

## Fortsat stigende restancer i ejendomsbranchen

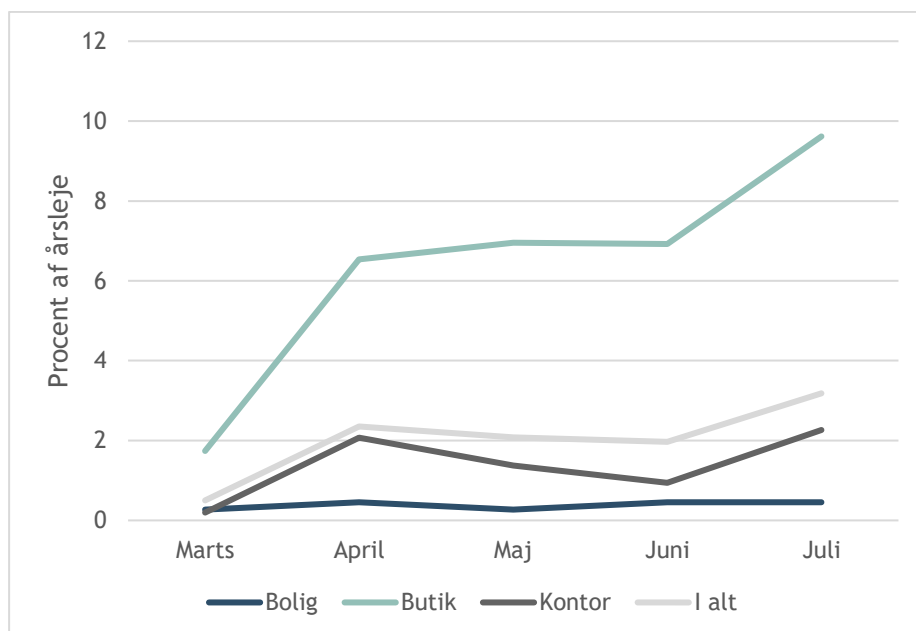
### Resumé

Heller ikke ejendomsbranchen går fri af coronakrisen. Manglende legebetalinger fra erhvervslejere har betydet, at der siden april har været et milliardbeløb i restance. Den 1. juli steg restancetallet igen med 60 procent, hvorfor der nu mangler at blive betalt husleje for 3,75 mia. kr.

Det er særligt butiksljemål, der også har været hårdest økonomisk ramt af coronakrisen, at en stor andel af lejen er i restance. Samlet er knap ti procent af årets samlede butikslje nu i restance.

Mens restancerne samlet er steget, er der hver måned også lejere, der nedbringer restancerne helt eller delvist.

Figur 1. Udvikling i estimerede restanceprocenter marts-juli



**Kilde:** EjendomDanmarks markedsstatistik

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



## Historisk store restancer – kvartalsskifte øger restancerne markant

Coronakrisens enorme økonomiske slagside rammer ejendomsbranchen i form af manglende lejebetalinger i milliardklassen. Fra et udgangspunkt med en restance i omegnen af 600 mio. kr. svarende til en halv procent af årslejen inden krisen, manglede der tæt på 3 mia. kr. i kassen ved overgangen til april måned.

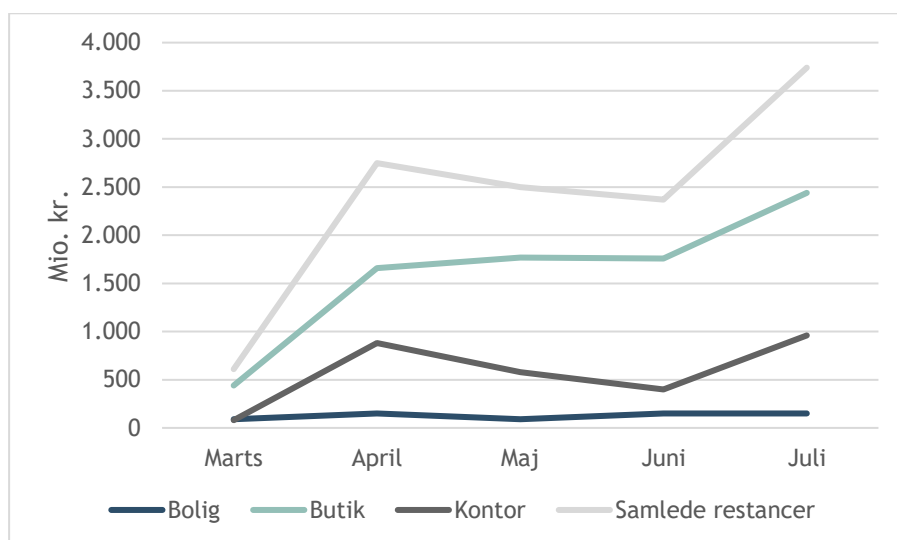
I maj og juni bød var der status quo eller en lille nedgang i omfanget af restancer, mens juli måned, hvor mange lejere stod for at betale lejen for tredje kvartal, bød på endnu et hop i restanceomfanget. Således viser EjendomDanmarks dataindsamling, at de samlede restancer per 15. juli udgør 3,75 mia. kr.

