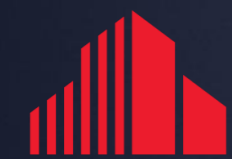


UTSIKTER FOR NÆRINGSEIENDOM 2025

Oslo, 20. Desember 2024



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Realkapital



I disse dager er vi travelt opptatt med å få i havn de siste transaksjoner, leiekontrakter og slutføre de siste av over 2500 verdivurderinger i år.

Etter et utfordrende 2023, var det flere grunner til å ha positive forhåpninger om 2024. Transaksjonsmarkedet begynte imidlertid trådt preget av stigende og uforutsigbare renter gjennom første halvår. Dyr finansiering kombinert med høye byggekostnader begrenset tilførselen av nybygg og i leiemarkedet valgte godt over brorparten å reforhandle fremfor å flytte på seg.

I andre halvår har aktiviteten tiltatt, både i leiemarkedet og i transaksjonsmarkedet. Næringslivet og eiendomsbransjen (med flere unntak) ser ut til å ha tilpasset seg et marked hvor finansiering ikke lenger er gratis. Mange har benyttet året som har gått på å tilpasse porteføljen og sikre en langsiktig finansiering med mål om å øke aktiviteten i 2025. I fjor på samme tid varslet vi at 2024 blir året hvor fallet i eiendomsverdier bremser og snur til ny vekst. Slik har det også gått.

I årets siste What's Next kan du lese våre prognoser for næringseiendom i 2025.

Vi forventer et transaksjonsmarked hvor stadig flere kjøpere og selgere blir enige, og antall transaksjoner vil øke ytterligere. Rentenivået vil fortsatt være utfordrende i påvente av varslede rentenedsettelse i mars. KPI-justeringen er halvert fra i fjor og leiemarkedet vil gi en beskjeden vekst i nye leier. Unntaket er bygg med høy «nybyggstandard» i sentrum og på knutepunkt. Her ser vi potensialet for videre leieprisvekst. Holder ledigheten seg uendret, kan eiendomsverdiene tikke opp også i 2025.

Vi går inn i julen med forventninger om et aktivt 2025 og ser frem til å skape merverdier for og med våre kunder på nyåret. Med dette vil jeg ønske alle våre kunder, forbindelser og lesere en riktig god jul og et godt nytt år.

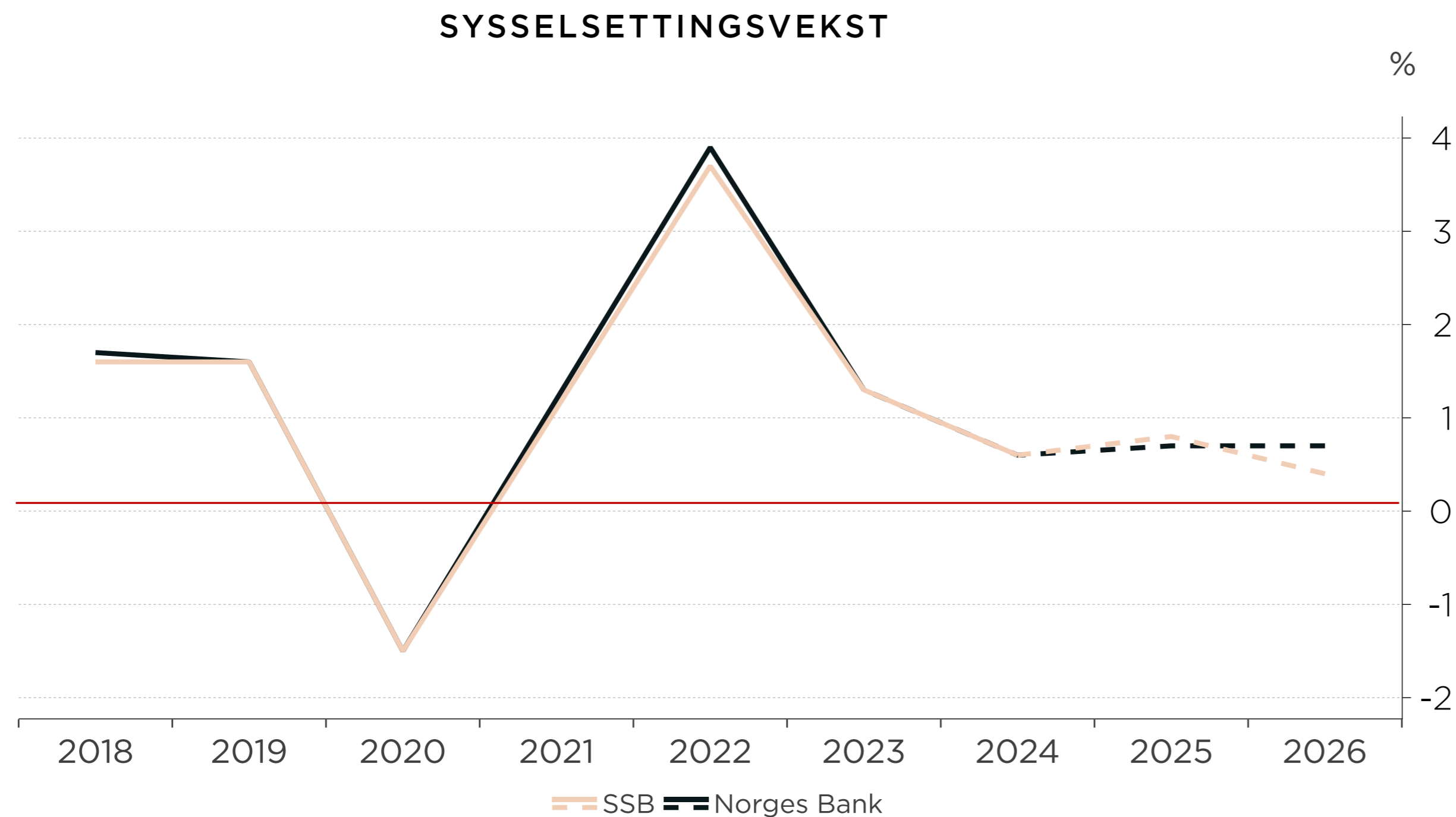


Petter Wøien-Christensen
Managing Partner, Cushman & Wakefield Realkapital

MAKRO 2025

- Fortsatt reallønnsvekst og lavere renter i 2025 gir økt kjøpekraft og trekker varehandel opp
- Inflasjonen har allerede kommet ned på 2-tallet. Videre nedgang blir seigere
- Styringsrenten kuttes i mars. Sterk økonomi bremser videre nedgang – vi tror på to kutt til
- Rentebanen er noe hevet og Norges Bank styrer mot en rente opp mot 3-tallet på lengre sikt
- Fortsatt økt samlet sysselsetting, men stor variasjon mellom bransjer

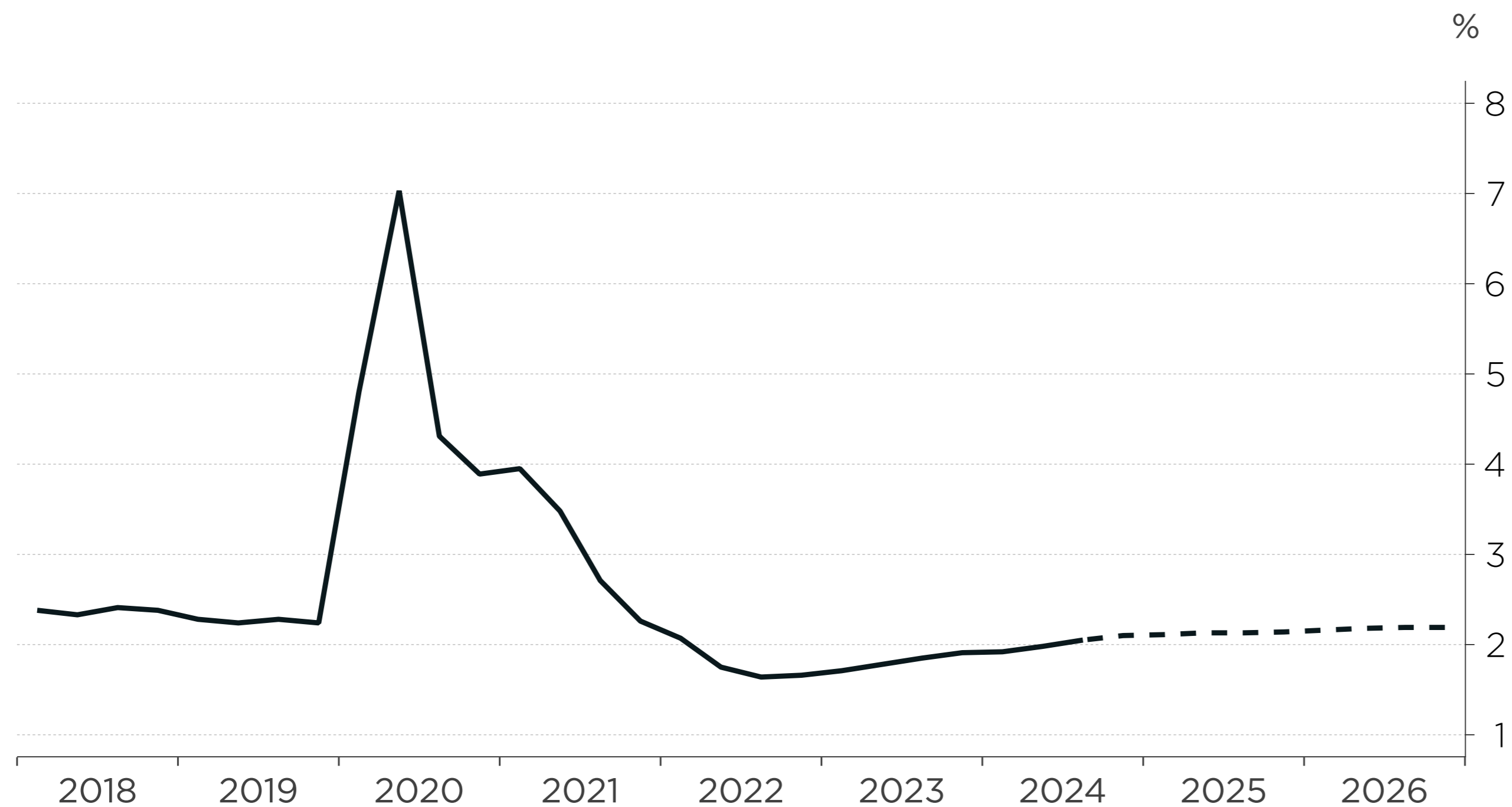
RESESJONSFRYKTEN ER LAGT BAK OSS OG ANTALL ARBEIDSPLASSER VOKSER



- Antall arbeidsplasser øker med 0,6 prosent, men med store variasjoner mellom bransjer.
- Fallet i byggenæringen bremser i løpet av året når salget av nye boliger fortsetter å øke.
- Når den samlede økningen i antall arbeidsplasser er lav, vil det også være bedrifter som nedbemanner og ønsker å kutte i kostnader.

LAV ARBEIDSLEDIGHET GIR FUNDAMENT FOR ØKT KJØP AV KAPITALVARER

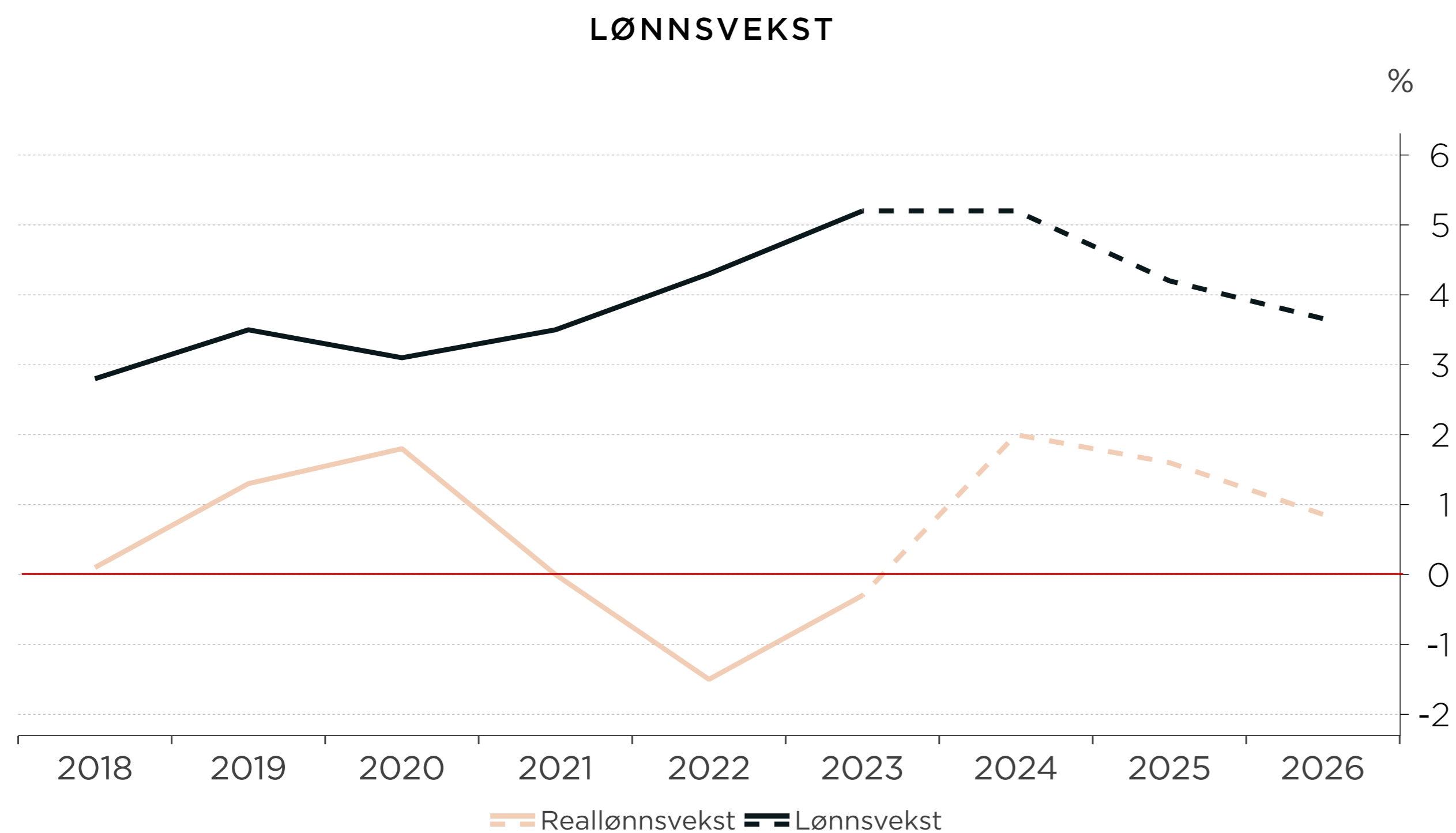
REGISTRERT ARBEIDSLEDIGHET



Source: NAV, Norges Bank

- Arbeidsledigheten kryper oppover til lave 2,2 prosent.
- Jobbtrygghet kombinert med økt kjøpekraft vil løfte boliggetterspørselen og kjøp av bil og andre kapitalvarer.

KJØPEKRAFTEN TREKKES OPP AV REALLØNNSVEKST OG RENTEKUTT



Source: Norges Bank

- Med lønnsvekst over 5 prosent i år og 4,25 prosent i 2025, er det utsikter til solid økning i reallønn i 2025.
- Reallønnsveksten kommer i tillegg til rentekutt og vil gi markert økning i kjøpekraften for mange husholdninger i 2025.

ET UTVALG AKTØRER VI NYLIG HAR ETABLERT I NYE RETAIL-LOKALER



Akersgata 43



Bogstadveien
Sandvika Storsenter
CC Vest



Bogstadeveien 3



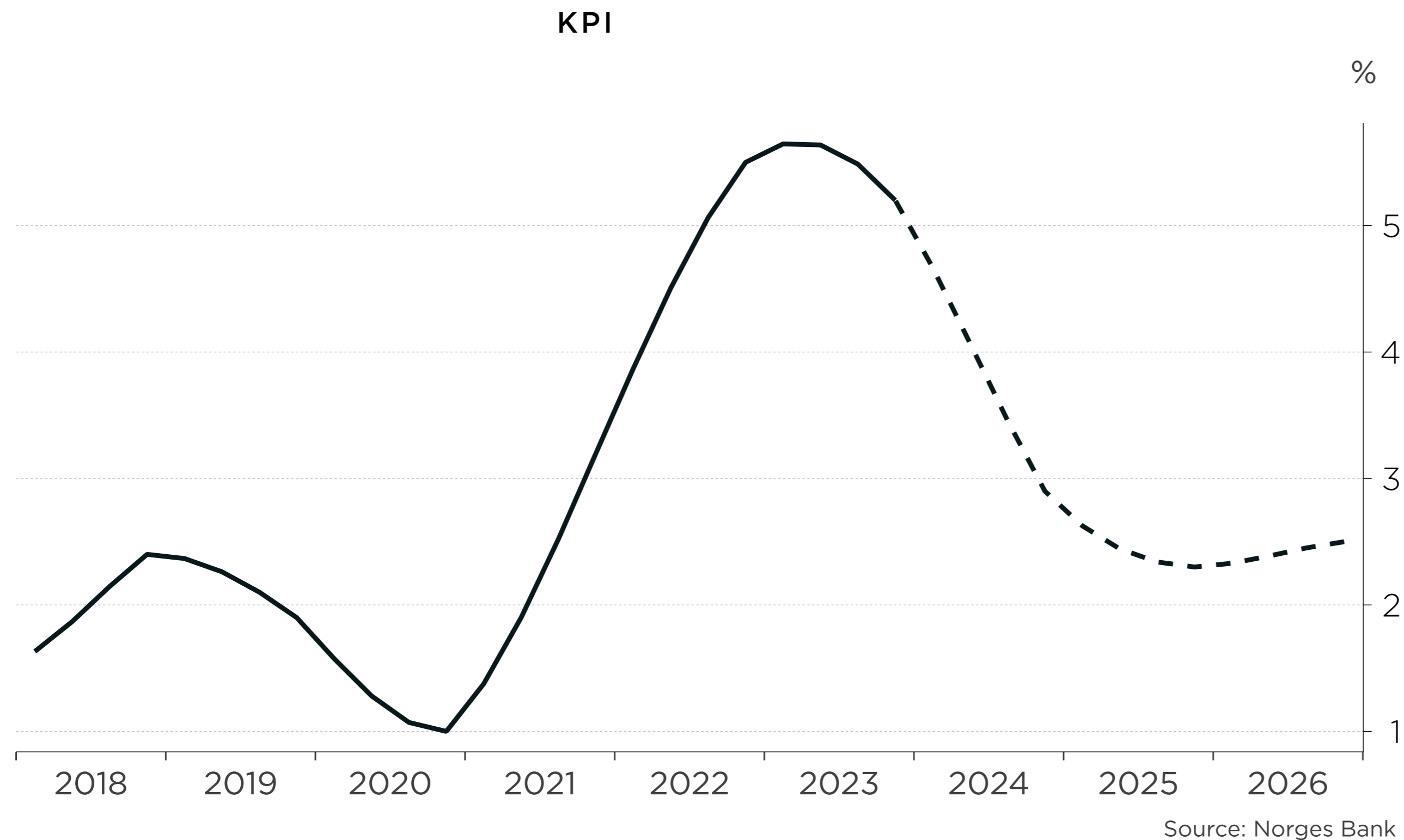
Billingstad



Ta kontakt for en hyggelig prat om retailmarkedet – og gjerne ved enten ønske om ny leietaker eller egnede lokaler for din merkevare.

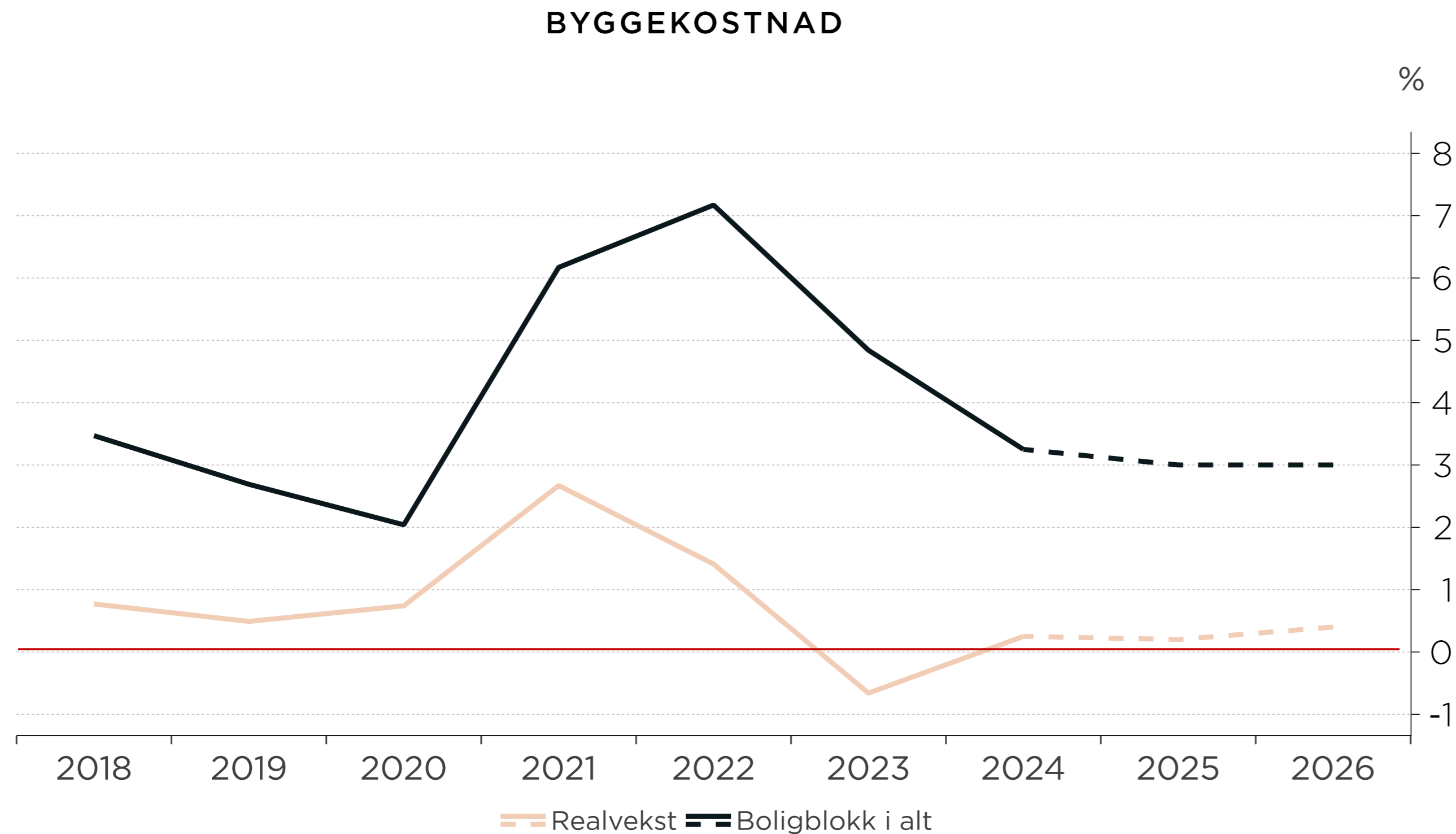
Kari Gro Herrem, Senior rådgiver & leder av Retail, T: 913 81 950, E: kgh@cwrealkapital.com

KPI-JUSTERINGEN ER HALVERT FRA I FJOR - KPI-VEKSTEN FLATER UT I 2025



- Inflasjonen er kommet ned på 2-tallet. Det er ventet at det blir vanskelig å få inflasjonen ytterligere ned i 2025.
- Ulike analysemiljøer venter mellom 2,3 og 3 prosent i årsvekst.
- Høy lønnsvekst og svak NOK-kurs holder prisveksten oppe.
- KPI-justeringen som vil gjelde fra 2026 lander rundt 2,5 prosent som i år.

NYBYGG BLIR FORTSATT KREVENDE Å REGNE HJEM

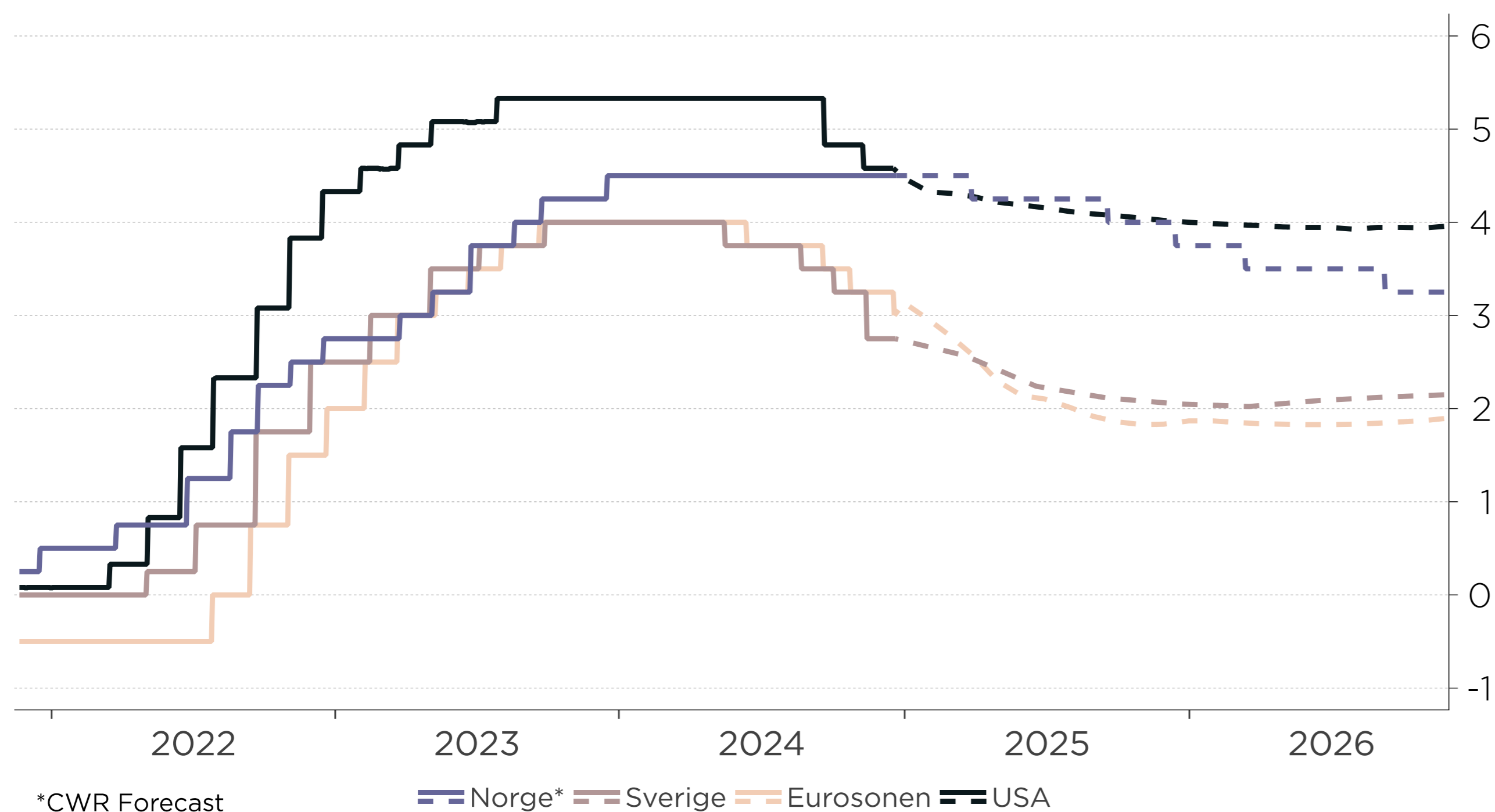


* Realvekst er fratrukket KPI-veksten.

- Veksten i prosjektkostnader har stoppet opp, men det er neppe rom for større kutt i kostnadene.
- Lønn- og materialkostnader fortsetter opp drevet av svak NOK-kurs og høye energikostnader.
- Lavere ordreinngang kan bidra til lavere tilbud, men lave marginer begrenser mulige rabatter.
- Finanskostnadene vil komme noe ned, men forblir høye også i 2025.

RENTEKUTTENE HAR STARTET RUNDT OSS, NORGE FØLGER ETTER I 2025

SENTRALBANKENES STYRINGSRENTER
OG FORWARD RENTER



Source: Macrobond

- Makroøkonomisk utvikling og hensyn til valutakursen gjør at vi tror styringsrenten i Norge i 2025 vil ligge på nivå med hva markedet tror at styringsrenten vil ligge på i USA. Styringsrenten vil fortsette ned i 2026 og nærme seg nivået i eurosonen.
- Norges Bank holder fast på sin prognose om et kutt i mars og to til i løpet av 2025. Vi får da en rente på 3,75% ved utgangen av 2025.

VOLATILE LANGE RENTER, MEN UTSIKTER TIL LAVERE RENTEFORVENTINGER



Source: SEB



Variasjonsrommet for spådommene ved utgangen av 2025

- Når rentekuttene kommer i 2025, vil renteforventningene også komme noe ned. Lange renter vil fortsette svinge en del i området 3,5-4%, men vi tror den ender året under dagens nivå.
- Bedringen i finansieringsmarkedet vil fortsette med press nedad på bankmarginer drevet av konkurransesituasjonen i bankmarkedet.

TONANGIVENDE KUNDER I VÅR PORTEFØLJE



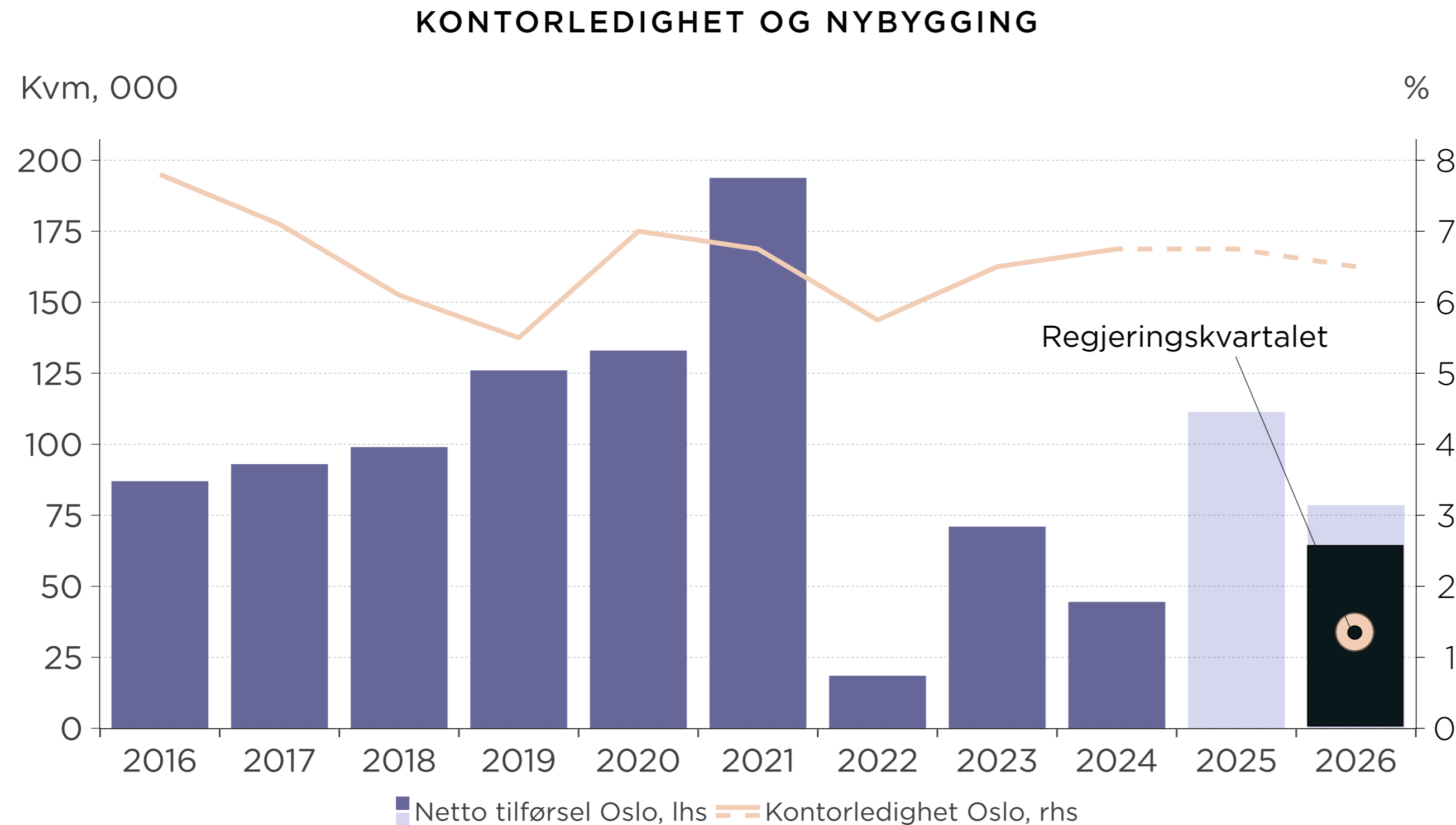
Kontakt meg gjerne ved behov for verdivurdering av deres enkelteiendom eller portefølje.

Petter Platou, leder av Verdivurdering, T: 913 18 155, E: pp@cwrealkapital.com

KONTOR- MARKEDET 2025

- Forsiktig vekst i antall kontorarbeidsplasser og lav ledighet gir robust kontormarked
- Lite nybyggaktivitet og moderat ledighet
- Snittleiene vokser i takt med KPI
- Høye byggekostnader og finanskostnader vil gi høye leiekraft på nybygg også i 2025
- Begrenset tilbud av større moderne lokaler presser leieprisene kraftig i sentrum

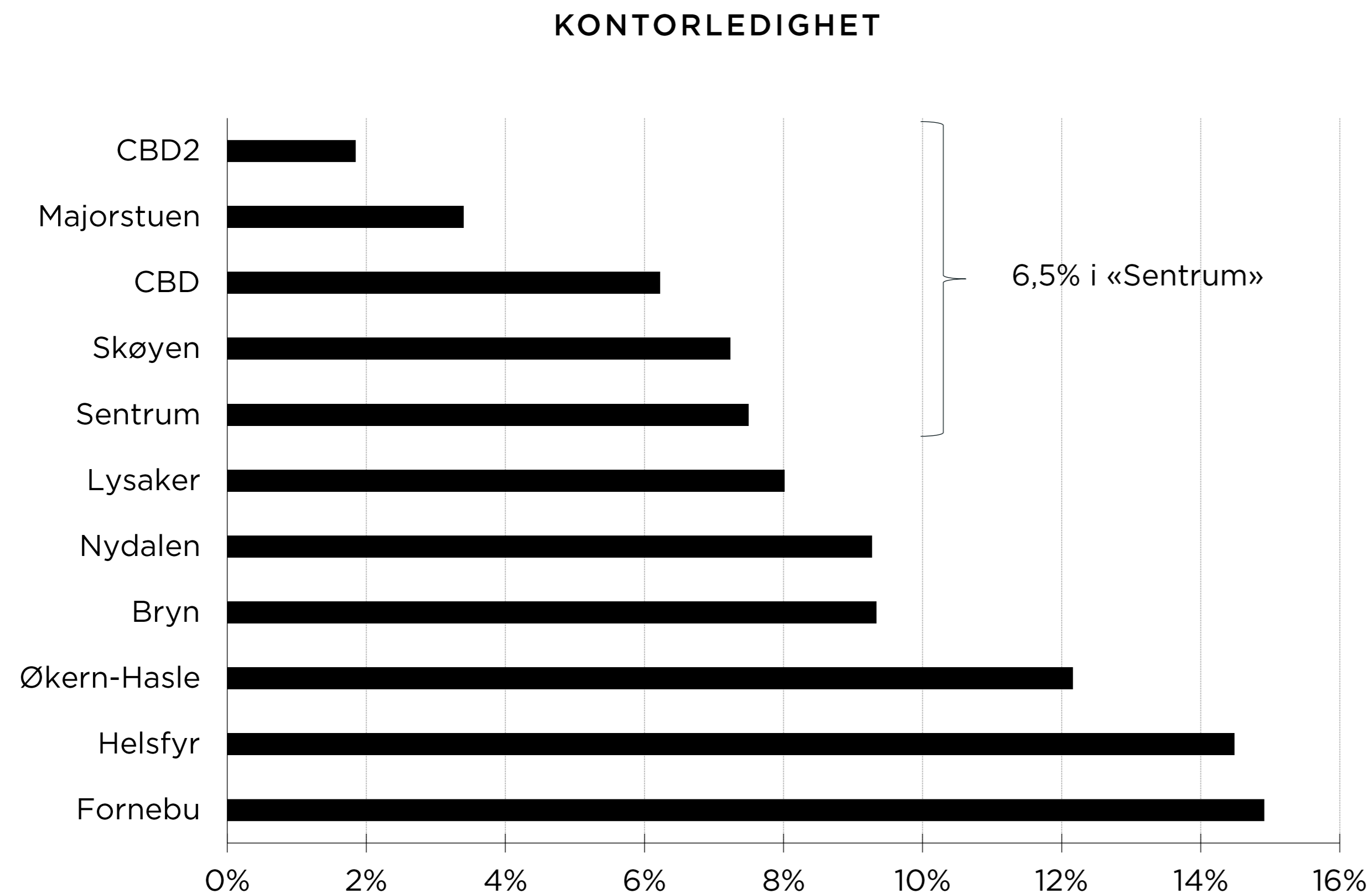
KONTORLEDIGHETEN HOLDES NEDE AV LAV TILFØRSEL AV NYBYGG



Source: CWR

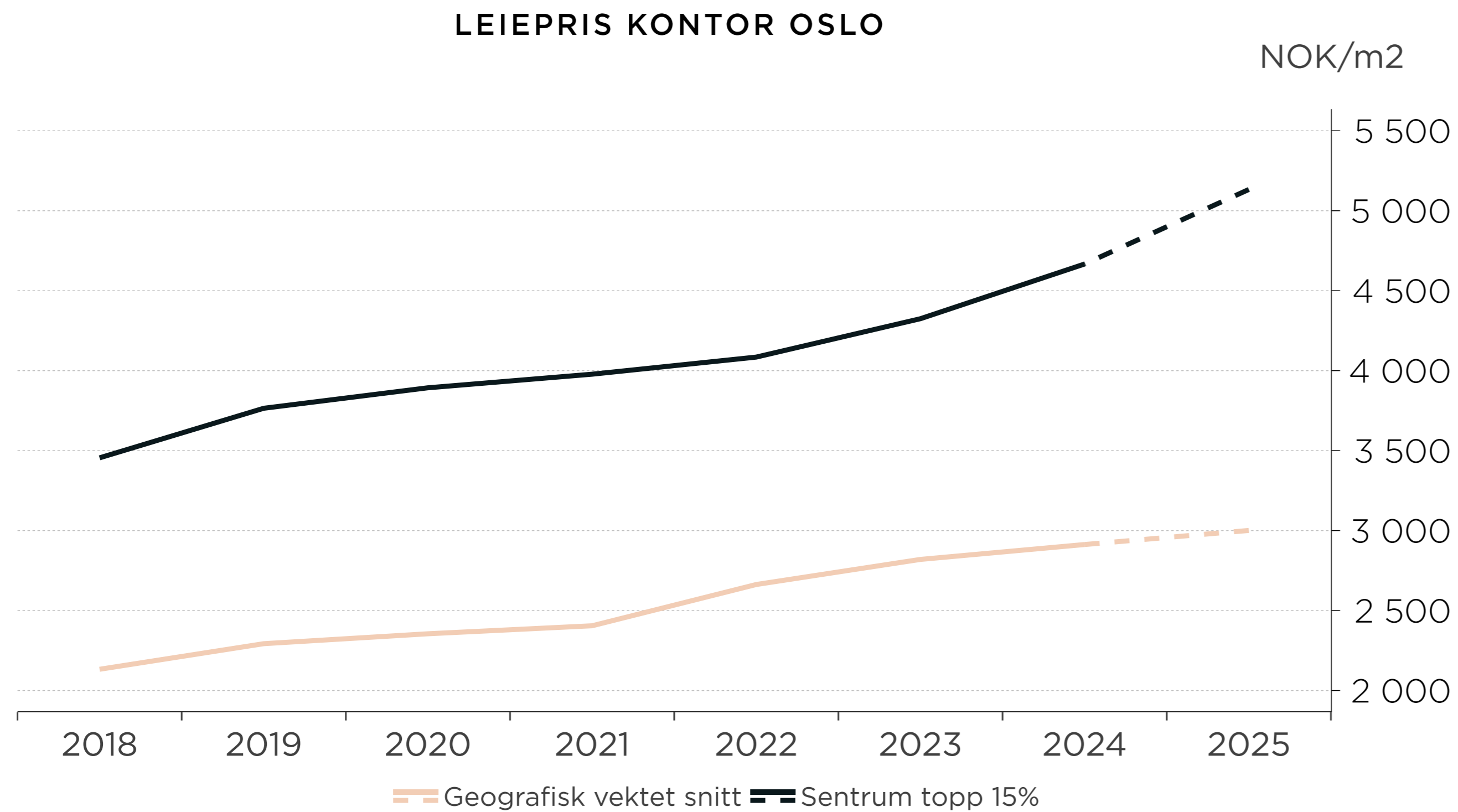
- Mange bedrifter går godt, men veksten som skyldtes sterk optimisme og oppstartsbedrifter er borte.
- Innflytting til Regjeringskvartalet skaper ikke ledighet før tidligst 2027. Tilførselen i 2025 er allerede inne i ledigheten (Tilbudt areal 0-12 mnd frem). Få nybygg står klare til innflytting i 2026.

KONTORLEDIGHET ER LAVEST I SENTRUM OG BYGG TETT PÅ KOLLEKTIVKNUTEPUNKT



- Generelt lavest ledighet i sentrum og eiendommer ellers tett på kollektivknutepunkt og oppgradert med service og fasiliteter for et moderne arbeidsliv.
- 30 prosent av ledige lokaler er i 15 eiendommer med over 5.000 m² ledig. Over 40 prosent av denne ledigheten har stått ledig i 2 år eller mer.
- Et fåtall (20 prosent) bedrifter i vår siste leietakerundersøkelse kan akseptere å lokalisere seg mer enn 10 min fra et større kollektivknutepunkt.

LEIEPRISENE VOKSER KRAFTIG I LOKALER MED NYBYGGSTANDARD I SENTRUM



Kilde: Arealstatistikk, CWR

- Signeringsleiene fortsetter å vokse i takt med inflasjonen drevet av moderat ledighet og vekst i offentlig virksomhet og mange bedrifter.
- Økt kostnadsfokus hos flere leietakere bremser veksten.
- Knapphet på større attraktive lokaler i sentrum vil drive leiene opp. Signeringer i rehabiliterte bygg og nybygg ga 8% vekst i A-kategori sentrum i år og vi venter vekst på 10% neste år.

ET UTVALG GÅRDEIERNE VI HAR LØPENDE UMLEIEOPPDRAG FOR



Carnegie



HÖEGH EIENDOM.

FERD



FARVATN

ORO



storebrand

KONGSBERG

BANE NOR
EIENDOM



PROPCAP

ANDVORD
GRUPPEN



Kontakt meg gjerne for en prat rundt ditt neste utleieprosjekt

Jan W. Roll, Senior rådgiver & leder av Utleie, T: 905 33 369, E: jr@cwrealkapital.com

KONTOR- TRENDER 2025

- Fleksibilitet er særlig viktig i en tid med mer usikkerhet om fremtidig behov
- Flere (og særlig større bedrifter) forlater «faste plasser» og innfører underdekning
- Høye krav til fellesfasiliteter knyttet til trivsel, helse, treningsfasiliteter og kosthold
- Fortsatt økt fokus på bærekraft drevet av økte krav fra myndighetene og eiendomsbransjen
- Flere starter prosessene tidligere for å sikre seg de beste alternativer

EKSEMPLER PÅ PROSESSER HVOR VI HAR BISTÅTT LEIETAKERE I 2024

Areal: Ca. 16 200 m²
Gårdeier: Entra
Prosess: Samlokalisering

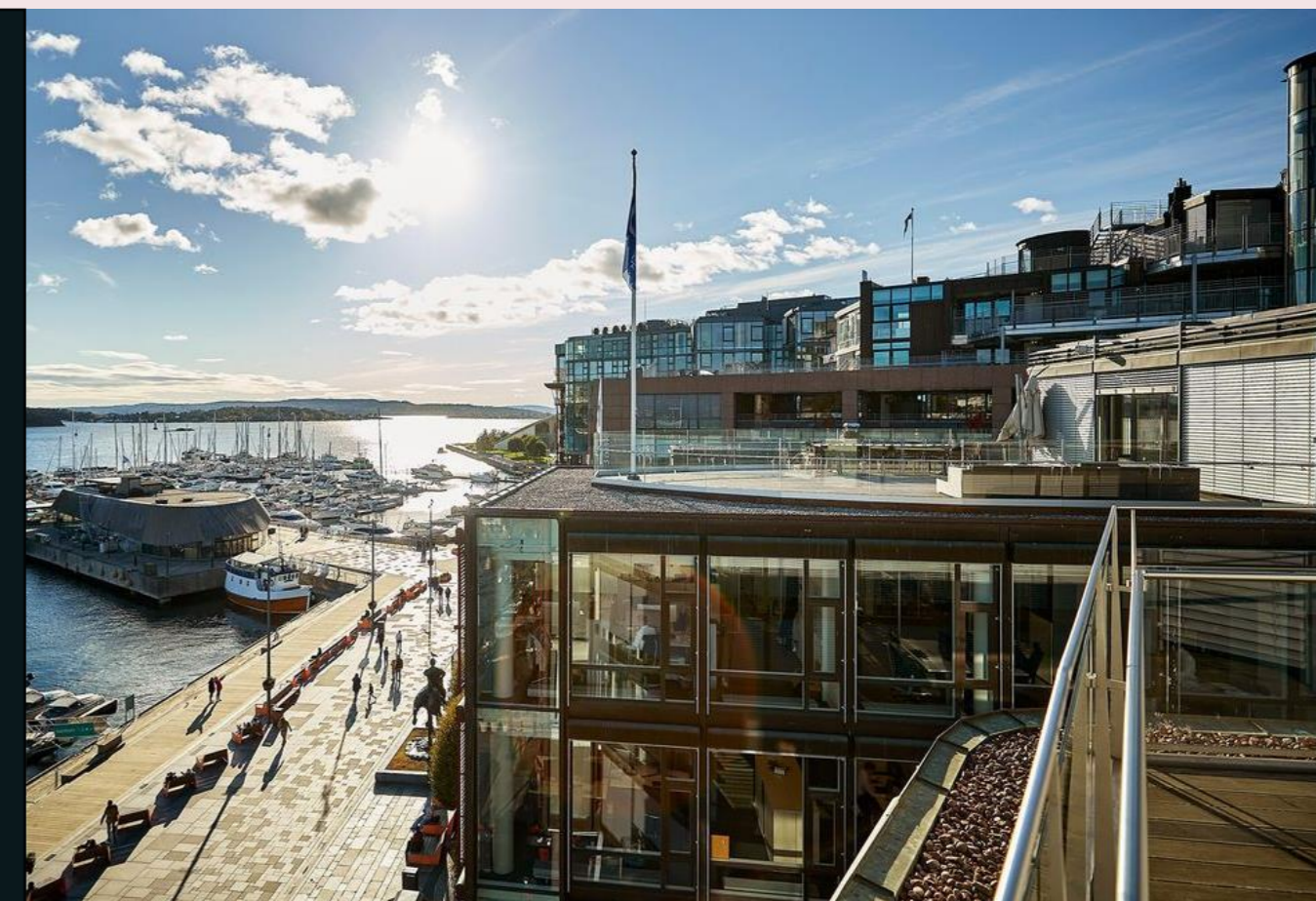


Verkstedveien 1 – Skøyen



Knowledge grows

Areal: Ca. 5 800 m²
Gårdeier: Norwegian Property
Prosess: Reforhandling



Bryggegate 6 – Aker Brygge

CMS Kluge



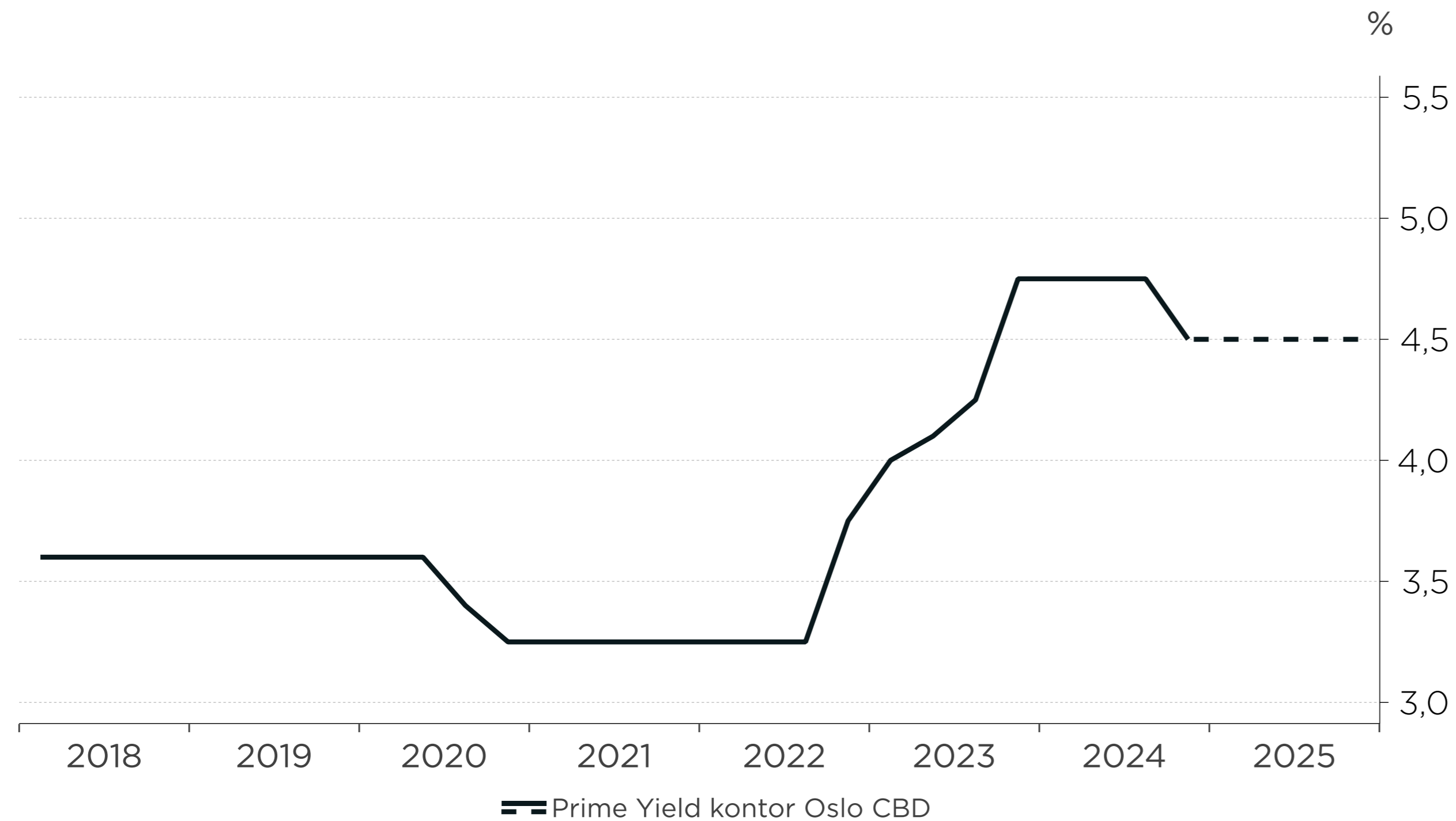
Kontakt meg gjerne for en prat i god tid før utløp av eksisterende leieavtale. Vi kan bistå med søk etter nye lokaler og/eller reforhandling vis a vis gårdeier.

Anne Bruun-Olsen, Senior Partner & leder Leietakerrådgivning, T: 917 86 515, E: abo@cwrealkapital.com

TRANSAKSJONS- MARKEDET 2025

- Aktivitetsveksten fortsetter og flere type aktører vil bli aktive
- Fortsatt lettelser av finansieringsvilkår, men volatile lange renter
- Risikoappetitten øker og interessen for utviklings- og value-add-prosjekter tiltar
- Fortsatt robuste leiemarkeder støtter opp om flat utvikling i prime yield

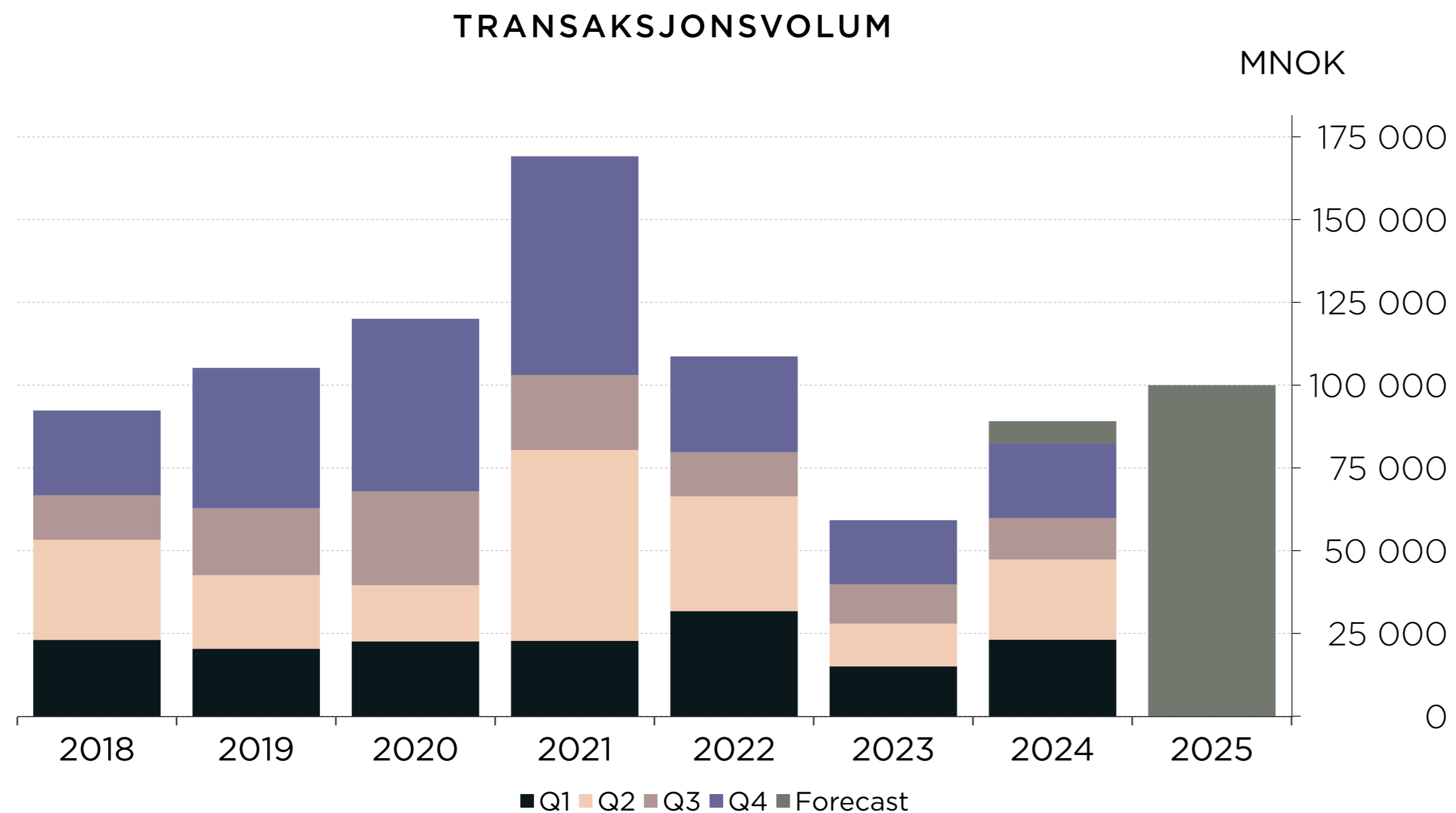
PRIME YIELD FLATER UT



Source: CWR

- Fortsatt robuste leiemarkeder og lysere makroøkonomiske utsikter gir støtte til dagens prime yield-nivå. Rentekutt er allerede priset inn og vil ikke bidra til lavere prime yield.
- Bedret investorsentiment kan skape press på yieldene mer generelt.

FLERE MARKEDSAKTØRER BLIR IGJEN AKTIVE

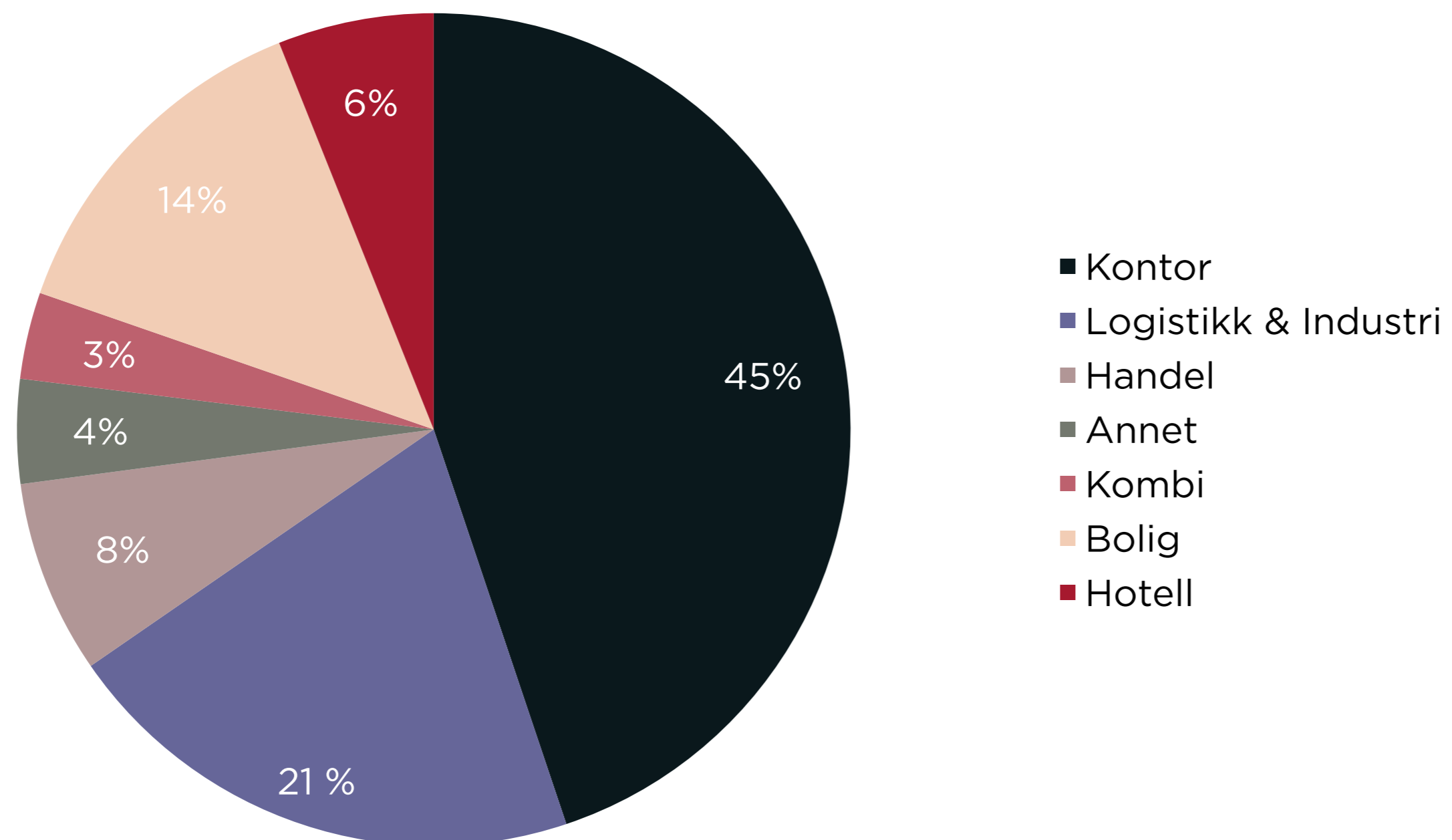


Source: CWR

- Nye prisnivåer er etablert som gjør at regnestykkene står seg bedre. Flere aktører vil igjen bli aktive.
- Syndikatene vender tilbake på kjøpersiden etter et inaktivt år hvor fokuset har vært på reparasjon av eksisterende portefølje.
- Både egenkapitalinvestorer og utlendinger vil fortsatt være betydelige kjøpere.
- Flere andre markeder har gått bra, og deler av gevinstene vil finne veien til eiendom.
- Fortsatt bedret finansieringsklima, vil ytterligere drive veksten i transaksjonsaktiviteten.

UTENLANDSK KAPITAL FORTSATT SKEPTISK TIL KONTOR

SEGMENTSPLITT, TRANSAKSJONSVOLUM (2024)



Source: CWR

- «Beds & sheds» vil fortsette å tiltrekke seg internasjonal kapital.
- Løft i forbruk og bedring av forbrukersentiment gir økt transaksjonsaktivitet for handelseiendom.

EKSEMPLER PÅ TRANSAKSJONER VI HAR GJORT I 2024

Logistikk
Areal: 64 000
Pris: NOK 1,4 mrd.



Holmenga 1

Eiendommen er fullt utleid til Ahlsell i 15 år.
Bygningen vil stå ferdig i 2025.

Kontor, Oslo CBD
Areal: 8 200 m²
Pris: NOK 785 m



Cort Adelers gate 33

Eiendommen er fullt utleid til SANDS Advokatfirma DA



Kontakt meg gjerne for en nærmere update om prognosene for transaksjonsmarkedet.

Marius G. Dietrichson, Partner & leder Capital Markets, T: 986 57 215, E: md@cwrealkapital.com

NØKKELTALL FOR EIENDOMSMARKEDET MED PROGNOSE

	FASIT 2023*	OPPRINNELIG ESTIMAT 2024**	ESTIMAT 2024***	ESTIMAT 2025
Sysselsetting. Årlig vekst	1,3	0,0	0,6	0,6
Arbeidsledighet. NAV. Årsslutt	1,9	2,25	2,1	2,2
Lønnsvekst. Årlig vekst	5,6	5,0	5,2	4,25
KPI-vekst 4. kvartal	4,5	3,9	2,5	2,5
Byggekostnadsindeks (boligblokk). Årlig vekst	4,8	4,0	3,3	3,0
Styringsrenten. Årsslutt	4,5	4,0	4,5	3,75
5-års SWAP. Årsslutt	3,9	3,4	4,0	3,75
Kontorledighet Oslo. Årsslutt	6,5	6,75	6,75	6,75
Snittleie kontor. Oslo&Bærum (geografisk vektet). Årsslutt	6,0	4,0	3,5	3
Leievekst A-kategori sentrum. Årsslutt	6,0	N/A	8,0	10,0
Prime Yield. Kontor. Oslo CBD. Årsslutt	4,75	4,75	4,5	4,5
Transaksjonsvolum. Næringseiendom. Mrd NOK.	57	75	90	100

*Kilder fasit 2023: SSB, SEB og CWR. ** CWR estimat pr januar 2024 *** Basert på foreløpige tall pr 17. desember 2024

Se vårt nyhetsbrev

WHAT'S NEXT



Hans Petter Skogstad
Analysesjef I Partner

T: +47 938 66 685
E: hps@cwrealkapital.com



Sjur Høgetveit
Senior Analytiker

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

© 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.