



ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

## Corona-krisen kan udvikle sig til en ny finanskrise – ejendomme spiller en nøgle-rolle

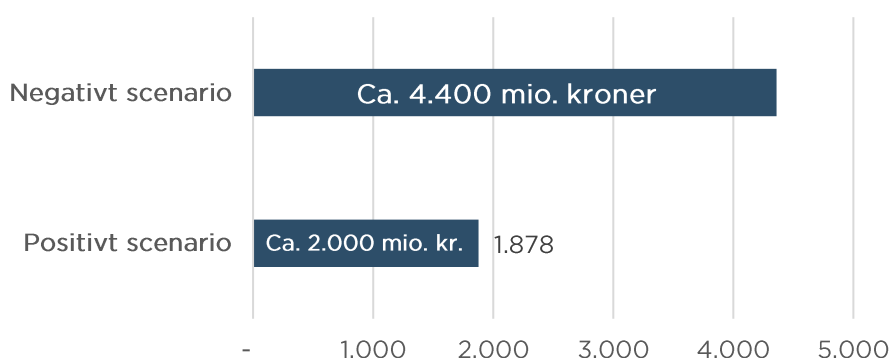
### Resumé

Corona-krisen rammer også ejendomsmarkedet og udgør en risiko især på lidt længere sigt. Hvert år skifter op mod 15 procent af alle erhvervsjendomme lejere. Corona-krisen betyder, at disse tomme lejemål ikke kan lejes ud igen, men akkumuleres som tab i ejendomsbranchen. Disse tab kan løbe op i over 4 mia. kroner på blot ét år.

Udfordres ejendomsmarkedet og -branchen på denne måde, kan det udfordre resten af økonomien og den finansielle sektor. På den ene side fordi ejendomsbranchen er en central kilde til økonomisk aktivitet både via virksomhedernes benyttelse af ejendomme og igennem byggeri og håndværk; på den anden side spiller ejendomme en ekstrem vigtig rolle i det finansielle system som opsparingsaktiv og pant for lån m.m.

Et ejendomsmarked, der er truet som følge af akkumulerede tab på tomme lokaler, der ikke kan lejes ud igen, betyder altså, at sundhedskrisen risikerer at udvikle sig til en økonomisk krise og videre til en finansiell krise.

### Ejendomsbranchens akkumulerede tab på ét år som følge af forøget tomgang i mio. kroner



**Kilde:** EjendomDanmarks markedsstatistik og egne beregninger.

**Note:** Bemærk, at der er tale om et konservativt estimat, hvor tallene skal læses med forsigtighed.

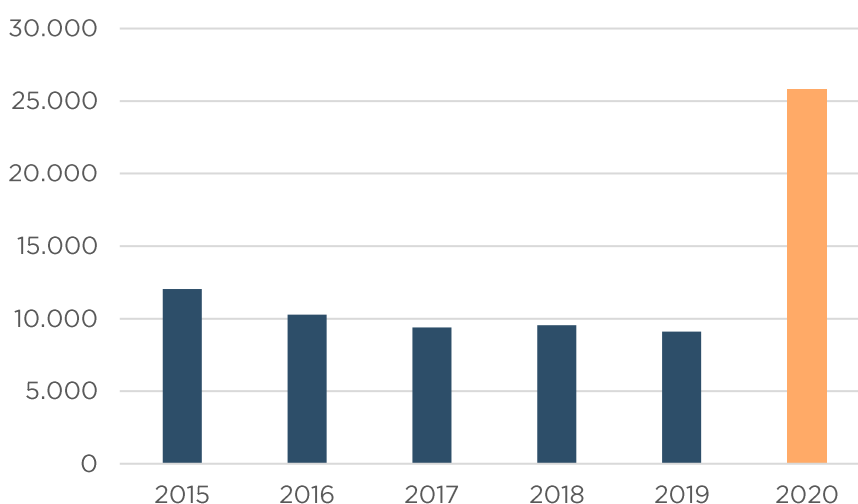


## Corona-krisen rammer Danmark hårdt

Den hastige udbredelse af corona-virus i Danmark og resten af verden har medført en pludselig og drastisk økonomisk krise. I forsøget på at inddæmme og afbøde udbredelsen af SARS-CoV-2 – den lungesygdom, som corona-virussen forårsager – har det været nødvendigt at lukke eller begrænse store dele af det aktive erhvervsliv. Antallet af nytilmeldte ledige i perioden 9. til 18. marts var således 150 pct. højere i 2020 end de foregående år.

**Corona-krisen rammer hårdt, og antallet af ledige er allerede steget markant**

### Antal nytilmeldte ledige 9. til 18. marts i årene 2015-2020



**Kilde:** Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering (2020): Aktuell overvågning af situationen på arbejdsmarkedet – Beskæftigelsesministeriets COVID-19 beredskab. <https://www.jobindsats.dk/jobindsats/media/60700/19032020-aktuel-overvaagning-af-situationen-paa-arbejdsmarkedet-covid19-beredskab.pdf>, s. 2

Derfor har et enigt Folketing vedtaget massive hjælpepakker for at holde hånden under dansk erhvervsliv og beskæftigelse. Hjælpepakkerne er nødvendige for at hjælpe eksisterende virksomheder igennem en periode med markant nedgang i den økonomiske aktivitet.

En betydelig del af hjælpepakkerne er direkte støtte til berørte virksomheders faste udgifter – herunder ikke mindst husleje. Dermed er det også formålet med hjælpepakkerne at holde hånden under ejendomsbranchen.

**Folketinget har vedtaget betydelig hjælpepakker til erhvervslivet – herunder ikke mindst til huslejebetaling**



## **En sundhedskrise, der kan blive til en økonomisk krise, der kan blive en til finanskris**

At sundhedskrisen får økonomiske konsekvenser, er således ikke til at undgå. Det er allerede sket. De voldsomme økonomiske konsekvenser på kort sigt kan dog udvikle sig til det værre på længere sigt, hvis krisen ikke håndteres korrekt. Og i den sammenhæng spiller ejendomsmarkedet en nøglerolle. Ejendomsmarkedet – og ejendomsbranchen – er nemlig et bindeled mellem mange økonomiske og ikke mindst finansielle aktiviteter.

På den ene side spiller ejendomsbranchen en nøglerolle i forhold til at holde gang i aktiviteten i f.eks. byggeriet og håndværksbranchen. En kollaps i ejendomsbranchen betyder også et kollaps for håndværkere og byggeriet.

På den anden side er ejendomme et betydeligt finansielt aktiv f.eks. for danske pensionsopsparere. Et kollaps på ejendomsmarkedet og i ejendomsbranchen vil således også betyde en finansiell krise.

**Ejendomsbranchen spiller en væsentlig rolle både for den almindelige, økonomiske aktivitet og som finansielt aktiv**

### **Ejendomsmarkedets og -branchens rolle i samfundsøkonomien**



**Kilde:** EjendomDanmark

**Note:** Ovenstående er alene en illustration og ikke f.eks. en gengivelse af relativ økonomisk betydning eller lignende.

På denne baggrund er det af stor betydning, at et kollaps i ejendomsbranchen undgås, hvilket de nylige hjælpepakker med bl.a. støtte til huslejebetaling i hvert fald på kort sigt også hjælper betydeligt med.



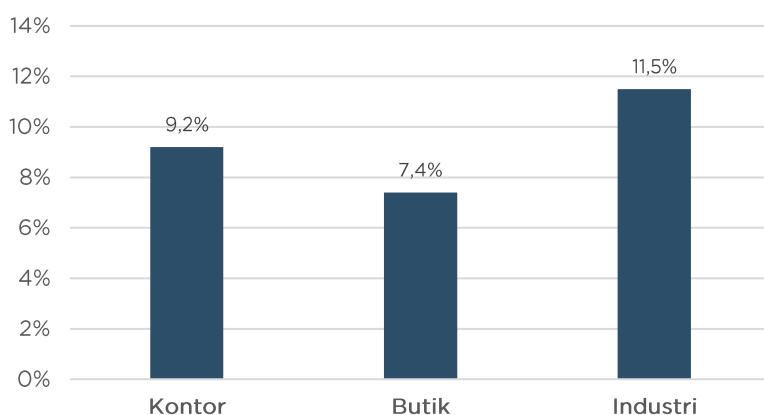
## Tomme lokaler akkumuleres som følge af krisen

Ejendomsmarkedet står imidlertid ikke stille, men er tværtimod i konstant bevægelse. Det samlede marked for udlejning af erhvervsjendomme udgør cirka 75 mia. kroner målt i årlig husleje. Størstedelen er langvarige lejemål, der får gavn af hjælpepakkerne til eksisterende virksomheder.

