

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan faldt med 0,1 procentpoint fra 1. juli til 1. oktober 2021, så der er udbudt 7,3 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,62 mio. kvm. For detailhandelslokaler faldt andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan med 0,1 procentpoint gennem 3. kvartal, og 2,8 pct. af arealet var udbudt den 1. oktober 2021. Der er i alt 504.300 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Antal udbudte lager- og produktionslokaler faldt gennem 3. kvartal med 92.400 kvm, mens andelen faldt med 0,1 procentpoint til 1,9 pct. af det samlede areal. I alt er 1,3 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 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

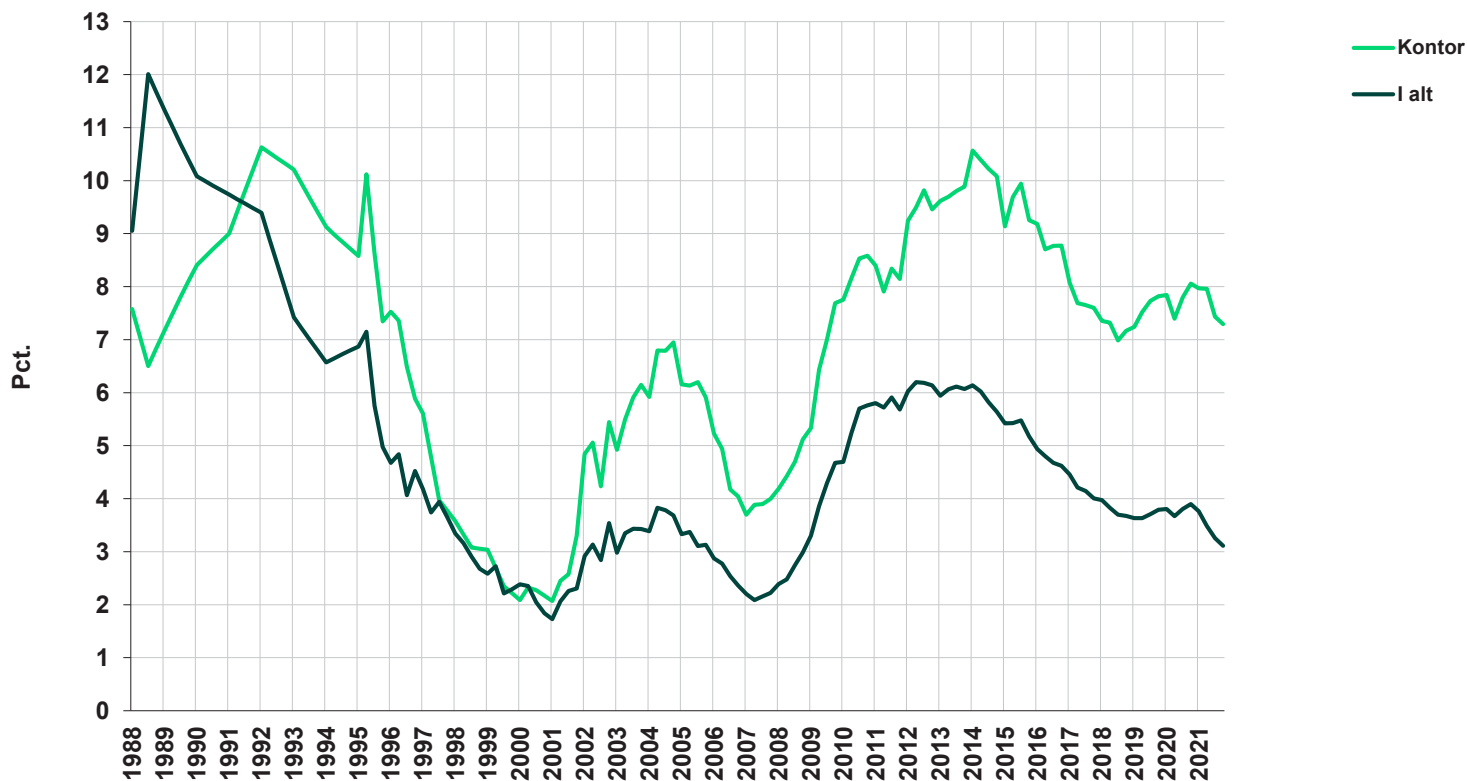
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

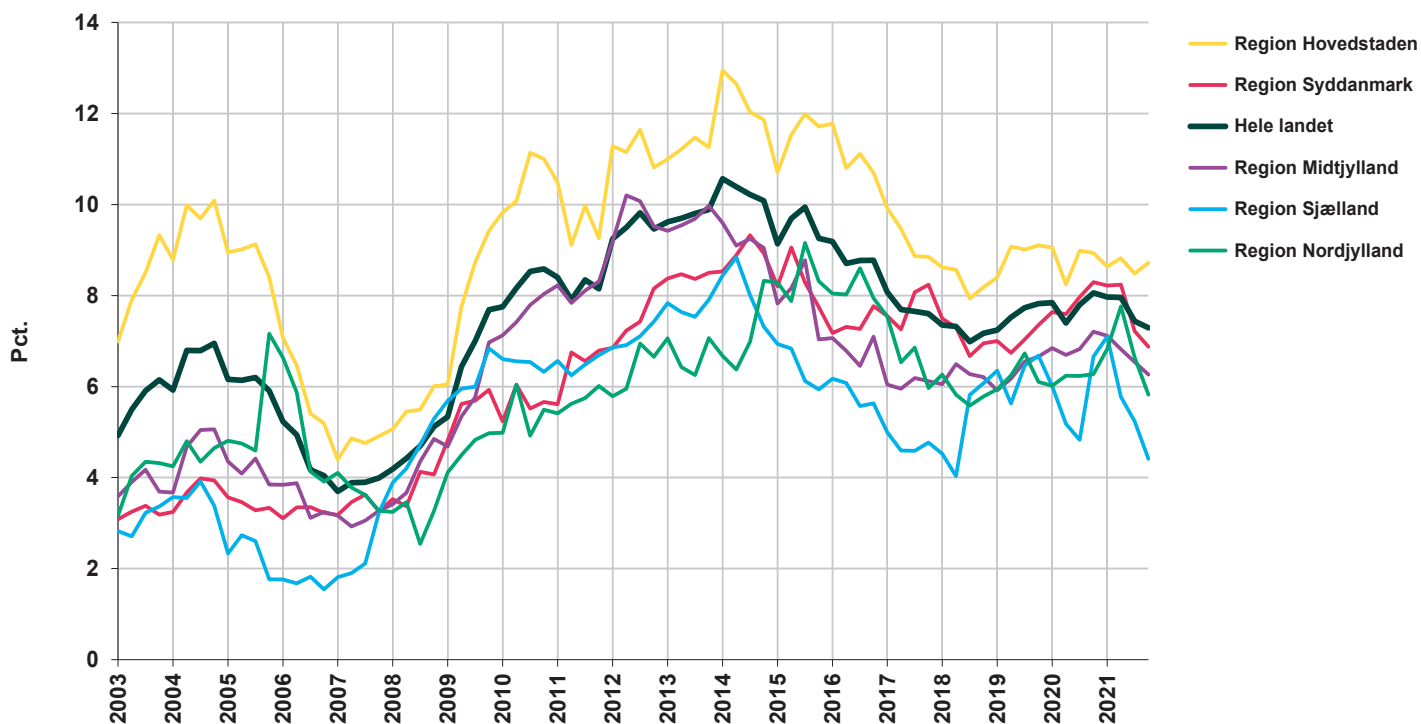
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

