



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital

MARKET UPDATE

Q1

INNHold:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	7
Handel og logistikk	9
Bolig	10

STERKT EIENDOMSMARKED I ALLE SEGMENTER

Norge er gjenåpnet og andelen helt ledige (NAV) er den laveste som er notert i februar siden før finanskrisen i 2008. I desember lå BNP for Fastlands-Norge nær 3 prosent høyere enn før pandemien. Mangelen på arbeidskraft bremser ytterligere vekst i mange virksomheter. Sterk økonomisk vekst vil medføre en gradvis økning i styringsrenten fra dagens nivå på 0,5 prosent. Høy inflasjon gir likevel lave realrenter. Stigende inflasjon i USA, men også i Europa, bidrar til forventninger om økte lange renter. Krigen i Ukraina kan forsterke inflasjonen ytterligere, og bidrar til økt usikkerhet. Veksten i Norsk økonomi og i leiemarkedene gir likevel utsikter for fortsatt økning i eiendomsverdiene.

MAKRO

- Kraftig fall i arbeidsledigheten – mangel på arbeidskraft demper veksten
- Lønns- og kostnadsvekst trekker rentene opp

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Hektisk aktivitet i Q1 etter rekordhøye 168 mrd. NOK i 2021
- Internasjonale investorer jakter norsk logistikeiendom

KONTORMARKEDET

- Rekordhøy vekst i kontorarbeidsplasser – kontorledigheten fortsetter ned
- Leieprisene vokser moderat – venter vekst i sentrum

HANDEL

- Handelen normaliseres – grensehandelen er tilbake for fullt
- E-handelen fortsetter å vokse

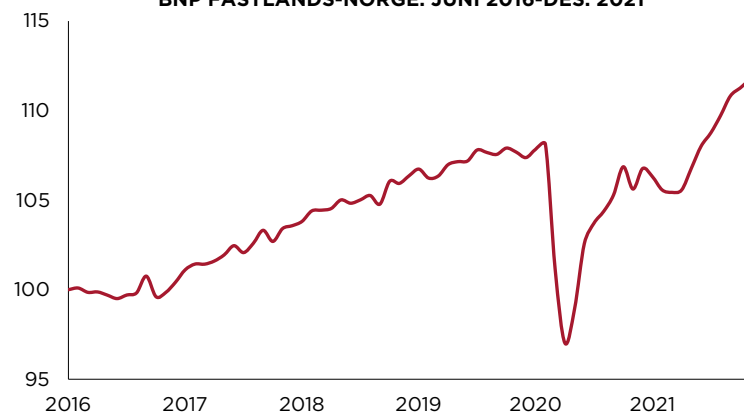
LOGISTIKK

- Høy utleieaktivitet og lav ledighet
- Utviklere øker tomtebanken

BOLIG

- Kraftig boligprisvekst i januar til tross for varslede renteøkninger
- Leiemarkedet tar seg opp – KPI-justering og gjenåpningen trekker opp

BNP FASTLANDS-NORGE. JUNI 2016-DES. 2021



MAKROPROGNOSER

	2021	2022E	2023E	2024E
BNP Fastlands-Norge	4,2 %	3,7 %	2,0 %	1,5 %
Oljeinvesteringer	-2,8 %	-8,0 %	9,5 %	7,0 %
Privat forbruk	5,0 %	7,4 %	4,2 %	1,9 %
Næringsinvesteringer	2,2 %	3,7 %	4,6 %	4,1 %
Boliginvesteringer	2,6 %	3,7 %	1,6 %	0,5 %
Årslønn (nominell vekst)	3,5 %	3,4 %	3,6 %	3,4 %
KPI	3,5 %	2,8 %	1,8 %	2,2 %
Sysselsatte	1,1 %	1,9 %	0,6 %	0,5 %
Arbeidsledighet (AKU)	4,4 %	3,6 %	3,7 %	3,7 %

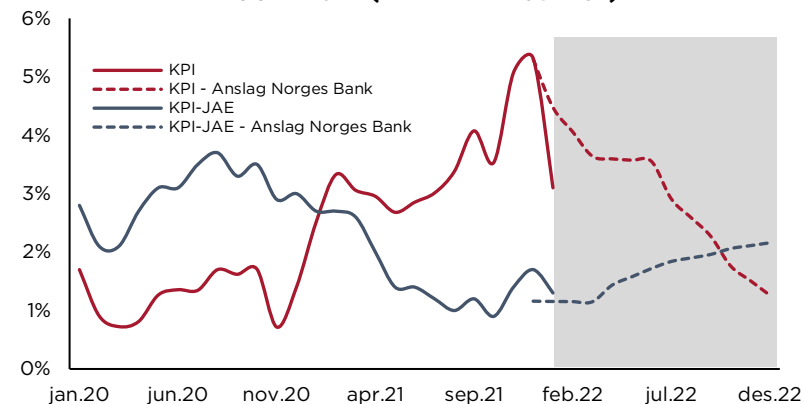
Kilde: SSB, Norges Bank, DNB Markets

KRAFTIG FALL I ARBEIDSLEDIGHETEN – LØNNSVEKST OG ØKTE RENTER I VENSTE

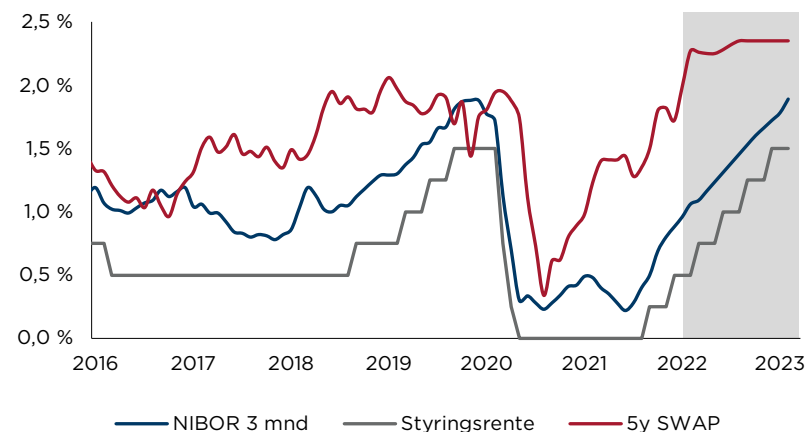
Gjenåpningen ga et fall i andelen helt arbeidsledige til det laveste nivået som er registrert i februar siden før finanskrisen i 2008. BNP for Fastlands-Norge økte 1,4 prosent fra 3. til 4. kvartal, til tross for en nedgang som følge av nedstengningen i desember. Veksten trekkes opp av sterk økning i privat forbruk som vil fortsette nå som alle restriksjoner er avsluttet. Veksttakten dempes i andre halvår 2022 når effekten av gjenåpningen dabbet av. Andelen helt arbeidsledige i februar var på 2,3 prosent på landsbasis og 2,6 prosent i Oslo. Det er ca. 0,6 prosentpoeng lavere enn forventningen til Norges bank fra desember. Rentene skal videre opp.

Det er gått snart to uker siden gjenåpningen, og dagliglivet har vendt svært hurtig tilbake til et liv uten restriksjoner basert på frie valg i markedene. Utviklingen i Norsk økonomi er sterk. Det er mangel på arbeidskraft som bremser veksten i flere næringer. Norges bank satte opp renten med 0,25 prosent til 0,5 prosent i desember. Presset i arbeidsmarkedet gir en ny økning i mars. Ytterligere 2-3 økninger er varslet gjennom året. Antall økninger utover det vil avhenge av utfallet av vårens lønnsoppgjør, og om presset i arbeidsmarkedet fortsetter til høsten. Lange renter har økt kraftig i januar trukket opp av høy inflasjon i USA. Norsk 5 år SWAP økte fra ca. 1,9 prosent ved utgangen av 2021 til ca. 2,3 prosent nå. Sentralbanken i USA og Euro-sonen har varslet tiltak som kan øke de lange rentene ytterligere. Inflasjonen i Norge falt overraskende til 3,2 prosent i januar etter høye 5,3 prosent i desember. Kjerneinflasjonen Norges bank styrer etter falt til 1,3 prosent i januar. Forventninger om økt lønnsvekst og sterk vekst i inflasjonen hos flere av våre handelspartnere, trekker i retning av stigende kjerneinflasjon utover året. Krigen i Ukraina har ført til kraftig vekst i energiprisene. Krigen kan også føre til vekst i matpriser og bidra til ytterligere inflasjon. Kraftig stigende inflasjon kan føre til raskere renteoppgang, fortsatte svingninger på børsene og noe mer avventende investorer fremover.

KPI OG KPI-JAE (12 MÅNEDERSVEKST)



RENTER. ESTIMAT FRA FEB. 2022



Kilde: SSB, Nordea Markets, Danske Bank

INTERNASJONALE INVESTORER UT AV RETAIL OG INN I LOGISTIKK

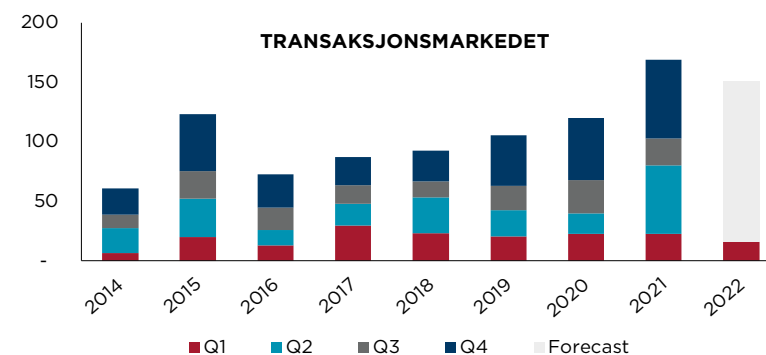
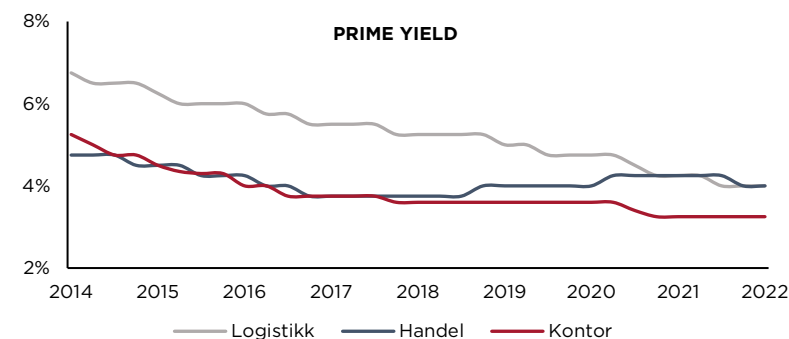
Transaksjonsvolumet endte på rekordhøye 168 mrd NOK i 2021, og transaksjonsmarkedet er som ventet svært hektisk så langt i første kvartal. Økte renter har så langt ikke skremt investorene, og i vår siste investorundersøkelse svarer tre av fire at de ønsker å øke porteføljen de neste seks månedene. Igjen opplever vi global usikkerhet og uro i verdens finansmarkeder. Eiendom har vist seg å være en trygg havn, og vi tror ikke på noen store endringer i etterspørselen på kort sikt. Inflasjonsfrykten i USA fører til store bevegelser i rentemarkedene, og siste måneders oppgang i lange renter har medført dyrere bankfinansiering. Krigen i Ukraina kan forsterke dette ytterligere. Samtidig er det økte forventninger til leieprisvekst, som i stor grad vil dempe en mulig yield-økning.

Norske investorer har fått konkurranse av internasjonale investorer som betrakter Norden som et attraktivt marked å investere i - spesielt innen logistikk-segmentet. Internasjonale kapitalforvaltere som Starwood, Tristan og Nuveen er nylige eksempler på dette, etter å ha kapret gode logistikkeiendommer i Stor-Oslo og Bergen. Våre kolleger i Cushman & Wakefield globalt melder om at det er stigende interesse for retail, og at flere investorgrupper mener deler av segmentet er underpriset. Trenden i Norge er at utenlandske investorer er netto selgere av retail, hvor både Deka, Steen & Strøm (Klépierre) og Citycon har solgt unna kjøpesentre det siste året.

Et utvalg transaksjoner slutført/offentliggjort så langt i Q1:

- Arctic Securities har tilrettelagt kjøp av Lille Grensen 5 i Oslo sentrum på vegne av en investorgruppe. Eiendommen består av både handels- og kontorarealer hvor elektronikkjeden Power er største leietaker. En eiendomsverdi på 488 millioner gir en netto yield på ca. 3,7 prosent. CapMan er selger av eiendommen.

- Finske Citycon har solgt kjøpesentrene Buskerud Storsenter og Magasinet Drammen til henholdsvis Aurora Eiendom og Oslo Opportunity II/Vedal Investor. Sentrene selges for til sammen 1.446 millioner, og vi ser dermed nok en milliardtransaksjon innen kjøpesentersektoren.
- Under et år etter at Clarksons Platou kjøpte Lundin-bygget på Lysaker fra Oslo Areal, selges kontoreiendommen videre til Mustad og Canica med god gevinst. En netto yield tett på 4 prosent bekrefter at markedet har tro på at Lysaker skal utvikle seg bra fremover.



KONTORLEDIGHETEN PÅ VEI NED – LEIEPRISENE STIGER

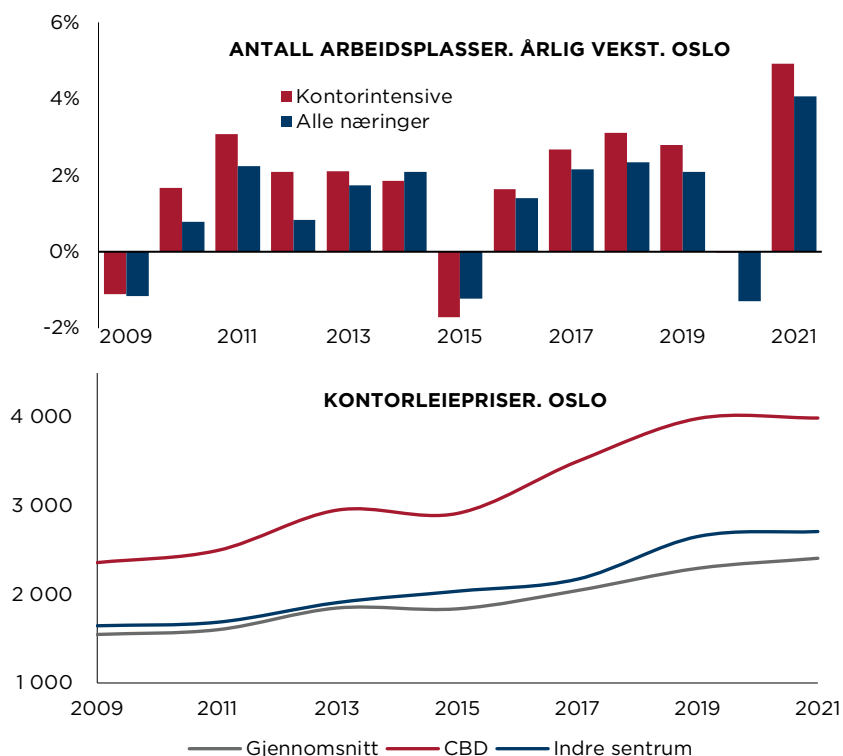
Antall kontorarbeidsplasser i Oslo økte med 5,3 prosent i 2021 til rekordhøye 220.000 arbeidsplasser. Det er 5 prosent flere enn det var året før pandemien (2019), og er den sterkeste årlige veksten vi har notert i noe år. Samlet antall arbeidsplasser i Oslo økte med 4,4 prosent. Trenden med sterkere vekst i antall kontorarbeidsplasser, enn i samlet antall arbeidsplasser fortsetter. Det var særlig sterk vekst innenfor «Informasjon og kommunikasjon» med 8,6 prosent. Antall arbeidsplasser innen offentlig administrasjon økte kun med beskjedne 0,6 prosent.

Søkevolumet etter nye kontorlokaler i Oslo-området var høyt i fjor med særlig høyt volum i 4. kvartal. Pandemien og økt bruk av hjemmekontor har ført til noe usikkerhet om bruken av kontor fremover. Vi opplever at mange virksomheter forsøker seg frem for å finne «sitt» arbeidsplasskonsept. Ulike typer hybride løsninger har ikke så langt ført til redusert etterspørsel etter areal. Effekten av vekst og optimisme har vært sterkere enn en eventuell reduksjon i areal som følge av økt bruk av hjemmekontor. Signeringsvolumet av nye leiekontrakter viste en stigende tendens gjennom fjoråret. Ved utgangen av 4. kvartal var antall signerte kontrakter det høyeste siden 2012, og samlet volum var på nivå med tidligere toppår 2012 og 2019.

Kontorledigheten i Oslo-markedet endte på 6¾ prosent i 2021. Det er god etterspørsel i markedet og vår ferske telling viser en ytterligere reduksjon til 6½ prosent. Den største endringen skjer i området Økern-Hasle hvor ledigheten er redusert fra 12 til 9 prosent. Flere nye leiekontrakter i Parallell og Økern Portal har redusert ledigheten i området. Vi venter fortsatt nedgang i samlet ledighet frem mot sommeren som følge av vekst i etterspørselen. Nedgangen bremses utover året etter hvert som nye prosjekter med ferdigstillelse i 2023 tas inn i ledighetsstatistikken. Oslo markedet blir tilført 90.000 nye kvadratmeter neste år. Så langt er halvparten av dette leid ut.

Kilde: Arealstatistikk, SSB, Norges Bank

Kontorleieprisene (geografisk vektet) økte med 2 prosent i snitt fra 2020 til 2021. Leieprisene i Oslo var uendret i 4. kvartal, også i CBD og Oslo sentrum ellers. Den svake leieprisveksten var overraskende når ledigheten går ned og er meget lav i sentrum. Leieprisene vil løftes ytterligere av høyere kostnader ved leietaker-tilpasninger. Den høye KPI justeringen av leiene for 2021, vil bidra ytterligere. Flere av våre meget erfarne leietakerrådgivere, mener at de ikke har opplevd så høy interesse for moderne lokaler av høy standard i Oslo sentrum på svært mange år. Vi opplever nærmest budrundetilstander på enkelte lokaler. Flere store leiekontrakter er nylig signert, hvor vi blant annet har vært rådgiver for advokatfirmaet Selmer som flytter inn i 5.000 m² i Ruseløkkveien 14 i august neste år.



STØRSTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

Selskap	Flytter fra	Flytter til	Antall Kvm.*
Konf.	Konf.	Urtekvartalet	12 000
BW Group / Offshore	Professor Kohls vei 5/Drammensveien 151	Karenslyst Allé 6	6 000
Selmer	Tjuvholmen Allé 1	Ruseløkkveien 14	5 000
Nordic Semiconductor	Karenslyst Allé 5	Drammensveien 126	4 500
PWC		Dronning Eufemias gate 42	3 800

*Enkelte verdier er avrundet

STØRSTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

Eiendom	Kjøper	Verdi mNOK*	Net yield*
Stavanger-portefølje	SVG Property	4 500	Konf.
Buskerud Storsenter	Aurora Eiendom	1 175	5,2 %
Høgslundveien 49 Sanitetsveien 1	Starwood Capital	950	Konf.
Utbyggingstomt på Overvik, Trondheim	Østbyen Utvikling	Konf.	
Møller logistikk-portefølje	Nuveen Real Estate	750	4 %

*Enkelte verdier er estimert eller avrundet

STØRSTE LEIESØK SISTE KVARTAL

Selskap	Areal (m²)	Innflytting	Lokasjon
Utdanningsdirektoratet	5 600 - 7 000	Q4 2024	Oslo Sentrum
PGS	5 000 - 6 000	Q1 2024	Lysaker, Fornebu, Skøyen
Intrum	4 000 - 5 000	Q1 2024	Oslo Vest, Lysaker, Asker
Riksbankens arkiv	3 500 - 4 500	H2 2022 - H2 2024	Oslo
Active Brands	3 000 - 4 000	Q2 2023	Skøyen, Oslo S, Nydalen

OMRÅDE	ANTALL M² KONTOR	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STANDARD	MODERAT STANDARD	PRIME YIELD
Lysaker	760 000	4 % (3 %)*	2 600	2 400	1 800	3,9 %
Fornebu	480 000	12 %	2 050 (2 000)*	1 800	1 300	4,5 %
Skøyen	700 000	7 % (8 %)*	3 850 (3 750)*	3 500 (3 300)*	2 600	3,5 %
Majorstuen	240 000	2 %	3 500	3 100	2 300	3,5 %
CBD	640 000	4 %	5 800 (5 600)*	5 000	3 600	3,25 %
CBD 2	290 000	1 %	4 800	4 500	3 600	3,35 %
Sentrum	2 780 000	6 % (7 %)*	4 300	3 700	2 600	3,5 %
Nydalen/Storo	420 000	8 % (7 %)*	2 800 (2 600)*	2 600 (2 350)*	1 800	3,75 %
Helsfyr	410 000	6 % (5 %)*	2 400	2 250	1 800	3,7 %
Økern/Hasle	350 000	9 % (12 %)*	2 400	2 150	1 550	3,9 %
Bryn	340 000	10 % (11 %)*	2 200	1 900	1 500	4,25 %

*Verdi Q4

TOPPLEIE:

Leie av et lokale med topp standard og plassering i det beste bygget i det aktuelle området. Bygget må ha den mest attraktive beliggenheten i området. Det må være nybygg eller nyrehabilitert. Leien skal reflektere tonen i markedet og må ikke være en konkret kontrakt.

HØY STANDARD:

Snittleie av hele eller større deler av en eiendom i det aktuelle området med standard tilsvarende nybygg/nyrehabilitert og med prime beliggenhet i området. Leien skal reflektere tonen i markedet og må ikke være en konkret kontrakt.

MODERAT STANDARD:

Leie av as-is eller lokaler med god standard, og med mindre god beliggenhet. Lokalet skal være i innflyttbar stand.



LEIEMARKEDET I OSLO

LYSAKER

Toppleie: 2 600
Høy std: 2 400
Moderat std: 1 800
Ledighet: 4 %
Nytt areal 22-24: 16 000 m²

FORNEBU

Toppleie: 2 050
Høy std: 1 800
Moderat std: 1 300
Ledighet: 12 %
Nytt areal 22-24: 30 000 m²

SKØYEN

Toppleie: 3 850
Høy std: 3 500
Moderat std: 2 600
Ledighet: 7 %
Nytt areal 22-24: 11 000 m²

MAJORSTUEN

Toppleie: 3 500
Høy std: 3 100
Moderat std: 2 300
Ledighet: 2 %
Nytt areal 22-24: 10 000 m²

NYDALEN/STORO

Toppleie: 2 800
Høy std: 2 600
Moderat std: 1 800
Ledighet: 8 %
Nytt areal 22-24: 19 000 m²

ØKERN/HASLE

Toppleie: 2 400
Høy std: 2 150
Moderat std: 1 550
Ledighet: 9 %
Nytt areal 22-24: 13 000 m²

SENTRUM

Toppleie: 4 300
Høy std: 3 700
Moderat std: 2 600
Ledighet: 6 %
Nytt areal 22-24: 24 000 m²

CBD

Toppleie: 5 800
Høy std: 5 000
Moderat std: 3 600
Ledighet: 4 %
Nytt areal 22-24: 1 200 m²

CBD2

Toppleie: 4 800
Høy std: 4 500
Moderat std: 3 600
Ledighet: 1 %
Nytt areal 22-24: 0 m²

HELSEFYR

Toppleie: 2 400
Høy std: 2 250
Moderat std: 1 800
Ledighet: 6 %
Nytt areal 22-24: 22 000 m²

BRYN

Toppleie: 2 200
Høy std: 1 900
Moderat std: 1 500
Ledighet: 10 %
Nytt areal 22-24: 0 m²

BERGEN: ROLIG START PÅ ÅRET

Transaksjonsmarkedet i Bergen har startet rolig med et volum på i underkant av en milliard så langt i år. Balders kjøp av Asset Buyout Partners dro opp andelen utenlandske investorer i 2021 ettersom en stor del av eiendommene var i Bergens-regionen, men ellers observerer vi at lokale investorer er mest aktive på kjøpersiden.

Antall arbeidsplasser i Bergen økte med 4 prosent fra utgangen av 2020 til 2021. Antall arbeidsplasser i kontorintensive næringer økte 4,8 prosent, og ligger da 4 prosent høyere enn i 2019. Det er næringene «Informasjon og kommunikasjon» (6,5 prosent) og «Forretningsmessig tjenesteyting» (9,8 prosent) som driver veksten for kontor. Andelen helt arbeidsledige (2,7 prosent) har falt siden i våres og sommeren og er nå 0,2 prosentpoeng høyere enn på samme tid i 2019 (2,5 prosent).

Det er god aktivitet i kontorleiemarkedet i Bergen. Leieprisene løftet seg fra ca 1.950 kr/m² i 2020 til 2.075 kr/m² i snitt for fjoråret. Det gir en vekst på hele 7 prosent. Vårt intervall for leie, Høy standard, er utvidet opp til 3.000 kr/m². Flere kontorbygg i sentrum rehabiliteres, og det kommer flere nybygg i sentrum i år og neste år. Nye attraktive lokaler er med å høyne leieprisene. Samlet ledighet i Bergen er uendret på 8 prosent. Flere nybygg kommende to år vil bidra til noe økning i ledigheten.

Toppleie	3 300 NOK/m ²	Høy standard	2 250 - 3 000 NOK/m ²
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum**	NOK 20,6
** Sum 2021		PRIME YIELD	3,75 %

TRONDHEIM: LAVESTE ARBEIDSLEDIGHET AV BYENE

Transaksjonsvolumet endte på ca. 8,5 milliarder i Trondheim i 2021, noe som er rundt 5 prosent av det nasjonale totalvolumet. Også i Trondheim har det vært en rolig start på året. På nyåret ble det kjent at en landbrukseiendom på 172 mål omregulert til boligutbygging ble solgt til Fredensborg Bolig, Boligbyggelaget TOBB og Salvesen & Thams Eiendom. Det er snakk om at tomten kan bebygges med rundt 1.200 boliger, og den siste av flere store boligutviklingstransaksjoner vi har sett i Trondheim de siste to årene.

Antall arbeidsplasser i Trondheim økte med 4,1 prosent fra utgangen av 2020 til 2021. Antall arbeidsplasser i kontorintensive næringer økte 4,4 prosent, og ligger da 5 prosent høyere enn i 2019. Det er næringene «Informasjon og kommunikasjon» (9,0 prosent) og «Teknisk tjenesteyting» (5,6 prosent) som driver veksten for kontor. Andelen helt arbeidsledige (1,7 prosent) er hele 0,3 prosentpoeng lavere enn den var på samme tid i 2019 (2,0 prosent). Trondheim har lavest ledighet av de store byene.

Det ligger flere nybygg til leie som gir mye å velge mellom for leietakere. Gjennomsnittlig signeringsleie for kontor i Trondheim økte med 100 kr/m² både i 2020 og i fjor og endte tett på 1.900 kr/m² som snitt i 2021. Kontorledigheten endte på 8 prosent i 2021.

Toppleie	2 800 NOK/m ²	Høy standard	1 700 - 2 400 NOK/m ²
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum**	Ca. NOK 8,5 mrd.
** Sum 2021		PRIME YIELD	4,25 %

Kilder: Arealstatistikk, Norion Næringsmegling, WPS Næringsmegling, NAV, SSB

STAVANGER: STRAMT ARBEIDSMARKED OG AKTIVT 4. KVARTAL

Transaksjonsvolumet endte på ca. NOK 14 mrd i Stavanger-regionen i 2021. Det ble et aktivt fjerde kvartal med en rekke transaksjoner som Lagårdsveien 78-80, Jærhagen kjøpesenter og Hillevågskvartalet. Vi ventet på en offentliggjøring av Ankerkvartalet før jul, men når denne først dukket opp på nyåret var den pakket inn i en kjempeavtale til en verdi av 4,5 milliarder i form av det nyopprettede selskapet SVG Property. I tillegg til Ankerkvartalet har selskapet kjøpt Herbarium og Hinna Park Eiendom. Vi venter at SVG Property skal gjøre flere transaksjoner i tiden fremover.

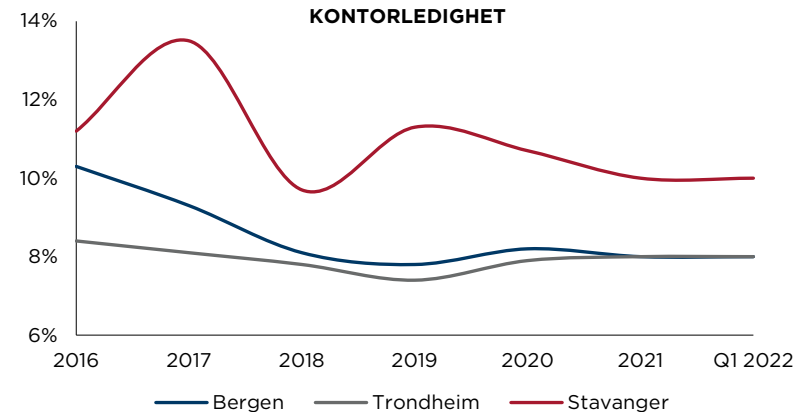
Arbeidsmarkedet i Stavanger (inkludert Sandnes) er stramt, støttet av høye oljepriser og bred optimisme i næringslivet. Antall arbeidsplasser i Stavanger økte med 3,4 prosent fra utgangen av 2020 til 2021. I samme periode økte antall kontorarbeidsplasser med 5,6 prosent og ligger dermed 4 prosent høyere enn i 2019. «Overnatting og servering» er tilbake med rekordhøyt antall ansatte. Arbeidsplasser innen «Informasjon og kommunikasjon» økte med 10 prosent til rekordhøyt nivå. Mangel på arbeidskraft rapporteres nå å være prekær i Stavanger. Andelen helt arbeidsledige falt til 2,4 prosent i februar, og er da 0,1 prosentpoeng lavere enn i februar 2019.

Kontorledigheten gikk ned fra 11 til 10 prosent i fjor. Snittleien økte med 2 prosent i fjor til 1.720 kr/m². Leieprisene har økt for lokaler med høy standard i sentrum. Det bygges dessuten ikke nye kontorbygg hverken i år eller neste år. Først i 2023 er vi kjent med 2 nybygg. Et av dem ligger tett på togstasjonen (Knud Holms gate 8), hvor det ryktes om priser over 3.000 kr/m².

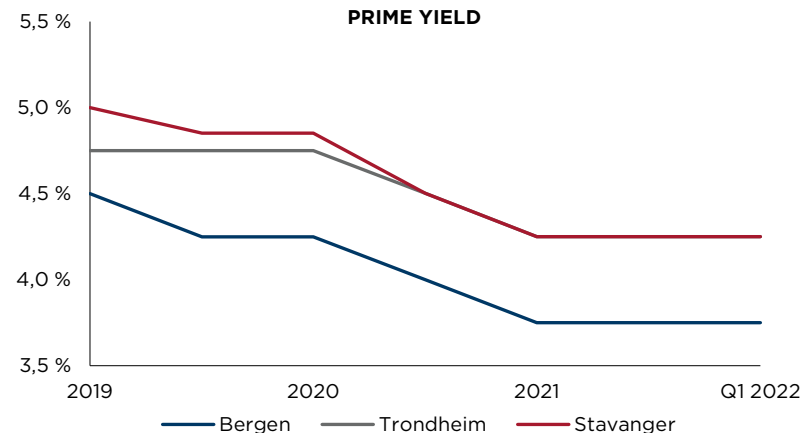
Toppleie	3 100 NOK/m ²	Høy standard	1 700 - 2 700 NOK/m ²
Kontorledighet	10 %	Transaksjonsvolum**	Ca. NOK 14 mrd.*
** Sum 2021		PRIME YIELD	4,25 %

Kilder: Eiendomsmegler 1 Stavanger, NAV, SSB

KONTORLEDIGHET



PRIME YIELD



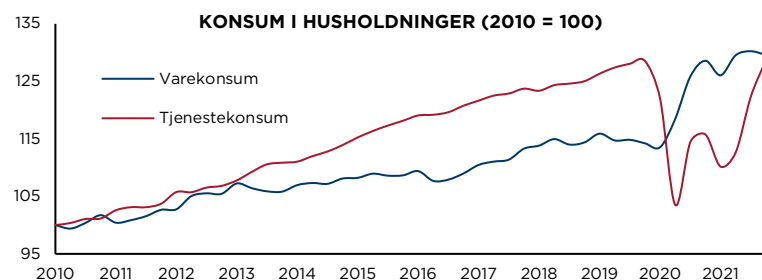
*Inkluderer deler av Asset Buyout Partners porteføljen

