

Ny eksperimentel lejestatistik for erhvervsejendomme

Af André Pedersen Ystehede og Sigrid Krogstrup Jensen

Siden finanskrisen har der både internationalt og nationalt været et ønske om at få bedre data for erhvervsejendomssektoren, herunder lejestatistik. Danmarks Statistik offentliggør nu for første gang en eksperimentel statistik for lejen på butiks-, kontor- og industriejendomme.

Denne analyse præsenterer den eksperimentelle statistik for lejen på erhvervsejendomsmarkedet og beskriver de udfordringer og muligheder, den nye statistik giver.

Analysens hovedkonklusioner:

- Erhvervsejendomme er ejendomme, der er indtægtsgenerende i form af lejeindtægter. Statistikken offentliggøres som et lejeindeks for hver ejendomstype. Indeksene for leje af erhvervsejendomme måler den rene lejeudvikling. Indeksene er alene beregnet for ejendomme, som kan sammenlignes hen over to kvartaler, og indeksene er renset for udviklinger i lejen, som skyldes kvalitetsændringer for lejemålet som følge af renoveringsarbejde eller større arealmæssige ændringer af eksisterende ejendomme.
- Lejen er steget i både 2022 og 2023 inden for alle ejendomstyper i forhold til det foregående år. Sammenlignet med det samme kvartal året før er lejen i 3. kvartal 2023 steget med 6,0 pct. for *Industri*, 5,3 pct. for *Kontor*, 4,9 pct. for *Butik* og 3,0 pct. for *Boliger*.
- Datagrundlaget til beregningen af lejeindeksene er geografisk skævt, fx er Region Hovedstaden overrepræsenteret ift. bestanden af erhvervsejendomme i Danmark. Da der er forskel på lejeniveauerne forskellige steder i landet, håndteres denne skævhed ved hjælp af vægte.

Lejestatistik for erhvervsejendomme udvides med kontor, butik og industri

Siden Finanskrisen i 2008 har der været efterspørgsel efter flere konjunkturindikatorer for markedet for erhvervsejendomme. Bl.a. har det Europæiske Systemiske Råd (ESRB)¹ anbefalet, at der udarbejdes statistik for lejeudviklingen for erhvervsejendomme, idet lejen i høj grad afspejler efterspørgslen efter ejendomme, jf. boks 1.

Boks 1. Lejestatistik for erhvervsejendomme som konjunkturindikator for erhvervsejendomsmarkedet

For at kunne anvende lejestatistikken som en konjunkturindikator er det nødvendigt at forstå, hvordan markedet for erhvervsejendomme fungerer. ESRB opdeler en konjunkturcyklus på erhvervsejendomsmarkedet i fire faser; opgang, "boom", afmatning og "bust".

I opgangsfasen er efterspørgslen på erhvervsejendomme stigende, hvorfor også lejen er stigende. Under et "boom" er efterspørgslen efter erhvervsejendomme høj, og det er lejen også. Samtidig vil aktørerne på markedet være begyndt at øge mængden af ejendomme til leje via nybyggeri og omdannelse af eksisterende ejendomme til udlejning. Ved afmatningen vil udbuddet af ejendomme således være stigende, mens efterspørgslen falder, hvilket vil lede til faldende leje. Til sidst når markedet ind i en såkaldt "bust"-fase, hvor tendenserne fra afmatningen fortsætter, så efterspørgslen nu er så lav, at den ikke kan absorbere udbuddet af erhvervsejendomme. Det resulterer i lave lejeniveauer. Ved en vurdering af, hvor i konjunkturen markedet for erhvervsejendomme befinder sig, vil det således være fornuftigt at se på udviklingen i lejen i sammenhæng med udviklingen i nybyggeri og ejendomssalg.

Derudover vil der være elementer, der ikke reflekteres i lejeudviklingen og dermed ikke afspejles i statistikken, fx længde på kontrakten eller frileje. Disse elementer vil som oftest fremgå i kontraktbetingelserne, som ændrer sig afhængigt af, hvilken fase i konjunkturen kontrakten bliver indgået i. Dette er især relevant for erhvervsejendomsstyperne kontor og butik.

