

## PRESSEMEDDELELSE

### **Eksperter forventer markedet vender sidst i 2010**

*Finanskrisen vil fortsat præge markedet for investeringsejendomme i første del af 2010. Men flere aktører ser en mulig markeds vending sidst på året, når eller hvis bankerne begynder at afvikle deres ejendomsporteføljer.*

Markedet for danske investeringsejendomme er fortsat i knæ, men der er udsigt til en gradvis opblødning og et mere normalt marked mod slutningen af 2010. Det forudser erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech samt ledende aktører i finans- og ejendomssektoren.

”Der går en rum tid, før markedet åbner sig igen. Vi har set visse tegn på bedringer i andet halvår af 2009, men der er især handlet nødlidende ejendomme via tvangsauktioner. Jeg tror, vi skal gennem det meste af 2010, før vi igen ser et mere normalt marked. Men bankerne kan faktisk ændre situationen, hvis de begynder at sælge ud af deres store ejendomsporteføljer,” siger han.

”Den historisk lave rente bør i 2010 kunne medvirke til at skabe en markeds vending. Det er billigt at låne, og der kan købes ejendomme til et relativt højt startafkast. Bankerne har taget nogle tab, og de skal vel også i gang med nye udlån, hvis de skal tjene penge. Desuden skal pengeinstitutterne vel snart afvikle deres store ejendomsporteføljer og koncentrere sig om deres kerneforretning.”

### **Banker afventer efterspørgsel**

Hos det statslige selskab Finansiell Stabilitet A/S, der blev oprettet i oktober 2008 som en del af aftalen mellem den danske stat og den finansielle sektor (Det Private Beredskab), forudser adm. direktør Henrik Bjerre-Nielsen tilsvarende, at vendingen kan komme mod slutningen af det nye år.

”Vores datterselskaber og bankernes ejendomsselskaber vil gerne sælge ejendomme, men først når priserne er de rigtige. Lige nu er de ikke så attraktive, så vi skal nok frem mod slutningen af 2010, før vi for alvor får gang i handlerne og ser en øget efterspørgsel,” siger Henrik Bjerre-Nielsen.

Finansiell Stabilitets formål er at sikre og dække krav fra indskydere og andre simple kreditorer i de pengeinstitutter og filialer, som er med i Det Private Beredskab. Selskabet står således bl.a. for afvikling af de ejendomme, der i dag tilhører EBH Bank, Fionia Bank, Løkken Sparebank, Nova Bank Fyn, Roskilde Bank, Straumur Burdaras Investment Bank samt Pantebrevsselskabet af 2. juni 2009.

”Vi er sat i verden for at få mest muligt ud af værdierne i selskaberne. Vi har både tid og råd til at holde på ejendommene, til vi kan få en god pris for dem. Men det kan godt være, vi skal sælge ud, før priserne når de tidligere højder. Det er ikke let at sige, hvornår tidspunktet er inde. Det er noget, som afgøres af vores datterselskabers selvstændige ledelser. Hvis man kan gøre en god handel ved at sælge, gør man det, for det er jo meningen at afhænde ejendommene,” forklarer Henrik Bjerre-Nielsen.

### **Ejendomme klagøres til salg**

Hos afviklingsselskabet Rosk Ejendomme A/S oplyser adm. direktør Solveig Rannje, at selskabet lige nu er optaget af at overtage en række af de ejendomme, som Roskilde Bank har finansieret, skabe overblik og håndtere ejendommene. Formålet er at skabe værdi i ejendommene ved aktiv håndtering, og således gøre dem salgsmodne til priser, der kan redde noget af tabene for Roskilde Bank og dermed det danske samfund.

”Vi har travlt med at håndtere de mange ejendomme med henblik på at skabe værdi. Mange af ejendommene er ikke færdigbyggede eller udlejede og står således helt eller delvist tomme. Som de står, skaber de ingen glæde for nogen og har en meget lav værdisætning. Vores opgave er således ikke at sidde med foldede hænder og vente på, at konjunkturerne vender og skaber værdi for os. Nej, vi skal arbejde med ejendommene, dvs. færdigbygge og udvikle dem, finde lejere og i sidste ende sælge dem som sunde og veldrevne ejendomme. Håndteringen skaber i sig selv værdi, og målet er et salg. Denne proces vil strække sig langt ind i 2010, og kan meget vel vare længere, før vi vil fokusere mere målrettet på salg,” siger Solveig Rannje.

”Alt er jo i princippet allerede til salg. Men prisen er jo afgørende, for vi er sat i verden for at redde værdierne, som i den sidste ende jo er skatteborgernes penge. Jeg tror ikke, der sker ret meget på salgsfronten før ultimo 2010, og selv da kan jeg tvivle på, om de ejendomme, som vi håndterer, er klar til salg.”

### **Banker bør overveje salg**

Erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, mener imidlertid, at bankerne allerede nu bør overveje at sætte de mest attraktive ejendomme til salg.

”Mange pengeinstitutter har allerede foretaget store nedskrivninger i ejendommenes værdi, og de bør efter min mening overveje at sælge nu. Det er urealistisk at håbe på, at de høje ejendomspriser fra perioden 2005-2007 kommer igen. Det er der ingen udsigt til i en lang årrække. Derfor kan man lige så godt realisere sine tab og afhænde ejendommene,” mener Jørgen Jørgensen.

”Vi forventer ingen større prisstigninger på investeringsejendomme de førstkomende år. Man kommer slet ikke op på det høje niveau, folk husker. Hvis man har købt ejendomme, da priserne toppede, må man se i øjnene, at man vil realisere et tab ved et salg. Derfor tror jeg også, at bankerne vil begynde at reducere deres ejendomsporteføljer ved frasalg i 2010 og 2011, når der falder ro over situationen. De er nødt til at rydde op – og de må udbyde ejendomme på rimelige vilkår, hvis de skal finde købere. Bankerne vil formentlig lægge ud med at sælge de mest omsættelige af ejendommene. Det vil sige udlejede byejendomme.”

### **Salg med finansiering**

Jørgen Jørgensen påpeger, at visse ejendomme allerede er nedskrevet til nul i bankernes regnskaber, så der er intet at tabe ved at sælge – tværtimod vil et salg have en positiv effekt i regnskaberne. Ikke uvæsentligt for de banker, der har problemer med solvensen som en følge af finanskrisen. Bankerne skal fokusere på deres kerneforretning i stedet for at drive de nødlidende ejendomme videre.

”Desuden skal bankerne være indstillede på at yde den tilhørende finansiering til køberne i forbindelse med salg. Finansiering kan være svær at opnå i det aktuelle marked, men her kan bankerne altså yde hjælp til selvhjælp ved at sælge ud af de nødlidende ejendomme med tilhørende finansiering. Det vil være en vej ud af moradset til gavn for bankerne selv såvel som for køberne,” mener erhvervsdirektøren.