Sammenhængen mellem Danmarks regioner, landsdele og kommuner

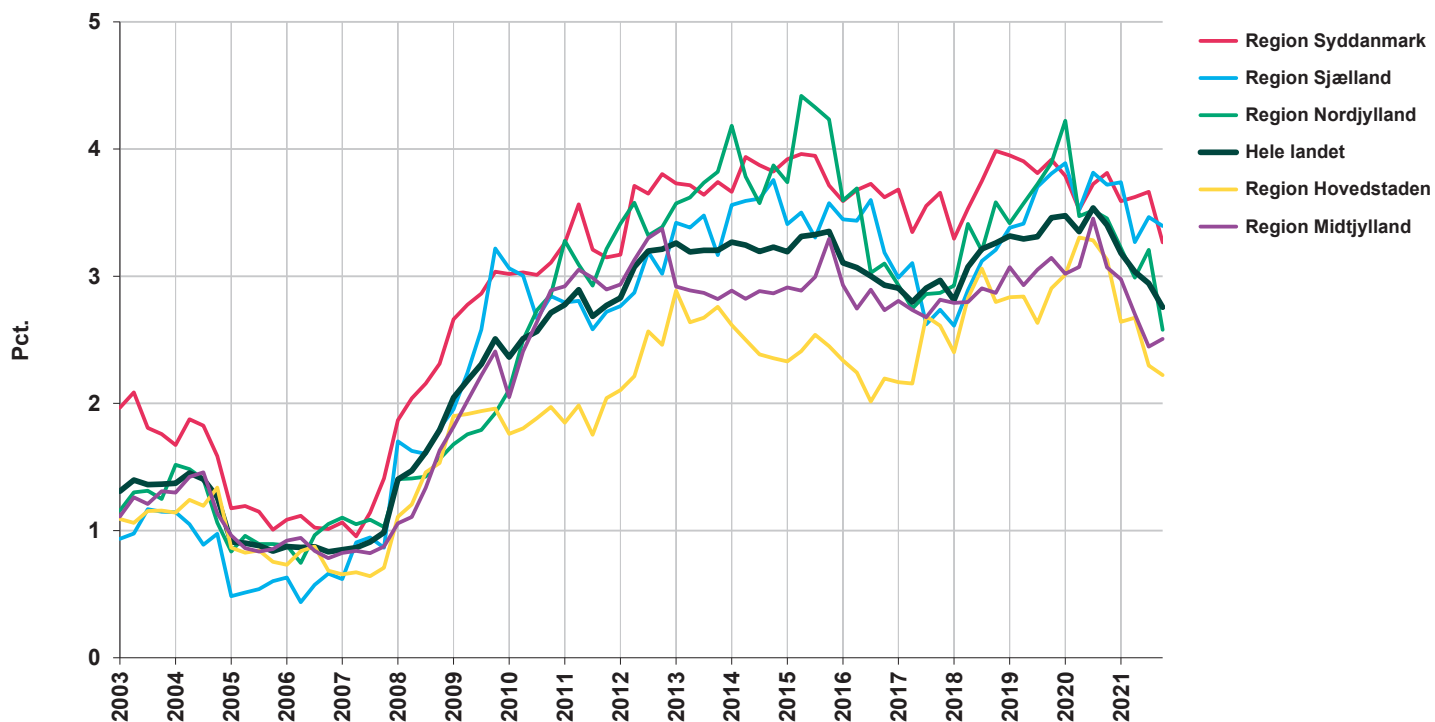
Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Dragør	Greve Roskilde	Assens Nordfyns	Favrskov Samsø	Brønderslev Morsø
Frederiksberg Tårnby	Køge Solrød	Faaborg-Midtfyn Nyborg	Hedensted Silkeborg	Frederikshavn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



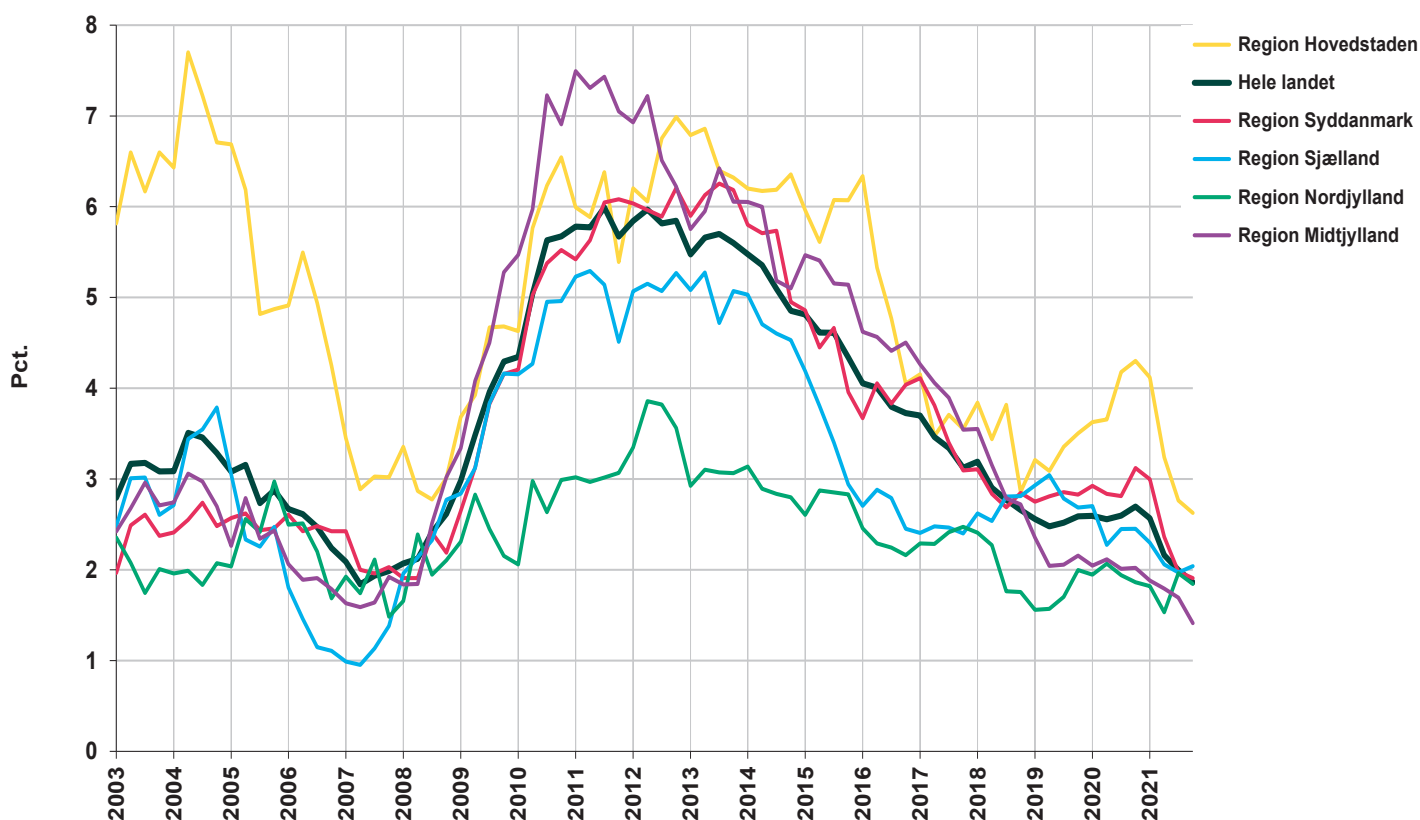
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager- og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

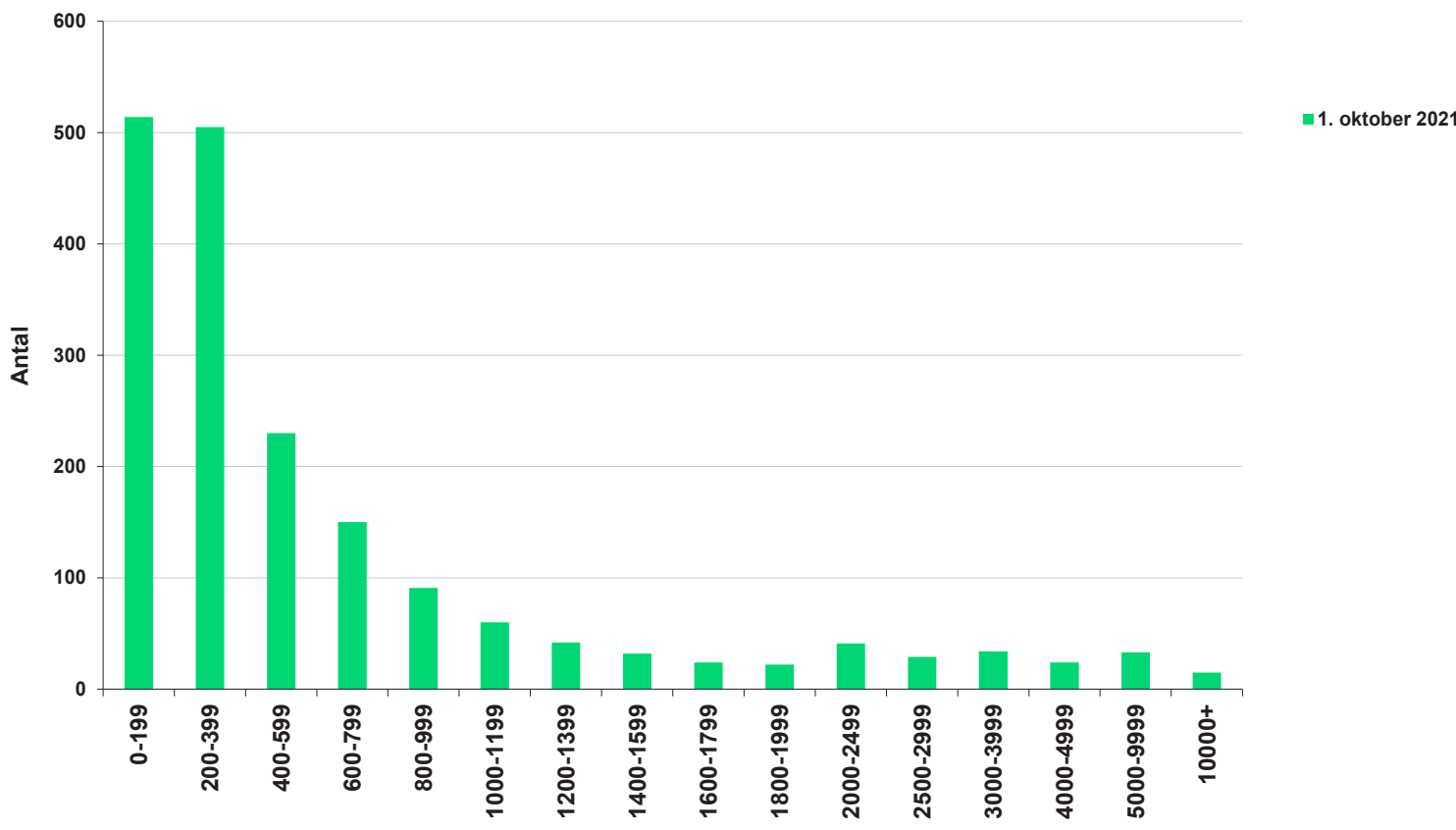
	2021				1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	1. juli			
København by	440.000	448.800	466.600	453.800	472.400	18.600	32.400
Københavns omegn	341.500	321.800	322.700	309.200	320.000	10.800	-21.500
Nordsjælland	94.600	76.800	75.900	68.900	63.200	-5.700	-31.400
Bornholm	600	400	400	400	200	-200	-400
Region Hovedstaden	876.600	847.800	865.600	832.400	855.800	23.400	-20.800
Østsjælland	35.000	36.400	25.600	24.000	23.700	-300	-11.300
Vest- og Sydsjælland	72.300	77.900	67.400	60.300	47.400	-12.900	-24.900
Region Sjælland	107.300	114.200	93.000	84.300	71.100	-13.200	-36.200
Fyn	155.800	167.300	155.700	138.200	140.200	2.000	-15.600
Syddjælland	179.600	165.100	177.400	153.700	137.900	-15.800	-41.700
Region Syddanmark	335.400	332.400	333.100	291.900	278.100	-13.800	-57.300
Østjylland	303.100	300.200	287.100	274.400	263.200	-11.200	-39.900
Vestjylland	57.100	55.500	53.700	52.300	49.900	-2.400	-7.200
Region Midtjylland	360.200	355.700	340.800	326.700	313.100	-13.600	-47.100
Nordjylland	108.900	118.500	134.900	115.300	101.200	-14.100	-7.700
Region Nordjylland	108.900	118.500	134.900	115.300	101.200	-14.100	-7.700
Hele landet	1.788.500	1.768.700	1.767.200	1.650.600	1.619.200	-31.400	-169.300
Landets største kommuner							
København	418.400	428.800	438.600	418.200	436.000	17.800	17.600
Aarhus	196.900	187.500	182.400	164.300	157.100	-7.200	-39.800
Aalborg	77.700	89.500	97.800	88.100	74.600	-13.500	-3.100
Odense	122.200	132.400	129.900	115.100	113.700	-1.400	-8.500

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	2021				1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	1. juli			
København by	9,2	9,4	9,7	9,5	9,9	0,4	0,7
Københavns omegn	8,8	8,3	8,3	8,0	8,3	0,3	-0,5
Nordsjælland	8,7	7,1	7,0	6,4	5,8	-0,6	-2,9
Bornholm	1,0	0,7	0,7	0,7	0,3	-0,4	-0,7
Region Hovedstaden	8,9	8,6	8,8	8,5	8,7	0,2	-0,2
Østsjælland	6,7	6,9	4,9	4,6	4,5	-0,1	-2,2
Vest- og Sydsjælland	6,6	7,2	6,2	5,5	4,4	-1,1	-2,2
Region Sjælland	6,7	7,1	5,8	5,2	4,4	-0,8	-2,3
Fyn	11,0	11,8	11,0	9,8	9,9	0,1	-1,1
Syddjælland	6,8	6,3	6,7	5,8	5,2	-0,6	-1,6
Region Syddanmark	8,3	8,2	8,2	7,2	6,9	-0,3	-1,4
Østjylland	8,4	8,3	7,9	7,6	7,3	-0,3	-1,1
Vestjylland	4,2	4,1	3,9	3,8	3,6	-0,2	-0,6
Region Midtjylland	7,2	7,1	6,8	6,5	6,3	-0,2	-0,9
Nordjylland	6,3	6,8	7,8	6,6	5,8	-0,8	-0,5
Region Nordjylland	6,3	6,8	7,8	6,6	5,8	-0,8	-0,5
Hele landet	8,1	8,0	8,0	7,4	7,3	-0,1	-0,8
Landets største kommuner							
København	9,7	9,9	10,2	9,7	10,1	0,4	0,4
Aarhus	9,5	9,1	8,8	8,0	7,6	-0,4	-1,9
Aalborg	9,1	10,4	11,4	10,3	8,7	-1,6	-0,4
Odense	16,3	17,7	17,3	15,3	15,2	-0,1	-1,1

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

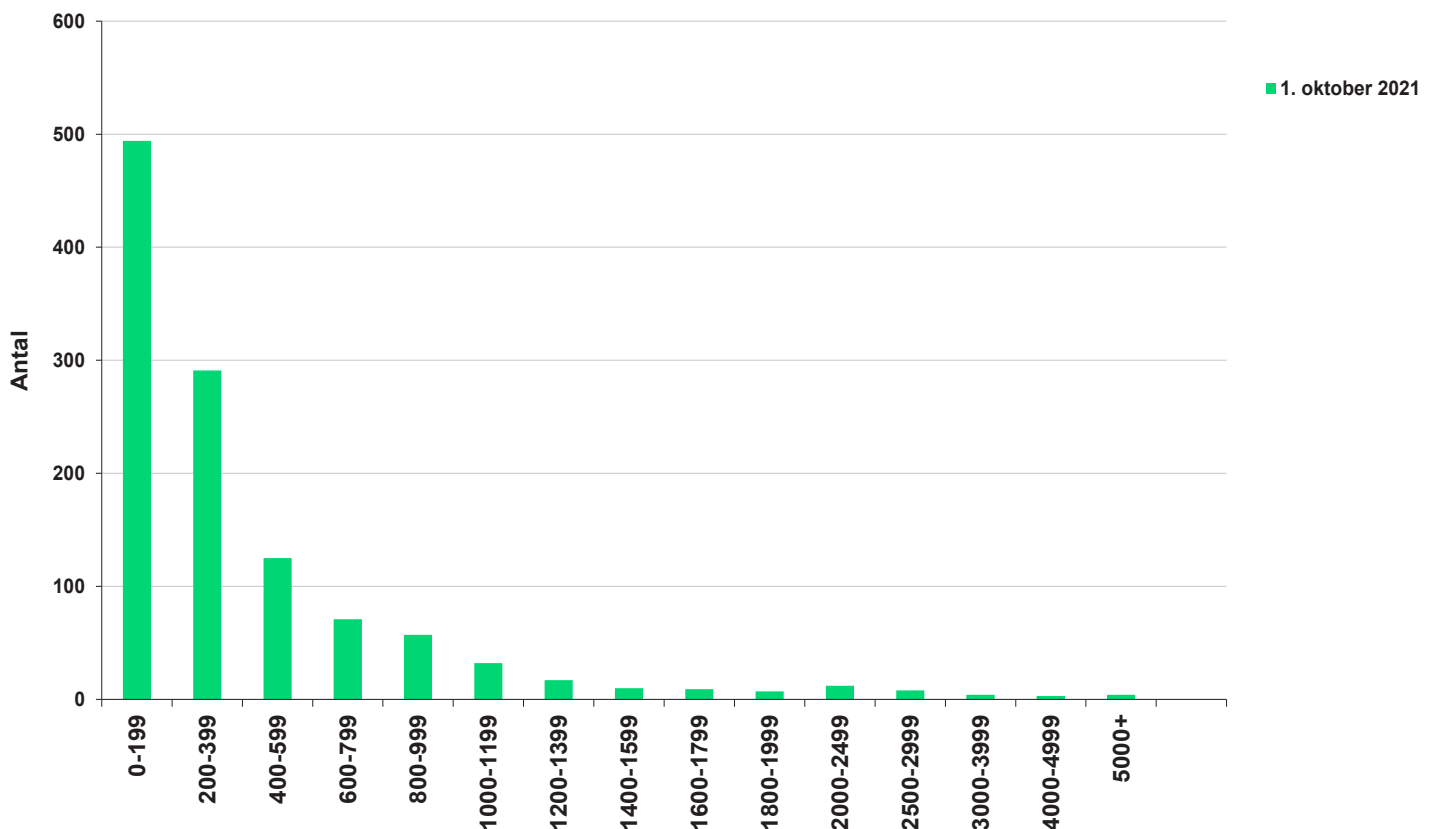
	2021				1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	1. juli			
København by	69.800	73.800	67.300	57.100	51.500	-5.600	-18.300
Københavns omegn	29.000	12.900	19.800	16.600	20.800	4.200	-8.200
Nordsjælland	38.600	29.300	30.400	27.000	25.100	-1.900	-13.500
Bornholm	100	100	100	400	400	0	300
Region Hovedstaden	137.600	116.100	117.600	101.000	97.700	-3.300	-39.900
Østsjælland	29.700	32.300	30.700	31.400	34.100	2.700	4.400
Vest- og Sydsjælland	65.200	63.100	52.700	57.100	52.600	-4.500	-12.600
