



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital

MARKET UPDATE

2023



INNHold:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	8
Handel	10
Logistikk	11
Bolig	12

Redaksjonen avsluttet 28.02.2023

OVERDREVENT NERVØSE MARKEDER

Sentralbankene har økt rentene kraftig. Markedene er nervøse og reagerer med bratt stigning i renteforventningene når inflasjonen i januar måned endte høyere enn ventet. Inflasjonen er på vei ned, men tempoet er usikkert. Det er 12 måneder siden Russlands angrepskrig i Ukraina startet. Prisene i energimarkedene og i flere råvaremarkeder er tilbake til der de var før krigen startet. Det er først når de økonomiske nøkkeltallene kommer inn i april, at årlig endring i KPI måles mot en periode med krig og energikrise. Leiemarkedene og inntjeningen i eiendomsdriften er meget god. Sensitive finansmarkeder med stigende renter skaper et tydelig skille mellom aktører med og uten fremmedkapital.

MAKRO

- Sensitive finansmarkeder sender korte og lange renter «for» sterkt opp
- Inflasjonen vil gå markert ned når krigen i Ukraina har vart mer enn 12 mnd

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Få transaksjoner så langt i år, men mange pågående prosesser
- Høy inflasjon og økte renter skaper usikkerhet

KONTORMARKEDET

- Lav kontorledighet og bred leieprisvekst på høye volumer
- Sterk vekst i kontorsysselsettingen for andre år på rad

HANDEL

- Detaljhandelen trender ned – kjøpesentrene holder seg godt
- Kinesiske turister er på vei tilbake til Oslo sentrum

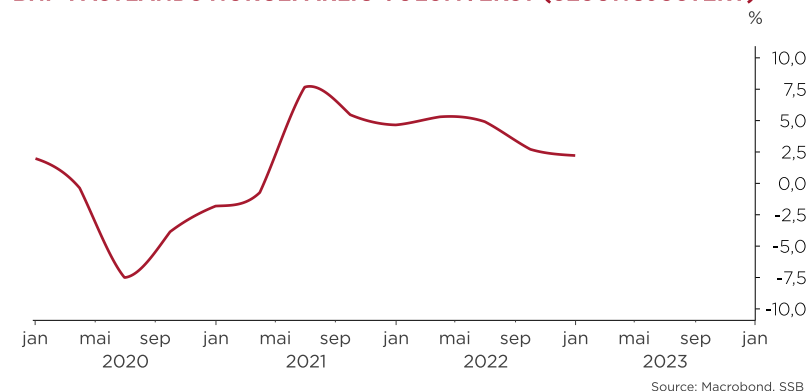
LOGISTIKK

- Prime yield opp til 4,90 prosent
- Sterk leieprisvekst demper nedgangen i eiendomsverdier

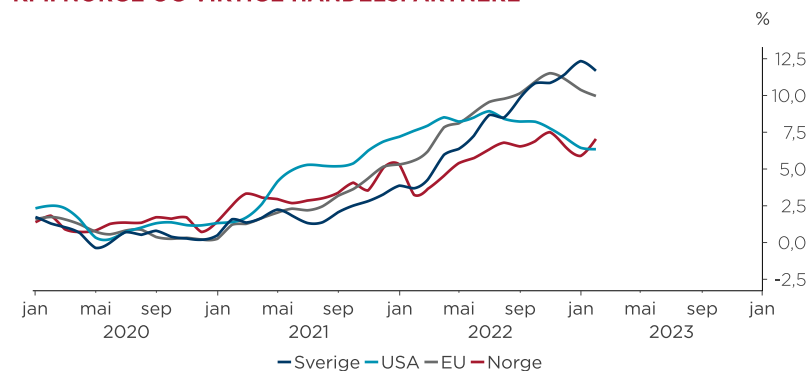
BOLIG

- Boligprisene synker, men så langt mindre enn fryktet
- Sterk befolkningsvekst og økte renter løfter leieprisene

BNP-FASTLANDS NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST (SESONGJUSTERT)



KPI. NORGE OG VIKTIGE HANDELSPARTNERE



RENTEFORVENTINGENE SVINGER

Finansmarkedene er nervøse, og rentemarkedene har svingt kraftig både ned og opp så langt i år. For en langsiktig bransje som eiendom, forsvinner de solide resultatene fra eiendomsdriften lett ut av syne når rentene er så volatile. Nå er vi inne i en sterk oppgang i renteforventningene ledet av inflasjonstallene for januar som kom inn høyere enn mange hadde ventet, eller kanskje håpet. 2023 åpnet med sterkere makrotall enn fryktet, etter at mange hadde ropt ulv-ulv gjennom høsten. Markedene tolket de mer positive tallene til at faren for resesjon var betydelig mindre og troen på at sentralbankene skulle klare å styre økonomiene inn for en såkalt «myk landing» ble styrket. Lange renter falt «for» mye og mer enn mange forventet også et år frem i tid.

Sentralbankene fortsatte å sette opp rentene i februar og har varslet videre oppgang fremover. Tempoet i renteøkningene er litt lavere i USA enn tidligere, mens sentralbanken i Eurosonen og i Sverige fortsetter i høyt tempo. Norges Bank var tidlig ute med å sette opp rentene, men ved inngangen til mars er styringsrenten i både Eurosonen og i Sverige (3,0 prosent) høyere enn her hjemme. Norske kroner har dermed fortsatt å svekke seg som igjen betyr høyere importpriser. Etter litt høyere inflasjon i januar enn ventet, er inflasjonsfrykten tilbake og har sendt både korte og lange renter kraftig opp. Forventningene til ytterligere renteøkninger fra sentralbankene har økt. Kampen mot inflasjon er på vei inn i en avgjørende fase nå når krigen i Ukraina har vart i ett år.

