MARKEDSOPPDATERING

OSLO 29. JUNI 2023

Høyere styringsrente og økt rentebane presser finansieringskostnadene videre opp. Høye finansieringskostnader vil gi flere muligheter i transaksjonsmarkedet og setter videre press opp på yieldene.

VERDINEDGANGEN BREMSES AV HØY KPI-JUSTERING

Juni går mot slutten og eiendomsbransjen kan ta en etterlengtet sommerferie enten det er i Norge sammen med mange valutasterke utenlandske turister, eller i sydligere strøk med svak NOK i kofferten. Juni ble nok en måned preget av inflasjon og renter. Med sommerferien rett foran oss har den betydelige svekkelsen av norske kroner vært overskriften i de fleste medier.

For eiendomsbransjen er nok effekten av svekket NOK og høy inflasjon på rentene adskillig viktigere. Med styringsrenten på vei opp på 4-tallet og 5-års SWAP rente på det høyeste nivået siden våren 2011, passer uttrykket «cash is king» bedre enn på lenge. Økte renter har ikke bare fått konsekvenser for transaksjonsmarkedet, men også i leiemarkedet hvor det setter press på leiene for å dekke tilpasningskostnader, rehabilitering og nybygg.

Det er lett å glemme årsaken til inflasjonspresset og de høye rentene. Norsk og «vestlig» økonomi går langt bedre enn ventet med lav arbeidsledighet og lønnspress. Bedriftene i Norges Banks regionale nettverk, mener at aktiviteten i norsk økonomi har økt i andre kvartal og at veksten vil tilta ytterligere i tredje kvartal.

Kontorleiemarkedet går bra og vi registrerer fortsatt leieprisvekst.
Transaksjonsmarkedet er på den annen side preget av stor avstand mellom kjøpere og selgere, og fortsatt press opp på yieldene. Lavt transaksjonsvolum viser at investorene er robuste, og bølgen av tvangssalg enkelte har ventet på har uteblitt. Fortsatt press opp på yieldene bidrar til å svekke eiendomsverdiene ytterligere, mens en ventet KPI-justering på 5-tallet fra januar 2024 reduserer verdinedgangen.

HOVEDPUNKTER

Juni 2023

MAKRO

- Seiglivet inflasjon hjemme – nedadgående trend ute
- Høyere renter og økt rentebane gir høyere finansieringskostnader
- Fortsatt stigende renter ute presser Norges Bank
- Usikker effekt av store og raske renteøkninger samtidig i mange land

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Lavt transaksjonsvolum så langt i år
- Svært selektivt marked med god interesse for kjøp
- Stor avstand mellom kjøper og selger
- Økte finansieringskostnader vil presse frem flere transaksjoner
- Økt interesse fra utenlandske investorer
- Press opp på yieldene – høy KPI justering demper verdinedgangen

KONTORMARKEDET

- Arbeidsmarkedet roer ned inn mot sommeren
- Høy aktivitet i kontor-søkemarkedet
- Flere virksomheter på søk har behov for mer areal
- Høye kostnader kan gjøre det krevende å regne prosjekter hjem
- Behov for nybygg kan presse leieprisene opp

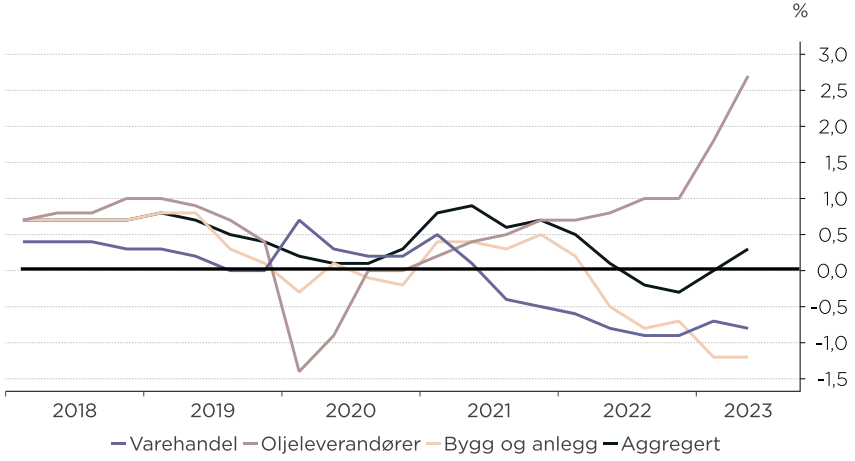
CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

MAKRO

Presset opp på renten fortsetter

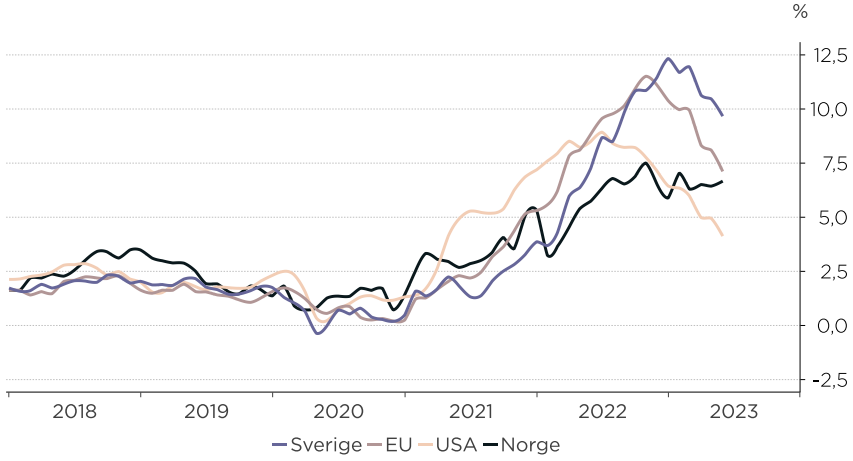
- Bedriftene i Regionalt Nettverk venter forsiktig vekst
- Både topp- og kjerneinflasjonen i Norge kom inn på 6,7% som er høyere enn forventet. KPI-justeringen kan ende på 5-tallet i 2024
- Styringsrenten ble satt opp til 3,75% og det ble varslet ny heving i august og ytterligere en senere i høst. NIBOR er på vei mot 5,0%
- Inflasjonen fortsetter å falle i både USA, EURO-sonen og i Sverige
- FED økte ikke styringsrenten fra 5,25%, men varslet to hevinger til
- ESB økte styringsrenten til 3,5% for Euro og varslet ny økning i juli

