

Eiendomsmarkedet i Midt-Norge

Düsseldorf 21. oktober

Joar Kjeldseth

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I MIDT-NORGE

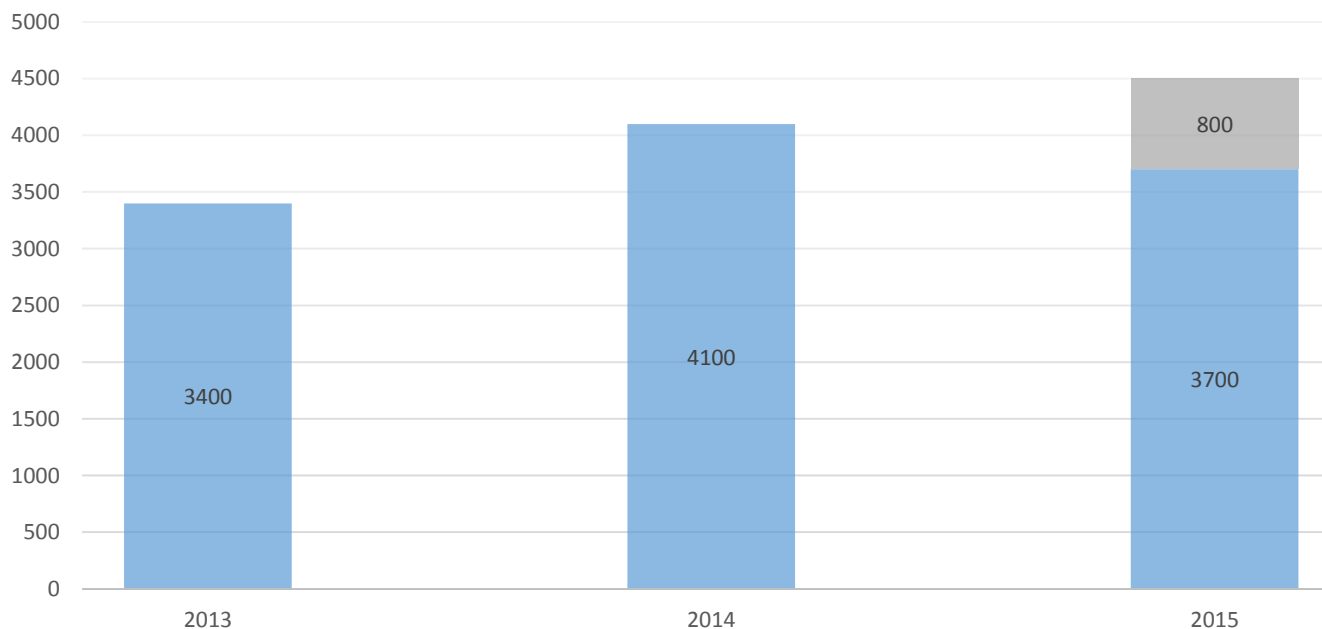
- Omsetningsvolum i Midt-Norge per Q3 2015 på ca. 4.500 millioner. Estimert ut året 5.500 millioner.
- Godt transaksjonsmarked – 75% første halvår. Q4 ?
- Yieldnivået - stabilt, men differensiert
 - Prime yield Trondheim - 5,25 %
 - Prime yield for Kristiansund, Molde og Ålesund - 6,00 %
- Høyere fundingkostnader til bankene tilsier ikke at yielden skal lengre ned, snarere motsatt vei
- Liv- og pensjonsselskaper står og vil stå for en høy andel av totalomsetningen, gjennom en vesentlig andel av de større transaksjonene
- Lokale kjøpere står for volumet i antall transaksjoner
- Utenlandske investorer har kommet i markedet gjennom kjøp av fond/ porteføljer
- Markedet i Møre- og Romsdal preget av usikkerheten innenfor oljesektoren
- Generelt et mer avventende leiemarked. Opsjoner på arealreduksjon.
- Meget stor konkurranse mot leietakere som utløser nybygg

TRANSAKSJONSMARKEDET TRONDHEIM

- NOK 3.700 millioner hittil i år
- Estimert totalomsetning 2015 NOK 4.500 millioner
- Et par større transaksjoner «lagt på is».
- Prisforventningene dras opp av yieldnivå i Oslo.



OMSETNINGSVERDI 2013 - 2015



STØRSTE TRANSAKSJON I 2015

Solsiden

Selger

Aberdeen Eiendomsfond
Norge II

Kjøper

KLP Eiendom Trondheim AS

Areal BTA

52 350 kvm, inkl. p-kjeller

Leietakere

Sektor, kontor og restaurant

Eiendomsverdi

MNOK 1 300

Kr. /kvm BTA

24 830 kr

Netto yield

5,25 %



• Oktober 2004 - kjøpt av SMN og syndikert

NOK 825 millioner

• April 2006 – solgt til Aberdeen Eiendomsfond

MNOK 1 030 millioner

RESIDENCEKVARTALET

Juni 2014 - solgt fra Bank1 til RS Platou

MNOK 317

Yield 6,50 %

Juni 2015 – solgt til Aberdeen Eiendomsfond

MNOK 370*

Yield 5,75 %



Leie 2014 for Munkegata 26			
	Kvm BTA	Kr / kvm	Sum
Det norske oljeselskap	6.045	2.226	13.453.855
Torvet Restaurantdrift	710	1.455	1.033.356
Torvet Restaurantdrift - nedbet. restanse			166.667
Ledig areal 1. etg - estimert leie	700	2.000	1.400.000
Ledig areal underetg. - estimert leie	645	1.000	645.000
Sum	8.100		16.698.878

Leie 2014 for Munkegata 30 - snr. 1			
	Kvm BTA	Kr / kvm	Sum
Posten Norge AS	856	1.441	1.233.625
Posten Norge AS - tilpasningskostnad			400.000
Christiania Glassmagasin	423	1.695	716.983
Det Norske Oljeselskap	1.742	1.802	3.139.119
King Food AS - minimumsleie	561	1.095	614.556
King Food AS - budsjettert omsetningsleie			188.589
Sum	3.582		6.292.872

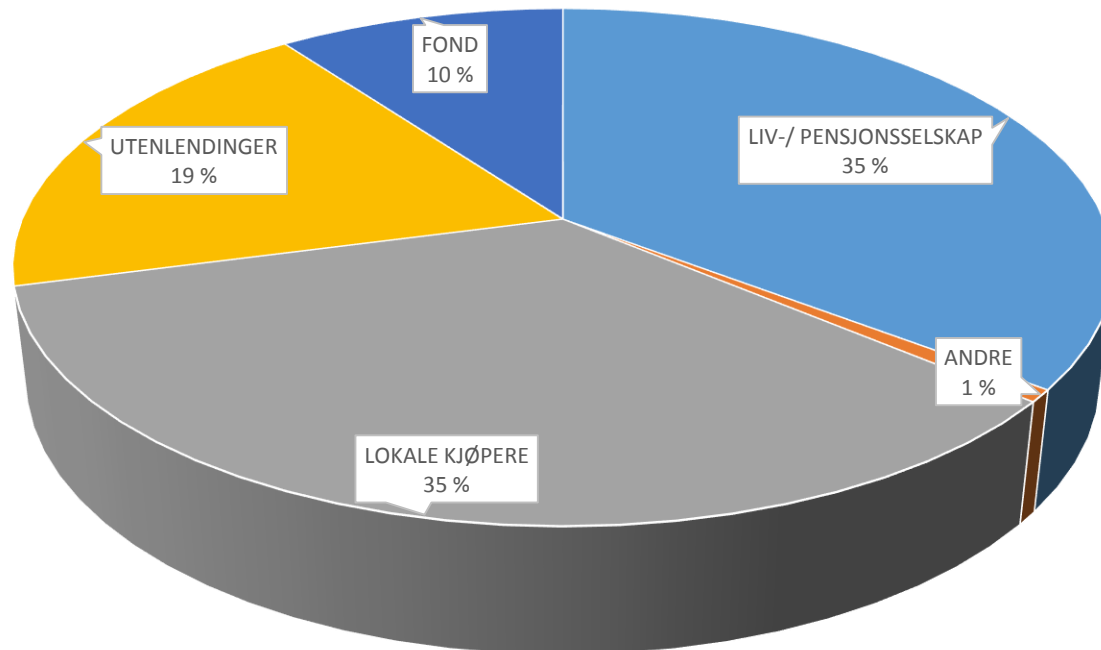


TRANSAKSJONSMARKEDET TRONDHEIM

- NOK 3.700 millioner hittil i år
- Kjøperne er lokale eiendomsaktører, liv/ pensjon og utenlandske aktører gjennom porteføljekjøp



KJØPERFORDELING AV 3.700 MILLIONER PER Q3



TRANSAKSJONSMARKEDET

Ikke alle eiendomsinvesteringer har gitt positiv avkastning..

- DNB Nor Eiendomsinvest 1 solgt til Starwood Capital (USA) for 11 mrd.
 - Fortin Eiendom med blant annet Telenoreiendommen og Skippysenteret i Trondheim
 - etablert i 2005
 - 4.800 småsparere gikk inn med 4 mrd.
 - Samlet tap på 3 mrd., eller ca. 600.000 kr per småsparer

- Storebrand Eiendomsfond solgt til Partner Group (Sveits) for 3,7 mrd.
 - 40 eiendommer, herunder Atmelbygget, Sandgata p-hus og Industriveien 7 i Trondheim
 - De fleste investorene har også her tapt penger

MOLDE

- Noe transaksjonsaktivitet i 2015
- Utleiemarkedet er preget av usikkerheten i oljebransjen
- Oppsigelser i NOV og LBO

Salg av eiendomsportefølje

Kjøper

Høvding AS

Areal BTA

15.873 kvm

Eiendomsverdi

90 millioner

Kr. / kvm BTA

5 670 kr

Netto yield

9,15 %

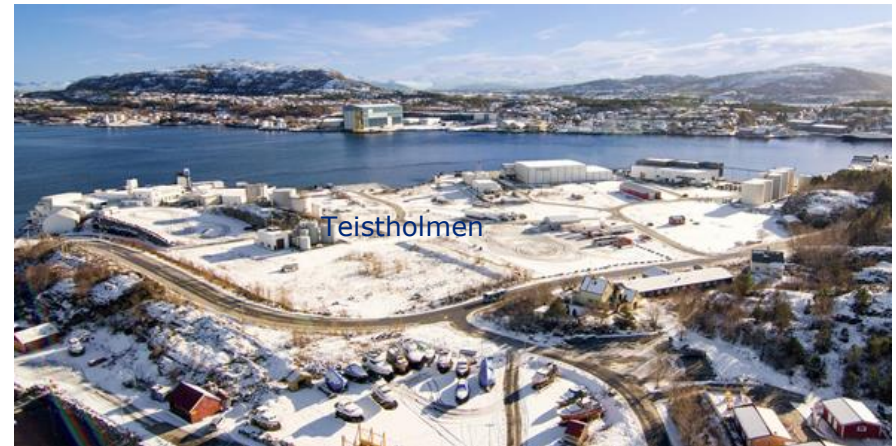


KRISTIANSUND

- Lite transaksjonsaktivitet i 2015
- Preget av usikkerheten i oljebransjen

Teistholmen Industripark - salg

- selger Kristiansund kommune
- ca. 36 dekar regulert til industri
- egen kai
- makeskifte med Lerøy
- flere interessenter



Verkstedveien 13 - utleie

- tidligere bilanlegg (flyttet til Løkkemyra)
- ca. 3.550 kvm
- deles opp i flere mindre leieforhold
- stor interesse
- kontraktsforslag til fem interessenter



ÅLESUND

- Transaksjoner for ca. 200 millioner i 2015
- Også preget av usikkerheten i oljebransjen
- Flere eiendommer er og kommer for salg

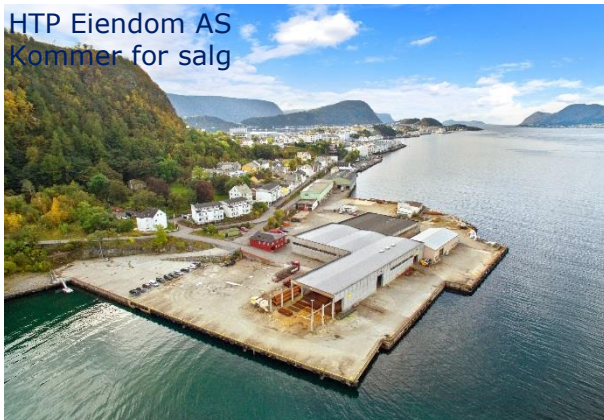
Kongensgate 11
Ligger for salg



Korsegata 4
Ligger for salg



HTP Eiendom AS
Kommer for salg



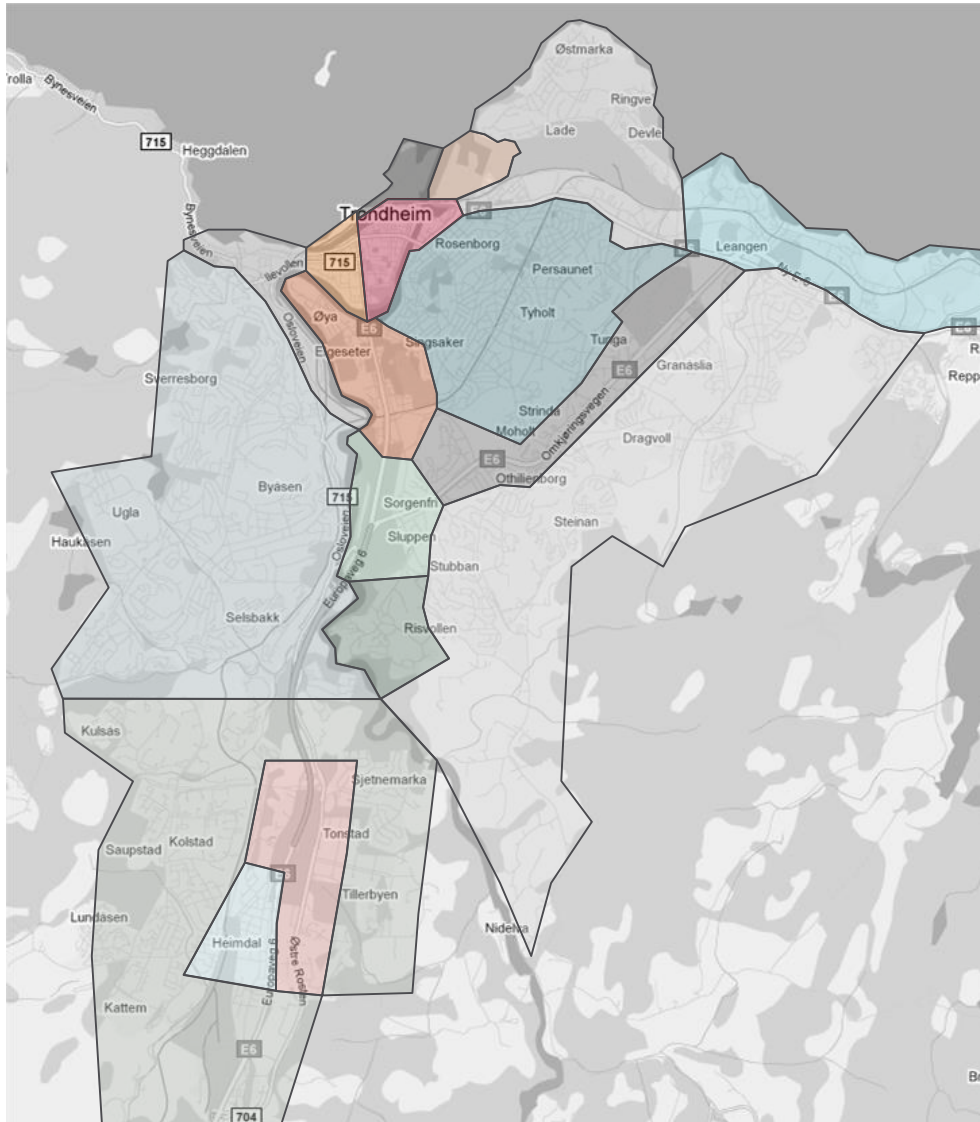
Molovegen 3 og 5
Kommer for salg



Hundværsghata 8
Kommer for salg

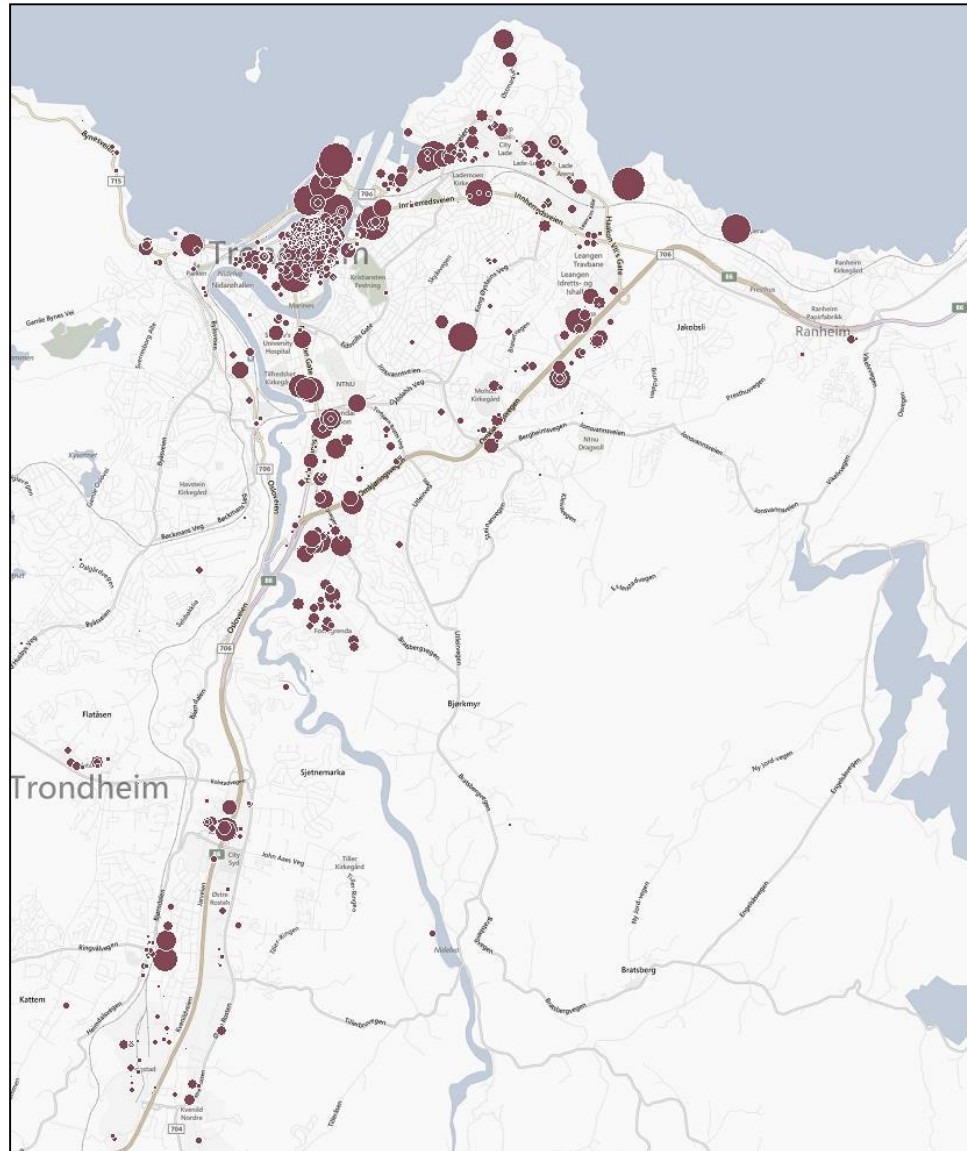


Kontormarkedet i Trondheim



- Sentrum
- Kalvskinnet-Hospitalsløkkan
- Brattøra
- Nyhavna
- Ila - Marienborg
