

Fortsat faldende ledighed blandt kontorlokaler

Gennem det seneste kvartal er ledigheden for kontorlokaler fortsat faldende i hovedstadsområdet og er nu faldet til 3,8 pct. pr. 1. januar 2007. I resten af landet er ledigheden uforandret siden sidste kvartal og ligger fortsat på 3,3 pct. Hvis der kigges over det seneste år, er ledighedsprocenten for hovedstadsregionen faldet markant med 2,3 procentpoint, mens faldet har været mere afdæmpet i resten af landet, hvor ledigheden er faldet med 0,6 procentpoint.

For detailhandelslokaler er ledigheden stort set uforandret gennem det seneste år i hovedstadsregionen og på landsplan gennem det seneste år. Dette dækker dog over små forskydninger de tidligere amter imellem. I hovedstadsområdet er ledighedsprocenten pr. 1. januar 2007 på 1,1 pct., mens den i resten af landet er på 2,0 pct.

Ledigheden for lager- og produktionslokaler i hovedstadsregionen er gennem det seneste år faldet med 0,8 procentpoint og er således nede på 1,9 pct. I provinsen er ledigheden uforandret gennem de seneste tre måneder, mens den gennem det seneste år er faldet med 0,3 procentpoint og er således nu nede på 1,4 pct.

Oline-Lokalebørs Statistikken i fremtiden

Siden Oline og Dansk Ejendomsmæglerforening pr. 1. januar har overtaget Oline-Lokalebørs Statistikken fra Ejendomsforeningen Danmark, er det blevet gratis. Statistikken kan nu hentes gratis på enten www.oline.dk eller www.de.dk omkring tre uger efter kvartalets start.

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 søges historikken i statistikken bibeholdt.

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.

Statistikken bygger på data fra www.oline.dk og www.lokalebors.dk. Der trækkes data fra databaserne én gang i kvartalet. Dataene gennem-

går 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.

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 beskæftigelsestallet i kontor erhvervene, hvor det antages, at kontorphonale i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorphonale i hovedstaden.

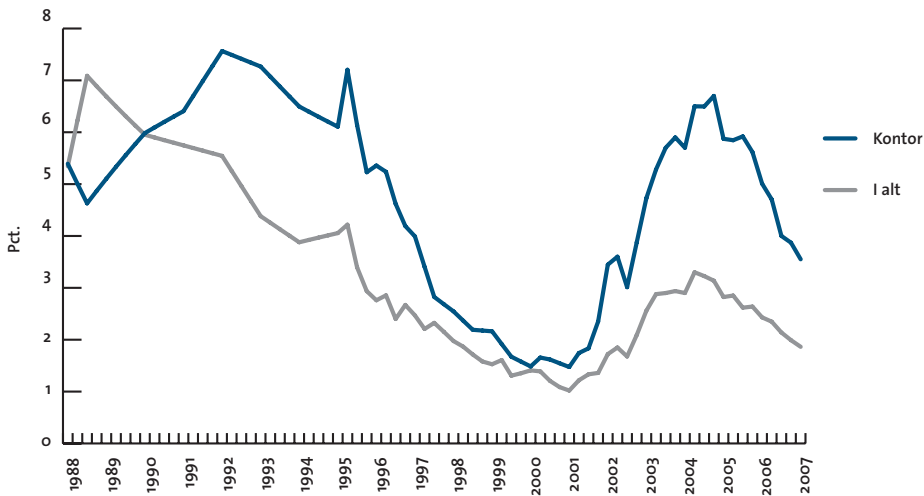
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler bygger på oplysninger fra Institut for Centerplanlægning med hensyn til hovedstaden. Desuden er der hentet oplysninger fra Århus, Nordjyllands, Vejle og Fyns Amt. Data for de resterende amter bygger på instituttets vurdering af, at der er to kvadratmeter butiksareal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

