CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

MARKET UPDATE Q2

INNHOLD:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	7
Handel og logistikk	9
Bolig	10

EIENDOMSMARKEDENE STÅR SEG GODT

Sentralbankene i Europa og særlig USA, balanserer rentemedisinen mellom faren for vedvarende høy inflasjon og fallende økonomisk aktivitet. Sentralbanken (FED) i USA har kommet sent i gang med å dempe veksten for å få inflasjonen ned. Investorer verden over er nervøse for at FED derfor vil gå for kraftig til verks i pengepolitikken. Lange renter har økt og vil trolig øke mer. Norges Bank kom tidlig i gang med å øke styringsrenten, men ser likevel stigende inflasjon med fare for tiltakende lønns- og kostnadspress. Norges Bank følger sin plan om økte renter for å dempe inflasjonspresset. En mer dempet vekst i Norsk økonomi og i leiemarkedene gir utsikter for en flatere utvikling i eiendomsverdiene.

MAKRO

- Arbeidsledigheten er svært lav og synker. Inflasjonen stiger
- Sentralbankene balanserer rentemedisinen mellom inflasjon og resesjon

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Lavere aktivitet så langt i Q2. Spread mellom kjøper og selger
- Økt interesse for eiendommer som kan utvikles

KONTORMARKEDET

- Dempet vekst i kontoretterspørselen
- Moderat leieprisvekst til tross for lav kontorledighet

HANDEL

- Varehandelen synker, og servicehandelen stiger. Grensehandelen er tilbake
- Lav ledighet og leiepriser på høyt nivå i sentrum

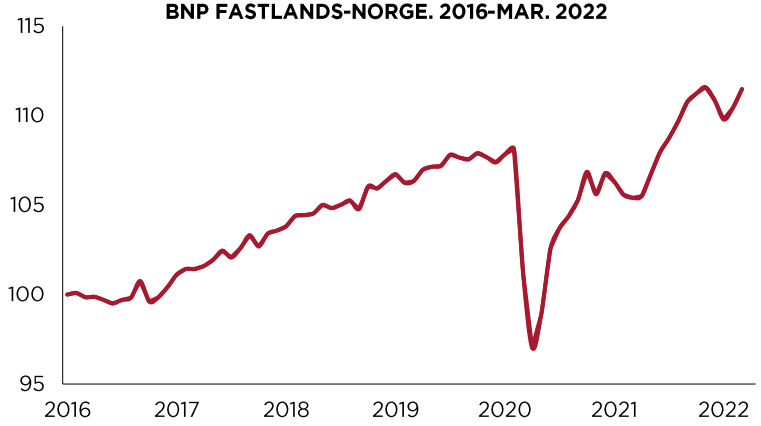
LOGISTIKK

- Høy aktivitet i Vestby Næringspark
- Prime yield holdes uendret

BOLIG

- Renteøkningene stopper boligprisveksten. Sterkt arbeidsmarked hindrer fall
- Leiemarkedet tar seg opp – KPI-justering og lavere tilbud trekker opp

BNP FASTLANDS-NORGE. 2016-MAR. 2022



MAKROPROGNOSER. SSB MARS 2022

	2020	2021	2022E	2023E	2024E	2025E
BNP Fastlands-Norge	-2,3 %	4,2 %	3,6 %	2,5 %	2,1 %	1,7 %
Oljeinvesteringer	-4,1 %	-2,8 %	-6,0 %	9,0 %	6,5 %	0,0 %
Privat forbruk	-6,6 %	5,0 %	7,8 %	3,3 %	2,2 %	2,4 %
Næringsinvesteringer	-5,0 %	2,2 %	7,2 %	5,3 %	2,4 %	0,9 %
Boliginvesteringer	-4,0 %	2,6 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %	1,6 %
Årslønn (nominell vekst)	3,1 %	3,5 %	3,6 %	3,8 %	3,8 %	3,6 %
KPI	1,3 %	3,5 %	3,3 %	1,8 %	1,9 %	1,9 %
Sysselsatte	-1,3 %	0,9 %	2,4 %	0,8 %	0,5 %	0,8 %
Arbeidsledighet (AKU)	4,6 %	4,4 %	3,5 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %

Kilde: SSB

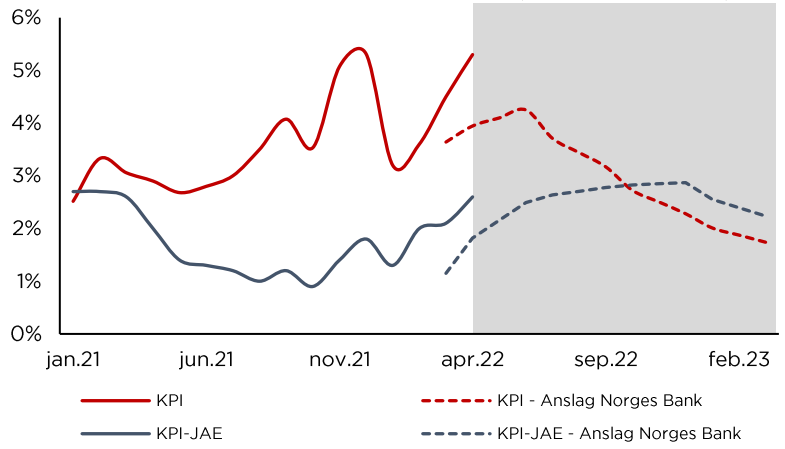
SENTRALBANKENE BALANSERER RENTEMEDISINEN

Nedgangen i andelen helt arbeidsledige fortsatte i april til det laveste nivået som er registrert i april siden før finanskrisen i 2008. Andelen helt arbeidsledige i april var på 1,9 prosent på landsbasis og 2,3 prosent i Oslo. BNP for Fastlands-Norge økte 3,4 prosent på årsbasis i mars. Gjeninnhentingen etter pandemien trakk veksten opp. Fulle restauranter og rekordhøy reiseaktivitet er tydelige tegn på dette. Arbeidsmarkedet er svært stramt og hindrer bedriftene i ytterligere vekst. Krigen i Ukraina, stigende renter og et inflasjonsspøkelse som er stått opp fra de døde, har ført til økt uro blant forbrukere så vel som investorer. Gjennom sommeren og inn i høsten vil dette bidra til å dempe veksten i økonomien. Kostnadsveksten slår også mer direkte inn i eiendomsmarkedene. Sterk vekst i byggekostnader både på bygg og anlegg skaper usikkerhet om flere prosjekter, og økte kostnader som må dekkes inn av leietakere og skattebetalere.

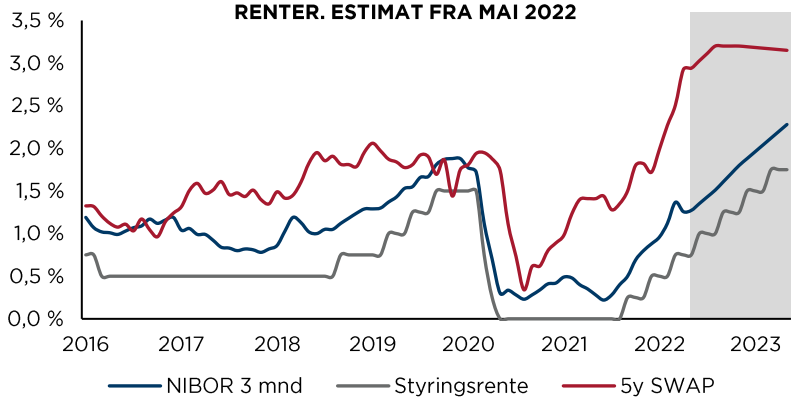
Frykt for at inflasjonen er kommet ut av kontroll trigger sentralbankene verden over til å øke rentene. Investorene er usikre på om rentemedisinen doseres for kraftig, slik at den økonomiske aktiviteten ender i resesjon. Utviklingen i USA er særlig usikker. Her hjemme økte kjerneinflasjonen til 2,6 prosent i april, og 4,5 prosent samlet. Svakere norske kroner og høy inflasjon hos våre handelspartnere vil trolig trekke kjerneinflasjonen ytterligere opp. Utfallet av krigen i Ukraina er uviss og bidrar fortsatt til høye energipriser. Kinesiske storbyer åpner opp igjen i disse dager. Det kan gi håp om bedring i vareflyten. Norges Bank satte opp renten med 0,25 prosent igjen til 0,75 prosent i mars. Stigende inflasjon og presset i arbeidsmarkedet gir en ny økning i juni, og ytterligere 2-3 økninger til gjennom året. Antall økninger i 2023 vil avhenge av hvor sterkt rentevåpenet virker på husholdningenes etterspørsel. I USA kan det se ut til at inflasjonen har nådd toppen med vel 8 prosent. Sentralbanken (FED) har lenge varslet tiltak for å få lange renter opp. Den amerikanske 10-åringen økte kraftig i mars og april til en topp på 3,1 prosent. Etter det har renten falt til 2,75 prosent i skrivende stund.

Forventningene i flere norske analysemiljøer tilsier at 10-åringen topper på ca 3,5 prosent rundt årsskiftet. Lange norske renter følger etter. Norsk 5 år SWAP økte fra ca. 1,9 prosent ved utgangen av 2021 til ca. 2,9 prosent nå. Forventningene antyder at 5 år SWAPen skal opp mot 3,2 prosent rundt årsskiftet før den flater ut.

KPI OG KPI-JAE - 12 MÅNEDERSVEKST (ANSLAG FRA MAR.2022)



RENTER. ESTIMAT FRA MAI 2022



Kilde: SSB, Nordea Markets, Danske Bank

SPREAD MELLOM KJØPER OG SELGER

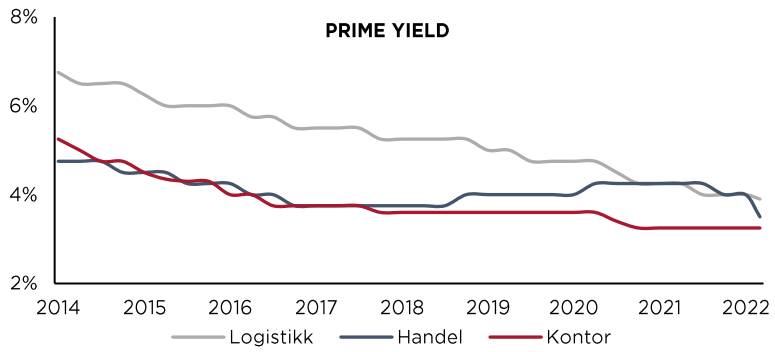
Det har vært et rolig 2. kvartal i transaksjonsmarkedet hvor vi pr. 30.05 har registrert et volum på ca. 16 milliarder. I 2021 registrerte vi transaksjoner for totalt 57 milliarder i det samme kvartalet. Vi går nå inn i en juni-måned som vanligvis er hektisk og vi forventer en liten sluttspurt før markedet tar sommerferie.

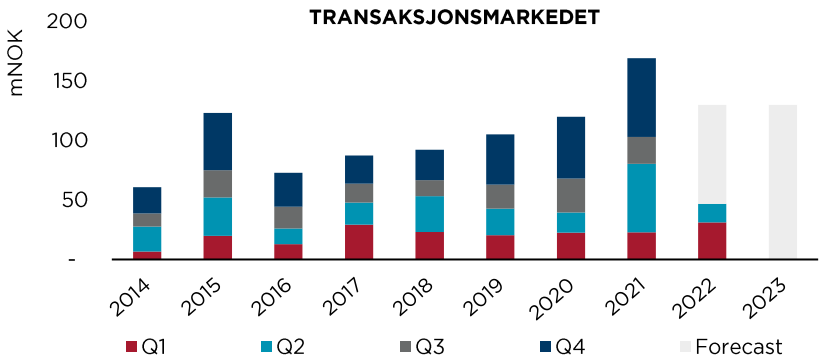
Lange renter har falt litt fra toppen, men har etablert seg på et høyt nivå som medfører endringer i kjøperuniversitet. Det er færre kjøpere av de beste eiendommene og det tar tid før selgersiden justerer sine prisforventninger. Dette gir et etterslep i markedet hvor verdiene holder seg, men volumet er lavt. Det er så langt få observasjoner som tilsier at prime yield har endret seg, men vi tror at anslaget skal forsiktig opp i løpet av året. Når selgersiden etter hvert må godta en lavere pris som gjenspeiler kjøpernes forutsetninger for finansiering, tror vi at volumet igjen vil ta seg opp. Det er fortsatt mye kapital som søker norsk eiendom- både fra nasjonale og internasjonale aktører.

Ser vi nærmere på de forskjellige segmentene opplever vi god etterspørsel etter de fleste typer eiendom. Hotellmarkedet lå i knestående under pandemien, men er på full fart tilbake. Logistikkmarkedet har hatt en rolig vår og vi ser ikke lenger det samme presset på yieldene som i fjor høst, men det er fortsatt god investoretterspørsel. Vi ser liten endring i etterspørsel etter kontor og handel fra forrige kvartal, men merker oss at dyrere finansiering trekker investorer mot eiendommer hvor det kan tilføres verdi i form av utvikling eller re-utleie.

Et utvalg transaksjoner sluttført/offentliggjort så langt i Q2:

- Public Property Invest (PPI) fortsetter å kjøpe samfunnsnyttige eiendommer i rekordfart og blar opp nærmere 2 milliarder for ytterligere fem eiendommer. Fire av eiendommene kjøpes av SBB som eier i underkant av halvparten av PPI. Selskapet har på kort tid bygd opp en portefølje med verdier for over ti milliarder.
- Canica har kjøpt Grensen 19 av Norsk Luthersk Misjonssamband for ca. 350 millioner. Eiendommen som i dag er hotell er et godt eksempel på type objekt som mange kjøpere jakter i dagens marked, nemlig utviklingseiendommer med god beliggenhet.
- Svenske Genesta har på vegne av sitt fond, GNRE Core Plus Open-ended, kjøpt Portal Skøyen (Drammensveien 211). Bygget som har god eksponering mot E18 ligger tett på den planlagte Vækerø-stasjonen på Fornebubanen, som den siste tiden har blitt vurdert skrotet som følge av kostnadsoverskridelser.





MODERAT LEIEPRISVEKST TIL TROSS FOR LAV LEDIGHET

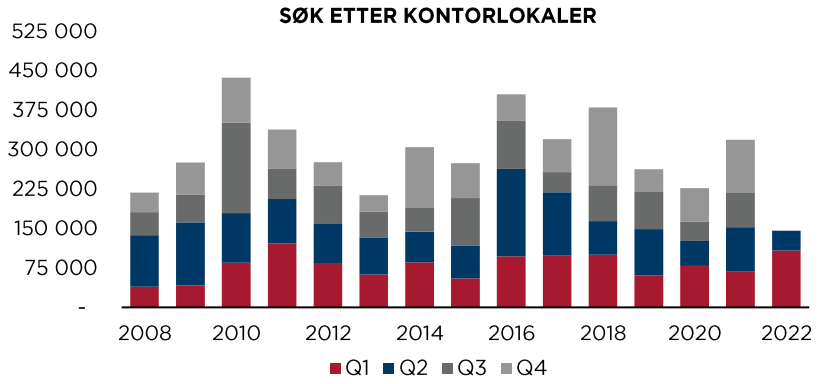
Antall kontorarbeidsplasser i Oslo fortsatte veksten i 1. kvartal (0,8 prosent) etter en vekst på 2,5 prosent de to foregående kvartalene. Selv om det var nedgang i samme kvartal i fjor, kan dette være et første varsel om lavere vekst fremover. Årsveksten ble imidlertid rekordhøy med 6,9 prosent. Samlet antall arbeidsplasser i Oslo gikk ned med 0,2 prosent i kvartalet. Trenden med sterkere vekst i antall kontorarbeidsplasser, enn i samlet antall arbeidsplasser fortsetter. Det var særlig sterk årsvekst innenfor «Informasjon og kommunikasjon» med 11,6 prosent. Antall arbeidsplasser innen offentlig administrasjon økte med beskjedne 2,0 prosent.

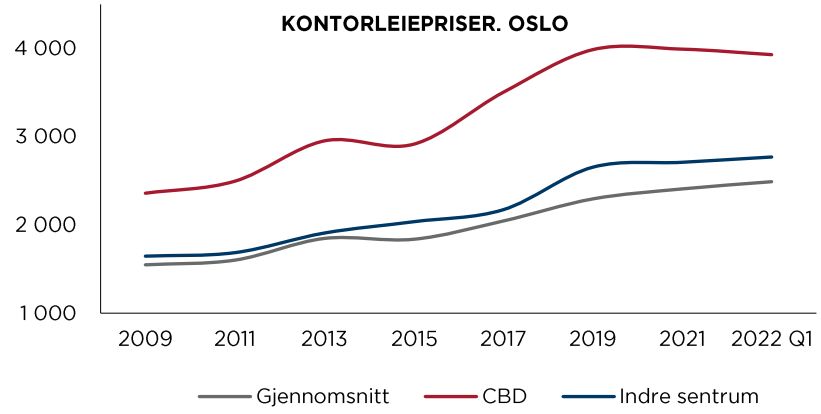
Søkevolumet etter nye kontorlokaler i Oslo-området startet meget høyt i 1. kvartal, men ser ut til å bli klart lavere i 2. kvartal. Så langt er det søkt etter vel 35.000 m2 i kvartalet. Samlet volum i 1. halvår ser dermed ut til å bli omtrent på nivå med de siste tre årene. Samlet utløp av leiekontrakter er rekordhøyt neste år, noe som er med å forklare det høye signeringsvolumet i fjor, og fortsatt høyt signeringsvolum i årets første kvartal. Foreløpige resultater fra vår leietakerundersøkelse, tyder på at forventet arealbehov til kontorleietakerne i sum er uendret. Den sterke veksten i antall kontorarbeidsplasser har tvert imot økt det samlede arealbehovet.

Kontorledigheten i Oslo-markedet var 6,5 prosent i 1. kvartal. Veksten i antall arbeidsplasser og lav tilførsel av nye arealer har redusert ledigheten til 6,25 prosent nå i 2. kvartal. Den største endringen skjer i området Økern-Hasle hvor ledigheten er redusert fra 12 prosent i fjor høst til 5 prosent nå. Flere nye leiekontrakter i Parallell og Økern Portal har redusert ledigheten i området. Parallell nærmer seg nå fullt utleid. Vi venter fortsatt nedgang i samlet ledighet og at ledigheten skal ende rundt 6 prosent mot slutten av året. Nedgangen bremses utover året etter hvert som nye prosjekter med ferdigstillelse i 2023 tas inn i ledighetsstatistikken. Oslo markedet blir tilført i underkant av 90.000 nye kvadratmetere neste år mot lave 25.000 kvadratmeter i år.

Kilde: Arealstatistikk, SSB,

Kontorleieprisene (geografisk vektet) i Oslo&Bærum økte med 3 prosent (kv/kv) i 1. kvartal, og med 7 prosent (år/år) siste 4 kvartaler. Det var signeringene i vestaksen (Lysaker og Skøyen) som trakk leieprisene opp, mens det var flatt i CBD, sentrum og kontorområdene i øst. Den relativt svake leieprisveksten er overraskende når ledigheten går ned og er meget lav i sentrum. Vi venter at leieprisene vil øke utover året som følge av lav ledighet, høyere kostnader ved leietaker-tilpasninger og den høye KPI justeringen av leiene for 2021. Vi ser at tilbudt leie har økt med 10-15 prosent i flere eiendommer i sentrum det siste året.





UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL KVM*
Evolve	-	Parallell	6 700
Patentstyret	Sandakerveien 64	Valle Vision	4 000
Cegal Sysco	Nedre Vollgate 9	Øvre Vollgate 13	3 000
First House	Haakon VII's gate 10	Øvre Vollgate 13	1 900
Kyndryl	Lakkegata 53	Øvre Vollgate 13	1 000

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI
Karvesvingen 7	Reitan Eiendom	Höegh Eiendom og AF Gruppen	Ca. 1 100
Trondheim Innovation Center	Trondheim Areal	Clarksons-syndikat	975
Parallell	Recreate	Skanska CD	750
Portal Skøyen	Genesta	Backe Eiendom m.fl	N/A
SporX	Storebrand Eiendomsfond	Vestaksen Eiendom	400

* Enkelte verdier er estimert eller avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	LOKASJON
Norsk Hydro*	12 000	2024/25	Oslo Sentrum-Lysaker/Fornebu
Miljøorganisasjonene*	3 000	Q2 2023	Oslo Sentrum
NKVT*	2 200	Q2 2023	Oslo sentrum inkl. Majorstuen, Nydalen, Helsfyr, Bryn
Itera	1 500	Q2 2023	Oslo Sentrum
AGP Advokater*	1 250	Q3 2023	CBD

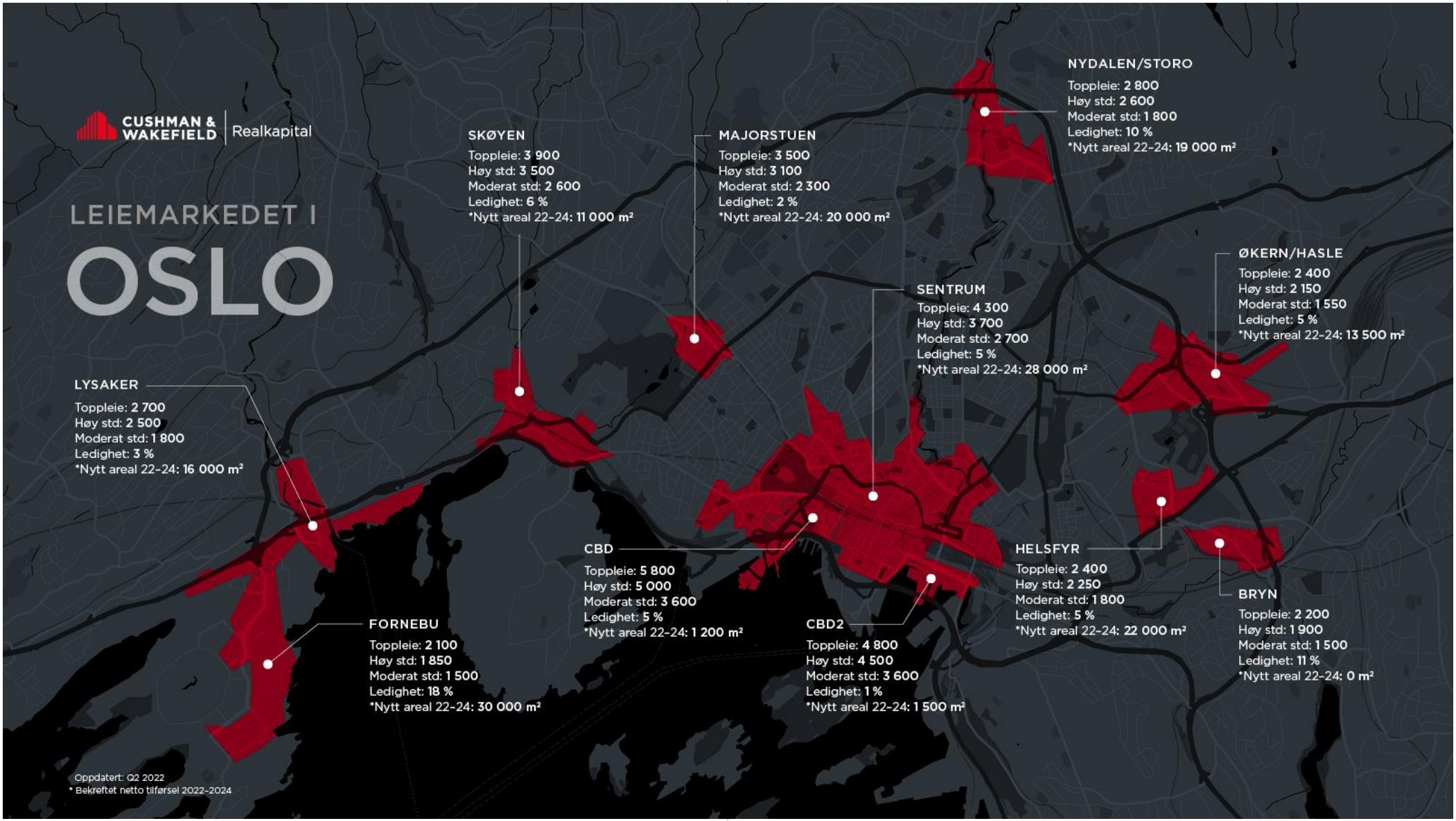
* Cushman & Wakefield Realkapital er rådgiver

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
LYSAKER	760 000	3 % (4 %)*	2 700 (2 600)*	2 500 (2 400)*	1 800	3,9 %
FORNEBU	480 000	18 % (12 %)*	2 100 (2 050)*	1 850 (1 800)*	1 500 (1 300)*	4,5 %
SKØYEN	700 000	6 % (7 %)*	3 900 (3 850)*	3 500	2 600	3,5 %
MAJORSTUEN	240 000	2 %	3 500	3 100	2 300	3,5 %
CBD	640 000	5 % (4 %)*	5 800	5 000	3 600	3,25 %
CBD 2	290 000	1 %	4 800	4 500	3 600	3,35 %
SENTRUM	2 780 000	5 % (6 %)*	4 300	3 700	2 700 (2 600)*	3,4 % (3,5 %)*
NYDALEN/STORO	420 000	10 % (8 %)*	2 800	2 600	1 800	3,75 %
HELSFYR	410 000	5 % (6 %)*	2 400	2 250	1 800	3,7 %
ØKERN/HASLE	350 000	5 % (9 %)*	2 400	2 150	1 550	3,9 %
BRYN	340 000	11 % (10 %)*	2 200	1 900	1 500	4,0 %

* Verdi Q1

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.


CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital
LEIEMARKEDET I
OSLO
SKØYEN
Toppleie: 3 900
Høy std: 3 500
Moderat std: 2 600
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 22-24: 11 000 m²
MAJORSTUEN
Toppleie: 3 500
Høy std: 3 100
Moderat std: 2 300
Ledighet: 2 %
*Nytt areal 22-24: 20 000 m²
NYDALEN/STORO
Toppleie: 2 800
Høy std: 2 600
Moderat std: 1 800
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 22-24: 19 000 m²
SENTRUM
Toppleie: 4 300
Høy std: 3 700
Moderat std: 2 700
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 22-24: 28 000 m²
ØKERN/HASLE
Toppleie: 2 400
Høy std: 2 150
Moderat std: 1 550
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 22-24: 13 500 m²
LYSAKER
Toppleie: 2 700
Høy std: 2 500
Moderat std: 1 800
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 22-24: 16 000 m²
CBD
Toppleie: 5 800
Høy std: 5 000
Moderat std: 3 600
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 22-24: 1 200 m²
HELSFYR
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
FORNEBU
Toppleie: 2 100
Høy std: 1 850
Moderat std: 1 500
Ledighet: 18 %
*Nytt areal 22-24: 30 000 m²
CBD2
Toppleie: 4 800
Høy std: 4 500
Moderat std: 3 600
Ledighet: 1 %
*Nytt areal 22-24: 1 500 m²
Oppdatert: Q2 2022
* Bekreftet netto tilførsel 2022-2024

BERGEN: Toppsegmentet etablert seg godt over 3.000 kr/m2

Transaksjonsmarkedet i Bergen har ikke tatt seg opp nevneverdig etter et rolig første kvartal. Det er lengre mellom de store transaksjonene, og aktiviteten knytter seg i hovedsak til kombinasjonslokaler utenfor sentrum i sjiktet 50-200 millioner. Vi gjør ikke noen endringer i estimatene våre for prime yield, men ser at investorene trekker mot objekter som gir høyere avkastning.

Arbeidsmarkedet er stramt i Bergen med den laveste andelen helt ledige som er målt på mange år (2,1 prosent). Ledigheten har gått ned fra 2,4 prosent i desember. Ferske tall for antall lønnstakere viser en utflating i årets første kvartal både totalt og innen kontorintensive næringer. Det har imidlertid blitt hele 7 prosent flere lønnstakere i kontorintensive næringer det siste året og 5 prosent flere lønnstakere samlet. Veksten i antall arbeidsplasser begrenses nå av tilgangen på arbeidskraft med rett kompetanse.

Det stramme arbeidsmarkedet reflekteres i kontormarkedet hvor det er god aktivitet og stabil ledighet til tross for at flere nybygg / rehabiliteringer kommer til i sentrum av byen. Kampen om arbeidskraften vises ved et skarpere skille mellom bygg i toppsegmentet og mindre tidsmessige kontorlokaler. Flere ønsker kontor i sentrum med tilgang til bredt servicetilbud både i og utenfor bygget. Toppsegmentet har etablert seg klart over 3.000 kr/m2. Kvalitet koster, og det koster mer nå enn før. Økte byggekostnader presser prisene opp på nybygg og på leietakertilpasninger. Høyere energikostnader øker etterspørselen etter energieffektive lokaler.

Samlet ledighet i Bergen har økt litt til 8,25 prosent. Flere nybygg kommende to år vil bidra til noe økning i ledigheten.

Toppleie	3 300 NOK/m2	Høy standard	2 250 - 3 000 NOK/m2
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 4 mrd.
		PRIME YIELD	3,75 %

* Sum 2022

Kilder: WPS Næringsmegling, NAV, SSB

TRONDHEIM: Stramt arbeidsmarked og toppleier på 3.000-tallet

Selskapet Trondheim Areal ble etablert i 2020 etter kjøpet av en næringsklynge på Tunga. Nå har de kjøpt kontorbygget Trondheim Innovation Center og Autronica-bygget for ca. 1,3 milliarder. Det nystartede selskapet har store ambisjoner og bygger på en lignende portefølje-plattform vi har sett mer av i det siste, bla. i Stavanger med selskapet SVG Property. Vi tror dette kan være med på å øke likviditeten i Trondheimsmarkedet.

Arbeidsmarkedet er svært stramt i Trondheim med rekordlav andel helt ledige (1,3%). Ledigheten har gått ned fra 1,6 prosent i desember. Det er vel neppe mulig å få lavere ledighet. Ferske tall for antall lønnstakere viser en utflating i årets første kvartal både totalt og innen kontorintensive næringer. Det har imidlertid blitt hele 7 prosent flere lønnstakere i kontorintensive næringer det siste året og 5 prosent flere lønnstakere samlet. Veksten i antall arbeidsplasser begrenses nå av tilgangen på arbeidskraft med rett kompetanse.

Det er god aktivitet i leiemarkedet for kontor i Trondheim. Det stramme arbeidsmarkedet har bidratt til at kontorledigheten har gått litt under 8 prosent. Kampen om arbeidskraften blant de mest betalingsvillige kontorbrukerne, har trukket toppleiene opp over 3.000 kr/m2. Det er signert flere kontrakter i det segmentet. Samtidig registrerer vi at søk for litt større bedrifter gir mange alternativer i intervallet 1.800-2.200 kr/m2 tett på sentrum. Pr dato ligger fire bygg med nybyggstandard med over 5.000 m2 til leie på Finn.no.

Toppleie	3 000 NOK/m2	Høy standard	1 800 - 2 600 NOK/m2
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1,5 mrd.
		PRIME YIELD	4,25 %

* Sum 2022

Kilder: Norion Næringsmegling, NAV, SSB

STAVANGER: Høy aktivitet og lavere kontorledighet

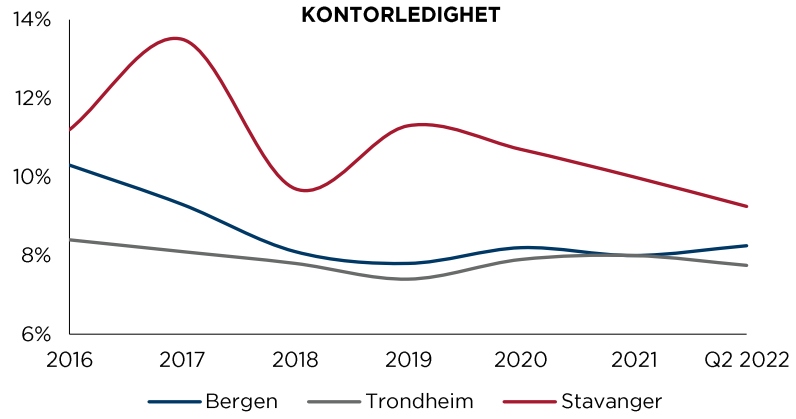
Det positive sentimentet i Stavanger-regionen smitter over i transaksjons-markedet. Aktiviteten er høy- spesielt innen industri og kombinasjonssegmentet. Syndikatene har vært aktive, og både Carnegie, Clarksons Platou, Cleaves og OroEiendom har handlet på vegne av sine investorer. Sistnevnte har kjøpt Weatherford-bygget av Ferd som ligger på Forus. Høy oljepris, stigende investeringsvilje og et stramt arbeidsmarked medfører tro på at Stavanger-regionen er et attraktivt sted å plassere kapital fremover.

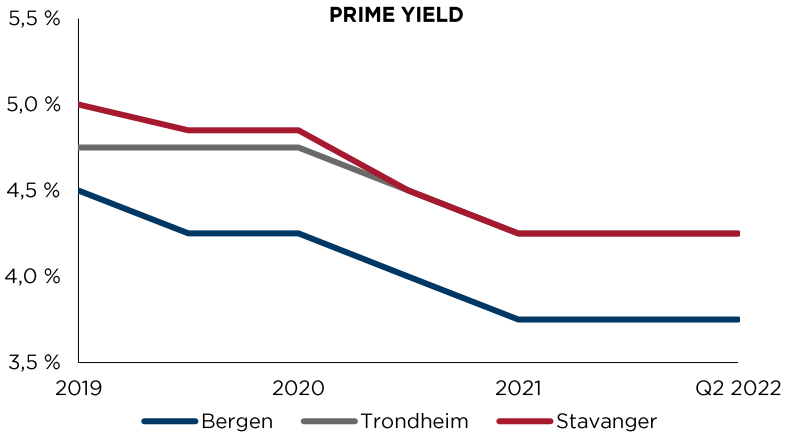
Arbeidsmarkedet er stramt i Stavanger med den laveste andelen helt ledige som er målt på mange år (2,0 prosent). Ledigheten har gått ned fra 2,4 prosent i desember. Ferske tall for antall lønnstakere viser en utflating i årets første kvartal både totalt og innen kontorintensive næringer. Det har imidlertid blitt hele 7 prosent flere lønnstakere i kontorintensive næringer det siste året og 5 prosent flere lønnstakere samlet. Veksten i antall arbeidsplasser begrenses nå av tilgangen på arbeidskraft med rett kompetanse.

Kontorledigheten fortsetter ned drevet av sterk etterspørsel, stigende optimisme i næringslivet og få nybygg. Ledigheten gikk fra 10% i 1. kvartal til vel 9 prosent nå. Ledigheten er den laveste siden 2015. Også i Stavanger har toppleiene etablert seg over 3.000 kroner. Leieprisene har steget i sentrum og vi har hevet estimatet for høy standard til 1.800 – 2.800 kr/m2. Det tenkes stort i Stavanger for tiden. Aker skal bygge nytt hovedkontor på inntil 70.000 m2 for sine virksomheter i byen. Bygget skal etter planen stå ferdig høsten 2024, og vil medføre kraftig økning i ledigheten i Jåttåvågen når dagens bygg blir tømt.

Toppleie	3 100 NOK/m2	Høy standard	1 800 - 2 800 NOK/m2
Kontorledighet	9 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1,6 mrd.
* Sum 2022		**PRIME YIELD**	4,25 %

Kilder: Eiendomsmegler 1 Stavanger, NAV, SSB



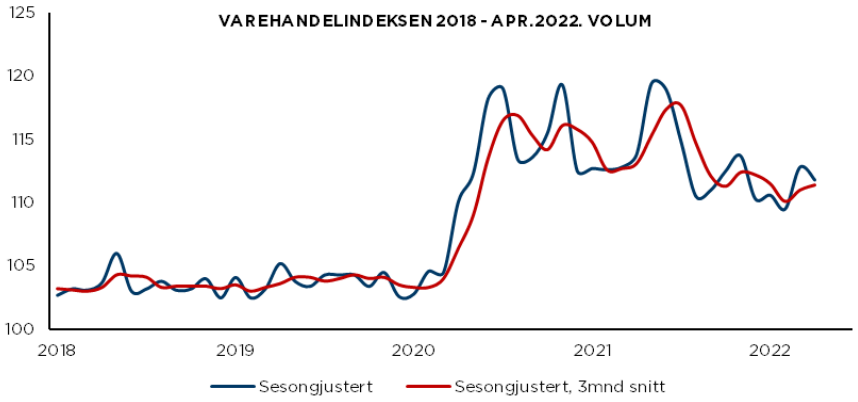


HANDEL: FØRSTE TEGN PÅ LAVERE VAREHANDEL

Varehandelen har begynt sin vei ned etter rekordhøye nivåer under pandemien. Varehandelsstatistikken for april viser en nedgang på 0,9 prosent (volum) fra mars. Det er salget av byggevarer og dagligvarer som bidrar mest til nedgang. Det må sees i lys av kraftig prisvekst på byggevarer og full fart i grensehandelen. Det samlede handelsvolumet er fortsatt over 6 prosent høyere enn før pandemien. Nedgangen i april er ikke dramatisk, men omtrent som forventet. Forbruket vrir seg fra varer og over til tjenester. Rekordhøye tall for antall overnattinger i april er et tydelig tegn på dette. Det var særlig sterk vekst i antall hotellovernattinger.

Forbrukernes økonomi er sterk med rekordhøyt antall jobber, lav arbeidsledighet og god lønnsvekst. Kjøpekraften blir imidlertid utfordret av høy inflasjon og stigende renter. Krig og stadige nyheter om uro i verdensøkonomien, gjør at flere er urolige. Sterk vekst i innkjøpspriser og tregheter i leveranser er utfordrende for mange handelsbedrifter. Varehandelen står overfor større utfordringer nå.

Det er lite handelslokaler ledig i sentrum av de større byene. Vi har hatt flere søk etter lokaler de siste månedene og ser at det er få lokaler ledig i områder med attraktive beliggenhet. Gårdeierne har derfor tålmodighet og holder leieprisene på et høyt nivå i forhandlinger. Trafikken inn til Oslo sentrum tar seg gradvis opp. Ferske tall fra Ruter viser at kollektivtrafikken ligger vel 10 prosent lavere enn før pandemien. Vi opplever større forskjeller i attraktivitet og dermed også leienivåer.



LOGISTIKK: HØY AKTIVITET I VESTBY

Det er fortsatt god fart i leiemarkedet for lager og logistikk. Det er høy etterspørsel etter sentrumsnære objekter, og gårdeiere kan derfor skru opp leieprisene for de mest ettertraktede objektene. Vi ser mest press på prisene i Groruddalen hvor det er knapphet på effektive arealer med god takhøyde og forsterket gulv med god bæreevne.

I Vestby blir det stadig mindre å velge mellom for leietakerne. Svenske Alligo har besluttet å samlokalisere sin lagervirksomhet på Berger og Rosenholm til et nybygg på 16.000 kvm i Vestby Logistikkpark. Det er 8.000 kvm ledig i bygget hvor Alligo skal inn, men utvikler Anthon Eiendom melder om at også disse arealene nærmer seg utleid. Mye av grunnen til at Vestby Næringspark har vokst raskt de siste årene er at Vestby kommune har vært proaktive i arbeidet med å tilrettelegge for plasskrevende næring. Nå har de solgt 223 mål råtomt til Bulk som selv skal stå for gjenværende regulering. Prisen avhenger av ferdigregulert areal, men det skal være snakk om en høy pris til å være uregulert tomt.

Den mye omtalte LogCap-porteføljen er den største logistikk-transaksjonen vi har sett så langt i år. I tillegg til den opprinnelige eiendomsmassen som var ute i markedet er porteføljen utvidet ytterligere med kjøp av eiendommene Kobbervikdalen 67, Kobbervikdalen 69, Grini Næringspark 8 og Billingstadsletta 97. Porteføljen har nå en verdi på over fire milliarder kroner. Selvaag Eiendom har utvidet porteføljen med en ny logistikkeiendom etter kjøpet av Kjeller Vest 7 fra Pareto Securities for ca. 220 millioner. Vi har ikke observert noen transaksjoner som tilsier at prime yield skal justeres fra nåværende 3,9 prosent, men vi tror at den skal forsiktig oppover etter sommeren.

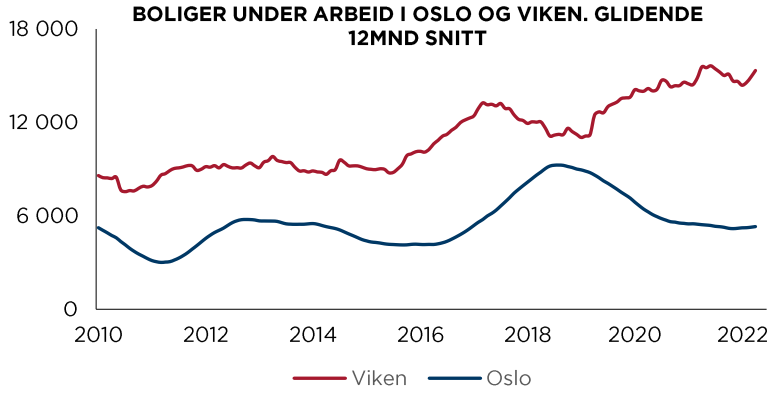
Kilde: Opinion, SSB, DN, Moderne Transport, CWR

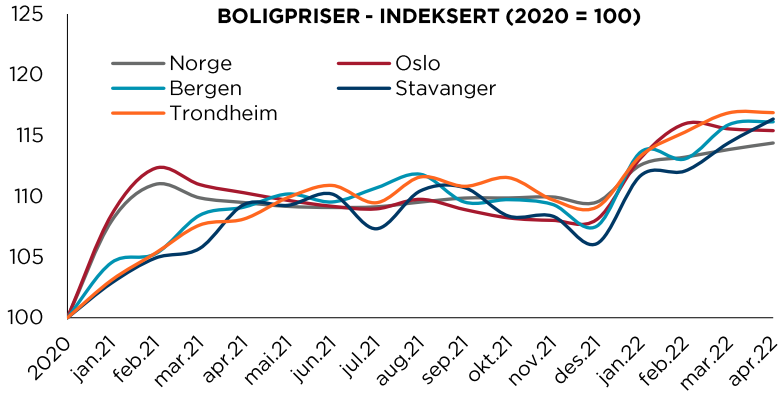
RENTEØKNINGER STOPPER BOLIGPRISVEKSTEN

Året startet med rekordsterk vekst i boligprisene til tross for økte renter gjennom høsten og varsler om fortsatte renteøkninger i år og inn i 2023. Veksten har avtatt og i april var det nullvekst på landsbasis og i de store byene med unntak av Stavanger hvor prisene fortsatte opp. Boligmarkedet står ved en skillevei nå som boligrentene allerede er godt oppe på 2-tallet, inflasjonen trekker inn kjøpekraft og forbrukertilliten til egen og landets økonomi er lav. Rentene på boliglån kan komme opp på 3-tallet i løpet av året og 4-tallet neste år. På den annen side er arbeidsledigheten den laveste siden før finanskrisen i 2008 og lønnsveksten ventes å ende på vel 4 prosent i år. Det betyr at realrenten er klart negativ, mens lønnsveksten trolig blir litt høyere enn inflasjonen. Det sterke arbeidsmarkedet vil sikre at det ikke blir noe sterkt fall i boligprisene.

Befolkningsveksten tar seg opp etter pandemien. Årsveksten var 0,8 prosent i Oslo og 1,8 prosent i «Akershus». Nybyggingen holder seg fortsatt høy i Viken, men er betydelig lavere enn beregnet boligbehov i Oslo. Sterk vekst i byggekostnadene vil bremse salget av nye boliger og isolert sett redusere lønnsomheten i nye prosjekter. Byggekostnadsindeksen for boligblokk økte med 8 prosent (april-april) siste år, mens materialindeksen økte med 19 prosent i samme periode. Stålprisene til bygg har økt med 50-75 prosent i samme periode. Veksten i byggekostnader vil fortsette frem mot sommeren. De økte kostnadene vil trolig dempe nybyggingen. Vi erfarer imidlertid stor interesse og betalingsvilje fra profesjonelle utbyggere for kjøp av utviklingseiendom med gode beliggenheter i Oslo området. De ønsker å holde boligproduksjonen oppe, og ser at flaskehalsene i leveranser vil opphøre og kostnadene falle tilbake til mer normale nivåer på litt lengre sikt.

Leieprisene stiger igjen. Flere kilder tyder på klar vekst i leieprisen så langt i år. Statistikken til Eiendom Norge viser en vekst på 1,6 prosent i 1. kvartal og 3,4 prosent sammenlignet med i fjor på samme tid. Tallene til Boligbygg i Oslo tyder på det samme og en årsvekst over 4 prosent. Leieveksten i Oslo drives av økt etterspørsel og lavere tilbud. Studenter og utenlandsk arbeidskraft er tilbake, samtidig som det er færre leiligheter til leie nå når skattereglene for sekundærboliger er strammet inn. Inflasjonsjusteringen av løpende kontrakter er også med å heve nivået for leieprisene i nye kontrakter.





Kilde: Boligbygg Oslo, Eiendom Norge, SSB,

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 31.05.2022