



2. kvartal 2026

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den totale tomgang er uændret 4,0 procent
- Boligtomgangen stiger til 2,1 procent
- Kontortomgangen falder til 7,5 procent
- Butikstomgangen falder til 5,8 procent

Den totale tomgang på 4 procent er historisk lav

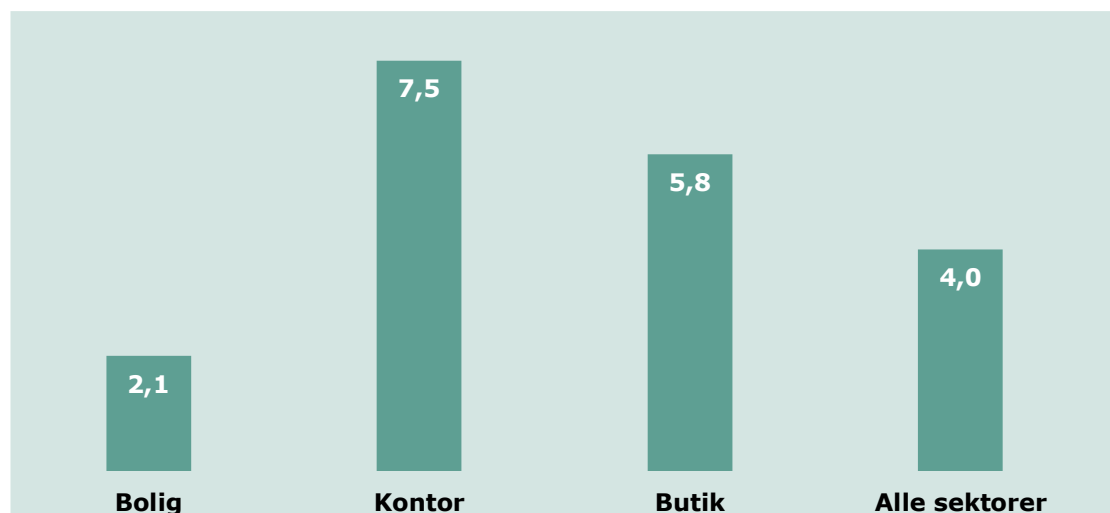
Den totale tomgang udgør 4,0 procent i 2. kvartal 2026. Det er uændret i forhold til forrige kvartal, hvor den totale tomgang også var historisk lav. Sammenlignet med det historiske gennemsnit på 7,0 procent, der afspejler den gennemsnitlige tomgang fra 1. kvartal 2014 og frem, er den totale tomgang 3,0 procentpoint lavere.

Boligtomgangen udgør aktuelt 2,1 procent, hvilket er 0,2 procentpoint højere end forrige kvartal. Boligtomgangen er dermed steget en smule fra det historisk lave niveau på 1,9 procentpoint i 1. kvartal 2026. Det skyldes hovedsageligt, at boligtomgangen i Region Hovedstaden er steget med 0,4 procentpoint siden forrige kvartal.

Butikstomgangen udgør 5,8 procent i 2. kvartal 2026, hvilket er 0,3 procentpoint lavere sammenlignet med forrige kvartal. Det skyldes især, at butikstomgangen i Region Hovedstaden er faldet med 0,6 procentpoint i forhold til 1. kvartal 2026.

Kontortomgangen udgør aktuelt 7,5 procent, hvilket er 0,1 procentpoint lavere end forrige kvartal. Det er knap 2 procentpoint lavere end det historiske gennemsnit for kontortomgangen, der er 9,5 procent.

Figur 1. Økonomisk tomgang, 2. kvartal 2026 (procent)



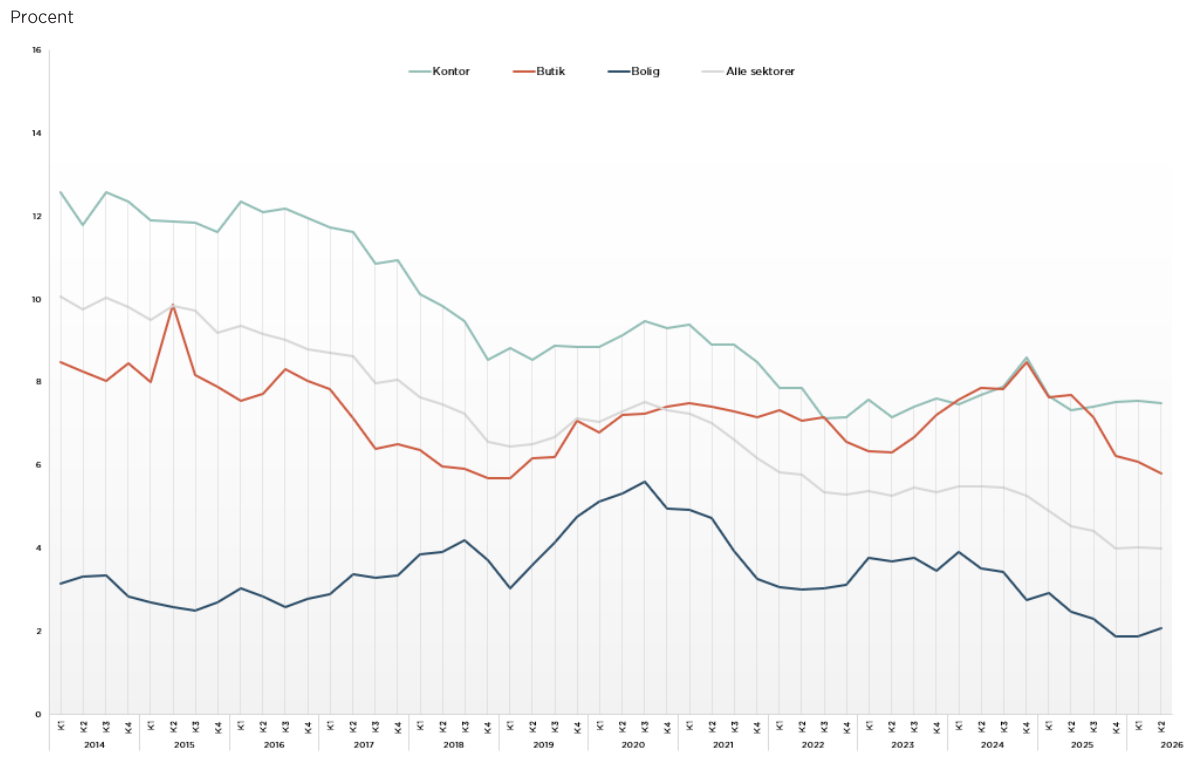
Ændring i procentpoint

Bolig		Kontor		Butik		Alle sektorer	
Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År
0,2	-0,4	-0,1	0,2	-0,3	-1,9	0,0	-0,4

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. Udviklingen i den økonomiske 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 – Høj boligtomgang i København centrum

I Region Hovedstaden udgør boligtomgangen 2,2 procent i 2. kvartal 2026, *jf. tabel 1*. Der er dog stor forskel på tomgangsniveauet inden for regionen. I København centrum udgør boligtomgangen 4,3 procent, mens den til gengæld kun udgør 2,0 procent i Øvrige Københavns Kommune. I Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden udgør boligtomgangen henholdsvis 2,5 og 2,1 procent.

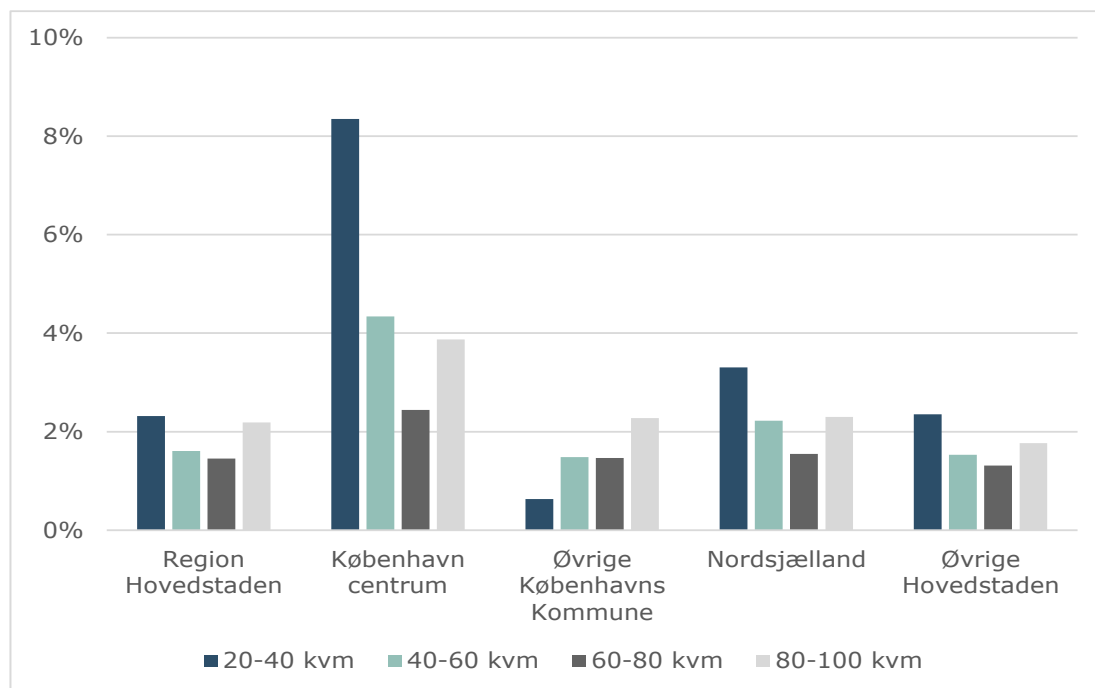
Der kan være flere årsager til, at niveauet for boligtomgang er højere i København centrum end i den resterende del af Region Hovedstaden. Det kan blandt andet skyldes en sammensætningseffekt af lejemålernes reguleringsform af huslejen – dvs. hvor stor en andel af lejemålene, hvis husleje fx er omkostningsbestemt eller fri markedsleje – eller at lejeromsætningshastigheden generelt er højere i København centrum. Sidstnævnte kan fx være tilfældet, hvis studerende eller projektansatte, der i en kortere periode er beskæftigede i København, hovedsageligt bor til leje i centrum af byen.

