



Høgskulen på Vestlandet

Bacheloroppgave

ØKB3113

Predefinert informasjon

Startdato:	03-05-2019 16:10	Termin:	2019 VÅR
Slutt dato:	10-05-2019 14:00	Vurderingsform:	Norsk 6-trinns skala (A-F)
Eksamensform:	Bacheloroppgave - med muntlig presentasjon		
SIS-kode:	203 ØKB3113 1 PRO-1 2019 VÅR Haugesund		
Intern sensor:	(Anonymisert)		

Deltaker

Kandidatnr.: 136

Informasjon fra deltaker

Tittel *: Kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området, og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom.

Engelsk tittel *: Mapping of Vacancy and Rental Prices of Commercial Property in the Raglamyr/Norheim Area, and which Factors that may Affect the Rental Price of Commercial Property.

Egenerklæring *: Ja **Inneholder besvarelsen Nei**
konfidensiell materiale?:

Jeg bekrefter at jeg har registrert oppgavetittelen på norsk og engelsk i StudentWeb og vet at denne vil stå på vitnemålet mitt *: Ja

Gruppe

Gruppenavn: (Anonymisert)

Gruppenummer: 2

Andre medlemmer i gruppen: 115, 128

Jeg godkjenner avtalen om publisering av bacheloroppgaven min *

Ja



BACHELOROPPGAVE

Kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området, og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom.

Mapping of Vacancy and Rental Prices of Commercial Property in the Raglamyr/Norheim Area, and which Factors that may Affect the Rental Price of Commercial Property.

Celina Lea, Anas Ibrahim Abdi og Susanna Murati

Bachelor i Økonomi og administrasjon

Fakultet for Økonomi og samfunnsvitenskap/Institutt for
Økonomi og administrasjon/ØKB

Veileder Jostein Aksdal

Innleveringsdato 10.05.19

Kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området, og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom.

Celina Lea

Anas Ibrahim Abdi

Susanna Murati

Veileder: Jostein Aksdal

Gradering: Offentlig

Forord

Denne oppgaven ble skrevet som en avsluttende bacheloroppgave i Økonomi og administrasjon ved Høgskulen på Vestlandet og tar for seg kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom. Vi jobbet med oppgaven gjennom vårsemesteret og har hatt et bra samarbeid i gruppen gjennom hele tidsforløpet. Oppgaven har vært tidkrevende, men også veldig interessant og lærerik. Vi vil takke alle som tok seg tid til å delta på vår spørreundersøkelse. En stor takk går til vår veileder Jostein Aksdal og Jan Audun Lutro i Meglerhuset Rele for inspirasjon til oppgaven og veiledning. Vi vil også takke Liv Osland og Inge Thorsen som har bidratt med hjelp og råd til den teoretiske delen av oppgaven.

Abstract

This bachelor thesis concerns mapping of vacancy and rental prices of commercial property in the Raglamyr/Norheim area, and which factors that may affect the rental price of commercial property. The research of mapping vacancy and rental prices of commercial property have been conducted in the largest cities in the country, but not in Haugesund. It would have been too overly work- and time-consuming to include all the commercial properties in the region. Therefore, we decided to delineate our research to only the Raglamyr/Norheim area. We also wanted to take a deeper look at the factors that may affect the rental price of commercial property and microeconomic topics for discussion.

For the method part in our task, we conducted a quantitative survey for mapping and a qualitative research interview to support the discussion of microeconomic factors. The results we got were used further onto comparison with Forus in Stavanger. Our main conclusion from the comparison was that Haugesund does have a lower vacancy than Forus, but also that Haugesund has higher rental prices on commercial property compared to Forus. From a microeconomic perspective, we can conclude that the factors that may affect the rental prices of commercial property are; interaction between supply and demand in the market, how the bid-rent curve displays itself for an area and the attributes with the building. Through the interview with the commercial property broker Lutro, we got a discussion about these factors that led to this conclusion.

Sammendrag

Denne bacheloroppgaven omhandler kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom. Undersøkelser som omhandler kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom har blitt gjennomført i de største byene i landet, men ikke i Haugesund. Det ville blitt for mye arbeid og for tidkrevende å ta for oss alle næringsparkene i regionen, og med dette valgte vi å avgrense til Raglamyr/Norheim-området. Vi ville fordype oss i hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom og temaer innenfor mikroøkonomi.

For metodedelen gjennomførte vi en kvantitativ undersøkelse for kartleggingen og et kvalitativt forskningsintervju for å underbygge drøftingen av mikroøkonomiske faktorer. Resultatene fra undersøkelsen brukte vi videre til å sammenligne med Forus i Stavanger. Hovedkonklusjonen fra sammenligningen var at Haugesund har lavere arealledighet enn Forus og at Haugesund har høyere leiepriser på næringseiendom enn Forus. Utfra et mikroøkonomiskperspektiv kan vi konkludere med at samspillet mellom tilbud og etterspørsel i markedet, hvordan budrentekurven ser ut for området og attributter med bygget er faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom. Gjennom intervjuet med næringsmegler Lutro fikk vi en diskusjon av disse faktorene som underbygget denne konklusjonen.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Abstract	ii
Sammendrag	iii
Figuroversikt	vi
Tabelloversikt	vii
1 Innledning	1
1.1 <i>Bakgrunn</i>	1
1.2 <i>Problemstilling</i>	2
1.3 <i>Forskningsområde</i>	3
1.3.1 <i>Raglamyr og Norheim</i>	3
1.3.2 <i>Forus</i>	4
2 Litteraturgjennomgang	5
2.1 <i>Tilbud og etterspørsel i markedet for næringseiendom</i>	5
2.2 <i>Klynger av økonomisk aktivitet</i>	9
2.2.1 <i>Lokaliseringsmønstret til bedrifter</i>	9
2.2.2 <i>Marshalls klyngefordeler</i>	10
2.2.3 <i>Klassifisering av klynger</i>	10
2.3 <i>Budrentemodellen</i>	11
2.3.1 <i>Budrenteteori</i>	12
2.3.2 <i>Arealprisgradienter</i>	12
2.3.3 <i>En bystruktur med flere sub-sentre</i>	13
2.4 <i>Hedonistisk prisfunksjon</i>	14
3 Metode	17
3.1 <i>Kvantitativ metode</i>	17
3.1.1 <i>Kvantitativ undersøkelse</i>	17
3.1.2 <i>Utvalget</i>	18
3.1.3 <i>Spørreskjemaet</i>	19
3.1.4 <i>Styrker og svakheter med metoden</i>	19

3.2 Kvalitativ metode	20
3.2.1 Kvalitativt forskningsintervju	20
3.2.2 Intervjuet.....	21
3.2.3 Styrker og svakheter med metoden	21
3.3 Dataanalyse	22
3.3.1 Deskriptiv statistikk	22
3.3.2 Regresjonsanalyse.....	23
3.3.3 Hypotesetesting	24
4 Analyse	25
4.1 Analyse av datamaterialet.....	25
4.1.1 Deskriptiv statistikk	25
4.1.2 Regresjonsanalyser	29
4.1.3 Oppsummering av analysen av datamaterialet	35
4.2 Fra et mikroøkonomisk perspektiv: Hvilke faktorer kan påvirke leieprisen på næringseiendom?.....	36
4.3 Har Haugesund lavere arealledighet enn Forus?.....	39
4.4 Har Haugesund lavere leiepriser på næringseiendom enn Forus?	40
5 Konklusjon	43
Litteraturliste	45
Vedlegg.....	48

Figuroversikt

Figur 1 Markedsmodellen: Likevekt mellom tilbuds- og etterspørselskurven	6
Figur 2 Markedsmodellen: Likevekt i markedet for næringseiendom på kortsikt	7
Figur 3 Markedsmodellen ved et tilbudsoverskudd	8
Figur 4 Budrentekurven til en bedrift	12
Figur 5 Arealprisgradierter for flere lokasjoner	13
Figur 6 En bystruktur med flere sub-sentre	14
Figur 7 Likevektsrelasjon	16
Figur 8 Fordeling av utvalget	18
Figur 9 Lineærsammenheng mellom bruttoareal og arealledighet	30
Figur 10 Lineærsammenheng mellom bruttoareal og leiepris	32
Figur 11 Lineærsammenheng mellom leiepris og arealledighet	34
Figur 12 Arealprisgradierter for Haugesund og Forus	41

Tabelloversikt

Tabell 1 Deskriptiv statistikk for leiepris	25
Tabell 2 Deskriptiv statistikk for arealledighet	26
Tabell 3 Deskriptiv statistikk for bruttoareal	27
Tabell 4 Deskriptiv statistikk for leiepris inndelt i kategorier	27
Tabell 5 Deskriptiv statistikk for arealledighet inndelt i kategorier	28
Tabell 6 Regresjonsanalyse av hypotese 1	29
Tabell 7 Regresjonsanalyse av hypotese 2	31
Tabell 8 Regresjonsanalyse av hypotese 3	33

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Denne oppgaven ble skrevet som en avsluttende bacheloroppgave i Økonomi og administrasjon ved Høgskulen på Vestlandet. Til dette ønsket vi å skrive om nærmiljøet vårt i Haugesund og tok kontakt med veileder Jostein Aksdal som presenterte en oppgave sammen med næringsmegler Jan Audun Lutro fra Meglerhuset Rele. Aksdal viste til undersøkelser som var gjort i de største byene i landet hvor de hadde orientert arealledighet og leiepris for næringseiendom. Slike undersøkelser har derimot ikke blitt gjennomført i Haugesund. Det ville blitt for mye arbeid og for tidkrevende å ta for oss alle næringsparkene i regionen, og med dette valgte vi å avgrense til kun Raglamyr/Norheim-området. Dette er et område vi har god kjennskap til og er å regne som vårt nærmiljø. Ideen om å kunne utføre denne undersøkelsen for vårt nærrområde vekket stor interesse. I tillegg til undersøkelsen ønsket vi å se nærmere på hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom. Til den delen av oppgaven vil vi bruke mikroøkonomi og gjennomføre et kvalitativt forskningsintervju.

Når vi snakker om næringseiendom kan det defineres som «all eiendom unntatt bolig- og fritidseiendom eid av bruker» (Hagen, 2016). «I Norge er rundt halvparten av all eiendom i kategorien næringseiendom» (Akershus Eiendom AS, 2014). Næringseiendom utgjør en stor andel av all eiendom i Norge og ifølge Hagen (2016) finnes det per dags dato ikke en komplett oversikt over verdien på næringseiendomsmarkedet i Norge. Næringseiendom kan bli delt inn i flere segmenter, men gjennom oppgaven fokuserer vi på handel, kontor og lager (Akershus Eiendom AS, 2014).

1.2 Problemstilling

Problemstillingen vår ble bestemt etter samtale og innspill fra vår veileder Jostein Aksdal. Vi ønsket å kartlegge næringseiendommene i området Raglamyr/Norheim etter bruttoareal, årligleiepris per kvadratmeter og arealledighet i prosent innenfor kategoriene handel-, kontor- og lagerbygg. Ifølge Aksdal har en slik undersøkelse per i dag ikke blitt gjennomført i Haugesund, som vil si at man ikke har en full oversikt over leieprisen for næringsbygg i Haugesund. Når dataene blir publisert vil dette være av interesse for profesjonelle aktører og bedrifter. Aktører vil kunne bruke dataene til å ta beslutninger på fremtidig investeringer. Det vil si at de vurderer leiepriser opp mot hvor mye arealledighet det er. Da kan de beslutte om de skal sette i gang nybygg, og hvilken type bygg. Det kan også gi en pekepinn på hvilket prisnivå de skal benytte i leieforhold. Banker kan også bruke det for å vurdere risiko i finansiering av utbygging/ombygging osv. Generelt gir det en pekepinn for strategiske beslutninger for investorer, utbyggere og leietakere.

Med dette som bakgrunn ble vår problemstilling som følger:

Kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området, og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom.

Problemstillingen er todelt, «Kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området» viser til den kvantitative undersøkelsen og analysen av datamaterialet, og «hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom» skal drøftes ut fra temaer innenfor mikroøkonomi som blir presentert under litteraturgjennomgangen og ved hjelp av et kvalitativt forskningsintervju med næringsmegler Lutro.

Når vi har samlet inn datamaterialet for Raglamyr/Norheim-området vil vi sammenligne resultatet med tidligere resultat fra Forus i Stavanger. Vi valgte å fokusere på kun Forus fordi dette næringsområde har likhetstrekk med Raglamyr/Norheim-området. Likehetstrekk som at begge næringsområdene er lokalisert utenfor byen og hvilke typer bedrifter som lokaliserer seg i områdene.

Videre kommer en kort beskrivelse av forskningsområdet, litteratur og metodisk fremgangsmåte som samles i analyse, og til slutt en konklusjon.

1.3 Forskningsområde

I regionen Haugalandet har regionsenter Haugesund flere tilhørende næringsområder. Vi valgte å avgrense forskningsområdet i undersøkelsen til Raglamyr næringsområde og Norheim handelspark fordi det ville blitt for tid- og ressurskrevende å ta med alle næringsområdene tilhørende Haugesund. Kjøpesentre lever sitt eget liv utenom det markedet vi analyserer og vi har derfor valgt å ikke inkludere kjøpesentrene Amanda Storsenter og Oasen Storsenter i datamaterialet. Under ligger en beskrivelse av hovedområdet vårt, Raglamyr og Norheim, og Forus som vil bli brukt til sammenligning.

1.3.1 Raglamyr og Norheim

Raglamyr er et næringsområde i Haugesund kommune som ligger et lite stykke utenfor Haugesund sentrum og nær kommunegrensen mot Karmøy kommune. Fra 1990-tallet slet kommunen med å selge tomter på Raglamyr området, men dette endret seg utover på 2000-tallet. I 2006 uttalte dagligleder av Næringsmegleren Rele, Leif Bjelland: «nå er situasjonen snudd på hodet, det er rett og slett håpløst å få plass i Raglamyr området» (Estate Media, 2006). På Raglamyr ligger blant annet kjøpesenteret Amanda Storsenter, men også mange næringsbygg knyttet til handel, kontor og lager er plassert her. I dag finner man detaljhandelskjeder som Coop Obs, XXL, Skeidar, Biltema og Fargerike lokalisert på Raglamyr.