HANDEL: GRENSEHANDEL OG TJENESTER OPP IGJEN

Gjenåpningen har inntatt Oslo, og folket har vært raske til å ta i bruk sentrum. Ruter meldte at kollektivtrafikken har tatt seg kraftig opp og var nær 80 prosent av normalen allerede etter en uke med gjenåpning. Kjøpesentrene langs grensen meldte at grensehandelen tok kraftig av når grensene åpnet opp igjen. Økt grensehandel vil bidra til å redusere den norske varehandelen denne våren.

Netthandelen fortsatte veksten i Q4 med 14 prosent vekst fra Q3. Det er ventet fortsatt sterk vekst inn i 2022, drevet av nedstengning i starten av året og høyere tilbud. Flere bedrifter tar steget mot nettbaserte løsninger for bestilling av fysiske varer. Foodora sikter nå på en omsetning på 350 millioner kroner innen dagligvarer i 2022. Bilforhandlere fortsetter å etablere sine showrooms i Oslo sentrum. Sist i rekken er kinesiske Voyah, som etablerer seg i Sem & Johnsen sine gamle lokaler i Klingenbergsgaten 7. Meglerselskapet har på sin side trukket inn i kontordelen av nybygget VIA, kun et steinkast unna.

I Nedre Slottsgate har Dior signert sin første leiekontrakt i Skandinavia og inntar det skandinaviske markedet og det Norske luksusstrøket. Vi observerer også at flere andre selskaper er på utkikk etter nye lokaler i området, blant annet den kinesiske bilprodusenten XPENG. I vår siste investorundersøkelse mente hele 42 prosent at retail vil møte økt etterspørsel fra leietakere over de neste 6 månedene. Dette er en økning på 22 prosent-poeng siste år og det høyeste som er målt siden undersøkelsen startet i 2017.



LOGISTIKK: STORE TOMTEKJØP

Logistikk er i vinden som aldri før. Vi har allerede omtalt den høye aktiviteten i transaksjonsmarkedet, men også i leiemarkedet er det god fart. Lav ledighet, høy etterspørsel og kresne leietakere presser prisene i deler av markedet. De store utviklerne bygger derfor større tomtebank for å møte fremtidig vekst. Bulk har bl.a. kjøpt tomter i Vestfold/Telemark, samt på Herstua i Nannestad kommune. Fabritius har kjøpt ut Backe Prosjekt fra Oslo Logistikkpark Drøbak og er nå eneeier av næringsparken hvor det skal bygges ut nærmere 190.000 kvm lager- og logistikkbygg. NREP Logicenters har kjøpt en tomt på 70 mål i Moss Næringspark hvor de går i gang med utleie og opparbeiding av tomten umiddelbart. Tomten forventes å være ferdig utviklet i løpet av 2025. En annen aktør som etablerer seg i Moss er Posten, som har kjøpt en tomt på hele 140 mål. Her har de planer om å bygge en av landets største pakketerminaler for å håndtere den økte veksten innen netthandel. Terminalen forventes å være i drift fra 2025.

Utleieaktiviteten er fortsatt høy i Stor-Oslo. Bauhaus flytter inn Bohus' gamle hovedlager på Berger hvor de har signert kontrakt med Selvaag Eiendom om leie av hele eiendommen de kommende fem årene. Ledigheten går dermed ned i et allerede presset marked. I Vestby Næringspark har Logicenters signert med Schibsted om leie av ca. 30.000 kvm i Toveien. Logicenters er blant utviklerne som har størst fokus på bærekraft, noe som viser seg å være et konkurransefortrinn i jakten på leietakere. Bygget er ventet ferdigstilt i 2023, og Schibsted flytter da fra Trykkeritomta i Nydalen hvor de har hatt produksjon siden sent på nitti-tallet. I Vestby flytter de inn i nabobygget til NTEX som etter planen ferdigstilles allerede i år.

Kilde: Plaaace, Virke, SSB, DN, Moderne Transport, CWR

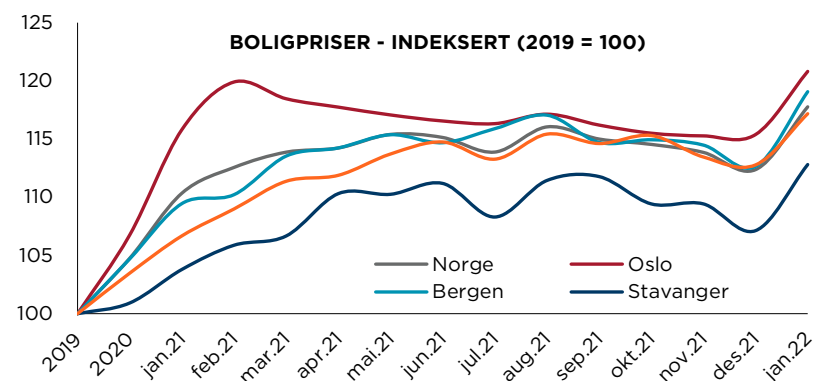
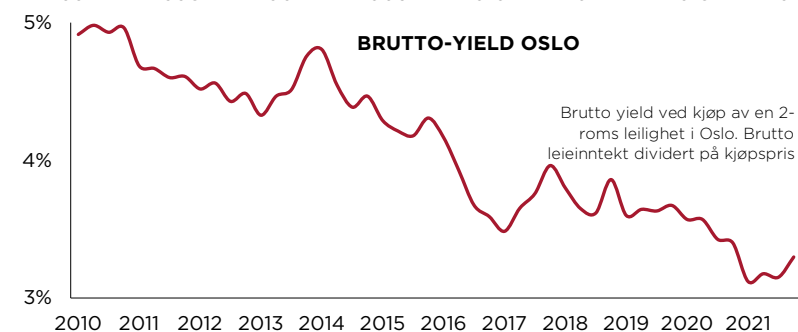
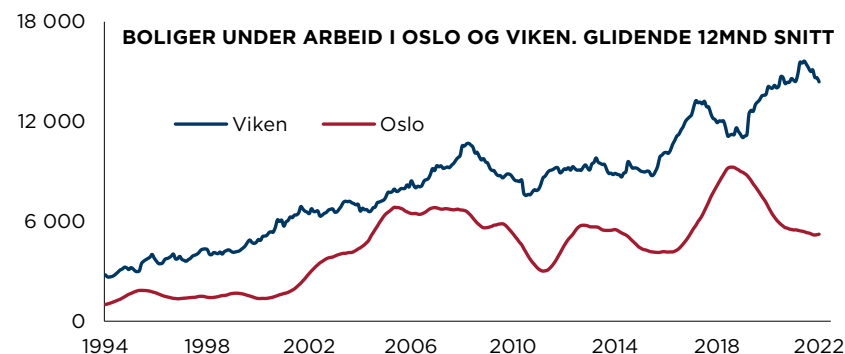
KRAFTIG KPI-VEKST. FØLGER LEIEPRISENE ETTER?

Når landet åpnet opp i høst og økonomien på nytt satt fart tok boligmarkedet seg et pust i bakken etter sterk oppgang. En svak utvikling mot slutten av året og sterk inflasjon, førte til at boligprisveksten på 3,4 prosent i Oslo endte opp med negativ realvekst. Økte renter og politisk uro virket ikke å skremme nordmenn i januar, hvor innføringen av ny avhendingslov bidro til lavt tilbud. Det lave tilbudet førte til særlig sterk vekst i boligprisene i januar. I Oslo økte prisene med 2,9 prosent sesongkorrigert (4,9 nominelt). Til tross for at realrenten fortsatt er negativ og utsiktene for husholdningenes økonomi er god, tror vi ikke denne utviklingen vil fortsette. Flere renteøkninger gjennom året vil dempe prisveksten. Den sterke veksten i januar viser imidlertid at det er høy betalingsvilje i markedet, og at utsikter til økte renter ikke virker avskrekkende.

Leieprisene har over lengre tid utviklet seg svakt, drevet av høyere tilbud og fall i etterspørselen som følge av pandemien. Gjenåpningen fører studentene tilbake i markedet og arbeidsinnvandringen kan igjen gå uhindret av restriksjoner. Kraftig fall i arbeidsledigheten vil bidra ytterligere til økt etterspørsel frem mot sommeren. Alt annet likt vil dette føre til økt press på leieprisene. KPI justeringer av leieprisen i løpende kontrakter, vil gi et vesentlig løft i løpende kontrakter når den høye inflasjonen mot slutten av fjoråret (5,3 prosent i desember) innarbeides. Det vil trolig også smitte over på leien i nye leieforhold.

Kostnadene ved oppføring av nye boliger øker som følge av høyere materialkostnader. Byggekostnadsindeksen for blokker i januar viste at materialkostnaden har steget med nesten 15 prosent siste 12 mnd. Samlet vekst i byggekostnadene endte på 7,1 prosent. Økte kostnader vil isolert sett redusere lønnsomheten i nye prosjekter. Det kan redusere nybyggsvolumet og bidra til økte priser på sikt.

Kilde: Boligbygg Oslo, Eiendom Norge, SSB,



Analyseavdelingen hos Cushman & Wakefield Realkapital gjør løpende analyser av markedet basert på egne databaser og innsikt fra vårt globale nettverk i Cushman & Wakefield. Vi gir også ut det månedlige markeds- og trendbrevet «What's Next». Vi bistår våre rådgivere innen utleie, capital markets, leietakerrådgiving og verddivurdering, med analyser og innsikt. Vi presenterer markedsutsikter og trender løpende for kunder, og kommer gjerne til dere for en presentasjon.

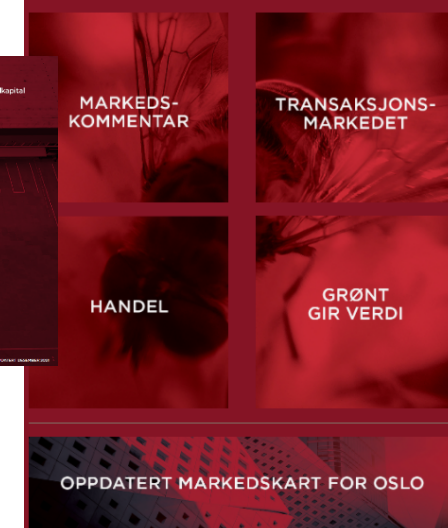
KONTAKT



HANS PETTER SKOGSTAD
Analysesjef

M: +47 938 66 685
E: hps@cwrealkapital.com

Redaksjon avsluttet 28.02.2022



OPPDATERT MARKEDSKART FOR OSLO