



Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 9 | Januar | 1. Kvartal 2009



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat stigende ledighed

Det seneste kvartal er ledigheden for kontorlokaler fortsat steget. Således er ledigheden på landsplan steget til 5,3 pct. ved indgangen til 2009, svarende til en stigning på 0,3 procentpoint de seneste tre måneder. Hovedstadsområdet har gennem samme periode oplevet en marginal stigning på 0,1 procentpoint. Dermed er ledigheden nu 5,5 pct. I resten af landet er ledigheden for kontorlokaler på 5,1 pct. – en stigning på 0,4 procentpoint. På landsplan er der omkring 1,15 mio. ledige kontorlokaler ved starten af 2009.

Ledigheden er ligeledes stigende for detailhandelslokaler. I Hovedstadsområdet er ledigheden steget til 3,2 pct. gennem det seneste kvartal – en stigning på 0,6 procentpoint. I resten af landet er ledigheden steget fra 4,3 pct. til 4,7 pct. gennem samme periode. Det betyder, at der ledigheden for detailhandelslokaler i hele landet nu er 4,2 pct. svarende til 486.700 kvm.

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden steget til 2,2 pct. fra 1,9 pct. gennem det seneste kvartal. Ledigheden i Hovedstadsområdet ligger ved indgangen til 2009 på 2,2 pct., mens den i resten af landet ligger på 2,3 pct. Samlet set er der næsten omkring 2,07 mio. 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 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.

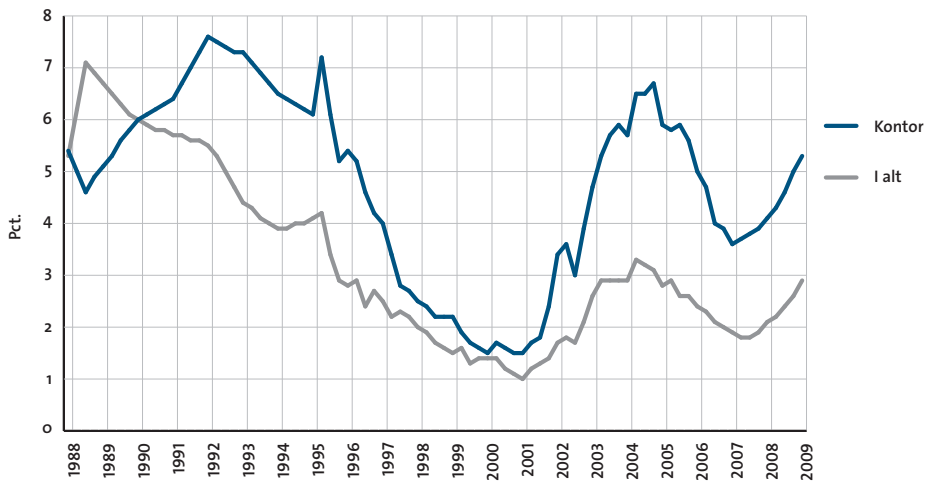
Bygningsbestanden

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.

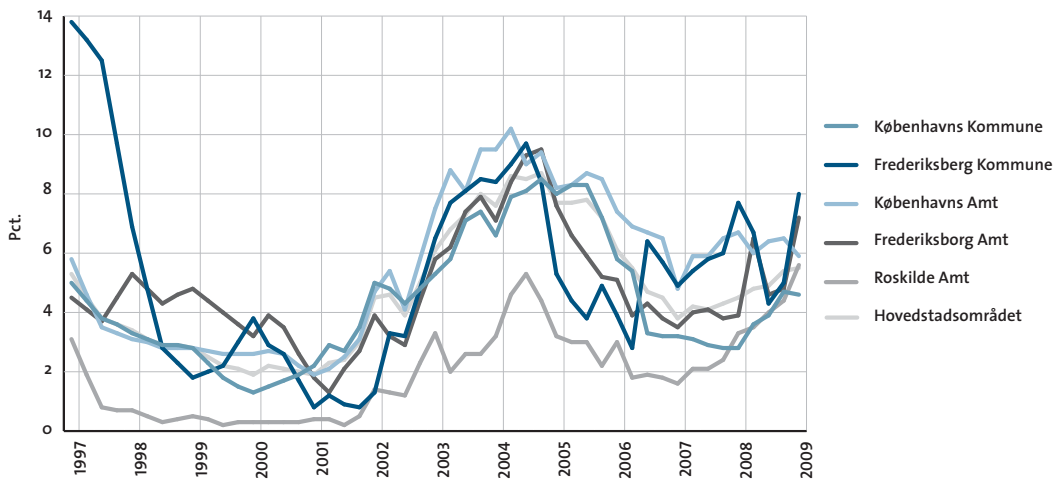
Data for kontorlokalerne i hovedstadsregionen er udarbejdet på baggrund af data fra Hovedstadsregionens Statistikkontor. Data for kontorlokaler i resten af landet er beregnet på baggrund af beskæftigelsestal i kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorphonale i provinsen har samme antal kvadratmeter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