Kilde: ESRB – [Report on commercial real estate and financial stability in the EU](#), December 2015, s. 33-34.

Danmarks Statistik publicerer allerede en selvstændig huslejestatistik for boliger². Denne statistik suppleres nu med eksperimentel statistik for lejeudviklingen for ejendomsstyperne *Butik*, *Kontor* og *Industri*.³ Lejestatistikkerne bygger på nye detaljerede data for lejen indsamlet blandt medlemmerne af EjendomDanmark, jf. boks 2. Bemærk, at datagrundlaget ikke er en simpelt tilfældig stikprøve, men baserer sig på udlejere, der er medlemmer hos EjendomDanmark, hvorfor der må forventes skævheder ved udtrækning af data i forhold til en simpel tilfældig udvælgelse af erhvervsejendomme i Danmark. De nye lejeindeks for erhvervsejendomme er blot en af flere konjunkturindikatorer, og lejeindeksene bør derfor suppleres af øvrige konjunkturindikatorer.

Den nye [lejestatistik for erhvervsejendomme](#) anvender samme metode som [huslejeindeks for boliger](#), både i forhold til *match models* og beregning af vægte. Dette gøres for at sikre, at indekserne for ejendomsstyperne bliver retvisende for den rene lejeudvikling for hele ejendomsudlejningsmarkedet. Disse metoder gennemgås nedenfor.

Boks 2. Data fra EjendomDanmarks medlemmer

Danmarks Statistik har i 2021 indgået aftale om at modtage data tilbage til 2014 fra EjendomDanmark – som beskrevet i DST-analysen [Forbedret data om husleje på det private udlejningsmarked](#) fra december 2021. EjendomDanmark er en erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. Fra 2023 har Danmarks Statistik også modtaget data direkte fra DEAS, der er et større ejendomsforvaltningsselskab. EjendomDanmark og DEAS indsamler én gang i kvartalet information fra deres respektive medlemmer om blandt andet leje og tomgang, dvs. hvorvidt et lejemål er udlejet eller ej ved prisindsamlingen for udlejningsejendomme. Data indsamles den første dag i hvert kvartal. Tomgang anvendes for at sikre, at ledige lejemål ikke indgår i statistikken.

¹ I 2010 blev det ESRB etableret som respons på Finanskrisen. Rådet fik til opgave at overvåge EU's finansielle system, og i den forbindelse udsendte rådet en række anbefalinger til, hvilke data og statistik der bør indsamles og produceres i landene for at sikre forbedret overvågning af den finansielle stabilitet.

² Jf. DST Analyse [Forbedret data om husleje på det private udlejningsmarked](#) fra december 2021.

³ Ejendomsstyper *Boliger*, *Butik*, *Kontor* og *Industri* defineres af udlejer, når data samles ind. Dermed afspejler ejendomsstyperne udlejernes subjektive vurdering.

De data, som Danmarks Statistik modtager, inkluderer ejendoms typerne *Boliger*, *Kontor*, *Industri* og *Butik*. Fra 2021 indsamledes der data for ca. 130.000 lejemål per kvartal, hvilket i 2022 svarer til ca. 18 pct. af det samlede antal private lejemål i Danmark i samme år.⁴ Før 2021 var data mindre omfattende og dermed også dårligere dækkende, hvilket er grunden til, at der kun regnes lejestatistik fra 2021 og frem. Datakvaliteten er blandt andet påvirket af skift i opgørelses tids punktet i 2. kvartal 2020.

Ved anvendelse af data fra EjendomDanmark er det nødvendigt at justere for geografisk bias. Derudover antages det, at EjendomDanmarks medlemmer repræsenterer det samlede private lejemarked for erhvervs ejendomme. Antagelsen om repræsentativitet er underbygget af, at data i større eller mindre grad dækker hele Danmark. Derudover har EjendomDanmark bekræftet, at deres medlemmer inkluderer alle typer af udlejningsaktører. Desuden er det undersøgt, hvem der i Skattestyrelsens ejendomsregister står som ejere af lejemålene i data fra EjendomDanmark, og data indeholder både lejemål, der ejes af virksomheder og privatpersoner. Dog varierer dækningen af EjendomDanmarks data på tværs af sektorer, hvilket medfører en større usikkerhed ved lejeindeks for erhvervs ejendomme af typerne *Butik*, *Kontor* og *Industri* end for *Boliger*.

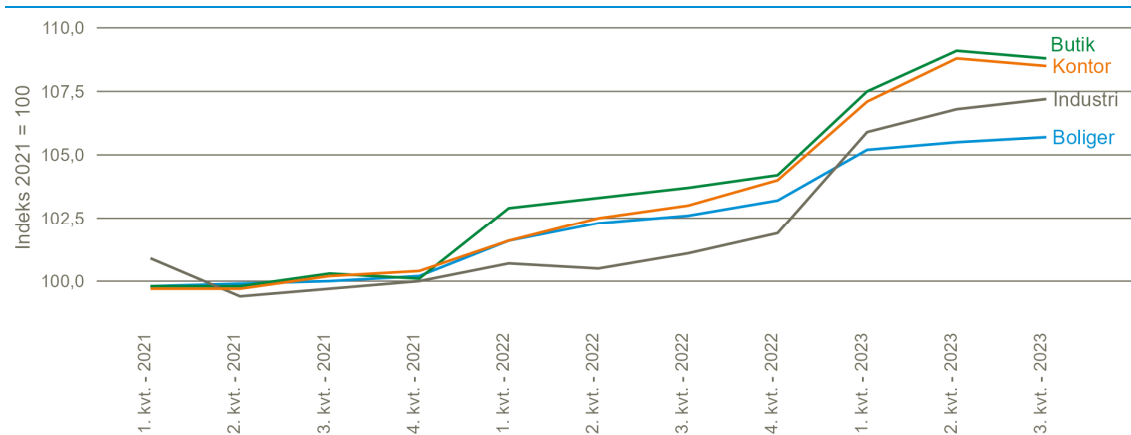
Data fra DEAS indgik tidligere i EjendomDanmarks data, men fra 2023 har DEAS sendt data direkte til Danmarks Statistik. Data fra DEAS er derfor blevet undersøgt på samme måde som EjendomDanmark, da det er de samme lejemål, det drejer sig om, men nu indberettes af DEAS, hvor de tidligere blev indberettet via EjendomDanmark.

Lejen har været stigende siden 2021

De nye indekser for udvikling i lejen går tilbage til 1. kvartal 2021 og viser, at lejen er steget inden for alle erhvervs ejendoms typer frem til 3. kvartal 2023, jf. figur 1. År stigningen for 3. kvartal 2023 er hhv. 4,9 pct. for *Butik*, 5,3 pct. for *Kontor*, 6,0 pct. for *Industri* og 3,0 pct. for *Boliger*. På markedet vil lejen ofte stige mest i 1. kvartal eftersom lejekontrakter typisk bliver reguleret i januar. Dette ses også i statistikken, hvor de største stigninger forekommer netop i 1. kvartal.

Indeksens referencetid er sat til 2021, så gennemsnittet af værdierne i 2021 er lig med 100. Vægtene opdateres årligt, og det beregnede indeks for hvert kvartal kædes på den eksisterende indeks serie.

Figur 1. Lejeindeks for erhvervs ejendomme



Kilde: www.statistikbanken.dk/erhejd1

Indeksenes konstruktion

For at sikre retvisende indekser for lejeudviklingerne er de fire nationale indekser for *Butik*, *Kontor*, *Industri* og *Boliger* udarbejdet separat i en række skridt. For det første renses data for lejemål, der ikke er sammenlignelige mellem to perioder, så der kun indgår de samme lejemål mellem de to perioder. Dette gøres ud fra metoden *match models*. Metoden sikrer, at lejemålene er sammenlignelige over tid og indekserne dermed er udtryk for den rene prisudvikling.

⁴ Bestand for *Boliger* kan jævnføres med statistikbanken.dk/bol101. For *Butik*, *Kontor* og *Industri* beregnes bestanden på baggrund af data fra Bolig- og bygningsregisteret, men der udgives for nuværende ingen separate statistikker, der afspejler disse tal.

For det andet konstrueres der kommunale indeks for de forskellige ejendomsstyper. Dette gøres, for at korrigere for geografisk skævhed i data fra EjendomDanmark. De kommunale indeks vægtes både med bestanden af ejendomme i kommunerne og med den gennemsnitlige regionale leje. På baggrund af de kommunale indeks konstrueres de nationale indeks for henholdsvis *Butik*, *Kontor*, *Industri* og *Boliger*. I det følgende gennemgås match models og vægtning mere indgående.

Kun sammenlignelige lejemål indgår i indeksene

Formålet med lejestatistikken for erhvervsjendomme er at måle den rene prisudvikling og ikke en udvikling, der skyldes en kvalitetsforskel som følge af nye ejendomme eller forbedringer og andre større ændringer af de eksisterende ejendomme.

Derfor anvendes metoden *match models*. Det er den samme metode, som anvendes i den eksisterende [huslejestatistik for boliger](#). Denne metode er baseret på en direkte sammenligning af lejemål. Dvs., at lejens udvikling beregnes ved at sammenligne lejen for det samme lejemål mellem to perioder. Dette betyder, at lejemålene, der indgår, er de samme fra periode til periode, og indekset derfor er et såkaldt fastkurvsindeks.⁵ Det betyder fx, at nyopførte boliger ikke indgår, da lejemålet ikke eksisterede i den forhenværende periode. Ejendomme, som har gennemgået større ændringer, vil heller ikke indgå i statistikken, fx hvis to lejemål i en etagebygning er slået sammen. Ved større ændringer anses lejemålet som en ny vare og kan først indgå i efterfølgende periode, hvor udviklingen i leje igen er for den samme vare.

Da det ikke er praktisk muligt at kontrollere hvert enkelt lejemål, anvendes areal og maksimumgrænser for lejeudviklingen til at identificere kvalitetsændringer og fejlobservationer. Arealet skal være uændret i de to perioder, hvor udviklingen måles, og der er grænser for de maksimale lejeændringer. Disse grænser er udvalgt på baggrund af en analyse af data. Tomme lejemål indgår desuden ikke i data, hvilket sikrer, at den registrerede leje er den faktiske betalte leje og ikke en udbudsleje eller beregnet leje.

Konstruktion af kommunale indeks

Til konstruktion af de fire nationale indeks beregnes der først indeksudvikling i samtlige kommuner for de fire ejendomsstyper *Boliger*, *Butik*, *Kontor* og *Industri*. Der beregnes dog kun indeks i kommuner med mindst fem observationer inden for ejendomsstypen.

Det er kun i perioder, hvor en kommune har under fem observationer, at der ikke beregnes indeks for denne kommune. En kommune kan fx falde ud af beregningen, hvis kommunen har seks observerede lejemål, men to af lejemålene slås sammen i løbet af fx 1. kvartal. Da vil arealet ændre sig, og lejemålet vil udgå af beregningen i 2. kvartal, da lejemålet ikke kan sammenlignes med 1. kvartal. Herved bliver antallet af observerede lejemål i kommunen for 2. kvartal fire, hvilket betyder, at der ikke kan beregnes en indekssværdi. Kommunen vil dog indgå igen i 3. kvartal, hvor det "nye" lejemål findes i to perioder (2. og 3. kvartal), og der derfor vil være fem observationer for kommunen – givet, at der ikke er andre ændringer.

Vægtning af kommunale indeks i forhold til bestanden

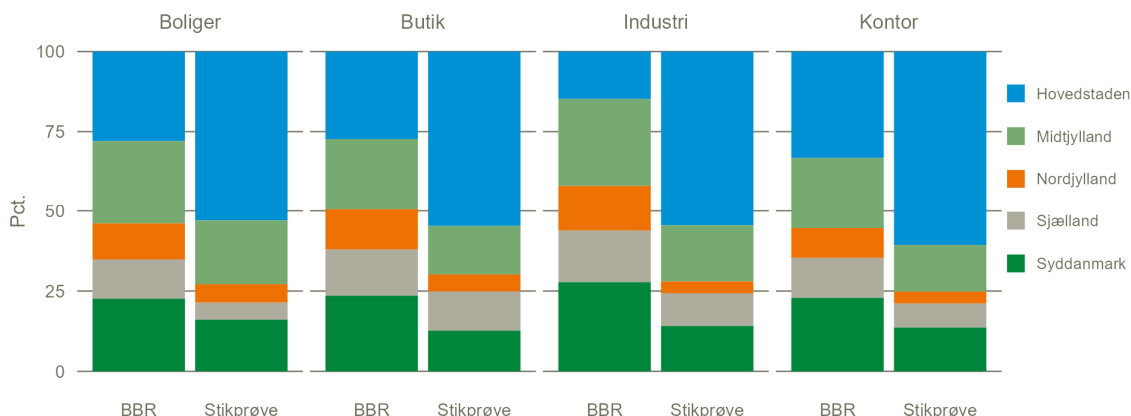
Efter konstruktionen af de kommunale indeks beregnes der vægte for at justere for geografiske skævheder i data.

Oplysninger om lejen kommer fra EjendomDanmark og DEAS og dækker 18 pct. af de i alt cirka 700.000 udlejningsejendommene i Danmark. Data er geografisk skævt fordelt, jf. Figur 2. Derfor justeres data fra EjendomDanmarks med vægte på baggrund af bestanden af udlejningsejendomme i en kommune fra BBR. Vægtningen betyder, at ejendomme, der ligger i kommuner, som er underrepræsenterede, vil tælle relativt mere i indeksberegningen, mens ejendomme i overre-

⁵ Et fastkurvsindeks betyder, at det er prisen på den samme vare, (i dette tilfældet prisen for et lejemål,) der måles en udvikling på. Dette er vigtigt for, at prisudviklingen er sammenligning over tid.

præsenterede kommuner vil tælle mindre. Et eksempel på en kraftigt overrepræsenteret kommune er Københavns Kommune. Ejendomme i data fra EjendomDanmarks i Københavns Kommune tæller derfor relativt mindre.

Figur 2. Geografisk fordeling af lejemål. 2022



Kilde: Beregninger på baggrund af BBR-data ultimo 2022 og data fra EjendomDanmark og DEAS.

De anvendte vægte følger den samme metode for alle ejendomsstyper. Inden for kategorien *Boliger* er bestanden fra BBR rensset for lejemål, som ikke er beboede. Dette er ikke muligt i forhold til bestanden for *Kontor*, *Butik* eller *Industri*. Derfor er antallet af lejemål for disse tre ejendomsstyper sandsynligvis større i indeksberegningen, end det egentlige antal ved eksklusion af tomme ejendomme. Kommuner med mange tomme lejemål vil derfor potentielt få en lidt større vægt, end bestanden tilskriver. Dette vurderes dog ikke at have betydning for landsindekset.

Vægtning af kommunale indeks i forhold til regionalt lejeniveau

Til beregning af de nationale indeks er de kommunale indeks også vægtet med niveauet for gennemsnitslejen i området, som sammen med bestanden repræsenterer en tilnærmet *omsætningsvægt*. Da de nationale indeks skal måle udviklingen i gennemsnitslejen, er det nødvendigt at vægte de kommunale indeks med lejeniveauet i området. Vægtningen med gennemsnitslejen i området repræsenterer sammen med bestanden en tilnærmet *omsætningsvægt*. Hvis ikke man vægtede med huslejeniveauet i kommunerne, ville kommuner med billigere boliger vægte mere end boliger i kommuner med dyrere boliger.

Gennemsnitslejen i området er beregnet som gennemsnitslejen i kommunens region. Den regionale gennemsnitsleje udregnes med data fra EjendomDanmark. Gennemsnitslejen i regionen bruges i stedet for gennemsnitslejen i kommunen, da den kommunale gennemsnitsleje i nogle tilfælde bygger på relativt få observationer. Det, at den regionale gennemsnitsleje benyttes, medfører, at lejeniveauet i nogle kommuner bliver trukket lidt op, mens det i andre vil blive trukket lidt ned. Fx vil lejeniveauet i Aarhus Kommune medvirke til, at andre kommuner i Region Midtjylland vægtes med en lidt højere gennemsnitlig leje, da lejeniveauet i Aarhus er højere end i de øvrige midtjyske kommuner. Denne effekt er imidlertid ikke væsentlig for det samlede landsindeks.

Nationalt indeks og opdatering af vægte

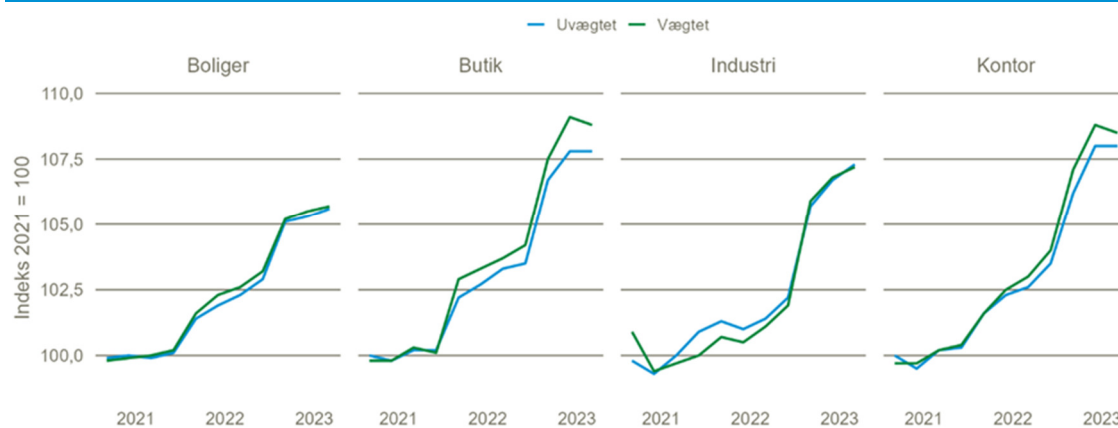
På baggrund af de kommunale indeks konstrueres de nationale indeks for henholdsvis *Butik*, *Kontor*, *Industri* og *Bolig*. De fire nationale indeks udarbejdes separat og kan ikke sammenregnes til et samlet indeks.

Vægtene beregnes årligt og skiftes ved beregning af 1. kvartal, hvorefter de beregnede indeks for hvert kvartal kædes på den eksisterende indeksserie. Ejendommene fra BBR dækker bestanden for det foregående år, sammenlignet med året, der beregnes udvikling for. Gennemsnitslejen beregnes på data fra 4. kvartal, men det vil skifte til data for hele det forudgående år, altså den samme periode som bestanden, fra og med 1. kvartal 2024.

Vægtning løfter indeks for Butik og Kontor

Figur 3 sammenligner hhv. vægtede og uvægtede lejeindeks for de fire ejendomsstyper. Af figuren fremgår det, at vægtningen generelt har en lille betydning for udviklingen. Dog varierer effekten af vægtene på indekstene for de forskellige ejendomsstyper. Forskellen er størst for *Butik* og *Kontor*, når den gennemsnitlige årsstigning for 2022 og 2023 sammenlignes. Den gennemsnitlige årsstigning i det uvægtede indeks i 2022 og 2023 var henholdsvis 3,7 pct. og 3,8 pct. for *Butik* og *Kontor*, mens den var 4,3 pct. og 4,2 pct. i det vægtede indeks. Forskellene er mindst for *Boliger*, der også har den mest omfattende dækning. Den gennemsnitlige årsstigning i 2022 og 2023 var 2,8 pct. for både det uvægtede og vægtede indeks.

Figur 3. Vægtet og uvægtet lejeindeks for ejendomsstyper



Kilde: www.statistikbanken.dk/erhejd1 og beregninger på baggrund af BBR og data fra EjendomDanmark og DEAS.

Om analysen

Ny eksperimentel lejestatistik for erhvervsjendomme

Udgivet: 21. december 2023 af Danmarks Statistik

Nr. 2023:12

ISSN: 2446-0354

© Danmarks Statistik 2023

André Pedersen Ystehede

Telefon: 39 17 31 63

Email: apy@dst.dk

Sigrød Krogstrup Jensen

Telefon: 39 17 34 56

Email: sig@dst.dk