

KYTE
NÆRINGSMEGLING

NÆRINGSEIENDOM 2024

-
- BYGGEPROSJEKTER
 - LEIEMARKEDET
 - TRANSAKSJONSMARKEDET

BYGGEPROSJEKTE R

En tømrer kommer inn på
Byggmakker og vil ha en pakke
stortings-spiker.

Hva pokker
er det?, spør
ekspeditøren.

Det er de uten
hode på!



Damsgårdsveien 127 – Føniks



Kontor

Total rehabilitering – ca. 2.200 m²

Høy grad av gjenbruk/ombruk

Godkjent rammesøknad

Ferdigstillelse årsskiftet 2025/2026

Teatergaten 37 - Sentralbadet



Ombygging (kultur) – 6.145 m²

Nybygg (kontor) – 3.600 m²

Ferdig Q2 2026

Castbergkvartalet



Rehab/ombygging – ca. 6.000 m²

Planlagt oppstart – høst 2024

Planlagt ferdig – sommer 2026

Eldoradogården



Rehab/ombygging – ca. 4.000 m²

Arbeid pågår

Planlagt ferdig – årsskiftet 2025/ 2026

Torgallmenningen 14 – Sundt



Total rehabilitering – ca. 8.100 m²
Varemagasin åpner november 2024
PWC (kontor) flytter inn januar 2025
BREEAM Excellent

Kong Oscars gate 21 – Tanks



Ca. 3.440 m²

Bruksendring til hotell og servering

Rammetillatelse foreligger

Marineholmen



Godkjent reguleringsplan mars 2024

Ca. 60.000 m² næring

Ca. 24.000 m² bolig (ca. 260 enheter)

Byggestart to boligprosjekter – årsskiftet 2024/2025

Tentativ utbyggingstid 10 – 12 år

Damsgårdsveien 14 – Krohnen



Kontorbygg

Ca. 6.000 m²

Q2 2024

BREEAM Outstanding

Over 50 % utleid

GC Rieber inkl. GC Rieber Eiendom flytter inn

Solheimsgaten 5B – Fenderen



Kontorbygg

Ca. 7.600 m²

Q1 2026

BREEAM Outstanding

Norconsult AS ca. 5.000 m²

Inger Bang Lunds vei 18 – LINK



Kontor/næring – 15.000 m²

BREEAM Excellent

Byggestart 2024/2025

«Sirkus Mindemyren»

- Regulering
- Bossug
- Parkering



Fabrikkgaten 3



Kontor – totalt 20.000 m²

Rehab. ca. 11.000 m²

Nybygg ca. 9.000 m²

Intensjonsavtale med Tryg

Regulering pågår

Fabrikkgaten 3 - 5



Totalt 320 boliger

Barnehage

Regulering pågår

Kanalveien 46-50 – Solheimsvatnet Pluss



Ca. 160 boliger

Ca. 8.000 m² næring (kontor)

2. gangsbehandlet

Forventer godkjent plan Q3 2024

Kanalveien 51-53 – Mindemyren Torg



Ca. 435 boliger

Ca. 600 m² næring

Klargjør 2. gangsbehandling

Forventer godkjent plan

2024/2025

Kanalveien 52



Kontor/næring – ca. 11.000 m²

42 leiligheter

Regulering pågår

Minde Allé 10



Kontor – ca. 3.400 m²

Full rehabilitering

BREEAM In-Use

Ferdigstilt årsskiftet 2026/2027

Tapperiet



Ca. 10.000 m² næring

Ferdig regulert

Byggestart 2026



Bergensmeieriet



Ca. 650 boliger

Ca. 4.500 m² næring

Ferdig regulert

Salgsstart 1. byggetrinn Q1 2025

Mindeporten



Ca. 12.000 m² bolig

Ca. 30.000 m² næring

Forbereder 2. gangs behandling

Ferdig regulert 2025?

Conrad Mohrs vei 15



Ca. 200 boliger

Ca. 15.000 m² næring

Innsending førstegangsbehandling Q2 2024

Nesttunvegen 100



Kontorbygg

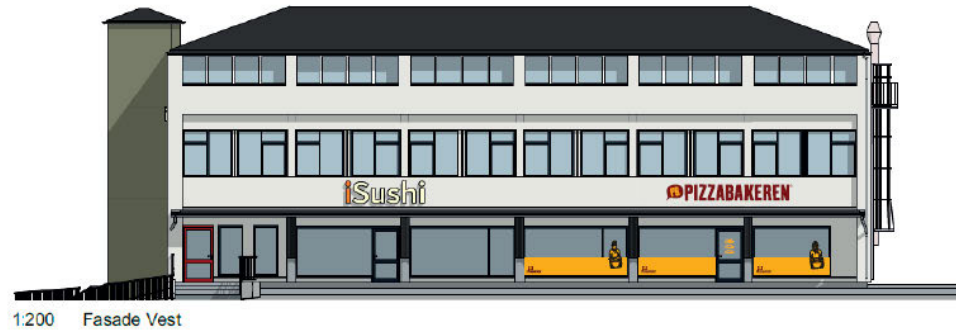
Ca. 2.200 m²

2025

BREEAM Excellent

Leietaker SR-Bank

Apeltunvegen 2



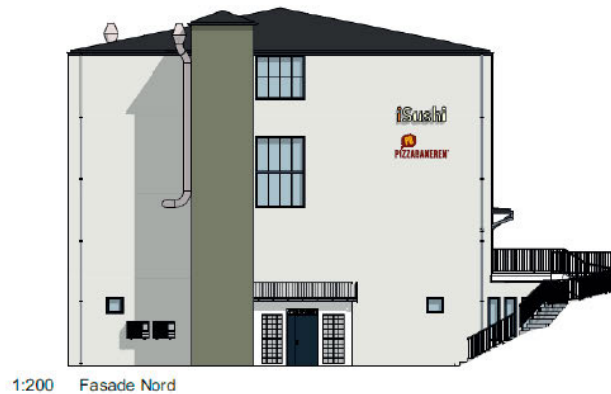
Kontor/forretning

Ca. 2.100 m²

Rehabilitering

Energiklasse A

Ferdigstilles høsten 2024



Sandsli Stasjon



Ca. 178 boliger

Ca. 1.100 m² næring

1. byggetrinn 34 boliger oppstart 2024

Kokstad Stasjon



Ca. 133 boliger

Næring på gateplan

1. byggetrinn 73 boliger ferdig vår 2025

Birkelandshagen



Ca. 420 boliger

Ca. 18.000 m² næring

2. gangs behandling pågår – håp om vedtak i 2025

LEIEMARKEDET

Vestlandsindeksen – 1. kvartal 2024



Resultatindeks viser bedriftenes opplevelse av markedssituasjonen de siste 3 måneder.

Forventningsindeks viser bedriftenes forventninger til markedssituasjonen de neste 6 måneder.

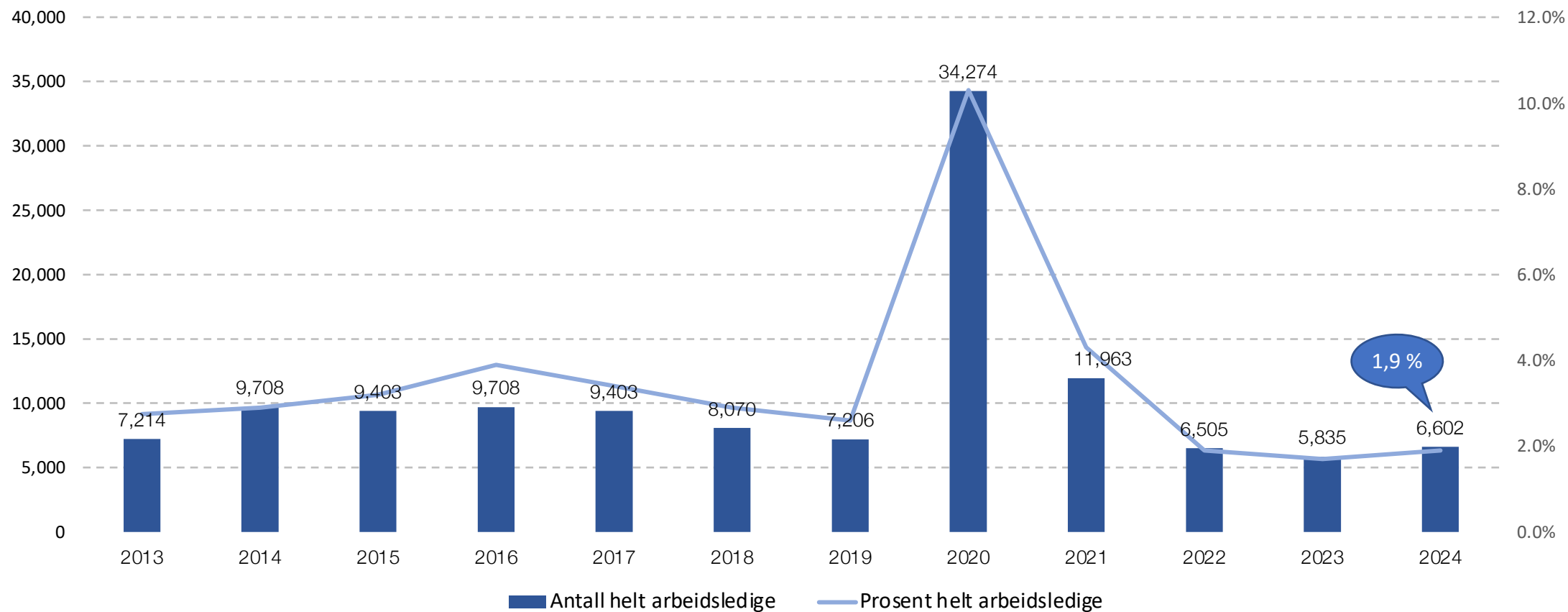
Indeks over 50 indikerer positivt syn, mens under 50 indikerer pessimisme.

Utvikling i oljeprisen

- April 2020 \$ 30 pr. fat
- April 2021 \$ 68 pr. fat
- April 2022 \$ 107 pr. fat
- April 2023 \$ 87 pr. fat
- April 2024 \$ 90 pr. fat

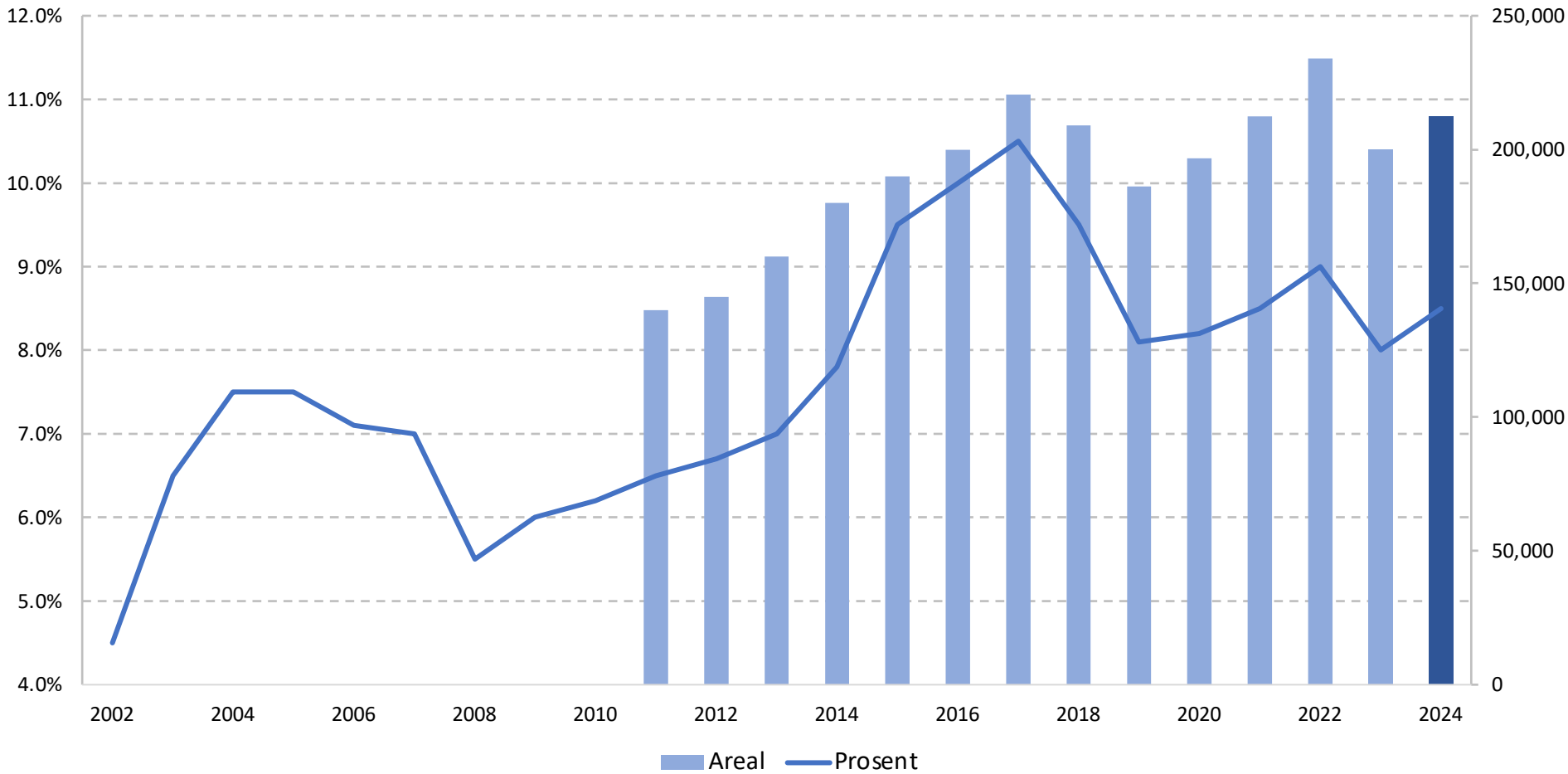


Arbeidsledighet Vestland – stabil på lavt nivå



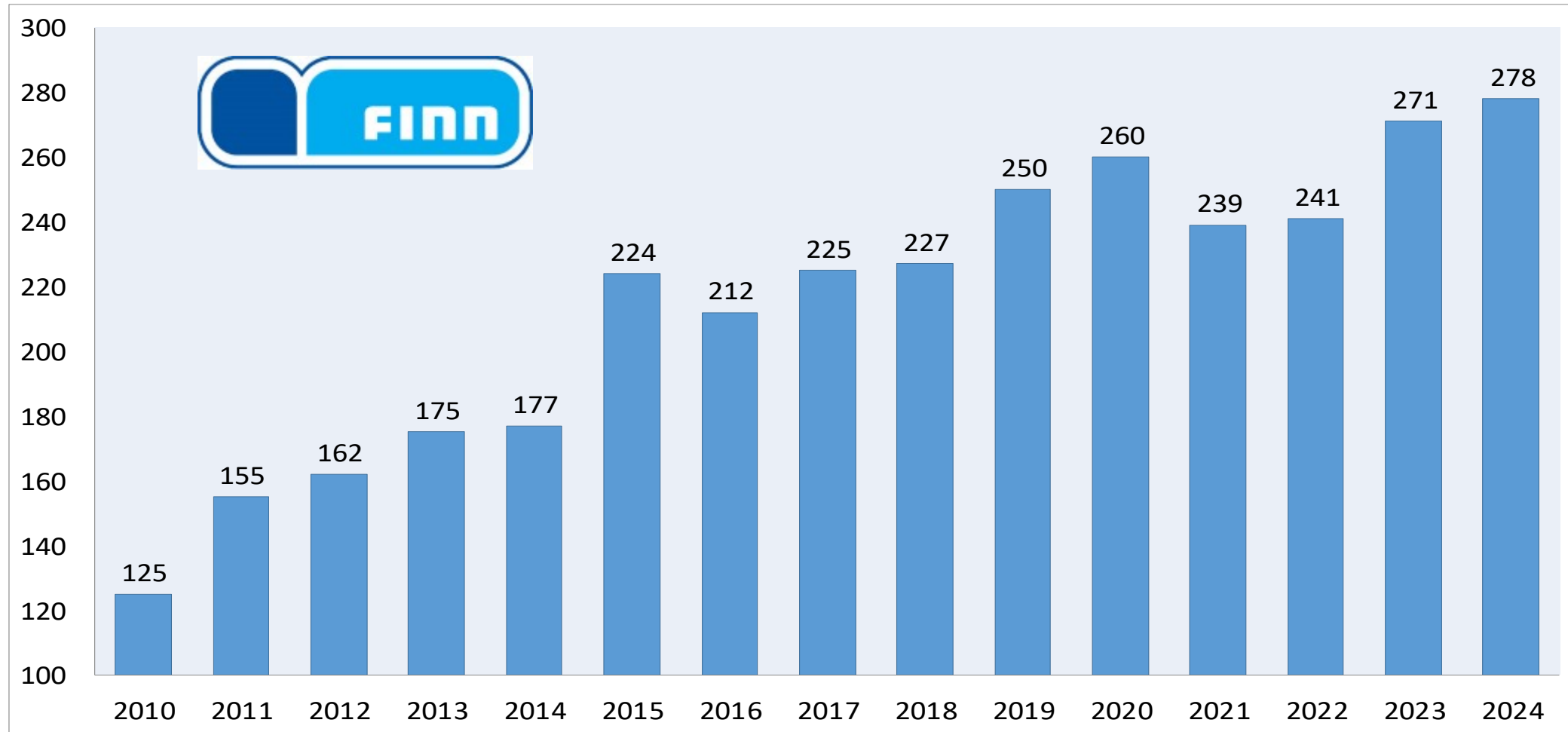
- Mars 2024 - Like mange ledige stillinger som arbeidssøkere. Det forventes økt etterspørsel etter arbeidskraft