FORVENTET VEKST I PRODUKSJON



Source: Macrobond

KPI. NORGE OG VIKTIGE HANDELSPARTNERE



Source: Macrobond

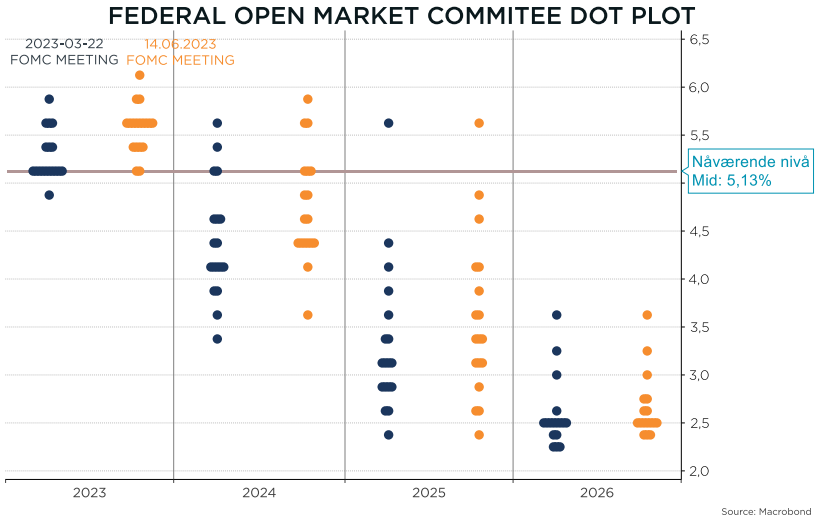
UTVALGTE RENTER

Source: Macrobond

RENTER OG BYGGEKOSTNADER

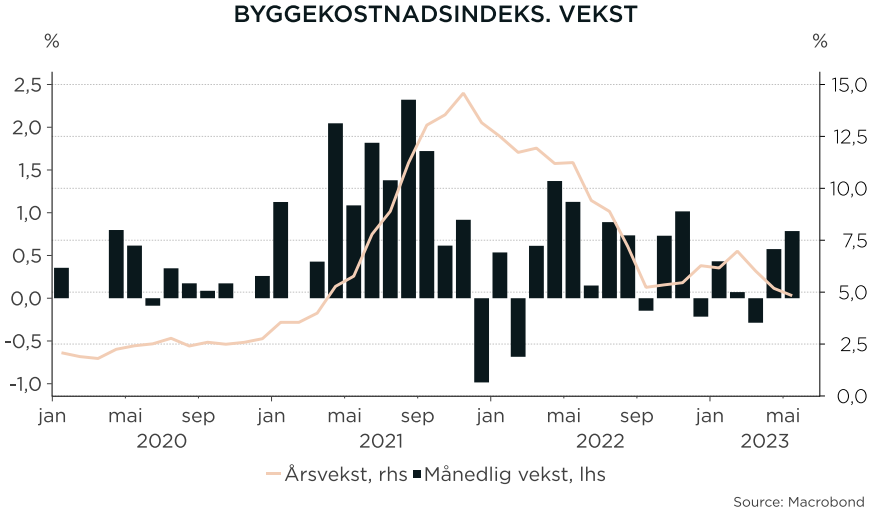
FED medlemmene har flyttet seg opp – flere ser 6-tallet

- FEDs såkalte «DOT-plot» for forrige og siste rentemøte er vist i grafen til høyere.
- Flere medlemmer i FEDs rentekomité (FOMC) venter en gjennomsnittlig styringsrente på 5,6% i 2023. Flere ser 6-tallet
- Det ventes dermed flere renteøkninger i løpet av høsten
- Flere medlemmer har også justert opp forventningene til styringsrenten i 2024 og 2025.
- Først i 2026 er styringsrenten tilbake på 2-tallet.



Byggekostnadene nekter å dempe seg

- Veksten i byggekostnader er dempet. Lønnsvekst og svekkelse av NOK kurs bidrar til fortsatt høye byggekostnader.
- Svekket NOK kurs bidrar til å holde materialkostnadene høye. Lønnsveksten over 5 prosent bidrar til høyere arbeidskostnader
- Ordreinngangen for byggentreprenører faller som følge av svikt i nyboligsalget, men også som følge av lavere etterspørsel etter næringsbygg. Lavere ordreinngang kan presse entreprenører til å redusere sine marginer for å sikre kontinuitet og beholde kjernearbeidskraften. Svekket NOK kurs svekker lønningene til arbeidsinnvandrere og gjør Norge mindre attraktivt.



CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

C&W REALKAPITAL

UTVALGTE PROSJEKTER

Vår Capital Markets avdeling har vært rådgiver i salget av boligprosjektet Kniveutsikten. Selger er Tveit Eiendomsutvikling og prosjektet gjøres som et joint-venture mellom Pilares Eiendom AS og K11 Investor AS, der Pilares skal forestå utvikling og prosjektledelse.

CWR har bistått SG Eiendom, Farvatn Capital og Backe Eiendom med utleie av 5.500 m2 i Lysaker Torg 6–12 til Europas markedsledende inkassobyrå, Intrum.

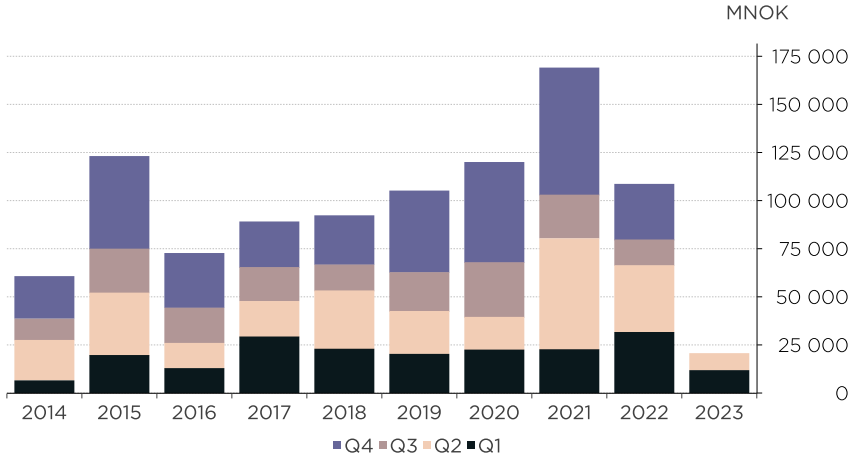
CWR har fått i oppdrag med å bistå advokatfirmaet CMS Kluge i sin vurdering av dagens kontorsituasjon i Bryggegata 6. Advokatfirmaet søker mellom 5.000-8.000 kvm i CBD og Bjørvika.

TRANSAKSJONSMARKEDET

Selektivt marked med god kjøpsinteresse

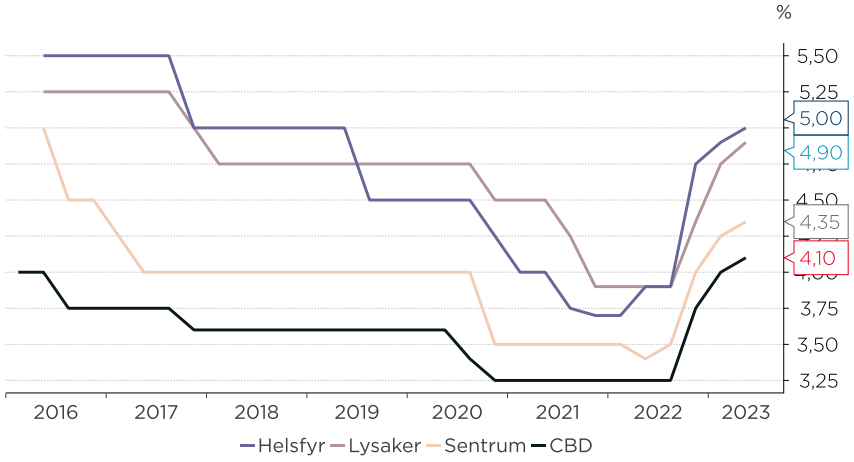
- Transaksjonsvolum på 20 mrd. NOK hittil i år (67 mrd NOK i 2022)
- Union (utvikling) og AXA kjøper for 1,5 mrd NOK hver
- Vi satte opp prime yield til 4,1% i mai. Nå har vi satt opp yieldene i øvrige områder med 10-25 bp
- Finansieringskostnaden fortsetter å stige. 5-års SWAP ligger nå over 4,0%, det høyeste siden høsten 2011.
- Vi venter at økte finansieringskostnader og behov for å styrke likviditeten vil utløse flere transaksjoner fremover

TRANSAKSJONSVOLUM



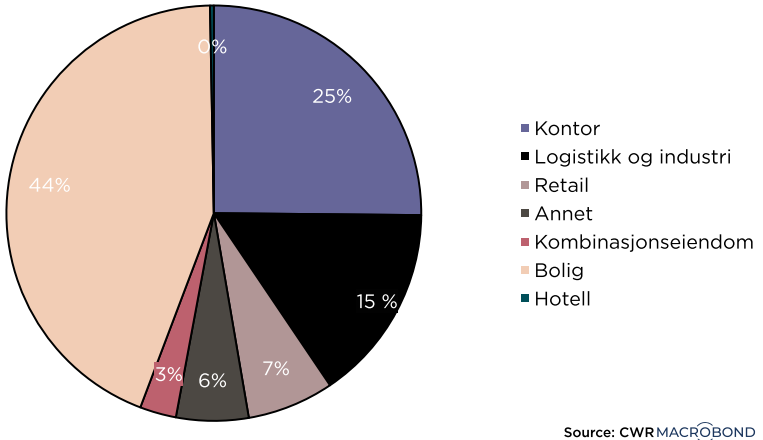
Source: Macrobond

PRIME YIELD KONTOR



Source: Macrobond

TRANSAKSJONSVOLUM ETTER SEGMENT 2023

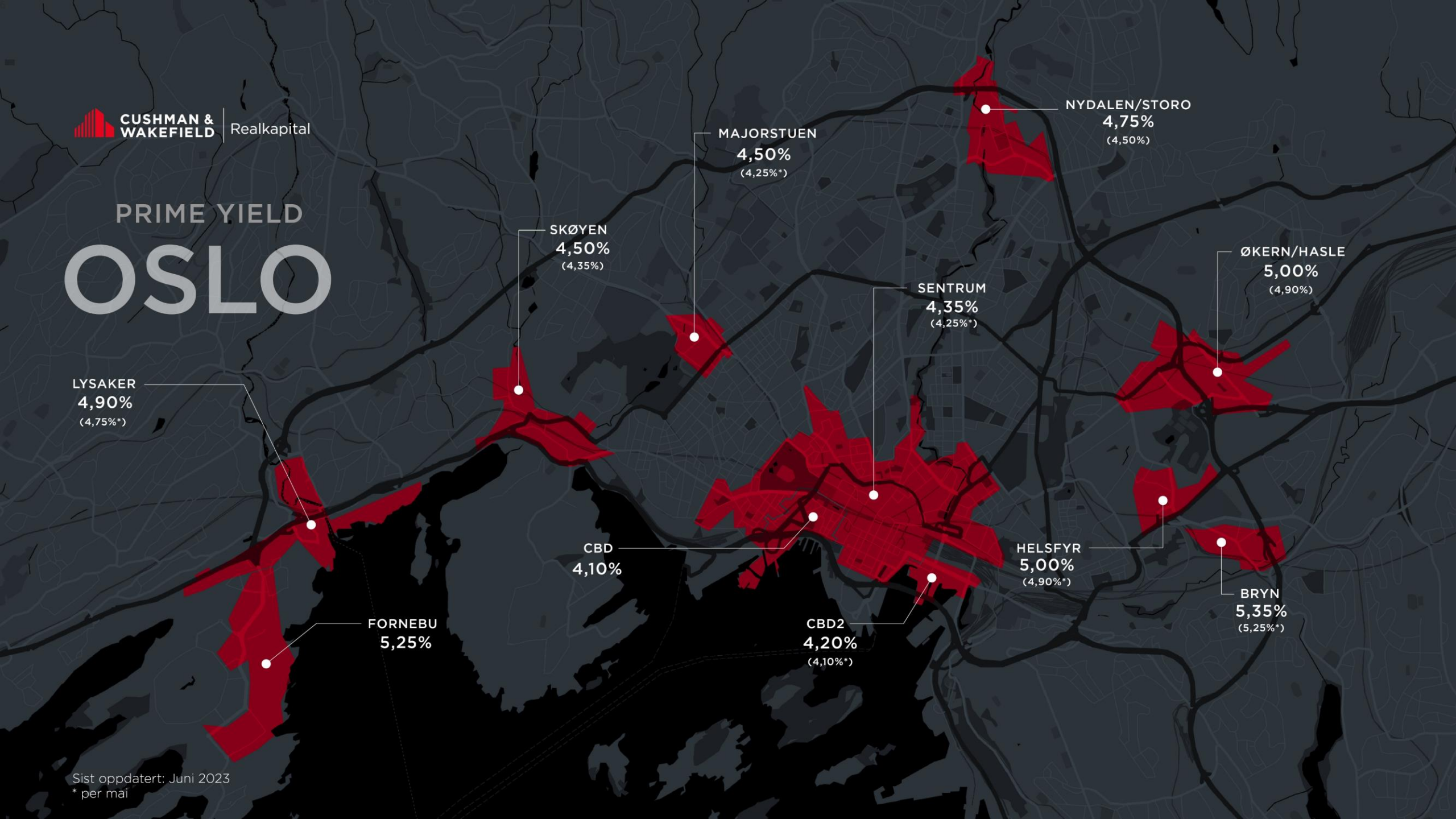


Source: CWR MACROBOND

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

PRIME YIELD
OSLO



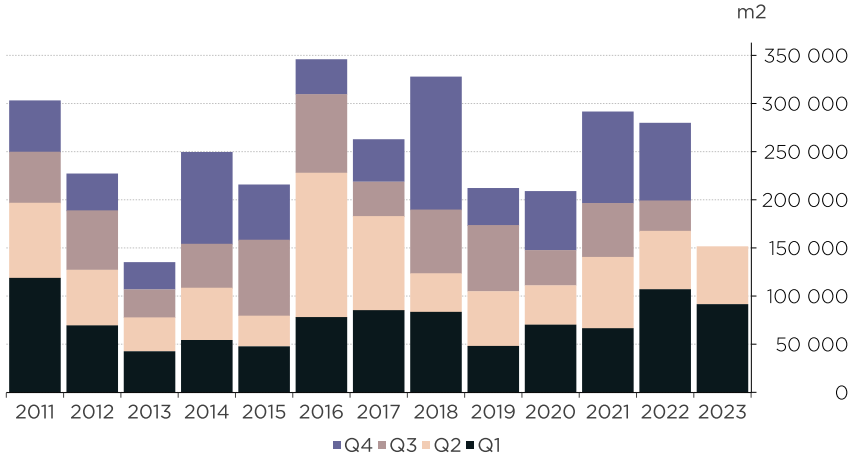
Sist oppdatert: Juni 2023
* per mai

KONTORMARKEDET

Fortsatt godt kontormarked med press opp på leiene

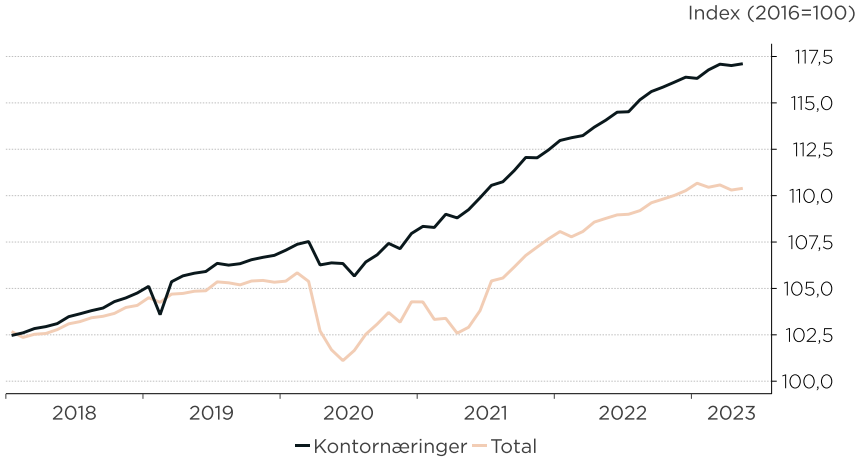
- Antall lønnstakere i kontorintensive næringer flater ut
- Det er høy aktivitet i kontor-søkemarkedet, og flere virksomheter har behov for mer areal etter sterk vekst
- Kontorledigheten er uendret på 6,0%
- Få alternativer for leietakere som søker større lokaler i sentrum
- Høye byggekostnader og økte finansieringskostnader gir tydeligere skille mellom «as-is» lokaler og nybygg
- Oppjusterte leieestimater for Helsfyr, Hasle/Økern/Ulven, Fornebu

LEIESØK FORDELT PÅ KVARTAL



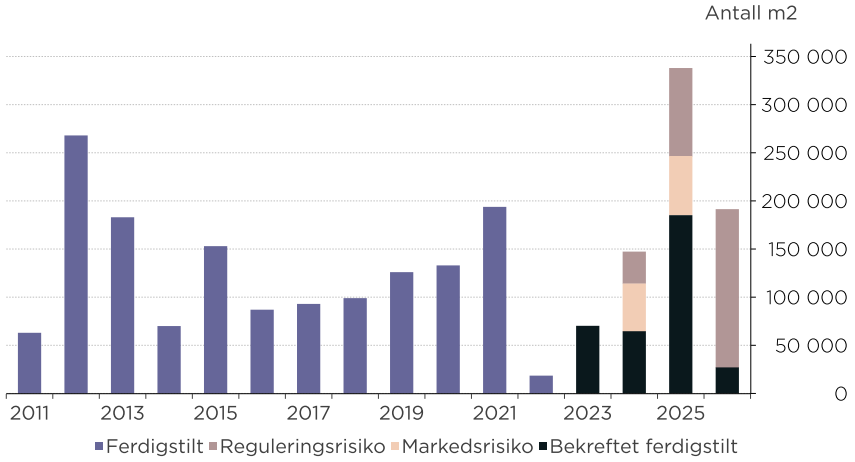
Source: Macrobond

ANTALL LØNNSTAKERE (SESONGJUSTERT). NORGE



Source: Macrobond

NETTOTILFØRSEL AV NYTT AREAL



Source: Macrobond

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

LEIEMARKEDET I OSLO

SKØYEN

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

Prosjektet Prinsessealléen på Skøyen skal inneholde 76 leiligheter bak kontorbygget Skøyen Atrium. Neptune Properties har fått igangsettingstillatelse og prosjektet nærmer seg 70% solgt.

MAJORSTUEN

Toppleie: **4 500**
Høy std: **4 100**
Moderat std: **2 600**
Ledighet: **2 %**
*Nytt areal 23-25: **10 000 m²**

Wahl Eiendom har søkt om å få bygge på og utvide 7. etasje i Sørkedalsveien 10. Lokalene er i dag leid ut til Menon Economics som dermed vil få ytterligere 40 faste arbeidsplasser.

NYDALEN/STORO

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

CWR har vært rådgiver når Pilar har forlenget sin leiekontrakt i Gullhaugveien 1-3 med 10 nye år. Arealet utgjør 6.000 m2.

SENTRUM

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

Urmaker Bjerke åpner ny flagship-store og har signert en leiekontrakt på 2.700 m2 i Eger-kvartalet i Oslo sentrum. De vil leie tre etasjer og åpner dørene i 2024.

ØKERN/HASLE

Toppleie: **2 700**
Høy std: **2 600**
Moderat std: **1 600**
Ledighet: **5 %**
*Nytt areal 23-25: **95 000 m²**

Telenor, Hafslund og HitecVision går sammen og starter et nytt selskap som skal investere i datasentre. Nå har de kjøpt sin første tomt fra OBOS på Økern.

LYSAKER

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

Lysaker Torg 6-12 har signert en leiekontrakt på 5 000 m2 med Intrum i Lysaker Torg 6-10 på Lysaker. Inkassoselskapet samlokaliserer sine virksomheter fra Oslo og Røyken når det flytter inn i mars 2024.

FORNEBU

Toppleie: **2 600**
Høy std: **2 400**
Moderat std: **1 500**
Ledighet: **14 %**
*Nytt areal 23-25: **30 000 m²**

Gróa Eiendom har kjøpt 48 prosent av aksjene i Oksenøyveien 3 på Fornebu av et Ursus Real Estate Management-fond. Eiendommen er hovedkontoret til Norwegian som har kontrakt frem til 2030.

CBD

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

Kommunalbanken flytter inn på ca. 2.000 m2 i Storebrand sitt prosjekt, Filipstad Brygge. Det er ventet at prosjektet skal ferdigstilles i Q3 2024.

CBD2

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

PWC har behov for mer kontorareal og utvider med 2.400 m2 i Clemenskvartalet. Fra før leier PWC 16.000 m2 i Bjørvika (DEG 71 og DEG 42).

HELSFYR

Toppleie: **2 750**
Høy std: **2 700**
Moderat std: **1 800**
Ledighet: **6 %**
*Nytt areal 23-25: **34 000 m²**

Bunde Eiendom har signert en tiårig leiekontrakt på 7.600 m2 med Oslobygg KF i Grenseveien 82 i Oslo. Leiepris per m2 for kontorarealet er 2.685 NOK.

BRYN

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

Bryn Eiendom sitt boligprosjekt i Tveitenveien 12 m.fl legges ut på offentlig ettersyn. Hensikten er å omregulere eiendommen fra industri og kontor til boligbebyggelse med ca. 250 nye boliger.

Oppdatert: Mai. 2023
* Bekreftet netto tilførsel 2023-2025

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL M2*
Oslobygg KF	Flere	Grenseveien 82	7 600
Pilar**	Forlenger	Gullhaugveien 1-3	6 000
PWC	Utvider	Clemenskvartalet	2 400
Evidi**	Innspurten 9 og Langkaia 1	Rådhusgata 5	2 300
Kommunalbanken	Haakon VIIs gate 5b	Filipstad Brygge 1	2 000

* Enkelte verdier er avrundet
** CWR var rådgiver

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Vestre vanemvei 40 og 15	AXA	Fabritius Gruppen	1 500
Bonava Norge	Union Residential Development	Bonava AB	1 500
Bryggeriveien 9	United Bankers Nordic	Otterlei Group	185
Louises gate 24 A og B	Jonor	Gårdinvest Holding	58
Kniveutsikten (tomt)	Pilares Eiendom	Tveit Eiendomsutvikling	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
Protector Forsikring	4 000	Q2 2025	CBD, Bjørvika til Skøyen
Computas	3 300	Q4 2025	Oslo sentrum
Gabler**	2 000	Q4 2024	CBD, Bjrøvika og Oslo sentrum

** CWR er rådgiver

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	TOPPLEIE	HØY STD.	MODERAT STD.	PRIME YIELD
LYSAKER	750 000	4 % (5 %)*	3 200	2 900	1 850	4,90 % (4,75 %)*
FORNEBU	475 000	14 %	2 600	2 400 (2 300)*	1 500	5,25 %
SKØYEN	700 000	6 % (7 %)*	4 300	4 100	2 750	4,50 % (4,35 %)*
MAJORSTUEN	220 000	2 % (3 %)*	4 500	4 100	2 600	4,50 % (4,25 %)*
CBD	675 000	5 % (6 %)*	6 200	5 700	3 800	4,10 %
CBD 2	285 000	1 %	5 500	4 900	3 700	4,20 % (4,10 %)*
SENTRUM	2 800 000	7 %	5 000	4 400	2 750	4,35 % (4,25 %)*
NYDALEN/STORO	420 000	9 %	3 000	2 700	1 850	4,75 % (4,50 %)*
HELSFYR	410 000	6 % (7 %)*	2 750 (2 700)*	2 700 (2 500)*	1 800	5,00 % (4,90 %)*
ØKERN/HASLE	350 000	5 % (6 %)*	2 700 (2 600)*	2 600 (2 400)*	1 600	5,00 % (4,90 %)*
BRYN	340 000	12 %	2 300	2 100	1 500	5,35 % (5,25 %)*

* Per Mai 2023.

Toppleie	Høy standard	Moderat standard
Leie av et lokale med topp standard og plassering i det beste bygget i det aktuelle området. Bygget må ha den mest attraktive beliggenheten i området. Det må være nybygg eller nyrehabilitert. Leien skal reflektere tonen i markedet og må ikke være en konkret kontrakt.	Snittleie av hele eller større deler av en eiendom i det aktuelle området med standard tilsvarende nybygg/nyrehabilitert og med prime beliggenhet i området. Leien skal reflektere tonen i markedet og må ikke være en konkret kontrakt.	Leie av as-is eller lokaler med god standard, og med mindre god beliggenhet. Lokalet skal være i innflyttbar stand.

Sist oppdatert 28.06.2023

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

Hans Petter Skogstad
Head of reserach Norway

938 66 685
hps@cwrealkapital.com

Ali Hassan Anwar
Analyst

418 50 685
aha@cwrealkapital.com

Adrian Eikenes
Analyst

981 50 880
aei@cwrealkapital.com

© 2023 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital