



1. kvartal 2025

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den totale tomgang falder til 5,0 procent i dette kvartal
- Boligtomgangen når det laveste niveau siden 2014 – falder til 2,4 procent
- Kontortomgangen reduceres til 7,7 procent – et fald på 0,8 procentpoint
- Butikstomgangen falder til 7,7 procent – et fald på 0,5 procentpoint

Den totale tomgang falder på landsplan

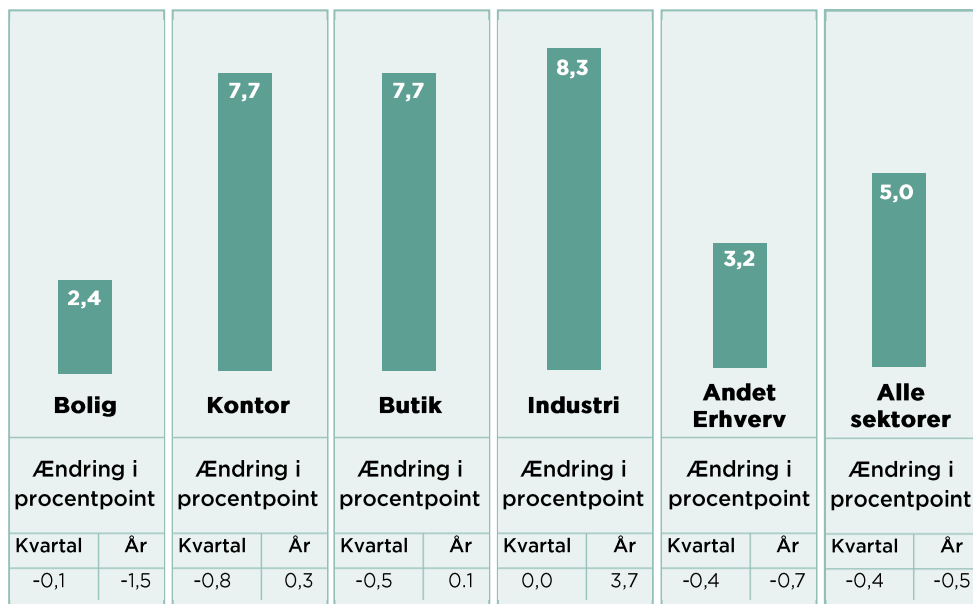
Den samlede tomgang på tværs af sektorer falder i dette kvartal til 5,0 procent, hvilket svarer til et fald på 0,4 procentpoint sammenlignet med 4. kvartal 2024. Det er et fald på 0,5 procentpoint sammenlignet med 1. kvartal 2024. Ser man på den historiske udvikling, har den gennemsnitlige tomgang siden 1. kvartal 2014 ligget på 7,3 procent. Dermed er den aktuelle tomgang for 1. kvartal 2025 hele 2,3 procentpoint lavere end gennemsnittet.

Boligtomgangen er på det laveste niveau, siden statistikføringen begyndte i 2014. For 1. kvartal 2025 ligger boligtomgangen på 2,4 procent, hvilket er et fald på 0,1 procentpoint i forhold til sidste kvartal og et fald på 1,5 procentpoint sammenlignet med samme periode sidste år.

Kontortomgangen er faldet til 7,7 procent i dette kvartal – et fald på 0,8 procentpoint i forhold til forrige kvartal, men en stigning på 0,3 procentpoint sammenlignet med samme kvartal sidste år. Den gennemsnitlige kontortomgang har siden 2014 ligget på 9,7 procent, hvilket betyder, at vi nu ligger 2,0 procentpoint under dette niveau.

Butikstomgangen ligger i dette kvartal på 7,7 procent, præcis som kontortomgangen. Det svarer til et fald på 0,5 procentpoint i forhold til 4. kvartal 2024, men en mindre stigning på 0,1 procentpoint sammenlignet med 1. kvartal 2024.

