

Det bliver bedre - måske om fem år

Efter 14 års højtflyvning på det danske erhvervsEjendomsmarked **oplever vi nu et begyndende styrtdyk**. Men der er lys forude, mener direktør Carsten Lehrskov fra magasinet ErhvervsEjendomme.

AF SANDY THORNLAND FOTO: PALLE PETER SKOV

Der var mindelser om det gamle Egyptens syv fede og syv magre år, da direktør Carsten Lehrskov fra magasinet ErhvervsEjendomme gav det store helikopteroverblik over det danske erhvervsEjendomsmarked på DE's Erhvervsseminar. Efter 14 fede år har det danske marked ramt muren, og nu går det hurtigt nedad.

Men der er lys forude, mente han – om få år vil bunden være nået, de få overlevende blandt bankerne vil igen være villige til at låne penge ud omkring 2010, og fra 2013 vil det atter gå fremad for investeringerne.

Hele Danmark er med

Det store informationsflow, der præger markedet, penge- og rigelighed og den hidtil lave rente har givet mange – også nye – aktører mulighed for at købe aktier og hurtigt tjene mange penge på ejendomme igennem de sidste mange år.

Og markedet har fået mange forskellige aktører. Ud over de institutionelle og de private ejendomsselskaber er der de børsnoterede selskaber og projektudviklerne, som Carsten Lehrskov roste meget:

”Dem kan vi være stolte af. Rigtig mange professionelle har gjort det forrygende godt,” sagde han og påpegede, at selve ideen i projekterne – og ikke bare beliggenhed – har været styrende: ”I de sidste fire-fem år er det blevet ok at starte et projekt til 200 mio. kr. i provinsen. I år 2000 ville banken aldrig være gået med til det,” erklærede han.

Men også andre spillere har haft indflydelse på markedsudviklingen: Internationale investorer er ofte underlagt investeringsplaner, der gør at de skal købe, uafhængigt af afkast. Derfor har de presset mange ejendomme gennem systemet og dermed medvirket til at skubbe markedet fremad. Mange ansatte, der har samlet erfaring med markedet, er brudt ud og gjort sig selvstændige. Finansaktører, advokater og revisorer er gået med. Rådgivere har engageret sig bredere og er blevet mere involverede.

Hele Danmark har kort sagt været med i det økonomiske opsving. Alle har kunnet tjene penge på ejendom, lød det fra bladdirektøren.

Kollaps i 2008 – oprydning i 2009

Ifølge Carsten Lehrskov er det for tidligt at klage over finanskrisen – det vil nemlig blive endnu værre:

”Der kommer til at ryge flere banker, for deres krydsudlåning til villre investorer får det til at gå rigtig galt,” lød dommedagsprofetien.

Dertil kommer at flowet af informationer og reaktionsmønstre er blevet hurtigere, og derfor vil et sammenbrud ét sted påvirke globalt. Det skete eksempelvis, da amerikanske AIG var truet, men blev reddet den 17. september.

Og når noget går galt, indleder medierne pr. automatik jagen på enkeltpersoner i branchen, påpegede Carsten Lehrskov:

”De personer, vi hyldede for kort tid siden, bliver nu klandret for at burde have vidst, hvordan markedet ville udvikle sig.”

Endelig er der netværkssamarbejdets ulemper, nemlig at der til sidst kun er én ting tilbage at gøre – nemlig at flygte og vaske hænder: ”I dag er der meget mere handel på kryds og tværs, så når én flygter, opstår der en domino-effekt,” sagde han.

Næste år forventer Carsten Lehrskov, at der bliver gjort rent bord. Der skal ryddes op efter synderne blandt banker, ejendomsspekulanter, revisorer, advokater, ejendomshandlere, håndværkere, lokalpolitikere mv.

Han forventer prisnedslag på alle typer ejendomme, herunder også på boliger:

”Visse banker anbefaler købere at vente et halvt år med at skrive under, fordi de forventer, at prisen falder. Og så vil de sidste banker slikke sårene. Der vil ikke være mange banker tilbage, når det her er overstået.”

Fremgang 2010-2013

Efter udrensningen vil bankerne igen begynde at låne penge ud i 2010, spår Carsten Lehrskov. Boligmarkedet vil langsomt komme i gang – takket være de klassiske årsager som familieforøgelse, børnenes fraflytning, skilsmisse og dødsfald.

”Ejendomsselskaberne vil få flotte afkast. De overlevende vil begynde at tjene gode penge. Grundpriserne vil være blevet mere rimelige – de skal i løbet af 2009 ned med 20-40 pct. Håndværkerne vil stadig være ydmyge, hvilket vil sige, at de er billige og kommer. Ejendomsmæglerne vil begynde at tro på deres egne ord om fremgang. Så kommer der nok nogle gode år igen. Måske ikke 14, men nogle.”

"De personer, vi hylkede for kort tid siden, bliver nu klandret for at burde have vidst, hvordan markedet ville udvikle sig," sagde Carsten Lehrskov fra magasinet ErhvervsEjendomme.

Invitation til ambitiøse ejendomsmæglere

På www.estate-brand-concept.dk kan du nu klikke dig til en attraktiv fremtid som Estate mægler. Siden er udviklet som en service specielt til dig, der ønsker de bedst tænkelige rammer om din fremtid som ejendomsmægler. Her får du en grundig introduktion til Estate mæglernes historie, profil, organisation, samarbejde med Nykredit og Totalkredit relaterede pengeinstitutter, markedsføring, produkter, salgsværktøjer, forretningsgrundlag m.v. Og sidst, men ikke mindst, vejledning til hvordan du kommer videre i processen.



Nykredit Mægler A/S
Estate mæglerne
Åhave Parkvej 29
8260 Viby J.

Telefon 44 55 63 50
Telefax 44 55 63 51
E-mail bba@nykredit.dk

www.estate-maeglerne.dk