

Oline-Lokalebørs Statistikken

Nr. 17 | Januar | 1. Kvartal 2011



LOKALEBØRS
Markedsplads for Ejendomsbranchen

Status quo i ledigheden for kontorer

Ledigheden for kontorlokaler er tæt på uforandret det seneste kvartal. Således er ledigheden på landsplan nu 8,1 pct., hvilket svarer til et marginalt fald på 0,2 procentpoint. Det seneste år er ledigheden steget med 0,7 procentpoint. På landsplan er der dermed 1,85 mio. kvm. ledige kontorlokaler. I Region Hovedstaden er ledigheden på 9,2 pct. svarende til 1,01 mio. kvm.

For detailhandelslokaler er ledigheden på landsplan steget med 0,1 procentpoint gennem de seneste tre måneder og ledigheden ligger dermed på 5,5 pct. ved indgangen til 2011. Over det seneste år har stigningen været på 0,8 procentpoint. Der er 669.300 kvm. ledige detailhandelslokaler.

På landsplan er ledigheden for lager- og produktionslokalerne steget marginalt med 0,1 pct. det seneste kvartal og med 1,1 procentpoint det seneste år. Ledigheden er nu på 4,2 pct. svarende til 4,16 mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler i hele landet.

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 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

Bygningsbestanden opdateres en gang årligt med tilbagevirkende kraft. Således er bygningsbestanden senest opjusteret i juli 2010 med tilbagevirkende kraft tilbage til 1. april 2009. Den bagudrettede metode benyttes for ikke at sikre ledighedsprocenterne markante fald i ledighedsprocenterne som følge af en opdatering af 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 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.

Opindeligt 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 kontorerhvervene, hvor det antages, at kontorpersonele i provinsen har samme antal kvadratmeter til rådighed som kontorpersonele 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

Region Hovedstaden
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, Stevn, Vordingborg

Region Syddanmark
Fyn
Assens, Nordfyns, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Langeland, Middelfart, Nyborg, Odense, Svendborg, Ærø

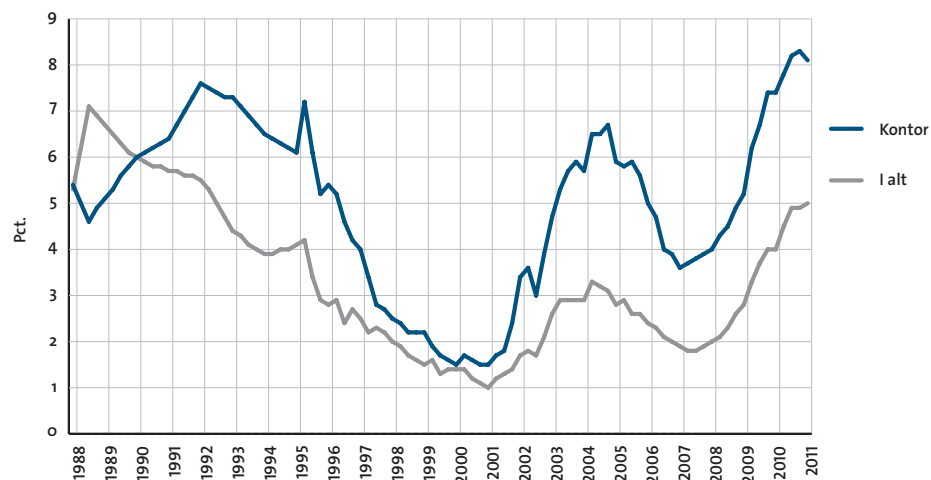
Syddjylland
Billund, Esbjerg, Fanø, Fredericia, Haderslev, Kolding, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen, Vejle, Aabenraa

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

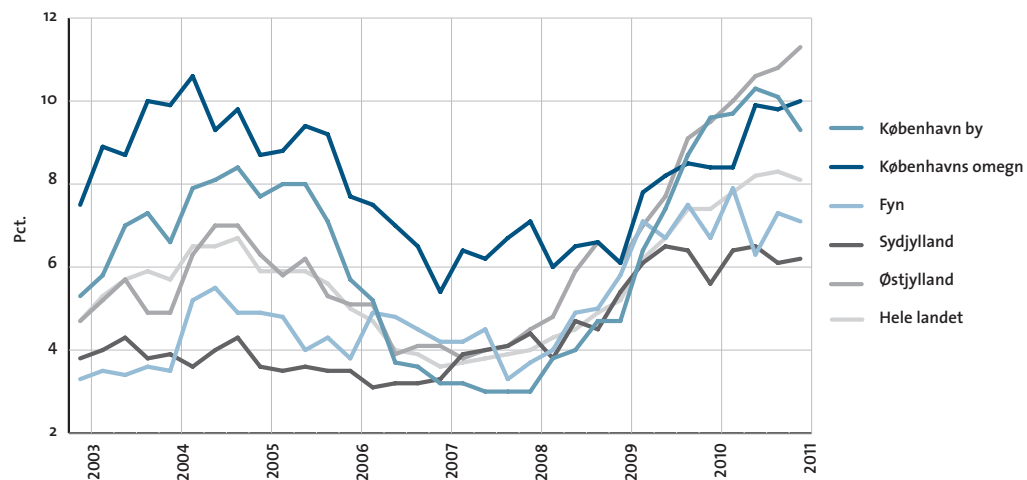
Vestjylland
Herning, Holstebro, Ikast-Brandeborg, Lemvig, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer, Viborg

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

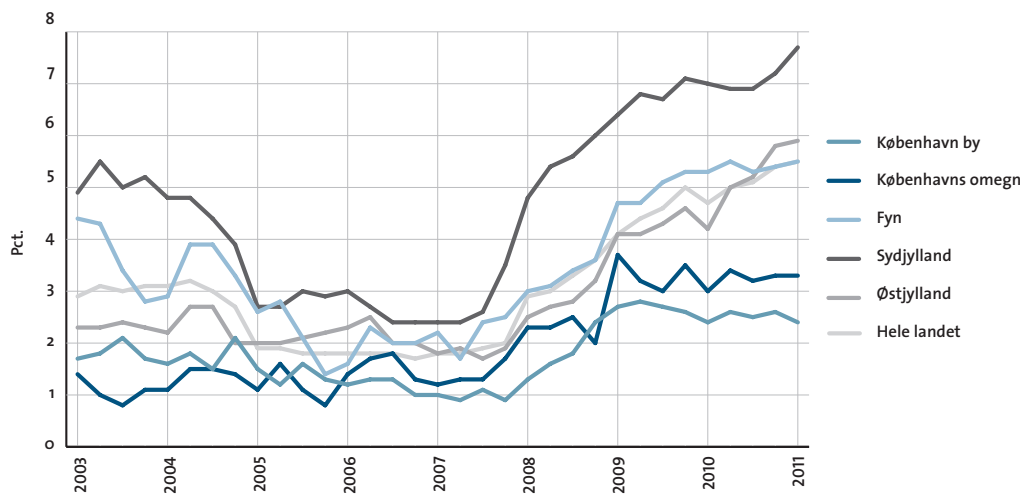
Ledighedsprocenter 1988-2011 – Hele Landet



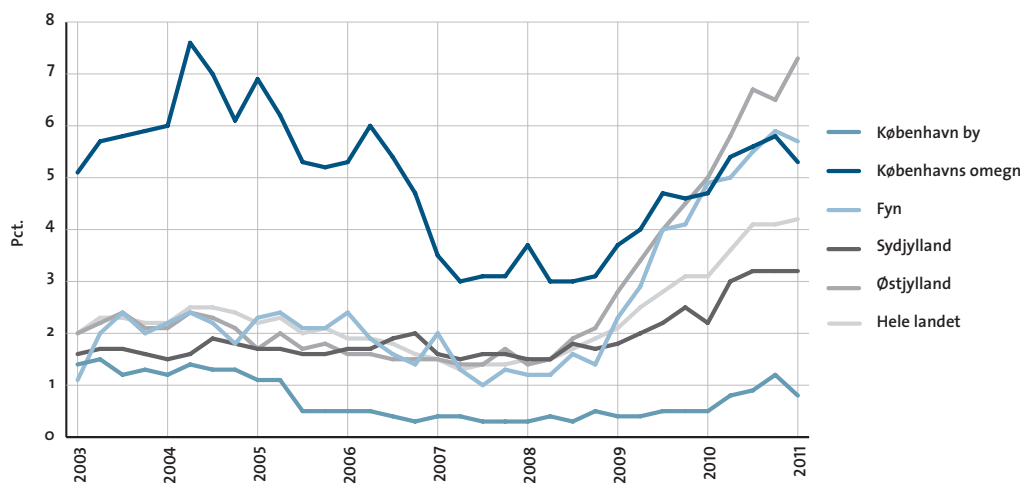
Ledighedsprocenter for kontorlokaler 2003-2011



Ledighedsprocenter for detailhandelslokaler 2003-2011



Ledighedsprocenter for lager- og produktionslokaler 2003-2011



Ledige erhvervslokaler i kvm.

Januar 2011

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	526.000	32.800	46.100	604.900
Københavns omegn	358.000	28.100	398.700	784.800
Nordsjælland	123.600	31.000	189.100	343.700
Bornholm	500	1.000	0	1.500
Region Hovedstaden	1.008.000	92.900	634.000	1.734.900
Østsjælland	34.900	29.400	166.900	231.200
Vest- og Sydsjælland	74.800	68.000	338.000	480.800
Region Sjælland	109.600	97.400	504.900	711.900
Fyn	102.000	67.900	509.100	679.000
Sydjylland	140.000	126.200	592.300	858.500
Region Syddanmark	242.000	194.200	1.101.400	1.537.600
Østjylland	328.000	112.000	1.118.700	1.558.700
Vestjylland	69.900	70.500	510.100	650.500
Region Midtjylland	397.900	182.400	1.628.800	2.209.100
Nordjylland	96.500	102.500	288.700	487.700
Region Nordjylland	96.500	102.500	288.700	487.700
Hele landet	1.854.000	669.300	4.157.800	6.681.100

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ændring i ledige erhvervslokaler i kvm.

Oktober 2010 - Januar 2011

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion	I alt
København by	-43.600	-2.700	-20.000	-66.300
Københavns omegn	7.500	-400	-33.300	-26.200
Nordsjælland	-10.800	-3.100	-4.700	-18.600
Bornholm	0	0	0	0
Region Hovedstaden	-47.000	-6.200	-57.900	-111.100
Østsjælland	-1.000	-800	3.000	1.200
Vest- og Sydsjælland	5.600	-1.000	24.400	29.000
Region Sjælland	4.500	-1.700	27.500	30.300
Fyn	-2.900	800	-19.600	-21.700
Sydjylland	1.400	8.400	300	10.100
Region Syddanmark	-1.600	9.300	-19.300	-11.600
Østjylland	14.400	1.600	122.800	138.800
Vestjylland	-3.800	400	11.800	8.400
Region Midtjylland	10.700	1.900	134.600	147.200
Nordjylland	-1.500	13.200	2.800	14.500
Region Nordjylland	-1.500	13.200	2.800	14.500
Hele landet	-34.800	16.400	87.600	69.200

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i kvm.

	2010				2011		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	523.300	537.200	580.300	569.600	526.000	-43.600	2.700	
Københavns omegn	301.300	300.600	353.100	350.500	358.000	7.500	56.700	
Nordsjælland	96.600	114.400	127.400	134.400	123.600	-10.800	27.000	
Bornholm	500	500	800	500	500	0	0	
Region Hovedstaden	921.600	952.700	1.061.500	1.055.000	1.008.000	-47.000	86.400	
Østsjælland	35.800	38.000	40.100	35.900	34.900	-1.000	-900	
Vest- og Sydsjælland	72.800	70.100	68.100	69.200	74.800	5.600	2.000	
Region Sjælland	108.500	108.100	108.100	105.100	109.600	4.500	1.100	
Fyn	97.200	113.700	90.500	104.900	102.000	-2.900	4.800	
Syddanmark	126.700	144.900	147.700	138.600	140.000	1.400	13.300	
Region Syddanmark	223.900	258.600	238.300	243.600	242.000	-1.600	18.100	
Østjylland	274.700	290.900	306.800	313.600	328.000	14.400	53.300	
Vestjylland	65.400	64.500	67.800	73.700	69.900	-3.800	4.500	
Region Midtjylland	340.100	355.300	374.600	387.200	397.900	10.700	57.800	
Nordjylland	89.000	107.900	87.800	98.000	96.500	-1.500	7.500	
Region Nordjylland	89.000	107.900	87.800	98.000	96.500	-1.500	7.500	
Hele landet	1.683.100	1.782.600	1.870.400	1.888.800	1.854.000	-34.800	170.900	

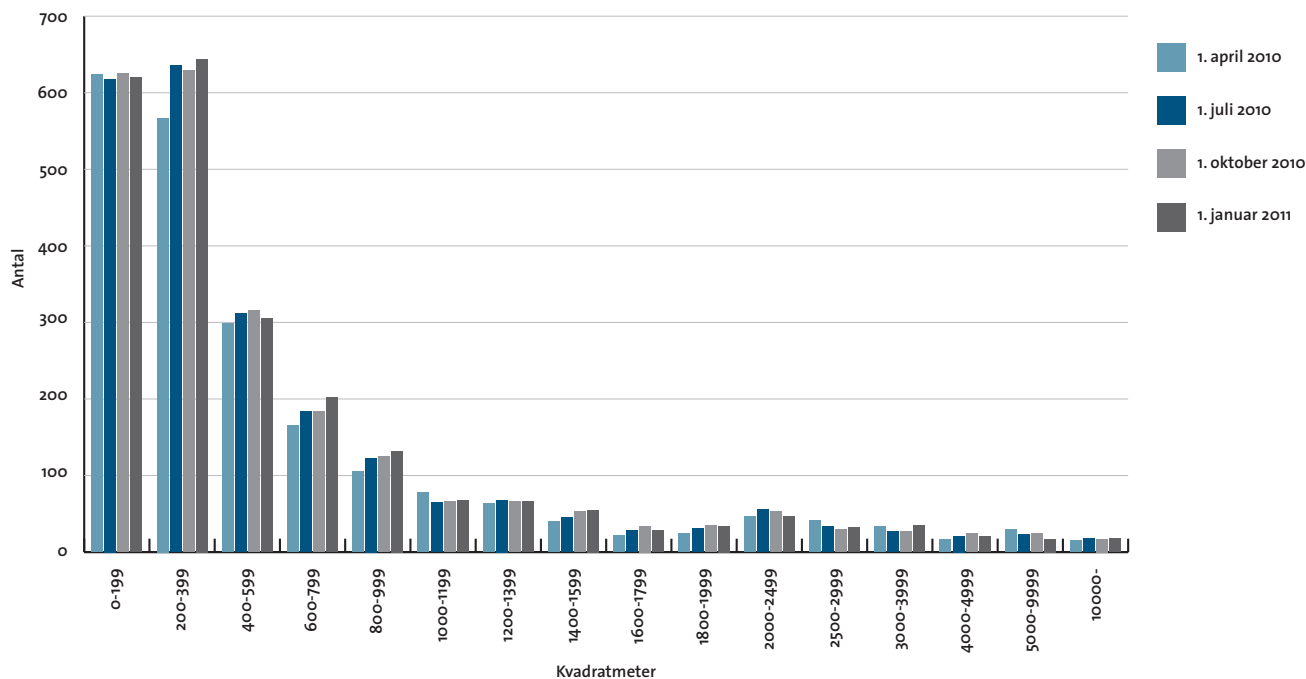
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige kontorlokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

