

3 gode råd til ejendomsinvestoren

Får du nok ud af din
ejendomsportefølje?



Formål med guiden

Vi ser det gang på gang. Der er i mange tilfælde flere penge at spare eller tjene ved at udnytte potentialet i fast ejendom. Hos Property Advice vil vi gerne give dig den nødvendige viden der skal til for at forstå, hvorfor det kan være en fordel at tage et grundigt kig på den ejendom, du har investeret i.

Denne guide er derfor til dig, der ejer investeringsejendomme, som lejes ud til tredjemand med henblik på at tjene penge på drift og værdistigninger. Guiden vil hjælpe dig med se på hvilke elementer i din ejendom, som du kan lave værdioptimering på.

Værdisætning generelt

På papiret er det ret simpelt at værdisætte en ejendom. Den gængse måde at værdisætte en investeringsejendom på, er ved at kigge på tre faktorer.

- **Driftsindtægter**
- **Driftsudgifter**
- **Afkastkrav**

Af de tre faktorer er indtægter og udgifter forholdsvis nemme at gå til. Det er dog vigtigt at huske på, at disse reflekterer et langsigtet og stabiliseret niveau. Trækkes udgifter fra indtægterne finder vi nettoindtægt.

Det er straks sværere at finde det rette afkastkrav, da dette kræver at man kender til alternativerne på ejendomsmarkedet og kender til den compensation andre investorer kræver for at påtage sig forskellige risici. Det er netop dette markedskendskab, der er erhvervsmæglerens styrke. Property Advice er altid klar på at rådgive om dette, hvis du står og overvejer en ny investering.

Kender man ejendommens stabiliserede nettoindtægt og ejendommens afkastkrav, beregnes ejendommens værdi ved dette simple regneskytte.

$$\text{Ejendomsværdi} = \frac{\text{nettoindtægt}}{\text{afkastkrav}}$$

For at tage et konkret eksempel, så tager vi udgangspunkt i en ejendom som har en nettoindtægt på 1 million kroner og et afkastkrav på 5 procent. Den vil have en værdi på 20 millioner kroner.

Vækstfaktoren

Når du skal tænke i værdioptimering, er det som vi kalder vækstfaktoren et brugbart redskab. Vækstfaktoren tager udgangspunkt i ovenstående formel, men i stedet for at svare på spørgsmålet hvad er hele ejendommen værd, så kigger man i stedet på, hvad en krone mere i driftsoverskud er værd.

Vækstfaktoren beregnes derfor således:

$$\text{Vækstfaktor} = \frac{1}{\text{afkastkrav}}$$

Tager vi udgangspunkt i en ejendom, som har et afkastkrav på 4 procent, så får vi en vækstfaktor på 25. Det vil sige, at hvis vi kan lave en optimering, som øger nettoindtægt med 1 krone, så stiger ejendommens værdi med 25 kroner.

Vi kan bruge vækstfaktoren til at skalere alle øgninger i nettoindtægten på denne måde. Laver du en forbedring der øger nettoindtægten med 10.000 så stiger ejendomsværdien med 250.000 kroner.

Udnyt dit ejendomsportefølje

Dine ejendomme udgør en stor andel af din samlede investerede formue. Det er derfor vigtigt at du får det meste ud af dine ejendomme. Vi vil i de følgende afsnit give nogle forslag til, hvad du kunne kigge på, når du overvejer at optimere på din ejendom.

Driftsoptimering af indtægtssiden

Arealudnyttelse

Et af de mest oplagte steder at lede efter optimering af ejendommen er, at kigge på uudnyttede arealer i ejendommen. Det kan være at du har en beboelsesejendom, hvor tagetagen bliver brugt til opbevaring eller slet ikke brugt. Her vil der ofte være muligheder for at ansøge kommunen om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse.

Her skal du opholde de forventede omkostninger til omdannelsen og det potentielle stigning i nettoindtægter. Hvis det antages at tageligheden giver nettoindtægter på 1.000 per kvadratmeter og afkastkravet for denne type ejendom er 3%, betyder det en værdistigning på 33.333 kroner per kvadratmeter på det areal, der inddrages. Antages etableringsomkostningerne til 20.000 kroner per kvadratmeter opnår ejendommen en værdistigning på 13.333 per kvadratmeter, samt et større driftsoverskud i fremtiden.

Vi ser fra tid til anden at der også kan være muligheder for at udnytte kælderetagen bedre. I nogle tilfælde kan den også inddrages til beboelse eller til at leje ud til erhverv.

Det kan tænkes, din ejendom har noget uudnyttet areal på grunden, hvor der er mulighed for at udvide din bygning. Hvis du kan skaffe byggetilladelserne til det, er der også her potentiale for værdioptimering.

Konvertering og byggeretter

Ejer du en industriejendom, som efterhånden er blevet omringet af byen, kan der være mulighed for at konvertere ejendommen til anden anvendelse. Det kunne være til kontor eller beboelse, som typisk har en højere leje pr. kvadratmeter end en industriejendom. Dette vil ofte være en større investering, men hvis du konverterer erhvervsjendomme til beboelse kan du sætte lejen frit og tage markedsleje. Dette vil ofte være fordelagtigt.

Det er vigtigt at holde sig for øje at industriejendommen vil have et højere afkastkrav end den konverterede boligejendom. Værdien af hver nettoindtægtskrone er derfor højere i boligprojektet end den er for den nuværende industriejendom.

Alternativt kan du undersøge om det er optimalt at rive den gamle bygning ned for istedet at udvikle et helt nyt projekt. Dette vil ofte være mere tidskrævende, men gevinsten potentielt tilsvarende større.

Lejekontrakt - § 5 stk. 2

Den mest populære metode til at optimere indtægten på en ældre boligejendom er at lave en gennemgribende forbedring af ejendommen, således at lejemål ikke længere udlejes til den omkostningsbestemte leje, men i stedet til det lejedes værdi. For at et lejemål kan falde ind under boligreguleringslovens § 5 stk. 2 skal lejemålet gennemgribende renoveres for 2.271 kroner per kvadratmeter. Vi kan med vækstfaktoren estimere den øgning i nettoindtægter, der gør at forbedringen bliver en rentabel investering. I et konkret eksempel laver vi et konservativt skøn og sætter forbedringsudgiften til det dobbelte, ca. 4.500 kroner per kvadratmeter. Ved en vækstfaktor på 25 skal øgningen i nettoindtægt således være minimum 180 kroner per kvadratmeter for at denne forbedringsudgift er rentabel. Er den højere end det, vil ejendomsværdien stige mere end det, der er investeret i forbedringerne.

Driftsoptimering af udgiftssiden

Vi oplever, at mange glemmer at se på udgiftssiden, men har et stort fokus på indtægtssiden. Nettoindtægten den pengestrøm, som betyder noget i forhold til værdisætningen af en ejendom. Det er således lige så værdifuldt at øge nettoindtægten med 1 krone ved at sænke udgifterne, som det er at øge indtægterne gennem forbedringer.

Når vi skal optimere udgiftssiden, er vækstfaktoren ligeledes et godt redskab, der giver en hurtig indikation på, om et tiltag vil skabe værdi for ejendommen. Eksempelvis hvis du finder, at du kan spare 1.000 kroner om året på at udskifte dine elpærer til effektive LED-pærer, skal dette holdes op imod en omkostning 25.000 hvis afkastkravet er 4%. Er udskiftningen billigere end 25.000, så skaber den værdi.

Du kan bruge denne fremgangsmåde til at overveje hele din udgiftsside. Det kan være du kan anvende noget IT i din administration, som gør at du sparer løntimer, eller der findes en billigere leverandør til viceværtfunktion. Besparelsen ganges med vækstfaktoren, for at få en ide om, hvad det gør for din ejendoms værdi.

Det er også et godt redskab til renovering og istandsættelse. Hvis eksempelvis et dyrere materialevalg nedsætter de langsigtede vedligeholdelsesomkostninger, kan denne merudgift holdes op imod vækstfaktoren for at få et præj om hvorvidt ekstraudgiften er det værd.



Det hele starter med dialog

Hos Property Advice stræber vi efter at give dig de bedst mulige vilkår, når du skal varetage din faste ejendom. Derfor starter vores rådgivning altid med en kort, uforpligtende samtale som har til formål at afdække dine ønsker og behov. Vi er her ikke blot for at købe og sælge: Vi giver råd til fast ejendom.

Hos Property Advice afdækker vi altid muligheder for værdioptimering og anvendelse når vi laver en vurdering og er ude og besigtige din ejendom. Vi har mere end 30 års erfaring i branchen, og vi har fået et ægte falkeblik, når det kommer til oversete muligheder for optimering. Du går derfor aldrig glip af en gylden mulighed for at vækste din investering.

En vurdering fra Property advice danner derfor et godt grundlag for værdioptimering, finansiering og forhandling med banken samt drift- og vedligeholdelsesplaner.

Optimering af hele din ejendomsportefølje

Vi er gerne behjælpelige med at optimere hele din portefølje og ikke kun den enkelte ejendom. Vi ser gerne på hele din portefølje og ser om vi kan skabe synergier mellem de ejendomme, du har. Vi ser ofte, at en investor har købt op i mindre ejendomme i løbet af mange år, som ligger spredt geografisk. Det giver ofte større omkostninger til administration og vicevært. Ved at samle dine investering i større ejendomme og i et geografisk mindre område kan man således opnå synergi på driften af din ejendom.

Property advice assisterer gerne med at få afhændet dine mindre ejendomme og finde de helt rette nye ejendomme, som passer ind i din ejendomsstrategi. I al fald kan vi give dig vigtig feedback på dit portefølje.

Kontakt os i dag for en uforpligtigende samtale og hør hvad vi kan gøre for dig!