

NÆRINGSEIENDOM 2021



NÆRINGSEIENDOMSMARKEDET I BERGEN

- LEIEMARKEDET
- TRANSAKSJONSMARKEDET
- HVA SKJER I BERGEN SENTRUM?

LEIEMARKEDET

Hva vi sa om leiemarkedet i 2019

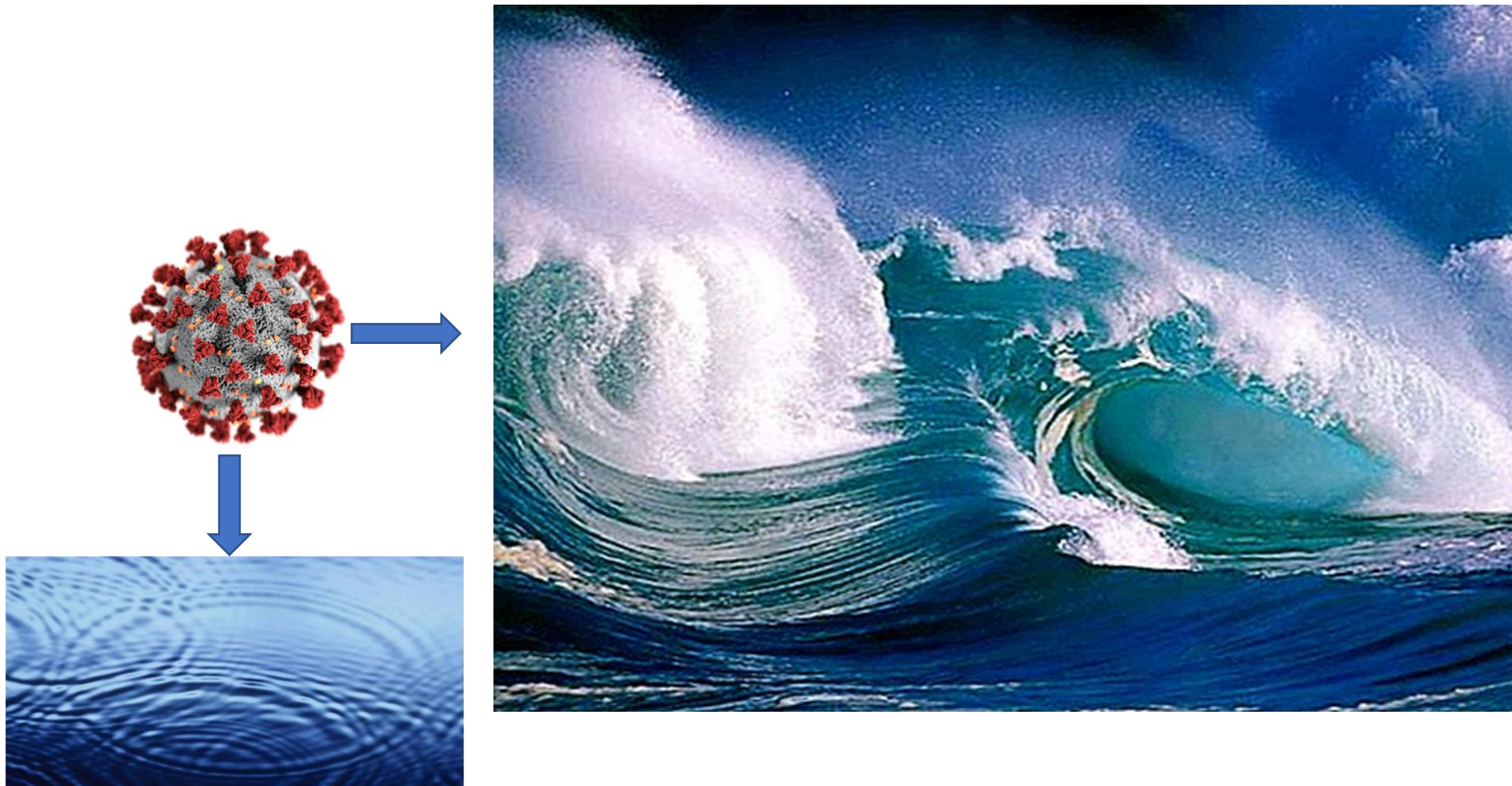
«kun små krusninger»

Hva påvirker leiemarkedet?

- Arbeidsledigheten
- Boligmarkedet
- Konvertering
- Nybygg
- Oljeprisen
- Tilgang til driftskapital
- Renteendringer
- Forventninger til fremtid
- Omstillinger/coworking/robotisering
- Ledighet
- Uventede faktorer – Covid 19



Covid 19, mars 2020 – hva skjer nå?



De første reaksjonene

- Kaos i heimen (hjemmekontor, hjemmebarnehage, hjemmeskole.....)
- Frykt for arbeidsplasser
- Høy arealledighet
- Hjemmekontor ville bli normalen
- Reduksjon åpne arb.plasser – økning cellekontorer
- Teams o.l. var fremtiden
- Reisevirksomhet kraftig reduseres

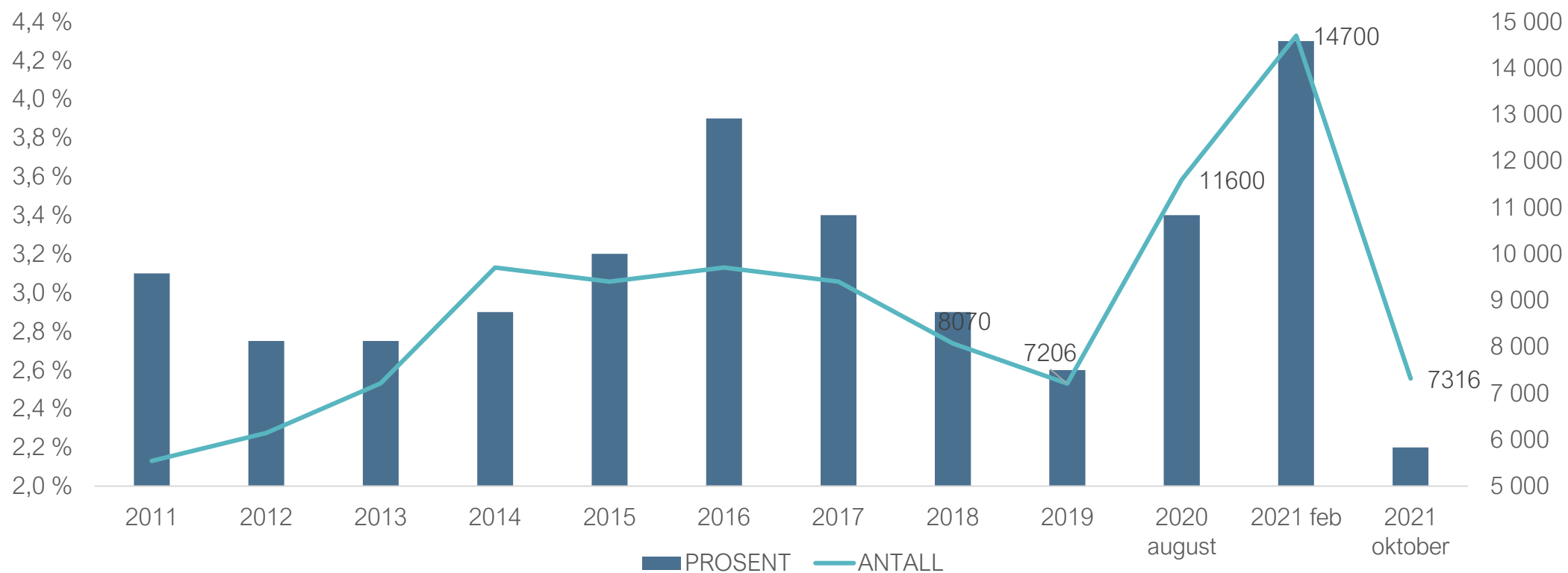


«Onsdag kveld ga Telenor-sjef Sigve Brekke beskjed til alle ansatte om de framover kunne jobbe hvor de ville og ikke trenger å møte fysisk på arbeidsplassen.» Juni 2020

....og noen andre problemstillinger



Arbeidsledighet Vestland



- Ledigheten er nå mindre i Vestland Fylke enn før Corona slo til
- 2,2 % - 7 300 uten arbeid – «tilnærmet full sysselsetting»

Arealtilførsel



Fantoftparken
6.500 m²



Bergen Business Park
6.000 m²



Kilen
2.500 m²

2021

Arealtilførsel



Olav Kyrres gate 22
9.500 m²



Lungegårdskaien 42
6.000 m²



Buen
14.500 m²

2022

Arealtilførsel



Kronstad X
12.000 m²



Krohnen
6.200 m²



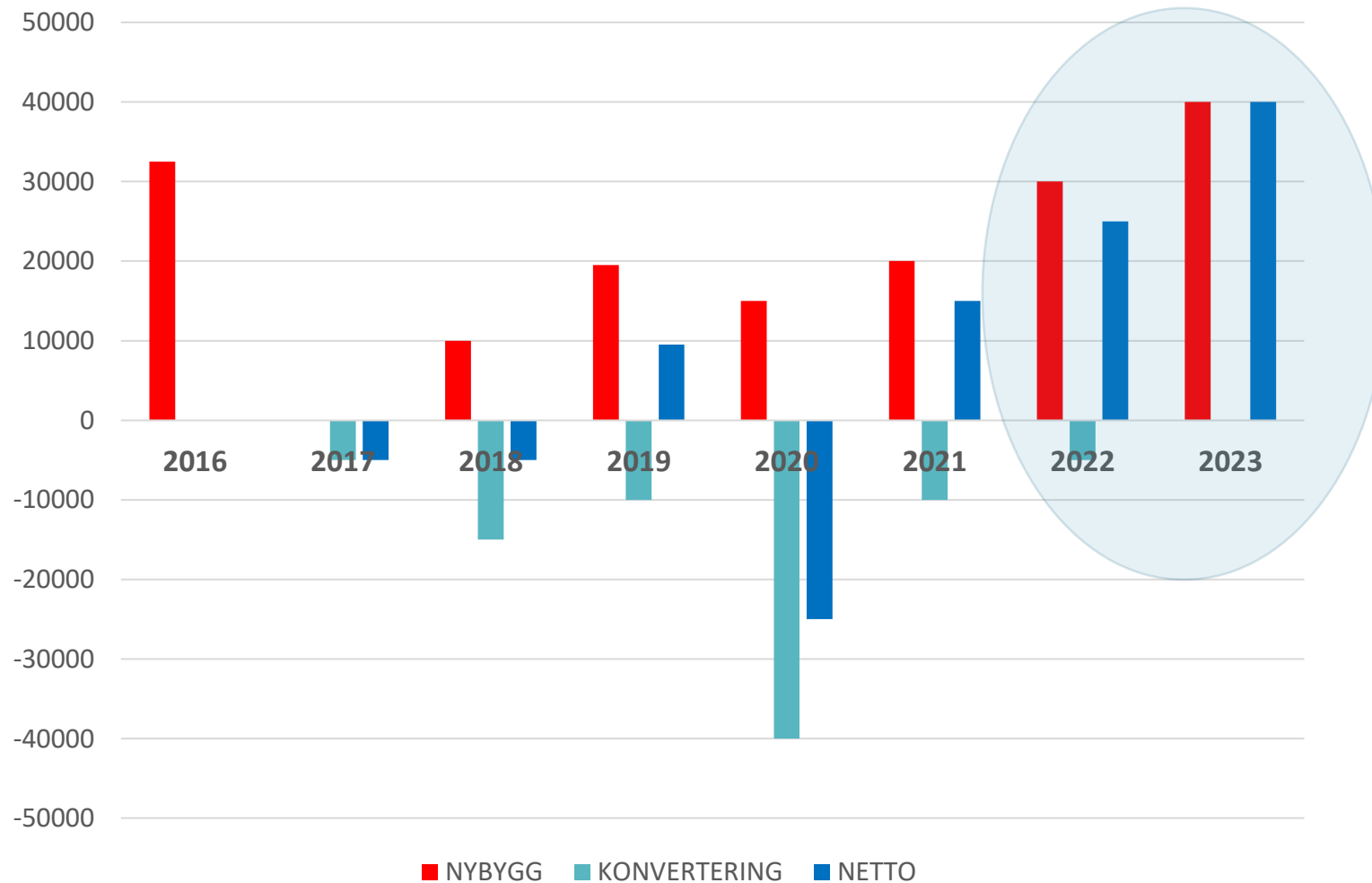
Fylkesbygget
27.000 m²



Nygaarden
12.000 m²

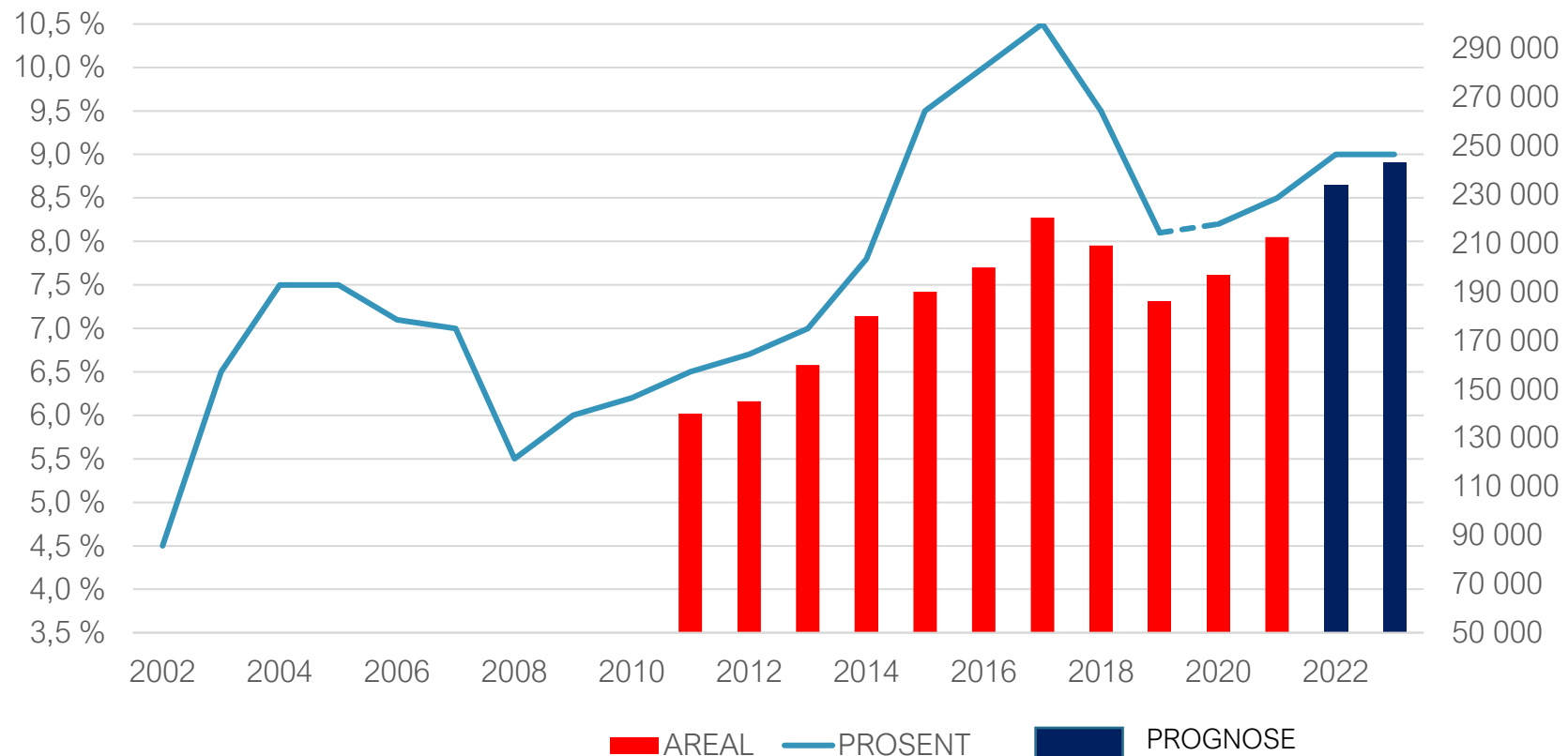
2023

Arealendring 2016 - 2023

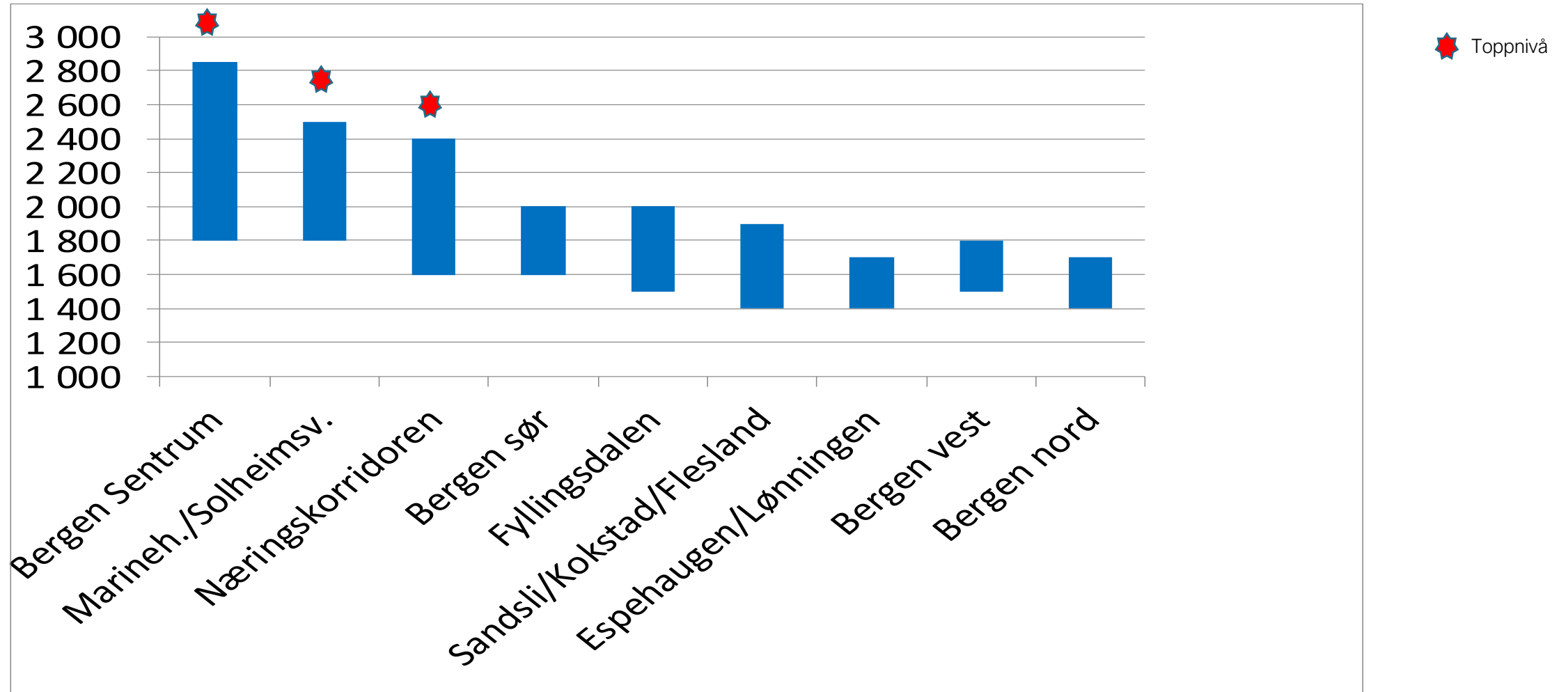


- Konvertering til bolig avtar, aktuelle og gode objekter blir færre
- Areal nybygg = netto tilførsel av areal
- Presser leiemarkedet

