

I europeiske storbyer har markedsutviklingen i eiendom og

# Utleiebaronen



Odd Iglebæk

**MED ANDRE  
ORD**

**I europeiske storbyer har** kjøp og salg av eiendommer nærmest eksplodert det siste tiåret. Det gjelder kontorbygg, forretningsbygg, kjøpesentre, men ikke minst boliger for utleie. Også i Norge har vi denne utviklinga, men parallelt med de nye leiegårdsbaronene kommer også tusener av småbaroner.

Boligsektoren i store deler av Europa var i etterkrigstida preget av rettferdig politikk. Husleier og boligbygging ble offentlig regulert og prissatt ut fra hva det kostet å bygge, drifte og vedlikehold – ikke etter beliggenhet. Andelsleiligheter og borettslag ble etablert etter samme prinsipper. Langt på vei gjaldt det også for sjøleide boliger, da særlig de mindre, med offentlig finansiering som for eksempel Husbanklån. Kommuner styrte aktivt arealbruket, særlig for sikre boligtomter, offentlige anlegg og veiarealer.

Boliger skulle primært dekke et menneskelig behov og ikke være profittmaskiner. Bare en mindre del av bolig- og eiendomsmarkedet var tilgjengelig for spekulasjon. Det er ingen menneskerett å utnytte andre menneskers bolignød. Derimot gjelder retten til trygg bolig for alle vedtatt gjennom FNs Menneskerettighetserklæring i 1948. Men verden over har bolig og eiendom blitt til varer for kjøp, salg og spekulasjon, og særlig i de siste 40 årene. Det er ikke tilfeldig. Det er villet politikk drevet fram av mange sentrale politikere som for eksempel Ronald Reagan, Margaret Thatcher og her hjemme Kåre Willoch, Gro Harlem Brundtland, Jens Stoltenberg og Erna Solberg.

**Siden 1982 har** markedsutvidelser til å omfatte bolig og eiendom også vært «offisiell» global politikk – initiert av Verdensbanken og Det internasjonale pengefondet. Formålet har vært å bidra til en bedre verden. Likevel er 1,8 milliarder mennesker hjemløse eller bor meget usikkert

## FAKTA

### Utleiemarkedet:

■ Oslo har i dag 697.000 innbyggere. Ifølge SSB leier 27 prosent boligen de bor i. For hele Norge er tallet 18 prosent.

■ 95 prosent av husholdningene i Oslo leide i 1920. I 1950 var det 64 prosent. Det laveste nivået var i 1990 med 24 prosent. I 2020 hadde det økt til 32 prosent.

■ Samlet har Oslo nå 345.000 boliger, og 110.000 av disse er utleieboliger. Noen tusen boliger eies av kommunen eller institusjoner, men anslagsvis 45.000 er leiegårdsleiligheter. De aller fleste er eid av aksjeselskaper.

■ I denne teksten skriver Odd Iglebæk om de store selskaperes framrykk på leiemarkedene i storbyer i Norge og Europa.

### Om forfatteren:

■ Odd Iglebæk er arkitekt og journalist.

og dårlig. Stadig større deler av jordkloden – land og vann – blir privatisert, og det i et akselererende tempo. Men det er i de større byene det skjer aller raskest. Det er hit folk flytter, fordi det er her jobbene, kulturtilbudet, sykehusene, skoler, universiteter, flyplasser og kollektivtransport finnes. Og, når offentlige reguleringer mangler, blir det også fritt fram for å øke priser på bygninger og land. Særlig sentral og ettertraktet plassering kan gi svært gode avkastninger.

**I London har** eksempelvis tomteprisene femtendoblet seg siden andre verdenskrig, mens byggekostnadene kun har femdoblet seg. Fra 1993 til 2017 økte boligprisene i Norge i gjennomsnitt med 500 prosent. Veksten i årslønn var i samme periode på 150 prosent, mens byggeprisene steg med «bare» 110 prosent.

Både oppkjøp av eiendommer for å drive utleie av boliger og/eller næring har økt. Oversikter mangler, men noen tall finnes.

**«Siden 1982 har markedsutvidelser til bolig og eiendom vært offisiell global politikk»**

E24 kunne 28. april i år legge fram resultater av et europeisk journalistisk samarbeid. De konkluderte med at utenlandske investeringer i utleieboliger i Europa har økt fra 79 milliarder kroner i 2009 til 669 milliarder i

2020, tilsvarende 700 prosent. Relativt sett er de største utenlandsinvesteringene i London med cirka 180 milliarder, fulgt av Berlin med cirka 160 milliarder og Amsterdam og Madrid begge med cirka 80 milliarder. København ligger på cirka 60 milliarder. Legger vi sammen den innenlandske delen med den utenlandsk for disse 13 årene, så kommer Berlin klart på topp med nesten 500 milliarder til kjøp av utleiegårder. Deretter kommer London med 280 milliarder, Amsterdam med 340 milliarder og Paris med 130 milliarder. København ligger på 80 milliarder og Helsinki på 40 milliarder. Stockholm mangler i oversikten. I Oslo er leiegårdsinvesteringen bare på drøyt ti milliarder og det meste er innenlandsk.

**Marialusia Palumbo** skriver i «Cities, Democracy and the 99 Percent» om Berlin at fra 2008 til 2018 har husleieprisene mer enn fordoblet seg. Over en million sosialt kontrollerte boliger ble solgt til internasjonale investorer og banker. Byens største utleiebaron, Deutsche Wohnen, eier nå over 100.000 leiligheter. Tollefsen og Heimstaden, som jeg kommer tilbake til, har noen tusen.

I Klassekampen 24. oktober i fjor skriver Elin Espmark Wibe at Berlin har fryst husleia for 1,5 millioner boliger, som følge av spekulasjonsbonanzaen. Men det er mange som lurer seg unna. Prisen som står i utleieannonser er ikke det man reelt må betale.

Det USA-baserte oppkjøpsfondet Blackstone, hvor det norske Oljefondet er niende største eier, er også en av de store oppkjøperne i utleieboliger – særlig London og Madrid, skriver E 24. Blackstone omtaler seg sjøl som et av de største investeringsselskapene i verden i eiendom. De eier titusener, antakelig over 100.000 boliger, men først og fremst er de store i forretningsgårder, kontorer og annen eiendom. Samlet er deres investeringer i bransjen på 160 milliarder US-dollar.

Den første eiendomsinvesteringen til Oljefondet var å kjøpe

bygninger i sentrale London, i dag verdsatt til 291 milliarder kroner. Men fondet syntes dette ble for kostbart å administrere, og flyttet derfor eiendomsinvesteringer til aksjeselskaper. Den største er i spanske CaixaBank



**MARKEDET:** I borettslaget Middelthunet (bildet) rett ved siden av Frogner stadion, skal Obos nå selge en leilighet til 95 millioner.

**FOTO: TOM HENNING BRATLIE**

AS hvor de i nå er inne med 5100 milliarder kroner. I Blackstone var Oljefondets investeringer på 472 millioner i 2019.

Ifølge Aftenposten er internasjonale eiendomsinvesteringer i Oslo relativt små og mest i forretningsgårder i sentrum. Abu Dhabis oljefond (tilsvarende det norske) er den største utenlandske investoren og eier blant annet Steen & Strøm-kvartalet. Mange av oss trodde kanskje at gårdeierveldet var slutt i Oslo med den kommunale byfornyelsen på 1970- og 1980-tallet, da hundrevis av leiegårder ble overført til beboerne og omgjort til boretts-



bolig eksplodert. Det er et resultat av en villet politikk.

# es frammmarsj



936 millioner, eller cirka 5,1 millioner per leilighet. Schumann er pågående og kjøpte nettopp 80 leiligheter og 49 garasjeplasser for 453,3 millioner øst i Oslo.

**Obos har også kastet** seg inn i selveiermarkedet. De tilbyr nå en av Oslos dyreste leiligheter i et nytt bygg ved Frogner-parken for 95 millioner kroner. For hele Norge er i boligprisene i snitt nå ti prosent høyere enn for et år siden. For Oslo varierer det fra ti til 15 prosent avhengig av bydel. Snittprisen for bolig i Oslo er 86.000 kr per kvadratmeter, Bergen 44.000, Stavanger 40.000 Trondheim 39.000 og Kristiansand på 36.000.