Kontorledighet i Bergen

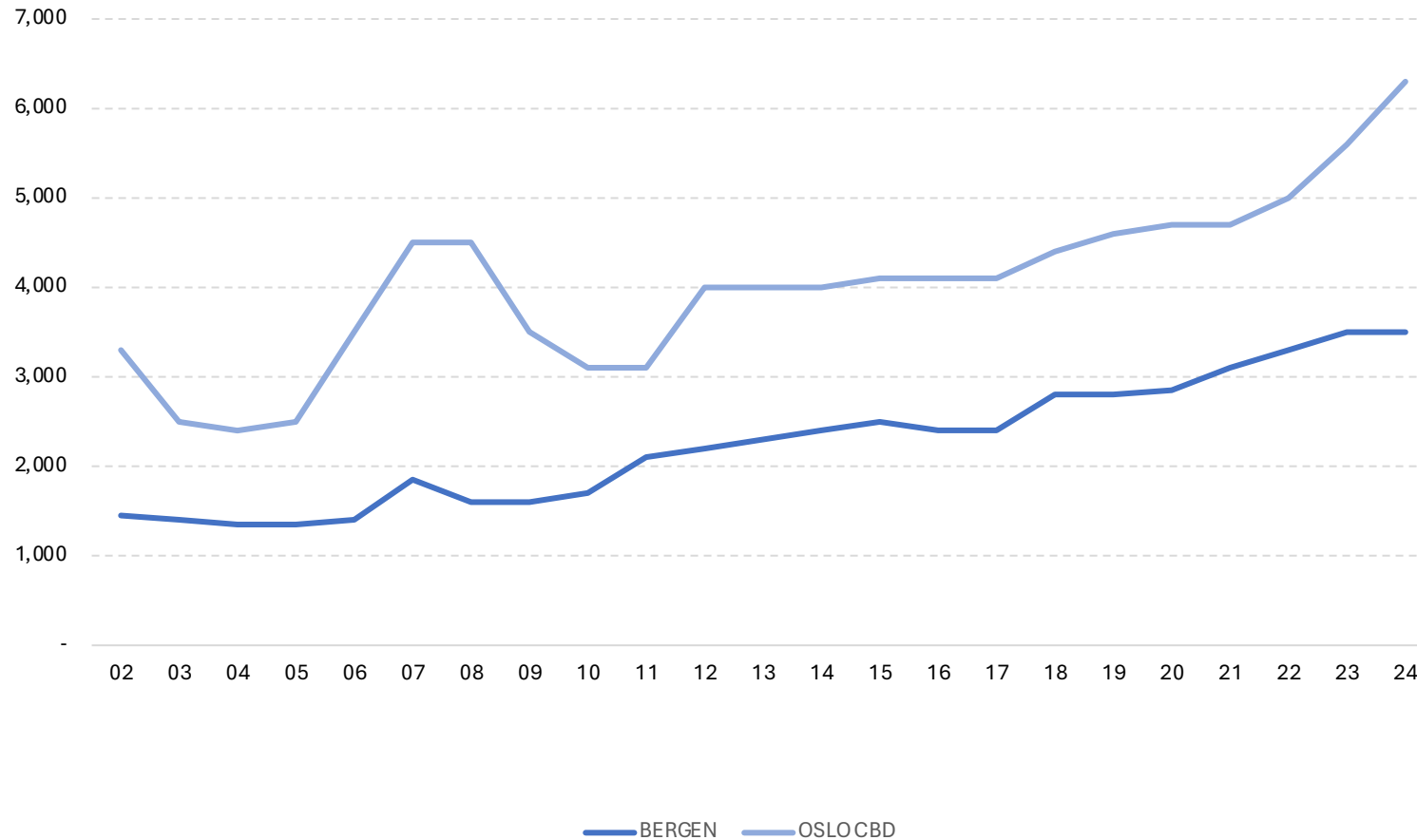


Kontorledigheten i Bergen i 2024 anslås til ca. 8,5 % tilsvarende ca. 212.500 m²

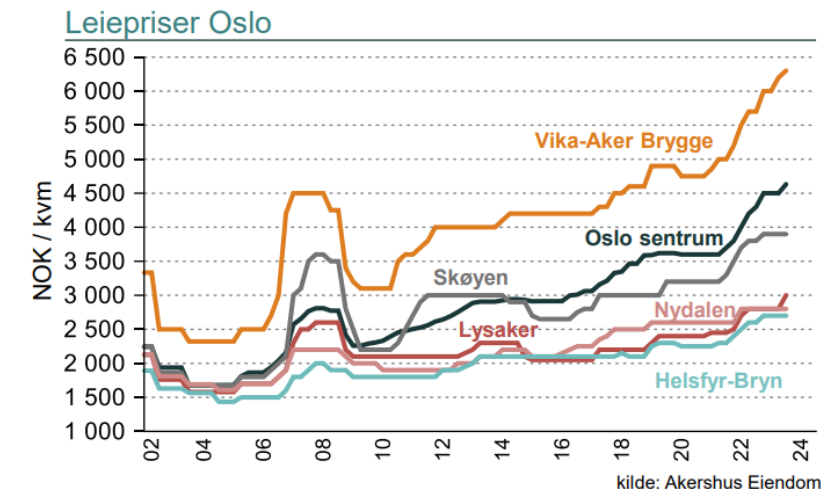
Leiemarkedet - "FINN – indeksen"



Leiemarkedet – Oslo CBD vs Bergen «CBD»

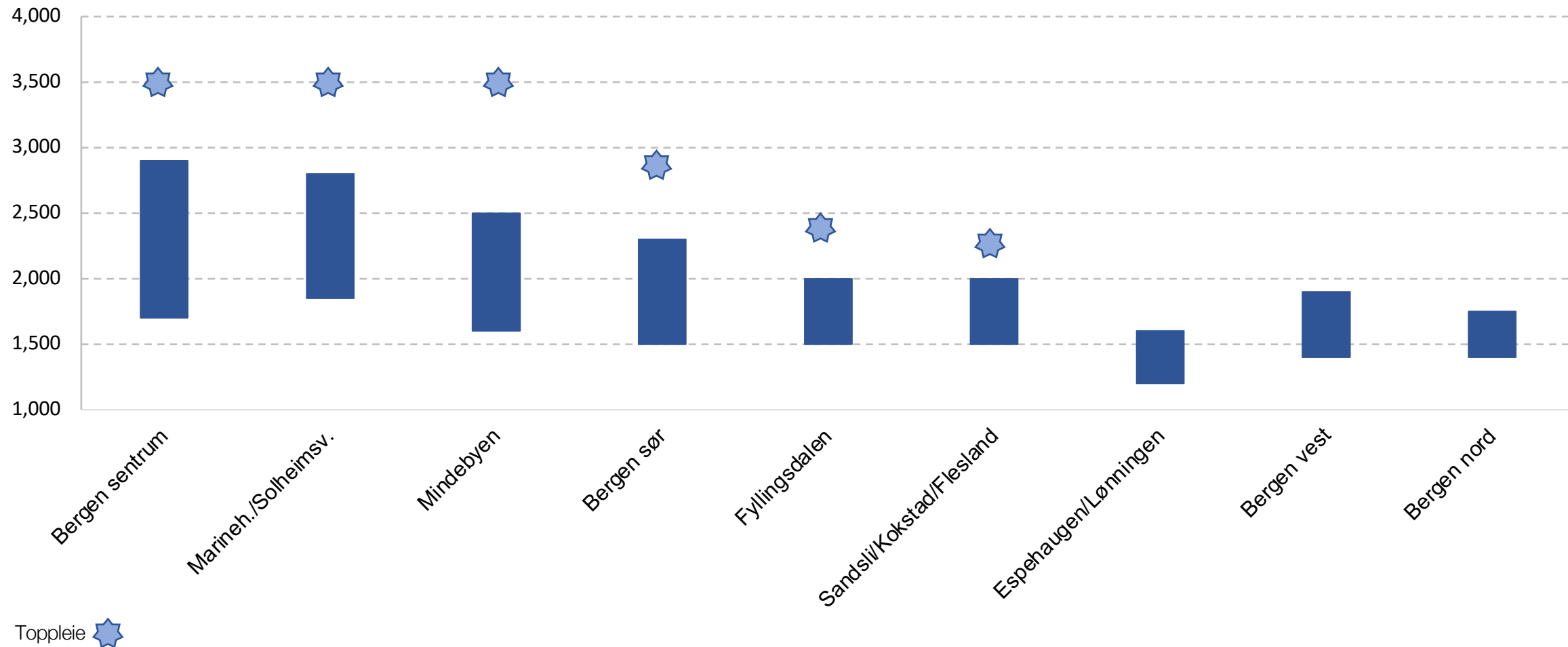


- Forholdsmessig samme utvikling/differanse over tid
- Oslo har en gjennomsnittlig høyere leie i perioden på ca. 70 %



kilde: Akershus Eiendom

Leiepriser i Bergen – April 2024



LEIENIVÅ OG LEDIGHET – UTVALGTE SONER

Bergen Sentrum



Bergen sentrum – eksempler leiekontrakter siste 12 mnd.

Areal m ²	Leie pr m ²	Kontraktslengde
750	2 500	5 år
550	2 700	5 år
200	2 700	5 år
280	2 400	5 år
3 900	3 000	10 år
590	3 530	5 år
3 737	2 500	4 år
500	3 200	5 år
10 507	2 788	

Marineholmen/Solheimsviken

Leieavtaler ca. 24.000 m² april '23 – april '24

Normalleie	2.000 - 2.800
Toppnivå	3.500
Ledighet	2,5-3%



Mindebyen



Mindebyen – eksempler leiekontrakter siste 12 mnd.

Flere leieavtaler – totalt ca. 5.000 m²
Leiepris fra 2.200 – 3.500 pr m²



Mindemyren		
Areal	Leie pr m ²	Type
500	1 900	Kontor
4 000	1 700	Lager/engros
260	1 600	Kontor
500	2 000	Kontor
220	2 000	Kontor
500	2 200	Kontor

Fyllingsdalen



Normalleie	1.500 - 2.000
Topnivå	2.400
Ledighet	17,0%

Sandsli/Kokstad/Flesland



Eksempler siste 12 måneder andre type lokaler

Kokstad – Kokstaddalen 11



Totalt ca. 16.700 m²

Leienivå NOK 1.800 – 2.100 pr m²

Leietid 10 år

Flere leietakere

Kokstodområdet – eksempler leiekontrakter siste 12 mnd.



Areal m ²	Leie pr m ²	Type
4 000	1 650	Bilbutikk/verksted
4 000	1 650	Oplevsesenter
2 000	1 400	Lager/verksted/kontor
1 500	1 400	Butikk/storhandel
500	1 600	Lager/distribusjon
1 500	1 400	Logistikk
1 000	1 300	Logistikk
1 800	1 450	Tjenesteyting
2 200	1 650	Tjenesteyting

se arkitektur

Bergen vest – Janaflaten Næringspark



Totalt ca. 15.000 m²

Utleid ca. 13.500 m²

Leienivå NOK 1.600 – 1.900 pr m²

Leietid 5, 10 og 20 år

Flere leietakere

Åsane – Liamyrane 5



Ca. 6.500 m²

Leienivå NOK 1.750 – 1.900 pr m²

Leietid 5 – 10 år

6 ulike leietakere

Leiemarkedet

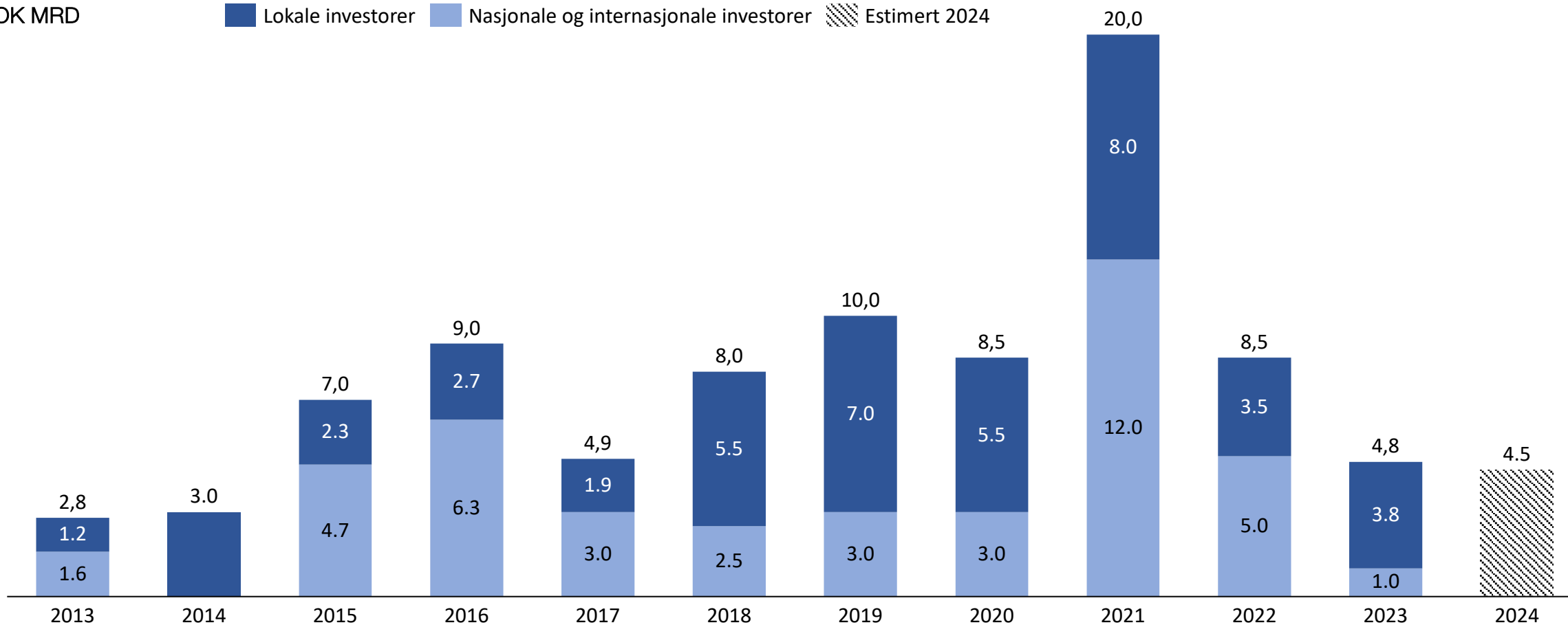
- Arbeidsmarkedet er en god pådriver for stabil og høy etterspørsel
- AAA lokaler i Bergen sentrum – få muligheter
- Gode muligheter i omkringliggende næringsparker – Solheimsviken/Marineholmen, Kronstadparken
- Toppleie NOK 3.500 pr m² - når bryter vi NOK 4.000?
- Leietakere har fokus på nye/rehabiliterede lokaler (bærekraft) – men gjelder ikke alle

