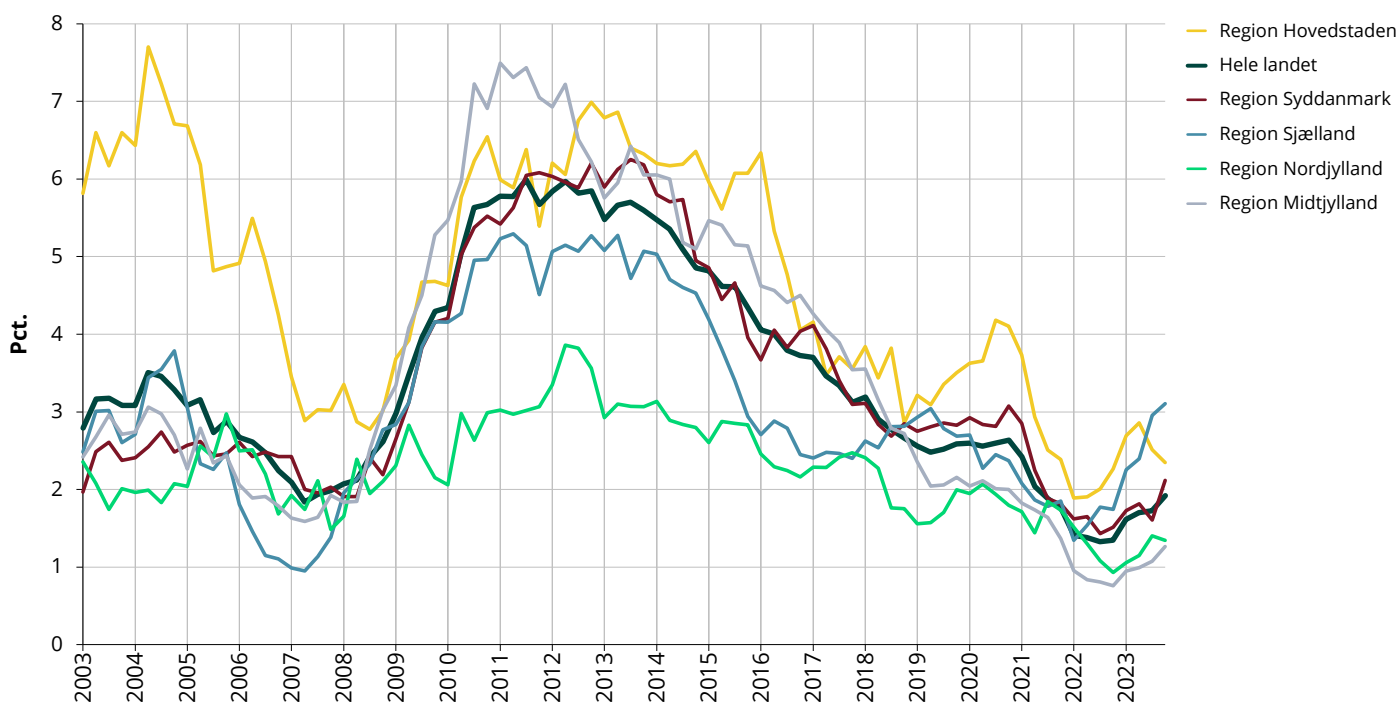
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

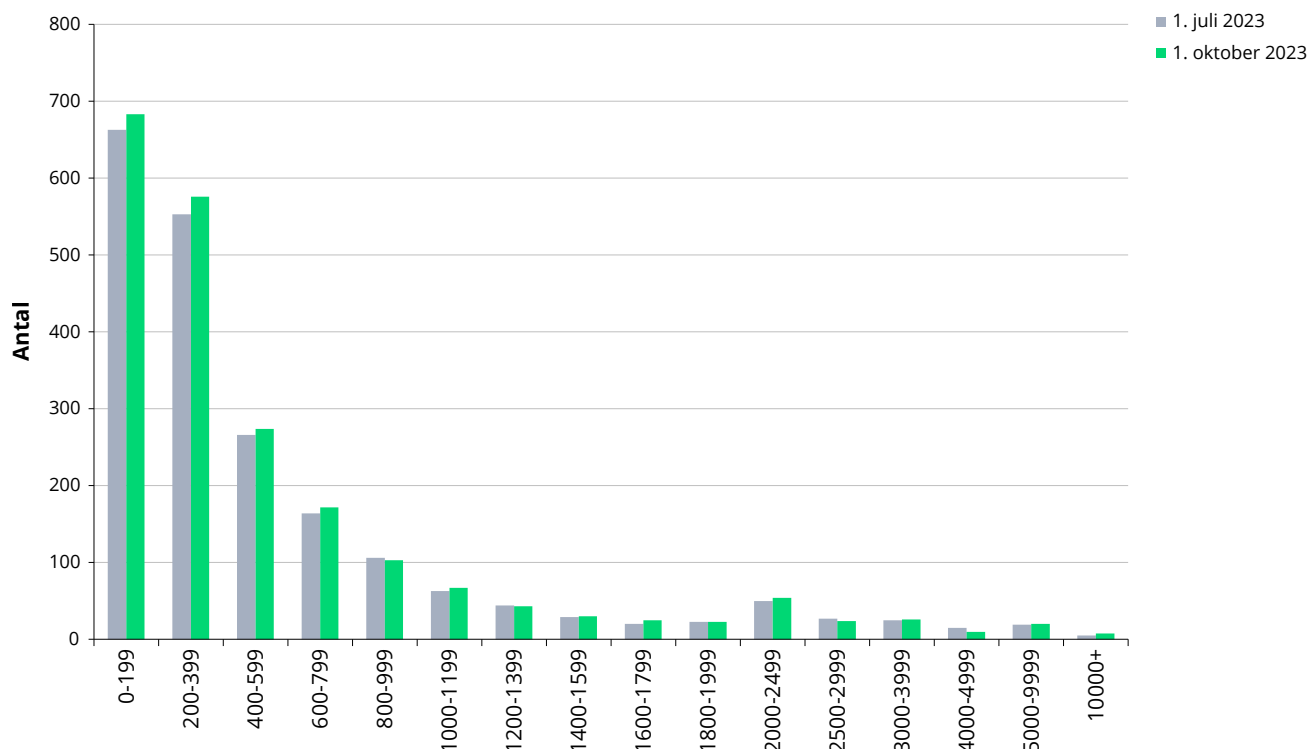
	1. oktober	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	340.300	384.200	363.500	376.600	403.400	26.800	63.100
Københavns omegn	255.800	253.000	215.100	232.600	225.300	-7.300	-30.500
Nordsjælland	51.500	54.900	45.200	54.400	66.300	11.900	14.800
Bornholm	1.500	1.500	900	1.400	1.400	0	-100
Region Hovedstaden	649.100	693.700	624.700	665.000	696.300	31.300	47.200
Østsjælland	15.300	19.100	22.500	22.600	20.700	-1.900	5.400
Vest- og Sydsjælland	39.000	46.200	47.500	53.600	63.800	10.200	24.800
Region Sjælland	54.300	65.300	70.000	76.100	84.500	8.400	30.200
Fyn	88.500	94.500	89.400	99.300	98.600	-700	10.100
Syddjylland	130.000	144.800	151.100	144.900	146.600	1.700	16.600
Region Syddanmark	218.500	239.200	240.500	244.300	245.200	900	26.700
Østjylland	212.000	253.400	257.200	264.000	291.000	27.000	79.000
Vestjylland	37.300	36.100	36.000	33.500	33.100	-400	-4.200
Region Midtjylland	249.300	289.500	293.200	297.400	324.200	26.800	74.900
Nordjylland	60.500	64.600	73.100	74.900	73.100	-1.800	12.600
Region Nordjylland	60.500	64.600	73.100	74.900	73.100	-1.800	12.600
