

Udviklingen i udbuddet

Andel udbudte kvadratmeter kontorlokaler på landsplan er uændret fra 1. oktober 2020 til 1. januar 2021, så der er stadig udbudt 8,1 pct. af kontorarealet. Det svarer til 1,79 mio. kvm. Sammenlignet med for et år siden er andelen af det samlede kontorareal 0,3 procentpoint højere. For detailhandelslokaler faldt andelen af udbudte kvadratmeter på landsplan med 0,2 procentpoint gennem 4. kvartal, og 3,2 pct. af arealet var udbudt den 1. januar 2021. I forhold til samme tidspunkt sidste år er andelen af udbudte detailhandelskvadratmeter 0,3 procentpoint lavere. Der er i alt 585.628 kvadratmeter udbudte detailhandelslokaler på landsplan. Antal udbudte lager- og produktionslokaler faldt gennem 4. kvartal med 88.100 kvm, mens andelen faldt med 0,1 procentpoint til 2,6 pct. af det samlede areal. Siden 1. januar 2020 er andelen af udbudte lager- og produktionskvadratmeter samlet set faldet med 0,1 procentpoint. I alt er 2,85 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.

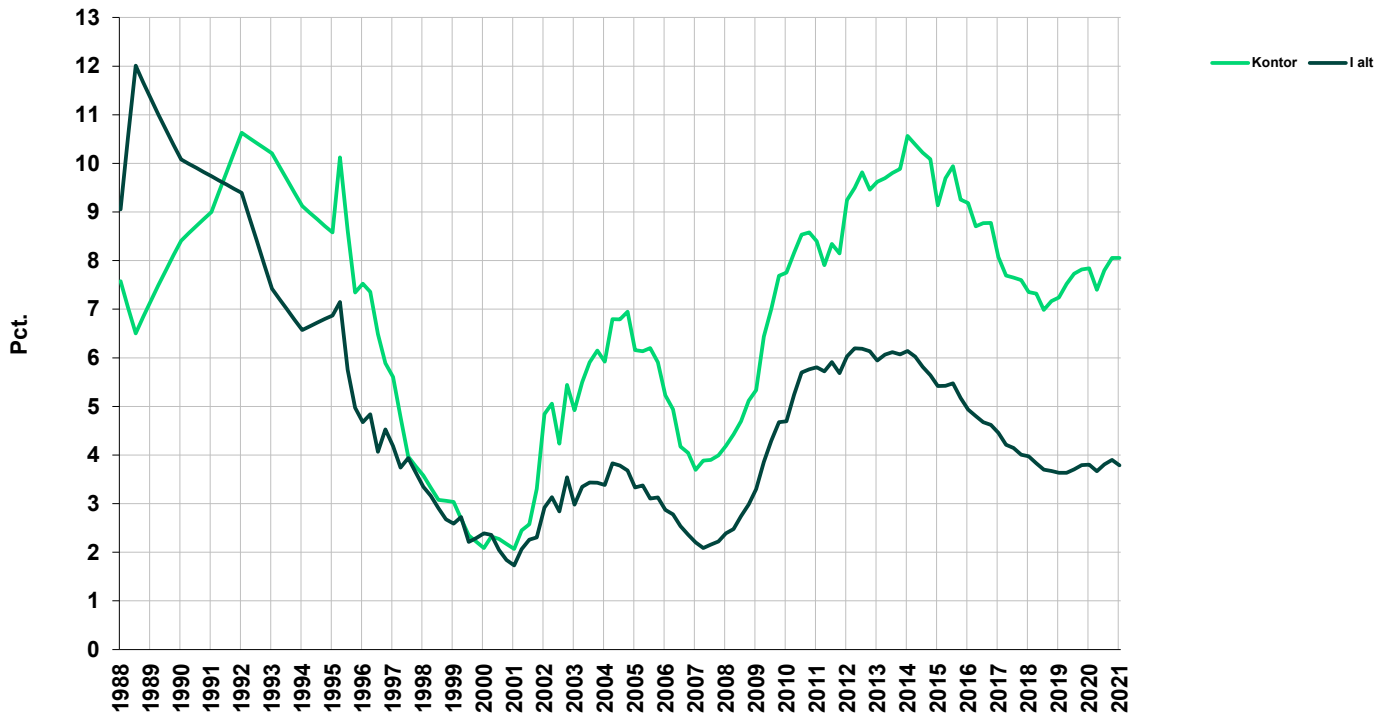
Datagrundlag og metode

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

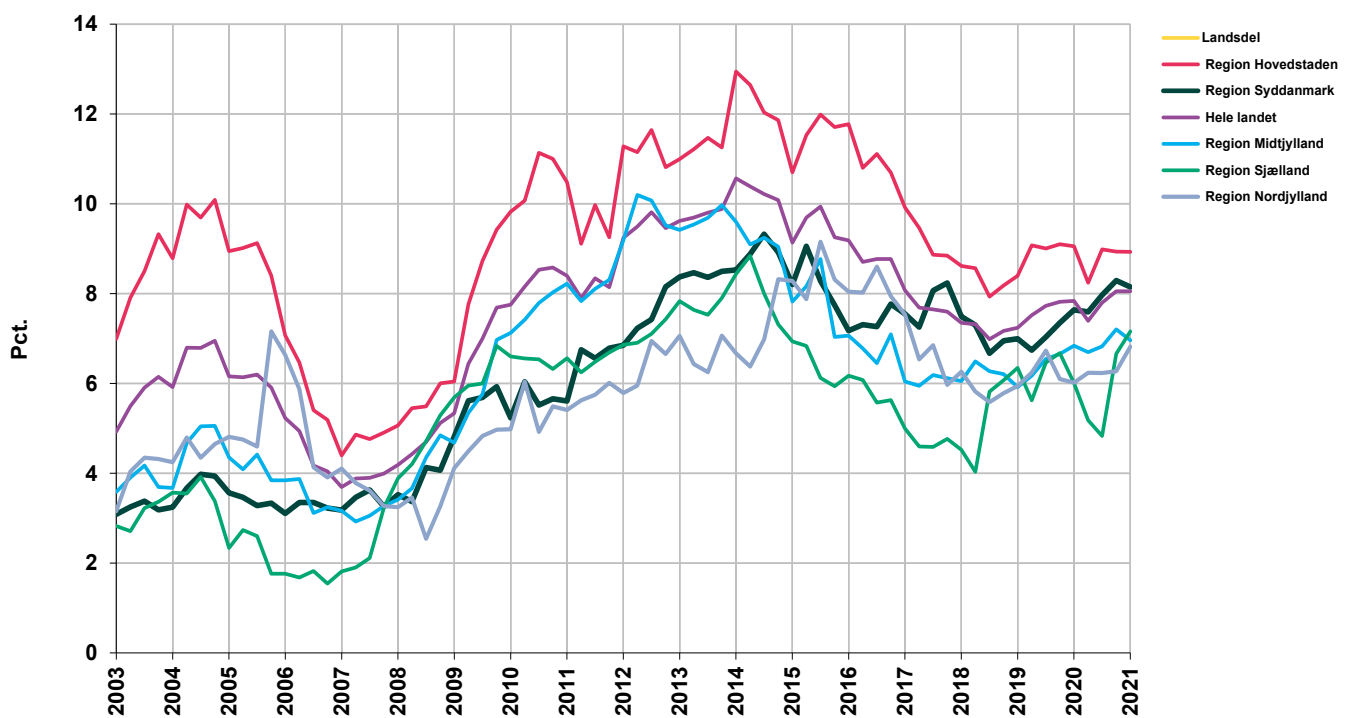
Sammenhængen mellem Danmarks regioner, landsdele og kommuner

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Dragør 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				

