

MARKET UPDATE

2022

Q4

INNHOOLD:

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

SENTRALBANKENE MÅ FINNE FREM BREMSEN

Sentralbankene har økt rentene kraftig og negative effekter på aktiviteten i økonomien viser seg med økende styrke. Inflasjonen nærmer seg toppen. USA er først ute til å passere inflasjonstoppen, og vi ser tegn til utflating også i Europa. Sentralbankene må nå også finne frem bremsen og styre renten mer varsomt. Erfaringene med en kraftig og synkron renteoppgang er begrenset. Flere peker på faren for en kraftig resesjon. Sterke offentlige finanser gir en særlig trygghet for norske aktører. Rentemarkedene har respondert med lavere lange renter. Den norske 5-års SWAPen har passert toppen. Utsikter til fallende renter vil lette presset på yielder i eiendomsmarkedet.

MAKRO

- Kraftige renteøkninger begynner å virke – sentralbankene blir mer forsiktige
- Fortsatt stramt arbeidsmarked forlenger kampen mot inflasjonen

TRANSAKSJONSMARKEDET

- 90 milliarder NOK så langt i år
- Prime yield har økt – lange renter passert toppen og gir økt optimisme

KONTORMARKEDET

- Lav kontorledighet og bred leieprisvekst på høye volumer
- KPI justeringen på 6-8 prosent fra nyttår

HANDEL

- Forbruket normaliseres – varehandelen synker
- Internasjonale aktører i kø for de mest attraktive sentrumslokalene

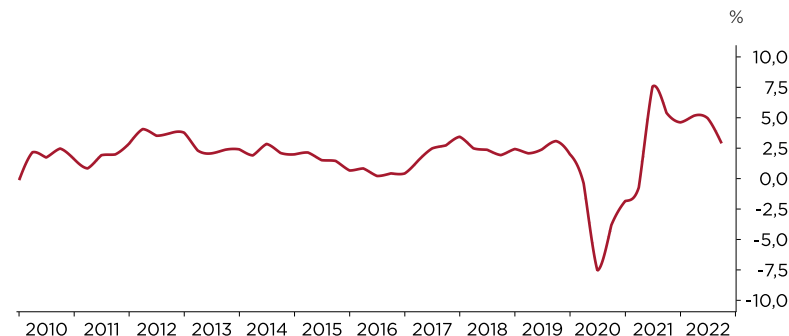
LOGISTIKK

- Leieprisene presses opp av etterspørsel, inflasjon og lav ledighet
- Økte krav til bærekraftig transport og nærhet til kunder

BOLIG

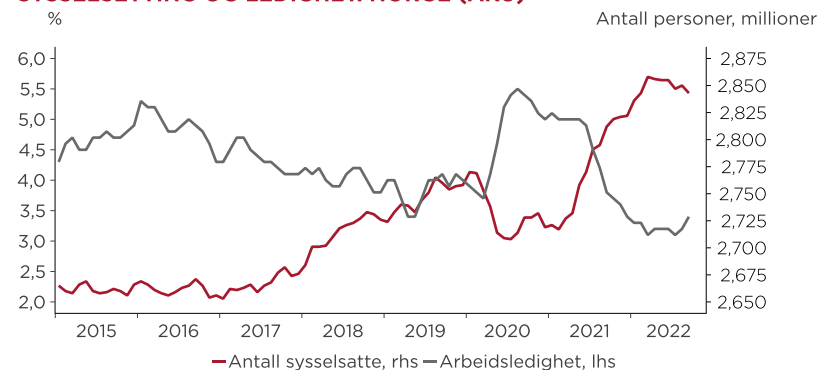
- Boligprisene faller, men rentetoppen nærmer seg
- Sterk befolkningsvekst og økte renter løfter leieprisene

BNP-FASTLANDS NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST



Source: Macrobond, SSB

SYSELSETTING OG LEDIGHET. NORGE (AKU)



Source: SSB

LANGE RENTER HAR PASSERT TOPPEN

Fortsatt økning i inflasjonen, unisont svar fra sentralbankene med kraftig økning i styringsrentene og usikkerhet om hvor kraftig økningen i rentene vil virke i de enkelte land og ikke minst globalt preget makrobildet inn i 4. kvartal. Nå ser vi klare tegn på at inflasjonen er på vei ned i USA og utflating i Europa. Arbeidsmarkedet er stramt i Norge og i de fleste andre vestlige land. Andelen helt ledige var kun 1,6 prosent for Norge i november og 1,9 prosent i Oslo.

Kampen mot høy inflasjon er tapt for i år, og er flyttet til 2023. Inflasjonen er 2-sifret i Eurosonen og blant EU landene samlet. Her hjemme økte inflasjonen til 7,5 prosent i oktober og kjerneinflasjonen til 5,9 prosent. Vi venter at KPI vil ligge i området 6-8 prosent ut året, men begynne ferden ned over nyttår. Kjerneinflasjonen (ex energipriser) er i stigende trend som følge av svak NOK, 2-sifret inflasjon hos våre viktigste handelspartnere og økte priser på mat og innenlandske tjenester. Forventningene til inflasjonen blant partene i arbeidslivet har steget og antyder en KPI på ca. 5 prosent om 12 måneder. Erfaringene så langt har vist at inflasjonen er mer seiglivet enn ventet.

