

%

MARKEDS- UTSIKTER

Q4 2024

Redaksjonen avsluttet 02.12.2024

INNHOOLD:

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

ØKT TRANSAKSJONSVOLUM GIR BUD OM EN MILD VINTER

Styringsrenten i eurosonen er på vei ned på 2-tallet, mens renteforventningene bremser styringsrenten på 4-tallet i USA. Veksten i norsk økonomi tar seg litt opp fra et høyt aktivitetsnivå med lav arbeidsledighet. Inflasjonen er på 2-tallet, men kjerneinflasjonen er fremdeles over målet. Rentekuttene hos våre handelspartnere gir rom for det første kuttet her i mars. Rentemarkedet er svært «inflasjonsfølsomt». Lange renter er volatile. KPI-justeringen blir nær halvert, men moderat ledighet gir robust inntjening for gårdeierne. Økt kjøpekraft gir ny vekst i varehandelen i 2025. Transaksjonsmarkedet er på vei opp drevet av mer «modne» selgere, bedring i fremmedkapitalmarkedene og robuste leiemarkeder.

MAKRO

- Økt kjøpekraft gir forsiktig økt vekst og god støtte til leiemarkedene
- Høyere renteforventninger i USA og fortsatt rentefall i Europa

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Prime yield nedjustert fra 4,75 prosent til 4,50 prosent
- Transaksjonsvolum på NOK 69 mrd så langt i år – kan nå 90 mrd før årsslutt

KONTORMARKEDET

- Robust kontormarked – flat etterspørsel og moderat leievekst
- Sentrum er attraktivt og leieprisene for høy standard øker

HANDEL OG BYGULV

- Økt kjøpekraft vil løfte forbruket
- Store forskjeller mellom aktørene

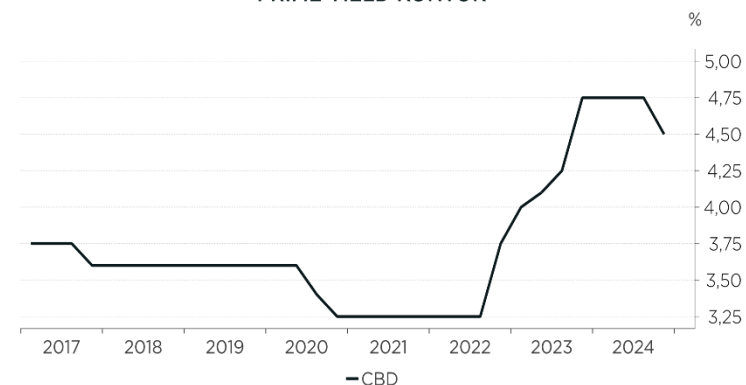
LOGISTIKK

- Sideveis i leiemarkedet
- Stor investorinteresse og bra likviditet i segmentet

BOLIG

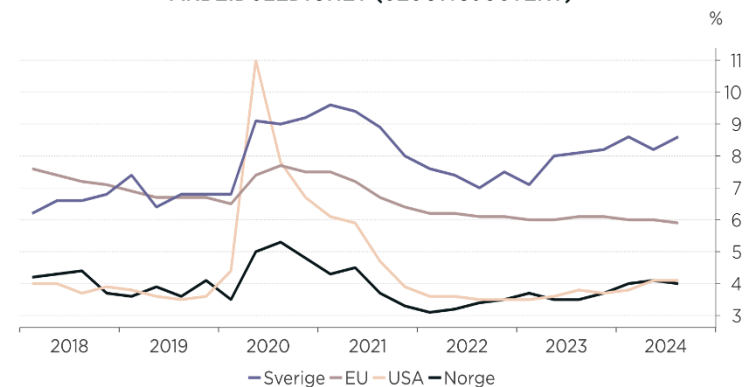
- Bruktboligprisene og leieprisene fortsetter opp
- Salg av nye boliger er på vei opp fra et svært lavt nivå.

PRIME YIELD KONTOR



Source: CWR

ARBEIDSLEDIGHET (SESONGJUSTERT)



Source: Macrobond

DET GÅR MOT EN MILD VINTER

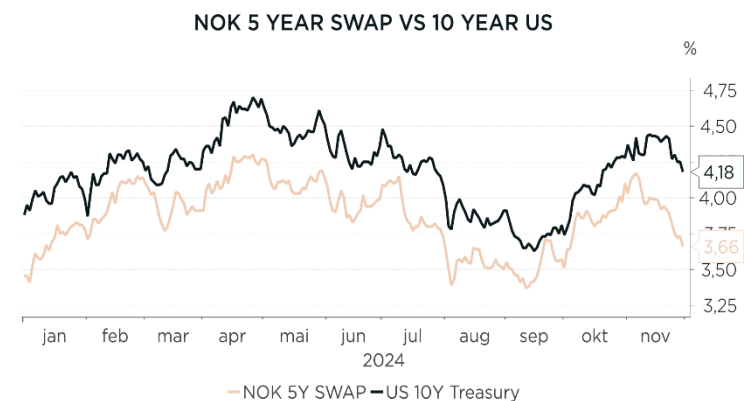
Vinteren har så langt vært mild med en forsiktig positiv utvikling i norsk økonomi sammenlignet med utsiktene for et år siden. Norges Bank holder styringsrenten på 4,5 prosent i sitt forsøk på å kjøle ned økonomien. Det har de så langt lyktes svært godt med. Etter snart et år med den høyeste styringsrenten siden 2008, er **arbeidsledigheten lav, sysselsettingen har flatet ut og økonomien vokser forsiktig**. Den positive utviklingen tyder på at det første rentekuttet først kommer i mars som varslet av Norges Bank. Fremover vil fortsatt solid lønnsvekst, lavere prisstigning og utsikter til rentekutt gjennom neste år, styrke kjøpekraften til husholdningene. Økt privat forbruk og vekst i offentlige budsjetter gjør at vi samlet kan se frem mot en forsiktig tiltakende vekst i norsk økonomi inn i 2025. Vi vurderer derfor at aktivitetsnivået i norsk økonomi samlet vil gi en **svakt positiv utvikling i leiemarkedene inn i 2025**. Baksiden er at rentenivået neppe kommer så langt ned som mange skulle ønske.

Den største endringen i makrobildet siden forrige rapport (september) er **høyere renteforventninger i USA** med kraftig økning i den amerikanske 10-års renten. Høyere renter i USA må sees i sammenheng med sterk økonomisk vekst, store offentlige budsjettunderskudd og utsikter til inflasjonsdrivende politikk. **Sentralbankene har tatt fatt på jobben må å føle seg frem** til hva som er den nøytrale renten som verken bidrar til økt vekst eller motsatt. Den seneste forskningen tyder på at nøytralrenten er rundt 2,25 prosent i Europa og 3,5 prosent i USA. **Markedet venter at styringsrenten i USA vil flate ut rundt 3,75 prosent** i første halvdel av 2026. Nøkkel-tallene for europeisk økonomi er svake ledet av resesjon i Tyskland med store utfordringer i sin eksportindustri. **Markedet venter at styringsrenten i eurosonen går ned fra dagen nivå på 3,25 til 2 prosent** fra midt i 2025. Norges Bank har varslet en renteutvikling et sted mellom rentene i USA og Europa, som også reflekterer den lave arbeidsledigheten i Norge. Forventningene i markedet har vært svært volatile det siste året. Norske 5-års

SWAP renter har gått fra 3,5 prosent i september til 4 prosent for en uke siden og nå 3,7 prosent. De viktigste makro-anslagene for eiendomsbransjen frem til neste kvartal er at:

- KPI-justeringen fra januar vil ligge i området 2,3-2,8 prosent
- Første kutt i styringsrenten i mars med påfølgende 2-3 kutt gjennom året
- 5-års SWAP rente vil svinge i området 3,5 – 4 prosent
- Kostnadene for nybygg vil holde seg høye
- Forsiktig økonomisk vekst med flatt arbeidsmarked.

Det er grunn til å regne med fortsatte svingninger i renteforventningene som følge av stor usikkerhet om USAs politikk. Slik det ser ut nå går vi mot handelskrig med økte tollsatser og inflasjon. Inflasjonen kan få ytterligere næring hvis påtroppende president gjør alvor av å kutte strømmen av billig arbeidskraft til USA. En joker er en mulig slutt på krigen i Ukraina. Da står en enorm gjenreisning for tur med store konsekvenser for både arbeidskraft og priser på byggematerialer i Europa.



Source: Macrobond

OPTIMISMEN OMSETTES I ØKT VOLUM

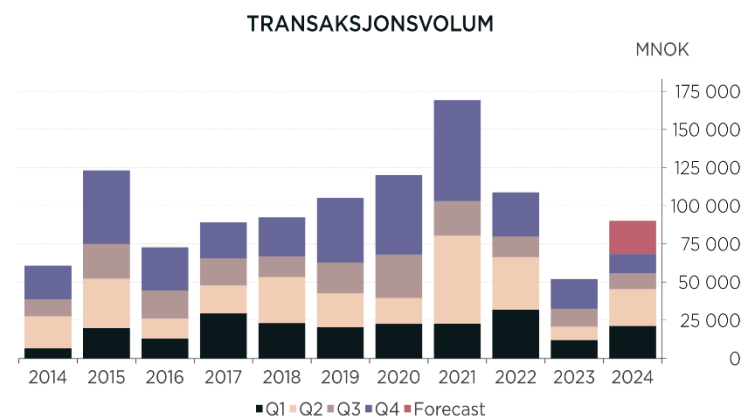
Aktiviteten i transaksjonsmarkedet tiltar, og markedet viser **tydelige tegn til bedring**. Markedet fortsetter dog å være selektivt. Årets transaksjonsvolum har passert fjorårets, og bedring i fremmedkapitalmarkedet bidrar til økt likviditet. Flere aktører som gjennom perioden med stigende renter og økt usikkerhet har vært inaktive, har igjen begynt å bli aktive. Vi har justert ned vårt prime yield-estimat for de beste eiendommene i CBD og Oslo sentrum. Nedgangen i prime yield underbygges av gjennomførte transaksjoner på disse nivåene, og skjer til tross for et høyt rentenivå.

Vi har så langt i år registrert et transaksjonsvolum på ca. **NOK 69 milliarder**. Volumet er fremdeles i stor grad et resultat av flere store transaksjoner gjennomført før sommeren, men aktiviteten har også tatt seg opp i andre deler av markedet. Flere selgere har modnet når det kommer til prisforventning og har nå omstilt seg til nye prisnivåer. Avstanden mellom kjøpere og selgere er redusert. Flere aktører er kommet på banen og bidrar til å øke aktiviteten. Tidligere i år, da usikkerheten i markedet var stor, var fond med forhåndskommitterte midler, egenkapitalaktører og andre med sterk balanse de mest aktive kjøpergruppene. Syndikatene var stort sett inaktive. Nå som markedet normaliseres og nye prisnivåer er blitt mer etablert, er aktiviteten fra syndikatene og en bredere investorbase i ferd med å ta seg opp. Det skyldes både at flere nå nærmer seg mål med ryddejobben som ble satt i gang da rentene begynte å stige, og igjen kan se på nye investeringsmuligheter, samt at regnestykkene står seg bedre nå gitt dagens rentenivåer. Vi venter at denne utviklingen fortsetter og at et bredere lag av investorer vil være aktive fremover. Aktiviteten i fjerde kvartal er høy, og det er mange transaksjonsprosesser gående. Om alt gjennomføres kan transaksjonsvolumet for året nærme seg **NOK 90 milliarder**.

