



T

tiger

EIENDOMSKOMPETANSE

Tigerseminaret 24.08.2022

PULSEN PÅ
NÆRINGSEIENDOMSMARKEDET

AGENDA

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





1 HOVEDTREKK

- Pilene peker i bekymringsfulle retninger for norsk og internasjonal økonomi – stor usikkerhet
- Sterk prisvekst – rekordhøy inflasjon
- Renteøkning
- Arbeidsledighet – meget lav
- Gjennom 2021 ble nedgangen i pandemien innhentet igjen
- Prognose; vekst på 3,7% i fastlandsøkonomien i år
- Avventende optimisme i markedet
- Investeringslyst fortsatt – verdiskapning i utvikling
- Finansiering tilgjengelig



2 LEIEMARKEDET

Trend lenge;

- Høy grad av profesjonalisering, mer bevisste leietakere
- Viktigste faktorer; effektivitet, fleksibilitet, servicenivå
- Post Corona - hva nå? Virksomhetstilpassede løsninger
- Økende miljøbevissthet – sterk økning

Forsterkende trekk

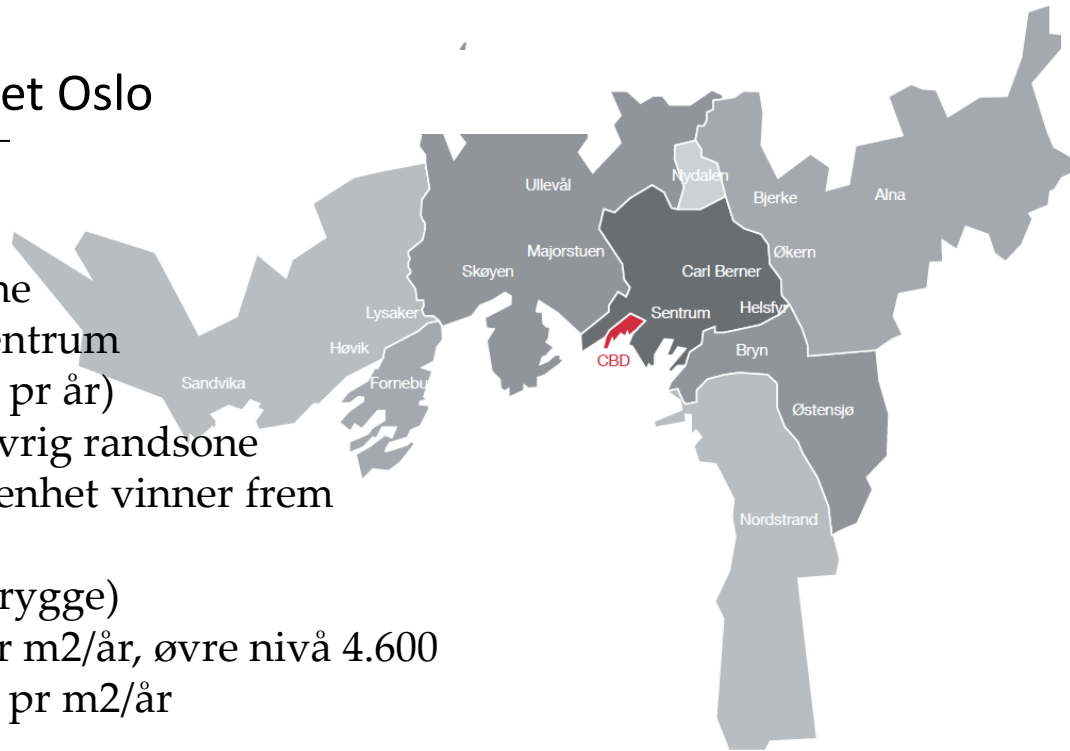
- Globalisering? – eller kanskje heller motsatt?
- Co-working, nye arbeidsmiljøer og –metoder
- Fleksible leiekontrakter