Norheim ligger i det som blir kalt Fastlands-Karmøy i Karmøy kommune. I 1975 ble Norheim sett på som det store vekstområdet i Karmøy kommune (Kickstat, 2018). Norheim handelspark ligger helt på grensen til Haugesund kommune og bare ett par minutters kjøretur fra Raglamyr. Handelsparken ligger sentralt for befolkningen i begge kommunene, og nettopp beliggenheten kan ha gitt den store veksten fra 70-tallet. På Norheim ligger kjøpesenteret Oasen Storsenter, detaljhandelskjeder som Mekonomen, Pizzabakeren og Haugli Bakeri, og flere lokale forretninger. Haugesund er regionscenter for Haugalandet, og vi vil videre referere til Haugesund som byen Norheim tilhører.

Raglamyr næringsområde og Norheim handelspark har over tid begynt å vokse sammen over kommunegrensen og blitt til et stort næringsområde. Det ble derfor naturlig og ta to områder som nesten er vokst sammen til ett, enn to næringsområder som ligger spredt i regionen.

1.3.2 Forus

Forus er et næringsområde som ligger i Stavanger kommune og strekker seg over til kommunene Sandnes og Sola. Næringsområdets tilgang til flyplass, jernbane og havner gjør at området har enkel tilgang til ut- og innlandshandel. Forus har blitt et av Norges viktigste næringsområder (Forus, u.å.). Selve industrietableringen startet ikke før 1960/1970-tallet og består av industrier som verkstedindustri, næringsindustri og trevareindustri (Thorsnæs, 2017). Næringsområdet har over to millioner kvadratmeter med næringseiendom og huser rundt 2500 virksomheter og 40 000 ansatte. Her finner man store firmaer som for eksempel Equinor sitt hovedkontor (Forus, u.å.). Forus er et område som enkeltvis kan sammenlignes med næringsområder som Raglamyr og Norheim i Haugesund, fordi dette er et område som har likhetstrekk med Raglamyr/Norheim-området.

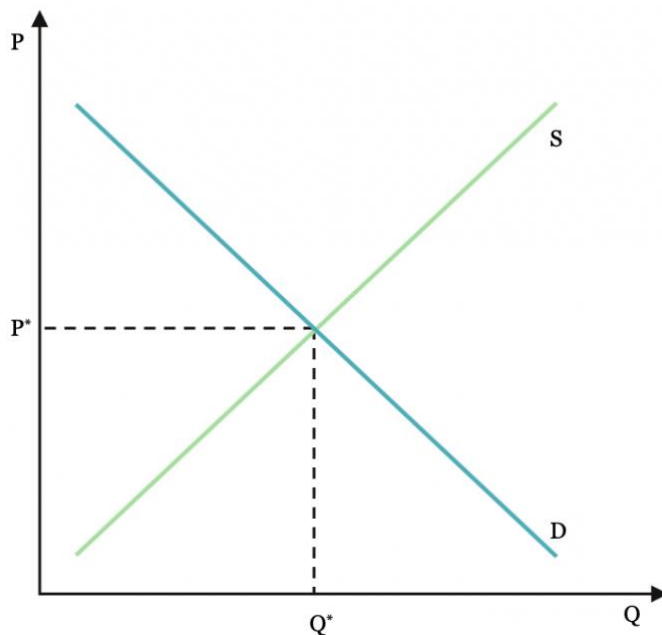
2 Litteraturgjennomgang

I denne delen av oppgaven skal vi ta for oss teori som er relevant for drøfting av hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom. Vi skal se problemstillingen vår fra et mikroøkonomiskperspektiv og vil derfor ta for oss påvirkningskrefter innenfor dette. Vi skal bruke dette som grunnlag til det kvalitative forskningsintervjuet. Først skal vi forklare hva som driver tilbud og etterspørsel til en likevekt i markedet for næringseiendom. Dette tar vi med for å gi en forståelse av det store bildet innenfor mikroøkonomi. Videre skal vi se på Raglamyr/Norheim-området som en klynge av økonomisk aktivitet, og ta for oss teori om klyngedannelser for å kunne si noe om hvilken type klynge området er. Etterfulgt av dette skal vi ved hjelp av budrenteteori beskrive hvordan næringsaktiviteter okkuperer areal i en byøkonomi. Klynger av økonomisk aktivitet og budrenteteori er det vi innenfor mikroøkonomi kaller by- og regionaløkonomi og omhandler studier av områder. Til slutt skal vi forklare hvordan den hedonistiske prisfunksjonen bestemmer leieprisen til et bygg.

2.1 Tilbud og etterspørsel i markedet for næringseiendom

Innen mikroøkonomi er markedsmodellen grunnleggende for forståelse av endringer i pris. Markedsmodellen består av en tilbudskurve og en etterspørselskurve. «Tilbudskurven viser mengden av et gode som tilbyderne er villige til å selge til en gitt pris, gitt at alle andre variable som kan påvirke tilbudt kvantum holdes konstant» (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 16). Tilbudt mengde, Q , er en funksjon av prisen på gode, P . Tilbudet av et gode avhenger også av produksjonskostnader i tillegg til prisen. Funksjonen kan uttrykkes som: $Q_s = Q_s(P)$. Vanligvis har tilbudskurven en positiv helning i et pris-mengdediagram fordi bedriftene er villige til å produsere mer, jo høyere prisen er (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 16-17).

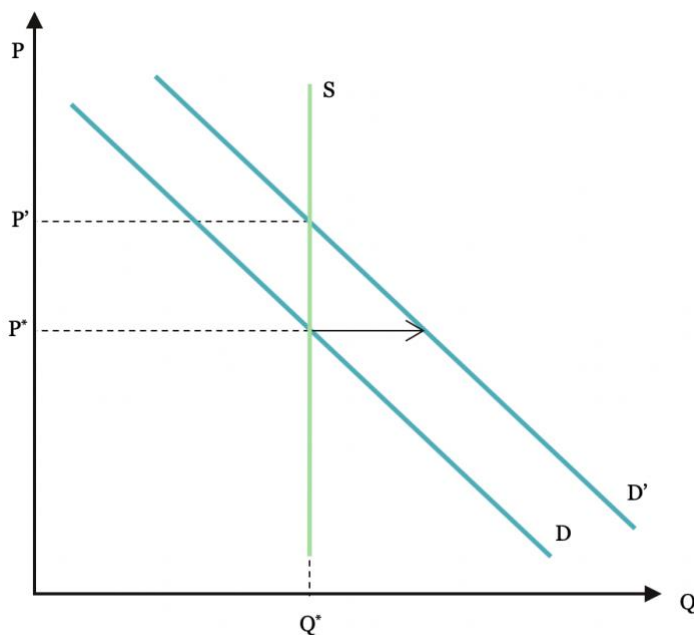
«Etterspørselskurven viser hvor mye av et gode forbrukerne ønsker å kjøpe ved ulike prisnivåer» (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 17). I likhet med tilbudskurven kan etterspørselskurven uttrykkes med en funksjon: $Q_D = Q_D(P)$. Etterspørselskurven heller nedover i et pris-mengdediagram fordi forbrukere er villige til å kjøpe mer desto lavere prisen er på et gode. Hvor mye forbrukerne er villig til å kjøpe avhenger også av deres inntekt (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 17). Figur 1 viser markedsmodellen i et pris-mengdediagram, hvor tilbudskurven (S) og etterspørselskurven (D) er sammen i en likevekt med en pris P^* og en mengde Q^* .



Figur 1 Markedsmodellen: Likevekt mellom tilbuds- og etterspørselskurven

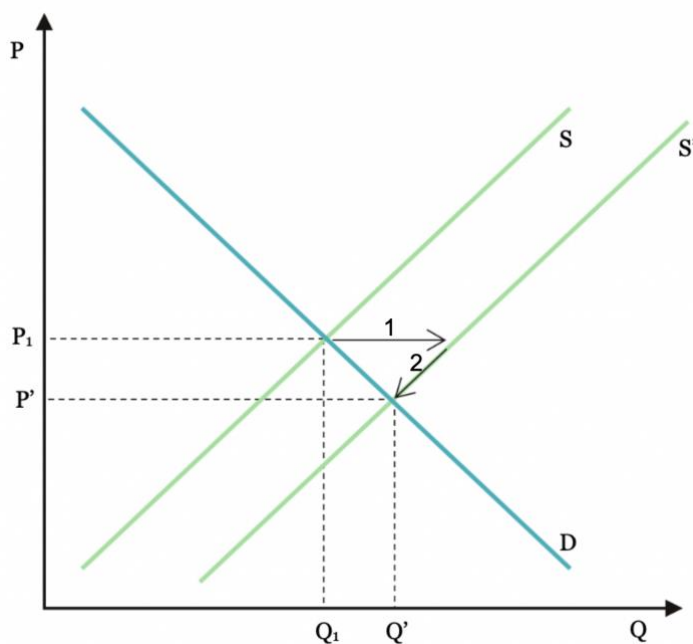
Vanligvis er det homogene goder som blir studert i økonomifaget, men vi skal fokusere på næringseiendom som er å regne som et heterogent gode. Homogene goder vil si at bedriftene produserer like eller nesten like produkter, som gjør at de ikke kan sette en høyere pris enn konkurrentenes uten at de selv går med tap. Et heterogent gode vil si at produktene er ulike og bedriftene kan dermed sette en høyere pris enn konkurrentene og fortsatt få fortjeneste (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 158).

I næringseiendomsmarkedet ser man på et korttidsperspektiv, som vil si at på et tidspunkt vil det bare være et gitt antall utleieenheter tilgjengelig i markedet. Grunnen til dette er at man ikke vil bruke en tiårsperiode til å forstå hvordan leieprisnivået ser ut for det området man vil etablere seg i. Den kortsiktige tilbudskurven for næringseiendom vil derfor være vertikal fordi en økning i etterspørsel vil kun føre til økning i leieprisene som vist i figur 2 (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 32). Skift i etterspørselskurven vil derfor på kortsikt ikke føre til økt mengde, men kun endring i pris. Av figur 2 ser vi at et skift i etterspørselskurven fra D til D' fører til at prisen øker fra P^* til P' , men holder en konstant mengde Q^* , fordi tilbudskurven er vertikal.



Figur 2 Markedsmodellen: Likevekt i markedet for næringseiendom på kortsikt

I Raglamyr/Norheim-området vil vi anta at det eksisterer et tilbudsoverskudd for næringsseiendom. Det vil si at tilbudet er høyere enn etterspørselen, altså det er flere lokaler tilgjengelig enn det etterspørres i markedet. Området er et pressområde, og et tilbudsoverskudd vil derfor ikke være stort. Dette antar vi fordi som objektive opplever vi at det bygges mange nye næringsbygg og oppfatter at dette vil skape ledige lokaler når bedrifter flytter inn i nybygg. Ved økt tilbud vil tilbudskurven skifte mot høyre fra S til S' . Skiftet er vist med pil nr. 1, hvor vi ender i en ulikevektssituasjon med et tilbudsoverskudd. I et fritt marked vil tilbudsoverskuddet gi et prispress nedover, vist med pil nr. 2, og vil på langsikt føre markedet tilbake til likevekt. Den langsiktige tilbudskurven er dermed mer elastisk enn den kortsiktige tilbudskurven (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 19). Elastisitet vil si «prosentvis endring i en variabel som følge av at en annen variabel øker med 1 %» (Pindyck, Rubinfeld & Synnestvedt, 2013, s. 361). Prosessen er vist i figur 3 hvor punktet (P_1, Q_1) er den opprinnelige likevekten og prispresset fører over tid modellen til en ny likevekt i punktet (P', Q') med en lavere pris og en større mengde enn utgangspunktet.



Figur 3 Markedsmodellen ved et tilbudsoverskudd

Hvis det derimot hadde vært etterspørselskurven som skifter, og den skifter mot høyre, vil vi få et etterspørselsoverskudd, som vil si at det er høyere etterspørsel enn tilbud i markedet. Dette presser prisene oppover og ender opp med en ny likevekt med en høyere pris og en større mengde enn utgangspunktet.

2.2 Klynger av økonomisk aktivitet

En klynge består av ulike bedrifter som er gruppert sammen innenfor et geografisk område. Ifølge McCann er en klynge en observasjon av alle typer økonomiske aktiviteter (McCann, 2013, s. 49). Det vil si aktiviteter som å produsere, kjøpe eller selge produkter eller tjenester (Market Business News, 2018). Noen aktiviteter har en større spredning over store områder, mens andre er mer geografisk konsentrert (McCann, 2013, s. 49-50). Forståelse av klyngedannelser er aktuell for å få innsikt i hvordan bedriftenes valg av lokalisering har en påvirkning på leieprisen på næringseiendom. Klynger kan være forskjellige fra område til område og det vil derfor være mulig å observere disse ulikhetene og innhente informasjon som kan være en forklaringsfaktor for leieprisen. Raglamyr/Norheim-området er en klynge av økonomisk aktivitet. Her skal vi presentere teori om klyngedannelser for å kunne si noe om hvilken type klynge Raglamyr/Norheim-området er.

2.2.1 Lokaliseringsmønsteret til bedrifter

Når det er snakk om lokaliseringsmønsteret til bedrifter vil man kunne legge merke til at mange av de samme industrielle aktivitetene er gruppert innenfor samme geografiske område. Man vet at bedrifter foretar lokaliseringsvalg basert på deres produksjon og kostnader, den romlige avgrensningen av deres markeder og konkurransedyktige strategier (McCann, 2013, s. 49). Dette vet man ettersom bedrifter tar valg basert på hva som virker naturlig i deres lokalisering, avstand til markeder og nivået av konkurranse. Den romlige avgrensningen av markeder og de konkurransedyktige strategiene referer til markedsområder og kjøpsatferd. Dette er sett i forhold til optimal prissetting og lokalisering, og blir dermed vurdert i forhold til konkurrentenes valg (McCann, 2013, s.22). Klyngetendenser kan skape klyngeulemper som høye lokale eiendomspriser, køer og trafikale problemer og miljøproblemer, som luftkvalitet o.l. (McCann, 2013, s. 49).

2.2.2 Marshalls klyngefordeler

Når en bedrift er lokalisert i en klynge vil den oppnå ulike klyngefordeler. Marshall mente at klynger reduserer transaksjonskostnader knyttet til informasjon, som vil si at bedriftene oppnår stordriftsfordeler (McCann, 2013, s. 51). Med transaksjonskostnader mener man kostnaden ved innhenting av informasjon om priser og kostnader i markedet (Sander, 2017). Ifølge Marshall er informasjonsutveksling, felles tilgang på spesialiserte innsatsvarer og tilgang til kvalifisert arbeidskraft de viktigste klyngefordelene. Informasjonsutveksling omhandler informasjonen om ny teknologi, produkter eller markedstrender. Felles tilgang på spesialiserte innsatsvarer handler om at det kan etableres fellestjenester som klyngen kan dra nytte av ved at de deler kostnadene mellom seg. Slike fellestjenester kan eksempelvis være utvikling av egnet programvare eller testing av nye produkter i klyngen. Tilgang på kvalifisert arbeidskraft kan være med på å redusere søke- og opplæringskostnader ved lokalisering i klynger (McCann, 2013, s. 51-53).

2.2.3 Klassifisering av klynger

McCann klassifiserer klynger etter hvilke relasjoner bedriftene har imellom seg. Man skiller mellom rene klynger, næringskomplekser og sosiale nettverk. Alle klynger innenfor et geografisk område kan inneholde kjennetegn fra alle de tre kategoriene, men én kan være mer dominerende. Hvilken av kategoriene som dominerer ses ut fra de lokale eiendomsprisene (McCann, 2013, s. 60).

I rene klynger er det ingen markedsrett og det oppleves hard konkurranse om arbitrasjegevinst (McCann, 2013, s. 61). Arbitrasjegevinst vil si at man «utnytter prisforskjeller på samme vare eller verdipapir i forskjellige markeder» (Sirnes, 2018). Bedriftene har ikke markedsrett og vil kontinuerlig endre forholdet til andre bedrifter og kunder som et svar på arbitrasjemuligheter, som fører til sterk lokal konkurranse. Her er det ingen lojalitet eller langsiktige relasjoner. I en klynge oppstår det eksterne fordeler som berører alle bedriftene i klyngen. Prisen i klyngen er det lokale eiendomsmarkedet. Tilgangen til klyngen er åpen, men det er ingen gratispassasjerer. De lokale eiendomsprisene er indikatoren for klyngens prestasjon (McCann, 2013, s. 61).

En type klynge ifølge Marshall er næringskomplekser. Dette er klynger som består av langsiktige og stabile relasjoner mellom bedriftene, i tillegg er relasjonene predikerbare. Et eksempel kan være leveranser av innsatsvarer. Næringskomplekser har begrenset tilgang på grunn av høye kostnader knyttet til inn- og utgang. Næringskomplekser fungerer godt utenfor byene. Bedriftene utgjør langsiktige investeringer innenfor den geografiske grupperingen, ofte når det gjelder fysisk kapital og lokal eiendom, for å bli en del av konsernet (McCann, 2013, s. 61).

En annen form for klynge er sosiale nettverk. Disse bygges opp av uforpliktet gjensidig tillitt. Denne tilliten er knyttet opp til felles lobbyvirksomheter, uformelle allianser og gjensidige handelsforbindelser, som igjen er basert på felles kultur, historie og erfaringer. Tilgangen til sosiale nettverk er åpen, men for å komme inn er det høye priser på eiendom. En fordel for å få tilgang til sosiale nettverk er nærhet til klyngen (McCann, 2013, s. 61)

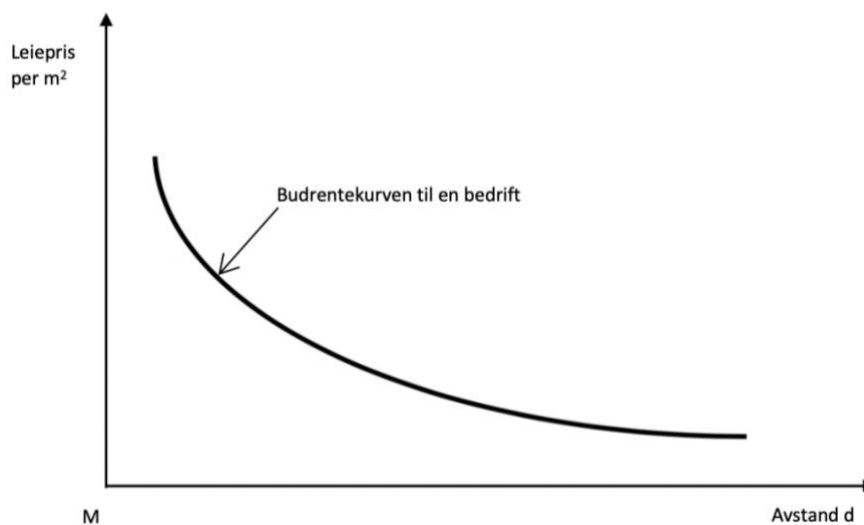
I utgangspunktet vil vi kategorisere Raglamyr/Norheim-området som næringskompleks, men det er ikke slik at en klynge må havne innenfor en bestemt kategori. Det vil dermed være tilstrekkelig å anta at næringsområdet er næringskomplekser og inneholder elementer av rene klynger, som at prisen i klyngen er det lokale eiendomsmarkedet (McCann, 2013, s. 62-64).

2.3 Budrentemodellen

Budrentemodellen er viktig for å forstå konseptet bak bedriftenes valg av lokasjon i en geografi. Budrentemodellen forteller oss at areal vil okkuperes av den aktiviteten som har høyest betalingsvillighet for den aktuelle beliggenheten (McCann, 2013, s. 114). Noen bedrifter driver innenfor næringer som er tjent med en sentral beliggenhet, tett på potensielle kunder, mens andre er mer opptatt av tilstrekkelig areal og/eller god tilgjengelighet til sentrale transportkorridorer o.l. (McCann, 2013, s. 117). Det er derfor interessant å fokusere på Raglamyr/Norheim-området som ligger utenfor regionsenter Haugesund.

2.3.1 Budrenteteori

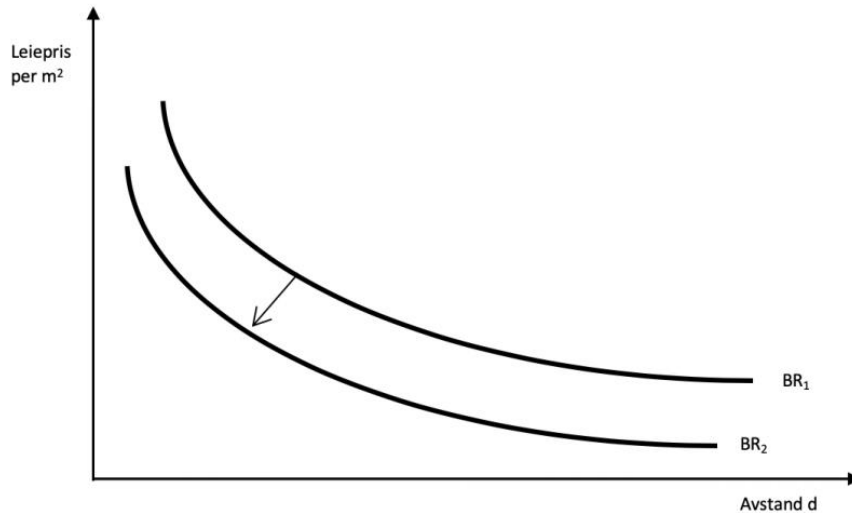
Budrenteteori beskriver hvordan leieprisen på areal reduseres jo lengre borte bedriften er lokalisert ifra markedspunktet (M). Denne reduksjonen fremstilles som en fallende konveks kurve. Ved hjelp av budrenteteori finner man ut «hva bedriften er villig til å betale per enhet areal, for eksempel per kvadratmeter, for å være lokalisert innen en viss distanse fra M, mens de fortsatt oppnår et nivå av profitt» (McCann, 2013, s. 114). Vi forutsetter at tilbudet av areal i hver lokasjon er fast, slik at alt areal er eid av fraværende utleiery og at areal allokeres ut ifra bedriftens betalingsvillighet. Man kan si at markedspunktet M representerer «the central business district», altså markedssentrum (McCann, 2013, s. 117). Det vil påløpe transportkostnader til og fra M og leieprisen på areal faller jo lenger bort man befinner ifra M. På figur 4 ser man at helningen til budrentekurven er brattere jo nærmere man er M og slakere jo mer avstanden øker fra M. Helningen på budrentekurven vil variere etter hvilken næring eller bedrift det er snakk om (McCann, 2013, s. 114).



Figur 4 Budrentekurven til en bedrift

2.3.2 Arealprisgradienter

Man kan utarbeide arealprisgradienter for flere lokasjoner i en modell, som vist i figur 5. Desto lavere prisen er på areal, dess høyere vil profitten til bedriften være. Dersom man tenker seg at budrentekurven BR_1 gjelder for Forus og BR_2 for Raglamyr/Norheim-området, så har man at $\pi(BR_1) < \pi(BR_2)$ i figur 5, der π betegner profitt (McCann, 2013, s. 115-116).

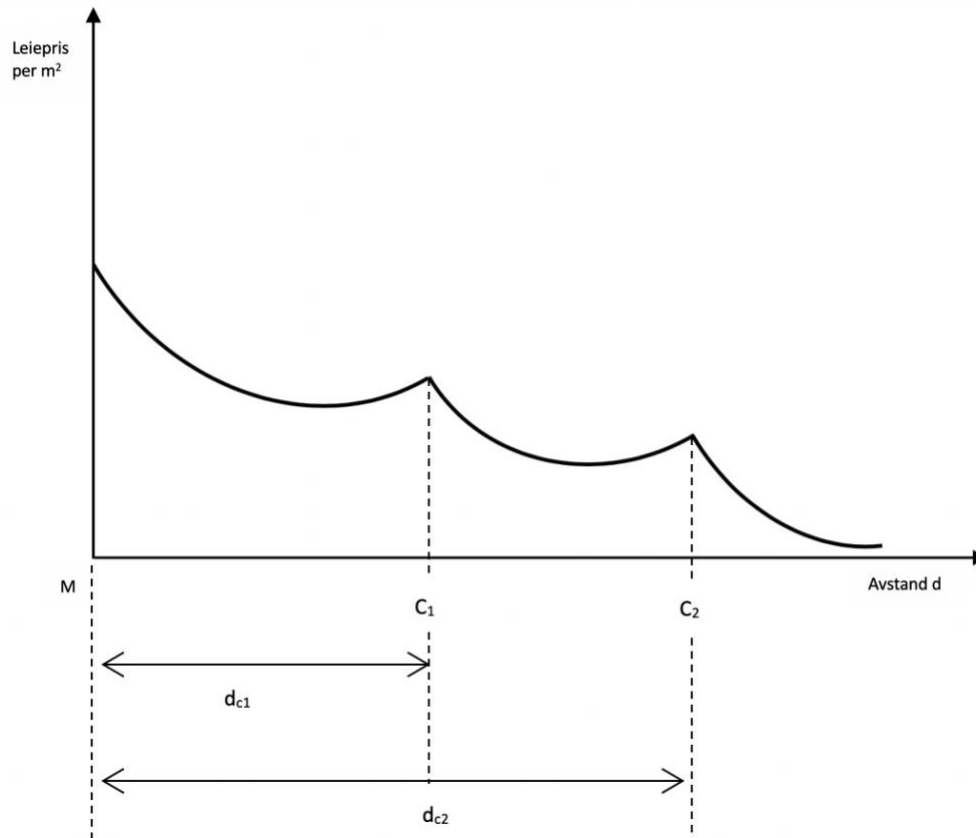


Figur 5 Arealprisgradienter for flere lokasjoner

2.3.3 En bystruktur med flere sub-sentre

Budrentemodellen vi har fremstilt til nå baserer seg på forutsetninger om at tilbudet av areal i hver lokasjon er fast, at areal leveres til den som har høyest betalingsvillighet og at byen er monosentrisk. At byen er monosentrisk vil si at det eksisterer et enkelt referansepunkt i byen hvor bestemmelser om arealpris og lokasjonsvalg blir tatt. I virkeligheten er derimot byene ikke så monosentrisk, men «vil bestå av flere sub-sentre som fungerer som lokale kontaktpunkter for næringsvirksomheter» (McCann, 2013, s. 133).

I tilfeller som i figur 6 kan vi se at leieprisen vil øke rundt sub-sentrene, som C_1 og C_2 med en distanse d_{c1} og d_{c2} ifra Haugesund sentrum, M. Dette kompliserer den enkle konvekse budrentekurven med arealprisgradienten som er beskrevet over. Uavhengig av dette skaper ikke sub-sentrene store problemer i vår modell fordi det er naturlig å regne kjøpesentrene utenfor Haugesund sentrum som kontaktpunkter i geografien. Næringsområdene vil være etablert rundt kjøpesentrene. Vi kan tenke oss at Raglamyr næringsområde og Norheim handelspark er lokalisert i C_1 . C_2 kan for eksempel være Aksdal Senter i Tysvær kommune (McCann, 2013, s. 133-134).



