



Eiendomsseminar 26.8.20

**PULSEN PÅ
NÆRINGSEIENDOMSMARKEDET**

AGENDA

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

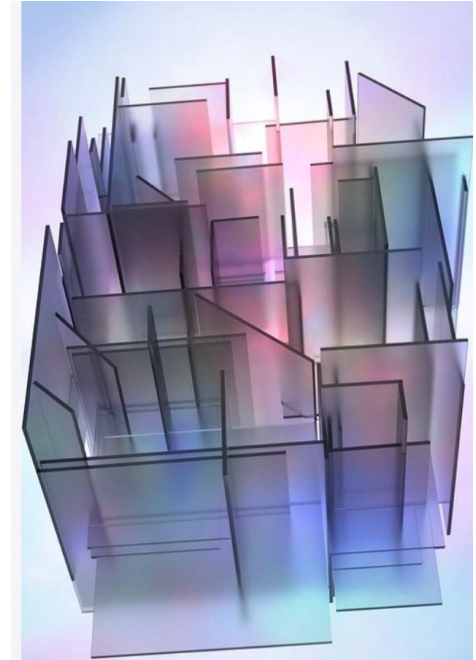
1 HOVEDTREKK Norge

- Nå; Usikkerhet – ustabilitet
- Lav rente i overskuelig fremtid - styringsrenten 0
- Sysselsettingsvekst?
- Arbeidsledighet
- BNP-prognose - -3,5%
- Oljepris
- Inflasjon - pt. 1,3%
- Moderat lønns- og prisvekst



1. HOVEDTREKK næringseiendom

- Moderat optimisme i markedet
- Corona
 - gode ordninger kom på plass raskt
 - skapte ro
 - pushet endrede arbeidsformer og –vaner
- Leiemarkedet i endring
- Retail-markedet
- Investeringsmarkedet - flere kjøpere enn selgere
- Investeringslyst – både cashflow- og utviklingseiendom
- Verdiskapning ved utviklingsprosjekter
- Finansiering tilgjengelig

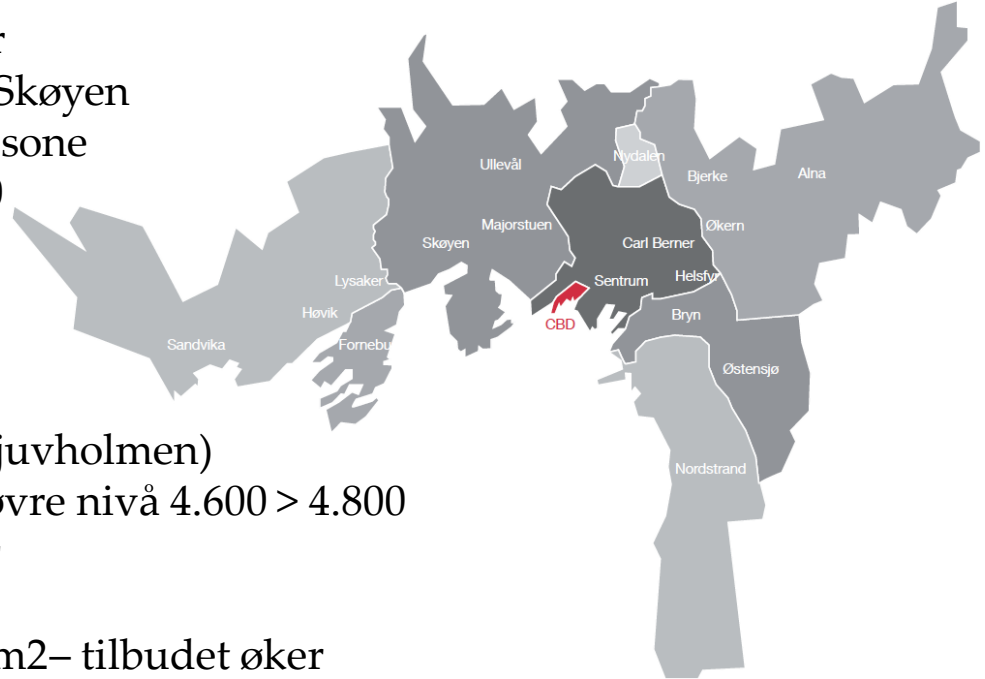


2. LEIEMARKEDET

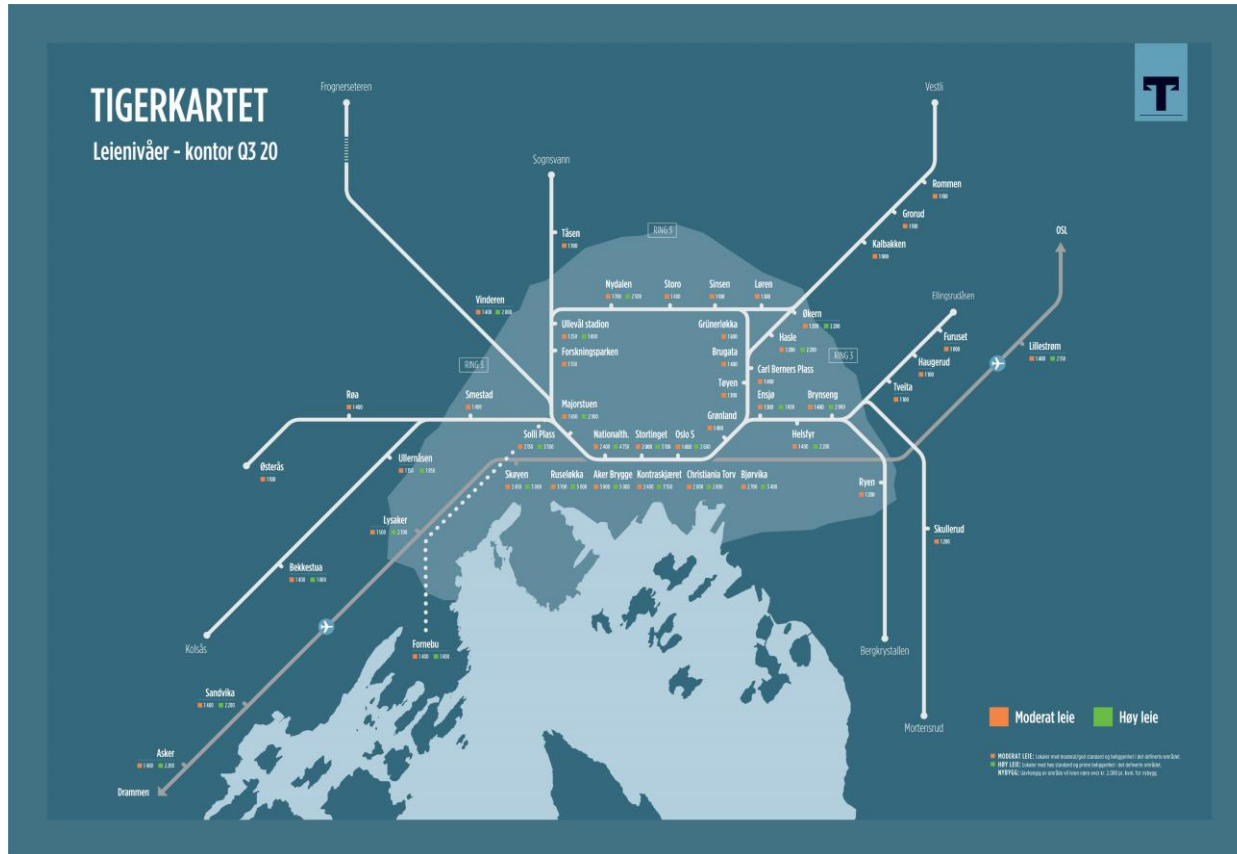
- Høyere krav til effektivitet, fleksibilitet og servicenivå
 - Fokus knutepunkt
 - Fleksible leiekontrakter
 - Tendens; kortere løpetid i leiekontrakter
 - Fremleie
 - Hjemmekontor?
- 
- Digitalisering og automatisering endrer arbeidsdagen
 - Co-working, nye arbeidsmiljøer og –metoder
 - Nye aktører og konsepter – segmenter (Spaces, WeWork, House of Business mv.)
 - Sterkt fokus på miljøbevissthet?

2 Kontorleiemarkedet Oslo

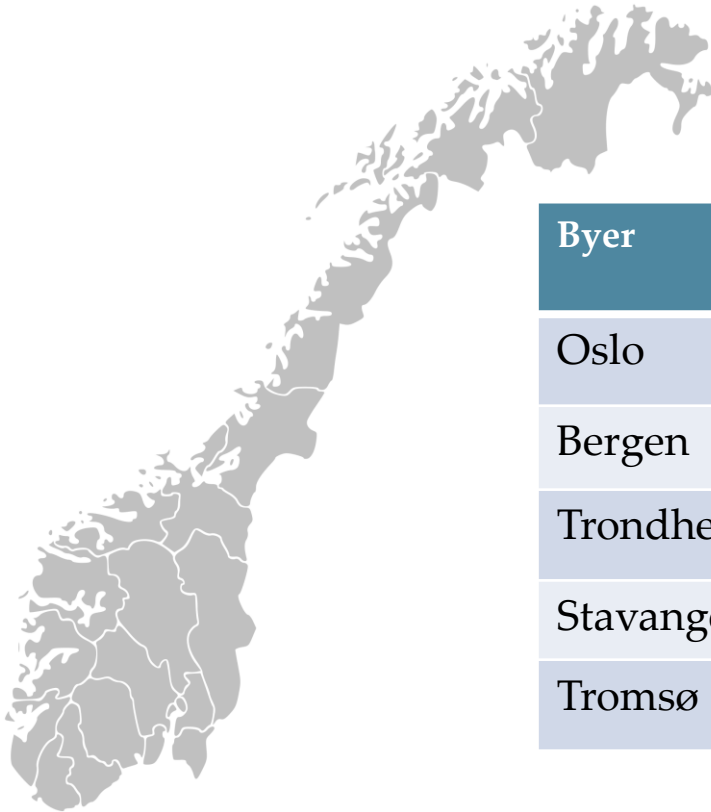
- Leieprisøkning i de senere år
 - særlig i CBD og sentrum + Skøyen
 - mindre økning i øvrig randzone
- Utflating på leienivåer i 2020
 - nedgang i Q2, - 4%
 - men 1. halvår +2%
 - leiepriser under press!
- CBD (Vika / Aker Brygge / Tjuvholmen)
 - normal kr. 3.300 pr m²/år, øvre nivå 4.600 > 4.800
 - toppnivå kr. 5.000 pr m²/år
- I 2020 flere nybygg, 185.000 m²– tilbudet øker
- Knutepunktbeliggenhet vinner
- Ledighet Oslo medio 2020 ca. 6,5%, i Oslo sentrum 5 %
- Ledighet forventes å øke i år og neste år



