

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan steg med 0,3 procentpoint fra 1.juli 2024 til 1. oktober 2024, så der nu er udbudt 6,0 pct. af Danmarks kontorareal. Det svarer til 1,7 mio. kvadratmeter. Andel udbudte detailhandelslokaler på landsplan steg med 0,1 procentpoint gennem 3. kvartal 2024, og 3,2 pct. af arealet var udbudt den 1. oktober 2024. I antal kvadratmeter var der en stigning fra 644.700 til 668.500 kvadratmeter. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler steg gennem 3. kvartal 2024 med 0,1 procentpoint, så 2,9 pct. af det samlede areal var udbudt pr. 1. oktober 2024. I alt er 2,32 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 Ejendomstorvet.dk har Danmarks største udvalg af erhvervslokaler til udlejning og ejendomme til salg i alle kategorier. Dataene kommer fra op imod 300 medlemmer/annoncører, herunder næsten alle landets erhvervsmæglere samt pensionskasser, ejendomsselskaber og administratorer.

Ejendomstorvet.dk har på årsbasis 2,5 mio. besøgende, og i 2023 var portalen med til at formidle næsten 3.400 transaktioner til en værdi af mere end 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, forsikringsselskaber, pengeinstitutter og fonde.

Geografisk opdeling

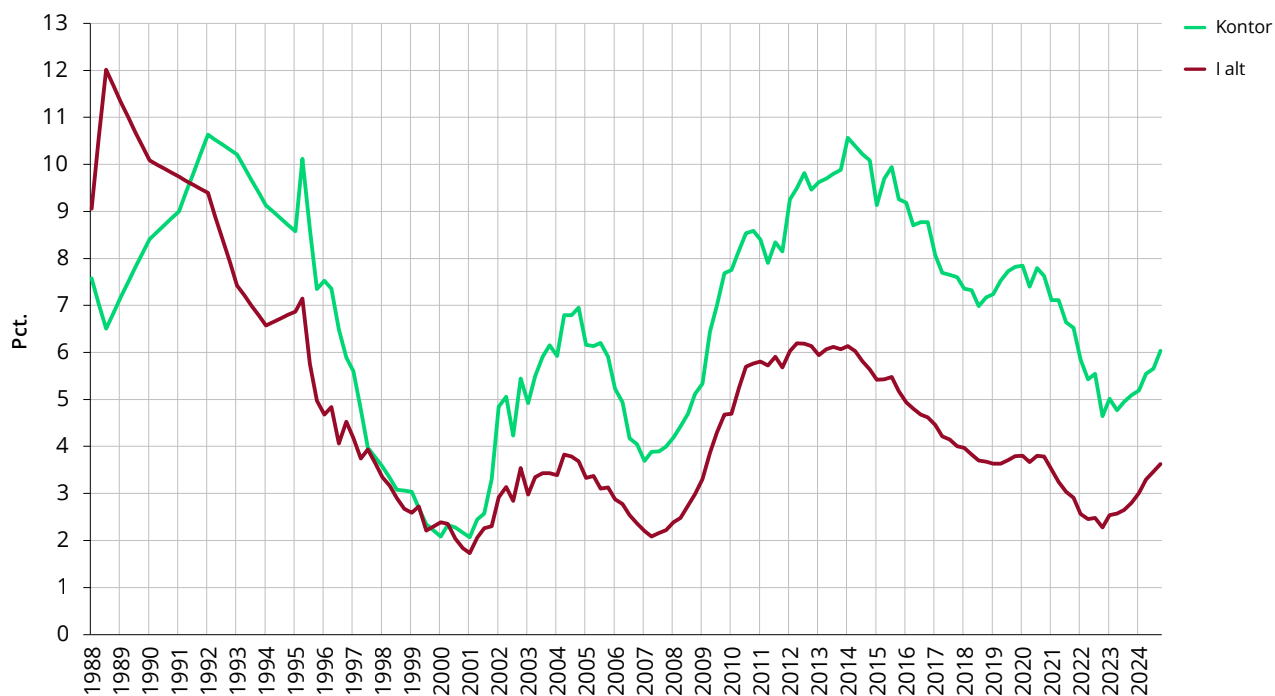
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

