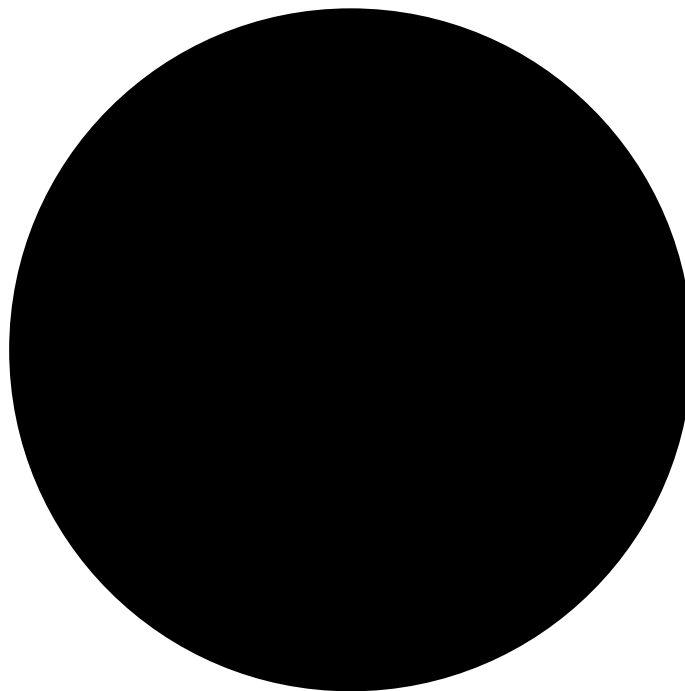


M2

UNION Markedsrapport | VÅR 2019

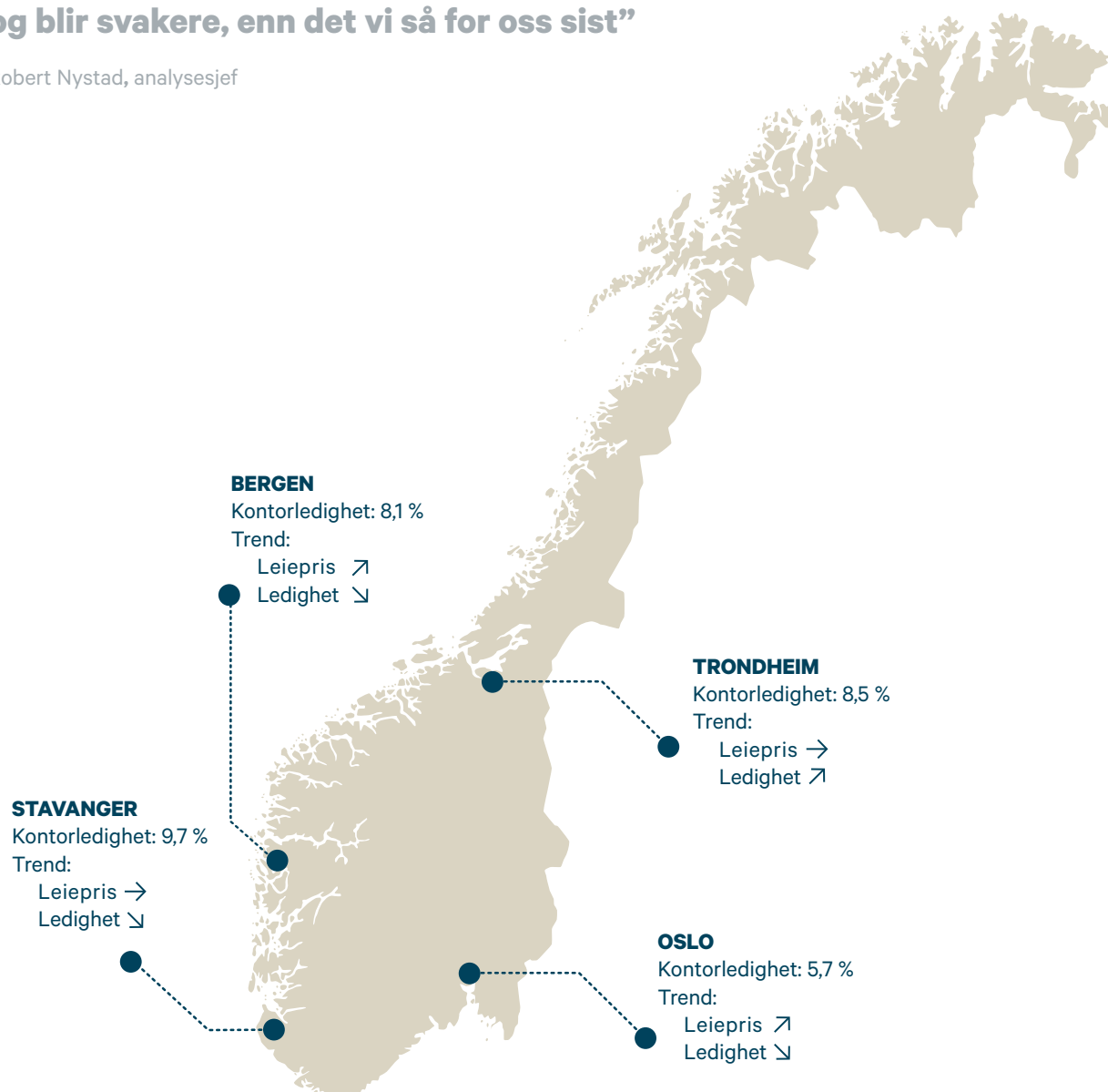


Vi skaper verdier av eiendom

Overblikk

”Sannsynligheten for oppgang i yieldene er redusert siden i fjor høst ettersom lange renter og forventningene til fremtidige renter har kommet ned. I tillegg har aktørene minst like god tilgang til både egenkapital og fremmedkapital. Vi venter derfor at yieldoppgangen kommer senere, og blir svakere, enn det vi så for oss sist”

Robert Nystad, analysesjef



KONTOR

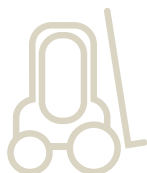
YIELD

**3,60**

Både prime og sekundær yield har holdt seg stabil siste 12 måneder. Vi venter at både prime og sekundær yield holder seg på dagens nivå i 2019. I 2020 er det sannsynlig med en svak oppgang i prime yield, mens sekundær yield ventes å holde seg på 5,25 prosent.

LOGISTIKK

YIELD

**4,75**

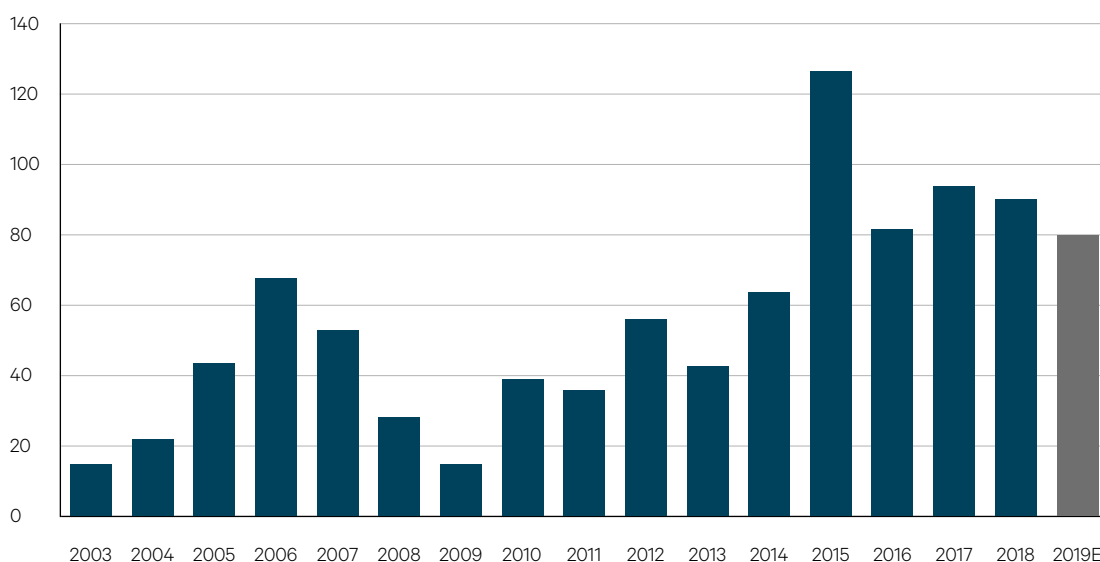
Prime yield for logistikk har stabilisert seg på 4,75 prosent. Interessen for å investere i logistikkeiendom er sterk, og vi ser jevnlig transaksjoner som bekrefter prisingen.

HANDEL

YIELD

**3,75**

Prime yield for gatehandel i Oslo ligger fortsatt på 3,75 prosent. Yelden for kjøpesentre har kommet noe opp, og vi anslår prime yield til 4,50 prosent. For de beste handelsboksene med strategisk beliggenhet og lange leiekontrakter er yelden 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.

Innhold

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



Robert Nystad
Analysesjef
UNION Gruppen

Når prisen blir rasjoneringsmiddel

Vi kan jevnlig lese om meglere, analytikere og andre bransjefolk som uttaler at «alle» vil til sentrum. Det er definitivt noe i dette. Åtte av ti leietakere som er på søk etter nye kontorlokaler oppgir sentrum som en ønsket beliggenhet. Men det er ikke plass til alle, og noen må ut.

Og «noen», viser det seg, det er de store offentlige leietakerne. Listen med offentlige leietakere som har flyttet ut av sentrumsgryta begynner å bli lang: Helsedirektoratet, Oslo kemnerkontor, Tollregion i Oslo og Akershus, Omsorgsbygg, Skattedirektoratet, Politidirektoratet, Statistisk sentralbyrå og Politiets Utlendingsenhet, for å nevne de viktigste.

I frie markeder gjelder loven om tilbud og etterspørsel, og betalingsviljen avgjør hvem som får tilgang på knapphetsgoder. Strømmen av offentlig leietakere fra sentrum kan neppe tolkes på noen annen måte enn at man mener gapet mellom det man får for pengene i og utenfor sentrum, har blitt for stort.

Det skyldes ikke bare at leienivåene i sentrum har steget mye. Fallende yelder har bidratt til svært god lønnsomhet i mange nybyggprosjekter. I områder med mange gode kontorprosjekter har

konkurransen om leietakerne ført til at deler av gevinsten tilfaller store leietakere som kan bidra til å realisere byggene. Derfor er det nominelle leienivået i nybygg og store rehabiliteringsprosjekter i mange tilfeller lavere enn for fem år siden. Når man får flunkende nye og effektive arealer nær T-banen til et moderat leienivå, er det vanskelig for beslutningstakere i offentlig sektor å velge annerledes.

Det er imidlertid ikke noe problem å fylle hullet som etterlates. Mange private leietakere tenker nemlig motsatt. Gründermiljøer og andre kontorfellesskap spirer i sentrumsområdene. IBM, Microsoft, Computas, Funcom, Arvato Financial Solutions og Link Arkitektur, er eksempler på selskap som allerede har besluttet å flytte til bykjernen. Vi hører om flere bedrifter, særlig innen IT- og konsulent-tjenester, som sliter med rekrutteringen og vurderer det samme. I et arbeidsmarked som er strammere enn på lenge, er det grunn til anta at kampen om humankapitalen hardner ytterligere til.

Vi er altså i ferd med å få et leiemarked der offentlige leietakere ikke har råd til å sitte i sentrum, mens mange private ikke har råd til å la være.

Makro

Konjunkturoppgangen fortsetter – men avtakende sysselsettingsvekst

Konjunkturoppgangen i Norge er i ferd med å gå over i en ny fase. Den økonomiske oppgangen har så langt vært preget av ekspansiv finanspolitikk, lavere renter og svak valutakurs. Disse drivkreftene er ventet å gi nøytral eller negativ impuls til økonomien i årene som kommer.

Oppgangen i norsk økonomi drives nå av økte oljeinvesteringer og svakt positive internasjonale vekstimpulser. Etter at oljeinvesteringene falt fire år på rad, endte veksten på 3,1 prosent i 2018. I 2019 venter Statistisk sentralbyrå (SSB) en vekst på 13,2 prosent. Det er i hovedsak fase to av utbyggingen av Johan Sverdrup som bidrar til veksten, og nivået på oljeinvesteringene ventes derfor å flate ut fra 2020.

SSB venter en vekst i fastlandsøkonomien på 2,7 prosent i 2019. Byrået venter at norsk økonomi vil være nær konjunkturnøytral i 2020 med en vekst på 2,4 prosent.

Verdensøkonomien har vist flere svakhetstegn de siste månedene, og usikkerheten rundt hvor lenge konjunkturoppgangen vedvarer har økt. Oppbremsingen har vært spesielt tydelig i Europa og Kina, men også amerikansk økonomi har vist svakhetstegn. Nye signaler fra den amerikanske sentralbanken indikerer at de vil være mer tålmodige enn tidligere med tanke på innstrammingen av pengepolitikken, noe markedene har reagert positivt på.

Sysselsettingsveksten i Norge har vært solid de siste to årene. Det har bidratt til at arbeidsledigheten har falt fra 5,1 til 3,8 prosent

(AKU). SSB venter at en svak økning i yrkesdeltakelsen skal bidra til videre sysselsettingsvekst. Veksten, som var rundt 1,5 prosent i fjor, er likevel ventet å avta frem mot 2021.

Norske bedrifter har i løpet av det siste halvåret blitt mer moderate med tanke på bemanningsveksten fremover. Både Manpowers arbeidsmarkedsbarometer og sysselsettingsindeksen i Norges Banks forventingsundersøkelse har falt to kvartaler på rad.

Tall for registerbasert sysselsetting viser at veksten har vært i overkant av ett prosentpoeng høyere i Oslo enn på landsbasis siden 2014. Det er imidlertid grunn til å anta at sysselsettingveksten har toppet ut i Oslo også, og at differansen til resten av landet blir litt mindre de kommende årene. Manpowers arbeidsmarkedsbarometer for første kvartal 2019 indikerer at det er flere bedrifter i Stor-Oslo som ønsker å redusere bemanningen, enn det motsatte. Bemanningsambisjonene har falt fire kvartaler på rad, og indeksen er 14 prosentpoeng lavere enn for ett år siden. NAV Oslo beregnet sysselsettingsveksten i Oslo til 2,0 prosent i fjor, og de venter en vekst på 1,7 prosent i 2019. I 2017 var veksten 2,4 prosent.

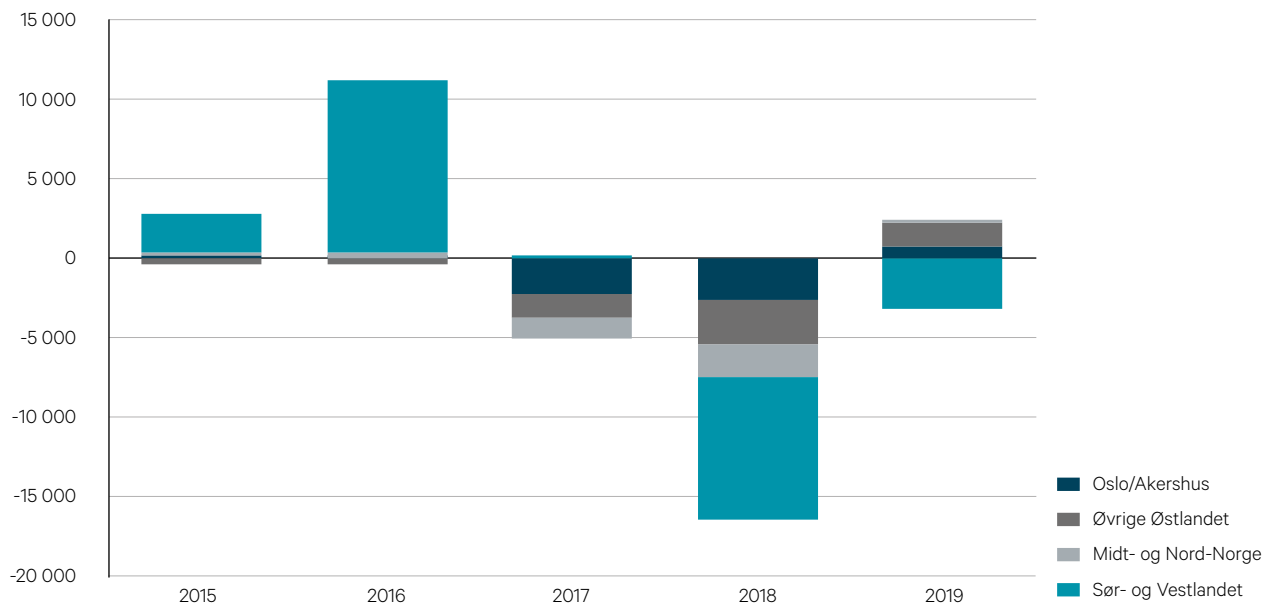
Høyere vekst, lavere arbeidsledighet og større kapasitetsutnyttelse i norsk økonomi bidro til at Norges Bank satte opp styringsrenten med 25 basispunkter til 0,75 prosent i fjor høst. Sentralbankens rentebane innebærer en styringsrente på om lag 2,0 prosent ved utgangen av 2021, men markedet priser inn færre rentehevinger enn rentebanen indikerer.

Hovedtall for norsk økonomi

Årlige prosentuelle endringer	2015	2016	2017	2018E	2019E	2020E	2021E
BNP - Fastlandet	1,4	1,1	2,0	2,0	2,7	2,4	2,0
BNP	2,0	1,2	2,0	1,4	2,4	2,7	2,1
KPI	2,1	3,6	1,8	2,7	1,8	1,6	1,9
Privat forbruk	2,6	1,3	2,2	2,0	2,4	2,6	2,4
Offentlig forbruk	2,4	2,1	2,5	1,8	1,8	1,8	1,7
Oljeinvesteringer	(12,2)	(16,0)	(3,8)	3,1	13,2	0,5	0,2
Tradisjonell eksport	6,9	(8,6)	1,7	2,2	3,3	3,0	2,8
Sysselsetting	0,4	0,2	1,1	1,5	1,1	0,7	0,8
Arbeidsledige AKU (nivå)	4,5	4,7	4,2	3,9	3,8	3,8	3,7

Kilde: SSB, per desember 2018

Endring i arbeidsledighet siste 12 måneder (antall personer)



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

Kilde: NAV

Finansiering - Del 1: Bank

Bankmarkedet er mer konkurransedyktig enn på lenge

10-års swaprente i Norge er i skrivende stund 2,05 prosent¹, og om lag 40 basispunkter lavere enn i midten av oktober. Renter med lang løpetid har kommet ned i mange valutaer, inkludert dollar og euro. Økt usikkerhet rundt veksten i verdensøkonomien trekkes frem som hovedforklaringen på hvorfor lange renter har falt.

Konsensusoppfatningen er fortsatt at norske renter med både kort og lang løpetid skal stige noe, men mye tyder på at renteoppgangen blir mer moderat enn mange så for seg for noen kvartaler siden.

Tilgangen til kapital er god i bankmarkedet. Det siste året har bankene signalisert at de er villige til å låne ut mer penger, og økt konkurranse mellom bankene presser marginen ned. Obligasjonsmarkedet har imidlertid kjølnet noe, og kredittpåslagene har kommet opp siden sommeren. Bankfinansiering er dermed mer konkurransedyktig enn på flere år.

Bankfinansiering

UNIONs Bankundersøkelse for første kvartal 2019 viser at gjennomsnittlig bankmargin for nye 5-års lån med 65 prosent belåning er 2,13 prosentpoeng. Marginen er to basispunkter lavere enn i fjerde kvartal, og 32 basispunkter lavere enn i fjerde kvartal 2017.

Da vi gjennomførte undersøkelsen var samlet finansieringskostnad med full rentesikring 3,93 prosent. Samlet finansieringskostnad er

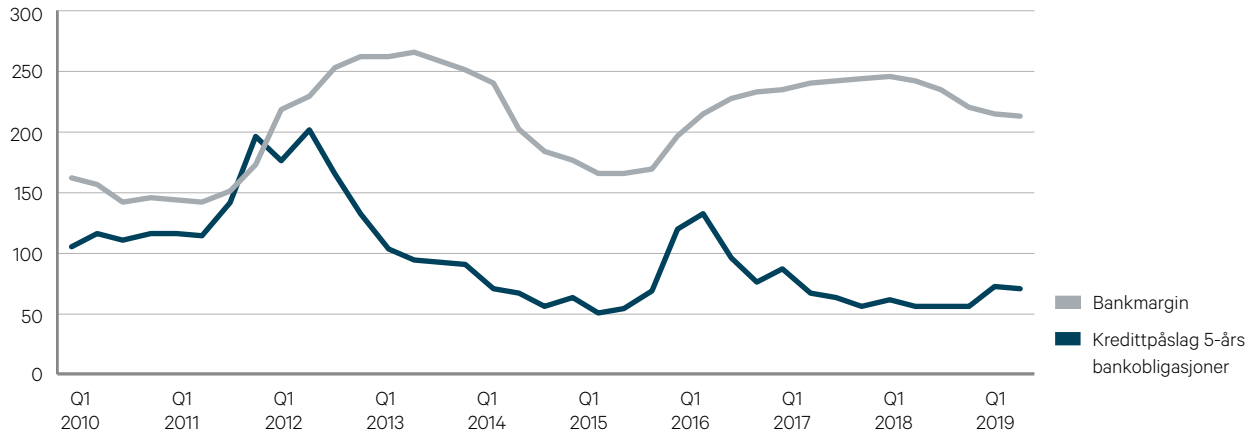
dermed 30 basispunkter lavere enn på samme tid i fjor. Etter at lånekostnaden steg betydelig ved inngangen til fjoråret på grunn av høyere rente, er mye av oppgangen reversert som følge av nedgang i bankmarginen.

Differansen mellom bankenes innlåns- og utlånsmarginer er betydelig redusert det siste året. I tillegg til at bankmarginene har falt betydelig, så har bankenes fundingkostnad steget. Bankenes rentenetto på nye lån er 50 basispunkter lavere enn for ett år siden. Etter en periode med høy fortjeneste, er lønnsomheten nå på et mer normalt nivå.

Mange lån er refinansiert i obligasjonsmarkedet eller solgt direkte til livselskap de siste årene, noe som har gitt god utlånskapasitet hos bankene. Økt konkurranse mellom bankene har presset ned marginene det siste året. Fremover venter vi at bankmarginene i hovedsak vil holde seg rundt dagens nivå, og vi venter ikke at marginene skal komme tilbake til bunnivået i 2015 da marginen i standardcaset var 165 basispunkter. Siden den gang har myndighetene har skjerpet kapitalkravet til bankene, og fundingkostnaden til bankene har steget.

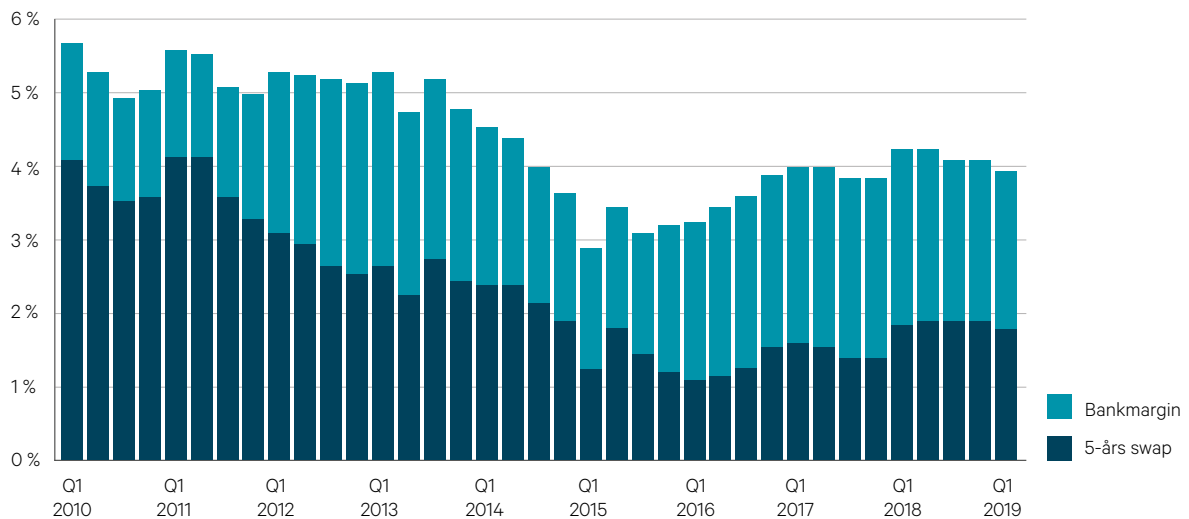
¹Per 18. februar 2019.

Bankmargin og kredittpåslag i bankobligasjoner (basispunkter)



Kilde: UNION og DNB Markets

Lånefinansieringsrente



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

Kilde: UNION

Finansiering - Del 2: Obligasjoner

Høyere kredittpåslag

Kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet har økt markant i løpet av det siste året. Kredittpåslaget globalt for selskaper med lav risiko økte omtrent 70 basispunkter fra februar 2018 til årsskiftet.¹ Hittil i år har påslagene falt om lag 25 basispunkter, slik at nivået er 45 basispunkter høyere enn for ett år siden.

Det er ikke sannsynlig at nivået skal falle tilbake der vi var for et år siden. Vi er relativt sent i konjunktursyklusen i mange land. Frykt for lavere global vekst, stigende renter og sentralbankenes reversering av pengepolitikken er blant faktorene som påvirker det globale kredittmarkedet negativt. Det er derfor grunn til å vente at kredittpåslagene fremover vil være noe høyere enn det vi har vært vant til de siste årene.

For de børsnoterte eiendomsselskapene i Norge har kredittpåslaget økt med mellom 20 og 40 basispunkter siden i fjor sommer. Kredittpåslaget for Entra-obligasjoner med 5-års løpetid er for øyeblikket 100 basispunkter², noe som innebærer en rente på 2,80 prosent ved full rentesikring.

I fjor ble det utstedt NOK 26 mrd. i nye eiendomsobligasjoner. Det har imidlertid vært få nye utstedelser de siste månedene.

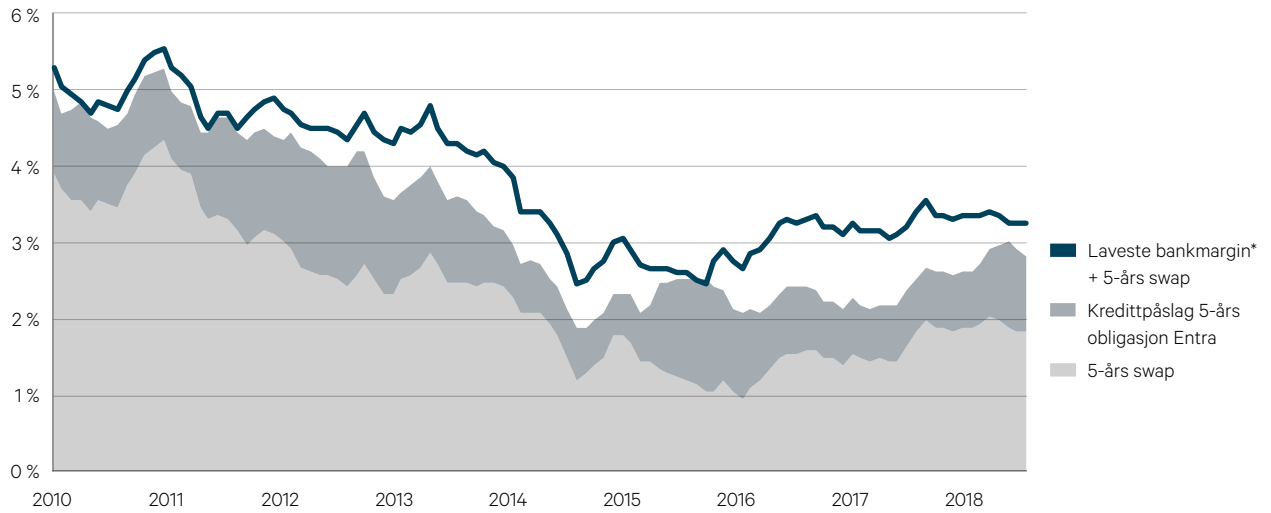
Én forklaring kan være at selskapene venter og ser an utviklingen i kredittspreadene. De fleste store selskaper har fleksibilitet med tanke på når de må utstede nye obligasjoner, og hvis de tror at spreadutgangen er midlertidig er det rasjonelt å vente. En annen forklaring er at markedet har blitt svært selektivt med tanke på hvilken caser som lar seg finansiere i SPV-strukturer etter at Finans-tilsynet strammet inn tolkningen av regelverket i april 2018. Dette har også ført til at kredittmarginen er høyere og løpetiden på obligasjonene kortere i slike caser, og da er det naturlig at bankfinansiering brukes i større grad.

Totalt utestående volum er NOK 113 mrd., og anslagsvis én av seks kroner av all eiendomsgjeld er finansiert i obligasjonsmarkedet. Vi venter et velfungerende obligasjonsmarked fremover, men den sterke veksten i utestående obligasjonsgjeld vil trolig avta. De kommende årene vil det i større grad handle om å refinansiere lån som forfaller. I tillegg er det en del internasjonale forhold som taler for at kredittpåslagene blir noe høyere enn vi har vært vant til de siste årene.

¹Investment grade.

²Kilde: DNB Markets per 13. februar 2019

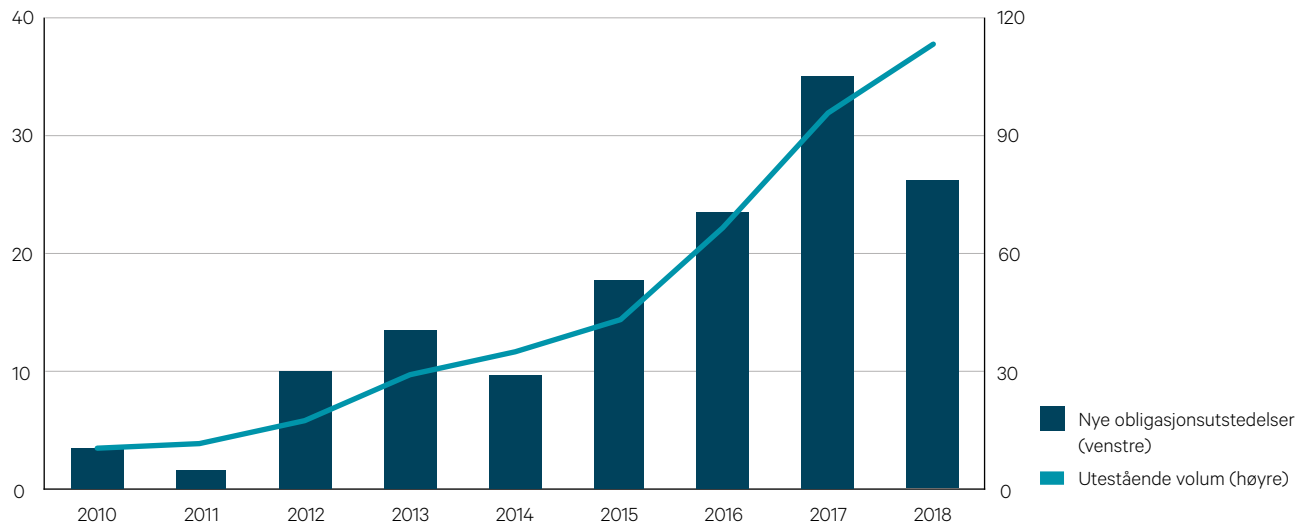
Samlet finansieringskostnad 5-års bank- og obligasjonslån



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

Kilde: UNION og DNB Markets

Eiendomsobligasjoner (NOK mrd.)



Kilde: Stamdata

Transaksjonsmarkedet

De finansielle aktørene driver markedet

Etter en sterk innspurt på fjoråret, endte transaksjonsvolumet på NOK 90,4 mrd. Dette er tre milliarder lavere enn året før, men nivået er høyere enn i 2016. Det ble gjennomført 293 transaksjoner i fjor. Kun i 2017 har vi registrert flere transaksjoner (330), og det er ingen tvil om at likviditeten i transaksjonsmarkedet er høy.

Særlig høy aktivitet er det blant de finansielle aktørene. Syndikatørene kjøpte eiendom for NOK 31,6 mrd. i fjor, og for første gang er de største brutto kjøper av norsk næringsseiendom med en andel på 35 prosent.¹ Eiendomsselskapene, som historisk sett er største brutto kjøper, hadde en andel på 28 prosent. Norske fond kjøper også mye eiendom for øyeblikket. I 2018 kjøpte de for NOK 9,3 mrd., noe som er det høyeste nivået siden finanskrisen.

Samlet sto norske fond og syndikatører bak om lag 45 prosent av kjøpsvolumet i fjor. Mens de i perioden 2013 til 2015 i snitt sto bak 23 prosent av volumet, har andelen økt til 39 prosent de tre siste årene. Det høye transaksjonsvolumet vi har sett de siste årene kan i stor grad tilskrives høyere aktivitet fra den finansielle delen av markedet.

Syndikatørene kjøper dessuten betydelig mer eiendom enn de selger. Aldri tidligere har nettoeksponeringen økt like mye som i 2018, da den økte med NOK 19 mrd. Vi ser at syndikatørene nå lager en større bredde av investeringsprodukter. De kjøper flere eiendommer med «value-add»-profil, utviklingsprosjekter og eiendommer utenfor storbyene.

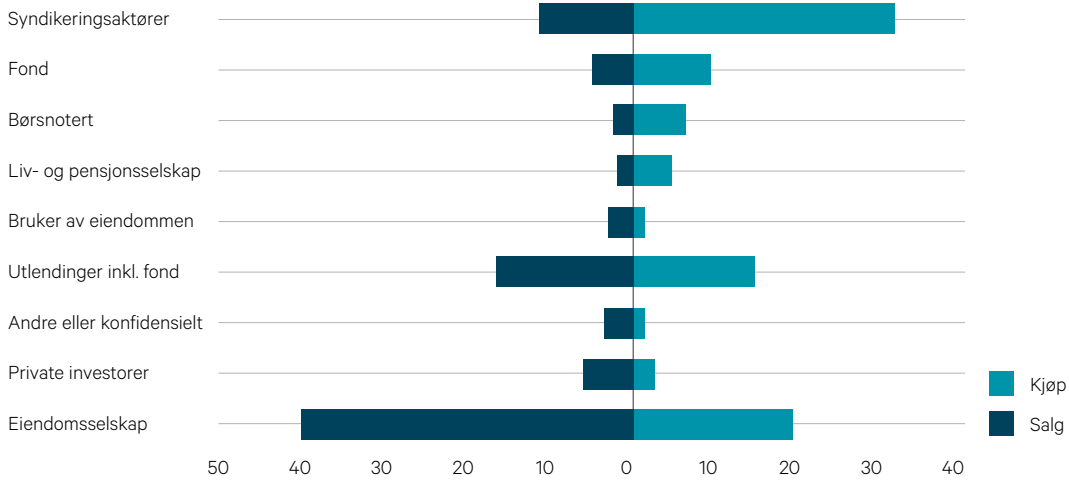
Internasjonale investorer er fortsatt aktive på både kjøps- og salgssiden, selv om de i fjor solgte for mer enn de kjøpte. Etter at utlendingene kom inn med mye kapital i 2014 og 2015, har tilnærmingen de siste tre årene vært mer balansert. I fjerde kvartal var internasjonale investorer involvert i flere store transaksjoner. Blant annet kjøpte Madison International mye av de kommersielle arealene på gateplan i Bjørvika, mens H.I.G. Capital kjøpte Jåttåvågen 10 i Hinna Park og to kontorbygg på Forus.

