



PER ERIK SOLEM



JOHN O. SOLBERG

**EIENDOMSFOKUS:** Aktiviteten i markedet for kjøp og salg av næringseiendom har hentet seg inn og sendt prisene oppover for de beste eiendommene. Forskjellene mellom gode og mindre gode eiendommer har økt, skriver analytikerne Per Erik Solem og John O. Solberg i meglerfirmaet CB. Richard Ellis.

# Opptur på kontoret

I løpet av første halvår 2010 er det omsatt næringseiendom for ca. 15 milliarder kroner på landsbasis. Dette er allerede høyere enn totalt transaksjonsvolum for 2009, og tre ganger så høyt i forhold til samme periode i fjor. Aktiviteten begynte å ta seg opp i fjerde kvartal 2009, blant annet på grunn av nedgang i bankenes marginer på utlån.

Vi er nå snart på høyde med 2005, som med et totalt transaksjonsvolum på 44 milliarder kroner var et meget bra år.

Som vanlig er det omsatt en god del kontoreiendommer, men over halvparten av all omsatt eiendom hittil i år er likevel handelseiendommer og kjøpesenter. Svenske NIAMs kjøp av kjøpesenterkjeden Sektor til fem milliarder kroner, er årets største transaksjon så langt og bidro godt til statistikken.

Utsiktene for norsk handelsnæring i årene fremover ser lovende ut, noe utlendingene også har fått med seg. Tilstedeværelsen av utenlandske investorer har historisk vært litt varierende for det norske markedet, men det viser seg at noen dukker opp når noe vesentlig selges. Syndikeringsaktørene har også vært meget aktive i andre

kvartal i år, hvor en stor del av prosjektene ble fulltegnet i rekordfart.

Nedgangen i bankenes marginer på utlån er en av faktorene som har bidratt til at yieldene på de beste eiendommene har gått ned med 50-75 basispunkter uavhengig av sektor. Dette tilsvarer en prisøkning på 10-12,5 prosent isolert sett, siden bunnen i tredje kvartal 2009.

Det har lokket flere selgere på banen, noe som var litt av problemet i fjor.

Nedgangen i yield har vært noe svakere for de mindre bra eiendommene. Dette gjenspeiler seg både i etterspørselen, og i bankenes risikovurderinger; Det har vært omsatt mest gode eien-

dommer i sentrale strøk med lange leieavtaler, og det er fortsatt klart bedre betingelser på lån til såkalt *prime*-eiendom, som er de bedre eiendommene.

Vi tror *prime*-eiendom fortsatt vil oppleve økt etterspørsel de kommende kvartalene, på bakgrunn av utviklingen i utenlandske markeder og fordi fremtidsutsiktene fortsatt er noe usikre. De beste eiendommene har også historisk

vært det segmentet som ligger fremst i markedsutviklingen.

**Utsiktene for norsk handelsnæring i årene fremover ser lovende ut.**

På lang sikt er nok verdiøkningspotensialet noe større på sekundære eiendommer og utviklingsprosjekter - noe markedet foreløpig ikke ser ut til å prise inn.

Eiendomsmarkeder som London og Paris ligger vanligvis foran oss i eiendomssyklusen. Markedet for de beste kontorene her nådde bunnen i første kvartal 2009, seks måneder før vi så det samme skje her hjemme. Siden den gang har yieldene gått ned med henholdsvis 125 basispunkter i London og 100 basispunkter i Paris for disse beste kontoreiendommene, noe som tilsvarer en verdiøkning på henholdsvis 30 prosent og 22 prosent, om man da ser bort fra andre verdidrivere som for eksempel markedsleien.

På samme tid har vi hatt en skuffende verdiøkning på 10 prosent i Norge, selv om fallet ikke har vært like bratt her hjemme. I London og Paris har verdioppgangen i realiteten vært enda kraftigere tatt i betraktning at leieprisveksten allerede startet sist vinter, noe vi mener vi skal kunne verdivjustere for her hjemme i løpet av året.

