



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital

MARKET UPDATE

2023



CONTENT:

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

Redaksjonen avsluttet 31.08.2023

RENTETOPPEN NÆR – NORSK ØKONOMI KJØLES NED

Sentralbankene har økt rentene kraftig og vi er nær rentetoppen på 4,25 prosent. Norsk økonomi kjøles ned. Inflasjonen er på vei ned, men kjerneinflasjonen er seiglivet. Svak NOK-kurs presser rentene opp. Styringsrenten vil trolig holde seg på 4-tallet langt ut i 2024. Faren for resesjon er svekket i USA og lange renter har løftet seg opp på 4-tallet. Inntjeningen til gårdeierne utfordres av svakere vekst i kontormarkedet, nedgang i varehandelen og usikkerhet om utviklingen for flere aktører på bygulvet. Eiendomsverdiene utfordres av høyere renter og økte yielder. Høy KPI-justering bidrar positivt. Avstanden mellom kjøpere og selgere vil minke når flere ser at rentene ikke skal ned til gamle nivåer. Det er usikkerhet knyttet til hvor kraftig rentene vil virke både her hjemme samt i USA og Euro-sonen.

MAKRO

- Korte og lange renter opp – finanskost i eiendom på 7 prosent+
- Toppinflatjonen på vei ned – kjerneinflasjonen er mer seiglivet

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Få transaksjoner så langt i år – stor avstand mellom kjøper og selger
- Økte finansieringskostnader – prime yield økt til 4,25 prosent

KONTORMARKEDET

- Leieprisveksten avtar – KPI-justering på 5-tallet
- Kontorledigheten økt – høye kostnader bremser nybygging

HANDEL

- Varehandelen er på vei ned – økte renter «biter» mer og mer utover høsten
- Antall konkurser øker – arealbehovet reduseres

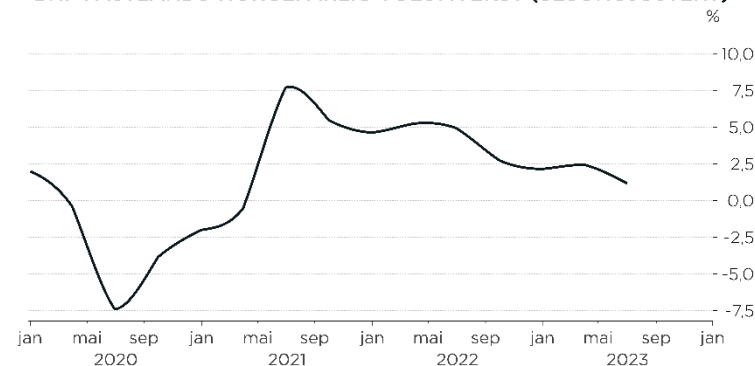
LOGISTIKK

- Sterk leieprisvekst demper nedgangen i eiendomsverdier
- Fall i varehandelen demper arealbehovet fremover

BOLIG

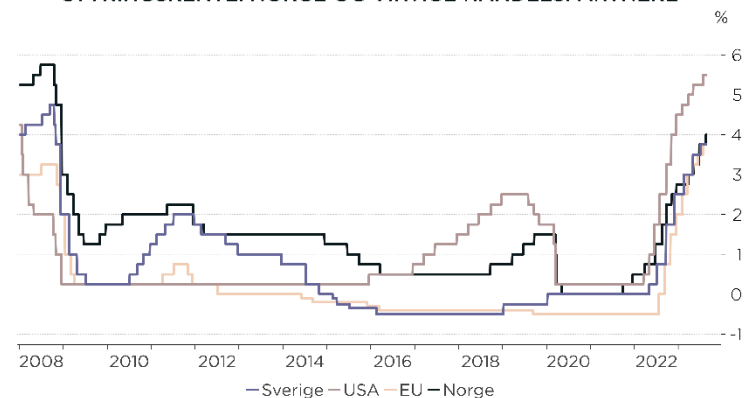
- Bruktboligprisene har holdt seg til nå – bråstopp i nybygg
- Befolkningsvekst og økte kostnader løfter leieprisene

BNP FASTLANDS-NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST (SESONGJUSTERT)



Source: Macrobond, SSB

STYRINGSRENTE. NORGE OG VIKTIGE HANDELSPARTNERE



Source: Macrobond

RENTETOPPEN RETT RUNDT HJØRNET

Norges Bank brukte sommeren flittig og har økt styringsrenten med 75 bp til 4,0 prosent. Det er ventet at Norges Bank øker renten igjen til 4,25 prosent i september. Det er trolig toppen i denne omgang. Renteutviklingen videre er usikker, og vil være styrt av hvor raskt kjerneinflasjonen kommer ned, arbeidsledigheten, lønnsveksten og renteutviklingen i USA og Europa.

Tall for 2. kvartal viser at Norsk økonomi kjøles ned. Mens sesongkorrigert volumvekst var 2,4 prosent (år/år) i 1. kvartal, sank den til 1,2 prosent i 2. kvartal. Veksten bremses av fall i boligbyggingen, investeringer i næringsbygg og brems i det private forbruket. Når de siste rentøkningene for alvor slår inn i forbruket utover høsten og inn i julehandelen, vil nedgangen bli mer markert. Arbeidsmarkedet holder seg imidlertid stramt og andelen helt ledige holder seg fortsatt på 1,8 prosent (sesongkorrigert). Tall fra 2. kvartal viser at antall ledige stillinger er på vei ned, men antallet er fortsatt høyere enn i fjor på samme tid. Norges Bank venter en gradvis økning i ledigheten til den toppen rundt 2,5 prosent i 2025.

Økningene i styringsrenten satte en stopper for svekkelsen av NOK-kursen. NOK kursen styrket seg først, men har siden falt litt tilbake igjen. Det ser ut til at Norges Bank må være litt mer aggressiv enn andre sentralbanker for å unngå NOK fall og nye inflasjonsimpulser. Kjerneinflasjonen toppet på 7,0 prosent i juni, men gikk ned til 6,4 prosent i juli. Det er imidlertid langt igjen til Norges Bank kan være trygge på at inflasjonen er under kontroll på 2 prosent.

USA leder an i rentenivå med en styringsrente på 5,5 prosent. Det er fortsatt god fart i amerikansk økonomi, det er langt igjen før kjerneinflasjonen er stabilt nede på 2 prosent. FED utelukker ikke at rentene må settes ytterligere opp. Lange renter har blitt presset opp i sommer som følge av stramt arbeidsmarked, mindre frykt for resesjon og en kombinasjonen av høy statsgjeld og gjentakende politisk usikkerhet om statens utgifter. Den norske 5-års SWAPen har økt markert og

svingt mellom 4,3 og 4,5 prosent i august. Økte renter og bankmarginer for investeringer i næringsbygg, gjør at samlede finansieringskostnader i nærings-eiendom nå er oppe på 7-tallet. I tillegg setter bankene strengere krav til andel egenkapital, som et resultat av økt forkus på rentedekningsgrad. De indikative påslagene (på 3 mnd NIBOR) i obligasjonsmarkedet har også økt og har en tyngde i området 225 bp til 270 bp på 5-års lån for de større eiendomsselskapene. Kjerneinflasjonen er seiglivet og det er ventet at rentene vil holde seg på 4-tallet til høsten 2024. Erfaringene det siste året kan tyde på at den nøytrale renten er høyere enn de tidligere antatte ca 2 prosent. Flere antyder at 3-tallet er det nye nivået på nøytral rente. Det er vesentlig høyere enn styringsrenten på 1,5 prosent vi hadde før pandemien.

De høye rentenivåene gjør at markedene er svært sensitive for makrotall og -hendelser som avviker fra det som er ventet. Det var tilløp til bankuro i våres og flere gjeldstyngede selskap står i fare for å bli nedgradert av kredittratingbyråer og kan få problemer med å håndtere stadig høyere finanskostnader. Private investorer kan også få problemer med å betjene gjeld og formuesskatt når utbyttene uteblir. Vi vil trolig se mer av denne typen uro fremover.

UTVALGTE RENTER



Source: Macrobond

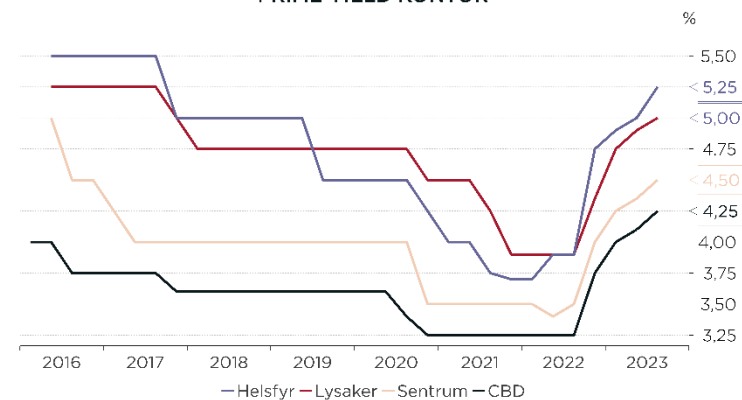
ØKTE FINANSKOSTNADER TYNGER TRANSAKSJONSMARKEDET

Denne sommeren ble ikke den gode hvilen etter en hektisk juni som vanlig for eiendomsaktørene. Kraftig regnvær har skapt bekymringer for mange og viser betydningen av å sikre eiendommer mot stadig mer ustadig og fuktig vær. Mer fuktig og ustadig vær har vært spådd lenge som følge av de høye utslippene av klimagasser. For mange investorer og CFO'er har nok temperaturen i rentemarkedet gitt grunn til mer uro. Styringsrentene ute og hjemme har økt og finansieringskostnadene på normale eiendomslån er nå oppe på 7-tallet (og høyere for mange) i tillegg til at låneutmålingene er strammet til. For eiendomsverdiene er det et plaster på såret at KPI-justeringen kan komme opp rundt 5-tallet fra januar av. Mens toppinflasjonen vil gå klart ned gjennom neste år, er det ventet at rentene vil holde seg høye. Vi er derfor inne i en tid med markert positiv realrente. Rentebanen til Norges Bank innebærer at rentene skal holde seg på 4,25 prosent frem mot sommeren neste år hvor den gradvis reduseres ned mot 3 prosent i slutten av 2026. Selv om rentene kan falle kraftigere, er det gode grunner til å vente at rentene holder seg høye det kommende året, og at en mer normal styringsrente vil ligge høyere enn før pandemien – kanskje 2 ½ - 3 prosent.

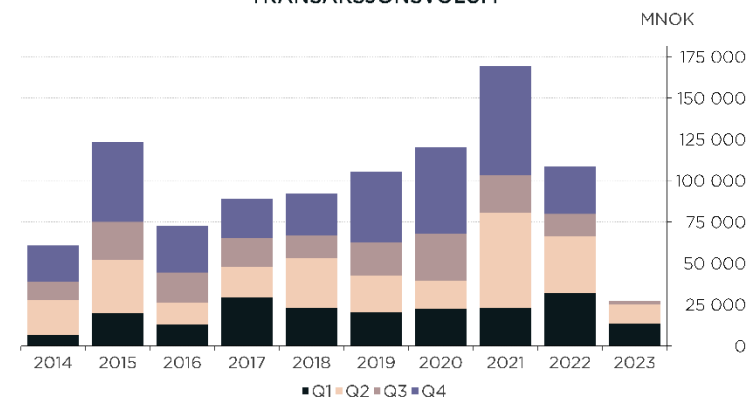
Vi har registrert et transaksjonsvolum på 29 milliarder NOK, fordelt på 117 transaksjoner så langt i år. Det gjennomføres fortsatt transaksjoner, men i et langt mer selektivt marked. Økningen i finansieringskostnader gjennom sommeren gjør at det ofte er stor forskjell i prisforventninger mellom kjøpere og selgere. Mange pågående prosesser trekker derfor ut i tid. Så langt i år er det gjennomført flere transaksjoner for å frigjøre kapital, styrke LTV og være tidlig ute for å unngå brudd på covenants og beholde ratingen i finansieringsmarkedet. Vi ser for oss flere tilsvarende transaksjoner når rentene holder seg høye fremover. At vi ikke har sett flere salg, skyldes at flere har hentet inn egenkapital fra eiere og selvfølgelig stengt utbetalinger av utbytte.

Høyere finansieringskostnader og avstanden mellom kjøpere og selgere, gjør at vi har økt vårt estimat på prime yield kontor Oslo CBD fra 4,1 til 4,25 prosent. Prime yield fungerer som en benchmark for resten av markedet og gir et signal om økte yielder generelt. Spreaden mellom prime CBD og øvrige områder har steget, og vi har økt yieldene enda mer utenfor sentrum. Hvis rente- og finansieringsmarkedet fortsetter slik det ser ut nå, vil vi trolig sette opp prime yield ytterligere.

PRIME YIELD KONTOR



TRANSAKSJONSVOLUM



KONTORMARKEDET BREMSET OPP I FØRSTE HALVÅR

Vi har lagt bak oss et første halvår hvor leiemarkedet i Oslo ser ut til å ha bremsert opp, etter særdeles sterk vekst mot slutten av fjoråret. Leieprisene gikk litt ned i 1. kvartal, men tok seg tilsvarende opp i 2. kvartal. Antall signerte kontrakter er høyt, men var langt lavere i 2. enn i 1. kvartal. Antall reforhandlinger har økt. Veksten i antall lønnstakere i kontorintensive næringer har gått ned, men søkevolumet etter kontorlokaler i Oslo ligger høyere enn snittet siste 5 år. Gårdeierne har fokus på økte finansierings- og entreprisestkostnader, reduserte eiendomsverdier og rentebetjenings-evne. De høye finansieringskostnadene gjør at mange er spent på utviklingen i leiemarkedet fremover. Vi ser nå et roligere arbeidsmarked og lavere vekst i arealbehovet enn vi har sett de siste to årene. Leieveksten i fjor var rekord-høy. Snittleiene har økt med 5 prosent så langt i år. Ledigheten har økt noe. Få nybygg, høy pris- og kostnadsvekst samt at mange bedrifter som nå skal reforhandle har økt antall arbeidstakere betydelig, gjør at vi likevel venter at snitt-leiene vil holde seg og trolig øke litt til i løpet av året. KPI-justeringene blir litt lavere enn i fjor, men kan komme opp i ca. 5 prosent.

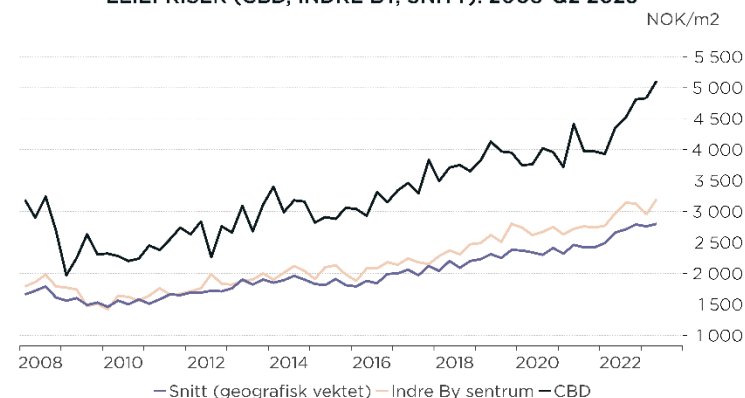
Antall lønnstakere innen kontorintensive næringer i Oslo økte med 0,5 prosent (kv/kv) i 2. kvartal etter en tilsvarende nedgang i 1. kvartal. Årsveksten har dermed dempet seg og var på 3,6 prosent i 2. kvartal. Den svært sterke veksten innen både IKT-næringen og teknisk rådgiving har dempet seg pr 2. kvartal.

Etter rekordvolum i 1. kvartal, falt signeringsvolumet med 87.000 m2 til 163.000 m2 i 2. kvartal. Det er litt under snittet for kvartalet de siste 5 år. Det var også noe færre kontrakter (188), og noe flere reforhandlinger enn vanlig. Store kontrakter som Aibel og Sykehuspartner ble reforhandlet, men økte kostnader ved leietaker-tilpasninger har gjort flyttealternativene mindre gunstig også for flere mindre virksomheter.

Vi har økt kontorledigheten fra 6,0 til 6,25 prosent. Det er nylig anonnisert 17.700 m2 ledig i Martin Linges vei 33 (Equinor-bygget), og dermed bidratt til å øke ledigheten på Fornebu vesentlig. Rehabiliteringen av Filipstad Brygge er antatt ferdigstilt i 3. kvartal neste år, og er derfor tatt inn i ledigheten med 10.800 m2. Ledigheten i CBD har derfor økt noe. 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 entreprisestkostnader gjør det svært krevende å regne hjem nye prosjekter uten å løfte leieprisene vesentlig. Kravene til utleiegrad for finansiering er også økt og bidrar til tregere utleieprosesser. Nybygg i randsonen rundt sentrum krevde leiepriser over 2.700 kr/m2 før sommeren. Vi har sett leiekontrakter i området opp mot 2.700 kr/m2 allerede. Ytterligere økning i finansieringskostnader vil trolig presse kravene fra gårdeierne videre opp mot 3.000 kr/m2. Der leietakerne har gode nok alternativer i brukmarkedet, kan det bli vanskeligere for gårdeier og leietaker å bli enige. Sterk lønnsvekst og svak kronekurs har bidratt til å holde entreprisestkostnadene oppe. Bygge-kostnadsindeksen (boligblokk) gikk litt ned både i juni og juli, og årsveksten er kommet ned til 3,9 prosent. Årsveksten var 8 prosent på det høyeste i februar. Vi ser at enkelte byggherrer og entreprenører har varslet at entreprisestkostnadene skal ned som følge av et langt svakere entreprenørmarked.

LEIEPRISER (CBD, INDRE BY, SNITT). 2008-Q2 2023



Source: Arealstatistikk



LEIEMARKEDET I OSLO

LYSAKER

Toppleie: 3 200
Høy std: 2 900
Moderat std: 1 850
Ledighet: 4 %
*Nytt areal 23-25: 16 000 m²

FORNEBU

Toppleie: 2 600
Høy std: 2 400
Moderat std: 1 500
Ledighet: 19 %
*Nytt areal 23-25: 30 000 m²

SKØYEN

Toppleie: 4 300
Høy std: 4 100
Moderat std: 2 750
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 23-25: 11 000 m²

CBD

Toppleie: 6 200
Høy std: 5 800
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: 4 500
Høy std: 4 100
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: 2 750
Høy std: 2 700
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: 11 %
*Nytt areal 23-25: 0 m²

NYDALEN/STORO

Toppleie: 3 000
Høy std: 2 800
Moderat std: 1 850
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 23-25: 5 000 m²

ØKERN/HASLE

Toppleie: 2 700
Høy std: 2 600
Moderat std: 1 600
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 23-25: 95 000 m²

Oppdatert: August 2023

* Beregnet netto tilførsel 2023-2025

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL M2*
Aibel	Forlenger	Hagaløkkveien 28	30 000
NAV***	Flere	Fredrik Selmers vei 2	19 000
Sykehuspartner**	Forlenger	Hoffsveien 1D	15 500
Cappelen Damm	Akersgata 47/49	Stortingsgata 28	10 000
Oslobygg KF	Flere	Grenseveien 82	7 600

* Enkelte verdier er avrundet
 ** CWR var rådgiver
 *** Kontrakten inneholder reguleringsforbehold

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Bonava Norge	UNION Residential Development	Bonava AB	1 500
Vestre Vanemvei 40 og 15	AXA IM	Fabritius Gruppen	1 500
Lade Arena + Hangaren	Pareto-syndikat	DNB Liv	1 400
Leif Trondstad plass 1-7	Bane Nor Eiendom	DNB Liv	600
Sommerogata 13-15	DEAS Eiendomsfond Norge I	Nordea Liv	Konf.

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	LOKASJON
CMS Kluge**	8 000	Q1 2027	CBD og Bjørvika
NAV	4 500	Q1 2026	Bydel Ullern
Riksantikvaren	4 000	Q4 2024	Oslo sentrum
Protector Forsikring	4 000	Q2 2025	CBD, Bjørvika til Skøyen
Computas	3 300	Q4 2025	Oslo sentrum

**CWR var rådgiver

Sist oppdatert 31.08.2023

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
CBD	675 000	6 %	6 200	5 800 (3 /100)*	3 800	4,25 % (4,10 %)*
CBD 2	285 000	1 %	5 500	4 900	3 700	4,50 % (4,20 %)*
SENTRUM	2 800 000	7 %	5 000	4 400	2 750	4,50 % (4,35 %)*
SKØYEN	700 000	6 % (7 %)*	4 300	4 100	2 750	4,75 % (4,50 %)*
MAJORSTUEN	230 000	2 % (3 %)*	4 500	4 100	2 600	4,75 % (4,50 %)*
LYSAKER	750 000	4 % (5 %)*	3 200	2 900	1 850	5,00 % (4,90 %)*
NYDALEN/STORO	440 000	9 %	3 000	2 800 (2 700)*	1 850	5,00 % (4,75 %)*
HELSEFYR	410 000	7 %	2 750	2 700	1 800	5,25 % (5,00 %)*
ØKERN/HASLE	360 000	6 %	2 700	2 600	1 600	5,25 % (5,00 %)*
FORNEBU	475 000	19 % (14 %)*	2 600	2 400	1 500	5,50 % (5,25 %)*
BRYN	340 000	11 % (12 %)*	2 300	2 100	1 500	5,50 % (5,35 %)*

* Per Juni 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.

PROGNOSER KONTOR OSLO

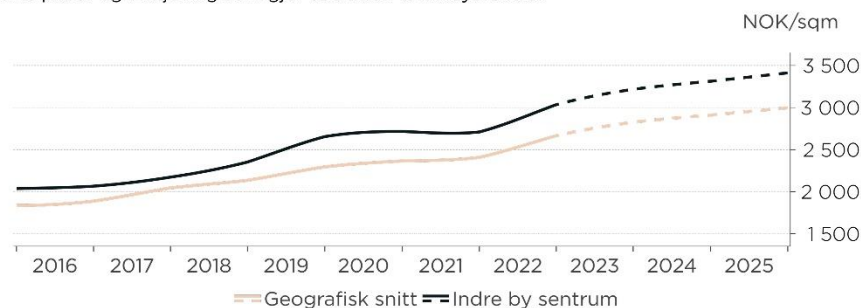
Norsk økonomi kjøles ned. BNP veksten i Fastlands-Norge avtar og var 1,2% (å/å) i 2. kvartal. Sterk vekst i oljeinvesteringene trekker veksten opp, mens økte renter og høy inflasjon trekker veksten ned mot ca 1% for året under ett. Styringsrenten økte til 4,0% i august, og ventes å øke til 4,25% i september. De økte rentene gir økte renteutgifter gjennom hele høsten. Inflasjonen er seiglivet med kjerneinflasjon på 6,4% i juli. 5-års swap ligger nå på 4,5% og vi venter den ned mot 4,25% ved utgangen av 2023. Antall sysselsatte i Oslo&Bærum økte med 3,7% i fjor før det går ned rundt 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	6,25 %	5,50 %	6,0 %	6,0 %	4,50 %	72 000 kvm
2024e	6,50 %	5,75 %	3,0 %	3,0 %	4,25 %	64 500 kvm
2025e	6,75 %	6,00 %	3,0 %	3,0 %	4,25 %	182 000 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

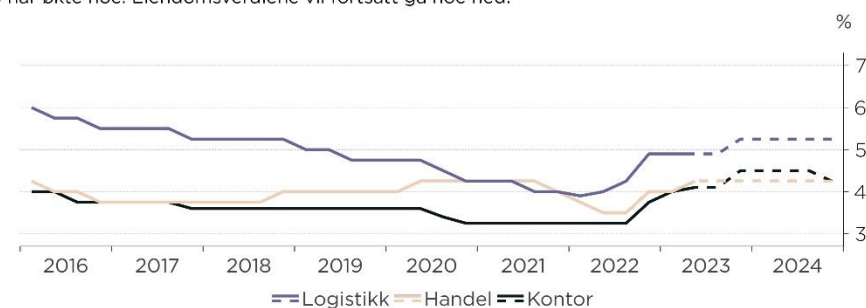
Leieprisene trekkes opp av fortsatt vekst i antall kontorarbeidsplasser, høy inflasjon og økte bygge- og tilpasningskostnader. Vi har økt ledigheten til 6,25%. Leiene ligger i snitt 5% høyere i år enn i fjor. Lavere økonomisk vekst vil dempe leieveksten utover året. Vi holder prognosen på 6%. KPI justeringen fra januar 2024 ventes på ca 5%. Høyere byggekostnader og økte finansieringskostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og fører til at noen nybygg er utsatt og at leieprisene må heves i nybygg. Mange virksomheter har hevet sine priser og inntjening som gjør at de kan tåle høyere leier.



Kilde: CWR, Arealstatistikk

YIELDS

Sterk vekst i korte- og lange renter, forventninger om fortsatt stigende / høye renter samt økte krav til LTV og rentedekning, trekker yieldene opp. Vi har satt opp prime yield fra 4,1 til 4,25, og økt øvrige yielder enda mer. Hvis de høye rentene holder seg utover høsten vil vi trolig sette yieldene videre opp. Et godt leiemarked med lav ledighet og fortsatt leieprisvekst med høy KPI justering, demper verdieffekten av økte yielder. Drahjelpen fra leiemarkedet blir lavere i år etter et svært godt leiemarked i 2022. Kontorledigheten i Oslo har økte noe. Eiendomsverdiene vil fortsatt gå noe ned.



BERGEN: FORTSATT HØY LEDIGHET

Transaksjonsvolumet i Bergen rapporteres (kilde: WPS) å være ca. 2,6 milliarder NOK fordelt på 14 transaksjoner så langt i år. Det lave volumet reflekterer et avventende marked og fortsatt avstand mellom kjøper og selger. Flere av transaksjonene er i budaksept. Vi har oppjustert estimatene for prime yield i Bergen det siste kvartalet med 25 bps til 4,75. Det er fortsatt god etterspørsel etter eiendommer med utviklingspotensial, men det er også aktivitet i andre segmenter. DNB Livsforsikring har nylig solgt Hotel Amiral til Meidell AS. Den cirka 10.000 kvadratmeter store hotelleiendommen er leid ut til Clarion Hotel Admiral AS, som er en del av Petter Stordalens Strawberry.

Arbeidsmarkedet i Bergen viser tegn til avkjøling og andelen helt arbeidsledige har økt til 2,1 prosent i juli. Det er en svak oppgang fra bunnen på 1,7 prosent i november 2022 og 0,3 prosent høyere enn i juni. I forrige kvartal så vi tegn på at veksten i antall lønnstakere var på vei til å avta. Årsveksten i antall lønnstakere i kontorintensive næringer var på 2 prosent ved utgangen av 2. kvartal, ned fra 4 prosent ved utgangen av 1. kvartal.

Kontorledigheten i Bergen holder seg på 9 prosent, som er det høyeste nivået på flere år. I perioden 2013-2022 var snitt tilførselen av nybygg på 45.000 m². Det er ventet en ferdigstillelse på ca. 80.000 m² i 2023. Tilførselen av nybygg reduseres kraftig i 2024 og 2025, men det er fortsatt høy ledighet i prosjektene med forventet ferdigstillelse i 2024. Det er ventet at ledigheten vil reduseres de kommende årene. I følge Arealstatistikk, økte leieprisene på A-kategori (15% høyeste leier), mens gjennomsnittlig leie flatet ut.

Toppleie	3 500 NOK/m ²	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m ²
Kontorledighet	9 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 2,6 mrd.
* Sum 2023		PRIME YIELD	4,75 %

Kilder: WPS Næringsmegling, NAV, SSB

TRONDHEIM: LEIEPRISENE FLATER UT

Ferske tall fra Norion rapporterer om et transaksjonsvolum på 2,5 milliarder NOK. Også i Trondheim fortsetter transaksjonsmarkedet å være tregt og avventende. Til tross for et usikkert marked, var det stor interesse rundt salget av Lade Arena i Trondheim. DNB Liv var selger av handelseiendommen på 70.000 kvadratmeter med muligheter for boligutvikling på sikt. Et Pareto-syndikat var kjøper.

Andelen helt arbeidsledige har beveget seg opp fra svært lave 1,1 prosent i juli 2022 til 1,4 prosent i juli 2023. Til tross for økningen, er arbeidsmarkedet sterkt og andelen helt arbeidsledige er det laveste blant de største byene i Norge.

Det sterke arbeidsmarkedet har gitt høy aktivitet i kontorleiemarkedet i en lengre periode. Dette har fortsatt inn i 2023 med høy etterspørsel etter kontorarealer, samtidig som nettotilførselen har vært lav. Kontorledigheten i Trondheim har gått ned de siste to årene og har holdt seg stabilt på meget lave 5 prosent gjennom sommeren.

Utlendingsdirektoratet har nylig signert en ti års avtale med R. Kjeldsberg om leie av ca. 1.400 m² i Nybygget Alo på Sluppen i Trondheim. Advokatfirmaet Wiersholm har nylig flyttet inn rehabiliterte kontorlokaler i Toldboden (Entra) etter å ha hatt midlertidige kontorlokaler siden i fjor høst. Foruten advokatfirmaet flytter også Telenor Software Lab og Sjømat Norge inn.

Etter at leieprisene økte i andre halvdel av 2022, har utviklingen flatet ut i 2023. Det er ikke notert noen ny toppleie som holder seg på 3.200 NOK/m².

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

Kilder: Norion Næringsmegling, NAV

STAVANGER: ØKT AKTIVITET I OLJE&GASS SMITTER

Transaksjonsvolumet i Stavanger har nådd 1 milliard NOK. Eiendomsmegegler 1, har registrert 11 transaksjoner. I tråd med yieldtvekningen i Oslo og øvrige regionbyer, er prime yield økt med 25 bps til 5,25 prosent.

Arbeidsmarkedet i Stavanger-regionen fortsetter å holde seg sterkt med høy sysselsettingsvekst i kontorintensive næringer de siste årene. Veksten i kontorintensive næringer var 2,0 (å/å) prosent ved utgangen av 2. kvartal.

Kontormarkedet i Stavanger holder seg robust. Det sterke arbeidsmarkedet og høy aktivitet i næringslivet, førte til at kontorledigheten falt fra 8,6 prosent ved utgangen av 2022 til 8,2 prosent i 2. kvartal. Ledigheten har holdt seg stabil gjennom sommeren og er fortsatt på det laveste nivået siden oljeprisfallet i 2014.

Investeringene i Olje&gass har økt betydelig i år og veksten fortsetter i 2024 og 2025. Det rapporteres om økt arealbehov og det er optimisme i næringslivet i regionen. Det er igangsatt flere store søk etter kontorlokaler i 2023. Santander gikk nylig ut med et søk etter nye lokaler. Som følge av igangsetting av nybygg til Aker på Hinna er det nå betydelige volum nye kontorarealer under utvikling.

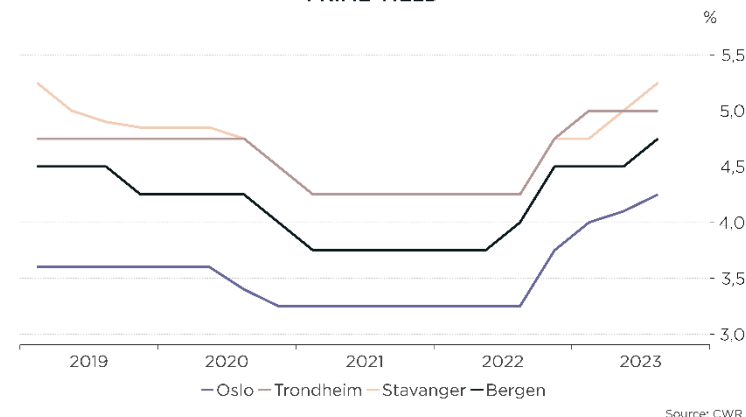
Tall fra arealstatistikk viser at leieprisene for kontor i Stavanger regionen har hatt en stigende trend siden 2019. Dette har fortsatt inn i 2023, hvor det er en økning i leieprisene innen A-kategori.

Toppleie	3 600 NOK/m ²	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m ²
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1 mrd.
		PRIME YIELD	5,25 %

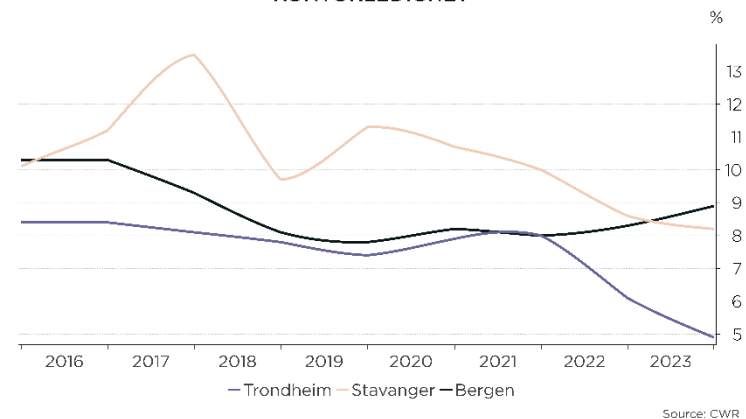
* Sum 2023

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

PRIME YIELD



KONTORLEDIGHET



*2023: Per Q3

RENTEØKNINGENE SVEKKER FORBRUKET UTOVER HØSTEN

Til tross for den høyeste inflasjonen i dette århundret og betydelig økning i renteutgifter, har det vært en beskjeden nedgang i varehandelen så langt i år. Ferske tall for juli viste en sesongkorrigert volumnedgang på 0,8 prosent. Nedgangen følger etter en liten oppgang på 0,2 prosent i juni. Det var en bred nedgang i juli hvor dagligvare sto for største andelen.

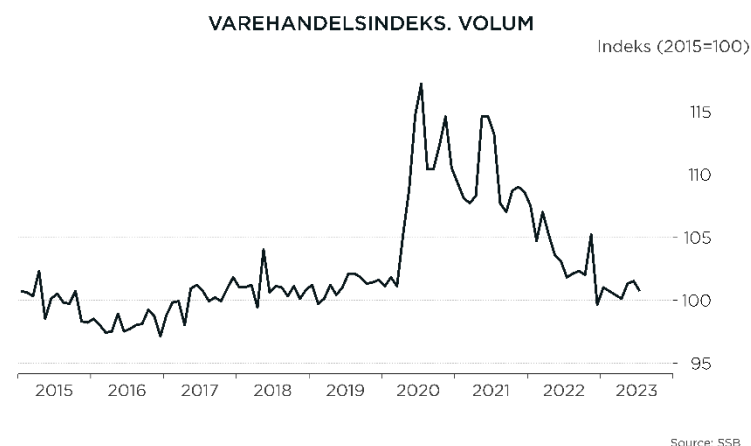
Ved inngangen til årets sommer var forventningene høye blant norske reiselivs- og handelesbedrifter, ettersom en svak krone og økte kostnader la grunnlaget for å feriere i eget land. Ferske tall fra DNB rundt nordmenns kortbruk viser at mange holdt igjen på forbruket. Justert for inflasjon var kortbruken 3 prosent lavere enn både fjoråret og 2021. Til tross for at kortbruken er på et høyere nivå enn i 2019, er dette en tydelig indikasjon på at stadig flere reduserer utgiftene. Nordmenn har prioritert forbruket sitt på tjenester, mens kategorier som gikk godt under pandemien trekker ned, typisk sport, elektronikk, byggevarer og hus&hjem. Nye tall fra Norsk Sportsbransjeforening viser tydelige tegn på at renteøkningene svekker kjøpelysten. Omsetningen falt 5,3 prosent sammenlignet med 2022. Store varelagre har gitt hodebry for bransjen. Eksempelvis har XXL måtte skyte inn frisk kapital.

