



Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 10 | April | 2. Kvartal 2009

 **Oline.dk**
SÅ SKAL DU KUN SØGE ET STED



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat stigende ledighed

Gennem det seneste kvartal er ledigheden på kontorlokaler fortsat steget. Således er ledigheden for kontorlokaler på landsplan steget med 1,1 procentpoint gennem det seneste kvartal og med 2,0 procentpoint det seneste år. Dermed er ledigheden for kontorlokaler ved indgangen til 2. kvartal 6,3 pct., hvilket svarer til 1,38 mio. kvm. ledige kontorlokaler.

For detailhandelslokaler er ledigheden ligeledes steget gennem det seneste kvartal. På landsplan er ledigheden steget med 0,3 procentpoint det seneste kvartal og 1,5 procentpoint det seneste år. Det betyder, at ledigheden ligger på 4,5 pct. Dermed var der 522.100 kvm. ledige detailhandelslokaler ved indgangen til 2. kvartal 2009

Ledigheden for lager- og produktionslokalerne er steget med til 0,4 procentpoint gennem det sidste kvartal til 2,6 pct. på landsplan. Gennem det seneste år, er ledigheden steget med 1,1 procentpoint. Samlet set er der næsten omkring 2,43 mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler i Danmark.

Konvertering af statistikken

Oline-Lokalebørs Statistikken opgøres nu på landsdele i stedet for de tidligere amter. Landsdelene er en underopdeling af regionerne.

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 Ejendomsrådgiverforeningen 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 internetportalerne 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

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 udarbejdet på baggrund af data fra Hovedstadsregionens Statistikkontor. Data for kontorlokaler i resten af landet er beregnet på baggrund af beskæftigelsesstatistik i kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorpersonele i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorpersonele 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 og kommuner

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

Østsjælland
Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød

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

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

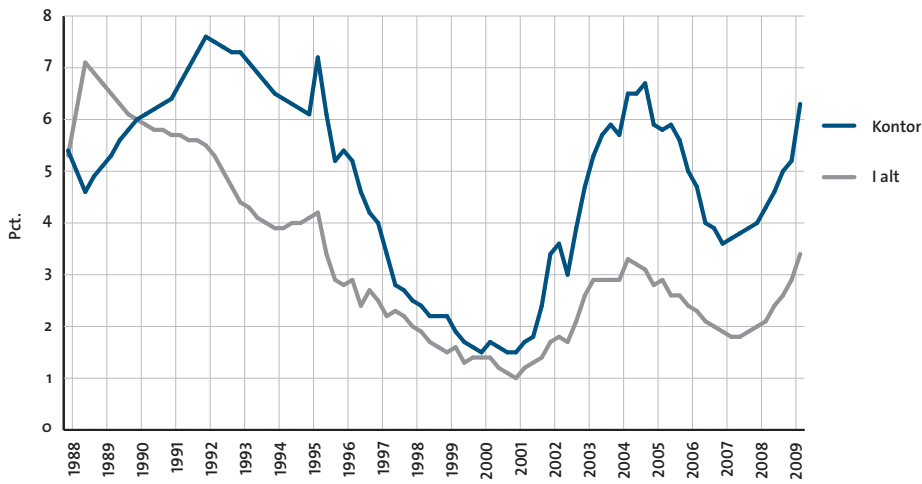
Syddjælland
Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejle, Vejle, Aabenraa

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

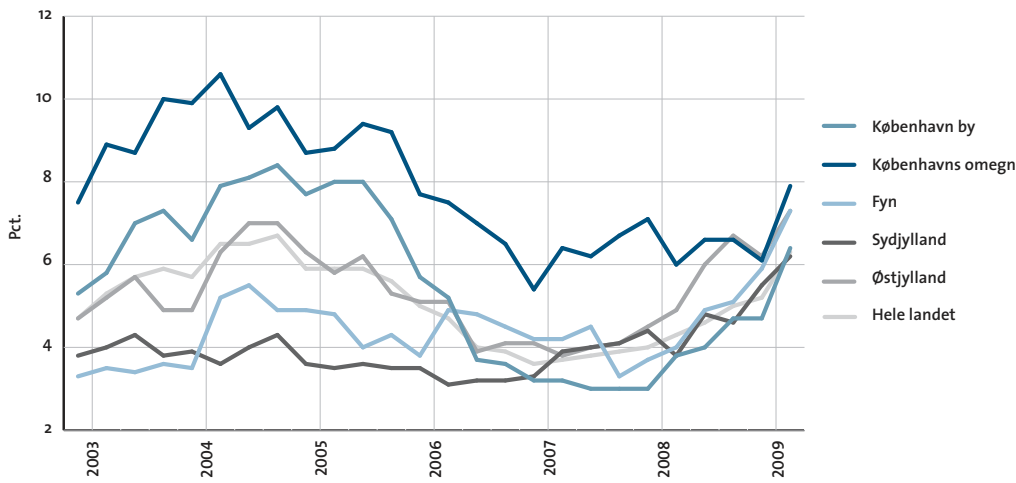
Vestjylland
Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer, Viborg