I det følgende analyseres boligtomgangen opdelt på forskellige størrelser af lejemål. Boligtomgangen er højest i København centrum for alle intervaller af boligarealet. Særligt er boligtomgangen for de mindste lejemål høj svarende til 8,4 procent. Det er 6,0 procentpoint højere end boligtomgangen for de mindste lejemål i Region Hovedstaden.

Mens boligtomgangen er høj i København centrum, forholder det sig anderledes i Øvrige Københavns Kommune. Samtidig er tomgangen i Øvrige Københavns Kommune lavest for de mindste lejemål. Her udgør boligtomgangen for de mindste lejemål 0,6 procent, mens tomgangen for lejemål med et boligareal på 40-60 og 60-80 kvadratmeter er 1,5 procent. Tomgangen for lejemål på 80-100 kvadratmeter er 2,3 procent.

Den relativt store forskel i boligtomgangen, herunder særligt for de mindste boliglejemål, mellem København centrum og Øvrige Københavns Kommune, kan være et udtryk for, at små lejemål som fx studieboliger og forskellige co-living-koncepter med mere fleksible lejevilkår er mere udbredt i København centrum. Det understreges blandt andet af, at knap 40 procent af boliglejemålene i København centrum har et boligareal på 20-40 kvadratmeter, mens det tilsvarende kun er godt 10 procent i Øvrige Københavns Kommune.

Figur 3. Tomgang for lejemål til beboelse fordelt på boligareal



Kilde: EjendomDanmark.

Bolig – Tomgangen stiger en smule fra historisk lavt niveau

Boligtomgangen udgør 2,1 procent på landsplan i 2. kvartal 2026 svarende til en stigning på 0,2 procentpoint siden forrige kvartal. Dermed har niveauet for boligtomgangen løftet sig en smule i forhold til det historisk lave niveau på 1,9 procent i 1. kvartal 2026. Det skyldes hovedsageligt en stigning i boligtomgangen i Region Hovedstaden.

- I Region Hovedstaden udgør boligtomgangen 2,2 procent, hvilket svarer til en stigning på 0,4 procentpoint sammenlignet med 1. kvartal 2026. Det drives især af stigende boligtomgang i København centrum og Øvrige Hovedstaden, men også i Øvrige Københavns Kommune og Nordsjælland er tomgangen steget marginalt i forhold til forrige kvartal. Det seneste år er boligtomgangen steget lidt i Region Hovedstaden, hvilket primært er drevet af, at tomgangen i København centrum er steget med 1,5 procentpoint.
- I Region Sjælland udgør boligtomgangen 2,0 procent svarende til en stigning i tomgangen på 0,2 procentpoint siden 1. kvartal 2026. Denne stigning skyldes en højere boligtomgang på Vest- og Sydsjælland, mens den til gengæld er faldet en smule på Østsjælland. Det seneste år er boligtomgangen i Region Sjælland faldet med 1 procentpoint.
- I Region Syddanmark udgør boligtomgangen 2,2 procent, hvilket er samme niveau som i 1. kvartal 2026. Det skyldes, at boligtomgangen i Trekantområdet og Øvrige Syddanmark er faldet en smule, mens tomgangen til gengæld er steget i Odense. Det seneste år er boligtomgangen faldet med 0,5 procentpoint i Region Syddanmark.
- I Region Midtjylland udgør boligtomgangen 1,5 procent, hvilket er det laveste niveau på landsplan. Boligtomgangen er faldet i Øvrige Midtjylland, mens den er steget en smule i Aarhus. Det indebærer, at boligtomgangen siden 1. kvartal 2026 er uændret. Det seneste år er boligtomgangen faldet med 0,6 procentpoint i Region Midtjylland.
- I Region Nordjylland udgør boligtomgangen 3,6 procent, hvilket svarer til en reduktion på 0,3 procentpoint siden 1. kvartal 2026. Denne reduktion skyldes et fald i boligtomgangen i både Aalborg og Øvrige Nordjylland. Det seneste år er boligtomgangen faldet med 2,4 procentpoint i Region Nordjylland, hvilket særligt skyldes faldende tomgang i Aalborg.

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

Kilde: EjendomDanmark.

Kontor – Lille fald i tomgangen

Kontortomgangen udgør 7,5 procent på landsplan i 2. kvartal 2026. Dette svarer til en reduktion på 0,1 procentpoint siden forrige kvartal. Det seneste år er kontortomgangen steget med 0,2 procentpoint, der dog dækker over væsentlige regionale forskelle i udviklingen af tomgangen.

- I Region Hovedstaden udgør kontortomgangen 7,7 procent, hvilket er samme niveau som 1. kvartal 2026. Det skal ses i lyset af, at kontortomgangen i København centrum er faldet med 1,3 procentpoint, mens den til gengæld er steget i Øvrige Københavns Kommune og Nordsjælland. Det seneste år er kontortomgangen steget med 0,5 procentpoint i Region Hovedstaden.
- I Region Sjælland udgør kontortomgangen 7,2 procent, hvilket svarer til en stigning på 0,7 procentpoint siden forrige kvartal. Det seneste år er kontortomgangen faldet med 1,9 procentpoint i Region Sjælland.
- I Region Syddanmark udgør kontortomgangen 12,4 procent, hvilket er det højeste niveau på landsplan i dette kvartal. Siden 1. kvartal 2026 er kontortomgangen steget med 0,5 procentpoint, der særligt skyldes en stigning i tomgangen i Odense. Det seneste år er kontortomgangen steget med 2,8 procentpoint i Region Syddanmark. Det skal ses i den sammenhæng, at kontortomgangen er steget i Odense og Trekantområdet, mens den til gengæld er faldet i Øvrige Syddanmark.
- I Region Midtjylland udgør kontortomgangen 5,2 procent, hvilket er det laveste niveau på landsplan. Kontortomgangen er siden 1. kvartal 2026 faldet med 0,5 procentpoint. Denne reduktion skyldes, at kontortomgangen er faldet i både Aarhus og Øvrige Midtjylland. Det seneste år er kontortomgangen i Region Midtjylland faldet med 2,2 procentpoint.
- I Region Nordjylland udgør kontortomgangen 6,7 procent, hvilket svarer til en stigning på 0,3 procentpoint i forhold til 1. kvartal 2026. I Aalborg udgør kontortomgangen 4,2 procent, der er det laveste niveau på landsplan. Det seneste år er kontortomgangen i Region Nordjylland steget med 0,8 procentpoint.

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

Kilde: EjendomDanmark.

Butik – Tomgangen falder

Butikstomgangen udgør 5,8 procent på landsplan i 2. kvartal 2026. Det svarer til en reduktion på 0,3 procentpoint siden 1. kvartal 2026 og et fald på 1,9 procentpoint sammenlignet med samme kvartal sidste år. Udviklingen afspejler blandt andet reduceret butikstomgang i Region Hovedstaden, Region Syddanmark og Region Midtjylland, der alle har oplevet kvartalsvise og årlige fald.

- I Region Hovedstaden udgør butikstomgangen 5,5 procent, hvilket svarer til et fald på 0,6 procentpoint i forhold til 1. kvartal 2026. Det skyldes blandt andet, at butikstomgangen er reduceret markant i København centrum, mens den også er faldende i Øvrige Københavns Kommune og Nordsjælland. Det seneste år er butikstomgangen faldet med 2,5 procentpoint, hvilket i høj grad skal ses i sammenhæng med det markante fald i tomgangen i København centrum på 8,3 procentpoint.
- I Region Sjælland udgør butikstomgangen 7,2 procent svarende til en stigning på 0,5 procentpoint i forhold til 1. kvartal 2026. Denne stigning i butikstomgangen skyldes, at tomgangen stiger i både Østsjælland og Vest- og Sydsjælland. Det seneste år er butikstomgangen i Region Sjælland faldet med 2,4 procentpoint.
- I Region Syddanmark udgør butikstomgangen 4,6 procent, hvilket er det laveste niveau på landsplan. Butikstomgangen er siden 1. kvartal 2026 faldet med 0,2 procentpoint, hvilket blandt andet skyldes, at tomgangen er faldet i Odense, mens den til gengæld er steget i Trekantområdet. Det seneste år er butikstomgangen i Region Syddanmark faldet med 1,1 procentpoint.
- I Region Midtjylland udgør butikstomgangen 5,6 procent, hvilket er en reduktion på 0,2 procentpoint siden forrige kvartal. Det skyldes fald i butikstomgangen i både Aarhus og Øvrige Midtjylland. Det seneste år er butikstomgangen i Region Midtjylland faldet med 0,9 procentpoint.
- I Region Nordjylland er tomgangen 8,5 procent svarende til en stigning på 0,9 procentpoint. Det skyldes blandt andet en stigning i Aalborg på 0,9 procentpoint. Det seneste år er butikstomgangen i Region Nordjylland steget med 1,8 procentpoint.

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

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 maj 2026. Næste planlagte offentliggørelse er august 2026.

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. april 2026 og benævnes 2. kvartal 2026. Kvartalsændringen er fra 2. kvartal 2026 sammenlignet med 1. kvartal 2026. Årsændringen er fra 2. kvartal 2026 sammenlignet med 2. 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



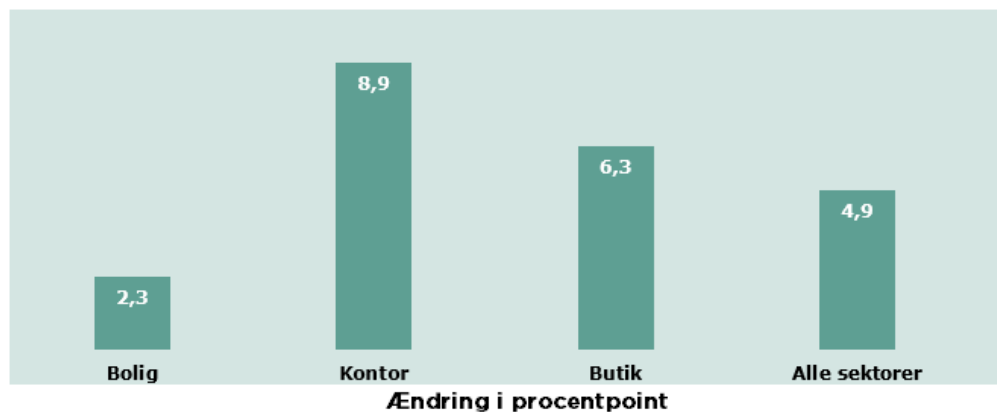
Bjarke Roed-Frederiksen

brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Appendiks

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 2. kvartal 2026



Ændring i procentpoint

Bolig	
Kvartal	År
0,2	-0,4

Kontor	
Kvartal	År
-0,2	0,3

Butik	
Kvartal	År
0,0	-1,0

Alle sektorer	
Kvartal	År
-0,1	-0,2

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

Kilde: EjendomDanmark.

Tabel 6. Kontor	Arealmæssig tomgang		
	2. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	9,0	-0,3	0,7
København centrum	4,8	-0,8	-0,4
Øvrige Københavns Kommune	9,3	0,0	0,2
Nordsjælland	16,8	0,8	6,7
Øvrige Hovedstaden	9,1	-0,7	0,5
Region Sjælland	9,8	0,1	-1,8
Region Syddanmark	13,5	1,5	2,7
Odense	15,2	3,2	4,1
Trekantområdet	11,7	0,1	3,2
Øvrige Syddanmark	13,4	0,4	0,0
Region Midtjylland	6,0	-0,2	-2,2
Aarhus	5,1	-0,3	-2,6
Øvrige Midtjylland	10,1	0,0	-0,1
Region Nordjylland	8,1	0,0	0,2
Aalborg	4,3	-0,1	-
Total	8,9	-0,2	0,3

Kilde: EjendomDanmark.

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

Kilde: EjendomDanmark.