



Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 5 | Januar | 1. Kvartal 2008



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Svagt stigende ledighed

Gennem det seneste år har ledigheden på kontorlokaler været svagt stigende. Således er ledigheden steget med 0,7 procentpoint til 4,5 pct. i hovedstadsområdet fra d. 1. januar 2007 til den 1. januar 2008. Resten af landet har gennem samme periode oplevet en stigning på 0,4 procentpoint til 3,7 pct. På landsplan er ledigheden for kontorlokaler på 4,1 pct., hvilket svarer til 883.900 ledige kvadratmeter kontor.

Detailhandelslokalerne i hovedstadsområdet har de seneste 3 måneder oplevet en forøgelse på 0,7 procentpoint. Dermed er ledigheden i hovedstadsområdet nu på 1,9 procentpoint. I resten af landet er ledigheden på detailhandelslokaler steget med 1,0 procentpoint, hvilket resulterer i en ledighed på 3,4 procentpoint. Ledigheden for detailhandelslokaler i hele landet er 2,9 pct.

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden i hele landet på 1,5 pct. ved indgangen til 2008. Dette er uforandret i forhold til for et år siden og en stigning på 0,1 procentpoint i forhold til forrige kvartal. Hovedstadsområdet har en ledighed på lager- og produktionslokaler på 2,0 pct., mens resten af landet har en ledighed på 1,4 pct.

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. I 2007 overtog Dansk Ejendomsmæglerforening 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 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 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 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 kontor erhvervene, hvor det antages, at kontorphersonale i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorphersonale i hovedstaden.

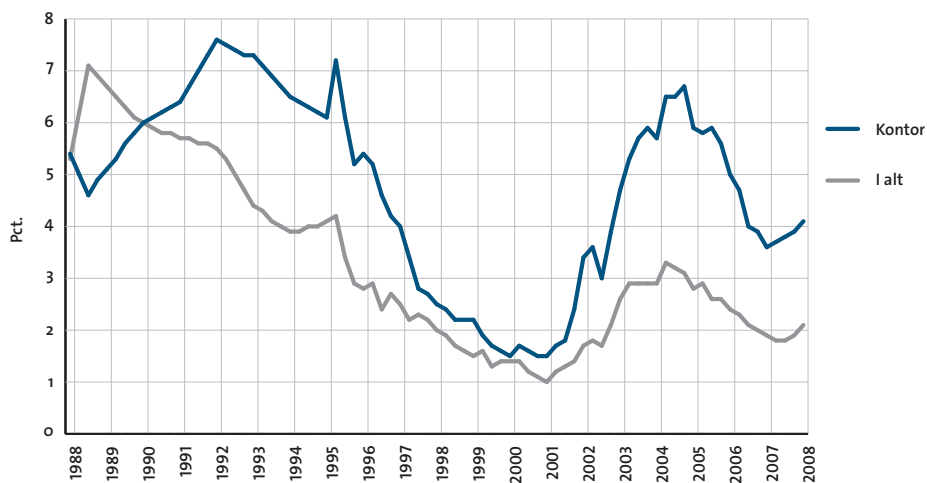
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler bygger på oplysninger fra Institut for Centerplanlægning med hensyn til hovedstaden. Desuden er der hentet oplysninger fra de tidligere Århus, Nordjyllands, Vejle og Fyns Amt. Data for de resterende amter bygger på instituttets vurdering af, at der er to kvadratmeter 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.

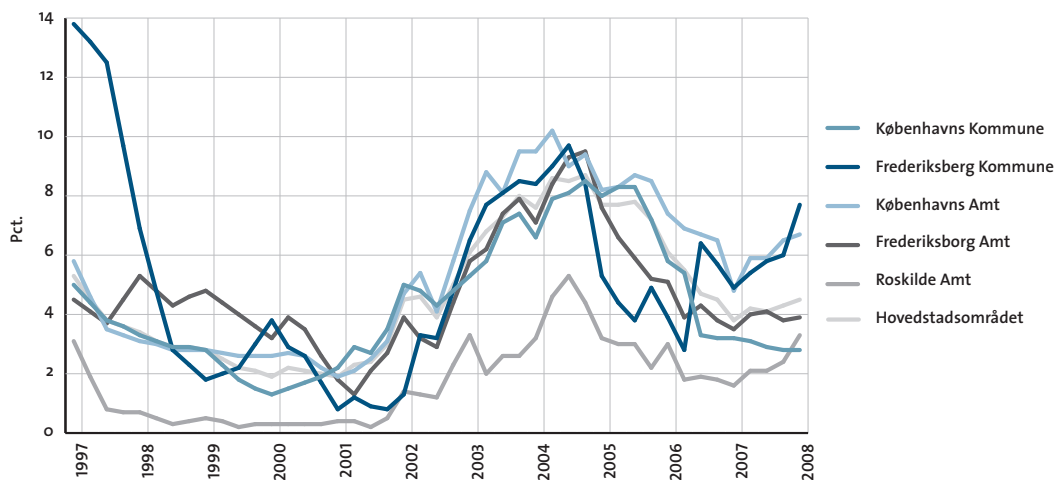
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler og for lager- og produktionslokaler opdateres årligt ved hjælp af data for den samlede bygningsbestand fra Danmarks Statistik.

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 og bruges med disse forbehold in mente.

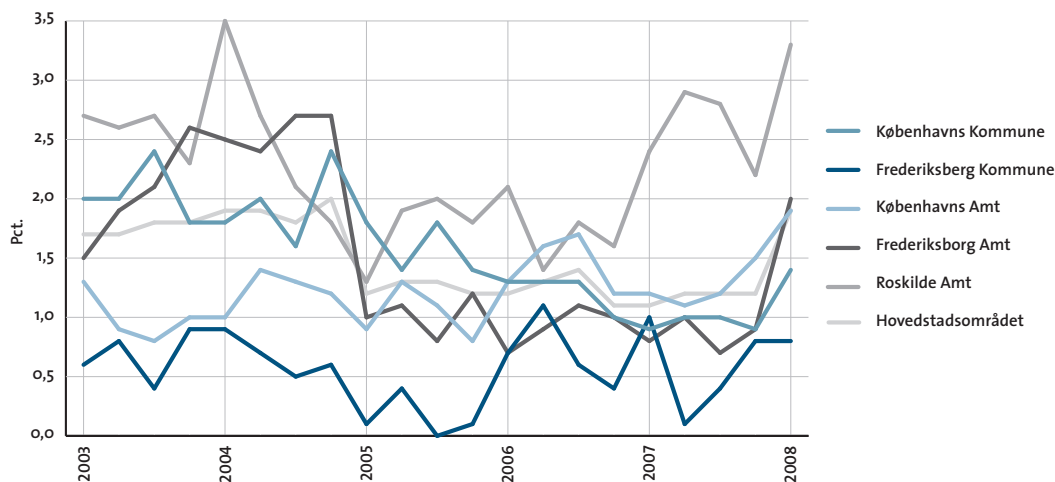
Ledighedsprocenter 1988-2008 – Hele Landet



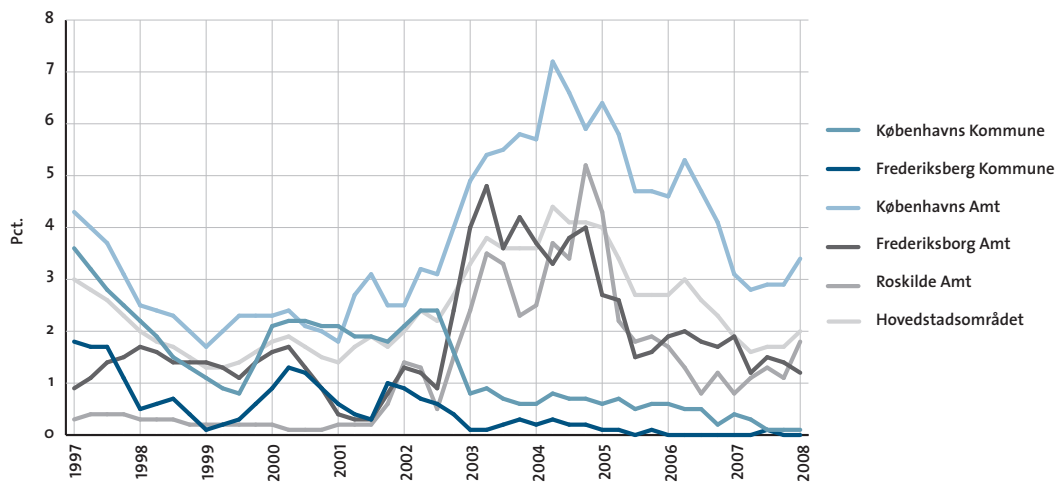
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2008 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2008 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2008 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Januar 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	136.000	15.300	5.400	156.800
Frederiksberg Kommune	19.300	1.100	100	20.500
Københavns Amt	268.300	19.500	293.800	581.600
Frederiksborg Amt	43.700	18.000	44.000	105.700
Roskilde Amt	20.000	12.900	53.500	86.500
Hovedstadsområdet	487.400	66.800	397.000	951.100
Vestsjællands Amt	19.700	26.700	73.100	119.500
Storstrøms Amt	21.300	20.900	51.300	93.600
Bornholms Amt	700	1.000	0	1.700
Fyns Amt	50.900	35.700	103.900	190.500
Sønderjyllands Amt	25.100	27.600	98.200	150.800
Ribe Amt	17.500	13.700	83.000	114.200
Vejle Amt	57.100	43.500	125.000	225.600
Århus Amt	116.100	37.200	150.100	303.300
Ringkøbing Amt	21.800	14.800	119.600	156.100
Viborg Amt	12.300	6.500	81.800	100.700
Nordjyllands Amt	54.000	42.000	125.800	221.800
Resten af landet	396.500	269.600	1.011.700	1.677.900
Hele landet	883.900	336.500	1.408.600	2.629.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Oktober 2007 - Januar 2008

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	700	5.200	-200	5.700
Frederiksberg Kommune	4.400	100	100	4.600
Københavns Amt	8.000	3.900	41.500	53.400
Frederiksborg Amt	1.200	9.700	-7.800	3.100
Roskilde Amt	5.900	4.400	20.600	30.900
Hovedstadsområdet	20.300	23.400	54.400	98.100
Vestsjællands Amt	1.500	13.800	16.600	31.900
Storstrøms Amt	3.000	11.900	15.600	30.500
Bornholms Amt	400	1.000	-200	1.200
Fyns Amt	5.000	6.000	-9.500	1.500
Sønderjyllands Amt	3.200	12.800	-9.600	6.400
Ribe Amt	2.700	-900	9.500	11.300
Vejle Amt	1.500	14.300	-34.900	-19.100
Århus Amt	9.400	7.300	-22.000	-5.300
Ringkøbing Amt	500	3.000	40.500	44.000
Viborg Amt	-4.100	-3.000	10.800	3.700
Nordjyllands Amt	0	10.900	-8.000	2.900
Resten af landet	23.200	77.100	8.700	109.000
Hele landet	43.500	100.600	63.000	207.100

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2007				2008		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	156.000	151.900	140.400	135.300	136.000	700	-20.000	
Frederiksberg Kommune	12.300	13.400	14.500	14.900	19.300	4.400	7.000	
Københavns Amt	193.600	235.000	235.800	260.300	268.300	8.000	74.700	
Frederiksborg Amt	39.200	45.100	46.100	42.500	43.700	1.200	4.500	
Roskilde Amt	9.800	12.700	12.800	14.100	20.000	5.900	10.200	
Hovedstadsområdet	410.800	458.000	449.600	467.100	487.400	20.300	76.600	
Vestsjællands Amt	11.400	10.700	13.200	18.200	19.700	1.500	8.300	
Storstrøms Amt	6.800	6.000	6.900	18.300	21.300	3.000	14.500	
Bornholms Amt	1.300	700	700	300	700	400	-600	
Fyns Amt	58.200	58.100	61.900	45.900	50.900	5.000	-7.300	
Sønderjyllands Amt	9.200	19.000	16.900	21.900	25.100	3.200	15.900	
Ribe Amt	22.900	21.300	25.100	14.800	17.500	2.700	-5.400	
Vejle Amt	45.000	44.700	46.800	55.600	57.100	1.500	12.100	
Århus Amt	102.200	98.300	105.800	106.700	116.100	9.400	13.900	
Ringkøbing Amt	22.600	21.700	20.900	21.300	21.800	500	-800	
Viborg Amt	8.700	7.600	7.000	16.400	12.300	-4.100	3.600	
Nordjyllands Amt	68.200	63.500	60.900	54.000	54.000	0	-14.200	
Resten af landet	356.500	351.700	366.100	373.300	396.500	23.200	40.000	
Hele landet	767.300	809.700	815.700	840.400	883.900	43.500	116.600	

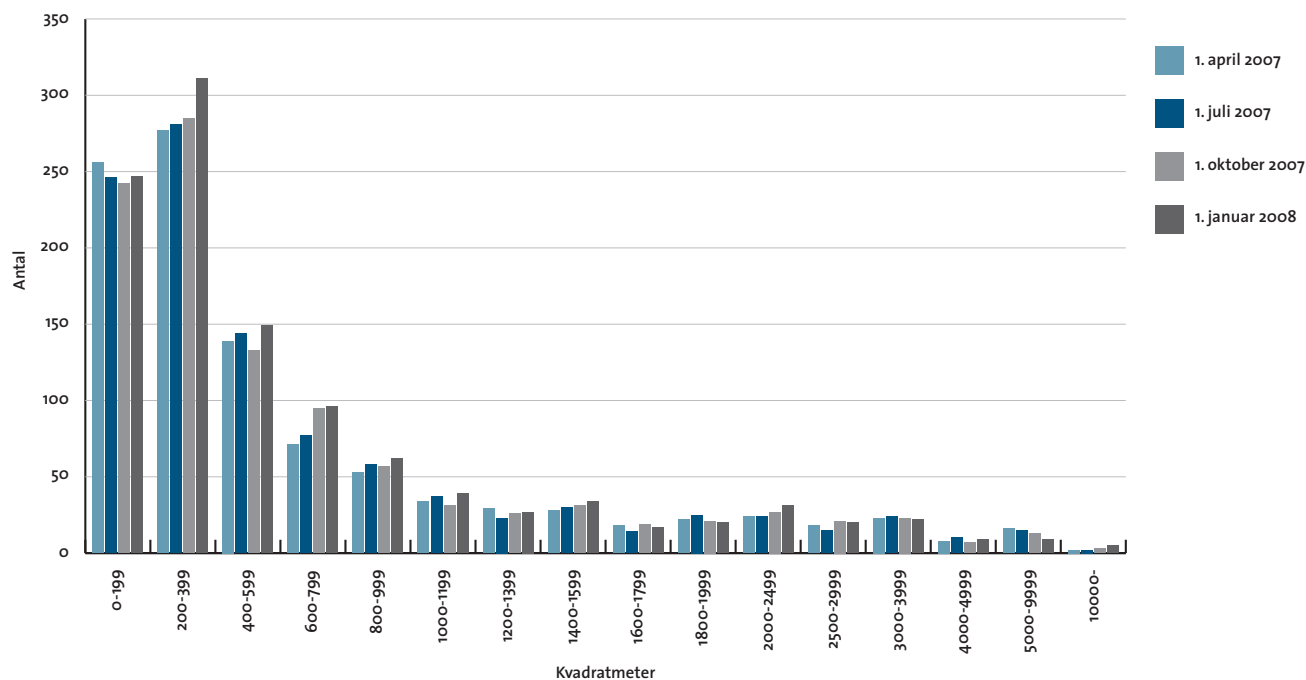
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

