



Utviklingen i Tromsø og utsikter for eiendomsinvestering

Tigerseminaret 2023

Ben-Ruben Heimstad
Eiendomsdirektør / COO
Polaris Eiendom AS

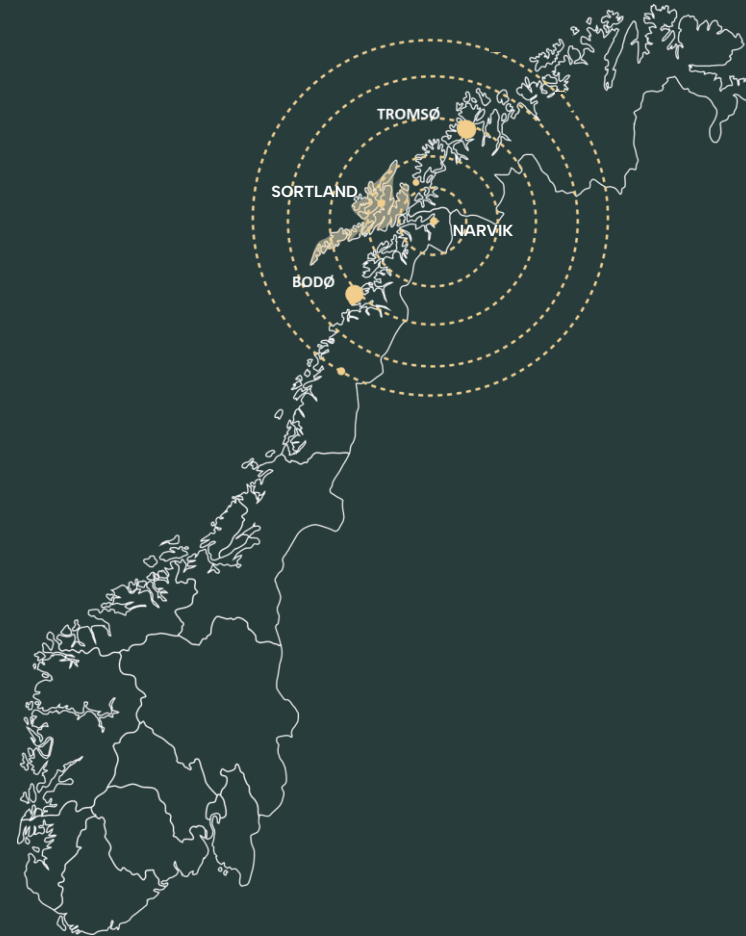




Fakta

Eier, forvalter og utvikler næringsseiendom i sentrum av de største nord-norske byene.

- 30 eiendommer
- 4 bykjerner
- Bygningsareal \approx 77 500 kvm
- Eiendomsverdi \approx 2.500 MNOK
- 183 leieforhold
- Brutto leieinntekt 2023 \approx 161 MNOK
- 220 aksjonærer





Visjon og misjon

Polaris Eiendom skal utvikle nord-norske bysentra til å bli Norges mest **attraktive**.



Vi skal, **i samarbeid** med lokale krefter, tilby våre leietakere og lokalsamfunnene Norges mest bærekraftige og attraktive bygninger og byrom.

Vår utvikling skal baseres på – og være en forsterker av den **lokale identitet**.





New York Times setter Tromsø på topp 10

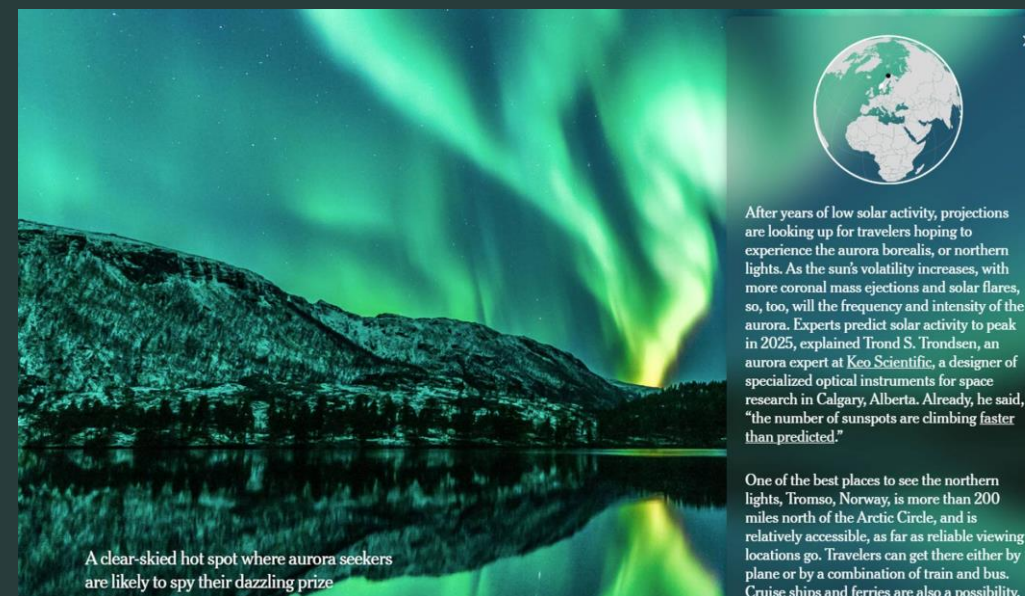
- The New York Times har laget en liste over 52 destinasjoner folk bør besøke.

På 10. plass på listen står Nord-Norges største by.

