

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS MARKEDSSTATISTIK – TOMGANG

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

April 2016 ➔ WEBRAPPORT

Resultater

- Faldende tomgang for kontor med 0,3 procentpoint
- På to år er den økonomiske tomgang for kontor faldet med 4,4 procentpoint i København CBD
- Fald i den arealmæssige tomgang i alle fire sektorer
- Endnu lavere tomgang for bolig

Mere aktivitet i investeringsejendomme

Det danske samfund har gavn af fuld beskæftigelse og fuld aktivitet i ejendommene. Men ligesom der altid vil være en vis arbejdsløshed, så vil der også altid være en vis økonomisk tomgang.

Der er to faktorer, der bestemmer dette niveau. Den ene er den naturlige tomgang, der opstår på grund af flytninger og istandsættelser. Den anden type er konjunkturbestemt og skyldes, at det tager tid at tilpasse udbuddet af lokaler med efterspørgslen efter lokaler.

Mens efterspørgslen kan skifte forholdsvis hurtigt, vil udbuddet af lokaler tilpasses med en vis forsinkelse. I øjeblikket er den økonomiske tomgang for erhvervs-ejendommene præget af konjunkturerne, hvilket betyder, at den økonomiske tomgang ligger over det normale niveau.

Det gælder særligt for kontor, der i de sidste 15 år har haft en gennemsnitlig tomgang på omkring otte procent, hvilket er fire til fem procentpoint under det nuværende niveau. Derfor er det specielt glædeligt, at den økonomiske tomgang for kontor falder i forhold til sidste kvartal med 0,3 procentpoint. Det er forhåbentligt første tegn på en kommende tid med mere aktivitet i investeringsejendommene.

Økonomisk tomgang falder med 0,1 procentpoint

Den økonomiske tomgang falder i april 2016 med 0,1 procentpoint i forhold til sidste kvartal, mens den økonomiske tomgang er uændret i forhold til samme tidspunkt sidste år.

Faldet i økonomisk tomgang i forhold til sidste kvartal skyldes hovedsageligt kontor, der efter tre kvartaler i træk med stigende økonomisk tomgang oplever et fald på 0,3 procentpoint til 12,7 procent.

Tabel 1. Tomgang april 2016

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	Tomgang (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	Tomgang (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Kontor	12,7	-0,3	1,3	14,6	-0,3	1,0
Butik	8,2	0,2	-1,9	7,6	-0,8	-1,1
Industri	13,4	0,2	0,4	13,7	-0,7	-1,1
Bolig	3,0	-0,1	0,4	2,9	-0,1	0,4
Total	9,7	-0,1	0,0	10,8	-0,3	-0,2

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Tomgangsmålet for alle sektorer i alt omfatter også lejbærende værdi og arealer for andet erhverv samt sekundære arealer.



Af de kontorlejemål, der findes i statistikken i både januar og april 2016, er der mere lejbærende værdi, som går fra udlejet til tom i forhold til tom til udlejet. Det betyder alt andet lige mere tabt leje og højere økonomisk tomgang. Én af forklaringerne på, at den økonomiske tomgang alligevel falder for kontor er, at lejen for udlejede kontorlejemål er steget, hvilket trækker i retning af en samlet lavere økonomisk tomgang.

