



NORGE
MARKEDSRAPPORT

Q4 2011

INNHold

| | |
|----------------------|----|
| Oppsummering | 3 |
| Makro | 4 |
| Transaksjonsmarkedet | 5 |
| Logistikkmarkedet | 6 |
| Kontormarkedet | 7 |
| Retailmarkedet | 8 |
| Bygårder | 9 |
| Colliers i Norge | 10 |

Oppsummering



TRENDER

- **Makro:** Bra innenlands makrobilde med vekst innen oljeindustrien, men eurosoneens problemer stagner den store veksten. God innenlands etterspørsel.
- **Transaksjoner:** Lavere transaksjonsvolum enn ventet i 2011, men store transaksjoner i januar 2012. God interesse for sentrale eiendommer og lange kontrakter. Lavere tilgang på funding gjennom andre halvår.
- **Logistikk:** Stabile leienivåer, bra transaksjonsmarked for de beste eiendommene.
- **Kontor:** Bra leiemarked, større krav fra leietakere men god leieprisvekst spesielt i CBD.
- **Retail:** Vekst i handelen totalt sett, men lavere enn anslagene for 2011. Stabile leienivå og god etableringsvillighet.

Markedsindikatorer

| | 2011 | 2012 (e') |
|-------------------|------|-----------|
| BNP vekst | ↑ | ➡ |
| Arbeidsledighet | ↓ | ↑ |
| Lønnsvekst | ↑ | ↓ |
| KPI vekst | ↓ | ➡ |
| Transaksjonsvolum | ↓ | ➡ |
| Kontorleier | ↑ | ↑ |
| Logistikkleier | ➡ | ➡ |
| Retail leier | ➡ | ➡ |
| Prime yield | ↓ | ➡ |

PROGNOSE

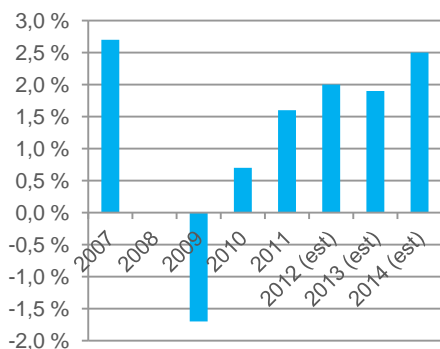
- **Makro:** Mye avhenger av håndteringen av gjeldssituasjonen i Europa. Innenlands etterspørsel vil holde seg bra og veksten i petroleumsindustrien vil føre til mye aktivitet.
- **Transaksjoner:** 2012 har startet med noen store transaksjoner, blant annet DNB Liv sitt kjøp av DNBS hovedkvarter i Bjørvika. Fortsatt bra marked gitt normal funding. Stabile prime yielder.
- **Logistikk:** Stabile leier på kort sikt, kanskje prispress på lengre sikt. Fokus på logistikkparker.
- **Kontor:** Svakt stigende leiepriser, stabil ledighet i stor-Oslo på 7%.
- **Retail:** Stabile leiepriser, forventet konsumvekst 3,4%-4,4% i 2012-2014 lover bra for retail-segmentet. Mer spesialiserte retail investorer er trenden.

Makro

Økonomiske nøkkeltall

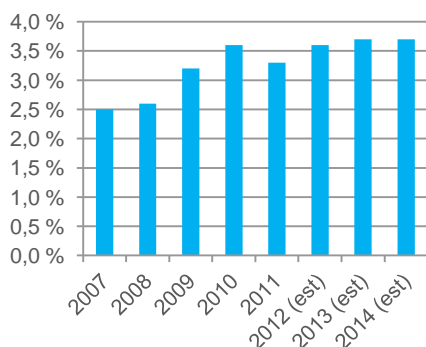
| | |
|-----------------|--------|
| BNP vekst | 1,6 % |
| Arbeidsledighet | 3,30 % |
| Inflasjon | 1,3 % |

BNP



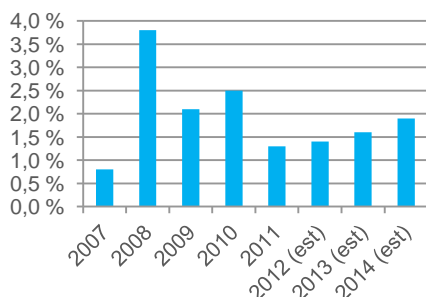
Kilde: SSB

Arbeidsledighet



Kilde: StSB

KPI



Kilde: SBB

Det er for tiden stor usikkerhet knyttet til eurosone og dens håndtering av den store gjeldsbyrden mange land har påtatt seg. For tiden sitter Hellas i gjeldsforhandlinger med gjeldshaverne sine om å ta en "haircut" på lånene sine. Situasjonen i eurosone bidrar til en spent situasjon verden over, og hvordan utfordringen løses vil påvirke norsk økonomi både på kort og lang sikt.

Lav vekst i OECD til 2014

Statistisk Sentralbyrå forventer svak vekst i OECD-området helt til 2014. Med en lavere vekst i de fremvoksende økonomiene vil det etter all sannsynlighet medføre en moderat konjunktur i Norge de neste par årene. Det er ventet 2-2,5% BNP-vekst i 2012-2014.

Innenlands etterspørsel holder seg dog bra. Etterspørselveksten fra fastlands-Norge estimeres til å ligge på 3,1%-4,4% p.a i 2012-2014. Konsum fra husholdninger vil ligge fra 3-4% til 4,4%, dvs. revidert noe ned men fortsatt på et høyt nivå i forhold til resten av Europa.

Styrringsrenten ble satt ned 50bp i desember til 1,75%, mest på grunn av de lave rentene i eurosone, men også på grunn av hensyn til den norske kronen og eksportnæringen. En unormalt sterk krone er negativt for eksportbransjene.

Rentebanen har blitt stadig nedjustert det siste året, men gjennom 2013 og 2014 forventer SSB økning i styringsrenten og en pengemarkedsrente opp mot 4%. Gjennomsnittlig utlånsrente i bankene anslås til 5,6 prosent i 2014.

Det ligger an til at norsk eksport vil vokse lite i tiden framover. Dette skyldes både en svært lav vekst i etterspørselen på verdensmarkedet, høyere lønnsvekst i Norge enn i konkurrentland og en sterkere krone. Verdensmarkedsprisene på viktige norske eksportprodukter antas også å gå ned, selv om noen aktører spår høyere oljepriser.

Det er ventet en liten økning i arbeidsledigheten fremover, men den er forventet å flate ut på rundt 3,6%-3,7%. Det er forventet økning i antall jobber, men også økning i arbeidsstyrken – flere vil jobbe og det er vekst i befolkningen. Mange snakker om en todeling av norsk økonomi i om den sterke vekst i olje og oljerelatert industri.

Store oljefunn gir sterk vekst innen petroleumsindustrien

Det er ventet stor vekst i petroleumsnæringen fremover. I en periode hvor de fleste trodde den norske gullalderen innen petroleumsnæringen var på vei nedover, ble to store oljefunn funnet i Avaldsnes (Nordsjøen) og Skrugard (Barentshavet). Dette bidrar til økte vekstanslag for denne industrien og dens leverandører, som vil gi ringvirkninger for norsk økonomi.

Finansdepartementet anslår nå at oljepengebruken i 2011 vil utgjøre 3,2 prosent av kapitalen i Statens pensjonsfond utland ved inngangen til året. En fortsatt høy oljepris vil bidra til en klar økning i pensjonsfondet, og hvis ikke internasjonal finansuro svekker fondets verdi betydelig vil en finanspolitikk som følger handlingsregelens 4-prosentbane gi svært ekspansive impulser i de påfølgende årene. En avveining mellom hensyn til blant annet konkurranseutsatt virksomhet som ønsker lavt press i økonomien, og ønsker om økte velferdstjenester, bedret infrastruktur samt utfordringer fra eldrebølgen innebærer at vi tror at finanspolitikken blir mer ekspansiv i 2013 og 2014.

Boligmarkedet i Norge har hatt kraftig vekst i 2010 og 2011, drevet av lave renter og lønnsvekst. Bankene har nå innført krav om 15% egenkapital, men det ser hittil ikke ut til å dempe prisveksten. I Oslo er nå snittprisen for alle boligtyper 40.000/kvm, som er en 17,6% økning fra snittprisen for to år siden. SSB forventer på landsbasis en årlig boligprisvekst på 5,5%-6,5% de neste tre årene.



"Vi opplever en sterk interesse for gode eiendommer og har kjøpere til alle typer segmenter. Ta kontakt for å finne en kjøper til ditt bygg eller attraktive eiendommer for kjøp"

Thor Bjørdal
Tlf: +47 40201700
E-post:
thor.bjordal@colliers.com

Transaksjon

Transaksjonsvolumet totalt for 2011 ble noe lavere enn det mange trodde første halvår. Totalt endte volumet på 33 mrd, som var 10-15 mrd lavere enn anslag fra tidligere i året. Colliers tror at hovedårsakene til dette er stadig mindre tilgang på funding gjennom siste halvår 2011 og at de store forventede transaksjonene (bl.a i Bjørvika uteble.

Vi anser interessen for gode og sentrale eiendommer som god for øyeblikket. De fleste byggene som er ute i markedet blir solgt til prisforventning, og kjøpergruppene er både finansielle aktører, eiendomsselskaper og private.

Godt marked, men lavere tilgang på funding

Eiendommer med lange kontrakter innen de fleste segmenter er fortsatt svært etterspurt. Dette har vært gjennomgående de siste 2-3 årene, og en del av de yieldene som ble registrert i 2011 var på nivåer nær toppårene 2006-2007. Årsak til den store interessen er lave renter, mange investorer har hatt tilgang på god funding og det er en mangel på gode og trygge investeringer innen andre aktivklasser for investorene. Prisøkningen på næringseiendom siste 2 år har medført at de fleste eiere har fått høyere forventninger, og vi har opplevd tilfeller av bygg som ikke blir solgt. Vi anser det som naturlig i et marked som akkurat nå skiller en del mellom de beste og nest beste byggene.

Gjennom andre halvår har bankenes utlånsmarginer økt og en del banker låner bare ut til eksisterende kunder. Dette skyldes i hovedsak at tilgangen på gjeldsfinansiering er blitt stram pga høyere fundingkostnader for bankene. Vi estimerer at gjennomsnittlige marginer for vanlige bankkunder ligger i regionen 175bp til 200bp, en økning på 50bp i forhold til første halvår 2011.

Et diskusjonstema den siste tiden er at mange lån til næringseiendom skal reforhandles i det norske markedet de neste årene. En god del av disse lånene kan være 5-års lån inngått i f.eks 2007. Vi antar at en stor del av disse lånene har en høyere belåningsgrad og lavere marginer enn hva som er vanlig i det norske markedet i dag. Det gjenstår å se om det vil dukke opp mange "distressed" muligheter i markedet; blir det tilfelle vil det være gode muligheter for aktører med gode bankrelasjoner og sterke balanser.

En stor transaksjon mot slutten av året var Fram sitt kjøp av Sjølyst Atrium for en estimert kjøpesum på MNOK 975 og yield 5,8%. Med dette kjøpet eier Fram og Tvenge-familien store deler av Sjølysts hovedgate Karenslyst Alle. En annen stor transaksjon var Høegh Eiendom sitt salg av Akersgata 64-68, med NAV som hovedleietaker. Prisen var i overkant av MNOK 600 og yield 5,5%.

Store transaksjoner hittil i 2012

2012 har startet med noen store transaksjoner i det norske markedet. Den største er DNB Liv sitt kjøp av DNBS nye hovedkontor i Bjørvika for NOK 4,8 milliarder og estimert nettoyield på 5%, dvs. lavere enn vår estimerte prime yield på 5,5%. Niam har gjennom Sektor kjøpt 4 kjøpesentre av Oslo Areal i en totaltransaksjon på over en milliard kroner, i tillegg til at KLP og Norwegian Property har byttet Ibsen-kvartalet mot seksjoner på Aker Brygge + kontanter. Kjøpene nevnt ovenfor bidrar til en bra start på året ift volum i det norske markedet. Colliers tror at lavere tilgang på funding vil bidra til færre antall transaksjoner, men at volumet totalt sett vil kunne ende nær fjorårets estimerte volum på NOK 33 mrd.

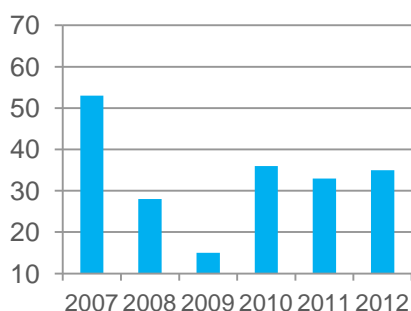
Appetitten etter opportunistiske investeringer har gradvis steget siden 2009. Med det sterke boligmarkedet har flere investorer kjøpt næringsbygg med formål om omregulering til bolig. Vi anser at tilgang på funding vil avgjøre hvor stor etterspørsel etter opportunistiske investeringer det vil bli fremover.

Interessen fra utenlandske investorer er stigende i samband med vår sterke innenlandske økonomi. Som de norske investorene er det sentrale bygg eller bygg med lange kontrakter som er mest etterspurt, men i større grad kontorbygg. Investeringsvilligheten etter logistikk/industribygg er større hos innenlandske investorer.

PROGNOSE

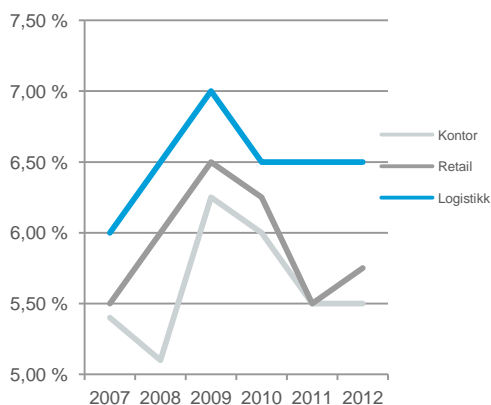
Vi tror på et godt marked for sentrale kontorbygg og eiendommer med lange kontrakter i 2012, og stabile yielder. Vi tror at prisingen for de eiendommer som ikke faller inn under prime yield-kategorien vil kunne få en yield oppgang hvis kostnader til finansiering fortsetter å stige.

Transaksjonsvolum, Norge (mrd)



Kilde: Colliers

Prime yield per segment



Kilde: Colliers



'Vi opplever et bra leiemarked for tiden med gode leiepriser. Ta kontakt for en uformell prat om hvordan vi kan få hjelpe deg med å finne rett leietaker til ditt lokale'

Marianne Nielsen Landvik
Tlf: +47 92263130
E-post: marianne.nielsenlandvik@colliers.com

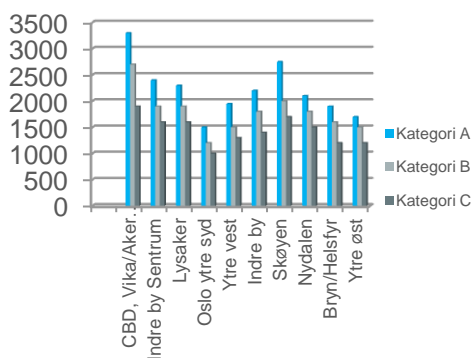
KONTOR

Colliers opplever at etterspørselen etter å leie kontor i Oslo for tiden er på et godt nivå og at leietakere er villige til å betale gode priser hvis de får det produktet de vil ha.