2 Kontorleiemarkedet i Oslo



2 Kontorleiemarkedet større byer



Byer	Prime leie kr m2/år	Tendens	Ledighet %	Tendens
Oslo	4.800	➡	6,5	➡
Bergen	3.000	➡	7,3	➡
Trondheim	2.400	➡	5,1	➡
Stavanger	2.700	➡	11,9	➡
Tromsø	?	?	?	?

2 Leiemarkedet – kombi, lager og logistikk

- Stabile > økede leienivåer i markedet for kombi-, lager- og logistikkeiendommer
 - Lav ledighet
 - Toppnivåer leie over kr. 1.250,- pr m²/år.
 - Tyngdepunktet av markedet ligger ved 850,-/1.000,-.
 - Netthandel en viktig faktor – i vekst
 - + 45% siste år
-
- Effektivitet og fleksibilitet
 - Visse områder forsterker sin posisjon



2 Lager- og logistikkmarkedet større byer



Byer	Prime leie kr m2/år	Tendens
Oslo	1.250	➡
Bergen	1.300	➡
Trondheim	1.250	➡
Stavanger	1.350	➡
Tromsø	?	?

3 TRANSAKSJONSMARKEDET

- Etterspørsel - flere kjøpere enn selgere
- Kalibrering av portefølje, ta gevinst
- Eiendom = «sikker havn»
- Beliggenhet trumfer kontraktløpetid
- Plassering eller potensialutvikling?
- Leietaker - soliditet, finansiell tilstand
 - overleie/underleie
- Utviklingseiendom i fokus
- Boligutviklingsprosjekter
- Salgsprosessene ofte komplekse og tidkrevende
- Internasjonale aktører fortsatt tilstede, tross alt



3 TRANSAKSJONSMARKEDET

- Registrert volum hele Norge
 - 2018 NOK 90 mrd.
 - 2019 NOK 99 mrd.
- Prognose 2020
 - pr. desember 2019; NOK 86 mrd.
 - prognose nå NOK 75 mrd.
 - 1. halvår estimat NOK 32 mrd.
(103 transaksjoner)
 - stor usikkerhet
- Kontor ca. 35% av totalen
- Oslo-regionen står for 60% hittil i år



3 Transaksjonsmarkedet - Finansiering



- Bra tilgang på kapital – risiko prises!
 - Fortsatt lav rente
 - Leietakers soliditet - dertil løpetid, beliggenhet, standard etc.
 - Bankene har lite tap
 - Næringseiendom viktig for bankene
-
- Krav til EK 40%... noen banker går lenger
 - Banklån marginer 180 – 300 punkter, normalinterval 220 -250 pkt.
 - Marginer opp, men stor spread
 - Mer fokus på ESG



3 Transaksjonsmarkedet

YIELD NORGE RUNDT

Byer	Prime yield %
Oslo	3,65
Bergen	4,00
Trondheim	5,00
Stavanger	5,00
Tromsø	6,00



3 Transaksjonsmarkedet

YIELD I ANDRE MARKEDER

Byer	Prime yield %
Stockholm	3,25
København	3,65
Helsinki	3,35
London	3,75
Paris	2,90



4 UTVIKLINGSTREKK OG FORVENTNINGER

- Positiv til fremtiden, både på makronivå og vedr. egen situasjon
- Animal Spirits! (Keynes)
- Leiemarkedet vil endre seg – mer mangfoldig
- Innovative løsninger
- Robust marked
- Etterspørsel i investormarkedet todelt – avkastning og verdiskapning
- Vi er ikke ferdige med Covid-19!
- Lavt rentenivå i flere år?
- Mange aktører, - mangfold og spenning!





tiger

EIENDOMSKOMPETANSE