

Prisstigningsrapport nr. 11 - 2009

OSLO
HOVFARET 13, PB. 128 SKØYEN
0212 OSLO
T: 22 51 77 00
F: 22 51 77 93

STAVANGER:
Maskinveien 6
PB. 113
4065 STAVANGER
T: 51 44 38 38

BERGEN:
Solheimsgaten 16
PB. 2363 Solheimsviken
5824 BERGEN
T: 55 38 77 90

TRONDHEIM
Klæbuveien 196 B
7037 Trondheim
T: 73 82 46 00

SKI
Idrettsveien 10
1400 SKI
T: 22 51 77 00



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
SERTIFISERT
BOKREFT



Leieprisene er nå på 1988-nivå i Oslo-området, fallet er størst for prestisjelokaler. Det er ikke like stort fall i de største kystbyene, hvor det både er fall og utflating.

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: Knut Efskin 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 november 2009, 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 2010.

Vedlegg 2:

Dagens Næringslivs eiendomsindeks for leie av kontorlokaler i Norges største byer fra 1988 til november 2009, 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 2010.

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 2010.

Vedlegg 6:

Indekser pr. 15.11.2009.

LEIEPRISER FOR KONTOREIENDOMMER:**Leiepriser for kontorlokaler i Oslo-området:**

Alle segmentene viser nedgang i leiepriser det siste året, fra november 2008 til november 2009. Det siste halvåret har imidlertid leieprisene variert fra "opp" og "ned" til "uendret". Fallet i leieprisene har vært størst for prestisjelokaler, som har hatt en nedgang på hele 28% det siste året, og herav 10% det siste halvåret. Utviklingen for de enkelte segmenter er vist i tabellen nedenfor:

Kontorlokaler i Oslo-området	kr. /m ² /år pr. november 2009	% endring 2. halvår 2009	% endring siste året 2009	tendens 1. halvår 2010
Prestisjelokaler sentralt	falt til 2.700	ned 10%	ned 28%	uendret
Høy standard sentralt	opp til 2.200	opp 5%	ned 4,4%	uendret
Nyere bygg sentrum	uendret 2.500	uendret	ned 3,9%	uendret
God standard sentralt	uendret 1.850	uendret	ned 2,6%	uendret
Høy standard randsone vest	falt til 1.900	ned 5%	ned 13,6%	uendret
Høy standard randsone nord/øst	uendret 1.550	uendret	ned 6,1%	uendret
Eldre, urasjonelle lokaler	uendret 900	uendret	ned 5,3%	uendret

Ekspertpanelet mener leieprisutviklingen vil være tilnærmet uendret i første halvår 2010.

Leiepriser for kontorlokaler i Norges største byer utenfor Oslo:

Fire av seks byer/områder har hatt fall eller uendrede leiepriser i perioden juni til november 2009. Tendensen det siste året har vært uendret eller ned i alle byene. Situasjonen for de enkelte byene er vist i tabellen nedenfor:

Kontorlokaler i andre byer	kr. /m ² /år pr. november 2009	% endring 2. halvår 2009	% endring siste året 2009	tendens 1. halvår 2010
Kristiansand	falt til 1.425	ned 5%	ned 8,1%	ned
Stavanger sentralt	falt til 1.600	ned 3%	ned 5,9%	uendret
Stavanger oljemiljø	falt til 1.300	ned 4%	ned 7,1%	uendret
Bergen	falt til 1.475	ned 2%	ned 4,8%	uendret
Trondheim	uendret 1.600	uendret	ned 3,0%	uendret
Tromsø	uendret 1.300	uendret	uendret	uendret

Tendensen for første halvår 2010 er at leieprisene skal ytterligere ned i Kristiansand. I de andre byene spås uendret leieprisutvikling.

Utviklingen fremover:

Leieprisene i Oslo-området er nå nesten nede på 1988-nivå, og bunnen ser ut til å være nådd. Det er ventet utflating i alle kontorsegmenter i Oslo og i alle de største byene, med unntak av Kristiansand.

Selv om leieprisene er nesten tilbake på 1988-nivå, er salgsprisene klart høyere i dag, på grunn av et mye lavere rentenivå i dag, enn ca. 14% i 1988.

Det er fortsatt Stavanger og Trondheim som har de høyeste leieprisene utenfor Oslo, men de ligger fremdeles godt under de høyeste leieprisene i Oslo-området.

NÆRINGSMARKEDET

Verdiøkningen for næringseiendom ble i 2006-2007 i stor grad styrt av leieprisøkninger og et lavt rentenivå, med tilsvarende lave avkastningskrav (yield).

I 2008 var leienivåene mer stabile. Det store antall renteøkninger i 2008 førte imidlertid til et økt netto avkastningskrav og et tilsvarende verdifall.

Fallet i leieprisene har fortsatt gjennom 2009.

Det kan imidlertid se ut som om prisutviklingen kan flate ut i 2010.

