
ØKONOMI



28. juni, 2018

Derfor er investering i mursten bedre end investering i aktier og obligationer

Er man på udkig efter en langsigtet investering med stabile afkast, er ejendomsinvesteringer et godt bud. To eksperter taler om fordele og ulemper ved ejendomsinvesteringer, og hvad det kræver, hvis det skal blive en god forretning.

Tekst: Kasper Nesager-Hansen

Investering i ejendomme er på nuværende tidspunkt en væsentlig bedre investering end investering i aktier og obligationer. Særligt erhvervsjendomme er prissat lavt i forhold til alternative investeringer. Ulempen er dog, at en ejendomsinvestering ofte er er illikvid, men har man likviditeten til at foretage langsigtede investeringer på minimum fem år, er der stabile afkast at hente inden for erhvervsjendomme.



*Martin Kibsgaard Jensen, Direktør,
Blue Capital A/S*

Investering i erhvervsjendomme, med stærke lejere og lange uopsigelige lejekontrakter i 10-15 år, er som udgangspunkt de mest velegnede ejendomme at investere i, hvis man ønsker en passiv investering gennem et delejerskab af ene ejendom. Dels giver det garanterede cashflow, i form af husleje, en god sikker gældsafvikling, så man er mindre sårbar, såfremt lejer fraflytter. Dels er der væsentligt mindre at skulle forholde sig til som investor.

Skal man investere i boligudlejningsejendomme, skal man enten gøre det 100% selv, eller også skal man deltage i investeringspuljer, hvor der er minimum 50 lejemål. Det nye investeringsprodukt fra kapitalforvalteren, Formuepleje, syntes at være et godt bud, men projekter med 10-20 lejligheder bør købes selv – uden om ejendomsudbydere. Til gengæld skal man selv agere vicevært for, at det kan løbe rundt. Jo flere lejeboliger man har i sin ejendom, jo flere lejeindtægter har man til at dække de faste omkostninger, som blandt andet dækker over lønudgiften til en vicevært.

Erhvervslejemål nyder større stabilitet end boligudlejningsejendomme. Forudsætningen er dog, at man kan indgå langvarige lejeaftaler med virksomheden, der lejer sig ind. Udlejer man eksempelvis sin ejendom til et supermarked, er det vigtigt, at man laver lejeaftalen med moderselskabet, der skal garantere betaling af huslejen i lejeperioden. Går det enkelte supermarked konkurs, hæfter moderselskabet for huslejen, indtil lejemålet ophæves.

Erhvervslejemål er dermed en bedre forretning, som indebærer en lav risiko, hvis man lejer ud til de rigtige virksomheder. Man behøver ikke at frygte, at Salling

Group går konkurs i morgen, og tegner man en lejekontrakt over en længere årrække, slipper man for at skulle finde nye lejere i tide og utide.

Lige nu oplever mange investorer et volatilt aktiemarked med store udsving og nervøsitet. Samtidig er det svært at få øje på fordelene ved at investere i obligationer, da blot en lille rentestigning vil forårsage et stort kurstab. Det får mange private investorer til at undersøge mulighederne for alternative investeringer. Specielt investeringsejendomme er i højsædet lige nu hos de private investorer, da de stort set outperformer alle andre alternative investeringer på markedet.



*Lars Thomsen, Administrerende direktør
og partner,
Imbro*

Ejendomsinvesteringer er forbundet med en lav risiko, netop fordi man finansierer investeringen gennem realkreditlån, og fordi investeringens afkast baserer sig på driften. Tidligere var man afhængig af, at ejendommen steg i værdi, før man kunne lave et fornuftigt afkast, men grundet de lave renter, baserer afkastet sig ene og alene på, at ejendommen ligesom en sund virksomhed har flere indtægter end udgifter. Det er derfor vigtigt, at betragte ejendomsinvesteringer som langsigtede investeringer da afkastet de første par år vil blive brugt på at nedbetale gælden. Skulle ejendommen stige i værdi betragtes dette blot som en bonus til investorerne.

Spørgsmålet opstår ofte hvorvidt man skal investere i en boligejendom eller erhvervsejendom. Afkastet er oftest en smule højere ved erhvervsejendomme, men til gengæld er risikoen væsentlig større. Har man en erhvervsejendom med eksempelvis to lejere, hvoraf den ene lejer opsiger sit lejemål, mister man således 50 % af sine driftsindtægter. Samtidig er erhvervslejemål sværere at finde nye lejere til end private lejemål. Mister man derimod en privatlejer i en boligudlejningsejendom med 10 lejere, er det blot en tiendedel af sine driftsindtægter man mister i tilfælde af en fraflytning.

Ønsker man at investere i ejendomsmarkedet, er det vigtigt, at man har øje for den rette ejendom, beliggenhed og hvor meget man realistisk set kan sætte

huslejen til. Investering i ejendomme, der koster under 10 millioner, er som oftest ikke rentable, fordi de faste omkostninger ganske enkelt bliver for høje.

Endelig er det vigtigt, at man foretager en grundig due diligence, hvor den kommende investering bliver gransket af en god advokat, der kan identificere de mange faldgruber forbundet med en ejendomshandel. Bruger man ikke midlerne på due diligence, kan man ende med at stå med en masse ubehagelige forpligtelser, der i sidste ende kan blive rigtig dyre.

.....
.....