Dette er topp 10-listen til The New York Times :

1. London, UK
2. Morioka, Japan
3. Monument Valley Navajo Tribal Park, USA
4. Kilmartin Glen, Skottland
5. Auckland, New Zealand
6. Palm Springs, USA
7. Kangaroo Island, Australia
8. Vjosa River, Albania
9. Accra, Ghana
10. Tromsø, Norge

**The
New York
Times**







«Vi tror alltid at vår egen tid er unikt kaotisk, vanskelig og uforutsigbar.»

-Robin Wigglesworth, redaktør FT Alphaville.





Så hva skal vi gjøre?

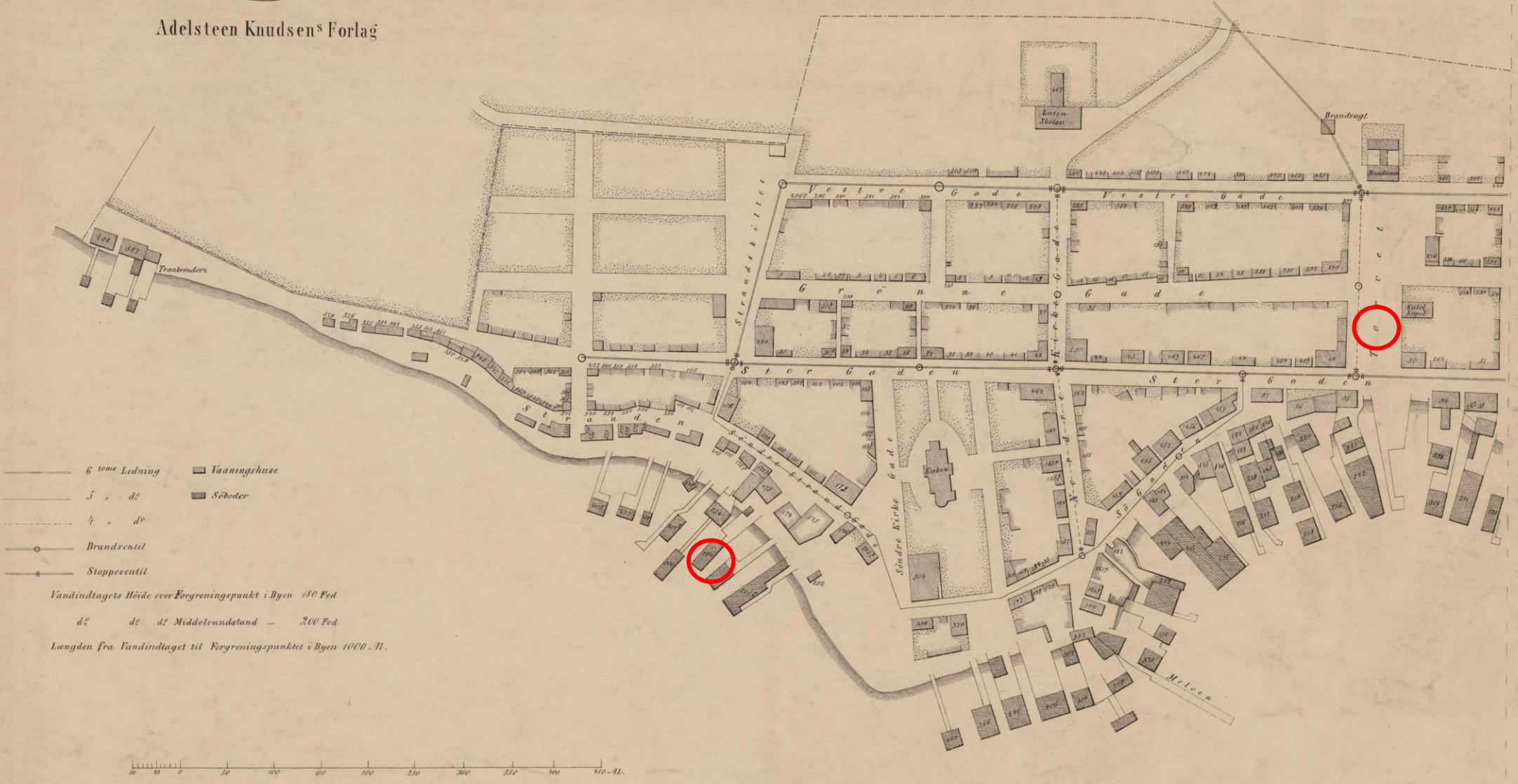


TROMSÖ

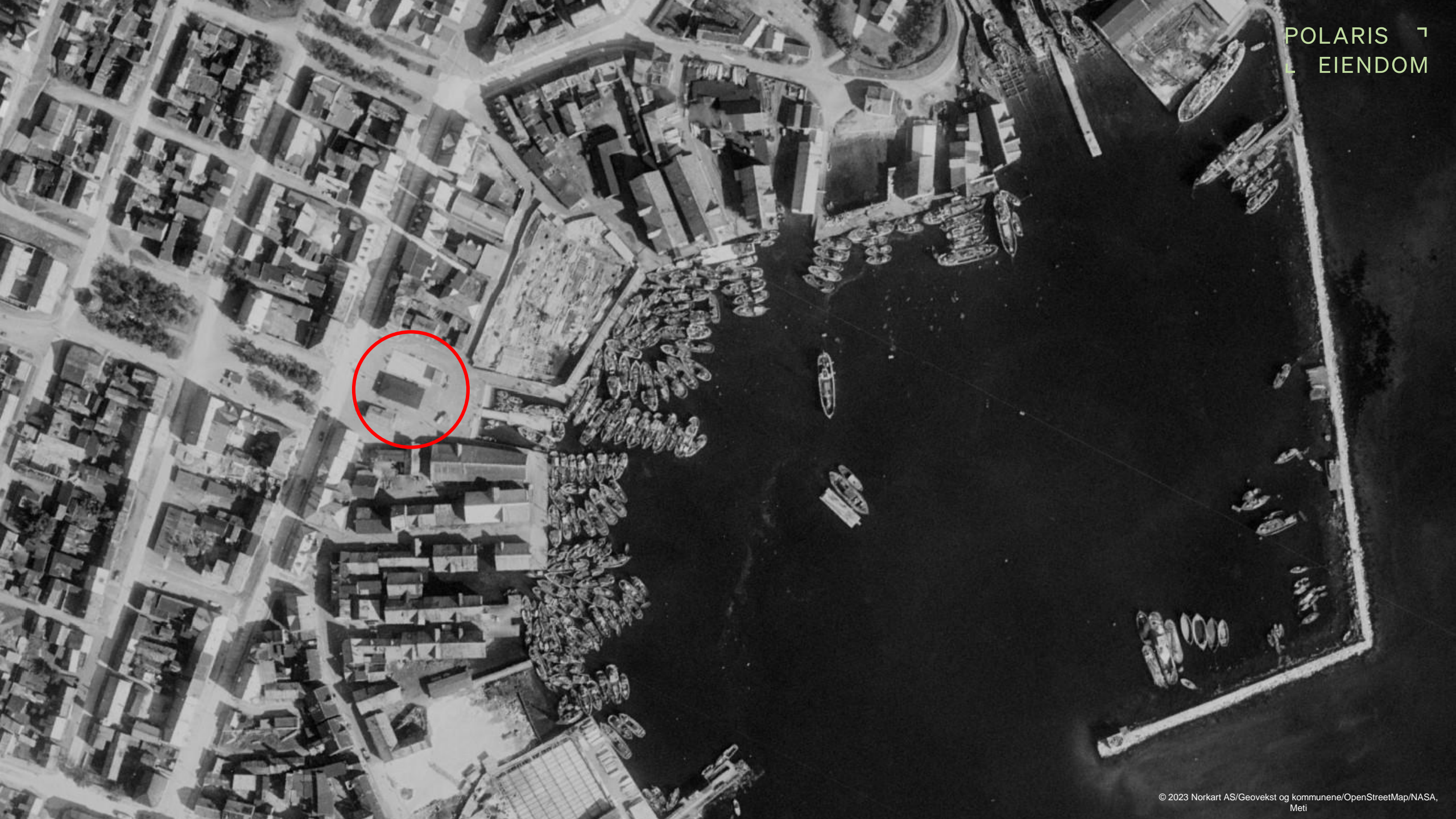
1868.

Adelsteen Knudsen's Forlag

POLARIS 7
L EIENDOM



Tromsø Søndre Plads.

