



AGENDA

- 1 Hovedtrekk i markedet for næringseiendom
- 2 Leiemarkedet
- 3 Transaksjonsmarkedet
- 4 Utviklingstrekk og forventninger

T

1 HOVEDTREKK

- Pilene peker oppover for norsk og internasjonal økonomi stabilitet
- Sysselsetting øker
- Arbeidsledighet stabil forholdvis lav (3,9%)
- Prognose; vekst på 2% i fastlandsøkonomien i de neste årene
- Oljepris
- Moderat lønns- og prisvekst
- Optimisme i markedet
- Mer transparent marked mange aktører
- Investeringslyst
- Finansiering tilgjengelig



2 LEIEMARKEDET

- Profesjonalisering, mer bevisste leietakere
- Høyere krav stilles til effektivitet, fleksibilitet, servicenivå
- Økende miljøbevissthet
- Digitalisering og automatisering
- Globalisering
- Co-working, nye arbeidsmiljøer og -metoder
- Fleksible leiekontrakter





2 Kontorleiemarkedet Oslo

- Leieprisøkning gjennom hele 2017 og 2018
 - særlig i CBD og sentrum + Skøyen (+ ca. 10% pr år)

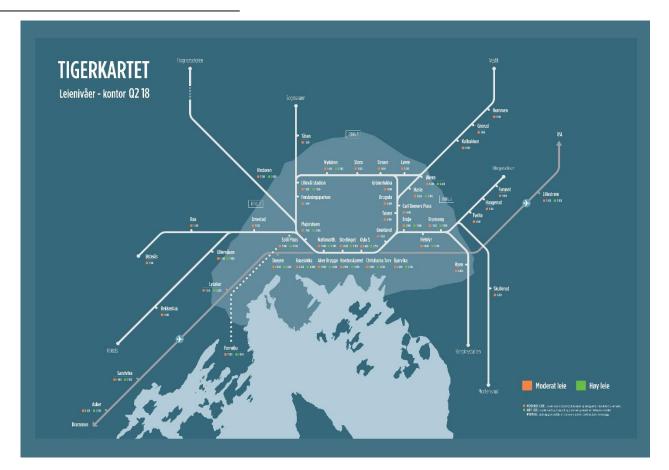
Majorstue

Carl Berner

- mindre økning i øvrig randsone
- knutepunktbeliggenhet vinner frem
- CBD (Vika / Aker Brygge)
 - normal kr. 3.300 pr m2/år, øvre nivå 4.600
 - toppnivå kr. 5.000 pr m2/år
- Relativt lite nybygg begrenser tilbudet
- Ledighet Oslo medio 2018 ca. 7,2%, i Oslo sentrum 4-5 %

