

A large, light blue circular arrow graphic with a double-lined border, indicating a cycle or update. The arrow starts at the top right, goes clockwise, and ends at the bottom right.

MARKEDSOPPDATERING
OKT. 2024

MAKRO

Pilene viser trenden siste måned

0,5% →

BNP-vekst
(å/å)

↑ 3,0%
KPI

2,1% →
Helt ledige (NAV)

4,0% ↑
NOK 5Y swap

4,7% →
Nibor 3M

STERK VEKST I AMERIKANSK ØKONOMI DRIVER LANGE RENTER OPP FØR VALGET

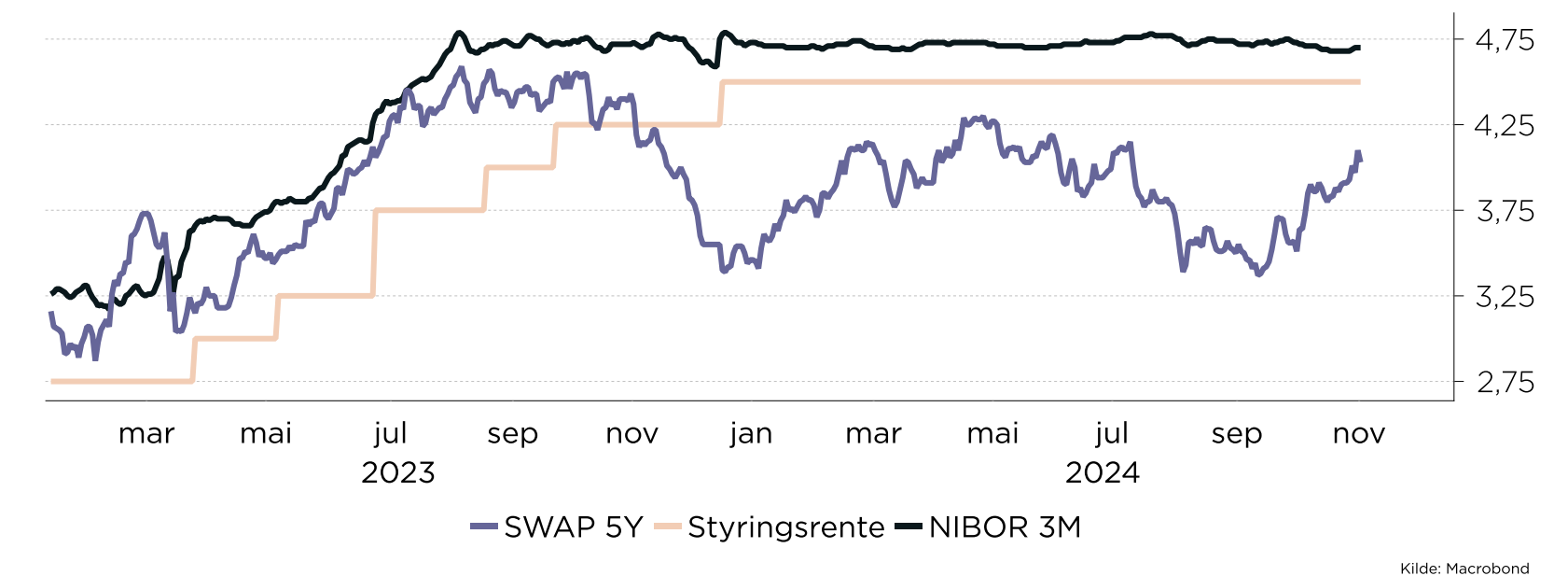
Vi har hatt en mild høst så langt, og norsk økonomi kjøles bare sakte ned av høye renter. Det er få positive signaler for de som ser frem til snarlige rentekutt fra Norges Bank. Kjerneinflasjonen holder seg på 3-tallet, arbeidsledigheten er lav og NOK-kursen er fortsatt svak. Den høye lønnsveksten i år og et ekspansivt statsbudsjett for 2025, gir utsikter til fortsatt stramt arbeidsmarked og inflasjon godt over 2%-målet. Styringsrenten holder seg trolig på 4,5% til mars.

Styringsrentene er kuttet i eurosonen og i Sverige i tråd med stadig lavere inflasjon og svak økonomisk vekst. I USA gjør høy vekst og sterkt arbeidsmarked at FED ikke har det travelt med å sette ned styringsrenten. Markedet venter nå kun ett kutt 7. november og ett 18. desember. Styringsrenten i USA kommer i så fall ned på norsk nivå. Lange renter har overrasket markedene med ny oppgang i oktober. I bunn ligger sterk vekst i amerikansk økonomi og store låneopptak for å finansiere stadig økende budsjettunderskudd. På toppen av det hele kommer økt tro på Trump-seier med frykt for økte tollsatser og ytterligere høy pengebruk. Den norske 5-års SWAPen har fulgt etter og har passert 4,0%. Ulike prognosemiljøer ser for seg en 5-års SWAP i området 3,5-3,9% mot slutten av 2025. Rentemarkedene er volatile og vi kan få nye store utsving knyttet til valget i USA og utviklingen i krigene rundt Israel og i Ukraina.

NYHETER SISTE MÅNED

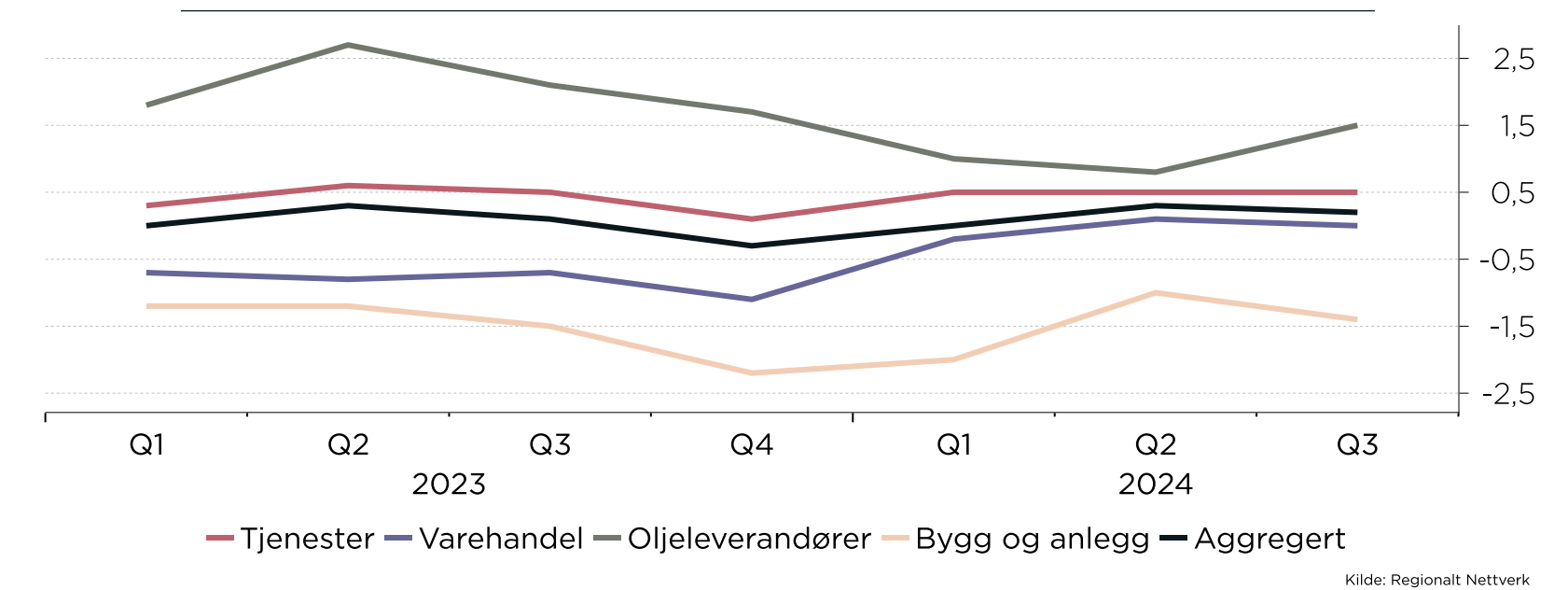
- KPI i Norge økte fra 2,6% i august til 3,0% i september. Kjerneinflasjonen krøp videre ned fra 3,2% til 3,1%.
- Arbeidsledigheten var uendret i oktober på lave 2,1% (NAV, sesongkorrigert).
- Antall lønnstakere gikk ned (sesongkorrigert) med 0,2% i august (m/m) og 0,8% (år/år). Byggebransjen og IKT-næringen trekker ned. Olje&Gass trakk mest opp (SSB).
- Omsetningen i detaljhandelen gikk ned med 0,3% (sesongkorrigert m/m) i volum i september. Den samlede varehandelen gikk opp 0,3% i samme periode etter noe økende bilsalg (SSB)
- Boligprisene fortsatte opp i september med 0,4% (m/m) i Norge og 0,3% (år/år) sesongkorrigert i Oslo. Så langt i år er prisene opp 7,6% i Norge og 6,1% i Oslo. Kilde: Eiendom Norge
- Produksjonen av nybygg i Norge falt med 0,6% i volum i september (m/m) og med 8,4% siste år (SSB)
- Leieprisene i Oslo økte med 2% (kv/kv) i 3. kvartal og ligger 7% høyere enn for et år siden (Kilder: Eiendom Norge og Boligbygg Oslo)
- Inflasjonen i eurosonen økte fra 1,7% i september til 2,0% i oktober. Kjerneinflasjonen var uendret på 2,7%.
- Styringsrenten i eurosonen og i Sverige ble satt ned til 3,25%. ECB vil avvente utviklingen i nøkkeltall før nye rentekutt, mens det er varslet tre kutt til i Sverige i år.
- PMI for eurosonen økte fra 48,9 poeng i september til 49,7 i oktober. Tall under 50 betyr fall i aktivitet.
- BNP i USA økte med 2,8% i 3. kvartal (år/år) etter en årsvekst på 3,1% i 2. kvartal.
- PCE-inflasjonen gikk som ventet ned fra 2,2% i august til 2,1% i september. Kjerneinflasjonen var uendret på 2,7%
- Markedet priser inn en 98% sannsynlighet for et nytt 25 bps kutt i styringsrenten i USA i november og 82% sannsynlighet for et til i desember. Styringsrenten kan da være 4,25-4,50 ved årsslutt.

UTVALGTE NORSKE RENTER



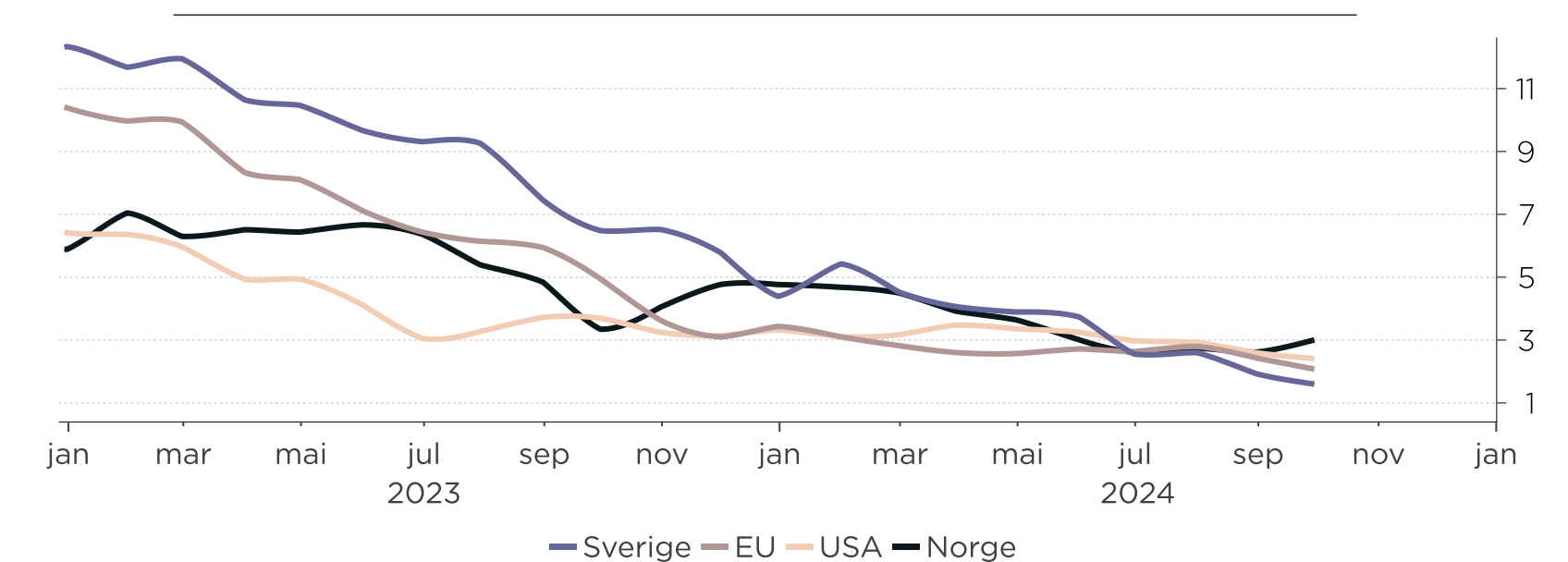
Kilde: Macrobond

FORVENTET VOLUMVEKST I PRODUKSJON. 3 MND FREM



Kilde: Regionalt Nettverk

KPI-VEKST



Source: Macrobond

TRANSAKSJONSMARKEDET

ØKT AKTIVITET FREMOVER

Pilene viser trenden YTD

55mrd ↑
Volum YTD

Antall transaksjoner* ↓
158 YTD
*Over NOK 50 millioner

4,75% →
Prime Yield kontor

← 5,75%
Prime Yield logistikk

4,75% →
Prime Yield handel

Til tross for et lavt transaksjonsvolum i tredje kvartal, er årets transaksjonsvolum i ferd med å overgå fjorårets. Yieldene har nå vært stabile over en lengre periode, og avstanden mellom kjøpere og selgere reduseres i takt med at prisnivåene blir stadig mer etablerte. Samtidig er markedet fremdeles selektivt, og det er vanskeligere å komme til enighet om pris på sekundære eiendommer enn hva tilfellet er for mer sentralt plasserte eiendommer. Resesjonsfrykten har lagt seg og eiendomsverdiene har passert bunnen, noe som gir grobunn for økt aktivitet fremover. Som vi skrev i forrige rapport, er hotell et attraktivt segment. Nylig gjennomførte hotell-transaksjoner i både Bergen, Trondheim og Bodø bekrefter dette.

Lange renter har igjen fått seg et løft, og 5-års SWAPen har passert 4,0%. Med uendrede yielder har dermed yield-gapet snevret inn, og ligger p.t. et godt stykke under sitt historiske snitt. Sett bort i fra renteoppgangen fortsetter situasjonen i finansieringsmarkedet å bedres. Konkurransen i bankmarkedet øker, og flere banker ønsker å øke sin eksponering mot eiendom. Dette skaper press nedover på bankmarginene, samtidig som flere banker begynner å mykne litt på kravene til egenkapital. Obligasjonsmarkedet er også igjen konkurransedyktig, og bedringen i finansieringsmarkedet øker aktiviteten i transaksjonsmarkedet.

NYHETER SISTE MÅNED

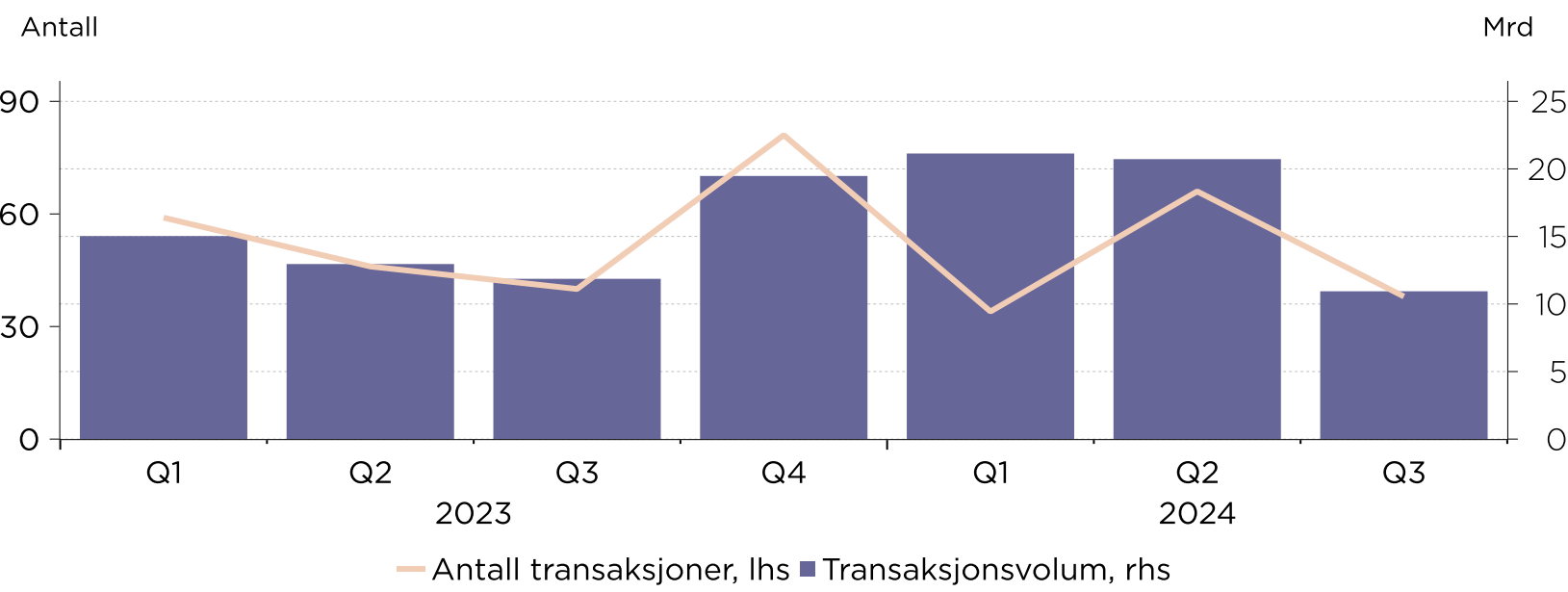
- Etter 9 kvartaler med fall i eiendomsverdiene, økte Entras eiendomsportefølje med beskjedne 37 mill. (~0,0%) kr i Q3. Verdiene falt med vel 20% siden toppen i Q1 2022.
- Norwegian Property skrev opp eiendomsverdiene med mNOK 170 (~0,6%) i tredje kvartal.
- Halvparten av bankene i Norges Banks utlånsundersøkelse melder om noe økt salg av næringseiendom. Etter en nedgang i utlånsmargin i tredje kvartal, forventer bankene videre fall i fjerde kvartal. Samtidig forventer bankene fortsatt økende konkurranse.

UTVALGTE TRANSAKSJONER

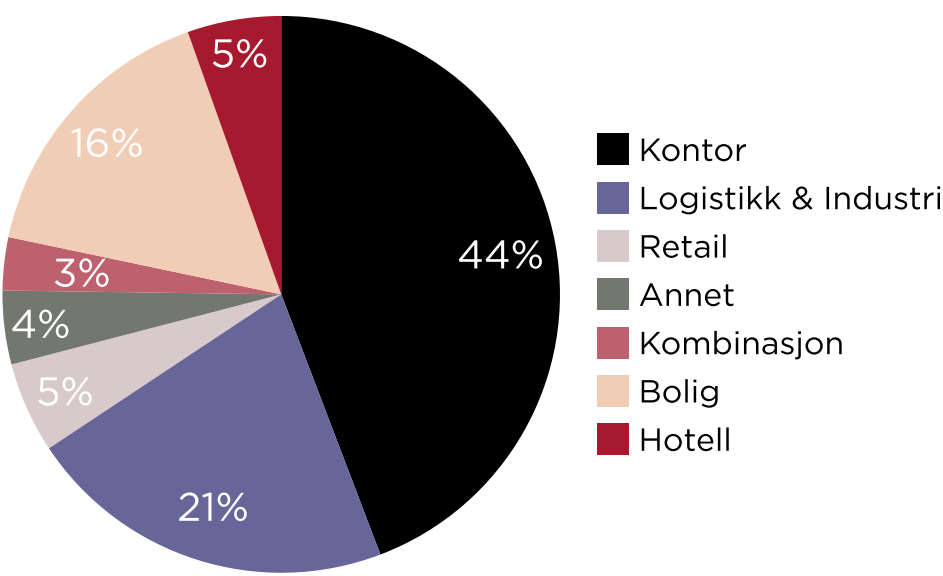
EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Scandic Ørnen	Rica Eiendom	OPF	Konf.
Vilbergveien 146	Fabritius Gruppen	LRK Holding	Konf.
Sandsliåsen 40 (Inkl. utviklingstomt)	KLK Eiendom	Schlumberger	Konf.
Sorgenfriveien 11	Frost Eiendom	Lord Eiendom og Kolvi Invest	600
Brugata 19	Storebrand Eiendomsfond Norge	DNB Liv	Konf.

*MNOK. Enkelte verdier er avrundet

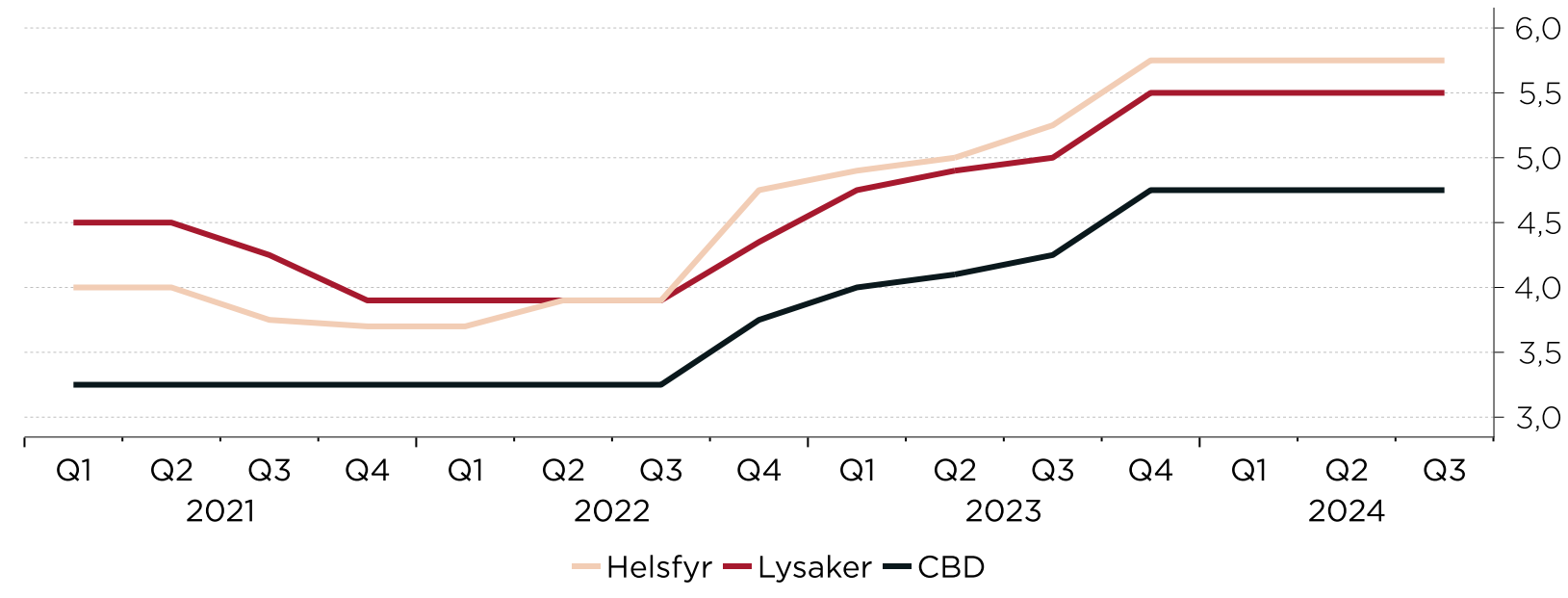
TRANSAKSJONSVOLUM OG ANTALL TRANSAKSJONER



ANDEL AV VOLUM. YTD



PRIME YIELD. OSLO



KONTOR

Pilene viser trenden siste måned

Ledig kontorareal

6,75% ↑

Snittleie Oslo

↑ 2 980

-0,2% ↓

Syssettingsvekst.
Kontor. Norge. År/år

← 6 400

Høy standard topp Oslo

Byggekostnadsindeksen
boligblokk. År/år

3,4% ↑

LEIEPRISENE FORTSETTER OPP FOR LOKALER MED HØY STANDARD I CBD OG SENTRUM

Antall arbeidsplasser i kontorintensive næringer i Norge gikk svakt ned i september og understreker en utflating på etterspørselssiden. Det var en markert nedgang innen IKT med 0,7% (m/m) som også har færre i jobb (-0,9%) enn for ett år siden. Arealstatistikk viser også at kontormarkedet i Oslo har flatet ut etter at leieprisoppgangen i 2. kvartal ble slått ut av en tilsvarende nedgang i 3. kvartal. Leieprisene fortsetter opp for lokaler med høy standard i CBD og sentrum. Så langt i år er det signert 470.000 m2 kontor i Oslo-markedet, som er en nedgang på nær 150.000 m2 i sammenlignet med toppåret 2023, men mer i tråd med «normalårene» 2013-2021. Høye utløp i 2025 og 2027, gjør at vi venter klart høyere signeringsvolum i 4. kvartal. Reforhandlingsraten er tilbake til et normalt nivå på ca. 40%. Vi har justert opp kontorledigheten fra 6,5% til 6,75% fordi vi tar inn noen større bygg med ledighet om 12 måneder. Det er blant annet Construction City og Drammensveien 264 samt økt ledighet i Innspurten 15 når AF gruppen flytter ut.

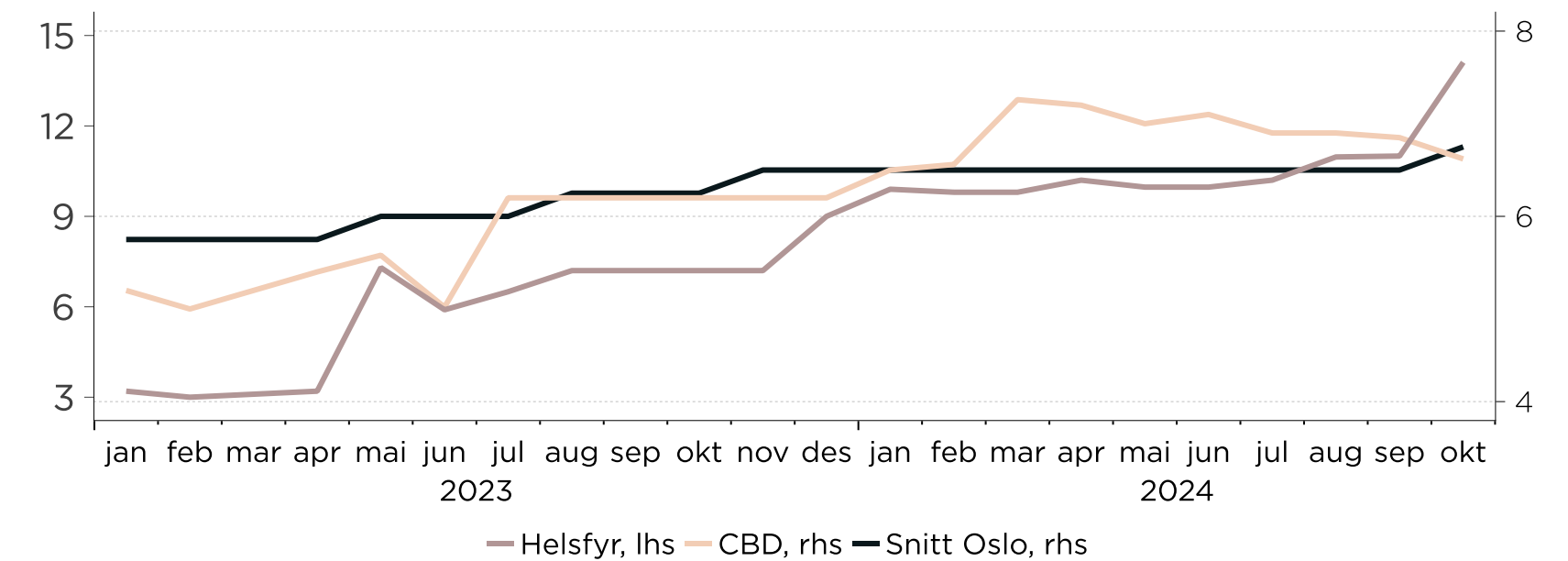
LEIEPRISER Q3 FRA AREALSTATISTIKK

- Leieprisene i Oslo gikk i snitt (geografisk vektet) ned med 4% i 3. kvartal (kv/kv) etter en oppgang på 3% i 2. kvartal. Leieprisene er uendret fra 3. kvartal i fjor. I snitt for året så langt, har leieprisene økt med 3% fra 2023. Snittleie har ligget på nivået 2.850 kr/m2 siden Q3 2023.
- Det ble signert 124.500 m2 fordelt på 159 kontrakter i 1. kvartal. Volumet var 27% lavere enn i 2. kvartal og 15% lavere enn snittet de siste 10 år. Antallet falt med 30% i kvartalet og 10% sammenlignet med samme periode i fjor. Fjorårets signeringsvolum var det nest høyeste som er målt.
- Leieprisene for A-kategori (topp 15%) var uendret i snitt. I CBD (Vika-Aker Brygge) økte A-kategori til 6.730 kr/m2 som er det høyeste som er målt. I Indre by sentrum fortsatte også A-kategori opp til ny toppnotering på 4.850 kr/m2.
- Reforhandlingsandelen for lokaler over 2.500 m2 ligger på ca. 40% som er litt lavere enn snittet de siste 10 år (43%).
- Gjennomsnittlig kontraktslengde er 5,0 år så langt i år. Det er litt over snitt (4,9 år) for de siste 10 årene.

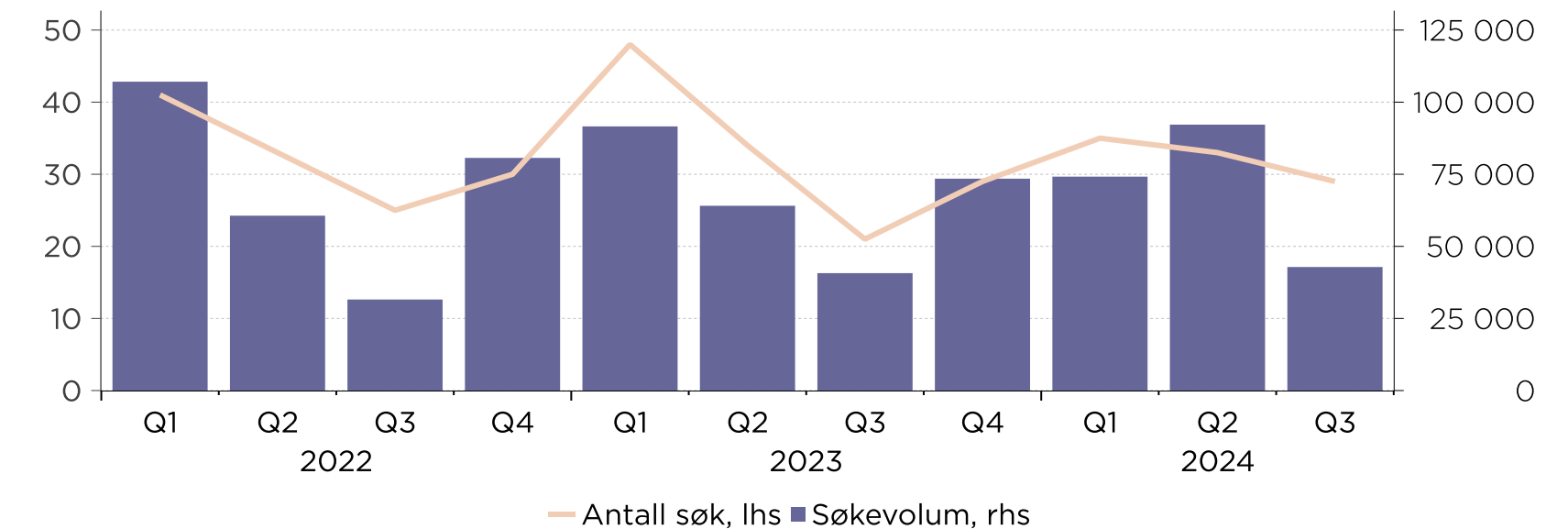
NYHETER SISTE MÅNED

- Antall lønnstakere innen kontorintensive næringer i Norge gikk ned med 0,2% (sesongkorrigert) i september (m/m). Årsveksten gikk ned fra 1,1% i august til 0,6% i september. IKT-næringen trakk ned med 0,7% (m/m), mens offentlig adm. og Finans/forsikring holdt stand med en økning på 0,1% (m/m). Kilde: SSB
- Det var 29 søk etter kontorareal fordelt på 43.000 m2 i Oslo-området i Q3. Det er 2.000 m2 mer enn Q3 i fjor. Etter tre kvartaler er dette høyeste søkevolum siden 2017. 16 av søkene så langt i år er på 5.000 m2 eller større. Det høye søkevolumet har sammenheng med stort utløpsvolum i 2025 og 2027.

KONTORLEDIGHET OSLO

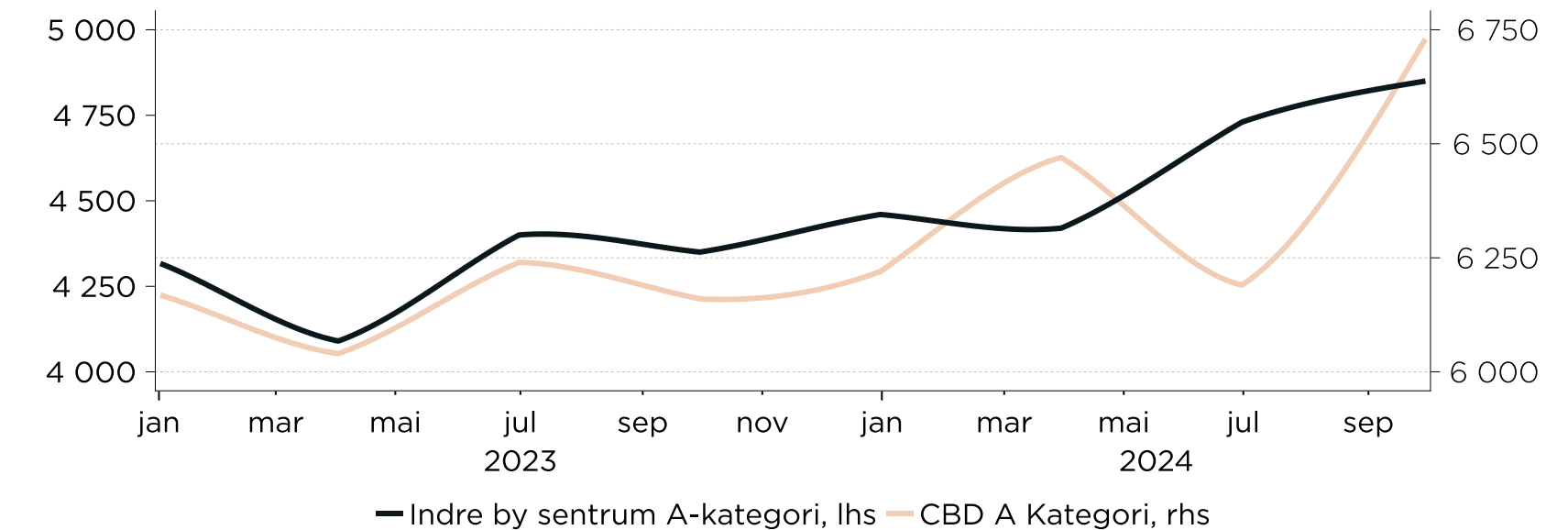


SØKEVOLUM OG ANTALL SØK. OSLO-MARKEDET



Kilde: CWR

LEIEPRIS. KONTOR. OSLO. NOK/M2



Source: Arealstatistikk



Hans Petter Skogstad

Analysesjef I Partner

hps@cwrealkapital.com

T: +47 938 66 685



Sjur Høgetveit

Senior Analytiker

sh@cwrealkapital.com

T: +47 476 54 514

© 2024 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.