



# Prisstigningsrapporten

NR. 11/2007

**OPAK** 

[www.opak.no](http://www.opak.no)

## Prisoppgangen fortsetter for leie av kontorlokaler i de største byene, og det forventes fortsatt prisvekst det neste halve året.

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: Sverre Seeberg i DnB Nor Næringsmegling AS, Anne Bruun-Olsen i DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS, Roar Sandnes i Akershus Eiendom AS og Hans-Jacob Hansen i OPAK AS. Med tillatelse fra Dagens Næringsliv har vi bearbeidet materialet ytterligere, og i vedleggene blir følgende presentert:

### Vedlegg 1:

Dagens Næringslivs eiendomsindeks for leie av kontorlokaler i Oslo-området fra 1986 til januar 2008, tegnet ut som kurver for de ulike segmenter. Samtidig er det tegnet inn trendpiler som viser indekspaneletts vurdering av hvorledes markedet antas å bli i 1. halvår 2008.

### Vedlegg 2:

Dagens Næringslivs eiendomsindeks for leie av kontorlokaler i Norges største byer fra 1988 til januar 2008, tegnet ut som kurver for hver av byene Kristiansand, Stavanger sentralt / Stavanger oljemiljø, Bergen, Trondheim og Tromsø. Samtidig er det tegnet inn trendpiler som viser indekspaneletts vurdering av hvorledes markedet antas å bli i 1. halvår 2008.

### Vedlegg 3:

Tallgrunnlaget for Dagens Næringsliv eiendomsindeks i tabellform.

### Vedlegg 4:

Avkastningskrav, yield.

### Vedlegg 5:

Gjennomsnittsverdi for kontorbygg (høy standard, sentralt) i Oslo-området og Bergens-området, fra januar 1981 til januar 2008

### Vedlegg 6:

Indekser pr. 15.11.2007.

## LEIEPRISER FOR KONTOREIENDOMMER:

### Leiepriser for kontorlokaler i Oslo-området:

Samtlige segmenter viser en økning i leiepriser i andre halvår 2007:

- prestisjelokaler sentralt har økt til kr. 3.900,- pr. kvm/år, 11 % vekst
- høy standard sentralt har økt til kr. 2.300,- kvm/år, 15 % vekst
- nyere bygg sentrum har økt til kr 2.600,- kvm/år, 13 % vekst
- god standard sentralt har økt til kr. 1.900,- kvm/år, 19 % vekst
- høy standard randsone vest har økt til kr. 2.200,- kvm/år, 16 % vekst
- høy standard randsone nord/øst har økt til kr 1.550,- kvm/år, 15 % vekst
- eldre, urasjonelle lokaler har økt til kr. 950,- kvm/år, 5 % vekst.

Panelet vurderer tendensen for første halvår 2008 for oppadgående for alle segmenter.

Det har vært en meget høy prisstigning på prestisjelokaler i Oslo det siste året. Leieprisene for Oslos mest attraktive kontorlokaler har steget over 44 prosent det siste året, mest i første halvår 2007. I andre halvår har prisene på prestisjelokaler steget 11 prosent. For de andre segmentene har det vært en prisstigning i andre halvår 2007 som varierer mellom 6 og 19 prosent, mest for kontorbygg med god standard og sentral beliggenhet og minst for eldre, urasjonelle lokaler.

Siden det siste bunnivået i 2004 har leieprisene doblet seg for sentralt beliggende prestisjelokaler. For de andre segmenter har prisene steget med mellom 41 og 90 prosent, mest for eldre, urasjonelle lokaler og minst for kontorlokaler med høy standard og beliggenhet randsone nord/øst. For de øvrige segmenter har veksten siden 2004 vært mellom ca. 50 og 70 prosent. Prestisjelokalene har fire ganger så høye leiepriser som eldre, urasjonelle lokaler.

Siden 2001 har avkastningskrav (yield) ved omsetning av attraktive, sentrale kontorbygg sunket med rundt to prosentpoeng. For første gang på flere år ser vi en tendens til at avkastningskrav nå kan være på vei opp igjen.