Inflasjonen i Norge endte med et snitt for året på 5,8 prosent i 2022. Totalinflasjonen økte fra 5,9 prosent i desember til 7,0 prosent i januar. Kjerneinflasjonen økte også fra 5,8 til 6,4 prosent. Vi mener at nervøse markeder har tolket tallene for negativt. Russlands angrepskrig mot Ukraina har nå vart i ett år. Det er først når de økonomiske nøkkeltallene kommer inn i april, at årlig endring måles mot en periode med krig og energikrise. Energiprisene og flere råvarepriser er lavere nå enn når krigen startet. Det vil bringe 12-måneders inflasjonen ned

Kilder: NAV, SSB og CWR

gjennom året. Den kraftige renteoppgangen hos våre handelspartnere i Eurosonen, UK og Sverige, vil bringe både aktiviteten og inflasjonen markert ned gjennom året. Etter at husholdningene i Norge hadde spart 270 milliarder kroner som følge av nedstengningen under pandemien, bør det ikke være overraskende at det tar tid å bringe forbruket og presset i arbeidsmarkedet ned. Det er først fra februar den siste renteøkningen fra desember for alvor slår ut på forbruket. Renteøkningen som kommer i slutten av mars, vil ikke slå fullt ut før vi er i mai. Det tar tid før renteøkningene for alvor biter på forbruket. Erfaringene med en kraftig og synkron renteoppgang er begrenset. Effekten kan bli sterkere enn markedet nå ser for seg når de først kommer. Detaljhandelen er i negativ trend og byggeaktiviteten for kontor er på vei ned samtidig som boligbyggingen faller etter kraftig fall i salget av nye boliger. Grafen på forrige side viser at inflasjonen går i riktig retning ledet av USA hvor inflasjonen toppet på 9,1 prosent allerede i juni, og var 6,4 prosent i januar. Ulike analysemiljøer venter en nedgang i inflasjonen i Norge til mellom 4,0 og 4,9 prosent i snitt for året under ett. Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene (TBU) legger premissene for lønnsoppgjøret og har kommet med sitt første anslag for inflasjonen i år på 4,8 prosent. Et snitt for året på 4,8 prosent impliserer at inflasjonen skal ned til ca 3 prosent mot slutten av året.

UTVALGTE RENTER



VOLATILT RENTEMARKED DEMPER AKTIVITETEN

Transaksjonsvolumet i 2022 endte på 109 mrd. NOK. Etter skuffende inflasjonstall og forventninger om fortsatte renteøkninger, fortsetter markedet å være preget av usikkerhet. Det resulterer i et avventende marked og vi har registrert få transaksjoner så langt i år. Det er kjøperinteresse og vi vet at flere prosesser er i gang.

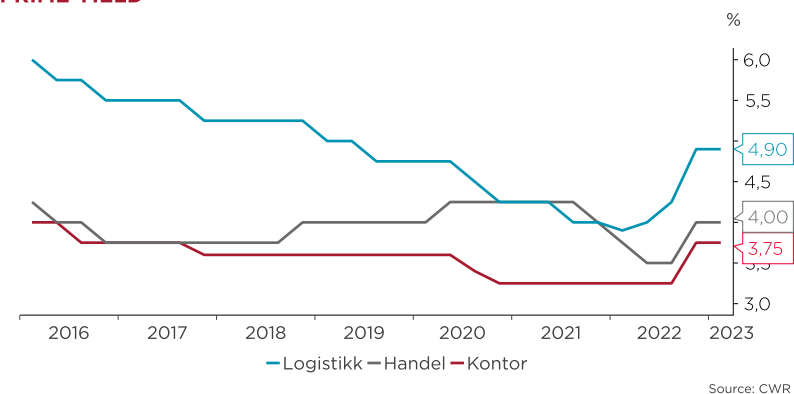
Volatiliteten i lange renter har fortsatt inn i 2023 og 5-års SWAP har nå steget til 3,75 prosent etter å ha falt til 2,9 prosent i januar. Union sin bankundersøkelse viser at bankmarginen for normallån var uendret fra 4. kvartal i fjor til 1. kvartal i år på 266 bp. Med en 5-års SWAP på 3,75 prosent gir det en finansieringskostnad på 6,4 prosent, som er høyere enn i Q4 2022. De fleste nye lån har kortere løpetid og får dermed en lavere margin. Etter en kraftig innstramming i 4. kvartal, har egenkapitalkravet til bankene stabilisert seg og bankenes riskovurdering er uendret.

Kredittmarginene i obligasjonsmarkedet har avtatt fra toppen høsten 2022. Etter en lengre periode med lav tilgang på kapital, har obligasjonsmarkedet begynt å åpne seg igjen. Entra rapporterer om en positiv start på året i obligasjonsmarkedet og hentet 900 millioner, til en margin på 170 bp på fem års obligasjoner. Olav Thon utvidet også en fem-årig obligasjon med 150 millioner og betaler en margin på 185 bp. Det er også bedring i det svenske obligasjonsmarkedet, der det har vært spenning knyttet til det store volumet av obligasjoner som kommer til forfall de neste årene.

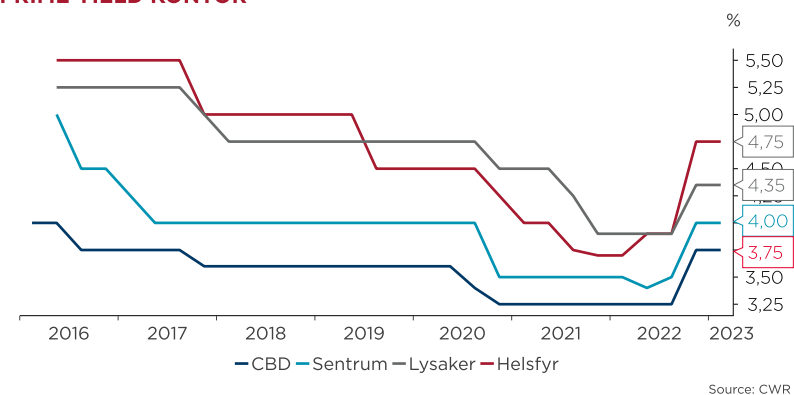
Ved inngangen til 2023 har vi justert opp prime yield logistikk til 4,9 (4,75) prosent, vi har også justert opp kontor yielden i områdene utenfor sentrum (se markedskartet). Flere av eiendomsselskapene har lagt frem tall for fjerde kvartal. Selskapene rapporterer om nedgang i eiendomsverdier som følge av yieldoppgang. I vår investorundersøkelse, som ble gjennomført i uke 1-2, venter

investorene at yieldene skal stige i alle segmenter de neste 6 månedene. Vi venter at transaksjonsmarkedet bedrer seg frem mot sommeren og at det normaliserer seg i andre halvår.