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

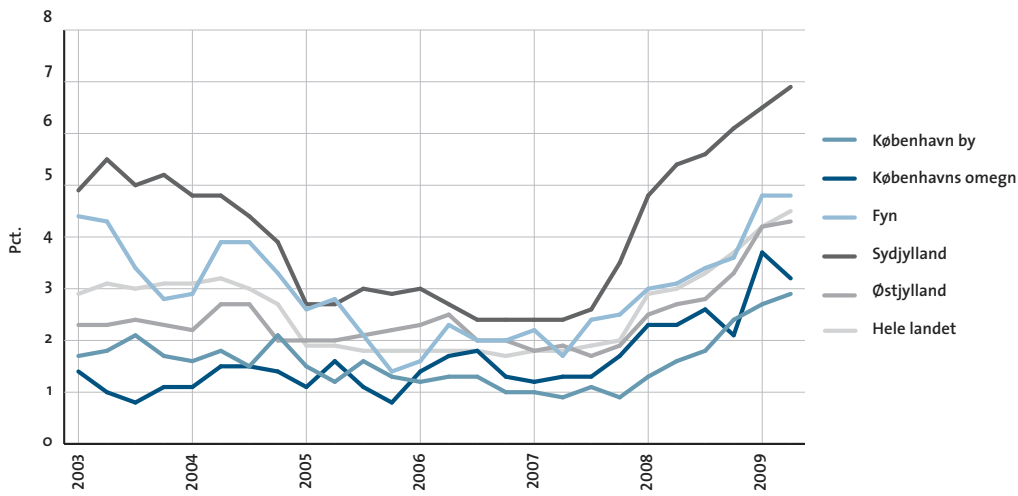
Ledighedsprocenter 1988-2009 – Hele Landet



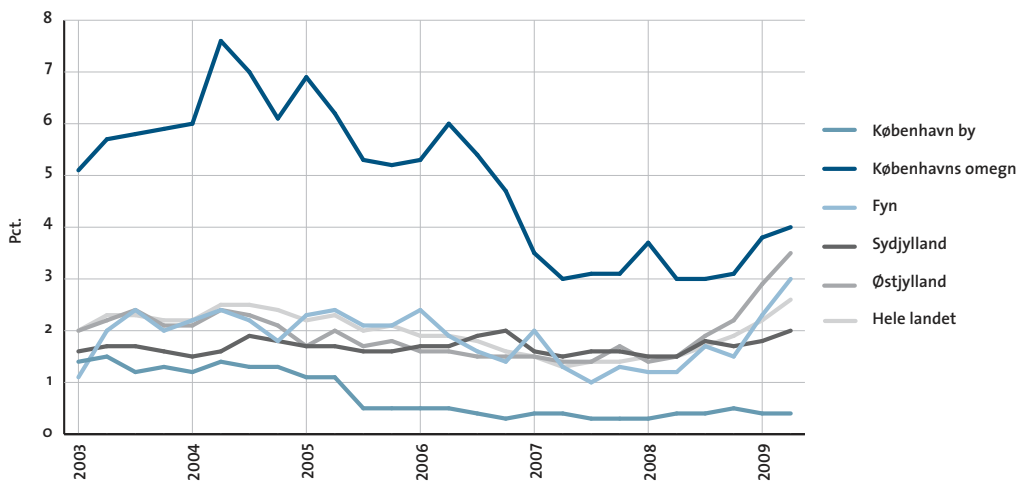
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2009



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2009



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2009



Ledige erhvervslokaler i kvm.