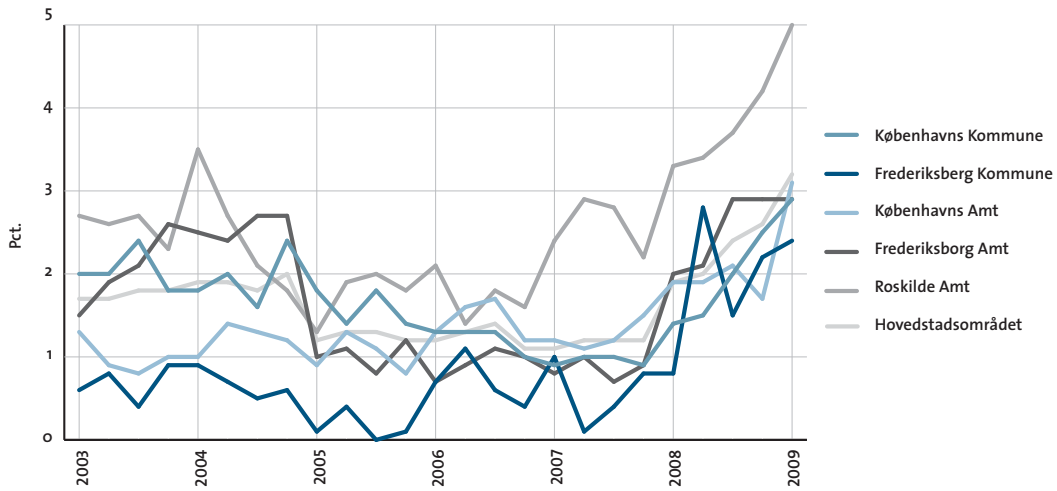
Ledighedsprocenter 1988-2009 – Hele Landet



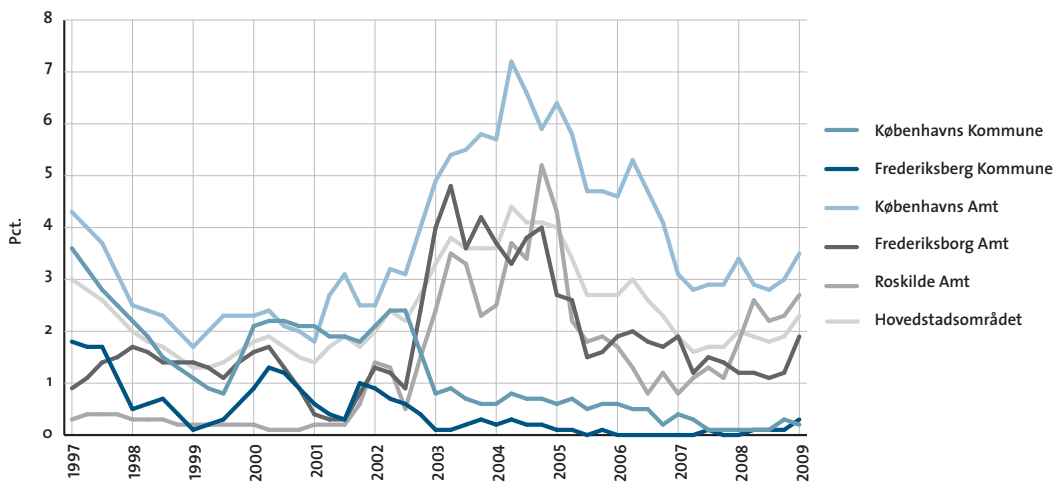
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2009 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2009 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2009 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Januar 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	228.100	32.300	9.500	269.900
Frederiksberg Kommune	20.000	3.100	900	24.000
Københavns Amt	238.000	32.000	300.600	570.500
Frederiksborg Amt	79.700	25.700	67.200	172.600
Roskilde Amt	33.800	19.500	80.600	133.900
Hovedstadsområdet	599.500	112.600	458.800	1.171.000
Vestsjællands Amt	24.900	28.400	118.000	171.300
Storstrøms Amt	32.200	20.500	64.600	117.300
Bornholms Amt	0	1.000	4.000	5.000
Fyns Amt	81.900	56.700	198.700	337.300
Sønderjyllands Amt	30.300	47.700	120.400	198.400
Ribe Amt	30.300	26.000	108.600	164.900
Vejle Amt	74.500	40.500	154.800	269.700
Århus Amt	151.900	62.500	312.500	526.900
Ringkøbing Amt	33.800	25.200	205.200	264.200
Viborg Amt	16.800	15.900	158.200	190.900
Nordjyllands Amt	68.700	49.600	163.900	282.200
Resten af landet	545.300	374.000	1.608.700	2.528.000
Hele landet	1.144.800	486.700	2.067.600	3.699.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Oktober 2008 - Januar 2009

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	-1.800	4.100	-2.000	300
Frederiksberg Kommune	7.400	200	600	8.200
Københavns Amt	-24.400	14.400	45.400	35.400
Frederiksborg Amt	26.300	100	23.500	49.900
Roskilde Amt	7.300	3.100	11.400	21.800
Hovedstadsområdet	14.600	21.900	78.900	115.400
Vestsjællands Amt	-200	300	-9.100	-9.000
Storstrøms Amt	-600	1.400	5.300	6.100
Bornholms Amt	0	0	4.000	4.000
Fyns Amt	11.500	13.700	73.300	98.500
Sønderjyllands Amt	6.400	8.000	-2.600	11.800
Ribe Amt	3.000	5.000	18.400	26.400
Vejle Amt	5.100	-4.100	7.400	8.400
Århus Amt	-7.700	14.000	76.700	83.000
Ringkøbing Amt	11.500	1.300	-8.500	4.300
Viborg Amt	-3.900	-6.200	-2.600	-12.700
Nordjyllands Amt	14.500	3.800	23.000	41.300
Resten af landet	39.700	37.200	185.200	262.100
Hele landet	54.400	59.200	264.200	377.800