I løpet av 2011 så vi flere store leietakere som annonserte flytting, deriblant Yara, Egmont, Kongsberg, Justisdepartementet, SSB, NSB, EDB Ergogroup m.fl.

Trenden er at leietakerne søker nye eller oppgraderte, fleksible bygg med god standard. Eldre bygg, spesielt i randsonen, vil lide av dette og kreve investeringer i årene som kommer. Det samme gjelder eldre bygg i sentrum/CBD, men oppsiden på leiene er høyere hvis investeringene tas. Et eksempel er leiene Norwegian Property oppnår på Aker Brygge med det investeringsprogrammet de har. DNO signerte i januar 2012 for leie på 4,200/kvm – en leie som vi anser for å være topp i Oslo markedet.

Leiepriser, Oslo



Kilde: Colliers

Vekst i CBD

Den største leieveksten har i siste halvår vært i CBD, hvor topp 15% av kontraktene signert i Q4 var på et gjennomsnitt på 3.870/kvm. Vi anser at dette ligger over det reelle snittet i CBD, men det viser uansett en trend om at sentrale kontorbygg er et godt segment å være investert i for øyeblikket.

Andre områder som hatt bra leieprisvekst i det siste er Skøyen. Gjennomsnittlig leie i topp 15% segmentet i 4. kvartal 2011 var 2.730/kvm, et nivå vi anser som nær toppleie på Skøyen. Det var en økning på 24% fra Q4 2010. Den store økningen skyldes i stor grad det mye omtalte nybygget til Fram i Karenslyst Alle, som gjør Karenslyst Alle til en lengre sammenhengende gate med næring og bolig. Bygget er snart fullt utleid til blant andre Tieto Enator og RWE-DEA på priser nær 3.000/kvm. Skøyen er iflg Eiendomsverdi Næring det området i byen med lavest gjennomsnittlig kontraktsutløp på sine kontrakter, med 3,2 år gjenværende leietid på registrerte kontrakter. Det blir spennende å se hvordan de økte leieprisene på nybygg påvirker reforhandling av disse kontraktene, men med Skøyens beliggenhet rett før sentrum og nærhet til flytoget har vi tro på økende leiepriser på Skøyen i årene fremover. Et poeng er at området også har noen få dominerende eiendomsbesittere (FRAM/NPRO), som i stor grad påvirker hva leieprisutbudet blir.

Vi forventer at de typiske "ingeniør og teknologi"-beliggenhetene Lysaker, Fornebu og Asker fremover vil få en økning i etterspørselen i takt med den økende aktiviteten til olje og gass-industrien i Nordsjøen i årene fremover. Eksempel på slik etterspørsel er Aibel og Kongsberg Gruppen, som flytter til hvert sitt nybygg i Asker og øker leieareal sammenlignet med der de flytter fra.

Stabil ledighet

Vi estimerer ledigheten for å være stabil rundt 7% i Oslo, likt vårt anslag fra siste markedsrapport sommer 2011. Vi anslår at dette nivået vil holde seg stabilt i 2012 med det moderate makrobildet som spås fremover.

Et område som har opplevd økning i ledigheten er Lysaker, både ved at leietakere flytter til andre områder og intern flytting. Området Lilleaker rett ved det en definerer som Lysaker bygges også ut for tiden og bidrar til økt konkurranse. Som sagt tror vi på økning i etterspørsel fra olje- og gassrelatert virksomhet, som er store i dette området. I hvilken grad denne etterspørselen vil absorbere ledighetsveksten gjenstår å se, men det er en positiv faktor.

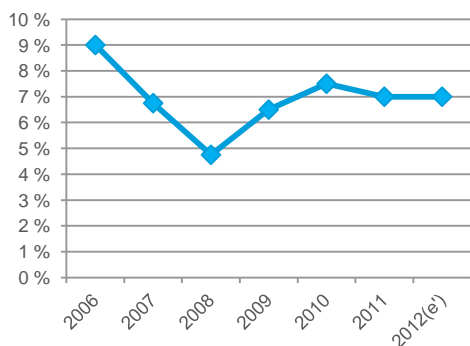
Vi opplever få eksempler på spekulativ bygging i markedet, det siste eksemplet er Fram sitt 24.000 kvm bygg på Skøyen.

PROGNOSE

Colliers forventer et godt leiemarked for kontor i 2012 med forsiktig leieprisoppgang for sentrale kontorbygg. Vi tror at leietakere er villige til å betale høyere leienivåer under forutsetning av at gårdeiere er villige til å investere i kvalitetsheving av lokalene.

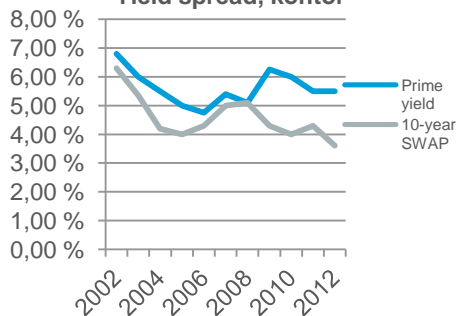
Vi forventer stabil ledighet rundt 7% totalt i Oslo.

Ledighet, %



Kilde: Colliers

Yield spread, kontor



Kilde: Colliers

Logistikk



'Å finne den rette beliggenheten er tid og penger innen logistikk. Ta kontakt for en prat om utleie, salg eller søk etter den beste og kostnadseffektive beliggenheten.'

Carl Fredrik Marti
Tlf: +47 40201200
E-post:
carlfredrik.marti@colliers.com

Det er fortsatt stabil og god etterspørsel etter å leie logistikk i Oslo-regionen, men det er arealknapphet innenfor kommunegrensen. Oslo opplever stor befolkningsvekst og myndighetene er lite lystne på å regulere nye områder til logistikk/industri.

Dagens leietakere må se seg om etter andre lokaliseringer. Presset på sentrumsnære eiendommer vil alltid være der, så sant de oppfyller de krav som stilles til byggets standard og utforming samt nærhet til kommunikasjonsårer. Det er nettopp det som er utfordringer for de logistikkbygg som er i de mest sentrale områdene. Mange eiendommer blir vinklet mot proffmarkedet / stor-handel fordi det oppnås bedre leie på denne type areal. Logistikkbrukerne blir presset ut av Groruddalen.

Ulven-området er i stor utvikling. Fabritius Eiendom AS er i ferd med å omregulere området til kontorer og boliger, og Storebrand er i ferd med å videreutvikle Økern Senteret til å bli et av landets største kjøpesentere. Området vil fremstå totalt annerledes fra dagens logistikkbruk.

Det er fortsatt moderat nybyggsaktivitet, selv om det er store utbyggingsplaner i de store logistikkparkene innen 5 mil radius fra Oslo.

Logistikkparker i nabokommuner til Oslo er trenden

On Time Logistics og Frukt og Interfrukt AL har signert leieavtaler i Langhus, nærmere bestemt i næringsparkene Q4 og Regnbuen. Dette er i tråd med det som er skissert tidligere fra vår side; store lager- / logistikkbrukere må vurdere alternativene som ligger i de områder som nabokommunene til Oslo tilbyr. Kommunene sør og nord for Oslo har lagt til rette for utvikling av slike logistikkparker, og fasiten viser at disse områdene vinner kontraktene.

Nybyggene i logistikkparkene er i større grad enn før påvirket av standardiserte byggeprosesser. Bulk Eiendom er som nevnt i tidligere rapporter en aktør som har benyttet seg av utenlandsk entreprenørselskap med prefabrikkerte løsninger. Formålet med slike prosesser er selvfølgelig å få ned byggekostnadene, men også å få en stor grad av visibilitet inn i utformingen av et logistikkbygg slik at aktørene lett kan kjenne igjen bygg fra andre egne lokasjoner og utforme sitt behov. At et bygg ikke er for spesialisert hjelper også hvis bygget skal reutleies. Takhøyde som etterspørres varierer ift varene, men for store hovedlagre er som regel 6-11 m takhøyde normen. 11-12 m er grensen på høyde før en må ha sprinkling mellom reolene.

Nærhet til hovedveiene og jernbane er fortsatt viktig for leietakerne. Vestby og kommunene sørover mot svenskegrensen har et komparativt fortrinn iom at det tillates større trailere på vei enn i resten av landet.

Stabile leier på kort sikt

Leienivåene er stabile på lager- / logistikkbygg. Generelt leienivå for eksisterende bygg ligger i størrelsesorden kr. 600 – 1.000 pr.kvm. / år, mens nybygg kan ligge opp mot kr. 1.100,- pr. kvm. / år. Andel av evt. kontorer og store tomter trekker snittet for eiendommen opp. Trenden de siste årene er at store leietakere vil ha stadig større og mer effektive bygg, som krever store tomter. Vi opplever at eierne har blitt bedre til å ta betalt for utleie som dekker store tomtearealer, noe som er logisk iom at utleie av dette begrenser videre bygging på tomtene.

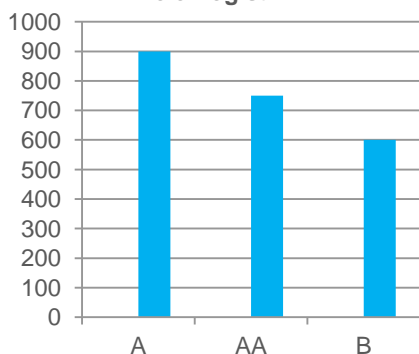
Salgsmarkedet for lager-/ logistikkbygg er fremdeles bra. Colliers solgte i desember 2 eksisterende bygg med en leiestruktur som besto av flere mindre leietakere med korte kontrakter. Det ble oppnådd yield i området 7,4 – 7,9%, noe som også var etterspurt prisbilde fra vår side.

PROGNOSE

Vi forventer en flat leieprisutvikling i de neste årene. Colliers jobber med store internasjonale eiendomsselskap som skal inn i det norske markedet, og vi tror at disse aktørene vil kunne bygge rimelig og på sikt legge press på leieprisene.

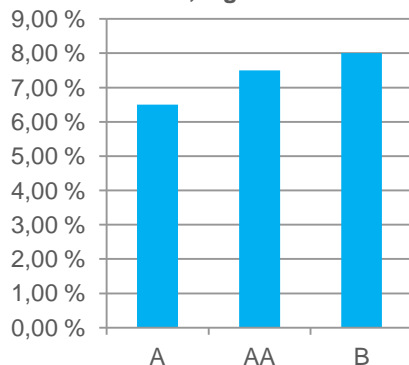
Vi forventer et godt transaksjonsmarked for de beste logistikkbyggene fremover.

Leier logistikk



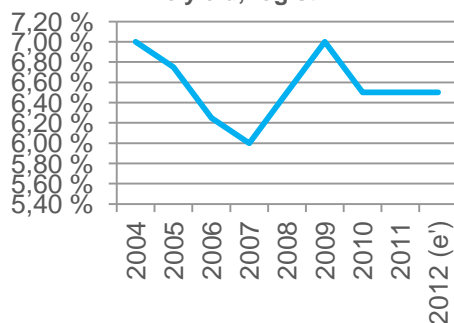
Kilde: Colliers

Yield, logistikk



Kilde: Colliers

Prime yield, logistikk



Kilde: Colliers



‘Vi opplever økende etterspørsel etter lokaler i Oslo sentrum. Vi løser for tiden mange oppdrag for eiere av små og store kjøpesentre, i tillegg til å finne rett lokale for ekspansive kjeder på jakt etter den rette beliggenheten.’

Trude Thonhaugen
Tlf: +47 932 12580
E-post: trude.thonhaugen@colliers.com

Retail

Handel i Norge holder seg stabilt godt, men gitt disponibel inntekt i befolkningen og dagens rentebilde har nok forventningen til omsetningsvekst vært større blant handelsaktørene. Forbrukerne holder tilbake tross bedre realøkonomi. Lave renter, lave strømpriser og prisfall skulle tilsa en bedre vekst i bransjen enn det vi ser nå. Samtidig melder Virke om lavere antall konkurser, som er positivt.

Husholdningenes konsum økte med 2,3% i 2011 (under forventning), men i de tre neste årene forventes vekst på 3,4-4,4% per år.

Vekst totalt i detaljhandelen, men marginpress i mange bransjer

SSB opplyser om vekst i detaljhandelen i 2011. Detaljhandelsbedriftene i Norge økte omsetningen med 2,1 prosent på årsbasis. Til sammen omsatte detaljhandelsbedriftene for nesten 70 milliarder kroner i 4. termin i år.

Dagligvarebutikkene økte omsetningen med 3 prosent fra 2010 til 2011. Omsetningen var rundt 140 milliarder kroner i 2011.

Generelt innen retail er den voldsomme konkurransen om kunden, der fokuset på pris er en sterk driver, at marginbildet blir ekstra krevende. Inntjening per produkt blir lavere. Sport og tekstil har hatt et utfordrende 4. kvartal, hvor høy temperatur og mangel på vintervær har gitt utslag i store varelager og mindre salg siste kvartal. Julehandelen lot også vente på seg og kom senere i gang enn tidligere år. Dette resulterte i store salg og rabatter også i perioden før jul.

Tekstil og sko tapte i året 2010 mange av kundene til sportsbransjen, og samlet sett for tekstil, sko og sport har bransjen hatt en flat utvikling fra 2010 både når det gjelder gateplan-lokasjoner og kjøpesentre.

Bransjedirektør for mote og fritid i handelsorganisasjonen Virke, er usikker på om det har vært en overetablering, men registrerer at mange har det tøft. Det har kanskje blitt færre butikker, men flere kvadratmeter. Mye av veksten ligger i at det blitt større enheter, kjedene har sanert egne butikker til fordel for større enheter. Dette er også en trend som ses på kjøpesentre, noe større butikkflate pr butikk.

Sektor Gruppen opplyser at de på sine 28 sentre beliggende primært i Sør Norge ligger over landsgjennomsnittet når det gjelder vekst med 3,4% økning i 2011, og en klar økning i bransjene hus & hjem og servering. Vekstgruppene er mer arealkrevende aktører og i forbindelse med omorganisering av sentre legges det opp til flere serveringssteder, som også spiller den europeiske kjøpesentertrenden.

2011 åpnet for flere nyetableringer sammenlignet med fjoråret, med en økning på 6 prosent. Leietakerne er ekspansjonsvillige, både med tanke på areal og nyetablering. De siste år har kjedene gjort endringer og omorganisert i antall butikker og størrelse, men markedet for gode butikklokaler og attraktive kjøpesentre er godt. Bransjene innen tekstil, sport og hjem/interiør styrker sin markedsposisjon ved å tilby kundene utvidet konsept som inkluderer gode plattformer for netthandel.

Stabile leiepriser innen alle segment

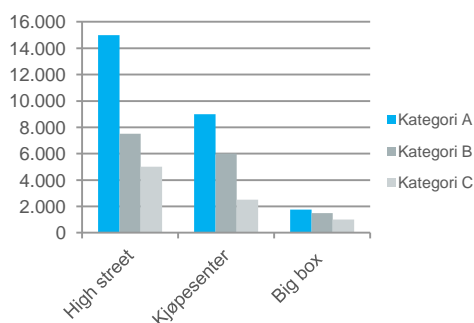
Leieprisene har holdt seg nokså flatt gjennom 2011. Vi estimerer leiepriser opp mot 15.000 i high streets (Karl Johan/Bogstadveien) for mindre lokaler. Prosentleiene på kjøpesentre er relativt uforandret fra 2010 og big box retail-leier er stabile.

Flere kjeder har vektet seg opp langs Oslos paradegate Karl Johan, som kunne flagge flere nye Concept Stores i året som gikk. Colliers jobber med flere internasjonale kjeder som vurderer etablering i Norge. I året som gikk hadde vi gleden av å se flere nye kjeder i Oslo. Det var nyåpning av Aldo, med sko og vesker flere steder i Oslo sentrum, Monsoon åpnet sin Concept Store i Bogstadveien, Max Hamburger etablerte sin første forretning i Norge på Egertorvet og TGR åpnet to forretninger i Oslo Sentrum.

PROGNOSE

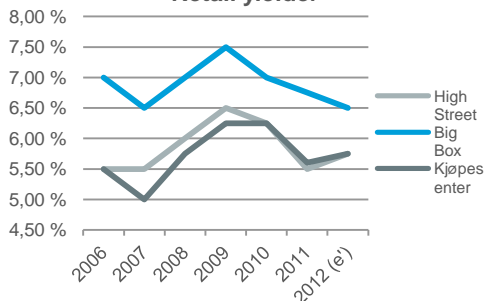
Vi forventer en solid innenlands handel i Norge fremover, som vil gjøre det attraktivt å investere i retail-eiendom. Trenden med mer spesialiserte handelsinvestorer vil fortsette. Vi forventer fortsatt flate leiepriser på tvers av segmentene.

Retail leier



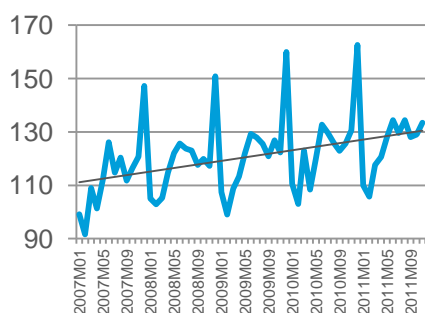
Kilde: Colliers

Retail yielder



Kilde: Colliers

Detaljhandelsindeks, ex salg av motorvogner



Kilde SSB



"Jeg har lang erfaring innen markedet for bygårder i Oslo. Ta kontakt for en prat om ditt bygg eller dine kriterier for kjøp."

Monica Jacobsen
Tlf: +47 91880852
E-post:
monica.jacobsen@colliers.com

BYGÅRDER - Oslo

Bygårdsmarkedet i Oslo har i mange år vært et marked med høy transaksjonsaktivitet og god etterspørsel. Markedet er preget av lokale aktører med stor markedskunnskap og de fleste eiendommer selges uten å bli annonsert for markedet.

De områdene som etterspørres mest er Frogner, Majorstua, Grünerløkka og Kvadraturen. Disse sentrumsnære områdene anses som trygge og stabile leieområder med konstant etterspørsel.

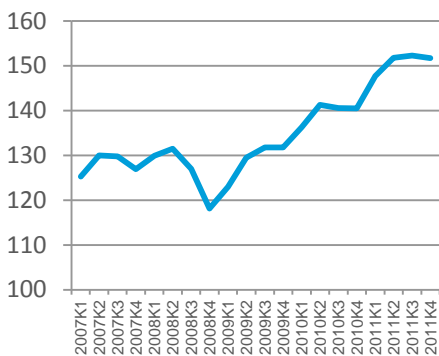
Priser varierer fra 20-60.000/kvm – avhengig av grad av ombygging/ferdigprodukt, små/store leiligheter, beliggenhet, byggeår, stubbloftsleire/betong samt generelt vedlikehold på gården. Andre faktorer som risiko for rammetillatelse og krav til tekniske løsninger (heis etc) har også betydning.

Forskjellige kjøpergrupper med ulik investeringsprofil

Kjøperne av boligeiendom kan defineres utifra disse hovedgruppene:

- Rene plasseringer i boligeiendom – her er leilighetsinndeling gitt, men trenger totalrehabilitering. Skatteposisjoner blir ikke så elementært.
- Mindre entreprenører – kan gå på konvertering og totalombygging. Rammetillatelse bør være gitt, ønsker å starte prosess med en gang og ikke binde så mye egenkapital i lang tid. Skal selge ferdigprodukt, dvs. skatteposisjoner (underskudd) er interessant ift gevinstbeskatning ved videresalg.
- Utviklere – både for forvaltning og videresalg, rydde opp i gammel leietakermasse, pusse opp osv.
- Rene utviklede eiendommer hvor det kjøpes på yield. Colliers har interesse fra flere utenlandske aktører innen dette segmentet – Norge ses på som en attraktiv havn å plassere kapital innen boligeiendom med vår sterke innenlandske økonomi.

Boligprisindeks, Norge



Kilde: SSB

Oslo - priser pr tkvm alle boliger



Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund

Bolig, leiepriser Oslo pr kvm/år



Kilde: Boligbygg

En økende utfordring for aktørene i dagens marked er finansiering, både når det gjelder belåningsgrad og marginer.

Utviklingseiendom, enten eiendom som skal konverteres eller bygges om, har fått en ny utfordring i form av den nye loven om "universell utforming" (TEK 10). Denne loven definerer hvordan boligeiendom skal bygges, bla ift heis, bad etc. De fleste leiegårder er bygd i en annen tid og vi forventer at flere dispensasjoner må gis ift denne loven.

Stigende leiepriser parallellt med stigende boligpriser

Leieprisene i Oslo har steget jevnt og trutt de siste 5 årene. For tiden er snittprisen per kvm/år i overkant av 2.300/kvm, ifølge Boligbygg.

Forvaltningskostnaden for boligeiendommer på +/- 30 leiligheter er som regel inklusive forvaltning på ca 12-20% av leien. Dette avhenger av byggets alder og løpende behov for vedlikehold.

Eksempler på transaksjoner i siste kvartal:

- Bygård Oslo Sentrum øst – kr 20.000 pr kvm – totalombygging inkl. ombygging av råloft. Forretningslokaler i 1. etg. priset i tillegg på drøye 40.000 pr. kvm basert på løpende leie (markedsleie). God lokasjon.
- Leiegård Smestad, ca 30.000 pr kvm – inkludert råloft. Eksisterende leilighetsstruktur ok, men oppgradering nødvendig. Betongdekker. Meget trafikkutsatt.
- Bygård på Majorstua – 46.000 kr per kvm – eiendomssalg; dvs. ingen rabatt for negative skatteposisjoner, leilighetsstruktur ok. Tomt for leietakere.

PROGNOSE

Colliers forventer et lavere volum i markedet for bygårder fremover i tråd med mer begrenset tilgang på funding. Sentrale boliggårder i Oslo-markedet vil fortsatt være attraktive investeringsobjekter for ulike eiendomsinvestorer, og vi tror segmentet vil holde seg likvid. Presset på leier vil holde seg og kanskje stige ift bl.a ny lov om 15% egenkapital for boligkjøpere, men med dagens priser forventer vi lavere vekst enn de siste tre årene.

Colliers globalt: 512 kontorer i 61 land på 6 kontinent

USA: 125
Canada: 38
Latin Amerika: 18
Asia Pacific: 214
EMEA: 117

- \$1.5 mrd i årlige inntekter
- 90,7 millioner kvm under forvaltning
- Over 12,500 ansatte

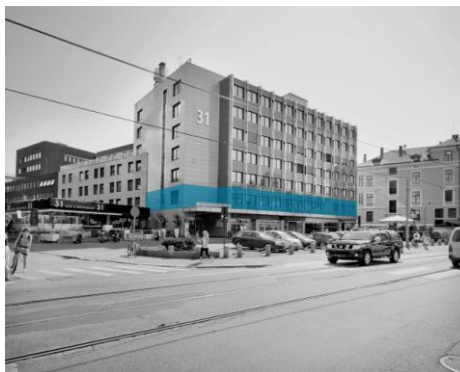
NORGE:

Colliers International
Hegdehaugsveien 31
0461 Oslo
Norge

TEL +47 22066280
FAX +47 22066290
EMAIL colliers@colliers.no

COLLIERS i NORGE

- Etablert i 1993 og har 23 ansatte.
 - Fullsortiments rådgiverhus innen næringseiendom.
 - Bred kompetanse og strenge kvalitetskrav er kjernen i Colliers forretningsdrift.
- Kompetansen er rendyrket i tre separate datterselskaper:



Colliers International Holding - NORGE

Colliers Asset
Management

Investeringsforvaltning

Colliers
International

Næringsmegling

Colliers Property
Management

Eiendomsforvaltning i Norge

**Jørn Larsen, daglig leder Colliers
Property Management ARS AS**

jorn.larsen@colliers.com

Mobil +47 90217161

'I Colliers Property Management forvalter vi norsk eiendom med rundt 270.000 kvm og rundt 250 millioner i årlige leieinntekter. Våre internasjonale og nasjonale kunder nyter godt av vår lange erfaring og kompetanse innen økonomisk, teknisk og strategisk forvaltning, så vel som prosjektledelse i byggeprosjekter. Slå gjerne på tråden for en uformell samtale om hvordan vi kan hjelpe deg å få ut makspotensialet av din eiendom.'