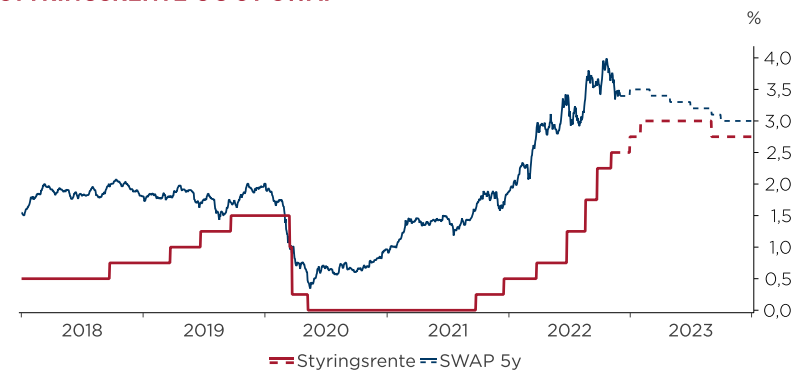
Veksten i byggekostnadsindeksen har avtatt etter den kraftige økningen tidlig på året. Vi får informasjon fra stadig flere kilder om at entreprisekost er på vei ned. Ordreinngangen er god hos entreprenørene, men flere venter en avmatning utover høsten som bidrar til at de priser seg ned.

Renteøkningene nærmer seg toppen. Norge er trolig først ute fordi nordmenn er finansiert i flytende renter, mens amerikanere og mange andre har fastrentelån. Norges bank satte opp renten med 25 bp til 2,5 prosent i oktober. Det er varslet en ny økning i desember og en til på nyåret. Vi venter at styringsrenten er 3,0 prosent inn mot påske. Norske husholdninger har reagert på renteøkningene med å sende boligprisene ned og redusere samlede lån. Kjøp av fritidseiendom har også falt. De renteøkningene som hittil er annonsert fra bankene vil slå inn for fullt i

slutten av desember. Da venter vi enda sterkere bevis på lavere aktivitet. Alle forventningsundersøkelser både hjemme og ute tyder på markert fall i aktiviteten og økt arbeidsledighet frem mot sommeren. Videre rentesetting vil ta hensyn til hvor kraftig renten virker på etterspørselen og deretter på inflasjonen. Usikkerheten rundt dette virker stor særlig når rentene settes opp så mye, så raskt i så mange land samtidig. Nå blir det viktig for sentralbankene å avstemme bruken av gass og brems.

Kampen mot inflasjonen går nå over i en ny fase også i USA med mer forsiktige økninger i styringsrentene og økt oppmerksomhet mot effekten på aktiviteten i økonomien. Toppinflasjonen i USA har gått ned siden juni fra 9,1 prosent til 7,7 prosent i oktober. Nå har også kjerneinflasjonen gått ned fra topp 6,6 prosent i september til 6,3 prosent i oktober. Sentralbanken (FED) har fortsatt med trippelvinger til 4,0 prosent nå i november og har signalisert en dobbeltheving i desember. Den amerikanske 10-åringen har falt fra en topp på 4,3 prosent i slutten av oktober til ca 3,5 prosent nå. Lange norske renter følger etter. Norsk 5 år SWAP har gått ned fra en topp på 4,0 prosent i slutten av oktober til ca 3,4 prosent nå. Forventningene antyder at lange norske renter kan bevege seg opp mot 3,6 prosent rundt årsskiftet, men komme ned mot 3 prosent i løpet av 2023.

STYRINGSRENTE OG 5Y SWAP



Source: Macrobond, DNB, Norges Bank, CWR

NEDGANGEN I LANGE RENTER GIR TEGN TIL OPTIMISME

Vi har registrert et transaksjonsvolum på litt over 90 milliarder fordelt på 320 transaksjoner så langt i år. I skrivende stund er volumet på nivå med 2018. Historisk er det mye aktivitet i fjerde kvartal, så langt i kvartalet har vi registrert kun 11 milliarder. Vår transaksjonsavdeling opplever god aktivitet og det er flere prosesser som pågår.

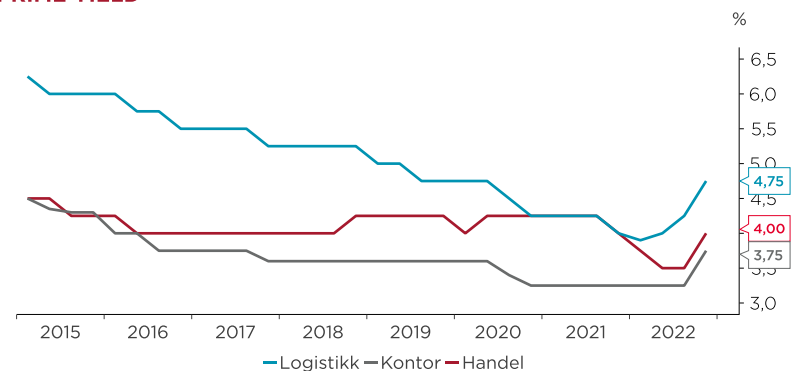
I løpet av fjerde kvartal har 5 års SWAP rente steget til 4,0 prosent før den har falt til 3,4 prosent i skrivende stund. Yieldgapet har derfor vært lukket, og kjøperne har ventet på en reprising i markedet da de ikke ønsker å kjøpe til yielder som var etablert fra en lavrentøkonomi. Dette har lagt et press på yieldene gjennom andre halvår, og vi justerte opp vårt prime yield estimat for CBD fra 3,25 prosent til 3,75 prosent ved inngangen til kvartalet. Vi har også økt yieldene for andre segmenter og for de resterende områdene og tror avstanden mellom CBD yield og andre områder vil stige tilbake til nivået før pandemien. Presset på yieldene avtar noe etter at 5 års SWAP har korrigert ned. Dette har skapt litt positivitet i markedet og flere tror på et bedre finansieringsmarked over nyttår. Flere selskaper har nedskrevet eiendomsporteføljene sine som følge av yieldoppgangen. Vi ser at transaksjoner faller gjennom grunnet finansiering og svekket tilgang på fremmedkapital. Selv om det er eksempler på at selskaper tvinges til å selge eiendom, har de fleste solid egenkapital.

Vi erfarer at kjøpere og selgere i større grad klarer å bli enige om pris, det er mange pågående prosesser og vi har indikasjoner på at prime yield er under estimatet vårt på 3,75. Selv om kjøper og selger klarer å bli enige, viser det seg at tilgangen på kapital er en begrensning. Utvalgte transaksjoner siste kvartal:

- Kort tid etter kjøpet av Kirkegata 5, annonserte Malling & Co kjøpet av Kongens gate 12 fra Canica. Det er fondet Malling & Co vekst som blir største eier i prosjektet. Eiendommen på 3.400 kvadratmeter har god beliggenhet sentralt i kvadraturen.

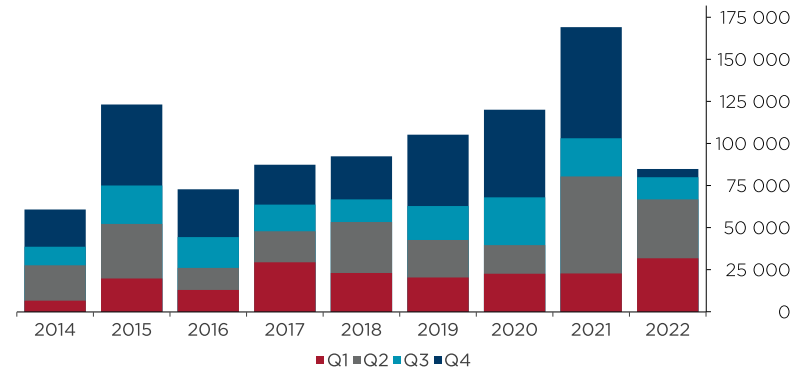
- Sammen med Kirkegata 5 og Kongens gata 12, solgte Canica Tollbugata 20 i kvadraturen. Kjøperen av eiendommen er Kjartan Aas sitt Opulens Eiendomsselskap. Bygget består av 3.800 kvadratmeter over seks etasjer som er fullt utleid til IMDI.

PRIME YIELD



Source: Macrobond, CWR

TRANSAKSJONSVOLUM



Source: CWR

STERKT KONTORMARKED MED LAV KONTORLEDIGHET

Antall kontorarbeidsplasser i Oslo fortsatte veksten i 3. kvartal (1,6 prosent) som er 6,2 prosent høyere enn for ett år siden. IKT næringene fortsetter veksten med 10,7 prosent (å/å) og sysselsetter nå mer enn 53.000 personer i Oslo. Samlet antall arbeidsplasser i Oslo økte med 0,9 prosent i 3. kvartal og med 5,7 prosent (å/å).

Søkevolumet etter nye kontorlokaler i Oslo-området har nådd 274.000 m² så langt i år. To store søk fra Cushman&Wakefield Realkapital forrige uke hevet søkevolumet i 4. kvartal fra 50.000 m² til 74.000 m². Signeringsvolumet vil være høyt neste år fordi samlet utløp av leiekontrakter er høyt i hvert av årene 2023-25. Så langt i år er det signert 580.000 m² kontorareal i Oslo-området. Aktiviteten er fortsatt høy i leiemarkedet og samlet volum vil trolig nå opp mot rekordhøye 800.000 m².

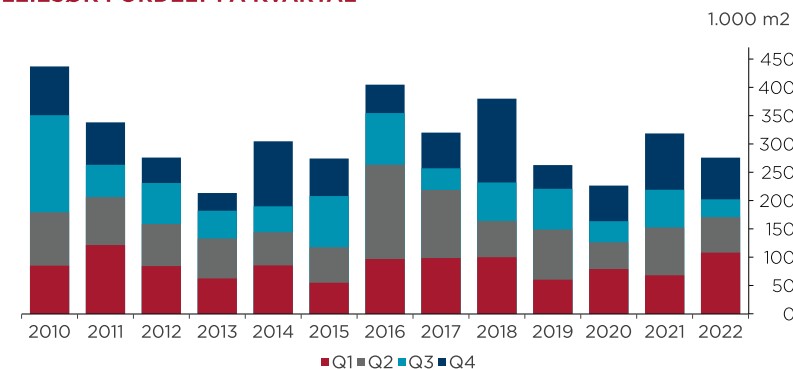
Kontorledigheten i Oslo-markedet ser ut til å ende på 6,0 prosent i år fra 6,75 prosent ved utgangen av fjoråret. I sentrum (inkl CBD) er ledigheten 5,5 prosent. Bedriftene venter nullvekst eller nedgang i antall ansatte neste år. Vi venter derfor en svak økning i kontorledigheten neste år. Sterk vekst i antall kontorarbeidsplasser i år og lav tilførsel av nye arealer fremover vil holde ledigheten lavt på 6-tallet. Forskyvninger i estimert ferdigstillelse gjør at vi har nedjustert antall ferdigstilte kvadratmetre med nærmere 20.000 m² neste år. Nybyggingen i år og kommende to år blir derfor de desidert laveste vi har målt siden 2004-06.

Kontorleieprisene (geografisk vektet) i Oslo&Bærum økte med 2 prosent (kv/kv) i 3. kvartal, og med 12 prosent (år/år) siste 4 kvartaler. Toppleiene i CBD har klart passert 6.000 kr/m², og vi ser god vekst både i sentrum og i vestaksen. Leieprisene beveger seg mer sideveis på Helsefyr&Bryn. Færre kontrakter i nybygg har bremsert veksten der. Gårdeiere som har KPI-justering basert på oktobertall kunne glede seg over rekordhøye 7,5 prosent. Novembertallet venter vi inn i

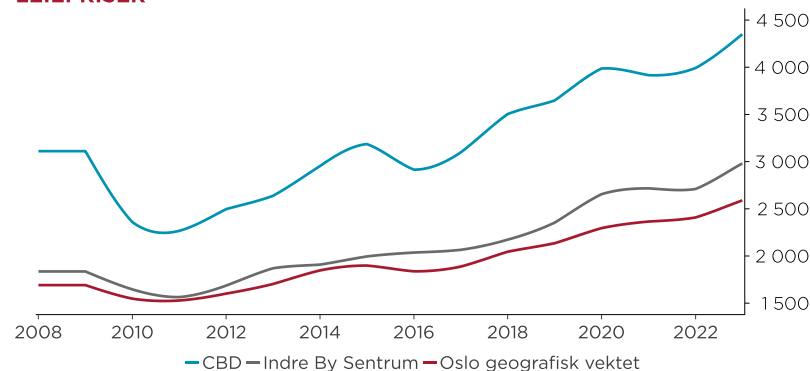
Kilde: Arealstatistikk, SSB

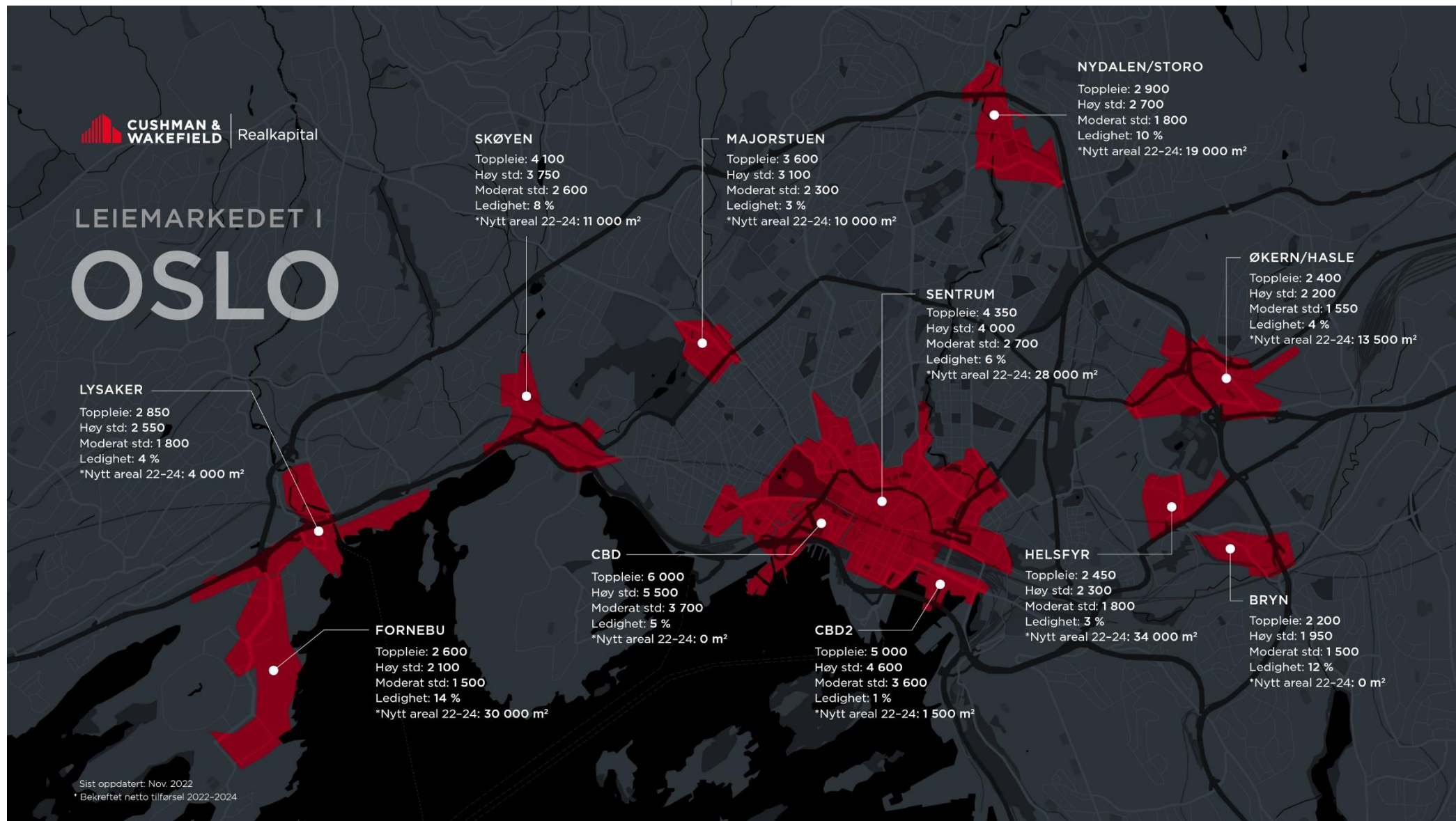
området 6-8 prosent. Vi venter at leieprisene vil øke også i 4. kvartal som følge av lav ledighet, høyere kostnader ved leietaker-tilpasninger og den høye KPI justeringen av leiene. Veksten dempes neste år etter hvert som veksten i kontorarbeidsplasser dempes. Det er stor usikkerhet om hvor sterk omslaget i arbeidsmarkedet blir. Oslo-området er i sterk vekst og vi legger til grunn at arbeidsmarkedet generelt og særlig for kontorbedriftene i Oslo vil være godt.

LEIESØK FORDELT PÅ KVARTAL



LEIEPRISER





UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL KVM*
Equinor	Martin Linges vei 33	Martin Linges vei 33	44 700
Kredinor	Rådhusgata 27	Sjølyst Plass 3	7 000
Oslo Kommune velferdsetaten	Storgata 51	Hasumannsgate 21	2 430
AOF	Torggata 12	Storgata 51	2 250
Relex	Universitetsgaten 10	Rådhusgata 17	500

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Sommerrogata 17	Höegh Eiendom	Private eiere	Konf.
Sørlandssenteret (50%)	Olav Thon Gruppen	DNB Liv	Konf.
Downtown og Sjøsidan	Scala Eiendom	Citycon	1 250
Brennaveien 20	Logicenters (NREP)	LED Eiendom og Furhuolmen Eiendomsutvikling	Konf.
Rådhusgaten 4	Vestenfeldske Eiendom	Bara Eiendom	Konf.

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	LOKASJON
Sykehuspartner**	17 000	Q1 2025	Fornebu, Lysaker, Skøyen, Oslo Sentrum, Helsfyr
Pilar**	6 000	Q3 2025	Nydalen, Helsfyr, Bryn, Hasle/Økern
Domstoladministrasjonen	3 600	Q4 2024	Asker, Sandvika, Lysaker, Fornebu
NAV St. Hanshaugen	3 000	Q3 2025	Asker, Sandvika, Lysaker, Fornebu
Ardoq	2 700	Q3 2023	Oslo sentrum

* Enkelte verdier er avrundet

** CWR har vært rådgiver

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
LYSAKER	750 000	4 %	2 850	2 550	1 800	4,25 %
FORNEBU	475 000	14 %	2 600	2 100	1 500	5,00 %
SKØYEN	700 000	8 %	4 100	3 750	2 600	4,25 %
MAJORSTUEN	220 000	3 %	3 600	3 100	2 300	4,10 %
CBD	675 000	5 %	6 000	5 500	3 700	3,75 %
CBD 2	285 000	1 %	5 000	4 600	3 600	3,85 %
SENTRUM	2 800 000	6 %	4 350	4 000	2 700	4,00 %
NYDALEN/STORO	420 000	10 % (9 %)*	2 900	2 700	1 800	4,35 %
HELSEFYR	410 000	3 %	2 450	2 300	1 800	4,50 %
ØKERN/HASLE	350 000	4 %	2 400	2 200	1 550	4,50 %
BRYN	340 000	12 %	2 200	1 950	1 500	4,75 %

* Per Nov.

Toppleie

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.

Høy standard

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.

Moderat standard

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

Sist oppdatert 01.12.2022

PROGNOSE KONTOR OSLO

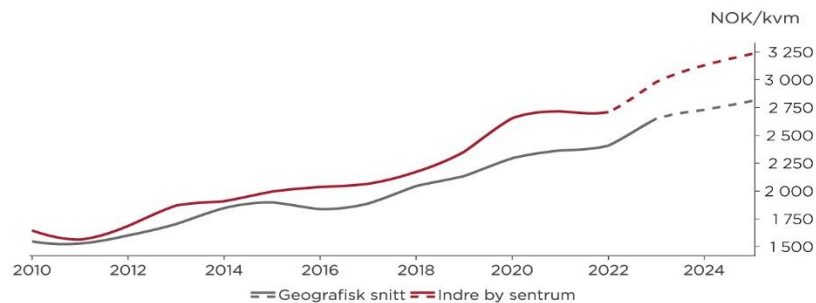
Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur med BNP vekst på ca 3% i år. Økte renter og høy inflasjon trekker BNP veksten ned mot nullt neste år. Styringsrenten økte til 2,5% i november, og ventes å øke til 3,0% før sommeren neste år. 5-års swap ligger nå på 3,4% og vi venter en topp rundt årsskiftet 2022-23 på ca 3,75%. Antall sysselsatte i Oslo&Bærum ventes å øke med ca 3,5% i år før det går ned mot 0,5-1% neste år og i 2024.

	LEDIGHET*	LEDIGHET SENTRUM*	LEIEPRISVEKST	LEIEPRISVEKST SENTRUM	PRIME YIELD*	KONTORTILFØRSEL
2021	6,75 %	6,10 %	2,0 %	0,0 %	3,25 %	195 000 kvm
2022e	6,00 %	5,50 %	10,0 %	10,0 %	3,75 %	23 500 kvm
2023e	6,25 %	5,50 %	3,0 %	5,0 %	3,75 %	70 000 kvm
2024e	6,25 %	5,50 %	3,0 %	3,0 %	3,75 %	62 500 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

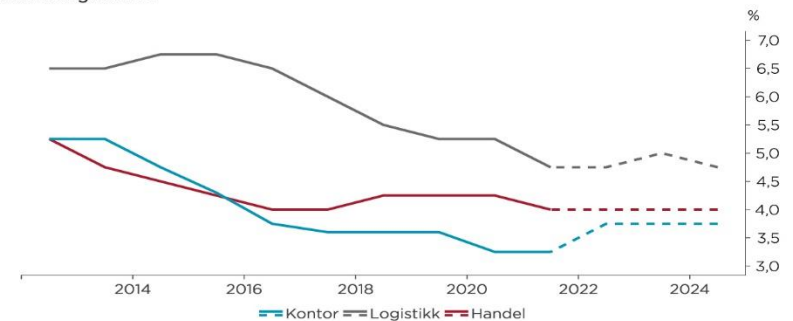
Leieprisene trekkes opp av vekst i arbeidsplasser, lav ledighet, høy inflasjon og økte byggekostnader. KPI justeringene fra januar vil trolig ligge mellom 6 og 8%. KPI justeringen fra januar 2024 år kan komme over 4-tallet. Veksten i byggekostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og føre til at noen nybygg er utsatt 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 har trukket avkastningskravet opp. Et godt leiemarked med lav ledighet og leieprisvekst med høy KPI justering vil dempe effekten 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. En nedgang i lange renter utover i 2023, vil dempe presset på avkastningskravet.



BERGEN: BREMS I TRANSAKSJONSMARKEDET

Transaksjonsmarkedet er tilbake til mer normale nivåer etter rekordåret 2021 med et transaksjonsvolum på ca. 5,5 milliarder pr 3. kvartal og et forventet volum på ca. 8 milliarder samlet for 2023.

Det er lavere aktivitet i transaksjonsmarkedet, men aktiviteten har ikke stoppet helt opp. Vi har observert flere transaksjoner så langt i Q4 og registrerer at det er flere pågående prosesser. VestenFjeldske Eiendom har i november fullført kjøpet av Rådhusgaten 4 i Bergen sentrum av Bara Eiendom. Bygget er på 7 etasjer og på ca. 2.900 m2. Vi har økt vårt estimat for prime yield fra 4,0 til 4,5 prosent i tråd med økte renter.

Arbeidsmarkedet er stramt i Bergen og det er god vekst i antall arbeidsplasser. Ferske tall for antall lønnstakere viser en vekst på 0,2 prosent i 3. kvartal og 4,8 prosent siste år (å/å). Veksten i antall lønnstakere i kontorintensive næringer er sterkere med 0,5 prosent (k/k) og 6,3 prosent (å/å).

I følge WPS Næringsmegling vil det i 2023 tilføres ca. 76.000 m2 kontor med en utleiegrad på over 90 prosent, som indikerer at det er svært sterk etterspørsel etter nye høykvalitetslokaler.

Kontorledigheten i Bergen har vært stabil over flere år, og utgjør ca. 8 prosent. De to neste årene er det forventet en noe høyere ledighet, i hovedsak grunnet lavere sysselsetting. Ledigheten i sentrum har økt de siste årene, men den har sunket igjen til 6 prosent nå. Utleiegraden i nybyggene i sentrum er økt godt hjulpet av veksten i kontorintensive næringer.

Toppleie	3 500 NOK/m2	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m2
Kontorledighet	8 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 5,5 mrd.
* Sum 2022		PRIME YIELD	4,50 %

Kilder: WPS Næringsmegling, NAV, SSB og CWR

TRONDHEIM: KONTORLEDIGHETEN NED TIL 6 PROSENT

Etter rekordåret i 2021 fortsetter transaksjonsmarkedet i Trondheim å holde seg sterkt. Det var god aktivitet i første halvår og nivået har holdt seg godt til tross for lavere aktivitet inn mot sommeren. Transaksjonsvolumet er så langt i år er på over 7 milliarder, når vi inkluderer salget av Meraker Brug til 2,6 milliarder. Det er god etterspørsel og volumet kunne vært høyere med flere eiendommer til salgs. Etterspørselen etter value-add eiendommer er spesielt høy. Transaksjoner tilknyttet boligsegmentet er fortsatt attraktivt og står for den største andelen av det totale volumet.

Kontormarkedet holder seg godt og ledigheten har gått ned fra ca. 7 til 6 prosent. Trondheim sentrum står for den største andelen av kontormarkedet og har en ledighet på ca. 3 prosent.

Norion estimerer at det vil bli tilført ca. 45.000 kvm nytt kontorareal i 2023, ca. 29.000 i 2024 og en litt større tilførsel på ca. 61.000 i 2025. Med en antatt absorpsjon på ca. 30.000 kvm per år forventes derfor en moderat økning i kontorledigheten fra dagens 6,1 prosent til vel 7 prosent frem til 2025.

Den lave ledigheten bidrar til en økning i leieprisene. Flere nybygg har gitt sterkest vekst i «toppsegmentet». Topleien i Trondheim sentrum er på 3.000 NOK/m2, og er det høyeste leienivået som er registrert. Sterk etterspørsel for kontorlokaler og økt inflasjon legger press på leienivået. Gjennomsnittlig kontorleie i Trondheim er opp ca. 4 prosent fra 2021 til 2022.

Toppleie	3 000 NOK/m2	Høy standard	2 100 - 2 800 NOK/m2
Kontorledighet	6 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 6,5 mrd.
* Sum 2022		PRIME YIELD	4,75 %

Kilder: Norion Næringsmegling og CWR

STAVANGER*: STERKT EIENDOMSMARKED

Sterk vekst i olje- og gassprisene og satsing på fornybar energi har fått fart på investeringene på norsk sokkel og ny ernerugi. Det smitter raskt over på eiendomsmarkedet i Stavanger. Økt interesse for Stavanger-regionen gjenspeiles i transaksjonsvolumet for 2022 som har vært det nest høyeste noensinne, kun slått av rekordåret 2021. Transaksjonsvolumet er nå på ca. 7,5 milliarder, som blant annet inkluderer salget av Arkaden kjøpesenter til Aurora for ca. 380 millioner.

Sysselsettingen i regionen har nådd et rekordnivå drevet av oppgangen innen olje&gass. Arbeidsledigheten har falt til 1,7 prosent som er det laveste på 15 år. Høy aktivitet i regionen gjør at flere leietakere har økt arealbehov.

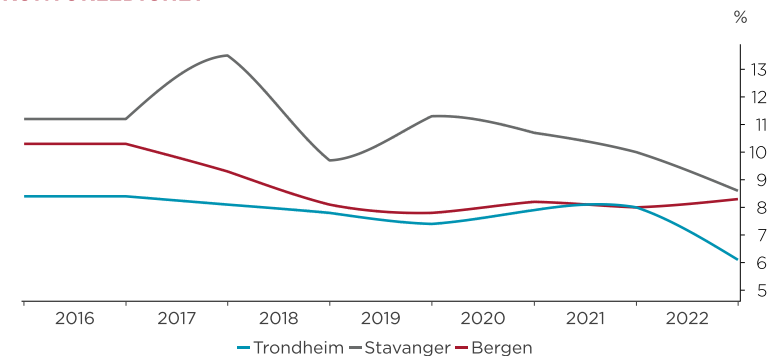
Flere år med lav nybygging har gjort at kontorledigheten nå er nede på ca. 8,5 prosent. Vi må tilbake til 2015 for å finne tilsvarende lave ledighetstall. Aktiviteten på nybygging av kontor har tatt seg opp, og det er igangsatt mye areal i 2022 (85.000 m²), med flere prosjekter under planlegging. Det er ventet at kontorledigheten vil øke fremover mot 2025. Aker er en stor kontorbruker i regionen og er i dag lokalisert på Hinna Park og Forus. I januar 2025 flytter de inn i nye kontorarealer på Hinna Park. Det skal oppføres et nybygg på 70.000 m², som bidrar til sterk vekst i samlet kontorareal.

