

EJENDOMSFORENINGEN DANMARKS MARKEDSSTATISTIK – TOMGANG

FOR DET PROFESSIONELLE INVESTERINGSEJENDOMSMARKED I DANMARK

Juli 2015 ➔ WEBRAPPORT

Økonomisk tomgang på knap 10 procent

I denne første udgivelse af Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik måles den økonomiske tomgang for investeringsejendomme til at være på 9,8 procent for alle typer af ejendomme i juli 2015. Det fremgår i tabel 1.

Niveauet for økonomisk tomgang skal ses i sammenhæng med, at der efter finanskrisen har været lavere økonomisk aktivitet. Det betyder lavere efterspørgsel på lokaler, mens der i tiden før finanskrisen er blevet truffet beslutning om nybyggeri, der er blevet færdigt i årene efter finanskrisen. Når vi ser på prognoserne for den økonomiske vækst i de kommende år, må det forventes, at tomgangen vil være faldende. Den økonomiske tomgang er allerede på vej ned i forhold til samme tidspunkt sidste år. Her var den økonomiske tomgang 0,5 procentpoint højere. Til gengæld er der en lille stigning i den økonomiske tomgang siden sidste kvartal på 0,1 procentpoint.

Lav økonomisk tomgang for bolig

Der er stor forskel på den økonomiske tomgang alt efter, hvilken type investeringsejendom, der er tale om. Boliglejemål har en økonomisk tomgang på 2,6 procent, hvilket er lavt. Det skal ses i sammenhæng med, at der altid vil være en vis tomgang på grund af til- og fraflytning og istandsættelser. I forhold til sidste kvartal er den økonomiske tomgang for bolig uændret, mens der er et fald på 1,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Butiksljemål har en økonomisk tomgang på 8,3 procent, hvilket er en lille stigning på 0,2 procentpoint i forhold til sidste år, men et fald på 1,7 procentpoint i forhold til det seneste kvartal. Niveauet for tomgang er lavere for butik end for kontor og industri.

Kontorlejemålene har en økonomisk tomgang på 11,8 procent, hvilket er en stigning på 0,5 procentpoint i forhold til

det sidste kvartal, men i forhold til det sidste år er den økonomiske tomgang for kontor faldet med 1,3 procentpoint. Når der ses på årsændringen, er udviklingen i den økonomiske tomgang for kontor dermed på rette vej. Men i en historisk sammenhæng er en økonomisk tomgang på 11,8 procent forholdsvis højt for Danmark. Den gennemsnitlige økonomiske tomgang for kontor er i de sidste 15 år på omkring 8 procent.

Industrilejemål har en økonomisk tomgang på 14,6 procent, hvilket er den højeste tomgang blandt de fire sektorer. Både industris kvartalsændring og årsændring er stigende for den økonomiske tomgang. Generelt er det dermed erhvervsejendomme, der har forholdsvis høj økonomisk tomgang, mens den økonomiske tomgang for bolig er meget lav.

Den arealmæssige tomgang er på 11,3 procent

Det er den økonomiske tomgang, der har størst betydning for økonomien i Danmark og for udlejerne. Men Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik – tomgang opgør også statistik for den arealmæssige tomgang for at få en bedre forståelse for sammenhængen mellem økonomi og areal. Hvis den arealmæssige tomgang er højere end den økonomiske tomgang vil det være fordi, at det typisk er de billigere arealer, der står tomme.

Den arealmæssige tomgang er på 11,3 procent. Det er en stigning på 0,3 procentpoint i forhold til kvartalet før, men samtidig et fald på 0,2 procentpoint i forhold til samme tid sidste år. Niveauet for den arealmæssige tomgang er lidt lavere for bolig- og butiksljemål end den økonomiske tomgang, mens den arealmæssige tomgang er højere end den økonomiske tomgang for kontor- og industrilejemål. Den arealmæssige tomgang er på 13,9 procent for kontorlejemål, mens den er på 15,7 procent for industrilejemål.

Tabel 1. Tomgangsprocenter juli 2015

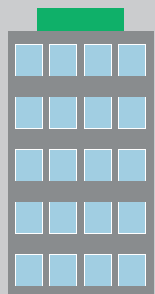
	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	Tomgang (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	Tomgang (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Kontor	11,8	0,5	-1,3	13,9	0,3	-1,1
Butik	8,3	-1,7	0,2	8,0	-0,7	-0,7
Industri	14,6	1,0	0,5	15,7	0,9	-2,3
Bolig	2,6	0,0	-1,5	2,5	0,0	-1,0
Total	9,8	0,1	-0,5	11,3	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.



Kontor



Lavere økonomisk tomgang end arealmæssig tomgang for kontor

Region Hovedstaden har en økonomisk tomgang for kontor på 12,2 procent, som det kan ses i tabel 2. Det er lidt over landsgennemsnittet på 11,8 procent. Den økonomiske tomgang i København CBD er dog lav med 9,9 procent, og den bevæger sig i den rigtige retning, da der er et fald på 0,6 procentpoint i forhold til sidste kvartal og 2,9 procentpoint i forhold til sidste år. Øvrige København og omegn er det delområde i tabel 2, hvor der er flest kontorlejemål, og her er den økonomiske tomgang på 12,5, hvor der var en stigning i forhold til sidste kvartal på 1,3 procentpoint, men et fald på 1,1 procentpoint i forhold til sidste år.

I landsdelen Nordsjælland har der været faldende økonomisk tomgang i forhold til sidste kvartal og sidste år. Den økonomiske tomgang er her på 19,0 procent. Fælles for Region Sjælland, Region Midtjylland og Region Nordjylland er, at den økonomiske tomgang ligger under landsgennemsnittet på 11,8, og den økonomiske tomgang har været faldende i forhold til samme tidspunkt sidste år. I Region Nordjylland er den økonomiske tomgang for kontorlejemål på 7,0 procent og i Region Sjælland er den på 8,2 procent. I Region Midtjylland er den økonomiske tomgang på 10,2 procent. Niveauet trækkes op af Aarhus med en økonomisk tomgang på 10,9 procent, hvilket dog stadig er lavere end landsgennemsnittet. Region Syddanmark er den region med den højeste økonomiske tomgang på 12,7 procent, hvilket dog er et fald på 0,9 procentpoint i forhold til sidste kvartal.

Fælles for alle kontorlejemål i alle regioner, delområder og landsdele er, at den økonomiske tomgang er lavere end den arealmæssige tomgang. Det betyder, at de forholdsvis dyre kvadratmeter er mere udlejet end de billige. Det kan tyde på, at nyere og velbeliggende lokaler er mere udlejede end ældre og sekundært beliggende kontorlejemål.

Butik



Lav økonomisk tomgang for butik i København CBD og Aarhus

Butiksljemål i København CBD har en økonomisk tomgang på 1,7 procent, hvilket er en del under landsgennemsnittet på 8,3 procent. Det kan ses i tabel 3. Den økonomiske tomgang i København CBD er faldet med 1,0 procentpoint i forhold til sidste kvartal og 1,5 procentpoint i forhold til sidste år. Den økonomiske tomgang i Aarhus er på 5,8 procent, hvilket også er under landsgennemsnittet. Det største delområde, Øvrige København og omegn, har en økonomisk tomgang på 9,5, hvilket er over landsgennemsnittet, men det er til gengæld et fald på 3,4 procentpoint i forhold til sidste kvartal og 0,4 procentpoint i forhold til samme tid sidste år. I landsdelen Nordsjælland er den økonomiske tomgang for butik på 8,3, hvilket er lavere end for kontorlejemål i Nordsjælland. I Region Sjælland er den økonomiske tomgang for butiksljemål over landsgennemsnittet med 11,7 procent, men den økonomiske tomgang har været faldende med 3,5 procentpoint i forhold til sidste kvartal og 0,5 procentpoint i forhold til samme tidspunkt sidste år.

