



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital

MARKET UPDATE

2023

Q2

INNHold:

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

Redaksjonen avsluttet 31.05.2023

HØYE RENTER LENGRE - PRESSER EIENDOMSVERDIENE NED

Sentralbankene har økt rentene kraftig. USA er nær toppen, mens rentene i Norge trolig må opp flere hakk til. Den økonomiske veksten har overrasket på oppsiden. Faren for resesjon er svekket i USA. Lange renter skal ned gjennom høsten, men holder seg høyere lengre enn tidligere antatt. Inflasjonen er på vei ned, men viser seg mer seiglivet enn ønsket. Svak NOK-kurs presser rentene opp. Den sterke inntjeningen til gårdeierne utfordres av svakere vekst i kontormarkedet, nedgang for detaljhandelen og usikkerhet om utviklingen for flere aktører på bygulvet. Eiendomsverdiene utfordres av høyere renter og press opp på yieldene. Få transaksjoner indikerer stor avstand mellom kjøpere og selgere.

MAKRO

- Seiglivet inflasjon gir høyere renter lengre
- Tar tid før høye renter svekker veksten

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Økt prime yield fra 4,0 til 4,1 signaliserer høyere yielder
- Flere salg utløses av høyere renter, og vil gi stadig flere muligheter

KONTORMARKEDET

- Leieprisene tok seg en pust i bakken og ledigheten økte til 6,0 prosent
- Høye kostnader gjør det krevende å regne prosjekter hjem

HANDEL

- Detaljhandelen fortsetter nedgangen og er nå lavere enn før pandemien
- Flere turister holder aktiviteten oppe på bygulvet i sommer

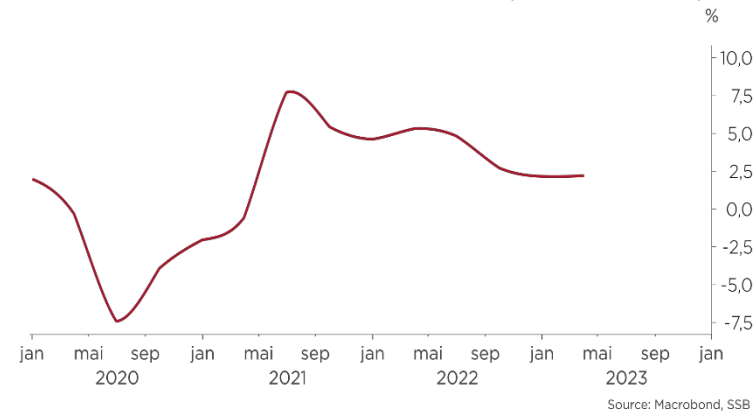
LOGISTIKK

- Høy etterspørsel og lav ledighet - flere leiekontrakter for nybygg
- Leieprisene presses opp for lager- og logistikk i og nær Oslo

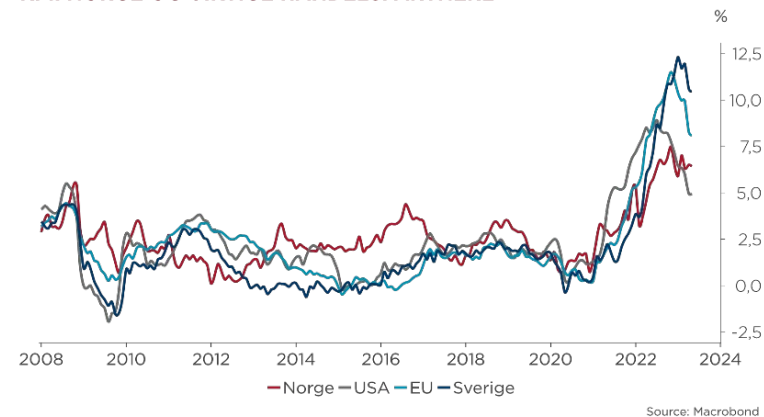
BOLIG

- Bruktprisoppgangen utfordres av stadig økende renter
- Befolkningsvekst og økte renter løfter leieprisene

BNP FASTLANDS-NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST (SESONGJUSTERT)



KPI. NORGE OG VIKTIGE HANDELSPARTNERE



HØYERE RENTER LENGRE

Den økonomiske veksten har så langt overrasket på oppsiden her hjemme, Europa ellers og i USA. Arbeidsledigheten er lav, og inflasjonen har holdt seg høy til tross for at energikrisen er avblåst og energiprisene er lavere enn i fjor. Den raske renteoppgangen og de høyeste styringsrentene siden før finanskrisen i 2008, har så langt ikke gitt den ventede nedkjølingen av økonomiene. Kampen mot inflasjonen har vist seg å være tyngre enn ventet. Nå holdes inflasjonen oppe av lønns- og kostnadsvekst samt at bedriftene har hatt overraskende lett spill når de har veltet økte kostnader over på forbrukerne. Svakere NOK-kurs og sterk prisvekst hos våre handelspartnere har satt ytterligere press opp på inflasjonen i Norge. Det siste året har NOK-kursen falt med ca 15 prosent mot USD og EUR og med 11-12 prosent bare siden nyttår. Forbrukerne på sin side har brukt av oppsparte midler til å holde forbruket oppe, og vist evne til å ta imot økte priser uten vesentlig fall i forbruket.

I årets første kvartal økte BNP for Fastlands-Norge med hele 2,9 prosent. Nå ser vi imidlertid klare tegn til svakere vekst. Boligbyggingen faller kraftig til det laveste nivået siden finanskrisen i 2008-09. Markert fall i salget av nye boliger viser at nedgangen vil fortsette. Den ferske varehandelsindeksen viser en tydelig oppbremsing i detaljhandelen, som for første gang er klart lavere enn når pandemien startet. Arbeidsmarkedet holder seg imidlertid stramt, men viser klare tegn til avdemping. Andelen helt ledige var 1,8 prosent i april og det har svært små endringer siden bunnen ble nådd i fjor sommer. Det er ventet en liten økning opp mot 2 prosent i slutten av året. Antall ledige stillinger er fortsatt høyt, men antall nye stillinger har falt hver måned i år. Det gjelder særlig innenfor bygg- og anleggsbransjen.

