



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep

0030 Oslo

Deres ref:

Oslo, 20.06.13

HØRING - GJENNOMFØRING AV EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDS DIREKTIV 2011/61/EF (ALTERNATIVE INVESTMENT FUND MANAGERS DIRECTIVE, AIFMD)

Det vises til Finansdepartementets høringsbrev datert 21.03.13.

1. SAMMENDRAG

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca 30% av landets næringseiendommer og står for en betydelig del av norsk boligbygging. Norsk Eiendom bidrar til ansvarlig steds- og byutvikling og representerer de private eiendomsaktørene i Norge. Norsk Eiendom er tilsluttet NHO.

Norsk Eiendom er usikre på om de forslåtte regler vil ramme syndikert prosjektfinansiering. Dette vil i så fall skade sentrale samfunnsoppgaver med boligbygging så vel som utbygging av næringsarealer. Norsk Eiendom vil derfor be om at forskriftene utformes slik at prosjektfinansiering vil være mulig å etablere i det omfang og tempo transaksjonene og prosjektene krever.

2. EIENDOMSBRANSJENS ROLLE I SAMFUNNSUTVIKLINGEN

Eiendomsbransjen har gradvis vokst frem som egen profesjon. Denne utviklingen i Norge skjøt fart i etterkant av bankkrisen på slutten av 80 tallet. Dette har ført til at så vel deler av offentlig virksomhet som det meste av all næringsvirksomhet kan konsentrere seg om sin kjernevirksomhet, mens eierskap til bygg, kapitalbinding og driftsoppgaver knyttet til lokaler for en stor del er profesjonalisert gjennom eiendomsbransjen. Det meste av boligutviklingen – særlig i byene – ivaretas av eiendomsbransjen. All steds- og byutvikling i Norge kontrolleres av kommunen som planmyndighet. I praksis gjennomføres likevel all steds- og byutvikling av privat og offentlig eiendomsbransje gjennom planinitiativ, utforming og gjennomføring av så vel enkeltbygg som hele bydeler.

Samfunnets behov for boliger, arbeidsplasser, utdanning, helsevesen, kulturtilbud og alt annet som skal skje i det bygde miljø, er avhengig av en velfungerende eiendomsbransje.

3. DAGENS FINANSSITUASJON

Eiendomsvirksomhet er kapitalintensiv og et velfungerende eiendomsmarked er avhengig av god tilgang på egenkapital og et velfungerende finansmarked. I kjølvannet av finanskrisen har nasjonale og overnasjonale myndigheter funnet det nødvendig å innføre en rekke reguleringer for finansnæringen. Vi ser det som riktig og nødvendig at finansbransjen på ulike måter reguleres for både å oppnå finansiell stabilitet og for at private og i særlig grad uprofesjonelle investorer beskyttes. Det er i den forbindelse antagelig også riktig at bankene styrker sin egenkapital selv om vi er av den oppfatning at det særlig er en oppgave for bankenes eiere selv å styrke sin egenkapital.

Som følge av alle disse og en rekke andre hendelser som har oppstått i kjølvannet av finanskrisen, opplever eiendomsbransjen en begrenset tilgang på så vel egenkapital som fremmedkapital. Særlig opplever man økte kostnader for finansiering i form av stigende rentemarginer og høye etableringskostnader både i bankmarkedet og i obligasjonsmarkedet.

I følge en undersøkelse vi nylig har gjennomført blant våre medlemmer, opplever ca 50 % av våre medlemmer at tilgang på kapital er begrensende for deres virksomhet og ca 70 % opplever kapital har blitt vesentlig dyrere siste år.

Dersom AIFMD innebærer at syndikert prosjektfinansiering ikke lar seg etablere slik at egenkapital er tilgjengelig når transaksjonen skal gjennomføres eller prosjektene skal startes opp, vil dette medføre en betydelig begrensning i kapitaltilgang med dertil hørende sviktende aktivitet i eiendomsbransjen.

4. PROSJEKTFINANSIERING

Det relativt store egenkapitalbehovet som trengs i eiendom, har i mange år vært løst gjennom syndikert prosjektfinansiering. Det er anslått at eiendomssyndikater har stått for ca 20% av alle kommersielle eiendomsserverv som har vært gjennomført de siste 10 årene. Denne finansieringsformen representerer en viktig kapitalkilde og fungerer følgelig godt for næringsaktørene. Vi er ikke kjent med at denne investeringsformen oppleves uoversiktlig eller særlig risikoutsatt av investorene.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør