

Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 12 | November | 4. Kvartal 2009



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat stigende ledighed

Ledigheden for kontorlokaler stiger fortsat. Således er ledigheden på landsplan steget med 0,7 procentpoint gennem det seneste kvartal og med 2,6 procentpoint det seneste år. Ved indgangen til 4. kvartal er ledigheden for kontorlokaler nu 7,5 pct., hvilket svarer til 1,67 mio. kvm. ledige kontorlokaler. I hovedstadsregionen er ledigheden på 8,3 pct., hvilket svarer til 884.300 kvm.

Gennem det seneste kvartal er ledigheden for detailhandelslokaler ligeledes steget. På landsplan er ledigheden nået op på 5,1 pct., hvilket er en stigning på 0,4 procentpoint i forhold til det foregående kvartal og gennem det seneste år er stigningen på 1,5 procentpoint. Dermed var der i alt 603.100 kvm. ledige detailhandelslokaler ved indgangen til 4. kvartal 2009

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden gennem det seneste kvartal steget med 0,3 procentpoint og det seneste år er den steget med 1,3 procentpoint. Således er ledigheden på landsplan nu 3,2 pct. svarende til 3,40 mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler.

Konvertering af statistikken

Oline-Lokalebørs Statistikken opgøres nu på landsdele i stedet for de tidligere amter. Landsdelene er en underopdeling af regionerne. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner kan ses nedenfor.

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 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 internetportalene 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 er blevet opdateret i denne udgave af statistikken med bagudrettet virkning. Således er bygningsbestanden opjusteret tilbage til 2. kvartal 2008. Denne metode benyttes for at sikre mod for store udsving i bygningsbestanden og dermed ledighedsprocenterne.

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 estimerede vurderinger af bygningsbestanden. Den estimerede bygningsbestand er vist bagerst i statistikken.

Kommunalreformen har medført en ny opdeling af landet. Amterne er nedlagt og i stedet har Danmarks Statistik indført 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.

Opindeligt set er 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 kontorhvervene, 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.

Sammenhæng mellem landsdele, kommuner og regioner

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,
Stevns, Vordingborg

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

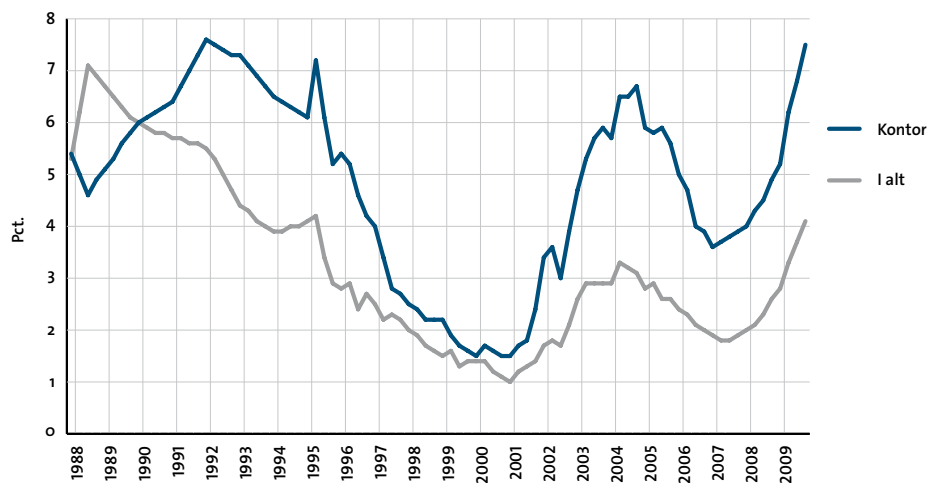
Syddjylland
Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia,
Haderslev, Kolding, Sønderborg,
Tønder, Varde, Vejle, Aabenraa

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

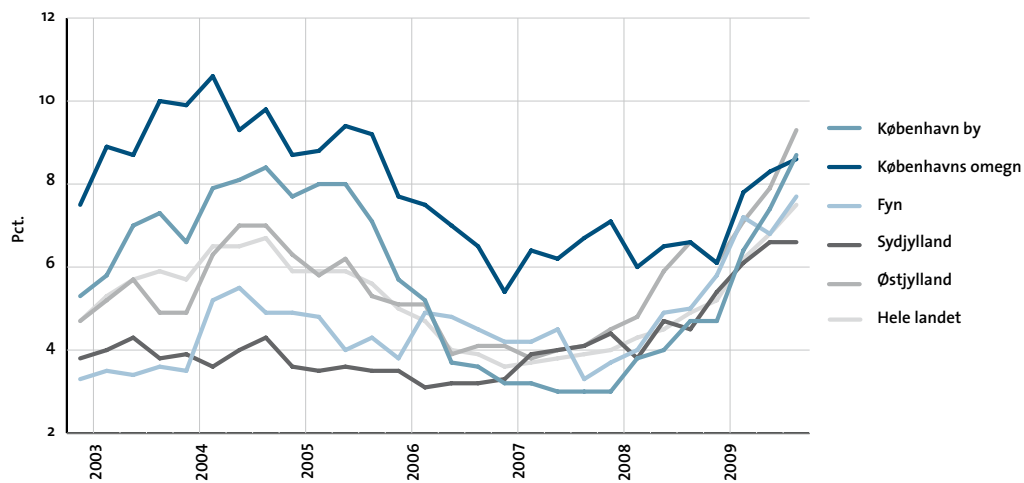
Vestjylland
Herning, Holstebro, Ikast-Brande,
Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive,
Struer, Viborg