TRANSAKSJONSMARKEDET

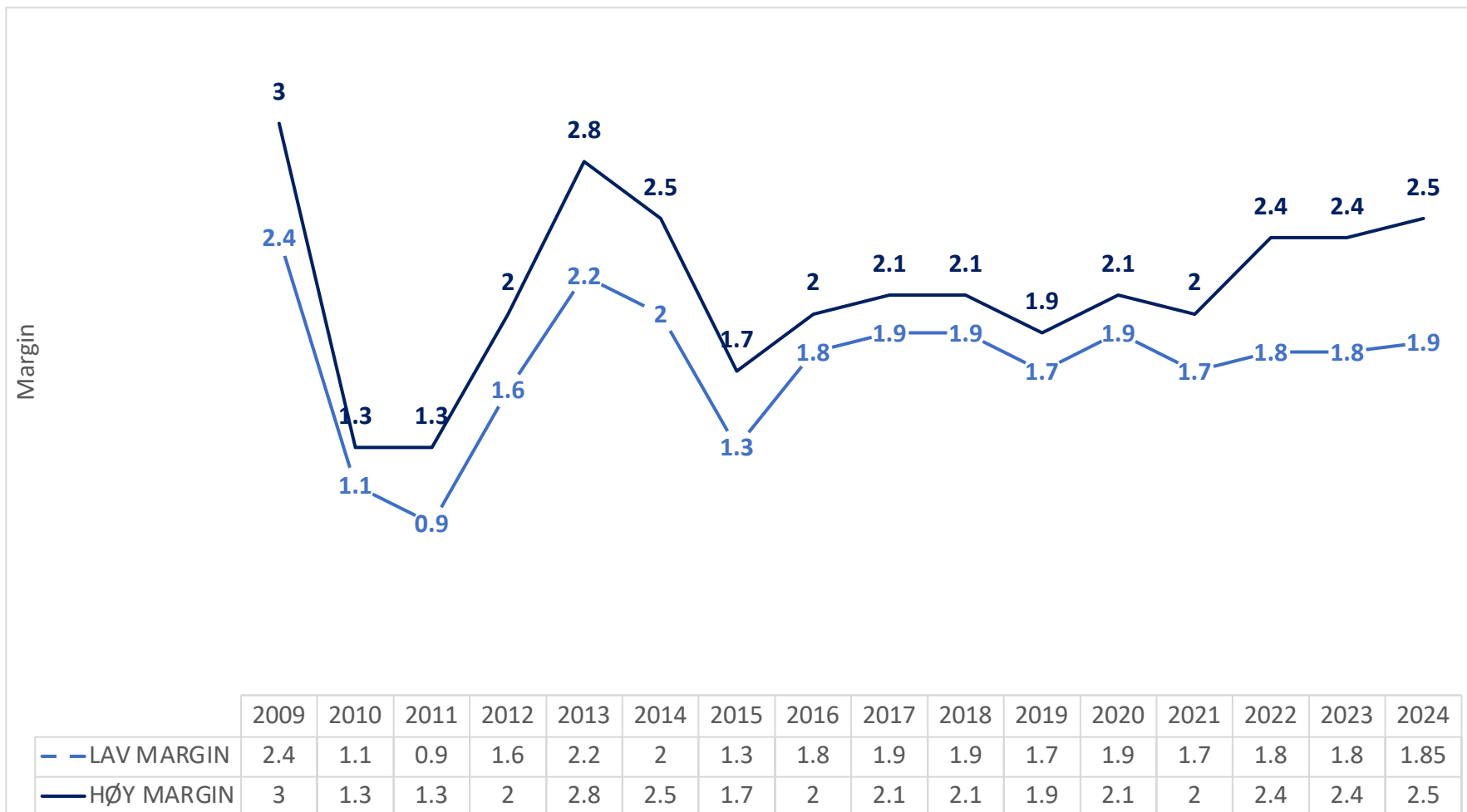
Transaksjonsvolum i Bergen 2013-2024

NOK MRD

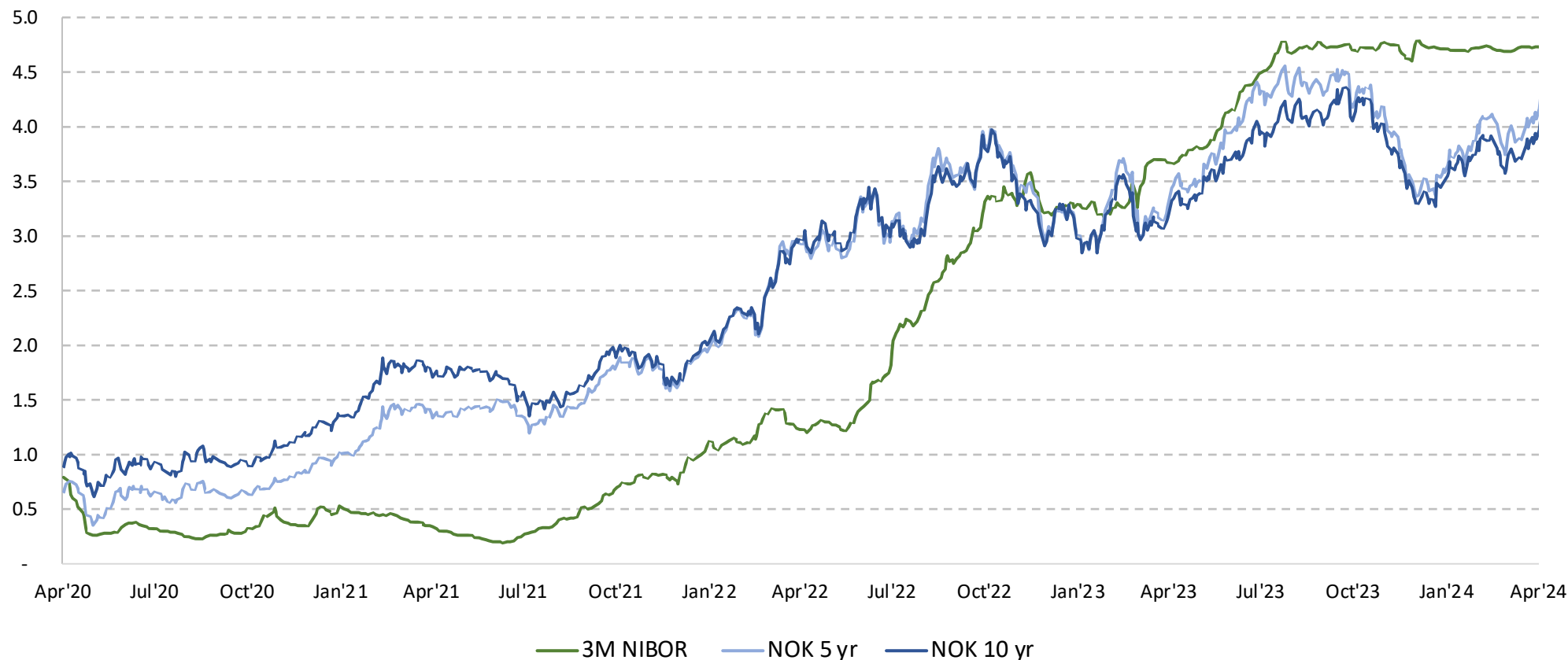
Lokale investorer Nasjonale og internasjonale investorer Estimert 2024



Bankenes marginer i Bergensmarkedet



Rentebildet i Norge



Nibor 3m – 4,73 %
5 år SWAP – 4,25 %
10 år SWAP – 4,05 %

Rally i lange renter i 2024

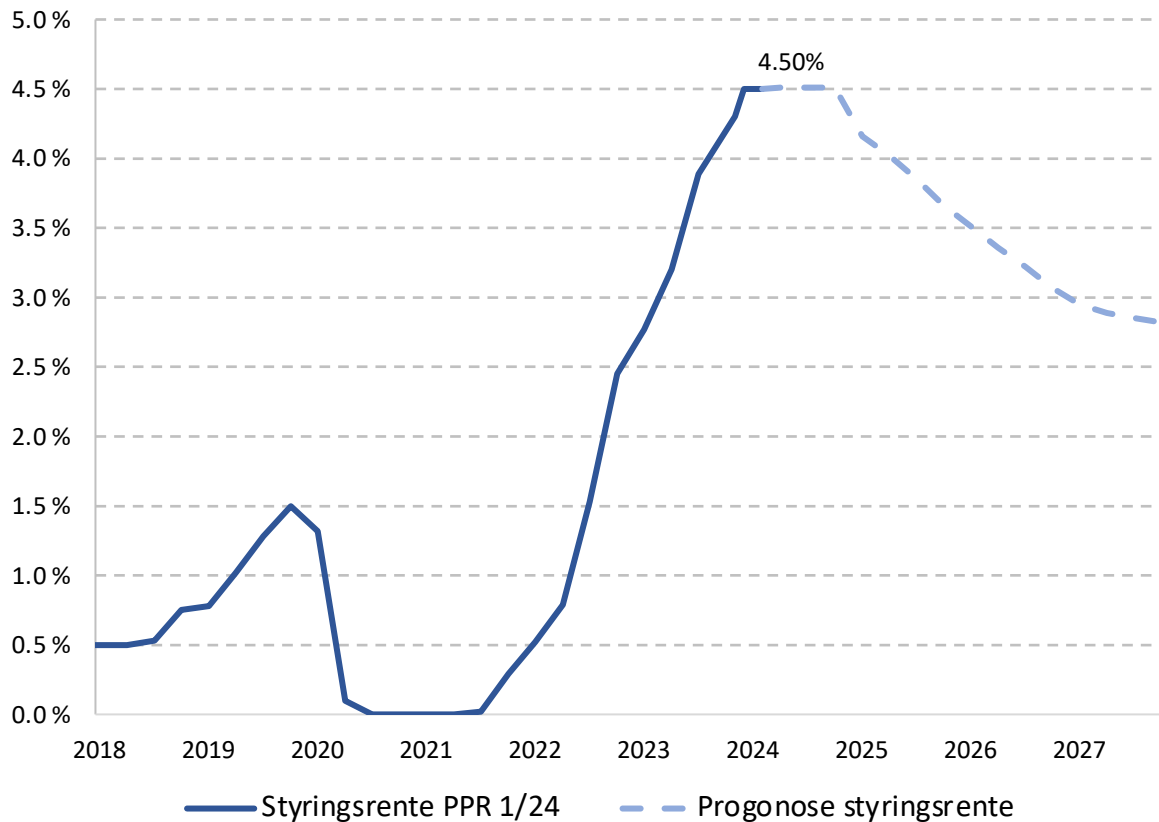
5 år SWAP har steget
~90 basispunkter siden
midten av desember 23'

10 år SWAP har steget
~80 basispunkter siden
begynnelsen av januar
24'

- Gitt stabile marginer / kredittpåslag, innebærer økte renter dyrere finansiering som legger press på yieldnivået

Rentebildet – styringsrente

Prognose styringsrente¹



- Styringsrenten har økt til 4,5 % fra rekordlave 0 % i 2020/21
- Pengepolitisk rapport fra Norges Bank (mars 2024):
 - Norges Bank sine prognoser viser en stabilisering av dagens rentenivå og deretter ett eller flere rentekutt i løpet av året
 - Spørsmålet er hvordan Norges Bank vil navigere problemstillinger som;
 - en svak norsk krone
 - når andre (større) sentralbanker velger å kutte styringsrentene
 - Reallønnsvekst i 2024

