



MARKEDSOPPDATERING
JAN. 2025

MAKRO

Pilene viser trenden siste kvartal

0,4% ↓

Antall lønnstakere
sesongkorr. (å/å)

2,2% ↓

KPI

2,1% →

Helt ledige (NAV)

3,9% →

NOK 5Y swap

4,6% ↓

NIBOR 3M

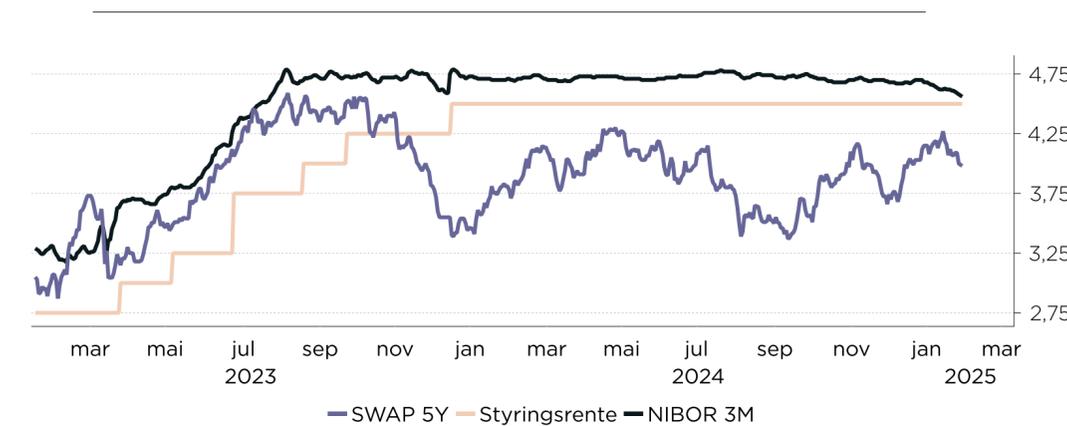
GRYENDE OPPGANG BREMSER RENTENEDGANGEN

Fjoråret ble avsluttet med et solid og stabilt arbeidsmarked uten samlet vekst, men byggenæringen fortsatte krisen med det laveste antallet igangsatte boliger siden 1946. Det nye året har startet med signaler om en forsiktig oppgang. Boligprisene og salget av nye boliger øker, inflasjonen har gått ned, husholdningene har fått bedre råd og sparer mer, og arbeidsledigheten har stabilisert seg. Når Norges Bank setter ned styringsrenten i mars, er det et håndfast signal til husholdningene om å bruke penger. Det vil løfte boligprisene ytterligere og styrke varehandelen og aktiviteten på bygulvet. Økt etterspørsel og nesten full sysselsetting gjør det vanskelig å redusere inflasjonen ytterligere, spesielt med et kommende valg som lett leder politikerne til økt pengebruk. Norges Bank må balansere rentesettingen nøye for å unngå økt inflasjon. Den siste måneden har det blitt stadig mer klart at Norges Bank har begrenset handlingsrom for rentenedsettelsler, spesielt når andre sentralbanker etter hvert ser ut til å være ferdige med sine kutt. Samtidig har NOK-kurset svekket seg mot både dollar og euro. De ulike analysemiljøene venter at styringsrenten vil ende på 3,5-4,0% mot slutten av året. Veksten i amerikansk økonomi er sterk, og inflasjonen har stabilisert seg. Hvis den nye presidenten gjør alvor av utsagnene om økt toll og innvandringsrestriksjoner, kan det føre til at FED stopper rentekuttene og i stedet etter hvert øker rentene.

NYHETER SISTE MÅNED

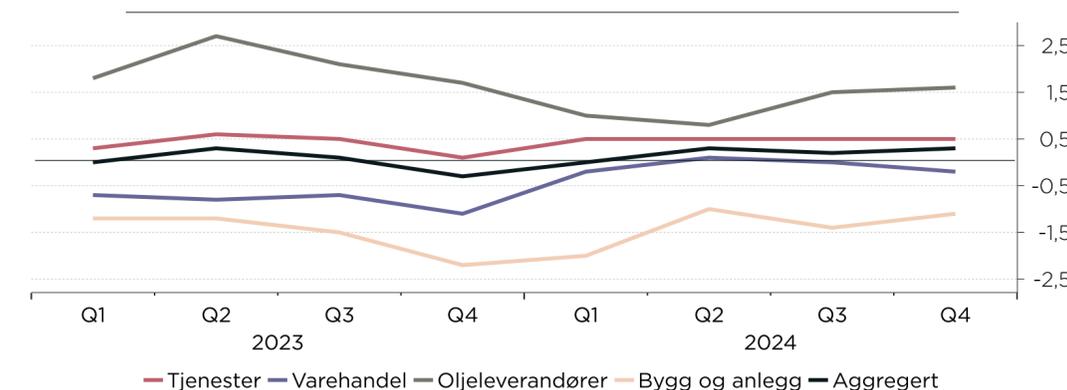
- KPI i Norge fortsatte ned fra 2,4% i november til 2,2% i desember. Kjerneinflasjonen gikk videre ned fra 3,0% til 2,7% som ventet av Norges Bank.
- Arbeidsledigheten har vært uendret gjennom hele høsten og endte igjen på 2,1% i januar (NAV, sesongkorrigert).
- Antall lønnstakere var uendret i desember (sesongkorrigert, siste 3 mnd) og var 0,4% høyere enn i fjor. (SSB)
- Bygge- og anleggsproduksjonen falt med 1,2% i desember (sesongkorrigert, m/m). «Oppføring av bygninger» har falt med 8,2% på årsbasis til det laveste nivået siden høsten 2016. (SSB)
- Omsetningen i detaljhandelen gikk ned med 0,1% (sesongkorrigert m/m) i volum i desember, men økte med 0,4% i 4. kvartal (kv/kv). (SSB)
- Boligprisene fortsatte opp (sesongkorrigert) i desember med 1,0% (m/m) i Norge og 0,8% (m/m) i Oslo. (Eiendom Norge)
- Antall solgte nyboliger økte med 11% på landsbasis fra 2023 til 2024, mens antall igangsatte boliger gikk ned med 1% til laveste nivået siden 1946. Salgsveksten var 8% i Akershus og 26% i Oslo. (Boligprodusentene)
- Inflasjonen i eurosonen økte fra 2,2% i november til 2,4% i desember. Kjerneinflasjonen var uendret på 2,7%.
- Styringsrenten i Eurosonen ble satt ned fra 3,00% i desember til 2,75% i januar. Det ligger an til flere kutt.
- Styringsrenten i Sverige ble satt ned fra 2,5% i desember til 2,25% i januar. Ingen flere kutt er varslet.
- PCE-inflasjonen i USA var som ventet uendret på 2,6% i desember. Kjerneinflasjonen var også uendret på 2,8% fra november til desember.
- FED beholdt styringsrenten som ventet på 4,25-4,5% i USA. Det kom ingen signaler om nye kutt. Beskjeden fra FED er at inflasjonsnedgangen har stoppet opp på et litt for høyt nivå og at arbeidsmarkedet er solid og stabilt.

