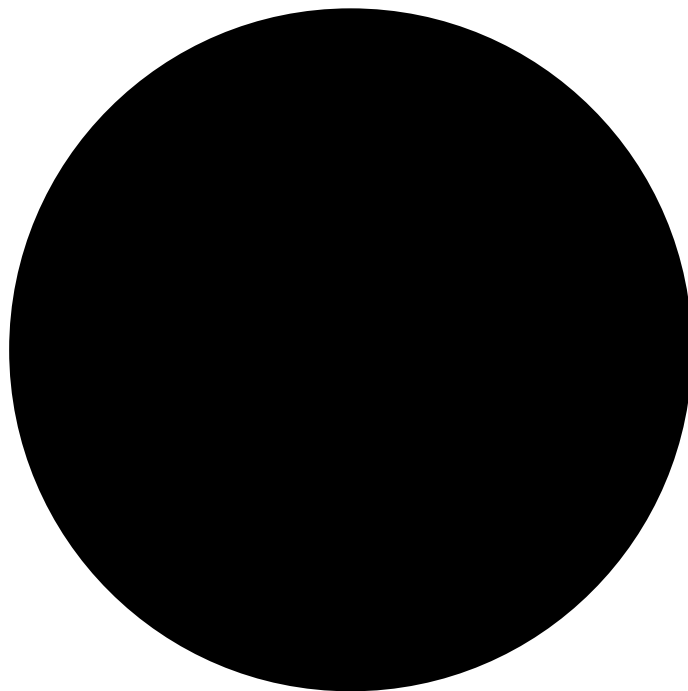


M2

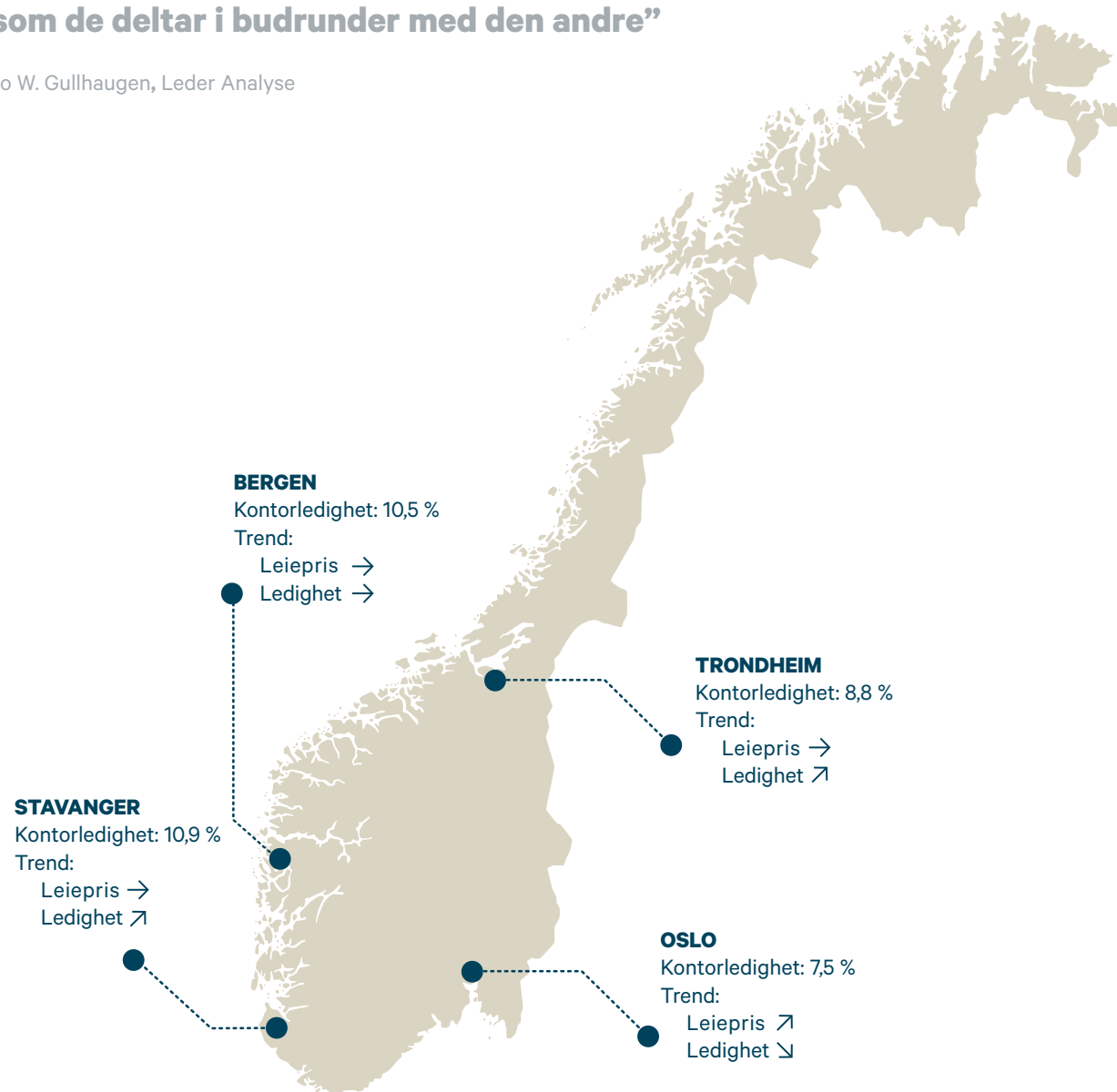
UNION Markedsrapport | HØST 2017



Overblikk

”Transaksjonsmarkedet koker, og så langt i år har vi registrert flere transaksjoner enn noen gang tidligere. Dynamikken understøttes av et velfungerende finansieringsmarked og mange aktører som ivrig realiserer gevinst med den ene hånden samtidig som de deltar i budrunder med den andre”

Jo W. Gullhaugen, Leder Analyse



KONTOR YIELD



3,60

Prime yield i Oslo har fortsatt nedover gjennom 2017 og ligger i dag om lag 15 bps lavere enn ved inngangen til året. Normal yield har falt noe mer og anslås til 5,40 prosent. Vi venter at prime yield vil holde seg på dagens nivå de kommende to årene, mens normal yield ventes å komme noe mer ned før den flater ut på 5,25 prosent.

LOGISTIKK YIELD



5,00

Prime yield for logistikkeiendom har kommet ned ytterligere 25 bps i år. Interessen for strategisk beliggende eiendom med lange kontrakter er sterk og har bidratt til å presse yielden til rekordlave nivåer. Risikopåslaget i forhold til prime kontor er imidlertid fortsatt på et høyt nivå i historisk sammenheng.

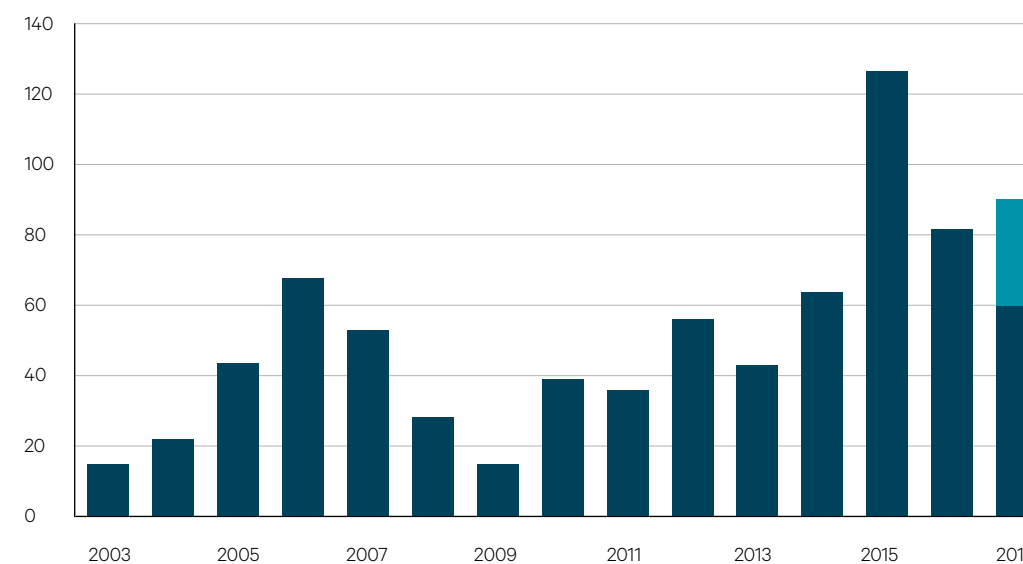
HANDEL YIELD



3,75

Prime yield for gatehandel og kjøpesenter i Oslo har ligget stabil på henholdsvis 3,75 og 4,25 prosent siden årsskiftet. For gode handelsbokser med strategisk beliggenhet er yielden typisk rundt 5,75 prosent. Prisingen av gode handelsbokser har vært på dette nivået siste 12 måneder.

TRANSAKSJONSVOLUM



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

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

Innhold

Overblikk	4
Innhold	7
Leder	9
2/ Makro	
Makro	12
Finansiering	14
3/ Transaksjonsmarkedet	18
4/ Segmenter	
Kontor	22
Handel	24
Logistikk	26
Hotell	28
Bolig	30
5/ Områder	
Bergen	34
Trondheim	36
Stavanger	38
6/ Kontorleiemarkedet i Oslo	
Tilbudssiden	42
Etterspørsel	44
Leiepriser	46
Prognoser for leieprisvekst	48
Kontorområder	50



Jo W. Gullhaugen
Leder Analyse
UNION Gruppen

Forskjellene øker i leiemarkedet

Transaksjonsmarkedet koker, og så langt i år har vi registrert flere transaksjoner enn noen gang tidligere. Dynamikken understøttes av et velfungerende finansieringsmarked og mange aktører som ivrig realiserer gevinst med den ene hånden samtidig som de deltar i budrunder med den andre.

Blant årsakene til at investorene nå strekker seg stadig lenger i budrundene for sentrale kontoreiendommer, finner vi forventninger om god leieprisvekst fremover. Vi står fast ved prognosen fra høstrapporten i fjor som viser en leieprisvekst på om lag 20 prosent samlet i Oslo i perioden fra 2017 til 2019. Det er imidlertid verdt å merke seg at forutsetningene for prisvekst varierer mellom ulike kontorområder.

Generelt kan det hevdes at kontormarkedet i Oslo er godt posisjonert med norsk økonomi på vei opp fra en konjunkturbunn samtidig som kontorledigheten er moderat og tilbudet av nytt kontorareal lavt på kort sikt. I tillegg kan man peke på at leieprisene i Oslo er moderate relativt til sammenliknbare byer. Noen vil også trekke frem at mer effektive bygg og endret arbeidsmønster fører til at leietakere klarer seg med færre kvadratmeter og således kan betale mer for hver av dem. Alt dette borger for at potensialet for leieprisvekst er betydelig.

Men, for at dette potensialet skal realiseres må delmarkedet være stramt nok. At leietaker har råd til å betale mer har lite å si hvis det står en rekke gårdeiere i kø for å sikre underskriften. Dette er situasjonen i flere kontorområder øst og vest for sentrum der ledigheten ligger godt over ti prosent og køen av potensielle nybygg på jakt etter ankerleietaker er lang. Da er det mer relevant å spørre seg hvor langt gårdeiere kan gå.

For utviklere som planlegger eller er i ferd med å oppføre nybygg har den stadig lavere yelden gitt rom for å akseptere relativt lav leie uten at lønnsomheten i prosjektet trues for mye. Dette kombinert med økende desperasjon hos gårdeiere som har hatt ledige lokaler over tid, begrenser potensialet for leieprisvekst i disse områdene.

Et generelt stemningsskifte med kraftig prisvekst i sentrum vil naturligvis gagne disse områdene også slik at prisutviklingen blir positiv, men det er først og fremst i sentrumsområdene leieprisene virkelig vil skyte fart. Der er ledigheten svært lav, tilbudssiden begrenset og interessen økende.

Makro

Oppsvinget får fotfeste

Norsk økonomi viser klare tegn til å ha passert vekstbunnen etter at oljeprisfallet har preget vekstbildet siden 2014. BNP-veksten så langt i 2017 har vært betydelig høyere enn de to foregående årene. I både første og andre kvartal vokste BNP for fastlandet med 0,7 prosent, mens veksten for hele 2017 ventes å havne på om lag 2 prosent*.

Oppsvinget ventes å fortsette i takt med at det negative bidraget fra oljeinvesteringene gradvis forsvinner, samtidig som veksten i forbruk og bedriftsinvesteringer tiltar. Lave renter, økt etterspørsel fra våre handelspartnere og fortsatt svak krone ventes å støtte opp under oppsvinget. SSB venter BNP-vekst på 2,1 prosent i 2018 og 2,4 prosent i både 2019 og 2020.

Fremover vil imidlertid to av de viktigste støttemperne for norsk økonomi gjennom oljenedturen – boliginvesteringer og finanspolitikk - bidra i mindre grad. Den kraftige veksten i boliginvesteringene har motvirket fallet i oljeinvesteringene, og boliginvesteringenes andel av BNP er på det høyeste nivået siden bankkrisen i 1988. Fremover ventes lavere befolkningsvekst og et kjøligere boligmarked å resultere i at veksten i boliginvesteringene avtar. Samtidig er regjeringens handlingsrom i finanspolitikken betydelig mer begrenset fremover enn det som har vært tilfellet de siste årene.

SSB har oppjustert forventet sysselsettingsvekst i 2017 med 0,4 prosentpoeng til 1,0 prosent siden første kvartal og venter at veksten de kommende tre årene vil ligge i området mellom

0,8 og 1,0 prosent. Forventningen om økt sysselsettingsvekst underbygges av sterke tall fra ulike forventningsbarometre de siste ukene.

Blant annet indikerer bedriftene i Norges Banks regionale nettverk at veksten vil overgå antatt trendvekst for norsk økonomi fremover, mens forventningsbarometeret fra samme kilde viser at bedriftenes planer om bemanningsøkning neste 12 måneder har styrket seg kraftig de siste to årene. 36 prosent av bedriftene venter å øke antall ansatte neste 12 måneder, mens 19 prosent venter å redusere. Nettotallet er dermed på det høyeste nivået siden andre kvartal 2013 og noe høyere enn gjennomsnittet siden 2003.

Bedringen i arbeidsmarkedet har også gitt utslag i antall varsler om oppsigelser og permitteringer NAV mottar. Så langt i 2017 er antallet halvert sammenliknet med samme periode i fjor. Nedgangen har vært kraftigst i Rogaland der antallet har falt fra 10 000 til 2 300 fra 2016 til 2017.

De siste tiårene har kontorsysselsettingen vokst raskere enn den samlede sysselsettingen. Vi tror dette er i ferd med å endres strukturelt. Fremover vil mange typiske kontornæringer preges av digitalisering og dermed lavere bemanningsbehov.

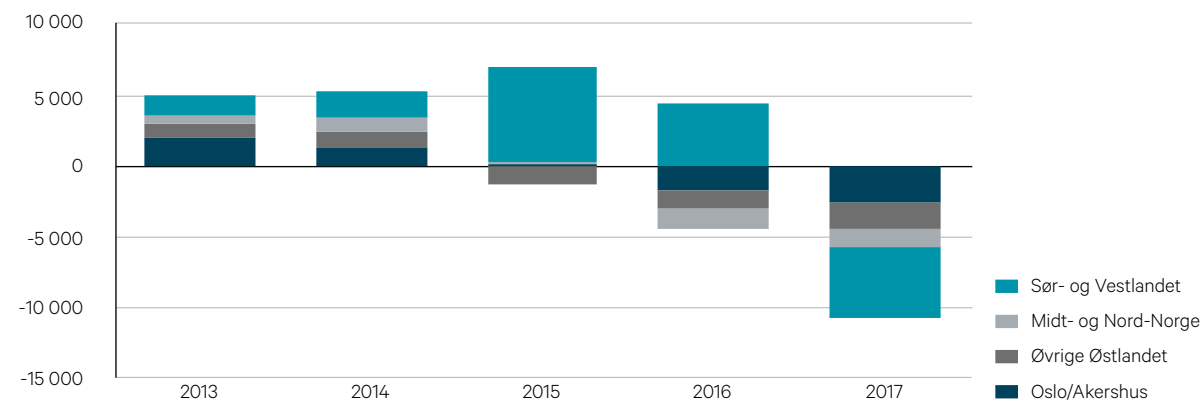
*Kilde: SSB

Hovedtall for norsk økonomi

Årlige prosentuelle endringer	2014	2015	2016	2017E	2018E	2019E	2020E
BNP - Fastlandet	2,2	1,4	1,0	2,0	2,1	2,4	2,4
BNP	1,9	2,0	1,1	1,8	1,8	2,2	2,3
KPI	2,0	2,1	3,6	2,1	1,9	1,7	1,9
Privat forbruk	1,9	2,6	1,5	2,4	2,4	2,9	2,8
Offentlig forbruk	2,7	2,4	2,1	1,9	1,7	1,8	2,2
Oljeinvesteringer	(3,2)	(12,2)	(16,9)	(0,3)	0,2	8,2	3,0
Tradisjonell eksport	3,1	4,7	(1,8)	1,6	1,6	2,6	2,5
Sysselsetting	1,2	0,4	0,3	1,0	0,8	1,0	0,9
Arbeidsledige AKU (nivå)	3,5	4,4	4,7	4,2	4,1	4,0	3,9

Kilde: SSB, september 2017

Endring i arbeidsledighet siste 12 måneder (antall personer)



Tallene viser 12-måneders endring i registrert ledighet pr. august hvert år.

Kilde: NAV, september 2017

Finansiering

God finansieringstilgang og stabil marginutvikling

Etter at lange renter kom betydelig opp i fjor høst, har nivået stabilisert seg og kommet noe ned igjen de siste månedene. Konsensus tilsier at lange renter skal stige gradvis fremover, men oppgangen ventes å bli beskjeden. DNB Markets venter at 10 års swaprente om fire år vil ligge om lag 60 bps høyere enn i dag. Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 0,5 prosent på rentemøtet 21. september, men hevet rentebanen noe. Rentebanen tilsier at første renteheving kommer sommeren 2019, men den indikerer også at sannsynligheten for renteheving allerede i slutten av 2018 har økt.

UNIONs Bankundersøkelse fra tredje kvartal viser at bankmarginen fortsetter å utvikle seg tilnærmet flatt. Snittmarginen for nye 5-årslån med 65 prosent belåning økte med 1 bps til 2,43 prosentpoeng, og er dermed 78 bps høyere enn bunnen fra andre kvartal 2015. Den laveste marginen som er tilbudt siste tre måneder for lån på minst tre år er 150 basispunkter.

Ettersom lange renter har falt siste 3 måneder, har samlet finansieringskostnad for nye femårslån kommet ned 15 bps til 3,83 prosent. Da er samlet kostnad et snaut prosentpoeng høyere enn bunnen fra våren 2015.

Forskjellen i margin mellom bankene har vært høy de siste to årene. For femårslån skiller det hele 80 bps mellom banken med høyest og lavest margin i standardcasen. Denne forskjellen økte markant etter Finanstilsynets innstramming av bankenes kapitalkrav høsten 2015. I årene fra 2010 til 2015 lå differansen mellom høyeste og

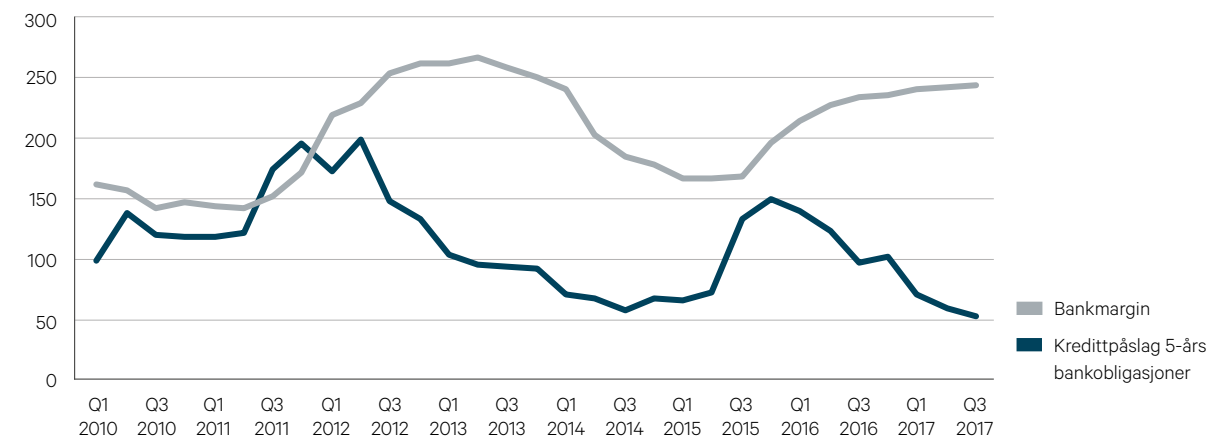
laveste margin på 34 bps i snitt. Enkelte banker har i perioden etter innstrammingene ønsket en lavere utlånsvekst og har dermed ikke konkurrert like aktivt på pris. Det har gitt mindre intens konkurranse i bankmarkedet, og er hovedårsaken til at bankmarginen ikke har fulgt bankenes innlånsmargin og obligasjonspåslagene ned de siste kvartalene.

Bankenes gjennomsnittlige rapporterte innlånsmargin har fortsatt å falle og er i dag 52 basispunkter. Den er dermed 50 basispunkter lavere enn ved inngangen til 2016 og på det laveste nivået vi har registrert siden vi begynte med bankundersøkelsen i 2010. Samtidig er bankmarginen ca. 40 bps høyere enn gjennomsnittet siden 2010. Bankenes estimerte rentenetto er rekordhøy.

At både bankenes innlånsmargin og kredittpåslaget for eiendomsobligasjoner fortsetter å falle er positivt for markedet. Obligasjoner fremstår stadig mer attraktivt i forhold til bankfinansiering ettersom kredittpåslaget i obligasjonsmarkedet faller mens bankmarginen holder seg høy. Aktiviteten i obligasjonsmarkedet er høy, og så langt er det utstedt eiendomsobligasjoner på om lag 18 milliarder i 2017. Det ser altså ut til at fjorårets rekordvolum på 24 mrd. er innen rekkevidde.

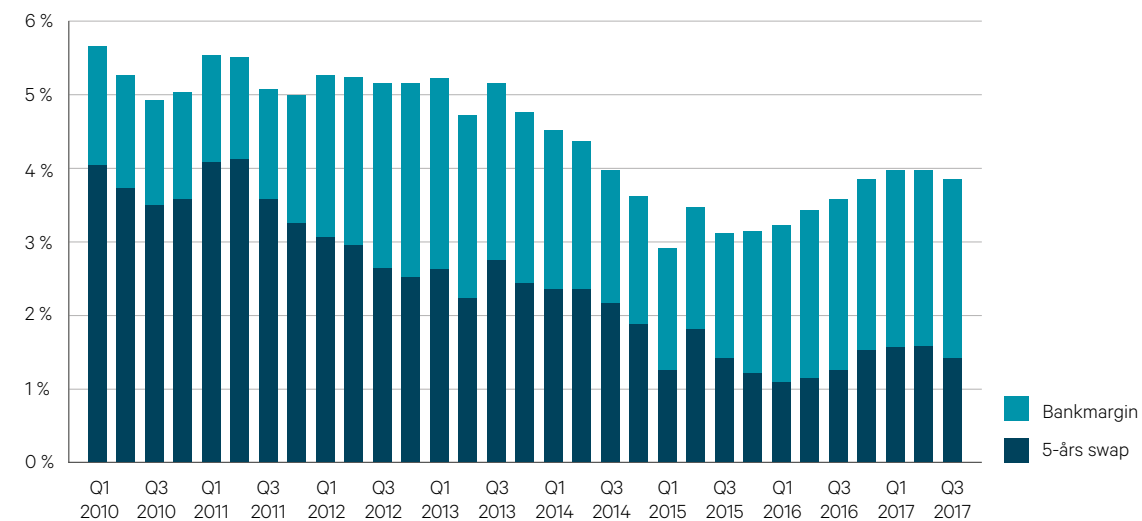
Vi erfarer at finansieringstilgangen er god for de aller fleste prosjekter, men prisingen i eiendomsmarkedet gjør at bankene krever betydelig høyere egenkapitalandel enn for få år siden. Det gjennomsnittlige minimumskravet til egenkapital har økt fra 24 prosent i 2010 til 38 prosent i dag.

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, 65 % belåningsgrad og 7-års snittdurasjon på leien.

Kilde: UNION

Transaksjonsmarkedet

Rekordmange transaksjoner

2017 ligger an til å bli nok et rekordår for norsk næringsseiendom. 199 transaksjoner ved utløpet av september er det høyeste antallet vi har registrert noensinne. Til sammenlikning hadde vi 139 transaksjoner på samme tidspunkt i fjor og 126 i 2015.

Transaksjonsvolumet er også svært høyt med NOK 60 mrd. så langt i år. I fjor hadde vi registrert 39 mrd. på samme tidspunkt. Da havnet volumet på 81 mrd. etter et svært aktivt fjerde kvartal. Vi venter at samlet volum i år vil overgå fjoråret og havne et sted mellom 80 og 100 mrd. Det betyr at vi vil få det nest høyeste omsetningsvolumet noensinne.

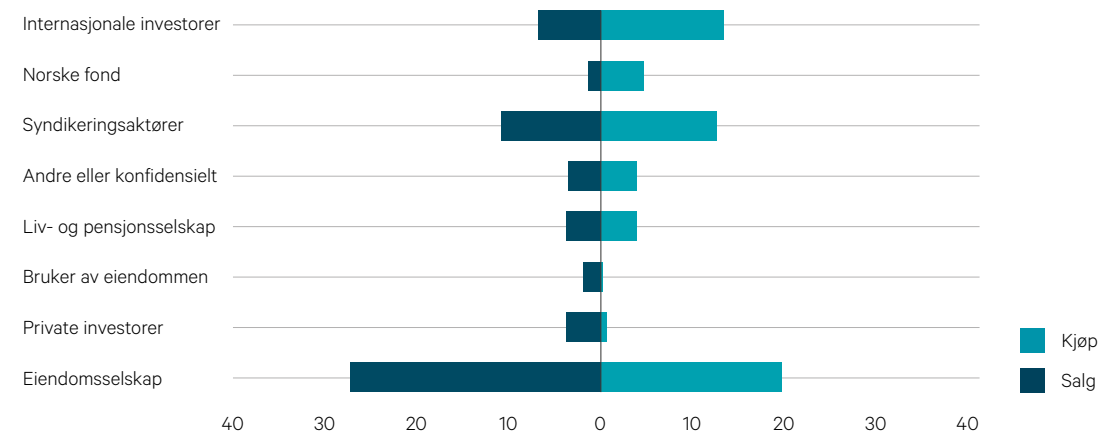
Markedet preges av særdeles god dynamikk med et velfungerende finansieringsmarked og stor interesse på både kjøper- og selgersiden. Vi opplever at det er flere objekter for salg i år i motsetning til i 2015 og 2016 som var preget av få objekter til salgs i forhold til den enorme etterspørselen. Det er fortsatt mange som ønsker å øke eksponeringen i eiendom og knapt noen som aktivt selger seg ned, men mange tar gevinst samtidig som de jakter på nye muligheter. Særlig gjelder dette aktører og strukturer med definert levetid og suksesshonorarer. Fond og syndikater jobber med å sikre gevinst etter yieldnedgangen med den ene hånden, mens de leter med lupe etter nye muligheter med den andre.

I tillegg benytter flere aktører det gode markedet til å selge eiendom som faller utenfor kjernestrategien eller der aktøren er ferdig med å gjøre sine grep og har tatt eiendommen ned i et yieldområde som ikke passer med avkastningskrav og kjernekompetanse.

Syndikatørens sterke transaksjonsinteresse både på kjøps- og salgssiden har gitt økt omløpshastighet for typiske syndikat-eiendommer. Den siste tiden har vi sett mange eksempler på eiendommer som er solgt mer enn to ganger i løpet av få år med svært god avkastning til alle involverte til tross for korte holdeperioder.

Utenlandske investorer står bak om lag 23 prosent av transaksjonsvolumet i år. Andelen er høyere enn i fjor, men det er verdt å påpeke at en stor andel av dette skyldes noen få store transaksjoner. Svenske Samhällsbyggnadsbolagets kjøp av DNBS hovedkvarter i Bjørvika, Ivar Tollefsens salg av sin norske boligportefølje til Heimstaden Bostad (der utenlandske aksjonærer eier en andel) og DCC Energys kjøp av 142 bensinstasjoner fra Esso utgjør om lag 2/3 av utlendingenes kjøp så langt i år.

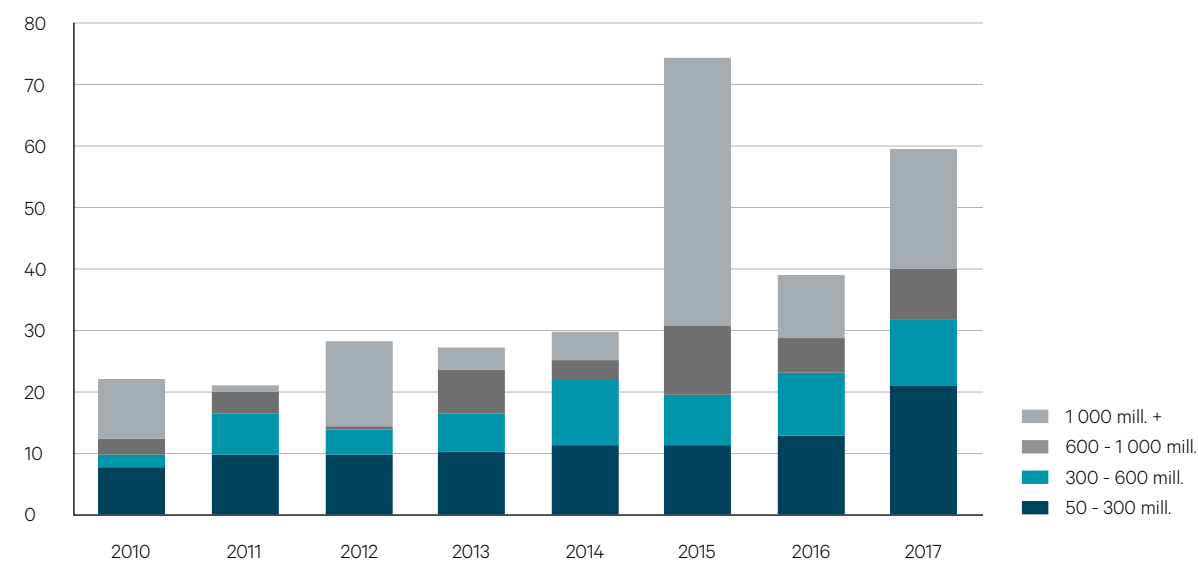
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2017



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

Kilde: UNION

Transaksjonsvolum pr. september



Tall i milliarder kroner (fordelt etter transaksjonsstørrelse).

Kilde: UNION

Kontor

Leieprisforventninger bidrar til rekordlav yield

Sterk interesse for eiendom som investeringsobjekt og forventninger om leieprisvekst fremover har fortsatt å presse kontoryielden ned. Både prime og normal eiendom har opplevd fortsatt yieldkompresjon så langt i 2017.

De siste to årene anslår vi at normal yield i Oslo har kommet ned fra 6,25 prosent til 5,40 prosent, mens yielden for de dyreste eiendommene har falt fra 4,00 til 3,60 prosent i samme periode. Samtidig har samlet finansieringskostnad for nye femårslån i snitt økt med 72 bps til 3,83 prosentpoeng. Den løpende egenkapitalavkastningen («egenkapitalyielden») har altså kommet betydelig ned. Nivået var riktignok høyt for to år siden etter at rentenivå og bankmarginer hadde falt raskere enn yielden, men nå er nivået på det laveste siden sommeren 2007.

En av grunnene til at investorene aksepterer lavere egenkapitalyield er troen på at sterk leieprisvekst vil dra opp avkastningen fremover. Vi opplever at markedet i økende grad deler vår oppfatning om at leieprisene i sentrumsområdene vil vise kraftig vekst de nærmeste årene som følge av strammere markedsbalanse og lavere kontorledighet. Økende etterspørsel kombinert med svært lav netto vekst i kontormassen legger grunnlaget for nedgangen i kontorledighet på kort sikt.

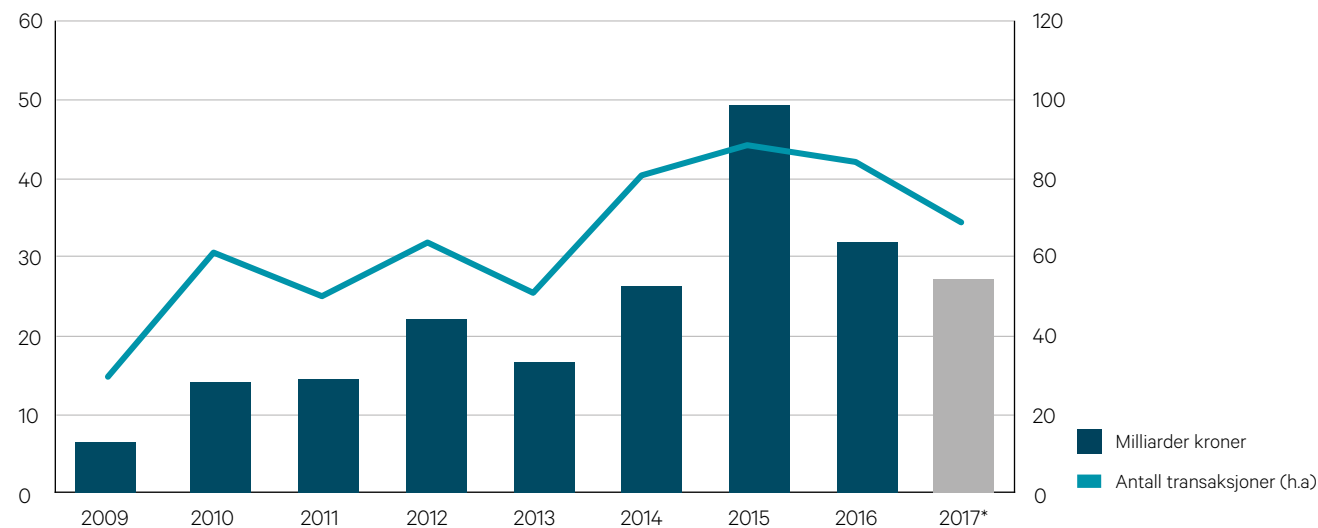
Et viktig spørsmål fremover blir hva som skjer når utsiktene til leieprisvekst normaliseres i takt med økende nybygging og lavere

konverteringstakt fra 2019, samtidig som lange renter forventes å stige noe fra dagens nivå.

I løpet av et par år ventet vi at utsiktene til leieprisvekst vil være vesentlig lavere enn i dag. Etter hvert som markedet endrer sine forventninger samtidig som rentenivået trolig kommer opp, vil dette begynne å få effekt på yielden. Vi tror imidlertid det tar litt tid å snu det sterke momentumet vi ser i markedet med mindre det skjer noe uventet som trigger en reaksjon. Eiendom fremstår fortsatt som en attraktiv aktivaklasse, og til tross for at yieldgapet i Norge er lavt i forhold til mange andre land opplever vi at det fortsatt er stor interesse fra internasjonale investorer.

Vi anslår prime yield i kontormarkedet til 3,60 prosent, og ventet at yielden vil ligge på dette nivået frem til 2020 før den peker oppover igjen. Normal yield i Oslo anslås til 5,40 prosent etter en nedgang på 35 bps i år. Finansieringstilgangen har vært bedre enn ventet og påvirket det brede markedet i mindre grad enn vi la til grunn i vår forrige rapport. Vi ventet at normalyielden skal komme ytterligere ned til 5,25 prosent før den flater ut. I dagens sterke transaksjonsmarked med rekordlav prime yield er det naturlig at differansen mellom prime og normal eiendom kommer noe inn etter hvert som investorene beveger seg ut på risikokurven for å få tilstrekkelig avkastning. I tillegg øker gjerne risikoviljen i takt med at den økonomiske veksten tar seg opp.

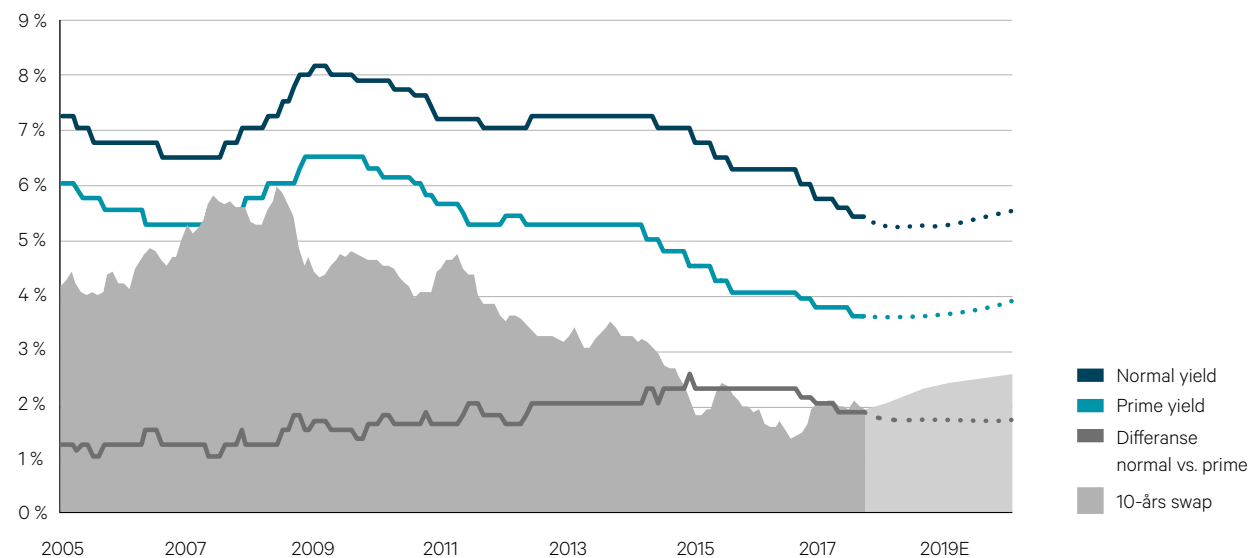
Kontortransaksjoner Norge



*Tallene for 2017 er pr. september

Kilde: UNION

Utvikling for prime og normal yield



Kilde: UNION

Handel

Rigget for vekst

Transaksjon

Til tross for de strukturelle endringene i forbrukernes handlevaner som lenge har vært varslet, er handelseiendom fortsatt et populært segment. Så langt i år har vi registrert 35 transaksjoner med et samlet volum på ca. 8 mrd.

Det er flere tendenser som preger aktiviteten i markedet. Blant annet ser vi at flere av de rendyrkede handelsaktørene ønsker å spisse porteføljene og selger unna ikke-strategiske eiendommer. Kjøperne av disse eiendommene så langt har typisk vært eiendomsselskap med større risikoappetitt og ofte lokal tilhørighet. Samtidig har det vært svært mange eiendommer med lang og sikker kontantstrøm som er solgt til syndikatører. Over halvparten av alle handels-eiendommene som er solgt i år har hatt mer enn 10-års kontraktslengde.

Generelt har det vært lite «prime» gatehandel og kjøpesentre for salg så langt i år, men mye storhandel og mindre sentre på sekundære beliggenheter.

Det er for øyeblikket mange handelseiendommer for salg, og mange av disse faller utenfor de store aktørenes kjernestrategi og er for forvaltningstunge for syndikatørene. Dette har sannsynligvis bidratt til at vi ikke har sett en tilsvarende yieldkompresjon i denne delen av markedet som i mange andre segmenter.

Leiemarkedet

Etter flere år med stagnasjon i detaljhandelen har vi så langt i 2017 sett et markert positivt skifte. Tall fra SSB viser at veksten i privat konsum var på 1,2 prosent i andre kvartal, og mange av de fysiske

butikkene har fått et omsetningsløft. Dette henger nok tett sammen med at norske konsumenter ikke har vært mer optimistiske siden 2007, ifølge tall Opinion.

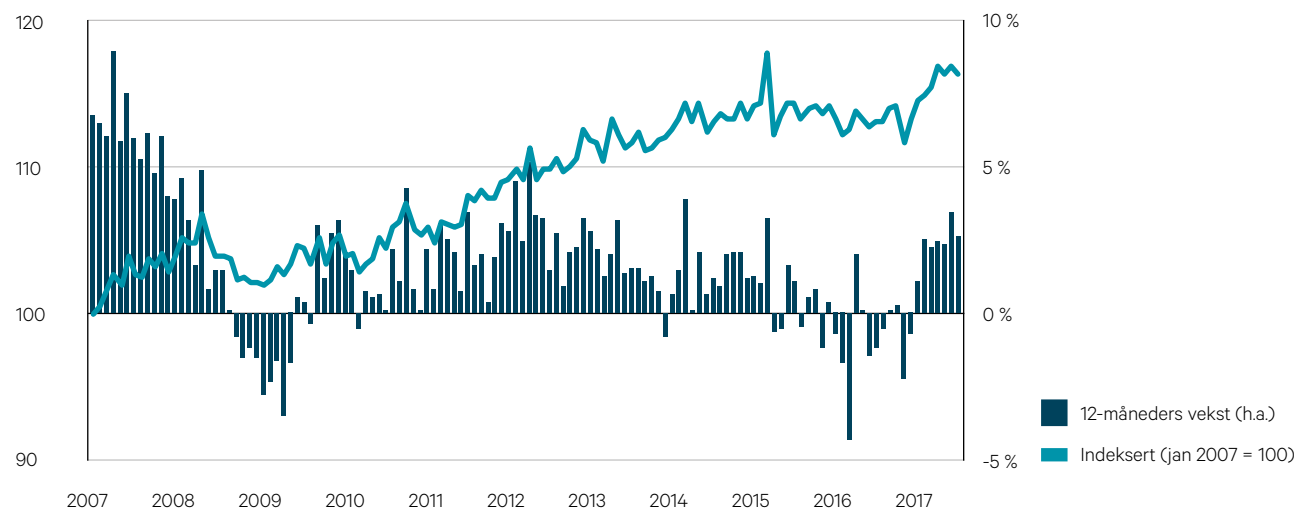
I perioden januar til juli har detaljhandelen korrigerert for virkedager økt med 2,7 prosent. Tilsvarende tall for kjøpesentre er 2,4 prosent. Korrigerer vi for arealendringer har veksten kun vært 1,9 prosent. Om vi ser på utviklingen de siste fire månedene har veksten vært på om lag 3,0 prosent, så utviklingen går utvilsomt i riktig retning.

Blant segmentene som utmerket seg i første halvår er elektro-butikkene kanskje noe overraskende vekstvinneren blant de fysiske butikkene, med vekst på 8,9 prosent i perioden januar til juli sammenlignet med fjoråret. Kvarud Analyse peker på lanseringen av Power-kjeden med et påfølgende prispress som hovedårsaken til den kraftige omsetningsveksten. Ellers fortsetter apotekene å opprettholde den solide veksten de har sett de seneste årene. Handel relatert til bolig og hjem vokser mer enn snittet. På kjøpesentrene fortsetter serveringsstedene å ta en større andel av omsetningen.

Blant de fysiske butikkene som utmerker seg negativt finner vi sko-, veske- og klesbutikker, samt gullsmedene og kosmetikkbutikkene med nominelt omsetningsfall. Dagligvarehandelen har så langt i år vokst med 1,9 prosent nominelt.

Netthandelen fortsetter ikke uventet å spise andeler fra de fysiske butikkene med en årlig omsetningsvekst på 13 prosent pr. juli mot tilsvarende periode i fjor.

Detaljomsætningsindeksen



Detaljhandel ekskl. salg av motorvogner. Sesongjustert volumindeks.

Kilde: SSB, august 2017

Nominell omsetningsvekst for ulike butikksegmenter

Årlige prosentuelle endringer	2013	2014	2015	2016	2017E	2018E
Sportsutstyr	2,7	3,0	6,5	5,0	2,0	4,0
Byggevarer	3,4	5,2	7,3	5,5	4,0	5,0
Bredt utvalg ellers	3,5	6,5	9,0	6,0	5,0	5,0
Dagligvare/Kiosk	3,3	4,1	3,2	3,9	3,0	3,0
Klær	0,8	0,6	2,0	1,3	0,0	3,0
Sko	-5,3	-1,6	0,6	0,2	-2,0	2,0
Møbler	-0,4	0,6	5,3	0,9	2,0	3,0
Elektronikk	1,2	1,1	3,7	1,9	5,0	3,0
Totalt	2,4	4,5	4,4	3,8	3,5	4,0

Kilde: Virke, september 2017

Logistikk

Forbruksvekst og e-handel gir gode rammevilkår

Transaksjon

Transaksjonsvolumet for lager-, logistikk- og industrieiendom er 7,0 milliarder kroner hittil i år. Dette er 0,3 milliarder mer enn vi hadde registrert på samme tidspunkt i fjor. Eiendomsselskapene og syndikatørene er utvilsomt mest aktive. Disse to investorsegmentene står bak om lag 70 prosent av kjøpsvolumet, og har nettokjøpt lager- og industrieiendom for nesten 2 milliarder kroner hittil i år.

Det er stor interesse for gode logistikkeiendommer med lange leiekontrakter. Den løpende avkastningen er attraktiv og forutsigbar, og fallende kredittpåslag de siste månedene har bidratt til at finansieringen i en del tilfeller har blitt litt rimeligere. Siden mange logistikkdealer er finansielle spill der betydelig belåning og lave renter driver egenkapitalavkastningen, er markedet sensitivt for utviklingen i renter og kredittpåslag.

God interesse fra investorsiden har bidratt til å presse yielden ytterligere ned siden i vinter. Vi kjenner til hele syv lager- og kombinasjonseiendommer som er solgt med en yield i intervallet 5,25 til 5,50 prosent siden vi publiserte forrige rapport. Vi anslår at prime yield har falt til 5,00 prosent, noe som er 25 bps lavere enn i vinter, og 50 punkter lavere enn for ett år siden.

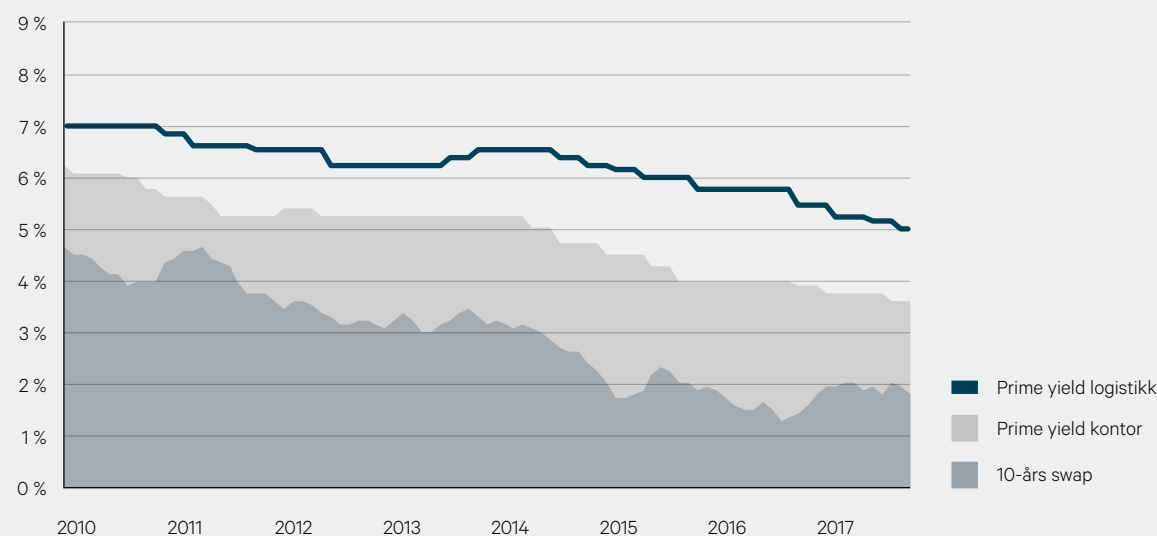
Leiemarkedet

Det er flere faktorer som peker i positiv retning for leiemarkedet for logistikk. Fundamentale og strukturelle trender bør bidra til at etterspørselen etter arealer stiger fremover, samtidig som disiplinerte utviklere bidrar til at spekulativ nybygging holdes til et minimum.

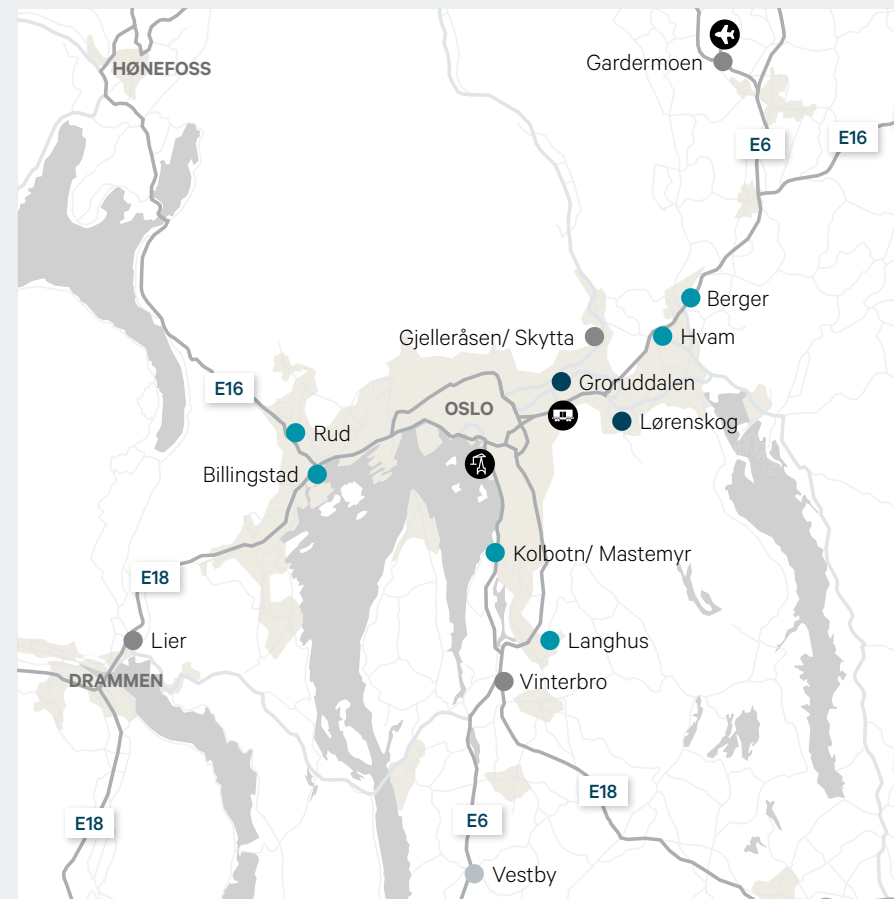
Det er i hovedsak tre faktorer som trekker i retning av stigende arealbehov. For det første stiger behovet for konsum av dagligvarer og forbruksvarer jevnt som følge av vekst i befolkningen. For det andre er etterspørselen etter kapitalvarer som møbler, elektronikk og byggevarer syklisk, og forbruket av slike varer stiger normalt i oppgangstider. Norsk økonomi er på vei inn i en konjunkturoppgang der SSB venter at privat konsum øker fra 1,5 prosent i fjor til 2,4 prosent i år og videre opp mot 3 prosent frem mot 2020. Samtidig forventer SSB at import av tradisjonelle varer skal vokse med 3 til 4 prosent årlig i perioden 2018 til 2020. Kapitalvarer er storforbruker av areal siden produktene typisk er store og har lavere omløpshastighet. Med økt forbruk av slike varer er det god grunn til å vente stigende arealbehov.

Den tredje driveren er strukturell. Sterk vekst i netthandelen påvirker forsyningskjeden, noe som påvirker logistikkmarkedet positivt. Ikke bare vokser netthandelen mye raskere enn tradisjonell handel, men netthandelsomsetning bruker typisk tre ganger så mye logistikkareal som tradisjonell varehandel. Det er ingenting som tyder på at netthandelen ikke skal fortsette å vokse i rask tempo. Handlevanene endres stadig i favør av mer e-handel, og med en millenialsgenerasjon som er i ferd med å komme i «prime forbruksalder» er det all grunn til å anta at den høye veksten innen netthandel skal opprettholdes i mange år før markedet modnes.

Prime yield logistikk



Kilde: UNION



Kilde: UNION

Leienivå for logistikk (kr/m²/år)

	Normal/høy standard*	Topp standard**
●	800 - 1 000	1 250
●	700 - 900	1 100
●	700 - 900	1 000
●	400 - 700	800

*Typisk nivå for gode lokaler med takhøyde inntil 6 meter

**Lokaler med topp standard og takhøyde over 6 meter

Hotell

Inntektsfest i påvente av nye hotellrom

Transaksjon

Så langt har det vært et ganske rolig transaksjonsår for hotell-eiendom. Mens det i 2016 ble omsatt 17 hotelleiendommer, har vi i år kun registrert fem transaksjoner.

Hotellmarkedet i Norge er i stor grad spesialisert og konsolidert både på eier- og operatørsiden, noe som gir de ulike konstellasjonene mye forhandlingsmakt. Det er med andre ord et marked med en litt annen dynamikk enn i de bredere segmentene.

En aktør som har vært aktiv i hotellsegmentet er svenske Midstar som har gjort sin femte investering i Norge etter kjøpet av Hotel Entry Mastemyr sør for Oslo.

Selv om det ikke er omsatt så mange hoteller har vi sett flere tilfeller av eiendom som konverteres til hoteller. På Skøyen har Sparebank1 besluttet å omgjøre Sjølyst Plass 4 til hotell etter en lengre periode med ledighet i kontorlokalene. I Trondheim har EC Dahls Eiendom kjøpt det tilstøtende bygget til Britannia Hotel, som gir dem mulighet til å utvide kapasiteten. I Bergen er så mye som syv ulike kontorbygg i ferd med å bli helt eller delvis konvertert til hotell ifølge Kyte Eiendom.

Leiemarkedet

Hotellmarkedet på landsbasis har så langt i 2017 sett et løft i omsetningen pr. tilgjengelige rom (RevPAR), med en økning på om lag 7 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Antall overnattinger har vært noe svakere enn ventet, med en tilnærmet flat utvikling så langt i år. Den viktigste årsaken til inntjeningsløftet er at romprisene har økt med nærmere 5 prosent, mens belegget er opp fra 54 til 55,2 prosent. Tilbudet av hotellrom har for første gang siden 2003 falt, ifølge tall fra SSB. Dette skyldes i all hovedsak en rekke større oppussingsprosjekter i de største byene som har medført at mye kapasitet har vært midlertidig ute av markedet. Dette er arealer

som kommer tilbake i markedet i 2018 og 2019, og vil således bidra til hardere konkurranse fremover. I Oslo og Bergen er det i tillegg mye nytt areal som kommer inn i markedet.

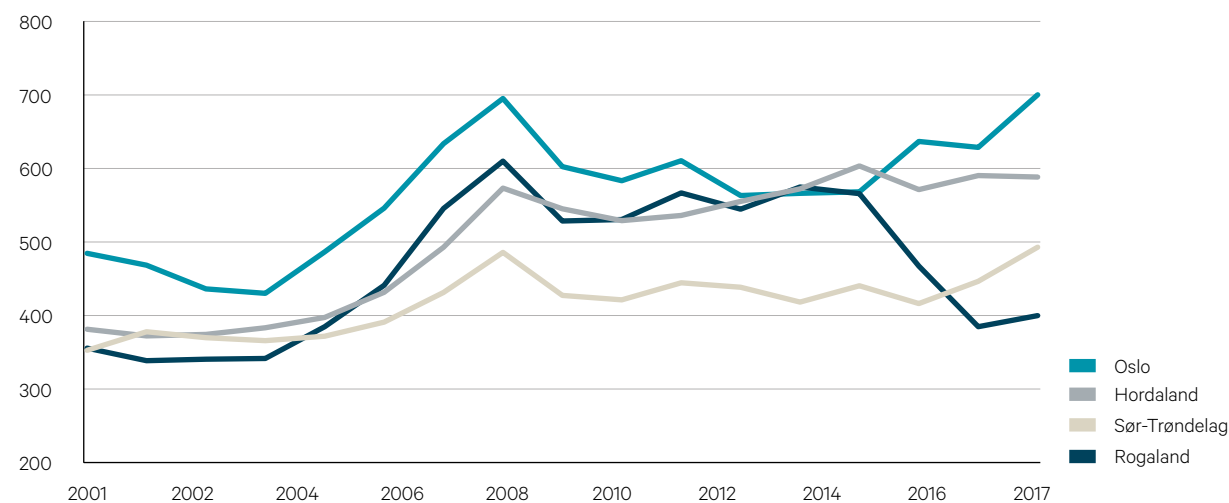
I Oslo er Royal Christiania og Thon Hotel Europa ute av markedet på grunn av oppussing. Royal Christiania utvider samtidig kapasiteten betydelig. I mellomtiden er romkapasiteten i Oslo redusert med om lag 6 prosent. Samtidig har den samlede omsetningen i Oslo økt med over 8 prosent, noe som har resultert i en økning i RevPAR på over 11 prosent.

I Bergen er situasjonen en helt annen, med massiv tilbudssidevekst så langt i år. I Hordaland har romkapasiteten økt med ca. 7 prosent så langt i 2017, blant annet etter åpningen av Hotel Zander K, Comfort Hotel Bergen Airport, Scandic Flesland Airport og Bergen Børs. Med en omsetningsøkning på rett under 5 prosent og et fall i belegget ble resultatet et fall i RevPAR på ca. 3 prosent.

I Stavanger kan det se ut som om fallet i omsetningen har flatet ut. Etter at omsetningen i Rogaland har falt over 25 prosent siden toppen i 2013, har det kun vært et fall på under 2 prosent så langt i 2017. Oppussingen av Radisson Blu Atlantic har redusert romkapasiteten i byen og bidratt til at belegget har økt for første gang siden oljeprisfallet, noe som har resultert i en økning i RevPAR på rundt 5 prosent.

I Sør-Trøndelag er RevPAR opp ca. 10 prosent med en prisøkning på 7 prosent og økning i belegget fra 54,2 til 55,7 prosent. Økningen i rombelegget skyldes nok i stor grad at Britannia Hotel er under oppussing.

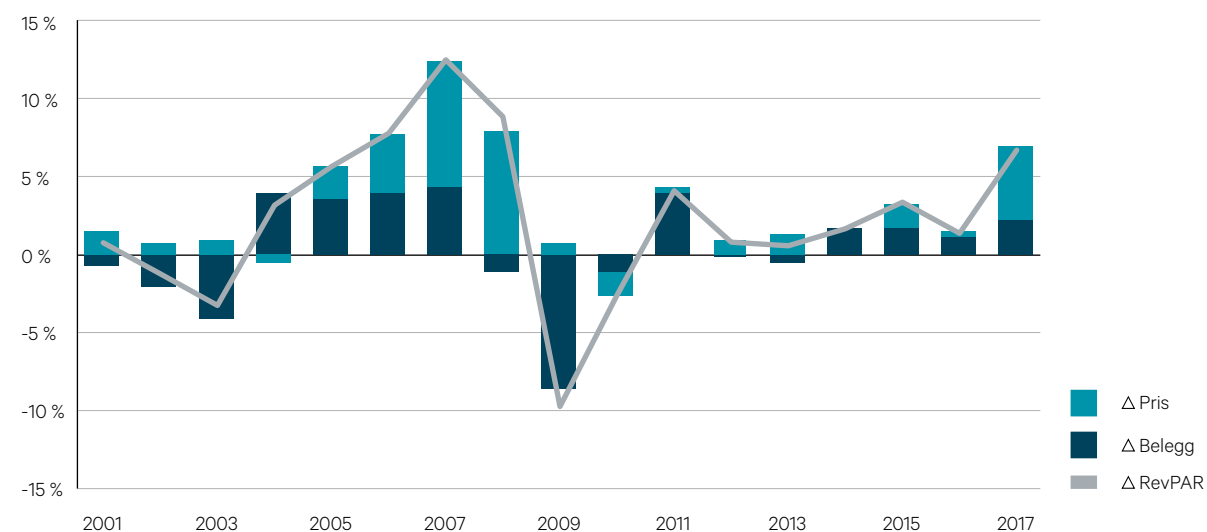
Omsetning pr. tilgjengelige rom



Tallene viser utviklingen i RevPar hittil i år i de respektive årene (januar til juli).

Kilde: SSB, september 2017

Utvikling i omsetning pr. tilgjengelige rom i Norge



Grafen viser årlig endring i de tre parametrene basert på perioden januar til juli.

Kilde: SSB, september 2017

Bolig

Strengere boliglånsforskrift og tilbudsoverskudd presser prisene

Etter et knallsterkt år i boligmarkedet i fjor, har markedet kjølnet betydelig. Boligprisene i Oslo, som ledet an med en vekst på 23,3 prosent i fjor, har falt mer enn 7 prosent fra toppen i første kvartal i år.

Fallende renter har i stor grad bidratt til den svært sterke prisstigningen vi har sett de siste årene. Gjennomsnittlig boliglånsrente falt fra 3,9 prosent i 2014 til 3,2 i 2015, og videre til 2,6 prosent i 2016.* I tillegg til at rentefallet har gjort det billigere å finansiere boligkjøp, har det bidratt til at direkteavkastningen i boligmarkedet har fremstått som attraktiv sammenlignet med innskuddsrenten. Nå er imidlertid effekten av fallende rente etter all sannsynlighet tatt ut.

Regjeringens midlertidige boliglånsforskrift som trådte i kraft 1. januar 2017, og som gradvis fikk effekt ettersom boligkjøperne måtte fornye finansieringsbevisene sine utover vinteren, har utvilsomt bidratt til å kjøle ned boligmarkedet. Det er særlig kravet om at låntagers samlede gjeld ikke kan overstige fem ganger inntekten som har bidratt til lavere betalingsevne for mange kjøpere. I tillegg har skjerpede krav til egenkapital ved kjøp av sekundærbolig bidratt til redusert etterspørsel fra småinvestorer og foreldre som kjøper leilighet til sine barn. Boliglånsforskriften løper ut 30. juni 2018, og dersom den ikke forlenges vil dette isolert sett være positivt for markedet.

Konsensusoppfatningen var lenge at det ble bygget for få boliger i Oslo til å møte den sterke befolkningsveksten. Det er mye som tyder på at dette er riktig dersom man ser på tallene for nybygging og befolkningsvekst litt bakover i tid. Balansen mellom tilbud og etterspørsel har imidlertid endret seg dramatisk de siste par årene. Befolkningsveksten i Oslo er om lag halvert siden 2014, samtidig som byggingen av nye boliger har steget til rekordhøye nivåer.

Nyboligsalget steg drastisk fra midten av 2014 til slutten av 2016, både i Oslo-området og på landsbasis. Dette har bidratt til at igangsettelsestakten har steget bratt siden 2015. Det er gitt igangsettelsestillatelse på hele 12 422 nye boliger i Oslo og Akershus

de siste tolv månedene, noe som er 34 prosent høyere enn på samme tidspunkt i fjor, og hele 135 prosent høyere enn ved utgangen av 2014. Igangsettingen av nye boliger er på «all-time high» hvis vi ser disse to fylkene under ett.

Samtidig som nybyggingen er i ferd med å komme opp på rekordnivåer, er befolkningsveksten på vei ned. Tolv månedersveksten i befolkning i Oslo var 1,0 prosent pr. andre kvartal, ned fra 2,1 prosent i fjerde kvartal 2014. Heldigvis har befolkningsveksten holdt seg bedre i Akershus ettersom nedgangen i netto innvandring i stor grad er utlignet med en økning i innenlands tilflytting.

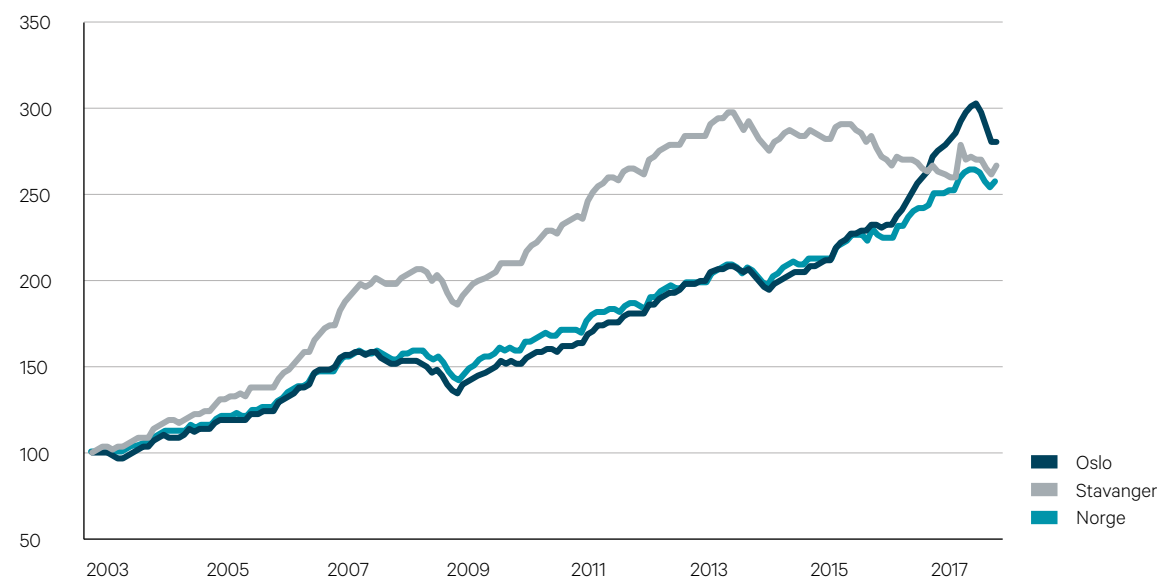
Antall bruktboliger til salgs i Oslo har steget svært mye de siste månedene. Dersom dette primært skyldes et stemningskifte der folk på kort sikt ønsker å selge før de kjøper, er det rimelig å anta at bruktboligbalansen stabiliserer seg i neste omgang (fordi de som har solgt skal kjøpe). Det er verre hvis opphopingen av bruktboliger er en konsekvens av at de mange nyboligene som ble solgt i fjor nærmer seg levering, slik at mange av de som selger bruktboliger ikke skal kjøpe. I så fall kan vi vente oss en ytterligere økning i bruktboliger for salg.

På den positive siden er forbrukerne optimistiske og veksten i norsk økonomi på vei til å tilta, noe som bidrar til å redusere risikoen i boligmarkedet.

Ettersom effekten av fallende renter er tatt ut, boligbyggingen er rekordhøy og befolkningsveksten lav, venter vi at boligmarkedet i hovedstadsområdet skal fortsette å utvikle seg svakt fremover. I sum bidrar dette til at vi forventer at boligprisene skal falle litt til i Oslo, før de stabiliserer seg 10 til 15 prosent lavere enn toppen i første kvartal 2017. Dette forutsetter imidlertid at norsk økonomi fortsetter den positive utviklingen, igangsettelsen av nye boligprosjekter avtar og at rentene ikke stiger nevneverdig.

*Kilde: SSB

Indeksert boligprisvekst



Kilde: UNION

Tilbud og etterspørsel etter boliger i Oslo og Akershus



Estimert behov for nye boliger basert på befolkningsvekst

Kilde: SSB, august 2017

Bergen

Får byen endelig oppmerksomheten den fortjener?

Transaksjon

Det ligger an til å bli nok et aktivt transaksjonsår i Bergen. Så langt har vi registrert 19 transaksjoner med et samlet volum på ca. 4 mrd. Likviditeten i bergensmarkedet har økt kraftig de siste tre årene, og volumet er mer enn doblet sammenlignet med de tre foregående årene. Vi kjenner til eiendom for over 1 mrd. som er for salg i Bergen, noe som legger grunnlaget for en aktiv høstinnspurt.

Bergensmarkedet var lenge dominert av lokale aktører, men har de siste tre årene sett en stadig større andel utenbys kjøpere. Så langt i 2017 har de lokale kun stått bak 1/3 av kjøpene, mens både nasjonale og internasjonale aktører tar mer eksponering i byen. Dette har bidratt til å presse yelden ytterligere ned, og vi anslår at prime yield i Bergen er 4,60 prosent. Vi har sett flere transaksjoner et godt stykke ned på 4-tallet i år som støtter et slikt anslag.

Kontorleiemarkedet

Konjunkturbarometeret for september viser at optimismen får feste i Hordaland. Resultatene fra de to siste kvartalene viser at en klar overvekt av bedriftene i fylket tror på flere ansettelser.* Stigende fremtidsoptimisme gjenspeiles også i tallene fra arbeidsmarkedet. I Hordaland var den registrerte arbeidsledigheten i august 3,0 prosent, noe som er 0,5 prosentpoeng, eller om lag 1 400 personer, lavere enn for ett år siden.

I Bergen er kontorledigheten 10,5 prosent, etter å ha økt om lag 0,5 prosentpoeng det siste året.** Vi forventer at ledigheten topper ut i år, før den starter å falle gradvis i 2018 og 2019, fordi både tilbuds- og etterspørselssiden utvikler seg i riktig retning.

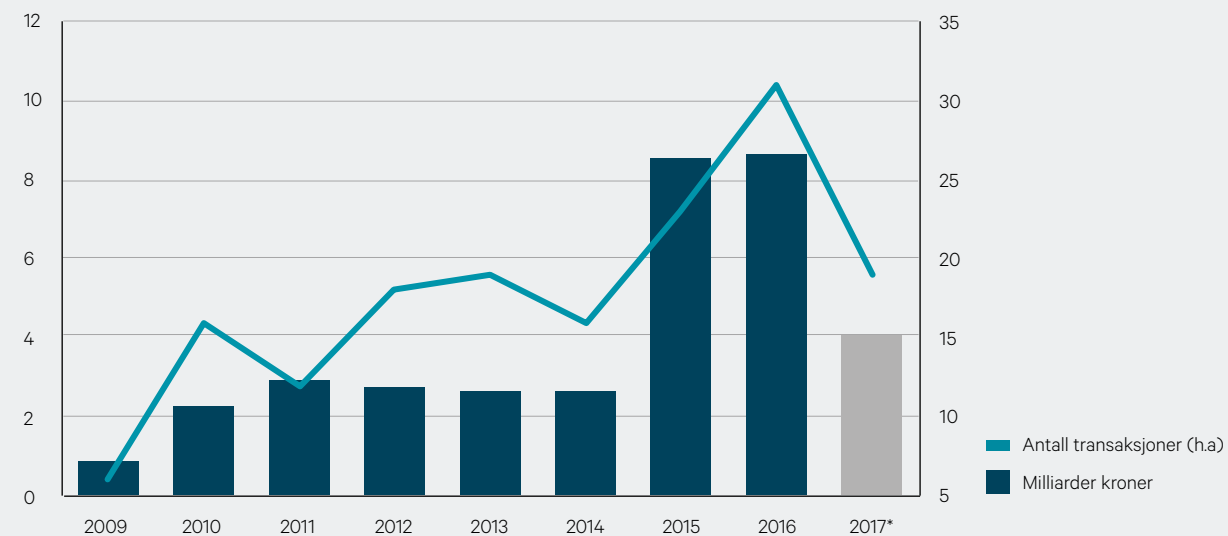
Etter flere år med mye nybyggingen kommer tilbudssideveksten betydelig ned. Nybyggtakten er lav og markedet får god drahjelp av at flere kontorbygg konverteres til hotell og boliger. Nettoveksten for kontorarealer ventes å bli negativ i 2018 og 2019 sett under ett. Samtidig er det grunn til å vente vekst i kontoretterspørselen ettersom norsk økonomi er på vei inn i en konjunkturoppgang, og bedriftene i bergensregionen ser mer optimistisk på fremtiden.

Til tross for forventninger om nedgang i kontorledigheten vil det ta tid før markedsbalansen tipper i favør av gårdeierne. I Bergen sett under ett venter vi flat utvikling i leieprisene i 2018. Samtidig tror vi den relativt skarpe todelingen av markedet i Bergen fortsetter, der gode lokaler i sentrum og sørover mot Minde er etterspurt og kan få en leieprisvekst på linje med inflasjonen, mens områdene ved Sandsli og Kokstad vil forbli utfordrende også i 2018.

*Kilde: Sparebank1 SR Bank

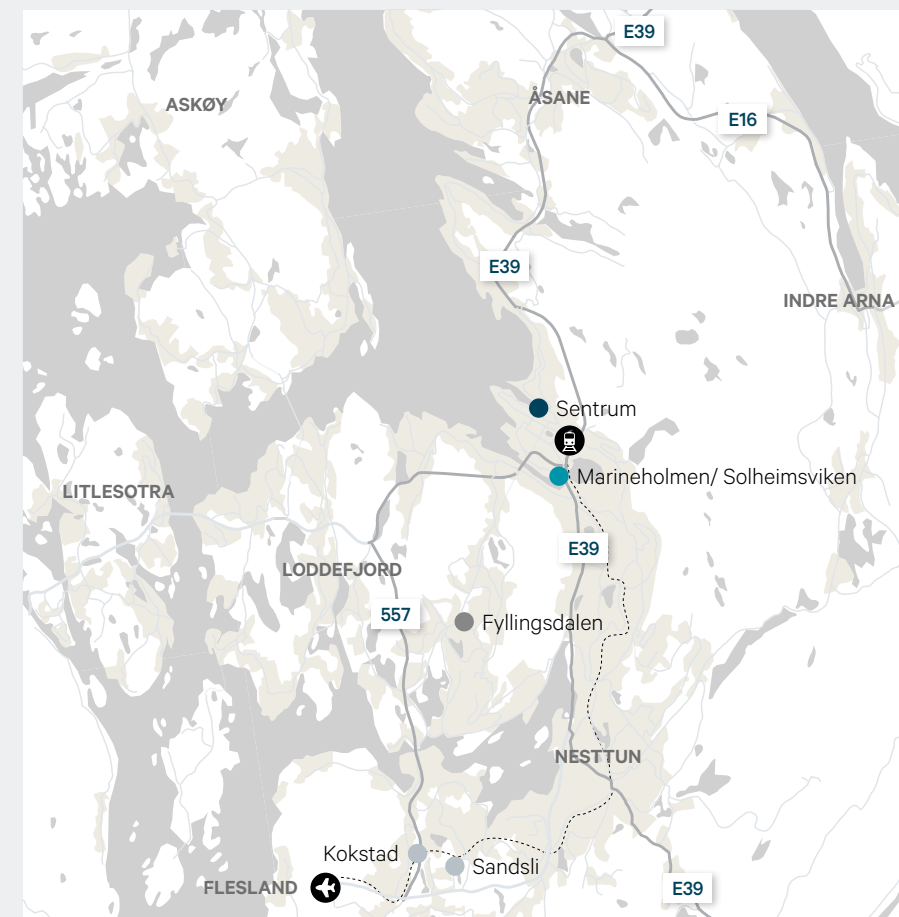
**Kilde: Kyte Eiendom

Transaksjoner



*Tallene for 2017 er pr. september

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (kr/m²/år)

Leienivå for kontor (kr/m²/år)	Høy standard	Toppleie
● (Dark Blue)	1 400 - 2 200	2 800
● (Light Blue)	1 400 - 1 900	2 350
● (Grey)	1 100 - 1 600	1 950
● (Light Grey)	1 100 - 1 400	1 600

Kilde: Kyte Eiendom/UNION

Trondheim

Rekordhøy nybygging

Transaksjon

Med 19 registrerte transaksjoner så langt i år er 2017 kun få transaksjoner unna å bli tidenes mest aktive år. Med eiendom for 3 mrd. som har byttet hender og om lag 2 mrd. i aktive salgsprosesser er rekordvolumet på 6,7 mrd. fra 2015 innen rekkevidde.

I Trondheim er det fortsatt de lokale investorene som står bak en knapp majoritet av kjøpene, men det er stadig flere nasjonale aktører som ser til Trondheim. Vi har registrert seks nyopprettede syndikater og tre kjøp fra boligutviklere i regionen, mens de resterende ti eiendommene som er omsatt har havnet i lokale hender.

Med et bredere spekter av investorer som har Trondheim på radaren har byen sett yieldene falle til dels betydelig det siste året, og vi anslår at de beste eiendommene kan oppnå en yield rett under 5 prosent.

Kontorleiemarkedet

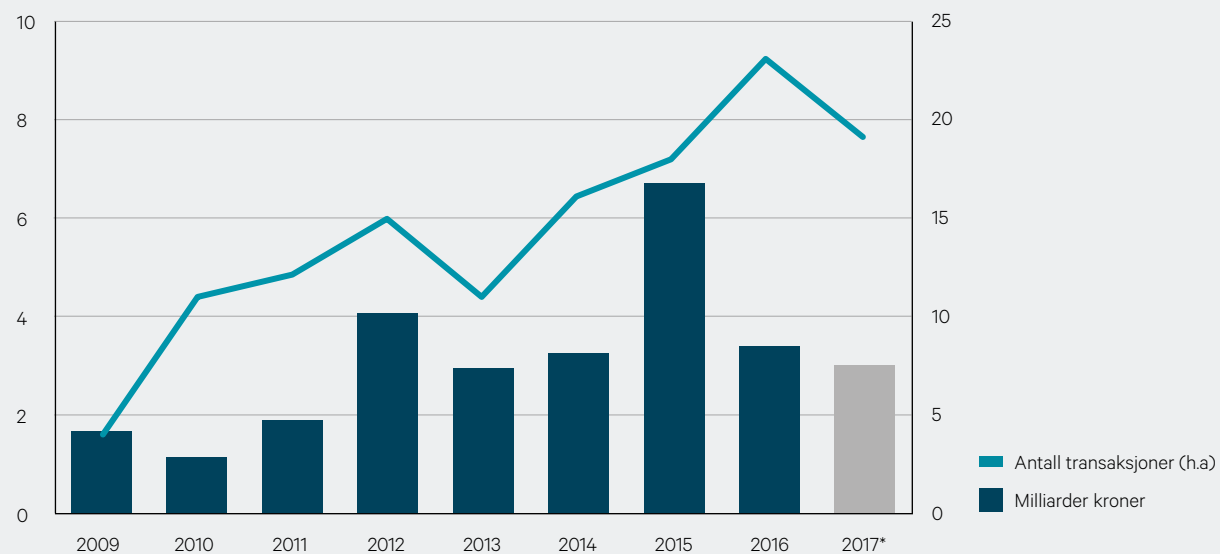
Arbeidsmarkedet i Midt-Norge ser ut til å være i en positiv utvikling. Ifølge Manpowers arbeidsmarkedsbarometer er bedriftene i denne regionen mest positive med tanke på å øke bemanningen neste kvartal. I Sør-Trøndelag er den registrerte arbeidsledigheten kun 2,0 prosent, noe som er 0,3 prosentpoeng, eller om lag 400 personer, lavere enn for ett år siden.

Kontorledigheten i Trondheim var 8,8 prosent ved inngangen til året.* I år ferdigstilles det rekordhøye 55 000 m² nytt kontorareal. Dette er trolig mer enn markedets absorpsjonsevne på kort sikt, og vi forventer derfor at ledigheten vil stige til i overkant av 10,0 prosent ved årsskiftet. Til neste år normaliseres nybyggtakten slik at det ferdigstilles 25 000 m². Samtidig ser vi at noe kontorareal konverteres til andre formål slik at nettotilførselen trolig blir rundt 15 000 m². Med tiltakende sysselsettingsforventinger er det derfor grunn til å anta at absorpsjonen blir høy nok til at ledigheten stabiliserer seg.

En kontorledighet på rundt 10 prosent er normalt for høyt til at vi vil se press på leienivåene, og vi venter at leieprisene i hovedsak skal følge inflasjonen i 2018. I motsetning til Stavanger og Bergen ser man ingen skarp todeling av markedet i Trondheim.

*Kilde: Norion Næringsmegling

Transaksjoner



*Tallene for 2017 er pr. september

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (kr/m²/år)

Høy standard	Toppleie
1 500 - 2 000	2 400
1 400 - 1 850	1 950
1 300 - 1 600	1 800
1 300 - 1 500	1 800

Kilde: Norion

Stavanger

Flere tar posisjon i Stavanger

Transaksjon

Optimismen er tilbake i oljebyen, og den gode stemningen har smittet over på flere investorer som nå tar aktive posisjoner i regionen. Nordea Liv, UNION og Camar er blant aktørene med mer enn ett kjøp siste 12 måneder. Asset Buyout Partners har gjort nok en investering i oljerelatert infrastruktureiendom i regionen med kjøpet av Vetco Grays hovedbase i Dusavika.

Så langt i år har vi registrert 14 transaksjoner med et samlet volum på rundt 4,7 mrd., noe som kun er en snau milliard unna ny «all-time high». Det er flere eiendommer ute for salg, så mye ligger til rette for at 2017 vil bli et rekordår.

På Forus ser det foreløpig ikke ut til at noen benytter det svake markedet til å ta en posisjon i kontormarkedet, men det har blitt omsatt flere eiendommer i andre segmenter, typisk med lengre kontrakter. I år har det blant annet blitt satt opp to syndikater for bileiendommer med 15-års leiekontrakter. I Stavanger sentrum har vi sett et ytterligere fall i prime yield som vi nå anslår å være 5,15 prosent.

Kontorleiemarkedet

Konjunkturbarometeret for september viser at optimismen får feste i Rogaland. Resultatene fra de to siste kvartalene viser at en klar overvekt av bedriftene i fylket tror på flere ansettelser, høyere omsetning og flere oppdrag.* Stigende fremtidsoptimisme gjenspeiles også i tallene fra arbeidsmarkedet. I Rogaland var den

registrerte arbeidsledigheten i august 3,8 prosent, noe som er 0,7 prosentpoeng, eller om lag 2 200 personer, lavere enn for ett år siden.

Etter å ha falt med 0,3 prosentpoeng siden i fjor høst er kontorledigheten i Stavanger 10,9 prosent.** Vi forventer imidlertid at ledigheten gjør et hopp neste år ettersom Statoil har besluttet å flytte fra to bygg på Forus på til sammen 70 000 m² når kontrakten løper ut våren 2018. Det er vanskelig å se for seg at dette volumet skal absorberes på kort sikt selv om optimismen er på vei tilbake i regionen.

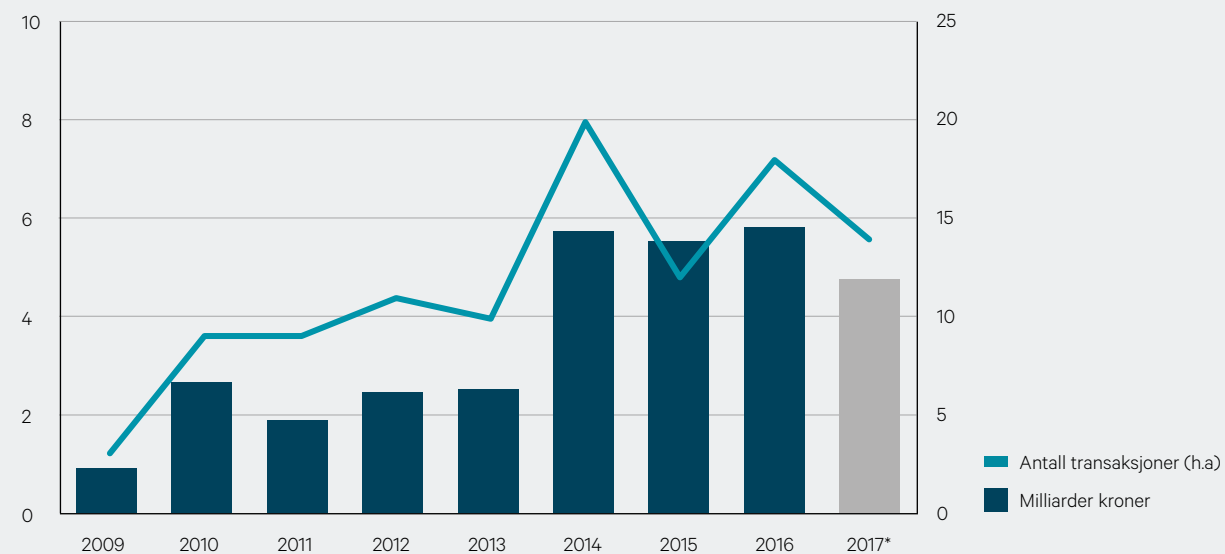
Statoils avgjørelse innebærer at det vil ta lengre tid før markedet på Forus normaliseres. Samtidig tror vi at sentrumsmarkedet i liten eller ingen grad blir påvirket av dette. Erfaringen i kjølvannet av oljekrisen er at dette er to markeder som tiltrekker seg forskjellige leietakere, og i begrenset grad konkurrerer mot hverandre.

SR Banks nye hovedkontor på Bjergsted er det eneste kontorbygget som er under bygging, slik at tilbudssideveksten forblir lav fremover. Med økende fremtidsstro og tiltakende økonomisk vekst er det grunn til å anta at absorpsjonen tiltar forsiktig fremover, slik at markedet sakte kan begynne å spise ledig areal.

*Kilde: Sparebank1 SR Bank

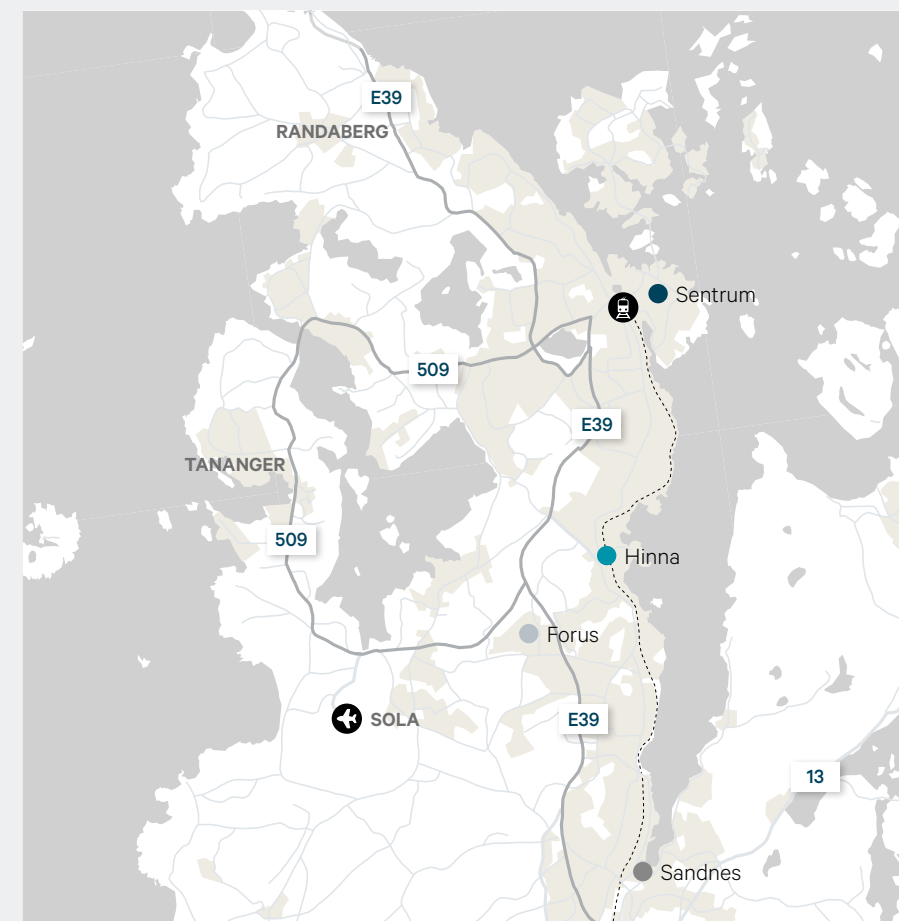
**Kilde: EiendomsMegler1 Næringseiendom

Transaksjoner



*Tallene for 2017 er pr. september

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (kr/m²/år)

Leienivå (kr/m ² /år)	Høy standard	Toppleie
1 700 - 2 300	2 600	
1 400 - 1 700	1 900	
1 200 - 1 600	1 900	
1 100 - 1 300	1 500	

Kilde: EiendomsMegler1/UNION

Tilbudssiden

Snart stinn brakke i sentrum

Kontorledigheten i Oslo er 7,5 prosent.* Ledigheten er redusert med 0,2 prosentpoeng siden i vinter, og er 0,4 prosentpoeng lavere enn på samme tidspunkt i fjor. Ledigheten faller som ventet, men i noe lavere tempo enn vi tidligere har lagt til grunn. Hovedgrunnen til at ledigheten beveger seg sakte er at arealabsorpsjonen har vært svakere enn antatt (se side 44).

Samtidig ser vi at leieprisveksten er enda sterkere enn ventet, noe som kan indikere at markedet er strammere enn kontorledigheten isolert tilsier. Det er særlig to ting det er verdt å merke seg. For det første begynner det å bli trangt i sentrum. Ledigheten i sentrum, inkludert CBD og indre by, er nå 5,5 prosent. Ledigheten har vært under 6,0 prosent snart ett år i strekk, noe som er den lengste sammenhengende perioden siden før finanskrisen.

For det andre er det flere store bygg, og en betydelig andel av det ledige arealet, som i liten eller ingen grad er med i den reelle konkurransen. Hovedårsaken er at beliggenheten ikke når opp hos 2017-leietakeren. Vi ser også eksempler på at eiendommer som er under omregulering til bolig annonseres på Finn.

Stadig flere aktører drister seg til å sette i gang nybygg uten leietaker. Siden starten av 2016 har blant annet Skanska, OBOS, NCC, Bane NOR, Watrium, Olav Thon, Schage og Oslo S Utvikling satt i gang bygging av mer enn 80 000 m² på spekulasjon. Flere utviklere vurderer nok utsiktene i leiemarkedet som gode, og de har merket seg at det er mange store leietakere som har kontraktsuløp i 2019 og 2020.

Nybyggprognosene våre er imidlertid i all hovedsak som de var i vår forrige rapport. I 2018 vil markedet tilføres om lag 120 000 m² nye kontorer, mens vår prognose for 2019 og 2020 er henholdsvis 130 000 og 150 000 m². Foreløpig er det kun syv bygg med et samlet areal på 133 000 m² som vi vet med sikkerhet kommer i

2019 og 2020. Vi venter med andre at listen over nybygg utvides betydelig det neste halvannet året.

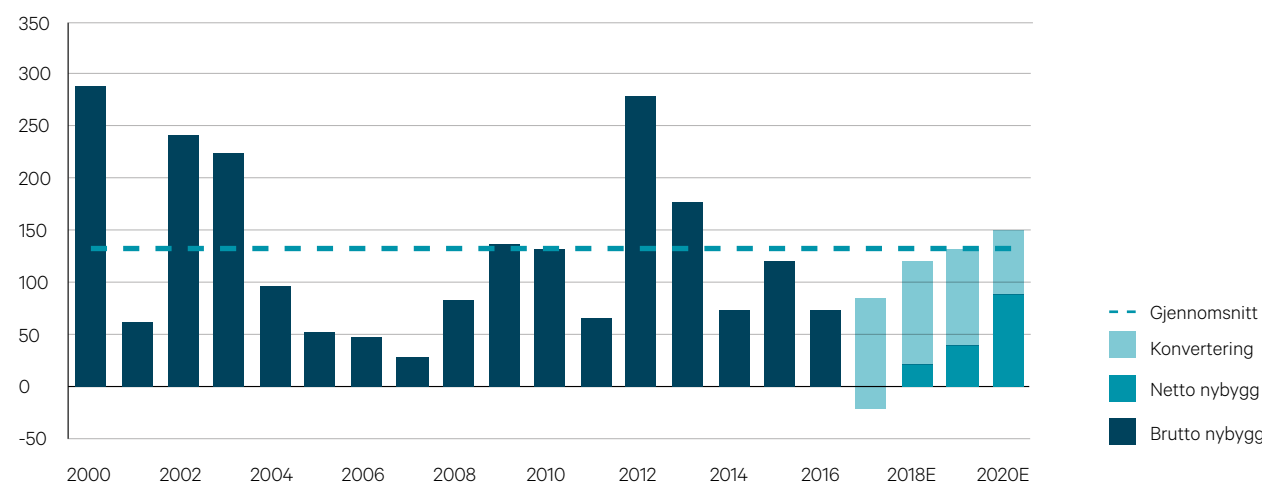
Av de 28 nye kontorbyggene som med sikkerhet ferdigstilles i perioden 2016 til 2020, er det i alt 11 tilfeller hvor eiendommer som leietaker flytter fra enten blir konvertert eller at beliggenheten er så lite attraktiv at eiendommen knapt er konkurransedyktig. Eksempler på dette er TV 2 som flytter fra Karl Johans gate 14 og Sophies Minde Ortopedi som flytter fra Trondheimsveien 235. Førstnevnte konverteres til handel. Fremtidig bruk av Trondheimsveien 235 er usikker, men en del av kontorkonkurransen blir den neppe. Dette illustrerer hvordan veksten på tilbudssiden er lavere enn nybyggingen skulle tilsi.

Det sterke boligmarkedet har åpenbart vært en viktig årsak til at flere eiendommer har blitt lønnsomme konverteringsobjekter, og derfor skulle man vente at konverteringsvolumet blir lavere fremover ettersom boligmarkedet har svekket seg. På kort sikt tror vi likevel at nedkjølingen i boligmarkedet betyr lite for markedsbalansen. I de fleste tilfeller er det svært usannsynlig at utviklerne som har kjøpt tomter med tanke på boligutvikling vil snu seg rundt og utvikle kontor. Dette er i all hovedsak eiendommer som uansett var utdatert for kontorformål, og selv etter en korreksjon i boligmarkedet er kvadratmeterprisene fortsatt svært høye. Vi forventer imidlertid at konverteringen vil avta betydelig når vi nærmer oss 2020, men da først og fremst fordi det vil være færre lavhengende frukter å konvertere.

Med moderat nybygging og mye konvertering på kort sikt, får vi ikke et skikkelig løft på tilbudssiden før i 2020. Vi tror derfor at ledigheten skal falle videre, og bunne ut på 6,5 prosent i 2019.

*Inkludert Asker og Bærum

Nybygging og konvertering



Brutto nybygg = netto nybygg + konvertering

Kilde: UNION

Nye kontorbygg i perioden 2017 til 2020

Adresse		Areal	Ledighet ved igangsettelse	År	Utvikler	Leietaker
Cort Adelers gate 33	Indre vest	6 300	0	2017	Winta og Canica	Steenstrup Stordrange
Vahls gate 4	Indre Øst	27 500	16 800	2017	Entra og Skanska	Skanska/Manpower/IBM m.fl.
Nydalsveien 18	Nydalen	13 000	6 000	2017	Avantor	Elkjøp
Ulvenveien 90	Økern	8 000	5 000	2017	OBOS Forretningsbygg	A-bygg, kiwi
Nils Hansens vei 25	Bryn/Helsfyr	14 000	4 000	2017	Pecunia	Kripos
Dronning Eufemias gate 6B	Bjørvika	4 000	4 000	2017	Watrium Eiendom	Entercard
Torggata 15	Øvrige sentrum	5 000	5 000	2017	Industri Energi/Entra	Ingen
Nydalsveien 24	Nydalen	7 000	6 000	2017	Avantor	Kemneren
Diagonale	Bjørvika	15 000	9 000	2018	HAV og Olav Thon	TV 2/Vinmonopolet
Hagaløkkveien 26	Asker/Bærum	14 000	7 400	2018	Ferd	Indra Navia
Bøkkerveien 5	Økern	12 000	6 600	2018	Høegh og AF Gruppen	Securitas
Philip Pedersensvei 11	Lysaker	6 300	1 500	2018	NCC	Nemko
Drammensveien 149	Skøyen	19 500	0	2018	Orkla	Orkla
Vitaminveien 4	Nydalen	20 000	20 000	2018	Skanska	Helsedirektoratet
Schweigaards gate 33	Bjørvika	22 300	22 300	2018	Bane Nor Eiendom	Ingen
Grenseveien 80	Bryn/Helsfyr	6 500	0	2018	BundeEiendom	Omsorgsbygg
Strømsveien 110	Bryn/Helsfyr	5 000	5 000	2019	NCC	Ingen
Eufemia	Bjørvika	21 000	12 000	2019	OSU	PwC og Microsoft
Østensjøveien 16	Bryn/Helsfyr	11 000	6 600	2019	Ferd Eiendom	Sophies Minde Ortoped
Drammensveien 145-147	Skøyen	21 000	21 000	2019	Schage Eiendom	Ingen
Freserveien 1	Indre Øst	10 000	10 000	2019	OBOS	Ingen
Fyrstikkalléen 1	Bryn/Helsfyr	35 000	10 000	2020	Ugland, Otterlei og Vedal	AVdir og Lånekassen
Harbitzalléen 7	Skøyen	30 000	19 000	2020	Møller Eiendom	Hafslund

Kilde: UNION

Etterspørsel

Etterspørselen utvikler seg svakere enn ventet

Etter en svak periode med samlet arealabsorpsjon på kun 15 000 m² i perioden 2014 til 2016, har vi ventet tiltakende vekst i etterspørselen fra og med i år. Med konjunkturoppgang, tiltakende sysselsettingsvekst og stigende optimisme i næringslivet, skulle en forvente betydelig vekst i absorpsjonen. Likevel ligger 2017 an til å bli nok et svakt år med en absorpsjon på rundt 10 000 m².

Vi tror at det er flere faktorer som forklarer den svake veksten i absorpsjon. For det første ser vi at store leietakere sitter stadig tettere når de flytter. Økt bevissthet om at mange kontorplasser står tomme store deler av dagen i kombinasjon med aktivitetsbaserte løsninger, bidrar sannsynligvis til lavere arealbehov. Samtidig virker det som de store lokomotivene i norsk næringsliv i mindre grad rigger for bemanningsvekst. Norges Banks forventingsundersøkelse fra tredje kvartal indikerer at bedrifter med færre enn 50 ansatte er langt mer optimistiske med tanke på bemanningsøkning kommende 12 måneder enn bedrifter med over 50 ansatte.

For det andre er det ikke usannsynlig at mange bedrifter har sittet litt «luftig», slik at de har en del kapasitet å vokse i. Det kan for eksempel skyldes at mange bedrifter leide for mye areal før oljekrisen som de nå har anledning til å utnytte.

For det tredje er det mange utdaterte kontorbygg som konverteres til boliger og andre formål. Disse byggene erstattes i stor grad av nybygg som er mer arealeffektive. Denne prosessen har naturligvis pågått i veldig mange år, men effekten forsterkes i en periode med høyt saneringsvolum.

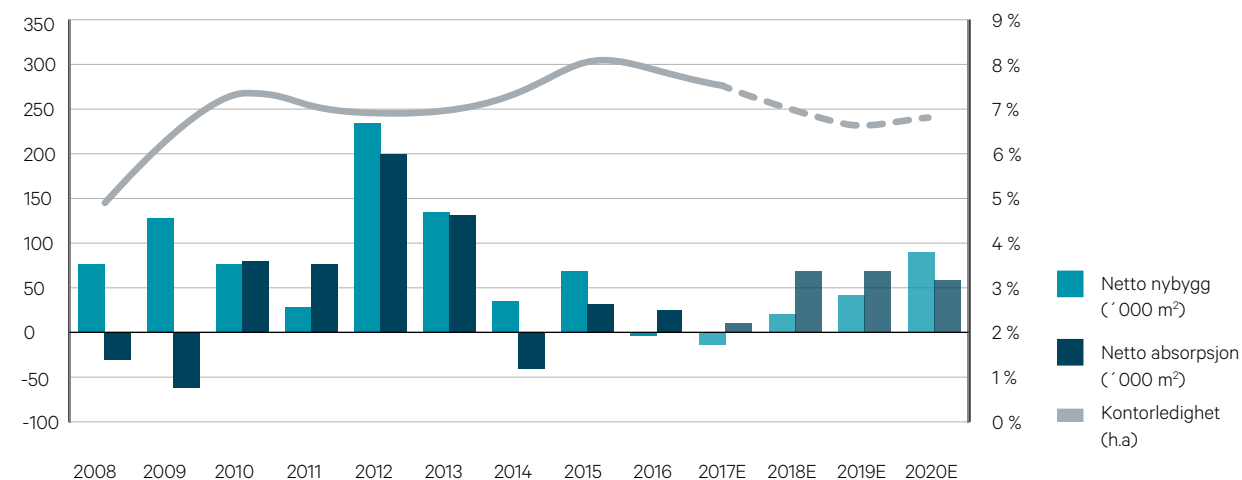
En fjerde mulig forklaring kan være at kontorsysselsettingens andel av total sysselsetting reduseres. Dette finnes det foreløpig ingen indikasjoner på i arbeidsmarkedsstatistikker. Faktisk indikerer de siste tilgjengelige tallene fra SSB at typiske kontorbransjer vokste raskere enn totalen i Oslo i 2016. Når man ser på framskrivninger over behovet for arbeidskraft blant ulike yrkesgrupper, er det imidlertid lite sannsynlig at kontoryrkene skal vokse raskere enn generell sysselsetting fremover.

Med leietakere som velger stadig mer arealeffektive løsninger og moderat vekst i kontorbransjene, tror vi absorpsjonen blir betydelig lavere enn under tidligere konjunkturoppganger. Samlet absorpsjon i perioden 2017 til 2020 ventes å bli om lag 200 000 m².

Samtidig som utviklingen i absorpsjonen er svak, er signeringsvolumet på et høyt nivå. Dette skyldes i all hovedsak at antall kvadratmeter i kontrakter som løper ut er i en stigende trend. I andre kvartal ble det signert leiekontrakter med et samlet volum på 192 000 m²*. Til sammenligning har snittnivået i andre kvartal vært om lag 174 000 m² historisk. På tolv månedersbasis er volumet 691 000 m², noe som er 8 prosent høyere enn historisk snitt.

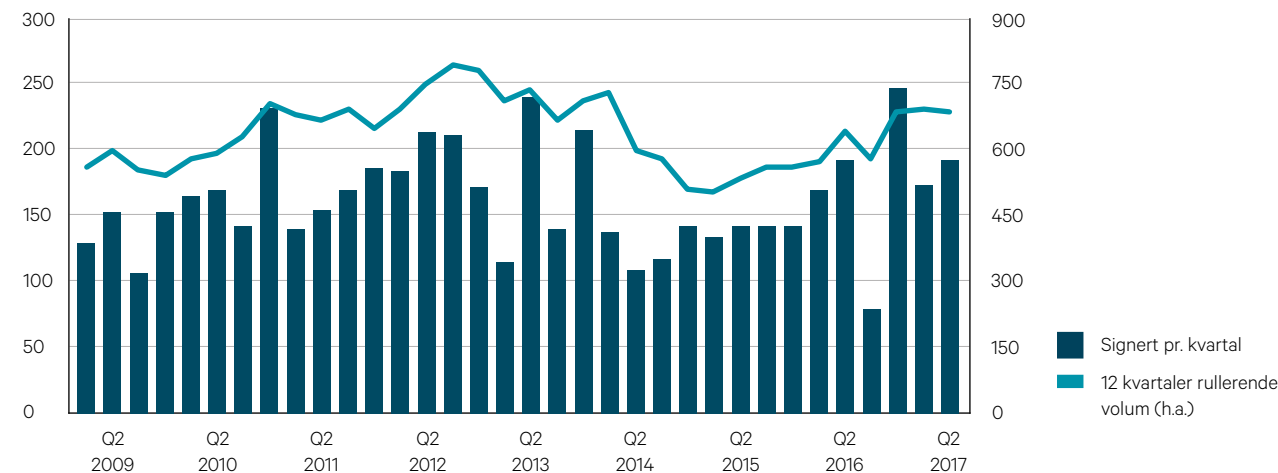
*Arealstatistikk

Nybygg, absorpsjon og ledighet



Kilde: UNION

Signeringsvolum ('000 m²)



Kilde: Arealstatistikk

Leiepriser

Forskjellene i leiemarkedet øker

Kontormarkedet i Oslo er godt posisjonert for leieprisvekst med norsk økonomi på vei opp fra en konjunkturbunn samtidig som kontorledigheten er moderat og tilbudssideveksten lav. Den gunstige utviklingen gjenspeiles i sterke tall fra leiemarkedet. Dersom leieprisveksten holder takten ut året, slik vi forventer, stiger snittleien i Oslo trolig med om lag 8 prosent i 2017. Med fallende kontorledighet forventer vi at leieprisene skal fortsette å stige i samme størrelsesorden til neste år, før veksten gradvis normaliseres i 2019 og 2020 når nybyggingen tiltar.

Det er imidlertid verdt å merke seg at det er betydelig forskjell i leieprisutviklingen i ulike områder. Leieprisveksten i sentrum vil trolig ende på 10 til 15 prosent i år. Til sammenlikning er veksten i flere av kontorklyngene utenfor sentrum på linje KPI, eller opp mot 5 prosent for de beste byggene.

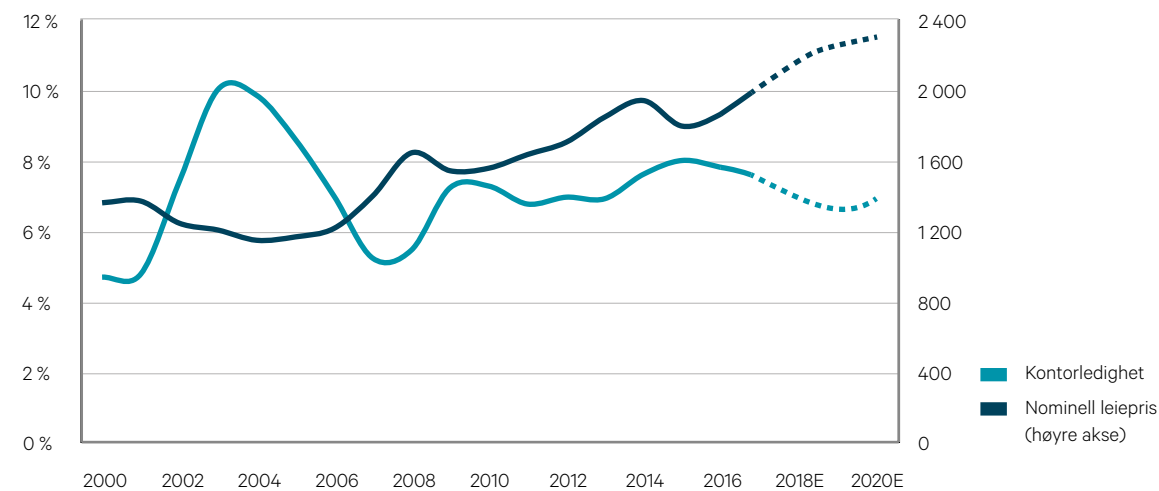
Vi venter i hovedsak at denne fordelingen fortsetter i 2018. Ledigheten i områdene øst og vest for sentrum er fortsatt relativt høy. På både Skøyen og Bryn/Helsfyr skal det bygges minst 70 000 m² nytt kontor frem mot utgangen av 2020. I tillegg er nybyggpotensialet i flere av områdene utenfor sentrum fortsatt betydelig, og da særlig på østsiden.

Noen vil også trekke frem at mer effektive bygg og endret arbeidsmønster fører til at leietakere klarer seg med færre kvadratmeter og således kan betale mer for hver av dem. Når man i tillegg vet at leieprisene sentralt i Oslo er moderate relativt til sammenliknbare byer, underbygger dette at potensialet for leieprisvekst er betydelig.

Men, for at dette potensialet skal realiseres må delmarkedet være stramt nok. At leietaker har råd til å betale mer har lite å si hvis det står en rekke gårdeiere i kø for å sikre underskriften. Dette er situasjonen i flere kontorområder øst og vest for sentrum der ledigheten ligger godt over ti prosent og køen av potensielle nybygg på jakt etter ankerleietaker er lang.

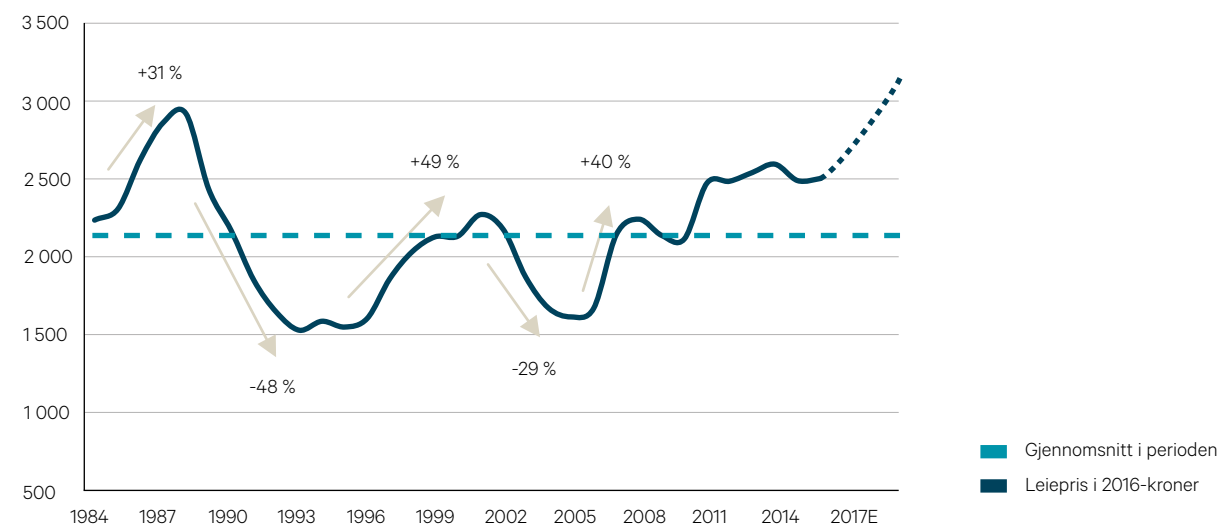
Derfor er det mye som taler for at forskjellen i leiepris mellom de mest sentrale områdene og resten av Oslo skal fortsette å øke.

Kontorledighet og gjennomsnittlig leiepris



Kilde: UNION

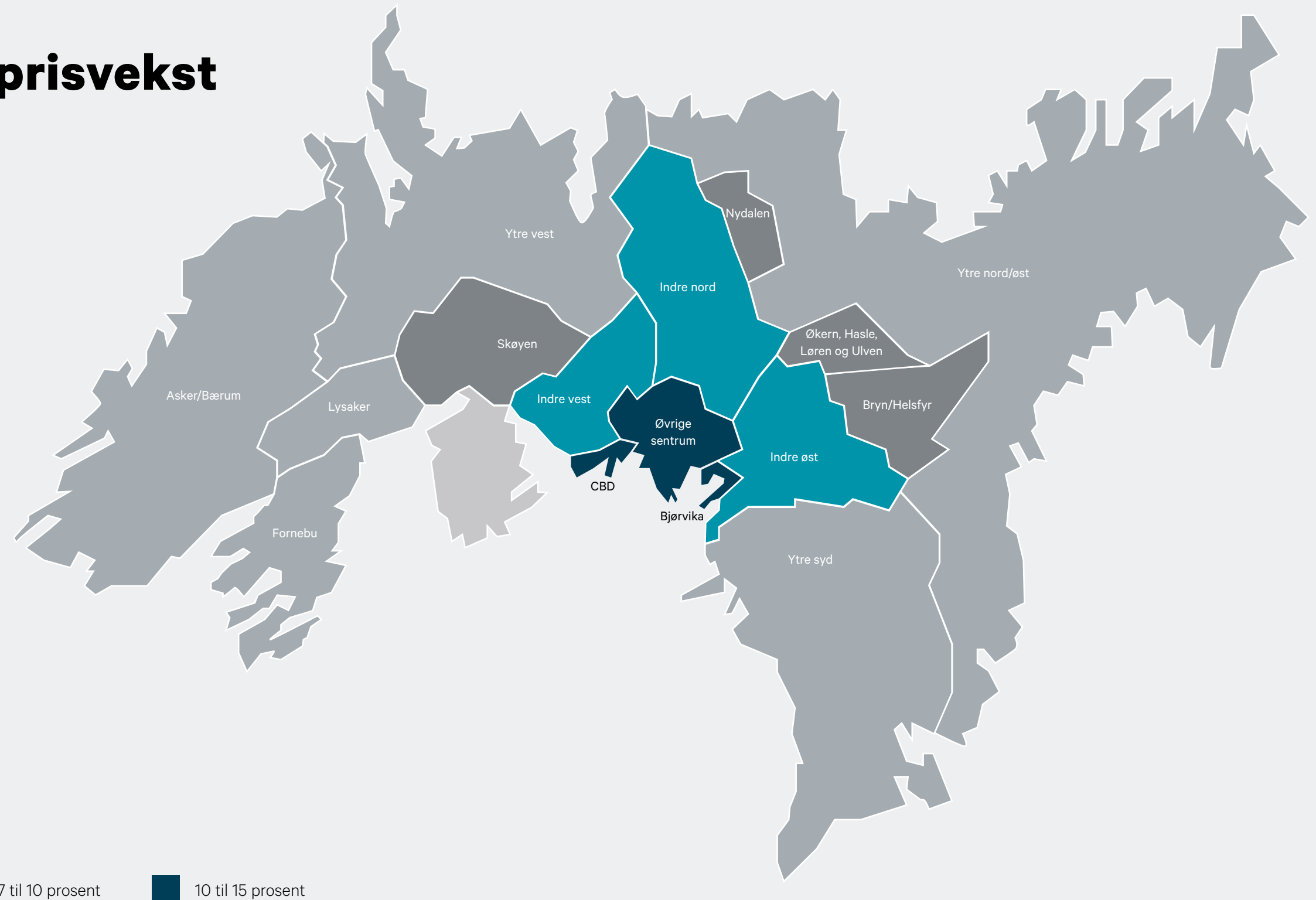
Realleie for kontor med god standard sentralt i Oslo



Kilde: Dagens Næringsliv/UNION

Prognoser for leieprisvekst

Nominell endring i markedsleien i 2018



Kontorområder

Kontorledigheten i **CBD** er 8,2 prosent. Rundt halvparten av ledigheten er i randsonen mot øvrige sentrum mellom Tordenskiolds gate og Nedre Vollgate. Utvalget av prestisjelokaler er med andre ord relativt begrenset. Og siden grensen mellom sentrum og CBD i praksis er noe flytende, er det for alle praktiske formål lav ledighet fordi den samlede ledigheten i disse to områdene er 5,5 prosent.

Det er fortsatt rundt 4 500 m² ledig i Kronprinsesse Märthas Plass 1 etter at Wikborg Rein flyttet til Dronning Mauds gate 11. Siden vår forrige markedsrapport har det blitt klart at Aspelin Ramm kommer inn på eiersiden i utviklingsprosjektet i Ruseløkkveien 26. Bygget skal rives, og Storebrand og Aspelin Ramm skal sammen utvikle rundt 40 000 m² kontorareal og 14 000 m² handelsareal.

Det nærmer seg stinn brakke i **Øvrig sentrum** med en ledighet på kun 4,4 prosent, etter et fall på 1,2 prosentpoeng siden i vinter. Hvis vi ser bort fra Rådhusgata 5 og Kongens gate 21 som ikke er klar for innflytting før sent i 2018 og i 2019, er det kun seks lokaler som tilbyr mer enn 3 000 m².

Det er en positiv trend i Kvadraturen og rundt Youngstorget. I tillegg til at Kvadraturen drar nytte av utviklingen i Bjørvika og oppgraderingen av Prinsens gate og Tollbugata, er det mange bygg som totalrehabiliteres i området. Eksempler på dette er Kongens gate 21, Rådhusgata 2, Tollbugata 8 og Tollbugata 7. Sistnevnte skal for øvrig konverteres til hotell og integreres med naboeiendommen hvor Citybox er operatør.

I Torggata 15 på Youngstorget bygger Industri Energi et nybygg på 5 000 m² kontor i tilknytning til eksisterende bygg, mens Thon har revet hjørnet ved siden av Folketeatret (Youngstorget 3).

Her bygges et nytt bygg med handel på gateplan og 4 600 m² kontor som er fullt utleid. Med kort avstand til Oslo S og attraktivt kulturliv er dette et område flere kontorbrukere sannsynligvis vil få øynene opp for. Litt lenger frem i tid vil naturligvis utviklingen av regjeringskvartalet i stor grad legge premissene for videre utvikling av området.

Stadig flere leietakere ønsker å sitte sentralt, noe som bidrar til å presse leienivået. Lav ledighet, lite nybyggpotensial og høy etterspørsel legger et godt grunnlag for videre leieprisvekst. Samtidig bidrar stadig mer arealeffektive løsninger til at leiekostnaden pr. ansatt reduseres slik at betalingsevnen trolig øker over tid. Dette bidrar positivt i de områdene hvor det er størst arealknapphet. Vi venter derfor at leieprisene i sentrum og CBD stiger med 10 til 15 prosent i 2018.

I **Bjørvika** er ledigheten 5,6 prosent. Det er betydelig risiko for stigende ledighet fra og med neste år fordi Bane Nor Eiendom har satt i gang bygging av 22 000 m² kontor i Schweigaards gate 33 på spekulasjon. I tillegg vet vi at Dronning Eufemias gate 8 ledigstilles når PwC flytter i 2019. Vi tror likevel området er så attraktivt at det ikke er noen stor fare for at ledigheten biter seg fast.

Rekken av kontorbygg langs Dronning Eufemias gate fullføres når nybyggene Diagonale og Eufemia ferdigstilles i henholdsvis 2018 og 2019. Det er riktignok noe kontorutvikling som gjenstår på Fiskebrygga ved siden av havnelageret og i Grønliå, men nybyggkapasiteten er utvilsomt redusert. Bjørvika er i ferd med å gå fra å være byggeplass til å bli en fungerende bydel. Det ligger med andre ord godt til rette for leieprisvekst på nivå med resten av sentrum.

Leiepristabell

Leiepriser (NOK/m ² /år)	Toppleie	Høy standard	Moderat standard	Kontorledighet	Δ ledighet 6 mnd
Vika, Aker Brygge & Tjuvholmen	4 800	4 000 - 3 500	2 600	8,5 %	- 0,3
Bjørvika	3 400	2 900 - 2 500	2 200	4,1 %	+ 1,4
Øvrige sentrum	3 400	3 000 - 2 500	1 900	6,4 %	- 2,0
Indre vest	3 100	2 600 - 2 000	1 700	3,4 %	- 0,1
Indre nord	2 200	1 900 - 1 700	1 400	7,0 %	+ 3,5
Indre øst	2 700	2 000 - 1 700	1 300	2,1 %	- 0,3
Skøyen	3 300	2 700 - 2 300	1 850	9,1 %	- 2,2
Lysaker	2 250	1 800 - 1 600	1 400	14,0 %	+ 0,8
Fornebu	1 900	1 600 - 1 300	1 200	14,9 %	- 1,0
Nydalen	2 400	2 200 - 1 800	1 450	4,4 %	+ 0,8
Bryn / Helsfyr	2 250	1 900 - 1 600	1 300	10,6 %	- 0,4
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 250	1 700 - 1 500	1 200	17,3 %	- 1,4
Ytre vest	1 800	1 600 - 1 400	1 350	2,7 %	- 0,7
Ytre nord og øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	9,0 %	- 0,6
Ytre syd	1 700	1 550 - 1 300	1 150	5,7 %	- 0,5
Asker & Bærum	1 900	1 600 - 1 400	1 200	7,9 %	+ 0,0

Kilde: UNION

Storebrand og Steen & Strøm som må komme på plass, ettersom eiendommen ligger på T-banestasjonen og vil utgjøre en sentral del av utviklingen. Rett sør for stasjonen jobber KLP, Bane NOR og Hesselberg Eiendom med reguleringen av et stort utviklingsområde, mens OBOS litt lenger øst ivrer etter å utvikle sin 300 mål store tomt på Ulven. På nordsiden eier Oslo kommune en stor tomt som skal utvikles, mens det nordøst langs Østre Aker vei er en rekke eiendomsbesittere som gjerne vil ta del i utviklingen.

Kontorledigheten i **Indre øst** har falt dramatisk ettersom Entra har fylt opp Sundtkvartalet. Pr. tredje kvartal er det ingen større arealer tilgjengelig og kontoredigheten er kun 1,8 prosent. I Kværnerbyen har OBOS Forretningsbygg satt i gang et nytt kontorbygg på spekulasjon. Prosjektet har en total ramme på om lag 30 000 m² kontor, men det er trolig kun 10 000 m² som fullføres i første byggetrinn med planlagt ferdigstillemse mot slutten av 2019.

Kontorledigheten i **Indre vest** er kun 3,3 prosent. I dette området, som blant annet dekker kontorklyngene Majorstuen og Solli plass, er det svært lite å velge i for leietakere som trenger mye plass.

Illustrasjon av Bygget i Parken på Pilestredet

Blant sentrumsområdene skiller **Indre nord** seg ut med en sterk vekst i ledigheten. Ledigheten har økt med hele 7,2 prosentpoeng det siste året, og er nå 10,7 prosent. Dette skyldes blant annet at det har blitt mye mer tilgjengelig areal i Holberg Terrasse. I tillegg ledigstilles det opp mot 8 000 m² i kontor- og helseeiendommen Pilestredet Park 7 ved årsskiftet. Begge disse eiendommene appellerer sannsynligvis sterkest til offentlige leietakere, for eksempel innen helse og undervisning.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Det har blitt signert relativt få store leiekontrakter i sentrums-områdene i år. Dette går naturligvis litt i rykk napp fordi det tross alt er et svært begrenset antall store leietakere. Men man skal ikke se bort fra at dette delvis skyldes mangel på store moderne arealer, og at offentlige aktører som etterspør mye plass og god standard blir tvunget til å velge andre lokasjoner fordi det har blitt for dyrt i sentrum.

På **Skøyen** har kontorledigheten kommet ned til 6,9 prosent. Leieprisutviklingen har vært svakere enn i sentrumsområdene de siste kvartalene, men vi opplever at aktiviteten i området tar seg opp og at utviklingen er positiv. Potensialet for kraftig leieprisvekst begrenses imidlertid noe av at det kommer flere store nybyggprosjekter de kommende årene.

Møller Eiendoms prosjekt med 26 000 m² kontorareal i Harbitzalléen settes i gang etter at Hafslund signerte 11 000 m² før sommeren. I tillegg har Schage Eiendom besluttet å føre opp tredje byggetrinn av Skøyen Atrium med om lag 21 000 m² kontorareal i Drammensveien 147.

Etter en søkeprosess besluttet Visma å reforhandle sin kontrakt med Fram i Karenslyst Allé 56 og har tegnet seg for 10 nye år. I «Stenshagen-bygget» i Drammensveien 211 mellom Skøyen og

Østern, har det vært en

Illustrasjon av Bygget i Parken på Pilestredet

Vækerø tegnet Verisure en 15 års leiekontrakt med Realkapital Investor på 5 000 m² tidligere i år. I Sjølyst plass 4 har det vært drøyt 3 000 m² kontorareal ledig, men Sparebank 1 har fått rammetillatelse til å gjøre om kontorbygget til hotell og knytte det sammen med Scandic-hotellet i nabobygget Sjølyst plass 5.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

På **Lysaker** har kontorledigheten bitt seg fast rundt 15 prosent. Effekten av oljeprisfallet preger fortsatt markedet og har bidratt til at det er relativt mange ledige lokaler på over 5 000 m². Blant de største er snaut 10 000 m² ledig i Storebrand-bygget i Professor Kohts vei og til sammen rundt 20 000 m² i byggene ved Hydros kontor på Vækerø. Eiendommene på Vækerø ligger helt i utkanten av kontorområdet på Lysaker og konkurrerer i liten grad med de mest sentrale beliggenhetene i området.

I tillegg har 7 500 m² i Philip Pedersens vei 20 kommet tilbake i markedet etter at bygget har vært asylmottak. På Lysaker Torg 25 har Storebrand leid ut ca. 3 500 m² til Idemitsu som flytter fra samme gårdeiers bygg på Filipstad Brygge i år. Rett over gaten i Lysaker Torg 45 markedsføres det nå 8 700 m² etter at Microsoft besluttet å flytte til Bjørvika når kontrakten utløper i 2019.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Vi opplever at aktiviteten på Lysaker er tiltagende, men den betydelig ledigheten på Lysaker og i de nærmeste områdene vil bidra til å dempe leieprisveksten på kort sikt.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Markedet på **Fornebu** preges fortsatt av ettervirkningene av oljeprisfallet og den økte tilbudssiden som følge av utbyggingen av Fornebuporten. Ledigheten har krabbet litt nedover det siste halvåret, men er fortsatt ca. 14 prosent.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Det ligger store arealer ute blant annet i Telenor-bygget i Snarøyveien 30 og hos Technopolis i IT Fornebu. I tillegg er det mer enn 6 000 m² ledig både i Fornebuporten og i Telenor Arena.

I sommer fikk Akastor fremleid 13 000 m² i bygget som Aker flyttet fra i Snarøyveien 36 til Norwegian som skal rehabilitere sine lokaler i Oksenøyveien 3.

Markedet på Fornebu er fortsatt tungt, og vi venter at det vil ta litt tid før vi ser leieprisvekst høyere enn inflasjonen i dette området.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Ytre vest dekker et relativt stort geografisk område som blant annet inkluderer Smestad og Ullern.

Storebrand og Steen & Strøm som må komme på plass, ettersom eiendommen ligger på T-banestasjonen og vil utgjøre en sentral del av utviklingen. Rett sør for stasjonen jobber KLP, Bane NOR og Hesselberg Eiendom med reguleringen av et stort utviklingsområde, mens OBOS litt lenger øst ivrer etter å utvikle sin 300 mål store tomt på Ulven. På nordsiden eier Oslo kommune en stor tomt som skal utvikles, mens det nordøst langs Østre Aker vei er en rekke eiendomsbesittere som gjerne vil ta del i utviklingen.

Kontorledigheten i området har vært lav de siste årene og holder seg stabil på ca. tre prosent. Det eneste ledige lokalet vi har registrert med mer enn 2 000 m² ledig er Sørkedalsveien 148-150 ved Gardeleiren der om lag 5 000 m² markedsføres i dag. Nybygget som Selvaag oppførte i Silurveien på Ullern i 2015 er nå fullt utleid.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Kontorledigheten i **Asker og Bærum*** har kommet opp et par prosentpoeng de siste tre årene etter at flere store arealer har blitt ledige. Leietakere som trenger mer enn 5 000 m² kan velge blant ti alternative lokasjoner, mens det er ytterligere 12 bygg med mer enn 1 000 m² ledig. En del av de ledige byggene har vært ledige i flere år, så selv om 8 prosent kontorledighet ikke virker veldig avskrekkende er det et utfordrende leiemarked.

Kontorledigheten i **Asker og Bærum*** har kommet opp et par prosentpoeng de siste tre årene etter at flere store arealer har blitt ledige. Leietakere som trenger mer enn 5 000 m² kan velge blant ti alternative lokasjoner, mens det er ytterligere 12 bygg med mer enn 1 000 m² ledig. En del av de ledige byggene har vært ledige i flere år, så selv om 8 prosent kontorledighet ikke virker veldig avskrekkende er det et utfordrende leiemarked.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

De siste årene har **Nydalen** opplevd god leieprisvekst og området har etablert seg på et høyere leieprisnivå enn både Økern og Helsfyr. Nøkkelen ligger i at aktørene i Nydalen har utviklet et sentrumsområde i kontorklyngen med trivelige uteområder og et bredere servicetilbud enn i de andre kontorklyngene som fremstår mer fragmentert.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Ledigheten i Nydalen har kommet ned til rundt 4 prosent og det er få store arealer ledig. I Torgbygget er det fortsatt to ledige etasjer på tilsammen 3 000 m², mens det er 2 500 m² ledig i Gjerdrums vei 10. Forsatt er det litt over et år til Skanskas nybygg i Vitaminveien står klart. Der gjenstår det å leie ut om lag 11 000 m². Utover disse er det nå kun fire bygg som har ledige kontorlokaler på mer enn 1 000 m².

Nybyggaktiviteten på både **Helsfyr og Bryn** er i ferd med å ta av. På Helsfyr har NCC besluttet å starte byggingen av et nytt kontorbygg på spekulasjon, mens J.B. Ugland, Vedal Entreprenør og Otterlei har signert både Arbeids- og velferdsdirektoratet og Statens lånekasse for utdanning i nybygget Fyrstikkalléen 1. På Bryn ferdigstilles snart første byggetrinn av Kripos’ nye hovedkontor, mens Ferd har sikret Sophies Minde Ortopedi som ankerleietaker i Østensjøveien 16.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Til tross for områdetets popularitet venter vi ikke noe kraftig løft i leieprisene, ettersom det fortsatt er mange store ledige arealer tilgjengelig og mange flere potensielle nybygg som vil bidra til å holde prispresset nede. Ledigheten i området har kommet opp noen prosentpoeng de siste årene og er nå rundt 10 prosent.

Økern** er kanskje det mest spennende utviklingsområdet i Oslo akkurat nå til tross for at det stadig ventes på endelig avklaring av områdereguleringen. Det er spesielt utviklingsprosjektet til

Storebrand og Steen & Strøm som må komme på plass, ettersom eiendommen ligger på T-banestasjonen og vil utgjøre en sentral del av utviklingen. Rett sør for stasjonen jobber KLP, Bane NOR og Hesselberg Eiendom med reguleringen av et stort utviklingsområde, mens OBOS litt lenger øst ivrer etter å utvikle sin 300 mål store tomt på Ulven. På nordsiden eier Oslo kommune en stor tomt som skal utvikles, mens det nordøst langs Østre Aker vei er en rekke eiendomsbesittere som gjerne vil ta del i utviklingen.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Det vil nok ta tid før markedet absorberer alle de potensielle kvadratmeterne. Men til tross for høy ledighet og høyt nybygg-potensial har Høegh Eiendom med HasleLinje bevist at det er mulig å få tak i attraktive leietakere på konkurransedyktige vilkår.

I **Ytre nord/øst** er det lite som tilsier at man kan vente seg noe særlig løft i leieprisene utover KPI. Området omkranser de mer etablerte kontorklyngene i øst og strekker seg utover Groruddalen. Til små og mellomstore brukere finnes det mange bygg som tilbys "as-is" til moderate priser, og for de store er det flere potensielle nybygg i markedet som søker ankerleietakere. Kontorledigheten har vært stabilt høyere enn snittet i Oslo så lenge vi har laget statistikk for bydelene og ligger i dag rundt 9 prosent.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Det vil nok ta tid før markedet absorberer alle de potensielle kvadratmeterne. Men til tross for høy ledighet og høyt nybygg-potensial har Høegh Eiendom med HasleLinje bevist at det er mulig å få tak i attraktive leietakere på konkurransedyktige vilkår.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

I **Ytre nord/øst** er det lite som tilsier at man kan vente seg noe særlig løft i leieprisene utover KPI. Området omkranser de mer etablerte kontorklyngene i øst og strekker seg utover Groruddalen. Til små og mellomstore brukere finnes det mange bygg som tilbys "as-is" til moderate priser, og for de store er det flere potensielle nybygg i markedet som søker ankerleietakere. Kontorledigheten har vært stabilt høyere enn snittet i Oslo så lenge vi har laget statistikk for bydelene og ligger i dag rundt 9 prosent.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

Kontormarkedet **sør for Oslo** er svært fragmentert og har en bygningsmasse av varierende teknisk standard. I dag er det få store arealer med aktive utleieannonser, og det er grunn til å tro at det er en del skjult ledighet i flere av de gamle enbrukerbyggene som har måttet satse på mindre bedrifter med lokal tilknytning.

På Mastemyr er IBM i ferd med å forlate sine lokaler i Rosenholm Campus, hvor det fra før er mye ledig, mens Orkla etterlater et stort kontorbygg når de samlokaliserer på Skøyen. I Skullerud Næringspark etterlater Indra Navia seg betydelige arealer når de flytter inn i et nybygg i Asker. Inntil ganske nylig var OBOS i markedet med et potensielt nybygg på Ryen før prosjektet tilsynelatende har blitt skrinlagt.

Et bilde av de gamle kontorbyggene på Skøyen

*Asker & Bærum utenom Lysaker og Fornebu
**Inkludert Hasle, Løren og Ulven



Utleie

Eskalator
Østensjøveien 44, Bryn
På vegne av Pecunia

Areal: ca. 10 000 m²

Utleie

Transperia
Rådhusgata 5, Kvadraturen
På vegne av Fram

Areal: ca. 8 000 m²



Salg

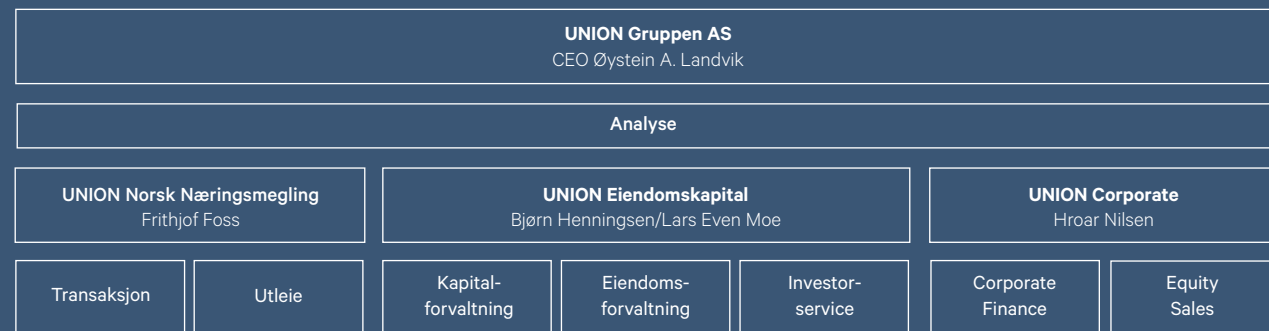
Tollbugata 7
UNION har håndtert salg
på vegne av Wahl Eiendom

Areal: 4 350 m²

Salg

Kongens gate 8 / Kirkegata 9
UNION har håndtert salg på vegne
av Telenor Eiendom Holding

Areal: 19 165 m²



Et komplett eiendomshus

UNION Gruppen er en uavhengig og ledende aktør i det norske markedet for næringseiendom.

Vi tilbyr tjenester innen næringsmegling, rådgivning, markedsanalyser og verdivurdering, corporate finance og kapitalforvaltning. Dette gjør oss til en av landets mest komplette leverandører av tjenester innen megling og investeringsprodukter i næringseiendom.

Selskapet er 100% eid av fire aktive partnere, og består av totalt 52 ansatte.

Vi skaper verdier av eiendom

UNION



UNION GRUPPEN