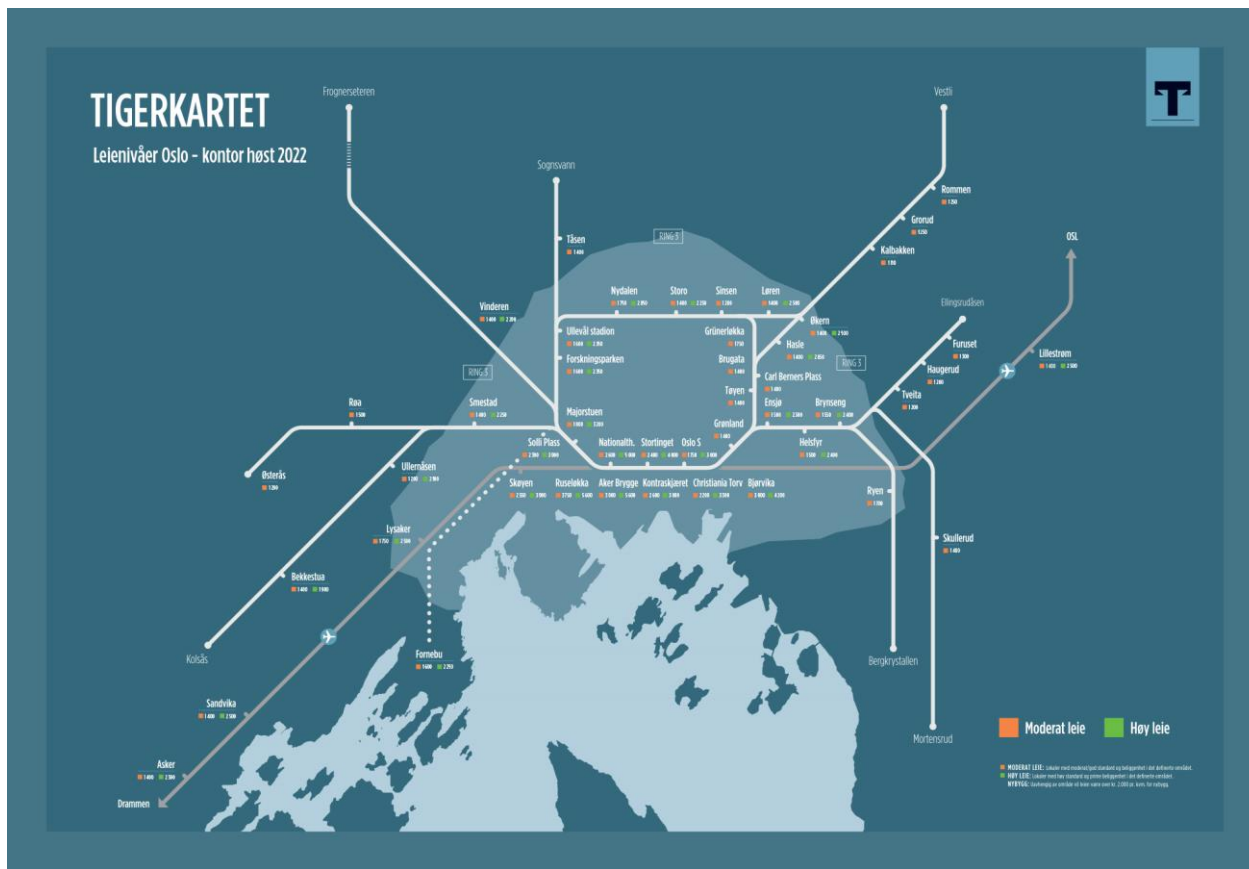
2 Kontorleiemarkedet Oslo

- Fortsatt vekst i leiene
 - særlig i CBD og sentrum
 - + Skøyen (+ ca. 10% pr år)
 - mindre økning i øvrig randzone
 - knutepunktbeliggenhet vinner frem
- CBD (Vika / Aker Brygge)
 - normal kr. 3.500 pr m²/år, øvre nivå 4.600
 - toppnivå kr. 6.000 pr m²/år
- Relativt lite nybygg begrenser tilbudet
- Økte byggekostnader
- Ledighet Oslo medio 2022 ca. 7,2%, i Oslo sentrum 4-5 %





2 Kontorleiemarkedet i Oslo





2 Kontorleiemarkedet større byer



Byer	Prime leie kr m ² /år	Tendens	Ledighet %	Tendens
Oslo	6.000	➡	6,0	➡
Bergen	3.000	➡	7,8	➡
Trondheim	2.500	➡	6,1	➡
Stavanger	3.200	➡	10,8	➡
Tromsø	?	?	?	➡



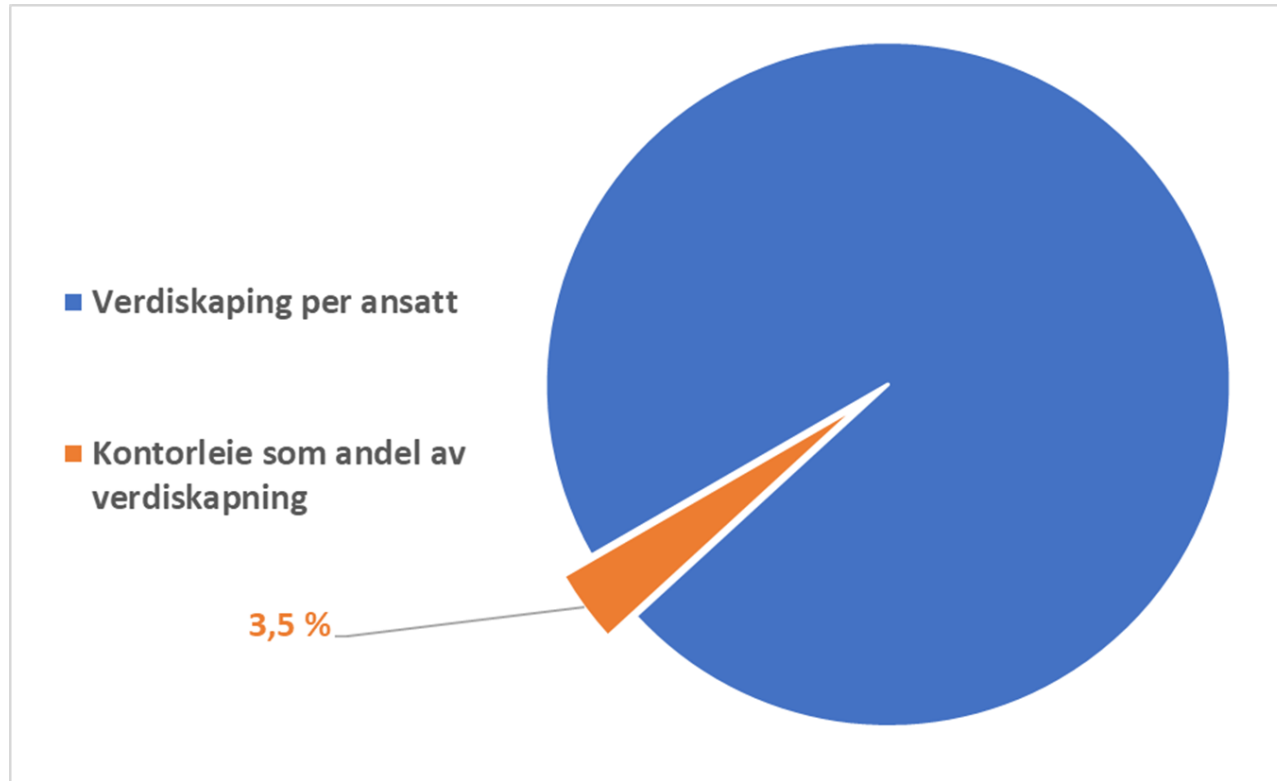
2 Kontorleiemarkedet – areal / bruker

- Vil vi bruke mindre areal per ansatt i fremtiden? **Nei**
- Hvordan har kontormarkedet klart seg gjennom pandemien? **Ganske bra**
- Hvor mye kontorer trenger vi frem til 2030? **Potensielt ganske mye**
- Hva betyr inflasjon, renter og byggekostnader for kontorer i 2030?
Mye høyere leier, - og/eller billigere tomter

- Aller viktigst? **De ansattes produktivitet!**
- Støy er negativt
- Uklarhet, - f. eks lete etter møterom eller kontor plass er negativt
- Autonomi er positivt

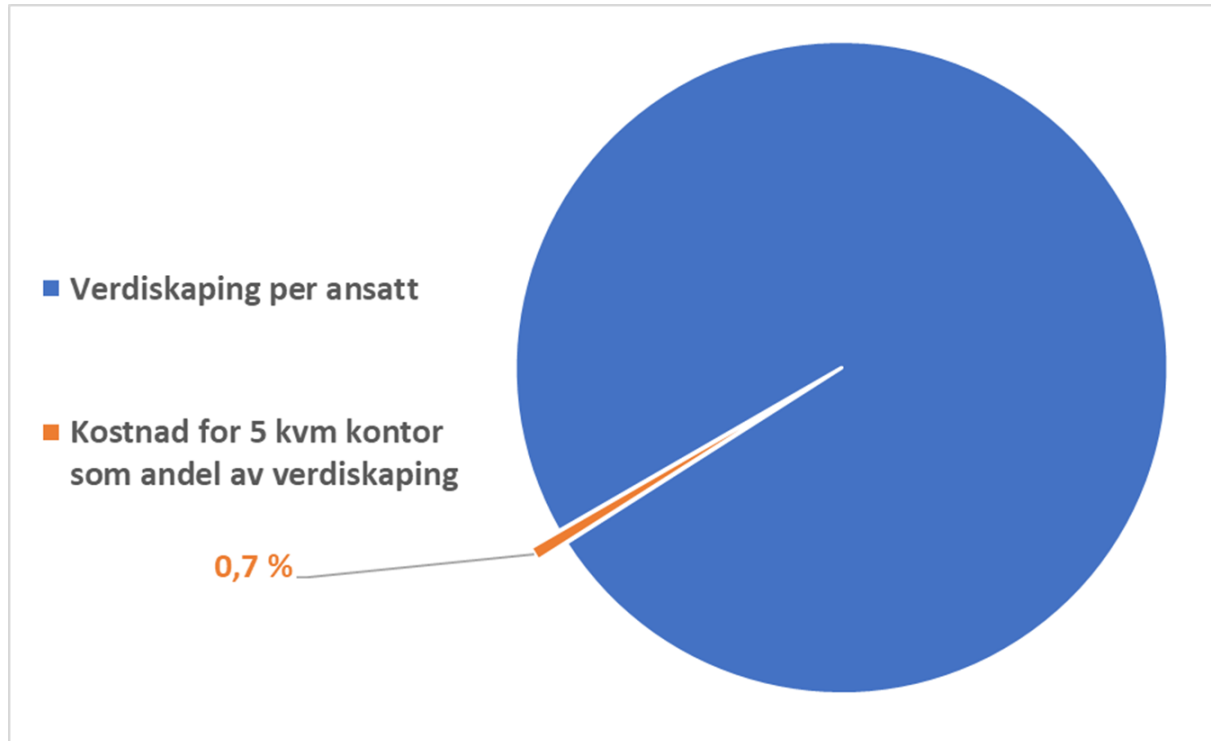


2 Kontorleiemarkedet – areal / bruker



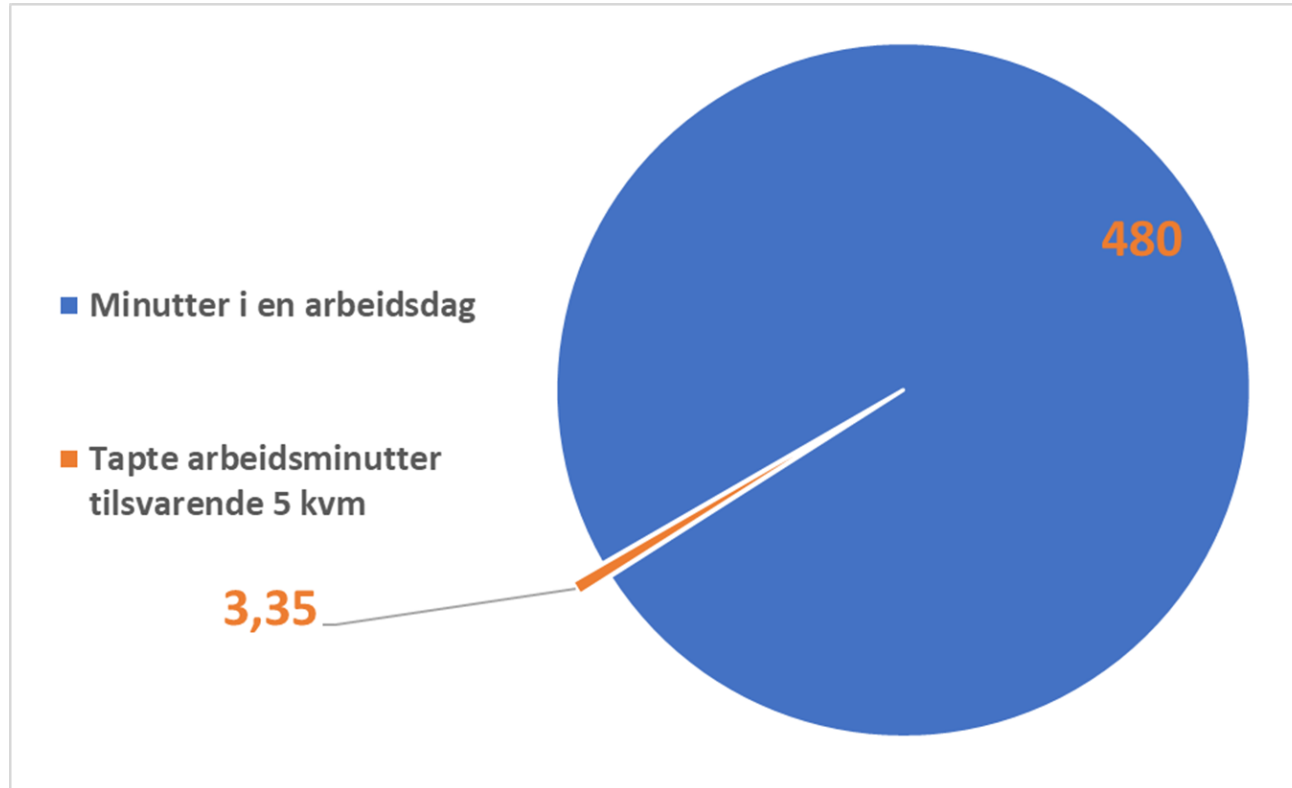


2 Kontorleiemarkedet – areal / bruker



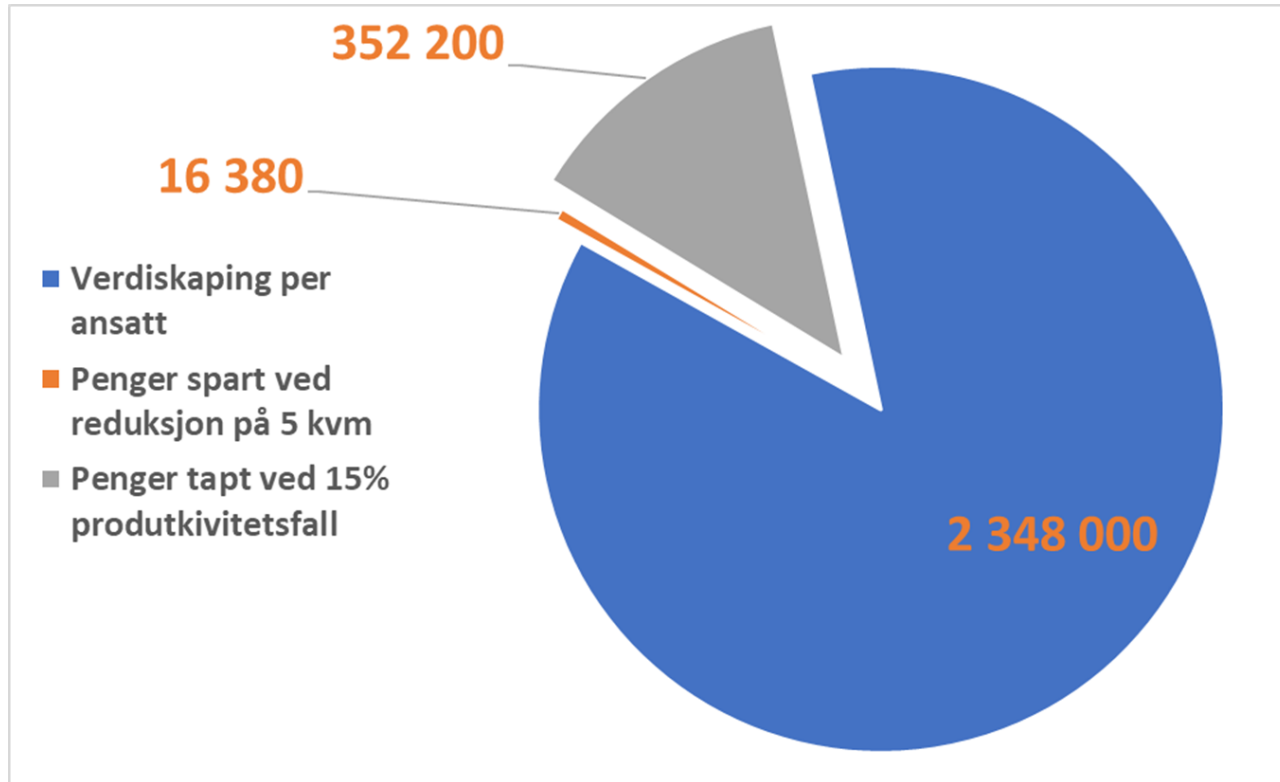


2 Kontorleiemarkedet – areal / bruker





2 Kontorleiemarkedet – areal / bruker





2 Leiemarkedet – kombi, lager og logistikk

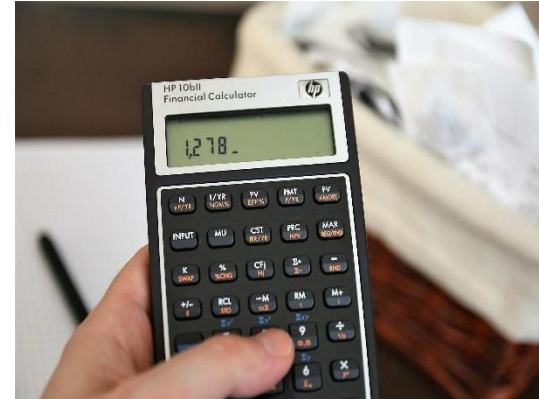
- Stabile leienivåer i markedet for kombi-, lager- og logistikkeiendommer
- Toppnivåer over kr. 1.250,- pr m²/år.
- Tyngdepunktet av markedet ligger ved 850,- - 1.000,- pr. m² år.

- Økede krav til effektivitet og fleksibilitet
- Visse områder forsterker sin posisjon



3 TRANSAKSJONSMARKEDET

- Registrert omsetningsvolum i 2021
NOK 161 mrd.
- Etterspørsel – flere kjøpere enn selgere
- Internasjonale aktører aktive - kommer og går
- Leietakers robusthet –
soliditet og finansielle tilstand
- Overleie/underleie
- Verdiskapning;
Utviklingseiendom i fokus





3 Transaksjonsmarkedet - volumer

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

2019	2020	2021	2022	2023 Prognose
99	113	161	52 1. halvår 120 Prognose	120

3 Transaksjonsmarkedet - finansiering

- Finansiering tilgjengelig – risiko prises!
- Viktigst;
Leietakers soliditet – robusthet (og dermed cash-flow)
dertil løpetid, beliggenhet, standard etc.
- Utmåling; vanlig med 60%.

- Obligasjonslån i 2021 totalt på NOK 173 mrd. i Norge.
Livselskaper, offentlige og private pensjonskasser + store aktører
største låntagere. Utstedere er de store ...Entra, Olav Thon m.fl.





3 Transaksjonsmarkedet, finansiering

- Bankmarginen øker for første gang på 2 år
- Funding-kostnader opp (+ 40 bps siden årsskiftet)
- Standardcase 5 år;
Q2; 221 bps. Har steget mellom 10 og 20 bps siden Q1
- 3 års løpetid – 25-30 bps lavere
- Marginen for en vesentlig del av nye utlån er på 199 bps –
11 bps høyere enn i Q1.
Lavere fordi belåningsgrad godt under 65%
- Bankene; heller konkurransedyktige
på pris enn på låneutmåling

%

3 Transaksjonsmarkedet

YIELD NORGE RUNDT

Byer	Kontorlokaler Prime yield %	
	Primo 2022	Q3 2022
Oslo	3,30	3.40
Bergen	3,75	4,00
Trondheim	4.00	4,25
Stavanger	4.00	4.50
Tromsø	?	?



3 Transaksjonsmarkedet

YIELD NORGE RUNDT

Segmenter	Prime yield %	
	Primo 2022	Q3 2022
Lager- og logistikk, Industri	4,00	4,25
Handel – Big box	4.00	4,50
Handel - Kjøpesenter	4.00	4,25
Handel - «high street»	3.30	3.40



4 UTVIKLINGSTREKK OG FORVENTNINGER

- Mer usikkerhet i markedet, både på makronivå og vedr. vurdering av egen situasjon
- Etterspørsel fortsatt god – i leiemarkedet og i investormarkedet
- Behov for mer arbeidskraft



Leiemarkedet

- Nye konsepter, nytt arbeidsmønster, mer fleksibilitet – virksomhetstilpasset
- Ny «post corona»-normal etablerer seg

Transaksjonsmarkedet

- Avstanden mellom kjøper og selger har økt i den senere tid
- Styringsrenten forventes økt ytterligere 22. september – hvor mye, hvordan slår det ut?
- Prime yield Oslo mot slutten av 2022; 3,5%++ – opp mot 3,75%++ tidlig neste år?
- Forventninger; øket avkastningskrav landet rundt

4 UTVIKLINGSTREKK OG FORVENTNINGER

- Stor usikkerhet
- Sterk vekst i fastlandsøkonomien i år – avtagende de kommende årene
- Fortsatt prisvekst – men avtagende inflasjon

- Avventende optimisme i eiendomsmarkedet
- Trend lenge; transparent marked – mange aktører, flere nye Muligheter!
- Investeringslyst fortsatt – verdiskapning i utvikling
- Finansiering tilgjengelig
- Eiendom «safe haven» for mange
- Eiendomsmarkedet fortsatt attraktivt





Takk for meg!



tiger

EIENDOMSKOMPETANSE