Kontorledighet Bergen



Leiepriser – Oktober 2021



Leienivå nybygg – noen eksempler



Bergen Business Park

ca. NOK 1.800 – 1.900



Fantoftparken

ca. NOK 2.000 +



Fylkesbygget (Nordre Tårn)

ca. NOK 2.500 – 3.100



Kilen

ca. NOK 2.400 – 2.600

Leienivå nybygg – noen eksempler



Buen

ca. NOK 2.500 – 2.600



Nygaarden

Høyt prisnivå



Kronstad X

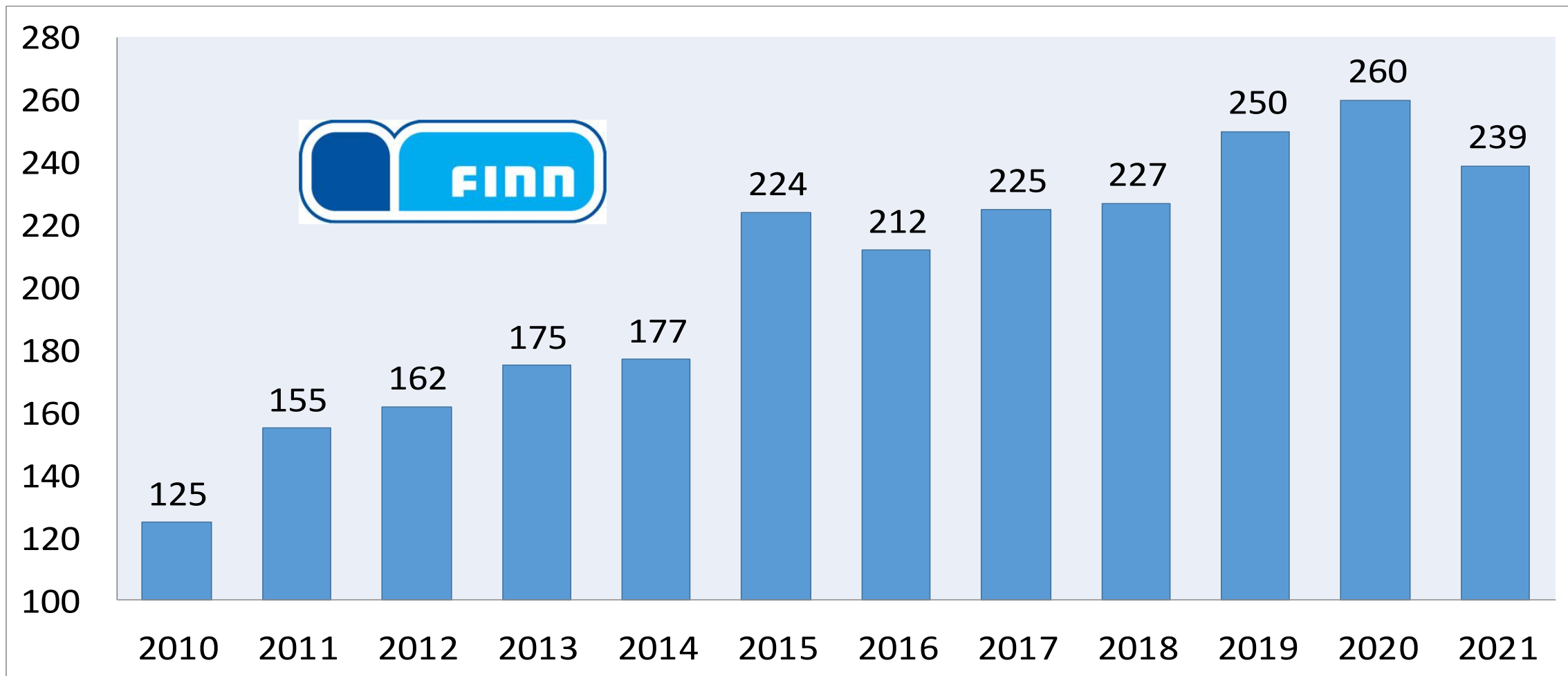
estimert ca. NOK 2.300 – 2.500



Krohnen

ca. NOK 2.700 – 2.800

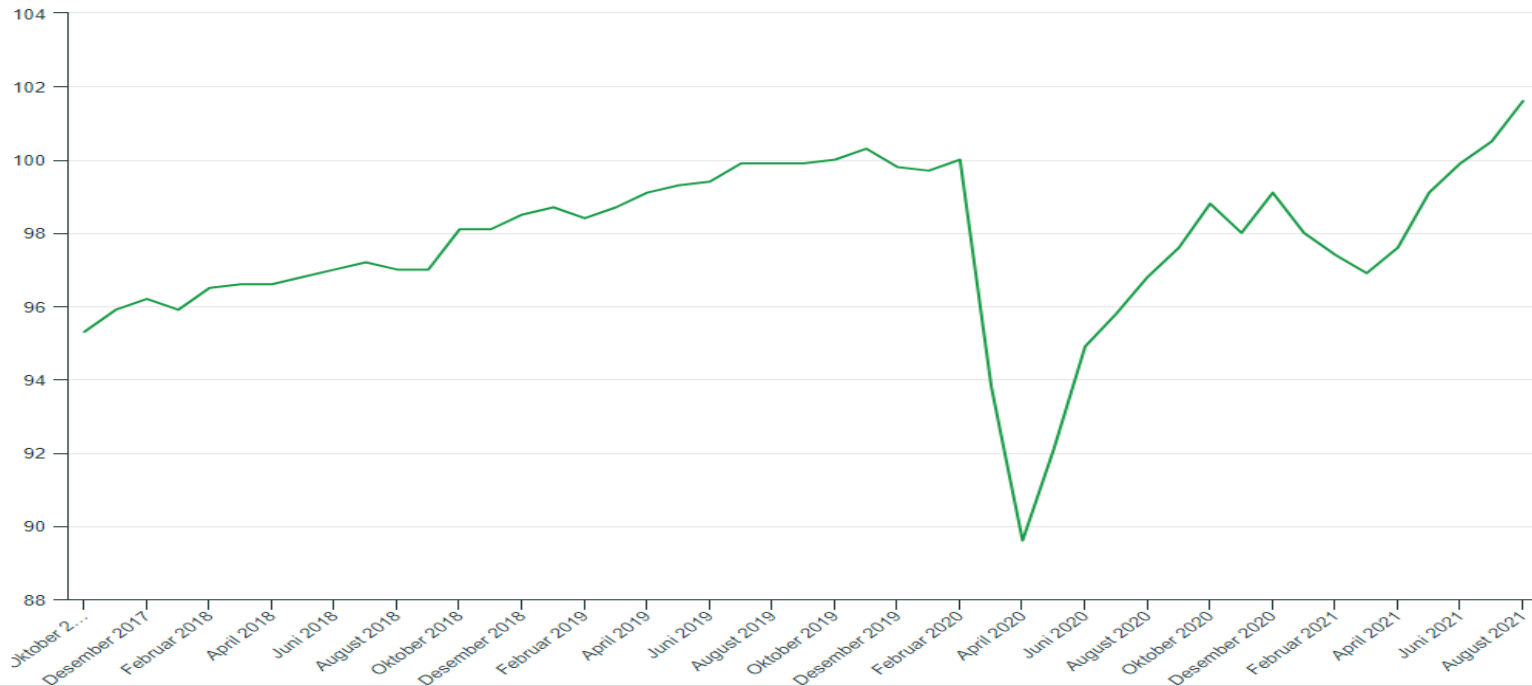
Leiemarkedet - "FINN – indeksen"



BNP – Bruttonasjonalprodukt = verdien av hva som produseres

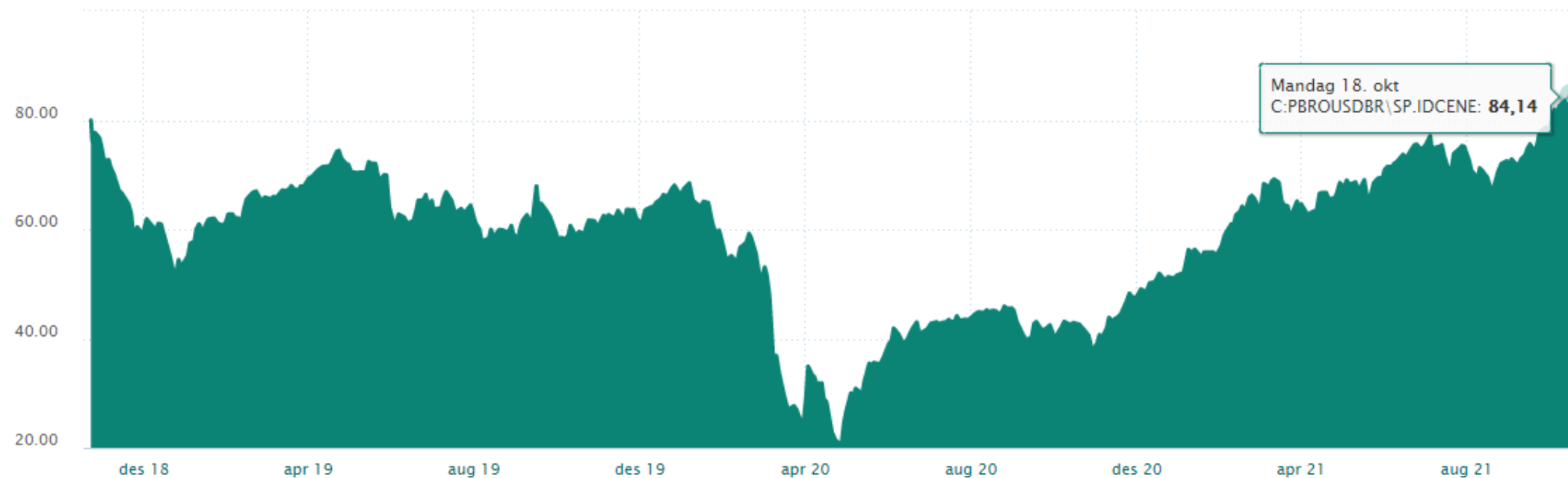
Økonomi

BNP for fastlands-Norge. Indeks, februar 2020=100



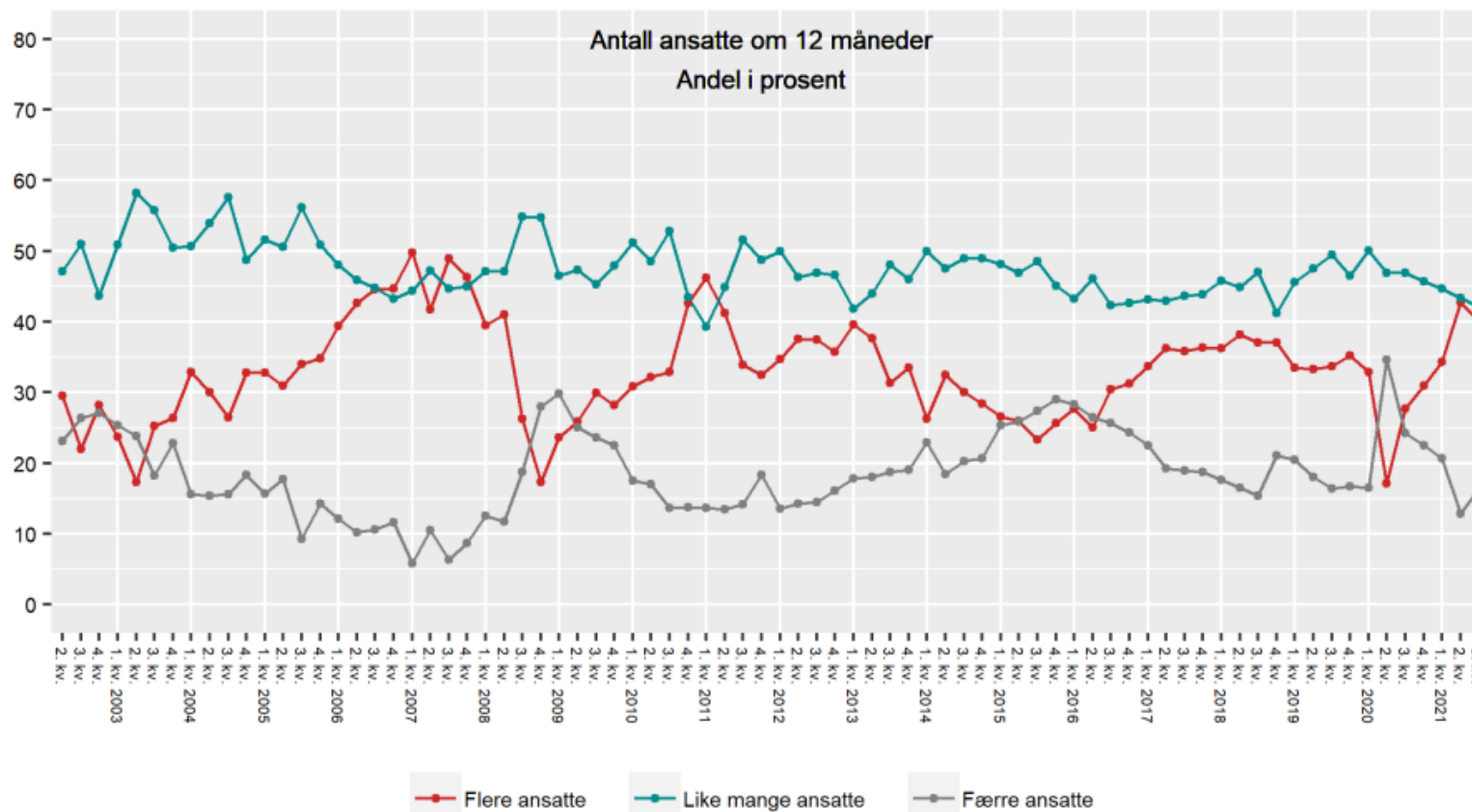
Oljeprisen – Brent Oil

- Nivå april 2020 ca. \$ 20 pr. fat.
- Nivå oktober 2021 ca. \$ 85 pr. fat.



Norges Bank sin forventningsundersøkelse – 3 kvartal 2021

Tror du bedriften om 12 måneder vil ha flere ansatte enn i dag, like mange eller færre ansatte?



Arealbehovsundersøkelse høst 2021

- 65% av leietakere på søk opplever vekst i antall ansatte. Dette er over snittet – litt lavere enn i fjor men høyere enn 2019.
- I snitt og sum søker leietakerne på flyttefot 1% større areal enn de flytter fra. Dette er nesten likt med fjoråret, som også var påvirket av pandemien.
- 13% av leietakerne skal sitte på mindre areal per ansatt enn før – dette er rekordlavt, og enda lavere enn fjoråret. 73% skal sitte like spredt/tett som før.
- 66% av leietakere på flyttefot sier at pandemien ikke har påvirket arealsøket deres – mot 40% i fjor.
- 30% sier at pandemien har påvirket arealsøket deres i negativ retning, mot 43% i fjor.

Kilde: Akershus Eiendom, Oslo

Oppsummert

- Arealreduksjon utfordrende før reforhandling (bindende leiekontrakter).
- P.t liten effekt på arealbruk/-behov som følge av Covid 19.
- Endring i trender (arbeidsmåter) ikke målbare ennå – vil bli tilpasset hos den enkelte bedrift.
- Lite konvertering som påvirker ledigheten.
- Ferdigstilte og pågående byggeprosjekter vil påvirke ledighet og leiepris (primært i fraflyttede bygg).
- Større gap mellom leiepris i nye bygg og øvrige kategorier.
- Sterke/solide aktører tåler ledighet over noe tid.

TRANSAKSJONSMARKEDET

Hva sa vi i 2019?

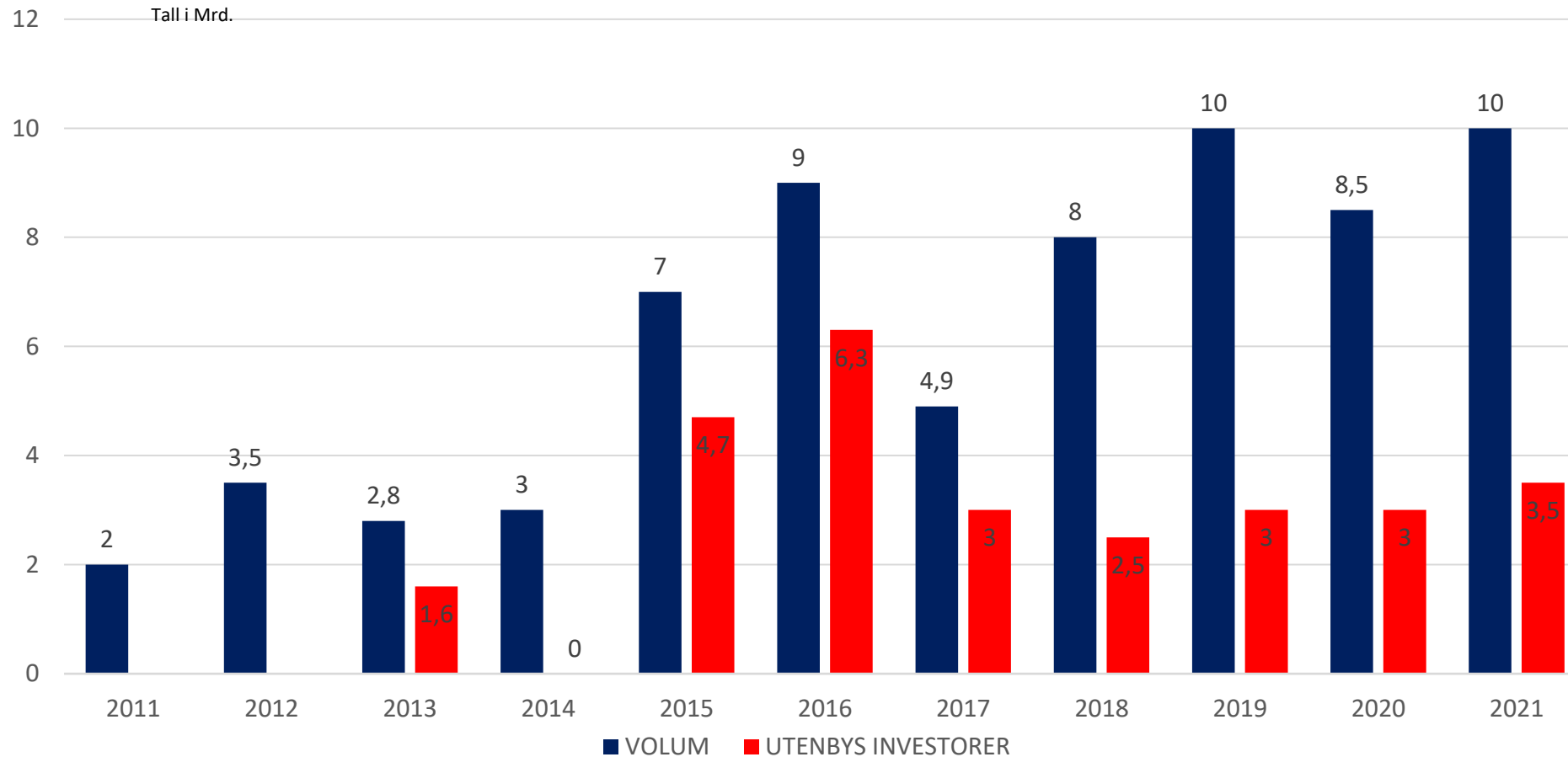


Hva tror vi i 2022?

Prime yield!

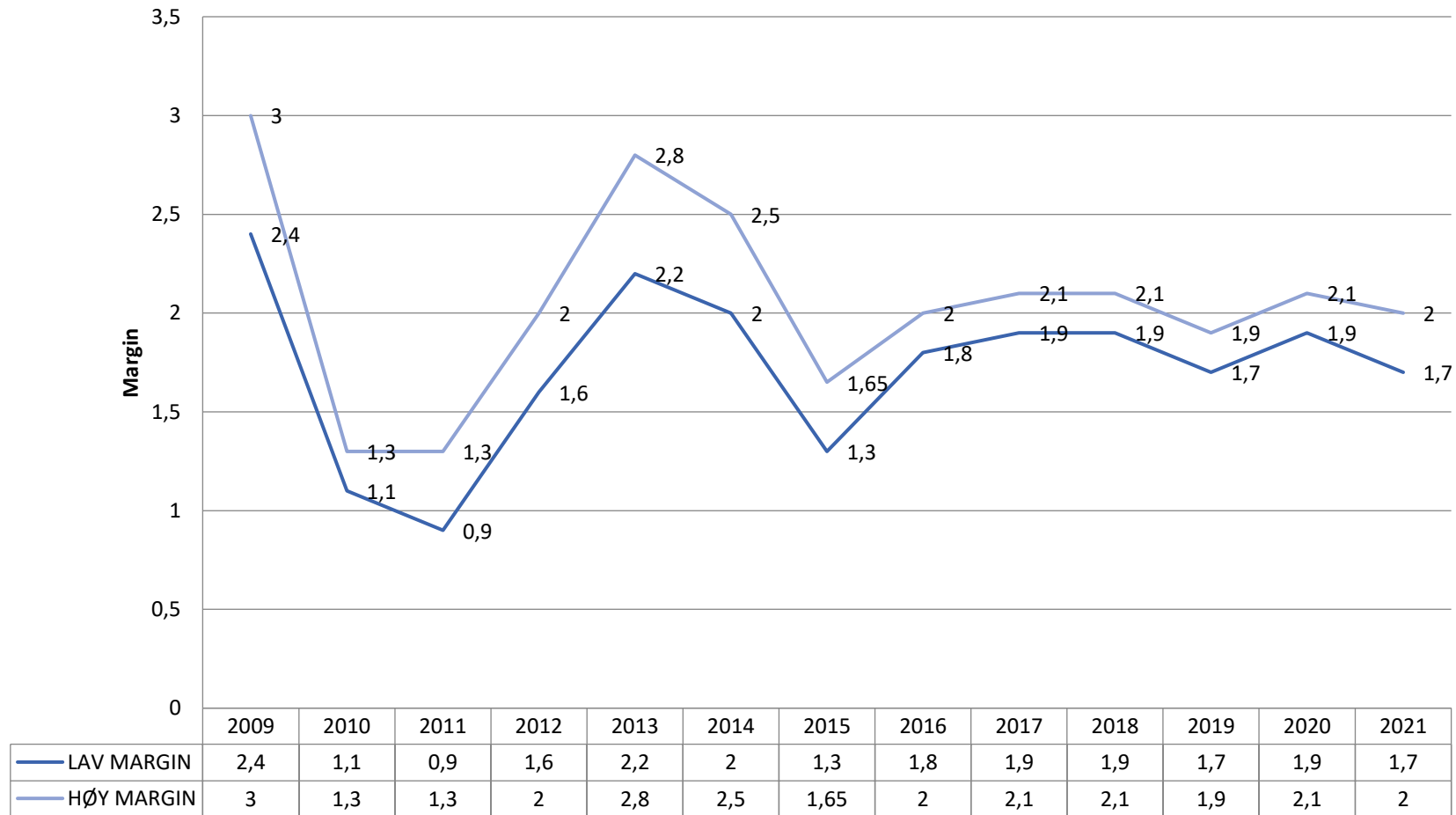
2017					
4,75 %	2018				
	4,60 %	2019			
		4,4 %			
			2020		
			4,0 %	2021	
				3,75 %	
					2022
					3,90 % - 4.0 %

Transaksjonsvolum 2021 – ca. MRD 12 (rekord)

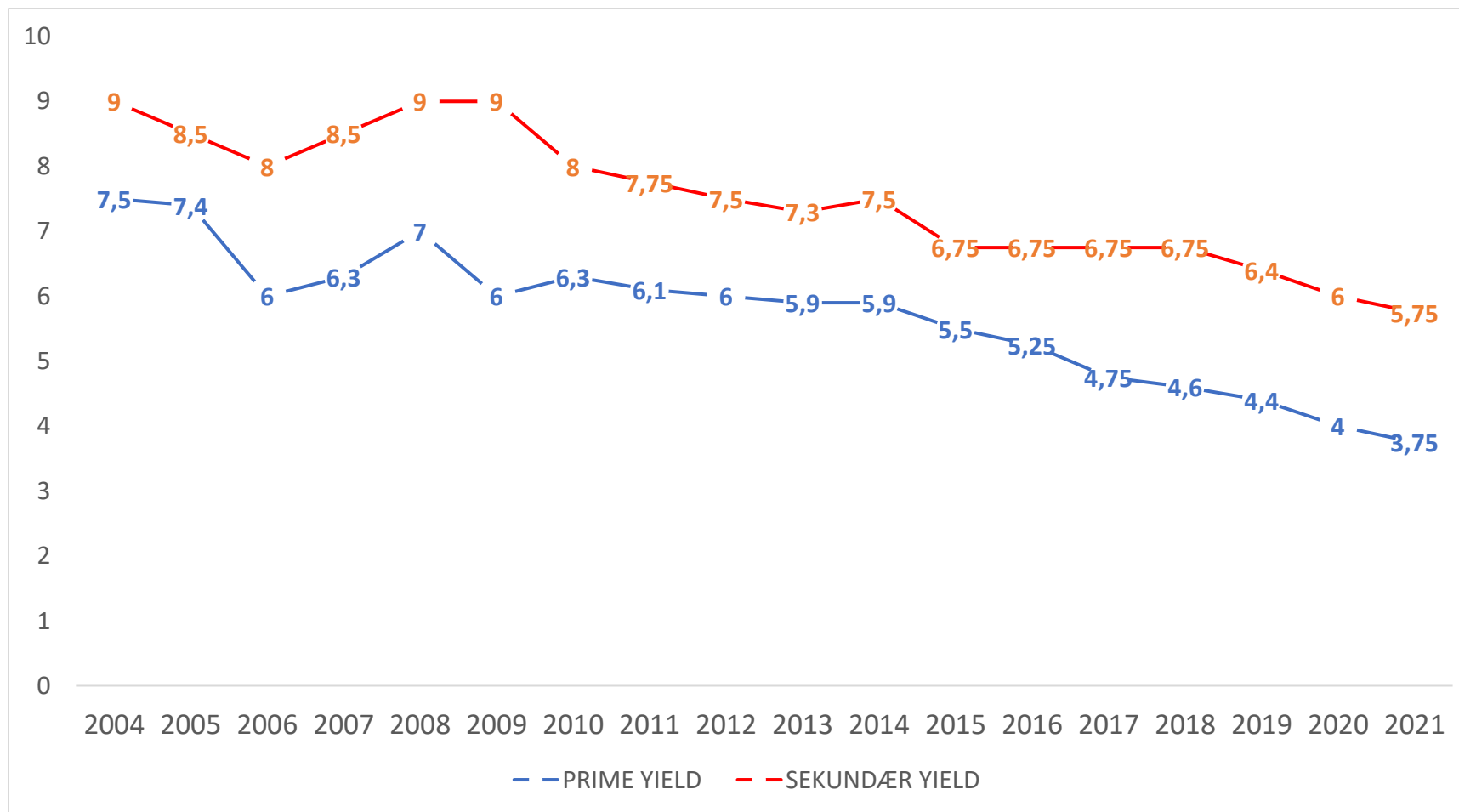


I 2021 ble ABP/Mongstad solgt for vel MRD 5. Dette er ikke medtatt i ovennevnte volum.

Bankenes marginer



Yieldnivåer



Ytrebygdsvegen 215



Torgallmenningen 3A

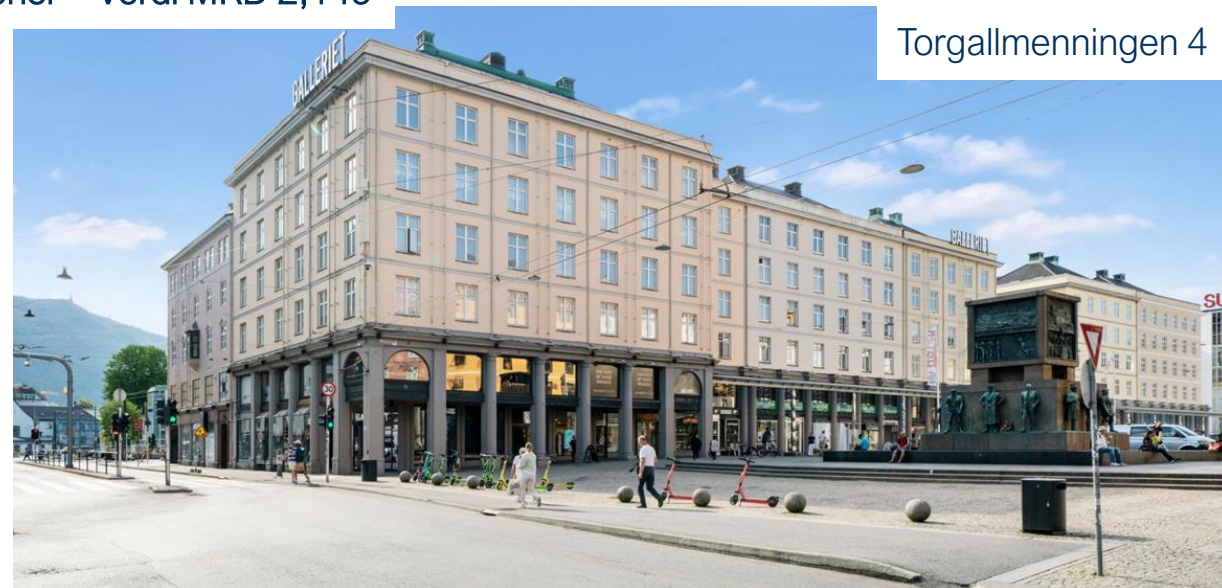


Noen utvalgte transaksjoner – Verdi MRD 2,145

Fabrikkgaten 3-5



Torgallmenningen 4



Oppsummert

- Betydelig investeringsvilje
- Stabilt økonomisk bilde – ingen brems nå
- Arbeidsmarkedet er tilbake – mangel på arbeidskraft i mange bransjer
- Banker er utlånsvillig – krav til betydelig egenkapital (30 – 40 %)
- Første renteheving fra Sentralbanken på lenge
- Effekt av høy KPI?
- Investeringsinteressen i handelsegmentet er økende
- Aurora etablert og har investert nærmere MRD 5 i kjøpesentersektoren
- Forbrukerne har spart mye (MRD 250) i coronaperioden → økt forbruk!!

HVA SKJER I BERGEN SENTRUM?