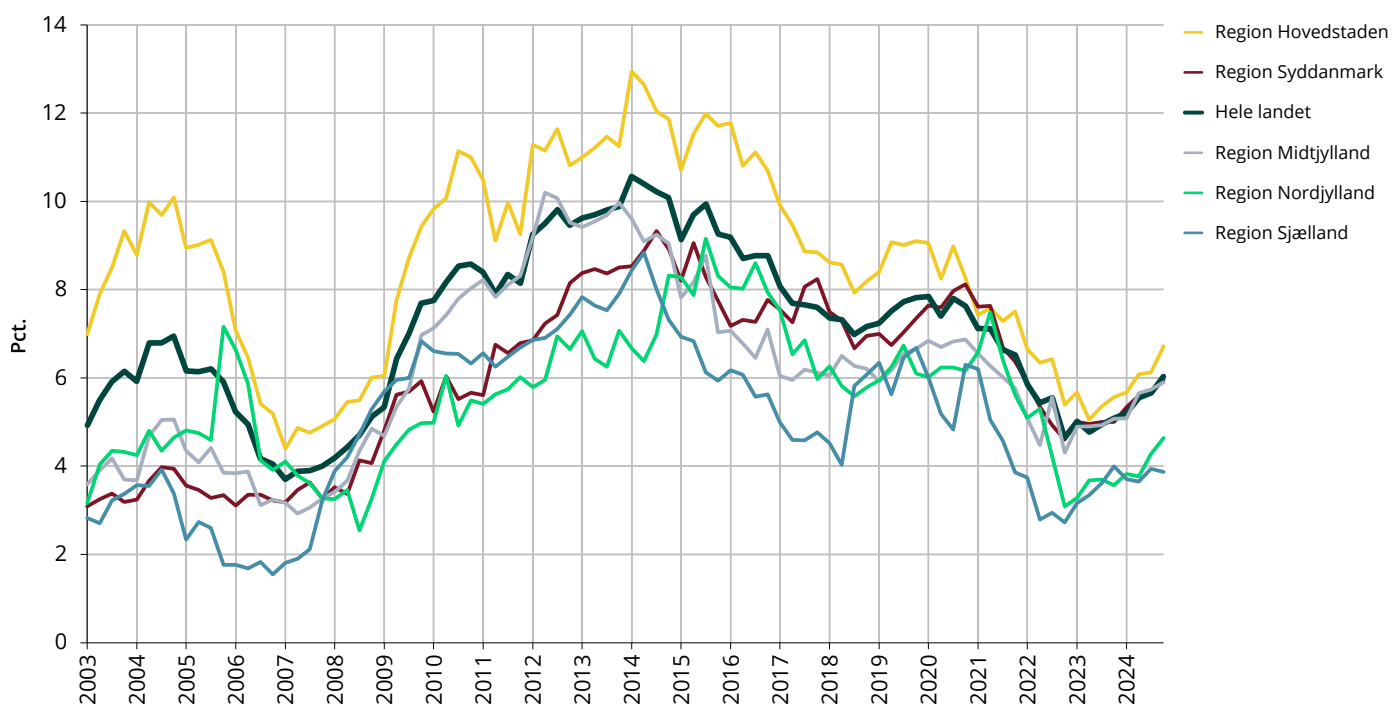
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Frederiksberg	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	Nordfyns Nyborg Odensen Svendborg Ærø	Samsø Silkeborg Skanderborg Syddjurs Aarhus	Morsø Rebild Thisted Vesthimmerlands Aalborg
Nordsjælland				
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Faxe Guldborgsund Holbæk Kalundborg Lolland Næstved	Odsherred Ringsted Slagelse Sorø Stevns Vordingborg	Herning Holstebro Ikast-Brande Lemvig	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Bornholm				
Bornholm				

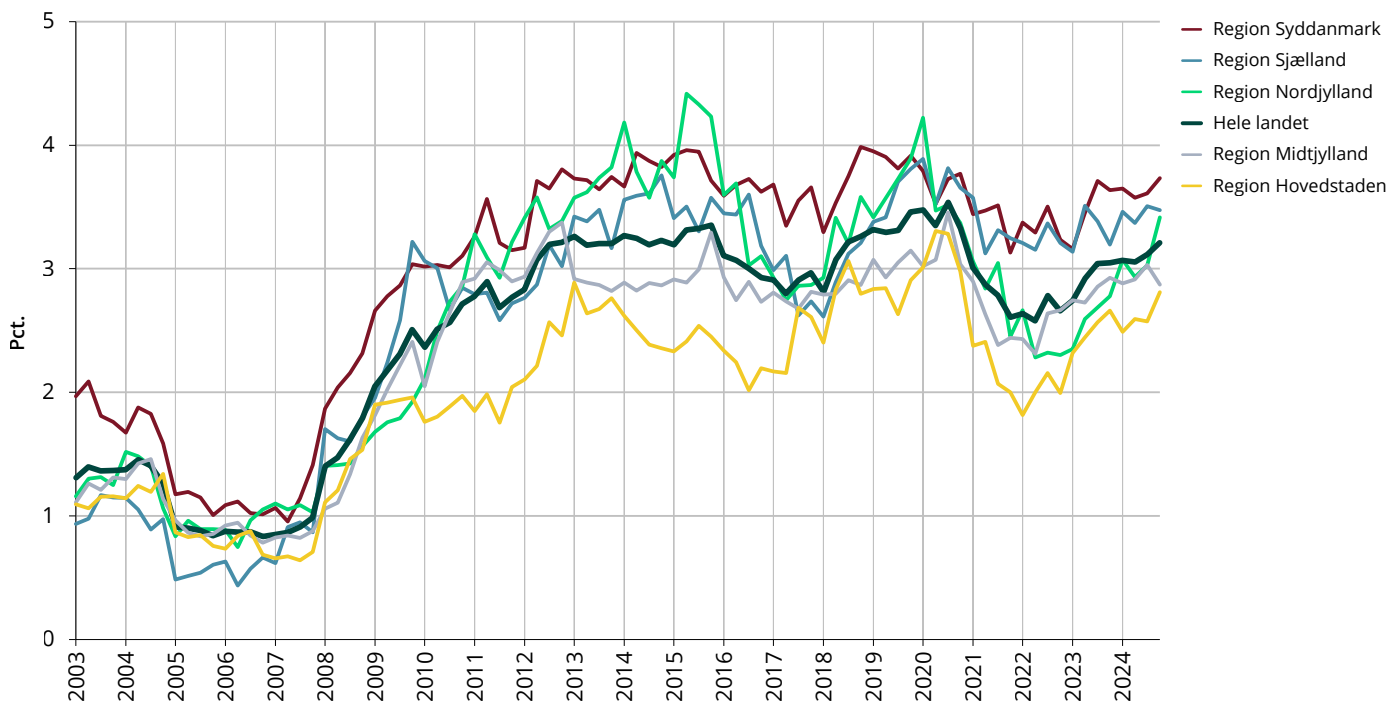
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse – i hele landet



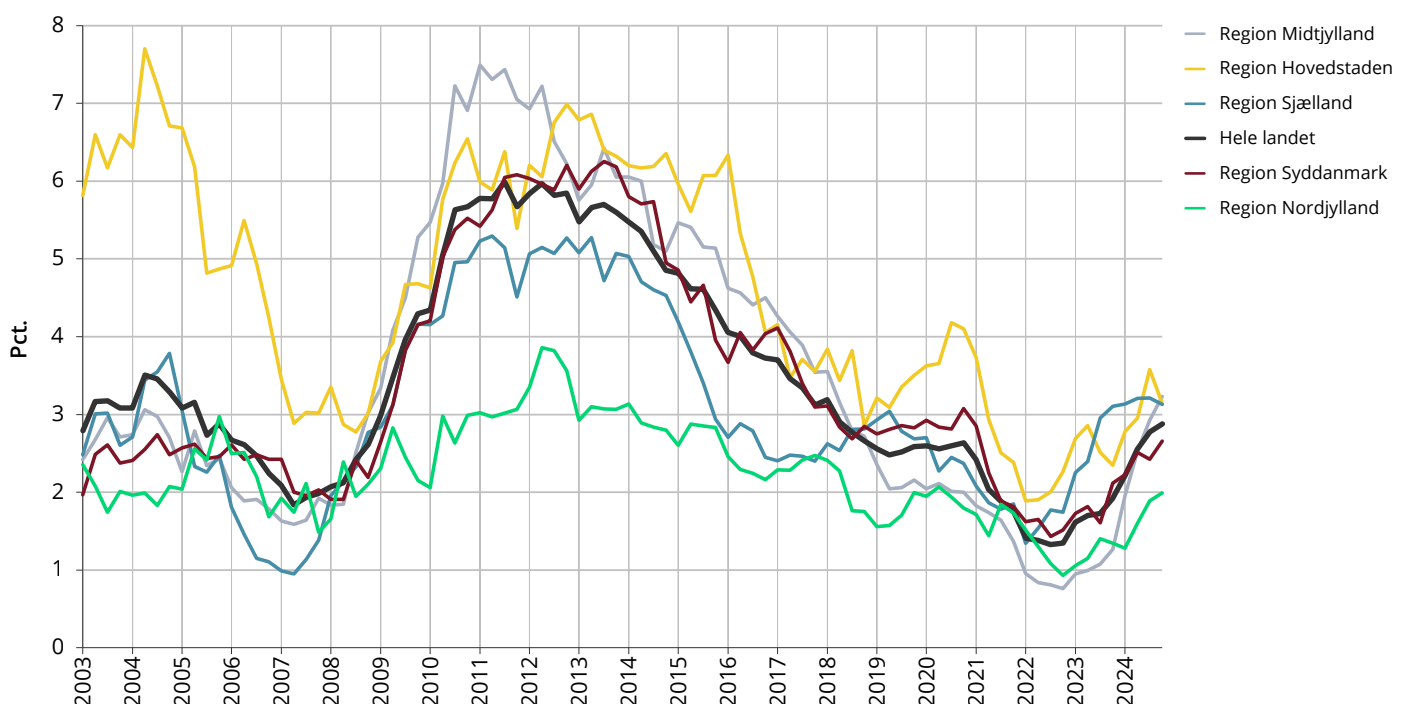
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

	1. oktober	2024 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	403.400	418.100	455.600	440.100	490.900	50.800	87.500
Københavns omegn	225.300	220.800	239.500	275.200	304.100	28.900	78.800
Nordsjælland	66.300	76.500	74.000	65.500	65.200	-300	-1.100
Bornholm	1.400	3.600	3.900	3.900	1.700	-2.200	300
Region Hovedstaden	696.300	718.900	772.900	784.700	861.900	77.200	165.600
Østsjælland	20.700	19.200	18.800	24.900	23.300	-1.600	2.600
Vest- og Sydsjælland	63.800	59.700	59.500	60.100	60.800	700	-3.000
Region Sjælland	84.500	78.900	78.300	85.000	84.100	-900	-400
Fyn	98.600	112.000	119.700	111.700	126.400	14.700	27.800
Syddjylland	146.600	151.300	158.000	172.100	174.200	2.100	27.600
Region Syddanmark	245.200	263.300	277.700	283.800	300.700	16.900	55.500
Østjylland	275.400	281.600	310.400	311.100	323.500	12.400	48.100
Vestjylland	33.100	31.600	39.500	45.200	45.700	500	12.600
Region Midtjylland	308.500	313.200	350.000	356.300	369.300	13.000	60.800
Nordjylland	73.100	79.100	78.200	89.400	97.000	7.600	23.900
Region Nordjylland	73.100	79.100	78.200	89.400	97.000	7.600	23.900
Hele landet	1.407.600	1.453.400	1.557.200	1.599.300	1.713.000	113.700	305.400
Landets største kommuner							
København	379.900	395.800	424.300	409.500	459.600	50.100	79.700
Aarhus	169.500	169.100	189.200	195.400	203.300	7.900	33.800
Aalborg	41.100	43.700	43.300	52.500	62.300	9.800	21.200
Odense	72.500	82.800	84.400	74.400	89.400	15.000	16.900

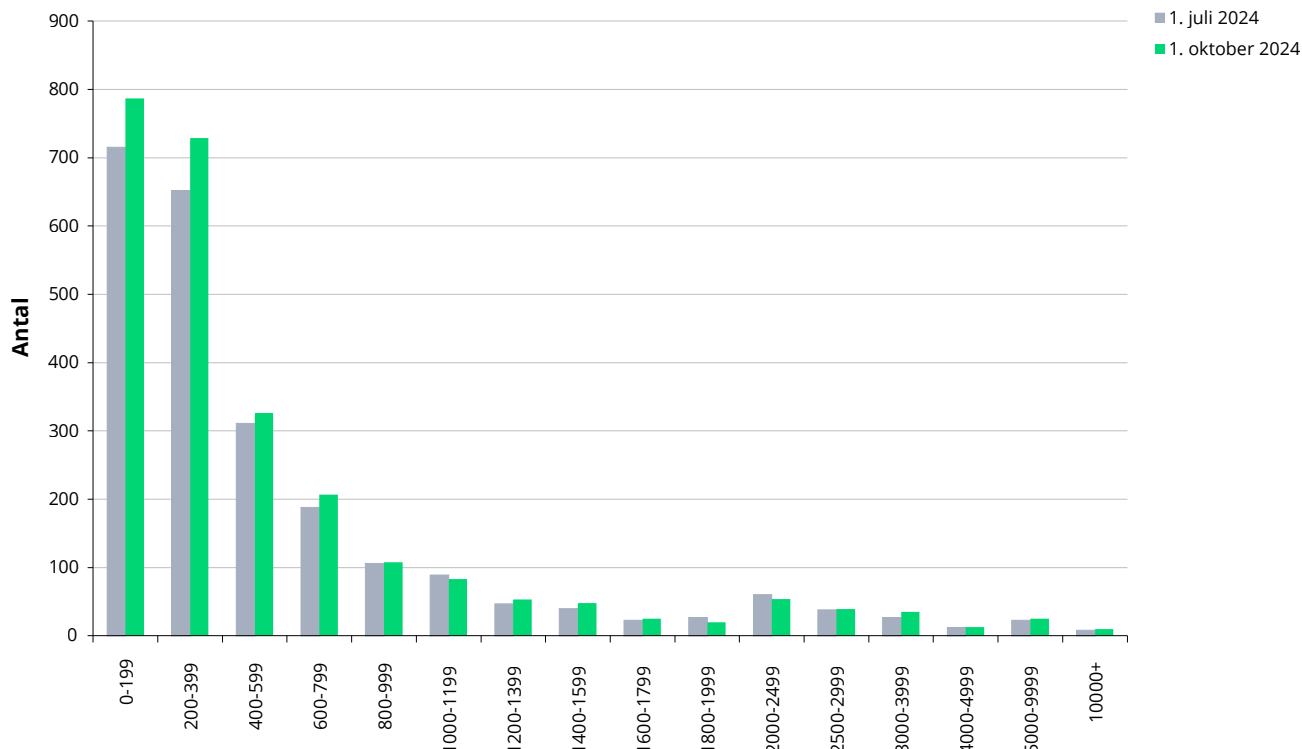
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