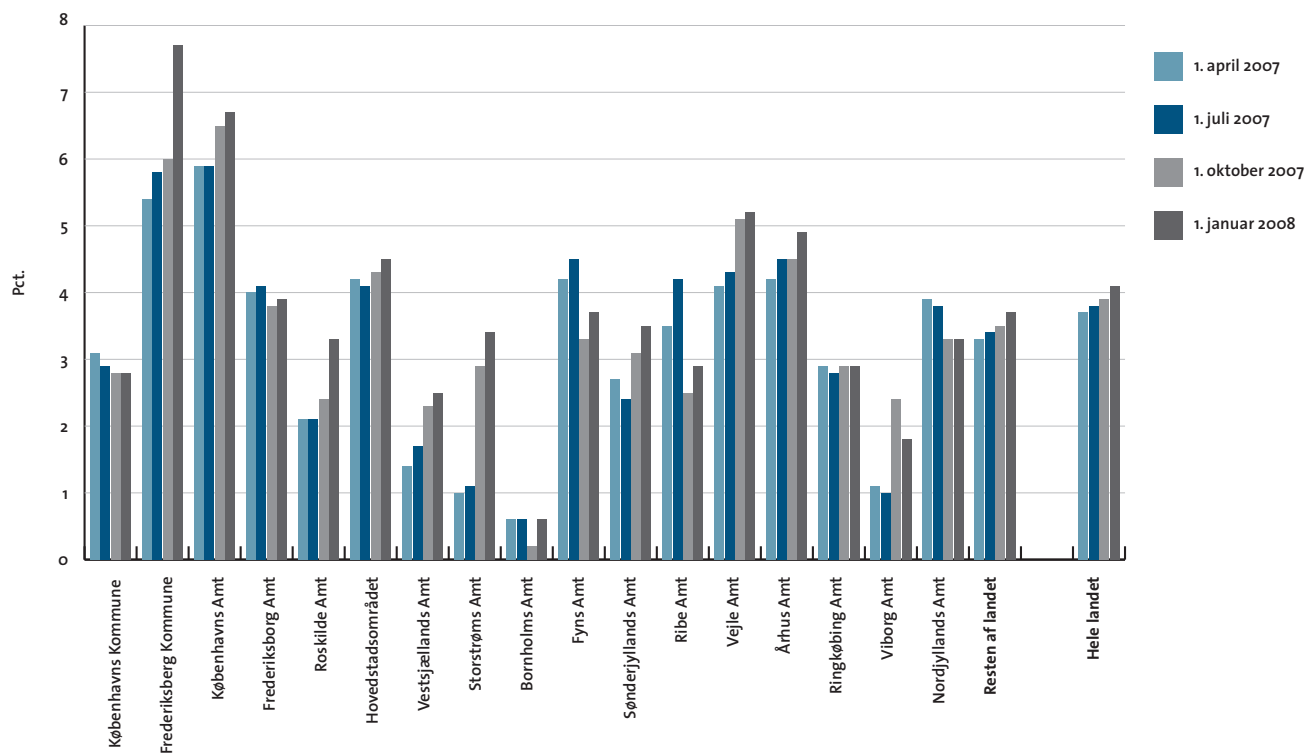
	2007				2008		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	3,2	3,1	2,9	2,8	2,8	0,0	-0,4	
Frederiksberg Kommune	4,9	5,4	5,8	6,0	7,7	1,7	2,8	
Københavns Amt	4,8	5,9	5,9	6,5	6,7	0,2	1,9	
Frederiksborg Amt	3,5	4,0	4,1	3,8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

