



3. kvartal 2025

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den samlede tomgang falder fra 4,7 procent til 4,6 procent
- Boligtomgangen falder og ligger på 2,3 procent, hvilket er historisk lavt
- Kontortomgangen reduceres til 7,4 procent særligt efter et fald i Midtjylland
- Butikstomgangen falder til 7,1 procent – med tydelige fald i Midtjylland og Syddanmark

Den samlede tomgang falder og ligger fortsat under 5 procent

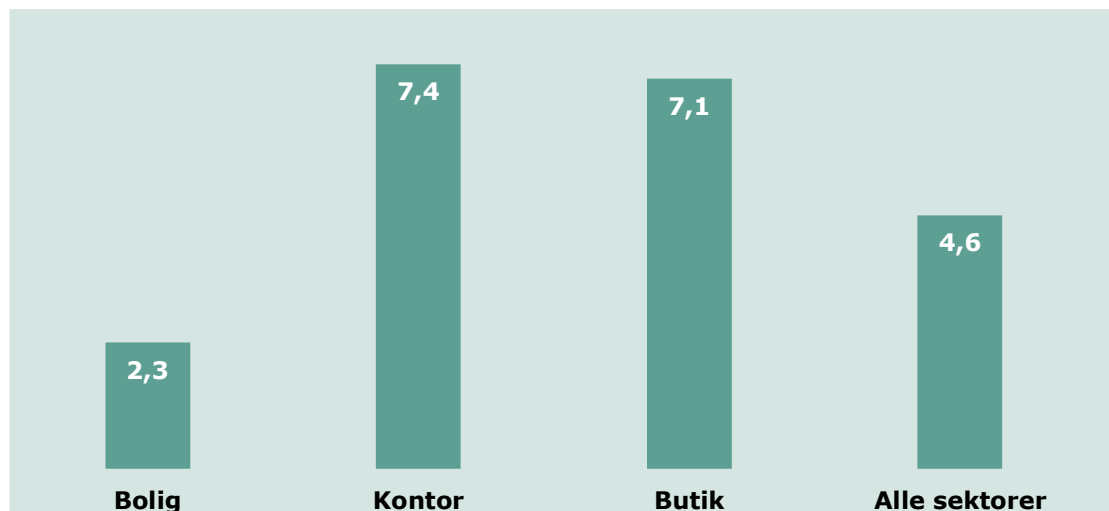
Den totale tomgang udgør 4,6 procent i 3. kvartal 2025. Det er et fald på 0,1 procentpoint siden seneste kvartal, og det laveste niveau siden statistikens begyndelse i 2014. Sammenlignet med det historiske gennemsnit på 7,2 procent er tomgangen nu hele 2,6 procentpoint lavere. Udviklingen skyldes bredt faldende tomgangsniveauer i bolig-, kontor- og butikssektoren.

Boligtomgangen udgør 2,3 procent. Det er fortsat det laveste niveau målt i statistikens levetid. Den er faldet siden seneste kvartal, særligt i de jyske regioner. Også i byer med højere udgangspunkt som Aalborg ses en forbedring.

Kontortomgangen reduceres til 7,4 procent, hvilket er et fald på 0,1 procentpoint siden forrige kvartal. Det er 0,5 procentpoint lavere end året før. Udviklingen er drevet af fald i Region Midtjylland. Det samlede areal med ledige kontorlokaler er desuden faldet i størstedelen af landet set i forhold til sidste år.

Butikstomgangen falder til 7,1 procent, et fald på 0,4 procentpoint for kvartalet og 0,7 procentpoint lavere end for et år siden. Faldet er mest markant i Midtjylland, mens niveauerne i hovedstadsområdet og på Sjælland fortsat ligger relativt højt.