April 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	345.400	38.400	24.100	407.900
Københavns omegn	277.800	26.800	297.500	602.100
Nordsjælland	101.500	29.000	83.900	214.400
Bornholm	500	1.000	4.000	5.500
Østsjælland	38.600	14.300	97.800	150.700
Vest- og Sydsjælland	57.100	66.100	193.600	316.800
Fyn	101.400	56.800	257.500	415.700
Syddjylland	133.900	108.500	359.500	601.900
Østjylland	199.100	76.800	512.400	788.300
Vestjylland	49.400	49.400	336.700	435.500
Nordjylland	78.600	54.900	265.100	398.600
Hele landet	1.383.200	522.100	2.432.100	4.337.400

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Januar 2009 - April 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	88.600	2.700	1.100	92.400
Københavns omegn	61.700	-4.700	20.200	77.200
Nordsjælland	8.700	3.000	6.000	17.700
Bornholm	500	0	0	500
Østsjælland	4.800	-5.200	17.200	16.800
Vest- og Sydsjælland	0	17.100	11.000	28.100
Fyn 19.500	100	58.800	78.400	
Syddjylland	15.000	6.800	39.500	61.300
Østjylland	29.200	1.900	98.800	129.900
Vestjylland	3.300	11.000	61.900	76.200
Nordjylland	7.100	2.500	50.000	59.600
Hele landet	238.400	35.400	364.500	638.300

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2008			2009		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	202.500	216.200	254.600	256.800	345.400	88.600	142.900
Københavns omegn	213.600	231.500	234.100	216.100	277.800	61.700	64.200
Nordsjælland	90.100	62.800	69.800	92.800	101.500	8.700	11.400
Bornholm	0	0	0	0	500	500	500
Østsjælland	21.200	24.200	26.500	33.800	38.600	4.800	17.400
Vest- og Sydsjælland	45.100	50.700	57.900	57.100	57.100	0	12.000
Fyn	56.100	68.600	70.400	81.900	101.400	19.500	45.300
Syddjylland	82.700	102.400	98.300	118.900	133.900	15.000	51.200
Østjylland	133.100	163.200	183.600	169.900	199.100	29.200	66.000
Vestjylland	33.200	35.300	38.900	46.100	49.400	3.300	16.200
Nordjylland	59.300	43.800	56.400	71.500	78.600	7.100	19.300
Hele landet	936.900	998.500	1.090.400	1.144.800	1.383.200	238.400	446.300

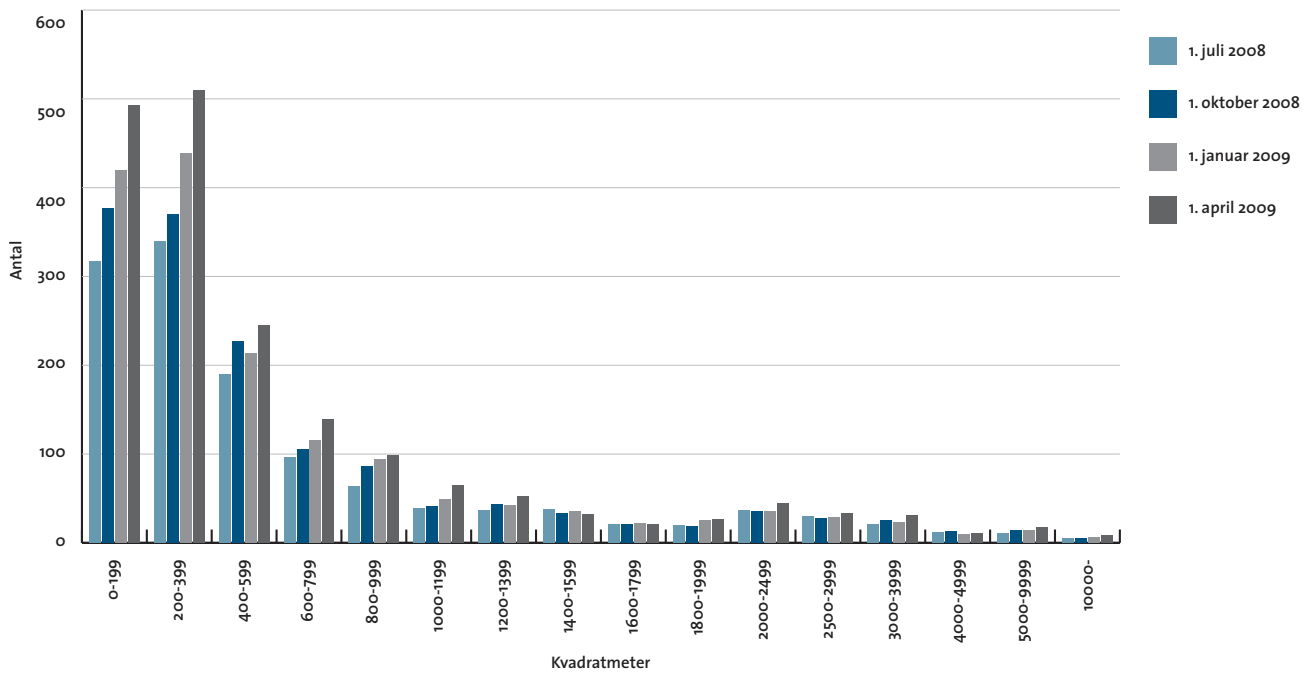
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

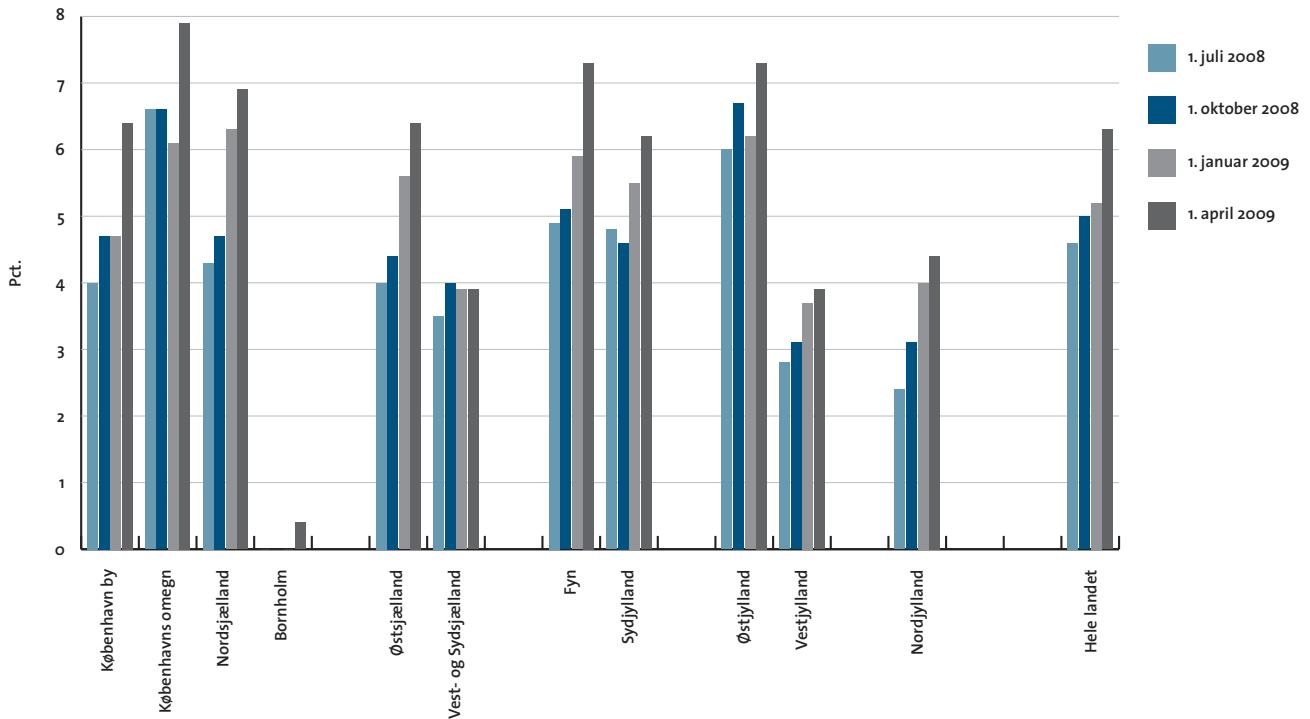
	2008			2009		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	3,8	4,0	4,7	4,7	6,4	1,7	2,6
Københavns omegn	6,0	6,6	6,6	6,1	7,9	1,8	1,9
Nordsjælland	6,1	4,3	4,7	6,3	6,9	0,6	0,8
Bornholm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Østsjælland	3,5	4,0	4,4	5,6	6,4	0,8	2,9
Vest- og Sydsjælland	3,1	3,5	4,0	3,9	3,9	0,0	0,8
Fyn	4,0	4,9	5,1	5,9	7,3	1,4	3,3
Syddjylland	3,8	4,8	4,6	5,5	6,2	0,7	2,4
Østjylland	4,9	6,0	6,7	6,2	7,3	1,1	2,4
Vestjylland	2,6	2,8	3,1	3,7	3,9	0,2	1,3
Nordjylland	3,3	2,4	3,1	4,0	4,4	0,4	1,1
Hele landet	4,3	4,6	5,0	5,2	6,3	1,1	2,0

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.

