

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Nyhedsbrev juni 2021

betænk en ven med vores artikler

Kære : Andelshaver, A/B bestyrelse,
ejendomsadministrator, revisor,
bank eller realkredit.

www.wismann-as.dk

**Læs hjemmesiden – fakta og dokumentation:
Mobil 4088 1998 – ring gerne**



**Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1,
solgt af A/B forening** tinglyst handlet d. 23-
03-2021, **kr. 50.545/m² for boligdelen**
kr. 30.00/m² for erhvervsdelen.

dato d. 21-06-2021

Boligprisernes himmelflugt: FinansDanmarks nyeste boligmarkedsstatistik d. 20-06-2021 afslørede prisstigninger på 14,5% i København over de seneste 4 kvartaler. Priserne for boligejendomme ligger typisk på 60-65% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder. Gennemsnitsprisen for ejerlejligheder i de 15 mest folkerige postdistrikter i København var kr. 44.634/m². Ejerlejligheder handles p.t. i prisklassen kr. 35.000/m²-75.000/m² og med parallelle priser på typisk 60-65%-niveau på de boligkvadratetre, der tilhører A/B foreningerne. De Økonomiske Vismænd meddelte d. 01-06-2021, at boligmarkedet er ikke ophedet. FinansDanmark derimod "de evigt bekymrede" trækker i den anden retning. Prisstigninger på f.eks. kr. 7.607/m² betyder for en A/B forening en stigning på ca. kr. 5.071/m².

Blackstoneindgrebet d. 01-07-2020 og fastlåsning af andelskronen:

Med de kraftigt stigende boligpriser, bliver det mere og mere imod andelshavernes økonomiske interesse at låse andelskronen fast på de priser, der gjaldt før 01-07-2020. Intet tyder hverken på, at priserne kommer til at falde eller på, at renten kommer til at stige. Tværtimod tyder Covid 19 hjælpepakkerne på, at vi står foran en hidtil ikke tidligere set kraftig økonomisk vækstperiode. Covid 19 lukningerne har givet os en række produktivitetsfremmende redskaber, hvor udbredt hjemmearbejde har været en af dem. For den gennemsnitlige andelsbolig på 80 m² betyder en fastlåsning af andelskronen med de 12 mdr. gamle priser i ca. kr. 400.000 i værditab for andelshaverne. Jeg ser ingen fornuft i kunstigt lave priser på andelsbeviser.

Andelsbeviserne handles til maks. andelskrone: Hos vores A/B klienter handles 90% af alle andelsbeviser til maks. andelskrone plus hel eller delvis betaling for individuelle forbedringer. Når det er førstegangskøbere sker stort set alle handler med finansiering, der leveres af far og mor eller af bedste-

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

forældrene. Unge mennesker der i gang med eller er færdige med deres uddannelser og skal have deres første bolig, møder i bankerne kreditkrav som stort set ingen af dem kan imødekomme. Derfor vil en stramning af bankernes kreditkrav overhovedet ikke få indflydelse på boligpriserne. Pengerigeligheden hos mange familier i København er så enorm, at mange familier ikke gider bankerne. Førstegangskøberne finansieres med forældrenes udlån.

Bankernes belåningsværdier: Bankerne meddeler kun vrangvilligt belåningsværdien på A/B foreningens boligejendom. Vores systematiske indsamlinger af disse belåningsværdier har vist, at bankerne for ældre foreninger typisk vurderer til mellem 50%-70% af den kontante handelsværdi. Finanstilsynet stiller ingen krav til formel vurderingskompetence hos bankernes vurderingsfolk. Erhvervsminister Simon Kollerup har accepteret, at bankerne ikke fremlægger deres vurderingsgrundlag, som A/B valuarer fremlægger sin vurderingsrapport med beregninger, DCF-10 beregninger og referenceejendomme. Derfor oplever mange købere til andelsbeviser uforståelige afslag på ansøgninger om andelsprioritetslån. Det bør der laves om på straks. F.eks. ved at forlange at bankernes vurderingsfolk er uddannede valuarer samt, at de fremlægger deres vurderingsgrundlag/rapporten. Vi havde foretræde for Folketingets Boligudvalg d. 10-06-2021, hvor der blev lyttet med interesse.

Referencehandler: Bestyrelsesformanden i en A/B forening skrev til andels haverne, at han anbefalede mere realistiske priser end valuarvurderingerne. Jeg skrev retur, at der er intet så realistisk som markedspriserne, der bygger på udbud og efterspørgsel "den usynlige hånd". Netop derfor er det afgørende, at valuarernes vurderinger bygger på flest mulige tinglyste referencehandler, der alle skal være DCF-10 beregnede, som regelsættet betinger.

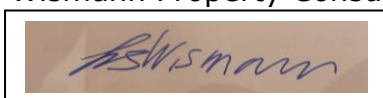
nr.	Boligejendomme tinglyst handlet efter Blackstoneindgrebet vedtaget d. 08-06-2020	Postnum mer	Købsum	Areal bolig	Areal erhverv	Handled m2 priser for boligdelen	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%-5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejligheder	***** BRL § 5 stk. 2 leje pr. - m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit afkast procent samt DCF disk. Faktor
24	Søllerødgade 53	2200	kr 14.200.000	377	0	kr 37.666	kr -	11-05-2020	kr 42.942	88%	kr 1.500	2,75%
25	Dronningens Tveergade 8A	1302	kr 76.000.000	1.562	755	kr 37.055	kr 24.000	02-06-2020	kr 52.858	70%	kr 1.650	3,14%
26	Ny Adelgade 3	1104	kr 53.000.000	937	276	kr 41.836	kr 50.000	02-06-2020	kr 52.858	79%	kr 1.650	3,06%
27	Nansensgade 35	1366	kr 38.935.525	672	238	kr 47.315	kr 30.000	25-06-2020	kr 52.858	90%	kr 1.650	2,55%
28	F.F. Ulriks Gade 7	2100	kr 11.500.000	283	83	kr 36.530	kr 14.000	02-07-2020	kr 47.419	77%	kr 1.650	3,38%
29	Dronning Olgas Vej 41	2000	kr 17.000.000	296	366	kr 30.230	kr 22.000	05-08-2020	kr 43.315	70%	kr 1.500	3,44%
30	A.F. Beyersvej 27	2720	kr 9.050.000	306	60	kr 26.046	kr 18.000	31-08-2020	kr 43.315	60%	kr 1.500	4,52%
31	Jægersborg Allé 33	2920	kr 60.000.000	1.012	350	kr 48.913	kr 30.000	16-12-2020	kr 41.957	117%	kr 1.650	2,55%
32	Haraldsgade 44	2100	kr 15.900.000	323	119	kr 41.858	kr 20.000	23-12-2020	kr 47.957	87%	kr 1.650	2,78%
33	Hildursgade 14	2100	kr 15.900.000	400	39	kr 38.775	kr 10.000	23-12-2020	kr 47.957	81%	kr 1.650	2,79%
34	*Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8	2200	kr 132.100.000	1.928	1.155	kr 50.545	kr 30.000	29-03-2021	kr 45.144	112%	kr 1.650	2,68%
35	Nordre Fasanvej 148	2000	kr 30.400.000	746	40	kr 39.678	kr 20.000	08-04-2021	kr 48.219	82%	kr 1.600	2,74%
36	Jægersborg Allé 6	2920,0	kr 125.000.000	2.145	895	kr 43.671	kr 35.000	03-05-2021	kr 41.957	104%	kr 1.650	2,77%
37	Ordurp Jagtvej 93-109	2920,0	kr 110.600.000	4.682	104	kr 23.289	kr 15.000	03-05-2021	kr 41.957	56%	kr 1.500	3,73%
	Gennemsnit			845	337	kr 40.009	kr 23.308		kr 46.827	86%	kr 1.612	3,01%

Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

Opdateret:

18-06-2021

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



Vi holder ferie fra 03-07-2021 til d. 16-08-2021

Besvarer i denne tid kun mails undtagelsesvis

Lars Wismann, projektchef & direktør, cand.merc., ejendomsmægler & valuar

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!