

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 september 2022

betænk en ven med vores artikler

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

www.wismann-as.dk

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:

Mobil 4088 1998 – ring gerne

Nye og gamle klienter har store ukendte muligheder, som de sjældent er bekendte med. Vi tilbyder gratis screening af din A/B forening eller et møde på vores kontor.



F352 Fregatten Peder Skram, har siden 2006 modtaget støtte fra WPC A/S.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

Direktør Lars Wismann, cand. merc.,
ejendomsmægler og valuar

dato d. 02-09-2022

Hvor skal priserne på boliger hen i København? Svar: "Ingen ved det"! Lyttede man i foråret 2022 til de ordførende eksperter boligøkonom Lise Nytoft Bergmann, Nordea, Steen Bocian, Børsen, Lars Rohde, Nationalbanken, Jesper Berg, Finanstilsynet, talte de alle om stærkt faldende priser på boliger. Da www.finansdanmark.dk så offentliggjorde prisudviklingen for 1. kvartal 2022, var priserne på ejerlejligheder i de 17 største postdistrikter i København i gennemsnit steget 2,8%. Det er temmelig meget for et helt kvartal. Hvad udviklingen har været for 2. kvartal 2022 offentliggøres omkring 25-09-2022. Jeg forventer en faldende stigning i 2. kvartal 2022, men ikke faldende priser. Boliger til førstegangskøbere i København finansieres nemlig for 90% af fars og mors penge. De unge nyuddannede mennesker har ikke en chance, når de møder op i banken. Ifølge www.finansdanmark.dk/realkreditrådet var den korte og den lange rente d. 31-08-2022 hhv. 1,15% og 3,74%. Det er ikke renten, der bremser førstegangskøberne. Det er bankernes/realkreditens stadig strammere kreditkrav. Disse er i dag 1) ingen gæld herunder studiegæld, 2) kontant opsparing på 10% af boligværdien, 3) en boligværdi på maks. 3½ gange husstandsindkomsten. En nyuddannet søofficer eller sygeplejerske eller universitetskandidat med offentlig ansættelse har husstandsindkomster på ca. kr. 300.000-420.000. Det rækker end ikke til en 2 værelses andelsbolig på et brokvarter med en købesum på kr. 40.000/m² eller ca. kr. 2.400.000 for 60 m².

BEK807/2022 har d. 08-07-2022 afløste Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017, ordlyden er dog uforandret. Spørg fremover altid jeres realkreditinstitut om belåningsværdien på jeres ejendom efter BEK807/2022 §18 stk. 1 (afkastmetoden) eller §18 stk. 2 litra 5 stk. 5 (kvadratmetermetoden uden referencer vurderet til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger). Ifølge direktør Jesper Berg, Finanstilsyn, så kan banken meddele den kontante handelsværdi=markedsværdi=dagsværdi=belåningsværdi=valuarværdi. Nordea Kredit meddelte d. 14-01-2022, at en velholdt ejendom i Nørre Søgade 45 havde en ejendomsværdi på ca. kr. 13.700/m² boligareal eller kun 20% af priserne for tilsvarende ejerboliger. Valuarværdien var kr. 40.000/m² boligareal og kr. 48.400/m² boligareal efter BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5. Nordea Kredit ville i modsætning til valuaren ikke fremlægge sit vurderingsgrundlag. Nordea Kredit svarede "P" og det betyder ingenting.

Lov om Ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper). Læs vores hørings-svar på www.wismann-as.dk. Den nye lov forventes at træde i kraft pr. 01-01-2023. Det

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

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

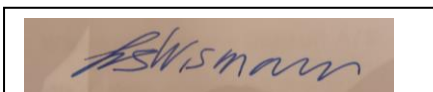
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

såkaldte ekspertudvalg nedsat i marts-december 2021 havde ikke et eneste medlem med formel vurderingskompetence eller erfaring med værdiansættelse af boligejendomme. Medlemmerne var branchefolk og embedsfolk. Fremover kommer alle A/B foreninger, også dem, der har låst deres vurderinger fast jf. Blackstoneindgrebet til at skulle købe nye valuarvurderinger i forbindelse med udarbejdelse af det nye årsregnskab. Det fremgår af den nye regnskabsvejledning, der trådte i kraft d. 01-01-2022. Mange revisorer forlanger simpelthen en ny valuarvurdering for at kunne anføre ejendommens aktuelle og korrekte værdi på statusdagen. De offentlige vurderinger forsvinder pr. 31-12-2022. Lovforslaget fra Boligminister Christian Rabjerg Madsen foreslår, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering forlænges fra 18 til 42 mdr. Alternativt, at ejendomsværdien sættes til den off. vurdering pr. 01-10-2012 reguleret med udviklingen i NPI-nettoprisindekset. Begge forslag har vi anbefalet forkastet. Vi har i stedet anbefalet, at andelsboliger som erhvervsandele og ejerlejligheder fremover kan handles til de fri priser, som kan forhandles mellem køber og sælger. Lovmæssig regulering af priserne på andelsboliger, hvor en generalforsamling beslutter en mere eller mindre tilfældig andelskrone bør afløses af markedspriser. Det vil være det eneste fornuftige.

Fastlåste andelsværdier siden 30-06-2020 jf. Blackstoneindgrebet: Vi oplever mange gamle og nye klienter, der efter 2½ års fastlåste værdier, anmoder om nye A/B valuarvurderinger. Priserne på boliger er siden 1. kvartal 2020 steget ca. 25% i København. For den typiske andelsboligforening svarer det ca. kr. 6.000-9.000/m² andelsareal. For en bolig på f.eks. 80 m² er det så mellem kr. 480.000-720.000. Fastlåste andelsværdier gør andelshaverne til "de facto" økonomisk stavnsbåndne. I A/B Skjalm Hvide, Vesterbro forklarede andelshaver Lis Larsson i Berlingske Business, april 2022, om en andelskrone, der er kr. 30.000/m² andelsareal for lav. Der er købere til maks. andelskrone. Mine valuarvurderinger der er underbyggede med 30+referencer, DCF-10 beregninger lander typisk på 60%-65% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder.

Bankerne/reakrediten er konsekvente sortseere: Efter mine 38 år i finansverdenen har jeg uanset konjunkturerne eller statsfinanserne aldrig oplevet "**de vise mænd/kvinder**" fra bankerne/reakrediten komme med andre budskaber end risiko for faldende boligpriser, stigende renter, recession, arbejdsløshed, krig, død, abekobber, pest og ødelæggelse. P.t. står vi i en markant højkonjunktur, beskæftigelsen har aldrig været større, stigende lønninger, virksomhedernes kraftigt stigende overskud, men også p.t. en høj inflation der skyldes stigende energipriser, olie, naturgas og kul. Venstre går til valg på, at 7 ud af 10 danskere ønsker at eje deres egen bolig. Langt færre ønsker sig et langt liv i en af de 640.000 almennyttige sociale boliger eller et liv som lejer. Min afdøde far afdelingsingeniør Mogens E. Wismann, Søværnet, oplevede fra 1972 til 2012, at hans ejerbolig i Hellerup 10-dobledes i værdi. Var mine forældre i stedet blevet boende på Bellahøj, var de gået i graven uden væsentlig opsparring, som mine forældres forældre havde gjort det. Jeg kan indestå for, at over de seneste 100 år, der har boligpriserne 10 år efter end 10 år før altid været højere efter end før. Fortjenester på boligmarkedet er derfor et spørgsmål om at stige på boligmarkedet og bide fast i bordkanten. Grundet de finansielle knapheder, er boligmarkedet i dag stort set alene muligt for førstegangskøbere fra de velbjegete familier. Min unge tid i årene 1970'erne, hvor børn, der flyttede hjemmefra, måtte klare sig selv, den tid er i dag historie.

Planlagt ferie: Vi har planlagt en fjern rejse i ugerne 7-8 i år 2023. Vi er under ferie kun ind imellem på mail og helst ikke på telefon. Vi besvarer alle henvendelser, ærligt og troværdigt.



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!