Figur 1. Økonomisk tomgang, 3. kvartal 2025 (procent)

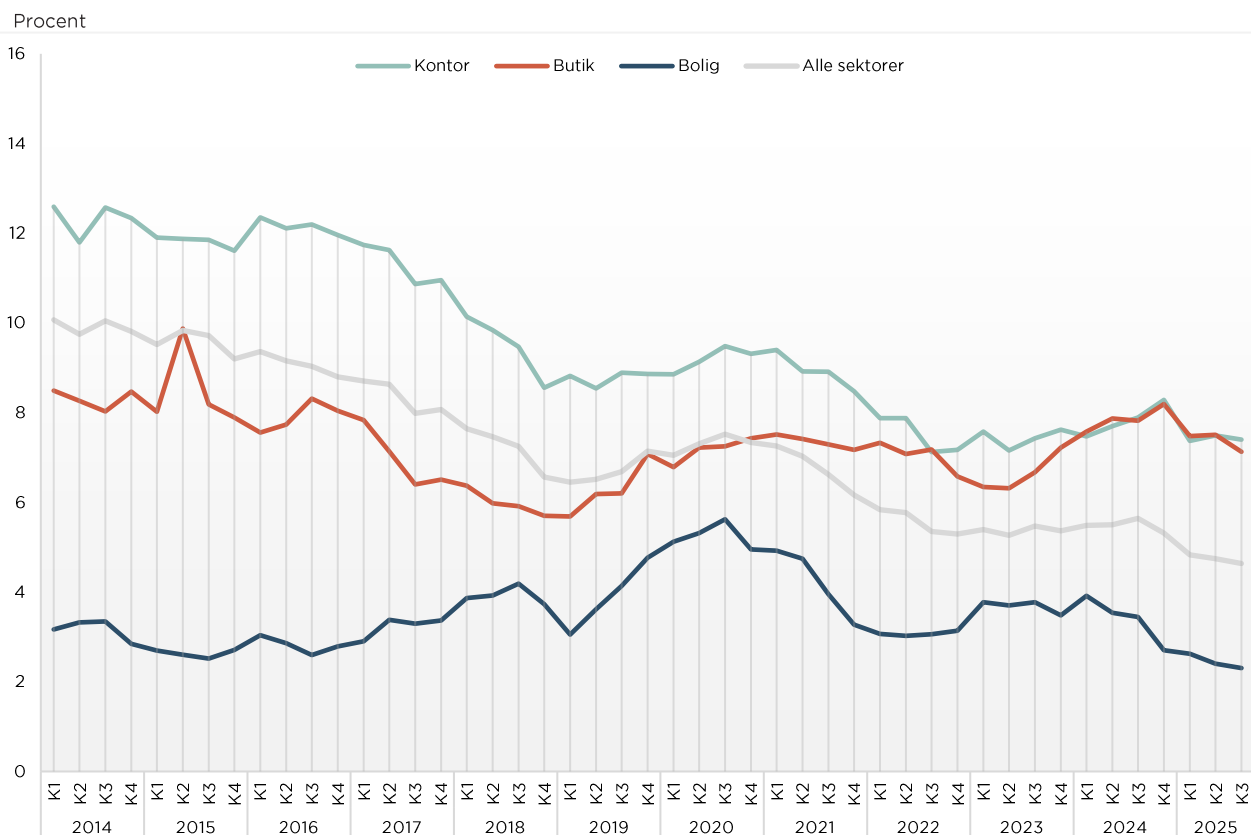


Ændring i procentpoint

Bolig		Kontor		Butik		Alle sektorer	
Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År
-0,1	-1,1	-0,1	-0,5	-0,4	-0,7	-0,1	-1,0

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Tomgangen for alle sektorer omfatter – foruden bolig, kontor og butik – også industri, andet erhverv og sekundære arealer, herunder fx parkeringspladser.

Figur 2. Udvikling i økonomisk tomgang

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Tomgangen for alle sektorer omfatter – foruden bolig, kontor og butik – også industri, andet erhverv og sekundære arealer, herunder fx parkeringspladser.

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 – Er nyopførte lejemål sværere at leje ud?

Især i de store byer er der de seneste år bygget rigtig mange boligejendomme. De mange nyopførte udlejningsboliger har ikke generelt ført til en stigning i den samlede boligtomgang på landsplan. Denne specialanalyse ser nærmere på, om der er en tendens til, at de nyopførte ejendomme er sværere at leje ud, og dermed har højere tomgang end de eksisterende ejendomme. Der er ikke nogen entydig tendens i tallene.

