



Til Niels Bjerrum (S)

Politikersvar til Niels Bjerrum (S) vedr. tomme erhvervslokaler

Niels Bjerrum (S) har den 16. september 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen:

"Hvor mange tomme erhvervslokaler og erhvervsbygninger står der cirka i kommunen - og hvad er forhindringerne for at disse omdannes til boliger?"

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 22. september oversendt spørgsmålet til Økonomiforvaltningen.

Økonomiforvaltningens svar

Omfanget af tomme erhvervslokaler

Økonomiforvaltningen skønner pba. oplysninger fra Ejendomstorvet.dk, at der ved indgangen til 2025 var omtrent 500.000 m² tomme kontorlokaler og kontorejendomme i København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner. Det svarer til en tomgang på ca. 7 %, hvilket er relativt lavt i sammenligning med niveauet de seneste 10 år, jf. figur 1.

Figur 1: Kontortomgang 2014-2025 (Kilde: Colliers)



Note: Tomgang, kontor, København.
Kilde: Ejendomstorvet.dk, Colliers

Økonomiforvaltningen skønner, at omfanget af tomme butikker og restauranter udgør ca. 40-50.000 m². Dertil kommer tomme lager-og produktionsfaciliteter mv., som ikke vurderes at kunne omdannes til boliger.

24-09-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 19885

Dokumentnummer i F2
9018376

Sagsnummer eDoc
2025-0295752

Sagsbehandler
Tue Rex

Ovenstående skøn er behæftet med usikkerhed.

Det bemærkes, at der altid vil være en naturlig tomgang, bl.a. som følge af at virksomheder løbende har behov for at tilpasse deres lejemål, fx ved ekspansion, ønske om en anden beliggenhed eller mere tidssvarende lokaler.

Forhindringer for omdannelse af tomme erhvervslokaler til boliger

Tomgang kan skabe et incitament til, at en ejer overvejer muligheden for at konvertere et erhvervslejemål til boliger. Det vil bero på en konkret vurdering, om de nødvendige investeringer i en omdannelse kan betale sig. Der kan altså være økonomiske og markedsræssige barrierer.

Der kan dertil være planræssige barrierer i form af kommuneplan og lokalplaner, som ikke muliggør boliganvendelse. Det kan være begrundet i ønsket om at skabe blandede bykvarterer med både boliger og erhverv, at fastholde visse områder til erhverv, eller at forhindre miljøkonflikter. Det vurderes dog, at kommuneplanen generelt indeholder fleksibilitet ift. at imødekomme ønsker om ændret anvendelse, fx fra kontorer til boliger. Eventuelle barrierer for ændret anvendelse i kommuneplan eller lokalplan vil som udgangspunkt kunne håndteres ved at udarbejde et nyt plangrundlag.

Der kan desuden være barrierer ift. byggelov og bygningsreglementet, fx krav til brandforhold og adgangsforhold, som kan besværliggøre eller fordyre en omdannelse fra erhverv til bolig.

Bygningens fysiske udformning og indretning kan endelig have betydning for om en omdannelse fra erhverv til bolig er mulig og/eller hensigtsræssig. Fx kan bygninger med stor husdybde være vanskelige at konvertere under hensyn til dagslysforhold mv.

Økonomiforvaltningen vurderer samlet set, at der i mange tilfælde ikke vil være væsentlige barrierer for konvertering af kontorlokaler til boliger. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der gennem de seneste 10 år er etableret ca. 600.000 m² boliger i eksisterende bygninger i Københavns Kommune, svarende til ca. 15 % af boligproduktionen. Det vurderes helt overvejende at have fundet sted ved konvertering af ældre og utidssvarende erhvervsbygninger til boliger og i mindre grad ved indretning af tørrelofter mv.

Kilder

Ejendomstorvet.dk indeholder den mest omfattende oversigt over udbudte erhvervslokaler. Ejendomstorvet drives af landets ejendomsmæglere, som også indberetter data til portalen. Ejendomstorvet oplyser bl.a. andelen af tomme erhvervslokaler og det gennemsnitlige

ØKF Team Planlægning (2387)

3/3

lejeniveau, men opgør ikke systematisk det samlede omfang (etagemeter) tomme erhvervslokaler.

Colliers Fokusrapport København 2025.

Der er kommet et opdateret svar den. 25. september 2025