



AKERSHUS
EIENDOM

Markedet for
næringseiendom

Knutepunkt 2018, Monaco

Ragnar Eggen, analysesjef
Akershus Eiendom







Beste investeringsstrategi 2010-2018

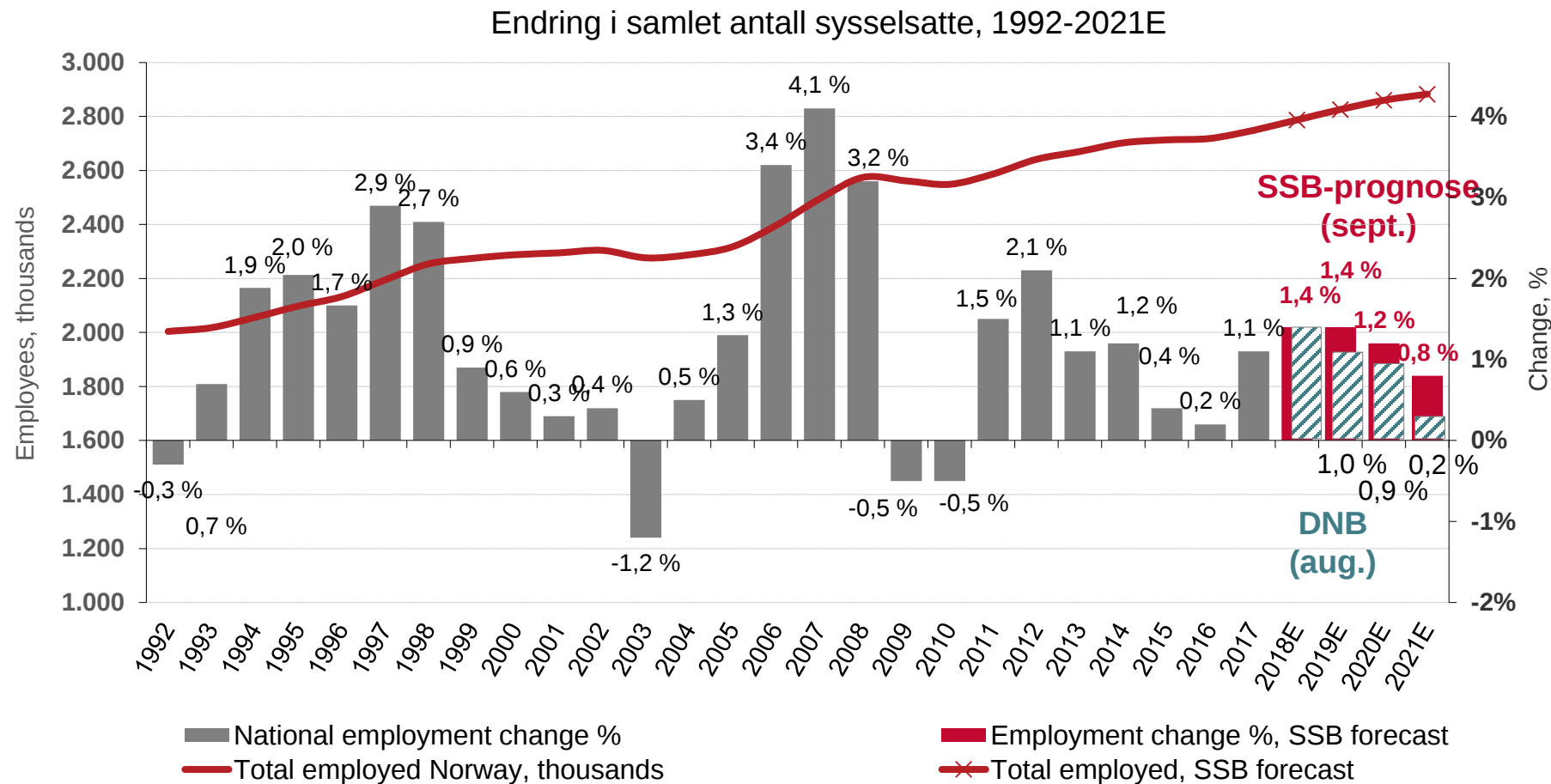




Makroøkonomiske trender

- ☒ Makroøkonomiske trender
- ☐ Utleiemarkedet for kontor
- ☐ Transaksjonsmarkedet

Forventninger om stabil sysselsetningsvekst



DNB spår USA-resesjon fra 2020 med norsk BNP-vekst nede i 1,3% i 2021, dvs. som 2015-16



Byggevolumet faller nå – ganske bratt

- Byggevolumet målt på igangsetting svekkes fortsatt på grunn av fallet i nyboligsalg
- Volumet skal nå fortsette å falle et stykke ut i 2019
- SSB og DNB tror imidlertid at det flater ut eller tar seg opp fra 2020
- Antall ferdigstilte boliger vil nå en topp i andre halvdel av 2019



Byggevolumet skal flate ut snart – om denne trenden holder seg

Boligsalg siste 12 måneder – hele Norge

- Nyboligsalget har falt med 25%
- Det flatet ut før vi trodde ut fra tidligere nedturer
- Det ligger betydelig over bunn-nivået fra 2013-14
- Dette går på tvers av befolkningsutviklingen, men kan forklares med bedret økonomisk vekst
- Diverse indikasjoner tyder på at det fortsatt kjøpes en del nybolig for utleie

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
------	------	------	------	------	------	------	------



Utleiemarkedet for kontor i Oslo

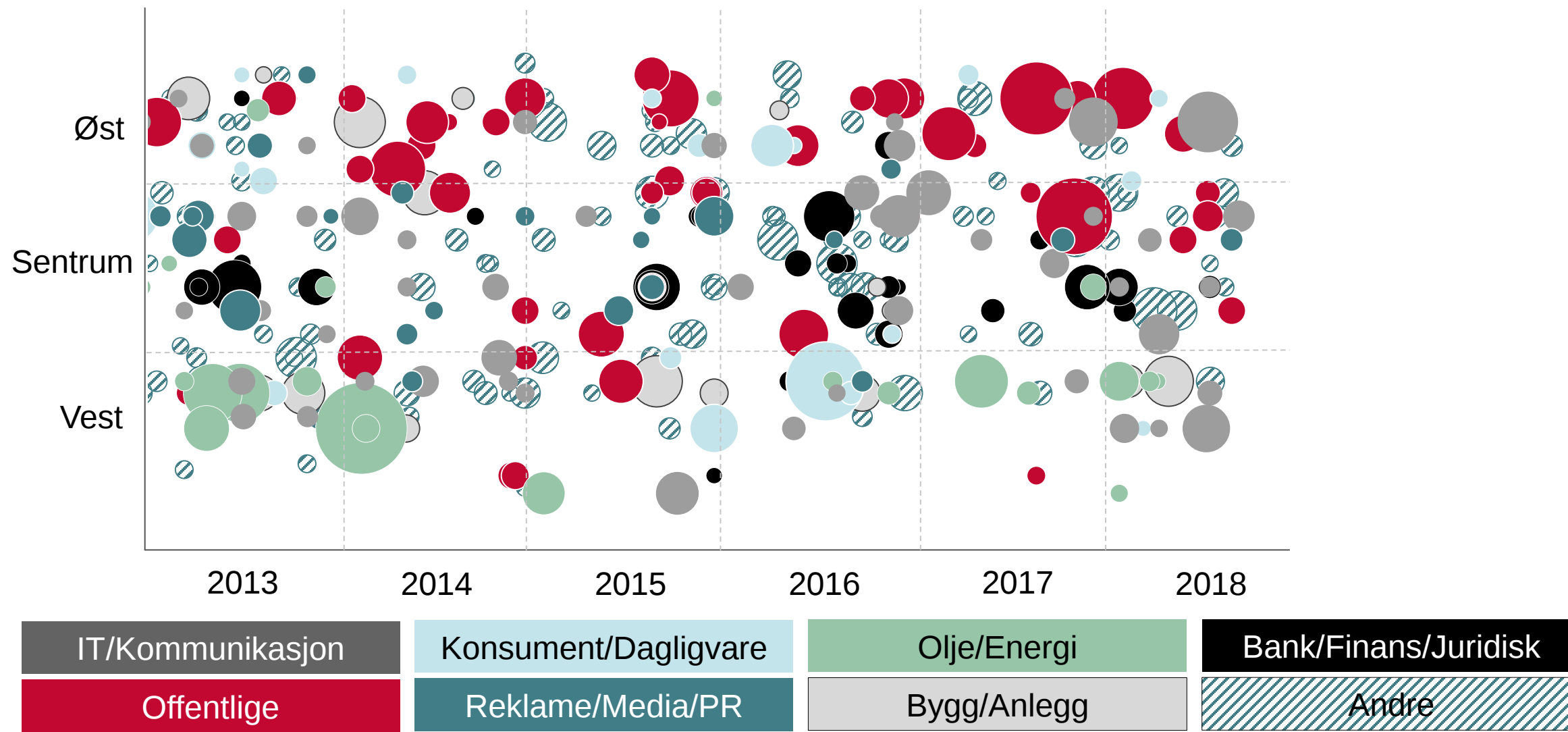
- ☐ Makroøkonomiske trender
- ☒ Utleiemarkedet for kontor
- ☐ Transaksjonsmarkedet

