



## **MARKEDSRAPPORT VINTER 2018/2019**

**Vår ambisjon er å utfordre.  
Det ligger i navnet.**

## **Kontakt**

### **Oslo**

Rosenkrantz' gate 20  
Pb 1540  
0160 Oslo

hallo@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)**



# Innhold:

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

# MAKROBILDET ULTIMO 2018

Av: Elisabeth Holvik, sjefsøkonom SpareBank 1

## Vekstforventningene modereres

Veksten i norsk økonomi er god, med økende aktivitet i oljesektoren og rekordlav arbeidsledighet. Veksten har blitt drevet opp av flere forhold som nå er i ferd med å avta. Veksten globalt sakker farten, rentene er på vei opp, og oljeprisen har falt til under 60 dollar fatet. Boligbyggingen har vært svært høy de siste årene, og bidratt til økt vekst i økonomien. Økt boligbygging har økt tilbudet av boliger slik at det nå trolig vil bli en periode med høyere tilbud enn etterspørsel. Befolkningsveksten har vært betydelig svakere enn de optimistiske prognosene som ble lagt for noen år tilbake. Vi har i flere år blitt overrasket over den kraftige prisstigning i boligprisene. Vi tar derfor høyde for at noe av den ekstra sterke prisveksten skal korrigere ned. Vi tror prisveksten de neste årene i snitt vil være rundt 1-3% årlig.

Etter krisen i 2008 ble rentene satt til nær null i mange land for å stimulere til økt økonomisk aktivitet. Når avkastningen på trygge sparealternativer er null, mens priser stiger i økonomien, vil kjøpekraften gradvis bli mindre om en investerer i trygge alternativer. For å oppnå en like høy avkastning på sparepenge som prisstigningen i økonomien, måtte investorer i årene etter 2008 ta stadig høyere risiko. Kapitalen ble i økende grad flyttet til aksjemarkedet, obligasjonsmarkedet og boligmarkedet. Nær null rente stimulerte og til høy gjeldsvekst, og i Norge har gjelden i husholdningssektoren doblet seg siden inngangen til 2008.

I tillegg til å senke styringsrenten etter 2008, kjøpte flere sentralbanker obligasjoner for på den måten å presse ned også renter på lån med lang løpetid.

Normalt bestemmes rentene på lån med lang løpetid av en kombinasjon av hva sentralbankens styringsrente er, forventninger til fremtiden, og kredittrisiko på låntager. Solide nasjoner som USA og Tyskland får låne til lav rente, siden de er regnet som sikre betalere. Når sentralbankene kjøpte opp obligasjoner, ble prisen på slike obligasjoner presset oppover, og rentene nedover.

Med økende aktivitet i den amerikanske økonomi har sentralbanken i USA begynt å normalisere rentenivået. Sentralbanken har satt opp renten til 2,25%, og har varslet at styringsrenten skal settes opp i desember, og 2 eller 3 ganger neste år. Investorer kan i dag kjøpe et 3 måneders statssertifikat, som er lån til staten, og få en årlig avkastning på 2,4%. Med en årlig prisvekst på under 2%, så gir det altså en positiv realavkastning, og kjøpekraften på sparepengene bevares. Om sentralbanken fortsetter å sette opp renten som planlagt, samtidig som prisveksten holder seg lav, vil realavkastningen på trygge renteinvesteringer øke.

I et normalt marked kan investorer gjøre de samlede investeringene mer robuste mot markedssvingninger ved å investere i flere ulike markeder. Utfordringen for verdens investorer er at den ekstremt kraftige stimuleringen som sentralbankene bidro med fra 2008 løftet de alle fleste markeder. Når stimuleringspolitikken nå fases ut, er investorene avhengige av at veksten er så sterk at både bedrifter og økonomien generelt fortsetter å vokse, til tross for økt rente. De siste ukers korleksjon i aksjemarkedet tyder på at veksten er for svak. Økende usikkerhet om hvor sterk den økonomiske veksten blir når rentene skal normaliseres gjør at flere investorer ønsker å redusere

risikoen i sine investeringer, herunder redusere sin eksponering i eiendomsmarkedet.

For norske investorer har den særnorske gunstige beskatning av eiendom blitt noe mindre, særlig for de som investerer i sekundærboliger. Endret forventning til fremtidig befolkningsvekst, høy nyboligbygging de siste årene og høyere renter og beskatning bidrar til at noe mindre kapital vil finne veien til boligmarkedet fremover, også i Norge. Børsfall og tegn til at veksten bremser opp i USA ved inngangen til desember, fikk sentralbanksjef Jay Powell til å signalisere at det kanskje ikke blir så mange renteøkninger neste år som mange frykter. Signaler at rentetoppen snart er nådd, sammen med «våpenhvile» i den pågående handelskrigen mellom USA og Kina, løftet både aksjemarkedet og råvaremarkedet betydelig. Vi tror sentralbanken i USA vil gå svært forsiktig frem, og maks heve renten en gang neste år.

## Norsk økonomi

Veksten i norsk økonomi økte farten gjennom 2017 og inn i 2018, og vil trolig bli på rundt 2,25% i år og neste år for fastlandsøkonomien. Konjunkturoppgangen har nå vart i godt over ett år, med veksten er mer moderat enn vi er vant til i oppgangsperioder. Selv om veksten stimuleres av lav rente og svak kronekurs, har optimismen blant bedrifter og i husholdningene vært mer beskjeden enn i tidligere oppturer. Fremover drives oppgangen av økte oljeinvesteringer, og det meldes om høy aktivitet og mangel på fagfolk på Vestlandet. Oljeinvesteringene ventes å øke med 10% fra 2018 til 2019, noe som vil gi ytterligere positive ringvirkninger for næringslivet langs kysten.

Det siste året har konsumet i husholdningene tatt seg opp takket være lave renter og bedre utsikter for arbeidsmarkedet. I fjor bedret arbeidsmarkedet seg og lønnsveksten økte 2,3%. Lønnsveksten i år ligger





«Oljeinvesteringene ventes å øke med 10 % fra 2018 til 2019...»

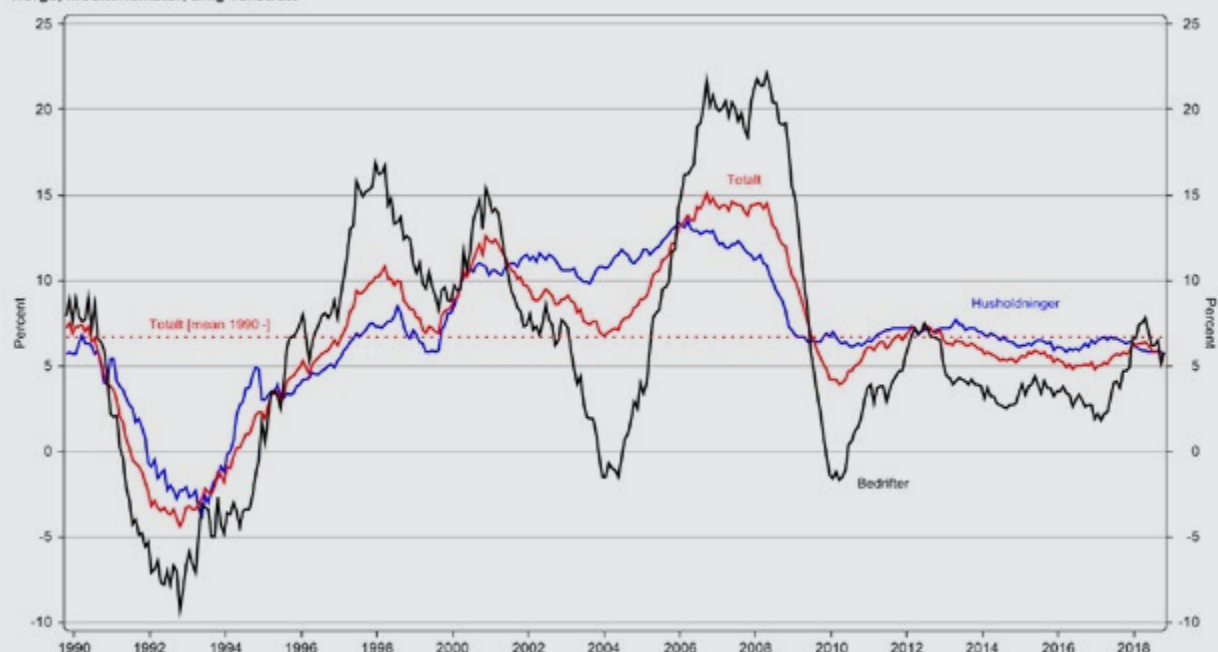


an til å bli 2,8%, og med en prisvekst på 2,7% tilsier det en realvekst på om lag 0,1%. Neste år venter vi en vekst i lønninger på 3,2% og en prisvekst på beskjedne 1,3%. Det vi gi en reallønnsvekst på hele 1,9%. Høyere lønn og lavere arbeidsledighet vil bidra til å løfte privatkonsumet neste år til rundt 2% de neste par årene. En mer beskjeden økning i boligpriser og høyere renter på boliglån vil bidra til å dempe konsumveksten noe. Gjeldsveksten vil bli mer beskjeden fremover i og med at boligprisveksten flater ut.

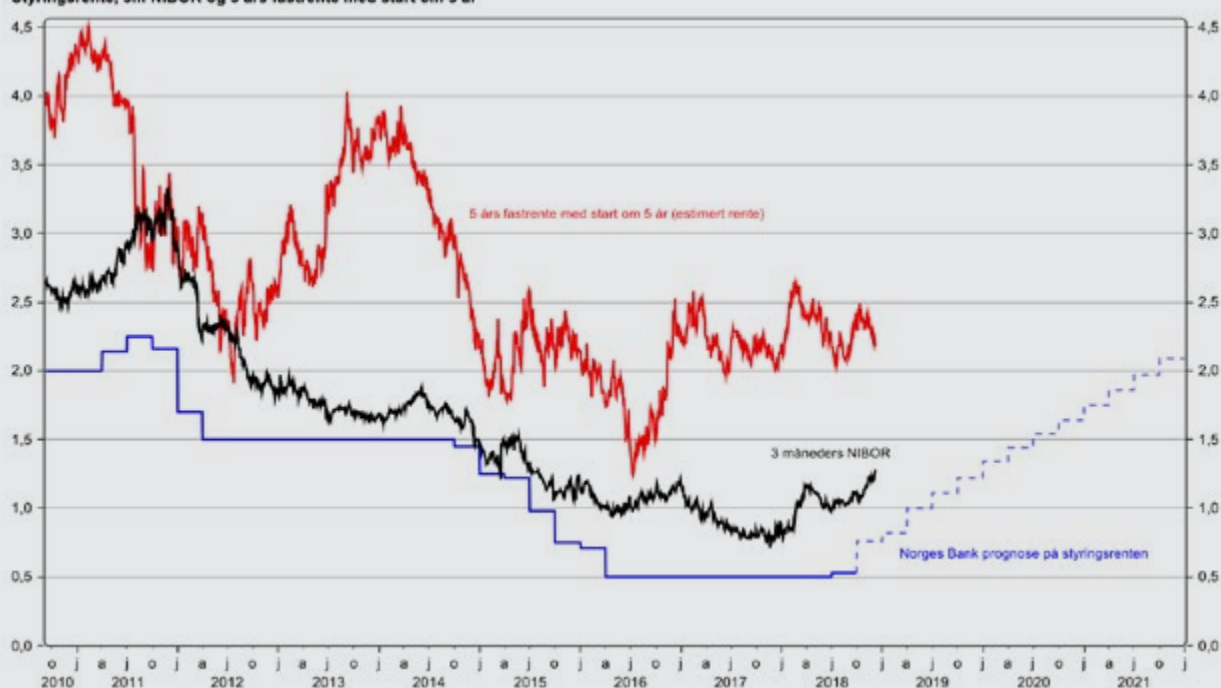
Norges Bank hevet som ventet renten i september, og varslet at neste renteøkning mest sannsynlig vil komme i mars neste år. De tar seg med andre ord svært god tid med å normalisere rentene videre. Prisveksten målt ved den underliggende prisindeksen KPI-JAE var på 1,6% i oktober, mens total KPI var

på hele 3,1%, godt over det nedjusterte mandat for pengepolitikken fra mars i år, der inflasjonsmålet ble senket fra dagens 2,5% til 2,0%. Den høye prisveksten skyldes svært høye strømpriser etter en rekordtørr sommer. Med store nedbørsmengder på Vestlandet i høst vil strømprisene komme ned, og vi kan få en lavere konsumprisvekst fremover. Selv med en noe høyere prisvekst fremover enn inflasjonsmålet tviler vi på at Norges Bank vil heve renten mer enn de har signalisert. Vi tror snarere at risikoen er betydelig større for at de, i likhet med sentralbanken i USA, vil heve rentene til et lavere nivå enn de har signalisert til nå. ■

Norge, kredittindikator, årlig vekstrate



Styringsrente, 3m NIBOR og 5 års fastrente med start om 5 år



# TRANSAKSJONSMARKEDET

Av: Transaksjonsteamet, Tiger Eiendomskompetanse

**Når vi i skrivende stund har passert den 11. måneden i året er det kanskje noe prematurt å gjøre opp status for 2018. Vi ser likevel at våre tidligere prognoser for året ser ut til å stemme forholdsvis godt.**

Pr utgangen av november viser vår analyse av transaksjonsmarkedet et omsetningsvolum hittil i år på ca. NOK 57 mrd. Med den aktiviteten vi nå registrerer er det påregnelig at volumet vil ende på pluss/minus NOK 70 mrd. for 2018. Tidligere i år registrerte vi at andelen transaksjoner i Oslo og omegn var lavere enn normalt, men dette har jevnet seg ut og som vanlig er volumet i Oslo og omegn høyt, ca. 55 % av det totale volum.

Antallet transaksjoner av kontoreiendommer har tatt seg betraktelig opp i løpet av høsten, og andelen kontoreiendom utgjør etter det vi registrerer ca. 46 % av volumet. Tendensen tidligere i år hvor annen type eiendom (bla. med Forsyningsbasen på Mongstad) utgjorde en vesentlig andel av volumet, har nå jevnet seg mer ut. Denne sekkeposten "annen eiendom" utgjør fortsatt en stor andel i år sammenlignet med tidligere år.

Når man differensierer de forskjellige aktørene på begge sider av transaksjonsbordet, ser man fortsatt at eiendomsselskapene er høyest representert både på kjøper- og selgersiden, etterfulgt av eiendomsfondene og syndikatene. Utenlandske aktører er fortsatt stabilt representert på kjøpersiden, hvorav de hittil i år utgjør ca. 14 % av kjøpermassen, og kun ca. 10 % av selgermassen.

Prime yield - kontor CBD

3,6% →

Prime yield - lager og logistikk

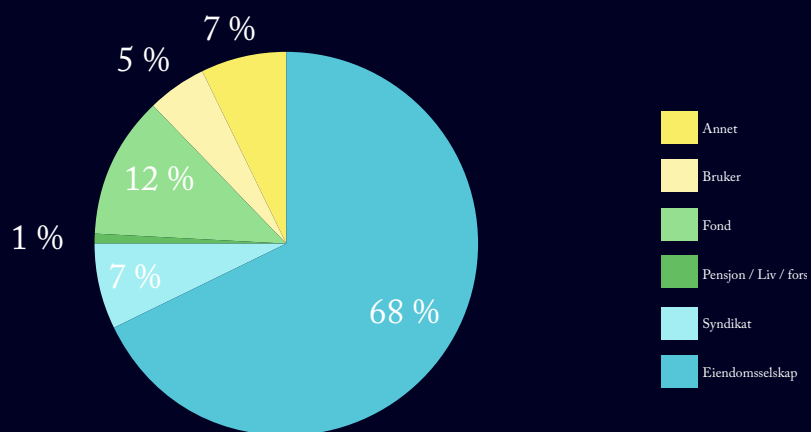
5,0% →

Prime yield - handel / retail

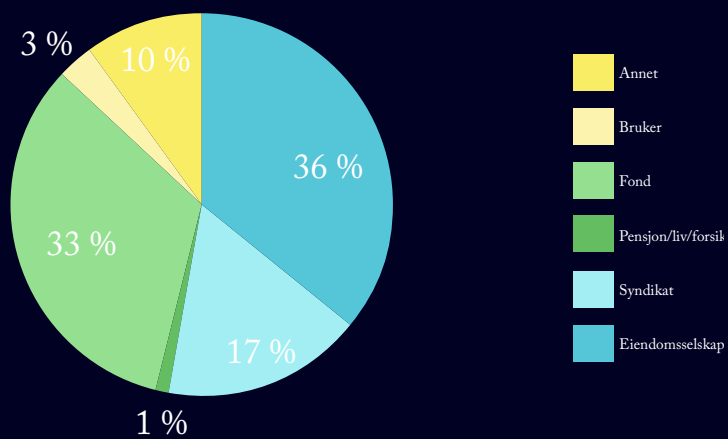
4,0% ↗



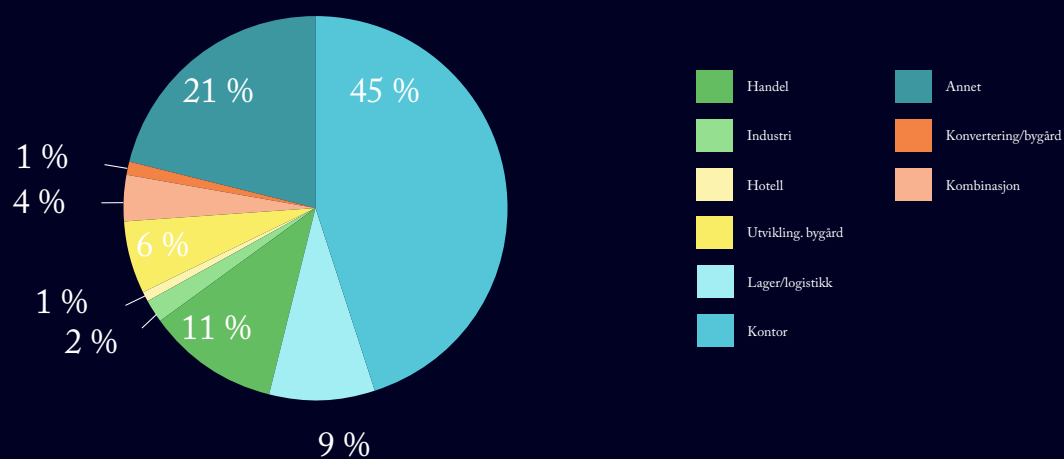
## Omsetning i % pr. selgertype



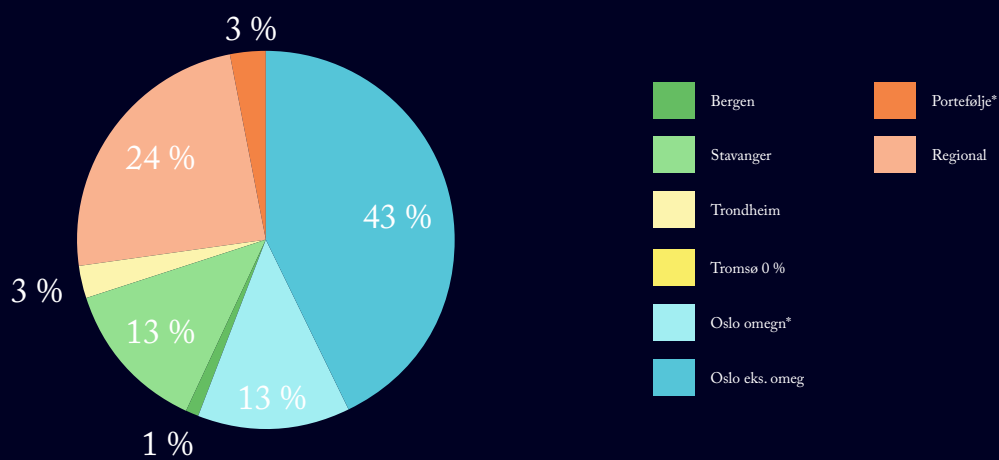
## Omsetning i % pr. kjøpertype



## Omsetning i % pr. eiendomstype



## Totalt omsatt



Transaksjoner av betydning den senere tiden er H.I.G Capital sine kjøp av Jättavågen 10-12 av Niam og Kanalsletta 2 og 3 av Union Eiendomsinvest på til sammen ca. NOK 2,4 mrd. Begge beliggende i Stavanger. For øvrig utmerker Stavanger seg i statistikken med en andel på ca. 14 % av det totale volum.

### Handelseiendom

Det er skrevet mye om handelseiendom, om hvilke konsekvenser endringene innen handel kan ha for aktørenes etterspørsel etter lokaler og de konsekvenser det kan få. Vi synes derfor det er interessant å registrere at andelen handelseiendom av det totale transaksjonsvolum kan synes å ha en nedadgående trend. I år registrerer vi at handelseiendom kun utgjør 10 % av det totale volum, og det er betydelig lavere sammenlignet med tidligere år. Med unntak av salget av ALNA Senter (~NOK 2 mrd.) fra Aspelin Ramm til Joh Johansson Eiendom, har vi registrert få virkelige store transaksjoner i dette segmentet hittil i år.

Årsaken til denne nedadgående trenden de siste årene kan være sammensatt. En del av forklaringen kan være at vi i de siste 10 årene har sett en betydelig konsolidering med færre, større og mer profesjonelle aktører innen dette segmentet. I tillegg har de aller største kjøpesentrene hatt omsetningsnedgang det siste året. Dette i kombinasjon med at det meldes om overetableringer fra mange av de kjente aktørene i retailmarkedet og netthandelsspøkelset kan ha skremt investorene til å være noe mer avventende.

### Lager og logistikk

Vi har over lengre tid vært positive til lager- og logistikk-eiendom, med ulike fasetter, som investeringsobjekt.

Vi registrerer høy etterspørsel etter byggeklare tomter og eksisterende bygg mellom Oslo og Gardermoen og i korridoren mot syd inkl. Vestby. Aktørene her er gjerne eiendomsutviklere som har spesialisert seg på dette segmentet. Videre registrerer vi mange modne lager- og logistikkeiendommer i Oslo, men som likevel har høy etterspørsel fra leietakere og hvor investorene har planer om annen utvikling av eiendommene til f.eks. boligutvikling.

Lager- og logistikkeiendom av nyere dato med moderne utforming, gode kvaliteter, og lange leieavtaler er stadig mer interessante for rent finansielle investorer som har økt tro på segmentet som følge av de faktorene vi har nevnt.

### Avkastningskrav

Vår betraktning om avkastningskrav har ikke endret seg vesentlig siden forrige rapport. Vi mener fortsatt at prime yield for kontoreiendom i Oslo CBD er mellom 3,6 – 4,0 %, men eksempler på salg i dette segmentet er ikke mange. For "normaleiendom" er yield-nivåene fortsatt 5,5 – 6,0 %.

For meget gode lager- og logistikkeiendommer ser vi yield-nivåer på 5,25 %, mens mer ordinære eiendommer nær de viktigste kommunikasjonsårene i segmentet er på +/- 6 %.

Vi mener at handelseiendom er og vil være interessant til tross for "et tettere skydekke", men avkastningskravet peker videre svakt opp for denne type eiendom.

For kjente transaksjoner se neste side. →

## ET UTVALG AV KJENTE TRANSAKSJONER

| OSLO                                                 | Q | CA. M <sup>2</sup> | TYPE                        |
|------------------------------------------------------|---|--------------------|-----------------------------|
| Fredrik Selmers vei 2                                | 4 | 25 000             | Kontor                      |
| Helsfyr Atrium                                       | 4 | 38 000             | Kontor                      |
| Ryensvingen 5-7                                      | 4 | 16 000             | Kontor                      |
| Villa Filipstad                                      | 4 | 1 533              | Kontor                      |
| Søren Bulls vei 2                                    | 4 | n.a.               | Lager/Logistikk             |
| Nedre Slottsgate 5                                   | 4 | 2 200              | Kontor                      |
| Hans Møller Gasmanns vei 3                           | 4 | 9 500              | Utvikling                   |
| Nils Hansens vei 9                                   | 4 | 12 000             | Bilanlegg                   |
| Professor Birkelands vei 21                          | 4 | 23 800             | Lager                       |
| Stålfjæra 16                                         | 4 | 2 667              | Kontor                      |
| LANDET FOR ØVRIG                                     | Q | CA. M <sup>2</sup> | TYPE                        |
| Gamle Drammens vei 227                               | 4 | 4 000              | Tomt                        |
| Terminalbygget, Portalbygget og Profilbygget         | 4 | n.a.               | Kontor                      |
| Vangsvegen 155                                       | 4 | 6 600              | Kontor (Politihuset)        |
| Lurhtoppen 2                                         | 4 | 32 000             | Kombinasjon                 |
| Scandic Hotel Kristiansund                           | 4 | n.a.               | Hotell                      |
| Tunveien 2                                           | 4 | 12 000             | Utvikling                   |
| Sortland Handelspark                                 | 4 | 12 000             | Handel                      |
| Gamle Forusvei 51-53                                 | 4 | 25 000             | Kombinasjon                 |
| Grenseveien 19 og 21, Maskinveien 32 og Svanholmen 3 | 4 | n.a.               | Kontor                      |
| Badehusgata 33-39 (50%)                              | 4 | n.a.               | Kontor                      |
| Jåttåvågen 10-12                                     | 4 | 66 000             | Kontor                      |
| Kanalsletta 2 og 3                                   | 4 | n.a.               | Kontor                      |
| Smistadgrenda 11, Granåsen                           | 4 | 4 800              | Annet (toppidrettssenteret) |
| Andebu sentrum 23 og Thorshaugveien 1                | 4 | 3 700              | Handel                      |

**Kilde:** Tiger tracking, estatenyheter.no, dagspresse, sosiale medier og annet



|  | SELGER                                        | KJØPER                                 | EST. KJØPESUM<br>NOK. MILL |
|--|-----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
|  | Clarksons Platou                              | Pareto Securities                      | 335,6                      |
|  | Starwood Capital Group                        | Tristan Capital Partners               | ~1.200                     |
|  | Akrobat Eiendom (Schage Eiendom + Energiflex) | Vika Project Finance                   | 320                        |
|  | Bane NOR Eiendom                              | Vatne Capital                          | 80                         |
|  | Union Real Estate Holding                     | Lerka Eiendom                          | ~300                       |
|  | Framba Holding AS                             | Svill Eiendom (Oslo Røde Kors Eiendom) | n.a.                       |
|  | n.a.                                          | Fredensborg Bolig                      | n.a.                       |
|  | Gustav Thrane-Steen                           | Bertel O. Steen Eiendom                | n.a.                       |
|  | Ragde Eiendom                                 | Colliers International + DNB Markets   | n.a.                       |
|  | PMI AS                                        | Domus Eiendom Holding AS               | ~50                        |

|  | SELGER                         | KJØPER                                            | EST. KJØPESUM<br>NOK. MILL |
|--|--------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Ingeniør Per Fossum AS + Union | Skanska                                           | n.a.                       |
|  | Technopolis                    | Kildare Partners                                  | ~2.000                     |
|  | Pareto Eiendomsinvest Nordic   | Clarksons Platou                                  | ~235                       |
|  | RevCap                         | Vinterparken AS                                   | n.a.                       |
|  | Rica Eiendom Holding AS        | Ragde Eiendom AS + Breidablikk Eiendom Lillestrøm | n.a.                       |
|  | n.a.                           | Fredensborg Bolig                                 | n.a.                       |
|  | Johnsen & Co                   | Clarksons Platou                                  | n.a.                       |
|  | Lacal AS                       | Tjelta Eiendom AS                                 | n.a.                       |
|  | NPRO                           | Agera Eiendom (V20 Invest AS)                     | 237                        |
|  | NPRO (solgt 50% av eiendommen) | Agera Eiendom og Camar Eiendom                    | 140                        |
|  | Niam                           | H.I.G. Capital                                    | ~1.700                     |
|  | Union Eiendomsinvest Norge     | H.I.G. Capital                                    | ~700                       |
|  | AHA Eiendom + Sparebank 1 SMN  | Union Core Real Estate Fund                       | n.a.                       |
|  | Vestfold Handelseiendom AS     | Skrindo Holding AS                                | n.a.                       |





# UTLEIEMARKEDET

Utleieteamet, Tiger Eiendomskompetanse

## Et utleiemarkedet i stadig endring

### Kontor

Vi ser et utleiemarked i Oslo-regionen som blir ytterligere segmentert. Leieprisene fortsetter å stige i Oslo sentrum, CBD og i Bjørvika. Det sterke leiemarkedet her vil trolig vedvare i 2019 ettersom kontorledigheten her er såpass lav. I sentrum og CBD rapporteres det at ledigheten er så lav som ca. 5 %. Dette har gitt en markant leieprisvekst i Oslo sentrum og CBD i år på ca. 7-8 %. Det er utvilsomt utleiers marked i dette området og vi forventer at det fortsetter i 2019. Leietakere som søker nye lokaler vil ikke ha mange alternativer å velge mellom, og må betale friskt. Kontorledigheten har vært generelt fallende i hele regionen Oslo, Asker og Bærum siden 2015, men igjen er det Oslo sentrum, CBD og Bjørvika som drar snittledigheten ned. Kontorledigheten har falt mer enn antatt, men forventes å stige noe igjen fra 2020 grunnet tilførsel av nybygg. Flere bedrifter vurderer lokaler noe utenfor sentrum, særlig ved kollektivknutepunkter. Vi forventer at denne tendensen fortsetter.

Skøyen er et populært område, men pga. økt tilfang av arealer som følge av nybygg har leieprisøkningen vært

noe lavere enn i sentrum. Vi registrerer at flere aktører vurderer Skøyen-området pga. det høye prisenivået i sentrum. Skøyen er også et sentrumsnært område med godt tilbud av offentlig kommunikasjon, og et bydels-sentrum med bredt og høyt tjenestetilbud.

Ved områdene Storo, Økern og Helsfyr/Bryn har vi i år sett en relativt moderat prisvekst. I noen områder rundt sentrum er det noen prosjekterte nybygg som blir tilgjengelige og som kan påvirke tilbudssiden slik at vi ikke får ytterligere leieprisvekst. Dette ser man i områder som Økern, Bryn og også til dels på Helsfyr. Det er fortsatt nybygg i disse områdene under oppføring som har en del ledig areal for utleie, og leieprisveksten i disse områdene har derfor vært flat. Vi forventer at utviklingen fortsetter neste år.

På Fornebu har ledigheten falt noe, ikke minst fordi en del fremutleieobjekter er trukket fra markedet, f.eks. har Aker selv tatt i bruk de ledige arealene de har hatt til fremutleie.

På Lysaker ser vi stor forskjell i kontorledigheten og på leieprisene avhengig av om eiendommen ligger på

## LEIENIVÅER STOR-OSLO



| TYPE  | HØYT  | MODERAT | FORVENTET UTVIKLING |
|-------|-------|---------|---------------------|
| Lager | 1.250 | 700     | →                   |

| 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.

Lysakerlokket og nær togstasjonen eller ikke. De eiendommene som har 5 min eller mer gangavstand til togstasjonen har betraktelig høyere ledighet og lavere leie enn de eiendommene som ligger nærme togstasjonen.

I Asker og Bærum generelt har kontorledigheten og leieprisene vært relativt stabile. Flere mindre arealer har blitt utleid. Oser Eiendom planlegger å bygge et nytt kontorbygg, Asker Genera, som kan bli på 23.800 kvm, men det er ennå ikke rapport om noen signerte leiekontrakter.

Leieprisene i Nydalen har hatt en positiv leieprisvekt de senere årene. Det er forventet at det vil fortsette, fordi Nydalen har etablert seg som en attraktiv lokasjon med "alt". Veksten blir kanskje noe lavere enn tidligere pga. økt antall nybygg i konkurrerende områder som Økern, Bryn og Helsfyr.

Med stadig fokus på fleksibilitet og økningen av forskjellige co-working konsepter, arbeider bransjen i regi av Norsk Eiendom og Forum for næringsmeglere, blant annet med en ny standard leiekontrakt-mal for nettopp denne type avtaler som antas lansert i januar 2019.

### Handel

Netthandel fortsetter å ta andeler av varehandelsomsetningen. Det er en økende andel konkurser, og noen av de store handelskjedene sliter økonomisk. Flere kjeder varsler at de vil redusere antallet butikketableringer, og arealstørrelser reduseres. Vi ser også en betydelig økning av pop-up stores som vil ha fleksibilitet og færre tilpasninger, men korte kontrakter, gjerne på månedsbasis.

Generelt er leietakerne mer sensitive for de totale leiekostnadene. De ønsker seg mer fleksible leiekontrakter og omsetningsbasert leie. Flere av de store kjøpesentrene har hatt lav omsetningsvekst, ved enkelte sentre lavere enn KPI. Det har også vært økende salg av dagligvarer på nett, men flere av aktørene sliter med lønnsomheten og noen har måttet legge ned driften.

Retail-markedet er inne i en fundamental endring, og det er interessant å se hvordan forbruksmønsteret utvikler seg i et stadig mer bilfritt bysentrum. Det har blitt mer nettbasert handel, fokus på miljø og mindre forbruk hos de yngre forbrukerne, og ikke minst økningen av virtuelle opplevelser "hjemme i egen stue".

### Lager og logistikk

Økt handel på nett krever mer lager- og logistikkareal enn tradisjonell varehandel. Etterspørselen etter effektive lager- og logistikk eiendommer har lenge vært det hurtigst voksende segment, og øker fortsatt.

Det er naturligvis langs hovedfartsårene og med god infrastruktur interessen er størst.

Oslo, Ski, Skedsmo, Ullensaker og Vestby er de største logistikk- og lagerkommunene. I fremtiden vil Vestby og Gardermoen kanskje være mest attraktiv for lokalisering av konkurransedyktige og moderne logistikkbedrifter, både på bakgrunn av tilgjengelige tomter, kommunenes næringspolitikk, hovedtrafikkårer og fremtidig transportårer for hurtiggående tog. ■

# TIGERKARTET

Leienivåer - kontor Q4 18





**Moderat leie** **Høy leie**

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







# KONTAKT

## Oslo

Rosenkrantz'gate 20  
PB 1540  
0117 Oslo

hallo@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)**





---

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE