



tiger

EIENDOMSKOMPETANSE



MARKEDSRAPPORT VÅR 2018

**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



Innhold:

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

MAKROØKONOMI

Av: Kjersti Haugland, sjefsøkonom DnB

Pilene peker oppover både for norsk og internasjonal økonomi. Med medvind både fra inn- og utland ansetter norske bedrifter stadig flere. Konsekvensen er at arbeidsledigheten faller og inntektsveksten tar seg opp. Det er snart duket for renteoppgang fra dagens rekordlave nivå. Oppgangen blir nok av det beskjedne slaget, i lys av utsikter til moderat lønns- og prisvekst. Den vil likevel bli merkbar for gjeldstyngede norske husholdninger.

Norsk økonomi har fått opp dampen etter oljebremsen i 2014-2016. Kraftige medisiner, i form av rentekutt og bruk av store summer over statsbudsjettene, gjorde susen. Veksten tok seg tydelig opp i løpet av fjoråret, og arbeidsledigheten nærmer seg normale nivåer igjen. Vi nyter godt av medvind fra flere hold, som vil være med oss også de nærmeste årene.

For det første er den kraftige reversen i oljesektoren og tilstøtende næringer i kjølvannet av det bratte oljeprisfallet fra høsten 2014 til vinteren 2016 nå et tilbakelagt stadium. Den førte med seg store og nødvendige kostnadskutt, som har gjort viktige utbyggingsprosjekter lønnsomme selv på lave oljepriser. Men oljeprisen er ikke lav lenger. Den har tvert i mot økt til over 70 dollar fatet. Det øker selskapenes evne og vilje til å investere i blant annet letevirksomhet. Kombinasjonen av økt lønnsomhet og økt inntjening gjør sitt til at petroleumsinvesteringene er tilbake som en motor for norsk økonomi, med en nesten tosifret vekst både i år og neste år.

Ny fart i petroleumssektoren gir positive ringvirkninger til et stort mangfold av bedrifter. Alt fra

oljeleverandørindustri til advokater, konsulenter og hotellvirksomhet møter økt etterspørsel. Med lysere tider i sikte, økt kapasitetsutnyttning og et stadig bedre arbeidsmarked, blir også investeringsiveren i fastlandsbedriftene høyere. De ønsker flere maskiner, mer elektronisk utstyr og flere næringsbygg, noe som bidrar til et ytterligere løft i etterspørselen i økonomien.

Medvinden kommer også fra et oppsving blant viktige handelspartnere. Den globale økonomiske veksten kom i fjor opp på sitt høyeste nivå siden 2011, og vi tror den vil holde seg rundt samme nivå de nærmeste årene. Særlig viktig for norske bedrifter er det at veksten endelig har tatt seg betydelig opp i eurosonen, etter et særdeles tøft tiår med finans-, bank- og statsgjeldskriser. Når forbruk og investeringer tar seg opp hos vår viktigste handelspartner øker også etterspørselen etter norske eksportvarer og tjenester. En fortsatt svært svak kronekurs gjør oss mer konkurransedyktige på den internasjonale arenaen enn vi ellers ville vært. At euroen har blitt dyr – en euro kostet ved inngangen til mai i år ni kroner og sytti øre – betyr at norske kroner og norske varer har blitt billigere enn før.

Litt motvind har vi også. Boliginvesteringene, som virkelig skjøt fart da rentene ble kuttet og boligprisene økte kraftig, er nå i ferd med å falle markert tilbake. Det bidrar til å dempe det norske oppsvinget, men er likevel positivt nytt fordi det reduserer risikoen for ubalanser på sikt. Byggingen har i løpet av de siste årene kommet opp på et svært høyt nivå. I 2017 hadde boliginvesteringene som andel av BNP nådd 7,3 prosent, det høyeste nivået siden 1988. Samtidig har befolkningsveksten avtatt markert som følge av mindre arbeidsinnvandring.

Med en strengere boliglånsforskrift fra årsskiftet 2016/2017, der blant annet grensen for boliggjeldsopptak ble satt til fem ganger inntekt, snudde den kraftige prisveksten til markert nedgang. Omslaget var særlig tydelig i Oslo, der prisveksten avtok fra en topp på 26 prosent år/år i desember 2016 til en bunn på -10,5 prosent år/år i desember 2017. I løpet av første kvartal 2018 var det igjen tegn til lysning. Prisfallet stoppet opp, og antall usolgte boliger falt markert. På vårparten tok prisveksten seg betydelig opp igjen. Vi venter likevel ikke en ny periode med sterk boligprisvekst. Mange ferdigstilte boliger ut på markedet og svak befolkningsvekst vil bidra til en relativt flat utvikling over de neste tre årene, sett under ett. Det vil også en forsiktig renteoppgang, som trolig starter i september i år. Styringsrenten, som nå er på rekordlave 0,5 prosent, ligger an til å øke til 1,75 prosent i løpet av de neste tre årene. Lave renter internasjonalt og moderate lønnsoppgjør som legger en demper på inflasjonen, hindrer at renten kommer kraftigere opp.

Med et bedret boligmarked har husholdningenes

tro på framtiden blitt løftet ytterligere. Det vil, sammen med økende lønns- og inntektsvekst, trolig bidra til å løfte forbruksveksten etter en svak start på året. Summa summarum er det utsikter til økende økonomisk vekst og videre nedgang i arbeidsledigheten i de nærmeste årene.

Det er fortsatt noen truende skyer i horisonten.

For det første har gjeldsbyrden i norske husholdninger nådd nye historiske høyder. Det betyr at renteøkninger vil slå kraftigere inn i månedsbudsjettene enn de gjorde før. Det er vanskelig å anslå nøyaktig hvordan forbrukerne vil tilpasse seg når rentehoppene kommer. Vi tror forbruksveksten vil holde seg oppe med den beskjedne renteoppgangen vi anslår, men det er en risiko for at det utløser et ønske om økt sparing slik at forbruket, og dermed veksten i norsk økonomi, avtar.

For det andre er trusselen om handelskrig mellom USA og Kina og andre parter, stadig blitt mer overhengende i løpet av våren. Om den slår til, i form av en omfattende oppbygging av handelsbarrierer, vil konsekvensen bli et økonomisk tilbakeslag med mange tapere og ingen vinnere. Norge vil i et slikt tilfelle ikke være noe unntak, med sin lille og svært åpne økonomi. Det er nettopp vissheten om at alle parter vil tape som gjør at dette ikke er det mest sannsynlige utfallet. Likevel vil usikkerheten, jo lenger den varer, ha potensiale til å dempe den økonomiske veksten internasjonalt.

For det tredje står vi nå på terskelen for en forsiktig normalisering av internasjonal pengepolitikk, etter at ukonvensjonelle tiltak som negative renter og sentral-

«... Oljeprisen er ikke lav lenger.
Den har tvert i mot økt til over
70 dollar fatet.»

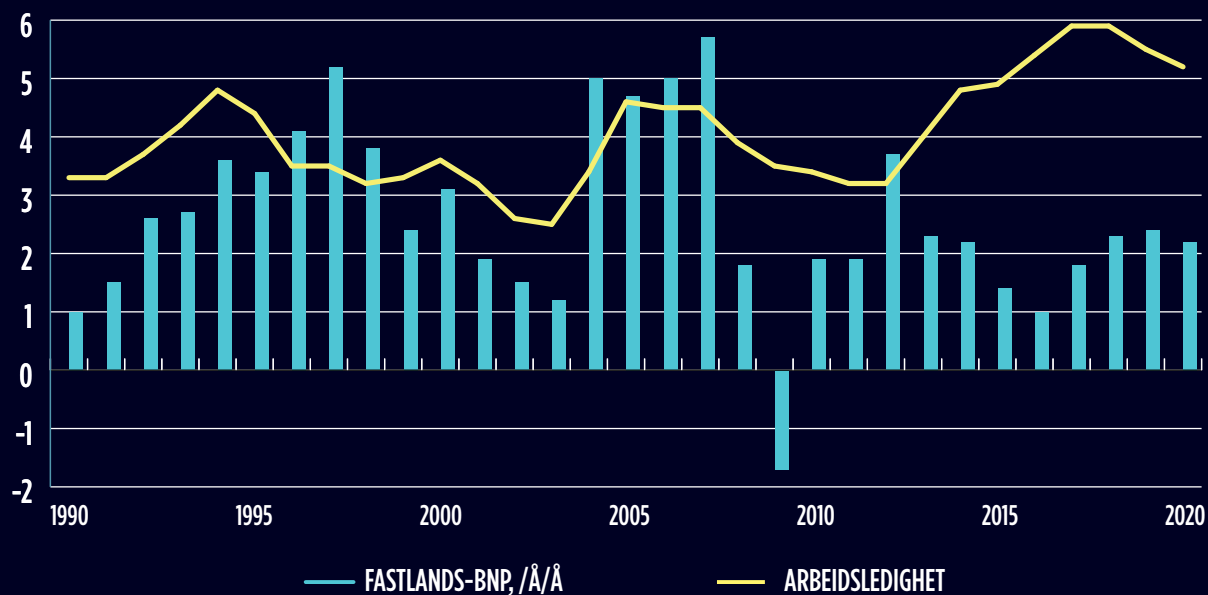


bankkjøp av verdipapirer har blitt prøvd ut over lengre tid blant toneangivende sentralbanker i blant annet USA, eurosone og Japan. Det er ennå usikkert hvordan aksje- og kredittmarkedene vil reagere når snuoperasjonen er et faktum. De har blitt kraftig stimulerte i årene som har gått, med sterk børs-

oppgang og billig og rikelig tilgang på kreditt som resultat. Det er en risiko for en brå revers i finansmarkedene, som i verste fall også kan gi betydelige effekter inn i økonomien. Disse markedene er i høyeste grad grenseløse, og effekten vil i så fall også nå Norge med øyeblikkelig virkning. ■

Norge: Vekst og arbeidsledighet

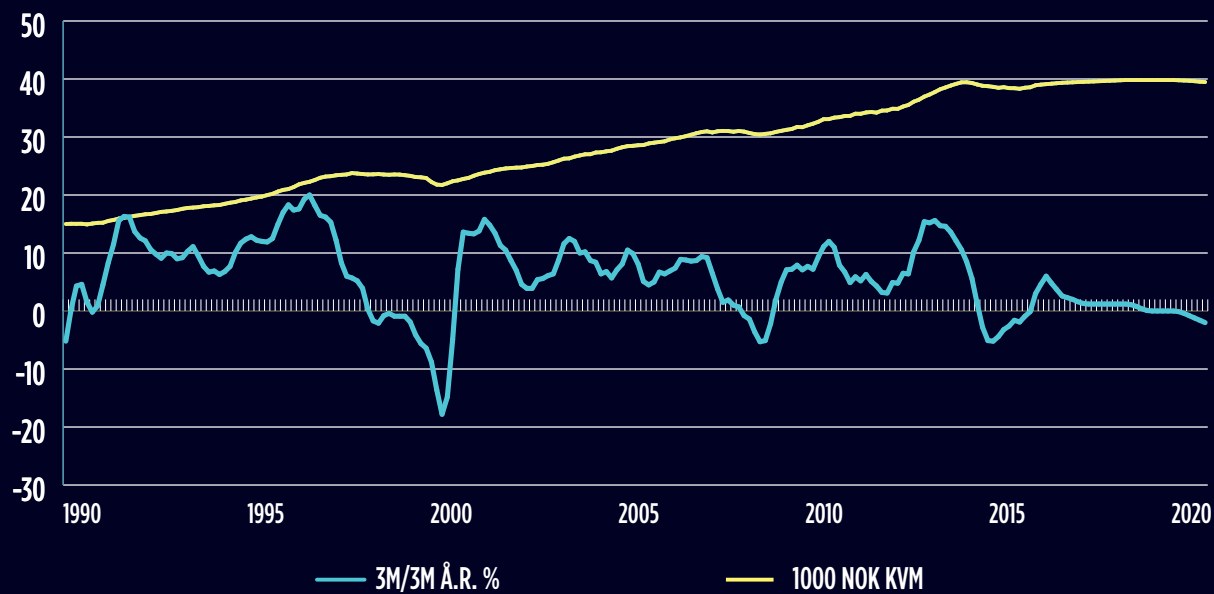
Prosent



Kilde: Statistisk Sentralbyrå / DNB Markets

Norge: Boligpriser

Prosent



Kilde: EiendomNorge / Finn.no / Eiendomsverdi / DNB Markets

TRANSAKSJONSMARKEDET

Av: Transaksjonsteamet, Tiger Eiendomskompetanse

Transaksjonsmarkedet i 2018 startet rolig med et lavere transaksjonsvolum enn volumet de senere årene. Vår prognose for 2018 var et transaksjonsvolum på NOK 75 milliarder for hele året. Det skal holde hardt!

Inne i den femte måneden i 2018 viser vår tracking av transaksjonsmarkedet et omsetningsvolum på ca. NOK 21 mrd. Transaksjoner gjort kjent tidlig januar har vi registrert på volumet for 2017. Aktiviteten er som vanlig størst i Oslo-området, hvor Oslo og omegn står for 45 % av volumet.

Når man differensierer volumet er det interessant å registrere at kontoreiendom hittil i år kun utgjør ca. 18 % av volumet. En betydelig andel av omsetningen, 46,5 % er innen andre segmenter som omsorg, skoler, infrastruktur og industrieiendom. Salget av en eiendomsportefølje med rehabiliteringssenter, sykehjem og barnehager til en verdi av ca. NOK 1,1 milliard solgt av SPG til Infranode/DIF bidro sterkt i denne kategorien. Videre ble Mongstad oljebase, estimert til en verdi av ca. NOK 4 milliarder, solgt av EQT til Asset Buyout Partners (HitecVision). Norsk Gjenvinning solgte en industri-portefølje til en verdi av NOK 696 millioner til Ragde Eiendom. Et annet eksempel på en transaksjon av betydning er Avantors salg av Nydalen VGS til Oslo kommune hvor eiendomsverdien er estimert til ca. NOK 1,1 milliard. Ragde prøvde i utgangspunktet å kjøpe denne eiendommen på slutten av fjoråret, men Oslo kommune/Undervisningsbygg kjøpte på forkjøpsrett.

Det blir interessant om utviklingen av salg av annen type eiendom er en trend, eller om bildet

Prime yield - kontor CBD

3,6% →

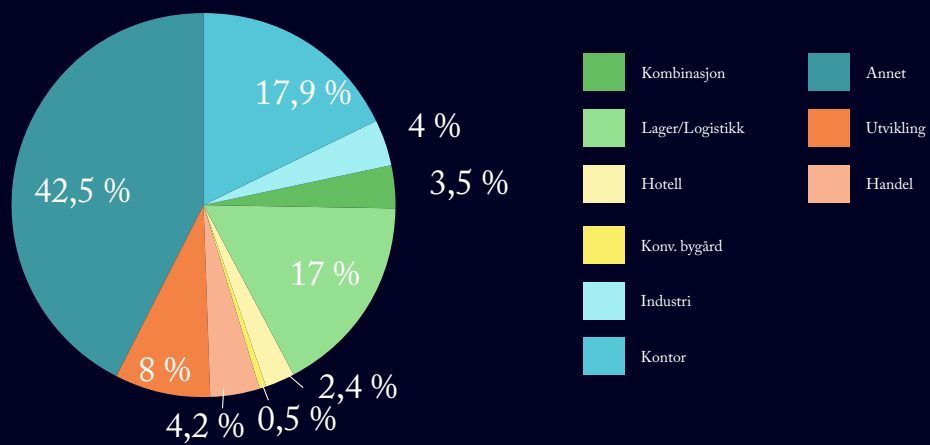
Prime yield - lager og logistikk

5,0% →

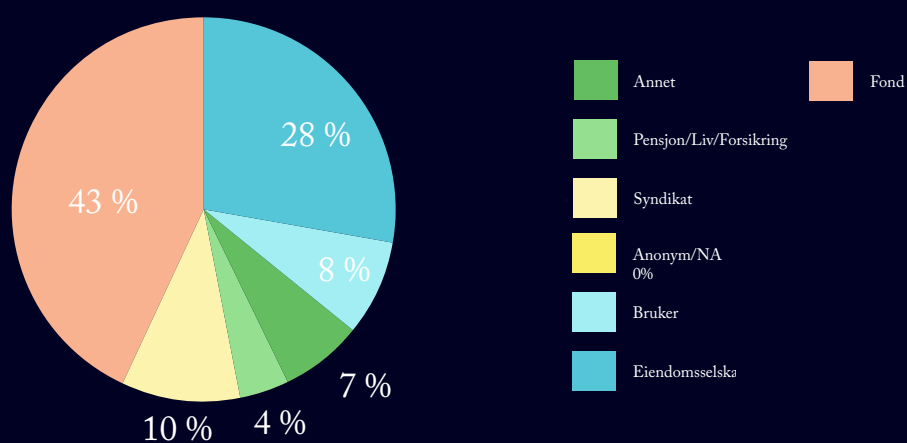
Prime yield - handel / retail

4,0% ↗

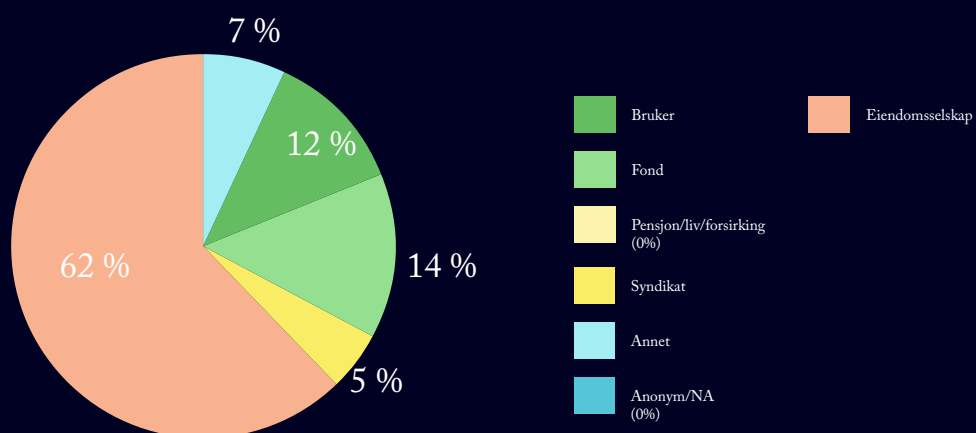
Omsetning i % pr. eiendomstype



Omsetning i % pr. kjøpertype



Omsetning i % pr. selgertype



endrer seg til normalen hvor kontoreiendom vil utgjøre en betydelig større andel av transaksjonsvolumet. Tradisjonelt utgjør kontoreiendom ca. 50 % av transaksjonsvolumet. Det er også interessant å registrere at de fem største transaksjonene står for ca. 42 % av volumet hittil i 2018.

