



Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 7 | August | 3. Kvartal 2008



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat stigende ledighed

Ledigheden for kontorlokaler fortsætter den stigende tendens på landsplan. Således ligger ledigheden nu på 4,6 pct., hvilket er en stigning på 0,3 procentpoint. Siden starten af sidste kvartal har Hovedstadsområdet oplevet en marginal stigning på 0,1 procentpoint, så ledigheden nu ligger på 4,9 pct. I resten af landet ligger ledigheden for kontorlokaler på 4,3 pct. – en stigning på 0,5 procentpoint. På landsplan var der ved indgangen af dette kvartal omtrent 1 mio. kvm ledige kontorlokaler.

Detailhandelslokalerne har også oplevet en stigning i ledigheden. Således har Hovedstadsområdet oplevet en stigning på 0,4 procentpoint i ledigheden gennem det seneste kvartal og har nu en ledighed på 2,4 pct. I resten af landet er ledigheden steget fra 0,3 procentpoint til 3,8 pct. På landsplan er ledigheden for detailhandelslokaler nu på 3,4 pct., hvilket svarer til 385.200 kvm.

For lager- og produktionslokaler er ledigheden steget til 1,8 pct. fra 1,5 pct. gennem det seneste kvartal. Dette dækker over et marginalt fald 0,1 procentpoint i Hovedstadsområdet og en marginal stigning på 0,3 procentpoint i resten af landet. I alt er tæt på 1,7 mio. kvm ledige lager- og produktionslokaler i Danmark.

Om Oline-Lokalebørs Statistikken

En række ejendomsmæglere og -investorer er gået sammen for at sikre videreførelsen 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 Ejendomsmæglerforening 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 omkring tre 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 vurderinger af bygningsbestanden. Ledighedsprocenterne i Oline-Lokalebørs Statistikken bygger derfor på den estimerede bygningsbestand vist bagerst i statistikken.

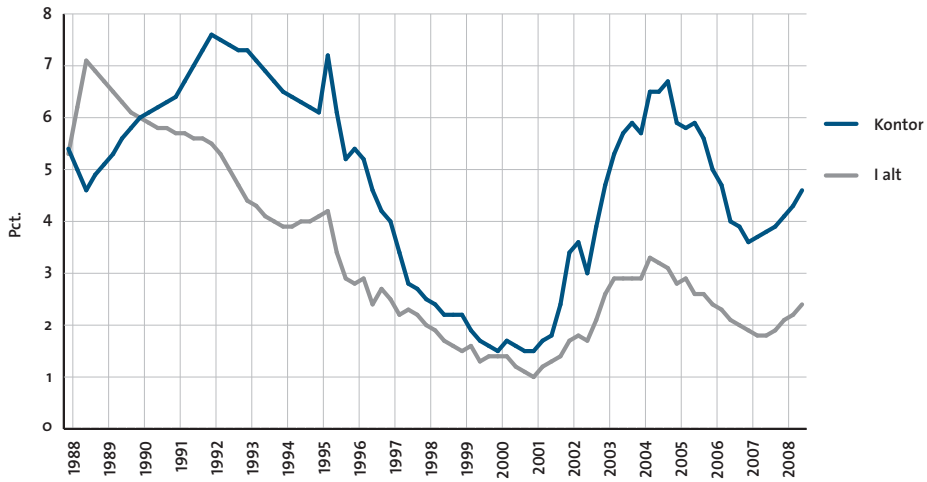
Data for kontorlokalerne i hovedstadsregionen er udarbejdet på baggrund af data fra Hovedstadsregionens Statistikkontor. Data for kontorlokaler i resten af landet er beregnet på baggrund af beskæftigelsestal i kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorphonale i provinsen har samme antal kvadratmeter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

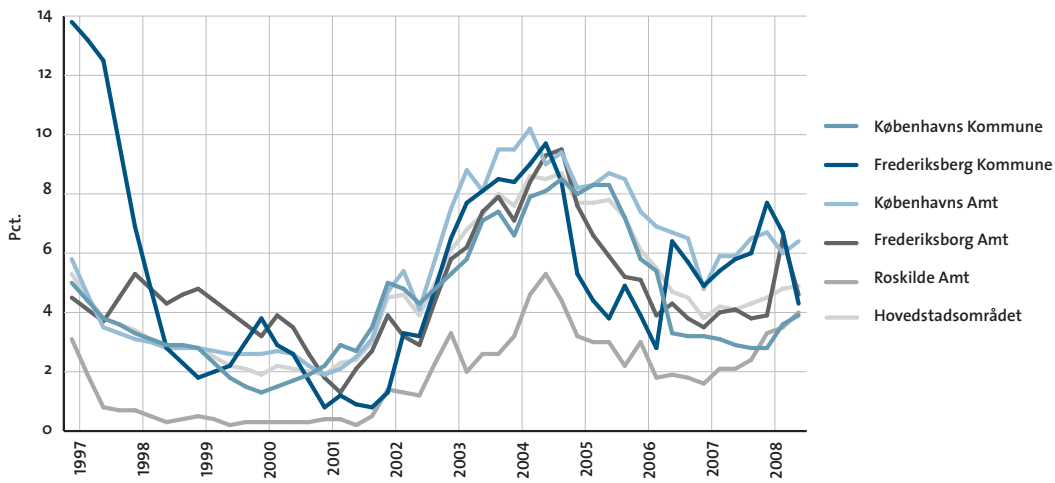
Dataene for lager- og produktionslokaler er beregnet på baggrund af tal fra Danmarks Statistiks samlede opgørelse over bygningsbestanden til erhvervsformål fordelt på amter. Den samlede erhvervsbygningsbestand er fratrukket de beregnede arealer for kontor og detailhandel, og dermed er den resterende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

