



Ejendomme sikrer danskernes alderdom

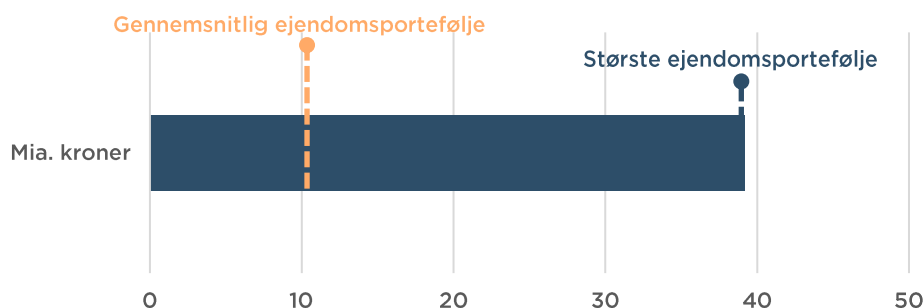
Resumé

Ejendomme har enorm betydning for danskernes alderdom: De danske pensionskasser er nemlig blandt de største ejendomsinvestorer i Danmark, og ejendomme er således et væsentligt aktiv i at sikre økonomien for ældre danskere.

Pensionselskaberne har således ejendomme for over 240 milliarder kroner. Det er en stigning på over 11 procent på bare et år. Disse investeringer er dog ikke ligeligt fordelt – nogle har flere ejendomme end andre – men kigger man på 15 af de største pensionskasser har de i gennemsnit ejendomme for over 10 milliarder kroner hver. Nogle betydeligt mere.

Dette fokus på ejendomme skyldes bl.a., at denne slags investeringer kan sikre en både stabil og langsigtet finansiering af danskernes alderdom. Pensionskasserne – og med dem de danske pensionsopsparende – agerer således stort som både udlejere og investorer i fast ejendom både i Danmark og internationalt.

Den største og den gennemsnitlige ejendomsportefølje blandt pensionselskaberne



Kilde: Årsrapporterne (2019) fra 15 udvalgte pensionselskaber og ATP samt egne beregninger.

Note: Beregningen er foretaget på grundlag af "dagsværdien af investeringsejendomme", sådan som denne fremgår af en note herom i regnskaberne i selskabernes årsrapporter. Årsrapporterne er lokaliseret på selskabernes hjemmesider. Regnskabspraksis mellem selskaberne kan afvige, hvorfor der er tale om et konservativt estimat.



Danske pensionsopsparetere har værdier for mere end 3.500 milliarder kroner

Siden 1980'erne har vi i Danmark haft et pensionssystem, hvor mange – og gradvist flere og flere – selv sparer op til alderdommen. Det er en sund og robust pensionsmodel, der sikrer, at pengene er der, når man som pensionist får brug for dem.

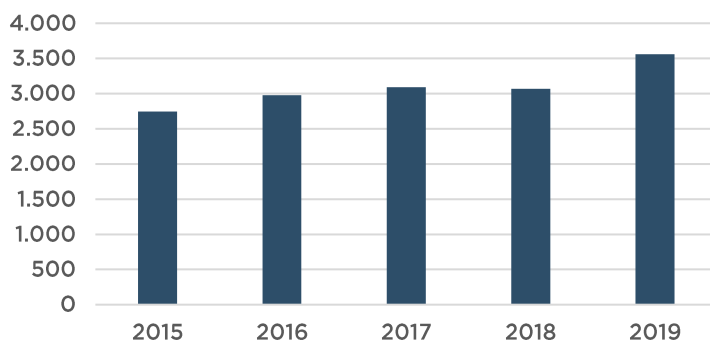
Men det betyder også, at de danske pensionskasser er pengekasser, der løbende bliver fyldt. Derfor er der også tale om ganske store pengekasser. Og det kan de danske pensionsopsparetere jo være ganske godt tilfredse med.

Brancheforeningen Forsikring & Pension har således opgjort, at pensionssekskabernes balancesum i 2019 beløb sig til mere end 3.500 mia. kroner – eller med andre ord: mere end 3,5 billioner kroner! Og i dette regnestykke er den offentlige pensionsordning ATP ikke en gang medregnet.

Danske pensionssekskaber er velsmurte investeringsmaskiner

Pensionssekskaberne har samlet set investeringer for flere tusinde milliarder kroner

Pensionssekskabernes samlede balancesum, 2015-2019, mia. kroner



Kilde: Forsikring & Pension (2020): Balancesum for pensionssekskaber 2019. Senest lokaliseret 1. oktober 2020 på: <https://www.forsikringog-pension.dk/statistik/balancesum-for-pensionssekskaber/>.

Note: Balancesummen er beregnet som summen de balancesummer for Forsikring & Pensions medlemmer, som brancheforeningen offentliggør. Opgørelsen omfatter ikke ATP.



