

T

---

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE

**MARKEDSRAPPORT VINTER 2017/2018**



Vår ambisjon er å utfordre.  
Det ligger i navnet.

## Innhold:

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

### Kontakt

#### Oslo

Rosenkrantz' gate 20  
Pb 1540  
0160 Oslo

tiger@tigereiendom.no  
+47 2301 1400

#### Tromsø

Kaigata 4  
Pb 911  
9259 Tromsø

tromso@tigereiendom.no  
+47 7766 5940

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

# MAKROØKONOMI

Harald Magnus Andreassen, Sjeføkonom i Sparebank 1 Markets

## Ny norsk normal, ispedd litt boligrisiko.

De siste tre årene har det meste i norsk økonomi handlet om fallet i oljeinvesteringene. De er kuttet med rundt 100 milliarder kroner. Det tilsvarer 4% av verdiskapingen på Fastlandet. Selv om rundt 1/3 av investeringene i olje og gass direkte og indirekte blir levert fra utlandet, ble det en saftig nedtur i olje-regionen vår. Arbeidsledigheten steg fra 3% til 5% i oljefylkene. Men nedturen undervurderes ved å se kun på dette tallet, for sysselsettingen har falt klar mer enn ledigheten steg. Selv om konsekvensene for enkeltpersoner har vært store, prisene på leiligheter i «oljebyene» falt 10%, leieprisene for næringsbygg har falt, og betydelige arealer står ledige, har ikke nedgangen helt slått ut oljeregionen vår. Bankene har tatt tap, men de er beskjedne og svært lave, utenom tap på lån direkte til supply- og riggrederier. Lenge før oljeinvesteringene bunnet (og det er ikke sikkert at Q3 var bunnen, men vi tror det) begynte ledigheten å falle og nesten halvparten av oppgangen i ledigheten er reversert. Neste år vil ganske sikkert oljeinvesteringene stige.

I resten av landet har ledigheten falt så og si sammenhengende siden oljeprisen begynte å falle. Vi fikk lav rente, en svak krone og hjelp av en ekspansiv budsjett-politikk finansiert av en bratt økning i overføringene fra oljefondet. Veksten i Fastlands-BNP bunnet på noe under 1% i slutten av 2015 og har nå kommet opp til 2% - altså med fortsatt fallende oljeinvesteringer.

Så nå er vi i gang igjen – og veksten skal mye opp? Mulig, men vi er ikke sikre på hvor bra veksten blir

de neste årene. Det er to årsaker. For det første er potensialet for inntektsvekst langt lavere enn vi har vært vant med. I tillegg er det en betydelig risiko for at en viktig vekstmotor for norsk økonomi de siste årene, økte boliginvesteringer, kan gå i revers – sammen med boligprisene. Dette kan i verste fall også ta med seg husholdningenes forbruk ned.

De strukturelle argumentene er åpenbare.

### 1) Lavere vekst i reallønningene.

Fra midten av 90-tallet til 2013 steg reallønningene med nær 3% i året. Veksten i produktiviteten var god og norske bedrifter var på rett plass i markedene; prisene på det vi produserte steg raskere enn på det vi importerte. Vi tjente bra på råvarer og leveranser til oljesektoren og vi importerte billige varer fra Kina. Dermed kunne reallønningene stige enda raskere enn produktiviteten. Frukten ble fordelt, slik vi pleier å gjøre det i Norge. Nå er veksten i produktiviteten mye lavere, som i alle andre rike land, og det er få tegn på bedring. Jeg venter at veksten tar seg noe opp, men det er langt opp til der vi kom fra. Samtidig er ikke norske bedrifter like heldige som før, råvarer og oljeleveranser gir ikke superhøy lønnsomhet lenger. Kronkursen har falt og importprisene har blitt dyrere. De fire siste årene har ikke reallønningene steget. Utsiktene er nok litt bedre, men 1% vekst i reallønningene er trolig et høyt nok anslag. Kjøpekraften vil stige, men langt lavere enn vi har vært vant med. Så langt har husholdningene opprettholdt pengebruken ved å redusere sparingen.

Gjeldsveksten har holdt seg oppe, godt over inntektsveksten og gjeldsgraden har steget videre. Med rask inntektsvekst, lav ledighet og samtidig lav rente går det greit, men den kombinasjonen er neppe varig.

### 2) Langt lavere befolkningsvekst.

Da norsk økonomi gikk mye bedre enn i landene rundt, økte arbeidsinnvandringen til Norge kraftig. Veksten i befolkningen i arbeidsfør alder kom opp i 1¼ % pr år, fra en normal vekst på 0,6% (og mindre enn det om norsk økonomi var svak). Nå er ikke Norge like spesiell lenger. Oljenedgangen har bremsset befolkningsveksten, mens veksten i våre naboland har tiltatt og der er arbeidsledigheten nå svært lav. Kronkursen har falt mye, og norske lønninger er dermed ikke så attraktive som de var. Arbeidsinnvandringen har stanset helt opp og veksten i befolkningen i arbeidsfør alder har falt tilbake til 0,6% (og den faller fortsatt). Mye av det som er igjen av vekst i befolkningen er innvandring fra ikke-vestlige land. Denne innvandringen gir ikke særlig vekstkapasitet.

### 3) Ikke så mye mer å hente i oljefondet.

Høy oljepris og god avkastning på de globale finansmarkedene har løftet verdien av oljefondet. Selv om våre politikere har tatt ut mindre enn den forventede langsiktige avkastningen på sparepengene våre, kunne overføringene fra oljefondet til statsbudsjettet økt med godt over 10 milliarder i år, eller 0,4% av BNP i gjennomsnitt de siste 15 årene. Det høres ikke så mye ut, men det er et viktig inntektbidrag når resten av økonomien vokser med rundt 2,5%. Nå er oljeprisen

lavere og oljefondet stiger ikke så raskt i verdi lenger. Knapt noen tror overføringene vil øke vesentlig herfra, målt som andel av BNP. I budsjettet for 2018 øker overføringene med under 0,1% av BNP. Det blir den nye normalen. Vi burde faktisk ha tatt høyde for at vi ikke alltid vil ha flaks på finansmarkedene og listen for overføringer skulle ha vært langt noe lavere.