Avgrensning Bergen sentrum



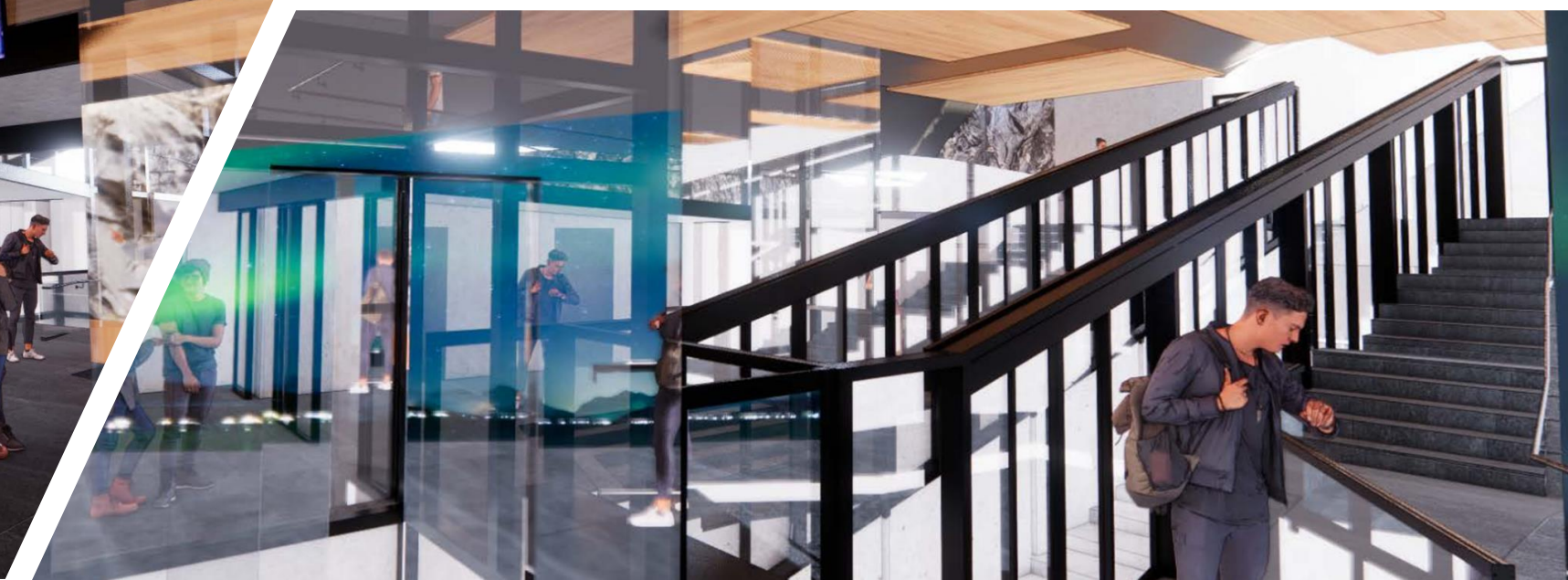
Bontelabo

- Revitalisering av Bontelabo
- Godkjent regulering fra 2017
- Dekker «alle» formål

Fløibanen 2022

FAKTA – 5. generasjon Fløibanen

- 33% kapasitetsøkning, fra 80 til 120 gjester
- Øker hastighet fra 6 m/s til 7 m/s.
- Universell utforming av alle stasjoner
- Tilpasning på øvre stasjon med inngang og utgang for reisende på hver side av hovedbygget
- Ombyggingen gir muligheter for å kjøre førerløse baner om/når Statens Jernbanetilsyn gir tillatelse til det. Da opererer en vognfører banen fra maskinrom på øvre stasjon.

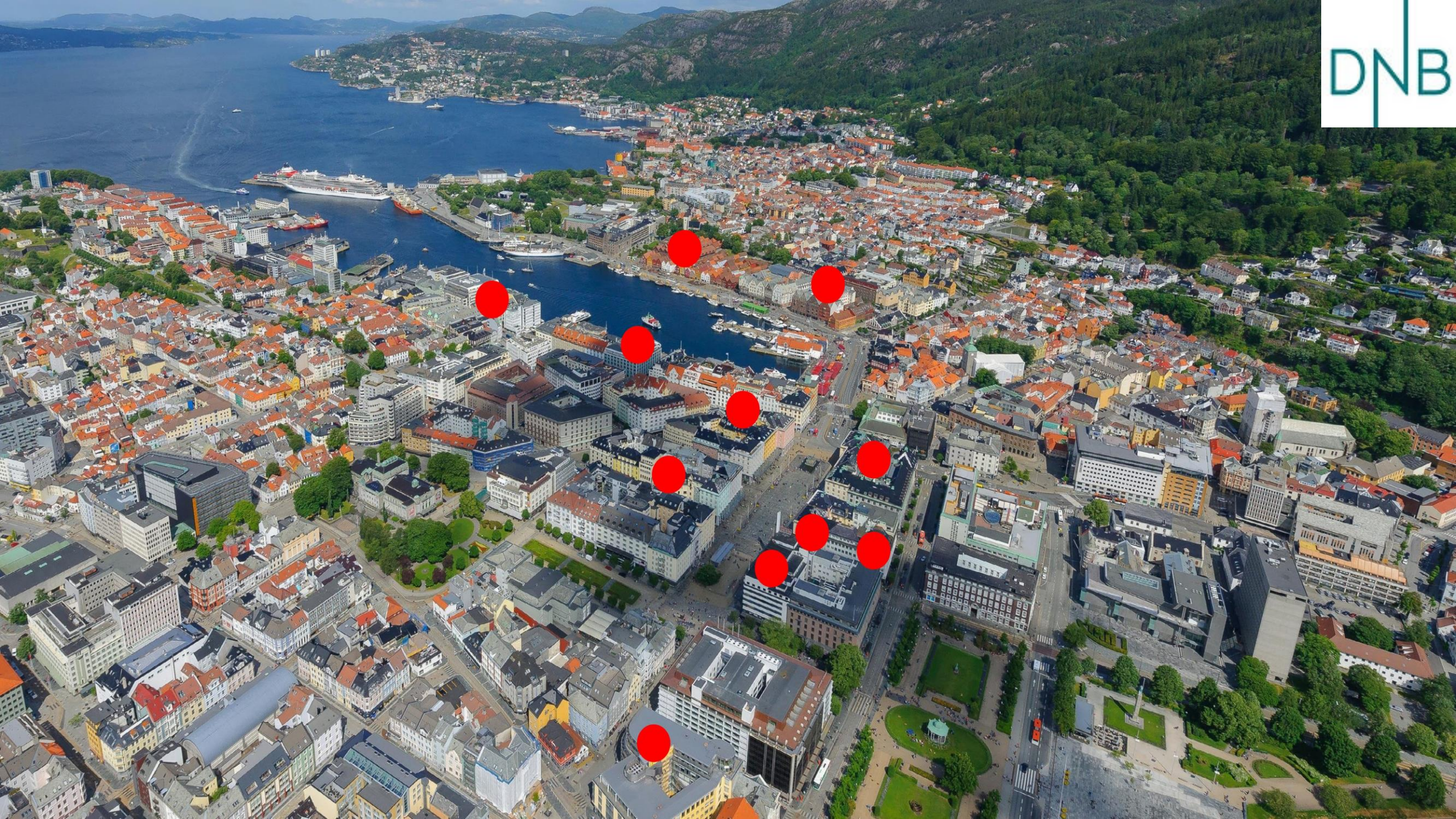




**VI INVESTERER I BERGEN FORDI VI MENER DETTE ER SENTRUM AV DEN
MEST SPENNENDE OG FREMSTIDSRETTEDE REGIONEN I NORGE.**

**HER HAR VI EN STERK BASIS I LOKALKUNNSKAP, KOMPETANSE OG
REALVERDIER FOR VIDERE VEKST OG EKSPANSJON.**





Krinkelkroken 1

- Nyinvestering januar 2020
- Ca. 10.000 m²



Sundtbygget

- Totalrehabiliteres i 2022/2023
- Topp moderne kontor- og butikklokaler med høy miljøstandard
- Målsetting Breeam NOR Excellent





Markeveien 1 B/C

Totalrehabiliteres

Tilbakeføring fasade front/Ny fasade bakgård

Nye tekniske anlegg

Oppgradering innvendige arealer
Energiklasse B

Breem NOR Very Good

Strandgt 4

Totalrehabilitering kontorer

Fasade /Tak

Alle tekniske anlegg

Innvendige arealer

Garderober/sykkelparkering

Energiklasse B

Breem NOR Very Good





VESTENFJELDSKE
EIENDOM

Vi satser på sentrum. - Vi tror fortsatt at mange vil leie kontorer.

Nytt byfornyingsprosjekt



CASTBERG-
KVARTALET



Prosjektpresentasjon

August 2021
ARTEC

Byfornyingsprosjekt Vaskerelven 39 - vinner av Bergen kommunes Arkitektur- og byformingspris 2020





MAGIC
N O R W A Y

Kløverhuset

- Utvider med hotellrom også i 2. – 4. etasje
- Totalt 160 rom etter utvidelse
- Handel i deler av 1. etg. mot Strandgaten og i underetasje mot Strandkaien



MAGIC
NORWAY

Xhibition

Visjon:

- Utvidelse med 14.200 m²
- 302 nye hotellrom – totalt 357 rom
- Nye restauranter
- Videreføre handel

MAGIC ARENA

KULTUR - KONSERTER - UNDERVISNING - SKOLE - KONFERANSER - EVENTS - MESSER



Tanks skole

Venter på bruksendring til nytt formål

MAGIC
N O R W A Y



Nordea

Olav Kyrres gate 22

- Full rehabilitering – ferdig 2021
- BREEAM Excellent
- Ca. 10.000 m²
- Nordea største leietaker
- Kantine, sykkelparkering, trimrom

Dikkedokken/Kjøde-tomten



BERGEN
KOMMUNE

Fra



Til?



Bergen kommune blar opp 153 millioner kroner for byens nye kulturarena

Kulturkvartalet Verftet skal romme konsertsaler, visningshaller, teatersaler og urbane spiseplasser.

Kilde: bt.no



E | G | D



J BERSTAD EIENDOM AS

EGD Property og OBOS skal reise om lag 100 leiligheter i sjøfronten ved det gamle TV2-bygget i Nøstegaten 72-74.

J Berstad Eiendom skal bygge 150 boliger i Nøstegaten 78 og i Carte Blanche-bygget. Sentrumsområdet er tenkt ved Bjørgeboden, som sammen med Dokkhuset skal bevares.

Regulering pågår.



E | G | D

LAB
Eiendom

EGD Property og LAB Eiendom vil transformere Baneveien 16 til et «high-end» kontor- og leilighetsbygg med restaurant i 1. etasje.





Wikborg Rein flytter inn i 4. – 7. etasje



BERGEN
KOMMUNE

Sentralbadet

Teatergaten 37

- Ombygging eksisterende bygg 6.145 m² til scenekunsthuss for blant annet Carte Blanche og BIT Teatergarasjen
- Påbygg på 4 etasjer – 3.600 m² - til kontor



DOKKEN 2050 –

TRANSFORMASJON FRA GODSHAVN TIL NY BYDEL



BERGEN
KOMMUNE



Dokken

- Ca. 200 - 250 dekar frigjøres
- Ny bydel for bolig, næring, kultur, service og rekreasjon
- **Havforskningsinstituttet, Fiskeridirektoratet, Akvariet**
- Oppstart regulering 2022
- Utbyggingspotensial 490.000 m²?

