

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan er uændret fra 1. januar til 1. april 2021, så der er udbudt 8,0 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,77 mio. kvm. For detailhandelslokaler faldt andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan med 0,2 procentpoint gennem 1. kvartal, og 3,0 pct. af arealet var udbudt den 1. april 2021. Der er i alt 555.400 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Antal udbudte lager- og produktionslokaler faldt gennem 1. kvartal med 279.600 kvm, mens andelen faldt med 0,4 procentpoint til 2,2 pct. af det samlede areal. I alt er 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

Særligt ved denne offentliggørelse

I forhold til sidste offentliggørelse er der foretaget en justering af udbudte lokaler i 1. kvartal, da enkelte lokale var registreret med et for højt kvadratmeterantal.

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 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 har mere end 180.000 besøgende hver måned, og i 2020 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. I 2020 blev Ejendomstorvet.dk udbygget både med en app og med en søgefunktion for 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.

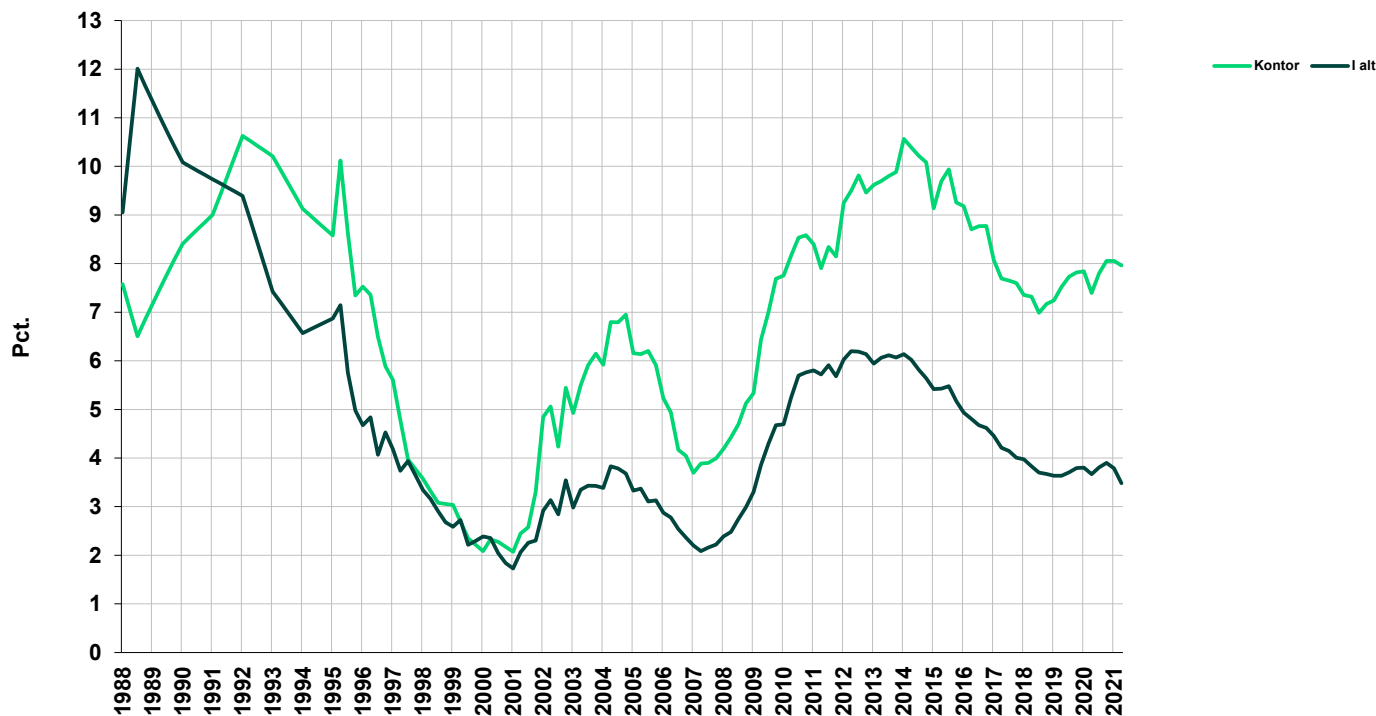
Datagrundlag og metode

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

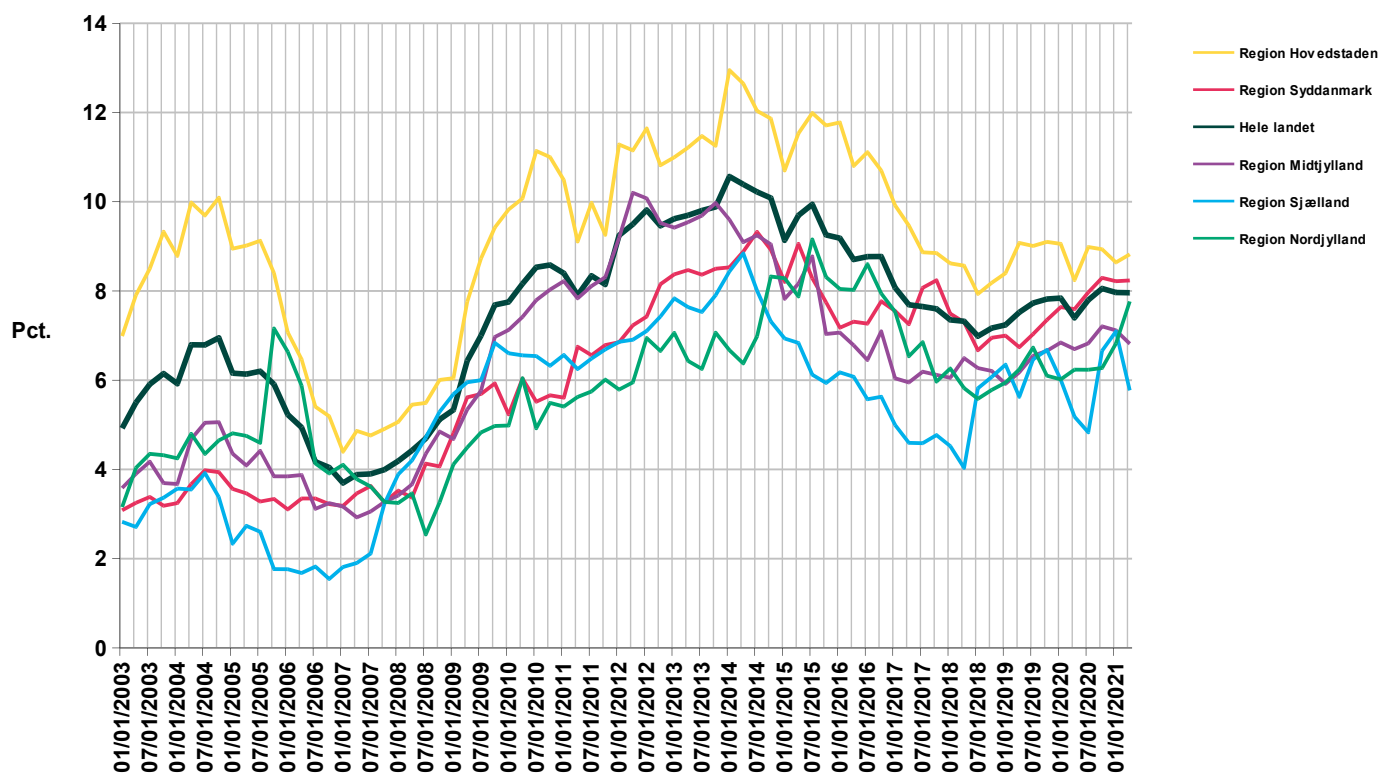
Sammenhængen mellem Danmarks regioner, landsdele og kommuner

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Dragør Frederiksberg Tårnby	Greve Roskilde Køge Solrød	Assens Nordfyns Faaborg-Midtfyn Nyborg	Favrskov Samsø Hedensted Silkeborg	Brønderslev Morsø Frederikshavn Rebild
Københavns omegn	Lejre	Kerteminde Odense Langeland Svendborg	Horsens Skanderborg Norddjurs Syddjurs	Hjørring Thisted Jammerbugt Vesthimmerlands
Albertslund Hvidovre Ballerup Høje-Taastrup Brøndby Ishøj Gentofte Lyngby-Taarbæk Gladsaxe Rødovre Glostrup Vallensbæk Herlev	Vest- og Sydsjælland Faxe Odsherred Guldborgsund Ringsted	Middelfart Ærø	Odder Aarhus Randers	Læsø Aalborg Mariagerfjord
Nordsjælland	Holbæk Slagelse Kalundborg Sorø Lolland Stevns Næstved Vordingborg	Syddjylland Billund Sønderborg Esbjerg Tønder Fanø Fredericia Vejen Haderslev Vejle Kolding Aabenraa	Vestjylland Herning Ringkøbing-Skjern Holstebro Skive Ikast-Brande Struer Lemvig Viborg	
Allerød Halsnæs Egedal Helsingør Fredensborg Hillerød Frederikssund Hørsholm Furesø Rudersdal Gribskov				
Bornholm				
Bornholm				

