



SELVAAG

Norsk planmøte 2014

Etablering av en profesjonell
utleieaktør - hemmet av
rammevilkårene?

21.10.2014

Esben S. Svalastog
Selvaag Realkapital AS





SELVAAG

Historien

Selvaag Gruppen

- Prekær boligmangel etter 2. verdenskrig
- Måtte bygge til 30% av dagens byggekostnader
- Olav Selvaag utfordret datidens byggeforskrifter
- Norske bygningsloven endret
- Selvaag har bygget over 50 000 boliger i Oslo

Store samfunnsoppgaver kan løses i samspill mellom private aktører og det offentlige om rammevilkårene legges til rette



Hvem er leietakerne?

- Samlivsbrudd
- Sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- Jobb, men ikke egenkapital
- Trenger fleksibilitet
- Investerer sparepenger andre steder
- Arbeidsinnvandrere

Stigmatisert gruppe:

Hva er galt med deg siden du fortsatt leier?

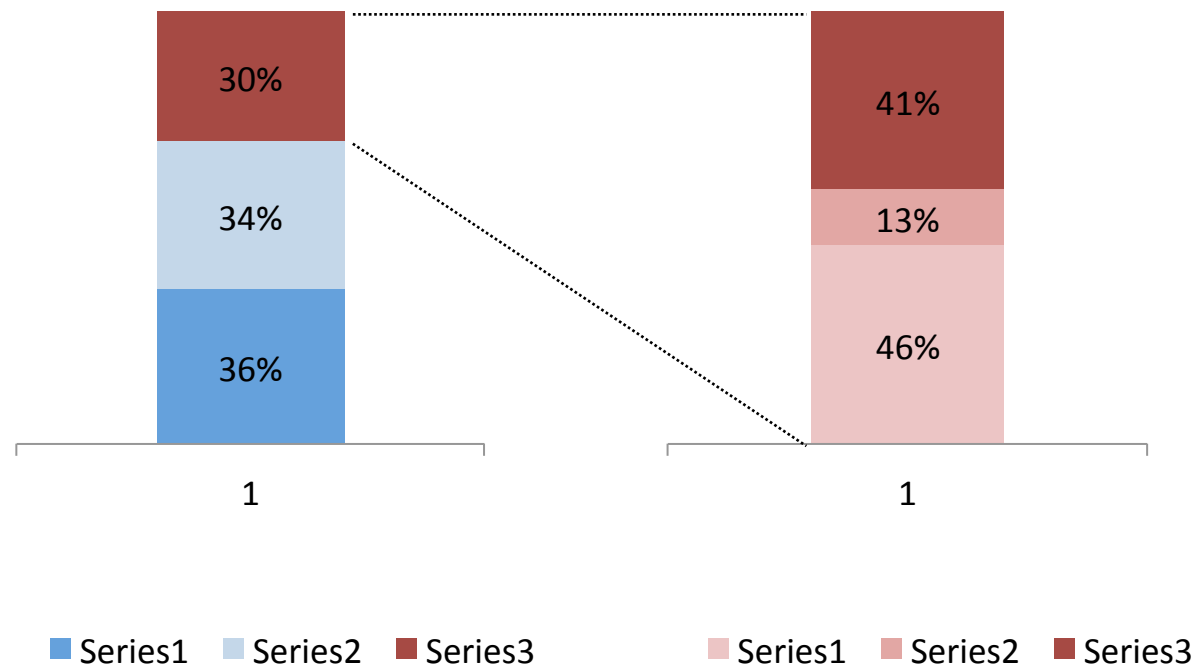
Ingen ting!

Du er akkurat som over 30% resten av Oslos befolkningen

- 94 000 boliger i Oslo er i utleie
- Representerer ca. 31% av alle Oslos boliger
- Samlet verdi av Oslos utleieboliger er NOK 150 – 200 MRD

På tross av enorme verdier finnes det svært få langsiktige, industrielle utleieaktører

Om utleiemarkedet i Oslo



Kilder: SSB Boligtellingen 2011; Skatteetaten 2012; Selvaag Realkapital



Sitater fra «Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid»

«Familiene i kommunale boliger har flere problemer med støy og fukt, trekk og kulde»

«Det er også en del barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger med bomiljø som oppleves som utrygge for barn»

«Nyere forskning har vist at barnefamilier flytter mye rundt i det private leiemarkedet. Årsakene til hyppige flyttinger ser ut til å handle om at boligene er av dårlig kvalitet, og at leieforholdene er uforutsigbare»



Årsaken: Det kommer ikke nye boliger inn i utleiemarkedet

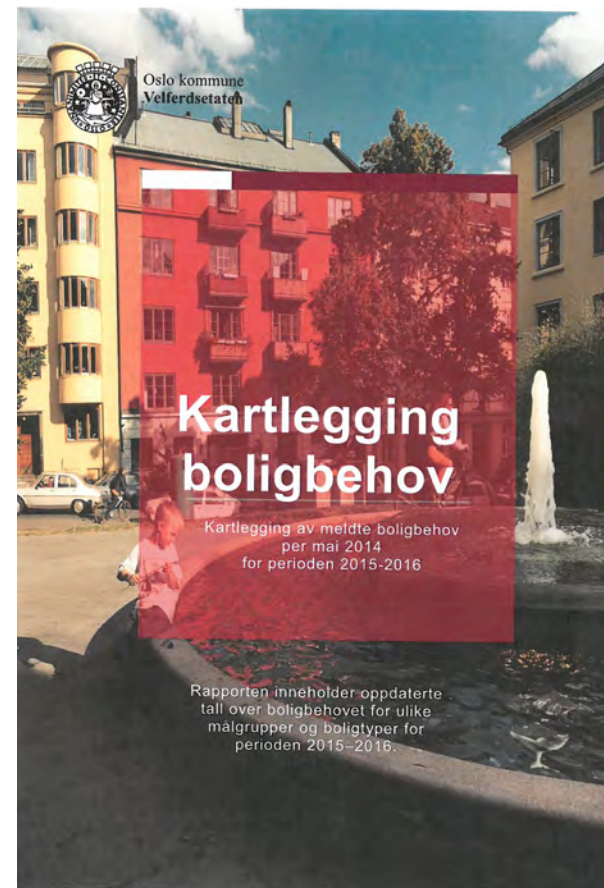


SELVAAG

Stor etterspørsel etter kommunalt disponerte boliger

Sitat fra «Kartlegging av meldte boligbehov per mai 2014 for perioden 2015 – 2016»

«I boligbehovsplanen ble behovet for nye kommunalt disponerte boliger fram til 2016 anslått å være 2 589 boliger»



Dagbladet – tirsdag 13. mai 2014



«...barnefamilier flytter mye rundt i det private leiemarkedet. Årsakene til hyppige flyttinger ser ut til å handle om at boligene er av dårlig kvalitet, og at leieforholdene er uforutsigbare»

Artikkelforfattere konkluderer med at det mangler statlig regulering

Enig i virkelighetsbeskrivelse, ikke konklusjon.

Vi trenger ikke flere statlige reguleringer som vanskeliggjør å bygge nye boliger for utleie, men bedre rammevilkår for kraftfull satsning på gode boliger og trygge bomiljø!



Flom av penger til eiendomsmarkedet



Forsider av halvårsrapporter fra hhv DnB Næringsseiendom, Malling & Co og Akershus Eiendom



SELVAAG

Men det gjelder bare næringseiendom...

26 | **THE GREAT WALL OF MONEY** | VOKSENDE KAPITALFLOM MOT EIENDOMSMARKEDET



• GOD INTERESSE: DTZ leverer 18 oppgjør 400 millioner kroner for kortleiligheter i Østmarken 9 i Oslo.

Rekordmange vil ha eiendom

EIENDOM: Aldri før har så mange investorer stått klare til å plassere kapital i eiendomsmarkedet. «Vær rask», råder meglerhus.

2.640 mrd. satt av til eiendomskjøp

Et register på nye investeringer på 2,640 milliarder kroner er blitt satt opp av eiendomsmeglerhuset DTZ. De siste seks månedene har volumet økt med 15 prosent til 2.640 milliarder kroner, betaler det.

Størst vekst i Asia
Av de ulike verdensdelene, er det Asia/Øst-Europa-regionen som har økt mest i løp av de seks månedene. DTZ mottar 117 millioner dollar, eller cirka 700 millioner kroner, og oppgjørene kommer fra 14 ulike land.

Regnet ut i prosent
DTZ aktiver i rapporten er aksjens verdien etter korreksjoner.

Et register på nye investeringer på 2,640 milliarder kroner er blitt satt opp av eiendomsmeglerhuset DTZ. De siste seks månedene har volumet økt med 15 prosent til 2.640 milliarder kroner, betaler det.

Et register på nye investeringer på 2,640 milliarder kroner er blitt satt opp av eiendomsmeglerhuset DTZ. De siste seks månedene har volumet økt med 15 prosent til 2.640 milliarder kroner, betaler det.

Megler venter bra fangst i høstjakt

Både kjendiser og utenlandske investorer søker på eiendommer i Norge. DTZ håper å finne flere kulefyllte salg de nærmeste ukene.

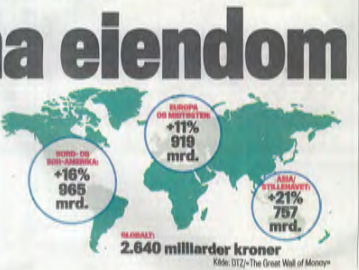
Helge DTZ, rapporten «The Great Wall of Money» er utgitt av meglerhuset DTZ. Den er 11. januar utgitt for et bredt publikum.

DTZ-aktive Martin G. Østmarken leder arbeidet med å finne nye eiendommer, og de særlig Norge gir det best.

Østmarken har vært veldig høy i sine kommentarer, og har vært i Norge i mange år. Han er en av de mest aktive meglerne i Norge, og har vært i Norge i mange år.

Østmarken er en av de mest aktive meglerne i Norge, og har vært i Norge i mange år.

Østmarken er en av de mest aktive meglerne i Norge, og har vært i Norge i mange år.



magasin
LEILIGHETSMAGASINET

4 av 10 får hjelp av sine foreldre ved kjøp av bolig. Våre lesere er ofte de foreldrene som er økonomisk rustet til å yta slik hjelp.

Torsdag 16. oktober
lanserer vi vårt nye magasin med fokus på leiligheter under 4 mill.

To kontakt for bestilling av annonseringsplasser:
Telefon 23 29 83 00 eller e-post: annonser@finansavisen.no
PS! Finnsalgens leiligheter betyr rimeligere annonsering.

Finansavisen



Skattemessige avskrivninger på næring, ikke boligutleie

	Kontor	Lager	Boligutleie	Lånevilkår (like vilkår)
Yield	7,00 %	7,50 %	4,25 %	LTV 70,00 %
Total driftskostnader	13 %	12 %	30 %	Margin 1,50 %
Est. markedsverdi	124 300 000	117 300 000	164 700 000	10 års SWAP 2,42 %
				Rente (10 år fast) 3,92 %
				Avdrag (serie) 30 år
				Avdrag (annuitet)

	Parameter	Kontor	Lager	Boligutleie	Boligutleie m/Husband	Boligutleie m/Husband og avskrivninger
Bruttoleie		10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Driftskostnader		3,0 %	2,0 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %
Forvaltning		10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
Nettoleie		8 700 000	8 800 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000
Renter		-3 410 792	-3 218 712	-4 519 368	-4 479 840	-4 479 840
Avskrivninger		-2 222 000	-4 000 000	-	-	-3 294 000
Skatt	27,00 %	-828 146	-426 948	-804 771	-815 443	73 937
Driftsresultat etter skatt		4 461 062	5 154 340	2 175 861	2 204 717	3 094 097
Avdrag		-2 900 333	-2 737 000	-3 843 000	-1 036 661	-1 036 661
Avsetninger til fremtidig vedlikehold		0 %	0 %	-500 000	-500 000	-500 000
Likviditet		1 560 729	2 417 340	-2 167 139	668 056	1 557 436
Likviditet/innskutt egenkapital		4,19 %	6,87 %	-4,39 %	2,03 %	3,15 %

* Vi har lagt til grunn 2% i årlige avskrivninger

Krevende rammevilkår

- Økende etterspørsel etter utleieboliger
- Svært få nye boliger inn i utleie
- Svært få seriøse og langsiktige aktører

Dårlige rammevilkår er til hinder for at langsiktige, industrielle aktører engasjerer seg i utleiemarkedet

Utleiebolig AS

Visjon og målsetning

Vi har etablert selskapet Utleiebolig AS for å anvende vår kompetanse innen boligutvikling og utleie for å bygge opp et større selskap med nye leiligheter. Selskapet skal være tuftet på langsiktig, industrielt eierskap og profesjonell forvaltning med leietaker i fokus

Vår målsetning er å skape trygge og gode bomiljø

Viktige samarbeidspartnere

Oslo kommune/ bydelene

- Samarbeid med Oslo kommune/bydelene om utleie
 - Vi tilbyr tilvisningsavtaler
 - Bydelene må ha fokus på bomiljø når de utfører sitt tilvisningsarbeid

Husbanken

- Bidrar med lån og betingelser som muliggjør en lønnsom og bærekraftig satsning for å sette nye boliger i utleie
 - Tilby rente- og avdragsprofil som muliggjør å sette nye boliger i utleie
 - Forutsigbare vilkår

Reviva Realforvaltning

- Vår boligforvalter jobber for å skape gode og trygge bomiljøer
 - Forvalter følger leietaker fra inngåelse av leiekontrakt til leietaker flytter ut
 - Fast vaktmester som er på anlegget hver dag



Utleiebolig AS – anlegg no. 1

Om Bjørnåsen – nye boliger satt i utleie

- Av totalt 150 nye boliger på Bjørnåsen settes 96 i utleie hvorav 38 gjennom tilvisning
- Utleie
 - Vi samarbeider med bydel Søndre Nordstrand om å gi nye leiligheter til tilviste leietakere
 - Øvrige leiligheter leies ut fortløpende i markedet
- Forvaltning med leietaker i fokus
 - Aktiv oppfølging av leietakerne under leieforholdet og med egen vaktmester med daglig tilstedeværelse
 - Vi leverer og opprettholder flotte uteområder og fellesområder (graverte navneskilt, velutstyrte lekeområder for barn, sosiale tiltak, mv.) med formål om å skape engasjement og tilhørighet hos leietaker
 - Samarbeid med Leieboerforeningen og World Wide Narrative (et sosialt innovasjonsbyrå) om beboerinkludering og engasjement med humankapital i fokus
 - Samarbeid med Prognosesenteret om utførelse av beboertilfredshet undersøkelse blant leietakerne
 - Sikkerhetskameraer i fellesarealene, garasjen og i 1. etasje
- Utleiepriser ihht. Boligbygg Oslo KFs Markedsleiestatistikk



Type leilighet	# leiligheter	Størrelser
2 roms	58	45-53 kvm BRAs
3 roms	19	65 kvm BRAs
4 roms	19	72-76 kvm BRAs
Totalt	96	5 326 kvm BRAs



Om Utleiebolig AS – anlegg no. 2

Spirea Park i bydel Bjerke – under bygging



Hva skal til for å legge til rette for bygging av utleieboliger

Situasjonen;

- Lav løpende avkastning 4-5%
- Krevende forvaltning med høye drift- og vedlikeholdskostnader
 - 25-35% av leieinntektene går til drift og forvaltning
 - Annen eiendom typisk 10%
- Svært kapitalintensivt
- Ingen avskrivninger – som eneste aktivaklasse
 - På tross av betydelig slitasje og jevnlig utskiftning og rehabiliteringsbehov åpner ikke skatteloven for saldo avskrivninger
 - Skatt og avdrag spiser selskapets frie likviditet
 - Eksempelvis budsjetterer Utleiebolig AS å betale ca. NOK 20 millioner i skatt første 10 driftsår
- Kommunale støtteordninger som diskriminerer private tilbydere av utleiebolig
 - BKB

Hva må til?

- Slutt på skattemessig diskriminering av utleieboliger
 - Avskrivninger på boligutleie – ikke skattefravikelse!
 - Skatt ved realisasjon, ikke over drift
- Tilby Grunnlån fra Husbanken ved bygging av nye boliger for utleie
 - Samme avdragsprofil som øvrige Grunnlån
- Ved tilvisningsavtaler/særskilt prioriterte tiltak bør lånerenten differensieres fra øvrige Husbanklån
- Rydde opp i konkurransevridende kommunale støtteordninger (BKB)
- Bydelene/kommunene må prioritere trygge og gode bomiljø i sitt tilvisningsarbeide

Legges forholdene til rette kan vi få en vitalisering og profesjonalisering av utleiemarkedet – til gode for mange!