Hele landet	1.231.700	1.352.300	1.301.400	1.357.800	1.423.300	65.500	191.600
Landets største kommuner							
København	320.500	369.700	343.400	358.800	379.900	21.100	59.400
Aarhus	123.800	153.600	151.700	158.600	185.100	26.500	61.300
Aalborg	32.800	34.400	40.200	41.100	41.100	0	8.300
Odense	69.900	75.900	69.900	76.500	72.500	-4.000	2.600

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

	1. oktober	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	46.700	52.100	56.900	63.100	63.600	500	16.900
Københavns omegn	24.100	28.000	33.200	34.900	37.400	2.500	13.300
Nordsjælland	29.500	36.500	34.100	30.700	33.200	2.500	3.700
Bornholm	400	700	100	2.300	1.500	-800	1.100
Region Hovedstaden	100.800	117.400	124.400	131.000	135.700	4.700	34.900
Østsjælland	30.800	30.200	37.600	35.900	30.900	-5.000	100
Vest- og Sydsjælland	57.600	58.600	62.000	60.200	59.800	-400	2.200
Region Sjælland	88.400	88.800	99.600	96.100	90.700	-5.400	2.300
Fyn	47.500	48.900	59.000	63.000	67.800	4.800	20.300
Syddjælland	105.400	102.300	107.700	116.800	111.600	-5.200	6.200
Region Syddanmark	152.800	151.300	166.700	179.800	179.400	-400	26.600
Østjylland	80.900	87.400	86.500	98.000	98.300	300	17.400
Vestjylland	49.600	48.400	48.800	43.800	47.200	3.400	-2.400
Region Midtjylland	130.400	135.800	135.300	141.800	145.500	3.700	15.100
Nordjylland	56.600	57.800	64.400	66.700	69.900	3.200	13.300
Region Nordjylland	56.600	57.800	64.400	66.700	69.900	3.200	13.300
Hele landet	529.000	551.100	590.300	615.300	621.300	6.000	92.300
Landets største kommuner							
København	41.500	46.700	49.900	55.600	54.500	-1.100	13.000
Aarhus	32.800	38.700	33.800	37.500	37.100	-400	4.300
Aalborg	10.500	12.700	16.400	20.200	21.000	800	10.500
Odense	36.900	35.500	37.800	42.300	45.600	3.300	8.700

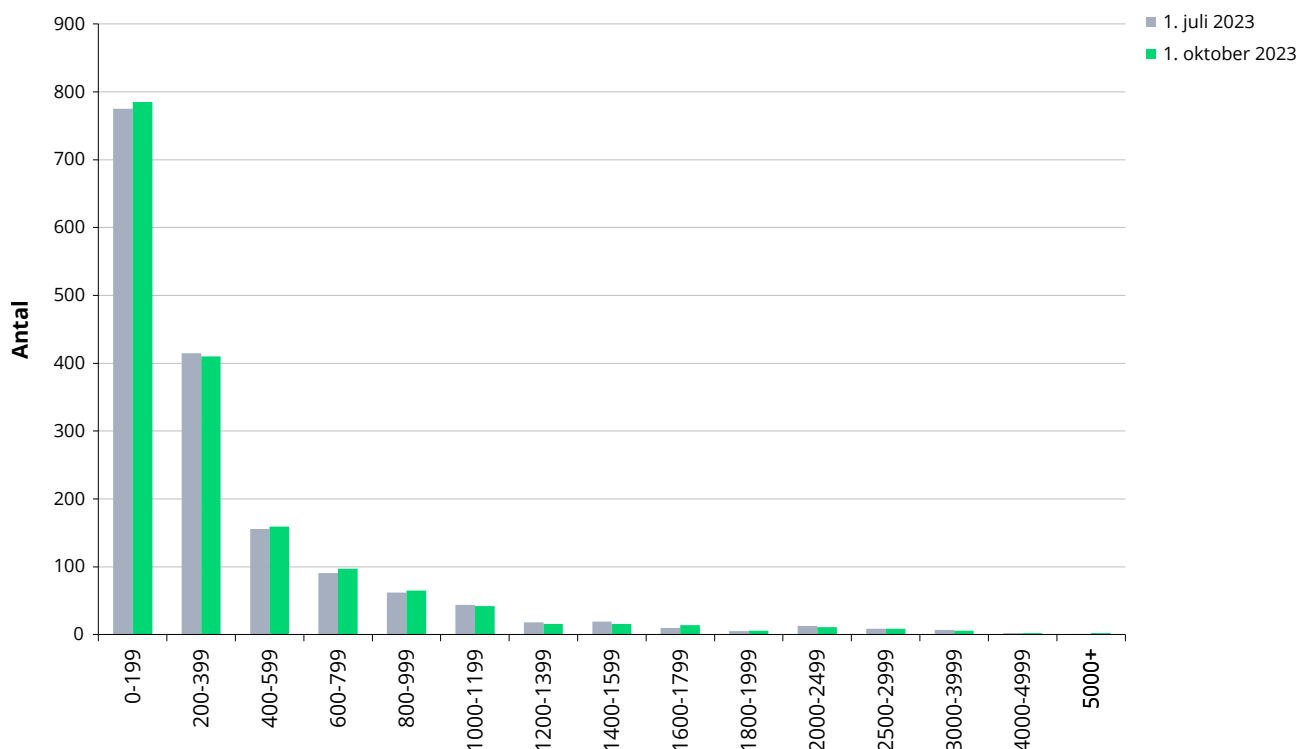
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

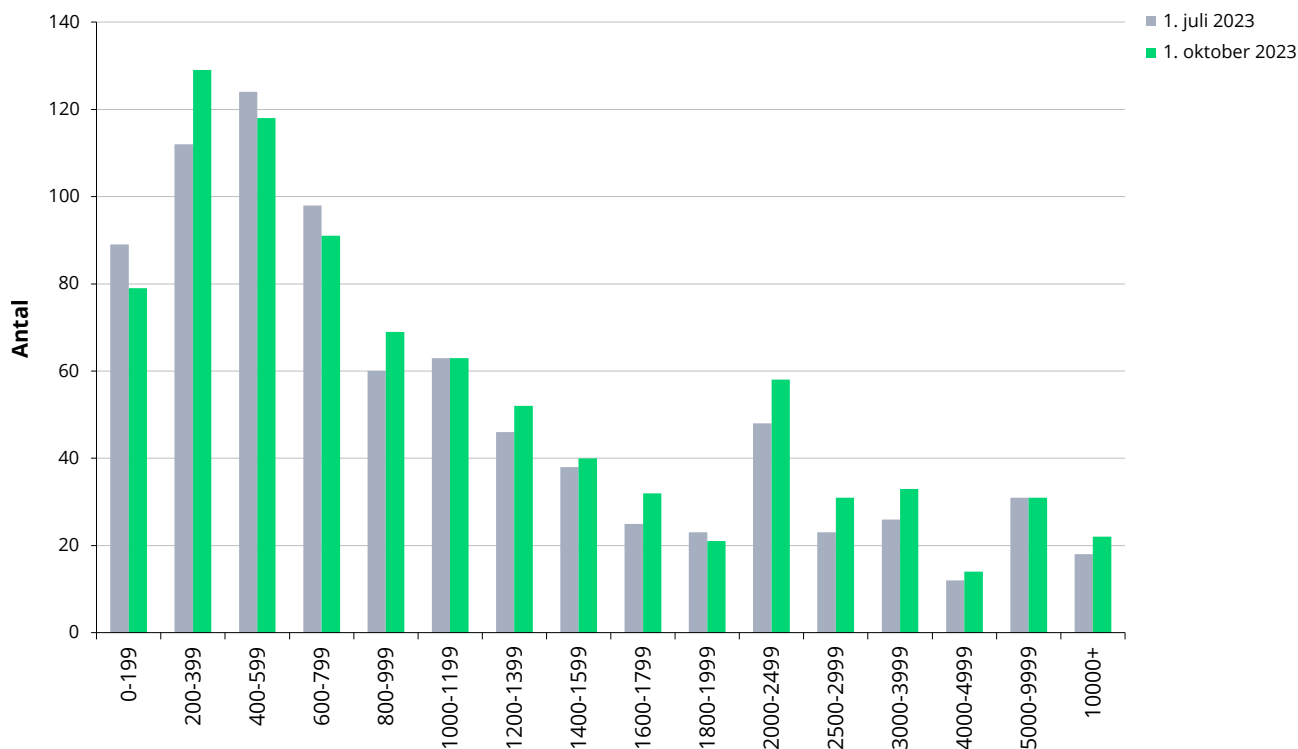
	1. oktober	2023 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	31.700	36.000	31.700	22.600	18.500	-4.100	-13.200
Københavns omegn	139.800	181.200	194.800	189.700	172.200	-17.500	32.400
Nordsjælland	74.700	76.000	87.200	61.700	64.700	3.000	-10.000
Bornholm	300	3.300	700	700	1.000	300	700
Region Hovedstaden	246.500	296.600	314.500	274.800	256.400	-18.400	9.900
Østsjælland	84.700	127.500	134.200	166.000	136.300	-29.700	51.600
Vest- og Sydsjælland	91.000	102.500	112.900	142.300	188.000	45.700	97.000
Region Sjælland	175.700	230.100	247.100	308.300	324.300	16.000	148.600
Fyn	84.200	113.500	115.600	103.900	137.000	33.100	52.800
Syddjylland	247.200	267.200	287.400	254.700	340.800	86.100	93.600
Region Syddanmark	331.400	380.700	403.000	358.600	477.800	119.200	146.400
Østjylland	134.100	147.500	168.500	194.300	214.500	20.200	80.400
Vestjylland	40.000	73.100	66.100	62.500	90.000	27.500	50.000
Region Midtjylland	174.200	220.600	234.600	256.800	304.500	47.700	130.300
Nordjylland	91.900	104.800	114.900	141.100	135.200	-5.900	43.300
Region Nordjylland	91.900	104.800	114.900	141.100	135.200	-5.900	43.300
Hele landet	1.019.700	1.232.700	1.314.100	1.339.500	1.498.200	158.700	478.500
Landets største kommuner							
København	5.300	11.700	5.700	5.700	5.300	-400	0
Aarhus	40.400	59.200	64.000	60.000	54.300	-5.700	13.900
Aalborg	29.000	38.400	32.600	54.700	57.200	2.500	28.200
Odense	32.600	33.600	40.300	37.300	59.200	21.900	26.600

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Bygningsbestand i kvm.

Oktober 2023	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.613.700	2.025.600	1.592.100	10.231.400
Københavns omegn	4.421.300	1.684.700	5.384.900	11.490.900
Nordsjælland	1.378.300	1.220.200	3.480.700	6.079.200
Bornholm	107.900	173.300	479.000	760.200
Region Hovedstaden	12.521.200	5.103.800	10.936.700	28.561.700
Østsjælland	647.000	804.000	2.851.300	4.302.300
Vest- og Sydsjælland	1.467.200	2.036.100	7.586.400	11.089.700
Region Sjælland	2.114.200	2.840.100	10.437.700	15.392.000
Fyn	1.775.800	1.789.200	7.201.500	10.766.500
Syddjælland	3.129.700	3.070.700	15.339.500	21.539.900
Region Syddanmark	4.905.500	4.859.900	22.541.000	32.306.400
Østjylland	4.365.500	3.179.700	13.405.800	20.951.000
Vestjylland	1.718.800	1.794.600	10.611.900	14.125.300
Region Midtjylland	6.084.200	4.974.400	24.017.700	35.076.300
Nordjylland	2.049.200	2.518.500	10.051.600	14.619.300
Region Nordjylland	2.049.200	2.518.500	10.051.600	14.619.300
Hele landet	27.674.400	20.296.800	77.984.700	125.955.900
Landets største kommuner				
København	6.017.900	1.690.400	1.022.600	8.730.900
Aarhus	2.558.300	1.251.000	3.137.600	6.946.900
Aalborg	999.000	912.700	2.635.000	4.546.700
Odense	967.200	833.000	2.415.400	4.215.600

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 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.