	1. oktober	2024 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	63.600	63.300	67.000	68.600	74.500	5.900	10.900
Københavns omegn	37.400	32.000	33.500	35.400	34.800	-600	-2.600
Nordsjælland	33.200	35.900	36.800	32.700	40.500	7.800	7.300
Bornholm	1.500	1.100	800	1.000	2.000	1.000	500
Region Hovedstaden	135.700	132.300	138.100	137.700	151.900	14.200	16.200
Østsjælland	30.900	34.700	34.300	33.600	31.800	-1.800	900
Vest- og Sydsjælland	59.800	64.000	61.700	66.500	68.000	1.500	8.200
Region Sjælland	90.700	98.700	96.000	100.100	99.800	-300	9.100
Fyn	65.100	66.300	60.900	57.900	59.800	1.900	-5.300
Syddjylland	111.600	112.600	114.200	120.200	125.400	5.200	13.800
Region Syddanmark	176.700	178.900	175.100	178.100	185.200	7.100	8.500
Østjylland	98.300	97.600	98.000	104.400	96.500	-7.900	-1.800
Vestjylland	47.200	46.400	48.100	48.400	48.900	500	1.700
Region Midtjylland	145.500	144.000	146.100	152.800	145.400	-7.400	-100
Nordjylland	69.900	76.900	73.400	76.000	86.300	10.300	16.400
Region Nordjylland	69.900	76.900	73.400	76.000	86.300	10.300	16.400
Hele landet	618.600	630.800	628.700	644.700	668.500	23.800	49.900
Landets største kommuner							
København	54.500	53.500	55.700	58.800	61.000	2.200	6.500
Aarhus	37.100	38.400	37.500	35.800	41.700	5.900	4.600
Aalborg	21.000	20.500	21.300	19.600	21.200	1.600	200
Odense	42.900	45.700	44.200	40.500	38.500	-2.000	-4.400

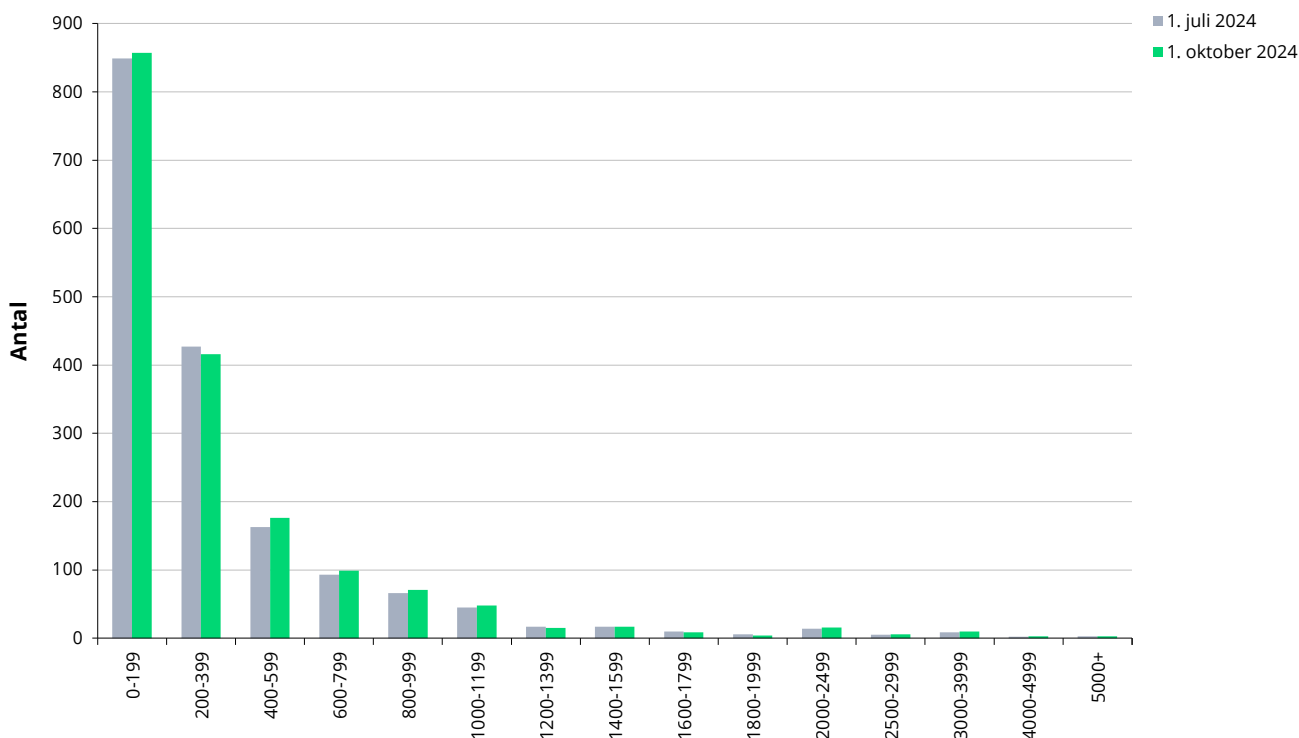
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