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

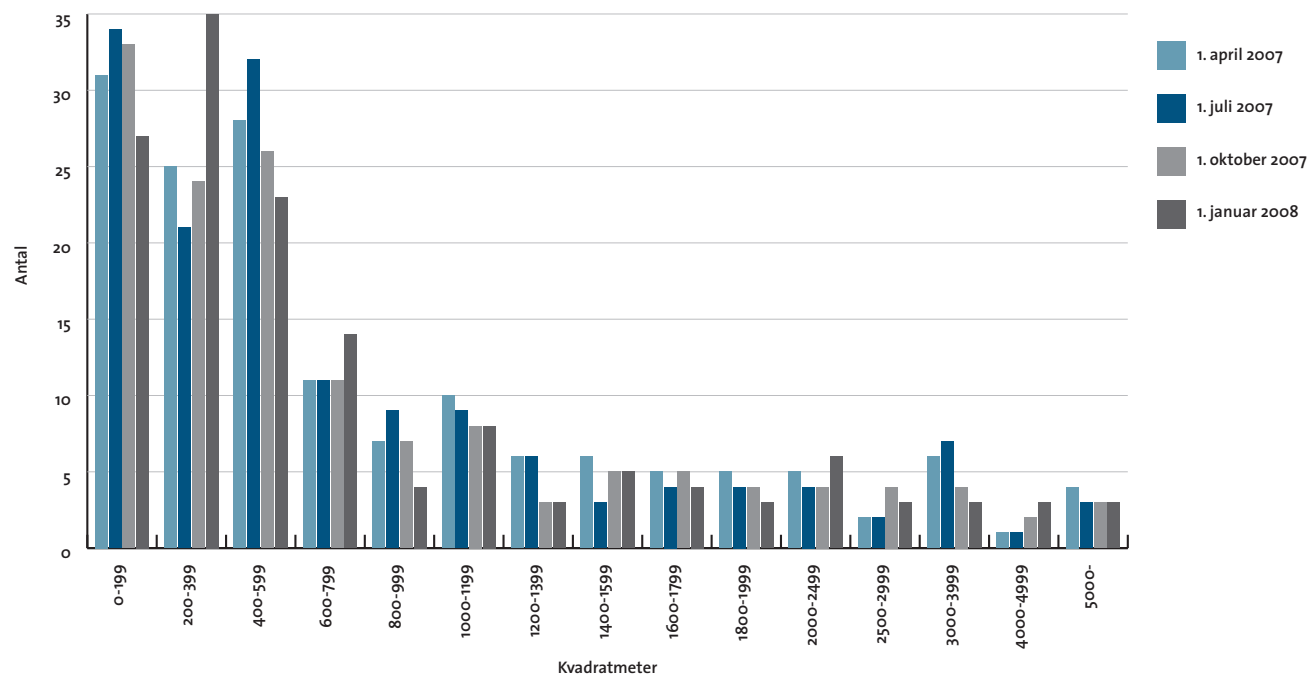
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

	2007				2008		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	9.900	11.300	11.500	10.100	15.300		5.200	5.400
Frederiksberg Kommune	1.300	200	500	1.000	1.100		100	-200
Københavns Amt	12.200	11.600	12.600	15.600	19.500		3.900	7.300
Frederiksborg Amt	7.100	9.100	5.900	8.300	18.000		9.700	10.900
Roskilde Amt	9.300	11.100	10.800	8.500	12.900		4.400	3.600
Hovedstadsområdet	39.800	43.400	41.200	43.400	66.800		23.400	27.000
Vestsjællands Amt	6.900	9.500	12.200	12.900	26.700		13.800	19.800
Storstrøms Amt	4.600	10.600	9.800	9.000	20.900		11.900	16.300
Bornholms Amt	1.200	500	500	0	1.000		1.000	-200
Fyns Amt	25.600	20.000	27.900	29.700	35.700		6.000	10.100
Sønderjyllands Amt	6.600	7.400	9.200	14.800	27.600		12.800	21.000
Ribe Amt	15.300	10.900	15.200	14.600	13.700		-900	-1.600
Vejle Amt	18.000	22.900	19.000	29.200	43.500		14.300	25.500
Århus Amt	30.700	29.800	27.000	29.900	37.200		7.300	6.500
Ringøbing Amt	11.400	10.300	12.400	11.800	14.800		3.000	3.400
Viborg Amt	11.600	9.600	10.400	9.500	6.500		-3.000	-5.100
Nordjyllands Amt	29.900	31.100	32.000	31.100	42.000		10.900	12.100
Resten af landet	161.800	162.700	175.700	192.500	269.600		77.100	107.800
Hele landet	201.600	206.100	216.900	235.900	336.500		100.600	134.900

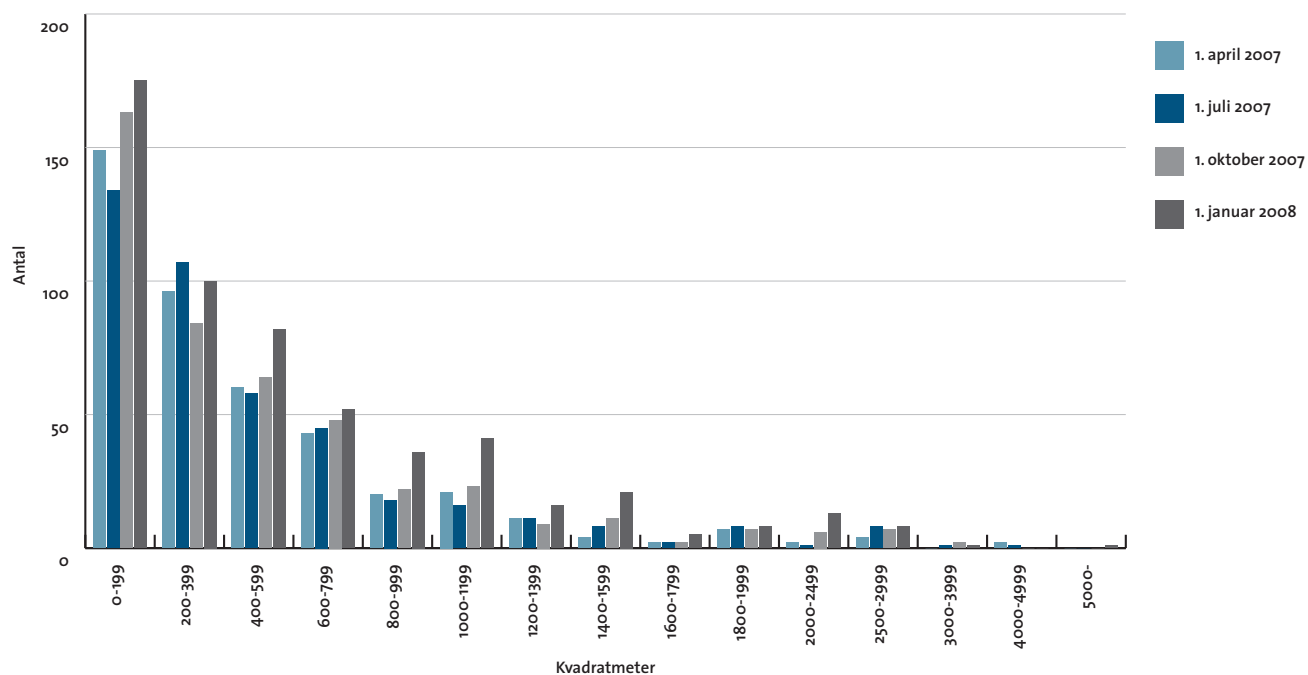
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

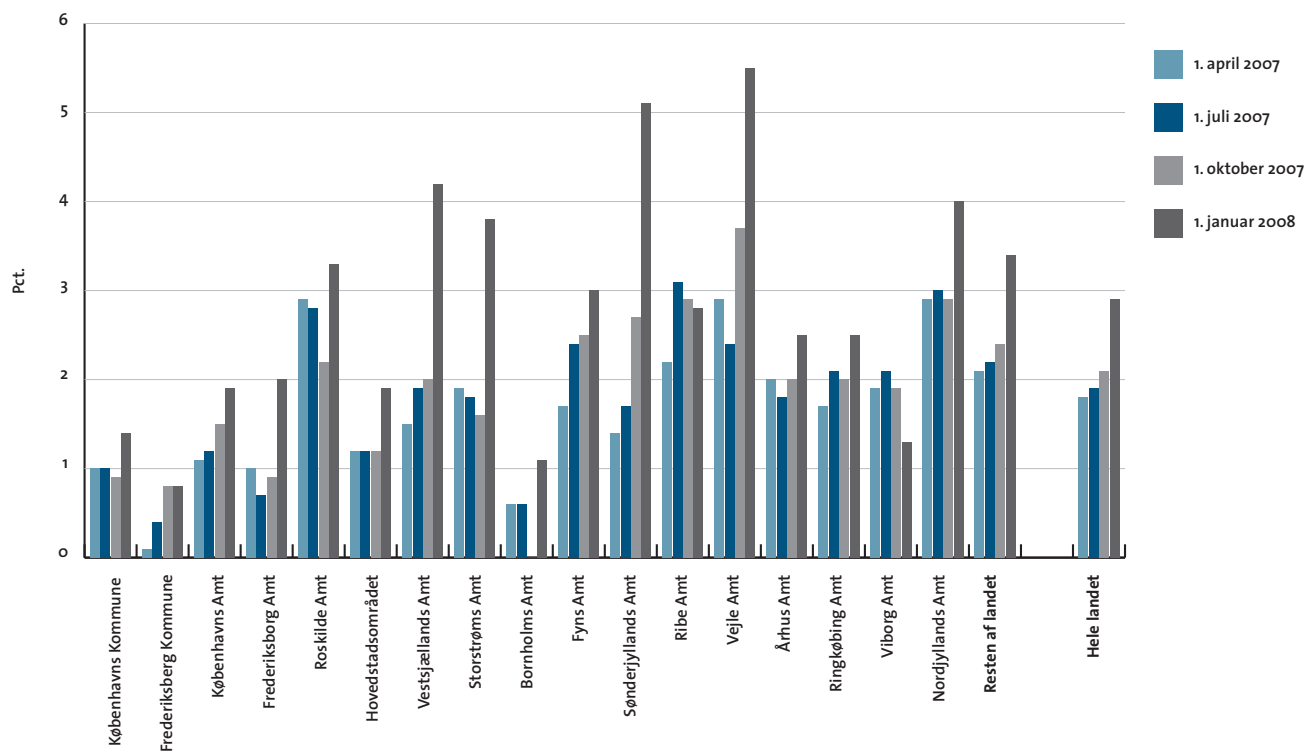
	2007				2008		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	0,9	1,0	1,0	0,9	1,4		0,5	0,5
Frederiksberg Kommune	1,0	0,1	0,4	0,8	0,8		0,1	-0,2
Københavns Amt	1,2	1,1	1,2	1,5	1,9		0,4	0,7
Frederiksborg Amt	0,8	1,0	0,7	0,9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

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.

	2007				2008		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	15.800	11.200	5.500	5.600	5.400	-200	-10.400	
Frederiksberg Kommune	100	100	300	0	100	100	0	
Københavns Amt	267.900	239.000	248.600	252.300	293.800	41.500	25.900	
Frederiksborg Amt	68.600	44.900	53.500	51.800	44.000	-7.800	-24.600	
Roskilde Amt	24.100	32.600	37.600	32.900	53.500	20.600	29.400	
Hovedstadsområdet	376.400	327.700	345.500	342.600	397.000	54.400	20.600	
Vestsjællands Amt	49.200	35.000	45.900	56.500	73.100	16.600	23.900	
Storstrøms Amt	15.300	18.200	19.000	35.700	51.300	15.600	36.000	
Bornholms Amt	1.100	200	3.700	200	0	-200	-1.100	
Fyns Amt	173.200	113.400	86.700	113.400	103.900	-9.500	-69.300	
Sønderjyllands Amt	81.600	92.400	98.900	107.800	98.200	-9.600	16.600	
Ribe Amt	93.800	71.200	97.300	73.500	83.000	9.500	-10.800	
Vejle Amt	138.700	140.200	135.100	159.900	125.000	-34.900	-13.700	
Århus Amt	182.200	161.300	146.600	172.100	150.100	-22.000	-32.100	
Ringkøbing Amt	68.000	78.800	73.900	79.100	119.600	40.500	51.600	
Viborg Amt	70.100	45.000	65.200	71.000	81.800	10.800	11.700	
Nordjyllands Amt	149.700	152.100	188.800	133.800	125.800	-8.000	-23.900	
Resten af landet	1.023.000	907.800	961.100	1.003.000	1.011.700	8.700	-11.300	
Hele landet	1.399.400	1.235.600	1.306.600	1.345.600	1.408.600	63.000	9.200	

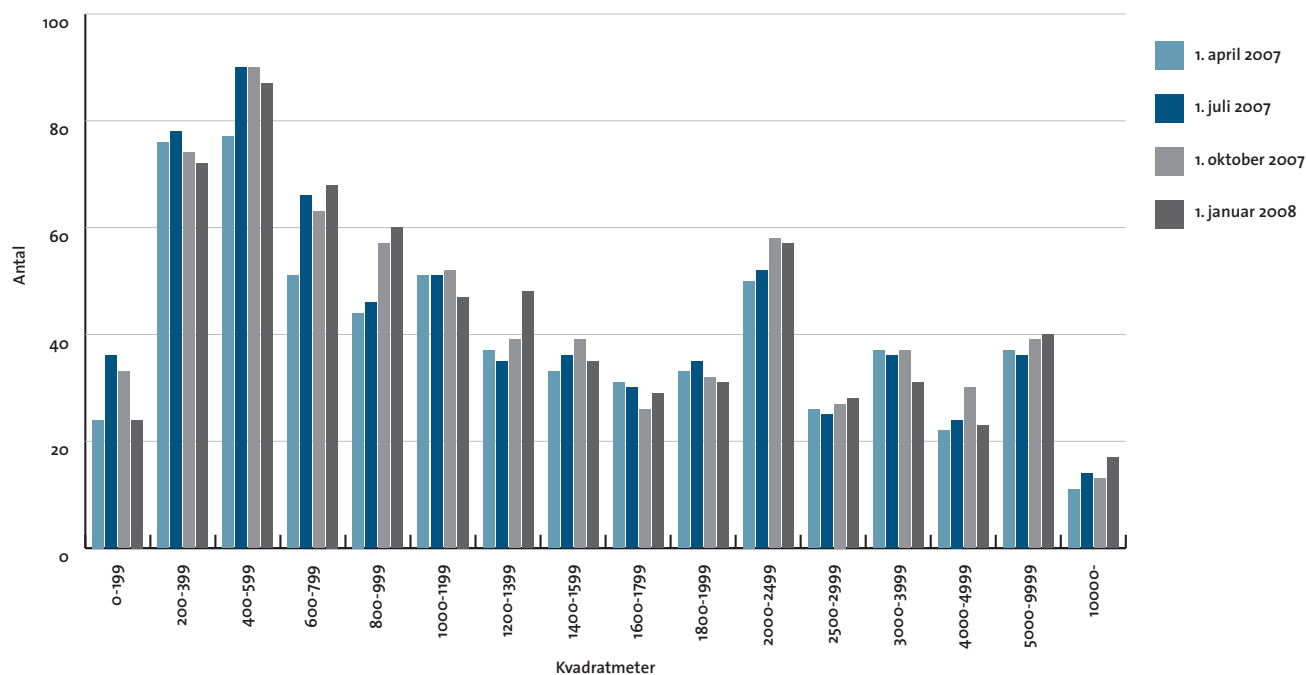
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

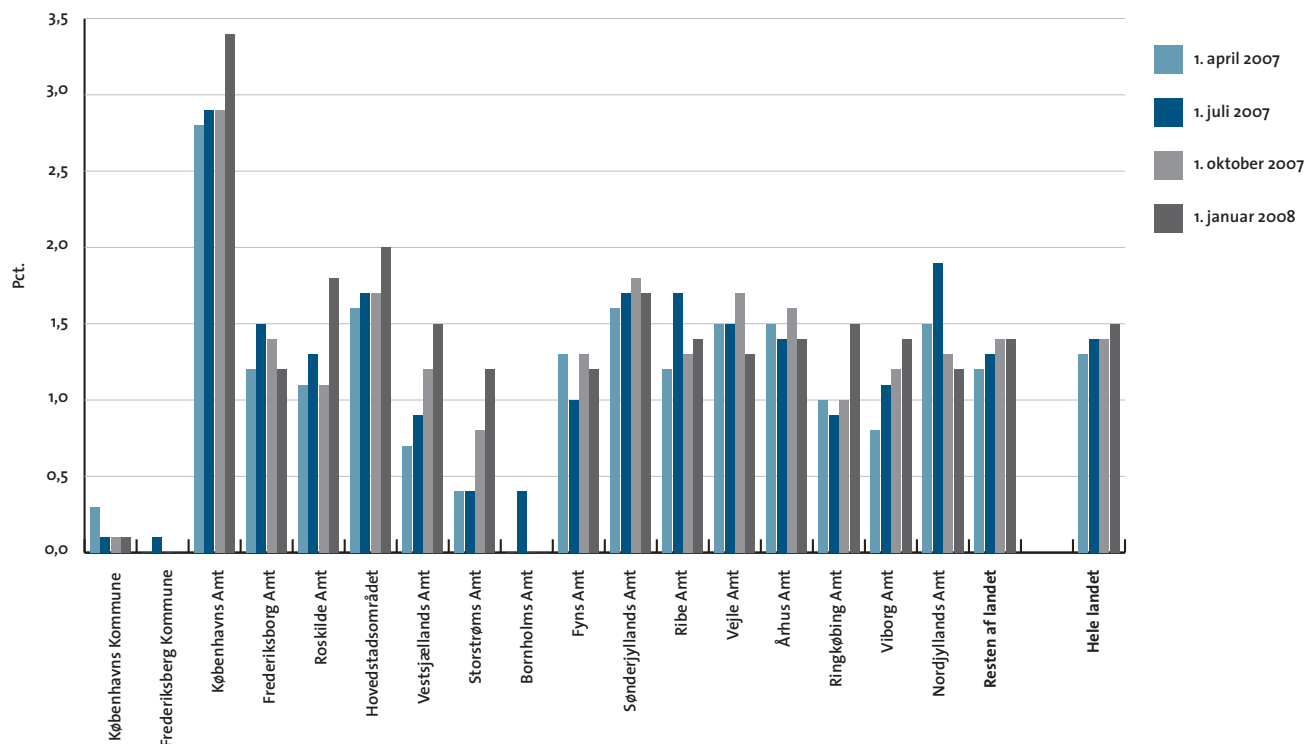
	2007				2008		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	0,4	0,3	0,1	0,1	0,1	0,0	-0,2	
Frederiksberg Kommune	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Københavns Amt	3,1	2,8	2,9	2,9	3,4	0,5	0,3	
Frederiksborg Amt	1,9	1,2	1,5	1,4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

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.

Januar 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.