

A large, light blue circular arrow graphic with a double-line border, centered on the page. The arrow starts at the top, curves clockwise, and ends with a downward-pointing arrowhead at the bottom right.

MARKEDSOPPDATERING
APRIL 2024

MAKRO

Pilene viser trenden siste måned

0,7% →

BNP-vekst
(å/å)

↓ 3,9%
KPI

↑ 1,9%
Helt ledige (NAV)

↑ 4,3%
NOK 5Y swap

→ 4,7%
Nibor 3M

TÅLMODIGHET ER FORTSATT STIKKORDET

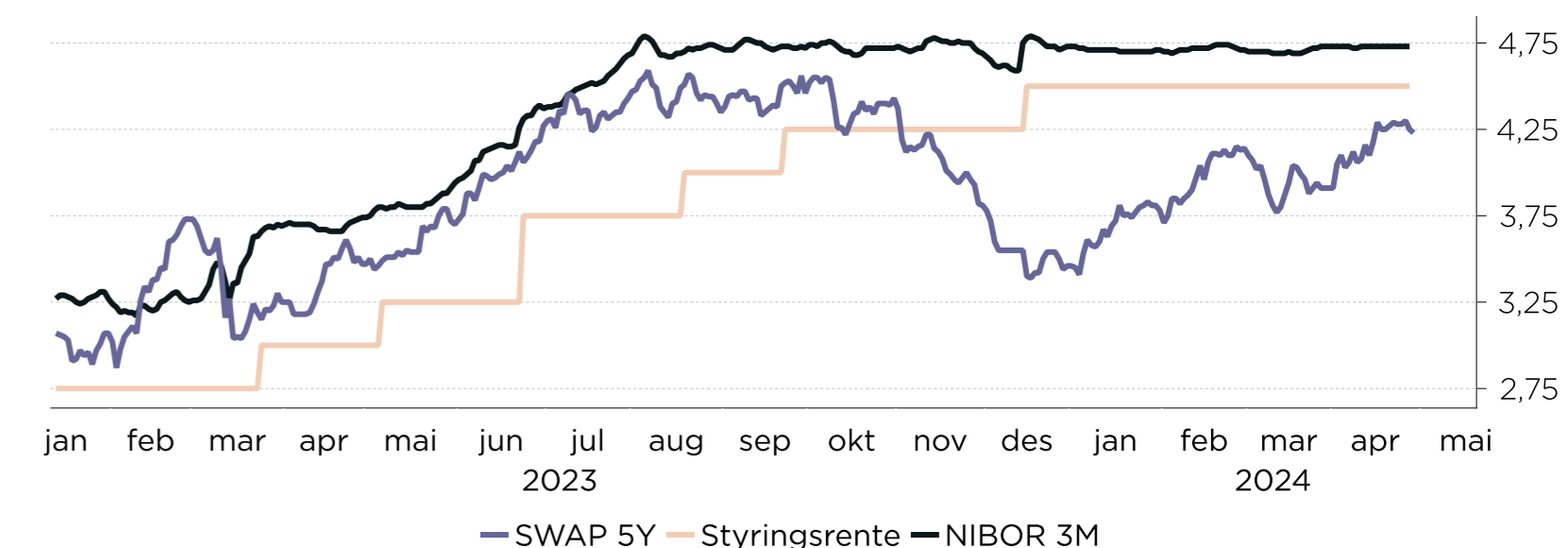
Norsk økonomi fortsetter sideveis i det som ser ut som et drømmescenario for Norges Bank – inflasjonen går ned uten at arbeidsledigheten øker. Ulempen er at et meget godt lønnsoppgjør for arbeidstakerne og fortsatt svak valutakurs gjør at det vil bli stadig vanskeligere å få ned inflasjonen når vi nærmer oss 2-tallet. Norges Bank varsler ett kutt i løpet av året. Kontorintensive næringer er fortsatt i svak vekst, mens varehandel og særlig byggesektoren venter ytterligere fall i produksjonen. Olje og gassnæringen fortsetter med sterk vekst. Bruktboligprisene fortsetter opp, men på lavere volum.

Lange renter har løftet seg vesentlig opp drevet av svekket tro på rentekutt i USA. Seiglivet inflasjon i USA og fortsatt høy aktivitet, gjør at markedet nå venter at det første rentekuttet fra FED kommer i september. Det blir trolig også færre kutt gjennom 2025 enn markedet ventet tidligere. Det drar seg mot en spennende høst i USA med presidentvalg 5. november. Utviklingen i USA og global uro har svekket NOK-kursen med ca. 8% mot dollar og ca. 4% mot euro siden nyttår, og gjør det stadig mer sannsynlig at det første rentekuttet fra Norges Bank tidligst kommer i desember.

NYHETER SISTE MÅNED

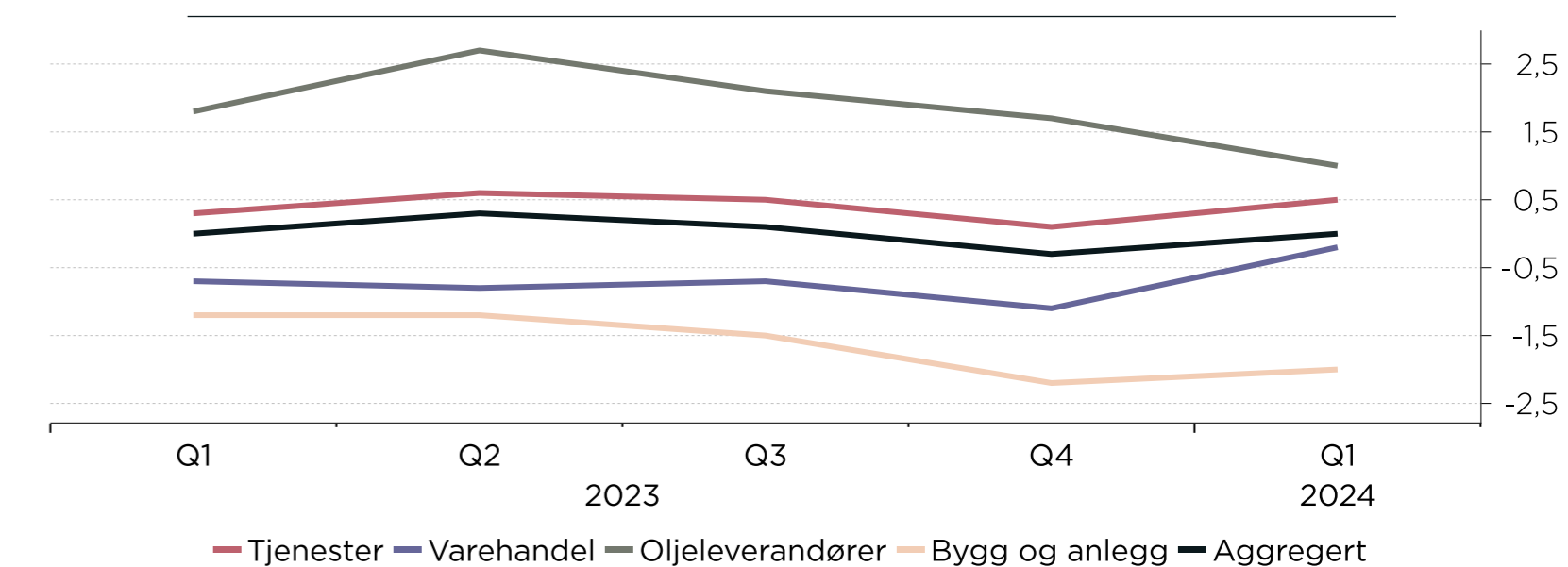
- KPI i Norge kom inn på 3,9% i mars og kjerneinflasjonen på 4,5%. Annualisert vekst i kjerneinflasjonen er nede på 2,2% de siste 3-6 månedene.
- BNP Fastlands-Norge falt med 0,2% i februar (m/m), mens rullerende 3-mnd vekst var 0,1% og årsveksten 0,7%.
- Arbeidsledigheten holdt seg på lave 1,9% (NAV, sesongkorrigert) i mars.
- Antall nye ledige stillinger har økt med 12 prosent (år/år) i mars.
- Det er nullvekst i antall lønnstakere i mars. Byggebransjen og Utleie av arbeidskraft trekker ned (SSB).
- Frontfagene ble enige om 5,2% i lønnsvekst, mens Norges Bank har lagt inn 4,9% i sine prognoser.
- Boligprisene fortsatte opp i mars med 0,6% (m/m) og 2,3% (år/år) på litt lavere volum. (Eiendom Norge)
- Omsetningen i detaljhandelen økte med 0,3% (m/m) i volum i mars. Samlet for 1. kvartal gikk omsetningen ned med 0,4% (kv/kv).
- Produksjonen innen oppføring av bygninger falt med 5,5% i volum (år/år) i 1. kvartal.
- Styringsrenten i eurosonen ble beholdt på 4,0% og ECB vil avvende utviklingen i nøkkeltall før rentekutt.
- Kjerneinflasjonen i USA var uendret på 3,8% i mars.
- Foreløpige tall for kjerneinflasjonen i eurosonen kom inn på 2,9% i mars.
- BNP i USA økte med 1,6% i 1. kvartal. Veksten var ventet til 2,5%.
- Sannsynligheten for første rentekutt fra FED i september er redusert fra 96% for en måned siden til 60% nå.

UTVALGTE NORSKE RENTER



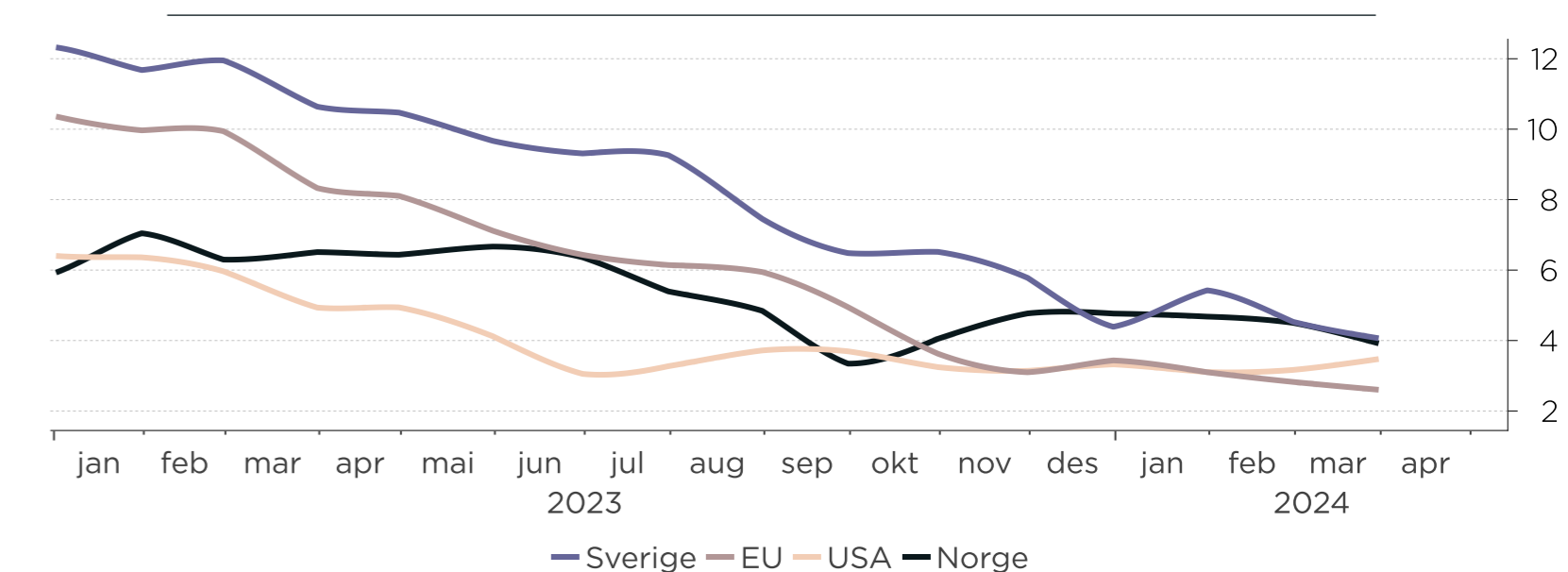
Kilde: Macrobond

FORVENTET VOLUMVEKST I PRODUKSJON. 3 MND FREM



Kilde: Regionalt Nettverk

KPI-VEKST



Source: Macrobond

TRANSAKSJONSMARKEDET

STORE TRANSAKSJONER HOLDER LIV I MARKEDET

Pilene viser trenden siste måned

21mrd ↑
Volum YTD

Antall transaksjoner* ↓
44 YTD
*Over NOK 50 millioner

4,75% →
Prime Yield kontor

← 5,75%
Prime Yield logistikk

4,75% →
Prime Yield handel

Transaksjonsmarkedet så langt i år er karakterisert av få, men store transaksjoner. Så langt i år er transaksjonsvolumet høyere enn på tilsvarende tidspunkt i fjor, mens antall transaksjoner er lavere. Det er aktører med god tilgang på egenkapital, enten gjennom egen balanse eller forhåndskommitterte midler, som står for de store kjøpene. På selgersiden er det fremdeles salg som tvinges frem av likviditets- og soliditetsbehov. Med utsikter til at rentekuttene utsettes vil denne trenden trolig fortsette.

Yield-nivåene er uendret så langt i år, mens lange renter har steget ~30 bp siste måneden. Fortsetter de lange rentene å stige kan det legge oppad press på yieldene. I obligasjonsmarkedet fortsetter påslagene for norske eiendomsselskap å falle. Til tross for siste tids nedgang er enda ikke påslagene tilbake på «normale» nivåer. Dette er del av forklaringen på hvorfor utstedt volum er lavt så langt i år. Selskapene ser fremdeles ut til å synes at det er for dyrt å utstede obligasjoner, og påslagene må videre ned før volumene tar seg opp.

NYHETER SISTE MÅNED

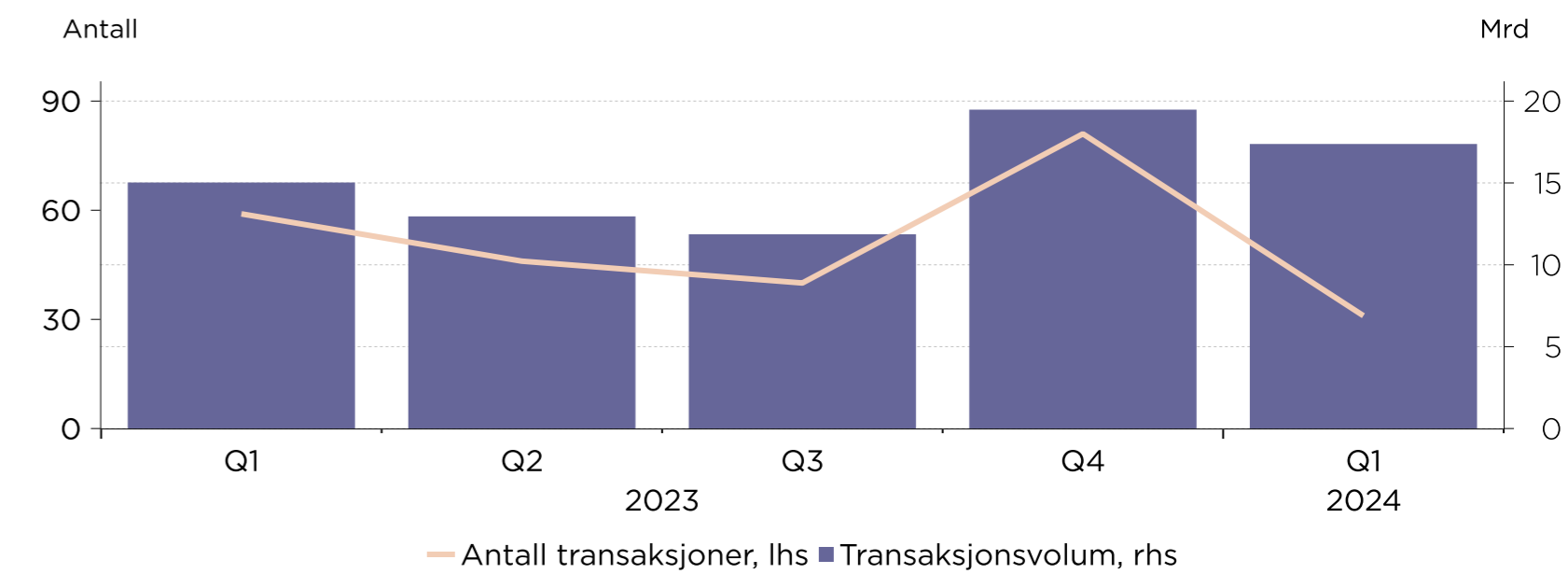
- NIAM har kjøpt en logistikkeiendom under oppføring i Eidsvoll fra Logistic Contractor for NOK 1,45 milliarder. Cushman & Wakefield Realkapital bisto selger i transaksjonen.
- NREP-fondet NSF V har kjøpt Comfort Hotel Karl Johan for ca. NOK 1 milliard.
- Public Property Invest (PPI), hvor SBB er største eier, har gått på børs. I forkant av dette kjøpte PPI 13 eiendommer fra SBB.
- Påslagene i obligasjonsmarkedet for norske eiendomsselskap har falt 10-15 bps den siste måneden.

UTVALGTE TRANSAKSJONER

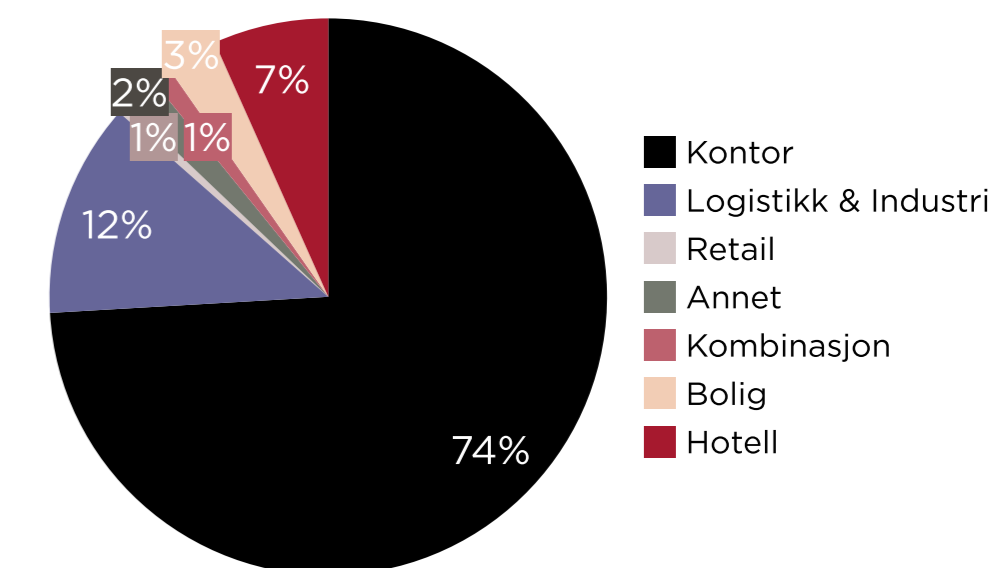
EIENDOM	KJØPER	SELGER	VERDI*
Equinor-bygget Fornebu	Norwegian Property	Arctic-syndikat	2 840
Stortorvet 7	KLP Eiendom	Schage Eiendom	2 500
13 eiendommer	Public Property Invest	SBB	1 640
Ahlsell (Holmenga)	NIAM	Logistic Contractor	1 450
Comfort Hotel Karl Johan	NREP	CBRE Investment Management	Konf.

*MNOK. Enkelte verdier er avrundet

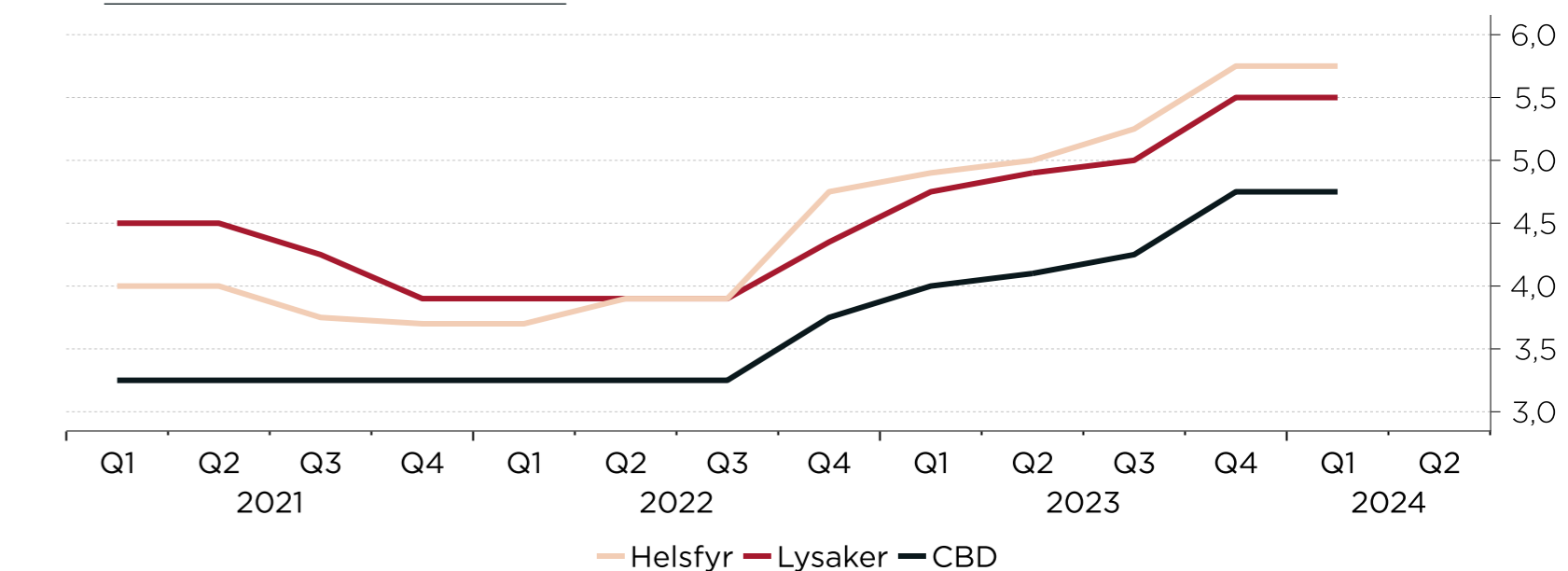
TRANSAKSJONSVOLUM OG ANTALL TRANSAKSJONER



ANDEL AV VOLUM. YTD



PRIME YIELD. OSLO



KONTOR

Pilene viser trenden siste måned

Ledig kontorareal

6,5% →

Snittleie Oslo

2 890 →

1,2% ↓

Sysselsettingsvekst

← 6 500

Toppleie Oslo

Reforhandlingsrate

75% →

LAVERE AKTIVITET - TOPPLEIENE FORTSETTER OPP

Aktiviteten i kontorleiemarkedet gikk som vanlig ned i 1. kvartal. Reforhandlingsraten holder seg høy og bidrar til lavere aktivitet i utleiemarkedet. Kontorleiene går forsiktig opp i et litt saktere marked, med vekst i leiene for A-kategori (15% høyeste leier) i flere områder. Nedgangen i volum har trolig sammenheng med lavere utløpsvolum i år og i 2026. Lavere vekst innen kontorintensive næringer indikerer også en utflating av etterspørselen. Leieprisene løfter seg på lokaler med høyere standard som følge av økte avkastningskrav på nybygg og rehabiliteringer. Selskaper på søk legger ofte stor vekt på behovsanalyser og tilpasning av lokaler. Dette var særlig tydelig på Lysaker, Skøyen og Helsfyr. Energisektoren går godt og bidrar til god etterspørsel i vestkorridoren. I CBD ser vi at leieprisene i det øvre sjiktet har løftet seg opp mot 6.500 kr/m², som også er vårt estimat for Toppleie. Selskapene prioriterer høy standard og tilpasning av lokaler, noe som medfører høy capex. Leieprisene for de beste lokalene følger etter.

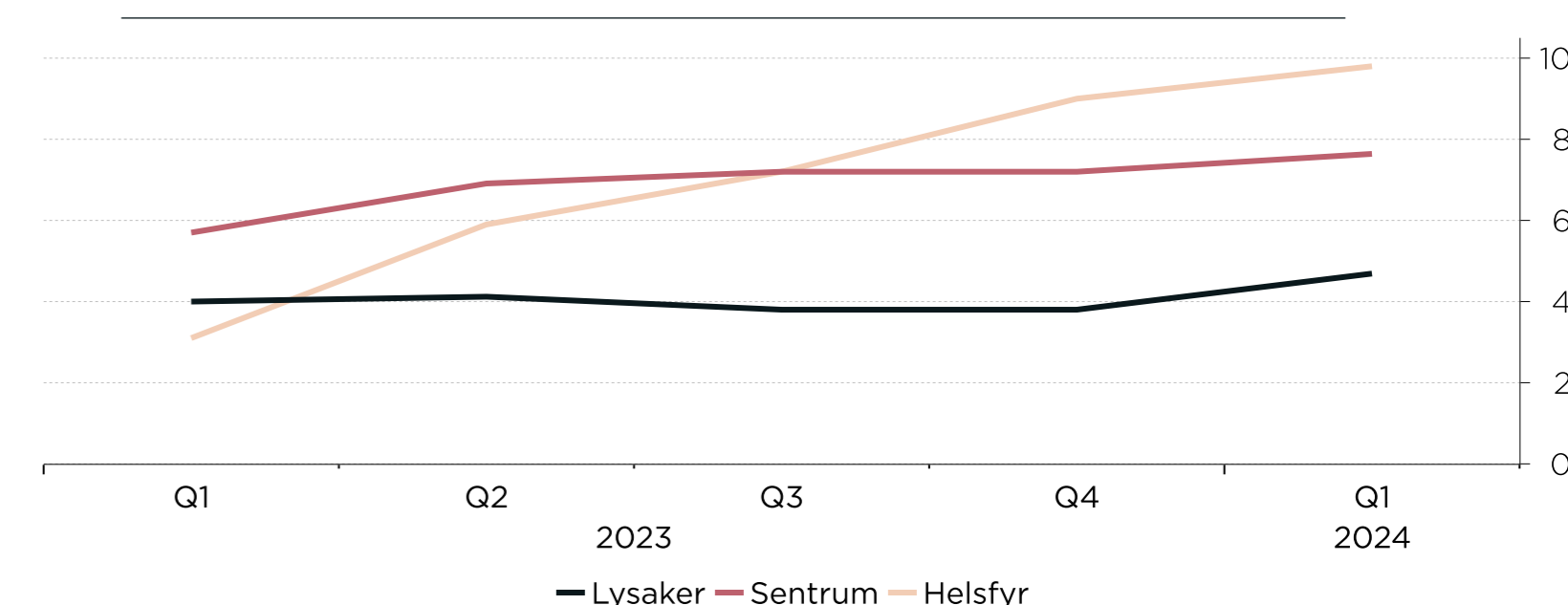
KONTORLEIEMARKEDET I OSLO 1. KVARTAL

- Leieprisene i Oslo økte i snitt (geografisk vektet) med 1% (kv/kv) og 5% (år/år) i 1. kvartal (Arealstatistikk).
- Det ble signert 174.000 m² fordelt på 204 kontrakter i 1. kvartal. Volumet var 30% og antallet 22% lavere enn i 4. kvartal.
- CBD-leiene kom inn på 5.120 kr/m² i snitt og 6.500 kr/m² for A-kategori (15% høyeste).
- I sentrum var det utflating av leienivået på 3.180 kr/m² i snitt og 4.420 kr/m² for A-kategori.
- Leiene fortsetter stadig opp på Lysaker og Helsfyr-Bryn med henholdsvis 5% og 7% i kvartalet og over 10% på året.
- Snittleiene på Skøyen kom inn høyere enn i Indre by Sentrum med 3.240 kr/m² i snitt og stadfester et nivå over 3.000 kroner.
- Reforhandlingsraten var 53% for lokaler over 2.500 m² og ca 75% for lokaler over 5.000 m² siste 6 måneder.

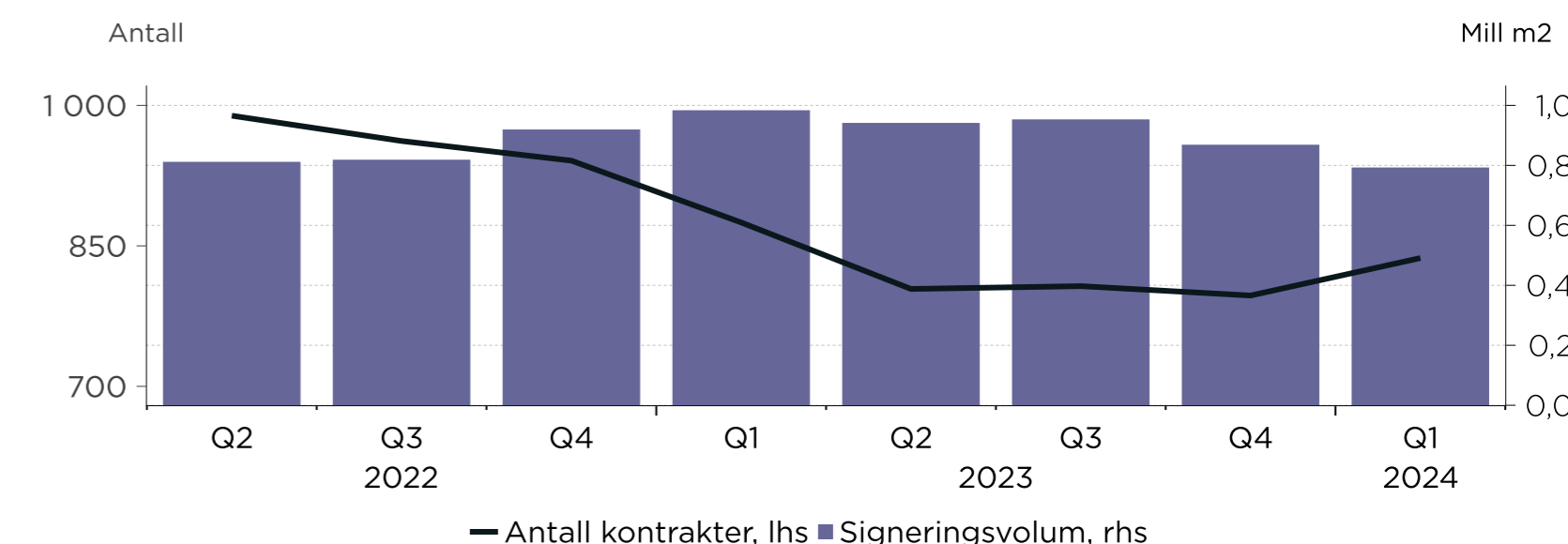
UTVALGTE LEIEKONTRAKTER

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL M2
Rystad Energy	Fjordalléen 16	Akersgata 51	6 300
BankID BankAxept	Dronning Eufemias gate 11	Biskop Gunnerus' gate 14	4 000
Universal Music	Drammensveien 88	Akersgata 34-36	2 200
Vitec Shared Services	Reforhandling	Biskop Gunnerus' gate 14	2 100
Alektum	Hoffsveien 21	Grev Wedels plass 9	1 875

KONTORLEDIGHET OSLO

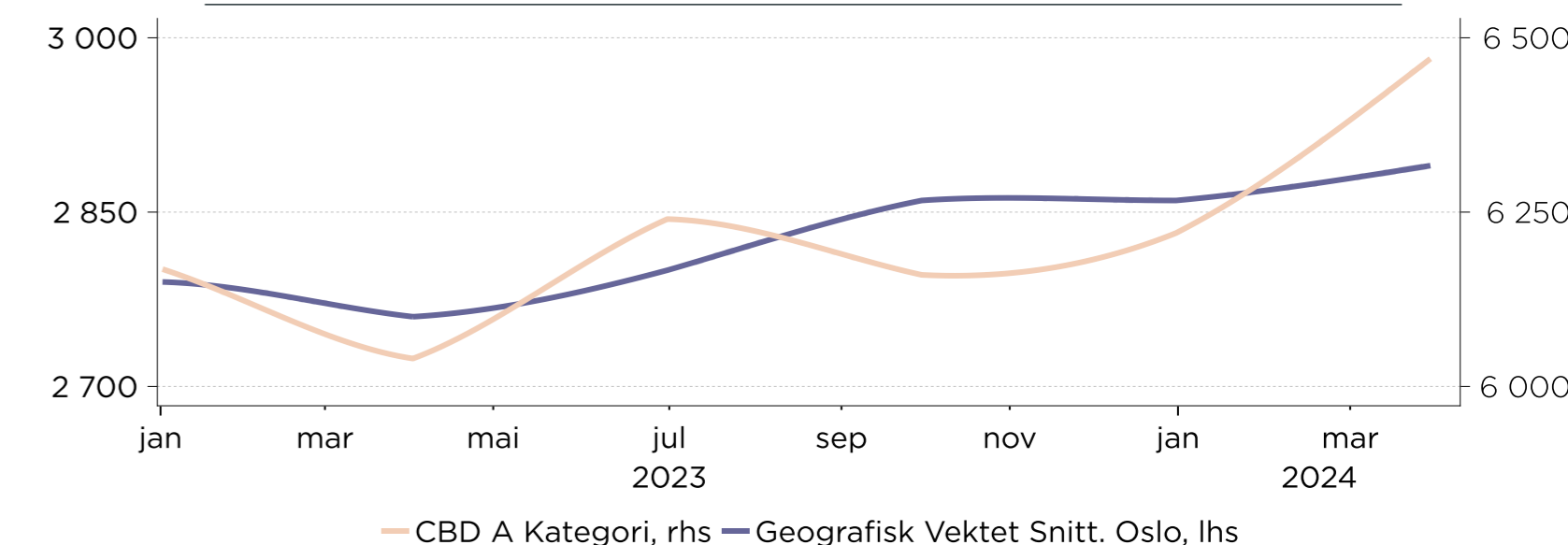


SIGNERINGSVOLUM. 12 MND RULLERENDE



Kilde: Arealstatistikk

LEIEPRIS. KONTOR. OSLO. NOK/M2



Source: Arealstatistikk



Hans Petter Skogstad

Analysesjef | Partner

T: +47 938 66 685



Sjur Høgetveit

Senior Analytiker

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.