



Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 2 | April | 2. Kvartal 2007



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Fortsat lav ledighed blandt kontorlokaler

Ledigheden for kontorlokaler er gennem det seneste kvartal steget marginalt i hovedstadsområdet fra 3,8 pct. til 4,2 pct. Dette dækker over små stigninger i de tidligere Københavns, Frederiksborg, Roskilde Amter og Frederiksberg Kommune, mens den er uforandret i Københavns Kommune. I resten af landet har ledigheden ikke forandret sig og ligger stadig på 3,3 procent. Gennem det seneste år er ledigheden faldet med 1,3 procentpoint i hovedstadsområdet og 0,6 procentpoint i resten af landet.

For detailhandelslokaler er ledigheden på landsplan stort set uforandret gennem det seneste år, hvilket dog dækker over små forskydninger af tidligere amter imellem. I hovedstadsområdet er ledighedsprocenten pr. 1. april 2007 på 1,2 pct., mens den i resten af landet er på 2,1 pct.

Lager- og produktionslokalerne viser stadig en svagt faldende tendens i ledigheden. Gennem det seneste år er ledigheden i hovedstadsområdet således faldet med 1,3 procentpoint og er pr. 1. april 2007 på 1,6 pct. I resten af landet er ledigheden faldet 0,2 procentpoint gennem de seneste tre måneder og er nu på 1,2 pct.

Oline-Lokalebørs Statistikken i fremtiden

Kommunalreformen har skabt et behov for en ny geografisk opdeling af Oline-Lokalebørs Statistikken, som vil blive implementeret i juli-versionen. Ved den nye geografiske opdeling bibeholdes historikken så vidt muligt.

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 Ejendomsmæglerforening 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 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 i tabel 2.1.

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 kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorphersonale i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorphersonale i hovedstaden.

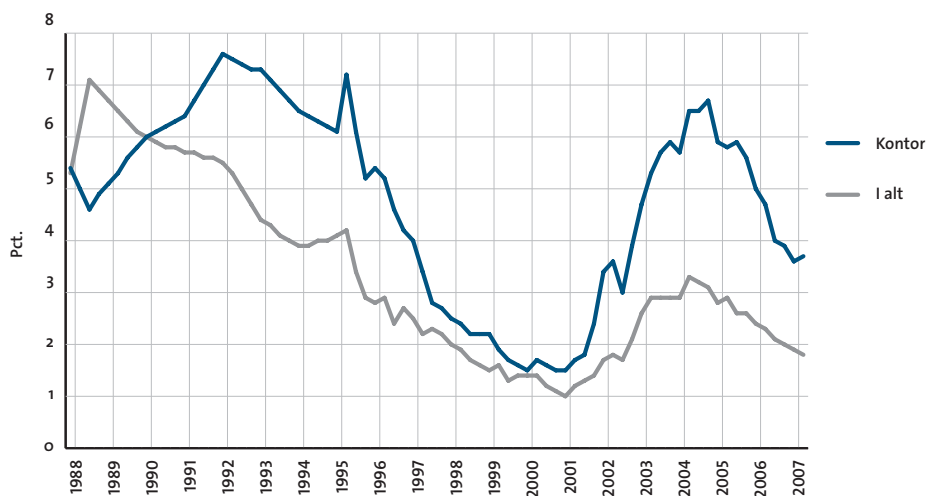
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler bygger på oplysninger fra Institut for Centerplanlægning med hensyn til hovedstaden. Desuden er der hentet oplysninger fra Århus, Nordjyllands, Vejle og Fyns Amter. Data for de resterende amter bygger på instituttets vurdering af, at der er to kvadratmeter butiksareal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

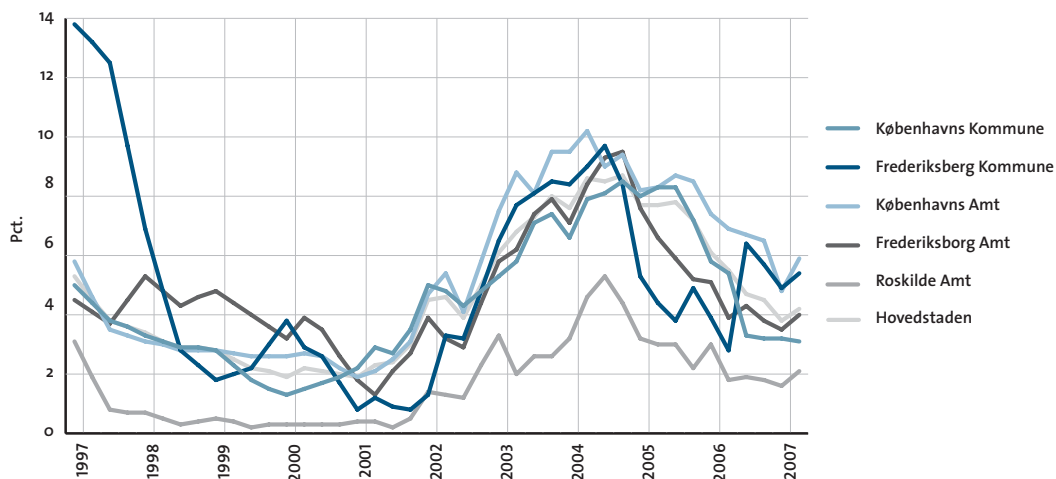
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler og for lager- og produktionslokaler opdateres årligt ved hjælp af data for den samlede bygningsbestand fra Danmarks Statistik.

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 tages med forbehold.