En økende del av boligmarkedet er «vanlige folk» som kjøper en eller to og kanskje tre ekstra boliger – ofte kalt sekundærleiligheter. Fra 2013 til 2019 økte dette med 4000 for Oslo til samlet nå 59.000. Altså 14.000 flere boenheter enn hva de store utleiebarone sitter på. De fleste er i indre by. På Frogner er det over 14.000, mens på Grorud bare 800. Hvor mange av disse som leies ut kommersielt, vites ikke. Heller ikke hvor mange som er Airbnb. Med fast utleie kan netto profitt per bolig fort være mellom 100.000 og 200.000 kroner i året. For private er det 22 prosent skatt på slik avkastning, så lenge man leier ut mindre enn fem enheter. Antatt 65 prosent av dem som leier ut maksimum fem boliger er private.

Enda større avkastning blir det på å leie ut «hybler» – altså en del av boligen som ikke er skilt ut som offisielt egen boenhet. Leier man ut mindre enn halvparten av hovedboligen er det heller ingen skatt å betale. Som praktiserende arkitekt i Oslos småhusområder merker jeg godt etterspørselen etter slike muligheter. Igjen mangler vi statistikk, i dette tilfellet, over hvor mange tusen, antakelig titusener av «hybler» det er i Oslo og landet for øvrig.

Husleie.no skriver at per juni 2021 er snitt lei pris i Norge 10.336 kroner – 4,8 prosent mer enn i juni 2020. Snitt husleie i Oslo er nå 13.065 kroner pr. måned, noen tusener mer enn i de andre større byene.

**Seks av ti synes det** er for dyrt å leie, og 60 prosent av leietakerne har mindre enn 500.000 kroner i brutto årsinntekt. 42 prosent av alle leietakere låner penger av familie eller har forbrukslån for å klare boutgiftene. For utleierne går det derimot utmerket. 28 prosent av disse tjener mellom én og 1,5 millioner kroner i året, og 17 prosent tjener mer!

Odd Iglebæk,  
oddigle@online.no

lag. Men slik er det ikke; systemet er tilbake, mest i form av aksjeselskaper.

**Olav Thon har 1750** gårdsleiligheter til utleie. Spandow-familien 350, Dag Stian Stiansen 450 – mens flere andre ligger på 200-tallet, ifølge Dagens Næringsliv, 6. mars 2019. Hele 4000 tilhører Ivar Tollefsen gjennom selskapene Heimstaden og Fredensborg. Årlige inntekter er anslått til 500 millioner kroner eller 125.000 kroner per leilighet. På hjemmesidene tilbyr de i dag 13 kvadratmeter i Kirkeveien for 8300 kroner per måned. For 50 kvadratmeter i Pilestredet er husleia 16.900 kroner.

Det store kuppet for Tollefsen kom i 2005 da han sammen med Jan Petter Collier sikret seg 1740 kommunale sykehusboliger inklusiv noe næring i Oslo for 702 millioner kroner fra Oslos byråd

under Erling Laes ledelse. Prisen var mindre enn halvparten av hva beboerne måtte betale dersom de skulle overta dem som borettslag (se Erling Folkvords bok «Det store Oslo-ranet»).

Sykehusboligene er et drama som stadig fortsetter. 474 av boligene er på Aker sykehus. I 2019 var planen at staten skulle kjøpe disse for 1,7 milliarder for utvidelsen av sykehuset. Aftenposten anslo at dette er ti ganger mer enn hva Tollefsen opprinnelig betalte for dem.

**Tollefsen hovedselskap** Heimstaden hadde ved utgangen av 2020 kontroll over totalt 110.000 leiligheter fordelt på sju europeiske land. I antall leiligheter er det en fordobling bare løpet av det siste året. De sier de er Europas tredje største boligeiendomsselskap, og operer i Norge, Sverige, Danmark, Nederland,

Tsjekkia, Tyskland og Polen. Markedsverdien av selskapet er for 2020 satt til 144 milliarder svenske kroner. For 2019 ble den satt til 114 milliarder, og avkastningen før skatt var 7,7 milliarder svenske kroner.

Samlet har Oslo nå 345.000 boliger, og 110.000 av disse er utleieboliger. Noen tusen boliger eies av kommunen eller institusjoner, men anslagsvis 45.000 er leiegårdsleiligheter. De aller fleste er eid av aksjeselskaper. Når de skifter eiere er det aksjer som omsettes, og det er vanskelig å få oversikt.

Markedet for kjøp og salg av leiegårder synes lite i Oslo for en europeisk hovedstad. Trolig øker det heller ikke så mye, selv om Obos nettopp solgte en ny gård med 182 utleieleiligheter på Ulven til nykommeren Baard Schumanns selskap Quality Living Residential. Prisen var