	1. oktober	2024 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	18.500	19.000	21.500	29.700	28.100	-1.600	9.600
Københavns omegn	172.200	210.000	225.900	275.100	234.200	-40.900	62.000
Nordsjælland	64.700	76.000	76.400	95.600	91.000	-4.600	26.300
Bornholm	1.000	900	900	300	300	0	-700
Region Hovedstaden	256.400	305.900	324.700	400.600	353.600	-47.000	97.200
Østsjælland	136.300	134.100	144.400	159.400	151.600	-7.800	15.300
Vest- og Sydsjælland	188.000	197.500	195.300	187.100	185.900	-1.200	-2.100
Region Sjælland	324.300	331.600	339.700	346.500	337.500	-9.000	13.200
Fyn	137.000	132.400	143.400	147.500	177.300	29.800	40.300
Syddjylland	340.800	374.100	431.000	414.700	440.300	25.600	99.500
Region Syddanmark	477.800	506.500	574.500	562.100	617.600	55.500	139.800
Østjylland	214.500	390.600	477.300	574.300	645.100	70.800	430.600
Vestjylland	90.000	80.900	139.100	147.400	160.900	13.500	70.900
Region Midtjylland	304.500	471.600	616.500	721.700	806.000	84.300	501.500
Nordjylland	135.200	130.000	163.500	194.700	206.100	11.400	70.900
Region Nordjylland	135.200	130.000	163.500	194.700	206.100	11.400	70.900
Hele landet	1.498.200	1.745.600	2.018.900	2.225.700	2.320.900	95.200	822.700
Landets største kommuner							
København	5.300	8.500	10.100	8.600	8.000	-600	2.700
Aarhus	54.300	105.700	133.200	149.100	156.300	7.200	102.000
Aalborg	57.200	56.100	76.800	83.300	75.300	-8.000	18.100
Odense	59.200	59.300	74.300	68.800	85.400	16.600	26.200

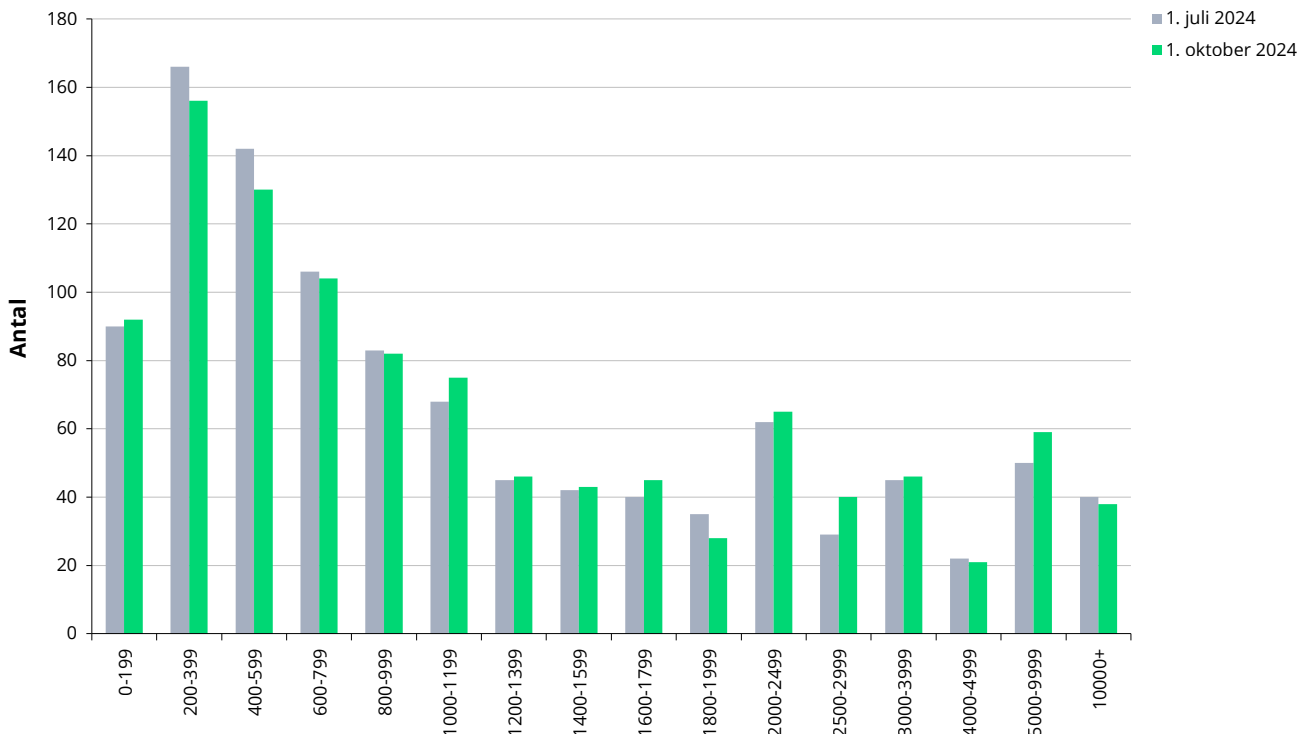
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Bygningsbestand i kvm.

Juli 2024	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.796.900	2.211.000	1.655.600	10.663.500
Københavns omegn	4.476.400	1.748.000	5.531.400	11.755.800
Nordsjælland	1.451.000	1.269.800	3.570.900	6.291.700
Bornholm	111.300	175.100	486.800	773.200
Region Hovedstaden	12.835.600	5.403.900	11.244.800	29.484.300
Østsjælland	665.000	800.500	2.977.300	4.442.800
Vest- og Sydsjælland	1.511.800	2.071.400	7.810.400	11.393.600
Region Sjælland	2.176.800	2.871.900	10.787.700	15.836.400
Fyn	1.847.200	1.811.100	7.337.400	10.995.700
Syddjylland	3.200.600	3.148.300	15.922.300	22.271.200
Region Syddanmark	5.047.800	4.959.400	23.259.600	33.266.800
Østjylland	4.513.200	3.239.600	14.061.000	21.813.800
Vestjylland	1.741.800	1.822.700	10.898.000	14.462.500
Region Midtjylland	6.255.000	5.062.300	24.958.900	36.276.200
Nordjylland	2.090.900	2.526.400	10.347.500	14.964.800
Region Nordjylland	2.090.900	2.526.400	10.347.500	14.964.800
Hele landet	28.406.300	20.823.900	80.598.600	129.828.800
Landets største kommuner				
København	6.195.600	1.833.200	1.076.100	9.104.900
Aarhus	2.612.300	1.277.700	3.209.100	7.099.100
Aalborg	1.012.900	877.300	2.754.400	4.644.600
Odense	1.028.900	844.600	2.430.100	4.303.600

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 erhvervsejendomme 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 korigeret 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.