

NR. 11/2014

STOR ETTERSPORSEL ETTER PRESTISJEEIENDOMMER GIR REKORDLAVT AVKASTNINGSKRAV PÅ TROSS AV FLAT UTVIKLING I LEIEPRISENE. DN'S EKSPERTPANEL FORVENTER VIDERE VEKST I SALGSPRISENE.

En kombinasjon av lav rente og mye tilgjengelig kapital, sørger for stor interesse for sentralt plasserte kontoreiendommer med lange leiekontrakter med sikre leietakere i Oslo. DN's ekspertpanel senker denne gangen avkastningskravet til tidenes laveste nivå, 4,75 %. På tross av flat utvikling i leieprisene det siste halvåret stiger kvadratmeterprisene for attraktive kontorlokaler kraftig. Økt interesse fra utenlandske investorer kombinert med fortsatt tro på lav rente, gjør at ekspertpanelet forventer videre prisvekst for attraktive eiendommer.

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 2. halvår 2014 er:

- **Prestisjelokaler sentralt:** leieprisene er uendret 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 er uendret 2 450 kr/m²/år
- **Høy standard Skøyen:** leieprisene er uendret 2 700 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. (OPAKs tall)

Dagens Næringslivs ekspertpanel spår en flat utvikling av leieprisene i alle segmenter første halvår av 2015, foruten segmentet randsoner vest som spås ned. Ekspertpanelet har siden forrige markedsrapport kuttet segmentet eldre urasjonelle lokaler. Vi har for kontinuitetens skyld valgt å videreføre dette segmentet basert på egen kvalitetssikring av leieprisene.

I Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø innhenter Dagens Næringsliv opplysninger fra sentrale markedsaktører. Utviklingen i leiepriser i «kystbyene» 2. halvår 2014 er:

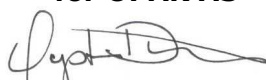
- **Kristiansand:** leieprisene er uendret 1 400 kr/m²/år
- **Stavanger sentralt:** leieprisene har steget 3 % fra 2 000 til 2 050 kr/m²/år
- **Stavanger oljemiljø:** leieprisene har sunket med 3 % fra 1 700 til 1 650 kr/m²/år*
- **Bergen:** leieprisene er uendret 1 475 kr/m²/år*
- **Trondheim:** leieprisene har steget 3 % fra 1 700 til 1 750 kr/m²/år
- **Tromsø:** leieprisene er uendret 1 650 kr/m²/år*

DN's lokale eksperter «Kysten rundt» spår oppgang i segmentet Stavanger sentralt. Øvrige segmenter spås flatt, eller ned. Kostnadsreduksjoner i oljebransjen spås gi negativt utslag i leieprisene i segmentet Stavanger oljemiljø. I Bergen forventes salgspriser på kontorlokaler å øke, men økt ledighet i markedet forventes på sikt å gi leieprisnedgang.

Det ønskes alle lesere en god jul og et godt nytt år!

Oslo, 18.12.2014

for OPAK AS



Øystein Dieseth
Avdelingsleder eiendomsrådgivning

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
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 Helene Mortensen i DnB Næringsmegling AS, Peter T. Malling Jr. i Malling & Co, Anne Bruun-Olsen i DTZ Realkapital og Roar Sandnes i Akershus Eiendom. Med tillatelse fra Dagens Næringsliv har vi bearbejdet 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. des. 2014 2. halvår	% endring 2. halvår 2014	% endring siste 12 månedes	tendens 1. halvår 2015
Prestisjelokaler sentralt	uendret 3 800	0	1	uendret
Høy standard sentralt	uendret 2 900	0	0	uendret
Nyere bygg sentrum	uendret 2 900	0	0	uendret
God standard sentralt	uendret 2 450	0	2	uendret
Høy standard randsone vest	uendret 2 100	0	0	ned
Høy standard randsone nord/øst	uendret 1 800	0	0	uendret
Eldre, urasjonelle lokaler	uendret 900	0	0	uendret

Alle leieprissegmenter er uendret siden forrige markedsrapport, juli 2014. Forventningen til første halvår 2015 er fortsatt uendret foruten segmentet høy standard randsone vest, som spås ned. Bakgrunnen for dette er at panelet forventer at endringer i oljebransjen, som dels er lokalisert i dette området, påvirker etterspørsel og leiepriser. Deler av panelet er noe mer usikker på leieprisutviklingen i tiden som kommer. Årsaken er blant annet egen erfaring med flere gårdeiere som er villige til å strekke seg langt i leieforhandlinger. Kan dette være et varsel om lavere leiepriser på sikt?

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. des. 2014, 2. halvår	% endring 2. halvår 2014	% endring siste 12 månedes	tendens 1. halvår 2015
Kristiansand	uendret 1 400	0	0	uendret
Stavanger sentralt	opp til 2 050	3	2	opp
Stavanger oljemiljø	ned til 1 650	÷3	-3	ned
Bergen	uendret 1 475	0	0	ned
Trondheim	opp til 1 750	3	3	uendret
Tromsø	uendret 1 650	0	3	uendret

Sentralt plasserte kontorlokaler i Stavanger er det eneste segmentet som spås en oppgang våren 2015. Tilbakemeldingen fra de forskjellige respondentene er at salgsprisene generelt er på vei opp, men leieprisnivået er på vei ned eller ha flat utvikling, det vi si samme trend i kystbyene som i Oslo. Kun Tromsø melder om et svært godt marked, en by hvor også boligmarkedet har hatt en sterk vekst de senere år.

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



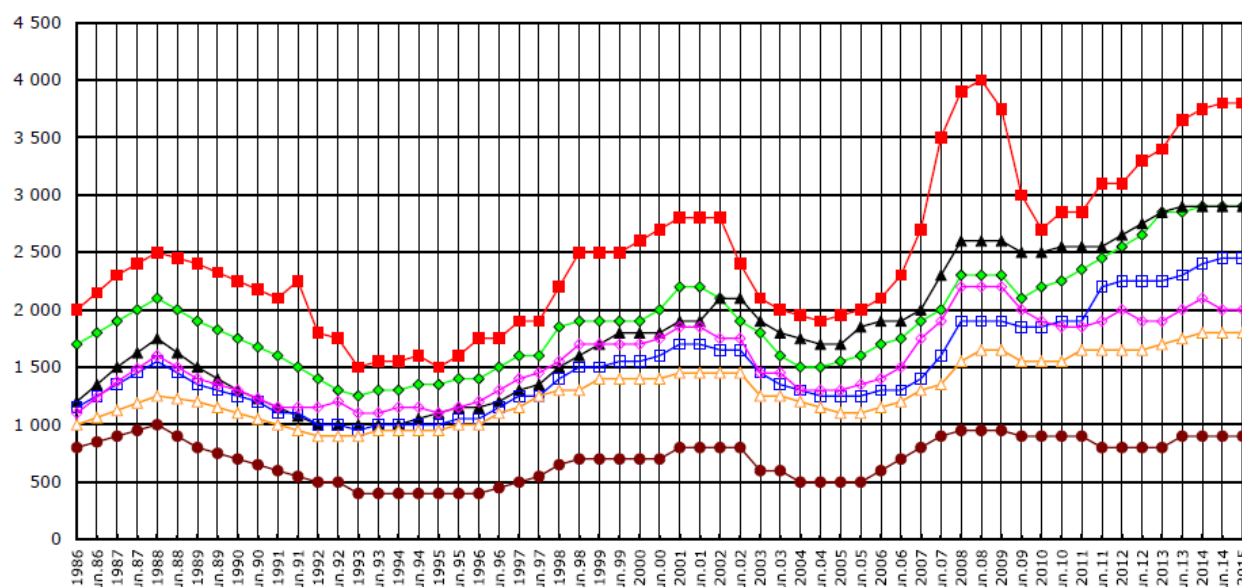
KONTORLEIER I OSLO-OMRÅDET

Dagens Næringslivs eiendomsindeks
Kontorlokaler i Oslo-området
Leiepris kr./m²/år
DES 2014

Tendens:
(for 1.
halvår
2015)



Kr./m²/år



Kilde: OPAK AS 1986-88 og Dagens Næringsliv 1988-2014 Indekspanelet: Peter Malling jr., Mallig & Co, Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital, Anne Helene Mortensen, DnB Næringsmegling AS Roar Sandnes, Akershus Eiendom AS.

Variasjoner: Prisene gjelder gjennomsnittlig leienivå per kvadratmeter per år, ekskl. mva. mulig mvakompensasjon og rabatter. Innenfor hvert segment i markedet kan det være lokale variasjoner på 20-30 %, avhengig av standard og beliggenhet. Basis: Vurderingen gjelder ordinære leiekontrakter (ikke fremleie) på minst 200 kvm med en varighet på fem år eller mer, og med årlig indeksregulering på minimum 80 %. I leieprisen inngår ikke felleskostnader. Leiearealet er regnet som brutto kvm inkludert gangareal, inngangsparti og heiser. Piler: Tendens i markedet. Definisjoner: PRESTISJELOKALER SENTRALT: Gjelder de mest attraktive kontorlokaler i Oslo, som eksempler Vikka, Aker Brygge og Tjuvholmen. HØY STANDARD SENTRALT: Eiendommer av høy standard i strøk som øvre del av Karl Johans gate, Fr. Nansens plass, Stortingsgaten og Stortorvet. NYERE BYGG SENTRUM: Store eiendommer/eksempelvis Bjørvika området. GOD STANDARD SENTRALT *): Kontorlokaler av god standard, med ventilasjon og kjøling, i godt vedlikeholdte eller rehabiliterte bygg forskjellige steder i sentrum. HØY STANDARD RANDSONE VEST: Lysaker, Fomebu, Majorstuen.** HØY STANDARD RANDSONE NORD/ØST: Nydalen og Bryn/Helsfyr. ELDTRE, URASJONELLE LOKALER: Nedre del av markedet. Store variasjoner.

*) Endret definisjon: God standard sentralt er et nytt segment fra og med juni 2004.

Tidligere leiepriser for dette segmentet er beregnet i ettertid og er derfor beheftet med ekstra usikkerhet.

** Skøyen utgår fra Juni 2012. Leie Skøyen 2700,-

DagensN-dia1-18.11.2014

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

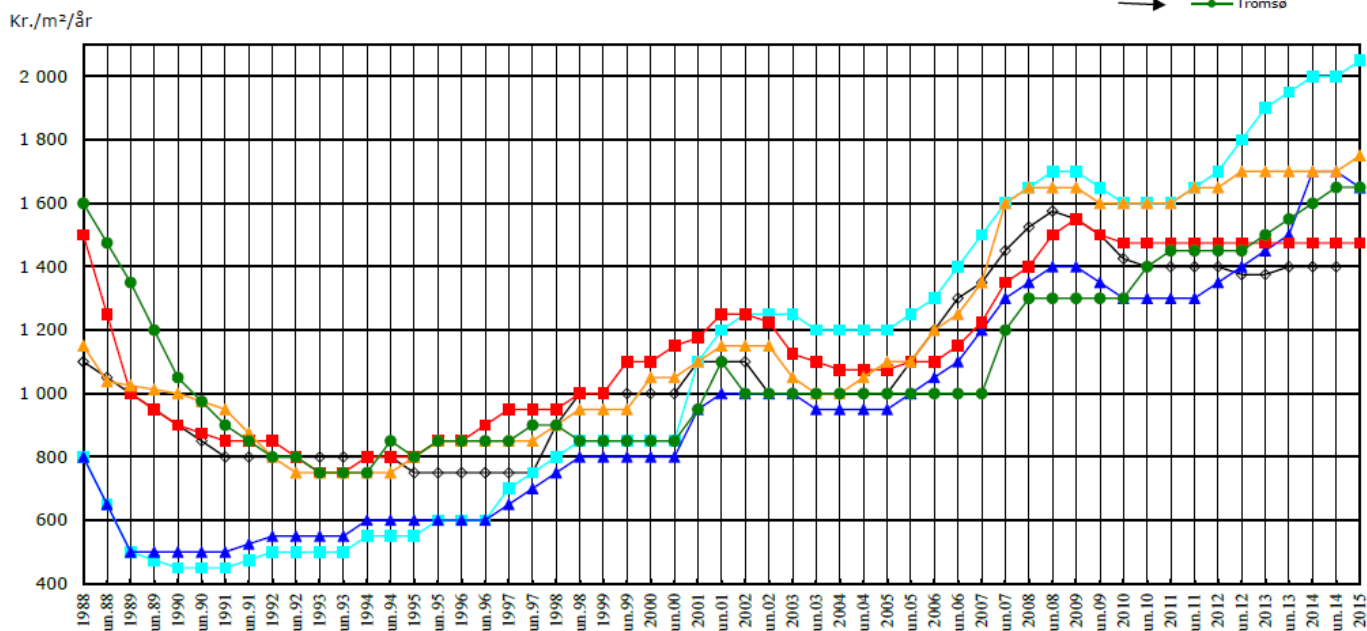


KONTORLEIER I KRISTIANSAND, STAVANGER, BERGEN, TRONDHEIM OG TROMSØ

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

Tendens:
(for 1. halvår 2015)

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



Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2015

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.

Høsten 2013 skjedde det en endring i utvalget av «Kysten rundt» segmenter som har medført at det nå er en bedre differensiering av type lokaler i alle byer. Tidligere leieprissegmenter er lagt til det leieprismessige mest nærliggende segmentet i den nye inndelingen. For segmentene Stavanger oljemiljø, Bergen og Tromsø har dette medført at kurvene ikke samsvarer med tidligere tall, og prosentvis endring blir dermed avvikende sett i forhold til den faktiske markedsutviklingen.

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
CERTIFISERT
BEDRIFT



OPAKs Prisstigningsrapport

Side 5/8

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

Dagens Næringslivs eiendomsindeks - Oslo-området																										Endring siste 6 mndr.								
Kontorlokaler i Oslo, leiepriser kr.m ² /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	2015	(%)
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	3800	0
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	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	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	2450	0	
Høy standard randsone 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	1900	2000	1900	2000	2100	2100	2100	0
Høy stand. randsone nord/øst	1000	1125	1250	1100	1000	900	900	950	950	1000	1150	1300	1400	1400	1450	1250	1200	1100	1150	1300	1550	1650	1550	1650	1650	1650	1650	1700	1750	1800	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	900	0
*) Endret definisjon																																		
Dagens Næringslivs eiendomsindeks - "Kysten rundt"																																		
Kontorlokaler, leiepriser kr. m ² /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	2015	
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	1400	0
Stavanger, sentralt			800	450	450	500	550	550	600	600	700	800	850	850	1100	1250	1250	1200	1200	1300	1500	1650	1700	1600	1600	1650	1700	1800	1900	1950	2000	2000	2050	3
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	1650	+3
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	1750	3	
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	1650	0

Kilde: OPAK 1986 - 88 Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2015

* 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

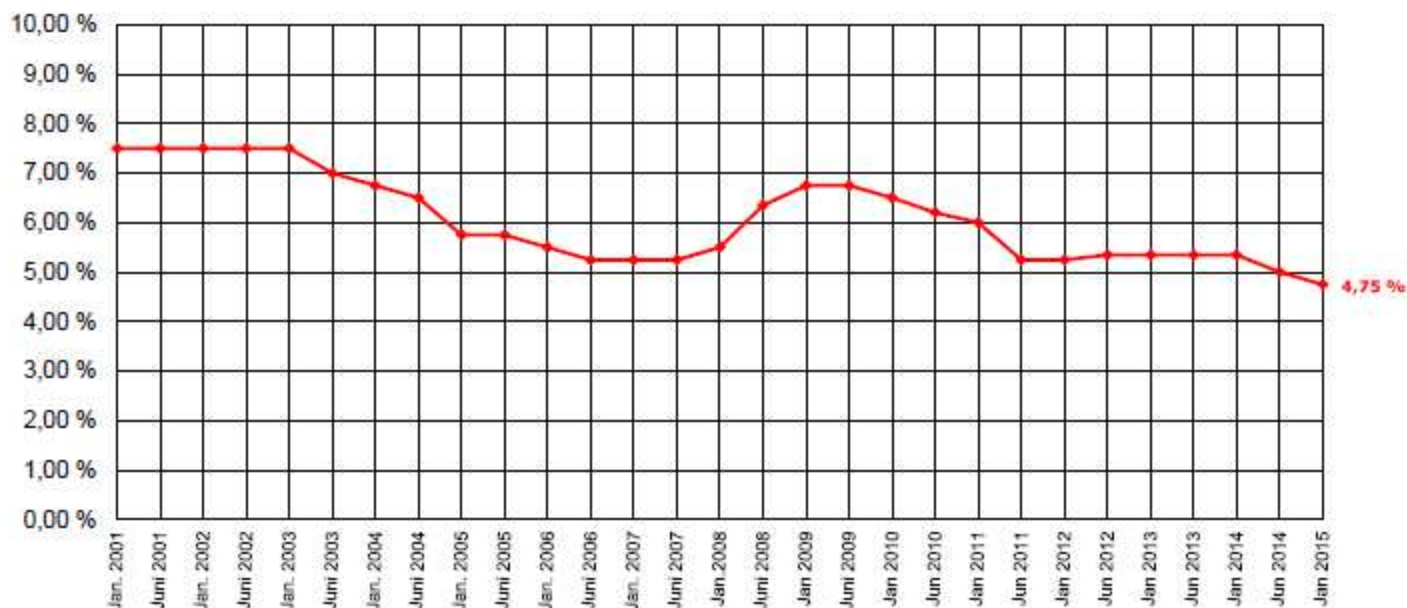


DIREKTEAVKASTNING ATTRAKTIVE, SENTRALT BELIGGENDE KONTORBYGG

Direkteavkastning / Yield Attraktive, sentrale kontorbygg DES 2014

AVKASTNINGSKRAV:

- * Økende priser på næringsleilendom 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 markedsele 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 kjøpe lyst steg. Rentefall / lav inflasjon. Netto avkastningskrav 7%-10%.
- Fra 7/98 til 1999: Verdien har sunket/flatet ut, Investors kjøpe lyst 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. Rentenedgang. Netto avkastningskrav øker. Verdifall.
- Fra 2010: Leieprisøkning igjen for de beste eiendommer. Netto avkastningskrav på vei ned, verdikjøring forutsatt konstant/stigende leier.
- Fra 2011: Leieprisøkning igjen for de beste eiendommer. Netto avkastningskrav på vei ned, verdikjøring forutsatt konstant/stigende leier.
- Fra 2012: Stabil yeild på lavt nivå og økende leiepriser.
- Fra 2014: Stabile leiepriser, men lavere yield gir høyere eiendomsverdier

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

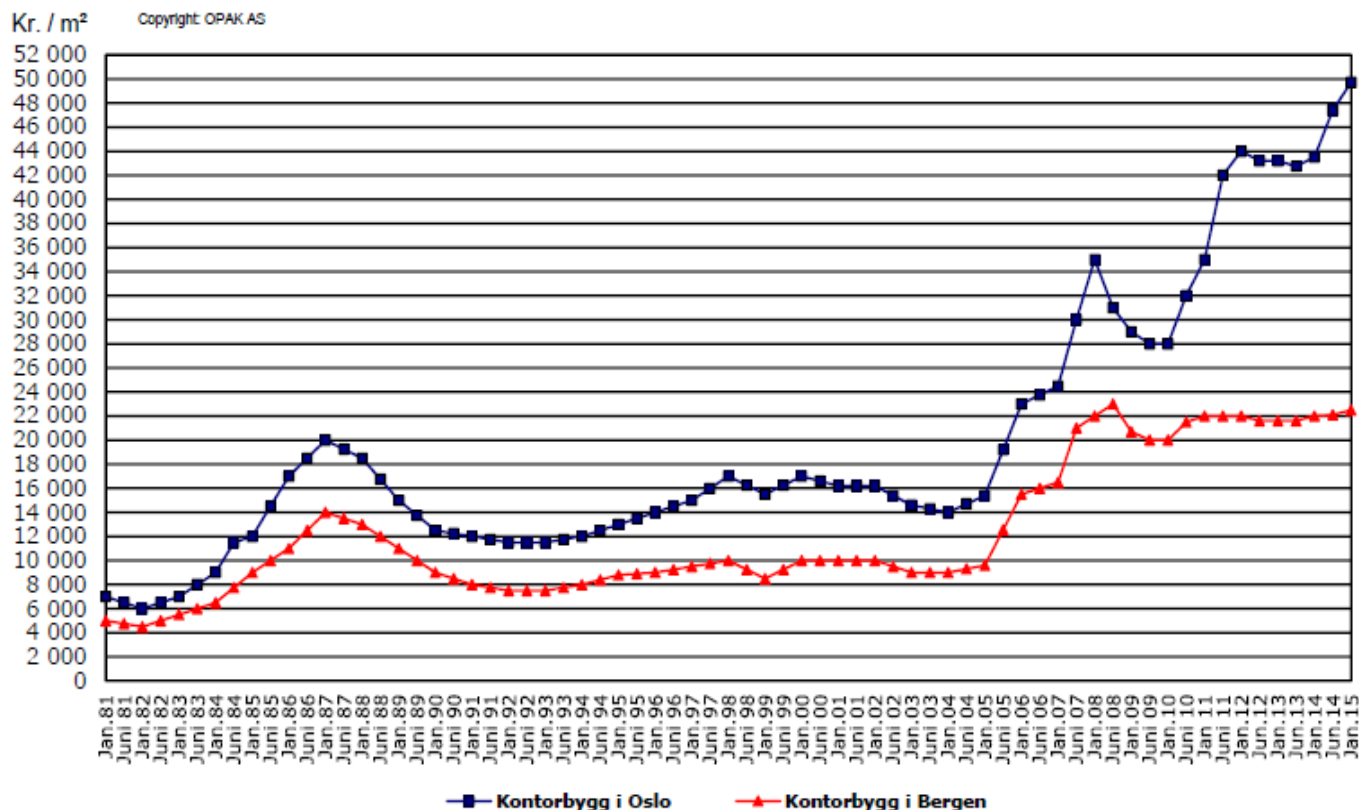


NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



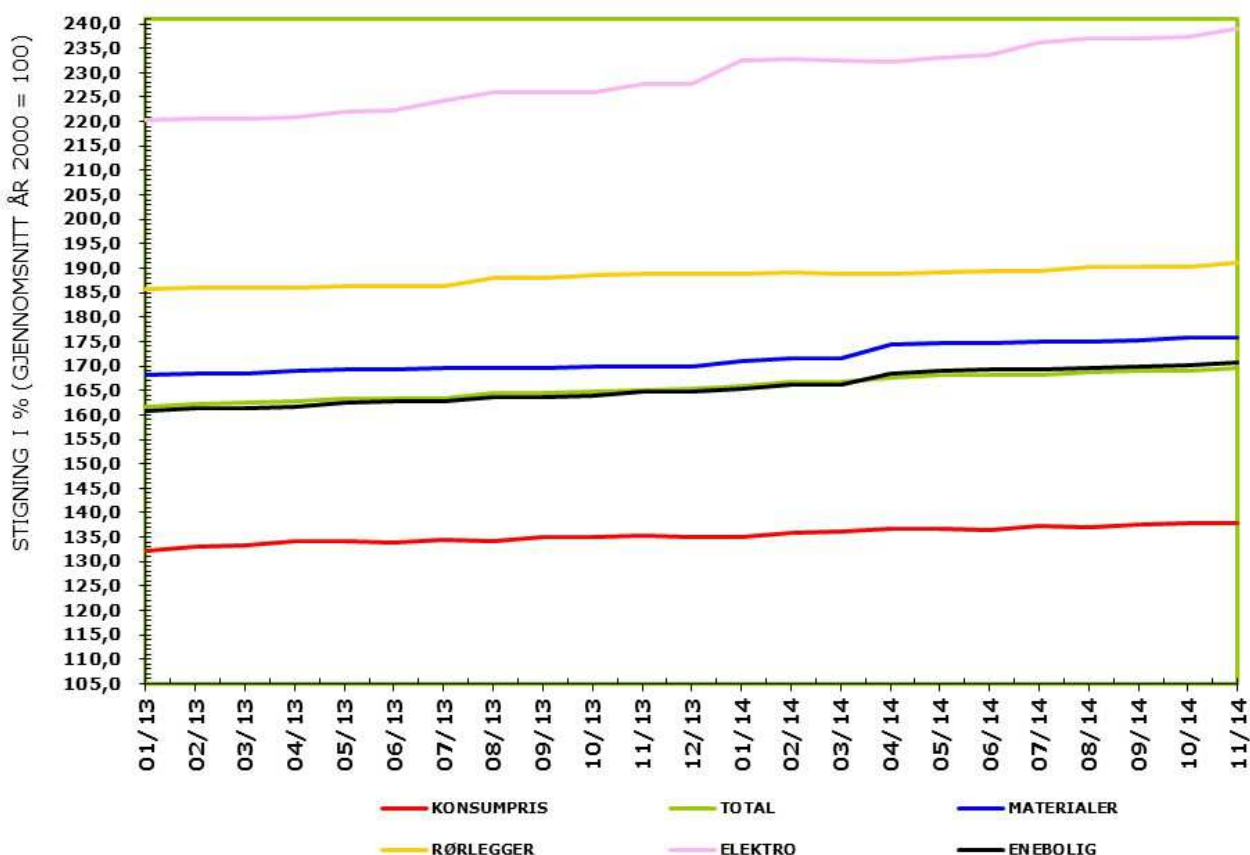
GJENNOMSNIITTSVERDI FOR KONTORBYGG I OSLO OG BERGEN

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



INDEKSER PR. 15.11.2014

NR. 11/2014 INDEKSER PR.15.11.2014



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

NOVEMBER 2014 SSB's INDEKSER	15.11.14	15.10.14	ENDR. 1 MND	15.11.13	ENDR. 1 ÅR	15.11.12	ENDR. 2 ÅR
KONSUMPRIS	137,9	137,8	0,1%	135,3	1,9%	132,0	4,5%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	169,6	169,1	0,3%	165,2	2,7%	161,0	5,3%
MAT. i alt	175,8	175,8	0,0%	169,9	3,5%	167,1	5,2%
RØR i alt	191,2	190,3	0,5%	188,8	1,3%	185,0	3,4%
EL. i alt	238,9	237,2	0,7%	227,6	5,0%	216,6	10,3%
ENEBOLIG:							
TOTAL i alt	170,7	170,1	0,4%	164,7	3,6%	160,3	6,5%