



MARKEDSOPPDATERING  
SEP. 2024



# MAKRO

Pilene viser trenden siste måned

0,5% →

BNP-vekst  
(å/å)

↓ 2,6%  
KPI

2,1% →  
Helt ledige (NAV)

3,6% →  
NOK 5Y swap

4,7% →  
Nibor 3M

## SIDEVEIS MED STORE FORSKJELLER MENS VI VENTER PÅ RENTEKUTT

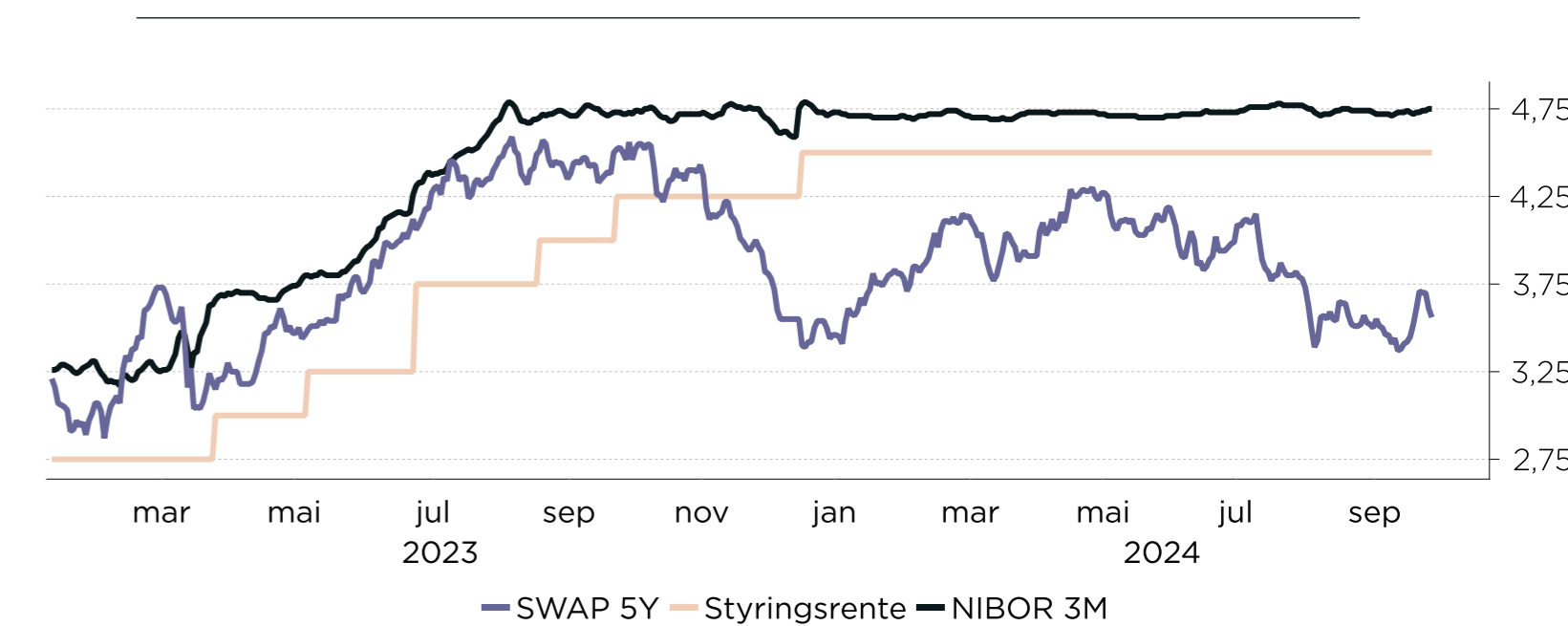
Norsk økonomi fortsetter sideveis i en «myk landing» for de fleste. Norges Bank beholdt renten på 4,5% og markedet ble overrasket når også rentebanen ble beholdt med første kutt i mars neste år. Markedet trodde på rentekutt i år og flere neste år, mens Norges Bank antyder 3-4 kutt neste år som mest sannsynlig. Inflasjonen holder seg over målet på 2% drevet av stramt arbeidsmarked, høy lønnsvekst, lav produktivitetsvekst og svak NOK-kurs. Økonomien har rett og slett fungert for godt så langt til at rentekutt er nødvendig. Det er imidlertid store forskjeller. Byggesektoren venter fortsatt fall i produksjonen, mens olje- og gassnæringen fortsetter med sterk vekst. Husholdningene låner mer penger igjen og bruktboligprisene fortsetter opp. Nullvekst og lønnsvekst gjør at kostnadsfokuset øker hos bedriftene.

Renteforventningene i markedet har sendt lange renter kraftig ned, og 5-års SWAP rente kom helt ned på 3,4-tallet. Når FED senket renten med 50 bps til 4,75-5,0% og samtidig signaliserte en forsiktig reduksjon fremover, økte de lange rentene i USA. Norske 5-års SWAP fulgte etter og fikk enda et puff opp når Norges Bank beholdt rentebanen. De siste dagene har 5-års SWAPen igjen kommet ned til 3,5%. Ulike prognosemiljøer ser for seg en 5-års SWAP i området 3,5-3,9% mot slutten av 2025. Får de rett, vil de lange rentene holde seg rundt dagens nivå en god stund.

## NYHETER SISTE MÅNED

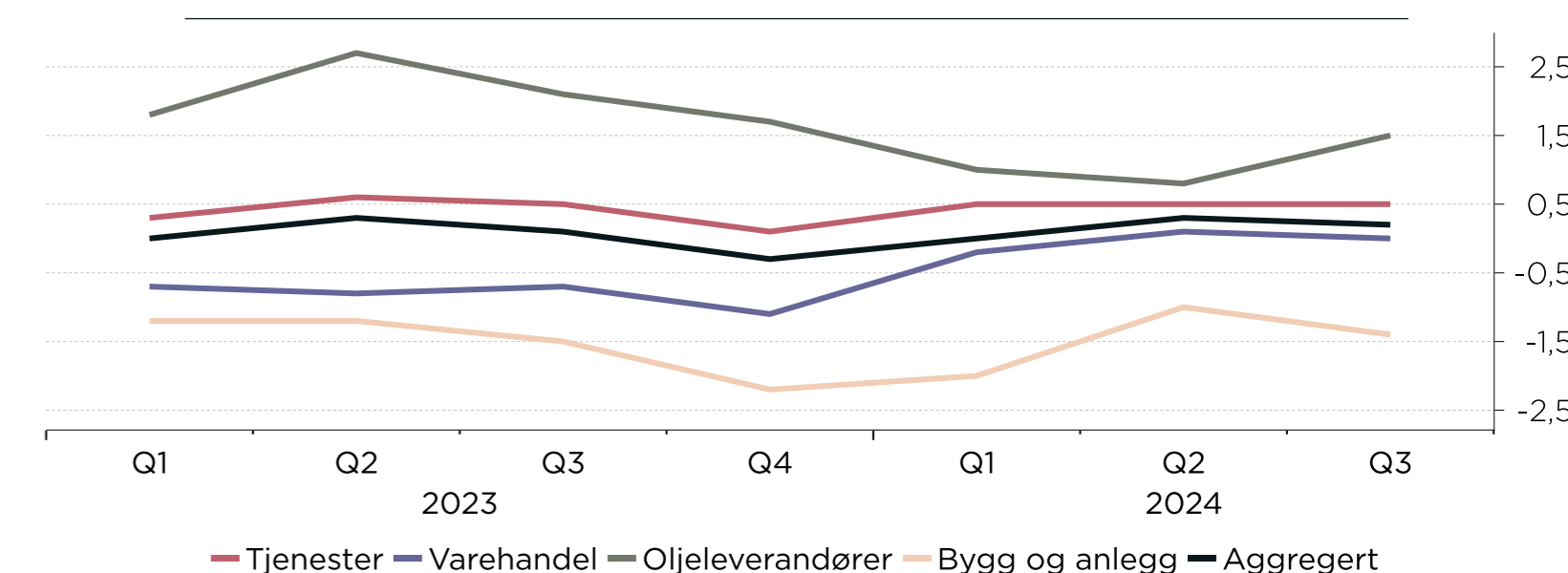
- Norges Bank besluttet å holde styringsrenten på 4,5%, og gjorde kun marginale endringer i rentebanen.
- KPI i Norge falt fra 2,9% i juli til 2,6% i august. Kjerneinflasjonen gikk ned fra 3,3% til 3,2%.
- BNP Fastlands-Norge var uendret i juni (m/m), mens rullerende 3-mnd vekst var 0,2% og årsveksten 0,5%.
- Arbeidsledigheten økte fra 2,0% i august til lave 2,1% (NAV, sesongkorrigert) i september. Flere ukrainere melder seg på arbeidsmarkedet.
- Antall lønnstakere gikk ned (sesongkorrigert) med 0,2% i august (m/m) og 0,8% (år/år). Byggebransjen og IKT-næringen trekker ned. Olje&Gass trakk mest opp (SSB).
- Omsetningen i detaljhandelen økte marginalt med 0,1% (m/m) i volum i august. Den samlede varehandelen gikk ned med 3% i samme periode etter svakt bilsalg (SSB)
- Boligprisene fortsatte opp i mars med 0,5% (m/m) og 3,3% (år/år) sesongkorrigert (Eiendom Norge).
- Boligprodusentene melder at antall solgte nye boliger kryper opp med 2% høyere salg enn i august 2023 og 11% flere solgte enn januar-august 2023.
- Styringsrenten i eurosonen ble satt ned til 3,5% og ECB vil avvende utviklingen i nøkkeltall før nye rentekutt.
- PMI for eurosonen falt fra 51 poeng i august til 48,9 poeng i september. Tall under 50 betyr fall i aktivitet.
- FED satte ned styringsrenten fra 5,25-5,5% til 4,75-5,0%, og indikerer 2 enkeltkutt til i år og 4 til neste år. På lang sikt ser de for seg en rente på 2,75-3%.
- BNP i USA økte med 3,1% i 2. kvartal (år/år). Veksten var ventet til 2,5%. Atlanta FED estimerer Q3 veksten til 3,1% (år/år).
- PCE kjerneinflasjon (FEDs favoritt) for august gikk som ventet opp fra 2,6% i juli til 2,7% i august (år/år).
- Riksbanken (Sverige) satte ned styringsrenten fra 3,5% til 3,25% og varsler 2 kutt til i år slik at renten ender på 2,75% før året er omme.

