



Coronarestriktioner har kostet butikkerne i storcentrene milliarder

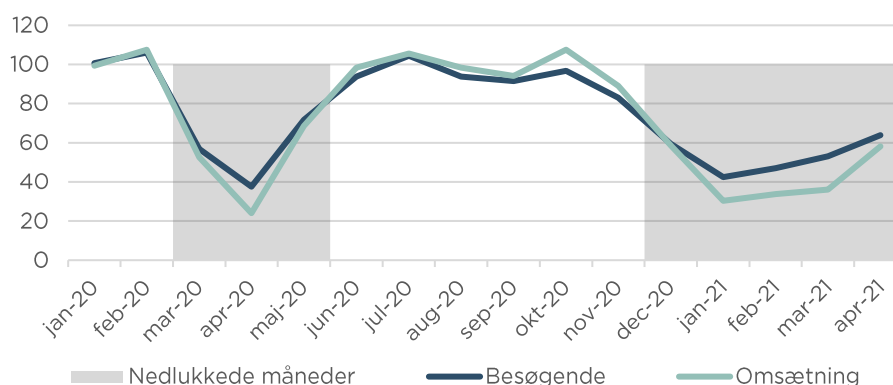
Resumé

Corona og nedlukninger har ramt den danske detailhandel hårdt. Det gælder ikke mindst butikkerne i de danske storcentre, der blev holdt tvangslukket i længere tid end den resterende detailhandel.

EjendomDanmark har i en rundspørge opgjort boet efter corona i storcentrene. Prisen for nedlukninger har været høj: I april 2020 var omsætningen i de danske storcentre således kun en fjerdedel af omsætningen i april 2019.

Den samlede regning for storcentrene løber således op. I de otte måneder med nedlukning faldt besøgstallet i storcentrene med næsten 50 procent, og omsætningen faldt med mere end 50 procent. På den baggrund vurderes det, at butikkerne i de danske storcentre alt andet lige har tabt omsætning for 20-25 mia. kroner pga. coronarestriktionerne. Dertil kommer, at mange butikker i storcentre har haft større udfordringer end andre virksomheder med at få adgang til kompensations- og hjælpepakker.

Aktivitet i danske storcentre, januar 2020 til april 2021 - indeks 100 i forhold til samme måned sidste år



Kilde: Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, 2021.



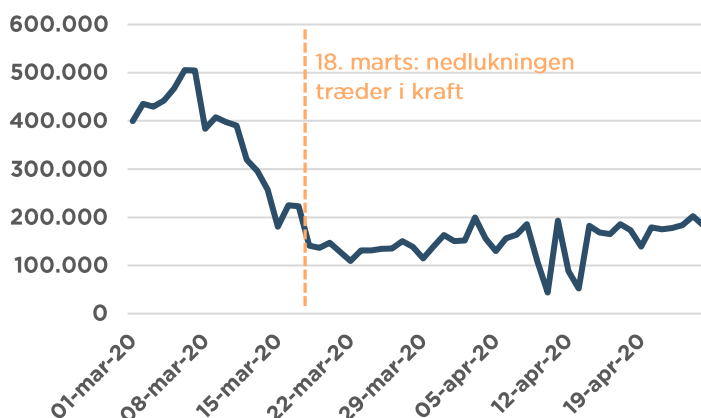
September 2021
Side 2 af 7

Corona ramte besøgstallet i storcentrene hårdt

Danskerne er glade for deres storcentre, og en meget stor andel af den danske detailhandel foregår derfor i storcentrene.

Men corona og de medfølgende restriktioner og nedlukninger ramte dette hjørne af detailhandelen hårdt. Der er tydeligt, at beslutningen om at lukke storcentrene – bortset fra udvalgte butikker – medførte både dramatisk faldende besøgstal og tilsvarende faldende omsætning i butikkerne i storcentrene, og at dette fald fandt sted, allerede da meldingen om nedlukningen kom den 11. marts – selvom den formelle nedlukning først trådte i kraft den 18. marts.

Daglige besøgstal i danske storcentre, 1. marts til 25. april 2020



Danskerne reagerede hurtigt på corona, og allerede før nedlukningerne svandt antallet af besøgene i storcentrene

Kilde: Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, april 2020. Publiceret i EjendomDanmark (2020): *Gode muligheder for en kontrolleret genåbning af storcentrene.*

Det lave aktivitetsniveau i dagene efter nedlukningen af storcentrene i marts 2020 var en naturlig konsekvens af de mange tvangslukkede butikker; i storcentre måtte kun dagligvarebutikker, apoteker og lignende fortsat holde åbent og det med restriktioner.



