



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital

MARKET UPDATE



CONTENT:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	6
Handel og logistikk	8
Bolig	9

STERKT EIENDOMSMARKED I ALLE SEGMENTER

Norge er gjenåpnet, BNP har allerede passert nivået fra før pandemien og arbeidsledigheten er tilbake på 2019-nivå. Mangelen på arbeidskraft bremses ytterligere vekst i mange virksomheter. Samlet gir dette økt etterspørsel i leiemarkedet for eiendom i alle segmenter. Sterk økonomisk vekst vil medføre en gradvis økning i styringsrenten fra dagens nivå på 0,25 prosent. Høy inflasjon gir lave realrenter. Nye mutasjoner og høye smittetall tyder på at vi må lære å leve med C-19 viruset også i 2022. Usikkerheten øker i aksjemarkedene verden over. Utviklingen i økonomien og leiemarkedene gir gode utsikter for fortsatt økning i eiendomsverdiene.

MAKRO

- Sterk vekst – mangel på arbeidskraft i mange virksomheter
- Høy inflasjon gir lave realrenter og sterk vekst i gårdeierens inntekter

CAPITAL MARKETS

- Allerede passert 120 milliarder i volum. 150 milliarder er innen rekkevidde.
- Høy investorinteresse gir ytterligere yield-kompresjon for logistikk.

KONTORMARKEDET

- Antall kontorarbeidsplasser øker sterkt – har passert før korona nivået
- Kontorledigheten på vei ned – leieprisene vokser moderat

HANDEL

- Gjenåpningen booster servering og uteliv
- E-handelen fortsetter å vokse

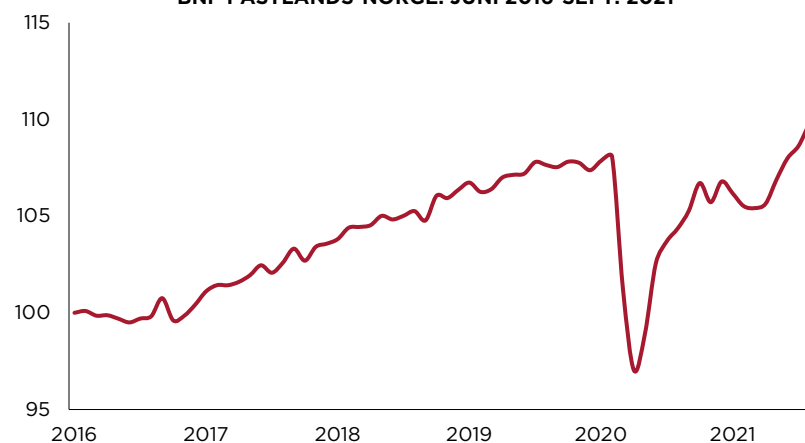
LOGISTIKK

- Leietakere etterspør fleksibilitet.
- Ferdigregulerte tomter på Gardermoen øker tilbudet i Nord-korridoren.

BOLIG

- Prisveksten stoppet opp i Oslo – mer selektivt marked
- Leiemarkedet tar seg opp – studentene er tilbake

BNP FASTLANDS-NORGE. JUNI 2016-SEPT. 2021



	2020	2021E	2022E	2023E	2024E
BNP Fastlands-Norge	-2,3 %	3,8 %	3,9 %	1,8 %	1,5 %
Oljeinvesteringer	-4,1 %	-2,7 %	-7,7 %	9,8 %	6,7 %
Privat forbruk	-6,6 %	3,6 %	8,3 %	3,6 %	2,2 %
Næringsinvesteringer	-5,0 %	1,4 %	3,0 %	4,0 %	4,2 %
Boliginvesteringer	-4,0 %	5,5 %	3,9 %	1,2 %	0,7 %
Årslønn (nominell vekst)	3,1 %	3,1 %	3,1 %	3,2 %	3,2 %
KPI	1,3 %	3,1 %	1,7 %	1,4 %	1,9 %
Sysselsatte	-1,3 %	0,7 %	2,2 %	0,6 %	0,6 %
Arbeidsledighet (AKU)	4,6 %	4,7 %	4,0 %	3,9 %	3,7 %

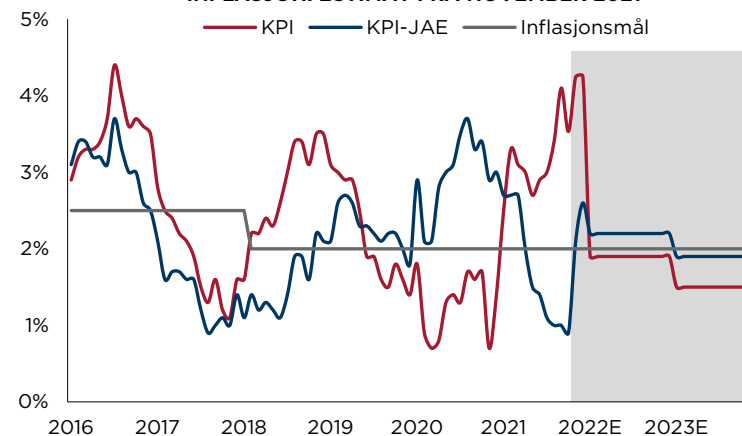
Kilde: SSB, Norges Bank, DNB Markets

STERK VEKST DREVET AV GJENÅPNING OG PRIVAT FORBRUK

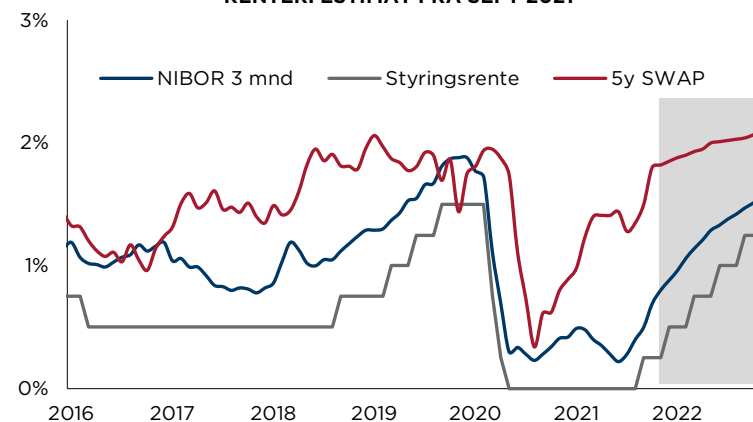
BNP for Fastlands-Norge økte 2,6 prosent fra 2. til 3. kvartal og lå 2,1 prosent høyere enn nivået fra februar 2020. Veksten trekkes opp av sterk økning i privat forbruk godt støttet av en vellykket vaksinerings, avvikling av koronatiltakene og betydelige oppsparte midler i husholdningene. Veksttakten dempes i andre halvår 2022 når effekten av gjenåpningen dabbet av. Andelen helt arbeidsledige i oktober var nede på 2,1 prosent på landsbasis og 2,8 prosent i Oslo. Ledigheten er dermed på vei under nivået fra før pandemien.

Det er gått snart to måneder siden gjenåpningen, restaurantene er fulle og folket strømmer ut i sentrumsgatene og handler til jul. De siste ukene har vi sett stigende antall sykehusinnleggelser i Norge og innføring av nye harde restriksjoner i flere Europeiske land. Det er også dukket opp nye mutasjoner og børsuro verden over. Nye restriksjoner kan komme også her. Nå er utviklingen i Norsk økonomi sterk og det er mangel på arbeidskraft som bremser veksten i flere næringer. Norges bank satte opp renten med 0,25 prosent i september og har varslet en ny økning i desember. Det er varslet flere økninger neste år og antallet vil blant avhenge av presset i arbeidsmarkedet. Lange renter lå «uendret» i sommer, men viste sterk økning i september-oktober før de tok en «pause» så langt i november. Flere analysemiljøer varsler stigende lange renter neste år til nivåer over hva det var før pandemien. Inflasjonen var 4,1 prosent i september, men falt overraskende til 3,5 prosent i oktober. Kjerneinflasjonen Norges bank styrer etter lå på 0,9 prosent. Som følge av høye EL-priser nå og særlig lave i fjor, er det ventet at inflasjonen vil variere i området 4,0 – 5,0 prosent de to siste månedene av året. Forventninger om økt lønnsvekst og sterk vekst i inflasjonen hos flere av våre handelspartnere, trekker i retning av stigende underliggende inflasjon i 2022. Samlet kan dette føre til at veksten i KPI justert for EL og avgifter (JAE), kan overgå inflasjonsmålet på 2 prosent i 2022. Kraftig stigende inflasjon i mange land kan føre til raskere renteoppgang, svingninger på børsene og noe mer avventende investorer fremover.

INFLASJON. ESTIMAT FRA NOVEMBER 2021



RENTER. ESTIMAT FRA SEPT 2021



Kilde: SSB, Nordea Markets, Danske Bank

YIELD-KOMPRESJONEN FORTSETTER FOR LOGISTIKK

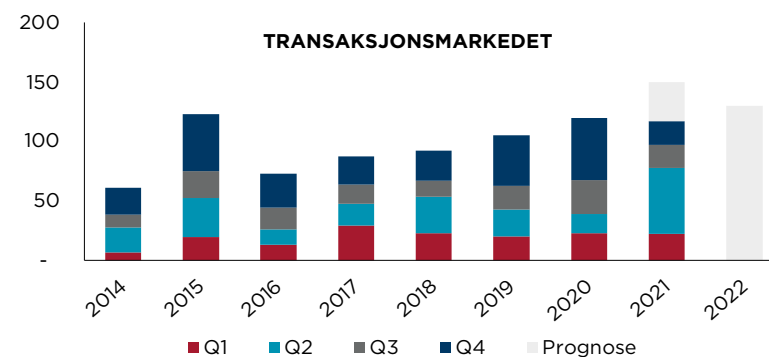
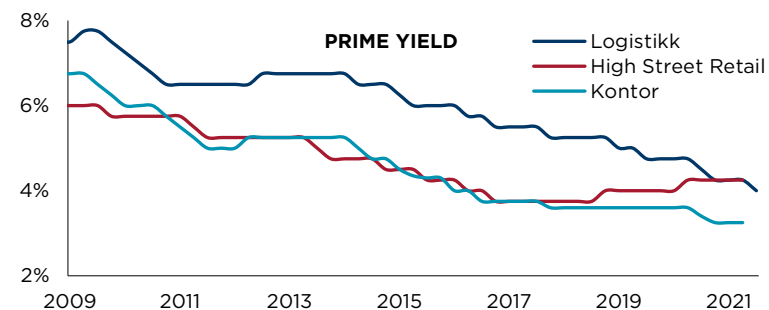
Fjerde kvartal har som ventet vært svært hektisk, og spådommene om et transaksjonsvolum over den magiske grensen på 150 milliarder er absolutt innen rekkevidde. 120 milliarder er passert, og et titalls transaksjoner med en verdi på en én milliard eller mer, er i markedet. Både hos meglere og hos tilretteleggere er aktiviteten høyere enn noensinne. Den store etterspørselen etter å kjøpe er forventet, men vi er derimot litt overrasket over at det er så mye til salgs gitt alle som mente de skulle være netto selgere. En stadig større andel eiendom havner i de profesjonelles hender, mens privatpersoner med begrenset eiendomskompetanse og selskaper hvor eiendom ikke er en del av kjernevirksomheten selger seg ned. Vi ser riktignok stadig at privatpersoner velger å plassere deler av gevinsten i syndikater og fond.

Et utvalg transaksjoner slutført/offentliggjort så langt i Q4:

- Public Property Invest, et selskap tilrettelagt av Arctic Securities, har inngått avtale om kjøp av 10 nye eiendommer til en samlet eiendomsverdi på 2,7 milliarder. Selskapet kommuniserte i oktober ambisjoner om å kjøpe eiendom for 10 milliarder i løpet av 12 måneder, så kjøpefesten er ikke over ennå.
- Carucel Eiendom har kjøpt en eiendomsportefølje på ca. 240 utleieleiligheter, samt flere handelsseksjoner. Selger, RSV Invest, mottar ca. 1,35 milliarder for å avhende porteføljen.
- NREP kjøper seg videre opp i studentboligsegmentet ved å kjøpe Campus Life Trondheim, ca. 597 moderne studentboliger like ved NTNU. Prisen er på over en milliard.

Vi opplever fortsatt samtlige segmenter som attraktive, men merker mest press på prisingen innen logistikk. Anslaget vårt for prime yield justeres ned til 4 prosent, men vi erfarer at det er flere budaksepter på nivåer som er enda skarpere enn

dette, og kan dermed ikke utelukke videre nedgang i første kvartal. Det er utvilsomt tro på fortsatt vekst i markedet, og investorer må sette sin lit til at leieprisene vil fortsette oppover. 2021 blir nok et godt år for lager- og logistikeiendom, men spreaden til f.eks. handelseiendommer begynner å bli uforholdsmessig stor. Den høye investorinteressen etter logistikk fra både institusjoner, finansielle aktører og privatpersoner tyder på at yielden ikke skal oppover med det første. Det kan dermed se ut som et segment som kjøpesenter kan få en kompresjon i tiden fremover. Aktører som Aurora Eiendom merker allerede at prisene har gått betydelig etter at de kjøpte Steen & Strøm-porteføljen til det som i etterkant kan virke å ha vært en veldig god pris.

