

The background of the slide features a dark, abstract architectural composition. It consists of several large, angular, metallic-looking structures with a grid of small windows or panels. The lighting is dramatic, with strong highlights and shadows creating a sense of depth and perspective. The overall color palette is dominated by shades of red, black, and grey.

UTSIKTER FOR NÆRINGSEIENDOM 2024

Oslo, 1. Februar 2024



Nå er det bedring i sikte for næringseiendom.
Lange renter har allerede kommet en del ned og
styringsrenta vil bli satt ned til høsten.
God leieprisvekst og lav kontorledighet legger
grunnlaget for at 2024 blir året hvor eiendomsverdiene
snur og stiger igjen.

NØKKELTALL FOR EIENDOMSMARKEDET

	FASIT 2023	ESTIMAT 2024
Sysselsetting. Årlig vekst	1,3	0
Arbeidsledighet. NAV. Årsslutt	1,9	2,25
Lønnsvekst. Årlig vekst	5,6	5,0
KPI-vekst 4. kvartal	4,5	3,6
Byggekostnadsindeks (boligblokk). Årlig vekst	4,8	4,0
Styringsrenten. Årsslutt	4,5	4,0
5-års SWAP. Årsslutt	3,9	3,4
Kontorledighet Oslo. Årsslutt	6,5	6,75
Snittleie kontor. Oslo&Bærum (geografisk vektet). Årsslutt	6	4
Prime Yield. Kontor. Oslo CBD. Årsslutt	4,75	4,75
Transaksjonsvolum. Næringseiendom. Mrd NOK.	57	75

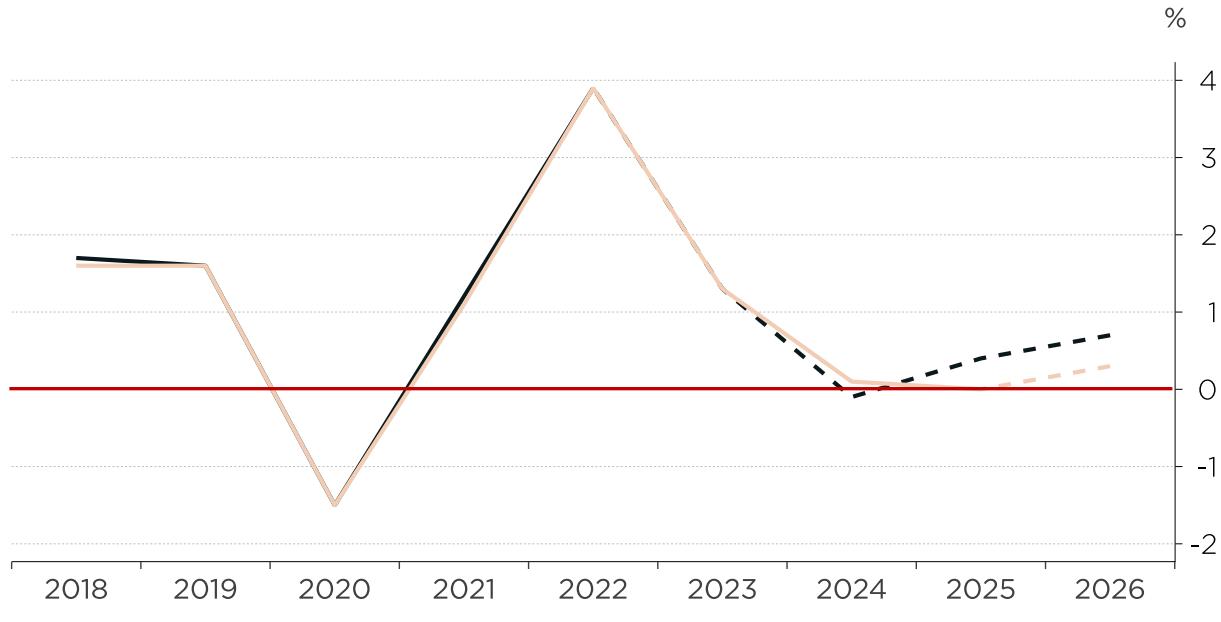
Kilder fasit 2023: SSB, Nordea og CWR

MAKRO

2024

- Reallønnsvekst og lavere renter gir økt kjøpekraft for husholdningene utover høsten
- Inflasjonen kommer noe mer ned enn Norges Bank venter
- Styringsrenten kuttes to ganger til høsten
- Rekordmange er i arbeid. Arbeidsledigheten skal litt opp fra lavt nivå

SYSSELSETTINGSVEKST. ANTALL PERSONER. PROGNOSE



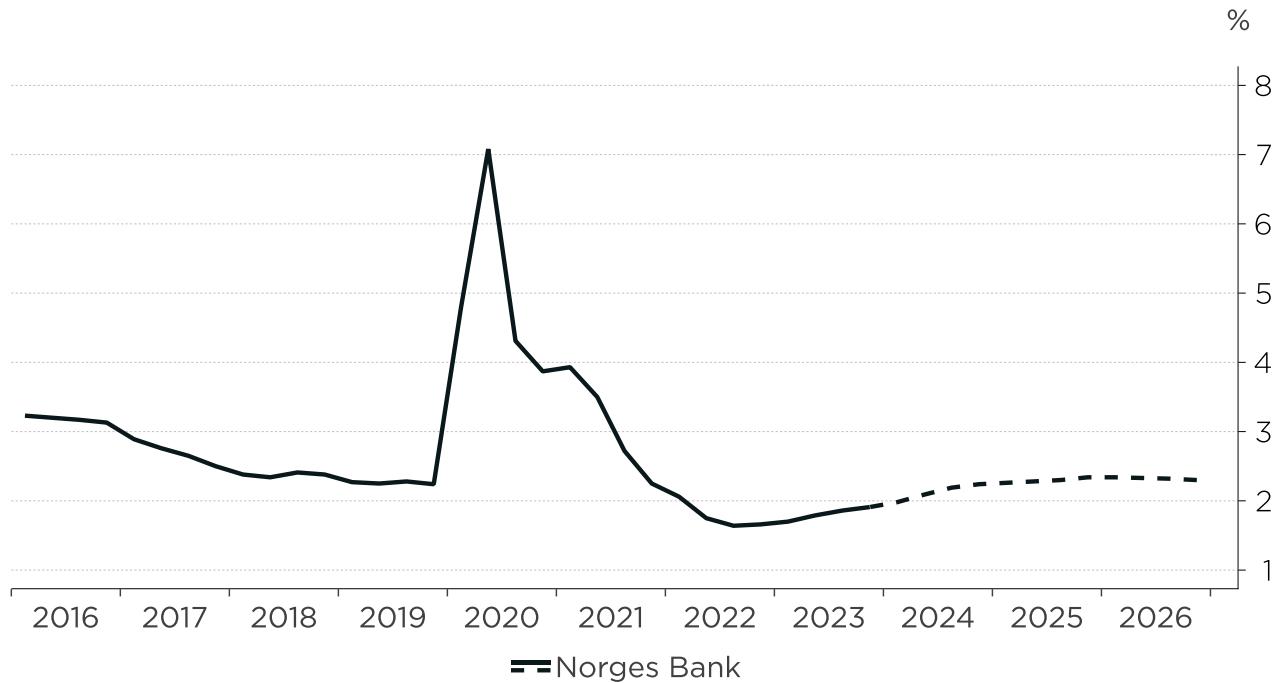
Source: SSB, Norges Bank

“

Nullvekst i antall arbeidsplasser i år, men fra et nivå med rekordmange jobber.

Få kontorintensive næringer vil bli hardt rammet i denne lavkonjunkturen.

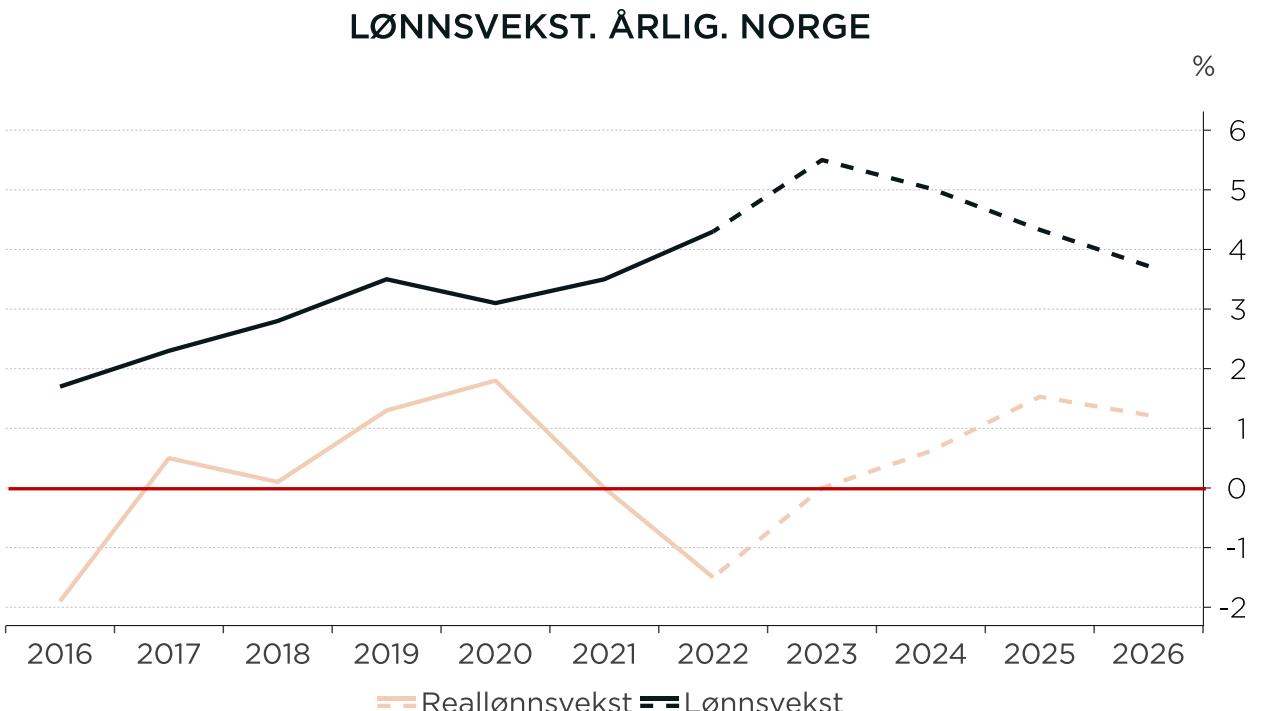
REGISTRERT ARBEIDSLEGHET (NAV). PROGNOSÉ



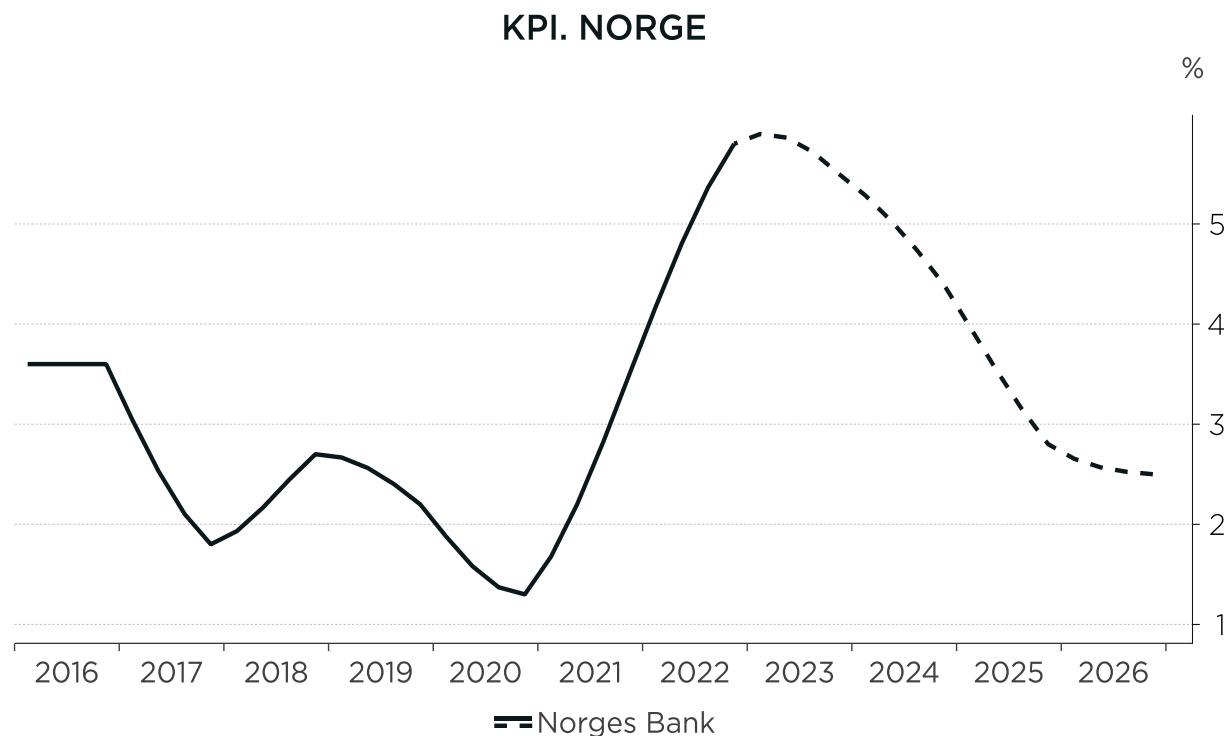
Lav arbeidsledighet motvirker
fall i forbruk og bidrar til å holde
boligetterspørselen opp.



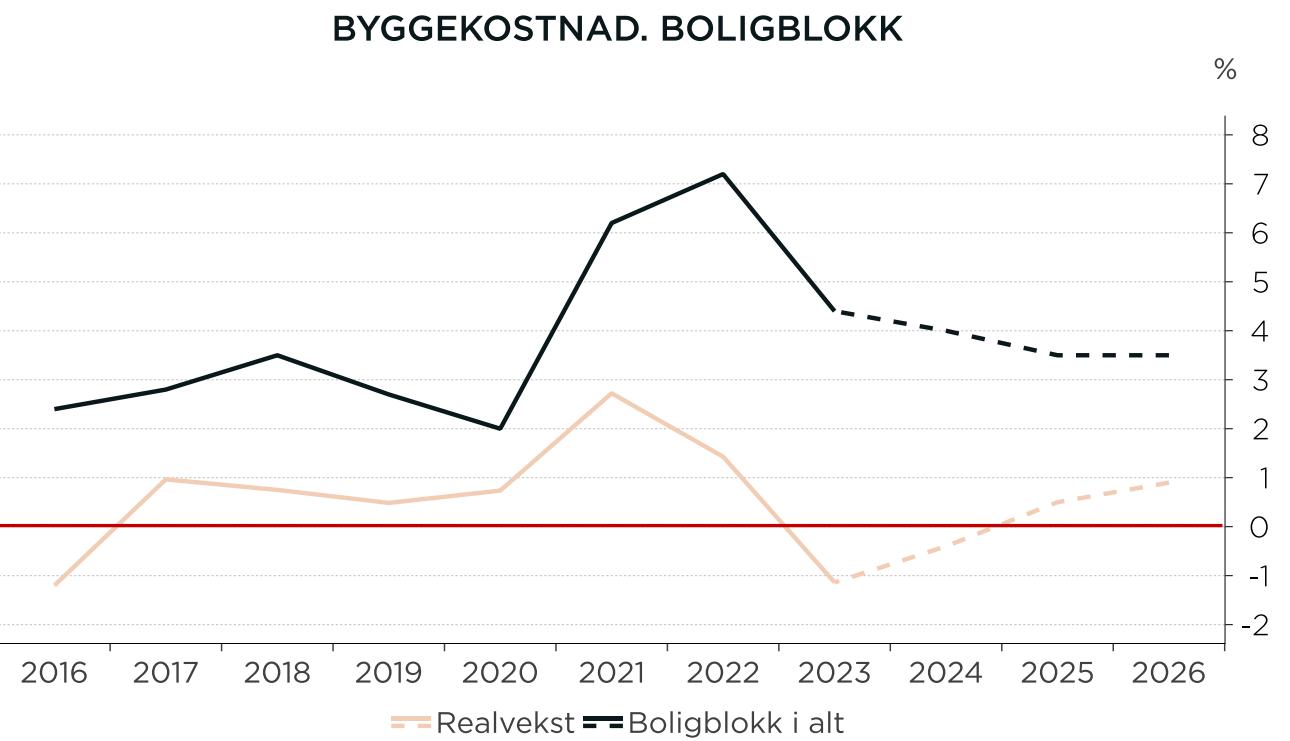
Source: Norges Bank



“
Økt reallønnsvekst kommer på toppen av rentekutt og vil føre til at nedgangen i forbruket stopper opp og gir ny oppgang utover høsten.



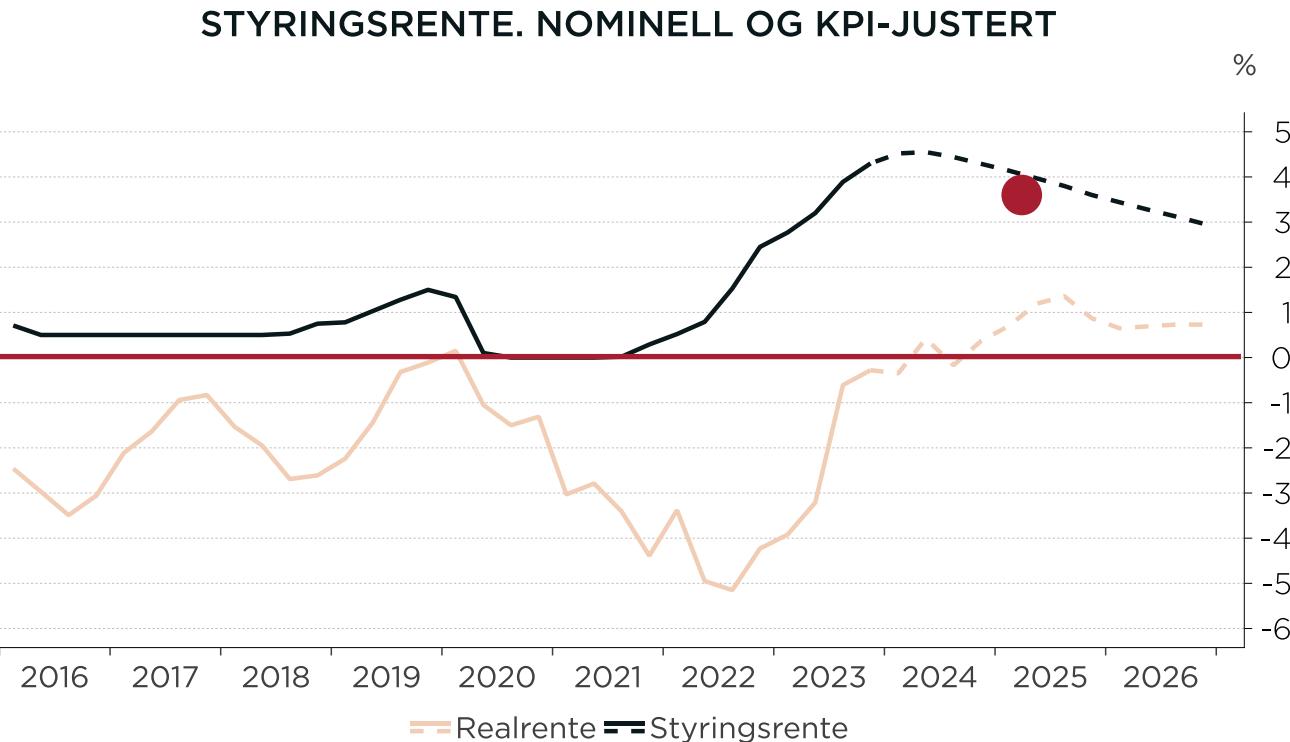
“
2024 kan bli året hvor inflasjonen ender lavere enn de fleste spådommene ved inngangen til året.
Lønnsvekst og stigende husleier bremser nedgangen.
KPI-justeringen som vil gjelde fra 2025 kommer ned til rundt 3,5 prosent.



“

Økte lønnskostnader og en svak norsk krone holder presset på byggekostnadene opp.

Finanskostnadene vil komme noe ned, men forblir høye også i 2024

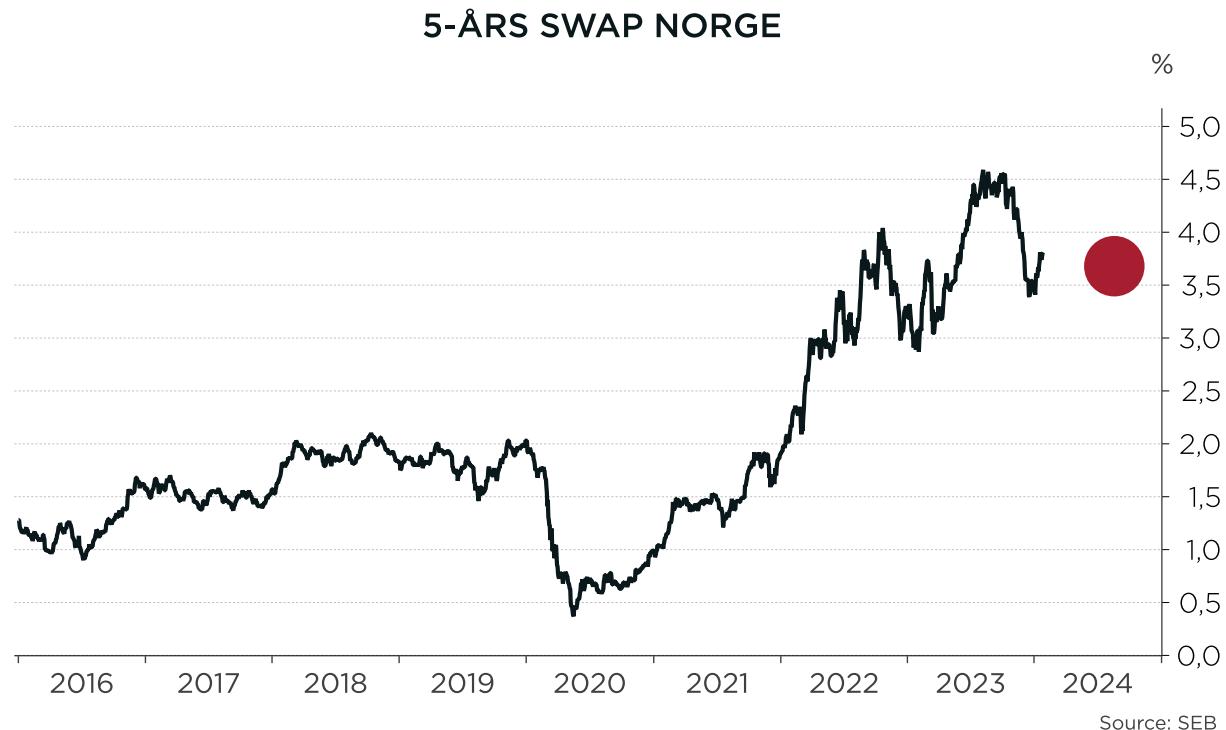


Variasjonsrommet for spådommene ved utgangen av 2024

“

Inflasjonen er høyere i Norge enn hos våre handelspartner. Hensynet til NOK-kursen tvinger oss til å ligge bakpå når kuttene kommer i andre land utover året.

Styringsrenten kan komme under 4% i desember. Optimistene tror på 5 kutt. Tiden med negative realrenter er over.



Variasjonsrommet for spådommene ved utgangen av 2024



Det meste taler for at lange renter forblir på dagens nivå eller noe lavere, ettersom forventningene til inflasjonsfall og snarlige kutt i styringsrentene har avtatt noe.

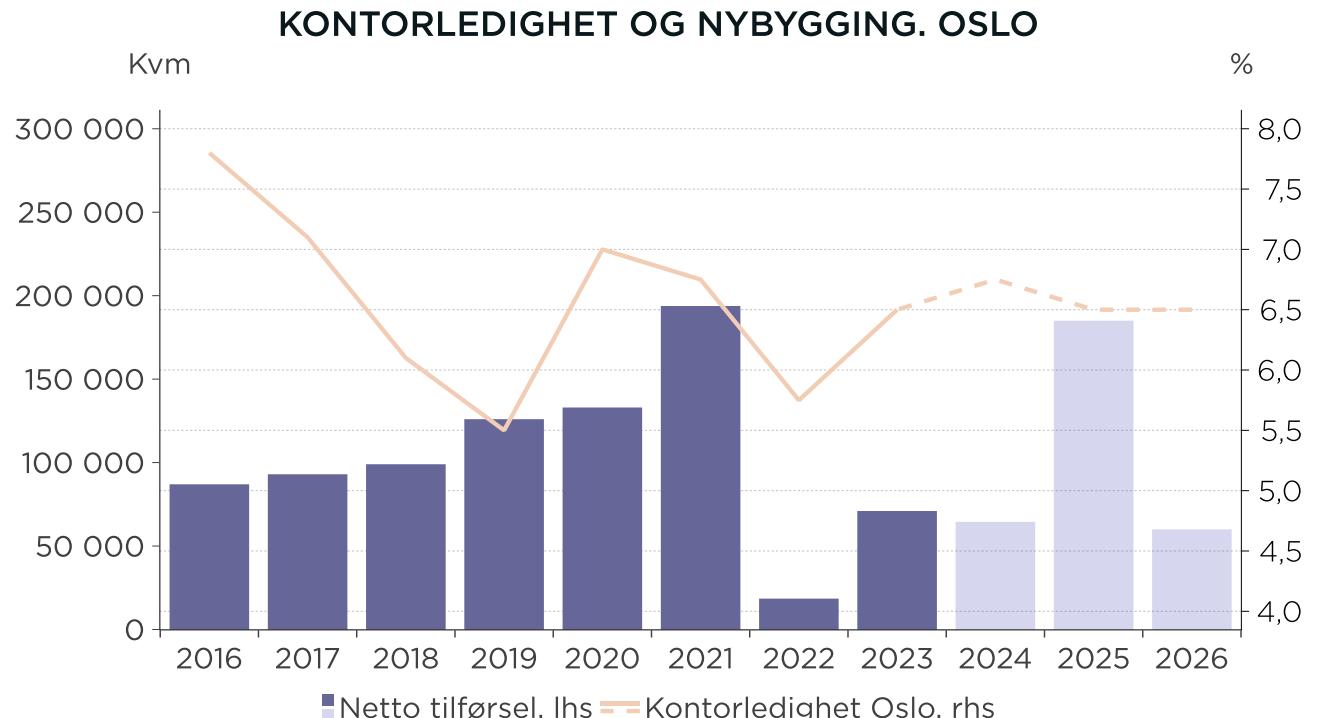
KONTORMARKEDET

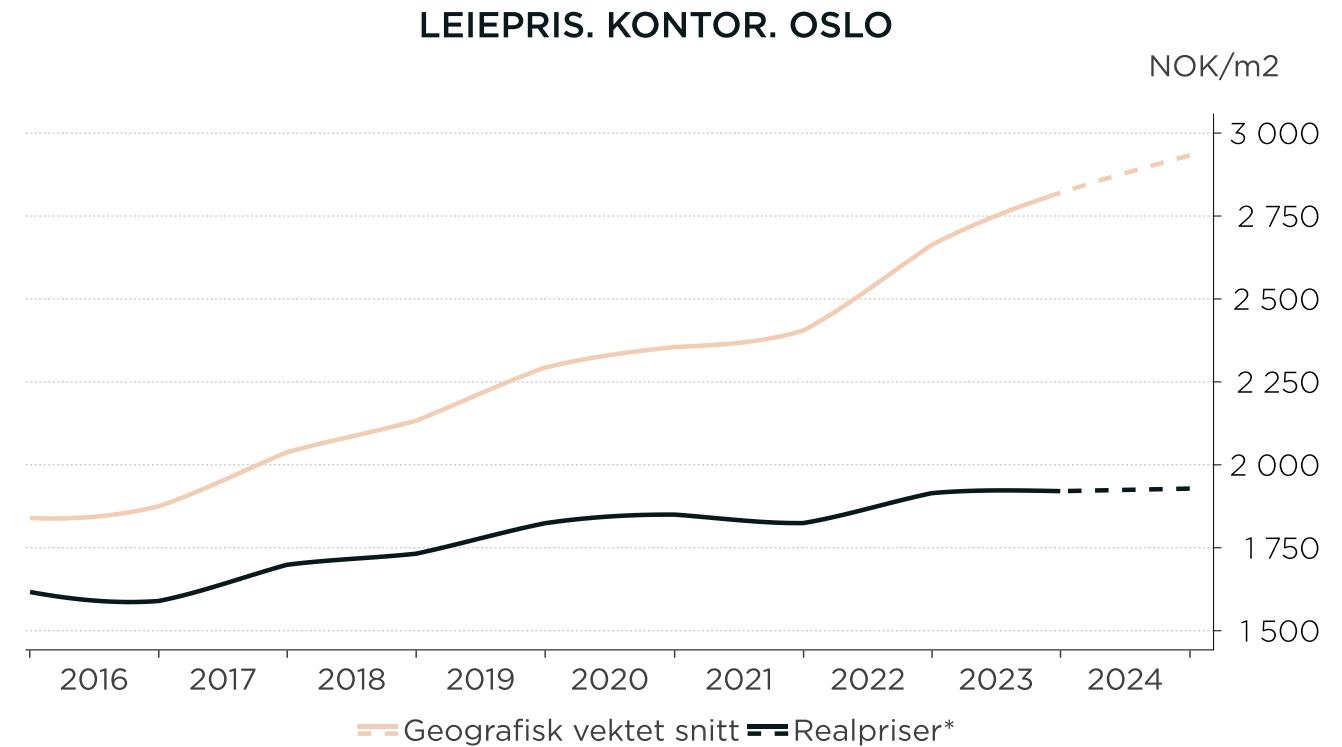
2024

- Kontorintensive næringer klarer seg godt i denne lavkonjunkturen
- Lite nybyggaktivitet og fortsatt lav ledighet
- Leieprisveksten dempes noe på høye nivåer
- Leiekrevene på nybygg og rehabiliteringer vil etterhvert presse frem økte leiepriser

“

Kontorledigheten holdes nede av lav nybygging. Utflyttingen fra Regjeringskvartalet skaper ikke ledighet før tidligst 2027. Svakere vekst trekker likevel ledigheten litt opp i år





* Realpriser er regnet som 2008-priser fratrukket KPI-veksten.

“

Signeringsleiene har flatet ut, men vil bli trukket videre opp av god vekst i løpende leier, høyt signéringsvolum og lav ledighet.

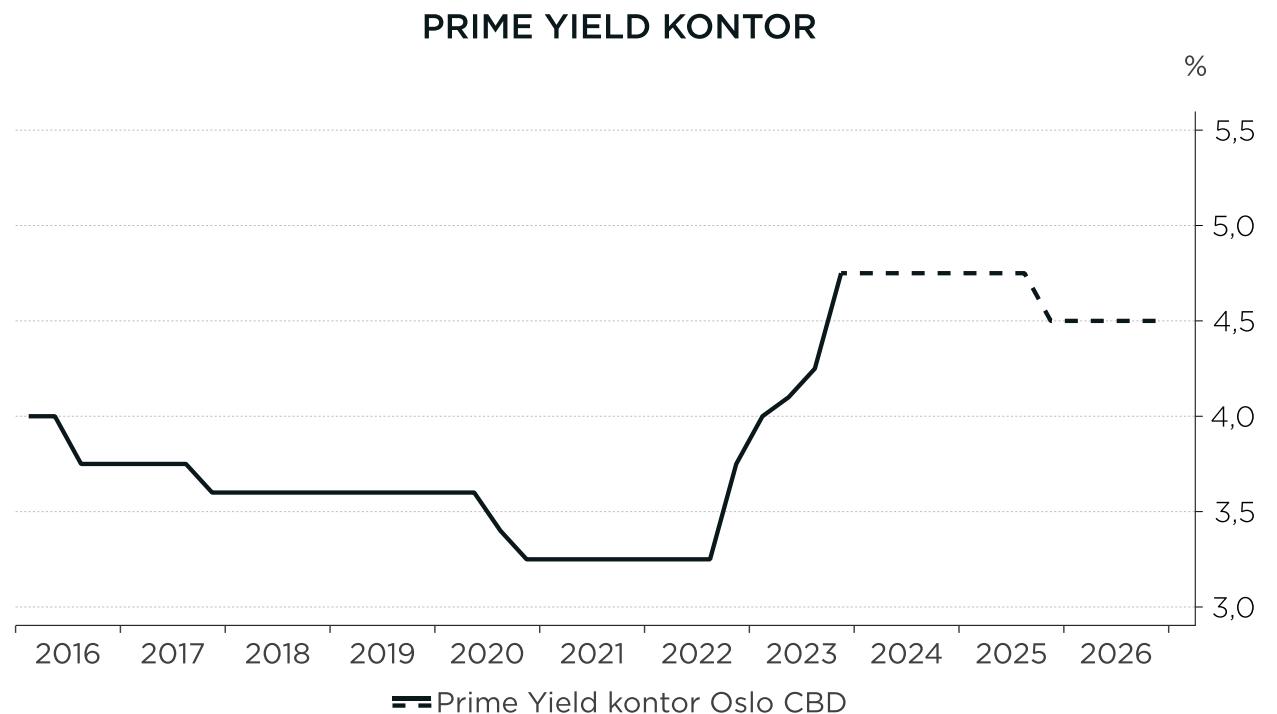
Økt kostnadsfokus hos leietakere bremser veksten.

Rekordmange reforhandler som følge av at høye byggekostnader og avkastningskrav, løfter prisene på alternative lokasjoner.

TRANSAKSJONSMARKEDET

2024

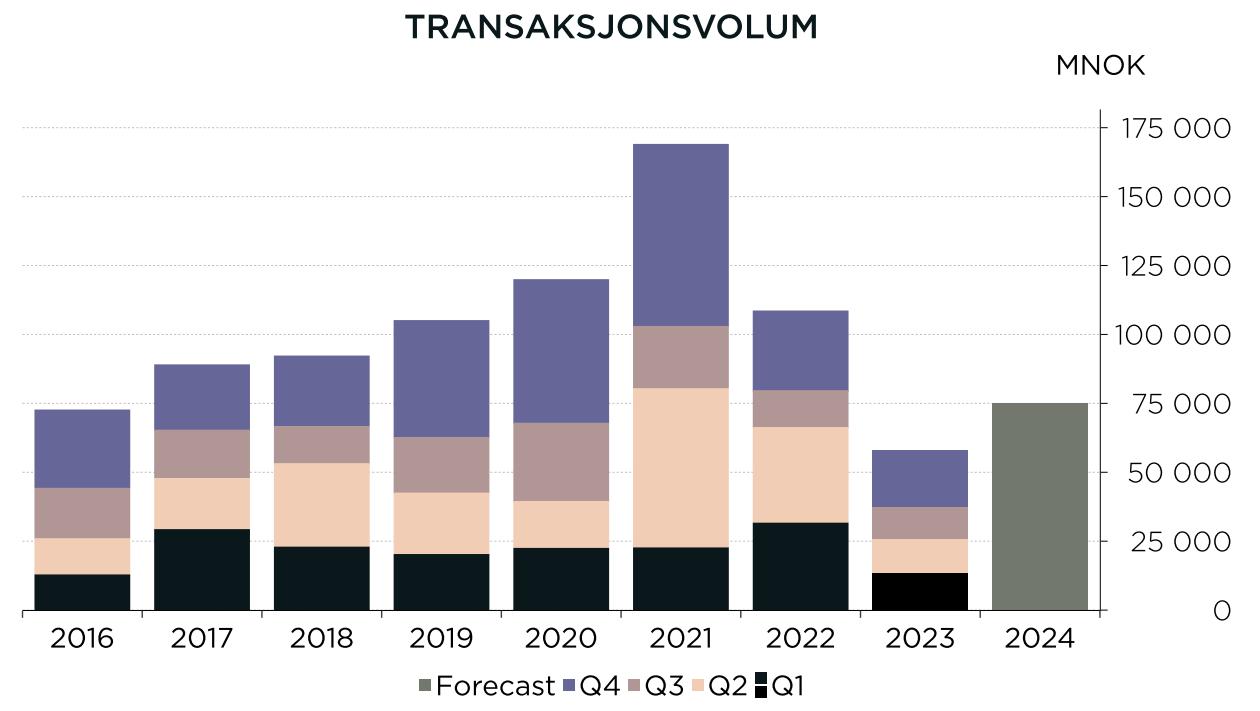
- Økt aktivitet, men usikkerhet rundt rentebane og økonomi vedvarer gjennom vinteren
- Gapet mellom kjøper og selger minsker
- Gunstig tidspunkt for kjøp
- Fortsatt transaksjoner utløst av behov for styrket likviditet og soliditet



Source: CWR

“

Bedre finansieringsmarked og en utflating av yieldene gir grunnlag for økte eiendomsverdier.



“
Mindre makroøkonomisk usikkerhet,
lavere inflasjon og en sentralbank
som tar foten av bremsen gir
utsikter til økt risikoappetitt



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.