Samlet fører disse tre faktorene til at den potensielle veksten i inntektene for Fastlandet nå er mye lavere enn vi har vært vant med. Bidraget fra lavere reallønnsvekst er det viktigste. Vi burde klare å kompensere noe ved å få flere folk i arbeid etter at sysselsettingsgraden har falt i flere år. Den stiger tross alt i nesten alle andre rike land. Men det finnes neppe noen enkel, rask løsning. Nå fører selv en moderat BNP-vekst på 2% til at sysselsettingen stiger såpass bra at arbeidsledigheten faller raskt. En vekst på 2% er altså i dag godt over det nåværende vekstpotensialet i økonomien.

Lavere vekst er ingen katastrofe. Folket får likevel jobb, «takket» være lav vekst i produktiviteten. Bankene konker ikke. Det blåses ikke hull i statsbudsjettet. Men det er gråere, mer som andre har blitt vant med å ha det. Og risikoen for å gjøre feil kan være større og det er i alle fall vanskeligere å rette dem opp. De som ikke har forstått konsekvensene av trendskiftet kan raskt ende opp med for mye kapasitet. Før kunne mange raskt vokse seg ut av slike problemer fordi inntektene steg, om man f.eks. har tatt opp for mye gjeld eller bygde et kjøpesenter litt for tidlig. Slik

vil det ikke være lenger, og det kan føre til at etter-spørsel og produksjon blir enda lavere enn den nye, lave normalen i en periode.

Situasjonen på boligmarkedet kan være en god illustrasjon på dette. Tilbudet av nye boliger stiger raskt samtidig som inntekts- og befolkningsvekst er lav. Og noe har begynt å skje med priser og bygging. Det er nyttig å ta med bakgrunnen. I mange andre land falt boligprisene kraftig før, under og etter finanskrisen. Boligbyggingen falt fra 50 til 95% i «boblelandene», i snitt 75%. Snart begynte mange å nedbetale gjeld, fordi de forsto at de hadde lånt for mye – og mange nye låntakere fikk ikke lån, selv om de kunne ha fortjent det. Myndighetene i USA og i Europa svarte med å kutte signalrentene til rundt 0-streken og deretter kjøpe store mengder obligasjoner for å presse de langsiktige rentene ned. Medisinen stabiliserte økonomien, og nå har arbeidsledigheten falt mye og blitt svært lav i mange land – men uten å ha skapt en ny låne- eller boligbølge.

I Norge fikk vi også lav rente, mest fordi de andre fikk det, ikke fordi norsk økonomi var svak. Det samme fikk også flere andre land som egentlig ikke trengte det. Hverken i Australia, Canada, Sverige eller Norge falt boligprisene særlig, boligbyggingen falt ikke mye, og viktigst, ledigheten steg ikke mye. I boblelandene som sprakk steg ledigheten med over 7 prosentpoeng. I det vi har kalt «supersykkellandene» steg ledigheten kun 2 prosentpoeng. Like fullt ble renten altså svært lav i disse landene. Derfor var det vel ikke så rart at boligprisene steg raskt i disse landene, finansiert med videre økning av gjeldsgraden (gjeld/inntekt). Bankene var jo mer enn villige til å

øke utlånene til sikre kunder og låntakerne var ikke bekymret for de økonomiske utsiktene, de fikk kun låne billig. Det var ikke noe særlig boligmangel i disse landene, det var i alle fall bare boligprisene som steg spesielt mye, ikke husleiene. I andre land, hvor det var en god grunn for at renten var så lav og hvor folk fortsatt ville redusere gjeldsbyrden, førte ikke de lave rentene til «search for yield» og «yield compression» på boligmarkedet, ikke i USA og ikke i eurosonen.

Hos oss og i andre superland førte de høye bruktboligprisene til at det ble superlønnsomt å bygge boliger. Og gjett hva, gud og hvermann ville gjøre det, enten de kunne slikt, eller ikke. Akkurat som det er i alle andre markeder hvor prisene har steget mye og hvor det er mulig å produsere mer. Boligbyggingen steg – og i våre superland er nå boligbyggingen over dobbelt så høy som i andre rike land. Og i Norge skjer det i en økonomi hvor vekstpotensialet og dermed boligetterspørselen åpenbart ikke kan vokse som før, selv om renten er lav. At myndighetene klemmer til på lånestandardene gjør ikke saken bedre, men det ville jo selvsagt raskt kunne ha blitt langt verre etterpå, om de ikke hadde strammet inn nå og latt enda flere fått låne enda mer.

Nå står vi her med langt over 50.000 boliger under bygging. De fleste er selvsagt kjøpt av noen, men det er ingen som bor i disse boligene i dag. Mange flere enn normalt skal derfor de neste kvartalene selge sin nåværende bolig, eller finne flere leietakere. Boligutbyggerne og entreprenørene ser selvsagt hva som skjer. Boligprodusentenes forening melder at salg og igangsetting av nye boliger er nær halvert allerede. Men skaden kan allerede ha skjedd.

Og vil boligbyggingen holde seg på det lavere nivået, hvis prisene på brukte boliger ikke faller vesentlig mer? Testen er enkel. Spør enhver utbygger du treffer, på tomannshånd: Hvor langt må prisen pr. kvadratmeter bolig falle i Oslo før det blir ulønnsomt å bygge? Kan salgsprisen i Oslo falle fra 80.000 til 50.000 kroner meteren for leiligheter, uten at byggingen varig kveles? Ganske sikkert. De nye boligene ble solgt for 80.000 meteren fordi bruktpreisen var der og resultatene for utbyggerne ble ekstremt gode. Og bruktpreisen var der fordi folk klarte å betale så mye fordi de kunne låne mye mer med en rente de oppfattet var svært lav i forhold til hva de så for seg av fremtidige inntekter og usikkerheten knyttet til disse. Men dette er jo ikke åpenbart noen likevekt, selv om folk ha skulle råd til det, nå. Det er ikke den maksimale betalingsevnen som bestemmer boligprisen over tid. Det er hva det koster å frembringe nye boliger.

Det er godt mulig at boligkjøperne snart hugger til igjen, ledigheten faller og renten er lav. Og stanser prisfallet på 70.000 kr/kv.m, er jeg ganske sikker på at igangsettingen raskt vil komme tilbake til et nivå som er for høyt, fordi det å bygge boliger fortsatt vil være noe av det mest lønnsomme du kan finne på i dette landet. Og så vil vi være i gang igjen. I andre byer kan selvsagt ikke tomteprisene falle like mye, men det er uvanlig tykke spekkklag i kalkylene også utenfor Oslo. Prisene på nybygg kan kuttet mye overalt.

Lavere boligbygging er nå uunngåelig, i en kortere eller lengre periode, avhengig av boligprisens skjebne. Det vil dra veksten i norsk økonomi ned – etter at økt bygging har dratt den opp. Nedturen i olje er bak oss og den var større enn i boligbyggingen alene kan skape.

I tillegg kommer imidlertid effekten på husholdningenes sparing, dersom boligprisene skulle falle. Etter at inntektsveksten kom ned, har den falt en del. Lavere boligpriser har så godt som alltid ført til økt sparing, av forståelige årsaker. Stiger sparingen, svekkes forbruket og bremsen i norsk økonomi blir bråere. Så langt er det ikke tegn på det. Forbrukertilliten er høy, bilsalget det beste siden 1986 og en liten nedgang i detaljhandelen de tre siste månedene kom etter en mye større oppgang de foregående månedene. Men risikoen består.

Faller boligpriser og boligbygging, er det ikke bra for næringsbygg. Konverteringen fra næring til bolig har vel allerede stanset opp og tilbudet av næringsbygg blir litt høyere. Tomtepriser og byggekostnader vil falle, også for nye næringsbygg. Gamle bygg blir mindre verdt når nye kan bygges og leies ut billigere. Bankene kan til slutt få trøbbel aksjekursmessig, selv om det neppe blir alvorlige tap, denne gangen.

Norsk økonomi er takk og pris langt bedre balansert enn i 1987 og faktisk også i bedre stand enn i 2007. Da var gjeldsvekst/sparing/investeringer for bedrifter mer utenfor normalen enn i dag, uten forbehold. Heller ikke husholdningene har det samme korreksjonsbehovet som ved de to forrige oppbremsingene. I fall om vi glemmer alle de som har lånt langt mer enn normalt i løpet av de siste årene. Det er jo snart jul.

Godt nytt, spennende økonomiår! ■

# TRANSAKSJONSMARKEDET

Av: Transaksjonsteamet, Tiger Eiendomskompetanse

Det svinger fortsatt i transaksjonsmarkedet med et transaksjonsvolum på ca. NOK 71,5 milliarder omsatt hittil i år. Når lysene slukkes og kruttrøyken legger seg etter nyttårsfesten så antar vi at volumet vil være på NOK 85 – 90 milliarder omsatt for 2017.

2017 startet med et meget aktivt Q1 hvor aktiviteten og transaksjonsvolumet var unormalt høyt på grunn av overligger fra 2016. I Q2 og Q3 ble markedet betydelig roligere, men i Q4 er aktiviteten igjen meget høy. Vi antar at Q4 blir minst like sterkt som Q1, og vår prognose indikerer at omsetningsvolumet vil enda på mellom 25 – 30 milliarder i årets siste kvartal.

Aktiviteten er høyest i Oslo-området, hvor Oslo står for cirka 53 % av volumet. Tidligere i år var skjevdelingen mellom Oslo-området og resten av landet betydelig større, men fordelingen har jevnet seg noe mer ut på tampen av året.

Kontoreiendom utgjør en vesentlig andel av volumet med ca. 56 %. Utviklingseiendom, enten tomter eller konverteringseiendom, utgjør ca. 14 %, handelseiendom utgjør ca. 11 % av volumet og lager/logistikeiendom utgjør ca. 5 % av det totale volumet.

De utenlandske aktørene er fortsatt aktive på kjøpersiden, men i 2017 registrerer vi et fall i volum for utenlandske aktører som i dag representerer ca. 18 % av kjøpersiden. De er fortsatt sterkt representert i det norske markedet og kjøper mer enn de selger.

Når man differensierer de forskjellige gruppene på begge sider av bordet ser man at eiendomsselskapene

Prime yield - kontor CBD

3,60% →

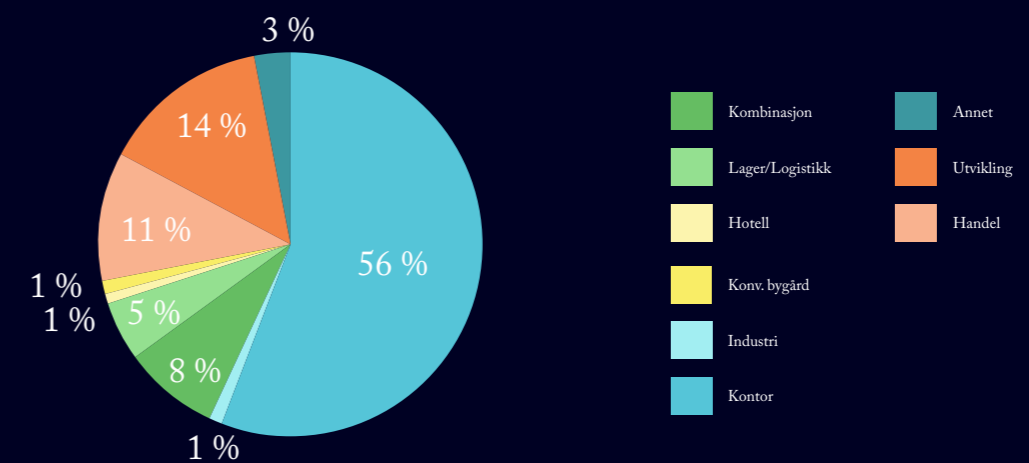
Prime yield - lager - og logistikk

5,25% →

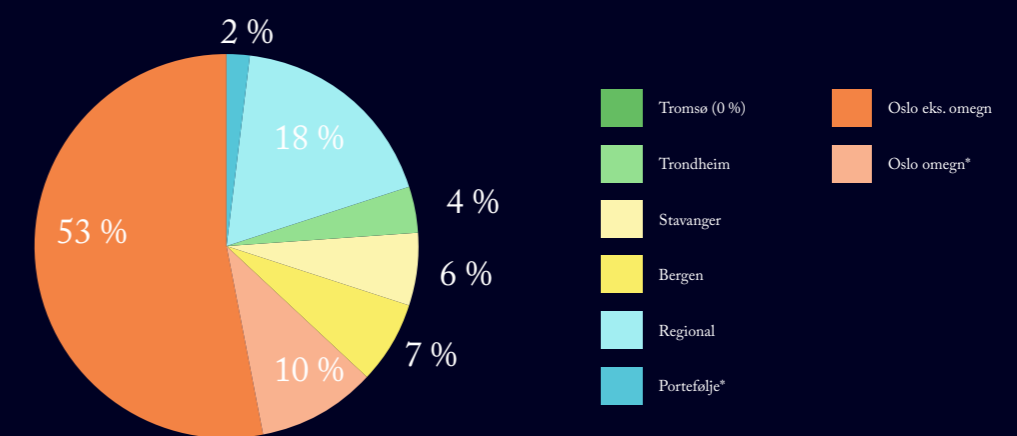
Prime yield - handel / retail

4,00% ↗

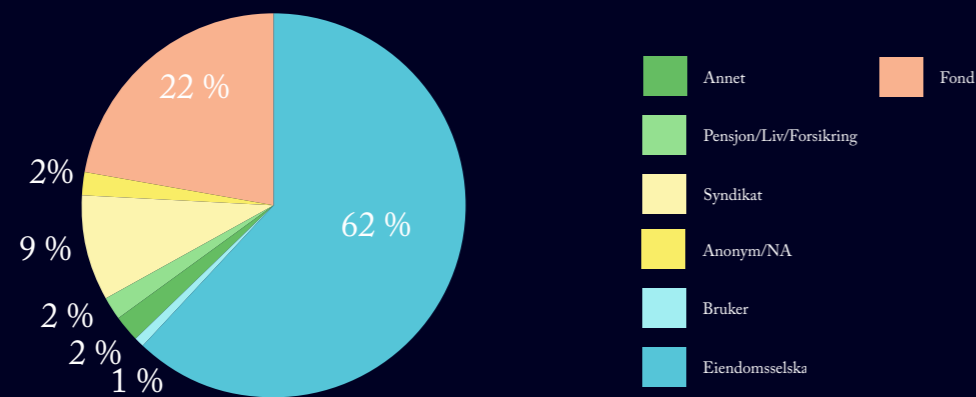
Omsetning i % pr. eiendomstype



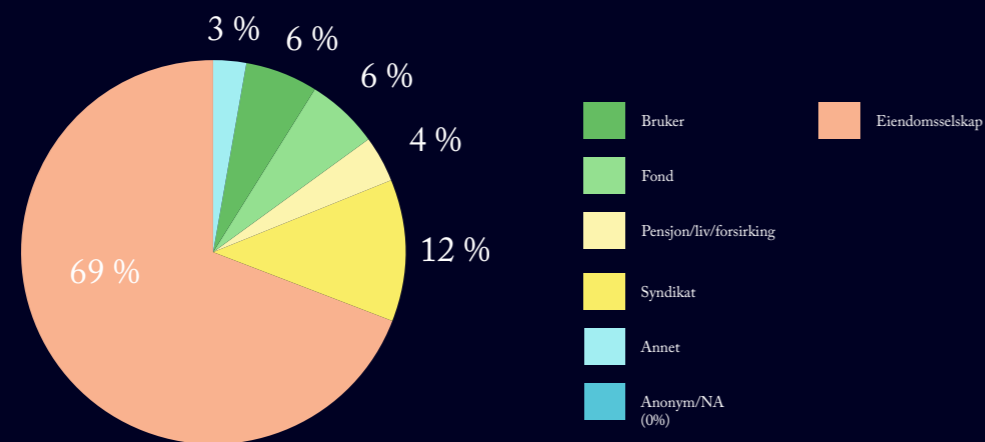
Omsetning i % pr. område



### Omsetning i % pr. kjøpertype



### Omsetning i % pr. selgertype



er desidert høyest representert både på kjøper- og selgersiden, etterfulgt av syndikeringsaktørene og eiendomsfondene.

#### Avkastningskrav

Prime yield for kontoreiendom i Oslo CBD er mellom 3,6 – 4 %. Det presiseres at det ikke er mange transaksjoner på disse nivåene. For «normal-eiendom» er yield-nivåene fortsatt 5,5 – 5,75 %. Vi forventer fortsatt 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 viser statistikken leieprisvekst.

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 de viktigste kommunikasjonsårene på det sentrale østland.

Yield-nivåene innen handelssegmentet har generelt sett vært mer stabile i den senere tid. I sentrale deler av Oslo finner vi eksempler på rundt 4 %, mens nivået ligger midt mellom 4 og 5 % for shoppingssentre. Frittliggende handelseiendom utenfor bykjerne (handelsbokser av nyere dato) omsettes på yield-nivå mellom 5,5 og 6 %.

Skepsisen til utviklingen i handlemønsteret til forbrukerne har forsterket seg, og vi tror effekten av e-handel vil slå inn tidligere og sterkere enn vi har forutsett. Det rapporteres for eksempel om en betydelig økning i netthandel i forbindelse med juleshoppingen 2017, og det blir interessant å følge med når omfanget tallfestes. Det kan derfor tenkes at segmentet for handelseiendom blir betydelig mer segmentert og at yield-nivåene tikker oppover som følge av det. ■

For kjente transaksjoner se neste side. →

## ET UTVALG AV KJENTE TRANSAKSJONER

| OSLO  | Q | CA. M <sup>2</sup> | TYPE                    | SELGER  | KJØPER                                    | EST. KJØPESUM<br>NOK. MILL |
|---|---|--------------------|-------------------------|---|---|----------------------------|
| Pontoppidans gate 7                         | 3 | 9 000              | Kontor/showroom/trening | Syndikat (Arctic Securities)                    | Syndikat (Beringer Finance + Realkapital) | 295                        |
| Hasle Torg                                  | 3 | 8 000              | Handel                  | Spabogruppen                                    | Syndikat (Carnegie Project Finance)       | n.a.                       |
| Maridalsveien 323                           | 3 | 19 700             | Kontor                  | Syndikat (NRP)                                  | Selvaag Eiendom                           | n.a.                       |
| Forskningsveien 2                           | 3 | n.a.               | Kontor                  | Union, Pareto m.fl.                             | Syndikat (Pareto)                         | 1 100                      |
| Cort Adelers gate 33                        | 3 | 8 243              | Kontor                  | Winta Eiendom                                   | Deka Immobilien                           | ~730                       |
| Kongens gate 8 / Kirkegaten 9               | 3 | 19 345             | Kontor                  | Telenor Eiendom                                 | Syndikat (Arctic)                         | ~900                       |
| Hauketo Senter                              | 4 | 4 300              | Handel                  | Union Eiendomskapital + Siga AS                 | Realkapital Investor                      | n.a.                       |
| Lørenveien 37                               | 4 | 8 000              | Kontor                  | Syndikat (Colliers International)               | Syndikat (Clarksons Platou)               | 238                        |
| Lørenveien 65                               | 4 | 20 000             | Kontor                  | Stor-Oslo Eiendom                               | Skanska Commercial Development            | n.a.                       |
| Storgata 11                                 | 4 | 3 700              | Kontor                  | Storgata 11 AS + ANS Storgaten 11               | Aaberg Eiendom AS                         | 133                        |
| Strømsveien 319                             | 4 | 12 500             | Tomt                    | Strømsveien Eiendom AS                          | Biltema                                   | ~100                       |
| Grenseveien 78                              | 4 | 10 000             | Kontor                  | Helsfyr Holding AS                              | Oslo Areal                                | n.a.                       |
| Den amerikanske ambassaden (H.I. 48)        | 4 | 6 022              | Kontor                  | Den amerikanske ambassaden                      | Fredensborg AS                            | ~500                       |
| Christian Krohgs gate 32                    | 4 | 11 300             | Annet                   | OBOS Forretningsbygg + Anthon B. Nilsen Eiendom | Syndikat (Arctic)                         | 655                        |
| Arbins gate 2 / Kronprinsens gate 3         | 4 | 4 500              | Kontor                  | Sabinum AS                                      | Artmax AB (kinesiske eiere)               | 321                        |
| Nydalsveien 30 C                            | 4 | 14 100             | Undervisning            | Avantor   | Ragde Eiendom AS                          | n.a.                       |
| LANDET FOR ØVRIG                            | Q | CA. M <sup>2</sup> | TYPE                    | SELGER  | KJØPER                                    | EST. KJØPESUM<br>NOK. MILL |
| Fjordveien 1-3                              | 3 | 8 000              | Kontor                  | Syndikat (Clarksons Platou Real Estate AS)      | Norsk Helsehus AS                         | ~210                       |
| Fornebu Sentrum II                          | 3 | 40 000             | Tomt/Utvikling          | KLP Eiendom                                     | Fornebuporten Holding AS                  | 490                        |
| Sentrallageret (Gardermoen)                 | 3 | 5 300              | Lager/logistikk         | Base Property + Tenold Gruppen                  | Pareto Eiendomsfelleskap II               | 93,5                       |
| Vestre Linnestvei 8                         | 3 | n.a.               | Lager/Logistikk         | Veste Linnest AS + VL Park AS                   | n.a.                                      | ~135                       |
| Ankerkvartalet                              | 3 | 28 000             | Kontor                  | Øgreid Eiendom                                  | Union Real Estate Fund II                 | n.a.                       |
| Rakkestadveien 45                           | 4 | 17 556             | Lager/Logistikk         | FG Eiendom                                      | Syndikat (Arctic)                         | 245                        |
| Terje Løvås vei 1, Jon Lilletuns vei 1 og 3 | 4 | 28 500             | Kontor                  | J.B. Ugland                                     | Sørlandets Teknologipark                  | ~500                       |
| Bruksveien 17                               | 4 | 10 525             | Lager/Logistikk         | Gjerde & Byhring AS                             | Syndikat (Pareto)                         | 112,5                      |
| Industrigata 1                              | 4 | 12 000             | Logistikk               | N/A   | Realkapital Investor                      | 150                        |
| Kvernhuset                                  | 4 | 14 442             | Kontor                  | N/A   | Syndikat (Carnegie)                       | 245                        |
| Bølerveien 61                               | 4 | 12 200             | Lager                   | Fabritius Gruppen                               | Aberdeen Eiendomsfond Norge I             | n.a.                       |
| Fabrikkveien 36, 38 og 41                   | 4 | 22 032             | Bilbutikker + verksted  | n.a.  | Syndikat (Castelar)                       | 427                        |
| Lagårdsveien 44                             | 4 | 20 400             | Kontor                  | Syndikat (NRP)                                  | Storebrand Eiendomsfond Norge KS          | ~780                       |
| Kaigata 3-5                                 | 4 | 5 000              | Kontor                  | Nordic Management m.fl.                         | ACEA Properties AS                        | ~70                        |
| Sluppen                                     | 4 | 20 000             | Kontor                  | Kjeldsberg                                      | Syndikat (Pareto)                         | ~550                       |
| Søndre gate 4-10 m.fl.                      | 4 | 18 100             | Kontor                  | SpareBank 1 SMN                                 | E.C. Dahls Eiendom                        | 755                        |
| Professor Kohts vei 9                       | 4 | 44 000             | Kontor                  | Storebrand Livsforsikring                       | Syndikat (Arctic)                         | 2 225                      |

Kilde: Tiger tracking, www.estatenyheter.no og dagspresse.



# LEIEMARKEDET

Utleieteamet, Tiger Eiendomskompetanse

Leiemarkedet går mot en solid avslutning på året og det er fortsatt flere pågående forhandlinger som er i ferd med å slutføres før julen og det nye året ringes inn. Dog er det i år, som i fjor, flere prosesser som drar ut i tid og vi forventer derfor fortsatt god aktivitet i Q1 2018. Det er en generell konsensus i markedet om en fortsatt moderat positiv utvikling i kontorleiemarkedet i årene som kommer. Driverne er den fortsatt synkende ledigheten, økt etterspørsel etter de gode objektene samtidig som pilene for norsk økonomi peker svakt oppover.

Etterspørselen etter kontorlokaler i Oslo sentrum er solid og vi har sett flere eksempler på at sammenlignbare lokaler nå oppnår leienivåer som er ca. 10 % høyere enn hva som var tilfelle på samme tid i fjor. Ledigheten i Stor-Oslo er nå på ca. 7,25 % og vi forventer at kontorledighet faller til under 7 % i løpet av 2018. Som et resultat av synkende utbud av gode objekter forventer vi at leienivåene for attraktive deler av Oslo vil se en solid leieprisutvikling også i 2018.

Etter en lang periode med kraftig boligprisvekst har vi siden april opplevd fallende boligpriser, prisene er i skrivende stund ned i overkant av 10 % fra toppen.

Som følge av et kjøligere boligmarkedet forventer vi at konverteringsfesten bremses noe opp. Vi anslår at konverteringen fra næring til bolig vil falle med 15-25 % i 2018 og 2019, det har blitt konvertert ca. 100.000 m<sup>2</sup> BTA i år. Videre kan det tenkes at noen ønsker å legge prosjekterte konverteringsobjekter på is og dermed tilby disse på leiemarkedet igjen. Dette kan påvirke både forventet fremtidig ledighet og leienivåer for kontorleiemarkedet.

## Arealeffektive kontorarealer blir stadig viktigere

Vi nevnte ved inngangen til 2017 at dette året i større grad enn tidligere kunne bli preget av at nye

Ledighet - kontor Oslo

7,25% ↘

## 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 | 2.100 | 1.650   | →                   |

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

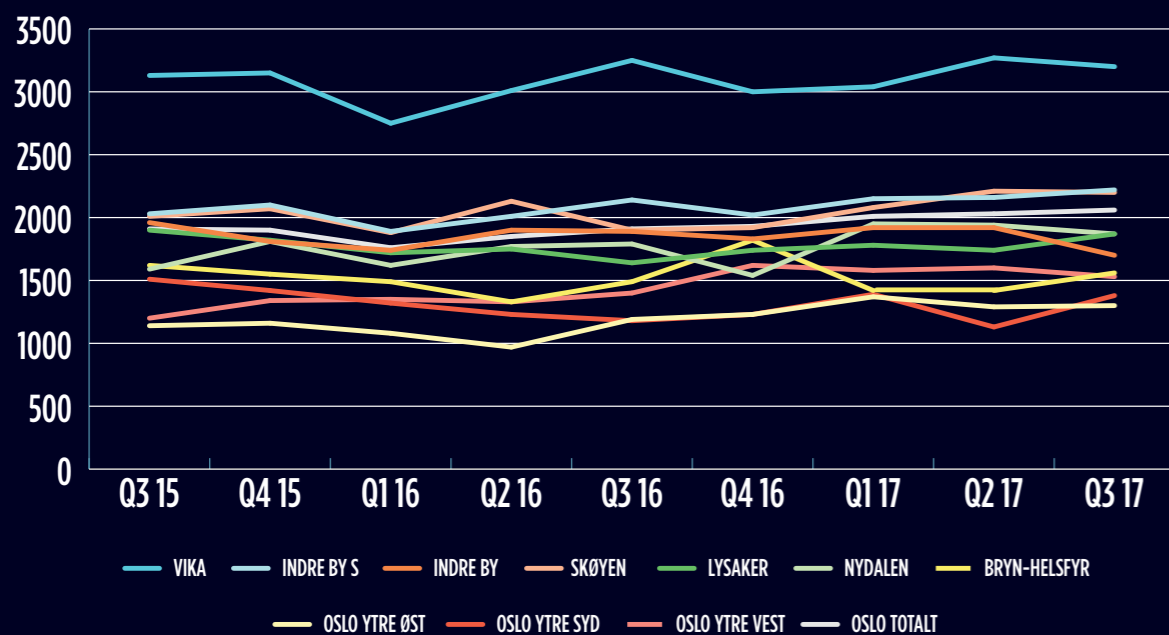
| ADRESSE               | TYPE           | LEIETAKER                        | CA. M <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------|----------------------------------|--------------------|
| Vestby tomt           | Logistikk      | Prime Cargo                      | 44.000             |
| Fyrstikkalléen 1      | Kontor         | Arbeids- og velferdsdirektoratet | 20.000             |
| Berghagan Næringspark | Kontor & Lager | Berggård Amundsen & Co. AS.      | 14.000             |
| Parkveien 61*         | Kontor         | Eika Group                       | 6.900              |
| Diagonale i Bjørvika  | Kontor         | Advokatfirmaet Ræder             | 3.500              |
| Henrik Ibsens gate 60 | Kontor         | Scandza AS                       | 3.030              |

\* Reforhandling



«Bedrifter på jakt etter nye kontorlokaler stiller strengere krav til miljøhensyn, beliggenhet og arealeffektivitet enn tidligere.»

Gjennomsnitt nominelle leiepriser pr. sone - kontor



Kilde: Arealstatistikk

arbeidsplass-løsninger og anvendelsen av ny teknologi vil bidra til å endre bedrifters vurdering av fremtidige arealbehov. Som et resultat av dette stilles det større krav til fleksibilitet både for bedrifter og organisasjoner ovenfor sine medarbeidere, men også for utleiere ovenfor sine leietakere.

Bedrifter på jakt etter nye kontorlokaler stiller strengere krav til miljøhensyn, beliggenhet og arealeffektivitet enn tidligere. Vi ser en klar tendens til at leietakerne etterspør stadig mer arealeffektive løsninger ved valg av lokaler som har ført til nok et år med lav arealabsorpsjon. Økt arealeffektiviteten kombinert med økt fokus på aktivitetsbaserte kontorplasser resulterer i at flere virksomheter etterspør mindre areal enn tidligere. Bedriftene på flyttefot er i dag mer observante på hvor mye av det leide arealet som ikke benyttes aktivt. I bransjer hvor de ansatte ofte deltar på mye eksterne møter ser vi at det er mange firmaer som leier mindre areal enn de faktisk hadde trengt dersom alle ansatte var på kontoret samtidig. En underdekning av kontorplasser på mellom 15 – 30 % er ikke uvanlig.

Vi ser samtidig en tendens til at de fleste av bedriftene som ønsker å øke sitt areal i dag sitter på arealer under 5 000 kvadratmeter mens de bedriftene som leier over 5 000 kvadratmeter oftere ønsker å redusere.

#### Jo større, jo dyrere?

Leieprisutviklingen i Stor-Oslo blir stadig mer segmentert. Tall fra Arealstatistikk indikerer at det er de A-kategoriserte kontorlokalene som har økt mest i perioden fra Q3 2016 til Q3 2017. Områdene i randsonen har tilbakelagt et år med en noe flatere utvikling. De registrerte målingene fra Arealstatistikk viser at snittleien i nominelle leiepriser for hele Oslo er opp 7,9 % sammenlignet med for et år siden.

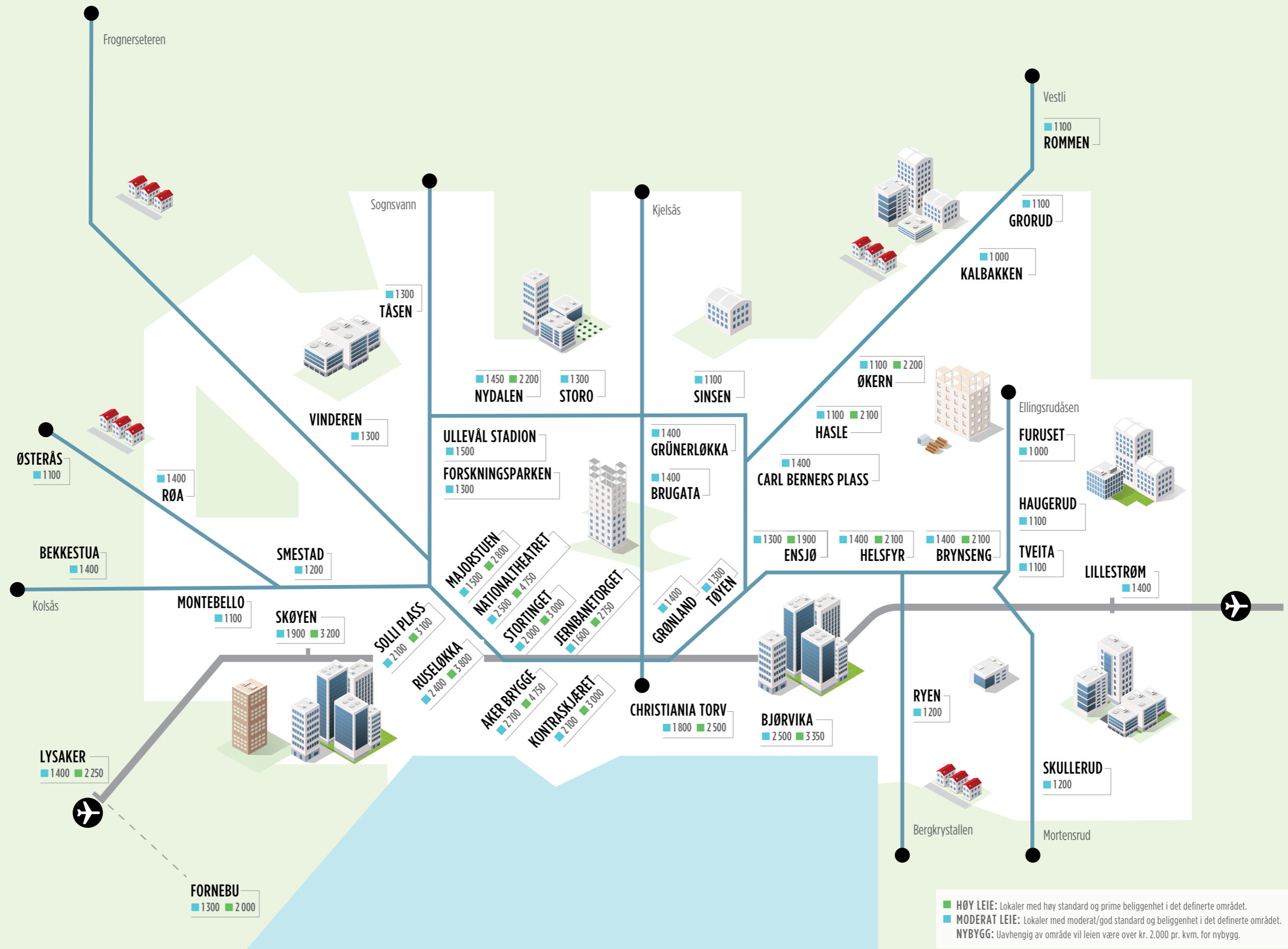
Av alle de signerte kontraktene i 2017 i utvalget til Arealstatistikk er tilnærmet halvparten, 49 %, signert

på leienivåer over kr. 2 000, dette er opp fra 37 % i 2016. De høye leieprisene skyldes flere faktorer, som lavt utbud av sentrumsnære lokaler, økt etterspørsel etter kontorlokaler og leietakernes stadig økende krav til oppgradering og høy standard. Dersom en leietaker finner et lokale som dekker alle deres behov er betalingsvilligheten ofte høy.

Vi ser en tendens i markedet til at firmaer som signerer store kontorarealer ofte signerer på leienivåer i det øvre sjiktet. Det finnes selvsagt mange unntak, eksempelvis oppnår små lokaler med høy standard og prime beliggenhet ofte svært høye leiepriser. Tall fra Arealstatistikk viser at 62% av kvadratmeterne i utvalget er signert på nivåer fra kr. 2.000 og oppover. Dette har nok blant annet en sammenheng med at flere store kontrakter signeres i nybygg og grunnet dagens bygge- og tomtekost i Stor-Oslo er det tilnærmet umulig å leie nybygg til under kr. 2 000 pr. kvm. Det finnes selvsagt unntak, Omsorgsbygg KF skal leie store deler av det 10.000 kvadratmeter store nybygget som kommer i Grenseveien 78, Helsfyr PULS, til en leie pr. kvadratmeter kontor på kr. 1 999. ■



MODERAT LEIE HØY LEIE





# KONTAKT

## Oslo

Rosenkrantz'gate 20  
PB 1540  
0117 Oslo  
post@tiger.no  
+47 2301 1400



**Eiliv Christensen**  
*Daglig leder / partner*

---

ec@tigereiendom.no  
+47 413 09 999



**Bjørn Einar Sundby**  
*Partner*

---

bes@tigereiendom.no  
+47 906 05 753



**Gøril Bergh**  
*Partner / fagansvarlig*

---

gb@tigereiendom.no  
+47 414 14 125



**Michael Færden**  
*Team leder / Sr. eiendomsrådgiver*

---

mf@tigereiendom.no  
+47 922 24 777



**Petter Bjørge**  
*Eiendomsrådgiver*

---

pb@tigereiendom.no  
+47 481 12 972



**Son André Hval**  
*Eiendomsrådgiver*

---

sah@tigereiendom.no  
+47 400 80 789



**Christoffer S. Berntzen**  
*Eiendomsrådgiver*

---

csb@tigereiendom.no  
+47 984 53 130



**Sigurd G. Johannessen**  
*Eiendomsrådgiver*

---

sj@tigereiendom.no  
+47 979 38 727



**Tor Bergan**  
*Partner / Næringsmegler MNEF*

---

tb@tigereiendom.no  
+47 907 80 452



**Elin Sildnes**  
*Kontorassistent*

---

es@tigereiendom.no  
+47 900 76 669

## Tromsø

Kaigata 4  
Pb 911  
9259 Tromsø  
tromso@tiger.no  
+47 7766 5940



**Trond Hammer**  
*Partner / Næringsmegler MNEF*

---

th@tigereiendom.no  
+47 982 59 106



**Oddbjørn Berg**  
*Daglig leder / partner*

---

ob@tigereiendom.no  
+47 900 88 850



**Oddmund Johansen**  
*Eiendomsrådgiver*

---

oj@tigereiendom.no  
+47 932 38 100



**Kåre Hansen**  
*Eiendomsrådgiver*

---

kh@tigereiendom.no  
+47 916 30 952



**Bork Bårnes**  
*Eiendomsrådgiver*

---

bb@tigereiendom.no  
+47 977 77 170



**Stephen Alexandre**  
*Eiendomsrådgiver*

---

sa@tigereiendom.no  
+47 976 30 167



**Linn Mari Solheim**  
*Administrasjonsleder*

---

ms@tigereiendom.no  
+47 480 66 557



---

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE