



## MARKEDSRAPPORT Q1 2017



Vår ambisjon er å utfordre.  
Det ligger i navnet.

# Innhold:

- 04 Makroøkonomi
- 08 Transaksjonmarkedet
- 14 Leiemarkedet
- 18 T-kartet

## Kontakt

| Oslo                   | Tromsø                 |
|------------------------|------------------------|
| Dronning Mauds gate 10 | Kaigata 4              |
| Pb 1540                | Pb 911                 |
| 0117 Oslo              | 9259 Tromsø            |
| tiger@tigereiendom.no  | tromso@tigereiendom.no |
| +47 2301 1400          | +47 7766 5940          |

[www.tigereiendom.no](http://www.tigereiendom.no)

# MAKROØKONOMI

Av: Øystein Dørum, sjefsøkonom i NHO

**Våren er her: Etter to vekstsvake år synes norsk økonomi nå å være på vei ut av bølgedalen som oljeprisfallet dyttet oss ned i. Flere støtdempere bidro til å avverge krise. Men en del av medvinden vi har hatt, løyer, eller snus til motvind. Og den tunge jobben med å omstille oss mot nye konkurranseutsatte jobber har knapt begynt. Gullalderen kommer neppe tilbake.**

På bare halvannet år, fra sommeren 2014 til forrige årsskifte, falt oljeprisen fra over 100 til under 30 dollar fatet. Dette ga norsk økonomi en real nesestyver: Statens oljeinntekter ble redusert med to tredeler, mens oljeselskapene gikk fra gass til brems nærmest over natten. Fra 2014 til 2018 vil ventelig oljeinvesteringene i Nordsjøen reduseres med 40 prosent, tilsvarende et etterspørselsbortfall på nærmere 90 milliarder kroner. Dette utgjør nesten 4 prosent av Fastlands-BNP. I tillegg kommer redusert eksport som følge av lavere oljeinvesteringer også i andre land.

Denne saftige etterspørselssvikten kunne veltet den beste. Men norsk økonomi stoppet ikke opp. Både i fjor og forfjor økte samlet verdiskaping, om enn noe lavere enn trendveksten. Ledigheten økte, men mindre enn man kunne ha fryktet. Mange faktorer bidro til dette.

For det første rammet oljeprisfallet skjevt. Tre av fem oljerelaterte jobber befant seg i fire fylker på Vestlandet. Ikke overraskende var tettheten størst i Rogaland. I disse fire fylkene er ledigheten høyere nå enn før oljeprisen falt, i resten av landet er den uendret, eller lavere. I store deler av landet ble således «oljebremsen» noe man leste om i avisen, men som i mye mindre grad traff en selv, ens venner, naboer og

familie. Da ble det også mindre grunn til å frykte for fremtiden og stramme inn livreima, eller for bedrifter i samme område til å utsette ansettelser eller investeringer.

For det andre ble arbeidsinnvandringen til Norge kraftig redusert. Siden finanskrisen er fire av fem nye jobber gått til innvandret arbeidskraft. De siste to-tre årene har imidlertid nettoinnvandringen fra Baltikum og nordiske naboland avtatt betydelig. Dette har isolert sett bidratt til å holde arbeidsledigheten nede.

For det tredje tok partene i arbeidslivet ansvar. Etter mange år med omtrent dobbelt så høy lønnsvekst i Norge som hos våre viktigste konkurrentland skjedde det et markant «brudd» i 2014. De siste tre årene har lønnsveksten i Norge vært rundt 2 ½ prosent årlig, dvs. om lag som i konkurrentlandene.

For inneværende år har partene i arbeidslivet blitt enige om et oppgjør som anslås å gi en lønnsvekst på 2,4 prosent, beskjedne fire tideler over ventet prisvekst. En lønnsvekst på linje med konkurrentlandene bidrar til å sikre konkurransekraften og trygge arbeidsplassene. Samtidig er det liten tvil om at dette er et tveegget sverd: Lav lønnsvekst innebærer også svak vekst i kjøpekraft og etterspørsel.



Men det største bidraget til bedring i konkurransevnen kom ikke fra partene, men fra kronekursen. Fra inngangen til 2013 og frem til forrige årsskifte svekket den handelsveide kronen seg med over 30 prosent. Dette gjorde norske varer billigere «over natten», og hjalp for eksempel norske produsenter i kampen om oppdrag knyttet til utbyggingen av Johan Sverdrup. Også kronekursen har imidlertid en skyggeside: En svakere krone øker prisene på importerte varer, og dermed samlet prisvekst. Motsatsen er svakere kjøpekraft.

For det femte ble renten satt ned med til sammen 1 prosentenhet. Dette bidro til lavere utlånsrenter for folk flest, som både bidrar til økt kjøpekraft gjennom lavere renteutgifter, men også til å holde bolig- etterspørsel og -bygging oppe. I fjor ble det igangsatt nærmere 37,000 nye boliger, det høyeste siden 1982.

Endelig ble budsjettpolitikken lagt om i mer ekspansiv retning. I år anslås en oljepengebruk tilsvarende knapt 8 prosent av Fastlands-BNP, mot 6 prosent for tre år siden. Uten denne opptrappingen ville veksten i norsk økonomi blitt adskillig lavere. Ikke minst er investe-

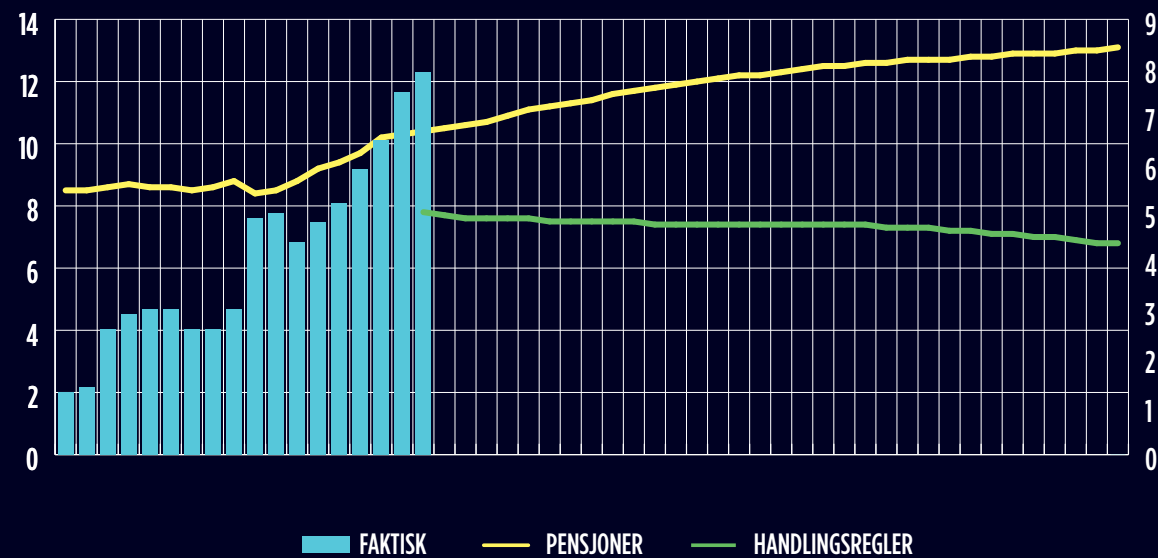
ringene, herunder i infrastruktur, økt betydelig. Slik sett har økte investeringer i skjermet sektor et stykke på vei oppveid investeringssvikten i Nordsjøen (figur).

De mange «støtdemperne» har virket. Norsk økonomi synes å være på vei ut av grøfta. Bedriftene i Norges Banks regionale nettverk er vesentlig mer optimistiske nå enn for et år siden, og samme tendens sees tydelig blant i vår kvartalsvise undersøkelse blant NHOs medlemsbedrifter. Selv på Sørvestlandet er stemningen på vei opp. Parallelt er det flere av bedriftene som melder om tiltakende kapasitetsutnyttning og litt større vansker med å få tak i kvalifisert arbeidskraft. Den samme bedringen sees i arbeidsmarkedet. Ifølge NAVs tall er antall ubesatte stillinger på vei opp, og den registrerte ledigheten på vei ned. Vinter er blitt til vår.

Men hva slags vår er det snakk om? For det første er oppsvinget ennå nokså blodfattig. I andre halvår i fjor var marsjfarten i Fastlands-BNP under ¼ prosent i kvartalet, som innebærer en annualisert vekst under 1 prosent, mot en vekst på nesten det tredobbelte i de femten årene før oljeprisfallet.

## Strukturell, oljekorrigert balanse

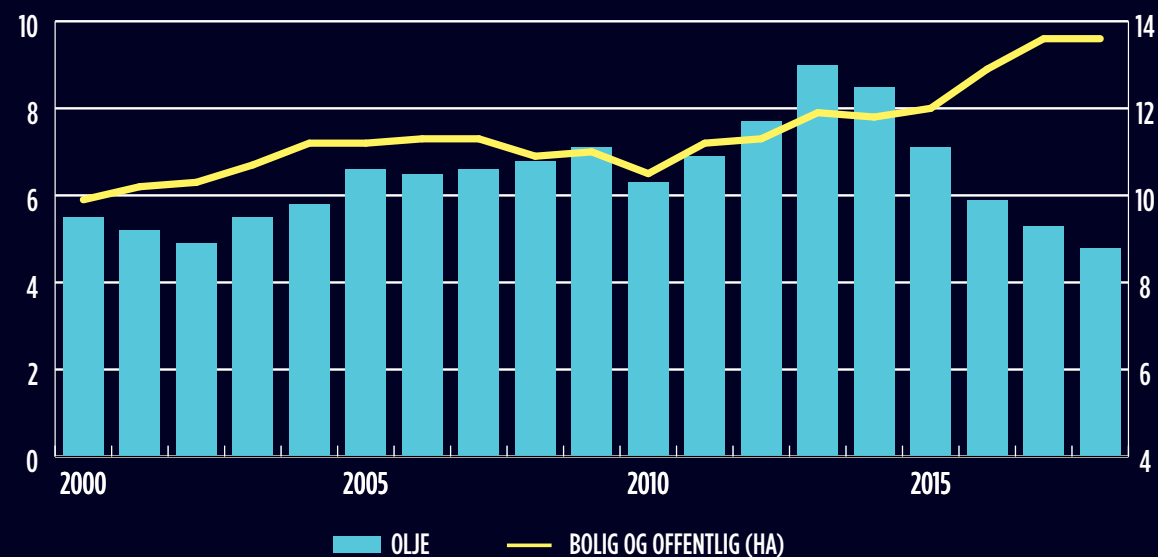
Prosent av trend-BNP for fastlands-Norge



Kilde: Finansdepartementet NB2017/NHO

## Norge: Investeringer

Prosent av Fastlands-BNP



Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/NHO

«Fire år etter at kronen begynte å svekke seg er det ingen tegn til omslag i industriproduksjon og -sysselsetting, eller for den del i bedriftenes investeringer.»

For det andre er nedturen i oljesektoren og dermed leverandørindustrien neppe unnagjort. Mest sannsynlig vil oljeinvesteringene avta også i år, og trolig ytterligere noe i 2018. Etter dette kan etterspørselen herfra stabilisere seg litt, men på lengre sikt regner regjeringen med at aktiviteten i Nordsjøen skal videre ned. Dette innebærer at mange produktive og godt betalte jobber må erstattes av andre jobber, fortrinnsvis konkurranseutsatte.

Grunnlaget for denne omstillingen er på mange måter godt. Norge er et lite, ensartet og veldrevet land der det er lett å starte opp nye bedrifter. Vi har en godt utdannet arbeidsstokk. Norske bedrifter har omstilt seg før. Og vi har en rik stat som om nødvendig kan smøre omstillingene. Men foreløpig er «omstilling» synligere i festtalene enn i virkeligheten. Fire år etter at kronen begynte å svekke seg er det ingen tegn til omslag i industriproduksjon og -sysselsetting, eller for den del i bedriftenes investeringer. Det som holder sysselsettingen oppe er jobbvekst i offentlig forvaltning, reiseliv og bygg og anlegg.

For det tredje vil noe av medvinden Norge har hatt de siste årene avta fremover. Da oljeprisen snudde fra fall til oppgang ved forrige årsskifte, snudde også kronekursen. Dermed reverseres også noe av bedringen i konkurranseevnen.

Norges oljeinntekter er dessuten på vei ned, dels fordi produksjonen har passert toppen, og dels fordi oljeprisen neppe vil løfte seg vesentlig fremover. Oljefondet vil fortsette å vokse, men mye tregere enn til nå. Dertil ser avkastningen av fondet ut til å bli lavere. I midten av februar sa regjeringen at den fremover ville legge til grunn en avkastning og dermed

et årlig uttak på 3 prosent av fondskapitalen. Dette nivået nås allerede i år. Dermed er det i praksis slutt på å trappe opp bruken av oljepenger. Samtidig tyder demografien på at utgiftene til pensjoner vil fortsette å øke fremover (figur). Dette innebærer ett av tre: Enten må skattesatsene økes, eller så må andre utgifter, for eksempel til vei og utdanning kuttes, eller så må Stortinget bite i det sure eplet, og begynne å tappe av selve oljefondet. Ingen av de tre alternativene er politisk sett uproblematisk.

Endelig løyer også rentemedvinden. Rundt oss har rentene mest sannsynlig bunnet ut. I USA er signalrenten allerede hevet tre ganger, og mer er i vente. Her hjemme er det gått ett år siden forrige rentesenking, og Norges Bank signaliserer nå at det neppe kommer flere rentekutt. I tillegg er det nokså åpenbart at vekst i gjeld, boligpriser og boligbygging ikke kan sikre veksten i økonomien på lang sikt.

Så skal det legges til at mye peker mot at rentene ikke vil øke mye fra dagens nivåer: Som følge av blant annet aldring, skjevare inntektsfordeling, svake statsfinanser og usikre utsikter er industrilandene preget av stor sparelyst og lav investeringslyst, som bidrar til å holde rentenivået nede.

Samlet sett innebærer dette at Norge vil bli litt mindre annerledes og litt mer som våre naboland i årene som kommer. Vi bør være godt fornøyd om marsjfarten kan holdes mellom 1½ og 2 prosent årlig. Det peker på sin side mot en årlig vekst i antall sysselsatte på ½-1 prosent årlig, og om lag det samme for antallet kontorsysselsatte. I fravær av noen ny gullalder på nasjonalt nivå, må også denne bransjen forberede seg på en smulere seilas fremover. ■



# TRANSAKSJONSMARKEDET

Av: Transaksjonsteamet, Tiger Eiendomskompetanse

**Markedet hittil i 2017 har utviklet seg videre i samme fart som fjoråret ble avsluttet. 2016 endte på et totalvolum på ca. NOK 72 milliarder. Volumet hittil i 2017 er høyere enn i 2016.**

Også i 2016 var de utenlandske aktører sterkt representert både på kjøper- og selgersiden, med henholdsvis 15,5 og 13 %.

Transaksjon av kontoreiendom utgjorde 43,5 % og handelseiendom 15 % av totalvolumet. Videre stod Oslo-området for ca. 40 % av volumet i 2016. Bergen oppnådde rekordhøye ca. 10 % andel, samtidig som både Trondheim og Stavanger-regionen hadde sterke tall.

I 1. kvartal 2017 er aktiviteten sterk i alle segmenter, men med en klar overvekt av transaksjoner i kontor-segmentet som står for ca. 51 % av total omsetning. Hittil i år er det omsatt for ca. NOK 29 milliarder, hvilket er omtrent dobbelt så mye som i fjor på samme tid. De utenlandske aktørene er også i 2017 sterkt representert både på kjøper- og selgersiden.

