

HANDEL MED UDLEJNINGSEJENDOMME ER STORT SET IKKE-EKSISTERENDE

Den almindelige omsætning af udlejningsejendomme er stort set gået i stå.

Der er flere årsager til dette.

1. Finansieringsmulighederne er i øjeblikket præget af den usikkerhed, som hersker i den finansielle sektor og som medfører store krav til egenkapital og egenfinansiering ved køb af udlejningsejendomme i fri handel.
2. Tvangsauktioner er blevet dagens orden indenfor udlejningsejendomme. Dette grunder i de gode tiders optimistiske overdragelsespriser og dertil hørende belåninger, som efterfølgende har vist sig ikke at holde stik når ejendommen skal tvangsrealiseres. Driften i ejendommene har simpelthen været en mindre del af købernes og finansieringsinstitutternes vurderingsgrundlag, men når realiteterne viser sig og værdistigningerne ikke kan bidrage til ejernes økonomi, kan indtægterne i ejendommen ikke dække udgifterne. Resultatet bliver så tvangsauktioner.
3. Tvangsauktionsejendommene sælges over det realistiske niveau. Det er billigere for finansieringskilderne at lade en måske tvivlsom køber overtage en ejendom på tvangsauktion, end at lade den sælge til en realistisk lav pris, som kan medføre en bæredygtig drift. Derved udskydes et eventuelt større tab, og skulle tiden vise at priserne igen bliver højere, undgås tabet måske helt. Ganske fornuftigt set fra finansieringskildernes synspunkt, men ødelæggende for de almindelige investorers mulighed for at købe udlejningsejendomme.
4. Som følge af markedets tilstand og de vigende priser på udlejningsejendomme vælger de, som ellers kunne tænkes at sælge for at nyde pensionisttilværelsen uden den belastning af have en eller flere udlejningsejendomme, at udskyde et salg. Med det nuværende prisniveau og den skal som kan følge med salget er det simpelthen mere attraktivt at beholde ejendommene og have de indtægter, det trods alt giver.

Det er næppe sandsynligt at likviditeten i dette marked ændres væsentligt i de første par år, men alting kommer jo som bekendt til den der venter tålmodigt....