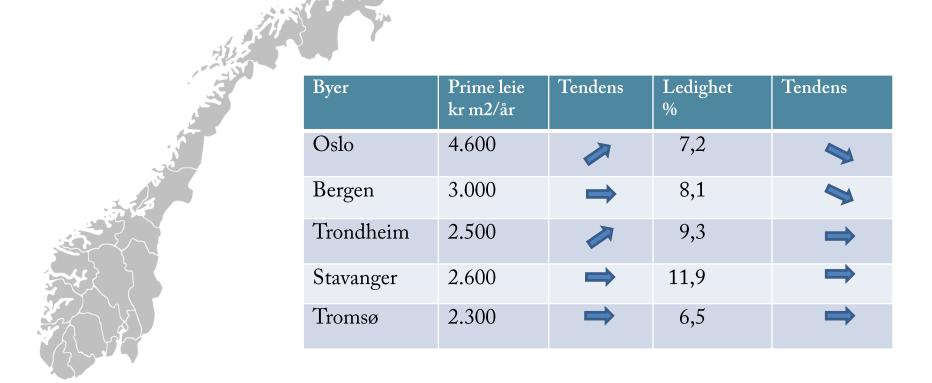


2 Kontorleiemarkedet i Oslo



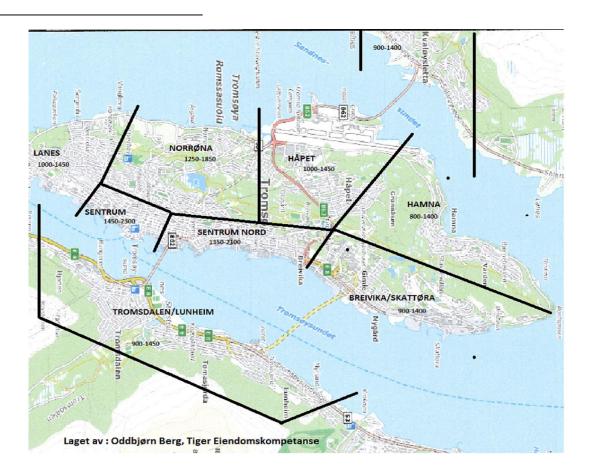


2 Kontorleiemarkedet større byer





2 Kontorleiemarkedet Tromsø





2 Leiemarkedet – kombi, lager og logistikk

- Stabile leienivåer i markedet for kombi-, lager- og logistikkeiendommer
- Toppnivåer over kr. 1.250,- pr m2/år.
- Tyngdepunktet av markedet ligger ved 850,-/900,-.
- Økende krav til effektivitet og fleksibilitet
- Noen områder forsterker sin posisjon



T

3 TRANSAKSJONSMARKEDET

- Registrert volum i 2017 NOK 87 mrd.
 - 2016 NOK 80 mrd.
 - 2015 NOK 132 mrd.
- Etterspørsel flere kjøpere enn selgere
- Salgsprosessene tar lengre tid komplekst
- Internasjonale aktører fortsatt tilstede
- Leietakers soliditet og finansielle tilstand
- Overleie/underleie
- Utviklingseiendom i fokus



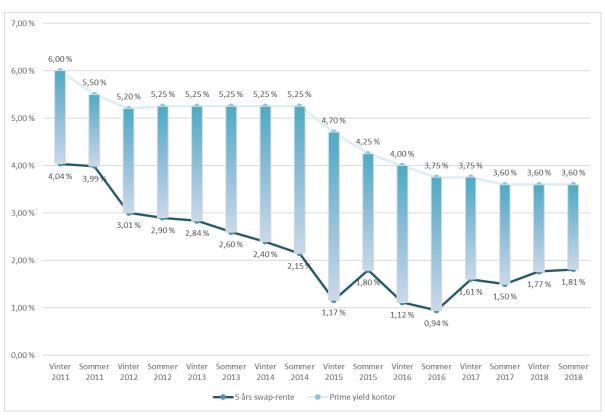
3 Transaksjonsmarkedet Finansiering



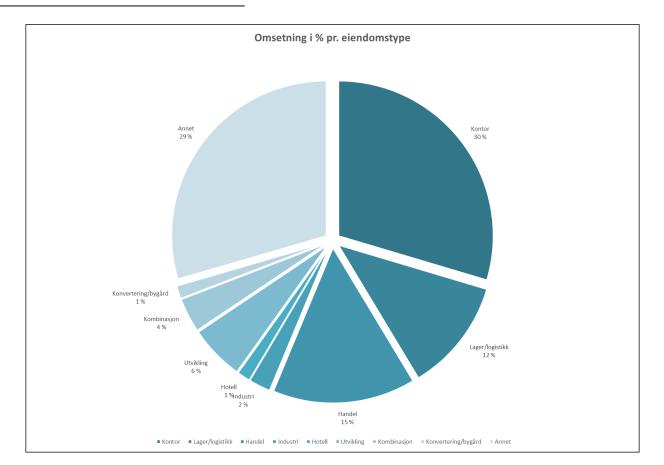
- Finansiering tilgjengelig risiko prises!
- Leietakers soliditet dertil løpetid, beliggenhet, standard etc.
- Høyere krav til EK. 35 > 40%
- Fortsatt lav rente, men trendskifte
- Økning i lange swap-renter har ikke påvirket yield ennå
- Marginer stabile, men stor spread
- Betingelser; obligasjonslån på 5 år ned mot 60 pkt.
 - banklån 5 år, solide leietagere, morselskap som låntaker 120 pkt.
 - normal 160 > 220 pkt.
 - banklån 5 år single purpose, 190 > 240 pkt.
- Obligasjonslån i 2017 totalt på NOK 35 mrd., 1.halvår 2018 NOK 18,4 mrd. Livselskaper, offentlige og private pensjonskasser + store aktører største låntagere



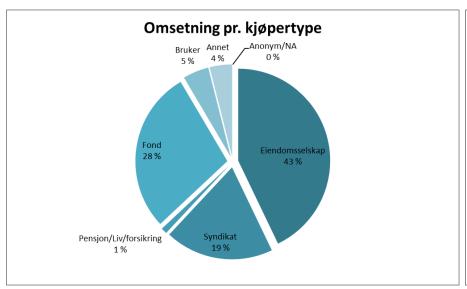
YIELDUTVIKLING

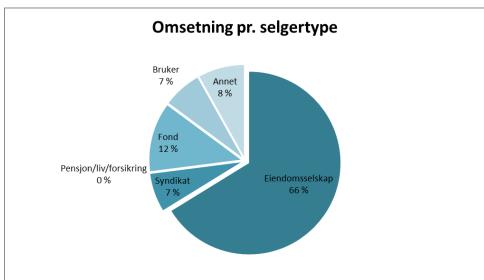














YIELD NORGE RUNDT

Byer	Prime yield %
Oslo	3,60
Bergen	4,75
Trondheim	5,00
Stavanger	5,25
Tromsø	6,00





TRENDER OSLO-REGIONEN

Prime yield - kontor CBD

3,60%→

Prime yield - lager - og logistikk

5,25% →

Prime yield - handel / retail

4,00% >



LØRDAG 11. AUGUST 2018 ANNONSE = 15

lagmannsretten.

FOTO: YNGVE OLSEN regnskapsmessige avvik og

Har kjempet i to år-nå må han innse tapet

Advokat tapte ankesaken i

ärrekke. Tidligere advokat Knut Skjærgård (73) i Tromsø har i to vendt tommelen ned for år kjempet for å få advokatbevil- Skjærgårds kamp. Det var

lingen sin tilbake etter at den ble iTromsø som først omtalte fratatt ham Begrunnelse var en rekke

saken Knut Skjærgård har hevdet at det var Advokatbevillings-

forsømmelser begått over en

saksbehandlingsfeil da de tok Nå har også lagmannsretten fra ham bevillingen, og han gikk i fjor til sak mot staten med krav om å få bevillingen tilbake, samt økonomisk erstatning for tapt arbeidsfor-

tjeneste. Skjærgård tapte saken i Oslo

nemnda som gjorde seg skyld i tingrett i fjor høst, hvor retten konkludert med at vedtaket om å frata ham advokatbevillingen Han anket denne dommen

> og saken har nå vært til behandling i Hålogaland lagmannsrett. Der fikk han heller ikke medhold.



En av de største

Lokal kjøper vant budrunde mot nasjonal aktør.



Journalist RUNE ENDRESEN

@nord24.no Det er full rulle, sier Trond

domskompetanse. Elixia, Coop Extra, Burger King, største i år. Sun 2 solstudio og Maxihus AS/

Boligpartner. net i Tromso.

kinnmarka.

ne for et næringsbygg innevæ- gler og partner Trond Hammer Pareto kjøpte aksjene i det ny- og Even Carlsen.

«ICA-portefelien» som er solgt leietaker.

ga opp å selge dagligvarer i «skjules»

videlsesmuligheter.

Hammer, partner i Tiger Eien- Properties AS, tidligere ICA Ei- både for selger og kjøper når kjø- Deretter følger salget av ei-Han står foran det store næ- foreløpig være anonym. ringsbygget som nå huser Sats/ Trolig er prisen den tredje avgift. Det er sjelden fordi kjø-

Kledningen er i vedlike- en kort budprosess hvor både gistrerte salg» av næringselen- Gerhardsen. Sverre Mikkelholdsfritt sibirsk lerk som gir nasjonale og lokale aktører dom der hele aksjeselskapet sen, Tove Hansen, Vivian Hals en mørkvåt trefarge i duskreg- deltok. Det var stor interesse har skiftet eier i det stille. for eiendommene og spesielt Det gjelder for eksempel det Nordmannsgård Utvikling As. Adressen er Huldervegen 8 i hyggelig at det ble en lokal kie- nvoppussede NAV-bygget der et Bak dette selskapet står velområdet Giæverbukta/Wor- per. Elendommen er svært selskap kontrollert av Bård Sver- klente navn som de styrtrike godt eksponert mot trafikken i drup solgte til en sørnorsk aktør Andøya-brødrene Adolfsen Kiøpesummen er over 100 Giæverbukta og samtidig nært til rundt 190 millioner kroner, (som nå også er inne på eiersi-

stykkevis og delt etter at Ica Slik kan eiendomssalg

eiendomsmasse på cirka ges. Dermed vil ikke transak- finnes i de offentlige tilgjenge-5.400 kvadratmeter på en stor sjonen - og prisen - være synlig lige eiendomstransaksjonene. tomt på cirka 15.000 kvadrat- på de månedlige listene over Det største registrerte er salget kjøp og salg av eiendom. av Storgata 70 fra Kari Aagaard

ikke eiendommer, selges er at nar Wilhelmsen. Her var pri-Eier var selskapet Frost Retail det skattemessig kan lønne seg sen 85 millioner kroner. endom Norge AS. Kjøper vil pesummene blir relativt store, endommen 18/20 Tromsø for

- Det er en av de største i år. blir jo kjent - bare litt senere. Eiendommene ble solgt etter Det har vært flere store «ure- Jensen, Marit Hals, May-Unni

millioner kroner - noe som gir Langnes handelspark og Trom- etter det Nord24 kjenner til. en av de høyeste salgssumme- sø lufthavn, sier næringsme- Samme metode ble valgt da millionærene Benn Eidissen

får Nord24 opplyst.

Det er også gjort flere store salg Norge. Huldervegen 8 har en Det er aksjeselskapet som sel- av næringseiendom i år som Det betyr at det kan være ut- - Årsaken til at selskaper, og til selskap kontrollert av Gun-

> samt at en er unntatt dokument- 81 millioner kroner. Dette per ønsker å være anonym. Det dom fra grunneierne Anne Lisbeth Mikkelsen, Hedvig Aud og Wenche Jensen, Kiøper var

den i Consto) samt barnehage-

rende år (se topp-10-liste oven- hos Tiger Eiendomskompetan- bygde nye næringsbygget QB Salget av Ropnesvegen 71 til på Strandvegen som blant an- 56 millioner kroner ble også Samtidig er eiendommen net huser Skatt Nord og PEAB. mye omtalt i forbindelse med Stakkevollvegen 321 solgt. Her Her ble prisen i størrelsesor- konflikten mellom SIVA og Bygget er en del av en tidligere er Coop Extra på Skattøra i dag den 350-360 millioner kroner, næringsaktøren Nordic Phar-



FENOMEN: Bláskjellene forsvinner og endrer seg, og forskerne vet ikke hvorfor.

Mystisk endring i atferd

De forsvinner, de endrer gyting, de forflytter seg, og utbredelsen har endret seg. Det foregår mystiske ting med blåskiellene som forskerne ikke finner svar

- Vi sitter faktisk og ser på et fenomen i naturen som vi ikke helt klarer à forklare. Det er et mysterium hvor det rapporteres fra mange steder at bläskjellene forsvinner, og at de endrer atferd uten at vi finner en felles forklarende faktor, sier seniorforsker Stein Mortenser ved Havforskningsinstituttet til NTR. Ifolge Mortensen har trykket av henvendelser pågått iden 2011. - De fleste henvendelsene

kommer fra folk som pleier å høste blåskjell til eget bruk, men også blåskjelldyrkere har tatt kontakt med oss, sier forskeren.

Mortensen forklarer at de så langt ikke har klart å finne en

Vintermysterium

Vintrene 2009-10 og 2010-11 var kalde, og sjøiser tok livet av mange skjell. Mortensen var da sikker på at skjellene ville komme

- Jeg husker dette svært godt. Store deler av kysten var islagt, og blåskjellene døde da det var så kaldt, men vanligvis skal de komme tilbake. Mange steder skjedde det imidlertid ikke, sier Mortensen.

Sykdom?

I Frankrike. Nederland og Skottland har det vært tradision for dyrking av bläskiell, og her meldes det også om unormalt høy dødelighet de siste årene. I Frankrike tror forskerne at

dødeligheten kan skyldes sykdom Men i Nederland on Skottland er det ikke funnet noen klar grunn til hvorfor bläskiellene dor.



4 UTVIKLINGSTREKK OG FORVENTNINGER

- Positive forventninger til fremtiden, både på makronivå og vedr. egen situasjon
- Etterspørsel fortsatt god i leiemarkedet og i investormarkedet
- Styringsrenten forventes satt opp 20. september (25 pkt)
- Er allerede diskontert inn
 - aktørene slipper seg litt ned på EK-avkastningskrav
 - optimisme på leieprisutvikling
- Mindre egenkapitalavkastning, men næringseiendom fortsatt attraktiv aktivaklasse
- Prime yield Oslo mot slutten av 2018; 3,8% mot 3,9% neste år?
- Rammebetingelsene gode
- Eiendomsmarkedet attraktivt



EIENDOMSKOMPETANSE