Svekkelsen av NOK-kursen gjør at Norges Bank blir presset til å holde styringsrenten ekstra høy for å unngå at NOK kursen svekker seg ytterligere. Hvor høyt rentene kan settes her hjemme uten at det fører til kraftig svekkelse av den

økonomiske aktiviteten blir en balansegang og utfordring for Norges Bank. Inntil nå har det meste talt for at styringsrenten settes opp til 3,5 prosent i juni og til 3,75 prosent i august. Flere mener også at styringsrenten må ytterligere opp til 4,0 prosent som følge av NOK-svekkelsen. For eiendomsselskapenes rentebetjenings-evne, er det kanskje mer alvorlig at høye styringsrenter over 3-tallet vil holde seg i år og kanskje hele neste år.

USA leder an i rentenivå med en styringsrente på 5,25 prosent. Med rekordlav arbeidsledighet, høyere revidert vekst og fortsatt langt igjen før inflasjonen er nede på 2 prosent, er det for tidlig å avblåse ytterligere renteøkninger i USA. Lange renter har blitt presset opp i det siste som følge av uroen rundt finansiering av statsgjelden og nå sist, med oppjusterte anslag for både BNP veksten og inflasjonen i USA. Den norske 5-års SWAPen har økt markert de siste ukene og ligger nå nær 3,7 prosent i skrivende stund.

De høye rentenivåene gjør at markedene er svært sensitive for makrotall og -hendelser som avviker fra det som er ventet. Vi har tilløp til bankuro med store utslag i renter og bankmarginer. Vi har også sett at flere gjeldstyngede selskap har blitt nedgradert av kredittratingbyråer. Tilsvarende typer av uro vil vi trolig se mer av når rentene nå er så høye og trolig forblir høye ut året.

UTVALGTE RENTER



Source: Macrobond, Norges Bank

PRESS OPP PÅ YIELDENE

Vi har registrert et transaksjonsvolum på 17 milliarder NOK, fordelt på 62 transaksjoner så langt i år. Det er størst interesse for utviklingseiendommer, både innenfor kontor og bolig. Flere av salgene er gjennomført for å frigjøre kapital og styrke LTV. Oppnådde priser har ofte vært til bokført verdi eller høyere.

Vi opplever at det er aktivitet i markedet med mange pågående prosesser. Det lave transaksjonsvolumet gjenspeiler at det fortsatt er stor avstand mellom kjøpere og selgere. Vi er kjent med at flere prosesser har stoppet opp som følge av uenighet om prisingen. De høye finansieringskostnadene er en utfordring å regne hjem uten at selger firer på prisen.

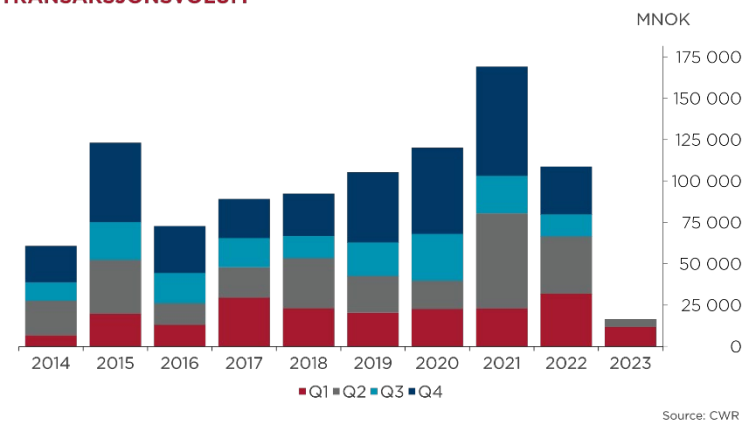
5-års SWAP rente har vært volatil siden nyttår, og har løftet seg i det siste til et toppnivå på 3,75 prosent. Bankmarginen har også steget slik at bankfinansiering har blitt dyrere, men i noen tilfeller gis det rabatter på finansiering. Obligasjonsmarkedet er aktivt igjen, og har i flere tilfeller vist at det kan gi bedre finansieringsvilkår enn bankene. Flere eiendomsselskaper har høy belåning og begrenset handlingsrom. Gjennom kvartalet har vi sett at svenske SBB og Entra har fått nedgradert kredittratingen sin. Entra har også solgt Akersgata 51 og Tordenskiolds gate 6 for å frigjøre kapital. Vi venter at det vil komme flere transaksjoner som utløses av høy gjeld og høye rentekostnader.

Det var tidligere en forventning om at rentenivået ville avta utover høsten, men som forklart i makrodelene er det nå ventet at de korte rentene vil øke frem mot sommeren, og kanskje også når vi er tilbake fra sommerferien. Også lange renter har økt ettersom utsiktene til resesjon i USA er svekket. I tillegg er det ventet at rentene forblir høyere i en lengre periode enn tidligere antatt.

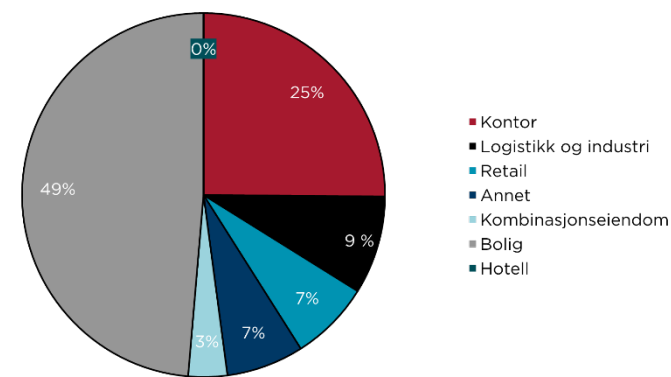
Økte finansieringskostnader og den avstanden vi opplever mellom kjøpere og selgere, gjør at vi har økt vårt estimat på prime yield Oslo CBD fra 4,0 til 4,1 prosent. Prime yield fungerer som en benchmark for resten av markedet. Økt

prime yield gir et signal om økte yielder generelt. Vi mener i tillegg at spreaden mellom prime CBD og øvrige områder har steget. Prime eiendommer omsettes svært sjelden. Det er viktig å understreke at økningen ikke skyldes konkrete transaksjoner, men mer en observasjon av at avstand mellom kjøpere og selger gjør at prosesser stopper opp. Markedet må ta inn over seg at rentenivået vil være høyt lengre.

TRANSAKSJONSVOLUM



TRANSAKSJONSVOLUM ETTER SEGMENT 2023



KONTORMARKEDET TAR EN PUST I BAKKEN

Vi har lagt bak oss et kvartal hvor leiemarkedet i Oslo tok et lite pust i bakken, som jo ikke er unormalt for kvartalet. Leieprisene flatet ut, antall signerte kontrakter var lavt og veksten i antall lønnstakere i kontorintensive næringer gikk litt ned. Gårdeierne er opptatt av økte finansierings- og entreprisestandarder, verdier og rentebetjeningsevne. Med «høye renter lengre» er nok mange derfor spent på utviklingen i leiemarkedet fremover. Vi ser nå de første tegn til et roligere arbeidsmarked og lavere vekst i arealbehovet enn vi har sett de siste to årene. Leieveksten i fjor var rekordhøy. Vi venter klart lavere vekst i år. Lav ledighet, få nybygg, høy pris- og kostnadsvekst samt stort arealbehov etter to år med rekordhøy vekst hos leietakerne, gjør at vi likevel venter at leieprisene vil fortsette opp. KPI-justeringene vil trolig blir litt lavere enn i fjor, men kan komme opp i 4 prosent.

Antall lønnstakere innen kontorintensive næringer gikk ned med 0,5 prosent (kv/kv) i 1. kvartal, men øke likevel med 4,4 prosent sammenlignet med samme kvartal i fjor. Nedgangen indikerer likevel et skifte i veksttakten.

Det ble signert hele 250.000 m² i Oslo markedet i 1. kvartal, men det var imidlertid relativt få kontrakter (164), noe som kan forklare at mange gårdeiere har opplevd lav aktivitet særlig i lys av det ekstremt høye signeringsvolumet i fjor. Utløpsvolumet er relativt høyt både i år og de kommende to årene. Signeringsvolumet vil holde seg høyt også i år, men klart lavere enn i rekordåret 2022.

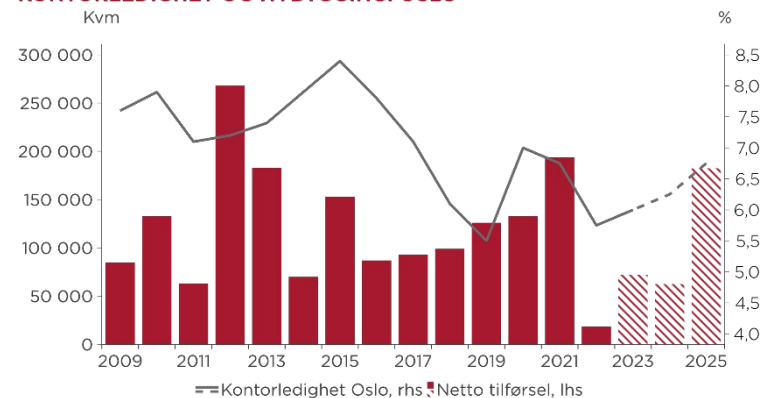
Kontorledigheten økte fra 5,75 prosent i 1. kvartal til 6,0 prosent nå. Økningen skyldes i all hovedsak ledighet i flere rehab-prosjekter som blir klare til innflytting på denne tiden neste år. Vi beregner ledigheten som summen av det som er ledig nå og som vil være klart for innflytting de kommende 4 kvartaler.

Høye finansierings- og entreprisestandarder gjør det svært krevende å regne hjem nye prosjekter uten å løfte leieprisene vesentlig. Kravene til utleiegrad er også økt og kan bidra til tregere utleieprosesser. Nybygg i randsonen rundt sentrum krever

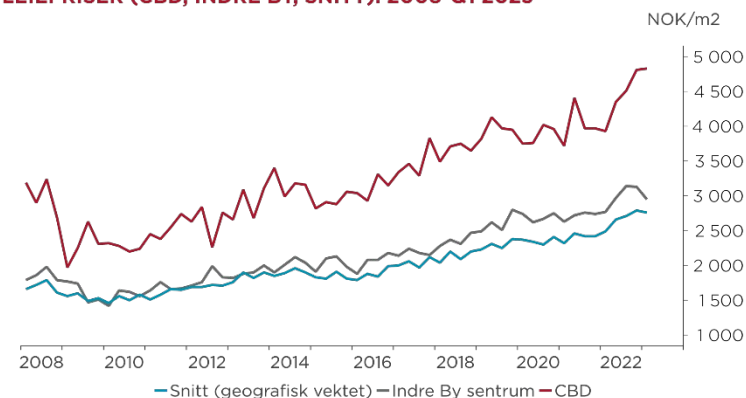
Kilder: Arealstatistikk, SSB og CWR

leiepriser over 2.700 kr/m². Der leietakerne har gode nok alternativer i bruktmarkedet, blir det vanskeligere for gårdeier og leietaker å møtes. Entreprisestandardene kan holde seg høye lengre enn vi tidligere har ventet. Sterk lønnsvekst, og svak kronekurs bidrar til å holde kostnadene oppe. Den svake NOK-kursen gjør at importvarer er blitt vesentlig dyrere, og at Norge er blitt mindre attraktivt for utenlandsk arbeidskraft.

KONTORLEDIGHET OG NYBYGGING. OSLO



LEIEPRISER (CBD, INDRE BY, SNITT). 2008-Q1 2023





LEIEMARKEDET I OSLO

LYSAKER

Toppleie: 3 200
Høy std: 2 900
Moderat std: 1 850
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 23-25: 16 000 m²

FORNEBU

Toppleie: 2 600
Høy std: 2 300
Moderat std: 1 500
Ledighet: 14 %
*Nytt areal 23-25: 30 000 m²

SKØYEN

Toppleie: 4 300
Høy std: 4 100
Moderat std: 2 750
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 23-25: 11 000 m²

CBD

Toppleie: 6 200
Høy std: 5 700
Moderat std: 3 800
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 23-25: 0 m²

CBD2

Toppleie: 5 500
Høy std: 4 900
Moderat std: 3 700
Ledighet: 1 %
*Nytt areal 23-25: 1 500 m²

MAJORSTUEN

Toppleie: 4 700
Høy std: 4 000
Moderat std: 2 600
Ledighet: 2 %
*Nytt areal 23-25: 10 000 m²

SENTRUM

Toppleie: 5 000
Høy std: 4 400
Moderat std: 2 750
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 23-25: 115 000 m²

HELSEFYR

Toppleie: 2 700
Høy std: 2 500
Moderat std: 1 800
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 23-25: 34 000 m²

BRYN

Toppleie: 2 300
Høy std: 2 100
Moderat std: 1 500
Ledighet: 12 %
*Nytt areal 23-25: 0 m²

NYDALEN/STORO

Toppleie: 3 000
Høy std: 2 700
Moderat std: 1 850
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 23-25: 5 000 m²

ØKERN/HASLE

Toppleie: 2 600
Høy std: 2 400
Moderat std: 1 600
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 23-25: 95 000 m²

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL M2*
Intrum**	Hoffsveien 70B	Lysaker Torg 6-12	5 000
Mentor Medier	Grubbegata 6	Hausmanns gate 21	2 570
Columbus Norway	Dronning Eufemias gate 16	Grev Wedels plass 9	1 400
Euro Accident**	Grensen 17	Hieronymus Heyerdahls gate 1	1 000
Nordic Ferry Infrastructure**	-	Henrik Ibsens gate 60	250

* Enkelte verdier er avrundet

** CWR var rådgiver

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Akersgata 51	NREP	Entra	Konf.
Tordenskiolds gate 6	NREP	Entra	Konf.
Helsfyr Panorama	NIAM	Bryn Eiendom	Konf.
Norwegian HQ (48%)	Gróa Eiendom	URSUS Real Estate Mangement	Konf.
Nansensløkka (50%)	Skanska	OBOS	525

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	LOKASJON
NIFU**	2 500	Q4 2025	Oslo sentrum
Alektum Group	2 300	Q4 2025	Oslo sentrum mot Skøyen
NUPI	2 000	Q4 2024	Oslo sentrum
Konf.**	1 700	Q3 2023	Oslo sentrum/CBD
Cognizant	1 250	Q4 2024	Fornebu/Lysaker

** CWR er rådgiver

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
LYSAKER	750 000	5 % (4 %)*	3 200	2 900	1 850	4,75 %
FORNEBU	475 000	14 %	2 600	2 300	1 500	5,25 %
SKØYEN	700 000	7 %	4 300	4 100	2 750	4,35 %
MAJORSTUEN	220 000	3 %	4 500	4 100	2 600	4,25 %
CBD	675 000	6 % (5 %)*	6 200	5 700	3 800	4,10 % (4,00 %)*
CBD 2	285 000	1 %	5 500	4 900	3 700	4,10 %
SENTRUM	2 800 000	7 % (5 %)*	5 000	4 400	2 750	4,25 %
NYDALEN/STORO	420 000	9 %	3 000	2 700	1 850	4,50 %
HELSEFYR	410 000	7 % (3 %)*	2 700	2 500	1 800	4,90 %
ØKERN/HASLE	350 000	6 %	2 600	2 400	1 600	4,90 %
BRYN	340 000	12 %	2 300	2 100	1 500	5,25 %

* Per April 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 25.05.2023

PROGNOSER KONTOR OSLO

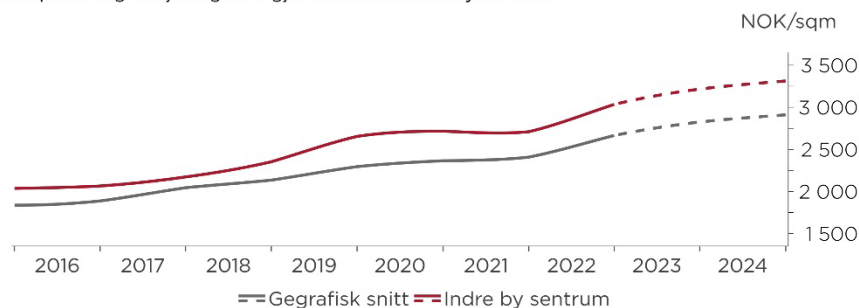
Norsk økonomi er på vei ut av en høykonjunktur, men BNP veksten i Fastlands-Norge har overrasket på oppsiden og endte på 2,9% (å/å) i 1.kvartal 2023. Økte renter og høy inflasjon trekker veksten ned mot ca 1% i år. Styringsrenten økte til 3,25% i mai, og ventes å øke til 3,5% i juni. Inflasjonen er seiglivet med kjerneinflasjon på 6,3% i april. Markedet ventet styringsrente på 3,75% i august. 5-års swap ligger nå på 3,7% og vi ventet den ned mot 3% ved utgangen av 2023. Antall sysselsatte i Oslo&Bærum økte med 3,7% i fjor før det går ned mot ca 1% i år og i 2024.

	LEDIGHET*	LEDIGHET SENTRUM*	LEIEPRISVEKST	LEIEPRISVEKST SENTRUM	PRIME YIELD*	KONTORTILFØRSEL
2022	5,75 %	5,25 %	11,0 %	12,0 %	3,75 %	18 500 kvm
2023	6,00 %	5,50 %	6,0 %	6,0 %	4,25 %	72 000 kvm
2024e	6,25 %	5,75 %	3,0 %	3,0 %	4,25 %	62 500 kvm
2025e	6,75 %	6,00 %	3,0 %	3,0 %	4,25 %	182 500 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

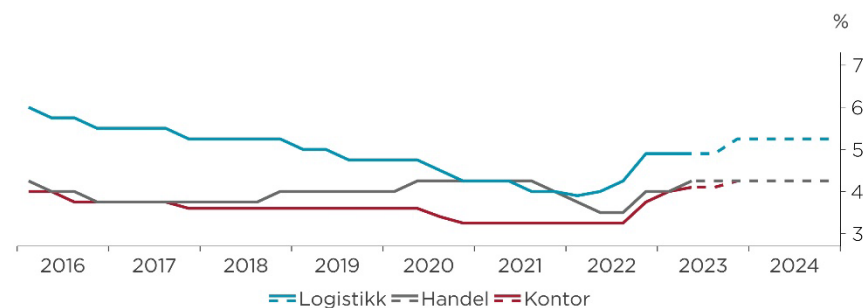
Leieprisene trekkes opp av høyt kontorbehov i kontorintensive næringer, lav kontorledighet, høy inflasjon og økte byggekostnader. Lavere økonomisk vekst vil dempe leieveksten utover året. KPI justeringen fra januar 2024 ventes på ca 4%. Høyere byggekostnader og økte finansieringskostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og fører til at noen nybygg er utsatt og at leieprisene må heves i nybygg og ved reforhandlinger. Lavere ledighet og høy etterspørsel i sentrum, gir høyest leieprisvekst der. Mange virksomheter har hevet sine priser og inntjening som gjør at de kan tåle høyere leier.



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: HØY AKTIVITET, MEN STIGENDE KONTORLEDIGHET

Vi har registrert et transaksjonsvolum på ca. 1 milliard i Bergen så langt i år, fordelt på 9 transaksjoner. Det er segmentet bolig (inkl. boligutvikling) som utgjør størst andel av volumet.

Arbeidsmarkedet i Bergen er sterkt og andelen helt arbeidsledige holder seg stabilt på 2,0 prosent, som er en svak oppgang fra bunnen på 1,7 prosent i desember 2022. Årsveksten i antall lønnstakere i kontorintensive næringer var 4 prosent ved utgangen av 1. kvartal. Samtidig var kvartalsveksten -1,0 prosent, som tyder på at veksten nå avtar.

Det er høy aktivitet i leiemarkedet i Bergen. Det Nye Veslandshuset i Lars Hilles gate 22 i sentrum er fullt utleid etter at revisjonsfirmaet Mazars flytter inn i toppetasjen. Vestlandet fylkeskommune flyttet inn i nybygget i februar, andre leietakere i bygget er Handelsbanken, Experis og Sikt. Vestenfjeldske eiendom har inngått leiekontrakt med Proptech Bergen som åpner en ny coworking lokasjon midt i sentrum i Vaskerelven 39. Selv om det er høy aktivitet i leiemarkedet er det få store leietakere som søker nye arealer.

Kontorledigheten i Bergen har økt med 1 prosentpoeng til 9 prosent per mai. Det er en økning i nybygg de kommende 12 månedene som ikke er utleid som trekker opp ledigheten. I tillegg etterlot Vestlandet Fylkeskommune 30.000 m2 ledig i Sandslihaugen 30. Selvaag bolig kjøpte eiendommen tidligere i år. På sikt skal kontoreiendommen konverteres til boliger. I sentrum avtar ledigheten som et resultat av at flere nybygg og rehabiliterte eiendommer fylles opp raskt.

Toppleie	3 500 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m2
Kontorledighet	9 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1,0 mrd.
* Sum 2023		PRIME YIELD	4,50 %

Kilder: WPS Næringsmegling, NAV, SSB, og CWR

TRONDHEIM: HØY AKTIVITET I LEIEMARKEDET

Norion rapporterer et transaksjonsvolum på 1,5 milliarder (eks. andeler fra nasjonale porteføljer). Som for øvrig i landet er transaksjonsmarkedet i Trondheim tregt og avventende.

Andelen helt arbeidsledige har beveget seg opp fra svært lave 1,1 prosent i desember 2022 til 1,3 prosent i april. Årsveksten i antall lønnstakere i kontorintensive næringer var 4 prosent ved utgangen av 1. kvartal, men kvartalsveksten på -2,0 prosent viser at veksten avtar.

Det sterke arbeidsmarkedet har gitt høy aktivitet i kontorleiemarkedet i en lengre periode. Det har vært høy etterspørsel etter kontorarealer samtidig som netto tilførselen har vært lav. Kontorledigheten i Trondheim har gått markert ned de siste to årene. Ved utgangen av 2022 var ledigheten vel 6 prosent, men har falt ytterligere til 4,9 prosent nå.

I løpet av kvartalet har Multiconsult flyttet sine 215 ansatte til nybygget ALO. Bygget på 15.000 m2 er det første i Norge som har dobbeltsertifiseringen Breeam Outstanding og Well Platinum. Blant leietakerne i bygget er også Siemens. I tillegg har Nordic Semiconductor inngått leiekontrakt med Koteng for nybygget Leangen Næringsbygg. Selskapet skal leie hele bygget på 9.200 m2 og planlagt innflytting for de første ansatte er i høst og flyttingen vil skje gradvis frem til 2027. Nordic Semiconductor sitter fra før i Trondheim Innovation Center ved Tyholt.

Det vil bli tilført 160.000-170.000 m2 kontorareal innen 2026 og men en stor andel står fortsatt ledig. Bremsen i sysselsettingsveksten kombinert med høy tilførsel vil gi høyere ledighet de kommende årene.

Toppleie	3 200 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 2 800 NOK/m2
Kontorledighet	5 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1,5 mrd.
* Sum 2023		PRIME YIELD	5,00 %

Kilder: Norion Næringsmegling, Midtnorsk Næringsliv, Eiendomsmegler 1

STAVANGER: FALLENDE KONTORLEDIGHET

Vi har registrert et transaksjonsvolum på omtrent 450 millioner så langt i år og det ventes at volumet vil stige i andre halvår. Prime yield Stavanger er justert opp fra 4,75 prosent til 5,0 prosent.