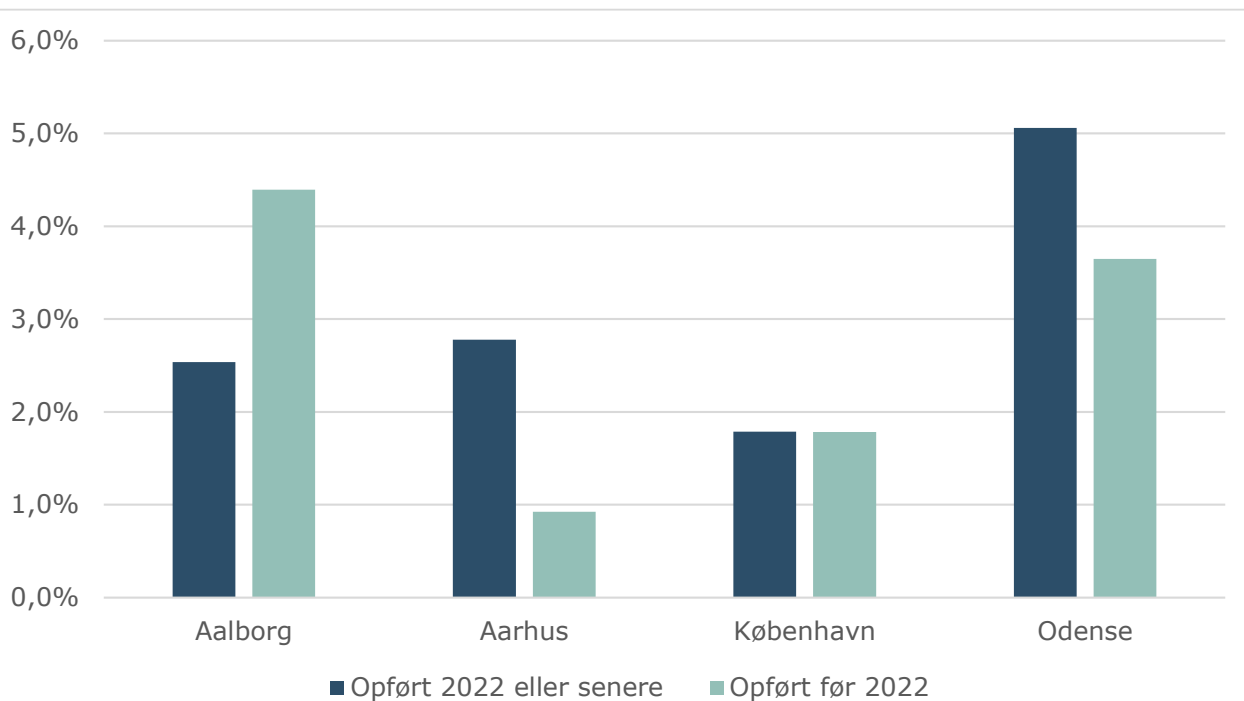
Nyopførte ejendomme er i denne specialanalyse defineret som ejendomme opført i 2022 eller senere. Et nyopført lejemål er ofte i god kvalitet, med høj komfort og med moderne bekvemmeligheder som gulvvarme, elevator og altaner. Det gør dem attraktive og taler for lavere tomgang for nyopførte lejemål. Omvendt er de nyopførte lejemål ofte også dyrere at leje end de ældre lejemål. Ikke mindst fordi huslejen på en del af de ældre lejemål holdes kunstigt lavt af huslejerreguleringen (fx reglerne om omkostningsbestemt husleje). At nyopførte lejemål er dyrere taler for højere tomgang blandt disse.

I København er tomgangen for nyopførte lejemål den samme som for de ældre lejemål. I Odense, Aarhus og Aalborg er billedet ikke entydigt.

Aalborg har lavere tomgang for de nyopførte lejemål end de gamle. I Aalborg er der, ligesom i de øvrige større byer, opført mange nye boliger, og der har været bekymring for, om der er opført for mange boliger i forhold til efterspørgslen. Bekymringen er muligvis aftaget lidt igen, efter at byggeriet nu er bremsset kraftigt op og den samlede tomgang er faldet igen. Det understøttes yderligere af den lavere tomgang blandt de nyopførte lejemål. I øvrigt har overudbuddet af boliger medvirket til at dæmpe huslejestigningerne i Aalborg, herunder på de nyopførte ejendomme. Når de nye lejligheder ikke er meget dyrere end de gamle lejligheder, er de nye lettere at leje ud, hvilket også kan være en forklaring på den lavere tomgang for nyopførte lejemål.

