



Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 4 | Oktober | 4. Kvarstal 2007



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Ledigheden er uforandret

Gennem det seneste år er ledigheden for kontorlokaler i hovedstadsområdet næsten uændret. Således er ledigheden pr. 1. oktober på 4,3 pct., hvor ledigheden et år tilbage var på 4,5 pct. I forhold til sidste kvartal er ledigheden for kontorlokaler steget med 0,2 procentpoint. På landsplan er ledigheden på 3,9 pct., hvilket er det samme som for et år siden og en marginal stigning på 0,1 procentpoint siden sidste kvartal.

Ledigheden for detailhandelslokaler i hovedstadsområdet ligger fortsat på 1,2 pct. pr. 1. oktober. Hvilket er en stigning på 0,1 procentpoint i forhold til for et år siden. I resten af landet er ledigheden steget med 0,4 procentpoint det seneste år og 0,2 procentpoint det seneste kvartal og er således nu på 2,4 pct. På landsplan er ledigheden 2,1 pct. pr. 1. oktober.

For Lager- og produktionslokalerne er ledighedsprocenten uforandret det seneste kvartal i både hovedstadsområdet og på landsplan. Ledigheden i hovedstadsområdet på 1,7 pct. pr. 1. oktober 2007, mens den på landsplan er på 1,4 pct. På landsplan er dette 0,2 procentpoint lavere end for et år siden.

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 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 3 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 analyse, hvor der renses ud for projekter dubletter mv. Da statistikken bygger på Oline og Lokalebørs, indeholder den ikke erhvervslokaler, der ikke annonceres her. 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 læses med disse 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 i samarbejde med Sadolin & Albæk - delvist 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 kontorpersonele i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorpersonele i hovedstaden.

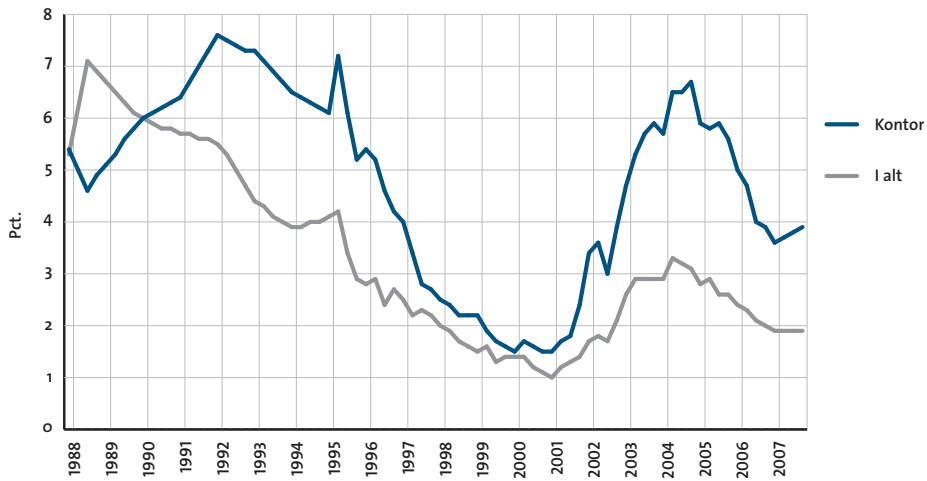
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler bygger på oplysninger fra Institut for Centerplanlægning med hensyn til hovedstaden. Desuden er der hentet oplysninger fra Århus, Nordjyllands, Vejle og Fyns Amt. Data for de resterende amter bygger på instituttets vurdering af, at der er to kvadratmeter butiksareal pr. indbygger i de pågældende amter. Oline-Lokalebørs Statistikken opgøres på de tidligere amter, fordi der ikke findes pålidelige opgørelser på bygningsbestanden fordelt på regioner og landsdele.

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.

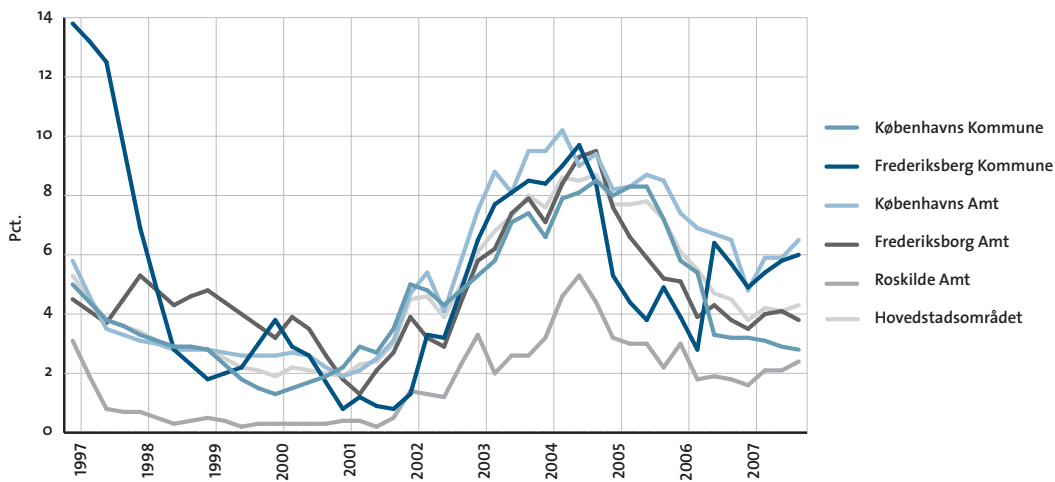
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler og for lager- og produktionslokaler opdateres årligt ved hjælp af data for den samlede bygningsbestand fra Danmarks Statistik.

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 læses med forbehold.

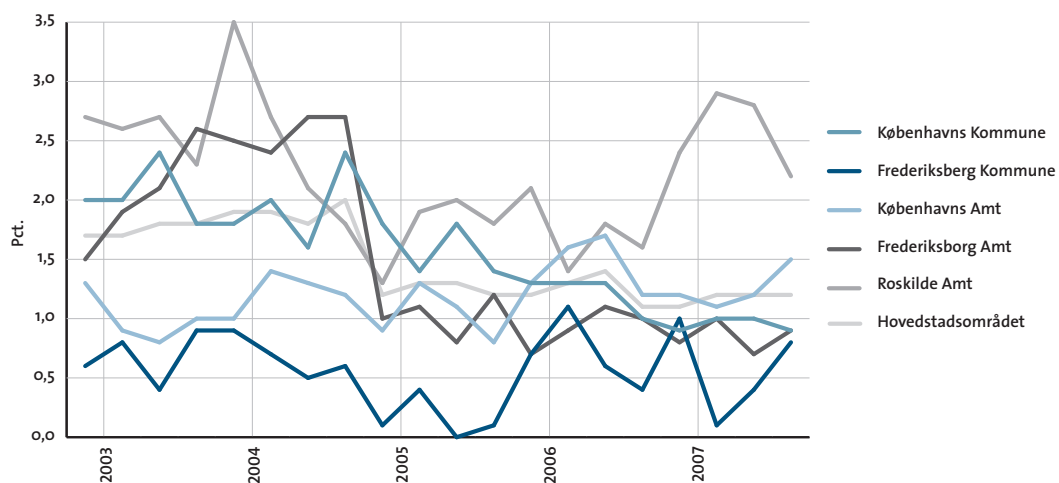
Ledighedsprocenter 1988-2007 – Hele Landet



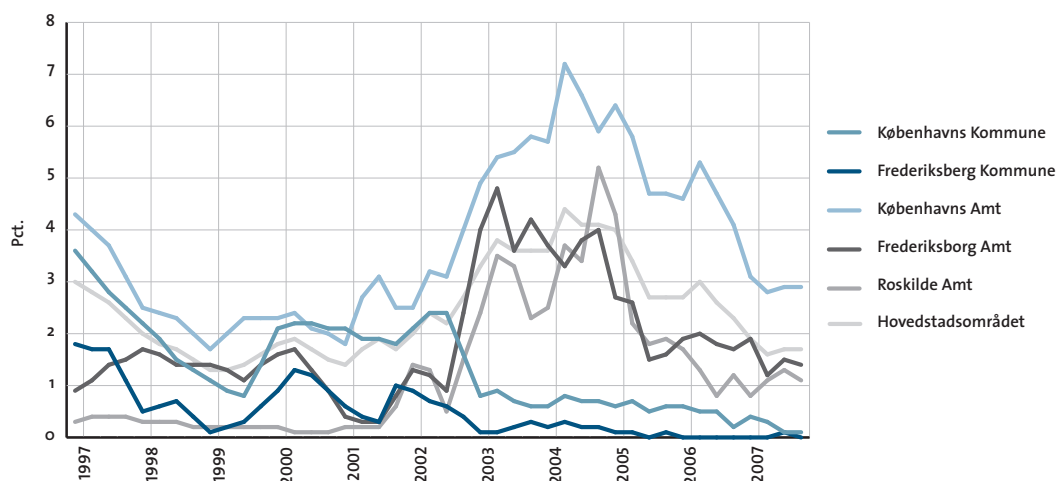
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2007 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2007 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2007 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Oktober 2007

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	135.300	10.100	5.600	150.900
Frederiksberg Kommune	14.900	1.000	0	15.900
Københavns Amt	260.300	15.600	252.300	528.200
Frederiksborg Amt	42.500	8.300	51.800	102.600
Roskilde Amt	14.100	8.500	32.900	55.500
Hovedstadsområdet	467.100	43.400	342.600	853.000
Vestsjællands Amt	18.200	12.900	56.500	87.700
Storstrøms Amt	18.300	9.000	35.700	63.000
Bornholms Amt	300	0	200	500
Fyns Amt	45.900	29.700	113.400	188.900
Sønderjyllands Amt	21.900	14.800	107.800	144.500
Ribe Amt	14.800	14.600	73.500	103.000
Vejle Amt	55.600	29.200	159.900	244.700
Århus Amt	106.700	29.900	172.100	308.800
Ringkøbing Amt	21.300	11.800	79.100	112.100
Viborg Amt	16.400	9.500	71.000	96.900
Nordjyllands Amt	54.000	31.100	133.800	218.800
Resten af landet	373.300	192.500	1.003.000	1.568.800
Hele landet	840.400	235.900	1.345.600	2.421.900

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Juli 2007 - Oktober 2007

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	-5.200	-1.500	100	-6.600
Frederiksberg Kommune	500	500	-300	700
Københavns Amt	24.400	3.000	3.700	31.100
Frederiksborg Amt	-3.600	2.400	-1.700	-2.900
Roskilde Amt	1.300	-2.300	-4.700	-5.700
Hovedstadsområdet	17.500	2.200	-2.900	16.800
Vestsjællands Amt	5.100	700	10.600	16.400
Storstrøms Amt	11.400	-800	16.700	27.300
Bornholms Amt	-500	-500	-3.500	-4.500
Fyns Amt	-16.100	1.800	26.700	12.400
Sønderjyllands Amt	5.000	5.600	8.900	19.500
Ribe Amt	-10.300	-600	-23.800	-34.700
Vejle Amt	8.900	10.200	24.800	43.900
Århus Amt	900	2.900	25.500	29.300
Ringkøbing Amt	400	-600	5.100	4.900
Viborg Amt	9.400	-900	5.800	14.300
Nordjyllands Amt	-6.900	-900	-55.100	-62.900
Resten af landet	7.200	16.800	41.900	65.900
Hele landet	24.700	19.000	39.000	82.700

Ledige kontorlokaler i kvm.

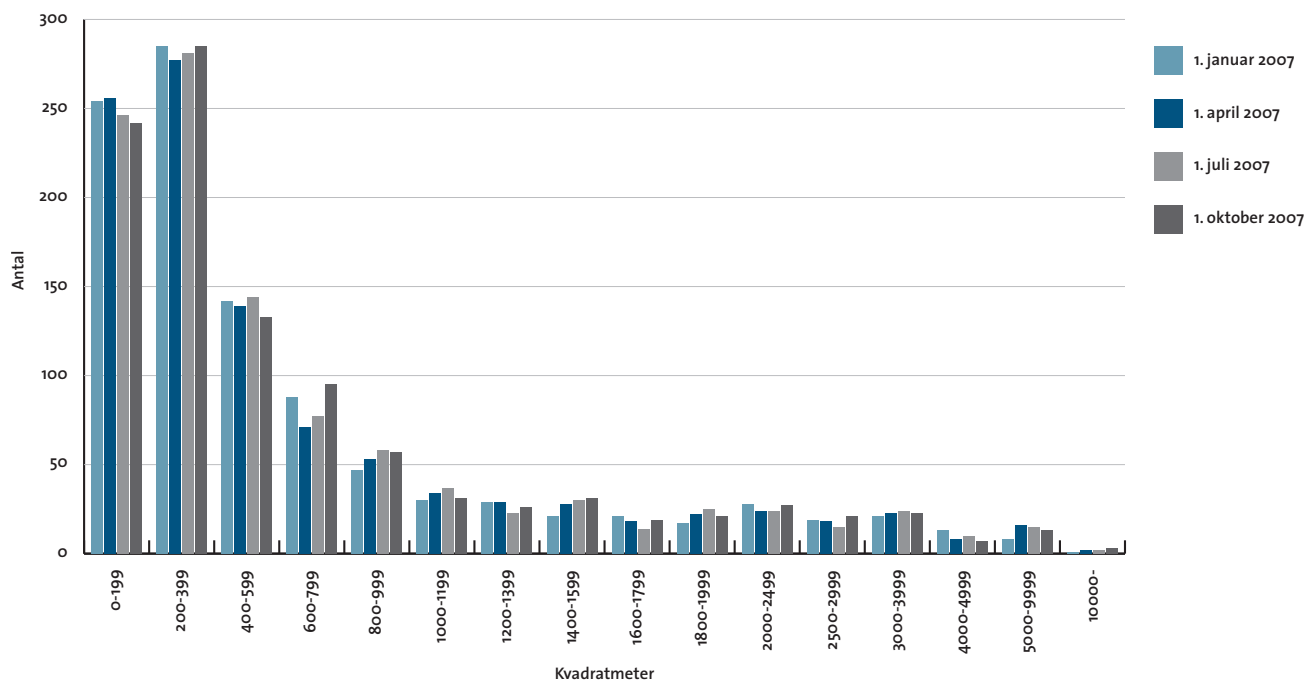
	2006	2007	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar					
Københavns Kommune	158.500	156.000	151.900	140.400	135.300	-5.100	-23.200
Frederiksberg Kommune	14.200	12.300	13.400	14.500	14.900	400	700
Københavns Amt	259.800	193.600	235.000	235.800	260.300	24.500	500
Frederiksborg Amt	42.600	39.200	45.100	46.100	42.500	-3.600	-100
Roskilde Amt	11.000	9.800	12.700	12.800	14.100	1.300	3.100
Hovedstadsområdet	486.000	410.800	458.000	449.600	467.100	17.500	-18.900
Vestsjællands Amt	7.900	11.400	10.700	13.200	18.200	5.000	10.300
Storstrøms Amt	4.800	6.800	6.000	6.900	18.300	11.400	13.500
Bornholms Amt	500	1.300	700	700	300	-400	-200
Fyns Amt	61.600	58.200	58.100	61.900	45.900	-16.000	-15.700
Sønderjyllands Amt	10.300	9.200	19.000	16.900	21.900	5.000	11.600
Ribe Amt	19.300	22.900	21.300	25.100	14.800	-10.300	-4.500
Vejle Amt	44.300	45.000	44.700	46.800	55.600	8.800	11.300
Århus Amt	103.200	102.200	98.300	105.800	106.700	900	3.500
Ringkøbing Amt	23.900	22.600	21.700	20.900	21.300	400	-2.600
Viborg Amt	11.000	8.700	7.600	7.000	16.400	9.400	5.400
Nordjyllands Amt	64.900	68.200	63.500	60.900	54.000	-6.900	-10.900
Resten af landet	351.700	356.500	351.700	366.100	373.300	7.200	21.600
Hele landet	837.800	767.300	809.700	815.700	840.400	24.700	2.600

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

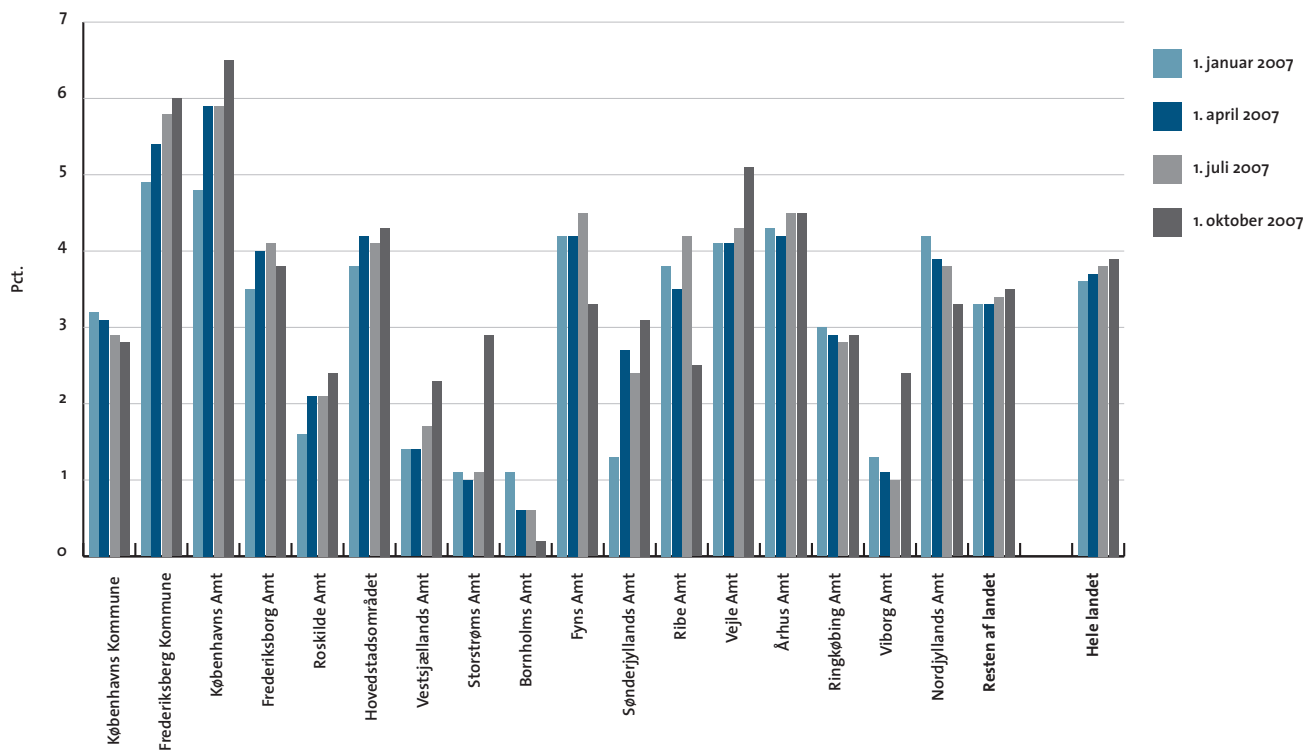
	2006	2007	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. oktober	1. januar					
Københavns Kommune	3,2	3,2	3,1	2,9	2,8	-0,1	-0,5
Frederiksberg Kommune	5,7	4,9	5,4	5,8	6,0	0,2	0,3
Københavns Amt	6,5	4,8	5,9	5,9	6,5	0,6	0,0
Frederiksborg Amt	3,8	3,5	4,0	4,1	3,8	-0,3	0,0
Roskilde Amt	1,8	1,6	2,1	2,1	2,4	0,2	0,5
Hovedstadsområdet	4,5	3,8	4,2	4,1	4,3	0,2	-0,2
Vestsjællands Amt	1,0	1,4	1,4	1,7	2,3	0,6	1,3
Storstrøms Amt	0,8	1,1	1,0	1,1	2,9	1,8	2,1
Bornholms Amt	0,4	1,1	0,6	0,6	0,2	-0,4	-0,2
Fyns Amt	4,5	4,2	4,2	4,5	3,3	-1,2	-1,1
Sønderjyllands Amt	1,4	1,3	2,7	2,4	3,1	0,7	1,6
Ribe Amt	3,2	3,8	3,5	4,2	2,5	-1,7	-0,7
Vejle Amt	4,0	4,1	4,1	4,3	5,1	0,8	1,0
Århus Amt	4,4	4,3	4,2	4,5	4,5	0,0	0,2
Ringkøbing Amt	3,2	3,0	2,9	2,8	2,9	0,1	-0,4
Viborg Amt	1,6	1,3	1,1	1,0	2,4	1,4	0,8
Nordjyllands Amt	4,0	4,2	3,9	3,8	3,3	-0,4	-0,7
Resten af landet	3,3	3,3	3,3	3,4	3,5	0,1	0,2
Hele landet	3,9	3,6	3,7	3,8	3,9	0,1	0,0

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

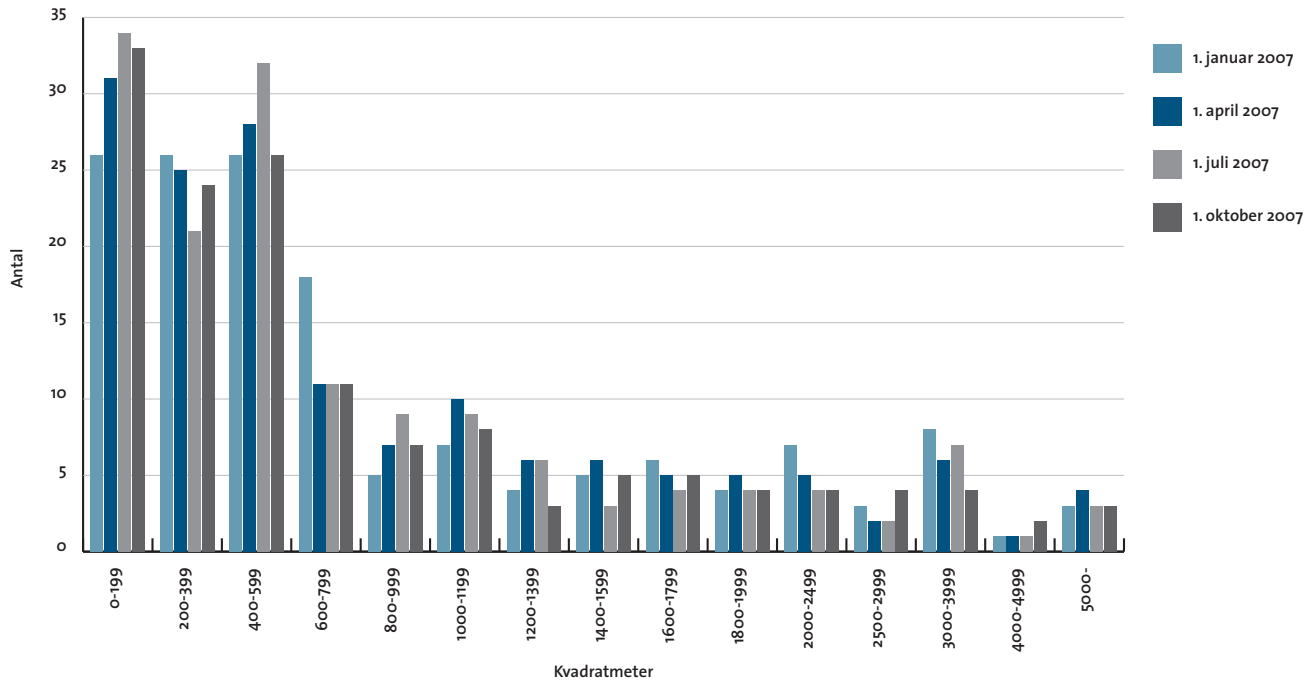
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

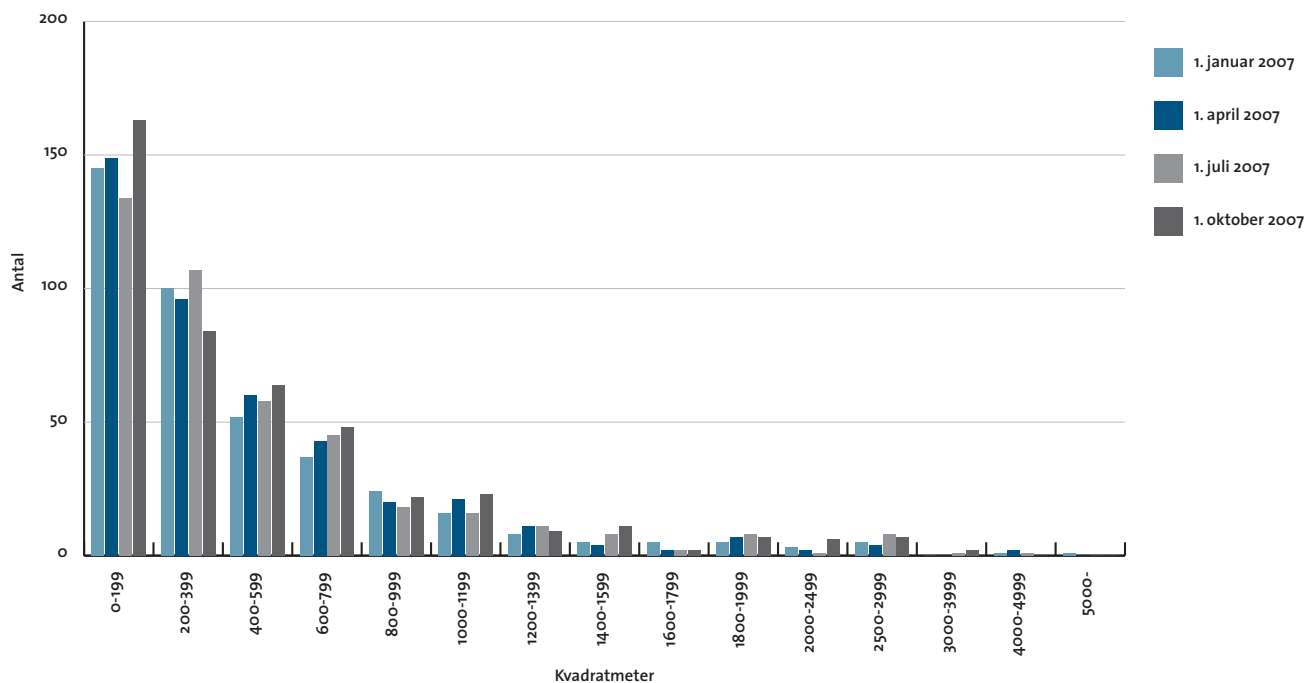
	2006 1. oktober	2007 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
Københavns Kommune	11.200	9.900	11.300	11.500	10.100	-1.400	-1.100
Frederiksberg Kommune	500	1.300	200	500	1.000	500	500
Københavns Amt	12.800	12.200	11.600	12.600	15.600	3.000	2.800
Frederiksborg Amt	8.900	7.100	9.100	5.900	8.300	2.400	-600
Roskilde Amt	6.100	9.300	11.100	10.800	8.500	-2.300	2.400
Hovedstadsområdet	39.400	39.800	43.400	41.200	43.400	2.200	4.000
Vestsjællands Amt	10.100	6.900	9.500	12.200	12.900	700	2.800
Storstrøms Amt	7.100	4.600	10.600	9.800	9.000	-800	1.900
Bornholms Amt	0	1.200	500	500	0	-500	0
Fyns Amt	23.400	25.600	20.000	27.900	29.700	1.800	6.300
Sønderjyllands Amt	5.900	6.600	7.400	9.200	14.800	5.600	8.900
Ribe Amt	15.300	15.300	10.900	15.200	14.600	-600	-700
Vejle Amt	18.100	18.000	22.900	19.000	29.200	10.200	11.100
Århus Amt	32.800	30.700	29.800	27.000	29.900	2.900	-2.900
Ringkøbing Amt	8.500	11.400	10.300	12.400	11.800	-600	3.300
Viborg Amt	8.200	11.600	9.600	10.400	9.500	-900	1.300
Nordjyllands Amt	29.500	29.900	31.100	32.000	31.100	-900	1.600
Resten af landet	158.900	161.800	162.700	175.700	192.500	16.800	33.600
Hele landet	198.300	201.600	206.100	216.900	235.900	19.000	37.600

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

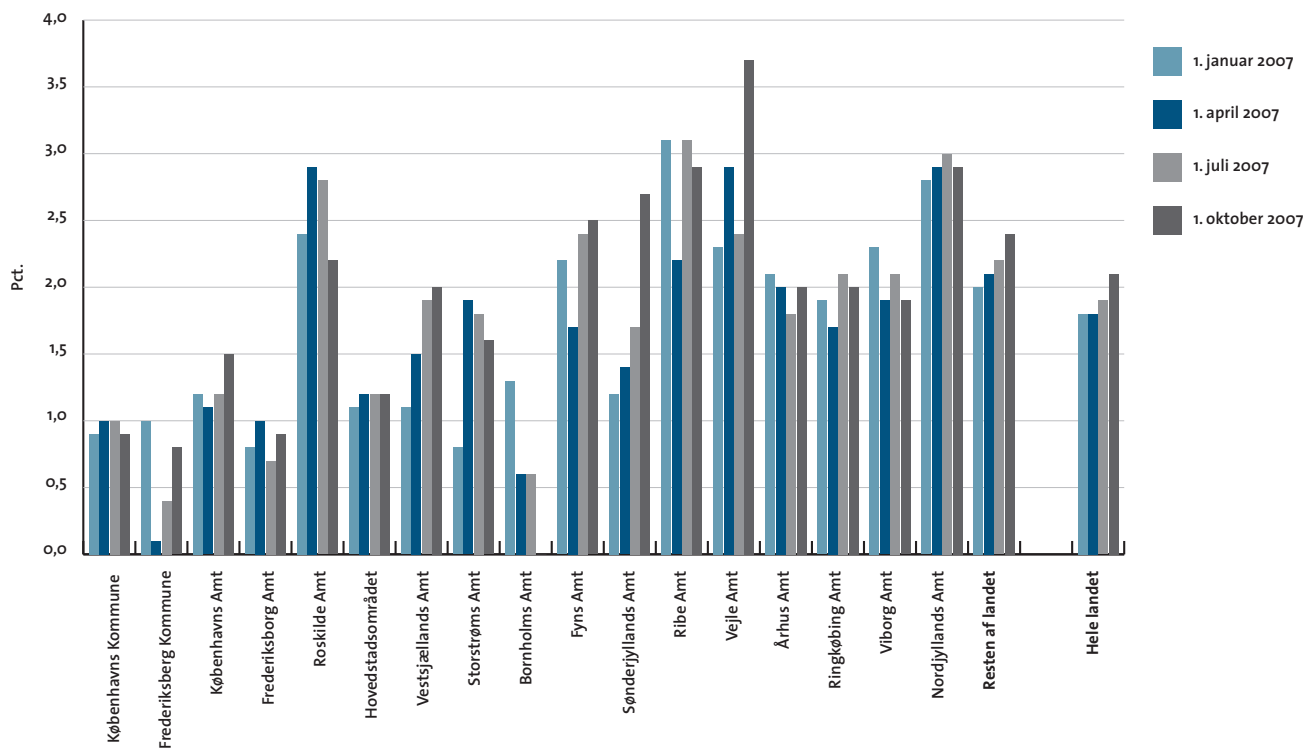
	2006 1. oktober	2007 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
Københavns Kommune	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	-0,1	-0,1
Frederiksberg Kommune	0,4	1,0	0,1	0,4	0,8	0,4	0,4
Københavns Amt	1,2	1,2	1,1	1,2	1,5	0,3	0,3
Frederiksborg Amt	1,0	0,8	1,0	0,7	0,9	0,3	-0,1
Roskilde Amt	1,6	2,4	2,9	2,8	2,2	-0,6	0,6
Hovedstadsområdet	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	0,1	0,1
Vestsjællands Amt	1,6	1,1	1,5	1,9	2,0	0,1	0,4
Storstrøms Amt	1,3	0,8	1,9	1,8	1,6	-0,2	0,4
Bornholms Amt	0,0	1,3	0,6	0,6	0,0	-0,6	0,0
Fyns Amt	2,0	2,2	1,7	2,4	2,5	0,2	0,5
Sønderjyllands Amt	1,1	1,2	1,4	1,7	2,7	1,0	1,7
Ribe Amt	3,1	3,1	2,2	3,1	2,9	-0,1	-0,1
Vejle Amt	2,3	2,3	2,9	2,4	3,7	1,3	1,4
Århus Amt	2,2	2,1	2,0	1,8	2,0	0,2	-0,2
Ringkøbing Amt	1,4	1,9	1,7	2,1	2,0	-0,1	0,6
Viborg Amt	1,6	2,3	1,9	2,1	1,9	-0,2	0,3
Nordjyllands Amt	2,8	2,8	2,9	3,0	2,9	-0,1	0,1
Resten af landet	2,0	2,0	2,1	2,2	2,4	0,2	0,4
Hele landet	1,7	1,8	1,8	1,9	2,1	0,2	0,3

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.

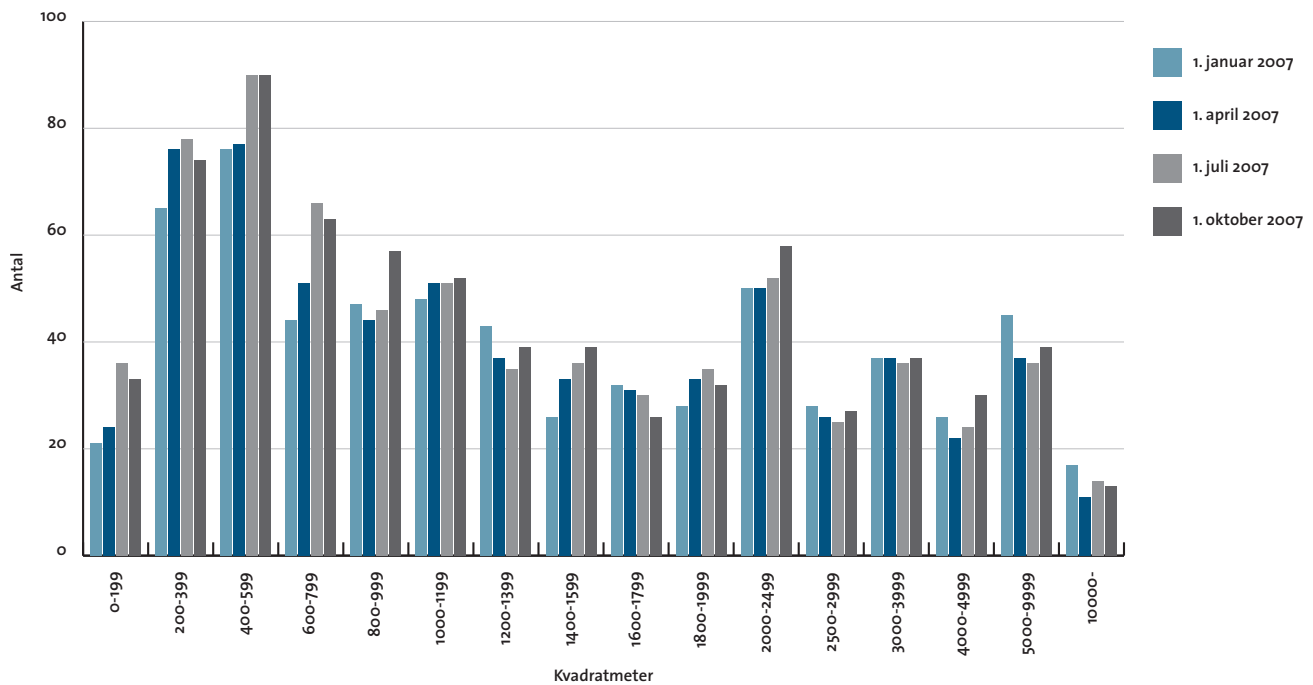
	2006 1. oktober	2007 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
Københavns Kommune	9.400	15.800	11.200	5.500	5.600	100	-3.800
Frederiksberg Kommune	100	100	100	300	0	-300	-100
Københavns Amt	356.400	267.900	239.000	248.600	252.300	3.700	-104.100
Frederiksborg Amt	62.000	68.600	44.900	53.500	51.800	-1.700	-10.200
Roskilde Amt	36.800	24.100	32.600	37.600	32.900	-4.700	-3.900
Hovedstadsområdet	464.700	376.400	327.700	345.500	342.600	-2.900	-122.100
Vestsjællands Amt	44.600	49.200	35.000	45.900	56.500	10.600	11.900
Storstrøms Amt	17.800	15.300	18.200	19.000	35.700	16.700	17.900
Bornholms Amt	4.800	1.100	200	3.700	200	-3.500	-4.600
Fyns Amt	115.000	173.200	113.400	86.700	113.400	26.700	-1.600
Sønderjyllands Amt	90.300	81.600	92.400	98.900	107.800	8.900	17.500
Ribe Amt	108.900	93.800	71.200	97.300	73.500	-23.800	-35.400
Vejle Amt	168.900	138.700	140.200	135.100	159.900	24.800	-9.000
Århus Amt	182.200	182.200	161.300	146.600	172.100	25.500	-10.100
Ringkøbing Amt	94.300	68.000	78.800	73.900	79.100	5.200	-15.200
Viborg Amt	54.100	70.100	45.000	65.200	71.000	5.800	16.900
Nordjyllands Amt	151.400	149.700	152.100	188.800	133.800	-55.000	-17.600
Resten af landet	1.032.200	1.023.000	907.800	961.100	1.003.000	41.900	-29.200
Hele landet	1.496.900	1.399.400	1.235.600	1.306.600	1.345.600	39.000	-151.300

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

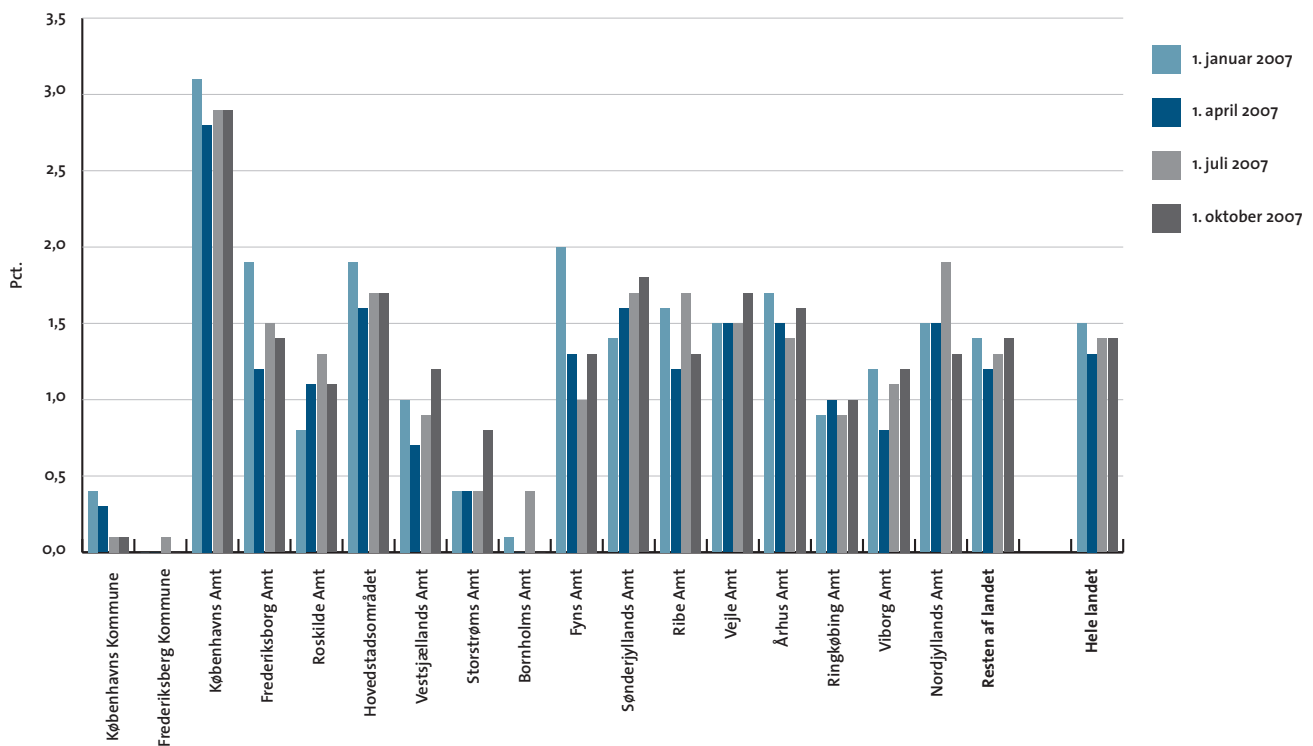
	2006 1. oktober	2007 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
Københavns Kommune	0,2	0,4	0,3	0,1	0,1	0,0	-0,1
Frederiksberg Kommune	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1	0,0
Københavns Amt	4,1	3,1	2,8	2,9	2,9	0,0	-1,2
Frederiksborg Amt	1,7	1,9	1,2	1,5	1,4	0,0	-0,3
Roskilde Amt	1,2	0,8	1,1	1,3	1,1	-0,2	-0,1
Hovedstadsområdet	2,3	1,9	1,6	1,7	1,7	0,0	-0,6
Vestsjællands Amt	0,9	1,0	0,7	0,9	1,2	0,2	0,2
Storstrøms Amt	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8	0,4	0,4
Bornholms Amt	0,6	0,1	0,0	0,4	0,0	-0,4	-0,6
Fyns Amt	1,4	2,0	1,3	1,0	1,3	0,3	0,0
Sønderjyllands Amt	1,6	1,4	1,6	1,7	1,8	0,2	0,3
Ribe Amt	1,9	1,6	1,2	1,7	1,3	-0,4	-0,6
Vejle Amt	1,8	1,5	1,5	1,5	1,7	0,3	-0,1
Århus Amt	1,7	1,7	1,5	1,4	1,6	0,2	-0,1
Ringkøbing Amt	1,2	0,9	1,0	0,9	1,0	0,1	-0,2
Viborg Amt	0,9	1,2	0,8	1,1	1,2	0,1	0,3
Nordjyllands Amt	1,5	1,5	1,5	1,9	1,3	-0,5	-0,2
Resten af landet	1,4	1,4	1,2	1,3	1,4	0,1	0,0
Hele landet	1,6	1,5	1,3	1,4	1,4	0,0	-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.

Oktober 2007

	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