

NR. 06-07/2014

Stort sett mindre endringer i leieprisene for kontorbygg i Oslo siste halvår av 2014. Blant kystbyene har prisveksten i Tromsø fortsatt. Øvrige kystbyer har uendret leieprisnivå siste halvår. DN`s Ekspertpanel tror på en fortsatt flat utvikling i Oslo og i de fleste av kystbyene. I Tromsø forventes prisoppgangen å fortsette.

Dagens Næringsliv har på nytt utarbeidet en eiendomsindeks for kontorlokaler i Oslo-området og i Norges største byer. Med tillatelse fra Dagens Næringsliv har vi bearbeidet materialet ytterligere. Utviklingen i leieprisene i Oslo 1. halvår 2014 er:

- **prestisjelokaler sentralt:** leieprisene har steget 1 % fra 3 750 til 3 800 kr/m²/år
- **høy standard sentralt:** leieprisene er uendret 2 900 kr/m²/år
- **nyere bygg sentrum:** leieprisene er uendret 2 900 kr/m²/år
- **god standard sentralt:** leieprisene har steget 2 % fra 2 400 til 2 450 kr/m²/år
- **høy standard randsoner vest:** leieprisene er uendret 2 100 kr/m²/år
- **høy standard randsoner nord/øst:** leieprisene er uendret 1 800 kr/m²/år
- **eldre, urasjonelle lokaler:** leieprisene er uendret 900 kr/m²/år.

Dagens Næringslivs ekspertpanel fastslår at leieprisene i Oslo, med unntak av segmentene «god standard sentralt» og «prestisjelokaler sentralt» har holdt seg stabile første halvår av 2014. Kravstore leietakere gjør at ekspertpanelet spår fortsatt prisvekst i 2. halvår 2014 for prestisjelokaler. For øvrige segmenter forventes en flat utvikling også i tiden fremover. Avkastningskravet for attraktive eiendommer har det siste halvåret sunket fra 5,35 til 5 %.

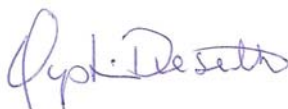
I Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø innhenter Dagens Næringsliv opplysninger fra sentrale markedsaktører. Utviklingen i leiepriser i «kystbyene» 1. halvår 2014 er:

- **Kristiansand:** leieprisene er uendret 1 400 kr/m²/år
- **Stavanger sentralt:** leieprisene er uendret 2 000 kr/m²/år
- **Stavanger oljemiljø:** leieprisene er uendret 1 700 kr/m²/år
- **Bergen:** leieprisene er uendret 1 475 kr/m²/år
- **Trondheim:** leieprisene er uendret 1 700 kr/m²/år
- **Tromsø:** leieprisene har steget 3 % fra 1 600 til 1 650 kr/m²/år.

Kontorleieprisene det siste halvåret har ifølge sentrale markedsaktører holdt seg stabilt i alle kystbyene unntatt Tromsø. Leieprisene fortsetter å stige i Tromsø og leieprisnivået er snart på høyde med Trondheim. I tiden fremover spår ekspertpanelet fortsatt prisvekst i Tromsø og Stavanger sentralt. For de øvrige kystbyene forventes fortsatt flat utvikling.

Oslo, 21.08.2014

for OPAK AS



Øystein Dieseth
Avdelingsleder næring

OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS Hovfaret 13
Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
0212 OSLO E: post: firmapost@opak.no
ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
CERTIFISERT
BEDRIFT



DAGENS NÆRINGS LIVS EKSPERTPANEL OM KONTORLOKALER

Leiepriser for kontorlokaler i Oslo-området

Dagens Næringsliv har på nytt utarbeidet en eiendomsindeks for kontorlokaler i Oslo-området og i Norges største byer. For utarbeidelsen av eiendomsindeksen for Oslo har Dagens Næringsliv plukket ut følgende ekspertpanel: Anne Bruun-Olsen i DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS, Roar Sandnes i Akershus Eiendom AS, Peter T. Malling jr. i Malling & Co og Anne Helene Mortensen i DNB Næringsmegling. Med tillatelse fra Dagens Næringsliv har vi bearbeidet materialet ytterligere, og i vedleggene blir dette presentert. Leieprisenes utvikling de siste månedene er vist i tabellen under:

Kontorlokaler i Oslo-området	kr./m ² /år pr. juni. 2014	% endring 1. halvår 2014	% endring siste 12 månedes	tendens 2. halvår 2014
Prestisjelokaler sentralt	opp til 3 800	1	4	opp
Høy standard sentralt	uendret 2 900	0	1	uendret
Nyere bygg sentrum	uendret 2 900	0	0	uendret
God standard sentralt	opp til 2 450	2	6	uendret
Høy standard randsone vest	opp til 2 100	0	5	uendret
Høy standard randsone nord/øst	opp til 1 800	0	3	uendret
Eldre, urasjonelle lokaler	uendret 900	0	0	uendret

Segmentene "God standard sentralt" og «Prestisjelokaler sentralt» er de eneste av prissegmentene som har hatt en økning siste halvår. Leieprisnivået for øvrige segmenter har flatet ut. Det siste året er det derimot kun eldre urasjonelle lokaler og nyere bygg i sentrum som ikke har hatt en økning.

Ekspertpanelet forventer i tiden fremover stigende priser for sentralt plasserte prestisjelokaler, men flat utvikling for øvrige segmenter. Forventningen om økte leiepriser for prestisjelokaler skyldes betalingsvillige leietakere som stiller store krav til både byggkvalitet, sentral beliggenhet og til energieffektive bygg.

Leiepriser for kontorlokaler i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø

I disse byene har Dagens Næringsliv innhentet opplysninger fra lokale markedsaktører. Leieprisenes utvikling de siste månedene er vist i tabellen under:

Kontorlokaler i andre byer	kr./m ² /år pr. juni. 2014	% endring 1. halvår 2014	% endring siste 12 månedes	tendens 2. halvår 2014
Kristiansand	uendret 1 400	0	0	uendret
Stavanger sentralt	uendret 2 000	0	2	opp
Stavanger oljemiljø	Uendret 1 700	0	12	ned
Bergen	uendret 1 475	0	0	uendret
Trondheim	uendret 1 700	0	0	uendret
Tromsø	opp til 1 650	3	6	opp

I første halvår av 2014 er det kun Tromsø som har hatt en leieprisvekst, med 3 prosent økning. I de øvrige kystbyer har prisene ifølge ekspertene holdt seg stabilt. Det er verd å merke seg at leieprisene for Kristiansand, Bergen og Trondheim ikke har økt siste året. Stavanger sentralt/oljemiljø og Trondheim har fortsatt de høyeste leieprisene utenfor Oslo, men fortsetter leieprisveksten i Tromsø, vil den i løpet av kort tid være på nivå med Trondheim og Stavanger oljemiljø.

OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS
Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
0212 OSLO E: post: firmapost@opak.no
ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT

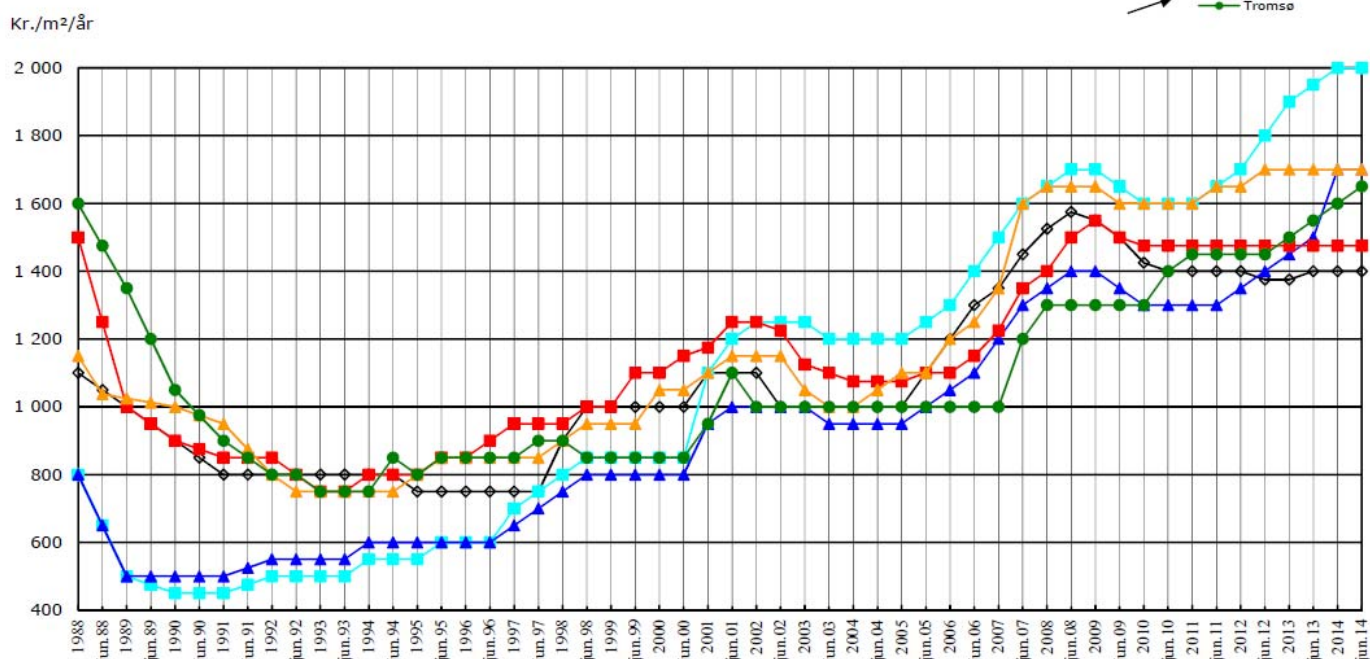


KONTORLEIER I KRISTIANSAND, STAVANGER, BERGEN, TRONDHEIM OG TROMSØ

Dagens Næringslivs eiendomsindeks
"KYSTEN RUNDT"
Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim, Tromsø
Leiepris kr./m²/år
JUNI 2014

Tendens:
(for 2.
halvår
2014)

- Kristiansand
- Stavanger, sentralt
- Stavanger, oljemiljø
- Bergen
- Trondheim
- Tromsø



Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2014

Dagens Næringsliv publiserer sin eiendomsindeks for kontorlokaler i Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø to ganger i året, basert på vurderinger av meglere og fagfolk som følger markedet. I Oslo vurderes utviklingen i kontorleiemarkedet av følgende ekspertpanel: Peter Malling jr., Malling & Co, Anne Helene Mortensen, DnB Næringsmegling AS; Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital; Roar Sandnes, Akershus Eiendom AS; Oslo-markedet er delt inn i syv segmenter - fra "prestisjelokaler" til "eldre, urasjonelle lokaler". Grensene er selvsagt flytende, men i indeksen er det nærmere definert hvordan de forskjellige nivåer skal forstås, og hva som er basis for vurdering av leieprisene. For byene utenom Oslo er det vanskeligere å differensiere, og her har vi basert vurderingene på "gode, sentrale kontorlokaler", hvilket betyr moderne og effektive lokaler i attraktive kontorstrøk. Vurderingene er foretatt av følgende eiendomsjeglere: Kristiansand: Næringsmegleren Sædberg & Hodne. Stavanger: Norwegian Properties. Bergen: Kyte Næringsmegling. Trondheim: DnB Nor Næringsmegling. Tromsø: EiendomsMegleren Nord-Norge.

OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS
Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
0212 OSLO E: post: firmapost@opak.no
ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



OPAKs Prisstigningsrapport

Side 5/9

TALLGRUNNLAG FOR KONTORLEIER I OSLO-OMRÅDET, KRISTIANSAND, STAVANGER, BERGEN, TRONDHEIM OG TROMSØ

Dagens Næringslivs eiendomsindeks - Oslo-området

Kontorlokaler i Oslo, leiepriser kr.m²/år

	1986	1987	1988	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	jun.11	2012	jun.12	2013	jun.13	2014	jun.14	Endring siste 6 mndr. (%)
Prestisjelokaler sentralt	2000	2300	2500	2250	2100	1800	1500	1550	1500	1750	1900	2200	2500	2600	2800	2800	2100	1950	1950	2100	2700	3900	3750	2700	2850	3100	3100	3300	3400	3650	3750	3800	1
Høy standard sentralt	1700	1900	2100	1750	1600	1400	1250	1300	1350	1400	1600	1850	1900	1900	2200	2100	1800	1500	1550	1700	1900	2300	2300	2200	2350	2450	2550	2650	2850	2850	2900	2900	0
Nyere bygg sentrum	1200	1500	1750	1300	1150	1000	1000	1000	1100	1150	1300	1500	1700	1800	1900	2100	1900	1750	1700	1900	2000	2600	2600	2500	2550	2550	2650	2750	2850	2900	2900	2900	0
God standard sentralt *)	1150	1350	1550	1250	1100	1000	950	1000	1000	1050	1250	1400	1500	1550	1700	1650	1450	1300	1250	1300	1400	1900	1900	1850	1900	2200	2250	2250	2300	2400	2450	2	
Høy standard randzone vest	1100	1375	1600	1300	1150	1150	1100	1150	1100	1200	1400	1550	1700	1700	1850	1750	1450	1300	1300	1400	1750	2200	2200	1900	1850	1900	2000	1900	2000	2100	2100	0	
Høy stand. randzone nord/øst	1000	1125	1250	1100	1000	900	900	950	950	1000	1150	1300	1400	1400	1450	1450	1250	1200	1100	1150	1300	1550	1650	1550	1650	1650	1650	1650	1700	1750	1800	1800	0
Eldre, urasjonelle lokaler	800	900	1000	700	600	500	400	400	400	400	500	650	700	700	800	800	600	500	500	600	800	950	950	900	900	800	800	800	800	900	900	900	0

*) Endret definisjon

Dagens Næringslivs eiendomsindeks - "Kysten rundt"

Kontorlokaler, leiepriser kr. m²/år

	1986	1987	1988	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	jun.11	2012	jun.12	2013	jun.13	2014	jun.14	
Kristiansand			1100	900	800	800	800	800	750	750	750	900	1000	1000	1100	1100	1000	1000	1000	1200	1350	1525	1550	1425	1400	1400	1400	1375	1375	1400	1400	1400	0
Stavanger, sentralt			800	450	450	500	500	550	550	600	700	800	850	850	1100	1250	1250	1200	1300	1500	1650	1700	1600	1600	1650	1700	1800	1900	1950	2000	2000	0	
Stavanger, oljemiljø			800	500	500	550	550	600	600	600	650	750	800	800	950	1000	1000	950	950	1050	1200	1350	1400	1300	1300	1300	1350	1400	1450	1500	1700	1700	0
Bergen			1500	900	850	850	750	800	800	850	950	950	1000	1100	1175	1250	1125	1075	1075	1100	1225	1400	1550	1475	1475	1475	1475	1475	1475	1475	1475	1475	0
Trondheim			1150	1000	950	800	750	750	800	850	850	900	950	1050	1100	1150	1050	1000	1100	1200	1350	1650	1650	1600	1600	1650	1650	1700	1700	1700	1700	1700	0
Tromsø			1600	1050	900	800	750	750	800	850	850	900	850	850	950	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1300	1300	1300	1450	1450	1450	1450	1500	1550	1600	1650	3

Kilde: OPAK 1986 - 88 Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2014

* Stavanger oljemiljø, Bergen og Tromsø endrede definisjoner

OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 Hovfaret 13
 Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
 0212 OSLO E: post: firmapost@opak.no
 ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
 Solheimsgaten 16 b
 5058 Bergen
 Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Tungasletta 8
 7047 Trondheim
 Tlf. 73 82 46 00



NS-EN ISO
 9001 KS
 14001 MILJØ
 CERTIFISERT
 BEDRIFT



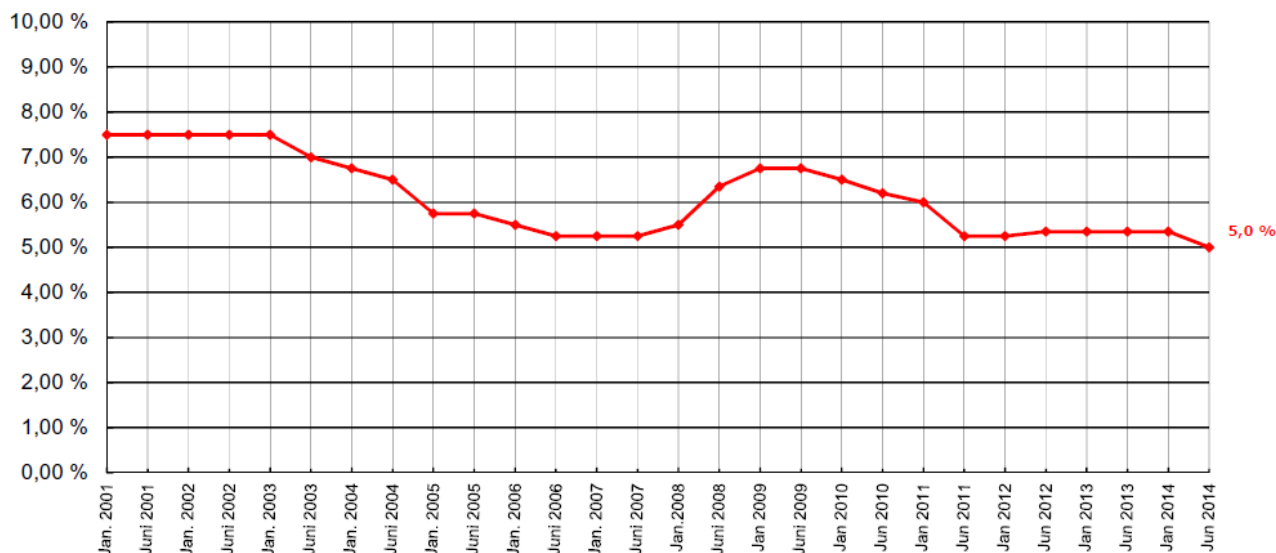
DIREKTEAVKASTNING ATTRAKTIVE, SENTRALT BELIGGENDE KONTORBYGG

Direkteavkastning / Yield Attraktive, sentrale kontorbygg JUNI 2014

AVKASTNINGSKRAV:

* Økende priser på næringsseiendom gjør at direkteavkastningen synker.

* Utviklingen i direkteavkastning på bygg av god standard med solid leietager på lang kontrakt. "Lang kontrakt" er definert som 8-15 år men avhenger også av byggets beliggenhet og leietagers soliditet. Jo bedre beliggenhet og leietager, dess kortere kan leiekontrakten være for å bli betraktet som "lang".



Fra 1980 til 1983:	Verdien steg jevnt med en viss prisnedgang i 1981/1982.
Fra 1983 til 1987/88:	Verdien steg dramatisk, med økt markedsleie og lavere netto avkastningskrav 6%-8,5%
Fra 1988 til 1993:	Verdien falt betydelig. Fallet ble noe forsinket i forhold til børskrakket høsten 1987
Fra 1992 til 1993:	Fallkurven flater ut
Fra 1993 til 7/98:	Verdien steg for de beste eiendommer, investors kjøpelyst steg. Rentefall / lav inflasjon. Netto avkastningskrav 7%-10%.
Fra 7/98 til 1999:	Verdien har sunket/flattet ut, investors kjøpelyst har sunket. Netto avkastningskrav 8%-11%
Fra 1999 til 2000:	Verdifallet er stort sett tatt inn igjen og vi er tilbake på samme nivå som i 1998. Netto avkastningskrav 8%-11%
Fra 2000 til 2001:	Svakt verdifall i Oslo pga økt avkastningskrav / renteøkning. Netto avkastningskrav 8,5%-11%
Fra 2001 til 2002:	Stabil verdi. Svakt leiefall med tilhørende rentefall. Netto avkastningskrav 8 %-11%
Fra 2002 til 2005:	Verdifall. Leienedgang. Rentefall. Netto avkastningskrav 7 %-11 %
Fra 2005 til 2006:	Verdien steg betydelig. Økt leienivå, svak renteøkning. Netto avkastningskrav 5%-7%
Fra 2006 til 2007:	Fortsatt verdistigning. Økt leienivå, renteøkning. Netto avkastningskrav 5%-8%
Fra 2007:	Fortsatt leieprisøkning, fortsatt verdistigning. Renteoppgang, netto avkastningskrav noe opp
Fra 2008:	Stabil leienivå. Renteoppgang. Netto avkastningskrav øker. Verdifall.
Fra 2009:	Leie ned. Renten nedgang. Netto avkastningskrav øker. Verdifall.
Fra 2010:	Leieprisøkning igjen for de beste eiendommer. Netto avkastningskrav på vei ned, verdikning forutsatt konstant/stigende leier.
Fra 2011:	Leieprisøkning igjen for de beste eiendommer. Netto avkastningskrav på vei ned, verdikning forutsatt konstant/stigende leier.
Fra 2012:	Stabil yield på lavt nivå og økende leiepriser.

OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS
Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
0212 OSLO E: post: firmapost@opak.no
ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

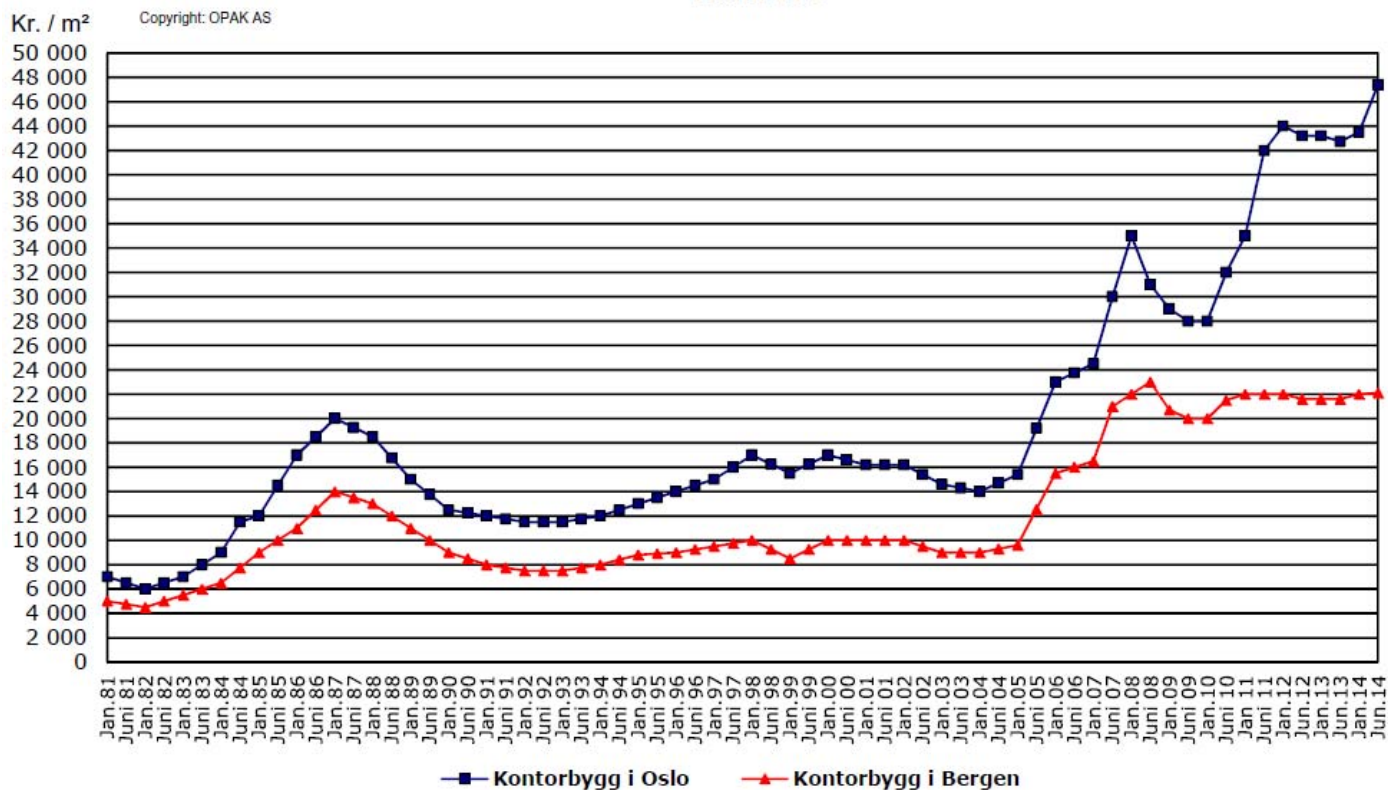


NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



GJENNOMSNIITTSVERDI FOR KONTORBYGG I OSLO OG BERGEN

Gjennomsnittsverdi for sentrale kontorbygg i Oslo- og Bergensområdet Relativt effektive, i vanlig god stand og utleid til markedsleie Juni 2014

**OSLO – HOVEDKONTOR:**

OPAK AS Hovfaret 13
Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
0212 OSLO E.post: firmapost@opak.no
ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

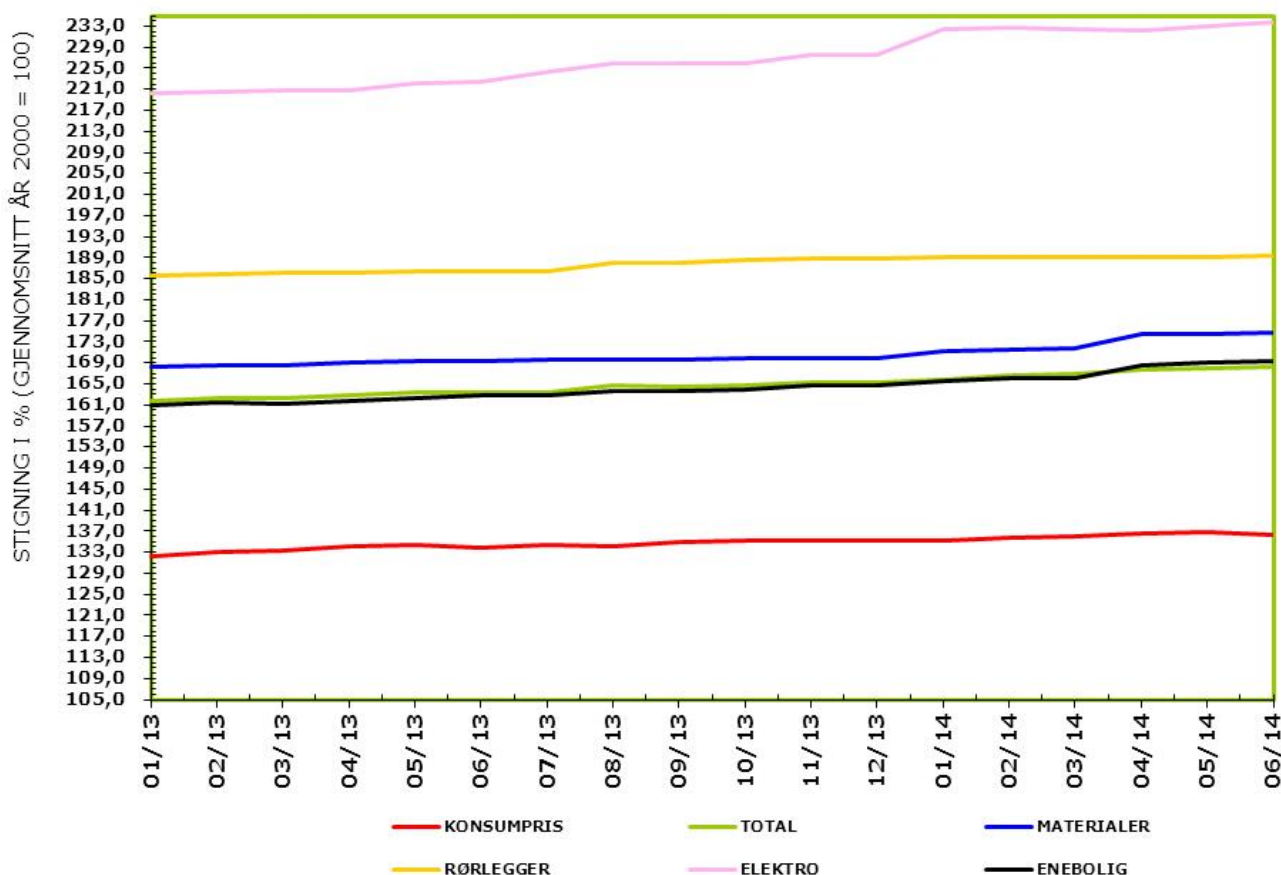


NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



INDEKSER PR. 15.06.2014

NR. 06/2014 INDEKSER PR.15.06.2014



NB! Basisen er endret fra januar 2000=100 til gjennomsnitt år 2000=100.

JUNI 2014 SSB's INDEKSER	15.06.14	15.05.14	ENDR. 1 MND	15.06.13	ENDR. 1 ÅR	15.06.12	ENDR. 2 ÅR
KONSUMPRIS	136,4	136,7	-0,2%	133,8	1,9%	131,1	4,0%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	168,2	168,1	0,1%	163,4	2,9%	158,7	6,0%
MAT. i alt	174,8	174,6	0,1%	169,2	3,3%	165,2	5,8%
RØR i alt	189,3	189,2	0,1%	186,4	1,6%	181,3	4,4%
EL. i alt	233,7	233,1	0,3%	222,4	5,1%	210,5	11,0%
ENEBOLOG:							
TOTAL i alt	169,2	169,0	0,1%	162,7	4,0%	158,0	7,1%

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
Hovfaret 13
Postboks 128 Skøyen Tlf. 22 51 77 00
0212 OSLO E:post: firmapost@opak.no
ORG.NR.NO 960 816 862 www.opak.no

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

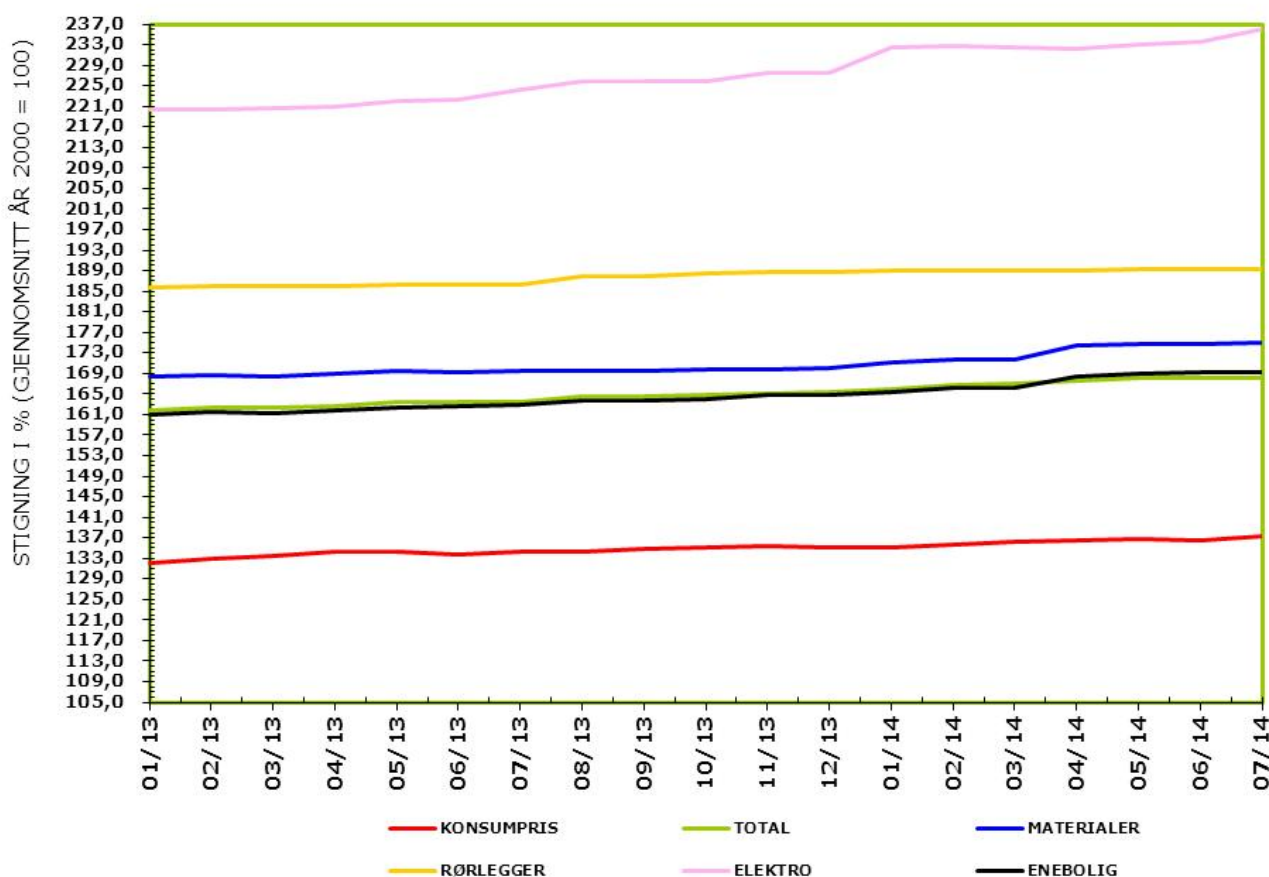


NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



INDEKSER PR. 15.07.2014

NR. 07/2014 INDEKSER PR.15.07.2014



NB! Basisen er endret fra januar 2000=100 til gjennomsnitt år 2000=100.

JULI 2014 SSB's INDEKSER	15.07.14	15.06.14	ENDR. 1 MND	15.07.13	ENDR. 1 ÅR	15.07.12	ENDR. 2 ÅR
KONSUMPRIS	137,4	136,4	0,7%	134,4	2,2%	130,5	5,3%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	168,2	168,2	0,0%	163,5	2,9%	158,8	5,9%
MAT. i alt	175,0	174,8	0,1%	169,6	3,2%	165,8	5,5%
RØR i alt	189,4	189,3	0,1%	186,4	1,6%	181,7	4,2%
EL. i alt	236,1	233,7	1,0%	224,2	5,3%	212,4	11,2%
ENEBOLOG:							
TOTAL i alt	169,3	169,2	0,1%	162,8	4,0%	158,3	6,9%