



4. kvartal 2025

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den samlede tomgang falder til 4,3 procent
- Boligtomgangen falder og ligger på rekordlave 1,9 procent
- Kontortomgangen stiger til 7,9 procent
- Butikstomgangen falder til 6,4 procent

Den samlede tomgang falder og nærmer sig 4 procent

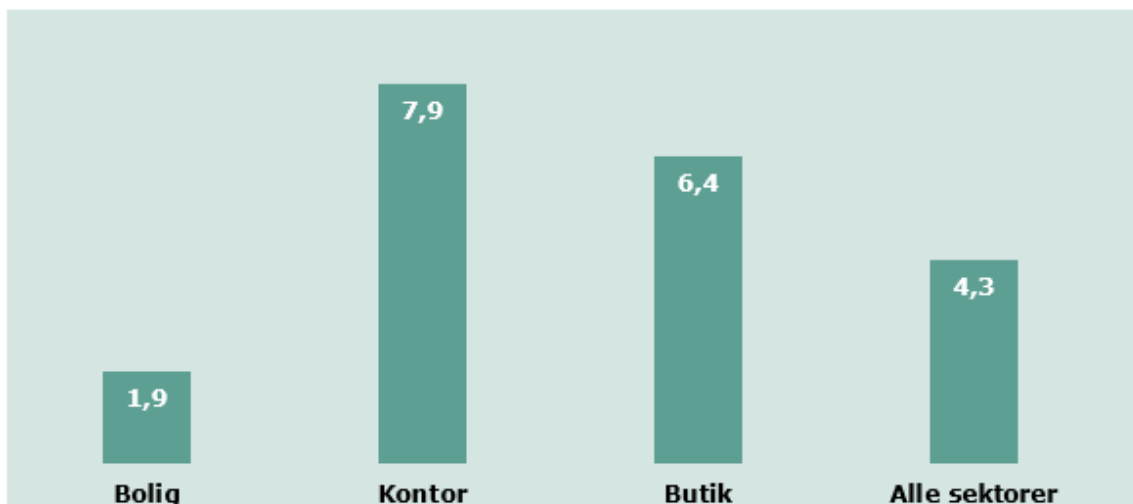
Den totale tomgang udgør 4,3 procent i 4. kvartal 2025. Det er et fald på 0,3 procentpoint siden seneste kvartal, og et nyt lavpunkt siden statistikens begyndelse i 2014. Sammenlignet med det historiske gennemsnit på 7,2 procent er tomgangen nu 2,9 procentpoint lavere. Udviklingen i 4. kvartal skyldes fald i tomgangsniveauer for særligt bolig- og butikssektorerne.

Boligtomgangen udgør 1,9 procent, hvilket er et fald på 0,4 procentpoint siden forrige kvartal, og et fald på 0,8 procentpoint siden 4. kvartal året før. Dette er igen det laveste niveau målt i statistikens levetid. Ændringen kan tilskrives fald i hele landet med særligt store udsving i Nordjylland, som dog fortsat ligger højere end resten af landet.

Butikstomgangen falder 0,8 procentpoint til 6,4 procent med de største fald i Region Hovedstaden og på Sjælland. Butikstomgangen ligger 2,1 procent lavere end samme kvartal sidste år.

Kontortomgangen stiger med 0,2 procentpoint til 7,9 procent i 4. kvartal, men ligger stadig 0,4 procentpoint lavere end samme kvartal året før. Her er de største stigninger repræsenteret i Aarhus og det øvrige Midtjylland.

