CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

MARKET UPDATE Q3 2022

CONTENT:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	8
Handel og logistikk	10
Bolig	11

SENTRALBANKENE GIRER OPP – KPI PÅ 8% I HØST?

Sentralbankene girer kraftig opp og øker styringsrenten med 50 og 75 bp pr rentemøte for å få ned inflasjonen neste år. Kampen mot inflasjonen i år er tapt og KPI justeringen av leiekontrakter fra nyttår blir kanskje over 8 prosent. Kraftig økning i gass- og elpriser gjør at flere land vil se 2-sifret inflasjon. Den særdeles høye inflasjonen og sterkt stigende styringsrenter, gjør at de fleste venter resesjon i Europa i Q3 og etter hvert også i USA. De lange rentene kan da komme ned igjen og lette presset på yielder i eiendomsmarkedet. Eiendomsverdiene til mer attraktive og sentralt beliggende eiendommer vil holde seg som følge av leieprisvekst, høy KPI justering og en robust Norsk økonomi.

MAKRO

- Kraftig økning i inflasjonen – sentralbankene girer opp
- Stramt arbeidsmarked, men resesjon i sikte – rentetopp rundt årsskiftet

TRANSAKSJONSMARKEDET

- 70 milliarder NOK så langt i år – investorene avventer makroutviklingen
- Prime yield holder seg – yieldene øker i randsonen

KONTORMARKEDET

- Bred leieprisvekst på høye volumer
- KPI justeringen kan bli 7-9 prosent fra nyttår

HANDEL

- Forbruket normaliseres – varehandelen synker
- Sentrumshandelen holder seg

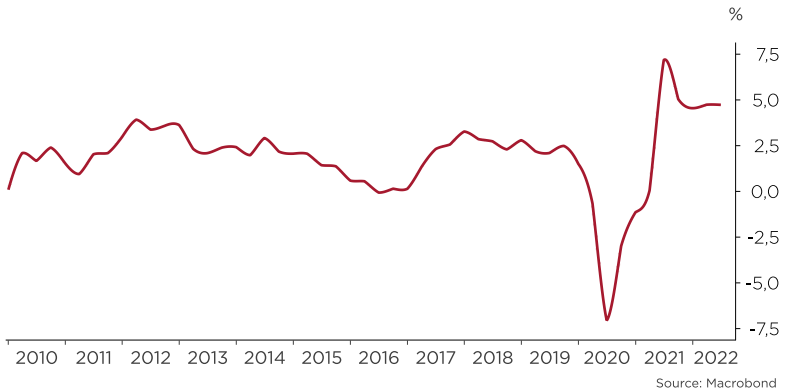
LOGISTIKK

- Redusert varekonsum og kraftig kostnadsvekst demper etterspørselen
- Eneregieffektive nybygg og investeringer i solceller mer lønnsomt

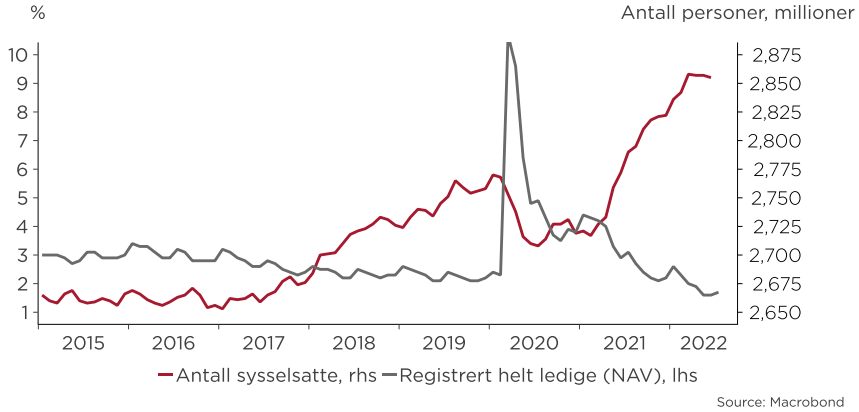
BOLIG

- Boligprisene har økt med 7-8% så langt i år til tross for økte renter
- Stramt utleiemarked løfter leieprisene

BNP-FASTLANDS NORGE



Sysselsetting og ledighet. Norge



SENTRALBANKENE GIRER KRAFTIG OPP

Kraftig økning i inflasjonen, utsikter til ytterligere økning utover høsten og sentralbankenes tilsvar med et helt nytt gir i rentesettingen, preger makrobildet i 3. kvartal. Arbeidsmarkedet er fortsatt svært stramt. Mangel på arbeidskraft begrenser vekstmulighetene i flere næringer. Andelen helt ledige var 1,7 prosent for Norge i juli og 2,1 prosent for Oslo.

Kampen mot høy inflasjon i år er allerede tapt. Inflasjonen er ventet å bli 2-sifret i flere Europeiske land inn i 2023. Her hjemme økte inflasjonen til 6,8 prosent i juli og kjerneinflasjonen til 4,5 prosent. Det er rimelig å anta at inflasjonen øker med mellom 0,25 og 1,0 prosent pr måned ut året. Inflasjonen kan dermed trolig komme opp i rundt 7-9 prosent i løpet av høsten. Kraftig og fortsatt økning i EL prisene vil drive produksjonskostnader og inflasjonen ytterligere opp. Future kontrakter for leveranser av strøm i det Nordiske markedet i januar, har skutt i været og ligger i skrivende stund på opp mot 18 kr/kwh.

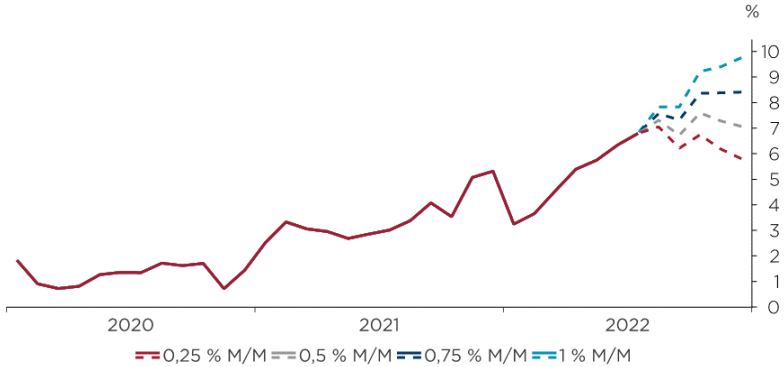
Det er et lyspunkt at byggekostandsveksten har avtatt som følge av lavere materialpriser samtidig som lønnsveksten ikke har gått opp. Fallende ordre-inngang vil bidra til å dempe kostnadene ytterligere.

Frykt for varig høy inflasjon gjør at sentralbankene verden over har giret opp økningen i styringsrentene. Norges bank satte opp renten med 0,5 prosentpoeng i august. Renten ved årsslutt ventes nærmere 3 prosent. Særdeles høy inflasjon og økte renter vil gi BNP fall i Europa til høsten og inn i 2023. Det vil bidra til å dempe veksten i olje&gass rike Norge også. Lavere vekst og økt arbeidsledighet i 2023, gir mulighet for at styringsrenten topper på 2,75% før jul.

Lange renter avhenger i stor grad av utviklingen i USA. Den globale vareflyten går nå bedre, og inflasjonen nådde toppen med 9,1 prosent i juni og har siden falt til 8,5 prosent i juli. Sentralbanken (FED) har for alvor våknet og satt styringsrenten opp med 0,75 prosentpoeng to ganger i sommer til dagens nivå på 2,5 prosent.

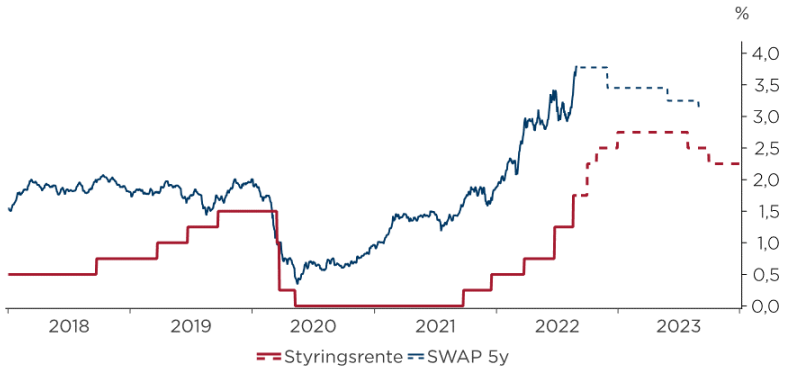
Det er ventet ytterligere hevinger fremover samtidig som FED vil selge statsobligasjoner og trekke lange renter opp for å få inflasjonen ned. Forventningene i flere norske analysemiljøer tilsier at 10-åringen topper på ca 3,75 prosent våren 2023. Lange norske renter følger etter. Norsk 5 år SWAP gikk noe ned i sommer til ca. 3,0 prosent i juli, men har steget kraftig i august til 3,7 prosent. Forventningene antyder en topp på 3,5-4 prosent rundt årsskiftet før 5 års SWAPen går ned igjen fra våren av og kan komme under 3 prosent i løpet av 2023.

KPI GITT ULIKE SCENARIOER (ÅRSVEKST)



Source: Macrobond, CWR

STYRINGSRENTE OG 5Y SWAP



Source: Macrobond, Danske Bank, DNB, Norges Bank

FORTSATT AVSTAND MELLOM KJØPER OG SELGER

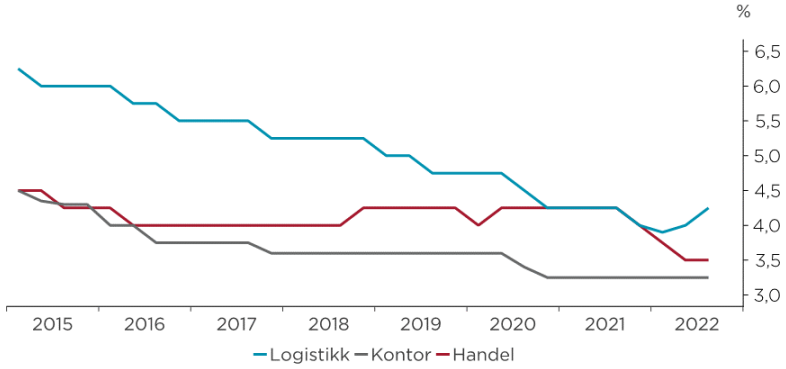
Vi har registrert et transaksjonsvolum på i overkant av 70 milliarder fordelt på 262 transaksjoner pr nå. Det er en liten nedgang fra rekordåret 2021. Nedgangen fra i fjor er en direkte konsekvens av stigende renter og økte finansieringskostnader. Etter god aktivitet første halvår venter vi nå en roligere høst med et moderat aktivitetsnivå. Vi opplever at få aktører er tvunget til å selge, og at det dermed heller dannes et lite vakum og en periode med lavere likviditet i markedet.

Tendensen i markedet er at kjøperne har blitt mer risikoaverse og avventede som følge av den makroøkonomiske usikkerheten. Lange renter har gått markert opp etter en litt roligere sommer. 5-års SWAP er nå 3,7 prosent. Gjeldsfinansierte investorer opplever finanseringskostnader de ikke har sett på flere år, og lavere likviditet i markedet gjør at den forventede oppgangen i yield-nivåer enn så lenge ikke har vært synlig i markedet. Høy leieprisvekst som følge av KPI justering demper nedgangen i eiendomsverdier. Vi ser få antydninger til at eiere av de beste eiendommene ønsker å selge, noe som tilsier at prime yield skal stå seg bedre enn de nest beste eiendommene. I randsonene opplever vi et større press på yieldene, mye grunnet en nærmest kunstig høy oppgang i verdier under pandemien som følge av de lave rentene.

Utvalgte transaksjoner siste kvartal:

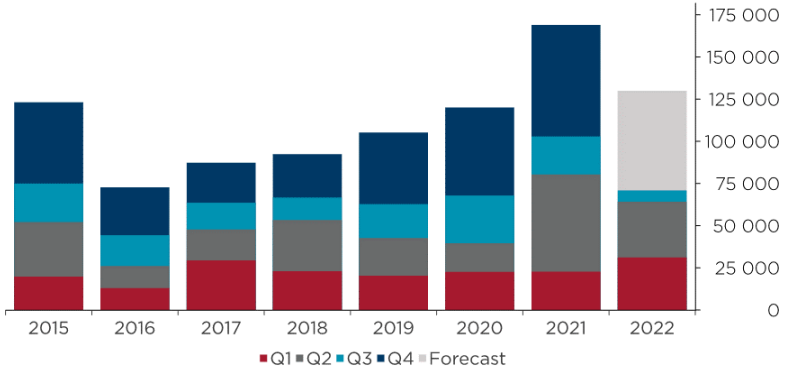
- ORO kjøper en portefølje lager- og kombinasjonseiendomer med 23 eiendommer fra Tjelta Eiendom. Eiendommene samles i det nystiftede selskapet Forus Areal hvor selger blir med videre som største eier. Kjøpet består av ca. 93.000 kvadratmeter med logistikk, industri og kombinasjonsbygg. Transaksjonen priser porteføljen til ca. to milliarder.
- Et Carnegie-syndikat, der den største eieren er det finske eiendomsfondet UB Nordic Property Fund, har kjøpt Devik Park på Bryn av Tristan Capital Partners. Kjøpet omfatter tre kombinasjonsbygg, med 34.700 kvadratmeter i nærhet av offentlig transport og E6/Ring 3.
- Kort tid etter kjøpet av indrefiléten på Adamstuen, har Linstow bladd opp for Akersgata 13-15. Linstow eier allerede nabobygget, Tollbugata 32, og har til hensikt å sammenkoble de to eiendommene og iverksette et rehabiliteringsprosjekt som skal gi over 16.000 kvadratmeter kontorareal, og ferdigstilles i 2025/26. Selger av eiendommen er Innovasjon Norge som om ikke lenge flytter til Grev Wedels plass 9.

PRIME YIELD



Source: CWR

TRANSAKSJONSVOLUM



Source: CWR

BRED LEIEPRISVEKST PÅ HØYT VOLUM

Antall kontorarbeidsplasser i Oslo fortsatte veksten i 2. kvartal (1,4 prosent) som er 7,3 prosent høyere enn for ett år siden. IKT næringene fortsetter veksten med 10% (å/å) og sysselsetter nå godt over 50.000 personer i Oslo. Samlet antall arbeidsplasser i Oslo økte med 1,9 prosent i 2. kvartal og med 9 prosent (å/å).

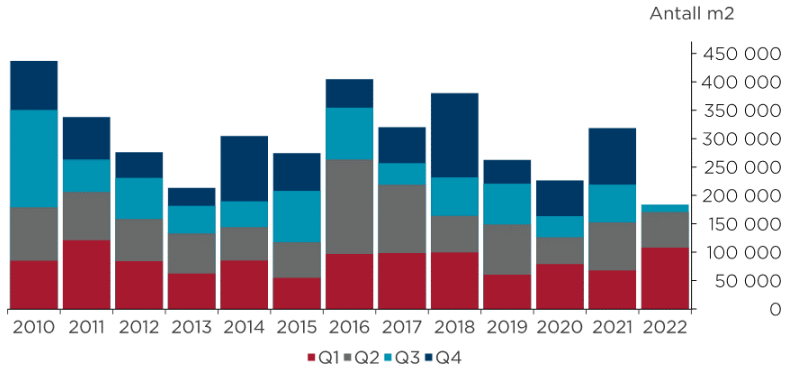
Søkevolumet etter nye kontorlokaler i Oslo-området startet meget høyt i 1. kvartal, og gikk litt ned i 2. kvartal. Det er lagt ut få nye søk så langt etter sommerferien, men vi ser høy aktivitet og er også kjent med flere store søk som kommer i markedet videre utover høsten. Så langt er det søkt etter vel 7.500 m2 i kvartalet, og 178.888 m2 samlet for året. Samlet utløp av leiekontrakter er rekordhøyt neste år, noe som er med å forklare det høye signeringsvolumet i fjor, og fortsatt høyt signeringsvolum år. Den høye aktiviteten i kontormarkedet vises ikke minst gjennom det høyeste signeringsvolumet siden 2012. I 2. kvartal ble det signert 1.000 kontrakter og samlet volum siste 4 kvartaler passerte 800.000 m2.

Kontorledigheten i Oslo-markedet var 6,5 prosent ved inngangen til året. Veksten i antall arbeidsplasser og lav tilførsel av nye arealer reduserte ledigheten til 6,25 prosent i 2. kvartal, og videre ned til 6,0 prosent nå. Ledigheten i Sentrum (inkl CBD) er 4,7 prosent. Ledigheten er gått opp til 16 prosent når Brynsengfaret 6 blir ledig. Utleie av 12.000 m2 i Snarøyveien 36 har redusert ledighten til 14 prosent på Fornbu. Vi venter at samlet ledighet ikke skal endres vesentlig ut året. Nedgangen bremses utover året etter hvert som nye prosjekter med ferdigstillelse i 2023 tas inn i ledighetsstatistikken. Oslo markedet blir tilført 87.500 nye kvadratmetere neste år mot lave 23.500 kvadratmeter i år.

Kontorleieprisene (geografisk vektet) i Oslo&Bærum økte med 7 prosent (kv/kv) i 2. kvartal, og med 8 prosent (år/år) siste 4 kvartaler. Det var bred oppgang på høyt volum i 2. kvartal. Vestaksen (Lysaker, Fornebu og Skøyen) fortsatte opp, men det var også oppgang i CBD, indre sentrum og kontorområdene i øst. Vi har satt opp våre estimater for toppeleien og «høy standard» i flere områder. Størst endring ser vi på Fornebu. Vi venter en KPI justering fra januar i området 6-8 prosent. Etter en regulering i fjor på 5 prosent, vil løpende leier komme opp på høye nivåer. Leietakerne må også ta en kraftig økning i strøm- fyringsutgiftene. 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.

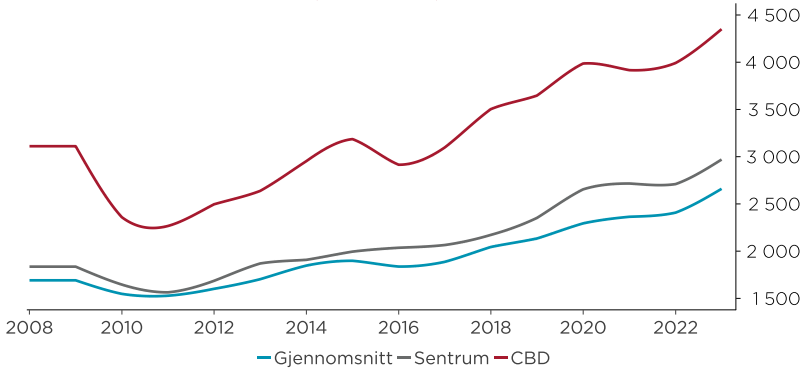
Kilde: Arealstatistikk, SSB

LEIESØK FORDELT PÅ KVARTAL

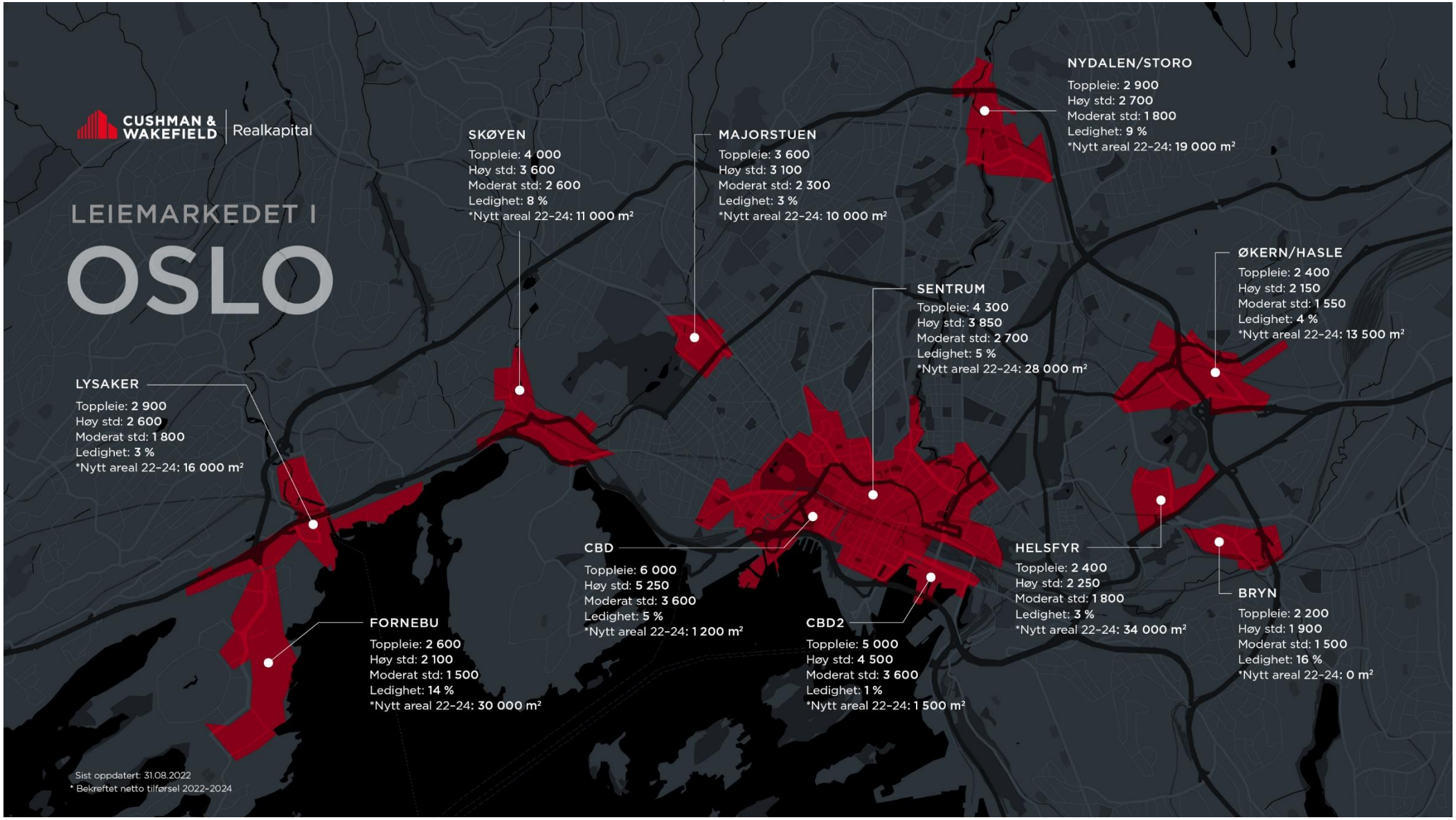


Source: CWR

KONTORLEIEPRISER OSLO (2022 = Q2)



Source: Arealstatistikk


CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital
LEIEMARKEDET I
OSLO
SKØYEN
Toppleie: 4 000
Høy std: 3 600
Moderat std: 2 600
Ledighet: 8 %
*Nytt areal 22-24: 11 000 m²
MAJORSTUEN
Toppleie: 3 600
Høy std: 3 100
Moderat std: 2 300
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 22-24: 10 000 m²
NYDALEN/STORO
Toppleie: 2 900
Høy std: 2 700
Moderat std: 1 800
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 22-24: 19 000 m²
ØKERN/HASLE
Toppleie: 2 400
Høy std: 2 150
Moderat std: 1 550
Ledighet: 4 %
*Nytt areal 22-24: 13 500 m²
SENTRUM
Toppleie: 4 300
Høy std: 3 850
Moderat std: 2 700
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 22-24: 28 000 m²
LYSAKER
Toppleie: 2 900
Høy std: 2 600
Moderat std: 1 800
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 22-24: 16 000 m²
CBD
Toppleie: 6 000
Høy std: 5 250
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: 3 %
*Nytt areal 22-24: 34 000 m²
BRYN
Toppleie: 2 200
Høy std: 1 900
Moderat std: 1 500
Ledighet: 16 %
*Nytt areal 22-24: 0 m²
FORNEBU
Toppleie: 2 600
Høy std: 2 100
Moderat std: 1 500
Ledighet: 14 %
*Nytt areal 22-24: 30 000 m²
CBD2
Toppleie: 5 000
Høy std: 4 500
Moderat std: 3 600
Ledighet: 1 %
*Nytt areal 22-24: 1 500 m²
Sist oppdatert: 31.08.2022
* Bekreftet netto tilførsel 2022-2024

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL KVM*
Remarkable	Biermanns gate 6	Fridtjof Nansens vei 12	17 000
BDO	Munkedamsveien 45	Bygdøy Allé 2	10 000
Amedia**	Akersgata 34/36	Schweigaards gate 15	8 500
Manpower**	Lakkegata 53	Lakkegata 53	5 000
AGP Advokater**	Tjuvholmen Allé 3	Haakon VIIs gate 6	900

* Enkelte verdier er avrundet
** Cushman & Wakefield Realkapital er rådgiver/megler

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI* mNOK
Forus portefølje	Forus Eiendom	Tjelta Eiendom	Ca. 2 000
Gamle Veterinærhøyskolen	Linstow	Statsbygg	1 360
Kronprinsens gate 9	Arctic Securities	DNB Scandinavian Property Fund	575
Badehusgata 33-39, Stavanger	Swiss Life-syndikat	Malling-syndikat	Konf.
Comfort Hotel Express Central**	Malling & Co	Lille Frøen Tomteselskap	Konf.

* Enkelte verdier er estimert og avrundet
** Cushman & Wakefield Realkapital er rådgiver/megler

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	LOKASJON
GeoData	3 000	Q3 2023	Oslo sentrum
Blå Kors	3 000	Q1 2023	Oslo (Innenfor ring 3)
Solera Beverage	2 600	Q3 2023	Lysaker, Skøyen, Nydalen, Økern og Helsfyr
TV2*	2 000	Q4 2023	Oslo sentrum
Eureka Pumps	1 000	Q4 2022	Lysaker og Fornebu

* Cushman & Wakefield Realkapital er rådgiver/megler

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
LYSAKER	760 000	3 %	2 900 (2 700)*	2 600	1 800	3,90 %
FORNEBU	480 000	14 % (16 %)*	2 600 (2 100)*	2 100 (1 850 %)*	1 500	4,50 %
SKØYEN	700 000	8 % (6 %)*	4 000 (3 900)*	3 600 (3 500)*	2 600	3,60 % (3,50 %)*
MAJORSTUEN	240 000	3 % (2 %)*	3 600 (3 500)*	3 100	2 300	3,60 % (3,50 %)*
CBD	670 000	5 %	6 000 (5 800)*	5 250 (5 000)*	3 600	3,25 %
CBD 2	290 000	1 %	5 000 (4 800)*	4 500	3 600	3,35 %
SENTRUM	2 780 000	5 %	4 300	3 850 (3 700)*	2 700	3,50 % (3,40 %)*
NYDALEN/STORO	420 000	9 %	2 900 (2 800)*	2 700 (2 600)*	1 800	3,85 % (3,75 %)*
HELSFYR	410 000	3 % (4 %)*	2 400	2 250	1 800	4,15 % (3,90 %)*
ØKERN/HASLE	350 000	4 % (5 %)*	2 400	2 150	1 550	4,15 % (4,00 %)*
BRYN	340 000	16 % (10 %)*	2 200	1 900	1 500	4,35 % (4,00 %)*

* Verdi per august

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: 31.08.2022

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

PROGNOSER KONTOR OSLO

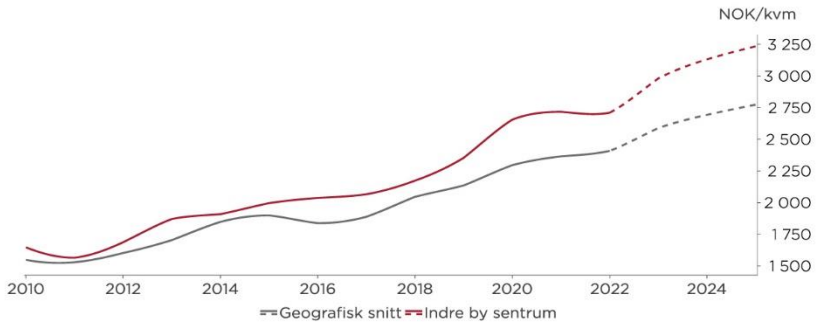
Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur med BNP vekst over 3% i år. Økte renter og høy inflasjon trekker BNP veksten ned på 1-tallet neste år. Styringsrenten økte til 1,75% i august, og ventes å øke til 2,75–3,0% ved utgangen av året. 5-års swap ligger nå på 3,7% og vi forventer en topp på 3,5–4% rundt årsskiftet 2022–23. Antall sysselsatte ventes å øke med ca 3% i år før det går ned mot nullvekst neste år og i 2024.

	LEDIGHET*	LEDIGHET SENTRUM*	LEIEPRISVEKST	LEIEPRISVEKST SENTRUM	PRIME YIELD*	KONTORTILFØRSEL
2021	6,75 %	6,25 %	2,0 %	0,0 %	3,25 %	195 000 kvm
2022e	6,00 %	5,00 %	7,5 %	10,0 %	3,30 %	23 500 kvm
2023e	6,25 %	5,25 %	4,0 %	5,0 %	3,50 %	87 500 kvm
2024e	6,50 %	5,50 %	3,0 %	3,0 %	3,60 %	60 000 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

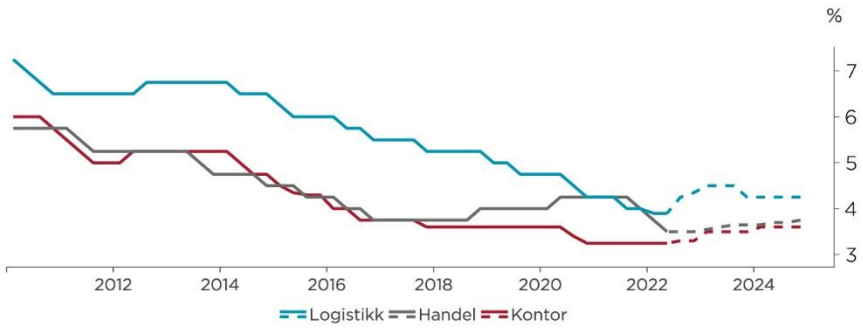
Leieprisene trekkes opp av lav ledighet, høy inflasjon og sterk vekst i byggekostnader. KPI-justeringene fra januar vil trolig ligge mellom 7 og 9 %. KPI-justeringen fra januar 2024 kan komme over 3-tallet. Veksten i byggekostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og kan føre til at noen nybygg utsettes og at leieprisene heves i de som ferdigstilles.



Kilde: CWR, Arealstatistikk

YIELDS

Økte renter og et høyere langsiktig rentenivå enn vi har hatt de siste årene trekker avkastningskravet opp. Et godt leiemarked med lav ledighet og leieprisvekst med høy KPI justering vil dempe effekten av høyere renter. Avkastningskravet vil øke mest for eiendommer hvor yieldene er presset langt ned med de siste årenes svært lave finansieringskostnader. En nedgang i lange renter høsten 2023, vil dempe presset på avkastningskravet.



Source: CWR

BERGEN: PRIME YIELD OPP PÅ 4 PROSENT

Transaksjonsmarkedet i Bergen er tilbake til mer normale nivåer (5,6 mrd NOK pr nå) etter rekordår i fjor og et rolig første kvartal. Det er lengre mellom de store transaksjonene. SBB solgte Myrdalsvegen 22 i Åsane til Njord Securities, og Oddfjell har kjøpt Strandgaten 197 i Bergen sentrum. Begge kontoreiendommer. Vi har økt vårt estimat for prime yield fra 3,75 til 4,0 i tråd med økte renter.

Folketallet økte med 1,0% (å/å) i 2. kvartal. Det er høyeste vekst siden 2015. Arbeidsmarkedet er særdeles stramt i Bergen med den laveste andelen helt ledige som er målt på mange år (1,9 prosent). Ledigheten har gått ned fra 2,4 prosent i desember. Antall lønnstakere økte med 3% fra 1. til 2. kvartal både totalt og innen kontorintensive næringer. Det har imidlertid blitt hele 8% flere lønnstakere i kontorintensive næringer det siste året og 6% flere lønnstakere samlet.

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. Tall fra Arealstatistikk tyder på at snittleiene har flatet ut. Økte byggekostnader presser prisene opp på nybygg og på leietakertilpasninger. Høyere energikostnader øker etterspørselen etter energieffektive lokaler.

Toppleie	3 300 NOK/m2	Høy standard	2 250 - 3 000 NOK/m2
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 5,6 mrd.
* Sum 2022		**PRIME YIELD**	4,00 %

Kilder: WPS Næringsmegling, NAV, SSB

TRONDHEIM: KONTORLEDIGHETEN NED TIL 7%

Leiemarkedet for boliger er godt i studentbyen Trondheim. I 2. kvartal økte prisene med 2,5 prosent til 14.670 kr i snitt. Det er lavere enn i Oslo, men høyere enn øvrige storbyer. Med relativt lave eiepriser er det flere som finner investering i studentboliger og leieboliger interessant. Sist ute var BO Coliving som kjøpte «Stiftstaden studentby» og flere bygårder for en ½ milliard i sommer.

Folketallet økte med hele 1,8% (å/å) i 2. kvartal. Det er høyeste vekst siden 2012. Arbeidsmarkedet er svært stramt i Trondheim med særdeles lav andel helt ledige (1,1%). 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 vekst på 2% i andre kvartal både totalt og innen kontorintensive næringer. Det har imidlertid blitt hele 7 prosent flere lønnstakere i kontorintensive næringer det siste året og 6 prosent flere lønnstakere samlet.

Det er god aktivitet i leiemarkedet for kontor i Trondheim. Det stramme arbeidsmarkedet har bidratt til at kontorledigheten har gått ytterligere ned til 7 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. Vi har løftet «høy standard» til 2.650 kr/m2. 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 ingen kontorbygg over 25.00 m2 med nybyggstandard til leie på Finn.no.

Toppleie	3 000 NOK/m2	Høy standard	1 800 - 2 650 NOK/m2
Kontorledighet	7 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 2,5 mrd.
* Sum 2022		**PRIME YIELD**	4,25 %

Kilder: Norion Næringsmegling, NAV, SSB

STAVANGER*: HØY AKTIVITET I ENERGIHOVEDSTADEN

Sterk optimisme i energihovedstaden Stavanger smitter over i transaksjonsmarkedet. Aktiviteten er høy- spesielt innen industri og kombinasjonssegmentet. Syndikatene har vært aktive. Det siste er at OroEiendom har tilrettelagt kjøpet av Tjelta Eiendoms portefølje på Forus. Transaksjonen er på ca. 2 mrd NOK og omfatter et utleieareal på hele 93.000 m2. Høye olje- og gasspriser, stigende investeringsvilje og et stramt arbeidsmarked medfører tro på at Stavanger-regionen er et attraktivt sted å plassere kapital fremover.

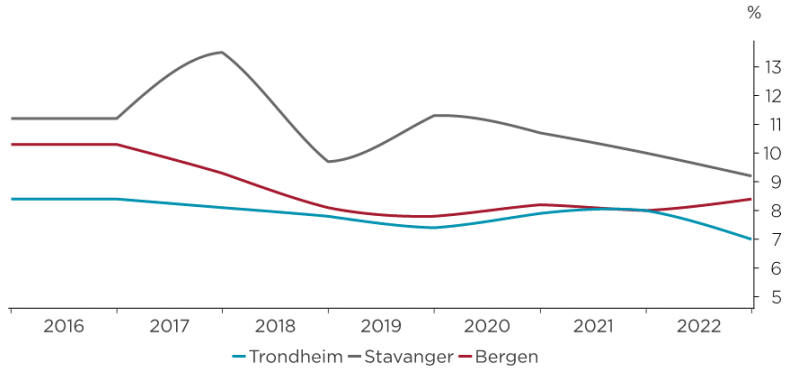
Folketallet økte med 1,2% (å/å) i 2. kvartal. Det er høyeste vekst siden 2019. Arbeidsmarkedet er stramt i Stavanger med den laveste andelen helt ledige som er målt på mange år (1,8 prosent). Ledigheten har gått ned fra 2,4 prosent i desember. Ferske tall for antall lønnstakere viser vekst på 1% totalt i andre kvartal og 2% innen kontorintensive næringer. Det har imidlertid blitt hele 8 prosent flere lønnstakere i kontorintensive næringer det siste året og 6 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. Kontorledigheten gikk fra 10% i 1. kvartal til vel 9 prosent nå, og er den laveste siden 2015. Snittleien i Stavanger økte med ca 10 prosent fra i fjor til første halvår i år. Toppleien har etablert seg over 3.000 kroner, og vi har hevet estimatet til 3.500 kr/m2. Vi har også økt intervallet for «høy standard» til 2.800 – 3.100 kr/m2. Pr dato ligger 2 kontorbygg over 2.500 m2 med nybyggstandard til leie på Finn.no.

Toppleie	3 500 NOK/m2	Høy standard	2 200 -3 100 NOK/m2
Kontorledighet	9 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 6 mrd.
		PRIME YIELD	4,25 %

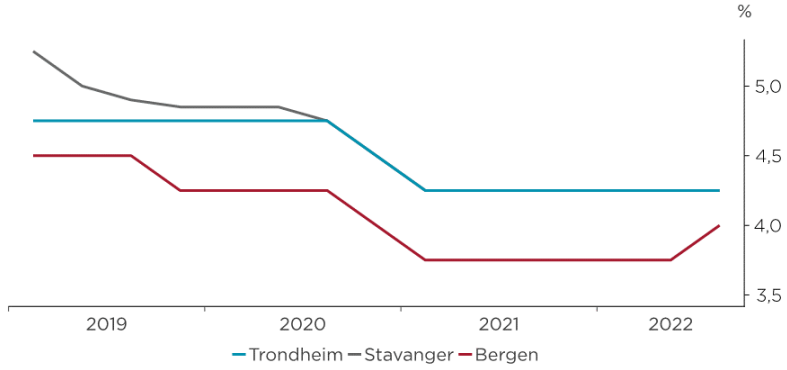
* Sum 2022

KONTORLEDIGHET



Source: CWR

PRIME YIELD



Source: CWR

*Stavanger inkluderer Sandnes og Sola (Stavanger regionen). Kilder: Eiendomsmegler 1 Stavanger, NAV, SSB

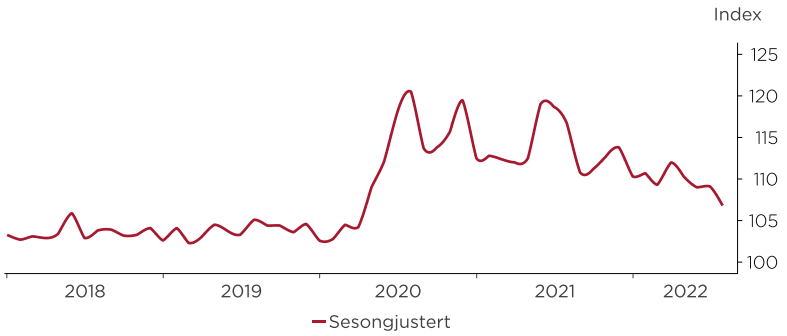
HANDEL: SENTRUMSHANDELEN HOLDER SEG

Omsetningsvolumet i detaljhandelen falt 2,1 % fra juni til juli etter uendret endring måneden før. Nedgangen i juli var drevet av byggevarer og dagligvarer. Handelsmønsteret er på vei tilbake slik det var før pandemien, med flere som handler varer i fysiske butikker. I 2. kvartal utgjorde korthandel på nett 51 % av total omsetning, mot 60 % i tilsvarende kvartal i fjor. For varehandelen er nedgangen i kortbruk på nett 10% og det er spesielt klær og sko som opplever størst nedgang (30%). Samtidig har netthandel av dagligvarer økt. Handelsmønsteret viser en kraftig vekst i kjøp av tjenester over nett. Totalt handler vi mer enn tidligere, og økningen i kortbruken fra 2. kvartal 2021 er på 47 %.

Passasjertallene til Ruter viser at antall reisende er tilbake og i noen tilfeller over nivåene fra før pandemien. En naturlig konsekvens av dette er flere besøkende i sentrumsbutikker. Kjøpekraften til forbrukerne utfordres av høy inflasjon, stigende renter og krigen i Ukraina. Stigende renter vil ramme forbrukerne ulikt. Forbrukere med god økonomi og lav gjeld vil redusere forbruket mindre.

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.

VAREHANDELINDEKSEN 2018 - JUL.2022. VOLUM



Source: Macrobond, SSB

LOGISTIKK: NYBYGG MER ATTRAKTIVT MED HØYE EL-PRISER

De makroøkonomiske utfordringene skaper usikkerhet for lager- og logistikk-segmentet. Forbrukerne har allerede redusert vareforbruket som et resultat av stigende inflasjon og økte renter. Den kraftige økningen i strømprisene vil også gjøre seg gjeldende for leietakere. Tidligere var man vant til strømpriser på 1 kr pr kWh, mens de nå er på vei mot 8 kroner. Futureprisene for januar antyder 18 kroner pr kWh. Driftskostnadene vil dermed stige svært kraftig. Begge disse faktorene vil kunne dempe etterspørselen etter logistikkarealer. Samtidig kan høye energikostnader gjøre det mer gunstig for leietakere å flytte til nybygg med energibesparende og selvforsynte løsninger som solcellepaneler på tak. Flere gårdeiere vil måtte gjøre store investeringer i eksisterende bygg for å holde på leietakere.

Det er fortsatt høy etterspørsel etter kombinasjonseiendommer i Groruddalen, og leietakere blir i flere tilfeller tvunget til å øke kontorandelen i slike bygg for å sikre seg lagerlokaler. Vi venter at den positive utviklingen for sentrumsnære last mile-logistikkeiendommer skal fortsette.

Fabritius sin satsing i Drøbak, Oslo Logistikkpark Drøbak, har tiltrukket seg flere leietakere den siste tiden. Scanfreight og 360 Logistics inngikk leieavtaler på totalt 19.300 kvadratmeter i juni, og i august har Bring Warehouse signert avtale om leie av 10.000 kvadratmeter. Nybygget skal etter planen stå ferdig ved utgang av 2023. Logistikkparken omfatter en tomt på 447 dekar med et utbygningspotensial på 190.000 kvadratmeter. Med kort vei til Oslo og god tilknytning til E6 er området i ferd med å bli et attraktivt alternativ i mangel på ferdigregulert areal i umiddelbar nærhet til Oslo. På Kløfta har Pareto Eiendomsfelleskap inngått en langsiktig leieavtale med NBT som tar ca. 14.500 kvadratmeter i Dyrskuevegen 13..

Kilde: CWR, SSB

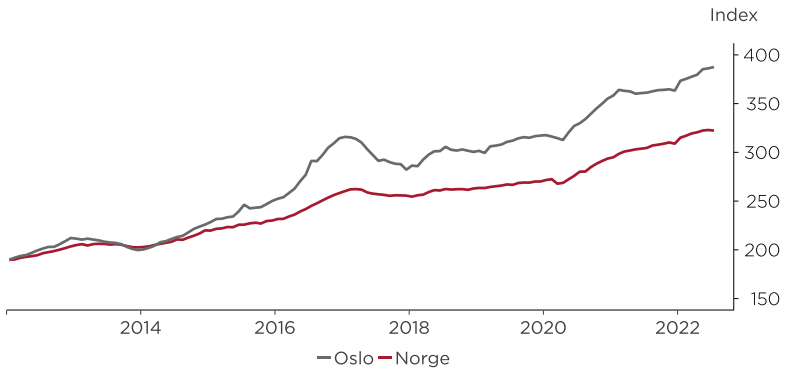
STRAMT LEIEMARKED OG LEIPRISVEKST

Inflasjonen er stigende og nådde 6,8 prosent i juli, og vi venter videre vekst i høst. Det kan ta flere år før inflasjonen er nede på sentralbankens inflasjonsmål. Stigende renter kombinert med strømpriser på skyhøye nivåer, legger tungt press på husholdningene i tiden fremover. Til tross for at sentralbanken over lengre tid har signalisert flere rentehevinger, har boligprisene steget med hele 8 prosent i Oslo og 7 prosent på landsbasis så langt i år. Et sterkt arbeidsmarked og så langt lave renter har holdt markedet oppe. Stigende renter til tross – realrenten vil være klart negativ. Lønnsveksten ender på ca 4 prosent i år og det er ventet vekst på 5 prosent neste år. Det er likevel ventet at fortsatte rentehevinger vil kjøle ned boligmarkedet utover høsten. Folketallet har passert 700.000 og fortsatt lav boligbygging, bidrar til å holde prisene høye i Oslo.

Salget av nye boliger går ned og trekker i retning av enda lavere nybygging fremover. I Oslo ble det solgt 164 boliger siste to måneder mot 219 i fjor og 407 på samme tid i 2020. Det er 848 usolgte nye boliger i Oslo mot 920 i fjor på samme tid. Høyere byggekostnader som følge av leveranseproblemer og økte produksjonskostnader har bidratt til lavere nybygging. I tillegg har økt usikkerhet i lys av sterkt økende renter, kraftig økning i EL-priser og fallende forbrukertillit, gjort at færre har valgt å kjøpe ny bolig med leveranse langt frem tid.

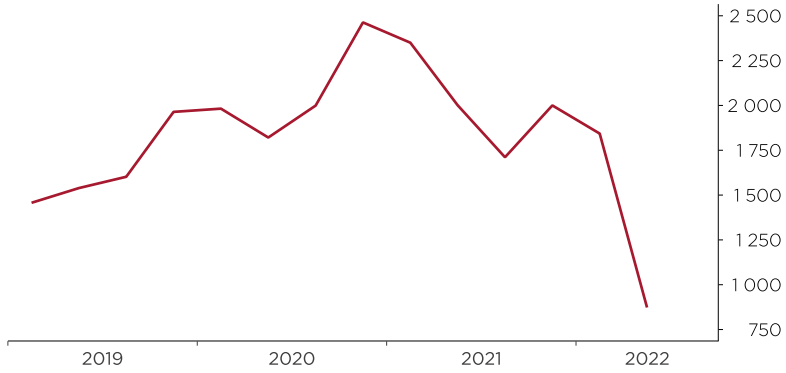
Nå som pandemien har roet seg er det igjen press på utleiemarkedet. Storbyindeksen til Eiendom Norge viser at leieprisene steg med 2,7 prosent siste kvartal og 4,7 prosent det siste året. Utleiemarkedet i Oslo er stramt, og leieprisene steg med 3,2 prosent i andre kvartal. Det er sterkeste oppgangen på mange år. Det var kun 873 boliger til leie på Finn, som er ca halvparten av antall boliger til leie i andre kvartal i fjor og i 2020. I tillegg til lavt tilbud og høy KPI justering av leiene, er studentene tilbake for fullt etter pandemien. Til sammen bidrar dette til fortsatt vekst i leieprisen utover høsten.

BOLIGPRISER



Source: Macrobond

BOLIGER TIL LEIE PÅ FINN



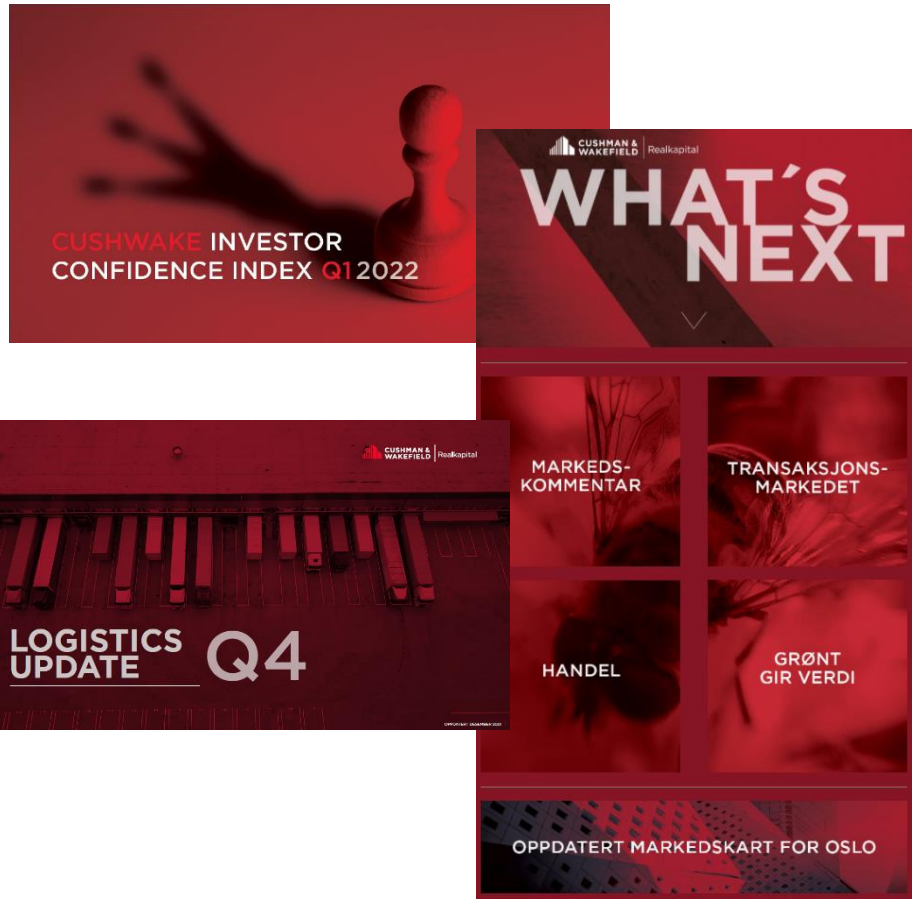
Source: Macrobond

Kilde: Boligbygg Oslo, Eiendom Norge, ECON Nye boliger, 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 30.08.2022