

Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 13 | Januar | 1. Kvartal 2010



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Ledigheden for kontorer stiger fortsat

Ved indgangen til 2010 fortsætter ledigheden for kontorlokaler med at stige på landsplan. Ledigheden er steget med 0,1 procentpoint det seneste kvartal og med 2,4 procentpoint det seneste år. Således er ledigheden for kontorlokaler nu 7,6 pct. på landsplan, hvilket svarer til 1,68 mio. kvm. ledige kontorlokaler. I hovedstadsregionen er ledigheden på 8,7 pct. svarende til 921.600 kvm.

Ledigheden for detailhandelslokaler er gennem det seneste kvartal faldet med 0,3 procentpoint det. Gennem det seneste år er ledigheden dog steget med 0,7 procentpoint, og dermed er ledigheden for detailhandelslokaler på landsplan 4,8 pct. Således var der i alt 569.700 kvm. ledige detailhandelslokaler ved indgangen til 2010.

For lager- og produktionslokalerne er ledigheden uforandret gennem det seneste kvartal, men steget med 1,1 procentpoint over det seneste år. Således er ledigheden på landsplan nu 3,2 pct. svarende til 3,10 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.

Oprindeligt 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

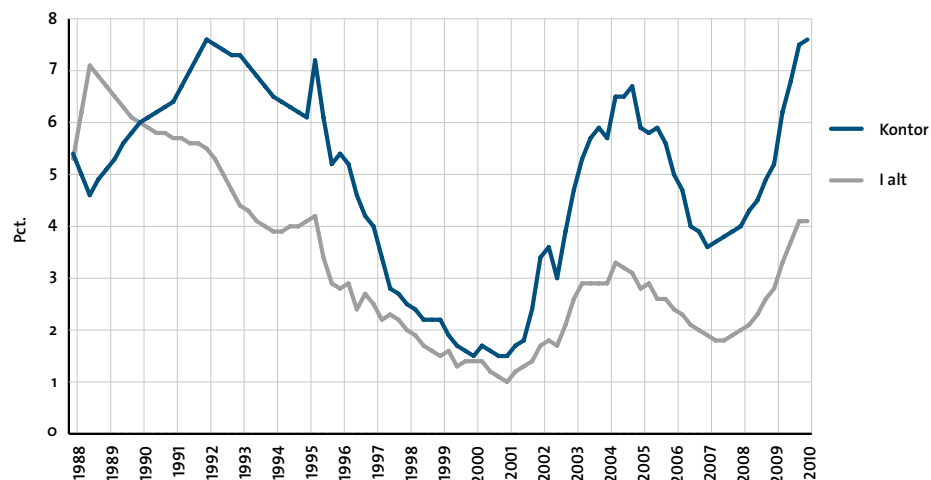
Sydjylland
Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejle, Aabenraa

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

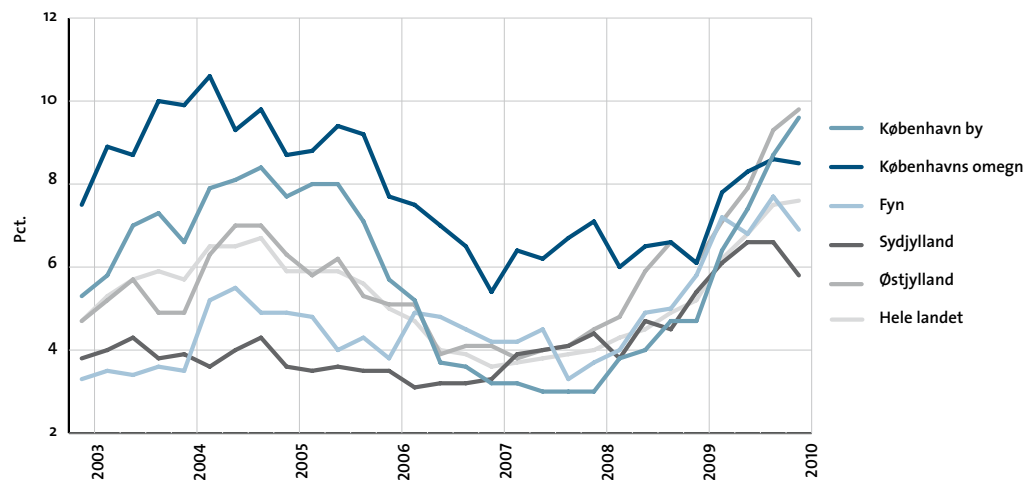
Vestjylland
Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer, Viborg