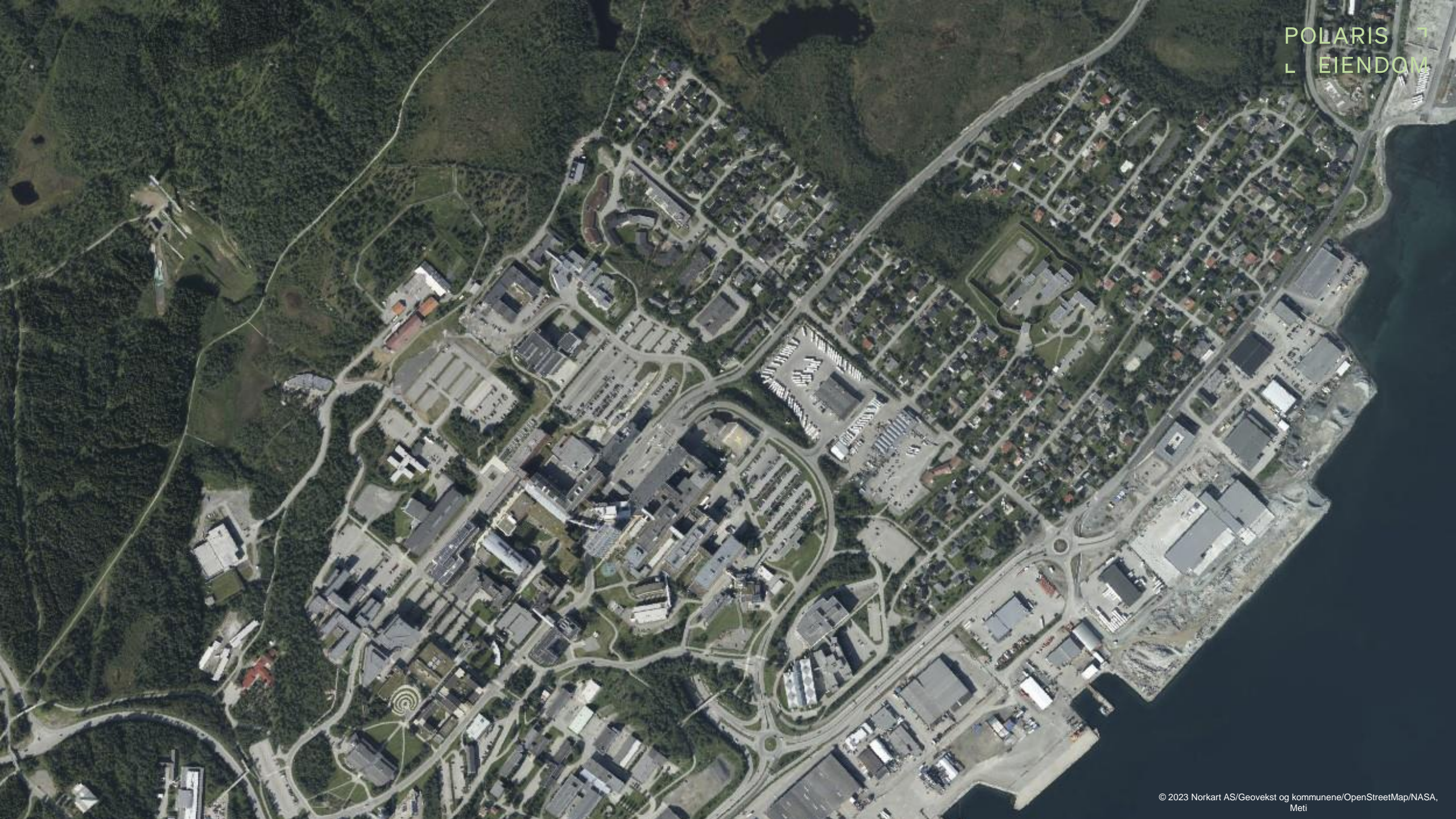


POLARIS 7
FIENDOM



POLARIS 7
L EIENDOM







Polaris Eiendom – hvorfor?

Ti års vekst i nord-norsk økonomi
Flat eller negativ befolkningsutvikling
Rekordstramt arbeidsmarked

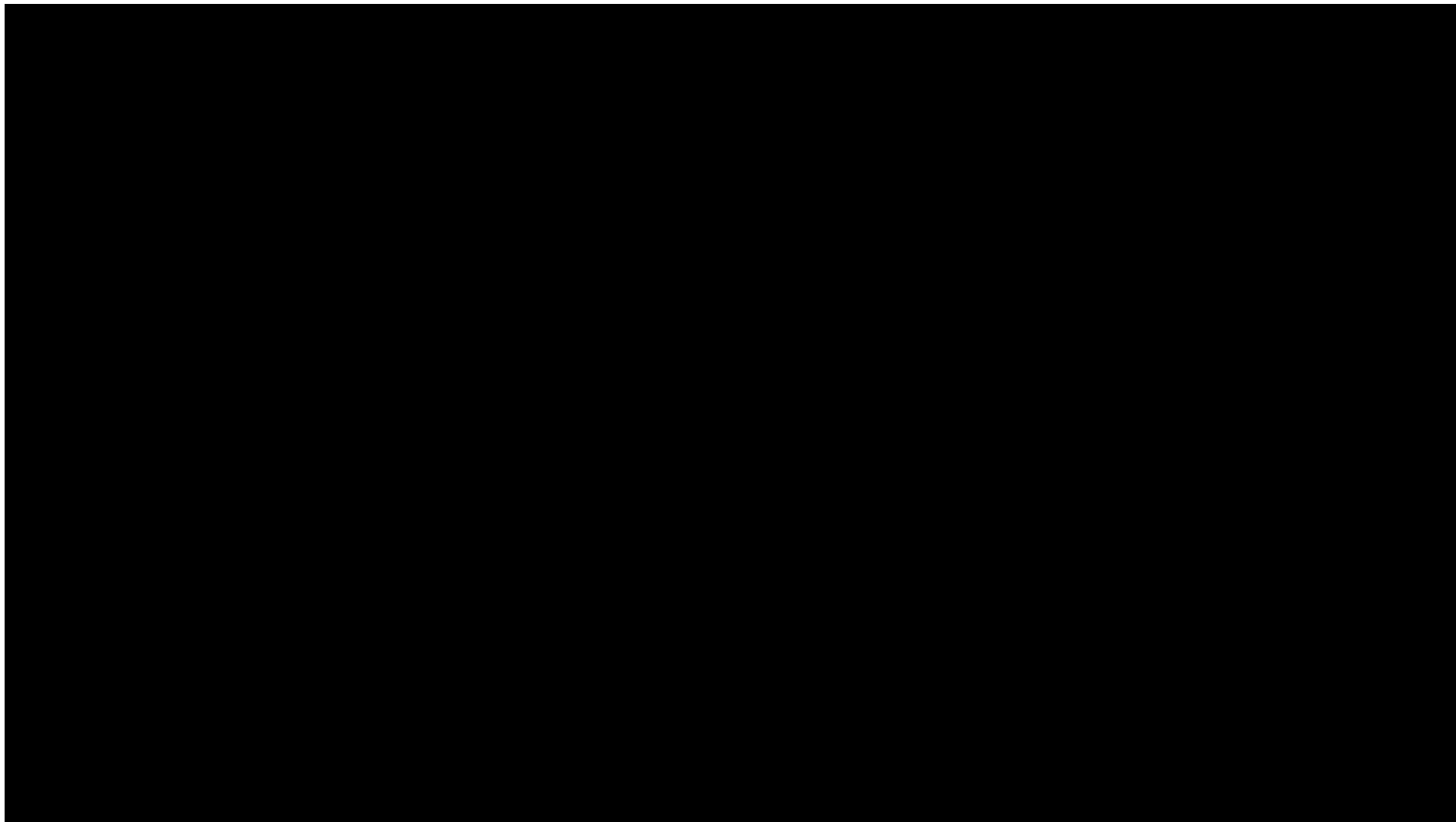
Nord-norsk næringsliv giret for videre vekst
– men mangel på arbeidskraft kan forsinke eller hindre dette

Attraktive byer er avgjørende for å holde folk i landsdelen – og for å tiltrekke seg nye.
Ingen har tatt posisjonen som den «nord-norske byutvikleren».



