

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan faldt med 0,9 procentpoint fra 1. juli til 1. oktober 2022, så der er udbudt 4,6 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,2 mio. kvm. For detailhandelslokaler faldt andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan gennem 3. kvartal, og 2,7 pct. af arealet var udbudt den 1. oktober 2022. Der er i alt 529.000 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Andelen af udbudte kvadratmeter lager- og produktionslokaler var uændret gennem 3. kvartal, således 1,3 pct. af det samlede areal var udbudt. I alt er 1 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 lige knap 8.700 lokaler til udlejning og ejendomme til salg i alle kategorier. Dataene kommer fra knap 155 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 mere end 200.000 besøgende hver måned. I 2021 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. Ejendomstorvet.dk er blevet udbygget med en app, og søgeagenten er udvidet med 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

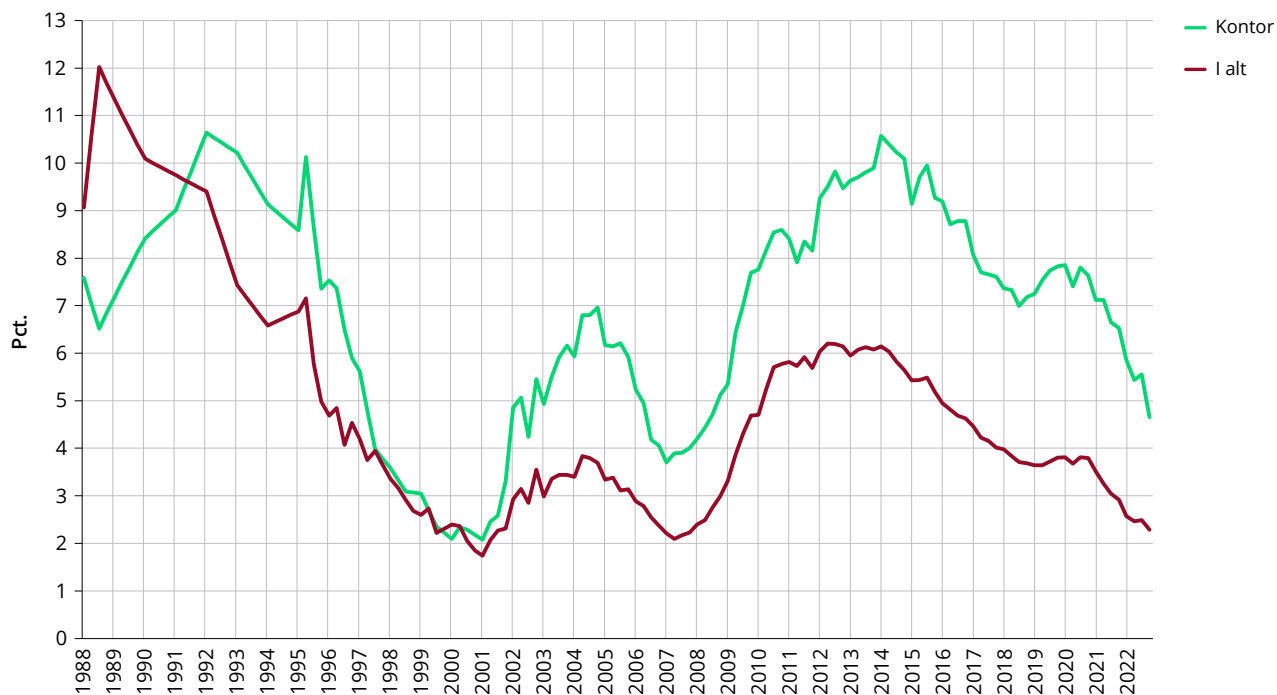
Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

Datagrundlag og metode

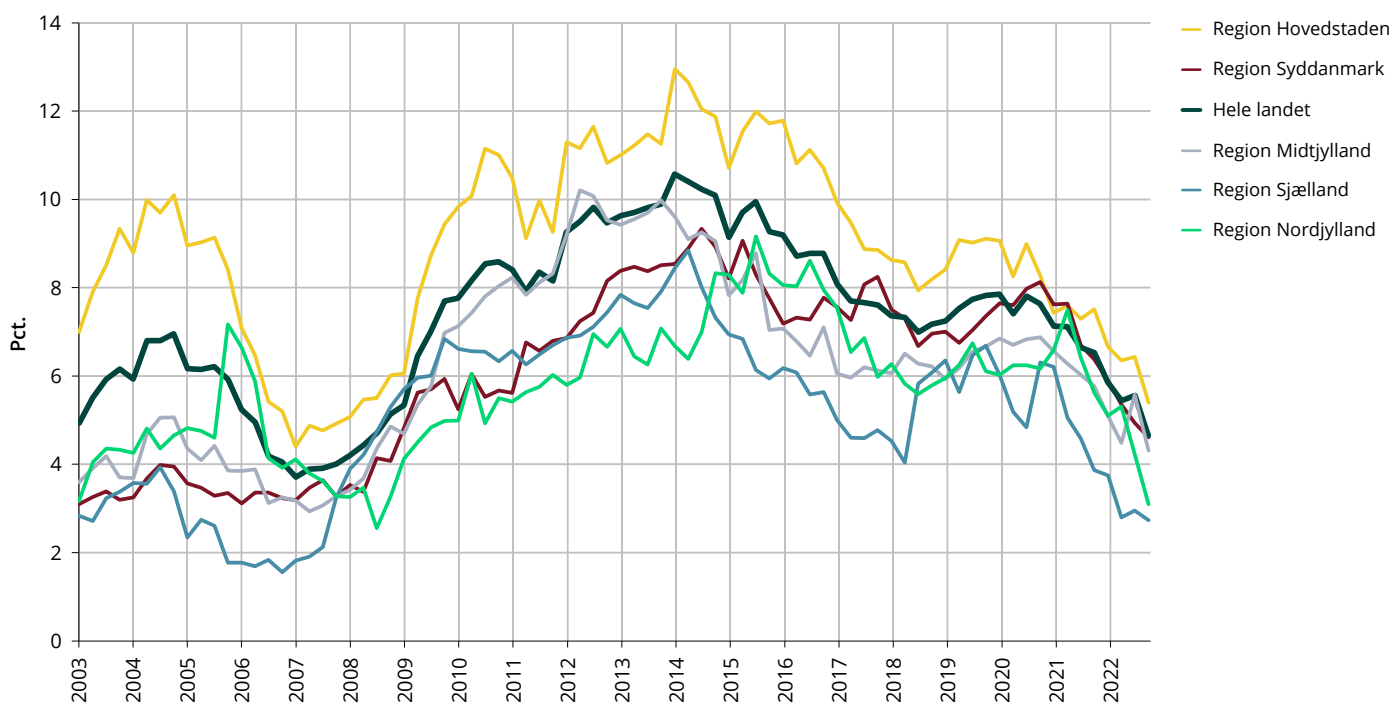
Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Frederiksberg	Dragør Tårnby	Assens Faaborg-Midtfyn Kerteminde Langeland Middelfart	Nordfyns Nyborg Odensen Svendborg Ærø	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	Favrskov Hedensted Horsens Norddjurs Odder Randers	Ringkøbing-Skjern Skive Struer Viborg
Nordsjælland				
Allerød Egedal Fredensborg Frederikssund Furesø Gribskov	Odsherred Ringsted Slagelse Sorø Stevns Vordingborg	Sønderborg Tønder Varde Vejen Vejle Aabenraa	Herning Holstebro Ikast-Brande Lemvig	
Bornholm				
Bornholm				

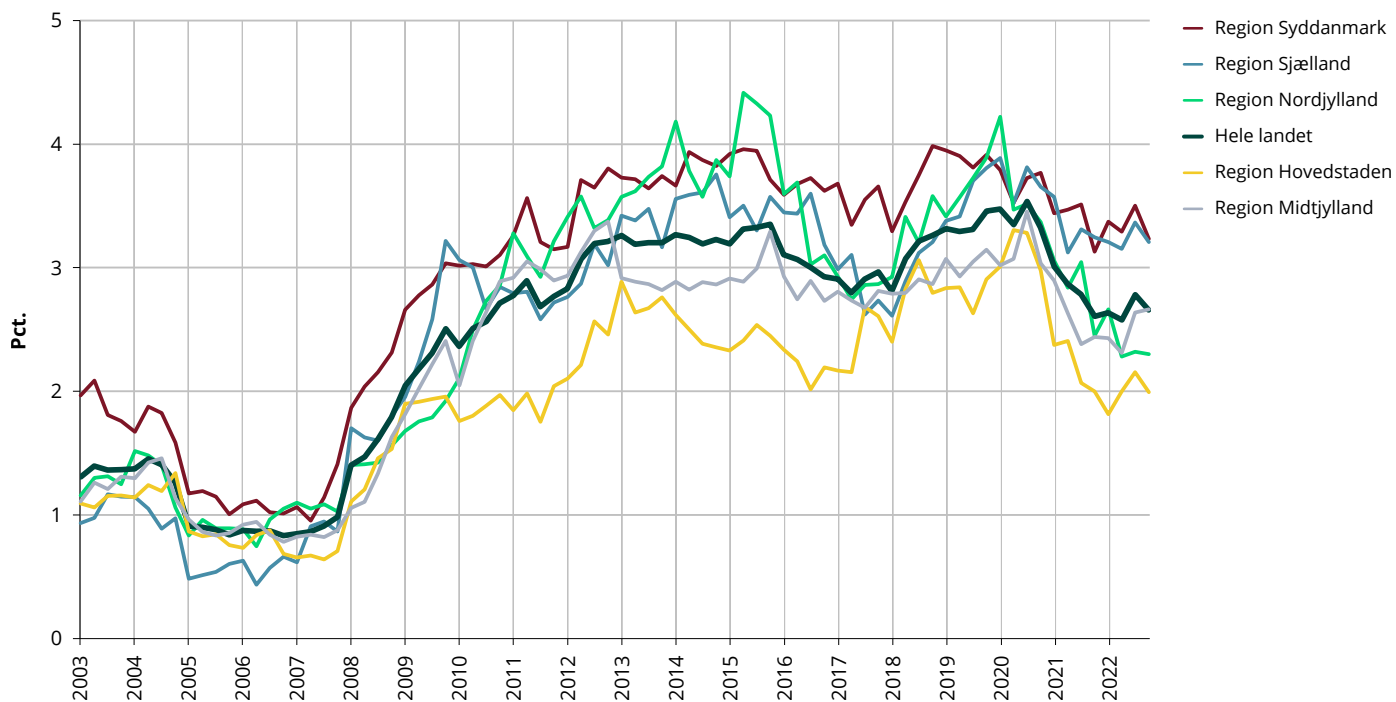
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - i hele landet



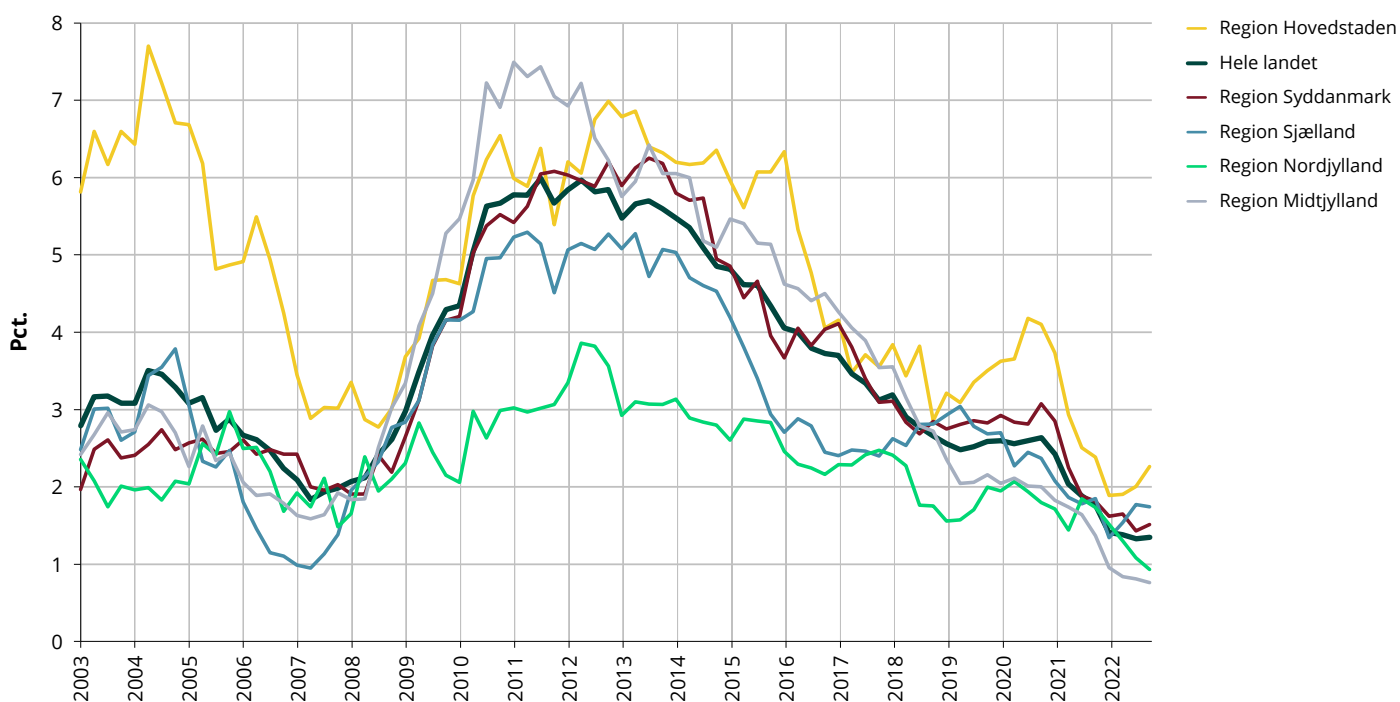
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager - og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

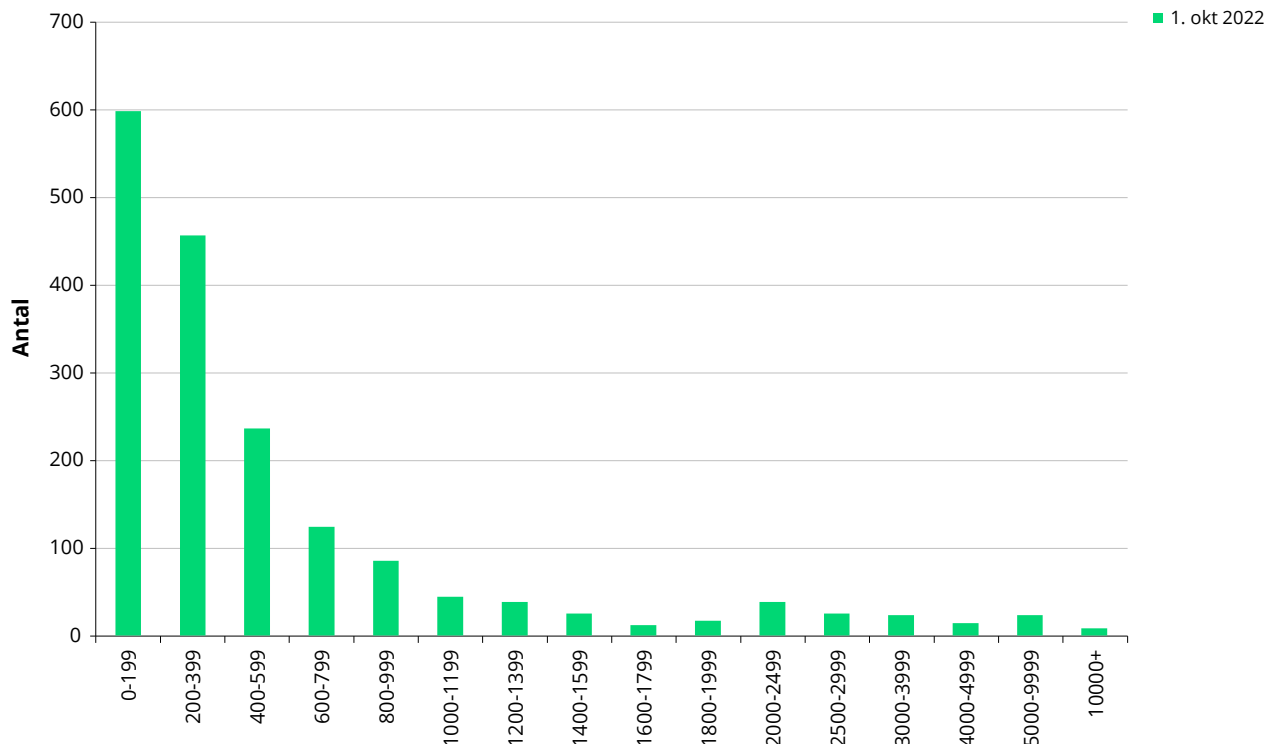
	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	472.400	441.500	424.300	468.300	340.300	-128.000	-132.100
Københavns omegn	320.000	290.700	282.400	251.400	255.800	4.400	-64.200
Nordsjælland	63.200	52.800	53.100	51.500	51.500	0	-11.700
Bornholm	200	700	1.200	1.200	1.500	300	1.300
Region Hovedstaden	855.800	785.600	761.000	772.500	649.100	-123.400	-206.700
Østsjælland	23.700	20.100	21.700	20.000	15.300	-4.700	-8.400
Vest- og Sydsjælland	47.400	49.400	31.300	37.700	39.000	1.300	-8.400
Region Sjælland	71.100	69.400	53.000	57.700	54.300	-3.400	-16.800
Fyn	140.200	127.800	121.400	95.000	88.500	-6.500	-51.700
Syddjylland	137.900	137.800	122.800	135.500	130.000	-5.500	-7.900
Region Syddanmark	278.100	265.600	244.200	230.500	218.500	-12.000	-59.600
Østjylland	263.200	233.500	210.300	272.300	212.000	-60.300	-51.200
Vestjylland	49.900	45.400	40.100	42.800	37.300	-5.500	-12.600
Region Midtjylland	313.100	278.900	250.500	315.100	249.300	-65.800	-63.800
Nordjylland	101.200	97.600	103.000	82.500	60.500	-22.000	-40.700
Region Nordjylland	101.200	97.600	103.000	82.500	60.500	-22.000	-40.700
Hele landet	1.619.200	1.497.200	1.411.700	1.458.200	1.231.700	-226.500	-387.500
Landets største kommuner							