I skrivende stund er den største transaksjonen så langt i år salget av DNB-bygget (det såkalte midtbygget) i Bjørvika. Kjøperen er SBB i Norden AB (tidligere Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden AB). Kjøpesummen er 4,3 milliarder norske kroner, og estimert yield er på 4 %.

Et par andre større transaksjoner å merke seg er salget av 75 % av AC Nor Gruppen AS fra Asbjørn Abrahamsen til Glastad Holding og Erik Sunde. Kjøpesummen er antydnet over milliarder. Videre

Prime yield - kontor CBD

3,75% →

Prime yield - lager - og logistikk

5,25% →

Prime yield - handel / retail

4,00% ↗

er salget av Karl Johansgate 12 og Kirkegata 32 fra sveitsiske Partner Group til CBRE Global Investors med kjøpesum opp mot milliarder av betydning. Årets seks største transaksjoner står for ca. 45 % av volumet for 1. kvartal 2017.

Makrobildet er forsiktig positivt, og de fleste er enige om at bunnen er tilbakelagt. Arbeidsstyrken er økende, hvilket i det korte bildet kan medføre økt etterspørsel etter flere kvm arbeidsplass.

En dempende effekt i det litt lengre løp er endret arbeidsmønster bl.a som følge av hurtig teknologisk utvikling, økt trend av coworking og annen effektivisering.

Prognosen er at 2017 blir et bra år for de fleste aktører i eiendomsbransjen. Det er fortsatt vesentlig større etterspørsel enn det er tilbud i Oslo-regionen. Mange vurderer markedet som «for dyrt» og sitter stille eller ser seg om etter andre muligheter. Salg av eiendom sitter lengre inne som følge av mangel på gode alternative investeringsmuligheter.

Oslo-området er i en sterk utvikling, og interessen for næringseiendom vil utvide seg fra sentrale by og bynære knutepunkter til andre tettsteder i regionen med god infrastruktur.

Iht. Entras konsesusrapport vil det relativt lave byggevolumet i 2016 på ca. 90.000 kvm næringsbygg i Oslo og Bærum forbli på omtrent samme nivå i 2017. For 2018 er estimatet noe høyere på 110.000 kvm og for 2019 anslås en ytterligere økning til 130.000 kvm.

## Avkastningskrav

Prime yield for kontoreiendom i Oslo CBD er 3,75 %. Det er ned fra 4 % på samme tid i fjor. Det presiseres at det ikke er mange transaksjoner på disse nivåene. For «normaleiendom» er yield-nivået på 5-tallet. Vi forventer et nokså stabilt yield-nivå i tiden som kommer. Yield-betraktningen preges av flere motkrefter, på den ene siden ser vi økte lange renter og høyere bankmarginer, men på den andre siden er det forventninger til leieprisvekst. I tillegg er det færre virkelig gode objekter i markedet, som har bidratt til å presse yield-nivåene ned.

I lager- og logistikksegmentet er prime yield-nivået nede på 5,25 %, som er et rekordlavt nivå. Det understrekes at dette gjelder moderne og effektive eiendommer med lange kontrakter, solide leietakere, og med strategisk beliggenhet i forhold til transportårene.

Yield-nivåene innen handelssegmentet har generelt sett vært mer stabile i den senere tid. I sentrale Oslo finner vi eksempler på rundt 4 %, mens nivået ligger



«... de tegn til avmatning vi har sett i den senere tid i boligomsetningen vil påvirke prosjektmarkedet til en noe lavere og/eller selektiv aktivitet i de kommende år.»

mellom 4 og 5 % for shoppingsentre. Frittliggende handelseiendom utenfor bykjerne (big box av nyere dato) omsettes på yield-nivå mellom 5,5 og 6 %.

### Boligprosjektmarkedet

Boligmarkedet i Norge sett under ett har prestert meget sterkt i 2016 og vi har spesielt sett galopperende boligpriser i Oslo-regionen. Boligprosjektmarkedet vil fortsatt være attraktivt, men de tegn til avmatning vi har sett i den senere tid i boligomsetningen vil påvirke prosjektmarkedet til en noe lavere og/eller selektiv aktivitet i de kommende år. Faktorene som påvirker dette er at boligbyggingen har tatt seg kraftig opp, og arbeidsinnvandringen er avtagende. Regjeringens tiltak vedr. finansiering generelt og i Oslo spesielt ser ut til å virke i tråd med intensjonen. Boligmarkedet er sterkt rentedrevet, men som følge av at man ikke forventer ytterligere rentekutt så er rentekuttenes effekt på boligprisene kommet til veis ende. Et siste aspekt er at man forventer en lav inntektsvekst som til en viss grad spises opp av inflasjonen.

### Utenlandske investorer

De utenlandske investorene satte som kjent verdi-rekord med kjøpaktivitet i 2015. I 2016 var de samlet sett omtrent like aktive i antall transaksjoner, men i mindre transaksjoner.

Mange av utlendingene som kom tidlig inn i det norske markedet har tatt gevinst og trimmet porteføljen. Som nevnt ovenfor ble kjøps- og salgsvolumet i 2016 omtrent på samme nivå. Det norske markedet er fortsatt interessant for utenlandsk kapital, og vi tror på en videreføring av fjorårets nivåer i 2017. Dette henger sammen med at det norske marked er ganske transparent og tilgjengelig, at rammebetingelsene og de politiske forhold må sies å være stabile og at det kan være bedre avkastning å finne her enn i mange andre land. Hittil har det største volumet vært representert ved amerikansk og kontinental kapital, men vi ser nå i økende grad svensk og asiatisk interesse. ■

For kjente transaksjoner se neste side. →



KJENTE TRANSAKSJONER

| OSLO                                              | MND   | CA. M² | TYPE            | SELGER                                          | KJØPER                                         | EST. KJØPESUM<br>NOK. MILL |
|---------------------------------------------------|-------|--------|-----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Tomt, Groruddalen                                 | feb   | 34.000 | Tomt            | Karihaugveien 22 Holding                        | JM Norge                                       | 178                        |
| Vitaminveien 1                                    | feb   | 2.100  | Kontor          | OBOS Forretningsbygg                            | Realkapital Corporate Finance                  | 523                        |
| 50 % Kronprinsesse Märthas plass 1                | feb   | 11.000 | Kontor          | Wikborg Holding                                 | City Finansiering                              | n.a.                       |
| Østensjøveien 27                                  | feb   | 16.800 | Kontor          | Avignon Capital + Clarksons Platou Real Estate  | Malling & Co. Eiendomsfond                     | ~536                       |
| Karl Johans gate 12 + Kirkegata 32                | mars  | 14.721 | Kombinasjon     | Partners Group                                  | CBRE Global Investors                          | 1.000                      |
| Grenseveien 97                                    | mars  | 7.200  | Utvikling       | Syndikat (Clarksons Platou Property Management) | Veidekke                                       | n.a.                       |
| Hedmarksgata 13-15                                | mars  | n.a.   | Utvikling       | Ragde Eiendom                                   | Daimyo Eiendom m.fl.                           | n.a.                       |
| Tomt, Røa                                         | mars  | 4.900  | Tomt            | n.a.                                            | Skanska                                        | n.a.                       |
| Grensesvingen 9                                   | mars  | 11.580 | Utvikling       | n.a.                                            | Veidekke                                       | n.a.                       |
| Dronning Eufemias gate 30 (Midtbygget)            | mars  | 49.000 | Kontor          | Meteva                                          | SBB i Norden                                   | 4.300                      |
| Eilert Sundts gate 13                             | mars  | 1.511  | Kombinasjon     | n.a.                                            | n.a.                                           | 70                         |
| Fredrik Selmers vei 2                             | mars  | 13.200 | Kontor          | Nordea Liv                                      | Syndikat (Clarksons Platou Real Estate)        | n.a.                       |
| Gateplanet, Sørenga                               | mars  | 6.000  | Handel          | Sørenga Utvikling                               | Søylen Eiendom                                 | ~300                       |
| Myntgata 2                                        | mars  | 11.975 | Utvikling       | Forsvarsbygg                                    | Oslo kommune                                   | 338,2                      |
| Nils Hansens vei 25                               | april | 20.719 | Utvikling       | Pecunia                                         | n.a.                                           | n.a.                       |
| 23% Dronninge Eufemias gate 8 (PWC-bygget)        | april | 17.000 | Kontor          | Div. aksjonærer                                 | Braathen Eiendom                               | n.a.                       |
| LANDET FOR ØVRIG                                  | MND   | CA. M² | TYPE            | SELGER                                          | KJØPER                                         | EST. KJØPESUM<br>NOK. MILL |
| Handelseiendom, Trondheim                         | feb   | 8.600  | Handel          | Citycon                                         | Frost Holding                                  | 183                        |
| Eiendom Jessheim + Kjørbekkdalen 12D, Skien       | mars  | 10.064 | Handel          | Syndikat (Pareto)                               | Tellus Eiendom                                 | 154                        |
| Tomt, Røyken Næringspark                          | mars  | 24.000 | Utvikling       | n.a.                                            | Ticon Eiendom                                  | n.a.                       |
| Moloveien 10, Bodø                                | mars  | 10.000 | Kontor          | Oslo Pensjonsforsikring                         | T. Kolstad Eiendom                             | n.a.                       |
| Eiendom Midsund + Berkåk                          | mars  | n.a.   | Industri        | Hofseth BioCare                                 | Syvde Eiendom                                  | 80                         |
| Domkirkeklassen 3 (Norges Bank-bygget), Stavanger | mars  | 3.500  | Kontor          | Stavanger kommune                               | Camar Eiendom                                  | 80                         |
| Tomt, Jessheim Næringspark                        | mars  | 13.000 | Kombinasjon     | Syndikat (Clarkson Platou)                      | Realkapital Investor                           | n.a.                       |
| Mjåvannsvegen 69, Kristiansand                    | mars  | 13.000 | Lager/Logistikk | n.a. (utenlandsk fond)                          | 80 % Lunde Holding Invest, 20 % Kapstad Invest | n.a.                       |
| Titangata 14, Fredrikstad                         | mars  | 9.068  | Industri        | Greif Norway                                    | Metallco                                       | n.a.                       |
| Olav Kyrresgate 22, Bergen                        | mars  | 9.000  | Kombinasjon     | Teigland Eiendom                                | Nordea Liv                                     | 270                        |
| Sjøgata 47 A, Fauske                              | mars  | 7.185  | Handel          | Stadssalg Holding                               | AKA Eiendom                                    | n.a.                       |
| 50% Quality Pond Hotel, Stavanger                 | mars  | 7.185  | Hotell          | Base Property                                   | Strawberry Properties                          | n.a.                       |
| Tomt, Moss Næringspark                            | mars  | 44.000 | Tomt            | Moss Næringspark                                | Fabritius Eiendom                              | n.a.                       |
| Tomt, Lørenskog                                   | mars  | 20.000 | Utvikling       | Stor-Oslo                                       | Usbl/Peab                                      | n.a.                       |
| Vollsveien 2 A+B, Lysaker                         | mars  | 11.000 | Kontor          | Oslo Areal                                      | Aberdeen Eiendomsfond Norge I                  | n.a.                       |
| Tomt, Bergen                                      | april | 42.000 | Utvikling       | Askøy Tomteselskap                              | Bonava                                         | n.a.                       |
| 20 % Offentlig Eiendom AS                         | april | -      | Annet           | Pareto                                          | Hemfosa                                        | n.a.                       |
| Bølerveien 44 (HM-bygget), Berger                 | april | 14.000 | Kombinasjon     | Hennes & Mauritz International                  | Rimfeldt                                       | n.a.                       |
| Rosenkrantzgata 15-17, Drammen                    | april | 5.773  | Annet           | n.a.                                            | Syndikat (Pareto)                              | 184                        |

Kilde: Tiger Eiendoms kompetanse. Kjente transaksjoner.





# LEIEMARKEDET

Utleieteamet, Tiger Eiendomskompetanse

Aktiviteten i leiemarkedet tok seg betydelig opp i slutten av 2016, og året ble avsluttet med en kvartalsmessig volumrekord.

Aktiviteten har fortsatt gjennom 1. kvartal 2017. Det meldes om bedre tider i norsk økonomi etter en periode med usikkerhet og omstilling etter bl.a. oljepriskuppet.

Vi ser at dette bidrar til mer optimisme og tro på egen virksomhets utvikling i et stadig med kompetitivt marked.

## Kontormarkedet

Det er et moderat tilbud av nye kontorlokaler (nybygg) i hele Oslo-området, og det er bare et begrenset antall lokaler og kvadratmeter som er klare for innflytting på kort sikt. Som regel vil lokalene måtte tilpasses til den nye brukers behov. Imidlertid ser vi i økende grad at mindre leietakere vurderer andre alternativer i form av fellesskap med stor grad av tilrettelegging og fleksibilitet for å dekke sine kontorbehov, det være seg Regus, Mesh osv.

Som følge av det opphetede boligmarkedet de senere

årene har det vært en tendens at en andel næringsbygg faller ut av markedet i det de er blitt konvertert til boliger – vi snakker om et snitt på ca. 100.000 kvm pr. år. Denne trenden vil nok fortsette, men kanskje i et mer moderat omfang i tråd med avmatning i boligmarkedet.

Trendene med nye arbeidsplassløsninger og anvendelsen av ny teknologi bidrar til å endre bedriftenes vurdering av fremtidig arealbehov. Dette vil kreve mer fleksibilitet, så vel fra bedrifter og organisasjoner overfor sine medarbeidere som utleiere overfor sine leietakere.

Det er stadig viktigere med hyggelig nærmiljø, gode servicetilbud og nærhet til offentlig kommunikasjon. Bedrifter blir mer opptatt av den merverdien nye lokaler kan gi, både at lokalet skal være med på å underbygge bedriftens profil og bidra til å tiltrekke seg nye medarbeidere.

Ledighet - kontor Oslo

7,75% ↘

## LEIENIVÅER STOR-OSLO

| TYPE  | HØYT  | MODERAT | FORVENTET UTVIKLING |
|-------|-------|---------|---------------------|
| Lager | 1.250 | 750     | ↑                   |

| TYPE   | HØYT   | MODERAT | FORVENTET UTVIKLING |
|--------|--------|---------|---------------------|
| Handel | 25.000 | 6.000   | →                   |

Høyt - lokaler med høy standard og prime beliggenhet i det definerte området.  
Moderat - lokaler med moderat/god standard og beliggenhet i det definerte området.

## LEIENIVÅER TROMSØ

| TYPE   | HØYT  | MODERAT | FORVENTET UTVIKLING |
|--------|-------|---------|---------------------|
| Tromsø | 2.300 | 1.750   | →                   |

Høyt - lokaler med høy standard og prime beliggenhet i det definerte området.  
Moderat - lokaler med moderat/god standard og beliggenhet i det definerte området.

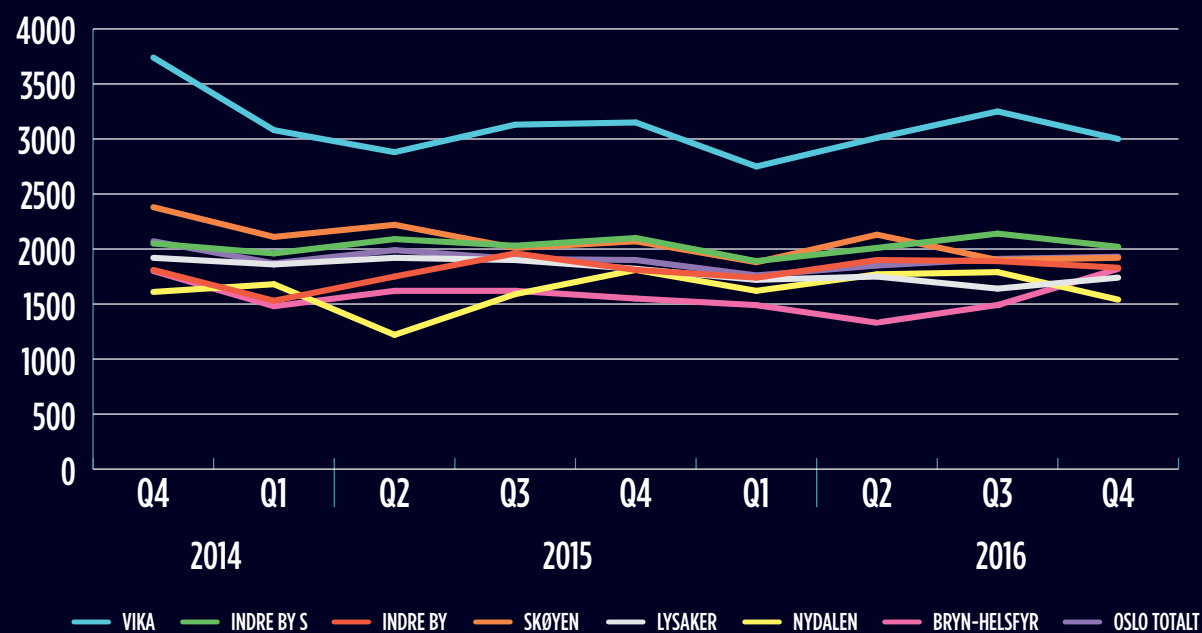
## LEIEKONTRAKTER I DEN SENERE TID

| ADRESSE                        | TYPE   | LEIETAKER         | CA. M² |
|--------------------------------|--------|-------------------|--------|
| Vitaminveien 4, Oslo           | Kontor | Helsedirektoratet | 11.165 |
| Kjørbo Powerhouse, Bærum       | Kontor | Norconsult        | 7.700  |
| Sundkvartalet, Oslo            | Kontor | IBM               | 7.260  |
| Grenseveien 80, Oslo           | Kontor | Omsorgsbygg       | 5.700  |
| Philip Pedersens vei 11, Bærum | Kontor | Nemko             | 4.800  |
| Diagonale i Bjørvika, Oslo     | kontor | Vinmonopolet      | 4.000  |
| Nydalsveien 18, Oslo           | Kontor | Ice.net           | 3.500  |



## « Flere leietakere ønsker kortere kontrakter enn tidligere for å ha fleksibilitet knyttet til fremtidige endringer i bedriften.»

Gjennomsnitt nominelle leiepriser per sone - kontor



Kilde: Arealstatistikk

Det blir spennende å følge Oslos nye «bilfrie by»-plan med tanke på hvordan dette egentlig utvikler seg og hvilke konsekvenser dette gir i næringsseiendoms-markedet, både på utleiersiden og på brukersiden. Det er grunn til å tro at gårdeiere vil motsette seg planen dersom tilgjengeligheten til egne sentrale eiendommer kveles.

- Statistikk forteller oss at vi går inn i en periode med mange kontraktsutløp, slik at det er grunn til å forvente en betydelig etterspørselsøkning i de kommende årene.
- Tilbudssiden har ikke økt mye i den senere tid. Det bygges fint lite på spekulasjon pt., men med økt volum på kontraktsutløp i årene fremover ser vi at noen utbyggere nå vurderer å starte opp prosjekter uten leietakere. Eksempelvis igangsatte Skanska bygging av sitt Storo-prosjekt i Vitaminveien 4 før leietakerne var på plass. Dette har allerede gitt resultater da Helsedirektoratet nylig signerte leieavtale om leie av 11.165 kvm i eiendommen og tar med dette nesten halvparten av bygget. Også OBOS starter nå bygging av sitt prosjekt i Kværnerbyen uten leietakere, noe de også gjorde med Portalen på Lillestrøm.
- Ledigheten i kontormarkedet har falt fra 8,0 % i siste del av 2016 til 7,75 % nå, og forventes å falle til 7,5 % innen utgangen av 2017.
- Våre anslag tilsier at det vil bli en positiv netto tilførsel av areal på 15.000 – 20.000 kvm i 2017.
- Leienivåene i de mest sentrumsnære og populære områdene er på vei opp, og vi forventer en økning i innværende år i det øvre sjiktet på 5-8 %.
- Leienivåene ved kommunikasjonsknutepunktene

rundt byen tenderer også opp, men her er bildet noe mer segmentert og påvirkes av lokale faktorer som profil, nærmiljø og gårdeieres innsats for å skape merverdi for leietakere.

- Flere leietakere ønsker kortere kontrakter enn tidligere for å ha fleksibilitet knyttet til fremtidige endringer i bedriften.
- Tall fra Arealstatistikk viser at signeringsvolumet i 2016 var i underkant av 700.000 kvm. Det er ventet at årlig kontraktsutløp i perioden 2018 – 2020 vil være på ca. 600.000 kvm.
- For 4. kvartal 2016 ble de i følge Arealstatistikk satt både kvartalsmessig volumrekord (247.510 kvm fordelt på 257 kontrakter) og leieprisrekord på kr. 5.620 pr. kvm.

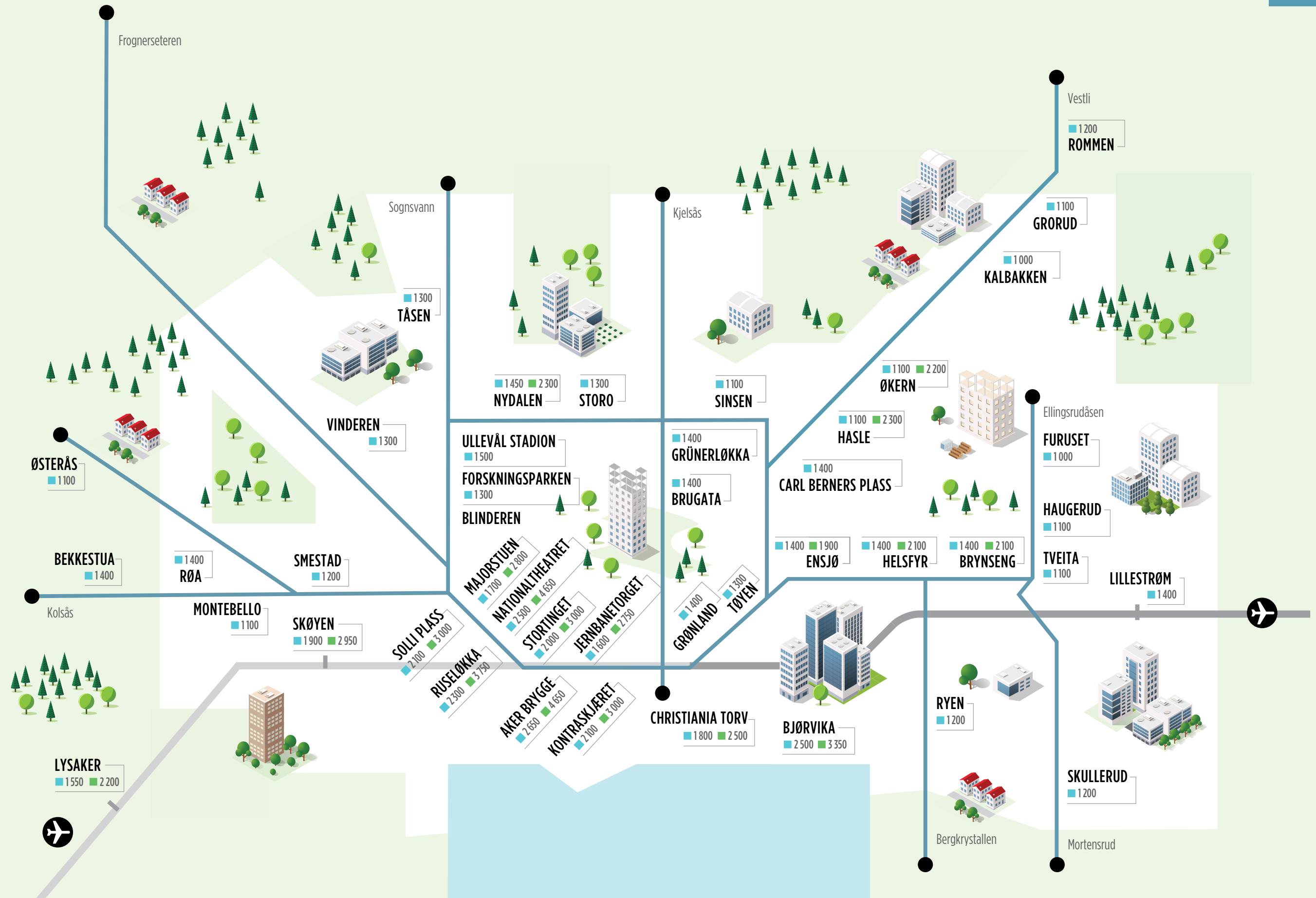
### Lager- og logistikkmarkedet

Det er fortsatt stabilt god etterspørsel etter lager – og logistikklokaler i hele Oslo-regionen, og vi noterer generelt sett lav ledighet. Tendensen er at gamle og mindre effektive bygg faller ut av markedet. Etterspørselen retter seg mot moderne og effektive bygg med lett tilgjengelighet til hovedveier. Største brukergruppe i den senere tid er de mange aktørene innen netthandel. Men også mer tradisjonell virksomhet av en viss størrelse i dette segmentet må ut av byen. Vi tillater oss å betrakte dette markedet som småhett, og det satses flere steder på nye utviklingsprosjekter. Særlig interesse ser vi på nordsiden av Oslo og opp til Gardermoen-området.

Utviklingen i leienivåene er positiv. I Oslo nord er normale leienivåer i intervallet kr. 800 - 1.100.- pr kvm / år. De beste objektene med særlige fortrinn, f.eks spesielt god takhøyde, strekker seg over kr. 1.200 pr kvm/år. ■

# LEIENIVÅER - KONTOR

MODERAT LEIE HØY LEIE



**HØY LEIE:** Lokaler med høy standard og prime beliggenhet i det definerte området.  
**MODERAT LEIE:** Lokaler med moderat/god standard og beliggenhet i det definerte området.  
**NYBYGG:** Uavhengig av område vil leien være over kr. 2.000 pr. kvm. for nybygg.



---

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE