

NR. 6-7/2006

EIENDOMSMARKEDET - PRISUTVIKLINGEN FOR KONTORLOKAL-LEIER I OSLO-OMRÅDET OG "KYSTEN RUNDT"

Kontormarkedet er fortsatt på vei oppover

Dagens Næringsliv har på nytt utarbeidet en eiendomsindeks for kontorlokaler i Oslo-området og "Kysten rundt". For utarbeidelse av eiendomsindeksen for Oslo, har Dagens Næringsliv plukket ut følgende ekspertpanel: Anne Bruun-Olsen i DTZ Realkapital AS, Fredrik Bø i DnB Næringsmegling AS, Geir Saastad i Akershus Eiendom AS og Hans Jacob Hansen i OPAK AS.

Med tillatelse fra Dagens Næringsliv har vi bearbeidet materialet ytterligere og presenterer i seks vedlegg følgende:

Vedlegg 1:

Dagens Næringslivs / OPAKs eiendomsindeks, juni 2006, kontorlokaler i Oslo-området, tegnet ut som kurver for hvert av de syv segmentene i Oslo-området, fra 1986 til juni 2006.

Samtidig har vi tegnet inn trendpiler som viser indekspanelets vurdering av trender i markedet for 2. halvår 2006.

Vedlegg 2:

Dagens Næringslivs eiendomsindeks "Kysten rundt", juni 2006, tegnet ut som kurver for hver av byene Kristiansand, Stavanger sentralt / Stavanger oljemiljø, Bergen, Trondheim og Tromsø, fra 1988 til juni 2006, med trendpiler som viser indekspanelets vurdering av trender i markedet for 2. halvår 2006.

Vedlegg 3:

Tallgrunnlaget fra Dagens Næringslivs / OPAKs eiendomsindeks i tabellarisk form, datert 13.06.2006.

Vedlegg 4:

Gjennomsnittsverdi for sentrale kontorbygg i Oslo-området og Bergens-området 1980 - juni 2006.

Vedlegg 5:

Prisutvikling kontorbygg - boligbygg i Oslo-området 1981 - juni 2006.

Vedlegg 6:

Avkastningskrav - "yield" - pr. juni 2006

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf. 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK AS
PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER
Tlf. 55 38 77 90
5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
Kløbeveien 196 B
TROMSØ:
OPAK AS
Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM
Tlf. 22 51 77 00
9020 TROMSDALEN



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERIFISERT
BEDRIFT



TENDENSEN DE SISTE 6 MÅNEDER

Leienivå kontorlokaler, Oslo-området:

Siste halvår har segmentet prestisjelokaler sentralt økt til kr. 2.300 per kvm/år (9 % vekst) og høy standard sentralt har økt til kr. 1.750 per kvm/år (3 % vekst). Nyere bygg sentrum holder seg på samme nivå kr. 1.900 per kvm/år, det samme gjelder god standard sentralt med kr. 1.300 per kvm/år. Segmentet høy standard randsone vest har økt til kr. 1.500 per kvm/år (7 % vekst), høy standard randsone nord/øst har økt til kr. 1.200 per kvm/år (4 % vekst) og eldre, urasjonelle lokaler har økt til kr. 700 per kvm/år (16 % vekst).

Ekspertpanelet i Dagens Næringsliv vurderer tendensen for 2. halvår 2006 for oppadgående for alle segmenter bortsett fra for eldre, urasjonelle lokaler som vurderes med flat tendens.

Eiendomsspars siste ledighetsundersøkelse viser total ledighet på 8 %, en nedgang fra 9 % i 2005.

Leienivå kontorlokaler "Kysten rundt":

Siste halvår har Kristiansand økt til kr. 1.300 per kvm/år (8 % vekst), Stavanger sentralt har økt til kr. 1.400 per kvm/år (8 % vekst), Stavanger oljemiljø har økt til kr. 1.100 per kvm/år (5 % vekst), Bergen har økt til kr. 1.150 per kvm/år (5 % vekst) og Trondheim har økt til kr. 1.250 per kvm/år (4 % vekst). Tromsø står uendret på kr. 1.000 per kvm/år.

Ekspertpanelet i Dagens Næringsliv vurderer tendensen for 2. halvår 2006 for oppadgående for alle byer bortsett fra for Tromsø som vurderes med flat tendens.

NORSK ØKONOMI

De siste 2-3 årene har rentenivået holdt seg usedvanlig lavt. Siden i fjor sommer har styringsrenten til Norges Bank vært på vei opp igjen fra 1,75 %. I første halvår i år økte den to ganger med 0,25 prosentenheter, og den økte ytterligere med 0,25 prosentenheter pr. 17.08.2006. Nå er styringsrenten 3,00 %, og det er utsikter til at renten vil øke ytterligere.

Sentralbankens analyse pr. 16.08.2006 er at kapasitetsskanker og mangel på arbeidskraft utgjør en stadig større utfordring i flere virksomheter. Samtidig er inntjeningen i foretakene svært god. Skatteinngangen til kommunene har økt betydelig. Husholdningene og foretakene låner fortsatt mye. Eiendomsprisene stiger markert, og byggeaktiviteten er høy. Spørsmålet er i hvor stor grad den siste økning av Norges Banks styringsrente vil påvirke bankenes utlånsrenter og markedsaktørene.

BYGG- OG EIENDOMSMARKEDET

Byggebransjen:

2005 var tidenes toppår for entreprenørene i byggebransjen. For tiden koker det i bygge-Norge, store prosjekter er i ferd med å bli gjennomført og byggebransjen er inne i en periode med store ordreserver. Entreprenørene sliter med kapasiteten, og mangelen på kvalifisert arbeidskraft kan være med på å hindre en videre vekst.

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf. 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK AS
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Klæbuveien 196 B
TROMSØ:

Tlf. 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM

TROMSØ:

OPAK AS
Skarveien 6
Tlf. 22 51 77 00
9020 TROMSDALEN



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



Spørsmålet er om den økonomiske veksten kan bli holdt nede på grunn av mangel på arbeidskraft.

Byggebransjen er preget av det høye aktivitetsnivået både i bolig- og i næringsmarkedet. Bransjen preges også av at entreprenører i stadig større grad ser lønnsomhet i å delta helt ut i verdikjeden i form av egenregiprosjekter som videreselges i markedet, både boligprosjekter og næringsprosjekter. Dette reduserer byggebransjens kapasitet i forhold til å regne på anbud, og dette kan føre til et press oppover på byggeprisene. Et eksempel her er Veidekke som melder om at 80 % av kontraktene inngås etter direkte forhandlinger med kunden.

Næringseiendom:

Markedet for næringseiendom er preget av at salgsprisene har steget betydelig de siste par år, spesielt for de beste segmentene. En av årsakene til prisveksten er at eiendomsinvestorers avkastningskrav har sunket drastisk, etter at yielden sank med nærmere ett prosentpoeng mot slutten av 2004, i takt med det lavere rentenivået. Netto avkastningskrav for de beste eiendommer er nå nede i rundt 5 % - 6 %, pga. lav realrente, høy etterspørsel og forventning om at utleieprisene skal stige.

Utbudet av næringseiendom er betydelig lavere enn etterspørselen, og salg gjennomføres ofte på rekordtid til historisk sett høye priser, ofte også uten annonsering og uten budrunder. En rekke nye byggeprosjekter blir også videresolgt før de er påbegynt.

Syndikeringsmarkedet har økt betydelig som følge av at finansielle aktører uten spesiell kompetanse på eiendom i stadig større grad har gått inn i eiendomsmarkedet.

På grunn av fortsatt lav rente, god likviditet i markedet og tilsynelatende høy optimisme kan det konstateres at salgsprisene i de beste deler av det norske kontormarkedet har økt med rundt 40 % - 50 % det siste året. Gode kontorbygg i Oslo med sentral beliggenhet og solide leietagere selges nå for rundt kr. 25.000,- til kr. 35.000,- per kvm og oppover. Dette nærmer seg nivået for de gode boligprosjektene, og prisgapet til boligmarkedet er i ferd med å bli mindre.

Prisforventningene til selgere av næringseiendom er høy og reflekterer en fortsatt tro på verdioppgang. Kjøperne er villig til å betale for en fremtidig oppside, men de er fortsatt selektive og opptatt av risikovurdering. Dette innebærer at det fortsatt er stor avstand i pris mellom sentrale eiendommer med lange, gode leiekontrakter og usentrale eiendommer uten utviklingspotensial.

Produksjonskostnad for næringsbygg:

Aktiviteten er stor både i bolig- og i næringsmarkedet, og de fleste entreprenører har problemer med å levere i hht. etterspørselen. Dette legger et press oppover på produksjonskostnadene for næringsbygg. Som følge av at leieprisene er på vei oppover lønner det seg igjen å bygge nye næringsbygg forutsatt gode leietagere og lange leiekontrakter. Smerteterskelen på kr. 1.500 til 1.800 per kvm i årlig leie for å oppnå rentable nybyggprosjekter i Oslo-området er nå passert.

Næringsmarkedet er nå mer balansert, og det er igjen økonomi i å gjennomføre rehabilitering og nybygging i kontormarkedet.

Store utbyggingsprosjekter står foran realisering i de indre havneområdene i Oslo, eksempelvis kan nevnes Bjørvika hvor leietagere er villige til å betale leier i området rundt kr. 2.000 per kvm/år. Alt peker derfor i retning av høyere produksjonskostnader.

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf. 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK AS
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
OPAK AS
Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM

Tlf. 22 51 77 00

9020 TROMSDALEN



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT



OPAKS KONKLUSJON:

Som følge av utviklingen i norsk økonomi det siste halvår har utleieprisene hatt en generell økning i de aller fleste segmenter i de største norske byer. Dette har medført at det igjen kan være lønnsomt å bygge nye kontorbygg for utleie. Det er grunn til å tro at leiemarkedet fortsetter oppover for de fleste segmenter de aller nærmeste måneder.

De dårligste eiendommene vil imidlertid fortsatt henge etter, og ledigheten vil fortsatt være relativt stor så lenge denne del av eiendomsmarkedet ikke blir konvertert til boligformål eller omgjort til moderne næringsbygg. Som følge av den generelle leieprisutviklingen oppover er det grunn til å tro at større deler av denne del av markedet etter hvert vil bli konvertert eller erstattet av ny bebyggelse. Spesielt gjelder dette i Oslo-området.

Entreprenørene antas å engasjere seg enda sterkere i egenregiprosjekter og ta enda større del av verdikjeden, så lenge fortjenestemarginene er som nå. Entreprenørenes eksponering i egenregiprosjekter medfører økt risikoeksponering. Denne utviklingen medfører redusert kapasitet i det ordinære byggherre-entreprenør markedet og vil sette et press oppover på entreprenørprisene. Bransjens økende mangel på kvalifisert arbeidskraft vil også bidra til denne utviklingen.

De siste par årene har syndikeringsmarkedet bidratt til å øke aktivitetsnivået i bransjen. Det fallende direkteavkastningskrav har medført betydelig prisstigning som følge av økt ubalanse mellom tilbud og etterspørsel. Mange eiendommer er kjøpt til såpass høye priser at det kan bli en utfordring å skape ytterligere verdistigning i driftsfasen gjennom videre drift og utvikling.

Det er imidlertid grunn til å tro at det over tid kan komme en korreksjon på veksten både i bolig- og i næringsmarkedet. Dette avhenger av utviklingen i oljeprisene og norsk økonomi. Den betydelige økningen i byggeaktivitetene i Oslo hvor antall igangsatte boliger i første halvår har steget med over 60 %, og arealomfanget i andre bygninger enn bolig - hovedsaklig næringsbygg - er på over 91 %, vil neppe fortsette.

Sentralbankens gradvise økning av styringsrenten fra lavmålet 1,75 % i fjor sommer til 3,00 % 17.08.2006 er som forventet av markedet og ekspertene og er neppe nok til å påvirke markedet i særlig stor grad. Enkelte eksperter tror at nye renteøkninger kan komme sterkere og raskere enn tidligere antatt, og det antydes at en ytterligere renteøkning på rundt 2 % er sannsynlig og må til for at markedet skal bli påvirket som tilsiktet av sentralbanken.

Oslo, 17.08.2006

for **OPAK AS**



Fredrik Sverdrup Dahl
sivilingeniør

Vedlegg.

.....

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf. 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK AS
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
OPAK AS
Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM
Tlf. 22 51 77 00
9020 TROMSDALEN

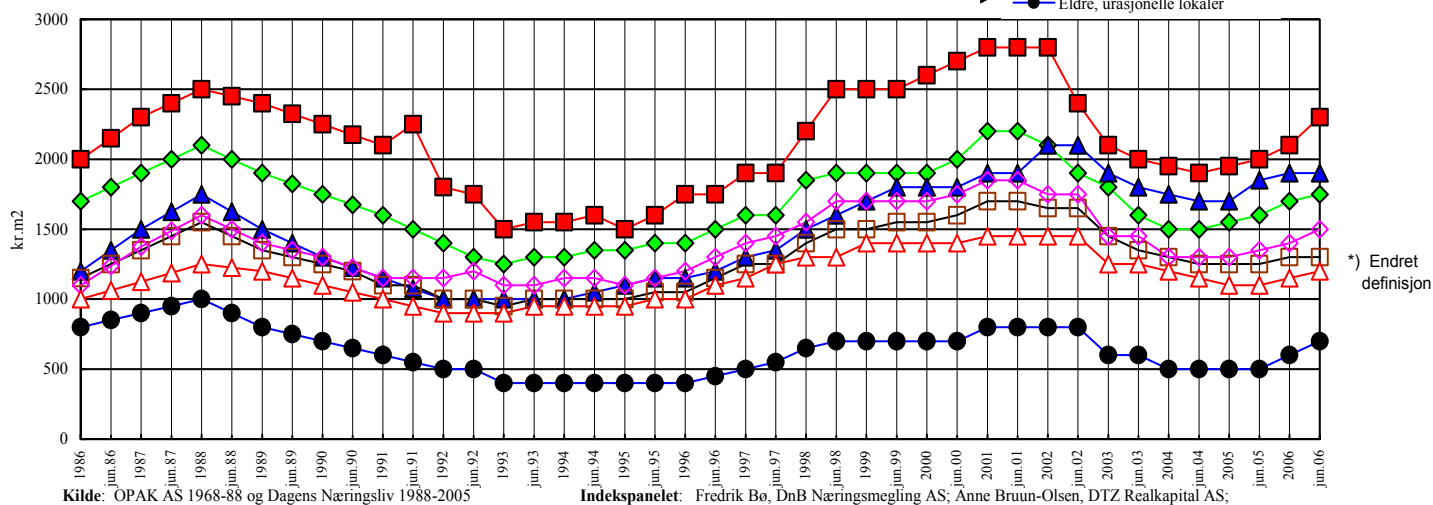


NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERIFISERT
BEDRIFT



DAGENS NÆRINGSLEIENS EIENDOMSINDEKS
JUNI 2006
Kontorlokaler i Oslo-området
Leiepris kr./m²/år

Tendens: → Prestisjelokaler sentralt
 (for 1. → Høy standard sentralt
 halvår → Nyere bygg sentrum
 2006) → God standard sentralt *)
 → Høy standard randsone vest
 → Høy standard randsone nord/øst
 → Eldre, urasjonelle lokaler



Variasjoner: Prisene gjelder gjennomsnittlig leienivå per kvadratmeter per år. 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 f.eks. det beste på Aker Brygge. 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. 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 og Skøyen. HØY STANDARD RANDSONE NORD/ØST: Nydalen og Bryn/Helsfyr. ELDRER, 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.

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38
 Pb. 113, 4065 STAVANGER
 Tlf. 55 38 77 90
 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
 OPAK AS
 Skarveien 6

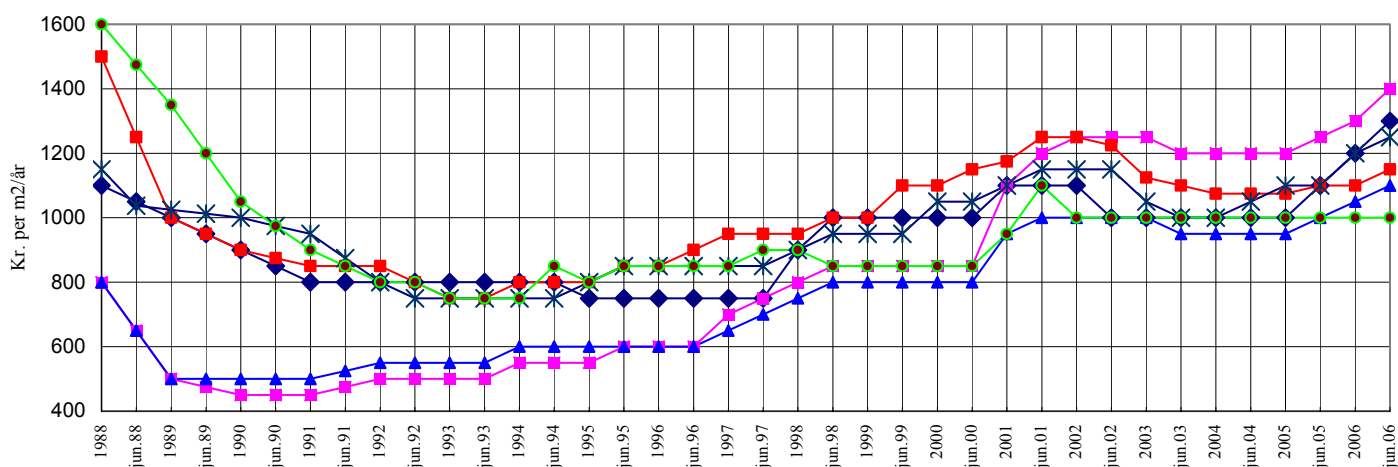
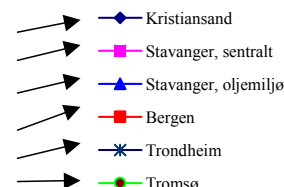
Tlf. 73 82 46 00
 7037 TRONDHEIM
 Tlf. 22 51 77 00
 9020 TROMSDALEN



VEDLEGG 2

DAGENS NÆRINGSLEIVS EIENDOMSINDEKS
"KYSTEN RUNDT"
Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim, Tromsø
Leiepriser juni 2006 - kr./m²/år

Tendens:
 (for 1. halvår
 2006)



Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2005

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: Fredrik Bø, DnB Næringsmegling AS; Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital AS; Geir Saastad, Akershus Eiendom AS; Hans-Jacob Hansen, OPAK 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 eiendomsめglere:
 Kristiansand: AVCenter. Stavanger: Norwegian Properties. Bergen: Kytte Næringsmegling.
 Trondheim: Nylander Næringsmegling. Tromsø: EiendomsMegleren Nord-Norge.

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
 Tlf. 22 51 77 00
 Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken

Tlf. 51 44 38 38

Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
 OPAK AS
 Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00

7037 TRONDHEIM

Tlf. 22 51 77 00

9020 TROMSDALEN



VEDLEGG 3

| Dagens Næringslivs eiendomsindeks - Oslo-området | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Endring fra 1988 | Endring siste 6 mndr. | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------------------------|-----------------------------|------|----|---|
| Kontorlokaler i Oslo, leiepriser kr.m ² /år | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | (%) | | | |
| | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | jun.05 | 2006 | jun.06 | | | |
| Prestisjelokaler sentralt | 2000 | 2300 | 2500 | 2400 | 2250 | 2100 | 1800 | 1500 | 1550 | 1500 | 1750 | 1900 | 2200 | 2500 | 2600 | 2800 | 2800 | 2100 | 1950 | 1950 | 2000 | 2100 | 2300 | + 8 | 9 | |
| Høy standard sentralt | 1700 | 1900 | 2100 | 1900 | 1750 | 1600 | 1400 | 1250 | 1300 | 1350 | 1400 | 1600 | 1850 | 1900 | 1900 | 2200 | 2100 | 1800 | 1500 | 1550 | 1600 | 1700 | 1750 | + 17 | 3 | |
| Nyere bygg sentrum | 1200 | 1500 | 1750 | 1500 | 1300 | 1150 | 1000 | 1000 | 1000 | 1100 | 1150 | 1300 | 1500 | 1700 | 1800 | 1900 | 2100 | 1900 | 1750 | 1700 | 1850 | 1900 | 1900 | 9 | 0 | |
| God standard sentralt *) | 1150 | 1350 | 1550 | 1350 | 1250 | 1100 | 1000 | 950 | 1000 | 1000 | 1050 | 1250 | 1400 | 1500 | 1550 | 1700 | 1650 | 1450 | 1300 | 1250 | 1250 | 1300 | 1300 | + 16 | 0 | |
| Høy standard randsone vest | 1100 | 1375 | 1600 | 1400 | 1300 | 1150 | 1150 | 1100 | 1150 | 1100 | 1200 | 1400 | 1550 | 1700 | 1700 | 1850 | 1750 | 1450 | 1300 | 1300 | 1350 | 1400 | 1500 | + 6 | 7 | |
| Høy stand. randsone nord/øst | 1000 | 1125 | 1250 | 1200 | 1100 | 1000 | 900 | 900 | 950 | 950 | 1000 | 1150 | 1300 | 1400 | 1400 | 1450 | 1450 | 1250 | 1200 | 1100 | 1100 | 1150 | 1200 | + 4 | 4 | |
| Eldre, urasjonelle lokaler | 800 | 900 | 1000 | 800 | 700 | 600 | 500 | 400 | 400 | 400 | 400 | 500 | 650 | 700 | 700 | 800 | 800 | 600 | 500 | 500 | 500 | 600 | 700 | + 30 | 16 | |
| *) Endret definisjon | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dagens Næringslivs eiendomsindeks - "Kysten rundt" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kontorlokaler, leiepriser kr. m ² /år | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | jun.05 | 2006 | jun.06 | | | |
| Kristiansand | | | 1100 | 1000 | 900 | 800 | 800 | 800 | 800 | 750 | 750 | 750 | 900 | 1000 | 1000 | 1100 | 1100 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1100 | 1200 | 1300 | 18 | 8 |
| Stavanger, sentralt | | | 800 | 500 | 450 | 450 | 500 | 500 | 550 | 550 | 600 | 700 | 800 | 850 | 850 | 1100 | 1250 | 1250 | 1200 | 1200 | 1250 | 1300 | 1400 | 75 | 8 | |
| Stavanger, oljemiljø | | | 800 | 500 | 500 | 500 | 550 | 550 | 600 | 600 | 600 | 650 | 750 | 800 | 800 | 950 | 1000 | 1000 | 950 | 950 | 1000 | 1050 | 1100 | 38 | 5 | |
| Bergen | | | 1500 | 1000 | 900 | 850 | 850 | 750 | 800 | 800 | 850 | 950 | 950 | 1000 | 1100 | 1175 | 1250 | 1125 | 1075 | 1075 | 1100 | 1100 | 1150 | + 23 | 5 | |
| Trondheim | | | 1150 | 1025 | 1000 | 950 | 800 | 750 | 750 | 800 | 850 | 850 | 900 | 950 | 1050 | 1100 | 1150 | 1050 | 1000 | 1100 | 1100 | 1200 | 1250 | 9 | 4 | |
| Tromsø | | | 1600 | 1350 | 1050 | 900 | 800 | 750 | 750 | 800 | 850 | 850 | 900 | 850 | 850 | 950 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | + 33 | 0 | |

Kilde: OPAK 1986 - 88

Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2006

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
 Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
TROMSØ:
 OPAK AS

Tlf. 73 82 46 00
 7037 TRONDHEIM

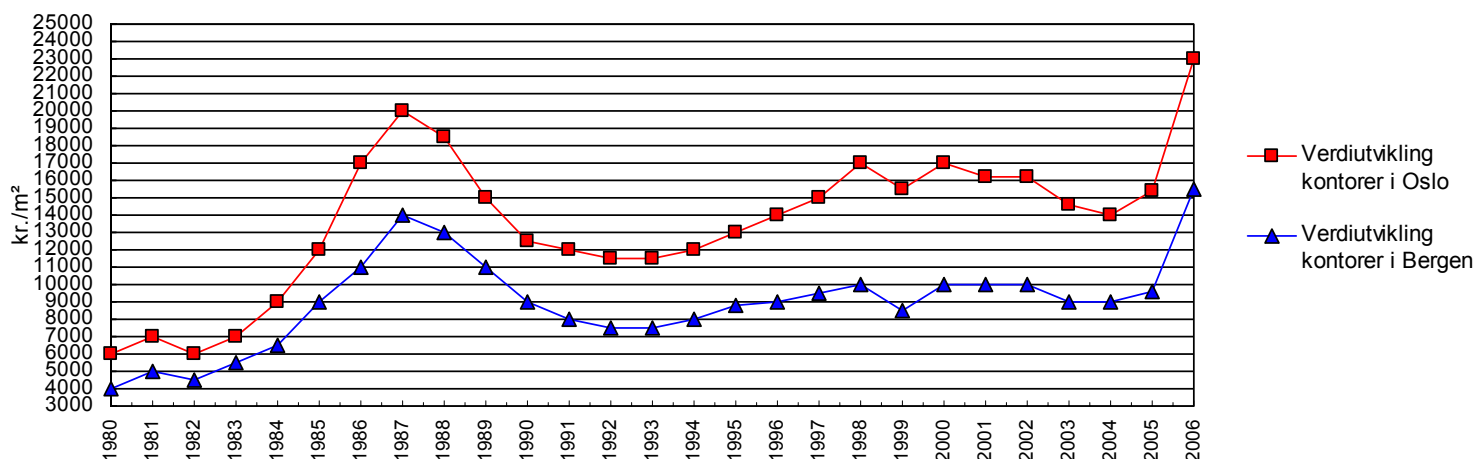
Skarveien 6

Tlf. 22 51 77 00
 9020 TROMSDALEN



GJENNOMSNIITTSVERDI FOR SENTRALE KONTORBYGG I OSLO- OG BERGENS-OMRÅDET Relativt effektive, i vanlig god stand og utleid til markedsleie JUNI 2006

Copyright: OPAK AS



- 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%

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf. 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK AS
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Klæbuveien 196 B
TROMSØ:

Tlf. 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM

TROMSØ:

OPAK AS
Skarveien 6

Tlf. 22 51 77 00
9020 TROMSDALEN

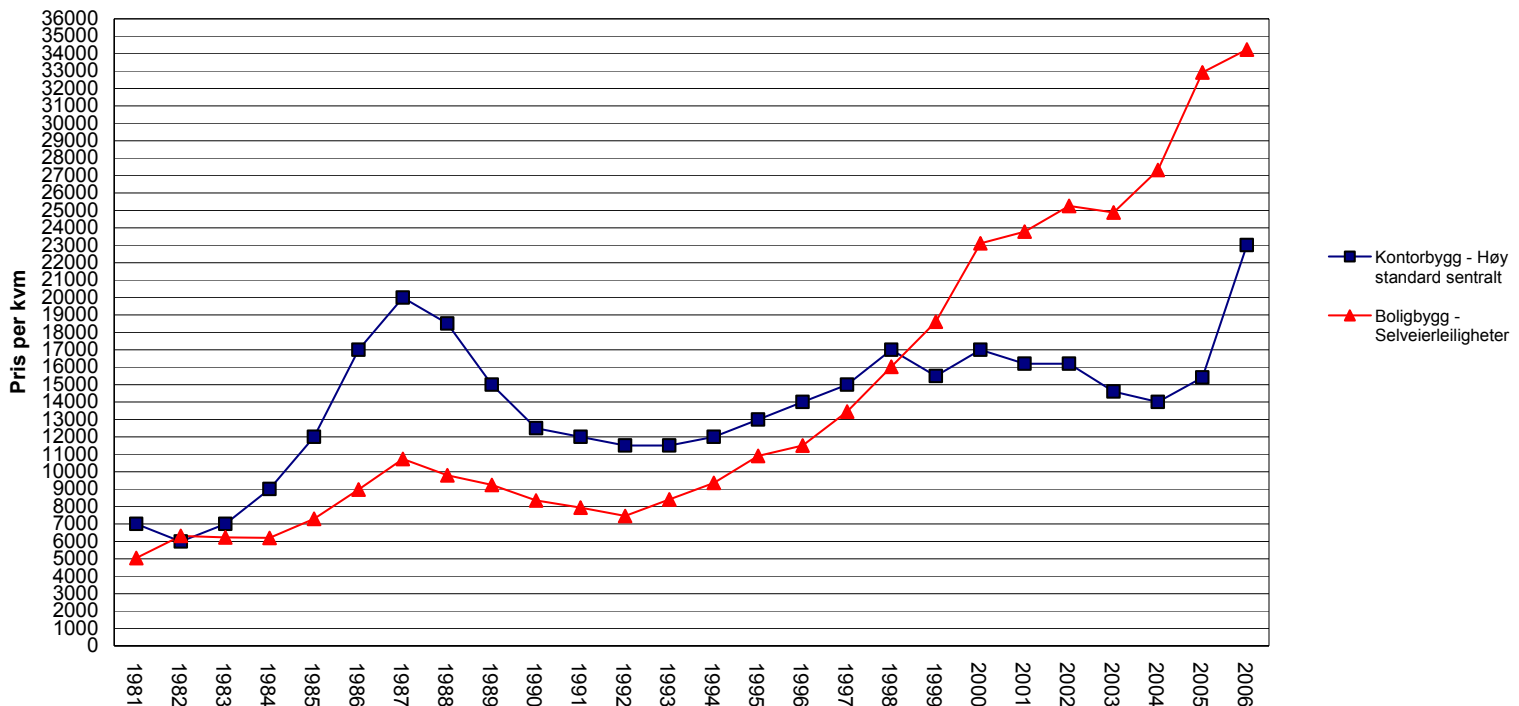


NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERIFISERT
BEDRIFT



Prisutvikling Kontorbygg - Boligbygg i Oslo-området 1981 - JUNI 2006

Copyright: OPAK AS

**OSLO - HOVEDKONTOR:**

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
 Tlf. 22 51 77 00
 Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
 BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
 Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B 7037 TRONDHEIM

TROMSØ:

OPAK AS
 Skarveien 6 9020 TROMSDALEN

Tlf. 73 82 46 00

Tlf. 22 51 77 00



NS-EN ISO
 9001 KS
 14001 MILJØ
 SERTIFISERT
 BEDRIFT



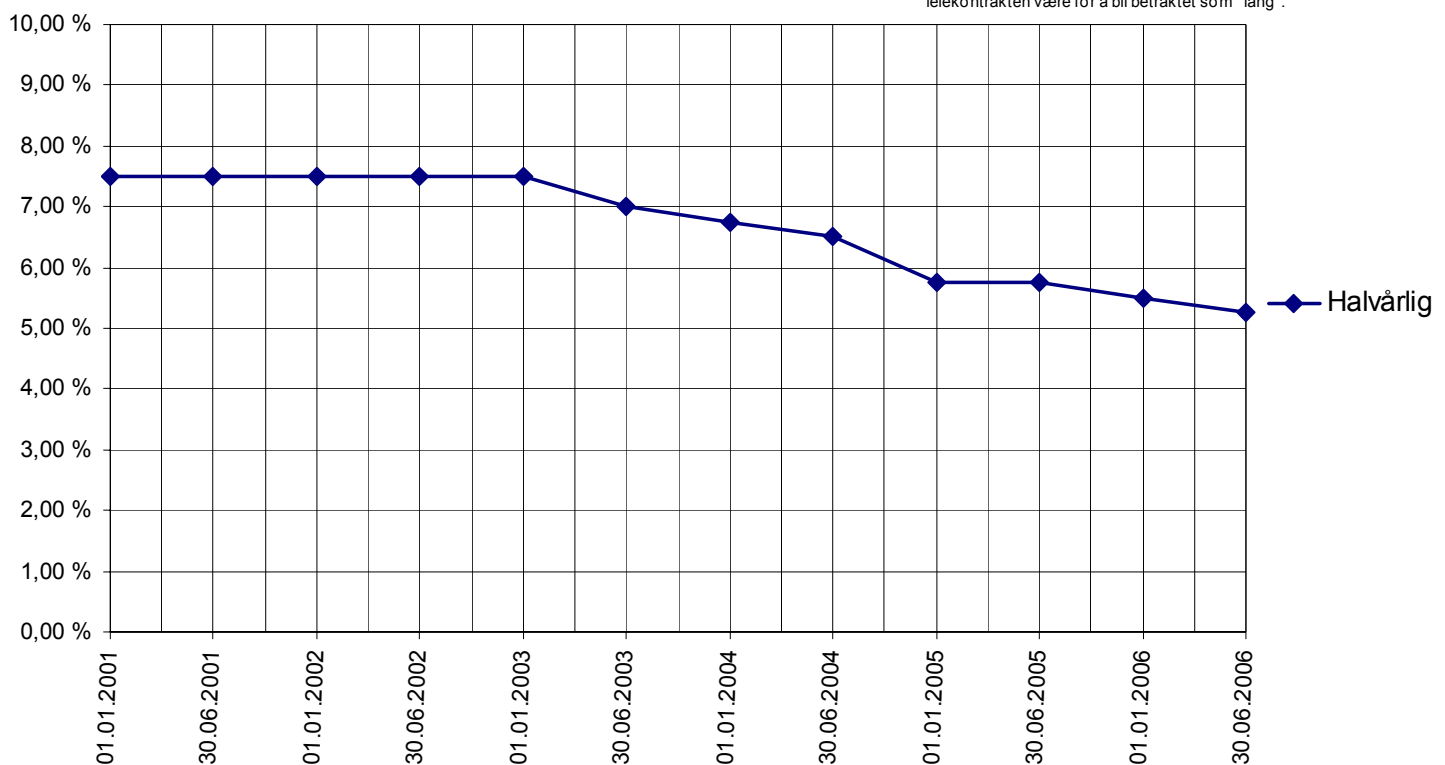
VEDLEGG 6

Yield - Halvårlig

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".



OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
 Tlf. 22 51 77 00
 Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
 Maskinveien 6
 BERGEN:
 OPAK AS
 PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 51 44 38 38
 Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
 Klæbuveien 196 B
 TROMSØ:

OPAK AS
 Skarveien 6

Tlf. 73 82 46 00
 7037 TRONDHEIM

Tlf. 22 51 77 00
 9020 TROMSDALEN

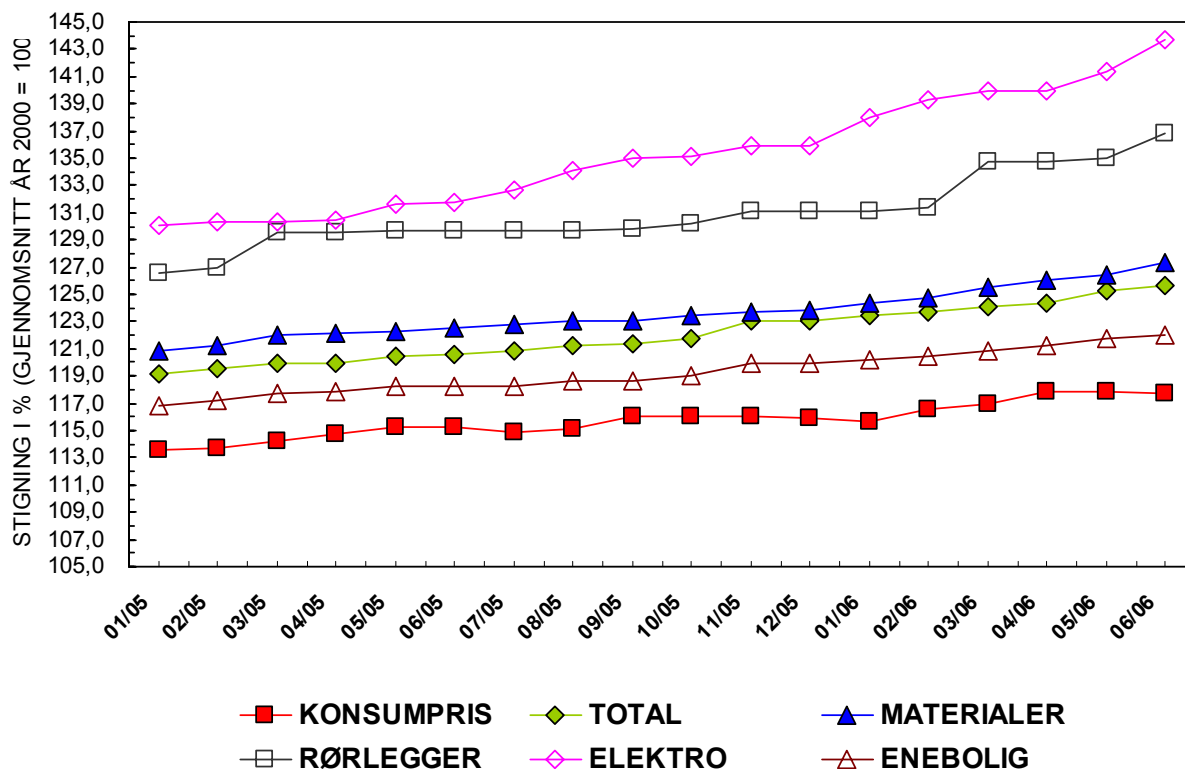


NS-EN ISO
 9001 KS
 14001 MILJØ
 SERTIFISERT
 BEDRIFT



NR. 6/2006

INDEKSER PR.15.06.2006



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

| JUNI 2006 | | | ENDR. | | | ENDR. | | |
|--------------------|----------|----------|-------|----------|------|----------|-------|-------|
| SSB's INDEKSER | 15.06.06 | 15.05.06 | 1 MND | 15.06.05 | 1 ÅR | 15.06.04 | 2 ÅR | ENDR. |
| KONSUMPRIS | 117,7 | 117,9 | -0,2% | 115,3 | 2,1% | 113,4 | 3,8% | |
| BOLIGBLOKK: | | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 125,6 | 125,2 | 0,3% | 120,6 | 4,1% | 116,3 | 8,0% | |
| MAT. i alt | 127,3 | 126,4 | 0,7% | 122,5 | 3,9% | 116,3 | 9,5% | |
| RØR i alt | 136,8 | 135,0 | 1,3% | 129,7 | 5,5% | 124,1 | 10,2% | |
| EL. i alt | 143,7 | 141,3 | 1,7% | 131,8 | 9,0% | 123,9 | 16,0% | |
| ENEBOLOG: | | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 122,0 | 121,7 | 0,2% | 118,2 | 3,2% | 114,6 | 6,5% | |

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
 POSTBOKS 128 SKØYEN
 0212 OSLO
 E-post: firmapost@opak.no
 ORG. NR. NO 960 816 862

STAVANGER:

OPAK AS Tlf. 51 44 38 38
 Maskinveien 6 Pb. 113, 4065 STAVANGER

BERGEN:
 OPAK AS Tlf. 55 38 77 90
 PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS Tlf. 73 82 46 00
 Klæbuveien 196 B 7037 TRONDHEIM

TROMSØ:

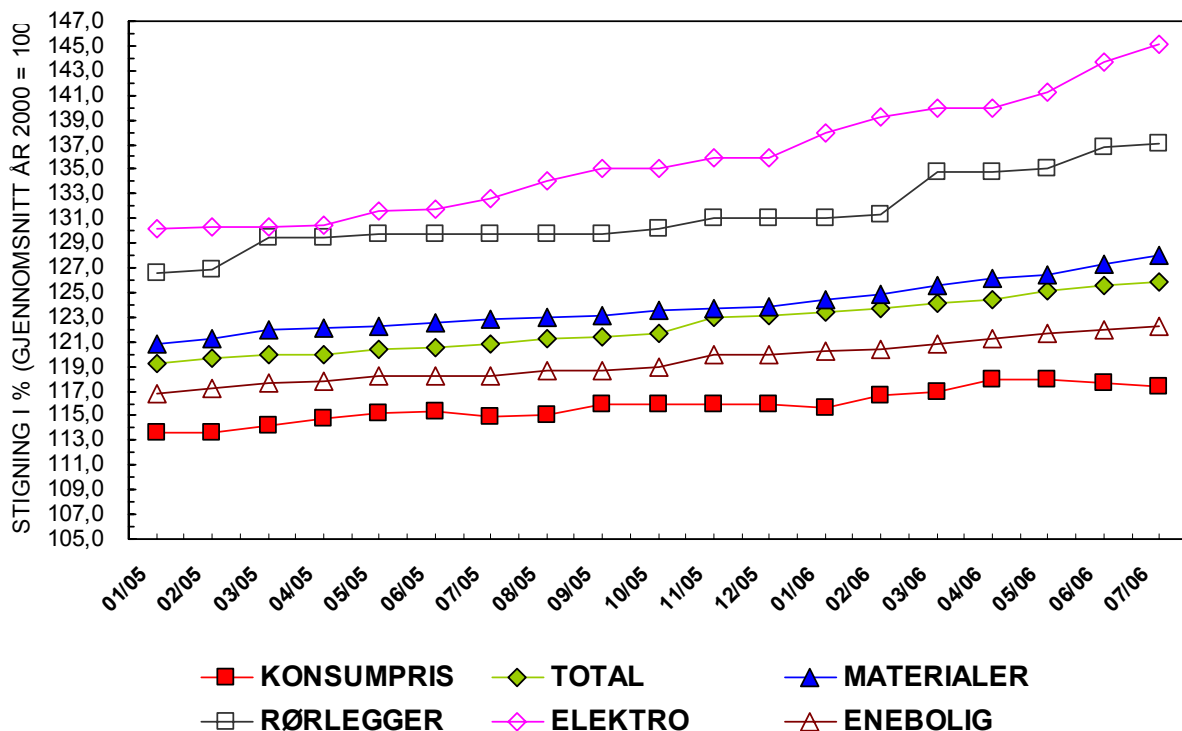
OPAK AS Tlf. 22 51 77 00
 Skarveien 6 9020 TROMSDALEN



NS-EN ISO
 9001 KS
 14001 MILJØ
 SERTIFISERT
 BEDRIFT



NR. 7/2006 INDEKSER PR.15.07.2006



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

| JULI 2006 | ENDR. | | | ENDR. | | | ENDR. |
|--------------------|----------|----------|-------|----------|------|----------|-------|
| SSB's INDEKSER | 15.07.06 | 15.06.06 | 1 MND | 15.07.05 | 1 ÅR | 15.07.04 | 2 ÅR |
| KONSUMPRIS | 117,4 | 117,7 | -0,3% | 114,9 | 2,2% | 113,3 | 3,6% |
| BOLIGBLOKK: | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 125,8 | 125,6 | 0,2% | 120,8 | 4,1% | 116,8 | 7,7% |
| MAT. i alt | 128,0 | 127,3 | 0,5% | 122,8 | 4,2% | 117,6 | 8,8% |
| RØR i alt | 137,1 | 136,8 | 0,2% | 129,7 | 5,7% | 124,2 | 10,4% |
| EL. i alt | 145,2 | 143,7 | 1,0% | 132,6 | 9,5% | 125,1 | 16,1% |
| ENEBOLIG: | | | | | | | |
| TOTAL i alt | 122,2 | 122,0 | 0,2% | 118,3 | 3,3% | 115,0 | 6,3% |

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmapost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf. 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
Pb. 113, 4065 STAVANGER

Tlf. 51 44 38 38
Pb. 113, 4065 STAVANGER

BERGEN:

OPAK AS
PB 2363 Solh.viken 5824 BERGEN

Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Kløbbeveien 196 B
7037 TRONDHEIM

Tlf. 73 82 46 00

TROMSØ:

OPAK AS
Skarveien 6
9020 TROMSDALEN

Tlf. 22 51 77 00



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BEDRIFT