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

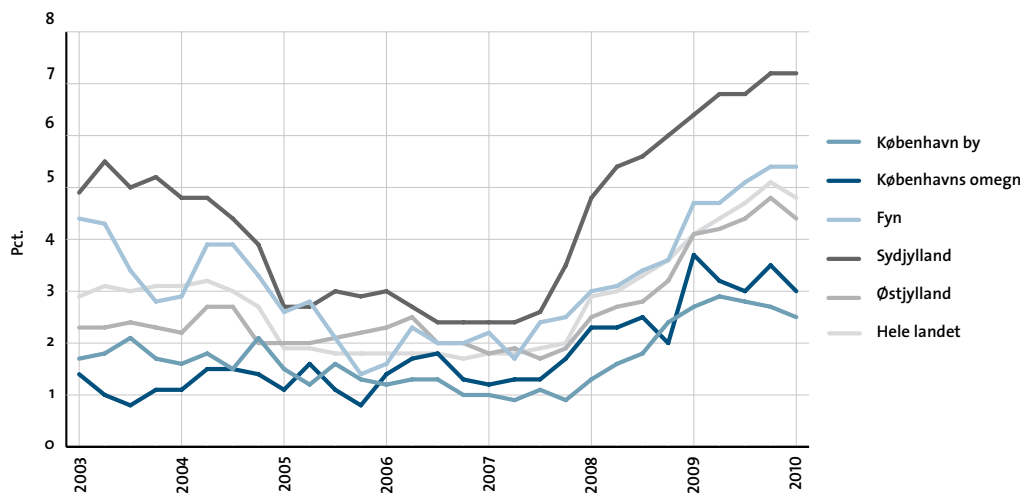
Ledighedsprocenter 1988-2010 – Hele Landet



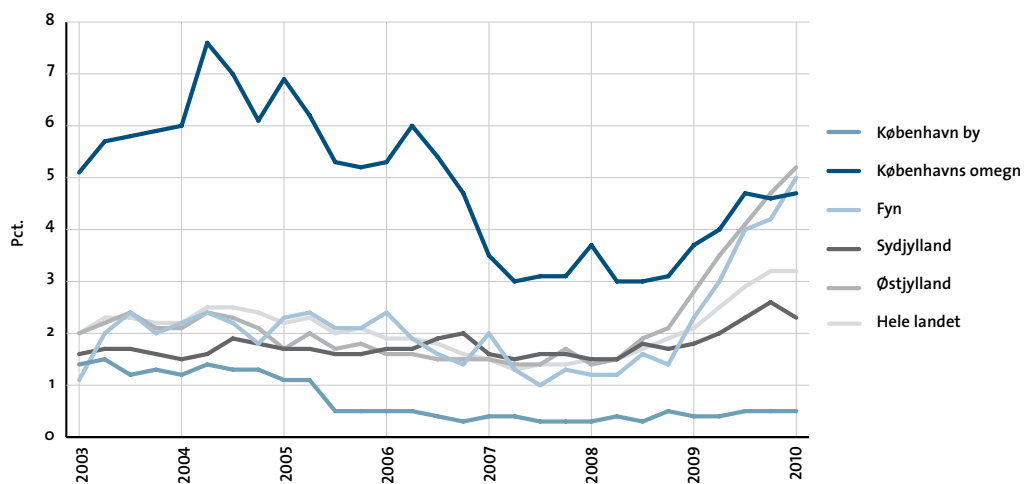
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 2003-2010



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2010



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 2003-2010



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Januar 2010

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	523.300	33.300	27.500	584.100
Københavns omegn	301.300	25.400	351.500	678.200
Nordsjælland	96.600	29.600	111.900	238.100
Bornholm	500	1.000	0	1.500
Region Hovedstaden	921.600	89.300	490.900	1.501.800
Østsjælland	35.800	30.800	131.700	198.300
Vest- og Sydsjælland	72.800	76.400	263.600	412.800
Region Sjælland	108.500	107.200	395.300	611.000
Fyn	97.200	65.300	434.800	597.300
Sydjylland	126.700	114.300	415.000	656.000
Region Syddanmark	223.900	179.600	849.800	1.253.300
Østjylland	274.700	81.000	765.600	1.121.300
Vestjylland	65.400	46.800	404.400	516.600
Region Midtjylland	340.100	127.800	1.169.900	1.637.800
Nordjylland	89.000	65.800	197.100	351.900
Region Nordjylland	89.000	65.800	197.100	351.900
Hele landet	1.683.100	569.700	3.103.000	5.355.800

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige erhvervslokaler i kvm.

Oktober 2009 - Januar 2010

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	47.800	-2.500	-200	45.100
Københavns omegn	-2.300	-4.400	8.900	2.200
Nordsjælland	-8.100	-2.700	-12.700	-23.500
Bornholm	0	0	0	0
Region Hovedstaden	37.300	-9.600	-4.100	23.600
Østsjælland	-8.800	-400	-11.500	-20.700
Vest- og Sydsjælland	6.100	-5.200	13.000	13.900
Region Sjælland	-2.800	-5.600	1.500	-6.900
Fyn	-11.000	-100	67.500	56.400
Sydjylland	-17.100	-1.000	-50.600	-68.700
Region Syddanmark	-28.100	-1.100	16.900	-12.300
Østjylland	13.600	-6.800	74.600	81.400
Vestjylland	-3.200	-16.000	-21.800	-41.000
Region Midtjylland	10.400	-22.800	52.800	40.400
Nordjylland	800	5.700	-7.500	-1.000
Region Nordjylland	800	5.700	-7.500	-1.000
Hele landet	17.600	-33.400	59.600	43.800

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2009				2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	256.800	345.400	405.900	475.500	523.300	47.800	266.500	
Københavns omegn	216.100	277.800	293.600	303.600	301.300	-2.300	85.200	
Nordsjælland	92.800	101.500	119.600	104.700	96.600	-8.100	3.800	
Bornholm	0	500	1.900	500	500	0	500	
Region Hovedstaden	565.700	725.100	821.100	884.300	921.600	37.300	355.900	
Østsjælland	33.800	38.600	41.300	44.600	35.800	-8.800	2.000	
Vest- og Sydsjælland	57.100	57.100	55.600	66.700	72.800	6.100	15.700	
Region Sjælland	90.900	95.700	96.900	111.300	108.500	-2.800	17.600	
Fyn	81.900	101.400	95.600	108.200	97.200	-11.000	15.300	
Syddjylland	118.900	133.900	145.400	143.800	126.700	-17.100	7.800	
Region Syddanmark	200.800	235.300	241.000	252.000	223.900	-28.100	23.100	
Østjylland	169.900	199.100	220.400	261.100	274.700	13.600	104.800	
Vestjylland	46.100	49.400	50.200	68.600	65.400	-3.200	19.300	
Region Midtjylland	215.900	248.500	270.500	329.700	340.100	10.400	124.200	
Nordjylland	71.500	78.600	85.100	88.200	89.000	800	17.500	
Region Nordjylland	71.500	78.600	85.100	88.200	89.000	800	17.500	
Hele landet	1.144.800	1.383.200	1.514.600	1.665.500	1.683.100	17.600	538.300	

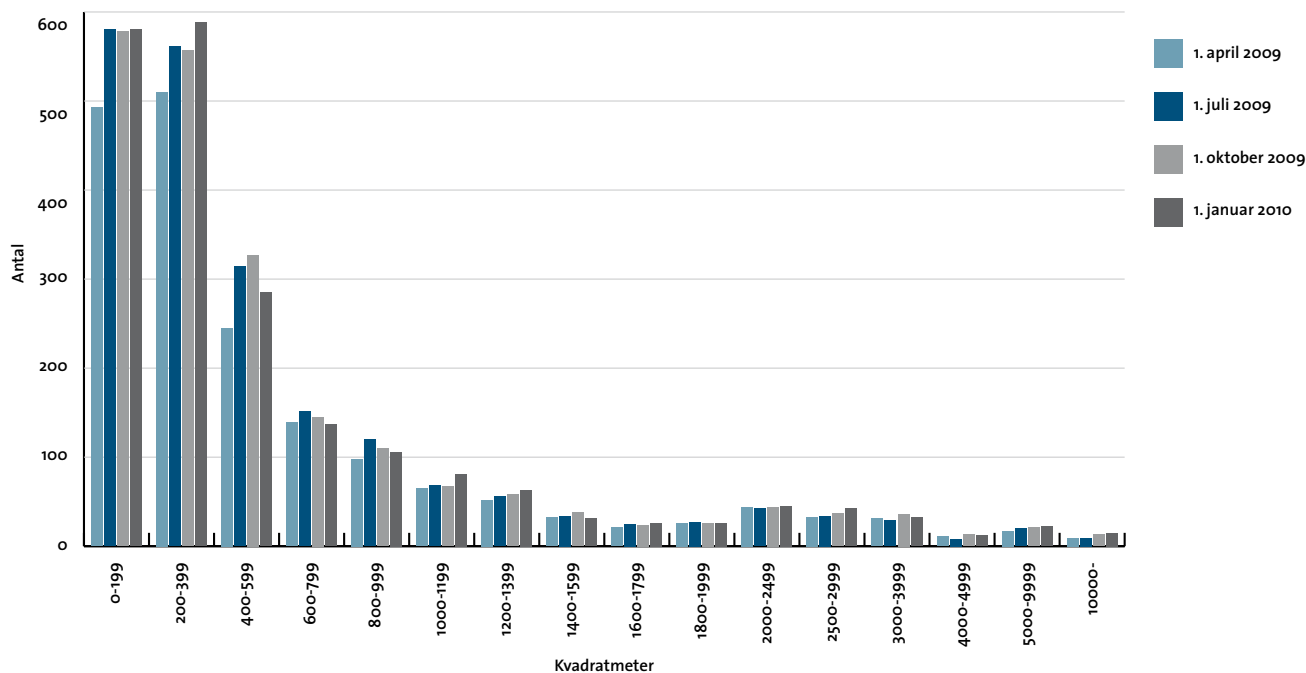
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

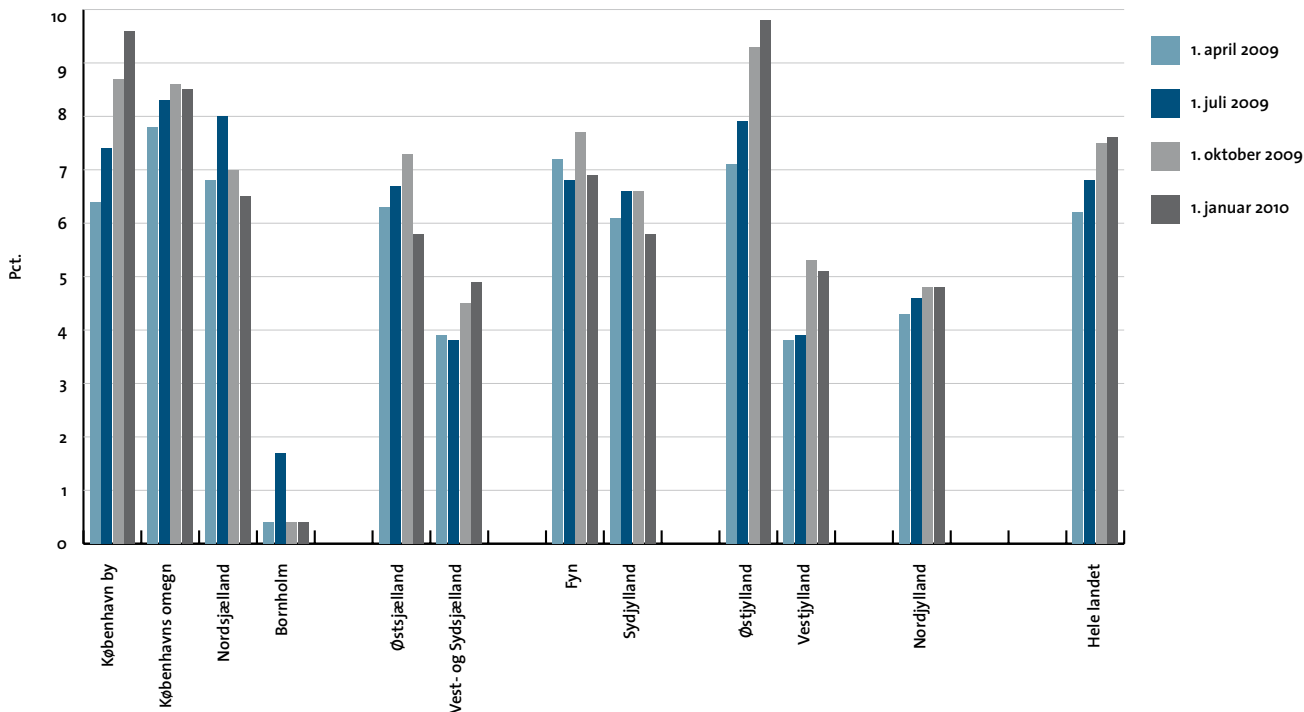
	2009				2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	4,7	6,4	7,4	8,7	9,6	0,9	4,9	
Københavns omegn	6,1	7,8	8,3	8,6	8,5	-0,1	2,4	
Nordsjælland	6,2	6,8	8,0	7,0	6,5	-0,5	0,3	
Bornholm	0,0	0,4	1,7	0,4	0,4	0,0	0,4	
Region Hovedstaden	5,3	6,9	7,7	8,3	8,7	0,4	3,4	
Østsjælland	5,5	6,3	6,7	7,3	5,8	-1,5	0,3	
Vest- og Sydsjælland	3,9	3,9	3,8	4,5	4,9	0,4	1,0	
Region Sjælland	4,3	4,6	4,6	5,3	5,2	-0,1	0,9	
Fyn	5,8	7,2	6,8	7,7	6,9	-0,8	1,1	
Syddjylland	5,4	6,1	6,6	6,6	5,8	-0,8	0,4	
Region Syddanmark	5,6	6,5	6,7	7,0	6,2	-0,8	0,6	
Østjylland	6,1	7,1	7,9	9,3	9,8	0,5	3,7	
Vestjylland	3,6	3,8	3,9	5,3	5,1	-0,2	1,5	
Region Midtjylland	5,3	6,1	6,6	8,1	8,3	0,2	3,0	
Nordjylland	3,9	4,3	4,6	4,8	4,8	0,0	0,9	
Region Nordjylland	3,9	4,3	4,6	4,8	4,8	0,0	0,9	
Hele landet	5,2	6,2	6,8	7,5	7,6	0,1	2,4	

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.

	2009				2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	35.700	38.400	36.800	35.800	33.300	-2.500	-2.400	
Københavns omegn	31.500	26.800	25.400	29.800	25.400	-4.400	-6.100	
Nordsjælland	26.000	29.000	33.800	32.300	29.600	-2.700	3.600	
Bornholm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0	
Region Hovedstaden	94.200	95.200	97.000	98.900	89.300	-9.600	-4.900	
Østsjælland	19.500	14.300	18.500	31.200	30.800	-400	11.300	
Vest- og Sydsjælland	49.000	66.100	73.700	81.600	76.400	-5.200	27.400	
Region Sjælland	68.400	80.400	92.100	112.800	107.200	-5.600	38.800	
Fyn	56.700	56.800	61.800	65.400	65.300	-100	8.600	
Sydjylland	101.700	108.500	108.700	115.300	114.300	-1.000	12.600	
Region Syddanmark	158.400	165.300	170.500	180.700	179.600	-1.100	21.200	
Østjylland	74.900	76.800	80.500	87.800	81.000	-6.800	6.100	
Vestjylland	38.400	49.400	58.300	62.800	46.800	-16.000	8.400	
Region Midtjylland	113.200	126.300	138.900	150.600	127.800	-22.800	14.600	
Nordjylland	52.400	54.900	55.900	60.100	65.800	5.700	13.400	
Region Nordjylland	52.400	54.900	55.900	60.100	65.800	5.700	13.400	
Hele landet	486.700	522.100	554.400	603.100	569.700	-33.400	83.000	

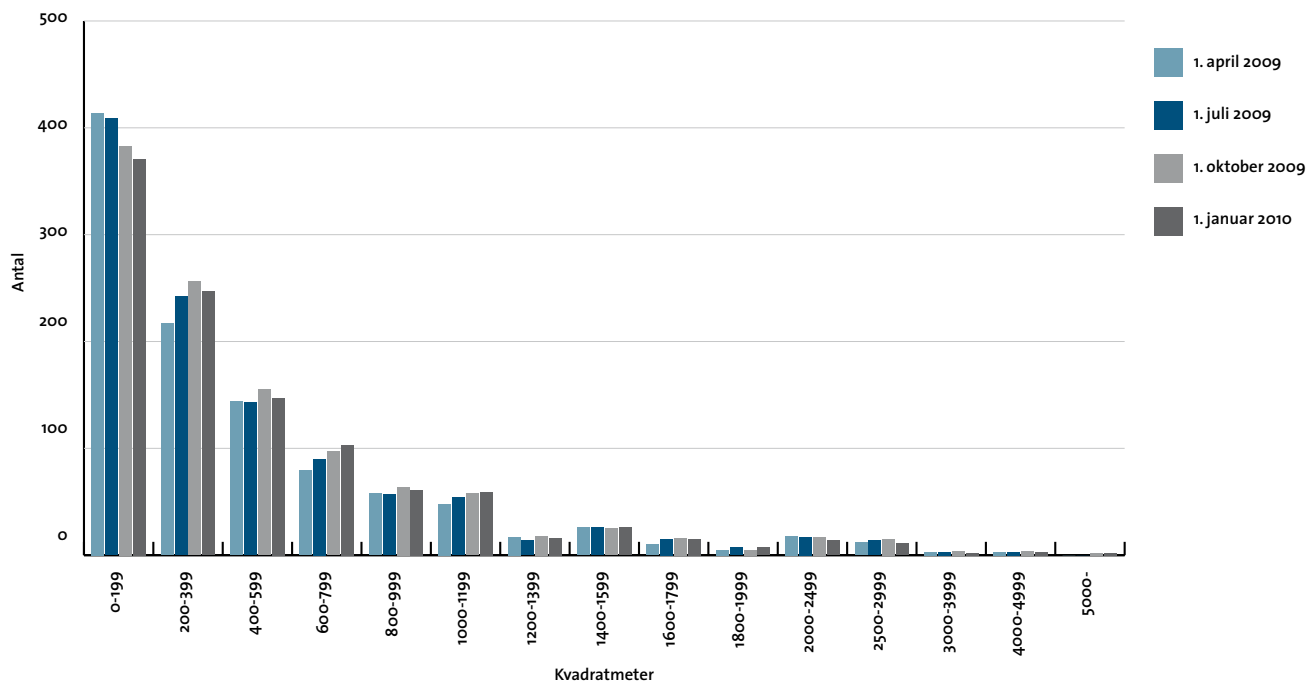
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

