

PRESSEMEDDELELSE

Ledigheden for erhvervslokaler fortsat på historisk lavt niveau

Der bliver flere ledige erhvervslokaler i Danmark – som en naturlig konsekvens af den økonomiske afmatning, som gør virksomhederne usikre på fremtiden. ”Men ledigheden for erhvervslokaler er fortsat på et historisk lavt niveau med en samlet ledighed på blot 3,38 procent,” påpeger erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen, EDC Erhverv.

Det er ikke overraskende, at finanskrisen har en negativt afsmittende virkning på udlejningen af erhvervslokaler. Her viser de seneste tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken, at antallet af ledige erhvervslokaler er steget mærkbart i løbet af første kvartal 2009.

Ledigheden for kontorer er på landsplan steget 1,1 procentpoint gennem det seneste kvartal og 2,0 procentpoint gennem det seneste år. I hele landet er der sket en stigning på 446.300 kvadratmeter, hvilket svarer til, at der aktuelt er 1.383.200 ledige kvadratmeter kontorlokaler i Danmark.

Men der er bestemt ingen grund til at gå i panik, mener erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv. Han har regnet videre på tallene og når frem til den – for nogen overraskende – konklusion, at markedet for erhvervsudlejning fortsat er stærkt og sundt.

”Der er ingen grund til at tage de negative briller på. Der er en god forklaring på den stigende ledighed, eftersom virksomhederne helt naturligt tilpasser deres arealforbrug efter omsætningen og antallet af medarbejdere. Det er imidlertid værd at fastholde, at ledigheden for erhvervslokaler trods krisen fortsat er på et historisk lavt niveau,” siger Jørgen Jørgensen.

Ledighed på 3,38 procent

Regner man ledigheden ud i forhold til det samlede etageareal i hele landet, bliver resultatet, at ved indgangen til 2. kvartal 2009 var blot 3,38 procent af alle landets erhvervslokaler ledige. Tallet kan endda være lavere, da det samlede etageareal på 128.316.900 kvadratmeter sandsynligvis er lavt sat.

”Med en ledighed på blot 3,38 procent ville man på arbejdsmarkedet tale om næsten fuld beskæftigelse, da der altid vil være en vis ledighed. På samme måde vil der altid være en vis tomgang på markedet for udlejning i forbindelse med flytning og genudlejning. Man kan næsten tale om, at den aktuelle ledighed svarer til den naturlige ledighed. Vi kommer bare fra et endnu lavere niveau, som i historisk perspektiv har været helt enestående efter mange års højkonjunktur,” siger Jørgen Jørgensen.

Ifølge erhvervsdirektøren kan en del af de stigninger i ledigheden, der fremgår af Oline-Lokalebørs Statistikken, endda være begrundet i ændringer, der ikke er af statistisk karakter.

”Mange ejendommejere står selv for udlejningen og er dermed normalt ikke en del af den officielle statistik, som bygger på indberetninger fra ejendomsmæglerne. Men i dårlige tider benytter flere udlejere sig af en ejendomsmægler, fordi de selv har svært ved at genudleje tomme lokaler. Der kommer altså flere kvadratmeter med i statistikken, og de er ledige,” påpeger Jørgen Jørgensen.

Den officielle statistik

Ifølge den officielle statistik fra Dansk Ejendomsmæglerforening sker der en stigning i ledigheden inden for alle typer af erhvervslokaler – kontor, datailhandel samt lager og produktion.

I Københavns by og Københavns omegn er ledigheden for kontorer steget med henholdsvis 1,7 og 1,8 procentpoint siden sidste kvartal, og der er tilsvarende sket en stigning på henholdsvis 2,6 og

1,9 procentpoint i forhold til samme periode sidste år. Ledighedsprocenten for kontorlokaler i Københavns by og Københavns omegn ligger i årets andet kvartal på henholdsvis på 6,4 og 7,9 procent. Det svarer til, at der nu er 345.400 ledige kvadratmeter, hvilket svarer til en stigning på 142.900 ledige kvadratmeter i forhold til april sidste år.

I hele landet er der sket en stigning på 446.300 kvadratmeter, hvilket svarer til, at der aktuelt er 1.383.200 ledige kvadratmeter kontorlokaler i Danmark, svarende til en ledighed på 6,3 procent. For detailhandelslokaler er ledigheden marginalt stigende over det meste af landet. I Københavns by og Københavns omegn ligger ledighedsprocenten på henholdsvis 2,9 og 3,2 procent. – en stigning på 0,2 procentpoint i Københavns by i forhold sidste kvartal, mens der i samme periode er sket et fald i Københavns omegn på 0,5 procentpoint. I hele landet ligger ledigheden på 4,5 procent – en stigning på 0,3 procent i forhold til sidste kvartal.

Markedet for lager- og produktionslokaler oplever en marginalt stigende ledighed. I Københavns by og Københavns omegn er ledigheden for lager- og produktionslokaler i det seneste kvartal henholdsvis uændret og stigende med 0,2 procentpoint til 4,0 procent. Hele landet har det sidste år oplevet en stigning fra 1,5 procent til 2,6 procent, så der i dag er 2.432.100 ledige kvadratmeter.

Søg professionel hjælp

Aktuelt tyder intet på, at ledigheden for erhvervslokaler har toppet. Selv om det værste måske er overstået, forudsiger eksperterne, at den økonomiske krise vil fortsætte en tid endnu.

”Med udsigt til en lavere beskæftigelse på arbejdsmarkedet tyder meget på, at der fremadrettet vil blive flere ledige erhvervslokaler. Så længe finanskrisen er til stede, vil markedet fortsat være præget af stor tilbageholdenhed, og dermed vil antallet af ledige erhvervslokaler fortsat stige,” siger økonom Mads Lindegaard fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

Situationen kan meget vel føre til, at endnu flere udlejere af erhvervslokaler må opgive selv at stå for genudlejningen af deres tomme lokaler. Det kan give ekstra arbejde hos erhvervsmæglerne, og der kan være mange gode grunde til at søge professionel bistand til udlejningen.

”Et normalt udlejningssalær til mægleren svarer til det, man mister ved 1,8 måneds tomgang eller, om man vil, 1,8 måneds manglende leje. Hvis man vurderer, at mægleren kan udleje ens lokaler mindst 1,8 måned hurtigere, end man selv kan, skal man altså overveje at vælge en professionel erhvervsmægler til opgaven. Og så har vi ikke medregnet de udgifter, man selv måtte have til annoncering med videre. Regnestykket kan altså være til yderligere fordel for mæglerløsningen,” siger Jørgen Jørgensen.

Yderligere oplysninger kan hentes hos:

Jørgen Jørgensen, Erhvervsdirektør

Tlf.: 33 30 10 25

email: jj.114@edc.dk