En rekke aktører på kjøpersiden melder om liten aktivitet og få objekter til salg, og de eiendommene som er i spill prises stivt. Vi har tidligere skrevet om ubalanse i tilbud og etterspørselssiden, og det synes som om dette har forsterket seg ytterligere. Vi mener fortsatt årsaken på selgersiden i stor grad skyldes manglende gode alternativer til plassering av kapitalen de frigjør ved et salg. På kjøpersiden er fremmedkapitalen dyrere, og det er høyere utmåling for egenkapital. I tillegg til forventningen om renteøkning allerede i løpet av 2018.

Når man differensierer de forskjellige gruppene på begge sider av bordet, ser man at eiendomsselskapene er høyest representert både på kjøper- og selgersiden, etterfulgt av eiendomsfondene og syndikatene.

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 nesten fraværende den senere tid. For "normaleiendom" er yield-nivåene fortsatt 5,5 – 6,0 %.

For meget gode lager og logistikkeiendommer ser vi yield-nivåer på 5 %, mens mer ordinære eiendommer nær de viktigste kommunikasjonsårene i segmentet er på +/- 6 %. Som følge av både høyere egenkapitalkrav og lånekostnader ser vi en tendens at yelden presses noe opp.

En teori er at det lavere transaksjonsvolumet og den store andelen av salg av annen type eiendom skyldes yield-utviklingen for kontoreiendom, som har medført at kjøpere ser seg om etter andre kjøpsalternativer. Eiere av nettopp annen type næringsseiendom, som kanskje historisk ikke har blitt priset så stivt, vurderer at tidspunktet for å oppnå optimal salgsspris kan være nettopp nå.

Boligmarkedet

Boligmarkedet ble av mange spådd til å gå ned i en dyp og langvarig bølgedal etter at boliglånsforskriftene trådte i kraft ved årsskiftet 2016/2017. Nå ser vi derimot flere tegn på at bølgedalen kanskje ikke blir så dyp og langvarig som først fryktet.

Optimismen er tilbake hos stadig flere boligkjøpere og boligprisene har steget hver måned så langt i 2018. I Oslo er prisene opp 8,3 % siden årsskiftet, kun 3,8 % under prisnivået for et drøyt år siden. Lageret med usolgte boliger minsker og liggetiden fra en bolig legges ut i markedet til den er solgt er kortere enn i fjor. Det er p.t. få nye boligprosjekter til salg i markedet, men dette er ventet å endre seg etter sommeren. Ferdigstillelsen av nye prosjekter vil være høy de neste to årene.

Selv om optimismen delvis er på vei tilbake, er det fortsatt flere usikkerhetsmomenter som kan resultere i at trenden snur nedover igjen. Med rekordhøy gjeld og tydelige signaler på at renten skal opp i tiden fremover, kan dette være en meget effektiv brems for videre boligprisoppgang. Kombinasjonen av avtagende befolkningsvekst og økende tilbudsside er også elementer som kan bidra til å holde prisutviklingen moderat.

Vi erfarer dog at interessen fra utviklere rundt attraktive utviklingsprosjekter er bedre nå enn hva som var tilfellet gjennom store deler av 2017, og den generelle oppfatningen er at godt gjennomarbeidede prosjekter med riktige kvaliteter og beliggenhet vil oppnå svært gode priser i markedet i tiden fremover. ■

For kjente transaksjoner se neste side. →

ET UTVALG AV KJENTE TRANSAKSJONER

OSLO	Q	CA. M ²	TYPE
Mølleparken 4	1	22 000	Kontor
Wergelandveien 15	1	3 400	Kontor
Furuset Senter	1	n.a.	Handel
Nydalsveien 30 C	1	14 100	Annet (skole)
Sommerrogata 13-15	1	7 304	Kontor
Bogstadveien 1	1	n.a.	Handel
Karl Johans gate 17	2	2 600	Kontor og Handel
Infrastrukturportefølje	2	n.a.	Annet
Lakkegata 3	2	n.a.	Leilighetshotell
Vitaminveien 1	2	21 000	Kontor
Eikenga 31-33 + Økernveien 119-121	2	30 000	Kombinasjon
LANDET FOR ØVRIG	Q	CA. M ²	TYPE
Klinkerveien 8	1	8 090	Fryseterminal
Øra, Opphaugveien 6, Tarandrødveien 85, Bingsa-anlegget	1	n.a.	Industri
Mongstad oljebase	1	370 000	Annet
Bølerveien 65	1	10 726	Lager/Logistikk
Brennaveien 20B	1	14 600	Lager/Logistikk
Løvåsmyra 2	1	17 000	Logistikk
Kalfarveien 74, 76, 78, 82	2	34 000	Samfunnshus
Kongsgården Alle 20	2	15 800	Annet (skole)
Arnstein Arnbergs vei 28	2	n.a.	Kontor
Philip Pedersens vei 11	2	7 900	Kontor
Fornebuveien 1-3	2	7 000	Kontor
Destilleriveien 11	2	51 500	Lager/Logistikk
Nygårdsveien 88	2	6 400	Handel
Franzefoss (nytt partnerskap)	2	125 000	Utvikling/Tomt
Lahaugmoen Næringspark	2	25 000	Lager/logistikk
Grenseveien 10 + Myrfaet 1	2	n.a.	Utvikling

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



	SELGER	KJØPER	EST. KJØPESUM NOK. MILL
	Søylen Eiendom m.fl.	Syndikat (Vika Project Finance)	~440
	Utdanningsforbundet	Aberdeen Standard Investment	~265
	Søylen Eiendom	Syndikat (Carnegie Project Finance)	~230
	Avantor	Oslo kommune	1.084
	Starwood Capital (Anvil)	Nordea Liv	~320
	Catella	Vatne Capital	~185
	Johann Friedreich Carl Møllhausen efit.	Wahl Eiendom	n.a.
	SPG	Infranode + DIF	~1.100
	Skanska	Balder Fastigheter Norge AS	418
	Realkapital Investor	Malling & Co Eiendomsfond	n.a.
	Centennial Eiendom AS	Nordea Liv	480

	SELGER	KJØPER	EST. KJØPESUM NOK. MILL
	Dahl Fiskeri AS	Løvold Solutions	~115
	Norsk Gjennvinning	Ragde Eiendom AS	696
	EQT	Asset Buyout Partners (HitecVision)	~4.000
	NLP (Cordea Savills Nordic Logistics Fund)	Aberdeen Eiendomsfond Norge I	n.a.
	Bulk Infrastructure + Akershus Energi	Syndikat (Carnegie)	~170
	Maske Invest	Syndikat (NRP)	~380
	Lie Gruppen	Hemfosa Samfunnsbygg	~425
	Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB	Aviva Investors	415,5
	Pareto Eiendomsinvest Nordic	Continuum Property	n.a.
	NCC Property Development	PP 11 Invest AS	310
	Letron AS + Labek AS + Fram Realinvest AS	Realkapital Investor	n.a.
	Canica	Storebrand Eiendomsfond Norge KS	~1.700
	Grubbestad Eiendom AS	n.a.	~115
	Franzefoss AS + Franzefoss Eiendom AS	SPG + Bakkegruppen	~1.000
	NRP	Ragde Eiendom AS	~430
	Axer Eiendom AS	Selvaag Bolig	~400



LEIEMARKEDET

Utleieteamet, Tiger Eiendomskompetanse

Generelt kontor Oslo

Leieprisene i Oslo fortsetter veksten fra allerede høye nivåer. 2017 var et sterkt vekstår, og 2018 fortsetter moderat i samme takt. Kontorledigheten er fallende, og det bygges svært lite i sentrale Oslo. Oslo sentrum/CBD har historisk vært en sterk driver for prisendring, og med lite tilbud i de "beste" områdene forventer vi derfor fortsatt økende leiepriser i 2018. Ledighet i Oslo Sentrum/CBD er i dag under 5 %. Vi regner med en ledighet i Oslo generelt på mellom 6,5 og 7 % i 2018 og forventer en generell leieprisvekst på 5 – 10 % gjennom året sett under ett.

Selv med høy etterspørsel er nybyggaktiviteten for kontorlokaler i Oslo lav. Ser vi på prosjekterte bygg vil den lave tilførselen av areal føre til fortsatt fallende ledighet til 2020-21. For 2018 er det estimert et tilskudd i markedet på rundt 120.000 m². Blant større prosjekter står blant annet Skøyen Atrium III, HasleLinje, Schweigaardsgate 33B og VIA-bygget i Vika for tilskudd i kontormarkedet. Samtidig beregner man at ca. 100.000 m² forsvinner ut av markedet. I 2019 er tidligere anslag nedjustert fra 130.000 til 100.000 m².

Av større kontrakter signerte Statens Vegvesen i april en leieavtale på 11.000 m² med JB Ugland Eiendom i Fyrstikkalléen 1 på Helsfyr. Atea signerte i januar en leieavtale med Höegh Eiendom om leie av 9.000 m² i HasleLinje. Nylig tok cybersikkerhetsselskapet Mnemonic avgjørelsen om å flytte til Indekshuset i Henrik Ibsens gate 100. 200 ansatte flytter inn i 5.900 m² kontorlokaler i august 2019.

Når det gjelder boligpriser og påvirkning på nærings-eiendom, spekuleres det i at nedkjøling i boligmarkedet fører til at færre prosjekter konverteres til næring. Vi mener fremdeles at boligmarkedet er tilstrekkelig attraktivt til at boligutviklere vil gjennomføre konverteringen av eiendommene som allerede er kjøpt.

Logistikk

Markedet for lager og logistikk har opplevd høy aktivitet de senere årene. Høy transaksjonsaktivitet i 2017 ga et samlet transaksjonsvolum på 13,4 mrd. i 2017, og ga en klar indikasjon på at markedet er i utvikling. Leieprisene har likevel holdt seg stabile. Ledigheten er lav på 8 %, og etterspørselen er høy.



Ledighet - kontor Oslo

7,2% ↘

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.

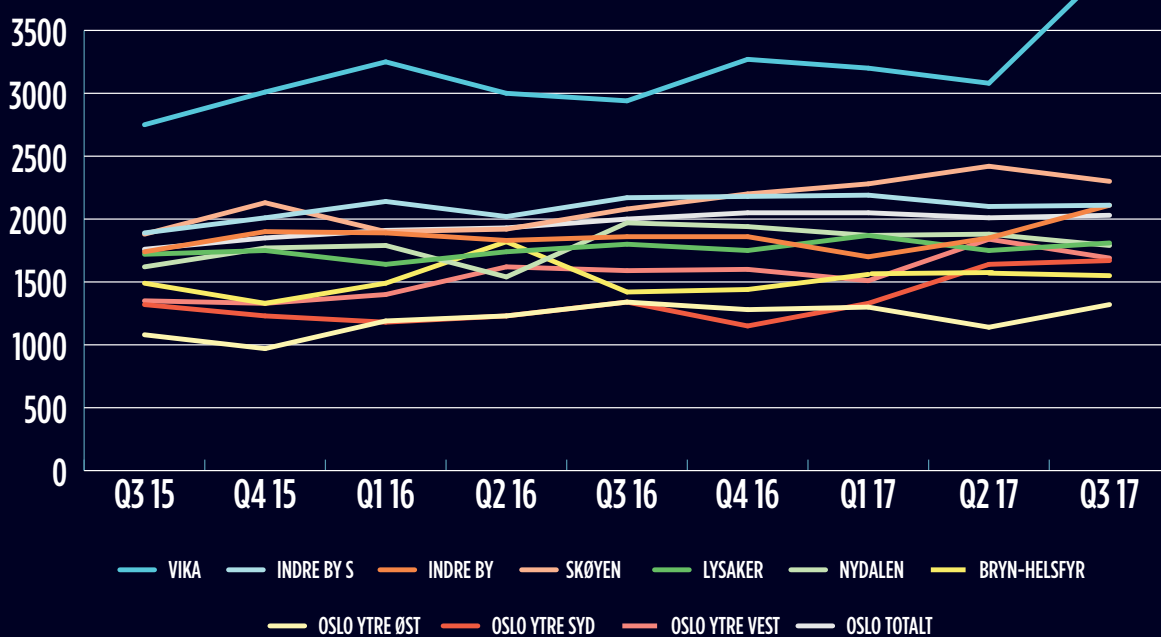
Moderat - lokaler med moderat/god standard og beliggenhet i det definerte området.

LEIEKONTRAKTER I DEN SENERE TID

ADRESSE	TYPE	LEIETAKER	CA. M ²
Fyrstikkalléen 1	Kontor	Statens Vegvesen	11.000
Karvesvingen 5	Kontor	Atea	9.000
Ruseløkkveien 26	Kontor	Thommessen	8.000
Henrik Ibsens gate 100	Kontor	Mnemonic	5.900
Ruseløkkveien 26	Kontor	Arntzen de Besche	5.000
Henrik Ibsens gate 4	Kontor	The Boston Consulting Group (BCG)	4.000



Gjennomsnitt nominelle leiepriser pr. sone - kontor



Kilde: Arealstatistikk

Når det gjelder logistikkeiendommer er det fortsatt store tomtearealer tilgjengelig i randsonen av Stor-Oslo (Oslo og Akershus), hvor flere utviklere står klare til å igangsette nybyggprosjekter. Vi forventer derfor ikke en generell økning i leienivåene i dette segmentet med det første.

Det er dog verdt å nevne at tall fra blant annet SSB tilsier at privat konsum og netthandel skal stige i perioden fremover og det forventes derfor at flere nybyggprosjekter innenfor logistikksegmentet vil bli igangsatt. Selv ved igangsettelse av flere prosjekter vil tilgjengeligheten til nye logistikkeiendommer fortsatt være brukbar, og med relativt moderate byggekostnader begrenser dette potensialet i økte leienivåer.

I markedet opplever vi at de beste alternativene når det gjelder eksponering, infrastruktur, kjøre- og fraktkostnader og tilgjengelig arbeidskraft er populære og blir hurtig absorbert i markedet. Vi anslår et lavere tilbud fra 2020. Dette beror dog på vilje fra styrende myndighet til å regulere tomter til lager- og logistikkparker. Med forbehold om normal regulering anslår vi leieprisvekst fra 2020.

Generelt kan vi si at leietakeretterspørselen etter lager- og logistikkeiendommer i og rundt Oslo har økt de siste par årene. Netthandel kan på mange måter sies å være hoveddriveren i lager- og logistikkleiemarkedet, men markedet for renere lager- og kombinasjonsbygg (lager, proffbutikk, showroom og kontor) preges fortsatt av mer tradisjonelle aktører. Utbudet av kombinasjons-eiendommer er mer begrenset enn tidligere, og flere aktører har blitt nødt til å strekke seg lenger for å sikre seg gode leieobjekter.

Teknologi er driveren for pris og etterspørsel innen lager og logistikk

I moderne varelagre blir gaffeltrucker nå byttet ut med roboter. Når smarte løsninger blir smartere viser potensialet for effektivisering av lager og logistikk seg stadig større. De siste årene er det lagt betydelige ressurser i å automatisere prosessen som bringer varer fra lagerhyllene og hjem i postkassen til forbrukeren. Optimalt skal det hele skje uten et eneste menneske involvert. Vi er ikke helt der enda. De store amerikanske og kinesiske varegrossister er kommet langt, og norske bedrifter som for eksempel Komplett ser til USA og

Kina hvor Amazon og Alibaba m.fl. er langt på vei med sine smarte lagerbygninger. Omløpshastigheten på leverandørenes varelager har steget betraktelig. Den voksende generasjonen sofashoppere etterspør varer på døren neste dag, og det er kamp om å være den som kan levere det.

Automatisering av lager- og logistikkbygg vil kreve omfattende investering i struktur og teknologi. Spørsmålet om hvem som tar investeringen vil variere, men at leieprisene blir høyere er sikkert. Automatiserte varelagre som styres av autonome roboter vil kreve færre personer på lagergulvet. Man antar at antall ansatte likevel holder seg stabilt, men at krav til type kompetanse vil endre seg.

Banebrytende datasentre

Den siste tiden har flere aktører, blant annet innen kraft og eiendom, annonsert satsing på datasentre i Norge. Satsingen er godt i gang og det finnes allerede en håndfull etablerte sentre. Green Mountains anlegg på Vestlandet og Lefdal Mine Datacenter i en forlatt gruve på Måløy er eksempler på etableringer de senere årene.

Norge er et gunstig land å etablere datasentre i av flere grunner:

- Velutviklet fibernett
- Strømoverskudd
- Laveste strømpriser i Nord-Europa
- 97,8 % vannkraft

Bulk Eiendom merker også stor interesse fra utlandet via sitt NO1 Campus i Agder. Espen Danielsen hos Bulk er klar på fordelene i det norske markedet.

" - Norge har en rekke komparative fortrinn innenfor dette segmentet. Til nå har en rekke aktører etablert seg hos våre naboer (Danmark og Sverige). Paradoksalt nok er en av kriteriene at de ønsker norsk kraft. Derfor finner vi data-sentre der norsk kraft terminerer i utlandet. Det er vesentlig rimeligere å etablere seg i Norge fordi norsk kraft med tillegg av nettleie er vesentlig lavere. Vi tror ikke Norge har vært på kartet fordi få aktører har klart å synliggjøre besparelsene, kombinert med at norsk fibernett for en stund siden var sårbart."

Stadig får vi henvendelser fra utenlandske aktører som ønsker å orientere seg i det norske markedet. Med gode nasjonale forhold og kapitalsterke aktører spår vi at mye er lagt til rette for et elektrisk leiemarked innen kombinasjonen eiendom/kraft i årene som kommer. ■

TIGERKARTET

Leienivåer - kontor Q2 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



Eiliv Christensen
Daglig leder / partner

ec@tigereiendom.no
+47 413 09 999



Bjørn Einar Sundby
Partner

bes@tigereiendom.no
+47 906 05 753



Michael Færden
Leder utleie / Sr. eiendomsrådgiver

mf@tigereiendom.no
+47 922 24 777



Petter Bjørge
Eiendomsrådgiver

pb@tigereiendom.no
+47 481 12 972



Christoffer S. Berntzen
Eiendomsrådgiver

csb@tigereiendom.no
+47 984 53 130



Sigurd G. Johannessen
Eiendomsrådgiver

sj@tigereiendom.no
+47 979 38 727





Tromsø

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



Gøril Bergh
Partner / fagansvarlig

gb@tigereiendom.no
+47 414 14 125



Oddbjørn Berg
Daglig leder / partner

ob@tigereiendom.no
+47 900 88 850



Trond Hammer
Partner / Næringsmegler MNEF

th@tigereiendom.no
+47 982 59 106



Son André Hval
Eiendomsrådgiver

sah@tigereiendom.no
+47 400 80 789



Oddmund Johansen
Eiendomsrådgiver

oj@tigereiendom.no
+47 932 38 100



Kåre Hansen
Eiendomsrådgiver

kh@tigereiendom.no
+47 916 30 952



Elin Sildnes
Kontorassistent

es@tigereiendom.no
+47 900 76 669



Stephen Alexandre
Eiendomsrådgiver

sa@tigereiendom.no
+47 976 30 167



Bork Bårnes
Eiendomsrådgiver

bb@tigereiendom.no
+47 977 77 170



tiger

EIENDOMSKOMPETANSE