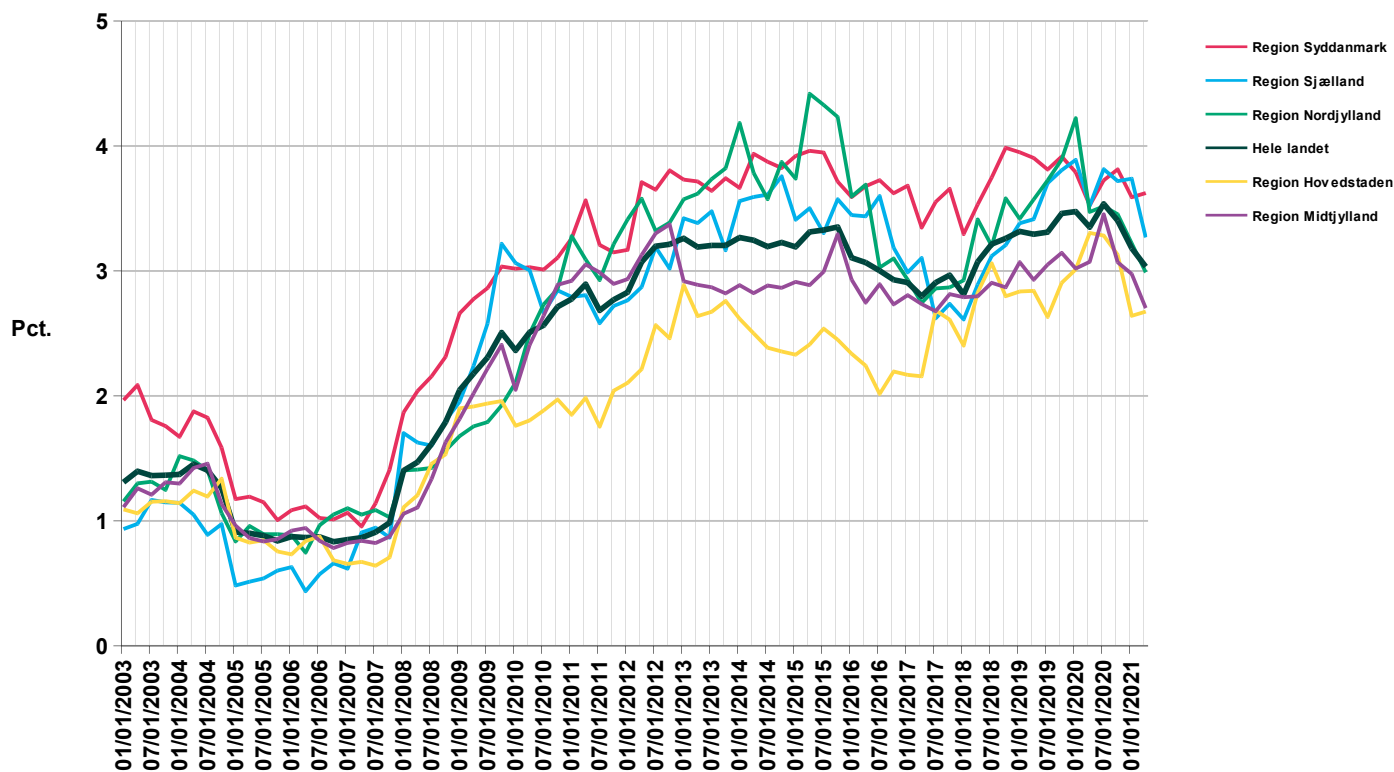
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - hele landet



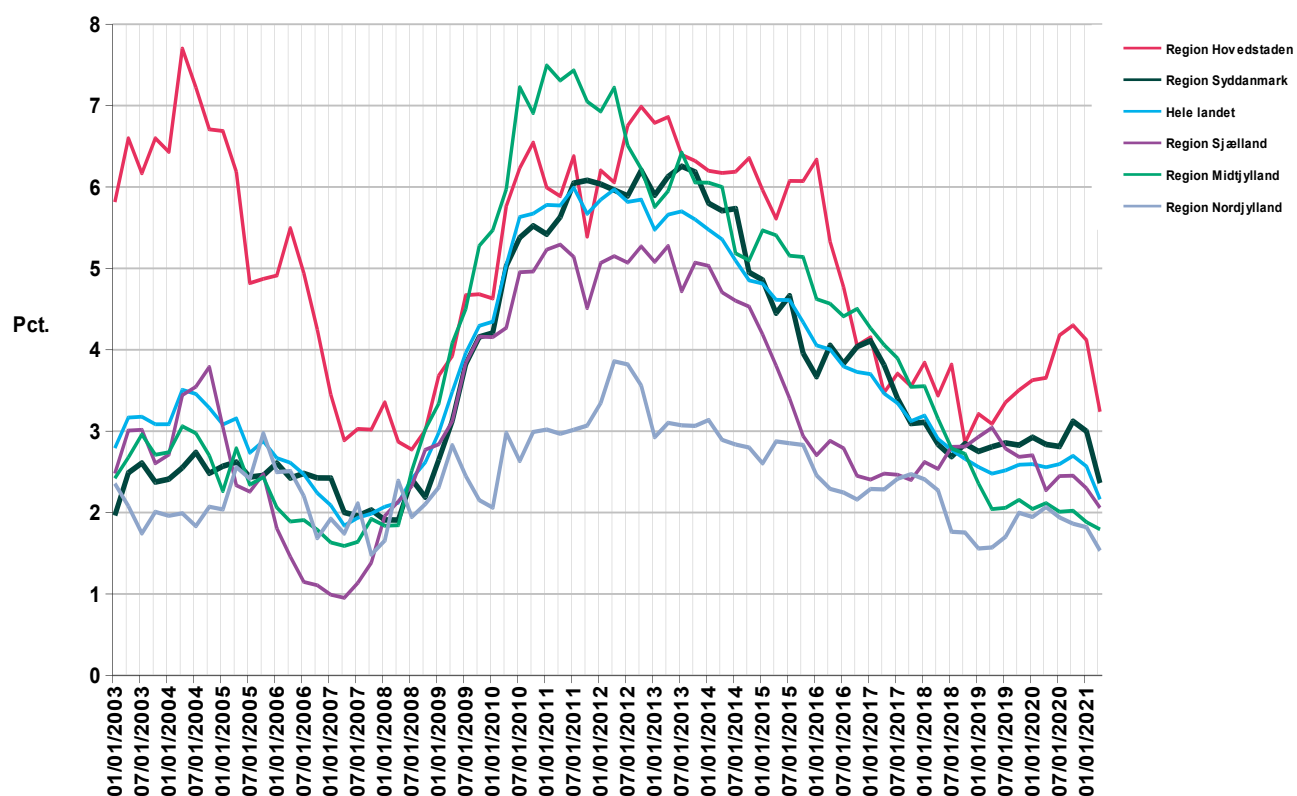
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager- og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