Region Sjælland	94.900	95.400	83.500	88.500	86.700	-1.800	-8.200
Fyn	50.200	46.700	44.600	50.900	44.200	-6.700	-6.000
Syddanmark	119.800	113.300	116.900	112.400	101.300	-11.100	-18.500
Region Syddanmark	169.900	160.000	161.500	163.300	145.500	-17.800	-24.400
Østjylland	91.700	89.400	80.900	74.000	78.500	4.500	-13.200
Vestjylland	50.500	48.400	44.300	39.400	37.600	-1.800	-12.900
Region Midtjylland	142.200	137.800	125.200	113.300	116.100	2.800	-26.100
Nordjylland	78.100	72.900	67.600	72.500	58.300	-14.200	-19.800
Region Nordjylland	78.100	72.900	67.600	72.500	58.300	-14.200	-19.800
Hele landet	622.800	582.200	555.400	538.700	504.300	-34.400	-118.500
Landets største kommuner							
København	65.400	70.200	57.200	50.200	44.800	-5.400	-20.600
Aarhus	33.500	32.200	32.500	28.000	29.000	1.000	-4.500
Aalborg	15.900	14.300	13.300	12.800	11.700	-1.100	-4.200
Odense	32.700	31.000	31.300	36.900	32.000	-4.900	-700