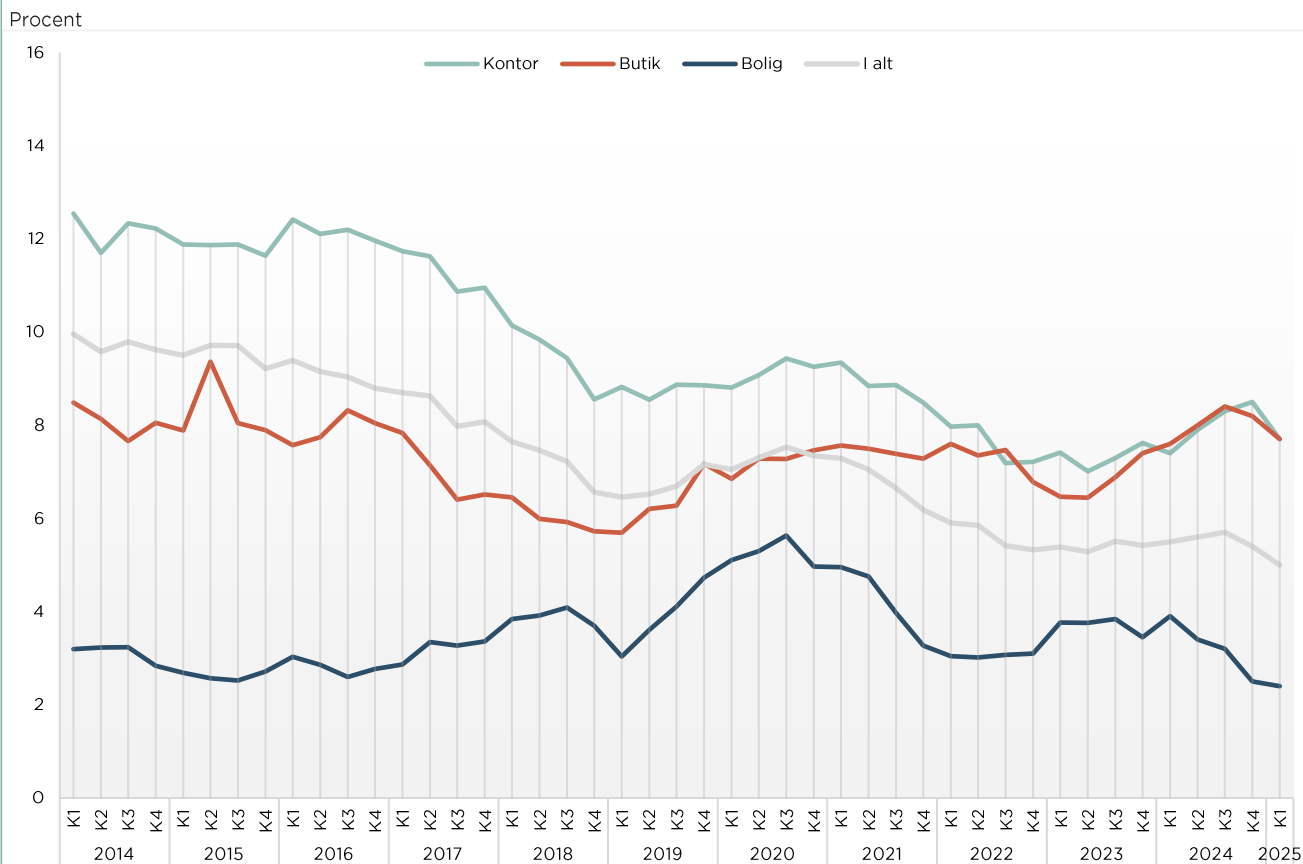
Figur 1. Økonomisk tomgang, 1. kvartal 2025



Kilde: EjendomDanmark

Anm.: Tomgangen for alle sektorer i alt omfatter også aktuel årsleje for sekundære arealer.

Figur 2. Udvikling i økonomisk tomgang



Kilde: EjendomDanmark

Økonomisk tomgang

Den økonomiske tomgang angiver, hvor stor en del af bruttolejen, der går tabt som følge af tomme lejemål.

Begrebet er defineret som:

Summen af aktuel brutto-årsleje i alle tomme lejemål divideret med summen af aktuel brutto-årsleje i både udlejede og tomme lejemål.

Specialanalyse – Husleje, bygningsbestand og befolkning

Udviklingen i huslejen har været meget forskellig i Danmarks fire største byer siden 1. kvartal 2020. Udviklingen i huslejen i de fire største byer afspejler dynamikken mellem befolkningstilvækst, nybyggeri og det eksisterende boligudbud. Samlet set viser analysen, at forholdet mellem udbud og efterspørgsel fortsat er den primære drivkraft bag udviklingen i huslejeniveauerne. København skiller sig ud som den eneste by, hvor huslejen er steget reelt (dvs. efter korrektion for den almindelige prisudvikling). Stigningen i København kan blandt andet forklares ved, at tilflytningen har oversteget nybyggeriet. I modsætning hertil har Odense, Aarhus og især Aalborg oplevet en langt større vækst i boligarealet end i antallet af nye beboere, hvilket har ført til et fald i realhuslejen. Særligt i Aalborg har det store udbud i kombination med en høj tomgang fra starten af perioden skabt det største fald i huslejen.

