

MARKEDS- UTSIKTER



Redaksjonen avsluttet 27.05.2025

INNHold:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	7
Handel & Bygulv	9
Logistikk	10
Bolig	11

TILTAKENDE NORSK VEKST TROSS GLOBAL URO

Det urolige globale makrobildet leder til volatile renteforventninger og økt usikkerhet. I Norge er imidlertid den økonomiske veksten på vei opp. Veksten blir bredere basert, og utsiktene for de rentesensitive sektorene er positive tross utsatt rentekutt. Norges Bank må avvente klarere bevis på at prispresset avtar før det første rentekuttet kommer. Lange renter er volatile i tollkaoset, men trekkes opp av bekymringer rundt den amerikanske statsgjelden. Med høye lange renter fortsetter transaksjonsmarkedet å være selektivt med begrenset aktivitet. Lav sysselsettingsvekst gjør at leieprisveksten for kontor blir moderat i år.

MAKRO

- Tiltakende og bredere basert vekst tross global uro
- Norges Bank venter til september med å kutte renten

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Tregt marked med et transaksjonsvolum på NOK 25 mrd så langt i år
- Fortsatt god tilgang på fremmedkapital

KONTORMARKEDET

- Flat utvikling drevet av lav sysselsettingsvekst
- Moderat leieprisvekst fremover

HANDEL OG BYGULV

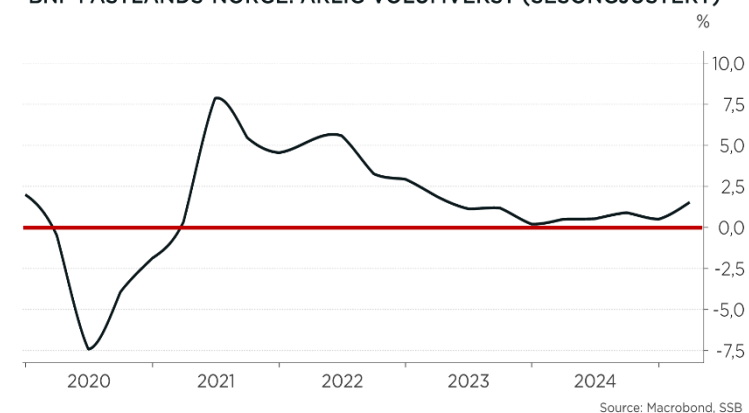
- Økt kjøpekraft løfter forbruket
- Trygge innenlandske forhold vil bedre forbrukertilliten

LOGISTIKK

- Sideveis i leiemarkedet
- God likviditet i segmentet

BOLIG

- Oppgangen har flatet ut
- Salg av nye boliger vil øke utover året

NOK 5 YEAR SWAP VS 10 YEAR US**BNP FASTLANDS-NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST (SESONGJUSTERT)**

HØYERE VEKST TROSS GLOBAL USIKKERHET

Makrobildet preges av USAs volatile handelspolitikk. For Norges del er førstehåndseffekten av USAs toll på norske varer håndterlig. Kun 3 % av den totale norske eksporten går til USA, og den direkte effekten på norsk økonomi er dermed relativt liten. To år med laber vekst, hvor aktiviteten har blitt holdt oppe av høy offentlig pengebruk og sterk utvikling i olje og gass, er bak oss. Veksten er nå i ferd med å ta seg opp og bli bredere basert. I første kvartal 2025 var veksten i fastlands-BNP 1,0 % (kv/kv), klart høyere enn Norges Banks forventning. Noe av veksten skyldes opphenting fra et svakt fjerde kvartal 2024, men tallene viser at veksten i norsk økonomi er i ferd med å ta seg opp fra et lavt nivå. I første kvartal var det god vekst i privat forbruk og boliginvesteringene sluttet å falle. Utsiktene for de rentesensitive sektorene er positive tross utsatt rentekutt. Vi venter at dette vil fortsette, og at et nytt år med sterk lønnsvekst og en inflasjonstakt på vei ned, samt rentekutt på sikt, vil gi et solid løft i husholdningenes kjøpekraft også i år. Dette vil drive vekst i privat forbruk, selv om husholdningene blir noe mer forsiktige som følge av den internasjonale uroen. Lønnsveksten gir også støtte til boligmarkedet. Boliginvesteringene vil ta seg opp. Det reviderte statsbudsjettet viser fortsatt ekspansiv finanspolitikk. Samlet sett venter vi at dette vil gi flate utleiemarkeder gjennom sommeren og inn i høsten, før aktiviteten tar seg opp mot slutten av året.

Det norske arbeidsmarkedet forblir stramt med en arbeidsledighet på lave 2,0 % (helt ledige). Fremover tyder bedriftenes ansettelsesplaner og antall ledige stillinger på at arbeidsmarkedet vil forbli stramt. Den negative inflasjonsoverraskelsen i februar (3,6 % årsvekst) førte til at Norges Bank utsatte det forventede rentekuttet i mars. Siden den gang har KPI-veksten kommet ned igjen, til 2,5 % i april. Kjerneinflasjonen var på 3,0 % i april (KPI-JAE), og dermed fremdeles godt over sentralbankens mål. Den høye lønnsveksten vil gjøre det krevende å få inflasjonen videre ned til målet. Norges Banks

forventningsundersøkelse viser at inflasjonsforventningene har steget noe fra forrige kvartal, og sentralbanken vil avvente klarere bevis på at prispresset i økonomien avtar før det første rentekuttet kommer. Vi tror prispresset avtar tilstrekkelig for Norges Bank gjennom sommeren, og vi venter det første rentekuttet i september, etterfulgt av et til i desember.