- Øya - Elgeseter - Lerkendal
- Lade - Leangen
- Strinda
- Omkjøringsvegen
- Ranheim
- Sluppen
- Fossegrenda
- Tiller
- Heimdal
- Trondheim ytre vest
- Trondheim ytre øst
- Trondheim ytre sør

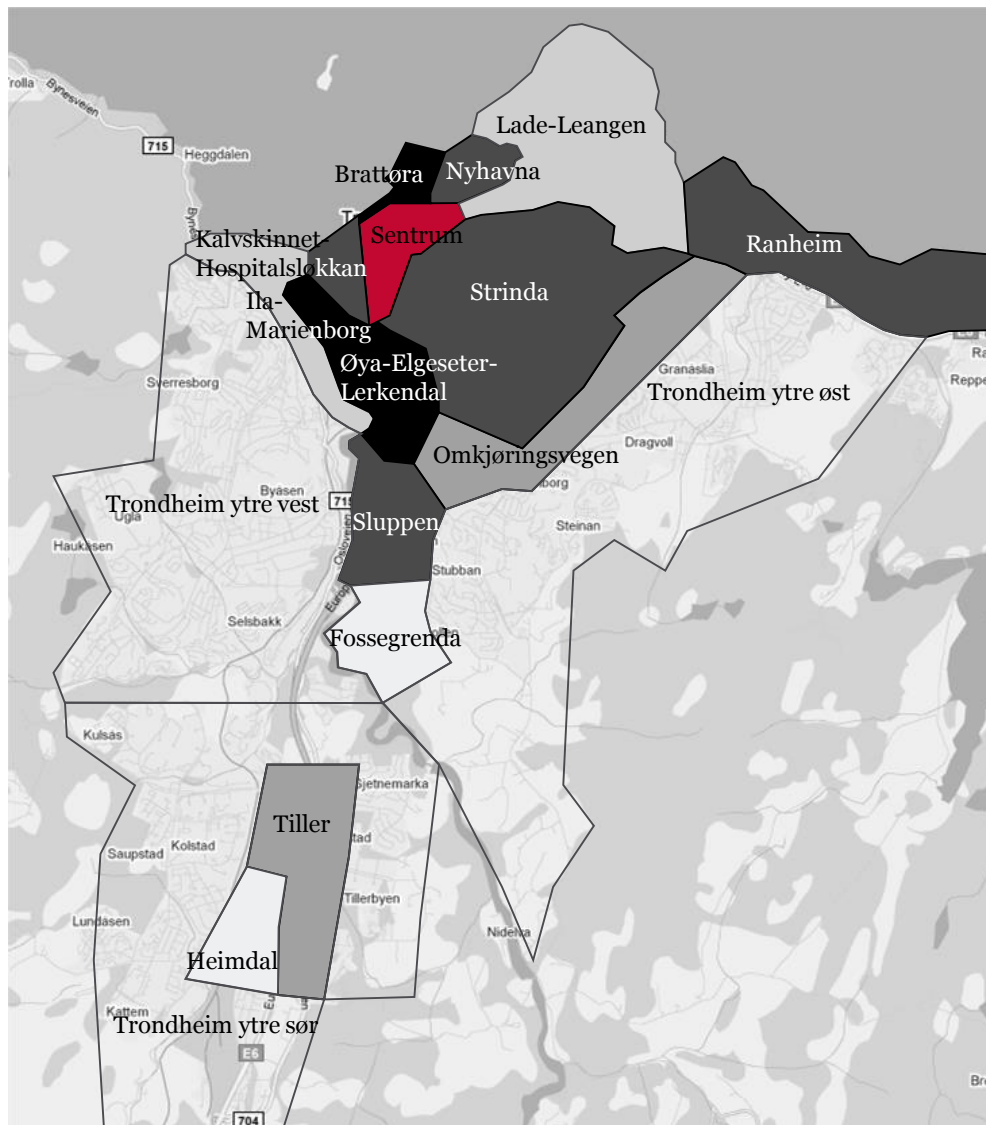
Kontormarkedet i Trondheim – enkeltbygg



Totalt kontorareal:
ca. 1.245.000 m²

Antall kontorbygg:
ca. 600

Leienivåer i Trondheim, oktober 2015



Leie i NOK/m²:

Normalt høy standard /
Toppstandard og nybygg

1.500 / 2.200



1.400 / 1.950



1.300 / 1.800



1.100 / 1.800



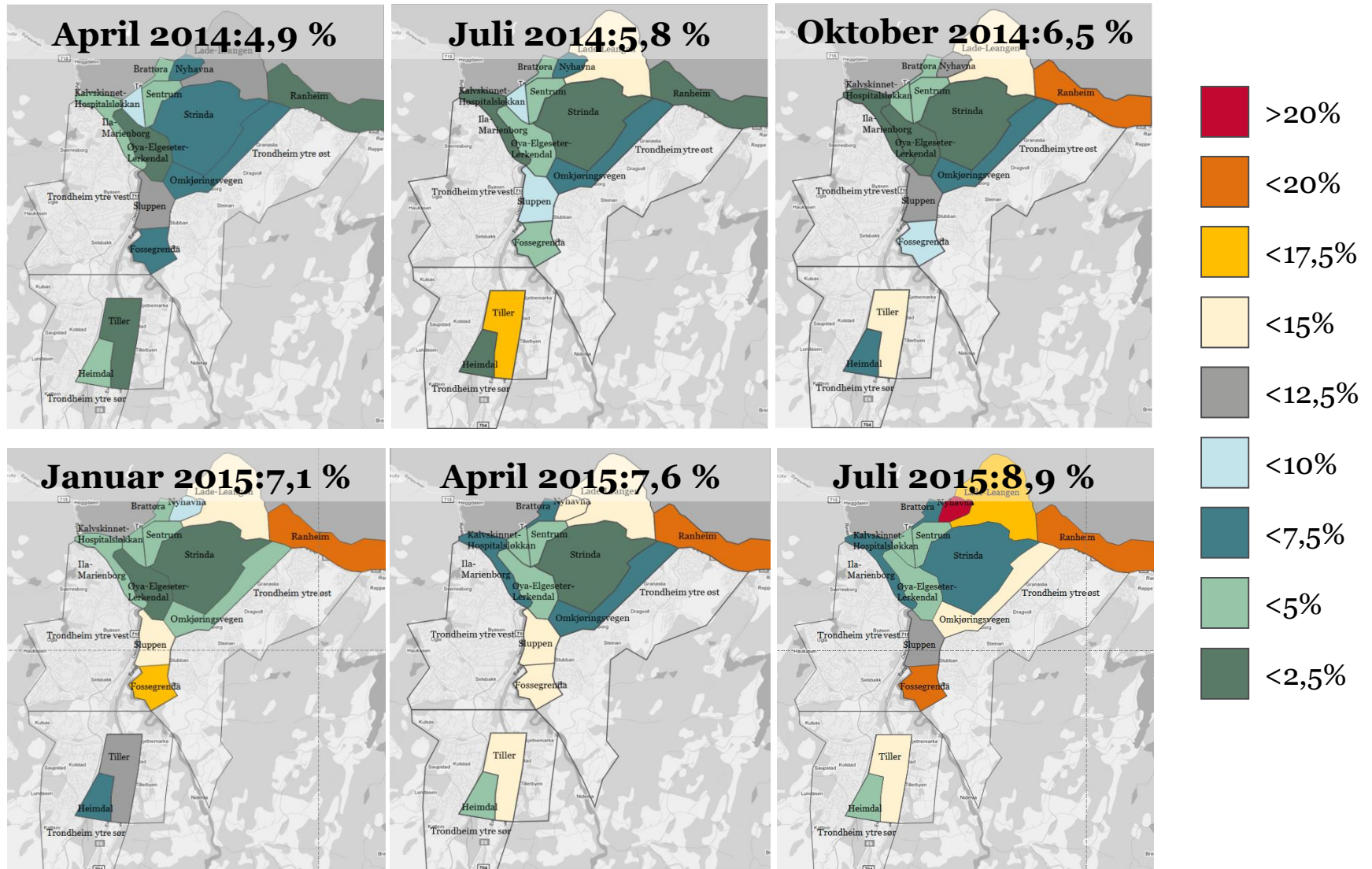
1.200



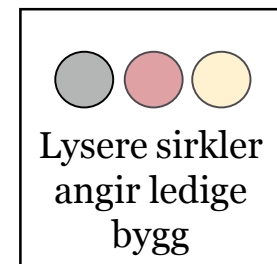
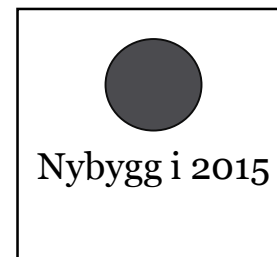
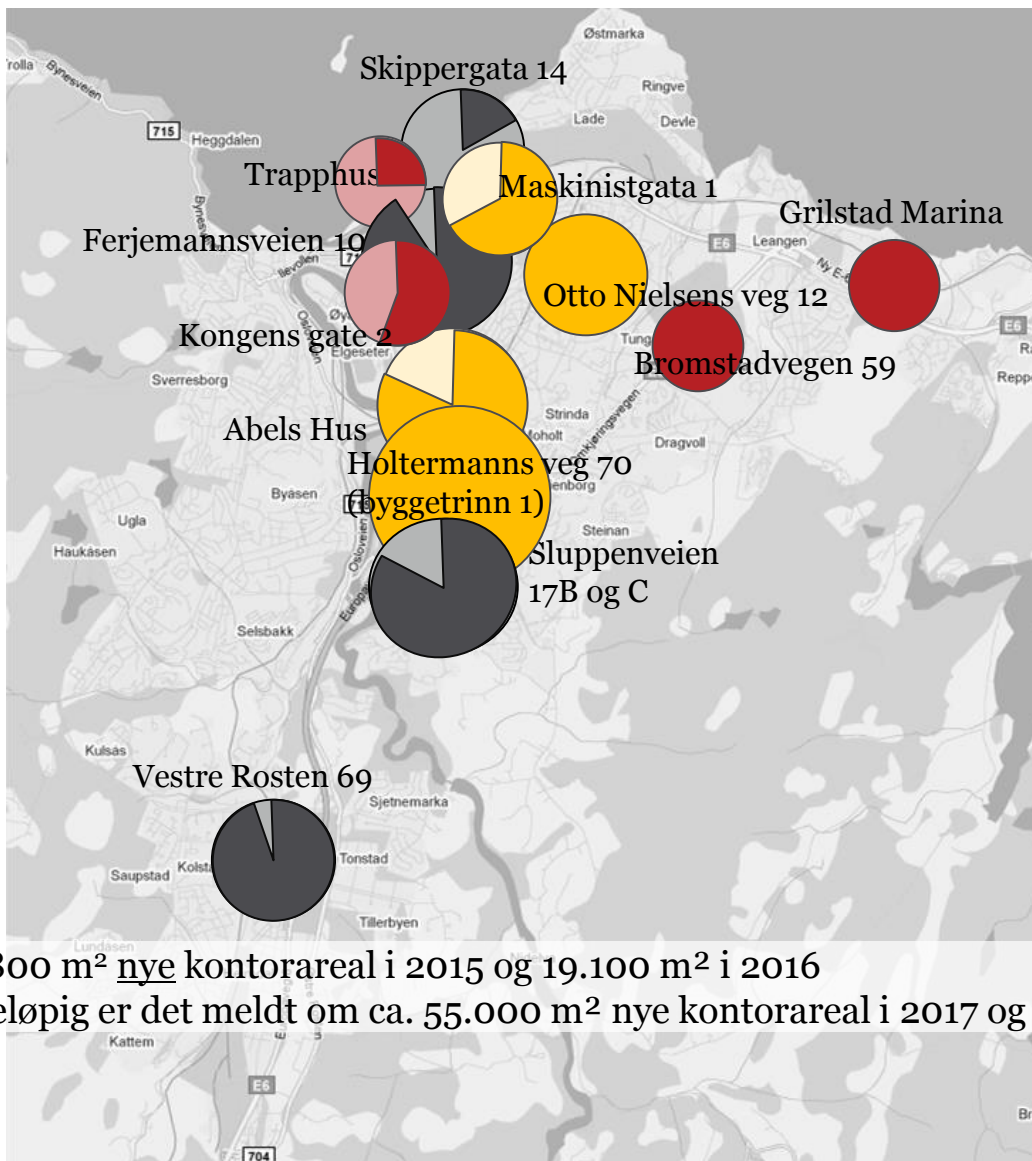
1.000



Historisk kontorledighet Trondheim



Igang satt/bestilt nytt kontorareal 2015-2018



→ 44.800 m² nye kontorareal i 2015 og 19.100 m² i 2016

→ Foreløpig er det meldt om ca. 55.000 m² nye kontorareal i 2017 og 2018

Kontorledighet og nye prosjekter

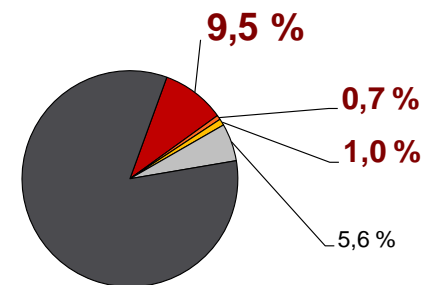
Hele Trondheim 1 245 000 m²

Nytt tilgjengelig areal innen 2 år

Adresse	Ledig areal, m ²	Dato tilgjengelig	Eier/ utvikler	Ny, rehab eller eksist.
Ranheimsvegen 10	8 292	Ledig nå	KLP Eiendom	
Industriveien 13	8 000	Ledig nå	KPT Eiendom AS	
Skippergata 14	7 500	Ledig nå	Koteng	
Tungavegen 30	6 670	Ledig nå	Koteng	
Skonnertvegen 7	6 400	Ledig nå	Jenssen Holding 49%, Gma	
Haakon VII's gate 4	4 300	jan. 17	Lade Handelspark Holding /	Eksisterende
Vestre Rosten 79	3 940	jan. 16	Storebrand Eiendomsfond	Eksisterende
Vestre Rosten 77	3 432	Ledig nå	Koteng	
Teknobyen - Abels hus	3 244	apr. 17	KLP Eiendom	Nybygg
Stiklestadveien 1	3 070	Ledig nå	Scanbio Eiendom	
Vestre Rosten 81	3 007	Ledig nå	North Bridge	
Sluppenvegen 6	3 000	Ledig nå	Kjeldsberg Eiendom	
Trondheim S - Trapphuset	2 924	apr. 16	Rom Eiendom	Nybygg
Kongens gate 2	2 800	sep. 16	Brannstasjonen SMN A/S	Nybygg
Sluppenvegen 25	2 800	Ledig nå	Kjeldsberg Eiendom	

2-års teoretisk ledighetsprognose

- Areal som er ledig i dag
- Areal under nybygg innen 2 år, ledig
- Eksisterende areal som er tilgjengelig innen 2 år
- Areal under nybygg innen 2 år, kontraktsfestet
- Eksisterende og opptatt areal

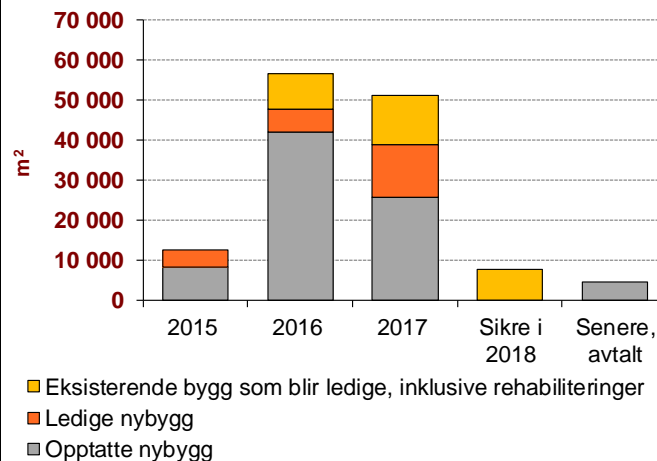


Total ledighet om 2 år hvis nullvekst i behov: 11 %

Langsiktige nye utviklingsprosjekter

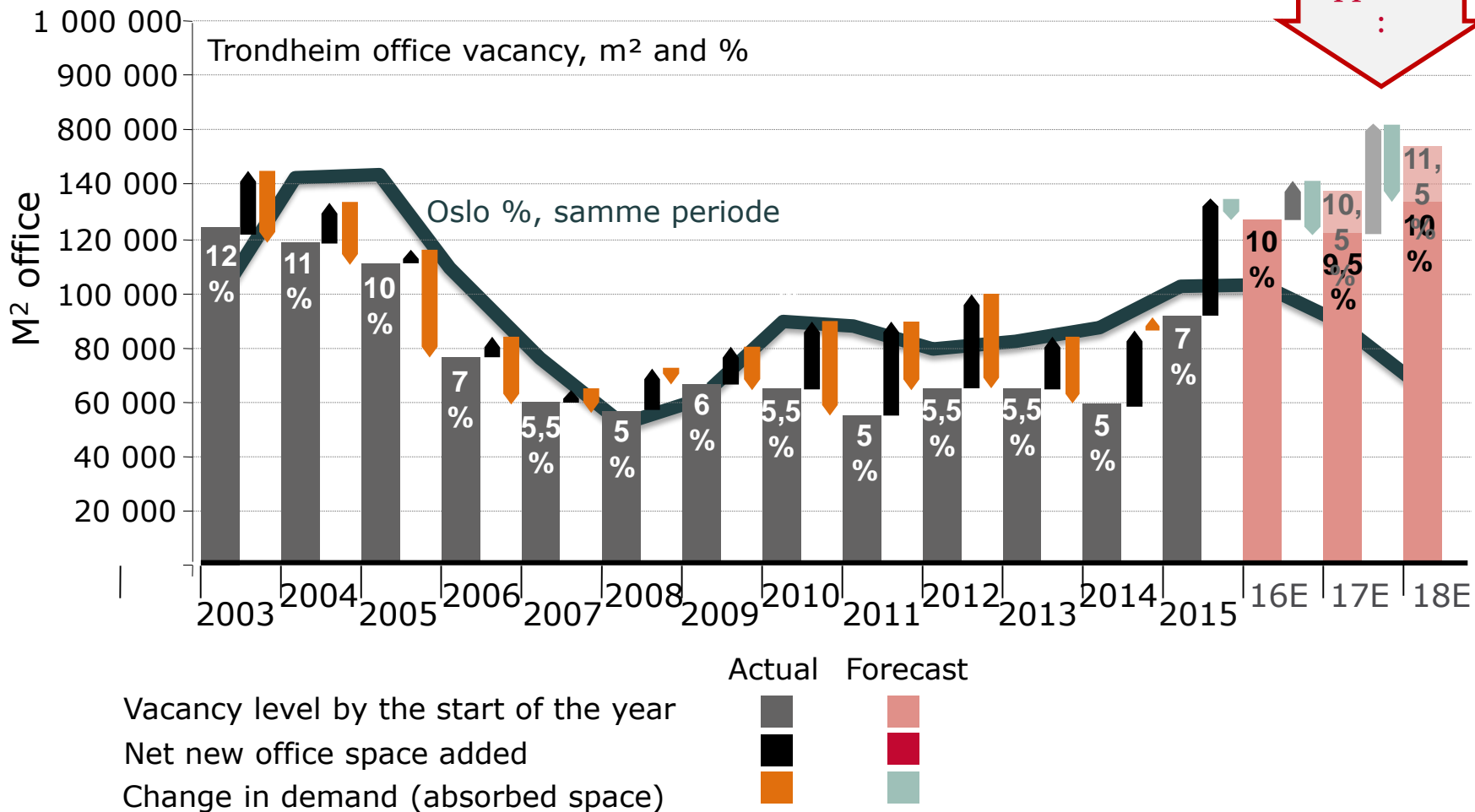
Adresse	Ledig areal, m ²	Totalt areal, m ²	Eier/ utvikler
Holtermanns veg 70	44 000	44 000	Wahl Eiendom
Trondheim Næringspark (Øvrige byg)	40 000	40 000	Kjeldsberg Eiendom
Grilstad Marina	36 000	36 000	Grilstad Marina AS
Holtermanns veg 1	36 000	36 000	Entra Eiendom
Trondheim S - Østbebyggelsen	30 000	30 000	Rom Eiendom AS
Ranheimsveien 9	12 000	12 000	Trondheim Bygginvest
Brattørkaia 17A	10 900	10 900	Entra Eiendom
Brøsetvegen 166 - Lyngården	10 300	10 300	Prora AS m.fl
Teknobyen byggetrinn 5	10 000	10 000	KLP Eiendom
Brattørkaia 16	8 500	8 500	Entra Eiendom
Bromstadvegen 59	8 000	8 000	Kaisa Holding AS/Looper AS
Torbjørn Bratts veg 11	8 000	8 000	Schlösser-Møller Gruppen AS

Nybygg og forventede ledige lokaler



Kontorledighet Trondheim, 2003-2018E

Dersom SSB bommer med ett år på oppturen :



Kilde: Akershus Eiendom, 25. september 2015

KONTOR MARKEDET I TRONDHEIM OPPSUMMERT

Kraftig økning i ledighet

- særlig i randsone Leangen, Ranheim, Sluppen, Rosten og Heimdal
- sentrum beveger seg tilnærmet sidelengs

Negativ absorpsjon

- markedet etterspurte 2.000 kvm mindre i 2014(!)
- moderat rammet av «oljekrisen»

Utflating og reduksjon i leiepris

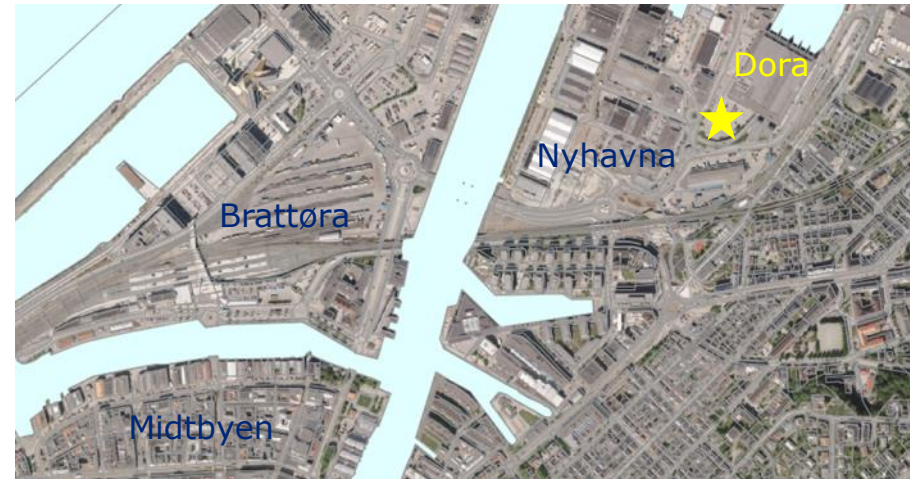
- sidelengs utvikling i leiepriser i Sentrum, dog ingen objekter i markedet som kan ta toppriser på 2.200,- eks mva. pr kvm
- reduksjon i priser i randsone, drevet frem av fremleiearealer og høy ledighet
- tilbuds nivåene beveger seg nedover, sammenheng med lavere avkastningskrav til næringseiendom og lavere byggekostnader

Mye nybygging med

- spesialbygg for Nordic Semiconductor, Kongsberg Maritime, Autronica og NAV/ voksenopplæringen v/ Trondheim kommune
- 55 000 kvm nytt areal i 2017/ 2018(!)

STARTSKUDDET PÅ NYHAVNA

Beliggenhet	Maskinistgata 1, Trondheim
Utbygger	Dora AS
Hovedleietaker	Rambøll (5.000 kvm)
Byggevolum	14.000 kvm BTA
Ferdigstillelse	Desember 2017

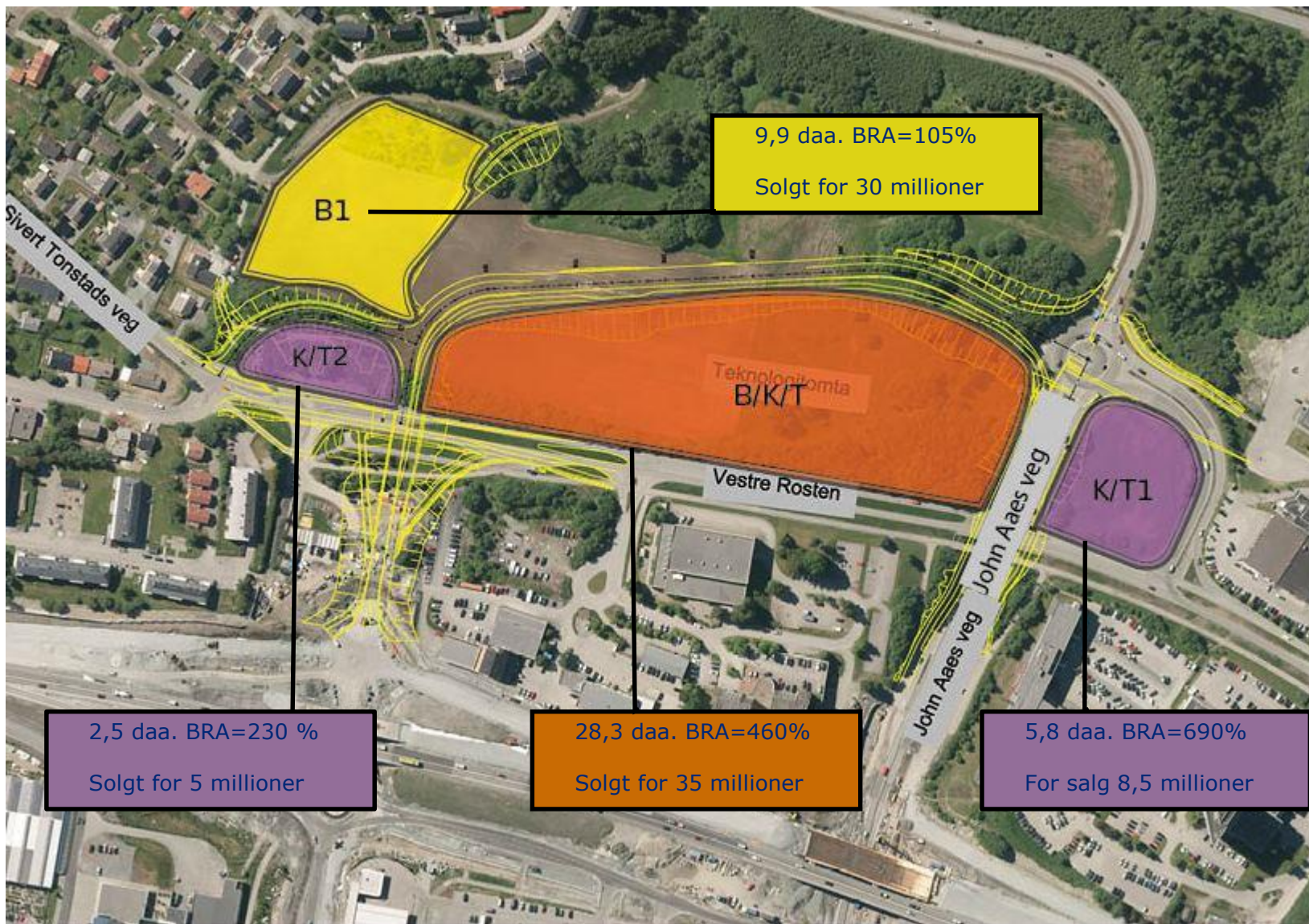


STARTSKUDET PÅ TEMPE

Beliggenhet	Holtermannsveien 70, Trondheim
Utbygger	Sorgenfri Trondheim AS
Hovedleietaker	NAV/ Trondheim kommune
Byggevolum	22.000 + 20.000 kvm BTA
Ferdigstillelse	Medio 2017

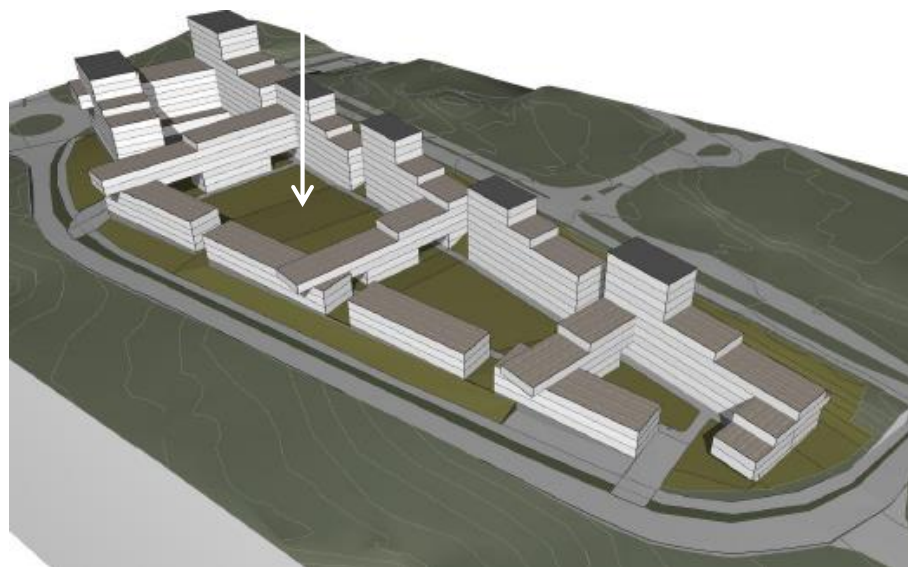


UTBYGGING TRONDHEIM SØR



UTBYGGING TRONDHEIM SØR

Beliggenhet	Vestre Rosten, Trondheim
Utbygger	Lord Eiendom AS
Tomteareal	28.300 kvm
Reguleringsvolum	130.000 kvm
Skisseforslag	<ul style="list-style-type: none">- 23.000 kvm kontor- 35.000 kvm bolig- 19.000 kvm parkering



ÅLESUND

Beliggenhet	Borgundvegen 340 på Nørve, ca. 4 km øst for Ålesund sentrum
Utbygger	Maritimt Kompetansesenter (NMK)
Leietakere	Ca. 2/3-deler utleid. M&R Fylkeskommune med Maritim fagskole, Inmarsat Solutions AS, m.fl.
Byggevolum	15.000 kvm BTA
Ferdigstillelse	Høsten 2017



MOLDE / KRISTIANSUND – NYTT SYKEHUS GIR RINGVIRKNINGER

Beliggenhet	Hjelset, ca. 18 km øst for Molde
Investeringsramme	4.200 – 4.800 millioner
Beskjeftigelse	1.350 årsverk i byggeperioden
Byggevolum	67.000 kvm inkl. distriktsmedisinsk senter i Kristiansund
Utbyggingsperiode	2018 - 2022



UTMARKSEIENDOM NAMSKOGAN

Areal	35.810 dekar
Selger	Namskogan kommune
Prisantydning	NOK 15 mill.

- To hytter med tilhørende uthus
- Jakt-, fiske og fallrettigheter
- Elgkvote på seks dyr



TYHOLTTÅRNET

- Et landemerke i Trondheim
- Areal 429 kvm
- Leie 4.1 millioner



Takk for oppmerksomheten