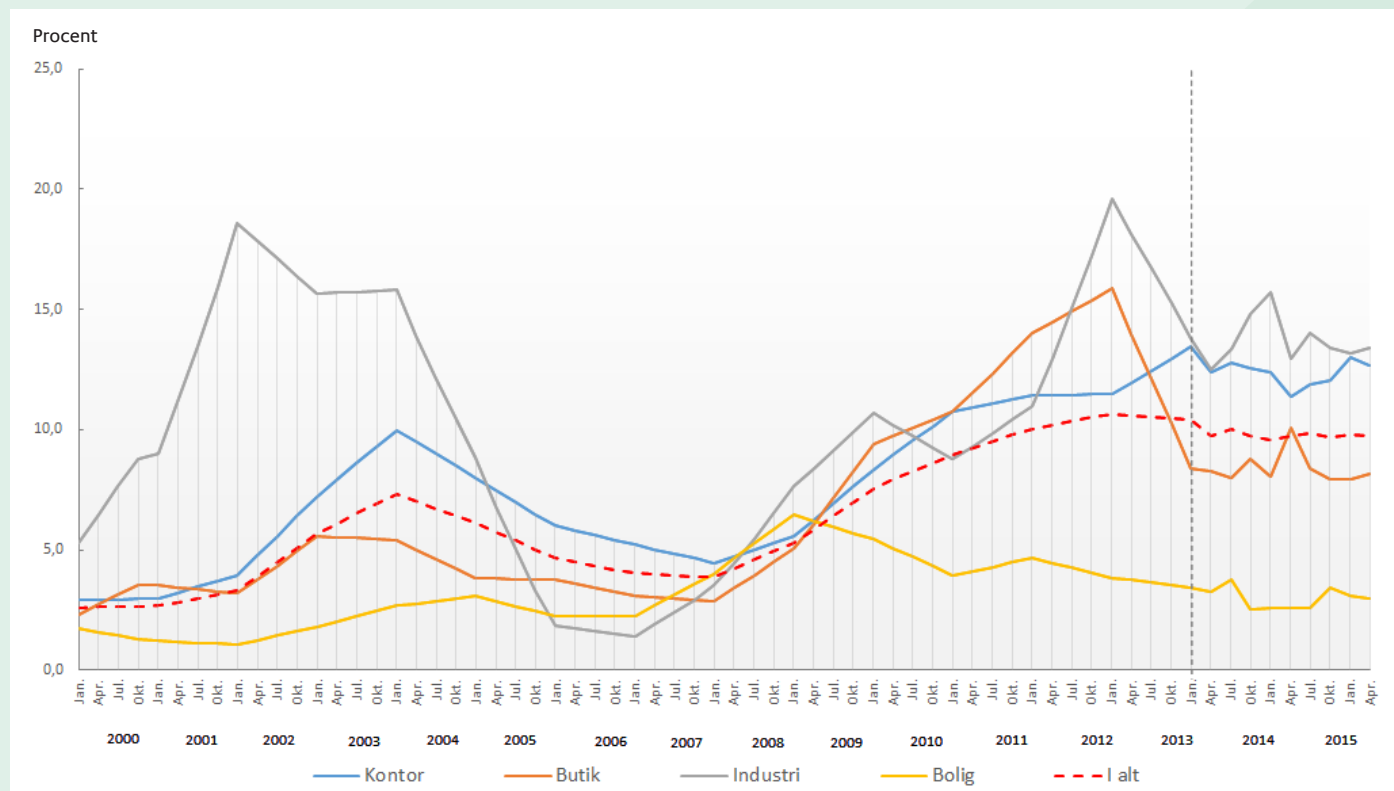
Der er også et lille fald i økonomisk tomgang for bolig på 0,1 procentpoint til 3,0 procent, hvilket er 0,4 procentpoint mere i forhold til samme kvartal sidste år. For bolig gælder det fortsat, at den økonomiske tomgang er lav. Butik og industri oplever begge en mindre stigning på 0,2 procentpoint i forhold til sidste kvartal.

Færre ledige arealer

Den arealmæssige tomgang falder i april 2016 med 0,3 procentpoint til 10,8 procent. Det er den laveste arealmæssige tomgang siden april 2014.

Det er alle sektorer, der mærker fald i den arealmæssige tomgang. Den arealmæssige tomgang for industri på 13,7 procent er den laveste tomgang for industri, der er målt med markedsstatistikens opgørelser, som nu i alt er ni kvartaler. 14,6 procent af kontorarealerne står tomme i april 2016, og det er et fald på 0,3 procentpoint i forhold til sidste kvartal. Dermed er den arealmæssige tomgang næsten to procentpoint højere end den økonomiske tomgang, hvilket betyder, at det typisk er de billigere kontorlokaler, der ikke er lejet ud.

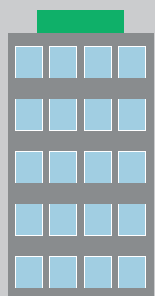
Figur 1. Udvikling i økonomisk tomgang



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark og egne beregninger på baggrund af tal fra IPD Dansk Ejendomsindeks og Oline-ED statistikken.

Anm.: Data fra januar 2014 og frem er fra Ejendomsforeningen Danmark. Fra 2001 til 2013 er tal fra IPD Dansk Ejendomsindeks bearbejdet på baggrund af niveauforskelle i 2014. I år 2000 er kontordata fra Oline-ED statistikken indarbejdet. Opgørelsesmetoder er ikke ens, hvorfor der er databrud mellem oktober 2013 og januar 2014. Fra januar 2014 er opgørelsen kvartalsvis, mens den er årlig før 2014. Fra 2014 er der ligeledes et større datagrundlag.

Kontor



Tomgang i København CBD er nu nede på otte procent

Udviklingen i den økonomiske tomgang for kontor bevæger sig i den rigtige retning. De positive takter i den økonomiske tomgang for kontor gælder for langt de fleste områder i landet. Således har fire ud af de fem regioner oplevet forbedringer siden januar. I Region Hovedstaden er det København CBD, der gør sig positivt bemærket med en økonomisk tomgang på 8,0 procent i april 2016, hvilket er et fald på 2,4 procentpoint i forhold til sidste år og 4,4 procentpoint på to år. Den økonomiske tomgang i Region Hovedstaden er på 12,9 procent.

Det største, kvartalvise fald for regionerne findes i Region Sjælland. Tomgangsprocenten på 7,7 er faldet med 0,9 procentpoint sammenlignet med forrige kvartal og faldet med i alt 2,0 procentpoint i forhold til april året før. Med andre ord havde udlejere af kontorlejemål en udlejningsprocent på 92,3 procent af den samlede lejbærende værdi for kontorejendomme i regionen, hvilket er 5,0 procentpoint bedre end landsgennemsnittet. Den økonomiske tomgang for kontor steg med 2,4 procentpoint i Region Nordjylland.

Butik



Mindre stigning i økonomisk tomgang

Den økonomiske tomgangsprocent for butiksljemål er steget med 0,2 procentpoint i forhold til sidste kvartal, så den økonomiske tomgang nu er på 8,2 procent. I Region Hovedstaden er den økonomiske tomgang på 7,6 procent med en stigning på 0,1 procentpoint i forhold til sidste kvartal. Siden januar svarer tomgangsudviklingen nogenlunde med udviklingen på landsplan med stigninger på 0,2 procentpoint i København CBD og øvrige København og omegn, mens der i Nordsjælland er et fald i tomgangen på 0,6 procentpoint.

I Region Sjælland og Region Syddanmark er tomgangsudviklingen lidt større med øget økonomisk tomgang på 0,4 og 0,6 procentpoint i forhold til sidste kvartal, mens tomgangen i Region Midtjylland, med et fald på 1,2 procentpoint, nu er lavest i forhold til landets øvrige regioner på 6,6 procent. Det skyldes særligt, at tomgangen er faldet i det øvrige Midtjylland. Derimod steg tomgangen i Region Nordjylland med 4,0 procentpoint siden sidste kvartal, og den økonomiske tomgang er nu på 12,3 procent.

Industri



Tomgangen stiger lidt igen

Industri er fortsat den sektor med højest økonomisk tomgang. Trods kvartalsvise fald siden juli 2015 er tomgangen igen steget i april til 13,4 procent. Det er en beskedne stigning på 0,2 procentpoint siden januar 2016.

Arealmæssigt er tomgangen i stedet faldet med 0,7 procentpoint siden sidste kvartal og 1,1 procentpoint siden april sidste år. Siden seneste opgørelse er det nu i Region Hovedstaden, at der er størst omkostninger forbundet med industrilejemål. Med en kvartalsvis stigning på 0,5 procentpoint er tomgangs niveauet på 15,0 procent i regionen, herunder 15,3 procent i øvrige København og omegn. Derimod er tomgangen for det seneste kvartal faldet med 3,2 procentpoint i Region Sjælland. I Region Syddanmark steg den økonomiske tomgang med 4,4 procentpoint siden januar og 1,3 procentpoint siden april 2015.

Bolig



Fald i økonomisk tomgang

Det overordnede billede for bolig er fortsat, at der er en god efterspørgsel efter boliger. Dette afspejles i de lave tomgangs niveauer for bolig på tværs af Danmark. På landsplan har den økonomiske tomgang været faldende de seneste to kvartaler. Ser man længere tilbage, har der i mere end syv år været en faldende tendens i den økonomiske tomgang, og i samme periode har tomgangen været lavere end for erhvervsjendomme, jf. figur 1.

Regionalt udvikler den økonomiske tomgang sig positivt i Region Hovedstaden, Region Sjælland og Region Midtjylland, som henholdsvis falder 0,2, 0,1 og 0,3 procentpoint. Region Syddanmark og Region Nordjylland oplever derimod stigende tomgangsprocenter med henholdsvis 0,2 og 1,1 procentpoint. København CBD er det område, som har haft den mest positive udvikling med et fald på 1,9 procentpoint i forhold til sidste kvartal, mens Nordsjælland er steget 1,3 procentpoint. Det betyder, at København CBD har en økonomisk tomgangsprocent på 3,1, mens Nordsjælland har en tomgangsprocent på 4,0.



Geografisk afgrænsning



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

København CBD

København CBD dækker postnumrene: 900, 1000-1559, 1562-1609, 1611-1614.

CBD betyder Central Business District.



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



Tabel 2. Kontor

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	12,9	-0,4	1,4	14,8	-0,3	1,2
København, CBD	8,0	-1,0	-2,4	8,9	-0,6	-2,2
Øvrige København og omegn	13,8	-0,2	2,5	15,6	-0,1	2,0
Nordsjælland	22,7	-1,4	2,8	24,1	-0,6	3,7
Region Sjælland	7,7	-0,9	-2,0	10,7	-0,8	-1,8
Region Syddanmark	10,0	-0,6	-3,5	11,9	-2,2	-6,3
Odense	12,5	-0,7	1,3	14,3	-4,2	-1,8
Region Midtjylland	13,7	-0,1	3,9	16,3	0,4	4,3
Aarhus	15,1	0,1	4,8	17,4	0,6	5,5
Øvrige Midtjylland	8,1	-0,8	0,3	12,2	-0,8	0,2
Region Nordjylland	12,6	2,4	3,1	14,5	2,6	4,2
Total	12,7	-0,3	1,3	14,6	-0,3	1,0

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Tabel 3. Butik

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procent- point)
Region Hovedstaden	7,6	0,1	-2,8	6,6	-1,1	-2,3
København, CBD	1,4	0,2	-1,2	1,3	0,3	-0,8
Øvrige København og omegn	9,3	0,2	-3,7	7,4	-1,8	-3,7
Nordsjælland	10,6	-0,6	2,4	11,5	-0,6	3,7
Region Sjælland	12,3	0,4	-3,0	10,8	0,3	-1,5
Østsjælland	11,6	1,4	-0,9	9,9	1,6	0,4
Vest- og Sydsjælland	13,9	-2,7	-6,8	12,1	-1,8	-4,5
Region Syddanmark	7,4	0,6	0,1	8,0	1,3	-0,2
Trekantområdet	8,6	0,5	-0,1	9,1	1,6	-0,3
Region Midtjylland	6,6	-1,2	2,6	8,2	-2,0	4,4
Aarhus	5,1	-0,4	0,2	4,3	-1,1	-0,9
Øvrige Midtjylland	9,7	-4,1	*	13,5	-5,1	*
Region Nordjylland	12,3	4,0	-2,6	9,4	-0,8	-3,0
Total	8,2	0,2	-1,9	7,6	-0,8	-1,1

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Tabel 4. Industri

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	15,0	0,5	0,8	14,9	-0,1	-1,1
København, CBD	13,8	-1,1	2,3	26,5	1,1	2,6
Øvrige København og omegn	15,3	0,7	0,6	14,1	-0,1	-1,3
Nordsjælland	13,3	0,7	0,5	14,3	0,4	-0,7
Region Sjælland	14,3	-3,2	2,6	10,5	-7,5	-4,4
Region Syddanmark	13,4	4,4	1,3	19,4	2,9	3,1
Region Midtjylland	5,9	-1,3	0,8	7,2	-2,2	-0,4
Aarhus	7,8	0,0	-1,3	8,8	0,0	-5,8
Total	13,4	0,2	0,4	13,7	-0,7	-1,1

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Tabel 5. Bolig

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	April 2016 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	3,0	-0,2	0,7	2,7	-0,2	0,4
København, CBD	3,1	-1,9	-2,2	3,0	-1,3	-1,7
Øvrige København og omegn	2,7	-0,2	0,7	2,5	-0,2	0,4
Nordsjælland	4,0	1,3	3,0	3,8	1,2	2,5
Region Sjælland	4,2	-0,1	3,2	5,1	-0,3	3,6
Østsjælland	2,6	-0,1	2,4	2,5	-0,1	2,2
Vest- og Sydsjælland	4,9	-0,1	3,4	6,0	-0,3	3,8
Region Syddanmark	2,1	0,2	-0,2	1,9	0,1	-0,1
Odense	1,6	-0,1	1,3	1,7	-0,1	1,3
Trekantområdet	3,3	1,1	1,0	2,8	0,6	0,9
Øvrige Syddanmark	1,6	-0,2	-1,7	1,5	-0,3	-1,6
Region Midtjylland	3,8	-0,3	-2,3	3,4	-0,3	-1,7
Aarhus	3,5	-0,4	-2,2	2,8	-0,4	-1,3
Øvrige Midtjylland	5,2	0,3	-2,7	5,1	0,2	-2,7
Region Nordjylland	2,7	1,1	1,2	3,2	1,3	1,3
Aalborg	2,4	1,2	1,2	2,6	1,3	1,4
Øvrige Nordjylland	5,2	0,1	1,5	7,8	0,8	2,1
Total	3,0	-0,1	0,4	2,9	-0,1	0,4

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Om undersøgelsen



Denne webrapport er offentliggjort den 25. maj 2016. Næste planlagte offentliggørelse er medio august 2016.

Statistikken er udarbejdet på baggrund af data fra følgende: 2 + 3 Ejendomme, Aberdeen Asset Management, Alm. Brand, Andersen Partners Ejendomsadministration P/S, AP Pension, ATP, Bevica Fonden, Carlsbergfondet, CEJ Ejendomsadministration, Collier Capital, CS Pensionsfond, CW Obel Ejendomme, DADES, Danica, Dansk Sygeplejeråd, Danske Bank, DATEA, DEAS, DIP, Ejendomsselskaberne Grønløkkevej 10, Fast Ejendom Danmark, FrederiksbergFonden, Færchfonden, Grosserer Schiellerup og Hustrus Fonde, Gudbjørg og Ejnar Honorés Fond, Højgaard Ejendomme, Industriens Pension, Jammerbugt Kommune, Jeudan, Jorcks Ejendomsselskab, JØP, KIRKBI A/S, Kramers Legat, LB Forsikring, Lægernes Pensionskasse, Lærernes Pension, Niam, Nordea Ejendomme, Nordea Liv og Pension, North Property Asset Management, NREP, PBU, PenSam, PensionDanmark, Pensionskassen for Farmakonomer, PFA, PKA, Sampension, SEB, SPG Omsorg DK1, Steen & Strøm, Taurus Ejendomsadministration, TDC Pensionskasse, Topdanmark, Tryg, Unipension, Valad og Aage Larsens Boligudlejning.

Porteføljerne har omkring 65.000 lejemål svarende til en årlig lejbærende værdi på 16,7 mia. kroner og 14,1 mio. m². Til sammenligning var det statistiske grundlag i april 2015 en lejbærende værdi på 14,7 mia. kroner og 12,2 mio. m².

Det er den aktuelle leje, der indgår i beregningen af den økonomiske tomgang. Den økonomiske tomgang er defineret som: Summen af aktuel leje i alle tomme lejemål divideret med summen af aktuel leje i både udlejede og tomme lejemål.

Markedsstatistikken er baseret på baggrund af kvartalsvis indrapporterede ejendomsdata for udlejede og tomme ejendomme inden for den pågældende periode. Denne webrapport er opgjort per 31. marts 2016 og benævnes april 2016. Kvartalsændringen er fra april 2016 (opgjort per 31. marts 2016) sammenlignet med januar 2016 (opgjort per 31. december 2015). Årsændringen er fra april 2016 (opgjort per 31. marts 2016) sammenlignet med april 2015 (opgjort per 31. marts 2015).

De publicerede markedsdata er opdaterede og gældende på udgivelsesdatoen. Da markedsstatistikken løbende ajourføres med for eksempel nye historiske data, kan der ske opdateringer af historiske data.

Det er i statistikken valgt ikke at publicere data, hvor grundlaget ikke er vurderet tilstrækkeligt til at give valide og repræsentative resultater eller i kombinationer, hvor kun en eller få porteføljer er repræsenteret.

For yderligere information om denne webrapport kontakt cheføkonom Morten Marøtt Larsen, mml@ejendomsforeningen.dk, telefon 28 45 56 51.