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

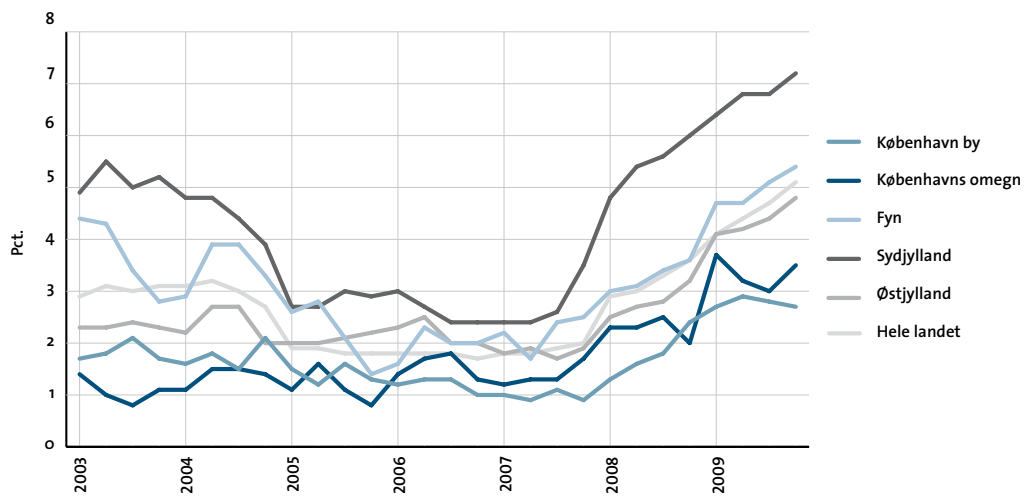
Ledighedsprocenter 1988-2009 – Hele Landet



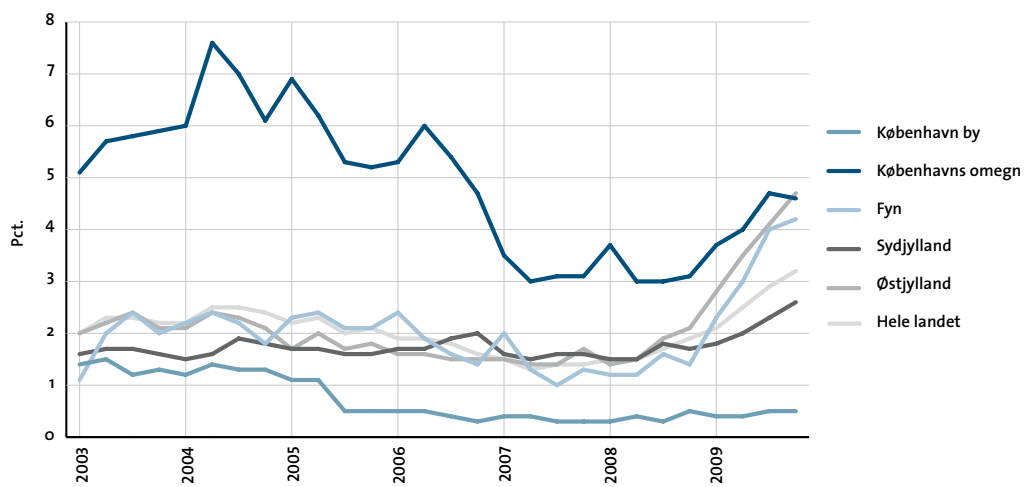
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2009



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2009



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2009



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Oktober 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	475.500	35.800	27.700	539.000
Københavns omegn	303.600	29.800	342.600	676.000
Nordsjælland	104.700	32.300	124.600	261.600
Bornholm	500	1.000	0	1.500
Region Hovedstaden	884.300	98.900	495.000	1.478.200
Østsjælland	44.600	31.200	143.200	219.000
Vest- og Sydsjælland	66.700	81.600	250.600	398.900
Region Sjælland	111.300	112.800	393.800	617.900
Fyn	108.200	65.400	367.300	540.900
Sydjylland	143.800	115.300	465.600	724.700
Region Syddanmark	252.000	180.700	832.900	1.265.600
Østjylland	261.100	87.800	691.000	1.039.900
Vestjylland	68.600	62.800	426.200	557.600
Region Midtjylland	329.700	150.600	1.117.100	1.597.400
Nordjylland	88.200	60.100	204.600	352.900
Region Nordjylland	88.200	60.100	204.600	352.900
Hele landet	1.665.500	603.100	3.043.400	5.312.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige erhvervslokaler i kvm.

Juli 2009 - Oktober 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	69.600	-1.000	-400	68.200
Københavns omegn	10.000	4.400	-6.500	7.900
Nordsjælland	-14.900	-1.500	16.200	-200
Bornholm	-1.400	0	-4.000	-5.400
Region Hovedstaden	63.200	1.900	5.400	70.500
Østsjælland	3.300	12.700	20.600	36.600
Vest- og Sydsjælland	11.100	7.900	12.500	31.500
Region Sjælland	14.400	20.700	33.200	68.300
Fyn	12.600	3.600	17.000	33.200
Sydjylland	-1.600	6.600	54.800	59.800
Region Syddanmark	11.000	10.200	71.800	93.000
Østjylland	40.700	7.300	87.000	135.000
Vestjylland	18.400	4.500	84.000	106.900
Region Midtjylland	59.200	11.700	170.900	241.800
Nordjylland	3.100	4.200	-26.600	-19.300
Region Nordjylland	3.100	4.200	-26.600	-19.300
Hele landet	150.900	48.700	254.700	454.300

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2008 1. oktober	2009 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	254.600	256.800	345.400	405.900	475.500	69.600	220.900
Københavns omegn	234.100	216.100	277.800	293.600	303.600	10.000	69.500
Nordsjælland	69.800	92.800	101.500	119.600	104.700	-14.900	34.900
Bornholm	0	0	500	1.900	500	-1.400	500
Region Hovedstaden	558.400	565.700	725.100	821.100	884.300	63.200	325.900
Østsjælland	26.500	33.800	38.600	41.300	44.600	3.300	18.100
Vest- og Sydsjælland	57.900	57.100	57.100	55.600	66.700	11.100	8.800
Region Sjælland	84.400	90.900	95.700	96.900	111.300	14.400	26.900
Fyn	70.400	81.900	101.400	95.600	108.200	12.600	37.800
Sydjylland	98.300	118.900	133.900	145.400	143.800	-1.600	45.500
Region Syddanmark	168.800	200.800	235.300	241.000	252.000	11.000	83.200
Østjylland	183.600	169.900	199.100	220.400	261.100	40.700	77.500
Vestjylland	38.900	46.100	49.400	50.200	68.600	18.400	29.700
Region Midtjylland	222.500	215.900	248.500	270.500	329.700	59.200	107.200
Nordjylland	56.400	71.500	78.600	85.100	88.200	3.100	31.800
Region Nordjylland	56.400	71.500	78.600	85.100	88.200	3.100	31.800
Hele landet	1.090.400	1.144.800	1.383.200	1.514.600	1.665.500	150.900	575.100

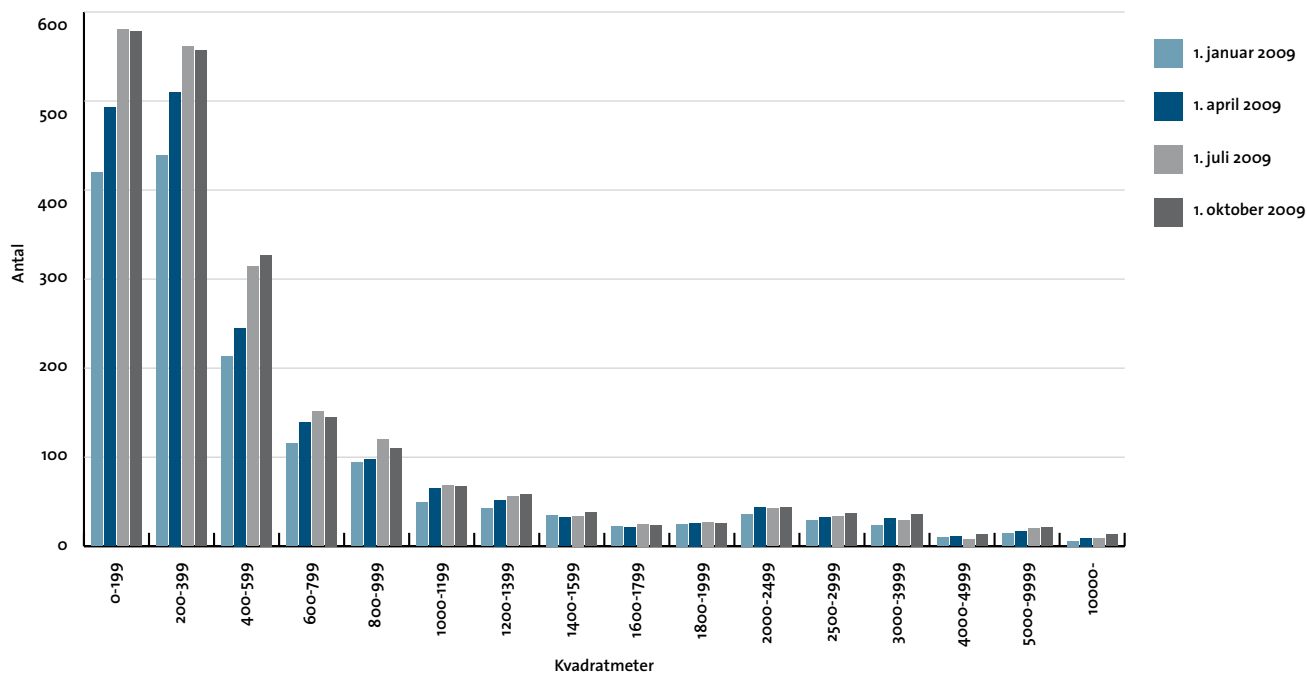
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

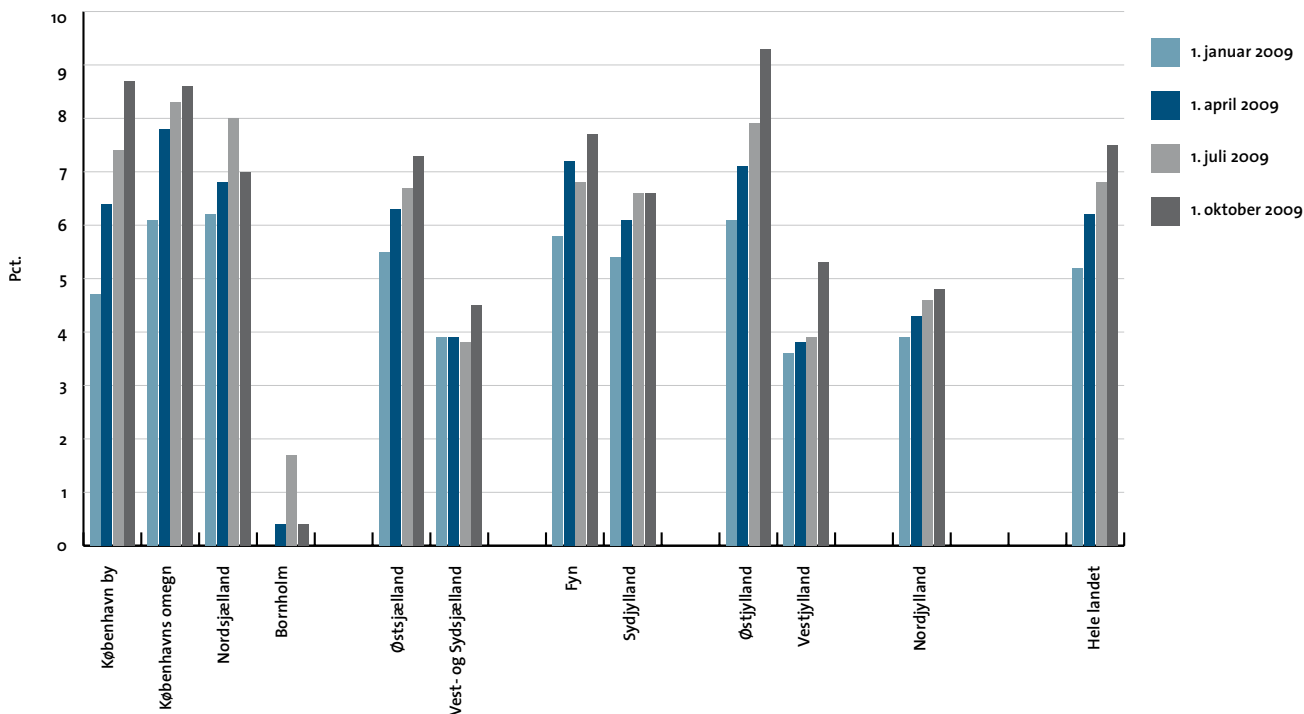
	2008 1. oktober	2009 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	4,7	4,7	6,4	7,4	8,7	1,3	4,0
Københavns omegn	6,6	6,1	7,8	8,3	8,6	0,3	2,0
Nordsjælland	4,7	6,2	6,8	8,0	7,0	(1,0)	2,3
Bornholm	-	-	0,4	1,7	0,4	(1,3)	0,4
Region Hovedstaden	5,3	5,3	6,9	7,7	8,3	0,6	3,0
Østsjælland	4,3	5,5	6,3	6,7	7,3	0,6	3,0
Vest- og Sydsjælland	3,9	3,9	3,9	3,8	4,5	0,7	0,6
Region Sjælland	4,1	4,3	4,6	4,6	5,3	0,7	1,2
Fyn	5,0	5,8	7,2	6,8	7,7	0,9	2,7
Sydjylland	4,5	5,4	6,1	6,6	6,6	-	2,1
Region Syddanmark	4,7	5,6	6,5	6,7	7,0	0,3	2,3
Østjylland	6,6	6,1	7,1	7,9	9,3	1,4	2,7
Vestjylland	3,0	3,6	3,8	3,9	5,3	1,4	2,3
Region Midtjylland	5,5	5,3	6,1	6,6	8,1	1,5	2,6
Nordjylland	3,1	3,9	4,3	4,6	4,8	0,2	1,7
Region Nordjylland	3,1	3,9	4,3	4,6	4,8	0,2	1,7
Hele landet	4,9	5,2	6,2	6,8	7,5	0,7	2,6

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.

	2008 1. oktober	2009 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	31.300	35.700	38.400	36.800	35.800	-1.000	4.500
Københavns omegn	17.300	31.500	26.800	25.400	29.800	4.400	12.500
Nordsjælland	25.700	26.000	29.000	33.800	32.300	-1.500	6.600
Bornholm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0
Region Hovedstaden	75.300	94.200	95.200	97.000	98.900	1.900	23.600
Østsjælland	16.400	19.500	14.300	18.500	31.200	12.700	14.800
Vest- og Sydsjælland	47.100	49.000	66.100	73.700	81.600	7.900	34.500
Region Sjælland	63.500	68.400	80.400	92.100	112.800	20.700	49.300
Fyn	43.000	56.700	56.800	61.800	65.400	3.600	22.400
Syddanmark	94.900	101.700	108.500	108.700	115.300	6.600	20.400
Region Syddanmark	137.900	158.400	165.300	170.500	180.700	10.200	42.800
Østjylland	58.800	74.900	76.800	80.500	87.800	7.300	29.000
Vestjylland	43.100	38.400	49.400	58.300	62.800	4.500	19.700
Region Midtjylland	102.000	113.200	126.300	138.900	150.600	11.700	48.600
Nordjylland	48.900	52.400	54.900	55.900	60.100	4.200	11.200
Region Nordjylland	48.900	52.400	54.900	55.900	60.100	4.200	11.200
Hele landet	427.500	486.700	522.100	554.400	603.100	48.700	175.600

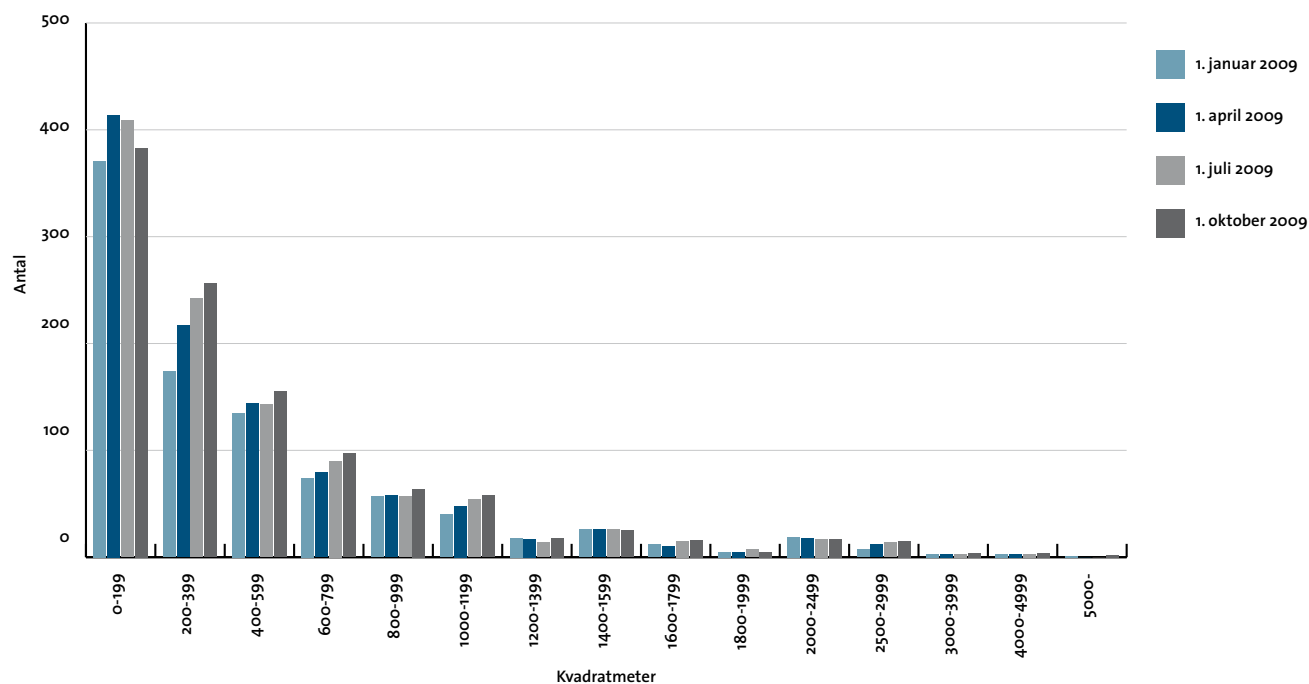
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

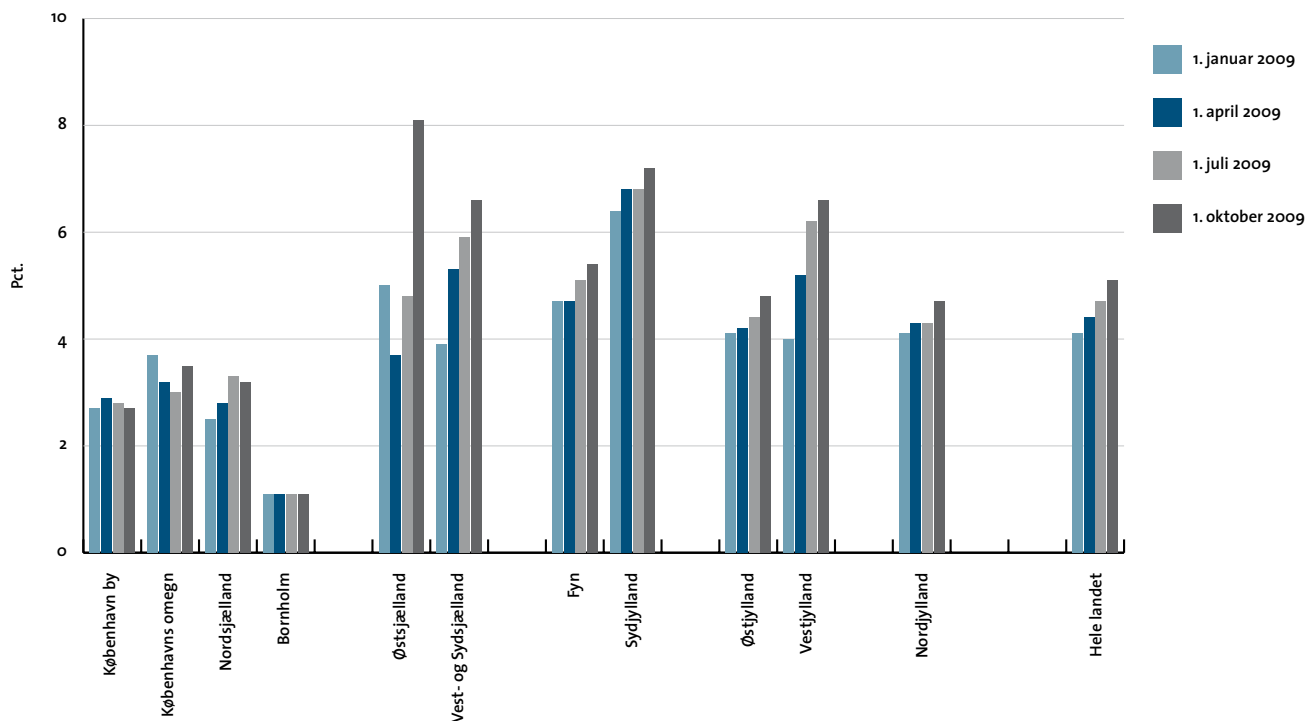
	2008 1. oktober	2009 1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
København by	2,4	2,7	2,9	2,8	2,7	-0,1	0,3
Københavns omegn	2,0	3,7	3,2	3,0	3,5	0,5	1,5
Nordsjælland	2,5	2,5	2,8	3,3	3,2	-0,1	0,7
Bornholm	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0
Region Hovedstaden	2,3	2,9	2,9	3,0	3,0	0,0	0,7
Østsjælland	4,3	5,0	3,7	4,8	8,1	3,3	3,8
Vest- og Sydsjælland	3,8	3,9	5,3	5,9	6,6	0,7	2,8
Region Sjælland	3,9	4,2	4,9	5,7	6,9	1,2	3,0
Fyn	3,6	4,7	4,7	5,1	5,4	0,3	1,8
Syddanmark	6,0	6,4	6,8	6,8	7,2	0,4	1,2
Region Syddanmark	4,9	5,7	5,9	6,1	6,5	0,4	1,6
Østjylland	3,2	4,1	4,2	4,4	4,8	0,4	1,6
Vestjylland	4,6	4,0	5,2	6,2	6,6	0,4	2,0
Region Midtjylland	3,7	4,1	4,5	5,0	5,4	0,4	1,7
Nordjylland	3,8	4,1	4,3	4,3	4,7	0,4	0,9
Region Nordjylland	3,8	4,1	4,3	4,3	4,7	0,4	0,9
Hele landet	3,6	4,1	4,4	4,7	5,1	0,4	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.

	2008	2009	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar					
København by	29.400	23.000	24.100	28.100	27.700	-400	-1.700
Københavns omegn	231.500	277.300	297.500	349.100	342.600	-6.500	111.100
Nordsjælland	49.800	77.900	83.900	108.400	124.600	16.200	74.800
Bornholm	0	4.000	4.000	4.000	0	-4.000	0
Region Hovedstaden	310.700	382.200	409.500	489.600	495.000	5.400	184.300
Østsjælland	69.200	80.600	97.800	122.600	143.200	20.600	74.000
Vest- og Sydsjælland	186.300	182.600	193.600	238.100	250.600	12.500	64.300
Region Sjælland	255.500	263.200	291.400	360.600	393.800	33.200	138.300
Fyn	125.400	198.700	257.500	350.300	367.300	17.000	241.900
Sydjylland	300.700	320.000	359.500	410.800	465.600	54.800	164.900
Region Syddanmark	426.100	518.700	617.100	761.100	832.900	71.800	406.800
Østjylland	313.300	413.600	512.400	604.000	691.000	87.000	377.700
Vestjylland	302.800	274.800	336.700	342.200	426.200	84.000	123.400
Region Midtjylland	616.100	688.400	849.100	946.200	1.117.100	170.900	501.000
Nordjylland	195.000	215.100	265.100	231.200	204.600	-26.600	9.600
Region Nordjylland	195.000	215.100	265.100	231.200	204.600	-26.600	9.600
Hele landet	1.803.400	2.067.600	2.432.100	2.788.700	3.043.400	254.700	1.240.000

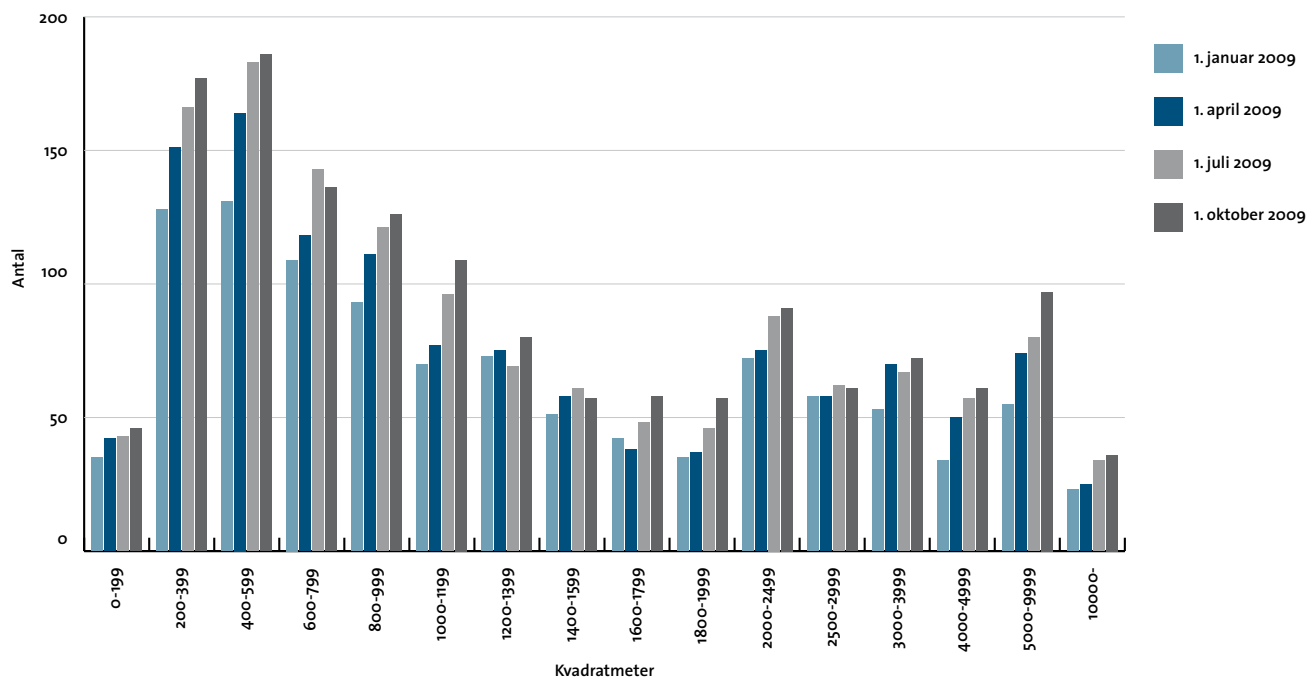
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

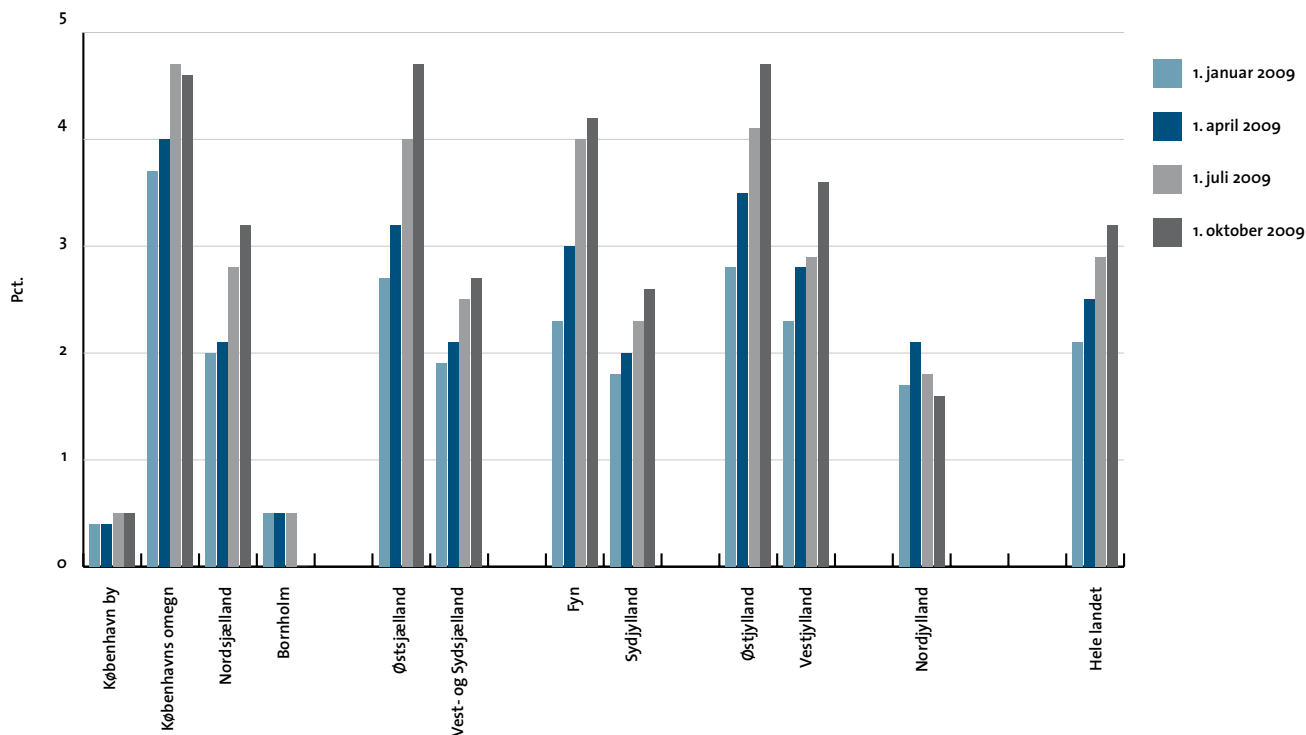
	2008	2009	1. april	1. juli	1. oktober	Kvartalsændring	Årsændring
	1. oktober	1. januar					
København by	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,0	0,0
Københavns omegn	3,1	3,7	4,0	4,7	4,6	-0,1	1,5
Nordsjælland	1,3	2,0	2,1	2,8	3,2	0,4	1,9
Bornholm	0,0	0,5	0,5	0,5	0,0	-0,5	0,0
Region Hovedstaden	1,8	2,2	2,3	2,8	2,8	0,0	1,0
Østsjælland	2,3	2,7	3,2	4,0	4,7	0,7	2,4
Vest- og Sydsjælland	2,0	1,9	2,1	2,5	2,7	0,2	0,7
Region Sjælland	2,1	2,1	2,4	2,9	3,2	0,3	1,1
Fyn	1,4	2,3	3,0	4,0	4,2	0,2	2,8
Sydjylland	1,7	1,8	2,0	2,3	2,6	0,3	0,9
Region Syddanmark	1,6	1,9	2,3	2,8	3,1	0,3	1,5
Østjylland	2,1	2,8	3,5	4,1	4,7	0,6	2,6
Vestjylland	2,6	2,3	2,8	2,9	3,6	0,7	1,0
Region Midtjylland	2,3	2,6	3,2	3,5	4,2	0,7	1,9
Nordjylland	1,5	1,7	2,1	1,8	1,6	-0,2	0,1
Region Nordjylland	1,5	1,7	2,1	1,8	1,6	-0,2	0,1
Hele landet	1,9	2,1	2,5	2,9	3,2	0,3	1,3

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 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion
København by	5.474.600	1.327.800	5.525.600
Københavns omegn	3.550.800	846.700	7.414.500
Nordsjælland	1.493.900	1.019.400	3.923.800
Bornholm	115.400	93.300	837.200
Region Hovedstaden	10.634.600	3.287.200	17.701.100
Østsjælland	614.600	387.700	3.028.700
Vest- og Sydsjælland	1.479.200	1.239.600	9.369.200
Region Sjælland	2.093.800	1.627.300	12.397.900
Fyn	1.409.500	1.205.400	8.719.100
Sydjylland	2.191.600	1.592.000	18.149.400
Region Syddanmark	3.601.100	2.797.300	26.868.500
Østjylland	2.801.300	1.843.200	14.787.500
Vestjylland	1.286.300	948.100	11.870.600
Region Midtjylland	4.087.600	2.791.300	26.658.100
Nordjylland	1.839.900	1.286.800	12.901.300
Region Nordjylland	1.839.900	1.286.800	12.901.300
Hele landet	22.257.100	11.789.900	96.527.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.