Det har vært et sterkt arbeidsmarked i Stavanger regionen med høy sysselsettingsvekst i kontorintensive næringer de siste årene. Veksten i kontorintensive næringer var 3,0 (å/å) prosent ved utgangen av 1. kvartal, men kvartalsveksten på -1,0 prosent kan tyde på at veksten avtar.

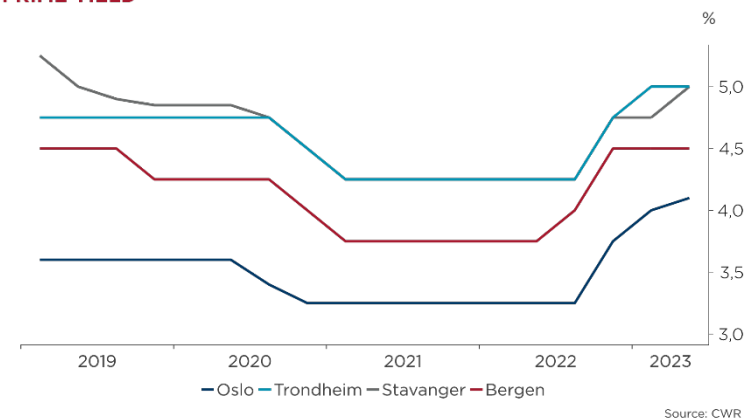
Det sterke arbeidsmarkedet og høy aktivitet i næringslivet har gitt utslag i kontorledigheten i Stavanger regionen. Ledigheten har falt fra 8,6 prosent ved utgangen av 2022 til 8,2 prosent nå og er på det laveste nivået siden oljeprisfallet i 2014. Det er spesielt den positive utviklingen på Forus som trekker ned ledigheten, der nivået har falt fra 8,5 prosent ved utgangen av 2022 til 7,3 prosent nå. Blant annet har FOMO vært et vellykket konsept som har løst noe av ledigheten på Forus. I tillegg har Seabrokers Eiendom signert leiekontrakt på 2.000 m2 med Nordic Bulk i Koppholen 23 på Forus, som de nylig kjøpte. Selskapet blir dermed den første leietakeren i kontorbygget som er 8.500 m2.

I stavanger sentrum er ledigheten økt til 15,8 prosent. Det er noen større eiendommer som trekker ledigheten opp. Sentrum er fortsatt attraktivt. Leieprisene er de høyeste i regionen og det kan bli utfordrende å flytte leietakere fra andre lavere prisede områder til sentrum. Blant aktørene som har flyttet til sentrum er Shell. Selskapet har tidligere hatt hovedkontor i Tananger, men flyttet i januar til oppussede lokaler i Smedvigskvartalet. Selskapet reduserer samtidig antall kontorarbeidsplasser fra 1.000 til 200.

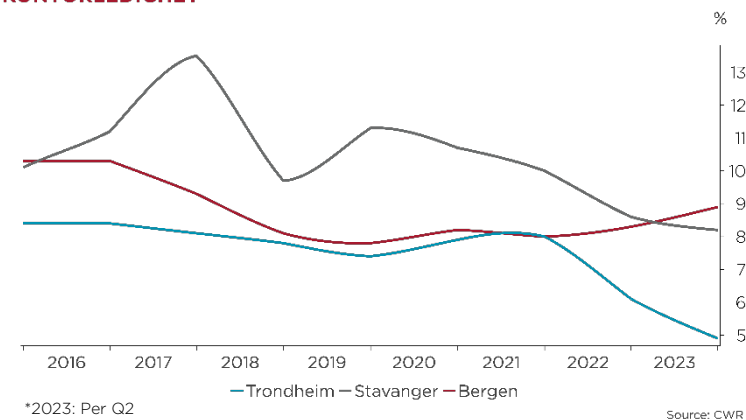
Toppleie	3 600 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m2
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 0,5 mrd.
* Sum 2023		PRIME YIELD	5,00 %

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

PRIME YIELD



KONTORLEDIGHET



RENTEØKNINGENE SVEKKER HANDELEN

Detaljhandelen (volum) falt med 1,2 prosent i april, som er mer enn ventet. Det var salget av elektronikk, byggevarer, møbel og sport som hadde sterkest nedgang. Effektene av de tidligere renteøkningene og den sterke prisveksten fortsetter å svekke varehandelen. Med ytterligere renteøkninger i vente, vil nedgangen i varehandelen fortsette. Samtidig har forbruket av tjenester holdt seg oppe slik at det samlede forbruket ikke har gått tilsvarende ned. Inflasjonen holder seg høy og bidrar til å svekke forbruket. Prisøkningen på varer (7,8 prosent å/å) var høyere i april enn på tjenester (5,0 prosent å/å). Kursen på Norske kroner har svekket seg med 11-12 prosent overfor Euro og USD bare siden nyttår. Forventningene til varehandelsbedriftene i Regionalt nettverk (Norges Bank) ser ut til å stemme når de ventet fall i omsetningen frem til sommeren.

I april rapporterte Klarna at 4 av 10 nordmenn oppgir at månedslønnen ikke strekker til å dekke utgiftene gjennom hele måneden. Det har også vært en sterk økning i søk etter rimeligere produkter og sammenligning av priser. Fallet i detaljhandelen og data for kortbruk fra DNB og Nordea tyder på at svekket kjøpekraft merkes på forbruket. For første gang siden pandemien er det en tydelig oppbremsing i kortbruk (justert for inflasjon). Fallet i detaljhandelen i april sendte handelsvolumet for første gang ned under nivået fra før pandemien. Et fall i forbruket nå vil bli mer alvorlig når siste renteoppgang (mai) slår inn i fellesferien og den ventede renteøkningen i juni slår inn når feriepengene er brukt opp i august.

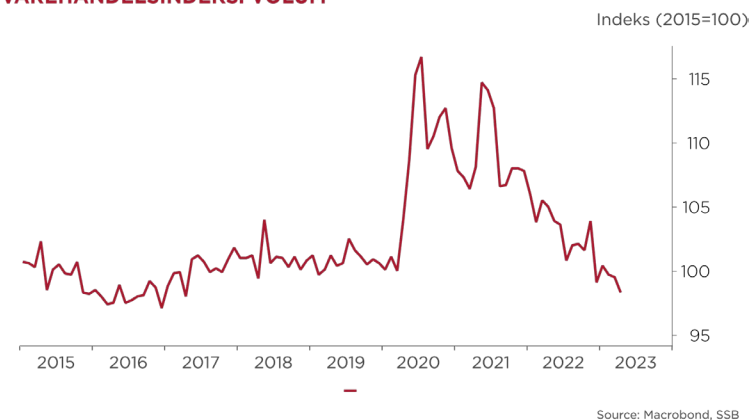
Bredt vareutvalg (lavprisvarer) er en av bransjene som kom best ut av pandemien og som forsetter å vokse i 2023. Lavpriskjeder som Sports Outlet, Normal, og Europris tiltrekker stadig flere kunder ettersom befolkningen blir mer kostnadsbevisst og må strekke budsjettet. Europris sin Q1 rapport viser en omsetningsvekst på nær 10 prosent sammenlignet med 2022.

At pandemi- og reiserestriksjoner i Kina er opphevet merkes godt i bybildet. Kinesiske turister er tilbake. En svak norsk valuta gjør Norge som turistdestinasjon attraktivt også for turister fra de fleste andre land. Handelen i Oslo sentrum og i de største turistdestinasjonene landet rundt nyter godt av det. Det fortsetter å være trangt om plassen og høy etterspørsel etter High Street lokaler. Vi opplever også stor interesse fra utenlandske aktører for etablering i Oslo.

Restauranter, kafeer og andre serveringssteder er den klare vekstvinneren i kjøpesentrene i april og årets første måneder sammenlignet med 2019. Omsetningen innen service og tjenesteyting på kjøpesentrene har tatt seg godt opp igjen etter pandemien, og har hatt en samlet vekst de første 4 måneder i 2023 på 12 prosent.

Antall konkurser innen detaljhandel og servering har økt de siste månedene, men ligger fortsatt lavere enn på samme tid i hvert av årene 2018-20. Utelivsaktøren «Flott gjort» rapporterte nylig at både Bakkekroen og Olympen er konkurs. Vi vil trolig se flere konkurser fremover fra bygulvsaktører som har etablert seg når rentene var lave og optimismen sterk etter pandemien.

VAREHANDELSINDEKS. VOLUM



HØY LOGISTIKK ETTERSPORSEL OG LEIEVEKST

Vi har registrert et transaksjonsvolum av logistikk- og industrieiendom på litt over 1 milliard NOK hittil i år og segmentet utgjør omtrent 8 prosent av det totale transaksjonsvolumet. Den største transaksjonen så langt i år er LogCap sitt kjøp av 10 lager- og kombinasjonseiendommer hvorav 8 var i Groruddalen, en i Lillestrøm og en i Lørenskog. I tillegg har Wilog nylig kjøpt naboeiendommene Industriveien 10 og 12 i Lørenskog. Interessen for logistikkeiendommer med sentral beliggenhet og god tilknytning til veinettverket er fortsatt stor.

Det er god etterspørsel etter logistikkarealer, drevet av positiv utvikling innen netthandel. Posten Norge rapporterte videre vekst i pakker fra netthandel på 9 prosent (å/å) i årets første kvartal. Varer som handles på nett krever tre til fire ganger mer lagerplass enn varer som handles i butikk. Det kreves plass for returvarer og for å sikre at man har nok varer. Store aktører velger også å bygge opp lagrene sine, for å sikre verdikjeden. Den høye etterspørselen vises i at det er inngått flere leiekontrakter det siste kvartalet. Blant disse er følgende:

- Oslo Airport City har inngått en 10-årig leiekontrakt med GF Logistikk for et nytt bygg ved Gardermoen. Bygget på 6.000 m² skal få Breeam miljøklassifisering og skal fungere som hovedsentral for distribusjon over hele landet. Bygget skal etter planen stå ferdig i slutten av 2024
- Logicens har inngått leiekontrakt med Vinhuset for logistikkbygget Stormåsan 42 i Vestby Logistikkpark. Bygget er 17.800 m² og med denne leiekontrakten er Vestby Logistikkpark fullt utleid.
- Fabritius har inngått leiekontrakt med Volvo Maskin på et 12.000 m² stort nybygg i Oslo Logistikkpark Drøbak. Bygget skal bli et moderne lager-og verkstedbygg og skal etter planen stå ferdig i slutten av 2024. Oslo Logistikkpark Drøbak er under utvikling og det planlegges for 190.000 m² hvor 60.000 m² nå er utleid.

- I Bulk Park Lindeberg har Bulk inngått leiekontrakt med Hilverda De Boer, Europas største leverandør av blomster og planter. Kontrakten gjelder et nybygg på 3.000 m² som forventes overlevert i desember i år. Med denne leiekontrakten er Bulk Park Lindeberg fullt utleid.

For netthandelsaktørene blir det stadig viktigere med en effektiv verdikjede som legger til rette kundenes krav om raskere levering. Det er derfor høy etterspørsel etter sentrumsnære eiendommer med strategisk god beliggenhet. Det er generelt lav ledighet i logistikk segmentet, men spesielt innenfor last-mile segmentet er ledigheten lav. Flere attraktive logistikkparker er fylt opp og det er flere aktører som signerer kontrakter for bygg som skal ferdigstilles fremover i tid også i områder som Gardermoen og Drøbak. Det er også mangel på verksted- og industriarealer. Høye leiepriser gjør at flere velger å konvertere lagerhaller til verksted. Det er også med å presse leieprisene for lager og logistikk opp.