Vi har justert vårt estimat for prime yield i Oslo CBD ned fra **4,75 prosent til 4,50 prosent**. Både gjennomførte transaksjoner og transaksjoner i prosess, bekrefter at

dette nivået reflekterer tonen i markedet. Kjøperne på disse nivåene er i stor grad egenkapitalaktører, og volatile lange renter er dermed av mindre betydning. Den makroøkonomiske usikkerheten er redusert gjennom året, og første rentekutt nærmer seg. I leiemarkedet er utviklingen relativt flat generelt sett, men leieveksten er fremdeles bra for høy standard. Vi venter at prime yield vil holde seg på dette nivået gjennom 2025. Vi forventer fortsatt bra leieprisutvikling for sentralt lokaliserte lokaler med høy standard, og at rentekutt allerede er priset inn.

I finansieringsmarkedet fortsetter situasjonen å bedres. Bankmarginene er på vei nedover, og **konkurransen mellom bankene tiltar** da flere banker både har mulighet og vilje til å øke eksponeringen mot næringseiendom. Bankene har også begynt å mykne litt på krav til egenkapital, samtidig som de melder om økt bruk av rentesikring blant næringseiendomsforetak. Obligasjonsmarkedet er også igjen konkurransedyktig da påslagene har kommet betydelig ned så langt i år, og nærmer seg «normalnivåer».

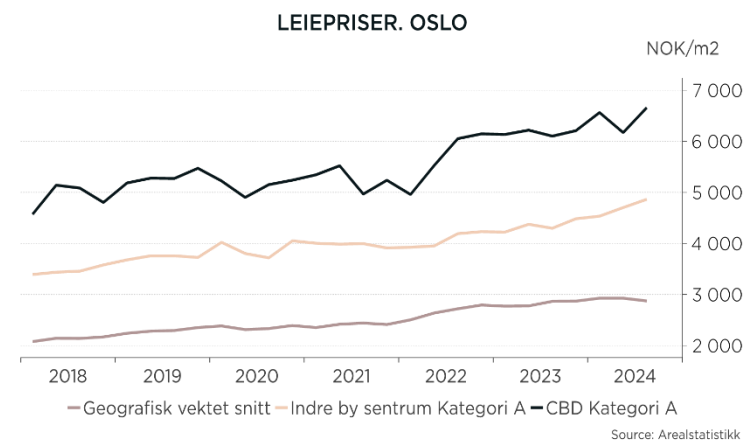


FLATT MEN ROBUST KONTORMARKED

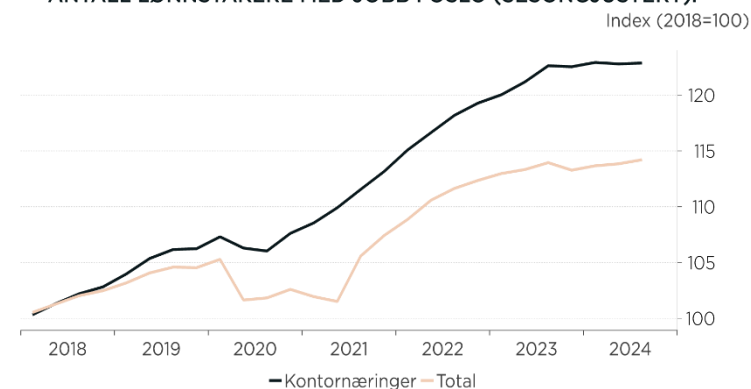
Leiemarkedet for kontor i Oslo har flatet ut ledet av en utflating på etterspørselssiden. Geografisk vektet snittleie i Oslo var uendret (år/år) i 3. kvartal, men prisene på lokaler med høy standard i CBD og sentrum fortsatte videre opp. Vi er kjent med flere leieprosesser i Oslo som vil heve prisene på høy standard opp på 5-tallet i sentrum. Flere ønsker attraktive lokaler i sentrum for å beholde den beste arbeidskraften. Advania skal leie 6.000 m² i Linstow/Clarksons prosjekt i Akersgata 13-15/Tollbugata 32 med innflytting i 2027. På bakgrunn av dette har vi hevet vårt estimat for høy standard (snittleie for et bygg) i sentrum fra 4.900 til 5.400 kr/m² og tilsvarende i CBD2 fra 5.400 til 5.700 kr/m². Øvrige leieestimer er beholdt uendret. KPI-justeringen fra 2025 blir nær halvert fra i år, og ender trolig i området 2,3-2,8 prosent avhengig av hvilken måned det regnes fra. Kontorledigheten har som ventet økt fra 6,5 prosent i september til 6,75 prosent nå, og er dermed tilbake på nivået fra 2021. Pr 3. kvartal i år er det signert et høyere volum enn samlet utløp i Oslo-markedet. Legger vi til nybyggingen ser vi et marked i balanse. Den lille økningen i ledigheten, skyldes derfor i stor grad noe mer fremleie. Lav nybygging, fortsatt vekst i flere bransjer og få bedrifter med større nedbemanninger, gjør derfor at vi konkluderer med at kontormarkedet er robust. Vi venter at markedet vil fortsette med uendret kontorledighet og moderat samlet leievekst på nivå med inflasjonen inn i 2025.

Antall lønnstakere med jobb i typiske kontornæringer i Oslo har flatet ut og vært uendret det siste året. Finans og Forsikring har en vekst på 3,3 prosent, mens det er 1,7 prosent færre sysselsatte i IT-bransjen enn det var i 3. kvartal 2023. Når veksten stopper opp svekkes appetitten på økt areal og leietakere blir mer forsiktige og kostnadsbevisste ved reforhandlinger. Vi opplever større kostnadsfokus i flere av de leieprosesser vi er involvert i. Da blir det økt vekt på kost-/nytttevurderinger og lengre beslutningstid både for oppstart og ved beslutning av endelig løsning. Det vil også oppstå hyppigere ledighet i enkelt-

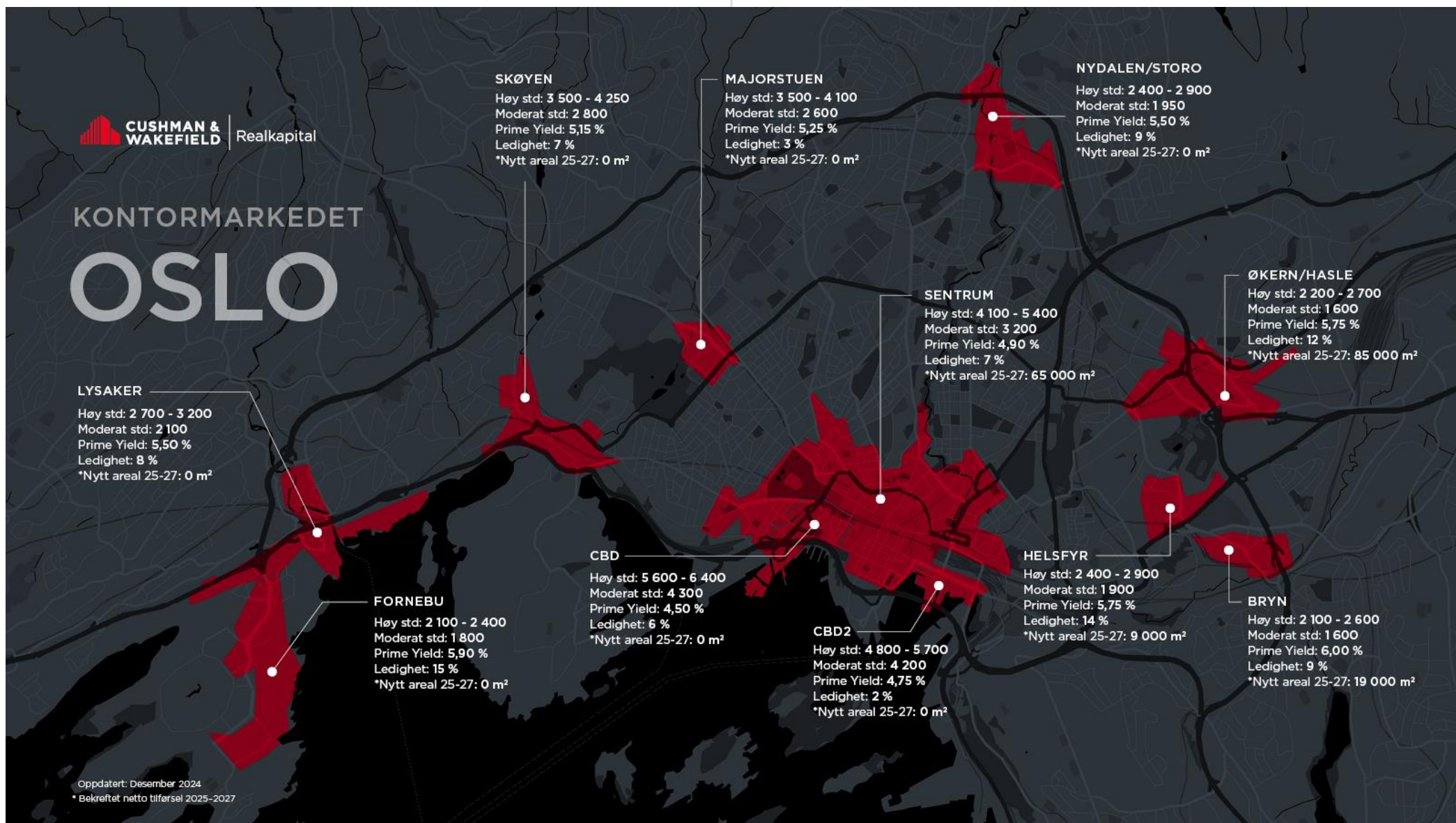
eiendommer. Det vil gi mer tidkrevende utleiarbeid. Gårdeierne bør legge mer vekt på å beholde eksisterende leietakere. Vi har gjort en analyse av ledige lokaler, og finner at 30 prosent av dagens totale ledighet, er i 15 eiendommer med over 5.000 m² ledig. Over 40 prosent av det volumet har stått ledig over 2 år. Betydningen av beliggenhet og standard vil bety stadig mer i dagens markedssituasjon.



ANTALL LØNNSTAKERE MED JOBB I OSLO (SESONGJUSTERT).



Kilder: Arealstatistikk, SSB og CWR



UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTET FRA	FLYTTET TIL	ANTALL M2*
TietoEvry	Snarøyveien 30	Snarøyveien 20	12 000
Advania	Pilestredet 33 m.fl.	Akersgata 13-15/Tollbugata 32	6 000
Bouvet	Reforhandling	Sørkedalsveien 8	6 000
Cloud Connection	Fyrstikkalléen 3	Grensesvingen 82	1 100
Norwegian Hull Club	Dronning Eufemias gate 16	Tjuvholmen Allé 1-5	900

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	PRIS (MNOK)*
Paléet Parkeringshus (50%)	Olav Thon Gruppen	Bane NOR Eiendom	Konf.
Baker Hughes Dusavika	Stangeland Gruppen og Norseas Eiendom	Dusavika Utvikling	1 000
Scandic Ørnen	Rica Eiendom	OPF	Konf.
Radisson Blu Hotel Tromsø	Pandox	DNB Liv	750
Akersgata 35-39	OPF	Storebrand Livsforsikring	Konf.