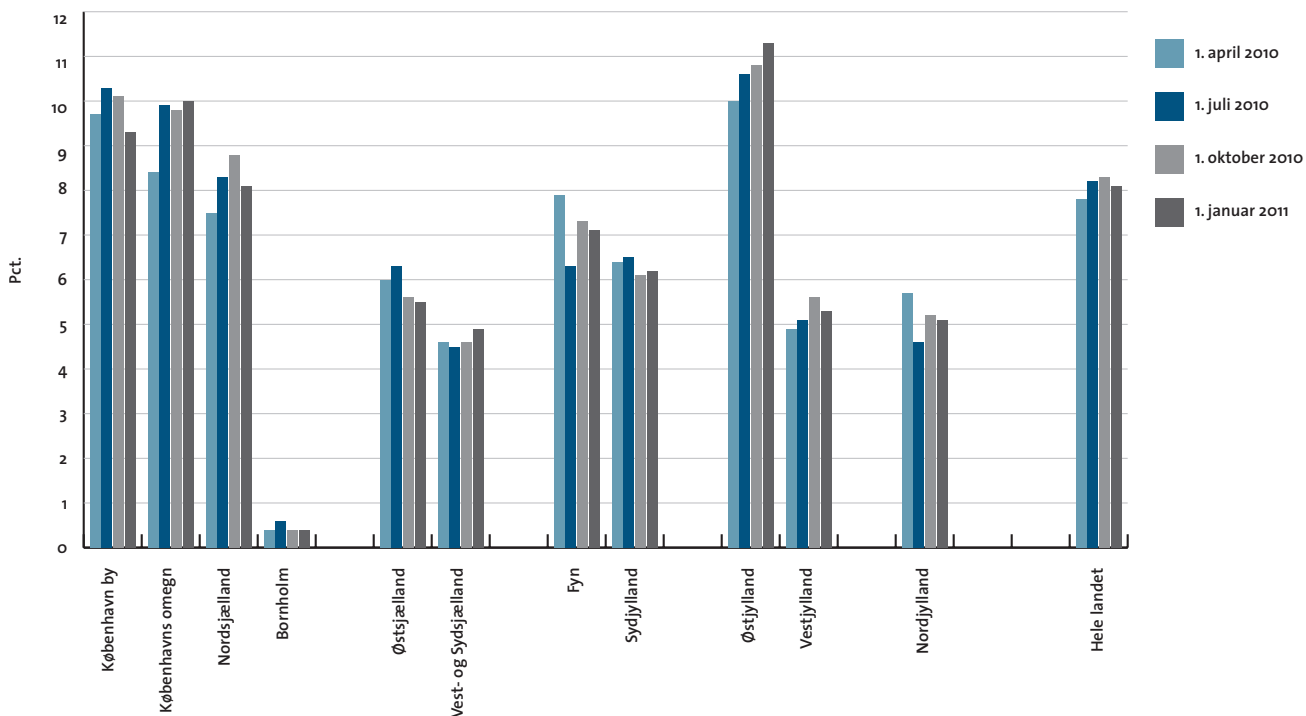
	2010				2011		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	9,6	9,7	10,3	10,1	9,3	-0,8	-0,3	
Københavns omegn	8,4	8,4	9,9	9,8	10,0	0,2	1,6	
Nordsjælland	6,3	7,5	8,3	8,8	8,1	-0,7	1,8	
Bornholm	0,4	0,4	0,6	0,4	0,4	0,0	0,0	
Region Hovedstaden	8,6	8,8	9,8	9,7	9,2	-0,5	0,6	
Østsjælland	5,6	6,0	6,3	5,6	5,5	-0,1	-0,1	
Vest- og Sydsjælland	4,8	4,6	4,5	4,6	4,9	0,3	0,1	
Region Sjælland	5,1	5,0	5,0	4,9	5,1	0,2	0,0	
Fyn	6,7	7,9	6,3	7,3	7,1	-0,2	0,4	
Syddanmark	5,6	6,4	6,5	6,1	6,2	0,1	0,6	
Region Syddanmark	6,0	7,0	6,4	6,6	6,5	-0,1	0,5	
Østjylland	9,5	10,0	10,6	10,8	11,3	0,5	1,8	
Vestjylland	4,9	4,9	5,1	5,6	5,3	-0,3	0,4	
Region Midtjylland	8,0	8,4	8,9	9,2	9,4	0,2	1,4	
Nordjylland	4,7	5,7	4,6	5,2	5,1	-0,1	0,4	
Region Nordjylland	4,7	5,7	4,6	5,2	5,1	-0,1	0,4	
Hele landet	7,4	7,8	8,2	8,3	8,1	-0,2	0,7	

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.

	2010				2011		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	33.300	35.400	34.000	35.500	32.800	-2.700	-500	
Københavns omegn	25.400	28.800	27.700	28.500	28.100	-400	2.700	
Nordsjælland	29.600	25.600	32.200	34.100	31.000	-3.100	1.400	
Bornholm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	0	
Region Hovedstaden	89.300	90.800	94.900	99.100	92.900	-6.200	3.600	
Østsjælland	30.800	32.100	26.400	30.200	29.400	-800	-1.400	
Vest- og Sydsjælland	76.400	72.600	67.000	69.000	68.000	-1.000	-8.400	
Region Sjælland	107.200	104.700	93.400	99.100	97.400	-1.700	-9.800	
Fyn	65.300	67.400	66.000	67.100	67.900	800	2.600	
Syddanmark	114.300	112.900	113.100	117.800	126.200	8.400	11.900	
Region Syddanmark	179.600	180.300	179.200	184.900	194.200	9.300	14.600	
Østjylland	81.000	96.100	99.900	110.400	112.000	1.600	31.000	
Vestjylland	46.800	54.100	65.200	70.100	70.500	400	23.700	
Region Midtjylland	127.800	150.200	165.100	180.500	182.400	1.900	54.600	
Nordjylland	65.800	78.100	85.400	89.300	102.500	13.200	36.700	
Region Nordjylland	65.800	78.100	85.400	89.300	102.500	13.200	36.700	
Hele landet	569.700	604.200	617.900	652.900	669.300	16.400	99.600	

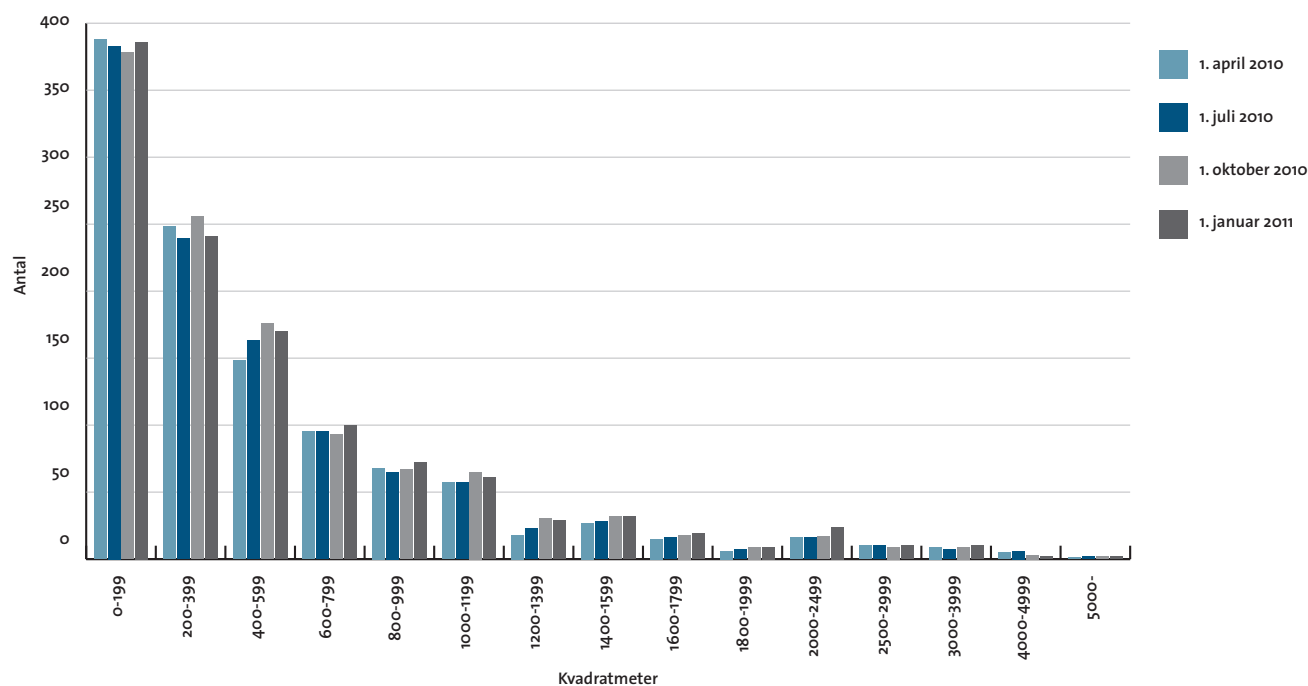
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige detailhandelslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

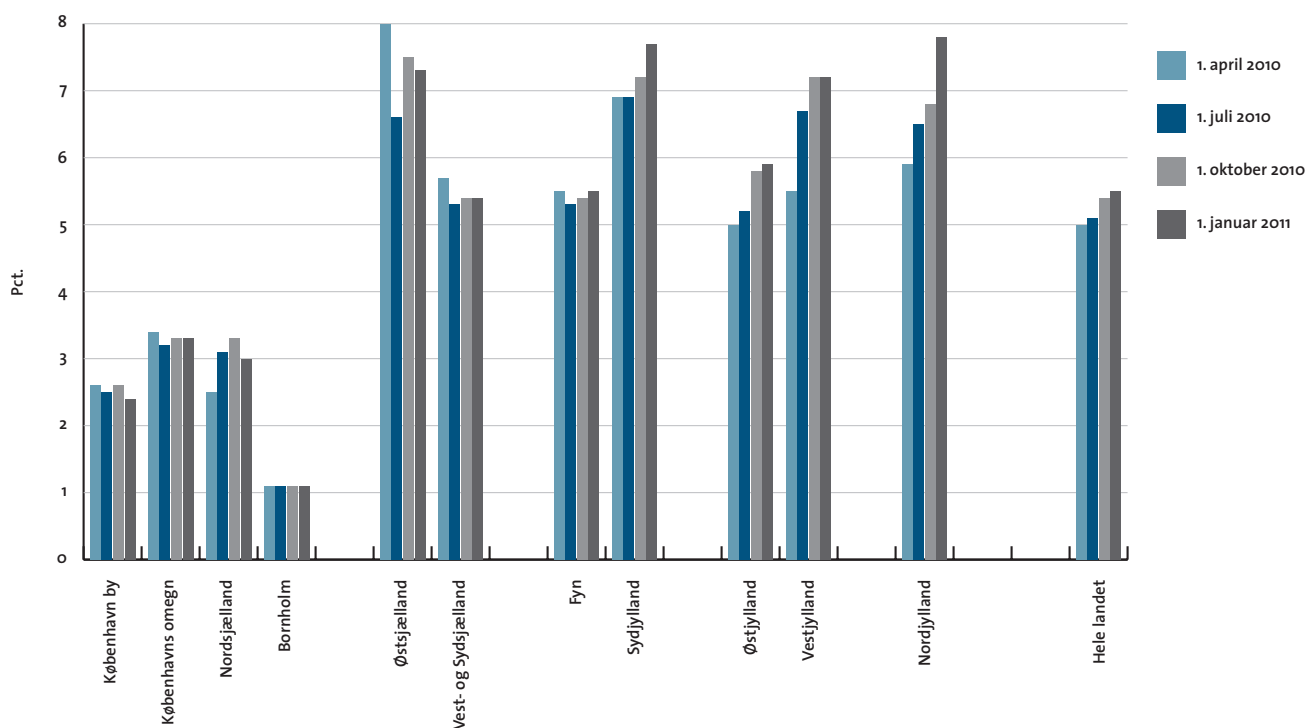
	2010				2011		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	2,4	2,6	2,5	2,6	2,4	-0,2	0,0	
Københavns omegn	3,0	3,4	3,2	3,3	3,3	0,0	0,3	
Nordsjælland	2,8	2,5	3,1	3,3	3,0	-0,3	0,2	
Bornholm	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,0	0,0	
Region Hovedstaden	2,6	2,7	2,8	2,9	2,8	-0,1	0,2	
Østsjælland	7,7	8,0	6,6	7,5	7,3	-0,2	-0,4	
Vest- og Sydsjælland	6,0	5,7	5,3	5,4	5,4	0,0	-0,6	
Region Sjælland	6,4	6,3	5,6	5,9	5,8	-0,1	-0,6	
Fyn	5,3	5,5	5,3	5,4	5,5	0,1	0,2	
Syddanmark	7,0	6,9	6,9	7,2	7,7	0,5	0,7	
Region Syddanmark	6,2	6,3	6,2	6,4	6,7	0,3	0,5	
Østjylland	4,2	5,0	5,2	5,8	5,9	0,1	1,7	
Vestjylland	4,8	5,5	6,7	7,2	7,2	0,0	2,4	
Region Midtjylland	4,4	5,2	5,7	6,2	6,3	0,1	1,9	
Nordjylland	5,0	5,9	6,5	6,8	7,8	1,0	2,8	
Region Nordjylland	5,0	5,9	6,5	6,8	7,8	1,0	2,8	
Hele landet	4,7	5,0	5,1	5,4	5,5	0,1	0,8	

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.

	2010				2011		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	27.500	48.100	51.300	66.100	46.100	-20.000	18.600	
Københavns omegn	351.500	407.300	418.600	432.000	398.700	-33.300	47.200	
Nordsjælland	111.900	155.600	190.800	193.800	189.100	-4.700	77.200	
Bornholm	0	0	0	0	0	0	0	
Region Hovedstaden	490.900	611.000	660.700	691.900	634.000	-57.900	143.100	
Østsjælland	131.700	153.900	159.800	163.900	166.900	3.000	35.200	
Vest- og Sydsjælland	263.600	254.300	315.000	313.600	338.000	24.400	74.400	
Region Sjælland	395.300	408.200	474.800	477.400	504.900	27.500	109.600	
Fyn	434.800	448.300	491.900	528.700	509.100	-19.600	74.300	
Sydjylland	415.000	568.000	596.900	592.000	592.300	300	177.300	
Region Syddanmark	849.800	1.016.300	1.088.800	1.120.700	1.101.400	-19.300	251.600	
Østjylland	765.600	890.500	1.027.200	995.900	1.118.700	122.800	353.100	
Vestjylland	404.400	394.600	529.900	498.300	510.100	11.800	105.700	
Region Midtjylland	1.169.900	1.285.100	1.557.200	1.494.200	1.628.800	134.600	458.900	
Nordjylland	197.100	284.900	251.800	285.900	288.700	2.800	91.600	
Region Nordjylland	197.100	284.900	251.800	285.900	288.700	2.800	91.600	
Hele landet	3.103.000	3.605.400	4.033.300	4.070.200	4.157.800	87.600	1.054.800	

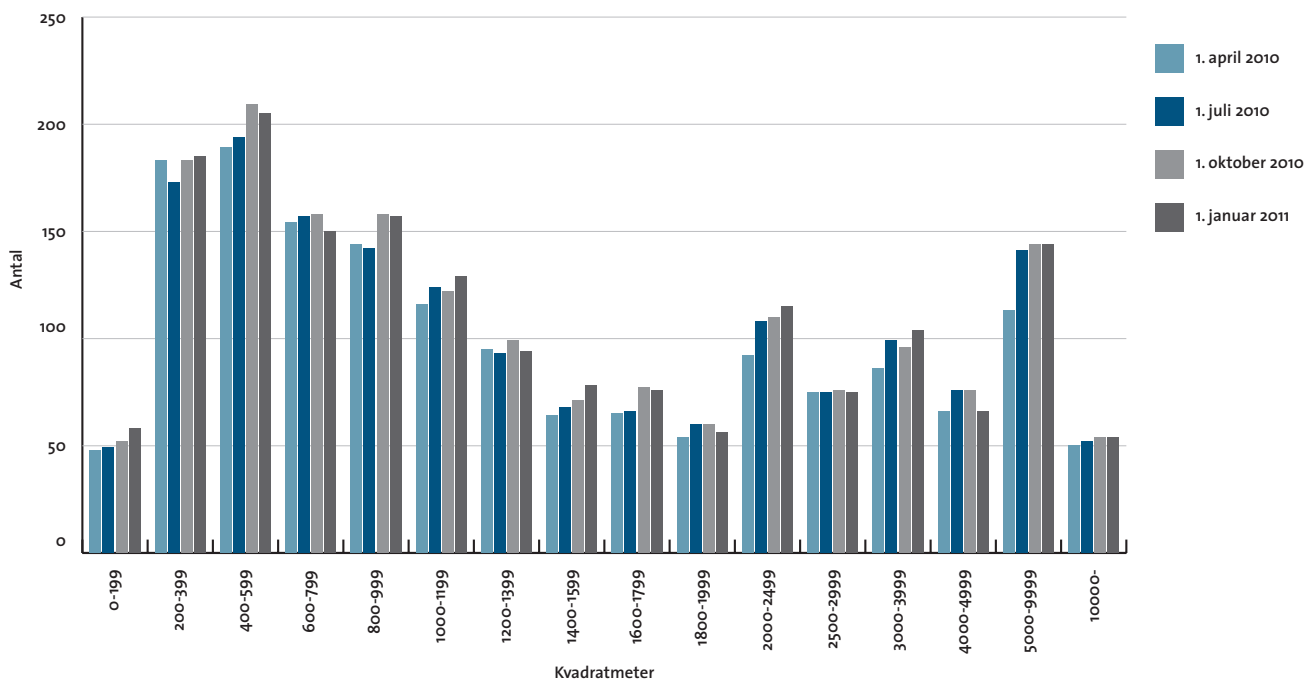
Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.

Ledige lager- og produktionslokaler i pct. af skønnet bygningsmasse

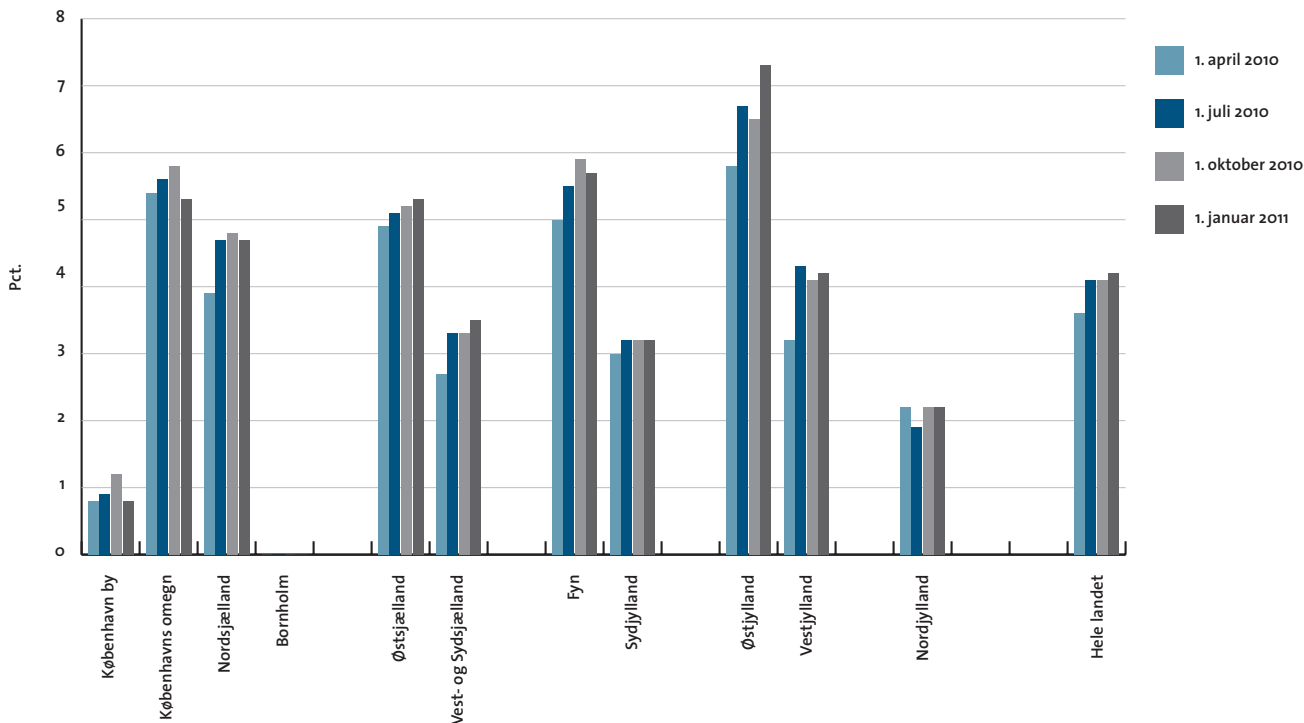
	2010				2011		Kvartalsændring	Årsændring
	1. januar	1. april	1. juli	1. oktober	1. januar			
København by	0,5	0,8	0,9	1,2	0,8	-0,4	0,3	
Københavns omegn	4,7	5,4	5,6	5,8	5,3	-0,5	0,6	
Nordsjælland	2,8	3,9	4,7	4,8	4,7	-0,1	1,9	
Bornholm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Region Hovedstaden	2,7	3,4	3,7	3,8	3,5	-0,3	0,8	
Østsjælland	4,2	4,9	5,1	5,2	5,3	0,1	1,1	
Vest- og Sydsjælland	2,8	2,7	3,3	3,3	3,5	0,2	0,7	
Region Sjælland	3,1	3,2	3,7	3,8	4,0	0,2	0,9	
Fyn	4,9	5,0	5,5	5,9	5,7	-0,2	0,8	
Sydjylland	2,2	3,0	3,2	3,2	3,2	0,0	1,0	
Region Syddanmark	3,1	3,7	3,9	4,1	4,0	-0,1	0,9	
Østjylland	5,0	5,8	6,7	6,5	7,3	0,8	2,3	
Vestjylland	3,3	3,2	4,3	4,1	4,2	0,1	0,9	
Region Midtjylland	4,2	4,7	5,6	5,4	5,9	0,5	1,7	
Nordjylland	1,5	2,2	1,9	2,2	2,2	0,0	0,7	
Region Nordjylland	1,5	2,2	1,9	2,2	2,2	0,0	0,7	
Hele landet	3,1	3,6	4,1	4,1	4,2	0,1	1,1	

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.

Januar 2011

	Kontor	Detailhandel	Lager og produktion
København by	5.680.500	1.378.000	5.734.400
Københavns omegn	3.581.700	854.100	7.479.200
Nordsjælland	1.529.400	1.043.600	4.017.000
Bornholm	116.200	93.900	842.800
Region Hovedstaden	10.907.800	3.369.600	18.073.500
Østsjælland	636.400	401.400	3.136.200
Vest- og Sydsjælland	1.512.600	1.267.600	9.580.800
Region Sjælland	2.149.000	1.669.000	12.717.000
Fyn	1.444.600	1.235.400	8.936.000
Sydjylland	2.260.300	1.641.900	18.718.800
Region Syddanmark	3.704.900	2.877.300	27.654.800
Østjylland	2.904.500	1.911.100	15.332.300
Vestjylland	1.325.300	976.800	12.230.800
Region Midtjylland	4.229.800	2.888.000	27.563.200
Nordjylland	1.889.400	1.321.400	13.248.200
Region Nordjylland	1.889.400	1.321.400	13.248.200
Hele landet	22.881.000	12.125.300	99.256.600

Note: Totalerne kan afvige pga. afrundinger.