Logistikk-, industri- og kombinasjonseiendom skiller seg ut med en høyere andel av transaksjonsvolumet enn tidligere. I fjor var hver fjerde omsatte krone i dette segmentet. Nivået trekkes naturligvis opp av noen store transaksjoner, som EQTs salg av Mongstad, Canicas salg av Arcuseiendommen på Gjelleråsen og NRPs resyndikering av Raufoss Industripark. Men antall transaksjoner var også rekordhøy, med 78 eiendommer som byttet hender.

Fremover venter vi fortsatt et velfungerende transaksjonsmarked med høy likviditet. Både renter og renteforventninger har kommet ned siden i fjor høst. I kombinasjon med et velfungerende lånefinansieringsmarked, og mange aktører som har god tilgang på egenkapital, er det grunn til å vente at aktiviteten i transaksjonsmarkedet holdes oppe i 2019.

¹Her har vi utelatt transaksjoner hvor syndikatørene i større eller mindre grad agerte som kjøpsrådgiver. Dette volumet utgjorde om lag NOK 9 mrd. i fjor.

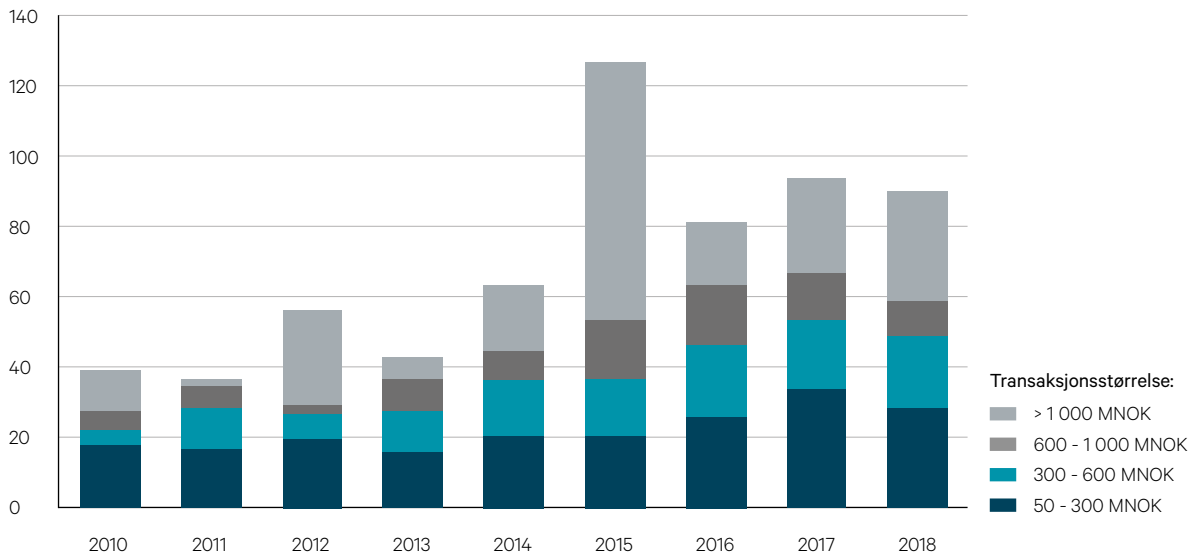
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2018



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

Kilde: UNION

Transaksjonsvolum



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

Kilde: UNION

Kontor

Rentespøkelset ser mindre faretruende ut

Makroutviklingen det siste kvartalet har isolert sett vært positiv med tanke på prisingen av norsk næringsseidendom. Globale vekstutsikter er litt svakere, noe som bidrar til å trekke ned lange renter. Samtidig ser det ut til at den norske konjunkturoppgangen tåler litt lavere global vekst. Det ser med andre ord ut til at vi får en utvikling som fortsatt er positiv for leiemarkedene, samtidig som at rentespøkelset ser mindre faretruende ut enn på samme tid i fjor.

Renter og finansiering

5-års swaprente i Norge er 1,80 prosent¹, noe som er omtrent 20 basispunkter lavere enn i midten av oktober. Konsensusoppfatningen er fortsatt at norske renter med både kort og lang løpetid skal stige, men mye tyder på at renteoppgangen blir mer moderat enn mange så for seg for noen kvartaler siden. Forventningen til rentenivået fremover er betydelig redusert. 5-års swap med oppstart om to år prises i dag til 2,07 prosent, mens tilsvarende nivå var 2,60 prosent i oktober.

I tillegg har bankmarginene falt betydelig det siste året. Samlet finansieringskostnad for nye 5-års lån med 65 prosent belåning og full rentesikring, er 30 basispunkter lavere enn for ett år siden. Med dagens utlånsappetitt blant bankene, og en rentekurve som er relativt flat, er det lite som tyder på at lånekostnaden skal stige mye i 2019.

Obligasjonsmarkedet har blitt litt kjøligere de siste månedene, og økte kredittspreader bidrar til høyere finansieringskostnad for aktører som obligasjonsfinansierer seg. I sum har likevel utviklingen i rente- og finansieringsmarkedet vært positiv siden vår forrige markedsrapport i oktober.

Interessen for eiendom som investeringsobjekt

Det har vært etterspørselsoverskudd i eiendomsmarkedet de siste årene. Et flertall av aktørene som ønsker å kjøpe, og særlig norske syndikater og fond har kjøpt mye. Mange av investorene bak syndikatene, typisk velstående privatpersoner og family offices, har trukket opp eiendomseksposeringen de siste årene. Selv om mange trolig har oppnådd en tilfredstillende allokering til eiendom, er det mye som tyder på at det fortsatt er mye egenkapital som søker eiendomsinvesteringer. Norske tilretteleggere hadde et rekordsterkt år i 2018.

Alternativavkastningen i obligasjonsmarkedet er fortsatt lav, og rentekurven indikerer at den ikke skal stige mye fremover.

Riktignok har kredittspreadene i obligasjonsmarkedet steget slik at man får bedre betalt for å ta kredittisiko. Men alt i alt er det fortsatt beskjeden avkastning å hente i obligasjonsmarkedet.

I et internasjonalt perspektiv ser Oslo fortsatt relativt dyrt ut når man tar hensyn til at både renter og bankmarginer er betydelig høyere enn i sammenlignbare land. For mange internasjonale fond er det vanskelig å kjøpe de beste kontorbyggene i Oslo på grunn av høye finansieringskostnader og lavt yieldgap. Lavrisikokapitalen er dessuten ofte avhengig av å sikre valutaen, noe som spiser mye av en allerede lav direkteavkastning. Sett i dette perspektivet er det ikke overraskende at internasjonale investorer har stått bak en betydelig lavere andel av kjøpsvolumet i Norge enn i resten av Norden i 2018.

Det er imidlertid liten tvil om at norsk makro fortsatt er sterk i et internasjonalt perspektiv, og vi ser særlig at fondsstrukturer med «value-add»-strategi investerer i Norge. Vi opplever slik sett at investeringer med høyere risikoprofil er relativt sett mer attraktivt for utlendingene i øyeblikket, og at de beste kontoreiendommene i Oslo (core) er dyrt sett utenfra.

Utsikter i leiemarkedet

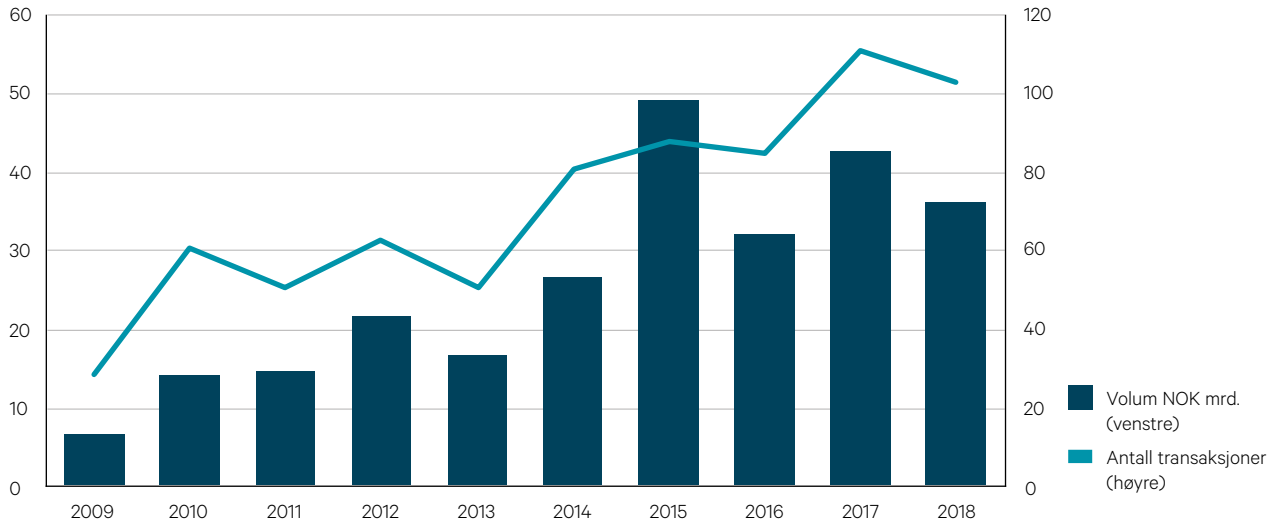
Den gunstige utviklingen i kontorleiemarkedet i Oslo har vært en viktig forklaring på at kjøperne har akseptert lavere yieldgap de siste årene. Vi forventer at den gode utviklingen i kontorleiemarkedet i Oslo vedvarer i 2019, men at veksten normaliseres fra 2020 når arealtilførselen øker igjen. Om ett år vil trolig forventninger til fremtidig leieprisvekst være lavere enn i dag.

Alt i alt er sannsynligheten for en yieldoppgang redusert siden i fjor høst ettersom lange renter og forventningene til fremtidige renter har kommet betydelig ned. I tillegg har aktørene minst like god tilgang til både egenkapital og fremmedkapital. Vi venter at yieldoppgangen kommer senere, og blir svakere, enn det vi så for oss sist. Det er likevel sannsynlighetsovervekt for at prime yield peker opp i løpet av 2020.

For det brede eiendomsmarkedet venter vi at yieldene skal holde seg på dagens nivå de nærmeste to årene. Rentene vil trolig ikke stige nok til å bite i denne delen av markedet, og svært mange investorer trekker frem «value-add» som det mest interessante segmentet.

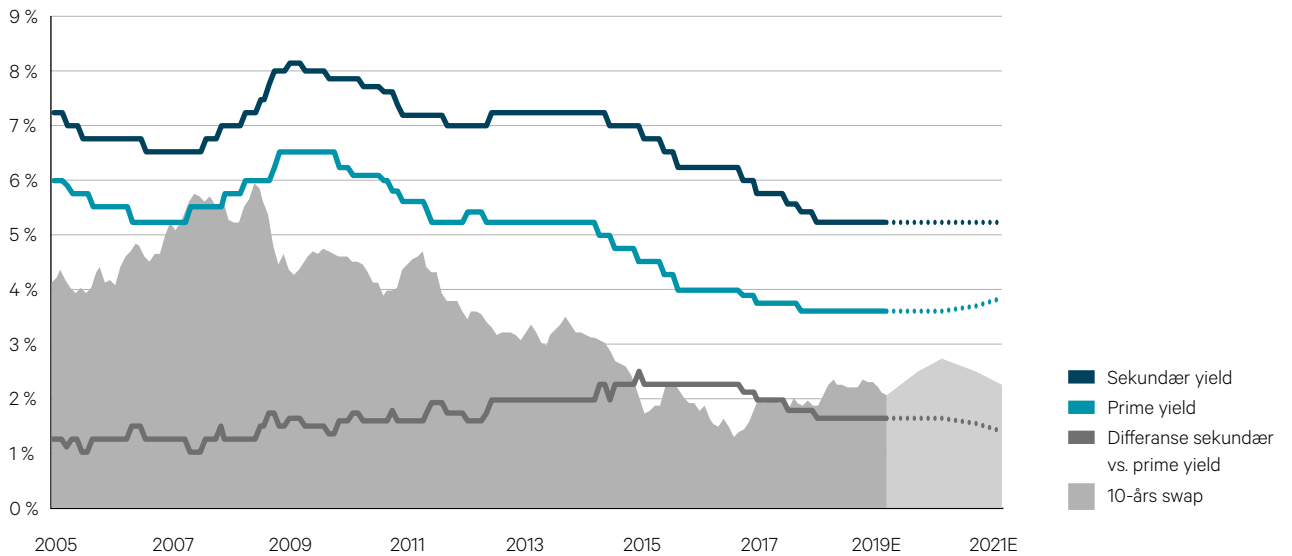
¹Per 18. februar 2019.

Kontortransaksjoner i Norge



Kilde: UNION

Utvikling for prime og sekundær yield i Oslo



Kilde: UNION og DNB Markets per januar 2019

Handel

Overetablering av butikker

I 2018 ble det gjennomført 49 handelstransaksjoner til et samlet volum på NOK 16 mrd. Volumet er høyere enn i 2017, men lavere enn rekordåret 2015 hvor det ble solgt flere store handelsporteføljer. Det er ingen tvil om at investorene er mer selektive i sine kjøp, og at det følgelig har oppstått et mer markert skille mellom attraktive og mindre attraktive handelseiendommer. Bankene er også mer selektive med tanke på finansiering handelseiendom, noe som forsterker bildet.

På tampen av fjoråret sikret Madison International seg full kontroll av de kommersielle publikumsrettede arealene på bygulvet i Bjørvika. Dermed har det amerikanske investeringsselskapet et utleibart areal på 11 000 m² og 270 parkeringsplasser, i tillegg til 27 000 m² i det planlagte Bispevika Nord.

Butikkhandelsomsetningen har hatt en gjennomsnittlig årlig vekst på 2,6 prosent siden 2014. Blant bransjene som har hatt svakest utvikling er klær og sko. Butikker med bredt vareutvalg, apotek, hjem og fritid er blant bransjene med sterkeste vekst.

Selv om majoriteten av handelen gjøres i fysiske butikker, tar nett-handelen en stadig større del av vareforbruket. Handelen i norske nettbutikker har økt med over 15 prosent i snitt hvert år siden 2014, og utgjør nå nærmere 5 prosent av total varehandelsomsetning. I tillegg handler nordmenn i utenlandske nettbutikker, noe som bidrar til at konkurransen i større grad har blitt global. Virke anslår at hver tredje krone vi bruker på varer på nett, går til utenlandske butikker.

2018 var et krevende år for butikkhandelen, og større kjeder som Tilbords, Enklere Liv og Habitat gikk konkurs. Antall konkurser innen varehandelen økte med 15 prosent på landsbasis, mens i hoved-

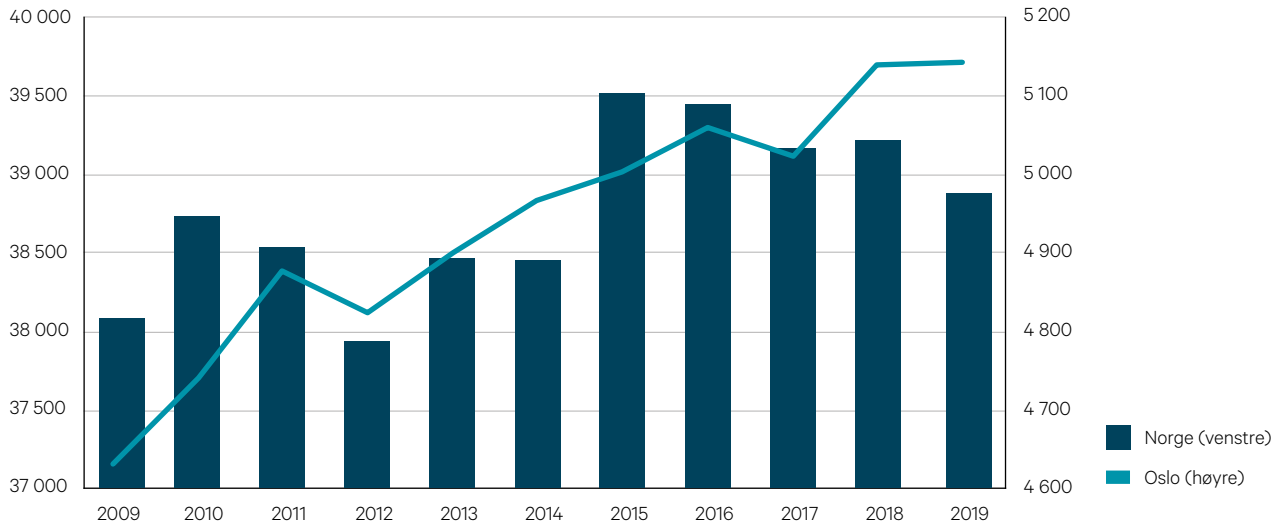
staden økte antall konkurser med 64 prosent. For hele landet sett under ett ligger antall konkurser omtrent på snittet for perioden fra 2009 til 2018, mens for Oslo ligger det 35 prosent over gjennomsnittet for samme periode. På landsbasis har antall virksomheter innen varehandel økt med 2 prosent siden 2009, mens antall virksomheter har økt med 11 prosent i Oslo. Den kraftige økningen i konkurser i Oslo kan vel så mye skyldes overetablering som netthandel og endret forbruksmønster.

Konsumentene bruker stadig mer penger på kjøp av tjenester og relativt mindre på kjøp av fysiske varer. I løpet av de ti siste årene har konsumet av varer økt med 35 prosent, mens tjenester har økt med 63 prosent. 2014 var første året vi brukte mer penger på tjenester enn varer, og denne trenden ser ut til å fortsette. Vi ser at stadig flere butikker prøver å tilpasse seg konkurransen fra nettbutikker og tjenestesektoren ved å tilby tilleggstjenester og opplevelsesbasert handel.

Lønnsveksten ventes å øke i årene framover. Samtidig vil høyere boliglånsrenter og svak utvikling i realboligprisene sannsynligvis virke dempende på konsumveksten. SSB venter dermed en betydelig lavere konsumvekst i årene fremover enn i tidligere oppgangskonjunkturer. Nivået er likevel på linje med gjennomsnittlig konsumvekst de siste 30 årene.

Yielden for kjøpesentre har kommet noe opp, og vi anslår nå prime yield til 4,50 prosent. På bakgrunn av utviklingen i handelssegmentet, venter vi en svak oppgang i yieldnivåene for handel generelt fremover.

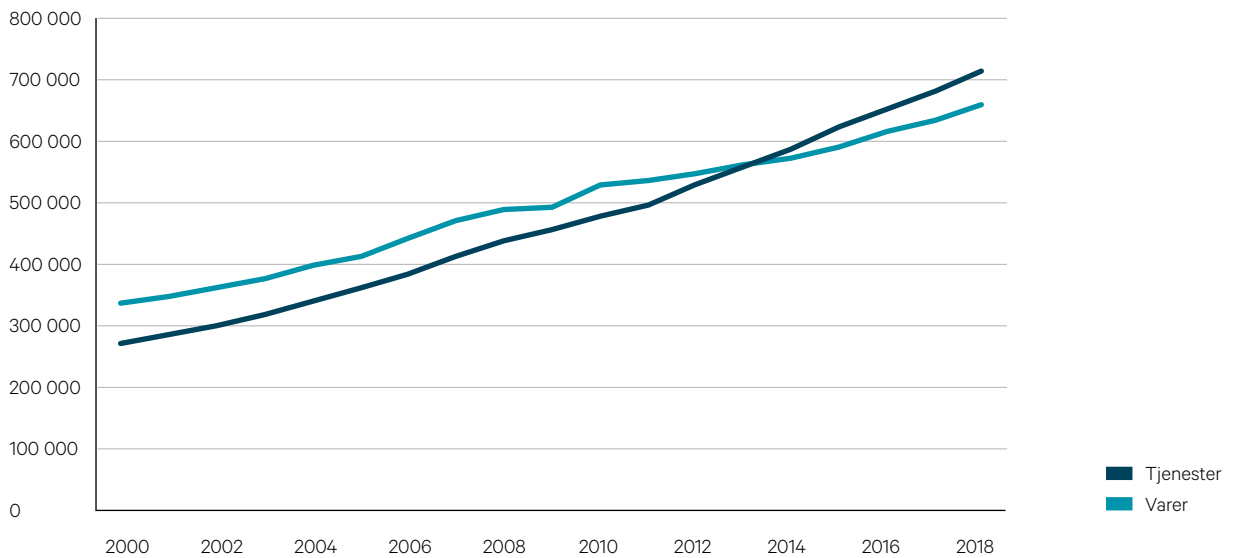
Antall butikker i Oslo vs. Norge



Antall virksomheter innen detaljhandel (unntatt salg av motorvogner)

Kilde: SSB

Totalt forbruk på varer og tjenester i Norge (MNOK)



Kilde: SSB

Lager og logistikk

Sterk interesse

Transaksjonsmarkedet

Vi har aldri registrert så mange transaksjoner innen lager-, industri- og logistikkeiendom som i 2018. Det ble omsatt 78 eiendommer til et samlet volum på NOK 23 mrd. Det er sterk interesse for å investere i dette segmentet som utgjør en fjerdedel av det totale transaksjonsvolumet. Til sammenligning har transaksjonsvolumet for lager- og logistikk vært i gjennomsnitt 17 prosent de siste fem årene. Kombinasjonseiendommer sto for over halvparten av alle transaksjonene innenfor dette segmentet i 2018.

Lange sikre kontantstrømmer, i kombinasjon med positive utsikter i leiemarkedet som følge av økt netthandel, bidrar til at mange ønsker eksponering i logistikkeiendom. Spesielt syndikeringsaktørene har vært en viktig kjøpergruppe. I tillegg kjøper norske fond relativt mye logistikkeiendom.

Det er stor etterspørsel etter gode logistikkeiendommer med lange leiekontrakter, og mangel på objekter. Gjennom fjoråret så vi mange transaksjoner som underbygger at prime yield for lager- og logistikkeiendom fortsatt er 4,75 prosent.

Leiemarkedet

Netthandel krever typisk tre ganger så mye logistikkareal som tradisjonell varehandel.¹ Selv om netthandel fremdeles utgjør en liten del av den totale omsetningen for varehandel, så vokser netthandelen betydelig mer enn omsetningen til tradisjonelle butikker. Virke anslår at netthandelens andel av den innenlandske varehandelen vil øke til 14 prosent i 2030.²

Dagligvarer utgjør omtrent 40 prosent av all detaljhandelsomsetning, en andel som har holdt seg stabil gjennom de store endringene i handelsssegmentet. Dagligvaremarkedet har hatt en gjennomsnittlig årlig omsetningsvekst på 3,4 prosent i perioden 2010 til 2016.³ Vi handler mat i stadig flere kanaler, og netthandelen med dagligvare

er i kraftig vekst. Kolonial.no omsatte for NOK 800 millioner i 2017 og opplever stadig vekst. De søker nå etter lager i størrelsesordenen 20 000 – 25 000 m² i Oslo og omegn.

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

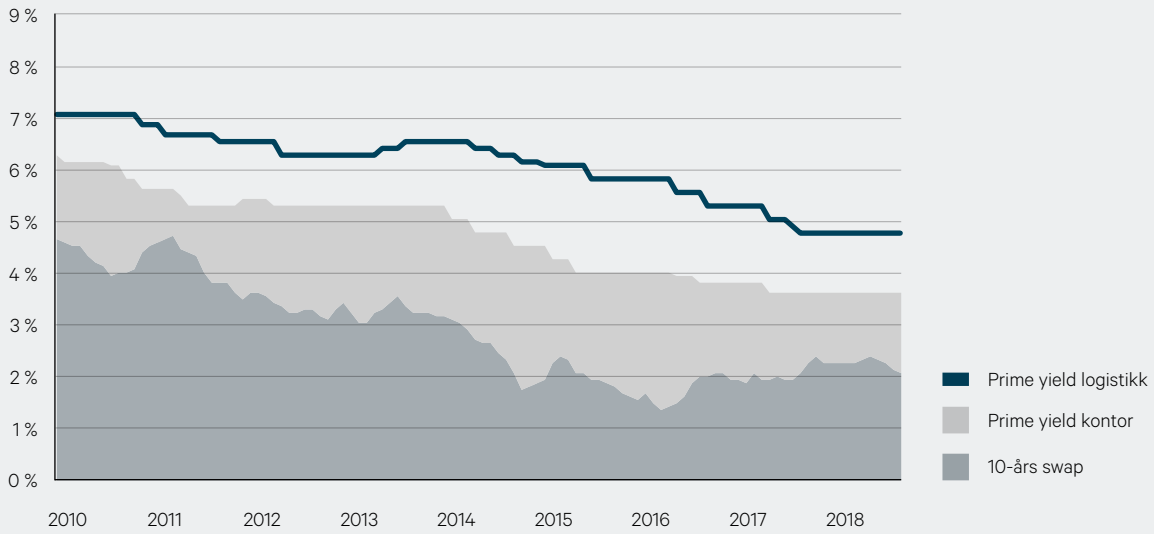
I markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi flere små- og mellomstore leietakere. Leietakerne etterspør lager, show-room, proffhandel og kontor, eller en kombinasjon av disse. Det største markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi i Groruddalen nord i Oslo. En betydelig andel av lager- og kombinasjonseiendommene ligger i utviklingsområdene som Oslo kommune har innlemmet i sin arealstrategi, og vil trolig konverteres til andre formål på sikt. I tillegg bygges det sjelden slike bygg innenfor kommunegrensen. Netthandelen påvirker også dette markedet positivt fordi flere aktører har behov for leveringspunkter i kort avstand fra kundene. Med stigende etterspørsel, og en tilbudsside som er begrenset, er det grunn til å vente stigende leiepriser for slike lokaler.

¹Kilde: Prologis

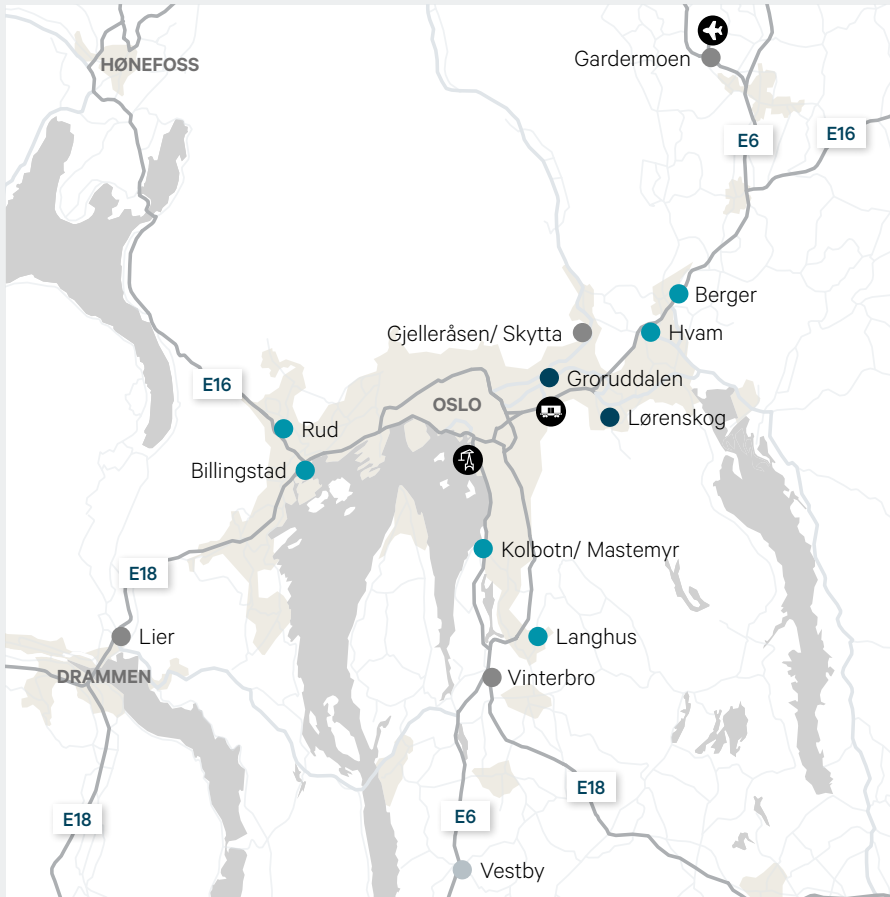
²Anslaget forutsetter lav vekst i netthandel av dagligvarer.

³Kilde: SSB

Prime yield logistikk i Oslo og Akershus



Kilde: UNION og DNB Markets



Leienivå for lager (NOK/m²/år)

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

¹Typisk nivå for gode lokaler med takhøyde inntil seks meter

²Lokaler med topp standard og takhøyde over seks meter

Kilde: UNION

Hotell

Nok et rekordår

Transaksjonsmarkedet

Det ble omsatt 12 hotelleiendommer i Norge i 2018 med samlet eiendomsverdi på rundt NOK 2,4 mrd. Det er fem flere transaksjoner enn i 2017 og NOK 0,7 mrd. mer i omsetningsvolum enn fjoråret, men det er lavere enn gjennomsnittet på NOK 2,5 mrd. i perioden 2010-2017.

Halvparten av hotellene som er omsatt ligger utenfor de største byene, mens de største transaksjonene har vært i byene. Blant annet så har Obos Forretningsbygg solgt Scandic Ørnen i Bergen, mens Edgar Haugen og Ola Emil Heggset har kjøpt et hotell i Kristiansund fra Rica Eiendom.

Leiemarkedet

I fjor steg antall overnattinger for femte året på rad i Norge. Det ble registrert i underkant av 24 millioner overnattinger på norske hoteller, en økning på 1,9 prosent sammenlignet med 2017.¹ Turistene hadde 3,0 prosent flere overnattinger, mens forretningsreisende hadde en økning på 0,8 prosent. Etter fire år med økning i rombelegget, gikk belegget ned med 0,7 prosentpoeng til 55,3 på landsbasis i 2018. Pris per rom steg imidlertid med 1,5 prosent i 2018. Omsetningen per tilgjengelige rom (RevPAR) økte kun med 0,4 prosent i 2018. Dette er betydelig svakere enn i 2017 da veksten i RevPAR var 7,5 prosent.

I fjor økte tilbudet av hotellrom i Oslo med 0,6 prosent, noe som i stor grad skyldes nyåpninger og at flere hoteller er tilbake i markedet etter renovering. Oslo hadde den sterkeste prisoppgangen på 4,8 prosent i 2018. Rombelegget er imidlertid redusert med 1,8 prosentpoeng til 71,3 prosent i samme periode, slik at RevPAR kun steg 2,3 prosent. Det er lavere vekst enn fjoråret, da RevPAR steg med hele 11,8 prosent i hovedstaden.

I Oslo ventes det en betydelig tilbudsvekst i årene fremover, ettersom flere hoteller kommer tilbake i markedet etter renovering. I tillegg

ferdigstilles det nye hoteller, og vi har sett flere eksempler på hotellutvidelser der man konverterer tilstøtende kontorbygg til hotell. Blant annet så skal Valter Jensen Eiendom konvertere det 5 300 m² store kontorbygget i Platous gate 14-16 i Oslo til 84 hotellrom, mens CBRE Global Investors skal konvertere og utvide med 83 rom i Karl Johans gate 12 i Oslo. I løpet av 2019 vil kapasiteten i Oslo øke med om lag 1 300 nye rom.

I Stavangerregionen er RevPAR redusert med 0,5 prosent i 2018, noe som blant annet skyldes nedgang i overnattinger til forretningsreisende på 3,5 prosent. Frogner House Apartments etablerte et leilighetshotell med 200 leiligheter i Stavanger sentrum i fjor høst som har gitt økt konkurranse for hotellene. Økt konkurranse fra andre substitutter og nedgang i antall overnattinger er en sentral faktor for den negative utviklingen, selv med økt optimisme blant bedriftene og økte oljeinvesteringer.²

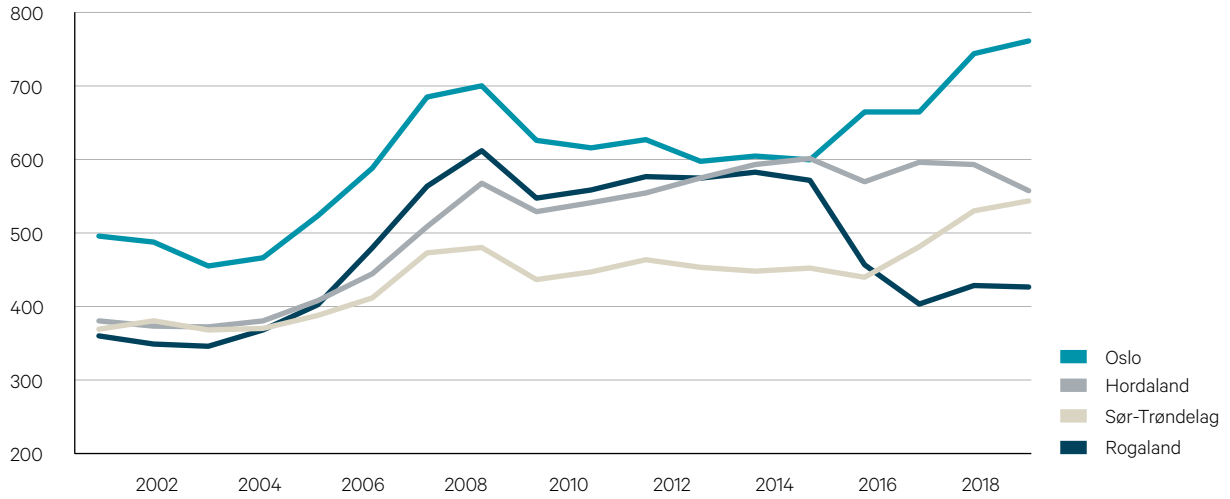
I Bergensregionen økte antall hotellrom med over 3,3 prosent i 2018. Dette har bidratt til å legge press på både belegget og prisene, slik at RevPAR er redusert med 5,9 prosent. De siste to årene har det kommet 1 090 nye hotellrom i Bergensområdet, tilsvarende tilbudsvekst på nesten 12,7 prosent. Det er ventet at det kommer enda flere nye rom i årene fremover. Blant annet planlegger Pellas Eiendom å åpne ytterligere 1 000 nye hotellrom de neste to årene.

I Trondheimsregionen steg RevPAR med 2,5 prosent, hovedsakelig på grunn av en økning i rombelegget på 1,7 prosentpoeng til 60,3. Britannia Hotel åpner etter renovering med 257 hotellrom i april. Fremover er det ventet moderat vekst av hotellrom, slik at markedet vil være relativt i balanse.

¹Kilde: SSB

²Kilde: Norges Bank

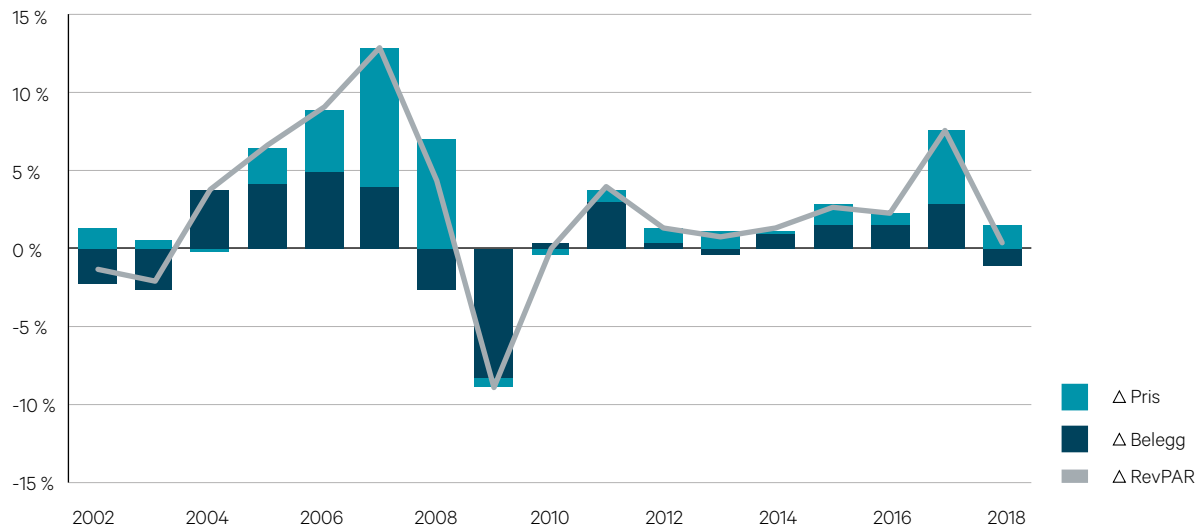
Omsetningen per tilgjengelige rom (RevPAR)



Tallene viser utviklingen i RevPAR i de respektive årene.

Kilde: SSB

Utvikling i omsetning per tilgjengelige rom i Norge (RevPAR)



Grafen viser årlig endring i de tre parametrene.

Kilde: SSB

Bolig

Realprisnedgang

Fallende renter og utsikter for vedvarende lave renter var en viktig driver for den høye prisveksten vi så frem til toppen i 2017. I Oslo ble dette forsterket ved at det også var et lavt tilbud av boliger for salg.

Etter noen år med store svingninger i både boligpriser og boliginvesteringer i Oslo, virker boligmarkedet nå å være mer i balanse. Boligprisene i Oslo falt med 13 prosent i løpet av noen måneder i 2017, men har økt med 5,3 prosent de siste 12 månedene. Prisene er nå 5,5 prosent lavere enn toppen i februar 2017. Prisene er nå 5,5 prosent lavere enn toppen i februar 2017, mens boligprisene på landsbasis har hentet seg inn etter et mer moderat fall.

Det er fortsatt et relativt høyt antall usolgte bruktboliger i hovedstaden. I januar var det om lag like mange usolgte boliger som i samme måned i fjor. I tillegg ferdigstilles flere nyboligprosjekter i 2019 som en konsekvens av den høye igangsettelsestakten i 2016 og 2017. Igangsettingen av nye boliger har imidlertid kommet drastisk ned siden rekordåret 2017. I tillegg har økte byggekostnader ført til at flere prosjekter sliter med lønnsomheten. Dermed venter vi at antall ferdigstilte boliger vil falle fra 2020.

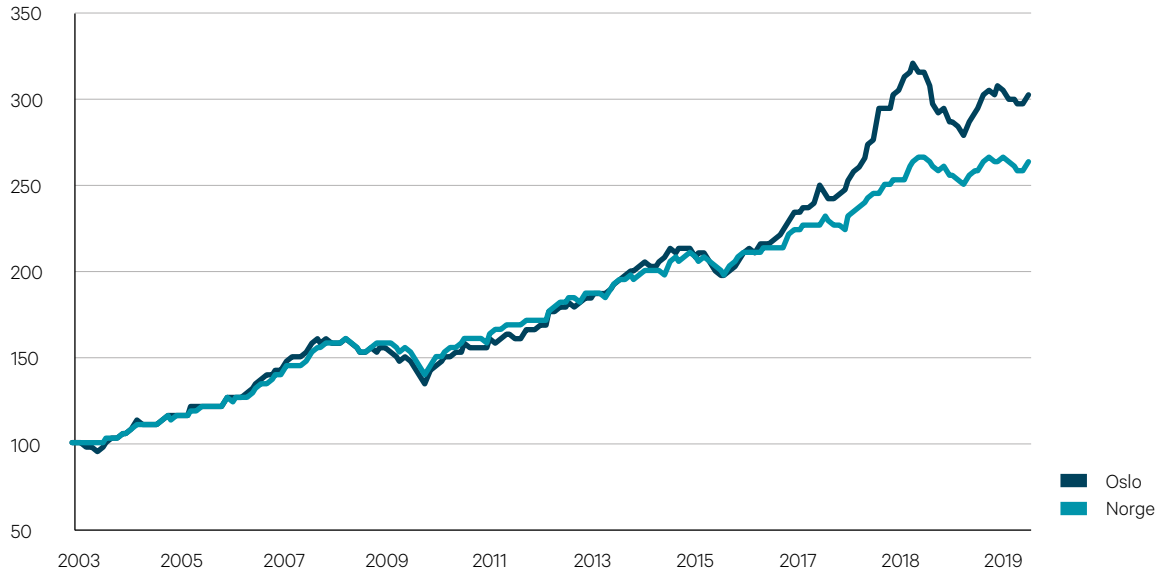
Det er imidlertid fortsatt høy interesse for attraktive boligtomter og konverteringseiendommer. Boligutviklerne bygger opp tomtebanker,

og har troen på en positiv utvikling i boligprisene over tid. For de fleste utviklere er det viktig å sikre seg tomter nært kollektivknutepunkt og i sentrumsnære områder i utvikling.

Befolkningsveksten i Oslo har falt mye de siste årene, hovedsakelig på grunn av lavere netto innvandring og økt utflytting til andre kommuner. Akershus har derimot i stor grad opprettholdt befolkningsveksten som følge av økt innflytting. Mer enn halve befolkningsveksten siden 2015 skyldes tilflytting fra andre fylker. Oslo og Akershus er fremdeles fylkene med høyest befolkningsvekst, med henholdsvis 1,2 og 1,7 prosent. SSB venter en årlig befolkningsvekst på 1 prosent frem mot 2030. Dette tilsvarer et boligbehov på nærmere 6 500 per år de neste fem årene for de to fylkene til sammen.

Fremover venter vi en relativt flat utvikling i boligprisene. Det er fortsatt et betydelig varelager med bruktboliger for salg, og med flere nye boliger som ferdigstilles i 2019, vil trolig tilbudssiden være romslig. Lønnsveksten er riktignok ventet å tilta, men høyere boliglånsrenter og lavere befolkningsvekst vil trolig virke dempende på etterspørselen. SSB venter at utlånsrenten på rammelån vil øke fra 2,6 i 2018 til 3,7 prosent i 2021.

Indeksert boligprisutvikling (2003 = 100)



Kilde: Eiendom Norge

Igangsetting og estimert boligbehov i Oslo og Akershus



Kilde: UNION og SSB

Bergen

Transaksjonsmarkedet koker

Transaksjonsmarkedet

I Bergen registrerte vi 35 transaksjoner med et volum på NOK 6,5 mrd. i 2018. I tillegg ble havneterminalene på Mongstad utenfor Bergen og i Dusavik utenfor Stavanger solgt for totalt NOK 4 mrd. Når vi inkluderer transaksjonen på Mongstad, så er volumet i Bergen rekordhøyt. Det var også rekord i antall transaksjoner i fjor.

Vi opplever at det er sterk interesse for å investere i Bergen, og i fjor var det en god miks av lokale og nasjonale kjøpere. Det er også et stort spenn av eiendommer som er omsatt det siste året. Blant de lokale aktørene er det særlig Midgard Gruppen som skiller seg ut, etter at eiendomsselskapet kjøpte fem eiendommer til en samlet verdi på rundt NOK 1 mrd. i fjor.

Vi venter at den sterke interessen for å investere i Bergen vil vedvare, blant annet fordi utsiktene i kontorleiemarkedet ser bra ut med fallende kontorledighet. Vi anslår prime yield til 4,25 prosent, og vi tror yielden vil utvikle seg flatt fremover.

Leiemarkedet

En klar overvekt av bedriftene i Hordaland er optimistiske.¹ Oljeinvesteringene er ventet å øke med 13,2 prosent i år², noe som påvirker mange bedrifter i Hordaland positivt. Fylket har dessuten et diversifisert næringsliv blant annet knyttet til sjømat, tradisjonell eksport og turisme, sektorer som nyter godt av svak kronekurs.

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 2018–2020.³ I tillegg til at nybyggvolumet er halvert, bidrar en rekke bolig- og hotellkonverteringsprosjekter til at anslagvis 65 000 m² kontor fjernes fra markedet i samme periode.

Kontorledigheten i Bergen er nå 8,1 prosent, etter å ha falt med nesten to prosentpoeng siden starten av 2017⁴. Siden netto tilførsel av kontorarealer ventes å være negativ frem mot 2021, ligger det godt til rette for at kontorledigheten skal falle ytterligere.

Det Reitan-kontrollerte eiendomsselskapet Vestenfeldske Eiendom har signert en leiekontrakt med Spaces på 4 000 m² i Olav Kyrres gate 41 og Vaskerelven 39 i Bergen. Byggene skal knyttes sammen med en glassbygning i midten, og blir Spaces andre etablering i byen. Fra før har de et senter i Media City i Lars Hilles gate 30.

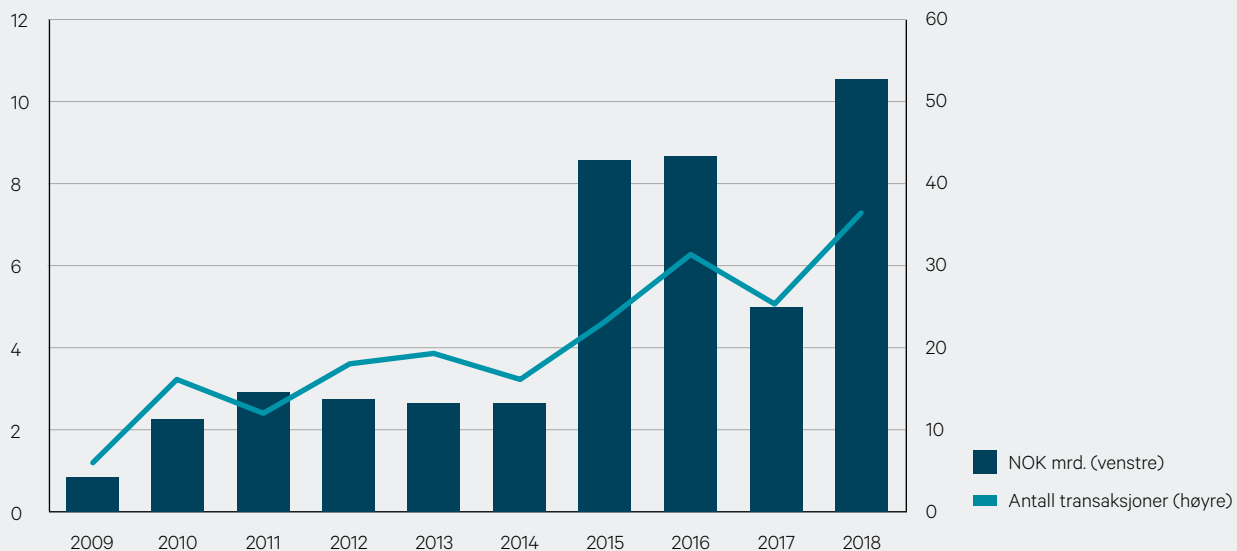
¹Kilde: SR-Bank, konjunkturbarometer januar 2019

²Kilde: SSB

³Kilde: Kytte Eiendom

⁴Kilde: WPS Næringsmegling

Transaksjoner i Bergensområdet



Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

	Høy standard	Toppleie
●	1 800 - 2 600	3 000
●	1 400 - 1 900	2 350
●	1 100 - 1 600	1 950
●	1 100 - 1 400	1 600

Kilde: Kyte Eiendom/UNION

Trondheim

Få store transaksjoner, men god interesse fra nasjonale aktører

Transaksjonsmarkedet

I Trondheim registrerte vi 22 transaksjoner med totalt volum på NOK 3,5 mrd. i fjor. Det er en betydelig nedgang fra rekordåret 2017 da vi registrerte 33 eiendommer med et totalt volum på NOK 5,9 mrd. Det var få store eiendommer som ble solgt i fjor, og det ble kun gjennomført fire transaksjoner over MNOK 250.

De siste årene har syndikatørene vært største netto kjøper i Trondheim. 2018 var intet unntak. Syndikatørene og fondsstrukturer sto bak halvparten av transaksjonene og et volum på totalt NOK 2,0 mrd. De lokale eiendomsselskapene kjøpte 12 eiendommer for totalt NOK 1,4 mrd.

Det er fortsatt god interesse fra både lokale og nasjonale aktører. Vi tror hovedforklaringen på nedgangen i transaksjonsvolum er mangel på gode objekter til salgs. Vi kjenner til at det er mange prosesser på gang i første kvartal, og vi blir ikke overrasket dersom transaksjonsvolumet i Trondheim øker i 2019.

Prime yield i Trondheim anslås til 4,8 prosent. Fremover tror vi yielden vil utvikle seg flatt.

Leiemarkedet

NAV's bedriftsundersøkelse for Trøndelag viser at bedriftene er overveiende optimistiske. Sysselsettingsforventningene har riktignok gått noe ned, men hver fjerde virksomhet forventer å ha flere ansatte om ett år. Kun 7 prosent forventer nedbemanning. Det er særlig bygg og anlegg og deler av industrien som har de største forventningene til økt sysselsetting. Dette er bransjer som ikke er særlig kontorintensive.

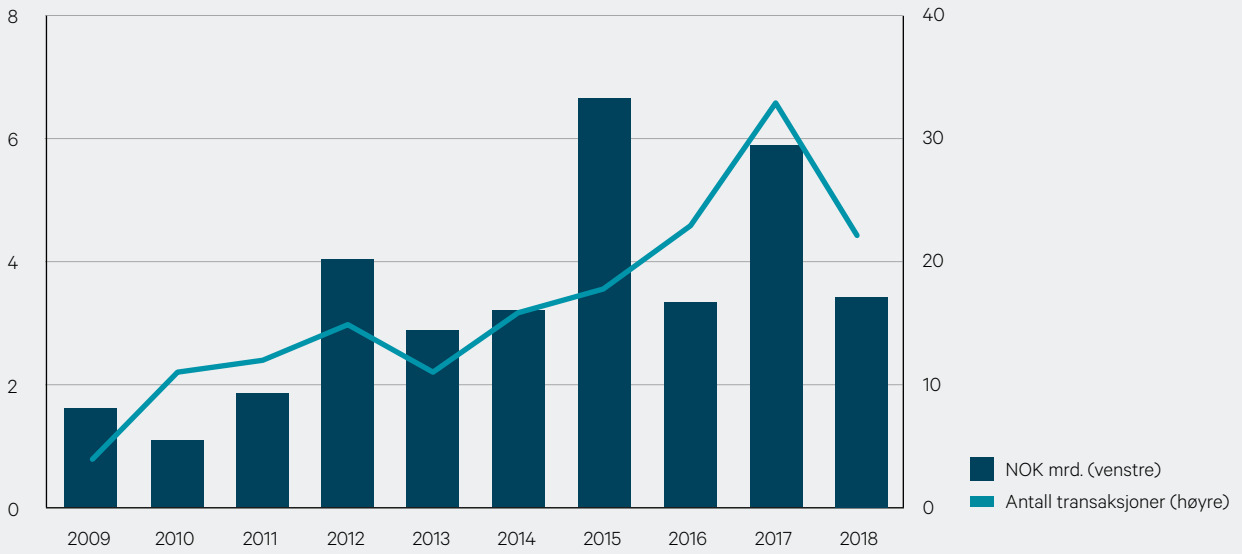
Den registrerte arbeidsledigheten var 1,8 prosent i desember, og NAV peker på at tilgang til arbeidskraft sannsynligvis blir en begrensende faktor fremover. De forventer en moderat sysselsettingsvekst på 0,9 prosent, eller 2 100 personer i Trøndelag i 2019.

Kontorledigheten har holdt seg relativt stabil mellom 8 og 9 prosent i Trondheim de siste tre årene.¹ Vi forventer imidlertid at ledigheten skal stige i 2019 ettersom det ferdigstilles om lag 60 000 m² nytt kontorareal i år. Det tilsvarer en tilbudssidevekst på 4,7 prosent. Selv om vi ser noen eksempler på kontor som konverteres til bolig, blir netto vekst på tilbudssiden trolig for høy i forhold til etterspørselen i markedet. I 2020 kommer nybyggvolumet kraftig ned, slik at ledigheten sannsynligvis kryper nedover igjen.

I likhet med de andre storbyene, er det i ferd med å bli et større skille mellom gode og dårlige objekter i Trondheim. De høyeste leieprisene oppnås i et utvidet sentrum med Solsiden og Brattøra, og prisene stiger i denne delen av markedet. For kontorer med moderat standard og beliggenhet ligger leieprisene på om lag samme nivå som for tre år siden.

¹Kilde: Norion Næringsmegling

Transaksjoner i Trondheimsområdet



Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

Leienivå for kontor (NOK/m²/år)	Høy standard	Toppleie
1 600 - 2 200	2 600	
1 200 - 1 800	2 000	
1 300 - 1 700	1 850	
1 100 - 1 300	1 800	

Kilde: Norion/UNION

Stavanger

Stor bredde i omsetningene

Transaksjonsmarkedet

Aldri før har vi registrert et høyere transaksjonsvolum eller flere transaksjoner i Stavangerområdet. Volumet i fjor endte til slutt på NOK 10,5 mrd. fordelt på 32 transaksjoner.¹ Det var et stort spenn av eiendommer som ble omsatt i Stavanger i 2018, inkludert flere lavrisikoeiendommer, Forus-eiendommer med korte kontrakter og eiendommer med utviklingspotensial.

Stavanger tiltrekker seg igjen internasjonal kapital. H.I.G. Capital kjøpte tre kontorbygg i fjor for til sammen NOK 2,4 mrd. Den amerikanske fondsforvalteren kjøpte Jåttåvågveien 10-12 på Hinna av NIAM, samt Kanalsletta 2 og 3 på Forus av UNION Eiendomsinvest.

I flere år etter oljesmellen i 2014 var det primært lavrisikoeiendommer som ble omsatt i Stavanger. Denne trenden har snudd. Den økonomiske situasjonen i regionen er normalisert med høyere aktivitet i oljebransjen, stigende sysselsettingen og fallende arealledighet. Vi anslår at de beste kontoreiendommene i Stavanger kan oppnå en yield på 4,80 prosent. Det er 10 basispunkter lavere på samme tid i fjor.

Leiemarkedet

I Rogaland har det blitt skapt 14 000 nye arbeidsplasser siden bunnpunktet tidlig i 2017.² Optimismen i næringslivet er god, og hele syv av ti oljebedrifter er optimistiske. Vi forventer at optimismen skal vedvare en stund til ettersom oljeinvesteringene er ventet å vokse med hele 13,2 prosent i 2019.³

Økt aktivitet i oljesektoren bidrar til at bedriftene etterspør mer areal. Etter at kontorledigheten i Stavanger steg fra 3,4 prosent i 2012 til 13,5 prosent i 2017, falt ledigheten med 3,8 prosentpoeng gjennom 2018.⁴ Kontorledigheten er nå 9,7 prosent. Ledigheten varierer fort-

satt betydelig mellom ulike områder. I sentrum er ledigheten 7,3 prosent, mens den er 14,3 prosent på Forus. Dette reflekteres også i leieprisutviklingen.

Seabrokers Eiendom har signert leiekontrakter med Aibel, AKOFS Offshore og Askø & Bottegaard på Forus. Aibel forlenger og utvider til 25 000 m² i Vestre Svanholmen 14. AKOFS Offshore flytter til Vestre Svanholmen 4, mens Askø & Bottegaard flytter til Vassbotnen 23 hvor Equinor er største leietaker.

Fremover venter vi at bedriftene skal fortsette å etterspørre mer areal. Samtidig har nybyggingen tatt seg opp, og kontormarkedet tilføres om lag 50 000 m² nytt kontorareal i år. Blant annet ferdigstilles SR-Banks nye hovedkontor i Bjergsted, «Herbarium», og nytt rådhus i både Sola og Stavanger. Vi venter derfor ikke at ledigheten skal falle i samme takt som i fjor.

Siden vår forrige markedsrapport har det blitt klart at FP Eiendom, Base Gruppen og Bane NOR Eiendom sammen skal utvikle en ny bydel i Paradis. De danner et utviklingsselskap som skal realisere planene på til sammen 250 000 m² med kontor, hotell, handel, servering, bolig, skole og barnehage. Første byggetrinn planlegges å stå ferdig i 2022. Aker BP, som i dag holder til i Hinna Park, har signert en intensjonsavtale for leie av et nytt kontorbygg her.

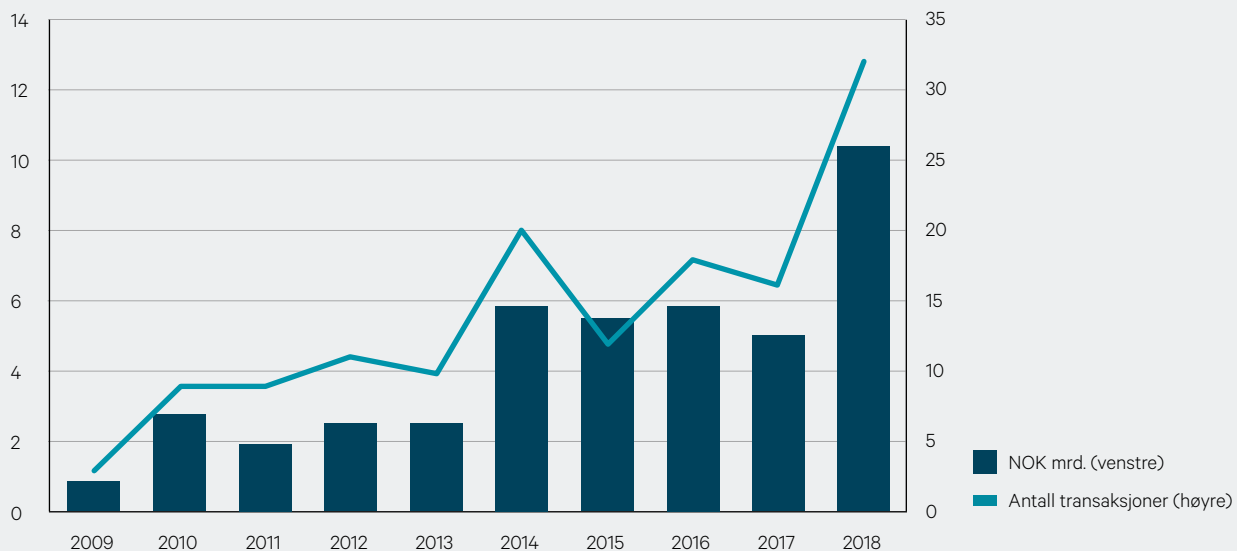
¹Det inkluderer salget av Equinors hovedkontor på Forus mellom to selskaper forvaltet av amerikanske Colony Capital.

²Kilde: SR-Bank

³Kilde: SSB

⁴Kilde: EiendomsMegler1 Næringsseiendom

Transaksjoner i Stavangerområdet



Kilde: UNION



Leienivå for kontor (NOK/m²/år)

Leienivå (NOK/m²/år)	Høy standard	Toppleie
1700 - 2600	3100	
1400 - 1700	1900	
1200 - 1600	1900	
800 - 1200	1400	

Kilde: EiendomsMegler1/UNION

6/ Kontorleiemarkedet i Oslo

Tilbud

Fortsatt lavt tilbud på kort sikt

Kontorledigheten i Oslo er 5,7 prosent.¹ Ledigheten har dermed falt 0,8 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene, og er 1,5 prosentpoeng lavere enn på samme tid i fjor. I løpet av det siste halvåret er ledigheten redusert i 12 av 17 definerte kontorområder. Den største nedgangen i antall kvadratmeter ser vi på Økern hvor ledigheten nå er 10,4 prosent.² I sentrumsområdene er ledigheten historisk lav på 3,7 prosent.³

I 2019 ferdigstilles det 90 000 m² nytt kontorareal, hvor fremdeles ¼ ikke er utleid. Fra 2020 øker nybyggvolumet, og vi anslår at det vil ferdigstilles 180 000 m² kontorareal dette året. Flere utviklere har satt i gang store prosjekter på spekulasjon som skal stå ferdig i 2020, som for eksempel OBOS Forretningsbyggs kontorbygg på 30 000 m² i Freserveien 1 og Skanskas kontorprosjekt «Parallell» i Lørenveien 73 på Økern. Sistnevnte er på totalt 19 500 m², og heller ikke her er det signert noen leiekontrakter.

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 leiekontrakt. Ifølge Arealstatistikk er det færre store leietakere som har utløp av leiekontrakten etter 2020. Vi venter derfor mindre spekulativ bygging de nærmeste årene.

I 2021 er det hittil to store kontorbygg vi kjenner til som vil stå ferdig; Storebrand og Aspelin Ramms prosjekt "VIA" i CBD og Oslo

Pensjonsforsikrings prosjekt "Økern Portal". Disse to prosjektene utgjør til sammen 90 000 m² kontorareal, og mer enn halvparten er allerede utleid. Siden det er nærmere tre år til utløpet av 2021, venter vi at flere nybygg vil komme til. Vår prognose innebærer totalt 130 000 m² nytt kontorareal i 2021, noe som er omtrent på historisk gjennomsnitt.⁴

Et mer balansert boligmarked og et sterkt kontormarked, i kombinasjon med at mange av de best egnede konverteringsobjektene etter hvert er tatt ut, gjør at færre kontoreiendommer konverteres til boliger. Vi forventer at volumet av kontorareal som konverteres til andre formål faller gradvis, fra 100 000 m² på toppen i 2017 til 30 000 m² i 2021. Når vi justerer for kontorareal som fjernes fra markedet ender vi opp med en netto vekst i bygningsmassen på kun 30 000 m² i 2019. Vi står dermed fast ved vår prognose om at kontorledigheten faller videre i år. Vi venter at kontorledigheten faller til 5,5 prosent i løpet av 2019, før den stiger fra 2020 når arealtilførselen øker.

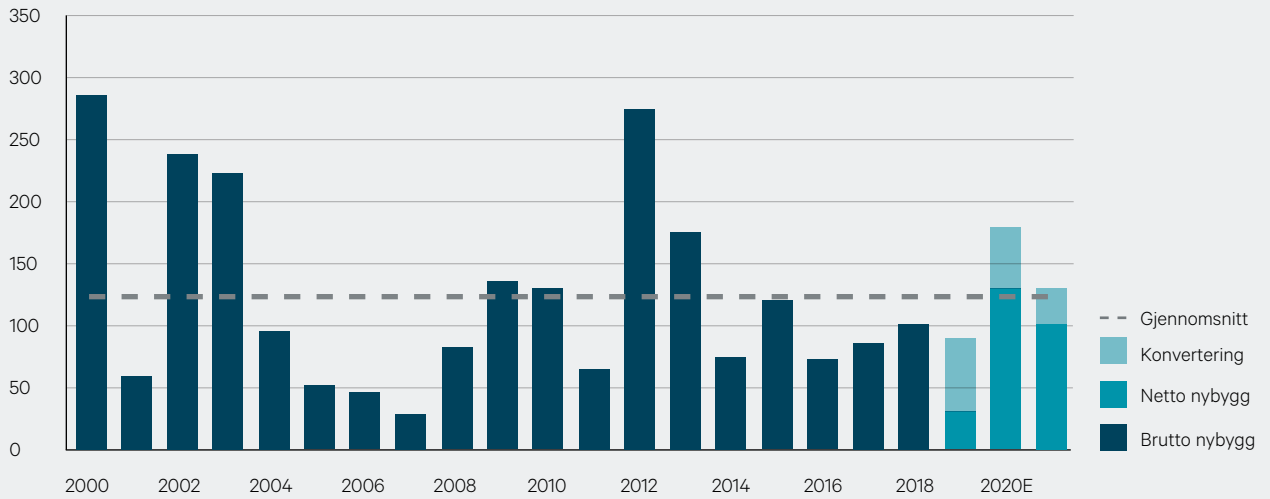
¹Inkludert Asker og Bærum.

²Inkludert Hasle, Løren og Ulven.

³CBD, Øvrige sentrum og Bjørvika samlet. Datagrunnlaget går tilbake til 2010.

⁴For perioden 2000 – 2018.

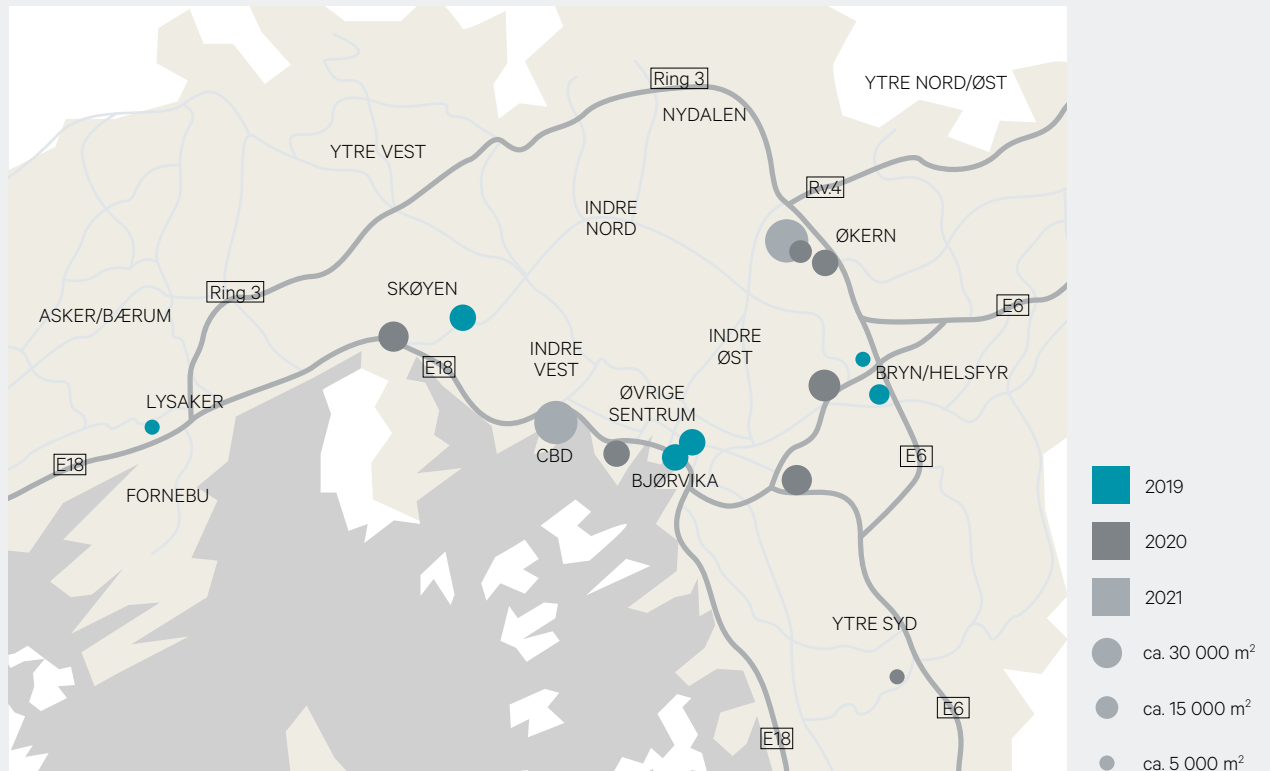
Nybygging og konvertering



Brutto nybygg = netto nybygg + konvertering

Kilde: UNION

Nye kontorbygg som ferdigstilles i perioden 2019 til 2021



Kilde: UNION

Etterspørsel

Økt sysselsetting

Statistisk sentralbyrå (SSB) anslår at sysselsettingen på landsbasis økte med 1,5 prosent i 2018. Dette er den høyeste veksten siden 2012. SSB venter at sysselsettingen vil øke med 1,1 prosent på landsbasis i 2019, før den blir noe lavere i 2020 og 2021 NAV Oslo venter at sysselsettingen i Oslo vil øke med 1,7 prosent i 2019. Det tilsvarer en vekst i sysselsettingen på 8 000 personer. Dette er en nedgang fra 2,4 prosent i 2017 og prognosen på 2,0 prosent i 2018.

De tre mest dominerende næringene i Oslo, målt som andel av den totale sysselsettingen, er eiendomsdrift, teknisk og faglig tjenesteyting (18 prosent), helse og sosialtjenester (15 prosent) og varehandel (12 prosent).¹ Samlet har Oslo 45 prosent av sysselsettingen innen disse næringene. NAV Oslo venter at mer enn halve sysselsetningsveksten i 2019 vil komme fra bransjen eiendomsdrift, teknisk og faglig tjenesteyting, med en vekst på 5 prosent. Andre kontortunge bransjer som informasjon og kommunikasjon er ventet å øke sysselsettingen med 4 prosent i 2019, mens finansiering og forsikring er ventet å øke med 1 prosent.

Etter mange år med svak vekst i etterspørselen etter kontorarealer, ser vi endelig at det sterke arbeidsmarkedet drar den opp. Etterspørselsveksten var hele 150 000 m² i fjor, noe som førte til at arealledigheten falt markant. Veksten dras opp av at mange tilbydere av fleksibelt kontor har signert opp arealer som er tatt ut av ledighetstillingen, men som fortsatt skal fylles opp. Denne effekten, i kombinasjon med at stemningen blant bedriftene og forventet sysselsetningsvekst er avtakende, gjør at vi venter at veksten i etterspørsel skal halveres i 2019.

Trenden der leietakere velger arealeffektive løsninger når de flytter til nye kontorlokaler fortsetter. Et stadig økende tilbud av fleksible

kontorarealer bidrar også til arealeffektivisering. Ifølge UNIONs Coworkingundersøkelse har aktørene en maksimal kapasitet som tilsier 9 m² per medlem ved full brakke. Dette er godt under halvparten av et «vanlig» kontorbygg. Per første kvartal er riktignok bare halvparten av arealet i disse sentrene fylt opp, slik at arealbruken for øyeblikket er dobbelt så høy.²

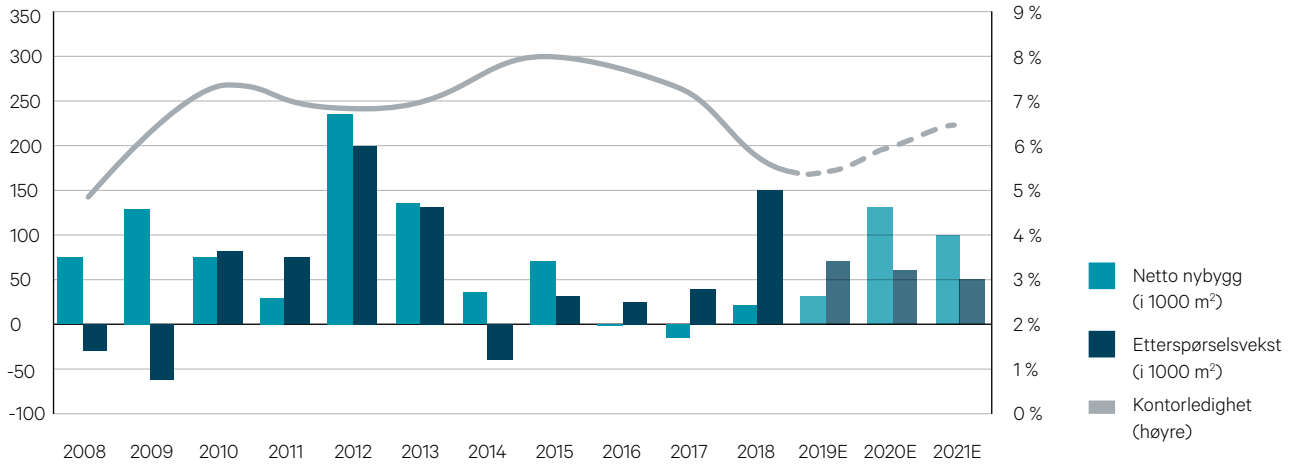
Etterspørselen fra leietakere som bruker søkemeglere til å finne nye kontorlokaler har vært høy de to siste årene, og totalt antall kvadratmeter av leiesøk har aldri vært høyere enn i 2017. Volumet i 2018 er noe lavere, men likevel høyt historisk sett. Det er som regel større leietakere som benytter søkemeglere, og de er gjerne i markedet ett til tre 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 steg fra 2016. Færre store leietakere har utløp av sine leiekontrakter i 2021 og 2022, og vi venter dermed at søkevolumene vil falle fremover.

Interessen for kontorlokaler i sentrum er jevnt høy. I 2018 oppgir mer enn åtte av ti leietakere som er på søk etter nye lokaler at sentrum er et aktuelt kontorområde. Offentlige leietakere utgjorde 30 prosent av det totale søkevolumet i 2018, mens gjennomsnittet for perioden 2012 til 2017 har vært 17 prosent. IT- og telekommunikasjonsbransjen utgjorde 16 prosent av det totale søkevolumet i 2018, som er noe over snittet på 13 prosent i perioden 2012 til 2017.

¹Kilde: NAV Oslo/SSB

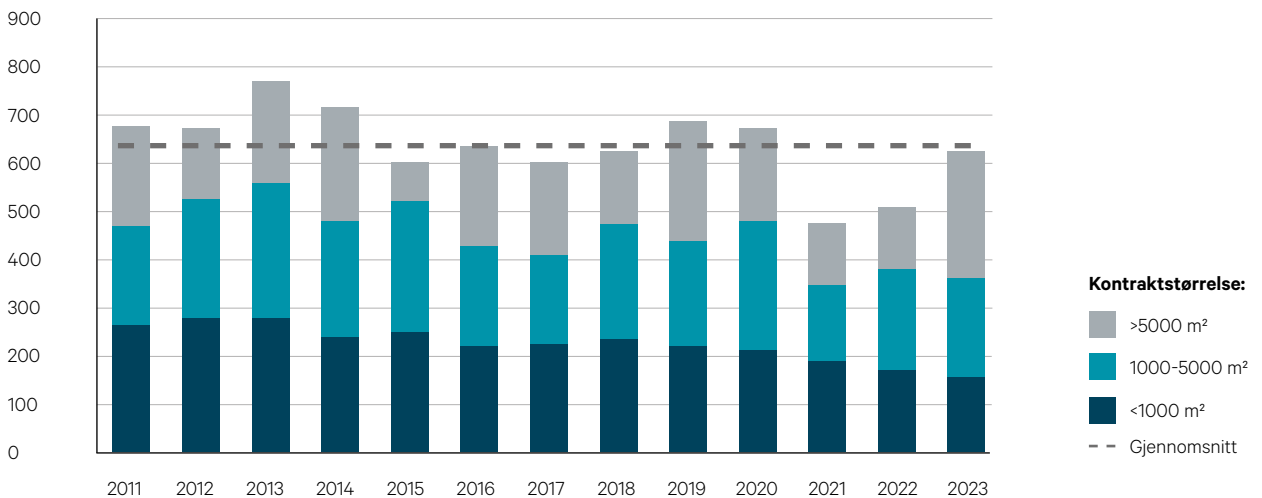
²Kilde: UNIONs Coworkingundersøkelse, som dekker omtrent 75 prosent av markedet i Oslo, var belegget på 53 prosent.

Nybygg, etterspørselsvekst og ledighet



Kilde: UNION

Utløp av leiekontrakter (i 1000 m²)



Kilde: Arealstatistikk

Fleksible kontorlokaler

Gårdeierne utfordres på fleksibilitet

I løpet av de siste tre årene har volumet av fleksibelt kontorareal i Oslo¹, økt med i gjennomsnitt 50 prosent årlig, og teller nå over 100 000 m². Omtrent halvparten av arealet finner vi i sentrum. Selv om fleksible kontorlokaler fremdeles utgjør en liten del av kontormarkedet i Oslo, 1-2 prosent, har den kraftige veksten og store interessen rundt segmentet gjort det til en viktig del av kontormarkedet. Det er liten tvil om at kontorleiemarkedet er i endring, og leietakerne stiller stadig høyere krav til fleksibilitet i både leiekontrakter og bygg når de skal flytte på seg.

UNIONs Coworkingundersøkelse, som kartlegger de viktigste nøkkeltallene innen dette segmentet, viser at det samlede belegget i bransjen er på 53 prosent.² Vi ser imidlertid en klar sammenheng mellom belegget til de enkelte sentrene og hvor lenge det er siden de startet opp. De fleste sentrene som har holdt åpent i mer enn ett år, har et belegg på rundt 80 prosent. Det er imidlertid ingen av aktørene som var med i undersøkelsen som har et belegg på over 90 prosent. De fleste sentrene er relativt nyåpnet, og i gjennomsnitt er det to år siden de ulike sentrene åpnet.

Arealbruken er 18 m² i snitt per medlem, noe som tilsvarer et vanlig arealeffektivt kontorbygg. Det er imidlertid sannsynlig at arealeffektiviteten øker fremover ettersom belegget trolig tar seg opp flere av sentrene har fått satt seg.

Det er hovedsakelig selvstendig næringsdrivende og oppstarts- og vekstbedrifter som leier fleksible kontorlokaler i Norge. Ifølge under-

søkelsen er det i gjennomsnitt tre ansatte i bedriftene som velger slike kontorløsninger.

Dersom vi ser på internasjonale data, er det en klar tendens til at selvstendig næringsdrivende blir en relativt sett mindre viktig kunde-gruppe, mens små- og mellomstore bedrifter i større grad enn tidligere velger fleksible løsninger. I 2010 var nærmere tre av fire medlemmer selvstendig næringsdrivende, mens i 2017 var 49 prosent av medlemmene små- og mellomstore bedrifter og 12 prosent store bedrifter (mer enn 100 ansatte).³

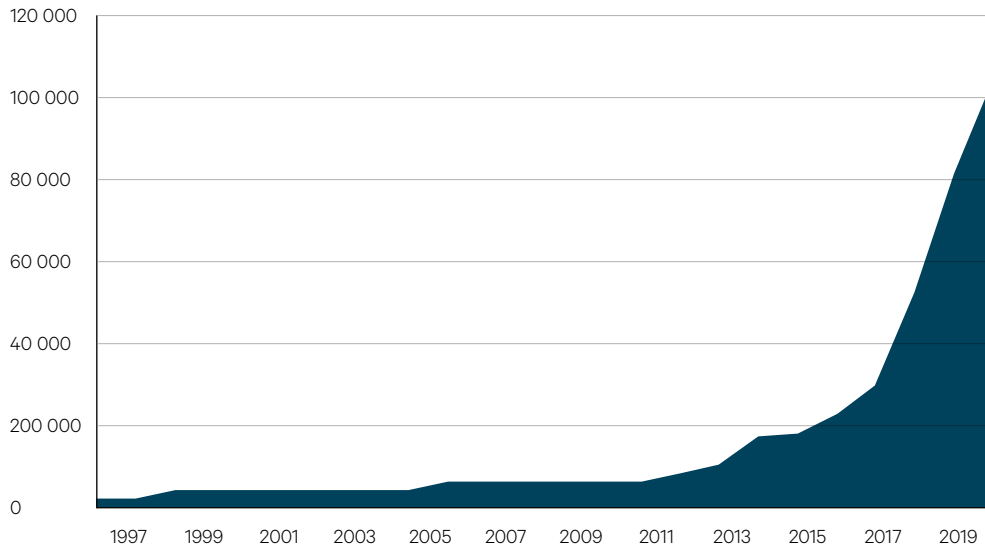
Det er i dag mer enn 20 aktører i markedet for fleksible kontorlokaler i Oslo. Alt fra små aktører som etablerer fellesskap til store internasjonale aktører. I løpet av det siste året har også flere gårdeiere åpnet egne konsepter. Ifølge vår egen undersøkelse svarer hele syv av ti aktører at de planlegger å vokse de kommende 12 månedene. I tillegg er det flere aktører som har planer om å etablere seg i Oslo, blant annet WeWork, som for øyeblikket søker inntil 10 000 m². Vi venter dermed fortsatt høy vekst i dette segmentet.

¹Inkludert Asker og Bærum.

²Belegget tilsvarer antall medlemmer i forhold til maksimal kapasitet. Analysen er basert på 73 prosent av coworking-arealet som åpnet før 1.1.2019.

³Kilde: Emergent Research.

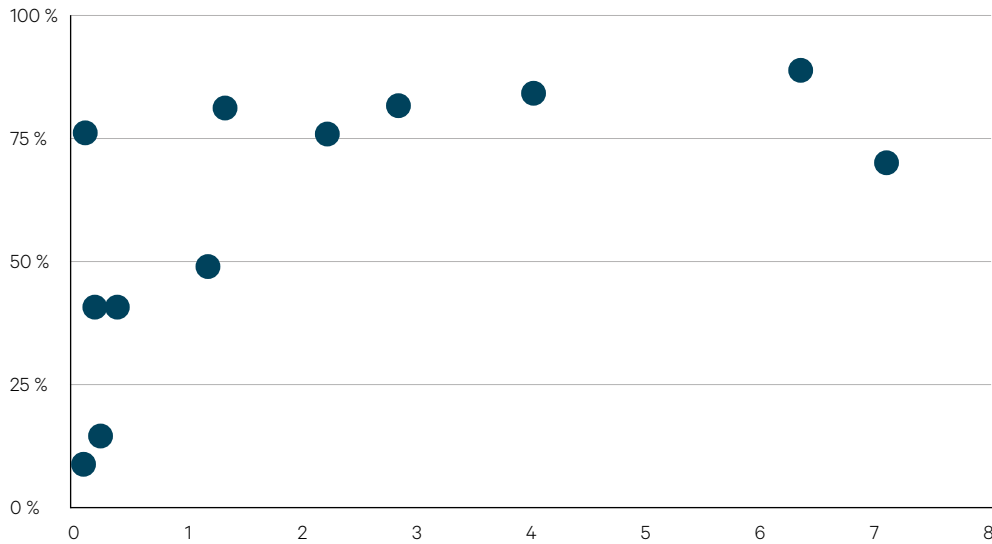
Antall kvadratmeter fleksibelt kontorareal i Oslo



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

Kilde: UNION

Belegg og antall år siden oppstart



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

Kilde: UNION

Leiepriser

Leieprisveksten fortsetter

Leieprisene i Oslo fortsetter å stige. Siden høsten 2016 har gjennomsnittlig nominell leiepris i Oslo økt med 17 prosent, og i løpet av det siste året har den steget med 6 prosent.¹ Vi venter at det sterke leiemarkedet vil vedvare i 2019 ettersom kontorledigheten faller enda litt mer enn ventet på kort sikt. I løpet av det siste året har vi oppjustert prognosen for vekst snittleien i Oslo i 2019, fra 3 til 5 prosent.

Todelingen av markedet er fortsatt sterk. I CBD, Bjørvika og sentrum har vi registrert spesielt sterk leieprisvekst det siste året. I disse områdene er det svært lav ledighet og lite nybygging, og veksten i leieprisene har vært høyere enn gjennomsnittet for Oslo. Kontorledigheten for sentrumsområdene samlet er 3,8 prosent, etter en nedgang på 1,3 prosentpoeng siden i fjor vinter. Lav ledighet og høy etterspørsel etter kontorlokaler i sentrum, gjør at vi venter en leieprisvekst på 7 til 10 prosent i 2019.

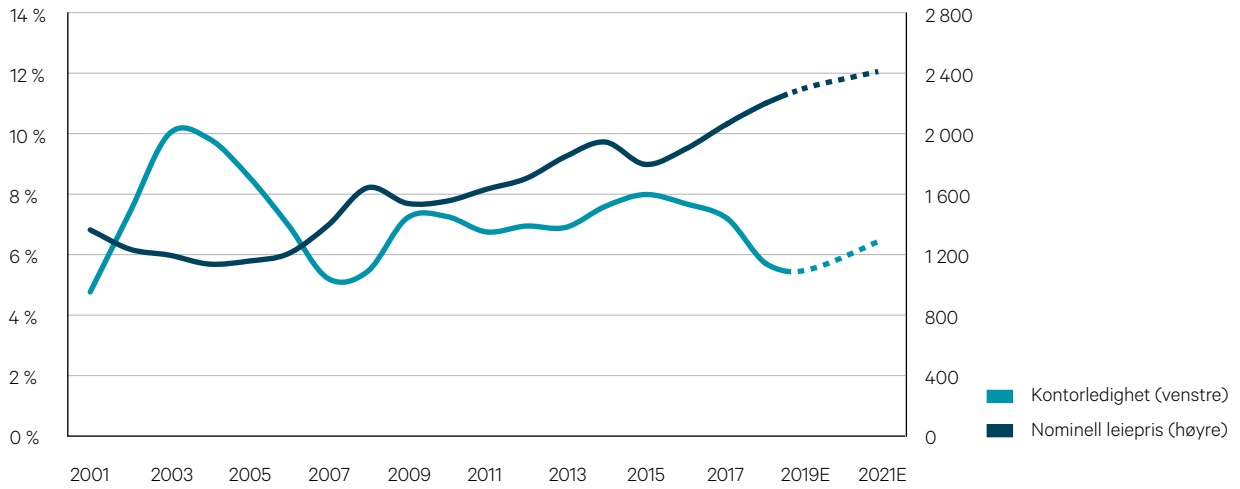
Det er god fart i oljesektoren, og leieprisene på Lysaker har kommet opp på samme nivå som før oljekrisen. Ledigheten har falt betydelig i aksen fra Skøyen til Lysaker, og vi venter derfor at den positive utviklingen fortsetter i 2019 med en nominell leieprisvekst på 3 til 6 prosent.

I flere av områdene utenfor sentrum, spesielt i randsone øst, er det mye nybygging og relativt mange prosjekterte nybygg tilgjengelig. Dette legger utvilsomt en demper på leieprisveksten. Selv om flere store leietakere med kontraktsutløp de nærmeste par årene har landet sine leiekontrakter her, er det fortsatt mye ledig areal som skal fylles i bygg under oppføring. Dermed er det mange nye kontorprosjekter som konkurrerer om et begrenset antall leietakere. Dette har resultert i en flat utvikling i leieprisene, og vi venter at denne utviklingen i hovedsak vil vedvare i årene fremover.

Kontorledigheten er ventet å falle videre i 2019, fordi veksten i etterspørsel er større enn tilførselen av nytt areal kort sikt. I 2020 venter vi imidlertid stigende ledighet ettersom veksten på tilbudssiden tiltar og trolig overstiger etterspørselen. Vi venter derfor at leieprisveksten avtar fra 2020.

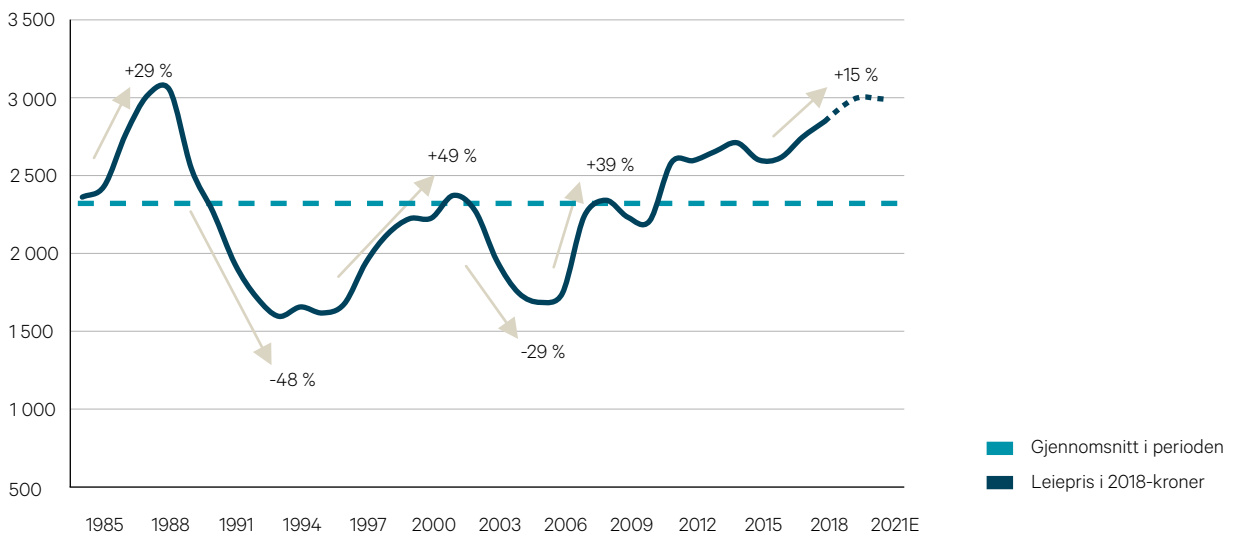
¹Kilde: Arealstatistikk per fjerde kvartal 2018. Dataene er bearbejdet av UNION.

Kontorledighet og gjennomsnittlig nominell leiepris (NOK/m²)



Kilde: UNION

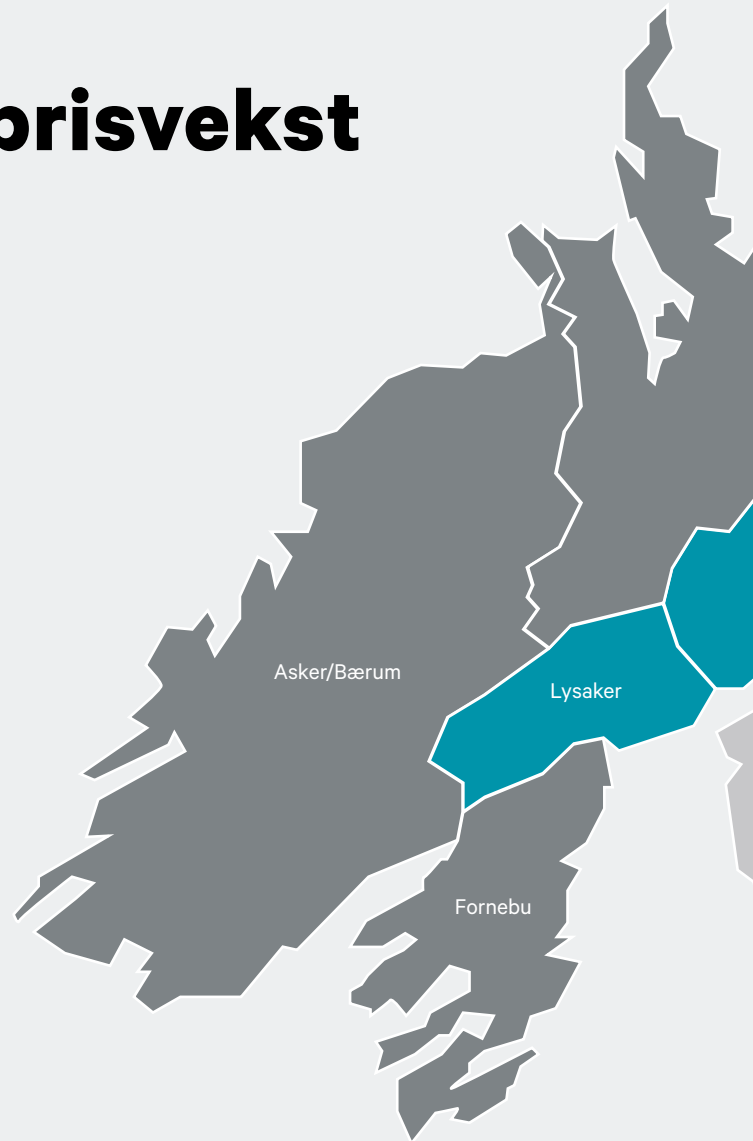
Realleie for kontor med god standard sentralt i Oslo



Kilde: Dagens Næringsliv og UNION

Prognoser for leieprisvekst

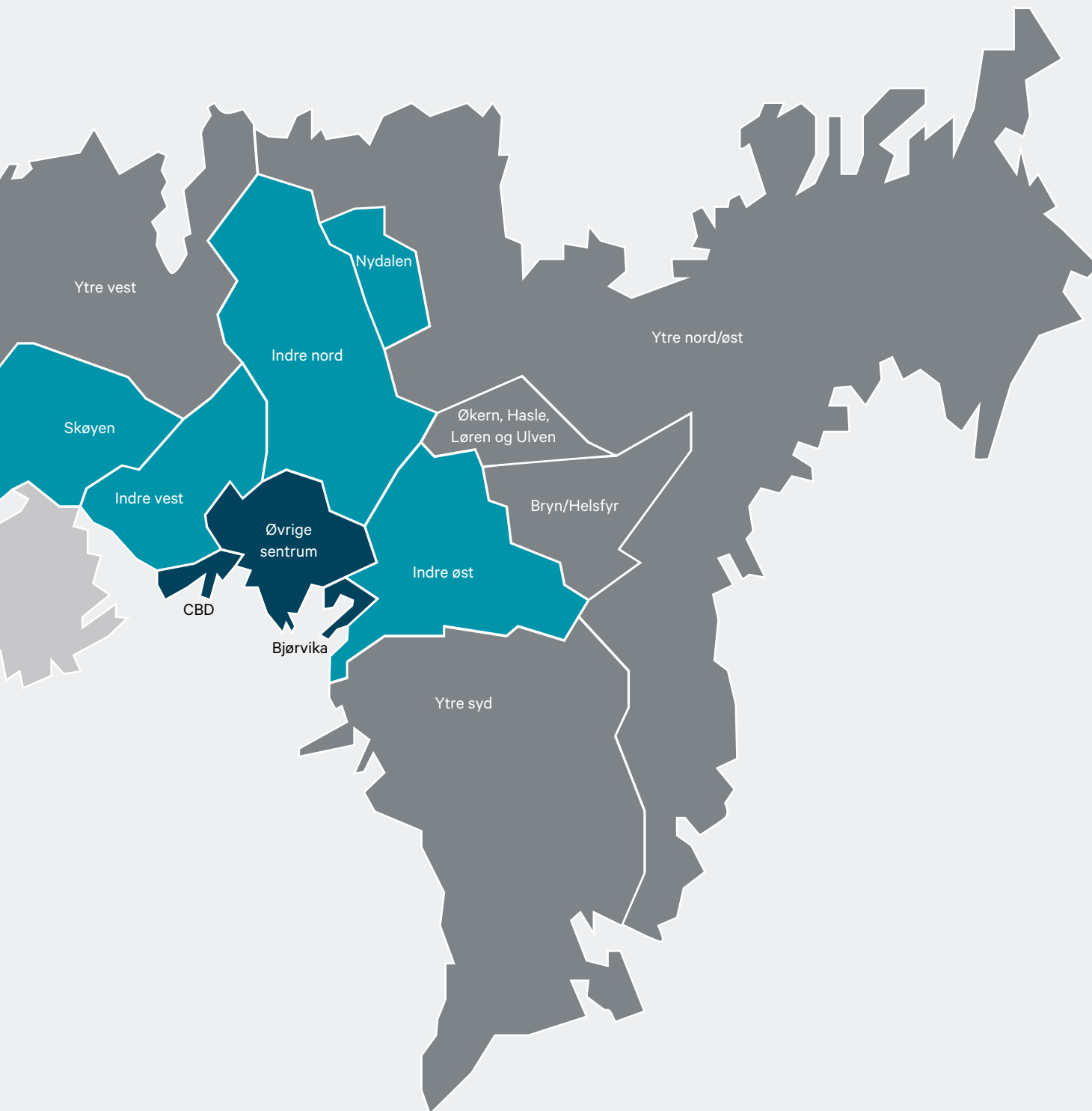
Nominell endring i markedsleien i 2019



0 til 3 prosent

3 til 6 prosent

7 til 10 prosent



Kontorområder

Samlet kontorledighet i **CBD¹, Bjørvika og sentrum** har falt 0,4 prosentpoeng til 3,8 prosent i løpet av de siste seks månedene, og er nå 2,7 prosentpoeng lavere enn for tre år siden. Lav ledighet, lite nybygging og fortsatt høy etterspørsel legger grunnlaget for videre leieprisvekst. Vår prognose innebærer derfor en økning i leieprisene på inntil 10 prosent i 2019 for disse områdene.

Kontorledigheten i **CBD** er 6,1 prosent, og har falt 1 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Det eneste nybygget som er bekreftet i perioden til 2021, er nybyggprosjektet «VIA» i Ruseløkkveien 26 som Storebrand og Aspelin Ramm står bak. Mer enn halvparten av arealet er allerede fylt opp, og siden forrige markedsrapport er det kjent at Akershus Eiendom og ABG Sundal Collier har signert leieavtaler i bygget. Pecunia skal i gang med å rehabilitere fasaden og bygge på en etasje Dronning Mauds gate 1-3, hvor største leietakere i bygget, Pareto, fortsatt skal ha sine kontorlokaler.

Kontorledigheten i **Bjørvika** er svært lav, og har holdt seg stabil rundt 2 prosent det siste året. Dette tilsvarer under 10 000 m² ledige arealer totalt. Til våren flytter Pwc til nybygget «Eufemia», og etterlater seg dermed 15 000 m² i Dronning Eufemias gate 8. Pwc skal dele bygg med Microsoft som samlokaliserte sine ansatte som i dag sitter i Torggata og på Lysaker.

Nylig har også Bane Nor samlokalisert sine ansatte i nybygget i Schweigaards gate 33. De fraflytter dermed Stortorvet og Posthuset. Utdanningsdirektoratet har forlenget sin leiekontrakt med Entra i Schweigaards gate 15B.

Øvrige sentrum er det området som grovt sett ligger mellom Vika og Bjørvika. Her er kontorledigheten 3,3 prosent, en nedgang på 0,3 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Kvadraturen har løftet seg betydelig, og dette ser vi igjen i leieprisutviklingen. Oppgraderingen av Prinsens gate har bidratt til å skape en bedre sammenheng med Bjørvika. Sammen med flere omfattende rehabiliteringsprosjekter de siste årene, har dette vært med på å løfte

Kvadraturen, både som handels- og kontorområde.

«Telegrafbygningen» i Kongens gate 21, som skal stå ferdig totalrehabilitert i 2020, skal huse blant andre arkitektfirmaet Nordic – Office of Architecture og fire selskaper under byrånettverket Ahead Group Norway.

I Universitetsgata 2 skal Entra og The Rebel danne et teknologihus på 27 000 m², hvor hensikten er å etablere et fleksibelt kontorlandskap for teknologiselskaper. Det er allerede klart at Teknologihuset og Link Mobility Group flytter inn når konseptet åpner i 2021.

Kontorledigheten i **Indre vest** er 4,6 prosent, etter en økning på 0,5 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. The Boston Consulting Group flytter internt i området våren 2019, mens advokatfirmaet Arntzen de Besche fraflytter omtrent 6 000 m² i Bygdøy allé når de flytter til nybygget «VIA» i CBD i 2021.

Kontorledigheten i **Indre nord** er 2,9 prosent, etter en nedgang på 2,6 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Ledigheten i dette kontorområdet har falt betydelig siden midten av 2017. NAV fraflytter både Christian Kroghs gate 10 og Sannergata 2 mot slutten av 2020 når de flytter inn i nye lokaler på Høfden. Blå Kors' planer om påbygg og tilbygg i Storgata 38 blir det trolig ingenting av fordi Plan- og bygningsetaten mener eiendommen allerede er nær maksimal utnyttelse i henhold til kommuneplanen.

Kontorledigheten i **Indre øst** har vært stabil rundt 2 prosent de siste to årene. Ledigheten er imidlertid ventet å øke på sikt ettersom OBOS Forretningsbygg er i gang med byggingen av et 30 000 m² stort kontorbygg i Freserveien 1, uten at det er signert noen leieavtaler ennå.

¹ Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen.

Leiepristabell

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

Kilde: UNION

Ledigheten på **Skøyen** er 8,2 prosent, etter en nedgang på 1,1 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. "Harbitz Torg" ferdigstilles om ett år, og det er nå 5 600 m² ledig i det 30 000 m² store kontorbygget. Til høsten ferdigstilles "Skøyen Atrium III", et nybygg på 21 000 m² der 9 000 m² fremdeles er ledig.

Flere potensielle kontorprosjekter blitt lagt på is i påvente av ny områdeplan. I det reviderte forslaget til områdeplan for Skøyen er utnyttelsen lavere, og Statens vegvesen og Bane Nor har varslet innsigelse mot planen.

Ledigheten på **Lysaker** har falt med 4,8 prosentpoeng til 10,8 prosent siden høsten 2015. Bare i løpet av det siste halve året har ledigheten falt 3,3 prosentpoeng. De fleste store ledige arealene ligger imidlertid et godt stykke unna togstasjonen. Det er relativt stor forskjell internt på Lysaker, og leieprisene på Lysakerlokket ligger omtrent 25 prosent over resten av Lysaker. Kort vei til tog og flytog, samt andre servicetilbud, gjør dette området til den beste beliggenheten på Lysaker.

Vi opplever at aktiviteten på Lysaker har tatt seg betydelig opp, og at utviklingen for leiemarkedet er positiv. Dette er en utvikling vi venter skal fortsette ettersom det er økt aktivitet i oljebransjen og flere bedrifter i denne sektoren øker bemanningen.

På **Fornebu** har ledigheten falt fra 17,1 til 8,6 prosent siden våren 2017. Nedgangen i ledigheten skyldes blant annet at Aker har tatt i bruk de ledige arealene i "Fornebuporten", da både Aker Energy og Cognite har ekspandert kraftig. De ledige arealene i Aker Solutions tidligere hovedkontor (Snarøyveien 36) og Telenorbygget (Snarøyveien 30) utgjør mesteparten av ledigheten med totalt 31 000 m².

Det legges opp til full byggestart av Forneubanen i 2020, og planlagt åpning senest i 2027. Forneubanen 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 de siste årene, men har i løpet av de siste seks månedene økt fra 2,2 prosent til 5,1 prosent. Området er et attraktivt boligområde, og det er derfor flere næringsbygg som har blitt konvertert til boliger i løpet av de siste årene.

Kontorledigheten i **Asker og Bærum**¹ har falt med 2 prosentpoeng det siste året, og er nå 6,0 prosent. 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.

Ledigheten i Asker og Bærum, inkludert Fornebu og Lysaker har falt med 3,3 prosentpoeng siden toppen våren 2017, og er nå på det laveste siden høsten 2014. Med god aktivitet i oljesektoren, er det ventet at ledigheten vil falle ytterligere fremover.

I **Nydalen** er ledigheten 3,9 prosent, etter en nedgang på 0,2 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Kontorarealene til Avantor i Gjerdrums vei 4 og nybygget til Skanska i Vitaminveien 4, utgjør mer enn en tredjedel av det ledige arealet i Nydalen. Ledigheten er ventet å øke betydelig på sikt, ettersom Telia og Get fraflytter til sammen rundt 30 000 m² (Sandakerveien 138-140 og Maridalsveien 323) når de flytter til "Økern Portal" i 2021.

På **Økern**² har kontorledigheten falt betydelig de siste månedene, blant annet fordi Lørenfaret 3 blir konvertert til hotell. Ledigheten er nå 10,4 prosent, etter en nedgang på 6,4 prosentpoeng de siste seks månedene.

Atea flytter til HasleLinje om ett år, men det er fremdeles 8 000 m² ledig i bygget. Get og Telia flytter inn på omtrent halve arealet til Økern Portal i starten av 2021. Bygget består av 48 500 m² kontor i tillegg til handel, servering og parkering. NAV flytter fra Økernveien 94 til Helsefyrt i 2020, og i tillegg ferdigstilles "Parallell" sommeren 2020. Det er fremdeles ikke signert noen leieavtaler Skanskas nybygg. Det er med andre ord mye areal som skal fylles fremover, og vi venter derfor at ledigheten vil øke.

På **Bryn og Helsefyrt** har ledigheten falt med 0,8 prosentpoeng til 8,9 prosent de siste seks månedene. Ledigheter er 1,7 prosentpoeng lavere enn samme tid i fjor. Ledigheten har falt ettersom det har vært flere signeringer i området.

NCC har signert leiekontrakter med Thorn Norge og Cloud Connection på til sammen 3 000 m² i "Valle Wood" (Strømsveien 110). I tillegg skal coworking-konseptet "Tribe" flytte inn i samme bygg. Første byggetrinn på 6 700 m² begynner å fylles opp, og i neste byggetrinn planlegges det 20 000 m².

Helsefyrt har tiltrukket seg mange leietakere fra offentlig sektor de siste årene. Nybygg og totalrenoverte bygg til en gunstig pris i et område god kollektivdekning appellerer til disse leietakerne. Det er fortsatt mye tilgjengelig areal i bygg under oppføring og prosjekterte nybygg, noe som vil bidra til at leieprisene i hovedsak vil holde seg stabile fremover.

I **ytre nord og øst** er kontorledigheten 6,0 prosent. Ledigheten er ned 0,3 prosentpoeng siste seks måneder. Området er preget av flere lager- og logistikkbygg med tilhørende kontorareal som blir leid ut som "as is". Det er flere store kontorlokaler ledig. I tillegg vil konkurransen med nye og moderne kontorlokaler med bedre kollektivdekning i områdene Økern, Bryn og Helsefyrt prege leieprisutviklingen.

Kontorledigheten i **ytre syd** er 3,6 prosent. Ledigheten er ned 1,5 prosentpoeng siste seks måneder. Kontormarkedet i dette området er svært fragmentert og har en bygningsmasse av mange mindre bygg og eiendommer med ulik teknisk standard. For øyeblikket er det kun annonsert ett ledig kontorareal over 1 000 m².

¹Asker og Bærum utenom Lysaker og Fornebu.

²Inkludert Hasle, Løren og Ulven.

Utleie

Dronningens gate 8A
UNION håndterer utleie
på vegne av HCH Eiendom

Areal: ca. 3 000 m²



Utleie

Tjuvholmen allé 1-5
UNION håndterer utleie
på vegne av Eiendomsspar

Areal: ca. 3 000 m²





Salg

Boligprosjekt i Ås/Ski
UNION har håndtert salget på vegne av
Axer Eiendom AS

**Areal: Antatt bebyggelse på
ca. 27 000 m² BRA-s bolig**

Salg

Nytt regionslager for Maxbo
UNION har håndtert salget på vegne av
Løvenskiold-Vækerø AS

Areal: 11 950 m²



UNION Gruppen AS
CEO Øystein A. Landvik

Analyse

UNION Norsk Næringsmegling
Frithjof Foss

UNION Eiendoms kapital
Johan Hamre

Transaksjon

Utleie

Kapital-
forvaltning

Eiendoms-
forvaltning

Et komplett eiendomshus

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

Vi skaper verdier av eiendom