Industri



Økonomisk tomgang på 14,6 for industri

Sektoren industri består af industri- og lagerlejemål. Denne sektor har den højeste økonomiske tomgang med 14,6 procent, og den har været svagt stigende i forhold til sidste kvartal og sidste år, hvilket kan ses i tabel 4. I Region Syddanmark er den økonomiske tomgang på 11,5 procent, hvilket er et fald på 1,0 og 3,7 procentpoint i forhold til sidste kvartal og sidste år. I Region Midtjylland er den økonomiske tomgang på 7,7 procent, men i Aarhus er den økonomiske tomgang på 14,9 procent. I Region Hovedstaden er den økonomiske tomgangsprocent for industri over landsgennemsnittet med 15,4 procent, og her er den økonomiske tomgang svagt stigende.

Bolig



Lavest regional økonomisk tomgang for bolig i Region Sjælland

Den økonomiske tomgang for bolig er generelt lav, som det kan ses i tabel 5. Hvis man udelukkende ser på økonomisk tomgang er bolig en mere sikker investering. Der er naturligvis mange flere forhold, der gør sig gældende med hensyn til usikkerhed, men det er godt for investeringslysten inden for udlejningsboliger, at landsgennemsnittet på bolig er nede på 2,6 procent. Den laveste regionale økonomiske tomgang findes i Region Sjælland med 1,6 procent, tæt fulgt af Region Nordjylland med 1,7 procent. I Region Hovedstaden er den økonomiske tomgang også under landsgennemsnittet, men i København CBD er den 5,7 procent.



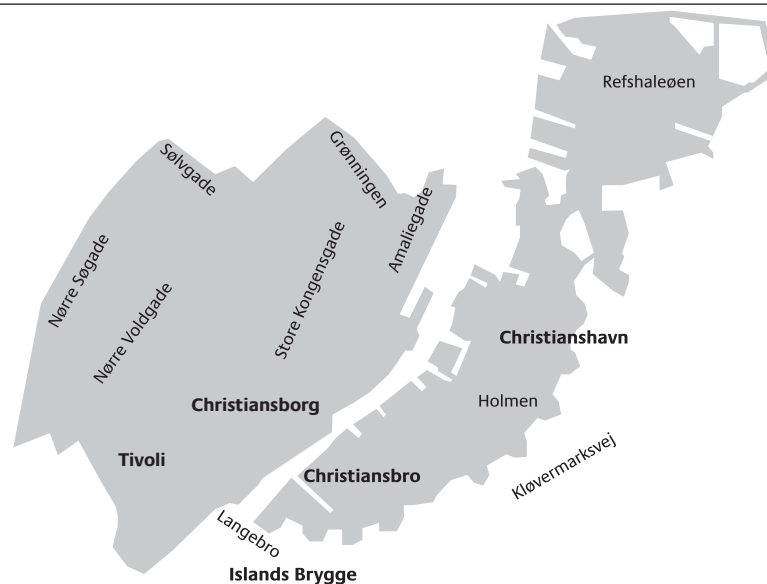
Geografisk afgrænsning



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		
	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	12,2	0,8	-1,6	14,2	0,6	-1,2
København, CBD	9,9	-0,6	-2,9	10,5	-0,7	-3,2
Øvrige København og omegn	12,5	1,3	-1,1	14,6	1,0	-0,9
Nordsjælland	19,0	-0,7	-1,0	20,2	-0,1	1,2
Region Sjælland	8,2	-1,6	-4,1	10,2	-2,4	-6,5
Region Syddanmark	12,7	-0,9	1,8	16,7	-1,5	2,6
Region Midtjylland	10,2	1,3	-0,6	12,2	0,4	-2,0
Aarhus	10,9	1,7	-0,7	13,0	1,3	-2,0
Øvrige Midtjylland	7,6	-0,2	0,3	9,7	-2,4	-1,1
Region Nordjylland	7,0	-2,5	-1,5	9,9	-0,5	-1,5
Total	11,8	0,5	-1,3	13,9	0,3	-1,1