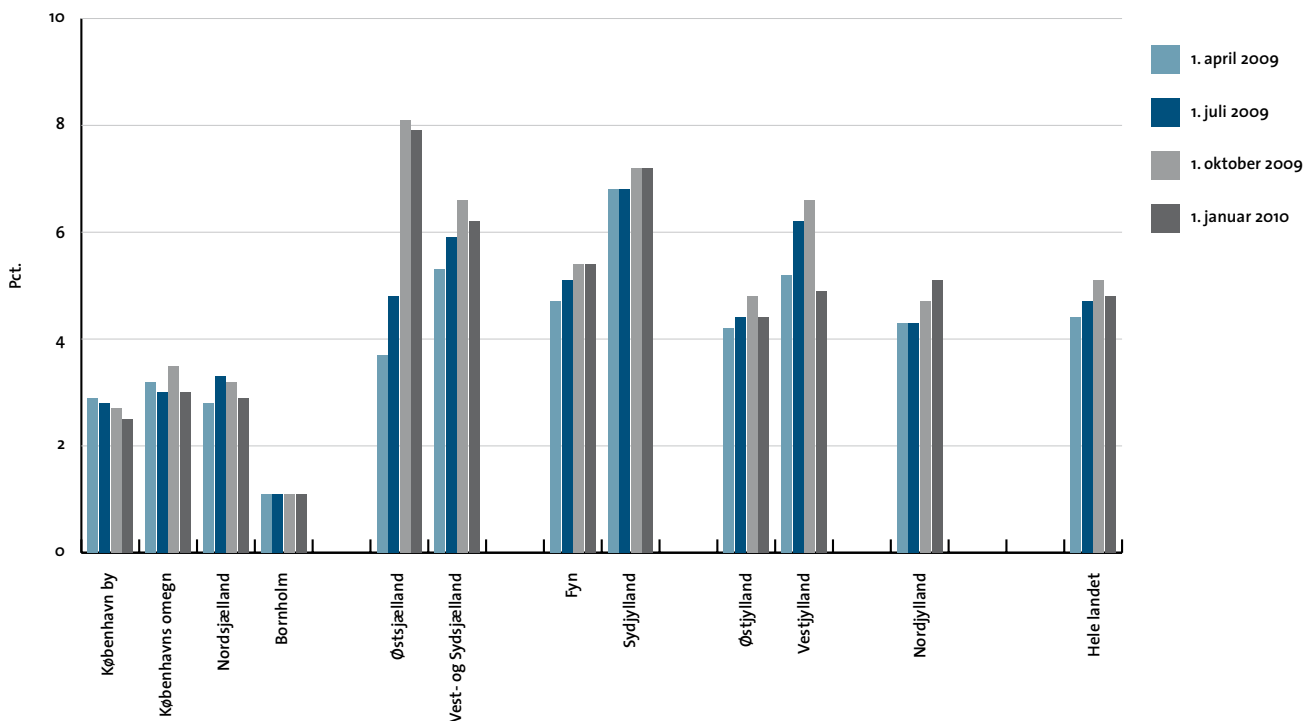
	2009				2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	2,7	2,9	2,8	2,7	2,5	-0,2	-0,2	
Københavns omegn	3,7	3,2	3,0	3,5	3,0	-0,5	-0,7	
Nordsjælland	2,5	2,8	3,3	3,2	2,9	-0,3	0,4	
Bornholm	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0	
Region Hovedstaden	2,9	2,9	3,0	3,0	2,7	-0,3	-0,2	
Østsjælland	5,0	3,7	4,8	8,1	7,9	-0,2	2,9	
Vest- og Sydsjælland	3,9	5,3	5,9	6,6	6,2	-0,4	2,3	
Region Sjælland	4,2	4,9	5,7	6,9	6,6	-0,3	2,4	
Fyn	4,7	4,7	5,1	5,4	5,4	0,0	0,7	
Sydjylland	6,4	6,8	6,8	7,2	7,2	0,0	0,8	
Region Syddanmark	5,7	5,9	6,1	6,5	6,4	-0,1	0,7	
Østjylland	4,1	4,2	4,4	4,8	4,4	-0,4	0,3	
Vestjylland	4,0	5,2	6,2	6,6	4,9	-1,7	0,9	
Region Midtjylland	4,1	4,5	5,0	5,4	4,6	-0,8	0,5	
Nordjylland	4,1	4,3	4,3	4,7	5,1	0,4	1,0	
Region Nordjylland	4,1	4,3	4,3	4,7	5,1	0,4	1,0	
Hele landet	4,1	4,4	4,7	5,1	4,8	-0,3	0,7	

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.

	2009				2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	23.000	24.100	28.100	27.700	27.500	-200	4.500	
Københavns omegn	277.300	297.500	349.100	342.600	351.500	8.900	74.200	
Nordsjælland	77.900	83.900	108.400	124.600	111.900	-12.700	34.000	
Bornholm	4.000	4.000	4.000	0	0	0	-4.000	
Region Hovedstaden	382.200	409.500	489.600	495.000	490.900	-4.100	108.700	
Østsjælland	80.600	97.800	122.600	143.200	131.700	-11.500	51.100	
Vest- og Sydsjælland	182.600	193.600	238.100	250.600	263.600	13.000	81.000	
Region Sjælland	263.200	291.400	360.600	393.800	395.300	1.500	132.100	
Fyn	198.700	257.500	350.300	367.300	434.800	67.500	236.100	
Syddanmark	320.000	359.500	410.800	465.600	415.000	-50.600	95.000	
Region Syddanmark	518.700	617.100	761.100	832.900	849.800	16.900	331.100	
Østjylland	413.600	512.400	604.000	691.000	765.600	74.600	352.000	
Vestjylland	274.800	336.700	342.200	426.200	404.400	-21.800	129.600	
Region Midtjylland	688.400	849.100	946.200	1.117.100	1.169.900	52.800	481.500	
Nordjylland	215.100	265.100	231.200	204.600	197.100	-7.500	-18.000	
Region Nordjylland	215.100	265.100	231.200	204.600	197.100	-7.500	-18.000	
Hele landet	2.067.600	2.432.100	2.788.700	3.043.400	3.103.000	59.600	1.035.400	

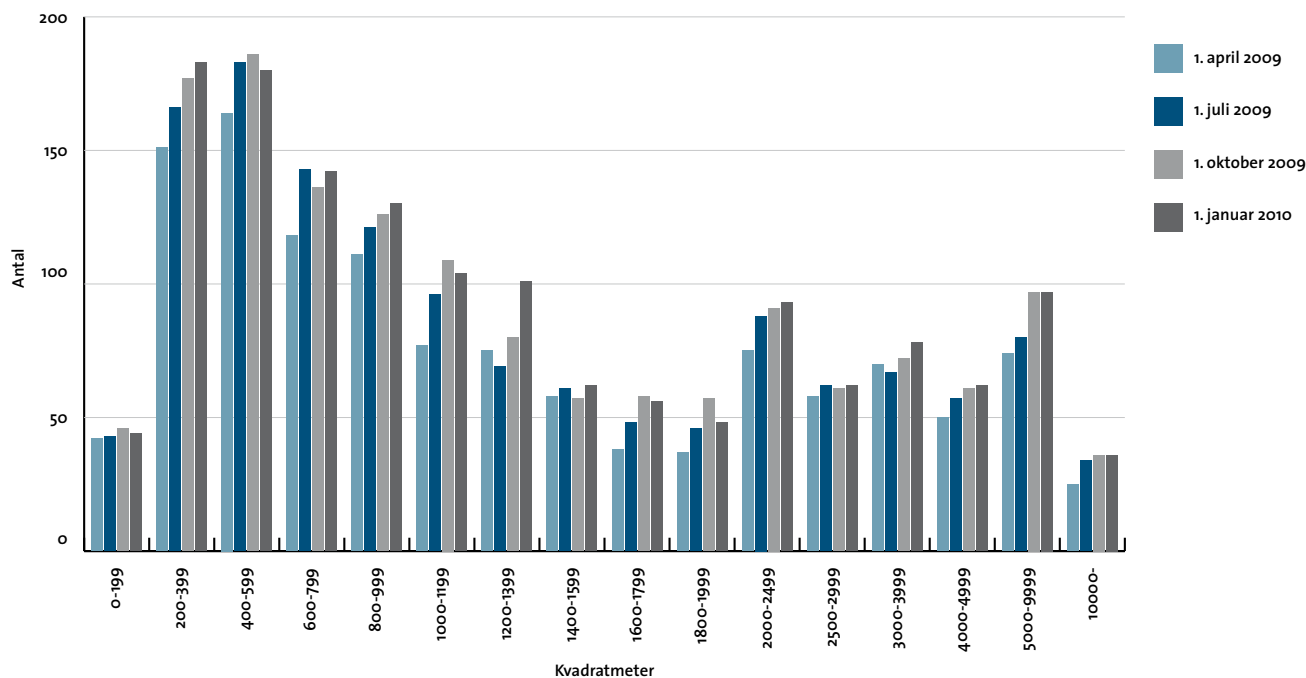
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

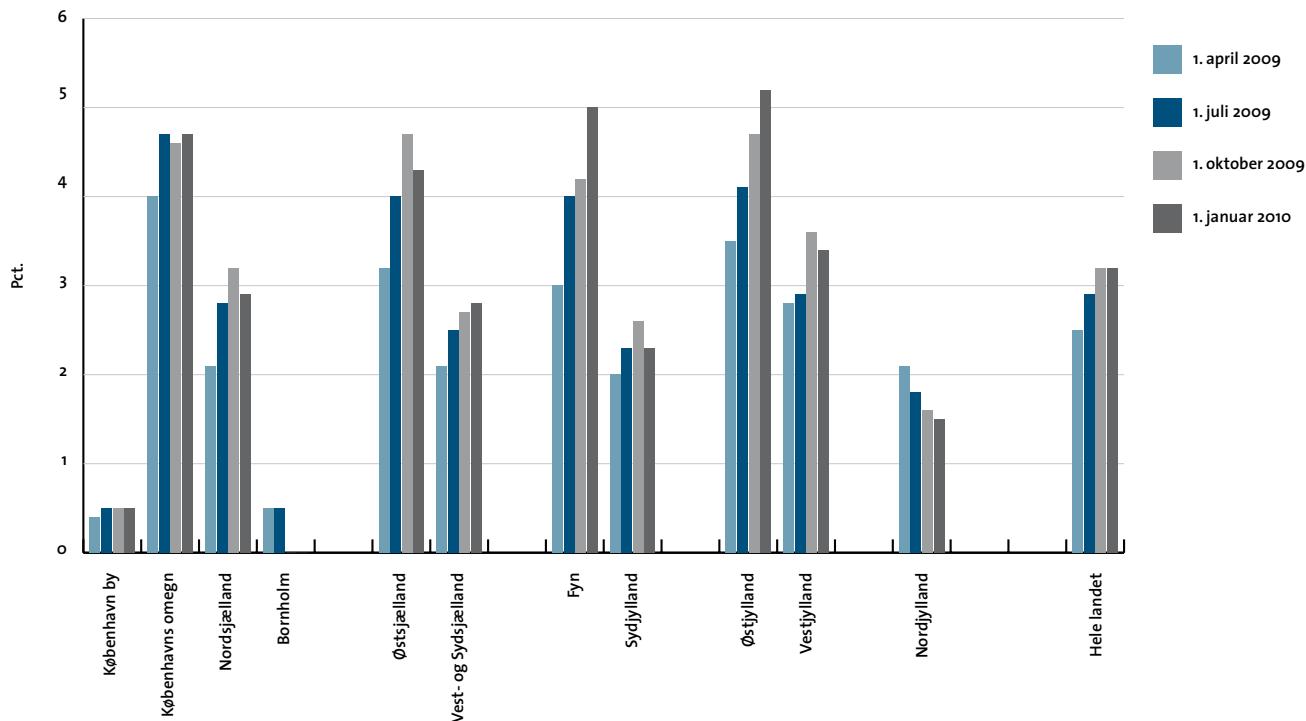
	2009				2010		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,0	0,1	
Københavns omegn	3,7	4,0	4,7	4,6	4,7	0,1	1,0	
Nordsjælland	2,0	2,1	2,8	3,2	2,9	-0,3	0,9	
Bornholm	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5	
Region Hovedstaden	2,2	2,3	2,8	2,8	2,8	0,0	0,6	
Østsjælland	2,7	3,2	4,0	4,7	4,3	-0,4	1,6	
Vest- og Sydsjælland	1,9	2,1	2,5	2,7	2,8	0,1	0,9	
Region Sjælland	2,1	2,4	2,9	3,2	3,2	0,0	1,1	
Fyn	2,3	3,0	4,0	4,2	5,0	0,8	2,7	
Syddanmark	1,8	2,0	2,3	2,6	2,3	-0,3	0,5	
Region Syddanmark	1,9	2,3	2,8	3,1	3,2	0,1	1,3	
Østjylland	2,8	3,5	4,1	4,7	5,2	0,5	2,4	
Vestjylland	2,3	2,8	2,9	3,6	3,4	-0,2	1,1	
Region Midtjylland	2,6	3,2	3,5	4,2	4,4	0,2	1,8	
Nordjylland	1,7	2,1	1,8	1,6	1,5	-0,1	-0,2	
Region Nordjylland	1,7	2,1	1,8	1,6	1,5	-0,1	-0,2	
Hele landet	2,1	2,5	2,9	3,2	3,2	0,0	1,1	

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 2010

	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.