

Mere præcis statistik

Med udbudsstatistikken for 4. kvartal 2020 lanceres en mere præcis opgørelse af bygningsbestanden – for første gang baseret på data fra Bolig- og Bygningsregistret (BBR). Dermed bliver der fra og med denne statistik en mere præcis opgørelse af, hvor stor en del af landets kontorlokaler, detaillokaler samt lager- og produktionslokaler der er udbudt. Det bliver ligeledes muligt at se udbuddet i landets største kommuner, både det samlede udbud i kvadratmeter og udbuddet som andel af det samlede areal i kommunen (udbudsprocenten).

Der er databrud fra 3. kvartal til 4. kvartal, så i 4. kvartal er det mest interessant at sammenligne udbudsprocenter mellem forskellige geografiske områder.

På landsplan er 4,7 pct. af samtlige erhvervslokaler udbudt – fordelt med 8,1 pct. af kontorlokalerne, 3,4 pct. af detailhandelslokalerne og 2,7 pct. af lager- og produktionslokalerne.

I Københavns Kommune er der udbudt en større andel både kontorer (9,7 pct.) og detailhandelslokaler (5,2 pct.) end på landsplan, mens der er en langt lavere andel af lager- og produktionslokaler (0,5 pct.) udbudt.

Om Ejendomstorvets Markedsindeks - Udbudsstatistikken

Ejendomstorvets Markedsindeks – Udbudsstatistik kortlægger hvert kvartal udbuddet af danske erhvervsbygninger, fordelt på kontorer, butikker og lager-/produktionslokaler – og opgjort som udbudte lokaler målt i forhold til den samlede bestand af bygninger (kvadratmeter).

Statistikken omfatter en betragtelig del af erhvervslokalerne i Danmark og udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) i samarbejde mellem erhvervsportalen Ejendomstorvet.dk og EjendomDanmark

(ED). Statistikken kan hentes gratis på enten Ejendomstorvet.dk eller www.de.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening er brancheforening for virksomheder og personer, der formidler fast ejendom (boliger eller erhvervslokaler). Foreningen blev grundlagt i 1912 og har i dag omkring 90 procent af alle mæglere som medlemmer.

Ejendomstorvet.dk er ejet af de danske erhvervsmæglere, og portalen har Danmarks største udvalg af udbudte lejemål og ejendomme til salg. Dataene kommer fra næsten alle landets erhvervsmæglere samt en række pensionskasser, ejendomsselskaber og ejendomsadministratorer. Ejendomstorvet.dk har mere end 150.000 besøg hver måned og mere end 9.000 lokaler og ejendomme annonceret med nøgletal, adresse, billeder og beskrivelser.

EjendomDanmark organiserer ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom. Foreningens medlemmer står for cirka 85 procent af det professionelle ejendomsmarked.

Geografisk opdeling

Statistikken opgøres på landets største kommuner, på regioner og de 11 landsdele, som Danmarks Statistik har defineret. Sammenhængen mellem kommuner, landsdele og regioner fremgår af oversigten herunder.

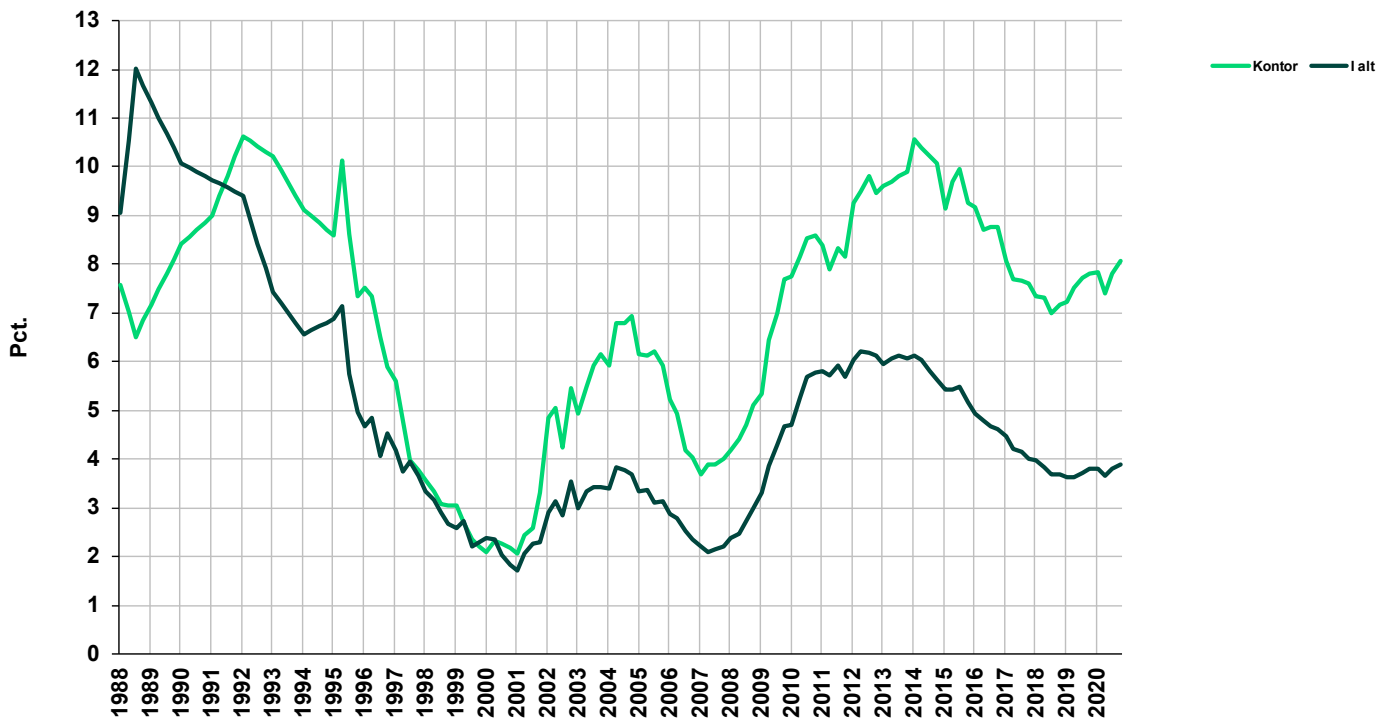
Datagrundlag og metode

Datagrundlag og opgørelsesmetode er beskrevet mere detaljeret på sidste side i denne rapport.

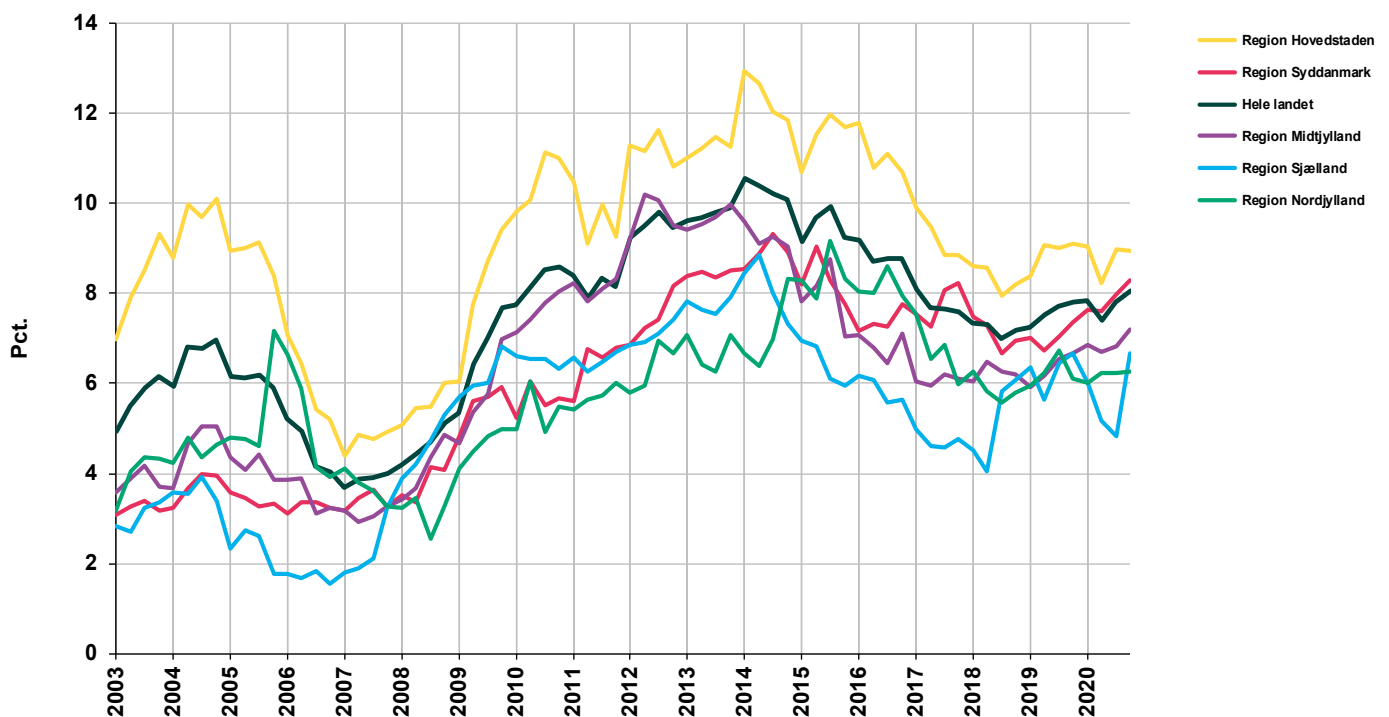
Sammenhængen mellem Danmarks regioner, landsdele og kommuner

Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland
København By	Østsjælland	Fyn	Østjylland	Nordjylland
København Dragør Frederiksberg Tårnby	Greve Roskilde Køge Solrød	Assens Nordfyns Faaborg-Midtfyn Nyborg	Favrskov Samsø Hedensted Silkeborg	Brønderslev Morsø Frederikshavn Rebild
Københavns omegn	Lejre	Kerteminde Odense Langeland Svendborg	Horsens Skanderborg Norddjurs Syddjurs	Hjørring Thisted Jammerbugt Vesthimmerlands
Albertslund Hvidovre Ballerup Høje-Taastrup Brøndby Ishøj Gentofte Lyngby-Taarbæk Gladsaxe Rødovre Glostrup Vallensbæk Herlev	Vest- og Sydsjælland Faxe Odsherred Guldborgsund Ringsted	Syddjylland Middelfart Ærø	Odder Aarhus Randers	Læsø Aalborg Mariagerfjord
Nordsjælland	Holbæk Slagelse Kalundborg Sorø Lolland Stevns Næstved Vordingborg	Billund Sønderborg Esbjerg Tønder Fanø Fredericia Vejen Haderslev Vejle Kolding Aabenraa	Vestjylland Herning Ringkøbing-Skjern Holstebro Skive Ikast-Brande Struer Lemvig Viborg	
Allerød Halsnæs Egedal Helsingør Fredensborg Hillerød Frederikssund Hørsholm Furesø Rudersdal Gribskov				
Bornholm				
Bornholm				

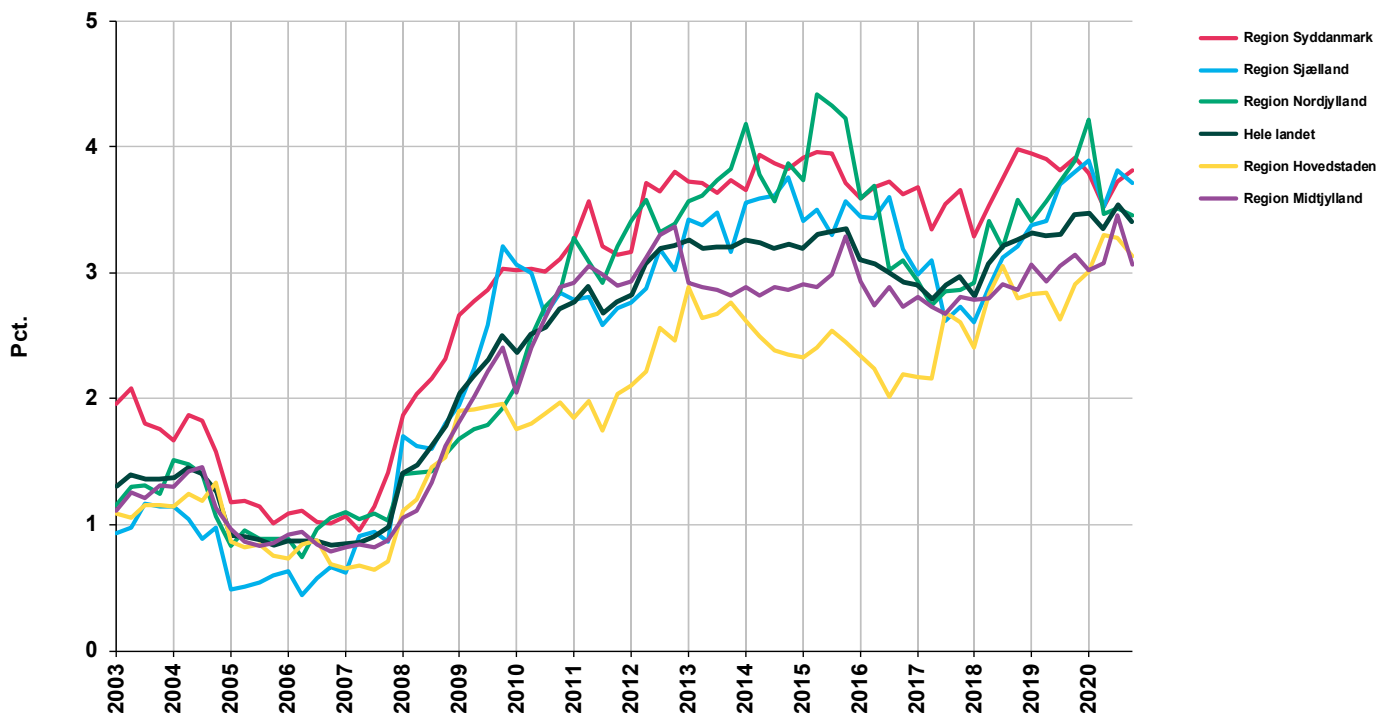
Udbudte kvadratmeter erhvervslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse - hele landet