### Leiepriser for kontorlokaler i Norges største byer utenfor Oslo:

I alle de følgende vurderte byer har leieprisene steget andre halvår 2007:

- Kristiansand har økt til kr. 1.525,- kvm/år, 5 % vekst
- Stavanger sentralt har økt til kr. 1.650,- kvm/år, 3 % vekst
- Stavanger oljemiljø har økt til kr. 1.350,- kvm/år, 4 % vekst
- Bergen har økt til kr.1.400,- kvm/år, 4 % vekst
- Trondheim har økt til kr. 1.650,- kvm/år, 3 % vekst
- Tromsø har økt til kr. 1.300,- kvm/år, 8 % vekst.

Panelet vurderer tendensen for første halvår 2008 for oppadgående i alle byene.

Det har vært en prisstigning på mellom 10 og 30 prosent det siste året, mest i Tromsø og minst i Stavanger sentralt. Prisveksten var størst i første halvår 2007.

I andre halvår 2007 har prisveksten vært mellom 3 og 8 prosent, mest i Tromsø og minst i Stavanger sentralt og i Trondheim. Men det er fortsatt Trondheim og Stavanger som har de høyeste leiepriser utenfor Oslo.

Siden det siste bunnivået i 2004 har leieprisene steget med mellom 30 og 65 prosent, med størst vekst i Trondheim og minst i Tromsø/Bergen.

Leieprisene i Stavanger sentralt og i Trondheim er fremdeles under det halve i forhold til de høyeste prisene i Oslo.

## NORSK ØKONOMI

Den sterke veksten i norsk økonomi har fortsatt. BNP for fastlands-Norge vil for fjerde år på rad øke mer enn 4 prosent, og anslagene for veksten i BNP for inneværende år er igjen oppjustert. Sysselsettingen har steget markert sent i konjunkturoppgangen. Det har vært stor tilgang på arbeidskraft, og den samlede produksjonskapasiteten i norsk økonomi har utvidet seg raskt. Den sterke veksten i aktiviteten har likevel ført til at kapasitetsutnyttningen nå er høy. Arbeidsledigheten er like lav som under høykonjunkturen på 1980-tallet, og det er svært mange ledige stillinger. Ordrebøkene i bygg og anlegg og i deler av industrien er fulle, og mange foretak gir uttrykk for at de ikke kan påta seg nye oppdrag. Det er knapphet på en rekke innsatsvarer. Den høye kapasitetsutnyttningen setter nå grenser for veksten.

I bygg og anlegg er det fortsatt vekst, men veksttakten er den laveste siden høsten 2003. Mange bedrifter understreker at det ikke er etterspørselen som begrenser veksten, men deres evne og vilje til å vokse. Kapasitetsutnyttningen er svært høy og ytterligere vekst synes vanskelig med dagens stramme arbeidsmarked. Mange ønsker heller ikke å bygge opp for stor kapasitet, men konsentrerer seg heller om å opprettholde god lønnsomhet på prosjektene. Veksten i boligbygging synes å ha stoppet opp i alle regioner, men det oppveies helt eller delvis av veksten i næringsbygg. Flere regioner rapporterer om god vekst i oppdrag for offentlig sektor (sitat fra Norges Bank, 31.10.2007).

## BYGGEBRANSJEN

Byggevirkosomheten fortsetter å øke, og pr. september i år er det igangsatt 12,4 prosent mer bruksareal enn på samme tid i fjor. Veksten er særlig sterk innenfor næringsbyggsektoren. Til næringsformål, helse, undervisning og offentlig forvaltning er det hittil i år igangsatt 3 millioner m<sup>2</sup> bruksareal, noe som tilsvarer 20 prosent mer enn på samme tid i fjor. Investeringene i næringsbygg har steget betydelig i de fleste næringer, mens det samlede bruksareal til helse, undervisning og offentlig forvaltning ligger på samme nivå som i fjor.

Det har vært en kontinuerlig produksjonsvekst i over fire år, og produksjonsveksten innenfor byggevirkosomheten steg med 7,5 prosent fra tredje kvartal i år i forhold til for ett år siden. Den største veksten har vært innenfor nybygg - 10,5 prosent - mens den minste veksten har vært innenfor rehabilitering - 3,6 prosent.

Det har vært et kraftig fall i tilgangen på nye boligprosjekter i tredje kvartal i år, 11 prosent lavere enn for ett år siden. Næringsmarkedet veier opp for dette, og tilgangen på nye næringsbygg er fortsatt rekordhøy.

Entreprenørenes beholdning av andre nybygg enn boliger steg med 7 prosent gjennom tredje kvartal i år, og er 49 prosent høyere enn på samme tid i fjor. Totalt for hele byggesektoren holder verdien av ordrebeholdningen seg uendret gjennom tredje kvartal, og er 21 prosent høyere enn på samme tid som for ett år siden.

Som det fremgår av vedlegg 6, har byggekostnadene det siste året steget med hhv. 8,6 og 6 prosent for eneboliger og boligblokker, i følge Statistisk Sentralbyrå. Byggekostnadsutviklingen i Oslo, Akershus og Bærum har i 2007 vært enda høyere, antagelig ca. 11 prosent.

## MARKEDET FOR SALG AV NÆRINGSEIENDOM

Det har vært en stor økning i omsetning av næringseiendom i de seneste årene. I 2006 kom volumet opp i rekordhøye ca. 68 mrd. kroner.

Det så i høst ut til at 2007 kanskje kan komme opp mot det samme nivå som i 2006, men det er signaler i markedet som kan tyde på at omsetningen kan ha stanset noe opp mot slutten av året.

Det lave rentenivået for få år tilbake bidro sammen med de generelle markedstrender til prisoppgang på næringseiendom. Nå er det de høyere leieprisene som er hovedårsaken til prisoppgangen sammen med en utvikling med flere nye og store eiendomsaktører. Det er en fortsatt forventning om ytterligere vekst i leieprisene, men det er den videre utviklingen i norsk økonomi som vil være avgjørende for utviklingen.

Som eksempel nevnes markedet for kontorbygg og prestisjelokaler i Vika og Aker Brygge i Oslo, med leiepris mellom kr. 4.500,- og kr. 4.850,- per kvadratmeter per år i Vika og Aker brygge, basert på leiekontrakter med 5-7 år. Prestisjebygg selges for mellom 50 og 60 tusen kroner per kvadratmeter.

Prestisjebygg selges med lav direkteavkastning rundt 5 til 6 prosent. Dette er lavt i forhold til dagens rentenivå, og det må være forventninger om at leieprisene skal videre oppover ved reforhandling av leiekontrakter som ligger bak denne type investeringer. Siden sommeren 2007 har vi sett signaler fra markedet om en forventning om en noe høyere yield, grunnet spesielt en stadig stigende langrente. Selgeres prisforventninger kan være i ferd med å bli større enn det markedet er villig til å betale for næringseiendom. Men, det som er mer interessant enn yield-betraktningene er hvilket prisnivå en eiendom er kjøpt for og potensialet på sikt når det gjelder muligheter for utvikling som følge av økte leiepriser.

**SLUTTKOMMENTAR:**

Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur, selv med tegn til internasjonale nedturer. De internasjonale nedturer antas først og fremst å være rettet mot industrien. Og arbeidsledigheten er fremdeles rekordlav.

Norges Bank er engstelig for at spesielt bankenes eksponering i næringseiendom kan nærme seg et kritisk punkt, fordi eiendomsmarkedet kaster ikke mer av seg enn investeringer i risikofrie statsobligasjoner. Og direkteavkastningen for næringseiendommene i de mest sentrale deler av de store byene er enda lavere.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 prosent til 5,25 prosent 13.12.2007. For første gang på lang tid ligger avkastningskravet for de aller beste eiendommer lavere enn rentenivået. Dette betyr at det er fortsatt tro på en videre opptur i kontormarkedet. Samtidig er det signaler i markedet om at direkteavkastningskrav (yield) kan være på vei opp igjen, etter flere år med synkende avkastningskrav.

Arealledigheten synker de fleste steder, og det er stor optimisme blant aktørene i nærings eiendomsmarkedet som planlegger både store og mindre utviklingsprosjekter. Det blir spennende å se hvor stor risikoeksponering aktørene velger å legge til grunn når prosjektene settes i gang. Det kan være grunn til å tro at både aktørene og bankene vil stille større krav til prosjektene risikomessig før de igangsettes.

***Vi benytter anledningen til å ønske alle en god jul  
og et godt og spennende nytt eiendomsår !***



Oslo, 18.12.2007

for **OPAK AS**

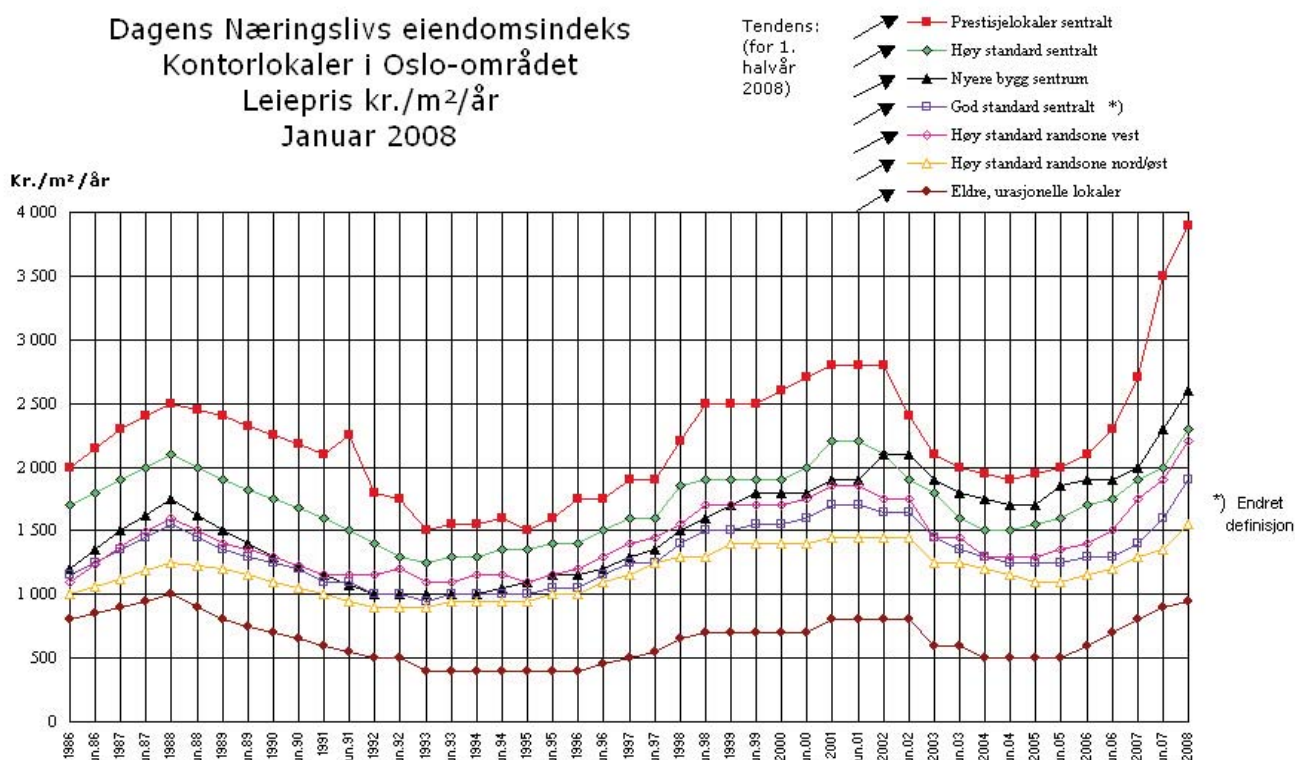
Fredrik Sverdrup Dahl  
sivilingeniør

Vedlegg



## VEDLEGG 1

Dagens Næringslivs eiendomsindeks  
Kontorlokaler i Oslo-området  
Leiepris kr./m<sup>2</sup>/år  
Januar 2008



Kilde: OPAK AS 1968-99 og Dagens Næringsliv 1988-2007

Indekspanelet: Sverre Seeberg, DnB Nor Næringsmelding AS, Anne Brun-Olsen, DTZ Realkapital

Eiendomsmegling AS, Roar Sandnes, Akershus Eiendom AS, Hans-Jacob Hansen, OPAK AS

Variasjoner: Prisene gjelder gjennomsnittlig leienivå per kvadratmeter per år, ekskl. mva. 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. ELDERE, 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.

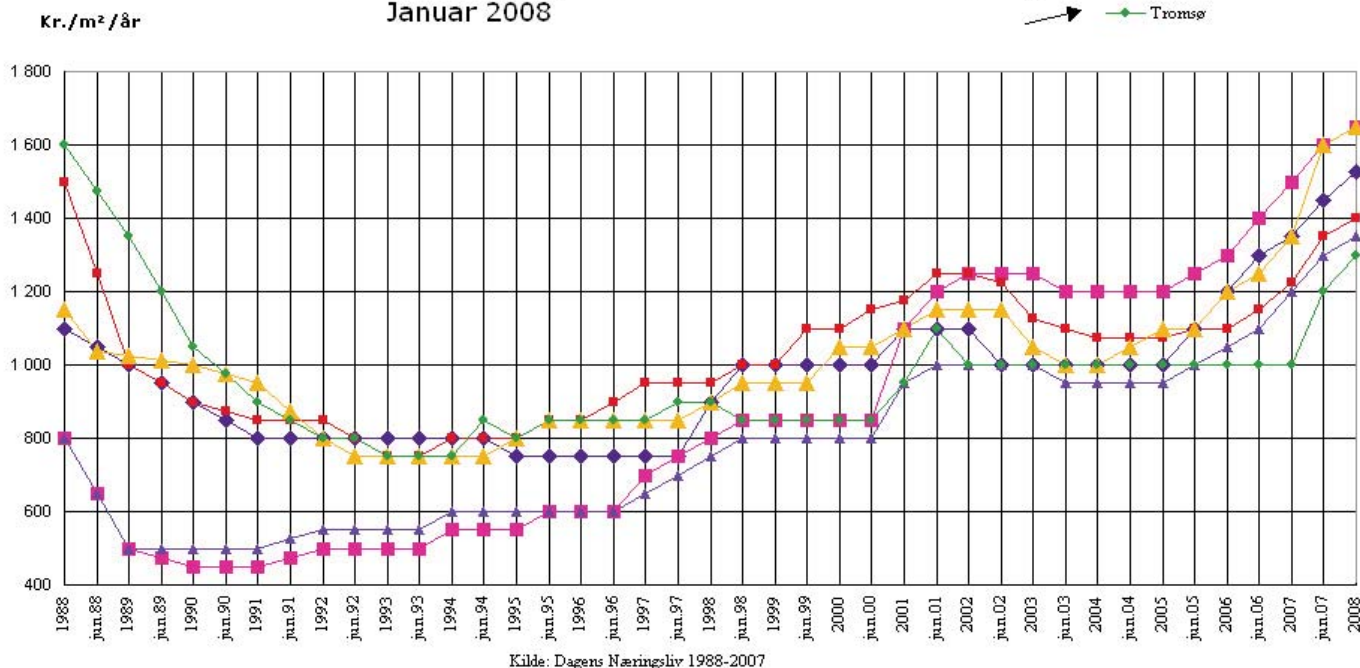
## VEDLEGG 2

Dagens Næringslivs eiendomsindeks  
"KYSTEN RUNDT"

Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim, Tromsø  
Leiepris kr./m<sup>2</sup>/år  
Januar 2008

Tendens:  
(for 1.  
halvår  
2008)

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



Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2007

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: Sverre Seeberg, DnB Nor Næringsmegling AS; Anne Bruun-Olsen, DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS; Roar Sandnes, 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: Kyte Næringsmegling.  
Trondheim: Nylander Næringsmegling. Tromsø: EiendomsMegleren Nord-Norge.



## VEDLEGG 3

<i>Dagens Næringslivs eiendomsindeks - Oslo-området</i>																								2007				
Kontorlokaler i Oslo, leiepriser kr.m <sup>2</sup> /år																								Endring fra 1988 (%)	Endring siste 6 mndr. (%)			
	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	jun.06	2007	jun.07	2008			
Prestisjelokaler sentralt	2000	2300	2500	2400	2250	2100	1800	1500	1550	1500	1750	1900	2200	2500	2800	2800	2800	2100	1950	1950	2100	2300	2700	3500	3900	56	11	
Høy standard sentralt	1700	1900	2100	1900	1750	1600	1400	1250	1300	1350	1400	1600	1850	1900	1900	2200	2100	1800	1500	1550	1700	1750	1900	2000	2300	10	15	
Nyere bygg sentrum	1200	1500	1750	1500	1300	1150	1000	1000	1000	1100	1150	1300	1500	1700	1800	1900	2100	1900	1750	1700	1900	1900	2000	2300	2600	48	13	
God standard sentralt *)	1150	1350	1550	1350	1250	1100	1000	950	1000	1000	1050	1250	1400	1500	1550	1700	1850	1450	1300	1250	1300	1300	1400	1600	1900	23	19	
Høy standard randsone vest	1100	1375	1600	1400	1300	1150	1150	1100	1150	1100	1200	1400	1550	1700	1700	1850	1750	1450	1300	1300	1400	1500	1750	1900	2200	37	16	
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	1150	1200	1300	1350	1550	24	15	
Eldre, urasjonelle lokaler	800	900	1000	800	700	600	500	400	400	400	400	500	650	700	700	800	800	600	500	500	600	700	800	900	950	+ 5	5	
*) Endret definisjon																												
<i>Dagens Næringslivs eiendomsindeks - "Kysten rundt"</i>																												
Kontorlokaler, leiepriser kr. m <sup>2</sup> /år																												
	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	jun.06	2007	jun.07	2008			
Kristiansand			1100	1000	900	800	800	800	800	750	750	750	900	1000	1000	1100	1100	1000	1000	1000	1200	1300	1350	1450	1525	39	5	
Stavanger, sentralt			800	500	450	450	500	500	550	600	700	800	850	850	1100	1250	1250	1200	1200	1300	1400	1500	1600	1650	1650	106	3	
Stavanger, oljemiljø			800	500	500	500	550	550	600	600	600	650	750	800	800	950	1000	1000	950	950	1050	1100	1200	1300	1350	69	4	
Bergen			1500	1000	900	850	850	750	800	800	850	950	950	1000	1100	1175	1250	1125	1075	1075	1100	1150	1225	1350	1400	+7	4	
Trondheim			1150	1025	1000	950	800	750	750	800	850	850	900	950	1050	1100	1150	1050	1000	1100	1200	1250	1350	1600	1650	43	3	
Tromsø			1600	1350	1050	900	800	750	750	800	850	850	900	850	850	950	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1200	1300	+ 19	8

Kilde: OPAK 1986 - 88

Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2008

## VEDLEGG 4

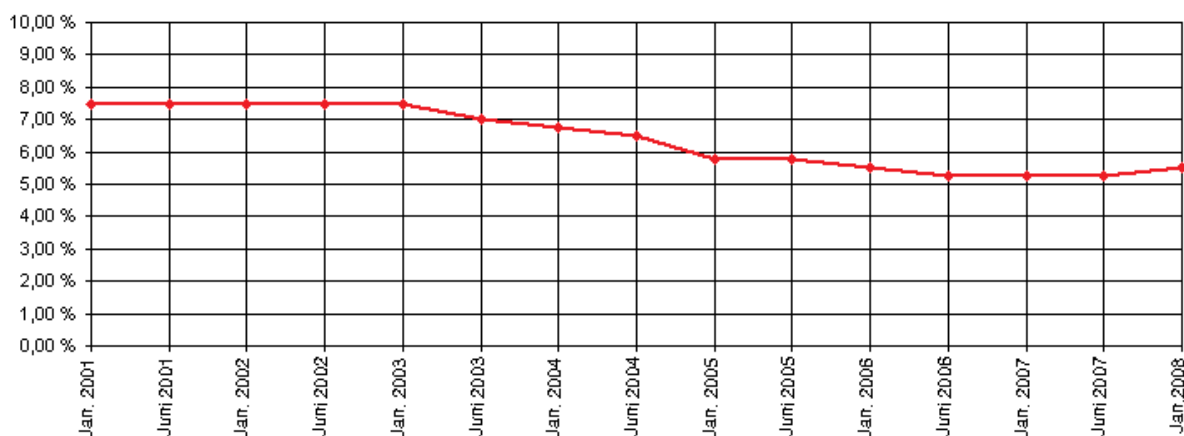
## Direkteavkastning / Yield

### Attraktive, sentrale kontorbygg

### Januar 2008

## AVKASTNINGSKRAV:

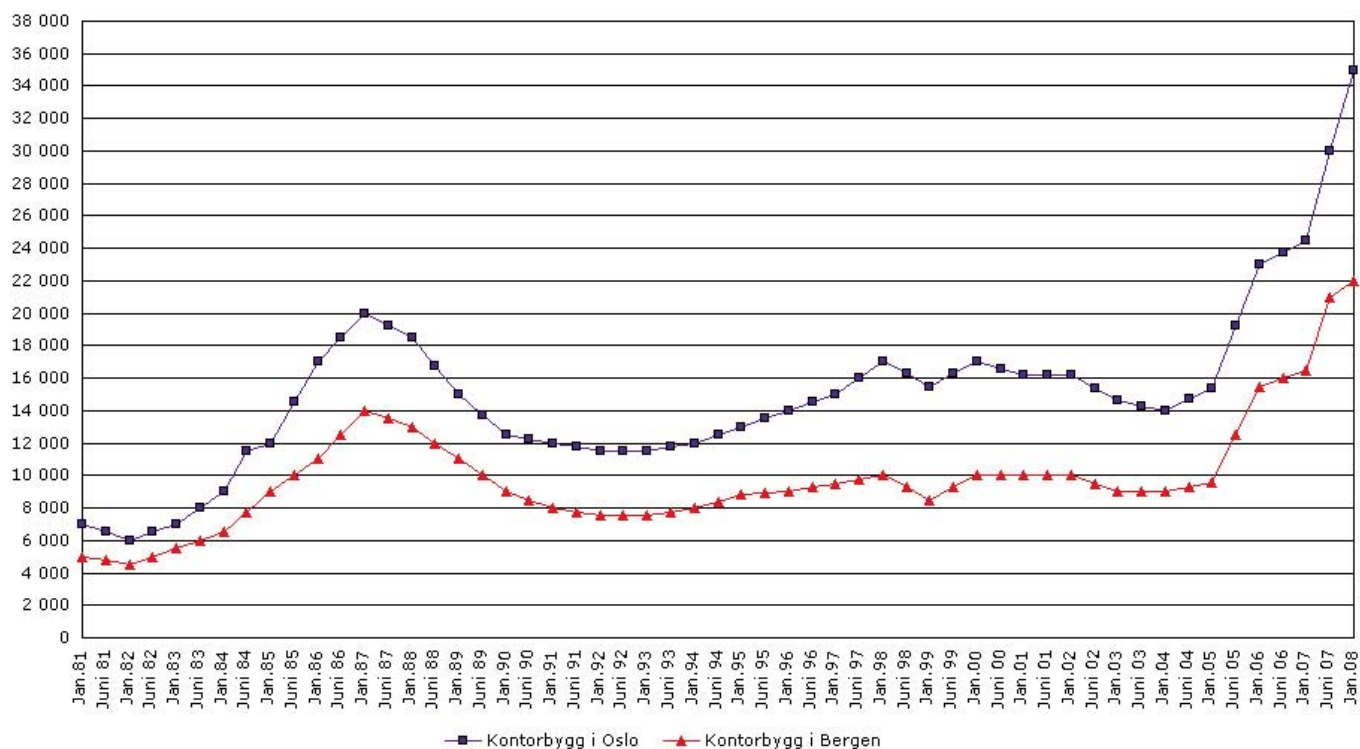
- \* Økende priser på næringsseiendom gjør at direkteavkastningen synker.
- \* Utviklingen i direkteavkastning på bygg av god standard med solid leietager på lang kontrakt. "Lang kontrakt" er definert som 8-15 år men avhenger også av byggets beliggenhet og leietagers soliditet. Jo bedre beliggenhet og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



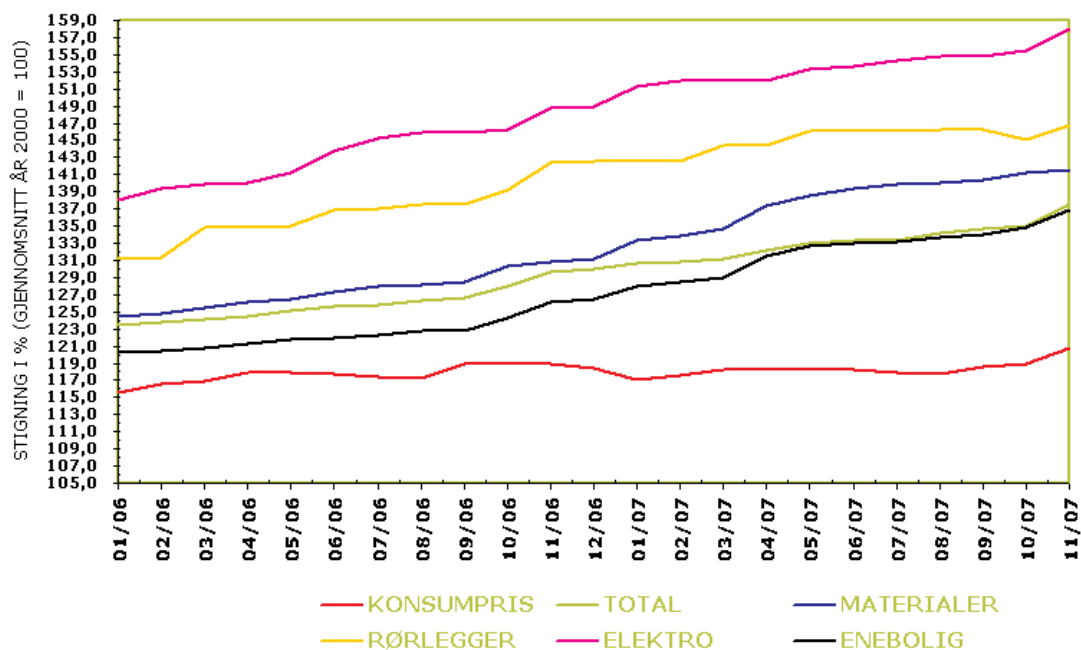
- Fra 1980 til 1983: Verdien steg jevnt med en viss prisnedgang i 1981/1982.
- Fra 1983 til 1987/88: Verdien steg dramatisk, med økt markedsleie og lavere netto avkastningskrav 6%-8,5%.
- Fra 1988 til 1993: Verdien falt betydelig. Fallet ble noe forsinket i forhold til børskrakket høsten 1987.
- Fra 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/flatet 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 til 2008: Fortsatt leieprisøkning, fortsatt verdistigning. Renteoppgang, netto avkastningskrav noe opp.

Gjennomsnittsverdi for  
sentrale kontorbygg i Oslo- og Bergensområdet  
Relativt effektive, i vanlig god stand og utleid til markedsleie  
Januar 2008

Kr. / m<sup>2</sup> Copyright: OPAK AS



## NR. 11/2007 INDEKSER PR.15.11.2007



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

NOVEMBER 2007	SSB's INDEKSER		ENDR.	ENDR.		ENDR.	
	15.11.07	15.10.07	1 MND	15.11.06	1 ÅR	15.11.05	2 ÅR
KONSUMPRIS	120,8	118,9	1,6%	119,0	1,5%	116,0	4,1%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	137,5	135,0	1,9%	129,7	6,0%	123,0	11,8%
MAT. i alt	141,5	141,3	0,1%	130,9	8,1%	123,7	14,4%
RØR i alt	146,8	145,1	1,2%	142,4	3,1%	131,1	12,0%
EL. i alt	158,0	155,5	1,6%	148,8	6,2%	135,9	16,3%
ENEBOLIG:							
TOTAL i alt	136,9	134,9	1,5%	126,1	8,6%	119,9	14,2%