	2008			2009		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	20.800	24.100	31.300	35.700	38.400	2.700	17.600
Københavns omegn	19.000	21.500	17.300	31.500	26.800	-4.700	7.800
Nordsjælland	18.700	25.600	25.700	26.000	29.000	3.000	10.300
Bornholm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0
Østsjælland	13.100	14.500	16.400	19.500	14.300	-5.200	1.200
Vest- og Sydsjælland	44.600	41.900	47.100	49.000	66.100	17.100	21.500
Fyn	37.200	40.800	43.000	56.700	56.800	100	19.600
Syddjylland	84.500	87.800	94.900	101.700	108.500	6.800	24.000
Østjylland	48.900	50.300	58.800	74.900	76.800	1.900	27.900
Vestjylland	20.000	33.200	43.100	38.400	49.400	11.000	29.400
Nordjylland	44.100	44.500	48.900	52.400	54.900	2.500	10.800
Hele landet	351.800	385.200	427.500	486.700	522.100	35.400	170.300

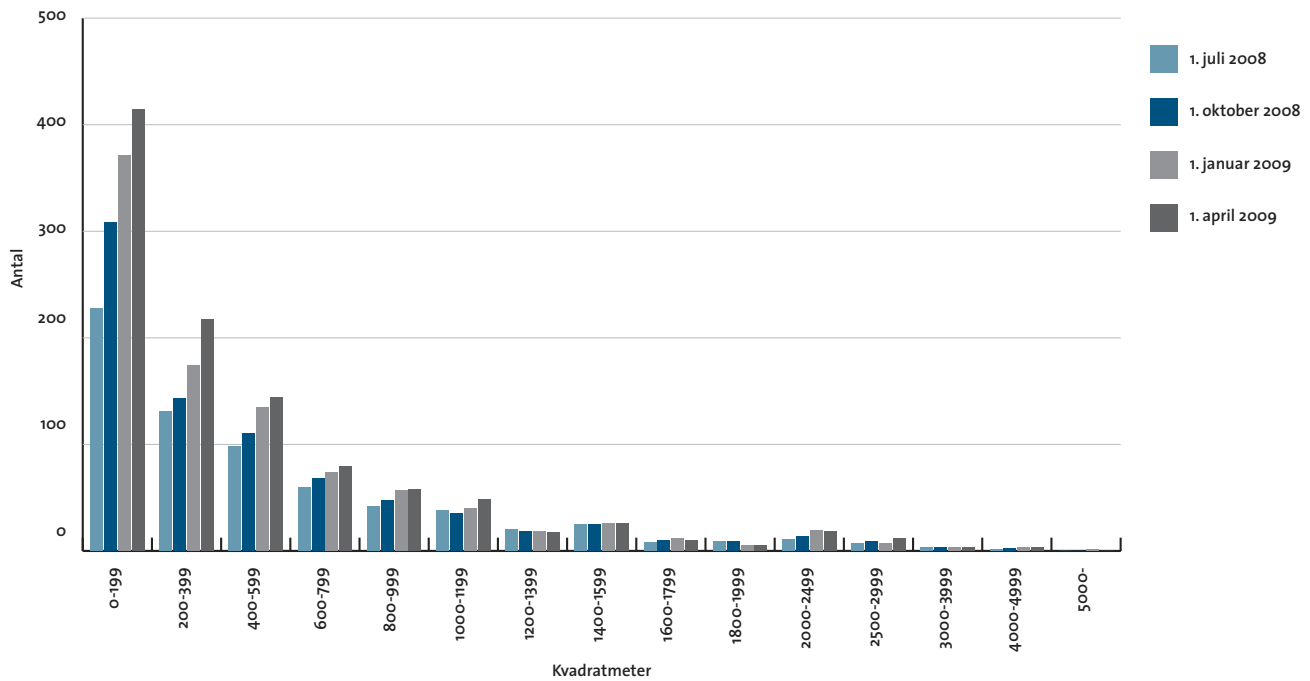
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

