

PROGNOSER KONTOR OSLO

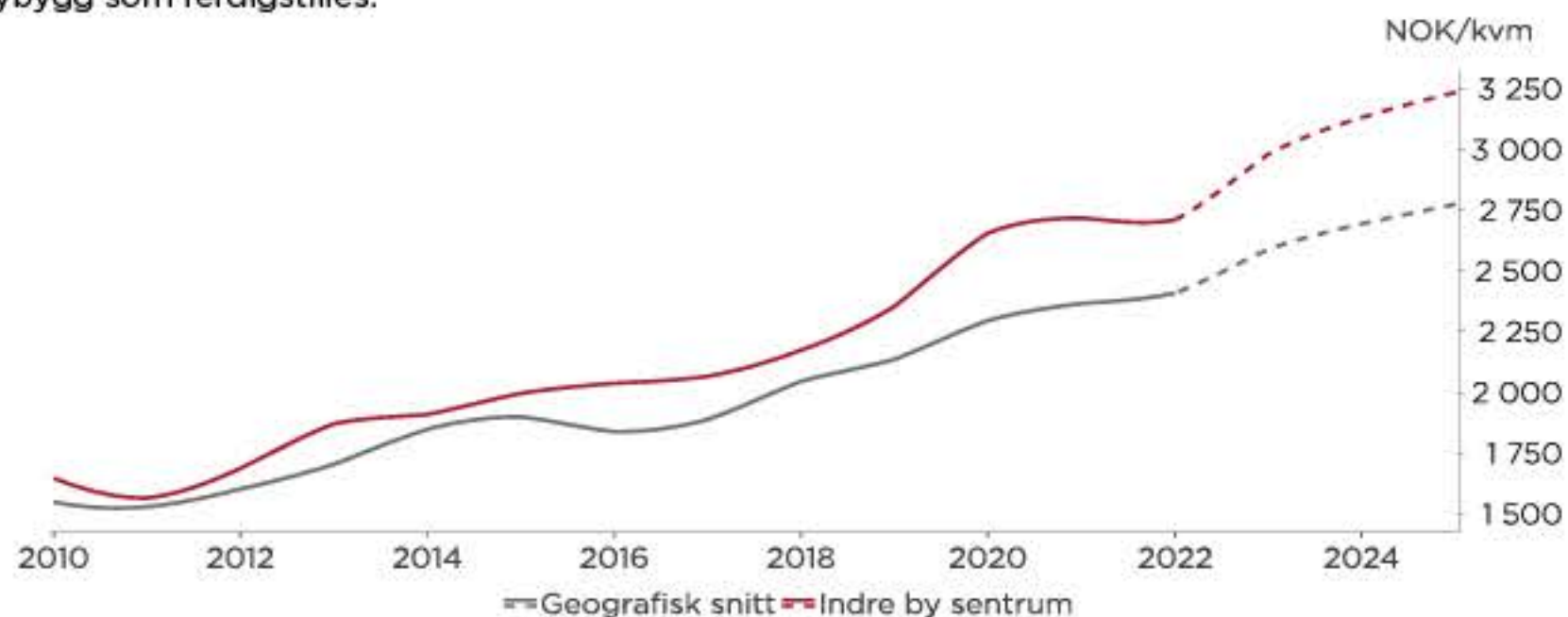
Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur med antatt nær 4% BNP vekst i år. Økte renter og høy inflasjon trekker BNP veksten ned på 1-tallet neste år. Styringsrenten er ca 1,25% ved inngangen til sommeren, og ventes å øke til 2,0% ved utgangen av året. Neste år kan vi se rentetoppen rundt 3%. 5-års swap ligger nå på 3,35% og prognoser forventer en topp på 3,5-4% rundt årsskiftet 2022-23. Antall sysselsatte ventes å øke med nær 3% i år før det går ned til under 1% neste år og nærmere nullvekst i 2024.

	LEDIGHET*	LEDIGHET SENTRUM*	LEIEPRISVEKST	LEIEPRISVEKST SENTRUM	PRIME YIELD*	KONTORTILFØRSEL
2021	6,75 %	6,25 %	2,0 %	0,0 %	3,25 %	195 000 kvm
2022e	6,00 %	5,00 %	7,5 %	10,0 %	3,30 %	23 500 kvm
2023e	6,25 %	5,25 %	4,0 %	5,0 %	3,50 %	87 500 kvm
2024e	6,50 %	5,50 %	3,0 %	3,0 %	3,60 %	60 000 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

Leieprisene trekkes opp av lav ledighet, høy inflasjon og sterk vekst i byggekostnader. KPI-justeringene til høsten vil trolig ligge på 4-tallet, og det er ventet KPI-justering på 2-3% fremover. Veksten i byggekostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og kan medføre utsettelse av nybygg og høyere leiepriser i nybygg som ferdigstilles.



Kilde: CWR, Arealstatistikk

YIELDS

Økte renter og et høyere langsiktig rentenivå enn vi har hatt de siste årene, trekker avkastningskravet opp. Et godt leiemarked med lav ledighet og leieprisvekst med KPI-justering vil dempe effekten av høyere renter. Avkastningskravet vil øke mest for eiendommer og områder hvor yieldene er presset langt ned grunnet lave finansieringskostnader de siste årene.

