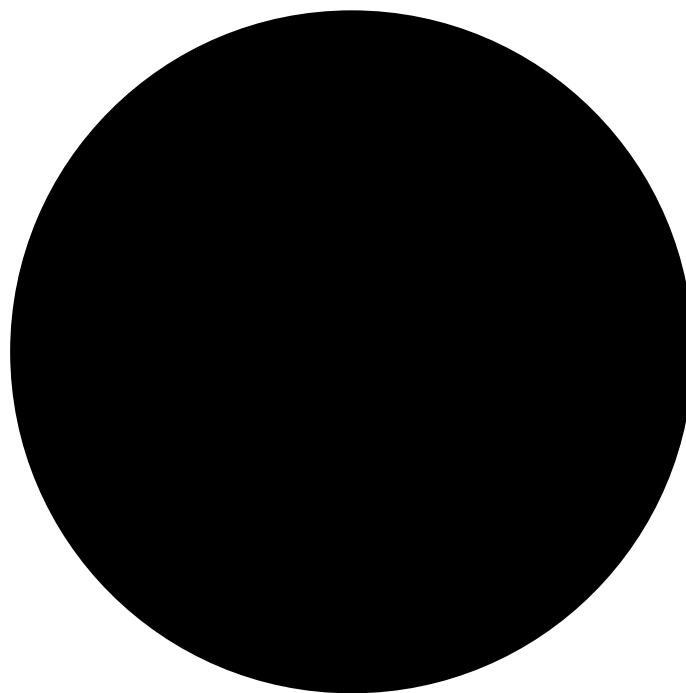


M2

UNION Markedsrapport | HØST 2019

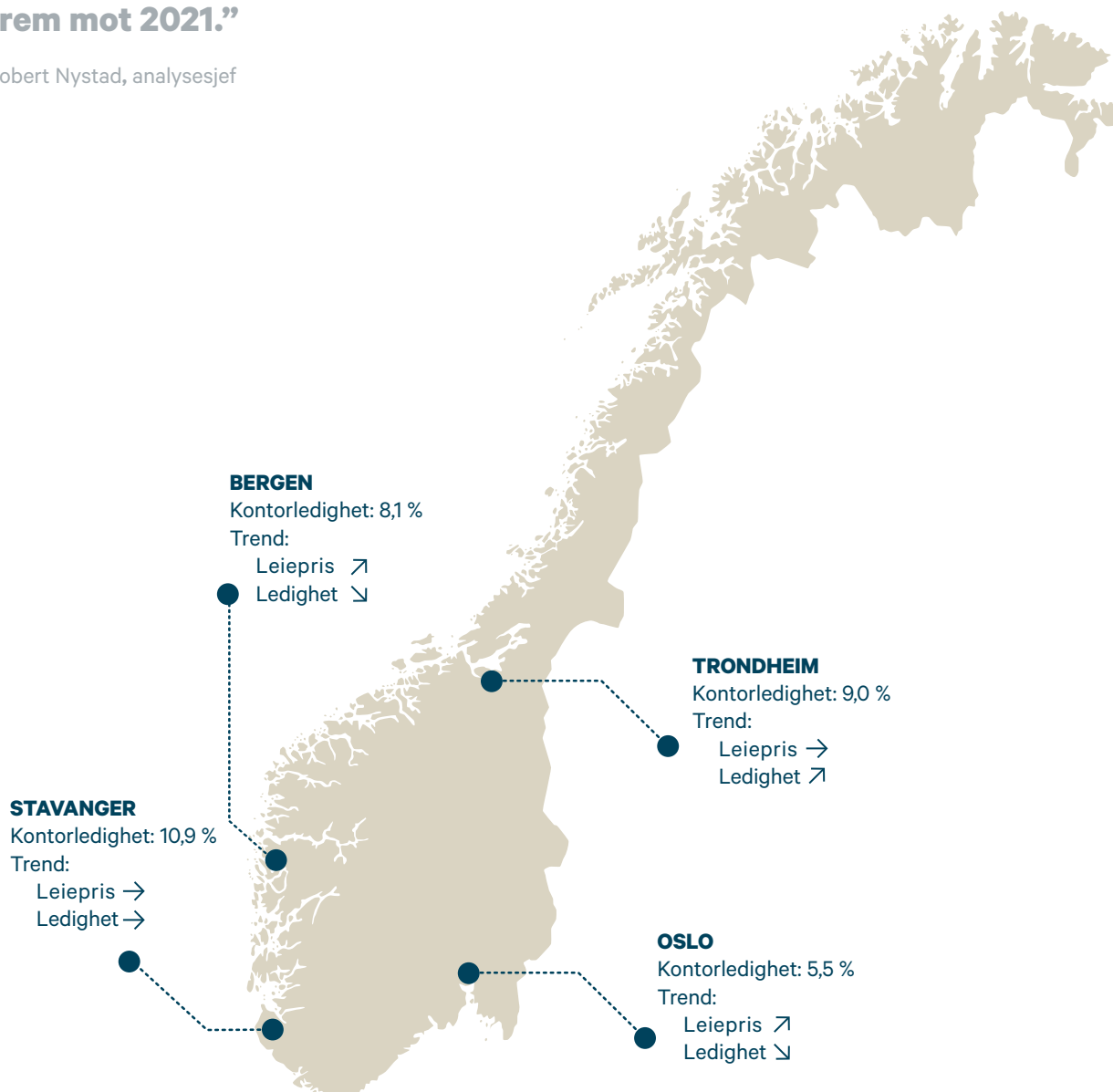


Vi skaper verdier av eiendom

Overblikk

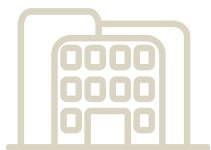
”I sum har utviklingen det siste året vært gunstig med tanke på prisingen av norsk næringseiendom. Vi venter at prime yield holder seg på dagens nivå. Vi har med andre ord nedrevidert prognosen for prime yield betydelig det siste året, ettersom vi den gang ventet at prime yield skulle stige med 40 basispunkter frem mot 2021.”

Robert Nystad, analysesjef



KONTOR

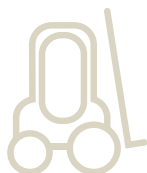
YIELD

**3,60**

Prime yield har holdt seg stabil på 3,60 prosent siden i vinter, mens det er svakt press nedover på sekundær yield. Vi forventer at sekundær yield, som var 5,25 prosent i vinter, er 5,00 prosent ved årsslutt. Vi venter at både prime- og sekundær yield vil holde seg stabile i 2020.

LOGISTIKK

YIELD

**4,75**

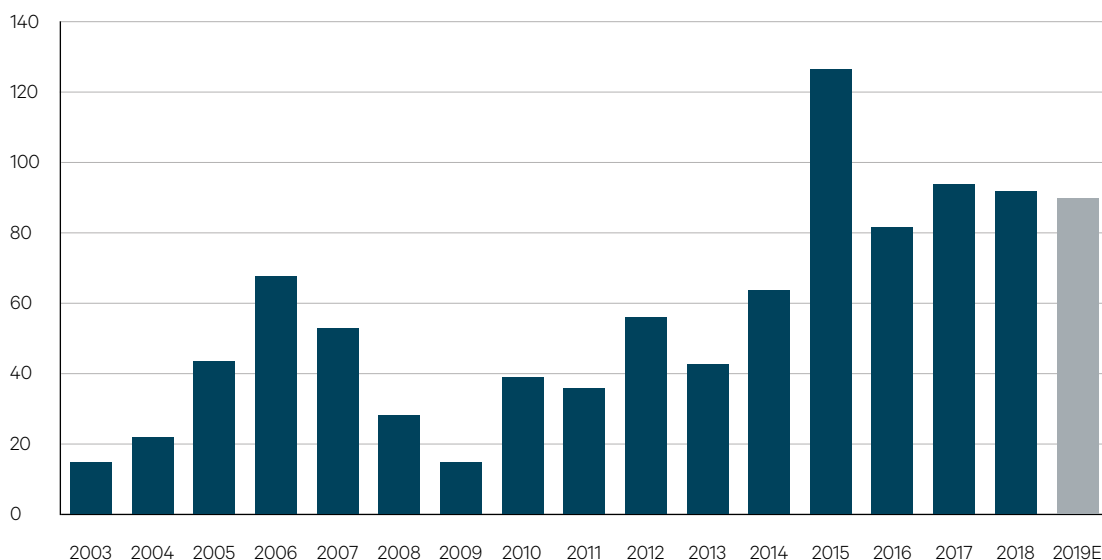
Prime yield for logistikk anslås fortsatt til 4,75 prosent. Interessen for å investere i logistikkeiendom er sterk, og med renteutviklingen siden i vinter blir vi ikke overrasket dersom yielden presses noen punkter nedover i kvartalene som kommer.

HANDEL

YIELD

**3,75**

Prime yield for gatehandel i Oslo ligger stabilt på 3,75 prosent, mens yielden for kjøpesentre har steget med 25 punkter til 4,75 prosent siden i vinter. De beste handelsboksene med strategisk beliggenhet og lange leiekontrakter oppnår typisk en yield på rundt 5,5 prosent. Sprednen mellom attraktive og mindre attraktive objekter øker innen alle delsegmenter av handelseiendom.

Transaksjonsvolum

Tall i milliarder kroner. Kun transaksjoner med verdi over MNOK 50 er inkludert.

Kilde: UNION fra 2008. DNB Næringsmegling for årene før 2008.

UNION



UNION GRUPPEN

Innhold

Overblikk	4
Innhold	7
Leder	9
2/ Makro	
Makro	12
Finansiering - Del 1: Bank	14
Finansiering - Del 2: Obligasjoner	16
3/ Transaksjonsmarkedet	20
4/ Segmenter	
Kontor	24
Handel	26
Lager og logistikk	28
Hotell	30
Bolig	32
5/ Områder	
Bergen	36
Trondheim	38
Stavanger	40
6/ Kontorleiemarkedet i Oslo	
Tilbud	44
Etterspørsel	46
Fleksible kontorlokaler	48
Leiepriser	50
Prognoser for leieprisvekst	52
Kontorområder	54



Robert Nystad
Analysesjef
UNION Gruppen

På'n igjen

På mange måter er det lite som har endret seg i det norske eiendoms-markedet det siste året. Aktiviteten i transaksjonsmarkedet holder seg på samme høye nivå, yieldene er i hovedsak stabile og leieprisveksten i Oslo har fortsatt ufortrødent videre. Vi skravler om digitalisering, miljø, fleksible kontorer og netthandel, men det gjorde vi i fjor også.

Samtidig er det særlig én ting som ser annerledes ut i dag. Renter med både kort og lang løpetid var på vei opp så sent som i oktober i fjor. Siden den gang har lange renter falt betydelig, og selv om pengemarkedsrenten har kommet opp, topper den trolig ut på et lavere nivå enn mange ventet. Forventningen til fremtidige renter med både kort og lang løpetid har kommet betydelig ned. Plutselig er japansk syke på «alles» lepper.

Som vi har påpekt tidligere, er det ikke et én-til-én-forhold mellom renter og yield. I fjor ventet vi ikke at eiendomsyieldene skulle stige like mye som rentene, med det var likevel sannsynlig med et viss press oppover på yieldene. Nå er rammebetingelsene endret.

Ikke bare blir det billigere å låne penger. Det blir enda vanskeligere enn tidligere å oppnå avkastning ved å investere i obligasjoner. Det samlede volumet av verdipapirer med negativ yield har doblet

seg på ett år, og i dag er det om lag USD 16 trillioner i rentepapirer globalt som har negativ yield. Investeringer som garanterer deg negativ nominell avkastning hvis du holder til forfall. Avkastningsfri risiko om du vil.

Ved utgangen av første halvår i år var det USD 333 mrd. i tørt krutt i internasjonale fondsstrukturer med mandat til å investere i eiendom, ifølge Preqin. Nivået er rekordhøyt, og Blackstone satte nylig opp det største eiendomsfondet noensinne da de hentet USD 20 mrd. i egenkapital.

I mange land er det sterk konkurranse om eiendommene, og fondsforvalterne sliter med å sette pengene i arbeid. Økt makrousikkerhet, rekordlav direkteavkastning og en leieprisvekst som er i ferd med å avta mange plasser gjør ikke jobben enklere. Det er i mange tilfeller vanskelig å nå avkastningsmålene man har formidlet til investorene da man hentet inn penger.

Vi tror man må belage seg på lavere avkastning for eiendomsinvesteringer fremover. Men med negative renter i stadig større deler av obligasjonsuniverset, og et volatilt aksjemarked på høye multipler, er det på ingen måte sikkert at alternativene frister mer.

Makro

Større usikkerhet

Norsk økonomi er inne i en moderat og bredt basert oppgangskonjunktur som har vart i rundt tre år. Betydelig investeringsvilje fra bedriftene, særlig i oljesektoren og industrien, bidrar til at oppgangen fortsetter i innværende år.

Makrobildet er imidlertid mer sammensatt. På den ene siden viser tallene fra kvartalsregnskapet at BNP-veksten fortsatt er over trendvekst, arbeidsledigheten har falt til et lavt nivå og inflasjonen er omtrent på målet til Norges Bank. I tillegg viser ulike konjunkturbarometre, for eksempel forventningsundersøkelsen til Norges Bank og Manpowers arbeidsmarkedsbarometer, at bedriftene fortsatt er relativt optimistiske.

Samtidig er det flere skyer på himmelen. Vekstutsiktene i verdensøkonomien er betydelig svekket i løpet av det siste året, blant annet på grunn av mye politisk uro. Veksten har avtatt i både Europa og USA i år, og i andre kvartal falt BNP i både Storbritannia og Tyskland.¹ I Sverige har arbeidsledigheten steget overraskende fort. Ledigheten var 7,2 prosent (AKU) i august, etter å ha steget med ett prosentpoeng på 12 måneder.² Det er god grunn til å anta at vekstimpulsene utenfra blir svakere fremover.

I tillegg venter Statistisk sentralbyrå (SSB) at veksten i oljeinvesteringene, som er den viktigste drivkraften i norsk økonomi for øyeblikket, skal falle til neste år. SSB venter at nivået på oljeinvesteringene reduseres med 1,6 prosent i 2020.

Det er med andre ord et sprik mellom tilstanden i norsk økonomi for øyeblikket og vekstutsiktene fremover. Denne utviklingen bidro til at det var knyttet stor spenning til rentebeslutningen til Norges Bank som ble offentliggjort 19. september. Sentralbanken valgte å sette opp styringsrenten med 25 basispunkter til 1,50 prosent. Samtidig senket de prognosen for styringsrenten fremover. Rentebanen indikerer at styringsrenten mest sannsynlig blir liggende på dagens nivå ut 2022, men at det er mer sannsynlig med renteoppgang enn rentenedgang i perioden.

Sysselsettingsveksten har vært solid de siste to årene, noe som har bidratt til at arbeidsledigheten har falt fra 5,1 til 3,6 prosent (AKU). SSB venter at sysselsettingsveksten, som ligger an til å bli om lag 1,6 prosent i år, skal falle til 0,5 prosent neste år. Selv om de fleste makroprognoser indikerer lavere sysselsettingsvekst fremover, er SSBs forventning om vekst i sysselsettingen blant de laveste.

Mindre drahjelp fra oljeinvesteringer og svakere vekstutsikter internasjonalt, bidrar til at veksten i norsk økonomi trolig blir lavere i årene fremover. Oppgangskonjunktoren vi har hatt de siste tre årene erstattes trolig av en mer konjunkturnøytral periode frem mot 2022.

¹Kilde: Norges Bank (PPR 3)

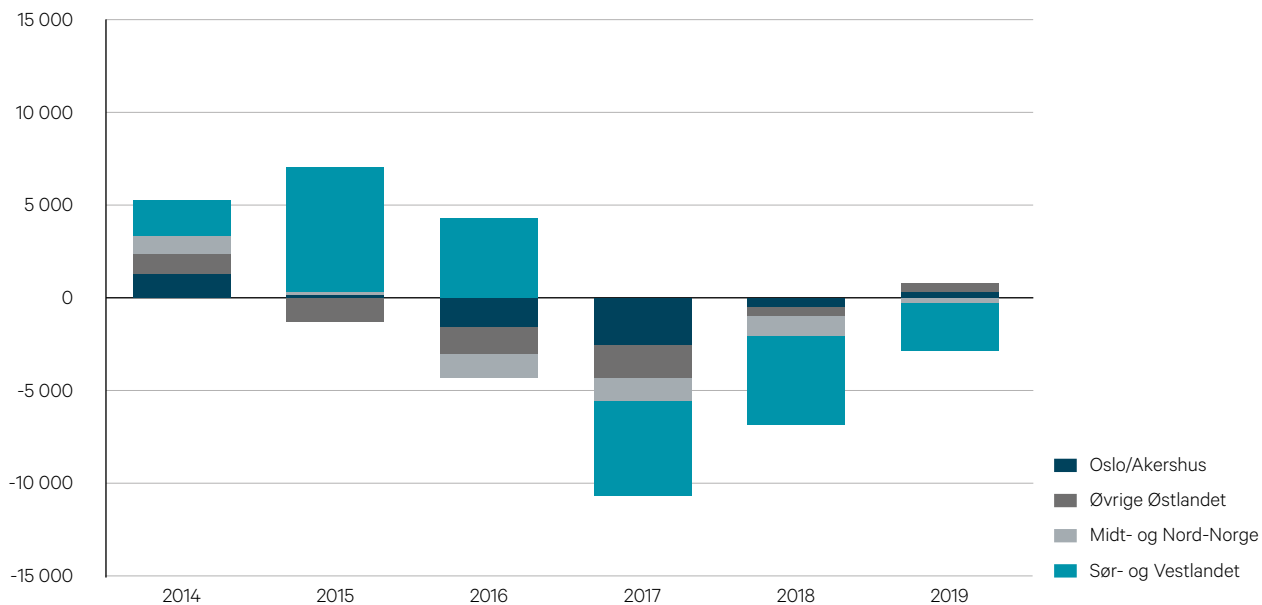
²Kilde: Statistiska centralbyrå (SCB)

Hovedtall for norsk økonomi

Årlige prosentuelle endringer	2016	2017	2018	2019E	2020E	2021E	2022E
BNP - Fastlandet	0,9	2,0	2,2	2,4	2,2	1,6	1,4
BNP	1,1	2,3	1,3	1,6	3,3	1,9	1,4
KPI	3,6	1,8	2,7	2,2	1,8	1,9	2,0
Privat forbruk	1,1	2,2	1,9	1,9	2,4	2,2	2,0
Offentlig forbruk	2,3	1,9	1,4	2,2	1,8	1,9	1,7
Oljeinvesteringer	(16,0)	(5,4)	1,9	15,4	(1,6)	(3,1)	4,2
Tradisjonell eksport	(8,6)	1,7	2,0	4,9	3,8	2,2	1,6
Sysselsetting	0,3	1,2	1,6	1,6	0,5	0,3	0,2
Arbeidsledige AKU (nivå)	4,7	4,2	3,8	3,6	3,7	3,7	3,8

Kilde: SSB, september 2019

Endring i arbeidsledighet siste 12 måneder (antall personer)



Tallene viser 12-måneders endringer i registrert ledighet per august hvert år.

