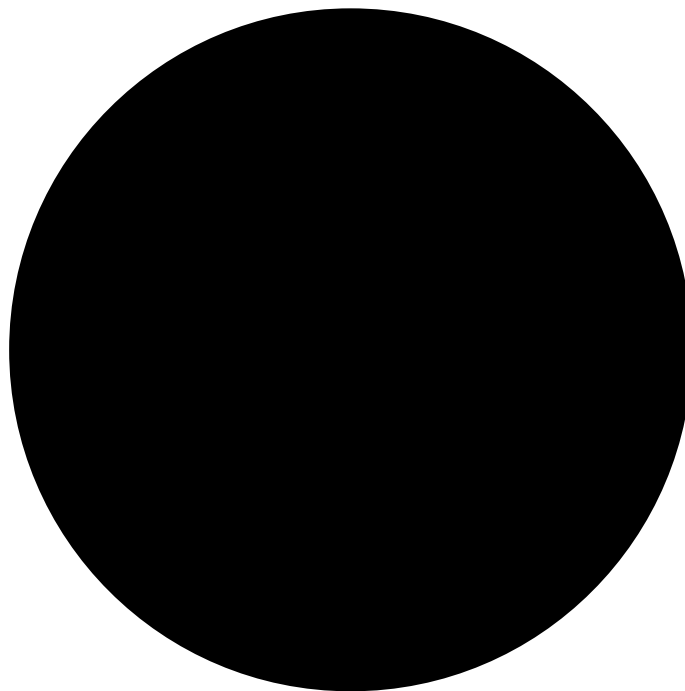


M2

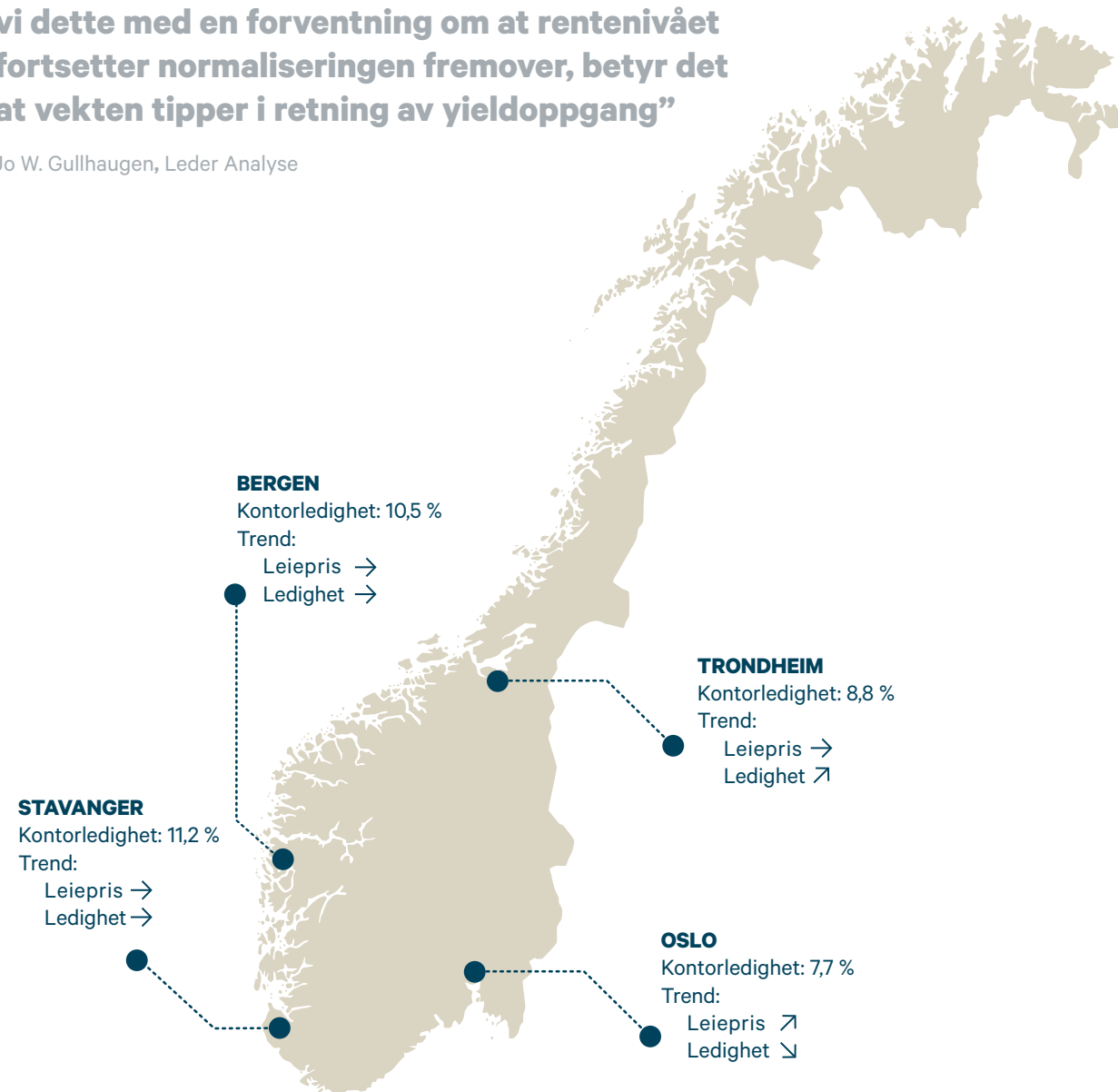
UNION Markedsrapport | VÅR 2017



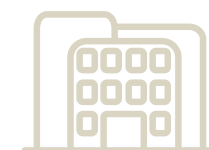
Overblikk

”[...] og vi tror markedet er i ferd med å ta innover seg at vi får sterk leieprisutvikling de neste 3 årene. Etter hvert som tiden går og utsiktene til leieprisvekst normaliseres i takt med økende nybygging, mister denne driveren tyngde på ”yieldvekten”. Kombinerer vi dette med en forventning om at rentenivået fortsetter normaliseringen fremover, betyr det at vekten tipper i retning av yieldoppgang”

Jo W. Gullhaugen, Leder Analyse



KONTOR YIELD



3,75

Prime yield har kommet ytterligere ned. Økte lange renter og relativt høye bankmarginer bidrar til et press oppover for yielden, men vi tror forventninger om sterk leieprisvekst veier opp for dette slik at yielden holder seg flat i 2017.

LOGISTIKK YIELD



5,25

Prime yield for logistikkeiendom kom ytterligere ned i løpet av andre halvår i fjor til 5,25 prosent. Interessen for eiendom med strategisk beliggenhet og lange kontrakter er sterk og har presset yielden ned på historisk lave nivåer. Risikopåslaget mot prime kontor er likevel på et relativt høyt nivå.

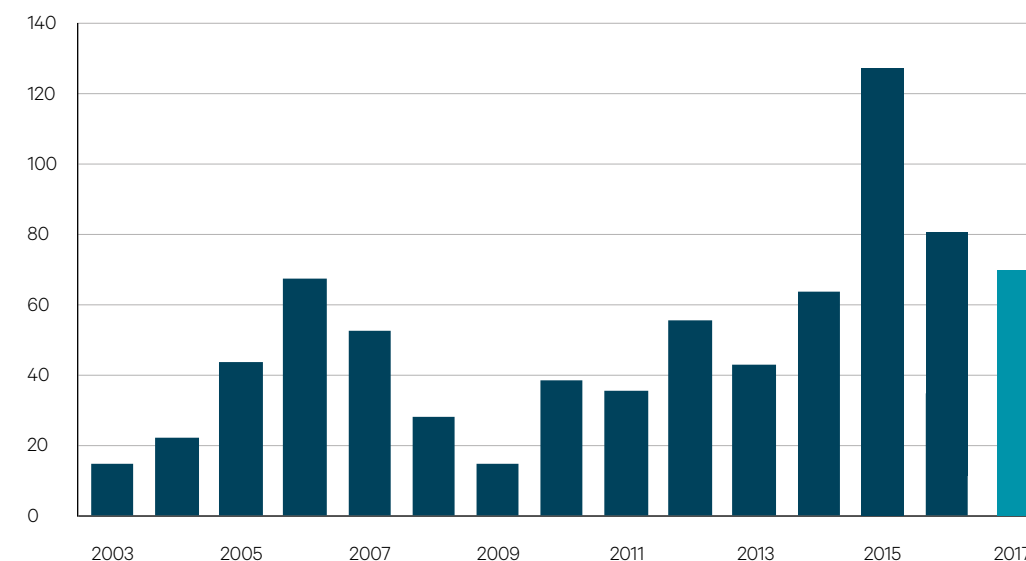
HANDEL YIELD



4,25

Prime yield for gatehandel i Oslo har kommet ned i takt med kontoryielden og ligger i dag på 3,75 prosent. Gode kjøpesentre har også opplevd yieldkompresjon, og vi anslår prime yield til 4,25 prosent. Attraktive handelsbokser har hatt en mer stabil utvikling den siste tiden og handles typisk til yield 5,75 prosent.

TRANSAKSJONSVOLUM



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

Innhold

Overblikk	4
Innhold	7
Leder	9
2/ Makro	
Makro	12
Arbeidsmarkedet	14
Finansiering	16
3/ Transaksjonsmarkedet	20
4/ Segmenter	
Kontor	26
Handel	28
Logistikk	30
Hotell	32
Bolig	34
5/ Områder	
Bergen	38
Trondheim	40
Stavanger	42
6/ Kontorleiemarkedet i Oslo	
Tilbudssiden	46
Etterspørsel	48
Leiepriser	50
Prognoser for leieprisvekst	52
Kontorområder	54



Jo W. Gullhaugen
Leder Analyse
UNION Gruppen

Kraftig leieprisvekst, men renteøkning truer yelden

Et mye diskutert spørsmål i eiendomsbransjen om dagen er hva økte renter vil bety for yieldutviklingen fremover. Det råder enighet om at vi befinner oss på yieldbunnen, men når oppgangen kommer og hvor kraftig den blir, er ikke like klart.

Det er ingen tvil om at økte langrenter og relativt høye bankmarginer isolert bidrar til et press oppover for yelden. En av de aller viktigste driverne bak den kraftige yieldkompresjonen de siste årene har altså endret fortegn.

Samtidig har en annen viktig driver - leieprisutsiktene - gått fra å være høyst usikker til å bli svært sterk. Vi står fast ved synet i vår rapport fra oktober som viste kraftig leieprisvekst de neste årene grunnet null netto vekst i kontortilbudet kombinert med økt etterspørsel etter areal de neste årene. Vi venter en prisvekst i Oslo på om lag 20 prosent samlet i perioden 2017-2019, og vi tror markedet er i ferd med å ta innover seg at vi får sterk leieprisutvikling fremover. Leieprisutsikter og renteutvikling har altså skiftet plass på «yieldvekten», og vi tror utsiktene i leiemarkedet veier opp for renteøkningen, slik at vekten vil være i balanse i 2017. Yelden vil med andre ord holde seg på 3,75 prosent i år.

Etter hvert som tiden går, og utsiktene til prisvekst normaliseres i takt med økende nybygging, mister denne driveren tyngde på vekten. Kombinerer vi dette med en forventning om at rentenivået fortsetter å stige fremover, betyr det at yieldvekten tipper i retning av yieldoppgang. Vi venter derfor at yelden vil være høyere i 2019 enn i dag, men vårt base case er at den fortsatt vil ligge rundt 4 prosent.

Trøsten for de som bekymrer seg for utviklingen fra 2019 får være at det også i perioder med stigende yield og normal leieprisvekst er mulig å oppnå god avkastning. I motsetning til det noterte aksje- og rentemarkedet er eiendomsmarkedet lite effektivt, og kløktige investorer vil fortsette å skape avkastning utover markedsavkastningen ved å velge rett strategi. Det er også et marked der erfaring og dyktighet i mange tilfeller muliggjør verdikjende grep som ikke er fullt priset inn på transaksjonstidspunktet.

Makro

Tregt oppsving for norsk økonomi

Norsk økonomi preges fortsatt av oljenedturen og beskjeden etterspørselsvekst hos våre handelspartnere. Mye tyder imidlertid på at vekstbunnen er passert. BNP-veksten i 2016 var den svakeste vi har registrert siden 2009, men ledende indikatorer og makroøkonomiske nøkkeltall peker i retning av økt vekst fremover. Fallet i oljeinvesteringene viser tegn til å avta, og fastlandsinvesteringene forventes å vise god vekst drevet blant annet av sterk vekst i boliginvesteringene og offentlige investeringer.

Etter at oljeprisfallet førte til oppgang i arbeidsledigheten i 2015, var utviklingen i både registrert ledighet (NAV) og AKU-ledigheten relativt stabil gjennom fjoråret. Sysselsettingen viste tilnærmet nullvekst i 2016, men tilsvarende svak utvikling i arbeidstilbudet ga stabil ledighetsutvikling.

Sysselsettingen ventes å ta seg opp fra 2017, noe som underbygges av Norges Banks forventningsundersøkelse fra fjerde kvartal som viser at bedriftenes bemanningsplaner de neste 12 måneder er styrket. 33 prosent av bedriftslederne forventer å ansette flere, mens 23 prosent forventer å redusere antall ansatte neste 12 måneder. Til sammenlikning forventet flere bedrifter å nedbemanne enn å oppbemanne i andre kvartal i fjor.

Stemningen ser også ut til å ha bedret seg betydelig blant norske konsumenter det siste året. Etter at konsumtilliten i etterkant av oljeprisfallet var på lavere nivå enn under finanskrisen, har den kommet kraftig tilbake de siste månedene. Indeksen ligger nå over gjennomsnittet siden indeksen ble etablert i 2007, og den har vært positiv de siste ni månedene.

Boligprisene i Oslo viste eksplosiv vekst i 2016 og endte med en oppgang på 23,3 prosent. Den sterke veksten fortsatte inn i januar 2017, men konsensusforventningen tilsier avtagende veksttakt utover i året. Den kraftige boligprisveksten kombinert med høy inflasjon og tegn til sterkere økonomisk vekst førte til at sentralbanken holdt styringsrenten uendret på 0,5 prosent i andre halvår i fjor.

Tolvmånedersendringen i KPI var 2,8 prosent i januar, ned 0,7 prosentpoeng fra desember 2016. Inflasjonen var betydelig lavere enn Norges Bank og øvrig konsensus ventet. Importert prisvekst falt kraftig, og det er tydelig at effektene av den tidligere kronesvekkelsen er på retur. I tillegg ser oppsvinget i norsk økonomi ut til å være tregt, og flere av prognosemiljøene har nedrevidert vekstprognosene noe de siste månedene. Dette øker sannsynligheten for rentekutt i mars, men høy boligprisvekst og gjeldsoppbygging i husholdningene er tunge argumenter mot flere rentekutt.

Hovedtall for norsk økonomi

Årlige prosentuelle endringer	2013	2014	2015	2016E	2017E	2018E	2019E
BNP - Fastlandet	2,3	2,2	1,1	0,7	1,7	2,2	2,1
BNP	1,0	1,9	1,6	0,4	1,4	1,7	1,7
KPI	2,1	2,0	2,1	3,6	2,3	2,1	2,4
Privat forbruk	2,7	1,9	2,1	1,5	1,9	2,0	2,0
Offentlig forbruk	1,0	2,7	2,1	2,2	1,7	1,9	1,8
Oljeinvesteringer	19,3	(3,2)	(15,0)	(15,8)	(11,8)	5,1	3,7
Tradisjonell eksport	1,3	3,1	5,8	(5,1)	3,0	3,5	4,4
Sysselsetting	1,1	1,2	0,3	(0,1)	0,8	0,8	0,8
Arbeidsledige AKU (nivå)	3,5	3,5	4,4	4,7	4,5	4,4	4,3

Kilde: SSB, desember 2016

BNP-vekst for Norges handelspartnere

Årlige prosentuelle endringer	2013	2014	2015	2016E	2017E	2018E	2019E
USA	2,2	2,4	2,6	1,6	2,1	2,2	2,1
Fremvoksende økonomier	3,2	2,7	1,1	1,8	3,2	3,9	4,0
Kina	7,7	7,3	6,9	6,5	6,1	5,7	5,7
Eurosonen	(0,4)	0,9	1,9	1,4	1,3	1,5	1,4
UK	1,7	2,9	2,2	2,1	1,4	1,5	1,6
Norge (fastlandet)	2,3	2,2	1,1	0,9	1,8	2,1	2,1
Sverige	1,3	2,4	3,8	3,1	2,2	2,2	2,1
Norges handelspartnere	1,3	2,1	2,7	2,2	2,1	2,3	2,2

Kilde: Norges Bank, desember 2016

Arbeidsmarkedet

Svak sysselsettingsvekst, men tegn til bedring

SSB anslår at sysselsettingsveksten i 2016 endte på minus 0,1 prosent. I 2017 ventes sysselsettingen å ta seg opp til 0,8 prosent i takt med sterkere vekst i norsk økonomi. I Oslo har sysselsettingsveksten vært betydelig sterkere enn i resten av landet, med en anslått økning i sysselsettingen på 1,1 prosent i 2016 ifølge tall fra NAV. Også neste år ventes sysselsettingsveksten i hovedstaden å bli sterkere enn i landet for øvrig. NAV venter en sysselsettingsvekst for Oslo på 1,6 prosent i 2017.

Etter at oljeprisfallet resulterte i at arbeidsledigheten steg mot slutten av 2014 og gjennom 2015, har både den registrerte ledigheten (NAV) og AKU-ledigheten utviklet seg relativt flatt i 2016. AKU-ledigheten er i dag 4,4 prosent og dermed betydelig lavere enn toppen på 5 prosent fra høsten i fjor. Den registrerte ledigheten var 3,2 prosent i januar, ned 0,2 prosentpoeng siste 12 måneder.

Det er store regionale forskjeller i arbeidsledighetsutviklingen siden oljeprisfallet. Hele økningen i registrert ledighet på landsbasis de siste tre årene kan tilskrives utviklingen i de oljetunge fylkene på vestlandet. Det er kun i vestland fylkene og Vest-Agder at ledigheten har økt. I alle andre fylker har ledigheten falt siden oljeprisnedgangen.

En rekke forventningsbarometre indikerer at bedriftene ser for seg å øke bemanningen fremover.

Norges Banks forventningbarometer viser at bedriftenes planer om bemanningsøkning neste 12 måneder er tilbake på samme nivå som rett før oljeprisfallet. 32 prosent av bedriftslederne forventer å ansette flere, mens 24 prosent forventer å redusere antall ansatte. Dette er den sterkeste målingen på ni kvartaler.

Ifølge NHOs konjunkturrapport "Økonomisk overblikk" fra fjerde kvartal 2016 forventer bedriftene å øke sysselsettingen med 1,3 prosent i både 2016 og 2017. Det er først og fremst tjenesteytende næringer som bidrar til den sterke vekstforventningen. Petroleumsrettede bedrifter planlegger fortsatt nedbemanning både i år og neste år, og vestlandsregionen er fortsatt mest pessimistisk med hensyn til utsiktene fremover.

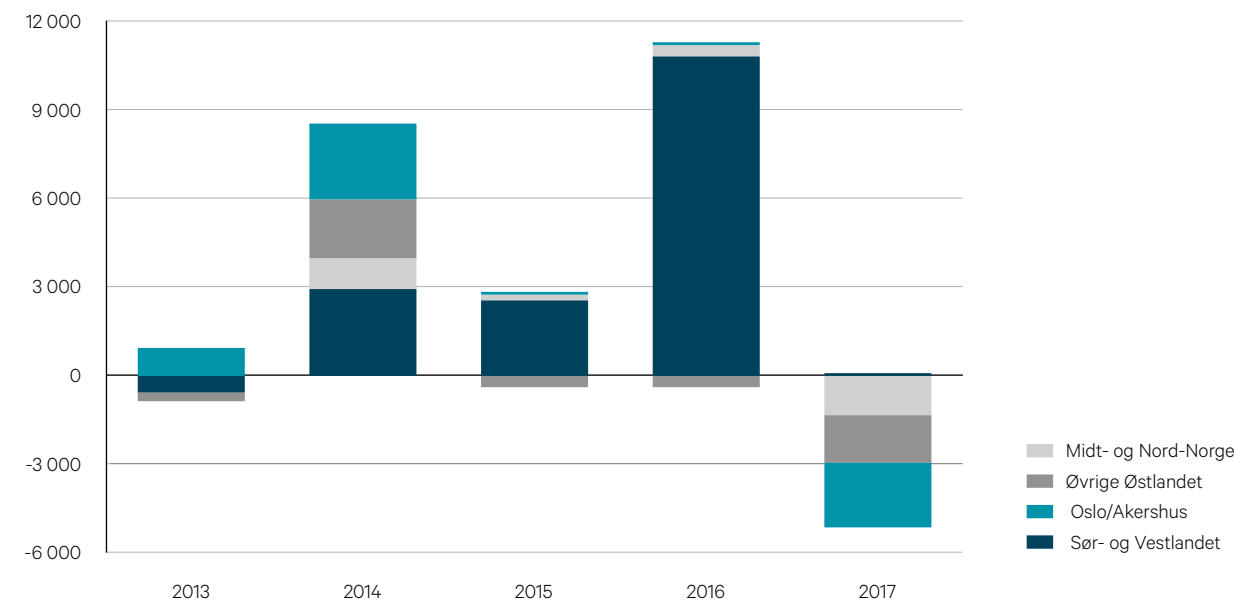
Også Manpowers arbeidsmarkedsbarometer for første kvartal 2017 signaliserer forsiktig optimisme blant arbeidsgiverne. Industrisektoren viser blant annet positive ansettelsesutsikter for første gang på seks kvartaler, slik at alle sektorer i undersøkelsen nå viser positive eller nøytrale utsikter til ansettelser fremover.

Etter at NAV sin registrering av varsler om oppsigelser mer enn doblet seg fra 2014 til 2015, ser vi at nivået har vært stabilt fra 2015 til 2016. Det er imidlertid verdt å merke seg at mens tendensen var stigende gjennom 2015 har den vært synkende gjennom 2016.

Sysselsettingsvekst i Norge

Årlige prosentuelle endringer	2013	2014	2015	2016E	2017E	2018E	2019E
DNB Markets, januar 2017	1,1	1,2	0,3	0,0	0,4	0,5	0,8
Norges Bank, desember 2016	1,1	1,2	0,3	(0,1)	0,4	0,9	1,0
SSB, desember 2017	1,1	1,2	0,3	(0,1)	0,8	0,8	0,8
Konsensus	1,1	1,2	0,3	(0,1)	0,5	0,7	0,9
Endring i antall sysselsatte	28 500	31 400	10 500	(1 800)	14 200	19 600	23 300

Endring i arbeidsledighet (antall personer)



Tallene viser 12-måneders endring i registrert ledighet pr. januar.

Kilde: NAV, februar 2017

Finansiering

Stigende renter og fortsatt høye bankmarginer

UNIONs Bankundersøkelse fra første kvartal viser at bankmarginen har fortsatt opp for syvende kvartal på rad. Oppgangen er imidlertid beskjedent også dette kvartalet. Snittmarginen for nye 5-årslån til sentralt beliggende eiendom i Oslo økte med 4 bps til 2,39 prosentpoeng. Marginen er dermed 74 bps høyere enn bunnen fra andre kvartal 2015, men fortsatt lavere enn forrige topp fra 2012 på 2,62 prosentpoeng. Ettersom lange renter også har kommet opp det siste kvartalet, har samlet finansieringsrente i standardcaset økt fra 3,88 til 3,96 prosent. Det betyr at samlet lånekostnad i dag er et drøyt prosentpoeng høyere enn bunnen fra første kvartal 2015.

Lange renter har kommet betydelig opp de siste åtte månedene, og 10-års swap er nå om lag 75 bps høyere enn bunnen fra juli i fjor. Særlig kraftig var renteøkningen i etterkant av valget i USA. Markedet venter at Trumps annonserte ekspansive finanspolitikk skal gi økt vekst, inflasjon og dermed renteøkninger etter hvert. Dette har smittet over til norske langrenter. Nivået er imidlertid fortsatt lavere enn sommeren 2015. Utfallsrommet for renteutviklingen fremover er stort og spriket mellom makroøkonomenes anslag er høyt.

Da bankene justerte marginen kraftig opp i slutten av 2015 og begynnelsen av 2016, ble økningen i bankenes egen innlånskostnad fremholdt som en viktig årsak ved siden av skjerpede krav fra Finanstilsynet. Det siste året har imidlertid innlånskostnaden falt kraftig slik at det meste av økningen er reversert. Kredittpåslaget for 5-års bankobligasjoner anslås å ha kommet inn om lag 75 bps siden februar i fjor. Dette har imidlertid ikke resultert i reduserte utlånsmarginer, ettersom disse har økt med 25 bps i snitt i samme periode. Bankenes estimerte rentenetto* har ikke vært høyere siden vi begynte med bankundersøkelsen i 2010.

Den laveste marginen som er tilbudt siste tre måneder er 165 bps, og det er to banker som har strukket seg til dette nivået. I snitt ligger bankenes laveste tilbudte margin på 173 basispunkter.

Marginforskjellen mellom et lån med 50 og 65 prosent belåning er 28 bps, hvilket betyr at den implisitte marginen på "toppfinansieringen" fra 50 til 65 prosent er 3,32 prosentpoeng.

I takt med at yielden har falt har bankene blitt stadig strengere når det gjelder egenkapitalandel. Det gjennomsnittlige minimumskravet til egenkapital i bankundersøkelsens standardcase er nå 36 prosent. Kravet har dermed økt med syv prosentpoeng de siste to årene og hele 13 prosentpoeng siden fjerde kvartal i 2010.

I undersøkelsen har vi også kartlagt hvilken betydning gjenværende løpetid på leiekontrakten har. Dersom gjenværende leieperiode reduseres fra 7 til 3 år i standardcaset innebærer det en marginøkning på 8 bps i snitt. Den største forskjellen er imidlertid knyttet til belåningsgrad og krav om årlig nedbetaling som vil være betydelig strengere ved kort kontrakt.

I takt med at bankene har blitt mer tilbakeholdne samtidig som differansen mellom påslaget for obligasjonslån og banklån har økt, har volumet av obligasjonsutstedelser innen eiendom kommet opp. I 2015 og 2016 ble det utstedt obligasjoner for henholdsvis NOK 18 og 24 mrd, mens gjennomsnittlig volum de fem foregående årene var 7,5 mrd.

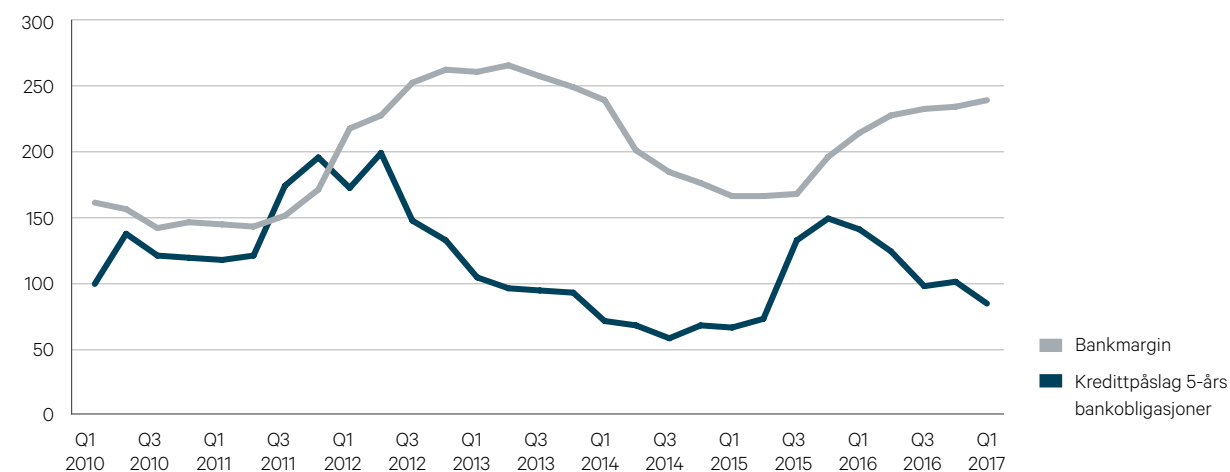
Samtidig har livselskapene kjøpt betydelige volumer av eiendomslån fra bankene. Vi anslår at bankene har syndikert ut lån med verdi på om lag 15 mrd. til livselskap siste 12 måneder. Fire av de syv bankene i undersøkelsen ser det som sannsynlig at de vil syndikere ut lån til livselskap neste 12 måneder.

Når det gjelder utlånsviljen svarer to banker at den har økt siste 6 måneder, mens de øvrige rapporterer om stabil utvikling. Neste 12 måneder forventer bankene stabil utvikling i utlånsviljen.

Vi erfarer at finansieringstilgangen er god for de aller fleste prosjekter, og mener den store differansen mellom innlånskost og utlånsmargin innebærer at det er mer sannsynlig at bankmarginene skal ned enn opp fremover.

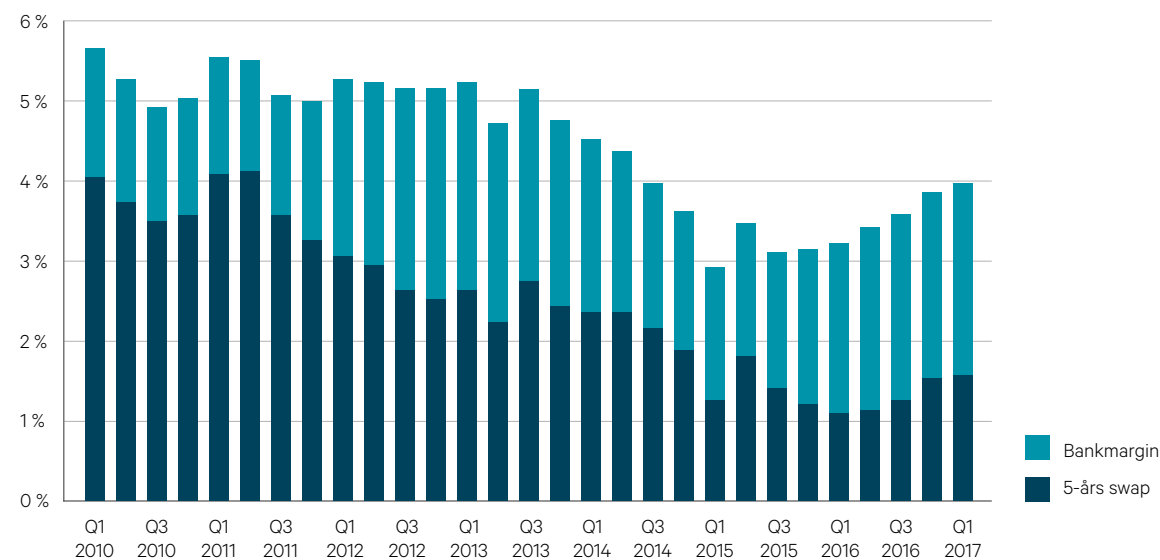
* Differansen mellom bankenes angitte innlånskostnad og utlånsmargin for 5-års lån

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

Rekordhøy aktivitet

2016 ble nok et rekordår for norsk næringseiendom. I tillegg til at yielden aldri har vært lavere, har aktiviteten i transaksjonsmarkedet aldri vært høyere. Antall transaksjoner med verdi over NOK 50 mill. endte på 271, hvilket betyr at det ble omsatt 32 flere eiendommer i fjor enn i rekordåret 2015. Holder vi transaksjoner på over én milliard kroner utenfor, var også omsetningsvolumet på «all time high».

Samlet ble riktignok omsetningsvolumet betydelig lavere enn i 2015, men et volum på NOK 81 mrd. er det nest høyeste som har vært registrert. Det var færre store porteføljer for salg i fjor, men vi erfarer at interessen for denne type transaksjoner fortsatt er stor både fra norske og utenlandske aktører.

At volumet av transaksjoner over én milliard var mye lavere er også en viktig årsak til at internasjonale investorer utgjorde en mindre andel av samlet volum i 2016. Mange utenlandske miljøer er avhengig av at transaksjonen har en viss størrelse for å forsvare å bruke tid og ressurser på Norge. Dette gjelder særlig aktører som vurderer å gjøre sin første investering.

Internasjonale investorer har likevel gjort omtrent like mange transaksjoner i 2016 som i 2015, men snittstørrelsen har vært betydelig lavere enn i fjor fordi det har vært omsatt færre store

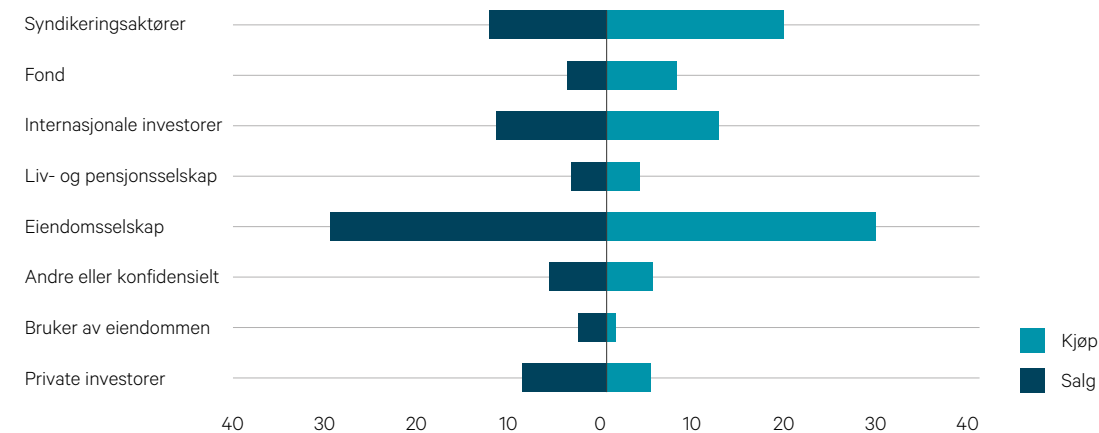
porteføljer. Citycons kjøp av Sektorporteføljen i 2015 var alene marginalt større enn det samlede kjøpsvolumet utlendingene sto bak i fjor.

I 2015 var markedet preget av at internasjonale investorer som gruppe var store nettkjøpere, mens eiendomsselskap var netto selgere. I fjor var bildet mye mer balansert, og det er ingen aktørgrupper som netto kjøpte eller solgte for mer enn 6,2 mrd.

Internasjonale investorer både kjøpte og solgte eiendom for om lag NOK 12 mrd. i fjor slik at netto var null. Salgsvolumet i 2016 ble drevet av blant annet Madisons salg av Statoils kontor for om lag NOK 3,9 mrd, og Ica Fastigheters salg av sin norske eiendomsportefølje for om lag NOK 2 mrd. Den største transaksjonen med utenlandsk kjøper var svenske Samhällsbyggnadsbolagets kjøp av Gullhaug Torg 4 for ca. NOK 1,2 mrd.

Den største netto kjøpergruppen i 2016 var syndikatørene som kjøpte for ca. NOK 6 mrd, godt hjulpet av nevnte Statoilbygg som ble kjøpt av et Arctic-syndikat. Ser vi bort fra den transaksjonen har syndikatørene i år nettkjøpt betydelig mindre enn det som har vært normalt de siste årene. Største netto selgergruppe var private investorer som reduserte sin beholdning med NOK 4,4 mrd. i fjor.

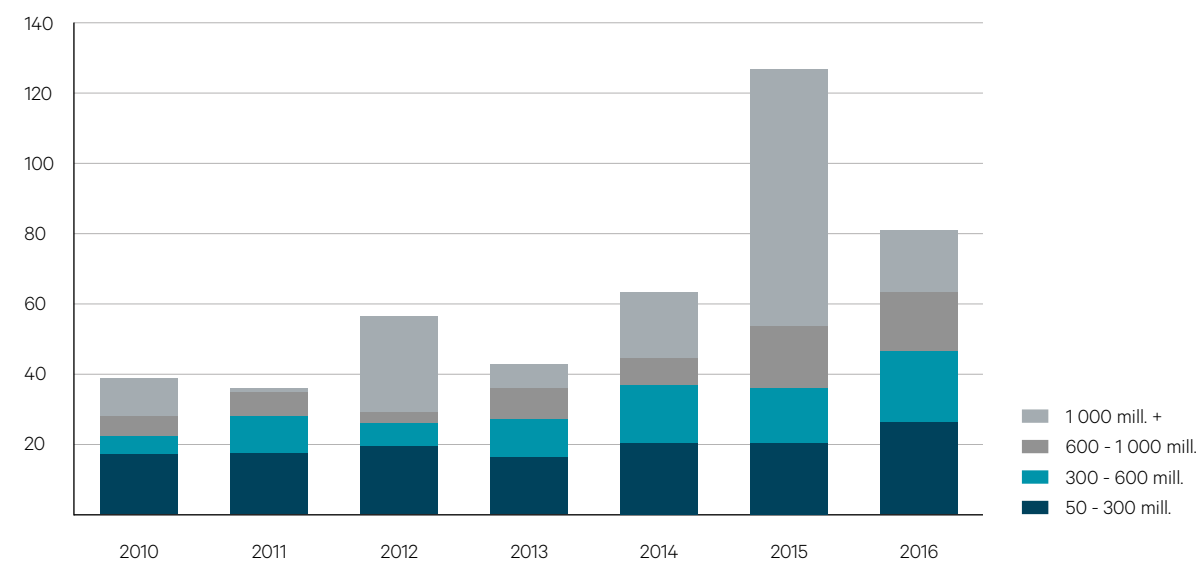
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2016



Aktørene er sortert fra største til minste netto kjøper. Tall i milliarder kroner.

Kilde: UNION

Transaksjonsvolum



Tall i milliarder kroner.

Kilde: UNION

Transaksjonsmarkedet

Stor aktivitet i alle de store byene

Det var ikke kun i Oslo at aktiviteten i transaksjonsmarkedet var høy i 2016. Også i Bergen, Trondheim og Stavanger var transaksjonsmarkedet rekordsterkt i fjor. I Bergen var både antall transaksjoner og omsetningsvolumet på «all time high». I Stavanger var volumet det høyeste vi har registrert, og i Trondheim var antall transaksjoner det høyeste vi har målt.

Det er primært norske investorer som står bak de høye volumene i de tre byene, men internasjonale investorer sto bak flere eiendoms-kjøp i fjor. EQT kjøpte en eiendomsportefølje i Dusavika utenfor Stavanger av Smedvig for ca. NOK 300 mill, mens det finske børsnoterte selskapet Cityon kjøpte Tryg Forsikrings kontor i Fyllingsdalen i Bergen av Tryg for om lag NOK 710 mill. EQT økte for øvrig også eierskapet sitt i forsyningsbasen på Mongstad nord for Bergen.

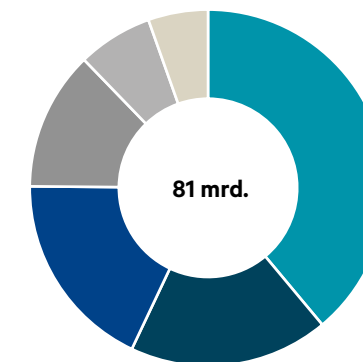
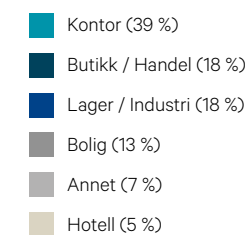
Internasjonale kjøpere har også gjort sitt inntog i Kristiansand ettersom svenske Samhållsbyggnadsbolaget har kjøpt eiendommer fra Entra og Kurt Mosvold for en drøyt milliard til sammen. Dette

kombinert med sterkt volum i Stavanger bidrar til at volumet i kategorien Sør- og Vestlandet utgjør en større andel av samlet volum enn normalt.

For øvrig var det få overraskelser i den geografiske og sektormessige fordelingen i 2016. Handelseiendom utgjør en mindre andel enn normalt, men vi opplever at interessen for handelseiendom fortsatt er god.

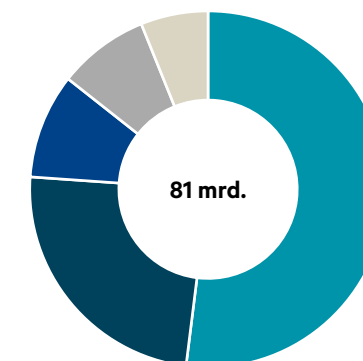
Transaksjonsvolumet for logistikk var omtrent like høyt som for handel, med en andel av totalmarkedet på 18 prosent. Mens syndikatørene har vært dominerende på kjøpssiden i logistikkmarkedet de siste fem årene, var bildet mer blandet i fjor. Både eiendomsselskap, internasjonale investorer og fond har vært aktive på kjøpersiden i segmentet.

Transaksjonsvolum i 2016 – Segmenter



Kilde: UNION

Transaksjonsvolum i 2016 – Områder



Kilde: UNION

Kontor

Fortsatt sterk etterspørsel, men renteoppgangen truer festen

Til tross for at oljeprisfallet i 2014 førte til stor usikkerhet og et negativt syn på utviklingen i kontoretterspørselen og leieprisene, førte et rekordhøyt yieldgap, fallende langrenter og sterk interesse fra utlendinger til at yelden fortsatte å falle gjennom 2015 og 2016.

De siste 6-8 månedene har situasjonen endret seg. Mens renter og finansieringskostnader lenge var med på å presse yelden ned og leieprisutsiktene virket i motsatt retning, har disse to driverne skiftet fortegn.

Renter og bankmarginer har kommet opp, og yieldgapet etter samlede rentekostnader er mindre attraktivt. Samtidig vurderer vi utsiktene i leiemarkedet som sterke, og vi tror markedet er i ferd med å ta innover seg at leieprisene vil stige fremover. Vekstbunnen i norsk økonomi er etter alt å dømme passert, og makroøkonomiske nøkkeltall indikerer et oppsving for norsk økonomi. Oppsvinget ventes riktignok å være tregt, men kratig nok til at vi får se styrket arealabsorpsjon fremover.

Samtidig har den eksplosive boligprisveksten i Oslo bidratt til at stadig flere eiendommer utgjør interessante boligkonverteringsobjekter. Store kontorarealer vil trekkes fra tilbudssiden i kontormarkedet. Samtidig vet vi at volumet av ferdigstilte nybygg de neste to årene blir lavt. Nettovest i tilbudet av kontorareal forventes å være null i treårsperioden fra 2016 til 2018. Dette kombinert med økende absorpsjon gir fallende ledighet og press på leieprisene.

Når det gjelder yeldutviklingen tror vi på kort sikt at de positive utsiktene i leiemarkedet i stor grad vil veie opp for renteøkningen vi har sett så langt. I tillegg erfarer vi at interessen for Norge som investeringsdestinasjon fortsatt er svært sterk.

På lengre sikt ventes rentene å stige gradvis. I tillegg venters at presset på leieprisene vil avta fra 2019 ettersom markedet kommer i balanse med flere nybygg samtidig som intensiteten i konverteringsaktiviteten avtar noe etter at de mest åpenbare konverteringsobjektene er tatt ut av markedet.

Når investorene om et par år har fått med seg mye av den ventede leieprisøkningen, samtidig som langrentene ventes å være vesentlig høyere enn de var da yelden krabbet ned på dagens nivåer, er sannsynligheten for en forsiktig yeldoppgang høy. Vårt normalcase er at prime yield vil stige noe litt frem i tid, men at nivået fortsatt vil ligge rundt 4 prosent ved utgangen av 2019. Renteutsiktene er imidlertid svært usikre og økonomenes anslag spriker mer enn normalt. Vi vurderer derfor utfallsrommet for yelden som større enn tidligere, og vi fremholder at utfallsrommet er skjevt i den forstand at risikoen ligger på oppsiden for yelden.

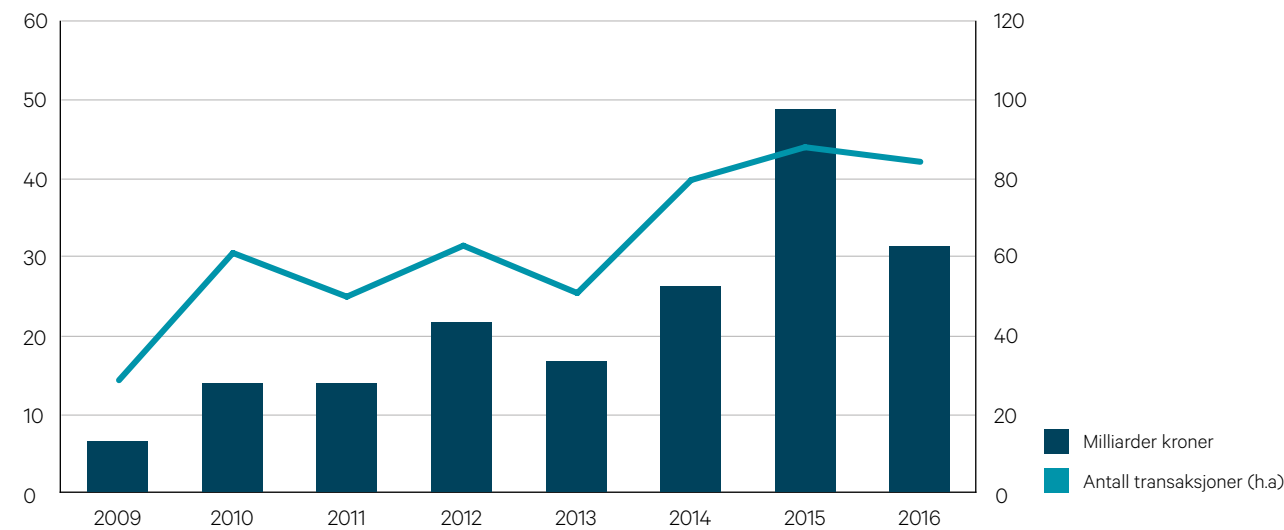
Økte langrenter gjør naturligvis at den samlede lånekostnaden stiger og egenkapitalavkastningen for samme yield faller. I tillegg vil en eventuell kraftig økning i lange renter gjøre at ledende globale investorer som har drevet yeldnedgangen gjennom sin jakt på avkastning, igjen kan allokere midler over i rentemarkedet. Dette vil redusere den mye omtalte "wall of money" som jakter etter eiendom, men det er to grunner til at vi ikke venters at dette vil skje på kort sikt.

For det første er langrentene fortsatt så lave at det skal en kraftigere renteøkning til før investorene i stor stil flytter midlene fra eiendomsmarkedet over i renteplasseringer. I tillegg venters mange at rentene skal fortsette å stige gradvis over tid, hvilket gjør at mange vil være varsomme med å ta for mye direkte rentedurasjonsrisiko før rentene har kommet et stykke opp.

For det andre vil det ta tid før den enorme kapitalbasen som i dag søker eiendomsinvesteringer forsvinner. Svært mye kapital er allerede kommitert til eiendomsfond som skal investere midlene over de neste 4-6 årene uavhengig av hvor attraktivt eiendom er relativt til andre aktivaklasser. Det vil altså ta tid før «the wall of money» eventuelt bygges ned.

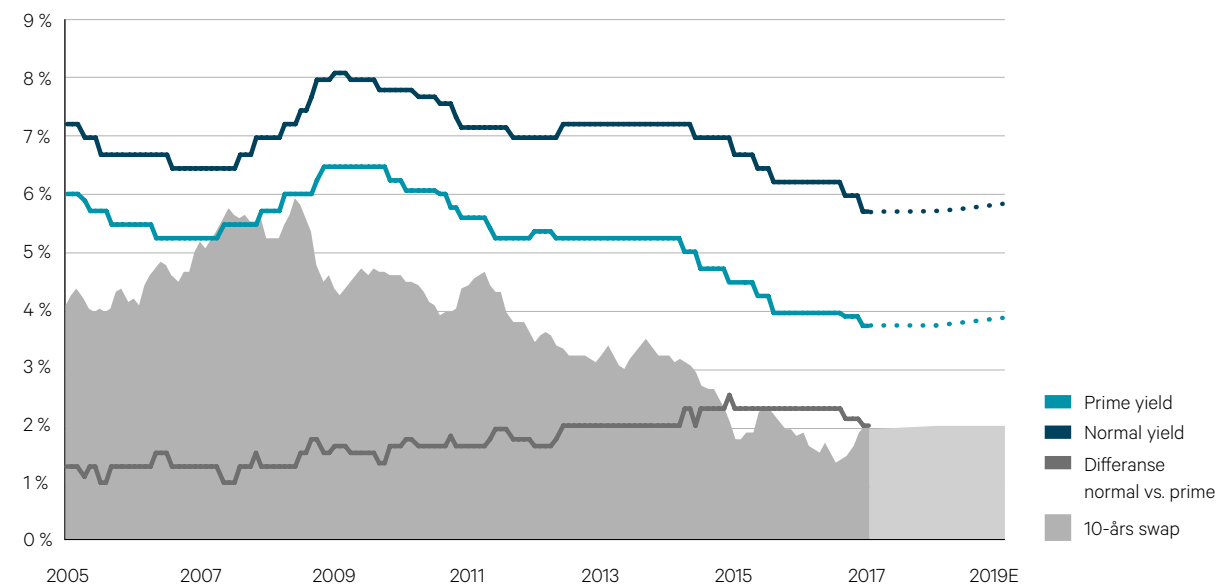
Etter at prime eiendom ledet an i yeldkompresjonen, ser vi at normaleiendom nå har fulgt etter slik at gapet mellom de to er redusert. Vi vurderer det som rimelig at risikopåslaget har kommet inn i et marked med de fremtidsutsiktene vi har i dag, men venters at de to vil bevege seg omtrent likt fremover.

Kontortransaksjoner Norge



Kilde: UNION

Utvikling for prime og normal yield



Kilde: UNION

Handel

Fra nominell til reell omsetningsvekst

Transaksjon

Det samlede transaksjonsvolumet for handelseiendom endte på ca. 15 milliarder fordelt på 48 transaksjoner i 2016. Volumet er lavere enn rekorden på 37 milliarder fra 2015, men betydelig høyere enn snittet fra de fem foregående årene på 11 milliarder. Med 48 gjennomførte transaksjoner er antallet det høyeste vi har registrert. Etter en rolig start på året tok volumet seg betydelig opp i andre halvår, hvor rundt 11 av de 15 milliardene ble omsatt.

Eiendomsselskap har vært de mest aktive kjøperne, etterfulgt av fond og syndikatører. Utenlandske aktører var for første gang netto selger av handelseiendom.

Den største handelstransaksjonen som ble gjennomført i 2016 var ICAs salg av en handelsportefølje bestående av 58 eiendommer for om lag NOK 2 mrd. til UNION Real Estate Fund II. Nest største kjøp var Olav Thons kjøp av Åsane senter i Bergen. Ellers ble det solgt flere store kjøpesentre med underliggende verdi over 500 millioner, blant annet Lillestrøm Torv, Horisont senter i Bergen og 50 prosent av M44 i Bryne.

Siste ti år har prime gatehandel i Oslo hatt svært høy leieprisvekst. Samtidig har yelden kommet kraftig ned, og er i dag på nivå med de beste kontorbyggene. I dagens marked observerer vi at de beste handelseiendommene prises rundt yield 3,75 prosent. Gode kjøpesentre har også opplevd yieldkompresjon, og vi anslår at prime yield for dette segmentet er ned 25 basispunkter siste halvår til 4,25 prosent. Attraktive handelsbokser har hatt en mer stabil utvikling den siste tiden og handles typisk til en yield på rundt 5,75 prosent.

Leiemarkedet

Forbruksveksten har stått seg overraskende godt i tiden etter oljeprisfallet, til tross for nullvekst i husholdningenes samlede disponible realinntekt, og et lønnsoppgjør som ikke holdt følge med inflasjonen. Norges Bank anslår at husholdningenes samlede konsum økte med 1,45 prosent i 2016.

Forbruksveksten ventes å stige gradvis i 2017, i takt med at real-lønnsveksten bedres og at sysselsettingen tiltar. Konsumentene har også blitt langt mer positive til utsiktene for både egen og landets økonomi.

Samlet omsetning i norsk butikkhandel vokste med 4,1 prosent fjor-årets ti første måneder, sammenlignet med samme periode i 2015. Blant butikksegmentene som utmerker seg er helse- og velvære-butikker den relative vekstvinneren med 5,7 prosent økning i omsetningen, etterfulgt av forretninger innen hus og hjem samt sport og fritid med vekst på henholdsvis 4,9 og 4,1 prosent i 2016 (pr. tredje kvartal).

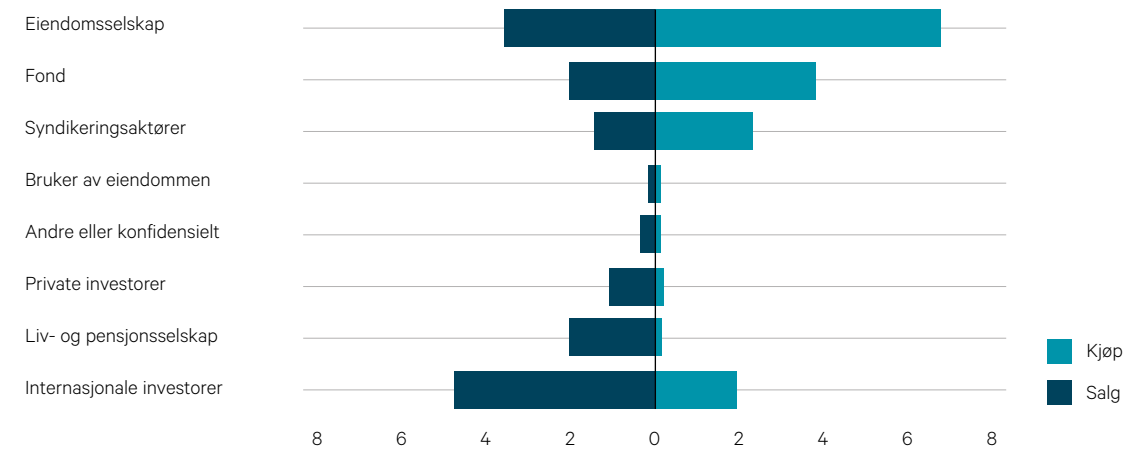
Den nominelle veksten i norske husholdningers forbruk av varer og tjenester ble 5 prosent i 2016.

Servering og overnattingstjenester har vokst med om lag 10 prosent, og var den klare forbruksvekstvinneren i 2016. Generelt var det forbruket av tjenester som drev konsumveksten, mens omsetningsveksten i konsum av varer var marginalt lavere enn prisveksten.

Hovedorganisasjonen Virke anslår at varehandelen vil vokse med 4,5 prosent i 2017. Samtidig ventes KPI å være betydelig lavere i 2017, ettersom effekten av den økte importerte inflasjonen er tatt ut.

Om vi legger til grunn Norges Banks inflasjonsanslag på 2,3 prosent gir Virkes vekstanslag en volumvekst på 2,2 prosent i 2017.

Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2016



Aktørene er sortert fra største til minste netto kjøper. Tall i milliarder kroner.

Kilde: UNION

Årlig omsetningsvekst for ulike butikksegmenter

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

Kilde: Virke, februar 2017

Logistikk

Rekordhøy investorinteresse presser yelden

Transaksjon

Markedet for lager, logistikk og industrieiendom har aldri vært mer aktivt enn i 2016, verken når det gjelder samlet volum eller antall transaksjoner. Vi har registrert 57 transaksjoner med et samlet volum på nærmere 15 milliarder, opp fra 38 transaksjoner og 12 milliarder i 2015.

Det har blitt omsatt 36 lager, logistikk og kombinasjonseiendommer med et samlet volum på 6 milliarder, mens industri og produksjonseiendommer er den store volumdriveren med 9 milliarder fordelt på 21 transaksjoner. Blant de største industritransaksjonene er Asset Buyout Partners kjøp av deler av Risavika Havn, etter at Stavangerregionen Havn IKS kjøpte ut de øvrige eierne. På Gjelleråsen har Canica kjøpt Ragdes halvpart i Arcus' produksjonsanlegg med underliggende verdier på over NOK 1,5 mrd.

I perioden 2010 til 2015 var syndikatørene som gruppe klart største netto kjøper av logistikkeiendom. I 2016 så vi imidlertid flere eksempler på at syndikatørene har brukt det gunstige markedet til å ta gevinst på prosjekter som ble satt opp for noen år siden. For første gang på mange år nettosolgte syndikatørene eiendom i dette segmentet.

EQT fortsetter å investere i Norge, og i fjor høst kjøpte de seg opp i flere forsyningsbaser på vestlandet. I tillegg kjøpte fondet en portefølje av Smedvig Eiendom i Dusavika for NOK 300 mill.

Yelden for de beste logistikkeiendommene kom ytterligere ned i løpet av andre halvår i fjor, og er nå 5,25 prosent. Interessen for eiendom med strategisk beliggenhet og lange kontrakter er sterk og har presset yelden ned på historisk lave nivåer. Risikopåslaget mot kontor er likevel på 150 punkter. Til sammenligning var gjennomsnittlig differanse mellom prime kontor og logistikk 105 punkter i årene 2010 til 2013.

Leiemarkedet

Det er sterk etterspørsel etter moderne logistikkbygg på gode beliggenheter, og i fjor så vi hvordan flere netthandelsaktører av dagligvarer absorberte store lagerarealer. Vi tror at trenden der netthandelsaktører etterspør stadig mer lagerareal i umiddelbar nærhet til byen vil fortsette. Vi erfarer at det for øyeblikket også er relativt stor interesse for lagerlokaler på inntil 3 000 m².

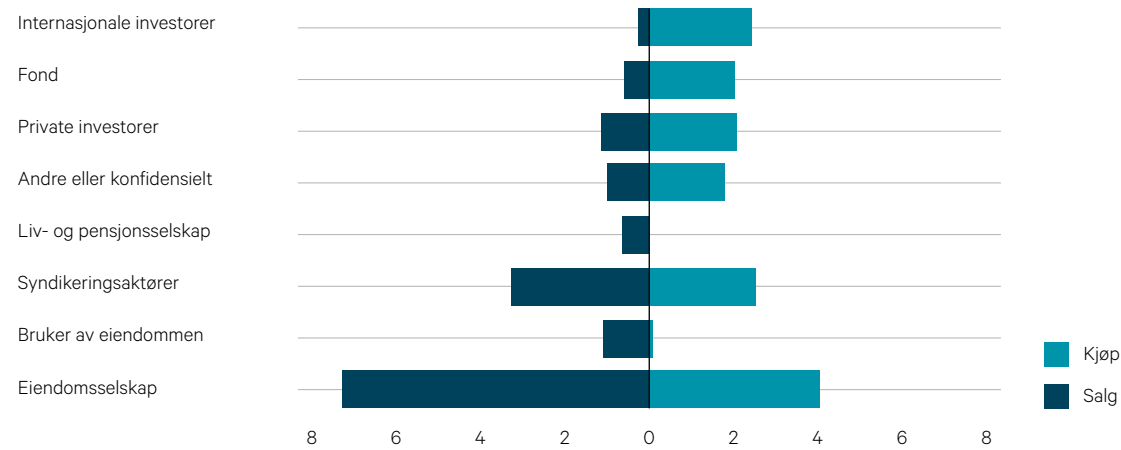
Det er lav ledighet i moderne logistikkbygg på gode beliggenheter innenfor Oslos grenser. Samtidig er det er det svært få muligheter for nybygg innenfor bygrensen, og flere beliggenheter får en stadig større alternativverdi som følge av stigende boligpriser og at byen vokser østover.

Lav ledighet, lite nybyggkapasitet og stigende etterspørsel er en miks som vanligvis legger grunnlag for vekst i leieprisene. Vi ser ikke bort fra at vi etter hvert får en moderat leievekst i noen områder, men samtidig er det viktig å huske at nybyggskapasiteten langs motorveiene inn mot Oslo er svært stor. Det store utbudet av prosjekter vil bidra til å dempe leieprisveksten ettersom flere leietakere vil velge attraktive nybygg i Akershus dersom gapet i leienivå mot Oslo blir for stort.

Et eksempel på et område under utvikling er Gardermoen Business Park. I fjor høst ble det blant annet gjort en emisjon der Clarkson Platou tilrettela slik at eksisterende aksjonærer fikk med seg nye investorer for å utvikle en tomt på 849 mål ved siden av Coops nye hovedlager.

Normalt ligger leienivået i Groruddalen i intervallet 800 til 1 000 kr/m²/år. For bygg med god takhøyde (> 6 meter) og høy standard blir kvadratmeterprisen gjerne et par hundre kroner høyere. Leienivået for logistikkbygg for gode beliggenheter langs E6 sørøver og nordover er gjerne et par hundre kroner lavere, gitt samme kvaliteter.

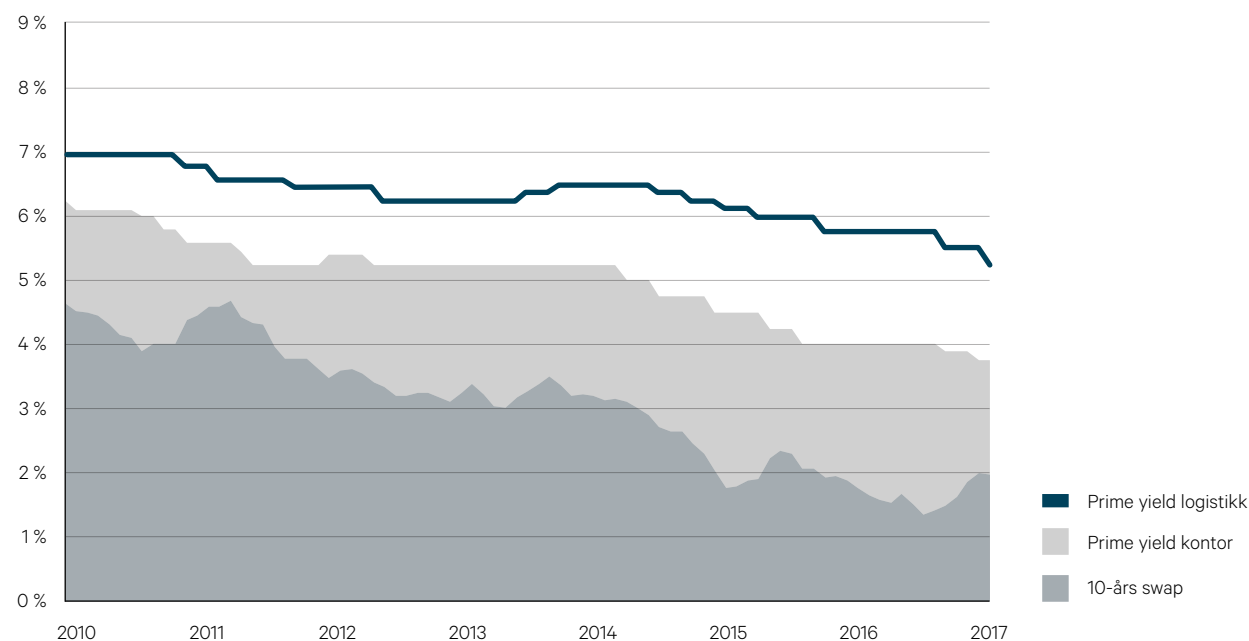
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2016



Aktørene er sortert fra største til minste netto kjøper. Tall i milliarder kroner.

Kilde: UNION

Prime yield logistikk



Kilde: UNION

Hotell

Ferie og fritid driver veksten

Transaksjon

Vi har aldri registrert flere hotelltransaksjoner enn vi gjorde i 2016, men med fravær av de aller største transaksjonene var det ikke nok til å nå opp til volumrekorden på 5,3 milliarder fra 2015. Vi anslår at volumet i 2016 endte på ca. 4,3 milliarder fordelt på 18 transaksjoner.

Oslo var som vanlig byen der de største transaksjonene fant sted. Storebrand Eiendomsfond Norge og DNB Scandinavian Property fund stod bak to av fjorårets største transaksjoner med kjøpene av henholdsvis Scandic Fornebu og Smarthotel Oslo. Førstnevnte var det Koksa og Utstillingsplassen som solgte for NOK 660 mill., mens eierne av Smarthotel-kjeden var selger av hotellet i St. Olavs gate med en 15-års leiekontrakt og en prislapp på NOK 378 mill.

En tredje stor transaksjon i Oslo-området var Ragde Eiendoms kjøp av Hotell 33 i Østre Aker vei fra OBOS Forretningsbygg, Aspelin Ramm og familien Groth for om lag NOK 313 mill.

Bak Oslo på listen finner vi Drammen hvor to store transaksjoner fant sted. Stiftelsen Anker STI solgte hotellene Scandic Ambassadeur og Globus Hotel til Utstillingsplassen Eiendom, hvor det er planlagt at hotellene skal slås sammen og driftes videre av Scandic. På samme side av Drammenselven har Union Eiendomsutvikling solgt Comfort Union Brygge til svenske Midstar Hotels.

Midstar var for øvrig den mest aktive enkeltaktøren i 2016 med tre hotellkjøp. Hvert tredje hotell som byttet hender i 2016 hadde Nordic Choice Hotels som operatør.

Leiemarkedet

2016 ble nok et godt år for det samlede norske hotellmarkedet, med 22,6 millioner overnatningsdøgn, tilsvarende en vekst på 4,4 prosent

fra 2015. Det var spesielt utenlandske turister som drev veksten, med en økning i antall overnatningsdøgn på 9,9 prosent.

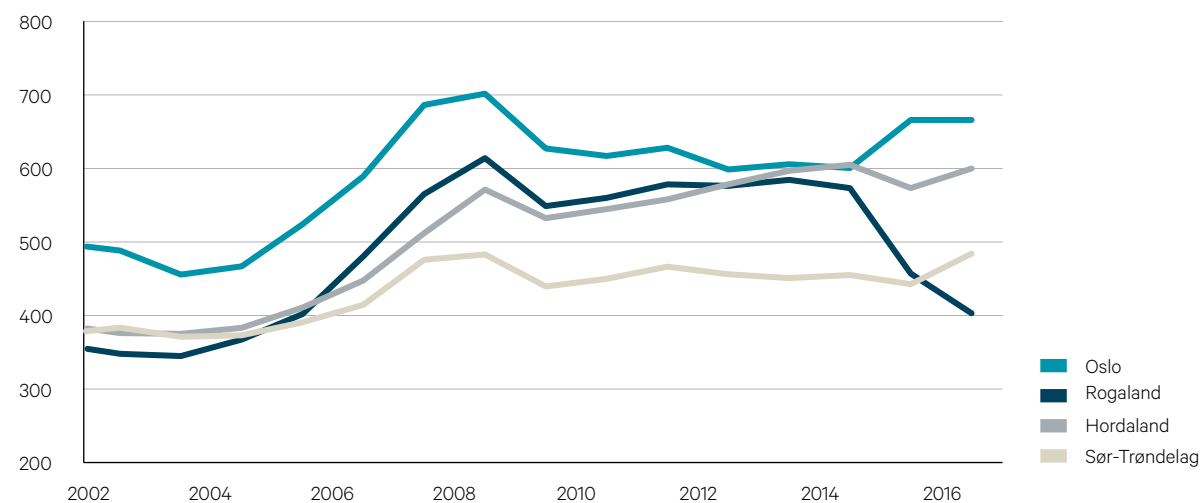
Utenlandske gjester står nå bak 30 prosent av alle overnattinger på norske hoteller. I 2013 var tilsvarende andel 25 prosent. Om vi ser på fordelingen mellom overnattingenes formål er det ferie og fritid som er vekstvinneren med en vekst på ca. 20 prosent siste to år. Denne kundegruppen utgjør nå halvparten av alle overnatningsdøgn. For yrkesrelaterede reiser og konferanser har den samlede veksten siste to år kun vært på 2 prosent.

Når det gjelder kapasitetsutnyttelsen og pris pr. utleide rom var veksten på henholdsvis 1,5 og 0,7 prosent i 2016, noe som gir en økning i omsetning pr. tilgjengelige rom (RevPAR) på 2,3 prosent. Omsetningen for hele bransjen økte med ca. 4 prosent.

Blant de største byene hadde Oslo som vanlig det høyeste hotellbelegget på 69 prosent etterfulgt av Hordaland og Sør-Trøndelag med henholdsvis 60 og 57 prosent. Hotellene i Rogaland oppnådde en kapasitetsutnyttelse på magre 47 prosent. Når det gjelder romprisene er det i Hordaland man betaler mest for et hotellrom med en pris på 998 kroner pr. natt. Billigst av de fire er Sør-Trøndelag med en rompris på 849 kroner.

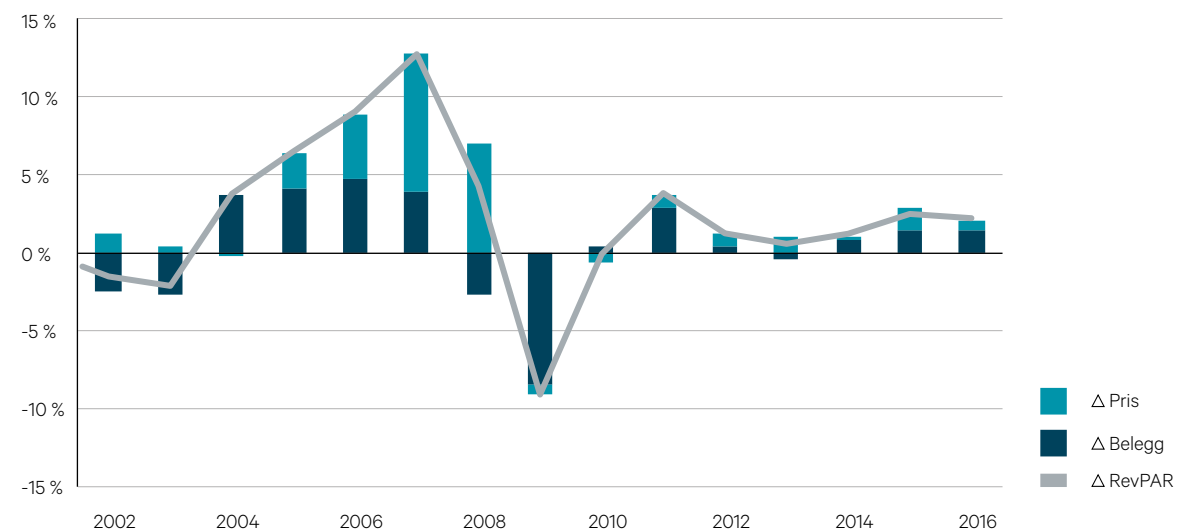
Samlet sett er det hotelleierne i Oslo som har høyest omsetning pr. tilgjengelige rom på 663 kroner. De siste tre årene samlet har RevPAR i Oslo gått opp med 10 prosent nominelt, mens inflasjonen i samme periode har vært 8 prosent. I Rogaland har RevPAR falt med om lag 30 prosent til 404 kroner, mens Hordaland og Sør-Trøndelag har hatt en samlet vekst på 1 og 7 prosent nominelt. Den samlede omsetningen i Oslo er opp nærmere 30 prosent siste tre år, mens den har falt med om lag 20 prosent i Rogaland.

Omsetning pr. tilgjengelige rom – Områder



Kilde: SSB, februar 2017

Utvikling i omsetning pr. tilgjengelige rom



Kilde: SSB, februar 2017

Bolig

Rekordhøy nybygging - avtakende befolkningsvekst

2016 var et knallsterkt år i boligmarkedet med en prisvekst på 12,7 prosent. Oslo ledet an med en vekst på 23,3 prosent, noe som er den høyeste veksten noensinne målt i hovedstaden. På samme måte som rentefallet har påvirket prisingen av næringsseiendom, har det bidratt til å løfte boligverdiene. Gjennomsnittlig boligutlånsrente 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 gjør det billigere å finansiere boligkjøp, bidrar det til at direkteavkastningen i boligmarkedet fremstår som attraktiv sammenlignet med innskuddsrenten.

Ved hjelp av Eiendom Norges boligpris- og utleieprisstatistikk, har vi beregnet implisitt yieldutvikling for en gjennomsnittlig leilighet i Oslo. Beregningen indikerer at yelden i boliginvesteringer har kommet ned om lag 100 punkter siden første kvartal 2014. Til sammenligning har prime yield for kontor falt med 150 punkter i denne perioden. Yieldkompresjonen i boligmarkedet fremstår med andre ord ikke som skremmende sammenlignet med kontor i CBD, og differansen mot lange renter har økt betydelig.

Konsensusoppfatningen er at det har blitt bygget for få boliger i Oslo de siste årene. Hvis man sammenligner tallene for vekst i nye boliger med befolkningsveksten er det mye som tyder på at dette er riktig. Leieprisutviklingen for leiligheter indikerer det samme. Leieprisene har steget 35 prosent siden starten av 2010, mens inflasjonen i samme periode var rundt 15 prosent.

Balansen mellom tilbud og etterspørsel er imidlertid i ferd med å endre seg. For det første har nyboligsalget økt med 45 prosent de siste tolv månedene**. Dette har bidratt til at igangsettelsestakten

har steget bratt siden 2015. Det har blitt igangsatt 10 405 nye boliger i Oslo og Akershus de siste tolv månedene, noe som er 50 prosent høyere enn for et år siden. Igangsettingen av nye boliger er på «all time high» hvis vi ser disse to fylkene under ett. Dette er i skarp kontrast til tilbudssiden i kontorleiemarkedet hvor nettotilførselen av nye kontorarealer er på «all time low».

Samtidig som nybyggingen er i ferd med å komme opp på rekordnivåer, er befolkningsveksten på vei ned. Tolv månedersveksten i befolkning i Oslo var 1,5 prosent pr. tredje kvartal 2016, ned fra 2,1 prosent i fjerde kvartal 2014. Vi har gjort beregninger som viser at befolkningsbidraget fra sentralisering er relativt beskjedent. Netto innenlandsk tilflytting har kun stått for 14 prosent av befolkningsveksten i Oslo og Akershus siden 2005.

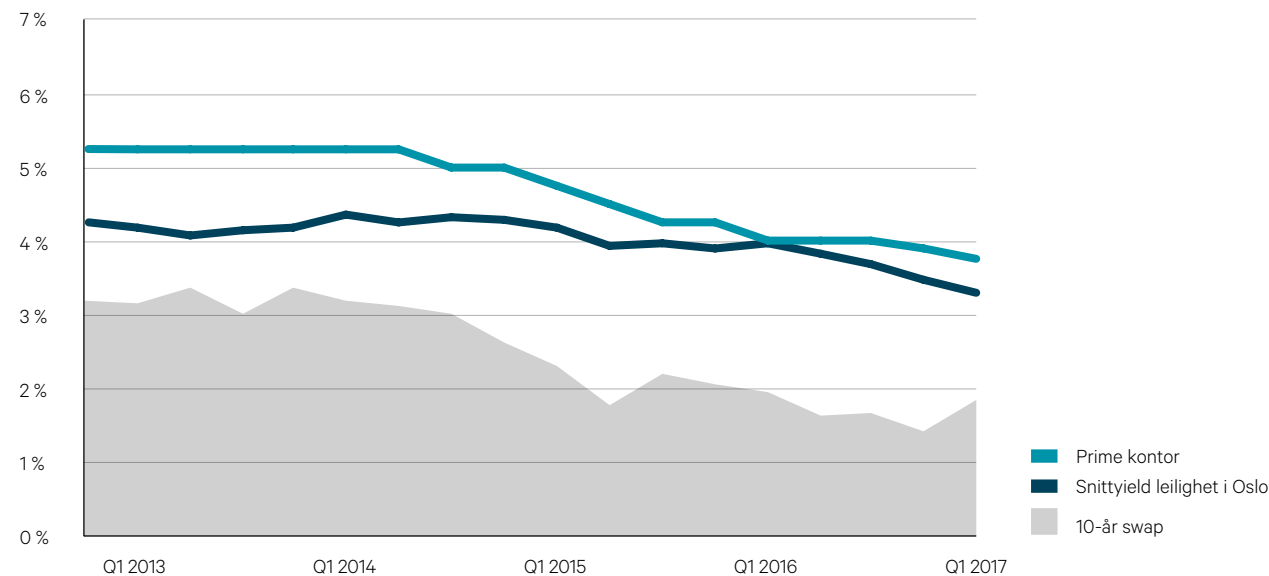
Den store driveren bak høy befolkningsvekst de siste årene har vært innvandring – og da særlig arbeidsinnvandring. Netto innvandring fra EØS-området og andre vestlige land har imidlertid falt brått, og er for øyeblikket om lag null på nasjonalt nivå. Og med innstramningene som er gjort i Norge og andre land for å redusere strømmen av asylsøkere, er det grunn til å anta at bidraget fra ikke-vestlig innvandring også blir lavere fremover.

Balansen mellom tilbud og etterspørsel er altså i ferd med å endres, effekten av rentenedgangen er tatt ut og ny boliglånforskrift har nylig trådt i kraft. I tillegg er gjelden til norske husholdninger på et høyt nivå og makroutsiktene tilsier svak reallønnsvekst. Vi forventer derfor at boligprisveksten i Oslo skal avta kraftig i løpet av 2017.

*Kilde: SSB

**Kilde: Boligprodusentenes forening

Utvikling for boligyield, kontoryield og rente



Snittyielden for boliger er beregnet basert på Eiendom Norges boligprisstatistikk og boligutleieprisindeks.

Kilde: Eiendom Norge/UNION

Tilbud og etterspørsel etter boliger i Oslo og Akershus



Estimert behov for nye boliger gitt 2,2 innbyggere pr. bolig.

Kilde: SSB

Bergen

Kontorledigheten flater ut

Transaksjon

2016 var nok et rekordår for transaksjonsmarkedet i Bergen, med et omsetningsvolum på over NOK 8,5 mrd. fordelt på 31 transaksjoner. Ser vi kun på transaksjoner under 1 milliard har volumet nesten doblet seg fra 2015, hvor tre store transaksjoner dro opp totalvolumet. I år er det kun kjøpet av Åsane storsenter som passerte milliarder, mens 11 transaksjoner var på over 200 millioner.

I årene fram mot 2014 var det stort sett lokale investorer som kjøpte eiendom i Bergen. I 2016 stod nasjonale og internasjonale aktører bak de 4 største kjøpene. Samtidig gikk ca. halvparten av alle gjennomførte salg til aktører som ikke primært opererer i Bergens-regionen.

Børsnoterte og utenlandske eiendomsselskaper har vært de største netto kjøperne i Bergen, mens de tradisjonelle eiendomsselskapene har vært mest aktive samlet sett.

De mest aktive enkeltaktørene i fjor var Oslo-baserte Ragde Eiendom og Midgard Gruppen som begge kjøpte fire eiendommer hver.

Stigende investorinteresse og lavt rentenivå har bidratt til å presse prime yield ned til 4,75 prosent. Differansen mot Oslo er 100 basispunkter og har dermed kommet ned til et normalisert nivå.

Kontorleiemarkedet

Det er fortsatt svak utvikling i arbeidsmarkedet i Bergen. Den registrerte arbeidsledigheten var i januar 3,7 prosent. Det er det

høyeste nivået siden NAV begynte rapporteringen i 2012. AKU-tallene indikerer dessuten at sysselsettingsveksten fortsatt er i negativt terreng i Hordaland.

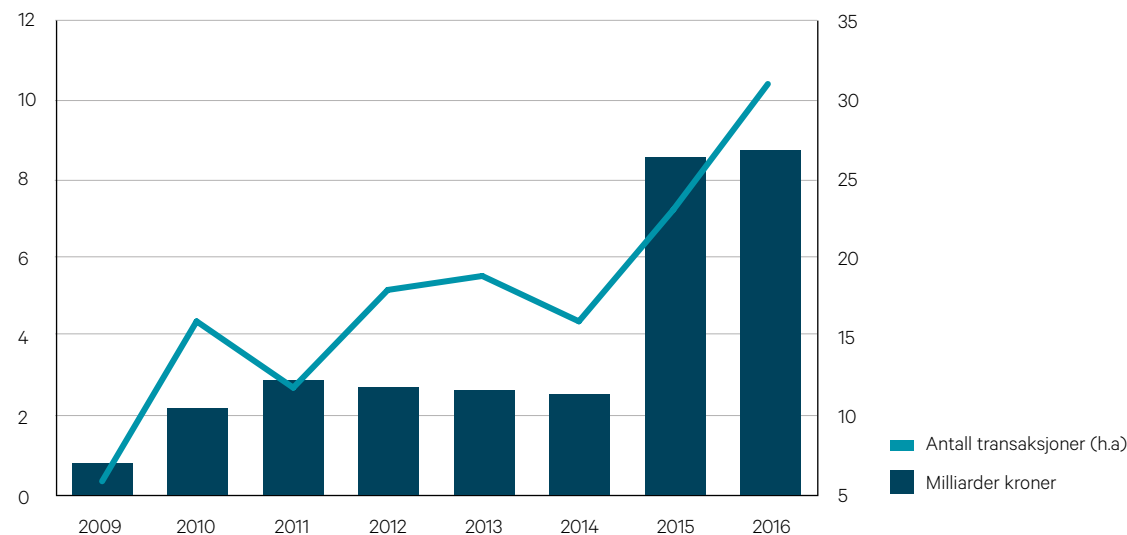
Samtidig som arbeidsmarkedet har utviklet seg svakt er nybyggingstakten i Bergen fortsatt høyere enn markedets absorpsjonsevne. Dette førte som ventet til at kontorledigheten steg gjennom fjoråret. Ledigheten har steget hvert år siden 2008, og er i dag ca. 10 prosent*. Vi forventer imidlertid at ledighetsveksten etter hvert flater ut ettersom nybyggingstakten kommer ned og arbeidsmarkedet bedrer seg.

Entra og OPF har nylig inngått en 12 år lang leiekontrakt med Deloitte som skal leie i overkant av 2 000 m² i Media City. Tidligere i år ble det klart at kontorhotell-operatøren Regus skal leie 1 700 m² i samme bygg. Media City, som ferdigstilles i august, er nå 83 prosent utleid.

Det er en relativt skarp todeling av markedet i Bergen. Fra Bergen sentrum og sørover mot Minde er markedet velfungerende. I næringsområdene ved Sandsli og Kokstad er kontorledigheten svært høy og leieprisene under kraftig press.

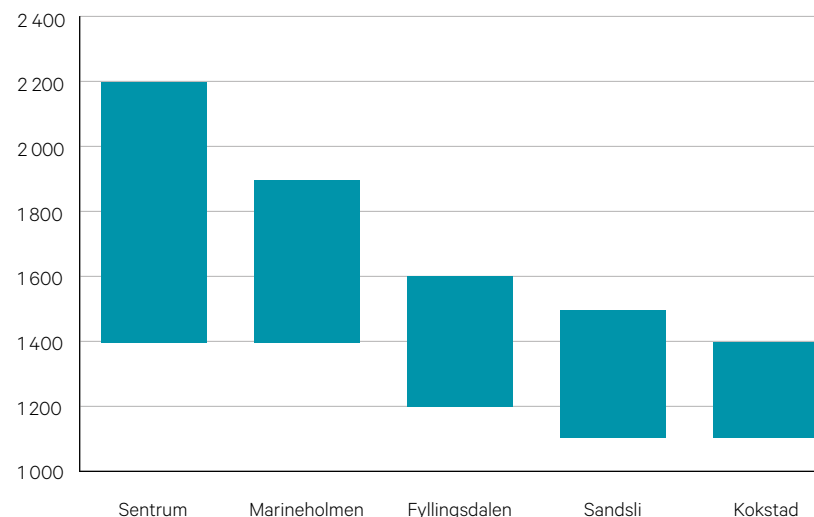
*Kilde: Kyte

Transaksjoner



Kilde: UNION

Leiepris for kontor med god til høy standard



Kilde: Kyte / UNION

Trondheim

Utenbys investorer presser ned yielden

Transaksjon

Etterspørselen etter eiendomsinvesteringer i Trondheim har tiltatt og det har aldri vært omsatt flere eiendommer enn i 2016. Volumet var også solid, men noe lavere enn året før grunnet fravær av de største transaksjonene.

I 2016 var det ingen transaksjoner med størrelse over NOK 500 mill. Til tross for fravær av de største transaksjonene, var det utenbys investorer som sto for om lag halvparten av de 23 transaksjonene vi har registrert.

Eiendomsselskap var mest aktive i 2016, mens syndikatørene var største netto kjøper.

I løpet av året har vi registrert en rekke transaksjoner med yield godt nede på 5-tallet. At flere Oslo-baserte investorer har fattet interesse for å investere i Trondheim har bidratt til å presse yielden nedover. Prime yield i Trondheim er 5,25 prosent, noe som gir et risikopåslag på 150 basispunkter mot Oslo.

Kontorleiemarkedet

Arbeidsmarkedet i Trondheim utvikler seg i positiv retning, ifølge sysselsettings- og forventningsstatistikker. Man skal riktignok være varsom med å tolke utvalgsundersøkelser på regionalt nivå grunnet små utvalg, men det samlede inntrykket er likevel at sysselsettingsveksten i midt-Norge er i positivt terreng.

Kontorledigheten i Trondheim falt med nærmere 10 000 m² gjennom fjoråret, og var i underkant av 9 prosent ved årsskiftet*.

Det er imidlertid flere store nybyggprosjekter på gang. Blant annet ferdigstilles Trondheimsporten på 20 000 m² og Abels Hus på 15 000 m² i 2017. Til sammen tilføres kontormarkedet 55 000 og 45 000 m² i henholdsvis 2017 og 2018. Til sammenligning har kontormarkedet i Trondheim absorbert om lag 25 000 m² årlig de siste femten årene. Med en moderat utvikling i sysselsetting forventer vi derfor at kontorledigheten stiger til i overkant av 10 prosent på ett til to års sikt.

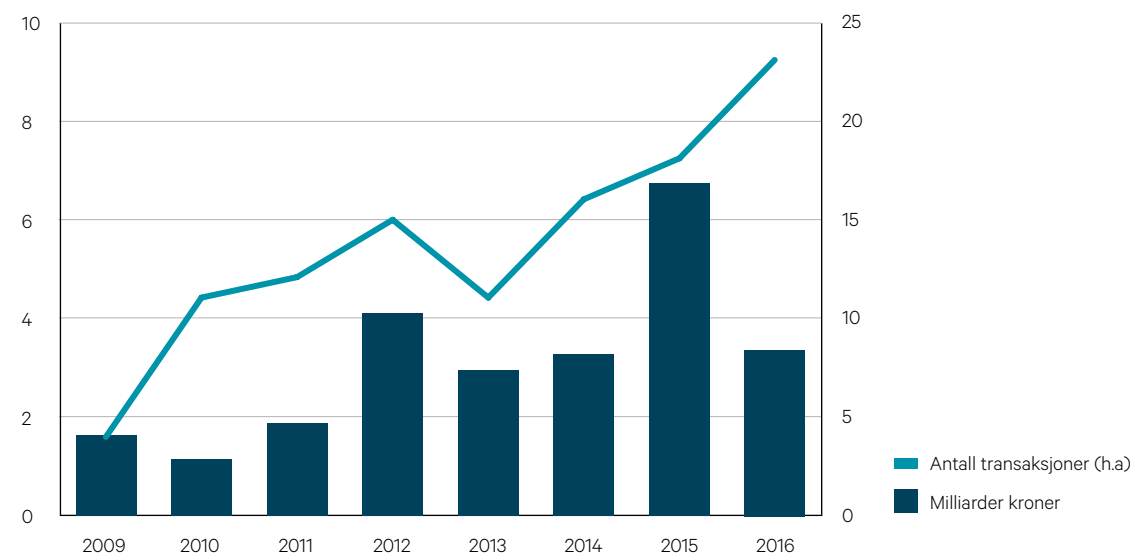
Boligprisene i Trondheim har steget med 9,2 prosent de siste tolv månedene, og det sterke boligmarkedet bidrar til en viss grad til å dempe oppgangen i kontorledigheten. Næringsmegleren Norion forventer at det konverteres til sammen 20 000 m² kontor til bolig i 2017 og 2018.

Vi forventer likevel at den relativt høye nybyggaktiviteten bidrar til å legge en demper på leieprisveksten, og at vi i hovedsak får flat utvikling leieprisene. I motsetning til Stavanger og Bergen ser man ingen skarp todeling av markedet i Trondheim. Utviklingen er ganske lik i de ulike kontorklyngene.

Toppleien i sentrum anslås å være rundt 2 300 kr/m²/år. I randsonene er leienivået i nybygg typisk 1 700 til 1 900 kr/m²/år, avhengig av standard i bygget og mikrolokasjon.

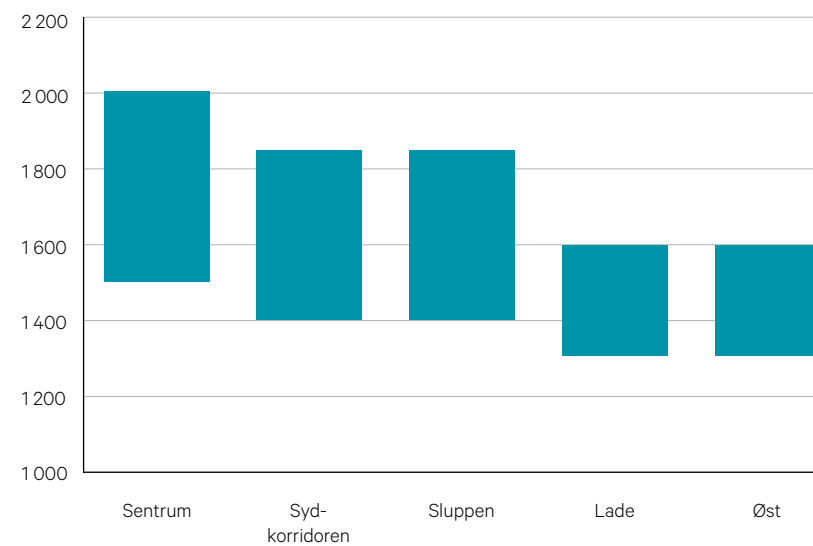
*Kilde: Norion Næringsmegling

Transaksjoner



Kilde: UNION

Leiepris for kontor med høy standard



Kilde: Norion Næringsmegling

Stavanger

Store salg i havneområdene gir høyt volum

Transaksjon

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har holdt seg oppe etter oljeprisfallet, og Stavanger noterte for tredje år på rad et volum på mer enn 5 milliarder. Med 18 gjennomførte transaksjoner er det kun i 2014 vi har registrert høyere aktivitet.

Det er imidlertid ikke tradisjonelle eiendomssegmenter som har vært den største volumdriveren i 2016. De to største transaksjonene fant sted i forbindelse med at Stavangerregionen IKS først kjøpte ut de øvrige aksjonærene i Risavik havn, før de solgte deler av havnen til Asset Buyout Partners.

Også i Dusavik ble det gjennomført en stor transaksjon med industrielt preg da Smedvig solgte en rekke eiendommer til EQT. Dette var for øvrig den eneste transaksjonen med utenlandsk kjøper i 2016. Stavanger har tradisjonelt hatt mange nasjonale og internasjonale kjøpere, men i 2016 var det lokale aktører som stod bak flest kjøp.

Mot slutten av året kjøpte Nordea Liv Mediegården i Stavanger sentrum av UNION Real Estate Fund for NOK 777 mill. Denne transaksjonen indikerer at prime yield i Stavanger er om lag 5,50 prosent, tilsvarende en reduksjon på 50 basispunkter siden 2015. Risikopåslaget mot Oslo er likevel på et svært høyt nivå.

Kontorleiemarkedet

Arbeidsmarkedet i Stavanger er fortsatt ikke friskmeldt. AKU-tallene indikerer at sysselsettingsveksten fortsatt er negativ, og den registrerte NAV-ledigheten har steget noe de siste månedene. Ifølge NHOs konjunkturrapport planlegger petroleumsrettede bedrifter fortsatt nedbemanning både i år

og neste år, og vestlandsregionen er fortsatt mest pessimistisk med hensyn til utsiktene fremover. SSB forventer at siste del av fallet i oljeinvesteringene tas ut i år, før vi igjen ser svak vekst i investeringene i 2018 og 2019.

Den svake utviklingen i næringslivet i regionen vil fortsette å prege markedets absorpsjonsevne i 2017. Heldigvis har nybyggaktiviteten nærmest stoppet opp, slik at veksten på tilbudssiden blir null i de neste to årene.

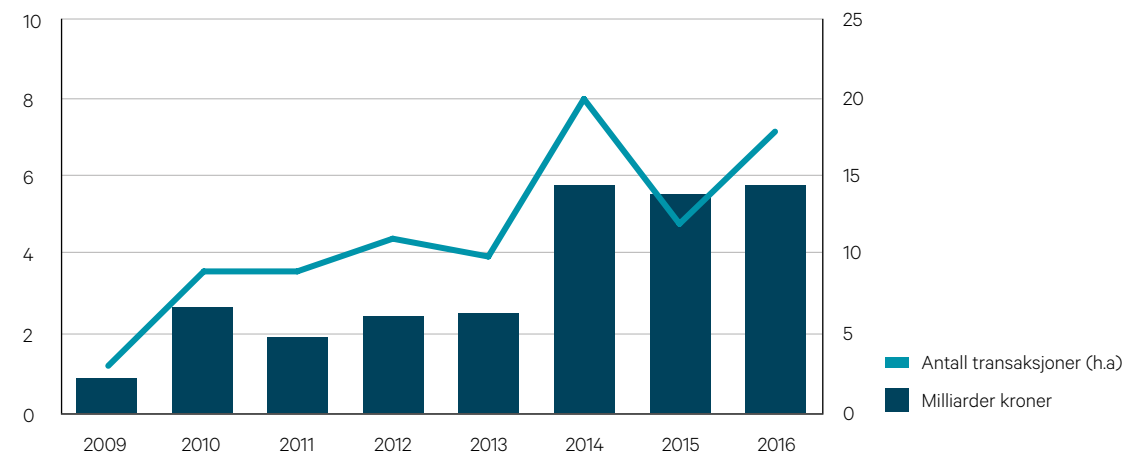
Kontorledigheten var 11,2 prosent ved årsskiftet, etter å ha steget med et drøyt prosentpoeng gjennom fjoråret*. Ledigheten har steget hvert år siden 2012 da den var 3,4 prosent. Vi tror at veksten i kontorledighet nå i hovedsak er tatt ut. Det er imidlertid noe usikkerhet rundt omfanget av skjult ledighet som ikke fanges opp i ledighetsstatistikken, slik at det er en viss risiko for at slike arealer dukker opp i statistikken fremover.

I fjor høst ble klart at BP flytter til Aker Solutions-bygget i Hinna Park etter at de fusjonerte med Det norske. Selskapet, som nå heter Aker BP, leier trolig 10 – 15 000 m² hos Aker Solutions.

Markedet er fortsatt ekstremt todelt. Leiemarkedet i sentrum har klart seg overraskende bra gjennom oljenedturen. Ledigheten i sentrum har holdt seg stabilt lav og er for øyeblikket kun 5,6 prosent. Markedet på Forus forblir utfordrende. Vi tror likevel at det aller meste av leieprisfallet er tatt ut.

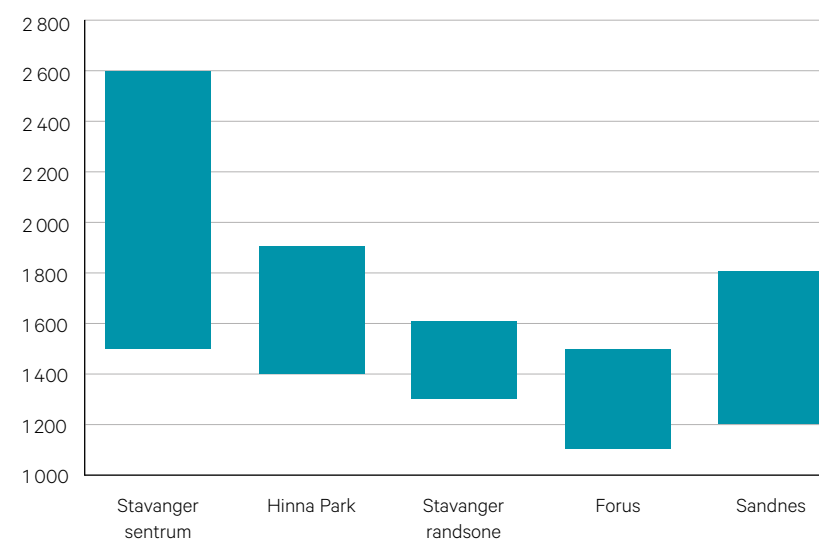
*Kilde: EiendomsMegler1 Næringseiendom

Transaksjoner



Kilde: UNION

Leiepris for kontor med god til høy standard



Kilde: EiendomsMegler1 Næringseiendom

Tilbudssiden

Markedet i sentrumsområdene strammer seg til

Kontorledigheten fortsetter nedover, men i et beskjedent tempo. Ledigheten har falt med 0,2 prosentpoeng til 7,7 prosent i løpet av de siste seks månedene. Mønstrer med lav ledighet i sentrumsområdene, og høy ledighet i vestkorridoren og i kontorklyngene i øst fortsetter.

Samlet kontorledighet i CBD, Bjørvika, Sentrum og Indre by er nå 5,7 prosent, noe som er det laveste nivået vi har målt på denne siden av finanskrisen. Markedsbalansen begynner med andre ord å stramme seg godt til i sentrumsområdene, og leieprisveksten er tiltakende.

Siden forrige rapport har to nybyggprosjekter sikret leietakere og er klare til å sette i gang byggingen. Nemko flytter fra forskningsparken til et nybygg på 6 300 m² i Philip Pedersens vei 11 på Lysaker i midten av 2018. Samtidig har det blitt klart at Omsorgsbygg flytter fra Sommerrogata 1 ved Solli plass til et nybygg i Grenseveien 80 på Helsefyrt i slutten av 2018. I tillegg har Skanska bestemt seg for å sette i gang et nytt kontorbygg på 24 000 m² i Vitaminveien 4 på Storo på spekulasjon med ferdigstillelse i slutten av 2018.

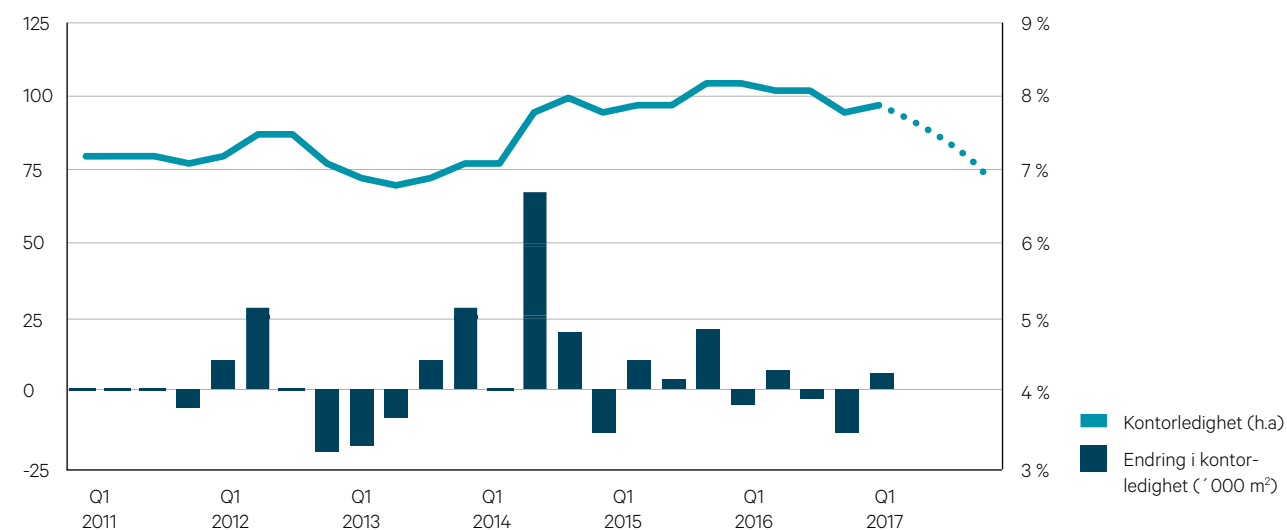
Tilførselen av nye kontorbygg i 2018 er likevel ikke særlig høyere enn vi allerede hadde tatt høyde for, og estimatet for 2018 er kun oppjustert med 10 000 m² til 110 000 m². I 2017 tilføres kontormarkedet 80 000 m². Samlet nybyggvolum disse to årene tilsvarer om lag volumet som tas ut av markedet for å konverteres til bolig, handel, hotell og utdanningsformål.

Vi mener fortsatt at det ligger til rette for tiltakende nybyggingsaktivitet i 2019 og 2020. Det er tre gode grunner for at nybyggingen bør ta seg opp. For det første har flere store leietakere kontraktutløp. For det andre vil fallende kontorledighet føre til at det blir relativt få alternativer i eksisterende bygg. Og for det tredje bidrar rekordhøy realleie og fortsatt lav yield til at mange prosjekter blir svært lønnsomme for utviklerne.

Vi anslår at samlet nybyggvolum i 2019 og 2020 blir 280 000 m². Foreløpig har vi imidlertid kun registrert ett nytt kontorbygg som med sikkerhet kommer, nemlig Eufemia i Bjørvika.

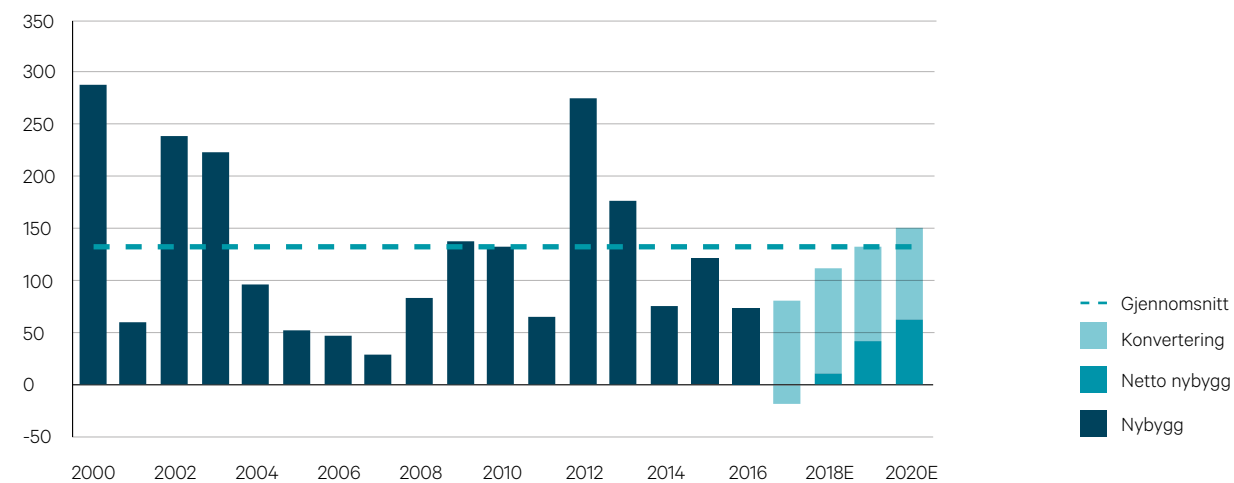
Våre prognoser for nybygging, konvertering og absorpsjon tilsier at kontorledigheten bunnar ut rett under 6 prosent i 2019.

Kontorledighet



Kilde: UNION

Nybygging ('000 m²)



Kilde: UNION

Etterspørsel

Høyt signeringsvolum, men fortsatt svak etterspørsel

Netto absorpsjon av kontorarealer i Oslo var på om lag 25 000 m² i fjor, omtrent på samme nivå som i 2015. Perioden 2014 til 2016 samlet har vært en svak periode med tanke på vekst i kontoretterspørselen med en netto absorpsjon på kun 10 000 m².

Sysselsettingsprognoser for 2017 tilsier en vekst på 7 500 sysselsatte i Oslo i 2017.** Dersom man antar at halvparten av disse kommer i kontoryrker, vil dette isolert innebære en absorpsjon på 75 000 m².** Vi tror imidlertid absorpsjonen blir litt lavere enn dette, og legger til grunn om lag 50 000 m² i vår prognose. Til tross for stigende optimisme blant bedriftene, er forventningene til fremtiden fortsatt på et moderat nivå.*** Absorpsjonen vil nok også utvikle seg litt svakere enn sysselsettingsveksten skulle tilsi på kort sikt fordi en del bedrifter har leid for mye areal og sitter «luftig» og dermed har plass å vokse på. Det er heller ingen drahjelp å få fra store børslokomotiver som Telenor, DNB og Statoil, som alle har fått redusert arealbehov de siste årene. Sysselsettingen i den kontorintensive mediebransjen er også under kraftig press, selv om mye av nedsidene sannsynligvis er tatt ut her.

Signeringsvolumet i fjerde kvartal var 247 000 m², noe som er det høyeste volumet siden registreringen startet i 2008.**** Tredje kvartal var imidlertid rekordsvakt med et volum på kun 79 000 m², slik at disse kvartalene må sees i sammenheng. Likevel er det liten tvil om at vi er inne i en positiv trend med tanke på signeringsvolum. Samlet volum i 2016 var 688 000 m². Dette er en økning på hele 23 prosent fra 2015, og 35 prosent høyere enn bunnåret 2014.

At signeringsvolumet skulle øke var forventet. Dette skyldes i hovedsak at det er høyere utløpsvolumer fremover, og vi forventer at trenden vil fortsette. Etter hvert forventer vi at bedriftene også vil øke nettoetterspørselen etter areal ettersom vi får en svak konjunkturoppgang i norsk økonomi.

Vi er inne i en periode der vi ser endringer i hvilke kvaliteter leietakerne vektlegger. God tilgang til offentlig kommunikasjon har blitt en hygienefaktor, og er ikke nødvendigvis nok til å vinne i kampen om leietakerne. Vi opplever at leietakerne i større grad vil sitte i urbane områder med godt servicetilbud i nærmiljøet, hyggelig atmosfære og «walkability». CBD og deler av Oslo sentrum har naturligvis alltid scoret godt på disse parametrene, men nå ser vi at flere områder er i ferd med å utvikle disse egenskapene og bli mer attraktive kontorområder. Kvadraturen, området rundt Youngstorget og andre deler av indre øst samt Nydalen er inne i en svært positiv utvikling. Områder med manglende urbanitet sliter i større grad.

I fjor så vi at Elkjøp og IBM valgte å flytte fra Lørenskog og Kolbotn til henholdsvis Nydalen og Tøyen. Samtidig valgte Microsoft å flytte fra Lysaker til Bjørvika. Alle tre er eksempler på hvordan bedrifter posisjonerer seg for å tiltrekke seg de beste hodene.

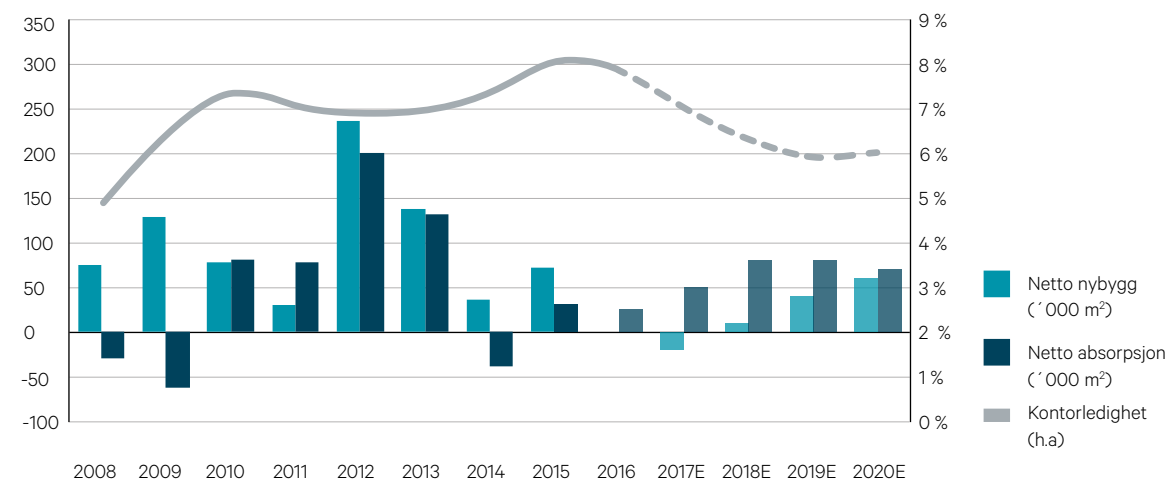
*Kilde: NAV Oslo

**Dersom vi forutsetter 20 m² i arealbruk pr. ansatt.

***Kilde: Forventningsundersøkelsen, Norges Bank

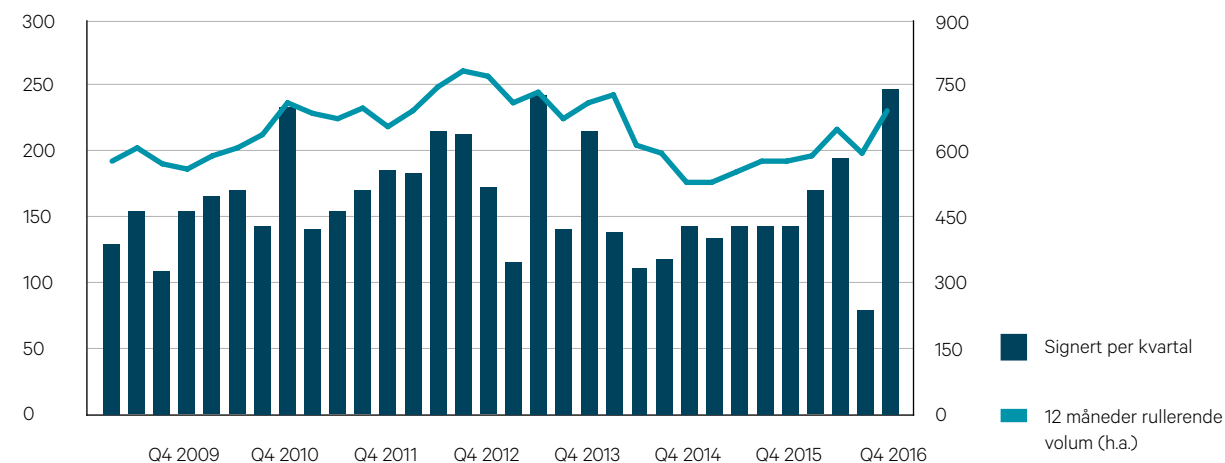
****Kilde: Arealstatistikk

Nybygg, absorpsjon og ledighet



Kilde: UNION

Signeringsvolum ('000 m²)



Kilde: Arealstatistikk

Leiepriser

Mot rekordhøy realleie

Leieprisutviklingen gjennom fjoråret var i tråd med våre forventninger. Gjennomsnittlig leiepris i Oslo steg med litt mer enn KPI, og leieprisveksten er nå i ferd med å skyte fart. Moderat nybyggingsaktivitet og høy boligkonvertering begynner gradvis å materialisere seg i ledighetsstatistikken. Våre prognoser innebærer fortsatt at kontorledigheten faller ned på femtallet i løpet av 2019.

Fallende ledighet fører til at vi venter frisk leieprisvekst fremover. Vi legger til grunn en vekst på 5 prosent i år og 7 prosent årlig i 2018 og 2019, noe som er en marginal oppjustering av prognosene fra i fjor høst. Samlet leieprisvekst i perioden blir med andre ord 20 prosent, tilsvarende en vekst i realleien på ca. 14 prosent dersom vi legger til grunn Norges Banks inflasjonsprognoser i samme periode.

Selv om det ligger an til en relativ sterk leieprisvekst, blir oppgangen forholdsvis moderat sammenlignet med tidligere perioder hvor kontorledigheten har vært nede på femtallet eller lavere. I årene fra 2005 til 2008, da kontorledigheten falt fra i overkant av 10 prosent til i underkant av 5 prosent, steg leien for kontor med god standard sentralt i Oslo om lag 50 prosent nominelt og 40 prosent reelt. Toppleien i CBD doblet seg i denne perioden*.

I oppgangsperioden fra 1995 og frem til IT-boblen sprakk i 2001 steg leieprisen for sentrale lokaler med god standard med 70 prosent, og 50 prosent når vi justerer for inflasjon. Også i denne perioden falt kontorledigheten fra drøyt 10 prosent til i underkant av 5 prosent.

Selv om markedsbalansen strammer seg til de kommende årene, tror vi ikke vi får et liknende rally i leieprisene. Før

oppgangsperiodene som startet i henholdsvis 1995 og 2005 hadde leieprisene falt svært mye i forkant, slik at man hadde en betydelig «innhentingseffekt». Et slikt innhentingspotensial er ikke til stede i samme grad i dag hvor realleien allerede er på et høyt nivå.

I tillegg var opptakten fram mot IT-boblen og Finanskrisen preget av eufori. Kontorledigheten ble i stor grad drevet ned av sterk sysselsettingsvekst og optimisme blant bedriftene. Denne gangen er det primært lav nybygging og høy konverteringstakt grunnet et sterkt boligmarked som legger grunnlaget for synkende ledighet.

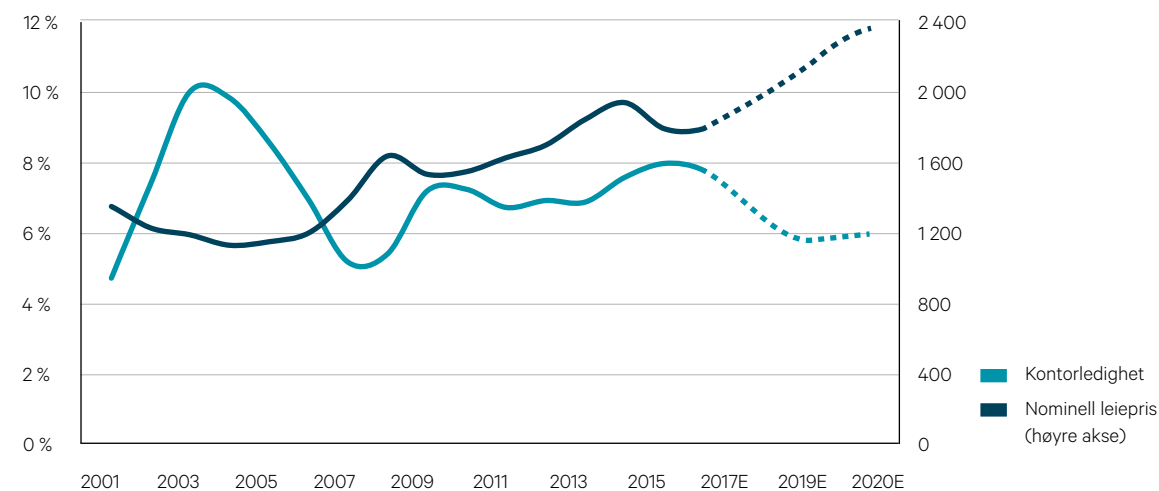
Dersom vår prognose slår til vil realleien være på «all time high» ved utgangen av 2019. Hvis vi ser bort fra toppen i 2014 må vi tilbake til slutten av 80-tallet for å finne tilsvarende nivå på realleien.

Når man ser på utviklingen i leieprisene gjennom de siste 30 årene, er det mye som tyder på at det egentlig ikke har vært noe problem å fremskaffe nok kontorarealer – også på gode beliggenheter. I områder hvor tomter til nye kontorbygg ikke er et knapt gode er det lite som tilsier at realleien skal øke mye over tid. Rekordlave realrenter og yelder bør strengt tatt også trekke i retning av lavere leienivåer.

På den annen side har byggekostnadene steget vesentlig mer enn KPI. Og vi har dessuten sett en betydelig økning i krav til standard, effektivitet og beliggenhet i perioden. I dette perspektivet er det gode grunner til at realleien stiger.

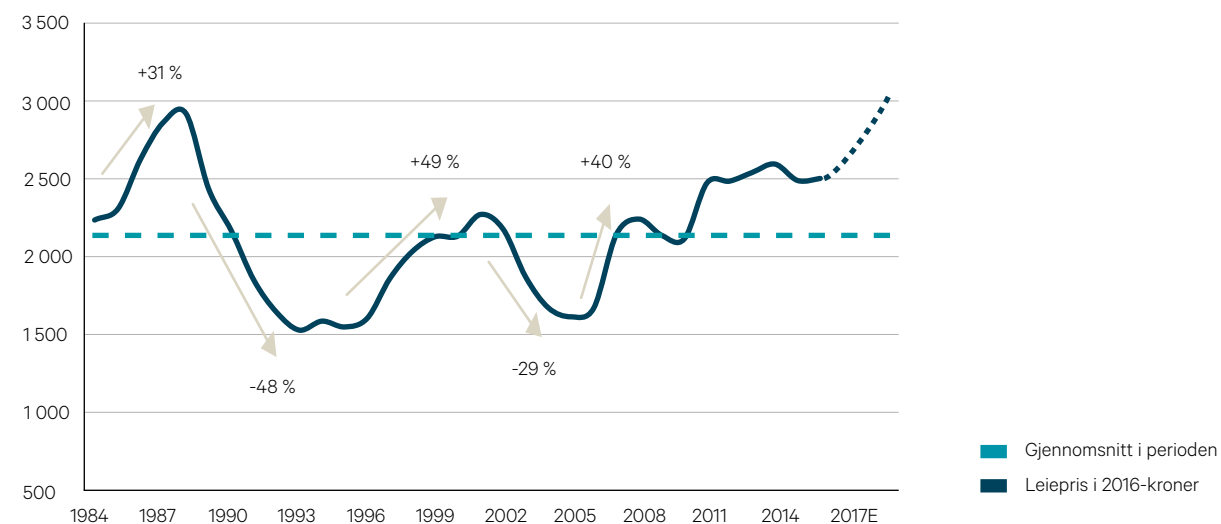
*For kontor med god standard sentralt i Oslo

Kontorledighet og gjennomsnittlig leiepris



Kilde: UNION

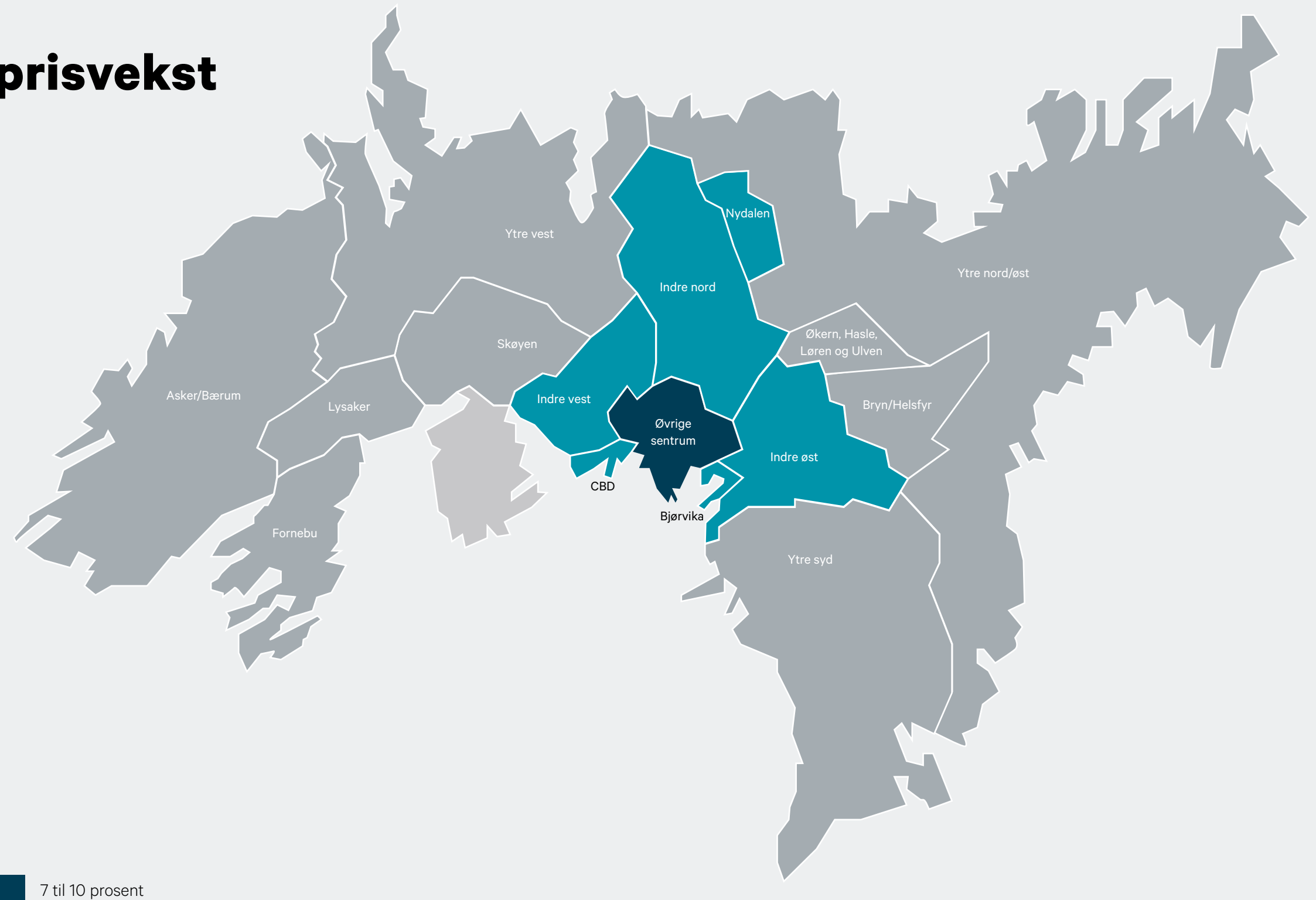
Realleie for kontor med god standard sentralt i Oslo



Kilde: Dagens Næringsliv/UNION

Prognoser for leieprisvekst

Nominell endring i markedsleien i 2017



Kontorområder

Kontorledigheten er fortsatt relativt høy i **CBD** med om lag 8,5 prosent, men den har falt siste halvår. Mye av ledigheten er imidlertid lokalisert i grenseskillet mellom CBD og resten av sentrum. Ledigheten gir derfor et litt unyansert bilde av konkurransesituasjonen for eiendommer i øvre prissjikt av CBD.

Samtidig er det flere rehabiliteringer og utviklingsprosjekter på gang i CBD. Kronprinsesse Märthas plass 1 skal totalrehabiliteres etter at Wikborg Rein flytter ut. Dette er det største arealet som er i markedet for øyeblikket med over 5 000 m² ledig. I tillegg oppgraderes tvillingtårnene i Dronning Mauds gate og Ruseløkkveien 26 skal rives og bygges på nytt.

Det ble nylig klart at NITO skal leie 2 750 m² i Støperigata 1, mens det fortsatt er tilgjengelig 4 600 m² for fremleie etter Det norske oljeselskap i Støperigata 2.

Ledigheten fortsetter å falle i **Øvrige sentrum**, og med en ledighet som kryper ned mot 6 prosent nærmer det seg "stinn brakke". Vi opplever et stort trykk fra leietakere som vil sitte i sentrum, og leieprisene er på full fart oppover.

Entra har gjort en stor reforhandling som fører til flytting av to underavdelinger av Tolletaten internt i porteføljen. Tolldirektoratet skal leie 9 000 m² i Tollbugata 1 som blir rehabilitert, mens Tollregion Oslo og Akershus skal leie 8 500 m² i Strømsveien 96 på Helsefy. Stolleken ender med at Schweigaards gate 15 blir ledigstilt og skal rehabiliteres.

Forsvarsbygg reforhandlet sin kontrakt på 8 300 m² i Christiania

Qvartalet i fjor høst, og Ragde kjøpte bygget av Partners Group i etterkant av dette.

Den høye aktiviteten i **Bjørvika** fortsetter. Oslo S Utvikling har signert en leieavtale med Microsoft som skal leie 9 600 m² i Eufemia. Fra før var det kjent at PwC flytter til dette bygget, og det er nå kun 2 300 m² ledig i nybygget som ferdigstilles i 2019.

Det har også blitt kjent at HAV Eiendom og Olav Thon har signert en leieavtale med Vinmonopolet som skal leie om lag 4 000 m² i Diagonale når det ferdigstilles i starten av neste år. Fra før var det klart at TV2 skal leie 6 000 m² i bygget. Watrium har signert en leiekontrakt med Entercard Norge som skal leie 3 300 m² i Dronning Eufemias gate 6B. Det er 800 m² ledig i nybygget som står klart mot slutten av året.

Risikoen for bratt stigende ledighet i Bjørvika er betydelig redusert med disse store leiekontraktene med brukere som flytter fra andre områder. Ledigheten i Bjørvika er for øvrig om lag 4 prosent for øyeblikket.

Sentrum fortsetter å vokse utover, og da særlig østover. På nyåret ble det kjent at Entra har signert en leieavtale med IBM som skal leie 7 300 m² i Sundtkvartalet i **Indre øst**. IT-selskapet flytter dermed fra Rosenholm hvor de har holdt til i 31 år. I fjor høst signerte Knowit og Tidal leieavtaler på hhv. 4 400 og 1 700 m² i samme bygg, slik at over 90 prosent av bygget nå er utleid. Kontorledigheten i området er på rekordlave 2,1 prosent. Vi forventer at den østlige delen av sentrum skal fortsette den positive utviklingen fremover.

Leiepristabell

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

Kilde: UNION

På Majorstua i **Indre vest** er Sørkedalsveien 8 fylt opp, etter at Nordea inngikk en leiekontrakt på 3 500 m² i bygget hvor det fra før er kjent at Bouvet skal leie 5 800 m². I tillegg skal Handelsbanken og Danske Bank leie mindre arealer i bygget, som nå er fullt.

I grenseskillet mellom Indre øst og **Indre nord** valgte NHST, som blant annet eier Dagens Næringsliv, omsider å forlenge en leieavtale på om lag 8 000 m². Vi opplever god interesse for mange eiendommer i de nordlige delene av sentrum, som for eksempel Mølleparken.

Samlet kontorledighet i CBD og de andre sentrumsområdene er for øyeblikket 5,7 prosent, noe som er det laveste nivået vi har målt på denne siden av finanskrisen. Vi forventer derfor at disse områdene vil lede an prisutviklingen fremover, og i sentrum forventer vi en leieprisvekst på 7 til 10 prosent i 2017.

Entra har forlenget avtaler på til sammen nesten 9 500 m² i Drammensveien 134 på **Skøyen** med Höegh og St1 Norge. Drammensveien 134 var for øvrig en del av porteføljen som Entra kjøpte av Norwegian Property i fjor.

Kontorledigheten på Skøyen er om lag 9 prosent. Leieprisutviklingen på Skøyen er klart svakere enn i sentrum for øyeblikket. Vi forventer at denne trenden vedvarer i 2017 ettersom ledigheten fra Skøyen og vestover er høy og det er mange prosjekter på gang. Blant annet er Møller Eiendom i markedet med et nybygg på

30 000 m² i Harbitzalléen 3 og Schage er i markedet med tredje byggetrinn av Skøyen Atrium på 23 000 m².

Kontorledigheten på **Lysaker** holder seg på om lag 14 prosent. Leiemarkedet på Lysaker har vært tøft de siste årene, men vi har likevel sett eksempler på at man oppnår gode leienivåer for de beste eiendommene.

NCC setter i gang et nybygg på 6 300 m² i Philip Pedersens vei 11, etter at de har signert en leieavtale på 4 800 m² med Nemko. Oljeserviceselskapet ÅF Engineering skal leie 5 000 m² i Lilleakerveien 8, og flytter dermed fra Solbråveien 41 i Asker.

Kontorledigheten på **Fornebu** er 15 prosent. Det har vært relativt lite aktivitet i området de siste månedene, men Technopolis har inngått noen nye kontrakter i Terminal- og Portalbygget. Blant annet skal Blomqvist Nettauksjon leie 2 800 m² i Portalbygget, mens Nokia skal leie i Terminalbygget.

Markedet på Lysaker og Fornebu er fortsatt ganske tungt, og kanskje er det symptomatisk at store IT-selskaper som IBM og Microsoft velger sentrumslokasjoner til tross for at ledigheten i vestkorridoren er høy.

I **Ytre vest** er ledigheten kommet ned til 2,7 prosent etter at det i fjor ble klart at Kappa Bioscience og UiO skal leie hhv. 1 500 og 2 600 m² i Silurveien 2, i tillegg til at Bydel Vestre Aker inngikk en leieavtale på 6 300 m² i Sørkedalsveien 148-150.

Kontorledigheten fortsetter å stige i **Asker og Bærum*** og er nå 7,9 prosent. Økningen det siste året kan i betydelig grad relateres til at FMC Technologies samlokaliserte sin virksomhet på Kongsberg og derfor har lagt ut 11 000 m² for fremleie i Lensmannsliå. KLP har for øvrig leid ut 4 000 m² i samme eiendom til Asker Treningscenter.

Entra har forlenget og utvidet leieavtalen med Norconsult på Kjørbo.

Nydalen er uten tvil et av vinnerområdene for øyeblikket. I fjor tiltrakk området seg brukere som Elkjøp, Kemnerkontoret i Oslo, Stanley, ice.net og Kolonial.no fra andre bydeler. Dette bidrar til at ledigheten vil forbli lav til tross for at markedet i år får tilført 20 000 m² nye kontorarealer, og at Evry etterlot seg tilsvarende arealer da de flyttet fra Nydalsveien 28 i 2014. Kontorledigheten i Nydalen er for øyeblikket 4,4 prosent.

I Vitaminveien 11 nedenfor Storo Storsenter er Olav Thon i gang med å utvikle 60 000 m² bolig og næringsarealer. Thon skal bygge 150 leiligheter, hotell med 325 rom, kinosenter med 14 saler og handels- og kontorarealer med planlagt ferdigstillelse i starten av 2019. Skanska har bestemt seg for å bygge 24 000 m² kontorareal på spekulasjon i Vitaminveien 4.

Kontormarkedet i Nydalen har hatt god leieprisvekst det siste året, og med lav ledighet og et etterspurt produkt venter vi at området fortsetter den positive utviklingen i år.

Det er fortsatt mye ledig på **Bryn og Helsefyr**. Brynsalléen 4, Grenseveien 88 og Innspurten 15 er eksempler på store tilgjengelige bygg i området. Strømsveien 96 er imidlertid fylt opp etter at det ble kart at Tollregion Oslo og Akershus skal flytte dit.

Bunde Eiendom har signert en leiekontrakt med Omsorgsbygg som skal leie 6 500 m² i Grenseveien 80. Omsorgsbygg flytter fra Solli plass når det nye kontorbygget ferdigstilles i 2018.

Det markedsføres nå nybyggprosjekter på til sammen 125 000 m² på Bryn og Helsefyr. Pecunia, Ferd og NCC er blant aktørene som er i markedet for å fiske etter leietakere. Høy kontorledighet og stort nybyggpotensial vil fortsette å legge en demper på leieprisutviklingen.

Kontorledigheten på **Økern**** er om lag 17 prosent. En stor andel av ledigheten er i eldre bygg med lav standard, og bidrar således ikke direkte i konkurransen med gode arealer. Likevel er det betydelig ledighet også i nye bygg. Eksempler på dette er Bøkkerveien 5 (4 100 m²) og Karvesvingen 3 (1 700 m²) på HasleLinje. I tillegg tilbyr OBOS nesten 7 000 m² i det nye Torgbygget på Ulven, som ferdigstilles til våren.

*Asker & Bærum utenom Lysaker og Fornebu

**Inkludert Hasle, Løren og Ulven

Referanser | Utleie

Utleie

Tollbugata 8, Sentrum
UNION har håndtert utleie på
vegne av T8 Holding AS

Areal: 6 179m²

Utleie

Sørkedalsveien 8
UNION har håndtert utleie av
Ampere på vegne av Stor- Oslo Eiendom AS

Areal: 10 600m²



Referanser | Salg

Salg

Christiania Kvartalet, Dronningensgate 3
og Revierstredet 2
UNION har håndtert salg
på vegne av Norwegian Lights AS

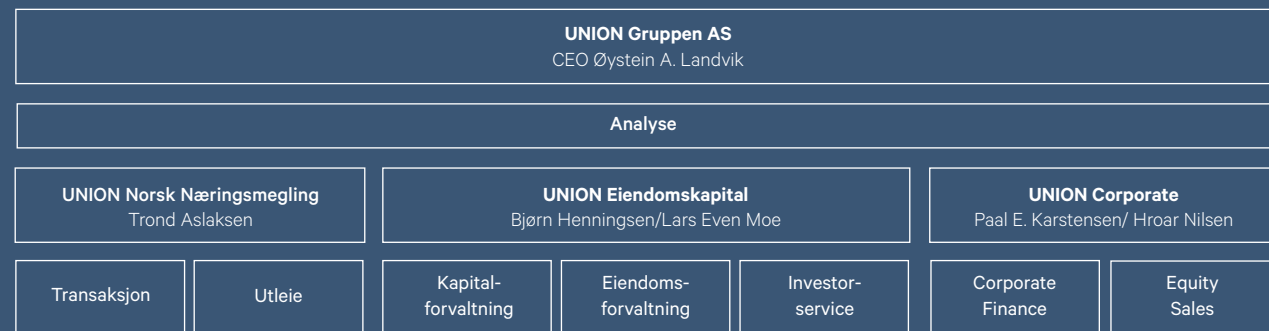
Areal: ca 17 000m²

Salg

"Nye Karlsrud Sentrum", Raschs vei 38 m. fl.
UNION har håndtert salg
på vegne av LEO Holding AS

Utviklingsprosjekt bolig





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