Christian Ringnes og Eiendomsspar viser også sterk tiltro til Stavangerregionen når de går inn i coworking-konseptet FOMO på Forus. Eiendomsspar har kjøpt 48 prosent av selskapet som eier bygninger på til sammen 55.000 kvadratmeter fordelt på fire bygg på Forus. Handelen er gjort basert på en total eiendomsverdi på 725 millioner kroner.

Toppleie	3 600 NOK/m ²	Høy standard	2 300 - 3 200 NOK/m ²
Kontorledighet	9 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 7 mrd.
* Sum 2022		PRIME YIELD	4,75 %

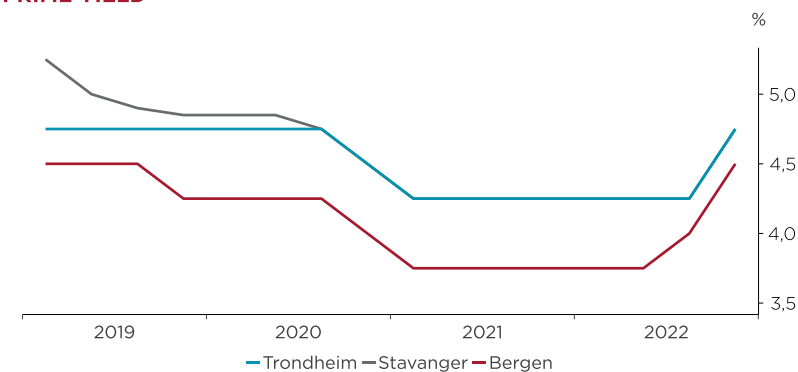
Kilde: Arealstatistikk, Eiendomsmegler 1 Stavanger, SSB og CWR

KONTORLEDIGHET



Source: CWR

PRIME YIELD



Source: CWR

*Stavanger inkluderer Sandnes og Sola (Stavanger regionen).

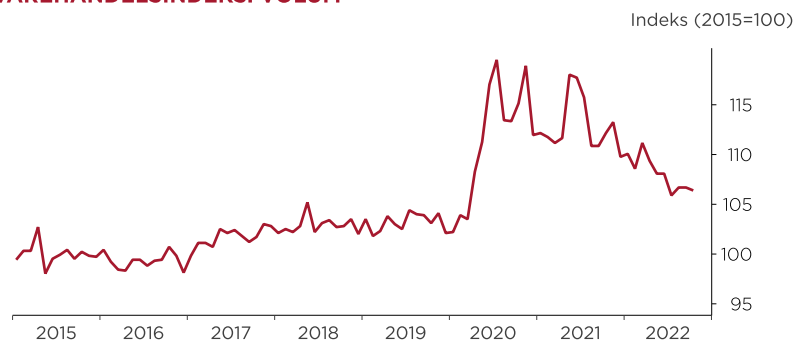
HANDEL: INTERNASJONALE AKTØRER I KØ

Omsetningsvolumet i detaljhandelen fortsetter ned, mens forbruket av tjenester har økt. Fra september til oktober gikk detaljhandelen ned med 0,3 prosent i volum. Vi hadde ventet litt større nedgang som følge av høye strømpriser, sterkt stigende renter og lavere forbrukertillit enn under finanskrisen. Årsaken er trolig at forbrukerne sparte betydelige midler gjennom pandemien og har dermed mulighet til å opprettholde høyt forbruk en god stund selv uten økte inntekter. Fortsatte renteøkninger kan gi sterkere fall fremover. Svært lav arbeidsledighet med utsikter til god lønnsvekst demper effekten av økte renter og inflasjon.

Kombinasjonen av nett og butikk øker. Andelen varehandelskjeder som har etablert seg på nett har økt kraftig under pandemien. Fysiske butikker har tatt i bruk digitale kanaler både for å utvide kundegrnlaget og forenkle handleopplevelsen med sømløs handel på nett og i butikk. Nettbutikker tilknyttet fysiske butikker har økt andelen sin av nettoomsetningen med nesten 10 prosent fra 2019 til 2021, og vokser med det sterkere enn de rene nettbutikkene.

Etter en lav etterspørsel etter retail lokaler gjennom pandemien har etterspørselen vært sterk i år. Internasjonale aktører står i kø for å etablere seg i Norge, og vi venter at det vil fortsette i 2023. Spesielt innen «high street» segmentet er det sterk aktivitet, men mangel på lokaler gjør det utfordrende å etablere seg.

VAREHANDELSINDEKS. VOLUM



Kilde: CWR, SSB

Source: Macrobond, SSB

LOGISTIKK: STIGENDE LEIEPRISER OG LAV LEDIGHET

Vi har registrert et transaksjonsvolum på 18 milliarder NOK fordelt på 80 transaksjoner i logistikk- og industrisegmentet hittil i år. Volumet utgjør 20% av det totale transaksjonsvolumet og er det nest største segmentet etter kontor. Hittil i fjerde kvartal har vi registrert transaksjoner for omtrent 300 millioner NOK. Ved inngangen til kvartalet justerte vi opp vårt prime yield estimat for logistikk fra 4,25 prosent til 4,75 prosent.

Stigende inflasjon, sammen med økte byggekostnader har presset leieprisene opp. Det er generelt lav ledighet i de mest ettertraktede områdene i Stor Oslo og det er lite tilgjengelig sentrumsnære logistikkarealer. Disse faktorene bidrar til å legge ytterligere press på leieprisene og noen aktører presses ut i randsonene i Stor Oslo. I følge Arealstatistikk har leiene økt i alle prisintervaller. Både topp-15% og nedre-10% leieintervall økte med 8 prosent i første halvår. Toppleien er ca 1.750 kr/m².

Det har vært høy etterspørsel etter lager- og logistikkarealer de siste to årene og mye tyder på at etterspørselen fortsetter på et høyt nivå. Pandemien og krigen i Ukraina har vist svakhetene i globale forsyningskjeder og flere aktører har gått fra en «just-in-time» modell til «just-in-case» modell. Det er flere aktører som bygger opp lagerene for å unngå fremtidige problemer i leveransen. Samtidig vokser netthandelen videre. Etterspørselen etter lager og logistikk har derfor etablert seg på et vedvarende høyere nivå. Det er igangsatt bygging av et høyt volum logstikkbygg i løpet av året, dette innebærer at nærmere 500.000 m² kan ferdigstilles i Stor Oslo i løpet av 2023.