Kilde: NAV, september 2019

Finansiering - Del 1: Bank

Lånerenten har falt

10-års swaprente er i skrivende stund 1,72 prosent¹, det er 75 basispunkter lavere enn toppen i midten av oktober i fjor. I samme periode har 3m NIBOR steget med nesten like mye, og renter med kort og lang løpetid er for øyeblikket på om lag samme nivå.

Det er mye som tyder på at det ikke kommer flere rentehevinger fra Norges Bank og at pengemarkedsrenten dermed er nær toppen i denne omgang. I sum innebærer utviklingen at rentenivået, og forventningene til fremtidige renter, har falt betydelig i løpet av det siste året.

Bankfinansiering

UNIONs Bankundersøkelse for tredje kvartal 2019 viser at snittmarginen for nye 5-års lån med 65 prosent belåning er 204 basispunkter. Det er to basispunkter lavere enn i forrige kvartal. Bankmarginen har kommet ned til sammen 41 basispunkter siden den toppet ut i fjerde kvartal 2017, og marginen er 39 basispunkter over bunnen på 165 punkter i andre kvartal 2015. Dagens margin ligger omtrent på gjennomsnittsnivået i perioden siden 2010.

Da vi gjennomførte undersøkelsen var 5-års swaprente 26 basispunkter lavere enn i andre kvartal. Samlet finansieringskostnad for 5-års lån, med full rentesikring i hele perioden, har dermed falt 28 punkter til 3,68 prosent. Samlet lånekostnad er 56 basispunkter lavere enn i andre kvartal 2018, og vi må tilbake til høsten 2016 for å finne et lavere nivå. Samtidig er det fortsatt et stykke ned til bunnpunktet på 2,91 prosent i første kvartal 2015.

Bankundersøkelsen viser at konkurransen mellom bankene fortsatt er høy. Alle bankene oppgir at de har samme utlånsappetitt som for seks måneder siden, og samtlige forventer at utlånsviljen vil vedvare.

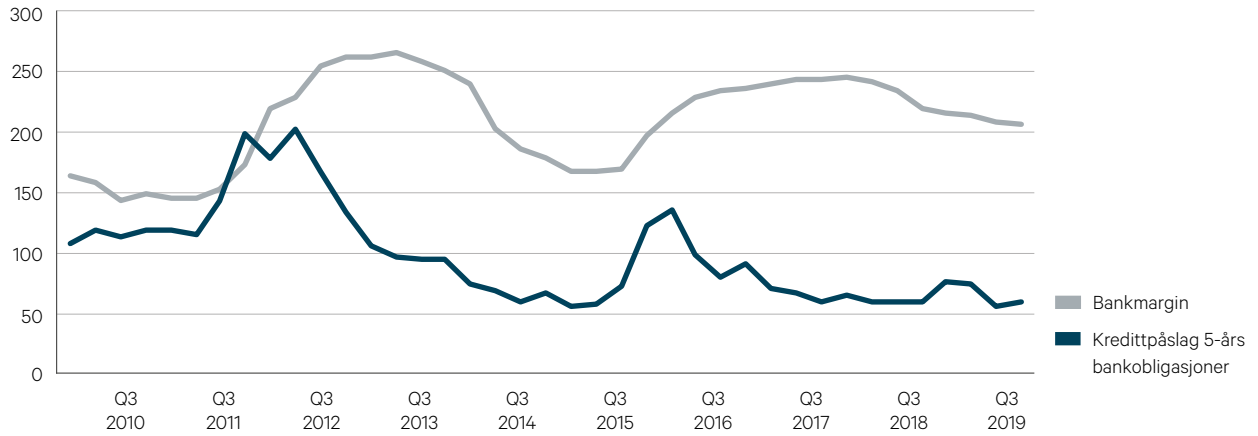
Siden sist har Finansdepartementet sendt ut notatet «Tilpasninger i kapitalkrav for bankene» på høring. Kort forklart omhandler notatet mulige tilpasninger for å unngå uønskede svekkelser av kapitalnivået i norske banker som en følge av at EUs regelverk blir innlemmet i EØS-avtalen.

I praksis innebærer dette relativt små endringer for de store norske bankene. Men dersom notatet blir implementert slik det foreligger nå, vil det trolig ramme flere av de utenlandske bankene. Den norske delen av virksomheten til utenlandske banker vil i større grad måtte forholde seg til det norske regelverket. Dette innebærer trolig at disse bankene må holde mer egenkapital bak utlån til norsk næringseiendom.

Selv om dette kan påvirke prisen på lånene – hvis det blir vedtatt slik forslaget foreligger nå – tror vi ikke effekten blir like dramatisk som forrige gang bankene fikk høyere kapitalkrav. Kapitaloppbyggingen som eventuelt kreves er trolig mindre enn sist, og utlånsviljen vil neppe falle like markant. Alt i alt er det likevel mye som tyder på bankmarginene har truffet bunnen i denne omgang.

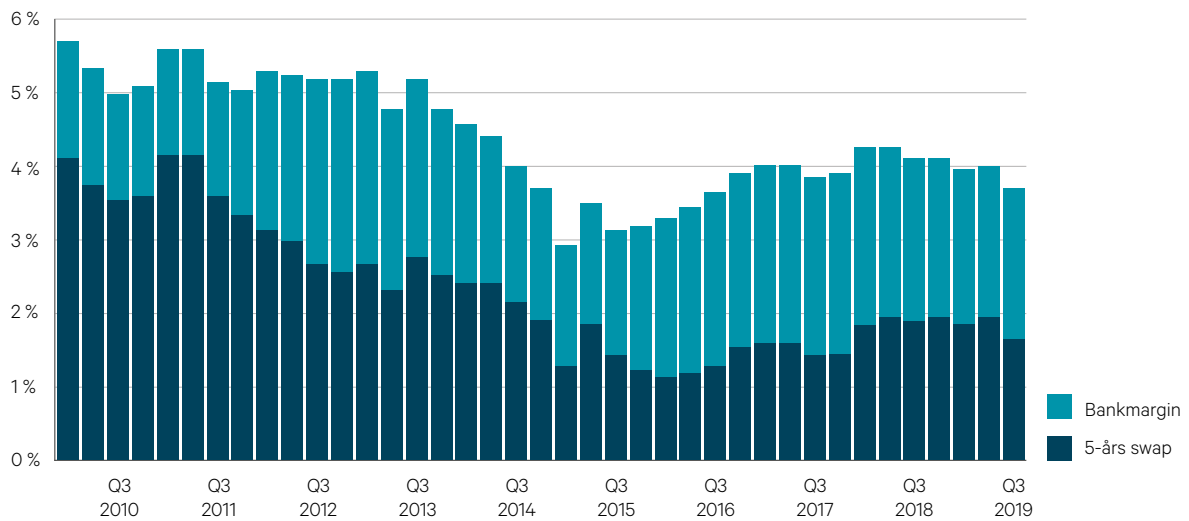
¹Per 23. september 2019

Bankmargin og kredittpåslag i bankobligasjoner (basispunkter)



Kilde: UNION og DNB Markets

Lånefinansieringsrente



Gjelder for nye 5-års lån til kjøp av kontoreiendom sentralt i Oslo med full rentesikring i fem år, 65 prosent belåningsgrad og 7-års snittdurasjon på leien.

Kilde: UNION og DNB Markets

Finansiering - Del 2: Obligasjon

Høy aktivitet, stor andel high yield og lavt kredittpåslag

Etter få nye utstedelser av eiendomsobligasjoner rundt årsskiftet, har aktiviteten tatt seg opp de siste månedene. Hittil i år er det utstedt nye eiendomsobligasjoner for rundt NOK 14 mrd. Dersom aktiviteten holder seg oppe ut året, ligger vi an til å komme opp mot nivåene som vi har sett de siste årene.

Om lag halvparten av obligasjonsvolumet som er utstedt i år er klassifisert som high yield, noe som indikerer relativt stor bredde i caser som finansieres i obligasjonsmarkedet for øyeblikket. Til sammenligning var kun 15 prosent av volumet «high yield» i perioden 2014-2018.

Selv om Finanstilsynet strammet inn tolkningen av regelverket våren 2018, slik at det ble mer utfordrende å benytte obligasjonsfinansiering i SPV-caser, ser vi mange eksempler på strukturer som får til dette. Løpetiden på lånene har imidlertid blitt betydelig kortere.

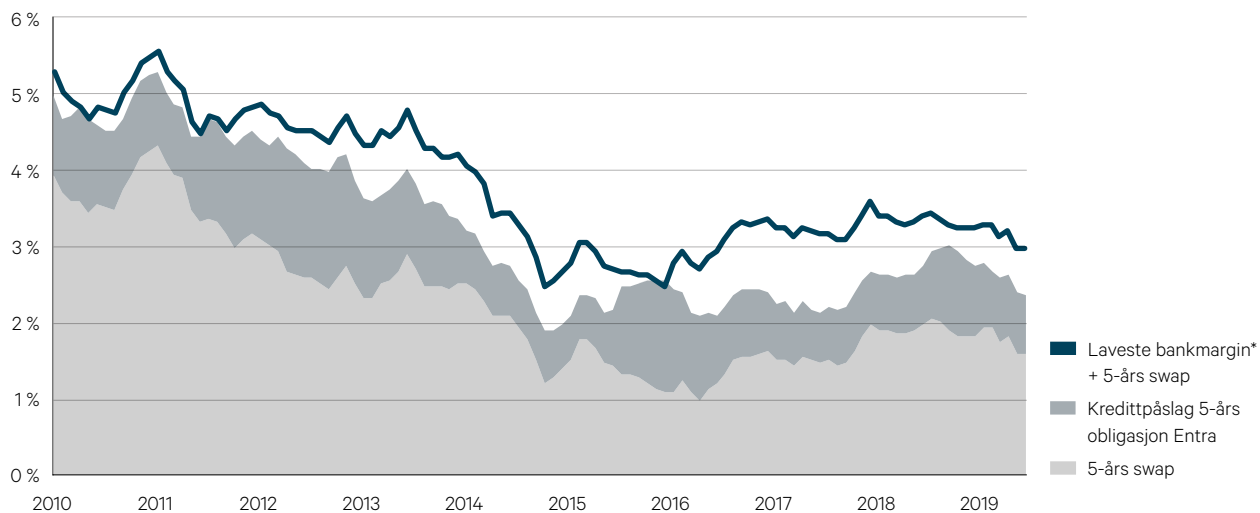
Veksten i utestående obligasjonsvolum, som var eksplosiv mellom 2011 og 2018, har flatet ut. Dette er trolig en konsekvens av at en stadig større andel av nye utstedelser er knyttet til refinansiering av obligasjoner som er utstedt de siste årene.

Kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet har kommet ned siden starten av året, og er på et lavt nivå historisk sett. Det er særlig lavt påslag for kvalitetsobligasjoner (investment grade), mens bildet er litt mer blandet innen «high yield»-segmentet. I sistnevnte har det blitt et noe større skille mellom papirer med ulik kvalitet, og avveiningen mellom risiko og krav til avkastning balanseres hårfint av mange investorer.

Kredittmarkedet har holdt god stand til tross for mye politisk uro og bekymringer for svakere økonomisk utvikling globalt. Sentralbankenes aktive rolle, og god kapitalinngang for obligasjonsfondene, er blant faktorene som bidrar til å holde kredittpåslagene nede.

Indikativt kredittpåslag for en Entra-obligasjon med 5-års løpetid er 78 basispunkter, noe som er 30-40 basispunkter lavere enn i januar. Kupongrenten for et 5-års lån med fast rente er dermed estimert til 2,36 prosent for øyeblikket.

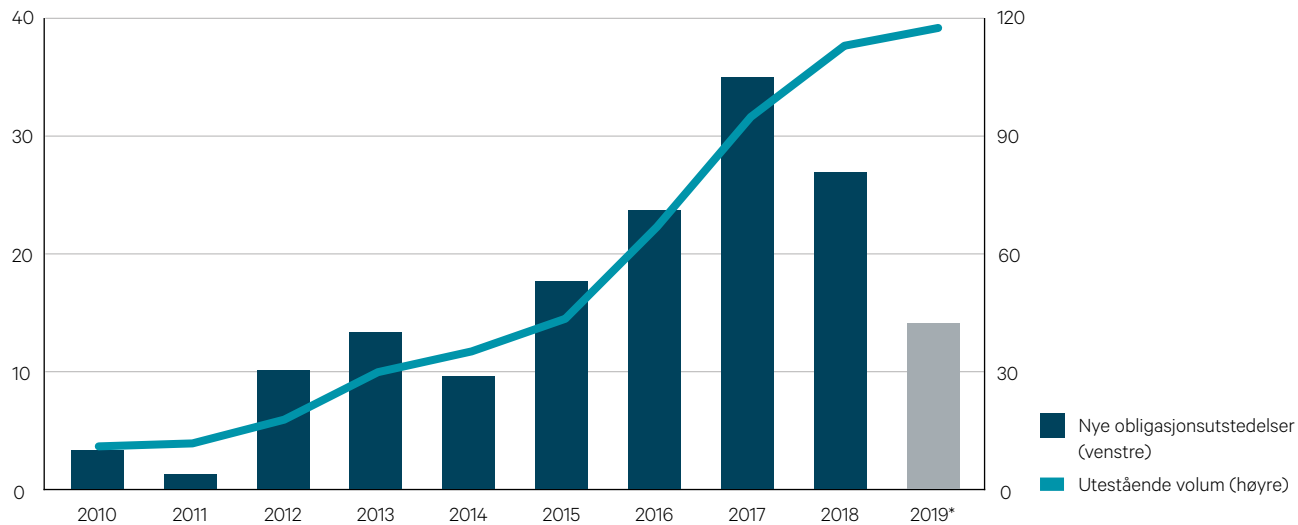
Samlet finansieringskostnad 5-års bank- og obligasjonslån



*Laveste margin bankene har tilbudt siste kvartal på lån med minst tre års løpetid + 5-års swap.

Kilde: UNION og DNB Markets

Eiendomsobligasjoner (NOK mrd.)



*Tallene for 2019 er per september.

Kilde: Stamdata

Transaksjonsmarkedet

Ingen tegn til avmatning i aktivitetsnivået

Hittil i år har vi registrert 166 eiendomstransaksjoner for til sammen om lag NOK 51,5 mrd. Det er både flere transaksjoner og et større volum enn i samme periode i fjor. Da hadde vi registrert 137 transaksjoner for til sammen NOK 43 mrd.

Årets største transaksjon er «Midtbygget». DNB Livsforsikring har kjøpt DNBs hovedkontor i Bjørvika for nærmere NOK 4,5 mrd. av SBB. DNB Liv har dermed kjøpt tilbake bygget de solgte til Trond Mohn høsten 2015.

Det er flere store kontoreiendommer i Oslo som har skiftet hender i år. UNION Real Estate Fund II har kjøpt hele «Valle»-prosjektet på Helsefyv av NCC Property Development for NOK 1,83 mrd. I tillegg har DNB Scandinavian Property Fund kjøpt det nye kontorbygget Vitaminveien 4 på Storo av Skanska Commercial Development, mens et syndikat tilrettelagt av Clarksons Platou har kjøpt Grensen 5-7 av Tristan Capital Partners.

Tristan har også solgt en større portefølje med handelseiendommer til Ragde for om lag NOK 1,5 mrd. I fjor høst kjøpte den London-baserte fondsforvalteren kontorbygget «Helsefyv Atrium». Disse transaksjonene illustrerer godt hvordan internasjonale investorer agerer i det norske markedet for øyeblikket. Mange aktører selger eiendommer som ble kjøpt i perioden 2014 til 2016, fordi man er ferdig med businessplanen og realiserer gevinst. Samtidig leter man etter nye investeringer i Norge til nye fond som skal sette kapital i arbeid.

Ser vi bort i fra Arctics kjøp av Kongsberg Teknologipark for NOK 3,1 mrd., har det vært relativt liten aktivitet i segmentet industri, lager

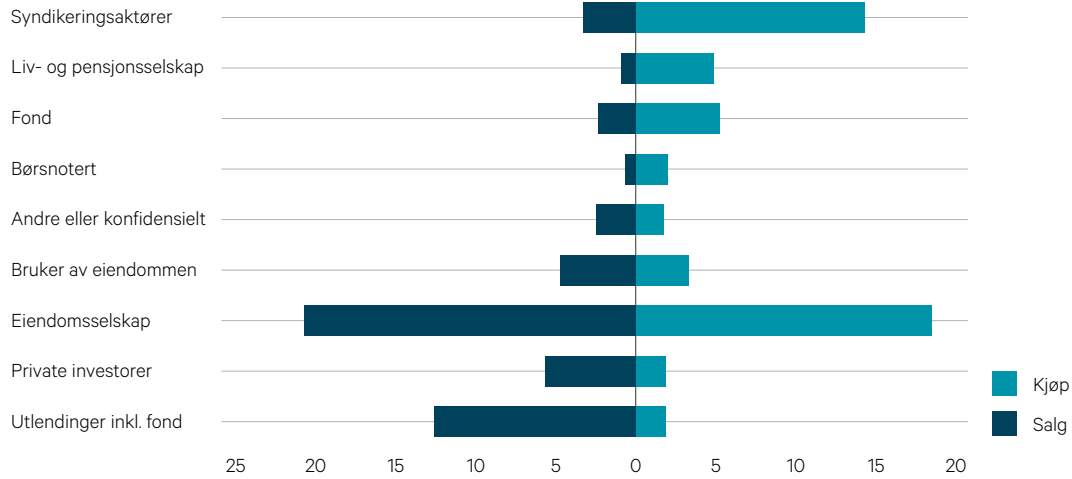
og logistikk hittil i år. Vi tror at dette henger sammen med mangel på objekter for salg, blant annet fordi flere av de mest attraktive logistikkbyggene har vært omsatt de siste årene.

Syndikeringsaktørene har vært den mest aktive kjøpergruppen i det norske eiendomsmarkedet de siste årene. I fjor ble det syndikert eiendom for NOK 31,6 mrd., og dersom vi tar hensyn til det som ble solgt økte tilretteleggerne nettoeksponeringen med NOK 18,6 mrd. Det har derfor vært knyttet spenning til hvordan rundskrivet som kom fra Finanstilsynet 4. juni, «Definisjon av alternative investeringsfond og prosjektfinansieringsselskaper», ville påvirke markedet.

Rundskrivet ble av mange oppfattet som en innstramming på muligheten for å tilrettelegge for eiendomsinvesteringer uten å være underlagt regelverket for alternative investeringsfond (AIF). Selv om situasjonen fortsatt virker uavklart i noen tilfeller, tyder mye på at markedet hittil er lite påvirket. Det er høyt trykk i transaksjonsmarkedet, og syndikeringsaktørene har vært største netto kjøper i første halvår. Hittil i år står de bak 47 kjøp for til sammen NOK 13,7 mrd. Mange av transaksjonene ble imidlertid initiert før skrivet fra tilsynet kom, så det gjenstår fortsatt å se de fulle implikasjonene.

Med lange renter som har kommet ytterligere ned, god tilgang til kreditt og fortsatt gunstig utvikling i kontorleiemarkedet i flere av de store byene, forventer vi at det sterke transaksjonsmarkedet holder seg utover høsten og inn i 2020.

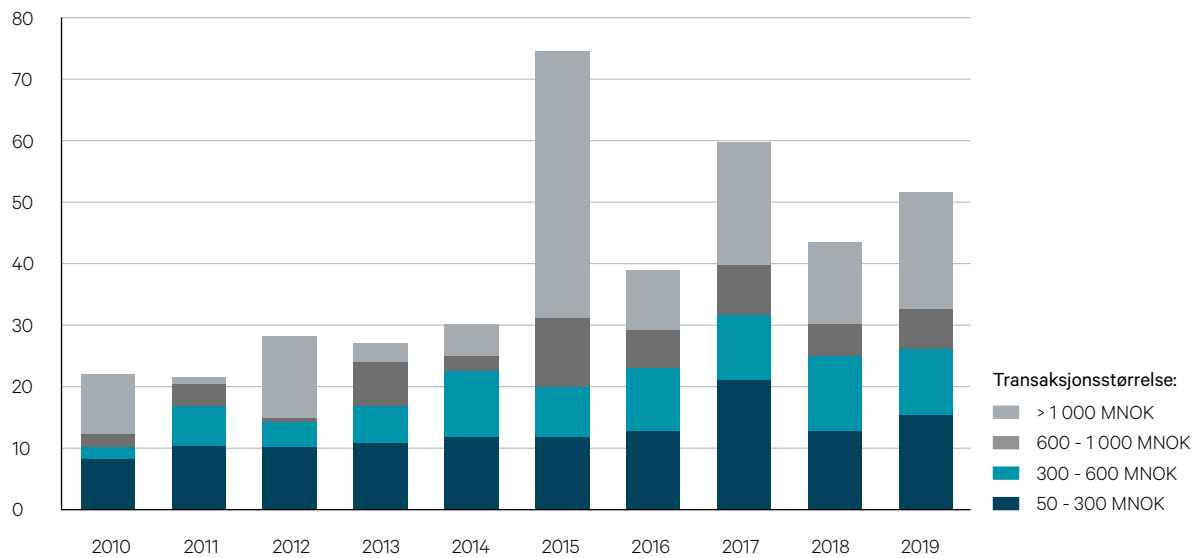
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2019



Aktørene er sortert fra største til minste netto kjøper (per september). Tall i milliarder kroner.

Kilde: UNION

Transaksjonsvolum per september



Transaksjonsvolum fordelt etter størrelsen på transaksjonene. Tall i milliarder kroner.

Kilde: UNION

Kontor

Utsiktene er fundamentalt endret

Det har skjedd mye med tanke på yieldutsiktene til norsk nærings-eiendom i løpet av det siste året. Lange renter har falt markant, mens korte renter har steget om lag like mye i samme periode. Konjunktur-oppgangen i norsk økonomi har fortsatt, samtidig som framtid-utsiktene ser stadig svakere ut. Det er med andre ord et ganske blandet bilde for øyeblikket.

Renter og finansiering

Den viktigste endringen er likevel at renter med lang løpetid – og forventningen til fremtidige renter – har kommet betydelig ned. I fjor på denne tiden begynte egenkapitalavkastningen å bli presset i mange tilfeller, og de fleste forventet at rentene skulle ytterligere opp. Det er nå mer luft mellom rentene og eiendomsyieldene, og få forventer at rentene skal særlig opp.

Samlet finansieringskostnad for 5-års lån, med full rentesikring i hele perioden, har falt 28 basispunkter siden andre kvartal, til 3,68 prosent. Samlet lånekostnad er 56 basispunkter lavere enn i andre kvartal 2018, og vi må tilbake til høsten 2016 for å finne et lavere nivå.

Fallet i lange renter har i tillegg bidratt til at eiendom fremstår som relativt mer attraktivt sammenlignet med renteinvesteringer. Yield-gapet – differansen mellom prime yield for kontor i Oslo og 10-års swap-rente – har steget med 73 basispunkter i løpet av de siste tolv månedene.

Interessen for eiendom som investeringsobjekt

Det er fortsatt mye tørt krutt i internasjonale eiendomsfond med investeringsmandat i Europa.¹ Vi ser jevnlig eksempler på at slik kapital flyter inn i Norge. Det siste eksempelet er CapMan Nordic Real Estate II som kjøpte Brynsalléen 2 av KLP Eiendom. Fondet, som ble etablert i 2017, har «value-add»-strategi og kjøpte eiendommen som Atea skal flytte ut av. Hele 50 prosent av institusjonelle investorer i Europa oppgir at de foretrekker å kjøpe eiendommer med en slik risikoprofil, ifølge investorundersøkelsen til INREV.

Syndikeringsaktørene har de siste årene vært den mest aktive kjøpergruppen i det norske eiendomsmarkedet. Det har derfor vært knyttet

spenning til hvordan rundskrivet som kom fra Finanstilsynet 4. juni 2019² vil påvirke markedet.

Rundskrivet ble av mange oppfattet som en innstramming på muligheten for å tilrettelegge for eiendomsinvesteringer uten å være underlagt regelverket for alternative investeringsfond (AIF). Selv om situasjonen fortsatt virker uavklart i en del tilfeller, tyder mye på at markedet hittil har klart å tilpasse seg relativt godt. Det er høyt trykk i transaksjonsmarkedet, og syndikeringsaktørene har stått bak flere store transaksjoner det siste kvartalet.

Utsikter i leiemarkedet

Den sterke leieprisveksten i kontorleiemarkedet i Oslo har utvilsomt vært en viktig driver de siste årene. Med svakere vekstutsikter for norsk økonomi, og tiltakende nybygging, tror vi at leieprisveksten blir svakere de neste tre årene. Hvis vi får rett i dette, innebærer dette isolert sett at investorene kan være litt mindre aggressive i budrundene.

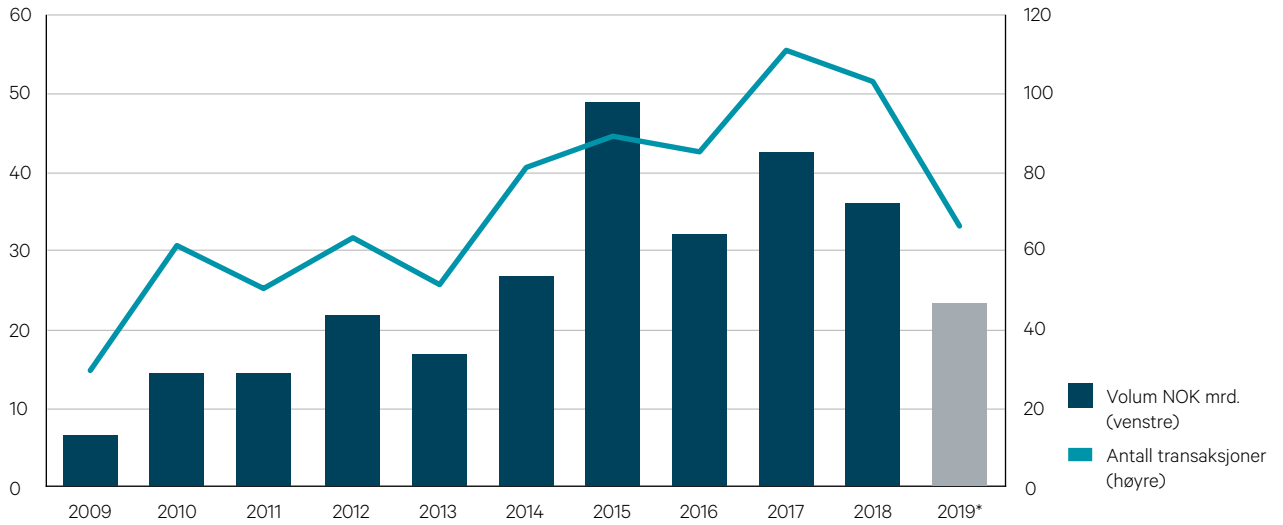
I sum har utviklingen det siste året likevel vært gunstig med tanke på prisingen av norsk næringseiendom. Vi venter at prime yield holder seg på dagens nivå. Vi har med andre ord nedrevidert prognosen for prime yield betydelig det siste året, ettersom vi den gang ventet at yielden skulle stige med 40 basispunkter over en periode på litt mer enn to år. For sekundæryielden venter vi et svakt press nedover. Det er fortsatt svært mange som søker eiendom med «value-add»-potensial, og vi tror at gapet mellom prime og sekundæryield skal ytterligere inn.

Vi blir for øvrig ikke overrasket hvis vi ser eksempler på eiendommer som omsettes på lavere yield enn vårt anslag for prime yield, fordi det er akkumulert opp betydelig underleie i mange bygg. Vår definisjon av prime yield forutsetter at leienivået er markedsmessig.

¹Kilde: Preqin

²Definisjon av alternative investeringsfond og prosjektfinansieringsselskaper

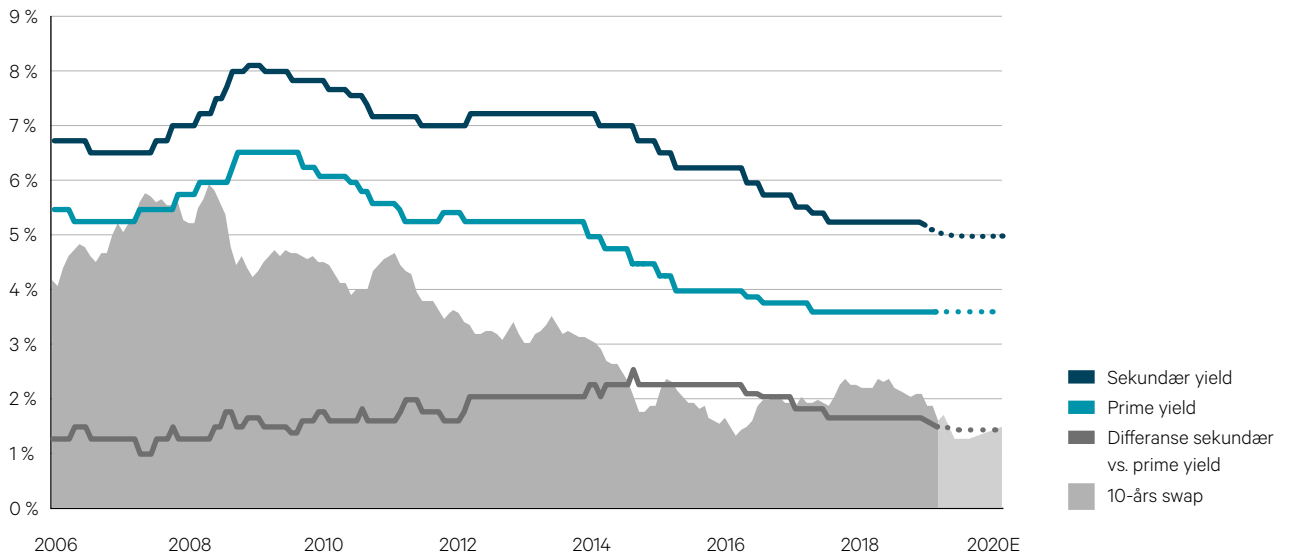
Kontortransaksjoner i Norge



*Tallene for 2019 er per september.

Kilde: UNION

Utvikling for prime og sekundær yield i Oslo



Kilde: UNION og DNB Markets

Handel

Risikopremien på vei opp

Hittil i år er det gjennomført 28 handelstransaksjoner til et samlet volum på NOK 8,94 mrd. Volumet er på nivå med samme periode i 2018, hvor det totale transaksjonsvolumet endte på NOK 16,1 mrd. fordelt på 49 transaksjoner. Det er med andre ord relativt høy likviditet i denne delen av markedet også. Det er imidlertid ingen tvil om at investorene er mer selektive i sine kjøp, og at det har oppstått et mer markant skille mellom attraktive og mindre attraktive handelseiendommer.

De store endringene i handelsbransjen har ført til at mange investorer og banker er skeptiske til handelseiendom, noe som bidrar til å trekke yieldene opp. Yielden for kjøpesentre har kommet opp 50 basispunktet det siste året, og vi anslår nå prime yield til 4,75 prosent.

Selv om det er høyere risiko enn tidligere forbundet med å investere i handelseiendom, er det viktig å fremheve de store forskjellene som finnes innenfor segmentet. Yieldanslaget for de beste handels-eiendommene i Oslo sentrum ligger fortsatt på 3,75 prosent, forutsatt at leienivåene oppfattes som markedsmessige.

Luksusbutikker og internasjonale merker har med sitt inntog i det norske markedet presset leieprisene opp til rekordhøye nivåer i hovedstadens beste handlegater. Sterk konkurranse og omstilling i handelssegmentet har ført til at mange bransjer har opplevd fall i både marginer og omsetning. Gårdeiere forventer i mange tilfeller høyere leie enn det mange av leietakerne evner å betale med omsetningen sin.

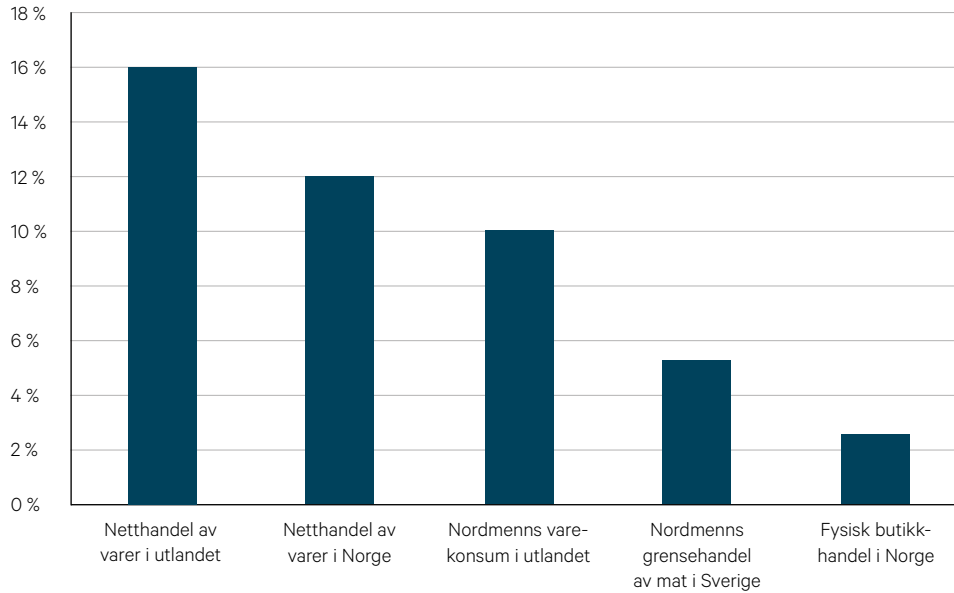
Stadig mer av varehandelsomsetningen glir over i andre kanaler, og i 2018 tok netthandelen nærmere 20 prosent av veksten i varehandelen. I tillegg har tjenestekonsumet vokst nesten dobbelt så fort som vareforbruket de siste ti årene.¹ Det er dermed ikke overraskende at stadig flere butikklokaler i handlegatene blir erstattet med serveringssteder, velværesalonger og annen opplevelsesbasert konsum. Utfordringen er at tjenestetilbyderne ofte ikke har samme betalingsevne som butikkene hadde, og dermed har leieprisene i handlegatene kommet under press.

Omsetningen i fysiske butikker har årlig økt med kun 2,5 prosent i snitt siden 2012. Justert for prisstigningen i perioden, har realveksten vært på 0,1 prosent årlig. Innenfor butikkhandelen er det riktignok store forskjeller. Kosmetikk og apotek er bransjene med den høyeste omsetningsveksten. Butikker med bredt vareutvalg, eller såkalte «dollar stores», har økt omsetningen med dobbelt så mye som butikkhandelen som helhet siden 2012.² Europris, Jula og Clas Ohlson er eksempler på kjeder som har hatt en solid omsetningsvekst og som åpner butikker i et høyt tempo. Lave priser og et stort varesortiment har vært en suksessoppskrift hittil.

¹Kilde: Virke/SSB

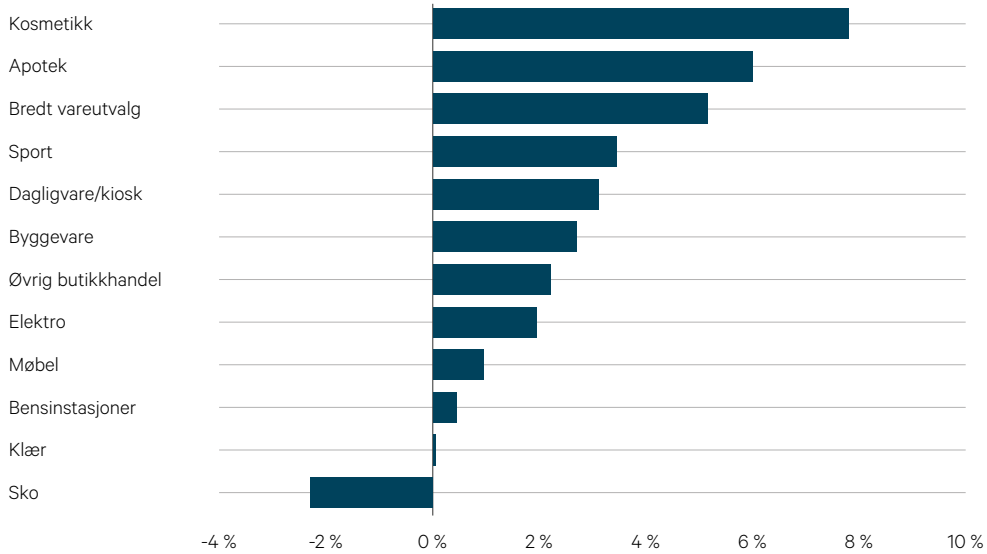
²Kilde: Virke/SSB

Gjennomsnittlig årlig vekst i omsetning 2012 - 2018 (CAGR)



Kilde: SSB, Virke

Gjennomsnittlig årlig vekst blant bransjer i butikkhandelen 2012 - 2018 (CAGR)



Kilde: SSB, Virke

Lager og logistikk

Fortsatt stor interesse

Transaksjonsmarkedet

2018 var et rekordår for transaksjonsmarkedet innenfor lager-, industri- og logistikksegmentet, både i form av antall transaksjoner og transaksjonsvolum. Attraktive kontantstrømmer, kombinert med en forventning om økt etterspørsel i leiemarkedet som følge av økt netthandel, har bidratt til investorinteressen. Vi har imidlertid observert betydelig lavere aktivitet hittil i år, og har foreløpig kun registrert 28 transaksjoner. Til sammenligning talte vi 43 transaksjoner i samme periode i fjor.

Fallet i lange renter det siste året bør isolert sett styrke etterspørselen etter eiendommer med lange og sikre kontantstrømmer. Vi tror at den moderate omsetningen av logistikkeiendommer hittil i år i stor grad skyldes at det har vært få objekter for salg, og at det vil være stor interesse for gode objekter som kommer i markedet fremover. Vi holder på vårt estimat for prime yield for lager- og logistikkeiendom på 4,75 prosent, men tror vi kan se et svakt press nedover på yielden fremover dersom lange renter etablerer seg på dagens nivå.

Til tross for et lavt antall transaksjoner hittil i år, er det totale transaksjonsvolumet på NOK 7,9 mrd. Volumet trekkes opp av salget av Kongsberg Teknologipark, som utgjør ca. 40 prosent av volumet. Denne transaksjonen føyer seg inn i rekken av store industriobjekter som er omsatt de siste årene.

Leiemarkedet

Netthandel krever typisk tre ganger så mye logistikkareal som tradisjonell varehandel.¹ Selv om netthandel fremdeles utgjør en liten del av varehandelsomsetningen, så vokser netthandelen betydelig mer enn omsetningen til tradisjonelle butikker. I løpet av de siste fem årene har verdiindeksen for postordre- og netthandel hatt en årlig vekstrate (CAGR) på 11,4 prosent.² Virke anslår at netthandelens andel av den innenlandske varehandelen vil øke til over 14 prosent i 2030.³

Dagligvarer utgjør om lag 40 prosent av all detaljhandelsomsetning, en andel som har holdt seg stabil gjennom de store endringene i handelsbransjen. Dagligvaremarkedet har hatt en årlig vekstrate på 2,9 prosent i perioden 2010 til 2017.⁴ Vi handler mat i stadig flere kanaler, og netthandelen med dagligvare er i kraftig vekst: i 2017

hadde 15 prosent av nordmenn kjøpt dagligvarer på nett, mens i 2018 hadde andelen økt til 20 prosent.⁵

Høyere vekst i realinntekten og økt sysselsetting bidrar trolig til høyere privat konsum fremover, noe som trolig kommer varehandelen til gode. Det er med andre ord mye som peker i retning av økt behov for logistikkareal i årene som kommer.

Et viktig skille i dette segmentet går mellom mindre lager- og kombinasjonseiendommer og store logistikkeiendommer. Sistnevnte kjennetegnes ved at det finnes relativt få leietakere som inngår store leieavtaler, og det oppnås ofte kvantumsrabatter. Det finnes fortsatt mange attraktive tomter langs hovedårene, slik at leietakere som ikke har behov for å være lokalisert med umiddelbar nærhet til byen har mye å velge mellom. En kombinasjon av god tilgjengelighet på tomter, kort byggetid og yieldkompresjon har bidratt til å holde prisnivået nede til tross for økt etterspørsel etter arealer. Realieien har følgelig hatt en nedgang i løpet av de siste årene.

I markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi flere små- og mellomstore leietakere. Leietakerne etterspør lager, showroom, proffhandel og kontor, eller en kombinasjon av disse. Det største markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi i Groruddalen nord i Oslo. En betydelig andel av lager- og kombinasjonseiendommene ligger i utviklingsområdene som Oslo kommune har innlemmet i sin arealstrategi, og vil trolig konverteres til andre formål på sikt. I tillegg bygges det sjelden slike bygg innenfor kommunegrensen.

Netthandelen påvirker også dette markedet positivt fordi flere aktører har behov for leveringspunkter i kort avstand fra kundene. Med stigende etterspørsel, og en tilbudsside som er begrenset, er det grunn til å vente stigende leiepriser for slike lokaler.

¹Kilde: Prologis

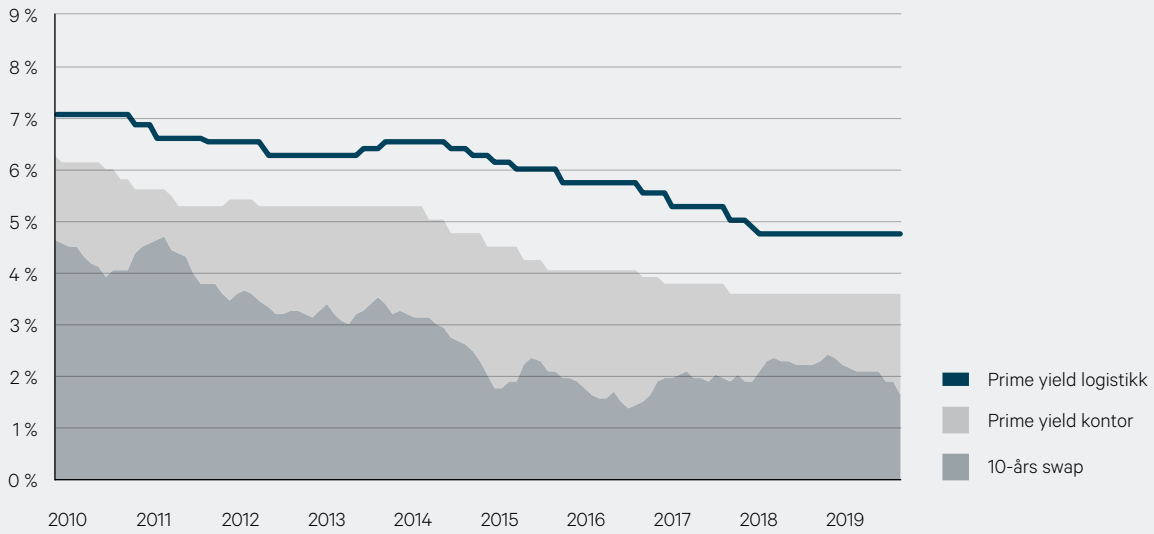
²Kilde: SSB

³Anslaget forutsetter lav vekst i netthandel av dagligvarer.

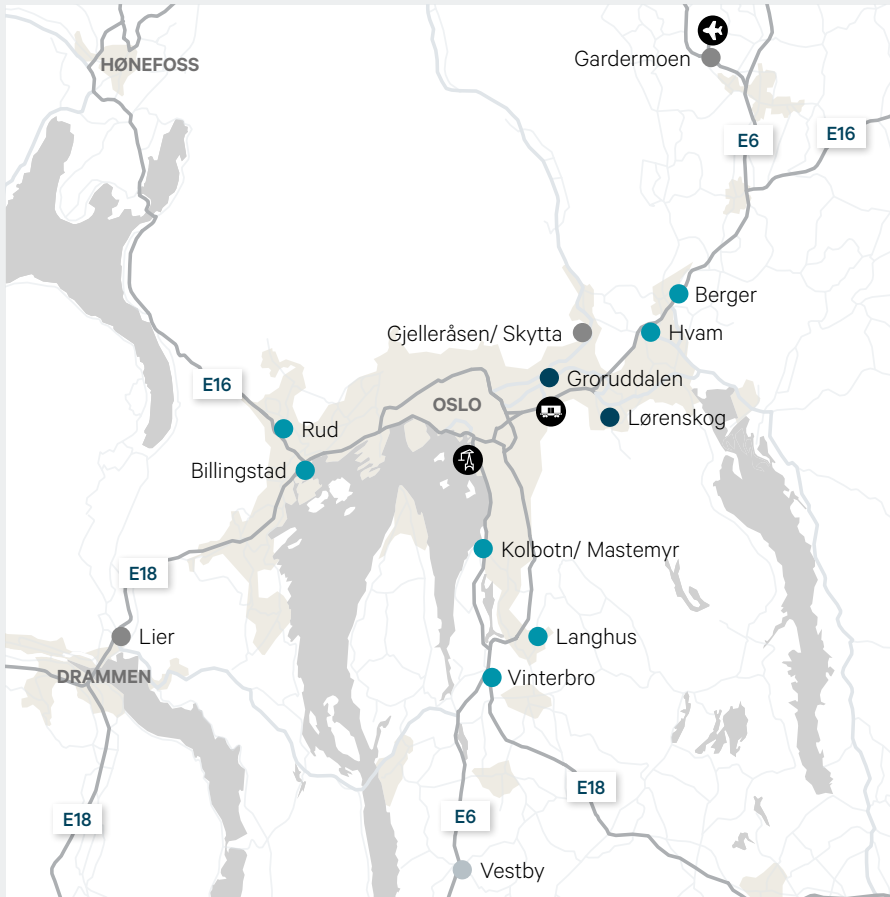
⁴Kilde: Dagligvare rapporten 2018

⁵Kilde: Dibs/Nets

Prime yield logistikk i Oslo og Akershus



Kilde: UNION og DNB Markets



Leienivå for lager (NOK/m²/år)

	Normal/høy standard ¹	Topp standard ²
● (Dark Blue)	800 - 1 000	1 250
● (Light Blue)	700 - 900	1 100
● (Grey)	700 - 900	1 000
● (Light Grey)	500 - 700	800

¹Typisk nivå for gode lokaler med takhøyde inntil seks meter

²Lokaler med topp standard og takhøyde over seks meter

Kilde: UNION

Hotell

Comeback på Vestlandet

Transaksjonsmarkedet

Det har kun blitt omsatt fire hotelleiendommer i Norge så langt i år, for et samlet volum på rundt MNOK 800. Det er tre transaksjoner mindre enn i samme periode i fjor. Omsetningsvolumet er tilnærmet likt med fjoråret, men det er vesentlig lavere enn årsgjennomsnittet på NOK 2,5 mrd. i perioden 2010-2018.

Leiemarkedet

Det er registrert i underkant av 15 millioner overnattinger i Norge hittil i år (per juli), etter er en solid økning på 4,0 prosent sammenlignet med samme periode i fjor.¹ Turistene har økt antall overnattinger med 5,0 prosent, mens forretningsreisende har 3,5 prosent flere overnattinger.

Rombelegget har økt med 0,7 prosentpoeng til 55,6 prosent, etter en liten reduksjon i fjor. Prisene har økt med 3,4 prosent så langt i år. Stigende rompriser og høyere belegg har ført til en vekst i omsetning per tilgjengelige rom (RevPAR) på nesten 5,0 prosent på landsbasis. Det er den nest sterkeste veksten i RevPAR de siste ti årene.

I Oslo er RevPAR redusert med 1,2 prosent så langt i år. Rombelegget har falt med 0,8 prosentpoeng, trolig forårsaket av flere nyåpninger i 2019. Blant annet har Clarion Hotel The Hub og Amerikalinjen ved Oslo sentralstasjon åpnet etter renovering. Disse to hotellene har alene tilført nesten 1 000 nye hotellrom. I tillegg åpnet Clarion nytt hotell med 255 rom i Bjørvika i sommer og City Box utvidet med 125 nye rom i Oslo sentrum. Det åpnes totalt 1 400 nye rom i 2019, men veksten i antall rom ventes å avta fra 2020.

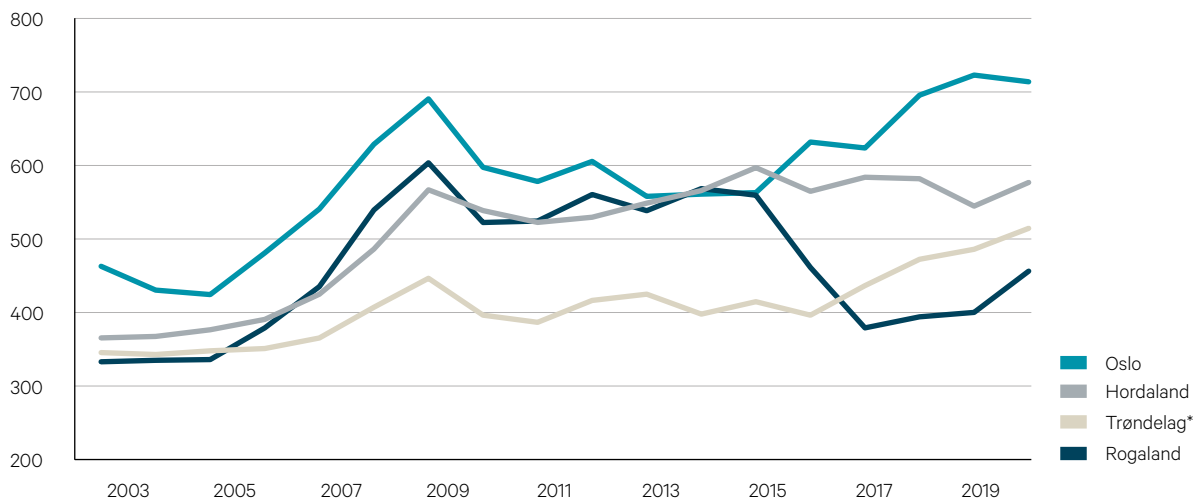
I Stavangerregionen fortsetter den positive utviklingen fra i fjor. Både rombelegget og romprisene har steget betydelig i år, og RevPAR har økt med hele 13,9 prosent. Etterspørselen øker på flere fronter. Turister og feriereisende økte antall overnattinger med 18,8 prosent, mens kurs og konferansegjestene hadde 10,8 prosent flere overnattinger. Selv om utviklingen i hotellmarkedet i oljehovedstaden er svært god, er RevPAR fortsatt 20 prosent lavere enn i 2013.

I Bergensregionen har RevPAR økt med 5,8 prosent hittil år. Markedet er med andre ord i ferd med å snu oppover etter at RevPAR falt med 6,3 prosent i samme periode i fjor. Det er kurs- og konferansesegment som har sterkeste etterspørselsvekst med 9,7 prosent. Etter flere år med høy tilbudssidevekst, ventes det en moderat vekst i tilbudssiden de neste årene. Det legger grunnlaget for at den positive utviklingen kan fortsette.

RevPAR ha vokst jevnlig siden 2016 i Trondheimsregionen. Utviklingen fortsetter så langt i år, og RevPAR er opp 5,8 prosent. Fremover er det ventet moderat vekst av hotellrom, slik at markedet vil være relativt i balanse.

¹Kilde: SSB

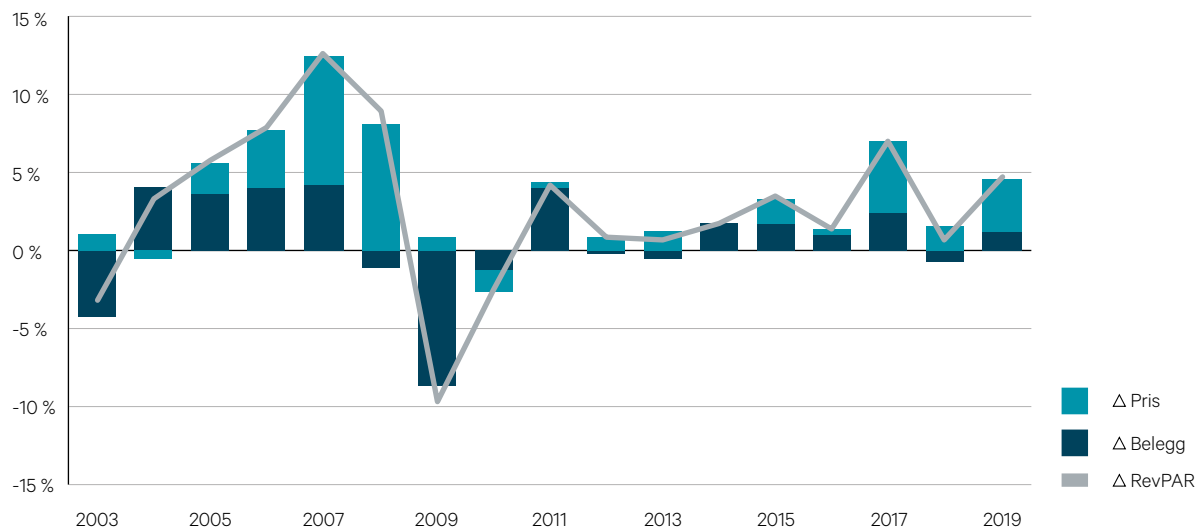
Omsetningen per tilgjengelige rom (RevPAR)



Tallene viser utviklingen i RevPAR hittil i år i de respektive årene (januar til juli).
 *Tallene for Trøndelag frem til 2018 er beregnet på tall fra Nord- og Sør-Trøndelag.

Kilde: SSB per september 2019

Utvikling i omsetning per tilgjengelige rom i Norge (RevPAR)



Tallene viser årlig endring i de tre parameterne basert på perioden januar til juli.

Kilde: SSB per september 2019

Bolig

Moderat utvikling

Boligprisene har steget moderat hittil i 2019, og det har vært omsatt mange boliger. I løpet av det siste året har sesongjusterte boligpriser økt med 2,6 prosent på landsbasis, mens boligprisene i Oslo har økt med 3,7 prosent i samme periode.¹ Justert for sesongvariasjoner er boligprisene i Oslo nå bare 1,1 prosent lavere enn toppen tidlig i 2017. Boligprisene på landsbasis, som ikke fikk en like drastisk nedgang gjennom 2017, tok igjen prisnivået allerede for ett år siden. Dermed er boligprisene i Norge på det høyeste nivået noensinne.

Husholdningenes gjeld er høy og vokser fortsatt raskere enn inntektene. De siste to årene har derimot gjeldsveksten avtatt, noe som kan ses i sammenheng med strammere utlånspraksis i bankene, og renteøkningene det siste året.

Det siste året er styringsrenten satt opp fra 0,50 til 1,50 prosent. Renteøkningene fra Norges Bank bidrar til høyere boliglånsrente, og har isolert sett en dempende effekt på boligprisveksten. Samtidig bidrar blant annet økt sysselsetting og høyere real-lønnsvekst i motsatt retning. Det er også verdt å merke seg at sentralbanken har senket prognosen for styringsrenten. Rentebanen indikerer at styringsrenten mest sannsynlig blir liggende på dagens nivå ut 2022. Til sammenligning mente sentralbanken for ett år siden at styringsrenten skulle opp til omlag 2 prosent ved utgangen av 2021.

Finanstilsynet foreslår å videreføre og stramme inn dagens boliglånsforskrift, fordi de mener det er behov for ytterligere tiltak for å dempe oppbyggingen av gjeld i sårbare husholdninger. Tilsynet foreslår at grensen for gjeld i forhold til inntekt skal reduseres fra fem til 4,5 ganger brutto årsinntekt. I tillegg foreslår tilsynet at bankenes

fleksibilitetskvote settes til 5 prosent over hele landet. Fleksibilitetskvoten i dagens forskrift, som i utgangspunktet gjelder ut 2019, er på inntil 10 prosent av lånene. I Oslo er kvoten 8 prosent i dag. Dersom forskriftene blir vedtatt slik Finanstilsynet har innstilt, tror vi at den vil virke prisdempende på markedet.

Boligbehovet i Oslo og Akershus har økt blant annet som følge av et sterkt arbeidsmarked. I tillegg har flere av kommunene rundt Oslo høy netto innflytting. Varelageret av usolgte bruktboliger i Oslo har holdt seg relativt flatt med rundt 2 000 boliger hittil i år. Det er god aktivitet i markedet, og i Oslo-regionen er det solgt flere bruktboliger hittil i år enn på samme tid i fjor.

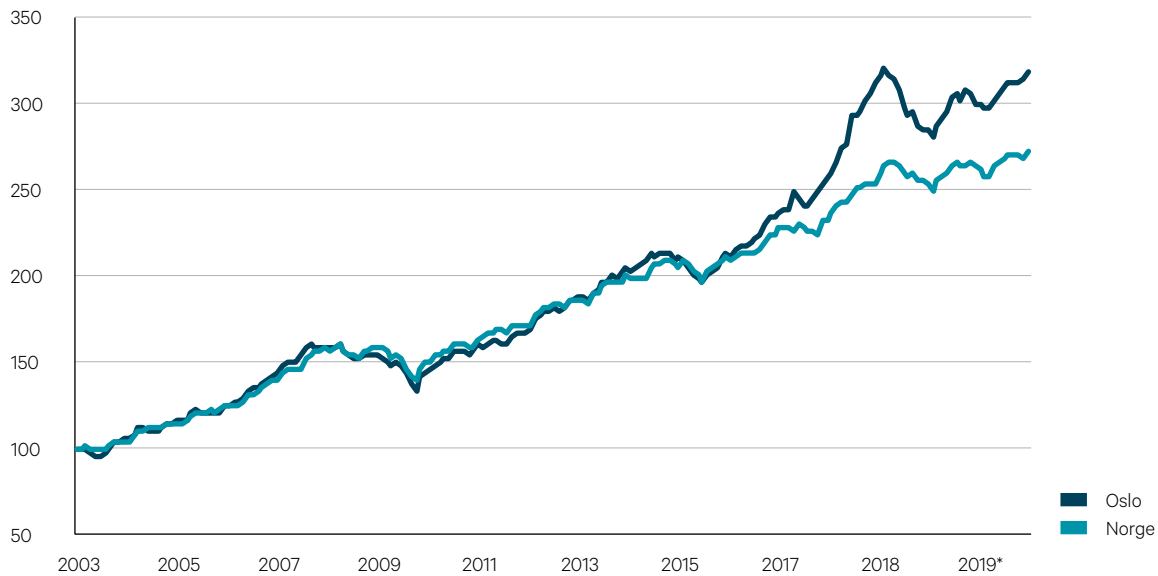
Boligmarkedet er nå inne i sin lengste periode med stabil prisvekst siden starten av 2000-tallet, og vi venter vi at den beskjedne veksten fortsetter. Rentene vil sannsynligvis være på et lavere nivå enn tidligere antatt. Men veksten i norsk økonomi avtar trolig fremover, befolkningsveksten er lav og det er en betydelig risiko for at nye reguleringer fra myndighetene vil virke dempende. Alt i alt ser boligmarkedet balansert ut for øyeblikket.

Hittil i år er det omsatt boliggårder for mer enn NOK 3,5 mrd., og de aller fleste ligger i Oslo. Til sammenligning ble det omsatt boliggårder for omtrent NOK 1 mrd. i fjor.² Boligmeglere melder om svært høy interesse for utleiegårder sentralt i Oslo, og det er betydelig interesse fra aktører som vanligvis investerer i andre eiendomssegmenter.

¹Kilde: Eiendom Norge

²Tellingen inkluderer kun transaksjoner på mer enn 50 MNOK

Indeksert boligprisutvikling (januar 2003 = 100)



*Tallene for 2019 er per august.

Kilde: Eiendom Norge

Igangsetting og estimert boligbehov i Oslo og Akershus



Kilde: SSB. Bearbeidet av UNION.

Bergen

Fallende kontorledighet og stigende leienivå

Transaksjonsmarkedet

Det ble satt ny transaksjonsrekord i Bergen i fjor på totalt NOK 11 mrd., inkludert Mongstad-transaksjonen på NOK 4 mrd. Så langt i år har markedet vært betydelig roligere, og vi har kun registrert 11 transaksjoner med et samlet volum på NOK 3,6 mrd. Vi venter likevel at transaksjonsvolumet i år vil havne over 2017-nivået på rundt NOK 5 mrd.

Antall transaksjoner er halvert så langt i år, sammenlignet med samme periode i fjor. Blant omsetningene finner vi imidlertid flere flotte sentrumsbygg. Sparebanken Vest er nå eier av sitt eget hovedkontor i Jonsvollsgaten 2, etter at de kjøpte ut blant annet Trond Mohn. I tillegg har DNB Livsforsikring kjøpt Torgallmenningen 6, mens Westcoast Invest har kjøpt Kroepeliengården.

Det er stor interesse for å investere i Bergen, blant annet fordi utsiktene i leiemarkedet ser bra ut med fallende ledighet og økende leiepriser. Vi tror at det relativt rolige transaksjonsmarkedet skyldes mangel på objekter for salg, og ikke manglende interesse fra kjøperne. Vi anslår fortsatt at de beste kontoreiendommene i Bergen vil oppnå en yield på 4,25 prosent.

Leiemarkedet

En overvekt av bedriftene i Hordaland er optimistiske, men framtids-troen har falt det siste kvartalet skal vi tro SR-Banks konjunkturbarometer for september. Tolv månedersveksten i sysselsetting i Hordaland er for øyeblikket 1,5 prosent.¹ Til sammenligning er veksttakten på landsbasis 2,0 prosent. Hordaland har hatt lavere sysselsettingsvekst enn landet for øvrig siden 2017, noe som er litt

overraskende gitt at det er økte oljeinvesteringer som er den viktigste drivkraften i norsk økonomi for øyeblikket. I tillegg har kronekursen vært svært svak i perioden, normalt noe som gir et område der mange av bedriftene er eksponert mot sjømatnæringen, tradisjonell eksport og turisme.

Kontorledigheten i Bergen er 8,1 prosent, etter å ha falt med mer enn 2 prosentpoeng de siste to årene.² Tilbudssiden ser fortsatt meget gunstig ut i Bergen. Mens det i perioden 2015–2017 ble ferdigstilt om lag 90 000 m² nytt kontorareal, vil det ferdigstilles rundt 45 000 m² i perioden 2018–2020. I tillegg til at nybyggvolumet er halvert, bidrar en rekke bolig- og hotellkonverteringsprosjekter til at anslagsvis 65 000 m² kontor fjernes fra markedet i samme periode. Først i 2021 ventes en svak netto vekst på tilbudssiden.

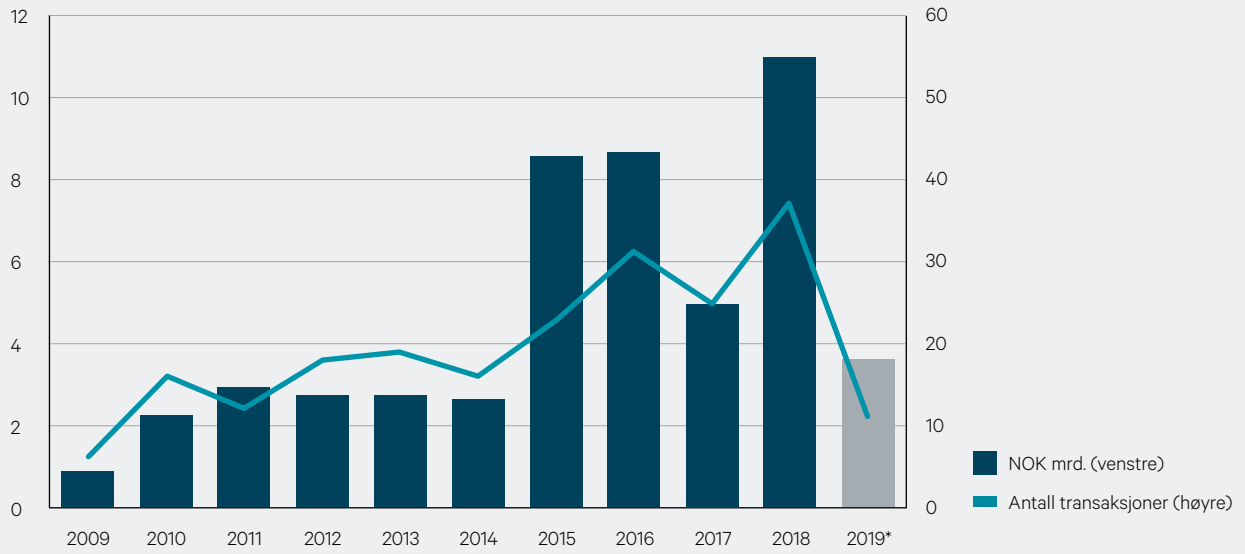
Kontorledigheten er lavest i sentrum, og det er knapphet på moderne arealer med effektive planløsninger. Leieprisene for slike arealer har derfor hatt en gunstig utvikling de siste årene, og det er etablert ett nytt «toppnivå» i Bergen.

Hittil har det først og fremst vært gode objekter i sentrum som har opplevd løft i leiene. Med den gunstige utviklingen på tilbudssiden, er det sannsynlig at leieprisveksten kommer flere objekter til gode i årene som kommer.

¹Kilde: SSB (antall lønsmottakere)

²Kilde: Kyte Næringsmegling

Transaksjoner i Bergen-området



*Tallene for 2019 er per september.

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

Leienivå (NOK/m²/år)	Høy standard	Toppleie
2 200 - 2 800	3 000	
1 800 - 2 200	2 600	
1 600 - 1 800	1 950	
1 300 - 1 600	1 800	

Kilde: Kyte Næringsmegling/UNION

Trondheim

Sterkt transaksjonsmarked

Transaksjonsmarkedet

Etter en rolig start på året endte det opp med 22 transaksjoner med et samlet volum på NOK 3,5 mrd. i fjor. Den høye aktiviteten mot slutten av fjoråret har fortsatt inn i 2019. Vi har registrert 18 transaksjoner med samlet volum på NOK 3,2 mrd. hittil i år, og rekorden på 33 transaksjoner fra 2017 er innen rekkevidde.

Det har vært omsatt mye utviklingseiendom i Trondheim hittil i år. Ofte har det vært lokal kjøper. Samtidig ser vi at Trondheim-området er interessant for Oslo-baserte investorer når de riktige objektene er for salg. Blant annet har et syndikat tilrettelagt av Pareto kjøpt «Lysgården» på Sluppen. Lysgården er et nytt kontorbygg på om lag 12 000 m² som ble ferdigstilt i juni, og bygget er utleid til Sweco og DNV på langsiktige leieavtaler. I første halvår har også NRP tilrettelagt for kjøp av en portefølje med syv byggevareforretninger i Trøndelag.

Det er stor interesse for eiendomsinvesteringer i Trondheim. Vi anslår nå at de beste kontoreiendommene vil oppnå en yield på 4,6 prosent. Det er 20 basispunkter lavere enn for ett år siden.

Leiemarkedet

NAVs bedriftsundersøkelse for Trøndelag viser at bedriftene er overveiende optimistiske. 26 prosent av virksomhetene forventer å ha flere ansatte om ett år, og kun 8 prosent forventer nedbemanning.

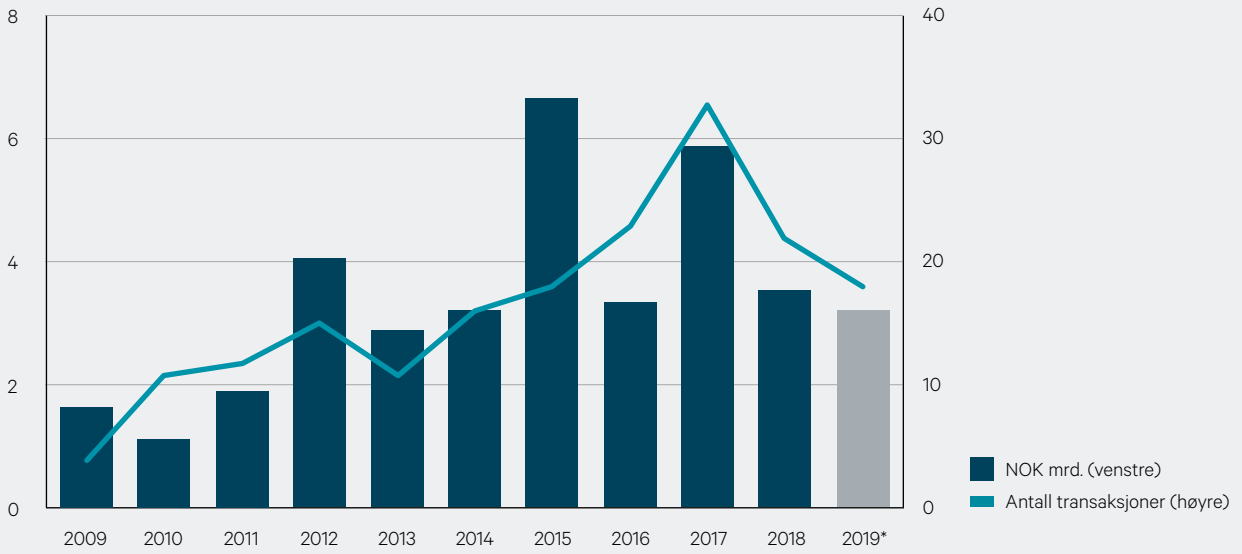
Nettoforventningen er høyere enn i fjor. Det er særlig bygg og anlegg og deler av industrien som har de største forventningene til økt sysselsetting.

Kontorledigheten i Trondheim har holdt seg relativt stabil mellom 8 og 10 prosent de siste tre årene.¹ I likhet med kontormarkedene i Stavanger og Bergen trekkes ledigheten opp av mange eldre og ukurante bygg i randsonen av byen. Samtidig er det relativ knapphet på nye, effektive og sentralt beliggende arealer. Det er derfor økende betalingsvilje for slike bygg, og differansen mellom attraktive og ukurante objekter øker.

I 2019 ferdigstilles det om lag 60 000 m² nytt kontorareal. Nybyggingen er rekordhøy, og tilførselen tilsvarer en tilbudssidevekst på 4,7 prosent. Selv om vi ser eksempler på kontor som konverteres til bolig, blir netto vekst på tilbudssiden trolig for høy i forhold til etterspørselen i markedet. Vi venter derfor at ledigheten skal øke noe de kommende kvartalene. I 2020 og 2021 kommer nybyggvolumet imidlertid kraftig ned, slik at ledigheten sannsynligvis peker nedover igjen.

¹Kilde: Norion Næringsmegling

Transaksjoner i Trondheim-området



*Tallene for 2019 er per september.

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

	Høy standard	Toppoleie
● (Dark Blue)	1 800 - 2 200	2 600
● (Light Blue)	1 600 - 1 800	2 000
● (Grey)	1 400 - 1 600	1 900
● (Light Grey)	1 200 - 1 500	1 800

Kilde: Norion/UNION

Stavanger

Fortsatt stor optimisme

Transaksjonsmarkedet

Etter et rekordår i 2018, viser første halvår av 2019 tendenser til et roligere transaksjonsmarked. Vi har hittil i år registrert ti transaksjoner med et samlet volum på NOK 2,4 mrd. i Stavangerområdet. Det er imidlertid tidlig å trekke slutninger om hva 2019 vil bringe i sin helhet. Fjoråret var også preget av et beskjedent første halvår, før volumet økte betraktelig de siste månedene.

I likhet med i fjor har det foreløpig vært få transaksjoner i Stavanger sentrum. Vi observerer stor bredde i det som har blitt omsatt, der både boligutviklingsprosjekter, handelseiendommer og kombinasjonsbygg har skiftet eier det siste halvåret. Det likevel kontor-eiendommer som utgjør den største andelen av volumet, og brorparten er lokalisert på Forus.

I kjølvannet av oljeprisfallet i 2014 og 2015 økte risikopåslaget i regionen betydelig, og det var liten appetitt for eiendommer utenfor lavrisikosegmentet. I dag er den økonomiske situasjonen normalisert, og vi oppfatter stor optimisme og en vedvarende kjøpsinteresse i regionen. Alt tatt i betraktning anslår vi at de beste eiendommene i Stavanger kan oppnå en yield på 4,60 prosent. Det er 20 basispunkter lavere enn for ett år siden.

Leiemarkedet

Bedriftene i Rogaland virker lite påvirket av Brexit og handelskrig, ifølge SR-Banks konjunkturbarometer fra september. Bedriftene er fortsatt optimistiske med tanke på fremtiden, og høyest optimisme er det blant selskapene med størst eksponering mot oljebransjen. Utbyggingen av Johan Sverdrup, og en svak kronekurs som gjør eksport- og importkonkurrerende bedrifter mer konkurransedyktige, er trolig bakgrunnen for den høye optimismen.

Etter at arbeidsmarkedet tok seg opp i 2017, har det vært sterk vekst i sysselsettingen i Rogaland. I fjor var veksten hele 4,7 prosent.¹ I andre kvartal i år falt imidlertid årsveksten til 2,9 prosent. Nivået er fortsatt solid, men den sterkeste veksten i nye stillinger er trolig bak oss. Veksten i oljeinvesteringene er i ferd med å flate ut og svakere vekstutsikter i verdensøkonomien vil trolig bremse veksten fremover.

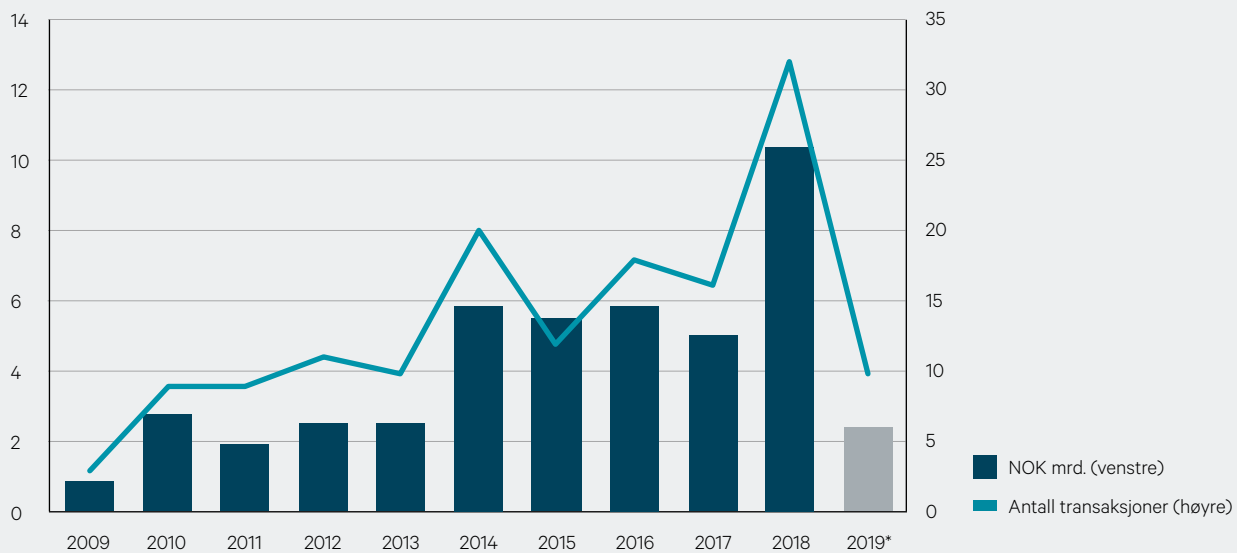
Den positive utviklingen siden 2017 har uansett bidratt til økt arealbehov. Etter at kontorledigheten i Stavanger steg fra 3,4 prosent i 2012 til 13,5 prosent i 2017, har ledigheten falt til 10,9 prosent i vår.² Ledigheten har imidlertid steget 1,2 prosentpoeng siden i fjor høst, blant annet fordi Total-bygget i Dusavika er ledigstilt. I sentrum har ledigheten steget med 3,5 prosentpoeng til 10,8 prosent det siste halvåret. Ledigheten på Forus er 14,4 prosent, noe som er omtrent det samme som sist.

Mye av arealledigheten er knyttet til eldre ukurante bygg uten kvalitetene som etterspørres av de fleste leietakere i dagens marked. For moderne effektive lokaler på riktig beliggenhet ser vi at det oppnås høye leier, og markedet er nok mer balansert enn ledigheten isolert sett skulle tilsi.

¹Kilde: SSB (antall lønsmottakere)

²Kilde: EiendomsMegler1 Næringseiendom

Transaksjoner i Stavanger-området



*Tallene for 2019 er per september.

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

	Høy standard	Toppleie
●	2 000 - 2 600	3 100
●	1 500 - 1 800	2 100
●	1 200 - 1 600	1 900
●	1 000 - 1 300	1 500

Kilde: EiendomsMegler1/UNION

6/ Kontorleiemarkedet i Oslo

Tilbud

Tiltakende nybygging

Kontorledigheten i Oslo-regionen er nå 5,5 prosent.¹ Ledigheten har dermed falt ytterligere 0,2 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene, og er 1,0 prosentpoeng lavere enn på samme tid i fjor. I løpet av det siste halvåret er ledigheten redusert i 10 av 16 definerte kontorområder. Den største nedgangen i antall kvadratmeter ser vi på Lysaker hvor ledigheten nå er 8,3 prosent. I sentrumsområdene har ledigheten stabilisert seg på under 4,0 prosent i år, noe som samlet er et svært lavt nivå i historisk sammenheng.

I 2019 ferdigstilles det 90 000 m² nytt kontorareal, hvorav 15 prosent fremdeles ikke er utleid. Neste år ferdigstilles det nærmere 200 000 m². En tredjedel er fremdeles ikke utleid, og flere utviklere har satt i gang store prosjekter som skal stå ferdig i 2020 uten å få på plass leietakere først. OBOS Eiendom bygger for eksempel et kontorbygg på 30 000 m² i Freserveien 1, mens Skanskas kontorprosjekt «Parallell» i Lørenveien 65 på Økern er på totalt 19 500 m². Disse to prosjektene utgjør til sammen en fjerdedel av nybyggvolumet neste år.

I 2021 kjenner vi til fem nybyggprosjekter som vil stå ferdig. De to største er Storebrand og Aspelin Ramms prosjekt «VIA» i CBD og Oslo Pensjonsforsikrings prosjekt «Økern Portal». Disse to prosjektene utgjør til sammen 90 000 m² kontorareal, og 60 prosent av arealet

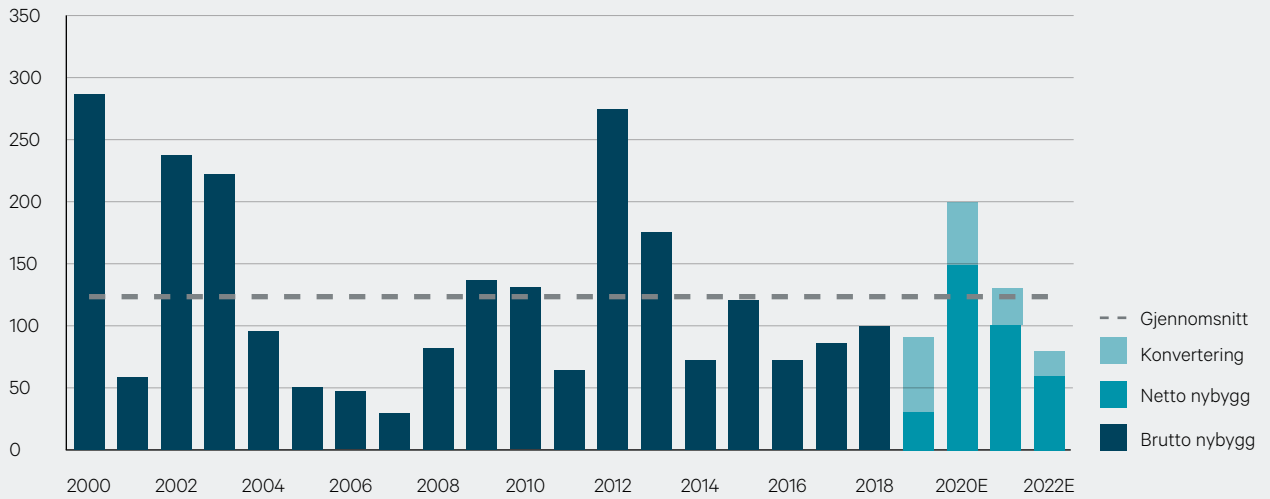
er utleid. Vi venter at det vil ferdigstilles totalt 130 000 m² kontorareal i 2021, men at nybyggaktiviteten vil falle til 80 000 m² i 2022. Det er ennå over tre år til utløpet av 2022, men det er foreløpig ikke bekreftet noen kontorbygg som skal stå ferdig dette året.

De siste par årene har det blitt signert opp store leiekontrakter i nybyggprosjekter som står ferdig i 2020 og 2021. Eksempler på dette er advokatfirmaene Thommesen og Arntzen de Besche som flytter til «VIA», og Telia og Get som flytter til «Økern Portal». Vi venter at de fraflyttede kontorarealene vil komme ut på markedet etter hvert og dermed øke tilbudet.

Volumet av kontorareal som konverteres til andre formål ventes å falle gradvis, fra 100 000 m² på toppen i 2017 til 20 000 m² i 2022. Når vi justerer for kontorareal som fjernes fra markedet ender vi opp med en netto vekst i bygningsmassen på kun 30 000 m² i 2019. Neste år venter vi en netto tilførsel av nybygg på hele 150 000 m². Vi står dermed fast ved vår prognose om at ledigheten vil bunne ut på 5,4 prosent i år, før den stiger gradvis fra 2020 når arealtilførselen øker.

¹Oslo, Asker og Bærum

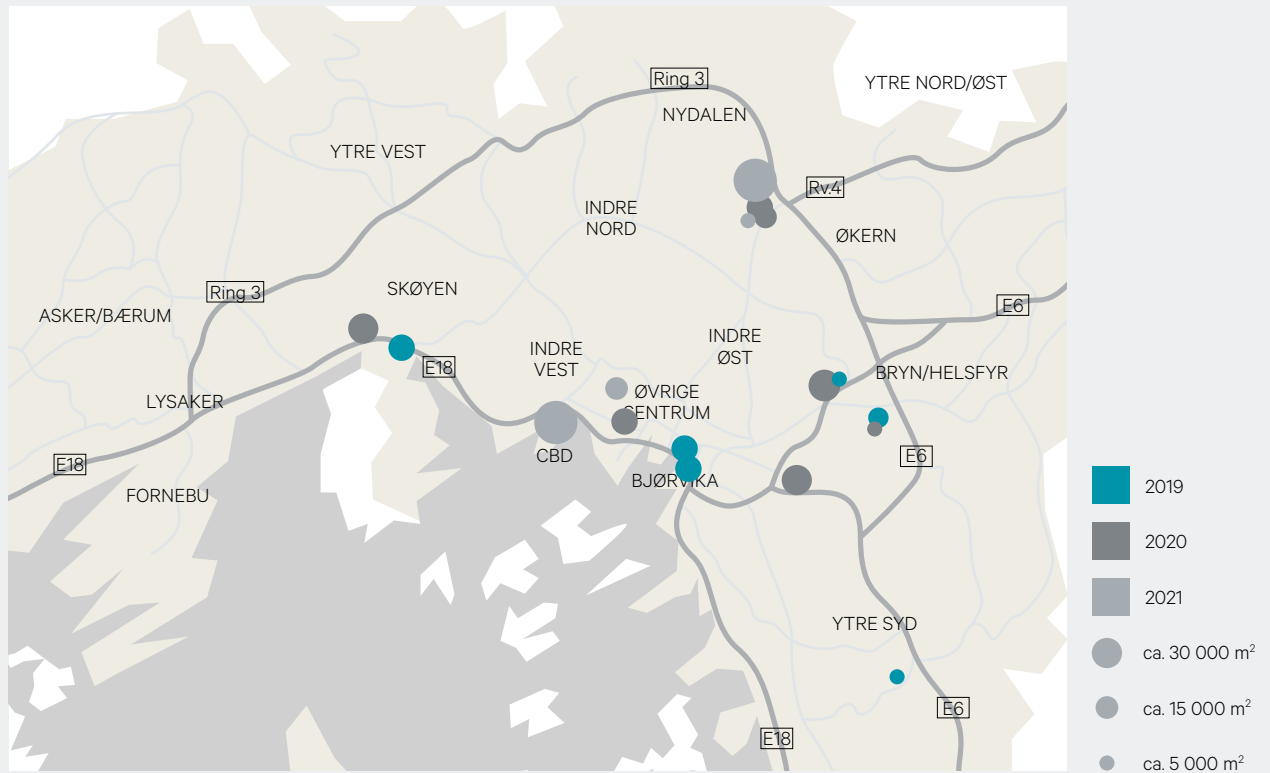
Nybygging og konvertering



Brutto nybygg = netto nybygg + konvertering

Kilde: UNION

Nye kontorbygg som ferdigstilles i perioden 2019 til 2021



Kilde: UNION

Etterspørsel

Fortsatt stor optimisme i arbeidsmarkedet

Det var høy sysselsettingsvekst i Oslo i 2017 og 2018. Dette bidro til at etterspørselen etter kontorarealer vokste med hele 150 000 m² i 2018. Data fra SSB indikerer at den høye sysselsettingsveksten har fortsatt videre i 2019. ManpowerGroups arbeidsmarkedsbarometer for fjerde kvartal 2019 viser dessuten at bedriftene i Stor-Oslo er på sitt mest optimistiske på seks år.

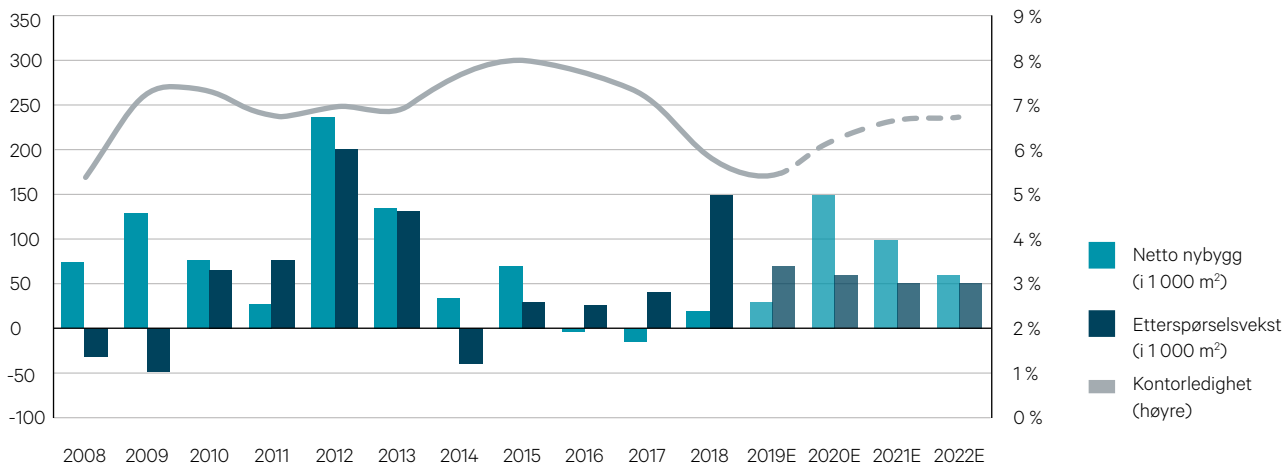
Samtidig er det flere skyer på himmelen. Norsk økonomi får mindre drahjelp fra økte oljeinvesteringer til neste år, og det er svakere vekstutsikter internasjonalt. SSB venter gradvis avtakende vekst. Byrået venter at sysselsettingsveksten, som ligger an til å bli om lag 1,6 prosent på landsbasis i år, skal falle til 0,5 prosent i 2020.

Veksten i etterspørsel etter kontorarealer i Oslo har vært positivt påvirket av at mange tilbydere av fleksible kontorlokaler har signert opp mye areal. Disse arealene er tatt ut av ledighetstillingen, men skal fortsatt fylles opp. Vi venter at deler av arealbehovet skal kanaliseres inn i fleksible kontorer fremover. I kombinasjon med et noe svakere arbeidsmarked, tror vi at dette vil moderere veksten i etterspørsel. Etterspørselsveksten ligger an til å bli rundt 70 000 m² i år, og vi tror at nivået skal avta gradvis til 50 000 m² i 2022.

Interessen for kontorlokaler i sentrum er jevnt høy. Omtrent åtte av ti leietakere som er på søk etter nye lokaler oppgir sentrum som et aktuelt kontorområde. Hittil i 2019 utgjør bransjene konsulent, ingeniørtjenester og rådgivning, bank, finans og forsikring og offentlige leietakere mer enn halve søkevolumet. IT- og telekommunikasjonsbransjen, som i perioden 2012 til 2018 utgjorde 14 prosent av søkevolumet, utgjør hittil i år bare 4 prosent av volumet. Derimot utgjør konsulent, ingeniørtjenester og rådgivning alene 20 prosent av søkevolumet hittil i år, mens gjennomsnittet i perioden 2012 til 2018 har vært 4 prosent.

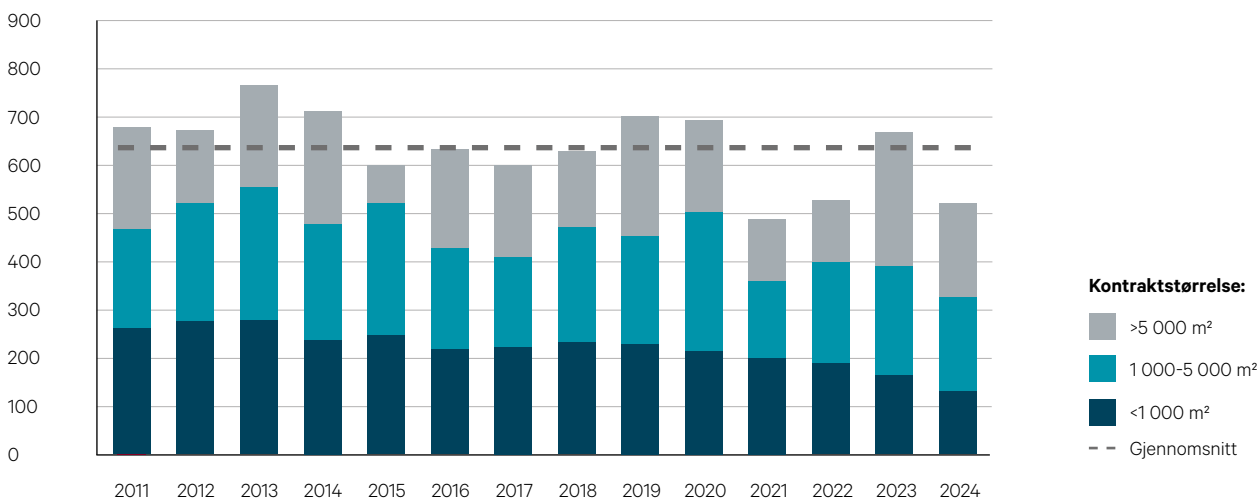
Etterspørselen fra leietakere som bruker søkemegler var rekordhøy i 2017. Volumet var noe lavere i 2018, men likevel høyt historisk sett. Det er som regel store leietakere som benytter søkemeglere, og de er ofte i markedet ett til tre år før utløp av leiekontrakten. Ifølge Arealstatistikk er det færre store leietakere som har utløp av sine leiekontrakter i 2021 og 2022, så dermed venter vi at søkevolumet skal fortsette å falle i 2019 og 2020.

Nybygg, etterspørselsvekst og ledighet



Kilde: UNION

Utløp av leiekontrakter (i 1000 m²)



Kilde: Arealstatistikk

Fleksible kontorlokaler

Belegget må videre opp

I løpet av de siste tre årene har det i gjennomsnitt åpnet mer enn 30 000 m² fleksibelt kontorareal årlig.¹ Selv om fleksibelt kontor fremdeles utgjør en liten del av kontormarkedet i Oslo², rundt 2 prosent, har den kraftige veksten og store interessen rundt segmentet gjort det til en viktig del av kontormarkedet. Det er etablert en kapasitet på mer enn 6 000 arbeidsplasser i slike lokaler de siste to årene. Til sammenligning har vi beregnet at antall kontorsysselsatte i Oslo, Asker og Bærum har økt med nesten 16 000 årlig i samme periode.

Markedet vokser både ved at nye aktører kommer til og ved at eksisterende aktører åpner flere sentre. Antall aktører har nesten tredoblet seg i løpet av de siste tre årene, og teller nå 33. I tillegg har fire nye aktører bekreftet at de åpner sine konsepter innen utgangen av 2020. WeWork har blant annet signert sine tre første lokaler i Oslo, hvor det første åpner allerede på denne siden av nyttår. IWG, som eier Spaces og Regus, er fremdeles den aktøren med størst markedsandel.

UNION Gruppen foretar en grundig undersøkelse av markedet for fleksibelt kontor i Oslo to ganger i året. Det samles inn data fra aktørene i bransjen, og hele 92 prosent av markedet er analysert. Ved forrige undersøkelse, i januar 2019, var belegget 53 prosent. I denne runden har belegget økt til 63 prosent. Antall medlemmer har dermed økt mer enn tilbudet i denne perioden.

I dag sitter det omtrent 7 000 medlemmer i fleksible kontorer, og det er plass til ytterligere 4 000 personer. Med dagens ledige kapasitet, og forventning om etablering av ytterligere 4 000 plasser frem mot utgangen av 2020, skal mye av sysselsettingsveksten fremover direkte eller indirekte kanaliseres inn i fleksible kontorer.

Vi ser en klar sammenheng mellom belegget til de enkelte sentrene og hvor lenge det er siden de åpnet. Gjennomsnittlig belegg for sentrene som har holdt åpent i 12 måneder eller kortere er under 40 prosent. Sentre som har holdt åpent i mellom 12 og 24 måneder har et gjennomsnittlig belegg på 56 prosent, mens sentre som har holdt åpent i mer enn 36 måneder har i gjennomsnitt 85 prosent belegg.

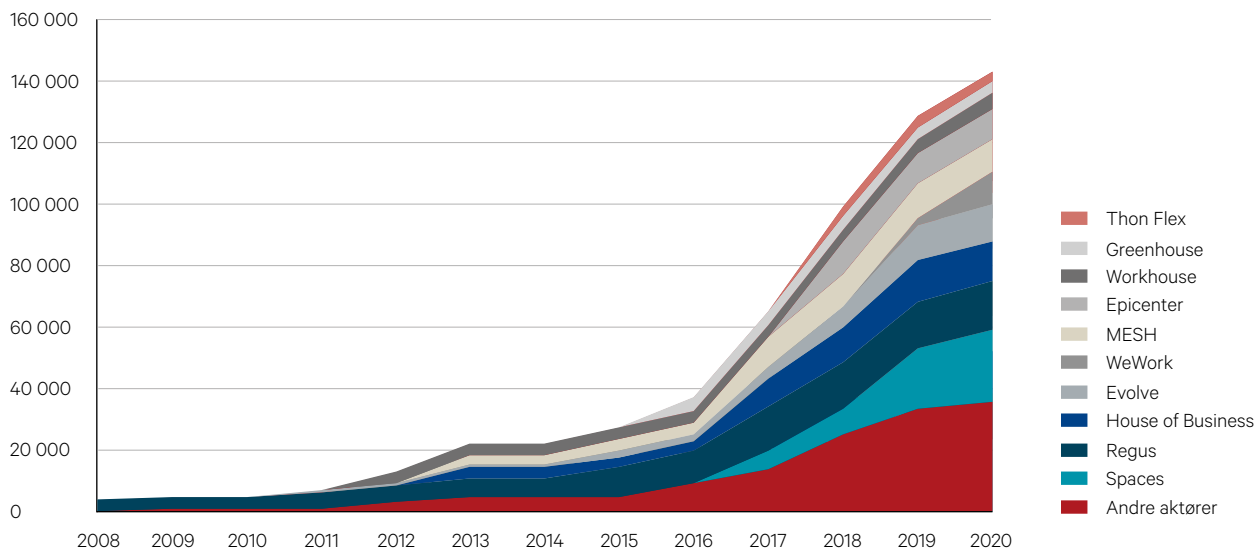
Mesteparten av arealet som er leid ut til aktører som tilbyr fleksible kontorløsninger er inngått på kvadratmeterbasert husleie og til markedsmessige leienivåer. I tillegg til husleie, kommer man heller ikke utenom markedsføringskostnader og et par årsverk som skal drive senteret, i tillegg til normale overheadkostnader. Sentre som er drøyt halvfulle er derfor ikke bærekraftige. Dermed er det etter vårt syn viktig med arealeffektive lokaler, høyt belegg og svært god drift for å skape en bærekraftig forretningsmodell.

Ifølge vår spørreundersøkelse er fleksibilitet og arealeffektivitet svært viktig for de fleste aktørene i denne bransjen. Også fleksibilitet i leieforholdet er viktig for mange av aktørene, blant annet ved å ha mulighet til forlengelse og utvidelse leieforholdet. I tillegg er det flere eksisterende aktører som melder om at stadig flere store bedrifter sitter hos de, og det er sannsynlig at denne trenden vil fortsette. Det er ingen tvil om at trenden der gårdeiere blir utfordret på fleksibilitet vil fortsette.

¹Fleksibelt kontor brukes her som en samlebetegnelse på kontorhotell, coworking, fleksible kontorarbeidsplasser etc.

²Oslo, Asker og Bærum

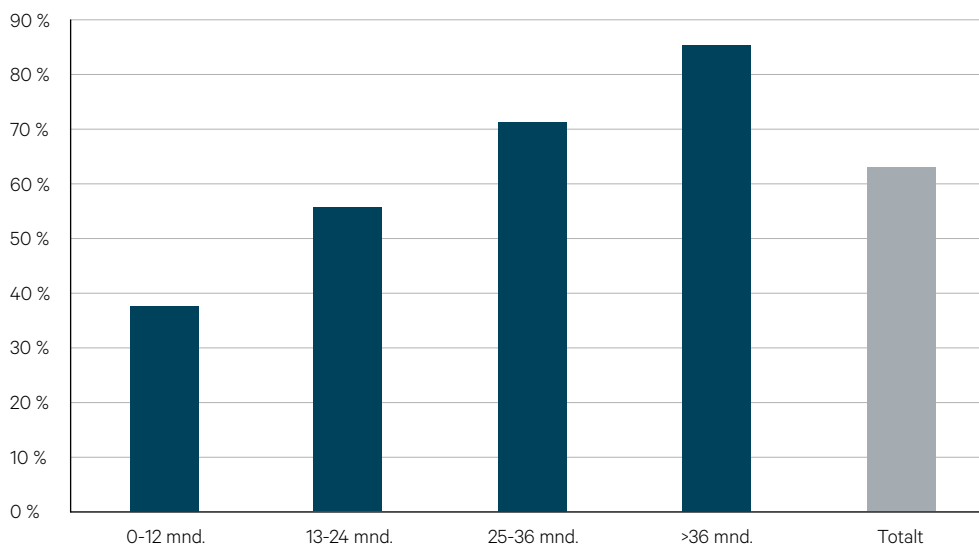
Antall kvadratmeter fleksibelt kontorareal i Oslo



Alle fleksible kontorarealer i Oslo, inkludert Asker og Bærum etter bekreftet åpningsdato.

Kilde: UNION

Sammenhengen mellom belegg og antall måneder siden åpning



Basert på svar fra aktørene som har deltatt i spørreundersøkelsen. Belegget er beregnet utfra antall medlemmer i forhold til maksimal kapasitet.

Kilde: UNION

Leiepriser

Svakere leieprisvekst i vente

Leieprisene i Oslo stiger for tredje år på rad. Siden høsten 2016 har gjennomsnittlig nominell leiepris i Oslo økt med 21 prosent, og i løpet av det siste året har den steget med 6 prosent.¹ Topp-leien, gjennomsnittet av de 15 prosent høyeste leiene som er signert i Oslo de siste tre årene, har økt med 24 prosent i samme periode. Leieprisene er nå på et høyt nivå historisk, og dermed er det mange leiekontrakter med underleie som i tiden fremover skal reforhandles.

Todelingen av markedet er fortsatt sterk. Differansen mellom topp-leien og gjennomsnittsleien i Oslo har økt med 33 prosent de siste tre årene.² I CBD, Bjørvika og sentrum har vi registrert spesielt sterk leieprisvekst. I disse områdene er det svært lav ledighet og lite nybygging, og veksten i leieprisene har vært høyere enn gjennomsnittet for Oslo. Kontorledigheten for sentrumsområdene samlet er 3,7 prosent. Lav ledighet og høy etterspørsel etter kontorlokaler i sentrum, gjør at vi venter at leieprisveksten blir høyest i sentrum også fremover.

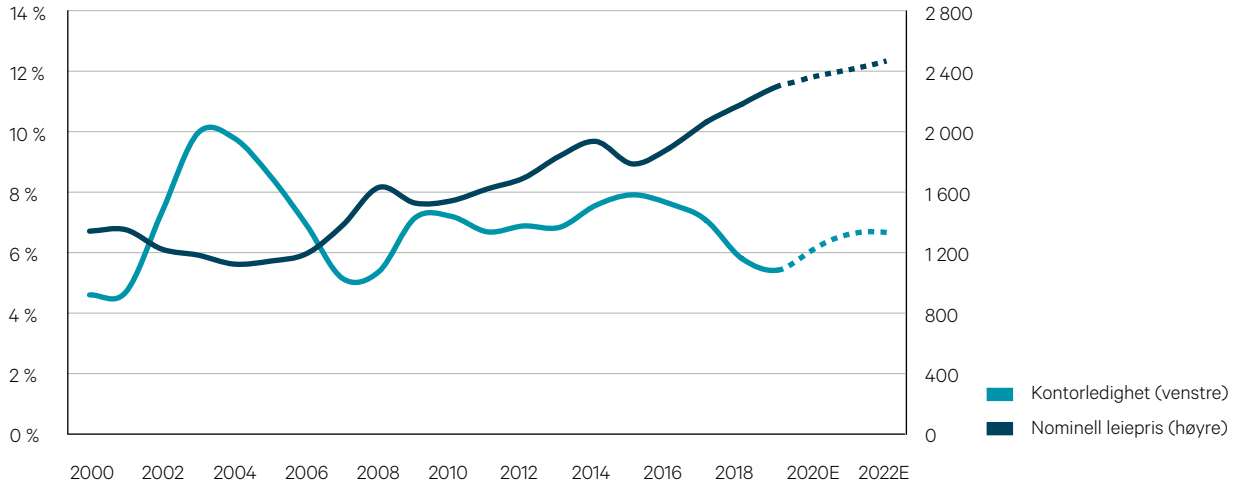
I flere av områdene utenfor sentrum, spesielt i randsone øst, er det mye nybygging og relativt mange prosjekterte nybygg tilgjengelig. Dette har i flere år lagt en demper på leieprisveksten, og vi venter at dette skal fortsette fremover. Det er et tosifret antall kontorprosjekter som konkurrerer om et begrenset antall leietakere.

For Oslo som helhet venter vi at kontorledigheten skal bunne ut på 5,4 prosent de nærmeste kvartalene, fordi veksten i etterspørsel er større enn tilførselen av nytt areal på kort sikt. Vi venter imidlertid at ledigheten skal begynne å stige i løpet av 2020 ettersom veksten på tilbudssiden tiltar og trolig overstiger etterspørselen. Vi tror at dette er nok til å dempe leieprisveksten, og vår prognose innebærer en vekst i snittleien på 3 prosent i Oslo i 2020.

¹Kilde: Arealstatistikk per fjerde kvartal 2018. Dataene er bearbejdet av UNION.

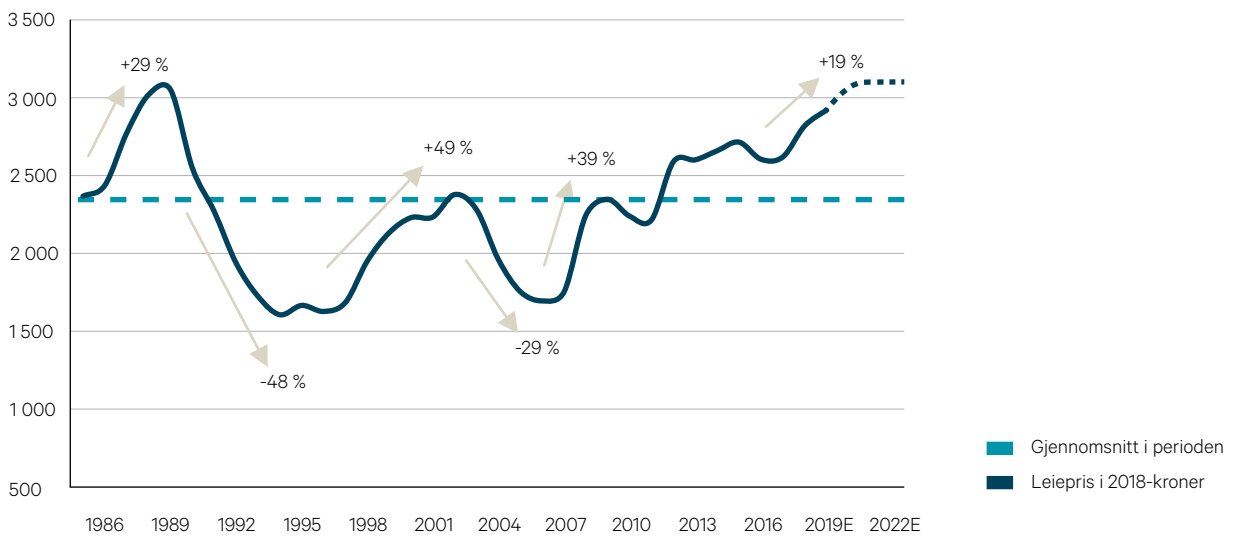
²Kilde: Arealstatistikk per fjerde kvartal 2018. Dataene er bearbejdet av UNION.

Kontorledighet og gjennomsnittlig nominell leiepris (NOK/m²)



Kilde: UNION

Realleie for kontor med god standard sentralt i Oslo



Kilde: Dagens Næringsliv og UNION

Prognoser for leieprisvekst

Nominell endring i markedsleien i 2020



0 til 2 prosent

2 til 4 prosent



Kontorområder

Samlet kontorledighet i CBD¹, Bjørvika og sentrum har falt 0,6 prosentpoeng til 3,7 prosent i løpet av det siste året, og er nå 3,5 prosentpoeng lavere enn for tre år siden. Lav ledighet, lite nybygging og fortsatt høy etterspørsel legger grunnlaget for videre leieprisvekst. Vår prognose innebærer derfor en økning i leieprisene på inntil 4 prosent i 2020 for disse kontorområdene.

Kontorledigheten i **CBD** er 5,3 prosent, og har falt 0,8 prosentpoeng de siste seks månedene. Det eneste nybygget som er bekreftet i perioden frem til 2022, er prosjektet «VIA» i Ruseløkkveien 26 som Storebrand og Aspelin Ramm står bak. Omtrent 80 prosent av kontorarealet på totalt 41 500 m² er allerede utleid. Thommessen er første leietaker som flytter inn i midten av 2021. Haavind flytter for øvrig inn i lokalene som Thommessen etterlater seg i Haakon VII's gate 10 når lokalene er ferdig rehabilitert.

En annen eiendom i området som får seg et ansiktsløft er Dronning Mauds gate 10. Bygget står ferdig totalrehabilitert i disse dager, og to av elleve etasjer er utleid.

På den såkalte «Trekanttomten», som tidligere har blitt vurdert som en aktuell lokasjon for et nytt kontorbygg til Utenriksdepartementet, planlegger Norwegian Property et nytt kongressenter og hotell.

Kontorledigheten i **Bjørvika** har falt videre til rekordlave 1,1 prosent. Dette er omtrent en halvering fra seks måneder siden. Ledigheten er imidlertid ventet å øke ved nyttår. Dronning Eufemias gate 8, som tidligere huset Pwc, er under rehabilitering og planlagt ferdigstillelse er i desember 2020. Kontoreiendommen er på totalt 16 300 m², med noe servering på gateplan. Bjørvika har begynt å ta form, og etter hvert ventes det en betydelig økning i handel og servering når bygulvet ferdigstilles.

Øvrige sentrum er det området som grovt sett ligger mellom Vika og Bjørvika. Her er kontorledigheten 3,6 prosent, og den har vært relativt flat det siste halvåret. «Telegrafbygningen» i Kongens gate 21,

som skal stå ferdig totalrehabilitert i 2020, er nå fullt utleid. Kvadraturen har løftet seg betydelig med mange store oppgraderinger av både gater og bygg de siste årene, og dette ser vi igjen i leieprisutviklingen.

I Universitetsgata 7-9 er Entra i gang med å bygge et kontorbygg på 13 800 m² som skal stå ferdig i 2021. Tvers over gaten jobber Entra med konseptet «The Rebel», et teknologihus på 27 000 m² hvor hensikten er å etablere et fleksibelt kontorfellesskap for teknologiselskaper.

Schage Eiendom skal i gang med totalrehabilitering av 18 000 m² i Stortorvet 7. Eiendommen skal etter planen stå klar for nye leietakere i 2022.

Kontorledigheten i **Indre vest** er 3,6 prosent, etter en nedgang på 1 prosentpoeng de siste seks månedene. Advokatfirmaene Arntzen de Besche og Haavind fraflytter totalt 12 000 m² i Bygdøy Allé når kontraktene deres utløper i 2021/2022.

Kontorledigheten i **Indre nord** er 4,6 prosent, etter en oppgang på 1,7 prosentpoeng de siste seks månedene. Ledigheten er ventet å øke som følge av UDI fraflytter lokalene sine i Hausmannsgate når de flytter til «Valle View» på Høfden i slutten av 2020.

Kontorledigheten i **Indre øst** er 1,9 prosent og har falt med bare 0,1 prosentpoeng de siste seks månedene. Ledigheten i dette området har vært stabil på rundt 2 prosent de siste to årene. Ledigheten er imidlertid ventet å øke på sikt ettersom OBOS Eiendom er godt i gang med byggingen av et 30 000 m² stort kontorbygg i Freserveien 1, uten at det er signert noen leieavtaler ennå. →

¹ Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen.

Leiepristabell

Leiepriser (NOK/m ² /år)	Toppleie	Høy standard	Moderat standard	Ledighet	Δ ledighet 6 mnd
Vika, Aker Brygge & Tjuvholmen	5 900	5 200 - 4 500	3 300	5,3 %	-0,8 %
Bjørvika	4 500	3 800 - 3 300	2 800	1,1 %	-1,2 %
Øvrige sentrum	4 100	3 600 - 3 000	2 200	3,6 %	0,3 %
Indre vest	4 000	3 100 - 2 600	1 900	3,6 %	-1,0 %
Indre nord	2 300	1 900 - 1 700	1 400	4,6 %	1,7 %
Indre øst	3 200	2 200 - 1 900	1 400	1,9 %	-0,1 %
Skøyen	3 600	3 200 - 2 600	1 900	7,8 %	-0,4 %
Lysaker	2 500	2 300 - 1 800	1 500	8,3 %	-2,5 %
Fornebu	2 000	1 800 - 1 400	1 300	11,2 %	2,6 %
Nydalen	2 500	2 200 - 1 850	1 500	2,2 %	-1,7 %
Bryn / Helsfyr	2 300	1 900 - 1 600	1 300	8,0 %	-0,9 %
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 250	1 850 - 1 600	1 200	18,6 %	8,3 %
Ytre vest	1 850	1 600 - 1 400	1 350	1,5 %	-3,6 %
Ytre nord og øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	6,4 %	0,4 %
Ytre syd	1 800	1 600 - 1 350	1 150	4,2 %	0,6 %
Asker & Bærum	2 300	1 800 - 1 500	1 200	5,8 %	-0,3 %

Kilde: UNION

Kontorledigheten på **Skøyen** er 7,8 prosent, og har falt med 0,4 prosentpoeng de siste seks månedene. Nybyggene «Skøyen Atrium III» og «Harbitz Torg» skal begge stå ferdig i starten av 2020. Her er det totalt 10 600 m² ledige arealer igjen for utleie. Flere nybyggprosjekter i området har de siste årene blitt lagt på is i påvente av ny områderegulering. Planprogrammet for Fornebubanen og kommuneplan «Oslo 2030» utløser en helhetlig planlegging av det som kalles «Fjordbyen vest», hvor Skøyen inngår som ett av områdene.

Lysaker har nå en kontorledighet på 8,3 prosent. Dette er det laveste nivået vi har observert siden bunnen ble nådd i 2013. Området har historisk sett vært preget av petroleumssektoren, og oljeprisfallet i 2014 og 2015 var med på å utløse ledighetshoppet i området. Med en stigende aktivitet i sektoren de siste par årene er dette også med på å forklare den positive utviklingen vi nå er vitne til.

Leieprisene for kontorer med høy standard har sett en økning det siste året. Det er store forskjeller internt på Lysaker, der Lysakerlokket oppnår i gjennomsnitt 25 prosent høyere leiepris enn ellers på Lysaker, grunnet nærhet til tog og flytog samt andre servicetilbud.

Kontorledigheten på **Fornebu** er 11,2 prosent, og har dermed økt med 2,6 prosentpoeng de siste seks månedene. Ledigheten har imidlertid falt med 6 prosentpoeng siden toppen i mai 2017, fordi blant annet Aker-kvartalet er fullt utleid. Leieprisene har utviklet seg

betydelig svakere enn andre kontorområder, men er på sikt ventet å øke med byutviklingen som skjer i området. I tillegg er byggestart av Fornebubanen rett rundt hjørnet – tilbudsgrunnlaget sendes ut i løpet av høsten 2019 og åpningen er planlagt til 2027.

Ytre vest dekker et relativt stort geografisk område som blant annet inkluderer Smestad og Ullern. Kontorledigheten i området har vært lav de siste årene, og er nå helt nede i 1,5 prosent, hvilket tilsvarer en nedgang på 3,6 prosentpoeng over de siste seks månedene. Det er nå kun fire objekter med over 1 000 m² ledig. Mye av nedgangen i ledighet vi har sett over tid skyldes at flere næringsbygg har blitt konvertert til boligformål i løpet av de siste årene.

Kontorledigheten i **Asker og Bærum** fortsetter å falle, og ligger nå på 5,8 prosent. Dermed har ledigheten falt uavbrutt siden utgangen av 2017. Oxer Eiendom planlegger å bygge et nytt kontorbygg, «Asker Genera» på 23 800 m². Prosjektet kan potensielt ferdigstilles i 2022, men det er foreløpig ikke signert noen leieavtaler.

Nydalen har sett en sammenhengende nedgang i antall ledige kvadratmeter siden ultimo 2017, og vi teller kun 2,2 prosent ledighet i tredje kvartal av 2019. De ledige arealene består i stor grad av Gjerdrums vei 11 og 4, i tillegg til Gullhaugveien 1-3. Ledigheten ventes imidlertid å øke på sikt, ettersom Telia og Get fraflytter til sammen rundt 30 000 m² (Sandakerveien 138-140 og Maridalsveien 323) når de flytter inn i «Økern Portal» i 2021.

I tillegg er tilbudssiden i området forventet å øke ytterligere som følge av Avantors nybyggplaner. Avantor har siden 90-tallet vært en viktig bidragsyter til utviklingen av Nydalen, og er nå i gang med regulering av to nye bygg. Til sammen vil disse kunne tilby rundt 20 000 m² nytt næringsareal, der majoriteten er kontor.

Kontorledigheten på **Økern**¹ er 18,6 prosent, og er dermed betraktelig høyere enn for seks måneder siden. Oppgangen skyldes i stor grad at de nesten 20 000 ledige kvadratmeterne i Skanska-prosjektet «Parallell» (Lørenveien 65) for første gang inngår i tellingen. Bygget skal stå ferdig i andre kvartal 2020, og det er så vidt vi vet ennå ikke signert noen leiekontrakter. I tillegg er det blitt 10 000 m² ledig i Økernveien 94.

De kommende årene ferdigstilles det mye nytt areal i området. Til tross for at Telia og Get flytter inn i «Økern Portal», og at Atea flytter til HasleLinje, er det fortsatt mye areal som skal fylles. Det relativt store utbudet vil trolig bidra til å holde leieprisveksten nede.

På **Bryn og Helsefyr** har ledigheten falt med 0,9 prosentpoeng til 8,0 prosent de siste seks månedene. Ledigheten er 1,7 prosentpoeng lavere enn samme tid i fjor.

Det første byggetrinn i storprosjektet på Valle, kontorbygget «Valle Wood» på 7 700 m², er nesten fullt utleid. Det har i tillegg blitt signert en leiekontrakt på 16 000 m² med Utlendingsdirektoratet (UDI) i neste byggetrinn som kalles «Valle View». Dette bygget blir totalt

23 000 m². I tillegg er det planlagt et tredje byggetrinn på om lag 27 000 m², slik at prosjektet vil tilføre totalt 60 000 m² nytt kontorareal i bydelen.

Helsefyr har tiltrukket seg mange leietakere fra offentlig sektor de siste årene. Flotte nye- og totalrenoverte bygg til en gunstig leiepris i et område med god kollektivdekning, appellerer til disse leietakerne. Det er imidlertid fortsatt mye tilgjengelig areal i bygg under oppføring og prosjekterte nybygg i randsone øst, noe som bidrar til at leieprisene i hovedsak vil holde seg stabile fremover.

I **Ytre nord og øst** er kontorledigheten 6,4 prosent. Ledigheten har økt med 0,4 prosentpoeng de siste seks månedene. Området er preget av flere lager- og logistikkbygg med tilhørende kontorareal som blir leid ut «as is». Konkurransen med nye og moderne kontorlokaler med bedre kollektivdekning i områdene Økern, Bryn og Helsefyr preger leieprisutviklingen i dette området.

Kontorledigheten i **Ytre syd** er 4,2 prosent. Ledigheten har steget 0,6 prosentpoeng de siste seks månedene. Kontormarkedet i dette området er svært fragmentert og har en bygningsmasse av mange mindre bygg og eiendommer med ulik teknisk standard. For øyeblikket er det kun annonsert ett ledig kontorareal over 1 000 m².

¹Inkludert Hasle, Løren og Ulven.

→ Utleie

UNION har Økernveien 94 for utleie på vegne av Møller Eiendom.

Areal: 10 500 m²



↓ Utleie

UNION har håndtert utleie av Grensen 17 på vegne av Canica.

Areal: 1 500 m²



↑ Salg

Kirkeveien 59 på Majorstuen (Vinkelgården). UNION har håndtert salget på vegne av Nordea Liv Eiendom.

Areal: 2 135 m²

← Salg

Røykenveien 70 i Asker. UNION har håndtert salget på vegne av NMB Bolig.

Areal: 7 264 m²



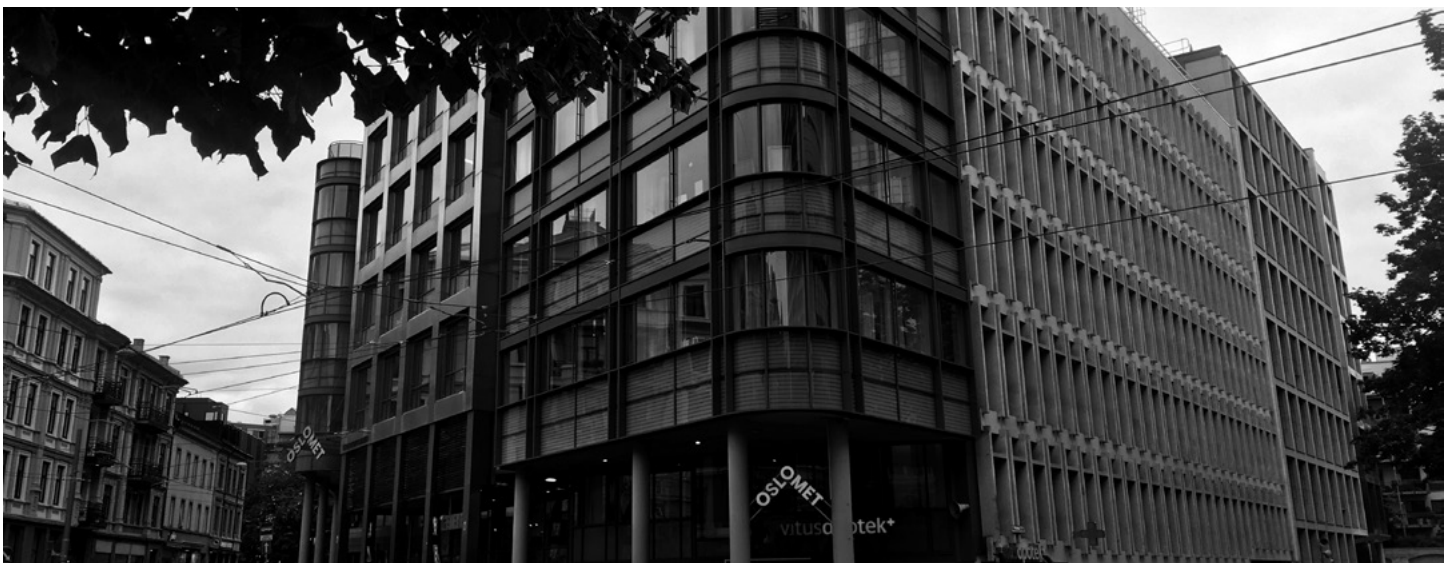
← **Prosjekt Valle**
Kjøpt av UNION Real Estate Fund II

↓ **Karl Johans gate 13**
Kjøpt av UNION Core Real Estate Fund



← **Stortorvet 5**
Kjøpt av UNION Core Real Estate Fund

↓ **Pilestredet 35**
Kjøpt av UNION Core Plus Fund



UNION Gruppen AS
CEO Øystein A. Landvik

Analyse

UNION Norsk Næringsmegling
Frithjof Foss

UNION Eiendoms kapital
Johan Hamre

Transaksjon

Utleie

Kapital-
forvaltning

Eiendoms-
forvaltning

Et komplett eiendomshus

UNION Gruppen er en uavhengig og ledende aktør i det norske markedet for næringsseiendom. Vi tilbyr tjenester innen kapitalforvaltning, næringsmegling og analyse. Dette gjør oss til en av landets mest komplette leverandører av tjenester innen megling og investeringsprodukter i næringsseiendom. Selskapet er 100 prosent eid av aktive partnere, og består av totalt 52 ansatte.

Vi skaper verdier av eiendom

