

Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 8 | Oktober | 4. Kvartal 2008



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat stigende ledighed

Ledigheden for kontorlokaler fortsætter med at stige. Således er ledigheden på landsplan steget til 5,0 pct. ved indgangen til 4. kvartal, hvilket er en stigning på 0,4 procentpoint de seneste tre måneder. Gennem samme periode har hovedstadsområdet oplevet en marginal stigning på 0,5 procentpoint, og ledigheden er nu 5,4 pct. I resten af landet er ledigheden for kontorlokaler på 4,7 pct. – en stigning på 0,4 procentpoint. På landsplan er der næsten 1,1 mio. kvm. ledige kontorlokaler ved indgangen til 4. kvartal.

Detailhandelslokalerne har også oplevet en stigning i ledigheden. I hovedstadsområdet er ledigheden steget til 2,6 det seneste kvartal fra en ledighed på 2,4 pct. I resten af landet er ledigheden steget fra 0,5 procentpoint til 3,3 pct. På landsplan er ledigheden for detailhandelslokaler nu 3,7 pct., hvilket svarer til 427.500 kvm.

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden steget til 1,9 pct. fra 1,8 pct. gennem det seneste kvartal i hovedstadsområdet samt resten af landet. Samlet set er omkring 1,8 mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler i Danmark.

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 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 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 kil-

der, 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.

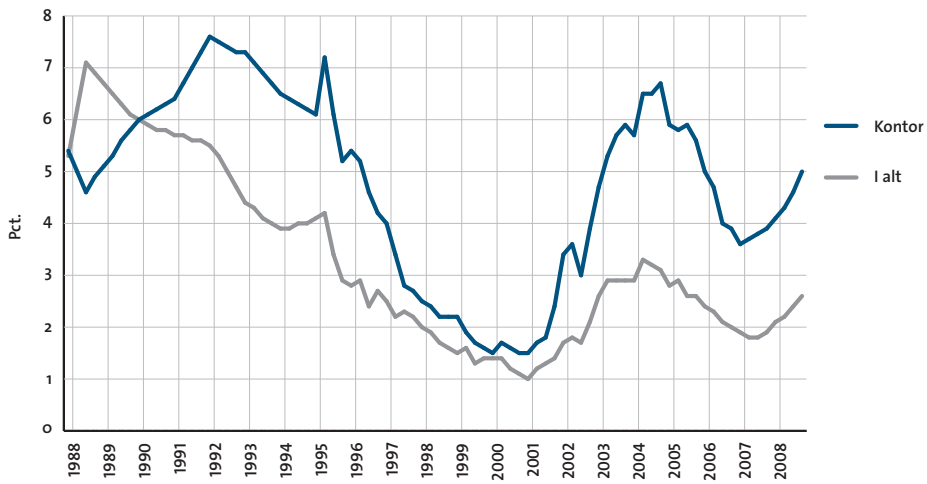
Data for kontorlokalerne i hovedstadsregionen er udarbejdet på baggrund af data fra Hovedstadsregionens Statistikkontor. Data for kontorlokaler i resten af landet er beregnet på baggrund af beskæftigelsestal i kontor erhvervene, hvor det antages, at kontorphonale i provinsen har samme antal kvadratmeter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

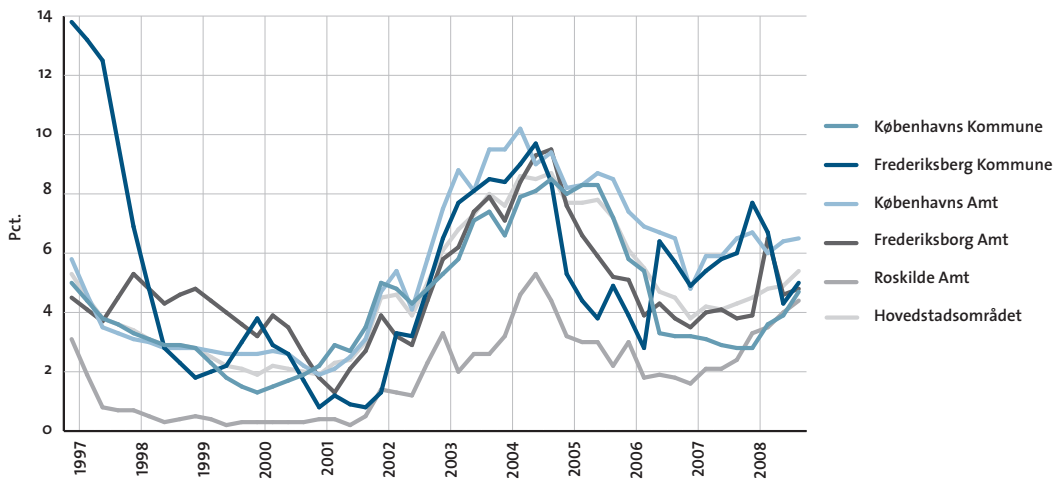
Dataene for lager- og produktionslokaler er beregnet på baggrund af tal fra Danmarks Statistiks samlede opgørelse over bygningsbestanden til erhvervsformål fordelt på amter. Den samlede erhvervsbygningsbestand er fratrukket de beregnede arealer for kontor og detailhandel, og dermed er den resterende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

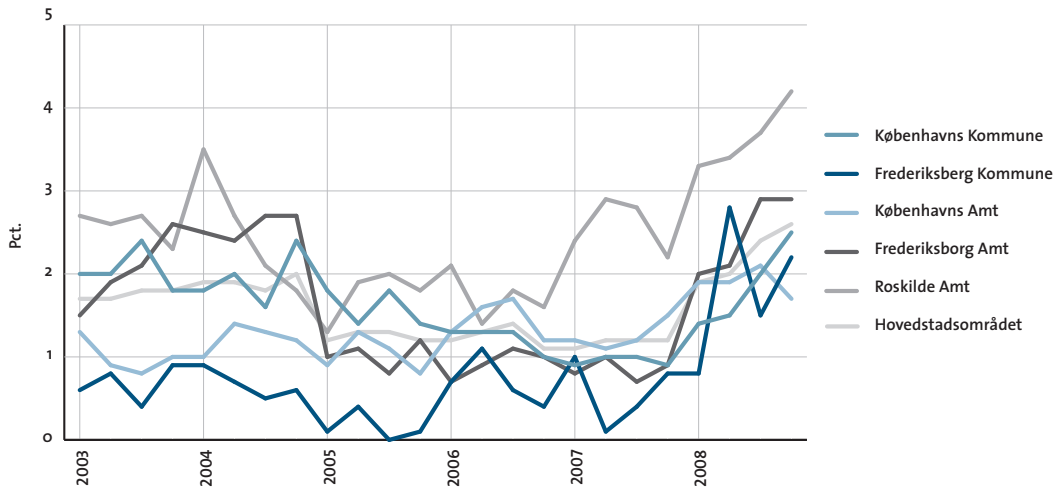
Ledighedsprocenter 1988-2008 – Hele Landet



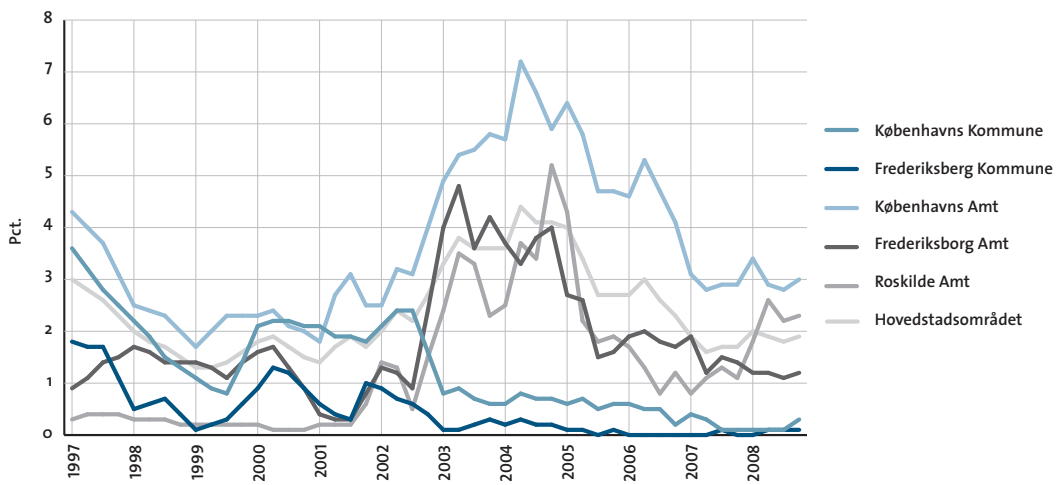
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2008 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2008 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2008 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Oktober 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	229.900	28.200	11.500	269.600
Frederiksberg Kommune	12.600	2.900	300	15.800
Københavns Amt	262.400	17.600	255.200	535.300
Frederiksborg Amt	53.400	25.600	43.700	122.700
Roskilde Amt	26.500	16.400	69.200	112.000
Hovedstadsområdet	584.900	90.700	379.900	1.055.400
Vestsjællands Amt	25.100	28.100	127.100	180.200
Storstrøms Amt	32.800	19.100	59.300	111.100
Bornholms Amt	0	1.000	0	1.000
Fyns Amt	70.400	43.000	125.400	238.800
Sønderjyllands Amt	23.900	39.700	123.000	186.700
Ribe Amt	27.300	21.000	90.200	138.500
Vejle Amt	69.400	44.600	147.400	261.300
Århus Amt	159.600	48.500	235.800	443.800
Ringkøbing Amt	22.300	23.900	213.700	259.900
Viborg Amt	20.700	22.100	160.800	203.600
Nordjyllands Amt	54.200	45.800	140.900	240.900
Resten af landet	505.600	336.800	1.423.500	2.265.900
Hele landet	1.090.400	427.500	1.803.400	3.321.300

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Juli 2008 - Oktober 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	36.800	6.300	5.500	48.600
Frederiksberg Kommune	1.800	1.000	0	2.800
Københavns Amt	7.100	-4.200	15.300	18.200
Frederiksborg Amt	2.100	0	4.600	6.700
Roskilde Amt	2.300	1.900	3.000	7.200
Hovedstadsområdet	50.200	5.000	28.400	83.600
Vestsjællands Amt	3.000	4.000	31.300	38.300
Storstrøms Amt	4.300	1.200	7.900	13.400
Bornholms Amt	0	0	0	0
Fyns Amt	1.800	2.200	-17.100	-13.100
Sønderjyllands Amt	-900	7.000	-18.500	-12.400
Ribe Amt	-2.600	-400	-3.300	-6.300
Vejle Amt	3.600	400	-9.500	-5.500
Århus Amt	14.800	8.000	32.400	55.200
Ringkøbing Amt	700	3.900	34.600	39.200
Viborg Amt	4.800	7.200	70.200	82.200
Nordjyllands Amt	12.400	3.700	-8.600	7.500
Resten af landet	41.800	37.400	119.300	198.500
Hele landet	91.900	42.300	147.700	281.900

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2007	2008	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar					
Københavns Kommune	135.300	136.000	174.900	193.100	229.900	36.800	94.600
Frederiksberg Kommune	14.900	19.300	16.800	10.800	12.600	1.800	-2.300
Københavns Amt	260.300	268.300	242.100	255.300	262.400	7.100	2.100
Frederiksborg Amt	42.500	43.700	72.400	51.300	53.400	2.100	10.900
Roskilde Amt	14.100	20.000	21.200	24.200	26.500	2.300	12.400
Hovedstadsområdet	467.100	487.400	527.400	534.700	584.900	50.200	117.800
Vestsjællands Amt	18.200	19.700	22.100	22.100	25.100	3.000	6.900
Storstrøms Amt	18.300	21.300	23.000	28.500	32.800	4.300	14.500
Bornholms Amt	300	700	0	0	0	0	-300
Fyns Amt	45.900	50.900	56.100	68.600	70.400	1.800	24.500
Sønderjyllands Amt	21.900	25.100	16.600	24.800	23.900	-900	2.000
Ribe Amt	14.800	17.500	18.700	29.900	27.300	-2.600	12.500
Vejle Amt	55.600	57.100	56.000	65.800	69.400	3.600	13.800
Århus Amt	106.700	116.100	122.700	144.800	159.600	14.800	52.900
Ringkøbing Amt	21.300	21.800	24.100	21.600	22.300	700	1.000
Viborg Amt	16.400	12.300	12.500	15.900	20.700	4.800	4.300
Nordjyllands Amt	54.000	54.000	57.700	41.800	54.200	12.400	200
Resten af landet	373.300	396.500	409.500	463.800	505.600	41.800	132.300
Hele landet	840.400	883.900	936.900	998.500	1.090.400	91.900	250.000

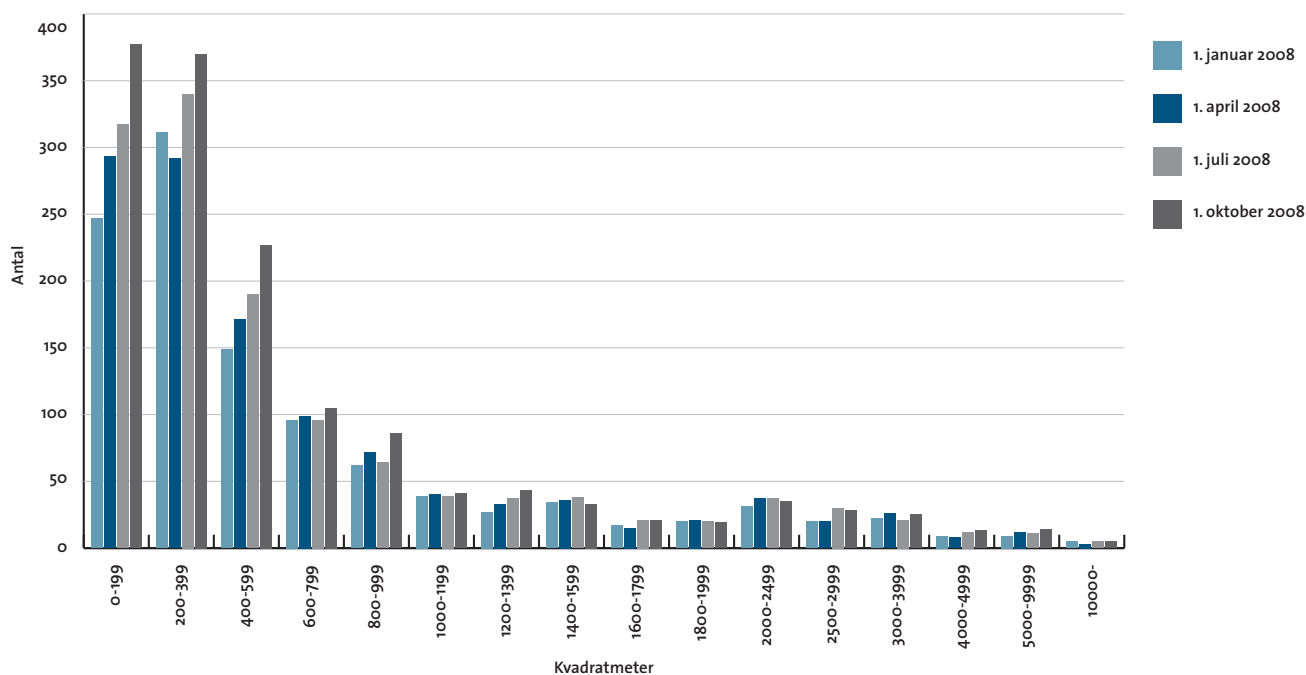
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

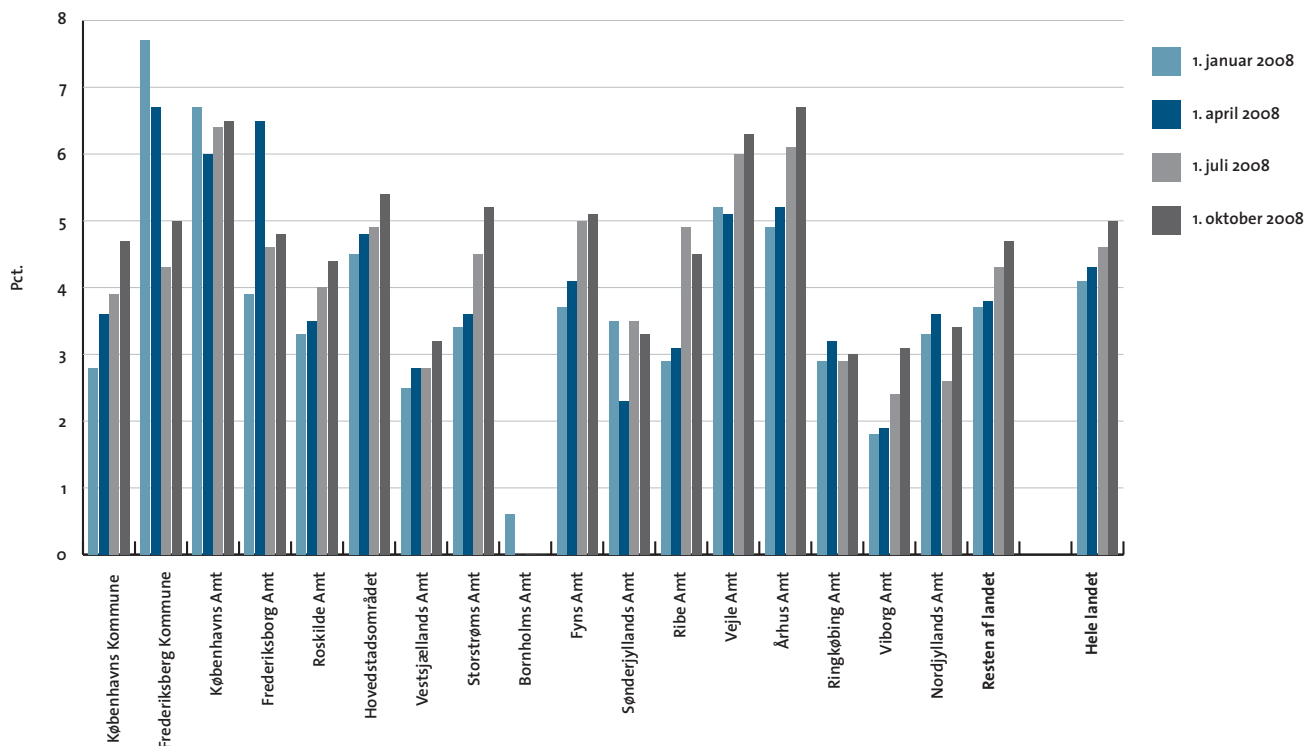
	2007	2008	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. oktober	1. januar					
Københavns Kommune	2,8	2,8	3,6	3,9	4,7	0,8	1,9
Frederiksberg Kommune	6,0	7,7	6,7	4,3	5,0	0,7	-0,9
Københavns Amt	6,5	6,7	6,0	6,4	6,5	0,2	0,1
Frederiksborg Amt	3,8	3,9	6,5	4,6	4,8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

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

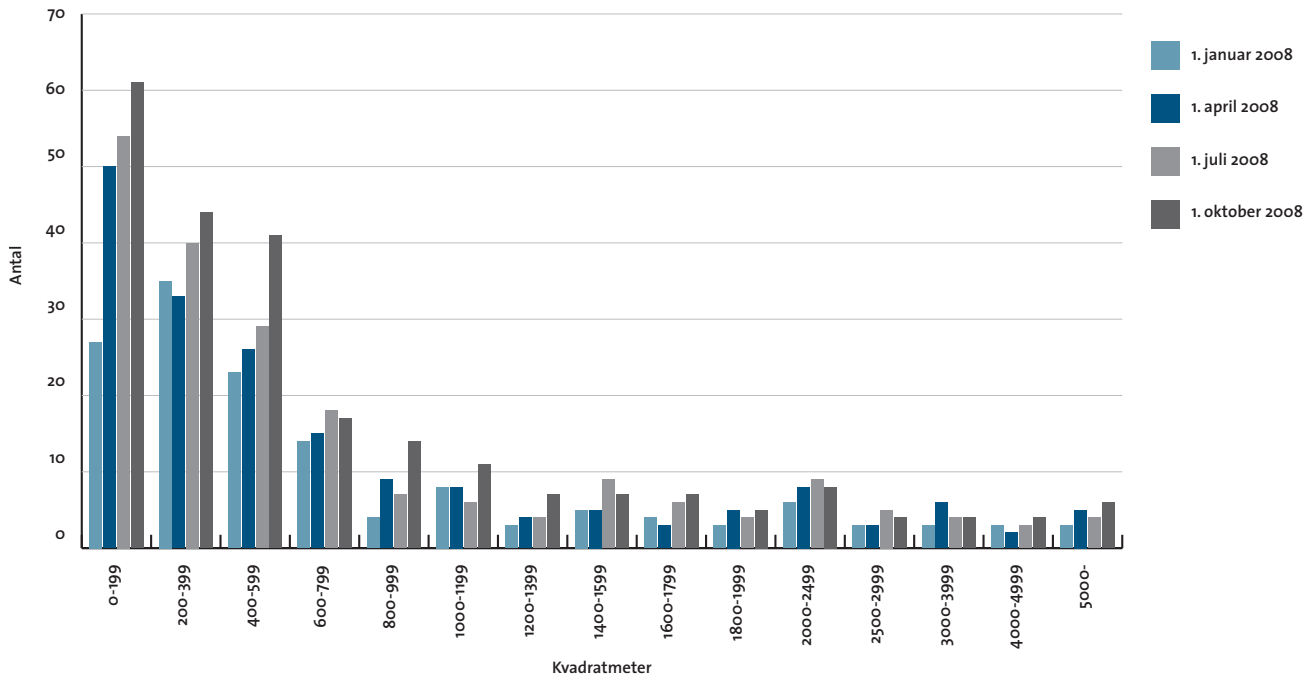
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

	2007	2008				Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober		
Københavns Kommune	10.100	15.300	16.900	21.900	28.200	6.300	18.100
Frederiksberg Kommune	1.000	1.100	3.600	1.900	2.900	1.000	1.900
Københavns Amt	15.600	19.500	19.300	21.800	17.600	-4.200	2.000
Frederiksborg Amt	8.300	18.000	18.700	25.600	25.600	0	17.300
Roskilde Amt	8.500	12.900	13.100	14.500	16.400	1.900	7.900
Hovedstadsområdet	43.400	66.800	71.600	85.700	90.700	5.000	47.300
Vestsjællands Amt	12.900	26.700	24.900	24.100	28.100	4.000	15.200
Storstrøms Amt	9.000	20.900	19.700	17.900	19.100	1.200	10.100
Bornholms Amt	0	1.000	1.000	1.000	1.000	0	1.000
Fyns Amt	29.700	35.700	37.200	40.800	43.000	2.200	13.300
Sønderjyllands Amt	14.800	27.600	31.500	32.700	39.700	7.000	24.900
Ribe Amt	14.600	13.700	19.100	21.400	21.000	-400	6.400
Vejle Amt	29.200	43.500	42.700	44.200	44.600	400	15.400
Århus Amt	29.900	37.200	40.800	40.500	48.500	8.000	18.600
Ringkøbing Amt	11.800	14.800	14.600	20.000	23.900	3.900	12.100
Viborg Amt	9.500	6.500	7.900	14.900	22.100	7.200	12.600
Nordjyllands Amt	31.100	42.000	40.800	42.100	45.800	3.700	14.700
Resten af landet	192.500	269.600	280.200	299.400	336.800	37.400	144.300
Hele landet	235.900	336.500	351.800	385.200	427.500	42.300	191.600

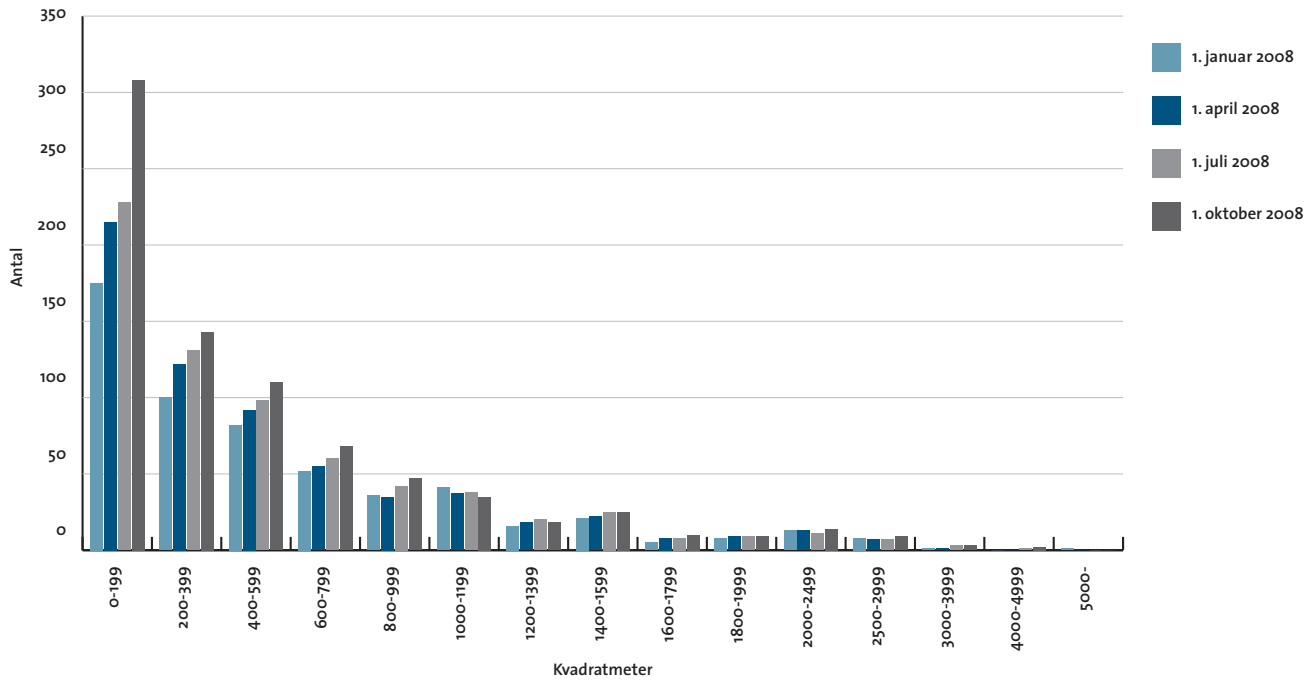
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

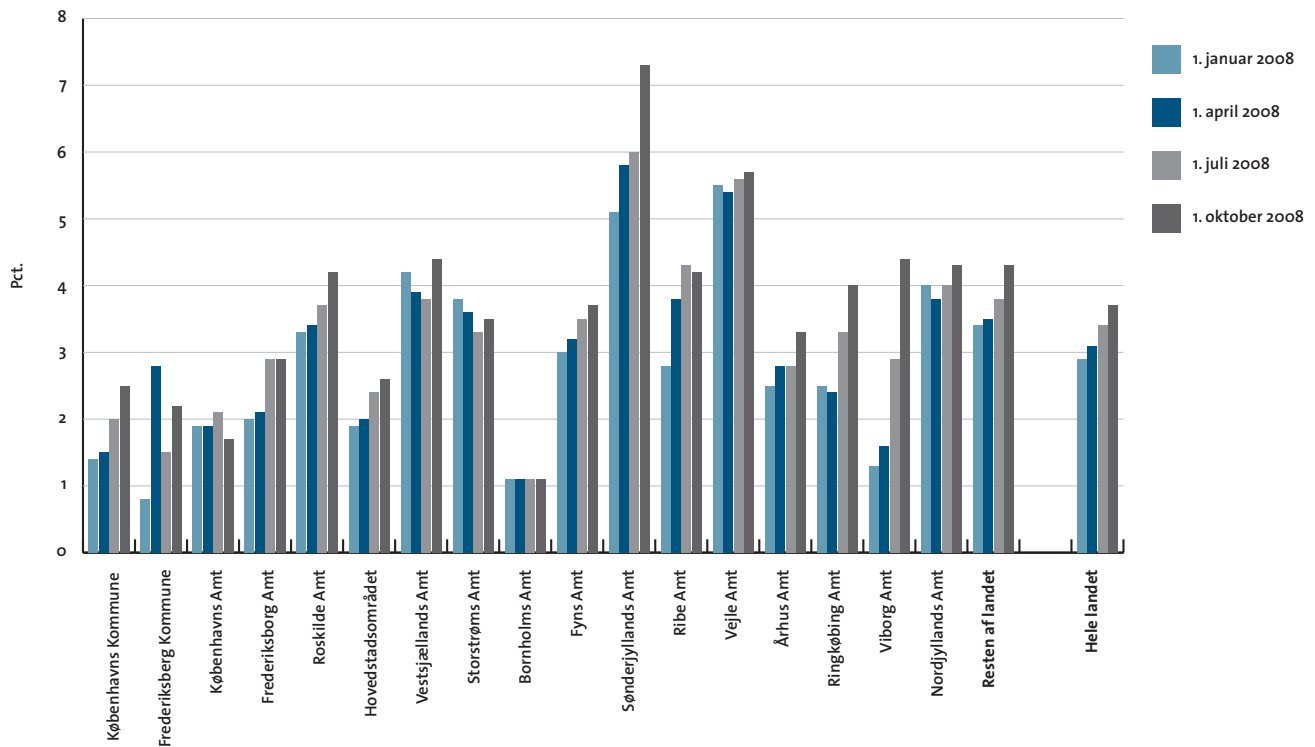
	2007	2008				Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. oktober	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober		
Københavns Kommune	0,9	1,4	1,5	2,0	2,5	0,6	1,6
Frederiksberg Kommune	0,8	0,8	2,8	1,5	2,2	0,8	1,5
Københavns Amt	1,5	1,9	1,9	2,1	1,7	-0,4	0,2
Frederiksborg Amt	0,9	2,0	2,1	2,9	2,9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

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

Antal ledige detailhandelslokaler fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige lager- og produktionslokaler i kvm.

	2007	2008	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar					
Københavns Kommune	5.600	5.400	6.000	6.000	11.500	5.500	5.900
Frederiksberg Kommune	0	100	300	300	300	0	300
Københavns Amt	252.300	293.800	246.200	239.900	255.200	15.300	2.900
Frederiksborg Amt	51.800	44.000	42.900	39.100	43.700	4.600	-8.100
Roskilde Amt	32.900	53.500	78.400	66.200	69.200	3.000	36.300
Hovedstadsområdet	342.600	397.000	373.900	351.500	379.900	28.400	37.300
Vestsjællands Amt	56.500	73.100	67.100	95.800	127.100	31.300	70.600
Storstrøms Amt	35.700	51.300	49.800	51.400	59.300	7.900	23.600
Bornholms Amt	200	0	0	0	0	0	-200
Fyns Amt	113.400	103.900	102.000	142.500	125.400	-17.100	12.000
Sønderjyllands Amt	107.800	98.200	107.000	141.500	123.000	-18.500	15.200
Ribe Amt	73.500	83.000	93.500	93.500	90.200	-3.300	16.700
Vejle Amt	159.900	125.000	109.500	156.900	147.400	-9.500	-12.500
Århus Amt	172.100	150.100	163.100	203.400	235.800	32.400	63.700
Ringkøbing Amt	79.100	119.600	114.200	179.100	213.700	34.600	134.600
Viborg Amt	71.000	81.800	98.300	90.600	160.800	70.200	89.800
Nordjyllands Amt	133.800	125.800	173.100	149.500	140.900	-8.600	7.100
Resten af landet	1.003.000	1.011.700	1.077.500	1.304.200	1.423.500	119.300	420.500
Hele landet	1.345.600	1.408.600	1.451.400	1.655.700	1.803.400	147.700	457.800

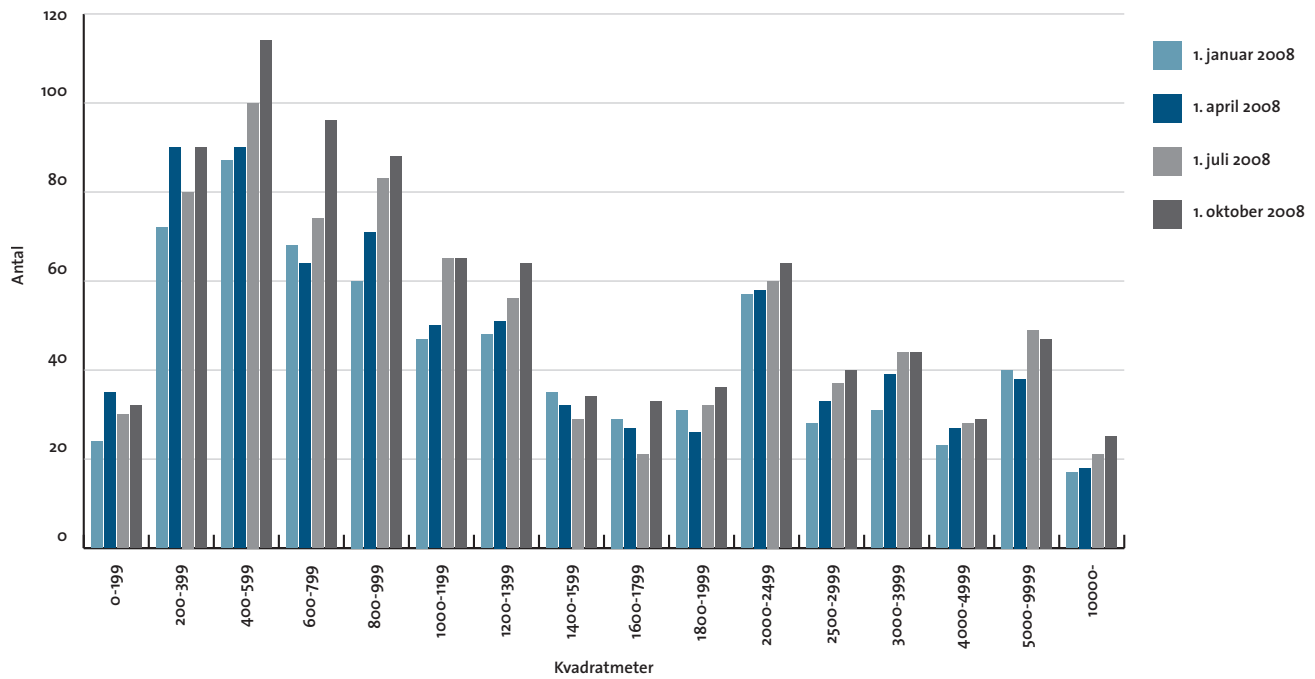
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

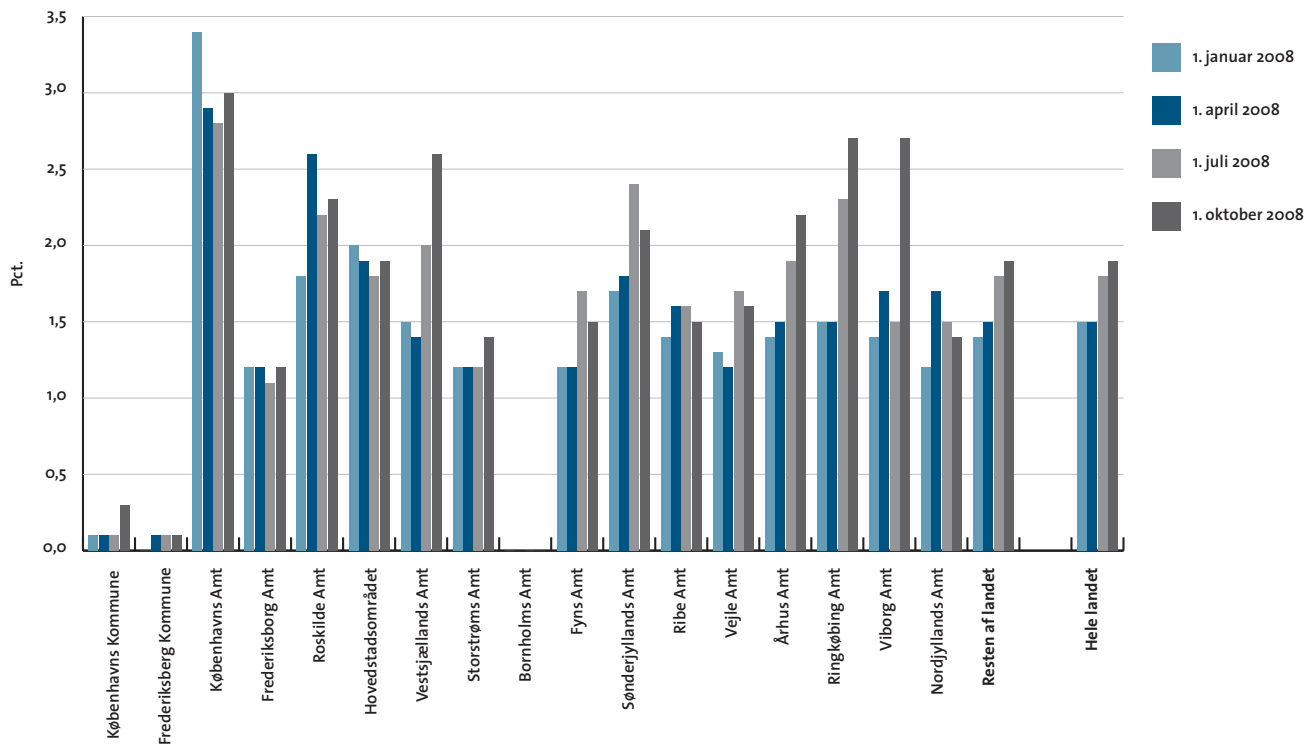
	2007	2008	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. oktober	1. januar					
Københavns Kommune	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,1	0,1
Frederiksberg Kommune	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Københavns Amt	2,9	3,4	2,9	2,8	3,0	0,2	0,0
Frederiksborg Amt	1,4	1,2	1,2	1,1	1,2	0,1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

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 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.