

EJENDOMME

Ejendomsmarkedet sendt i koma af bankpakke

Forhåbningerne om en optøning af markedet blev gjort til skamme i andet kvartal, der tværtimod bød på en overraskende nedgang i antallet af handler. Bankpakke II bliver udpeget som synderen. Der er dog få lyspunkter – blandt andet er de private investorer med likvide midler begyndt at slå til som købere.

Af Sten Thorup Kristensen

Hele foråret og forsommeren har man ventet på, at ejendomsmarkedet skulle vende. Men det er ikke sket. Tværtimod er markedet gået endnu mere ned – til et historisk lavpunkt målt på antallet af handler.

De fem største mæglere laver en statistik til internt brug. Den viser, at der i første kvartal i forhold til det i forvejen triste fjerde kvartal var tilbagegang. Håbet var, at det skulle begynde at lysne i andet kvartal. Men i stedet gik man – noget overraskende – endnu mere tilbage og skræbde bunden.

Det er direktør Kenneth Hofman fra Colliers Hans Vestergaard afdeling i København, der refererer den interne statistiks hovedresultater over for Business Ejendomme. Han kan ikke sige med sikkerhed, hvorfor markedet var så negativt i andet kvartal. Men hans bedste bud er, at det hænger sammen med Bankpakke II.

For bankerne var soliditeten en af de afgørende parametre for, hvor meget kapital staten stillede til rådighed for dem. Derfor, lyder tesen, ville de hverken sælge ejendomme, de havde overtaget fra nødlidende kreditorer, eller presse andre kreditorer til et salg. Det ville nemlig tvinge dem til at bogføre tab, der ville reducere deres soliditet, og dermed adgangen til den store, skattefinansierede pengetank.

»I hvert fald må vi konstatere, at det har været stort set umuligt at komme i dialog med bankerne. De er kommet med en blank afvisning. Så kan man gisne ud fra det,« siger Kenneth Hofman.

»Det er ligesom med renoveringspuljen. Man laver den

for at sætte gang i renoveringsopgaver. Men den første og umiddelbare effekt er den modsatte. Alle afventer at se, hvor meget de kan få i tilskud. Sådan er det, når man sætter markedsökonomien ud af kraft,« uddyber han.

Han hæfter sig ved, at ejendomsbranchen er præget af en række af det, som man må opfatte som stille konkurser. Det er selskaber og investorer, der ikke kan betale deres regninger, men som kreditorerne heller ikke ønsker at skubbe ud over kanten. Således er selv antallet af tvangsauktioner stagneret.

Fare for konkurser

Den gode nyhed er, at hvis tesen holder, kan der til gengæld være handler på vej. Deadline for Bankpakke II var 30. juni – altså udgangen af andet kvartal. Dermed ved bankerne nu, hvad de har at gøre med, og de kan begynde at rydde ud i de ejendomme, de er brændt inde med, og tage tabene på bogerne.

Men selv hvis bankerne ikke rykker, er der en type aktører, der vil presse hårdt på for at få gennemført handler. Det er virksomheder, der er desperater efter likviditet.

»Vi har et antal aftaler med virksomheder, der slet og ret går konkurs, hvis de ikke får solgt ejendomme inden for tre til seks måneder. Det er normalt for kort tid til at gennemføre en handel, men det er betingelserne nu,« fortæller adm. direktør Thor Heltborg fra Gaarde Erhverv.

Han peger også på, at for eksempel de islandske selskaber, der gik ind i Danmark mens alt gik godt, nu i mange tilfælde skal ud igen. Også de vil formentlig være til at tale med ved forhandlingsbordet.

Kenneth Hofman bekræfter, at mange af de handler,

»Alle afventer at se, hvor meget de kan få i tilskud. Sådan er det, når man sætter markedsökonomien ud af kraft.«

KENNETH HOFMAN, Colliers Hans Vestergaard

der har været i den seneste tid, har været tvangssalg eller noget, der mindede stærkt om det. Ligeledes forventer han, at der i den kommende tid vil komme mere af den slags.

Men for at salgspresset skal udmønte sig i konkrete handler, kræver det immer-væk købere. Og det ligger det stadig meget tungt med. Pensionssektoren og de store institutionelle investorer virker uinteresserede på det nuværende prisniveau. GN Store Nord solgte i maj en del af sit hovedsæde i Ballerup til C.W. Obel for 153 millioner kroner. Men det var blot undtagelsen, der bekræfter reglen.

»Men der er også positivt nyt fra markedet. Køberne er der og byder, både på tvang og udenfor. Vi skriver et stigende antal købsaftaler, som blot i mange tilfælde er faldet på finansieringen. Men det ændrer sig formentlig til det bedre nu. Vi regner i hvert fald med en stigende aktivitet i andet halvår,« siger Kenneth Hofman.

Stigende tomgang

Et andet forhold, der er medvirkende til, at humøret trods alt ikke går helt ned på frysepunktet, er, at der så småt begynder at komme gang i segmentet under de største ejendomme. Ejendomme op til en værdi på til cirka 50 millioner kroner er inden for rækkevidde for private investorer med likvide midler, og noget tyder på, at de begynder at slå til nu.

DN Erhverv har sprunget sommerferien over, og det har givet bonus. Selskabet har formidlet to handler, hvor det ikke i begge tilfælde er private investorer gennem investeringselskaber, der er købere.

Det handler dels om en blandet kontor- og bolig-

ejendom på Nørrebro i København, hvor Nordicom var sælger og ejendomsselskabet Sct. Clemens Torv stod som køber. Dels om en kontorejendom på 1.600 kvadratmeter i Roskilde med en meget solid lejer på langtidskontrakt. I det sidste tilfælde var køber et mindre, jysk ejendomsselskab. DN Erhverv har flere handler i pipeline, og administrerende direktør Jakob Dalhoff tolker det som en klar forbedring af denne del af markedet.

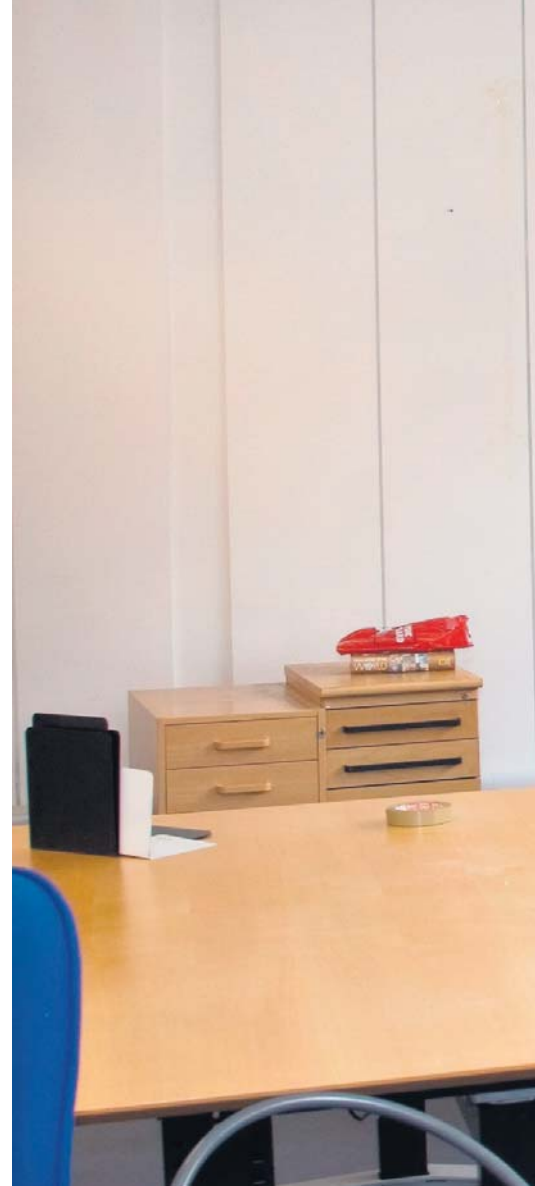
»Sælgerne lader til at have indset, at de er nødt til at sænke priserne. På den anden side har køber også indset, at ting ikke bliver foræret væk, hvorefter markedet er ved at finde sit niveau og der igen kan handles,« siger han.

Festen er dog ikke større, end at det fortsat kun er de bedste ejendomme, der handles. Her er det ikke mindst lejekontrakterne, der er afgørende.

»Tomgangen er stigende, og det er noget, investorerne er rigtigt bange for. Folk er blevet meget fokuserede på lejerne og muligheden for genudlejning, såfremt en lejer fraflytter,« siger Jakob Dalhoff.

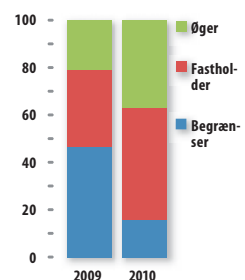
Kenneth Hofman påpeger, at de private investorer med likvide midler har en stor fordel på markedet lige nu. Med de aktuelle lave renter er der et meget fornuftigt spænd mellem det afkast, man for tiden får på en ejendomsinvestering, og så den rente, man betaler på et realkreditlån. Men det får man kun glæde af, hvis man har penge til at betale den del af prisen på ejendommen, der ikke kan belånes i realkreditinstitutterne, for de øvrige finansieringskilder er fortsat knastørre.

Tvangssalg kan kun udmønte sig i konkrete handler, hvis der er købere. Og det ligger det stadig meget tungt med. Pensionssektoren og de store institutionelle investorer virker uinteresserede med det nuværende prisniveau. Foto: Torben Christensen



Långiveres forventninger om udlån

Tal i procent



KILDE: DTZ RESEARCH GRAFIK: HENRIK KLIER

»Sælgerne lader til at have indset, at de er nødt til at sænke priserne. På den anden side har køberne også indset, at ting ikke bliver foræret væk.«

JAKOB DALHOFF, dn erhverv

business@berlingske.dk



Lange udsigter til bedring på ejendomsmarkedet

Heller ikke globalt ligger en optøning af markedet lige rundt om hjørnet, viser DTZ's årlige rapport Money into Property. Enkelte steder vurderes det dog, at markedet har nået bunden.

Af Sten Thorup Kristensen

De trange finansieringsmuligheder er stopklods, hvor der ellers er mange gode handler at gøre verden rundt for investorer, der har penge. Og det vil desværre være billedet en rum tid endnu. Långiverne ser ikke lyst på fremtiden.

Endnu taler man om, at verdensøkonomien vil begynde at rette sig i 2010.

Men det tror de færreste långivere på, fremgår det af DTZ Research's årlige rapport om det internationale ejendomsmarked, Money into Property. Seks ud af ti tror først på bedre markedsvilkår efter 2010.

Stadig nedgang

Det er dog ikke nødvendigvis ensbetydende med, at de også vil vente så lang tid med at lette lidt på låget til penge-

kassen. Her i 2009 står barometret på en nedgang i udlån til ejendomssektoren, men næste år går det lidt op igen.

Det er dog ikke nok til at trække transaktionsvolumen væk fra det bundrekord-niveau, det befinder sig på i øjeblikket.

Omsætningen på verdensmarkedet faldt i første kvartal for sjette kvartal i træk, og det nåede kun cirka en ottendedel af omsætning på mar-

kedets top i tredje kvartal 2007. Den fortsatte stilstand på markedet betyder imidlertid ikke nødvendigvis, at investorerne skal vente med at købe i forventningen om, at priserne vil komme endnu længere ned.

DTZ har her i 2009 introduceret en fair value-model, hvor man ser på afkastet på ejendomme, korrigeret for en risikopræmie, der er tilpasset den til enhver tid givne situa-

tion, og sammenligner det med afkastet på en risikofri pengeanbringelse.

Et fair marked

Pointen i modellen er, at investorer ud fra den tankegang ikke skal lede efter bunden af markedet, men gå ind i det, når der er fair value – altså når de risikokorrigerede afkast på en ejendom overstiger afkastet på den risikofrie investering.

Den situation ser DTZ endnu kun på kontorer med optimal beliggenhed i London City, der var først til at blive ramt af krisen.

Men sidst på året kan for eksempel Paris, Madrid og Sidney komme med på listen.

På de fleste markeder skal man dog vente et år eller mere, før der er fair value, vurderer DTZ.