



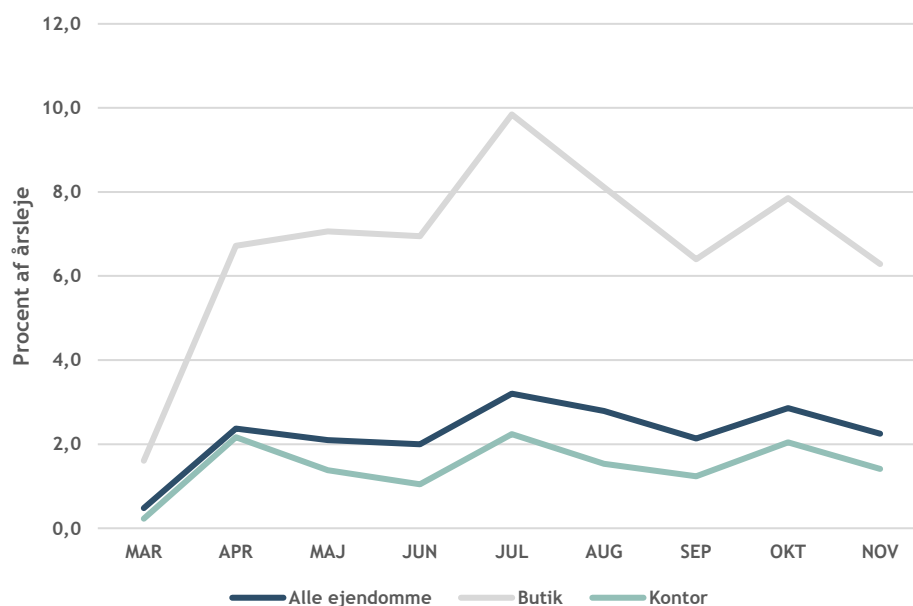
## Fald i restancerne i november

### Resumé

Den samlede restanceprocent ligger på 2,2 procent i november, svarende til et fald på 0,7 procent siden oktober. De manglende lejebetalinge udgør 2,4 mia. kr. for hele ejendomsbranchen. Faldet sker efter en stigning i restancerne i oktober, hvor der har været kvartalskifte. I perioden marts til november har mønsteret vist sig at være gentagende, hvor restancerne er steget ved kvartalskifte og derefter faldet i måneden efter. Men selv efter seneste måneds reduktion, er restancerne historisk høje, og omtrent på niveau med det første corona-chok i april.

Butiks- og kontorsektoren viser de samme tendenser, hvor butiksrestancen er faldet fra 7,9 procent til 6,3 procent, hvilket er på niveau med restancen fra april.

### Udvikling i estimerede restanceprocenter marts-november 2020



**Kilde:** EjendomDanmarks markedsstatistik.

**Note:** Restanceprocenterne angiver restancer som andel af årslejen.



## Restancer fortsat på historisk højt niveau

Efter en stigning i restancerne i det seneste kvartalsskifte, så falder restancerne igen i november. Op til kvartalsskiftet i sidste måned steg restancerne fra 2,1 til 2,9 procent. Siden da er restancerne faldet til 2,2 procent i november, hvilket nærmer sig de 2,1 procent før kvartalsskiftet. I kroner og øre svarer det til restancer for samlet 2,4 mia. kroner, sammenlignet med 2,3 mia. i september. Sammenligner vi med kvartalsskiftet i juli, da skete der også en stigning i restancerne og et efterfølgende fald. Her steg restancerne 2,0 til 3,2 procent, og faldt derefter til 2,8 procent. Tilbage i april faldt restancerne fra 2,4 procent til 2,1 procent.

De seneste kvartalsskifter har altså vist en stigning i restancerne og et efterfølgende fald. Mange erhvervslejemål bliver betalt kvartalsvist, hvilket er en stor grund til stigningerne op til hvert kvartalsskifte. Fra coronakrisens start i marts steg restancerne fra at være ubetydelige til med ét at udgøre 2,4 procent af årslejen. Selv her sker der altså et fald i den efterfølgende måned. Siden april måned har restancerne i gennemsnit ligget på 2,5 procent svarende til omkring 2,7 mia. kroner, så det skal understreges at restance-niveauerne stadigvæk ligger på et relativt højt niveau, selvom mange lejere har betalt deres skyldige leje.

## Butiksljemål står for 2/3 af alle restancer

Butiksrestancerne fylder omkring 2/3 af de samlede restancer. Derudover ses det at butikkerne har højest restanceprocent igennem perioden. Siden april har butikksrestancerne i gennemsnit ligget på 7,4 procent. I november ligger butikksrestancen på 6,3 procent svarende til 1,6 mia. kroner. I forhold til september, før kvartalsskiftet, lå butikksrestancen på 6,4 procent, hvilket er 0,1 procentpoint mere end i november. Butiksrestancen i november er dermed det laveste niveau der har været i perioden. I forhold til oktober falder butikksrestancen i november dermed med 1,6 procentpoint, hvilket man kun kan håbe på fortsætter.

Kigges der på restancerne i kontorsektoren, så følger den meget godt udviklingen i de samlede restancer. Her ses de samme stigninger op til et kvartalsskifte samt et efterfølgende fald - blot i en mindre skala. I november ligger kontorrestancerne på 1,4 procent svarende til 600 mio. kroner. Restancerne i kontorsektoren fylder omkring ¼ af de samlede restancer.



### Definition af restancer

Opgørelsen af restancer i denne analyse omfatter både manglende lejebetaling med og uden aftale om henstand. Aftaler om henstand forekommer i forskellige former. Nogle udlejere giver en forlænget betalingsfrist på den overskredne lejebetaling, mens andre konverterer restancen til et lån med en specificeret afdragsprofil.

Alle former for manglende lejebetaling indgår som restancer i denne analyse.

Alt efter lejers økonomiske robusthed kan en restance have større eller mindre betydning for ejendommen. Nogle lejere kan være forsinkede med betalingen af forskellige grunde, uden at det indebærer en stor risiko for udlejer. Det gælder for eksempel en offentlig lejer og mange private lejere med et meget solidt økonomisk fundament. Derimod kan en restance uden aftalt henstand fra en privat lejer, som balancerer på randen af konkurs, udgøre en risiko for økonomisk tab for udlejer.

#### Datagrundlag

Analysen bygger på en månedlig indberetning af restancer fra 60.000 lejemål med en samlet års-leje på 13 mia. kr. fordelt på 80 udlejere. Resultaterne derefter skaleret op til sektorspecifikt brancheniveau med en estimeret samlet årsleje på 106 mia. kr.

**Kilde:** EjendomDanmark

## Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af økonomisk konsulent Hong-Kai Guo, cand.polit.

### Kontakt

Hvis du vil vide mere om restancer, coronakrisens effekter eller generelt om EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte økonomisk konsulent Hong-Kai Guo på [hkg@ejd.dk](mailto:hkg@ejd.dk).

Du kan også læse mere på [www.ejd.dk](http://www.ejd.dk).