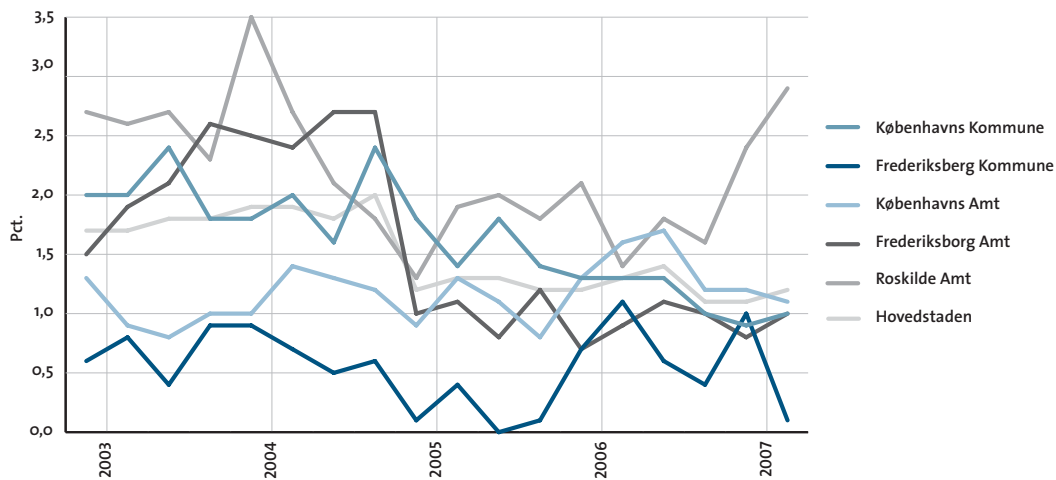
Ledighedsprocenter 1988-2007 – Hele Landet



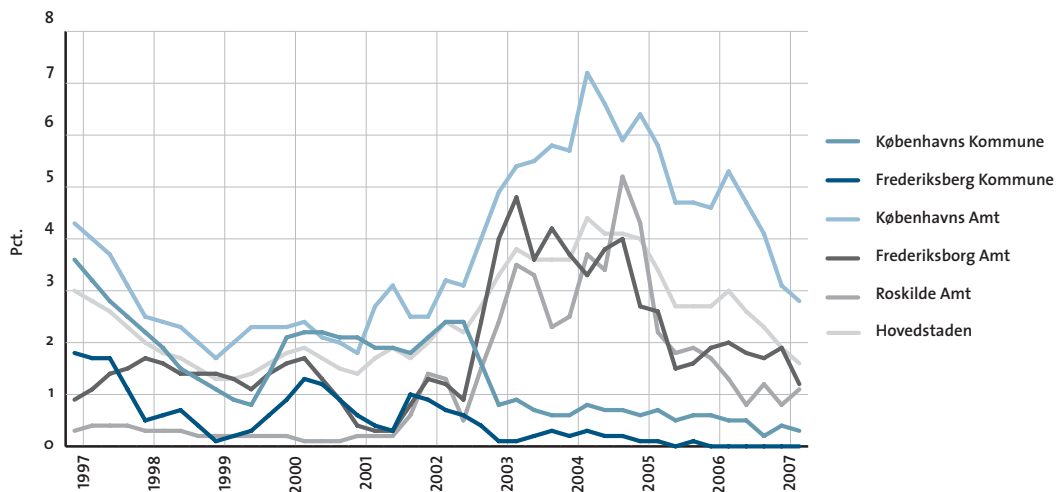
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2007 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2007 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2007 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

April 2007

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	151.900	11.300	11.200	174.400
Frederiksberg Kommune	13.400	200	100	13.700
Københavns Amt	235.000	11.600	239.000	485.600
Frederiksborg Amt	45.100	9.100	44.900	99.100
Roskilde Amt	12.700	11.100	32.600	56.400
Hovedstadsområdet	458.000	43.400	327.700	829.200
Vestsjællands Amt	10.700	9.500	35.000	55.300
Storstrøms Amt	6.000	10.600	18.200	34.800
Bornholms Amt	700	500	200	1.500
Fyns Amt	58.100	20.000	113.400	191.500
Sønderjyllands Amt	19.000	7.400	92.400	118.800
Ribe Amt	21.300	10.900	71.200	103.400
Vejle Amt	44.700	22.900	140.200	207.800
Århus Amt	98.300	29.800	161.300	289.500
Ringkøbing Amt	21.700	10.300	78.800	110.800
Viborg Amt	7.600	9.600	45.000	62.200
Nordjyllands Amt	63.500	31.100	152.100	246.800
Resten af landet	351.700	162.700	907.800	1.422.200
Hele landet	809.700	206.100	1.235.600	2.251.400

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Januar 2007 – April 2007

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	-4.100	1.400	-4.600	-7.300
Frederiksberg Kommune	1.100	-1.100	-100	-100
Københavns Amt	41.400	-500	-28.900	12.000
Frederiksborg Amt	5.900	2.100	-23.700	-15.700
Roskilde Amt	2.800	1.800	8.500	13.100
Hovedstadsområdet	47.200	3.600	-48.700	2.100
Vestsjællands Amt	-700	2.600	-14.200	-12.300
Storstrøms Amt	-800	6.000	2.800	8.000
Bornholms Amt	-500	-600	-900	-2.000
Fyns Amt	-100	-5.500	-59.800	-65.400
Sønderjyllands Amt	9.800	700	10.800	21.300
Ribe Amt	-1.600	-4.500	-22.600	-28.700
Vejle Amt	-300	4.900	1.500	6.100
Århus Amt	-3.800	-800	-20.900	-25.500
Ringkøbing Amt	-900	-1.100	10.800	8.800
Viborg Amt	-1.100	-2.000	-25.100	-28.200
Nordjyllands Amt	-4.700	1.200	2.400	-1.100
Resten af landet	-4.800	900	-115.200	-119.100
Hele landet	42.400	4.500	-163.800	-116.900

Ledige kontorlokaler i kvm.

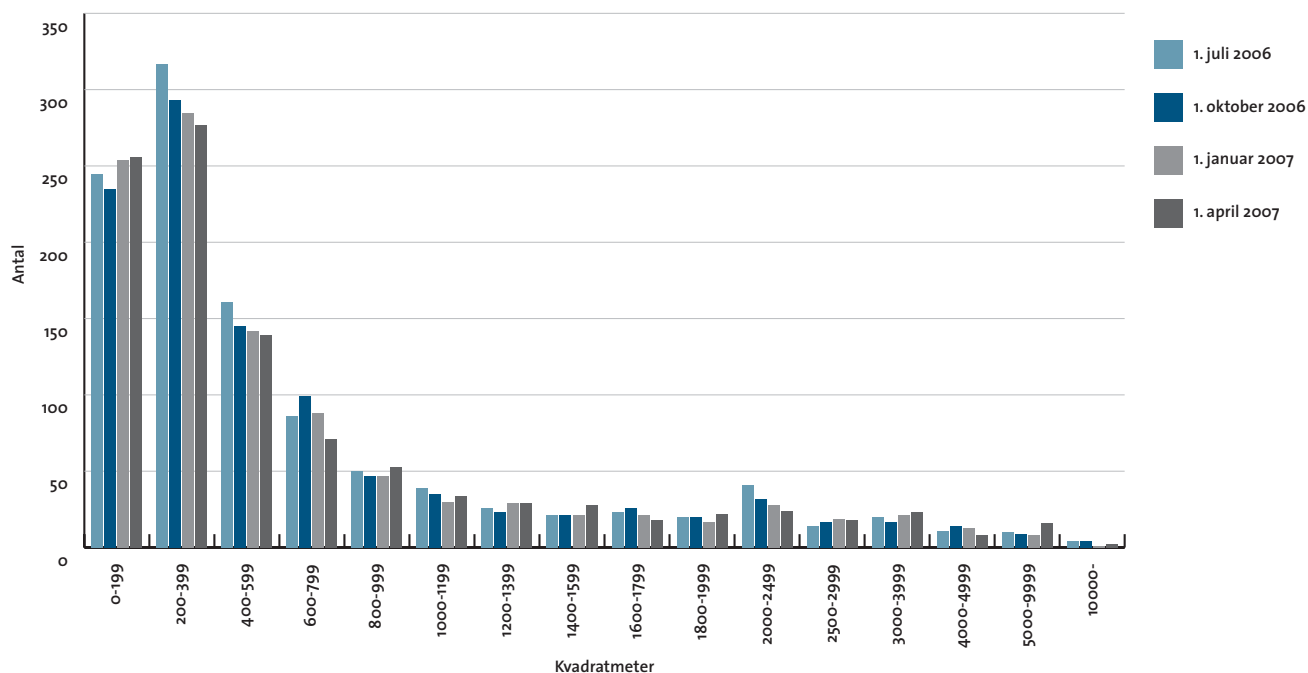
	2006				2007		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	260.400	162.300	158.500	156.000	151.900	-4.100	-108.500	
Frederiksberg Kommune	7.000	16.100	14.200	12.300	13.400	1.100	6.400	
Københavns Amt	274.500	267.900	259.800	193.600	235.000	41.400	-39.500	
Frederiksborg Amt	43.400	47.500	42.600	39.200	45.100	5.900	1.700	
Roskilde Amt	10.800	11.700	11.000	9.800	12.700	2.900	1.900	
Hovedstadsområdet	596.000	505.500	486.000	410.800	458.000	47.200	-138.000	
Vestsjællands Amt	8.900	10.800	7.900	11.400	10.700	-700	1.800	
Storstrøms Amt	6.100	5.500	4.800	6.800	6.000	-800	-100	
Bornholms Amt	200	0	500	1.300	700	-600	500	
Fyns Amt	67.300	65.400	61.600	58.200	58.100	-100	-9.200	
Sønderjyllands Amt	9.500	11.500	10.300	9.200	19.000	9.800	9.500	
Ribe Amt	16.000	15.900	19.300	22.900	21.300	-1.600	5.300	
Vejle Amt	47.100	48.400	44.300	45.000	44.700	-300	-2.400	
Århus Amt	128.600	97.900	103.200	102.200	98.300	-3.900	-30.300	
Ringkøbing Amt	22.500	21.300	23.900	22.600	21.700	-900	-800	
Viborg Amt	12.500	11.900	11.000	8.700	7.600	-1.100	-4.900	
Nordjyllands Amt	97.800	68.400	64.900	68.200	63.500	-4.700	-34.300	
Resten af landet	416.300	357.000	351.700	356.500	351.700	-4.800	-64.600	
Hele landet	1.012.300	862.500	837.800	767.300	809.700	42.400	-202.600	