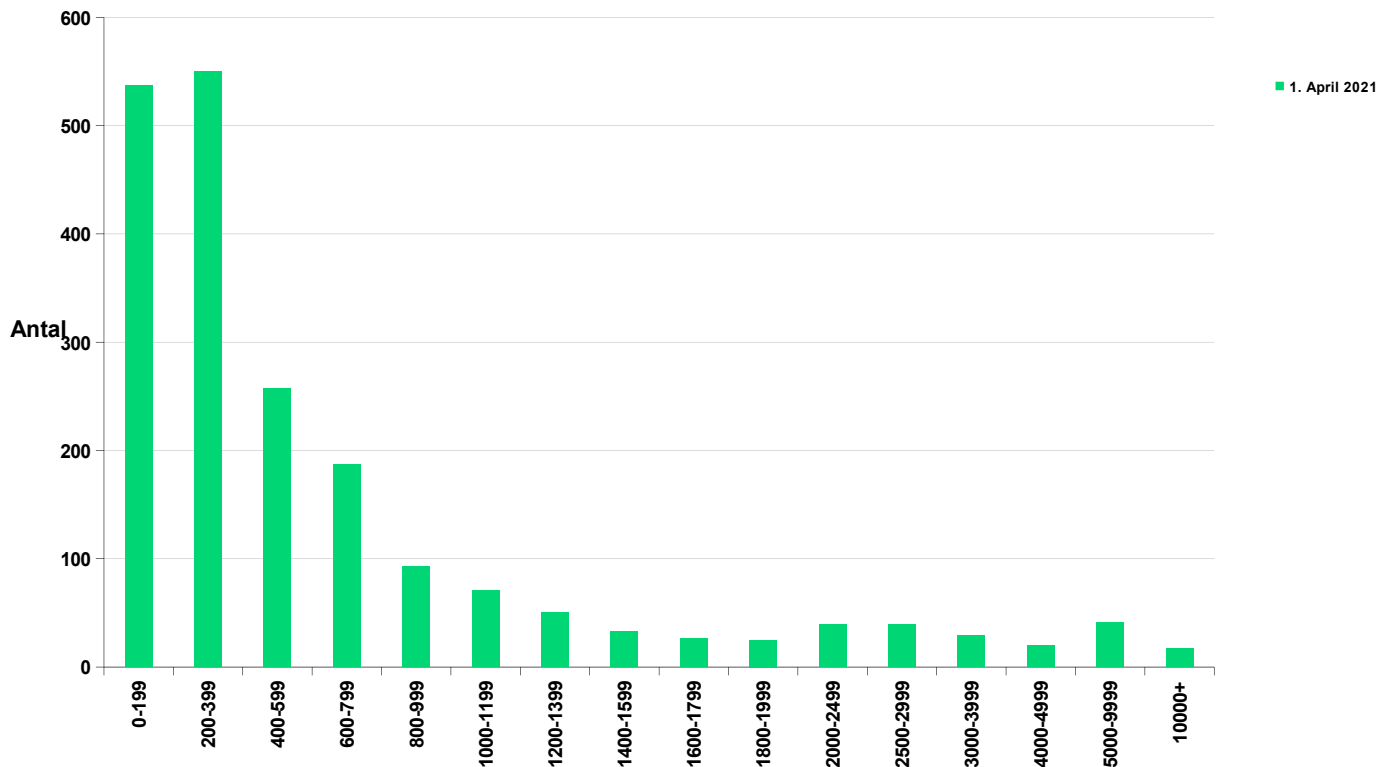
	2020			2021			Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	370.700	440.500	440.000	448.800	466.600	17.800	95.900	
Københavns omegn	355.700	347.000	341.500	321.800	322.700	900	-33.000	
Nordsjælland	81.500	93.400	94.600	76.800	75.900	-900	-5.600	
Bornholm	0	0	600	400	400	0	400	
Region Hovedstaden	808.900	881.600	876.600	847.800	865.600	17.800	56.700	
Østsjælland	33.300	25.600	35.000	36.400	25.600	-10.800	-7.700	
Vest- og Sydsjælland	50.100	52.200	72.300	77.900	67.400	-10.500	17.300	
Region Sjælland	83.400	77.800	107.300	114.200	93.000	-21.200	9.600	
Fyn	135.200	139.000	155.800	167.300	155.700	-11.600	20.500	
Syddjylland	171.900	183.300	179.600	165.100	177.400	12.300	5.500	
Region Syddanmark	307.100	322.300	335.400	332.400	333.100	700	26.000	
Østjylland	273.500	286.600	303.100	300.200	287.100	-13.100	13.600	
Vestjylland	61.200	54.600	57.100	55.500	53.700	-1.800	-7.500	
Region Midtjylland	334.700	341.200	360.200	355.700	340.800	-14.900	6.100	
Nordjylland	108.300	108.300	108.900	118.500	134.900	16.400	26.600	
Region Nordjylland	108.300	108.300	108.900	118.500	134.900	16.400	26.600	
Hele landet	1.642.400	1.731.100	1.788.500	1.768.700	1.767.200	-1.500	124.800	
Landets største kommuner								
København			418.400	428.800	438.600	9.800		
Aarhus			196.900	187.500	182.400	-5.100		
Aalborg			77.700	89.500	97.800	8.300		
Odense			122.200	132.400	129.900	-2.500		

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2021			Kvartalsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	
København by	9,2	9,4	9,7	0,3
Københavns omegn	8,8	8,3	8,3	0,0
Nordsjælland	8,7	7,1	7,0	-0,1
Bornholm	1,0	0,7	0,7	0,0
Region Hovedstaden	8,9	8,6	8,8	0,2
Østsjælland	6,7	6,9	4,9	-2,0
Vest- og Sydsjælland	6,6	7,2	6,2	-1,0
Region Sjælland	6,7	7,1	5,8	-1,3
Fyn	11,0	11,8	11,0	-0,8
Syddjylland	6,8	6,3	6,7	0,4
Region Syddanmark	8,3	8,2	8,2	0,0
Østjylland	8,4	8,3	7,9	-0,4
Vestjylland	4,2	4,1	3,9	-0,2
Region Midtjylland	7,2	7,1	6,8	-0,3
Nordjylland	6,3	6,8	7,8	1,0
Region Nordjylland	6,3	6,8	7,8	1,0
Hele landet	8,1	8,0	8,0	0,0
Landets største kommuner				
København	9,7	9,9	10,2	0,3
Aarhus	9,5	9,1	8,8	-0,3
Aalborg	9,1	10,4	11,4	1,0
Odense	16,3	17,7	17,3	-0,4

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

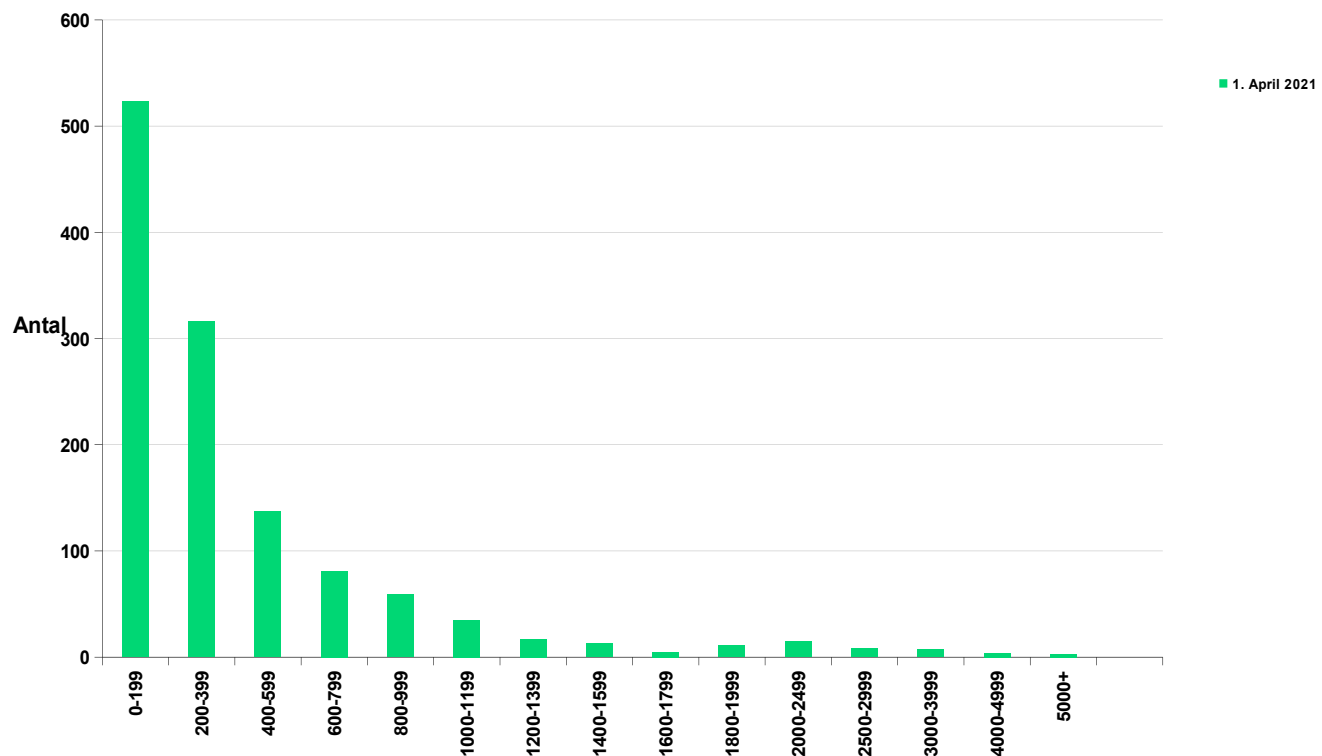
	2020			2021			Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	72.000	69.800	69.800	73.800	67.300	-6.500	-4.700	
Københavns omegn	31.300	31.900	29.000	12.900	19.800	6.900	-11.500	
Nordsjælland	39.900	41.500	38.600	29.300	30.400	1.100	-9.500	
Bornholm	0	0	100	100	100	0	100	
Region Hovedstaden	145.300	144.300	137.600	116.100	117.600	1.500	-27.700	
Østsjælland	26.600	31.700	29.700	32.300	30.700	-1.600	4.100	
Vest- og Sydsjælland	63.300	65.600	65.200	63.100	52.700	-10.400	-10.600	
Region Sjælland	89.900	97.400	94.900	95.400	83.500	-11.900	-6.400	
Fyn	51.100	49.700	50.200	46.700	44.600	-2.100	-6.500	
Syddjælland	105.900	116.300	119.800	113.300	116.900	3.600	11.000	
Region Syddanmark	157.100	166.000	169.900	160.000	161.500	1.500	4.400	
Østjylland	88.200	100.000	91.700	89.400	80.900	-8.500	-7.300	
Vestjylland	54.200	60.000	50.500	48.400	44.300	-4.100	-9.900	
Region Midtjylland	142.400	160.000	142.200	137.800	125.200	-12.600	-17.200	
Nordjylland	78.600	79.600	78.100	72.900	67.600	-5.300	-11.000	
Region Nordjylland	78.600	79.600	78.100	72.900	67.600	-5.300	-11.000	
Hele landet	613.200	647.300	622.800	582.200	555.400	-26.800	-57.800	
Landets største kommuner								
København			65.400	70.200	48.200	-22.000		
Aarhus			33.500	32.200	32.500	300		
Aalborg			15.900	14.300	13.300	-1.000		
Odense			32.700	31.000	31.300	300		

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	1. oktober	2021 1. januar	1. april	Kvartalsændring
København by	4,4	4,6	4,2	-0,4
Københavns omegn	1,8	0,8	1,3	0,5
Nordsjælland	3,6	2,7	2,8	0,1
Bornholm	0,1	0,0	0,0	0,0
Region Hovedstaden	3,1	2,6	2,7	0,1
Østsjælland	3,8	4,2	4,0	-0,2
Vest- og Sydsjælland	3,7	3,6	3,0	-0,6
Region Sjælland	3,7	3,7	3,3	-0,4
Fyn	3,2	3,0	2,8	-0,2
Syddjylland	4,2	3,9	4,1	0,2
Region Syddanmark	3,8	3,6	3,6	0,0
Østjylland	3,1	3,0	2,8	-0,2
Vestjylland	3,0	2,9	2,6	-0,3
Region Midtjylland	3,1	3,0	2,7	-0,3
Nordjylland	3,5	3,2	3,0	-0,2
Region Nordjylland	3,5	3,2	3,0	-0,2
Hele landet	3,4	3,2	3,0	-0,2
Landets største kommuner				
København	5,2	5,6	3,8	-1,8
Aarhus	3,0	2,9	2,9	0,0
Aalborg	1,9	1,7	1,6	-0,1
Odense	4,6	4,3	4,4	0,1

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

	2020			2021			Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	40.200	24.300	46.600	49.300	40.700	-8.600	500	
Københavns omegn	236.600	282.900	272.200	275.300	208.700	-66.600	-27.900	
Nordsjælland	69.300	90.400	91.800	76.200	65.800	-10.400	-3.500	
Bornholm	0	0	9.900	1.800	1.400	-400	1.400	
Region Hovedstaden	357.400	408.500	420.500	402.700	316.700	-86.000	-40.700	
Østsjælland	95.800	82.000	60.100	75.000	70.600	-4.400	-25.200	
Vest- og Sydsjælland	103.800	132.700	155.100	126.600	110.100	-16.500	6.300	
Region Sjælland	199.600	214.800	215.200	201.600	180.600	-21.000	-19.000	
Fyn	149.700	165.100	176.600	167.000	168.600	1.600	18.900	
Syddjylland	419.600	399.100	449.700	434.600	305.500	-129.100	-114.100	
Region Syddanmark	569.300	564.100	626.300	601.600	474.100	-127.500	-95.200	
Østjylland	255.500	265.900	280.800	266.500	236.000	-30.500	-19.500	
Vestjylland	199.100	166.100	153.700	138.000	149.500	11.500	-49.600	
Region Midtjylland	454.500	432.000	434.600	404.500	385.400	-19.100	-69.100	
Nordjylland	186.800	175.200	168.200	164.500	138.500	-26.000	-48.300	
Region Nordjylland	186.800	175.200	168.200	164.500	138.500	-26.000	-48.300	
Hele landet	1.767.600	1.794.700	1.864.700	1.774.900	1.495.300	-279.600	-272.300	
Landets største kommuner								
København			4.400	10.200	10.600	400		
Aarhus			55.900	61.100	60.100	-1.000		
Aalborg			54.800	57.300	34.000	-23.300		
Odense			48.100	64.000	72.000	8.000		

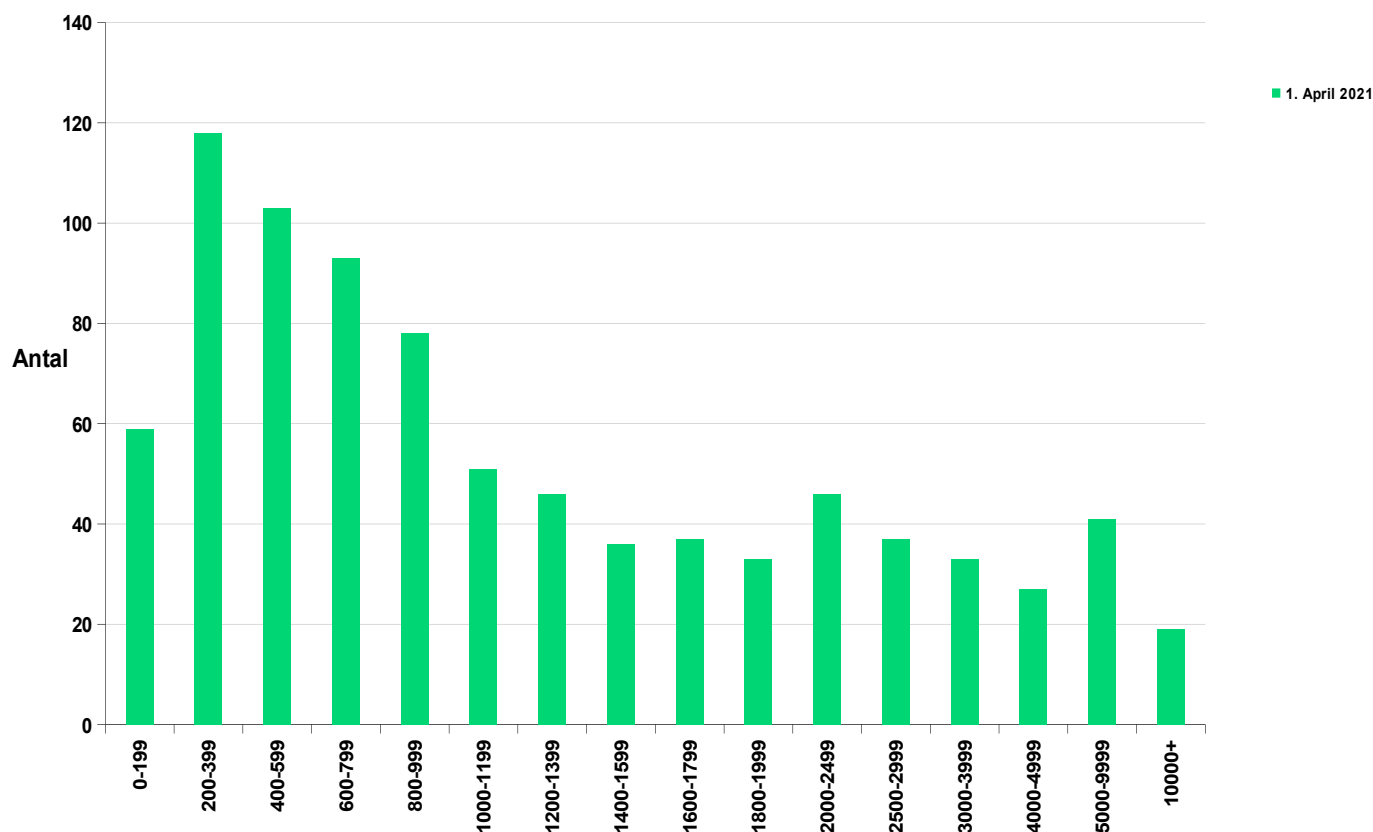
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2021			Kvartalsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	
København by	3,5	3,7	3,1	-0,6
Københavns omegn	5,4	5,4	4,1	-1,3
Nordsjælland	3,1	2,5	2,2	-0,3
Bornholm	2,7	0,5	0,4	-0,1
Region Hovedstaden	4,3	4,1	3,2	-0,9
Østsjælland	2,5	3,1	2,9	-0,2
Vest- og Sydsjælland	2,4	2,0	1,7	-0,3
Region Sjælland	2,5	2,3	2,1	-0,2
Fyn	2,8	2,7	2,7	0,0
Syddjylland	3,2	3,1	2,2	-0,9
Region Syddanmark	3,1	3,0	2,4	-0,6
Østjylland	2,3	2,2	2,0	-0,2
Vestjylland	1,6	1,5	1,6	0,1
Region Midtjylland	2,0	1,9	1,8	-0,1
Nordjylland	1,9	1,8	1,5	-0,3
Region Nordjylland	1,9	1,8	1,5	-0,3
Hele landet	2,7	2,6	2,2	-0,4
Landets største kommuner				
København	0,5	1,1	1,2	0,1
Aarhus	1,9	2,1	2,1	0,0
Aalborg	2,4	2,5	1,5	-1,0
Odense	2,4	3,2	3,6	0,4

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Bygningsbestand i kvm.

April 2021

	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	4.793.800	1.596.400	1.328.900	7.719.100
Københavns omegn	3.873.100	1.577.800	5.085.600	10.536.500
Nordsjælland	1.085.700	1.073.600	2.993.600	5.152.900
Bornholm	59.200	148.600	368.700	576.500
Region Hovedstaden	9.811.800	4.396.400	9.776.800	23.985.000
Østsjælland	523.500	777.400	2.410.600	3.711.500
Vest- og Sydsjælland	1.086.900	1.775.600	6.362.700	9.225.200
Region Sjælland	1.610.500	2.553.000	8.773.200	12.936.700
Fyn	1.415.800	1.572.500	6.223.000	9.211.300
Syddanmark	2.628.600	2.884.300	13.842.300	19.355.200
Region Syddanmark	4.044.400	4.456.800	20.065.300	28.566.500
Østjylland	3.628.400	2.935.100	12.057.700	18.621.200
Vestjylland	1.369.700	1.697.200	9.431.600	12.498.500
Region Midtjylland	4.998.100	4.632.300	21.489.300	31.119.700
Nordjylland	1.737.000	2.262.400	9.033.500	13.032.900
Region Nordjylland	1.737.000	2.262.400	9.033.500	13.032.900
Hele landet	22.201.700	18.300.900	69.138.200	109.640.800
Landets største kommuner				
København	4.313.100	1.264.500	918.000	6.495.600
Aarhus	2.066.000	1.122.000	2.892.700	6.080.700
Aalborg	857.200	823.200	2.279.600	3.960.000
Odense	749.600	716.200	1.991.900	3.457.700

Note: Totallerne kan afvige pga. afrundinger

Datagrundlag for Udbudsstatistikken

Udbudsstatistikken bygger på data fra Ejendomstorvet.dk samt udlejere Aberdeen Asset Management Denmark, 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 kontor, detailhandel samt lager- og produktion.

Nu er der indført nye anvendelseskoder i BBR, så der kan opdeles på de tre kategorier, og landets erhvervsjendomme er 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 meget mere præcis opgørelse af bygningsmassen, der benyttes til denne statistik, end tidligere. Og fra og med 4. kvartal vil bygningsmassen blive hentet fra BBR og blive opdateret en gang årligt med tilbagevirkende kraft, hvilket vil sige, at den årlige udvikling fordeles lineært ud over 4 kvartaler.

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 denne opgørelse er den nye opgørelse sammenkædet med tidsserier for udviklingen i udbudsprocenter. Det er sket ved bagudrettet at korrigerer 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.