

Citykonferansen Bergen 03.05.2017



Næringseiendomsmarkedet i Bergen

KYTE EIENDOM

NÆRINGSMEGLING

Kyte Eiendom Næringsmegling

Velkommen til Kyte Eiendom!



ANSATTE



Lars Morten Kyte
DAGLIG LEDER/ PARTNER

M: 913 17 522
E: lars@kyteeiendom.no

[CV](#)



Geir Nordstad
SENIORMEGLER/ PARTNER

M: 947 93 870
E: geir@kyteeiendom.no

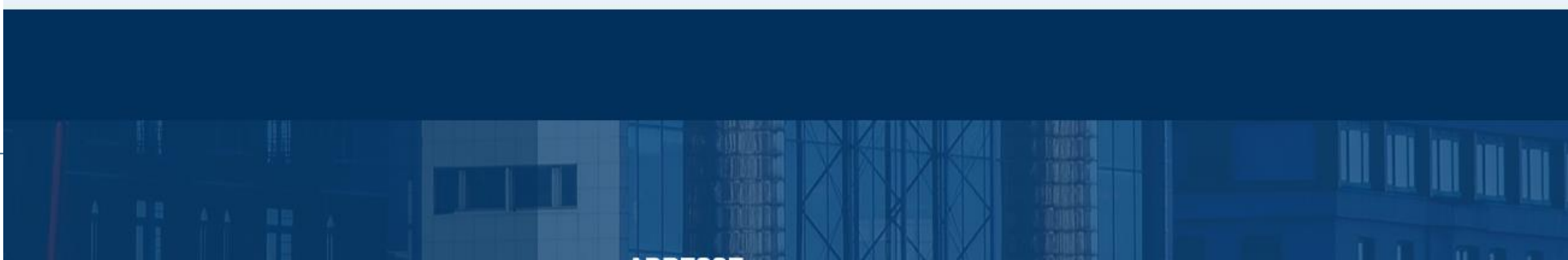
[CV](#)



Trond Lehmann Syversen
FAGLIG LEDER/ PARTNER

M: 481 71 315
E: trond@kyteeiendom.no

[CV](#)



Positiv næringsutvikling

KLYNGEBYEN



Byggeprosjekter

- **Kontorbygg neste 2 år**
- **Konvertering**

Leiemarkedet

Hotellmarkedet

Transaksjonsmarkedet

BYGGEPROSJEKTER

Kontorbygg neste 2 år

Marineholmen - Lanternen



Areal: 6.500 m²

Ferdig: 2018/2019

Type: Kontor

Utbygger: GC Rieber Eiendom

Kronstadparken - Vinkelbygget



Areal: 9.000 m²

Ferdig: «Realisering innen kort tid»

Type: Kontor

Utbygger: Bara Eiendom

Kokstad - Fellesbygget



Areal: 5.100 m² (Kontor ca. 3.300 m² - handel ca. 1.800 m²)

Ferdig: Vår 2018

Utbygger: West Coast Invest AS

BYGGEPROSJEKTER

Konvertering

Konvertering – ikke bare til bolig



Bøhmergaten 42/44
Hotell – 217 rom – 2016/2017



Deler av Kløverhuset
Hotell – 43 rom + – 2017



Deler av Korskirkekvartalet
Hotell – 90 rom – 2017



Deler av Xhibition
Hotell – 53 rom + – 2017

Konvertering – ikke bare til bolig



Vågsallmenningen 16
Hotell – 70 rom – 2017/2018



Torgallmenningen 2
Hotell – 127 rom - 2017



Zander Kaaes gt 7
Hotell – 249 rom - 2017



Øvre Ole Bulls pl. 5
Hotell – 97 rom - 2015

Konvertering – bolig



Nøstet – TV2



Nøstet - Dikkedokken



Sandsli – Sandsliåsen 57



Sandsli – Sandsliåsen 59

Konvertering – bolig



Sandsli – Sandslihaugen 30



Mindemyren - BIR



Mindemyren (Tine – NRK)



Fantoft – Fantoftvegen 38

Konvertering – bolig



Mindemyren - Posten



Sandsli - Sandslimarka 33(reguleringsendring tomt)

Fra ca. 10.000 m² kontor inkl. parkering



Til ca. 13.400 m² bolig inkl. parkering

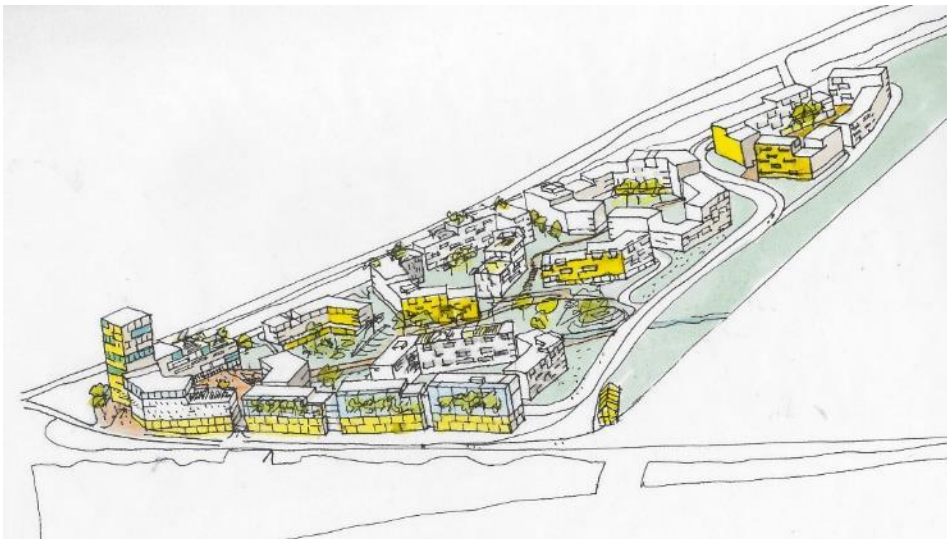
Konvertering – bolig



Birkelandskrysset Kokstad (reguleringsendring tomt)

Fra Brakehaugen Næringsområde

- Plan vedtatt mai 2014
- Ca. 85.000 m² kontor, hotell inklusive parkering og barnehage



Til Brakehaugen Boligområde

- Kunngjøring oppstart juni 2016
- U-grad 160% BRA
- Totalt 100.000 m²
 - 60.000 m² bolig
 - 20.000 m² næring
 - 20.000 m² handel/barnehage/parkering

LEIEMARKEDET

Hva påvirker leiemarkedet – de store linjer

- Arbeidsledigheten
- Tilgang til driftskapital
- Renteendringer
- Forventninger til fremtiden
- Oljeprisen
- Omstillinger/endringer/robotisering
- Boligmarkedet



Robotisering

- Er dette noe nytt, eller bare mer i fokus?
- Industrien har hatt roboter i lang tid
- Roboter i bank/finans/forsikring -> bedret programvareutvikling. Pågått over tid - skjer bare fortere nå.
- P.t. banker som uttaler at det vil redusere arbeidsplasser – taktisk?
- Fremtidens byggeplass – inntog av droner og roboter?



Boston Consulting Group:

Arbeidslivet vil endre seg mye, men jeg tror ikke det er grunn til å frykte noe jobbras, sier Christian Haslestad i BCG, som er ekspert på digitalisering av industrien. (april 2017)

Deloitte:

Deloitte er enig i BCGs resonnement: Robotene fjerner ikke arbeidsplasser, men endrer arbeidsplasser

Robotisering – overskrifter i media

Vil droner og roboter ta over på byggeplassene?

Roboter krever færre kontorbygg

Digitaliseringen reduserer behovet for kontorbygg. Flere kontorbygg i Bergen vil bli omgjort til boliger, deriblant TV 2-bygget.

Av KJELL ØSTERBØ

21. april 2017 20:05, oppdatert 20:18

3

- Roboter vil gi bedre sex enn mennesker

Sier aldri nei og er med på alt.

Vil ha skatt på roboter

Det holder ikke å skattlegge lønn i et stadig mer effektivisert og automatisert samfunn. Derfor må arbeidsgivere som bruker roboter betale skatt på dem, mener MDG.

Roboter gir lån og betaler erstatning

Mister du kofferten i New York, kan du snart fylle ut et lite skadeskjema på mobil som behandles av en robot, og gir deg penger på konto dagen etter.

Av KJELL ØSTERBØ

30. april 2017 14:27, oppdatert 25. jan. 0005 13:27

10

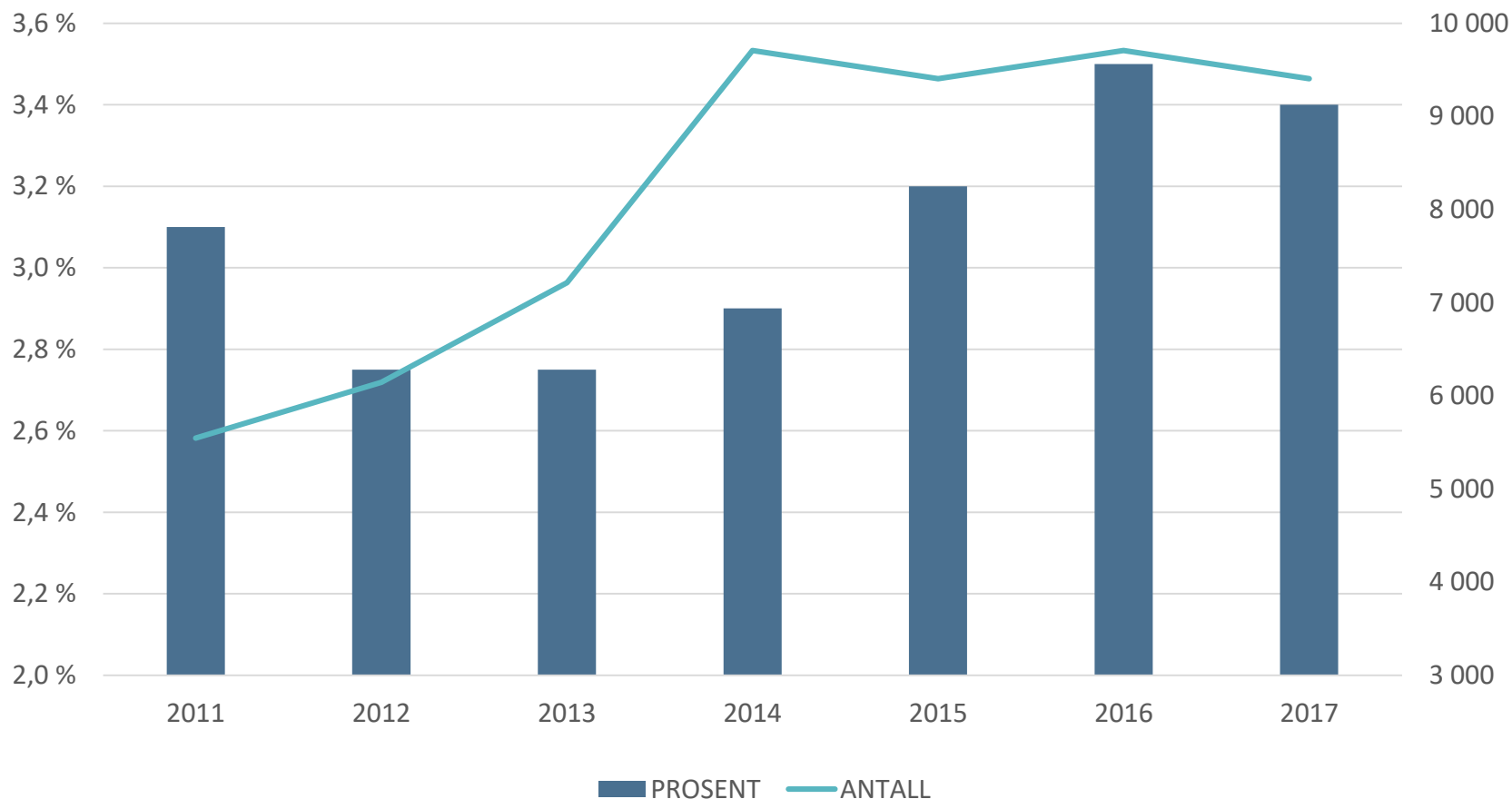
Nyheter Arbeidsliv

- Roboter er fremtidens hodejegere

Faren er at to av ti kandidater aldri vil få jobb. Ikke fordi de er feil kandidater, men fordi systemene misforstår dem, frykter hr-ekspert.

Arbeidsledighet

Arbeidsledigheten i Hordaland i antall og prosent

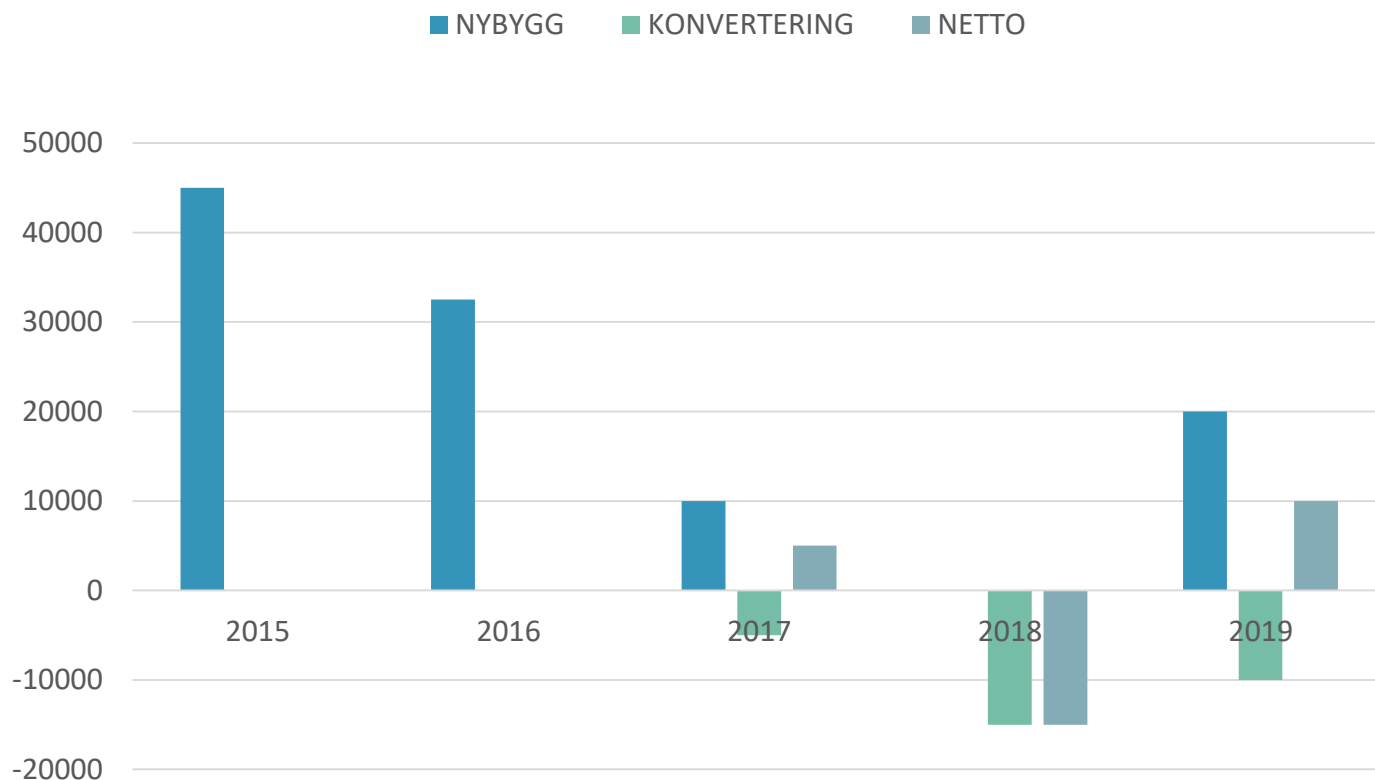


96,6 % i arbeid!

Kilde: NAV

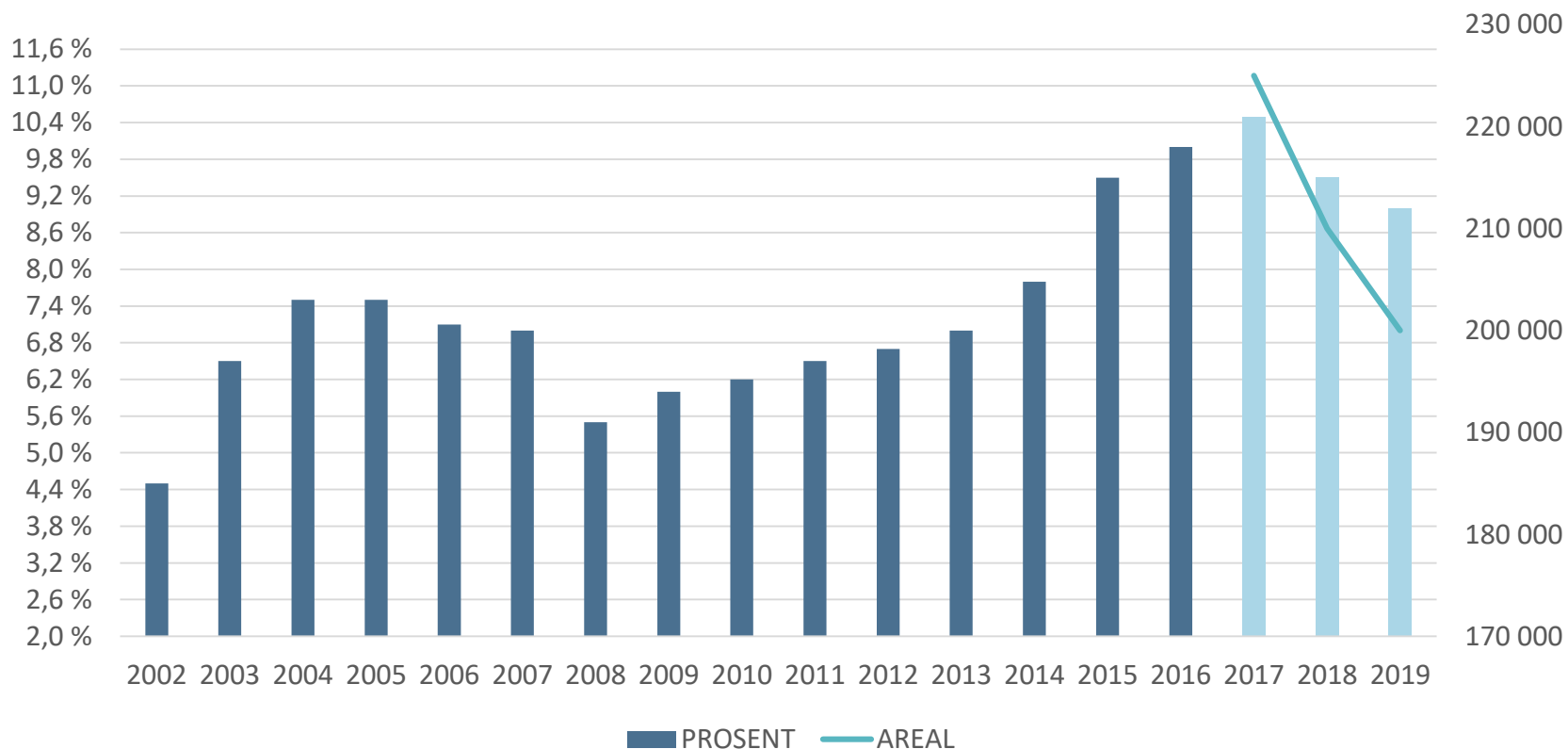
Arealendring

- Tilførsel nye kontorarealer 2015 – 2017 ca. 90 000 m²
- Tilførsel nye kontorarealer 2017 – 2019 ca. 20 000 m²
- Konverteringsprosjekter 2017 – 2019 ca. 30 000 m²

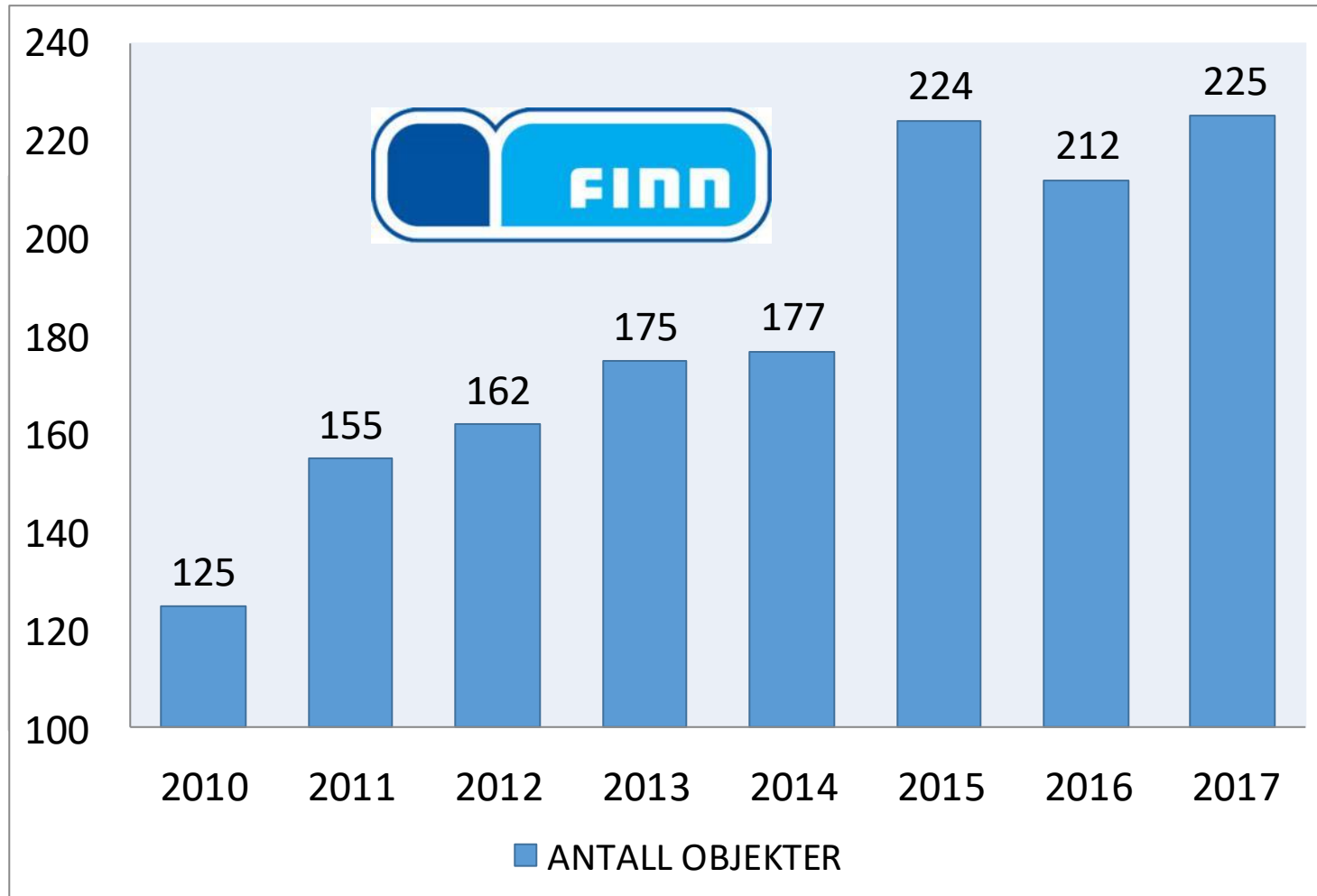


Kontorledighet

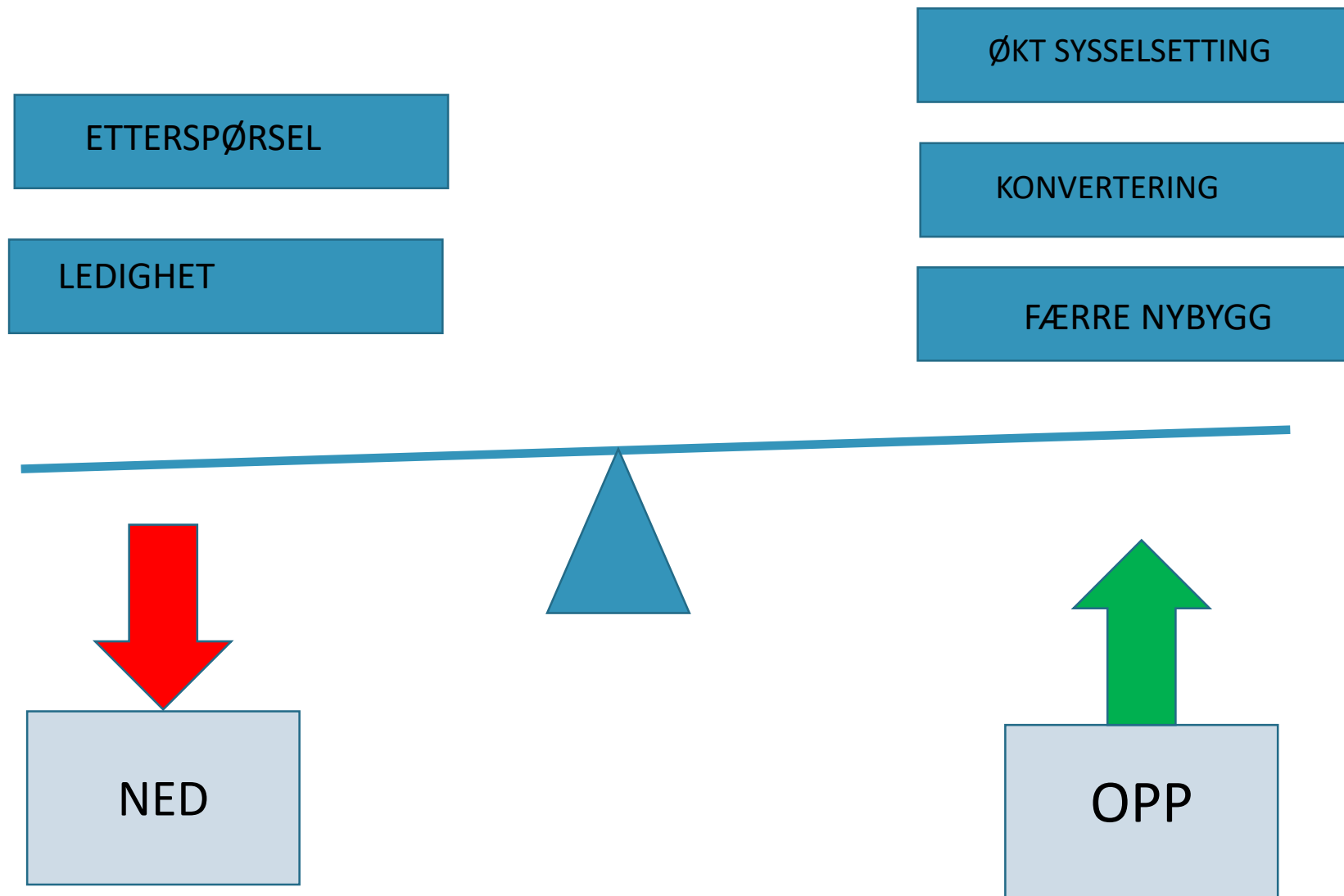
Kontorledigheten i Bergen



Leiemarkedet - "FINN – indeksen"



Leiepriser



Leiesøk

Store søk 2016

Mattilsynet	ca. 2.000 m ²	Marineholmen
SIU	ca. 2.500 m ²	Fortunen
Helseklage	ca. 2.500 m ²	Krinkelkroken
Norgesmøllene	ca. 1.600 m ²	Grieg Gaarden
Deloitte	ca. 2.000 m ²	Media City Bergen
Lerøy	ca. 4.000 m ²	Marineholmen
Regus	ca. 1.700 m ²	Media City Bergen
ABB	ca. 6.000 m ²	Kokstad

Få store søk i 2017 så langt

Kriminalomsorgen	ca. 1.500 m ²	
Advokatfirmaet Schjødt	ca. 1.500 m ²	Grieg Gaaarden

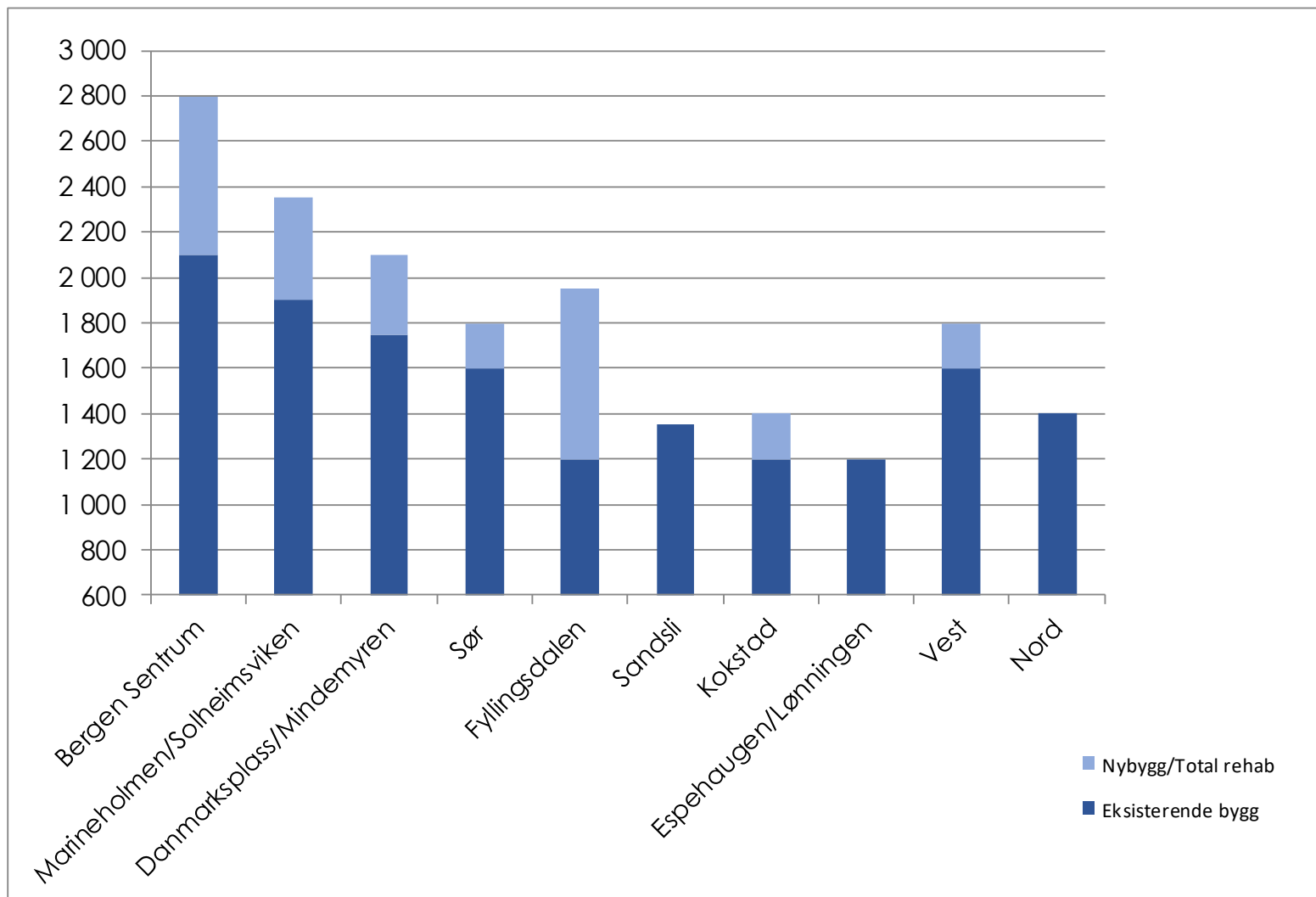
Bergen kommune skal oppgradere eiendomsmassen. Behov for midlertid lokalisering.

”Det løsner på Kokstad og Sandsli”

- En sannhet med noen modifikasjoner
- «Nybygg» til meget gunstig pris kr 1.200 – 1.400 pr m² pr år
- Trekker leietakere fra andre områder
- Ikke et resultat av nyetablering/oppbemanning
- Gjelder hovedsaklig to bygg:
 - Kokstadflaten 35
 - Kokstadvegen 23b
- Besittere melder om hyppigere forespørsler



Leiepriser



Lysner det?



2 - 3 år



- Fortsatt høy ledighet
- Mange gode bygg/nybygg tilgjengelig => lav nybyggaktivitet
- Hele rabattkatalogen fremdeles i bruk
- Krav til fleksible leieavtaler (kvalitet, varighet, areal)
- Leieprisene øker om 2 – 3 år

LEIEEKSEMPLER

Leiemarkedet – Sentrum



Flere oppgitte eksempler (10)
Arealintervall 500 – 3.000 m²
Leienivå kr 1.500 – kr 2.800 pr m²

Bergen sentrum



Areal: 2.500 m²

Type: Kontor

Pris: Kr 2.800 pr m²

2 kontrakter – snittleie
Delvis mva-fritt

Bergen sentrum



Areal: 1.600 m²

Type: Kontor

Pris: Kr 2.200 pr m²

Bergen sentrum



Areal: 1.700 m² og 2.000 m²

Type: Kontor

Pris: Konfidensielt

Marineholmen



Areal: Flere kontrakter – fra 200 m² - 1.870 m²

Type: Kontor

Pris: Fra kr 2.000 – 2.350 pr m²

Marineholmen



Areal: 6.500 m² (flere kontrakter)

Type: Kontor

Pris: Konfidensielt

Solheimsviken



Areal: Flere kontrakter – fra 600 m² - 1.910 m²

Type: Kontor

Pris: Fra kr 1.800 – 2.100 pr m²

Kronstadparken



Areal: 600 m²

Type: Kontor

Pris: Kr 1.890 pr m²

Kokstad



Areal: 6.000 m²

Type: Kontor

Pris: Kr 1.350 pr m²

Fremleie

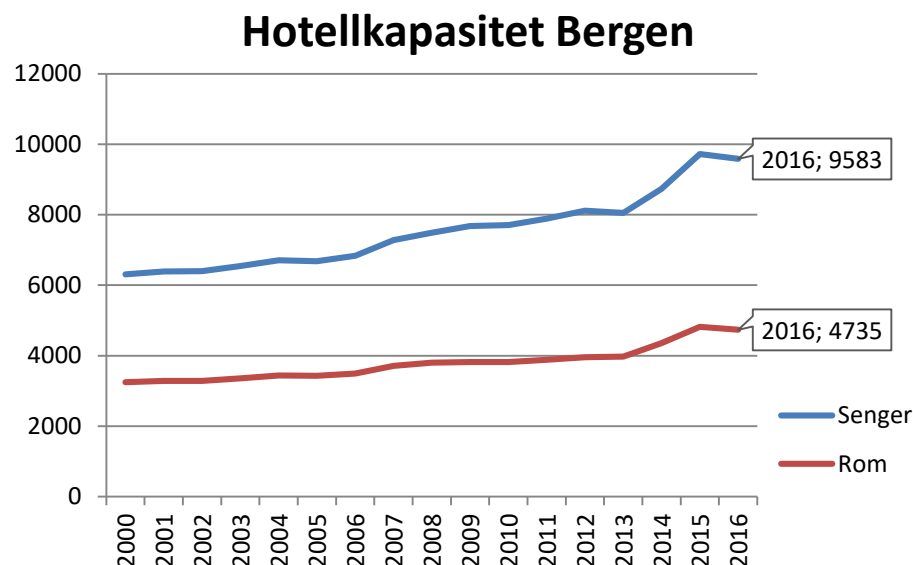
HOTELLMARKEDET

Faktorer etterspørsel

- Tilbudet (ny kapasitet «drar» ny trafikk)
- Utvikling i næringslivet nasjonalt
- Valutakurser, renter annen makro-øk.
- Hendelser som terror, epidemier m.m.
- Markedsføringsarbeidet til hotellene, destinasjonsselskaper m.m.
- Utviklingen i rutenettet (fly)
- Arrangementer (konserter, festivaler, sport m.m.)

Hotellmarkedet i Bergen

- Har flere ben å stå på (forretningstrafikk, turisme/ferie og kurs/konferanse)
- «Historisk sett» svært høy kapasitetsutnyttelse og meget høye rompriser, sammenlignet med andre norske byer, men her gjør de siste årenes kapasitetsøkninger og etterspørselsfall (grunnet nedgang i oljesektoren) situasjonen langt tøffere for hotellene.
- Enorm kapasitetsøkning i 2017
- Kjededominans på driftssiden

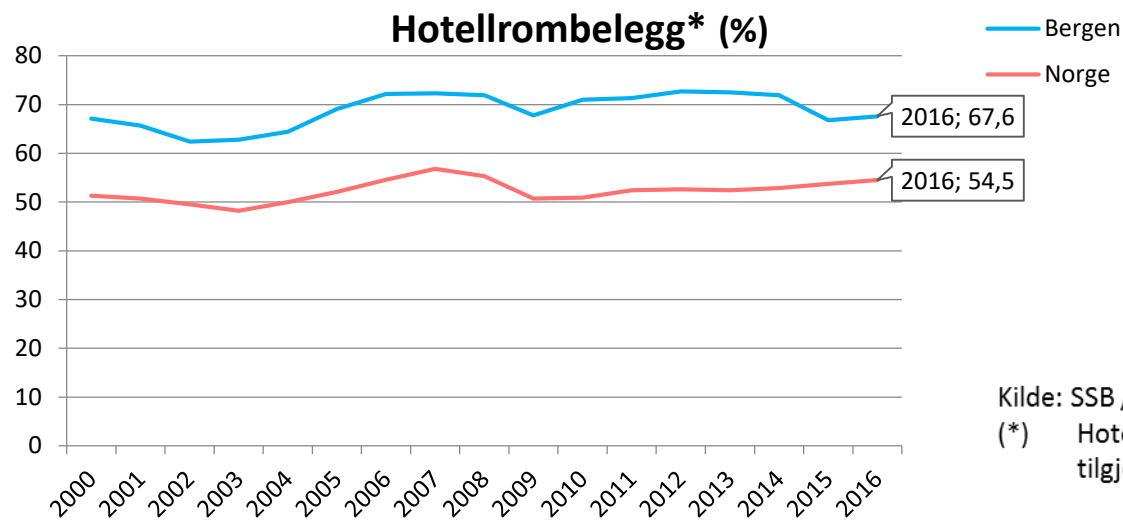


Hittil i år (2017):

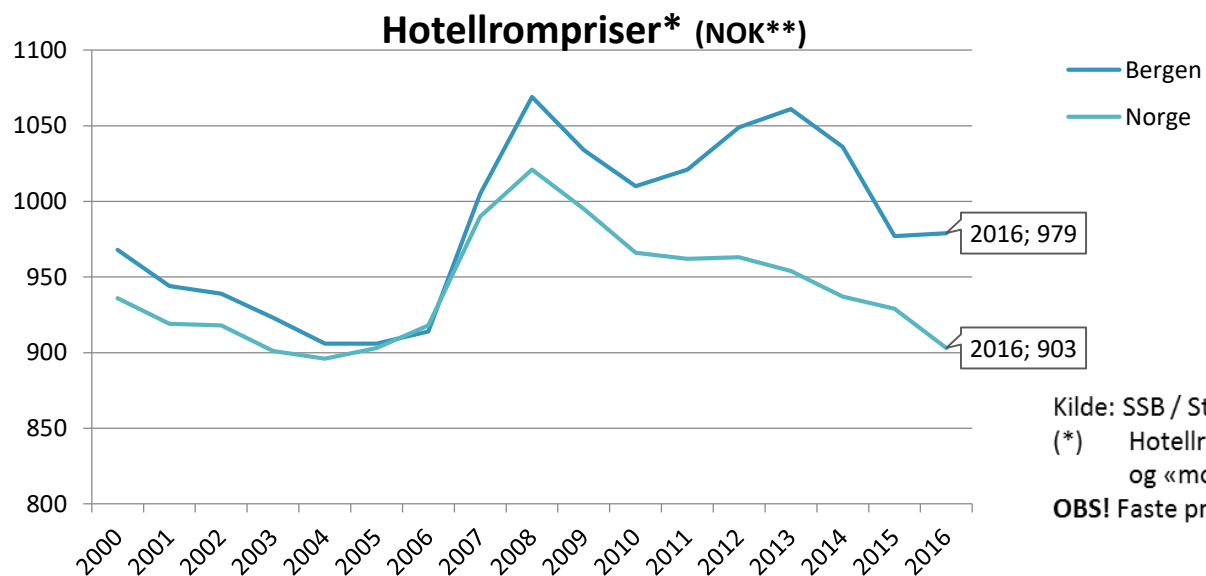
- Nedgang i etterspørsel
 - Vekst i kapasitet (tilbudet)
- > ytterligere beleggsnedgang

Kilde: SSB / Stat.nett, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting
Nedgang fra 2015 til 2016 p.g.a. renovering av Hotel Norge. Nettoeffekten reduseres dog fordi det samtidig har kommet ny kapasitet.

Beleggs- og prisutvikling hotellrom



Kilde: SSB / Stat.nett, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting
(*) Hotellrombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom



Kilde: SSB / Stat.nett, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting
(*) Hotellrompris er losjiinntekt eks. MVA per solgte rom. Frokost og «moms» er altså ikke med.

OBS! Faste priser omregnet til 2016-verdi

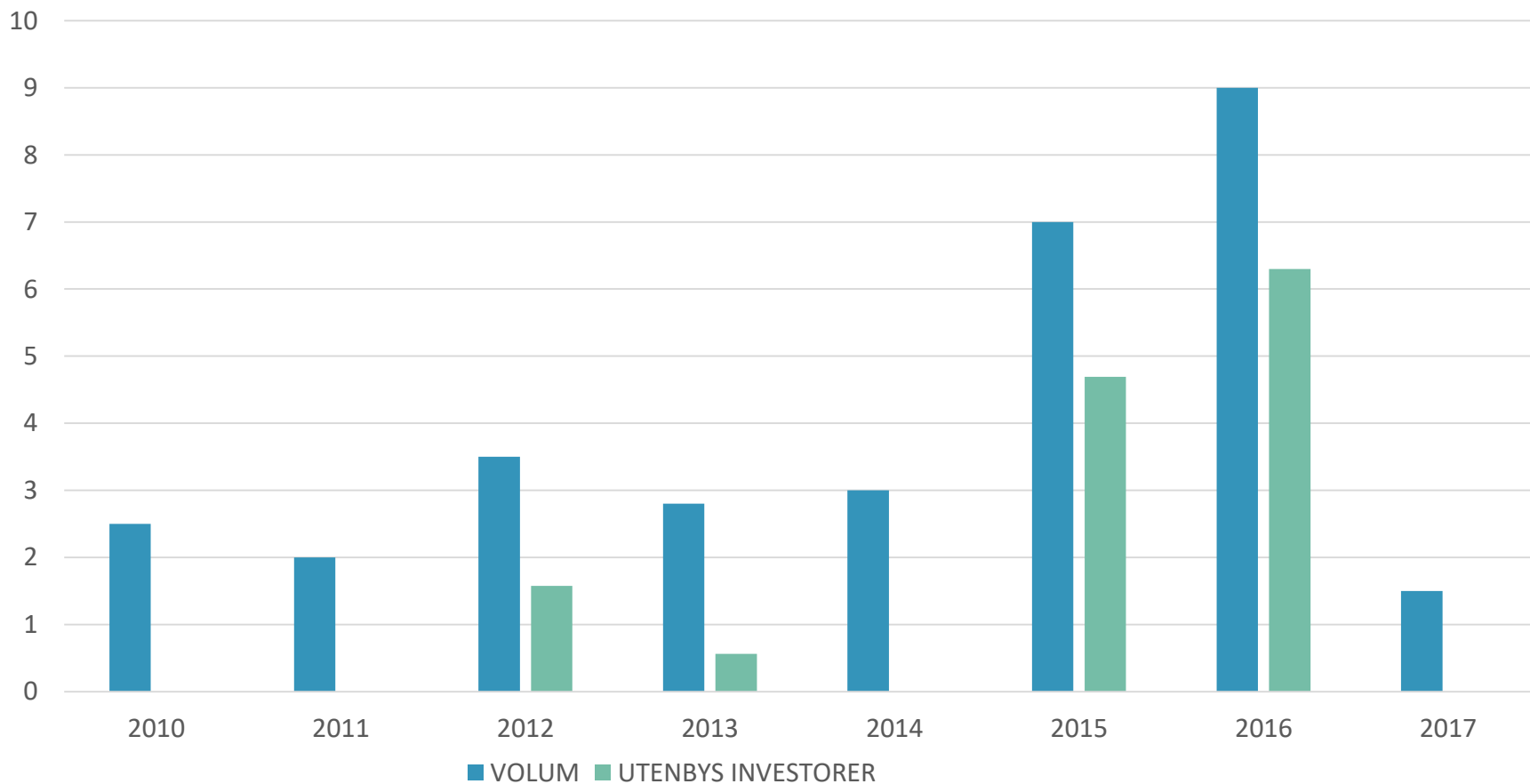
Hotellkapasitet 2017/2018

- Ca. 4.800 rom i 2016.
- Rundt 1.100 hotellrom har kommet/kommer i år (2017).
- Øning antall rom ca. 23%!!
- Oppussing av Hotel Norge demper effekten en del - kommer tilbake ila 2018.
- Planer for ytterligere 1.500 rom i og rundt Bergen.
Uvisst om og når disse realiseres.

TRANSAKSJONSMARKEDET



Transaksjonsvolum i Bergensregionen



Tall i milliarder

Transaksjonsmarkedet

- 2015: 4 av transaksjonene stod for ca. 63 % av totalt volum
- 2016: 4 av transaksjonene stod for ca. 45 % av totalt volum



Åsane Senter



Horisont

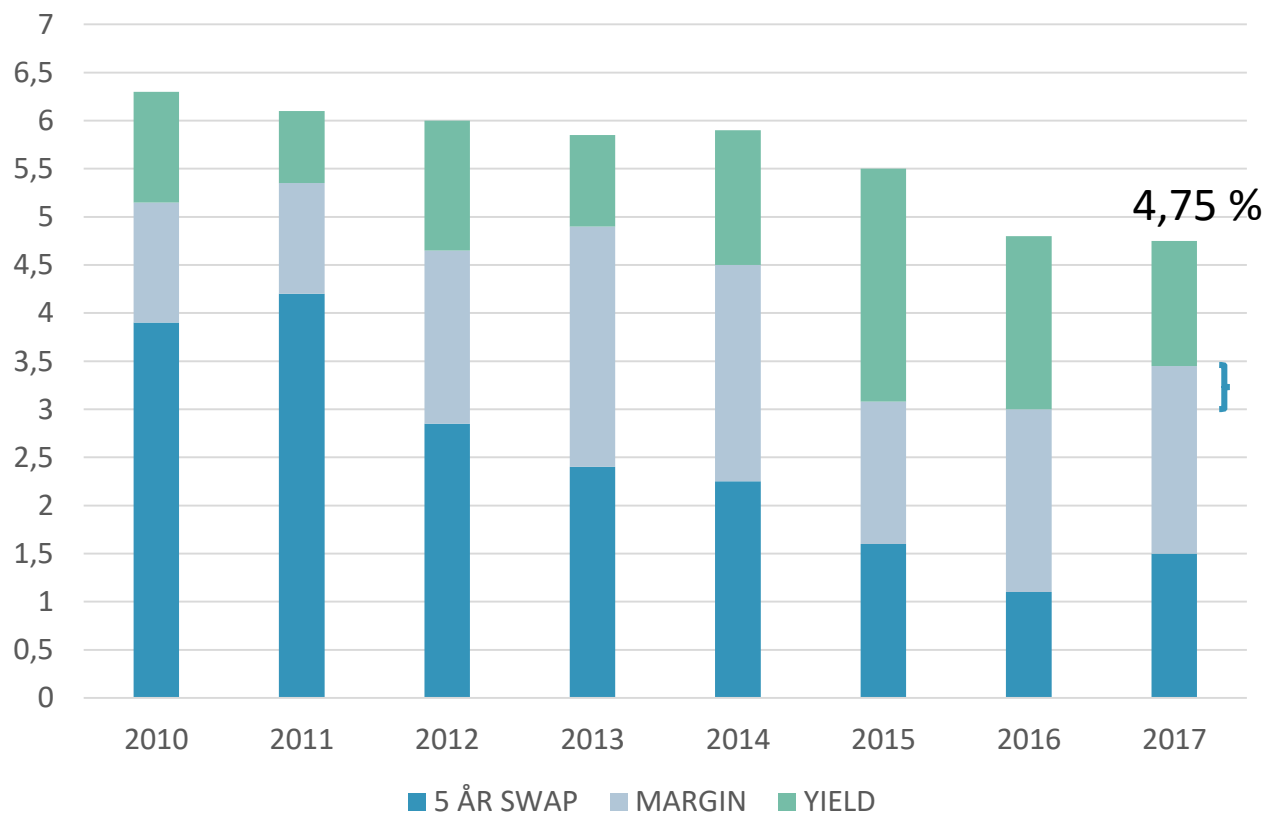


ROM – Zander Kaaes vei



Mongstad

Renter – margin – avkastning

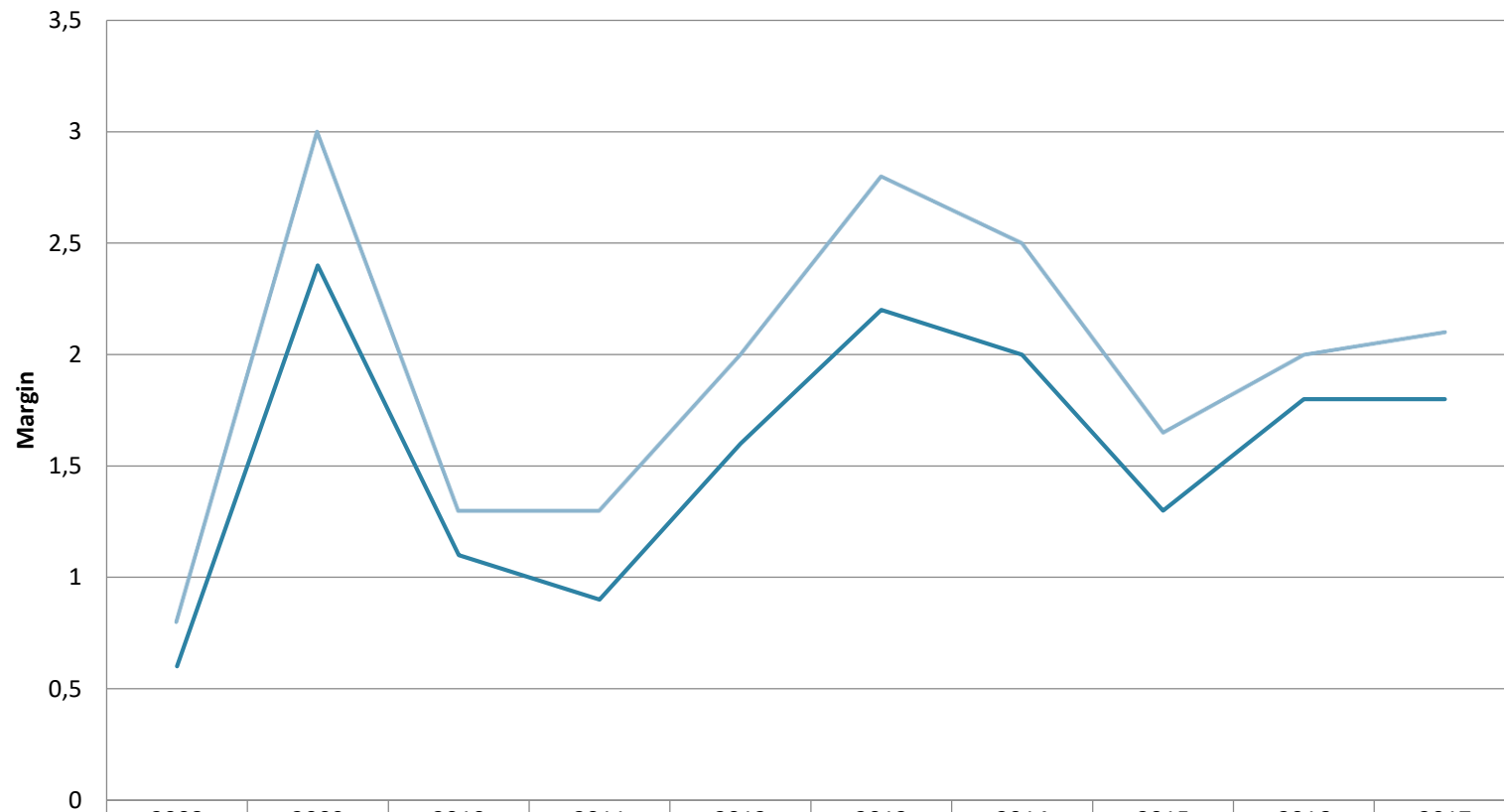


Finansieringskostnader
steget med ca 50
punkter siste år

Transaksjonsmarkedet – mai 2017

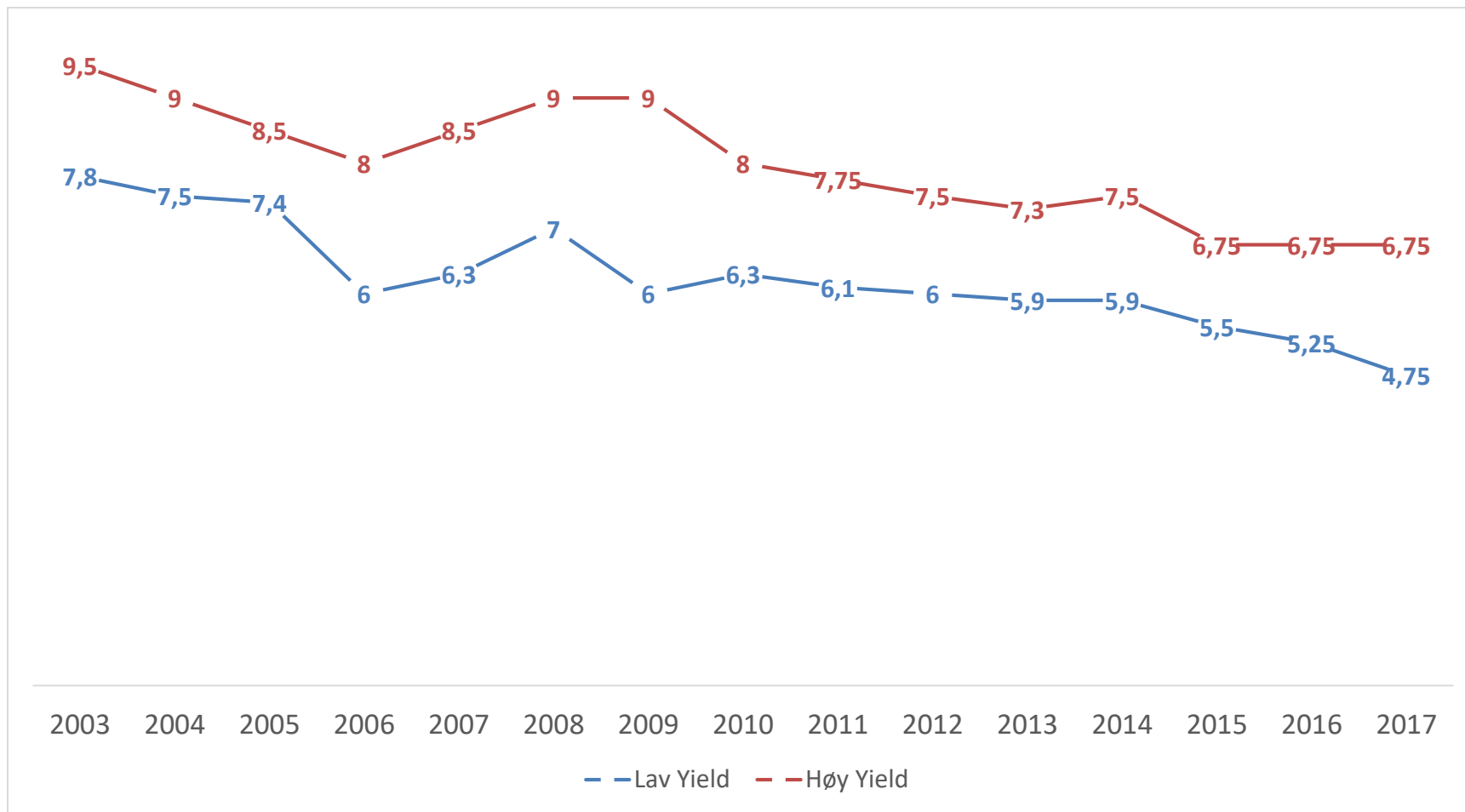
- Stabilt økonomisk bilde
- Noe bedret arbeidsmarked
- Stabil finansiering
- Utlånsviljen til næringseiendom er positiv
- Krav til egenkapital fremdeles høyt 30 – 35 %
- Flere kjøpere enn selgere – få gode salgsobjekter

Transaksjonsmarkedet - Bankenes marginer gode prosjekter

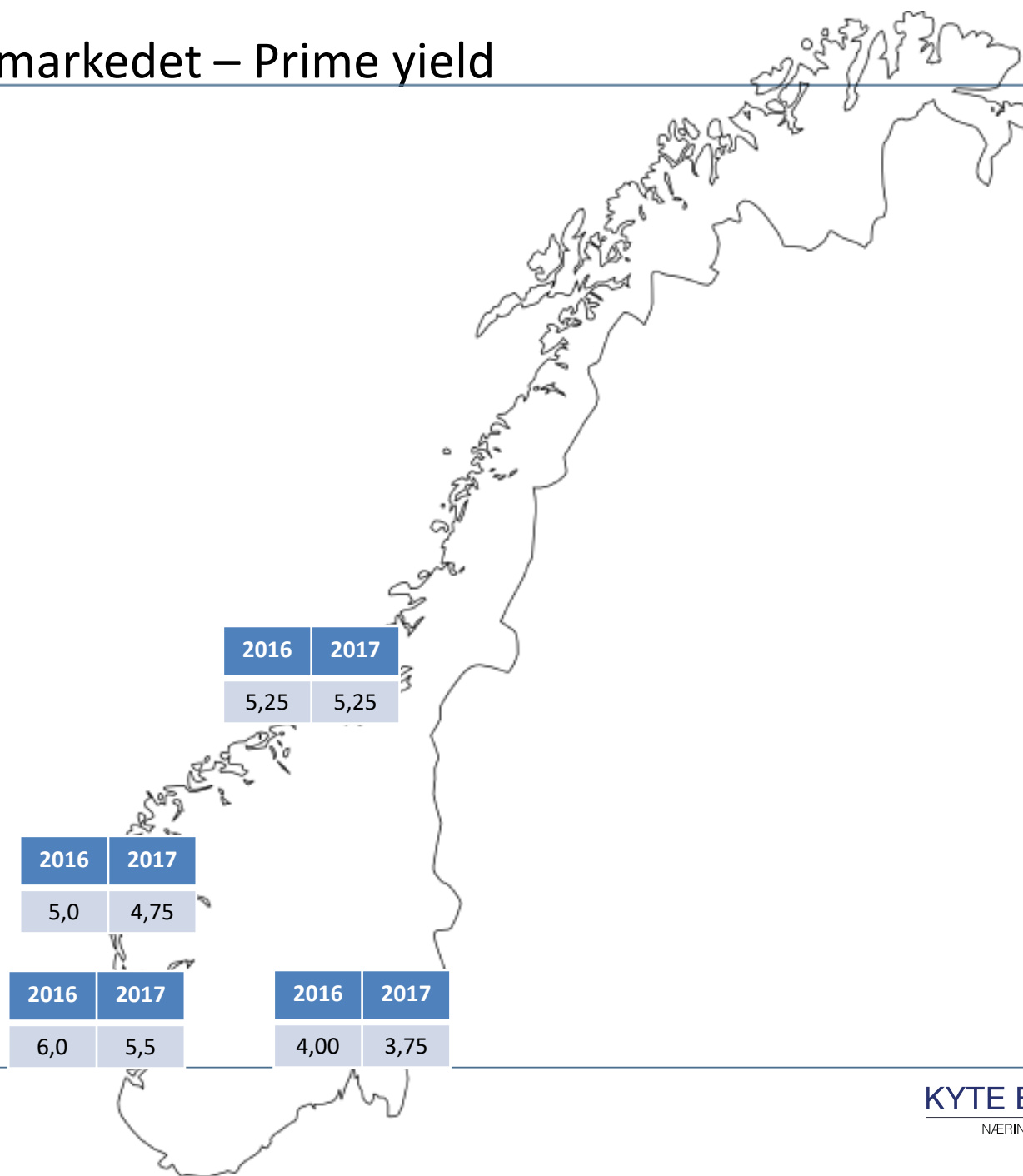


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
LAV MARGIN	0,6	2,4	1,1	0,9	1,6	2,2	2	1,3	1,8	1,8
HØY MARGIN	0,8	3	1,3	1,3	2	2,8	2,5	1,65	2	2,1