Økte krav til bærekraft og nærhet til kunder blir viktigere fremover. Det er innført et nytt krav om at alle leveranser til byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger skal skje med nullutslipps- eller biogasteologi fra 2025. Kravet gjelder for det siste leddet, altså fra produsent til kunde. Dette vil bidra til å øke etterspørselen og presse prisene på høyteknologiske og sentrumsnære logstikkarealer.

Kilde: Virke, MTLlogistikk, CWR

BOLIGPRISENE FALLER, MEN RENTETOPPEN NÆRMER SEG

Renteøkningene har for alvor begynt å gi utslag i boligmarkedet. Boligprisene har gått ned de siste tre månedene. I november sank prisene med -0,5 prosent (sesongkorrigert) i Oslo og -0,9 prosent på landsbasis. Nedgangen er mindre enn flere har fryktet. Salgstiden er omtrent på nivå med i fjor. Prisene ligger ca 2 prosent høyere enn ved inngangen til året og markedet styrer mot nullvekst på slutten av året. Styringsrenten ble satt opp 50 bps i oktober og ytterligere 25 bps i starten av november. Bankene har fulgt etter. Vi venter derfor markert nedgang i boligprisene ut året. Meget lav arbeidsledighet, høy yrkesdeltakelse, god lønnsvekst og fall i tilbudet av nye boliger bidrar til å dempe prisnedgangen. Vi ser for oss at prisnedgangen stopper opp etter at rentetoppen passerer tidlig neste år og Norges Bank varsler at styringsrenten ikke skal videre opp. Sterk befolkningsvekst, økt boligbehov og fall i nybyggingen i Oslo kan lett gi kraftig økning i boligprisene igjen når vi kommer inn i 2024.

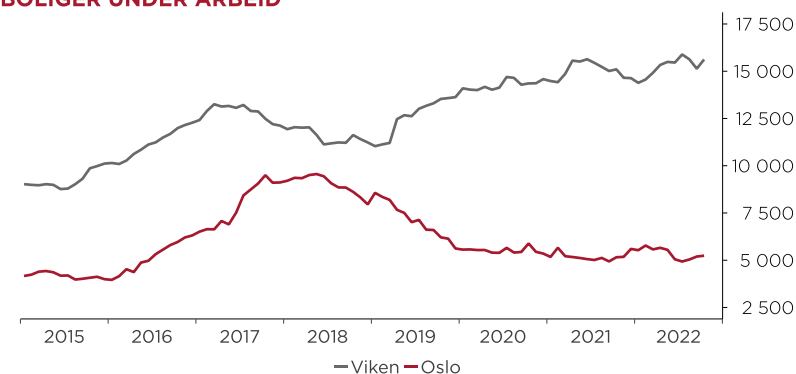
Samtidig med boligprisfallet ser vi at veksten i folketallet i Oslo og Akershus er den høyeste siden 2015, og passerte 1,4 millioner innbyggere i 3. kvartal. Regjeringen venter 35.000 flyktninger fra Ukraina neste år. De vil bli bosatt over hele Norge, men trolig også i Oslo og Viken. Boligprisfallet i Oslo dempes også av en lav tilbudsside, mens det fortsatt bygges mye i kommunene rundt hovedstaden. Antall igangsatte boliger har falt med nær 40 prosent i Oslo i år, mens det har vært en økning på 12 prosent i Viken. I oktober meldte Econ Nye boliger om rekordlavt salg av nye boliger.

Oslo har en relativt ung befolkning med mange førstegangskjøpere og høye priser på små leiligheter. Effekten av renteøkningene er derfor sterkere i Oslo enn andre områder. Boliglånsrenten for unge boligkjøpere ligger pr nå litt under 4 prosent og er mer enn doblet fra starten av året. Med ytterligere en til to hevinger i styringsrenten, vil tilsvarende rente nå toppen på ca 4,25 prosent tidlig neste år.

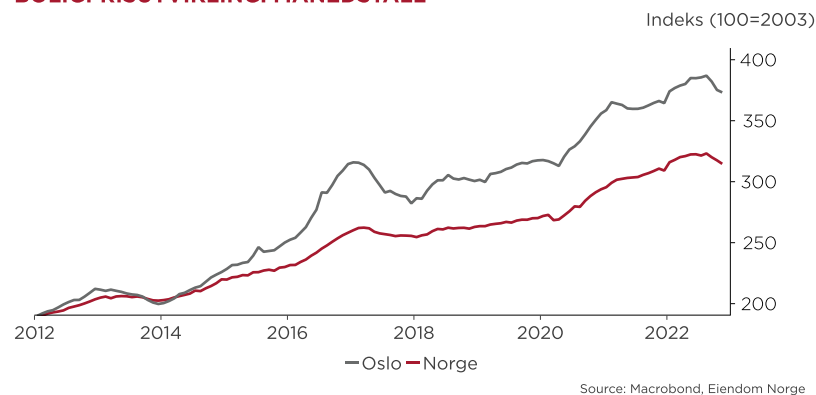
Kilde: Boligbygg Oslo, Eiendom Norge, Prognosesenteret, SSB

Flere unge tilfredsstill ikke bankenes krav til boliglån, og velger å leie eller forlenge eksisterende leieforhold. Økt etterspørsel har presset leieprisene opp i Oslo, og statistikken til Eiendom Norge viser en vekst på 6 prosent. Vekst i etterspørselen etter leieboliger og høy KPI-justering vil presse leiene ytterligere opp.

BOLIGER UNDER ARBEID



BOLIGPRISUTVIKLING. MÅNEDSTALL



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 05.12.2022