En stor andel af erhvervslokalerne skifter lejer hvert eneste år. Disse lejemål får ikke gavn af kompensationen af faste omkostninger, al den stund der ingen lejere er. På kort sigt er der her tale om et tab, der må absorberes af ejendomsbranchen selv.

Inden krisens start var tomgangsprocenten for erhvervslokaler på ca. 7 til 12 procent.

### Økonomisk tomgang i erhvervslejemål, oktober 2019



**Kilde:** EjendomDanmarks markedsstatistik

**Note:** Tomgang i erhvervslejemål måler omfanget af tomme lokaler. Økonomisk tomgang referer til, at andelen er opgjort efter huslejens størrelse.

Corona-krisen betyder, at disse lejemål ikke kan lejes ud igen. Dette betyder, at der gradvist akkumuleres tomme lejemål – at tomgangsprocenten stiger markant og vedvarende. Risikoen er efter alt at dømmes størst for butikslejemål.

På længere sigt udgør det en betydelig risiko for ejendomsbranchen og dermed også for andre dele af samfundsøkonomien, ikke mindst det finansielle system.

Inden krisen var tomgangen i butikslejemål på ca. 7,4 pct. – dette tal må forventes at stige betydeligt

De tomme lejemål kan – hvis krisen bliver langvarig – ikke lejes ud igen, men akkumuleres og udgør en risiko for ejendomsbranchen



## **Risikoen på lang sigt er betydelig**

Risikoens størrelse afhænger naturligvis af, hvordan den økonomiske krise udvikler sig. Hvis økonomien kun påvirkes i relativt kort tid, og de statslige hjælpepakker viser sig tilstrækkelige, er sandsynligheden for en egentlig krise i ejendomsbranchen og på ejendomsmarkedet lille. Ved en langvarig negativ påvirkning af økonomien, vil tabene blive meget store, og risikoen for spill-over effekter til finanssektoren stiger.

Ejendomsbranchens umiddelbare påvirkning kan illustreres ved to scenarier, der forløber over et år fra nu af:

- **Et positivt scenarie**, hvor genudlejningen falder brat, men ikke går fuldkommen stå og gradvist stiger igen over tid. Mere præcist er der taget udgangspunkt i, at genudlejning sker for 20 procent af normaltilstanden i de første fire måneder, 50 procent i de næste fire måneder og 80 procent derefter.
- **Et negativt scenarie**, hvor der overhovedet ikke genudlejes i perioden.

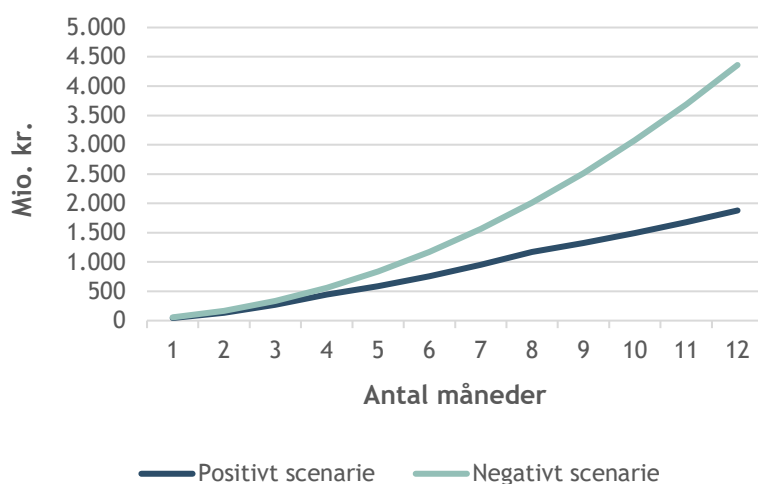
I det milde scenario øges tomgangen drastisk, men aftager gradvist. Efter tolv måneder med dette scenarie er indtægtstab i ejendomsbranchen akkumuleret til knap 2 mia. kroner. I scenariet uden genudlejning overhovedet er dette tab på langt over 4 mia. kroner. Og dette er vel at mærke under den forsigtige antagelse af, at opsigelsesraten for lejemål holdes uændret i perioden.

**Hvis corona-krisen trækker i langddrag, vil de akkumulerede tab i ejendomssektoren også ramme andre dele af samfundet**

**Ejendomsbranchen må forvente et akkumuleret tab på mindst 2 mia. kroner pga. lejemål, der ikke genudlejes som følge af corona-krisen**



### Akkumulerede tab ved lavere genudlejningsfrekvens af erhvervslejemål



Kilde: EjendomDanmark

Note: Bemærk, at der er tale om et konservativt estimat, hvorfor tallene skal læses med forsigtighed.

Denne beløb er anseligt og udgør en betydelig risiko – men dog ikke en risiko, der er overhængende lige nu og her. Ejendomsmarkedet fungerer som en supertanker, der kun langsomt ændrer retning og kun langsomt mærker konsekvenserne af forandringer og kriser i samfundet. Når effekterne endelig slår igennem, er det til gengæld med store konsekvenser på grund af ejendomsmarkedets økonomiske bånd og betydning for andre brancher og dele af økonomien.

Fra de første planlægningsfaser til fuld operationel drift af en nybygget ejendom går ofte flere år. Ejendomsinvesteringer er store beslutninger, der derfor både afhænger af stærke finansielle muskler og positive forventninger til fremtiden.

Den langsommelige proces betyder ligeledes, at der er en forsinkelseffekt. For byggeri, der allerede er i gang, er der ikke andet at gøre end at fortsætte. Alle projekter, der stadig er på tegnebrættet, vil formentlig blive udskudt, til der er større vished om de langsigtede effekter. De negative afsmittende effekter på aktiviteten i byggebrancherne vil derfor først vise sig over en længere

**Risikoen er ikke nu, men over tid – ejendomsmarkedet er en langsommelig størrelse, og det er netop det, der giver det den store vægt i det finansielle system**



tidshorisont. Tilsvarende vil det tage lang tid at få sat gang i aktiviteterne igen.

Det er denne langsommelighed, der gør, at ejendomsmarkedet har så stor betydning for den finansielle sektor især i form af pant for udlån. En kollapsede ejendomsbranche betyder derfor, at finanssektoren ikke har samme muligheder for at finde sikkerhed og dermed ikke samme muligheder for udlån.

Risikoen er, at corona-krisen over tid kan udvikle sig fra en sundhedskrise til også at være en økonomisk krise, der også bliver en finansiell krise. Og for at undgå dette spiller ejendomsmarkedet og ejendomsbranchen en nøglerolle.

### **Nødpakker skal blive til stimulanspakker**

Der kan ikke være tvivl om, at de allerede vedtagne hjælpepakker gør en forskel i forhold til at mindske risikoen for, at corona-krisen for alvor rammer ejendomsbranchen og -markedet og dermed bliver til en reel finansiell krise. Ikke mindst de tiltag, der kan hjælpe erhvervslejere med de faste udgifter kan gøre en forskel. Og den finansielle sektor har også en meget vigtig funktion i at sikre, at bunden ikke går ud af det danske erhvervsliv. Mange løsninger kan og bør findes lokalet i samarbejdet mellem banker, udlejere og erhvervslejere.

Der er dog heller ingen tvivl om, at de offentlige finanser ikke kan understøtte de faste udgifter i det private erhvervsliv i voldsom lang tid. Og det samme gælder for midlertidige og lokale aftaler. Vi må med andre ord forvente et betydeligt økonomisk efterslæb af corona-krisen, og der vil være et behov for at sætte gang i økonomien efterfølgende. Nødpakkerne må gradvist blive til stimulans-pakker.

Og også her kan ejendomsbranchen spille en nøglerolle. F.eks. kan renovering af ejendomme bruges til at sætte gang i både byggeri, anlæg og håndværksvirksomheder – og også mange servicevirksomheder.

**Nødpakker holder ikke for evigt**

**Når samfundsøkonomien skal genstartes, spiller ejendomme (igen) en nøglerolle**

**F.eks. kan bedre vilkår for at igangsætte renoveringer have mange afsmittende effekter på både byggeriet, håndværks- og servicebrancherne**

## 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-politisk konsulent Anders Gade Jeppesen, cand. polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.d.

### **Kontakt**

Hvis du vil vide mere om hvordan corona-krisen i ejendomsmarkedet kan udvikle sig til en finanskris eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte økonomisk-politisk 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).