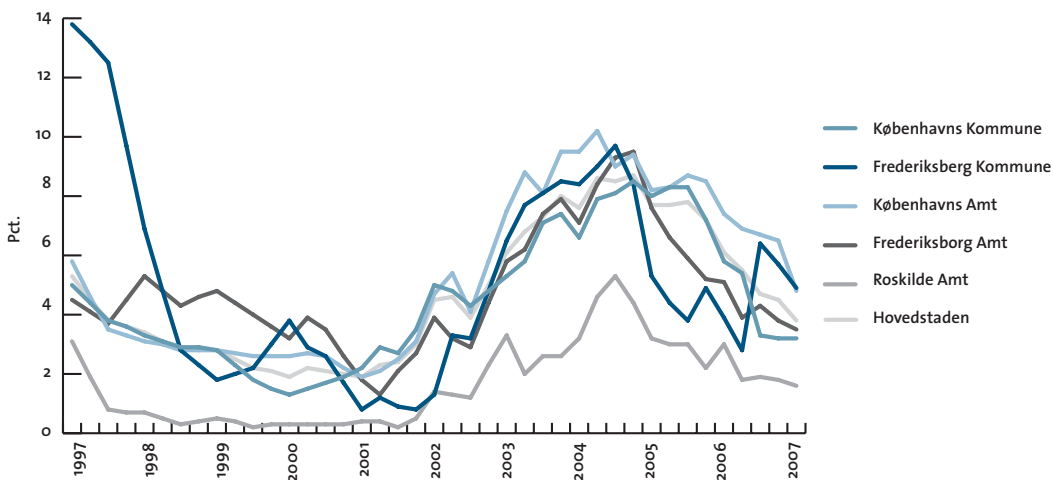
Bygningsbestanden for detailhandelslokaler og for lager- og produktionslokaler opdateres årligt ved hjælp af data for den samlede bygningsbestand fra Danmarks Statistik.

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.

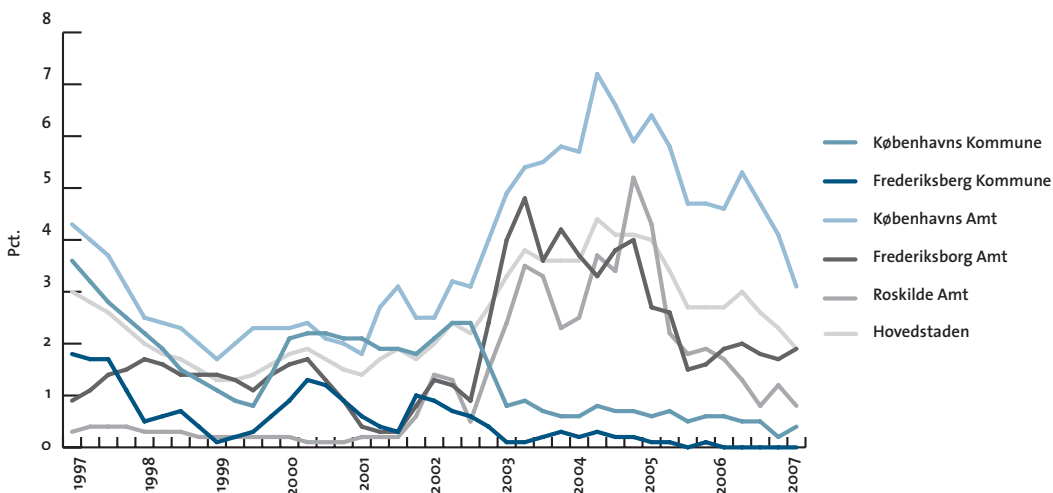
Ledighedsprocenter 1988-2007 – Hele Landet



Ledighedsprocenter for kontorlokaler 1997-2007 – Hovedstadsområdet



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 1997-2007 – Hovedstadsområdet



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Januar 2007

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	156.000	9.900	15.800	181.600
Frederiksberg Kommune	12.300	1.300	100	13.700
Københavns Amt	193.600	12.200	267.900	473.700
Frederiksborg Amt	39.200	7.100	68.600	114.800
Roskilde Amt	9.800	9.300	24.100	43.200
Hovedstadsområdet	410.900	39.800	376.500	827.000
Vestsjællands Amt	11.400	6.900	49.200	67.500
Storstrøms Amt	6.800	4.600	15.300	26.800
Bornholms Amt	1.300	1.200	1.100	3.500
Fyns Amt	58.200	25.600	173.200	257.000
Sønderjyllands Amt	9.200	6.600	81.600	97.500
Ribe Amt	22.900	15.300	93.800	132.000
Vejle Amt	45.000	18.000	138.700	201.700
Århus Amt	102.200	30.700	182.200	315.100
Ringkøbing Amt	22.600	11.400	68.000	102.000
Viborg Amt	8.700	11.600	70.100	90.400
Nordjyllands Amt	68.200	29.900	149.700	247.800
Resten af landet	356.500	161.800	1.022.900	1.541.300
Hele landet	767.300	201.600	1.399.400	2.368.300