Tæring på oppsparte midler, lav arbeidsledighet og høy lønnsvekst har så langt klart å holde forbruket oppe. Den fulle effekten av de økte rentene i juni og august, vil ikke slå ut for fullt i økte renteutgifter før fra november. Den siste varslede renteøkningen i september, vil ikke gi økte rentekrav fra bankene før julehandelen nærmer seg slutten i desember. Vi venter derfor nedgangen i forbruket utover høsten.

Vi skrev i vår kvartalsrapport før sommeren at vi trolig vil se flere konkurser fra bygulvsaktører som har etablert seg under lave renter og sterk optimisme etter pandemien. Ferske tall viser en kraftig økning i antall konkurser innen detaljhandel

og servering. Antall konkurser er dermed opp på nivået fra før pandemien. Blant konkursene finner vi Norges største vinbar "Vin Vin", som åpnet i Torggata i fjor. Fortsatt høy KPI-justering av leier kombinert med de høyeste rentekostnadene siden 2008, vil gjøre det tøft for mange leietakere på bygulvet fremover. Bilbransjen melder også om kraftig fall (rundt 70 prosent) i antall signerte kjøpekontrakter for nye biler i første halvår. Etterspørselen etter arealer til bilsalg vil dermed falle. På den positive siden vil lavere EL-priser redusere utgiftene vesentlig for mange aktører.

En regnfull norsk sommer og høye priser i utlandet trakk mange kunder til kjøpesentrene. Det var god aktivitet og besøket økte med 6 prosent i juli, og var nesten 7 prosent høyere enn i 2019. Omsetningen i juli var 5,4 prosent høyere enn i fjor, og er den fjerde største siden 2015. Veksten må sees i lys av at omsetningen falt med ca. 8 prosent i juli i fjor etter rekordhøye omsetningsnivåer 2021 og 2020.



LOGISTIKK: HØY LEIEVEKST OG YIELD-OPPGANG

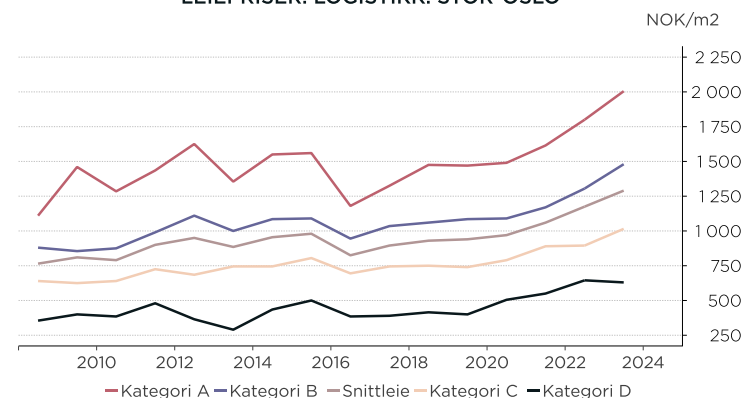
Lager/logistikk utgjør omtrent 10 prosent av det totale transaksjonsvolumet som er loggført til 29 mrd NOK så langt i år. Den største transaksjonen er salget av to logistikkeiendommer i Moss av Fabritius til franske egenkapitalfondet AXA i Q2 2023. Senest var også Wilog ute i markedet og kjøpte Jernkroken 18 av Voestalpine Edeltstahl, en logistikkeiendom på 4.000 m² på Haukedal i Oslo. Fabritius satser videre i Oslo Logistikkpark Gardermoen, og er nå eneeier av en tomtebank på 900 mål med et utviklingspotensiale på 400.000 m², etter å ha kjøpt ut Nordr og Ferd. Dette viser at gode logistikkeiendommer fortsatt er høyt etterspurt i markedet, dog på høyere yield-nivåer. Vi har satt opp prime yield for logistikk fra 4,9 til 5,0 prosent, som er 110 bp høyere enn bunnen i Q1 2021 på 3,9 prosent. Vi ser samme utviklingen i logistikkmarkedene i Norden. I Sverige er prime yield logistikk økt med 135 bp til 4,75 prosent ved utgangen av 2. kvartal.

Det har vært høy aktivitet og sterk leieprisutvikling i logistikkmarkedet i Stor-Oslo første halvår. Signeringsvolumet for lokaler i Stor-Oslo holdt seg på et høyt nivå. Leieprisene har i følge Arealstatistikk fortsatt opp, og er i snitt 5 prosent høyere enn i 2. halvår 2022 og hele 14 prosent høyere enn for ett år siden. A-segmentet med de 15 prosent høyeste leiene har passert 2.000 kr/m² etter en økning på 6 prosent i kvartalet og 16 prosent siste år. Forskjellen mellom de laveste og høyeste leiene har fortsatt å øke. Kategorien med de laveste leiene har hatt en liten nedgang. Økte krav til kvalitet på logistikklokaler er med å løfte leieprisene.

Etterspørselen etter logistikkarealer har økt gjennom flere år blant annet drevet av sterk vekst i netthandelen. Fall i varehandelen og den kraftige renteøkningen vil bremse etterspørselen særlig fra aktører uten positiv «cashflow». Effekten av dette har vi enda ikke sett på leienivåene. Vi ser for oss at leieveksten bremser neste år. Her vil det sikkert være større differensiering av ulike handelssegmenter grunnet endret forbruk. Vi ser at forskjellen mellom bedre og dårligere arealer

samt beliggenhet vil gi ulik leieutvikling. Vi ser også at det ligger betydelige arealer ute til leie med utviklingsmuligheter både nord og sør for Oslo.

LEIEPRISER. LOGISTIKK. STOR-OSLO



Kategoriene viser følgende snittleier: A-kategori (topp 15%), B-kategori (50-85%), C-kategori (10-50%), D-kategori (nedre 10%).

Det er stor variasjon i leiepriser avhengig av beliggenhet, takhøyde, antall kjøreporer, kjølelager, utearealer og sammensetning av arealtype samt størrelse. Tabellen under viser variasjonen i leienivåer oppnådd i Oslo regionen.

Signeringsleie for logistikkbygg i Stor-Oslo 1. halvår 2023. Snitt i ulike leieprisklasser

OMRÅDE	SNITTELEIE	25% HØYESTE	MIDTERSTE 50%	25% LAVESTE
Oslo Vest*	1 260	1 890	1 220	710
Oslo Syd	1 150	1 550	1 120	790
Oslo Nord	1 380	1 940	1 300	970
Gruddalen	1 300	1 930	1 230	810

*Bærum – Drammen. Kilde: Arealstatistikk

FINANSIERINGSKOSTNADENE TYNGER BOLIGMARKEDET

Markedet for bruktboliger har overrasket på oppsiden så langt i år. Korrigert for vanlige sesongvariasjoner har prisene pr juli økt med 3 prosent i Oslo og 1,2 prosent på landsbasis. Det stigende rentenivået har så langt ikke vært tilstrekkelig til å stoppe prisøkningene på brukte boliger, men veksttakten er lavere og det er de mest attraktive boligene som selges. Renteøkningene i sommer og ytterligere en økning i september, vil gi lavere bruktpriser utover høsten. Den første prisnedgangen får vi trolig se når tallene for august slippes 5. september. Prisnedgangen i Oslo bremses av særdeles lav nybygging og en stadig økende befolkning.

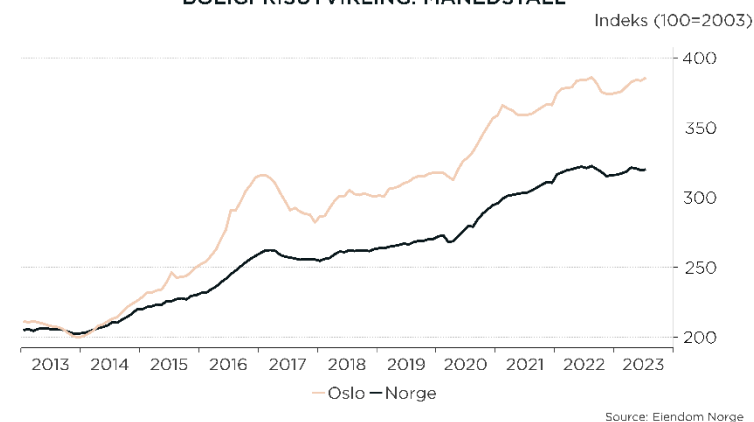
I Oslo økte leieprisene både i 1. og 2. kvartal, og årsveksten er 10 prosent. Mediebildet er som vanlig preget av mangel på utleieboliger rett før studiestart. I år har studentene fått økt konkurranse fra flyktninger fra Ukraina. Oslo kommune tok imot 1.900 flyktninger i fjor og har et mål om å huse 2.500 flyktninger i år. Modulbygg og nedlagte sykehjem er tatt i bruk, men det vil også legge et ekstra press på det mer ordinære bolig- og utleiemarkedet. Vi venter derfor fortsatt leievekst også fordi kostnadene til utleier har økt samtidig som etterspørselen vokser når færre er kredittverdige til kjøp av bolig. Økte levekostnader og stigende arbeidsledighet utover høsten og vinteren vil likevel dempe leieveksten.

Det gode arbeidsmarkedet har gjort at mange husholdninger har følt seg trygge som betalere, og har våget seg ut i boligmarkedet til tross for høye renter. Arbeidsledigheten er på vei opp og gjør flere mer urolige. De beste boliglånsrentene for unge boligkjøpere vil ligge på ca. 5 prosent når den siste renteøkningen kommer i september. Høyere renter gjør at et økende antall unge ikke vil tilfredsstille bankenes krav til boliglån. Antall førstegangskjøpere (5.000) i Oslo er det laveste som er målt i årets to første kvartaler.

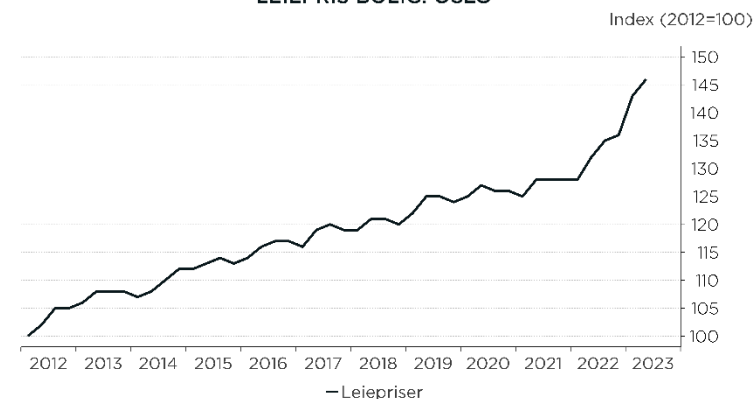
Etterspørselen etter nye boliger har stupt og antall solgte boliger er det laveste Boligprodusentene har målt i dette århundret. Boligprodusentene melder om 39

prosent fall i antall solgte nye boliger i første halvår sammenlignet med samme periode i 2022. Fallet er enda større i Oslo med hele 51 prosent og kun 656 solgte boliger. Igangsettingen har falt med 43 prosent på landsbasis og hele 60 prosent i Oslo. Antall ferdigstilte boliger i Oslo ventes å synke vesentlig under boligbehovet. Det kan gi ny kraftig vekst i boligprisene når rentene igjen skal ned.

BOLIGPRISUTVIKLING. MÅNEDSTALL



LEIEPRIS BOLIG. OSLO



Kilde: Ambita / NEF, Eiendom Norge

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 31.08.2023



Her er det viktigste som har skjedd i markedet de siste månedene.



Copyright © 2023 Cushman & Wakefield AS.
Alle rettigheter forbeholdt.
Det er tillatt å bruke bilder og tekst i denne rapporten til
informasjonelle formål, men ikke for kommersielle formål.