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2008				2009		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	136.000	174.900	193.100	229.900	228.100	-1.800	92.100	
Frederiksberg Kommune	19.300	16.800	10.800	12.600	20.000	7.400	700	
Københavns Amt	268.300	242.100	255.300	262.400	238.000	-24.400	-30.300	
Frederiksborg Amt	43.700	72.400	51.300	53.400	79.700	26.300	36.000	
Roskilde Amt	20.000	21.200	24.200	26.500	33.800	7.300	13.800	
Hovedstadsområdet	487.400	527.400	534.700	584.900	599.500	14.600	112.100	
Vestsjællands Amt	19.700	22.100	22.100	25.100	24.900	-200	5.200	
Storstrøms Amt	21.300	23.000	28.500	32.800	32.200	-600	10.900	
Bornholms Amt	700	0	0	0	0	0	-700	
Fyns Amt	50.900	56.100	68.600	70.400	81.900	11.500	31.000	
Sønderjyllands Amt	25.100	16.600	24.800	23.900	30.300	6.400	5.200	
Ribe Amt	17.500	18.700	29.900	27.300	30.300	3.000	12.800	
Vejle Amt	57.100	56.000	65.800	69.400	74.500	5.100	17.400	
Århus Amt	116.100	122.700	144.800	159.600	151.900	-7.700	35.800	
Ringkøbing Amt	21.800	24.100	21.600	22.300	33.800	11.500	12.000	
Viborg Amt	12.300	12.500	15.900	20.700	16.800	-3.900	4.500	
Nordjyllands Amt	54.000	57.700	41.800	54.200	68.700	14.500	14.700	
Resten af landet	396.500	409.500	463.800	505.600	545.300	39.700	148.800	
Hele landet	883.900	936.900	998.500	1.090.400	1.144.800	54.400	260.900	

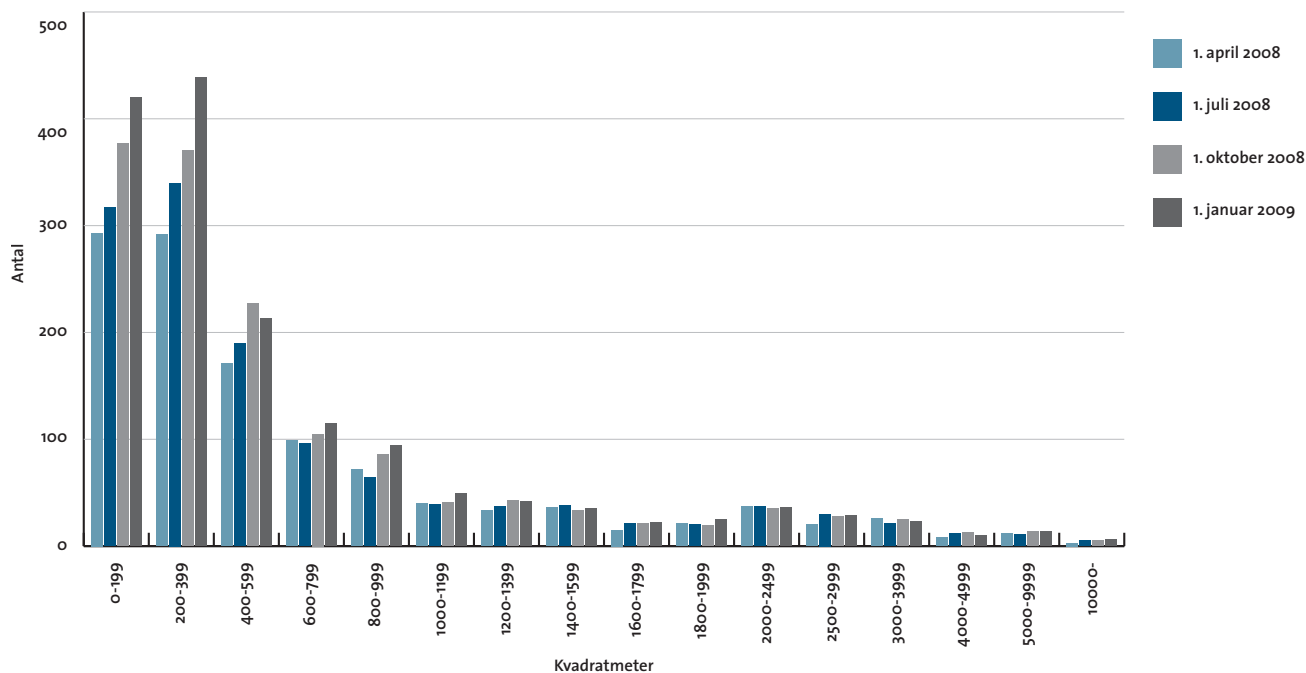
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