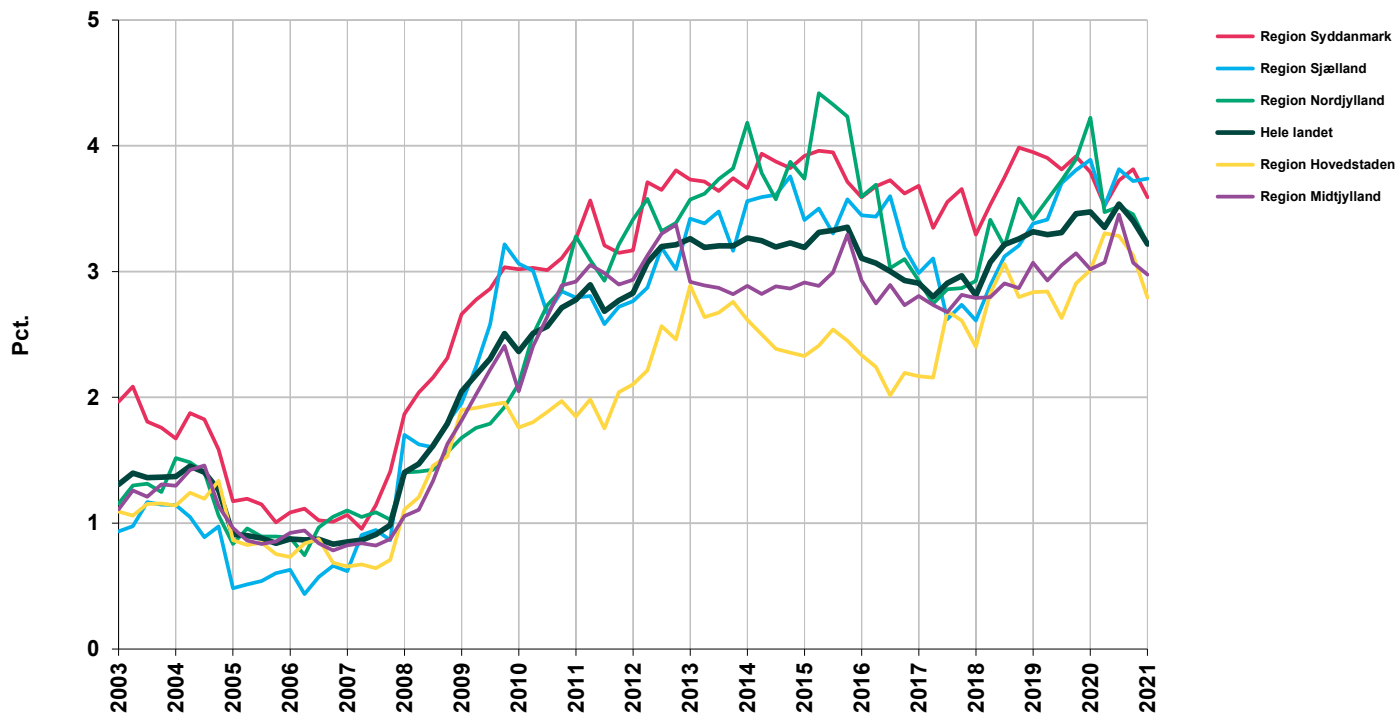
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - hele landet