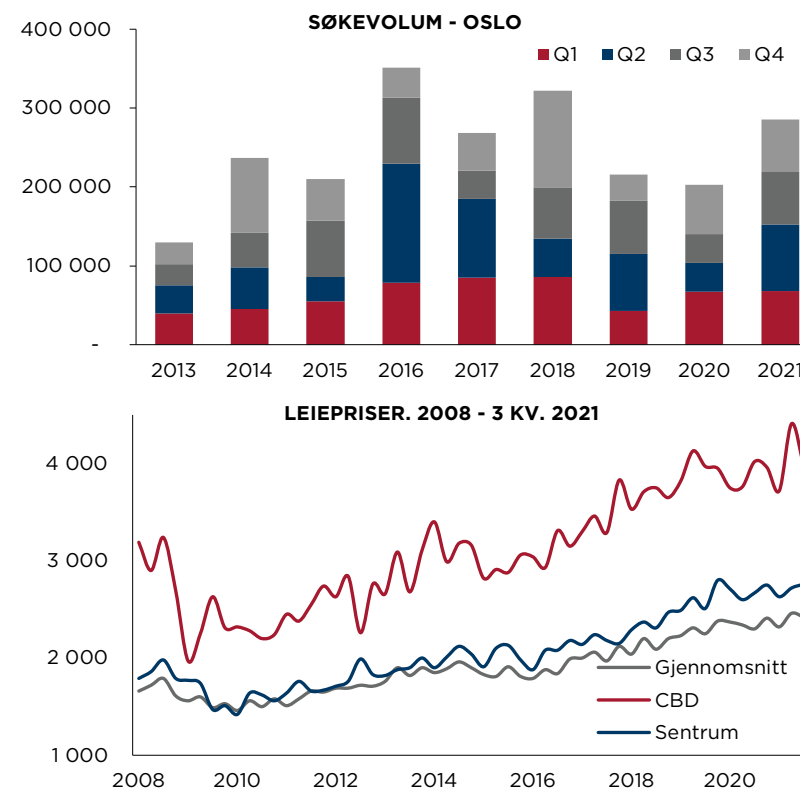


KONTORLEDIGHETEN PÅ VEI NED – LEIEPRISENE STIGER

Arbeidsmarkedet har strammet seg kraftig til etter gjenåpningen. Nå er det rekordstort tilbud av jobber og antall ansatte har passert nivået fra før pandemien. Antall ansatte i typiske kontornæringer i Oslo økte med 3 prosent (Q/Q) i 3. kvartal og ligger nær 4 prosent høyere enn nivået fra før pandemien i Oslo. Det har vært særlig sterk vekst innenfor «Informasjon og kommunikasjon». Flere store selskaper har presentert rekordresultater for tredje kvartal. Herunder Norges største bank, DNB, som knuste forventningen til analytikerne og understreker gode utsikter for norsk økonomi. Søkevolumet etter nye kontorlokaler i Oslo-området er derfor meget høyt. Pandemien og økt bruk av hjemmekontor har ført til noe usikkerhet om bruken av kontor fremover. Smitteutviklingen og nye mutasjoner av C-19 viruset viser at det er for tidlig å konkludere med de langsiktige effektene på kontormarkedet. Vår siste leietakerundersøkelse konkludere også med det samme. Så langt har effekten av vekst vært sterkere enn eventuell reduksjon i areal. Signeringsvolumet av nye leiekontrakter har vist en stigende tendens gjennom året. Ved utgangen av 3. kvartal var signeringsvolumet det høyeste siden 2012.

Kontorleieprisene (geografisk vektet) har økt med 5 prosent det siste året og er i en moderat stigende trend. Prisene i CBD viser også en underliggende moderat stigende trend med en snittleie rundt 4.000 kr/m². Toppsegmentet har etablert seg over 5.000 kr/m². Leieprisene i øvrige deler av sentrum viser også oppgang. Flere nye eller rehabiliterte lokaler i sentrum har oppnådd meget gode priser. Toppsegmentet i sentrum har etablert seg over 4.000 kr/m². I randsone øst (Økern, Helsfyr og Bryn) har gjennomsnittsleien flatet ut de siste årene. Statistikken viser imidlertid en økning for toppsegmentet, som kan skyldes mange signeringer med offentlige leietakere hvor MVA-kompensasjonen inkluderes i leieprisen.

Kontorledigheten i Oslo-markedet passerte toppen i sommer på 7,25 prosent og gikk ned til 7 prosent tidligere i høst. Nå ser vi at lavere ledighet i CBD og sentrum trekker samlet kontorledighet i Oslo-markedet ned til 6¾ prosent. Kontorledigheten har gått ned som følge av at flere ledige lokaler fylles opp samtidig som det kommer stadig færre nye arealer inn fra nye prosjekter. Vi venter fortsatt nedgang i ledigheten gjennom neste år, drevet av god etterspørsel. Hvor mye nytt areal som kommer inn i markedet gjennom 2022, vil avhenge av utleiegraden i flere prosjekter som ligger og venter på leietakere før oppstart.





LEIEMARKEDET I OSLO

LYSAKER

Toppleie: 2 600
Høy std: 2 300
Moderat std: 1 800
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 22-24: 4 000 m²

FORNEBU

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

SKØYEN

Toppleie: 3 450
Høy std: 3 200
Moderat std: 2 600
Ledighet: 8 %
*Nytt areal 22-24: 11 000 m²

MAJORSTUEN

Toppleie: 3 400
Høy std: 2 950
Moderat std: 2 300
Ledighet: 2 %
*Nytt areal 22-24: 20 000 m²

SENTRUM

Toppleie: 4 200
Høy std: 3 500
Moderat std: 2 600
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 22-24: 10 500 m²

NYDALEN/STORO

Toppleie: 2 500
Høy std: 2 350
Moderat std: 1 800
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 22-24: 19 000 m²