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

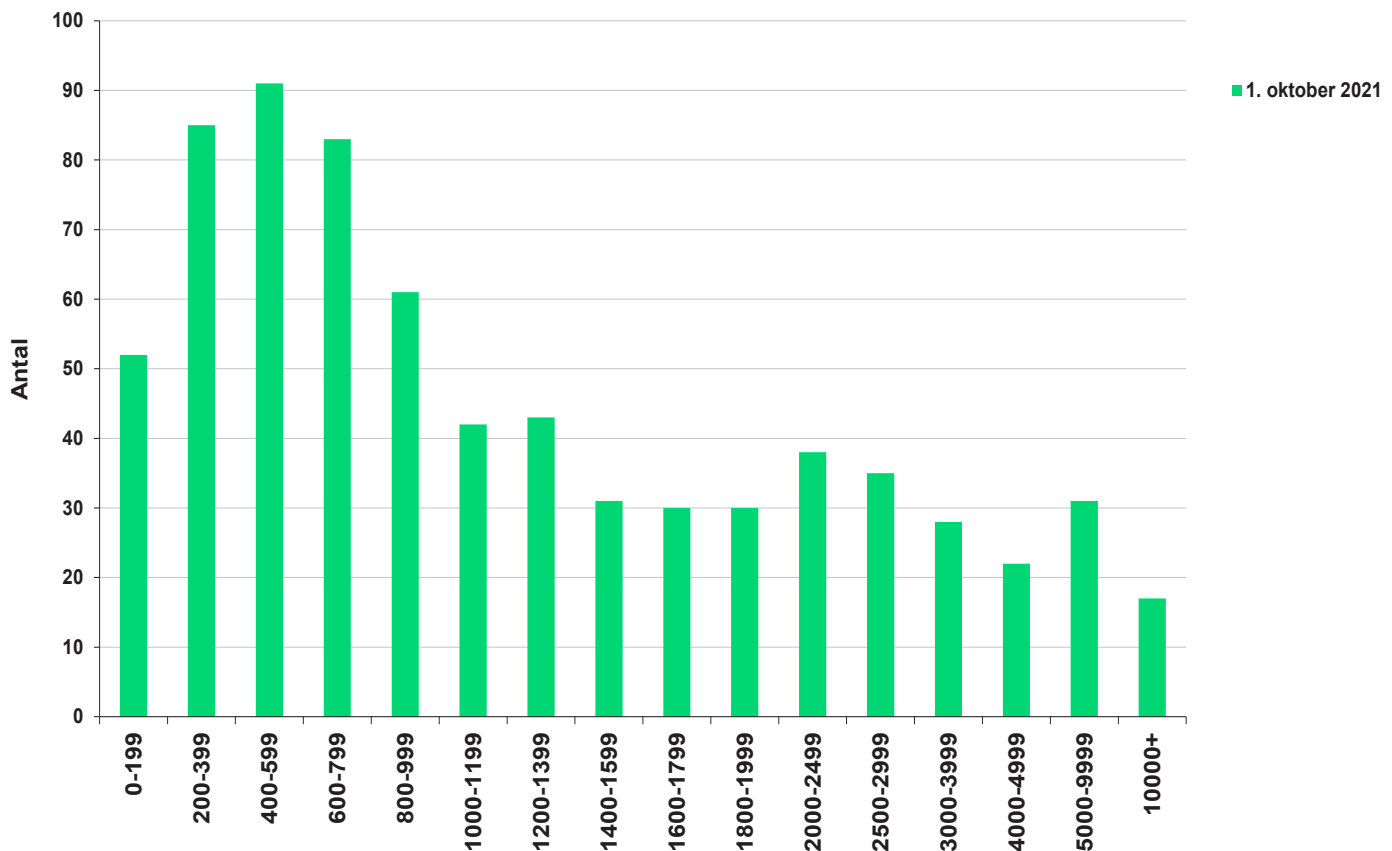
	2021				1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	1. juli			
København by	46.600	49.300	40.700	14.200	21.600	7.400	-25.000
Københavns omegn	272.200	275.300	208.700	176.200	162.800	-13.400	-109.400
Nordsjælland	91.800	76.200	65.800	78.500	71.000	-7.500	-20.800
Bornholm	9.900	1.800	1.400	1.400	1.400	0	-8.500
Region Hovedstaden	420.500	402.700	316.700	270.200	256.800	-13.400	-163.700
Østsjælland	60.100	75.000	70.600	71.100	84.700	13.600	24.600
Vest- og Sydsjælland	155.100	126.600	110.100	101.800	94.200	-7.600	-60.900
Region Sjælland	215.200	201.600	180.600	172.900	179.000	6.100	-36.200
Fyn	176.600	167.000	168.600	136.000	129.300	-6.700	-47.300
Syddjylland	449.700	434.600	305.500	260.900	253.800	-7.100	-195.900
Region Syddanmark	626.300	601.600	474.100	396.900	383.100	-13.800	-243.200
Østjylland	280.800	266.500	236.000	223.400	173.300	-50.100	-107.500
Vestjylland	153.700	138.000	149.500	140.500	130.200	-10.300	-23.500
Region Midtjylland	434.600	404.500	385.400	363.900	303.500	-60.400	-131.100
Nordjylland	168.200	164.500	138.500	177.300	166.500	-10.800	-1.700
Region Nordjylland	168.200	164.500	138.500	177.300	166.500	-10.800	-1.700
Hele landet	1.864.700	1.774.900	1.495.300	1.381.300	1.288.900	-92.400	-575.800
Landets største kommuner							
København	4.400	10.200	10.600	4.000	3.000	-1.000	-1.400
Aarhus	55.900	61.100	60.100	62.000	55.200	-6.800	-700
Aalborg	54.800	57.300	34.000	37.200	31.900	-5.300	-22.900
Odense	48.100	64.000	72.000	57.900	40.500	-17.400	7.600

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Bygningsbestand i kvm.

Oktober 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: 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 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 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.