

Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 14 | April | 2. Kvarstal 2010



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat stigende ledighed for erhvervslokaler

På landsplan er ledigheden for kontorlokaler fortsat med at stige gennem det seneste kvartal. Således er ledigheden nu 8,0 pct., hvilket er en stigning på 0,4 procentpoint det seneste kvartal og med 1,8 procentpoint det seneste år. På landsplan er der dermed 1,78 mio. kvm. ledige kontorlokaler. I Region Hovedstaden er ledigheden på 8,9 pct. svarende til 952.700 kvm.

De seneste tre måneder er ledigheden for detailhandelslokaler steget med 0,3 procentpoint, mens ledigheden gennem det seneste år er steget med 0,7 procentpoint. Dermed er ledigheden for detailhandelslokaler på landsplan 5,1 pct., hvilket svarer til, at der er 569.700 kvm. ledige detailhandelslokaler.

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden steget med 0,5 procentpoint gennem det seneste kvartal, og med 1,2 procentpoint det seneste år. Således er ledigheden på landsplan nu 3,7 pct. svarende til 3,61 mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler.

Konvertering af statistikken

Oline-Lokalebørs Statistikken opgøres nu på landsdele i stedet for de tidligere amter. Landsdelene er en underopdeling af regionerne. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner kan ses nedenfor.

Om Oline-Lokalebørs Statistikken

En række ejendomsmæglere og -investorer er gået sammen for at sikre videreførelse af den statistik over tomme erhvervslokaler, som Forskningscenteret for Skov og Landskab indtil udgangen af 2002 udgav. I 2003 udgav Ejendomsforeningen Danmark statistikken første gang i et samarbejde mellem internetdatabaserne Oline og Lokalebørs. Fra 1. januar 2007 har Dansk Ejendomsmæglerforeningen overtaget driften af Oline-Lokalebørs Statistikken på vegne af Oline.dk. fra Ejendomsforeningen Danmark. Statistikken kan hentes gratis på enten www.oline.dk eller www.de.dk 3-4 uger efter kvartalets start.

Statistikken bygger på data fra www.oline.dk og www.lokalebors.dk. Der trækkes data fra databaserne én gang i kvartalet. Dataene gennemgår en behandling, hvor der renses ud for projekter dubletter mv. Da statistikken bygger på internetportalene Oline og Lokalebørs, indeholder statistikken kun ledige erhvervslokaler, som annonceres der. Derfor vil statistikken ikke være lige dækkende for markedet over hele landet. Ligeledes bygger bygningsbestanden på vurderinger fra forskellige kilder, jf. næste afsnit. Tallene og ledighedsprocenterne skal derfor tages med forbehold.

Statistikken er beregnet anderledes end den tidligere statistik fra Forskningscenteret for Skov og Landskab, og den er derfor ikke direkte sammenlignelig.

Bygningsbestanden

Bygningsbestanden er blevet opdateret i denne udgave af statistikken med bagudrettet virkning. Således er bygningsbestanden opjusteret tilbage til 2. kvartal 2008. Denne metode benyttes for at sikre mod for store udsving i bygningsbestanden og dermed ledighedsprocenterne.

Da der ikke findes officielle statistikker over erhvervslokaler og deres anvendelse fordelt på de kategorier, der benyttes i Oline-Lokalebørs Statistikken, bygges ledighedsprocenterne på egne estimerede vurderinger af bygningsbestanden. Den estimerede bygningsbestand er vist bagerst i statistikken.

Kommunalreformen har medført en ny opdeling af landet. Amterne er nedlagt og i stedet har Danmarks Statistik indført landsdele. Det betyder, at bygningsbestanden, historisk set, er beregnet på baggrund af bygningsbestanden fordelt på de tidligere amter. De tidligere amter er henført til den landsdel, som amtet lå i. I tilfælde af, at et amt har været fordelt over flere landsdele, er bygningsbestanden fordelt efter forholdet mellem beskæftigede i det pågældende amt og i den pågældende landsdel.

Opindeligt set er data for kontorlokalerne i hovedstadsregionen er udarbejdet på baggrund af data fra Hovedstadsregionens Statistikkontor. Data for kontorlokaler i resten af landet er beregnet på baggrund af beskæftigelsestal i kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorphonale i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorphonale i hovedstaden.

Bygningsbestanden for detailhandelslokaler bygger på oplysninger fra Institut for Centerplanlægning med hensyn til hovedstaden. Desuden er der hentet oplysninger fra Århus, Nordjyllands, Vejle og Fyns Amt. Data for de resterende amter bygger på instituttets vurdering af, at der er to kvadratmeter butiksareal pr. indbygger i de pågældende amter.

Dataene for lager- og produktionslokaler er beregnet på baggrund af tal fra Danmarks Statistiks samlede opgørelse over bygningsbestanden til erhvervsformål fordelt på amter. Den samlede erhvervsbygningsbestand er fratrukket de beregnede arealer for kontor og detailhandel, og dermed er den resterende del lager- og produktionslokaler.

Der er tale om en betydelig usikkerhed i forbindelse med den skønnede bygningsbestand. Det gælder i særdeleshed for detailhandel, lager- og produktion samt kontorer i provinsen. Ledighedsprocenterne bør derfor tages med forbehold.

Sammenhæng mellem landsdele, kommuner og regioner

København by
København, Frederiksberg, Dragør, Tårnby

Københavns omegn
Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Vallensbæk

Nordsjælland
Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Halsnæs, Furesø, Gribskov, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Rudersdal

Bornholm
Bornholm, Christiansø

Region Sjælland
Østsjælland
Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød

Vest- og Sydsjælland
Faxe, Guldborgsund, Holbæk, Kalundborg, Lolland, Næstved, Odsherred, Ringsted, Slagelse, Sorø, Stevns, Vordingborg

Region Syddanmark
Fyn
Assens, Nordfyns, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Langeland, Middelfart, Nyborg, Odense, Svendborg, Ærø

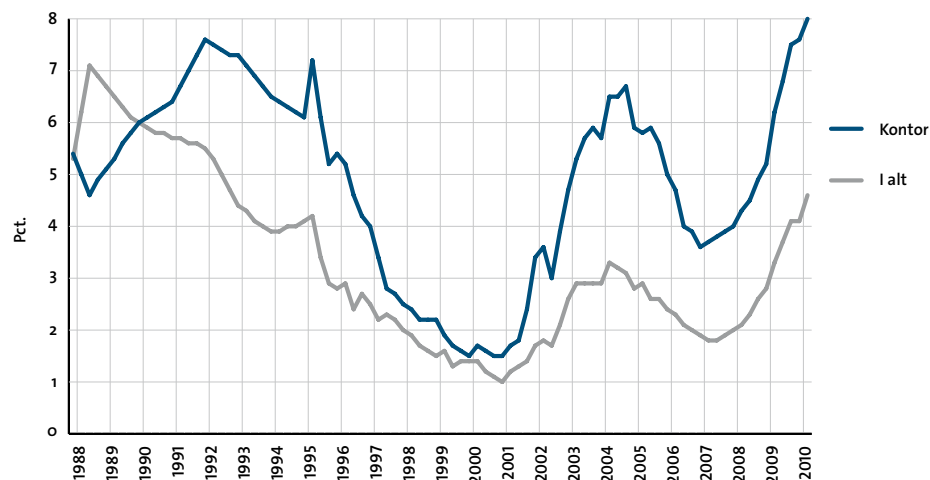
Syddjylland
Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejle, Vejle, Aabenraa

Region Midtjylland
Østjylland
Favrskov, Hedensted, Horsens, Norddjurs, Odder, Randers, Samsø, Silkeborg, Skanderborg, Syddjurs, Århus

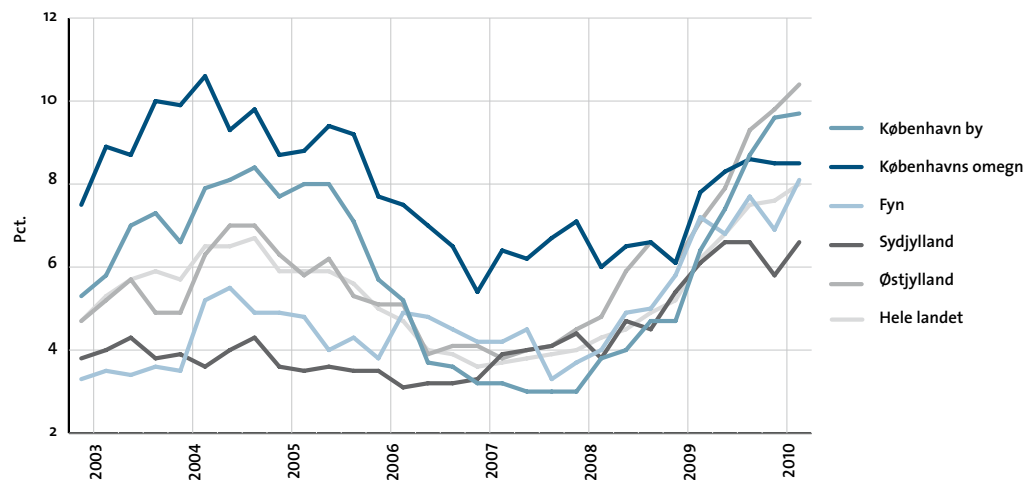
Vestjylland
Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer, Viborg

Region Nordjylland
Nordjylland
Brønderslev-Dronninglund, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Rebild, Thisted, Vesthimmerland, Aalborg

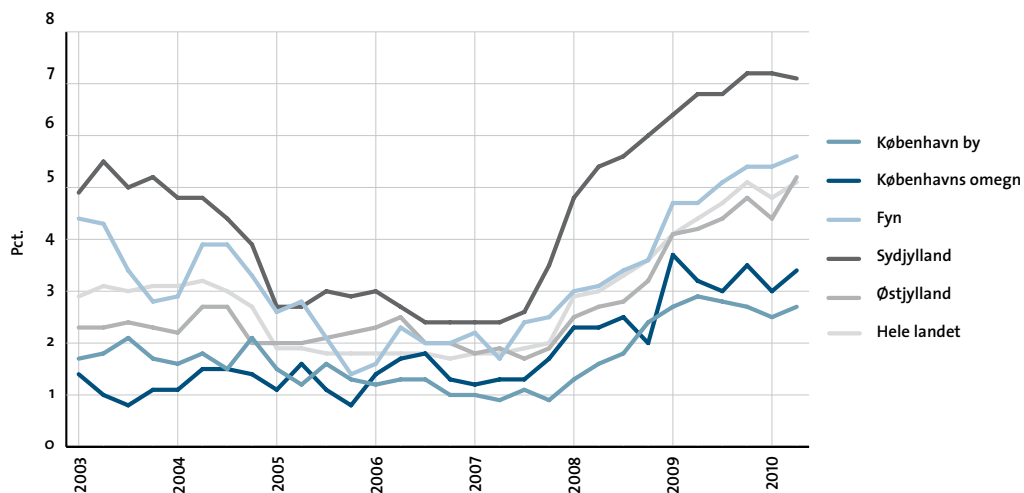
Ledighedsprocenter 1988-2010 – Hele Landet



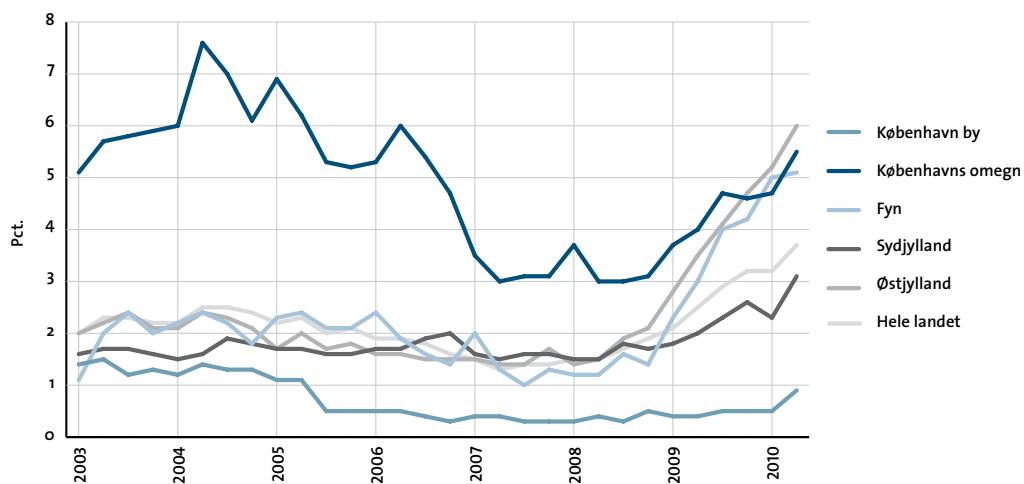
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 2003-2010



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2010



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 2003-2010



Ledige erhvervslokaler i kvm.

April 2010

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	537.200	35.400	48.100	620.700
Københavns omegn	300.600	28.800	407.300	736.700
Nordsjælland	114.400	25.600	155.600	295.600
Bornholm	500	1.000	0	1.500
Region Hovedstaden	952.700	90.800	611.000	1.654.500
Østsjælland	38.000	32.100	153.900	224.000
Vest- og Sydsjælland	70.100	72.600	254.300	397.000
Region Sjælland	108.100	104.700	408.200	621.000
Fyn	113.700	67.400	448.300	629.400
Sydjylland	144.900	112.900	568.000	825.800
Region Syddanmark	258.600	180.300	1.016.300	1.455.200
Østjylland	290.900	96.100	890.500	1.277.500
Vestjylland	64.500	54.100	394.600	513.200
Region Midtjylland	355.300	150.200	1.285.100	1.790.600
Nordjylland	107.900	78.100	284.900	470.900
Region Nordjylland	107.900	78.100	284.900	470.900
Hele landet	1.782.600	604.200	3.605.400	5.992.200

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige erhvervslokaler i kvm.

Januar 2010 - April 2010

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	13.900	2.100	20.600	36.600
Københavns omegn	-700	3.400	55.800	58.500
Nordsjælland	17.800	-4.000	43.700	57.500
Bornholm	0	0	0	0
Region Hovedstaden	31.100	1.500	120.100	152.700
Østsjælland	2.200	1.300	22.200	25.700
Vest- og Sydsjælland	-2.700	-3.800	-9.300	-15.800
Region Sjælland	-400	-2.500	12.900	10.000
Fyn	16.500	2.100	13.500	32.100
Sydjylland	18.200	-1.400	153.000	169.800
Region Syddanmark	34.700	700	166.500	201.900
Østjylland	16.200	15.100	124.900	156.200
Vestjylland	-900	7.300	-9.800	-3.400
Region Midtjylland	15.200	22.400	115.200	152.800
Nordjylland	18.900	12.300	87.800	119.000
Region Nordjylland	18.900	12.300	87.800	119.000
Hele landet	99.500	34.500	502.400	636.400

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2009			2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	345.400	405.900	475.500	523.300	537.200	13.900	191.800
Københavns omegn	277.800	293.600	303.600	301.300	300.600	-700	22.800
Nordsjælland	101.500	119.600	104.700	96.600	114.400	17.800	12.900
Bornholm	500	1.900	500	500	500	0	0
Region Hovedstaden	725.100	821.100	884.300	921.600	952.700	31.100	227.600
Østsjælland	38.600	41.300	44.600	35.800	38.000	2.200	-600
Vest- og Sydsjælland	57.100	55.600	66.700	72.800	70.100	-2.700	13.000
Region Sjælland	95.700	96.900	111.300	108.500	108.100	-400	12.400
Fyn	101.400	95.600	108.200	97.200	113.700	16.500	12.300
Sydjylland	133.900	145.400	143.800	126.700	144.900	18.200	11.000
Region Syddanmark	235.300	241.000	252.000	223.900	258.600	34.700	23.300
Østjylland	199.100	220.400	261.100	274.700	290.900	16.200	91.800
Vestjylland	49.400	50.200	68.600	65.400	64.500	-900	15.100
Region Midtjylland	248.500	270.500	329.700	340.100	355.300	15.200	106.800
Nordjylland	78.600	85.100	88.200	89.000	107.900	18.900	29.300
Region Nordjylland	78.600	85.100	88.200	89.000	107.900	18.900	29.300
Hele landet	1.383.200	1.514.600	1.665.500	1.683.100	1.782.600	99.500	399.400

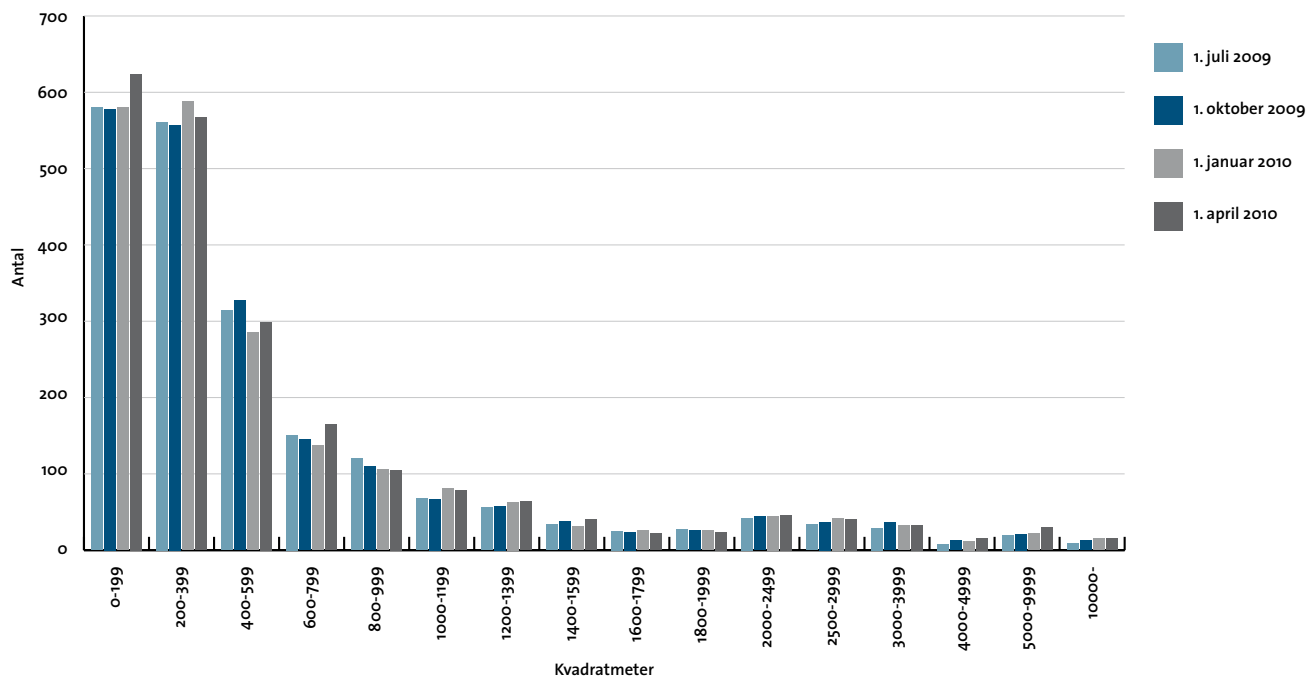
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

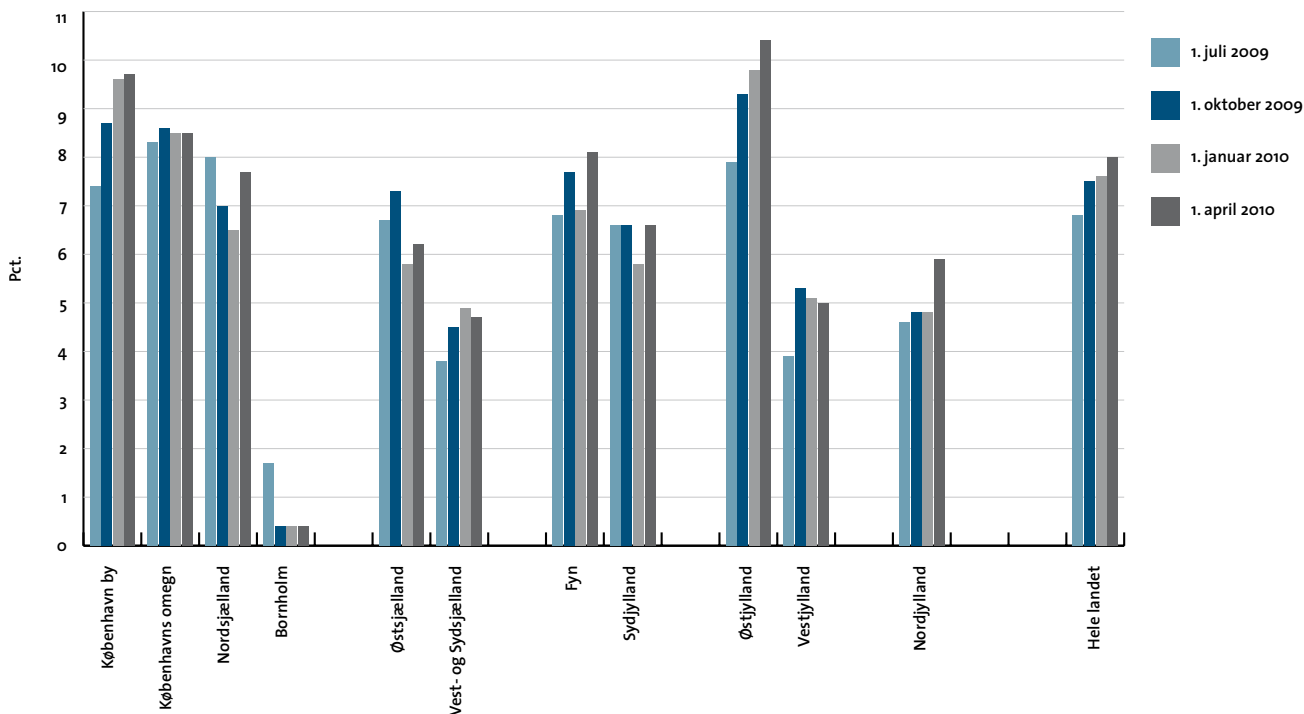
	2009			2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	6,4	7,4	8,7	9,6	9,7	0,1	3,3
Københavns omegn	7,8	8,3	8,6	8,5	8,5	0,0	0,7
Nordsjælland	6,8	8,0	7,0	6,5	7,7	1,2	0,9
Bornholm	0,4	1,7	0,4	0,4	0,4	0,0	0,0
Region Hovedstaden	6,9	7,7	8,3	8,7	8,9	0,2	2,0
Østsjælland	6,3	6,7	7,3	5,8	6,2	0,4	-0,1
Vest- og Sydsjælland	3,9	3,8	4,5	4,9	4,7	-0,2	0,8
Region Sjælland	4,6	4,6	5,3	5,2	5,2	0,0	0,6
Fyn	7,2	6,8	7,7	6,9	8,1	1,2	0,9
Sydjylland	6,1	6,6	6,6	5,8	6,6	0,8	0,5
Region Syddanmark	6,5	6,7	7,0	6,2	7,2	1,0	0,7
Østjylland	7,1	7,9	9,3	9,8	10,4	0,6	3,3
Vestjylland	3,8	3,9	5,3	5,1	5,0	-0,1	1,2
Region Midtjylland	6,1	6,6	8,1	8,3	8,7	0,4	2,6
Nordjylland	4,3	4,6	4,8	4,8	5,9	1,1	1,6
Region Nordjylland	4,3	4,6	4,8	4,8	5,9	1,1	1,6
Hele landet	6,2	6,8	7,5	7,6	8,0	0,4	1,8

Note: Ved omregningen til procent kan der pga. afrunding forekomme mindre afvigelser

Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

	2009			2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	38.400	36.800	35.800	33.300	35.400	2.100	-3.000
Københavns omegn	26.800	25.400	29.800	25.400	28.800	3.400	2.000
Nordsjælland	29.000	33.800	32.300	29.600	25.600	-4.000	-3.400
Bornholm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0
Region Hovedstaden	95.200	97.000	98.900	89.300	90.800	1.500	-4.400
Østsjælland	14.300	18.500	31.200	30.800	32.100	1.300	17.800
Vest- og Sydsjælland	66.100	73.700	81.600	76.400	72.600	-3.800	6.500
Region Sjælland	80.400	92.100	112.800	107.200	104.700	-2.500	24.300
Fyn	56.800	61.800	65.400	65.300	67.400	2.100	10.600
Sydjylland	108.500	108.700	115.300	114.300	112.900	-1.400	4.400
Region Syddanmark	165.300	170.500	180.700	179.600	180.300	700	15.000
Østjylland	76.800	80.500	87.800	81.000	96.100	15.100	19.300
Vestjylland	49.400	58.300	62.800	46.800	54.100	7.300	4.700
Region Midtjylland	126.300	138.900	150.600	127.800	150.200	22.400	23.900
Nordjylland	54.900	55.900	60.100	65.800	78.100	12.300	23.200
Region Nordjylland	54.900	55.900	60.100	65.800	78.100	12.300	23.200
Hele landet	522.100	554.400	603.100	569.700	604.200	34.500	82.100

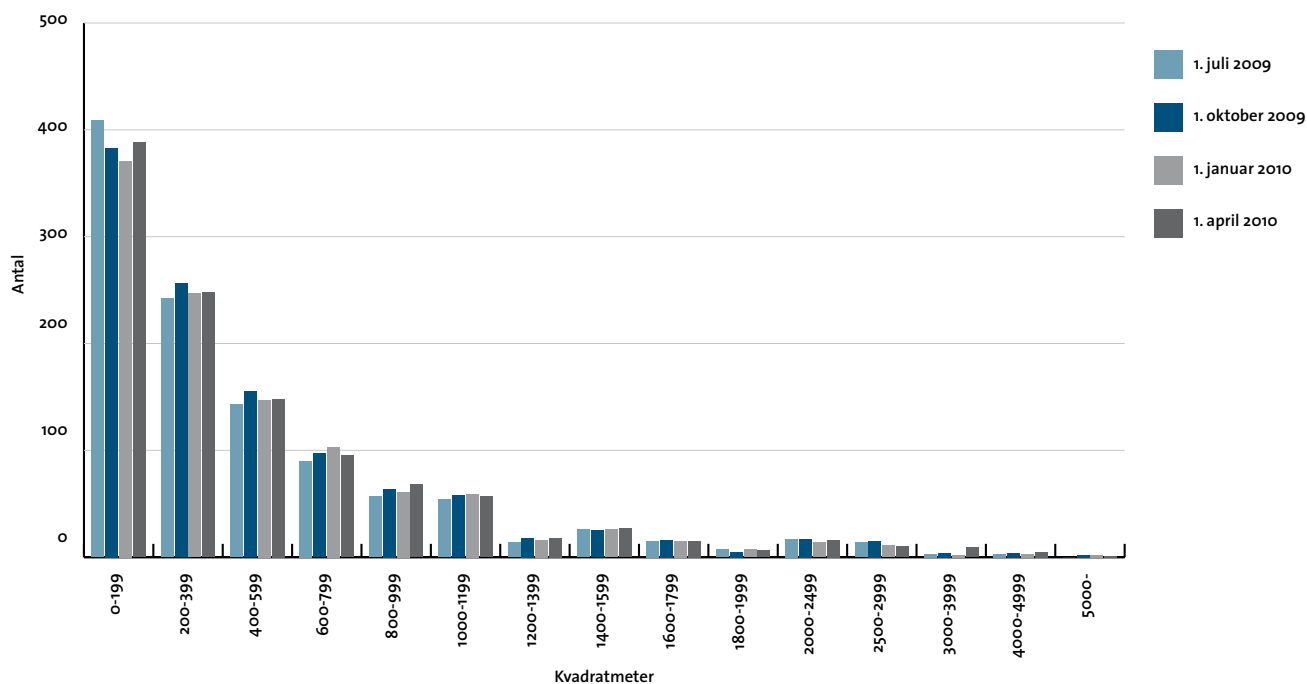
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

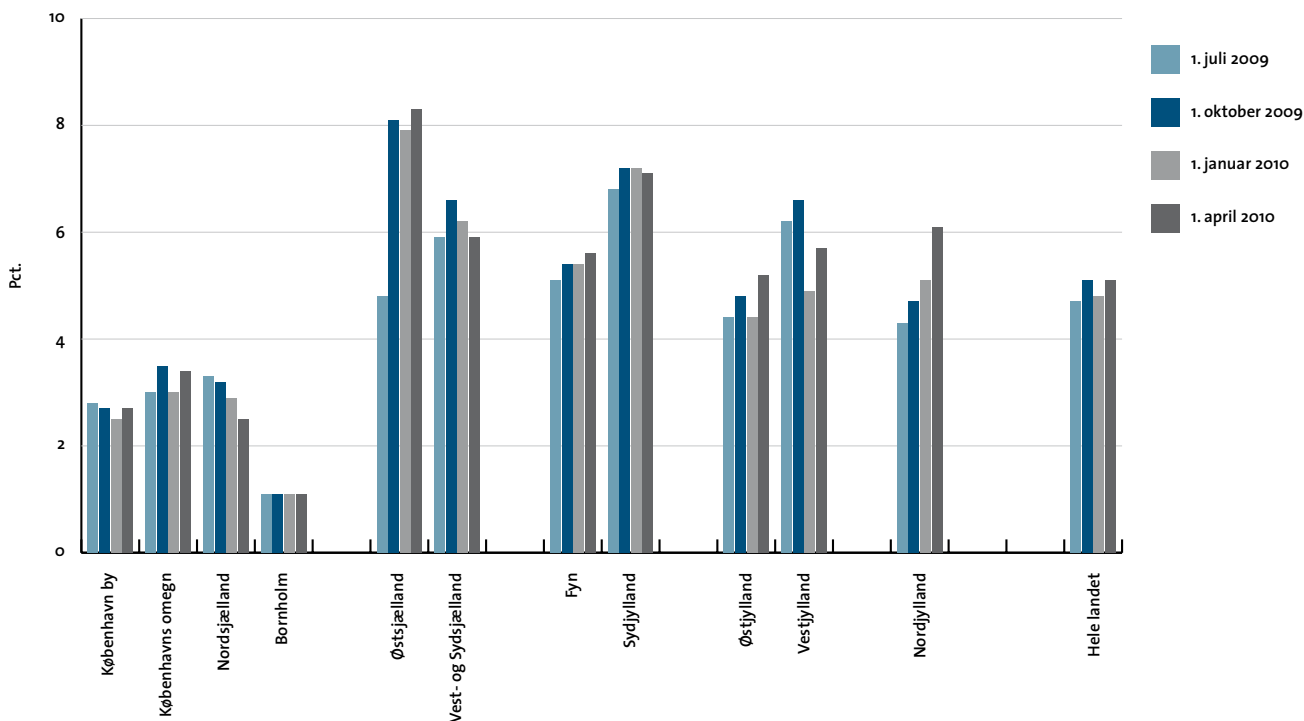
	2009			2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	2,9	2,8	2,7	2,5	2,7	0,2	-0,2
Københavns omegn	3,2	3,0	3,5	3,0	3,4	0,4	0,2
Nordsjælland	2,8	3,3	3,2	2,9	2,5	-0,4	-0,3
Bornholm	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0
Region Hovedstaden	2,9	3,0	3,0	2,7	2,8	0,1	-0,1
Østsjælland	3,7	4,8	8,1	7,9	8,3	0,4	4,6
Vest- og Sydsjælland	5,3	5,9	6,6	6,2	5,9	-0,3	0,6
Region Sjælland	4,9	5,7	6,9	6,6	6,4	-0,2	1,5
Fyn	4,7	5,1	5,4	5,4	5,6	0,2	0,9
Sydjylland	6,8	6,8	7,2	7,2	7,1	-0,1	0,3
Region Syddanmark	5,9	6,1	6,5	6,4	6,4	0,0	0,5
Østjylland	4,2	4,4	4,8	4,4	5,2	0,8	1,0
Vestjylland	5,2	6,2	6,6	4,9	5,7	0,8	0,5
Region Midtjylland	4,5	5,0	5,4	4,6	5,4	0,8	0,9
Nordjylland	4,3	4,3	4,7	5,1	6,1	1,0	1,8
Region Nordjylland	4,3	4,3	4,7	5,1	6,1	1,0	1,8
Hele landet	4,4	4,7	5,1	4,8	5,1	0,3	0,7

Note: Ved omregningen til procent kan der pga. afrunding forekomme mindre afvigelser

Antal ledige detailhandelslokaler fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige lager- og produktionslokaler i kvm.

	2009			2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	24.100	28.100	27.700	27.500	48.100	20.600	24.000
Københavns omegn	297.500	349.100	342.600	351.500	407.300	55.800	109.800
Nordsjælland	83.900	108.400	124.600	111.900	155.600	43.700	71.700
Bornholm	4.000	4.000	0	0	0	0	-4.000
Region Hovedstaden	409.500	489.600	495.000	490.900	611.000	120.100	201.500
Østsjælland	97.800	122.600	143.200	131.700	153.900	22.200	56.100
Vest- og Sydsjælland	193.600	238.100	250.600	263.600	254.300	-9.300	60.700
Region Sjælland	291.400	360.600	393.800	395.300	408.200	12.900	116.800
Fyn	257.500	350.300	367.300	434.800	448.300	13.500	190.800
Syddanmark	359.500	410.800	465.600	415.000	568.000	153.000	208.500
Region Syddanmark	617.100	761.100	832.900	849.800	1.016.300	166.500	399.200
Østjylland	512.400	604.000	691.000	765.600	890.500	124.900	378.100
Vestjylland	336.700	342.200	426.200	404.400	394.600	-9.800	57.900
Region Midtjylland	849.100	946.200	1.117.100	1.169.900	1.285.100	115.200	436.000
Nordjylland	265.100	231.200	204.600	197.100	284.900	87.800	19.800
Region Nordjylland	265.100	231.200	204.600	197.100	284.900	87.800	19.800
Hele landet	2.432.100	2.788.700	3.043.400	3.103.000	3.605.400	502.400	1.173.300

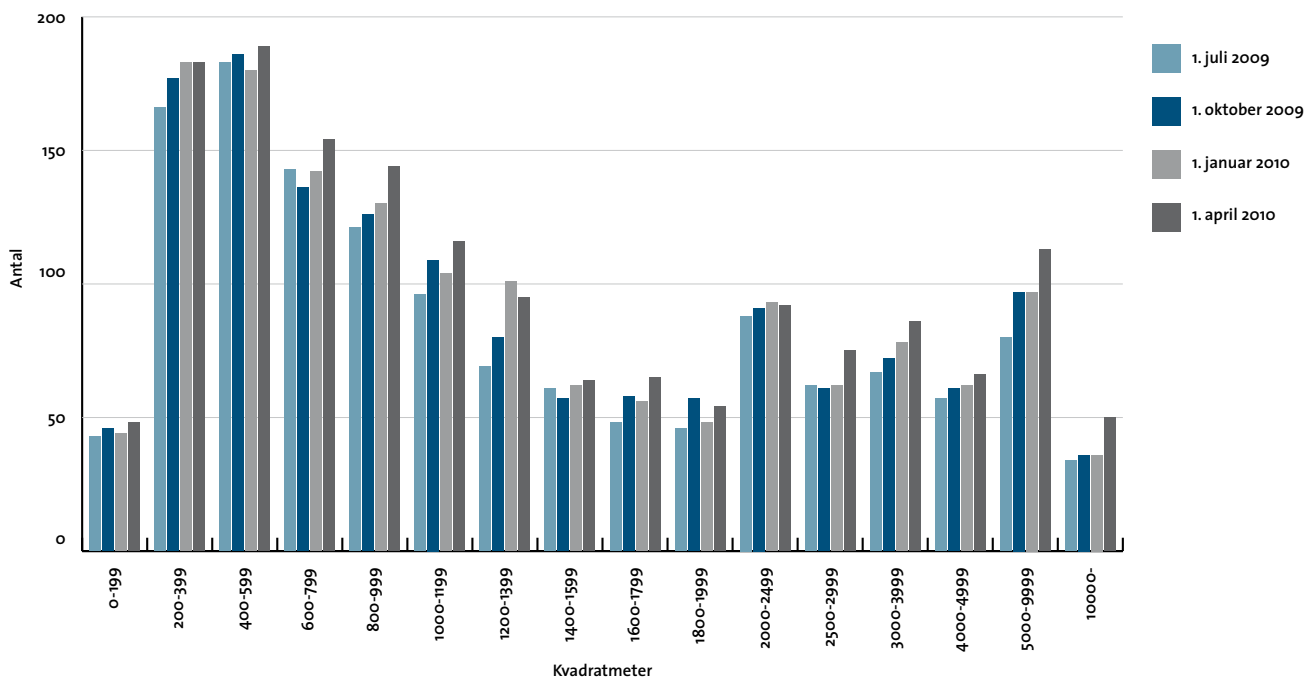
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