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	ØNSKET LOKASJON
Bydel Østnesjø/NAV Oslo	8 000	Q3 2028	Bydel Østnesjø
Øst Politidistrikt	6 000	Q3 2028	Lillestrøm og omegn
Utleiemegleren	2 500	Q4 2025	Skøyen, Solli plass, Nationaltheatret, Oslo S
Adecco	2 000	Q1 2026	Aksen Lysaker - Bryn
ARM**	800	Q2 2025	Oslo S eller Nationaltheatret

**CWR er rådgiver
Sist oppdatert 02.12.2024

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	MODERAT STD.	HØY STD.	PRIME YIELD
CBD	675 000	6 % (7 %)*	4 300	5 600 - 6 400	4,50 % (4,75 %)*
CBD 2	285 000	2 %	4 200	4 800 - 5 700 (4 800 - 5 400)*	4,75 % (4,90 %)*
SENTRUM	3 000 000	7 % (8 %)*	3 200	4 100 - 5 400 (4 100 - 4 900)*	4,90 % (5,00 %)*
SKØYEN	720 000	7 %	2 800	3 500 - 4 250	5,15 %
MAJORSTUEN	240 000	3 %	2 600	3 500 - 4 100	5,25 %
LYSAKER	760 000	8 % (5 %)*	2 100	2 700 - 3 200	5,50 %
NYDALEN/STORO	460 000	9 % (10 %)*	1 950	2 400 - 2 900	5,50 %
HELSEFYR	410 000	14 % (11 %)*	1 900	2 400 - 2 900	5,75 %
ØKERN/HASLE	360 000	12 % (10 %)*	1 600	2 200 - 2 700	5,75 %
FORNEBU	475 000	15 % (17 %)*	1 800 (1 500)*	2 100 - 2 400	5,90 %
BRYN	350 000	9 % (8 %)*	1 600	2 100 - 2 600	6,00 %

* Per Q3 2024.

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: ØKT OPTIMISME BLANT INVESTORER

Transaksjonsvolumet i Bergen er så langt i år på NOK 3,4 milliarder. Første halvår var spesielt tregt, men det registreres en markant økt optimisme etter sommeren. Samtidig øker antall investorer, som ønsker å være nettokjøper av næringseiendom. Estimatet for prime yield i Bergen er uendret på 5,25 prosent. Investorene forventer at denne vil falle til 5,05 i løpet av de neste tolv månedene.

Arbeidsledigheten holder seg lav i Bergen med 2,1 prosent helt ledige i november, som bare er 0,2 prosentpoeng høyere enn for ett år siden. Antall arbeidsplasser har økt med 1 prosent det siste året til 176.500 arbeidsplasser i Bergen og ca. 56.000 jobber i typisk kontorintensive næringer. Veksten bidrar til å løfte kontoretterspørselen.

Kontorledigheten er uendret på 8,5 prosent, men varierer betydelig mellom områder. Etterspørselen er konsentrert om sentrum og næringskorridoren langs Bybanen. Der har derfor ledigheten gått ned til 4-6 prosent. I Sandviken har ledigheten fortsatt opp til ca. 13 prosent etter at PWC har meldt flytting til Sundtbygget i sentrum. Ledigheten er lavest i Solheimsviken / Marineholmen (3 prosent) hvor det også er mange nye og moderne bygg. Høye utviklingskostnader gjør at det er ventet en skarp reduksjon i nybyggvolumet. Flere konverteringer fra kontor til bolig vil også bidra til å senke ledigheten ned mot 8 prosent. **Leieprisene drives opp av økte kostnader og avkastningskrav.** Toppleiene er økt fra 3.700 kr/m² i forrige kvartal til ca. 3.800 kr/m² nå. Denne utviklingen ser ut til å fortsette. Vi har beholdt våre estimater for høy standard.

Toppleie	3 800 NOK/m ²	Høy standard	2 500 - 3 200 NOK/m ²
Kontorledighet	8,5 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 3,4 mrd.
* YTD 2024		PRIME YIELD	5,25 %

Kilder: WPS næringsmegling, NAV og SSB

TRONDHEIM: REKORDVOLUM MED TO STORE TRANSAKSJONER

Det er så langt registrert et rekordhøyt transaksjonsvolum i Trondheim på NOK 9,7 milliarder, etter Entras salg av sin Trondheimsportefølje til EC Dahl Eiendom og KMC Properties sitt salg til Logistea. Ellers har transaksjonsmarkedet vært tregt. Estimatet for **prime yield ligger fast på 5,50 prosent.**

Arbeidsledigheten holder seg svært lav i Trondheim med 1,7 prosent helt ledige i november. Arbeidsmarkedet beveger seg sidelengs med en del svingninger fra kvartal til kvartal. Det er nå 126.000 arbeidsplasser i Trondheim. Antall som jobber i typisk kontorintensive næringer økte med 1,5 prosent i 3. kvartal (år/år). Det er ca. 43.000 arbeidsplasser i kontorintensive næringer i Trondheim.

Det er lav kontorledighet i Trondheim på 6 prosent. I år og neste år tilføres det noe mer areal i nybygg (ca 40.000 m² årlig) enn vi tror markedet vil absorbere. Det gjør at ledigheten er på vei opp til rundt 6,5 prosent i 2025. Nybyggingen halveres i 2026 slik at ledigheten holder seg lav og ikke øker ytterligere.

Leieprisene har økt med rundt 5 prosent i ulike deler av Trondheim. Veksten har vært sterkest i Sentrum, Sydkorridoren og Trondheim Øst som inkluderer Nyhavna og Dora Eiendoms nye prosjekt i Kobbegate. **God markedsbalanse legger til rette for at leieprisene vil fortsette å øke i intervallet 5-10 prosent.**

Toppleie	3 800 NOK/m ²	Høy standard	2 700 - 3 200 NOK/m ²
Kontorledighet	6,0 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 9,7 mrd.
* YTD 2024		PRIME YIELD	5,50 %

Kilder: Norion Næringsmegling, NAV og SSB

STAVANGER: LEIEVEKST OG LAVERE LEDIGHET

Det er gjort flere store transaksjoner i Stavanger i år, og samlet volum er så langt NOK 4,6 milliarder. Det er god kjøpsinteresse. Prosessene tar dog ofte tid da det fremdeles er noe avstand mellom kjøper og selger. Estimert for **prime yield** er justert ned fra 5,75 prosent til 5,50 prosent, men det er et klart skille mellom de gode og mindre gode eiendommene.