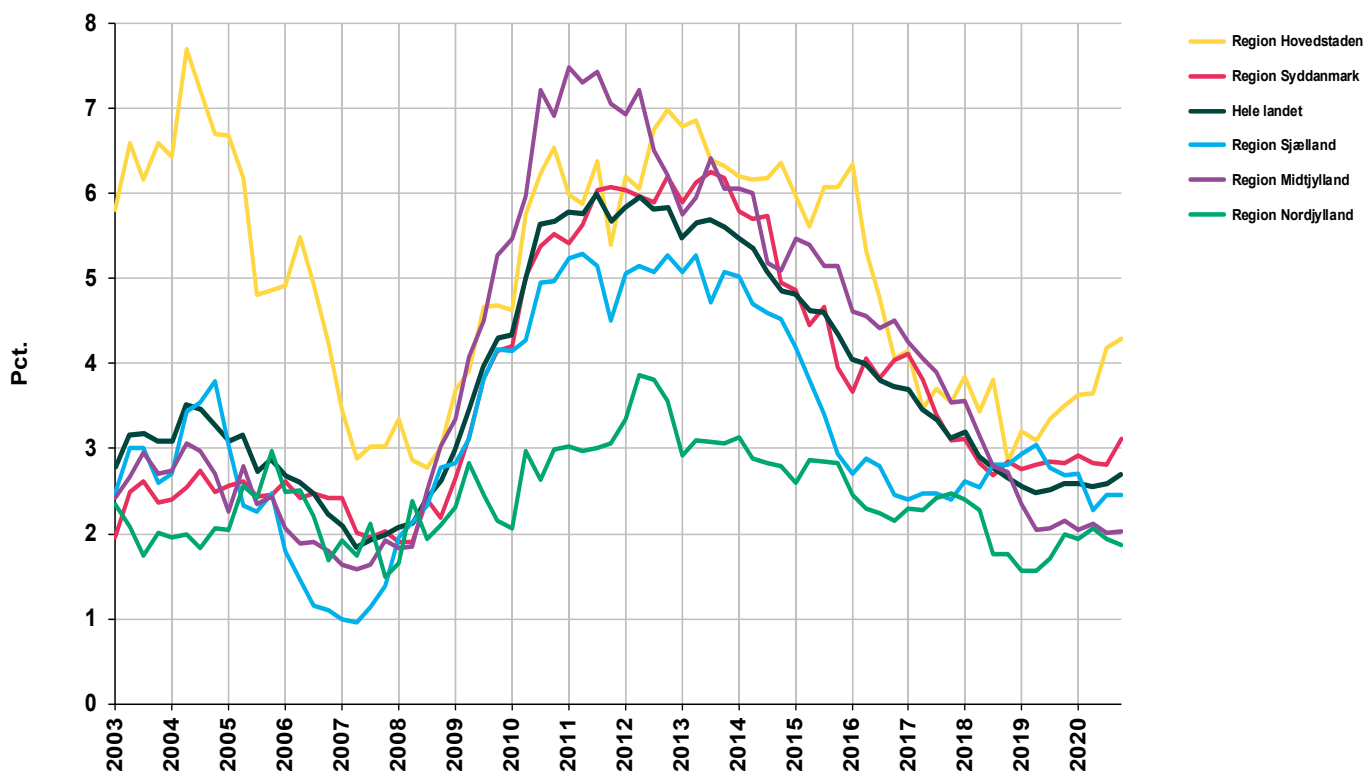
Udbudte kontorlokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte detailhandelslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte lager- og produktionslokaler i procent af skønnet bygningsmasse



Udbudte erhvervslokaler i kvm.

Oktober 2020

	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	440.000	69.800	46.600	556.400
Københavns omegn	341.500	29.000	272.200	642.700
Nordsjælland	94.600	38.600	91.800	225.000
Bornholm	600	100	9.900	10.600
Region Hovedstaden	876.600	137.600	420.500	1.434.700
Østsjælland	35.000	29.700	60.100	124.800
Vest- og Sydsjælland	72.300	65.200	155.100	292.600
Region Sjælland	107.300	94.900	215.200	417.400
Fyn	155.800	50.200	176.600	382.600
Sydjylland	179.600	119.800	449.700	749.100
Region Syddanmark	335.400	169.900	626.300	1.131.600
Østjylland	303.100	91.700	280.800	675.600
Vestjylland	57.100	50.500	153.700	261.300
Region Midtjylland	360.200	142.200	434.600	937.000
Nordjylland	108.900	78.100	168.200	355.200
Region Nordjylland	108.900	78.100	168.200	355.200
Hele landet	1.788.500	622.800	1.864.700	4.276.000
Landets største kommuner				
København	418.400	65.400	4.400	488.200
Aarhus	196.900	33.500	55.900	286.300
Aalborg	77.700	15.900	54.800	148.400
Odense	122.200	32.700	48.100	203.000

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

Udbudte erhvervslokaler i pct. af bygningsmasse

Oktober 2020

	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	9,2	4,4	3,5	5,7
Københavns omegn	8,8	1,8	5,4	5,3
Nordsjælland	8,7	3,6	3,1	5,1
Bornholm	1,0	0,1	2,7	1,3
Region Hovedstaden	8,9	3,1	4,3	5,5
Østsjælland	6,7	3,8	2,5	4,3
Vest- og Sydsjælland	6,6	3,7	2,4	4,3
Region Sjælland	6,7	3,7	2,5	4,3
Fyn	11,0	3,2	2,8	5,7
Sydjylland	6,8	4,2	3,2	4,7
Region Syddanmark	8,3	3,8	3,1	5,1
Østjylland	8,4	3,1	2,3	4,6
Vestjylland	4,2	3,0	1,6	2,9
Region Midtjylland	7,2	3,1	2,0	4,1
Nordjylland	6,3	3,5	1,9	3,9
Region Nordjylland	6,3	3,5	1,9	3,9
Hele landet	8,1	3,4	2,7	4,7
Landets største kommuner				
København	9,7	5,2	0,5	5,1
Aarhus	9,5	3,0	1,9	4,8
Aalborg	9,1	1,9	2,4	4,5
Odense	16,3	4,6	2,4	7,8

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

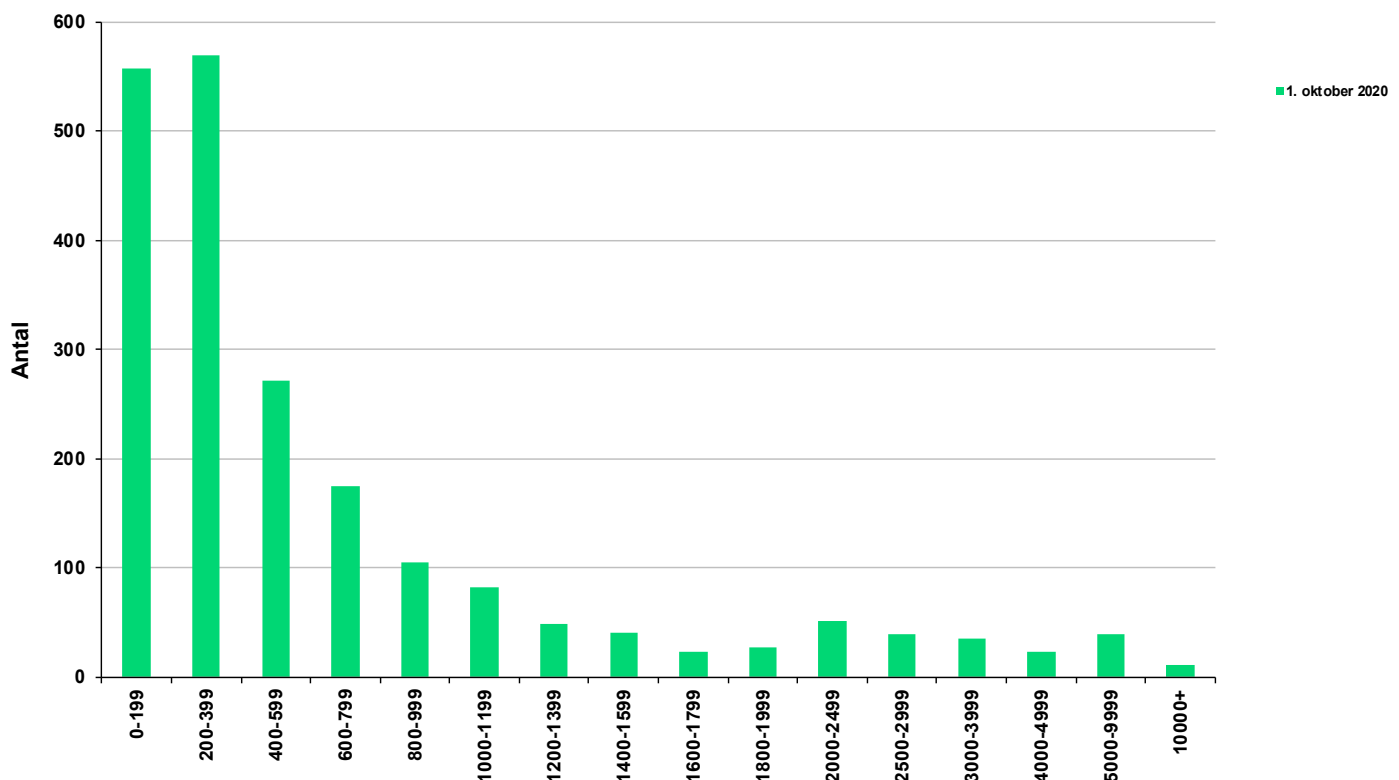
Bygningsbestand i kvm.

Oktober 2020

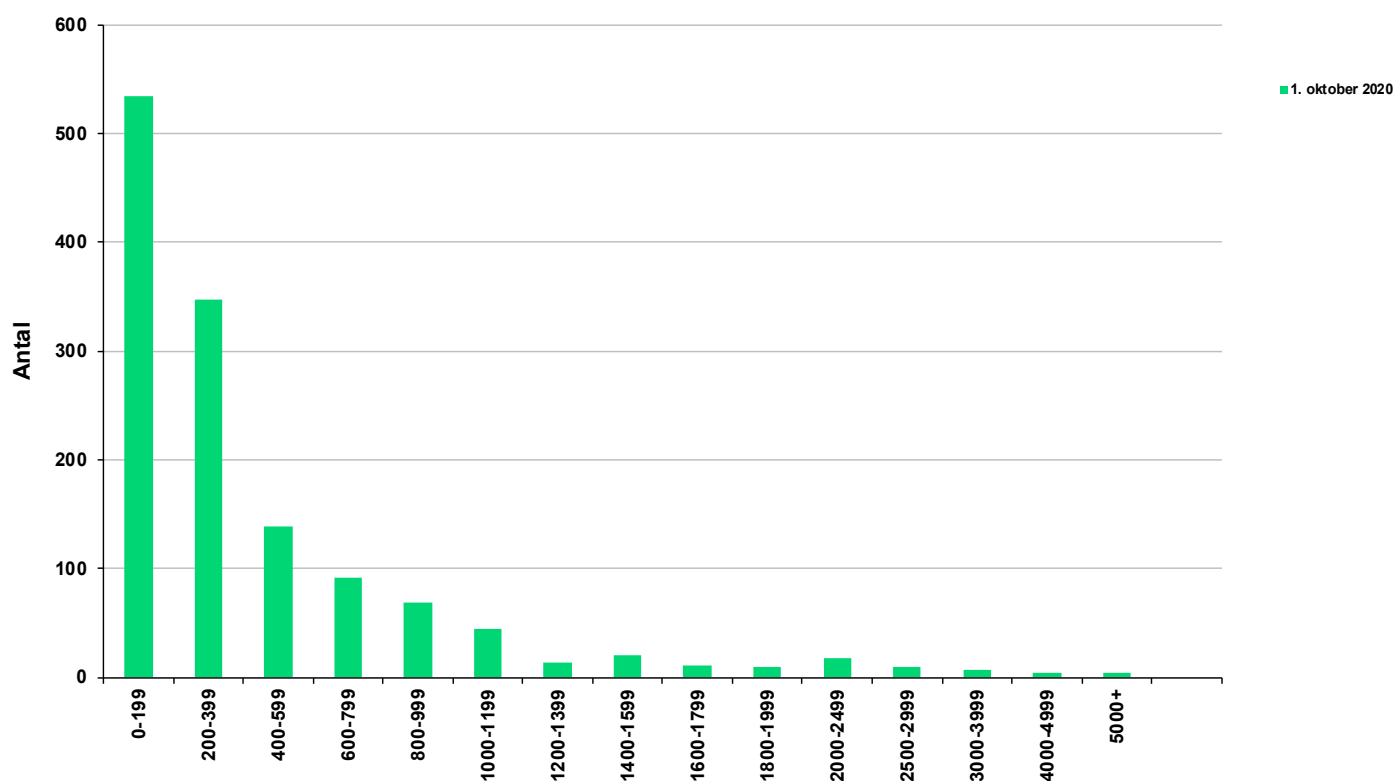
	Kontor	Detailhandel	Lager- og produktion	I alt
København by	4.793.800	1.596.400	1.328.900	7.719.100
Københavns omegn	3.873.100	1.577.800	5.085.600	10.536.500
Nordsjælland	1.085.700	1.073.600	2.993.600	5.152.900
Bornholm	59.200	148.600	368.700	576.500
Region Hovedstaden	9.811.800	4.396.400	9.776.800	23.985.000
Østsjælland	523.500	777.400	2.410.600	3.711.500
Vest- og Sydsjælland	1.086.900	1.775.600	6.362.700	9.225.200
Region Sjælland	1.610.500	2.553.000	8.773.200	12.936.700
Fyn	1.415.800	1.572.500	6.223.000	9.211.300
Syddanmark	2.628.600	2.884.300	13.842.300	19.355.200
Region Syddanmark	4.044.400	4.456.800	20.065.300	28.566.500
Østjylland	3.628.400	2.935.100	12.057.700	18.621.200
Vestjylland	1.369.700	1.697.200	9.431.600	12.498.500
Region Midtjylland	4.998.100	4.632.300	21.489.300	31.119.700
Nordjylland	1.737.000	2.262.400	9.033.500	13.032.900
Region Nordjylland	1.737.000	2.262.400	9.033.500	13.032.900
Hele landet	22.201.700	18.300.900	69.138.200	109.640.800

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger

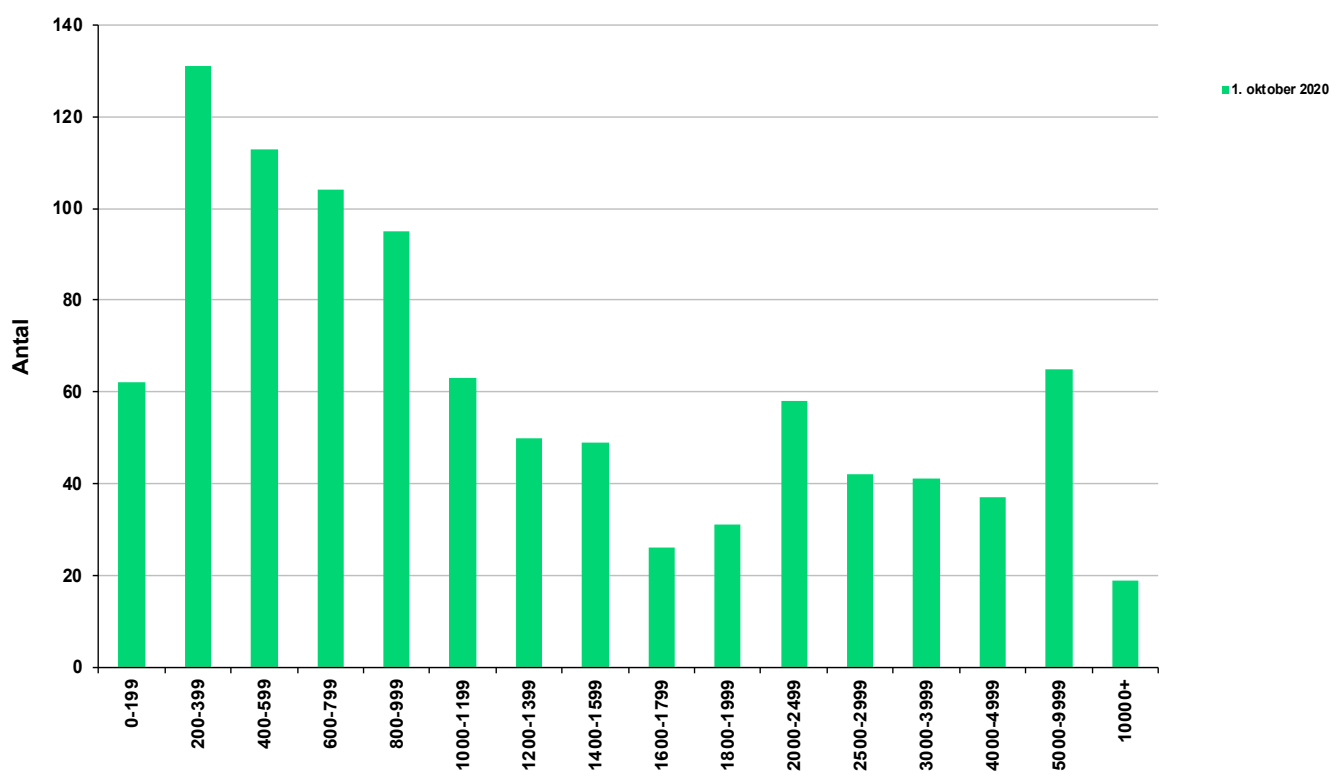
Antal udbudte kontorlokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Antal udbudte detailhandelslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Udbudte lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse i kvadratmeterintervaller



Datagrundlag for Udbudsstatistikken

Udbudsstatistikken bygger på data fra Ejendomstorvet.dk samt udlejere Aberdeen Asset Management Denmark, ATP Ejendomme og Newsec. Data over udbudte erhvervslokaler trækkes fra databaserne en gang i kvartalet, og efterfølgende renses data for projekter, dubletter mv. Da statistikken bygger på data fra Ejendomstorvet.dk samt Aberdeen, ATP Ejendomme og Newsec, indeholder statistikken kun udbudte erhvervslokaler, som er annonceret disse steder. Tallene må derfor tages med forbehold for, at der kan være udbudte erhvervslokaler, der ikke indgår i statistikken, og datagrundlaget kan være smalt og med store udsving i dele af landet.

Både de nye og de tidligere dataserier kan fås ved henvendelse til Ejendomstorvet.

Forbedrede data for bygningsbestand

Før 4. kvartal 2020 var opgørelsen af bygningsbestanden et estimat baseret på en lang række antagelser og ældre datakilder fra dengang Danmark var inddelt i amter. Dermed var opgørelsen af bygningsbestanden behæftet med betydelig usikkerhed (for nærmere detaljer for tidligere opgørelsesmetode henvises til en rapport fra før 4. kvartal 2020).

Grunden til, at bygningsmassen tidligere var baseret på en række antagelser, var, at BBR tidligere ikke havde specifikke anvendelseskoder for kontor, detailhandel samt lager- og produktion.

Nu er der indført nye anvendelseskoder i BBR, så der kan opdeles på de tre kategorier, og landets erhvervsjendomme er blevet gennemgået og BBR opdateret i forbindelse med forarbejdet til udarbejdelsen af de nye kommende offentlige ejendomsvurderinger. Det betyder, at vi nu kan få en meget mere præcis opgørelse af bygningsmassen, der benyttes til denne statistik, end tidligere. Og fra og med 4. kvartal vil bygningsmassen blive hentet fra BBR og blive opdateret en gang årligt med tilbagevirkende kraft, hvilket vil sige, at den årlige udvikling fordeles lineært ud over 4 kvartaler.

Justeringer af udbudstal

Samtidig med at Udbudsstatistikken er gået over til at bruge de udbyggede data fra BBR fra og med 4. kvartal 2020, er der gennemført nogle justeringer i opgørelsen af udbudte lokaler, så statistikken fremover bliver mere retvisende. Tidligere blev alle investeringsejendomme under 3.000 m² automatisk taget med, mens de nu gennemgås, så kun de lokaler, som reelt er ledige inden for ca. 6 måneder, medtages. Tidligere blev kontorlokaler på samme adresse som et detailhandelslokale ikke medtaget, hvis kontorlokalet var mindre. Det medtages nu. Begge justeringer sikrer en mere præcis opgørelse af det løbende udbud af lokaler.

Sammenkædning af dataserier

I denne opgørelse er den nye opgørelse sammenkædet med tidsserier for udviklingen i udbudsprocenter. Det er sket ved bagudrettet at korrigere bygningsmassen fordelt på landsdele med forholdet mellem den tidligere opgørelse af bygningsmassen med den nye opgørelse af bygningsmassen. Og udbuddet er ligeledes bagudrettet korrigeret med forholdet mellem udbudsmassen fordelt på ejendoms-kategorier og landsdele ved den nye metode og den gamle metode.