I Aarhus og Odense er der højest tomgang blandt nyopførte lejemål. I Aalborg er mange af de nye ejendomme opført centralt (fx langs havnen). I Aarhus og Odense har det ikke været muligt at bygge ligeså centralt, så selvom nye lejligheder er attraktive grundet den højere kvalitet, ligger de ikke nødvendigvis ligeså attraktivt placeret. Det kan forklare, hvorfor tomgangen er højere blandt de nyopførte lejemål.

Figur 3. Tomgang i nyopførte og gamle ejendomme



Anm.: Tomgangen er opgjort pr. 1. juli 2025.

Opgørelsen af tomgang svarer ikke nøjagtigt til tomgangen opgjort i Tabel 1 pga. en anden afgrænsning.

Kilde: EjendomDanmark

Bolig – tomgang falder fortsat

Boligtomgangen udgør 2,3 procent på landsplan i 3. kvartal 2025, og falder dermed for sjette kvartal i træk. Niveauet er det laveste, der er målt i statistikens historie, og ligger 1,1 procentpoint under niveauet for samme kvartal året før. Faldet er bredt funderet på tværs af landet, men særligt vest for Storebæltsbroen trækker gennemsnittet ned.

- I Region Hovedstaden er boligtomgangen stort set uændret på 2,0 procent i forhold til sidste kvartal. Den samlede udvikling dækker over forskellige tendenser i regionen. I København centrum stiger tomgangen endnu engang, og ligger nu på 3,0 procent. I Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden falder tomgangen med hhv. 0,4 og 0,3 procentpoint.
- I Region Sjælland falder boligtomgangen til 2,4 procent, drevet af udviklingen i Vest- og Sydsjælland. I Østsjælland ses dog en stigning til 3,1 procent.
- I Region Syddanmark er boligtomgangen uændret og ligger på 3,2 procent. I Odense stiger den til 4,3, mens tomgangen falder i Trekantområdet.
- I Region Midtjylland falder tomgangen til 1,6 procent, hvilket er blandt de laveste niveauer på landsplan. Aarhus ligger på blot 1,2 procent, og bidrager dermed væsentligt til det lave gennemsnit i regionen.
- I Region Nordjylland falder tomgangen også, men niveauerne forbliver høje i både Aalborg og regionen generelt. Trods et fald ligger boligtomgangen på 5,1 procent i regionen.

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

Kilde: EjendomDanmark

Kontor – tomgangen falder

Kontortomgangen udgør 7,4 procent på landsplan i 3. kvartal 2025, hvilket er et fald på 0,1 procentpoint siden sidste kvartal. Tomgangen er nu 0,5 procentpoint lavere end for et år siden, og ligger dermed fortsat under det historiske gennemsnit på 9,6 procent. Faldet i den samlede kontortomgang dækker dog over store regionale forskelle.

- I Region Hovedstaden er kontortomgangen konstant på 7,4 procent. Det dækker over en uændret kontortomgang i både København centrum og Øvrige Københavns Kommune, mens tomgangen i Nordsjælland stiger.
- I Region Sjælland stiger kontortomgangen, og ligger nu på 9,6 procent. Der er dog stadig tale om en reduktion på næsten 4 procentpoint sammenlignet med året før, hvilket tyder på en langsigtet forbedring.
- I Region Syddanmark stiger tomgangen til 10,0 procent, blandt andet som følge af en stigning i Odense, hvor tomgangen nu ligger på 10,8 procent.
- I Region Midtjylland falder tomgangen til 6,2 procent, hvilket er det laveste niveau siden begyndelsen af året. Det er især Aarhus, der trækker niveauet ned, hvor tomgangen nu ligger på 5,6 procent. Det er et fald på over 1 procentpoint i forhold til seneste kvartal.
- I Region Nordjylland ses en stigning i den samlede kontortomgang, som nu ligger på 5,5 procent. Det er dog stadig blandt de laveste niveauer i landet.

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

Kilde: EjendomDanmark

Butik – tomgangen falder

Butikstomgangen udgør 7,1 procent på landsplan i 3. kvartal 2025, hvilket svarer til et fald på 0,4 procentpoint sammenlignet med det seneste kvartal. Det nuværende niveau ligger 0,2 procentpoint under det historiske gennemsnit på 7,3 procent, og tomgangen er reduceret med 0,7 procentpoint sammenlignet med samme kvartal sidste år. Faldet ses bredt i store dele af landet, men især i København centrum og Midtjylland.