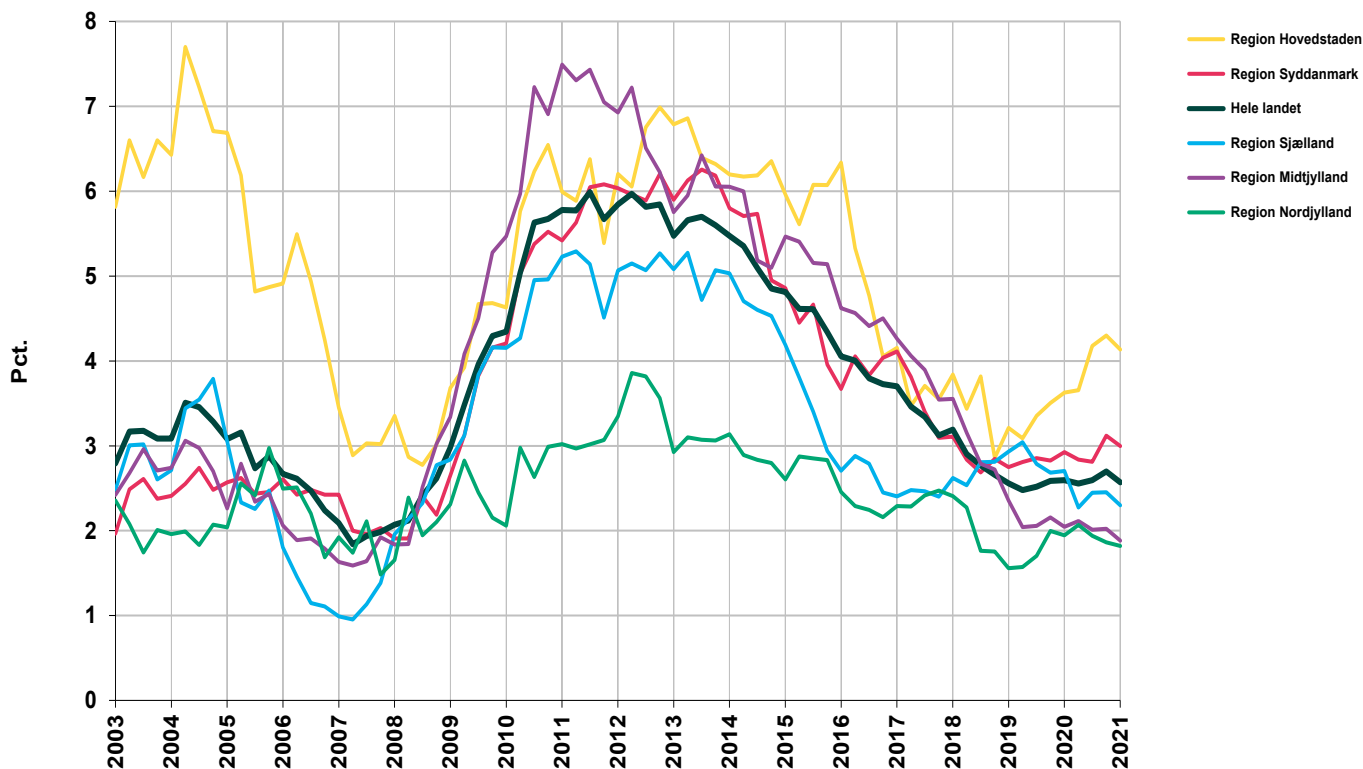
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager- og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte kontorlokaler i kvm.

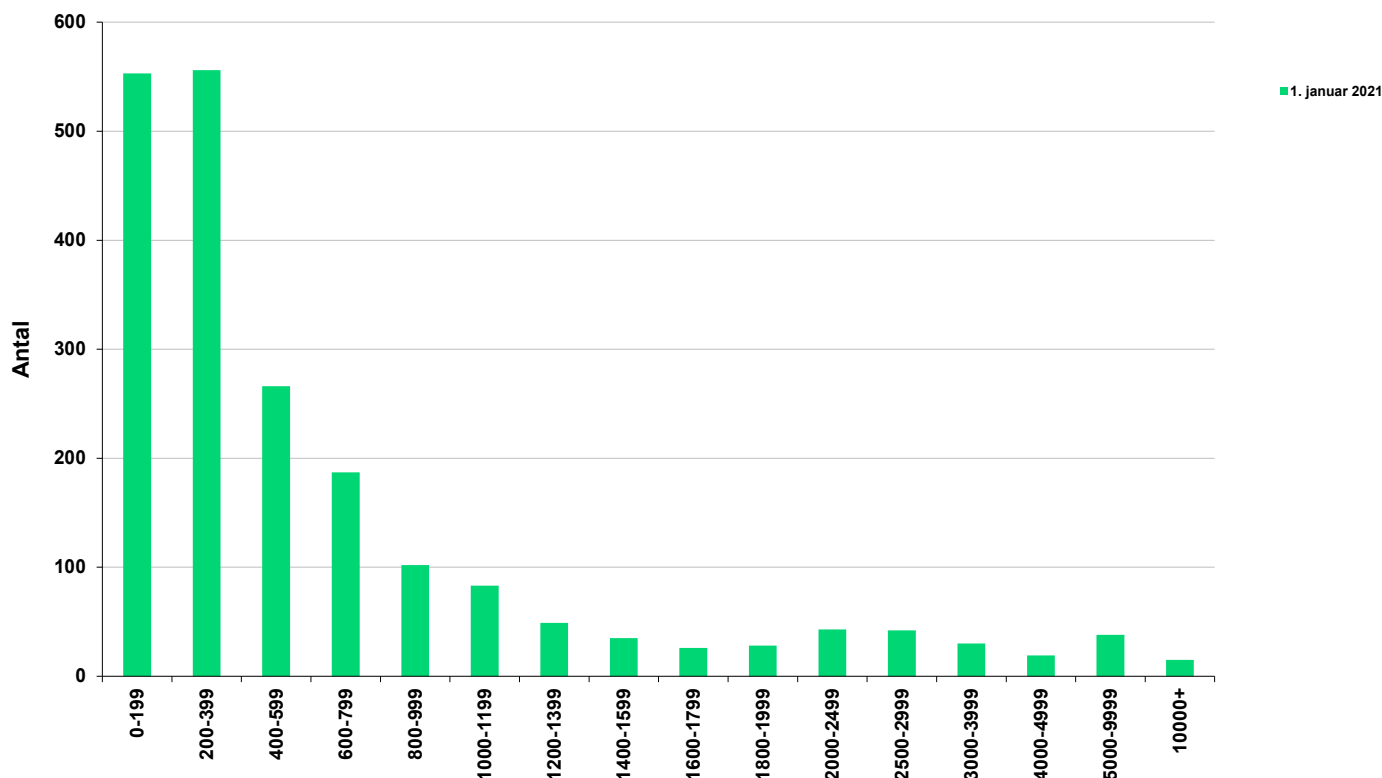
	2020				2021		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	394.500	370.700	440.500	440.000	473.900	33.900	79.400	
Københavns omegn	415.400	355.700	347.000	341.500	325.400	-16.100	-90.000	
Nordsjælland	76.700	81.500	93.400	94.600	76.800	-17.800	100	
Bornholm	0	0	0	600	400	-200	400	
Region Hovedstaden	887.600	808.900	881.600	876.600	876.600	0	-11.000	
Østsjælland	38.900	33.300	25.600	35.000	37.500	2.500	-1.400	
Vest- og Sydsjælland	57.800	50.100	52.200	72.300	77.900	5.600	20.100	
Region Sjælland	96.800	83.400	77.800	107.300	115.300	8.000	18.500	
Fyn	136.300	135.200	139.000	155.800	167.300	11.500	31.000	
Sydjylland	172.600	171.900	183.300	179.600	162.300	-17.300	-10.300	
Region Syddanmark	308.900	307.100	322.300	335.400	329.600	-5.800	20.700	
Østjylland	279.500	273.500	286.600	303.100	292.300	-10.800	12.800	
Vestjylland	62.600	61.200	54.600	57.100	55.500	-1.600	-7.100	
Region Midtjylland	342.100	334.700	341.200	360.200	347.800	-12.400	5.700	
Nordjylland	104.500	108.300	108.300	108.900	118.500	9.600	14.000	
Region Nordjylland	104.500	108.300	108.300	108.900	118.500	9.600	14.000	
Hele landet	1.739.900	1.642.400	1.731.100	1.788.500	1.787.900	-600	48.000	
Landets største kommuner								
København				418.400	428.800	10.400		
Aarhus				196.900	178.200	-18.700		
Aalborg				77.700	89.500	11.800		
Odense				122.200	132.400	10.200		

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Udbudte detailhandelslokaler i kvm.

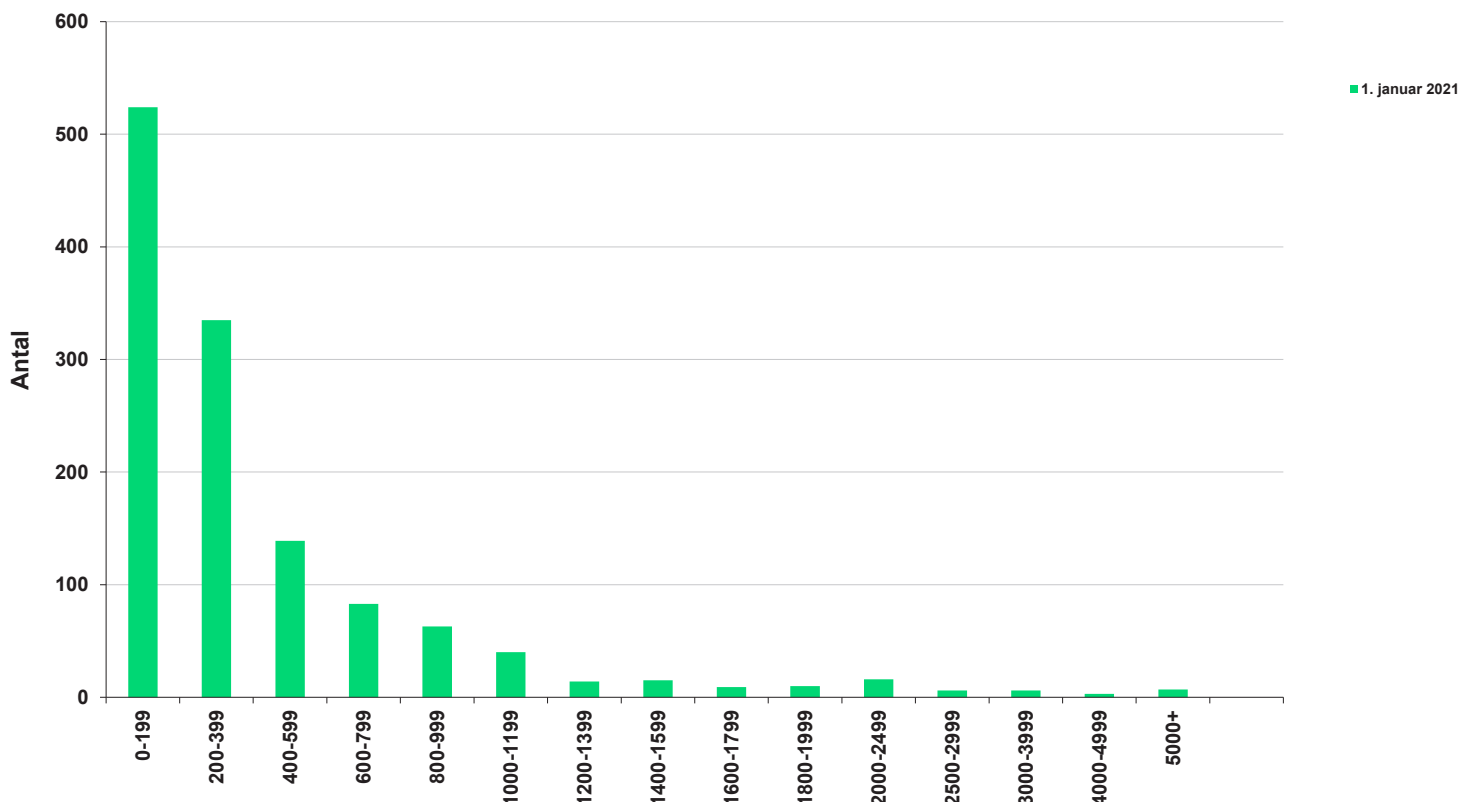
	2020				2021		
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	64.900	72.000	69.800	69.800	80.500	10.700	15.600
Københavns omegn	24.600	31.300	31.900	29.000	12.900	-16.100	-11.700
Nordsjælland	40.100	39.900	41.500	38.600	29.300	-9.300	-10.800
Bornholm	0	0	0	100	100	0	100
Region Hovedstaden	132.500	145.300	144.300	137.600	122.800	-14.800	-9.700
Østsjælland	33.000	26.600	31.700	29.700	32.300	2.600	-700
Vest- og Sydsjælland	66.300	63.300	65.600	65.200	63.100	-2.100	-3.200
Region Sjælland	99.300	89.900	97.400	94.900	95.400	500	-3.900
Fyn	56.300	51.100	49.700	50.200	46.700	-3.500	-9.600
Sydjylland	112.600	105.900	116.300	119.800	113.300	-6.500	700
Region Syddanmark	168.900	157.100	166.000	169.900	160.000	-9.900	-8.900
Østjylland	91.400	88.200	100.000	91.700	89.400	-2.300	-2.000
Vestjylland	48.500	54.200	60.000	50.500	48.400	-2.100	-100
Region Midtjylland	139.800	142.400	160.000	142.200	137.800	-4.400	-2.000
Nordjylland	95.500	78.600	79.600	78.100	72.900	-5.200	-22.600
Region Nordjylland	95.500	78.600	79.600	78.100	72.900	-5.200	-22.600
Hele landet	636.100	613.200	647.300	622.800	588.900	-33.900	-47.200
Landets største kommuner							
København				65.400	76.900	11.500	
Aarhus				33.500	32.200	-1.300	
Aalborg				15.900	14.300	-1.600	
Odense				32.700	31.000	-1.700	

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller


Udbudte lager- og produktionslokaler i kvm.

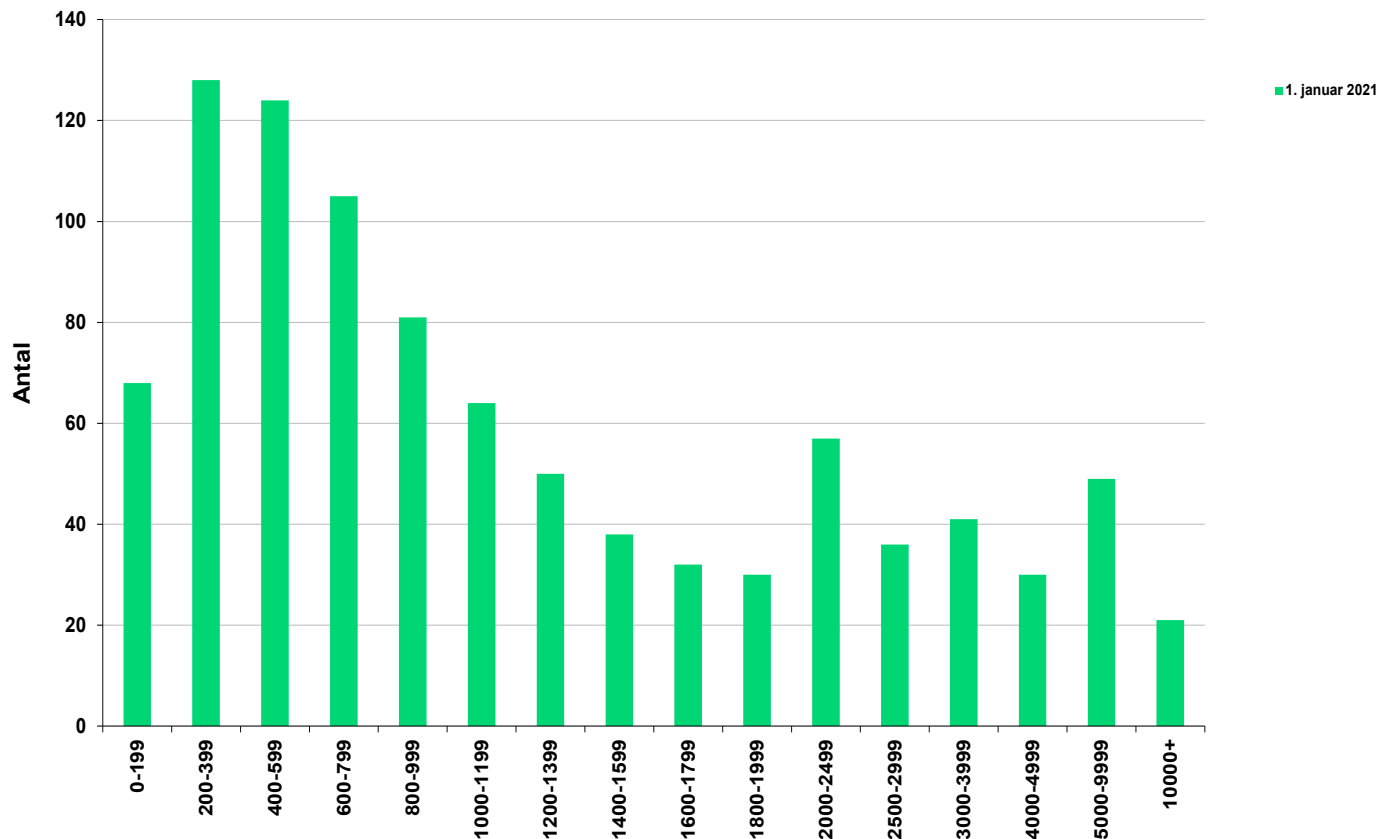
	2020				2021		
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	Kvartalsændring	Årsændring
København by	31.700	40.200	24.300	46.600	49.700	3.100	18.000
Københavns omegn	234.200	236.600	282.900	272.200	275.300	3.100	41.100
Nordsjælland	79.700	69.300	90.400	91.800	77.400	-14.400	-2.300
Bornholm	0	0	0	9.900	1.800	-8.100	1.800
Region Hovedstaden	354.900	357.400	408.500	420.500	404.200	-16.300	49.300
Østsjælland	116.900	95.800	82.000	60.100	75.000	14.900	-41.900
Vest- og Sydsjælland	120.200	103.800	132.700	155.100	126.600	-28.500	6.400
Region Sjælland	237.200	199.600	214.800	215.200	201.600	-13.600	-35.600
Fyn	173.600	149.700	165.100	176.600	167.000	-9.600	-6.600
Syddjylland	413.300	419.600	399.100	449.700	434.600	-15.100	21.300
Region Syddanmark	586.900	569.300	564.100	626.300	601.600	-24.700	14.700
Østjylland	261.300	255.500	265.900	280.800	266.700	-14.100	5.400
Vestjylland	178.100	199.100	166.100	153.700	138.000	-15.700	-40.100
Region Midtjylland	439.400	454.500	432.000	434.600	404.700	-29.900	-34.700
Nordjylland	175.800	186.800	175.200	168.200	164.500	-3.700	-11.300
Region Nordjylland	175.800	186.800	175.200	168.200	164.500	-3.700	-11.300
Hele landet	1.794.100	1.767.600	1.794.700	1.864.700	1.776.600	-88.100	-17.500
Landets største kommuner							
København				4.400	10.500	6.100	
Aarhus				55.900	61.100	5.200	
Aalborg				54.800	57.300	2.500	
Odense				48.100	64.000	15.900	

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller

Bygningsbestand i kvm.

Januar 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
Syddjælland	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 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 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.