



1. kvartal 2026

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den samlede tomgang udgør 4,3 procent
- Boligtomgangen ligger fortsat på rekordlave 1,9 procent
- Kontortomgangen stiger marginalt til 8,0 procent
- Butikstomgangen stiger marginalt til 6,3 procent

Boligtomgangen er fortsat rekordlav

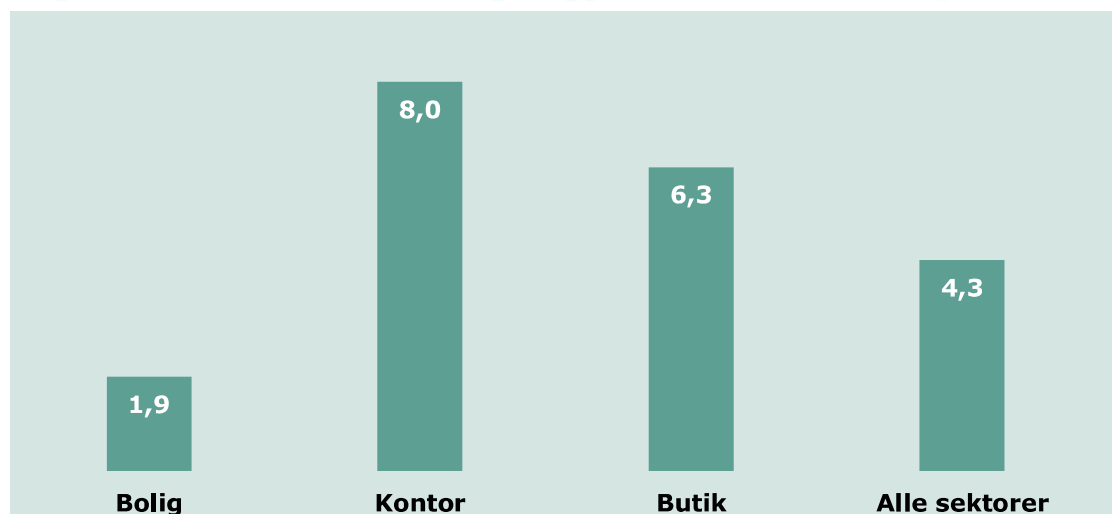
Den totale tomgang udgør 4,3 procent i 1. kvartal 2026. Det er en stigning på ca. 0,1 procentpoint siden seneste kvartal. Sammenlignet med det historiske gennemsnit på 7,1 procent er tomgangen 2,8 procentpoint lavere. Udviklingen i 1. kvartal skyldes marginale stigninger i tomgangsniveauer for både bolig-, kontor- og butikssektoren.

Boligtomgangen udgør fortsat 1,9 procent, og det er fortsat det laveste niveau målt i statistikkens levetid. Efter revisioner af forrige kvartal er der i 1. kvartal en stigning på knap 0,1 procentpoint siden 4. kvartal og et fald på 1,0 procentpoint siden 1. kvartal 2025. Det tyder på, at boligtomgangen er forbi bunden for denne gang.

Butikstomgangen stiger med 0,1 procentpoint til 6,3 procent. Butikstomgangen ligger 1,4 procentpoint lavere end samme kvartal sidste år.

Kontortomgangen stiger til 8,0 procent i 1. kvartal 2026, og ligger 0,3 procentpoint højere end samme kvartal året før.

Figur 1. Økonomisk tomgang, 1. kvartal 2026 (procent)



Ændring i procentpoint

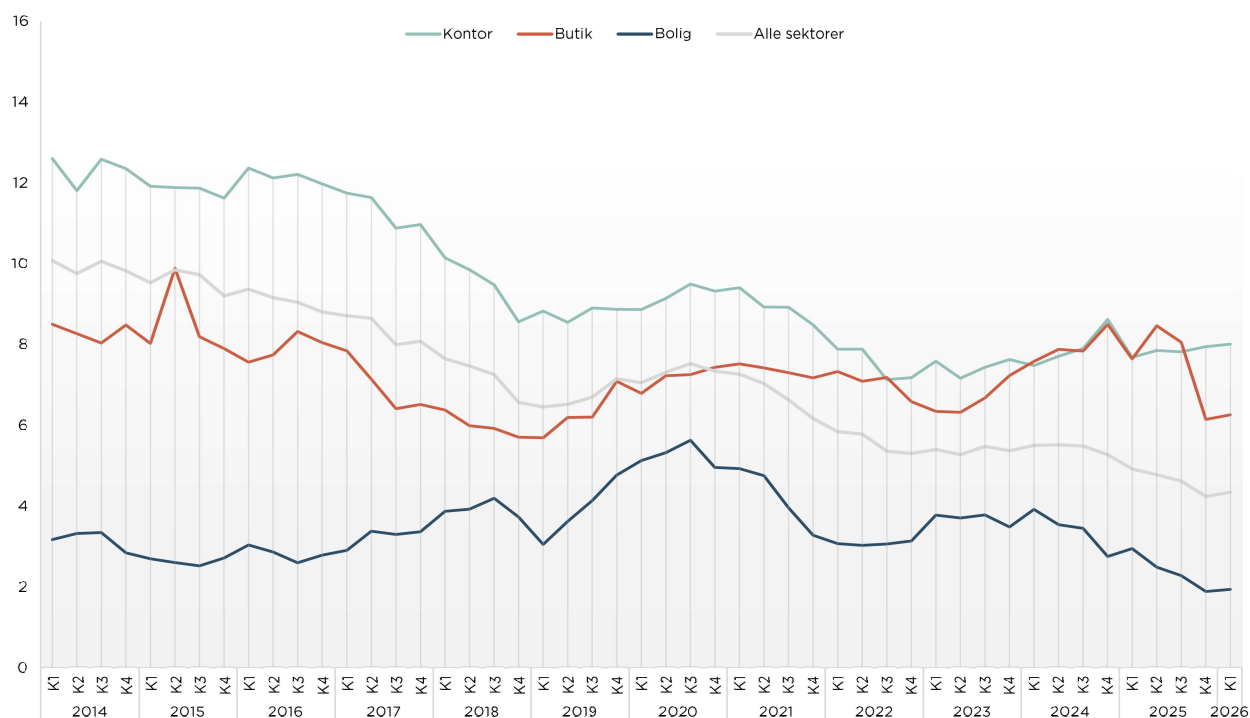
Bolig		Kontor		Butik		Alle sektorer	
Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År
0,1	-1,0	0,1	0,3	0,1	-1,4	0,1	-0,6

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

Procent



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 – EjendomDanmarks tomgangsstatistik har høj dækningsgrad – især i Hovedstadsområdet

EjendomDanmarks tomgangsstatistik tager afsæt i kvartalvise indberetninger af medlemmers ejendomsporteføljer og indeholder samlet set omtrent 180.000 lejemål. Heraf udgør lejemål indenfor sektorerne bolig, butik og kontor ca. 85 pct., hvoraf størstedelen er boliglejemål. De resterende ca. 15 pct. udgøres af lejemål indefor industri og andet erhverv.

Tomgangsstatistikken beregner både den *økonomiske* og *arealmæssige* tomgang. Førstnævnte angiver, hvor stor en andel af bruttolejen, der går tabt som følge af tomme lejemål, mens sidstnævnte angiver, hvor stor en andel af det samlede areal, der står tomt som følge af ledige lejemål.

I Bygnings- og Boligregisteret (herefter BBR) indgår areal for samtlige bygninger i Danmark. Således er det muligt at sammenligne arealet fra lejemålene i tomgangsstatistikken med det samlede bygningsareal fra samme sektor i BBR for at belyse, hvor god dækning tomgangsstatistikken har.

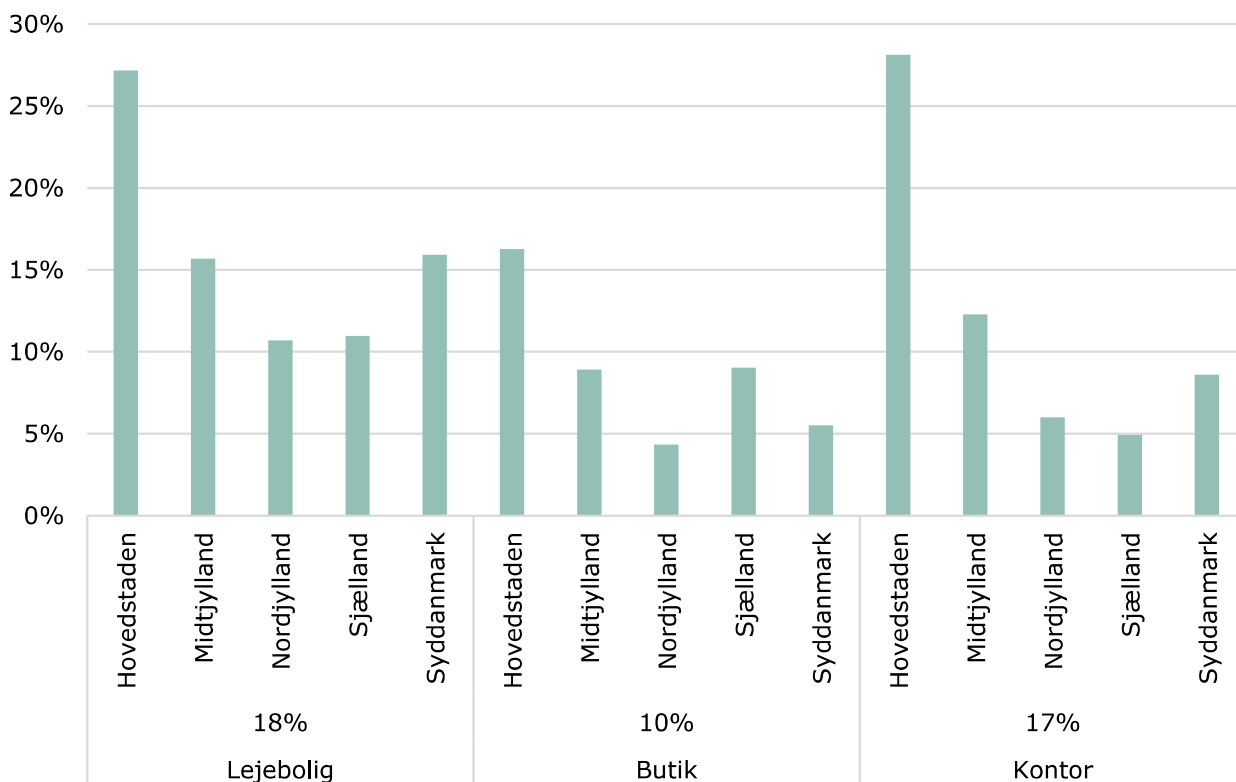
I 1. kvartal 2026 er tomgangsstatistikken mest repræsentativ for så vidt angår bolig og kontor med en samlet dækningsgrad på hhv. ca. 18 pct. og ca. 17 pct. på landsplan, når arealet fra tomgangsstatistikken sammenholdes med det samlede areal i BBR. I tomgangsstatistikken udgør butik ca. 10 pct. på landsplan.

I figur 3 ses andelen af datagrundlaget i EjendomDanmarks tomgangsstatistik fordelt på sektor og region. Region Hovedstaden er den region, der er bedst repræsenteret i tomgangsstatistikken med en dækningsgrad på hhv. ca. 27 pct. og 28 pct. for henholdsvis boligudlejning og kontor, mens butik udgør ca. 16 pct.

I de øvrige regioner er bolig den mest repræsentative sektor med en dækningsgrad på ca. 10 pct. til ca. 15. i forhold til BBR. Kontor og butik dækker en lidt mindre andel af det samlede areal svarende til en dækningsgrad på mellem 5 pct. og 10 pct.

Samlet har tomgangsstatistikken en høj dækningsgrad på op mod 20%. Dækningsgraden er højest for bolig og kontor og højest i Hovedstadsområdet.

Figur 3: Tomgangsstatistikens dækning i BBR baseret på areal - fordelt på sektor og region



Kilde: EjendomDanmark og Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Bolig – Tomgangen stiger marginalt

Boligtomgangen udgør 1,9 procent på landsplan i 1. kvartal 2026. Niveauet for boligtomgangen er steget med knap 0,1 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal, og ligger 1,0 procentpoint lavere end samme kvartal året før. Boligtomgangen er fortsat historisk lav og er 1,5 procentpoint lavere end statistikken historiske gennemsnit.

- I Region Hovedstaden udgør boligtomgangen 1,7 procent. Det svarer til en stigning på 0,1 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en reduktion på 0,9 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en stigning i boligtomgangen i København centrum på 0,8 procentpoint, mens boligtomgangen i den resterende del af regionen er omtrent uændret.
- I Region Sjælland udgør boligtomgangen 1,9 procent. Det svarer til en stigning på 0,2 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en reduktion på 1,1 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal skyldes en stigning i boligtomgangen på Vest- og Sydsjælland på 0,5 procentpoint, mens boligtomgangen i Østsjælland til gengæld er faldet med 0,4 procentpoint.
- I Region Syddanmark udgør boligtomgangen 2,5 procent. Det svarer til en reduktion på 0,1 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en reduktion på 0,8 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Den kvartalsvise ændring er drevet af et fald i boligtomgangen i Odense og Øvrige Syddanmark på henholdsvis 0,2 og 0,3 procentpoint, mens boligtomgangen er steget med 0,1 procentpoint i Trekantområdet.
- I Region Midtjylland udgør boligtomgangen 1,5 procent. Det er uændret sammenlignet med seneste kvartal, og svarer til en reduktion på 1,0 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Udviklingen det seneste kvartal skyldes, at boligtomgangen i Aarhus er steget med 0,1 procentpoint, mens boligtomgangen i Øvrige Midtjylland til gengæld er faldet med 0,2 procentpoint.
- I Region Nordjylland udgør boligtomgangen 3,9 procent. Det svarer til en stigning på 0,1 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en reduktion på 2,5 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en stigning i boligtomgangen i Aalborg på 0,2 procentpoint, mens boligtomgangen i Øvrige Nordjylland er faldet med 0,5 procentpoint.

Tabel 1. Bolig	Økonomisk tomgang		
	1. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	1,7	0,1	-0,9
København centrum	3,3	0,8	-0,2
Øvrige Københavns Kommune	1,6	0,1	-0,2
Nordsjælland	2,4	-0,1	-1,8
Øvrige Hovedstaden	1,5	0,1	-1,9
Region Sjælland	1,9	0,2	-1,1
Østsjælland	0,9	-0,4	-2,3
Vest- og Sydsjælland	2,4	0,5	-0,6
Region Syddanmark	2,5	-0,1	-0,8
Odense	3,1	-0,2	-0,4
Trekantområdet	2,3	0,1	-1,3
Øvrige Syddanmark	1,8	-0,3	-0,8
Region Midtjylland	1,5	0,0	-1,0
Aarhus	0,9	0,1	-0,6
Øvrige Midtjylland	2,5	-0,2	-1,9
Region Nordjylland	3,9	0,1	-2,5
Aalborg	4,0	0,2	-2,7
Øvrige Nordjylland	3,3	-0,5	-0,5
Total	1,9	0,1	-1,0

Kilde: EjendomDanmark.

Kontor – Uændret tomgang

Kontortomgangen udgør 8,0 procent på landsplan i 1. kvartal 2026. Niveauet for kontortomgang er steget med 0,1 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og er 0,3 procentpoint højere end samme kvartal året før. Kontortomgangen ligger 1,5 procentpoint lavere end statistikken historiske gennemsnit.

- I Region Hovedstaden udgør kontortomgangen 8,2 procent. Det svarer til en stigning på 0,2 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en stigning på 0,4 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en stigning i kontortomgangen i Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden på henholdsvis 2,9 og 0,5 procentpoint.
- I Region Sjælland er kontortomgangen 6,4 procent. Det svarer til en reduktion på 0,5 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en reduktion på 4,5 procentpoint i forhold til samme kvartal året før.
- I Region Syddanmark er kontortomgangen 10,8 procent. Det svarer til en stigning på 1,2 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en stigning på 1,8 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en stigning i kontortomgangen i Odense og Trekantområdet på henholdsvis 0,8 og 2,7 procentpoint.
- I Region Midtjylland udgør kontortomgangen 6,3 procent. Det svarer til en reduktion på 0,5 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en reduktion på 0,1 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af et fald i kontortomgangen i Aarhus på 0,7 procentpoint.
- I Region Nordjylland udgør kontortomgangen 6,5 procent. Det svarer til en reduktion på 1,4 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og en stigning på 0,7 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af et fald i kontortomgangen i Aalborg på 1,9 procentpoint.

Tabel 2. Kontor	Økonomisk tomgang		
	1. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	8,2	0,2	0,4
København centrum	5,6	-0,1	0,2
Øvrige Københavns Kommune	9,2	-0,3	1,0
Nordsjælland	11,8	2,9	4,0
Øvrige Hovedstaden	7,9	0,5	-0,8
Region Sjælland	6,4	-0,5	-4,5
Region Syddanmark	10,8	1,2	1,8
Odense	11,8	0,8	2,2
Trekantområdet	12,1	2,7	3,1
Øvrige Syddanmark	7,6	0,1	-0,1
Region Midtjylland	6,3	-0,5	-0,1
Aarhus	5,8	-0,7	-0,1
Øvrige Midtjylland	10,8	0,5	0,1
Region Nordjylland	6,5	-1,4	0,7
Aalborg	3,9	-1,9	-
Total	8,0	0,1	0,3

Kilde: EjendomDanmark.

Butik – Tomgangen stiger marginalt

Butikstomgangen udgør 6,3 procent på landsplan i 1. kvartal 2026. Niveauet for butikstomgangen er steget med 0,1 procentpoint sammenlignet med seneste kvartal og er 1,4 procentpoint lavere end samme kvartal året før. Butikstomgangen ligger 1,0 procentpoint lavere end statistikens historiske gennemsnit.

- I Region Hovedstaden udgør butikstomgangen 6,5 procent. Det svarer til en stigning på 0,1 procentpoint siden seneste kvartal og en reduktion på 1,8 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en reduktion i butikstomgangen i København centrum og Øvrige Københavns Kommune på henholdsvis 0,2 og 0,4 procentpoint, mens tomgangen i Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden er steget med 0,5 og 0,4 procentpoint.
- I Region Sjælland udgør butikstomgangen 6,9 procent. Det er uændret sammenlignet med seneste kvartal og svarer til en reduktion på 2,7 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Udviklingen det seneste kvartal er drevet af en stigning i butikstomgangen i Østsjælland på 0,2 procentpoint, mens tomgangen er faldet med 0,1 procentpoint i Vest- og Sydsjælland.
- I Region Syddanmark udgør butikstomgangen 5,0 procent. Det svarer til en stigning på 0,5 procentpoint siden seneste kvartal og en reduktion på 0,5 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en stigning i butikstomgangen på 1,6 procentpoint i Trekantområdet.
- I Region Midtjylland udgør butikstomgangen 5,3 procent. Det er uændret sammenlignet med seneste kvartal og svarer til en reduktion på 0,3 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en uændret butikstomgang i Aarhus.
- I Region Nordjylland udgør butikstomgangen 7,7 procent. Det svarer til en stigning på 0,7 procentpoint siden seneste kvartal og en stigning på 1,6 procentpoint i forhold til samme kvartal året før. Ændringen det seneste kvartal er drevet af en stigning i butikstomgangen på 0,9 procentpoint i Aalborg.

Tabel 3. Butik	Økonomisk tomgang		
	1. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	6,5	0,1	-1,8
København centrum	7,1	-0,2	-4,6
Øvrige Københavns Kommune	7,7	-0,4	-1,5
Nordsjælland	7,5	0,5	-0,3
Øvrige Hovedstaden	5,1	0,4	-0,2
Region Sjælland	6,9	0,0	-2,7
Østsjælland	5,4	0,2	-2,4
Vest- og Sydsjælland	9,5	-0,1	-3,1
Region Syddanmark	5,0	0,5	-0,5
Odense	4,1	-0,1	-1,3
Trekantområdet	6,9	1,6	0,0
Øvrige Syddanmark	4,4	0,2	-0,1
Region Midtjylland	5,3	0,0	-0,3
Aarhus	4,4	0,0	-0,1
Øvrige Midtjylland	7,5	0,2	-0,4
Region Nordjylland	7,7	0,7	1,6
Aalborg	8,2	0,9	1,5
Total	6,3	0,1	-1,4

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 2026. Næste planlagte offentliggørelse er maj 2026.

Porteføljerne har omkring 180.000 lejemål svarende til en årlig legebærende 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. januar 2026 og benævnes 1. kvartal 2026. Kvartalsændringen er fra 1. kvartal 2026 sammenlignet med 4. kvartal 2025. Årsændringen er fra 1. kvartal 2026 sammenlignet med 1. kvartal 2025.

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

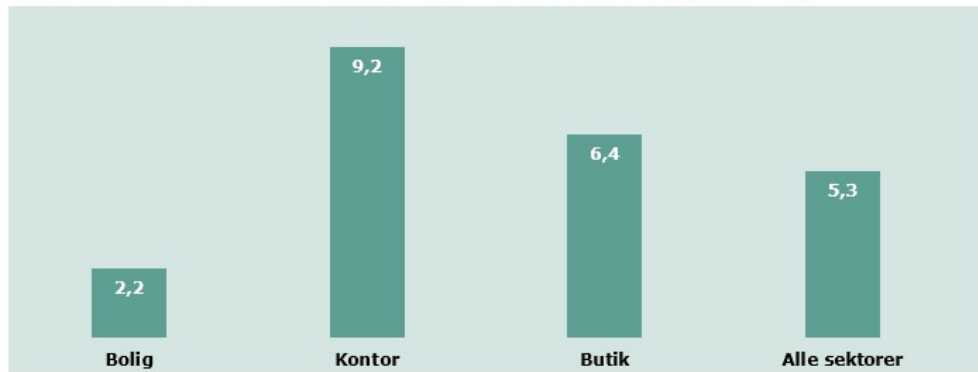
brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Appendiks

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 1. kvartal 2026

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 1. kvartal 2026 (procent)



Ændring i procentpoint

Bolig	
Kvartal	År
0,0	-0,9

Kontor	
Kvartal	År
0,5	0,3

Butik	
Kvartal	År
0,3	-0,9

Alle sektorer	
Kvartal	År
0,3	-0,1

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		
	1. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	1,8	0,0	-0,8
København centrum	3,3	-0,1	0,0
Øvrige Københavns Kommune	1,6	0,0	-0,1
Nordsjælland	2,5	-0,2	-1,6
Øvrige Hovedstaden	1,6	0,1	-1,6
Region Sjælland	2,5	0,3	-0,9
Østsjælland	1,0	-0,3	-2,3
Vest- og Sydsjælland	3,0	0,5	-0,5
Region Syddanmark	2,7	-0,1	-0,7
Odense	3,3	-0,2	-0,3
Trekantområdet	2,5	0,2	-1,4
Øvrige Syddanmark	2,0	-0,4	-0,7
Region Midtjylland	1,8	0,0	-1,0
Aarhus	1,1	0,1	-0,6
Øvrige Midtjylland	2,7	-0,1	-1,6
Region Nordjylland	4,4	0,2	-2,4
Aalborg	4,4	0,2	-2,6
Øvrige Nordjylland	4,0	-0,3	-0,5
Total	2,2	0,0	-0,9

Kilde: EjendomDanmark.

Tabel 6. Kontor	Arealmæssig tomgang		
	1. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	9,5	0,7	0,6
København centrum	5,3	-0,1	0,1
Øvrige Københavns Kommune	10,0	0,5	1,8
Nordsjælland	16,0	5,1	6,4
Øvrige Hovedstaden	9,8	0,5	-1,4
Region Sjælland	9,4	0,6	-3,7
Region Syddanmark	12,2	2,1	1,4
Odense	14,1	1,8	1,6
Trekantområdet	11,5	2,6	2,5
Øvrige Syddanmark	9,5	1,6	0,3
Region Midtjylland	6,8	-0,4	-0,4
Aarhus	5,7	-0,6	-0,6
Øvrige Midtjylland	11,7	0,6	0,7
Region Nordjylland	8,1	-1,5	0,2
Aalborg	4,4	-2,3	-
Total	9,3	0,6	0,4

Kilde: EjendomDanmark.

Tabel 7. Butik	Arealmæssig tomgang		
	1. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	6,5	0,5	-1,1
København centrum	5,6	0,5	-3,1
Øvrige Københavns Kommune	7,8	-0,2	-1,3
Nordsjælland	7,5	0,7	0,7
Øvrige Hovedstaden	5,8	0,9	-0,3
Region Sjælland	7,6	0,2	-2,7
Østsjælland	5,7	0,4	-1,2
Vest- og Sydsjælland	9,5	0,0	-4,2
Region Syddanmark	6,3	0,4	0,1
Odense	6,2	0,3	-0,8
Trekantområdet	7,3	0,6	0,6
Øvrige Syddanmark	5,7	0,3	0,6
Region Midtjylland	5,2	0,0	-0,6
Aarhus	4,3	-0,3	-0,3
Øvrige Midtjylland	6,8	0,6	-0,8
Region Nordjylland	7,9	0,7	0,6
Aalborg	8,2	0,9	0,6
Total	6,4	0,4	-0,9

Kilde: EjendomDanmark.