Ændring i ledige kvm. erhvervslokaler

Oktober 2006 – Januar 2007

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
Københavns Kommune	-2.500	-1.300	6.400	2.600
Frederiksberg Kommune	-1.900	900	0	-1.000
Københavns Amt	-66.200	-600	-88.500	-155.300
Frederiksborg Amt	-3.400	-1.800	6.600	1.400
Roskilde Amt	-1.200	3.300	-12.700	-10.600
Hovedstadsområdet	-75.200	400	-88.300	-163.100
Vestsjællands Amt	3.500	-3.200	4.600	4.900
Storstrøms Amt	2.000	-2.500	-2.500	-3.000
Bornholms Amt	800	1.200	-3.700	-1.700
Fyns Amt	-3.400	2.100	58.300	57.000
Sønderjyllands Amt	-1.100	800	-8.700	-9.000
Ribe Amt	3.500	100	-15.000	-11.400
Vejle Amt	700	-100	-30.200	-29.600
Århus Amt	-1.000	-2.200	0	-3.200
Ringkøbing Amt	-1.200	2.900	-26.300	-24.600
Viborg Amt	-2.300	3.400	16.000	17.100
Nordjyllands Amt	3.400	300	-1.700	2.000
Resten af landet	4.800	2.900	-9.200	-1.500
Hele landet	-70.400	3.300	-97.500	-164.600

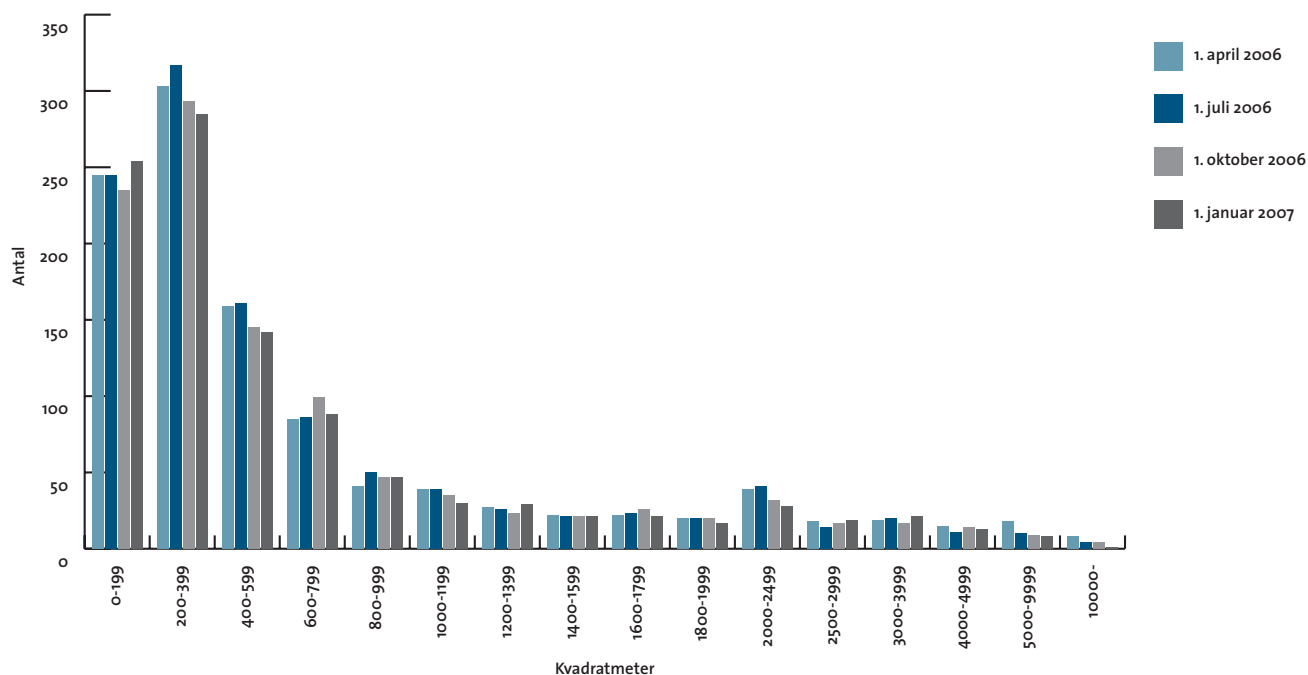
Ledige kontorlokaler i kvm.

	2006				2007		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	279.800	260.400	162.300	158.500	156.000	-2.500	-123.800	
Frederiksberg Kommune	9.800	7.000	16.100	14.200	12.300	-1.900	2.500	
Københavns Amt	295.400	274.500	267.900	259.800	193.600	-66.200	-101.800	
Frederiksborg Amt	56.700	43.400	47.500	42.600	39.200	-3.400	-17.500	
Roskilde Amt	17.800	10.800	11.700	11.000	9.800	-1.200	-8.000	
Hovedstadsområdet	659.500	596.000	505.500	486.000	410.800	-75.200	-248.700	
Vestsjællands Amt	4.900	8.900	10.800	7.900	11.400	3.500	6.500	
Storstrøms Amt	4.000	6.100	5.500	4.800	6.800	2.000	2.800	
Bornholms Amt	500	200	0	500	1.300	800	800	
Fyns Amt	51.300	67.300	65.400	61.600	58.200	-3.400	6.900	
Sønderjyllands Amt	11.300	9.500	11.500	10.300	9.200	-1.100	-2.100	
Ribe Amt	16.200	16.000	15.900	19.300	22.900	3.600	6.700	
Vejle Amt	51.200	47.100	48.400	44.300	45.000	700	-6.200	
Århus Amt	130.300	128.600	97.900	103.200	102.200	-1.000	-28.100	
Ringkøbing Amt	21.100	22.500	21.300	23.900	22.600	-1.300	1.500	
Viborg Amt	12.500	12.500	11.900	11.000	8.700	-2.300	-3.800	
Nordjyllands Amt	110.100	97.800	68.400	64.900	68.200	3.300	-41.900	
Resten af landet	413.300	416.300	357.000	351.700	356.500	4.800	-56.800	
Hele landet	1.072.900	1.012.300	862.500	837.800	767.300	-70.500	-305.600	

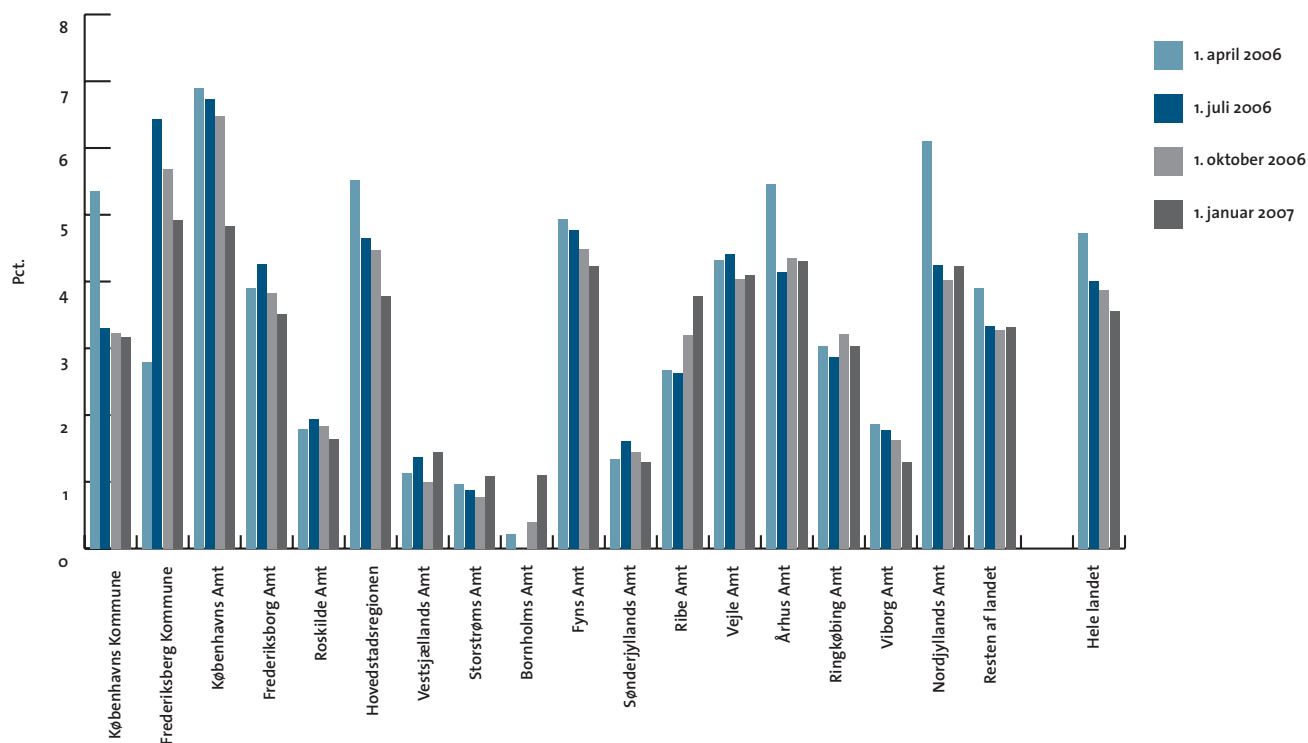
Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