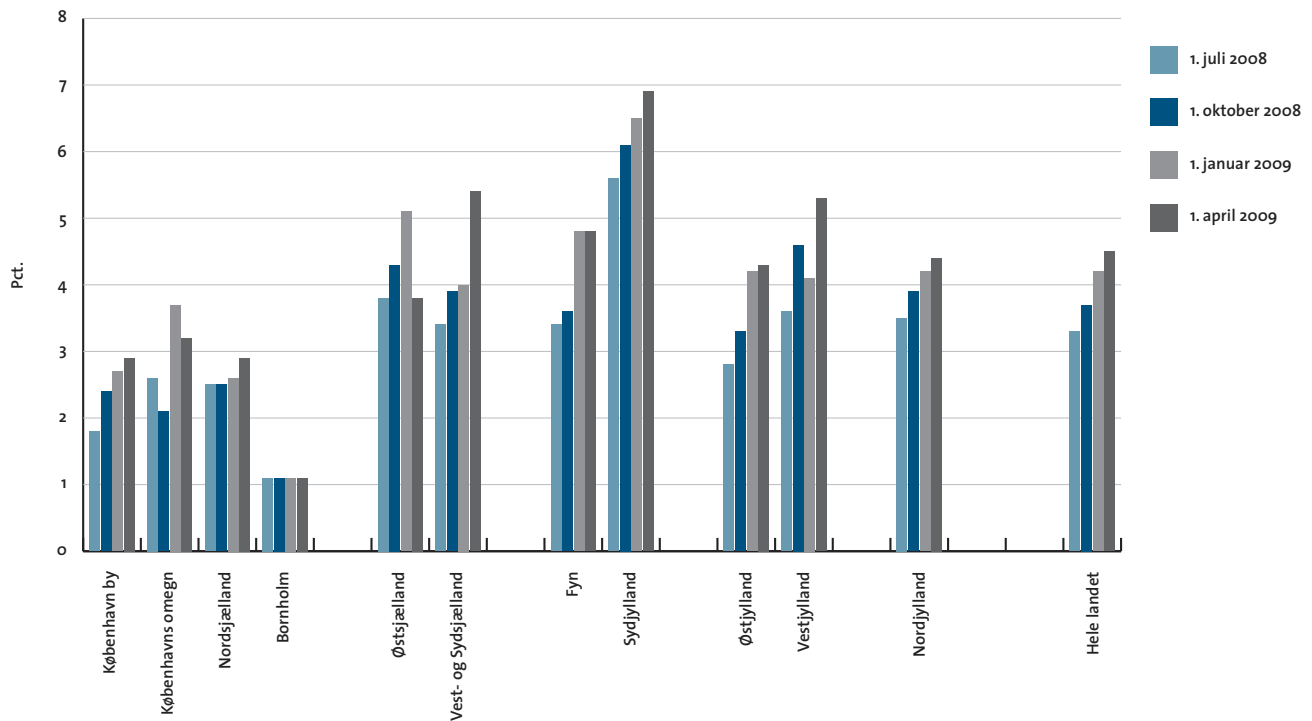
	2008			2009		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	1,6	1,8	2,4	2,7	2,9	0,2	1,3
Københavns omegn	2,3	2,6	2,1	3,7	3,2	-0,5	0,9
Nordsjælland	1,9	2,5	2,5	2,6	2,9	0,3	1,0
Bornholm	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0
Østsjælland	3,5	3,8	4,3	5,1	3,8	-1,3	0,3
Vest- og Sydsjælland	3,7	3,4	3,9	4,0	5,4	1,4	1,7
Fyn	3,1	3,4	3,6	4,8	4,8	0,0	1,7
Syddjylland	5,4	5,6	6,1	6,5	6,9	0,4	1,5
Østjylland	2,7	2,8	3,3	4,2	4,3	0,1	1,6
Vestjylland	2,2	3,6	4,6	4,1	5,3	1,2	3,1
Nordjylland	3,5	3,5	3,9	4,2	4,4	0,2	0,9
Hele landet	3,0	3,3	3,7	4,2	4,5	0,3	1,5

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.

	2008			2009		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	21.600	19.000	29.400	23.000	24.100	1.100	2.500
Københavns omegn	220.400	220.200	231.500	277.300	297.500	20.200	77.100
Nordsjælland	53.400	46.100	49.800	77.900	83.900	6.000	30.500
Bornholm	0	0	0	4.000	4.000	0	4.000
Østsjælland	63.700	66.200	69.200	80.600	97.800	17.200	34.100
Vest- og Sydsjælland	131.500	147.200	186.300	182.600	193.600	11.000	62.100
Fyn	102.000	142.500	125.400	198.700	257.500	58.800	155.500
Sydjylland	266.300	324.300	300.700	320.000	359.500	39.500	93.200
Østjylland	210.900	277.700	313.300	413.600	512.400	98.800	301.500
Vestjylland	162.300	233.000	302.800	274.800	336.700	61.900	174.400
Nordjylland	219.300	179.300	195.000	215.100	265.100	50.000	45.800
Hele landet	1.451.400	1.655.700	1.803.400	2.067.600	2.432.100	364.500	980.700

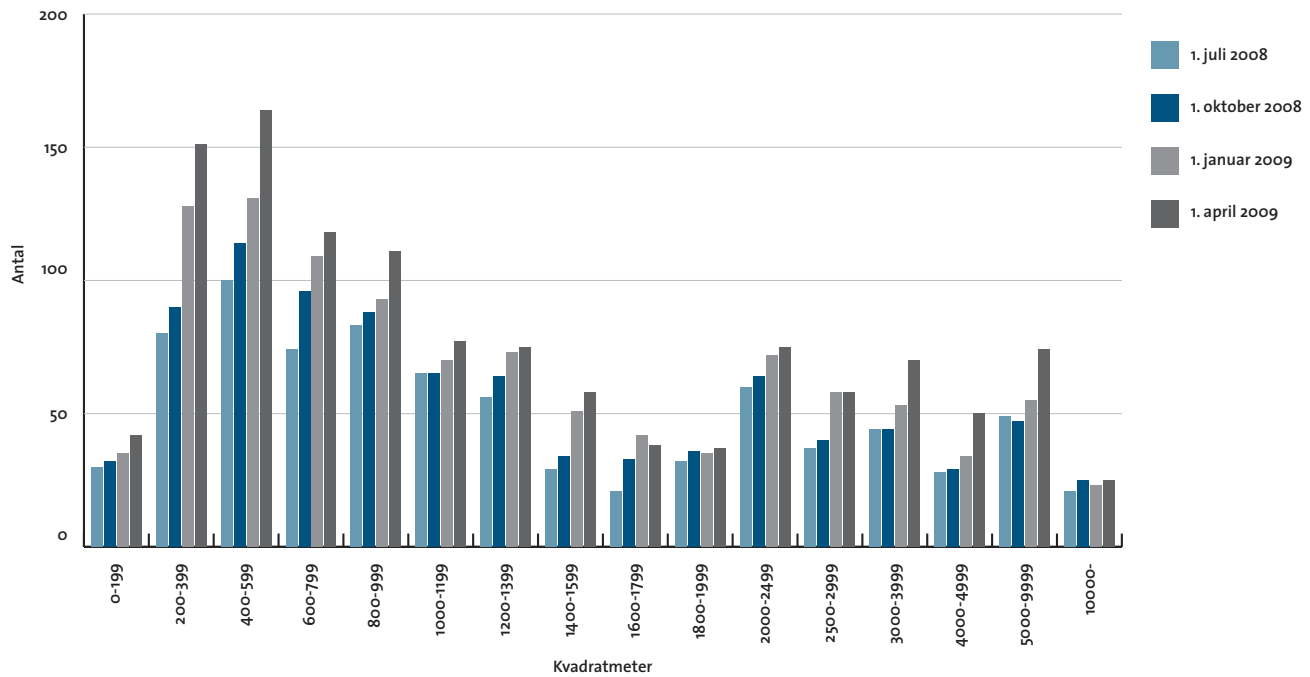
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

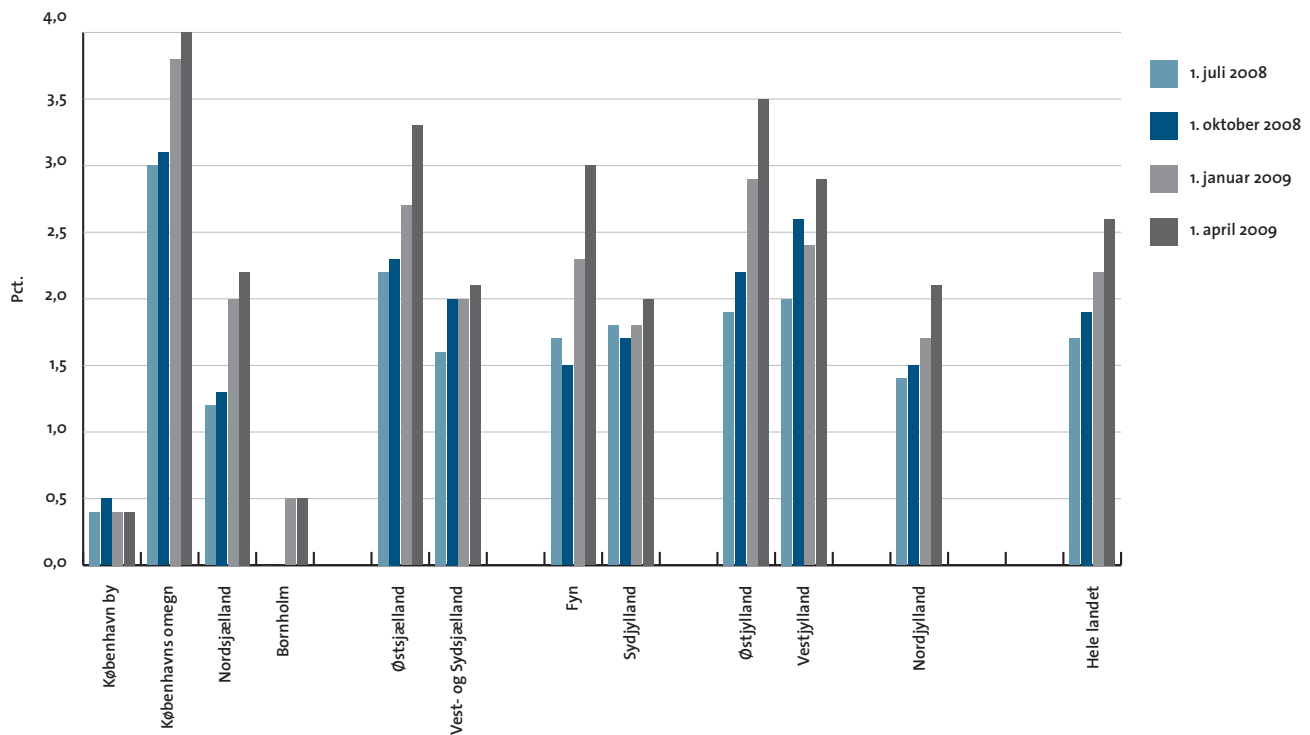
	2008			2009		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april		
København by	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,0	0,0
Københavns omegn	3,0	3,0	3,1	3,8	4,0	0,2	1,0
Nordsjælland	1,4	1,2	1,3	2,0	2,2	0,2	0,8
Bornholm	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Østsjælland	2,2	2,2	2,3	2,7	3,3	0,6	1,1
Vest- og Sydsjælland	1,4	1,6	2,0	2,0	2,1	0,1	0,7
Fyn	1,2	1,7	1,5	2,3	3,0	0,7	1,8
Sydjylland	1,5	1,8	1,7	1,8	2,0	0,2	0,5
Østjylland	1,5	1,9	2,2	2,9	3,5	0,6	2,0
Vestjylland	1,4	2,0	2,6	2,4	2,9	0,5	1,5
Nordjylland	1,7	1,4	1,5	1,7	2,1	0,4	0,4
Hele landet	1,5	1,7	1,9	2,2	2,6	0,4	1,1

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



Ledige erhvervslokaler i kvm.

April 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion
København by	5.422.100	1.301.200	5.414.800
Københavns omegn	3.531.200	842.100	7.373.700
Nordsjælland	1.476.200	1.007.300	3.877.400
Bornholm	115.700	93.500	838.800
Østsjælland	599.200	377.900	2.952.800
Vest- og Sydsjælland	1.452.500	1.217.200	9.200.300
Fyn	1.390.700	1.189.300	8.602.900
Syddjælland	2.151.700	1.563.000	17.819.300
Østjylland	2.736.400	1.800.500	14.445.000
Vestjylland	1.260.700	929.300	11.635.000
Nordjylland	1.802.200	1.260.400	12.636.400
Hele landet	21.938.700	11.581.700	94.796.500

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.