Figur 6 En bystruktur med flere sub-sentre

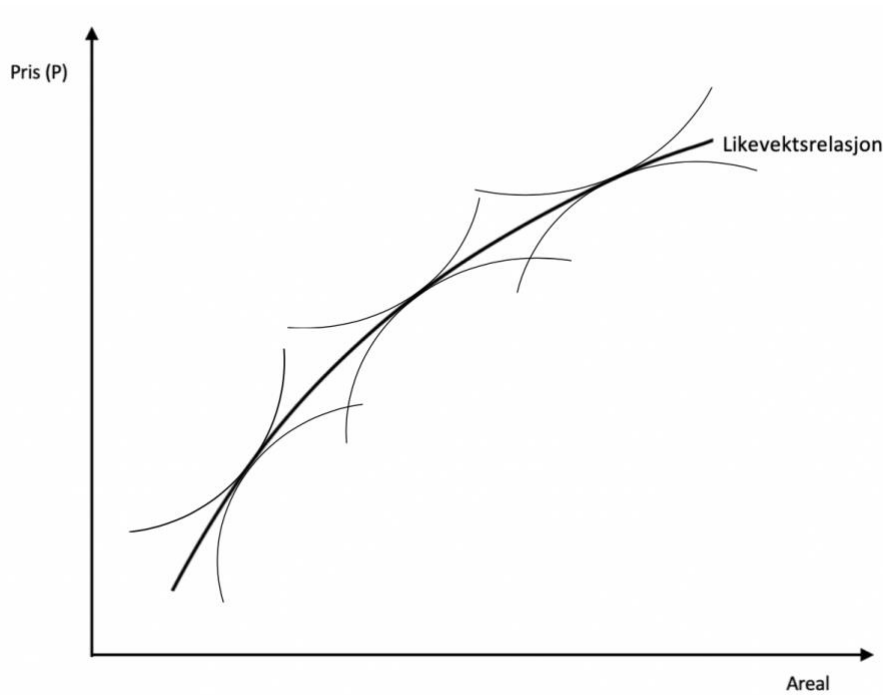
2.4 Hedonistisk prisfunksjon

Rosen (1974, s. 34) definerer hedonistiske priser slik: «Hedonic prices are defined as the implicit prices of attributes and are revealed to economic agents from observed prices of differentiated products and the specific amounts of characteristics associated with them».

Her er det snakk om næringseiendom, og som forklart i 2.1, tilbud og etterspørsel i markedet for næringseiendom, er næringseiendom å regne som et heterogent gode. I Rosen sin definisjon av hedonistiske priser viser «differentiated» til at metoden brukes ved heterogene goder.

Det vi observerer på markedet er totalprisen på godet, altså samlet leiepris for bygget. Prisene som estimeres blir kalt implisitte priser. Dette er priser som ikke kan observeres direkte, men blir beregnet indirekte ved hjelp av den totale prisen på bygget. Attributter med bygget, som størrelse, alder, lokalisering og standard, har betydning for prisen. Totalprisen kan dermed ses som en funksjon av attributtene ved bygget og omgivelsene og de implisitte prisene på attributtene. Den hedonistiske prisfunksjonen blir dermed formulert som $P = f(B, T)$, hvor P er markedsprisen, B er attributter ved bygget og T representerer tilgjengelighetsfaktorer som for eksempel avstand til sentrum eller sub-sentre. Modellen forutsetter at disse faktorene er viktige og har verdi for leietakerne (Osland, 2016, s. 55-56).

«Den hedonistiske prisfunksjonen er et resultat av samspillet mellom tilbyderne og etterspørerne i markedet for det heterogene godet. Dette samspillet er forskjellig fra ordinære tilbud- og etterspørselsanalyser ved at den hedonistiske prisfunksjonen er en omhylling av etterspørernes budfunksjoner og tilbydernes offerfunksjoner for hvert enkelt attributt» (Osland, 2001, s. 3-4). Dette er gjort rede for i Osland (2001). «Budfunksjonen defineres som maksimal betalingsvillighet for ulike typer bygg eller sammensetninger av attributtvektorer, når nyttenivå og inntekt holdes konstant. Budfunksjonen er dermed en indifferenskurve som gjør det mulig å studere alternative kombinasjoner av attributter i relasjon til subjektive priser og markedspriser, heller enn til et annet gode» (Osland, 2001, s. 4). «Offerfunksjonen defineres som det minste beløpet eller prisen produsentene er villig til å akseptere for å kunne tilby bygg med ulike attributter, til et konstant profittnivå og gitt det optimale antall næringsbygg som produseres» (Osland, 2001, s. 8). Det er mulig å vise at prisfunksjonen er en likevektsrelasjon, som i figur 7.



Figur 7 Likevektsrelasjon

Figur 7 viser en funksjon av pris og areal, med totalpris (P) på næringseiendom langs vertikalaksen og areal av næringsbygg langs horisontalaksen. Prisen er en funksjon av areal, alt annet holdes konstant. Av figuren over kan man se at likevektsrelasjonen viser at desto høyere arealet på næringseiendom er, desto høyere er også prisen på næringseiendom. Dette gir oss funksjonen: $P = f(\text{areal})$. Likevektsrelasjonen i figuren over beskriver utallige likevektspunkter langs kurven (Osland, 2016, s. 62). Budfunksjonene ligger på undersiden av likevektsrelasjonen og offerfunksjonene ligger på oversiden av likevektsrelasjonen.

3 Metode

I denne delen av oppgaven skal vi gå igjennom den metodiske fremgangsmåten for utarbeidelsen av den kvantitative undersøkelsen og det kvalitative forskningsintervjuet. Formålet med den kvantitative undersøkelsen var å kartlegge arealledighet og leiepriser på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området. Undersøkelsen var en stor del av bacheloroppgaven hvor mye tid gikk til innhenting og analyse av datamaterialet. I undersøkelsen ønsket vi å finne bruttoareal, leiepris per kvadratmeter og arealledighet i prosent inndelt i kategoriene handel-, kontor- og lagerbygg i Raglamyr/Norheim-området. Vi hentet inn datamaterialet via telefonintervju slik at alle opplysninger kunne bli anonymisert. Formålet med det kvalitative forskningsintervjuet var å kunne drøfte de mikroøkonomiske påvirkningsfaktorene til leieprisen i Raglamyr/Norheim-området. Vi gjennomførte intervjuet med næringsmegler Lutro fra Meglerhuset Rele.

3.1 Kvantitativ metode

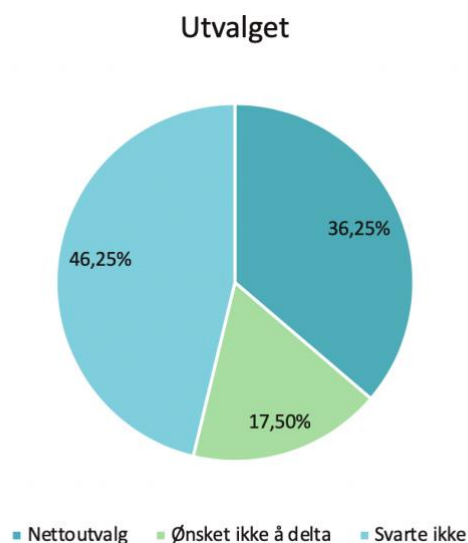
3.1.1 Kvantitativ undersøkelse

I vår undersøkelse ville vi finne kvantitative data, som er harde data i form av tall (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 255). Det første vi gjorde var å sende en epost til utvalget hvor vi beskrev hva undersøkelsen gikk ut på og hvordan de som respondenter kunne få utbytte av deltakelsen. I eposten ba vi respondentene svare med et samtykke om deltakelsen ved å legge ved et telefonnummer vi kunne kontakte dem på. Til innhenting av datamaterialet valgte vi telefonintervju hvor vi noterte ned verdiene for hånd for å kunne holde informasjonen anonym og i henhold til personvernreglene. Etter innhenting av datamaterialet ble verdiene overført til analyseverktøyet Excel for videre analyse. Her benyttet vi oss av deskriptiv statistikk og regresjonsanalyse.

3.1.2 Utvalget

Vi begrenset utvalget vårt til 80 næringseiendommer i næringsområdene Raglamyr og Norheim. Populasjonen var alle næringseiendommer innenfor Raglamyr/Norheim-området. Bruttoutvalget vårt bestod av 80 eiendommer jevnt fordelt over området. I datamaterialet har vi valgt å ikke inkludere kjøpesentrene Amanda Storsenter og Oasen Storsenter fordi kjøpesentre lever sitt eget liv utenom det markedet vi analyserer. Kjøpesentre har en annen tilgang til leietakere enn andre singelbygg, og en helt annen prisstruktur som ligger langt høyere enn de byggene vi analyserer. Det blir derfor feil å inkludere kjøpesentrene i datamaterialet da det ikke blir epler og epler vi hadde sammenlignet.

Ved gjennomførelse av utvalgsundersøkelser vil det alltid være et bortfall av respondenter. Når man eier og forvalter næringseiendom har man travle dager, og vi la til grunn at mange ikke ville få tid til å delta på undersøkelsen. For noen vil kanskje spørsmålene i undersøkelsen anses som for sensitive til å dele med oss. For å unngå at dette skulle bli tilfelle for mange av respondentene ble det gjort tydelig i eposten at all sensitivinformasjon ville bli anonymisert og ville ikke nå flere enn oss tre i bachelorgruppen. Vi var forberedt på at dette kunne påvirke svarprosenten. Nettoutvalget, de som faktisk deltar i undersøkelsen, består av 29 eiendommer. Sett nettoutvalget i prosent av bruttoutvalget gir dette oss en svarprosent på 36,25 %. Denne svarprosenten gir oss et godt representativt utvalg (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 247-248). 14 av 80, altså 17,5 %, ønsket ikke å delta i undersøkelsen på grunn av deling av sensitivinformasjon. 37 av 80, 46,25 %, lykkes vi ikke med å få svar fra. Figur 8 viser fordelingen av utvalget.



Figur 8 Fordeling av utvalget

3.1.3 Spørreskjemaet

I spørreskjemaet var det seks konkrete spørsmål. Vi strukturerte spørreskjemaet med åpne spørsmål slik at respondentene enkelt kunne oppgi sine data. Alle respondentene ble stilt de samme spørsmålene under telefonintervjuet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 263). Før eposten ble sendt ut testet vi informasjonseposten og spørsmålene til telefonintervjuet mot Aksdal og Lutro. Da de hadde godkjent informasjonseposten og spørsmålene sendte vi den til utvalget. Etter vi sendte eposten var det først et lite antall som svarte og ville delta på undersøkelsen. Derfor valgte vi å purre på de resterende ved å sende en ny epost med påminnelse om undersøkelsen og tilbud om en oppklaring dersom noe var uklart. Da fikk vi flere svar og sa oss fornøyd med antallet som ønsket å delta. Etter det ble telefonintervjuet gjennomført og datamaterialet innsamlet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 278). Spørreskjemaet som ble brukt under den kvantitative undersøkelsen ligger under vedlegg på slutten av oppgaven.

3.1.4 Styrker og svakheter med metoden

Utvalget består av travle eiere og forvaltere av næringseiendom som gjerne mottar mange eposter i løpet av en dag, og det var derfor stor mulighet for at vår epost ikke ville bli åpnet eller havnet i mappen for søppelpost. En svakhet vi opplevde med metoden vår var at det ble misforståelser rundt eposten som ble sendt ut, hvor blant annet formålet med telefonintervjuet ikke ble forstått. Dette kan ha påvirket svarprosenten vår. Vi fikk en svarprosent på 36,25 %, som er et godt representativt utvalg, men det kan forekomme skjevheter i datamaterialet. Skjevheter kan være at eiendommer som skiller seg ut fra majoriteten ikke er blitt inkludert i utvalget. Selv om vi har et representativt utvalg ville det vært essensielt med en enda høyere svarprosent slik at resultatet ville vært enda mer nøyaktig.

At vi valgte en kvantitativ undersøkelse ser vi på som en styrke, fordi spørsmålene og dataene vi skulle frem til er veldig konkrete. Vi hentet inn datamaterialet over telefon og fikk dermed muligheten til å forklare dersom noe skulle vært uklart. Ved telefonintervju har vi også muligheten til å avdekke eventuelle avvik med en gang og rette dem opp.

3.2 Kvalitativ metode

3.2.1 Kvalitativt forskningsintervju

Kvalitative data er data i form av lyd, tekst og bilde (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 103). Et kvalitativt forskningsintervju er en strukturert samtale med et formål. En strukturert samtale vil si at intervjueren stiller spørsmålene og følger opp svarene til informanten. Formålet med det kvalitative forskningsintervjuet var å kunne drøfte de mikroøkonomiske påvirkningsfaktorene til leieprisen i Raglamyr/Norheim-området (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 143). «Kvalitative intervjuer kan brukes som en supplerende metode, for å få svar på problemstillinger eller se dem under en annen synsvinkel» (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 145). Grunnlaget for intervjuet var litteraturgjennomgangen av det mikroøkonomiske perspektivet på hva som kan påvirke leieprisen på næringsseiendom. Vi ønsket å ha en diskusjon som kunne hjelpe med drøftingen av problemstillingen. Det egnet seg best med et kvalitativt forskningsintervju, da vi ønsket og finne data i form av tekst.

Til intervjuet hadde vi bare en informant, næringsmegler Jan Audun Lutro fra Meglerhuset Rele. Meglerhuset Rele er størst på næringsseiendom på Haugalandet og har mye kunnskap om leiepris og arealledighet. Siden Lutro var inkludert i utarbeidelsen av den kvantitative undersøkelsen, valgte vi kun å stille spørsmål angående hvordan området Raglamyr/Norheim ser ut og ikke det spesifikke datamaterialet. Dette gjorde vi fordi han ikke skulle bli påvirket av hva han ønsket å oppnå med den kvantitative undersøkelsen. Siden den kvantitative undersøkelsen var en så stor del av oppgaven, hadde vi ikke tid til å foreta flere kvalitative forskningsintervjuer med andre informanter.