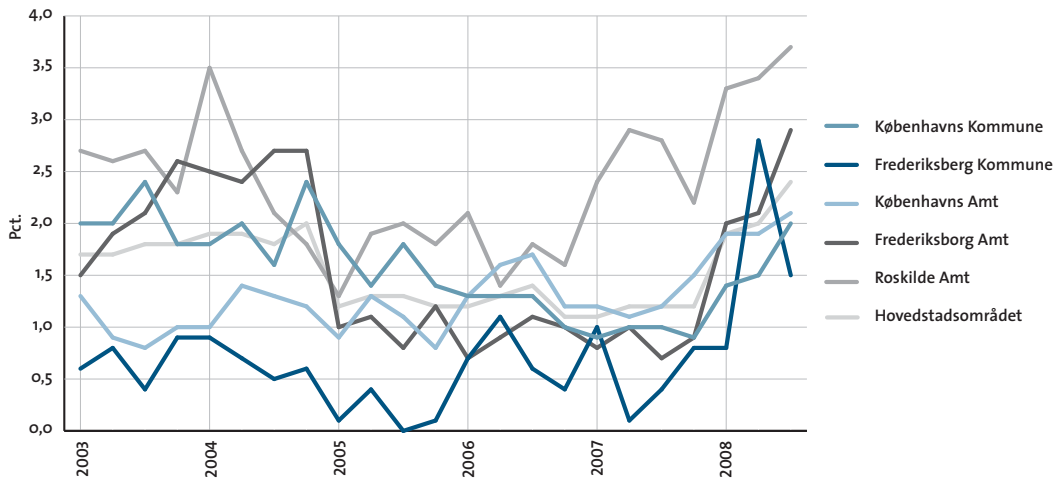
Ledighedsprocenter 1988-2008 – Hele Landet



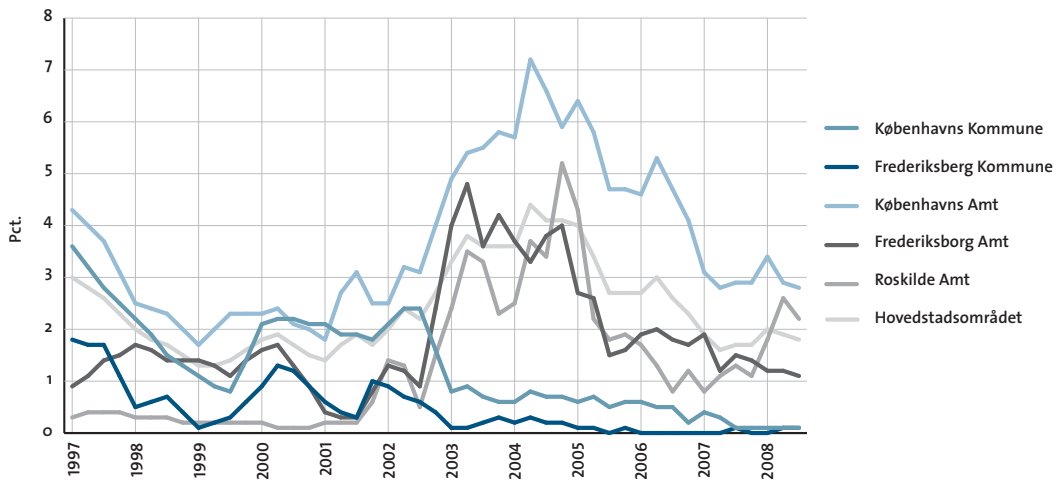
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2008 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2008 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2008 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Juli 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	193.100	21.900	6.000	221.100
Frederiksberg Kommune	10.800	1.900	300	13.000
Københavns Amt	255.300	21.800	239.900	516.900
Frederiksborg Amt	51.300	25.600	39.100	116.000
Roskilde Amt	24.200	14.500	66.200	104.900
Hovedstadsområdet	534.700	85.700	351.500	971.900
Vestsjællands Amt	22.100	24.100	95.800	142.000
Storstrøms Amt	28.500	17.900	51.400	97.800
Bornholms Amt	0	1.000	0	1.000
Fyns Amt	68.600	40.800	142.500	251.900
Sønderjyllands Amt	24.800	32.700	141.500	199.000
Ribe Amt	29.900	21.400	93.500	144.700
Vejle Amt	65.800	44.200	156.900	266.900
Århus Amt	144.800	40.500	203.400	388.700
Ringkøbing Amt	21.600	20.000	179.100	220.700
Viborg Amt	15.900	14.900	90.600	121.400
Nordjyllands Amt	41.800	42.100	149.500	233.400
Resten af landet	463.800	299.400	1.304.200	2.067.400
Hele landet	998.500	385.200	1.655.700	3.039.300

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

April 2008 - Juli 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	18.200	5.000	0	23.200
Frederiksberg Kommune	-6.000	-1.700	0	-7.700
Københavns Amt	13.200	2.500	-6.300	9.400
Frederiksborg Amt	-21.100	6.900	-3.800	-18.000
Roskilde Amt	3.000	1.400	-12.200	-7.800
Hovedstadsområdet	7.300	14.100	-22.400	-1.000
Vestsjællands Amt	0	-800	28.700	27.900
Storstrøms Amt	5.500	-1.800	1.600	5.300
Bornholms Amt	0	0	0	0
Fyns Amt	12.500	3.600	40.500	56.600
Sønderjyllands Amt	8.200	1.200	34.500	43.900
Ribe Amt	11.200	2.300	0	13.500
Vejle Amt	9.800	1.500	47.400	58.700
Århus Amt	22.100	-300	40.300	62.100
Ringkøbing Amt	-2.500	5.400	64.900	67.800
Viborg Amt	3.400	7.000	-7.700	2.700
Nordjyllands Amt	-15.900	1.300	-23.600	-38.200
Resten af landet	54.300	19.200	226.700	300.200
Hele landet	61.600	33.400	204.300	299.300