Utviklingen i lange renter har vært volatil så langt i år. Utviklingen er sterkt knyttet til renteutviklingen i USA, og norsk 5-års SWAP nådde sin topp så langt i år like før Trumps «frigjøringsdag». I USA forsøker sentralbanken (Fed) på beste vis å forholde seg til effektene av den nye handelspolitikken, og må balansere mellom faren for lavere vekst og høyere inflasjon. Fed vil avvente og se an konsekvensene av handelspolitikken. De lange amerikanske rentene har svingt markant i etterkant av «frigjøringsdagen», og har de siste par ukene steget betydelig. Først på nyhetene om en midlertidig reduisering av tollsatsene mellom USA og Kina, og dermed redusert resesjonsrisikoen og behov for assistanse fra sentralbanken. Deretter har bekymring rundt den amerikanske statsgjelden dratt de amerikanske rentene videre opp. Det er usikkert hvor mange flere rentekutt det blir i USA i år. De norske rentene har delvis fulgt etter de amerikanske, og norsk 5-års SWAP har steget rundt 20 bps i mai og ligger i skrivende stund rett i overkant av 4 %.

KPI OG KPI-JAE. NORGE



Source: Macrobond

Kilder: SSB, Norges Bank

SELEKTIVT MARKED

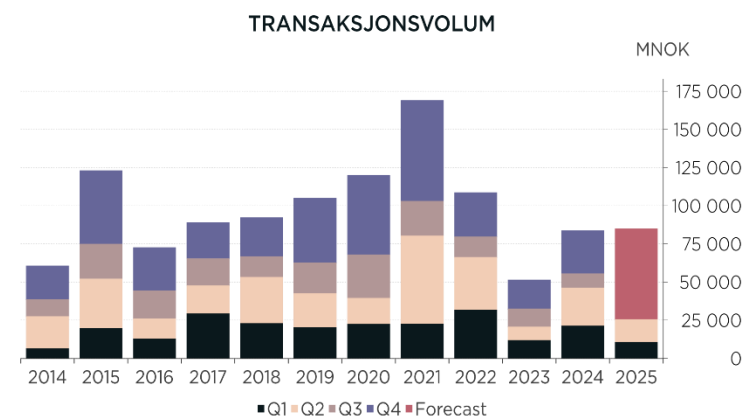
Det har vært et tregt år så langt i transaksjonsmarkedet. Vi har registrert et transaksjonsvolum på NOK 25 milliarder til nå i 2025, noe som er et stykke bak samme tidspunkt i 2024. Boligsegmentet (inkludert utvikling) har sammen med kontor stått for den største andelen av volumet. Flere har kjøpt tomter dyrt og må i møte med høye kostnader, lavt nyboligsalg og krevende reguleringsprosesser enten lette på tomtebanken eller skaffe seg partnere.

I takt med at optimismen steg og investorsentimentet bedret seg tok transaksjonsaktiviteten seg kraftig opp mot slutten av fjoråret. Optimismen har nå avtatt noe igjen og flere investorer velger en avventende holdning. Stor global usikkerhet hemmer investeringsviljen, og sammen med rentekutt som stadig blir utsatt veier dette på transaksjonsaktiviteten. De høye rentene gjør at yield-gapet (inkludert margin) fortsatt er negativt i flere områder og segmenter. Det fører til et selektivt marked med begrenset aktivitet. Samtidig fortsetter transaksjonsmarkedet å være todelt. Egenkapitalaktører som kan kjøpe ubelånt fortsetter trenden fra i fjor med å stå for en betydelig del av det totale volumet.

I finansieringsmarkedet spilte uroen i verdensøkonomien seg først ut i høyere kredittpåslag i obligasjonsmarkedet, hvor påslagene for norske eiendomsselskap steg i kjølvannet av Trumps «frigjøringsdag». Etter de siste signalene om nedtrapping av handelskrigen er imidlertid det meste av denne oppgangen reversert, og påslagene ligger uansett godt under kredittpåslagene på samme tid i fjor. Tilgangen på kreditt fortsetter å være bra, både i obligasjonsmarkedet og i bankmarkedet. I sistnevnte fortsetter konkurransen å være hard, noe som legger press nedad på bankmarginen. De fleste næringseiendomssegmenter er også lite utsatt for førstehåndseffektene av de nye tollsatsene. Vi tror den gode tilgangen på fremmedkapital vil fortsette og at usikkerheten i verdensøkonomien vil reduseres etter sommeren, og at det dermed ligger til rette for høyere

transaksjonsaktivitet fremover. Rentekutt til høsten vil også ha en positiv påvirkning på transaksjonsaktiviteten, som vil øke fra lave nivåer.

Vi har beholdt estimatet vårt for prime yield i Oslo på 4,50 %. De siste relevante transaksjonene bekrefter dette nivået. Det er primært egenkapitalaktørene som holder liv i markedet på disse nivåene. Det er svært krevende for aktører med belåning å regne hjem kjøp på disse yieldene. For at dagens yield-nivåer skal kunne stå seg på lengre sikt, også når egenkapitalaktørene er ferdig med å vekte seg opp, må enten rentene falle eller leieprisveksten være høy - eventuelt en kombinasjon. Vi tror det kommer to rentekutt i løpet av året og at de lange rentene kommer ned fra dagens nivå. I toppsegmentet for kontor venter vi fortsatt god leieprisvekst, men med mer moderat leievekst i resten av markedet. Totalt sett forventer vi derfor at yieldene vil utvikle seg flatt fremover, men hvor risikoen klart ligger på oppsiden.



SIDEVEIS UTVIKLING

Leiemarkedet for kontor i Oslo-området har bremsset opp i takt med den lave sysselsettingsveksten. Veksten i antall arbeidsplasser bremsset opp gjennom 2024 og dette har fortsatt inn i 2025. I første kvartal var den årlige veksten i antall arbeidsplasser i Oslo-området på beskjedne 0,6 %. I privat sektor var veksten enda lavere, på kun 0,1 %. Det har dermed nesten ikke vært sysselsettingsvekst i privat sektor i Oslo-området siden slutten av 2022. Den svake utviklingen på etterspørselssiden har resultert i en sideveis trend for leieprisene. Snittleien for kontor i Oslo (geografisk vektet) økte med 1,4 % i første kvartal, ifølge tall fra Arealstatistikk. Veksten blir dratt opp av vekst i toppsegmentet som følge av høye bygge- og rehabiliteringskostnader. Samtidig som sysselsettingsveksten er lav fortsetter arbeidsmarkedet å være stramt med lav arbeidsledighet, og pilene peker mot at dette fortsetter fremover. Utviklingen i antall ledige stillinger tyder på god etterspørsel etter arbeidskraft og bedriftene indikerer stabile ansettelsesplaner. Lav arbeidsledighet og liten vekst i tilgang på ny arbeidskraft gjør at vekstevnen er begrenset fremover, selv når den økonomiske veksten tar seg opp. Vi venter derfor fremdeles moderat økning i antall arbeidsplasser i år og neste år, dog noe høyere enn i 2024. Vi tror at leieprisveksten i 2025 dermed også blir moderat – omtrent på linje med KPI. Samtidig vil høye bygge- og rehabiliteringskostnader fortsette å drive leieprisvekst i toppsegmentet.

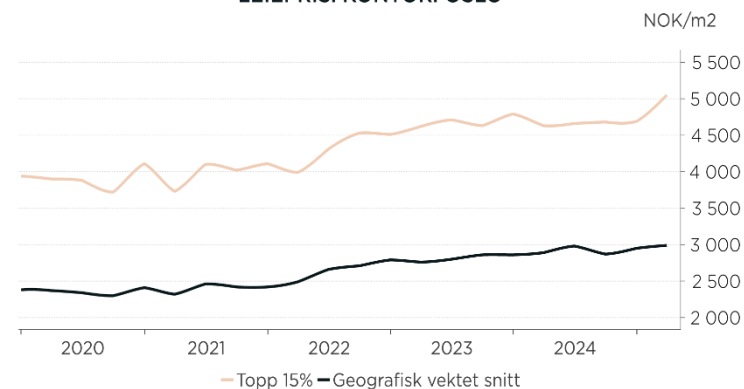
Kontorledigheten i Oslo-markedet er uendret i andre kvartal på 7,0 %. Den svake etterspørselen har ført til at kontorledigheten er opp fra 6,50 % i andre kvartal 2024 til 7,0 % nå. Det er spesielt i randsonen at ledigheten har økt. Antall (og kvadratmeter) annonser for kontorlokaler i Oslo-markedet på Finn har stabilisert seg, og vi venter fortsatt stabil ledighet fremover. Med dagens leiepriser er nybygg fremdeles vanskelig å regne hjem i randsonen. Dette demper tilbudssiden og gjør at ledigheten i randsonen ikke øker videre. I sentrum derimot igangsettes det flere kontorprosjekter, da leieprisene er høye nok og etterspørselen stor nok til å kunne

regne hjem nybygg. Disse prosjektene samt departementenes fraflytting fra sine nåværende bygg til fordel for Regjeringskvartalet vil ikke påvirke ledigheten i sentrum før 2027/28.

Den globale usikkerheten bidrar til at flere leietakere forankrer store beslutninger ekstra godt, og øker kostnadsbevisstheten hos flere. Utleieprosessene tar tid. Handelsbarrierene som for øyeblikket er innført vil dog trolig kun ha en begrenset direkte effekt på typiske kontorleietakere, da de i liten grad er eksponert mot tollene som er innført på norske varer.

Med oppbremsingen i markedet falt signeringsvolumene kraftig i fjor etter to år med høy aktivitet i 2022 og 2023. I første kvartal 2025 var signeringsvolumet på 194 000 kvadratmeter, sammenliknet med 174 000 kvadratmeter i første kvartal 2024. Dette ble imidlertid trukket opp av enkelte større kontrakter. Med flere store utløp i 2027 og 2028 forventer vi at denne trenden fortsetter ut året. Samtidig er aktiviteten i det brede lag av markedet moderat. Søkeaktiviteten var lav på slutten av fjoråret og i starten av 2025. Utover året har derimot søkevolumene tatt seg noe opp. Gitt utløpsprofilen i Oslo-området venter vi moderate søkevolum gjennom året.