UTVALGTE NORSKE RENTER



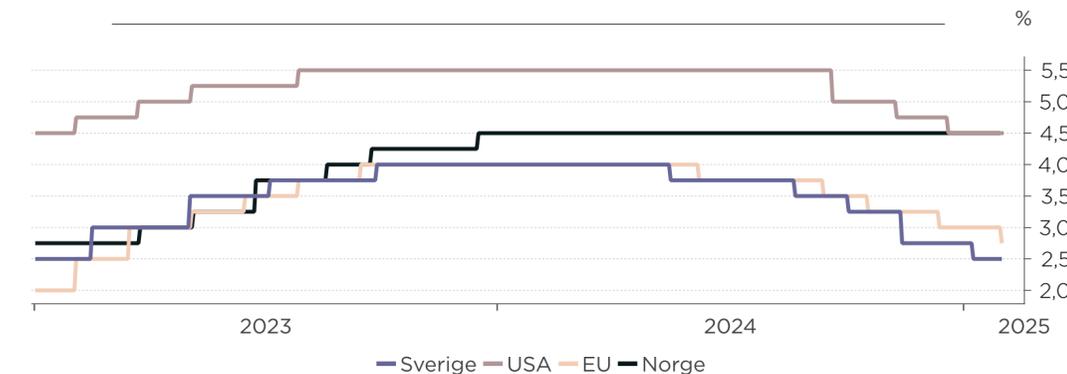
Kilde: Macrobond

FORVENTET VOLUMVEKST I PRODUKSJON. 3 MND FREM



Kilde: Regionalt Nettverk

STYRINGSRENTE. NORGE OG HANDELSPARTNERE



Source: Macrobond

TRANSAKSJONSMARKEDET

FORBEDRET FINANSIERINGSMARKEDE OG ØKENDE AKTIVITET

Pilene viser trenden siste kvartal

84 mrd ↑
Volum 2024

Antall transaksjoner* ↑
270 2024
*Over NOK 50 millioner

4,50% ↓
Prime Yield kontor

5,75% →
Prime Yield logistikk

4,50% ↓
Prime Yield handel

Transaksjonsaktiviteten tok seg kraftig opp i fjerde kvartal 2024. Det ble gjennomført flere transaksjoner i fjerde kvartal enn i hele første halvår, og gjennomsnittstørrelsen på transaksjonene falt fra ~600 mNOK i første halvår til ~250 mNOK i fjerde kvartal. Aktiviteten i det brede lag av markedet tok seg dermed betydelig opp. Forholdene ligger til rette for fortsatt god transaksjonsaktivitet i 2025. Forbedringen i finansieringsmarkedet er allerede godt i gang, med økt konkurranse mellom bankene og nedad press på bankmarginene. I obligasjonsmarkedet har påslagene kommet ned og blitt et attraktivt alternativ for flere. Etterspørselen etter lån fra næringsseidom øker, og kjøper og selger møtes nå i større grad på pris. Vår ferske investorundersøkelse viser at investorene tror på en gradvis bedring i transaksjonsmarkedet, drevet av økt tilgang på fremmedkapital og forbedrede finansieringsvilkår. Usikkerheten for transaksjonsmarkedet fremover ligger i de høye og volatile lange rentene, som kan føre til at transaksjonsprosesser stopper opp.

Investorene i vår investorundersøkelse forventer stabile til noe fallende yielder. Likviditeten i markedet, lettede finansieringsvilkår og bedret investorsentiment trekker i den retningen. Samtidig gjør de høye lange rentene at yield-gapet for øyeblikket er svært lavt. Rentebildet legger isolert sett oppad press på yieldene. Noe lavere renter er allerede priset inn, og vi forventer flat utvikling i yieldene fremover.

NYHETER SISTE MÅNED

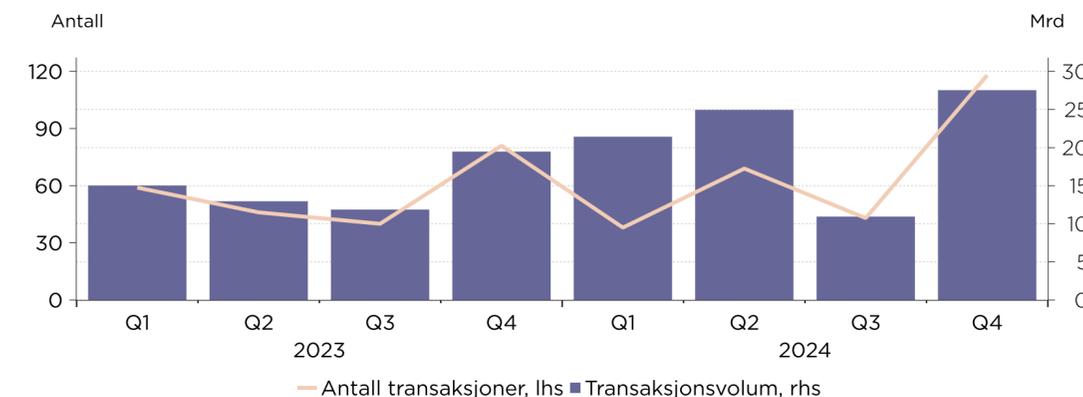
- Entra har hentet NOK 2,3 milliarder i obligasjonsmarkedet. Utstedelsen var fordelt på tre transjer og kupongrenten var hhv. 3M NIBOR + 115 bps (3 års løpetid), 3M NIBOR + 150 bps (5 års løpetid) og 5,52% fast (5 års løpetid).
- Bane NOR Eiendom har hentet NOK 1,2 milliarder i obligasjonsmarkedet. Utstedelsen var fordelt på to transjer og kupongrenten var hhv. 3M NIBOR + 82 bps (5 års løpetid) og 4,96% fast (7 års løpetid).
- Olav Thon Eiendomsselskap har hentet NOK 1 milliard i obligasjonsmarkedet. Utstedelsen var fordelt på to transjer og kupongrenten var hhv. 3M NIBOR + 101 bps (5 års løpetid) og 3M NIBOR + 114 bps (6 år og 7 mnd løpetid).
- Norges Banks utlånsundersøkelse viser lettelse i kredittpraksis overfor næringsseidom, økning i konkurransesituasjonen og fall i utlånsmarginene i fjerde kvartal 2024.