PRIME YIELD



PRIME YIELD KONTOR



STERKT KONTORMARKED MED KRAFTIG LEIEPRISVEKST

Antall kontorarbeidsplasser i Oslo og Bærum økte med hele 4,5 prosent (11.300 kontorarbeidsplasser) i fjor etter kraftig vekst på 4,9 prosent i 2021. Veksten var sterkest innenfor IKT-næringene med 4.500 flere jobber og en vekst på 7,5 prosent. Ferske tall for januar i år tyder på at veksten fortsetter inn i det nye året.

Søkevolumet etter nye kontorlokaler har nådd 69.000 m2 allerede etter to måneder i år. Fire av søkene er større enn 5.000 m2 hvorav søket til Storebrand (25.000) og Yara (17.000) er de største. Signeringsvolumet ble rekordhøyt i 2022 med hele 920.000 m2. Det høye signeringsvolumet er utløst av høye utløp fremover (2023-25), men trolig også et reelt behov for mer areal som følge av den sterke veksten i antall kontoransatte i Oslo og Bærum både i 2021 og 2022.

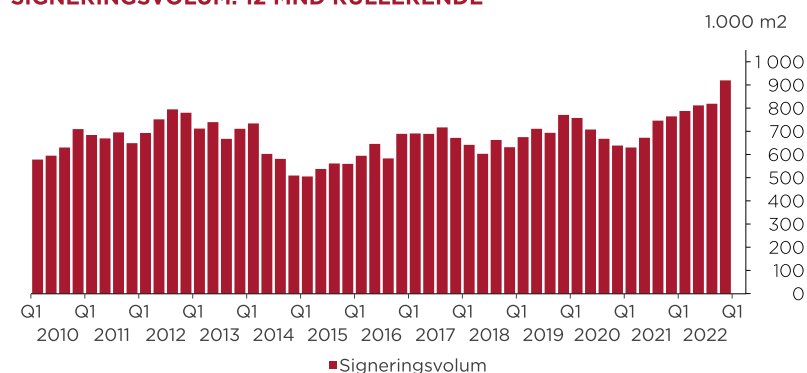
Kontorledigheten i Oslo-markedet endte på 5,75 prosent i fjor, og falt dermed med ett prosentpoeng gjennom året. I våre kontorområder tilsvarer ett prosentpoeng ca 75.000 m2. Det er ingen endring i ledigheten ved utgangen av februar. Omregnet i antall arbeidsplasser tilsvarer det ca 4.000 kontorplasser. Ledigheten er høyest på Fornebu med nærmere 15 prosent, og med Bryn hakk i hel med ca 12 prosent. Ledigheten er fraværende i Bjørvika, men Indre sentrum og CBD har vel 5 prosent ledighet. Det er 24 bygg med mer enn 5.000 m2 ledig. Av de er kun 4 bygg i sentrum og ingen i CBD. Det blir ferdigstilt ca 70.000 m2 kontor i år og 62.500 neste år. I 2025 øker nybyggingen til hele 185.000 m2 som følge av ferdigstilling av Construction City og byggetrinn 1 av Regjeringskvartalet.

KPI-justeringen for i år kom inn mellom 5,9 og 7,0 prosent avhengig av reguleringsmåned. Vi venter en KPI-justering på ca 3 prosent for neste år. Geografisk vektet signeringsleie for Oslo økte med rekordhøye 15 prosent (å/å) i 4. kvartal i fjor og med 11 prosent i snitt for året. Økte gårdeierkostnader som følge av pris- og kostnadsvekst har bidratt til et press opp på leiene. Vi venter at leieprisene vil fortsette opp i 1. kvartal i år som følge av lav ledighet, fortsatt vekst

Kilder: Arealstatistikk, SSB og CWR

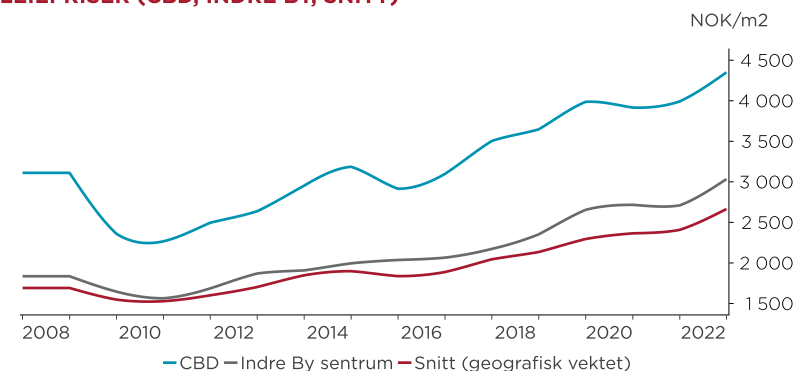
i kontoretterspørselen, høye kostnader ved leietakertilpasninger og høy KPI-justering av leiene. Det er stor usikkerhet om hvor sterkt omslaget i arbeidsmarkedet blir. Så langt har arbeidsledigheten holdt seg lav og antall kontorarbeidsplasser har vokst. Ferske befolkningstall viser at Oslo og tidligere Akershus vokste med 1,7 prosent (å/å) både i 3. og 4. kvartal i fjor. Veksten var rekordhøy i Akershus med 2,1 prosent. Det er særlig innvandringen fra Ukraina som løfter veksten. Samlet gir dette positive utsikter for kontormarkedet.

SIGNERINGSVOLUM. 12 MND RULLERENDE



Source: Arealstatistikk

LEIEPRISER (CBD, INDRE BY, SNITT)



Source: Arealstatistikk



LEIEMARKEDET I OSLO

LYSAKER

Toppleie: 2 850
Høy std: 2 550
Moderat std: 1 850
Ledighet: 4 %
*Nytt areal 23-24: 4 000 m²

FORNEBU

Toppleie: 2 600
Høy std: 2 100
Moderat std: 1 500
Ledighet: 14 %
*Nytt areal 23-24: 30 000 m²

SKØYEN

Toppleie: 4 150
Høy std: 3 850
Moderat std: 2 750
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 23-24: 11 000 m²

CBD

Toppleie: 6 000
Høy std: 5 500
Moderat std: 3 800
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 23-24: 0 m²

CBD2

Toppleie: 5 000
Høy std: 4 600
Moderat std: 3 700
Ledighet: 1 %
*Nytt areal 23-24: 1 500 m²

MAJORSTUEN

Toppleie: 3 800
Høy std: 3 500
Moderat std: 2 600
Ledighet: 2 %
*Nytt areal 23-24: 10 000 m²

SENTRUM

Toppleie: 4 350
Høy std: 4 100
Moderat std: 2 750
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 23-24: 28 000 m²

HELSEFYR

Toppleie: 2 450
Høy std: 2 300
Moderat std: 1 800
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 23-24: 34 000 m²

ØKERN/HASLE

Toppleie: 2 450
Høy std: 2 300
Moderat std: 1 600
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 23-24: 10 000 m²

BRYN

Toppleie: 2 200
Høy std: 2 000
Moderat std: 1 500
Ledighet: 12 %
*Nytt areal 23-24: 0 m²

NYDALEN/STORO

Toppleie: 2 900
Høy std: 2 700
Moderat std: 1 850
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 23-24: 5 000 m²

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL KVM*
Norsk Hydro**	Vækerø Park AD	Vækerø Park EF	16 500
NHST**	Forlenger	Forlenger	7 000
Watch Media	Torggata 5	Stortorvet 9	1 500
Sony Music**	Gjerdrums vei 10	Grev Wedels plass 9	1 500
Nettbil**	Sandakerveien 138	Lørenfare 1	1 500

* Enkelte verdier er avrundet

** CWR har vært rådgiver

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Hoffsveien 9	Oslo Kommune	Eiendomsspar	330
Inkognitogata 33	Oslo Sentrum Eiendom	Recreate	175
Kobbervikdalen 145	Ticon Eiendom	DPE Eiendom	140
Waldemar Thranes gate 33	Landlord Eiendom	Erla Eiendom	Konf.
Gamle Forusveien 12	Agera Eiendom	Syndikat	Konf.

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	LOKASJON
UNE	5 500	Q3 2025	Oslo sentrum
Capra Consulting	2 500	Q4 2024	Oslo sentrum
Rejlers	1 400	Q1 2024	Oslo S - Lysaker
Konf.	1 100	Q3 2023	Majorstuen
Wood**	1 000	Q1 2023	Oslo, Lysaker og Lilleaker

* Enkelte verdier er avrundet

** CWR har vært rådgiver

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
LYSAKER	750 000	4 %	2 850	2 550	1 850 (1 800)*	4,35 % (4,25 %)*
FORNEBU	475 000	14 %	2 600	2 100	1 500	5,00 %
SKØYEN	700 000	7 %	4 150 (4 100)*	3 850 (3 750)*	2 750 (2 600)*	4,25 %
MAJORSTUEN	220 000	2 %	3 800 (3 600)*	3 500 (3 100)*	2 600 (2 300)*	4,10 %
CBD	675 000	5 %	6 000	5 500	3 800 (3 700)*	3,75 %
CBD 2	285 000	1 %	5 000	4 600	3 700 (3 600)*	3,85 %
SENTRUM	2 800 000	6 %	4 350	4 100 (4 000)*	2 750 (2 700)*	4,00 %
NYDALEN/STORO	420 000	9 % (10 %)*	2 900	2 700	1 850 (1 800)*	4,50 % (4,50 %)*
HELSEFYR	410 000	3 %	2 450	2 300	1 800	4,75 % (4,50 %)*
ØKERN/HASLE	350 000	3 % (4 %)*	2 400	2 200	1 550	4,75 % (4,50 %)*
BRYN	340 000	12 %	2 200	2 000 (1 950)*	1 500	5,00 % (4,75 %)*

* Per Q1 2023.

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

Sist oppdatert 28.02.2023

PROGNOSER KONTOR OSLO

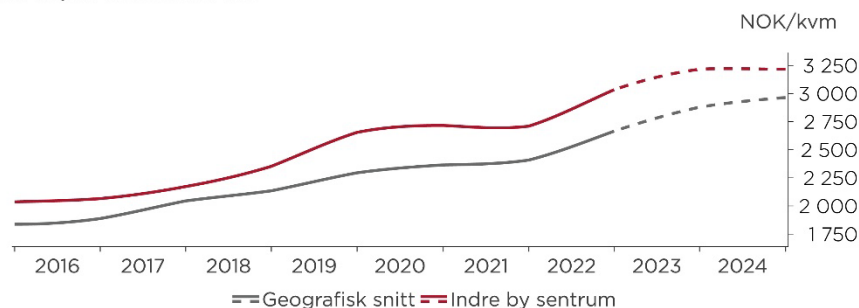
Norsk økonomi er på vei ut av en høykonjunktur med BNP vekst på 1,6% i 4. kvartal 2022. Økte renter og høy inflasjon trekker BNP veksten ned mot 0-1% i år. Styringsrenten økte til 2,75% i desember i fjor, og ventes å øke til 3,0% i mars. 5-års swap ligger nå på 3,7% og vi venter den ned mot 2,75% ved utgangen av 2023. Antall sysselsatte i Oslo&Bærum økte med 3,7% i fjor før det går ned mot 0,5-1% i år og i 2024.

	LEDIGHET*	LEDIGHET SENTRUM*	LEIEPRISVEKST	LEIEPRISVEKST SENTRUM	PRIME YIELD*	KONTORTILFØRSEL
2021	6,75 %	6,10 %	2,0 %	0,0 %	3,25 %	195 000 kvm
2022	5,75 %	5,25 %	11,0 %	12,0 %	3,75 %	18 500 kvm
2023e	6,00 %	5,50 %	8,0 %	6,0 %	3,75 %	70 000 kvm
2024e	6,25 %	5,75 %	3,0 %	3,0 %	3,75 %	62 500 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

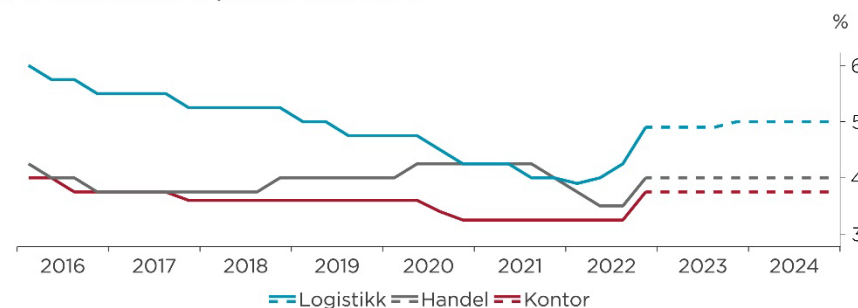
Leieprisene trekkes opp av lav ledighet, høy inflasjon, økte byggekostnader. Lavere økonomisk vekst vil dempe leieveksten utover året. KPI justeringene fra januar endte mellom 5,9 og 7,5%. KPI justeringen fra januar 2024 ventes på ca 3%. Høyere byggekostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og fører til at noen nybygg er ut-satt og at leieprisene heves i de som ferdigstilles og ved reforhandlinger. Lavere ledighet og høy etterspørsel i sentrum, gir høyest leieprisvekst der.



Kilde: CWR, Arealstatistikk

YIELDS

Økte renter og forventninger om et høyere langsiktig rentenivå, har trukket yieldene opp. Et meget godt leiemarked med lav ledighet og leieprisvekst med høy KPI justering har dempet verdieffekten av høyere renter. Prime yield er nær toppen, mens yieldene kan fortsette opp for eiendommer hvor yieldene var presset langt ned med de siste årenes svært lave finansieringskostnader. Lange renter og kredittspreadene har passert toppen, og vil dempe presset på yieldene utover i 2023.



BERGEN: STABILT EIENDOMSMARKED

Transaksjonsvolumet i 2022 endte på 6,0 milliarder NOK. Hittil i år er det gjennomført to transaksjoner i Bergen. Frydenbø Eiendom og LAB Eiendom kjøpte 100 prosent av Skjøndals Eiendom. Kjøpet omfattet industrieiendommer på Damsgård. I tillegg har Royal Eiendom kjøpt lager- og kontoreiendommen Hylkjeplatzen 36. Det er fortsatt god interesse for næringseiendom mye tilgjengelig kapital i markedet.

Arbeidsmarkedet er stramt i Bergen. Antall arbeidsplasser økte med 2,6 prosent i fjor etter en oppgang på 4,6 prosent i 2021. Veksten var enda sterkere i kontorintensive næringer med en vekst på 3,7 prosent i fjor og 4,8 prosent i 2021.

I leiemarkedet har DNB Næringseiendom signert leiekontrakt med PWC i det ikoniske Sundt-bygget i Bergen sentrum. Bygget skal gjennom omfattende rehabilitering og oppgradering før gjenåpningen i årsskifte 2024-2025. I Bergen Business Park ved Flesland har Head Energy inngått leiekontrakt på 3.000 kvm. Mot slutten av fjoråret åpnet Entrass nyeste bygg, Nygaarden, dørene for leietakerene. Blant leietakerene i bygget finner man SANDS, Sopra Steria og Rambøll.

Kontorledigheten i Bergen har holdt seg stabil over flere år, og utgjør ca. 8 prosent. Ledigheten er ventet å øke i 2023 som følge av økt tilførsel av kontorarealer. I følge WPS Næringsmegling vil det i 2023 tilføres ca 76.000 m2 kontor, ca 20.000 m2 i 2024 og ca 60.000 m2 i 2025. Det ble en moderat årsvekst på 1,4 prosent i snittleien i 2022. Det er ingen endringer i våre leieprisestimer fra forrige kvartal.

Toppleie	3 500 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m2
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 6,0 mrd.
* Sum 2022		PRIME YIELD	4,50 %

Kilder: WPS Næringsmegling, SSB, Arealstatistikk og CWR

TRONDHEIM: HØY AKTIVITET I LEIEMARKEDET

Transaksjonsvolumet i Trondheim endte på 7,6 milliarder, når vi inkluderer salget av Meraker Brug (2,65 mrd). Det er foreløpig ikke gjennomført noen transaksjoner i Trondheim så langt i år og prime yield estimatet for Trondheim er satt opp til 5 prosent.

Det er høy aktivitet i leiemarkedet i Trondheim. Entra har signert en kontrakt på 20 år med NRK, som flytter inn i 9.600 kvm i nybygget Holtermanns veg 1-13 i 2025. Entra får også Innovasjon Norge som leietaker i Holtermanns veg 1-13. I tillegg har Entra signert leiekontrakt med Trondheim Torg, som skal leie over 10.000 kvm fordelt på tre forskjellige adresser i sentrum. DNB Livsforsikring har forlenget avtalen med Trondheim kommune på Torget med 15 år.

Selv om det er høy aktivitet i leiemarkedet, har høy nybyggingen bidratt til at kontorledigheten har økt fra 6,0 i september til 6,4 prosent nå. Økningen i kontorledigheten skyldes primært høy tilførsel av kontorbygg i 2023.

Det vil bli tilført ca. 67.000 kvm nytt kontorareal i 2023, ca. 43.000 i 2024 og en litt høyere volum (ca. 59.000) i 2025. Det ventes dermed at kontorledigheten vil øke til rundt 7 prosent ved utgangen av 2025.

Årsveksten i gjennomsnittlig leiepris ble 8 prosent i 2022, mens A-kategori (snitt av 15 prosent høyeste leier) økte med 11 prosent. Vi har derfor økt estimatet på toppleie fra 3.000 til 3.200 NOK/m2. Leieprisveksten i toppsegmentet er drevet av nybygg som krever høyere leier som følge av økte byggekostnader.

Toppleie	3 200 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 2 800 NOK/m2
Kontorledighet	6 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 7,6 mrd.
* Sum 2022		PRIME YIELD	5,00 %

Kilder: Norion Næringsmegling, NE.no, ENTRASS, CWR og Arealstatistikk

STAVANGER: STERK UTVIKLING I SNITTELEIE

Sterk vekst i olje- og gassprisene og satsning på fornybar energi, ga kraftig vekst i Stavanger-regionen i 2022. Det ga stor interesse fra investorer, og transaksjonsvolumet endte på 9,4 milliarder. På tampen av fjoråret kjøpte BHG Moseidsletta 122 på Forus, fra det internasjonale investeringselskapet W.P. Carey. Bygget på 25.000 kvm er leid ut til Apply på en lang kontrakt, og er et høykvalitetsbygg.

Arbeidsmarkedet har tatt seg kraftig opp i regionen etter et par svake år i 2015-16. Antall arbeidsplasser økte med 2,3 prosent i Stavanger&Sandnes i 2022, og veksten var 3,1 prosent i kontorintensive næringer. Den sterke veksten gjør at flere leietakere har økt arealbehov.

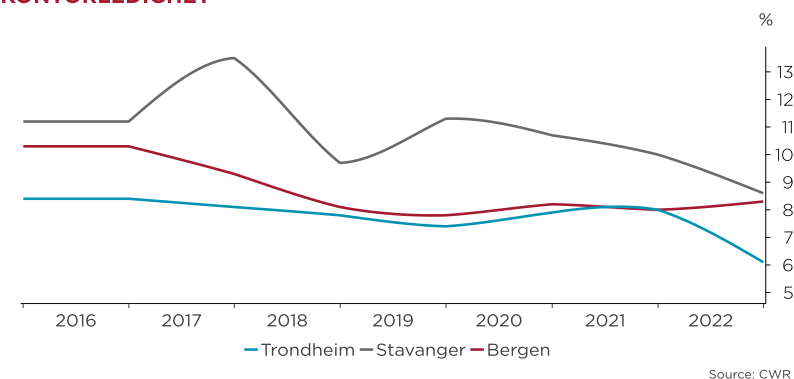
Base Property har inngått leiekontrakt med DNB. Banken vil gå fra å leie seks etasjer i Haakon VII gate til to etasjer på totalt 2.000 kvm i det nye signalbygget K8. Bygget er under oppføring i Knud Holms gate 8, som er midt i sentrum. Det består av 16.000 kvm fordelt på 16 etasjer og skal bli et av Norges mest moderne bygg. DNB flytter inn i januar 2024, andre leietakere i bygget blir Deloitte, Thommesen og Helse vest.

Etter en lengere periode med flat utvikling i snittleie, ble 2022 et relativt sterkt år. Tall fra Arealstatistikk viser at snittleien steg med 6,4 prosent i 2022, det er den sterkeste årsveksten i snittleie siden 2016. Signeringsvolumet for 2022 endte på ca 100.000 kvm. Lavere kontorledighet har bidratt til leieprisveksten.

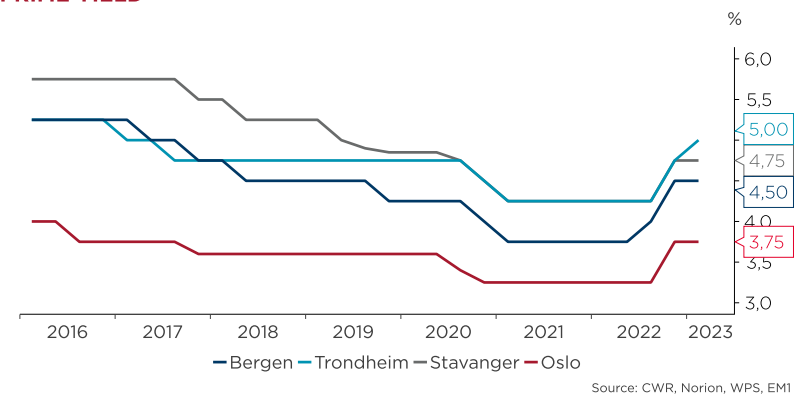
Toppleie	3 600 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m2
Kontorledighet	9 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 9,4 mrd.
* Sum 2022		PRIME YIELD	4,75 %

Kilde: Eiendomsmegler 1 Stavanger, SSB, NE.no, CWR og Arealstatistikk

KONTORLEDIGHET



PRIME YIELD



HANDEL: KJØPESENTERNE HOLDER SEG GODT

Varehandelen opplevde «all time high» under pandemien, mens tjenestekonsumet måtte lide under nedstegningen. Det lave samlede forbruket og gode støtteordninger gjorde at husholdningene samlet sparte svimlende 270 milliarder kroner under pandemien. Tæring på de oppsparte midlene har holdt både varehandelen og annet forbruk oppe til tross for kraftig renteoppgang og rekordhøy inflasjon. Detaljhandelen falt med hele 3,6 prosent i volum i desember, som kan ha vært første varsel om at de økte rentene og inflasjonen vil gi svakere forbruk fremover. Ferske tall for januar viser en oppgang på 1,3 prosent noe som kan indikere at husholdningene er mer motstandsdyktige enn ventet. Til tross for «justeringen» i januar, er trenden i detaljhandelen fortsatt negativ. Det er imidlertid først fra februar den siste renteøkningen fra desember vil slå fullt ut i forbruket. Ytterligere renteøkninger i mars med mulighet for flere utover året, vil ytterligere svekke kjøpekraften til låntakere.

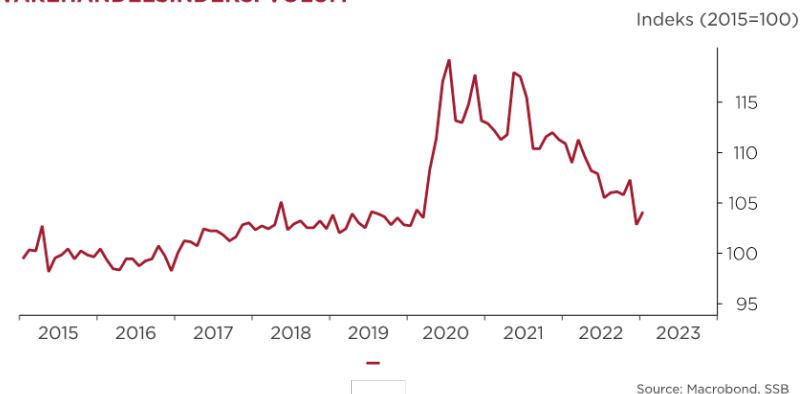
De fleste segmentene i detaljhandelen har opplevd en nedgang i omsetningen gjennom foråret. Bransjer som holdt seg godt under pandemien merker sterkest motgang. Det gjelder blant annet butikker innenfor sport, elektronikk og dagligvare. Blant annet har elektronikk kjeden Elkjøp sendt ut varsel om omorganisering, nedbemanning og nedleggelse av butikker.

Den viktigste driveren av konsumet på kort sikt, er den økonomiske situasjonen for norske husholdninger. Årets første måling av Forventningsbarometeret viser en vedvarende historisk lav økonomisk fremtidstro blant forbrukerne. Samtidig ser vi at arbeidsmarkedet fortsatt er sterkt. Arbeidsledigheten fortsetter på svært lave nivåer, lønnsveksten endte på 4,1 prosent i fjor og det ligger an til en reallønnsvekst i år med et nominelt tillegg på ca. 5 prosent. Dette vil bidra til å dempe effekten av økte renter og inflasjon.

Til tross for de økonomiske utsiktene går kjøpesentersegmentet godt. Thon, Scala og Aurora, rapporterer at omsetningsnivået holder seg på et høyere nivå nå enn før pandemien. Samlet omsetning i kjøpesentrene i januar var 8 prosent høyere enn i 2020. Kraftig vekst innen servering og i service- og tjenesteytende virksomheter bidro til at tjenestehandelen utgjorde 12,5 prosent og var høyere enn i januar 2020.

Pandemirestriksjonene i Kina ble brått opphevet i januar, og det første flyet med kinesiske turister landet på Bali 22. januar. Kinesiske turister kommer trolig tilbake i Oslos gater denne våren. Vi venter derfor fortsatt høy aktivitet i luksusbutikkene i sentrum. CWR merker fortsatt god etterspørsel fra internasjonale aktører som ser etter gode lokaler. Spesielt High Street arealer holder seg attraktive og vår utleieavdeling har nylig vært rådgiver når luksusaktøren, Prada, flytter inn i Nedre Slottsgate. De beste lokalene oppnår leienivåer rundt 30.000 NOK/m², og det er tilgangen på lokaler i denne kategorien som bremser etableringsaktiviteten.

VAREHANDELSINDEKS. VOLUM



LOGISTIKK: STERK LEIEPRISVEKST DEMPER VERDINEDGANG

I 2022 endte transaksjonsvolumet i logistikk-og industrisegmentet på 19 milliarder og utgjorde 18 prosent av det totale transaksjonsmarkedet. Hittil i år har vi registrert et volum ca 0,5 milliarder, fordelt på 5 transaksjoner. Segmentet utgjør dermed 12 prosent av det totale volumet så langt i år.

Logistikk opplever en reprising som følge av renteoppgangen. Segmentet opplevde en sterk rentedrevet yield-kompresjon de siste årene, som nå er i ferd med å reverseres. Dette viser seg i markedet gjennom at det er lite aktivitet, og det mangler referansetransaksjoner. Ved inngang til 2023 er vårt prime yield estimat for logistikk 4,9 prosent og er satt opp 100 bp fra bunnen på 3,90 prosent i Q1 2022. Internasjonalt rapporterer Cushman & Wakefield at det ventes lavere aktivitet i transaksjonsmarkedet sammenlignet med de to foregående årene. Yieldene har blitt satt opp og selgerne ønsker ikke å akseptere prisvaslaget, spesielt de som har kjøpt de siste to årene. I Europa er yielden i snitt på 4,88 prosent per Q4 2022, opp fra 4,21 prosent fra Q4 2021. I alle de nordiske landene er yielden satt opp over året. I København er oppgangen 75 bp, i Helsinki er den 50 bp og i Stockholm er den 100 bp.

Leieprisene i logistikksegmentet opplevde sterk utvikling i 2022. KPI-veksten på 6,6 prosent i 4. kvartal i fjor gir solid vekst i løpende leier. Gjennomsnittlig signeringsleie i Stor-Oslo hadde en årsvekst på 11 prosent i 2022, i følge tall fra arealstatistikk. De 15 prosent dyreste kontraktene økte med 11 prosent over året og nådde en snittpris på 1.800 NOK/m². Det er logistikkområdet fra Oslo og vestover mot Drammen som har den høyeste snittleien på 1.350 kr/kvm, etterfulgt av Groruddalen på 1.320 NOK/m². Det er signert flere kontrakter i både Vest, Nord og Sør i intervallet 1.500-2.500 NOK/m². Det er også lav ledighet i de mest attraktive logistikkområdene.

En av de viktigste driverne bak etterpørselen etter logistikk er netthandel. Netthandelen fortsetter å vokse og Posten Norge rapporterte om en årsvekst på 7 prosent i pakkevolum fra netthandel i 2022.

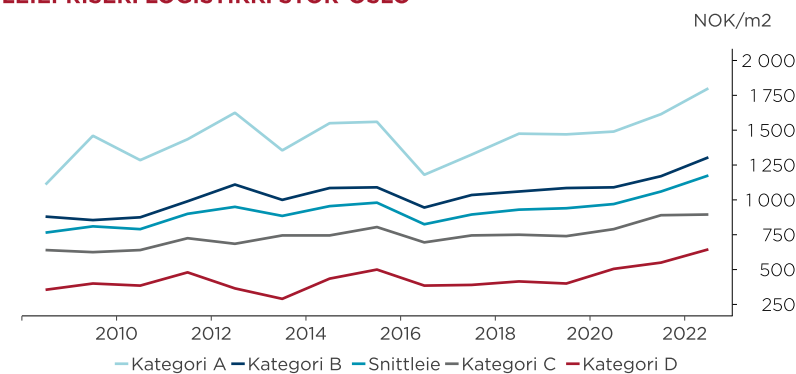
Internasjonalt rapporteres det iom økt etterspørsel etter kjølelager drevet av sterk vekst i hjemlevering av mat og dagligvarer. I tillegg har det vært økt etterspørsel etter lager for vaksiner. Det er lite tilbud av kjølelager, og byggekostnader gjør det dyrt å bygge nytt. Nisjen kan sammenlignes med last-mile-logistics, da kjølelagrene ofte må være i nærheten av forbrukerne.

Leiepriser for logistikklokaler i Stor-Oslo

OMRÅDE	SNITTLEIE	25% HØYESTE	MIDTERSTE 50%	25% LAVESTE
Oslo Vest	1 350	2 150	1 320	620
Groruddalen	1 320	1 660	1 330	950
Oslo Nord	1 260	1 720	1 210	860
Drammen	1 180	1 760	1 100	760
Oslo Syd	930	1 350	880	660

Tabell 1: Oslo Vest er vestkorridoren mot Drammen. Oslo Nord inkl. Lørenskog, Lillestrøm, Kløfta, Jessheim og Gardermoen. Oslo Sør inkl. Ski, Moss, Langhus og Drøbak

LEIEPRISER. LOGISTIKK. STOR-OSLO



Kilde: PERE News, Posten Norge, Cushman & Wakefield, Arealstatistikk, CWR

KRAFTIG FALL I NYBOLIGMARKEDET

Renteøkningene førte til nedgang i prisene på brukte boliger med 3 prosent på landsbasis og 4 prosent i Oslo fra september og ut 2022. Nedgangen var sterkest i september og oktober, og snudde til flatt eller en svak oppgang i januar. Nedgangen er klart mindre enn flere har fryktet. Omsetningstiden tok seg opp mot slutten av fjoråret, og tok et trinn videre opp i januar. Antall usolgte boliger er langt høyere enn i 2021 og 2022. Det er grunn til å tro at «den reelle» boligprisnedgangen er sterkere enn snittet for desember og januar kan tyde på.

Styringsrenten er nå 2,75 prosent og det er ventet at den blir satt opp til 3,0 prosent i mars. Renten på boliglån for unge boligkjøpere vil da ligge i området 4,25 – 4,5 prosent. Norges bank har allerede varslet enda en økning. Om det blir en eller flere renteøkninger til, gir muligheten for fortsatte renteøkninger en usikkerhet som i seg selv virker dempende på boligetterterspørselen.

Økte renter har allerede fått sterk negativ effekt på etterspørselen etter nye boliger og vil øke arbeidsledigheten i byggebransjen. Boligkjøperne er usikre på verdien av næværende bolig når den må selges før de flytter inn i ny bolig om et år eller to. Økte renter har bidratt til ytterligere kostnadsvekst og usikkerhet for utbyggerne. Ferske tall fra «ECON Nye boliger» viser at det kun var salgsstart på 22 boliger i Oslo de siste to månedene mot et normalnivå på 2-300 boliger. Det ble kun solgt 88 boliger i Oslo sammenlignet med 650 i 2021 og 315 i fjor.

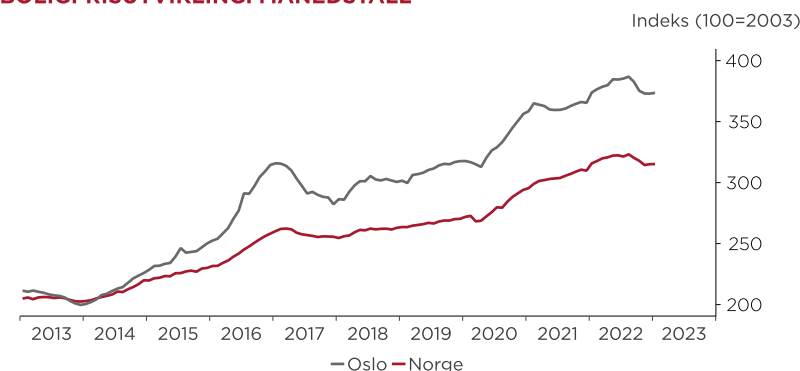
Meget lav arbeidsledighet og utsikter til reallønnsvekst bidrar til å dempe nedgangen i boligprisene. Det virker trolig også positivt at «stresstesten» for lån er redusert fra 5 til 3 prosents påslag på renten, samt at kravene til egenkapital ved kjøp av sekundærbolig er redusert fra 40 til 15 prosent. På den positive siden for etterspørselen kan vi også notere at veksten i folketallet er på vei opp. Oslo og gamle Akershus ligger på veksttoppen i Norge med 1,7 prosent årlig vekst ved utgangen av 2022. Boligbyggingen er lav og vil fortsette å synke gjennom året

Kilde: ECON Nye boliger, Eiendom Norge, SSB

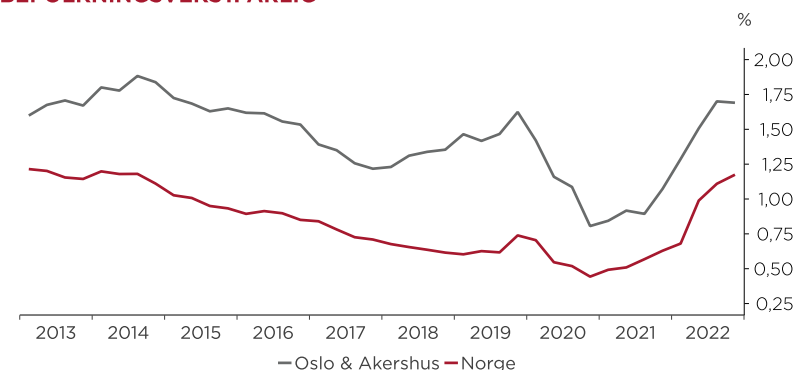
som følge av svært lavt salg av nye boliger. Flere skal derfor konkurrere om boligene, som vil bidra til å holde prisene oppe.

Høyere renter gjør at et økende antall unge ikke tilfredsstiller bankenes krav til boliglån, og velger å leie eller forlenge eksisterende leieforhold. Økt etterspørsel har presset leieprisene opp i Oslo, og statistikken til Eiendom Norge viste en vekst på 6,5 prosent (å/å) i 4. kvartal. Leieprisstatistikken til Boligbygg viste en vekst på 13 prosent i samme periode. Vekst i etter-spørselen etter leieboliger og høy KPI-justering vil presse leiene ytterligere opp.

BOLIGPRISUTVIKLING. MÅNEDSTALL



BEFOLKNINGSVEKST. ÅRLIG



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 verdivurdering, 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 28.02.2023