Januar 2021
Side 3 af 7

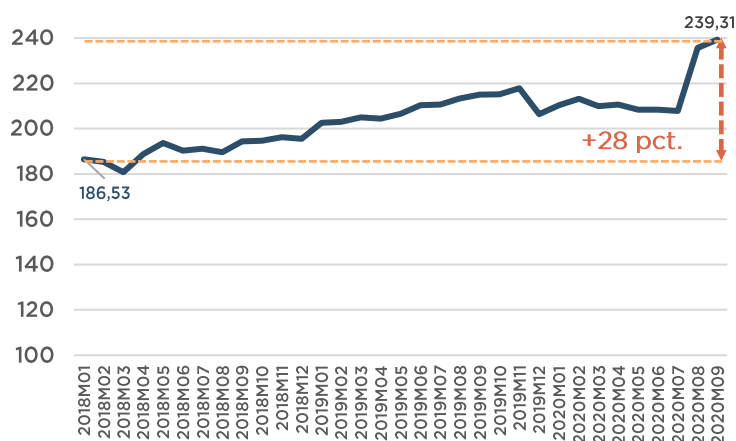
Ejendomme fylder godt i pensionsregnskabet

Selvom der er naturlige forskelle på pensionsselskaberne, fylder ejendomme godt for langt de fleste pensionsselskaber og derfor også for langt de fleste pensionsopparere. Fælles for næsten alle pensionskasserne er således, at en betydelig del af deres portefølje består af ejendomme.

De danske pensionskasser har således ejendomme for næsten 240 mia. kroner i alt. Det svarer til en stigning på over 11 procent alene inden for det seneste år – og en stigning på hele 28 procent fra begyndelsen af 2018 til efteråret 2020.

**De danske pensions-
selskaber har ejen-
domme for næsten
240 mia. kroner**

Værdien af pensionsselskabernes beholdninger af ejendomme, mia. kroner



**Ejendomme udgør en
stadig stigende andel
af danskernes pensi-
onsopparinger**

Kilde: Nationalbankens statistikbank: DNFPINVV og egne beregninger.

Note: Løbende priser. Tabellen viser de i januar 2021 tilgængelige tal.

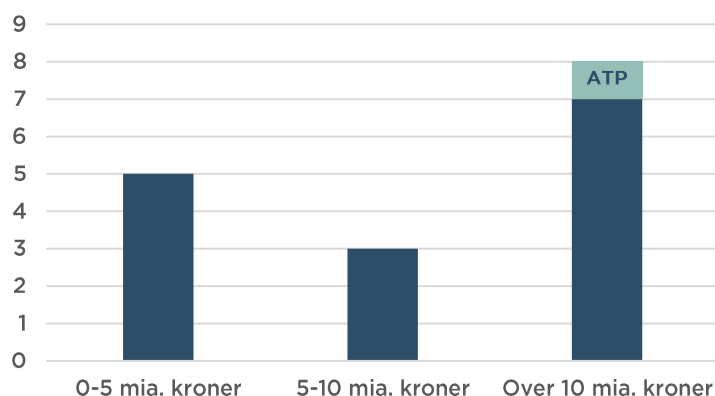
Pensionsselskaberne investerer disse penge med forskellige strategier og mål. Nogle vægter én type investeringer mere end andre; nogle gør det modsatte. Nogle stiller bestemte krav til de virksomheder og fonde, de vil investere i; andre stiller andre krav. At pensionsselskaberne har forskellige investeringsstrategier, betyder naturligvis, at de i forskellig grad investerer i ejendomme.

Kigger man nærmere på regnskaberne hos 15 af de største pensionsselskaber bliver det dog klart, at de i gennemsnit har ejendomme for over 10 milliarder kroner.

**Pensionsselskaberne
investerer forskelligt,
men i gennemsnit har
15 af de største pen-
sionsselskaber ejen-
domme for over 10
mia. kroner hver –
enkelte har meget
mere**



Antal pensionselskaber fordelt i grupper efter omfanget af deres ejendomsinvesteringer



Visse af de danske pensionskasser har ejendomme for over 20 mia. kroner

Kilde: Årsrapporterne fra følgende pensionselskaber: Alm. Brand Pension, AP Pension, Danica, Industriens Pension, Lægernes Pension, Lærernes Pension, MP Pension, P+, PensionDanmark, PenSam, PFA, PKA, Sampension, TopDanmark, Velliv og ATP

Note: Figuren viser antallet af pensionselskaber i de tre grupper placeret efter "dagsværdien af investeringsejendomme", sådan som denne fremgår af en note herom i regnskaberne i selskabernes årsrapporter. Årsrapporterne er lokaliseret på selskabernes hjemmesider. Regnskabspraksis mellem selskaberne kan afvige, hvorfor der er tale om et konservativt estimat. Opgørelsen dagsværdien af disse pensionselskabers ejendomme jf. årsregnskaberne viser, at de tilsammen har ejendomme for over 200 mia. kroner.