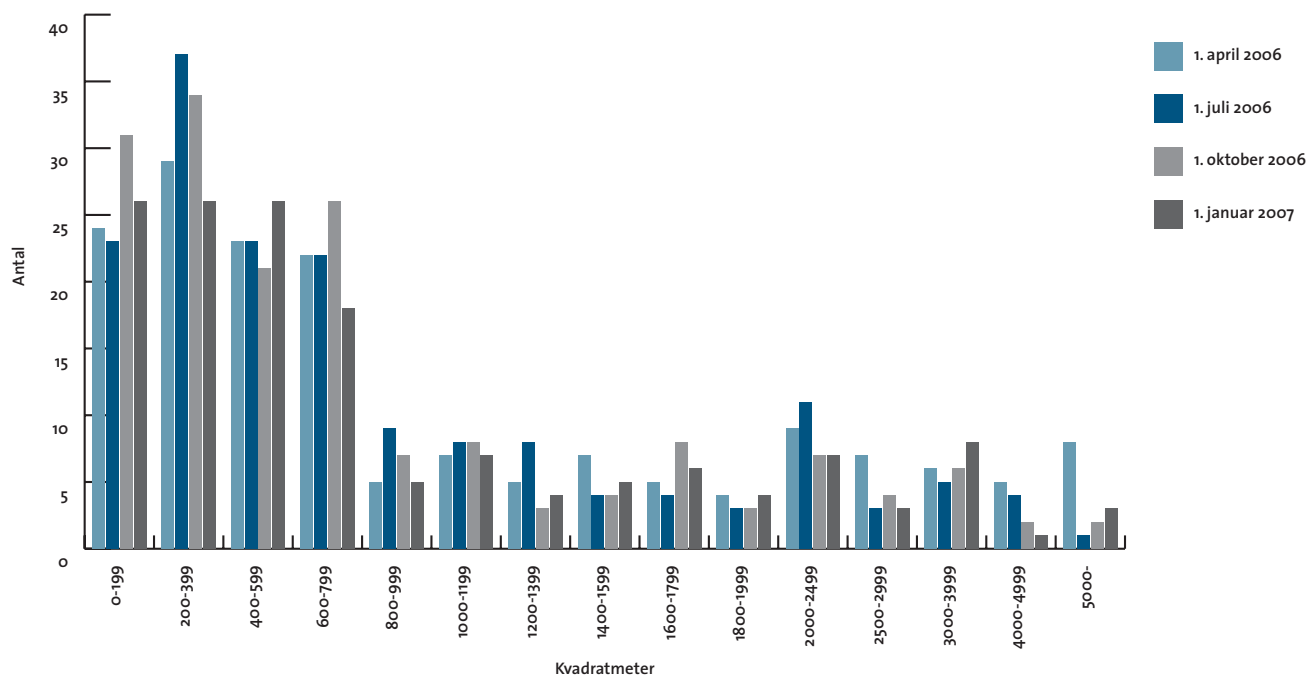
Antal ledige kontorlokaler fordelt efter størrelse



Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Ledige kontorlokaler i Københavns Kommune - fordelt efter størrelse



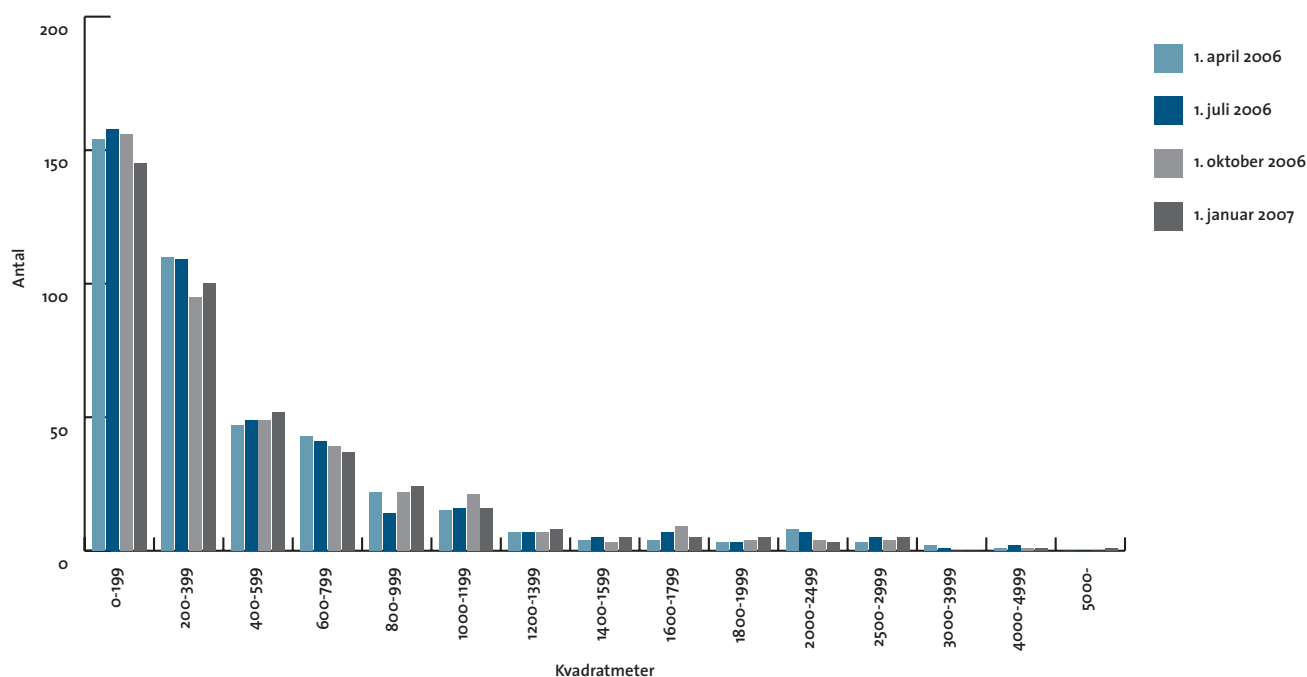
Ledige detailhandelslokaler i kvm.

	2006				2007		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	13.700	14.200	14.700	11.200	9.900	-1.300	-3.800	
Frederiksberg Kommune	900	1.500	700	500	1.300	800	400	
Københavns Amt	12.800	15.800	17.100	12.800	12.200	-600	-600	
Frederiksborg Amt	5.700	7.700	9.900	8.900	7.100	-1.800	1.400	
Roskilde Amt	7.800	5.100	7.000	6.100	9.300	3.200	1.500	
Hovedstadsområdet	41.000	44.300	49.500	39.400	39.800	400	-1.200	
Vestsjællands Amt	8.700	5.800	7.600	10.100	6.900	-3.200	-1.800	
Storstrøms Amt	5.300	4.200	5.100	7.100	4.600	-2.500	-700	
Bornholms Amt	1.200	600	0	0	1.200	1.200	0	
Fyns Amt	18.900	26.100	23.500	23.400	25.600	2.200	6.700	
Sønderjyllands Amt	7.400	8.400	10.200	5.900	6.600	700	-800	
Ribe Amt	14.600	15.600	12.700	15.300	15.300	0	700	
Vejle Amt	27.000	21.500	17.600	18.100	18.000	-100	-9.000	
Århus Amt	35.800	35.700	32.600	32.800	30.700	-2.100	-5.100	
Ringkøbing Amt	13.300	12.400	10.400	8.500	11.400	2.900	-1.900	
Viborg Amt	9.800	7.800	10.100	8.200	11.600	3.400	1.800	
Nordjyllands Amt	23.100	20.800	26.300	29.500	29.900	400	6.800	
Resten af landet	164.900	158.900	156.000	158.900	161.800	2.900	-3.100	
Hele landet	205.900	203.200	205.600	198.300	201.600	3.300	-4.300	

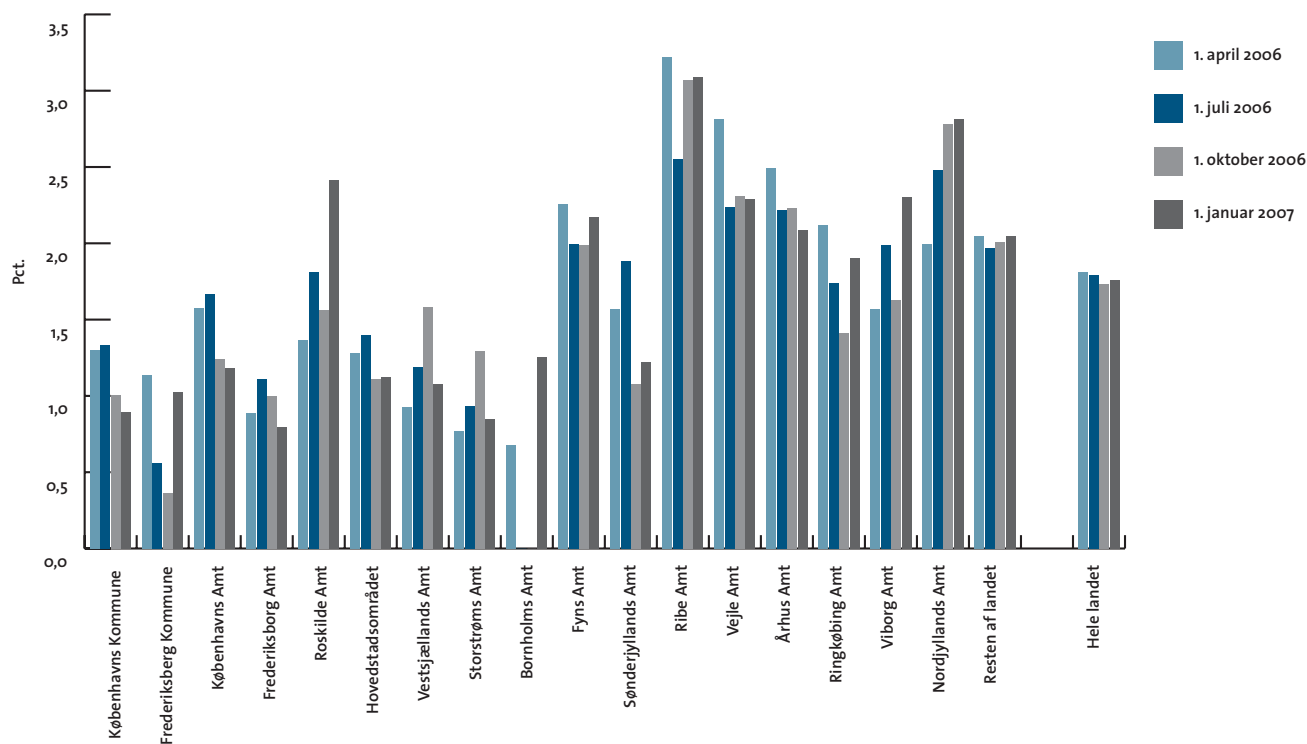
Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Antal ledige detailhandelslokaler fordelt efter størrelse



Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



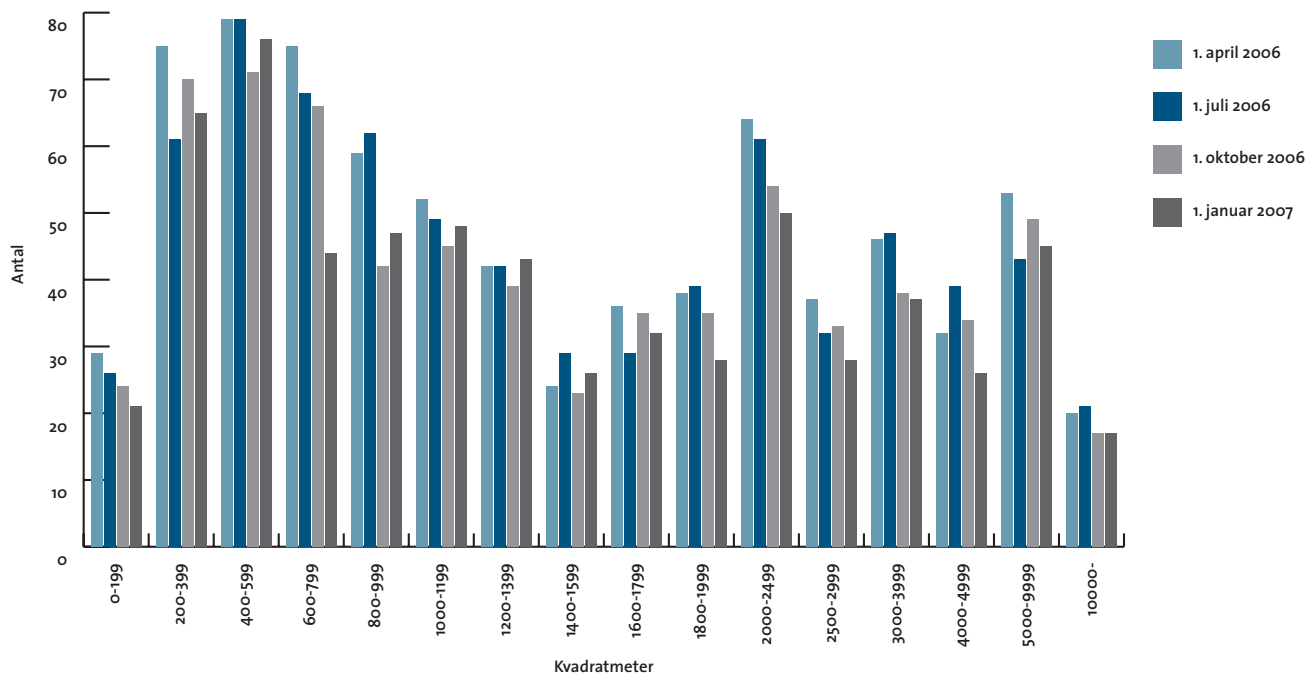
Ledige lager- og produktionslokaler i kvm.

	2006				2007		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
Københavns Kommune	25.400	22.700	22.300	9.400	15.800		6.400	-9.600
Frederiksberg Kommune	0	0	0	100	100		0	100
Københavns Amt	399.400	458.900	409.400	356.400	267.900		-88.500	-131.500
Frederiksborg Amt	69.000	72.100	65.600	62.000	68.600		6.600	-400
Roskilde Amt	49.400	39.400	25.300	36.800	24.100		-12.700	-25.300
Hovedstadsområdet	543.200	593.100	522.600	464.700	376.400		-88.300	-166.800
Vestsjællands Amt	89.200	66.900	57.600	44.600	49.200		4.600	-40.000
Storstrøms Amt	23.000	24.300	19.700	17.800	15.300		-2.500	-7.700
Bornholms Amt	6.200	5.300	5.300	4.800	1.100		-3.700	-5.100
Fyns Amt	202.300	157.400	136.300	115.000	173.200		58.200	-29.100
Sønderjyllands Amt	90.400	72.500	82.800	90.300	81.600		-8.700	-8.800
Ribe Amt	59.800	88.500	114.900	108.900	93.800		-15.100	34.000
Vejle Amt	170.800	190.900	164.800	168.900	138.700		-30.200	-32.100
Århus Amt	198.300	176.100	182.800	182.200	182.200		0	-16.100
Ringkøbing Amt	112.200	91.400	100.100	94.300	68.000		-26.300	-44.200
Viborg Amt	75.000	67.100	67.800	54.100	70.100		16.000	-4.900
Nordjyllands Amt	217.600	215.400	195.400	151.400	149.700		-1.700	-67.900
Resten af landet	1.244.600	1.155.700	1.127.500	1.032.200	1.023.000		-9.200	-221.600
Hele landet	1.787.800	1.748.800	1.650.100	1.496.900	1.399.400		-97.500	-388.400

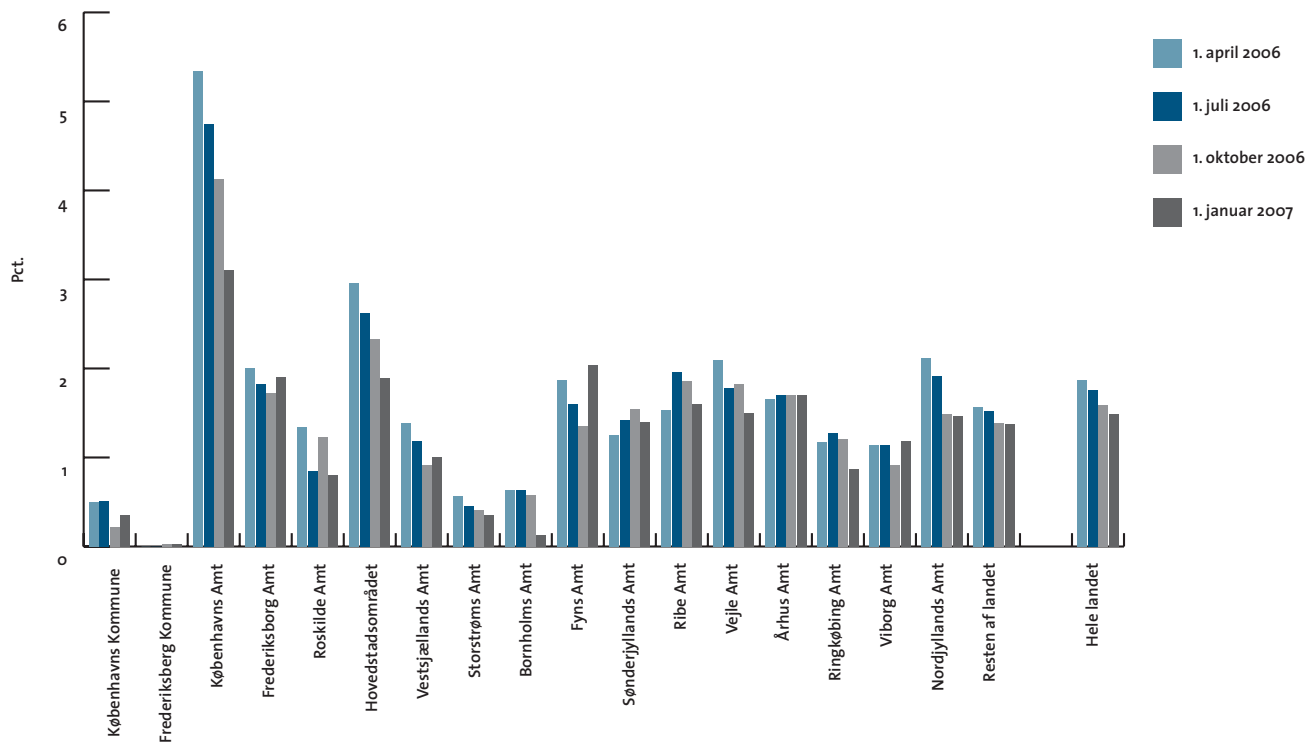
Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

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

Antal ledige lager- og produktionslokaler fordelt efter størrelse



Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse



Skønnet bygningsbestand i kvm.

Januar 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