Utvikle by

POLARIS 7
L EIENDOM



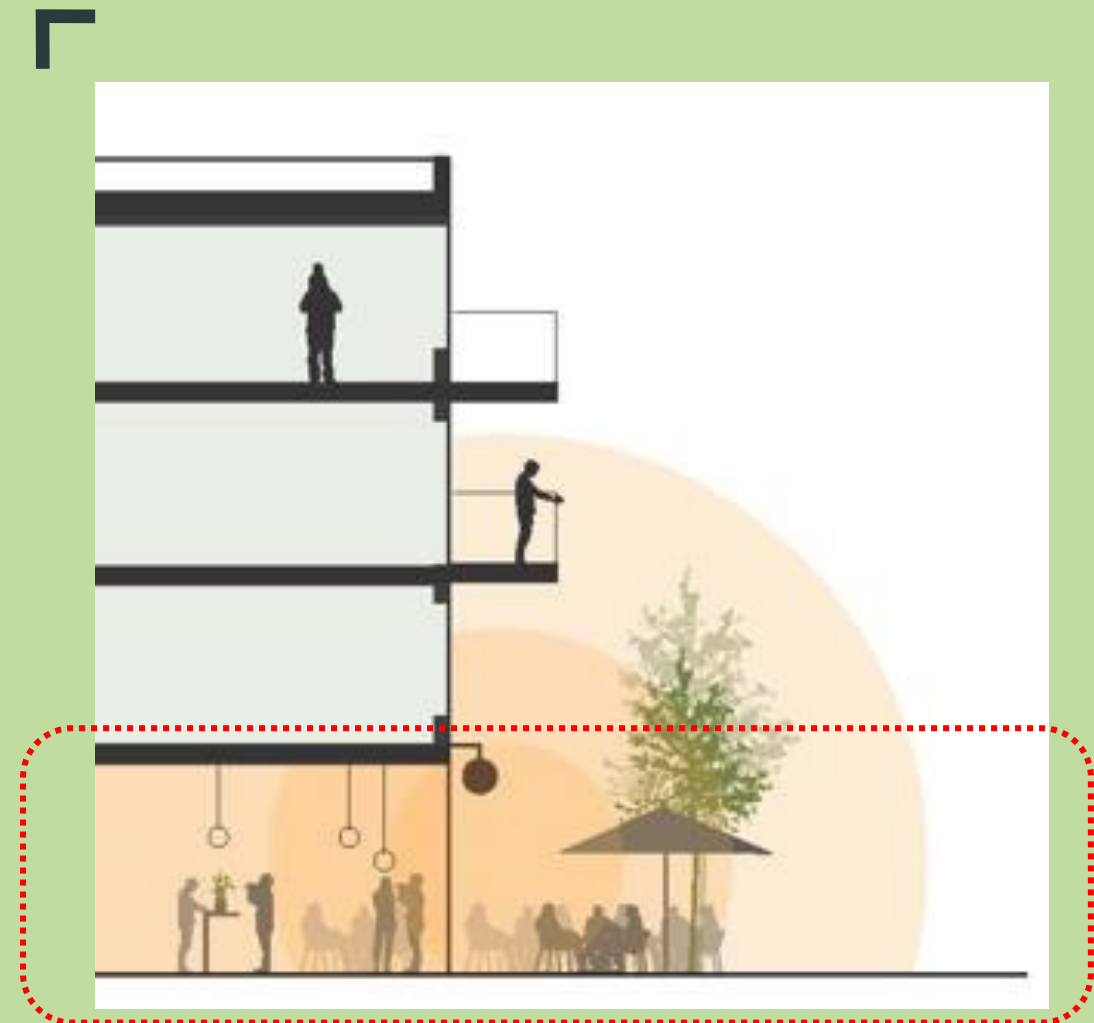
BYGULVSSTRATEGI

TROMSØ OG NORD NORGE

A_L_A_B

Bygulv (?)

Her er det →



BYGULVSTRATEGI METODEN

En helhetlig strategi for bygulvet begynner med å opparbeide forståelse for utviklingspotensialet til et område. Med denne

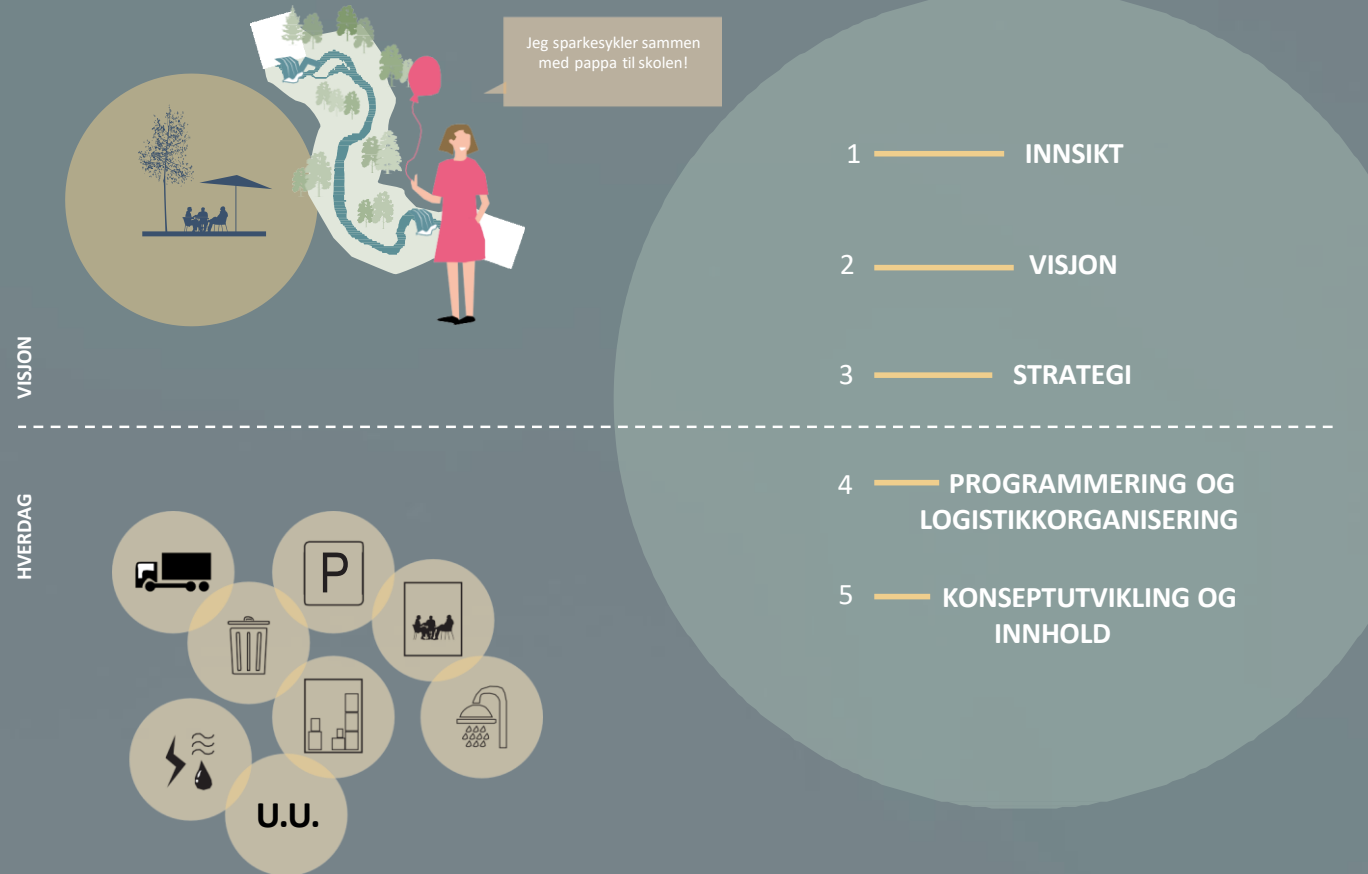
- 1 **INNSIKTEN** kan man utvikle en
- 2 relevant og treffsikker **VISJON** for bygulvet på stedet.

På bakgrunn av innsikt og visjonen kan man begynne å utarbeide en overordnet

- 3 **STRATEGI** for bygulvet med mål om å definere karakter og identitet for de forskjellige gatene og plassene.

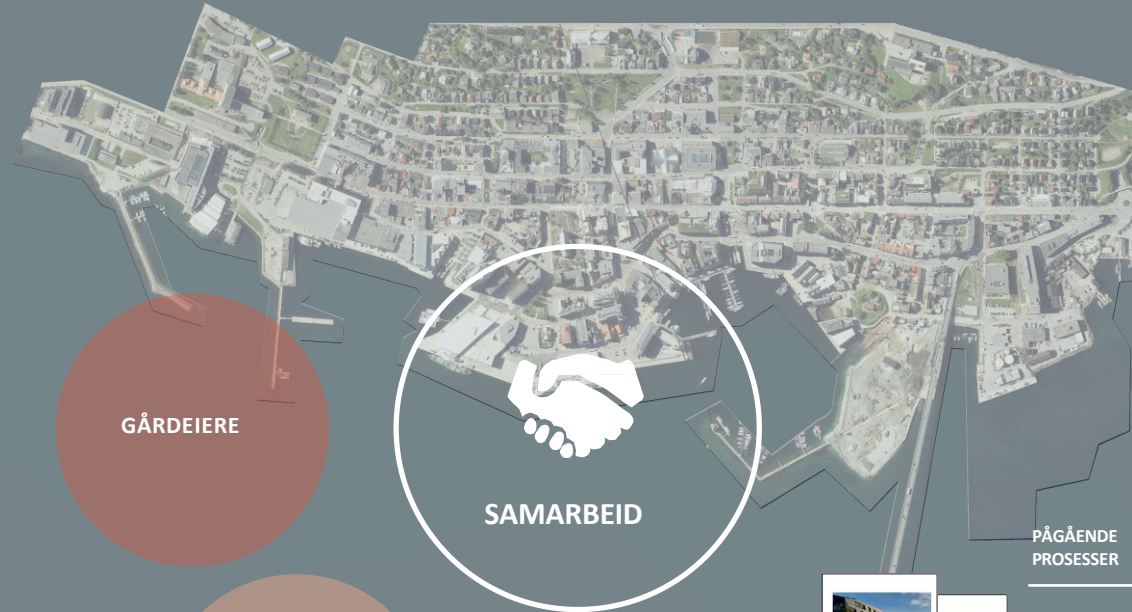
Strategien skaper det nødvendige overblikket man trenger for å kunne foreslå en

- 4 konkret **PROGRAMMERING OG LOGISTIKKORGANISERING** som i siste ende danner grunnlag for å utvikle **KONSEPT**
- 5 **OG INNHOLD** for å sikre en fungerende og rasjonell utforming og samhandling med byggene forøvrig.



BYGULVSTRATEGI SAMARBEIDS- PARTNERE

Samarbeid mellom de forskjellige aktørene som samlet har innvirkning på bygulvet er helt essensielt for å oppnå en attraktiv by.



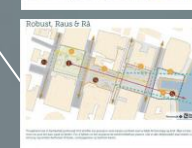
PÅGÅENDE
PROSESSER



Sentrumsplanen
+ Planveileder for
offentlige byrom



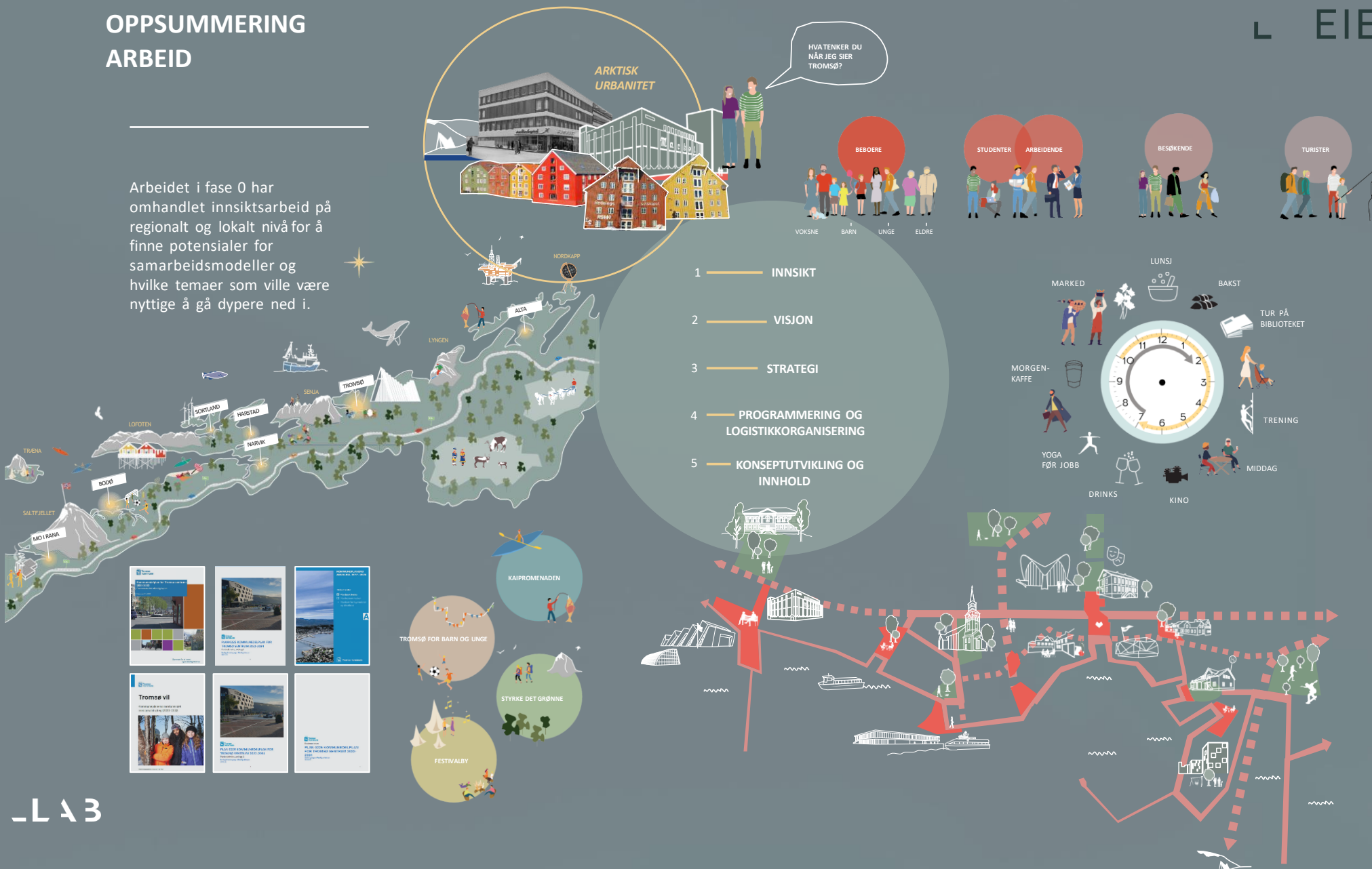
Handlingsplan for
byrom i Tromsø
Sentrum



Mulighetsstudie
for Torgaksen

FASE 0 OPPSUMMERING ARBEID

Arbeidet i fase 0 har omhandlet innsiktsarbeid på regionalt og lokalt nivå for å finne potensialer for samarbeidsmodeller og hvilke temaer som ville være nyttige å gå dypere ned i.





Kontorene er fortsatt viktige!

Hybridkontor og fleksibelt arbeidsliv kommet for å bli

Men hjemmekontor viser seg å være mindre effektivt

Forst; den % effektive versjonen var dette endret til - 4 % nedgang i effektivitet...

Kontorenes rolle ved rekruttering





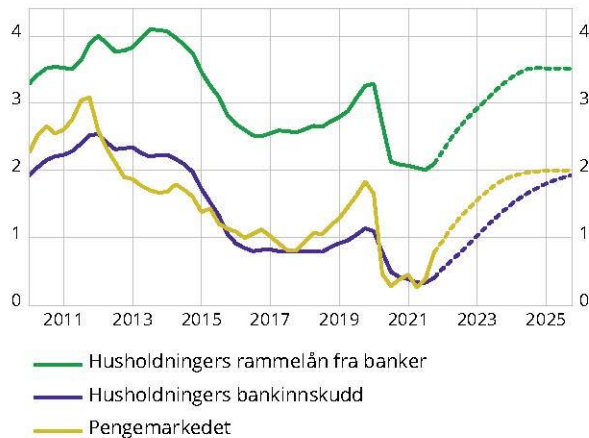
Utsikter for eiendomsinvestering

(...helt objektivt)





Figur 2.6. Norske renter
Prosent



Kilde: Norges Bank og Statistisk sentralbyrå

SSB, Økonomiske analyser 1/2022 Økonomisk utsyn over året 2021. (Publisert 28. mars 2022)

Styringsrente → Pengemarkedsrente (NIBOR) →
Statsobligasjoner, private obligasjoner og bankenes utlånsrenter.



«Higher for longer»



Heimstaden mer enn doblet overskuddet i andre kvartal

Heimstaden, kontrollert av Ivar Tollefsen, tjente godt på sine 116.000 utleieboliger.



Ivar Tollefsen står bak utleiegiganten Heimstaden. Foto: Tore Øyvind Moen

Av Svein Olav Sæter
Oppdatert 13. august 2021



Børs og finans
Christian F
kan få 314
svensk aksj

19.11.21



Børs og finans
Svenske SBB kjø

09.11.21

Heimstaden



All news →

Heimstaden Bostad Acquires 599 Properties from Akelius

26 September 2021

With the acquisition of 28,776 homes in Germany, Sweden, and Denmark, Heimstaden expands in markets with existing local property and facility operations and strengthens its position as a leading residential real estate company in Europe.

Heimstaden subsidiary, Heimstaden Bostad, buys 599 properties with 28,776 homes centrally located in Berlin (14,050), Hamburg (3,592), Stockholm (5,934), Malmö (4,107), and Copenhagen (1,093). The total transaction value is SEK 92.5 billion (EUR 9.1 billion). Commenting on the acquisition, CEO Patrik Hall said:

"We are happy to announce this acquisition across five thriving and attractive European cities with rich cultural legacies, strong economic growth, and passionate inhabitants with engagement for their cities and broader society."

Heimstaden is a well-established property owner in Berlin, Stockholm, Malmö, and Copenhagen, but is entering the Hamburg market for the first time. This acquisition is bringing positive synergies and operational scale effects unique to Heimstaden, to the benefit of the organisation and its customers.

"Scale leads to improvements throughout our value chain, enabling more efficient operations, better customer experience, and greater impact through investments in sustainable solutions and measures aimed at combating society challenges and climate change. Over the last few years, Heimstaden Bostad has successfully integrated properties and organisations in new and existing markets, with large acquisitions in Denmark, the Netherlands, the Czech Republic, and Germany."

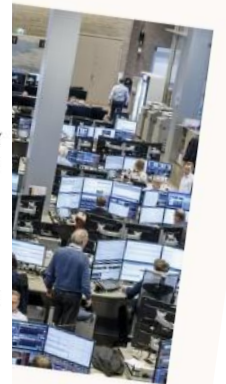
For 27 years, Akelius has gradually built up the German, Swedish, and Danish portfolios with continuous development and quality renovations, which positively complements Heimstaden Bostad's long-term, value-focused perspective.

"As an evergreen and value-driven company, our customers and our Friendly Homes are at the heart of our growth strategy. Together with new colleagues, customers, and local communities, we will contribute to Friendly Homes and neighbourhoods in Hamburg, Berlin, Stockholm, Malmö, and Copenhagen," said Hall.

POLARIS
EIENDOM



ksjonærer
iarder i
Svært godt



en

Ivar Tollefsens Heimstaden
Bostad: Økte
kassen

Og når Heimstade
Heimstaden, som

ABONNENT 2 MIN | PUBL

The Company & its Products | Bloomberg Terminal Demo Request | Bloomberg Anywhere Login | Customer Support

Bloomberg [Subscribe](#)

S&P 500 4,433.31 ▲ +0.63% Nasdaq 13,705.13 ▲ +0.84% Crude Oil 80.68 ▲ +0.72% US 10 Yr 4.21 ▼ < >



As Rates Near Their Peak, the Pain Begins for Europe's Borrowers

Lagarde Policy Silence Keeps ECB Interest-Rate Debate Raging | Holzmänn Sees Case for ECB Rate Hike If No Surprises Turn Up | ECB's Kazaks Says He Would Err on Side of Raising Interest Rates



Politics

Putin Won't Attend Wagner Boss Prigozhin's Funeral, Kremlin Says

22 minutes ago

Ukraine Recap: Outrage Grows Over Pope Speech on Russian Empire

Ukraine Says It Pierced Russian Defense Line in Occupied South

Putin Touts Close India-Russia Ties in Phone Call With Modi

Ivar Tollefsen e



Ting endrer seg uhyre raskt

Konsensus for en samlet norsk eiendomsbransje for bare kort tid siden:

Lave renter «inn i evigheten»

→ Inflasjonen dukker opp

«Rentene skal *litt* opp, men ikke så mye.»

→ Dommedagsprofetier

Aktører og banker – nå er det totalt yieldskifte
NIBOR mellom 4 – 5 % de neste 3 – 4 årene
Svart hav tankegang...





Ting endrer seg uhyre raskt

Nå kommer mulighetene

Investorene er presset

Eiendomsmarkedet i Nord Norge er annerledes

Taksonomien

POLARIS
L EIENDOM

EN DEL AV WATCH MEDIA

EIENDOMSWATCH

TORSDAG 24. AUGUST 2023

KONTOR **HANDEL** HOTELL BOLIG KARRIERE

23.08.2023 | KL. 11:27 HANDEL

Jan Ludvig Andreassen: - Der er den store forretningsmuligheten i 2023

Sjefsøkonomen i Eika Gruppen mener næringsseiendom fremdeles er «hot» som investeringsobjekt, særlig hvis man får kjøpt til dumpingpriser.



ARENDA: Jan Ludvig Andreassen tok en prat med EiendomsWatch under Boligdagen på Arendalsuka. Han mener nye sentrale bygg midt i byen, som krever lite oppussing, og fra noen som er tvunget til å selge, neppe er noen dårlig investering. | Foto: Johannes Enli Kalleberg



«Buy land, they're not making it anymore.».

- Mark Twain





Takk for oppmerksomheten

www.polariseiendom.no

