

# 4 prosent yieldgap



## I Sveits kan eiendomsfond ha et gap på over 4 prosentpoeng mellom løpende nettoavkastning og lånekostnadene.

Jan Revfem

man 8. oktober 2012 00:05:00



NEnyheter skrev for en uke siden at eiendomsfondet Swiss Real Estate AS hadde lykket med en refinansiering tilsvarende rundt 350 millioner kroner til [lave 1,2 prosent i rentekostnad](#). Fondets totale lånekostnader ble dermed redusert med rundt 20 prosent.

Netto direkteavkastning (yield) i fondet ligger på ca. 5,5 prosent, med andre ord over 4 prosentpoeng høyere enn det nye lån kan tas opp til. Det løpende såkalte yieldgapet er dermed over 400 basispunkter, som er langt over det tilsvarende gapet i norske eiendomsfond.

### Helt andre marginer

- I 2008 betalte vi 3,9 prosent på våre lån, nå kan vi låne ned mot 1,2 prosent. Kredittmarginen varierer fra 60-100 basispunkter, sier forvalter av Swiss Real Estate, Hans R Holdener (bildet) i Helvetica Property Investors, til NEnyheter. I Norge vil derimot [denne marginen utgjøre 250-300 punkter fremover](#).

Sveits har nå den sterkeste befolkningsveksten i Europa, foran Norge. Landet brøt 8 millioner innbyggere i sommer. I fjor vokste den sveitsiske økonomien med 1,9 prosent. Ifølge Holdener har prognosemakerne oppjustert vekstutsiktene for 2012 og 2013.

- Det sveitsiske eiendomsmarkedet er i likhet med det norske drevet av høy innvandring, lave renter, tomtmangel og en stabil økonomi. I tillegg nyter det sveitsiske eiendomsmarkedet en «safe haven»-status. Dagens eiendomsverdier i Sveits er likevel inflasjonsjustert langt under toppnoteringene i

1991, hevder Hans R. Holdener. Den sterke økonomien smitter over på eiendomsmarkedet.

### **Paradigmeskifte**

- Det har skjedd et paradigmeskifte i det sveitsiske eiendomsmarkedet. Sveits er blitt et naturlig eiendomsmarked for franskmenn, spesielt i de vestlige delene, som Genève. Men jeg vil si at Zürich er et profesjonelt marked, Genève er et semiprofesjonelt marked for spesielt interesserte, sier Holdener.

CHF er den eneste valutaen som ikke flyter i Europa. Sentralbanken styrer knallhardt etter målet om at euroen skal være 20 prosent mer verdt enn sveitserfrancen.

- Hvis sveitsiske franc hadde blitt sluppet fri, ville den antakelig ha styrket seg ytterligere, spår Hans R. Holdener.

- Hva med gevinstbeskatning av eiendom i Sveits?

- Beskatning er komplisert i Sveits, skattesatsene kan variere fra 0-60 prosent. Er du naiv og opererer på egenhånd, vil du høyst sannsynlig måtte ut med 60 prosent i skatt. Bruker du en profesjonell skatterådgiver, kan du slippe unna med null prosent beskatning. Alle kantonene har forskjellige skatteregimer, så det er viktig å ha gode samarbeidspartnere.

### **Kan forlenges**

Swiss Real Estate har slitt med stor økonomisk ledighet i fondet etter at en større leietaker er borte.

- Vår ledighet er nå på 14 prosent, ned fra 16 prosent tidligere i år. Våre verdivurderere sier at vår kortsiktige ledighet skal være 3 prosent, mens den langsiktige ledigheten i fondet skal være 5 prosent, kommenterer Holdener.

I utgangspunktet skal Swiss Real Estate legges ned neste år. En forlengelse kan imidlertid være en mulighet, alternativt å sette opp en ny fondsstruktur.

### **Få vårt ukentlige nyhetsbrev**

☐☐☐

Få også informasjon om konferanser og kurs

[Legg til](#)