Fra bunnivået i 2006-2007 gjorde avkastningskravet et stort sprang oppover, fra rundt 5,5 til 6,35 prosent for de beste eiendommene i første halvår 2008, dvs. for attraktive kontorbygg med sentral beliggenhet. For andre eiendommer har avkastningskravet økt ytterligere. Dette betyr fall i eiendomsprisene på 10-15 prosent.

I andre halvår 2008 økte avkastningskravet ytterligere til rundt 6,50 - 6,75 prosent for prestisjeeiendommer, og til ca. 7,75 prosent for mer ordinære eiendommer, noe som tilsvarer en verdireduksjon på ytterligere 5-10 prosent, eller 15-25 prosent for hele 2008.

Mot slutten av 2009 ser vi at verdifallet på næringseiendom kan ha stanset opp, og avkastningskravet kan være på vei nedover igjen.

I 2006 og 2007 var det rekordhøy omsetning av næringseiendom i Norge, med ca. 70 milliarder kroner i 2006 og ca. 50 milliarder kroner i 2007. I 2008 falt transaksjonsvolumet ned mot ca. 30 milliarder kroner, medregnet det store salget av Steen & Strøm-kjøpesentrene. I 2009 har transaksjonsvolumet gått ytterligere ned, anslått til 12-14 milliarder kroner.

Vi har det siste året sett en klar tendens til at eiendomsbesittere nå er "langsiktige" og fokuserer på effektiv drift og vedlikehold fremfor å være i transaksjonsmarkedet.

Ifølge LaSalle Investment Management ligger Oslo i Europa-toppen når det gjelder investeringer i fast eiendom. Vår hovedstad premieres for en variert økonomi, med ett av de høyeste velstandsnivåene i Europa. Oslo tiltrekker seg velstående og høyt utdannet arbeidskraft, og byen vokser raskt. Med mer enn 20 høyere utdanningsinstitusjoner scorer vår hovedstad høyt innenfor "innovasjon". Scoren baseres på tre delparametre: vekst (60%), velstand (20%) og forretningsklima (20%). Den årlige undersøkelsen til LaSalle dekker 288 regioner i 31 land, men den er konsentrert rundt 98 europeiske byer. Blant disse er altså Oslo fjerde best.

NORSK ØKONOMI

Norsk økonomi har klart seg godt gjennom finanskrisen. Store deler av næringslivet har omstilt seg og tilpasset seg til de nye rammebetingelsene, selv om deler av næringslivet fremdeles sliter. Spesielt gjelder dette industrien, som melder om vanskelige tider. Det gir sterke signaler til samfunnet når finansministeren taler for innsparinger i årene som kommer. Det er også kommet politiske signaler om at neste års lønnsoppgjør må tilpasses de "magre" rammebetingelsene som spesielt norske industri har.

Norges bank

Visesentralbanksjef Jan F. Qvigstad sa bla. i et foredrag 04.11.2009 om utsiktene i norsk økonomi:

"Til tross for at aktiviteten både hjemme og ute har tatt seg noe opp igjen, er det fortsatt forholdsvis svake utsikter for industrien og bygge- og anleggssektoren. Etter en lang periode med fall i industriproduksjonen, økte produksjonen igjen i juli og august. Nedgangen i ordretilgangen og ordreservene, blant annet i verftsindustrien, tyder likevel på et lavt produksjonsnivå i industrien fremover. Ifølge vårt regionale nettverk er det utsikter til uendret produksjon i industrien det neste halve året. Samlet for bygge- og anleggssektoren ventes det også om lag uendret produksjon, men her er det økt aktivitet innen anleggssektoren som vil holde produksjonen oppe. Bedriftene innen tjenesteyting venter at produksjonen vil ta seg opp det neste halve året. Innen varehandel melder bedriftene i nettverket at produksjonen øker og at det ventes fortsatt vekst fremover."

Statistisk sentralbyrå (SSB)

Det kraftige fallet i økonomisk aktivitet i Norge og utlandet gjennom vinterhalvåret er over. Den økonomiske veksten blir imidlertid neppe stor nok til å hindre økt arbeidsledighet fremover. Ledigheten i Norge har imidlertid økt mindre enn i andre OECD-land, noe SSB regner med også vil være tilfelle i tiden som kommer. SSB antar at utsiktene fremover vil bli som følger:

	Prognose prosentvis endring			
	2009	2010	2011	2012
BNP Fastlands-Norge	- 1,2	2,1	2,9	3,2
Arbeidsledighet	3,3	3,9	4,0	3,8
KPI vekst	1,9	0,9	2,0	2,6
Lønn, normal* årsverk	4,0	3,7	3,7	4,2

Kilde: SSB

BYGGENÆRINGEN

Byggenæringens landsforening (BNL) opplyser at medlemsbedriftene har fått et mer pessimistisk syn på fremtiden. 30 prosent av bedriftene sier de vil foreta oppsigelser, og 44 prosent vil foreta permitteringer i løpet av de kommende tre måneder. Dette viser at krisen i byggenæringen langt fra er over.

Ordreservene innen bygg og anlegg økte med en prosent fra 2. til 3. kvartal 2009. Den stabile utviklingen har pågått gjennom hele 2009, men fra toppåret 2007 har nedgangen vært kraftig.

I september ble det registrert igangsatt 1.898 boliger, 28 prosent lavere enn i september 2008. For næringsbygg er nedgangen på hele 35 prosent. Det ligger an til å bli igangsatt godt under 20.000 boliger i 2009, og det er det laveste tallet siden tidlig på 1990-tallet. For næringsbygg viser BNLs prognoser at nedgangen vil fortsette også neste år.

MARKEDSUTVIKLING

SSBs byggekostnader

Som det fremgår av vedlegg 6 har byggekostnadene, i følge Statistisk Sentralbyrå, steget det siste året med 2 prosent for eneboliger, og 0,6 prosent for boligblokker.

Markedsutviklingen i de største byene

Kostnadsutviklingen i byggeprosjekter er ikke bare avhengig av utviklingen i material- og lønnskostnadene, men også av markedssituasjonen. Bygge- og eiendomsmarkedet har de siste 3-4 årene før 2008/2009 vært i oppsving, og byggekostnader har fulgt godt etter. Når vi nå står overfor en korreksjon i markedsutviklingen, reiser spørsmålet seg raskt hvor mye byggekostnadene må ned for at det igjen skal være lønnsomt å sette i gang nye prosjekter. I følge aktørene antas byggekostnadene å holde seg lave også i 2010.

OPAK er involvert i en rekke byggeprosjekter over hele landet. Med basis i dette vil vi i det følgende komme med våre erfaringer om utviklingen i markedene.

Vi har gjort dette med innspill fra de fire kontorene våre i Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim.

Oslo-markedet:

2009 har vært et utfordrende år for mange byggentreprenører og konsulenter i Østlandsområdet. Det er registrert kraftige nedskjæringer i bemanningen hos noen, mens andre har klart å holde arbeidsstokken noenlunde stabil.

Byggaktiviteten knyttet til nærings- og boligprosjekter er klart redusert, mens offentlige prosjekter har holdt en jevnere aktivitet.

Det er stor interesse for tilbudskonkurranser, og det er registrert en relativ kraftig prisnedgang i forhold til tidligere år.

Ordrereserven for 2010 er varierende hos aktørene, men bildet tyder i dag på at denne er redusert hos flere store entreprenører og konsulenter i forhold til samme tid i fjor.

Boligproduksjonen forventes å øke fremover. Fremdeles kan det påregnes god aktivitet knyttet til offentlige prosjekter.

Det kan fortsatt forventes stor tilbudsvillighet fra bransjen i tiden fremover. Dette vil trolig gi utslag på prisenivået i alle ledd, og dermed fortsatt lave priser.

Situasjonen er imidlertid labil, og det knytter seg stor spenning til den videre utviklingen i Østlandsområdet.

Stavanger-markedet:

Tendensen som vi så i slutten av 2008, med lav byggeaktivitet fortsatte også inn i 2009, med en liten oppsving på våren mot sommeren, for så å flate ut nå i høst. Hvor offentlig sektor står for den største delen, med nytt konserthus i Sandvigå, ny ishall og utstillingshall på Tjensvoll osv. Dette har ført til reduserte byggekostnader.

Boligprisene i Stavanger og Rogaland har falt mindre i 2009 enn i resten landet. Tendensen nå de siste måneder er en utflating.

Omsetning av næringsbygg har gått tregt i hele 2009, men næringsmeglerne melder om en liten oppgang nå i 4. kvartal på etterspørsel etter større eiendommer med minst 10 års leiekontakter. Om dette er et "blaff" er vanskelig å si. Det er avhengig av renteutvikling og krav til egenkapital etc.

Oljeservicenæringen sliter nå tungt. Den varslede verftskrisen, med ordretørke og permitteringer, vil ramme Stavanger regionen og hele vestlandet sterkt utover i 2010, hvis ikke myndighetene setter inn tiltak.

Bergens-markedet:

Det siste året har det vært stor aktivitet på offentlige bygg i form av tiltakspakker fra kommune og stat. Det gjelder blant annet barnehager, idrettsbygg og skoler. Det største prosjektet er rehabilitering av fasader og tak på skolebygg for 415 mill som skal ferdigstilles i løpet av 2010. Andre store igangsatte prosjekter er nytt bygg for Handelshøyskolen BI, samt nybygg for Gulating Lagmannsrett.

På privatmarkedet er det varslet igangsetting av nye næringsbygg, som hovedbygg for DnBNOR, messehotell, hovedbygg for Sparebanken Vest og Høyskolen i Bergen.

På samferdselsektoren er det fortsatt stor aktivitet med ferdigstilling av første strekk for bybanen, sentrum – Nesttun, og neste strekk er under planlegging.

I 2008 ble det ferdigstilt store mengder kontorareal. Den fraflyttede bygningsmassen som delvis er under rehabilitering er ennå ikke absorbert av markedet. Dette medfører at arealledigheten er relativ stor, og synes å ligge mellom 5-6%.

Markedet for kjøp og salg av næringsseiendommer har vært stillestående, men det registreres tegn til optimisme i transaksjonsmarkedet.

Salgspriser i bruktmarkedet for boliger har det siste året stabilisert seg. Omsetningstakten er forbedret. Omsetning av leiligheter står for den største andelen her. Nye boligprosjekter er ferdigstilt hvor leiligheter ennå ikke er solgt. Nybygging har det siste året hatt et mindre omfang, men aktivitetsnivået ser nå ut til å øke.

Byggekostnadene har i dette området gått litt ned, men ikke så mye som forventet.

Trondheims-markedet

Boligbyggingen i Trondheims-området stoppet nesten helt opp i 2009, og vårt inntrykk er at de sentrale boligutviklerne har tatt pause i utviklingen av nye prosjekter. I øyeblikket er det imidlertid flere klare tegn på at nye prosjekter er under igangsetting, trolig som følge av at boligprisene har tatt seg kraftig opp etter fallet i 2008. Boligprisutviklingen i Trondheim utvikler seg for øvrig temmelig likt med landsgjennomsnittet.

Offentlig sektor holder fortsatt oppe en betydelig byggeaktivitet, men St Olav Hospital har nå ferdigstilt en betydelig del av fase 2.

Når Trondheim kommune samtidig har varslet betydelige økonomiske innstramninger, må vi forvente at byggevolumet i offentlig sektor har en fortsatt nedadgående trend. Vi forventer heller ikke at tiltakspakkene vil kunne kompensere for dette fallet.

Private aktører synes å være noe tilbakeholdne med å igangsette nye kontor- og næringsbygg, men vi registrerer at spesielt handelsnæringen fortsatt har utbyggingsplaner av betydelig omfang, både på Tiller og Lade. I og med at Norge synes å være på vei ut av resesjonen, er det grunn til å håpe at disse planene nå er nærmere en realisering.

Samferdselssektoren holder fortsatt en høy aktivitet i Trøndelags-regionen, både innen vei, jernbane og flyplassutbygging. Vi forventer at denne høye aktiviteten opprettholdes, og kanskje ytterligere økes i 2010, ikke minst på bakgrunn av at det innføres en ny bompengerekravning på deler av veinettet i Trondheim.

Markedsbildet i Trondheim er således noe blandet, men siden flere store entreprenørselskaper har signalisert en forventning om et fortsatt fallende marked. Det høyere aktivitetsnivået i anleggssektoren tilsier at et tilsvarende fall ikke kan forventes der.

SLUTTKOMMENTAR

Store deler av bygge- og eiendomsnæringen har merket store endringer det siste året, som følge av den generelle nedgangskonjunkturen. De statlige tiltak i anleggsbransjen og innenfor opprusting av offentlige bygg, har til en viss grad motvirket det reduserte aktivitetsnivået, men det har ikke kompensert for den generelle nedgang i aktivitetsnivået. Overgangen har derfor vært stor fra toppårene 2004, 2005, 2006 og 2007, hvor omsetningsveksten hvert år var hhv. 17%, 14%, 13% og 12%.

Den generelle oppfatning er at selv om finanskrisen er over, så er det mye usikkerhet om fremtiden. I følge Norges Bank ser det nå ut til at det ikke kommer til å utvikle seg en ny krise i det norske banksystemet. Bankene er nå i ferd med å bedre kapitaldekningen. Det styrker bankenes evne til å skaffe finansiering, bære tap og formidle kreditt. Dette betyr lettere tilgang på kapital for de aktører som finner nisjer, og for de gode prosjekter.

Oslo, 14.12.2009

for **OPAK AS**

Fredrik Sverdrup Dahl
sivilingeniør

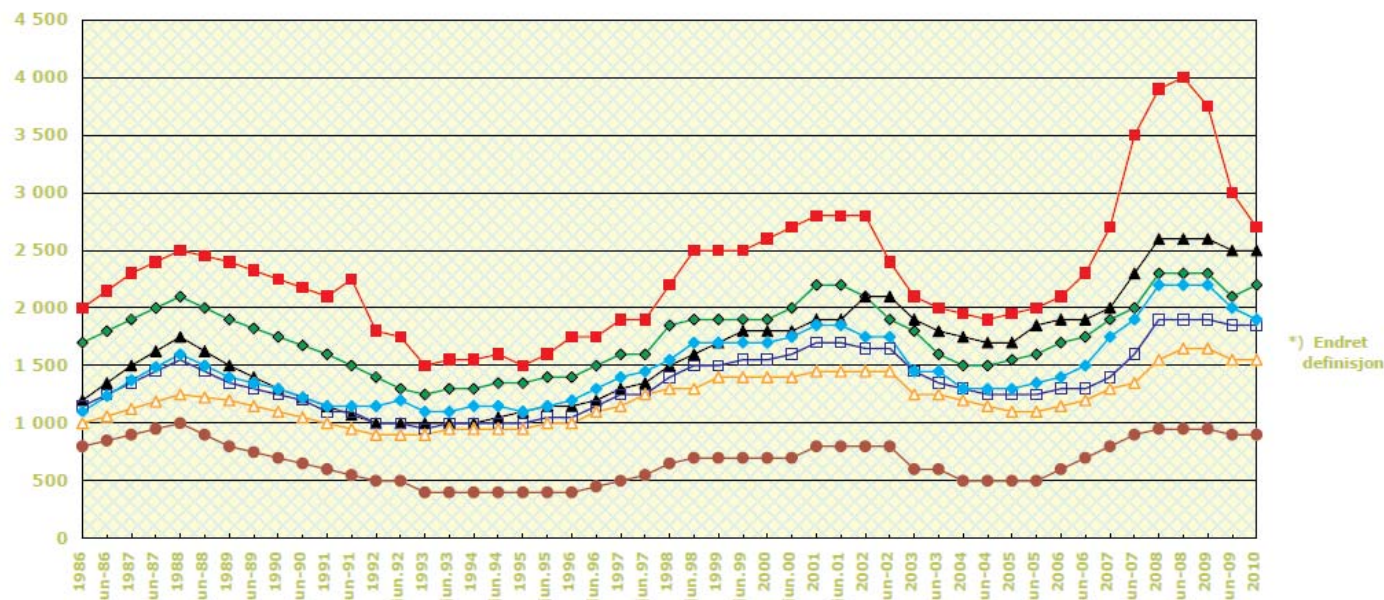
Vedlegg

VEDLEGG 1

Dagens Næringslivs eiendomsindeks Kontorlokaler i Oslo-området Leiepris kr./m²/år 2010

Tendens:
(for 1.
halvår
2010)

- ■ Prestisjelokaler sentralt
- ◆ Høy standard sentralt
- ▲ Nyere bygg sentrum
- □ God standard sentralt *)
- ◆ Høy standard randsoner vest
- ▲ Høy standard randsoner nord/øst
- ● Eldre, urasjonelle lokaler

Kr./m²/år

Kilde: OPAK AS 1968-99 og Dagens Næringsliv 1988-2010 Indekspanelet: Knut Efskin, DnB Nor Næringsmelding AS, Anne Bruun-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 RANDSONER VEST: Lysaker, Fomebu og Skøyen. HØY STANDARD RANDSONER NORDIØST: 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.

OSLO
HOVFARET 13, PB. 128 SKØYEN
0212 OSLO
T: 22 51 77 00
F: 22 51 77 93

STAVANGER:
Maskinveien 6
PB. 113
4065 STAVAMGER
T: 51 44 38 38

BERGEN:
Solheimsgaten 16
PB. 2363 Solheimsviken
5824 BERGEN
T: 55 38 77 90

TRONDHEIM
Kløbuveien 196 B
7037 Trondheim
T: 73 82 46 00

SKI
Idrettsveien 10
1400 SKI
T: 22 51 77 00

firmapost@opak.no

www.opak.no

ORG. NR. NO 960 816 862 MVA



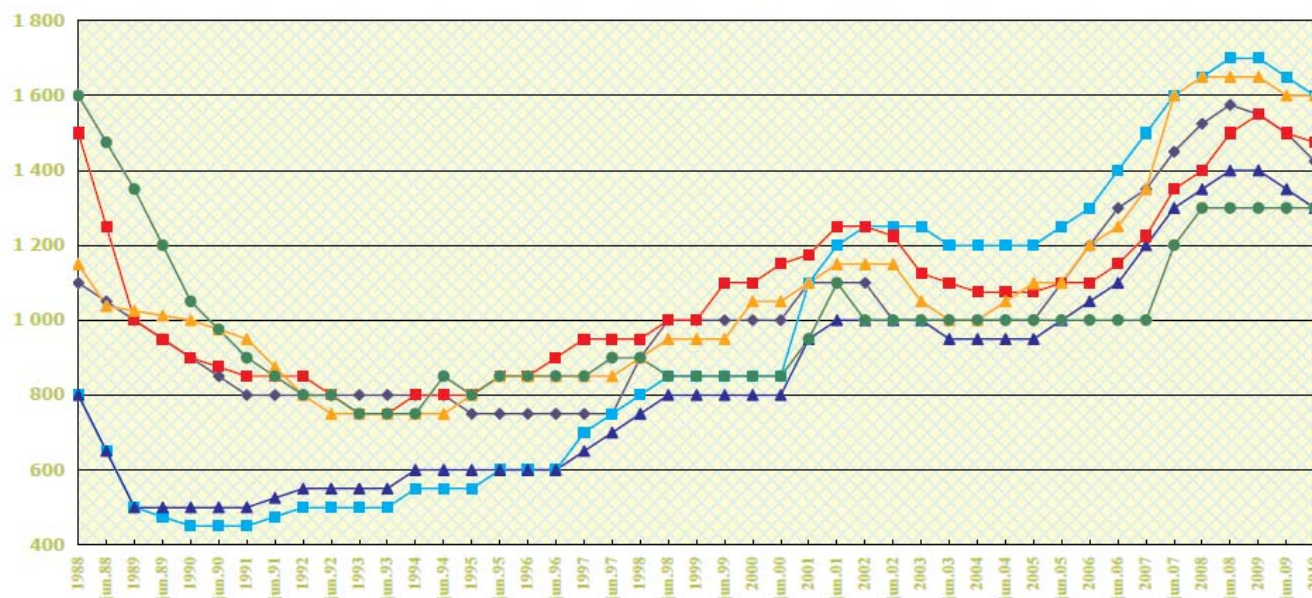
VEDLEGG 2

Dagens Næringslivs eiendomsindeks
"KYSTEN RUNDT"
Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim, Tromsø
Leiepris kr./m²/år
2010

Tendens:
(for 1.
 halvår
 2010)



Kr./m²/år



Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2010

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: Knut Efskin, 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 eiendomsmedglere: Kristiansand: Næringsmegleren Sædberg & Hodne. Stavanger: Norwegian Properties. Bergen: Kyte Næringsmegling. Trondheim: DnB Nor Næringsmegling. Tromsø: EiendomsMegleren Nord-Norge.

OSLO
HOVFARET 13, PB. 128 SKØYEN
0212 OSLO
T: 22 51 77 00
F: 22 51 77 93

STAVANGER:
Maskinveien 6
PB. 113
4065 STAVAMGER
T: 51 44 38 38

BERGEN:
Solheimsgaten 16
PB. 2363 Solheimsviken
5824 BERGEN
T: 55 38 77 90

TRONDHEIM
Kløbuveien 196 B
7037 Trondheim
T: 73 82 46 00

SKI
Idrettsveien 10
1400 SKI
T: 22 51 77 00

firmapost@opak.no

www.opak.no

ORG. NR. NO 960 816 862 MVA



VEDLEGG 3

Prisliste Oslo 08/11.8
OPAK

Dagens Næringslivs eiendomsindeks - Oslo-området																								2009								
Kontorlokaler i Oslo, leiepriser kr.m ² /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	jun.08	2009	jun.09	2010	(%)	(%)	
Prestisjelokaler sentralt	2000	2300	2500	2400	2250	2100	1800	1500	1550	1500	1750	1900	2200	2500	2600	2800	2800	2100	1950	1950	2100	2300	2700	3500	3900	4000	3750	3000	2700	8	+ 10	
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	2300	2300	2100	2200	5	5	
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	2600	2600	2500	2500	43	0	
God standard sentralt *)	1150	1350	1550	1350	1250	1100	1000	950	1000	1000	1050	1250	1400	1500	1550	1700	1650	1450	1300	1250	1300	1300	1400	1600	1900	1900	1900	1850	1850	19	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	1400	1500	1750	1900	2200	2200	2200	2000	1900	19	+ 5	
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	1650	1650	1550	1550	24	0	
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	950	950	900	900	+ 10	0	
*) Endret definisjon																																
Dagens Næringslivs eiendomsindeks - "Kysten rundt"																								2009								
Kontorlokaler, leiepriser kr. m ² /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	jun.08	2009	jun.09	2010	(%)	(%)	
Kristiansand			1100	1000	900	800	800	800	800	750	750	750	900	1000	1000	1100	1100	1000	1000	1000	1200	1200	1300	1350	1450	1525	1575	1550	1500	1425	30	+5
Stavanger, sentralt			800	500	450	450	500	500	550	550	600	700	800	850	850	1100	1250	1250	1200	1200	1300	1400	1500	1600	1650	1700	1700	1650	1600	100	+3	
Stavanger, ojmiljø			800	500	500	500	550	550	600	600	600	650	750	800	800	950	1000	1000	950	950	1050	1100	1200	1300	1350	1400	1400	1350	1300	63	+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	1500	1550	1500	1475	+2	+2	
Trondheim			1150	1025	1000	950	800	750	750	800	850	850	900	950	1050	1100	1150	1050	1000	1100	1200	1250	1350	1600	1650	1650	1650	1600	1600	39	0	
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	1300	1300	1300	1300	+ 19	0

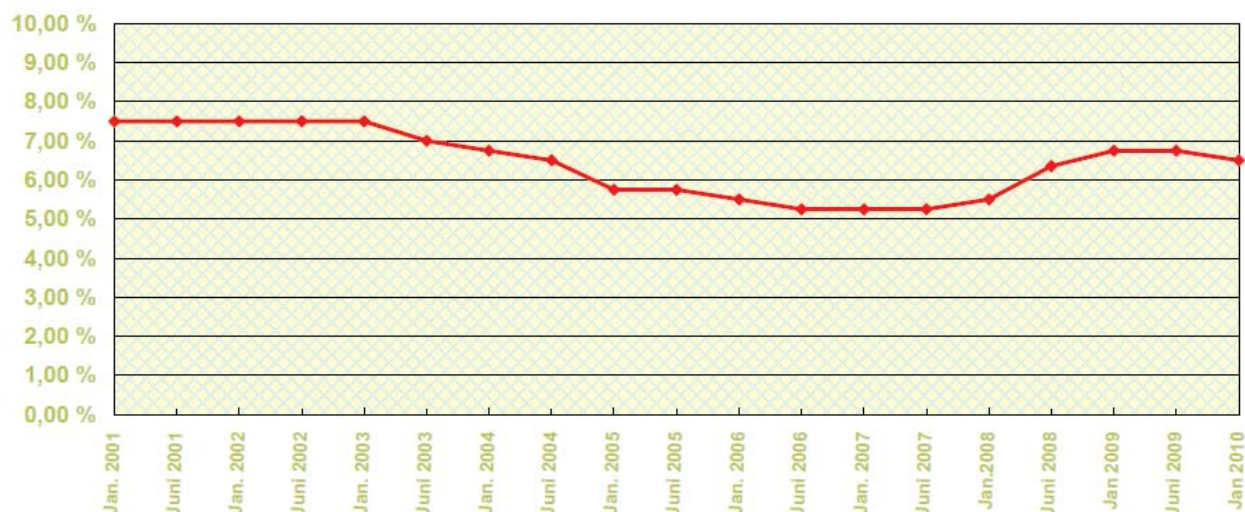
Kilde: OPAK 1986 - 88

Kilde: Dagens Næringsliv 1988-2010

Direkteavkastning / Yield Attraktive, sentrale kontorbygg 2009/2010

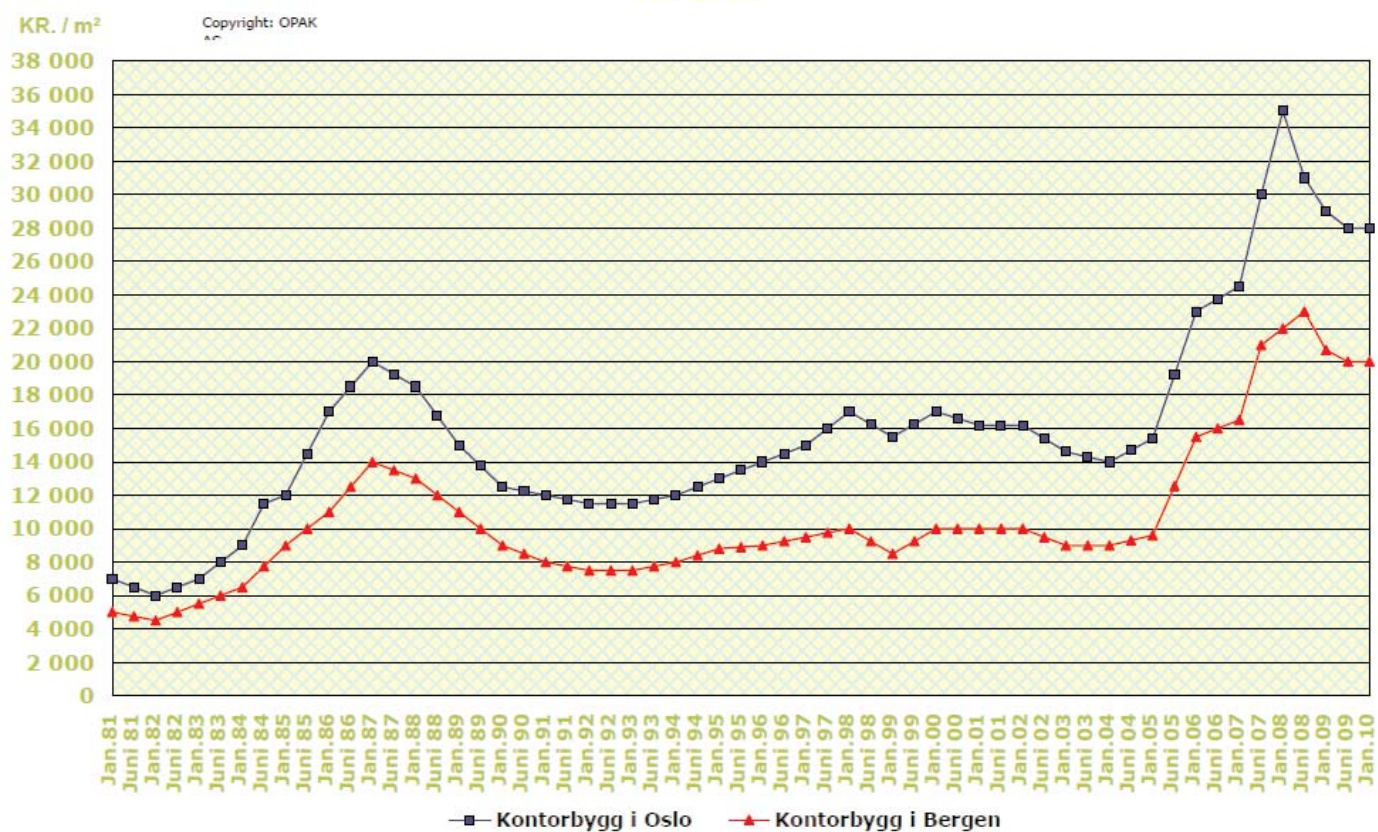
AVKASTNINGSKRAV:

- * 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".

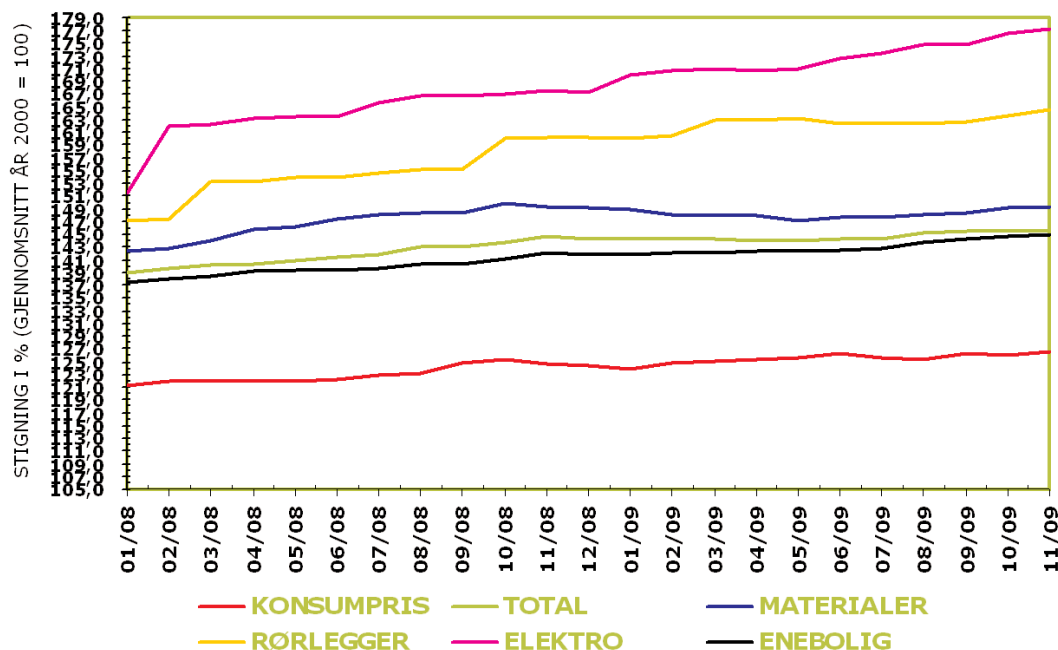


- Fra 1980 til 1983: Verdien steg jevnt med en viss prisnedgang i 1981/1982.
- Fra 1983 til 1987/88: Verdien steg dramatisk, med økt markedsleie og lavere netto avkastningskrav 6%-8,5%
- Fra 1988 til 1993: Verdien falt betydelig. Fallet ble noe forsinket i forhold til børskrakket høsten 1987
- Fra 1992 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. Rentenedgang. Netto avkastningskrav øker. Verdifall.

Gjennomsnittsverdi for
sentrale kontorbygg i Oslo- og Bergensområdet
Relativt effektive, i vanlig god stand og utleid til markedsleie
Jan 2010



NR. 11/2009 INDEKSER PR.15.11.2009



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

NOVEMBER 2009	SSB's INDEKSER		ENDR.	ENDR.		ENDR.	
	15.11.09	15.10.09	1 MND	15.11.08	1 ÅR	15.11.07	2 ÅR
KONSUMPRIS	126,6	126,2	0,3%	124,7	1,5%	120,8	4,8%
BOLIGBLOKK:							
TOTAL i alt	145,6	145,6	0,0%	144,8	0,6%	137,5	5,9%
MAT. i alt	149,3	149,2	0,1%	149,5	-0,1%	141,5	5,5%
RØR i alt	164,8	163,6	0,7%	160,3	2,8%	146,8	12,3%
EL. i alt	177,4	176,5	0,5%	167,5	5,9%	158,0	12,3%
ENEBOLIG:							
TOTAL i alt	145,0	144,8	0,1%	142,1	2,0%	136,9	5,9%