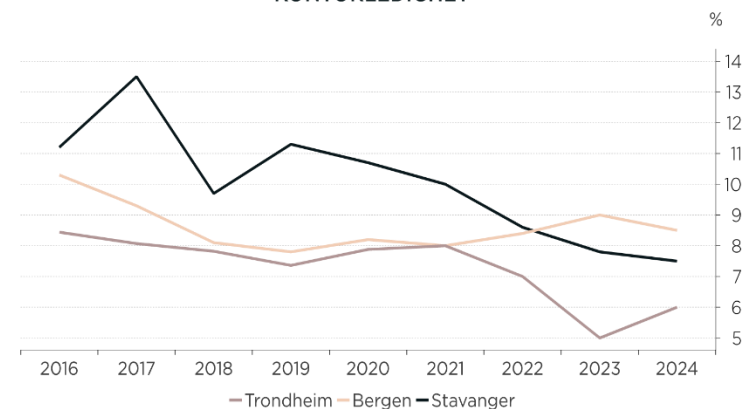
Kontorledigheten har holdt seg uendret på ca. 7,5 prosent, som er det laveste nivået siden 2014. Ledigheten kan øke når Aker BP skal flytte inn i 71.000 m² i «Vallhall» i Hinna Park, Laerdal Mecical ferdigstiller sitt nye BREEAM Excellent hovedkontor i sentrum og NRK/Schibsted blir leietakere i Stavangers medieby med et nybygg i Nytorget 1. Totalt er det registrert pågående bygging av over 100.000 m². Det er fortsatt god interesse for sentrum. Innflytting i flere nybygg har løftet ledigheten i sentrum som nå er i underkant av 15 prosent. Mange bygg som har blitt ledige har behov for betydelige oppgraderinger for å være aktuelle utleieobjekter. På Forus er kontorledigheten vel 7 prosent, som er en liten nedgang siden i vår. Langt de fleste ledige arealene har trolig behov for oppgradering for å være aktuelle for mange leietakere.

Etter en periode med sterk vekst i leieprisene er det nå tegn til stabile leiepriser. Leieprisene har økt særlig mye i sentrum ledet av ferdigstillelse av nybygg med høy standard. Det er fortsatt stor forskjell på leiepriser i eksisterende bygg og gårdeierens leiekraft i nybygg. Flere aktører stiller høyere krav til kvalitet og beliggenhet med økende vekt på bærekraftige løsninger. Samtidig er det også mange som er prisbevisste. Kostnader er fortsatt en ledende faktor i beslutningsprosessene.

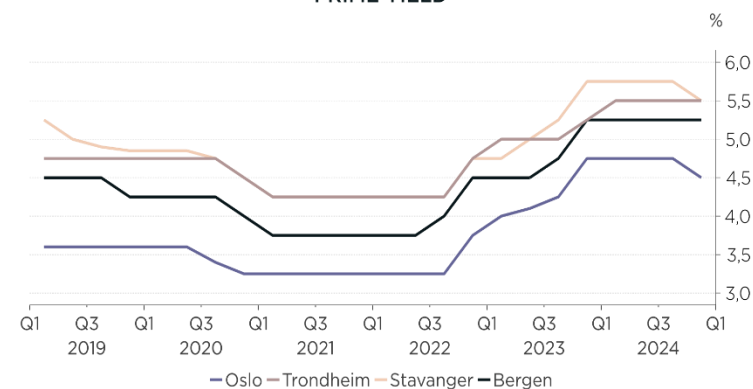
Toppleie	4 200 NOK/m ²	Høy standard	2 600 - 3 700 NOK/m ²
Kontorledighet	7,5 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 4,6 mrd.
* YTD 2024		PRIME YIELD	5,50 %

Kilde: Eiendomsmeidler 1 Stavanger, NAV og SSB

KONTORLEDIGHET



PRIME YIELD



Source: CWR

Kilde: Arealstatistikk og CWR

ØKT KJØPEKRAFT VIL LØFTE FORBRUKET

Etter snart et år med høye renter har forbruket stabilisert seg. Reallønnsvekst og rentekutt på nyåret vil etter hvert løfte forbruket inn i det nye året.

I tråd med den flate utviklingen i forbruket, forventet varehandelsbedriftene i Norges Banks Regionalt Nettverk **stabilt volum i fjerde kvartal**. Det er fremdeles slik at salget av forbruksvarer holder seg bedre enn kapitalvarer, og bedrifter som selger f.eks. møbler eller byggevarer opplever dempet etterspørsel. Perioden med høy prisvekst og fortsatt høye renter har ført til mer forsiktige forbrukere. Det har ført til en vridning av forbruket mot rimeligere alternativer – som slår positivt ut for lavpriskjeder. Forbruket av nødvendige dagligvarer er i stigende trend.

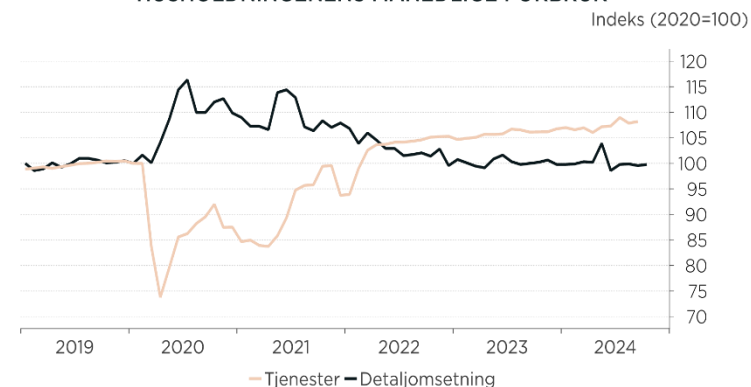
Det er store forskjeller mellom **aktørene**. Flere bedrifter sliter med økte kostnader gjennom en forsinket inflasjonseffekt, kombinert med dempet etterspørsel. Inkassotall fra Intrum viser en 8% økning i inkassosaker for varehandelsbedrifter så langt i år. Nivået på antall saker er dog ikke avskrekkende, og er lavere enn før sommeren. Samtidig er det mange aktører som har klart seg godt gjennom utfordrende tider og bevist sin rett til liv, og disse fremstår som svært attraktive leietakere.

Arbeidsmarkedet er fremdeles solid med lav arbeidsledighet. Samtidig har mange fått et løft i reallønnen, og husholdningene klarer å betjene gjelden i møte med økte kostnader. Til tross for dette utvikler forbruket seg sideveis. Noe av lønnsveksten går til å øke spareraten, som har vært lav de siste par årene. Husholdningene er avventende og holder foreløpig igjen forbruket. Forventningsbarometeret til Finans Norge ligger fortsatt i negativt territorium, selv om det er noe bedring fra tredje kvartal. Det positive for handelsbedriftene er at husholdningens tro på egen økonomi er på vei oppover. For selgere av kapitalvarer viser dog undersøkelsen, at indikatoren «større anskaffelser» fremdeles er langt unna normalen, og flere har et pessimistisk enn i forrige kvartal.

Det kan tyde på at denne typen bedrifter må vente på at **renten kommer ned før etterspørselen tar seg opp**. Noe av bakgrunnen til forbrukernes varsomhet ligger i deres syn på arbeidsmarkedet. NBBLs boligmarkedsbarometer viser at jobbtrykningen blant nordmenn har kommet litt ned det siste året, og er på det laveste nivået siden 2021. Vi mener at husholdningene vil fortsette å være forsiktige med pengebruken og at den **flate utviklingen i konsumet vil fortsette frem til rentekuttene blir annonsert på nyåret**. Da vil kjøpekraften **øke ytterligere og gi vekst i forbruket**.

Også på **kjøpesentrene er utviklingen flat**. Korrigert for virkedager og prosjekter, har omsetningen på kjøpesentrene økt med 2,8 prosent så langt i år ifølge Kvarud Analyse. Det er omtrent som inflasjonen, og gir dermed null realvekst. Det er service og tjenesteyting sammen med spesialbutikker som har den sterkeste omsetningsveksten, mens klær, sko, og reiseeffekter og annen detaljhandel har den svakeste utviklingen. Korrigert for handledager har besøksveksten på kjøpesentrene økt med 0,7 prosent hittil i år.

HUSHOLDNINGENS MÅNEDLIGE FORBRUK



Kilde: SSB, Macrobond

SIDEVEIS I LEIEMARKEDET

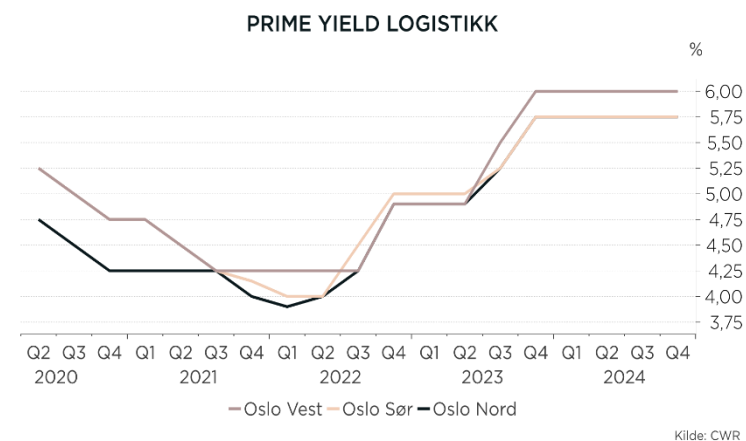
Etter en periode med sterk leievekst i logistikkmarkedet, har nå leieveksten flatet ut i takt med dempet etterspørselen fra leietakerne. Vi venter at etterspørselen bidrar til at den flate utviklingen i leiemarkedet fortsetter inn i 2025.

De høye rentene har slått ut i en nedkjøling av økonomien. Forbrukerne er mer forsiktige og totalkonsumet utvikler seg flatt. Varekonsumet viser en svakt nedadgående trend. Den voldsomme veksten i netthandel under pandemien har avtatt. Dette har bidratt til å dempe etterspørselen etter logistikklokaler, og ført til en utflating i leieprisene. For de mest sentrale byggene er etterspørselen fremdeles sterk, og leienivåene har etablert seg på høye nivåer. Høyere bygge- og finanskostnader, sammen med økte avkastningskrav, gjør at byggingen av nye logistikkbygg er begrenset. Dermed forblir ledigheten nokså stabil, og **leiemarkedet beveger seg sidelengs**. Vi forventer at det fortsetter selv om vi ser for oss en forsiktig vekst i varehandelen fremover.

Investorinteressen for logistikksegmentet er fremdeles sterk. Attraktive objekter som kommer på markedet, tiltrekker seg stor interesse. **Likviditeten i logistikksegmentet er god**, og vi venter at transaksjonsaktiviteten i segmentet vil fortsette å øke ut året og inn i neste år. Segmentet har etablert seg som det nest største segmentet i form av transaksjonsvolum. Utenlandske investorer fortsetter å investere i det norske markedet. Samtidig fortsetter norske fondsstrukturer å være aktive. På europeisk nivå har logistikksegmentet passert 20 prosent av det totale transaksjonsvolumet. Kun hotell hadde større volumvekst i tolv måneders-perioden pr 3. kvartal.

Vårt estimat for prime yield logistikk holdes **uendret på 5,75 prosent**. Nivået reflekterer at rentene fortsatt er høye, og representerer prising som er mulig å regne hjem også for belånte prosjekter. Vi venter at dette nivået holder seg stabilt

fremover. Europeisk logistikkeiendom passerte bunnen i verdiutviklingen i årets første kvartal. Vi mener bunnen også er passert i Norge, og at det ligger til rette for at eiendomsverdiene innen logistikksegmentet igjen kan begynne å stige.



Logistikkleier i Stor-Oslo. Tredje kvartal 2024*

OMRÅDE	SNITTLIEIE	25% HØYESTE	MIDTERSTE 50%	25% LAVESTE
Oslo Vest	1 410	1 890	1 400	940
Oslo Syd	1 210	1 660	1 250	690
Oslo Nord	1 370	1 820	1 360	940
Groruddalen	1 270	1 820	1 220	840

*Kontrakter inngått siste 12 måneder, per 30.09.24

Kilde: Arealstatistikk

SALGSBUNNEN I NYBOLIGMARKEDET ER PASSERT

Boligmarkedet har utviklet seg positivt siden vår forrige rapport (september) med fortsatt vekst i prisene på brukte boliger, sterk vekst i leieprisene og en forsiktig økning i antall solgte nyboliger fra et svært lavt nivå. Vi venter at prisene på bрутtbolig vil fortsette opp ut året og at økningen vil tilta utover i 2025 drevet av rentekutt og inntektsvekst. **Salget av nye boliger vil fortsette å øke og tilta ytterligere når det første rentekuttet kommer i mars.** Treggheten på tilbudssiden gjør at prisene kan øke mye for de mest attraktive boligene i Oslo-regionen. Leiemarkedet vil fortsette økningen, men neppe med samme vekst som i år.

Boligprisene har så langt i år økt med vel 4 prosent (sesongkorrigert) både på landsbasis og i Oslo. I Oslo har prisene faktisk økt hver måned siden september 2023. Med en inflasjon på 2,6 prosent så langt i år har det også vært en økning i realprisen, som vist i grafen på høyre side.

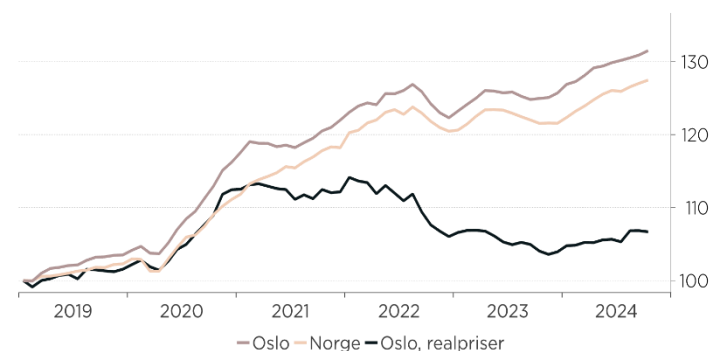
Leieprisene i Oslo gikk kraftig opp før sommerferien. Økningen fortsatte i 3. kvartal. Både statistikken til Eiendom Norge og Boligbygg Oslo KF, viser en årsvekst på 7-8 prosent. Leieprisene er drevet opp av god etterspørsel og høye kostnader for utleierne. Svekket økonomi for gårdeiere og eiere av sekundærboliger, gjør at flere utleiere selger sine leieboliger. Antall sekundærboliger er redusert med 14 prosent siden slutten av 2019. Lavere tilbud bidrar til å trekke leieprisene videre opp. Lavere inflasjon og rentekutt i 2025, vil bidra til å dempe utleiers behov for økte leier. Det vil dempe veksten i leieprisene fremover.

I nyboligmarkedet ser salgsbunnen ut til å være passert fra et svært lavt nivå. Fra en bunn rett før sommeren, har antall solgte boliger krøpet opp, mens antall igangsatte boliger fortsetter nedgangen. Som vist i grafen til høyre, selges det nå flere boliger enn det igangsettes samtidig som det igangsettes godt under halvparten av boligbehovet. Med økt salg vil etterhvert nybyggingen ta seg opp,

men det er langt igjen til å nå antatt boligbehov. Det gjelder særlig i Oslo, hvor «knappheten» på nye boliger etter hvert vil slå ut i sterk prisvekst på bruktboliger.

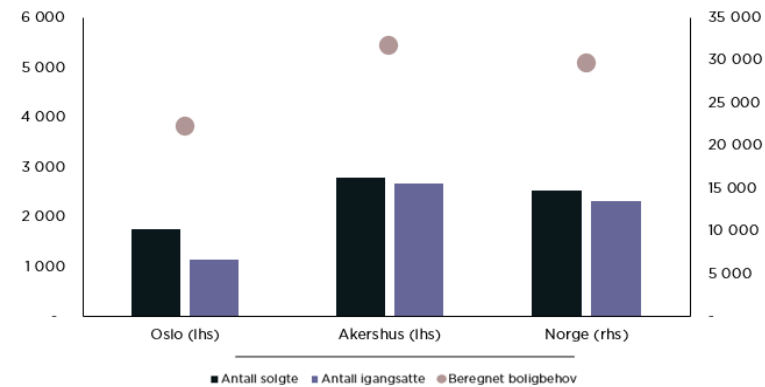
BOLIGPRISUTVIKLING. MÅNEDSTALL. SESONGKORRIGERT

Indeks (100=2019)



Source: Eiendom Norge

SALG OG IGANGSETTING SISTE 12 MND. NYE BOLIGER OKTOBER 2024



Kilde: Boligbygg, Boligprodusentene, Eiendom Norge, NEF, 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



HANS PETTER SKOGSTAD
Analysesjef

M:+47 938 66 685
E: Hps@cwrealkapital.com



SJUR HØGETVEIT
Senior analytiker

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

Redaksjon avsluttet 02.09.2024



Her er det viktigste du bør vite om markedet i løpet av kvartalet.

- ①
- ②
- ③

Copyright © 2024 Cushman & Wakefield AS.
© 2024 Cushman & Wakefield

Alle rettigheter forbeholdt. Dette dokumentet er utarbeidet av Cushman & Wakefield AS. Det er ikke ment som en garanti for informasjonen som er gitt i dette dokumentet.