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

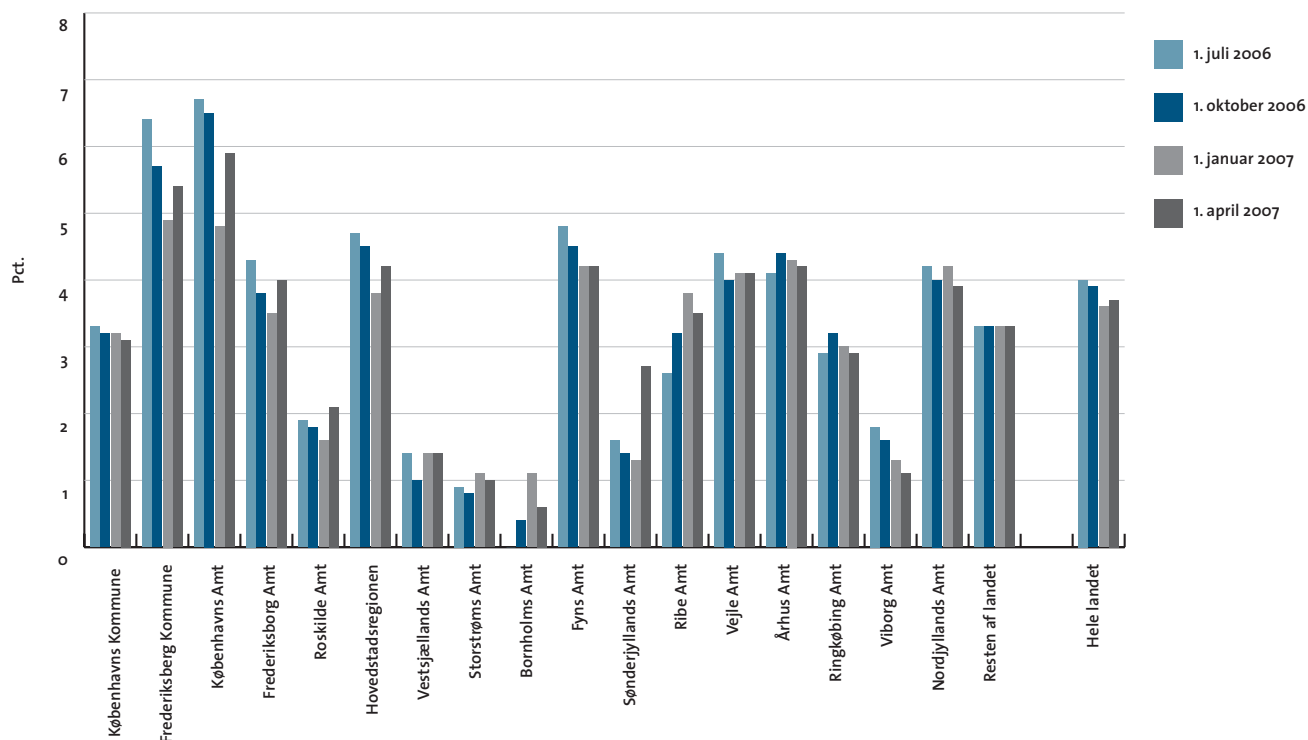
	2006				2007		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	5,4	3,3	3,2	3,2	3,1	-0,1	-2,3	
Frederiksberg Kommune	2,8	6,4	5,7	4,9	5,4	0,5	2,6	
Københavns Amt	6,9	6,7	6,5	4,8	5,9	1,0	-1,0	
Frederiksborg Amt	3,9	4,3	3,8	3,5	4,0	0,5	0,1	
Roskilde Amt	1,8	1,9	1,8	1,6	2,1	0,5	0,3	
Hovedstadsområdet	5,5	4,7	4,5	3,8	4,2	0,4	-1,3	
Vestsjællands Amt	1,1	1,4	1,0	1,4	1,4	-0,1	0,2	
Storstrøms Amt	1,0	0,9	0,8	1,1	1,0	-0,1	0,0	
Bornholms Amt	0,2	0,0	0,4	1,1	0,6	-0,5	0,4	
Fyns Amt	4,9	4,8	4,5	4,2	4,2	0,0	-0,7	
Sønderjyllands Amt	1,3	1,6	1,4	1,3	2,7	1,4	1,3	
Ribe Amt	2,7	2,6	3,2	3,8	3,5	-0,3	0,9	
Vejle Amt	4,3	4,4	4,0	4,1	4,1	0,0	-0,2	
Århus Amt	5,5	4,1	4,4	4,3	4,2	-0,2	-1,3	
Ringkøbing Amt	3,0	2,9	3,2	3,0	2,9	-0,1	-0,1	
Viborg Amt	1,9	1,8	1,6	1,3	1,1	-0,2	-0,7	
Nordjyllands Amt	6,1	4,2	4,0	4,2	3,9	-0,3	-2,2	
Resten af landet	3,9	3,3	3,3	3,3	3,3	0,0	-0,6	
Hele landet	4,7	4,0	3,9	3,6	3,7	0,2	-1,0	

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

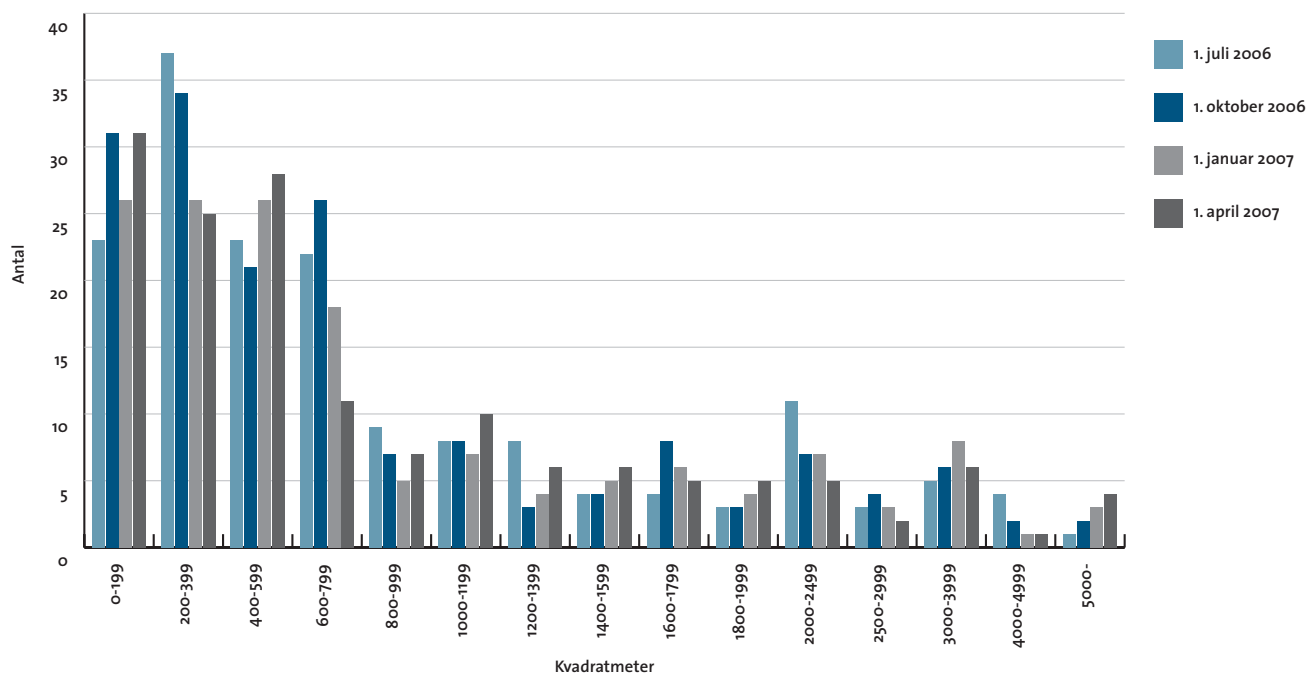
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i kvm.

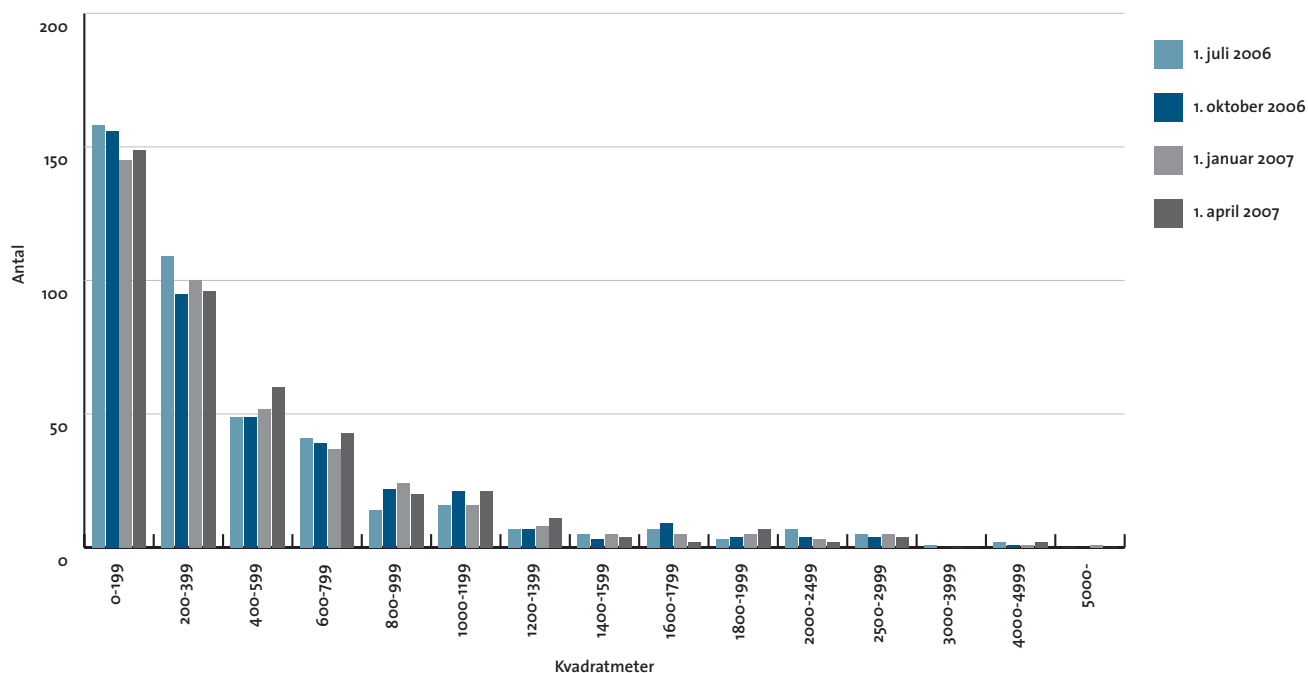
	2006				2007		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	14.200	14.700	11.200	9.900	11.300	1.400	-2.900	
Frederiksberg Kommune	1.500	700	500	1.300	200	-1.100	-1.300	
Københavns Amt	15.800	17.100	12.800	12.200	11.600	-600	-4.200	
Frederiksborg Amt	7.700	9.900	8.900	7.100	9.100	2.000	1.400	
Roskilde Amt	5.100	7.000	6.100	9.300	11.100	1.800	6.000	
Hovedstadsområdet	44.300	49.500	39.400	39.800	43.400	3.600	-900	
Vestsjællands Amt	5.800	7.600	10.100	6.900	9.500	2.600	3.700	
Storstrøms Amt	4.200	5.100	7.100	4.600	10.600	6.000	6.400	
Bornholms Amt	600	0	0	1.200	500	-700	-100	
Fyns Amt	26.100	23.500	23.400	25.600	20.000	-5.600	-6.100	
Sønderjyllands Amt	8.400	10.200	5.900	6.600	7.400	800	-1.000	
Ribe Amt	15.600	12.700	15.300	15.300	10.900	-4.400	-4.700	
Vejle Amt	21.500	17.600	18.100	18.000	22.900	4.900	1.400	
Århus Amt	35.700	32.600	32.800	30.700	29.800	-900	-5.900	
Ringkøbing Amt	12.400	10.400	8.500	11.400	10.300	-1.100	-2.100	
Viborg Amt	7.800	10.100	8.200	11.600	9.600	-2.000	1.800	
Nordjyllands Amt	20.800	26.300	29.500	29.900	31.100	1.200	10.300	
Resten af landet	158.900	156.000	158.900	161.800	162.700	900	3.800	
Hele landet	203.200	205.600	198.300	201.600	206.100	4.500	2.900	

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

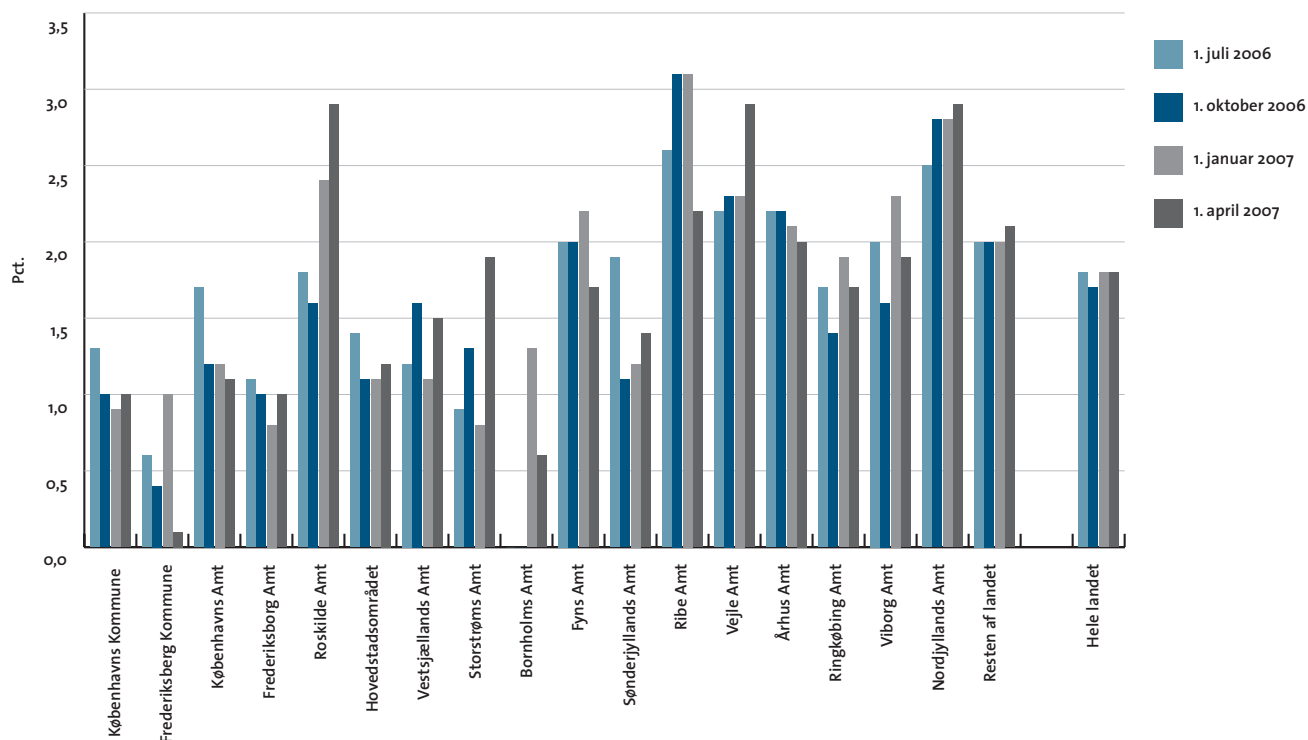
	2006				2007		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	1,3	1,3	1,0	0,9	1,0	0,1	-0,3	
Frederiksberg Kommune	1,1	0,6	0,4	1,0	0,1	-0,9	-1,0	
Københavns Amt	1,6	1,7	1,2	1,2	1,1	-0,1	-0,4	
Frederiksborg Amt	0,9	1,1	1,0	0,8	1,0	0,2	0,1	
Roskilde Amt	1,4	1,8	1,6	2,4	2,9	0,5	1,5	
Hovedstadsområdet	1,3	1,4	1,1	1,1	1,2	0,1	-0,1	
Vestsjællands Amt	0,9	1,2	1,6	1,1	1,5	0,4	0,6	
Storstrøms Amt	0,8	0,9	1,3	0,8	1,9	1,1	1,2	
Bornholms Amt	0,7	0,0	0,0	1,3	0,6	-0,7	-0,1	
Fyns Amt	2,3	2,0	2,0	2,2	1,7	-0,5	-0,6	
Sønderjyllands Amt	1,6	1,9	1,1	1,2	1,4	0,1	-0,2	
Ribe Amt	3,2	2,6	3,1	3,1	2,2	-0,9	-1,0	
Vejle Amt	2,8	2,2	2,3	2,3	2,9	0,6	0,1	
Århus Amt	2,5	2,2	2,2	2,1	2,0	-0,1	-0,5	
Ringkøbing Amt	2,1	1,7	1,4	1,9	1,7	-0,2	-0,4	
Viborg Amt	1,6	2,0	1,6	2,3	1,9	-0,4	0,3	
Nordjyllands Amt	2,0	2,5	2,8	2,8	2,9	0,1	0,9	
Resten af landet	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	0,0	0,0	
Hele landet	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8	0,0	0,0	

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.

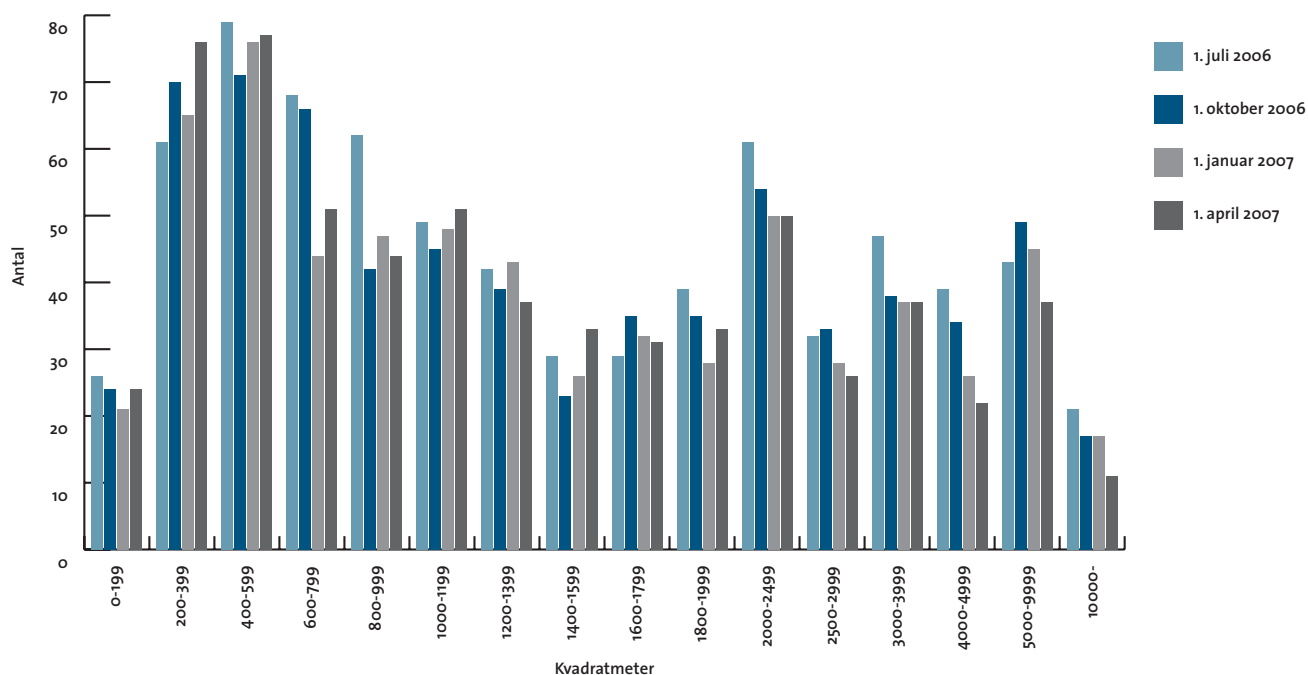
	2006				2007		Kvartalsændring	Årsændring
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	22.700	22.300	9.400	15.800	11.200	-4.600	-11.500	
Frederiksberg Kommune	0	0	100	100	100	0	100	
Københavns Amt	458.900	409.400	356.400	267.900	239.000	-28.900	-219.900	
Frederiksborg Amt	72.100	65.600	62.000	68.600	44.900	-23.700	-27.200	
Roskilde Amt	39.400	25.300	36.800	24.100	32.600	8.500	-6.800	
Hovedstadsområdet	593.100	522.600	464.700	376.400	327.700	-48.700	-265.400	
Vestsjællands Amt	66.900	57.600	44.600	49.200	35.000	-14.200	-31.900	
Storstrøms Amt	24.300	19.700	17.800	15.300	18.200	2.900	-6.100	
Bornholms Amt	5.300	5.300	4.800	1.100	200	-900	-5.100	
Fyns Amt	157.400	136.300	115.000	173.200	113.400	-59.800	-44.000	
Sønderjyllands Amt	72.500	82.800	90.300	81.600	92.400	10.800	19.900	
Ribe Amt	88.500	114.900	108.900	93.800	71.200	-22.600	-17.300	
Vejle Amt	190.900	164.800	168.900	138.700	140.200	1.500	-50.700	
Århus Amt	176.100	182.800	182.200	182.200	161.300	-20.900	-14.800	
Ringkøbing Amt	91.400	100.100	94.300	68.000	78.800	10.800	-12.600	
Viborg Amt	67.100	67.800	54.100	70.100	45.000	-25.100	-22.100	
Nordjyllands Amt	215.400	195.400	151.400	149.700	152.100	2.400	-63.300	
Resten af landet	1.155.700	1.127.500	1.032.200	1.023.000	907.800	-115.200	-247.900	
Hele landet	1.748.800	1.650.100	1.496.900	1.399.400	1.235.600	-163.800	-513.200	

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

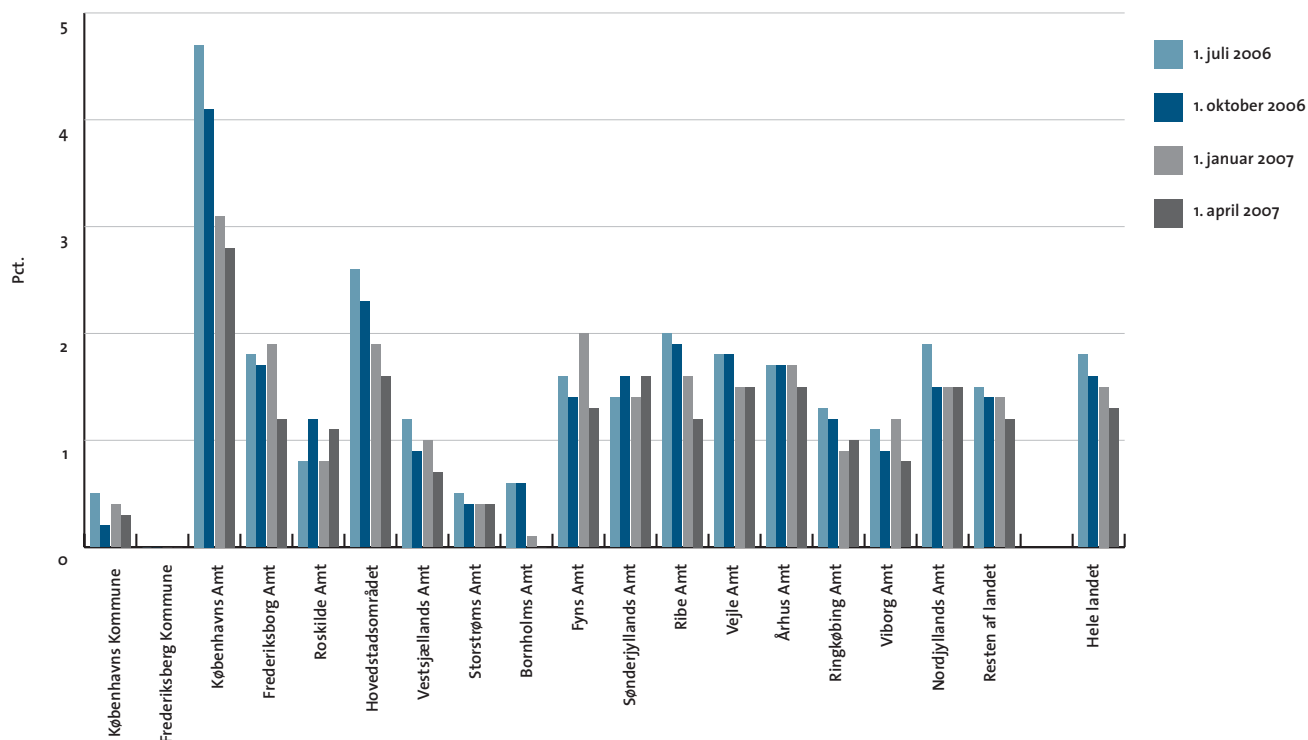
	2006				2007		Kvartalsændring i procentpoint	Årsændring i procentpoint
	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar	1. april			
Københavns Kommune	0,5	0,5	0,2	0,4	0,3	-0,1	-0,2	
Frederiksberg Kommune	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Københavns Amt	5,3	4,7	4,1	3,1	2,8	-0,3	-2,6	
Frederiksborg Amt	2,0	1,8	1,7	1,9	1,2	-0,7	-0,8	
Roskilde Amt	1,3	0,8	1,2	0,8	1,1	0,3	-0,2	
Hovedstadsområdet	3,0	2,6	2,3	1,9	1,6	-0,2	-1,3	
Vestsjællands Amt	1,4	1,2	0,9	1,0	0,7	-0,3	-0,7	
Storstrøms Amt	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,1	-0,1	
Bornholms Amt	0,6	0,6	0,6	0,1	0,0	-0,1	-0,6	
Fyns Amt	1,9	1,6	1,4	2,0	1,3	-0,7	-0,5	
Sønderjyllands Amt	1,3	1,4	1,6	1,4	1,6	0,2	0,3	
Ribe Amt	1,5	2,0	1,9	1,6	1,2	-0,4	-0,3	
Vejle Amt	2,1	1,8	1,8	1,5	1,5	0,0	-0,6	
Århus Amt	1,7	1,7	1,7	1,7	1,5	-0,2	-0,1	
Ringkøbing Amt	1,2	1,3	1,2	0,9	1,0	0,1	-0,2	
Viborg Amt	1,1	1,1	0,9	1,2	0,8	-0,4	-0,4	
Nordjyllands Amt	2,1	1,9	1,5	1,5	1,5	0,0	-0,6	
Resten af landet	1,6	1,5	1,4	1,4	1,2	-0,2	-0,3	
Hele landet	1,9	1,8	1,6	1,5	1,3	-0,2	-0,6	

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

Antal ledige lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse



Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Skønnet bygningsbestand i kvm.

April 2007

	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