

## **Bankernes tillidskrise rammer ejendomme**

Prisen på penge er tordnet i vejret under kreditkrisen, som stort set har sat handelen med investeringsejendomme i stå. Mens en normalisering af markedet har lange udsigter, er "sale and lease back" en mulighed for virksomheder, der mangler likviditet.

Kun få havde hørt om de amerikanske subprime-lån, før de højst usikre boliglån til amerikanske boligejere i 2007 udløste en uventet international finanskris.

Da de amerikanske banker først begyndte at tabe penge på boliglån, bredte usikkerheden sig til hele finansmarkedet. Det viste sig, at der var mange skeletter i skabene, også hos banker i resten af verden. Finanskrisen udviklede sig til en kreditkrise, der nærmest har lammet de globale markeder for långivning og stort set sat handelen med investeringsejendomme i stå.

Det er her, man skal søge efter årsagerne til, at det danske marked for investeringsejendomme reelt er gået helt i stå her i 2008, mener seniorøkonom Mikkel Høegh fra BRF Kredit:

"Kreditkrisen er årsag til, at prisen på penge (udlånsrenten, red.) er gået op. I mange år var der et stort overskud af likviditet, som gjorde det billigt at låne penge til investeringer, men nærmest "overnight" ændrede situationen sig til pengemangel og høje renter. Og det rammer ejendomsmarkedet ekstra hårdt, da det er en sektor med tradition for høj belåning," konstaterer Mikkel Høegh.

## **Kassen er smækket i**

"Kreditkrisen har mindsket bankernes lyst til at låne penge ud. Det er blevet dyrere at fonde sig til udlånskapital," forklarer Mikkel Høegh.

"Bankerne er på vagt over for hinanden. Det har udviklet sig til en tillidskrise bankerne imellem. Hvem kan man stole på? Hvem har stadig skeletter i skabet? Bankernes såkaldte pengemarkedsrente, som gælder bankerne imellem, er steget ekstra meget, og det har fået udlånslysten til at falde markant. Bankerne har populært sagt smækket kassen i."

Situationen rammer som nævnt særdeles hårdt på ejendomsmarkedet. Mange nye ejendomsprojekter sættes i stå, fordi finansieringen er blevet for dyr. Samtidig bliver developernes såvel som investorernes lyst til at tage en risiko meget lille. Byggebranchen går ned i gear, og investorerne holder på pengene, mens deres afkastkrav til ejendomme sættes op.

"Det spreder sig som ringe i vandet, og det ender med, at situationen mærkes hos alle aktører. Bankernes tillidskrise rammer ikke bare de usikre ejendomsprojekter, men også den fornuftiges økonomi. Kreditkrisen har sit udspring i USA, men den har også ramt hårdt i Danmark, selv om vi har et helt andet kreditsystem," siger Mikkel Høegh.

## **Langvarig krise**

Ifølge BRF-økonomen er der lange udsigter til en normalisering af ejendomsmarkederne, ikke blot globalt, men også i Danmark. Kreditkrisen synes at have bidt sig fast.

"Krisen kan blive mere langvarig, end de fleste tror. Jeg tvivler på, at vi vil se tingene ændre sig fundamentalt det næste års tid. Vi skal nok hen mod slutningen af 2009, før centralbankerne begynder at nedsætte renterne igen," lyder forudsigelsen fra Mikkel Høegh.

Han tilføjer, at det danske realkreditsystem historisk set har vist sin styrke ved netop at kunne modstå forbigående finanskriser. Men som situationen er nu, rammer det høje renteniveau også realkreditlångivningen. Det går hårdt ud over visse kunder, og BRF Kredit er i lighed med de øvrige realkreditselskaber forberedt på, at der kan komme voksende tab på udlånene.

De danske erhvervsmæglere mærker krisen i form af et fald i omsætningen, primært som følge af, at salget af investeringsejendomme udebliver. Endnu er markedet for erhvervsudlejning forholdsvis stærkt, men krisen begynder efterhånden også så småt at kradse her, efterhånden som den økonomiske afmatning sætter ind hos de danske virksomheder.

### **Sale and lease back**

I den aktuelle situation, hvor det kan være både svært og dyrt at låne penge, har erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, en mulig løsning til en del af virksomhederne. Han peger på muligheden for at gennemføre en "sale and lease back" for virksomheder, der selv ejer sine ejendomme. Her kan der gemme sig en betydelig formue, der kan aktiveres ved at sælge ejendommen – og selv leje den tilbage fra køberen.

"Vi har mange års erfaring i den type af løsninger, og vi har et tæt samarbejde med leasingbranchen. Sale and lease back kan give virksomhederne en likviditet her og nu, som kan bruges til at nedbringe dyr gæld eller til at investere for," siger Jørgen Jørgensen.

"Det er således en god mulighed for at skaffe fri kapital, hvis man selv ejer sin faste ejendom. Det er en ekstra overvejelse værd i den aktuelle situation med en høj rente. I den situation kan det være meget værdifuldt for en virksomhed at nedbringe den rentebærende gæld ved at sælge fast ejendom. Måske gemmer der sig større værdier her, end man er klar over."

"Vi ved, at der er et marked for den type af ejendomme. Vi har en række danske såvel som internationale investorer, der er villige til at løbe en større risiko end bankerne ved at investere i den form for ejendomme mod at få et højere afkast. Vi er klar til at hjælpe virksomhederne med at arrangere det," siger Jørgen Jørgensen.

### **Markedet påvirket**

Hos EDC Erhverv Poul Erik Bech mærker man akkurat som de øvrige erhvervsmæglere, at markedet for investeringsejendomme er påvirket af kreditkrisen.

"Det minder lidt om kreditkrisen for godt 20 år siden. Krisen har gjort det sværere at sælge investeringsejendomme. Vi oplever stadig en god efterspørgsel på udlejningen, men når bankerne smækker kassen i, så går det ud over handelen med investeringsejendomme," siger Jørgen Jørgensen.

"Vi har gennem nogle år oplevet et overophedet marked, som luften nu er gået ud af. Men der er stadig en del investorer, der har rigeligt med penge på kistebunden. Ikke mindst blandt de institutionelle investorer sidder mange og afventer. De kommer sandsynligvis først på banen, når renteniveauet igen peger nedad. Det vil også blive opfattet som positivt, hvis olien fortsætter med at falde og dollaren med at stige, så der er da en del tegn på, at der kan komme en vending, som atter får køberne på markedet."