København	436.000	416.400	402.300	448.800	320.500	-128.300	-115.500
Aarhus	157.100	134.800	130.700	189.800	123.800	-66.000	-33.300
Aalborg	74.600	64.300	70.300	50.400	32.800	-17.600	-41.800
Odense	113.700	105.700	106.200	78.400	69.900	-8.500	-43.800

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	8,1	7,2	6,8	7,4	5,4	-2,0	-2,7
Københavns omegn	7,5	6,7	6,5	5,8	5,9	0,1	-1,6
Nordsjælland	5,0	4,0	4,0	3,9	3,9	0,0	-1,1
Bornholm	0,3	0,8	1,5	1,5	1,8	0,3	1,5
Region Hovedstaden	7,5	6,6	6,3	6,4	5,4	-1,0	-2,1
Østsjælland	4,3	3,5	3,7	3,3	2,5	-0,8	-1,8
Vest- og Sydsjælland	3,7	3,8	2,4	2,8	2,8	0,0	-0,9
Region Sjælland	3,9	3,7	2,8	2,9	2,7	-0,2	-1,2
Fyn	9,1	7,9	7,4	5,7	5,2	-0,5	-3,9
Syddjylland	4,9	4,8	4,2	4,5	4,3	-0,2	-0,6
Region Syddanmark	6,4	5,9	5,3	4,9	4,6	-0,3	-1,8
Østjylland	6,7	5,9	5,2	6,7	5,1	-1,6	-1,6
Vestjylland	3,4	3,0	2,6	2,6	2,3	-0,3	-1,1
Region Midtjylland	5,8	5,1	4,5	5,6	4,3	-1,3	-1,5
Nordjylland	5,6	5,1	5,3	4,2	3,1	-1,1	-2,5
Region Nordjylland	5,6	5,1	5,3	4,2	3,1	-1,1	-2,5
Hele landet	6,5	5,9	5,4	5,5	4,6	-0,9	-1,9
Landets største kommuner							
København	8,4	7,5	7,1	7,9	5,6	-2,3	-2,8
Aarhus	6,8	5,8	5,5	8,0	5,1	-2,9	-1,7
Aalborg	8,5	6,8	7,3	5,2	3,4	-1,8	-5,1
Odense	14,0	12,0	12,0	8,6	7,4	-1,2	-6,6

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	51.500	42.700	50.500	53.300	46.700	-6.600	-4.800
Københavns omegn	20.800	21.300	22.600	24.900	24.100	-800	3.300
Nordsjælland	25.100	24.900	26.700	30.200	29.500	-700	4.400
Bornholm	400	1.400	400	500	400	-100	0
Region Hovedstaden	97.700	90.200	100.100	108.900	100.800	-8.100	3.100
Østsjælland	34.100	31.200	28.800	36.800	30.800	-6.000	-3.300
Vest- og Sydsjælland	52.600	55.700	57.600	55.800	57.600	1.800	5.000
Region Sjælland	86.700	86.900	86.300	92.600	88.400	-4.200	1.700
Fyn	44.200	48.300	49.000	48.300	47.500	-800	3.300
Syddjælland	101.300	108.900	105.600	116.500	105.400	-11.100	4.100
Region Syddanmark	145.500	157.300	154.600	164.800	152.800	-12.000	7.300
Østjylland	78.500	80.800	74.900	81.200	80.900	-300	2.400
Vestjylland	37.600	36.000	36.800	46.900	49.600	2.700	12.000
Region Midtjylland	116.100	116.700	111.700	128.100	130.400	2.300	14.300
Nordjylland	58.300	63.900	55.500	56.500	56.600	100	-1.700