- I Region Midtjylland falder butikstomgangen til 4,7 procent, det laveste niveau blandt alle regioner. Faldet er drevet af både Aarhus, som nu ligger på 3,9 procent, og Øvrige Midtjylland, hvor tomgangen reduceres markant.
- I Region Syddanmark falder butikstomgangen til 5,8 procent, hvilket er et fald på 1,0 procentpoint for kvartalet og 0,4 procentpoint for året.
- I Region Hovedstaden falder butikstomgangen til 7,8 procent. Det dækker over et fald i København centrum, mens der ses en mindre stigning i Øvrige Københavns Kommune.
- I Region Sjælland ligger butikstomgangen på 8,5 procent – en mindre stigning i forhold til forrige kvartal. Forskellen mellem Øst- og Vestsjælland er dog tydelig: Tomgangen stiger i Østsjælland, men falder i Vest- og Sydsjælland.
- I Region Nordjylland falder butikstomgangen til 6,5 procent. Niveauerne ligger fortsat under landsplan, men over Midt- og Syddanmark.

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

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 august 2025. Næste planlagte offentliggørelse er november 2025.

Porteføljerne har omkring 180.000 lejemål svarende til en årlig lejbærende værdi på 32,9 milliarder kroner og 26,9 millioner m². Målt i m² dækker det statistiske grundlag omkring 17,1 procent af det private boligudlejningsmarked, 18,4 procent af kontorsektoren og 9,8 procent af butikssektoren. Der indgår i dag 18.000 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. juli 2025 og benævnes 3. kvartal 2025. Kvartalsændringen er fra 3. kvartal 2025 sammenlignet med 2. kvartal 2025. Årsændringen er fra 3. kvartal 2025 sammenlignet med 3. 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.

* 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



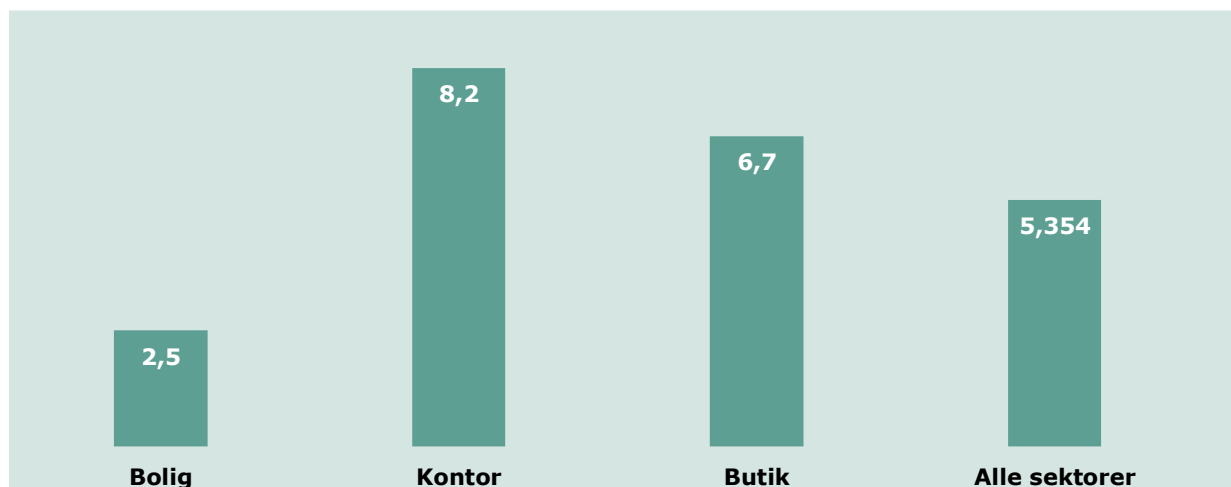
Bjarke Roed-Frederiksen

brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Appendiks

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 3. kvartal 2025 (procent)



Ændring i procentpoint

Bolig	
Kvartal	År
-0,2	-1,3

Kontor	
Kvartal	År
-0,2	-1,4

Butik	
Kvartal	År
-0,4	-0,7

Alle sektorer	
Kvartal	År
-0,1	-1,0

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Tomgangen for alle sektorer omfatter – foruden bolig, kontor og butik – også industri, andet erhverv og sekundære arealer, herunder fx parkeringspladser.

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

Kilde: EjendomDanmark

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

Kilde: EjendomDanmark

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

Kilde: EjendomDanmark