LEIEPRIS. KONTOR. OSLO



Source: Arealstatistikk

Kilder: SSB, NEMeet, Arealstatistikk

KONTORMARKEDET OSLO

LYSAKER

Høy std: 2 700 - 3 200
Moderat std: 2 100
Prime Yield: 5,50 %
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

FORNEBU

Høy std: 2 100 - 2 400
Moderat std: 1 800
Prime Yield: 5,90 %
Ledighet: 17 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

SKØYEN

Høy std: 3 500 - 4 250
Moderat std: 2 800
Prime Yield: 5,00 %
Ledighet: 8 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

MAJORSTUEN

Høy std: 3 500 - 4 100
Moderat std: 2 600
Prime Yield: 5,25 %
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

NYDALEN/STORO

Høy std: 2 400 - 2 900
Moderat std: 1 950
Prime Yield: 5,50 %
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

ØKERN/HASLE

Høy std: 2 200 - 2 700
Moderat std: 1 600
Prime Yield: 5,75 %
Ledighet: 11 %
*Nytt areal 25-27: 85 000 m²

SENTRUM

Høy std: 4 100 - 5 400
Moderat std: 3 200
Prime Yield: 4,90 %
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 25-27: 68 000 m²

HELSEFYR

Høy std: 2 400 - 2 900
Moderat std: 1 900
Prime Yield: 5,60 %
Ledighet: 12 %
*Nytt areal 25-27: 9 000 m²

BRYN

Høy std: 2 100 - 2 600
Moderat std: 1 600
Prime Yield: 6,00 %
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 25-27: 19 000 m²

CBD

Høy std: 5 600 - 6 400
Moderat std: 4 300
Prime Yield: 4,50 %
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

CBD2

Høy std: 4 800 - 5 700
Moderat std: 4 200
Prime Yield: 4,75 %
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 25-27: 1 000 m²

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL M2*
Statkraft	Lilleakerveien 6A	Fiskebryga	28 000
Yara	Reforhandling	Drammensveien 131	11 200
Økokrim	C. J. Hambros plass 2	Grenseveien 78	10 000
Intility	N/A	Schweigaards gate 34C	4 000
CBRE	Bryggegate 9	Munkedamsveien 45	2 700

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	PRIS (MNOK)*
Portefølje	Public Property Invest	TRG Real Estate	1 525
Akersgata 51	Malling Core Plus II	NREP	Konf.
Oslo Met	Malling Core Plus II	Union Core Plus	Konf.
Strandveien 50	Swiss Life Asset Managers	DNB Liv	Konf.
Stortingsgata 6	Clarksons Project Finance	Deka Immobilien	Konf.

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	ØNSKET LOKASJON
PwC**	20 000	Q2 2029	Oslo Sentrum
Tine Gruppa	14 000	Q4 2030	Oslo Sentrum, Skøyen, Lysaker, Bryn, Helsfyr
RSM	7 000	Q3 2027	Aksen Skøyen - Vikå - Bjørvika
Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse	4 000	Q4 2027	Oslo Sentrum
Teledyne FLIR**	4 000	Q2 2027	Aksen Sandvika - Drammen

**CWR er rådgiver

Sist oppdatert 26.05.2025

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	MODERAT STD.	HØY STD.	PRIME YIELD
CBD	675 000	6 % (7 %)*	4 300	5 600 - 6 400	4,50 %
CBD 2	285 000	3 % (2 %)*	4 200	4 800 - 5 700	4,75 %
SENTRUM	3 000 000	7 % (7 %)*	3 200	4 100 - 5 400	4,90 %
SKØYEN	720 000	8 % (7 %)*	2 800	3 500 - 4 250	5,00 %
MAJORSTUEN	240 000	3 % (4 %)*	2 600	3 500 - 4 100	5,25 %
LYSAKER	760 000	10 % (8 %)*	2 100	2 700 - 3 200	5,50 %
NYDALEN/STORO	460 000	10 % (10 %)*	1 950	2 400 - 2 900	5,50 %
HELSEFYR	410 000	12 % (14 %)*	1 900	2 400 - 2 900	5,60 %
ØKERN/HASLE	470 000	11 % (12 %)*	1 600	2 200 - 2 700	5,75 %
FØRNEBU	510 000	17 % (15 %)*	1 800	2 100 - 2 400	5,90 %
BRYN	370 000	10 % (11 %)*	1 600	2 100 - 2 600	6,00 %

* Per Q1 2025 angitt i parentes

Høy standard

Snittleie av hele eller større deler av en eiendom i det aktuelle området med:

Topp: standard tilsvarende nybygg/nyrehabilitert og med prime beliggenhet i området.

Bunn: standard tilsvarende nylig rehabilitert og god beliggenhet (ikke prime) 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.

BERGEN: SYSSELSETTINGSVEKST DRIVER ETTERSPØRSELEN

Det er registrert et transaksjonsvolum i Bergen på NOK 2,9 milliarder så langt i år, klart høyere enn i 2024. Transaksjonsvolumet inkluderer Bergenseiendommer som har vært del av større nasjonale porteføljer. Det har altså vært god aktivitet hittil, og det er bred interesse på tvers av segmenter, til tross for at investorene i investorundersøkelsen til WPS peker på at usikkerhet og utsatt rentekutt gir et mer avventende marked. Vårt estimat for prime yield kontor i Bergen er uendret på 5,25 %, og 93 % av investorene venter enten flate eller fallende yielder fremover.