## UTVALGTE NORSKE RENTER



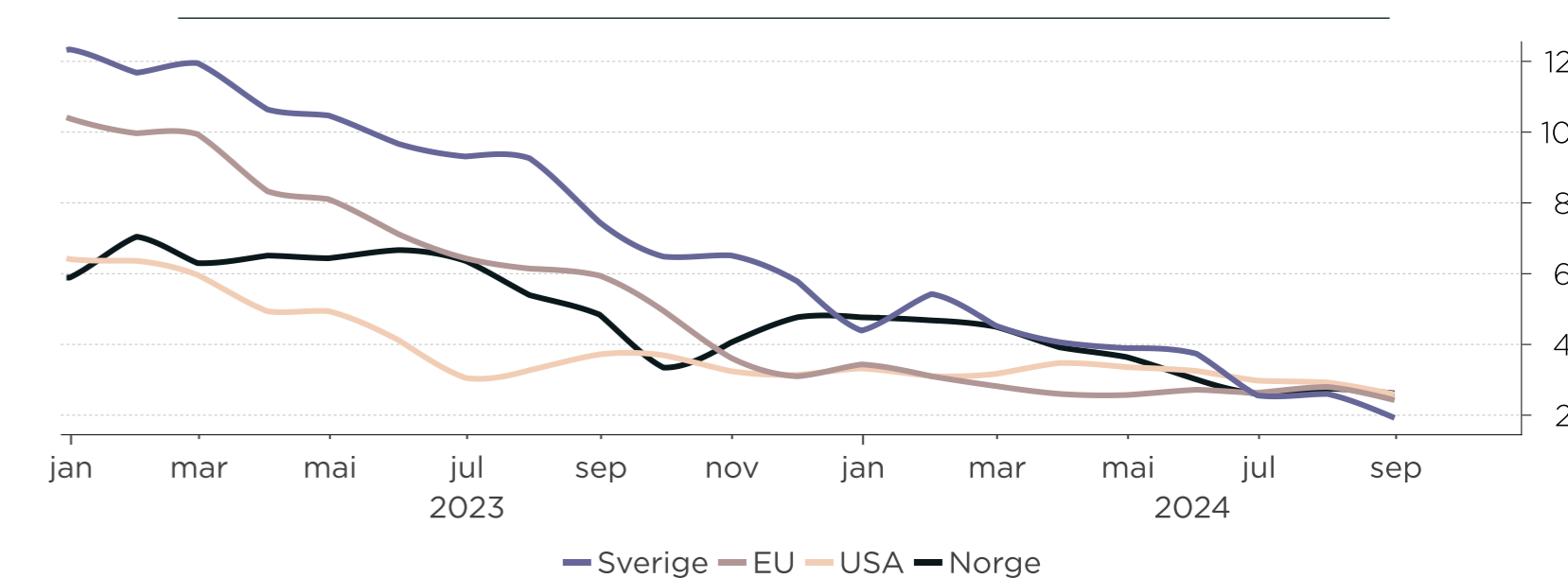
Kilde: Macrobond

## FORVENTET VOLUMVEKST I PRODUKSJON. 3 MND FREM



Kilde: Regionalt Nettverk

## KPI-VEKST



Source: Macrobond

# TRANSAKSJONSMARKEDET

## BEDRET MARKEDSENTIMENT

Pilene viser trenden YTD

53 mrd ↑  
Volum YTD

Antall transaksjoner\*  
↓ 138 YTD  
\*Over NOK 50 millioner

4,75% →  
Prime Yield kontor

← 5,75%  
Prime Yield logistikk

4,75% →  
Prime Yield handel

Transaksjonsmarkedet er i bedring. Aktiviteten i markedet har passert bunnen og eiendomsverdiene har flatet ut. Transaksjonsvolumet vil i 2024 ende klart over fjorårets lave volum. Tidligere i år var markedet dominert av få, men store transaksjoner, og det er fremdeles disse som er hovedårsaken til at årets volum er klart høyere enn fjorårets. I første halvår var store deler av markedet inaktivt, da mange valgte eller så seg nødt til å fokusere på egen portefølje. Nå er aktiviteten i ferd med å ta seg opp også blant en bredere gruppe av investorer, og avstanden mellom kjøpere og selgere har blitt redusert.

På finansieringssiden er mange banker positive til eiendom. Bankene har ikke kapasitetsutfordringer og flere ønsker å øke eksponeringen. Sammen med økt konkurranse i bankmarkedet legger dette press nedover på bankmarginene. I tillegg har obligasjonsmarkedet igjen blitt konkurransedyktig. Bedringen i finansieringsmarkedet øker likviditeten og aktiviteten i transaksjonsmarkedet. Yieldene har så langt i år beveget seg sidelengs. Lange renter er volatile og 5-års SWAP har i løpet av tomånedersperioden august-september både falt og steget med >30 bps. Flere har benyttet muligheten til å refinansiere til lave SWAP-renter i august/september, og dermed låse inn rentekutt.

### NYHETER SISTE MÅNED

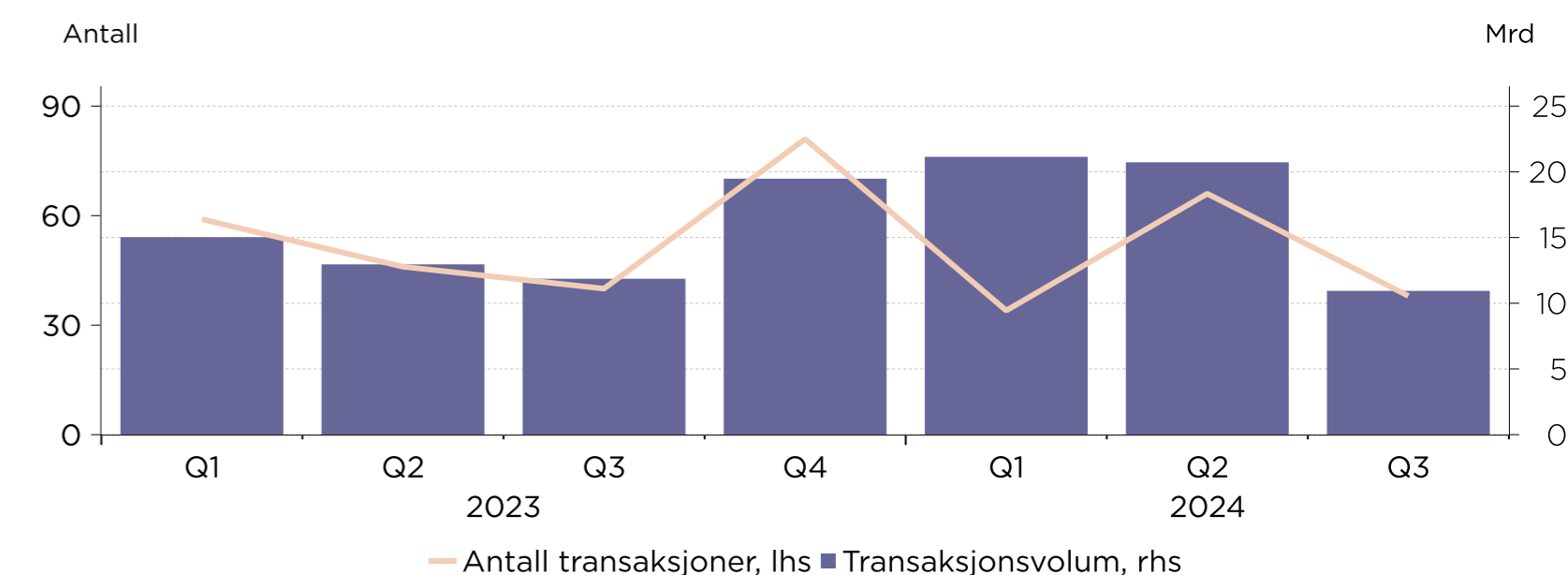
- Citycon fortsetter å slanke sin norske portefølje og har solgt Trekanten senter i Asker til Scala Eiendom for NOK 1,325 milliarder.
- Norwegian Property har hentet NOK 545 millioner i obligasjonsmarkedet. Obligasjonen med løpetid på tre år har kupongrente på 3M NIBOR + 115 bps.
- Carucel Eiendom har hentet NOK 550 millioner gjennom et usikret obligasjonslån.

