

Notat

Vår ref.: Rune Pedersen

Deres ref.:

Dato: 27.03.15

Et profesjonalisert utleiemarked

Mål

Etablere et stabilt profesjonelt privat utleiemarked med gode bokvaliteter.

Et viktig grep er å likestille skattemessige rammebetingelser vedrørende studentboligutleie med annen næringseiendom (kontor, hoteller og vandrerrhjem).

Samtidig må det skilles på profesjonelle og ikke profesjonelle utleieaktører.

Definisjon av profesjonell boligutleier

Langsiktighet	Tar bort verdistigningsspekulantene og skaper et stabilt utleiemarked.
Løpende avkastning	Lever av løpende kontantstrøm og ikke verdistigning på eiendommene.
Størrelse	Eiendomsporteføljen bør minimum bestå av 300-500 utleieforhold for å sikre et stabilt utleiemarked hvor alle leietakergrupper får botilbud.
Soliditet	Lav løpende kontantstrøm krever en lavt belånt portefølje (eventuelt lange rentebindinger) for å sikre stabilitet ved markeds- og rentesvingninger.
Eierskap til driften	Nærhet og eierskap til driften av eiendommene skaper gode boforhold for leietakerne. Profesjonell ansatt driftsorganisasjon som er tilgjengelig for leietakerne.



Voll Studentby

- 505 hybler
- Markedsnøytral leiepris på 4400,- kr/mnd
- Enkelthybler med eget bad
- Leies kun ut til studenter gjennom klausulering og krav om studentbevis.
- Egen administrasjon med to stillinger på eiendommen.
- Slik kan utleiemarkedet profesjonaliseres.

Utfordringer for profesjonelle aktører

Bygging av studentboliger for utleie er i dag ikke lønnsomt fordi:

- Langsiktige utleieaktører lever av løpende kontantstrøm og ikke verdistigningen. Den løpende avkastningen er for boligutleie 4-5% mens den for kontorer er 7-9% (dette før skjeve rammebetingelser). En avkastning på 4-5% er så lav at man ikke har mulighet til å betale renter og avdrag. Aktørene velger derfor kontorutleie fremfor boligutleie.
- Boligutleie har betydelig dårligere skattemessige rammebetingelser enn annen næringseiendom (kontor, lager, hotell og vandrerhjem).
- Manglende skille mellom profesjonelle og ikke profesjonelle utleieaktører. Dette favoriserer sterkt de ikke profesjonelle.
- Vi opplever kraftige innskjerpinger vedrørende boligutleie fra sentralt hold. Dette tvinger oss til å vokse på kontorer/lager når vi burde bygget flere utleieboliger.
- Reguleringsprosessene er i dag meget ressurs- og kostnadskrevenende (3-5 år og 5 millioner). Usikkerheten rundt formålet studentboliger er stort og man vegrer seg for å påstarte en slik prosess.

Tiltak

Konkrete tiltak som må iverksettes for å sidestille profesjonell studentboligutleie med annen næringseiendom:

1. Studentboligutleieboliger må ha mulighet for skattemessig saldoavskrivning som for hoteller/vandrerhjem (saldogruppe h og j).
2. Profesjonell boligutleie må benytte samme modell for beregning av ligningsverdier som øvrig næringseiendom.
3. Grunnlån gjennom Husbanken med mulighet for lang avdragstid.

Definisjon av studentboliger/byer

Byggteknisk forskrift (TEK10) §1-2 (7) definerer formålet studentboliger gjennom en tinglyst heftelse med varighet på 20 år. Kommunaldepartementet er eier av denne heftelsen.

Heftelsen kan dermed benyttes direkte opp mot skattemessig saldoavskrivning, eventuelt sammen med et krav om størrelse/profesjonalitet.

Alternativet er å etablere et eget reguleringsformål for studentboliger.

Med vennlig hilsen
Frost Holding AS



Rune Pedersen
Daglig leder