Kontorledigheten holder seg stabil på 8,3 %, men med stor variasjon mellom områder. Arbeidsmarkedet i Bergen er fremdeles solid, med en ledighet på kun 1,9%. Samtidig er det flere ledige stillinger enn antall arbeidssøkere i Vestland, og arbeidsmarkedet vil sannsynligvis forbli stramt i tiden fremover. I Bergen er det også vekst i antall kontoransatte. Årsveksten innen denne kategorien var på 1,9 % i første kvartal. Også i privat sektor er det vekst i antall ansatte, og dette gjør at etterspørselen etter kontorlokaler holder seg godt. Samtidig gjør høye bygge- og finansieringskostnader kombinert med høyere yielder det vanskeligere å regne hjem nybygg. Flere konverteringer fra kontor til bolig er også planlagt. Til sammen gjør dette at tilbudssiden fremover vil være stram. Med en stram tilbudsside og god etterspørsel, ligger det til rette for god leieprisvekst i Bergen fremover. I øvre del av markedet vil i tillegg de høye bygge- og finansieringskostnadene fortsette å legge press oppover på leieprisene. Estimatet for leie høy standard er hevet fra 2 500 – 3 200 NOK/m² til 2 600 – 3 400 NOK/m².

Toppleie	3 800 NOK/m ²	Høy standard	2 600 – 3 400 NOK/m ²
Kontorledighet	8,3 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 2,9 mrd.
*YTD		PRIME YIELD	5,25 %

Kilder: WPS næringsmegling, NAV og SSB

TRONDHEIM: STABIL UTVIKLING

Transaksjonsvolumet i Trondheim er på NOK 1,2 milliarder så langt i år. I fjor var transaksjonsvolumet høyt, drevet av noen få store transaksjoner. Men også i den bredere delen av markedet tok aktiviteten seg opp mot slutten av 2024. Inn i 2025 er sentimentet dog noe mer avkjølt, og aktiviteten har vært relativt lav så langt. Estimatet for prime yield ligger fast på 5,50 %.

Antall arbeidsplasser innen kontorintensive næringer økte med 1,5 % i første kvartal 2025, målt mot samme kvartal året før. Denne veksten er litt under snittet i første kvartal de siste 10 årene, men høyere enn første kvartal 2024 (0,7 %). Arbeidsledigheten i Trondheim er på lave 1,8 % (helt ledige). Etterspørselen etter kontorlokaler fremstår stabil. Tilførselen av nybygg fremover er lav, og kontormarkedet er i balanse. Ledigheten økte noe ved årsskiftet, og ligger stabil per andre kvartal på 7,3 %. Med et marked i balanse venter vi at ledigheten vil fortsette å utvikle seg sideveis. Etterspørselen etter lokaler i sentrum er god, og ledigheten er fortsatt lavest her.

Det var god leieprisvekst i 2024, selv om veksten dempet seg gjennom året. Vi venter moderat leieprisvekst fremover, med noe sterkere vekst i sentrum som følge av lav ledighet og god etterspørsel. Vi har beholdt våre estimat for både toppleie og høy standard dette kvartalet.

Toppleie	3 800 NOK/m ²	Høy standard	2 700 – 3 500 NOK/m ²
Kontorledighet	7,3 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1,2 mrd.
*YTD		PRIME YIELD	5,50 %

Kilder: Norion Næringsmegling, NAV og SSB

STAVANGER: STORE TRANSAKSJONSPROSESSER PÅ GANG

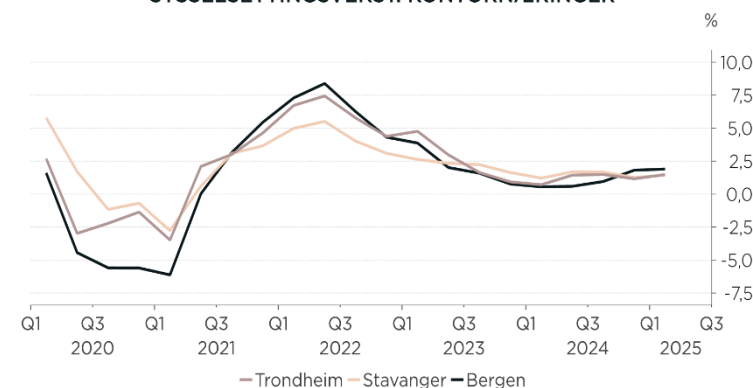
Transaksjonsvolumet i Stavanger er så langt i år på NOK 1,8 milliarder. Det er logistikk&industri samt kombinasjonssegmentet som står for størstedelen av volumet i regionen så langt. Transaksjonsvolumet er omtrent på nivå med fjoråret på samme tidspunkt. Det er flere store transaksjonsprosesser på gang i området, noe som potensielt vil løfte volumet markant. Estimater for prime yield ligger fast på 5,50 %, men det er et klart skille mellom de gode og de mindre gode eiendommene – og prime segmentet består av få bygg.