Transaksjonsmarkedet – Yieldnivå Bergen

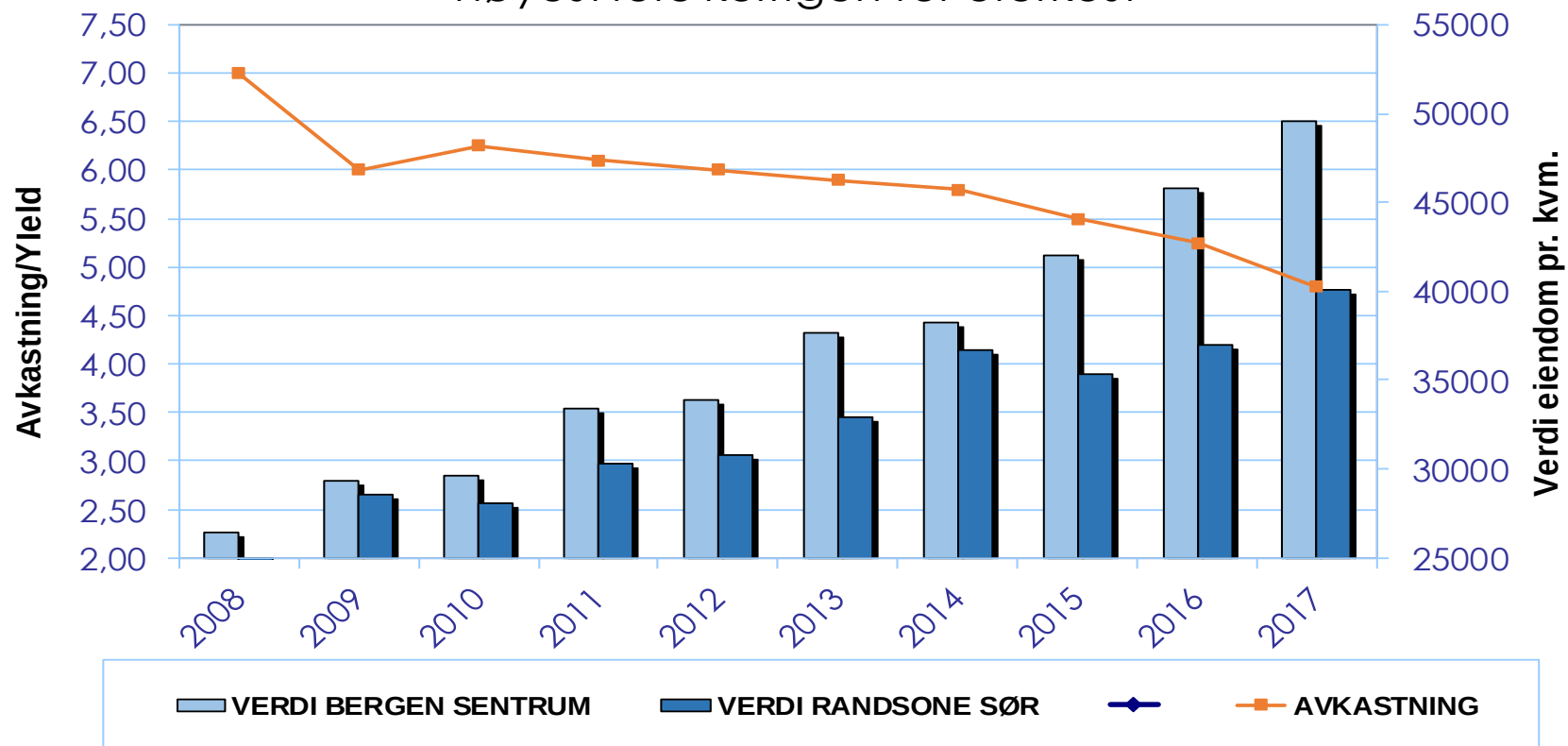


Transaksjonsmarkedet – Prime yield



Transaksjonsmarkedet - Eiendomsverdi

Utvikling i eiendomsverdi og avkastning ved lavest yield og høyest leie korrigert for eierkost



Transaksjonsmarkedet – Volum så langt

- Volum Q1 2017 – ca. 1,2 MRD + 0,5 MRD avtaler med DD-forbehold
- Volum Q1 2016 – ca. 1,4 MRD
- Volum Q1 2015 – ca. 0,8 MRD

Transaksjonsmarkedet – Fremover



- Mulig liten yield-oppgang
- Større gap mellom etterspurte objekter og andre objekter
- Transaksjonsvolum i 2017 på rundt 6 mrd.?

SALGSEKSEMPLER

Haukås Næringspark – portefølje 3 bygg



Areal: 13.000 m²

Salgssum: NOK 309,2 mill.

Pr m²: NOK 23.785

Yield: 5,6 %

Kombinasjon/handel

Ferdigstilles 2018

Selger: Haukås Handelspark

Kjøper: Haukås Eiendomsinvest

Horisont



Areal: 38.487 m²

Salgssum: NOK 590 mill. (Salg av 50% - totalverdi NOK1.180 mill.)

Pr m²: NOK 30.660

Yield: 5 %

Selger: Profier m.fl.

Kjøpesenter

Kjøper: Coop

Åsane Storsenter



Areal: 50.000 m²

Salgssum: NOK 1.930 mill.

Pr m²: NOK 38.600

Yield: 5,5 %

Kjøpesenter

Selger: Nordea

Kjøper: Olav Thon Eiendomsselskap

Strandgaten 19



Areal: 3.079 m²

Salgssum: NOK 80 mill.

Pr m²: NOK 25.982

Yield: 4,4 %

Handel/bolig

(Inkl. 2 forr.seksjoner i Østre
Murallmenning)

Selger: Fob AS

Kjøper: AS Liberty

Olav Kyrres gate 22



Areal:	10.000 m ²
Salgssum:	NOK 250 - 300 mill.
Pr m ² :	NOK 25 – 30.000
Yield:	N/A %
Kontor	
Selger:	Teigland Eiendom
Kjøper:	Nordea

Håkonsgaten 5 (Folkets hus)



Areal:	7.800 m ²
Salgssum:	NOK 180 mill.
Pr m ² :	NOK 23.077
Yield:	3,5 %
Kontor	
Selger:	Folkets Hus
Kjøper:	Bergen Hotel Gruppen

Nøstegaten 58



Areal:	11.200 m ²
Salgssum:	NOK 310 mill.
Pr m ² :	NOK 27.679
Yield:	6,5 %
Kontor	
Selger:	Rieber-familien
Kjøper:	Aberdeen

Conrad Mohrs veg 15



Areal: 9.850 m²

Salgssum: NOK 215 mill.

Pr m²: NOK 21.830

Selger: BIR

Yield: 4,3 %

Utvikling – vedtatt områderegulering

Ca. 40.000 m² bolig og næring

Kjøper: Bob/Backer

Fantoftvegen 14P



Areal:	17.877 m ²
Salgssum:	NOK 380 mill.
Pr m ² :	NOK 21.256
Yield:	5,5 %
Kontor	
Selger:	Helmers
Kjøper:	DNB-syndikat

Fantoftvegen 38



Areal: 12.500 m²
Salgssum: NOK 160 mill.
Pr m²: NOK 12.800
Yield: 8 %
Kontor/utvikling
Selger: Fanteria
Kjøper: Obos

Kokstadvegen 23



Areal: 22.600 m²
Salgssum: NOK 220 mill.
Pr m²: NOK 9.735
Yield: 4,9 %
Kontor/utvikling
Selger: Aberdeen
Kjøper: Midgard Gruppen

Lønningsvegen 45



Areal: 14.000 m²

Pr m²: NOK 35.714

Hotell

Selger: Flesland Holding

Salgssum: NOK 250 mill. (Salg av 50% - totalverdi NOK 500 mill.)

Yield: 5,8 %

Kjøper: Linstow

Folke Bernadottes vei 50



Areal:	24.000 m ²	Salgssum:	NOK 710 mill.
Pr m ² :	NOK 29.583	Yield:	5,6 %
Kontor			
Selger:	Tryg	Kjøper:	Citycon

Spelhaugen 22



Areal:	6.880 m ²
Salgssum:	NOK 125 mill.
Pr m ² :	NOK 18.169
Yield:	7,1 %
Kontor	
Selger:	Bergen Næringsbygg
Kjøper:	Odfjell Eiendom

Klassisk kinesisk eiendomsutvikling



www.kyteeiendom.no