3.2.2 *Intervjuet*

Vi valgte å gjennomføre et ustrukturert intervju slik at vi kunne få en diskusjon rundt teorier som kan være vanskelige å drøfte. «Et ustrukturert intervju er uformelt og har åpne spørsmål der forskeren på forhånd har gitt et tema, men spørsmålene tilpasses den enkelte intervjusituasjonen» (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 145). Siden informanten er en vi kjenner fra før ville det være lettere å få en flyt i diskusjonen med et uformelt intervju, enn dersom vi skulle stille spørsmål vi ønsket konkrete svar på. Det var mest naturlig at dette skulle bli en samtale mellom Lutro og oss.

Vi stilte fortolkende spørsmål, som vil si «spørsmål om hvordan informanten vurderer, oppfatter og tolker hendelser og handlinger» (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 144). Vi stilte ikke mange konkrete spørsmål, slik at spørsmålene ikke skulle styre diskusjonen. Spørsmålene var en uforpliktende mal og rekkefølgen ble ikke fulgt. Vi vinklet det slik at formålet med intervjuet skulle styre flyten i diskusjonen. Spørsmålene til det kvalitative forskningsintervjuet ligger under vedlegg på slutten av oppgaven.

3.2.3 *Styrker og svakheter med metoden*

Ved å benytte oss av et kvalitativt forskningsintervju fikk vi muligheten til å gjøre rede for teoriene som spørsmålene angikk før vi stilte selve spørsmålene. Da fikk vi bekreftet at det ikke var misforståelser eller feiltolkning av teorien og informanten kunne stille spørsmål om han var i tvil om noe. Vi fryktet at presentasjonen av teorien skulle bli for tung og for mye informasjon på engang slik at formålet ikke kom frem på den måten vi ønsket. Under intervjuet fikk vi ikke denne oppfatningen, ettersom informanten selv mente at teorien gikk godt overens med hva som opplevdes i praksis.

En svakhet med metoden var at relasjonen mellom forsker og informant kan påvirke informasjonen som fremkommer når man benytter seg av ustrukturerte intervjuer. Den som fører intervjuet kan påvirke informantens svar, og det var noe vi måtte være oppmerksomme på (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 146). En annen svakhet var at vi bare hadde muligheten til å ha en informant og det kan bli litt tynt grunnlag for en analyse.

3.3 Dataanalyse

3.3.1 Deskriptiv statistikk

I analyseverktøyet i Excel kan man utarbeide en tabell for deskriptiv statistikk. Denne tabellen viser gjennomsnitt, standardfeil, median, modus, standardavvik, utvalgsvarians, kurstosis, skjevhet, område, minimum, maksimum, sum og antall. Vi har valgt å fokusere på gjennomsnitt, median, standardavvik, skjevhet, minimum, maksimum, sum og antall.

Gjennomsnitt er et statistisk mål, og beregnes ved å ta summen dividert med antall enheter. Formelen for å beregne gjennomsnitt er: $\bar{X} = \frac{\sum x_i}{N}$. «Hvor \bar{X} er symbolet for gjennomsnitt på variabelen X. I telleren kan en se symbolet \sum som er et summasjonstegn. X_i betegner verdien til hver enkelt observasjon (i) på variabelen og N er antallet enheter» (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 284). En ulempe med beregning av gjennomsnitt er at det fort kan fremkomme en feilaktig fremvisning av populasjonen, som for eksempel hvis den ene næringseiendommen har mye høyere leiepris enn de andre, så vil det gi et høyere gjennomsnitt enn dersom alle har noenlunde samme leieprisnivå. Da er det mer hensiktsmessig å benytte seg av median som statistisk mål. Median er den verdien som befinner seg i midten av et datamateriale som er oppgitt i stigende rekkefølge. Medianen kan bidra til å gi et mer nøyaktig bilde av virkeligheten til populasjonen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 285).

Standardavvik viser til hvordan variasjonen i verdiene avviker fra gjennomsnittet. Her kan vi finne ut om datamaterialet klumper seg sammen rundt gjennomsnittet eller om det har stor spredning. Standardavviket uttrykkes ved formelen: $(X_i - \bar{X})^2$. Her betegner X_i den enkelte observasjon og \bar{X} gjennomsnittet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 289). Minimum er laveste observerte verdi og maksimum er høyeste observerte verdi. Sum er samlet verdi av antall observasjoner. Skjevheten viser om datamaterialet er normalfordelt, altså symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet. Dersom skjevhetsverdien er mellom -1 og +1 har vi et relativt symmetrisk datasett. Dersom skjevhetsverdien er lavere enn -1 eller høyere enn +1 er ikke datamaterialet symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet. Det vil si at det eksisterer svært høye eller svært lave verdier som skiller seg ut fra resten av datamaterialet. Når dette er tilfelle vil det være bedre å bruke median som et statistisk mål for datamaterialet (Williamson, u.å.).

3.3.2 Regresjonsanalyse

«Regresjonsanalyse er en avansert teknikk for å sammenlikne gjennomsnitt på en avhengig variabel for ulike grupper av respondenter ved ulike verdier på en eller flere uavhengige variabler» (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 313). Y representerer den avhengige variabelen og X representerer de uavhengige variablene (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 317). Enkel regresjonsanalyse trekker en rett linje gjennom alle observasjonene. En lineær sammenheng skrives slik:

$$Y = b_0 + b_1X_1$$

Her er Y er den avhengige variabelen, b_0 er verdien på den avhengige variabelen når den uavhengige variabelen har en verdi lik 0 og X_1 er den uavhengige variabelen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 320). Helningskoeffisienten b_1 forteller hvordan X endrer seg når Y øker eller synker med en enhet, samt hvor sterk eller svak helningen på funksjonen er (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 326).

I en regresjonsanalyse vil man beregne hvor stor andel av variasjonen i den avhengige variabelen Y regresjonsanalysen man kan gjøre rede for. Forklaringskraften R^2 viser hvor mye av X som forklarer variasjonen i Y. R^2 kan være verdier fra 0-100 % (0-1), noe som betyr at hvis verdien skulle være 0 vil ikke X forklare noe av variasjonen i Y. Hvis R^2 derimot skulle være 1 så vil det si at X forklarer all variasjonen i Y. $R^2 = 1$ viser til en perfekt lineær sammenheng (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 331).

3.3.3 Hypotesetesting

Hypotesene skal hjelpe oss å danne et bilde av hvordan vi tror undersøkelsen vil utspille seg. Hensikten med å lage en hypotese er å prøve å bekrefte eller avkrefte den (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 46-47). «Det sentrale spørsmålet ved hypotesetesting er om resultatet er statistisk signifikant eller ikke, det vil si om forskjeller mellom utvalg kan generaliseres til forskjeller mellom populasjonene eller ikke» (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 397). Først konstruerer man en nullhypotese (H_0), deretter en alternativhypotese (H_A). Det er alltid alternativhypotesen man skal bekrefte eller avkrefte. H_0 og H_A vil dermed være motstridende hverandre. I samfunnsforskning er det vanlig at ved hypotesetesting benytter man et signifikansnivå på fem prosent. Det vil si at man aksepterer at det er en fem prosents sannsynlighet for at man forkaster nullhypotesen, selv om den er riktig (Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., 2011, s. 397). Hypotesene vi skal teste med regresjonsanalyser i punkt 4.1.2 er:

H_0^1 : Det er ikke sammenheng mellom arealledighet og bruttoareal

H_A^1 : Det er sammenheng mellom arealledighet og bruttoareal

H_0^2 : Det er ikke sammenheng mellom leiepris og bruttoareal

H_A^2 : Det er sammenheng mellom leiepris og bruttoareal

H_0^3 : Det er ikke sammenheng mellom leiepris og arealledighet

H_A^3 : Det er sammenheng mellom leiepris og arealledighet

4 Analyse

I denne delen av oppgaven skal vi presentere resultatet fra den kvantitative undersøkelsen og bruke kvalitative forskningsintervjuet til å drøfte hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom fra et mikroøkonomiskperspektiv. Til analyse av datamaterialet gjennomførte vi deskriptiv statistikk for leiepris, arealledighet og bruttoareal og regresjonsanalyser for de tre hypotesene. Hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringseiendom tar utgangspunkt i litteraturgjennomgangen og et intervju med næringsmegler Lutro. Resultatet fra undersøkelsen skal vi bruke videre til å drøfte forskjellen i leiepris og arealledighet mellom Raglamyr/Norheim-området og Forus i Stavanger. Under sammenligningen vil vi bruke leder for næringseiendom Jan Inge Røyland og Eiendomsmeidler 1 sine resultater fra 2017 og 2018.

4.1 Analyse av datamaterialet

4.1.1 Deskriptiv statistikk

For å få en enkel oversikt over resultatet fra undersøkelsen utførte vi deskriptiv statistikk for datamaterialet inndelt etter leiepris per kvadratmeter, bruttoareal og arealledighet i prosent. Vi utarbeidet også deskriptiv statistikk for leiepris og arealledighet inndelt i kategoriene handel, kontor og lager.

Deskriptiv statistikk for leiepris

Tabell 1 Deskriptiv statistikk for leiepris

<i>Leiepris</i>	
Gjennomsnitt	1142
Median	1100
Standardavvik	307,41
Skjevhet	0,23
Minimum	600
Maksimum	1734
Sum	33119
Antall	29

Leieprisen er oppgitt som en årlig gjennomsnittlig leiepris per kvadratmeter for bygget. I undersøkelsen kom vi frem til at gjennomsnittlig leiepris for næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området tilsvarer 1 142 kr per m², hvor høyeste observerte verdi er 1 734 kr per m² og laveste observerte verdi er 600 kr per m². Gjennomsnittet ligger nokså i midten for maksimums- og minimumsverdien, som viser at det ikke er store variasjoner i datamaterialet. Medianen på 1 100 kr per m² er nær gjennomsnittet, som vil si at verdiene er jevnt fordelt i utvalget. Vi har også et lavt standardavvik på 307,41 kr per m². Her klumper altså verdiene av leieprisen seg rundt gjennomsnittet. Skjevhet med verdi 0,23 viser til at datamaterialet er symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet. Medianen og gjennomsnittet gir dermed et nøyaktig bilde av virkeligheten til populasjonen.

Deskriptiv statistikk for arealledighet

Tabell 2 Deskriptiv statistikk for arealledighet

<i>Arealledighet</i>	
Gjennomsnitt	0,074
Median	0,0
Standardavvik	0,134
Skjevhet	2,464
Minimum	0,0
Maksimum	0,5
Sum	2,152
Antall	29

Vi ba respondentene oppgi hvor mye arealledighet i prosent det var i bygget. Mange hadde ingen ledighet, mens noen hadde høy ledighet. Gjennomsnittlig arealledighet for næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området tilsvarer 7,4 %, hvor høyeste observerte verdi er 50 % og laveste observerte verdi er 0 %. Medianen på 0 % er endel lavere enn gjennomsnittet og høyeste observerte verdi er mye høyere enn gjennomsnittet. Det vil si at det er få store verdier i utvalget som høyner gjennomsnittet, og medianen viser dermed et mer nøyaktig bilde av virkeligheten til populasjonen. Skjevheten på 2,464 viser at datamaterialet ikke er symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet, og bekrefter at medianen er det mer nøyaktig mål for dette datasettet. Standardavviket viser en variasjon i verdiene som avviker fra gjennomsnittet med 0,134, det vil si 13,4 %. Her er det noen bygg med høy arealledighet som skiller seg ut fra majoriteten. Dersom vi ikke hadde inkludert disse byggene ville gjennomsnittet blitt vesentlig lavere.

Deskriptiv statistikk for bruttoareal

Tabell 3 Deskriptiv statistikk for bruttoareal

<i>Bruttoareal</i>	
Gjennomsnitt	3213
Median	2100
Standardavvik	3563,51
Skjevhet	2,57
Minimum	200
Maksimum	16100
Sum	93185
Antall	29

Gjennomsnittlig bruttoareal for næringseiendommene i Raglamyr/Norheim-området tilsvarer 3 213 m², hvor høyeste observerte verdi er 16 100 m² og laveste observerte verdi er 200 m². Medianen er litt lavere enn gjennomsnittet og høyeste observerte verdi er mye høyere enn gjennomsnittet. Skjevheten er 2,57 som viser at datamaterialet ikke er symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet, og medianen er et bedre mål for datasettet. Standardavviket viser en verdi på 3 563,51 m², dette viser til stor spredning av datamaterialet, og store verdier som avviker fra gjennomsnittet. Det vil si at det er noen få bygg med høyt bruttoareal som høyner gjennomsnittet, og medianen viser dermed et mer nøyaktig bilde av virkeligheten til populasjonen.

Deskriptiv statistikk for leiepris inndelt i kategorier

Tabell 4 Deskriptiv statistikk for leiepris inndelt i kategorier

<i>Leiepris (handel)</i>		<i>Leiepris (kontor)</i>		<i>Leiepris (lager)</i>	
Gjennomsnitt	1128,85	Gjennomsnitt	1244,09	Gjennomsnitt	1023,36
Median	1100	Median	1227,50	Median	1050
Standardavvik	316,39	Standardavvik	368,95	Standardavvik	332,28
Skjevhet	0,57	Skjevhet	0,51	Skjevhet	0,28
Minimum	600	Minimum	600	Minimum	600
Maksimum	1851	Maksimum	2200	Maksimum	1600
Sum	22577	Sum	27370	Sum	22514
Antall	20	Antall	22	Antall	22

I tabell 4 kan vi se hvordan den deskriptive statistikken for leiepris ser ut etter den er delt inn i kategoriene handel, kontor og lager. For alle kategoriene kan vi se at verdiene i datamaterialet er jevnt fordelt, fordi gjennomsnittet og medianen er nokså like og plassert nokså midt imellom maksimums- og minimumsverdien. Skjevheten er mellom -1 og +1 for alle kategoriene, som viser at datamaterialet er symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet, og bekrefter at gjennomsnittet og medianen gir en nøyaktig fremstilling av virkeligheten til populasjonen. Ut ifra maksimumsverdien kan vi se at kontor har høyest leiepris med 2 200 kr per m², deretter kommer handel med en leiepris på 1 851 kr per m² og lager har lavest leiepris med 1 600 kr per m². Minimumsverdien for leiepris er på 600 kr per m² for alle kategoriene.