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2007		2008		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	140.400	135.300	136.000	174.900	193.100	18.200	52.700
Frederiksberg Kommune	14.500	14.900	19.300	16.800	10.800	-6.000	-3.700
Københavns Amt	235.800	260.300	268.300	242.100	255.300	13.200	19.500
Frederiksborg Amt	46.100	42.500	43.700	72.400	51.300	-21.100	5.200
Roskilde Amt	12.800	14.100	20.000	21.200	24.200	3.000	11.400
Hovedstadsområdet	449.600	467.100	487.400	527.400	534.700	7.300	85.100
Vestsjællands Amt	13.200	18.200	19.700	22.100	22.100	0	8.900
Storstrøms Amt	6.900	18.300	21.300	23.000	28.500	5.500	21.600
Bornholms Amt	700	300	700	0	0	0	-700
Fyns Amt	61.900	45.900	50.900	56.100	68.600	12.500	6.700
Sønderjyllands Amt	16.900	21.900	25.100	16.600	24.800	8.200	7.900
Ribe Amt	25.100	14.800	17.500	18.700	29.900	11.200	4.800
Vejle Amt	46.800	55.600	57.100	56.000	65.800	9.800	19.000
Århus Amt	105.800	106.700	116.100	122.700	144.800	22.100	39.000
Ringkøbing Amt	20.900	21.300	21.800	24.100	21.600	-2.500	700
Viborg Amt	7.000	16.400	12.300	12.500	15.900	3.400	8.900
Nordjyllands Amt	60.900	54.000	54.000	57.700	41.800	-15.900	-19.100
Resten af landet	366.100	373.300	396.500	409.500	463.800	54.300	97.700
Hele landet	815.700	840.400	883.900	936.900	998.500	61.600	182.800

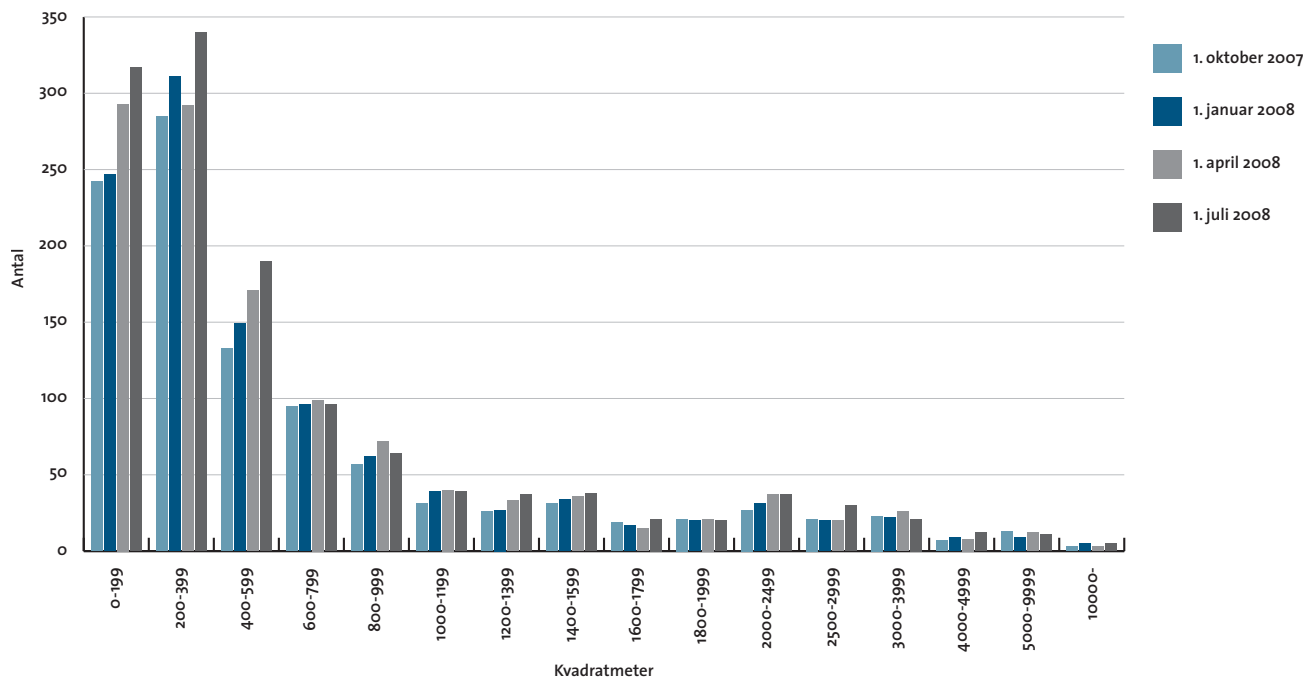
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

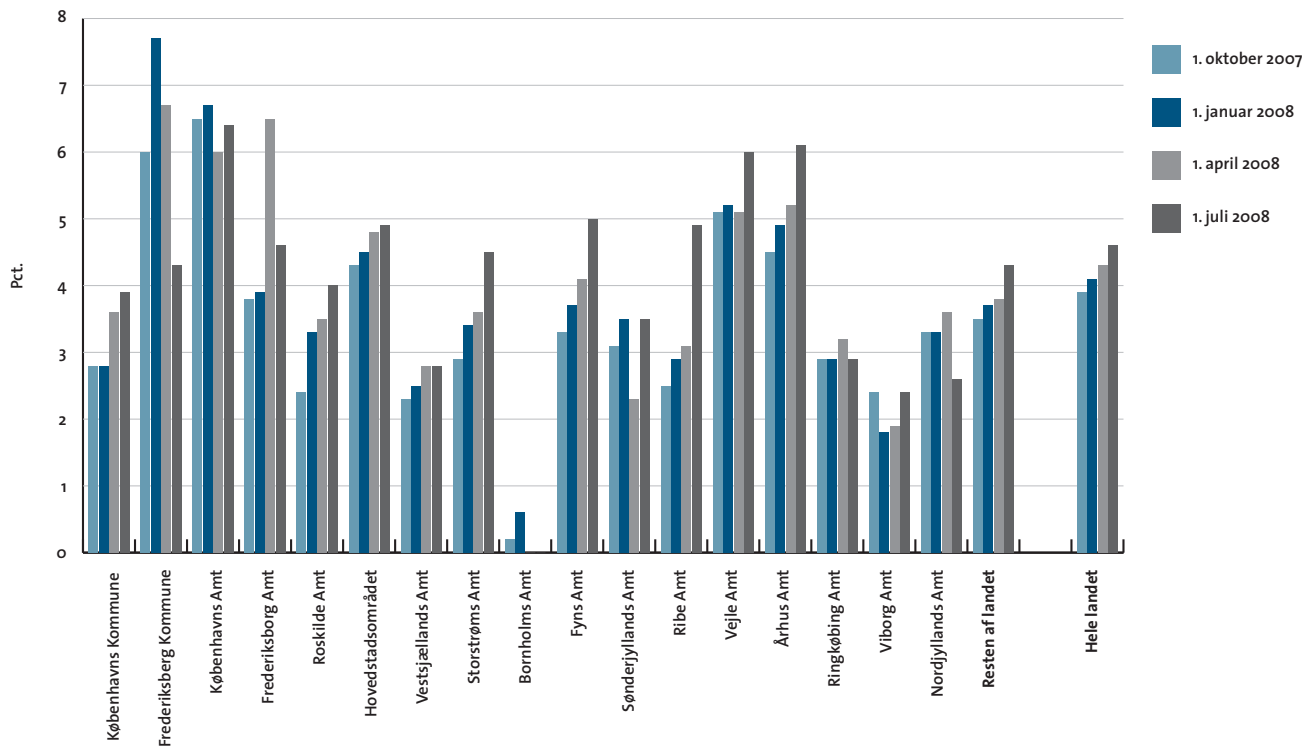
	2007		2008		1. juli	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	2,9	2,8	2,8	3,6	3,9	0,4	1,1
Frederiksberg Kommune	5,8	6,0	7,7	6,7	4,3	-2,4	-1,5
Københavns Amt	5,9	6,5	6,7	6,0	6,4	0,3	0,5
Frederiksborg Amt	4,1	3,8	3,9	6,5	4,6	-1,9	0,5
Roskilde Amt	2,1	2,4	3,3	3,5	4,0	0,5	1,9
Hovedstadsområdet	4,1	4,3	4,5	4,8	4,9	0,1	0,8
Vestsjællands Amt	1,7	2,3	2,5	2,8	2,8	0,0	1,1
Storstrøms Amt	1,1	2,9	3,4	3,6	4,5	0,9	3,4
Bornholms Amt	0,6	0,2	0,6	0,0	0,0	0,0	-0,6
Fyns Amt	4,5	3,3	3,7	4,1	5,0	0,9	0,5
Sønderjyllands Amt	2,4	3,1	3,5	2,3	3,5	1,1	1,1
Ribe Amt	4,2	2,5	2,9	3,1	4,9	1,8	0,8
Vejle Amt	4,3	5,1	5,2	5,1	6,0	0,9	1,7
Århus Amt	4,5	4,5	4,9	5,2	6,1	0,9	1,6
Ringkøbing Amt	2,8	2,9	2,9	3,2	2,9	-0,3	0,1
Viborg Amt	1,0	2,4	1,8	1,9	2,4	0,5	1,3
Nordjyllands Amt	3,8	3,3	3,3	3,6	2,6	-1,0	-1,2
Resten af landet	3,4	3,5	3,7	3,8	4,3	0,5	0,9
Hele landet	3,8	3,9	4,1	4,3	4,6	0,3	0,8

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

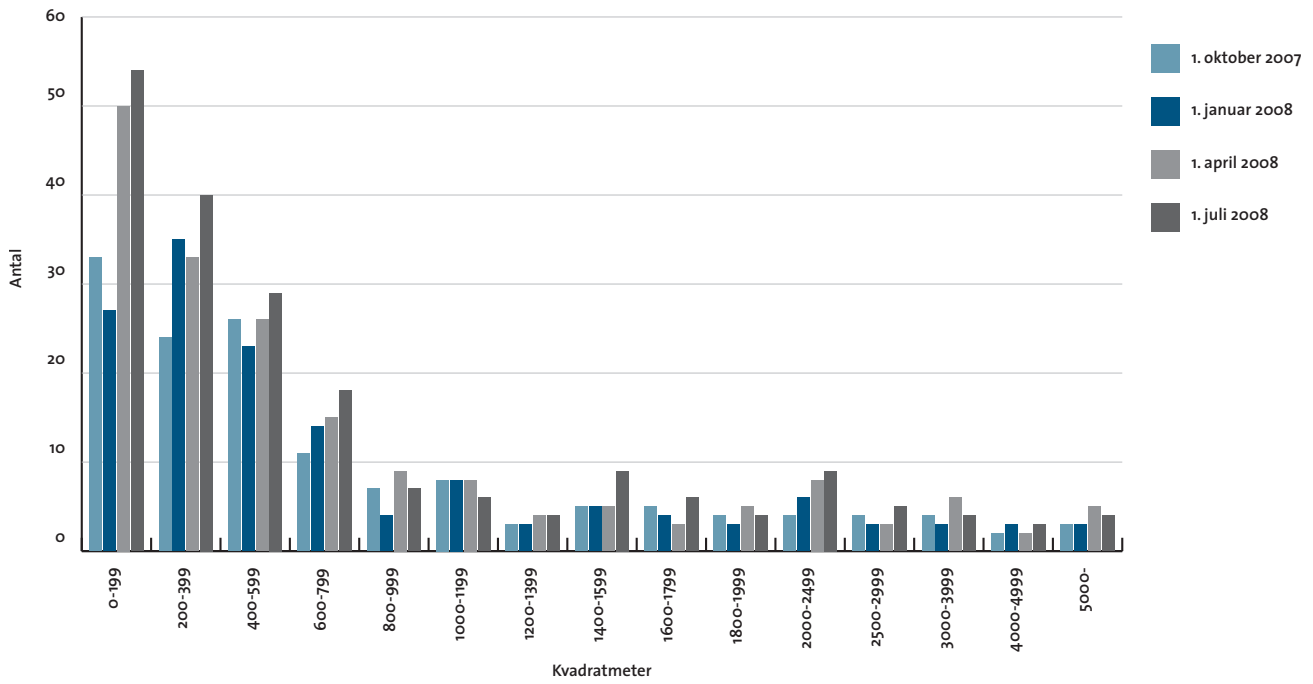
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

	2007		2008		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	11.500	10.100	15.300	16.900	21.900	5.000	10.400
Frederiksberg Kommune	500	1.000	1.100	3.600	1.900	-1.700	1.400
Københavns Amt	12.600	15.600	19.500	19.300	21.800	2.500	9.200
Frederiksborg Amt	5.900	8.300	18.000	18.700	25.600	6.900	19.700
Roskilde Amt	10.800	8.500	12.900	13.100	14.500	1.400	3.700
Hovedstadsområdet	41.200	43.400	66.800	71.600	85.700	14.100	44.500
Vestsjællands Amt	12.200	12.900	26.700	24.900	24.100	-800	11.900
Storstrøms Amt	9.800	9.000	20.900	19.700	17.900	-1.800	8.100
Bornholms Amt	500	0	1.000	1.000	1.000	0	500
Fyns Amt	27.900	29.700	35.700	37.200	40.800	3.600	12.900
Sønderjyllands Amt	9.200	14.800	27.600	31.500	32.700	1.200	23.500
Ribe Amt	15.200	14.600	13.700	19.100	21.400	2.300	6.200
Vejle Amt	19.000	29.200	43.500	42.700	44.200	1.500	25.200
Århus Amt	27.000	29.900	37.200	40.800	40.500	-300	13.500
Ringkøbing Amt	12.400	11.800	14.800	14.600	20.000	5.400	7.600
Viborg Amt	10.400	9.500	6.500	7.900	14.900	7.000	4.500
Nordjyllands Amt	32.000	31.100	42.000	40.800	42.100	1.300	10.100
Resten af landet	175.700	192.500	269.600	280.200	299.400	19.200	123.700
Hele landet	216.900	235.900	336.500	351.800	385.200	33.400	168.300

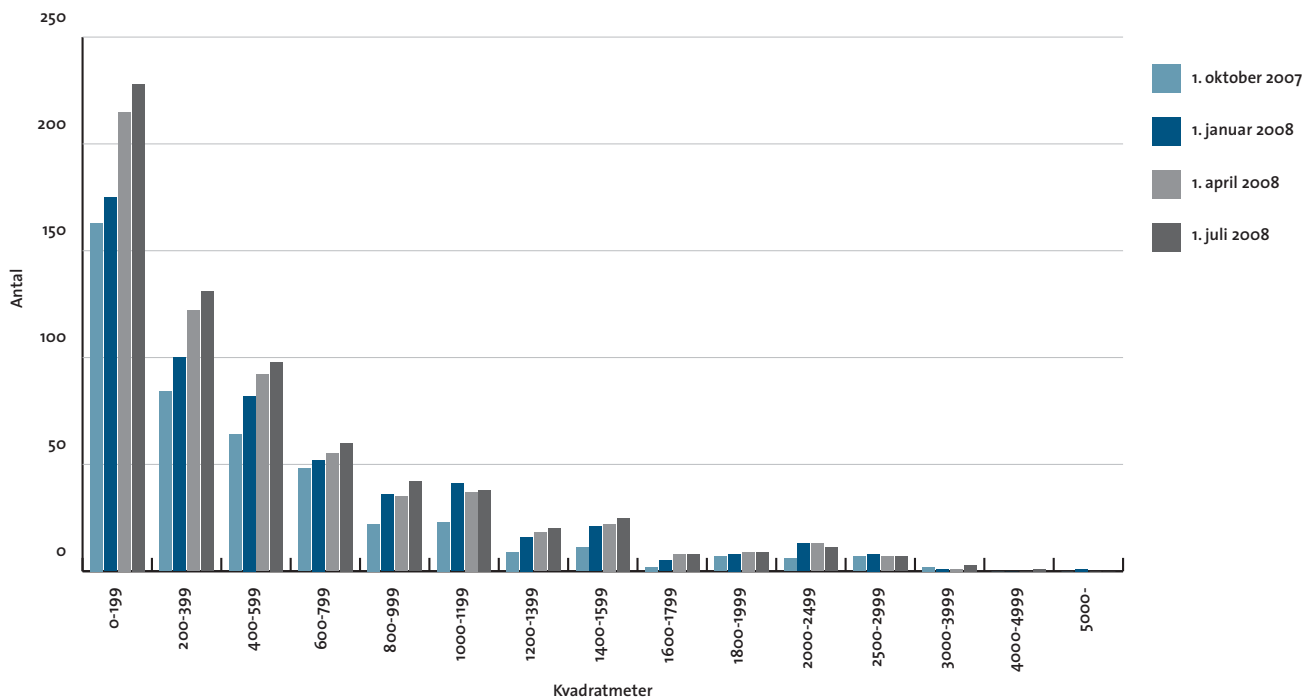
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

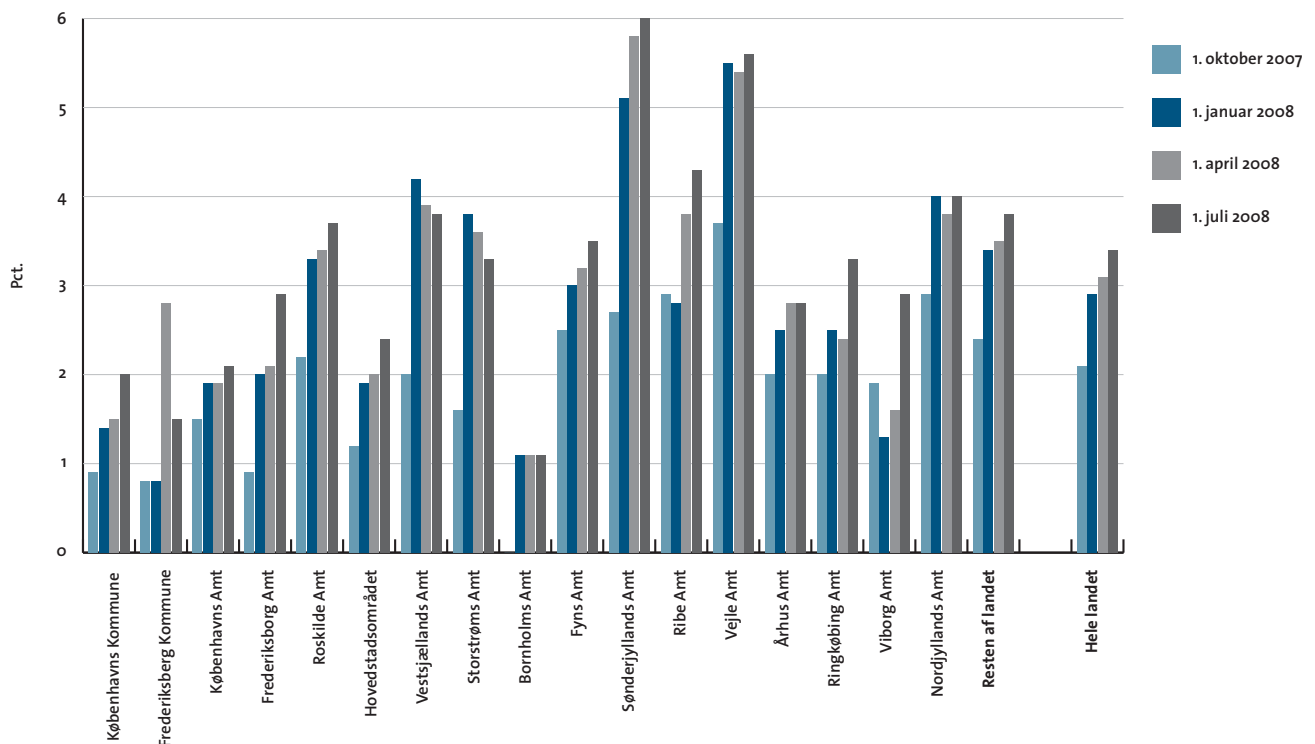
	2007		2008		1. juli	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	1,0	0,9	1,4	1,5	2,0	0,5	0,9
Frederiksberg Kommune	0,4	0,8	0,8	2,8	1,5	-1,3	1,1
Københavns Amt	1,2	1,5	1,9	1,9	2,1	0,2	0,9
Frederiksborg Amt	0,7	0,9	2,0	2,1	2,9	0,8	2,2
Roskilde Amt	2,8	2,2	3,3	3,4	3,7	0,4	1,0
Hovedstadsområdet	1,2	1,2	1,9	2,0	2,4	0,4	1,3
Vestsjællands Amt	1,9	2,0	4,2	3,9	3,8	-0,1	1,9
Storstrøms Amt	1,8	1,6	3,8	3,6	3,3	-0,3	1,5
Bornholms Amt	0,6	0,0	1,1	1,1	1,1	0,0	0,5
Fyns Amt	2,4	2,5	3,0	3,2	3,5	0,3	1,1
Sønderjyllands Amt	1,7	2,7	5,1	5,8	6,0	0,2	4,3
Ribe Amt	3,1	2,9	2,8	3,8	4,3	0,5	1,2
Vejle Amt	2,4	3,7	5,5	5,4	5,6	0,2	3,2
Århus Amt	1,8	2,0	2,5	2,8	2,8	0,0	0,9
Ringkøbing Amt	2,1	2,0	2,5	2,4	3,3	0,9	1,3
Viborg Amt	2,1	1,9	1,3	1,6	2,9	1,4	0,9
Nordjyllands Amt	3,0	2,9	4,0	3,8	4,0	0,1	1,0
Resten af landet	2,2	2,4	3,4	3,5	3,8	0,2	1,6
Hele landet	1,9	2,1	2,9	3,1	3,4	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.

	2007		2008		1. juli	Kvartalsændring	Årsændring
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	5.500	5.600	5.400	6.000	6.000	0	500
Frederiksberg Kommune	300	0	100	300	300	0	0
Københavns Amt	248.600	252.300	293.800	246.200	239.900	-6.300	-8.700
Frederiksborg Amt	53.500	51.800	44.000	42.900	39.100	-3.800	-14.400
Roskilde Amt	37.600	32.900	53.500	78.400	66.200	-12.200	28.600
Hovedstadsområdet	345.500	342.600	397.000	373.900	351.500	-22.400	6.000
Vestsjællands Amt	45.900	56.500	73.100	67.100	95.800	28.700	49.900
Storstrøms Amt	19.000	35.700	51.300	49.800	51.400	1.600	32.400
Bornholms Amt	3.700	200	0	0	0	0	-3.700
Fyns Amt	86.700	113.400	103.900	102.000	142.500	40.500	55.800
Sønderjyllands Amt	98.900	107.800	98.200	107.000	141.500	34.500	42.600
Ribe Amt	97.300	73.500	83.000	93.500	93.500	0	-3.800
Vejle Amt	135.100	159.900	125.000	109.500	156.900	47.400	21.800
Århus Amt	146.600	172.100	150.100	163.100	203.400	40.300	56.800
Ringkøbing Amt	73.900	79.100	119.600	114.200	179.100	64.900	105.200
Viborg Amt	65.200	71.000	81.800	98.300	90.600	-7.700	25.400
Nordjyllands Amt	188.800	133.800	125.800	173.100	149.500	-23.600	-39.300
Resten af landet	961.100	1.003.000	1.011.700	1.077.500	1.304.200	226.700	343.100
Hele landet	1.306.600	1.345.600	1.408.600	1.451.400	1.655.700	204.300	349.100

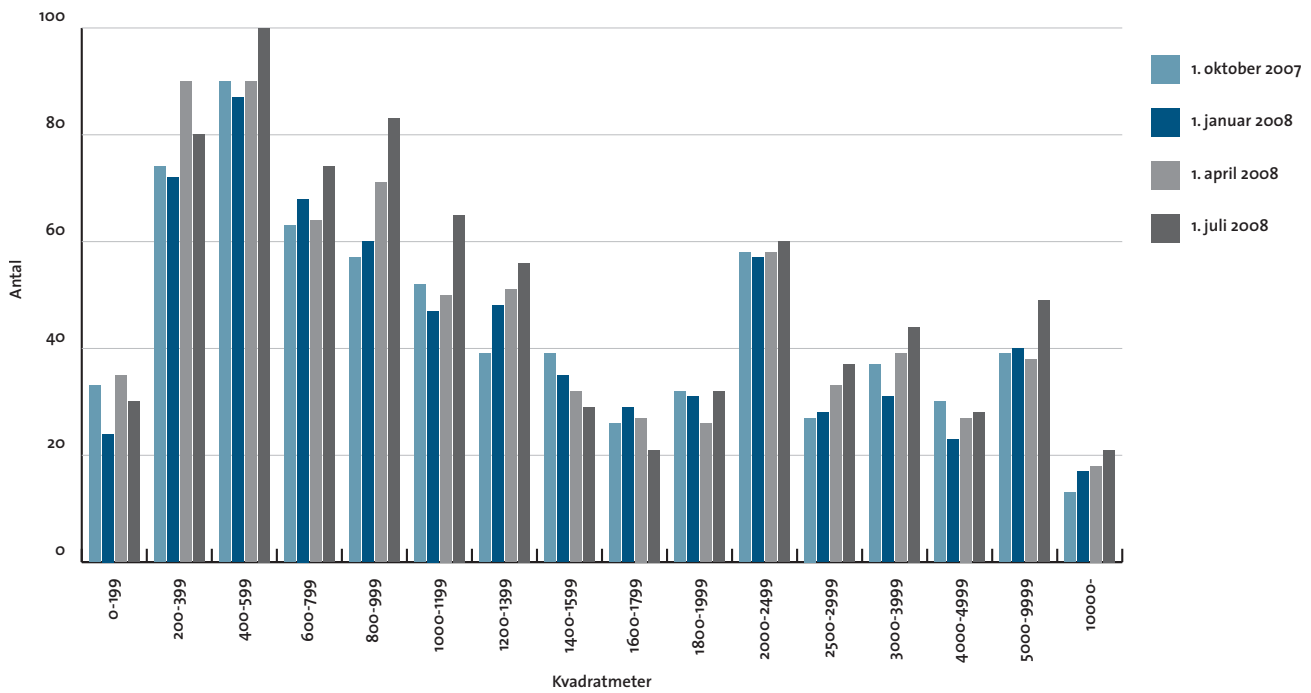
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

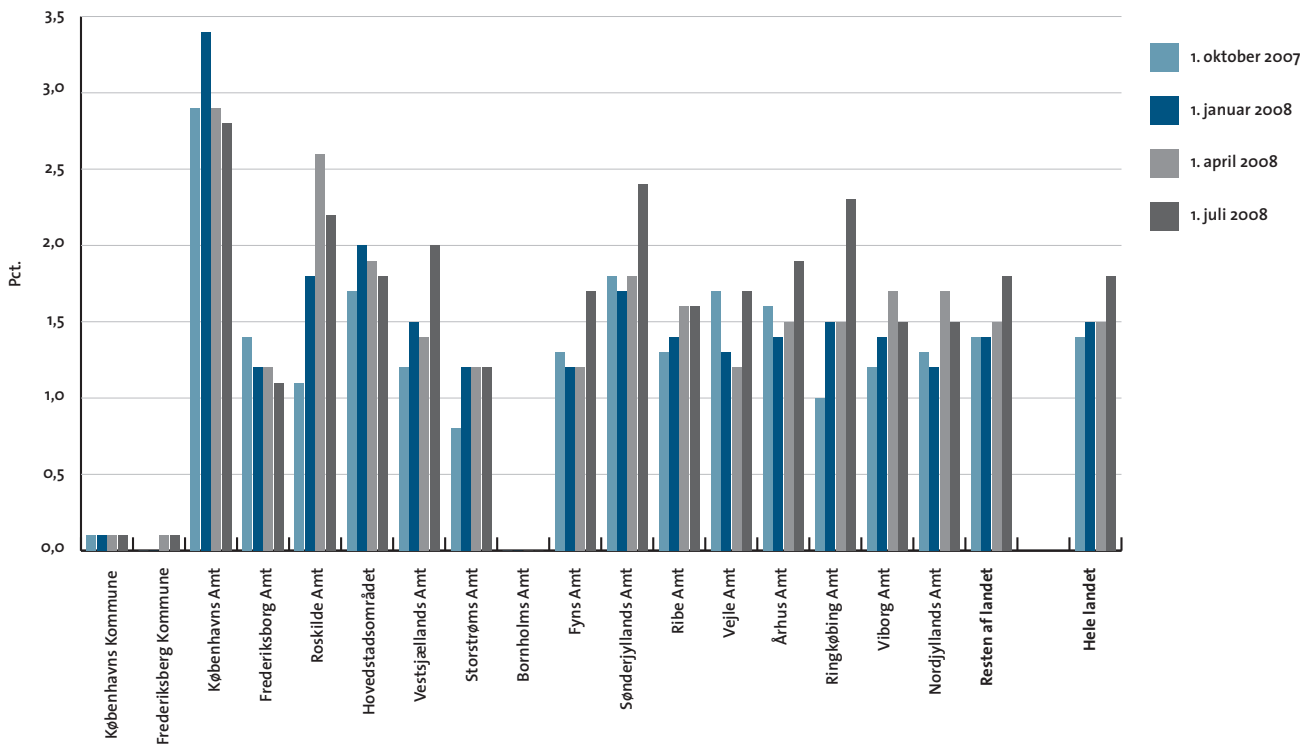
	2007		2008		1. juli	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Frederiksberg Kommune	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Københavns Amt	2,9	2,9	3,4	2,9	2,8	-0,1	-0,1
Frederiksborg Amt	1,5	1,4	1,2	1,2	1,1	-0,1	-0,4
Roskilde Amt	1,3	1,1	1,8	2,6	2,2	-0,4	1,0
Hovedstadsområdet	1,7	1,7	2,0	1,9	1,8	-0,1	0,0
Vestsjællands Amt	0,9	1,2	1,5	1,4	2,0	0,6	1,0
Storstrøms Amt	0,4	0,8	1,2	1,2	1,2	0,0	0,8
Bornholms Amt	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4
Fyns Amt	1,0	1,3	1,2	1,2	1,7	0,5	0,7
Sønderjyllands Amt	1,7	1,8	1,7	1,8	2,4	0,6	0,7
Ribe Amt	1,7	1,3	1,4	1,6	1,6	0,0	-0,1
Vejle Amt	1,5	1,7	1,3	1,2	1,7	0,5	0,2
Århus Amt	1,4	1,6	1,4	1,5	1,9	0,4	0,5
Ringkøbing Amt	0,9	1,0	1,5	1,5	2,3	0,8	1,3
Viborg Amt	1,1	1,2	1,4	1,7	1,5	-0,1	0,4
Nordjyllands Amt	1,9	1,3	1,2	1,7	1,5	-0,2	-0,4
Resten af landet	1,3	1,4	1,4	1,5	1,8	0,3	0,5
Hele landet	1,4	1,4	1,5	1,5	1,8	0,2	0,4

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 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	4.911.800	1.106.300	4.387.400	10.405.500
Frederiksberg Kommune	250.000	129.600	335.700	715.300
Københavns Amt	4.007.500	1.027.100	8.628.100	13.662.700
Frederiksborg Amt	1.113.700	890.200	3.605.100	5.609.000
Roskilde Amt	600.000	387.400	2.983.500	3.970.900
Hovedstadsområdet	10.883.000	3.540.600	19.939.800	34.363.400
Vestsjællands Amt	791.500	638.200	4.880.800	6.310.500
Storstrøms Amt	630.100	546.700	4.299.100	5.475.900
Bornholms Amt	114.600	92.600	830.900	1.038.100
Fyns Amt	1.374.700	1.175.600	8.486.900	11.037.200
Sønderjyllands Amt	713.400	542.700	5.828.700	7.084.800
Ribe Amt	604.000	496.300	5.848.400	6.948.700
Vejle Amt	1.098.700	785.300	9.267.400	11.151.400
Århus Amt	2.369.300	1.469.800	10.709.800	14.548.900
Ringkøbing Amt	744.600	599.200	7.840.000	9.183.800
Viborg Amt	671.700	505.700	5.936.300	7.113.700
Nordjyllands Amt	1.614.200	1.060.400	10.186.500	12.861.100
Resten af landet	10.726.800	7.912.500	74.114.800	92.754.100
Hele landet	21.609.800	11.453.200	94.054.600	127.117.600

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.