De høyeste leiene for rene lagerbygg ligger på 1.850 NOK/m² i Groruddalen. Vi ser at det signeres kontrakter opp mot 2.000 NOK/m², men da gjerne lager med industri eller tomt for utelagring. Vi ser eksempler på tomteleier opp mot 600 NOK/m². Det er stor variasjon i leiepriser for logistikkeiendom, og leien avhenger av flere faktorer. Blant disse er beliggenhet, takhøyde, antall kjøreporter, kjølelager, og utearealer. Tabellen under viser toppleiene for lager i de mest attraktive logistikkområdene i Oslo og nord for Oslo.

Område	Leiepris (NOK/m ²)
Groruddalen	1.850
Lørenskog	1.500
Berger	1.500
Kløfta	1.350
Gardermoen	1.050

BOLIGMARKEDET HAR OVERRASKET PÅ OPPSIDEN

Boligmarkedet har overrasket på oppsiden så langt i år. Den sterke veksten i rentene har ikke vært tilstrekkelig til å stoppe prisøkningene på brukte boliger. Prisene har økt hver måned, og har tatt igjen nedgangen i fjor høst. Korrigert for vanlige sesongvariasjoner har prisene så langt i år økt med 2,3 prosent i Oslo og 1,5 prosent på landsbasis. Prisøkningen er støttet av et «normalt» høyt salgsvolum. Antall usolgte boliger har falt og liggetiden har gått nedover som vanlig på denne tiden av året. Et flertall av bruktboligene selges til prisantydning eller høyere.

Leieprisene har også økt betydelig. I Oslo økte leieprisene med 5 prosent i 1. kvartal som ga en årsvekst på hele 12 prosent. Vi venter fortsatt leievekst både fordi kostnadene til utleier har økt og fordi etterspørselen vokser når færre er kredittverdige til kjøp av bolig. Antall annonserte leiligheter til leie har gått ned blant annet som følge av økt skatt på sekundærboliger og svekket lønnsomhet i utleie i bygårder. Leieveksten blir neppe like høy som i fjor.

Folketallet i Norge passerte 5,5 millioner innbyggere i 1. kvartal. Veksten på landsbasis (1,3 prosent å/å) er på nivå med toppårene 2008-12. Det er flyktningestrømmen fra Ukraina som er den sterkeste driveren til vekst. Flyktningene «plasseres» rundt om i landet. Befolkningsveksten i Oslo og Akershus ligger bare litt høyere (1,6 prosent å/å) enn landet samlet.

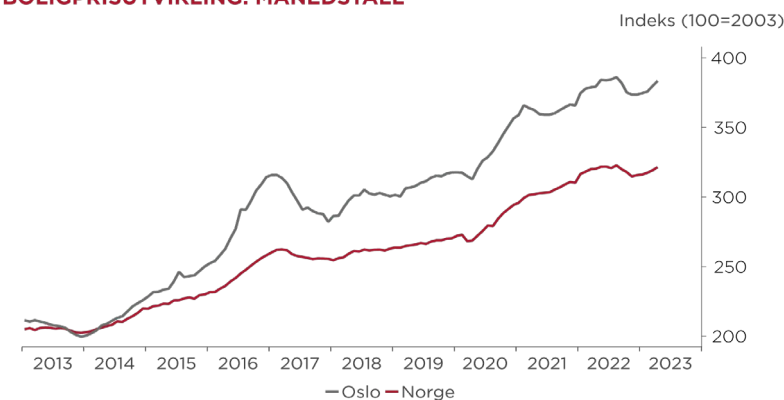
Det gode arbeidsmarkedet gjør at mange husholdninger føler seg trygge som betalere, og har våget seg ut i boligmarkedet til tross for høye renter. Styringsrenten er nå 3,25 prosent og fortsetter opp (se makro-avsnittet). Renten på boliglån for unge boligkjøpere vil passere 5,0 prosent over sommeren. Høyere renter gjør at et økende antall unge ikke vil tilfredsstille bankenes krav til boliglån. Vi venter at boligprisene vil gå ned i sommer og gjennom høsten.

Økte renter har allerede fått sterk negativ effekt på etterspørselen etter nye boliger. Boligkjøperne er usikre på verdien av nåværende bolig når den må selges

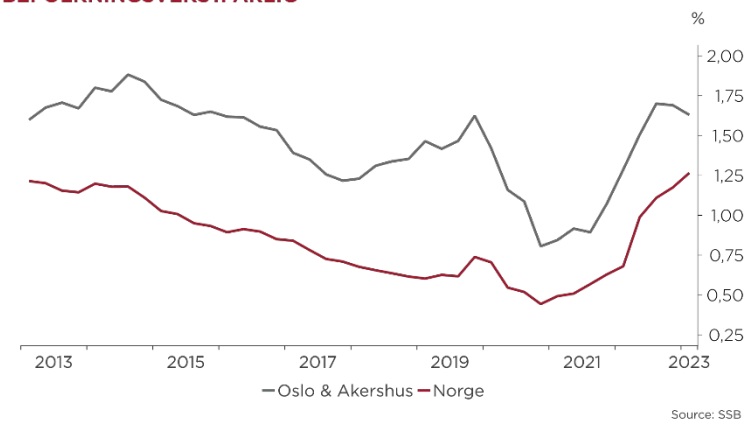
Kilde: Boligprodusentene, Eiendom Norge, SSB

før de flytter inn i ny bolig om et år eller to. Økte renter har bidratt til ytterligere kostnadsvekst og usikkerhet for utbyggerne. Boligprodusentene melder om 43 prosent fall i antall solgte nyboliger pr april i år sammenlignet med samme periode i 2022. Det er det klart laveste salgsvolumet Boligprodusentene har registrert siden de startet statistikken i 1999. Igangsettingen av nye boliger har falt med nær 50 prosent sammenlignet med de fire første månedene i fjor. Antall ferdigstilte boliger i Oslo ventes å synke vesentlig under boligbehovet.

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 31.05.2023