Deskriptiv statistikk for arealledighet inndelt i kategorier

Tabell 5 Deskriptiv statistikk for arealledighet inndelt i kategorier

Arealledighet (handel)		Arealledighet (kontor)		Arealledighet (lager)	
Gjennomsnitt	0,046	Gjennomsnitt	0,063	Gjennomsnitt	0,003
Median	0	Median	0,007	Median	0
Standardavvik	0,114	Standardavvik	0,116	Standardavvik	0,014
Skjevhet	3,649	Skjevhet	2,935	Skjevhet	4,690
Minimum	0	Minimum	0	Minimum	0
Maksimum	0,5	Maksimum	0,5	Maksimum	0,066
Sum	0,913	Sum	1,388	Sum	0,066
Antall	20	Antall	22	Antall	22

I tabell 5 kan vi se hvordan den deskriptive statistikken for arealledighet ser ut etter den er delt inn i kategoriene handel, kontor og lager. Handel og kontor har en høy maksimumsverdi på 50 % som drar opp gjennomsnittet. Gjennomsnittet avviker også veldig fra medianen. Skjevheten er høyere enn +1 for alle kategoriene og viser at datamaterialet ikke er symmetriskfordelt rundt gjennomsnittet og medianen er et bedre mål for dette datasettet. Høyeste observerte arealledighet for lagerbygg er 6,6 % som er vesentlig lavere og gir et mer nøyaktig bilde av virkeligheten til populasjonen. Minimumsverdien for alle kategoriene er 0 % og medianen for hver kategori er 0 % eller tilnærmet lik 0 %. Dette er fordi det er mange næringseiendommer i utvalget som ikke hadde noe arealledighet i bygget.

4.1.2 Regresjonsanalyser

Vi valgte å bruke enkel regresjonsanalyse til å teste våre hypoteser om det er en sammenheng mellom variablene leiepris, arealledighet og bruttoareal i datamaterialet.

Regresjonsanalyse av hypotese 1

H_0^1 : Det er ikke sammenheng mellom arealledighet og bruttoareal

H_A^1 : Det er sammenheng mellom arealledighet og bruttoareal

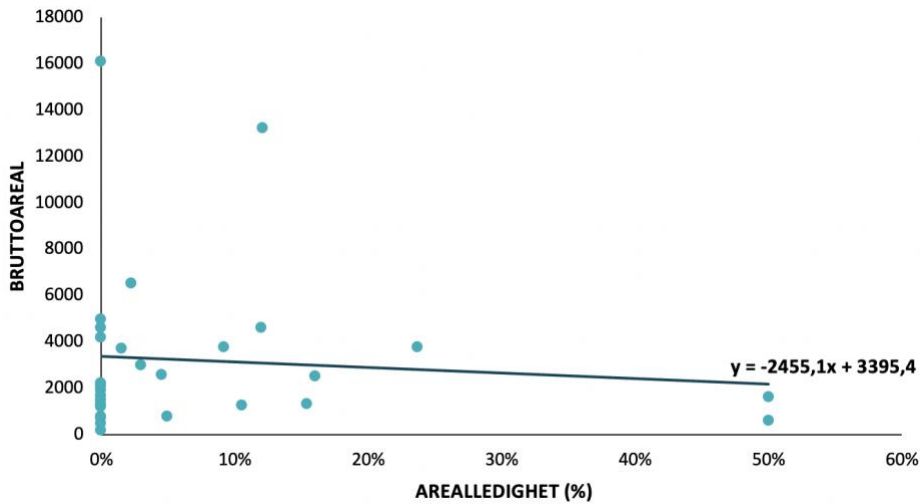
Tabell 6 Regresjonsanalyse av hypotese 1

Regresjonsstatistikk	
Multipel R	0,092
R-kvadrat	0,008
Justert R-kvadrat	-0,028
Standardfeil	3613,478
Observasjoner	29

Variansanalyse					
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>
Regresjon	1	3016400,599	3016400,6	0,2310139	0,635
Residualer	27	352545087,2	13057225,5		
Totalt	28	355561487,8			

	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspunkt	3395,425	770,629	4,406	0,000	1814,224	4976,626	1814,224	4976,626
Arealledighet	-2455,096	5107,984	-0,481	0,635	12935,813	8025,620	12935,813	8025,620

I regresjonsanalysen av hypotese 1 er arealledighet den uavhengige variabelen X og bruttoareal er den avhengige variabelen Y. Her får vi en p-verdi lik $0,635 \approx 63,5\%$, som er høyere enn signifikansnivået på 5%. Vi forkaster dermed alternativhypotesen, og påstår nullhypotesen om at det ikke er en signifikant sammenheng mellom arealledighet og bruttoareal. R^2 viser at arealledighet kun forklarer 0,8% av variasjonen i den avhengige variabelen bruttoareal.



Figur 9 Lineærsammenheng mellom bruttoareal og arealledighet

Ved hjelp av regresjonsanalysen kommer vi frem til funksjonen for den lineære sammenhengen mellom bruttoareal og arealledighet:

$$Y = -2455,1X + 3395,4$$

Ut fra tabell 6 finner vi funksjonen for den lineære sammenhengen ved å se på «skjæringspunktet» som viser oss hvor regresjonslinjen krysser vertikalaksen, altså i 3395,4. Vi ser at helningen til funksjonen er negativ ved å se på koeffisienten til arealledighet, altså en helning på -2455,1.

Regresjonsanalyse av hypotese 2

H_0^2 : Det er ikke sammenheng mellom leiepris og bruttoareal

H_A^2 : Det er sammenheng mellom leiepris og bruttoareal

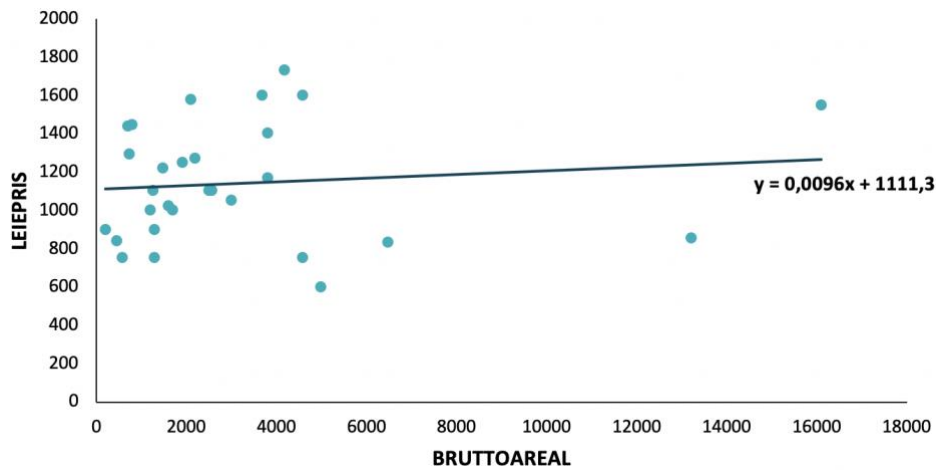
Tabell 7 Regresjonsanalyse av hypotese 2

Regresjonsstatistikk	
Multippel R	0,111
R-kvadrat	0,012
Justert R-kvadrat	-0,024
Standardfeil	311,121
Observasjoner	29

Variansanalyse				
	fg	SK	GK	Signifikans-F
Regresjon	1,000	32528,229	32528,229	0,336
Residualer	27,000	2613502,736	96796,398	
Totalt	28,000	2646030,966		

	Koeffisienter	Standardfeil	t-Stat	P-verdi	Nederste 95%	Øverste 95%	Nedre 95,0%	Øverste 95,0%
Skjæringspunkt	1111,300	78,413	14,172	0,000	950,409	1272,192	950,409	1272,192
Bruttoareal	0,010	0,016	0,580	0,567	-0,024	0,043	-0,024	0,043

I regresjonsanalysen av hypotese 2 er bruttoareal den uavhengige variabelen X og leiepris er den avhengige variabelen Y. Vi kan se ut fra analysen at p-verdien er på $0,567 \approx 56,7\%$, som er høyere enn signifikansnivået på 5% . Vi forkaster dermed alternativhypotesen, og påstår nullhypotesen om at det ikke er en signifikant sammenheng mellom leiepris og bruttoareal. Forklaringskraften R^2 viser at bruttoareal kun forklarer $1,2\%$ av variasjonen i den uavhengige variabelen leiepris.



Figur 10 Lineærsammenheng mellom bruttoareal og leiepris

Ved hjelp av regresjonsanalysen kommer vi frem til funksjonen for den lineære sammenheng mellom bruttoareal og leiepris:

$$Y = 0,0096X + 1111,3$$

Ut fra regresjonsanalysen i tabell 7 finner vi funksjonen for den lineære sammenheng ved å se på «skjæringspunktet» som viser oss hvor regresjonslinjen krysser vertikalaksen, altså i 1111,3. Vi ser at helningen til funksjonen er positiv ved å se på koeffisienten til bruttoareal, altså en helning på 0,0096.

Regresjonsanalyse av hypotese 3

H_0^3 : Det er ikke sammenheng mellom leiepris og arealledighet

H_A^3 : Det er sammenheng mellom leiepris og arealledighet

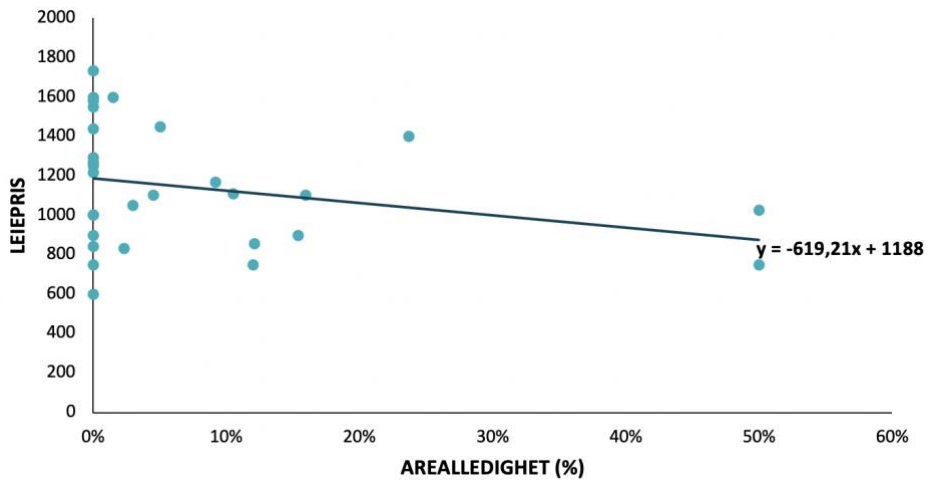
Tabell 8 Regresjonsanalyse av hypotese 3

Regresjonsstatistikk	
Multipel R	0,269
R-kvadrat	0,073
Justert R-kvadrat	0,038
Standardfeil	301,487
Observasjoner	29

Variansanalyse					
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>
Regresjon	1,000	191878,379	191878,379	2,111	0,158
Residualer	27,000	2454152,587	90894,540		
Totalt	28,000	2646030,966			

	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspunkt	1187,975	64,297	18,476	0,000	1056,049	1319,901	1056,049	1319,901
Arealledighet	-619,209	426,180	-1,453	0,158	-1493,658	255,240	-1493,658	255,240

I regresjonsanalysen av hypotese 3 er arealledighet den uavhengige variabelen X og leiepris den avhengige variabelen Y. Utfra regresjonsanalysen ser vi at vi har en p-verdi på $0,158 \approx 15,8\%$, som er høyere enn signifikansnivået på 5% . Vi forkaster dermed alternativhypotesen og påstår nullhypotesen om at det ikke er en signifikant sammenheng mellom leiepris og arealledighet. Forklaringskraften R^2 viser at arealledigheten i et bygg kun forklarer $7,3\%$ av variasjonen i den uavhengige variabelen leiepris.



Figur 11 Lineærsammenheng mellom leiepris og arealledighet

Ved hjelp av regresjonsanalysen har vi kommet frem til funksjonen for den lineære sammenhengen mellom leiepris og arealledighet:

$$Y = -619,21X + 1188$$

I tabell 8 finner vi funksjonen for den lineære sammenhengen ved å se på «skjæringspunktet» som viser oss hvor regresjonslinjen krysser vertikalaksen, altså i 1188. Vi ser at helningen til funksjonen er negativ ved å se på koeffisienten til arealledighet, altså en helning på -619,21.

4.1.3 Oppsummering av analysen av datamaterialet

Utfra kartleggingen arealledighet og leiepris på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området kan vi se at gjennomsnittligleiepris for området er 1 142 kr per kvadratmeter, med et intervall for leieprisen på 600-1734 kr per kvadratmeter. Gjennom analysen av tabell 1 kommer vi frem til at verdiene for leiepris er jevnt fordelt og at det ikke er noen bygg med høye/lave leiepriser som skiller seg ut fra majoriteten. Den deskriptive statistikken for arealledighet i tabell 2 viser en gjennomsnittligarealledighet på 7,4 %. Arealledigheten ligger mellom 0-50 % for næringsbyggene i Raglamyr/Norheim-området. I datamaterialet for arealledighet er det noen bygg med høy arealledighet som skiller seg ut fra majoriteten. Det vil si at dersom vi ikke inkluderer disse byggene vil gjennomsnittet bli vesentlig lavere. Den deskriptive statistikken for bruttoareal i tabell 3 viser gjennomsnittligbruttoareal på 3 213 kvadratmeter. Her var det noen få bygg med høyt bruttoareal som skilte seg ut fra majoriteten av datamaterialet, altså dersom vi ikke inkluderer disse byggene vil gjennomsnittet bli vesentlig lavere. Gjennomsnittet for arealledighet og bruttoareal gir ikke en nøyaktig fremstilling av virkeligheten til populasjonen.

I tabell 4 og 5 delte vi leiepris og arealledighet inn i kategoriene handel-, kontor- og lagerbygg. For handelsbygg får vi en gjennomsnittligleiepris på 1 129 kr per kvadratmeter, med et intervall for leieprisen på 600-1851 kr per kvadratmeter. For kontorbygg får vi en gjennomsnittligleiepris på 1 244 kr per kvadratmeter, med et intervall for leieprisen på 600-2200 kr per kvadratmeter. Gjennomsnittligleiepris for lagerbygg er 1 023 kr per kvadratmeter, med et intervall for leieprisen på 600-1600 kr per kvadratmeter. Arealledigheten for handelsbygg viser en gjennomsnittligarealledighet på 4,6 %. Gjennomsnittligarealledighet for kontorbygg er 6,3 %. For lagerbygg ser vi en gjennomsnittligarealledighet på 0,3 %. I datamaterialet for arealledighet var det få bygg med høy arealledighet som skilte seg ut fra majoriteten, og det er grunnen til at gjennomsnittet for hver kategori skiller seg fra hverandre, i motsetning til leieprisen der datamaterialet er jevnt fordelt.

Gjennom regresjonsanalysen av hypotesene har vi prøvd å bevise om det er sammenheng mellom leiepris, arealledighet og bruttoareal. I punkt 3.3.3 om hypotesetesting forklarte vi at hypotesene viser et bilde av hva vi ønsker å finne ut av i undersøkelsen. Vi hadde en oppfatning av at i hypotese 3 ville vi finne en sammenheng mellom arealledighet og leieprisen, men dette var ikke tilfelle. I regresjonsanalysen forkastet vi alternativhypotesene og beholder nullhypotesene om at det ikke er sammenheng mellom variablene leiepris, bruttoareal og arealledighet.

4.2 Fra et mikroøkonomisk perspektiv: Hvilke faktorer kan påvirke leieprisen på næringseiendom?

Denne delen av analysen tar utgangspunkt i litteraturgjennomgangen og det kvalitative forskningsintervjuet med næringsmelger Lutro.

Innen mikroøkonomi skal i utgangspunktet et tilbudsoverskudd gi lavere leiepriser i markedet. Under litteraturgjennomgangen antok vi at det eksisterte et lite tilbudsoverskudd for Raglamyr/Norheim-området. Når markedet har et tilbudsoverskudd vil det si at det ikke er likevekt mellom tilbud og etterspørsel og at det er flere lokaler tilgjengelig i markedet enn det blir etterspurt. Tilbudsoverskuddet vil presse prisene nedover slik at markedet på et tidspunkt vil bli ført tilbake til likevekt, som vist i figur 3. Ifølge markedsmodellen har arealledighet i næringseiendom en effekt på leieprisen, altså jo mer arealledighet det er i markedet, jo lavere vil leieprisene på næringseiendom bli.

Vi spurte Lutro hvordan han som næringsmegler opplevde tilbud og etterspørsel i markedet for næringsseiendom i Haugesund. Han poengterte at investorer generelt bygger mer enn det er behov for slik at det i grunn alltid vil være noe arealledighet, altså et tilbudsoverskudd. Markedet er ikke i balanse, altså all næringsseiendom vil ikke til enhver tid være utleid. Samtidig så starter ikke utbyggingen av nybygg før leietaker er på plass. Utbyggingen kan starte med 80 % utleid, og dermed kan de stå igjen med arealledighet i bygget. Næringsbygg blir altså bygd for store og i spekulasjon på at de vil bli fylt opp. Dersom nybyggene alltid har null arealledighet, vil det fortsatt kunne være arealledighet i eldre bygg hvor bedrifter flytter fra når de skal etablere seg i nybygg.

Raglamyr/Norheim-området har stor økonomisk aktivitet som på flere måter kan påvirke leieprisen. Det er mulig å observere at området består av mange typer økonomiske aktiviteter og disse aktivitetene viser seg å være gruppert sammen. I utgangspunktet vil vi kategorisere Raglamyr/Norheim-området som næringskomplekser som inneholder elementer av rene klynger. Ettersom de økonomiske aktivitetene er gruppert sammen oppstår det tilgjengelig informasjon i området, som vi antar vil være med å styrke konkurrentenes strategier og føre til stordriftsfordeler. Det er essensielt å se på hvilken relasjon bedriftene i området har mellom seg.

Lutro fortalte at det i grunn er to årsaker til at Raglamyr næringsområde og Norheim handelspark ble klynger. Første årsak er at kjøpesentre skaper stor trafikk og det vil være gunstig for bedrifter å ligge nær denne trafikken slik at kundene kan velge dem impulsivt. Utenom kjøpesentre er også lokalisering nær en dagligvarebutikk essensiell for bedrifter. Dagligvarebutikker som tiltrekker seg mye trafikk er Coop Obs på Raglamyr og Kiwi på Norheim. Den andre årsaken til dannelsen av klyngene er at næringsområder er regulert av myndighetene i den forstand at de ønsker å samle all økonomisk aktivitet innenfor samme geografiske område. Konkurrerende bedrifter ønsker å være lokalisert nær hverandre slik at det blir en ren konkurranse dem imellom. For eksempel sportsforretningene XXL og MX Sport som er lokalisert sammen i Raglamyr Senteret. Dette kan gjøre det enklere for bedriftene å følge markedstrender, da den ledende bedriften vil gjøre at de andre følger etter.

For Raglamyr/Norheim-området mente Lutro at av Marshalls klyngefordeler er det informasjonsutveksling og tilgang på spesialiserte innsatsvarer som kan observeres. Informasjonsutveksling gjør det oversiktlig for bedriftene å prise i markedet, med dette mener vi at konkurrerende bedrifter er lokalisert i nærhet av hverandre og at sammenligning av tilbud og kampanjer blir enklere i denne lokasjonen. Det gjør det lettere for bedriftene å følge markedstrender, da de enkelt kan følge med på hva konkurrenten gjør. Fellestilgang til spesialiserte innsatsvarer kan være så enkelt som brøyting av snø om vinteren.

Virkeligheten er ikke like enkelt fremstilt som budrentemodellen skal ha det til. Med det mener vi at tilbudet og kvaliteten på areal i hver lokasjon ikke er fast i den virkelige verden slik forutsetningene tilsier. Budrentekurven til en by vil ha flere sub-sentre, som vist i figur 6. Raglamyr/Norheim-området er et slik sub-senter som befinner seg et lite stykke utenfor Haugesund sentrum. Ut fra figuren så vi at leieprisene fikk en liten økning nær sub-sentrene. Kjøpesentrene passer derimot ikke inn i figur 6, fordi leieprisene på kjøpesentrene er høyere enn Haugesund sentrum og Raglamyr/Norheim-området. Leieprisnivået for kjøpesentrene er ikke korrekt i henhold til denne modellen, og de kan derfor ikke inkluderes. Lutro påpekte at kjøpesentrene har en langt høyere leiepris enn Haugesund sentrum og Raglamyr/Norheim-området. Dersom vi ser bort i fra kjøpesentrene gir figur 6 en god fremstilling av regionen Haugalandet. Bedriftene i Haugesund sentrum har en høyere leiepris per kvadratmeter enn bedriftene i Raglamyr/Norheim-området.

Under punkt 2.4, om hedonistisk prisfunksjon, forklarte vi hvordan attributter med et bygg er med på å bestemme leieprisen til bygget. I undersøkelsen vår stilte vi ikke spørsmål angående attributter med bygget. Vi har dermed ikke spesifikke data som tilsier hvilke attributter som senker eller øker leieprisen. Lutro er næringsmegler og observerer attributter med næringsbygg i sin arbeidshverdag. Han mener at det vil være alt for omfattende med en undersøkelse som innhenter data om hvilke attributter som har en betydning for leieprisen i Raglamyr/Norheim-området. Likevel påpeker han byggetekniske detaljer, beliggenhet, standard, alder og gjennomførte renoveringer som attributter han legger vekt på som næringsmegler.

Vi konkluderer med at fra et mikroøkonomiskperspektiv er faktorer som kan påvirke leieprisen på næringsseiendom samspillet mellom tilbud og etterspørsel i markedet, hvordan budrentekurven ser ut for området og attributter med bygget.

4.3 Har Haugesund lavere arealledighet enn Forus?

Eiendomsmeidler 1 publiserte i 2017; Markedet i Stavanger-regionen: Arealledigheten bunner ut – men fortsatt høy ledighet på kontorareal i regionen. Vi tok kontakt med leder for næringsseiendom, Jan Inge Røyland, som var med på å utarbeide denne undersøkelsen og spurte om han hadde oppdaterte data. Røyland sendte oss en markedsundersøkelse fra høsten 2018 via epost som vi kunne sammenligne datamaterialet vårt med i punkt 4.3 og 4.4.

Forutsetninger man må ha til denne delen av analysen er at Eiendomsmeidler 1 i Stavanger har gjennomført sin rapport basert på data fra alle næringsseidommene i Stavanger regionen, mens vi har gjennomført vår rapport basert på data fra et representativt utvalg på 36,25 % av næringsseiendom i Raglamyr/Norheim-området (Tilsendt på epost fra Røyland 16. april 2019). Dette gir grunnlag for å hevde at det er kvalitetsforskjell på undersøkelsene. Datamaterialet til Eiendomsmeidler 1 ble hentet inn høsten 2018 og vårt datamateriale ble hentet inn våren 2019, men det trenger ikke nødvendigvis å ha noe å si for denne analysen.

Ifølge DnBs markedsrapport for Stavanger gjort i første kvartal av 2019 blir Forus beskrevet som næringsområdet med størst arealledighet i Stavanger (Jacobsen, Selbyg & Ramcilovic, 2019). «På tross av at flere og flere viktige indikatorer tilkjenner at bunnen i nedgangsperioden i regionen Stavanger er nådd, er det fremdeles høy arealledighet på næringsseiendom» (Røyland, 2017). Selv om Røyland kommenterte at bunnen for nedgangsperioden var nådd i 2017, viser DnBs markedsrapport fra 2019 at det fortsatt er høy arealledighet på Forus. Høsten 2018 hadde Forus en arealledighet på totalt 9,3 % og 14,3 % arealledighet for kontorbygg (Tilsendt på epost fra Røyland 18. mars 2019). For Raglamyr/Norheim-området fant vi en gjennomsnittlig arealledighet på 7,4 %, mens arealledigheten for kontorbygg ligger på 6,3 %.

Stavanger og Forus på sin side er, og har vært, et helt annet marked enn Raglamyr/Norheim-området i Haugesund. På Forus ligger alle de store oljeselskapene og leverandørbedriftene til oljenæringen. Der finnes det leietakere som har behov for store areal, og ifølge Lutro har dette medført en enorm utbygging som er mer enn det markedet absorberer. Byggene ble bygd for store og i spekulasjon om at de ville bli fylt opp. På bakgrunn av dette er det lite harmoni mellom tilbud og etterspørsel. I 2015, da oljekrisen kom, flyttet oljeselskapene ut fra store lokalene, dermed økte arealledigheten i området. Ifølge næringsmegler Lutro førte dette til at aktørene begynte å dumpe prisene for å få leid ut de store arealene. Dette er i samsvar med markedsmodellen og en følge av et tilbudsoverskudd.

Raglamyr/Norheim-området slet ikke like mye som Forus under oljekrisen. Her ble det ikke bygd like mange nybygg på spekulasjon om at det kommer nye leietakere, slik det ble gjort på Forus. Lutro mener at Forus har større aktivitet enn Raglamyr/Norheim-området, og har dermed større svingninger i arealledigheten. Området vårt har et lite tilbudsoverskudd av areal, men her er det mer samsvar mellom tilbud og etterspørsel i motsetning til Forus. Ifølge markedsmodellen har arealledighet en effekt på leieprisen. Det vil si at jo mer arealledighet det er i bygget, jo lavere vil leieprisene på næringsseiendom være. I regresjonsanalysen fant vi ingen direkte sammenheng mellom arealledighet og leiepris. Tidligere nevnte vi at vi ikke har et like godt datagrunnlag som Eiendomsmegler 1, men Lutro har inntrykk av at et større datamateriale vil gi samme konklusjon.

Næringsmeglerne Lutro og Røylands forståelse av markedene bygger opp under vårt funn om at Haugesund har lavere arealledighet enn Forus.

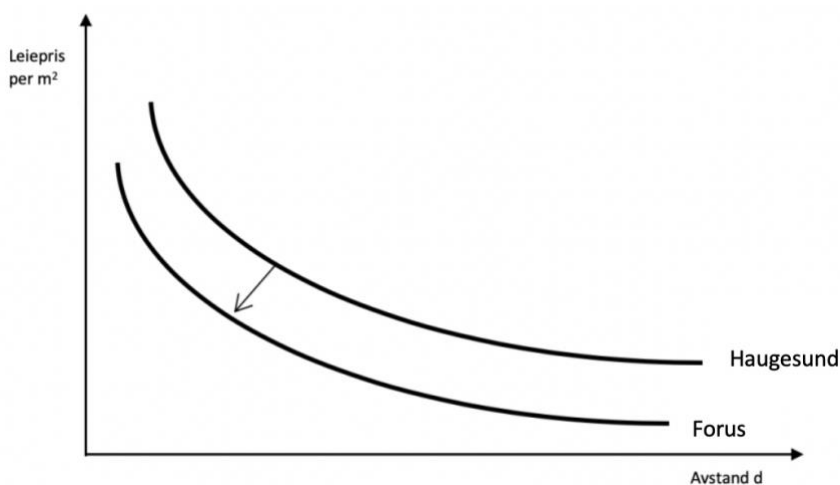
4.4 Har Haugesund lavere leiepriser på næringsseiendom enn Forus?

Forutsetninger man må ha til denne delen av analysen er at Eiendomsmegler 1 i Stavanger har gjennomført sin rapport basert på data fra alle næringsseidommene i Stavanger regionen, mens vi har gjennomført vår rapport basert på data fra et representativt utvalg på 36,25 % av næringsseiendom i Raglamyr/Norheim-området (Tilsendt på epost fra Røyland 16. april 2019). Dette gir grunnlag for å hevde at det er kvalitetsforskjell på undersøkelsene. Datamaterialet til Eiendomsmegler 1 ble hentet inn høsten 2018 og vårt datamateriale ble hentet inn våren 2019, men det trenger ikke nødvendigvis å ha noe å si for denne analysen.

Gjennomsnittlig leiepris for Raglamyr/Norheim-området ligger i intervallet på 600-1734 kr. Eiendomsmegler 1 har i sin rapport kun brukt leiepriser for kontorbygg. For å kunne sammenligne resultatene vil vi bruke leieprisen for kontorbygg og ikke den gjennomsnittlige leieprisen samlet for kategoriene handel, kontor og lager.

Eiendomsmegler 1 presenterer et intervall for leiepris på 700-1450 kr (Tilsendt på epost fra Røyland 18. mars 2019). I vårt datamateriale for Raglamyr/Norheim-området fant vi et intervall for gjennomsnittlig leiepris på 600-2200 kr. Prisene gjelder per kvadratmeter årlig. Lutro mener at dersom vi hadde hatt et større utvalg ville vi fortsatt fått samme resultat. Etter oljekrisen opplevde Forus høy arealledighet, og som følge av dette begynte aktørene å dumpe leieprisen på næringseiendom. Ifølge Lutro skyldes de store prisendringene på Forus den store arealledigheten som har vært. Med andre ord så har tilbudsoverskuddet av areal på Forus presset ned prisene.

Leieprisene for disse to områdene kan plasseres inn i en arealprisgradientmodell, som forklart i punkt 2.3.2. Raglamyr/Norheim-området er vist som Haugesund i figuren, og er plassert med litt høyere leiepris enn Forus. I utgangspunktet ville vi tro at Forus skulle ha et høyere leieprisnivå enn området vårt, ettersom Forus er et av Norges viktigste næringsområder og det er et pressområde (Forus, u.å.). I figuren under blir Forus plassert under Haugesund og dette er basert på sammenligningen av leieprisintervallene over.



Figur 12 Arealprisgradienter for Haugesund og Forus

Ifølge markedsmodellen har arealledighet i næringseiendom en effekt på leieprisen, men regresjonsanalysen viser ingen direkte sammenheng mellom arealledighet og leiepris. Markedsmodellen sier at jo mer arealledighet det er i bygget, jo lavere vil leieprisene på næringseiendom være. I punkt 2.1 snakket vi om tilbud og etterspørsel i markedet for næringseiendom og antok at det eksisterer et lite tilbudsoverskudd i Raglamyr/Norheim-området. Tilbudet av næringseiendommer dominerer markedet som vist med markedsmodellen i figur 3. I punkt 4.3 konkluderte vi med at Forus har høyere arealledighet enn Haugesund, som vil si at Forus har et større tilbudsoverskudd. Tilbudsoverskuddet gir en ulikevektssituasjon i markedet og skaper et prispress nedover for å drive markedet tilbake til en likevekt. Selv om vi ikke fant en direkte sammenheng mellom arealledighet og leiepris, tyder markedsmodellen på at det kan være indirekte sammenhenger mellom arealledighet og leiepris. Jacobsen, Selbyg & Ramcilovic (2019) hevder i DnBs Markedsrapport at lite nybygging og sysselsettingsvekst vil bidra til et fall i arealledigheten i Stavanger og Forus, men et lite tilbudsoverskudd vil fortsette å prege markedet og bremse veksten av leieprisen.

For perioden vi har observert har området vårt et høyere leieprisintervall enn Forus. Teoretisk sett fra et mikroøkonomiskperspektiv kan årsaken være at tilbudsoverskuddet presser ned leieprisene i markedet, men i praksis har markedet for Raglamyr/Norheim-området vært mer stabilt og har dermed et mindre tilbudsoverskudd enn Forus. Tilbudsoverskuddet ser dermed ut til å utgjøre et mindre utslag på leieprisen for Raglamyr/Norheim-området enn det gjør på Forus, hvor tilbudsoverskuddet er større. Vi kan på grunnlag av det vi har presentert her kan vi konstatere at Haugesund har høyere leiepriser på næringseiendom enn Forus.

5 Konklusjon

Formålet med denne bacheloroppgaven er å få svar på problemstillingen «kartlegging av arealledighet og leiepriser på næringsseiendom i Raglamyr/Norheim-området, og hvilke faktorer som kan påvirke leieprisen på næringsseiendom». Da vi begynte å skrive oppgaven hadde vi på forhånd gjort oss en formening om hva vi ville finne i løpet av prosessen. Blant annet hadde vi en oppfatning av at det var høyere arealledighet og lavere leiepriser i Haugesund enn vi fant ut i undersøkelsen.

Gjennom kartleggingen av arealledighet og leiepriser på næringsseiendom fant vi ut at gjennomsnittlig arealledighet for Raglamyr/Norheim-området er 7,4 % og at gjennomsnittlig leiepris er 1 142 kr per kvadratmeter. Da vi delte datamaterialet inn i kategoriene handel-, kontor- og lagerbygg så vi at de gjennomsnittlige verdiene for hver kategori avviker noe fra det samlede gjennomsnittet. Resultatet fra regresjonsanalysen viser at det ikke er sammenheng mellom variablene leiepris, bruttoareal og arealledighet. Alle hypotesetestene viste at det ikke er en signifikant sammenheng mellom variablene og forklaringskraften R^2 bekrefter at variablene ikke skyldes hverandre.

Ut fra et mikroøkonomisk perspektiv kan samspillet mellom tilbud og etterspørsel i markedet, hvordan budrentekurven ser ut for området og attributter med bygget være faktorer som kan påvirke leieprisen på næringsseiendom. Gjennom intervjuet med næringsmegler Lutro fikk vi en diskusjon om disse faktorene som førte til denne konklusjonen. Markedet for næringsseiendom som vi har studert er derimot ikke i en likevekt, men i en ulikevekt med et tilbudsoverskudd. I resultatene fra deskriptiv statistikk fant vi en lavere arealledighet enn vi først antok, altså et mindre tilbudsoverskudd av areal enn først antatt.

Vi sammenlignet datamaterialet vårt med tidligere resultater fra Forus i Stavanger. For perioden vi har observert kan vi påstå at Haugesund har lavere arealledighet enn Forus og at Haugesund har høyere leiepriser på næringseiendom enn Forus. Selv om vi ikke fant en direkte sammenheng mellom arealledighet og leiepris i regresjonsanalysen, tyder markedsmodellen på at det kan være indirekte sammenhenger mellom arealledighet og leiepris som fører til dette resultatet.

Til ettertanke burde vi ha formulert eposten til den kvantitative undersøkelsen bedre, slik at vi kunne unngått at det ble misforståelser rundt denne. Dersom formålet med telefonintervjuet hadde blitt forstått kunne vi kanskje ha fått en høyere svarprosent og dermed en mer nøyaktig kartlegging av arealledighet og leiepriser. Til det kvalitative forskningsintervjuet ville vi fått et sterkere grunnlag for drøfting av teorien dersom vi hadde hatt flere informanter. En informant som ikke har kjennskap til oppgaven på forhånd kunne kanskje ha gitt oss flere synspunkter. Vi hadde ikke nok tid til å gjennomføre flere intervjuer, men det ville vært interessant og gjennomføre en slik undersøkelse.

I undersøkelsen bestod utvalget av 80 næringseiendommer i Raglamyr/Norheim-området. Til videre forskning ville det vært interessant og bygge videre på vårt resultat og inkludere de resterende næringsområdene tilhørende Haugesund. Ved datamateriale på alle næringsområdene ville det vært enda mer interessant å sammenligne områdene med tilsvarende områder i Stavanger og Bergen. Det ville vært interessant å sett en undersøkelse basert på hvilke attributter som påvirker leieprisen på næringseiendom i Raglamyr/Norheim-området.

Litteraturliste

Akershus Eiendom AS. (2014). «Investering i Næringseiendom, rapport for Folketrygdfondet». Hentet 27.03.19 fra <https://www.folketrygdfondet.no/getfile.php/131696-1439279252/Nedlastingscenter/Brev%20-%20Finansdepartementet/Utredning%20om%20Næringseiendom%20for%20FTF%2023.10.14.pdf>

Estate Media. (2006, 9. mai). *Full rulle på Haugalandet*. Hentet 25. februar 2019 fra: <https://www.estatenyheter.no/2006/05/09/full-rulle-pa-haugalandet/>

Forus. (u.å.). *Om Forus*. Hentet 30. januar 2019 fra: <https://www.forus.no/om-forus/>

Hagen, M. (2016). Næringseiendom i Norge. (*Aktuell kommentar, Norges Bank nr. 6/2016*). Hentet 18.03.19 fra https://static.norges-bank.no/contentassets/093fda53ce45407aba78d88a97243e10/aktuell_kommentar_6_2016.pdf?v=03%2F09%2F2017123525&ft=.pdf&fbclid=IwAR1-9TBJ7uLNBjKJP4vbNqV-5miyxHLWqkoCIOTMefpn6fnkpUSRlk2Gwy8

Jacobsen, M. H., Selbyg, G. & Ramcilovic, T. (2019, Q1). *Markedsrapport*. Hentet 15.04.19 fra <https://www.dnbnaringsmegling.no/no/markedsrapport/stavanger/>

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag* 3. utgave. Oslo: Abstrakt forlag AS.

Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* 5. utgave. Oslo: Abstrakt forlag AS.

Kickstat, C. (2018, 08. april). *Tilbakeblikk: Norheim før Oasen*. Haugesund Avis. Hentet 30. januar 2019 fra: <https://www.h-avis.no/tilbakeblikk/helg/gamle-bilder/tilbakeblikk-norheim-for-oasen/s/5-62-594930>

Market Business News. (2018, 22. juni.) *What is economic activity? Definition and examples*. Hentet 29.04.2019 fra <https://marketbusinessnews.com/?s=What+Is+Economic+Activity%3F+Definition+And+Examples>

McCann, P. (2013). *Modern Urban and Regional Economics*. Oxford: University press.

Osland, L. (2001). Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser. *Norsk økonomisk tidsskrift* nr.115, s. 1-22

Osland, L. (2016). Verdsetting av lokale miljøgoder ved bruk av hedoniske priser. *Investerings prosjekter og miljøkonsekvenser*, 2 (48), 55-70

Pindyck, R. S., Rubinfeld, D. L., & Synnestvedt, T. (2013). *Introduksjon til mikroøkonomi*. Harlow: Pearson Education Limited.

Rosen, S. (1974). Hedonic Priced and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of political economy*, 82(1), 34-55.

Røyland, J. I. (2017, april). *Markedet i Stavanger-regionen: Arealledigheten bunner ut – men fortsatt høy ledighet på kontorareal i regionen*. Hentet 8. januar 2019 fra:

<https://www.eiendomsmegler1.no/filesare/filarkivroot/markedscommentar..pdf>

Sander, K. (2017, 28. juli). *Transaksjonskostnader*. Hentet 25.04.19 fra

<https://estudie.no/transaksjonskostnader/>

Sirnes, E (2018, 20. februar). *Arbitrasje*. Hentet 25.04.19 fra <https://snl.no/arbitrasje>

Thorsnæs, G. (2017, 13. september). *Forus*. Hentet 30. januar 2019 fra: <https://snl.no/Forus>

Williamson, D. (u.å.). *Excel with Excel Master: Skewness of Data*. Hentet 25.04.19 fra

<https://excelmaster.co/skewness-of-data/>

Vedlegg

Spørreskjema til den kvantitative undersøkelsen

Spørsmålene som ble stilt under telefonintervjuet var som følger:

1. Hvilke adresser eier du/dere på Raglamyr næringsområde og Norheim handelspark?
(Gjelder kun næringseiendommer)
2. Hva er byggets bruttoareal?
3. Hvordan er bygget fordelt med bruttoareal i forhold til handel, kontor og lager?
4. Hva er årligsnittleiepris per m² for de ulike kategoriene? (Handel, kontor og lager)
5. Hvor stor arealledighet er det i bygget? (Oppgitt i prosent)
6. Hvor mange m² av bruttoarealet er ledig fordelt på de tre kategoriene? (Handel, kontor og lager)

Spørreskjema til det kvalitative forskningsintervjuet

Spørsmålene som ble stilt under intervjuet var som følger:

- Hvordan mener du markedsmodellen ser ut for Raglamyr/Norheim-området?
- Hvilke av Marshalls klyngefordeler kan du se i området Raglamyr/Norheim?
- Hvordan mener du budrentekurven ser ut for Raglamyr/Norheim-området?
- Hvilke attributter påvirker leieprisen på et næringsbygg?
- Hva tenker du om forskjellene vi har funnet for Forus og Raglamyr/Norheim-området?
- Vi fant ikke en sammenheng mellom arealledighet og leiepris i regresjonsanalysen. Kunne vi fått et annet resultat dersom vi hadde hatt et større datamateriale?