



ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Resumé

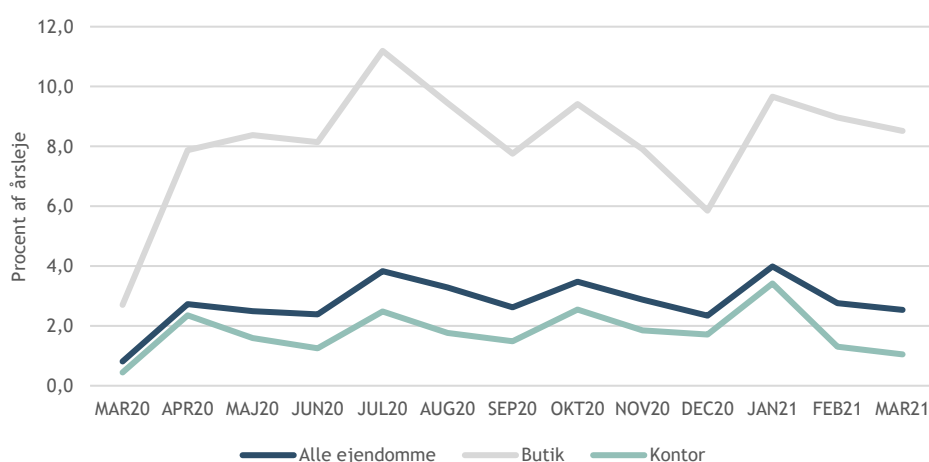
Der er udsving i restancetallene, som dækker over, at der mange steder opkræves leje kvartalsvist. Derfor viser de seneste restancetal også, at de samlede restancer de seneste to måneder er faldet, så de nu udgør 2,5 procent mod 4,0 procent i januar 2021. Det betyder, at der er manglende lejebetaling for i alt 2,7 mia. kroner. Det er – i forhold til marts 2020 – en stigning på 1,8 mia. kroner.

Det er særligt butikssektoren, der er bag den markante årlige stigning. Her er restancen steget med 1,5 mia. kroner i forhold til marts 2020. Det betyder, at butiksrestancerne ligger på 8,5 procent i marts 2021, hvor der er ubetalt butiksleje for 2,2 mia. kroner. Det er dog 300 mio. kroner lavere end ved årsskiftet.

Kontorrestancerne er også faldet siden årsskiftet. Her er restancerne faldet fra 3,4 procent til 1,1 procent i marts 2021. Det betyder, at der er ubetalt kontorleje for 400 mio. kroner i marts 2021. Det er det laveste niveau siden marts 2020, hvor restancen for kontorer var 200 mio. kroner.

Status på restancer

Udvikling i estimerede restanceprocenter marts 2020 – marts 2021



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik.

Note: Restanceprocenterne angiver restancer som andel af årslejen.



Marts 2021

Side 2 af 3

I januar 2021 var de samlede restancer på sit hidtil højeste niveau under coronakrisen, da de rundede 4,0 procent; som svarer til 4,2 mia. kroner.

De seneste tal fra februar og marts 2021 viser dog, at restancerne falder igen. Det var ventet, da en anseelig andel af huslejebetalingerne kommer kvartalsvist. Ikke desto mindre sker det største fald fra januar til februar 2021. Her er restancerne for alle lejemål faldet med 1,2 procentpoint. Fra februar til marts falder restancerne med 0,3 procentpoint. De seneste tal viser derfor at restancen i marts 2021 ligger på 2,5 procent svarende til manglende lejebetalinger for 2,7 mia. kroner. Siden januar 2021 er der altså blevet betalt leje for omkring 1,5 mia. kroner.

På trods af det fald er de samlede restancer stadigvæk en del højere end niveauet på samme tid sidste år. I begyndelsen af den første corona-nedlukning - marts 2020 - lå de samlede restancer på 0,8 procent svarende til 900 mio. kroner i ubetalt leje. Det er en årlig stigning på 1,8 mia. kroner i restancer i forhold til marts 2021.

Den store stigning over det seneste år er især en konsekvens af nedlukningen af butikssektoren. Siden januar 2021 til nu er butiksrestancen godt nok faldet fra 9,7 procent til 8,5 procent, hvilket svarer til 300 mio. kroner i indbetalt butiksleje. I forhold til samme tid sidste år ligger butiksrestancen dog på hele 5,8 procentpoint højere, hvilket er en stigning på 1,5 mia. kroner i ubetalt butiksleje i forhold til niveauet i marts 2020. Med en stigning på de samlede restancer på 1,8 mia. kroner i forhold til marts 2020, så udgør butikssektoren altså en stor andel. Kigger vi 3 måneder tilbage, ligger butiksrestancerne også stadigvæk en del højere. I december 2020 lå butiksrestancerne på 5,9 procent svarende 1,5 mia. kroner, hvilket altså er 700 mio. kroner mindre end niveauet i marts 2021.

Bedre ser det ud i kontorsektoren, efter at sektoren oplevede sit højeste restanceniveau ved årsskiftet på 3,4 procent, svarende til 1,4 mia. kroner i ubetalt kontorleje. I februar 2021 faldt kontorrestancerne med 2,1 procentpoint, hvilket er et fald på 900 mio. kroner. I marts 2021 falder restancerne yderligere til 1,1 procent svarende til 400 mio. kroner, hvilket er det laveste niveau siden marts 2020, hvor kontorrestancen lå på 0,4 procent, svarende til 200 mio. kroner. Kontorrestancerne nærmer sig altså et niveau, som ikke er set siden starten af den første nedlukning.

De seneste opgørelser fra februar og marts 2021 viser altså fald i de samlede restancer samt i butiks- og kontorrestancerne siden årsskiftet.



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.

Opgørelsen af restancer i denne analyse omfatter både manglende lejebetaling med og uden aftale om henstand. Aftaler om henstand forekommer i forskellige former. Nogle ejere giver en forlænget betalingsfrist på den overskredne lejebetaling, mens andre konverterer restancen til et lån med en specificeret afdragsprofil. Opgørelsen tager derudover udgangspunkt i restancen fra den seneste lejer i hvert lejemål.

Analysen bygger på en månedlig indberetning af restancer fra 60.000 lejemål med en samlet årsleje på 13 mia. kr. fordelt på 80 ejere. Indberetningerne er opgjort pr. den 15. i hver måned. Resultaterne skaleres derefter op til sektorspecifikke brancheniveauer med en estimeret samlet årsleje på 106 mia. kr.

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 eller mobil: 81 72 81 04.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.