Veldig kort om leiemarkedet for kontor

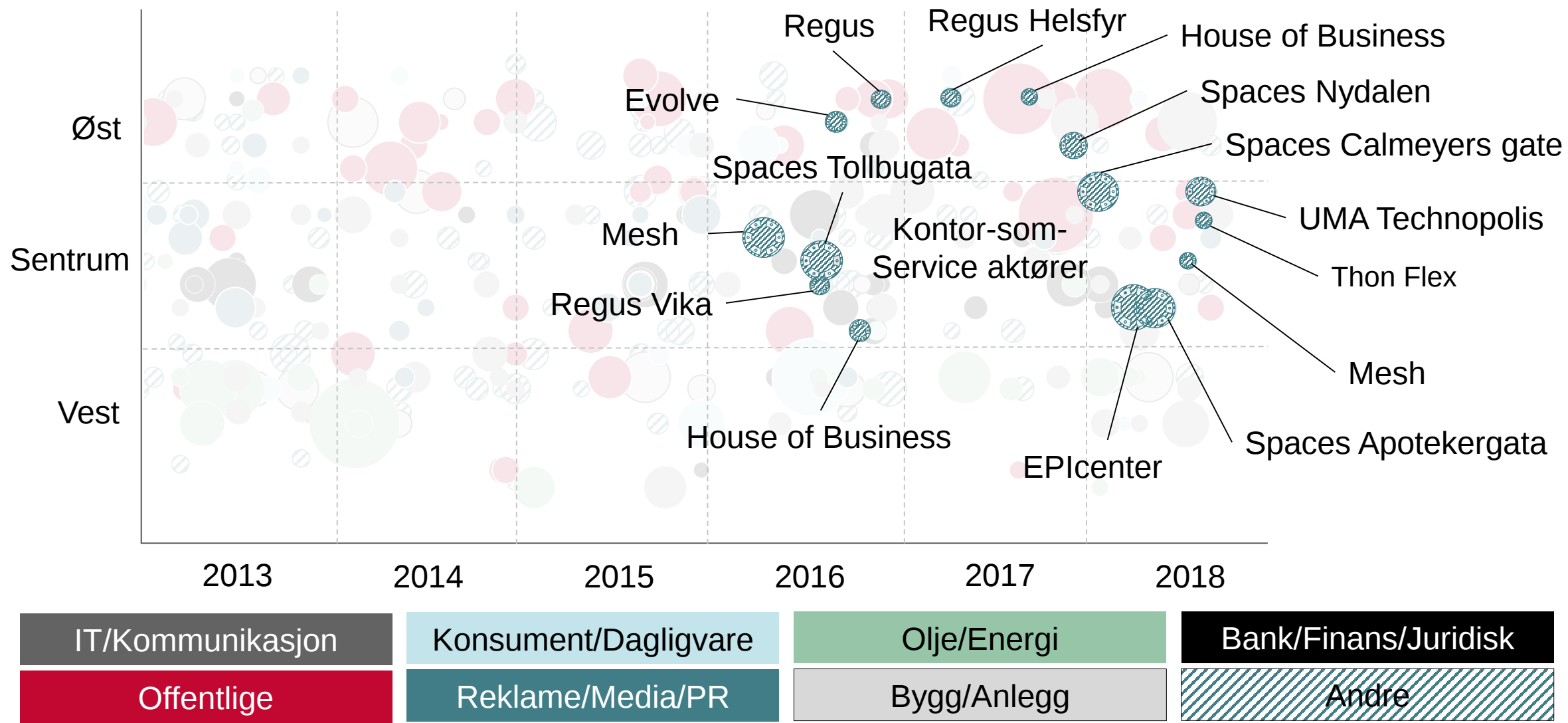
- Etterspørselen etter kontor svinger med BNP, og er nå på vei opp
- Sentrumsleie er også primært drevet av økonomisk vekst, og stiger nå i de fleste byer
- Leie i randsoner-områder har en mer blandet utvikling



Oslos kontormarked: Nye leiekontrakter, signering for flytting, over 1.000 kvm 2017 - 2018



Signering Kontor-som-Service 2016 - 2018



Signering Kontor-som-Service 2016 - 2018



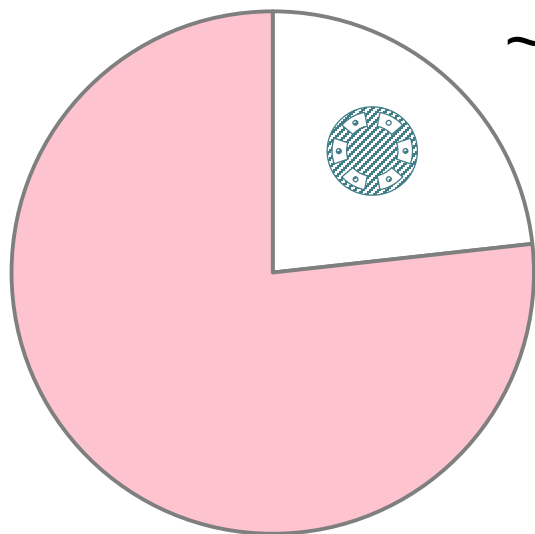
IT/Kommunikasjon	Konsument/Dagligvare	Olje/Energi	Bank/Finans/Juridisk
Offentlige	Reklame/Media/PR	Bygg/Anlegg	Andre



Kontor-som-Service tar en stor del av kaken i 2018 ...og søker mer fremover

Signert Oslo sentrum 2018

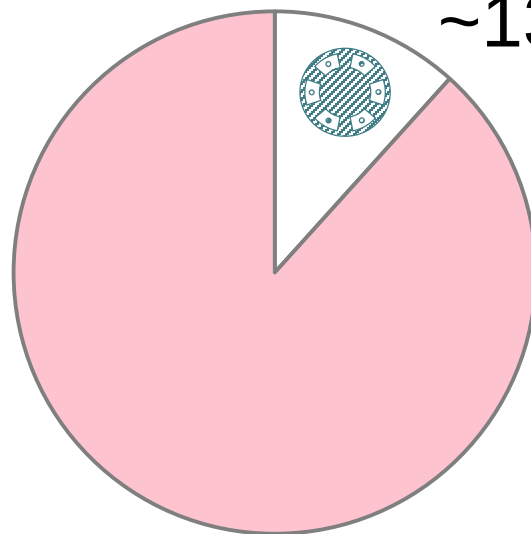
~30%



83 000 m²

Signert Hele Oslo 2018

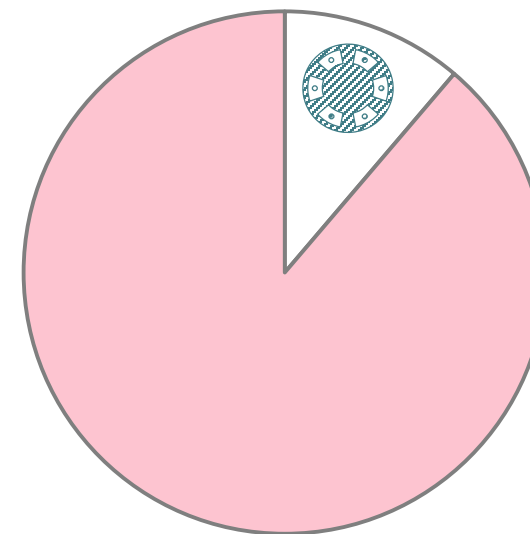
~13%



175 000 m²

På aktivt søk

~10%



800 000 m²

IT/Kommunikasjon

Konsument/Dagligvare

Olje/Energi

Bank/Finans/Juridisk

Offentlige

Reklame/Media/PR

Bygg/Anlegg

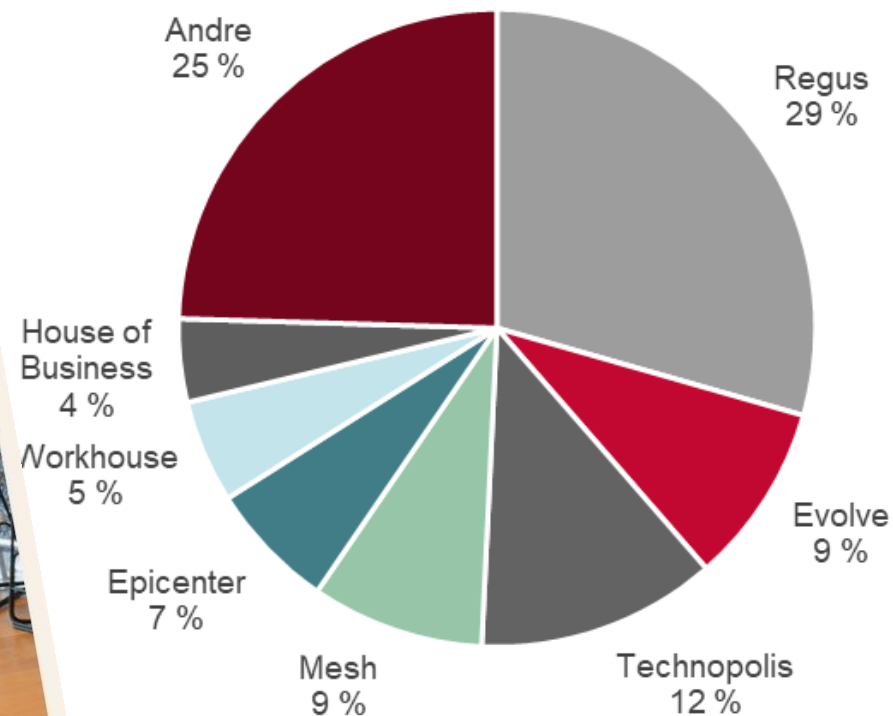
Andre



Fleksible og/eller betjente kontorløsninger i Oslo – sterk vekst i 2018



Kontor-som-Service i Oslo: Aktører



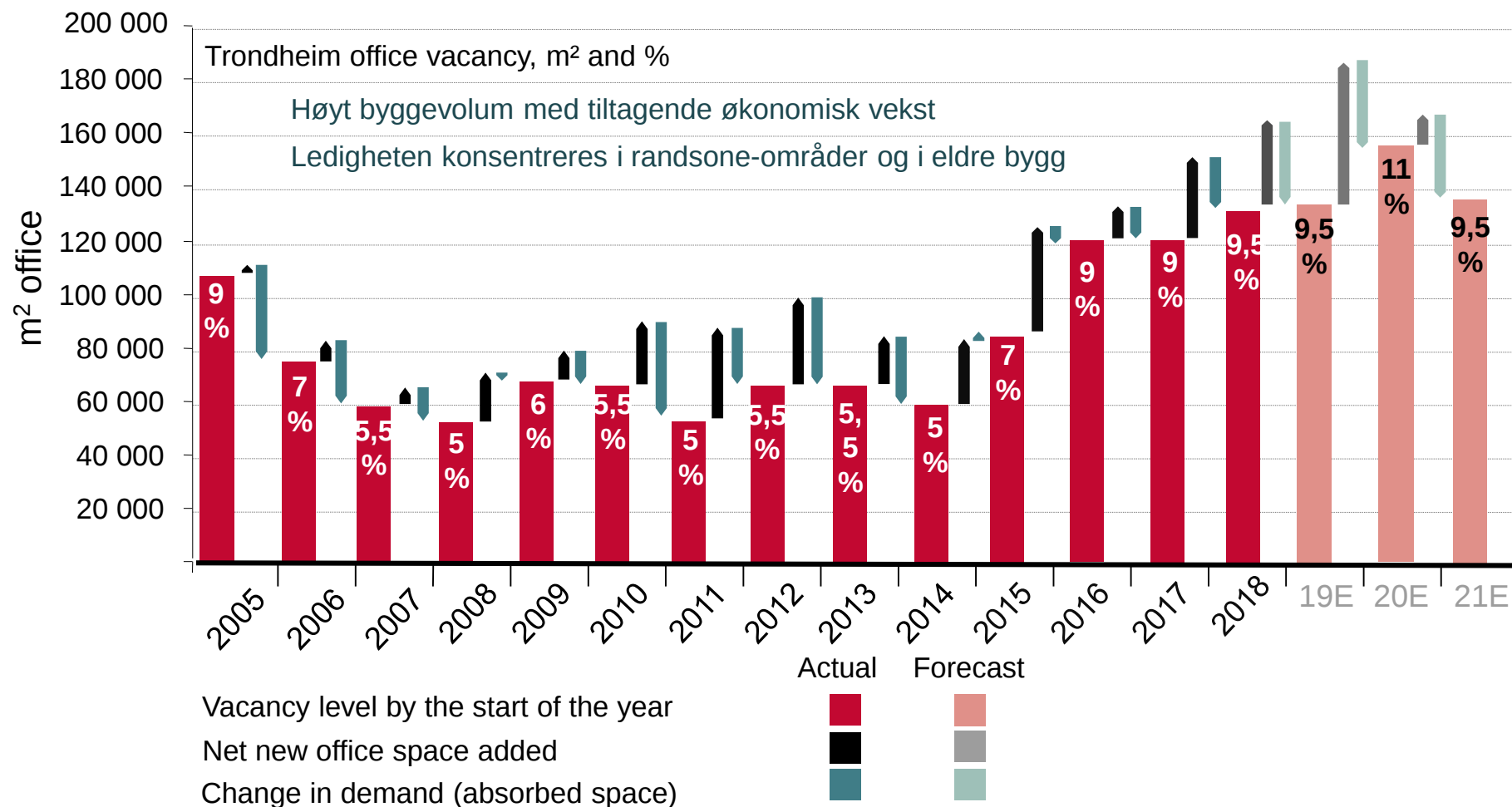
Svært få av disse vil imidlertid komme i sentrum, der det nå er en flaskehals for regulerede tomter



Kontorledighet i Oslo, 2007-2022E



Kontorledighet 2002-2021E I Trondheim: Lys i enden av tunnelen



Kontormarkedet i Møre og Romsdal



Molde

- Leiepris 1.000 – 1.600 kr
- Ca. 20.000 kvm ledig kontor
- Lite tilførsel av nytt areal



Kristiansund

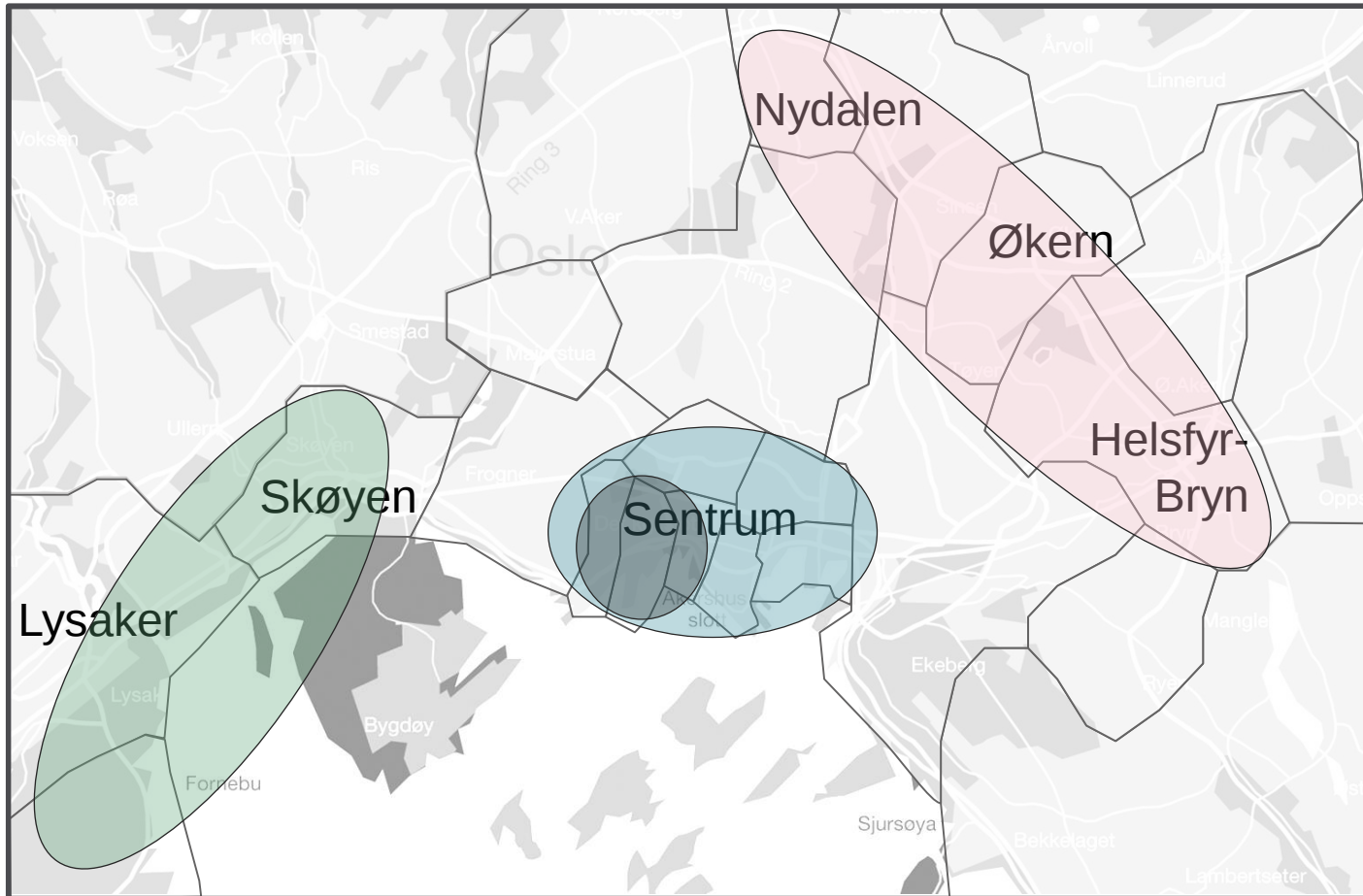
- Leiepris 800 – 1.900 kr
- Ca. 17.000 kvm ledig kontor
- Ledighet på Vestbase +/- 5%.



Ålesund

- Leiepris 800 – 2.000 kr
- Ca. 34.500 kvm, eller 9,2% ledig kontor (Q4 2018)