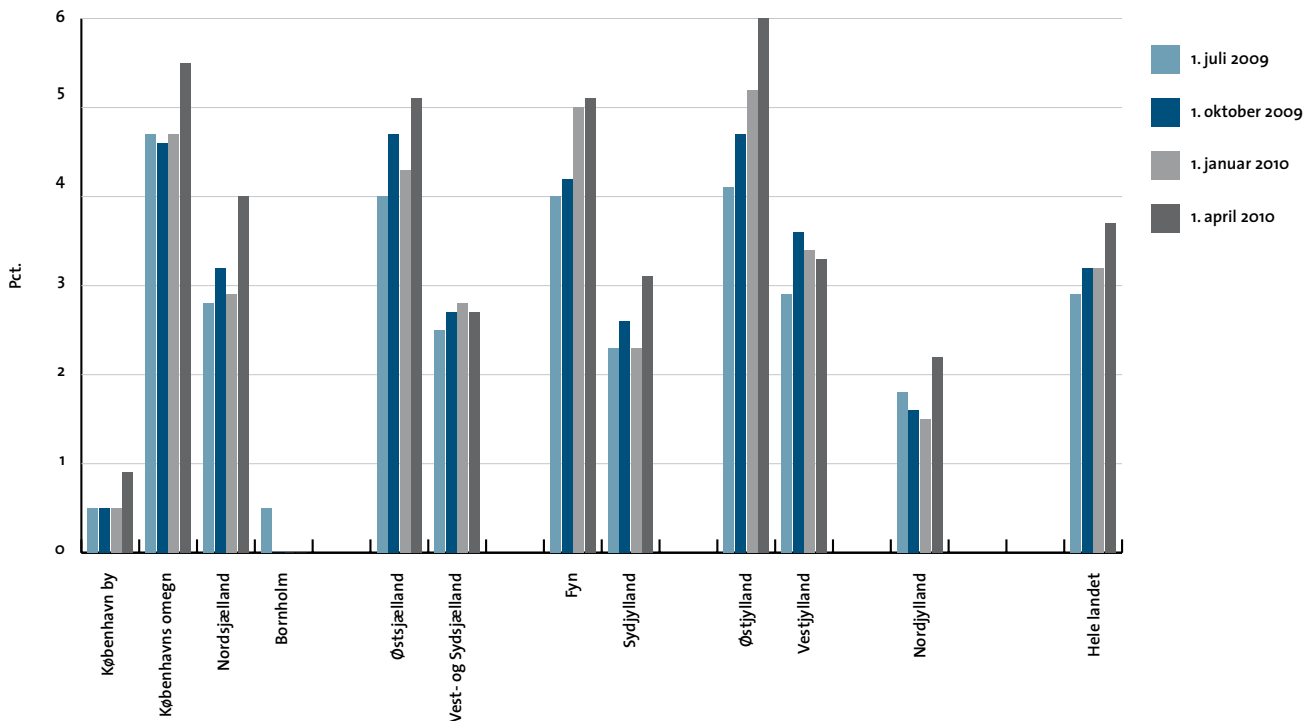
	2009			2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	0,4	0,5	0,5	0,5	0,9	0,4	0,5
Københavns omegn	4,0	4,7	4,6	4,7	5,5	0,8	1,5
Nordsjælland	2,1	2,8	3,2	2,9	4,0	1,1	1,9
Bornholm	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5
Region Hovedstaden	2,3	2,8	2,8	2,8	3,5	0,7	1,2
Østsjælland	3,2	4,0	4,7	4,3	5,1	0,8	1,9
Vest- og Sydsjælland	2,1	2,5	2,7	2,8	2,7	-0,1	0,6
Region Sjælland	2,4	2,9	3,2	3,2	3,3	0,1	0,9
Fyn	3,0	4,0	4,2	5,0	5,1	0,1	2,1
Syddanmark	2,0	2,3	2,6	2,3	3,1	0,8	1,1
Region Syddanmark	2,3	2,8	3,1	3,2	3,8	0,6	1,5
Østjylland	3,5	4,1	4,7	5,2	6,0	0,8	2,5
Vestjylland	2,8	2,9	3,6	3,4	3,3	-0,1	0,5
Region Midtjylland	3,2	3,5	4,2	4,4	4,8	0,4	1,6
Nordjylland	2,1	1,8	1,6	1,5	2,2	0,7	0,1
Region Nordjylland	2,1	1,8	1,6	1,5	2,2	0,7	0,1
Hele landet	2,5	2,9	3,2	3,2	3,7	0,5	1,2

Note: Ved omregningen til procent kan der pga. afrunding forekomme mindre afvigelser

Antal ledige lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse



Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Skønnet bygningsbestand i kvm.

April 2010

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion
København by	5.540.600	1.315.000	5.472.400
Københavns omegn	3.550.800	846.700	7.414.500
Nordsjælland	1.493.900	1.019.400	3.923.800
Bornholm	115.400	93.300	837.200
Region Hovedstaden	10.700.600	3.274.400	17.647.900
Østsjælland	614.600	387.700	3.028.700
Vest- og Sydsjælland	1.479.200	1.239.600	9.369.200
Region Sjælland	2.093.800	1.627.300	12.397.900
Fyn	1.409.500	1.205.400	8.719.100
Syddanmark	2.191.600	1.592.000	18.149.400
Region Syddanmark	3.601.100	2.797.300	26.868.500
Østjylland	2.801.300	1.843.200	14.787.500
Vestjylland	1.286.300	948.100	11.870.600
Region Midtjylland	4.087.600	2.791.300	26.658.100
Nordjylland	1.839.900	1.286.800	12.901.300
Region Nordjylland	1.839.900	1.286.800	12.901.300
Hele landet	22.323.100	11.777.100	96.473.800

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.