Det er små endringer i kontorledigheten, som har falt marginalt fra 7,6 % i høst til 7,4 % nå. Grunnet høy aktivitet i olje & gass-bransjen har arbeidsmarkedet i Stavanger-regionen vært sterkt de siste par årene relativt til resten av landet. Antall arbeidsplasser innen kontorintensive næringer økte med 1,4 % i første kvartal 2025, mot 1,2 % vekst i samme kvartal året før. Arbeidsledigheten holder seg lav på 1,9 % helt ledige i april, og det er god etterspørsel etter kontorarealer. Samtidig er det høy byggeaktivitet i regionen, med flere nylig ferdigstilte nybygg og flere under bygging. Om Equinor velger å flytte vil dette ytterligere øke tilbudssiden og presse ledigheten opp i randsonen. Vi registrerer at flere leietakere søker seg fra randsonen til sentrum. Dette har ført til en økning i leieprisene for kontorareal i sentrum, og vi har hevet estimatet for høy standard fra 2 600 – 3 700 NOK/m² til 2 600 – 4 000 NOK/m², samt at estimatet for toppleie er økt fra 4 200 til 4 500 NOK/m².

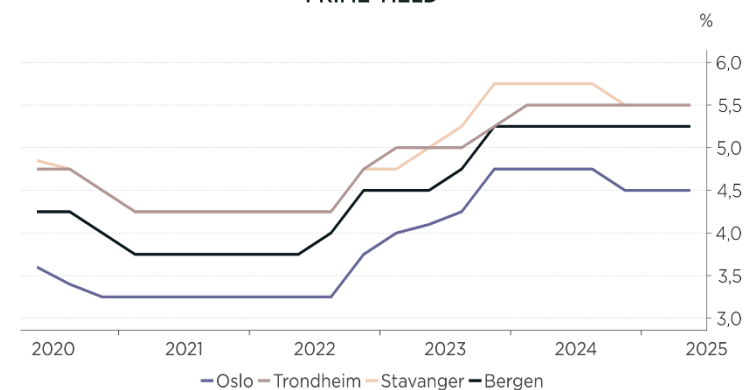
Toppleie	4 500 NOK/m ²	Høy standard	2 600 – 4 000 NOK/m ²
Kontorledighet	7,4 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 1,8 mrd.
*VTD		PRIME YIELD	5,50 %

Kilde: Eiendomsmegler 1 Stavanger, NAV og SSB

SYSSELSETTINGSVEKST. KONTORNÆRINGER



PRIME YIELD



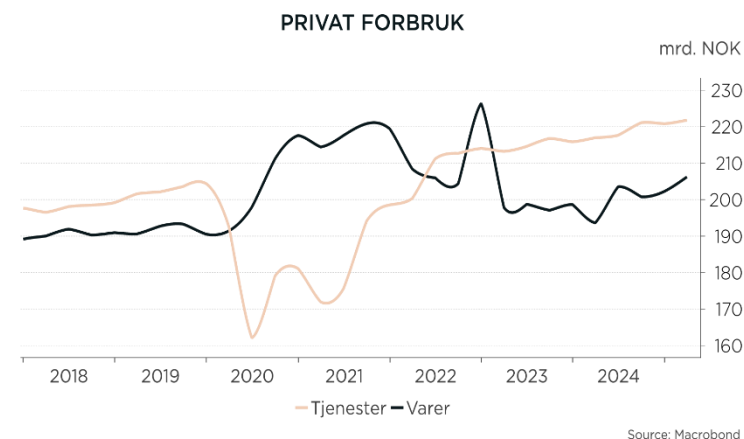
ØKT KJØPEKRAFT LØFTER FORBUKET

Privat forbruk er i en positiv trend. Husholdningenes konsum økte med 1,6 % fra fjerde kvartal 2024 til første kvartal 2025. Det var spesielt varekonsumet som trakk opp, med en kvartalsvis vekst på hele 2,0 %. Noe av økningen i varekonsumet skyldes midlertidige forhold. Særlig salg av bil bidro til veksten. Avgiftsøkning på hybridbiler fra 1. april førte til økning i nybilregistreringer månedene i forkant. Veksten i husholdningenes konsum ville likevel vært på 1,4 % justert for økningen i bilsalg. Det er god vekst i konsumet av klær og sko samt møbler og hvitevarer, noe som tyder på at også etterspørselen etter kapitalvarer er i ferd med å ta seg opp.

Det ser dermed ut til at husholdningenes økte kjøpekraft har løftet forbruket, som vi spådde i vår forrige kvartalsrapport. Med fortsatt god lønnsvekst i år, lavere inflasjonstakt, en normalisert sparerate og utsikter til rentekutt lå det meste til rette for vekst i det private forbruket. Dette var også bakgrunnen for den økte optimismen blant varehandelsbedriftene i Norges Banks Regionalt Nettverk i første kvartal. Siden den gang har to negative overraskelser truffet husholdningene og dermed varehandelsbedriftene. For det første ble det ikke noe av det signaliserte rentekuttet i mars, og dette har også påvirket husholdningenes tro på antall rentekutt. For det andre har USA innført handelsbarrierer som har skapt stor usikkerhet rundt fremtidig økonomisk utvikling og inflasjon globalt, og dermed også i Norge. Dette har resultert i lavere forbrukertillit. Opinions forbrukertillitsindeks viser klar forverring i mars og april, og forventningsbarometeret til Finans Norge viser nedgang i andre kvartal. Husholdningene rapporterer om et lavere ønske om forbruk på nesten alle forbrukskategorier, unntatt oppussing. Om forbrukerne gjør som de sier, vil dermed den økte usikkerheten gjøre at forbruket ikke tar seg videre opp tross økt kjøpekraft. Vi tror likevel det private forbruket vil fortsette sin positive trend fremover. Arbeidsmarkedet er fremdeles solid med lav ledighet, og

boligmarkedsbarometeret til NBBL viser at nordmenns opplevde jobbtrygghet har stabilisert seg nær sitt historiske snitt. Vi tror derfor at trygge innenlandske forhold (godt arbeidsmarked, tiltakende økonomisk vekst, god lønnsvekst, lavere inflasjon) vil forbedre forbrukertilliten utover året og at husholdningene fortsetter å øke forbruket.

På kjøpesentrene fortsetter den robuste utviklingen. Tall fra Norsk Retail Hub viser en omsetningsvekst hittil i år (per april) på 4,2 %, korrigert for handledager. Best omsetningsutvikling har det vært i butikkene innen «Hus og hjem», i tråd med veksten i konsumet av kapitalvarer. I samme periode har besøket på kjøpesentrene økt med 5,2 % når man korrigerer for handledager. Besøksveksten har vært høyest på de største sentrene, med årsmotsetning over NOK 1 milliard.



Kilde: Finans Norge, Opinion, NBBL, Norsk Retail HUB, Norges Bank, SSB

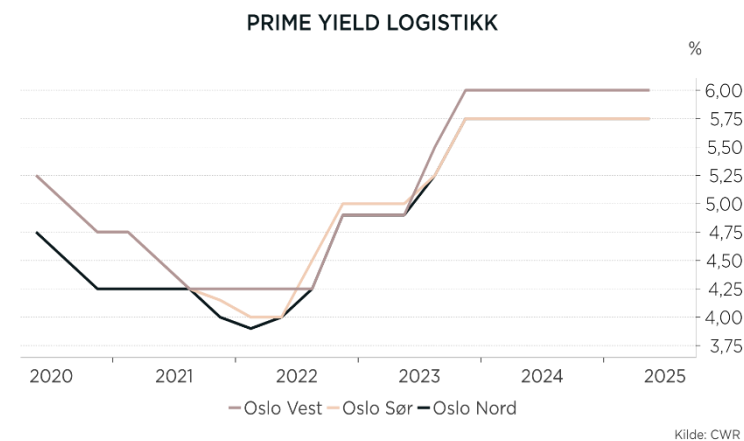
FLATT LEIEMARKED

Utflatingen i leiemarkedet for logistikk mot slutten av fjoråret har fortsatt inn i 2025, med små endringer i ledigheten og leiepriser som har stabilisert seg. En dempet etterspørselsside har bidratt til den sideveis utviklingen i leiemarkedet. Nasjonalregnskapstall for første kvartal 2025 tyder på at den økonomiske veksten nå er i ferd med å ta seg opp. Blant de største bidragsyterne til den økte veksten var vekst i husholdningenes konsum, og da spesielt varekonsumet. Om konsumveksten fortsetter vil dette føre til fornyet vekst i etterspørselen etter lagerareal fra varehandelen. Usikkerhetsmomentet når det kommer til videre konsumvekst er imidlertid den internasjonale utviklingen som preger nyhetsbildet og veier på forbrukertilliten.

De nye handelsbarrierer kan ha en negativ innvirkning på enkelte leietakere innen logistikk & industri-segmentet. Samtidig er mesteparten av norsk eksport til USA enten petroleumsprodukter, fisk eller høyt spesialiserte maskiner og teknologi. Dette er varer det enten er vanskelig å substituere bort eller som av ulike grunner er mindre prissensitive, for eksempel laks. På den andre siden går mye av norsk eksport til Europa, og en nedtur i europeisk industri vil norske eksportører merke. Dette vil dog motvirkes av store europeiske investeringer i forsvar og infrastruktur. En del eksportbedrifter bør også ha litt å gå på etter å ha vært gjennom en lønnsom periode grunnet den svake kronen. Totalt sett mener vi derfor at de fleste leietakerne innen L&I-segmentet vil klare seg godt. Etterspørselen etter lokaler vil holde seg bra, og den annonserte opprustningen i Europa vil på sikt trolig øke etterspørselen etter logistikk- og industriareal. Enkelte eksportører vil dog møte utfordringer med å opprettholde sine priser og lønnsomhet som følge av tollbarrierene, og leietakerrisikoen øker for gårdeierne der dette er tilfelle.

I transaksjonsmarkedet fortsetter logistikk & industri å være et likvid segment som tiltrekker seg interesse fra både norske og utenlandske investorer. Vi har beholdt vårt estimat for prime yield logistikk på 5,75 %. Dette representerer et nivå hvor

det er mulig også for belånte aktører å regne hjem kjøp. I Europa er logistikk-yieldene flate til marginalt ned, og vi forventer også flat utvikling i de norske yieldene fremover.



Logistikkleier i Stor-Oslo. Første kvartal 2025*

OMRÅDE	SNITTELEIE	25% HØYESTE	MIDTERSTE 50%	25% LAVESTE
Oslo Vest	1 380	1 880	1 370	890
Oslo Syd	1 290	1 720	1 260	910
Oslo Nord	1 470	1 920	1 450	1 080
Grovdalen	1 400	1 920	1 370	950

Kontrakter signert siste 12 måneder, pr 31.03.25

Kilde: SSB, Arealstatistikk

OPPGANGEN HAR FLATET UT

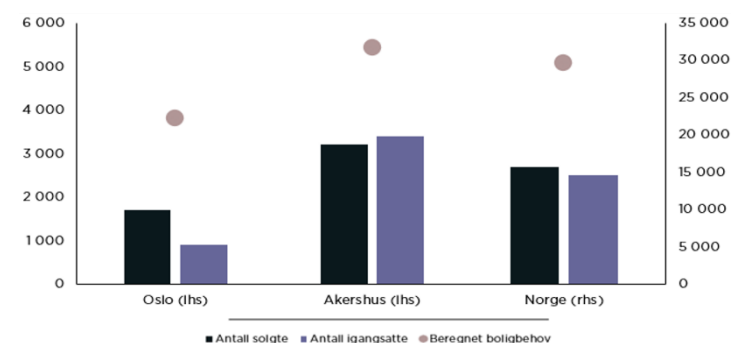
2025 startet positivt i nyboligmarkedet. Tall fra Boligprodusentene viste at salget i første kvartal var 38% over nivået i 2024. Nå har imidlertid den positive starten stoppet opp. Totalt sett var salget i mars og april på nivå med 2024, men trenden i april har vært svak. Utsatt rentekutt og usikkerhet i verdensøkonomien demper nyboligsalget. Den gode starten på året gjør likevel at det hittil i år (pr. april) er solgt 20 % flere nye boliger enn på tilsvarende tidspunkt i fjor. Igangsatte nye boliger ligger 23 % over tilsvarende periode i fjor. Selv om både antall solgte og antall igangsettinger er opp fra svært lave nivåer i fjor, ligger de godt under boligbehovet. I siste tolv månedersperiode ligger antall solgte nye boliger 47 % under beregnet boligbehov og antall igangsettinger 50 % under beregnet boligbehov nasjonalt. I Oslo er tallene enda mørkere: antall solgte og igangsatte ligger hhv. 55 % og 76 % under beregnet boligbehov. Denne stramme tilbudssiden vil føre til at prispresset på bruktboliger vil holdes oppe fremover.

Bruktboligprisene har pr april steget med 6,7 % i 2025, noe som gir en tovmånedersvekst på 5,9 %. Det var i januar og februar det var høyest boligprisvekst, mens det i mars og april flatet ut. Både utsatt rentekutt og avtakende effekt av reduksjon av egenkapitalkravet har trolig bidratt til utflatingen i prisene. Denne utflatingen har sannsynligvis også bidratt til å dempe salget av nye boliger i mars og april. Både antall eksisterende boliger til salgs og antall solgte bruktboliger ligger langt over fjoråret, og er faktisk på sitt høyeste nivå de siste 10 årene. Fortsatt reallønnsvekst, solid arbeidsmarked og rentekutt til høsten vil gi ny vekst i boligprisene utover året. Kombinert med raskere omsetning i bruktmarkedet bør dette gi økt trygghet til potensielle kjøpere av nye boliger, og føre til økt salg av nye boliger.

Leieprisene i Oslo hadde en årsvekst på -4% i første kvartal. Dette var klart lavere enn kvartalet før og veksten har dempet seg fra toppen på rundt 10% i 2022-23. Samtidig strammes tilbudssiden inn. Som en konsekvens av høye rentekostnader

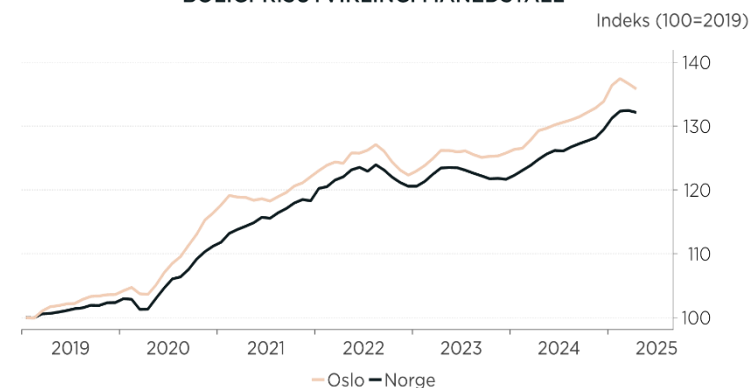
og høyt skattetrykk, har mer enn 10.000 sekundærboliger forsvunnet fra Oslo-markedet de siste 5 og et halvt årene, tilsvarende et fall på 17 %. Samtidig er etterspørselen stabil, og antall husholdninger som leier har vært i en nokså flat trend siden 2020 i hovedstaden. Dette skal i utgangspunktet legge grunnlaget for god leieprisvekst fremover, men videre leievekst vil også avhenge av leietakernes evne til å håndtere økte leier.

SALG OG IGANGSETTING SISTE 12 MND. NYE BOLIGER
APRIL 2025



Source: Boligprodusentene

BOLIGPRISUTVIKLING. MÅNEDSTALL



Source: Eiendom Norge, SSB

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 verddivurdering, med analyser og innsikt. Vi presenterer markedsutsikter og trender løpende for kunder, og kommer gjerne til dere for en presentasjon.

KONTAKT



SJUR HØGETVEIT
Senior analytiker

M: +47 476 54 514
E: sh@cwrealkapital.com

Redaksjon avsluttet 27.05.2025

