

Oslo kommune – Innføring eiendomsskatt
Byrådsavdeling for finans
Pilestredet 33
0166 Oslo

Att. : Prosjektleder Innføring eiendomsskatt Irene Tanke

Oslo, 30.3.2016

Tredjepartskontroll på underlag for retningslinjer for taksering for næringseiendom, verk og bruk

Mandat

Berg Real Estate v/Pål Berg inngikk avtale 18.3.d.å. med Oslo kommune - Byrådsavdeling for finans om å utøve tredjepartskontroll på underlag for retningslinjer for taksering for næringseiendom, verk og bruk, utarbeidet av NAI First Partners (heretter kalt NAI), datert 1.2.2016
Nevnte dokument fra NAI med vedlegg er fremlagt som grunnlag for tredjepartskontrollen.

Bakgrunn

Undertegnede har vært beskjeftiget med salg , utleie og utvikling av næringseiendom sammenhengende siste 25 år på ledernivå som følger;

- 89-94 DNB, overtatte næringseiendommer gjennom finanskrisen
- 94-02 Akershus Eiendom AS
- 02-16 DNB Næringsmegling AS
- 16- Berg Real Estate

Team/kompetansesenter som har utarbeidet underlaget for retningslinjer for taksering for næringseiendom, verk og bruk.

NAI har i denne sammenheng samarbeidet med BER Verdivurdering AS (heretter kalt BER).
BER anses som å være en av de ledende kompetansehus innen næringseiendom innen verdivurdering, økonomisk og byggteknisk rådgivning.
NAI på sin side er også en toneangivende aktør innen næringsmegling med erfarne medarbeidere.
Innledningsvis oppfattes dokumentet til å være av høy håndverksmessig standard med en logisk oppbygning og angrepsmåte.

Forutsetning for fastsettelse av skattetakst

Et førende element skal være at næringseiendommen eller tomten skal **fastsettes til markedsverdi** i dag. Derneft legges det til grunn at avholdt takst **skal stå seg i 10 år**.

I et historisk perspektiv anses har verdiutvikling for næringseiendom vist seg å være svært volatil- på linje med mange andre aktivaklasser.

På denne bakgrunn kunne det vært ønskelig med hyppigere takseringer, men med nærmere 10.000 næringseiendommer i Oslo forstår det seg at vil bli for ressurskrevende med hyppigere intervaller for taksering.

Som en illustrasjon på den usikkerhet som råder med hensyn på verdiutvikling for næringseiendom frem i tid siteres fra Markedsrapport 1. halvår 2016 fra DNB Næringsmegling, friggitt primo mars:

"DNB Markets sine anslag fra januar innebærer at konjunkturoppgangen er forskjøvet med et år og at vi vil være i en lavkonjunktur de nærmeste tre årene. Med tanke på avkastning for næringseiendom innebærer prognosene at veksten i arealetterspørselen blir lavere og at leieinntektene blir mer risikoutsatte. To makroforhold som vil bidra positivt til å holde verdiene og avkastningen opp er vedvarende lave renter(nedjusterte renteprognoser) samt god KPI-vekst (særlig på kort sikt. Utsikter til svakere utvikling i økonomien gir altså utsikter til lavere renter som igjen innebærer at næringseiendom med trygge leieinntekter bare blir enda mer attraktivt relativt til andre lavrisikoplasseringer"

Nevnte betraktning understøtter NAI-sitt syn på at differensieringen mellom gode og mindre gode næringseiendommer er økende. Dette gir selvsagt større utfordringer for fastsetting av sjablonmessige prinsipper for fastsettelse av takster.

Således må taksør kunne utføre sitt takstarbeid med et mandat for å utøve en skjønn innenfor et rimelig utfallsrom for i størst mulig grad å fange opp ulikheter fra eiendom til eiendom avhengig av eiendommens beskaffenhet, beliggenhet(avstand til kollektivknutepunkt),effektivitet,funksjonalitet,leieforhold og boniteten i disse osv., som anført av NAI

Derneft vil dette markedssyn også påvirke fastsettelse av sjablonmessig arealledighet til bruk verdisetting, hvilket jeg vil kommentere særskilt under i forhold anslaget i NAI-rapporten.

Prinsipper og metodikk

Det gis herved tilslutning til en anbefalt sjablontakst pr. kvm.BTA for næringseiendom i NAI-rapporten for å komme frem til antatt markedsverdi.

Sjablonverdiene vil variere fra eiendomstype og geografiske soner i kommunen.

NAI-rapporten har lagt til grunn følgende underlag:

- Markedsleie for eiendomstype/sone (pr.m2/år)
- Eierkostnad for eiendomstype (pr.m2/år)
- Ledighetsgrad for eiendomstype/sone(prosentsats)
- Yield for eiendomstype/sone(avkastning/prosentsats)

Fastsettelse av markedsverdi pr. m2 som følger:

Markedsverdi pr. m2 BTA= ((Markedsleie pr. m2/år x (1- Ledighetsgrad i %))- Eierkostnad pr. m2/år/Yield

Markedsverdi Eiendom= Markedsverdi pr. m2 BTA x arealet (m2 BTA)

Som følge av at de ulike typer eiendommer representerer ulike verdier er det i rapporten foreslått å dele næringsseiendom i undergrupper/typer næringsseiendommer i følgende typer:

- Kontor
- Lager
- Handel (1) Kjøpesenter og "High-Street")
- Handel (2)
- Hotell
- Parkeringsanlegg (inkl. parkeringstomter)
- Ubebygde tomter
- Verk og bruk (inkl. industri)
-

Det er anbefalt i rapporten at det gjennomføres særskilte takseringer for ubebygde tomter og industrianlegg. Dette fordi de i sin egenart er svært forskjellige ut fra regulatoriske forhold osv.

Dette anses å være dekkende inndeling for formålet, med unntak av bygg under oppføring.

Taksør vil i noen tilfelle stå overfor eiendommer under oppføring, innenfor alle kategorier næringsseiendom. De må også gis en markedsverdi ut fra noen retningslinjer og prinsipper. Rapporten har ikke omhandlet denne kategori. Det anbefales at dette også inkorporeres med noen guidelines for taksør.

Man kan gi slike prosjekter et generelt risikopåslag på yield for å fange opp risiko for selve byggoppføringen. I den sammenheng har jeg sett at påslag på 0,25% har blitt benyttet av verdivurderere i markedet. Noen skjevheter kan oppstå dersom byggestart er på slutten av takseringsåret og markedsverdi vil fremstå som urimelig.

På den annen side er det en vel kjent salgsmodell i markedet hvor eiendommer selges på "forward-kontrakter" i byggeperioden, som om leietaker var flyttet inn, mot at husleie løper fra salgstidspunktet i byggeperioden.. Dette har gjerne en merkostnad for selger/utvikler som følge av kjøper vil ha en kompensasjon for den potensielle risiko han påtar seg ved å overta et bygg som ikke er ferdigstilt.

I den sammenheng kan man anvende forslagsvis det nevnte påslag på 0,25% på yielden.

Korreksjonsfaktorer, med henvisning til side 2, avsnitt 3 over.

Rapporten påpeker nødvendigheten for å kunne gjennomføre individuelle vurderinger etter taksør sin besiktigelse, basert på momenter som fremkommer i rapportens pkt.

Kontor	5.1.2
Lager	5.2.2..
Handel	5.3.2.
Hotell	5.4.2
Parkering	5.5.2.

Fremførte korreksjonsfaktorer i rapporten på indre og ytre verdier for de overnevnte kategorier næringsseiendommer er adekvate og anbefales tatt i bruk av taksør for å gi best mulig bilde av den reelle markedsverdien.

Arealledighet - kontor

Ut fra den markedssituasjon på kontor vi står i nå og vil være den antatte markedssituasjon en god tid fremover og dermed et godt stykke inn i 10-års perioden til taksør, tillater jeg å komme med forslag til noen få justeringsforslag med begrunnelse som følger;

I all hovedsak gjelder dette kontorområdene;

Vika-Aker Brygge

Indre by sentrum

Skøyen

Ledigheten i Stor-Oslo (ekskl. Asker & Bærum) er i dag ca. 740 000 m², tilsvarende 7,7%.

Riktignok med noe fallende tendens, men i grove trekk har ledigheten ligget på dette nivå siden 2010.

Etterspørsel og utviklingen videre;

Sysselsettingsveksten spås å komme i næringer som ikke er kontorintensive, som helse, omsorg og utdanning. For kontorintensive næringer som oljenæringen, bank og media venter man at veksten i arealletterspørselen vil bli redusert sammenlignet med tidligere år. Videre har historikken vist at flyttestrømmen til Oslo bremser i lavkonjunkturer grunnet færre tilgjengelige jobber.

Motvekten til dette vil være konvertering til annet bruk og at nybyggingsvolumet er lavt nå som økonomien er usikker.

Oppsummert står vi overfor et relativt stort volum ledig areal samtidig som arealabsorberingen er beheftet med usikkerhet.

Markedet anses å være i balanse når man står med ledighet på 5%-5,5%.

Av den grunn foreslås at ledigheten i rapporten økt med 1% på Vika-Aker –brygge til 6% og 0,5% til 7,5% i Indre by sentrum.

Skøyen kan likeledes økes med 1% til 10% i og med at man i dag står overfor en ledighet på 10-15%.

Det er planlagt store utbyggingsprosjekter i Skøyen-området i regi av Orkla. Schage Eiendom, Møller Eiendom, Eiendomsspar/ Selmer-familien, Fram/Tvenge, Veidekke og Truls Holm,

Man kunne vurdert også å ha justert Lysaker – Oslo-siden. Lysaker –området står i dag med ledighet på over 20%, men Oslo-siden står sterkere og oppgitte 12% tilsluttes, tll tross for at smitteeffekter må påregnes.

Arealledighet i øvrige segmenter

Anses som fornuftige og relevante anslag.

Leienivåer i segmentene

Anses som gode nivåer som legges til grunn. Etter mitt syn tar de høyde for den usikkerhet som ligger i utviklingen fremover.

Dog kan det kommenteres at parkeringsleiene ikke er differensiert med overflate-parkering og innomhus parkering. På den annen vil gode sentrumsnære plasser på overflate likevel oppnå høye priser.

Generelt sett synes leienivåene å ligge noe lavt, men det råder stor usikkerhet hvordan biltrafikk-mønstret vil fortone seg frem i tid med de politiske signaler som for tiden råder for privatbiler. Tilsluttes derfor.

Yield-utvikling

Det hefter usikkerhet til utvikling i et 10-års perspektiv.

Også her står vi overfor pro & con uten å kunne falle ned på et entydig standpunkt.

Argumenter for at prime yield kan stige fremover;

- Stigende kredittmarginer. Fra i sommer har kreditt-margin ene for bank- og obligasjonslån økte med ca. 50 til 75 basispunkter.
- Økt utleierisiko ettersom makroprognosene viser svakere vekst enn tidligere, samt økt sannsynlighet for en forsterket oljenedtur-

- Høye kostander for å holde eiendommer i god og konkurransedyktig stand

Argumenter for at prime yield kan synke ytterligere;

- Avkastningsutsiktene for obligasjoner og bankinnskudd samt store deler av norsk næringsliv er svekket
- Obligasjonslån med avdragsfrihet kombinert med lav lånerente gir likevel god netto avkastning selv ned på lave yielder (4% eller marginalt lavere på prime-eiendommer)
- Styringsrenten kan bli kuttet ytterligere
Gitt en forventning om at det blir færre primeobjekter for salg fremover vil kampen om disse få eiendommer bli svært hard. Markedet er for tiden litt "støvsuget" og det er lite utbud.
- Forventninger om god vekst i inflasjonen

Oppsummert: Etter nærmere gjennomgang av oppgitte yieldnivåer i NAI-rapporten i de ulike segmenter synes de å ha tatt høyde for den usikkerhet som tross alt råder i markedet og som kan vedvare langt inn i takstperioden.

Undertegnede stiller seg til disposisjon for å diskutere innhold i denne tredjepartsvurdering.

Med vennlig hilsen

Pål Berg (sign.)
BERG Real Estate