

Uro åpner for eiendom

Går for eiendom: Eiendom vil være attraktivt som investeringsalternativ i minst fem år fremover, tror risikorådgiver Halvor Hoddevik i Arctic Securities.

Risiko: Private investorer er tilbake i nyboligmarkedet, men det er ikke risikofritt.

■ EIENDOM

ANITA HOEMSNE
OG VIBEKE LARSEN
OSLO

Lav rente, lite boligbygging og høy lønnsvekst. Disse tre faktorene vil være krumt for boligmarkedet fremover, tror Halvor Hoddevik, som er ansvarlig for risikorådgivning i Arctic Securities.

Høykonjunktur

I likhet med eiendomsinvestor Christian Ringnes, som overfor DN.no forrige uke uttrykte stor tro på eiendom som investeringsalternativ fremover, tror Hoddevik oppsiden i boligmarkedet kan bli betydelig.

Med det internasjonale rentebildet som tegner seg fremover kommer Norges Bank til å måtte holde rentene lave. Selv om boligbyggingen har tatt seg opp i 2011 har den vært lav i lang tid, og utbudet er lavt til en stadig større og mer sentralisert befolkning. I tillegg kommer lønnsveksten til å bli høy, spår Hoddevik. I en kommentar i DN sist uke skrev han at han tror eiendom vil være attraktivt i minst fem år fremover.

Bare en sann enkelthendelse som det kjempestore oljefunnet i Nordsjøen vil bidra til vedvarende høykonjunktur, det vil avleire seg i solid lønnsvekst og større betalingsvilje for privat-

bolig, tror Hoddevik.

Renten kommer til å være lave en lang periode og boligprisene kommer til å stige mye hele veien. Da er det klart man kan ta pengene ut andre risikoinvesteringer – ikke nødvendigvis aksjemarkedet, som også kan være attraktivt – og sette i eiendom, sier rådgiveren.

Sjeføkonom Harald Magnus Andreassen i First Securities har derimot mer tro på aksje- enn boligmarkedet. Han vil heller kjøpt seg inn i noe som har falt mye enn noe som har steget mye (se undersaker).

Kan belånes

Selv om Hoddevik har landet på at eiendom kan være fornuftig investering nå, ser han også flere negative sider ved å investere i bolig fremfor aksjer – særlig for profesjonelle investorer.

Investeringer i boligeiendom er normalt mindre attraktivt for profesjonelle investorer. Som privatperson er imidlertid avkastningen skattefri om man leier ut en del av egen bolig. Direkteavkastningen ved å eie og leie ut en privat bolig er lav. De små etromsleilighetene, som har høyest direkteavkastning, er dessuten ofte dyre å administrere i og med at leietagerne har kort tidshorison, forklarer han. Det positivt med eiendomskjøp er imidlertid at det belånes i mye større grad enn et aksjekjøp, ifølge Hoddevik. Han legger til



BOLIGOPTIMIST. Halvor Hoddevik i Arctic Securities.

at bankenes utlånsappetitt er fallende på alle fronter med unntak av lån til bolig med pant i eiendom.

Investorer på vei inn

Det kan de selv bruke som finansieringsgrunnlag når de utsteder obligasjoner med fortrinnsrett.

Ved foten av Ekebergåsen i Oslo kan eiendomsmeidler Stian Holst Johansen i Saga eiendomsdeling fortelle at en del investorer allerede har vært interessert i boligmarkedet en stund. I Konows gate 83, der 67 leiligheter er under oppføring, er det ifølge Johansen flere investorer blant kjøperne. I løpet av de siste ukene har han fått flere henvendelser fra folk som vil plassere penger i eiendom.

Utsiktene til avkastning, sikkerhet for investeringen som pengeplassering, lav formuesskatt og mulighet for utleie gjør at mange vurderer dette, sier Johansen. Han understreker at det ikke er snakk om samme type investorer som forrige gang boligmarkedet var hett, da mange



kjøpte kontrakter og videresolgte før boligen var påbegynt.

Både meglere, utbyggere og banker har endret rutine på dette området. Jeg oppfatter det går inn nå som langsiktige og solide, sier Johansen.

Også Selvaag, som har flere større byggeprosjekter ute for salg, bekrefter at det igjen er investorer blant kjøperne. På Tjuvholmen, der over 400 leiligheter er under utbygging i tillegg til rundt 500 ferdigstilte, har også administrerende direktor Gunnar Bøyum inntrykk av at en del leiligheter kjøpes som investering i en eller annen form.

Enten for utleie, eller for å leie ut for en periode og deretter bo i selv, eller som hjelp til barn i etableringsfasen.

De økonomiske utsiktene for Norge er mye bedre enn for nær sagt resten av verden. Det er med utgangspunkt i disse prognosene at ekspertene tror på en positiv utvikling i boligprisene i Norge.

Får vi en bratt nedtur i verdensøkonomien, vil norsk økonomi uvergerlig rammes. Vi skal ikke lengre til Danmark for å finne et boligmarked som har falt vedvarende siden finanskrisen. I deler av USA, Spania og Irland har boligprisene falt med 50-70 prosent. For å gi deg lån til å gå i eiendom nå, vil bankene derfor kreve at du har en god og sikker jobb og en robust egenkapitalsituasjon.

livsstil@dn.no

Mer uro på børs enn i boligmarkedet

Oslo Børs og de norske boligprisene. Indeks: 30. mars 1992 = 100

2011 | Dagens Næringsliv grafikk/Kilde: Holbergfondene





■ **NYTER GODT AV UROEN:**
– Vår bransje nyter egentlig godt av at det er litt turbulent på børsen, sier eiendomsmegler Stian Holst Johansen i Saga eiendomsmegling. I boligprosjektet i Konows gate, der 63 av 67 leiligheter er solgt, er det flere investorer blant kjøperne.
Foto: Per Thrana

Tror mest på aksjer

OSLO: Sjøføkonom Harald Magnus Andreassen i First Securities mener aksjer vil være mer gunstig enn i eiendom fremover.

– Aksjer er lavt priset nå historisk sett, mens boligprisene er høye nær sagt uansett hva man måler mot. Det taler ikke for at man skal investere i eiendom og selge aksjer. Det å selge noe som har falt i pris for å kjøpe noe som har steget i pris, fremstår ikke som en god idé, sier Andreassen.

Han tror ikke at boligprisene vil falle fremover, men at de over de neste fem til ti årene vil stige mindre enn andre priser og inntekter.

– Og fortsetter boligprisene å stige til himmels, samtidig som renten ikke kan settes opp på grunn av internasjonal uro, tror jeg politikerne vil finne andre verktøy for å bremse prisutviklingen, sier Magnussen.

SKATT PÅ BOLIG

■ **Utleie:** Ved utleie utover fritaksreglene (skattefri leieinntekter hvis du bor i over halvparten av boligen selv), må det betales 28 prosent skatt av netto leieinntekter. Vedlikeholdskostnader kan trekkes fra.

■ **Salg:** Ved salg må du skatte 28 prosent av eventuell gevinst (skattefritt salg hvis du har eid eiendommen mer enn ett år og brukt den selvi minst ett av to siste år). Salg med tap gir fradrag.

■ **Formuesskatt:** Først aktuelt når nettoformue overstiger et bunnfradrag (2011: 700.000 kroner – 1,4 millioner for ektefeller). Formuesskatten utgjør 1,1 prosent av nettoformue over bunnfradraget. Ligningsverdien legges til grunn. Ligningsverdien er maks 30 prosent av boligens verdi for bolig/fritidsbolig du selv bruker, maks 60 prosent for sekundærbolig.

■ **Eiendomsskatt:** Kommunal skatt. Det er opptil kommunen å avgjøre om eiendom skal skatlegges eller ikke. Nær 300 kommuner har eiendomsskatt.

■ **Rentefradrag:** 28 prosent av gjeldsrentene kan trekkes fra alminnelig inntekt.

(Kilde: Skattebetalerforeningen/DN)

Slik kan du investere i boligmarkedet

OSLO: – Med lave renter og mange optimistiske prognoser for prisvekst er det forståelig at mange ser eiendom som en interessant investering, sier fagdirektør Rolf Mæhle i Finansnærings Fellesorganisasjon (FNO). Han minner likevel om at det ikke er risikofritt å investere for utleie.

– Ved å investere i eiendom for utleie pådrar du deg fire risikoer: Boligmarkedet, rentemarkedet, leiemarkedet og leietager, sier Mæhle. For en investor er det mulig å redusere risikoen i rentemarkedet ved å binde renten for en

lengre periode. I forrige uke reduserte alle storbankene fastrenten kraftig på grunn av uroen i markedene. I Fokus Bank tilbys en rente på 4,4 prosent for et tiårig fastrentelån. Med en forutsigbar rentekostnad i ti år, har boliginvestoren minsket renterisikoen ved boligkjøpet kraftig.

– Risikoen ved å velge feil leietager kan også minskes ved å be om referanser og depositum, sier Mæhle.

Men risikoen ved at boligprisene ikke utvikler seg slik de siste tiders optimistiske prognoser tilsier, er ikke noe en

investor kan beskytte seg mot. På samme måte som aksjemarkedet har opplevd brå og dype fall de siste 20 årene, har også boligmarkedet i perioder opplevd fall. Sammenligningen mellom aksjekurs og boligpris (se grafikk) viser likevel at dippene i boligprisen er langt færre og langt grunnere enn i aksjemarkedet. I tillegg bidrar det norske skattesystemet til at det er mer gunstig å investere i bolig enn i andre aktivklasser (se faktaboks). En rådende politikk i alle regjeringer etter krigen, er at det skal legges til rette for at nordmenn kan eie

egen bolig. Derfor skjermses i stor grad bolig som skatteobjekt.

– Det som også taler for en boliginvestering i tillegg til lav rente og gunstige skatteregler, er at vi i dag har bankprodukter, rammekreditter og seniorlån som langt på vei side stiller en boliginvestering med finansplasseringer, sier Mæhle. De nye produktene gjør det mulig å bruke boligen som bank, hvor man kan trekke opp lånet for å frigjøre midler til andre investeringer eller forbruk.

Ulempen ved å investere i

boligmarkedet, er at mange nordmenn allerede har en stor andel av formuen plassert i bolig. Ved å investere ytterligere i bolig legger man «alle eggene i samme kurv», og blir ekstra sårbar hvis boligmarkedet kommer ut i ruskevær. Mæhle minner også om at det er høye transaksjonskostnader forbundet med å investere i bolig.

– Det er også grunn til å påpeke at boligmarkedet er veldig selektivt; selv om prisene i gjennomsnitt stiger, er det ikke sikkert din bolig følger med, sier Mæhle.