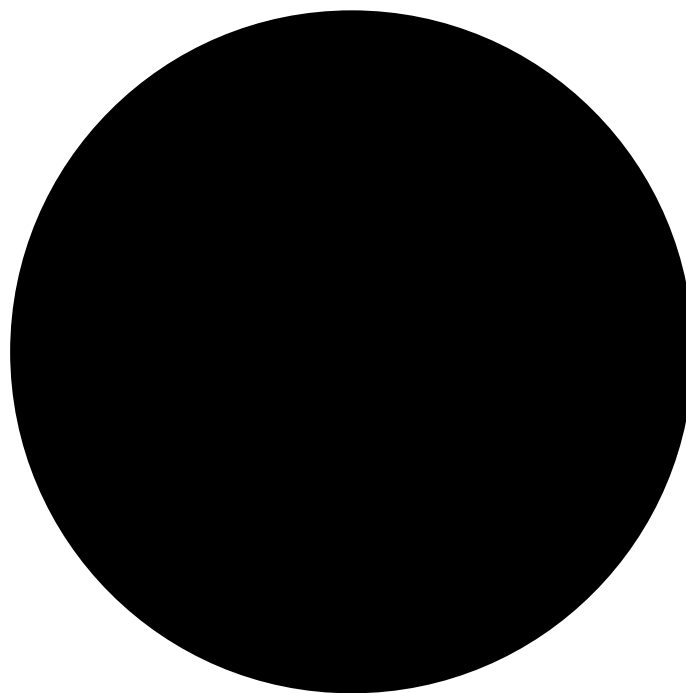


M2

UNION Markedsrapport | HØST 2018

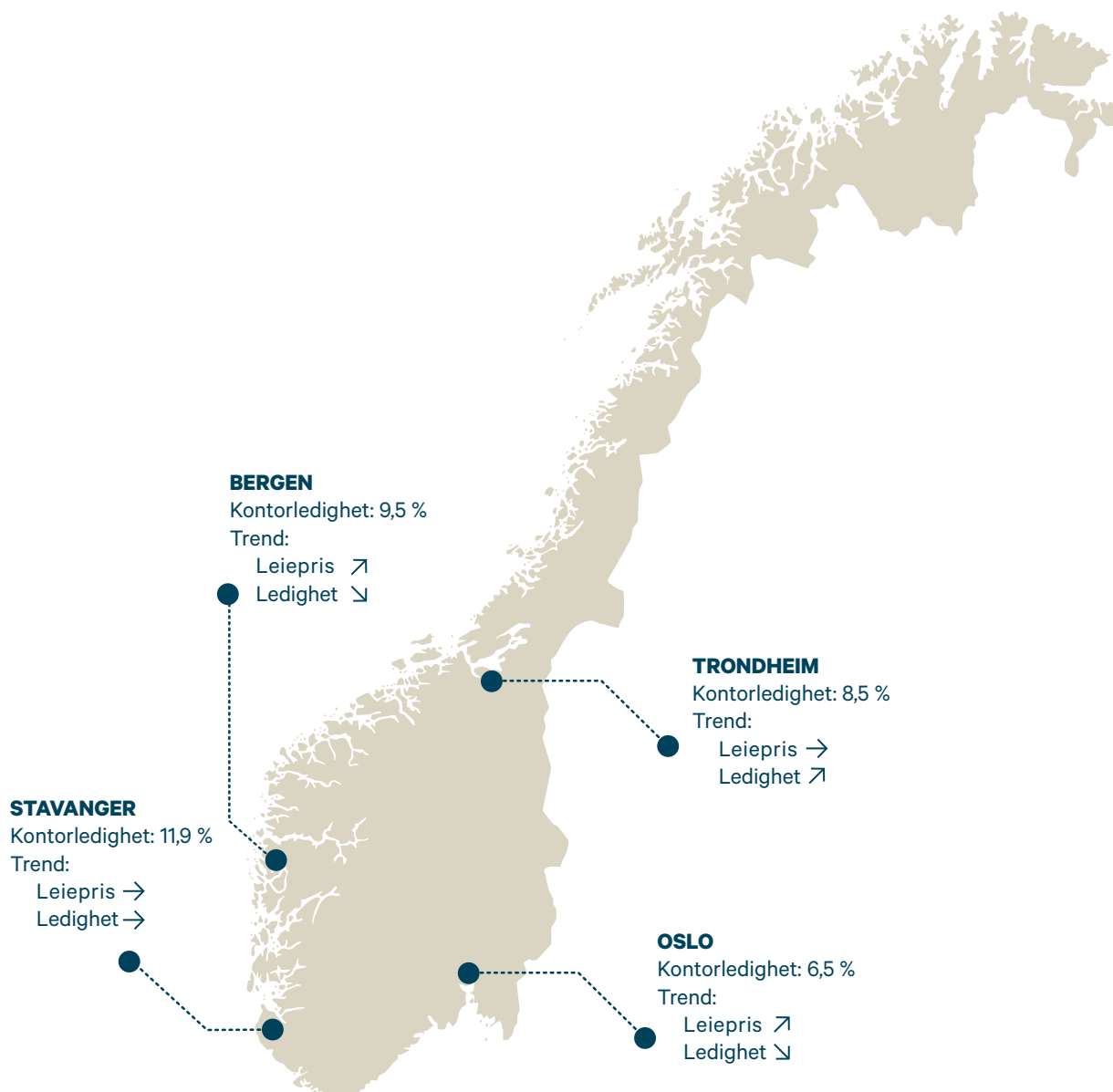


Vi skaper verdier av eiendom

Overblikk

”Neste år er trolig rentene høyere og forventningene til fremtidig leieprisvekst lavere enn i dag. Vi venter derfor at prime yield vil stige i 2019, for første gang på syv år”

Robert Nystad, analysesjef



KONTOR

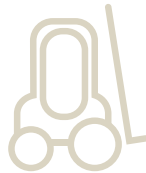
YIELD

**3,60**

Både prime og sekundær yield har holdt seg stabil siste seks måneder. Vi venter at prime yield peker oppover i 2019, mens sekundær yield holder seg på 5,25 prosent.

LOGISTIKK

YIELD

**4,75**

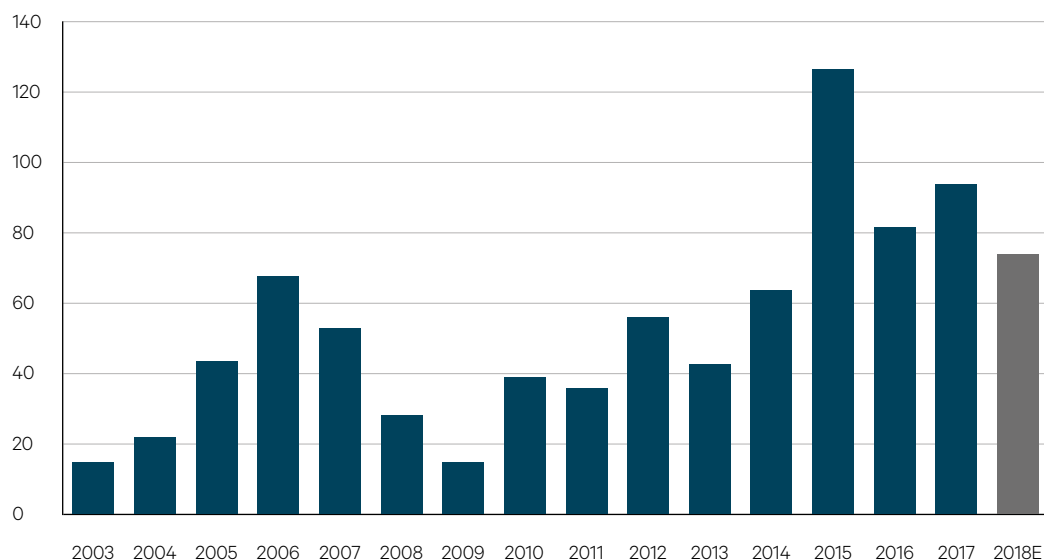
Prime yield for logistikk har stabilisert seg på 4,75 prosent. Interessen for logistikkeiendom er sterk blant finansielle investorer, og vi har sett flere transaksjoner i løpet av det siste halvåret som bekrefter dette yieldnivået.

HANDEL

YIELD

**3,75**

Prime yield for gatehandel og kjøpesenter i Oslo ligger fortsatt stabilt på henholdsvis 3,75 og 4,25 prosent. For gode handelsbokser med strategisk beliggenhet og lange leiekontrakter er yielden typisk rundt 5,5 prosent.

Transaksjonsvolum

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

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

UNION



UNION GRUPPEN

Innhold

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



Robert Nystad
Analysesjef
UNION Gruppen

Gjør klar for myk landing

Driverne i eiendomsmarkedet har de siste årene vært svært potente, noe som har gitt flere år med høy avkastning. Fra 2011 fikk vi et betydelig fall i rentenivået, først ledsaget av renteutviklingen internasjonalt, deretter av at norsk økonomi ble rammet av oljeprisfallet.

Det siste fallet i renter kom som en konsekvens av en nedgangs-konjunktur som i hovedsak rammet Sør- og Vestlandet. I Oslo fikk vi i pose og sekk – både lavere renter og et sterkt leiemarked. Det var riktignok et lite fall i markedsløien i 2015, men lav vekst på tilbuds-siden bidro til at markedet kom relativt raskt tilbake. Leienivået i Oslo har steget mye siden midten av 2016.

Nå har renteutviklingen endret fortegn. Gapet mellom yielden for «normal» eiendom i Oslo og samlet lånefinansieringsrente har falt betydelig de siste årene, og er på samme nivå som i 2007. Det innebærer at egenkapitalyielden – første års kontantstrøm til egenkapitalen etter rentekostnader – er presset.

Investorene har akseptert denne utviklingen ettersom et sterkt leiemarked har bidratt til høyere forventet fremtidig inntjening. Det ligger an til at 2019 blir nok et sterkt år i leiemarkedet, og vi har oppjustert prognosen vår for leieprisvekst som følge av at kontorledigheten faller mer enn ventet.

I 2020 øker imidlertid nybyggvolumet kraftig, og halvparten av arealet som er under oppføring er ennå ikke leid ut. Samtidig venter vi at konverteringen av kontor til andre formål blir gradvis mindre i årene fremover. Etter flere år med svært lav tilførsel av nytt kontorareal, venter vi at det kommer rundt 130 000 m² netto i 2020. Det ligger ikke noe dramatisk i dette, men arealtilførselen blir trolig sterk nok til å stagge dagens friske leieprisvekst.

Neste år er trolig rentene høyere og forventningene til fremtidig leieprisvekst lavere enn i dag. Vi venter derfor at prime yield vil stige i 2019, for første gang på syv år.

Makro

Konjunkturoppgangen drives videre av økte oljeinvesteringer

Etter at veksten i norsk økonomi tok seg opp i fjor, har veksten økt ytterligere i år. Oppgangen drives nå av økte oljeinvesteringer og svakt positive internasjonale impulser. Statistisk sentralbyrå (SSB) venter en vekst i fastlandsøkonomien på 2,3 prosent i 2018 og 2,4 prosent i 2019.

Etter at oljeinvesteringene falt fire år på rad, ventes det en vekst på 4,3 prosent i år og hele 10,1 prosent i 2019. Det er i hovedsak fase 2 av utbyggingen av Johan Sverdrup som bidrar til veksten, og SSB har skrudd opp forventningene til oljeinvesteringene sammenlignet med hva de har lagt til grunn tidligere.

Privat forbruk løftes av økende reallønnsvekst. Samtidig bidrar stigende renter og svak utvikling i husholdningenes formue til at årsveksten ventes å være godt under 3 prosent i prognoseperioden til 2021. Veksten er på linje med gjennomsnittlig konsumvekst de siste 30 årene, men betydelig lavere enn i tidligere oppgangskonjunkturer.

Økt vekst i norsk økonomi har bidratt til at arbeidsmarkedet har bedret seg betraktelig det siste året, og SSB venter en sysselsettingsvekst på godt over 1 prosent årlig i perioden 2018 til 2020. Forventningen om solid sysselsettingsvekst understøttes av resultatene fra flere arbeidsmarkedsundersøkelser. Norges Banks for-

ventningsundersøkelse fra de to siste kvartalene viser at bedriftenes planer om bemanningsøkning ikke har vært sterkere siden 2013. Det er fortsatt bedrifter med under 50 ansatte som har størst bemanningsplaner, men de større bedriftene har økt forventningen til sysselsettingsvekst betydelig det siste året.

Selv om sysselsettingsveksten i Oslo trolig er høyere enn på landsbasis, er det rimelig å anta at den største *forbedringen* i arbeidsmarkedet nå skjer på Sør- og Vestlandet. Manpowers arbeidsmarkedsbarometer for tredje kvartal støtter dette synet. Undersøkelsen viser at det nettopp er bedriftene på Sør- og Vestlandet som har størst bemanningsplaner, mens bedriftene i Stor-Oslo planlegger en betydelig mer moderat vekst i bemanningen.

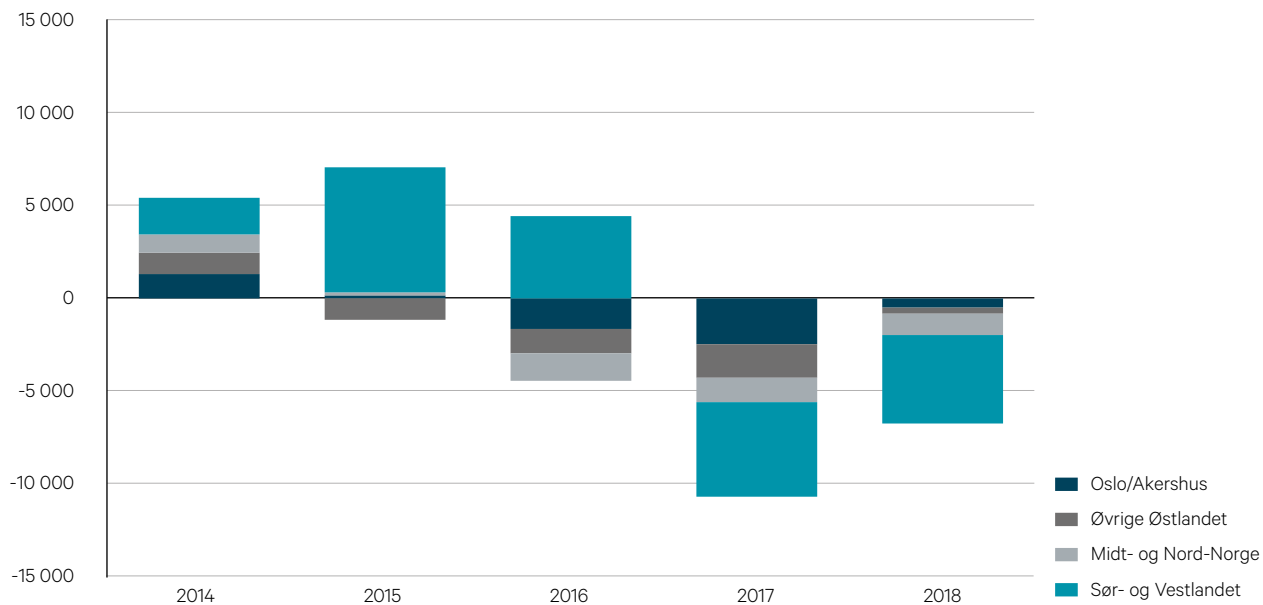
Høyere vekst, lavere arbeidsledighet og større kapasitetsutnyttelse i norsk økonomi bidro til at Norges Bank nylig satte opp styringsrenten med 25 basispunkter til 0,75 prosent. Sentralbanken legger til grunn at styringsrenten skal heves ytterligere 50 basispunkter årlig i perioden 2019-2021. Rentebanen er lite endret siden i vinter, men usikkerheten virker noe mindre og de fleste analytikere forventer en renteutvikling i tråd med signalene fra sentralbanken.

Hovedtall for norsk økonomi

Årlige prosentuelle endringer	2015	2016	2017	2018E	2019E	2020E	2021E
BNP - Fastlandet	1,4	1,1	2,0	2,3	2,4	2,4	2,2
BNP	2,0	1,2	2,0	1,8	2,1	2,6	2,5
KPI	2,1	3,6	1,9	2,8	1,7	1,5	2,0
Privat forbruk	2,6	1,3	2,2	2,5	2,6	2,5	2,6
Offentlig forbruk	2,4	2,1	2,5	1,8	1,7	1,8	1,7
Oljeinvesteringer	(12,2)	(16,0)	(3,8)	4,3	10,1	3,9	(0,4)
Tradisjonell eksport	2,1	4,9	1,5	(3,1)	0,0	5,2	5,3
Sysselsetting	0,4	0,2	1,1	1,4	1,4	1,2	0,8
Arbeidsledige AKU (nivå)	4,4	4,7	4,2	3,9	3,8	3,7	3,7

Kilde: SSB, september 2018

Endring i arbeidsledighet siste 12 måneder (antall personer)



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

Kilde: NAV, september 2018

Finansiering - Del 1: Bank

Konkurransen mellom bankene tiltar

Etter at både 5- og 10-årsrenten økte med om lag 40 basispunkter i løpet av noen få måneder rundt årsskiftet, har renteutviklingen i hovedsak vært flat siden mars. 5- og 10-års swaprente ligger henholdsvis rundt 2,0 og 2,3 prosent (per 20. september 2018).

Norges Bank satte nylig opp styringsrenten med 25 basispunkter til 0,75 prosent. Det er stor sannsynlighet for at det kommer flere rentehevinger i årene som kommer, og dermed for at pengemarkedsrenten skal stige ytterligere. Det hefter større usikkerhet rundt utviklingen til lange renter, men konsensusoppfatningen virker å være at retningen også her er oppover. 10-års swaprente ventes å være rundt 2,75 prosent neste sommer, ifølge DNB Markets.

Finansieringstilgangen er god både i bank- og obligasjonsmarkedet. De siste kvartalene har bankene signalisert at de er villige til å låne ut mer penger, og vi ser nå at økt konkurranse mellom bankene presser marginen nedover.

Bankfinansiering

UNIONs bankundersøkelse fra tredje kvartal viser at snittmarginen for nye 5-årslån med 65 prosent belåning er 2,19 prosentpoeng, etter en nedgang på 15 basispunkter det siste kvartalet. Den gjennomsnittlige bankmarginen faller for tredje kvartal på rad, og i løpet av årets tre første kvartaler har marginen kommet ned totalt 26 basispunkter. Etter en periode hvor det har vært stor forskjell i betingelser som bankene tilbyr, er forskjellen betydelig mindre nå.

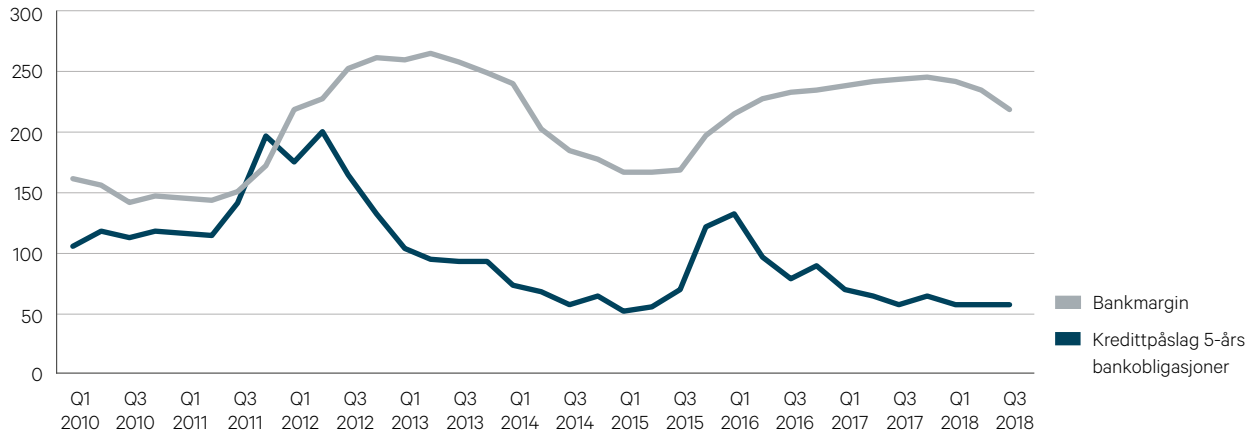
Da vi gjennomførte undersøkelsen for tredje kvartal var 5-års swaprente 1,88 prosent. Samlet finansieringskostnad for femårslån er dermed 4,07 prosent, noe som er 17 basispunkter lavere enn ved forrige bankundersøkelse. Lånekostnaden er 1,16 prosentpoeng høyere enn bunnivået i første kvartal 2015.

Solide motparter med lav belåningsgrad får marginer som er betydelig lavere enn i standardcaset skissert ovenfor. Den laveste marginen som er tilbudt fra bankene siste tre måneder, for lån med minst tre års løpetid, er 1,20 prosentpoeng. Vi må hele tre år tilbake for å finne sist gang en bank har strukket seg like langt.

Bankenes rapporterte innlånsmargin er i snitt redusert med tre basispunkter det siste kvartalet. Siden bankmarginen har falt mer enn innlånskostnaden, er rentenettoen til bankene redusert. Siden første kvartal i år har rentenettoen falt med 24 basispunkter. På starten av året hadde imidlertid bankene rekordhøy fortjeneste på nye utlån, og lønnsomheten er fortsatt høy historisk sett.

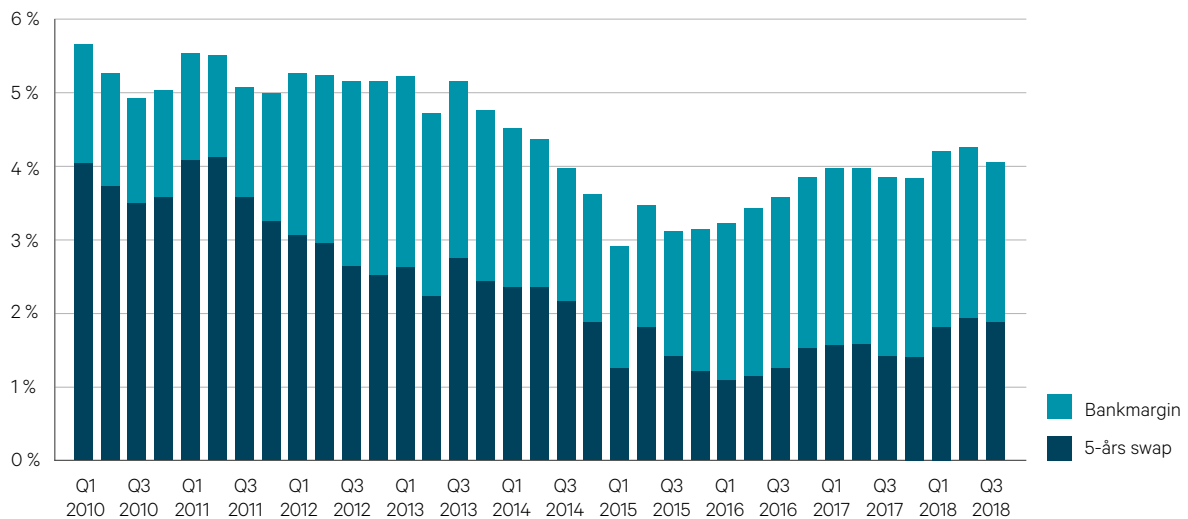
Bankene har god utlånsappetitt for øyeblikket, og alle bankene forventer at utlånsviljen vil holde seg stabil de kommende 12 måneder. Vi tror derfor at konkurransen mellom bankene, og en rentenetto som fortsatt er relativt høy, kan gi rom for ytterligere nedgang i marginen. Samtidig vet vi at høyere kapitalkrav fra myndighetene enn tidligere bidrar til å begrense nedsidepotensialet. Fremover forventer vi at utviklingen for renter og bankmarginer vil virke i motsatt retning, men at rentene skal stige mer enn bankmarginene faller.

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 prosent belåningsgrad og 7-års snittdurasjon på leien.

Kilde: UNION

Finansiering - Del 2: Obligasjoner

Høy aktivitet, men selektivt marked for unoterte obligasjoner

Hittil i år er det utstedt NOK 20 mrd. i nye eiendomsobligasjoner. Volumet for året blir sannsynligvis lavere enn rekorden på NOK 35 mrd. i fjor, men det ligger an til at vi kan nå det nest høyeste volumet noensinne. Totalt utestående volum er nå NOK 110 mrd., og anslagsvis én av seks kroner av all eiendomsgjeld er finansiert i obligasjonsmarkedet.

Kredittspredene i obligasjonsmarkedet er fortsatt veldig lave historisk sett. Kredittpåslaget for Entra-obligasjoner med fem års løpetid er om lag 0,8 prosentpoeng, noe som gir en rente på 2,80 prosent ved full rentesikring.

Ser vi bort fra de børsnoterte eiendomsselskapene, er det markedet for unoterte eiendomsobligasjoner som er aktuelt for de fleste. Lån med pant i eiendom har under gitte forutsetninger hatt et svært gunstig kapitalkrav, og interessen fra livselskapene har derfor vært høy.

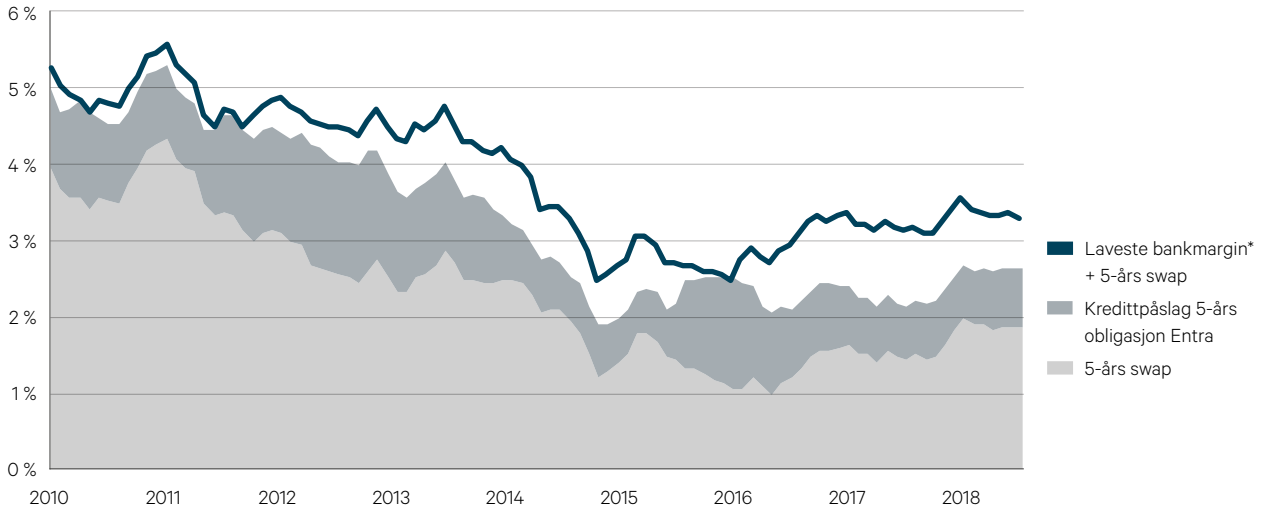
Forutsetningen for å oppnå et gunstig kapitalkrav er at det ikke skal foreligge «vesentlig korrelasjon» mellom debtors betalingsevne og

pantets verdi. Den 16. april i år kom det en avklaring fra Finanstilsynet der det fremgår tydelig at eiendomsselskap med kun én eiendom – SPVer – normalt ikke oppfyller korrelasjonskravet.

Avklaringen fra Finanstilsynet svekker kreditttilgangen i obligasjonsmarkedet og gir høyere marginer for denne type låntakere. Markedet for unoterte obligasjoner domineres av en håndfull store liv- og pensjonsselskap, og marginutviklingen er sårbar for utviklingen i deres appetitt for slike investeringer. Flere av obligasjonsinvestorene har uttalt at de har satt investeringer i lange unoterte eiendomsobligasjoner på hold fordi kapitalkravet blir for høyt i forhold til marginen man har sett i markedet tidligere.

Samtidig er det viktig å understreke at vi har sett transaksjoner de siste månedene som har blitt finansiert med unoterte obligasjoner. Obligasjonsfinansieringer er med andre ord fortsatt et alternativ i SPV-strukturer, men markedet har blitt betydelig mer selektivt med tanke på hvilken caser som lar seg finansiere. I tillegg er kredittmarginen høyere og løpetiden på obligasjonene kortere.

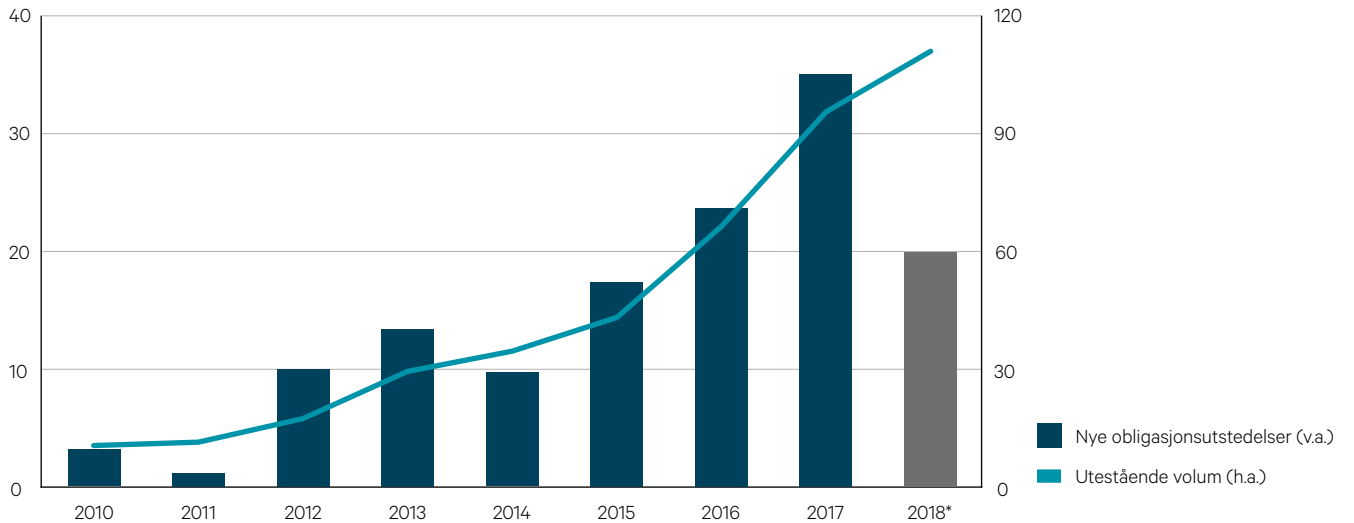
Samlet finansieringskostnad 5-års bank- og obligasjonslån



*Laveste margin bankene har tilbudt siste kvartal + 5-års swap

Kilde: UNION og DNB Markets

Eiendomsobligasjoner (NOK mrd.)



*Tallene for 2018 er per september

Kilde: Stamdata

Transaksjonsmarkedet

De finansielle aktørene driver markedet

Hittil i år har vi sett en betydelig nedgang i både antall transaksjoner og volum, sammenlignet med samme periode i fjor. Så langt i år har vi registrert et transaksjonsvolum på NOK 43 mrd.¹ På samme tidspunkt i fjor hadde vi registrert NOK 60 mrd. Vi har registrert 137 transaksjoner, mens vi i fjor hadde registrert 199 transaksjoner. Det er likevel viktig å understreke at vi har et aktivt transaksjonsmarked, og det er gjort om lag like mange transaksjoner som på samme tidspunkt i 2015 og 2016.

Syndikatørene har vært både største brutto og netto kjøper hittil i år, og de har økt eksponeringen med NOK 7,5 mrd. kroner. Syndikatørene har vært største netto kjøper av eiendom siden 2010, og tilgangen til egenkapital er fortsatt god.

Norske fond har vært netto kjøpere siden 2016, og trenden har fortsatt inn i 2018. Fondene har kjøpt for NOK 6 mrd., mens de kun har solgt for NOK 1,6 mrd. Blant annet forvalter UNION, Pareto, Aberdeen og Malling & Co ubelånte fond som har kjøpt eiendom i år.

Internasjonale investorer står bak om lag 13 prosent av transaksjonsvolumet, tilsvarende NOK 4,9 mrd. Det er liten tvil om at utlendingene har en mer balansert tilnærming til det norske markedet enn for noen år siden. Hittil i år har utlendingene solgt mer enn de har kjøpt for, og hvis dette står seg ut året er det første gang siden 2012 at dette skjer. Tallene preges naturligvis i stor grad av enkelttransaksjoner, men hvis vi ser på 12-måneders rullerende volum har utlendingenes kjøpsvolum i Norge vært i en fallende trend lenge.

Det har vært omsatt relativt få kontoreiendommer hittil i år, og kun 35 prosent av volumet har vært kontor. Særlig kontoreiendommer sentralt i Oslo sentrum har i liten grad vært omsatt. Nå er det imidlertid noen store sentrumseiendommer i markedet og det blir spennende å se hvordan disse blir mottatt.

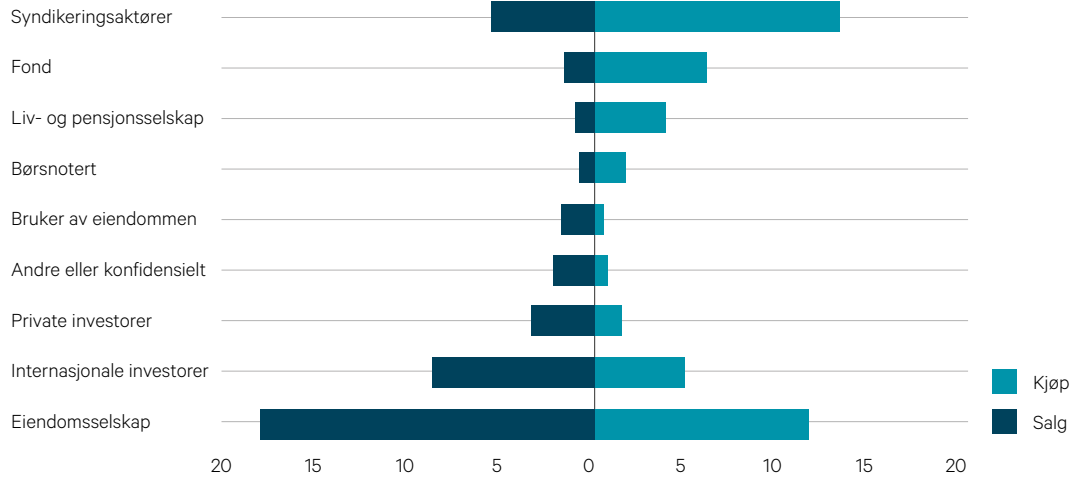
I fjor så vi at handelseiendom utgjorde en mindre andel av volumet enn tidligere, og denne trenden har fortsatt i år. Siden starten av 2017 har handel kun stått for 13 prosent av volumet, mens segmentet hadde en andel på 23 prosent i perioden 2010 til 2016.

Boligaktørene virker ganske komfortable med utviklingen i boligmarkedet, og det er omsatt tilsammen nesten NOK 5 mrd. boligrelatert eiendom hittil i år. Det er blant annet omsatt flere store utviklingstomter. Det er også høy aktivitet i logistikk-, kombinasjons- og industrisegmentet. 20 prosent av transaksjonsvolumet hittil i år har vært innenfor dette segmentet.

Vårt anslag for årets transaksjonsvolum er oppjustert fra 65 til NOK 75 mrd. siden i vinter. Dette skyldes primært at det er gjort flere store transaksjoner enn ventet. Vi venter et velfungerende transaksjonsmarked fremover, men at antall omsetninger skal stabilisere seg et godt nivå under rekordåret i fjor. De siste årene har markedet vært smurt av lave finansieringskostnader, sterk interesse for eiendom som investeringsobjekt og fallende yields. Nå er disse driverne nøytrale eller har endret fortegn.

¹Kjøpesenterfusjonen mellom Scala Retail Property og Salto er ikke inkludert (ca. NOK 7 mrd).

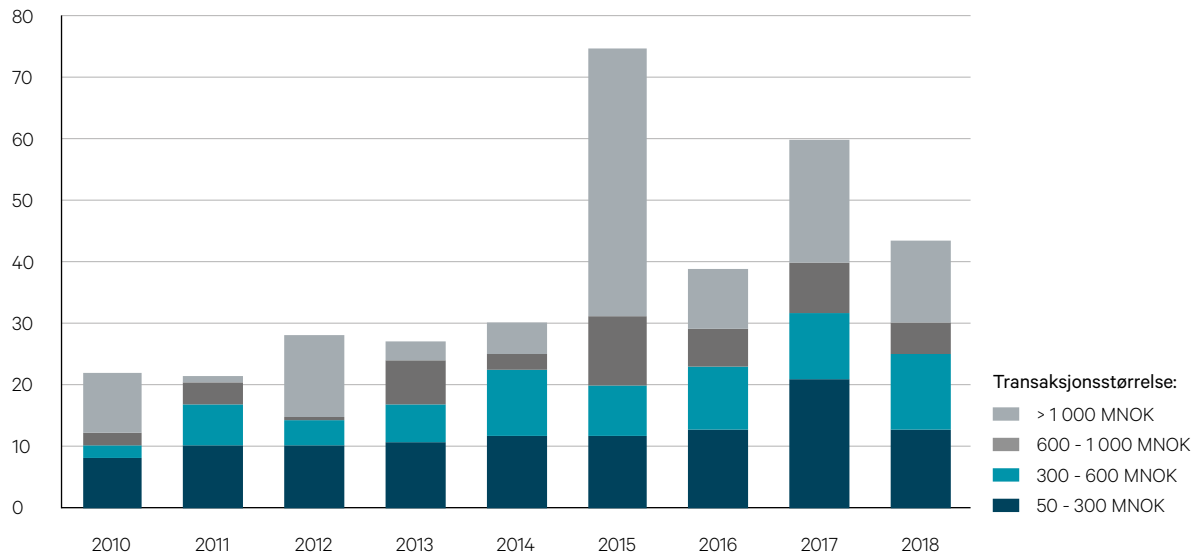
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2018 (NOK mrd.)



Aktørene er sortert fra største til minste netto kjøper (per september).

Kilde: UNION

Transaksjonsvolum per september (NOK mrd.)



Transaksjonsvolum fordelt etter størrelsen på transaksjonene

Kilde: UNION

Kontor

Egenkapitalavkastningen presses

Det er vanskelig å fastslå hvorvidt renteoppgangen rundt nyttår var utslagsgivende, men 2018 er året der yieldene flatet ut på bred front. Mange økonomer venter at rentene skal stige videre, og et relevant spørsmål er hva som vil skje med yielden.

Det er forsket mye på sammenhengen mellom renter og yield. Det viser seg at det er vanskelig å finne en sammenheng mellom disse to størrelsene på kort sikt, selv om sammenhengen er sterk på lang sikt. Årsaken er at stigende renter gjerne sammenfaller med høyere økonomisk aktivitet, bedre leiemarkeder, lavere risikopremier og høyere inflasjon. Det er derfor viktig å vurdere helheten når vi skal anslå yieldutviklingen fremover.

Renter og finansiering

Det god tilgang til kreditt i både bank- og obligasjonsmarkedet, og det er utstedt rundt NOK 20 mrd. i nye eiendomsobligasjoner hittil i år. Unoterte eiendomsobligasjoner til SPVer har riktignok blitt mindre tilgjengelig og dyrere etter innstramningen fra Finanstilsynet, men vi har likevel sett eksempler på at transaksjoner i slike strukturer obligasjonsfinansieres.

Bankenes utlånsappetitt har økt i løpet av det siste året, og samtlige banker i UNIONs bankundersøkelse forventer at utlånsviljen vil holde seg stabil kommende 12 måneder. Økt konkurranse mellom bankene bidrar til at bankmarginen presses noe ned, men lånekostnaden har likevel steget det siste året på grunn av høyere renter.

Gapet mellom yielden for «normal» kontoreiendom i Oslo og samlet lånefinansieringsrente er redusert med 2,8 prosentpoeng siden starten av 2015. Differansen er nå på samme nivå som i 2007. Riktignok har kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet hatt en annen utvikling enn bankmarginen, men også for børnoterte aktører med svært gunstig obligasjonsfinansiering er gapet mellom eiendomsyieldene og finansieringskostnaden lav historisk sett.

Interessen for eiendom som investeringsobjekt

Interessen for eiendom som investeringsklasse er fortsatt god. For øyeblikket er det norske investorer som driver markedet. Syndikatørene har vært både største brutto og netto kjøper hittil i år, og har

fortsatt god tilgang til egenkapital. Norske fond kjøper også betydelig mer enn de selger.

Internasjonale investorer, som økte eksponeringen i norsk eiendom med i overkant av NOK 60 mrd. i perioden 2014 til 2017, er i ferd med å få en mer balansert tilnærming. Vi har lenge fått tilbagemelding om at Norge ser relativt dyrt ut i forhold til sammenlignbare markeder, og de siste 12 månedene har internasjonale investorer solgt mer enn de har kjøpt. En eventuell kronestyrkelse, slik mange valutaanalytikere venter, kan bidra til at flere utlendinger velger å realisere gevinster fremover.

Mange family offices og pensjonskasser har også økt allokeringen til norsk eiendom de siste årene. Disse miljøene vil sannsynligvis fortsette å investere i eiendom, men vi tror at mange er nær sin målsatte allokering, og at det for mange nå handler om å opprettholde allokeringen heller enn å stadig øke eiendomsandelen.

I sum venter vi derfor litt mindre intens etterspørsel fra kjøpegrupper som har drevet etterspørselsoverskuddet de siste årene.

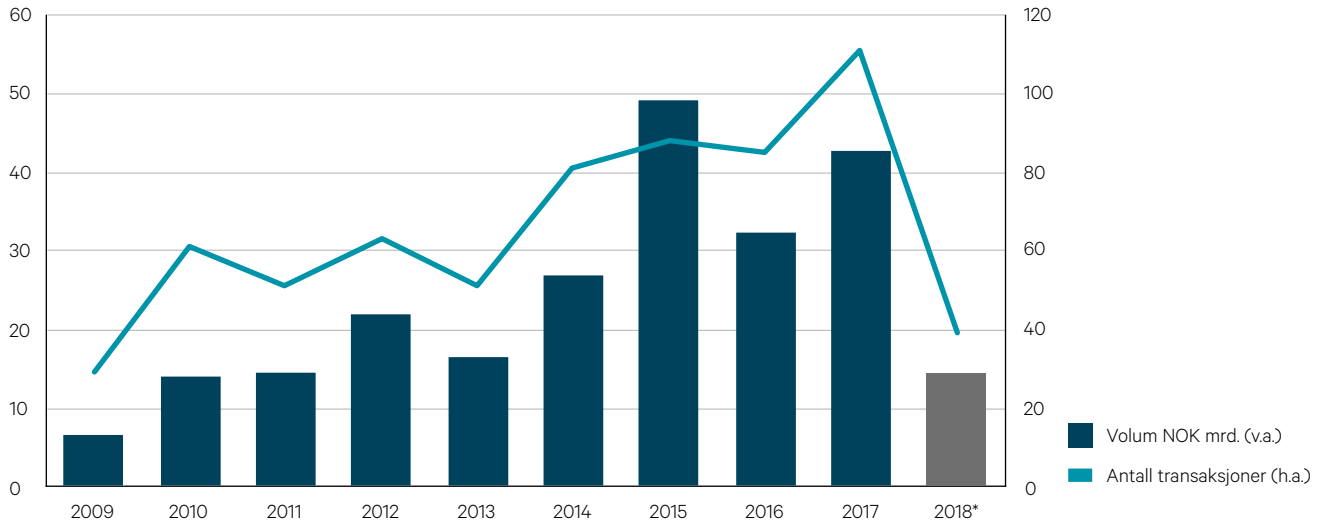
Leieprisutsikter

Den svært gode utviklingen i kontorleiemarkedet i Oslo har definitivt vært en viktig forklaring på at kjøperne har akseptert stadig lavere yielder, også etter at renter og bankmargin har kommet opp. Vi forventer at det sterke leiemarkedet skal vedvare i 2019, men at veksten normaliseres fra 2020 når arealtilførselen øker betydelig.

Neste år er trolig rentene høyere og forventninger til fremtidig leieprisvekst lavere enn i dag. I kombinasjon med at flere investorer har en litt mer balansert tilnærming til markedet, tror vi at dette fører til at prime yield vil stige i 2019.

For normaleiendom mener vi at situasjonen er litt annerledes. Svært mange investorer trekker frem «value-add» som det mest interessante segmentet fremover med dagens prising av prime eiendom. Vi tror derfor differansen mellom prime og sekundær yield skal ytterligere ned ved at sekundær holder seg flat til neste år.

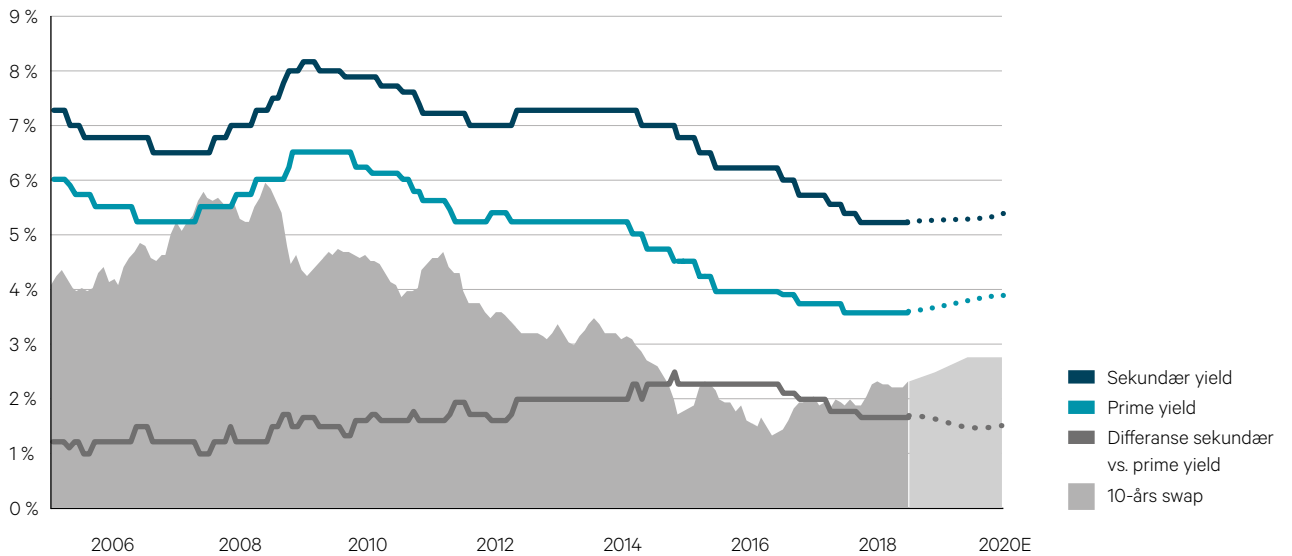
Kontortransaksjoner i Norge



*Tallene for 2018 er per september

Kilde: UNION

Utvikling for prime og sekundær yield



Kilde: UNION

Handel

Konkursbølge i varehandelen

Netthandel tar en stadig større andel av varehandelsomsetningen, og det er liten tvil om at dette har påvirket handelssegmentet. Ifølge en ny undersøkelse fra Bring, handler hver tredje nordmann fysiske varer på nett flere ganger i måneden. Antallet har nesten doblet seg de siste fem årene. I løpet av året har flere kjeder gått konkurs, inkludert Enklere Liv, Tilbords og Habitat. Samtidig er det kjent at flere andre store kjeder som Nille, Jernia og Power sliter. Spesielt høy økning i konkurser ser vi i Oslo, hvor vi må helt tilbake til 2010 for å finne like mange konkurser i varehandelen (per første halvår).

Omsetningsveksten for landets 60 største kjøpesenter har ikke vært lavere på 20 år. Veksten i fjor var på 1,3 prosent, mot en gjennomsnittlig årlig vekst på 4 prosent de tre foregående årene¹. Årsveksten for konsumprisindeksen for 2017 var på 1,8 prosent, mens priser på matvarer og alkoholfrie drikker hadde tilnærmet null prisvekst. Uteblivende prisvekst på mat og drikke skyldes blant annet økt grensehandel og økt salg av dagligvarer på nett². I 2016 handlet norske forbrukere mat på nett for NOK 2,1 mrd., noe som tilsvarer en økning på 40 prosent fra året før³. Til tross for at dagligvareaktørene på nett opplever en kraftig vekst, sliter de med lønnsomheten og flere har måttet legge ned.

Outlet-sentrene skiller seg positivt ut fra andre kjøpesenter og opplever sterk vekst. Ifølge Pragma Consulting har omsetningen innenfor outlet økt betydelig i Europa de siste årene. Fra 2013 til 2017 har omsetningen økt med 51 prosent, tilsvarende en vekst på 7,8 prosent årlig. Det er ti ganger høyere enn for tradisjonell handelsomsetning som hadde en årlig vekst på 0,8 prosent i samme periode.

Norwegian Outlet har hatt en betydelig høyere omsetningsvekst enn tradisjonelle kjøpesenter siden de åpnet i 2010. I 2017 ble eiendommen på Vestby solgt til britiske Via Outlets. Via er et fond som ble opprettet i 2014 av blant andre Meyer Bergman, og som kjøper eksisterende outlets i Europa. I 2016 åpnet Norwegian Outlet i Stavanger, og oppnådde en høyere omsetning per kvadratmeter enn Vestby allerede etter første driftsår. Nå er de på jakt etter eiendommer i Bergen og Trondheim.

Ifølge Global Retail så berører 29 prosent av netthandelen fysiske butikker enten gjennom «click & collect» eller ved at kundene ser på varen i butikk før de kjøper den på nett. Handelsaktører som ønsker å minimere leveringskostnadene ved å tilby «click & collect» vil trolig få en enda større verdi av fysisk tilstedeværelse. Det vil dermed bli stadig vanskeligere å skille mellom netthandel og tradisjonell butikkhandel. Leietakerne blir stadig mer sensitive for de totale leiekostnadene, noe som gjør at de ønsker kortere og omsetningsbaserte leiekontrakter.

Kanskje er det alle endringene i handelsbransjen som gjør at vi nå ser at flere aktører ønsker strukturelle endringer eller selger seg ned. Tidligere i år fusjonerte Salto Eiendom og Scala Retail Property. Det nye selskapet blir Norges fjerde største kjøpesenteraktør, med en samlet butikkomsetning på NOK 8,5 mrd. fordelt på 20 kjøpesentre. Storebrand Asset Management er i markedet for å selge City Syd og to nærliggende handelseiendommer i Trondheim, med en anslått verdi på om lag NOK 2 mrd. City Syd er landets 18. største kjøpesenter målt i omsetning, og Storebrand har eid eiendommen i 22 år. Tidligere i år solgte Aspelin Ramm Alna Senter etter 40 år som eier.

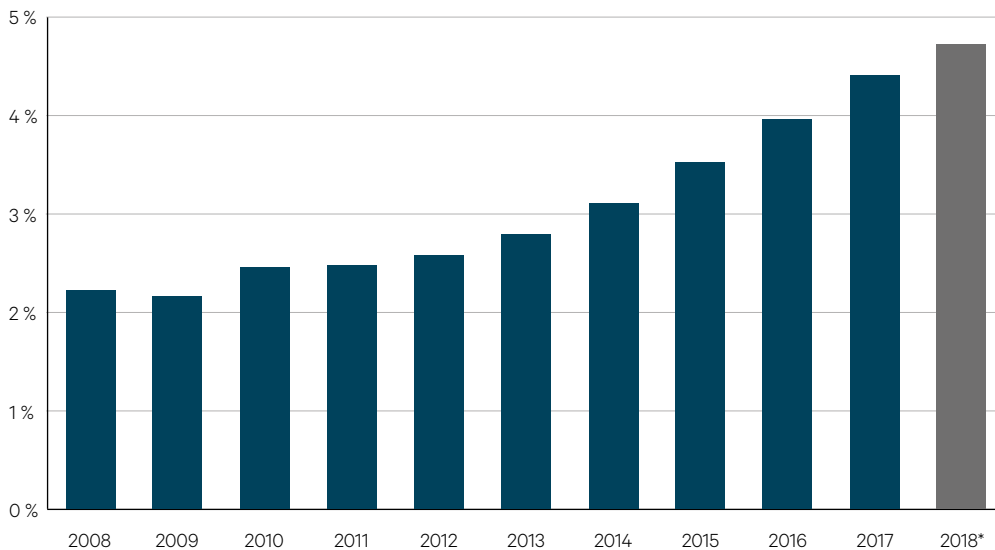
I 2017 ble det gjennomført rekordmange handelstransaksjoner, selv om volumet var betydelig lavere enn i 2015 da det ble solgt flere store handelsporteføljer. Investorene er mer selektive i sine kjøp, og det har følgelig oppstått et mer markert skille mellom attraktive og mindre attraktive handelseiendommer.

¹Kilde: Kvarud Analyse

²Kilde: SSB

³Kilde: Virke

Andel netthandel i detaljomsetningen



*Tallene for 2018 er per september

Kilde: SSB

Nominell omsetningsvekst for ulike butikksegmenter

Årlige prosentuelle endringer	2014	2015	2016	2017	2018E	2019E
Sportsutstyr	3,0	6,5	5,0	4,0	3,0	4,0
Byggevarer	5,2	7,3	5,0	5,0	3,0	4,0
Bredt utvalg ellers	6,5	9,0	6,0	5,0	4,0	3,0
Dagligvare/Kiosk	4,1	3,2	4,0	4,0	3,0	3,5
Klær	0,6	2,0	2,0	1,0	(1,0)	1,0
Sko	(1,6)	0,6	1,0	1,0	1,0	2,0
Møbler	0,6	5,3	3,0	4,0	(1,0)	3,0
Elektronikk	1,1	3,7	3,0	3,0	1,0	4,0
Netthandel	16,0	17,0	16,0	14,0	10,0	10,0
Totalt	4,5	4,4	4,0	4,5	3,0	3,5

Kilde: SSB og Virke, per september 2018

Lager og logistikk

Netthandelen øker etterspørselen

Transaksjonsmarkedet

Vi har aldri registrert så mange transaksjoner innen lager-, industri- og logistikkeiendom som i 2017. Hittil i 2018 er det ikke blitt omsatt på langt nær like mange eiendommer, men det er likevel sterk interesse for å investere i dette segmentet. Det har blitt omsatt 37 lager- og logistikkeiendommer med et samlet volum på NOK 9,1 mrd., noe som utgjør omtrent 1/5 av det totale transaksjonsvolumet hittil i år. Til sammenligning har transaksjonsvolumet for lager- og logistikk vært i gjennomsnitt 14 prosent de siste fem årene. Kombinasjonseiendommer utgjør over halvparten av alle transaksjonene innenfor dette segmentet hittil i år.

Lange sikre kontantstrømmer, i kombinasjon med positive utsikter i leiemarkedet som følge av økt netthandel, bidrar til at mange ønsker eksponering i dette segmentet, og spesielt syndikeringsaktørene har vært dominerende. Vi ser også at liv- og pensjonspenger finner veien til lager- og logistikkeiendom, og ubelånte fond som Malling & Co Eiendomsfond og Pareto Eiendomsfelleskap fortsetter å kjøpe logistikkeiendommer. Det er stor etterspørsel, men det er mangel på gode logistikkeiendommer med lange kontrakter.

Siden høsten 2017 har prime yield for lager- og logistikkeiendom vært flat på 4,75 prosent. Gunstig finansiering har vært en viktig forutsetning for å oppnå tilfredsstillende avkastning på egenkapitalen for belånte aktører. Siden forrige markedsrapport har 10-års swaprenten hatt en forholdsvis flat utvikling, men er ifølge DNB Markets ventet å øke med omtrent 40 basispunkter i løpet av det neste året.

Leiemarkedet

Netthandel krever typisk tre ganger så mye logistikkareal som tradisjonell varehandel¹. Selv om netthandel fremdeles utgjør en liten del av den totale omsetningen for varehandel, så vokser netthandelen betydelig mer enn omsetningen til tradisjonelle butikker. Det er rimelig å anta at omsetningen fra netthandel vil holde oppe vekst-

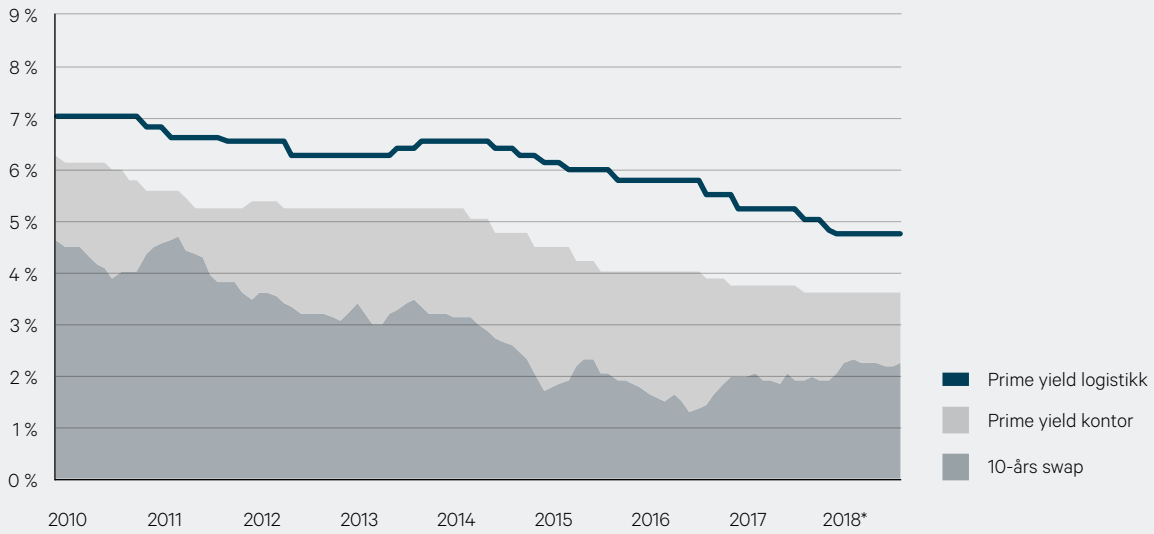
takten de neste årene. I så fall vil omsetningen fra netthandel utgjøre minst 10 prosent av den totale omsetningen for varehandel innen 2025. Høyere realinntekter er med å øke privat konsum de nærmeste årene, i tillegg blir Milleniumsgenerasjonen stadig eldre og får mer kjøpekraft. Alt dette indikerer derfor økt behov for logistikkareal de kommende årene.

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

I markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi flere små- og mellomstore leietakere. Leietakerne etterspør lager, showroom, proffhandel og kontor, eller en kombinasjon av disse. Det største markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi i Groruddalen nord i Oslo. En betydelig andel av lager- og kombinasjonseiendommene ligger i utviklingsområdene som Oslo kommune har innlemmet i sin arealstrategi, og vil trolig konverteres til andre formål på sikt. I tillegg kommer det sjeldent nye bygg av denne typen i sentrale områder. Netthandelen påvirker også dette markedet positivt fordi flere aktører har behov for leveringspunkter i kort avstand fra kundene. Det er derfor grunn til å vente stigende leiepriser i denne delen av markedet.

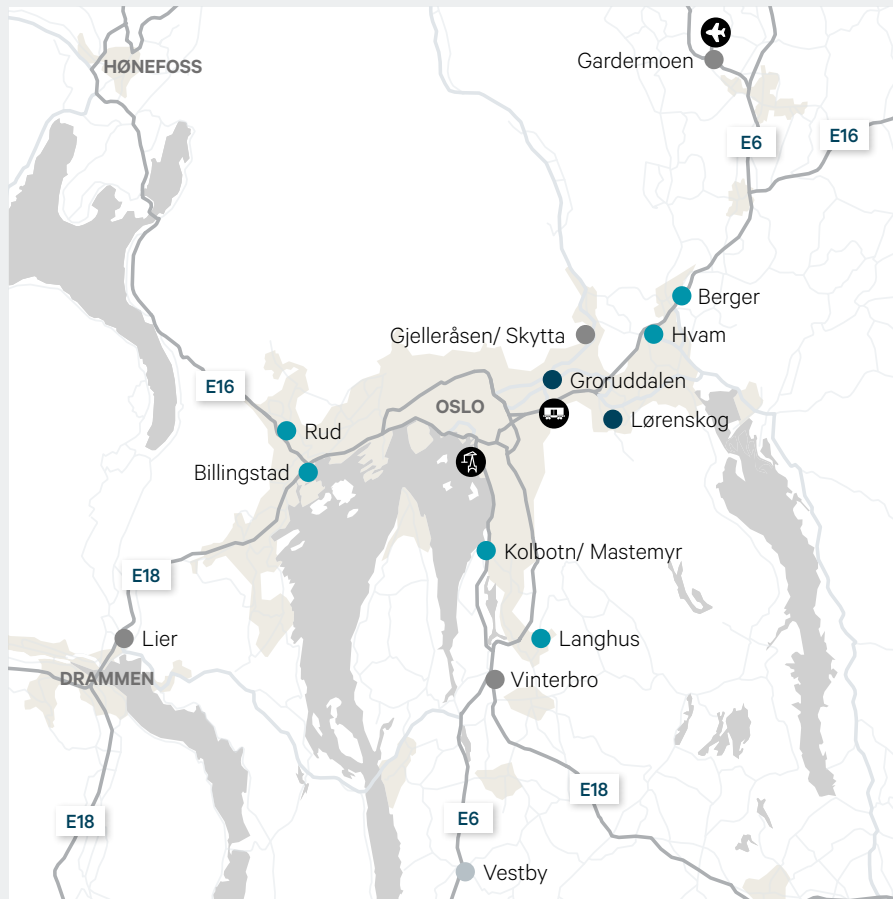
¹Kilde: Prologis

Prime yield logistikk



*Tallene for 2018 er per september

Kilde: UNION



Leienivå for lager (NOK/m²/år)

	Normal/høy standard ¹	Topp standard ²
Dark Blue	800 - 1000	1250
Light Blue	700 - 900	1100
Dark Blue	700 - 900	1000
Light Blue	500 - 700	800

¹Typisk nivå for gode lokaler med takhøyde inntil seks meter

²Lokaler med topp standard og takhøyde over seks meter

Kilde: UNION

Hotell

Tilbudsvekst i de fire største byene

Transaksjonsmarkedet

Etter rekordmange hotelltransaksjoner i 2016, har aktiviteten falt betraktelig. Så langt i år har det vært 7 hotelltransaksjoner med totalt omsetningsvolum på MNOK 700. Det er vesentlig lavere enn gjennomsnittet enn på NOK 2,5 mrd. i perioden 2010-2017.

Vi har observert at noen av de større aktørene har kjøpt hoteller i de mindre byene. Blant annet har Eiendomsspar kjøpt Vestfjord Hotell i Lofoten av lokale eiere som Scandic Norge skal drifte, mens Petter Stordalen har kjøpt et hotell i Haugesund fra lokale eiere som de selv drifter.

Vi ser flere tilfeller av kontoreiendommer som konverteres til hoteller. Blant annet har det svenske selskapet Balder kjøpt Lakkegata 3 i Oslo fra Skanska, og skal konvertere kontoreiendommen til leilighetshotell som skal stå klart denne høsten. Sparebank 1 besluttet å konvertere kontorbygget på Jernbanetorget 2 ved Oslo sentralstasjon i samarbeid med Petter Stordalen, som vil åpne i 2019.

Leiemarkedet

Det er så langt i år registret 14 millioner overnattinger i Norge (per juli).¹ Dette er en solid økning på over 3 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Turistene har økt antall overnattinger med 4 prosent, mens forretningsreisende har 2,5 prosent flere overnattinger. Rombelegget har gått ned med 0,8 prosentpoeng til 54,9 prosent. Det er første gang siden 2013 vi har hatt en reduksjon i rombelegget på nasjonalt plan. Prisene har kun økt med 1,5 prosent hittil i år, noe som er betydelig mindre enn veksten på 5 prosent i samme periode i fjor.

Etter at omsetningen per tilgjengelige rom (RevPAR) fikk seg et skikkelig løft på 7 prosent på landsbasis i fjor, er veksten betydelig redusert nå. RevPAR har kun økt med 1 prosent så langt i år.

I Oslo er det om lag 4 prosent færre tilgjengelige hotellrom enn i fjor, noe som i stor grad skyldes renovering av flere hoteller. Dette gjenspeiles i inntjeningen til hotellene. Hittil i år er det Oslo som har den sterkeste prisoppgangen på 6 prosent. Rombelegget er imidlertid redusert med 1,4 prosentpoeng til 69,5 prosent i samme periode, slik at RevPAR har steget med i underkant av 4 prosent.

I Oslo ventes det en markert tilbudsvekst fremover, ettersom flere hoteller kommer tilbake i markedet etter renovering og nye hoteller ferdigstilles. I løpet av 2019 skal Olav Thon og Petter Stordalen øke kapasiteten i Oslo med til sammen om lag 1 200 nye rom. Det er ventet at det innen få år vil det være om lag 3 000 flere rom i hovedstaden.

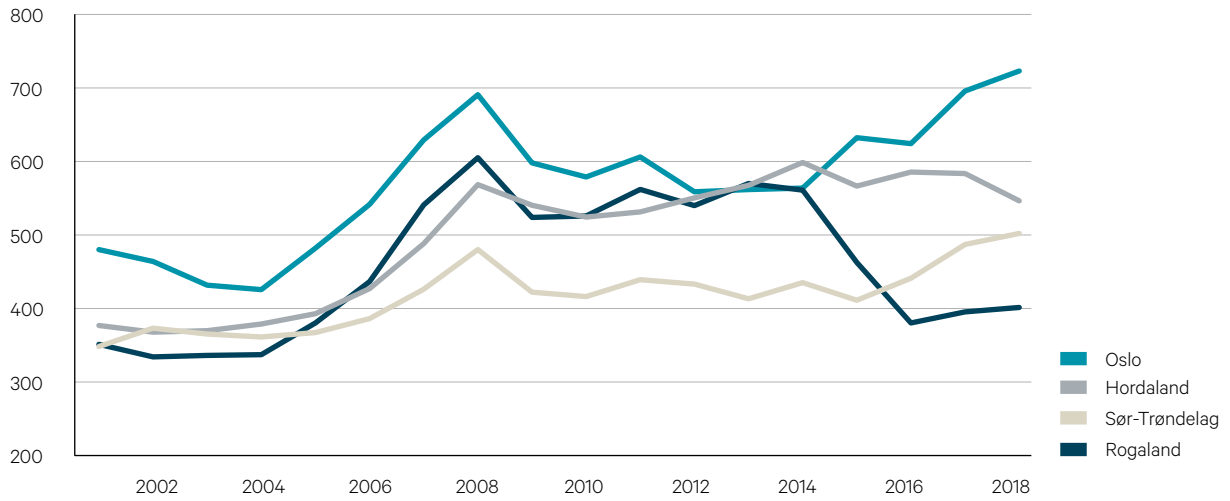
I Stavanger har antall rom blitt redusert med 3,5 prosent, noe som har bidratt til at rombelegget har økt med 0,7 prosentpoeng til 48,3 prosent så langt i år. RevPAR har økt 1,5 prosent, men er fortsatt nesten 30 prosent under toppen i 2013. Gjenåpningen av Radisson Blu Atlantic like før jul var et spenningspunkt, men det er så langt en positiv utvikling. I høst har Frogner House etablert leilighetshotell med 200 leiligheter i Stavanger sentrum, noe som vil gi økt konkurranse for hotellene fremover. Samtidig vil stigende oljeinvesteringer og økt optimisme blant bedriftene i regionen trolig bidra til økt etterspørsel etter hotelltjenester.

I Bergen er situasjonen en helt annen. Tilbudsveksten er svært sterk med 9 prosent så langt i år. Det skal åpnes totalt syv nye hoteller etter rehabiliteringer og nyåpninger i løpet av 2018. Det tilfører totalt 1 300 nye hotellrom, noe som tilsvarer en 30 prosent økning. Blant annet har Hotel Norge by Scandic og Opus XVI (Edvard Grieg Heritage Hotel) allerede åpnet etter oppussing. Rombelegget er redusert med 1,9 prosentpoeng til 55,2 prosent. Kapasitetsveksten har allerede ført til en nedgang i RevPAR på i overkant av 6 prosent så langt i år. Med ytterligere tilbudsidevekst fremover er det god grunn til å anta at RevPAR skal falle videre.

I Sør-Trøndelag er RevPAR opp 3 prosent etter en økning i rombelegget på 4 prosent. Prisene er 1 prosent lavere, sammenlignet med samme periode i fjor. Det er ventet flere hotellrom i markedet de kommende årene. Britannia Hotel åpnes i september i år med 263 nye rom etter renovering. Petter Stordalen skal i samarbeid med Bane Nor åpne et nytt hotell på Nyhavna med 425 nye rom i 2022.

¹Kilde: SSB

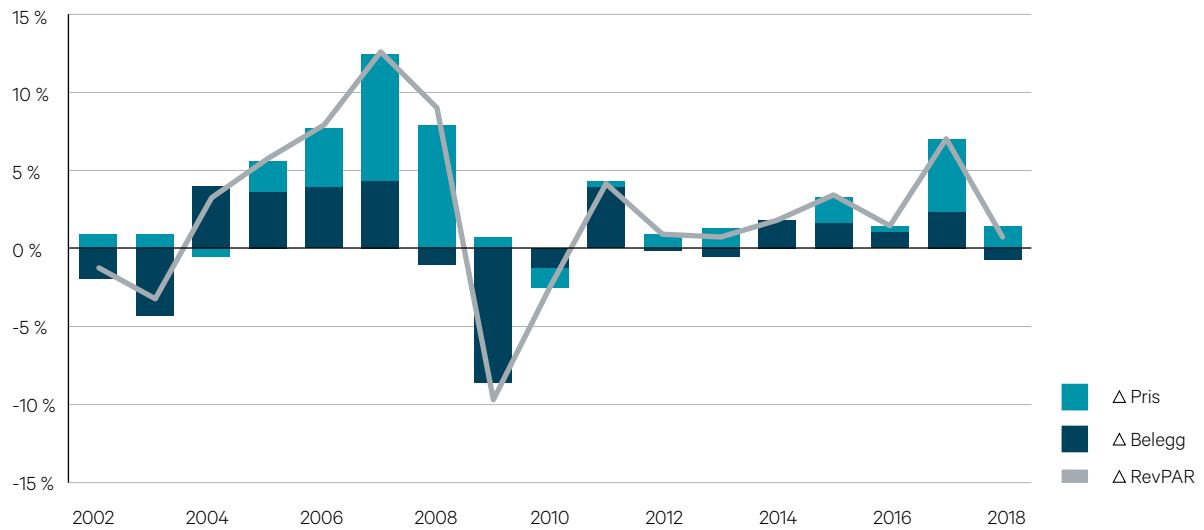
Omsetning per tilgjengelige rom (RevPAR)



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

Kilde: SSB, september 2018

Utvikling i omsetning per tilgjengelige rom i Norge (RevPAR)



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

Kilde: SSB, september 2018

Bolig

Lavere befolkningsvekst og økt rente demper prisveksten

I 2017 snudde boligmarkedet, spesielt i hovedstaden fikk prisutviklingen en drastisk vending. I ettertid ser vi at dette var en kortvarig priskorreksjon. Fra nyttår begynte prisene igjen å stige, både i hovedstaden og på landsbasis. Boligprisene i Oslo er i skrivende stund 4,5 prosent lavere enn toppen i februar 2017, men 3,4 prosent høyere enn på samme tid i fjor¹.

Det er liten tvil om at fallende rentenivå de siste årene har vært en viktig driver for utviklingen i boligprisene, og i Oslo har også et lavt tilbud av boliger bidratt til vekst. I løpet av fjoråret registrerte vi en økning i antall boliger for salg og fallende boligpriser. Antall solgte bruktboliger har likevel holdt et høyt og stabilt nivå, noe som tyder på et velfungerende marked. Hittil i år (januar til august), er det solgt flere boliger både i Oslo og på landsbasis enn samme periode i fjor.

Et sterkt boligmarked frem til 2017 har satt i gang flere nyboligprosjekter som ferdigstilles i 2018 og 2019. Ikke siden 2004 har det blitt gitt flere igangsettingstillatelser på boliger i Oslo enn i 2017. Også i 2016 ble det gitt mange igangsettingstillatelser, og derfor er det mange boliger som forventes ferdigstilt i år og til neste år². Vi ser nå at antall bruktboliger for salg begynner å øke, sannsynligvis fordi at de som skal ta over sine nye boliger må selge sin nåværende bolig. Dette vil trolig legge en demper på videre prisutvikling.

Heldigvis har igangsettingen av nye boliger kommet drastisk ned. I løpet av første halvår 2018 er det gitt omtrent halvparten så mange igangsettingstillatelser som i samme periode i 2017. Vi venter dermed at antall ferdigstilte boliger vil falle etter 2019.

Den demografiske utviklingen virker også dempende på boligprisveksten. Befolkningsveksten i Oslo var 1 prosent i 2017, mens gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst i Oslo har vært 1,7 prosent de siste fem årene. Ifølge de nye befolkningsprognosene til Statistisk sentralbyrå, er befolkningsveksten i Oslo ventet å ligge på dagens nivå de neste fem årene.

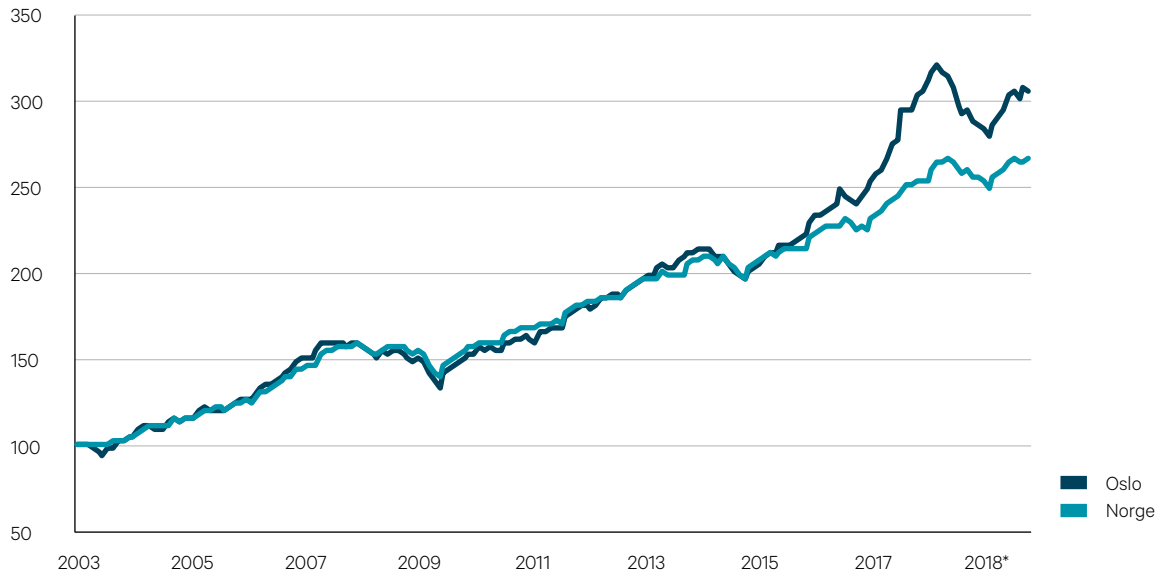
Boliglånsforskriften ble videreført i juni, og setter krav til betjenings-eвне, gjeldsgrad og nedbetalingstid. Sykepleierindeksen til Eiendom Norge, som har til hensikt å svare på om bolig er dyrt eller ikke, måler hvor stor andel av boligmarkedet en enslig sykepleier har råd til å kjøpe basert på låneevne. Gitt en boliglånsrente på 2,4 prosent, kan en enslig sykepleier kjøpe kun 5 prosent av boligene i Oslo i 2018. Utlånsrente for rammelån med pant i bolig har falt fra 4 prosent i 2013 til 2,6 prosent i 2017. Statistisk sentralbyrå venter at utlånsrenten vil øke til 3,8 prosent mot slutten av prognoseperioden i 2021.

Økt boligtilbud, stigende renter og lavere befolkningsvekst vil dempe boligprisveksten fremover. På den andre siden vil høyere realinntekt og fallende arbeidsledighet bidra positivt. På bakgrunn av dette tror vi på en flat utvikling i boligprisene de nærmeste årene.

¹Kilde: Eiendom Norge.

²Kilde: SSB.

Indeksert boligprisutvikling



*Tallene for 2018 er per august

Kilde: Eiendom Norge

Igangsetting og estimert boligbehov i Oslo og Akershus



Kilde: SSB og bearbeidet av UNION

Bergen

Rekordlav tilførsel av nybygg legger grunnlaget for leieprisvekst

Transaksjon

Det ligger an til å bli nok et aktivt transaksjonsår i Bergen. Så langt har vi registrert 20 transaksjoner med et samlet volum på i underkant av NOK 4 mrd. I tillegg har et svensk fond tilrettelagt av EQT solgt havneterminalene på Mongstad utenfor Bergen og i Dusavik utenfor Stavanger for totalt NOK 4 mrd. Asset Buyout Partners er kjøperen av porteføljen, hvor Mongstad er den største havneterminalen.

Transaksjonsvolumet vil ganske sikkert overstige fjoråret, og dersom vi inkluderer Mongstad-transaksjonen er rekorden på NOK 9 mrd. fra 2016 innen rekkevidde. Det er en god miks av investorer som har vært aktive i Bergen i år. Blant kjøperne er det fond, syndikatører og børsnoterte selskaper. Vi har dessuten sett flere transaksjoner på mellom MNOK 250 og 500 der det er lokale aktører som står bak kjøpene.

Vi venter at den sterke interessen for å investere i Bergen vil vedvare, blant annet fordi utsiktene i leiemarkedet ser stadig bedre ut. Vi anslår at de beste eiendommene kan oppnå en yield rundt 4,25 prosent.

Leiemarkedet

Etter flere år med høy nybyggaktivitet og stigende kontorledighet ser det bedre ut for kontorleiemarkedet i Bergen. Mens det i perioden 2015–2017 ble ferdigstilt om lag 90 000 m² nytt kontorareal, vil det ferdigstilles rundt 45 000 m² i perioden 2018–2020¹.

I tillegg til at nybyggvolumet er halvert, er det en rekke bolig- og hotellkonverteringsprosjekter som bidrar til at anslagvis 65 000 m² kontor fjernes fra markedet i samme periode, slik at netto tilvekst av kontorarealer ventes å være negativ.

Det ligger dessuten godt til rette for stigende etterspørsel, ettersom en relativt stor overvekt av bedriftene i Hordaland er optimistiske². Bedriftene i Hordaland er for øyeblikket faktisk større optimister enn i Rogaland og Oslo.

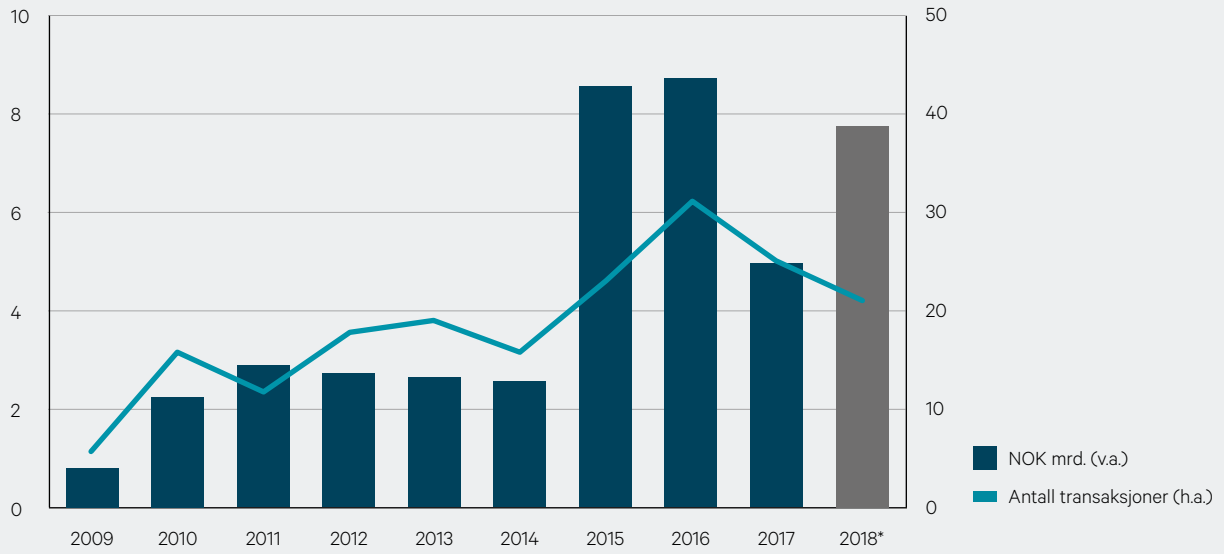
Fallende tilførsel av kontorareal og stigende optimisme i næringslivet har allerede materialisert seg i form av fallende kontorledighet. Ledigheten var 9,5 prosent før sommeren, noe som er om lag ett prosentpoeng lavere enn ett år tidligere.

Med stigende optimisme i næringslivet og negativ tilførsel av kontorareal i årene fremover, ligger det godt til rette for at kontorledigheten skal falle ytterligere. Vi tror derfor vi går inn i en periode med stigende leiepriser, men for områder som Sandsli og Kokstad vil det ta tid før dette materialiserer seg fordi det er høy kontorledighet sammenlignet med de andre områdene.

¹Kilde: Kyte Eiendom

²Kilde: SR Bank

Transaksjoner



*Tallene for 2018 er per september og inkluderer salget av Mongstad



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

	Høy standard	Toppleie
●	1 500 - 2 400	2 900
●	1 400 - 1 900	2 350
●	1 100 - 1 600	1 950
●	1 100 - 1 400	1 600

Kilde: Kyte Eiendom/UNION

Trondheim

Fra brennhett til temperert

Transaksjon

I 2017 registrerte vi rekordmange transaksjoner i Trondheim. I fjor ble det omsatt 33 eiendommer med samlet volum på NOK 6 mrd. Så langt i år har markedet vært betydelig roligere, og vi har kun registrert ni transaksjoner som er under halvparten så mange som på samme tid i fjor.

I 2017 stod syndikatørene og fondene bak en stor del av transaksjonsvolumet. I 2017 noterte vi ti eiendomstransaksjoner på et samlet volum i underkant av NOK 3 mrd. fra disse aktørene. Så langt i år har det kun vært fem transaksjoner på et samlet volum i underkant på NOK 1 mrd. De lokale investorene har også vært betydelig roligere på kjøpsiden i år.

Vi tror at hovedforklaringen på nedgangen i transaksjonsaktiviteten er mangel på gode objekter til salgs. Nå planlegger imidlertid Storebrand salg av kjøpesenteret City Syd og to nærliggende handelsseiendommer med prisantydning på omtrent NOK 2 mrd. Denne transaksjonen vil naturligvis dra opp volumet betydelig (dersom den blir solgt på denne siden av årsskiftet).

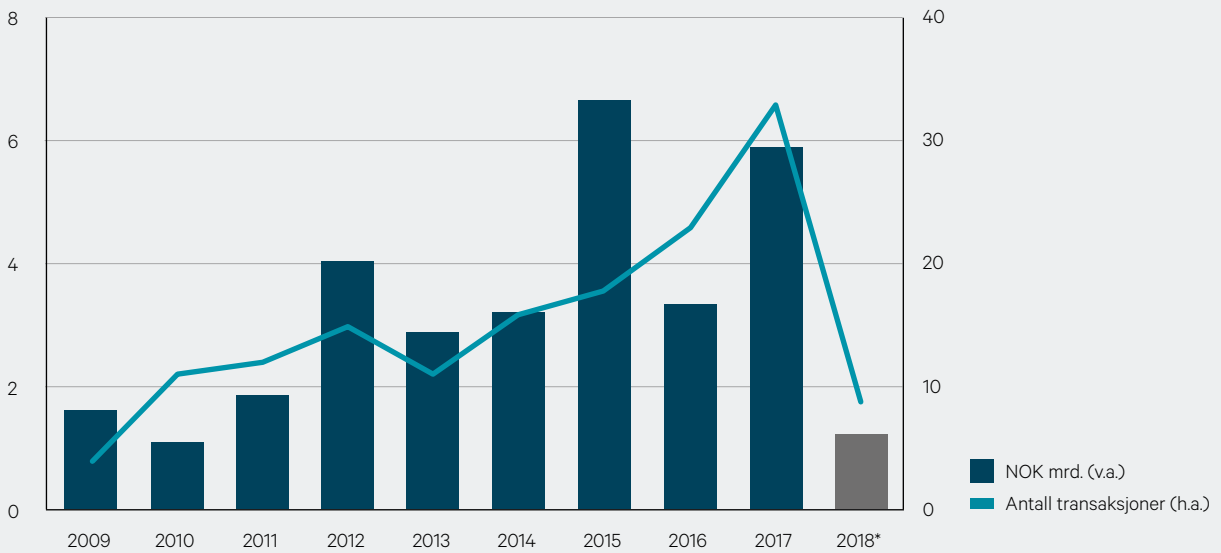
Fremover anslår vi at de beste kontoreiendommene i Trondheim oppnår en yield på 4,80 prosent.

Leiemarkedet

NAV forventer en sysselsettingsvekst på 1,1 prosent, eller 2 500 personer i Trøndelag i 2018. Den registrerte arbeidsledigheten er allerede på svært lave 1,8 prosent, og NAV peker på at tilgang til arbeidskraft sannsynligvis blir en begrensende faktor fremover. Prognosen indikerer imidlertid at veksten blir sterkest i sektorer som normalt ikke er spesielt kontorintensive. Sterkest vekst er ventet i bygg- og anleggsvirksomhet, hotell og restaurant samt helse- og sosialtjenester. Det er derfor grunn til å vente at absorpsjonen av kontorareal skal bli ganske moderat i inneværende år.

Trondheim er inne i periode med mye nybygging. Flere store nybyggprosjekter er ferdigstilt eller i ferd med å ferdigstilles, og kontormarkedet i Trondheim tilføres 40 000 m² i år og 70 000 m² til neste år. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig vekst i byggmassen på over 4 prosent per år disse to årene. Selv om vi ser noen eksempler på kontor som konverteres til bolig, blir netto vekst på tilbudssiden trolig for høy i forhold til markedets absorpsjonsevne. Etter en periode med svakt fallende ledighet forventer vi at den stiger fra dagens nivå på rundt 8,5 prosent til over 10 prosent frem mot 2020. Vi tror derfor at leieprisene i hovedsak skal holde seg å dagens nivå.

Transaksjoner



*Tallene for 2018 er per september

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

Leienivå for kontor (NOK/m²/år)	Høy standard	Toppleie
1 600 - 2 200	2 650	
1 200 - 1 800	1 950	
1 300 - 1 700	1 850	
1 100 - 1 300	1 800	

Kilde: Norion/UNION

Stavanger

Optimismen er tilbake

Transaksjon

Vi har så langt i år registrert ni eiendomstransaksjoner med et samlet volum på NOK 1,5 mrd. I tillegg har det amerikanske selskapet Colony Capital solgt Equinors hovedkontor på Forus mellom to egne fond. Det er i stor grad logistikk- og handelseiendommer med lange kontrakter som er omsatt i år. Det omsettes lite boligutviklingsprosjekter, og det er foreløpig gjort få kontortransaksjoner i Stavanger sentrum. På samme tid i fjor var det for øvrig omsatt 14 eiendommer med et samlet volum på NOK 4,7 mrd.

Vi kjenner til flere eiendommer som trolig kommer for salg utover høsten, og det ser ut som transaksjonsmarkedet kan oppnå de samme nivåene som i 2017, hvor det ble registrert NOK 5 mrd. fordelt på 16 transaksjoner. Volumet bør imidlertid sees i lys av Colony capitals internsalg av Equinorbygget.

Før oljeprisfallet i 2015 var prime yield i Stavanger lavere enn i Trondheim og Bergen. Risikopåslaget i Stavanger økte imidlertid betydelig i forbindelse med oljedeturen. Vi ser nå at risikopåslaget er i ferd med å reduseres ettersom den økonomiske situasjonen i regionen normaliseres og oljeinvesteringer begynner å stige igjen. Vi anslår at de beste eiendommene i Stavanger kan oppnå en yield på 4,80 prosent. Det er 10 basispunkter lavere enn i starten av året.

Leiemarkedet

Det er ikke vanskelig å finne lyspunkter med tanke på makro-utviklingen i Stavanger. Oljeprisen er over 80 dollar per fat, oljeinvesteringene har begynt å stige og en stor overvekt av bedriftene i regionen er optimistiske¹. IRIS venter at det fra midten av 2018 til 2021 skal skapes 13 000 nye jobber direkte relatert til oljebransjen, på landsbasis. I tillegg kommer indirekte stillinger knyttet til aktiviteten i petroleumsindustrien.

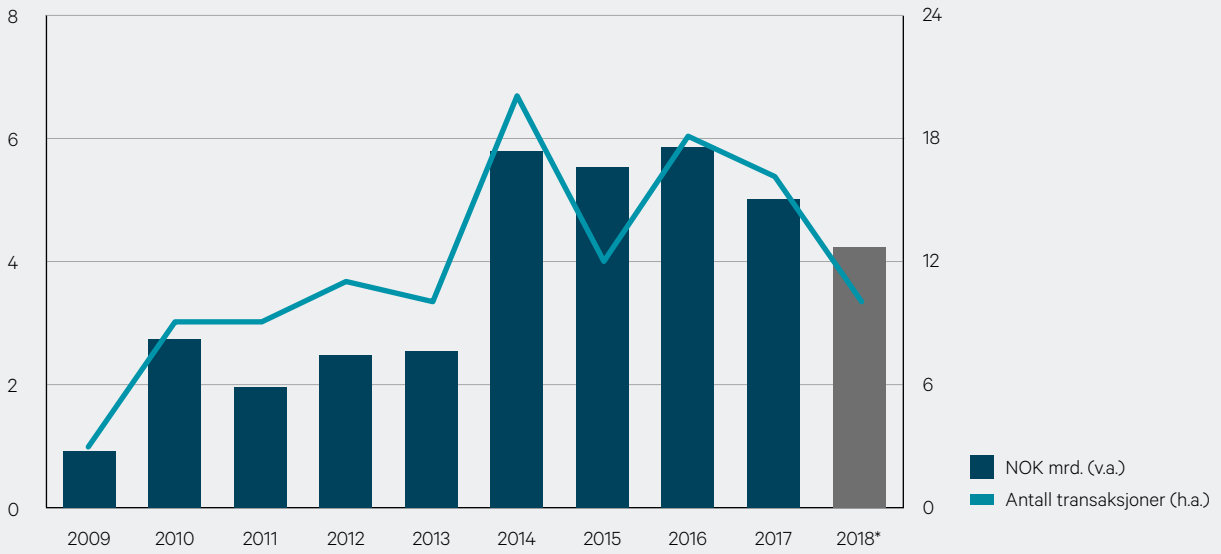
I første halvår falt kontorledigheten for første gang siden 2012. Nybyggingstakten har kommet betydelig ned, og bedriftene tar gradvis mer areal. Til neste år tilføres markedet imidlertid 50 000 m² nytt kontorareal. Blant annet ferdigstilles SR-banks nye hovedkontor i Bjergsted, Herbarium og nytt rådhus i både Sola og Stavanger. Det vil derfor ta tid å få ned kontorledigheten i Stavanger, til tross for stigende optimisme blant bedriftene og flere nye jobber.

Kontorledigheten varierer betydelig mellom de ulike områdene. Det er om lag 200 000 m² ledig på Forus, mens ledigheten i sentrum er rundt 20 000 m².²

¹Kilde: SR Bank

²Kilde: EiendomsMegler1 Næringseiendom

Transaksjoner i Stavanger



*Tallene for 2018 er per september

Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

Leienivå for kontor (NOK/m ² /år)	Høy standard	Toppleie
1700 - 2600	3100	1900
1400 - 1700	1900	1900
1200 - 1600	1900	1400
800 - 1200	1400	1400

Kilde: EiendomsMegler1/UNION

6/ Kontorleiemarkedet i Oslo

Tilbud

Kontorledigheten faller mer enn antatt, men øker igjen fra 2020

Kontorledigheten i Oslo faller videre til 6,5 prosent. Ledigheten har dermed falt 0,7 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene, og ned 0,9 prosentpoeng fra samme tid i fjor. Ledigheten har falt i 10 av 17 kontorområder, og den største nedgangen målt i antall kvadratmeter ser vi i sentrum hvor ledigheten er 4,2 prosent. Ledigheten i sentrum har falt med 1,3 prosentpoeng siste 12 måneder.

Det ferdigstilles omtrent 100 000 m² nytt kontorareal i 2018, hvor i underkant av 1/5 av det totale arealet fremdeles er ledig. I 2019 ferdigstilles det 90 000 m², hvor fremdeles rundt 1/3 av arealet ikke er utleid.

Flere utviklere har satt i gang store prosjekter på spekulasjon, som for eksempel OBOS Forretningsbyggs kontorbygg på 30 000 m² i Freserveien 1 som skal ferdigstilles i 2020. I samme år skal Bane NOR samlokalisere store deler av organisasjonen og flytte til Schweigaards gate 33, et nybygg på totalt 22 600 m² som ble satt i gang uten at det var noen leietakere på plass. Tidligere i år satte Skanska i gang byggingen av "Parallell" i Lørenveien 65 på Økern uten at det er signert noen leiekontrakter. Bygget er på totalt 19 500 m² og skal stå ferdig i 2020. Totalt for 2020 venter vi at det ferdigstilles 180 000 m² kontorareal og anslaget er oppjustert siden i vinter, blant annet fordi et par prosjekter har forskjøvet estimert ferdigstillelse.

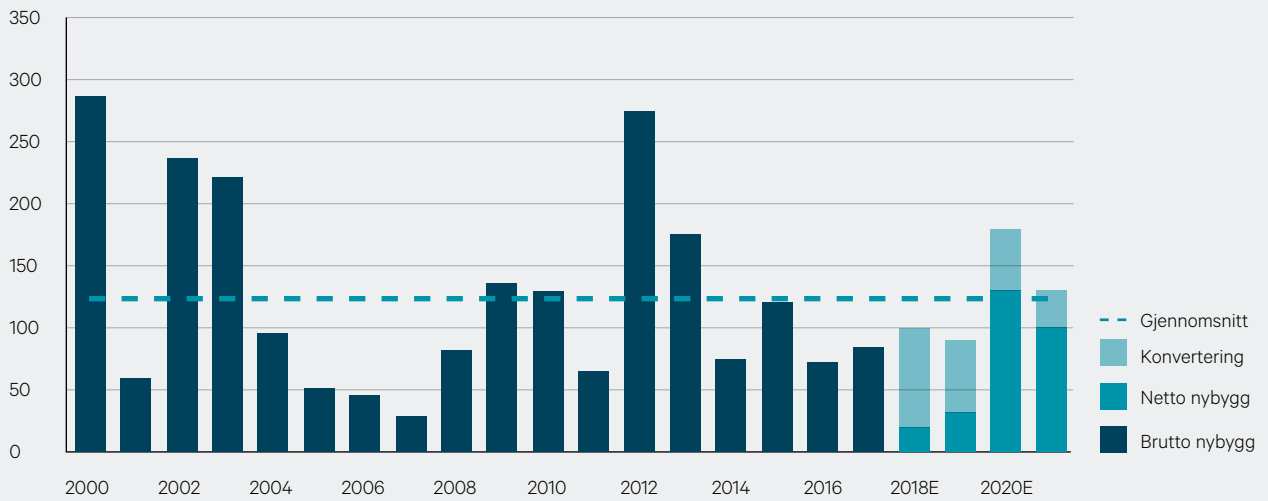
Vi har også oppjustert vårt anslag for nybyggvolum i 2021 til 130 000 m² etter at det ble kjent at Telia har signert 13 000 m² i ny-

bygget til Oslo Pensjonsforsikring, «Økern Portal». Bygget har vært i markedet i noen år, og er på totalt 55 500 m², hvorav 48 500 m² er kontorlokaler og resten er handelslokaler og parkering. Telia er den første leietakeren som signerer, og bygget skal stå ferdig i starten av 2021.

I et sterkt marked med stigende leiepriser og flere store leietakere som har utløp av kontraktene sine, har vi i løpet av de siste tre årene sett flere eksempler hvor byggingen settes i gang uten at en eneste leiekontrakt er signert. Ifølge Arealstatistikk er det færre store leietakere som har utløp av leiekontraktene sine etter 2020. Trolig vil vi dermed se mindre spekulativ bygging de nærmeste årene.

Nedkjøling i boligmarkedet og et sterkt kontormarked, i kombinasjon med at mange lavhengende frukter etter hvert er tatt ut, gjør at færre kontoreiendommer konverteres til boliger. Vi forventer at volumet av kontorareal som konverteres til fordel for andre formål faller gradvis, fra 100 000 m² fra toppen i fjor til 30 000 m² i 2020. Når vi justerer for kontorareal som fjernes fra markedet ender vi opp med en netto vekst i bygningsmassen på 50 000 m² samlet i 2018 og 2019. Vi står dermed fast ved vår prognose om at kontorledigheten faller videre disse to årene. Vi venter at kontorledigheten faller til 6 prosent ved utgangen av 2019, før den øker fra 2020 når arealtilførselen øker.

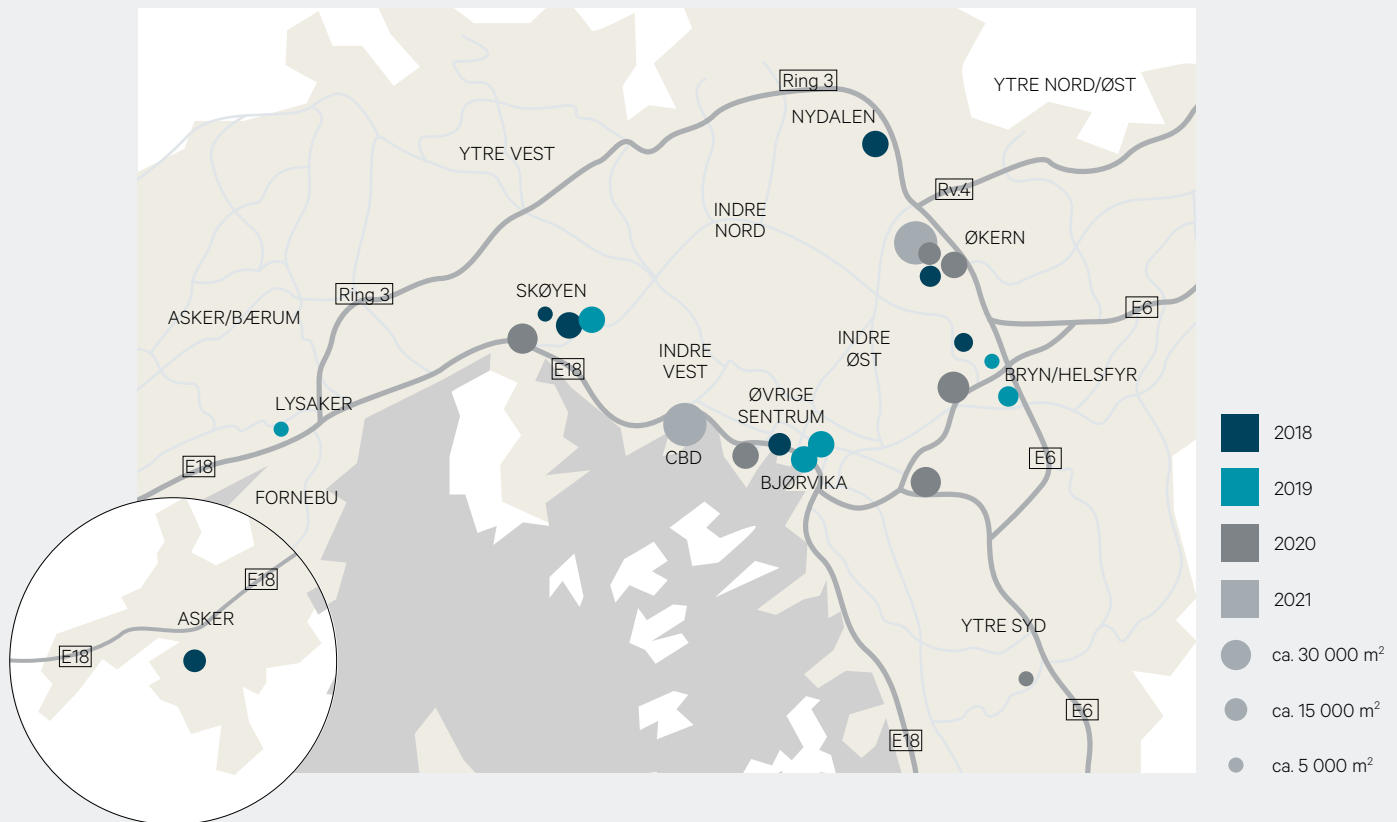
Nybygging og konvertering



Brutto nybygg = netto nybygg + konvertering

Kilde: UNION

Nye kontorbygg som ferdigstilles i perioden 2018 til 2021



Kilde: UNION

Etterspørsel

Konjunkturoppgang løfter absorpsjonen

Statistisk sentralbyrå (SSB) anslår at sysselsettingen på landbasis økte med 1,1 prosent i 2017. Ifølge registerbasert sysselsetting var veksten i Oslo på 2,4 prosent fra fjerde kvartal 2016 til fjerde kvartal 2017. SSB venter at sysselsettingsveksten på landsbasis skal ta seg ytterligere opp til 1,4 prosent i 2018 og 2019. En viktig driver for veksten i norsk økonomi er økning i oljeinvesteringer. Det er derfor rimelig å anta at den største forbedringen vil tilfalle Sør-Vestlandet, men at den også vil ha en positiv innvirkning på kontorområdene i vestaksen.

Etter mange år med svak vekst i absorpsjonen, ser vi endelig at den tiltar. Dette bidrar til at kontorledigheten faller markant. Samtidig fortsetter trenden der leietakerne velger arealeffektive løsninger når de flytter til nye kontorlokaler. Et av de siste eksemplene på det er Telia, som reduserer arealet fra 16 000 m² til 13 000 m² når de flytter fra Nydalen til Økern Portal. Statens Vegvesen, Helsedirektoratet og Statens Legemiddelverk har også redusert sine arealer betydelig når de har signert nye kontrakter.

Også flere mindre leietakere arealeffektiviserer når de flytter på seg. Stadig flere små- og mellomstore bedrifter leier hos coworking-aktører, og bruker dermed færre kvadratmeter per ansatt enn tidligere. Tilbydere av fleksibelt kontorareal fortsetter å etablere seg og konkurransen tiltar. I løpet av året har det blitt kjent at Epicenter åpner sitt første lokale i Norge, og skal leie 8 000 m² i Pilestredet 33 fra november. Til høsten åpner også Thons nye konsept i Karl Johans gate 16, Thon Flex. I tillegg er Wework på vei inn i Norden, og jakter inntil 10 000 m² kontorareal i Oslo. Aktører som Regus og Evolve har allerede vært etablert i markedet noen år, og ekspanderer i et raskt tempo.

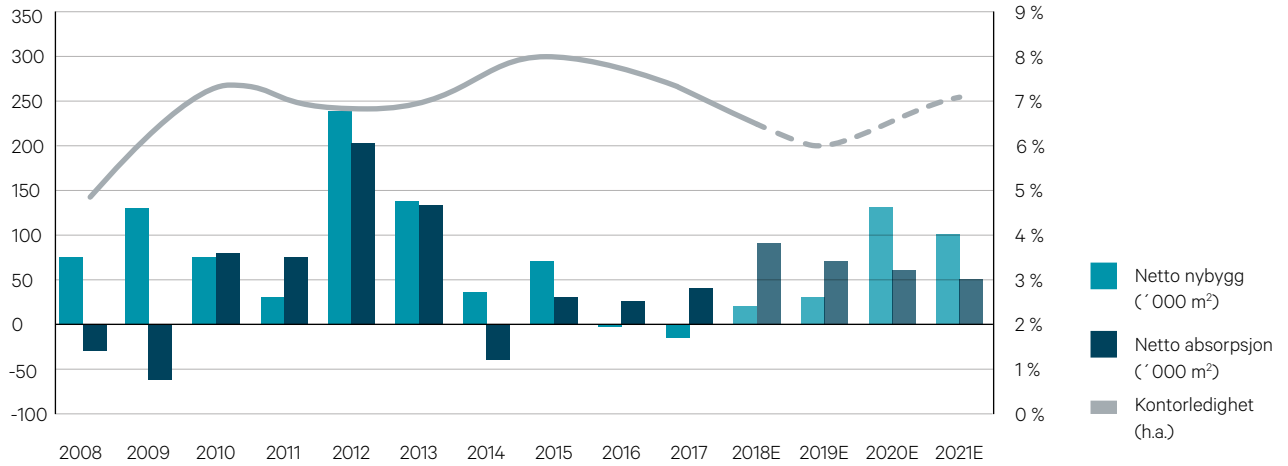
Vi venter en netto absorpsjon av kontorlokaler på 70 000 m² i 2019, før den faller gradvis mot 50 000 m² i 2021 ettersom veksten i norsk

økonomi ventes å avta mot slutten av perioden. Absorpsjonen vil trolig være høyere enn netto tilførsel av nytt areal frem til 2020. Fra 2020 kommer det imidlertid mye nytt areal i markedet, og vi venter dermed at ledigheten vil øke igjen.

Etterspørselen fra leietakere som bruker søkemeglere til å finne nye kontorlokaler har økt betydelig de siste par årene, og totalt antall kvadratmeter av leiesøk har aldri vært høyere enn i 2017. Det ser ut til at 2018 vil ende på et enda høyere nivå enn fjoråret. Det er som regel større leietakere som benytter seg av søkemeglere, og de er gjerne ute i markedet 1-3 år før utløp av leiekontrakten. Ifølge Arealstatistikk er det mange store leietakere som har utløp i 2019 og 2020, så det er ikke overraskende at søkevolumene begynte å øke fra 2016. Færre store leietakere har utløp av sine leiekontrakter i 2021 og 2022, og vi venter dermed av søkevolumene vil falle fremover.

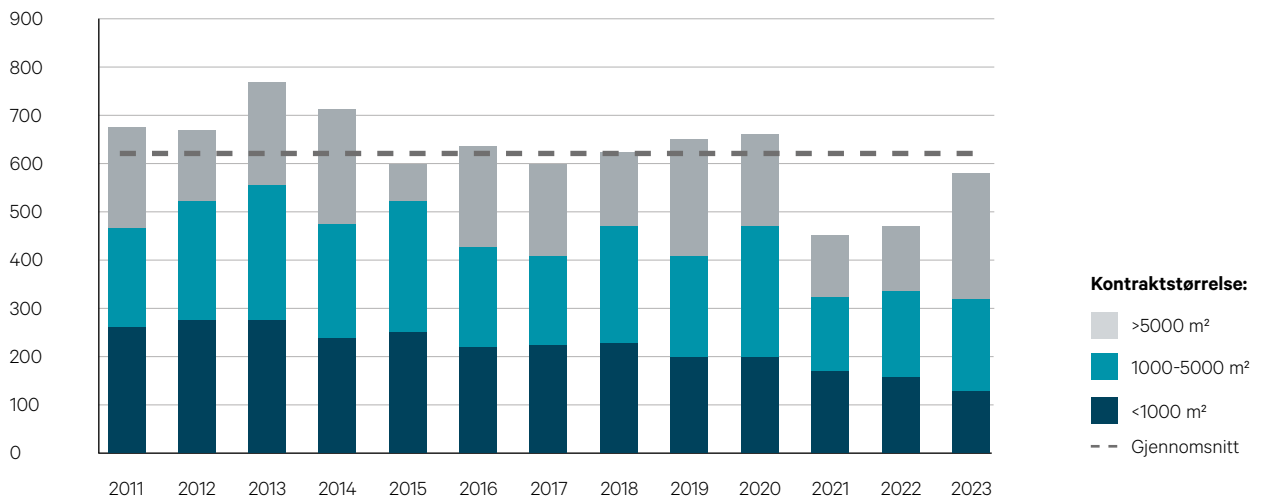
Interessen for kontorlokaler i sentrum er jevnt høy. Hittil i år oppgir syv av ti leietakere som er på søk etter nye lokaler at sentrum er et aktuelt kontorområde. Vi har sett en nedadgående trend i søkevolumene mot Oslo vest, og en svak oppgang i antall kontorleietakere som søker seg til Oslo øst. Offentlige leietakere og selskaper i IT- og telekommunikasjonsbransjen utgjør en betydelig andel av det totale søkevolumet hittil i år. Av de største offentlige leietakerne som har vært på søk etter nye lokaler siden 2014, har de fleste som har signert leiekontrakt landet på Bryn/Helsfyr, Økern og i Nydalen. Både Helsedirektoratet, Omsorgsbygg og Oslo Kemnerkontor er eksempler på offentlige leietakere som har gått bredt ut i sine søk, og flyttet fra sentrum til Nydalen og Bryn/Helsfyr. I disse områdene er tilbudet av nybyggprosjekter stort, slik at man kan få nye arealeffektive lokaler til et gunstig leienivå.

Nybygg, absorpsjon og ledighet



Kilde: UNION

Utløp av leiekontrakter ('000 m²)



Kilde: Arealstatistikk

Leiepriser

Sterkt marked i 2019, men tilbudssiden stagger veksten i 2020

Leieprisene i Oslo fortsetter å stige. Siden høsten 2016 har gjennomsnittlig nominelle leiepriser i Oslo økt med 14 prosent, og i løpet av det siste året har leieprisene steget med om lag 6 prosent¹. Det sterke leiemarkedet vil trolig vedvare i 2019 ettersom kontorledigheten faller enda litt mer enn ventet på kort sikt. Vi har derfor oppjustert vekstprognosen vår for snittleien i Oslo fra 3 til 5 prosent til neste år.

Todelingen av markedet er fortsatt sterk. Spesielt i CBD, Bjørvika og sentrum har vi registrert sterk leieprisvekst det siste året. I disse områdene er det svært lav kontorledighet og lite nybygging, og veksten i leieprisene har vært høyere enn snittet av Oslo. Med en kontorledighet for sentrumsområdene samlet på 4,2 prosent, og lite nybygging, venter vi en vekst på 6 til 9 prosent for disse områdene i 2019.

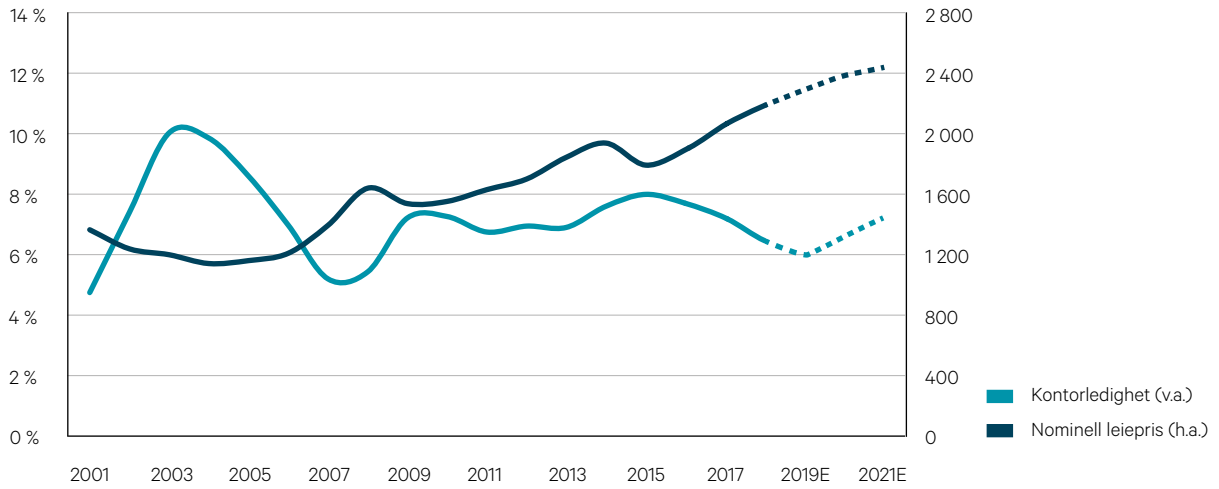
I flere av områdene utenfor sentrum er det tiltakende nybygging og relativt mange prosjekterte nybygg tilgjengelig, noe som utvilsomt legger en demper på leieprisveksten. Spesielt høy nybyggings-

aktivitet ser vi i Økern-området og Bryn/Helsfyr, og flere av de store leietakerne som har utløp de nærmeste par årene har landet sine leiekontrakter her. Det er fortsatt mye ledig areal som skal fylles i bygg som er under oppføring. Dermed er det mange nye kontorprosjekter som konkurrerer om et begrenset antall leietakere. Den sterke konkurransen om leietakerne har resultert i en flat utviklingen i leieprisene for store lokaler i randsonen, og vi venter at denne utviklingen vil vedvare i årene fremover.

Kontorledigheten er ventet å fortsette og falle frem til 2020, da netto absorpsjon er større enn netto nybygging på kort sikt. I 2020 venter vi imidlertid stigende ledighet ettersom veksten på tilbudssiden tilar og trolig overstiger markedets absorpsjonsevne. Vi venter derfor at vi vil se en utflating av leieprisveksten fra 2020.

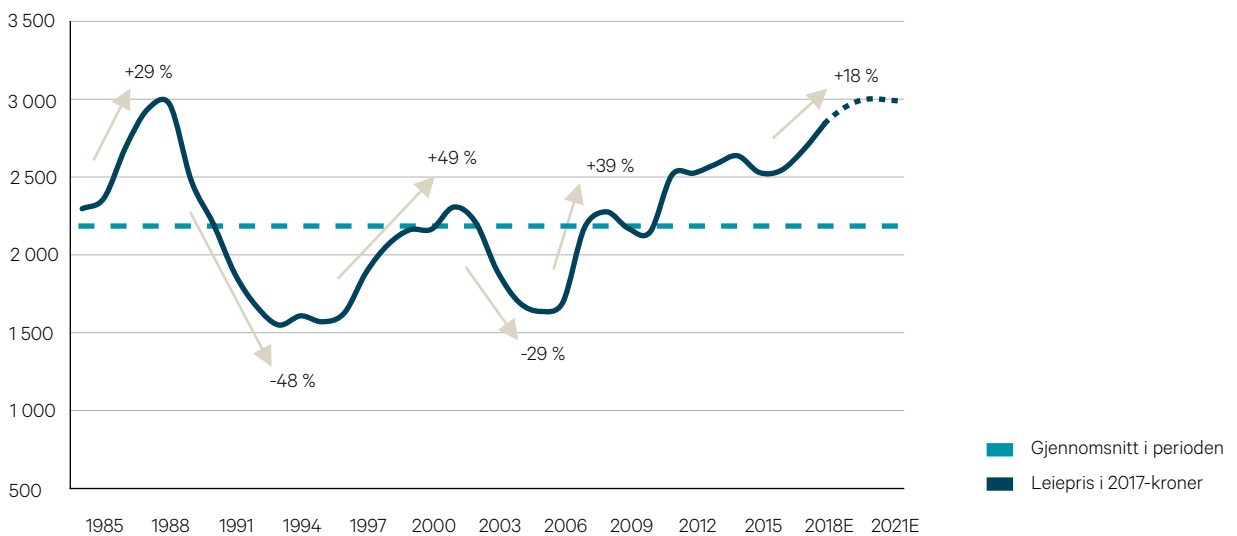
¹Kilde: Arealstatistikk (per andre kvartal 2018). Dataene er bearbejdet av UNION.

Kontorledighet og gjennomsnittlig nominell leiepris



Kilde: UNION

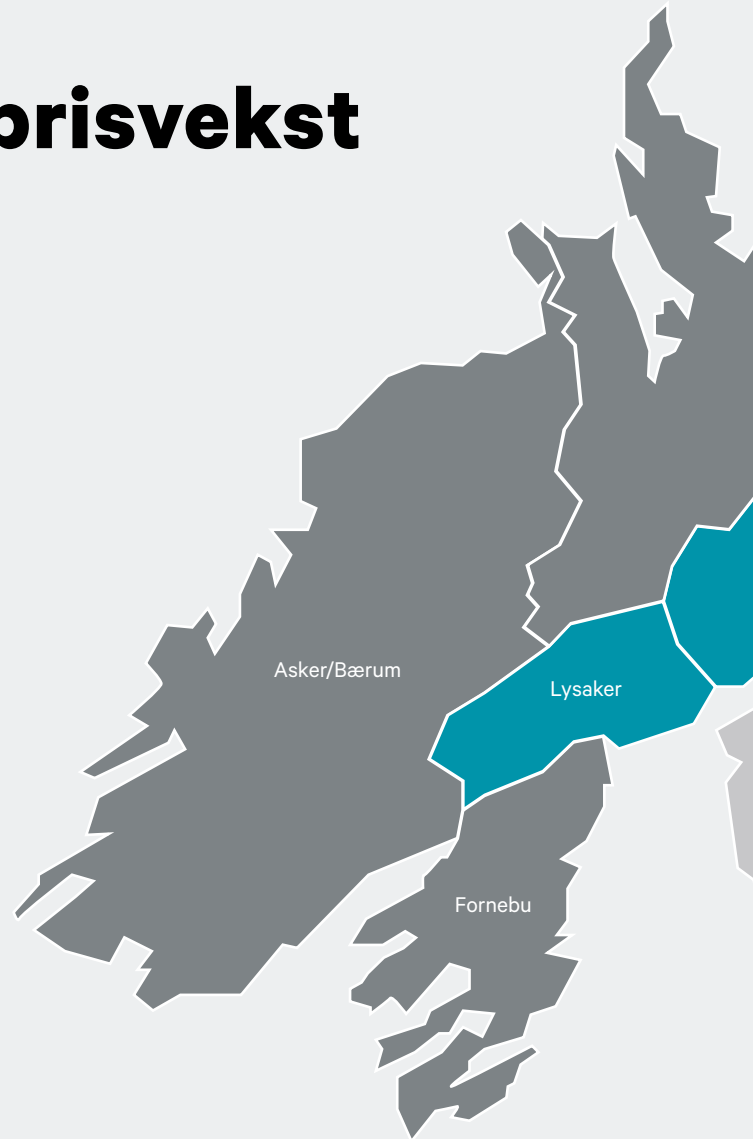
Realleie for kontor med god standard sentralt i Oslo



Kilde: Dagens Næringsliv/UNION

Prognoser for leieprisvekst

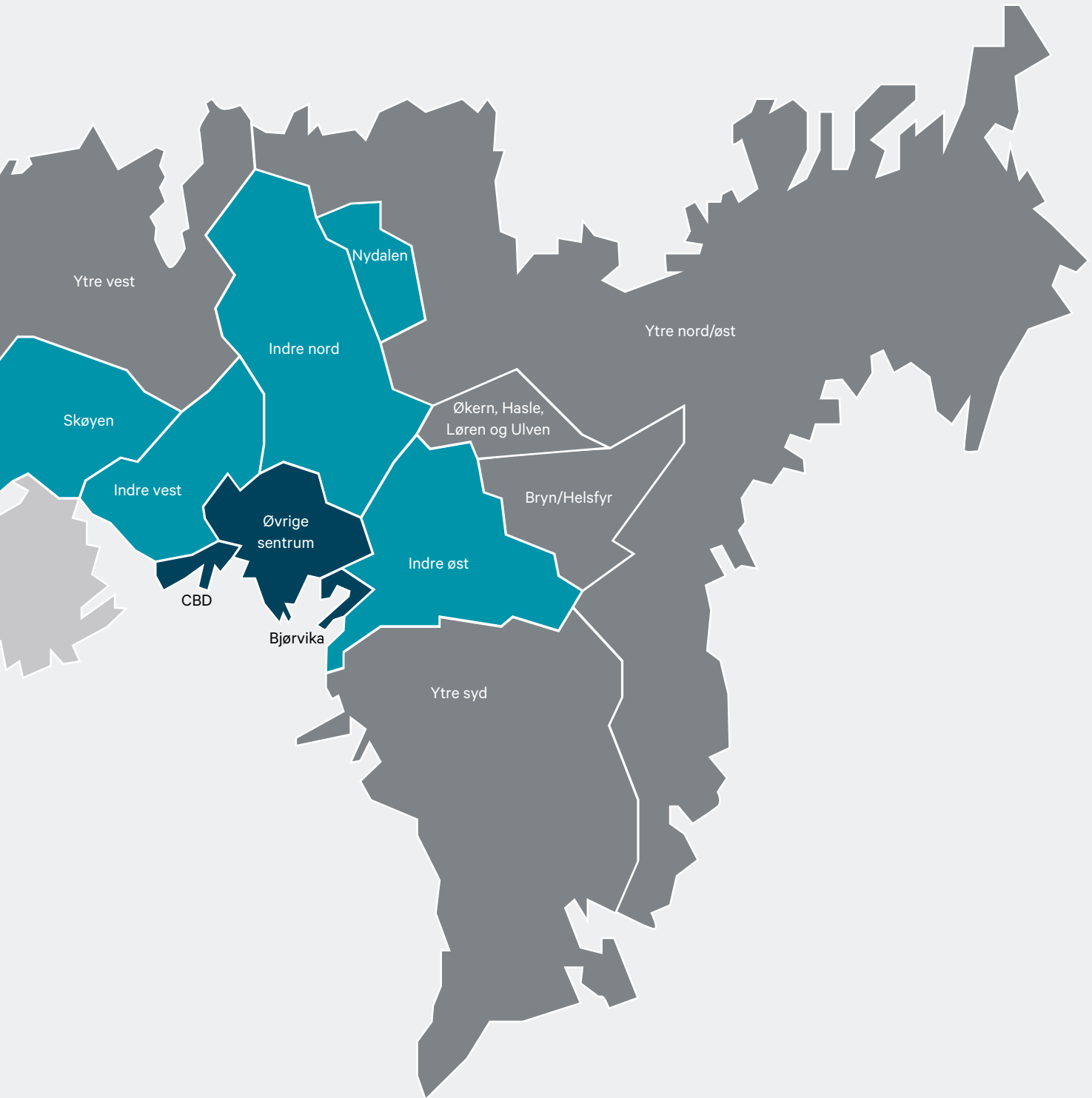
Nominell endring i markedsleien i 2019



0 til 3 prosent

3 til 6 prosent

6 til 9 prosent



Kontorområder

Samlet kontorledighet i **CBD, Bjørvika og sentrum** har falt med 0,9 prosentpoeng til 4,2 prosent i løpet av de siste seks månedene. Lav ledighet, lite nybygging og fortsatt høy etterspørsel legger grunnlaget for videre leieprisvekst. Vår prognose innebærer derfor en økning i leieprisene på inntil 9 prosent i 2019 for disse områdene.

Kontorledigheten i **CBD** er 7,1 prosent. Det er en nedgang på 2,1 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Siden forrige markedsrapport har det blitt kjent at enda en leietaker har signert i Storebrand og Aspelin Ramms nybyggprosjekt «VIA», som ligger i Vika. I tillegg til advokatfirmaene Thommessen og Arntzen de Besche, er det nå kjent at FSN Capital skal leie toppetasjen i sydbygget. Totalt 41 500 m² kontorareal og 16 500 m² handelsarealer skal stå ferdig i 2021. På eiendommen ved siden av er Vika Eiendomsforvaltning i gang med totalrehabilitering av Dronning Mauds gate 10.

Kontorledigheten i **Bjørvika** er svært lav, og har holdt seg stabil på rundt 2 prosent det siste halvåret. Dette tilsvarer under 10 000 m² ledige lokaler totalt. Ledigheten har mer enn halvert seg i løpet av det siste året, blant annet fordi "Diagonale" i Dronning Eufemias gate 11 er fylt opp med leietakere. BankID Norge, BankAxept og Vipps samlokaliserte i nye lokaler i "Diagonale" etter sammenslåingen i sommer, og Vipps fraflytter dermed 3 etasjer i Dronning Eufemias gate 42.

PwC flytter 300 meter lenger bort i Dronning Eufemias gate til våren, og vil dele nybygget «Eufemia» med Microsoft som samlokaliserte fra sentrum og Lysaker. PwC reduserer arealet med nesten 40 prosent når de etterlater seg 15 000 m² i Dronning Eufemias gate 8. Fra 2020 vil dette bygget være en del av det nye Flyt-konseptet til Braathen Eiendom, hvor leietakerne i deres flerbrukerbygg kan velge mellom møterom, auditorier, personalrestauranter, takterrasser og ekstra kontorplasser på tvers av bygg.

I Schweigaards gate 33 vil det nye hovedkontoret til Bane NOR stå ferdig på nyåret. I tillegg planlegger Bane Nor Eiendom å bygge

22 000 m² på nabotomten, Schweigaards gate 35-51. Reguleringsplanen forventes godkjent i 2019.

Øvrige sentrum er det området som grovt sett ligger mellom Vika og Bjørvika. Her er kontorledigheten 3,6 prosent, en nedgang på 0,8 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Kvadraturen har løftet seg betydelig, og dette ser vi igjen i leieprisutviklingen. Gateløpet i Prinsens gate har blitt oppgradert med trikkspor i begge retninger, og i parallellgaten går bussene. Dette har bidratt til å skape en bedre sammenheng med Aker Brygge og Bjørvika. Sammen med flere omfattende rehabiliteringsprosjekter de siste årene, har dette vært med på å løfte Kvadraturen, både som handels- og kontorområde.

Aller Media har signert 3 500 m² i Kongens gate 21, Telegrafbygningen, som skal være ferdig i starten av 2020.

Kontorledigheten er svært lav i **Indre øst**, på rett over 1 prosent, og ledigheten har falt med 1,4 prosentpoeng det siste halvåret. Ledigheten er imidlertid ventet å øke på sikt. OBOS Forretningsbygg er i gang med byggingen av det 30 000 m² store kontorbygget i Freserveien 1, uten at det er signert noen leiekontrakter ennå.

Kontorledigheten i **Indre vest** er 4,1 prosent, og har økt med 1,4 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Advokatfirmaet Arntzen de Besche fraflytter omtrent 6 000 m² i Bygdøy Allé 2 når de flytter til nybygget VIA i Vika høsten 2021.

The Boston Consulting Group flytter internt i området, og skal leie 4 250 m² i Henrik Ibsens gate 4 fra starten av 2019. Omsorgsbygg Oslo KF har siden oppstarten i 2004 holdt til på Solli Plass, men flytter i desember til nybygget «Helsfyr Puls» i Grenseveien 78. Der skal de leie 6 500 m² i 10 år fremover.

Petter Stordalen har store planer for det nye hotellet «Sommerro» i Sommerrogata 1 og Inkognitogata 37 på Solli Plass. 250 hotellrom og

Leiepristabell

Leiepriser (NOK/m ² /år)	Toppleie	Høy standard	Moderat standard	Kontorledighet	Δ ledighet 6 mnd
Vika, Aker Brygge & Tjuvholmen	5 600	4 800 - 4 200	3 000	7,1 %	- 2,1
Bjørvika	4 000	3 400 - 3 000	2 500	2,2 %	+ 0,3
Øvrige sentrum	3 600	3 300 - 2 700	1 950	3,6 %	- 0,8
Indre vest	3 400	2 800 - 2 200	1 850	4,1 %	+ 1,4
Indre nord	2 200	1 900 - 1 700	1 400	5,5 %	- 2,7
Indre øst	2 900	2 000 - 1 700	1 300	1,1 %	- 1,4
Skøyen	3 300	2 900 - 2 400	1 900	9,4 %	+ 2,5
Lysaker	2 400	2 000 - 1 700	1 400	14,1 %	+ 0,0
Fornebu	1 900	1 700 - 1 300	1 200	8,2 %	- 3,7
Nydalen	2 400	2 200 - 1 800	1 450	4,1 %	- 0,7
Bryn / Helsfyr	2 250	1 900 - 1 600	1 300	9,8 %	- 0,9
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 200	1 700 - 1 500	1 200	16,8 %	- 0,4
Ytre vest	1 800	1 600 - 1 400	1 350	2,2 %	- 0,7
Ytre nord og øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	6,3 %	- 1,4
Ytre syd	1 800	1 600 - 1 350	1 150	5,2 %	+ 0,4
Asker & Bærum	2 200	1 800 - 1 500	1 200	7,3 %	- 0,8

Kilde: UNION

21 suiter skal etter planen åpne våren 2021, og i tillegg skal Vestkantbadet totalrehabiliteres.

Kontorledigheten i **Indre nord** er 5,5 prosent, og er dermed halvert i løpet av det siste året. Siden forrige markedsrapport har det blitt kjent at Mattilsynet flytter til Holberg Terrasse våren 2020. Fjerde etasje er dermed utleid, men det KLP-eide bygget har fortsatt et av de største ledige arealene i sentrum.

På **Skøyen** har kontorledigheten økt med 2,5 prosentpoeng til 9,4 prosent de siste seks månedene. Det skyldes i stor grad at Schage Eiendom ferdigstiller tredje byggetrinn av Skøyen Atrium (Drammensveien 145-147) høsten 2019. Det er nå mindre enn 12 måneder til det 23 000 m² store kontorbygget er klart til innflytting. Det ble for øvrig nylig klart at Fortum Forvaltning skal leie 6 400 m² i nybygget til Schage Eiendom.

Nybygget til Orkla i Drammensveien 149 på 24 000 m² står klart i 2019, og de etterlater seg 5 500 m² i Drammensveien 151. Møller Eiendom har signert en leieavtale med Rambøll i Harbitzalléen 3, og det er nå rundt 10 000 m² ledige i det 30 000 m² store kontorbygget. Bygget ferdigstilles i 2020.

Metier OEC flytter til Hoffsveien 17, og er nå kun 1 300 m² ledig i det 6 000 m² store kontorbygget som ferdigstilles av Fram Eiendom i disse dager.

Skøyen er en attraktiv destinasjon for mange leietakere, men den kraftige tilbudsveksten vil bidra til å begrense oppsidepotensialet i leieprisene.

På **Lysaker** har ledigheten vært stabil høy på rundt 14 prosent de siste tre årene. De fleste store ledige arealene ligger imidlertid et stykke unna togstasjonen. Vi opplever at aktiviteten på Lysaker er tiltakende, men at markedet fremdeles er preget av etterspørselsvikten etter oljeprisfallet.

Leieprisene på Lysakerlokket ligger omtrent 25 prosent over leieprisene ellers på Lysaker. Kort vei til tog og flytog, samt andre service-tilbud, gjør dette området til den beste beliggenheten på Lysaker.

Utviklingen for leiemarkedet på Lysaker er positiv, men vi venter at leieprisveksten vil bli lavere enn gjennomsnittet for Oslo i 2019.

På **Fornebu** har ledigheten falt fra 13,9 til 8,2 prosent det siste året. Nedgangen i ledighet skyldes i stor grad at Aker har tatt i bruk de ledige arealene i Fornebuporten selv, da både Aker Energy og Cognite har ekspandert kraftig. I tillegg har Norwegian Property signert to leieavtaler på til sammen 11 700 m² i Snarøyveien 36. Broadnet skal leie 8 200 m², mens NOV Process & Flow Technologies skal leie omtrent 3 500 m².

De ledige arealene i Aker Solutions tidligere hovedkontor og Telenorbygget utgjør mesteparten av tilbudet, med til sammen 31 000 m².

Fornebubanen starter nå med grunnundersøkelser langs traséen, og byggestart vil skje tidligst i 2019. Byggetiden er anslått til 5-6 år. Fornebubanen vil ha en svært positiv effekt på vei- og trafikkforholdene i området.

Ytre vest dekker et relativt stort geografisk område som blant annet inkluderer Smestad og Ullern. Ledigheten i området har vært lav og fallende de siste årene, og i dag er kontorledigheten på 2,2 prosent. Området er et attraktivt boligområde, og det er derfor flere næringsbygg som er blitt konvertert til boliger i løpet av de siste årene. Hoffsveien 70 C er det eneste ledige kontorlokalet over 1 000 m² i dette området, der om lag 3 500 m² markedsføres i dag.

Kontorledigheten i **Asker og Bærum**¹ har lenge vært økende, men de siste seks månedene er ledigheten redusert med 0,8 prosentpoeng til 7,3 prosent. Leietakere som trenger mer enn 5 000 m² kan nå kun velge mellom fem alternative lokasjoner, noe som er syv færre enn for ett år siden. I tillegg har flere mindre arealer blitt utleid. Oxer Eiendom planlegger å bygge et nytt kontorbygg, Asker Genera, som vil bli på 23 800 m². Bygget kan ferdigstilles i 2021/2022, men det er foreløpig ikke signert noen leieavtaler.

I **Nydalen** er ledigheten 4,1 prosent, 0,7 prosentpoeng høyere enn for seks måneder siden. Det største ledige arealet i Nydalen for øyeblikket, er 4 000 m² i Skanska sitt nybygg «Workplace Oo». Nybygget blir på totalt 21 000 m² og ligger rett ved Storo T-bane-

stasjon. Bygget ferdigstilles mot slutten av året. Etter flere år med høy nybyggaktivitet i Nydalen, ser det nå ut som byggetakten nå kommer betraktelig ned.

Leieprisene i Nydalen har hatt en sterk utvikling de siste årene. Vi tror at den positive utviklingen fortsetter, men at veksten blir litt lavere fremover på grunn av avstanden til konkurrerende kontorområder som Økern, Bryn og Helsefyr. Det høye tilbudet av nybygg i disse områdene begrenser oppsidepotensialet.

På **Økern**² er kontorledigheten 16,8 prosent, og ledigheten har vært relativt stabil det siste året. Flere av de ledige kontorbyggene er imidlertid av eldre dato, ligger langt fra kollektivtrafikken og har stått ledig i flere år. De er derfor i liten grad med å prege konkurransen blant de mest sentrale nybyggene. Men potensialet for leieprisvekst begrenses uansett av alle nybyggprosjektene i området.

Siden forrige markedsrapport har Telia signert 13 000 m² i Økern Portal, og vil dermed flytte fra Nydalen i starten av 2021. Rett ved siden av er Skanska i gang med byggingen av «Parallell», et kontorbygg på 19 500 m² som skal stå ferdig i 2020. Her er det foreløpig ikke signert noen leietakere.

På **Bryn og Helsefyr** har ledigheten falt med 0,9 prosentpoeng til 9,8 prosent de siste seks månedene. Ledigheten faller ettersom flere offentlig leietakere som har vært på søk etter nye kontorlokaler har signert leiekontrakt i området. Vi venter at leieprisene vil stige noe som en følge av fallende kontorledighet i Oslo, men ettersom det både er mange store arealer ledig og flere nybygg som konkurrerer om leietakerne er oppsidepotensialet begrenset.

Det bygges mye nytt kontorareal på Bryn og Helsefyr. Omsorgsbygg Oslo KF flytter inn i Grenseveien 78 i slutten av dette året og skal leie mesteparten av arealet. Østensjøveien 16 er under oppføring og Sophies Minde vil flytte inn i bygget sommeren 2019. I tillegg vil første byggetrinn i kontorprosjektet til NCC i Strømsveien 110 stå ferdig i 2019. Fyrstikkalléen 1 vil stå klart i 2020, og er fullt utleid til blant annet Arbeids- og velferdsdirektoratet (NAV), Lånkassen og Statens vegvesen.

I **ytre nord og øst** er kontorledigheten for øyeblikket 6,3 prosent. Ledigheten er ned 1,4 prosentpoeng siste seks måneder. Området preges av lavere leie og flere lokaler som leies ut "as is". Dette området er attraktivt for storhandel, lager og logistikk, og for kontorleietakere som vil sitte i samme område som slike virksomheter.

Kontormarkedet **syd for Oslo** er svært fragmentert og bygningsmassen er av varierende standard. For øyeblikket finnes det knapt kontorarealer over 1 000 m² annonsert ledig. Kontorledigheten er for øyeblikket 5,2 prosent. På Lambertseter vil Bydel Nordstrand flytte inn i det nye kontorprosjektet til OBOS Forretningsbygg på 6 500 m² som ferdigstilles i januar 2020.

¹Asker & Bærum utenom Lysaker og Fornebu

²Inkludert Hasle, Løren og Ulven

Utleie

Rådhusgata 5 (Transperia)

UNION har håndtert utleie på vegne av Fram

Areal: ca. 7 000 m²



Referanser | Salg

Salg

Hotell Norge, Kristiansand
UNION har håndtert salget på vegne av
Catella Real Estate AG

Areal: 13 100 m²

Salg

Boligprosjekt i Bærum
UNION har håndtert salget på vegne av
Stor-Oslo Eiendom

**Areal: Mulighet for å bygge 8 600
BRA bolig**



Et komplett eiendomshus

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

Vi skaper verdier av eiendom

