



3. kvartal 2026

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den totale tomgang stiger til 4,2 procent
- Boligtomgangen er uændret 2,1 procent
- Kontortomgangen stiger til 7,7 procent
- Butikstomgangen falder til et historisk lavt niveau på 5,6 procent

Historisk lavt niveau for butikstomgangen

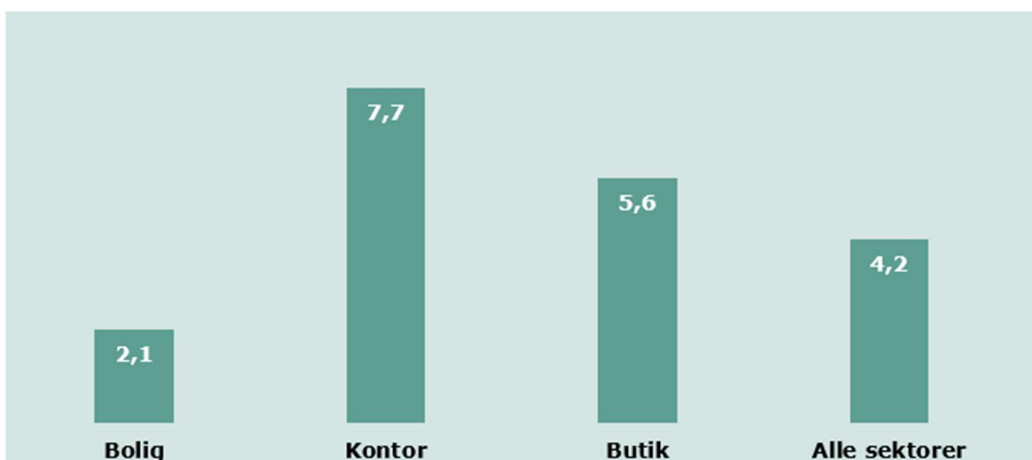
Butikstomgangen udgør 5,6 procent i 3. kvartal 2026, hvilket er historisk lavt. Det er 0,2 procentpoint lavere sammenlignet med forrige kvartal og 1,2 procentpoint lavere end samme periode sidste år. Reduktionen i butikstomgangen er i særdeleshed drevet af udviklingen i Region Hovedstaden.

Boligtomgangen udgør 2,1 procent, hvilket er det samme som forrige kvartal. Boligtomgangen er dermed en smule højere end det historisk lave niveau på 1,9 procent i 1. kvartal 2026, men er fortsat lavere end det historiske gennemsnit på 3,4 procent.¹

Kontortomgangen udgør aktuelt 7,7 procent, hvilket er 0,2 procentpoint højere end forrige kvartal og uændret i forhold til samme periode sidste år. Det er 1,8 procentpoint lavere end det historiske gennemsnit for kontortomgangen på 9,4 procent.

Den totale tomgang udgør 4,2 procent. Det er 0,2 procentpoint højere end forrige kvartal, hvor den totale tomgang var historisk lav, men 0,2 procentpoint lavere end samme periode sidste år.

Figur 1. Økonomisk tomgang, 3. kvartal 2026 (procent)



Ændring i procentpoint

Bolig		Kontor		Butik		Alle sektorer	
Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År
0,0	0,0	0,2	0,0	-0,1	-1,2	0,2	-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.

¹ Det historiske gennemsnit udgør gennemsnittet af tomgangsniveauet på kvartalsbasis siden tomgangsstatistikens begyndelse 1. kvartal 2014 og frem til seneste opgjorte kvartal.

2



2

2

2

2

2

2

Specialanalyse – Hjemmearbejde og kontortomgang

I Danmark har der over det seneste årti været en markant udvikling i anvendelsen af hjemmearbejde på tværs af arbejdspladser, særligt inden for kontor- og ikke-manuelle erhverv. Udviklingen skal ses i sammenhæng med en bredere international tendens mod mere fleksible arbejdsformer, der blev yderligere accelereret under corona-årene fra 2020 til og med 2022, og som fortsat gør sig gældende.

Til trods for den stigende udbredelse af hjemmearbejde har udviklingen på det danske kontormarked ikke været præget af stigende tomgang. Siden 2014, hvor tomgangsstatistikken begynder, har kontortomgangen på landsplan tværtimod været faldende, kun afbrudt af enkelte perioder med stigende tomgang. I 2014 udgjorde kontortomgangen f.eks. 12,6 procent, mens den i indeværende kvartal udgør 7,7 procent, svarende til et fald på 4,9 procentpoint siden 2014.

Udviklingen er interessant, fordi stigningen i hjemmearbejde ikke er blevet ledsaget af en tilsvarende stigning i kontortomgangen, selvom den stigende anvendelse af hjemmearbejde umiddelbart kunne forventes at reducere virksomhedernes efterspørgsel efter kontorarealer.

En mulig forklaring er, at kontorsektoren løbende har tilpasset sig efter markedets behov. Virksomhedernes efterspørgsel efter kontorer afhænger ikke alene af antallet af dage, medarbejderne fysisk befinder sig på arbejdspladsen, men også af blandt andet beskæftigelsen, arealbehovet og kravene til moderne kontorfaciliteter. Hjemmearbejde kan eksempelvis øge behovet for mødelokaler og lukkede rum til videomøder. Samtidig kan ejendomsmarkedets tilpasning gennem modernisering, ændret anvendelse og konvertering have begrænset opbygningen af strukturel tomgang. Udviklingen kan således være et udtryk for kontorsektorens resiliens og tilpasningsevne.

En del af forklaringen skal formentlig også findes på arbejdsmarkedet, hvor stigende beskæftigelse inden for særligt kontorerhverv isoleret set øger efterspørgslen efter kontorarealer. Denne tendens kan have modvirket den reducerede arealefterspørgsel, som øget hjemmearbejde potentielt medfører. Udviklingen i kontortomgangen kan således ses som et resultat af samspillet mellem disse modsatrettede effekter og en række øvrige markedsforhold. Den lave kontortomgang indikerer dog, at de negative konsekvenser for kontorsektoren, man kunne forvente som følge af øget hjemmearbejde, ikke umiddelbart er synlige på landsplan.

Figur 3. Hjemmearbejde og kontortomgang i hele landet



Bolig – Tomgangen er fortsat lav i en historisk sammenhæng

Boligtomgangen udgør 2,1 procent på landsplan i 3. kvartal 2026. Dermed er boligtomgangen en smule højere end det historisk lave niveau på 1,9 procent i 1. kvartal 2026, der er det laveste niveau for boligtomgangen siden tomgangsstatistikens start i 2014. Den stigende tomgang skyldes blandt andet en lidt højere boligtomgang i Region Hovedstaden.

- I Region Hovedstaden udgør boligtomgangen aktuelt 2,2 procent. Det svarer til en reduktion på 0,1 procentpoint sammenlignet med forrige kvartal, men er 0,4 procentpoint højere end samme periode sidste år. Det er i særdeleshed en stigende boligtomgang i København centrum, der har bidraget til stigningen i boligtomgangen i Region Hovedstaden.
- I Region Sjælland udgør boligtomgangen 2,4 procent svarende til en stigning på 0,4 procentpoint siden forrige kvartal. I Østsjælland er boligtomgangen steget med 0,8 procentpoint, hvilket især skal ses i sammenhæng med en stigende tomgang i studieboliger, herunder især i Roskilde Kommune. Boligtomgangen er uændret i Region Sjælland i forhold til samme periode sidste år.
- I Region Syddanmark udgør boligtomgangen aktuelt 2,2 procent. Det er 0,2 procentpoint højere end forrige kvartal, men er 0,5 procentpoint lavere end samme periode sidste år. Denne udvikling er især drevet af en faldende boligtomgang i Odense.
- I Region Midtjylland udgør boligtomgangen aktuelt 1,6 procent. Selvom det er en stigning på 0,2 procentpoint siden forrige kvartal, er det fortsat den region i landet, der har det laveste tomgangsniveau. Det seneste år er boligtomgangen faldet med 0,2 procentpoint i Region Midtjylland.
- I Region Nordjylland udgør boligtomgangen aktuelt 3,1 procent. Det svarer til et fald på 0,5 procentpoint siden forrige kvartal og 2,2 procentpoint i forhold til samme periode sidste år. Udviklingen er især drevet af den faldende boligtomgang i Aalborg.

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

Kilde: EjendomDanmark.

Kontor – Mindre stigning i tomgangen

Kontortomgangen udgør 7,7 procent på landsplan i 3. kvartal 2026. Det svarer til en stigning på 0,2 procentpoint siden forrige kvartal, mens kontortomgangen i forhold til samme periode sidste år er uændret. Udviklingen dækker over regionale forskelle i tomgangen.

- I Region Hovedstaden udgør kontortomgangen 7,8 procent, hvilket svarer til en stigning på 0,1 procentpoint siden forrige kvartal. Sammenlignet med 3. kvartal 2025 er kontortomgangen i Region Hovedstaden uændret.
- I Region Sjælland udgør kontortomgangen 13,0 procent. Det er er det højeste tomgangsniveau på landsplan. Kontortomgangen er steget med 6,2 procentpoint i regionen siden forrige kvartal og 5,8 procentpoint sammenlignet med samme periode sidste år.
- I Region Syddanmark udgør kontortomgangen 12,0 procent. Det svarer til en stigning på 0,7 procentpoint siden forrige kvartal. Udviklingen er især drevet af en stigning i kontortomgangen i Øvrige Syddanmark. Det seneste år er tomgangen i hele regionen steget med 1,9 procentpoint.
- I Region Midtjylland udgør kontortomgangen 4,9 procent svarende til en reduktion på 0,3 procentpoint siden 2. kvartal 2026. Denne reduktion skyldes hovedsageligt, at kontortomgangen er faldet i Aarhus. Det seneste år er kontortomgangen i Region Midtjylland faldet med 1,1 procentpoint.
- I Region Nordjylland udgør kontortomgangen 6,4 procent, hvilket svarer til et fald på 0,3 procentpoint i forhold til 2. kvartal 2026. Det seneste år er kontortomgangen i Region Nordjylland faldet med 0,7 procentpoint.

Tabel 2. Kontor	Økonomisk tomgang		
	3. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	7,8	0,1	0,0
København centrum	4,7	0,0	-0,8
Øvrige Københavns Kommune	8,7	0,3	-0,6
Nordsjælland	12,0	0,0	3,5
Øvrige Hovedstaden	8,4	0,1	1,2
Region Sjælland	13,0	6,2	5,8
Region Syddanmark	12,0	0,7	1,9
Odense	12,6	0,1	1,2
Trekantområdet	10,6	-0,1	2,2
Øvrige Syddanmark	13,3	3,2	2,9
Region Midtjylland	4,9	-0,3	-1,1
Aarhus	4,4	-0,4	-1,1
Øvrige Midtjylland	8,7	0,6	-1,2
Region Nordjylland	6,4	-0,3	-0,7
Aalborg	4,1	0,0	-0,7
Total	7,7	0,2	0,0

Kilde: EjendomDanmark.

Butik – Historisk lavt niveau for butikstomgangen

Butikstomgangen udgør 5,6 procent på landsplan i 3. kvartal 2026. Det er et historisk lavt niveau for butikstomgangen. Det svarer til et fald på 0,1 procentpoint siden 1. kvartal 2026 og på 1,2 procentpoint sammenlignet med samme kvartal sidste år. Denne udvikling er primært drevet af et fald i tomgangen i Region Hovedstaden.

- I Region Hovedstaden udgør butikstomgangen 5,1 procent. Det svarer til en reduktion på 0,2 procentpoint siden forrige kvartal og 2,1 procentpoint siden samme periode sidste år. Denne udvikling skyldes i særdeleshed, at butikstomgangen i København centrum er faldet markant det seneste år.
- I Region Sjælland udgør butikstomgangen 7,2 procent, hvilket er uændret i forhold til forrige kvartal. Butikstomgangen er faldet med 1,8 procentpoint i forhold til samme periode sidste år.
- I Region Syddanmark udgør butikstomgangen 5,6 procent svarende til en stigning på 0,3 procentpoint siden forrige kvartal. Det skyldes, at butikstomgangen er steget i Odense og Øvrige Syddanmark, mens den er faldet i Trekantområdet. Butikstomgangen er steget med 1,4 procentpoint i forhold til samme periode sidste år.
- I Region Midtjylland udgør butikstomgangen 5,1 procent, hvilket svarer til en reduktion på 0,1 procentpoint sammenlignet med forrige kvartal. Butikstomgangen i Region Midtjylland er uændret sammenlignet med samme periode sidste år.
- I Region Nordjylland udgør butikstomgangen 9,0 procent svarende til en stigning på 0,4 procentpoint siden forrige kvartal. Det seneste år er butikstomgangen i Region Nordjylland steget med 2,5 procentpoint.

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

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 september 2026. Næste planlagte offentliggørelse er november 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. juli 2026 og benævnes 3. kvartal 2026. Kvartalsændringen er fra 3. kvartal 2026 sammenlignet med 2. kvartal 2026. Årsændringen er fra 3. kvartal 2026 sammenlignet med 3. 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



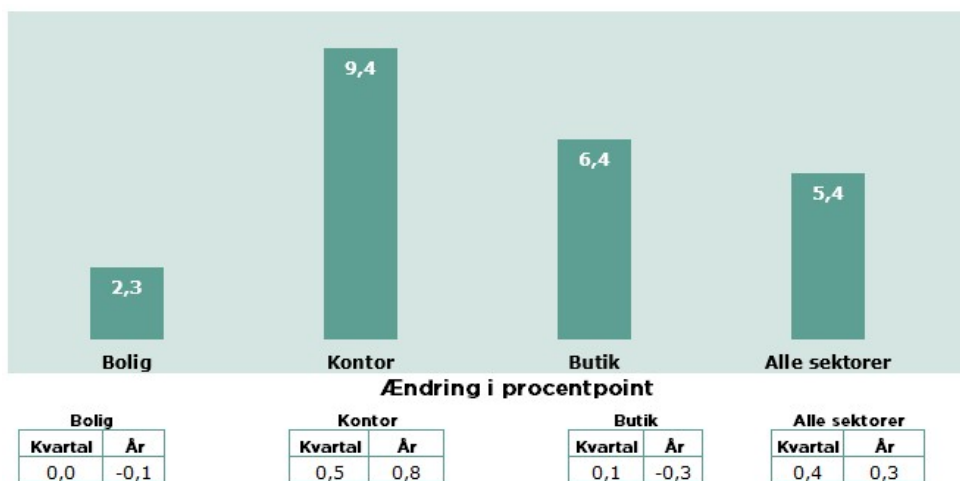
Bjarke Roed-Frederiksen

brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Appendiks

Figur 5. Arealmæssig tomgang, 3. kvartal 2026



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

Kilde: EjendomDanmark.

Tabel 6. Kontor	Arealmæssig tomgang		
	3. kvartal 2026 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	9,3	0,1	0,7
København centrum	5,4	0,7	0,4
Øvrige Københavns Kommune	9,3	0,1	-0,2
Nordsjælland	16,3	-0,6	5,7
Øvrige Hovedstaden	9,8	0,1	1,0
Region Sjælland	17,6	9,0	8,7
Region Syddanmark	14,2	1,4	2,8
Odense	14,2	0,4	0,6
Trekantområdet	11,0	-0,1	2,7
Øvrige Syddanmark	20,2	6,2	8,5
Region Midtjylland	5,8	-0,1	-1,0
Aarhus	4,8	-0,3	-1,2
Øvrige Midtjylland	10,9	0,9	0,0
Region Nordjylland	8,5	0,4	-1,4
Aalborg	4,8	0,5	-1,1
Total	9,4	0,5	0,8

Kilde: EjendomDanmark.

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

Kilde: EjendomDanmark.