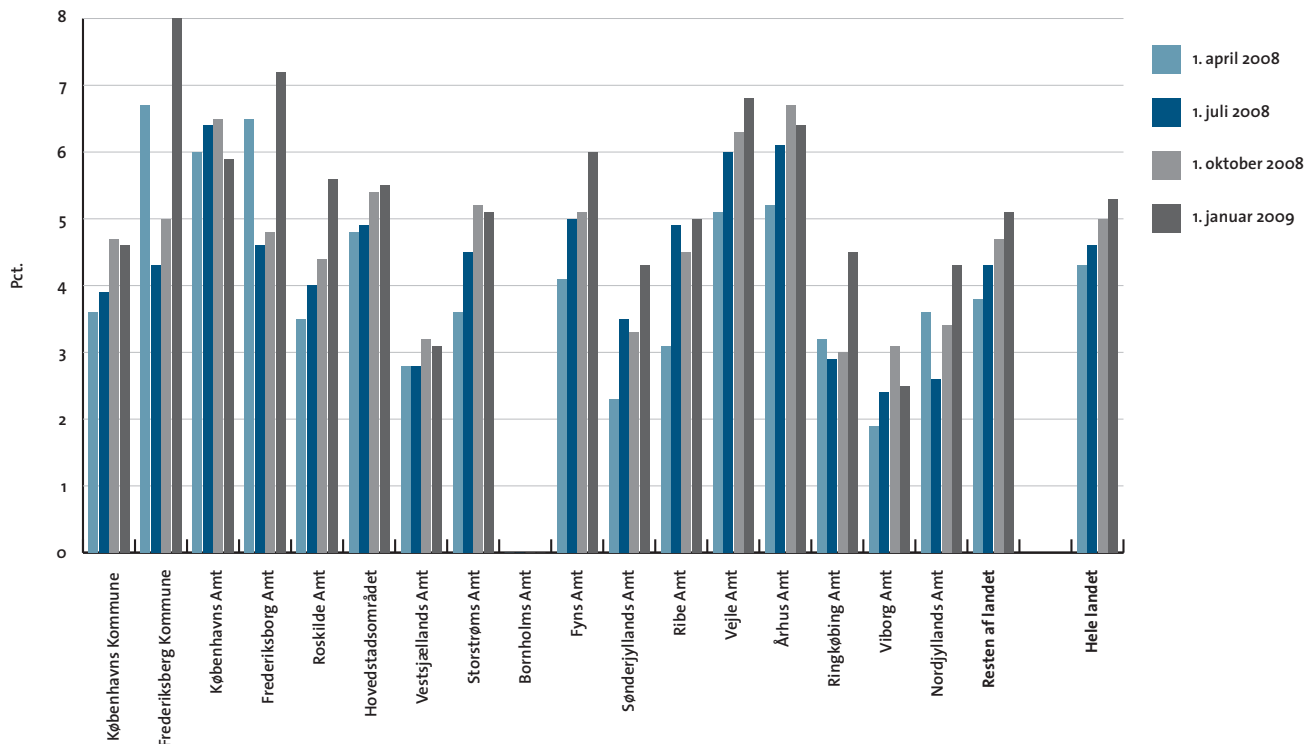
	2008				2009		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	2,8	3,6	3,9	4,7	4,6	0,0	1,9	
Frederiksberg Kommune	7,7	6,7	4,3	5,0	8,0	3,0	0,3	
Københavns Amt	6,7	6,0	6,4	6,5	5,9	-0,6	-0,8	
Frederiksborg Amt	3,9	6,5	4,6	4,8	7,2	2,4	3,2	
Roskilde Amt	3,3	3,5	4,0	4,4	5,6	1,2	2,3	
Hovedstadsområdet	4,5	4,8	4,9	5,4	5,5	0,1	1,0	
Vestsjællands Amt	2,5	2,8	2,8	3,2	3,1	0,0	0,7	
Storstrøms Amt	3,4	3,6	4,5	5,2	5,1	-0,1	1,7	
Bornholms Amt	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	
Fyns Amt	3,7	4,1	5,0	5,1	6,0	0,8	2,3	
Sønderjyllands Amt	3,5	2,3	3,5	3,3	4,3	0,9	0,7	
Ribe Amt	2,9	3,1	4,9	4,5	5,0	0,5	2,1	
Vejle Amt	5,2	5,1	6,0	6,3	6,8	0,5	1,6	
Århus Amt	4,9	5,2	6,1	6,7	6,4	-0,3	1,5	
Ringkøbing Amt	2,9	3,2	2,9	3,0	4,5	1,6	1,6	
Viborg Amt	1,8	1,9	2,4	3,1	2,5	-0,6	0,7	
Nordjyllands Amt	3,3	3,6	2,6	3,4	4,3	0,9	0,9	
Resten af landet	3,7	3,8	4,3	4,7	5,1	0,4	1,4	
Hele landet	4,1	4,3	4,6	5,0	5,3	0,3	1,2	

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

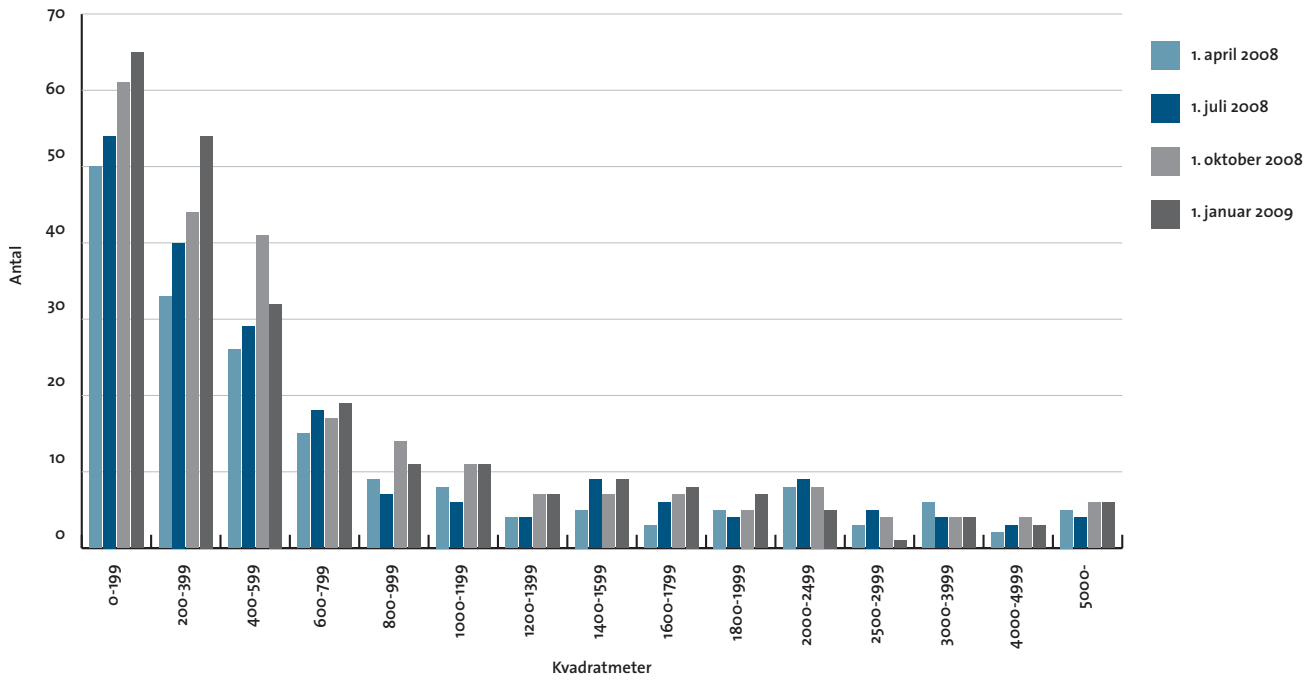
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

	2008				2009		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	15.300	16.900	21.900	28.200	32.300		4.100	17.000
Frederiksberg Kommune	1.100	3.600	1.900	2.900	3.100		200	2.000
Københavns Amt	19.500	19.300	21.800	17.600	32.000		14.400	12.500
Frederiksborg Amt	18.000	18.700	25.600	25.600	25.700		100	7.700
Roskilde Amt	12.900	13.100	14.500	16.400	19.500		3.100	6.600
Hovedstadsområdet	66.800	71.600	85.700	90.700	112.600		21.900	45.800
Vestsjællands Amt	26.700	24.900	24.100	28.100	28.400		300	1.700
Storstrøms Amt	20.900	19.700	17.900	19.100	20.500		1.400	-400
Bornholms Amt	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000		0	0
Fyns Amt	35.700	37.200	40.800	43.000	56.700		13.700	21.000
Sønderjyllands Amt	27.600	31.500	32.700	39.700	47.700		8.000	20.100
Ribe Amt	13.700	19.100	21.400	21.000	26.000		5.000	12.300
Vejle Amt	43.500	42.700	44.200	44.600	40.500		-4.100	-3.000
Århus Amt	37.200	40.800	40.500	48.500	62.500		14.000	25.300
Ringkøbing Amt	14.800	14.600	20.000	23.900	25.200		1.300	10.400
Viborg Amt	6.500	7.900	14.900	22.100	15.900		-6.200	9.400
Nordjyllands Amt	42.000	40.800	42.100	45.800	49.600		3.800	7.600
Resten af landet	269.600	280.200	299.400	336.800	374.000		37.200	104.400
Hele landet	336.500	351.800	385.200	427.500	486.700		59.200	150.200

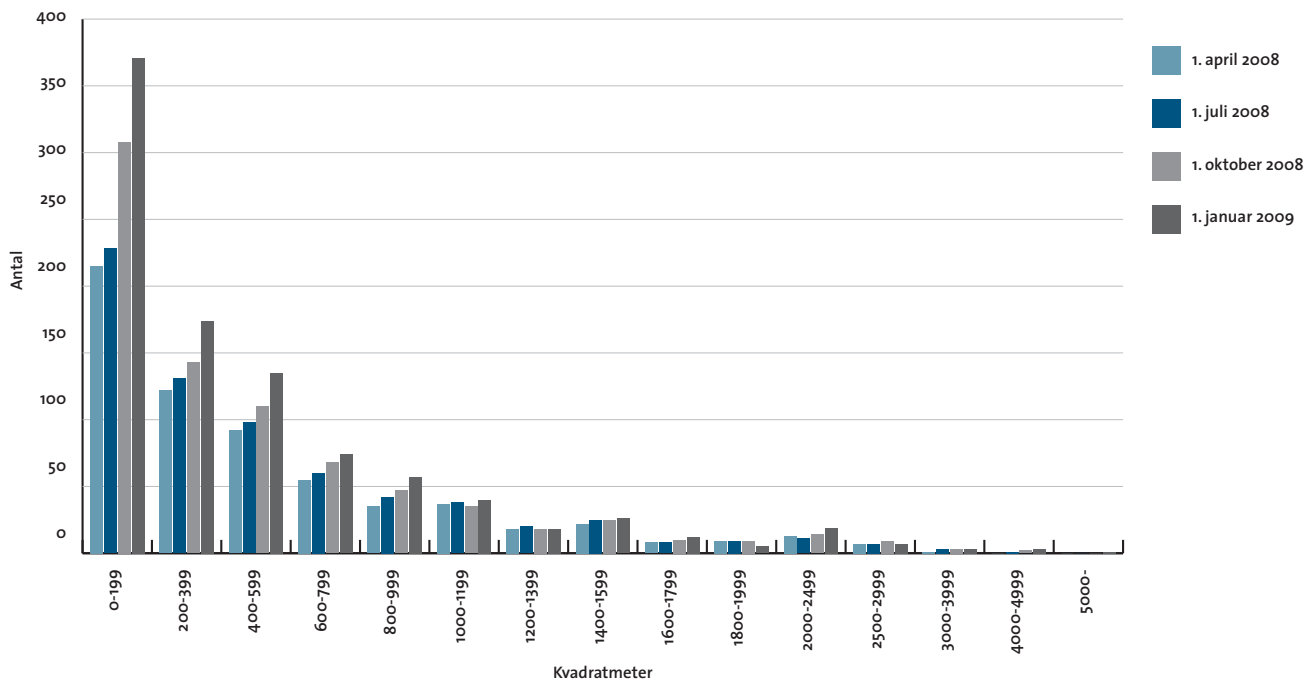
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

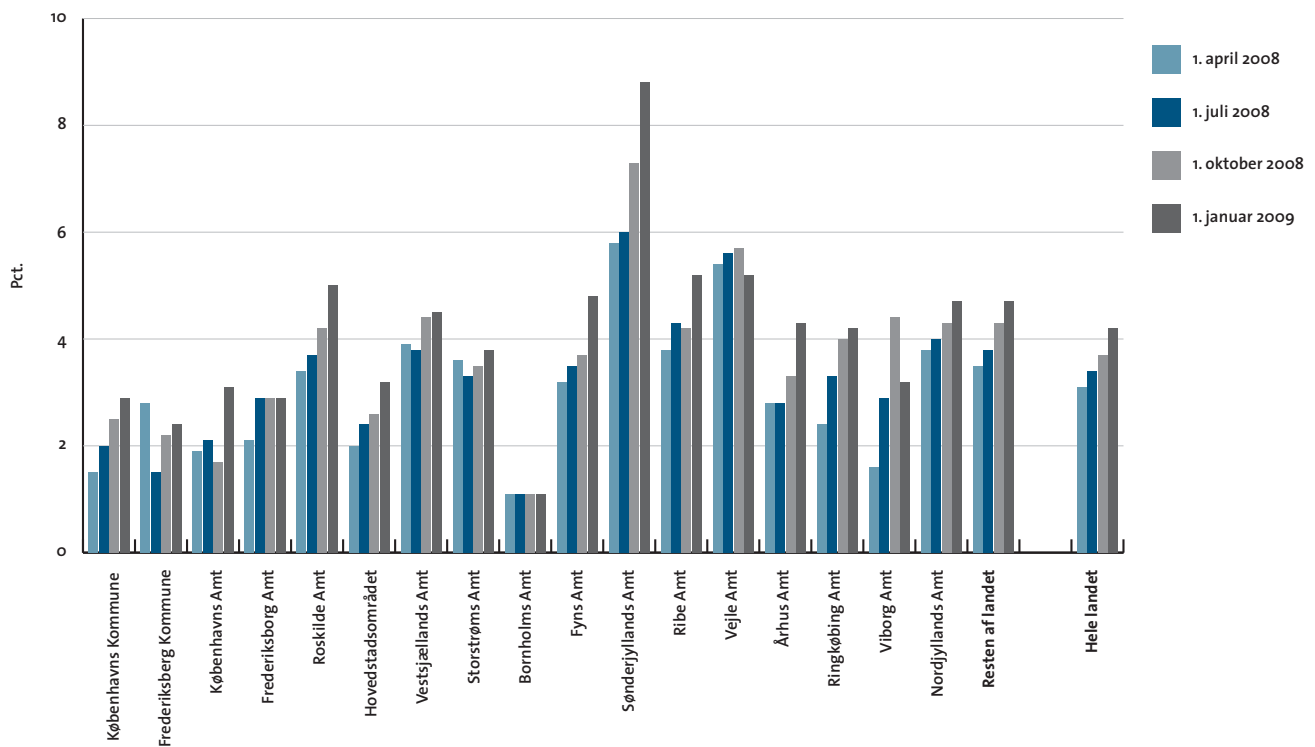
	2008				2009		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	1,4	1,5	2,0	2,5	2,9		0,4	1,5
Frederiksberg Kommune	0,8	2,8	1,5	2,2	2,4		0,2	1,6
Københavns Amt	1,9	1,9	2,1	1,7	3,1		1,4	1,2
Frederiksborg Amt	2,0	2,1	2,9	2,9	2,9		0,0	0,9
Roskilde Amt	3,3	3,4	3,7	4,2	5,0		0,8	1,7
Hovedstadsområdet	1,9	2,0	2,4	2,6	3,2		0,6	1,3
Vestsjællands Amt	4,2	3,9	3,8	4,4	4,5		0,1	0,3
Storstrøms Amt	3,8	3,6	3,3	3,5	3,8		0,3	-0,1
Bornholms Amt	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1		0,0	0,0
Fyns Amt	3,0	3,2	3,5	3,7	4,8		1,2	1,8
Sønderjyllands Amt	5,1	5,8	6,0	7,3	8,8		1,5	3,7
Ribe Amt	2,8	3,8	4,3	4,2	5,2		1,0	2,5
Vejle Amt	5,5	5,4	5,6	5,7	5,2		-0,5	-0,4
Århus Amt	2,5	2,8	2,8	3,3	4,3		1,0	1,7
Ringkøbing Amt	2,5	2,4	3,3	4,0	4,2		0,2	1,7
Viborg Amt	1,3	1,6	2,9	4,4	3,2		-1,2	1,9
Nordjyllands Amt	4,0	3,8	4,0	4,3	4,7		0,4	0,7
Resten af landet	3,4	3,5	3,8	4,3	4,7		0,5	1,3
Hele landet	2,9	3,1	3,4	3,7	4,2		0,5	1,3

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.

	2008				2009		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	5.400	6.000	6.000	11.500	9.500	-2.000	4.100	
Frederiksberg Kommune	100	300	300	300	900	600	800	
Københavns Amt	293.800	246.200	239.900	255.200	300.600	45.400	6.800	
Frederiksborg Amt	44.000	42.900	39.100	43.700	67.200	23.500	23.200	
Roskilde Amt	53.500	78.400	66.200	69.200	80.600	11.400	27.100	
Hovedstadsområdet	397.000	373.900	351.500	379.900	458.800	78.900	61.800	
Vestsjællands Amt	73.100	67.100	95.800	127.100	118.000	-9.100	44.900	
Storstrøms Amt	51.300	49.800	51.400	59.300	64.600	5.300	13.300	
Bornholms Amt	0	0	0	0	4.000	4.000	4.000	
Fyns Amt	103.900	102.000	142.500	125.400	198.700	73.300	94.800	
Sønderjyllands Amt	98.200	107.000	141.500	123.000	120.400	-2.600	22.200	
Ribe Amt	83.000	93.500	93.500	90.200	108.600	18.400	25.600	
Vejle Amt	125.000	109.500	156.900	147.400	154.800	7.400	29.800	
Århus Amt	150.100	163.100	203.400	235.800	312.500	76.700	162.400	
Ringkøbing Amt	119.600	114.200	179.100	213.700	205.200	-8.500	85.600	
Viborg Amt	81.800	98.300	90.600	160.800	158.200	-2.600	76.400	
Nordjyllands Amt	125.800	173.100	149.500	140.900	163.900	23.000	38.100	
Resten af landet	1.011.700	1.077.500	1.304.200	1.423.500	1.608.700	185.200	597.000	
Hele landet	1.408.600	1.451.400	1.655.700	1.803.400	2.067.600	264.200	659.000	

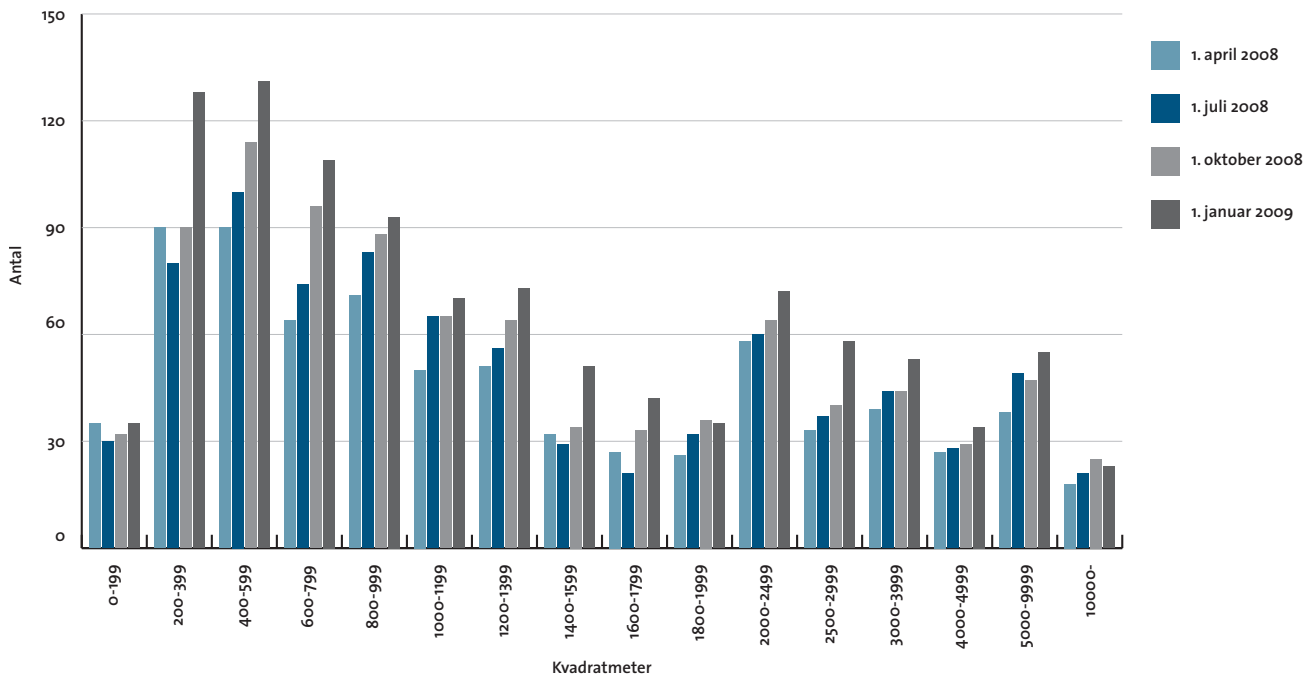
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

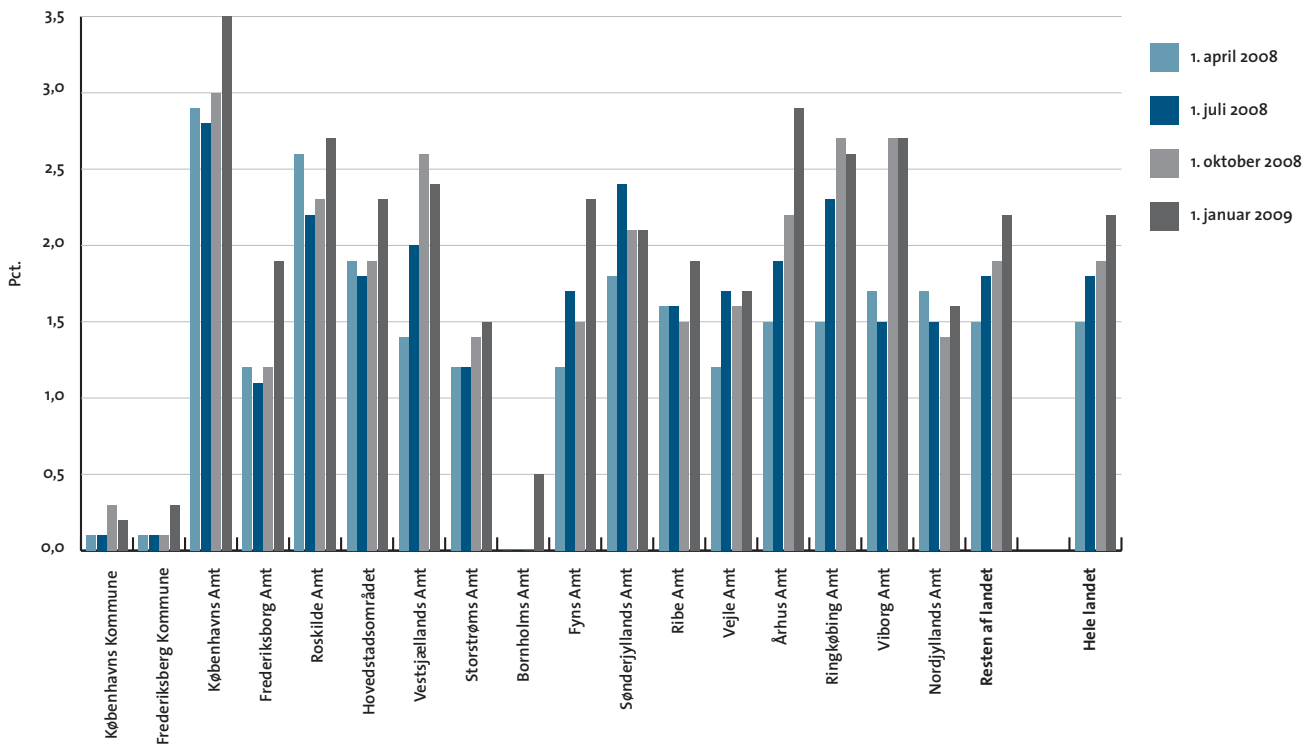
	2008				2009		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,0	0,1	
Frederiksberg Kommune	0,0	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,2	
Københavns Amt	3,4	2,9	2,8	3,0	3,5	0,5	0,1	
Frederiksborg Amt	1,2	1,2	1,1	1,2	1,9	0,7	0,6	
Roskilde Amt	1,8	2,6	2,2	2,3	2,7	0,4	0,9	
Hovedstadsområdet	2,0	1,9	1,8	1,9	2,3	0,4	0,3	
Vestsjællands Amt	1,5	1,4	2,0	2,6	2,4	-0,2	0,9	
Storstrøms Amt	1,2	1,2	1,2	1,4	1,5	0,1	0,3	
Bornholms Amt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	
Fyns Amt	1,2	1,2	1,7	1,5	2,3	0,9	1,1	
Sønderjyllands Amt	1,7	1,8	2,4	2,1	2,1	0,0	0,4	
Ribe Amt	1,4	1,6	1,6	1,5	1,9	0,3	0,4	
Vejle Amt	1,3	1,2	1,7	1,6	1,7	0,1	0,3	
Århus Amt	1,4	1,5	1,9	2,2	2,9	0,7	1,5	
Ringkøbing Amt	1,5	1,5	2,3	2,7	2,6	-0,1	1,1	
Viborg Amt	1,4	1,7	1,5	2,7	2,7	0,0	1,3	
Nordjyllands Amt	1,2	1,7	1,5	1,4	1,6	0,2	0,4	
Resten af landet	1,4	1,5	1,8	1,9	2,2	0,2	0,8	
Hele landet	1,5	1,5	1,8	1,9	2,2	0,3	0,7	

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 2009

	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.