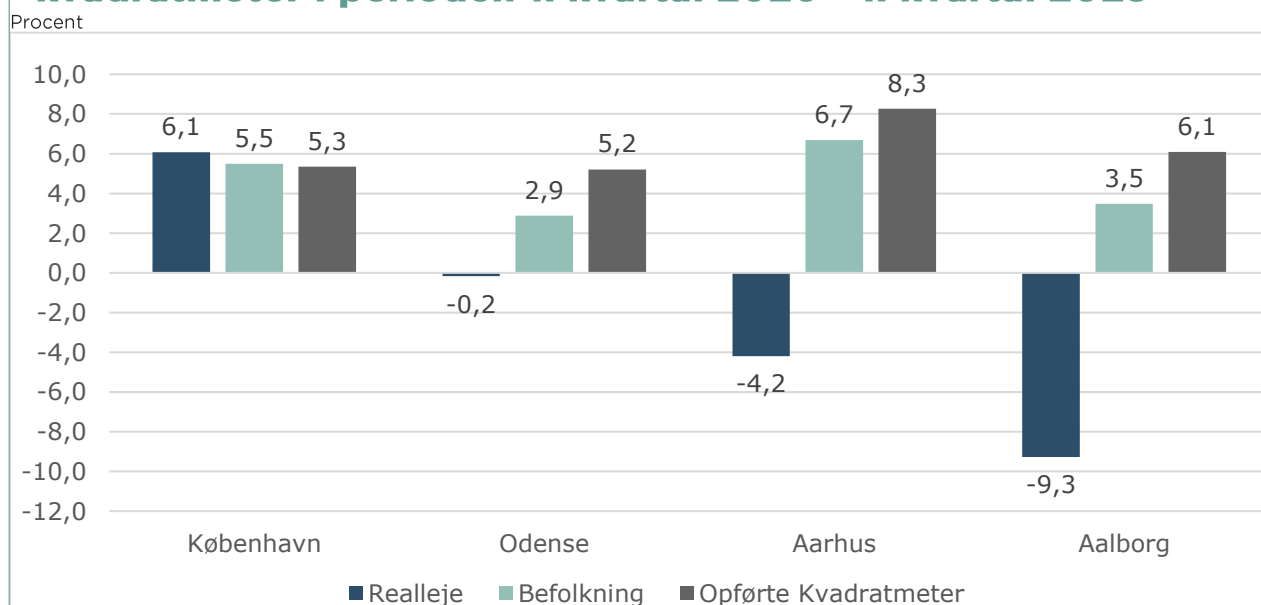
I **København** er realhuslejen steget med 6,1 procent, hvilket gør den til den eneste af de fire kommuner, hvor der er sket en real stigning. Samtidig er befolkningen vokset med 5,5 procent, og bygningsbestanden er udvidet med 5,3 procent. Det betyder, at København er det eneste område i analysen, hvor antallet af nye beboere overstiger de nybyggede boligkvadratmeter. Boligtomgangen er desuden faldet fra 5,8 procent i 1. kvartal 2020 til 2 procent i 1. kvartal 2025 (jf. figur 4). Dette indikerer, at efterspørgslen har opslugt de tidligere ledige kvadratmeter, hvilket har bidraget til den stigende realhusleje.

I **Odense** har huslejen i reale termer stort set været uændret siden 1. kvartal 2020. Her er der blevet opført 5,2 procent mere boligareal, mens befolkningstilvæksten kun har været 2,9 procent – en forskel på 2,3 procentpoint. Ud fra udviklingen i Aarhus og Aalborg kunne man forvente et fald i realhuslejen, men det er ikke sket i Odense. En mulig forklaring er, at boligtomgangen i Odense allerede var relativt lav i 1. kvartal 2020 (jf. figur 4). Det lavere udbud fra starten af perioden har sandsynligvis været med til at stabilisere realhuslejen.

I **Aarhus** har realhuslejen derimod oplevet et fald på 4,2 procent, på trods af at byen har haft den største befolkningstilvækst blandt de fire kommuner med 6,7 procent. Samtidig er boligarealet steget med 8,3 procent – en forskel på 1,6 procentpoint mellem nybyggeri og tilflyttere. En væsentlig faktor bag faldet i realhuslejen kan være, at boligtomgangen lå på 5 procent i 1. kvartal 2020, hvilket har betydet et større udbud. Når der bygges mere end der flytter til, lægger det et nedadgående pres på huslejeniveauerne.

I **Aalborg** er forskellen mellem befolkningstilvækst og nybyggeri størst, hvilket også afspejler sig i det største fald i realhuslejen på 9,7 procent. Befolkningen er vokset med 3,5 procent, mens boligarealet er steget med 6,1 procent – en forskel på 2,6 procentpoint. Derudover var boligtomgangen i Aalborg relativt høj i 1. kvartal 2020 på 8,4 procent, hvilket har bidraget til det store fald i realhuslejen, da udbuddet har oversteget efterspørgslen.

Figur 3. Procentvis stigning i realhusleje, befolkning og opførte kvadratmeter i perioden 1. kvartal 2020 - 1. kvartal 2025

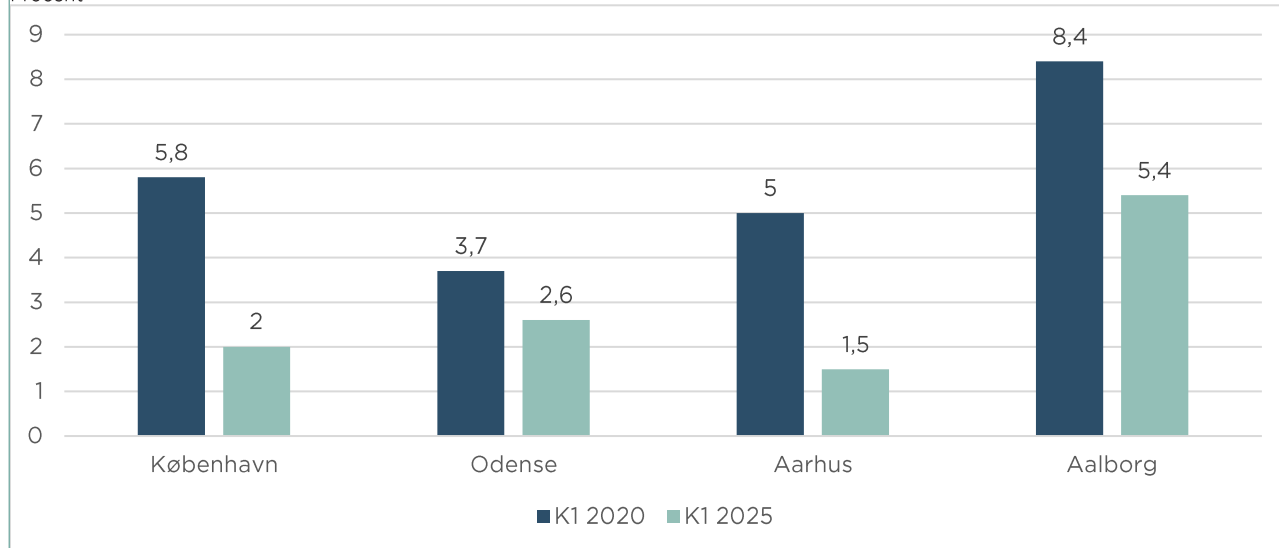


Anm.: Realhuslejen er inflationsjusteret medianleje for private udlejningsboliger. Opførte kvadratmeter er ændring i bygningsbestandens samlede nyopførte boligareal i kommunerne.

Kilde: EjendomDanmark (lejeniveauer) og Danmarks Statistik (forbrugerprisindekset - PRIS113, opført byggeri - BYGB34 og befolkning - FOLK1A).

Figur 4. Udvikling i økonomisk boligtomgang

Procent



Anm.: Udvikling i økonomisk boligtomgang fra 1. kvartal 2020 til 1. kvartal 2025 i de fire største kommuner.
Kilde: EjendomDanmark

Bolig – tomgangen falder

Boligtomgangen faldt til 2,4 procent på landsplan i dette kvartal, hvilket er det laveste niveau siden statistikken begyndelse i 2014. Faldet i tomgang er primært drevet af udviklingen i Østsjælland, Aarhus og Øvrige Midtjylland. Siden 2014 har den gennemsnitlige boligtomgang været 3,5 procent, hvilket betyder, at den aktuelle tomgang ligger 1,1 procentpoint under det historiske gennemsnit.

- I Region Hovedstaden ligger boligtomgangen på 2,1 procent, hvilket er en stigning på 0,1 procentpoint siden 4. kvartal 2024. Stigningen skyldes primært udviklingen i København centrum, hvor tomgangen er steget til 3,3 procent – en stigning på 0,7 procentpoint. Det er særligt de mindre lejemål med markedsleje, der bidrager til denne stigning.
- I Region Sjælland er boligtomgangen 2,7 et fald på 0,1 procentpoint. Faldet i boligtomgangen drives primært af Østsjælland, hvor tomgangen er faldet til 2,9 procent – et fald på 0,8 procentpoint. I Vest- og Sydsjælland ses der derimod en mindre stigning på 0,1 procentpoint til 2,6 procent.
- I Region Syddanmark er boligtomgangen stort set uændret i dette kvartal og stiger kun marginalt med 0,1 procentpoint til 2,9 procent.
- Region Midtjylland oplever det største fald i boligtomgangen på tværs af landet i 1. kvartal 2025. Tomgangen er faldet til 2,1 procent, hvilket bringer den på niveau med Region Hovedstaden. Både Aarhus og Øvrige Midtjylland oplever et fald, men særligt Øvrige Midtjylland skiller sig ud med et fald på 1,0 procentpoint til 3,5 procent. I Aarhus er tomgangen faldet til 1,5 procent – et fald på 0,4 procentpoint, som er det laveste niveau målt for Aarhus siden statistikken startede i 2014.
- I Region Nordjylland er boligtomgangen faldet til 5,3 procent, hvilket svarer til et fald på 0,1 procentpoint i det seneste kvartal. Ser vi på udviklingen over det seneste år, er boligtomgangen faldet med hele 1,9 procentpoint – kun overgået af Region Midtjylland, hvor tomgangen er faldet med 3,4 procentpoint.

Tabel 1. Bolig	Økonomisk tomgang		
	1 kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	2,1	0,1	-0,7
København centrum	3,3	0,7	0,0
Øvrige Københavns Kommune	1,9	0,2	-0,7
Nordsjælland	2,5	-0,2	-0,3
Øvrige Hovedstaden	2,0	0,0	-0,8
Region Sjælland	2,7	-0,1	-0,9
Østsjælland	2,9	-0,8	-1,2
Vest- og Sydsjælland	2,6	0,1	-0,7
Region Syddanmark	2,9	0,1	-1,7
Odense	2,6	0,1	-1,7
Trekantområdet	3,4	0,5	-1,4
Øvrige Syddanmark	3	-0,3	-2
Region Midtjylland	2,1	-0,6	-3,4
Aarhus	1,5	-0,4	-3
Øvrige Midtjylland	3,5	-1,0	-3,9
Region Nordjylland	5,3	-0,1	-1,9
Aalborg	5,4	-0,1	-1,8
Øvrige Nordjylland	4,4	0,5	-3,3
Total	2,4	-0,1	-1,5

Kilde: EjendomDanmark

Kontor – tomgangen falder

Kontortomgangen er faldet med 0,8 procentpoint i forhold til sidste kvartal til nu 7,7 procent, men sammenlignet med 1. kvartal for et år siden er den steget med 0,3 procentpoint. Den gennemsnitlige kontortomgang siden 2014 har været 9,7 procent – dermed ligger tomgangen altså 2,0 procentpoint under det historiske gennemsnit.

- I Region Hovedstaden er kontortomgangen faldet med 1,0 procentpoint siden sidste kvartal, men er steget med 0,6 procentpoint sammenlignet med 1. kvartal 2024. Faldet ses især i Øvrige Københavns Kommune og Øvrige Hovedstaden, hvor tomgangen er reduceret med henholdsvis 1,3 og 1,4 procentpoint.
- I Region Sjælland er kontortomgangen faldet med 2,6 procentpoint i dette kvartal og ligger nu på 10,6 procent, hvilket er den højeste tomgang blandt de fem regioner. I Vest- og Sydsjælland er tomgangen faldet til 11,5 procent, mens den i Østsjælland er reduceret til 9,7 procent.
- I Region Syddanmark er kontortomgangen steget til 10,0 procent – en stigning på 0,5 procentpoint sammenlignet med 4. kvartal 2024. Stigningen er særligt drevet af Odense og Trekantsområdet, hvor tomgangen er steget med henholdsvis 1,2 og 0,8 procentpoint. I Øvrige Syddanmark er tomgangen derimod faldet med 1,4 procentpoint.
- I Region Midtjylland er kontortomgangen steget marginalt med 0,2 procentpoint til 6,6 procent. I Aarhus ligger tomgangen på 5,7 procent, mens den i Øvrige Midtjylland er væsentligt højere med 14,0 procent.

Region Nordjylland har den laveste kontortomgang blandt de fem regioner med en samlet tomgang på 5,7 procent. I Aalborg er tomgangen faldet markant til 2,8 procent – det er 2,2 procentpoint siden sidste kvartal og 1,7 procentpoint siden 1. kvartal 2024.

Tabel 2. Kontor	Økonomisk tomgang		
	1. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	7,6	-1,0	0,6
København centrum	6,0	-0,1	0,9
Øvrige Københavns Kommune	8,2	-1,3	-0,1
Nordsjælland	7,3	-0,5	0,1
Øvrige Hovedstaden	8,2	-1,4	1,4
Region Sjælland	10,6	-2,6	-0,4
Østsjælland	9,7	-2,7	1,8
Vest- og Sydsjælland	11,5	-2,6	-2,8
Region Syddanmark	10	0,5	-4,3
Odense	8,9	1,2	-5,7
Trekantområdet	10,2	0,8	-4,1
Øvrige Syddanmark	12,3	-1,4	-1,8
Region Midtjylland	6,6	0,2	0,3
Aarhus	5,7	0,3	0,4
Øvrige Midtjylland	14	-0,5	-0,8
Region Nordjylland	5,7	-1,9	-1
Aalborg	2,8	-2,2	-1,7
Øvrige Nordjylland	24,8	3,5	6,1
Total	7,7	-0,8	0,3

Kilde: EjendomDanmark

Butik – tomgangen falder

Butikstomgangen falder i dette kvartal til 7,7 procent, et fald på 0,5 procentpoint siden sidste kvartal. På trods af faldet ligger butikstomgangen stadig 0,4 procentpoint over det historiske gennemsnit, der er på 7,3 procent målt siden 2014.

- Region Midtjylland har den laveste butikstomgang blandt regionerne, hvor den er faldet til 6,0 procent – et fald på 1,1 procentpoint siden 4. kvartal 2024. Særligt Aarhus bidrager til faldet, da butikstomgangen her er reduceret med 1,3 procentpoint til 4,9 procent. I Øvrige Midtjylland er tomgangen faldet med 0,8 procentpoint til 8,3 procent.
- Region Nordjylland har den næstlaveste butikstomgang med 6,4 procent, hvilket svarer til et fald på 0,6 procentpoint siden sidste kvartal. Sammenlignet med 1. kvartal 2024 er der dog tale om en stigning på 1,0 procentpoint.
- Region Sjælland og Region Syddanmark har en butikstomgang på henholdsvis 8,5 og 7,8 procent, hvilket er uændret i forhold til sidste kvartal. I Region Sjælland er der regionale forskelle, hvor tomgangen i Vest- og Sydsjælland er faldet med 0,9 procentpoint til 9,1 procent, mens den i Østsjælland er steget til 7,9 procent – en stigning på 0,8 procentpoint. I Region Syddanmark ses der en stigning i Odense og Trekantsområdet til henholdsvis 7,8 og 6,3 procent, mens tomgangen i Øvrige Syddanmark er faldet til 9,1 procent.

Region Hovedstaden oplever et fald i butikstomgangen på 0,5 procentpoint til 8,1 procent. Faldet ses især i København centrum, Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden, hvor tomgangen nu ligger på henholdsvis 11,6, 7,5 og 5,3 procent. Omvendt er der en stigning i Øvrige Københavns Kommune, hvor tomgangen er steget med 0,6 procentpoint til 8,2 procent.

Tabel 3. Butik	Økonomisk tomgang		
	1. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	8,1	-0,5	0,2
København centrum	11,6	-0,9	0,2
Øvrige Københavns Kommune	8,2	0,6	1,4
Nordsjælland	7,5	-0,3	0,3
Øvrige Hovedstaden	5,3	-0,9	-0,5
Region Sjælland	8,5	0,0	0,0
Østsjælland	7,9	0,8	1,5
Vest- og Sydsjælland	9,1	-0,9	-1,5
Region Syddanmark	7,8	0,0	-0,6
Odense	7,8	0,2	0,5
Trekantområdet	6,3	0,8	0,3
Øvrige Syddanmark	9,1	-0,8	-2,0
Region Midtjylland	6	-1,1	0,2
Aarhus	4,9	-1,3	0,5
Øvrige Midtjylland	8,3	-0,8	-0,4
Region Nordjylland	6,4	-0,6	1,0
Aalborg	6,7	-0,7	1,1
Total	7,7	-0,5	0,1

Kilde: EjendomDanmark

Geografisk afgrænsning



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik.

Anm.: København centrum består af København indre by med postnumrene: 900, 1000-1431, 1434-1438, 1448- 1559, 1562-1609, 1611-1614 og 1631-1634.

Om undersøgelsen

Denne webrapport er offentliggjort i marts 2025. Næste planlagte offentliggørelse er maj 2025.

Porteføljerne har omkring 193.000 lejemål svarende til en årlig legebærende værdi på 34,0 milliarder kroner og 27,5 millioner m². Målt i m² dækker det statistiske grundlag omkring 16,8 procent af det private boligudlejningsmarked, 20,5 procent af kontorsektoren og 10,2 procent af butikssektoren. Der indgår i dag 18.100 ejendomme* i markedsstatistikken.

Tomgangsstatistikken er baseret på kvartalsvis indrapporterede ejendomsdata for udlejede og tomme ejendomme inden for den pågældende periode. Opgørelsesdatoen er den første dag i senest påbegyndte kvartal. Denne webrapport er således opgjort per 1. januar 2025 og benævnes 1. kvartal 2025. Kvartalsændringen er fra 1. kvartal 2025 sammenlignet med 4. kvartal 2024. Årsændringen er fra 1. kvartal 2025 sammenlignet med 1. kvartal 2024.

For at sikre, at de i denne rapport beregnede ændringer i tomgangen alene skyldes ændret udlejning og ikke skyldes ændringer i datagrundlaget (fx bortfald eller tilkomst af dataindberettere), benyttes følgende fremgangsmåde ved ændringer i datagrundlaget:

- For de seneste fem kvartaler benyttes det samme datagrundlag (like-for-like). Det betyder, at den udvikling, som markedsstatistikken beskriver for de seneste fem kvartaler, dannes på baggrund af tomgangsudviklingen for de samme ejendomme. Dermed er ændringen i forhold til både kvartalet før og ændringen i forhold til samme kvartal året før ikke påvirket af ændringer i sammensætningen af datagrundlaget.
- Udviklingen i tomgangen længere tilbage i tid end ét år kan derimod godt være påvirket af, at datagrundlaget ændrer sig, når nogle dataindberettere falder fra eller nye kommer til.
- Nye indberettere eller nye ejendomme, som følge af opkøb eller nyudvikling, medtages (med tilbagevirkende kraft), når de har indberettet i ét år. Så hvis en ny indberetter kun indberetter én gang, indgår indberetningen ikke i datagrundlaget, og kommer heller ikke til at gøre det efterfølgende.
- Frafaldne indberettere fjernes fra statistikken efter ét år (med tilbagevirkende kraft).
- Udeblevne kvartalsvise indberetninger for en portefølje genbruges i op til tre efterfølgende kvartaler. Hvis indberetningen også udebliver i det fjerde kvartal, udelades indberetningen med tilbagevirkende kraft.
- At datagrundlaget ændres med tilbagevirkende kraft betyder, at de seneste fire kvartaler af tomgangsstatistikken er foreløbige i den forstand, at de kan blive revideret efterfølgende.

I denne rapport er der i tabellerne af diskretionshensyn ikke medtaget de underinddelinger, hvor datagrundlaget er spinkelt og fx kun baseret på få ejendomme eller få indberettere. Det gælder især indenfor industri.

* Antallet af ejendomme omfatter ejendomme og moderejendomme. En ejendom kan omfatte en eller flere bygninger og en eller flere boliger eller erhvervsenheder. En moderejendom omfatter en ejendom, hvori der er ejerlejligheder, som registreres som selvstændige ejendomme hver især. For disse enheder er det moderejendomme, der er optalt og ikke de enkelte ejerlejligheder.

Mere information

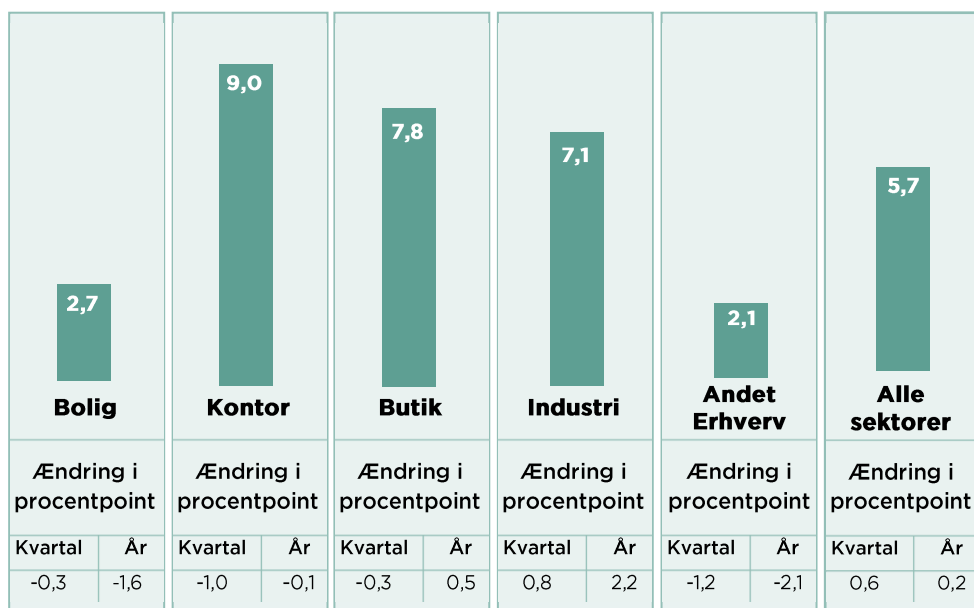
Hvis du vil vide mere om denne publikation kan du kontakte cheføkonom