Figur 1. Økonomisk tomgang, 4. kvartal 2025 (procent)

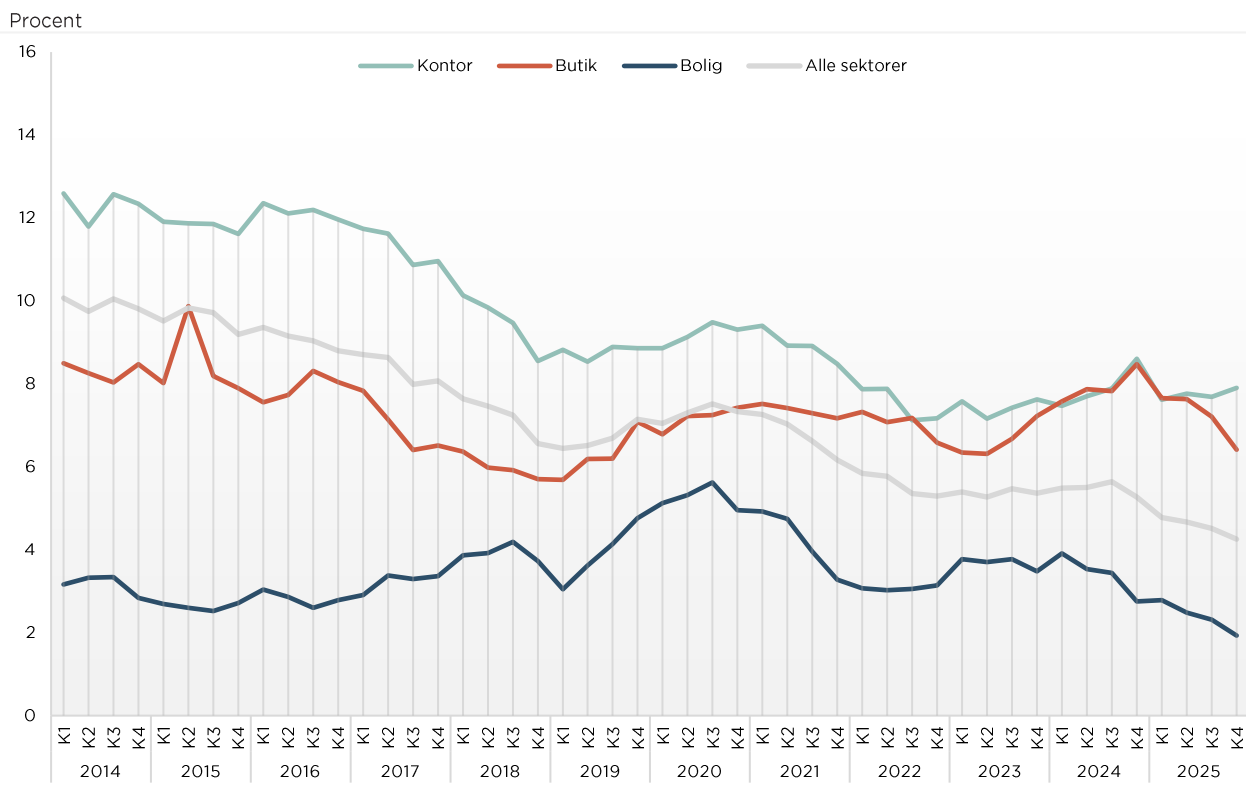


Ændring i procentpoint

Bolig		Kontor		Butik		Alle sektorer	
Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År
-0,4	-0,8	0,2	-0,7	-0,8	-2,1	-0,3	-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 – nybyggeri påvirker tomgangsudviklingen

Med en rekordlav tomgangsprocent for bolig og et byggeri, som bremsede kraftigt op for et par år siden, er det oplagt at analysere sammenhængen mellem tomgang og byggeaktiviteten nærmere.

Der ses en tæt sammenhæng mellem udviklingen i boligtomgangen og nybyggeriet af etageboliger, især efter 2020 (se figur). Tomgangsprocenten fulgte en stigende tendens fra omkring 2017 og frem til den toppede under corona i 2020. I samme periode steg omfanget af nybyggeri af etageboliger gradvist. Efter at have ligget nogenlunde konstant siden finanskrisen på omkring 400.000 nye kvadratmeter etagebeboelse årligt, kom der gradvist fart på byggeriet igen fra omkring 2016. Frem mod 2021 tiltog nybyggeriet til, hvad der svarer til 1,8 mio. kvadratmeter nye etageboligkvadratmeter på årsbasis. Siden 2021 er boligtomgangen og nybyggeriet fulgtes ad nedad, dog med et par kvartalers stigning i begge nøgletal i begyndelsen af 2023. Når tomgangen for boligudlejningsejendomme er faldet markant i 2014 og 2025, hænger det således blandt andet sammen med, at det massive byggeboom omkring årtuskiftet standsede brat efter de massive rentestigninger og den øgede globale usikkerhed i 2022-2023. Statistikken for det påbegyndte boligbyggeri tyder på, at opbremsningen i nybyggeriet er slut, og at det fuldførte etageboligbyggeri vil stabilisere sig i de kommende kvartaler. Fraværet af yderligere opbremsning i byggeriet fremover taler for, at det nedadgående pres på tomgangen er ved at være overstået. Det harmonerer meget godt med, at tomgangen på lige under 2% heller ikke kan komme meget længere ned.

Tomgangen for boligudlejningsejendomme er ikke kun påvirket af byggeriet. Den afhænger både af udbud af og efterspørgsel på lejeboliger. Efterspørgslen afhænger blandt andet af lejeniveauet, udviklingen på det øvrige boligmarked og den overordnede makroøkonomiske udvikling og dermed husholdningernes økonomiske vilkår. På lidt længere sigt spiller befolkningsudvikling, urbanisering og boligpræferencer også ind. Udbuddet af lejeboliger ændrer sig ikke meget på kort sigt, men der bygges hele tiden nyt, ligesom ejendomme rives ned. Andre ejendomme eller lejemål skifter status og konverteres fra fx erhverv til bolig - eller omvendt.

Figur 3. Tomgang og fuldført Byggeri



Note: Fuldført byggeri er annualiseret ved at beregne fire-kvartalers rullende sum
 Kilde: EjendomDanmark og Danmarks Statistik (BYGV22)

Bolig – Tomgangen falder

Boligtomgangen udgør 1,9 procent på landsplan i 4. kvartal 2025 og aftager dermed for 7. kvartal i træk. Niveaue er faldet med hele 0,4 procentpoint siden seneste kvartal og med 0,8 procentpoint sammenlignet med samme kvartal året før. Det er dermed det laveste niveau, der er registreret i statistikens historie. Faldet i boligtomgangen siden seneste kvartal afspejles på tværs af hele landet.

- I Region Hovedstaden er boligtomgangen faldet til 1,6 procent siden seneste kvartal, svarende til en reduktion på 0,3 procentpoint. Denne reduktion er drevet af fald i boligtomgangen i Øvrige Københavns kommune, Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden, mens boligtomgangen i København centrum forbliver uændret sammenlignet med seneste kvartal.
- I Region Sjælland er boligtomgangen faldet til 2,0 procent siden seneste kvartal, svarende til et fald på 0,5 procentpoint. Dette skyldes reduktioner i boligtomgangen i både Østsjælland og Vest- og Sydsjælland.
- I Region Syddanmark er boligtomgangen faldet til 2,9 procent siden seneste kvartal. Det svarer til en reduktion på 0,4 procentpoint. Ændringen er drevet af faldet i boligtomgangen i Odense på 0,8 procentpoint samt en mindre reduktion i Øvrige Syddanmark på 0,2 procentpoint siden seneste kvartal.
- Region Midtjylland har det laveste boligtomgangsniveau på landsplan på 1,4 procent, hvilket er 0,2 procentpoint lavere end forrige kvartal og 1,5 procentpoint lavere end samme kvartal året før. Aarhus bidrager væsentligt til det lave gennemsnit med et tomgangsniveau på 0,8 procent. Det er 0,4 procentpoint lavere end det foregående kvartal.
- Region Nordjylland har oplevet en markant reduktion i boligtomgangen siden forrige kvartal. Udviklingen dækker over en stigning på 0,8 procentpoint i Øvrige Nordjylland, men drives af et betydeligt fald i Aalborg på 1,7 procentpoint. På trods af nedgangen ligger boligtomgangsniveauet fortsat højere end i resten af landet, da både Aalborg og Øvrige Nordjylland fortsat har relativt høje niveauer på hhv. 3,7 og 3,4 procent.

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

Kilde: EjendomDanmark

Kontor – Mild stigning i tomgangen

Kontortomgangen udgør 7,9 procent på landsplan i 4. kvartal 2025. Dette svarer til en stigning på 0,2 procentpoint siden seneste kvartal. Ser man på den årlige udvikling, er kontortomgangen faldet med 0,7 procentpoint sammenlignet med samme kvartal sidste år. Trods en mindre kvartalsvis stigning er kontortomgangen fortsat væsentligt lavere end det historiske gennemsnit på 9,6 procent. Stigningen i kontortomgangen siden seneste kvartal er drevet af alle regioner med undtagelse af Region Sjælland, hvor kontortomgangen er faldet til 8,1 procent. Det svarer til et fald på 2,7 procentpoint siden seneste kvartal.

- I Region Hovedstaden er kontortomgangen 8 procent svarende til en stigning på 0,2 procentpoint siden seneste kvartal. Stigningen skyldes øget kontortomgang i både København centrum og Øvrige Hovedstaden, som nu er på hhv. 5,6 procent og 7,4 procent. I Øvrige Københavns Kommune og Nordsjælland forbliver tomgangen uændret. Selv om regionen har oplevet en stigning siden seneste kvartal, er kontortomgangen fortsat lavere end i samme kvartal året før.
- I Region Sjælland er kontortomgangen 8,1 procent, hvilket svarer til en markant reduktion på 2,7 procent siden seneste kvartal. Det svarer til en reduktion på hele 6 procentpoint sammenlignet med sidste år.
- I Region Syddanmark er kontortomgangen 9,9 procent, hvilket er det højeste niveau på landsplan. Niveauet er steget med 0,3 procentpoint siden seneste kvartal, drevet af højere kontortomgang i både Trekantområdet og Øvrige Syddanmark, hvor tomgangen er steget med henholdsvis 0,2 og 1,1 procent.
- I Region Midtjylland er kontortomgangen 6,9 procent, hvilket er en stigning på 0,8 procentpoint siden seneste kvartal. Udviklingen skyldes højere kontortomgang i både Aarhus og Øvrige Midtjylland, hvor niveauerne nu er på henholdsvis 6,5 og 10,6 procent. Trods stigningen er Region Midtjylland fortsat blandt de regioner med den laveste kontortomgang på landsplan.
- Region Nordjylland har den laveste kontortomgang på landsplan med 6,5 procent. Dette er på trods af en stigning på 0,2 procentpoint siden seneste kvartal. Især Aalborg bidrager til det lave gennemsnit med en kontortomgang på 4 procent. Selvom kontortomgangen i regionen er steget siden seneste kvartal, har der været en samlet nedadgående tendens sammenlignet med samme kvartal sidste år.

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

Kilde: EjendomDanmark

Butik – Tomgangen falder

Butikstomgangen udgør 6,4 procent på landsplan i 4. kvartal 2025. Dette svarer til en reduktion på 0,8 procentpoint siden seneste kvartal og et fald på 2,1 procentpoint sammenlignet med samme kvartal sidste år. Udviklingen afspejler blandt andet reduceret tomgang i Region Hovedstaden, Region Sjælland og Region Syddanmark, som alle har oplevet kvartalsvise og årlige fald. Derimod har Region Nordjylland haft en stigning i butikstomgangen siden seneste kvartal og en samlet stigning over det seneste år. Region Midtjylland har ligeledes oplevet en stigning siden seneste kvartal, men en overordnet reduktion sammenlignet med samme kvartal sidste år.

- I Region Hovedstaden er tomgangen 6,5 procent. Det svarer til et fald på 1,3 procentpoint siden seneste kvartal. Udviklingen dækker bl.a. over et markant fald i butikstomgangen i København centrum på 3,3 procentpoint samt reduktioner i Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden på hhv. 0,5 og 0,7 procentpoint siden seneste kvartal.
- I Region Sjælland er butikstomgangen 7,2 procent svarende til et fald på 2,2 procentpoint siden seneste kvartal. Niveauet dækker over et relativt lavt butikstomgangs niveau i Østsjælland på 5,2 procent og et højt niveau i Vest- og Sydsjælland på 11 procent. Begge niveauer er dog faldet siden sidste kvartal.
- I Region Syddanmark forbliver butikstomgangen næsten uændret på 6,2 procent. Dette dækker over højere tomgang i Odense og Trekantområdet, men lavere tomgang i Øvrige Syddanmark siden seneste kvartal.
- I Region Midtjylland er butikstomgangen nu 5,5 procent, hvilket er en stigning på 0,9 procentpoint siden seneste kvartal. Dog er butikstomgangen i regionen faldet 2,0 procentpoint siden samme kvartal sidste år. Den kvartalsvise ændring er drevet af en stigning i butikstomgangen i Aarhus og Øvrige Midtjylland på hhv. 0,5 og 2,0 procentpoint siden seneste kvartal.
- I Region Nordjylland er tomgangen nu 7,3 procent svarende til en stigning på 0,7 procentpoint. Dette dækker over en kvartalsvis stigning i Aalborg på 0,9 procentpoint. Hele regionen har oplevet en stigning i butikstomgangen på 0,6 procentpoint siden samme kvartal sidste år.

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

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 november 2025. Næste planlagte offentliggørelse er februar 2025.

Porteføljerne har omkring 180.000 lejemål svarende til en årlig lejbærende værdi på 30,9 milliarder kroner og 24,3 millioner m². Målt i m² dækker det statistiske grundlag omkring 17,3 procent af det private boligudlejningsmarked, 16,8 procent af kontorsektoren og 9,2 procent af butikssektoren. Der indgår i dag 18.700 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. oktober 2025 og benævnes 4. kvartal 2025. Kvartalsændringen er fra 4. kvartal 2025 sammenlignet med 3. kvartal 2025. Årsændringen er fra 4. kvartal 2025 sammenlignet med 4. 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

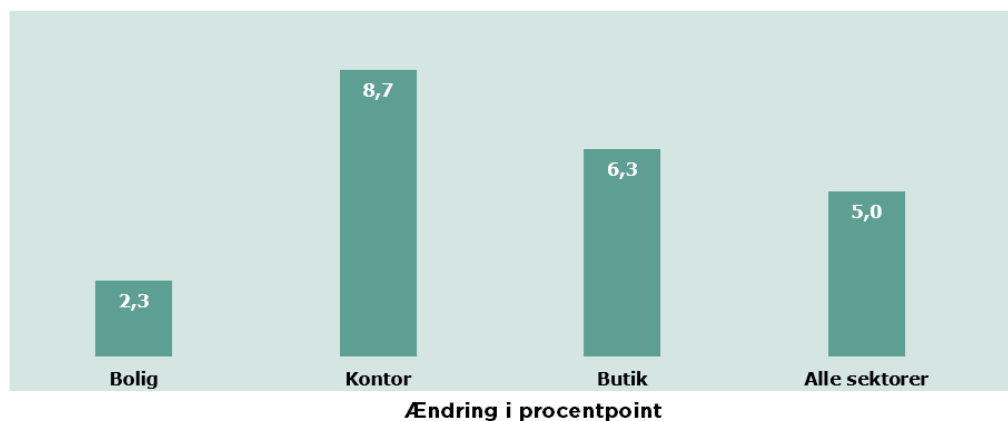
Hvis du vil vide mere om denne publikation kan du kontakte cheføkonom



Bjarke Roed-Frederiksen

brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 4. kvartal 2025

Ændring i procentpoint

Bolig	
Kvartal	År
-0,3	-0,9

Kontor	
Kvartal	År
0,2	-1,1

Butik	
Kvartal	År
-0,5	-1,8

Alle sektorer	
Kvartal	År
-0,1	-0,9

Kilde: EjendomDanmark

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

Kilde: EjendomDanmark

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

Kilde: EjendomDanmark

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

Kilde: EjendomDanmark