UTVALGTE TRANSAKSJONER

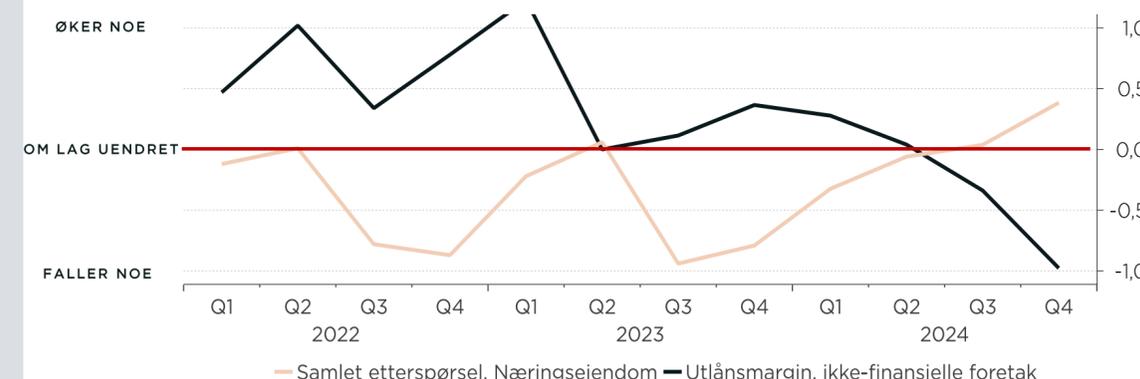
EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Cort Adelters gate 33	Nordea Liv	Deka Immobilien	785
Tomt Vestby Næringspark	Bulk Infrastructure	Vestby Kommune	520
Residence-kvartalet Trondheim	Deas Eiendomsfond Norge I	AP Nor Residencekv Holding	Konf.
3 bygårder Oslo sentrum	Njord Securities	Øie Gruppen	375
Strømsveien 239	Pareto Securities	A Trend AS	Konf.

*MNOK. Enkelte verdier er avrundet

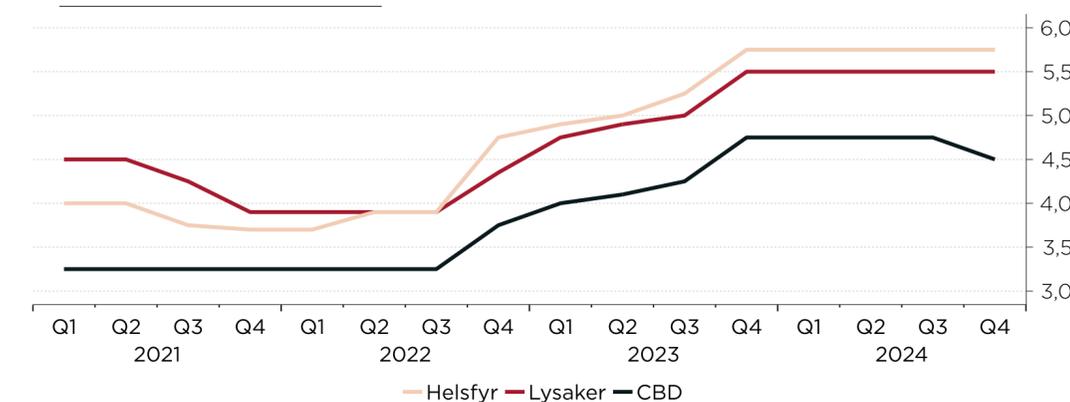
TRANSAKSJONSVOLUM OG ANTALL TRANSAKSJONER



SAMLET LÅNEETTERSPØRSEL OG UTLÅNSMARGIN



PRIME YIELD. OSLO



KONTOR

Pilene viser trenden siste kvartal

Ledig kontorareal

6,75% ↑

Snittleie Oslo

2 950 ↑

1,1% →

Sysselsetningsvekst.
Kontor. Norge (å/å)

6 400 →

Høy standard topp Oslo

Byggekostnadsindeksen
boligblokk (å/å)

3,2% →

DEMPET VEKST OG MER KREVENDE UTLEIEMARKED

Veksten i antall arbeidsplasser i kontorintensive næringer bremset gjennom 2024, men det nye året har gitt signaler om en forsiktig oppgang i norsk økonomi. Lavere vekst gjør at leietakere har brukt mer tid på å avklare behov - flere utleieprosesser er mer krevende. Etter to år med høyt signeringsvolum, ble det signert mindre og mer normalt volum i fjor. Antall signerte leiekontrakter var likevel høyere enn i 2023 og snittet for de siste 10 år. Utløpsvolumet av store kontrakter øker kraftig i 2027, og flere utløp har ikke publisert søk enda. Det haster om de ønsker nye lokaler.

Mer avdempet etterspørsel viser seg i leieprisene, som økte på linje med KPI fra 2023 til 2024. Leieprisene for høy standard i sentrum økte også, grunnet høye bygge- og finansieringskostnader. KPI-justeringen av leieinntektene fra eksisterende kontrakter økte med 2,2-2,6% fra nyttår, som innebærer en halvering av KPI-justeringen fra i fjor (ca 4,5%). Høye renter og byggekostnader opprettholder de høye leiekravene ved nybygg. Tilbudet av fremleiekontrakter øker noe, men kontorledigheten er fortsatt 6,75 % etter oppjusteringen i november.

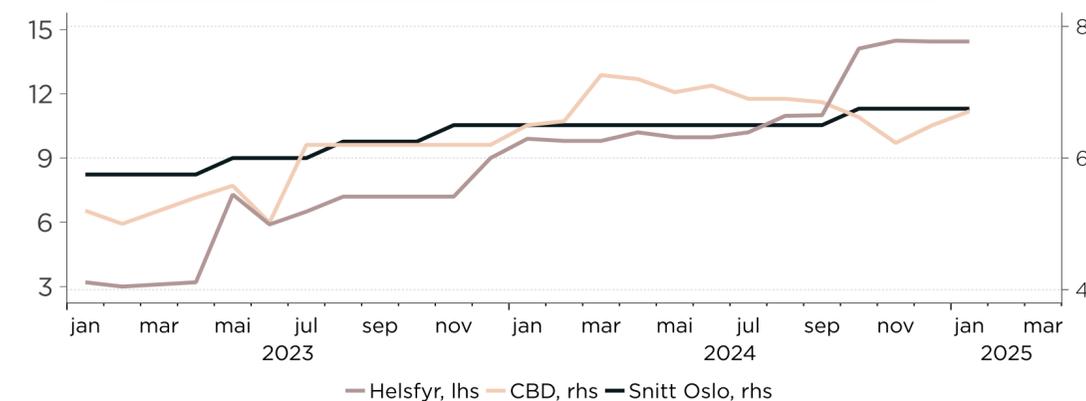
LEIEPRISER Q4 FRA AREALSTATISTIKK

- Leieprisene i Oslo gikk i snitt (geografisk vektet) opp med 3% i 4. kvartal (kv/kv) 2024 etter en nedgang på 4% i 3. kvartal. Leieprisene ligger 3% høyere enn i 4. kvartal i 2023 og økte i snitt med 3,6% fra 2023 til 2024.
- Det ble signert 195.500 m2 fordelt på 242 kontrakter i 4. kvartal og 664.000 m2 samlet i 2024. Antall signeringer var på nivå med snittet de siste 10 år, mens volumet lå 7% under etter svært høye volum i 2022-23.
- Leieprisene for A-kategori (topp 15%) har vært uendret på ca. 4.600-4.700 kr/m2 siden 1. kvartal 2023. I CBD (Vika-Aker Brygge) endte snittet på 6.400 kr/m2 i 4. kvartal, og har etablert seg midt på 6.000-tallet. I Indre by sentrum fortsatte A-kategori opp med 1% til ny toppnotering på 4.900 kr/m2.
- Reforhandlingsandelen for lokaler over 2.500 m2 endte på ca. 48% i 2024 mot snittet de siste 10 år på 44%.

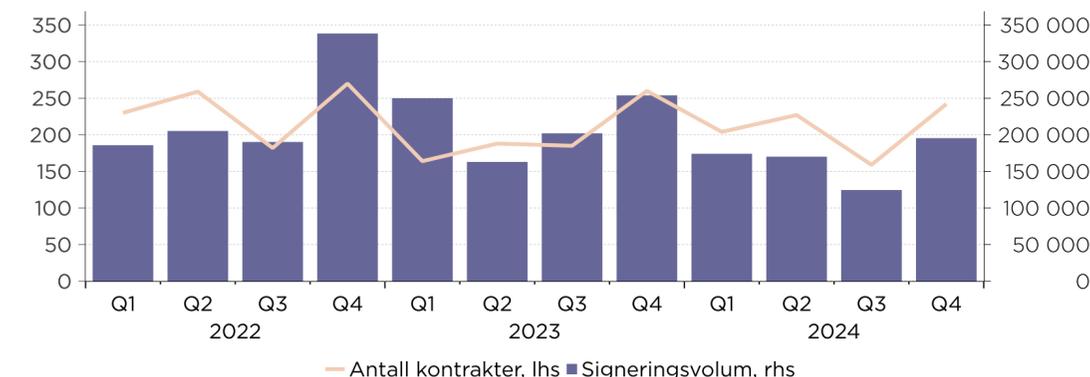
NYHETER SISTE MÅNED

- Antall lønnstakere innen kontorintensive næringer i Norge gikk ned med 0,1% (sesongkorrigert) i desember (m/m). Årsveksten gikk ned fra 1,5% i november til 1,1% i desember. IKT-næringen og Faglig&Teknisk tjenesteyting trakk ned med hhv 0,1% (m/m) og 0,2% (m/m). (SSB)
- Det var 16 søk etter kontorareal på tilsammen 25.000 m2 i Oslo-området i Q4. Det er det laveste søkevolum vi har notert for Q4 noen gang. Samlet volum for 2024 endte på 234.000 m2 som er 15.000 m2 lavere enn snittet de siste 5 år. (NeMEET/CWR)
- Det er svært stort utløpsvolum i 2027 med i alt 370.000 m2 (258.000 i år) fordelt på 22 kontrakter (25 i år). Volumet synker til 249.000 m2 i 2028. (Arealstatistikk)

KONTORLEDIGHET OSLO

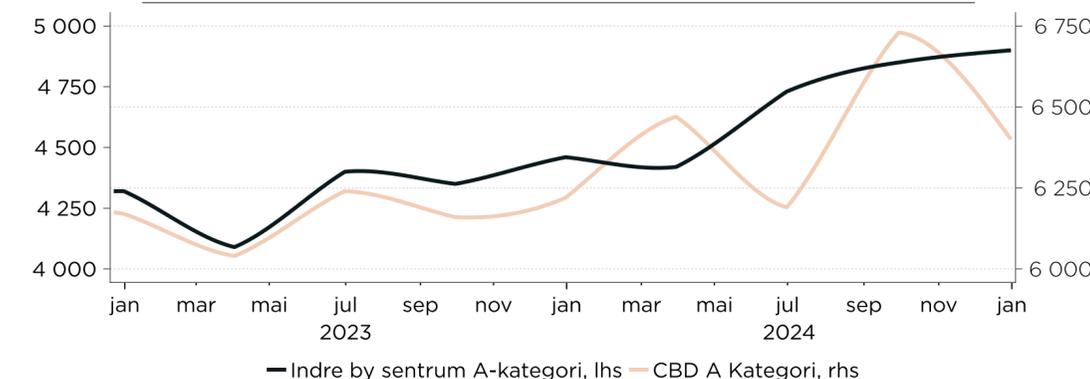


SIGNERINGSVOLUM OG ANTALL. OSLO-MARKEDET



Kilde: Arealstatistikk

LEIEPRIS. KONTOR. OSLO. NOK/M2



Source: Arealstatistikk



Hans Petter Skogstad

Analysesjef | Partner

hps@cwrealkapital.com

T: +47 938 66 685



Sjur Høgetveit

Senior Analytiker

sh@cwrealkapital.com

T: +47 476 54 514

© 2025 Disclaimer information.

Realkapital Eiendom AS, its affiliates, directors, officers, employees and/or agents expressly disclaim any and all liability relating or resulting from the use of all or any part of this presentation. This presentation has been prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. The Company should not construe the contents of this presentation as legal, tax, accounting or investment advice or a recommendation. The Company-/Client should consult its own counsel, tax and financial advisors as to legal and related matters concerning any transaction described herein. This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that the Company may require. No investment, divestment or other financial decisions or actions should be based solely on the information in this presentation.