Mest populære områder – Oslo



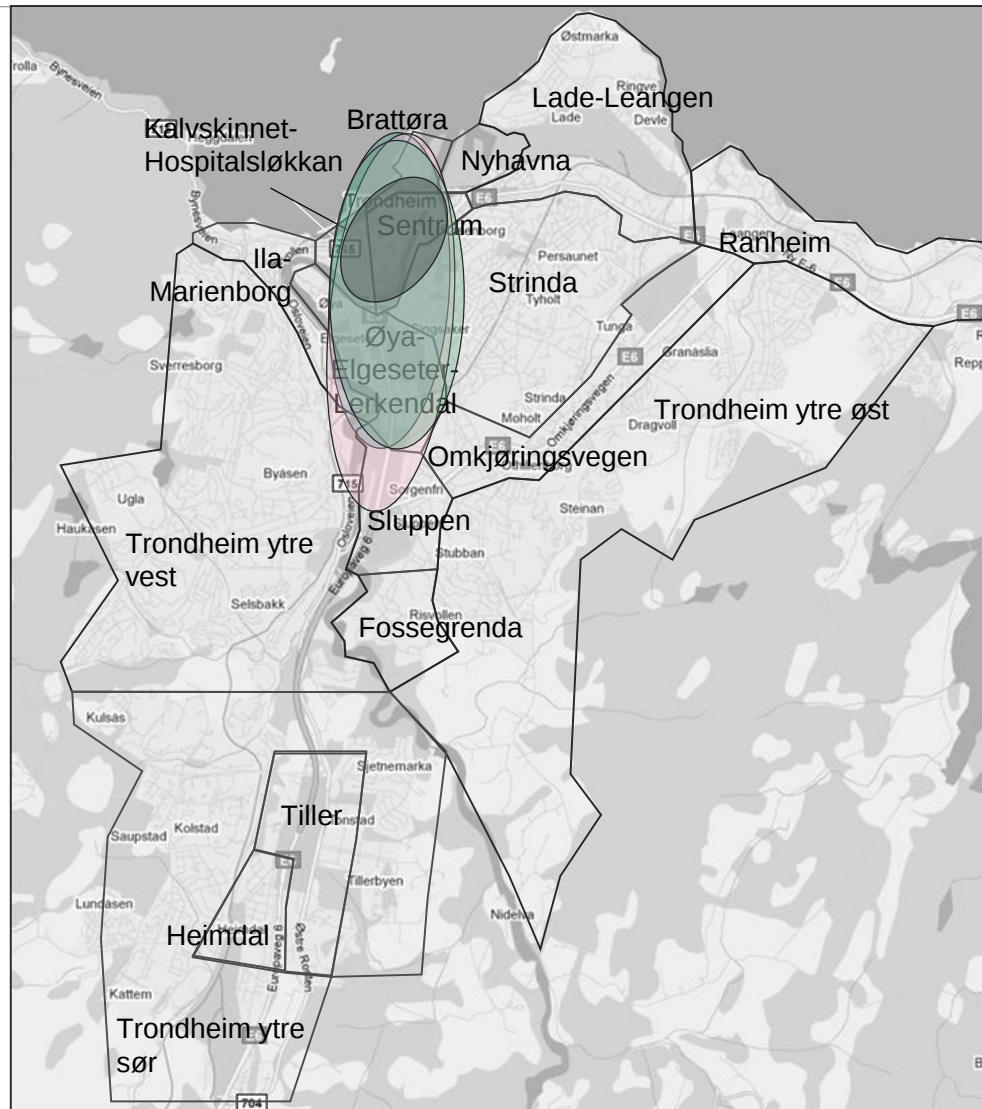
IT

Offentlige

Olje/ energi/
ingeniører

Finans, jus,
rådgivere

Mest populære områder - Trondheim



IT

Offentlige

Olje/ energi/
ingeniører

Finans, jus,
rådgivere



Som en følge av etterspørselen vil leie for høy standard stige i kjerneområdet



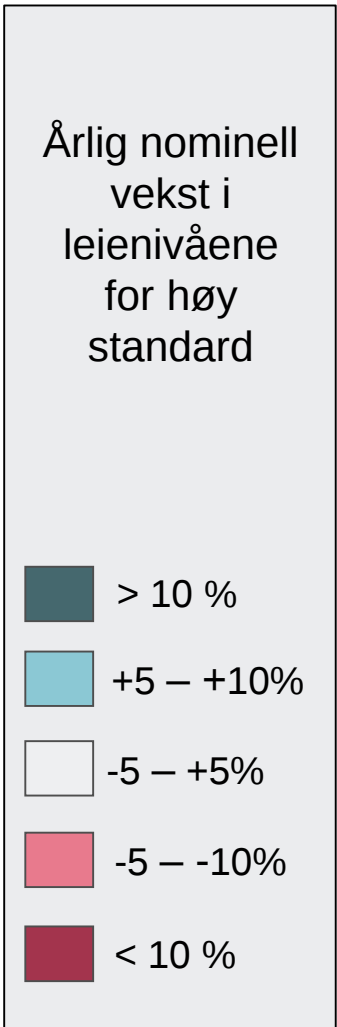
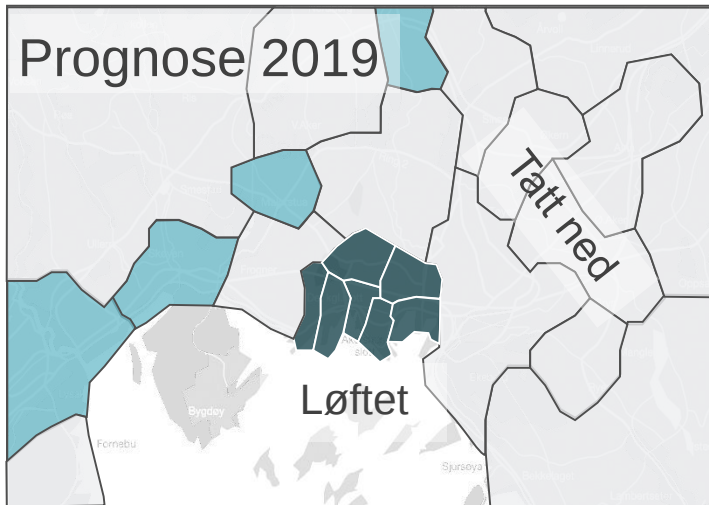
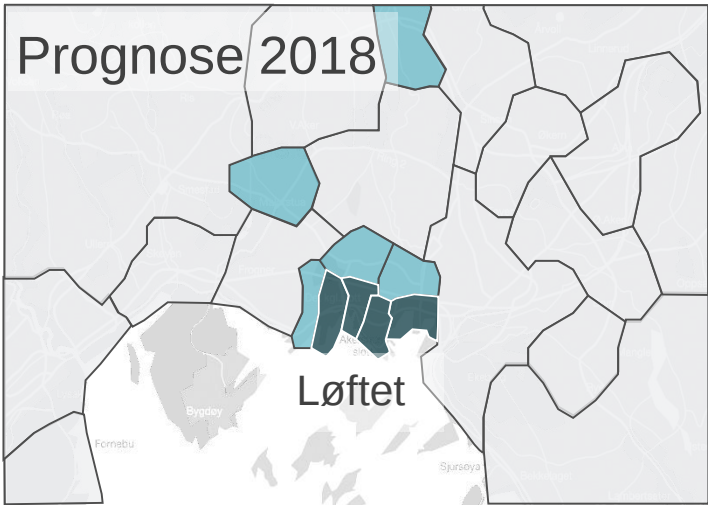
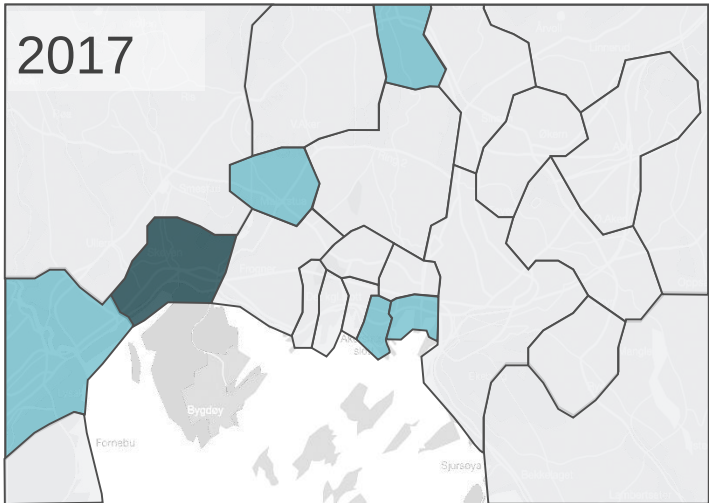
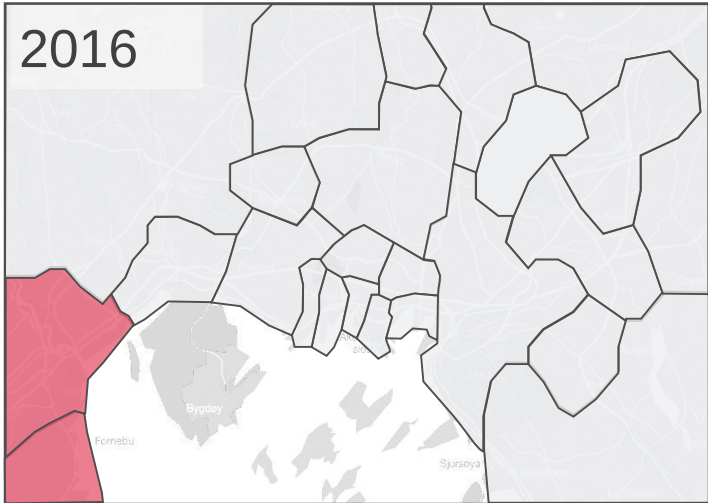
Leieprisvekst 5-10% årlig



Oslo: prognose for vekst i leienivå

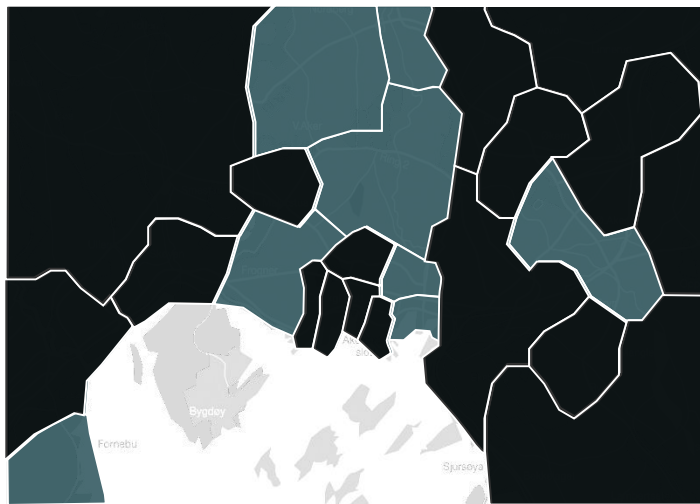
Innspurten av året preges av gårdeiers marked i sentrum, men ikke i randsonene

Mye nytt areal i randsoner øst legger en demper på vekstpotensialet der



Oslo: prognose for vekst i leienivå

Innspurten av året preges av gårdeiers marked i sentrum, men ikke i randsonene

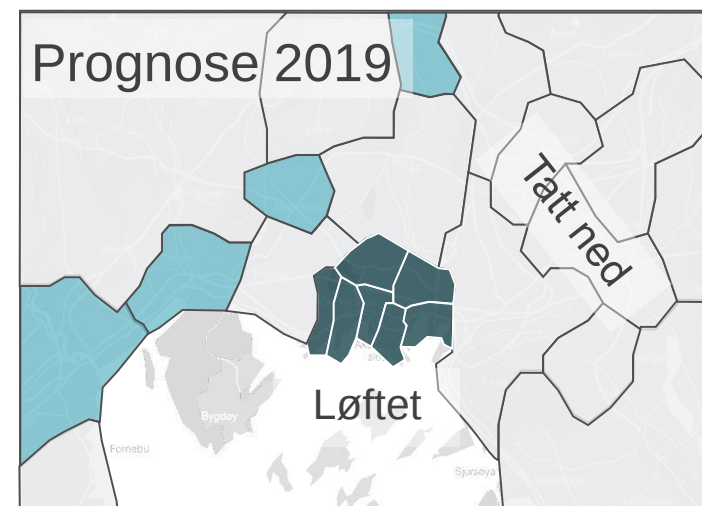
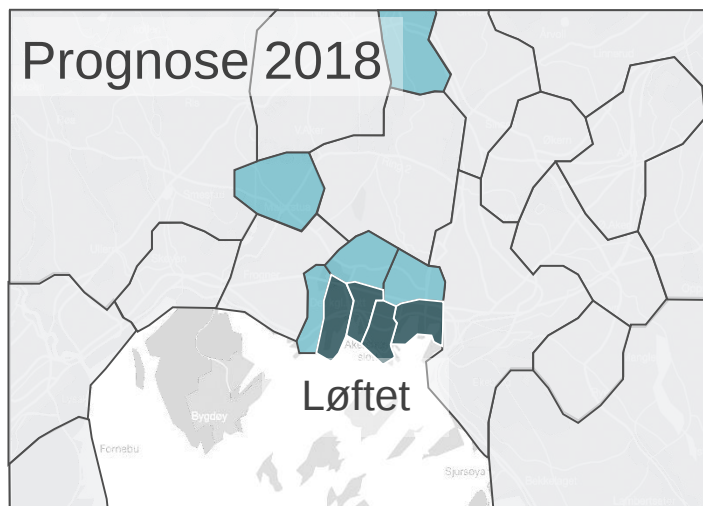


Hvordan
var
2007?

Årlig nominell
vekst i
leienivåene
for høy
standard



Mye nytt areal i randsonene øst legger en demper på vekstpotensialet der



Oppsummering Oslo: Raskere leievekst, men ikke overalt

- Etterspørselen tiltar og ledigheten går ned, enda i et drøyt år
- Leiene stiger, spesielt i sentrum, i takt med økonomisk vekst rundt og over 2%
- Kontorområdene i nordøst har sterkere konkurranse på utbyggersiden, og der stagnerer leienivåene
- Videre vekst i leienivåene i sentrum bremses litt av at offentlige aktører flytter ut
- Kontor-som-service er en raskt voksende trend



Oppsummering Trondheim: Et oppdelt marked

- Etterspørselen har gått opp, men tilbudet også
- Til tross for ledighet på 9-10% for byen samlet, stiger nå leiene fra Brattøra til Lerkendal
- Sterk konkurranse på utbyggersiden i alle randsoner
- Etterspørselen er fokusert på et begrenset område – av flere grunner
- Byggeboomen ser ut til å ta en pause fra 2020

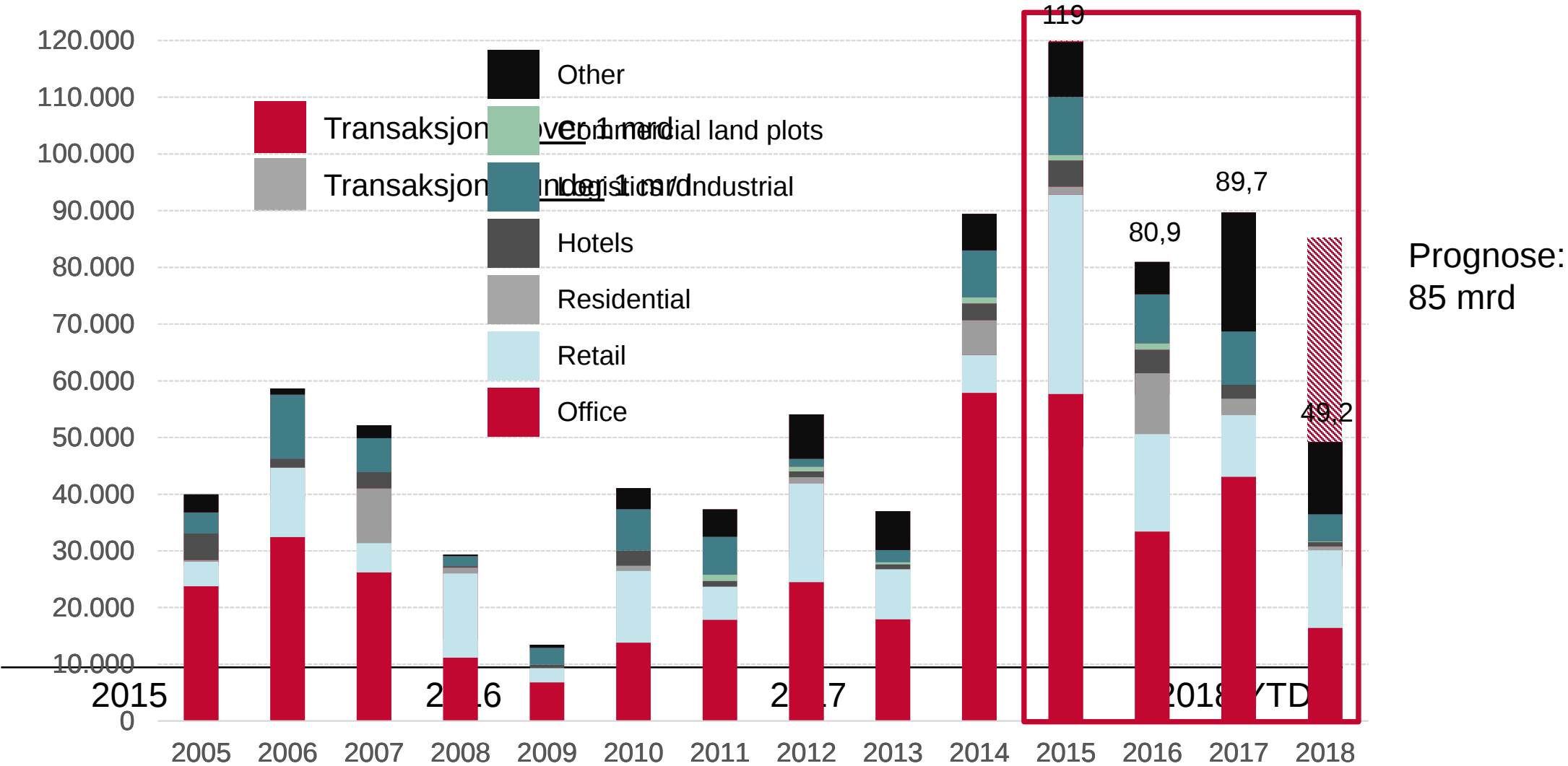




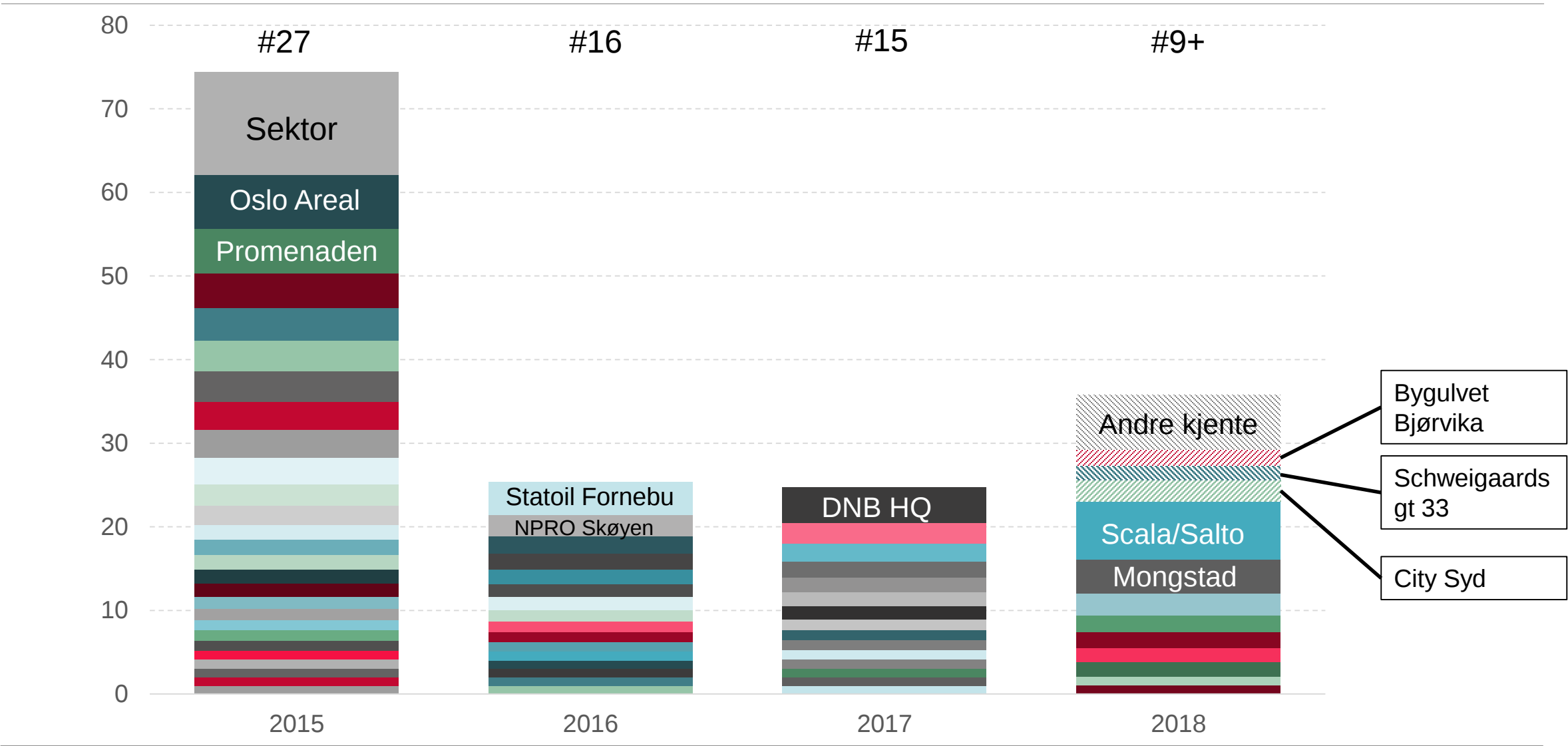
Transaksjonsmarkedet

- ☐ Makroøkonomiske trender
- ☐ Utleiemarkedet for kontor
- ☒ Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsvolum



Transaksjoner over 1 milliard



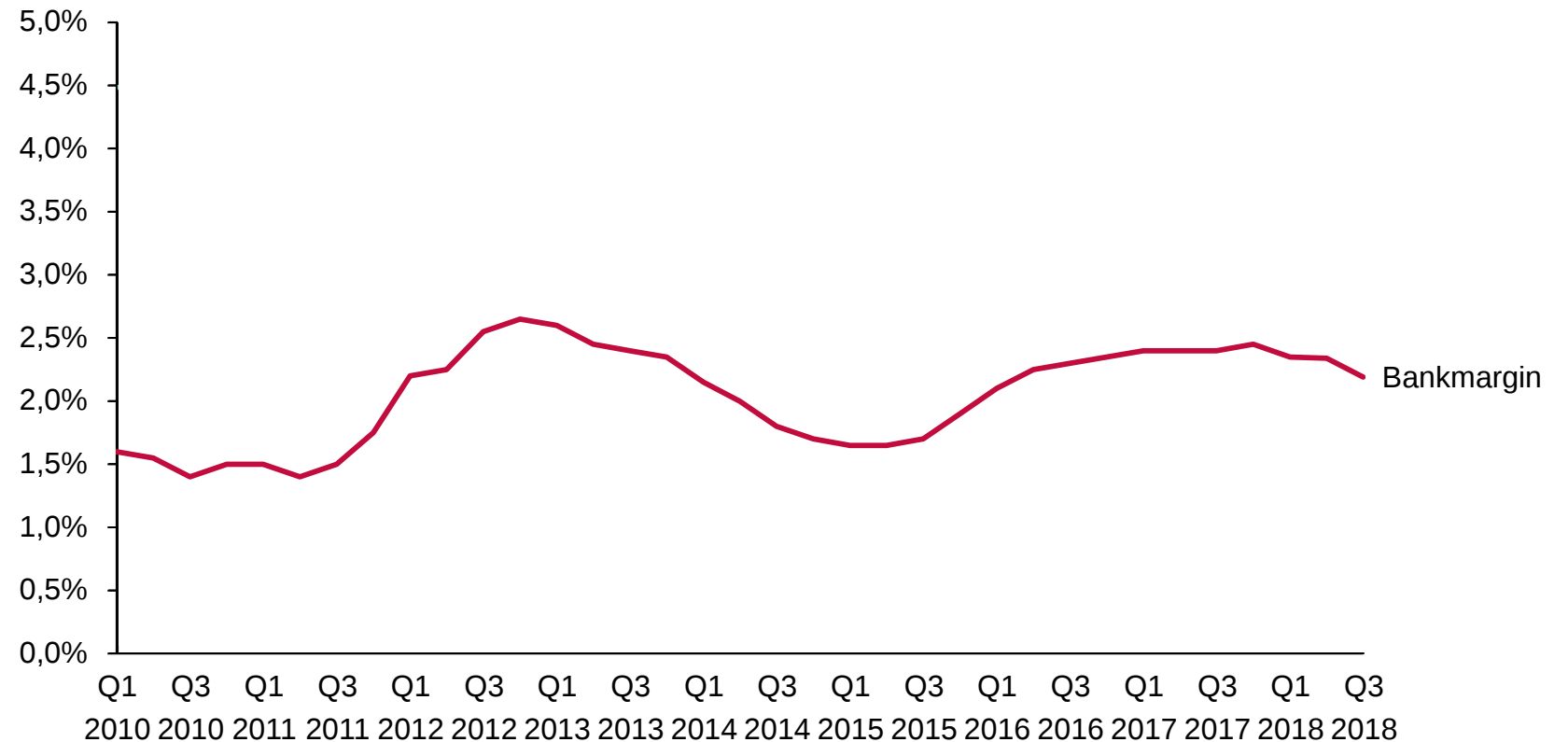
Kjøp og salg i 2018

- Stort volum – på grunn av flere store transaksjoner
- Flere konfidensielle og smale salgsprosesser
- Færre «vanlige» transaksjoner – dette merkes også i Trondheim
- Syndikater, private investorer, eiendomsselskaper og utenlandske aktører kjøper mest
- Utenlandske aktører er nå også store på selgersiden
- Høye verdier og lave yielder på det meste



Finansiering i 2018

- Velfungerende marked
- Renter opp
- Bankmarginer ned
- Obligasjonsmarkedet er også aktivt



Kilde: UNION
Gjelder for nye 5-års lån til kjøp av kontoreiendom sentralt i Oslo, med full rentesikring, 65 prosent belåningsgrad og 7-års snittdurasjon på leien



Og så kommer renteoppgangen

TRUMP TOWER

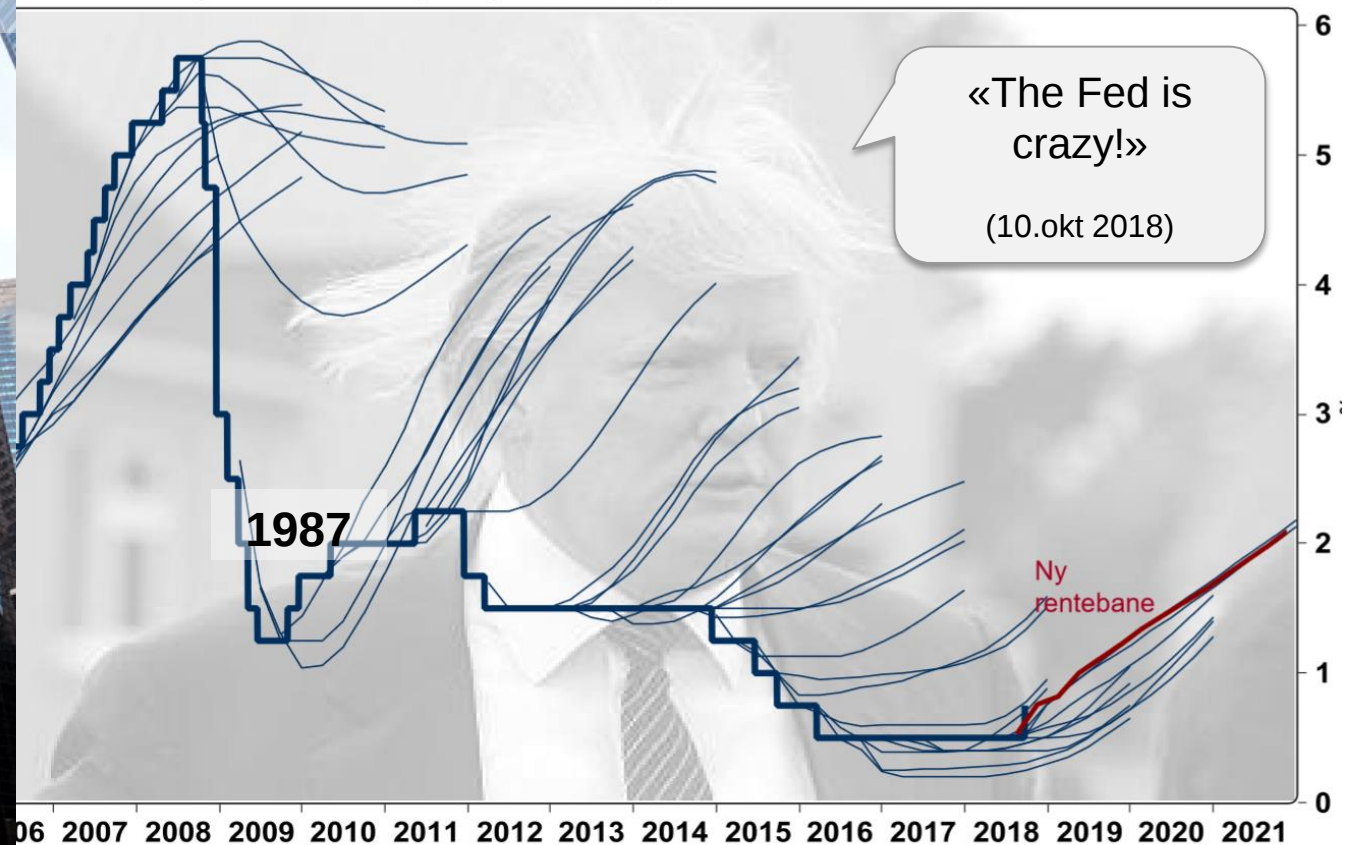
202 m høyt



I å!



Norges Banks styringsrente og historiske rentebaner



Bank og Det hvite hus

HolbergFondene



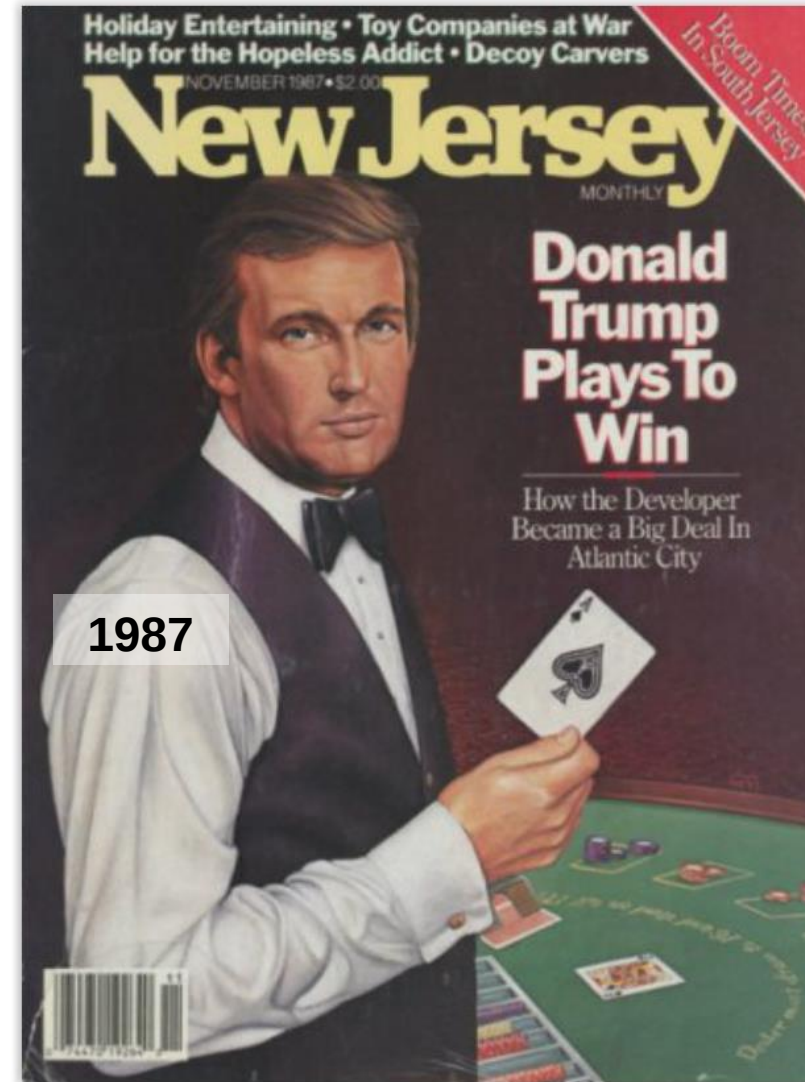
Og så kommer renteoppgangen

I å!



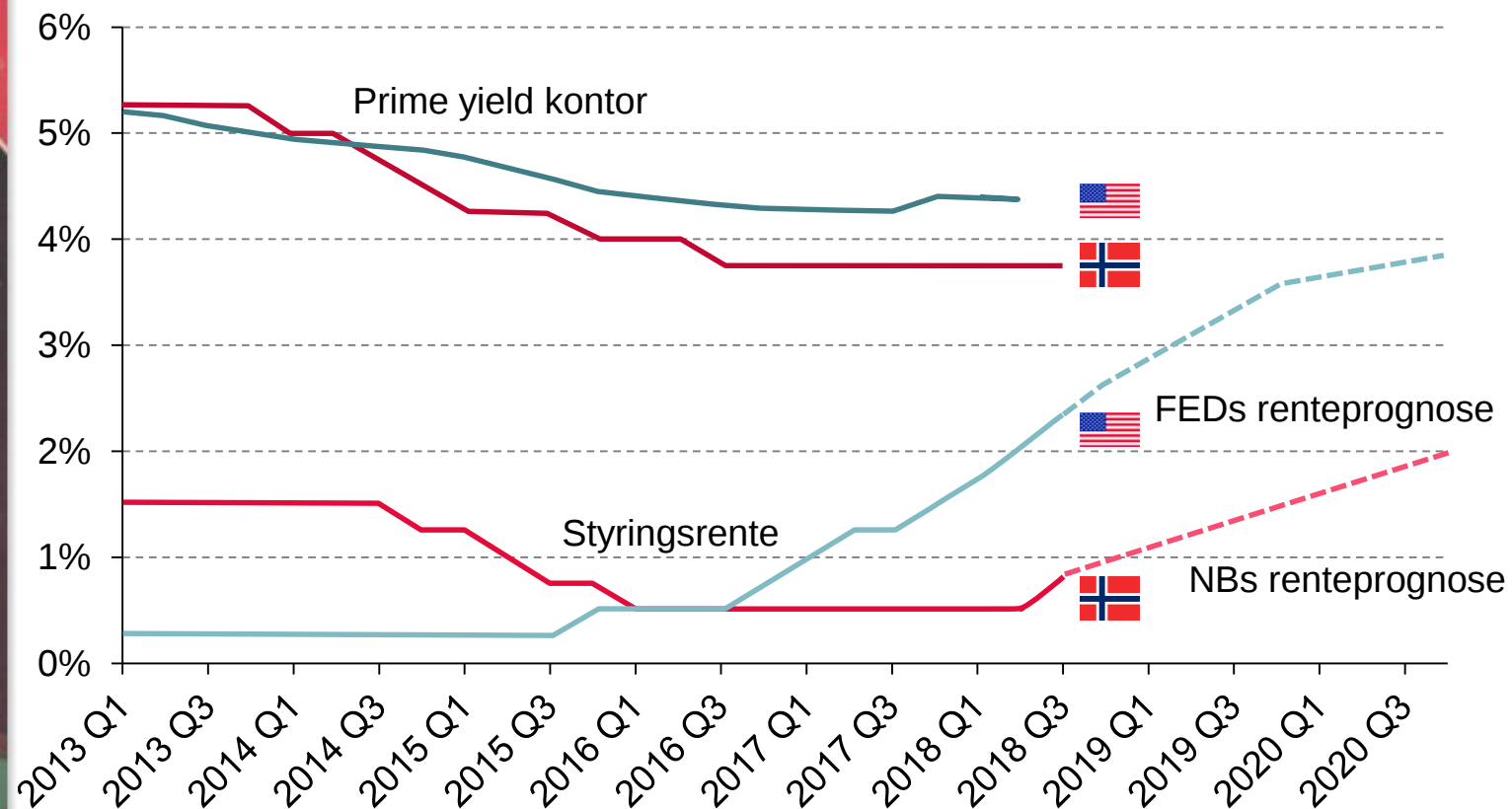
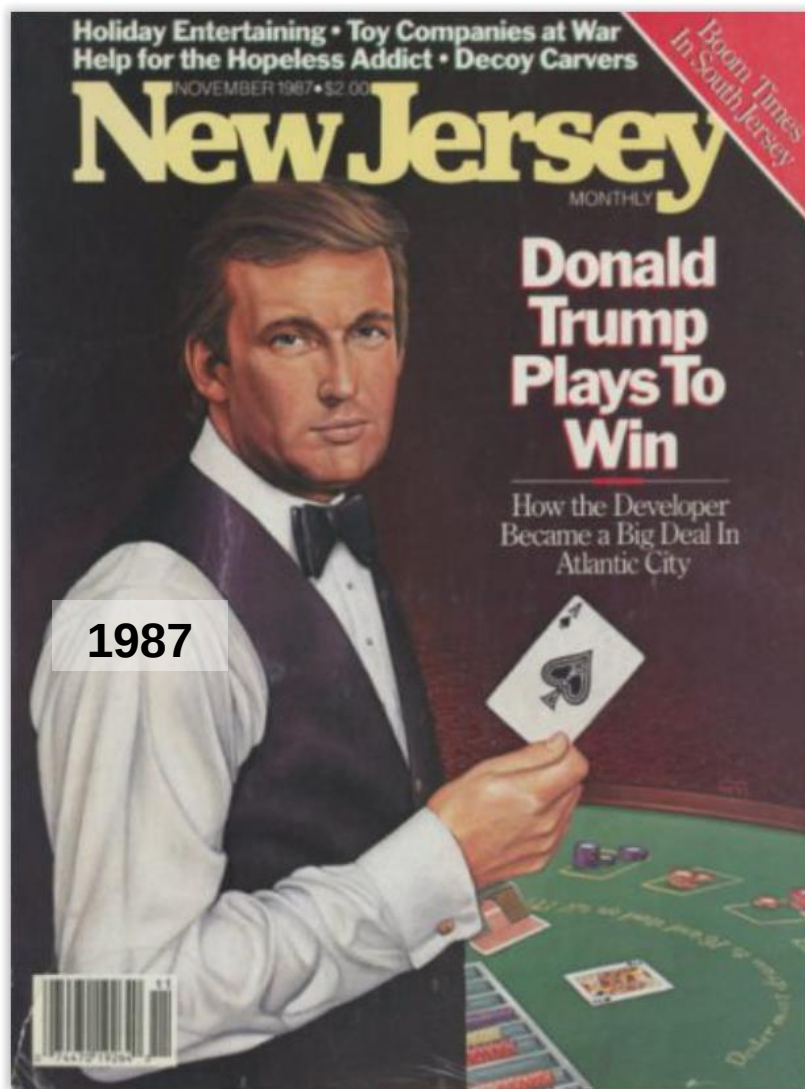
TRUMP TOWER

202 m høyt



1987

Renter og yield: USA som eksempel

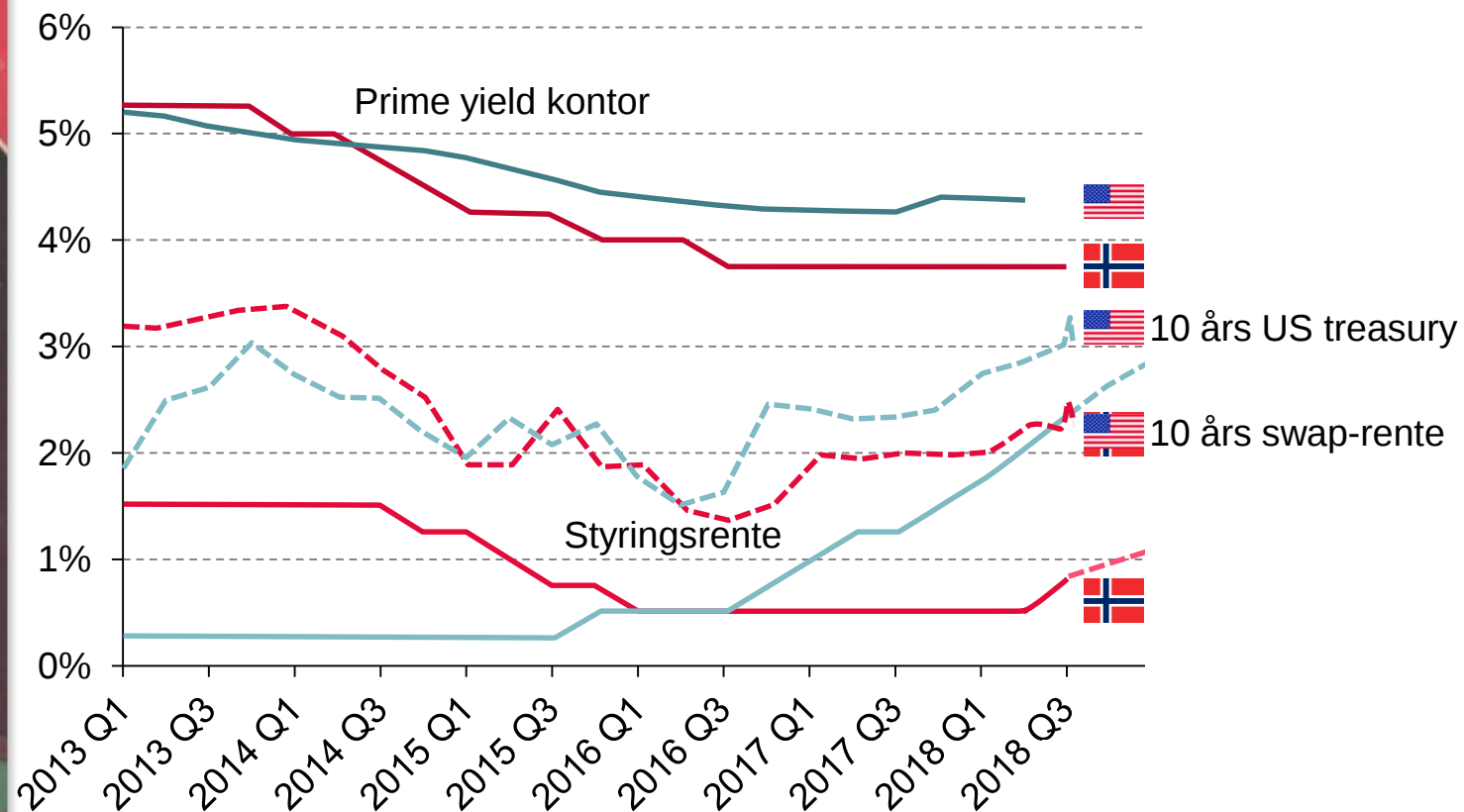


Renter og yield: USA som eksempel



Hvorfor så liten sammenheng?

- Konkurransen på lånemarkedet
- Stor tilførsel av egenkapital
-for eksempel fra statsfond



Det norske oljefondets investeringsstrategi og faktiske investeringer

ES BANK
MANAGEMENT

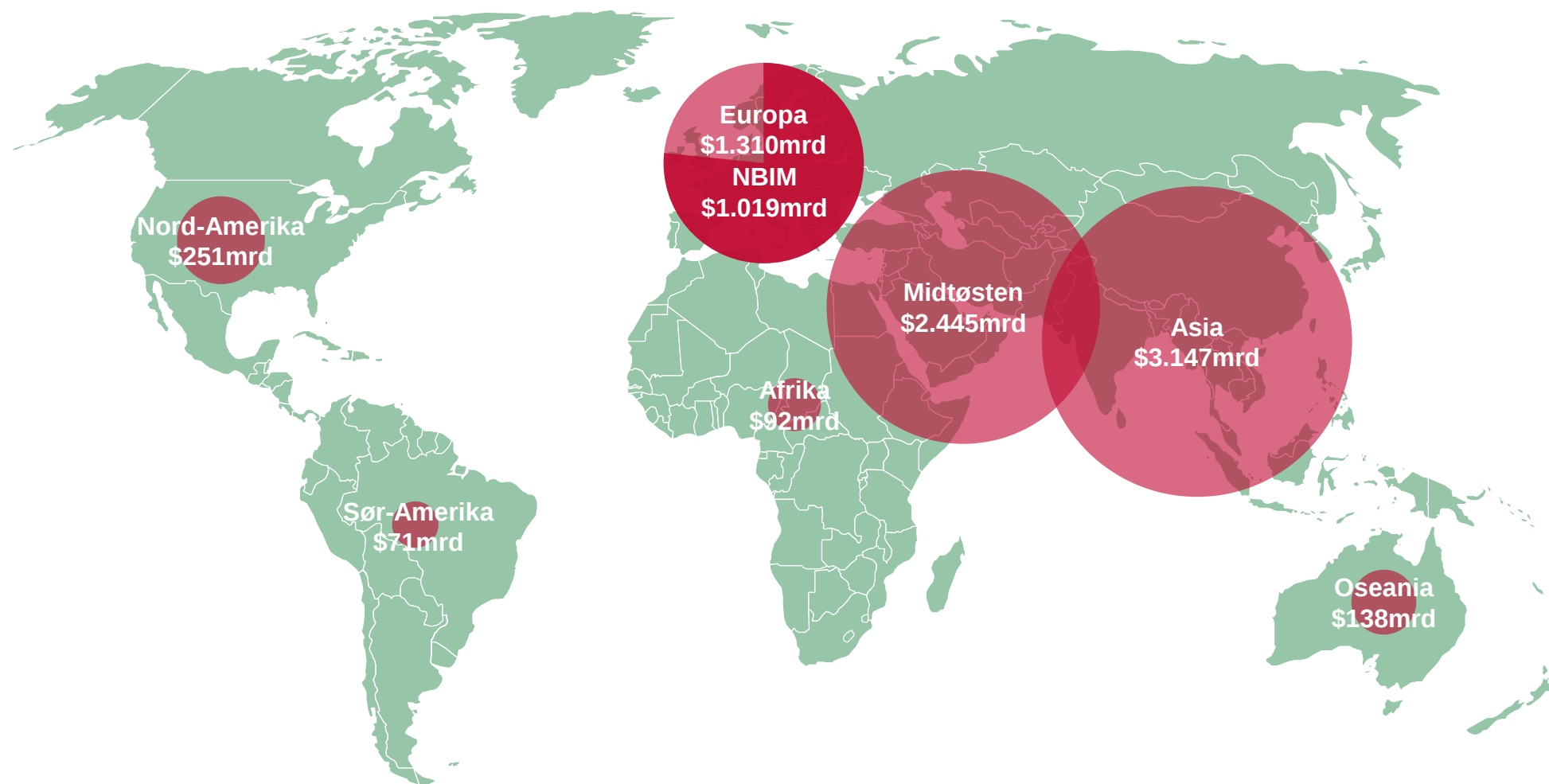
STRATEGY



The image features a highly repetitive, almost hypnotic pattern of a modern skyscraper at night. The building's facade is composed of numerous identical, curved, and tiered sections, each illuminated with a warm, golden-yellow light from within. These sections are set against a darker, blue-tinted exterior that reflects the ambient light. The overall effect is a dense, textured wall of light and architectural detail. In the center of the image, the words "WALL OF MONEY" are written in a clean, white, sans-serif font, with the letters slightly overlapping the building's structure. The text is centered both horizontally and vertically, creating a strong visual anchor. The background shows the continuation of the building's pattern, with some distant lights and a hint of a city street at the bottom, suggesting an urban environment.

WALL OF MONEY

Statsfond – verdensomspennende tilstedeværelse - totalkapital



Kilde: Preqin Special Report: Sovereign Wealth Funds – August 2018



Statsfondene skal ha mye mer eiendom

Verdens statlige investeringsfond er per mars 2018 verd USD **7.450 milliarder**
Økning i kapital under forvaltning på 143% siden desember 2008 (**10% CAGR**)

Statsfondenes faktiske allokering i 2018

Statsfondenes allokeringsmål

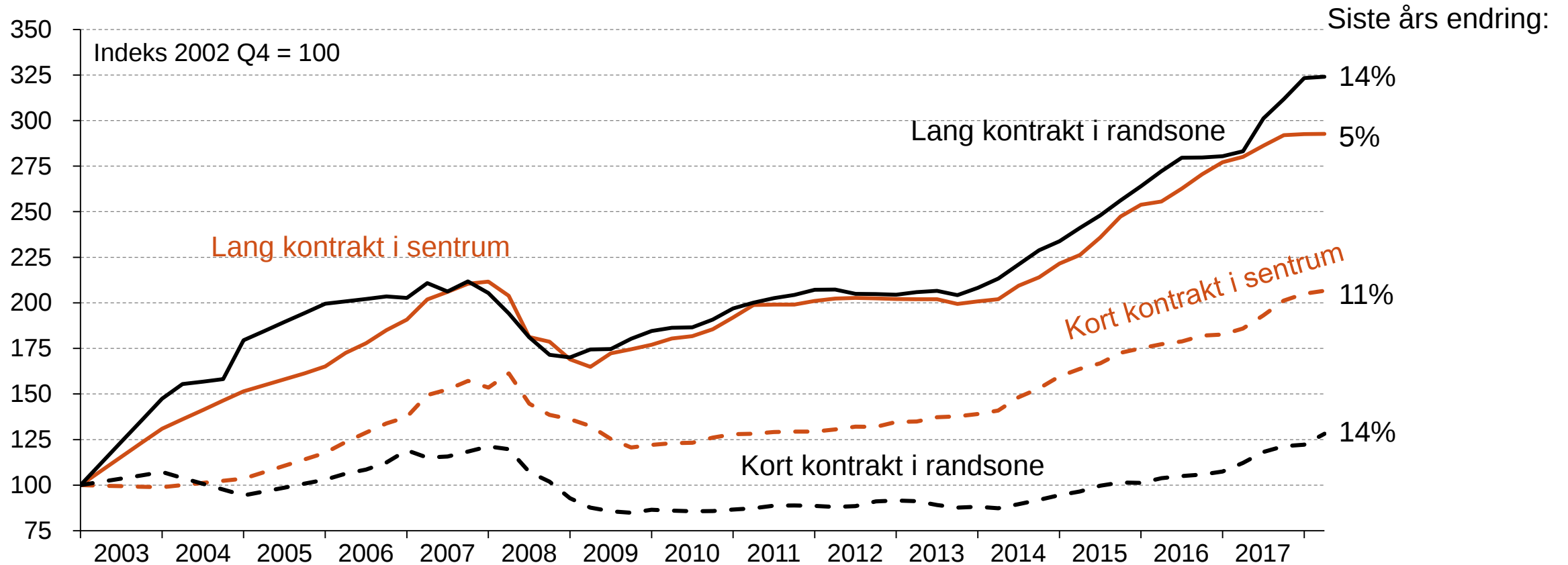


~ 3,7% økt eksponering
~ 275 mrd \$

Internasjonale investorer kommer stadig til bordet, men må fortsatt lære seg norske spilleregler



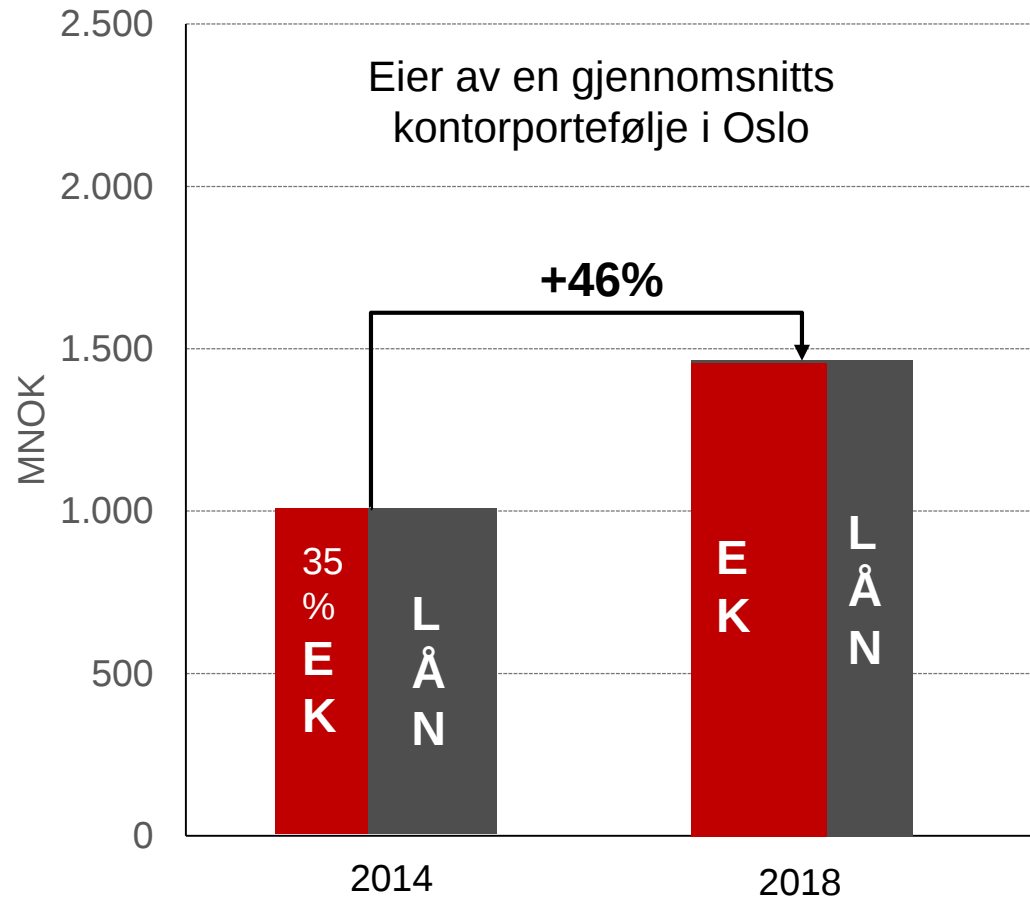
Akershus Eiendoms verdiindeks – kontor Oslo, sentrum vs. randzone



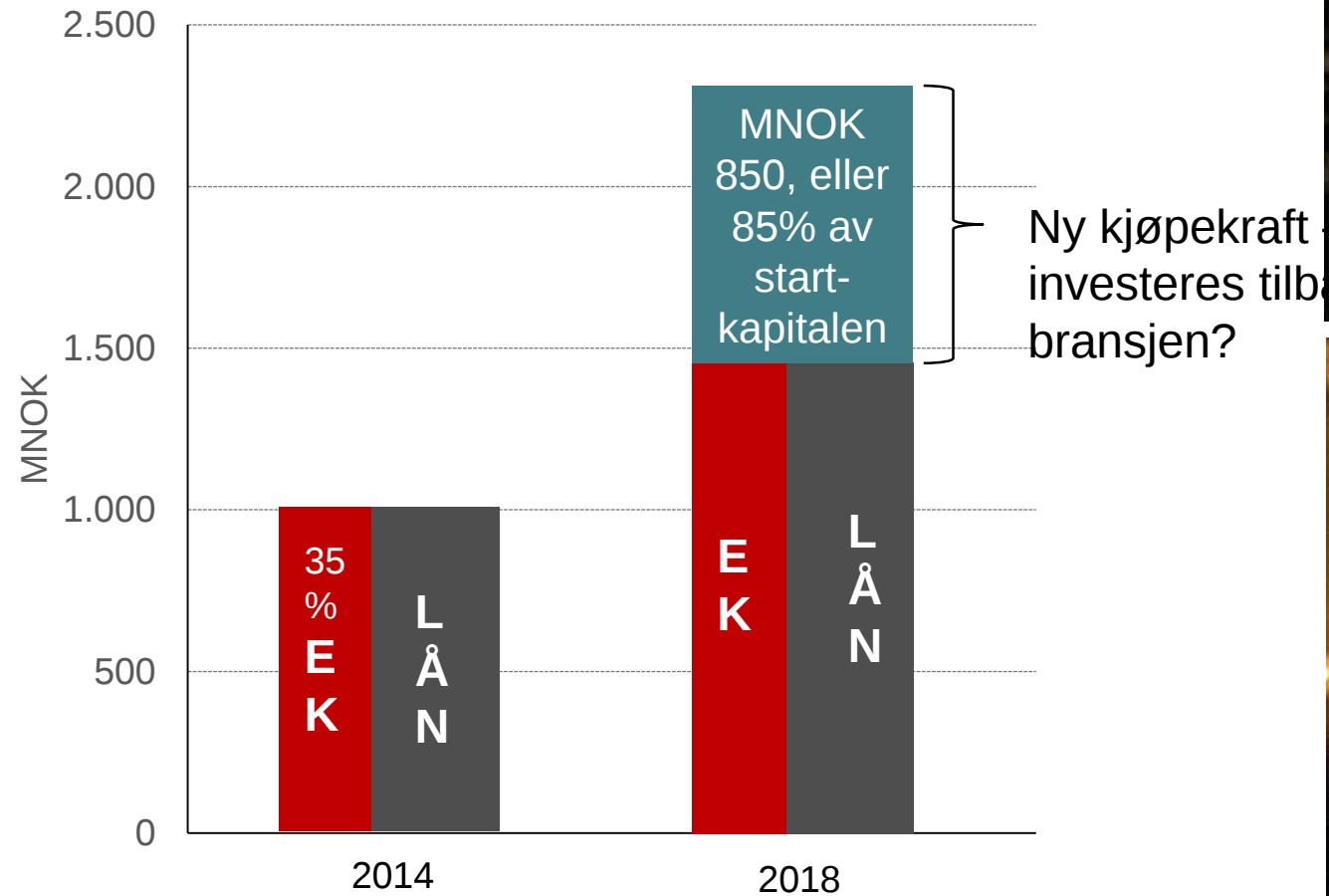
Kilde: Akershus Eiendom



En faktor verd å merke seg – selv om den er åpenbar



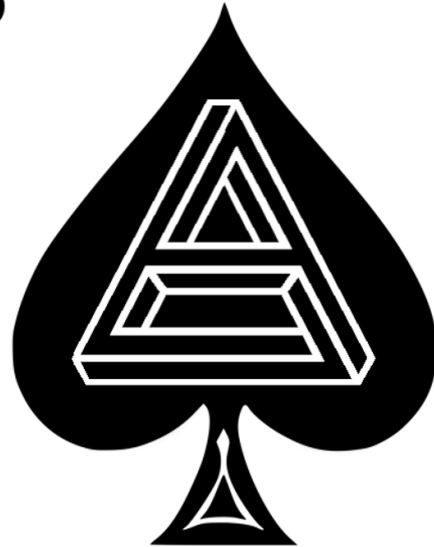
En faktor verd å merke seg – selv om den er åpenbar



Rundt bordet sitter nå mange spillere som ikke er vant til å tape



Takk for
oppmerksomheten



AKERSHUS
EIENDOM

