



T

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE

**Tigerseminaret 28.08.2024**

PULSEN PÅ NÆRINGSEIENDOMSMARKEDET



# AGENDA

---

- 1 Rammebetingelser i markedet for næringseiendom
- 2 Leiemarkedet
- 3 Transaksjonsmarkedet
- 4 Utviklingstrekk og forventninger



# 1 HOVEDTREKK

---

- Norsk og internasjonal økonomi – usikkerhet, men optimisme å spore
- Meget sterk prisvekst – rekordhøy inflasjon > nå utflatning/nedgang  
Byggekostnader
- Arbeidsledighet 4,1% (av «arbeidsstyrken»)
- Lønnsvekst i år 5,1% - fallende tendens
- BNP meget svak utvikling; Q2/24; + 0,1% fastland, +1,4% totalt  
Prognose; vekst 0,5% i fastlandsøkonomien i år
- Rentenivå – forventninger til lavere nivåer
  
- Investeringslyst hos de som kan, mange må vente
- Verdiskapning i utvikling
- Finansiering tilgjengelig



## 2 LEIEMARKEDET

---

- Høy grad av innovasjon og tilpasningsevne, bevisste leietakere
- Viktige faktorer; effektivitet, fleksibilitet, servicenivå, kvalitet
- Virksomhetstilpassede løsninger  
Norge litt annerledes?
- Økende miljøbevissthet – sterk økning

### Forsterkende trekk

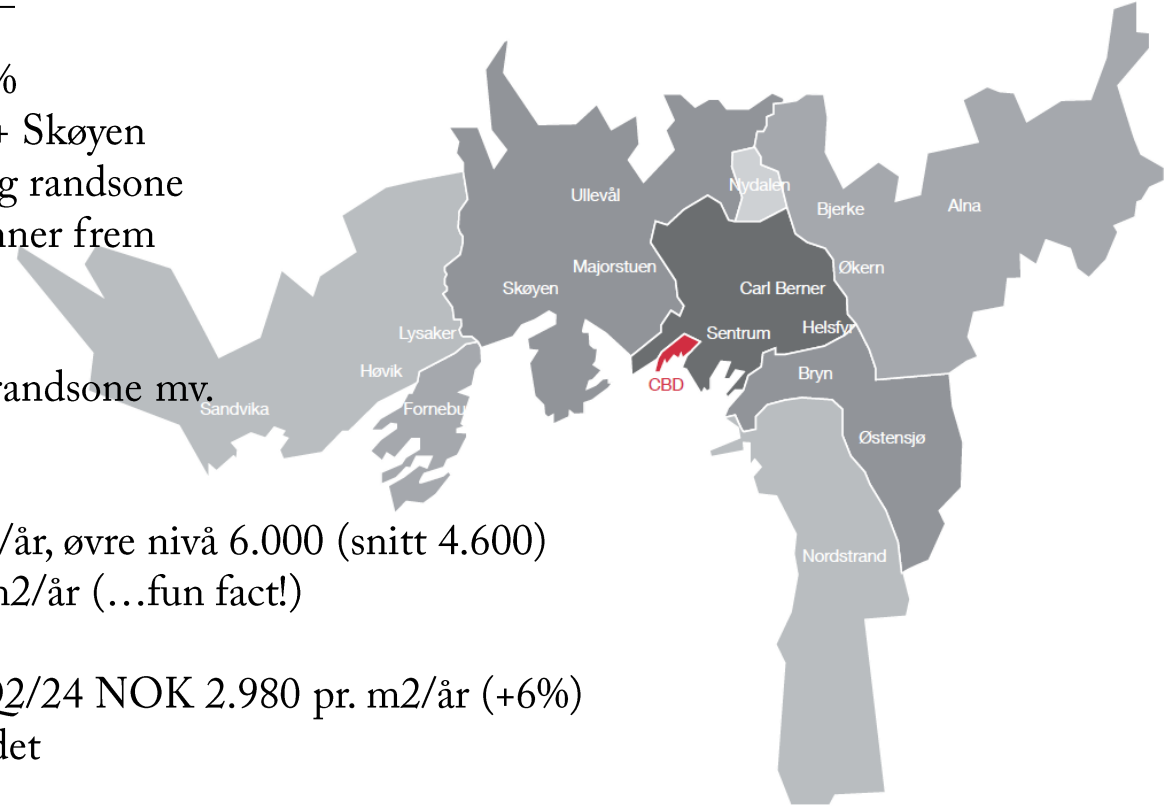
- Taksonomien (EU-direktiv) - CSRD
- Nye arbeidsmiljøer og –metoder
- Fleksible leiekontrakter





## 2 Kontorleiemarkedet Oslo

- Fortsatt vekst i leiene – 6-8%
  - særlig i CBD og sentrum + Skøyen
  - til nå mindre økning i øvrig randzone
  - knutepunktbeliggenhet vinner frem
  - KPI-regulering
- Leieøkning kommer også i randzone mv.
- CBD (Vika / Aker Brygge)
  - normal NOK 4.000 pr m<sup>2</sup>/år, øvre nivå 6.000 (snitt 4.600)
  - toppnivå NOK 7.000 pr m<sup>2</sup>/år (...fun fact!)
- Gjennomsnittsleie signert Q2/24 NOK 2.980 pr. m<sup>2</sup>/år (+6%)
- Lite nybygg begrenser tilbudet
- Økte byggekostnader
- Ledighet Oslo medio 2024 ca. 6,5%, i Oslo sentrum 4-5 %





## 2 Kontorleiemarkedet – areal / bruker og kostnad

---

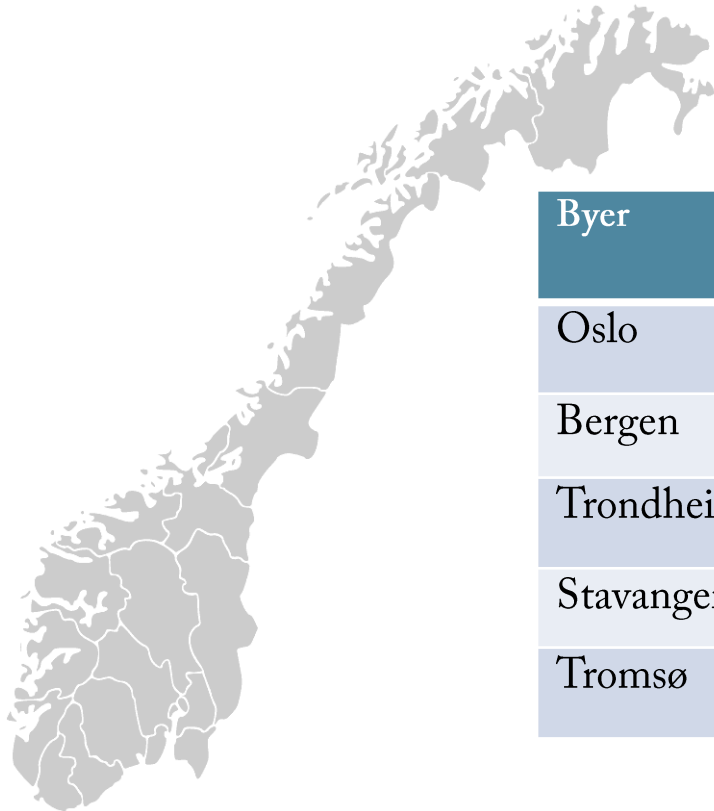
- Vil vi bruke mindre areal per ansatt i fremtiden? Neppe.
- Kostnadsbildet (sum av beliggenhet, standard, leie pr m<sup>2</sup> etc.)  
- de ansattes produktivitet er viktigst!
- Ferske tall viser at lønnsveksten i den senere tid har vært sterk, men at det er ikke noen produktivitetsvekst.
- Arealkostnad ift. totalkostnad ikke økende
- Kontor som attraktiv hub versus hjemmekontor  
Faktorer; standard/kvalitet, miljø, fleksibilitet, støy, reiseavstand,....miljøhensyn?
- Kostnadsdrevet leieprisoppgang i randsoner Oslo og i hele Norge  
Må ha kr. 3.500 pr m<sup>2</sup>/år
- Byggekostnad NOK 35-40' pr. m<sup>2</sup>  
+ finans og prosjektkostnad > NOK 50.000?







## 2 Kontorleiemarkedet - større byer



Byer	Prime leie kr m <sup>2</sup> /år	Tendens	Ledighet %	Tendens
Oslo	7.000	➔	6,5	➔
Bergen	3.800	➔	8,9	➔
Trondheim	3.500	➔	7,2	➔
Stavanger	4.000	➔	8,8	➔
Tromsø	?	?	?	?



## 2 Leiemarkedet – kombi, lager & logistikk

---

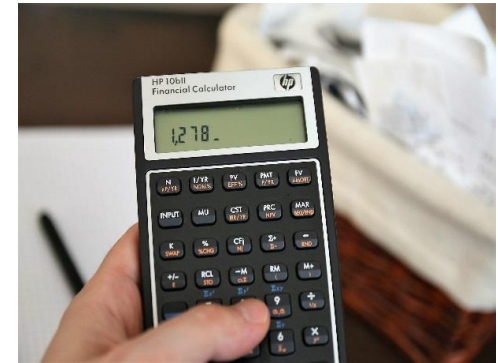
- Stabile leienivåer i markedet for kombi-, lager- og logistikkeiendommer + datasenter
- Toppnivåer over kr. 1.600,- pr m<sup>2</sup>/år.
- Tyngdepunktet av markedet ligger ved kr. 1.000,- til kr. 1.200,- pr. m<sup>2</sup> år.
- Internasjonal etablerings-interesse og investor-interesse
  
- Krav til effektivitet og fleksibilitet
- God beliggenhet > klyngene forsterker sin posisjon



### 3 TRANSAKSJONSMARKEDET

---

- Et mye sterkere marked nå enn ifjor
  - Registrert omsetningsvolum hittil i 2024 NOK 47 mrd., ift. 56 mrd. i hele 2023
  - 1H: NOK 40 mrd., 77 transaksjoner
  - Q2: 41 transaksjoner, hvorav 6 på over NOK 1 mrd.
- 
- Flere selgere enn kjøpere?
  - Lite nybygg
  - Internasjonale aktører aktive - kommer og går – utgjør ca. 15% av markedet



### 3 Transaksjonsmarkedet – viktige elementer

---

- Større prisdifferensiering på bakgrunn av fokus på bærekraft
- Taksonomi-direktiv viktigere
- Leietakers robusthet – soliditet og finansielle tilstand
- Verdiskapning; Utviklingseiendom i fokus



### 3 Transaksjonsmarkedet – aktivitet igjen

---

- Finansiering tilgjengelig – markedet fungerer godt!
- Positive trekk i alle segmenter  
– spesielt innen hotell
- Syndikeringsprosjekter?
- Bankenes utmåling bestemmes av rentedekningsgraden  
– må over 1,5%  
Positiv cash-flow!
- EK-krav
- Leietakers soliditet – robusthet (og dermed cash-flow)  
dertil løpetid, beliggenhet, standard etc.
  
- Yield-utvikling – Prime yield kontor Oslo CBD: 4,75%
- Prognose > 4,5% ila. 2025/26





### 3 Transaksjonsmarkedet – kontor større byer

YIELD NORGE RUNDT

Byer	Kontorlokaler Prime yield % Medio 2024
Oslo	4,75
Bergen	5,5
Trondheim	5,75
Stavanger	5,75
Tromsø	6,5?





### 3 Transaksjonsmarkedet – andre segmenter

YIELD NORGE RUNDT

Segmenter	Prime yield % Medio 2024
Lager- og logistikk, Industri	5,75
Handel – Big box	6,0
Handel - Kjøpesenter	5,75
Handel - «high street»	5,0





### 3 Transaksjonsmarkedet, finansiering

---

- Bankene har vært flinke...
- DNB utlån i næringseiendom NOK 246 mrd., + 2 siden nyttår
- Løpetid banklån 3 år, 5 år – obligasjonslån 5 år, 10 år
- Funding-kostnader stabile > tenderer ned pga. god tilgang på kapital
  
- Obligasjonslån;  
Hittil i år NOK 12 mrd. i Norge.  
Livselskaper, offentlige og private pensjonskasser + store aktører største låntagere.  
Utstedere er bl.a. Entra, Olav Thon, NPRO, OBOS m.fl.







### 3 Transaksjonsmarkedet - volumer

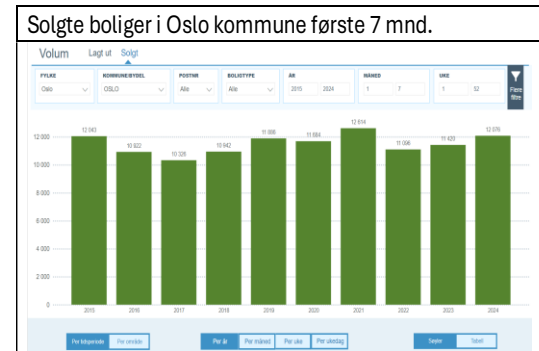
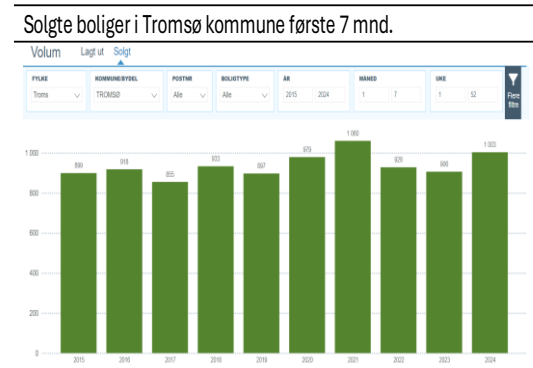
---

Omsetningsvolum NOK milliarder pr. år  
(verdi over NOK 50 mill. pr transaksjon)

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025?
99	113	161	96	56	Pr. medio august NOK 47 mrd. Prognose 80 mrd.	100+

### 3 Transaksjonsmarkedet – boligsektoren

- Boligkjøperne er der – sitter ikke på gjerdet
- Salgsvolum bruktbolig rekordstort – bare slått av 2021
- Nyboligmarkedet – lite bygget
  - totale byggekostnader
  - arbeidskostnader utgjør over 50%
  - materialkostnader, herunder import, valuta
  - inflasjon
- Prisstigning kommer!
- Løsning;
  - reduserte krav?
  - endring Boliglånsforskrift
- Snittpris Oslo
  - nytt NOK 110' pr. m2
  - brukt NOK 98' pr. m2





## 4 UTVIKLINGSTREKK OG FORVENTNINGER

---

- Etterspørsel fair god – i leiemarkedet og i investormarkedet
- Behov for mer arbeidskraft – krav til produktivitet

### Leiemarkedet

- Stabilt, i balanse – moderat vekst i leiene
- Ny normal - «post corona»-normal har etablert seg

### Transaksjonsmarkedet

- Avstanden mellom kjøper og selger har blitt mindre i den senere tid
- Styringsrenten forventes stabil ut året – forventes lavere fra mars '25
- Prime yield topper ut i 2025 – utsikter til mer «normale» nivåer
- Men stor spread i yield generelt
- Eiendom «safe haven» for mange, på glattisen for andre
- Eiendomsmarkedet «alltid» attraktivt



# T

---

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE



Takk for meg!