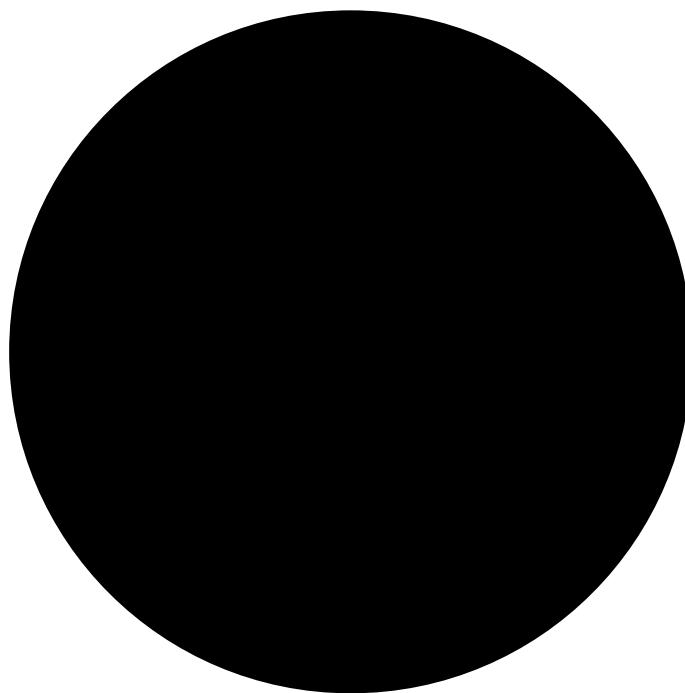


M2

UNION Markedsrapport | **VÅR 2020**

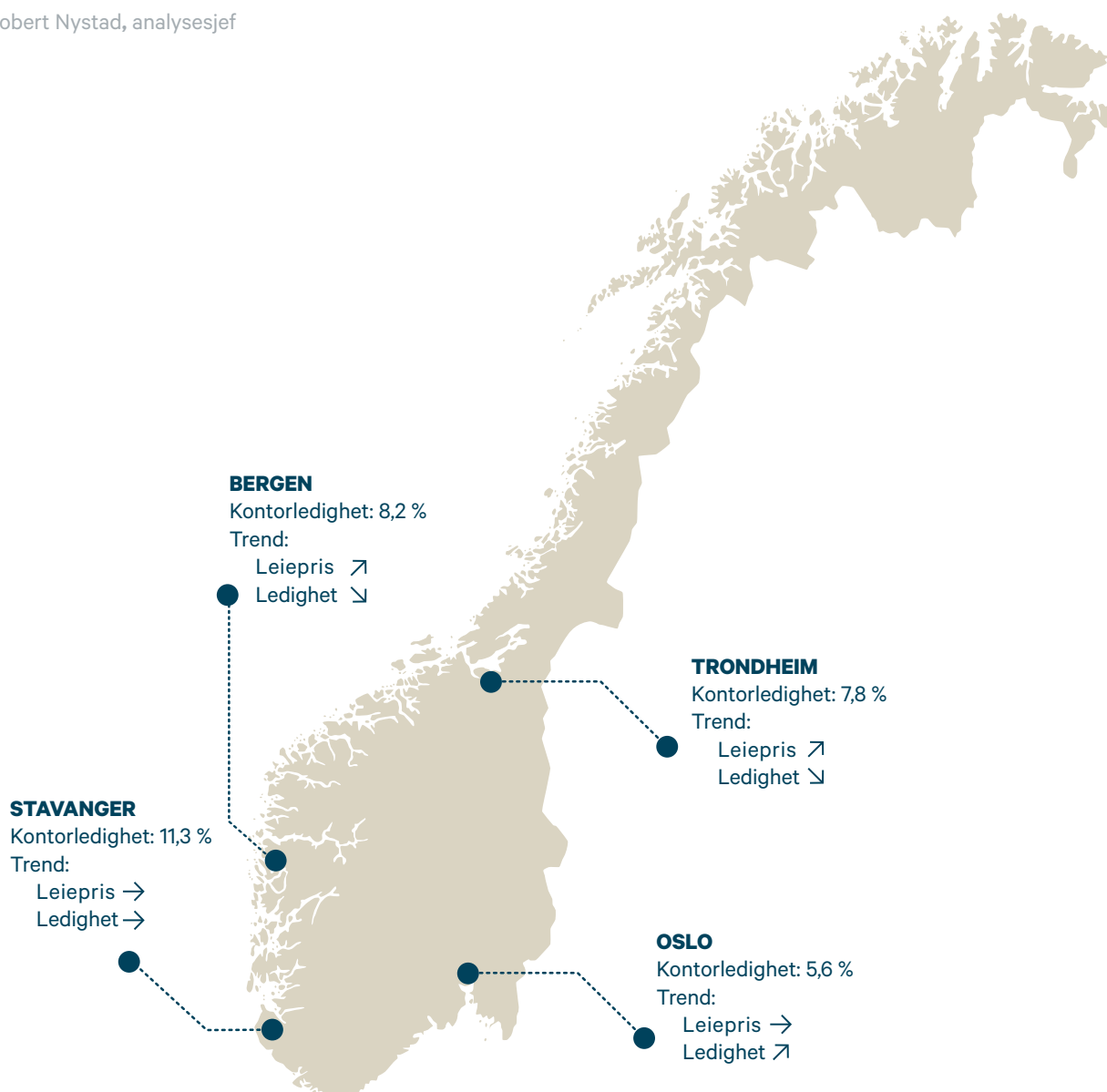


Vi skaper verdier av eiendom

Overblikk

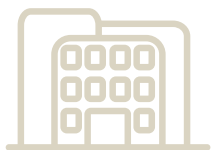
"Det er liten tvil om at risikoen for en sterk global nedtur har økt i første kvartal. Men så lenge man unngår det verste scenarioet, der verdensøkonomien rakner og børsene stuper, er det mye som tyder på at vi får nok et godt år for det norske eiendomsmarkedet."

Robert Nystad, analysesjef



KONTOR

YIELD

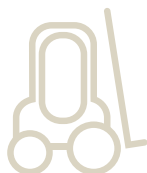


3,60

Prime yield har holdt seg på 3,60 prosent siden i fjor høst, men vi venter at yelden på de beste kontoreiendommene skal falle til 3,50 prosent i løpet av et par kvartaler. Sekundær-yelden, som falt til 5,00 prosent i andre halvår i fjor, ventes å reduseres ytterligere til 4,75 prosent i løpet av året. Spreaden mellom prime og sekundær yield fortsetter å komme inn.

LOGISTIKK

YIELD



4,75

Prime yield for logistikk anslås fortsatt til 4,75 prosent. Interessen for å investere i logistikkeiendom er fortsatt sterk, og vi blir ikke overrasket dersom yelden presses nedover noen punkter i kvartallene som kommer.

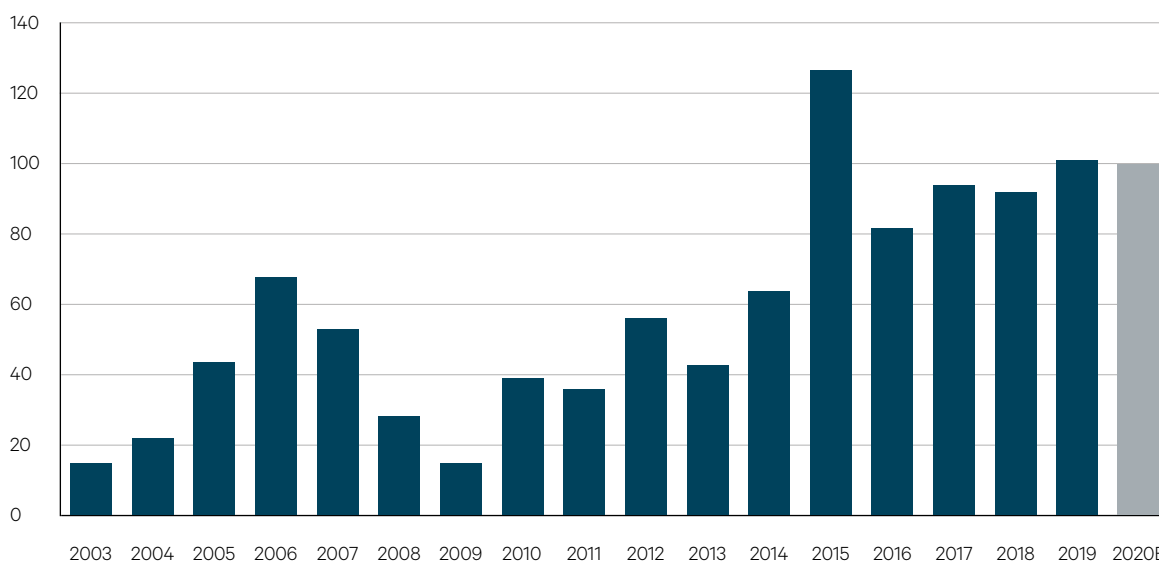
HANDEL

YIELD



3,90

Prime yield for gatehandel i Oslo har steget 15 basispunkter til 3,90 prosent. Yelden for kjøpesentre, som steg i fjor, holder seg på 4,75 prosent. De beste handelsboksene med strategisk beliggenhet og lange leiekontrakter oppnår typisk en yield på rundt 5,50 prosent. Spreaden mellom attraktive og mindre attraktive objekter øker innen alle delsegmenter av handelseiendom.

Transaksjonsvolum

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

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

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

Et virus sprer seg – blir vi smittet?

Ved inngangen til et nytt tiår var det ikke mangel på analytikere som trakk frem ulike risikofaktorer som kunne ramme verdensøkonomien og finansmarkedene. Det var imidlertid ingen som trakk frem faren for å bli slått ut av et virus. Etter flere uker med stor oppmerksomhet rundt koronaviruset, har globale finansmarkeder begynt å skjelve.

Viruset dukker opp i stadig nye land. Det får implikasjoner for transportsektoren, turistindustrien og vareproduksjonen, for å nevne noe. Den økonomiske aktiviteten rammes, og et selskap som Apple har allerede kommet med resultatvarsel som følge av viruset. Det vi lurer på, selvfølgelig, er hvordan dette påvirker eiendomsmarkedet.

Det er naturligvis svært vanskelig å spå nøyaktig hvordan dette ender, men det er særlig tre utfall som er interessante for vårt marked.

Det første scenarioet er kort sagt at man får kontroll på situasjonen og at dette går fort over. Det var bare støy denne gangen også. I så fall kan man forvente at markedene går tilbake i «risk on»-modus relativt raskt. Lange renter stiger litt, men ikke mer enn at man er tilbake der man var før jul. Veksten er uansett på vei til å avta, og rentetoppen er nådd. I dette scenarioet forventer vi at leieprisveksten gradvis avtar, mens yeldene presses svakt nedover.

Det andre scenarioet, som stadig flere analytikere snakker om nå, er at koronaviruset blir en sten i skoen fremover. Veksten i verdensøkonomien

avtar mer enn ventet og vi får en betydelig korleksjon på børsene. I et slikt scenario forsvinner trolig veksten i leieprisene fortere enn antatt. Samtidig etablerer lange renter seg sannsynligvis på et lavere nivå. Nedturen blir ikke bratt nok til å ødelegge leiemarkedene, men rentefallet blir stort nok til å legge større press på yeldene. Et slikt scenario ser ganske gunstig ut med tanke på verdiutviklingen i eiendomsmarkedet på kort og mellomlang sikt.

Det tredje scenarioet vil trolig gjøre vondt. I dette scenarioet viser det seg at smittsomheten og dødeligheten er enda høyere enn antatt. Eller at viruset indirekte bidrar til en bratt nedtur. Mange markeder er priset på «all time high», global gjeld er rekordhøy og det finnes finansielle ubalanser. Selv om det viser seg at viruset ikke er krise i seg selv, kan det skape en negativ spiral i markedene slik at det blir utløsende årsak til en dyp økonomisk nedtur. I så fall vil rentene falle rett i kjelleren. Men det blir en mager trøst, fordi likviditeten forsvinner, risikopremiene øker og leiemarkedene går sure.

Vi tror det er overveiende sannsynlig at ett av de to første scenarioene inntreffer. I så fall er det all grunn til å tro at 2020 blir et solid år i eiendomsmarkedet. Det er imidlertid liten tvil om at halerisikoen har økt mye de siste ukene.

Makro

Veksten bremser gradvis opp

Etter en oppgangskonjunktur i norsk økonomi som har vart i om lag tre år, er det mye som tyder på at veksten er i ferd med å bremse opp. SSBs konjunkturbarometer for industrien, DNBs PMI-indeks, AKU-tallene og detaljhandelstallene indikerer alle det samme, nemlig at vi er i ferd med å få et konjunkturomslag i norsk økonomi.

I 2019 bidro en solid vekst i investeringer, både fra oljebransjen og fra fastlandsbedriftene, til å trekke opp veksten i Norge. Investeringsveksten er ventet å komme betydelig ned i år, slik at denne vekstimpulsen blir svekket. Det er to viktige drivere bak denne utviklingen. For det første ble store deler av Johan Sverdrup-feltet ferdigstilt i løpet av 2019. For det andre ventes det at veksten blant Norges handelspartnere, som ble svakere i løpet av fjoråret, svekkes ytterligere i 2020.

Mindre drahjelp fra oljeinvesteringer, og svakere vekstutsikter internasjonalt, bidrar til at oppgangskonjunkturen vi har hatt de siste tre årene trolig erstattes av en mer konjunkturnøytral periode frem mot 2022. SSB venter at veksten i norsk fastlandsøkonomi faller fra 2,5 prosent i 2019 til 1,9 prosent i 2020, og videre til 1,5 prosent i 2021. Sysselsettingsveksten er ventet å falle fra 1,7 til 0,4 prosent i samme periode. Lavere etterspørsel internasjonalt og ettervirkninger av

renteøkningene fra Norges Bank vil trolig dempe etterspørselen etter arbeidskraft fremover.

Sysselsettingsveksten innenfor kontorintensive bransjer i Oslo har vært sterkere enn veksten i sysselsettingen på landsbasis i perioden 2016 til 2019.¹ I fjor ble det anslagsvis 2,4 prosent flere kontorjobber i Oslo. Dette er et solid nivå historisk, men veksttakten har avtatt fra 3,2 prosent i 2018. Vi forventer at veksten i kontorsysselsetting i hovedstaden skal avta ytterligere i tråd med den makroøkonomiske utviklingen.

Etter at Norges Bank satte opp styringsrenten for fjerde gang den 19. september 2019, har sentralbanken valgt å holde den på 1,50 prosent. Rentebanen indikerer at styringsrenten mest sannsynlig blir liggende på dagens nivå ut 2022. Isolert sett tilsier en svakere krone høyere rentebane, mens utviklingen i norsk økonomi trekker i motsatt retning. Det er mye som tyder på at konjunkturtoppen er passert i denne omgang, og dermed at korte renter ikke skal videre opp.

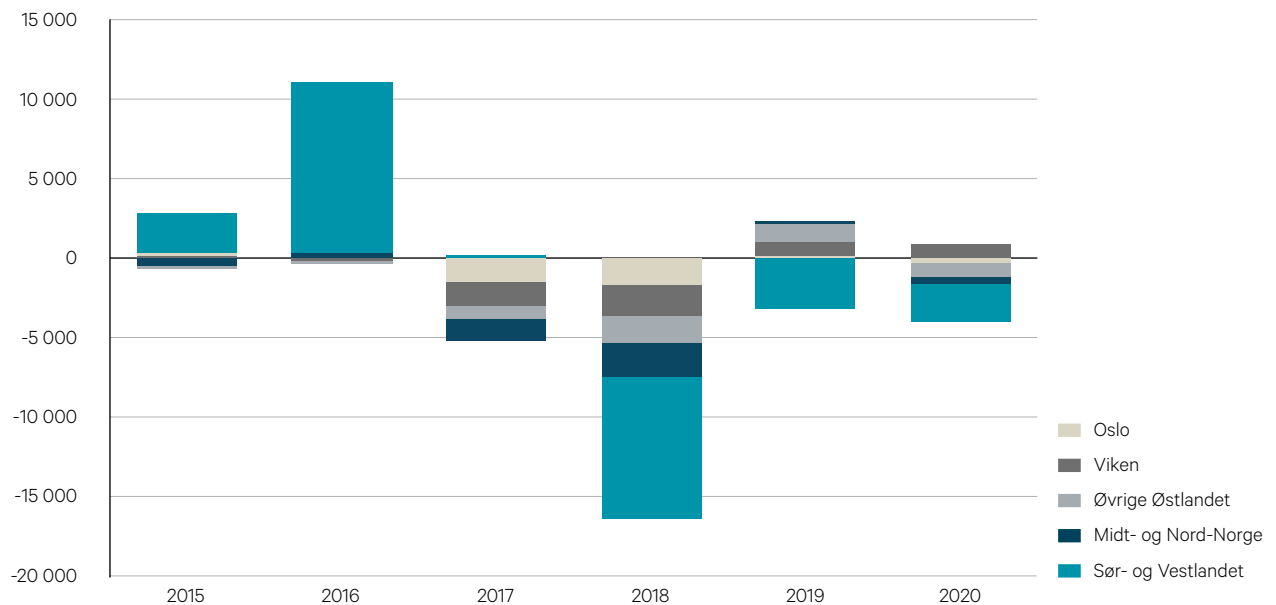
¹Kilde: SSB. Tallene er bearbeidet av UNION.

Hovedtall for norsk økonomi

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

Kilde: SSB, per desember 2019

Endring i antall arbeidsledige siste 12 måneder



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

Kilde: NAV, per januar 2020

Finansiering - Del 1: Bank

Stabilt finansieringsklima

10-års swaprente er i skrivende stund 1,76 prosent.¹ Etter at 10-årsrenten steg noe i fjor høst, har den kommet ned om lag 25 basispunkter siden årsskiftet. Frykt for koronaviruset trekkes frem som hovedforklaringen på fallet vi har sett i lange renter. 10-års swaprente er for øyeblikket om lag 70 punkter lavere enn i oktober 2018.

Pengemarkedsrenten (3m NIBOR) fortsetter å holde seg på om lag samme nivå som lange renter. Det er som vanlig en del usikkerhet rundt utviklingen til lange renter, men det er stadig mer som tyder på at Norges Bank er ferdig med rentehevingene i denne omgang. Det er derfor god grunn til å anta pengemarkedsrenten har toppet ut.

Bankfinansiering

UNIONs Bankundersøkelse for første kvartal 2020 viser at bankmarginen holder seg stabil. Snittmarginen for nye 5-årslån med 65 prosent belåning er 203 basispunkter, noe som er kun ett basispunkt lavere enn i fjerde kvartal. Bankmarginen er 42 basispunkter lavere enn toppen i fjerde kvartal 2017, men 38 punkter over bunnen på 165 punkter i andre kvartal 2015.

Bankmarginen har i all hovedsak beveget seg sidelengs siden andre kvartal i fjor, og det er lenge siden vi har hatt en like stabil utvikling i marginbildet. Mye tyder på at finansieringsmarkedet har «satt seg» etter den voldsomme opp- og nedgangen vi så i forbindelse med at nye kapitalkrav til norske banker ble implementert.

En annen viktig forklaring på stabiliteten er at bankenes innlåns-kostnad har vært relativt stabil i perioden. Innlåns-kostnaden til bankene holder seg på et lavt nivå, og i snitt betaler bankene 54

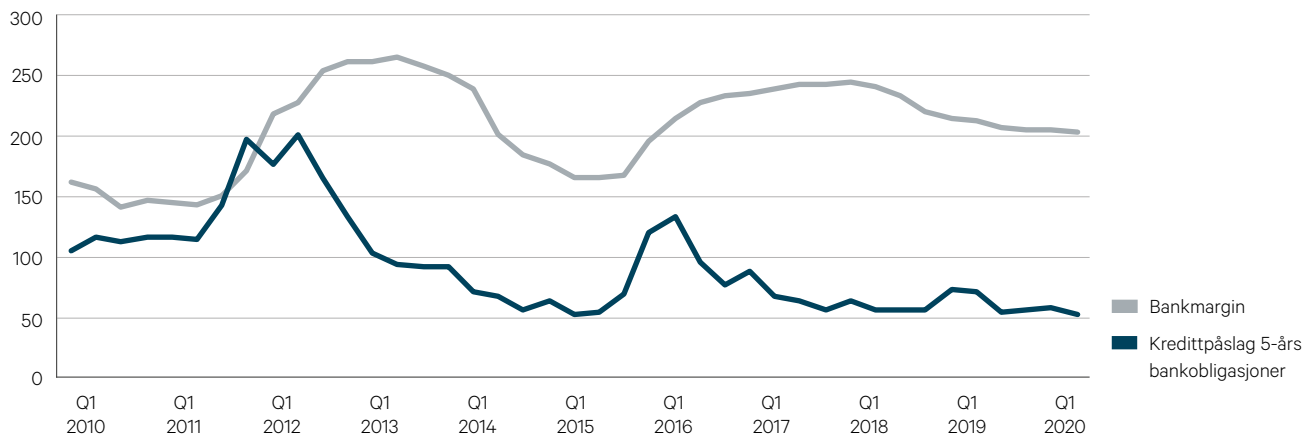
basispunkter for å låne 5-års penger. Dagens nivå er ikke langt unna det laveste vi har registrert siden vi begynte med bankundersøkelsen for ti år siden. Rekorden er fra første kvartal 2018, da vi registrerte et nivå på 48 basispunkter.

5-års swaprente har falt 15 basispunkter siden vi gjennomførte bankundersøkelsen i fjerde kvartal 2019. Samlet finansieringskostnad for 5-års lån, med full rentesikring i hele perioden, har dermed falt med 16 punkter til 3,78 prosent. I og med at pengemarkedsrenten er på nivå med både 5- og 10-års swaprente, er finansieringskostnaden tilnærmet lik dersom man velger flytende rente.

Det er relativt stor sannsynlighet for at svenske banker får økte kapitalkrav i løpet av året, noe som kan påvirke utlånsviljen og bankmarginen i det norske markedet. I tillegg ser Finansdepartementet i Norge på muligheten til å innlemme utenlandske banker sin virksomhet i Norge inn under norske regler. I så fall vil det innebære at utenlandske banker må holde mer egenkapital bak utlån til norsk eiendom. Bankene har fortsatt relativt god utlånsappetitt, men etter-som det ligger an til nye kapitalkrav for flere av bankene er det større sannsynlighet for en oppgang i bankmarginen enn det motsatte i løpet av 2020.

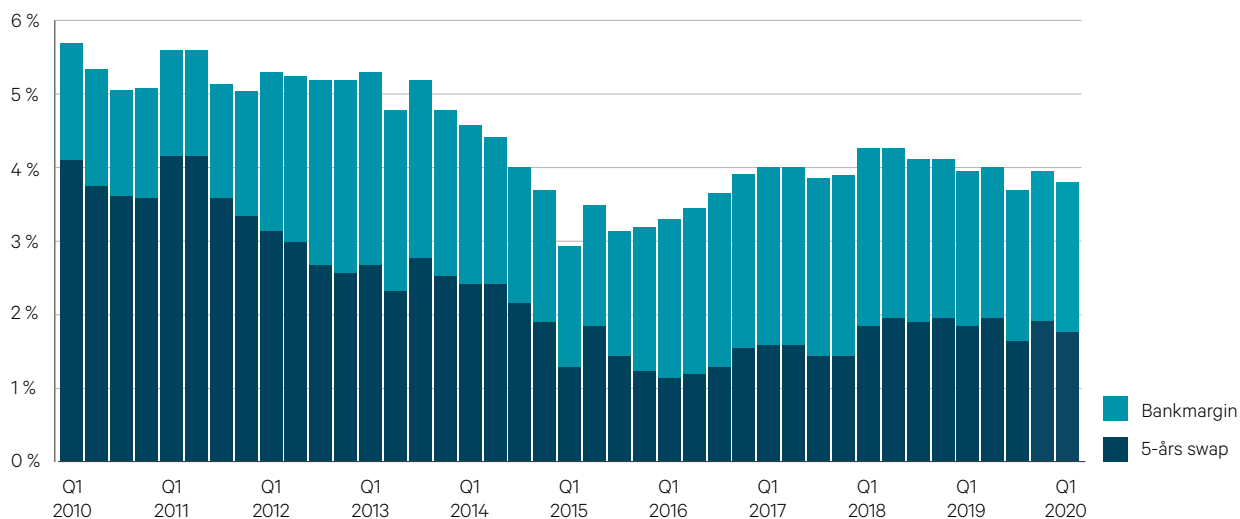
¹Kilde: DNB Markets, per 21. februar 2020

Bankmargin og kredittpåslag i bankobligasjoner (basispunkter)



Kilde: UNION og DNB Markets

Lånefinansieringsrente



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

Kilde: UNION og DNB Markets

Finansiering - Del 2: Obligasjon

Fallende kredittpåslag

I 2019 ble det utstedt nye eiendomsobligasjoner for NOK 20,6 mrd. Volumet er det laveste vi har observert siden 2015. Det var imidlertid stor bredde i det som ble finansiert i obligasjonsmarkedet i fjor. Halvparten av obligasjonsvolumet var klassifisert som «high yield». Til sammenligning var kun 15 prosent av volumet «high yield» i perioden fra 2014 til 2018.

Veksten i utestående obligasjonsvolum – som var eksplosiv mellom 2011 og 2018 – er i ferd med å flate ut. Dette er en konsekvens av at en stadig større andel av nye utstedelser er knyttet til refinansiering av obligasjoner som er utstedt de siste årene, og som har kommet til forfall. Obligasjonsmarkedet står i dag for anslagsvis 15 prosent av total gjeld til norsk næringsseiendom.

I starten av 2019 var investorene relativt risikoaverse og kredittpåslagene hadde kommet en del opp. I dag er det mye kapital tilgjengelig i markedene, og både nordiske og norske fond har hatt sterk tilflyt av kapital. Ikke siden 2014 har norske obligasjonsforvaltere hentet inn mer penger enn i 2019.¹ Samtidig er det en relativt høy andel av nye obligasjonsutstedelser som er knyttet til refinansiering, slik at det er liten netto vekst i ny gjeld å investere i.

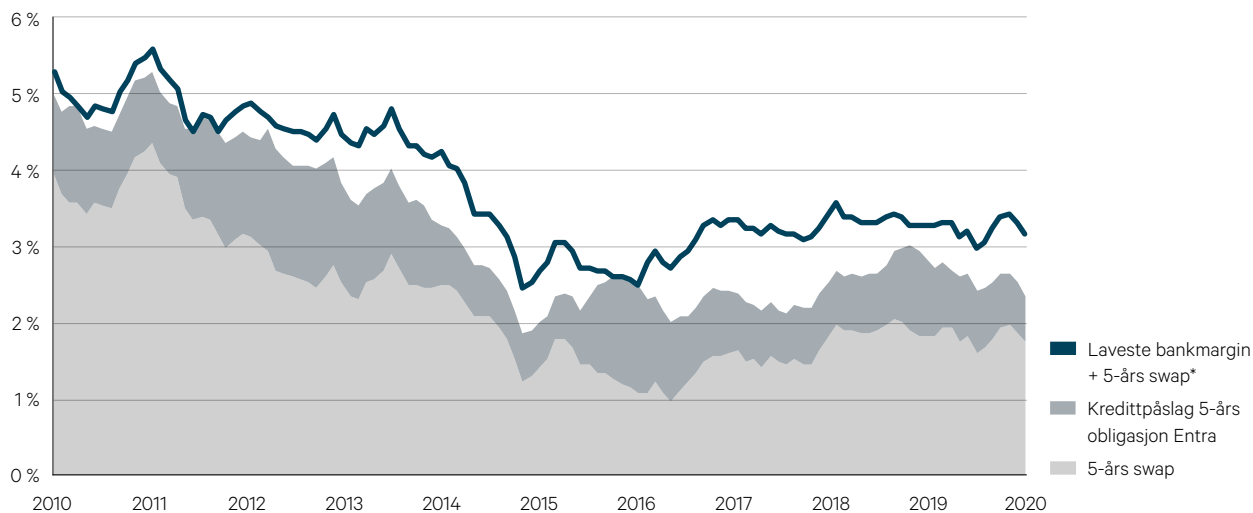
Tilbudet av obligasjonsinvesteringer er med andre ord begrenset, mens etterspørselen er høy. Dette har bidratt til attraktive vilkår for utstederne.

Fallende kredittpåslag i obligasjonsmarkedet kommer naturligvis også eiendomsselskapene til gode. Påslaget i en Entra-obligasjon med 5-års løpetid er nå 60 basispunkter. Det er 18 punkter lavere enn i midten av september og 50 basispunkter lavere enn for ett år siden.² Påslaget er også lavt historisk sett. Det laveste nivået som er registrert etter finanskrisen var i andre kvartal 2015, da påslaget var 56 basispunkter.

Økt frykt for koronaviruset, lavere global vekst og uro i finansmarkedene kan naturligvis bidra til at kredittpåslagene kommer opp i løpet av året, særlig for «high yield»-obligasjoner. Men kredittmarkedene har holdt overraskende god stand hittil, og det ser for øyeblikket ikke ut til at vi skal få veldig store bevegelser i påslagene for kvalitetsobligasjoner.

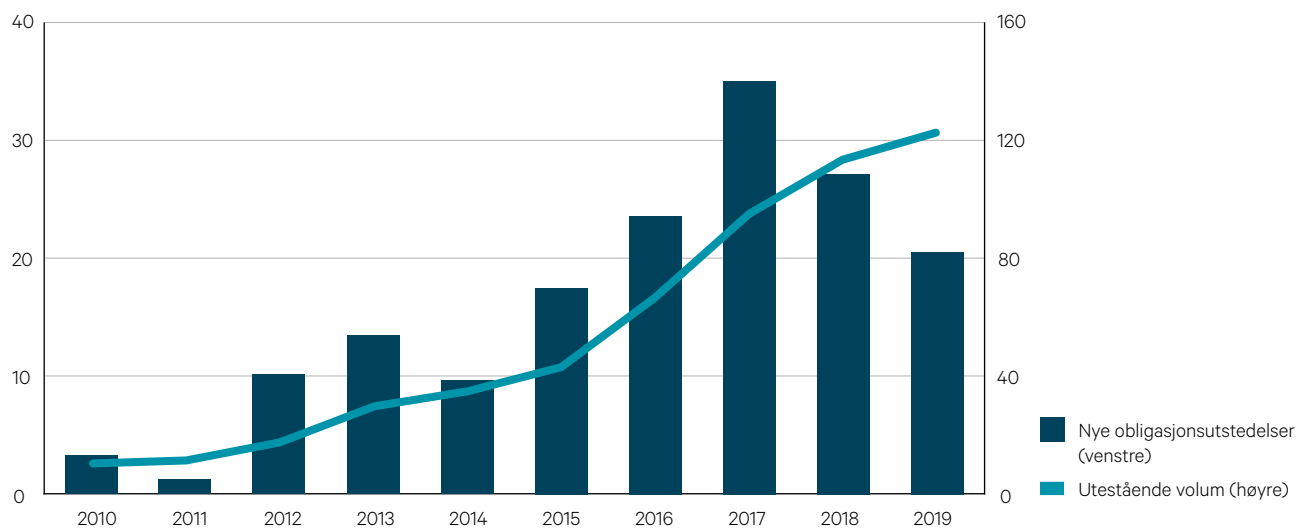
¹Kilde: DNB Markets

²Kilde: DNB Markets, per 19. februar 2020

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 og DNB Markets

Transaksjonsmarkedet

Knallsterkt marked

Likviditeten i transaksjonsmarkedet er høy, og det ble omsatt hele 318 eiendommer for til sammen NOK 102 mrd. i fjor.¹ Kun i 2015 har transaksjonsvolumet vært høyere, men da ble volumet dratt vesentlig opp av noen store porteføljetransaksjoner. Det var «kun» 239 transaksjoner dette året. Dersom man både ser på volumet og antall transaksjoner fremstår 2019 som rekordsterkt.

Det ble syndikert eiendom for til sammen NOK 26,3 mrd. i 2019. Nivået er noe lavere enn de to foregående årene, hvor toppen ble nådd i 2018 med NOK 31,5 mrd. Dersom vi inkluderer transaksjoner hvor en tilrettelegger agerte som kjøpsrådgiver, eller plasserte eiendommen på én kjøper, var syndikatørene imidlertid involvert i transaksjoner for til sammen NOK 39,2 mrd. i 2019. Dette er like høyt som året før, og innebærer at syndikeringsaktørene var involvert i rundt 40 prosent av det samlede transaksjonsvolumet.

Det har vært en klart økende trend de siste årene at syndikatørene i større grad opptre som kjøpsrådgivere, eller plasserer eiendommer på én investor. Denne utviklingen har sannsynligvis blitt forsterket av «AIF-skrivet» fra Finanstilsynet. Rundskrivet ble av mange oppfattet som en innstramming av muligheten for å tilrettelegge for eiendomsinvesteringer uten å være underlagt regelverket for alternative investeringsfond (AIF). En av måtene å tilpasse seg på har vært å gjøre transaksjoner med færre investorer.

Det var hele 123 kontoreiendommer med et samlet volum på NOK 42 mrd. som byttet hender i fjor. Aldri før har det blitt omsatt så mange kontorbygg. Den største kontortransaksjonen var DNB Livsforsikrings kjøp av Midtbygget i Bjørvika for NOK 4,5 mrd. Selger var svenske SBB.

Det ble også omsatt mange helse-, utdanning- og boligrelaterte eiendommer i fjor. Blant annet kjøpte den australske infrastruktur-investoren Whitehelm Capital barnehager for over NOK 6 mrd. Det nyetablerte fondet UNION Core Plus Fund I kjøpte Pilestredet 35 med Oslo Met som største leietaker.

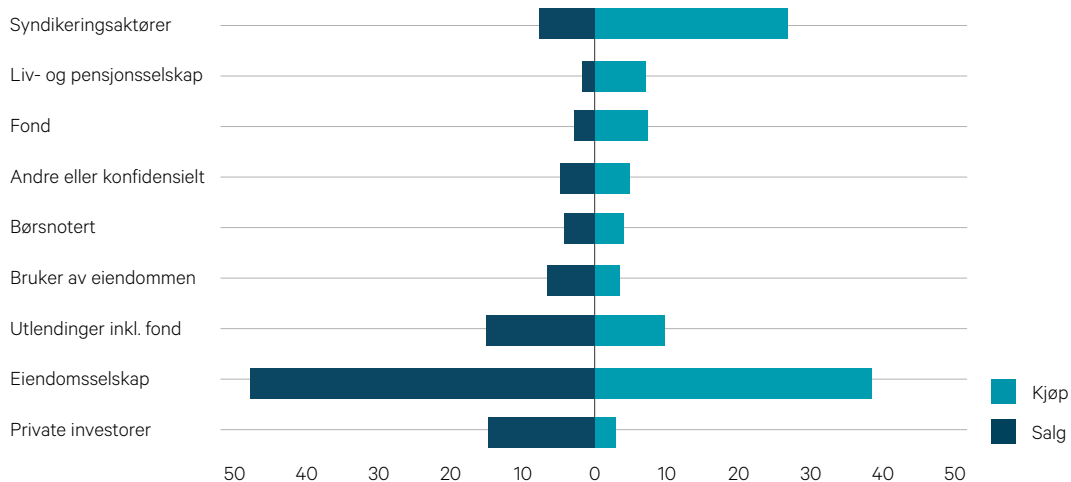
Interessen for eiendom som kan utvikles til bolig er fortsatt stor. I tillegg gjør flere av de større boligutviklerne strukturelle grep. Selvaag Bolig solgte tomtebanken sin til Urban Property for NOK 3,4 mrd. Urban Property er et nyopprettet selskap som eies av Selvaag AS, Oslo Pensjonsforsikring, Equinor Pensjon og Rema Etablering Norge. Selvaag Bolig skal ha forkjøpsrett og opsjon på tilbakekjøp av tomtene, og planen er å kjøpe ut tomtene i takt med utvikling. Solon Eiendom på sin side har kjøpt Kruse Smiths eiendomsdivisjon, der tomtebanken er verdsatt til om lag NOK 2,3 mrd. Dermed får Solon et solid fotfeste på Sør- og Vestlandet.

I Veidekke ser man på muligheten for å dele virksomheten i to deler, slik at eiendomsutviklingsdelen blir et eget selskap som kanskje skal selges i sin helhet.

Det er med andre ord flere store transaksjoner på gang, og det er all grunn til å anta at 2020 blir nok et år med høy likviditet i transaksjonsmarkedet. Vi venter at transaksjonsvolumet skal havne rundt NOK 100 mrd.

¹SBBs oppkjøp av Hemfosa er ikke inkludert i volumet. Den norske delen av eiendomsporteføljen til Hemfosa utgjorde nærmere NOK 10 mrd.

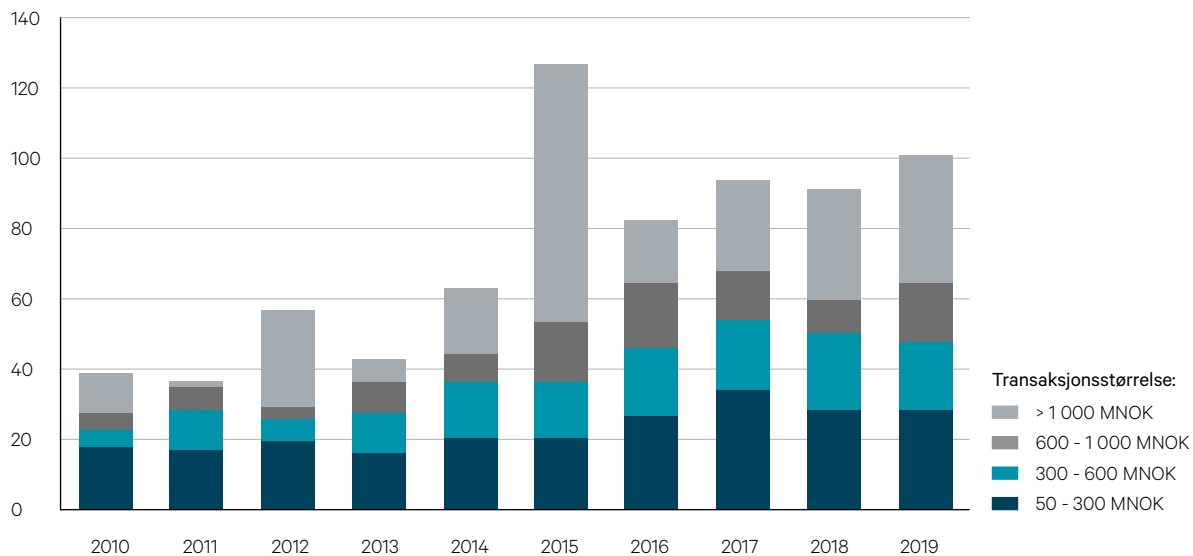
Aktørenes kjøps- og salgsvolum i 2019



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

Press på yieldene

Det er stor interesse for å investere i kontoreiendom, og hele 123 kontor-eiendommer med et samlet volum på NOK 42 mrd. byttet hender i fjor. Aldri før har det blitt omsatt så mange kontorbygg. Investorinteressen for kontor har bidratt til at yielden presses nedover i alle de store byene. Leiemarkedsutsiktene ser noe svakere ut fremover, men de andre driverne tilsier at markedet blir sterkt i 2020.

Renter og finansiering

10-års swaprente er i skrivende stund 1,76 prosent.¹ Etter at 10-årsrenten steg noe i fjor høst, har den kommet ned om lag 25 basispunkter siden årsskiftet. Tiåringen er for øyeblikket om lag 70 punkter lavere enn i oktober 2018. Frykt for koronaviruset er den viktigste forklaringen på rentefallet, og det er liten tvil om at usikkerheten har økt i finansmarkedene den siste måneden. For eiendomsmarkedet er dette et tveegget sverd. Utviklingen bidrar til at veksten trolig avtar enda mer enn ventet, noe som isolert sett påvirker leiemarkedene negativt. Samtidig blir rentene trolig lavere enn ventet.

Pengemarkedsrenten (3m NIBOR) fortsetter å holde seg på om lag samme nivå som lange renter. Det er som vanlig en del usikkerhet rundt utviklingen til lange renter, men det er stadig mer som tyder på at Norges Bank er ferdig med rentehevingene i denne omgang. I rentemarkedene prises det nå inn ett til to rentekutt.

Interessen for eiendom som investeringsobjekt

Det er mye kapital som søker eiendomseksponering, og det er liten tvil om at det fortsatt er flere kjøpere enn selgere i markedet. Globale eiendomsfond satte ny rekord ved å hente USD 151 mrd. i ny egenkapital i fjor.² Etter flere år med solid kapitalinnhenting, er det mye tørt krutt hos fondsforvalterne. Ved inngangen av året hadde de USD 319 mrd., noe som kun er fire prosent lavere enn rekorden i 2018.

Selv om internasjonale investorer gradvis realiserer investeringene de gjorde noen år tilbake i tid, ser vi jevnlig flyt av ny kapital til Norge. Senest i fjor høst så vi eksempler på dette da Whitehelm Capital kjøpte barnehageeiendommer for over NOK 6 mrd. og Niam kjøpte hovedkontoret til Wintershall på Hinna i Stavanger.

Vi opplever også at norske fondsforvaltere og tilretteleggere av eiendomsinvesteringer har svært god tilgang på egenkapital. Til tross for AIF-skrivet fra Finanstilsynet, som ga en midlertidig brems i markedet, var syndikatørene nok en gang største netto kjøper i 2019. Syndikatørene økte eksponeringen mot eiendom med NOK 18,7 mrd. i fjor, noe som er på høyde med rekorden i 2018.

Yielden er i en fallende trend i de andre nordiske hovedstedene, og tendensen ventes å vedvare i 2020.³ Denne utviklingen er for øvrig ikke unik for Norden. Mange andre steder i Europa rapporteres det også om yielder på vei nedover.

Utsikter i leiemarkedet

Det sterkeste argumentet mot ytterligere yieldkompresjon i Oslo, er at den solide leieprisveksten vi har vært vitne til de siste årene trolig ebber ut i løpet av året. Det er klare tegn til at veksten i norsk økonomi bremser opp, samtidig som flere nye kontorbygg ferdigstilles fremover.

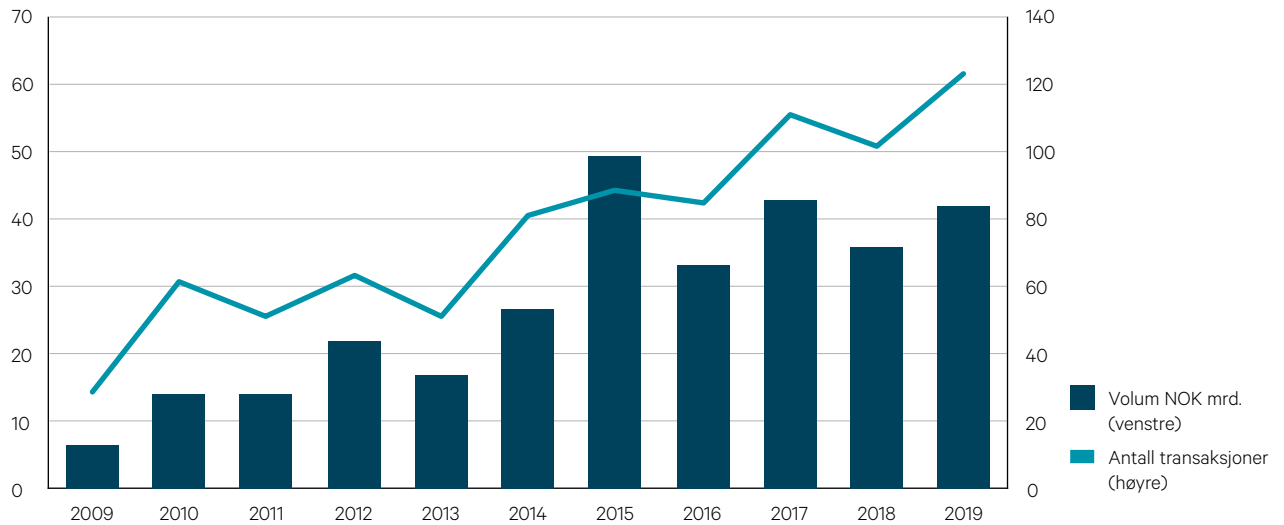
I sum tror vi likevel at renteutsiktene, stor kapitalinngang for fondsforvalterne, fallende yielder i andre land og fortsatt mangel på alternativavkastning, vil bidra til svakt fallende yielder. Vi venter at sekundær yield skal falle med ytterligere 25 basispunkter til 4,75 prosent. Vårt anslag for prime yield er fortsatt 3,60 prosent, men vi venter at yielden for de beste kontorbyggene i Oslo kommer ned til 3,50 prosent i løpet av de neste kvartalene.

Det er liten tvil om at risikoen for en sterk global nedtur har økt mye de siste ukene. Men så lenge man unngår det verste scenarioet, der verdensøkonomien rakner og børsene stuper, er det mye som tyder på at vi får nok et godt år for det norske eiendomsmarkedet (se leder side 9).

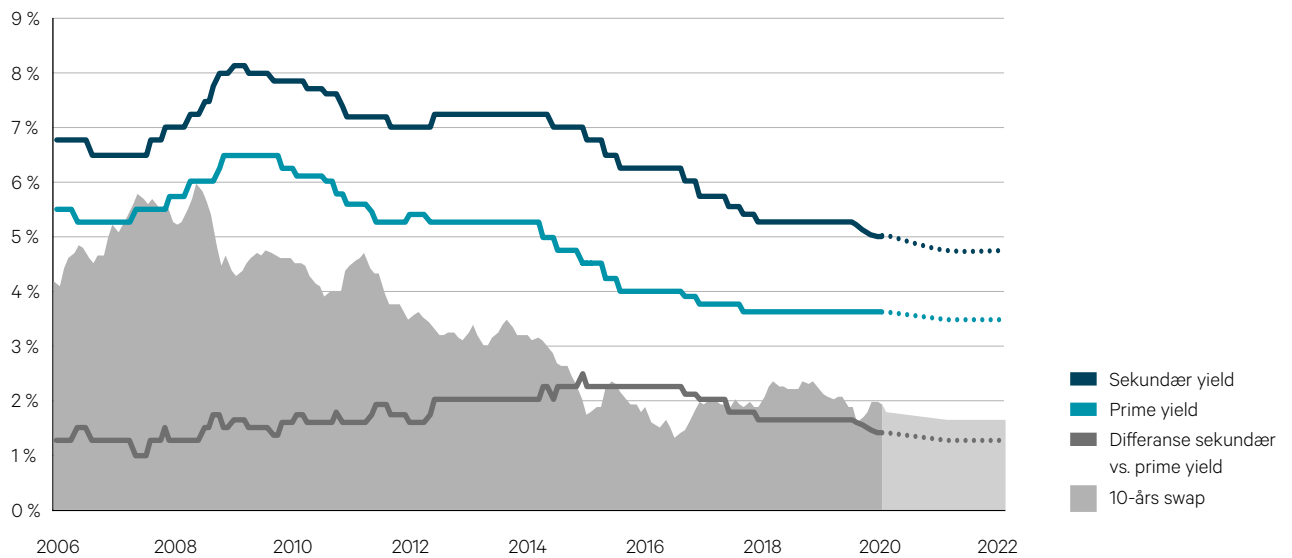
¹Kilde: DNB Markets, per 21. februar 2020

²Kilde: Preqin

³Kilde: Savills

Kontortransaksjoner i Norge

Kilde: UNION

Utvikling for prime og sekundær yield i Oslo

Kilde: UNION og DNB Markets

Handel

Tøffe tider

Utfordringene som varehandelen står overfor har tvunget frem en rekke konkurser de siste årene. Bare i løpet av det siste halvåret har Notabene, Vita og Gresvig føyet seg inn i rekken av store kjeder som har åpnet konkurs. Verdien av Olav Thon-Gruppens kjøpesenter-eiendommer er nedskrevet med NOK 1,5 mrd. de to siste årene som en følge av konkurser og butikknedleggelser.

Vi befinner oss nå i en tid hvor flere omstillinger skjer parallelt. Nett-handelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen, det er overetablering innenfor flere bransjer og teknologien bidrar til et mer transparent marked hvor kundene enkelt kan finne laveste pris på varen. I tillegg til å kunne være konkurransedyktige på pris, utfordres aktørene på tilgjengelighet og en generelt sømløs kjøpsopplevelse.

Bransje- og kanalglidning har ført til store utfordringer for blant annet klesbransjen. Selv om klesforbruket vokser, tilfaller veksten andre kanaler enn klesbutikkene. Netthandel og bransjeglidning står for 80 prosent av veksten i klesomsetningen.¹ I tillegg har en rekordsvak krone økt innkjøpskostnadene, noe som har gjort det ekstra utfordrende å oppnå lønnsom drift de seneste årene.

I dag står flere butikklokaler i de mest populære handlegatene i Oslo tomme. Det er fremdeles stor avstand mellom hvilke leienivåer gård-eierne forventer å oppnå og hva leietakerne evner å betale. Dette har følgelig bidratt til et press nedover på leieprisene, selv om vi også ser eksempler på at små lokaler på gode mikrolokasjoner fortsatt får svært høye leienivåer.

Kjøpesenteromsetningen økte med 1,0 prosent fra januar 2019 til januar 2020.² Det er servering, hus og hjem og spesialbutikker som i størst grad bidrar til omsetningsvekst i kjøpesentrene.³ Det er i ferd med å skje en markant vridning mot mer tjenestehandel på kjøpe-

sentrene, og noen av sentrene har allerede endret måten de bruker kjøpesenterarealet på. I årene fremover er det ventet at omsetnings-veksten for fysiske butikker vil bli moderat, og at det i hovedsak vil være befolkningsvekst og økte priser som vil stå for veksten.⁴

I 2019 ble det gjennomført 52 transaksjoner innenfor handels-segmentet, til et samlet volum på NOK 14,2 mrd. Dette er omtrent på snittet sammenlignet med perioden 2016 til 2018. Av de største transaksjonene i 2019 er Ragde Eiendoms kjøp av en portefølje med handelsbokser fra Tristan Capital Partners, og Carucel Eiendoms kjøp av 33 prosent av handelsgulvet i Bjørvika fra Madison International. Omsetningen av handelsbokser sto for over halve transaksjons-volumet i 2019, en betydelig høyere andel enn det gjorde i 2018. Andelen kjøpesenter som har blitt omsatt var betydelig lavere i 2018 og 2019 sammenlignet med 2016 og 2017.

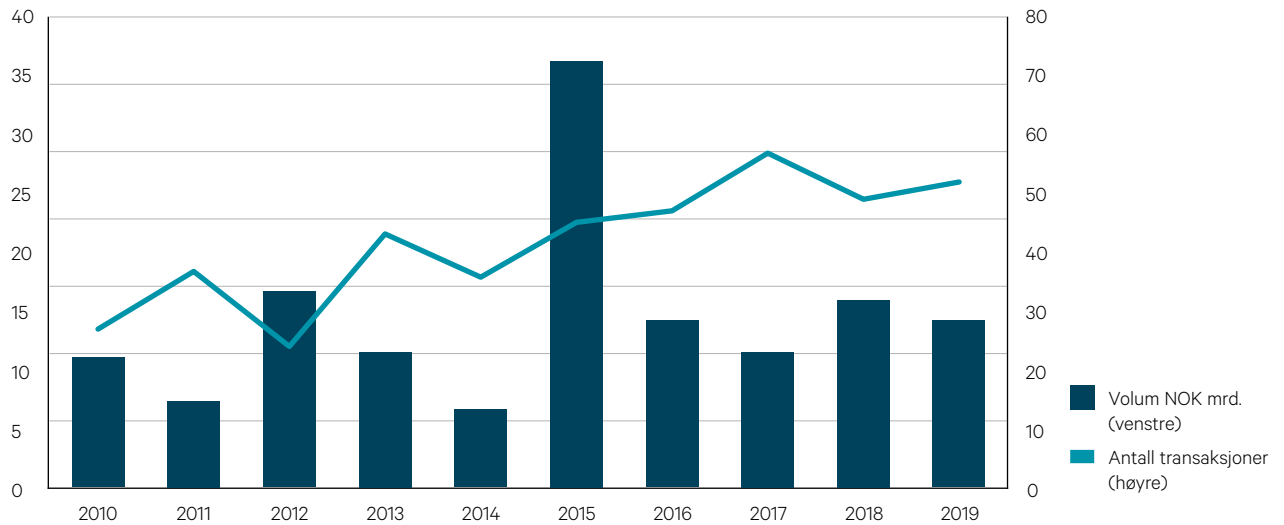
De store endringene i handelsbransjen har ført til at mange investorer og banker er skeptiske til handelseiendom, noe som bidrar til å trekke yieldene opp. Selv om det er høyere risiko enn tidligere for-bundet med å investere i handelseiendom, er det viktig å fremheve de store forskjellene som finnes innenfor segmentet. Utviklingen varierer stort mellom bransjer, segmenter og salgskanaler. Vi har justert opp prime gatehandel til 3,90 prosent, opp 15 bps siden forrige markedsrapport. Prime yield for kjøpesenter og handelsbokser har vi holdt uendret på henholdsvis 4,75 og 5,50 prosent.

¹Kilde: Virke

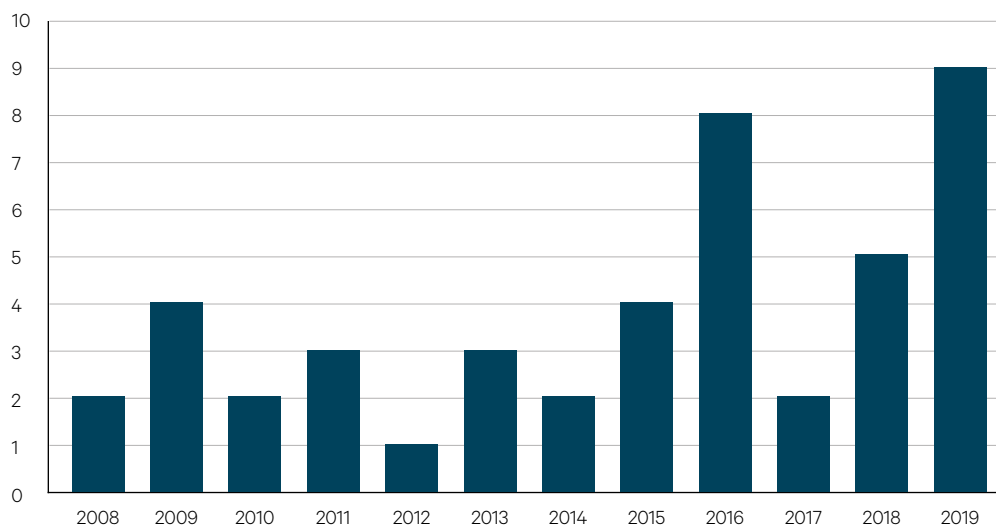
²Kilde: Kvarud Analyse. Korrigert for pågående og ferdigstilte prosjekter.

³Kilde: Kvarud Analyse og Virke. Omsetningsendring på norske kjøpesentre i perioden 2013-2018.

⁴Kilde: Virke

Handelstransaksjoner i Norge

Kilde: UNION

Antall konkurser innen handelsnæringen med mer enn 50 ansatte

Kilde: SSB

Lager og logistikk

Høy etterspørsel, få transaksjoner

Transaksjonsmarkedet

I markedsrapporten fra høsten 2019 skrev vi om en langsam start i transaksjonsmarkedet innenfor lager-, industri- og logistikk-segmentet, etter rekordhøy aktivitet i 2018. Denne tendensen har fortsatt ut året, og vi teller totalt 55 transaksjoner med et samlet volum på om lag NOK 13,4 mrd. Til sammenligning ble det gjennomført 78 transaksjoner i 2018, med et samlet volum på over NOK 23 mrd.

Til tross for moderat aktivitet har vi vært vitne til flere spennende eiendommer som har skiftet hender. Før sommeren kjøpte et syndikat tilrettelagt av Arctic Securities Kongsberg teknologipark for NOK 3,1 mrd. Transaksjonen utgjør alene over 20 prosent av det totale volumet innenfor segmentet i 2019. Senere ble det kjent at det danske logistikksekskapet DSV kjøpte en 110 mål stor tomt på Vestby, hvor de skal bygge lager, terminal og kontorer på totalt 55 700 m².

Nedgangen fra fjoråret, og den relativt lave andelen på 13 prosent av det totale transaksjonsmarkedet, skyldes ikke mangel på interesse for segmentet. Snarere tvert imot – etterspørselsveksten vi har vært vitne til de siste årene har i stor grad vært drevet av attraktive kontantstrømmer, kombinert med positiv utvikling i leiemarkedet som følge av vekst i netthandel. Med fortsatt vind i seilene for netthandelen, og stabilt lave renter, tror vi etterspørselen vil forbli høy.

Vi oppfatter derimot at den moderate aktiviteten skyldes få attraktive objekter for salg. Dette kan blant annet være en naturlig følge de mange transaksjonene som ble gjennomført i 2018. Vårt estimat for prime yield for lager- og logistikkeiendom er uendret på 4,75 prosent.

Leiemarkedet

Netthandel har blitt en del av hverdagen til nordmenn flest, og arealbehovet i logistikksegmentet påvirkes i betydelig grad av etterspørselen etter varer på nett. Normalt krever netthandel typisk tre ganger så mye logistikkareal som tradisjonell varehandel.¹ Høyere vekst i realinntekten og økt sysselsetting bidrar trolig til høyere privat konsum fremover, noe som kommer netthandelen til gode. Det er med andre ord mye som peker i retning av økt behov for logistikkareal i årene som kommer.

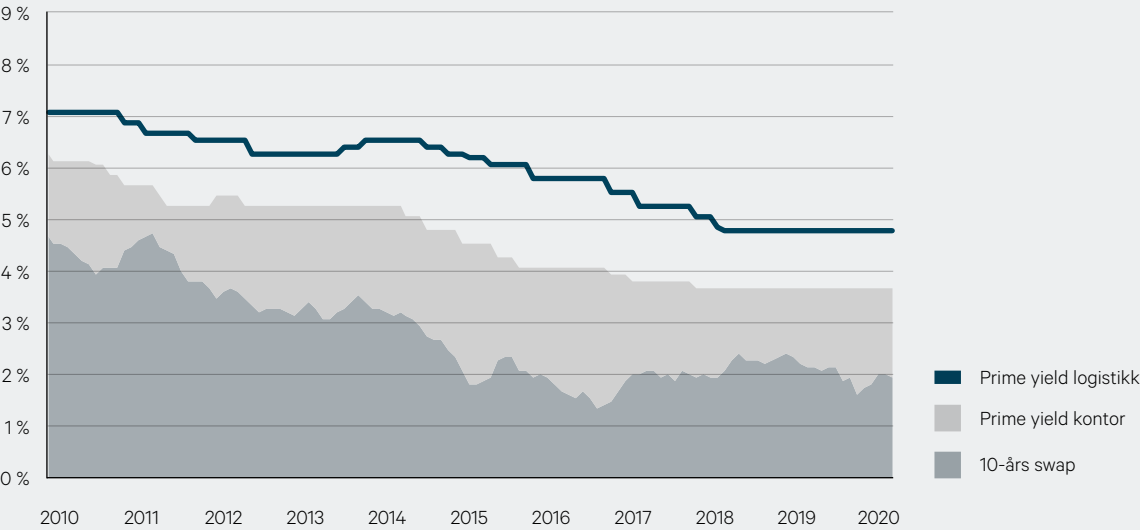
Samtidig med netthandelens frammarsj blir klimabekymringene stadig mer aktuelle. Det skrives stadig vekk om miljøtiltak i logistikkbransjen, og alt fra drivstoff til kildesortering og energiforbruk nevnes hyppig av store aktører som ASKO, Posten, Bring, DB Schenker og PostNord. En naturlig forlengelse av dette er å innlemme byggene man disponerer i miljøstrategien, noe som vil stille større krav til gårdeierne. Det er ikke tilfeldig at 2019 ble året vi for første gang så en BREEAM-sertifisering av et norsk industribygg, oppnådd av Bulk Infrastructure. Vi tror vi vil se flere tilfeller av dette i tiden som kommer.

Innenfor dette segmentet er det viktig å skille mellom mindre lager- og kombinasjonseiendommer på den ene siden, og store logistikk- og industrieiendommer på den andre. Sistnevnte kjennetegnes ved at det finnes relativt få leietakere som inngår store leieavtaler med lang horisont, 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. Realien har følgelig hatt en svak nedgang i løpet av de siste årene.

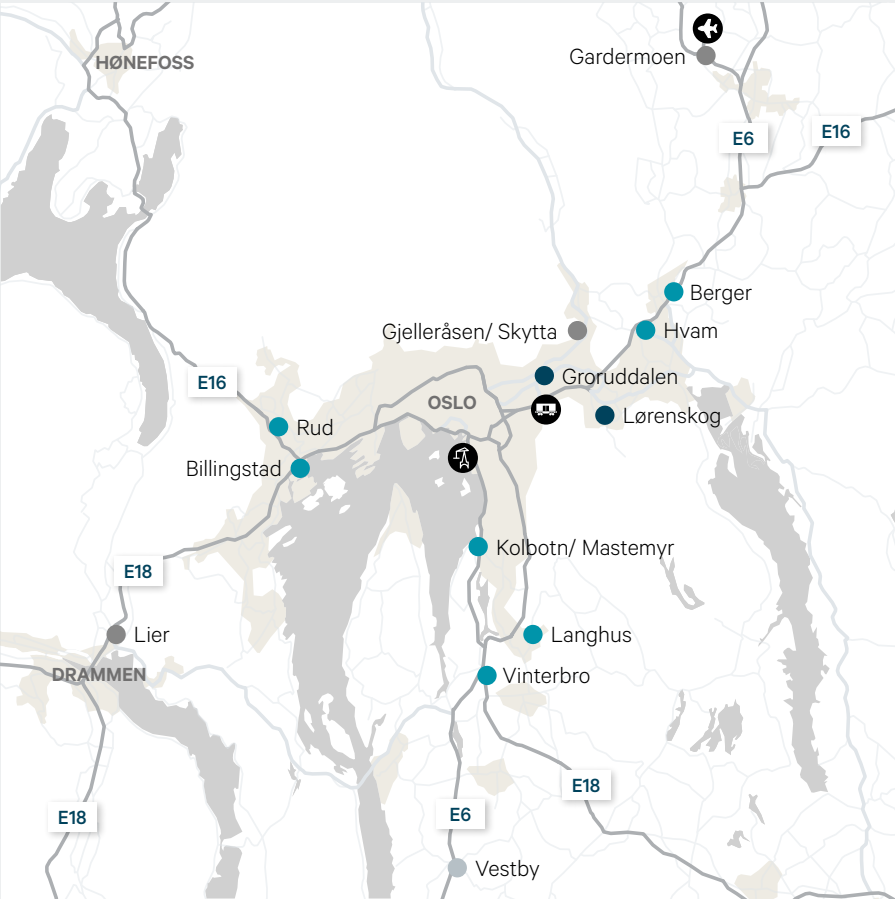
Når det gjelder mindre lager- og kombinasjonseiendommer finner vi ofte flere små- og mellomstore leietakere. Det etterspørres ofte lager, showroom, proffhandel og kontor, eller kombinasjon av disse. Disse aktørene er ofte virksomheter som i større grad er avhengig av lokalbefolkningen, og ønsker nærhet til sentrum. Det største markedet for lager- og kombinasjonseiendommer finner vi i Groruddalen, nord i Oslo. En betydelig andel av disse eiendommene ligger i utviklingsområdene som Oslo kommune har innlemmet i sin arealstrategi, og vil trolig konverteres til andre formål på sikt. I tillegg bygges det i dag sjelden slike bygg innenfor kommunegrensen.

¹Kilde: Prologis

Prime yield logistikk i Oslo og Akershus



Kilde: UNION og DNB Markets



Kilde: UNION

Leienivå for lager (NOK/m²/år)

	Normal/høy standard ¹	Topp standard ²
800 - 1 000	1 250	
700 - 900	1 100	
700 - 900		1 000
500 - 700		800

¹Typisk nivå for gode lokaler med takhøyde inntil seks meter

²Lokaler med topp standard og takhøyde over seks meter

Hotell

Svak kronekurs gir sterkt hotellmarked

Transaksjonsmarkedet

Det ble omsatt ti hotelleiendommer i Norge i 2019 med samlet eiendomsverdi på rundt NOK 3,1 mrd. Det er to færre transaksjoner enn i 2018. Omsetningsvolumet er MNOK 600 høyere enn i fjor og gjennomsnittet på NOK 2,5 mrd. i perioden 2010-2018.¹

Transaksjonene er jevnt fordelt mellom de største byene og mindre steder i resten av landet. Blant annet har Storebrand Eiendomsfond Norge KS kjøpt Scandic Helsfyr i Oslo av Eiendomsspar for NOK 1,1 mrd. Hotellet utvider med 200 rom, og får totalt 450 hotellrom i 2020. På de mindre stedene har blant annet Norwegian Hospitality Group kjøpt Farris Bad i Larvik av Canica Eiendom.

Vårt anslag for prime yield er fremdeles 3,75 prosent.

Leiemarkedet

I fjor steg antall overnattinger for sjettede året på rad i Norge. Det ble registrert i overkant av 25 millioner overnattinger på norske hoteller, etter en økning på 5,5 prosent sammenlignet med 2018.² For turistene har ferie i Norge blitt billigere med svak kronekurs. Turistene hadde høyest etterspørselsvekst på 7,7 prosent, mens forretningsreisende hadde en økning på 4,3 prosent.

På landsbasis økte rombelegget med 0,5 prosentpoeng til 55,8 prosent i 2019. Prisene økte med 2,5 prosent. Stigende rompriser og høyere belegg har ført til en vekst i omsetning per tilgjengelige rom (RevPAR) på 3,4 prosent. Det er betydelig sterkere vekst enn i 2018, da veksten i RevPAR var 0,4 prosent.

I Oslo var det spesielt høy etterspørselsvekst. Totalt var det en økning på 10,0 prosent overnattinger i fjor. Turistene hadde 16,2 prosent flere overnattinger, og forretningsreisende hadde 5,7 prosent flere overnattinger, mens kurs og konferanse falt med 6,0 prosent.

Til tross for høy vekst i etterspørselen, falt RevPAR med 2,9 prosent i hovedstaden. Det er trolig forårsaket av flere nyåpninger i 2019.

Blant annet har Clarion Hotel The Hub og Amerikalinjen ved Oslo sentralstasjon åpnet etter renovering. I tillegg har Clarion Hotel Oslo i Bjørvika åpnet med 255 rom. Disse tre hotellene har alene tilført nesten 1 250 nye hotellrom i markedet. Totalt åpnet det 1 710 nye hotellrom i 2019, noe som tilsvarer en vekst på 12,7 prosent. Veksten i antall rom ventes å avta fremover. Det ligger derfor til rette for en økning i RevPAR.

I Stavangerregionen fortsetter den sterke utviklingen fra 2018. Både rombelegget og romprisene steg betydelig i fjor, og RevPAR økte med hele 11,7 prosent i 2019. Etterspørselen har økt på flere fronter. Turistene hadde 24,3 prosent flere overnattinger, og forretningsreisende hadde 13 prosent flere overnattinger. Selv om utviklingen i hotellmarkedet i oljehovedstaden er svært god, er RevPAR fortsatt 18 prosent lavere enn toppen i 2013. Det ventes en moderat vekst i tilbudssiden fremover, slik at det ligger til rette for at den positive utviklingen kan fortsette.

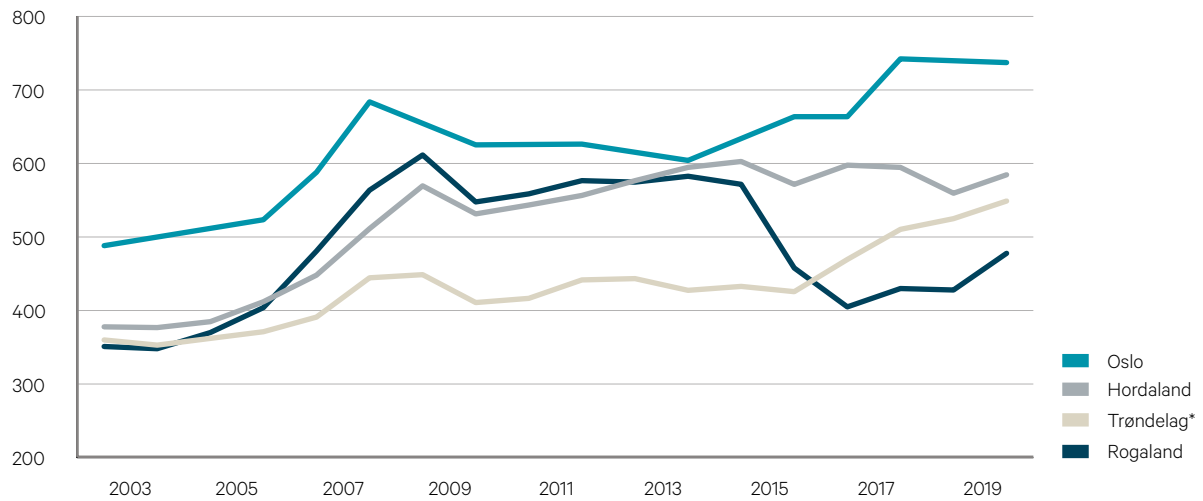
I Bergensregionen økte RevPAR med 4,5 prosent i 2019. Markedet er med andre ord i ferd med å snu etter at RevPAR falt med 5,9 prosent i 2018. Det er kurs- og konferansesegmentet som har sterkest etterspørselsvekst med 13,5 prosent. Etter en sterk tilbudsvekst med en økning på hele 29,4 prosent nye hotellrom de siste fem årene, ventes det nå en moderat vekst i tilbudssiden de neste årene. Det legger grunnlag for at den positive utviklingen kan fortsette.

I Trondheimsregionen fortsetter RevPAR å øke. I fjor økte RevPAR med 4,6 prosent, til tross for en økning på 10,9 prosent i tilbuds-siden. Det er turistene som har størst etterspørselsvekst på 6,8 prosent. Fremover er det ventet moderat vekst av hotellrom, slik at markedet vil være relativt i balanse.

¹Kilde: UNION

²Kilde: SSB

Omsetningen per tilgjengelige rom (RevPAR)

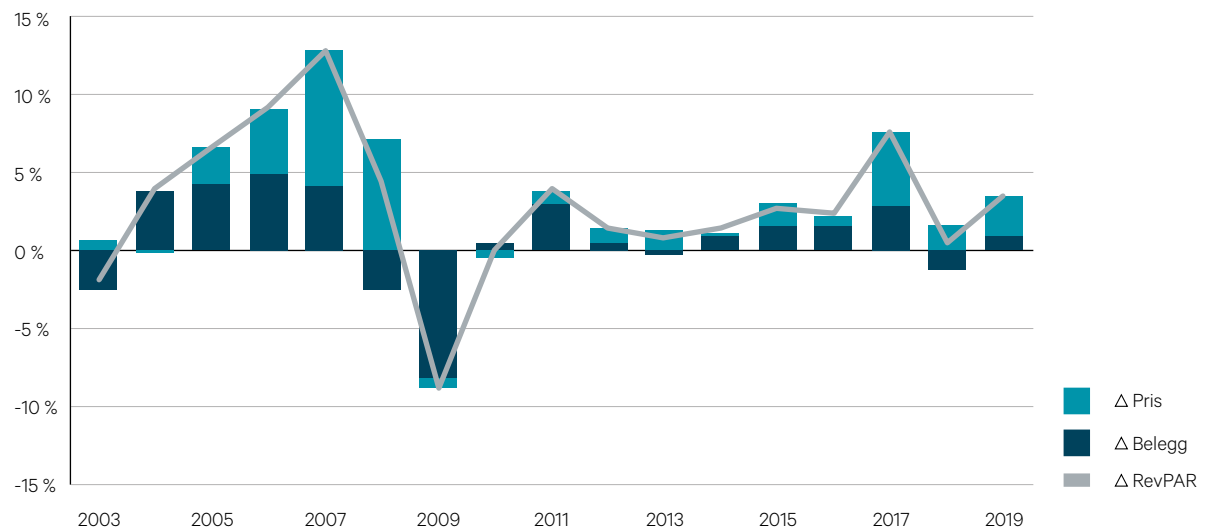


Tallene viser utviklingen i RevPAR i de respektive årene.

*Tallene for Trøndelag frem til 2018 er beregnet på tall for Nord- og Sør-Trøndelag.

Kilde: SSB, per februar 2020

Utvikling i omsetning per tilgjengelige rom i Norge (RevPAR)



Tallene viser årlig endring i de tre parameterne.

Kilde: SSB per februar 2020

Bolig

Fortsatt balansert marked

Boligprisene steg moderat gjennom 2019. Det er høy aktivitet i markedet, og i fjor ble det omsatt rekordmange bruktboliger på landsbasis. Fra januar 2019 til januar 2020 har boligprisene økt med 3,2 prosent. I Oslo har boligprisene økt med 5,6 prosent i samme periode. Boligmarkedet i hovedstaden har dermed tatt igjen det markante fallet i 2017, og boligprisene er nå 0,9 prosent høyere enn i februar 2017.¹ Boligprisene på landsbasis, som ikke fikk et like dramatisk fall gjennom 2017, tok igjen prisnivået allerede sommeren 2018. Prisene er nå 3,8 prosent høyere enn toppen før de falt i 2017 og er dermed på et rekordhøyt nivå.

Husholdningenes gjeldsvekst fortsetter å falle og er nå på det laveste nivået som noen gang er registrert.² Dette kan sees i sammenheng med boliglånsforskriften som trådte i kraft i starten av 2017, og som har til hensikt å dempe gjeldsveksten. I fjor videreførte regjeringen boliglånsforskriften til å gjelde ut 2020. Det blir dermed ikke ytterligere innstramminger med tanke på krav til egenkapital, avdragsbetaling, kundens betjeningsevne og gjeld i forhold til inntekt.

Antall usolgte boliger i Oslo og Akershus har falt blant annet som følge av et sterkt arbeidsmarked. I tillegg har flere kommuner rundt Oslo høy netto innflytting. Varelageret av bruktboliger i Oslo ved starten av året er omtrent 10 prosent lavere enn det var på samme tidspunkt i 2018 og 2019. Det er god aktivitet i markedet, og det ble solgt 7 prosent flere bruktboliger i Oslo i 2019 sammenlignet med 2018.

Boligmarkedet er nå inne i sin lengste periode med stabil prisvekst siden starten av 2000-tallet, og vi venter at dette skal fortsette. Fremover er det ventet moderat inntektsvekst og høyere realrente

etter skatt, noe som bidrar til å dempe boligprisutviklingen. Samtidig er tilbudet av boliger lavere enn tidligere. Dette tror vi vil vedvare i 2020. Etter et par år med svært mange ferdigstillelser av nye boliger i Oslo, vil det ferdigstilles færre boliger i år og til neste år.

Det er stor interesse for boligutviklingseiendom, og i 2019 ble det omsatt flere store tomtebanker. Blant annet ble hele tomtebanken til Selvaag Bolig solgt til Urban Property AS. Selskapet ble etablert i forbindelse med transaksjonen, og eies av Oslo Pensjonsforsikring, Equinor Pensjon, Selvaag AS og Rema Etablering Norge. I forbindelse med at Solon Eiendom kjøpte selskapet Kruse Smith Eiendom, overtok de rundt 660 boliger i produksjon og en tomtebank på om lag 2 500 tomter.

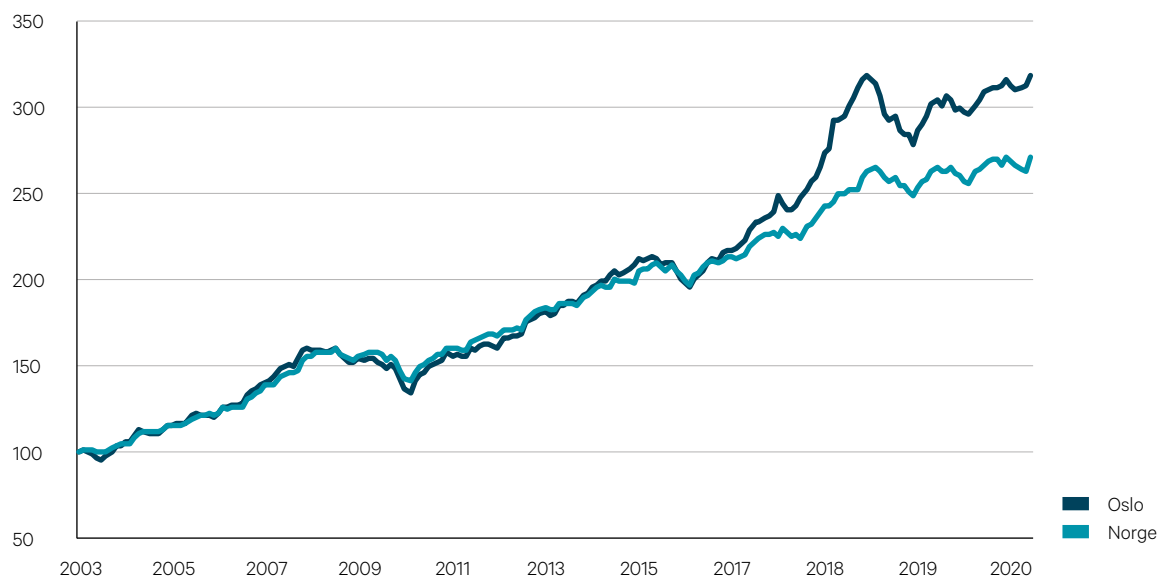
I Veidekke ser man på muligheten for å dele virksomheten i to deler, der eiendomsutviklingsdelen blir et eget selskap som kanskje skal selges i sin helhet. Det er fortsatt usikkerhet rundt hva som skjer med Veidekke Eiendom, men beslutningen om å skille ut boligdelen kan sannsynligvis relateres til at man har mottatt konkret kjøpsinteresse på denne delen av selskapet.

En annen stor boligutviklingstransaksjon som trolig sluttføres i løpet av 2020, er salget av NRK-tomten på Marienlyst.

¹Kilde: Eiendom Norge. Justert for sesongvariasjoner.

²Kilde: SSB. Siden det finansielle sektorregnskapet startet å rapportere tall for årlig gjeldsvekst i 1996.

Indeksert boligprisutvikling (januar 2003 = 100)



Kilde: Eiendom Norge

Igangsetting og estimert boligbehov i Stor-Oslo*



*Stor-Oslo er her definert som Oslo, Follo, Nedre Romerike, Asker og Bærum

Kilde: SSB. Bearbeidet av UNION.

Bergen

Høy likviditet og fallende yielder

Transaksjonsmarkedet

I Bergen registrerte vi 38 transaksjoner med et samlet volum på NOK 9,8 mrd. i 2019. Det er én transaksjon mer enn i 2018. Omsetningsvolumet er NOK 1,2 mrd. lavere enn i fjor, men NOK 4,8 mrd. høyere enn gjennomsnittet i perioden 2010-2018.

Det ble satt ny transaksjonsrekord i Bergen på totalt NOK 11 mrd. i 2018, inkludert Mongstad-transaksjonen på NOK 4 mrd. Ekskluderer vi volumet for denne transaksjonen, så var volumet rekordhøyt i 2019. Blant transaksjonene finner vi flere sentrumsbygg. Blant annet har West Coast Invest kjøpt Kroepeliengården, Geir Hove har kjøpt Torgallmenningen 10 og DNB Livsforsikring har kjøpt Torgallmenningen 6.

Det er stor interesse for å investere i Bergen, blant annet fordi utsiktene i leiemarkedet ser bra ut med fallende ledighet og økende leiepriser. Vi anslår nå at de beste kontoreiendommene i Bergen vil oppnå en yield på 4,00 prosent. Det er 25 basispunkter lavere enn forrige anslag.

Leiemarkedet

En overvekt av bedriftene i det nye fylket Vestland forventer lavere vekst fremover, men de er fortsatt optimistiske med tanke på fremtiden. Sysselsettingsveksten tok seg opp i løpet av 2019, og tolv månedersveksten i Hordaland var 2,1 prosent ved utgangen av 2019.¹ Summen av økt eksport og oljeaktivitet har etter hvert gitt utslag i høyere vekst i regionen. Den svake kronen har hjulpet utviklingen ytterligere ettersom fylket har et diversifisert næringsliv knyttet til sjømat, tradisjonell eksport og turisme. Fremover ser bedriftene i Vestland for seg å ansette flere, men med en lavere veksttakt enn tidligere.²

I perioden 2017-2019 ble det ferdigstilt om lag 95 000 m² nytt kontorareal i Bergen. Bara Eiendom ferdigstilte «Vinkelen» på Kronstad i slutten av 2019. Bygget er nå fullt utleid, og det er blant annet BDO, Accenture, OBOS, Skanska og COWI som flytter inn i det 14 000 m² store kontorbygget. Nybyggingstakten er for øyeblikket betydelig

lavere, og konverteringen av kontorareal til bolig og hotellformål er ventet å være på om lag 65 000 m² totalt i perioden 2018-2020.³ Med et betydelig innslag av konvertering og relativt lite nybygging, har tilbudssideveksten kommet ned.

I perioden 2020-2022 ferdigstilles det om lag 49 000 m² nytt kontorareal. Blant annet så ferdigstiller GC Rieber Eiendom et nytt kontorbygg på 14 000 m² i Solheimsgaten 5 i 2020. Bygget er fullt utleid, og det er BKK og Norwegian Hull Club som flytter inn. Linstow og Flesland Holding begynte i fjor høst å bygge "Midtbygget" på spekulasjon i Bergen Business Park på Flesland. Kontorbygget på 6 000 m² forventes ferdigstilt i slutten av 2020. Frydenbø Eiendom bygger 4 000 m² kontorareal i Tverrveien 7 på Damsgård med forventet ferdigstillelse våren 2021. I tillegg har Bara Eiendom begynt å bygge "Buen" på Kronstad uten å ha signert leietakere. Bygget på 14 000 m² forventes ferdigstilt i 2022.

Kontorledigheten i hele Bergensregionen er 8,2 prosent, mens i Bergen sentrum er kontorledigheten 6,8 prosent. Av de 61 eiendommene som er ledige i Bergen sentrum, er det nå 11 eiendommer som tilbyr mer enn 1 500 m². Av disse er det åtte eiendommer med sentral beliggenhet. Det er knapphet på moderne arealer med effektive planløsninger, og det ligger til rette for ytterligere press på leieprisene for de gode objektene i sentrum.

I "Næringskorridoren", området på Kronstad og nedover langs E39 til Minde, er kontorledigheten på 5,9 prosent. I området rundt Kokstad og Sandsli er kontorledigheten på 11,4 prosent.

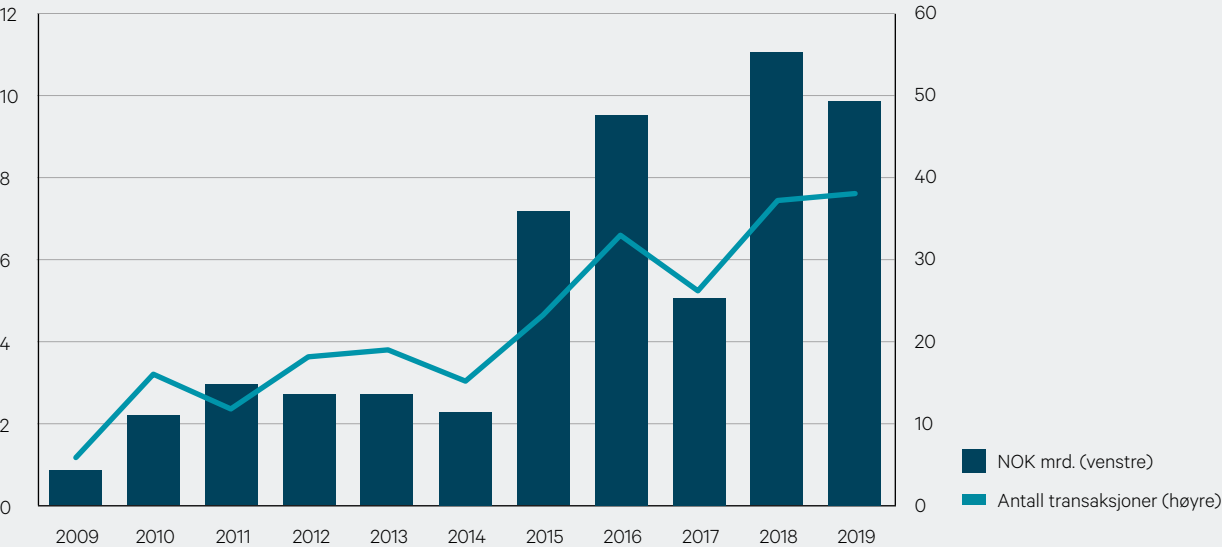
Det er først og fremst gode objekter i sentrum som har opplevd løft i leiene. Med den gunstige utviklingen på tilbudssiden er det sannsynlig med leieprisvekst også i andre områder i årene som kommer.

¹Kilde: SSB (antall lønsmottakere)

²Kilde: SR-Banks konjunkturbarometer, per januar 2020

³Kilde: Kyte Næringsmegling

Transaksjoner i Bergensområdet



Kilde: UNION



Trondheim

«All time high» i transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet

I Trondheim registrerte vi 28 transaksjoner med et samlet volum på NOK 6,6 mrd. i 2019. Det er syv transaksjoner mer enn i fjor, og volumet er rekordhøyt. Volumet er NOK 3,3 mrd. høyere enn i 2018 og NOK 3,2 mrd. høyere enn gjennomsnittet i perioden 2010-2018.

De siste årene har syndikatørene vært største netto kjøper i Trondheimsområdet. I 2019 var det lokale investorer og eiendoms-selskapene som stod for de fleste transaksjonene. Samtidig ser vi at Trondheimsregionen fortsatt er interessant for syndikatene når de riktige objektene er for salg. Blant annet har et syndikat tilrettelagt av Pareto kjøpt nybygget "Lysgården" på Sluppen for MNOK 440. I tillegg har et syndikat tilrettelagt av NRP kjøpt en portefølje med syv byggevarerforretninger i Trøndelag.

Blant transaksjonene finner vi også noen sentrumsbygg. Blant annet har Barga Eiendom kjøpt Nordre gate 6 av Stendahl Eiendom, mens E.C. Dahls Eiendom har kjøpt Olav Tryggvasons gate 27 av en privat investor.

Vi anslår nå at de beste kontoreiendommene vil oppnå en yield på 4,50 prosent. Det er 10 basispunkter lavere enn forrige anslag.

Leiemarkedet

Etter to gode år i Trondheimsregionen forventer nå bedriftene litt lavere vekst i 2020, grunnet lavere investeringsvilje som følge av makroøkonomisk usikkerhet.¹ Sysselsettingsveksten tok seg opp i løpet av 2019, og tolv månedersveksten i Trondheimsregionen er 1,8 prosent.² Bedriftene er fortsatt optimistiske med tanke på fremtiden, og ser for seg økt sysselsettingsvekst, selv i et stramt arbeidsmarked. Utviklingen har vært særlig god innen fiskeri

og havbruk, og turisme. Den svake kronekursen har vært en god bidragsyter til disse næringene.

Kontorledigheten i Trondheim er nå 7,8 prosent.³ Det er flere ukurante bygg i randsonen i byen som trekker opp ledigheten. Det er knapphet på nye, effektive og sentralt beliggende eiendommer. Det er stor etterspørsel etter slike bygg, og derfor økende betalingsvilje for dette.

I perioden 2017–2019 ble det ferdigstilt om lag 200 000 m² nytt kontorareal, hvorav hele 70 000 m² ble ferdigstilt i 2019. Tilbudsveksten har vært særlig høy i Trondheim sentrum og på Sluppen. Blant annet ferdigstilte Entra «Powerhouse» i Trondheim sentrum i mars i fjor, med Sopra Steria, Skanska og Enova som leietakere i det 18 200 m² store kontorbygget. Mens KLP Eiendom ferdigstilte «Lynggården» på 9 925 m² på Moholt i april i fjor.

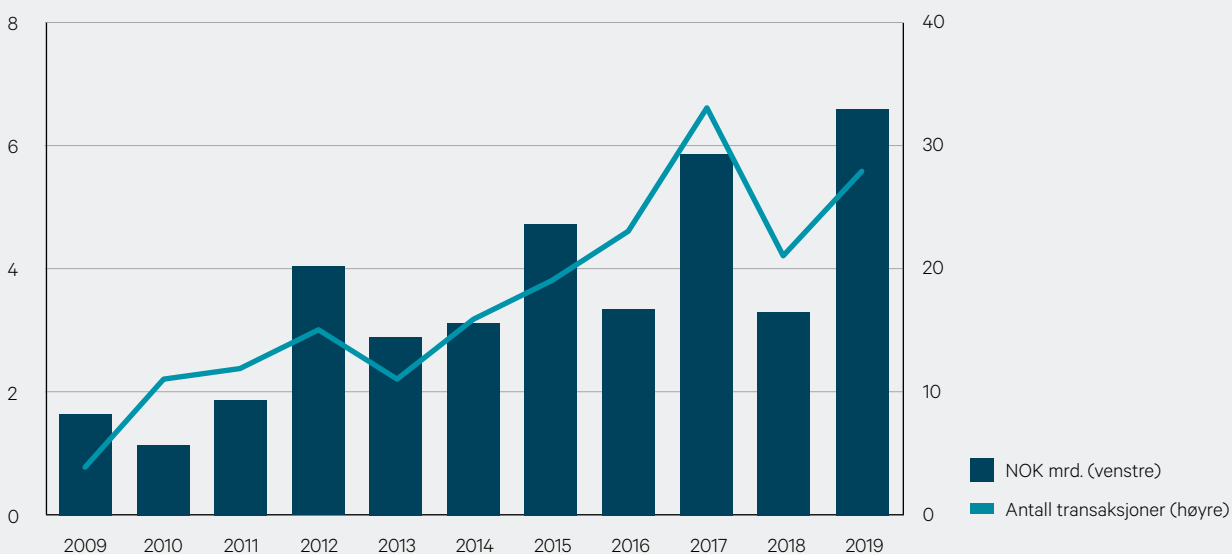
Tilbudsveksten blir trolig lavere i årene som kommer. I 2020 og 2021 forventer vi ferdigstillelse av til sammen 41 500 m² nytt kontorareal. Entra, som har utviklet flere nybygg i Trondheim de siste årene, har satt i gang første byggetrinn av "Midtbyen" på Lerkendal. Bygget er på 11 700 m² og skal stå ferdig i løpet av våren 2020. Skatteetaten og Sykehusbygg skal leie henholdsvis 5 000 m² og 2 220 m². Entra har også startet på andre byggetrinn i "Trondheimsporten" på 16 000 m² med ferdigstillelse i 2021. Trondheim kommune har signert en leiekontrakt på om lag 5 000 m² i dette bygget.

¹Kilde: SpareBank1s konjunkturbarometer

²Kilde: SSB (antall lønnsinntakere)

³Kilde: Norion

Transaksjoner i Trondheimsområdet



Kilde: UNION



Kilde: Norion/UNION

Stavanger

Stor bredde i transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsvolumet i Stavanger i 2019 var lavere enn de to foregående årene. Mens 2018 endte opp som det mest aktive transaksjonsåret i Stavanger noensinne, er volumet halvert i 2019. Vi har registrert 19 transaksjoner med et samlet volum på om lag NOK 5,1 mrd.

Det er særlig mangelen på de aller største transaksjonene som trekker ned volumet. Til forskjell fra de fem foregående årene, observerte vi ingen transaksjoner over NOK 1 mrd. i 2019. Det er likevel flere store eiendommer som har skiftet hender. Blant annet kjøpte Niam hovedkontoret til Wintershall på Hinna, mens et syndikat tilrettelagt av NRP kjøpte Jærhagen kjøpesenter fra Coop Klepp og Dolphin Eiendom. I tillegg har vi sett flere sentrumseiendommer som har blitt omsatt i løpet av året.

Markedet viser en vedvarende optimisme. Det er fremdeles stor variasjon i objekter som blir omsatt, og alle risikoklasser er representert. Tiden der kun lavrisikoeiendommer ble omsatt er definitivt forbi, ettersom flere «value-add» eiendommer byttet hender i fjor. Vi anslår nå at de beste kontoreiendommene i Stavanger sentrum kan oppnå en yield på 4,50 prosent. Dette er 10 punkter lavere enn forrige anslag.

Leiemarkedet

Utviklingen i næringslivet i Rogaland har vært sterkt preget av petroleumssektoren, og oljeprisfallet i 2014 og 2015 resulterte i økt arbeidsledighet i regionen. Situasjonen er i dag betraktelig bedre, og Rogaland har sett en sammenhengende sysselsettingsvekst de tre siste årene. Antall kontorsysselsatte i Rogaland vokste med om lag 3,5 prosent i 2019, og det er i dag flere kontorsysselsatte enn ved forrige topp i 2014.

SR-Banks konjunkturbarometer fra januar 2020 indikerer at festen ennå ikke er over. 58 prosent av bedriftene signaliserer at de venter videre vekst i 2020, fremdeles med olje- og gass og eksportbedrifter som de mest optimistiske. Bedriftene i petroleumssektoren venter høy aktivitet på norsk sokkel de kommende 12 månedene. Eksportbedriftene nyter på sin side godt av svak norsk kronekurs.

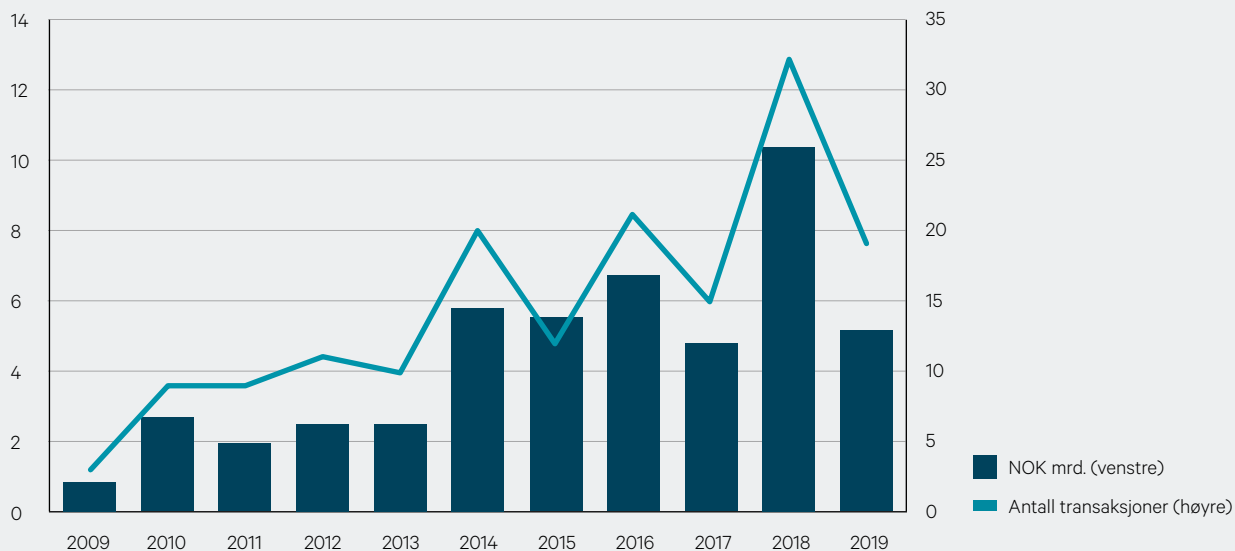
Den positive utviklingen i næringslivet har resultert i økt arealbehov i regionen. Kontorledigheten toppet ut i 2017 på 13,5 prosent, og har siden den gang holdt seg under 12 prosent. Det er imidlertid langt ned til nivåene vi så før oljeprisfallet – i 2012 var kontorledigheten i regionen kun 3,4 prosent.

Ifølge EiendomsMegler1 var kontorledigheten 11,3 prosent i november 2019. Ledigheten har dermed økt med 0,3 prosentpoeng siden våren samme året. Mye av økningen kommer i Stavanger sentrum, hvor ledigheten har steget med 6,8 prosentpoeng til 17,6 prosent. Det store hoppet forklares av nybygging og flytting internt, og med relativt liten bygningsmasse i sentrum blir ledigheten sensitiv for endringer.

På Forus har ledigheten beveget seg i samme retning, men mer moderat. Det er et klart skille i ledigheten internt på Forus, der nyere bygg holder et langt lavere nivå enn eldre.

En stor andel av arealledigheten i regionen er knyttet til eldre ukurante bygg som ikke tilfredsstiller krav og forventninger til en rekke leietakere i dagens marked. Det er høy etterspørsel og stor betalingsvilje når det kommer til moderne effektive lokaler med attraktiv beliggenhet. Vi har observert leienivåer på over NOK 3 000 per m² i de mest ettertraktede byggene.

Transaksjoner i Stavangerområdet



Kilde: UNION

Leienivå for kontor
(NOK/m²/år)

	Høy standard	Toppleie
●	2 000 - 2 600	3 100
●	1 500 - 1 800	2 200
●	1 200 - 1 700	1 900
●	1 000 - 1 400	1 500

Kilde: EiendomsMegler1/UNION

Tilbud

Tomme nybygg øker ledigheten

Kontorledigheten i Osloregionen er nå 5,6 prosent.¹ Ledigheten har dermed økt med 0,3 prosentpoeng i løpet av det siste halvåret. Hovedårsaken til økningen i ledigheten er ledige lokaler i nybygg som skal stå ferdig om mindre enn 12 måneder.

Etter fire år med lavt nivå av ferdigstilte kontorbygg, øker nå volumet betydelig. I 2020 ferdigstilles det 150 000 m² nytt kontorareal, hvor omtrent 20 prosent fremdeles ikke er utleid. Flere utviklere har satt i gang store prosjekter uten å få på plass leietakere først. Blant annet er Skanska i ferd med å ferdigstille det 19 500 m² store kontorprosjekt «Parallell» på Økern, mens OBOS Eiendom sitt kontorbygg på 30 000 m² i Kværnerbyen skal stå ferdig i løpet av første halvår 2021. Begge disse prosjektene står i dag uten leietakere.

I 2021 kjenner vi til syv nybyggprosjekter som vil stå ferdig. De to største er Storebrand og Aspelin Ramms prosjekt «VIA» i CBD og Oslo Pensjonsforsikrings prosjekt «Økern Portal». Disse to prosjektene utgjør til sammen 90 000 m² kontorareal, og 60 prosent av arealet er utleid. Vi venter at det vil ferdigstilles totalt 180 000 m² kontorareal i 2021, men at nybyggaktiviteten vil falle til 80 000 m² i 2022. Det er

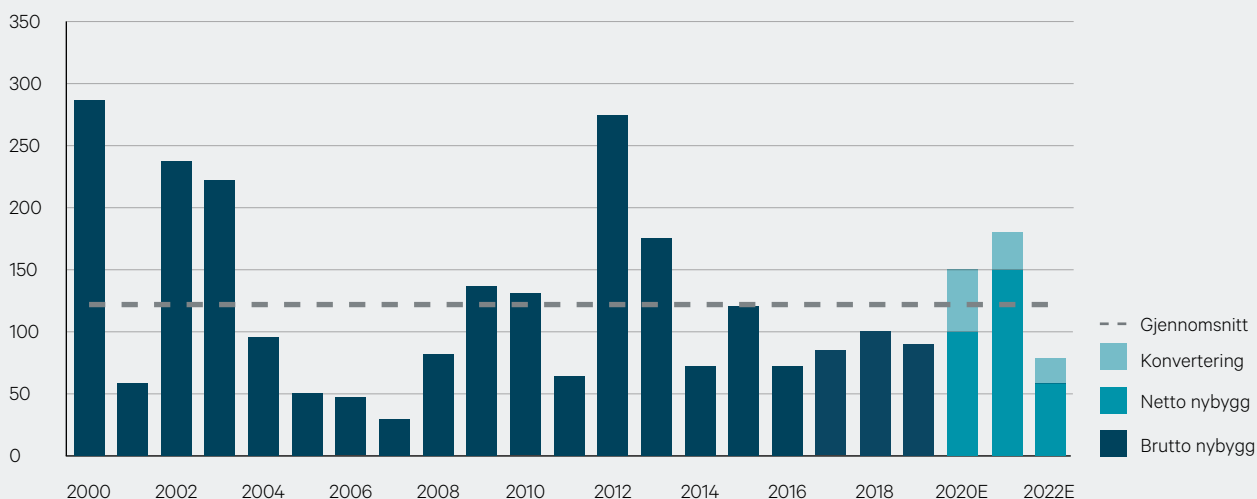
foreløpig ikke bekreftet noen kontorbygg som skal stå ferdig i 2022, men det er flere prosjekter som er klare til å realiseres dersom det skulle dukke opp en leietaker.

Som følge av tilflytting til kontorbygg som ferdigstilles i 2020 og 2021, vil flere store arealer i eksisterende bygg ledigstilles. Dette vil igjen bidra til å øke tilbudet av kontorlokaler.

Volumet av kontorareal som konverteres til andre formål ventes å falle gradvis, fra 100 000 m² på toppen i 2017 til 20 000 m² i 2022. Når vi justerer for kontorareal som fjernes fra markedet ender vi opp med en netto vekst i bygningsmassen på 100 000 m² i 2020 og 150 000 m² i 2021. Tilbudssiden øker med andre ord samtidig som veksten i norsk økonomi forventes å avta. Vi står derfor fast ved vår prognose om at ledigheten vil stige gradvis fra 2020 når arealtilførselen øker.

¹Oslo, Asker og Bærum

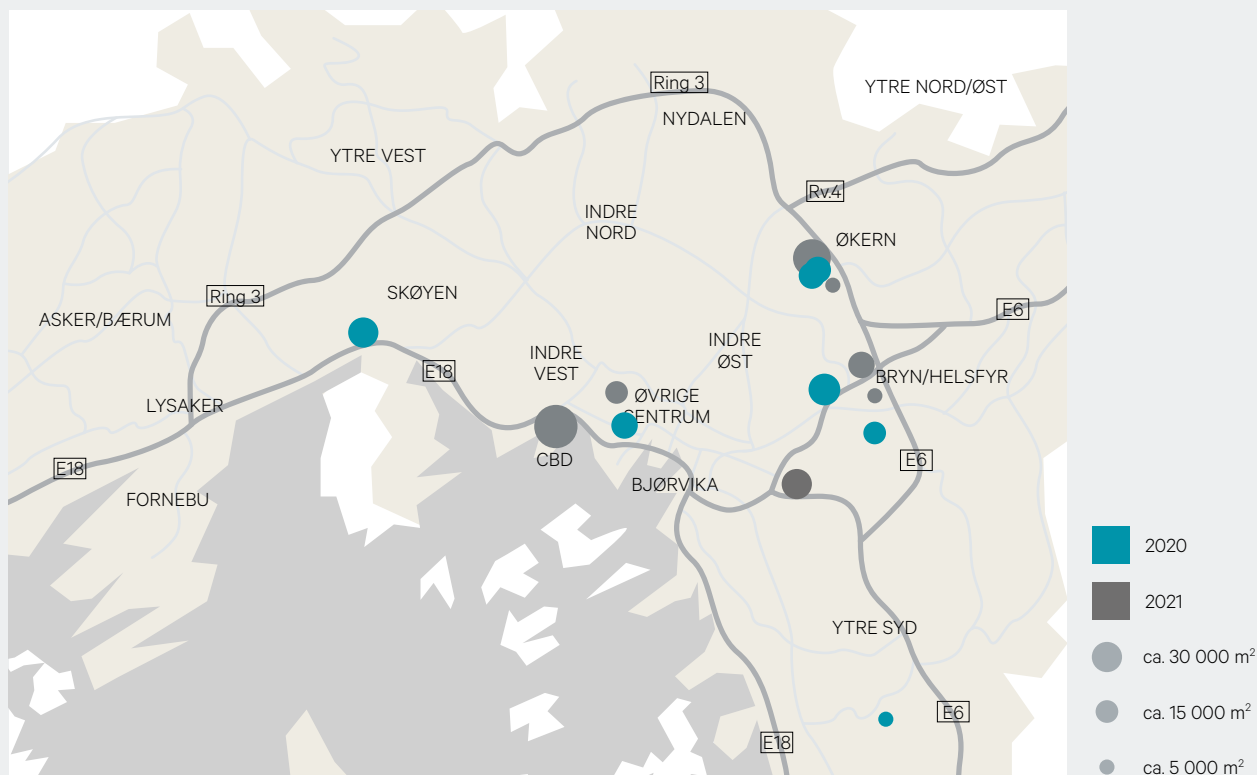
Nybygging og konvertering



Brutto nybygg = netto nybygg + konvertering

Kilde: UNION

Nye kontorbygg som ferdigstilles i 2020 og 2021



Kilde: UNION

Etterspørsel

Avtagende vekst

Etter en historisk sett sterk sysselsettingsvekst på 3,2 prosent i kontorbransjene i 2018, ble veksten noe lavere med 2,4 prosent i 2019. Informasjon- og kommunikasjonsbransjen står for nærmere en tredjedel av veksten, og sammen med bransjene teknisk tjenesteyting og helse- og sosialtjenester står disse for mer enn halvparten av sysselsettingsveksten i 2019.

Etter noen år med sterk sysselsettingsvekst, venter SSB at veksten på landsbasis skal avta gradvis i årene fremover. Vi venter at dette vil gi utslag i form av lavere etterspørselsvekst i kontormarkedet i Oslo

Veksten i etterspørselen etter kontorarealer i Oslo har hittil vært positivt påvirket av at mange tilbydere av fleksible kontorlokaler har signert opp mye areal. Disse arealene er tatt ut av vår ledighetstelling, men må fortsatt fylles opp for at bransjen skal være lønnsom. I dag står det om lag 5 000 arbeidsplasser ledig i slike sentre. Vi venter derfor at deler av arealbehovet vil kanaliseres inn i fleksible kontorer fremover. Det er dessuten ventet at veksttakten for disse aktørene vil avta fremover, da flere aktører poengterer at de ønsker å prioritere å fylle opp eksisterende senter før de eventuelt utvider.

Signeringsvolumet for kontorlokaler i Osloregionen var på et historisk høyt nivå i 2019.¹ Dette henger sammen med at utløpsvolumet i 2020 er høyt, og vi må helt tilbake til 2013 for å finne et like høyt utløpsvolum.

Ifølge Arealstatistikk faller utløpsvolumet betydelig i 2021 og 2022, så dermed venter vi at signeringsvolumet skal falle i 2020.

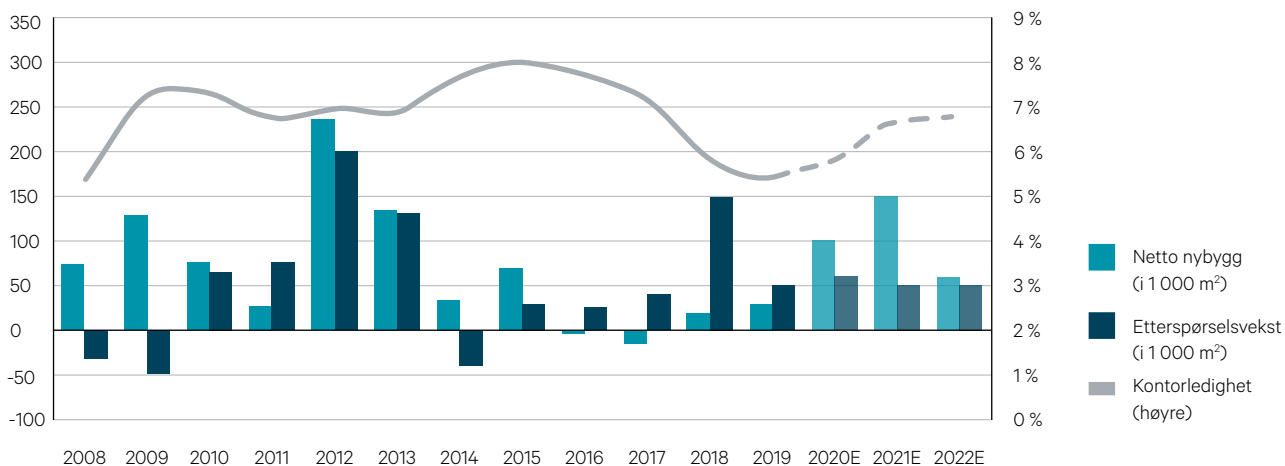
Interessen for kontorlokaler i sentrum er jevnt høy. Mer enn åtte av ti leietakere som er på søk etter nye lokaler har oppgitt sentrum som et aktuelt kontorområde i løpet av de siste par årene. I 2019 var det bransjene innenfor rådgivning, offentlig sektor, bank og finans og informasjon- og kommunikasjonsbransjen som utgjorde nærmere 60 prosent av søkevolumet.²

Fremover tror vi at flere av trendene vi har sett de siste årene vil fortsette. Leietakerne vil velge arealeffektive løsninger, men samtidig ha god betalingsvilje for riktig beliggenhet. Trenden med økt fleksibilitet vil forsterke seg, både i form av fleksible leiekontrakter, arealer og ansatte. Den store prisforskjellen mellom lokaler i sentrum og i randsonen vil fortsette å trekke offentlige leietakere ut av sentrum. I tillegg tror vi at stadig flere leietakere vil være miljøbevisste når de velger kontorlokaler.

¹Kilde: Arealstatistikk. Signeringsvolumet var marginalt høyere i 2012, men dette henger sammen med flere signeringer etter 22. juli 2011.

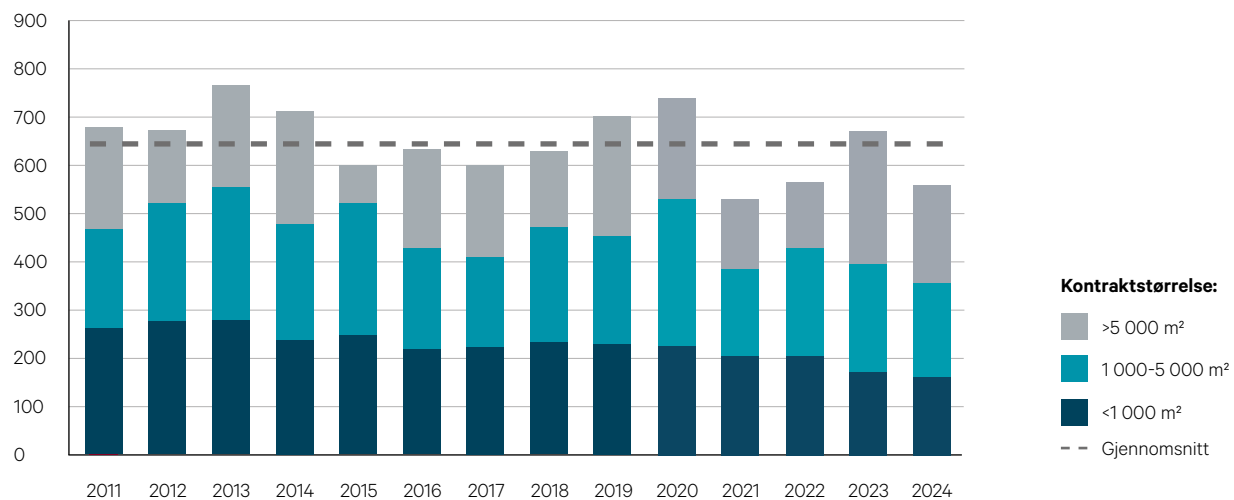
²Leietakere som benytter seg av søkemepler når de skal finne nye kontorlokaler.

Nybygg, etterspørselsvekst og ledighet



Kilde: UNION

Utløp av leiekontrakter (i 1 000 m²)



Kilde: Arealstatistikk, per fjerde kvartal 2019

Fleksible kontorlokaler

Sterk tilbudssidevekst, men etterspørselen vokser enda fortere

I dag er det mer enn 40 ulike aktører som tilbyr fleksible kontorlokaler i Oslo. Til sammen finnes det nå mer enn 135 000 m² fordelt på rundt 90 senter. Bare siden starten av 2019 har det åpnet 20 nye senter. Av de totalt 13 500 arbeidsplassene som er tilgjengelige i slike sentre, er det nærmere 5 000 som står ledig.

Ifølge UNIONs Coworking-undersøkelse fra februar er belegget nå 64 prosent, etter å ha økt med ett prosentpoeng siden forrige undersøkelse i august 2019. Den beskjedne økningen i belegget må sees i sammenheng med en sterk tilbudssidevekst i perioden. Siden august har tilbudet vokst med 7 prosent, tilsvarende 1000 nye arbeidsplasser. Det er med andre ord ingenting i veien med etterspørselen som har vokst enda raskere enn tilbudet i samme periode.

Det er en sterk sammenheng mellom belegget og hvor lenge det er siden sentrene åpnet. Statistikken viser at det som regel tar et par år før belegget er oppe på et tilfredsstillende nivå. Men i en periode med fortsatt sterk vekst i tilbudet, er det krevende å fylle opp lokalene innenfor ønsket tidsperiode.

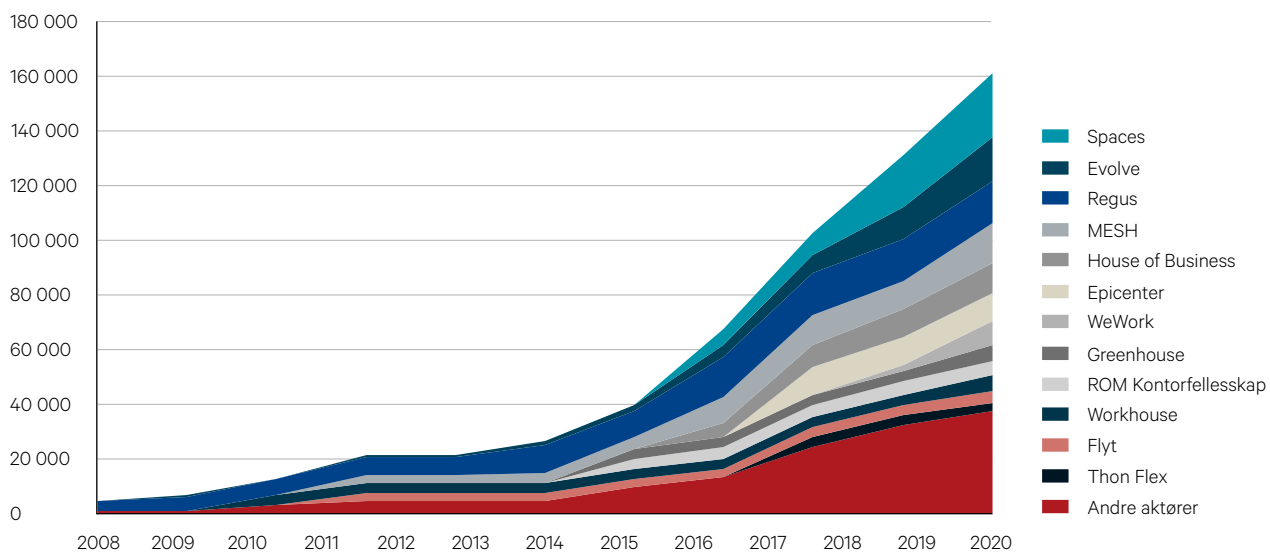
Ifølge aktørene selv må de ha et belegg rundt på 75 prosent for at det skal være lønnsomt. Svarene varierer imidlertid en del mellom aktørene, alt fra 60 til 90 prosent. Nærmere to av tre senter oppgir at de oppnår lønnsomhet ved et belegg på 70 prosent eller mer over tid. Senter med

svak arealeffektivitet må som regel ha en høyere beleggsprosent for å oppnå lønnsomhet.

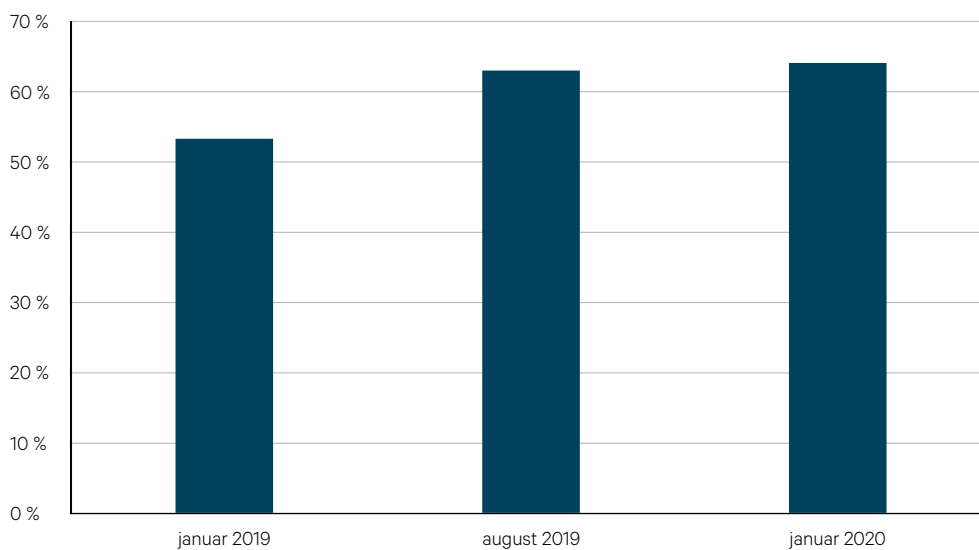
Det er allerede signert opp nye arealer tilsvarende 20 000 m² som skal åpne frem til august. Det tilsvarer en kapasitetsvekst på minst 1 250 medlemmer i denne perioden. For at belegget ikke skal falle, må etterspørselen derfor øke enda raskere enn den har gjort det siste halvåret.

Mye kan imidlertid tyde på at veksttakten vil avta litt frem i tid. Det er færre aktører som har planer om videre vekst de kommende 12 månedene. Forrige gang vi spurte aktørene, var det syv av ti som svarte ja på om at de skulle utvide innenfor det kommende året. Denne gangen er det omtrent halvparten av aktørene som svarer at de har konkrete planer om å øke kapasiteten. Dessuten er det flere som poengterer at de skal fokusere på å øke belegget i eksisterende senter før de eventuelt utvider.

Det er hovedsakelig selvstendig næringsdrivende og scale-up bedrifter som leier hos coworking-aktører, men også små bedrifter velger fleksible løsninger i større grad enn tidligere. I tillegg har vi sett flere eksempler på større bedrifter hvor for eksempel innovasjonsavdelinger eller prosjektgrupper leier plass hos en coworking-aktør. I dag er gjennomsnittlig størrelse på en medlemsbedrift nesten fire ansatte.

Antall m² fleksibelt kontorareal i Oslo

Kilde: UNION

Utvikling i belegg

Kilde: UNION

Leiepriser

Økt ledighet bremser leieprisveksten

I 2019 steg leieprisene i Oslo for tredje år på rad, og prisveksten for året som helhet ble som ventet opp mot 6 prosent. Siden høsten 2016 har gjennomsnittlig nominell leiepris i Oslo økt med 24 prosent.¹ Toppleien, gjennomsnittet av de 15 prosent høyeste leiene som er signert, har økt med 27 prosent i samme periode. Leieprisene er nå på et historisk høyt nivå, og dermed er det mange leiekontrakter med underleie som skal reforhandles i tiden fremover.

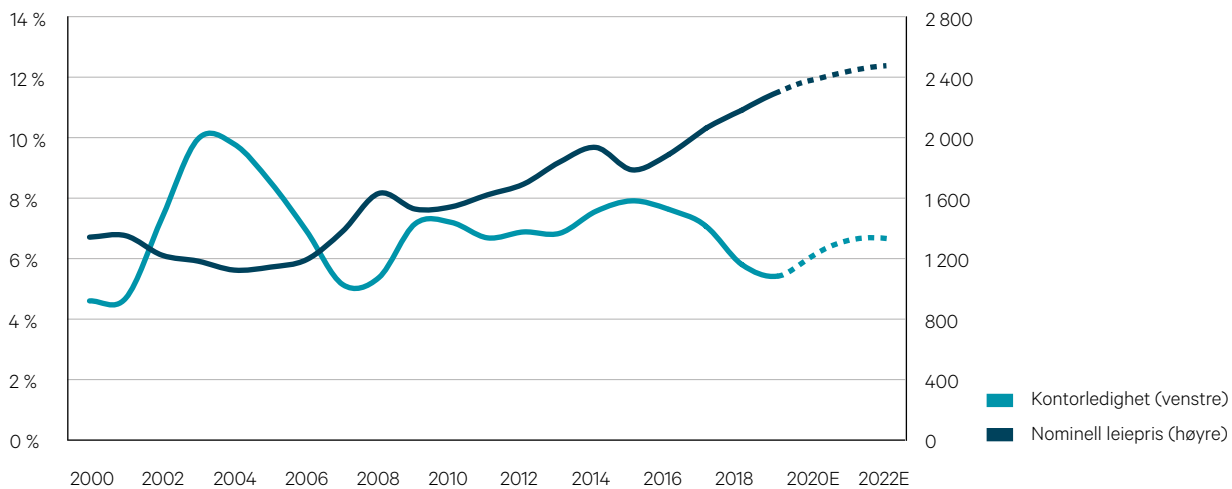
Todelingen av markedet er fortsatt sterk. Differansen mellom toppleien og gjennomsnittsleien i Oslo har økt med 33 prosent de siste tre årene. I CBD, Bjørvika og sentrum har vi registrert spesielt sterk leieprisvekst. I disse områdene er det svært lav ledighet og lite nybygging. Kontorledigheten for sentrumsområdene samlet er 3,5 prosent.

I flere av områdene utenfor sentrum, spesielt i randsone øst, er det mye nybygging og relativt mange prosjekterte nybygg tilgjengelig. På Økern² er en fjerdedel av bygningsmassen ledig, i tillegg til at det er flere potensielle nybyggprosjekter som kan bygges i området. Dette har i flere år lagt en demper på leieprisveksten, og vi venter at dette skal fortsette fremover.

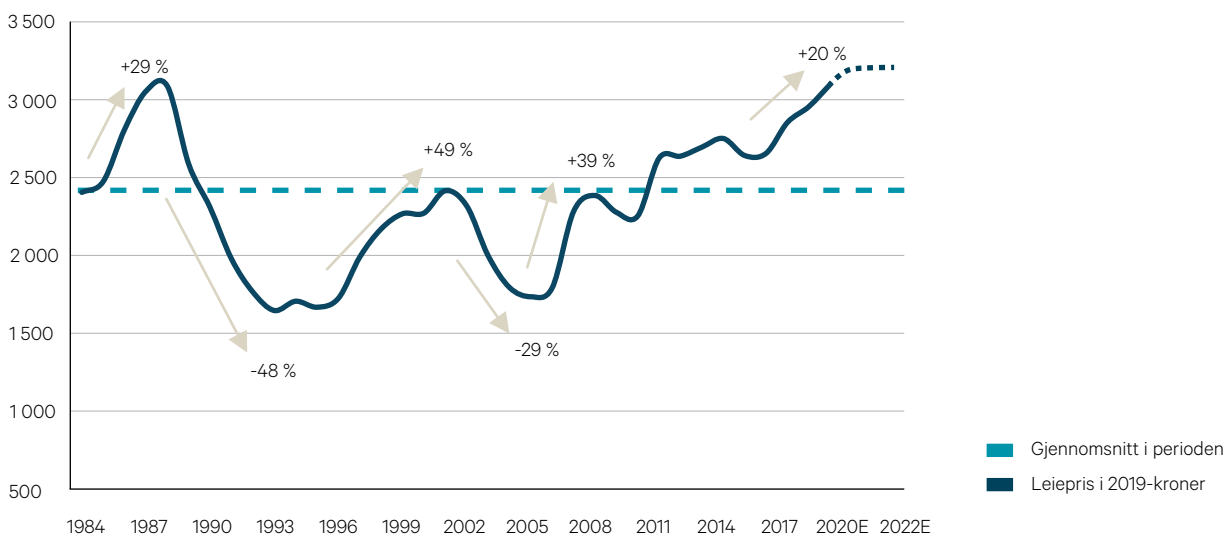
Vi forventer økt bruk av såkalte «grønne leiekontrakter» fremover. I slike kontrakter foretar gårdeier investeringer som reduserer energibruk og forbedrer miljøet. Den som har størst nytte av miljøtiltaket av leietaker og gårdeier, betaler den største delen av regningen. I tillegg vil naturlig nok lengde på leieforholdet også være avgjørende for kostnadsfordelingen. Kostnadene dekkes gjennom økt husleie, men totalkostnaden til leietakeren kan likevel reduseres grunnet lavere energiforbruk og felleskostnader.

Vi tror kontorledigheten bunnet ut mot slutten av 2019, og venter at økningen vi så i ledigheten i første kvartal skal fortsette, som en følge av at tilbudssiden tiltar og trolig overstiger etterspørselen. Vi tror dette vil dempe leieprisveksten, og vår prognose innebærer en vekst i snittleien på 3 prosent i 2020. Men todelingen av markedet er fortsatt sterk. Lav ledighet og høy etterspørsel etter kontorlokaler i sentrum, gjør at vi venter at leieprisveksten blir noe høyere i sentrum og de mest sentrale områdene i vest også i 2020.

¹Kilde: Arealstatistikk per fjerde kvartal 2019. Dataene er bearbeidet av UNION.
²Økern, Hasle, Løren og Ulven.

Kontorledighet og gjennomsnittlig nominell leiepris (NOK/m²)

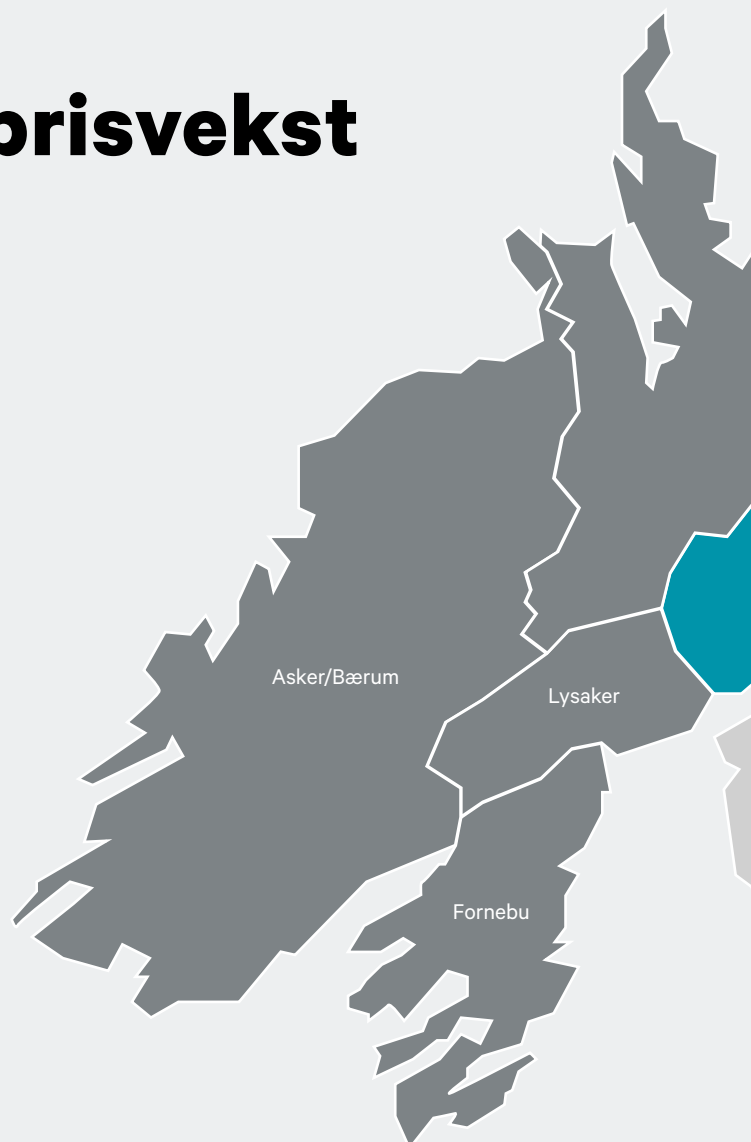
Kilde: UNION

Realleie for kontor med god standard sentralt i Oslo

Kilde: Dagens Næringsliv og UNION

Prognoser for leieprisvekst

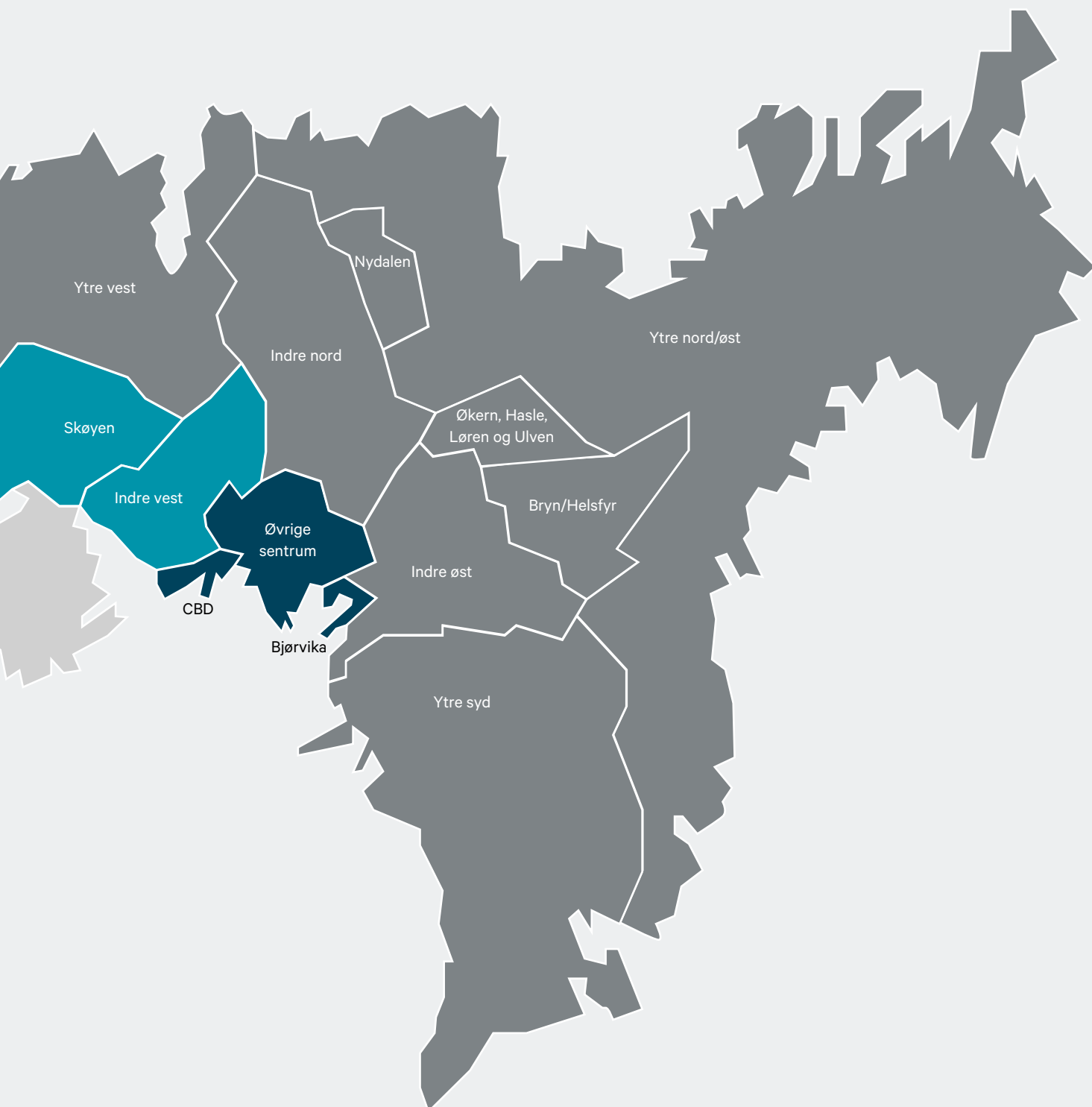
Nominell endring i markedsleien i 2020



0 til 2 prosent

2 til 3 prosent

3 til 5 prosent



Kontorområder

Samlet kontorledighet i CBD¹, Bjørvika og sentrum holder seg stabilt på historisk lave 3,5 prosent. Ledigheten er nå 3,0 prosentpoeng lavere enn for tre år siden. Lav ledighet, lite nybygging og fortsatt høy etterspørsel legger grunnlaget for videre leieprisvekst. Vår prognose innebærer at dette området vil få den høyeste leieprisen også i 2020, en nominell årsvekst på inntil 5 prosent.

Kontorledigheten i **CBD** har falt 0,3 prosentpoeng i løpet av det siste året, og er nå 5,4 prosent. Det er 3,0 prosentpoeng lavere enn for tre år siden. Det eneste nybygget som er bekreftet i perioden frem til 2022, er prosjektet «VIA» i Ruseløkkveien 26 som Storebrand Eiendom og Aspelin Ramm står bak. Mer enn 80 prosent av kontorarealet på totalt 41 500 m² er utleid. Ferd flytter fra Lysaker til de tre øverste etasjene i naboeiendommen i Dronning Mauds gate 10 til sommeren.

I **Bjørvika** har ledigheten holdt seg under 2,0 prosent siden høsten 2018, og teller nå 1,5 prosent. Braathen Eiendom er i full gang med en grønn totalrehabilitering av Dronning Eufemias gate 8, som skal stå ferdig i 2021. Det er hittil kjent at Astrup Fearnley og advokatfirmaet Føyen Torkildsen skal flytte inn i bygget som tidligere huset Pwc. I tillegg skal gårdeieren etablere sitt fleksible kontorkonsept «FLYT» og et møtesenter i kontorbygget.

Ledigheten i **Øvrige sentrum** holder seg på et historisk lavt nivå, og teller nå 3,3 prosent. Det er imidlertid flere store prosjekter på gang i området, noe som vil øke ledigheten på sikt. Entra er i gang med utviklingen av "Tullinkvartalet" og et kontorbygg på 22 000 m² i Universitetsgata 7-9, hvor omtrent halvparten er utleid. Bygget skal stå ferdig i tredje kvartal 2021. Entra har også planer om å totalrehabilitere 30 500 m² i Stenersgata 1-3, som skal være innflytningsklart tidlig i 2022. På Stortorvet skal Schage Eiendom totalrehabilitere totalt 18 000 m² kontor som skal stå ferdig i løpet av første halvår 2022.

Kontorledigheten i **Indre vest** er uendret på 3,5 prosent det siste halvåret, men er ett prosentpoeng lavere enn på samme tid i fjor.

Høegh Eiendoms «Parkkvartalet», som er et prosjekt bestående av tre kontorbygninger i Parkveien 53-55 på nærmere 11 000 m² totalt, skal stå ferdig sommeren 2020. I Sommerrogaten 1-3 utvikler Høegh Eiendom sammen med Aspelin Ramm og Choice et nytt konsept-hotell, i det som tidligere var hovedkontoret til Oslo Lysverker.

Ledigheten i **Indre nord** er 6,7 prosent, og har økt med 2,1 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Hovedårsaken til ledighetsøkningen er at UDI fraflytter lokalene sine i Hausmanns gate 21-23 mot slutten av 2020, når de flytter til «Valle View» på Helsfyr.

Kontorledigheten i **Indre øst** er 3,4 prosent og har økt med 1,5 prosentpoeng de siste seks månedene. Ledigheten i dette området er på sitt høyeste siden høsten 2016 og er ventet å øke ytterligere i løpet av andre kvartal. OBOS Eiendom skal ferdigstille et 30 000 m² stort kontorbygg i Freserveien 1 i andre kvartal 2021, uten at det er signert noen leieavtaler ennå.

Kontorledigheten på **Skøyen** har steget med 1,0 prosentpoeng det siste halve året, og er nå 8,4 prosent. Både «Harbitz Torg» og «Skøyen Atrium» er planlagt å stå ferdig dette året. Til sammen er det om lag 9 000 m² som fortsatt står ledig i disse byggene. Det er imidlertid Drammensveien 144 og Hoffveien 4 som utgjør de største ledige arealene i området. Her fristilles det til sammen nesten 17 500 m², ettersom både Hafslund og Rambøll flytter til «Harbitz Torg» i løpet av året.

Flere nybyggprosjekter på Skøyen har de siste årene blitt lagt på is i påvente av ny områderegulering. Planprogrammet for Fornebubanen og kommuneplan «Oslo 2030» utløser en helhetlig planlegging av det som kalles «Fjordbyen vest», hvor Skøyen inngår som ett av områdene. →

¹ Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen.

Leiepristabell

Leiepriser (NOK/m²/år)	Toppleie	Høy standard	Moderat standard	Ledighet*	Δ Ledighet 6 mnd
CBD	6 000	5 300 - 4 600	3 400	5,4 %	0,3 %
Bjørvika	4 500	3 800 - 3 300	3 000	1,5 %	0,9 %
Øvrige sentrum	4 300	3 700 - 3 100	2 300	3,3 %	-0,3 %
Indre vest	4 000	3 200 - 2 700	2 000	3,5 %	0,0 %
Indre nord	2 300	1 900 - 1 700	1 400	6,7 %	2,1 %
Indre øst	3 200	2 200 - 1 900	1 400	3,4 %	1,5 %
Skøyen	3 600	3 300 - 2 700	1 900	8,4 %	1,0 %
Lysaker	2 500	2 300 - 1 800	1 500	7,5 %	-0,4 %
Fornebu	2 000	1 800 - 1 400	1 300	7,2 %	-3,9 %
Nydalen	2 500	2 200 - 1 850	1 500	4,4 %	2,3 %
Bryn / Helsefyr	2 300	1 900 - 1 600	1 300	7,6 %	0,0 %
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 250	1 850 - 1 600	1 200	25,8 %	7,4 %
Ytre vest	1 850	1 600 - 1 400	1 350	1,9 %	0,4 %
Ytre nord og øst	1 700	1 600 - 1 350	1 150	5,0 %	-1,4 %
Ytre syd	1 800	1 600 - 1 350	1 150	4,6 %	0,3 %
Asker & Bærum	2 300	1 800 - 1 500	1 200	5,2 %	-0,4 %

*Avvik fra forrige rapport skyldes ny metode for ledighetstelling som ekskluderer ledige coworking-arealer. Tidsserien er revidert bakover i tid.

På **Lysaker** fortsetter kontorledigheten å falle, og ligger nå på 7,5 prosent. Dette er 0,4 prosentpoeng lavere enn for seks måneder siden, og hele 8,0 prosentpoeng lavere enn toppen i fjerde kvartal 2015. Lysaker har historisk i stor grad vært preget av petroleumssektoren og store deler av ledighetshoppet vi var vitne til i 2014–2015 var utløst av oljeprisfallet. Tiltakende aktivitetsnivå i sektoren de siste par årene er med på å forklare den positive utviklingen vi nå er vitne til.

Det er store forskjeller internt på Lysaker. Lokaler på Lysakerlokket, som regnes som den beste beliggenheten, oppnår i gjennomsnitt 25 prosent høyere leiepris enn ellers. Det er høy etterspørsel etter disse lokalene, og blant de seks ledige arealene på over 3 000 m² i området er det kun ett som ligger på Lysakerlokket.

Kontorledigheten på **Fornebu** er 7,2 prosent, og har falt med 3,9 prosentpoeng i løpet av de siste seks månedene. Hovedårsaken er at ABB har signert en leieavtale i Snarøyveien 30. Leieprisene har utviklet seg betydelig svakere enn i de fleste andre kontorområder, men er på sikt ventet å øke ettersom byutviklingen i området tar form. Det nærmer seg byggestart for Fornehubanen som etter planen skal stå ferdig i 2027.

Området definert som **Ytre vest** dekker et stort geografisk område som strekker seg fra Nordberg i øst til Ullern i vest. Kontorledigheten i området har holdt et stabilt lavt nivå siden utgangen av 2016, og er

nå 1,9 prosent. Ytre vest inkluderer mange attraktive boligområder, og deler av nedgangen vi har sett i ledigheten over tid skyldes at flere næringsbygg har blitt konvertert til bolig.

Kontorledigheten i **Asker & Bærum** fortsetter å falle, og er nå 5,2 prosent. Ledigheten er dermed 0,4 prosentpoeng lavere enn for seks måneder siden. Det er kun seks arealer på over 3 000 m² som står ledig i området, og blant disse er lav standard på lokalene en gjenganger. Det er fremdeles lite nybyggplaner i området. Oxer Eiendoms prosjekt «Asker Genera», på potensielt 23 800 m², venter fortsatt på leietakere før spaden går i jorda.

Nydalen har sett en fallende kontorledighet de siste årene, og nådde bunnen for seks måneder siden med en ledighet på 2,2 prosent. I løpet av det siste halvåret har trenden snudd, og ledigheten er nå 4,4 prosent. En stor del av økningen skyldes ny ledighet i Nydalsveien 24, som sammen med Gjerdrums vei 11 utgjør halvparten av det ledige arealet i området. Ledigheten ventes å øke ytterligere, ettersom Telia og Get fraflytter rundt 30 000 m² (Sandakerveien 138-140 og Maridalsveien 323) når de flytter inn i «Økern Portal» i 2021.

Avantor har spilt en sentral rolle i utviklingen av Nydalen siden 90-tallet, og har så langt utviklet over 600 000 m² næringsareal. Selskapet uttalte nylig at de har store ambisjoner for videre utvikling de neste årene, som blant annet inkluderer Nydalen Park, Gullhaug

Torg 2, og Gullhaug Torg 5. Til sammen vil disse prosjektene kunne tilby over 30 000 m² nytt kontorareal.

Kontorledigheten på **Økern** fortsetter å stige, og er nå 25,8 prosent. Dette tilsvarer en økning på 7,4 prosentpoeng over de siste seks månedene. Mye av økningen skyldes at «Økern Portal» for første gang inkluderes i ledighetstillingen. Selv om Telia og Get har signert opp arealer i bygget er det fremdeles 28 000 m² som står ledig. Skanskas prosjekt «Parallell» på over 19 000 m² skal ferdigstilles i løpet av første halvår i 2020, og står fremdeles uten leietakere.

I tillegg til høy ledighet i bygg som er i ferd med å ferdigstilles er det også flere prosjekter som venter på leietakere før de kan realiseres. Blant annet har Høegh Eiendom mulighet til å fortsette utviklingen av Hasle Linje med Bøkkerveien 1-3 på 34 000 m². Det store utbudet forventes å bidra til å holde leieprisveksten i området nede.

På **Bryn og Helsfyr** er ledigheten uendret de siste seks månedene, men ledigheten er 1,2 prosentpoeng lavere enn på samme tid i fjor. Det har vært moderat tilbudsvekst i området de siste årene. Fremover blir det imidlertid høyere tilbudsvekst, og i 2020 blir det ferdigstilt 49 500 m² nytt kontorareal. Blant annet ferdigstilles Fyrstikkalléen 1 i år. Kontorbygget er på 37 000 m² og er utleid til blant annet NAV og Statens vegvesen.

I 2021 ferdigstilles andre byggetrinn på Valle, "Valle View". Kontorbygget blir på 23 000 m² og Utlendingsdirektoratet (UDI) skal leie 16 000 m² i nybygget. Maya Eiendom bygger et nytt kontorbygg på 6 500 m² i Brynsveien 16 med ferdigstillelse samme år.

Det er fortsatt mye tilgjengelig areal i bygg under oppføring og prosjekterte nybygg i randsone øst, noe som bidrar til at leieprisene i hovedsak vil holde seg stabile fremover.

I **Ytre nord og øst** har ledigheten falt med 1,4 prosentpoeng til 5,0 prosent de siste seks månedene. Ledigheten er 1,0 prosentpoeng lavere enn på samme tid i fjor. Området er preget av flere lager- og logistikkbygg med tilhørende kontorareal som blir leid ut "as is". Konkurransen med nye og moderne kontorlokaler med bedre kollektivdekning i områdene Økern, Bryn og Helsfyr preger leieprisutviklingen i dette området.

I **Ytre syd** har ledigheten økt med 0,3 prosentpoeng til 4,6 prosent de siste seks månedene. Ledigheten er 0,9 prosentpoeng høyere enn på samme tid i fjor. For øyeblikket er det kun annonsert fire ledig kontorareal over 1 000 m². Kontormarkedet i dette området er svært fragmentert og har en bygningsmasse av mange mindre bygg og eiendommer med ulik teknisk standard.

→ **Utleie**

UNION har Hoffsveien 4
for utleie på vegne av Eiendomsspar.

Areal: 8 400 m²

↓ **Salg**

Havneparken FK1. UNION har håndtert salget på
vegne av Kruse Smith Eiendom

Areal: 8 143 m²



Valle

Kjøpt av UNION Real Estate Fund II

Areal:

Valle Wood: 6 700 m²

Valle View: Ca. 22 000 m² (ferdigstilles i Q1 2021)

Valle Vision: Ca. 30 000 m² (ferdigstilles i to trinn;
Q1 2023 og Q1 2024).



UNION Gruppen AS
CEO Øystein A. Landvik

Analyse

UNION Norsk Næringsmegling
Frithjof Foss

UNION Eiendomskapital
Johan Hamre

Transaksjon

Utleie

Kapital-
forvaltning

Eiendoms-
forvaltning

Et komplett eiendomshus

UNION Gruppen er en uavhengig og ledende aktør i det norske markedet for næringseiendom. 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 næringseiendom. Selskapet er 100 prosent eid av aktive partnere, og består av totalt 52 ansatte.

Vi skaper verdier av eiendom