REISELIV

UNDERVISNING

DET NYE AKVARIET

NÆRINGSLIV

FORSKNING/
FORVALTNING

FORMIDLING OG
LÆRELYST FOR
HAV OG HELSE

MEDIE

TEKNOLOGI

INNOVASJON

Nye Akvariet

«Nye Akvariet blir noe helt annet enn det vi kjenner i dag, og skal ved hjelp av kunnskap, teknologi og moderne løsninger styrke Bergen som verdens havhovedstad, og være en grunn i seg selv for turister til å besøke Norge.»



UNIVERSITETET I BERGEN

Dokkeveien 10

- Regulering pågår
- Ca. 8.000 m².
- Byggestart 2024/25
- Kontor/undervisning



GRIEGKVARTALET

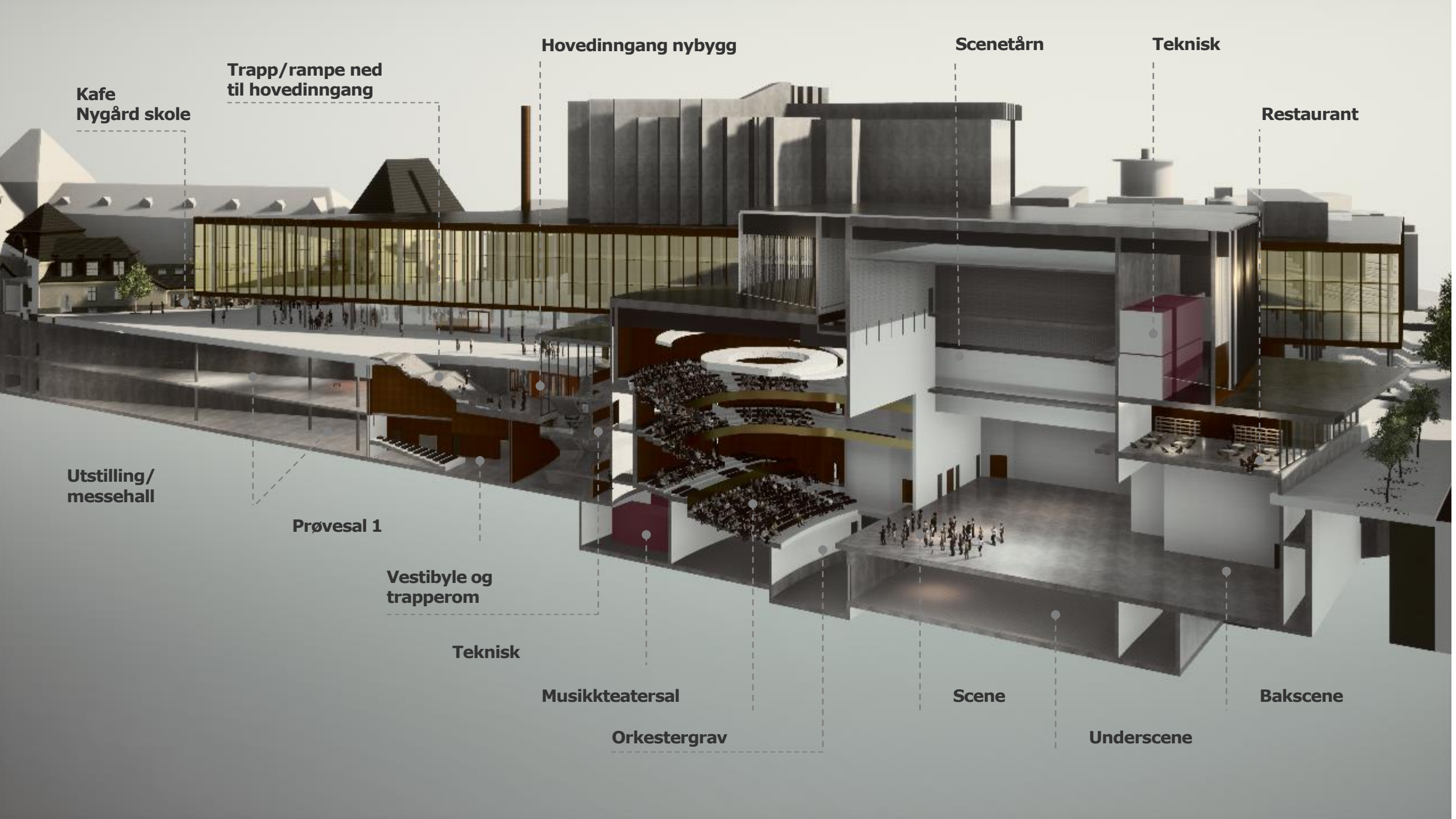
ET MUSIKKTEATER FOR ALT OG FOR ALLE



Optimistisk ferdigstilt i 2028.

Offentlig finansiert prosjekt med mulighet for privat deltagelse.

Planleggings- og utredningsfase hovedsakelig finansiert med private midler.



Kafe
Nygård skole

Trapp/rampe ned
til hovedinngang

Hovedinngang nybygg

Scenetårn

Teknisk

Restaurant

Utstilling/
messehall

Prøvesal 1

Vestibyle og
trapperom

Teknisk

Musikkteatersal

Orkestergrav

Scene

Underscene

Bakscene



Bergen Byarena

- Byarena med kapasitet til min. 10.000
- I tillegg 800 boliger
- Hotell samt en del handel/næring

Fremdrift

Høst 2021 Avtale grunnerverv, vedtak byrådet planprogram

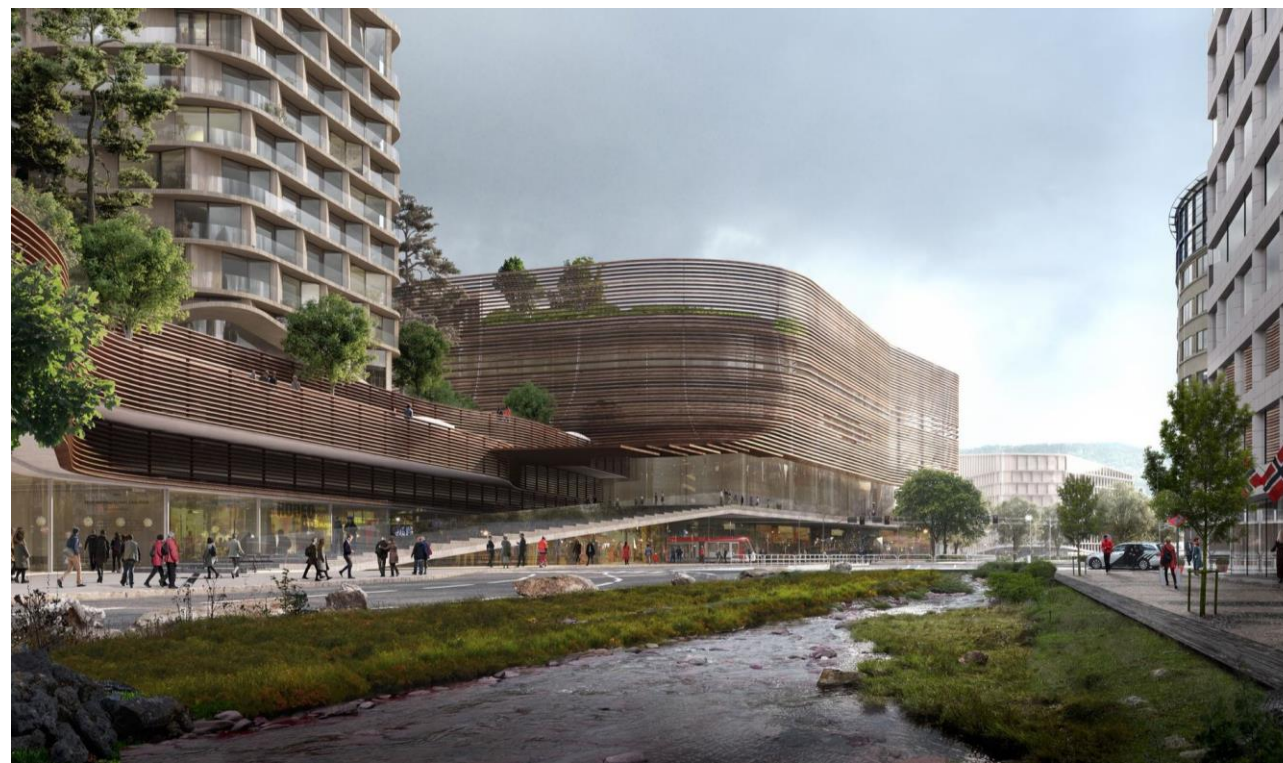
Vår 2022 Arkitektkonkurranse

Sommer 2023 Vedtak reguleringsplan

Sommer 2024 Byggestart

2026/2027 Åpning

2028 Håndball EM





Vestland
fylkeskommune



Agnes Mowinckels gate 5

- Ca. 27.000 m²
- Ca. 1.100 – 1.200 arbeidsplasser
- 30 p-plasser i underetasje
- BREEAM Excellent

Fremdrift

- Byggeperiode mai 2019 - oktober 2022
- Innflytning/åpning våren 2023





Lungegårdskaien 42

- Ca. 6.000 m²
- Breeam Excellent
- Ferdigstillelse Q4 2022





Lars Hilles gate 25

- Under regulering

Visjon:

- Det mest miljøvennlige bygget i Bergen.

Nygårdsgaten 91-93

- Ca. 12.000 m² over 7 etasjer
- Breeam Excellent
- Ferdigstillelse desember 2022

Fullservice eiendom rett ved bybanestopp. Kontorbygg med utadrettet virksomhet på gateplan.

Antar 50% utleiegrad før nyttår.



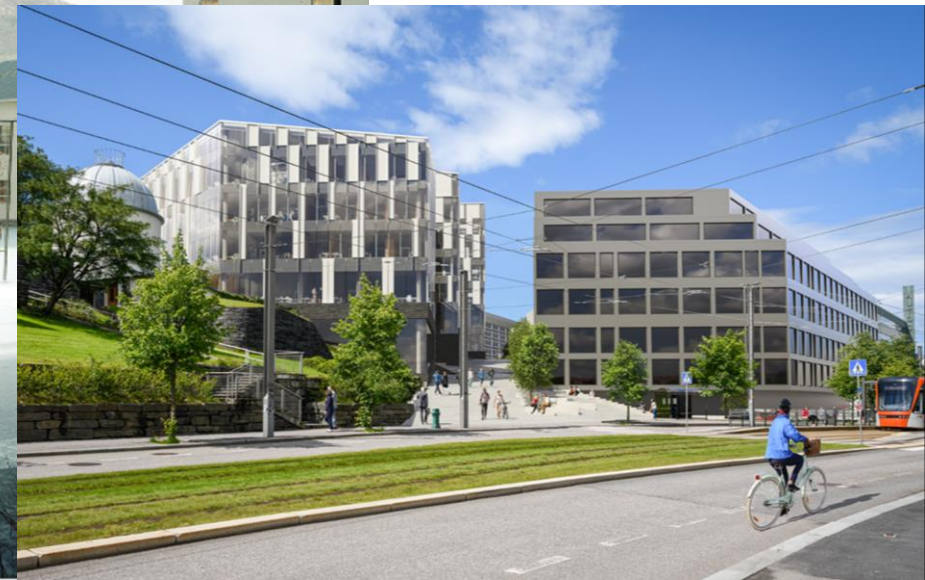


UNIVERSITETET I BERGEN



Allégaten 64

- Godkjent regulering
- Ca. 18.000 m²
- Byggestart 2023
- Forskning/undervisning



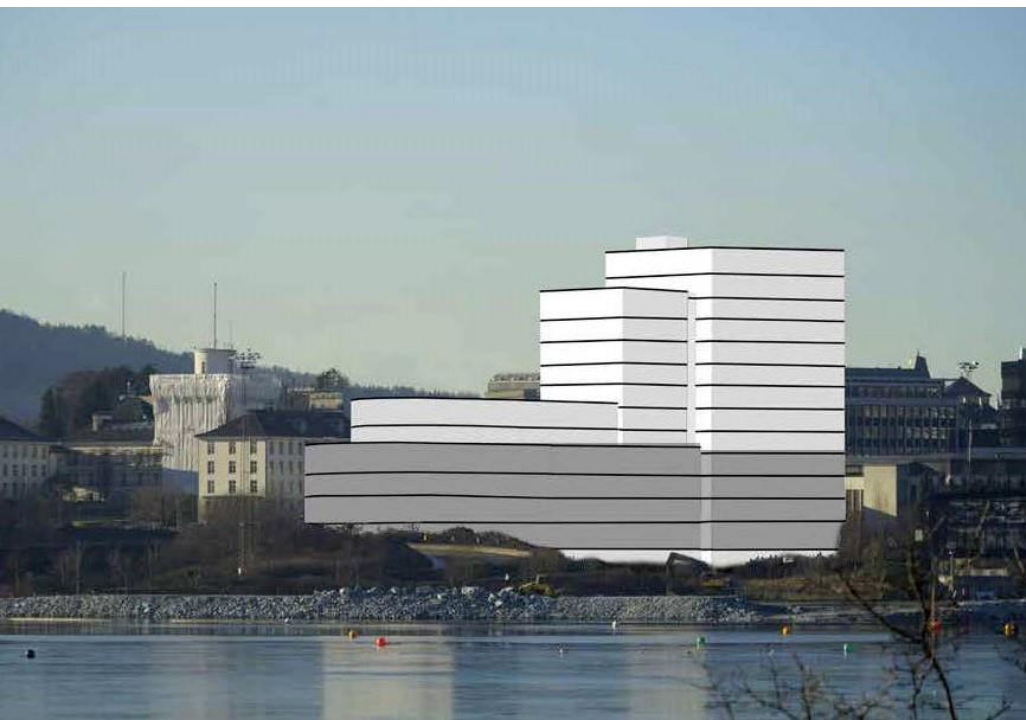
Nygårdsgaten 114

- Reguleringsplan på begrenset 2. gangs høring
- Tilførsel nytt areal ca. 18.500 – 20.000 m²
- Kontor samt utadrettet på gateplan
- Byggestart om ca. 5 år?



Eksisterende ↑

Ny ↓





Marineholmen Forskningspark

- Under regulering.

Nye arealer:

- Næring ca. 50.000 m²
- Bolig ca. 28.000 m² (BRA)

Andre aktører som satser på sentrum

MNG HOLDING



Theodor Eiendom AS

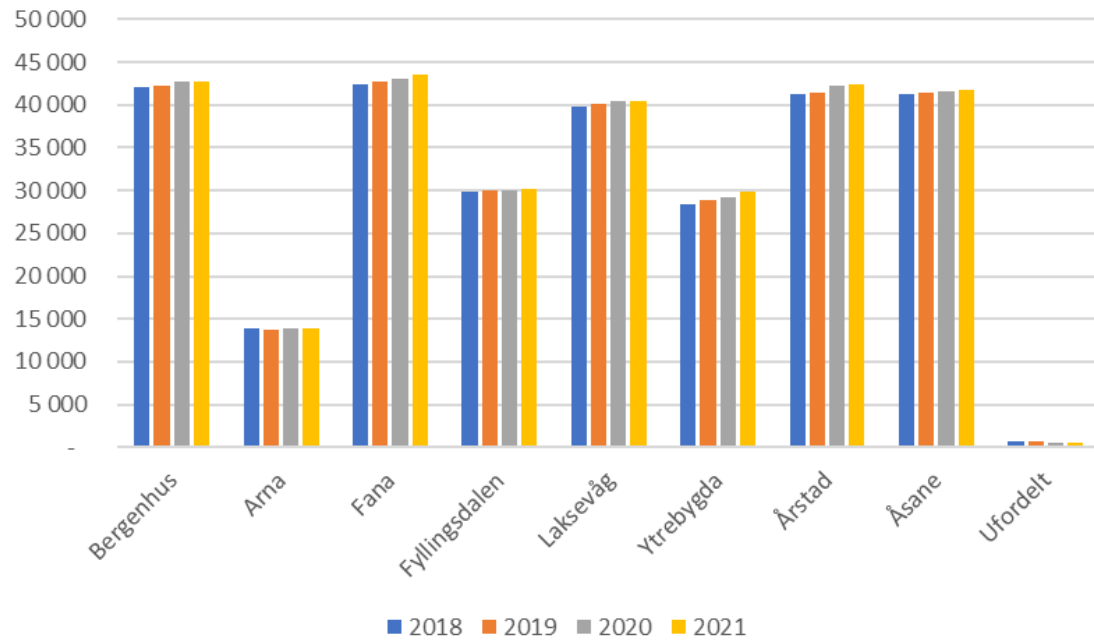
Elljodd Holding AS

Friele Eiendom AS

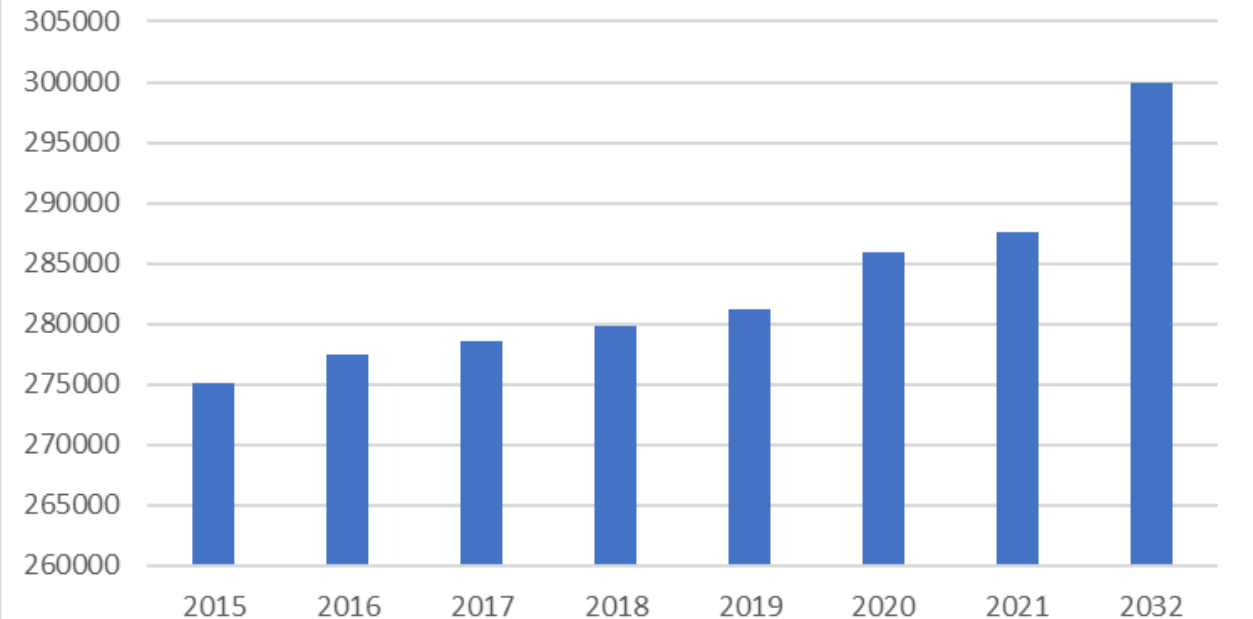
Bhg Eiendom AS

Befolkningsutvikling Bergen

Befolkningsutvikling Bergen - bydelene



Befolkningsutvikling Bergen kommune



Kilde: Bergen kommune/SSB

Bergen sentrum - oppsummert

- Stor tro på sentrum blant eiendomsbesitterne
- Mange konkrete planer – ikke luftslott
- Noen tidkrevende prosjekter, men kommer
- Sterk fokus på bolig – potensielt nærmere 5.000 leiligheter
- Nye moderne kontorbygg
- Byarena (synergier)
- Reguleringsmyndighetene må være med på laget
- BERGEN SENTRUM HAR EN LYS FREMTID!!



Inspirasjon til byutvikling?



Fortetting bolig



Miljøriktige kontorbygg



Kulturhus



Handel

KYTE

NÆRINGSMEGLING

Kanalveien 7
5068 BERGEN

Tlf. 55 99 19 00

www.kyte.no