

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan steg med 0,4 procentpoint fra 1. oktober til 1. januar 2023, så der er udbudt 5,0 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,4 mio. kvm. For detailhandelslokaler var andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan gennem 4. kvartal uændret, og 2,7 pct. af arealet var udbudt den 1. januar 2023. Der er i alt 551.000 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler steg med 0,3 procentpoint gennem 4. kvartal, således 1,6 pct. af det samlede areal var udbudt. I alt er 1,2 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

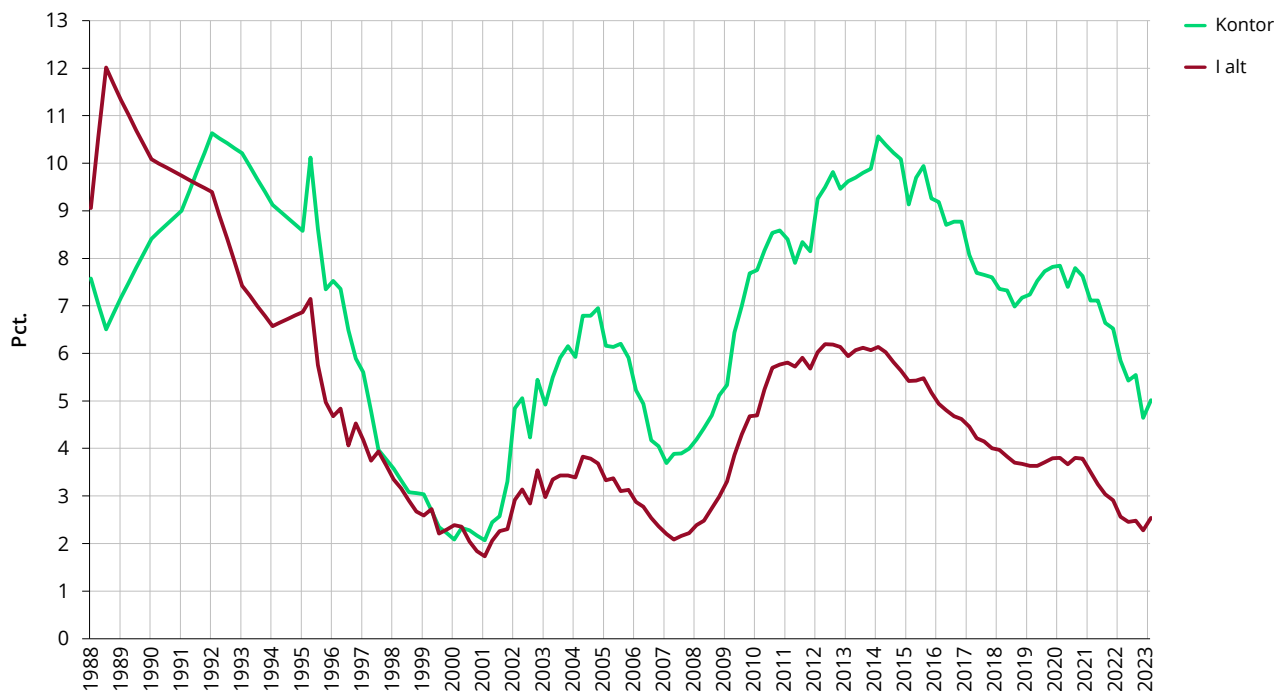
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

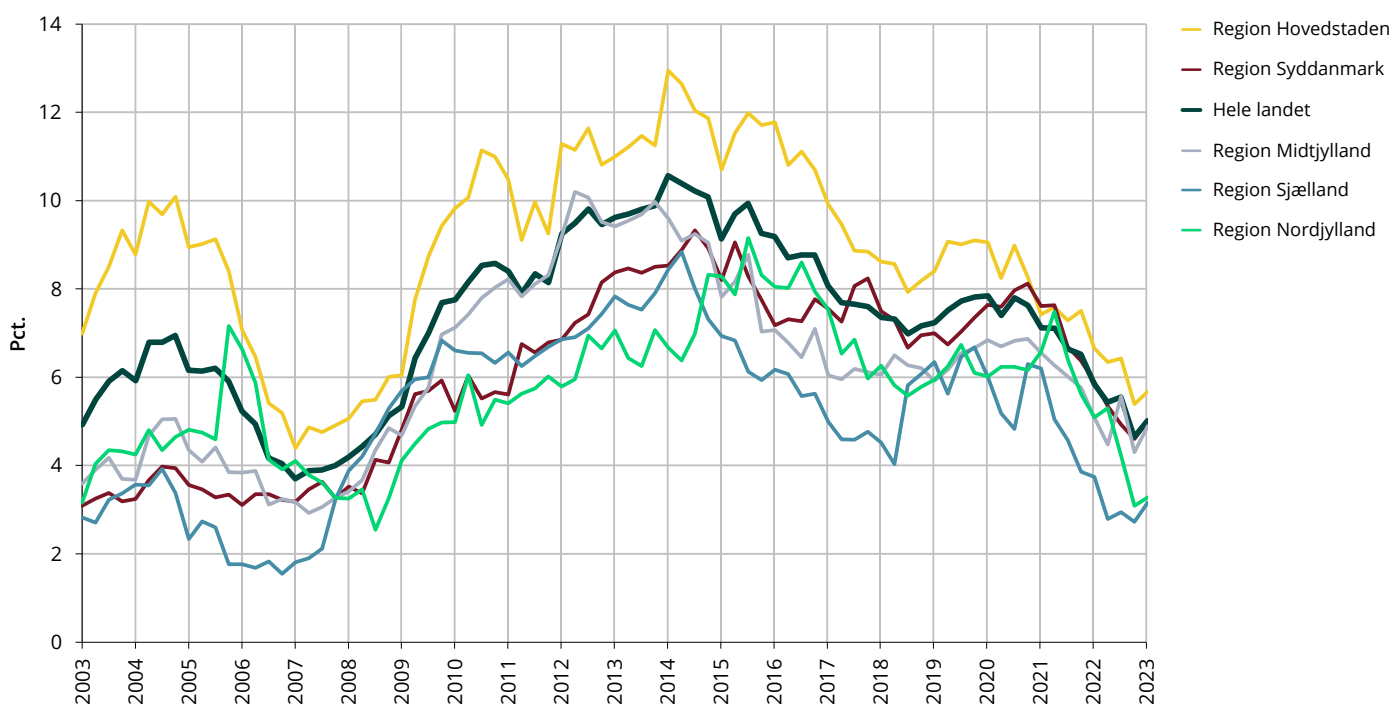
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Frederiksberg	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	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	Samsø Silkeborg Skanderborg Syddjurs Aarhus	
Nordsjælland				
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Faxe Guldborgsund Holbæk Kalundborg Lolland Næstved	Sønderborg Tønder Vardø Vejen Vejle Aabenraa	Herning Holstebro Ikast-Brandø Lemvig	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Bornholm				
Bornholm				

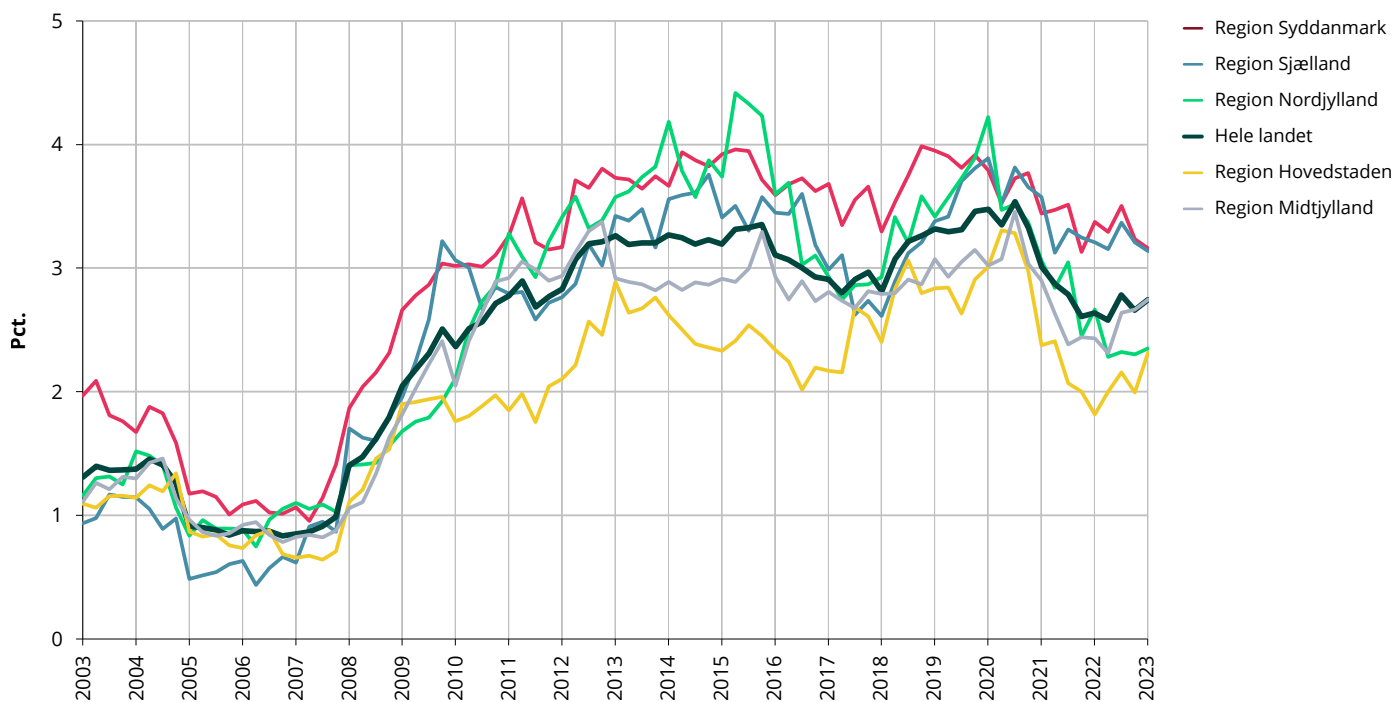
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



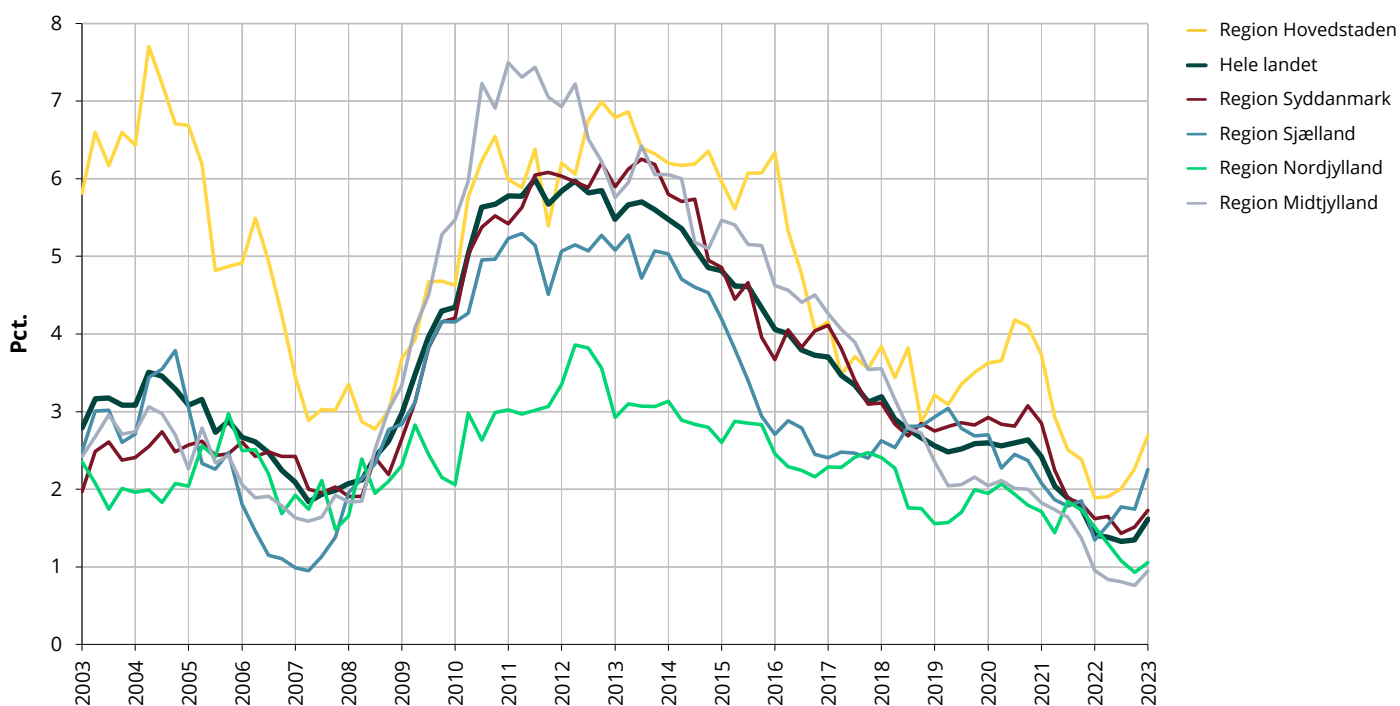
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	441.500	424.300	468.300	340.300	384.200	43.900	-57.300
Københavns omegn	290.700	282.400	251.400	255.800	253.000	-2.800	-37.700
Nordsjælland	52.800	53.100	51.500	51.500	54.900	3.400	2.100
Bornholm	700	1.200	1.200	1.500	1.500	0	800
Region Hovedstaden	785.600	761.000	772.500	649.100	693.700	44.600	-91.900
Østsjælland	20.100	21.700	20.000	15.300	19.100	3.800	-1.000
Vest- og Sydsjælland	49.400	31.300	37.700	39.000	46.200	7.200	-3.200
Region Sjælland	69.400	53.000	57.700	54.300	65.300	11.000	-4.100
Fyn	127.800	121.400	95.000	88.500	94.500	6.000	-33.300
Syddjylland	137.800	122.800	135.500	130.000	144.800	14.800	7.000
Region Syddanmark	265.600	244.200	230.500	218.500	239.200	20.700	-26.400
Østjylland	233.500	210.300	272.300	212.000	253.400	41.400	19.900
Vestjylland	45.400	40.100	42.800	37.300	36.100	-1.200	-9.300
Region Midtjylland	278.900	250.500	315.100	249.300	289.500	40.200	10.600
Nordjylland	97.600	103.000	82.500	60.500	64.600	4.100	-33.000
Region Nordjylland	97.600	103.000	82.500	60.500	64.600	4.100	-33.000
Hele landet	1.497.200	1.411.700	1.458.200	1.231.700	1.352.300	120.600	-144.900