### UTVALGTE TRANSAKSJONER

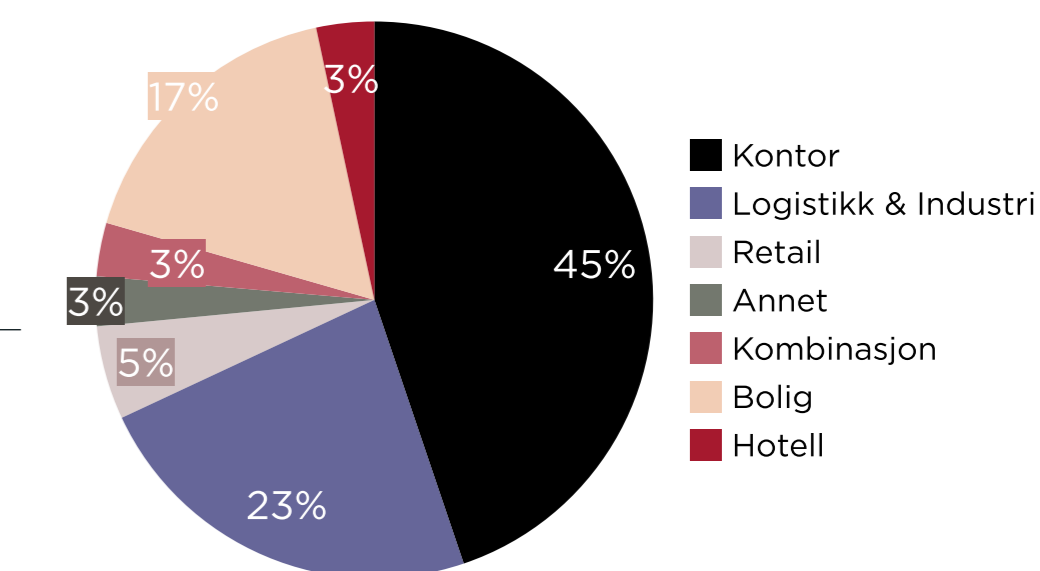
EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Trekanten senter	Scala Eiendom	Citycon	1.325
Boligfelt H7, H8, H10 på Høn	JM Norge	Asker kommune og Høn sameie	464
Østre Aker vei 60	Areim	Ragde Eiendom	Konf.
Sjømannsskolen	Victoria Eiendom	Aberdeen Standard Invest	Konf.
Kirkegata 20	Höegh Eiendom	Malling & Co Investments	Konf.

\*MNOK. Enkelte verdier er avrundet

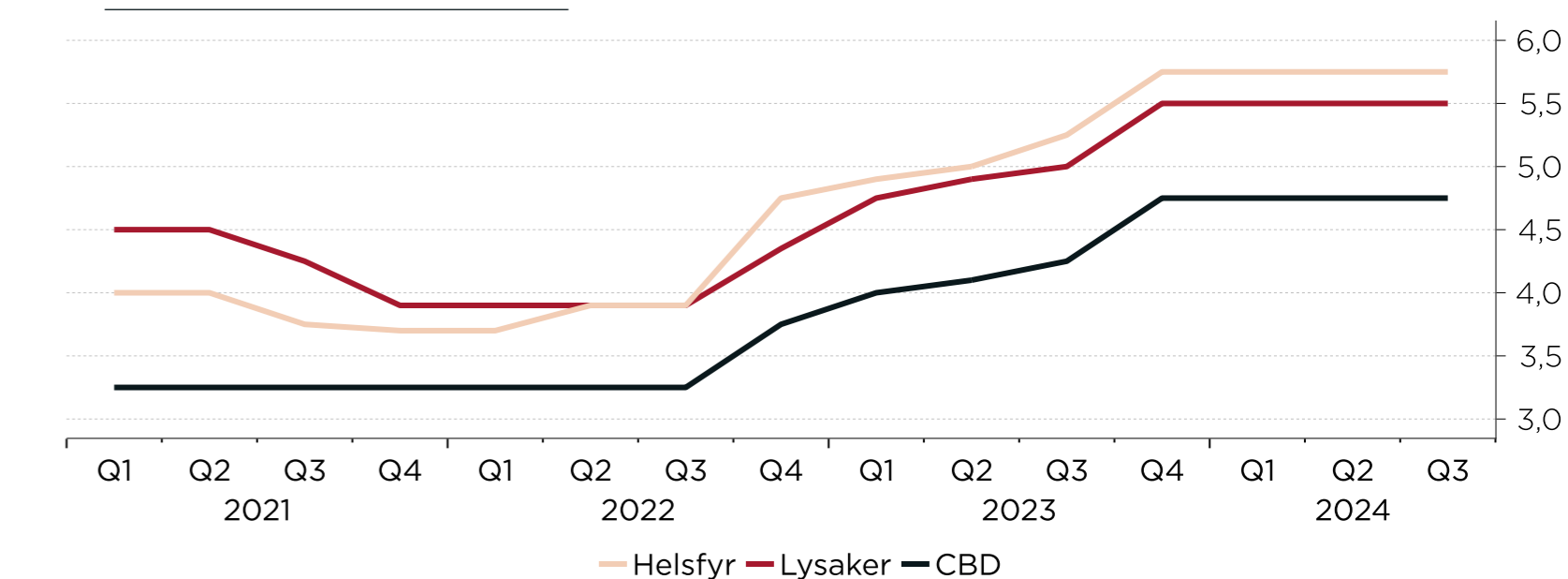
### TRANSAKSJONSVOLUM OG ANTALL TRANSAKSJONER



### ANDEL AV VOLUM. YTD



### PRIME YIELD. OSLO





# KONTOR

Pilene viser trenden siste måned

Ledig kontorareal

6,5% →

Snittleie Oslo

↑ 2 980

1,2% →

Sysselsettingsvekst.  
Kontor. Norge. År/år

← 6 400

Høy standard topp Oslo

Byggekostnadsindeksen  
boligblokk. År/år

3,2% ↓

## OVERRASKENDE GOD AKTIVITET TIL TROSS FOR LAV VEKST HOS MANGE LEIETAKERE

Det er overraskende god aktivitet i kontormarkedet med flere spennende søk, visninger og kontrakter. Det til tross for lav vekst i kontorintensive næringer. I vår løpende gjennomgang av kontorledigheten ser vi ingen vesentlige endringer, og måler ledigheten til 6,5% for Oslo-markedet. Fasiten for leiepriser og signeringer får vi når Arealstatistikk publiserer sine tall 14. oktober. Gårdeierne er mer optimistiske enn på lenge. Flere venter økt etterspørsel etter kontorareal fremover. Det skyldes trolig at de opplever at de fleste leietakerne klarer seg godt, og at de har økonomi både til å opprettholde arealbruken og svelge økte leiepriser. Høye avkastningskrav og dermed leiekraft, er likevel et favoritttema når gårdeiere møtes. Vi er hele tiden ute med søk etter arealer i Oslo. Vi ser at gårdeierne går ut med leiekraft i området 4.500 - 5.500 kr/m2 for lokaler i sentrum med høy standard. I CBD ser vi leiekraft i området 5.800 - 7.000 kr/m2. Vi får se om det ikke blir signert kontrakter i et nybygg i sentrum snart. Da får vi se nye prisrekorder på 5.000-tallet.

### NYHETER SISTE MÅNED

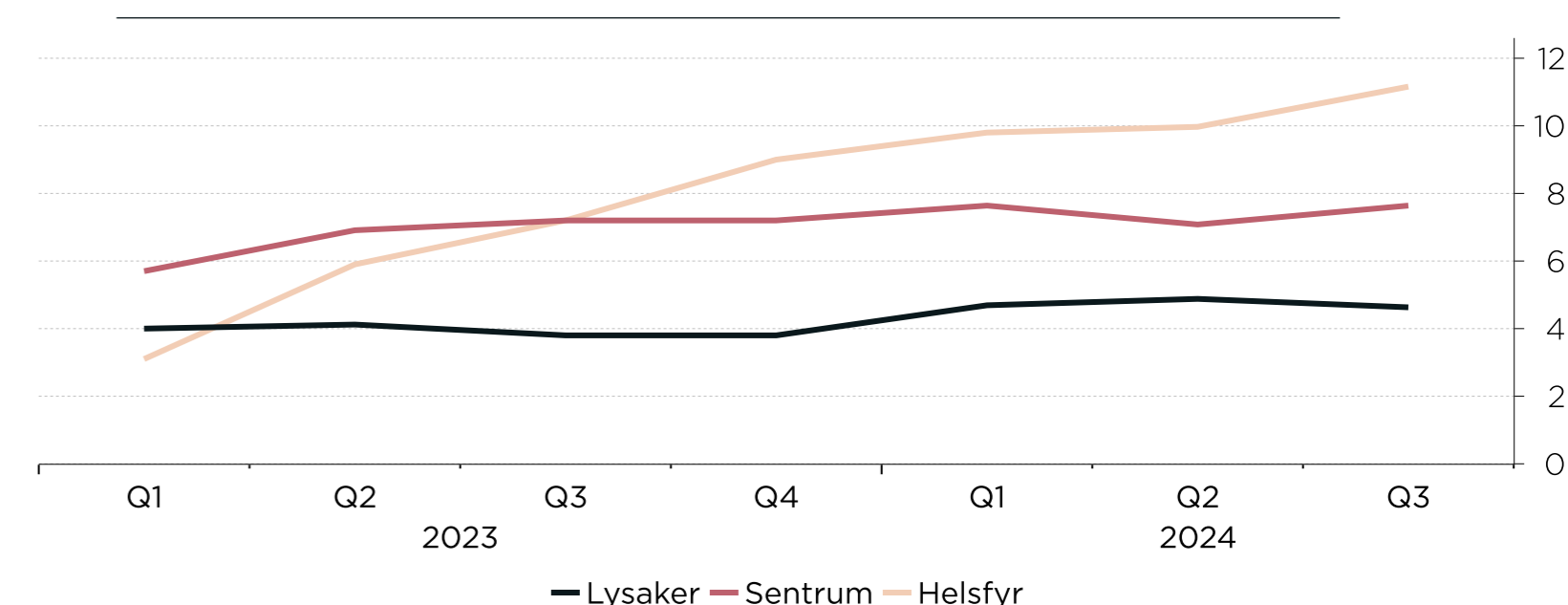
- Antall lønnstakere innen kontorintensive næringer økte marginalt med 0,1% (sesongkorrigert) i august (m/m). Årsveksten var uendret på 1,2%. IKT-næringen trakk ned med 0,5%, mens offentlig adm økte mest med 0,5% (SSB).
- Det var 29 søk etter kontorareal fordelt på 43.000 m2 i Oslo-området i Q3. Det er 3.000 m2 mer enn Q3 i fjor. Etter tre kvartaler er dette høyeste søkevolum siden 2017. 16 av søkene så langt i år er på 5.000 m2 eller større.
- Bedriftene i Regionalt nettverk melder om uendret vekst (0,5%) i etterspørsel mot tjenesteytende næringer. Økte krav til rapportering gir vekst i innen «ESG-revisjon».
- NHOs medlemsundersøkelse viser forventning om sterk vekst i finansnæringen og fortsatt vekst for olje&gass samt IT.
- 21% av gårdeierne/investorene i [CWR's investorundersøkelse](#) ser for seg økt etterspørsel etter kontorareal kommende 6 mnd mot 4% for ett år siden.

### UTVALGTE STORE SØK I MARKEDET

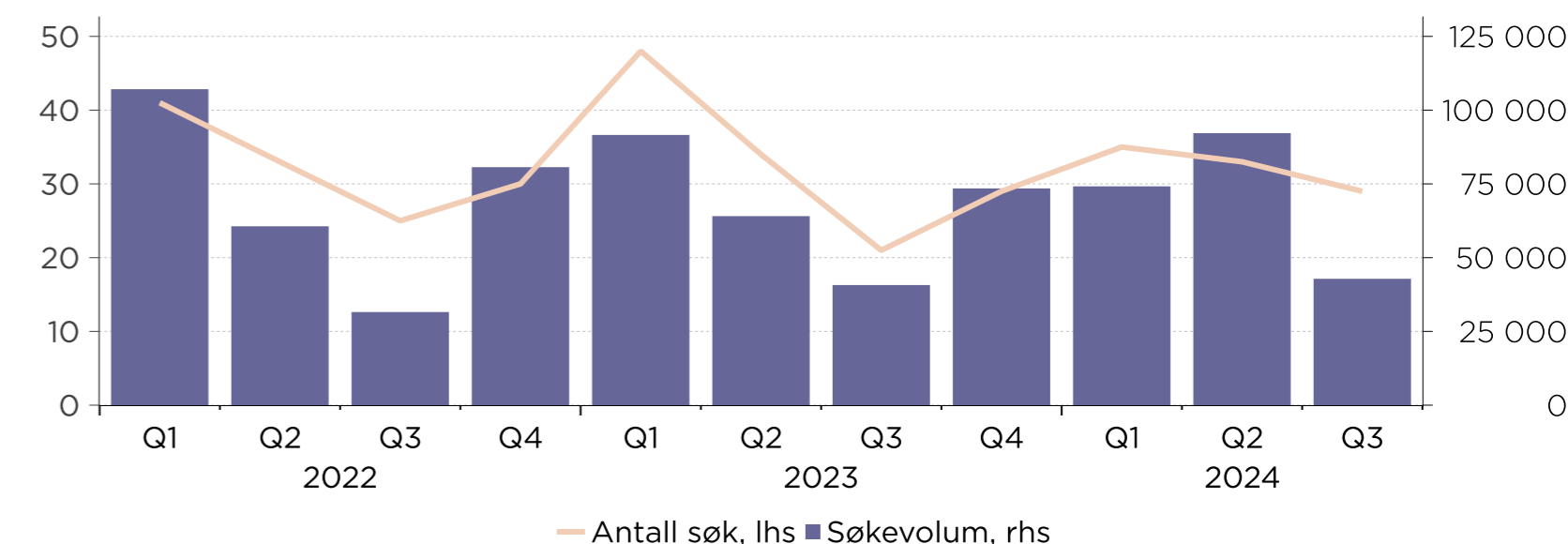
SELSKAP	DAGENS ANDRESSE	ØNSKET INNFLYTTING	ØNSKET AREAL M2
Visma*	Karenslyst allé 56	Q1 2029	Inntil 20.000
Ruter	Dronningens gate 40	Q2 2028	Inntil 15.000
Asker kommune*	Katrineåsveien 2, Asker	Q1 2027	Inntil 13.500
Advokatfirmaet Kvale*	Haakon VII's gate 10	Q4 2026	Inntil 7.000
Höegh Autoliners / Höegh LNG*	Drammensveien 134	Q4 2026	Inntil 5.000

\*CWR er rådgiver

### KONTORLEDIGHET OSLO

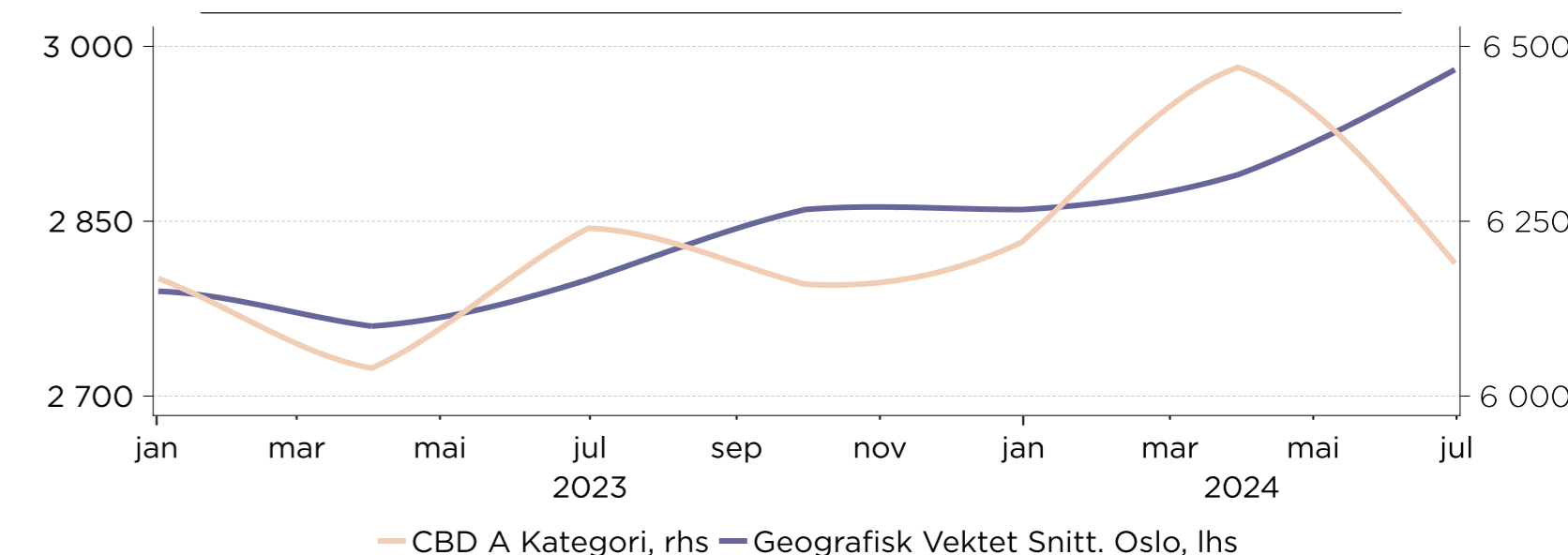


### SØKEVOLUM OG ANTALL SØK. OSLO-MARKEDET



Kilde: CWR

### LEIEPRIS. KONTOR. OSLO. NOK/M2



Source: Arealstatistikk

# HOTELL

Pilene viser trenden

1.320 ↑  
ADR\*

← 55%  
Belegg\*

731 ↑  
RevPAR\*

← 11,7  
EURNOK

5,00% →  
Prime yield

\*Norge. Tolv måneders rullerende snitt.

## FORTSATT STERK VEKST

I hotellbransjen peker de fleste pilene oppover. Norge er både blitt et mer attraktivt land å reise til for utlendinger, og et mer attraktivt land å feriere i for nordmenn, godt hjulpet av den vedvarende svake norske kronen. Den økte etterspørselen gjenspeiles i kortdata, som viser svært sterk vekst i pengebruken på norske hotell i 2024, i både nominelle og reelle termer. Samtidig som etterspørselen øker skjer det lite på tilbudssiden. Kapasitetsveksten er svært lav, og vi forventer at denne fortsetter å være lav de nærmeste årene. Dette gir vekst i prisene, og sammen med økning i belegget gir det sterk utvikling i RevPAR.

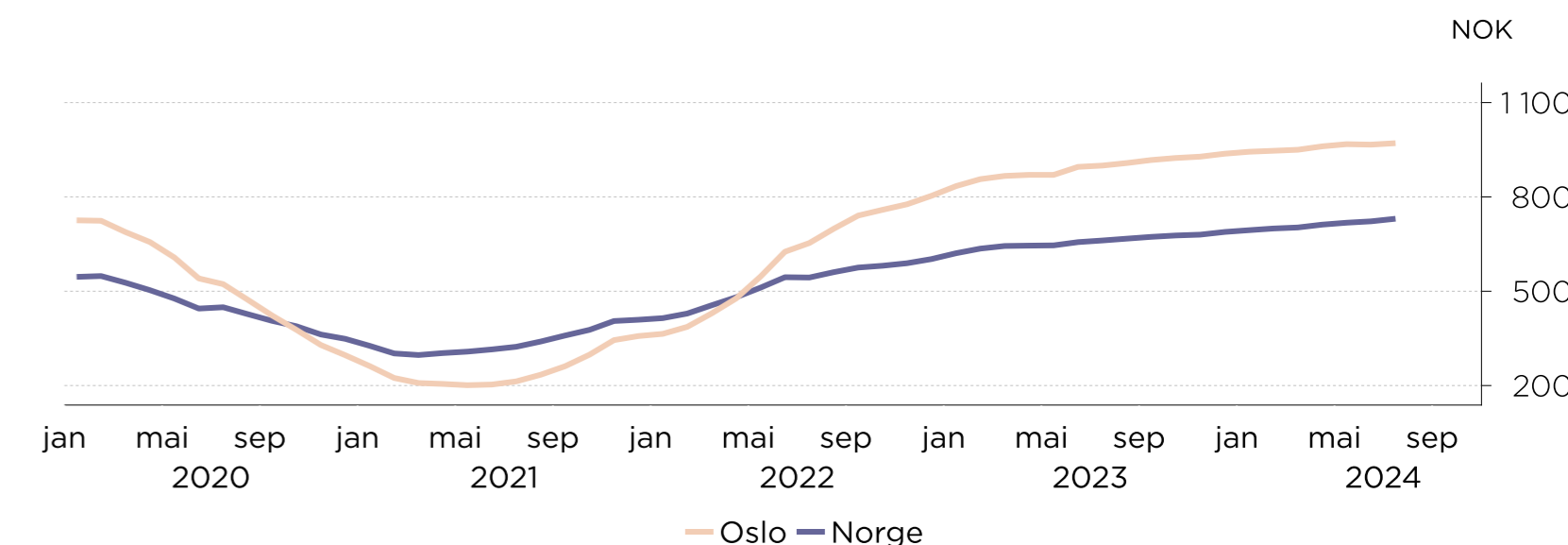
I Oslo meldes det om rekordmange turister i sommer, mens landets høyeste RevPAR finner man i Tromsø. Flere forhold med Norge som feriedestinasjon støtter opp om et fortsatt sterkt hotellmarked. Norsk natur og klima gir medvind til det norske ferieproduktet med ting som nordlys, snøgaranti, naturbasert turisme samt temperaturer som egner seg for «coolcation». Veksten er sterkest i feriesegmentet som for lengst har passert pre-pandemi nivåer i antall gjestedøgn. Yrkessegmentet ligger fremdeles litt etter nivået før pandemien, mens konferansemarkedet er tilbake omtrent på nivå med 2019.

Det er fremdeles sterk investorinteresse for hotellsegmentet. Investorene i vår investorundersøkelse peker på hotell som en av de tre segmentene de forventer vil prestere best de kommende seks månedene. På europeisk nivå var hotell det eneste segmentet hvor transaksjonsvolumet økte i siste tolv månedersperiode (pr 30.06).