Ingen af de undersøgte 15 pensionselskaber har ejendomsinvesteringer for under 750 mio. kroner, og ca. halvdelen af de femten her undersøgte pensionselskaber har ejendomme for over ti milliarder kroner – hver. Enkelte af selskaberne har endda ejendomsinvesteringer for 20 milliarder kroner. Dette gælder også for ATP.

Eller sagt med andre ord: Nogle af de største ejendomsinvestorer og udlejere i Danmark er de danske pensionsopparere – danskerne selv.

Der kan være mange årsager til, at pensionsmidlerne i så stor stil placeres i ejendomme. Én væsentlig årsag kan være, at en investering i ejendomme er en både stabil og langsigtet investering – og det er jo næppe en dårlig ting, at danskerne sikres et både stabilt og langsigtet pensionsafkast.

Ejendomme er en både stabil og langsigtet investering og egner sig derfor godt til at sikre danskerne pensioner



Mange af pensionssekskabernes ejendomsinvesteringer foregår i Danmark

For at sikre danskerne en værdig alderdom investerer pensionssekskaberne også bredt. Mange af pensionssekskaberne er således internationale ejendomsinvestorer, og de danske pensionsopsparere ejer ejendomme i milliardklassen uden for landets grænser.

Men en stor del af ejendomsinvesteringerne finder naturligvis også sted i Danmark. På den måde er pensionskasserne med til at sikre et dynamisk og stadig udviklende ejendomsmarked.

Nationalbanken har estimeret, at pensionssekskabernes investeringer i ejendomme i Danmark i september 2020 udgjorde ca. 83 pct. af pensionskassernes samlede ejendomsinvesteringer.

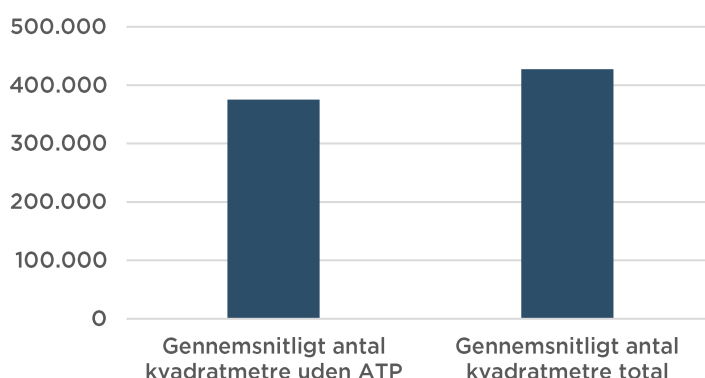
En fornemmelse af omfanget – og derfor betydningen – af pensionskassernes engagement på ejendomsmarkedet i Danmark kan man også få via EjendomDanmarks markedsstatistik, hvor de fleste af pensionskasserne i undersøgelsen også bidrager.

I denne markedsstatistik kan det ses, at de danske pensionskasser i gennemsnit hver ejer ejendomme på op mod 400.000 m² rundt omkring i hele Danmark.

Pensionssekskabernes ejendomsinvesteringer finder sted både Danmark og i udlandet

I Danmark ejer pensionssekskaberne i gennemsnit ejendomme på mere end 400.000 m² hver

Gennemsnitligt antal m² ejet af danske pensionskasser i Danmark



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik.

Note: Ikke alle de femten pensionskasser, der indgår i undersøgelsen ovenfor, deltager i EjendomDanmarks markedsstatistik. Der er således tale om et forsigtigt estimat.



Dette tal dækker selvsagt over visse udsving – nogle investerer mere i danske ejendomme end andre. Enkelte pensionskasser ejer således i omegnen af 1 mio. m² danske ejendomme, mens andre ejer betydeligt mindre.

Det samlede billede er dog, at danske ejendomme har endog ganske stor betydning for danskernes pensionsopsparinger. Lægges Nationalbankens opgørelse til grund, havde pensionsselskaberne danske ejendomme for over 195 mia. kroner i september 2020.

For danske pensionsopsparende er det således af afgørende betydning, at ejendomsmarkedet – ikke mindst lejemarkedet for både boliger og erhverv – er velfungerende, sundt og attraktivt, for det er bl.a. dette marked, der skal sikre danskernes økonomi i alderdommen.

Danske pensionsopsparende er afhængige af sunde ejendomsinvesteringer og et velfungerende ejendomsmarked

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

Kontakt

Hvis du vil vide mere om ejendomsinvesteringer eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på mjp@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.