1. Kilde: Norges Bank pengepolitisk rapport 1/2024

“Verdens viktigste rente”



4.61% ▲ +0.111

1D 5D 1M 3M 6M YTD 1Y 5Y ALL

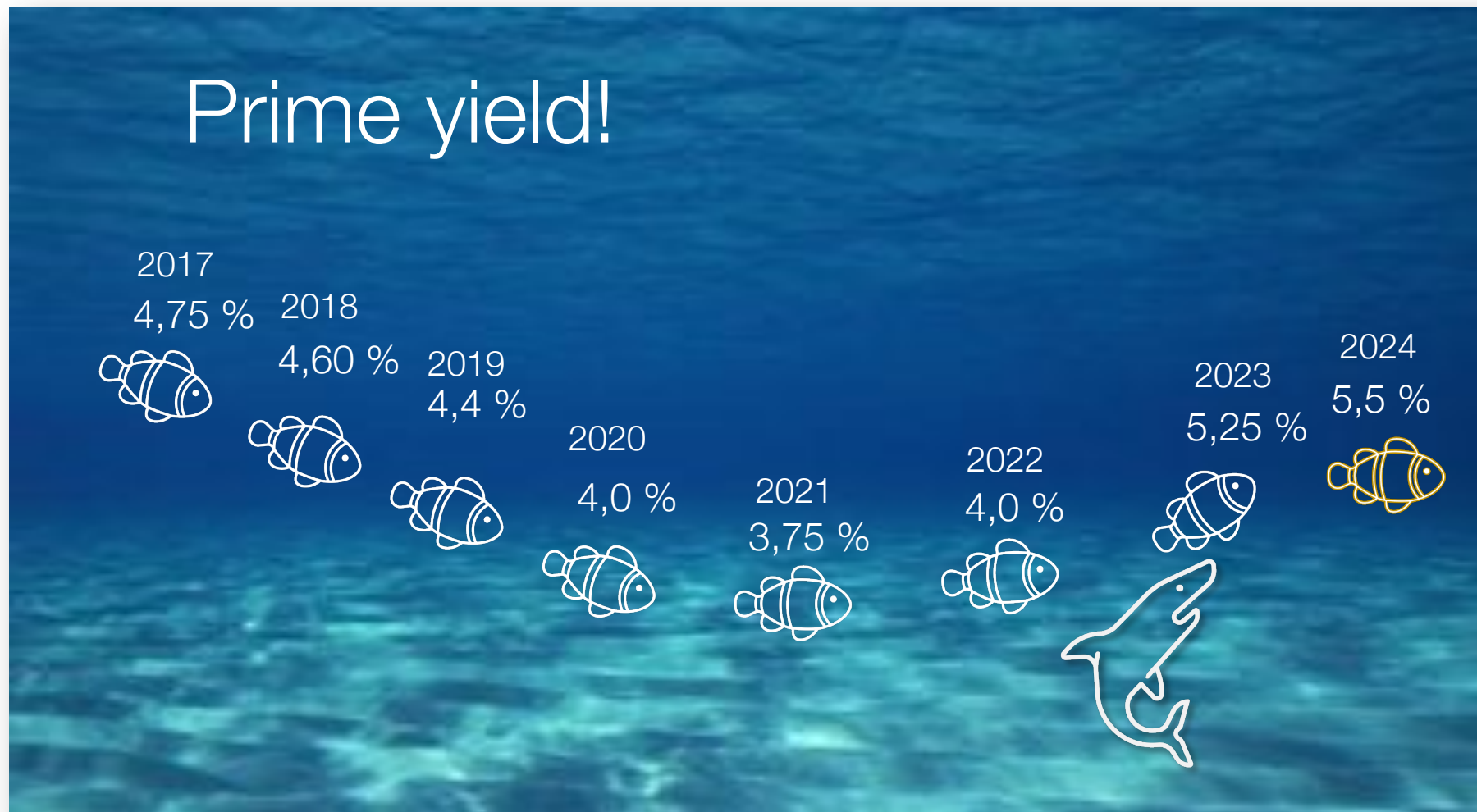
+ Comparison

1W Display Studies Settings

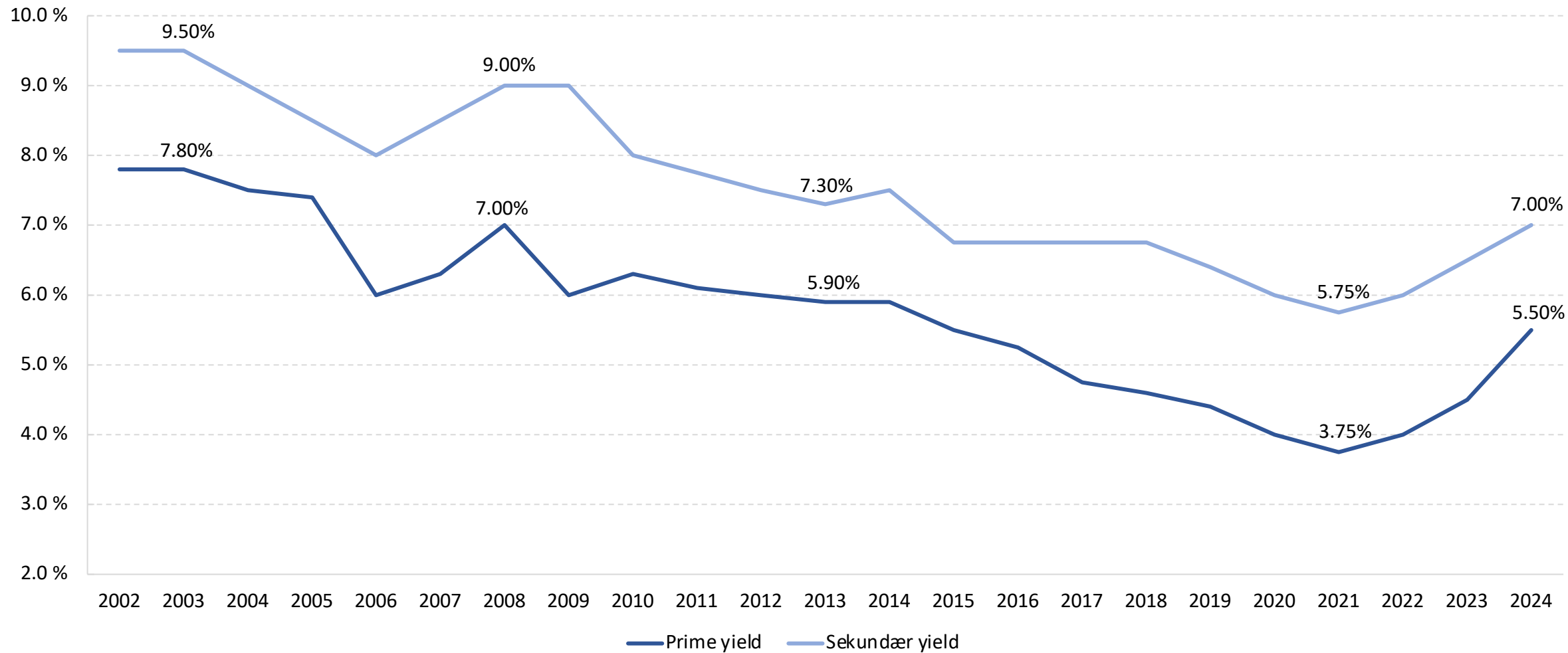


Viste gode tendenser i slutten av 2023 men bl.a høye inflasjonstall holder denne på historisk høye nivåer som er lik 2007-tall.

Prime yield



Yieldnivåer i Bergen



TRANSAKSJONER

Hylkjeflaten 36



Areal: 3.070 m²

Salgssum: NOK 39,6 mill.

Pr m²: NOK 12.900

Type: Logistikk

Selger: Hylkjeflaten Holding AS

Kjøper: Royal Eiendom AS

Breiviken 5



Areal: 3 140 m²

Tomt: 7 400 m²

Salgssum: N/A

Type: Utvikling bolig

Selger: Halfdan L.Solberg AS

Kjøper: Axer Eiendom AS



Øyjordsveien 1-3



Areal: 3 800 m²
49 leiligheter samt dagligvare

Salgssum: N/A

Type : Bolig

Selger: Stiftelsen Halvorsen og
Thesen Aldersboliger

Kjøper: N/A (pågående DD)

C. Sundts gate 22



Areal: 5.700 m²

Salgssum: N/A

Type : Hotell

Selger: De Bergenske Holding

Kjøper: REQ og Vander Group

C. Sundtsgate 9 C



Areal: 10.000 m²

Salgssum: NOK 495 mill.

Pr m²: NOK 49.500

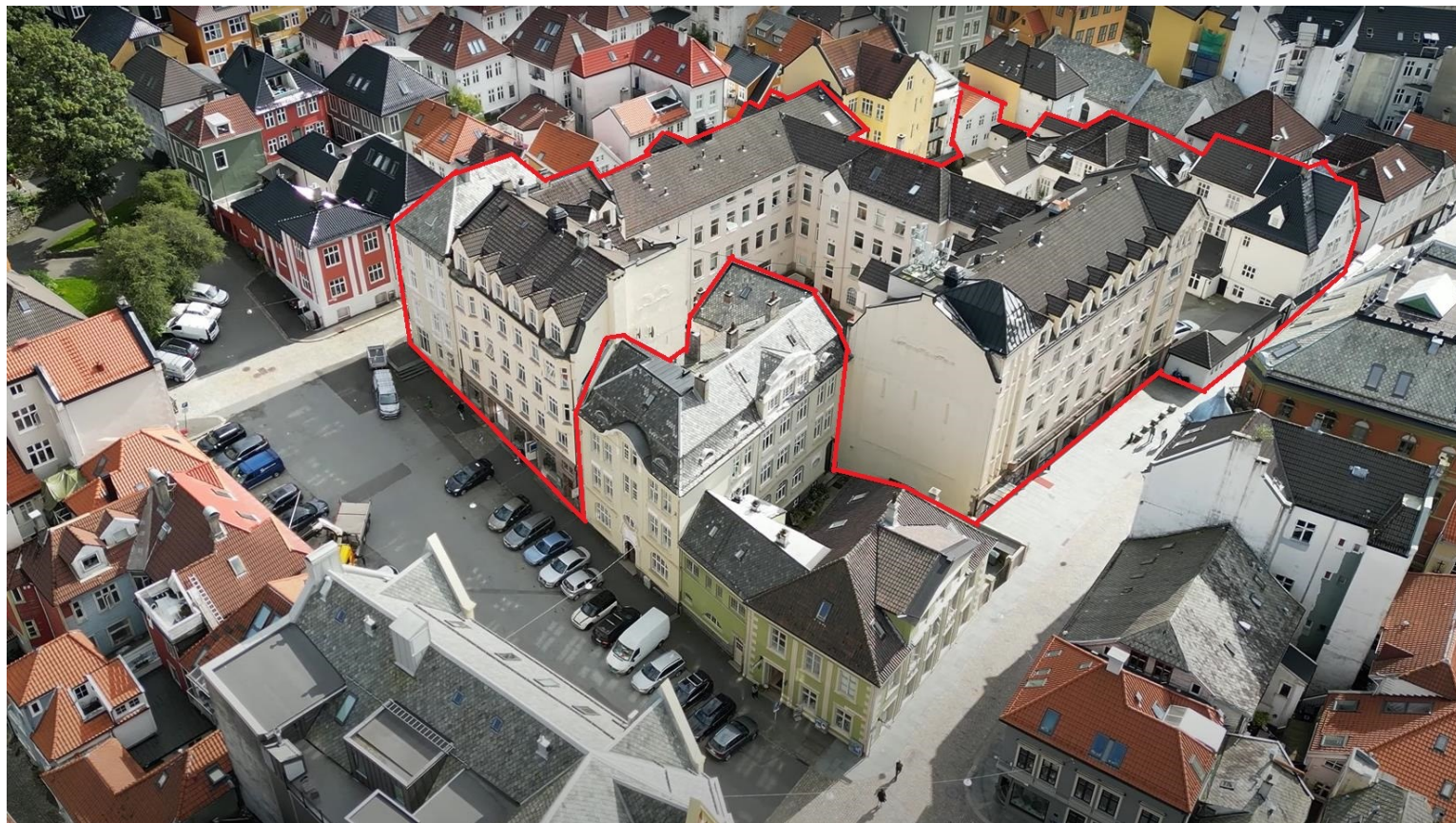
Yield: 4,9 %

Type: Hotell

Selger: DNB Livsforsikring

Kjøper: Meidell AS

Kong Oscars gate 22-26 m.fl.



Areal: 10.400 m²

Salgssum: NOK 250 mill.

Pr m²: NOK 25.000

Type: Bolig/næring

Selger: SKB Eiendom AS

Kjøper: Calmar Holding AS

Småstrandgaten 6



Areal: 1.577 m²

Salgssum: MNOK 65

Pr m²: NOK 41.200

Yield: 5,2%

Type: Kontor/næring

Selger: DEAS

Kjøper: BHG Eiendom AS

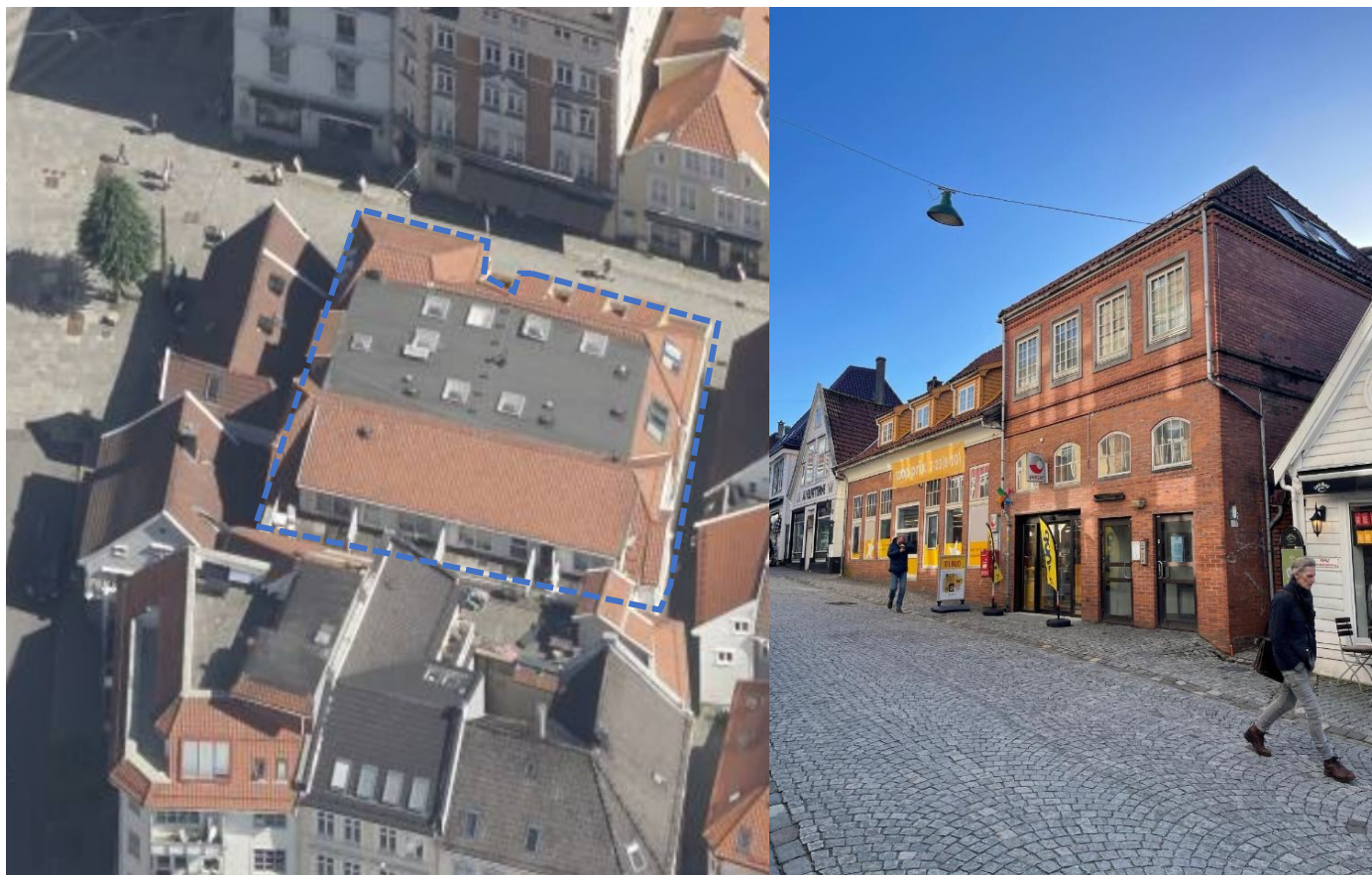
Marken 37



Areal: 2.950 m²
Salgssum: NOK 75 mill.
Pr m²: NOK 25.400
Type : Kontor (utvikling)

Selger: Entra ASA
Kjøper: EGD Property AS

Marken 3



Areal: 2.160 m²

Salgssum: NOK 99,7 mill.

Pr m²: NOK 46.150

Type: Næring og leilighetshotell

Selger: MTB AS

Kjøper: Capital Vest Finans AS

Vestre Torggaten 20 A



Areal: 970 m²

Salgssum: NOK 73,5 mill.

Pr m²: NOK 75.900

Type: Leilighetshotell

Selger: Vest Finans AS

Kjøper: MTB Capital AS

Nøstegaten 42



Areal: 1.700 m²

Salgssum: MNOK 57,6

Pr m²: NOK 33.500

Type: Kontor/butikk/leiligheter

Selger: Midgard Gruppen AS

Kjøper: Seiersbjerget Holding AS

Bygårdsportefølje Bergen sentrum



Objekt: 4 leilighetsbygg

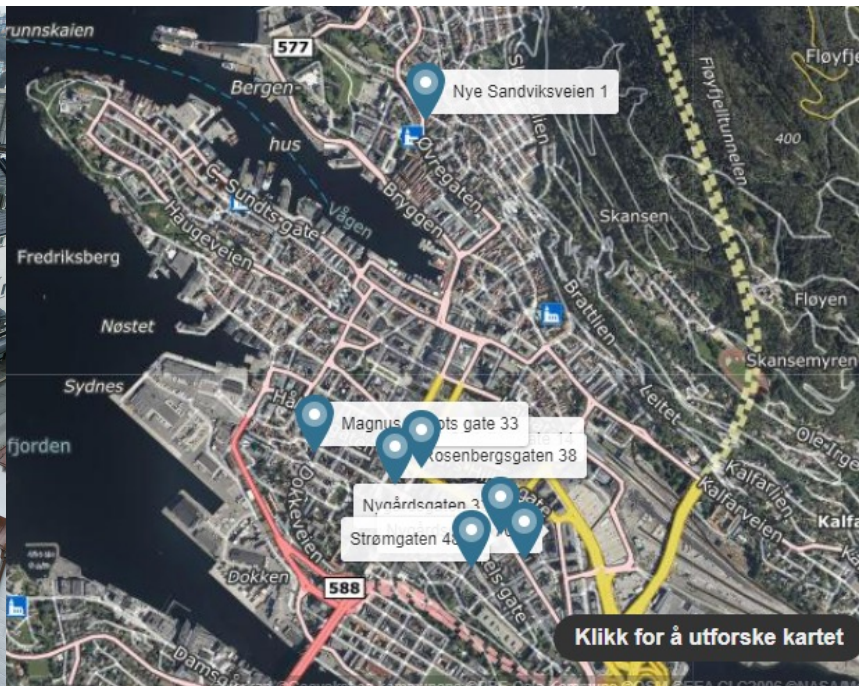
Salgssum: NOK 87 mill.

Type : Bolig

Selger: Hølleland Eiendom AS

Kjøper: Malling & Co Investments
og Colliers Project Finance

Bygårdsportefølje Bergen sentrum



Objekter: Christies gate 14
Nygårdsgaten 33
Nygårdsgaten 70
Strømgaten 48
Rosenbergsgaten 38
Nye Sandviksveien 1
Magnus Barfots gate 33

Areal: Totalt ca. 4.900 m²

Salgssum: N/A

Type : Bolig/næring

Selger: Nordic Group Holding AS

Kjøper: Mine Eiendommer AS

Nygårdsgaten 94



Areal: 2 950 m²

Salgssum: NOK 75,8 mill.

Pr m²: NOK 25.700

Yield: 5,3 %

Type : Bolig/næring

Selger: AS Bergen By Holding

Kjøper: Mine Eiendommer AS

Bergensmeieriet



Areal: Ca. 650 boliger samt næring

Salgssum: N/A

Yield: Utvikling

Type : Bolig/næring

Selger: UNION Residential

Kjøper: OBOS

Minde Allé 10



Areal: 3 400 m²

Salgssum: N/A

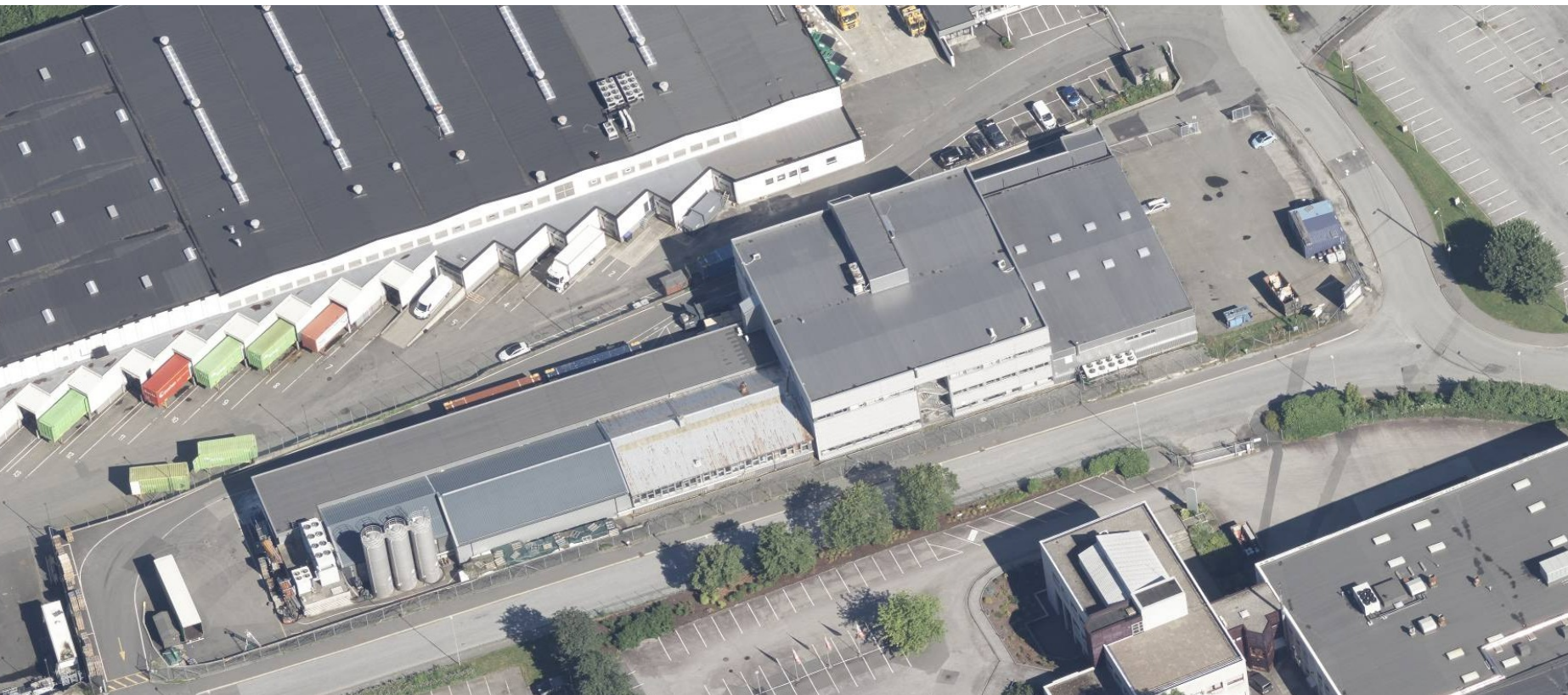
Yield: Utvikling

Type : Kontor

Selger: Areal Eiendomsutvikling AS

Kjøper: GK Gruppen Eiendom AS og
SQM AS

Sandbrekkevegen 85



Areal: 5.200 m²

Salgssum: N/A

Type: Industri/næring

Selger: AJE Invest AS

Kjøper: Skanem AS

Del av oppkjøp av Bergen Plastics AS

Apeltunvegen 2C



Areal: 2.380 m²

Salgssum: NOK 53,5 mill.

Pr m²: NOK 22.500

Type : Utvikling bolig

Selger: Hølleland Holding AS

Kjøper: Skanska Norge AS

Sandslihaugen 30



Areal: 26.000 m²

Tomt: 46,5 mål

Salgssum: N/A

Type: Utvikling bolig

Selger: DNB Scandinavian Property
Fund

Kjøper: Selvaag Bolig

Bergen Business Park - Flesland



Areal: 11.600 m² (2 bygg)

Tomt for utvikling kontor på ca. 7.000 m²

Salgssum: MNOK 320-350

Type: Kontor

Selger: Flesland Holding

Kjøper: Linstow

Utkjøp av det 50-50 eide selskapet
Bergen Lufthavn Utvikling.



Oppsummert

- God interesse for kjøp av næringsseiendom – kapital tilgjengelig
- Fremdeles avstand mellom kjøper og selger
- Styringsrenten stabil – kan bidra til økt aktivitet
- Rentenedgang i sikte, men forventet rentekutt utsatt fra september til desember
 - Lønnsoppgjør
 - Svak krone
 - USA – inflasjon/renter
 - Konflikt i Midt-Østen



Reprise: Klar for hagearbeid igjen?



KYTE

NÆRINGSMEGLING

Kanalveien 7
5068 BERGEN

Tlf. 55 99 19 00

www.kyte.no