Landets største kommuner							
København	416.400	402.300	448.800	320.500	369.700	49.200	-46.700
Aarhus	134.800	130.700	189.800	123.800	153.600	29.800	18.800
Aalborg	64.300	70.300	50.400	32.800	34.400	1.600	-29.900
Odense	105.700	106.200	78.400	69.900	75.900	6.000	-29.800

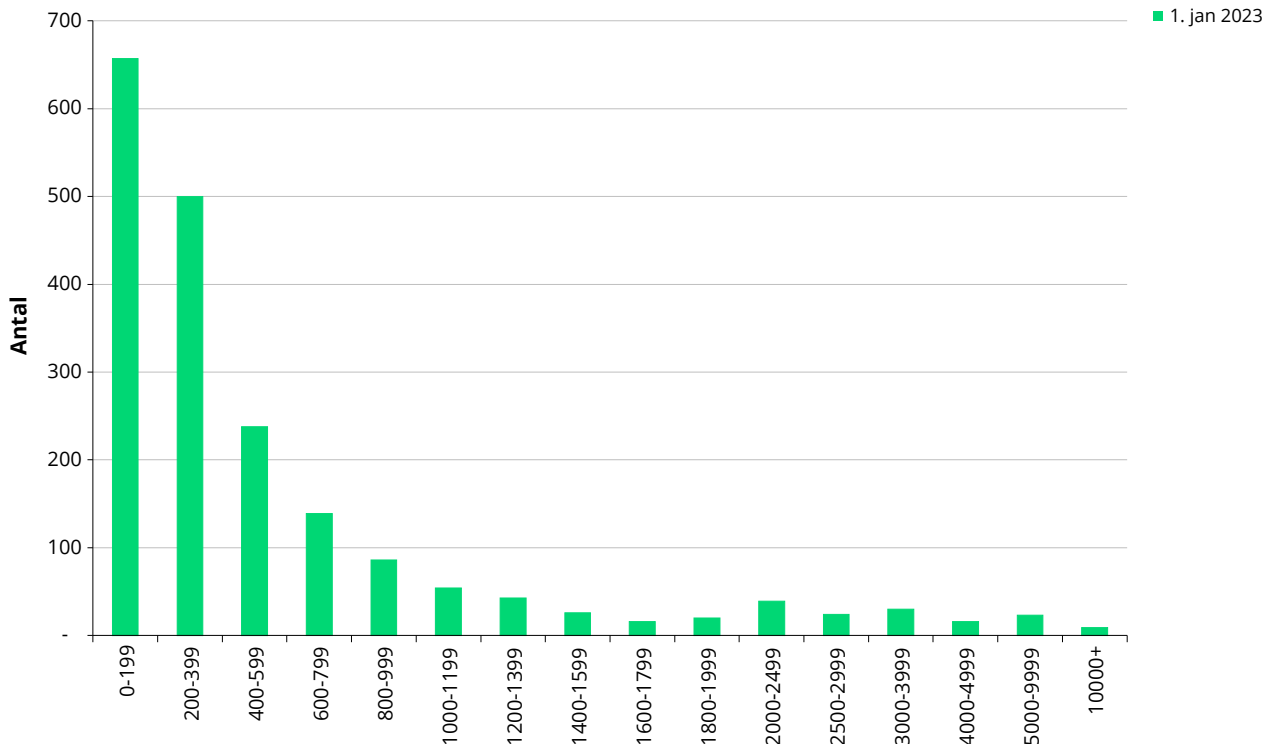
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	7,2	6,8	7,4	5,4	6,0	0,6	-1,2
Københavns omegn	6,7	6,5	5,8	5,9	5,8	-0,1	-0,9
Nordsjælland	4,0	4,0	3,9	3,9	4,0	0,1	0,0
Bornholm	0,8	1,5	1,5	1,8	1,8	0,0	1,0
Region Hovedstaden	6,6	6,3	6,4	5,4	5,7	0,3	-0,9
Østsjælland	3,5	3,7	3,3	2,5	3,0	0,5	-0,5
Vest- og Sydsjælland	3,8	2,4	2,8	2,8	3,2	0,4	-0,6
Region Sjælland	3,7	2,8	2,9	2,7	3,2	0,5	-0,5
Fyn	7,9	7,4	5,7	5,2	5,5	0,3	-2,4
Syddjylland	4,8	4,2	4,5	4,3	4,7	0,4	-0,1
Region Syddanmark	5,9	5,3	4,9	4,6	5,0	0,4	-0,9
Østjylland	5,9	5,2	6,7	5,1	6,0	0,9	0,1
Vestjylland	3,0	2,6	2,6	2,3	2,2	-0,1	-0,8
Region Midtjylland	5,1	4,5	5,6	4,3	4,9	0,6	-0,2
Nordjylland	5,1	5,3	4,2	3,1	3,3	0,2	-1,8
Region Nordjylland	5,1	5,3	4,2	3,1	3,3	0,2	-1,8
Hele landet	5,9	5,4	5,5	4,6	5,0	0,4	-0,9
Landets største kommuner							
København	7,5	7,1	7,9	5,6	6,4	0,8	-1,1
Aarhus	5,8	5,5	8,0	5,1	6,1	1,0	0,3
Aalborg	6,8	7,3	5,2	3,4	3,6	0,2	-3,2
Odense	12,0	12,0	8,6	7,4	8,1	0,7	-3,9

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

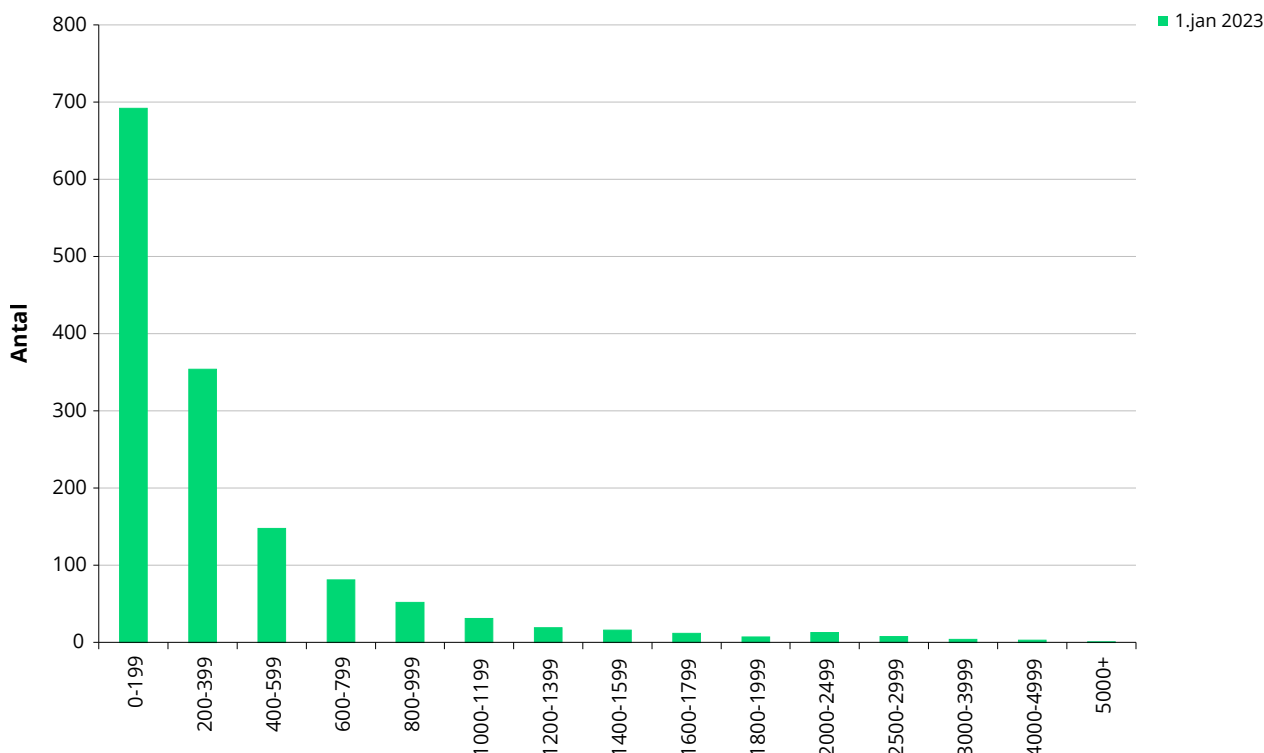
	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	42.700	50.500	53.300	46.700	52.100	5.400	9.400
Københavns omegn	21.300	22.600	24.900	24.100	28.000	3.900	6.700
Nordsjælland	24.900	26.700	30.200	29.500	36.500	7.000	11.600
Bornholm	1.400	400	500	400	700	300	-700
Region Hovedstaden	90.200	100.100	108.900	100.800	117.400	16.600	27.200
Østsjælland	31.200	28.800	36.800	30.800	30.200	-600	-1.000
Vest- og Sydsjælland	55.700	57.600	55.800	57.600	58.600	1.000	2.900
Region Sjælland	86.900	86.300	92.600	88.400	88.800	400	1.900
Fyn	48.300	49.000	48.300	47.500	48.900	1.400	600
Syddjylland	108.900	105.600	116.500	105.400	102.300	-3.100	-6.600
Region Syddanmark	157.300	154.600	164.800	152.800	151.300	-1.500	-6.000
Østjylland	80.800	74.900	81.200	80.900	87.400	6.500	6.600
Vestjylland	36.000	36.800	46.900	49.600	48.400	-1.200	12.400
Region Midtjylland	116.700	111.700	128.100	130.400	135.800	5.400	19.100
Nordjylland	63.900	55.500	56.500	56.600	57.800	1.200	-6.100
Region Nordjylland	63.900	55.500	56.500	56.600	57.800	1.200	-6.100
Hele landet	515.100	508.200	550.900	529.000	551.100	22.100	36.000
Landets største kommuner							
København	39.700	40.400	46.900	41.500	46.700	5.200	7.000
Aarhus	31.900	33.100	34.800	32.800	38.700	5.900	6.800
Aalborg	11.900	11.100	11.100	10.500	12.700	2.200	800
Odense	36.000	36.200	35.000	36.900	35.500	-1.400	-500

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	2,2	2,6	2,7	2,4	2,6	0,2	0,4
Københavns omegn	1,3	1,3	1,5	1,4	1,7	0,3	0,4
Nordsjælland	2,1	2,3	2,5	2,5	3,0	0,5	0,9
Bornholm	0,8	0,2	0,3	0,3	0,4	0,1	-0,4
Region Hovedstaden	1,8	2,0	2,2	2,0	2,3	0,3	0,5
Østsjælland	4,1	3,8	4,8	4,0	3,7	-0,3	-0,4
Vest- og Sydsjælland	2,9	2,9	2,8	2,9	2,9	0,0	0,0
Region Sjælland	3,2	3,2	3,4	3,2	3,1	-0,1	-0,1
Fyn	2,8	2,9	2,8	2,7	2,8	0,1	0,0
Sydjylland	3,7	3,5	3,9	3,5	3,4	-0,1	-0,3
Region Syddanmark	3,4	3,3	3,5	3,2	3,2	0,0	-0,2
Østjylland	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	0,2	0,2
Vestjylland	2,1	2,1	2,6	2,8	2,7	-0,1	0,6
Region Midtjylland	2,4	2,3	2,6	2,7	2,7	0,0	0,3
Nordjylland	2,7	2,3	2,3	2,3	2,3	0,0	-0,4
Region Nordjylland	2,7	2,3	2,3	2,3	2,3	0,0	-0,4
Hele landet	2,6	2,6	2,8	2,7	2,7	0,0	0,1
Landets største kommuner							
København	2,5	2,5	2,8	2,5	2,8	0,3	0,3
Aarhus	2,7	2,8	3,0	2,8	3,1	0,3	0,4
Aalborg	1,4	1,3	1,3	1,2	1,4	0,2	0,0
Odense	4,5	4,5	4,3	4,5	4,3	-0,2	-0,2

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	17.200	21.900	32.500	31.700	36.000	4.300	18.800
Københavns omegn	140.800	150.800	140.900	139.800	181.200	41.400	40.400
Nordsjælland	46.900	34.300	44.900	74.700	76.000	1.300	29.100
Bornholm	1.200	1.000	1.700	300	3.300	3.000	2.100
Region Hovedstaden	206.100	208.000	219.900	246.500	296.600	50.100	90.500
Østsjælland	52.400	75.000	87.600	84.700	127.500	42.800	75.100
Vest- og Sydsjælland	79.800	78.300	89.700	91.000	102.500	11.500	22.700
Region Sjælland	132.200	153.300	177.300	175.700	230.100	54.400	97.900
Fyn	100.200	65.800	124.400	84.200	113.500	29.300	13.300
Syddjylland	244.000	287.700	185.800	247.200	267.200	20.000	23.200
Region Syddanmark	344.200	353.500	310.200	331.400	380.700	49.300	36.500
Østjylland	115.000	110.700	127.700	134.100	147.500	13.400	32.500
Vestjylland	98.000	77.700	55.900	40.000	73.100	33.100	-24.900
Region Midtjylland	213.100	188.400	183.600	174.200	220.600	46.400	7.500
Nordjylland	147.100	127.000	106.300	91.900	104.800	12.900	-42.300
Region Nordjylland	147.100	127.000	106.300	91.900	104.800	12.900	-42.300
Hele landet	1.042.600	1.030.200	997.300	1.019.700	1.232.700	213.000	190.100
Landets største kommuner							
København	2.300	3.600	3.600	5.300	11.700	6.400	9.400
Aarhus	33.800	32.800	34.800	40.400	59.200	18.800	25.400
Aalborg	24.600	36.400	28.500	29.000	38.400	9.400	13.800
Odense	32.100	25.400	48.500	32.600	33.600	1.000	1.500

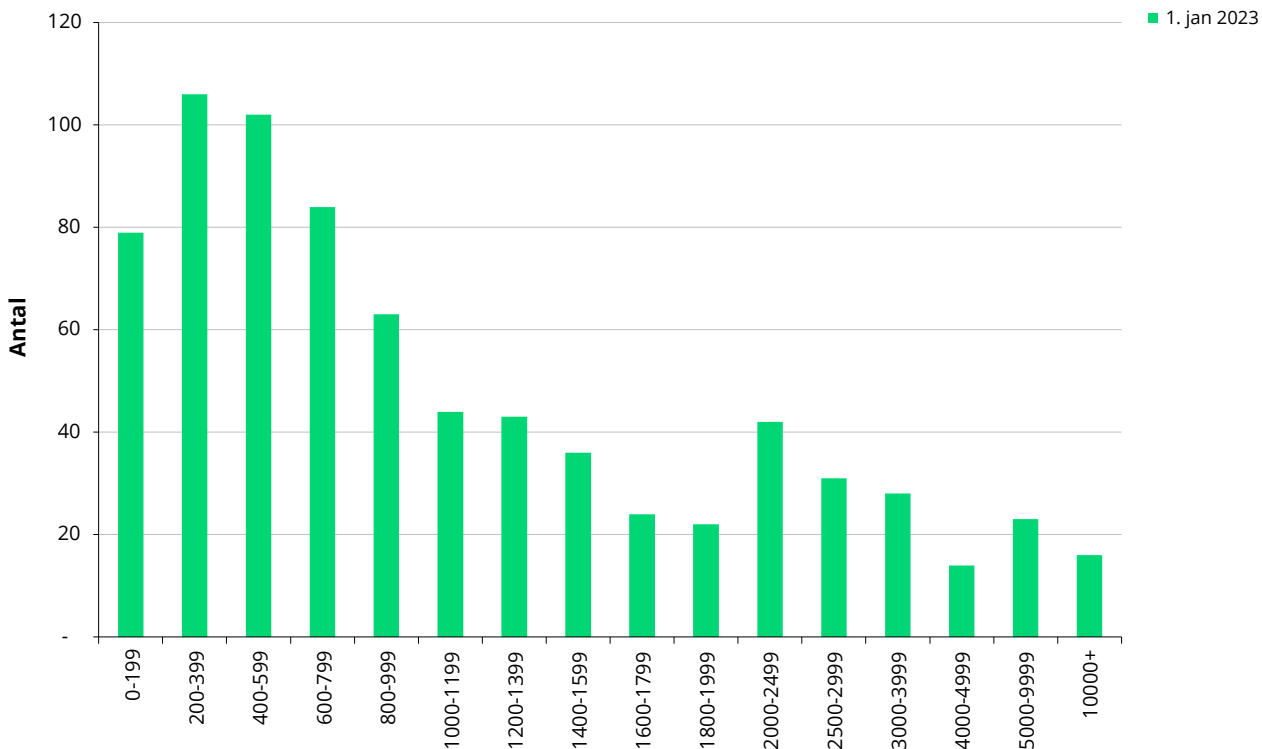
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	2023 1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	1,0	1,4	2,0	2,0	2,2	0,2	1,2
Københavns omegn	2,6	2,8	2,6	2,6	3,3	0,7	0,7
Nordsjælland	1,4	1,0	1,3	2,2	2,2	0,0	0,8
Bornholm	0,3	0,2	0,4	0,1	0,7	0,6	0,4
Region Hovedstaden	1,9	1,9	2,0	2,3	2,7	0,4	0,8
Østsjælland	2,0	2,8	3,2	3,0	4,5	1,5	2,5
Vest- og Sydsjælland	1,1	1,1	1,2	1,2	1,4	0,2	0,3
Region Sjælland	1,3	1,5	1,8	1,7	2,3	0,6	1,0
Fyn	1,5	1,0	1,8	1,2	1,6	0,4	0,1
Syddjylland	1,7	2,0	1,3	1,7	1,8	0,1	0,1
Region Syddanmark	1,6	1,7	1,4	1,5	1,7	0,2	0,1
Østjylland	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	0,1	0,2
Vestjylland	1,0	0,8	0,6	0,4	0,7	0,3	-0,3
Region Midtjylland	1,0	0,8	0,8	0,8	0,9	0,1	-0,1
Nordjylland	1,5	1,3	1,1	0,9	1,1	0,2	-0,4
Region Nordjylland	1,5	1,3	1,1	0,9	1,1	0,2	-0,4
Hele landet	1,4	1,4	1,3	1,3	1,6	0,3	0,2
Landets største kommuner							
København	0,2	0,3	0,3	0,5	1,1	0,6	0,9
Aarhus	1,1	1,1	1,2	1,3	1,9	0,6	0,8
Aalborg	1,0	1,4	1,1	1,1	1,5	0,4	0,5
Odense	1,5	1,2	2,1	1,4	1,5	0,1	0,0

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Bygningsbestand i kvm.

Januar 2023	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.391.700	1.995.700	1.606.400	9.993.800
Københavns omegn	4.396.700	1.682.300	5.465.200	11.544.200
Nordsjælland	1.363.000	1.220.300	3.471.000	6.054.300
Bornholm	82.600	169.000	470.800	722.400
Region Hovedstaden	12.233.900	5.067.400	11.013.500	28.314.800
Østsjælland	638.700	810.500	2.827.600	4.276.800
Vest- og Sydsjælland	1.427.300	2.019.800	7.381.200	10.828.300
Region Sjælland	2.066.000	2.830.300	10.208.800	15.105.100
Fyn	1.716.200	1.755.200	7.049.700	10.521.100
Syddjælland	3.069.800	3.031.300	14.990.500	21.091.600
Region Syddanmark	4.786.000	4.786.500	22.040.200	31.612.700
Østjylland	4.257.200	3.164.100	12.998.000	20.419.300
Vestjylland	1.655.300	1.781.800	10.225.700	13.662.800
Region Midtjylland	5.912.500	4.945.900	23.223.600	34.082.000
Nordjylland	1.970.800	2.460.300	9.895.800	14.326.900
Region Nordjylland	1.970.800	2.460.300	9.895.800	14.326.900
Hele landet	26.969.200	20.090.400	76.381.900	123.441.500
Landets største kommuner				
København	5.801.900	1.659.400	1.067.000	8.528.300
Aarhus	2.507.500	1.242.400	3.105.300	6.855.200
Aalborg	965.100	881.700	2.628.500	4.475.300
Odense	941.500	831.000	2.297.300	4.069.800

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 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.