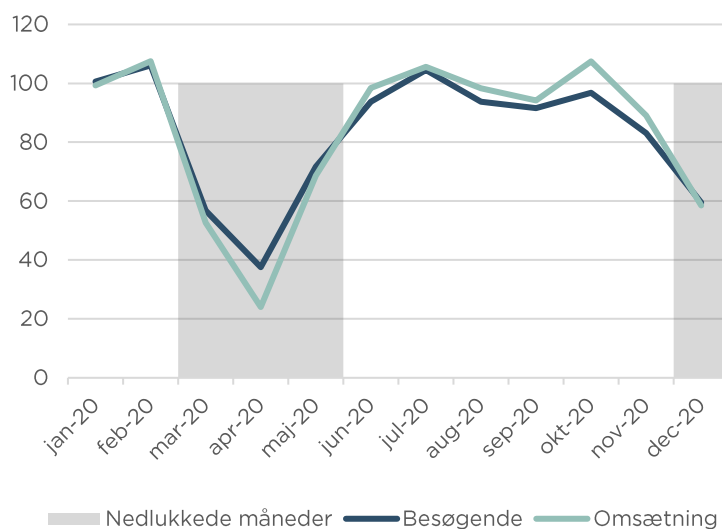
Genåbningen i sommeren 2020

Nedlukningerne betød, at antallet af besøgende i storcentrene faldt med ca. 60 pct. i april 2020 sammenlignet med april 2019. Og omsætningsfaldet var endnu større, idet omsætningen var hele 75 pct. mindre i april 2020 sammenlignet med april 2019.

I løbet af det sene forår og sommeren 2020 fik storcentrene lov til at slå dørene op igen, og danskerne havde åbenlyst savnet deres daglige besøg i det lokale center. Genåbningerne hen over sommeren 2020 betød derfor, at besøgstallet og aktiviteten i storcentrene stabiliserede sig på et normalt niveau. Det samme gjorde omsætningen i de butikker, der ligger i storcentrene.

I april 2020 var besøgstallet 60 pct. lavere end i april 2019 - og omsætningen i april 2020 var hele 75 pct. lavere end i april 2019

Aktivitet i storcentrene i 2020 - indeks 100 i forhold til samme måned året før



Genåbningen i sommeren bød på en normalisering i besøgstal og omsætning

Kilde: Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, 2021.

Når man sammenligner aktiviteten i storcentrene i månederne fra juni til oktober/november 2020 med de samme måneder året før, ses det, at niveauet overordnet set næsten var det samme. Storcentrene havde med andre ord ca. lige så mange gæster i sommeren og det tidlige efterår 2020 som i sommeren og det tidlige efterår 2019.



September 2021
Side 4 af 7

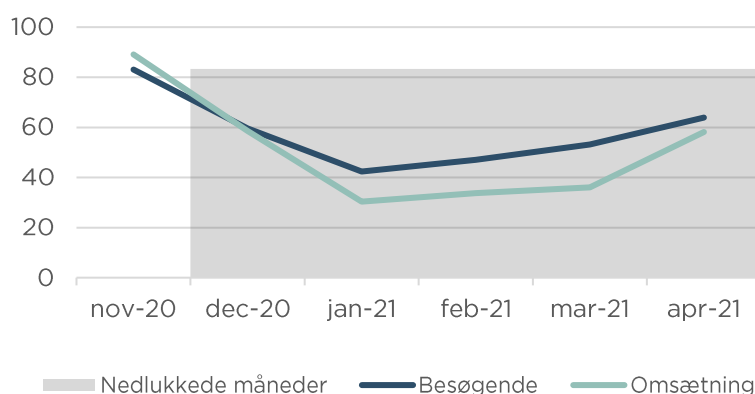
Den anden nedlukning i efteråret og vinteren 2020

I efteråret 2020 steg coronasmitten gradvist igen, og endnu en gang reagerede danskerne på de stigende smittetal. Allerede i november – før nedlukningerne trådte i kraft igen i december – faldt besøgstallet og omsætningen i storcentrene på ny. Dette skyldtes ikke mindst det i november indførte krav om at bære mundbind i storcentrene.

I januar 2021 var besøgstallet i storcentrene således på niveau med marts 2020 – og et godt stykke under halvdelen af januar året før. Og omsætningen lå endnu lavere, da den kun lå på under 1/3 af det ellers vanlige niveau for januar måned.

Også den anden nedlukning betød kraftigt faldende besøgs- og omsætningsstal

Aktivitet i storcentrene, december 2020 til april 2021 – indeks 100 i forhold til samme måned året før



Kilde: Rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, 2021.

Selvom foråret bød på en bedring, betød den fortsatte nedlukning, at der også i månederne marts og april var langt op til normalen for både besøgende og omsætning.

Når regnskabet gøres op: Milliarder i tabt omsætning

De otte måneder med nedlukning – og de endnu flere måneder med corona og restriktioner, som betød, at danskerne holdt sig fra større forsamlings – har således kostet de danske storcentre dyrt både i antal besøgende og den medfølgende omsætning.



September 2021
Side 5 af 7

EjendomDanmarks rundspørge viser, at storcentrene mistede næsten halvdelen af de besøgende i de otte måneder med restriktioner - og et endnu større fald i butikernes omsætning. Da butikkerne i de danske storcentre estimeret omsætter for 60-70 mia. kroner om året, indikerer det, at butikkerne i storcentrene på de otte måneder alt andet lige har tabt omsætning for ca. 20-25 mia. kroner.

Estimat over tabt omsætning i danske storcentre som følge af coronarestriktioner

Forventet omsætning	Forventet omsætning på 8 mdr.	Nedgang i omsætning	Estimeret tabt omsætning
66 mia. kr.	44 mia. kr.	-53 pct.	23 mia. kr.

Kilde: Institut for Centerplanlægning (2014): *Danmarks største shoppingcentre 2014*. Rødvore: Institut for Centerplanlægning; Danmarks Statistik, Statistikbanken: DETA151; rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, 2021 samt egne beregninger.

Note: Der er tale om et estimat forbundet med en vis usikkerhed.

Det estimeres forsigtigt, at butikkerne i de danske storcentre alt andet lige har tabt omsætning for 20-25 mia. kroner i alt pga. coronarestriktionerne

Estimatet er fremkommet ved at beregne den forventede, årlige omsætning i butikkerne i storcentrene på baggrund af bl.a. detailomsætningsindeksene for 2020 og 2021. Dette indikerer, at butikkerne i storcentrene omsætter for 60-70 mia. kroner om året. Da der ikke var lukket ned i 12 hele måneder, men kun otte, er denne forventede årsomsætning blevet reduceret med en tredjedel. Beregningen viser således, at butikkerne i storcentrene under normale omstændigheder kunne forvente en omsætning på ca. 44 mia. kroner i løbet af de otte måneder med restriktioner. EjendomDanmarks rundspørge viser, at butikkerne oplevede en omsætningsnedgang på over 50 pct. i denne periode. Dette peger alt andet lige i retning af et omsætningstab på 20-25 mia. kroner.

Der er naturligvis store forskelle i butikernes omsætning hen over forskellige måneder; især december måned udgør en betydelig andel af den totale omsætning. Der er i dette estimat ikke taget højde for de månedlige udsving, men da storcentrene var tvangslukket i december 2020 - og butikkerne i storcentrene derfor muligvis har oplevet et endnu større omsætningstab end 1/3 - vurderes der at være tale om et konservativt estimat.



September 2021
Side 6 af 7

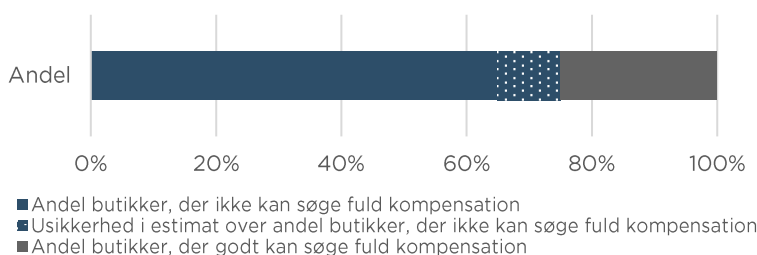
For mange butikker i storcentrene var hjælpen svær at få

En del af butikkerne kompenserede for omsætningsnedgangen ved at satse stærkere på e-handel, men det var ikke alle, der havde denne mulighed – og den krævede under alle omstændigheder en omstilling. Derudover kunne butikkerne i storcentrene naturligvis få kompenseret en del omsætningsnedgang gennem de hjælpepakker, der blev stillet til rådighed for erhvervslivet. Det trækker selvfølgelig i en vis grad i modsat retning.

Hjælpepakkerne viste sig dog at være utilstrækkelige mange steder, ligesom det var forbundet med mange benspænd overhovedet at få adgang til hjælpepakkerne. EjendomDanmark estimerede allerede i foråret 2020, at omkring 2/3 af alle butikkerne i storcentrene trods tvangslukning ikke kunne få tilstrækkelig adgang til kompensation for faste udgifter, bl.a. fordi man opgjorde nedlukninger på CVR-nummer og ikke virksomhedernes fysiske lokalitet. Det ramte i særlig hård grad mange butikker i storcentre, der blev afskåret fra store dele af coronahjælpen.

Og hjælpepakkerne slog ikke altid til – og de var meget bureaukratiske ikke mindst for butikker i storcentre

Andel butikker i storcentre, der i foråret 2020 ikke kunne søge fuld kompensation for tvangslukning



Kilde: Estimat på baggrund af rundspørge hos ejere og forvaltere af storcentre foretaget af EjendomDanmark, april 2020 og egne beregninger. Publiceret i EjendomDanmark (2020): *Corona-kompensationen for faste udgifter virker ikke efter hensigten.*

Dertil kommer de udfordringer, mange virksomheder står over for med en kommende regning for f.eks. udskudt moms.

Selvom besøgstillene og omsætningen i storcentrene hurtigt kan rette sig – som det skete i sommeren 2020 – betyder det således ikke, at der ikke vil være en regning efter coronaepidemi og nedlukninger.

Selvom besøgstillene retter sig, vil der stadig være en regning efter corona og nedlukninger

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 chefanalytiker Anders Gade Jeppesen, cand.polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand.scient.pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om denne analyse eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte økonomisk chefanalytiker Anders Gade Jeppesen på agj@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.