### NYHETER I ÅR

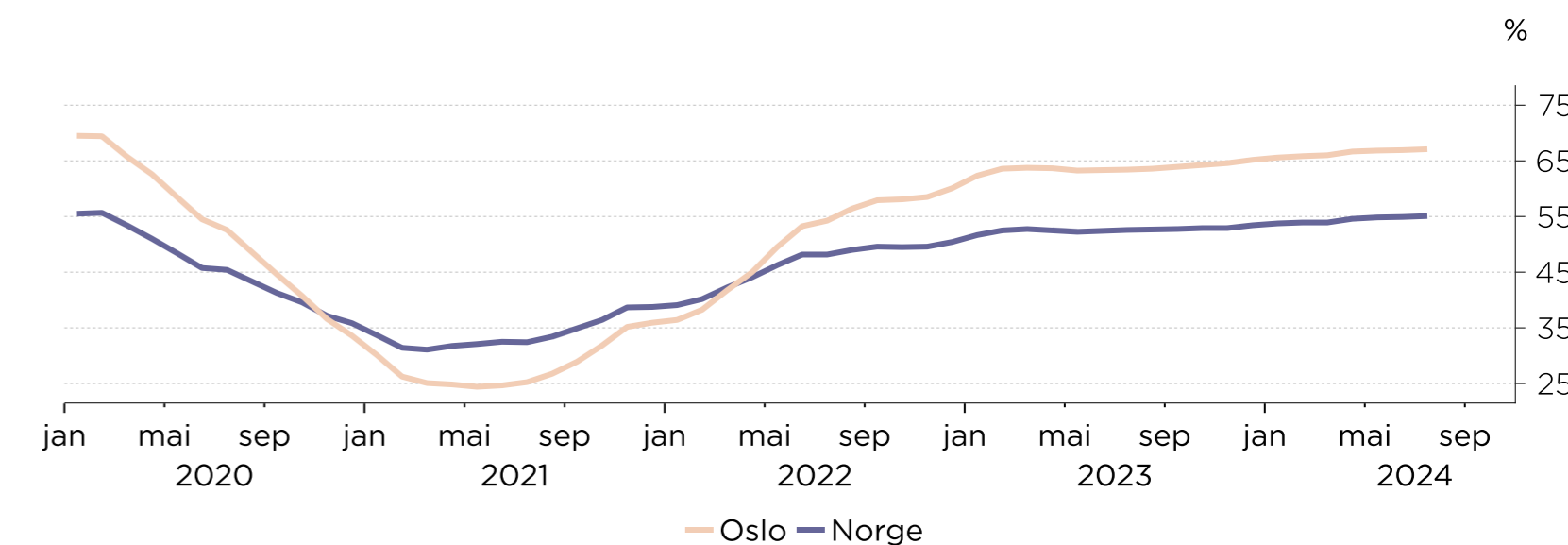
- Total losjioversettning på norske hotell har så langt i år økt med -10,5 prosent.
- Entra solgte i juni Savoy Hotel til et syndikat satt opp av Njord Securities for NOK 225 millioner.
- The Hoxton etablerer sitt første hotell i Norden i Møllergata 37. Det er Møller Eiendom og AB Invest som står bak prosjektet.
- Så langt i år har antall gjestedøgn vokst raskest i det internasjonale markedet, med 11 prosent. Tilsvarende vekst for norske gjester er 3 prosent.
- Eiendomsspar er nå største aksjonær i hotellkjeden Scandic. Eiendomsspar er fra før største aksjonær i hotelleiendomsselskapet Pandox.
- Pellerin har kjøpt Aspelin Ramms 50 prosent eierandel i Clarion Hotel The Edge, og blir heleier av hotellet.
- Kortdata fra Nordea viser at pengebruken ved norske hoteller økte med i overkant av 10 prosent i august 2024 sammenliknet med august 2023.
- I årets første åtte måneder økte antall flypassasjerer til Oslo med 5 prosent, sammenliknet med samme periode i 2023. På landsbasis økte antall flypassasjerer med 4 prosent.
- Den norske kronen har så langt i år svekket seg med -4,9 prosent mot EUR, -3,6 prosent mot USD og -3,2 prosent mot SEK.
- Scandic rapporterer om vekst i RevPAR på 2,3 prosent i første halvår. Aksjen er opp -53 prosent så langt i år.

### 12-MÅNEDERS RULLERENDE REVPAR



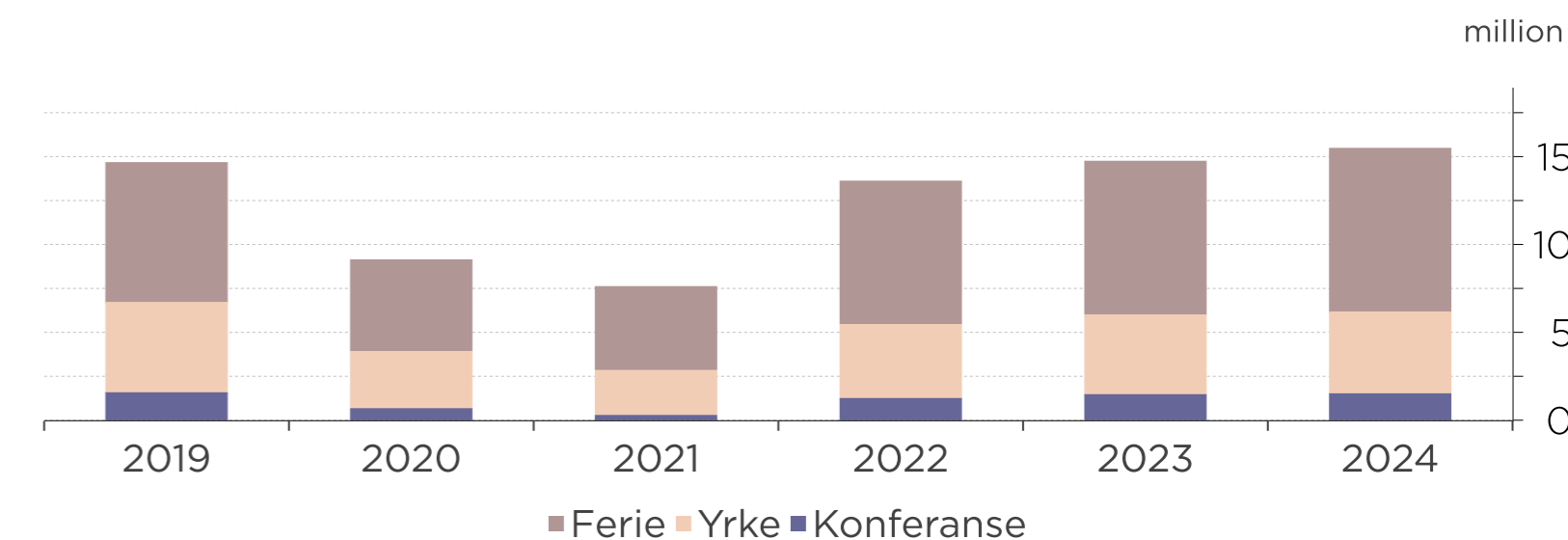
Kilde: SSB

### BELEGG



Kilde: SSB

### GJESTEDØGN PER SEGMENT. JAN-JUL



Kilde: SSB





**Hans Petter Skogstad**

Analysesjef | Partner

[hps@cwrealkapital.com](mailto:hps@cwrealkapital.com)

T: +47 938 66 685



**Sjur Høgetveit**

Senior Analytiker

[sh@cwrealkapital.com](mailto:sh@cwrealkapital.com)

T: +47 476 54 514

© 2024 Disclaimer information.

Realkapital Eiendom AS, its affiliates, directors, officers, employees and/or agents expressly disclaim any and all liability relating or resulting from the use of all or any part of this presentation. This presentation has been prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. The Company should not construe the contents of this presentation as legal, tax, accounting or investment advice or a recommendation. The Company-/Client should consult its own counsel, tax and financial advisors as to legal and related matters concerning any transaction described herein. This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that the Company may require. No investment, divestment or other financial decisions or actions should be based solely on the information in this presentation.