Butikker og restauranter var hårdest ramt af nedlukningen, og med 2,5 mia. kr. i manglende lejebetaling og en restanceprocent på knap en tiendedel af årslejen er det da også butiksejemål, der isoleret set står for den mest dramatiske udvikling.

Mange erhvervslejere har kvartalsvis lejeopkrævning.

Overgangen til juli måned var samtidig overgangen til tredje kvartal.

Figur 2. Udvikling i estimerede samlede restancer marts-juli



**Kilde:** EjendomDanmarks markedsstatistik

**Note:** Restancerne er beregnet som stikprøvens restanceprocenter skaleret til brancheniveau via sektorspecifikke estimater på samlet årsleje



### Stor stigning i lejere med mange måneders restancer

Restancerne omfatter både lejere, med få måneders leje i restance, og lejere der er kommet mange måneder bagud. Figur 3 viser omfanget af restancer fordelt på antal måneders husleje for de enkelte lejemål.

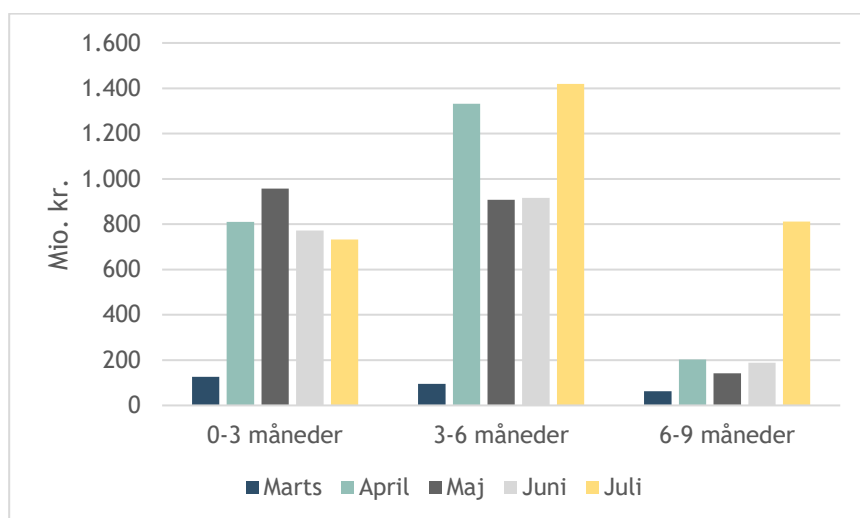
Det fremgår af figuren, at restancerne der udgjorde 0-3 og 3-6 måneder steg markant fra marts til april måned, mens der her kun var ganske få restancer på 6-9 måneders husleje. Med overgangen til juli og tredje kvartal er omfanget af restancer, der udgør 6-9 måneders husleje steget markant fra under 200 mio. kr. til mere end 800 mio. kr.

Restancebeløb svarende til mange måneders leje indebærer en større økonomisk risiko for udlejer.

Der er kommet flere lejere, hvor restancerne udgør mange måneders husleje

Branchen har restancer for cirka 800 mio. kr. i lejemål, hvor restancen udgør 6-9 måneders husleje

Figur 3. Totale restancer fordelt på antal måneders leje



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik

Note: I kategorien 0-3 måneder er kun medtaget lejemål med minimum en halv måneds restance

I figur 3 er restancebeløbene grupperet efter antal måneders leje for enkelte restancebeløb.

Et lejemål, der i juni måned har restancer svarende til to måneders husleje, vil altså befinde sig i kategorien 0-3 måneder. Hvis kvartalslejen for tredje kvartal ikke er blevet betalt inden opgørelsestidspunktet 15. juli, vil restancen udgøre fem måneders leje, og det pågældende lejemål vil figurere i kategorien 3-6 måneder for juli.



## Hver måned er der både lejere med stigende og med fallende restancer

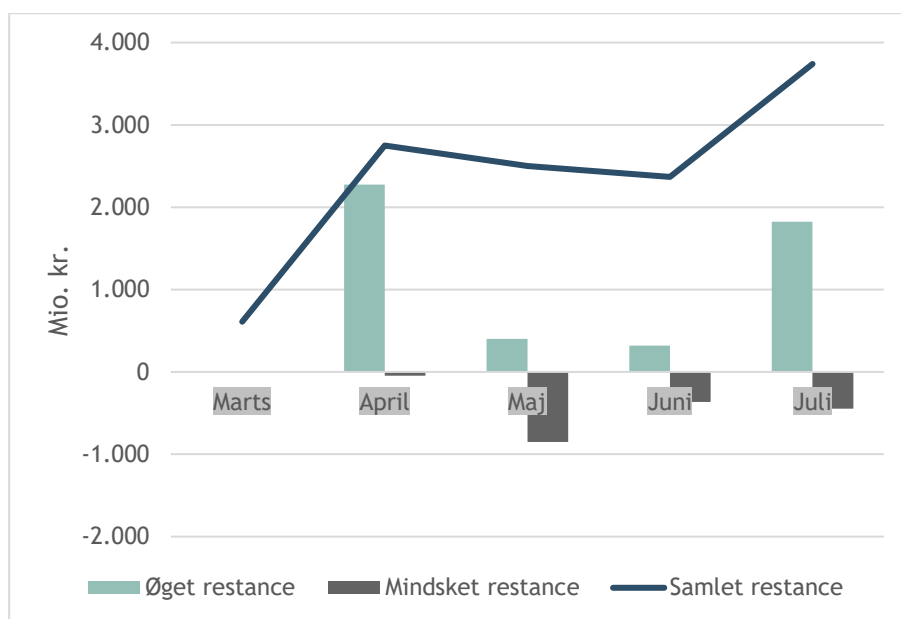
Siden den voldsomme stigning i restancer i april måned har mange lejere afdraget på de skyldige lejebetalinger hver måned. Således blev der nedbragt restancer for 850 mio. kr. i maj måned. I samme måned øgedes restancerne for andre lejere med 400 mio. kr., hvorfor nettorestancebeløbet kun faldt med 450 mio. kr.

Selvom restancerne samlet steg markant ved overgangen til juli måned, var der stadig mange lejere, der nedbragte de skyldige beløb med cirka 450 mio. kr., og udviklingen bærer altså præg af en udskiftning af, hvilke lejere der er bagude med lejebetalingen.

Restancerne steg samlet set i juli måned.

Billedet er dog mere nuanceret, og også i juli måned nedbragte mange lejere de skyldige beløb betragteligt

Figur 4. Samlede positive og negative restanceændringer, samt samlet restance marts-juli



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik

Per 5. august var der via den statslige kompensationsordning for faste omkostninger udbetalt støtte for 3,5 mia. kr. – altså cirka samme niveau som ejendomsbranchen har ydet likviditetstilskud til trængte virksomheder via restancerne. Statens ordning udgør op til 65 mia. kr.



**Faktaboks:**

**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 årsleje på 13 mia. kr. fordelt på 80 udlejere. Resultaterne derefter skaleret op til sektorspecifikt brancheniveau med en estimeret samlet årsleje på 106 mia. kr.

**Sammenhæng med tidligere udsendt analyse**

Forbedring af datagrundlag via en større stikprøve og en mere retvisende identisk definition af restancer på tværs af de forskellige dataindberettere medfører, at resultaterne i denne analyse afviger fra en tidligere analyse publiceret i juni.



## 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 Anders Gade Jeppesen, politisk økonomisk konsulent.

### **Kontakt**

Hvis du vil vide mere om restancer, coronakrisens effekter eller mere generelt om EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte politisk økonomisk konsulent Anders Gade Jeppesen på [agj@ejd.dk](mailto:agj@ejd.dk).

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