

Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 19 | Juli | 3. Kvartal 2011



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Flere ledige kvadratmeter kontor

Gennem det seneste kvartal er ledigheden for kontorer steget med 0,4 procentpoint, og ledighedsprocenten var dermed 8,0 pct. på landsplan ved indgangen til 3. kvartal. Det seneste år er ledigheden faldet marginalt med 0,2 procentpoint. På landsplan er der 1,85 mio. kvm. ledige kontorlokaler, og i Region Hovedstaden er ledigheden på 8,8 pct., hvilket svarer til 961.800 kvm.

For detailhandelslokaler er ledigheden faldet med 0,4 procentpoint på landsplan gennem de seneste tre måneder, og ledigheden var dermed på 5,3 pct. i ved indgangen til juli. Over det seneste år er ledigheden steget med 0,2 procentpoint. Der er i alt 646.700 kvm. ledige detailhandelslokaler på landsplan.

På landsplan er ledigheden for lager- og produktionslokalerne steget marginalt med 0,1 procentpoint det seneste kvartal og er dermed 4,3 pct. Gennem det seneste år er ledigheden steget med 0,2 procentpoint. På landsplan er der 4,32 mio. ledige kvm. ledige lager- og produktionslokaler.

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 statistikkens første gang i et samarbejde mellem internetdatabaserne Oline og Lokalebørs. Fra 1. januar 2007 har Dansk Ejendomsmæglerforeningen overtaget driften af Oline-Lokalebørs Statistikken 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

Bygningsbestanden opdateres en gang årligt med tilbagevirkende kraft. Således er bygningsbestanden senest opjusteret i juli 2011 med tilbagevirkende kraft tilbage til den 1. april 2010. Den bagudrettede metode benyttes for at sikre, at der ikke er markante fald ledighedsprocenterne, som følge af at bygningsbestanden kun opdateres årligt.

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

Kommunalreformen medførte en ny opdeling af landet.

Amterne blev nedlagt, og Danmarks Statistik medførte i stedet 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.

Oprindeligt 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 beskæftigelsestal i kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorphersonale i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorphersonale i hovedstaden.

Bygningsbestanden for detailhandelslokaler bygger oprindeligt 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

Region Hovedstaden
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, Stevn, Vordingborg

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

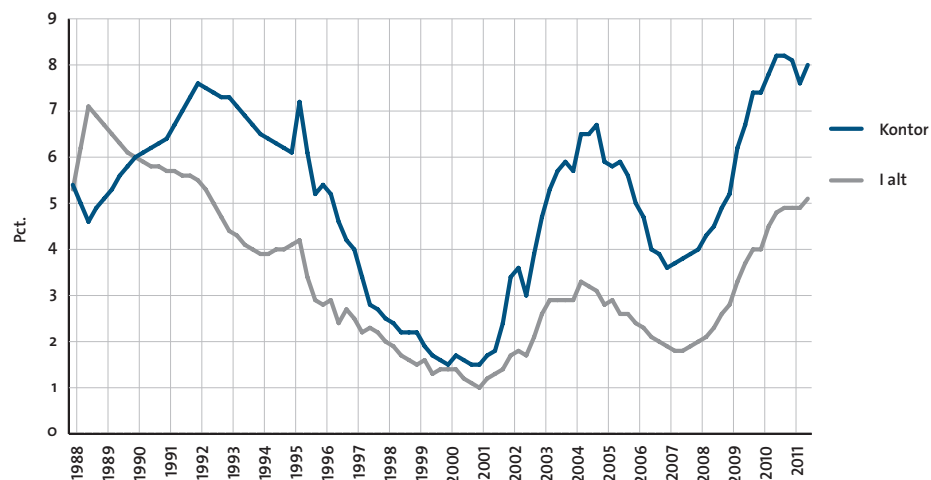
Sydjylland
Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen, Vejle, Aabenraa

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

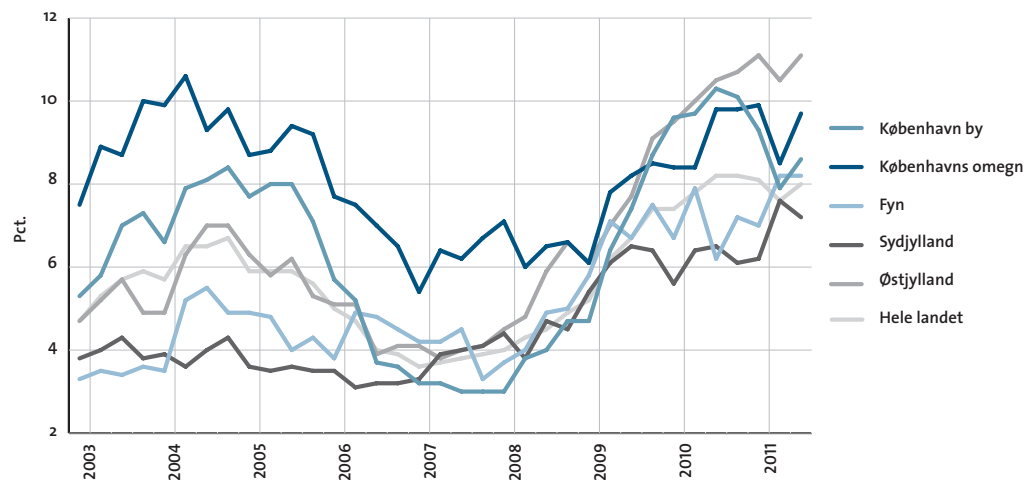
Vestjylland
Herning, Holstebro, Ikast-Brandø, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer, Viborg

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

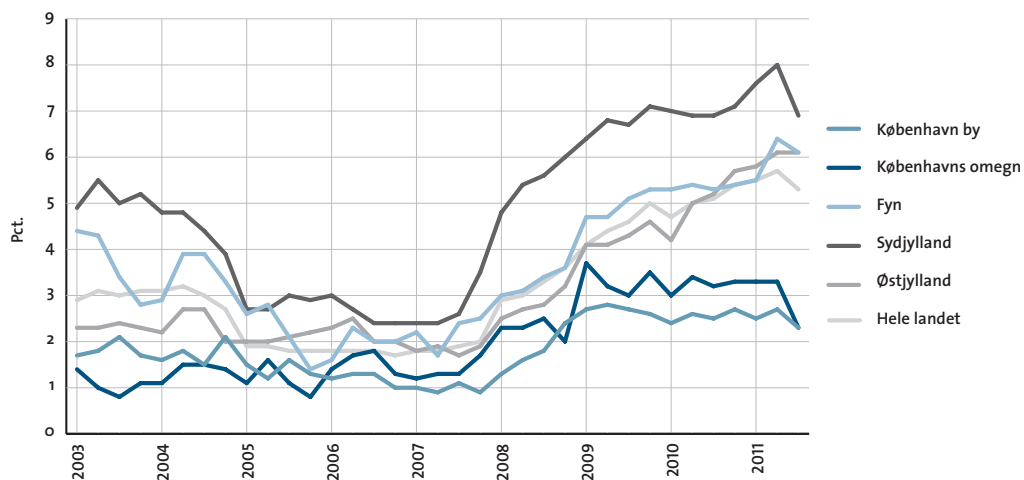
Ledighedsprocenter 1988-2011 – Hele Landet



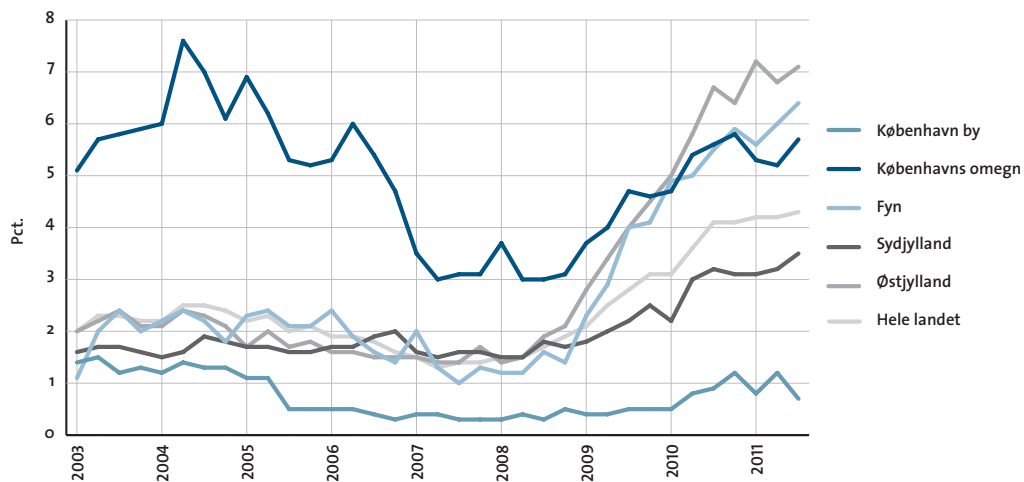
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 2003-2011



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2011



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 2003-2011



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Juli 2011

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	490.600	30.000	38.600	559.200
Københavns omegn	349.000	19.500	427.200	795.700
Nordsjælland	122.100	37.800	209.800	369.700
Bornholm	100	1.000	0	1.100
Region Hovedstaden	961.800	88.200	675.600	1.725.600
Østsjælland	28.100	28.000	145.400	201.500
Vest- og Sydsjælland	81.400	61.800	354.200	497.400
Region Sjælland	109.400	89.800	499.600	698.800
Fyn	119.500	76.200	577.300	773.000
Sydjylland	164.500	114.600	655.900	935.000
Region Syddanmark	284.000	190.700	1.233.200	1.707.900
Østjylland	325.900	118.500	1.101.200	1.545.600
Vestjylland	69.200	67.900	524.500	661.600
Region Midtjylland	395.200	186.400	1.625.700	2.207.300
Nordjylland	102.500	91.500	288.300	482.300
Region Nordjylland	102.500	91.500	288.300	482.300
Hele landet	1.852.900	646.700	4.322.400	6.822.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige erhvervslokaler i kvm.

April 2011 - Juli 2011

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	43.600	-5.600	-26.500	11.500
Københavns omegn	44.000	-9.000	36.100	71.100
Nordsjælland	-5.100	3.300	45.300	43.500
Bornholm	0	0	0	0
Region Hovedstaden	82.500	-11.400	54.900	126.000
Østsjælland	3.600	-1.100	-23.500	-21.000
Vest- og Sydsjælland	700	-7.000	10.300	4.000
Region Sjælland	4.200	-8.200	-13.200	-17.200
Fyn	200	-3.400	39.900	36.700
Sydjylland	-8.400	-18.000	46.900	20.500
Region Syddanmark	-8.100	-21.400	86.800	57.300
Østjylland	16.600	-600	47.200	63.200
Vestjylland	-1.900	-3.600	-12.900	-18.400
Region Midtjylland	14.800	-4.100	34.300	45.000
Nordjylland	2.200	-5.100	4.600	1.700
Region Nordjylland	2.200	-5.100	4.600	1.700
Hele landet	95.600	-50.100	167.400	212.900

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2010		2011		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	580.300	569.600	526.000	447.000	490.600	43.600	-89.700
Københavns omegn	353.100	350.500	358.000	305.000	349.000	44.000	-4.100
Nordsjælland	127.400	134.400	123.600	127.200	122.100	-5.100	-5.300
Bornholm	800	500	500	100	100	0	-700
Region Hovedstaden	1.061.500	1.055.000	1.008.000	879.300	961.800	82.500	-99.700
Østsjælland	40.100	35.900	34.900	24.500	28.100	3.600	-12.000
Vest- og Sydsjælland	68.100	69.200	74.800	80.700	81.400	700	13.300
Region Sjælland	108.100	105.100	109.600	105.200	109.400	4.200	1.300
Fyn	90.500	104.900	102.000	119.300	119.500	200	29.000
Sydjylland	147.700	138.600	140.000	172.900	164.500	-8.400	16.800
Region Syddanmark	238.300	243.600	242.000	292.100	284.000	-8.100	45.700
Østjylland	306.800	313.600	328.000	309.300	325.900	16.600	19.100
Vestjylland	67.800	73.700	69.900	71.100	69.200	-1.900	1.400
Region Midtjylland	374.600	387.200	397.900	380.400	395.200	14.800	20.600
Nordjylland	87.800	98.000	96.500	100.300	102.500	2.200	14.700
Region Nordjylland	87.800	98.000	96.500	100.300	102.500	2.200	14.700
Hele landet	1.870.400	1.888.800	1.854.000	1.757.300	1.852.900	95.600	-17.500

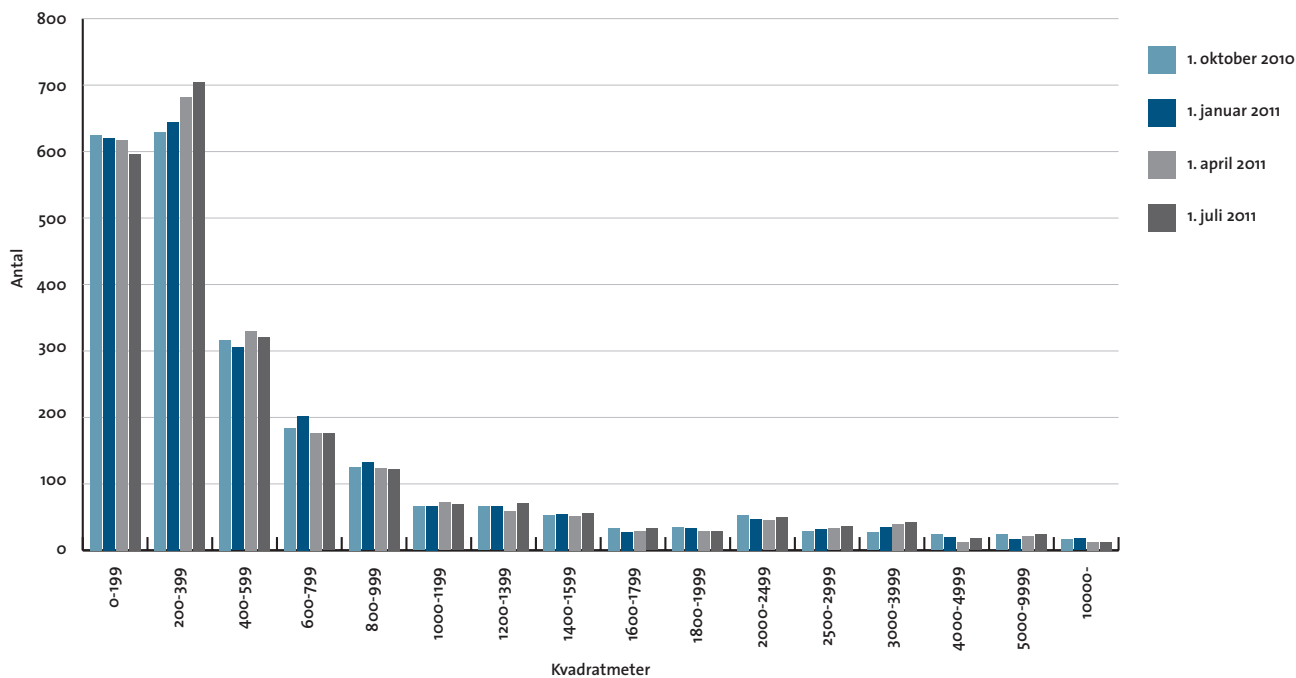
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

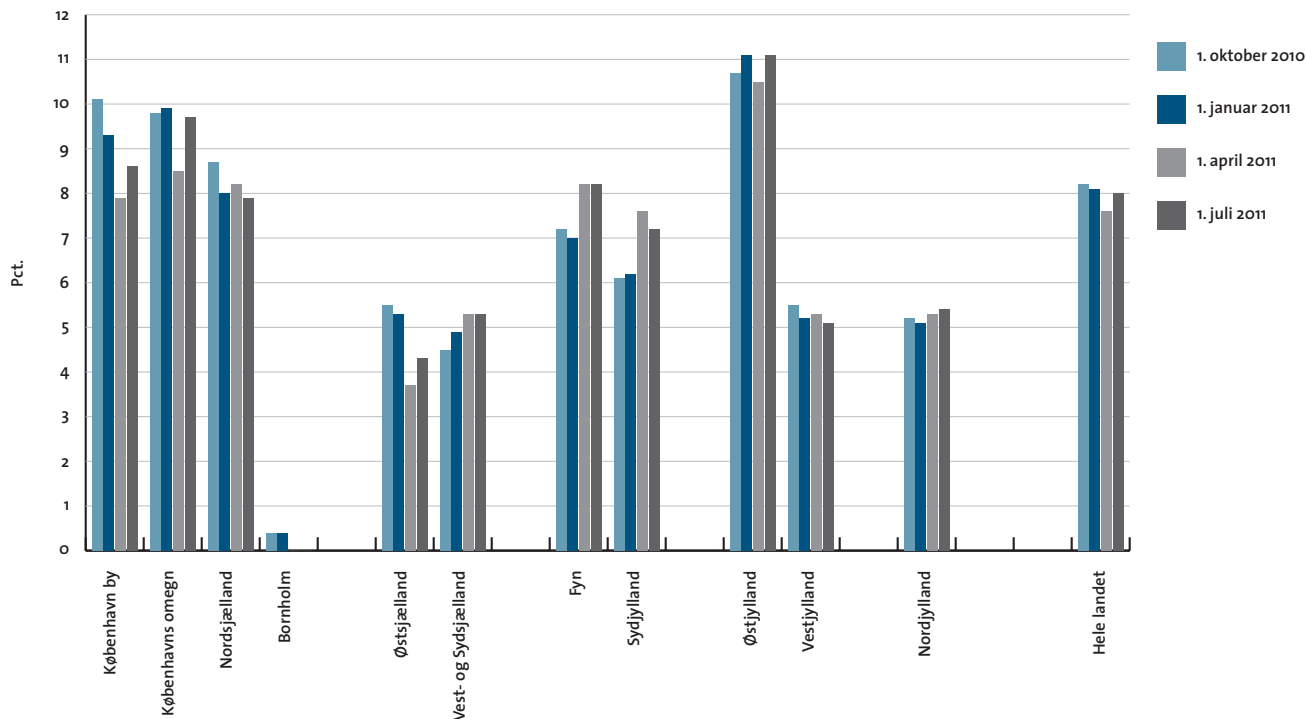
	2010		2011		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	10,3	10,1	9,3	7,9	8,6	0,7	-1,7
Københavns omegn	9,8	9,8	9,9	8,5	9,7	1,2	-0,1
Nordsjælland	8,3	8,7	8,0	8,2	7,9	-0,3	-0,4
Bornholm	0,7	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	-0,7
Region Hovedstaden	9,8	9,7	9,2	8,0	8,8	0,8	-1,0
Østsjælland	6,2	5,5	5,3	3,7	4,3	0,6	-1,9
Vest- og Sydsjælland	4,5	4,5	4,9	5,3	5,3	0,0	0,8
Region Sjælland	5,0	4,8	5,0	4,8	5,0	0,2	0,0
Fyn	6,2	7,2	7,0	8,2	8,2	0,0	2,0
Sydjylland	6,5	6,1	6,2	7,6	7,2	-0,4	0,7
Region Syddanmark	6,4	6,5	6,5	7,8	7,6	-0,2	1,2
Østjylland	10,5	10,7	11,1	10,5	11,1	0,6	0,6
Vestjylland	5,1	5,5	5,2	5,3	5,1	-0,2	0,0
Region Midtjylland	8,8	9,1	9,3	8,9	9,2	0,3	0,4
Nordjylland	4,7	5,2	5,1	5,3	5,4	0,1	0,7
Region Nordjylland	4,7	5,2	5,1	5,3	5,4	0,1	0,7
Hele landet	8,2	8,2	8,1	7,6	8,0	0,4	-0,2

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.

	2010		2011		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	34.000	35.500	32.800	35.600	30.000	-5.600	-4.000
Københavns omegn	27.700	28.500	28.100	28.500	19.500	-9.000	-8.200
Nordsjælland	32.200	34.100	31.000	34.500	37.800	3.300	5.600
Bornholm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0
Region Hovedstaden	94.900	99.100	92.900	99.600	88.200	-11.400	-6.700
Østsjælland	26.400	30.200	29.400	29.100	28.000	-1.100	1.600
Vest- og Sydsjælland	67.000	69.000	68.000	68.800	61.800	-7.000	-5.200
Region Sjælland	93.400	99.100	97.400	98.000	89.800	-8.200	-3.600
Fyn	66.000	67.100	67.900	79.600	76.200	-3.400	10.200
Sydjylland	113.100	117.800	126.200	132.600	114.600	-18.000	1.500
Region Syddanmark	179.200	184.900	194.200	212.100	190.700	-21.400	11.500
Østjylland	99.900	110.400	112.000	119.100	118.500	-600	18.600
Vestjylland	65.200	70.100	70.500	71.500	67.900	-3.600	2.700
Region Midtjylland	165.100	180.500	182.400	190.500	186.400	-4.100	21.300
Nordjylland	85.400	89.300	102.500	96.600	91.500	-5.100	6.100
Region Nordjylland	85.400	89.300	102.500	96.600	91.500	-5.100	6.100
Hele landet	617.900	652.900	669.300	696.800	646.700	-50.100	28.800

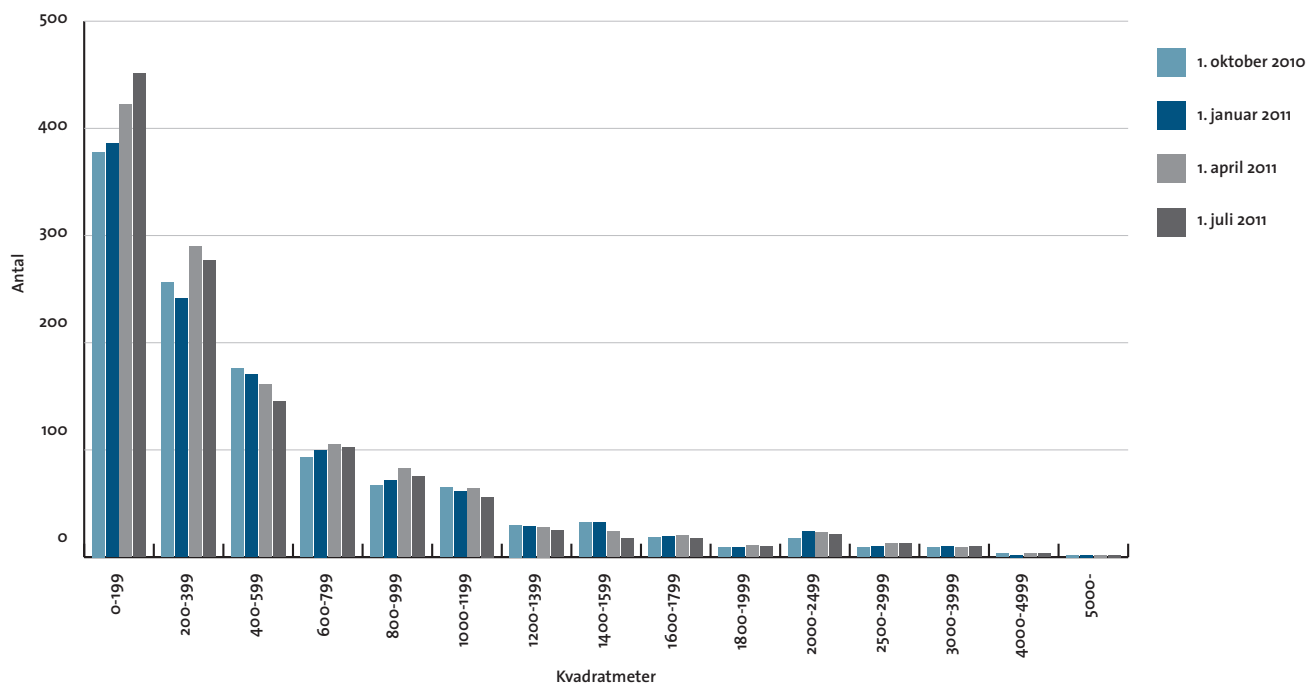
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

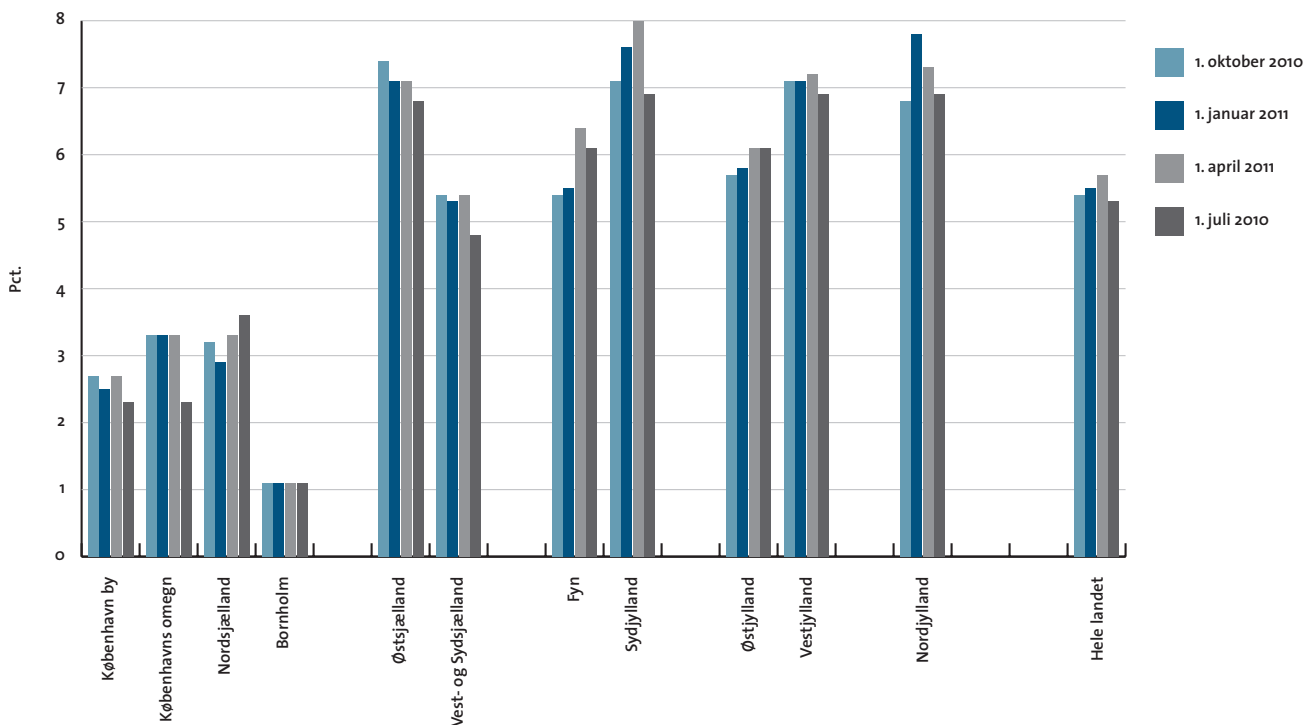
	2010		2011		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	2,5	2,7	2,5	2,7	2,3	-0,4	-0,2
Københavns omegn	3,2	3,3	3,3	3,3	2,3	-1,0	-0,9
Nordsjælland	3,1	3,2	2,9	3,3	3,6	0,3	0,5
Bornholm	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0
Region Hovedstaden	2,8	3,0	2,8	3,0	2,7	-0,3	-0,1
Østsjælland	6,5	7,4	7,1	7,1	6,8	-0,3	0,3
Vest- og Sydsjælland	5,3	5,4	5,3	5,4	4,8	-0,6	-0,5
Region Sjælland	5,6	5,9	5,8	5,8	5,3	-0,5	-0,3
Fyn	5,3	5,4	5,5	6,4	6,1	-0,3	0,8
Sydjylland	6,9	7,1	7,6	8,0	6,9	-1,1	0,0
Region Syddanmark	6,2	6,4	6,7	7,3	6,6	-0,7	0,4
Østjylland	5,2	5,7	5,8	6,1	6,1	0,0	0,9
Vestjylland	6,6	7,1	7,1	7,2	6,9	-0,3	0,3
Region Midtjylland	5,7	6,2	6,2	6,5	6,4	-0,1	0,7
Nordjylland	6,5	6,8	7,8	7,3	6,9	-0,4	0,4
Region Nordjylland	6,5	6,8	7,8	7,3	6,9	-0,4	0,4
Hele landet	5,1	5,4	5,5	5,7	5,3	-0,4	0,2

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.

	2010		2011		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	51.300	66.100	46.100	65.100	38.600	-26.500	-12.700
Københavns omegn	418.600	432.000	398.700	391.100	427.200	36.100	8.600
Nordsjælland	190.800	193.800	189.100	164.500	209.800	45.300	19.000
Bornholm	0	0	0	0	0	0	0
Region Hovedstaden	660.700	691.900	634.000	620.700	675.600	54.900	14.900
Østsjælland	159.800	163.900	166.900	168.900	145.400	-23.500	-14.400
Vest- og Sydsjælland	315.000	313.600	338.000	343.900	354.200	10.300	39.200
Region Sjælland	474.800	477.400	504.900	512.800	499.600	-13.200	24.800
Fyn	491.900	528.700	509.100	537.400	577.300	39.900	85.400
Sydjylland	596.900	592.000	592.300	609.000	655.900	46.900	59.000
Region Syddanmark	1.088.800	1.120.700	1.101.400	1.146.400	1.233.200	86.800	144.400
Østjylland	1.027.200	995.900	1.118.700	1.054.000	1.101.200	47.200	74.000
Vestjylland	529.900	498.300	510.100	537.400	524.500	-12.900	-5.400
Region Midtjylland	1.557.200	1.494.200	1.628.800	1.591.400	1.625.700	34.300	68.500
Nordjylland	251.800	285.900	288.700	283.700	288.300	4.600	36.500
Region Nordjylland	251.800	285.900	288.700	283.700	288.300	4.600	36.500
Hele landet	4.033.300	4.070.200	4.157.800	4.155.000	4.322.400	167.400	289.100

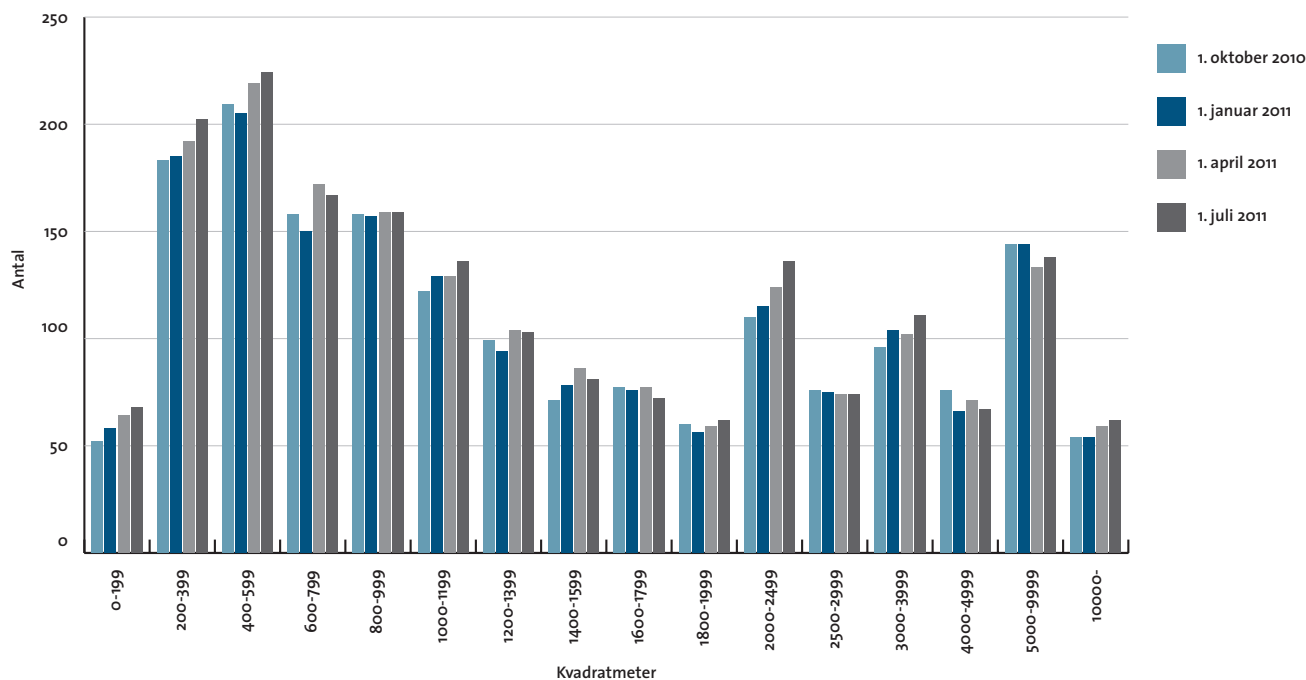
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

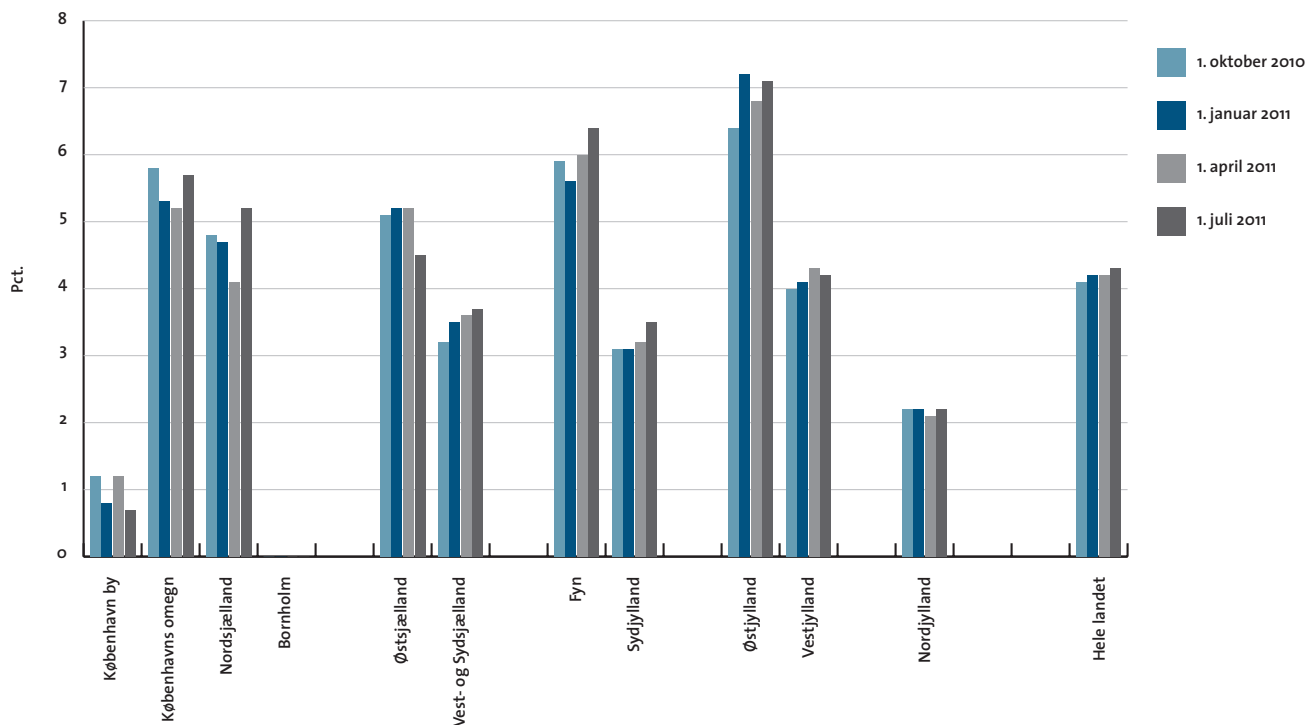
	2010		2011		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
København by	0,9	1,2	0,8	1,2	0,7	-0,5	-0,2
Københavns omegn	5,6	5,8	5,3	5,2	5,7	0,5	0,1
Nordsjælland	4,7	4,8	4,7	4,1	5,2	1,1	0,5
Bornholm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Region Hovedstaden	3,7	3,9	3,5	3,5	3,8	0,3	0,1
Østsjælland	5,0	5,1	5,2	5,2	4,5	-0,7	-0,5
Vest- og Sydsjælland	3,3	3,2	3,5	3,6	3,7	0,1	0,4
Region Sjælland	3,7	3,7	3,9	4,0	3,9	-0,1	0,2
Fyn	5,5	5,9	5,6	6,0	6,4	0,4	0,9
Sydjylland	3,2	3,1	3,1	3,2	3,5	0,3	0,3
Region Syddanmark	3,9	4,0	4,0	4,1	4,4	0,3	0,5
Østjylland	6,7	6,4	7,2	6,8	7,1	0,3	0,4
Vestjylland	4,3	4,0	4,1	4,3	4,2	-0,1	-0,1
Region Midtjylland	5,6	5,4	5,8	5,7	5,8	0,1	0,2
Nordjylland	1,9	2,2	2,2	2,1	2,2	0,1	0,3
Region Nordjylland	1,9	2,2	2,2	2,1	2,2	0,1	0,3
Hele landet	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	0,1	0,2

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.

Juli 2011

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion
København by	5.687.500	1.323.200	5.506.400
Københavns omegn	3.598.600	858.100	7.514.300
Nordsjælland	1.544.200	1.053.700	4.056.000
Bornholm	114.700	92.700	831.600
Region Hovedstaden	10.944.900	3.327.700	17.908.400
Østsjælland	654.900	413.100	3.227.100
Vest- og Sydsjælland	1.527.900	1.280.400	9.677.700
Region Sjælland	2.182.800	1.693.500	12.904.800
Fyn	1.457.100	1.246.100	9.013.700
Sydjylland	2.273.800	1.651.700	18.830.500
Region Syddanmark	3.731.000	2.897.800	27.844.200
Østjylland	2.943.600	1.936.900	15.538.600
Vestjylland	1.344.600	991.000	12.408.400
Region Midtjylland	4.288.100	2.927.900	27.947.000
Nordjylland	1.888.300	1.320.600	13.240.100
Region Nordjylland	1.888.300	1.320.600	13.240.100
Hele landet	23.035.100	12.167.500	99.844.500

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.