Region Nordjylland	58.300	63.900	55.500	56.500	56.600	100	-1.700
Hele landet	504.300	515.100	508.200	550.900	529.000	-21.900	24.700
Landets største kommuner							
København	44.800	39.700	40.400	46.900	41.500	-5.400	-3.300
Aarhus	29.000	31.900	33.100	34.800	32.800	-2.000	3.800
Aalborg	11.700	11.900	11.100	11.100	10.500	-600	-1.200
Odense	32.000	36.000	36.200	35.000	36.900	1.900	4.900

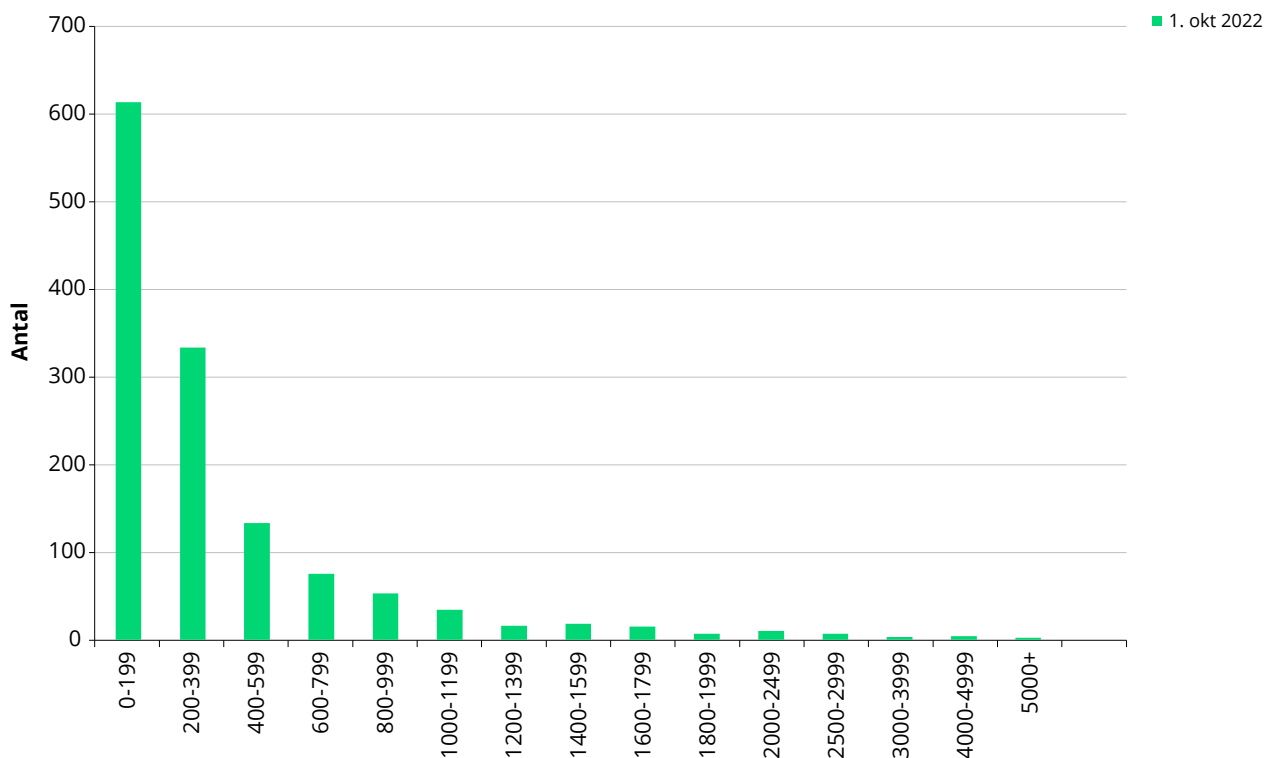
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

	1. oktober	2022 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	21.600	17.200	21.900	32.500	31.700	-800	10.100
Københavns omegn	162.800	140.800	150.800	140.900	139.800	-1.100	-23.000
Nordsjælland	71.000	46.900	34.300	44.900	74.700	29.800	3.700
Bornholm	1.400	1.200	1.000	1.700	300	-1.400	-1.100
Region Hovedstaden	256.800	206.100	208.000	219.900	246.500	26.600	-10.300
Østsjælland	84.700	52.400	75.000	87.600	84.700	-2.900	0
Vest- og Sydsjælland	94.200	79.800	78.300	89.700	91.000	1.300	-3.200
Region Sjælland	179.000	132.200	153.300	177.300	175.700	-1.600	-3.300
Fyn	129.300	100.200	65.800	124.400	84.200	-40.200	-45.100
Syddjylland	253.800	244.000	287.700	185.800	247.200	61.400	-6.600
Region Syddanmark	383.100	344.200	353.500	310.200	331.400	21.200	-51.700
Østjylland	173.300	115.000	110.700	127.700	134.100	6.400	-39.200
Vestjylland	130.200	98.000	77.700	55.900	40.000	-15.900	-90.200
Region Midtjylland	303.500	213.100	188.400	183.600	174.200	-9.400	-129.300
Nordjylland	166.500	147.100	127.000	106.300	91.900	-14.400	-74.600
Region Nordjylland	166.500	147.100	127.000	106.300	91.900	-14.400	-74.600
Hele landet	1.288.900	1.042.600	1.030.200	997.300	1.019.700	22.400	-269.200
Landets største kommuner							
København	3.000	2.300	3.600	3.600	5.300	1.700	2.300
Aarhus	55.200	33.800	32.800	34.800	40.400	5.600	-14.800
Aalborg	31.900	24.600	36.400	28.500	29.000	500	-2.900
Odense	40.500	32.100	25.400	48.500	32.600	-15.900	-7.900

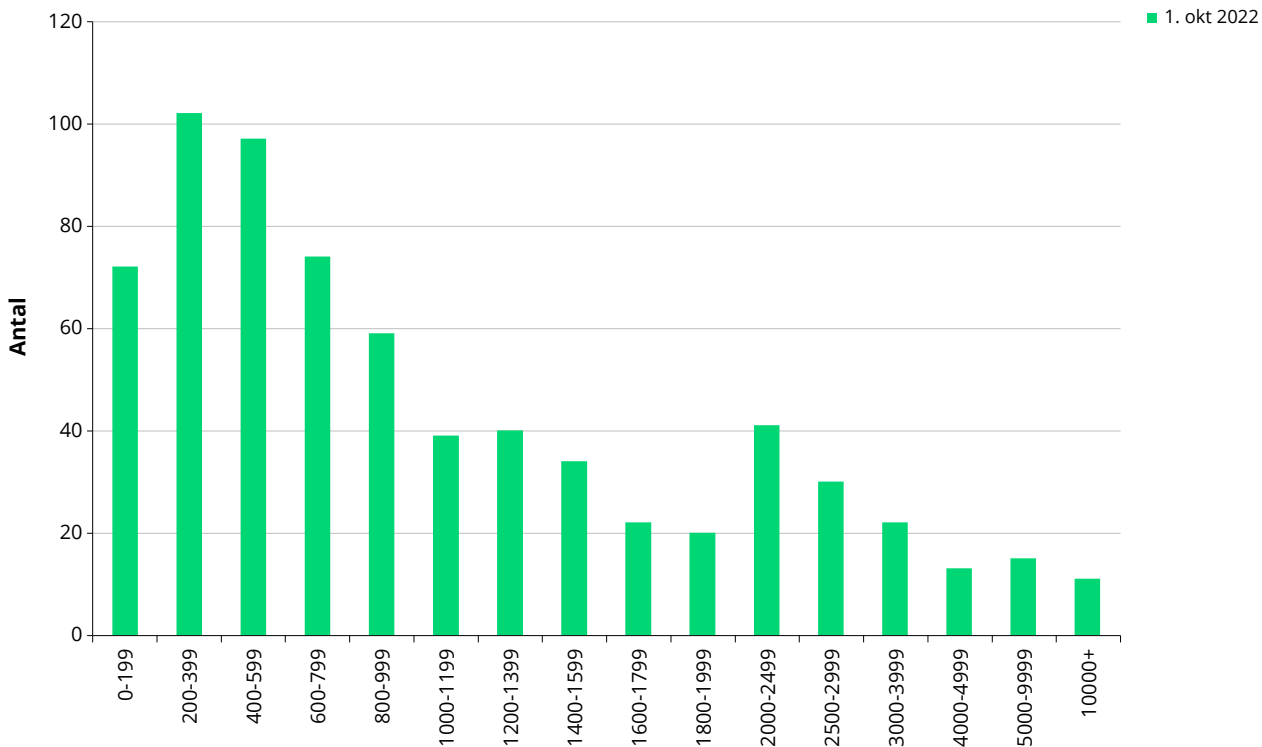
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Bygningsbestand i kvm.

Oktober 2022	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	6.299.200	1.987.400	1.591.400	9.878.000
Københavns omegn	4.343.000	1.696.000	5.418.900	11.457.900
Nordsjælland	1.320.800	1.202.400	3.421.400	5.944.600
Bornholm	82.400	167.800	470.400	720.600
Region Hovedstaden	12.045.300	5.053.500	10.902.000	28.000.800
Østsjælland	610.100	762.200	2.781.500	4.153.800
Vest- og Sydsjælland	1.379.600	1.993.500	7.309.400	10.682.500
Region Sjælland	1.989.700	2.755.800	10.090.900	14.836.400
Fyn	1.711.700	1.739.400	7.026.000	10.477.100
Syddjælland	3.038.800	2.986.600	14.889.400	20.914.800
Region Syddanmark	4.750.400	4.726.000	21.915.400	31.391.800
Østjylland	4.159.900	3.115.400	12.880.000	20.155.300
Vestjylland	1.629.700	1.780.400	10.056.500	13.466.600
Region Midtjylland	5.789.500	4.895.900	22.936.500	33.621.900
Nordjylland	1.958.500	2.457.100	9.877.900	14.293.500
Region Nordjylland	1.958.500	2.457.100	9.877.900	14.293.500
Hele landet	26.533.500	19.888.300	75.722.800	122.144.600
Landets største kommuner				
København	5.714.000	1.652.300	1.064.400	8.430.700
Aarhus	2.440.700	1.192.200	3.091.300	6.724.200
Aalborg	965.500	881.400	2.625.200	4.472.100
Odense	938.800	826.400	2.283.700	4.048.900

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.