Bjarke Roed-Frederiksen

brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 1. kvartal 2025

Kilde: EjendomDanmark

Anm.: Tomgangsmålet for alle sektorer i alt omfatter også arealer for sekundære arealer.

Tabel 4. Bolig	Arealmæssig tomgang		
	1. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	2,1	0,0	-0,7
København centrum	3,2	0,1	-0,9
Øvrige Københavns Kommune	1,8	0,1	-0,7
Nordsjælland	2,7	-0,3	-0,4
Øvrige Hovedstaden	2,1	-0,1	-0,7
Region Sjælland	3,2	-0,3	-0,9
Østsjælland	3	-1,7	-2
Vest- og Sydsjælland	3,2	0,1	-0,5
Region Syddanmark	3	0,1	-1,6
Odense	2,5	0,0	-1,7
Trekantområdet	3,6	0,5	-1,3
Øvrige Syddanmark	3,1	-0,2	-1,6
Region Midtjylland	2,5	-0,8	-3,3
Aarhus	1,6	-0,5	-2,9
Øvrige Midtjylland	3,8	-1,2	-3,8
Region Nordjylland	5,8	-0,1	-1,9
Aalborg	5,9	-0,2	-1,8
Øvrige Nordjylland	5,1	0,6	-2,7
Total	2,7	-0,3	-1,6

Kilde: EjendomDanmark

Tabel 5. Kontor	Arealmæssig tomgang		
	1. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	8,7	-1,4	0,4
København centrum	6,0	-0,7	0,6
Øvrige Københavns Kommune	7,9	-1,5	-0,1
Nordsjælland	9,1	-1,5	0,2
Øvrige Hovedstaden	10,8	-1,7	0,9
Region Sjælland	13,8	-2,3	-0,4
Østsjælland	14,1	-2,3	3,5
Vest- og Sydsjælland	13,6	-2,4	-3,7
Region Syddanmark	12,1	0,5	-4,2
Odense	11,8	0,6	-3
Trekantområdet	11,8	2,3	-8,5
Øvrige Syddanmark	12,9	-1,4	-2,5
Region Midtjylland	7,7	0,3	-0,3
Aarhus	6,5	0,7	0,9
Øvrige Midtjylland	12,8	-1,2	-5,8
Region Nordjylland	8,1	-2,1	0,1
Aalborg	3,9	-3,4	-1,5
Øvrige Nordjylland	25	6,1	9,0
Total	9	-1,0	-0,1

Kilde: EjendomDanmark

Tabel 6. Butik	Arealmæssig tomgang		
	1. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	7,6	-0,2	0,7
København centrum	9,8	-0,3	0,7
Øvrige Københavns Kommune	8,5	1,0	1,7
Nordsjælland	6,4	-0,9	-1,1
Øvrige Hovedstaden	6,2	-0,6	0,7
Region Sjælland	9,3	-0,4	-0,5
Østsjælland	7,3	0,7	1,0
Vest- og Sydsjælland	10,7	-1,2	-1,3
Region Syddanmark	8,2	0,1	0,4
Odense	8,7	1	2,5
Trekantområdet	6,3	0,4	0,1
Øvrige Syddanmark	9,3	-0,8	-0,9
Region Midtjylland	6,8	-0,6	0,6
Aarhus	6	-1,0	0,8
Øvrige Midtjylland	8,1	0,0	0,4
Region Nordjylland	7,3	-0,8	0,5
Aalborg	7,5	-0,9	0,5
Total	7,8	-0,3	0,5

Kilde: EjendomDanmark