

Husk din mavefølelse når du investerer

Der er en række indgange for private investorer til ejendomsmarkedet. Her er muligheder og risici ifølge direktør Martin Kibsgaard Jensen fra Blue Capital

Af Ejlif Thomasen

Hvilke muligheder ser du for private investorer?

”Grundlæggende kan den private investors muligheder opdeles i enten en strategi om indirekte eller direkte ejerskab.

Den indirekte investering vil eksempelvis være gennem et børsnoteret ejendomsaktieselskab. Fordelen ved denne investering er, at investeringen er forholdsvis likvid, men ulempen er i høj grad manglende indflydelse – samt et væsentligt lavere afkast end den direkte.

Den direkte investering rækker fra selv at købe en udlejningsejendom til at deltage i et ejendomsprojekt med en mindre ejerkreds. De typiske projekter er struktureret via et kommanditselskab eller et anpartsselskab. Investeringen er typisk størst, når man selv skal erhverve hele ejendommen, ligesom den løbende arbejdsbyrde ved at investere på egen hånd er stor. Til gengæld har man fuld indflydelse på alt.

Investering gennem et ejendomsprojekt er mellemvejen ift. en direkte- og indirekte ejendomsinvestering.”



Hvad bør man være opmærksom på, før man beslutter investering gennem en udbyder?

”En ejendomsinvestering er en illikvid investering. Investeringen bør ikke foretages med en investeringshorisont på under fem år.

Herudover skal man være opmærksom på, at der er tale om en gearet investering, hvor der i forbindelse med ejendommens køb optages lån i ejendommen. Man skal derfor som investor ikke alene forholde sig til ejendommen, men også den beskrevne finansi-

ering – særligt om der er et finansieringstilsagn på de lån, der indgår som budgetforudsætning. Det ses desværre hyppigt, at der udbydes ejendomsprojekter uden, der er opnået finansieringstilsagn.

Herudover bør man sikre, at der for det første foreligger erklæringer fra revisor og advokat.

For det andet skal udbyder have en professionel udbyderansvarsforsikring

Og så skal man naturligvis bruge sin sunde fornuft og kun investere i noget,

Direktør og partner Martin Kibsgaard Jensen stiftede i 2010 ejendomsprojektudbyderen Blue Capital A/S. PR-foto

Afkastet i forhold til risiko er fortsat bedst ved investering i ejendomme

” Martin Kibsgaard Jensen, direktør, Blue Capital

man selv har en god mavefølelse ved.”

Hvilke fordele er der ved ejendomme ift. andre aktiver?

”Afkastet på en investering i ejendomme har over en mere end 100-års periode vist sig at være højere end eksempelvis aktier – og selvom afkastet på aktier siden 1980’erne har været bedst, konkluderer mange analyser, at afkastet ift. risiko fortsat er bedst ved investering i ejendomme.”

Hvilke ulemper er der ved ejendomme ift. andre aktiver?

”Ejendomstransaktioner har store handelsomkostninger og er illikvid ift. eksempelvis børsnoterede aktier. Tidshorisonten for investeringen skal derfor være lang, og der er få chancer for hurtig rigdom.

Herudover reguleres aktivernes værdi ikke af markedet på samme måde som børsnoterede aktier, og derfor vil jeg vurdere risikoen for en forkert prissætning på investeringsejendomme som større end – i hvert fald de større – aktier på fondsbørserne.”