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Tabel 3. Butik

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	7,8	-2,6	-0,6	7,3	-1,6	-2,4
København, CBD	1,7	-1,0	-1,5	1,7	-0,4	-1,3
Øvrige København og omegn	9,5	-3,4	-0,4	8,8	-2,4	-3,4
Nordsjælland	8,3	0,1	-1,7	7,9	0,1	-2,3
Region Sjælland	11,7	-3,5	-0,5	9,4	-2,9	-2,8
Østsjælland	10,8	-1,7	-0,1	8,8	-0,7	-0,3
Region Syddanmark	5,9	-1,4	2,2	6,3	-1,9	1,5
Region Midtjylland	7,6	3,8	2,5	9,6	6,0	5,1
Aarhus	5,8	1,2	-2,0	6,0	1,1	-0,8
Region Nordjylland	13,0	-1,8	5,3	11,6	-0,8	4,7
Total	8,3	-1,7	0,2	8,0	-0,7	-0,7

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



Tabel 4. Industri

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	15,4	0,4	0,4	16,2	0,3	-2,0
København, CBD	12,9	0,0	-5,8	23,9	0,0	-1,9
Øvrige København og omegn	15,7	0,5	1,4	15,9	0,5	-1,3
Nordsjælland	13,6	-1,0	-6,0	13,2	-1,8	-8,2
Region Syddanmark	11,5	-1,0	-3,7	17,2	0,9	-5,0
Region Midtjylland	7,7	2,4	1,0	9,2	1,6	-0,3
Aarhus	14,9	4,9	-1,8	18,3	3,7	-3,6
Total	14,6	1,0	0,5	15,7	0,9	-2,3

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

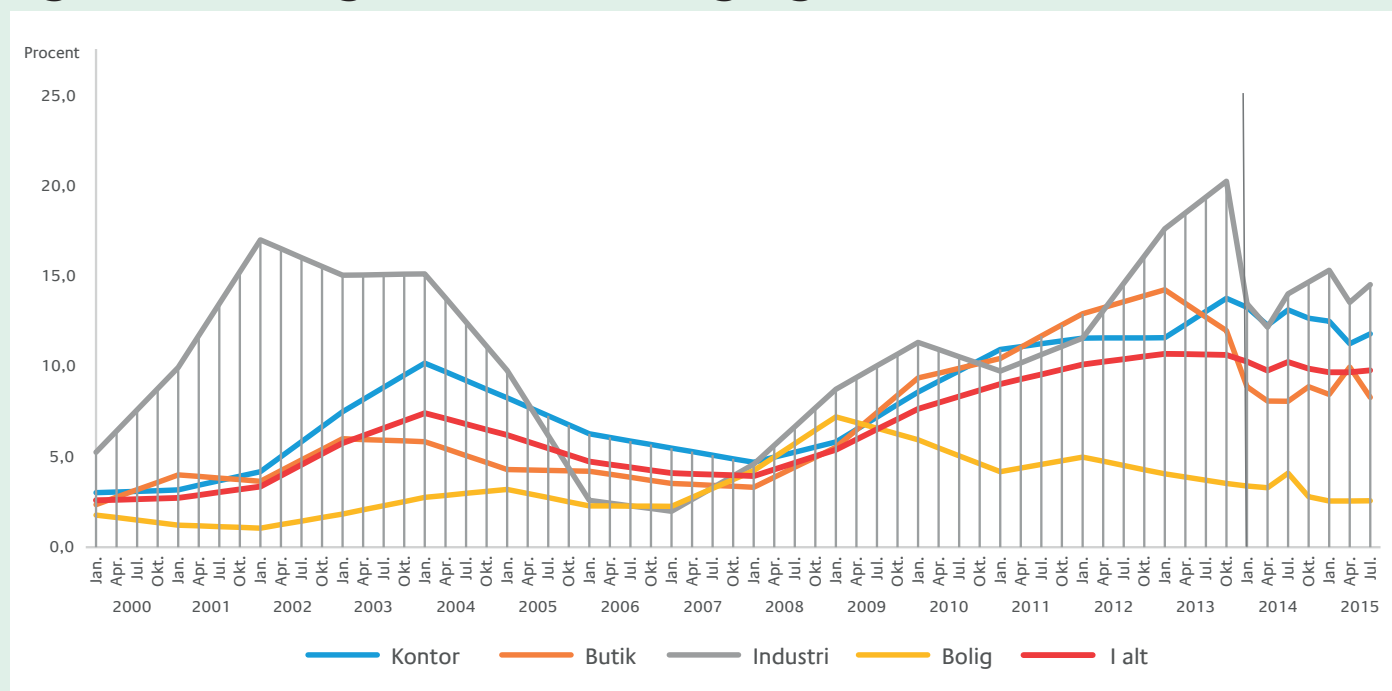
Tabel 5. Bolig

	Økonomisk tomgang			Arealmæssig tomgang		
	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)	Juli 2015 (procent)	Kvartals- ændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	2,1	-0,1	-1,8	2,2	-0,1	-1,3
København, CBD	5,7	0,4	-1,5	5,1	0,4	-0,2
Øvrige København og omegn	1,8	-0,2	-2,4	1,9	-0,1	-1,8
Nordsjælland	1,0	-0,1	-0,1	1,1	-0,2	-0,1
Region Sjælland	1,6	0,7	0,1	2,2	0,7	0,3
Østsjælland	0,7	0,5	0,2	1,0	0,7	0,1
Vest- og Sydsjælland	2,2	0,7	0,1	3,0	0,8	0,4
Region Syddanmark	2,2	0,2	-1,3	2,2	0,2	-0,9
Odense	1,1	0,8	-0,2	1,2	0,7	-0,1
Trekantområdet	2,3	0,0	-3,3	2,0	0,1	-2,3
Øvrige Syddanmark	2,8	0,1	0,0	3,1	0,0	0,1
Region Midtjylland	6,5	0,3	-1,0	5,5	0,4	-0,6
Aarhus	6,1	0,4	-0,8	4,7	0,5	-0,5
Øvrige Midtjylland	7,8	-0,1	-1,9	7,7	0,0	-1,6
Region Nordjylland	1,7	0,2	-0,4	2,0	0,1	-0,1
Aalborg	1,0	-0,2	-0,6	0,9	-0,3	-0,6
Øvrige Nordjylland	7,3	3,6	1,1	8,9	3,1	2,4
Total	2,6	0,0	-1,5	2,5	0,0	-1,0

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.



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 et 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.

Om undersøgelsen



Denne webrapport er offentliggjort den 9. september 2015. Næste planlagte offentliggørelse er medio november.

Statistikken er udarbejdet på baggrund af data fra følgende: Aberdeen Asset Management, Alm. Brand, AP Pension, ATP, Bevica Fonden, Carlsbergfondet, CS Pensionsfond, C.W. Obel Ejendomme, DADES, Danica, Danske Bank, DATEA, DEAS, DIP, DNB, Fast Ejendom Danmark, FrederiksbergFonden, Færchfonden, Grosserer Schiellerup og Hustrus Fonde, Gudbjørg og Ejnar Honorés Fond, Højgaard Ejendomme, Jeudan, Jorcks Ejendomme, JØP, LB Forsikring, Lærernes Pension, Niam, Nordea Ejendomme, North Property Asset Management, NREP, PBU, PenSam, Pension Danmark, Pensionskassen for Farmakonomer, PFA, PKA, Sampension, SEB, SPG Omsorg DK1, Steen & Strøm, Topdanmark, Unipension og Valad.

Porteføljerne har omkring 50.000 lejemaal svarende til en årlig lejbærende værdi på 14,9 mia. kroner og 12,5 mio. m². Til sammenligning var det statistiske grundlag i juli 2014 en lejbærende værdi på 11,2 mia. kr. og 9,4 mio. m².

Markedsstatistikken er baseret på kvartalsvis indrapporterede ejendomsdata for udlejede og tomme ejendomme inden for den pågældende periode og opgjort per 30. juni 2015. 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 Marott Larsen, mml@ejendomsforeningen.dk, telefon 28 45 56 51.