ØKERN/HASLE

Toppleie: 2 350
Høy std: 2 100
Moderat std: 1 550
Ledighet: 12 %
*Nytt areal 22-24: 14 500 m²

CBD

Toppleie: 5 600
Høy std: 4 900
Moderat std: 3 600
Ledighet: 4 %
*Nytt areal 22-24: 1 500 m²

CBD2

Toppleie: 4 700
Høy std: 4 300
Moderat std: 3 400
Ledighet: 1 %
*Nytt areal 22-24: 0 m²

HELSEFYR

Toppleie: 2 400
Høy std: 2 250
Moderat std: 1 800
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 22-24: 22 000 m²

BRYN

Toppleie: 2 200
Høy std: 1 900
Moderat std: 1 500
Ledighet: 11 %
*Nytt areal 22-24: 0 m²

BERGEN: MER ENN DOBLET TRANSAKSJONSVOLUM FRA I FJØR

Det har vært et svært aktivt transaksjonsmarked i Bergen så langt i år med et stort antall transaksjoner i de fleste segmenter. Hvis vi inkluderer eiendommene i ABP-porteføljen som ligger i regionen, havner årets volum over det doble av hva vi så i fjor. Vi har ikke observert noen virkelig store omsetninger så langt i fjerde kvartal, men aktiviteten oppleves fortsatt som høy. Lokale aktører som West Coast Invest fortsetter å kjøpe seg opp etter å ha overtatt Kokstadflaten 29. Nordea Liv har solgt kontoreiendommen Sandbrogaten 5-7 i sentrum til en annen lokal kjøpergruppe, nemlig Odfjell Eiendom og Haugland Gruppen.

Antall arbeidsplasser i Bergen er pr 3. kvartal fortsatt 1,6 prosent lavere enn i 4. kvartal 2019, men antall ansatte i kontorintensive næringer har økt med 1,3 prosent og har aldri vært høyere. Det er næringene «Teknisk tjenesteyting», «Offentlig administrasjon» og «Informasjon og kommunikasjon» som driver veksten for kontor. Arbeidsledigheten (2,8 prosent) har falt siden i våres og sommeren og ligger nå bare et halvt prosentpoeng over ledigheten på samme tid i 2019 (2,3 prosent).

Det er god aktivitet i kontorleiemarkedet i Bergen, og leieprisene løftet seg fra ca 1.950 kr/m² i fjor til vel 2.000 kr/m² i første halvår i år. Flere kontorbygg i sentrum rehabiliteres, og det kommer flere nybygg i sentrum de neste to årene. Kontorledigheten i sentrum har økt til ca 7%. Leietakere på søk har mye å velge i nå. Utvalget demper leieprisene i sentrum. Samlet ledighet i Bergen er uendret på 8 prosent. Flere nybygg kommende to år vil bidra til noe økning i ledigheten.

Toppleie	3 200 NOK/m ²	Høy standard	2 250 - 2 900 NOK/m ²
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum	Ca. NOK 18 mrd*
		PRIME YIELD	3,75 %

TRONDHEIM: STUDENTBOLIGER TREKKER OPP

Trondheim har ikke hatt det samme hete transaksjonsmarkedet så langt i år som de andre byene, og passerer neppe rekordåret 2015. NREP har riktignok nok en gang vært på handeltur i Trondheim etter at de kjøpte to studentboligbygg beliggende i umiddelbar nærhet til NTNU. Det er langt mellom de virkelig store transaksjonene i Trondheim, og vi venter fortsatt på den riktige transaksjonen i sentrum som kan gi mer retning til hvordan Trondheim bør prises sammenlignet med Oslo og Bergen. Vi fortsetter å holde prime yield uendret på 4,25 prosent og får støtte fra investorene i Trondheim i Norions ferske måling.

Arbeidsmarkedet i Trondheim har vært relativt lite påvirket av pandemien. Antall arbeidsplasser er pr 3. kvartal fortsatt 0,6 prosent lavere enn i 4. kvartal 2019, mens antallet innen kontorintensive næringer har økt med 2,9 prosent i samme periode. Det er næringene «Informasjon og kommunikasjon» og «Teknisk tjenesteyting», som driver veksten for kontor. Arbeidsledigheten (1,7 prosent) er lavere enn nivået fra oktober 2019 (1,9 prosent), og er lavere enn i både Oslo, Bergen og Stavanger.

Det ligger flere nybygg til leie som gir mye å velge mellom for leietakere. Leiekontrakter med MVA-komp i nybygg bidrar til høyere tall i leieprisstatistikken. Gjennomsnittlig signeringsleie for kontor i Trondheim økte fra 1.700 kr/m² i 2019 til vel 1.800 kr/m² i fjor. Veksten har fortsatt i år og snittleien ligger nå på 1.850 kr/m². Kontorledigheten var 9 prosent i fjor, og rapporteres nå til ca 8 prosent.

Toppleie	2 700 NOK/m ²	Høy standard	1 700 - 2 400 NOK/m ²
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum	Ca. NOK 6 mrd.
		PRIME YIELD	4,25 %

Kilder: Arealstatistikk, Norion Næringsmegling, WPS Næringsmegling, SSB

STAVANGER: KONTORLEDIGHETEN PÅ VEI NEDOVER

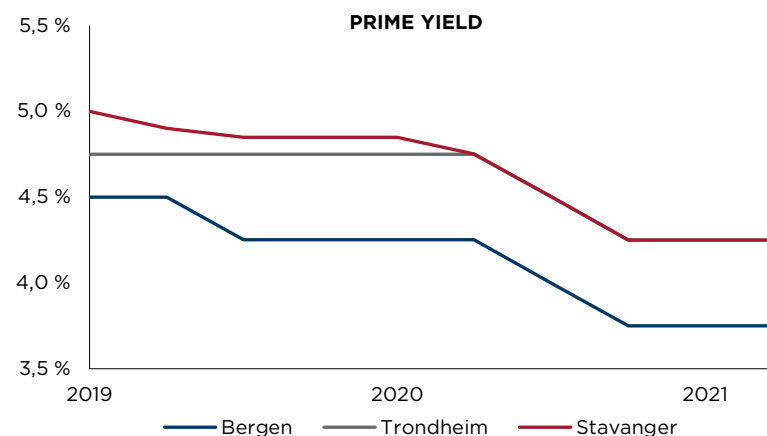
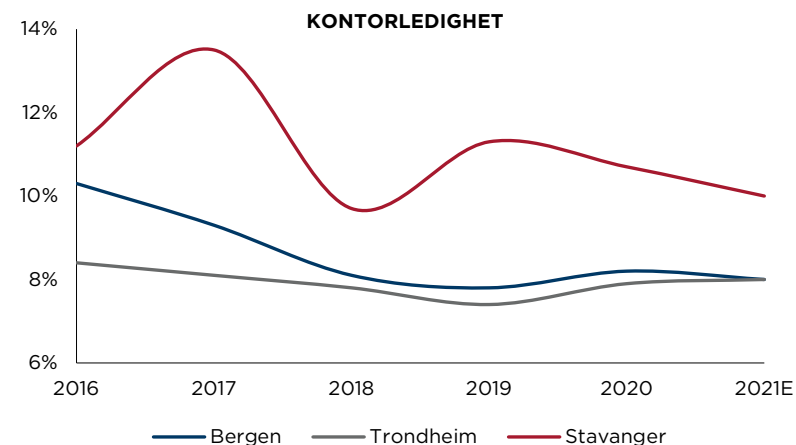
Transaksjonsmarkedet i Stavanger har vært uten de store hendelsene så langt i 4. kvartal. Riktignok er ikke året ferdigstilt helt ennå, og Ankerkvartalet vil pynte ytterligere på årets volum. Asset Buyout Partners-porteføljen står som nevnt sist for store deler av volumet, i tillegg til god aktivitet på Forus og Hinna. Av større transaksjoner dette kvartalet har vi NRP sitt kjøp av Gausel Stasjon Næringspark (portefølje på 5 eiendommer med utviklingspotensial) og Retail Office Stavanger sitt kjøp av Steen & Strøm Arkaden.

Arbeidsmarkedet i Stavanger (inkludert Sandnes) er meget godt og støttet av høye oljepriser og bred optimisme i næringslivet. Antall ansatte er pr 3. kvartal 0,7 prosent høyere enn i 4. kvartal 2019, mens antallet innen kontorintensive næringer har økt med 2,6 prosent i samme periode. «Overnatting og servering» er tilbake med rekordhøyt antall ansatte. Det er også sterk vekst innen «Forretningsmessig tjenesteyting» som blant annet omfatter formidling av arbeidskraft. Mangel på arbeidskraft rapporteres nå å være prekær i Stavanger. Arbeidsledigheten (2,6 prosent) ligger 0,2 prosentpoeng over nivået fra oktober i 2019.

Kontorledigheten har gått ned fra 11 til 10%. Snittleien økte opp til 1.600 kr/m² i fjor og holdt seg på det nivået i første halvår. 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 9 mrd.*
PRIME YIELD		4,25 %	

*Inkluderer deler av Asset Buyout Partners porteføljen



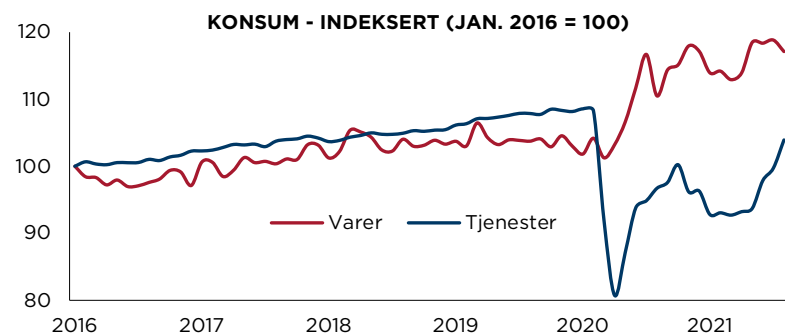
Kilde: Arealstatistikk, Eiendomsmegler 1 Stavanger, Norion Næringsmegling, WPS Næringsmegling, SSB

HANDEL: TJENESTEFORBRUKET PÅ FULL FART TILBAKE

Varehandel har gjort det sterkt under pandemien og er høyt nivå inn mot jul. Privat forbruk er den sterkeste driveren av den økonomiske veksten etter gjenåpningen. Betydelige oppsparte midler etter lang tid med pandemi har satt fart på tjenesteforbruket i høst. Allerede i oktober utgjorde servering og service 10,8 prosent av omsetningene i kjøpesentrene. Det er høyere enn i oktober 2019 (10,6 prosent). Sentrumshandelen har virkelig satt fart i gjenåpningen og servering i Oslo sentrum opplever nå omsetning på nivåer over 2019. Ferske data fra kortbruk viser at forbruket på mat og opplevelser i Oslo sentrum var over 20 prosent høyere i oktober 2021 sammenlignet med oktober 2019.

Netthandelen har på tross av noe lavere omsetning i sommer fortsatt sin vekst i høst og er nå 15,1 prosent høyere enn for ett år siden. Siden januar 2020 har omsetningen på nett økt med nærmere 60 prosent.

Vi opplever god aktivitet i leiemarkedet og sterk interesse fra både lokale og internasjonale aktører. Vi har bistått med signeringer av både ByTimo i Bogstadveien, Power på Skøyen og Blue Tomato sin første etablering i Norge (Oslo Sentrum) og merker godt den økte etterspørselen i markedet. Vi har også bistått O'Learys med et nytt «eatertainment» konsept i Drammen, hvor mat, drikke, sosiale aktiviteter og sport skal fylle 2 000 kvadratmeter i Braathengården.



Kilde: SSB, Kvarud analyse, Plaace

LOGISTIKK: ØKNING I TILBUD OG MER FLEKSIBILITET

Som omtalt i et tidligere kapittel går logistikkeiendommer som varmt hvetebrød i transaksjonsmarkedet. Kjøperne tror på et fortsatt stramt marked hvor etterspørselen overstiger økt tilbudsside. Virke sin siste handelsrapport viser at netthandelen fortsetter å vokse, med en vekst på 42 prosent pr. juli i 2021. Netthandelsaktører er avhengig av fleksibilitet for å sikre seg mot fremtidig vekst, og vi ser flere eksempler på at virksomheter vektlegger fleksibilitet i søkeprosessen. En av disse er Sport Holding som blir første nyinnflytter i Oslo Logistikkpark Gardermoen. Den gigantiske næringsparken på til sammen 1 000 mål har nylig fått godkjent regulering for det første området på 360 mål, og tilbyr stor valgfrihet til nye leietakere. 10 minutter lenger nord, like ved Eidsvoll, har Logistic Contractor kjøpt 266 mål tomt som er under opparbeidelse. Tilbudssiden i nord-korridoren vil med andre ord øke betraktelig i årene fremover, og tilby flere muligheter for brukere som er villige til å lokalisere seg noen minutter lenger unna Oslo.

Utleieaktiviteten er også høy i sør-korridoren. NREP er i ferd med å fylle sin største tomt i Vestby med leietakere. NTEX har signert en langsiktig avtale om innflytting allerede i mai for det ene bygget, mens det jobbes med å fylle bygg nr. 2. Noen kilometer lenger sør utvider som ventet Europris sitt nybyggede hovedlager i Moss med hele 21.000 kvadratmeter. Bygget er allerede i dag et av Norges største, men Europris opplever såpass stor vekst at det behøves utvidelser. En av grunnene til at Europris valgte Moss er tilgjengeligheten til Moss havn. Med en dryport som nærmeste nabo oppnår Europris en grønn og effektiv forsyningskjede. Å flytte godsfrakt fra vei til sjø er et viktig grep for å gjøre logistikk mer bærekraft og redusere utslipp. Oslo havn har hatt 40 prosent vekst siden 2016 og nå har dagens operatør oppgradert havnen for å kunne håndtere økt kapasitet. Lenger vest har Drammen havn lagt en strategisk plan som skal sørge for vekst, innovasjon og bærekraft. Flere områder mellom Oslo og Tønsberg skal omreguleres til næring og industri, og mange fremtidige leietakere vil få levert varer via Drammen.

Kilde: Virke, MTLogistikk, CWR

BOLIG: KRAFTIG KPI JUSTERING I VENDE

Når landet har åpnet opp og økonomien på nytt har skutt fart, har boligmarkedet tatt et pust i bakken etter sterk oppgang. Boligprisene i Oslo er 7 prosent høyere enn et år siden, og forventes å utvikle seg sidelengs til svakt negativt ut året. Markedet er mer usikkert nå som prisveksten har stoppet opp og boliglansrentene har startet oppgangen. Befolkningsveksten har også bremsset ytterligere opp i Oslo, men holdes oppe av økt innvandring. Vi mener økt utflytting er kortvarig og at Oslo som boligmarked fortsatt vil være attraktivt. De fleste utflytterne er unge i «småbarnsalderen» som har flyttet til nabokommunene.

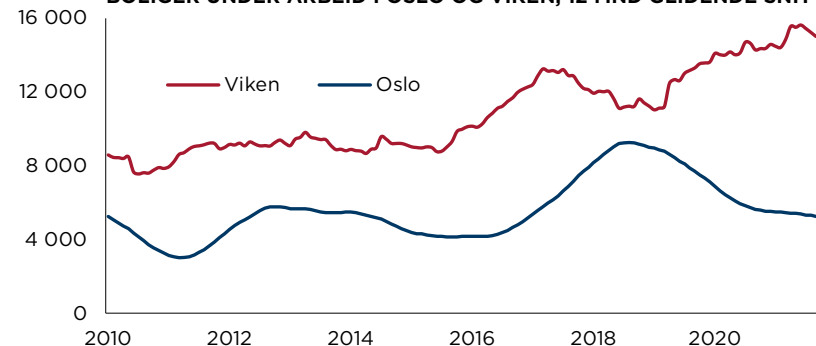
Når vi runder nyttår, blir det ikke lenger mulig å selge boliger «som den er», eller «as is». Det setter strengere krav til en næring som lenge har belaget seg på denne muligheten. Takstmenn, meglere, selgere og kjøpere må alle innrette seg etter de nye reglene. Dette vil medføre betydelig økte salgskostnader ved økte krav til tilstandsrapporter og økte priser på forsikring.

Kostnadene ved oppføring av nye boliger øker som følge av høyere materialkostnader. Byggekostnadsindeksen for oktober viste at materialkostnaden har steget med nesten 27 prosent siste 12 mnd, og bidro til samlet vekst i byggekostnadene på 13,5 prosent. Økte kostnader vil isolert sett redusere lønnsomheten i nye prosjekter, som vil senke nybyggsvolumet og bidra til økte priser.

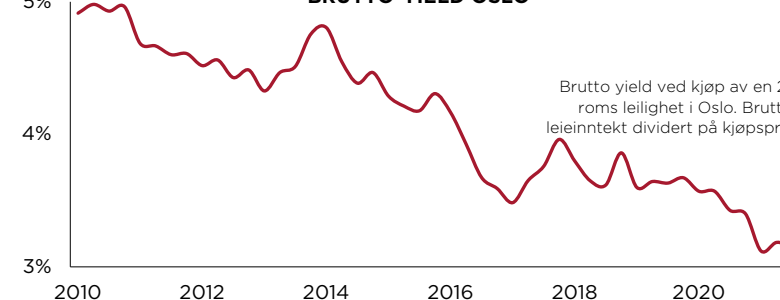
Leieprisene økte forsiktig i 3. kvartal. Veksten er klart lavere enn inflasjonen som ser ut til å ende i området 4 – 5 prosent de siste to månedene av 2021. KPI-justering av leiene kan derfor gi en kraftig økning i leieinntektene for utleier. Utleiere må trolig vurdere justeringen i lys av konkurransen og gjengsleie i det lokale markedet.

Kilde: Boligbygg Oslo, Eiendom Norge, SSB,

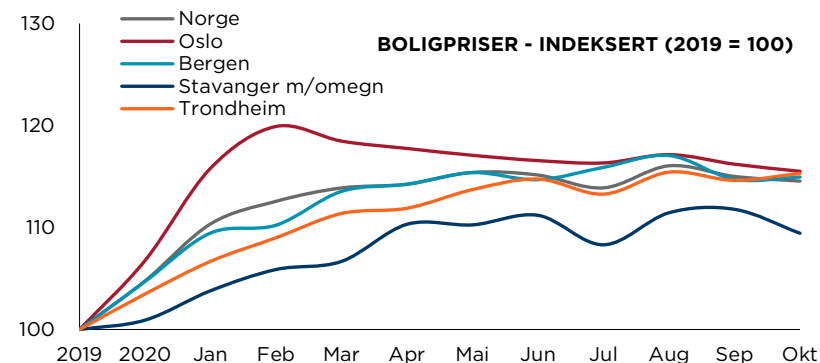
BOLIGER UNDER ARBEID I OSLO OG VIKEN, 12 MND GLIDENDE SNITT



BRUTTO-YIELD OSLO



BOLIGPRISER - INDEKSERT (2019 = 100)



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 29.11.2021

