Bremsene ble satt på i 2022
-Når snur markedet?

DNB Næringsmegling

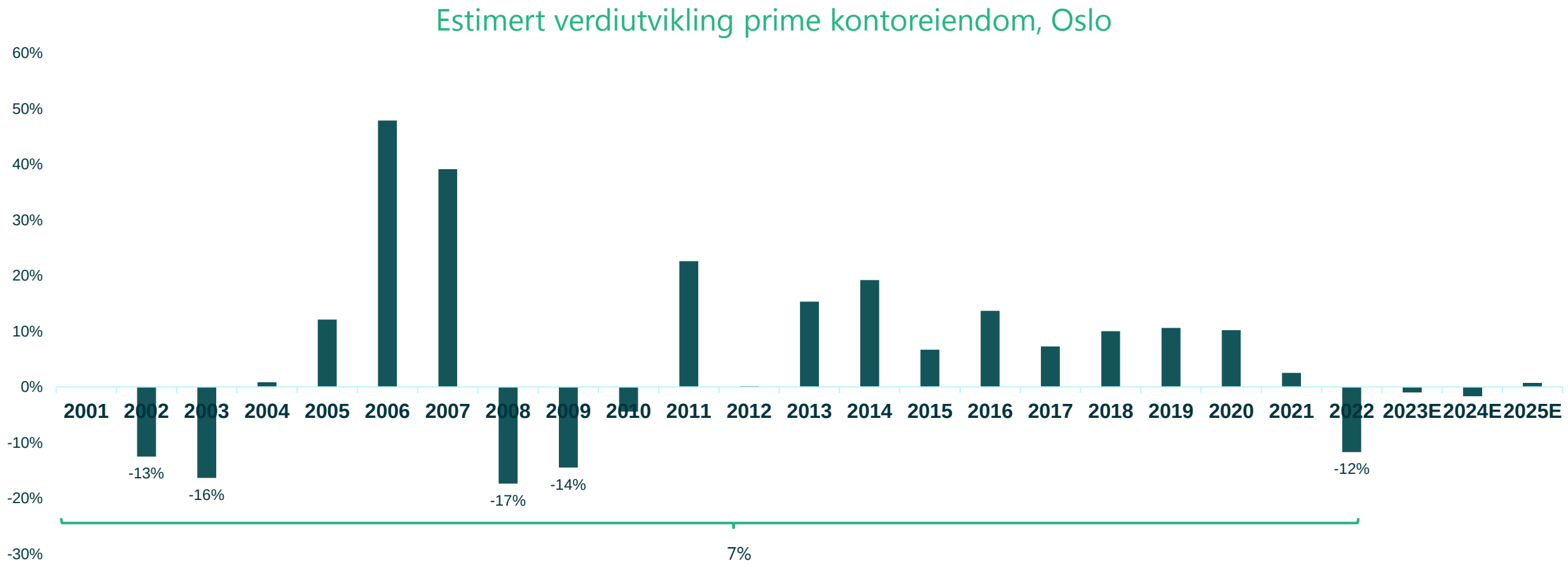
«Det er nå vi får tak i eiendommene som ellers aldri kommer for salg»

«Det blir verre før det blir bedre»

«Finansieringen er krevende, yieldgapet er negativt og nå vil snart renteøkningene slå inn..»

«Ledigheten er rekordlav og yield-toppen er nær. Nå er det muligheter»

11 år med sammenhengende verdivekst – Hva nå?



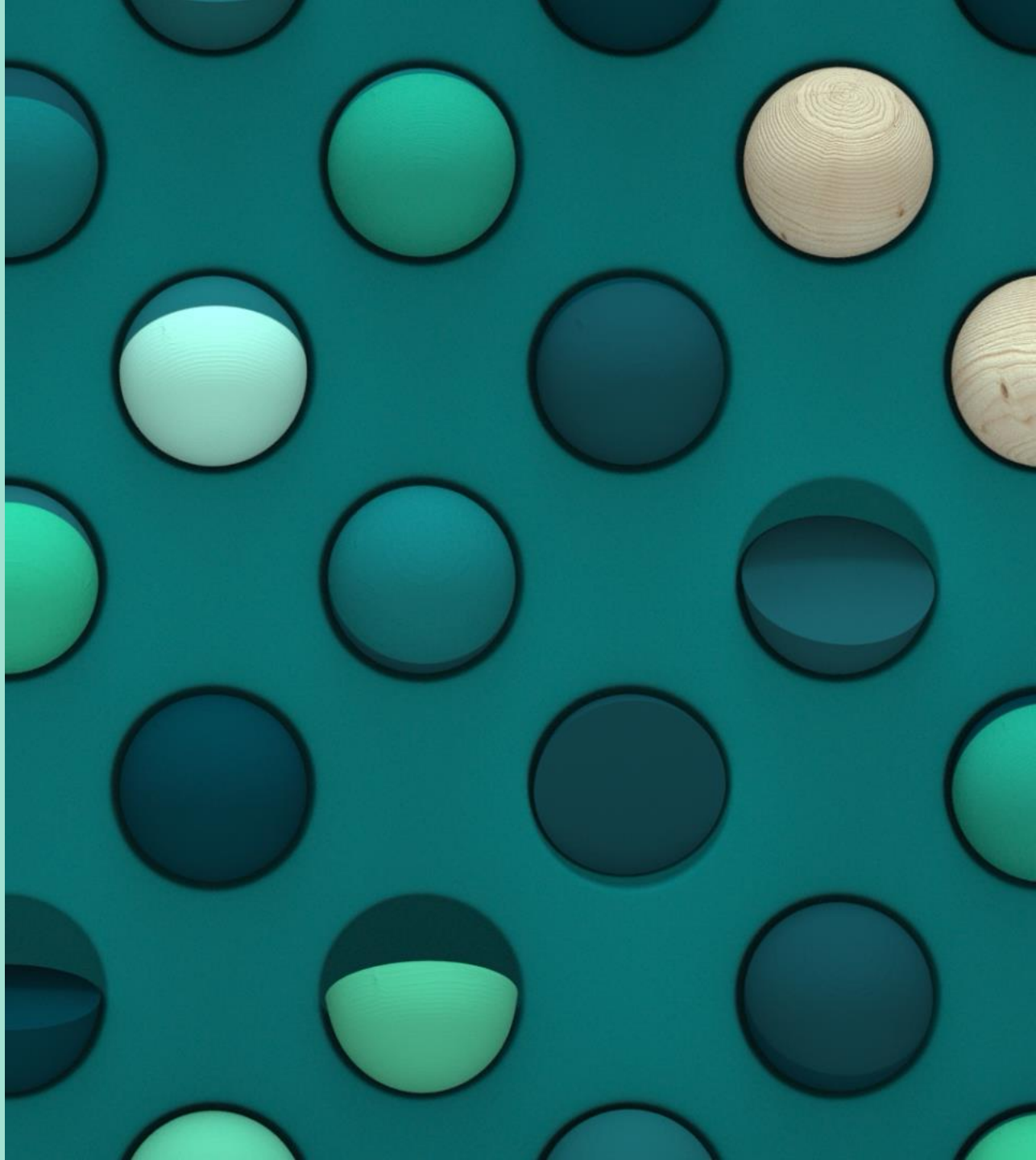
DNB Næringsmegling

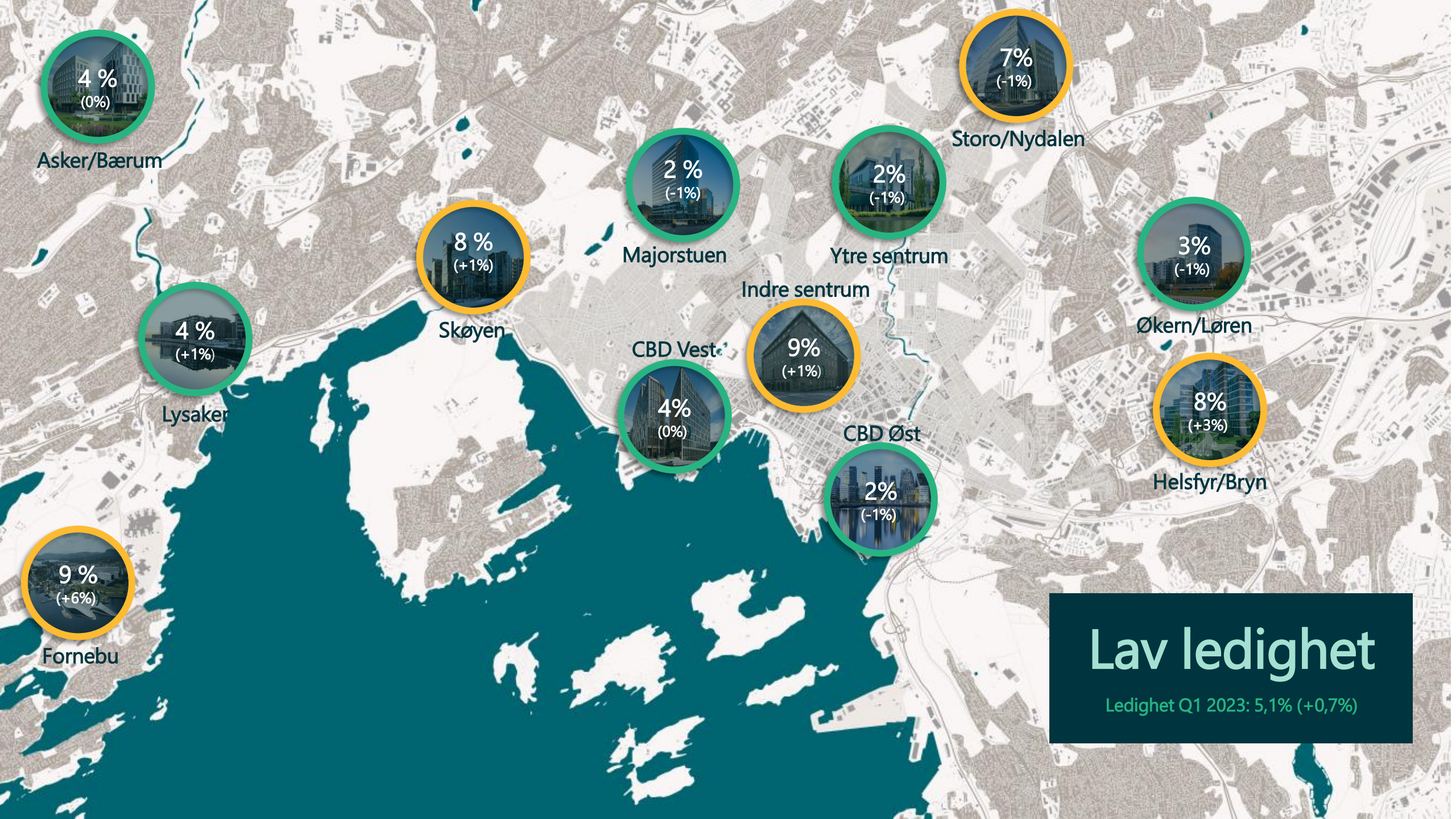
Hovedpunkter

1. Etterspørsel faller, men kontorledigheten holder seg lav

2. Investorene tror på kontor, men risikopremien øker

3. Økte strømpriser gir økt betalingsvilje for miljøbygg

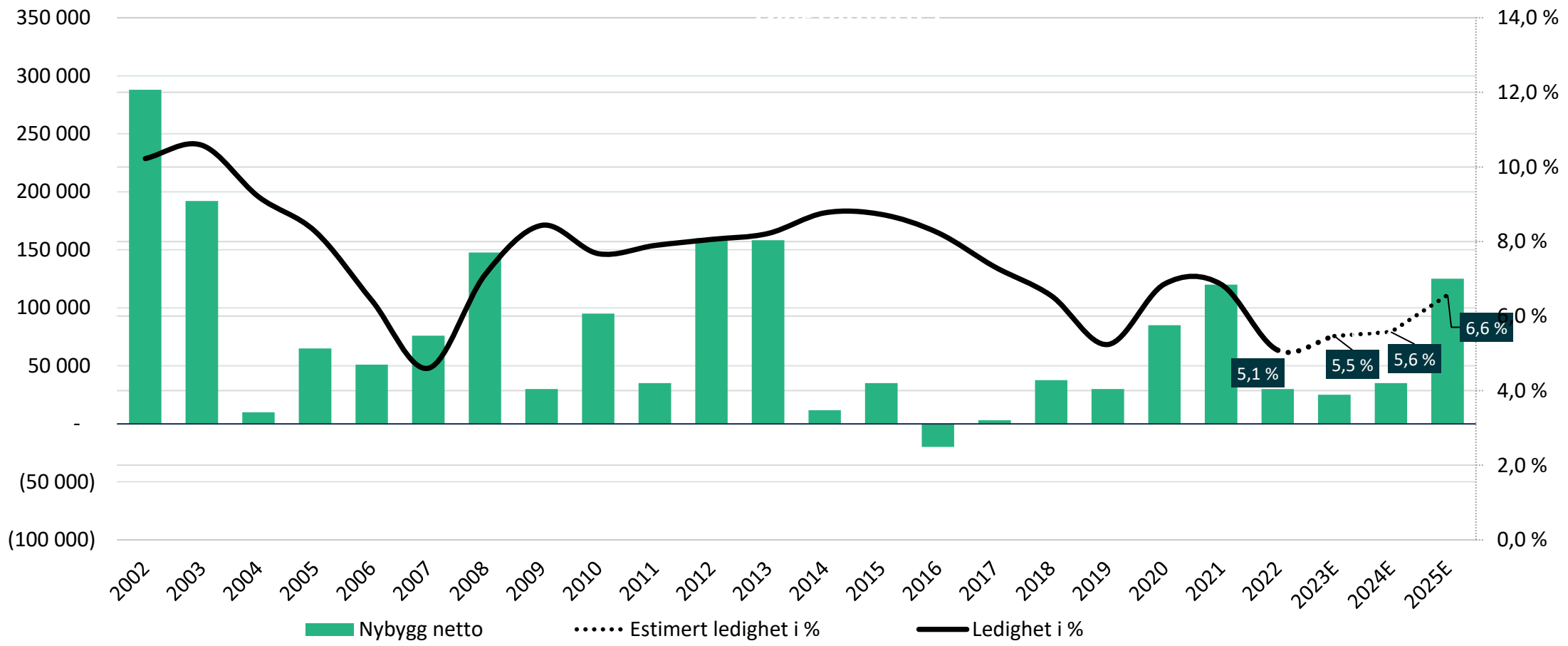




Lav ledighet

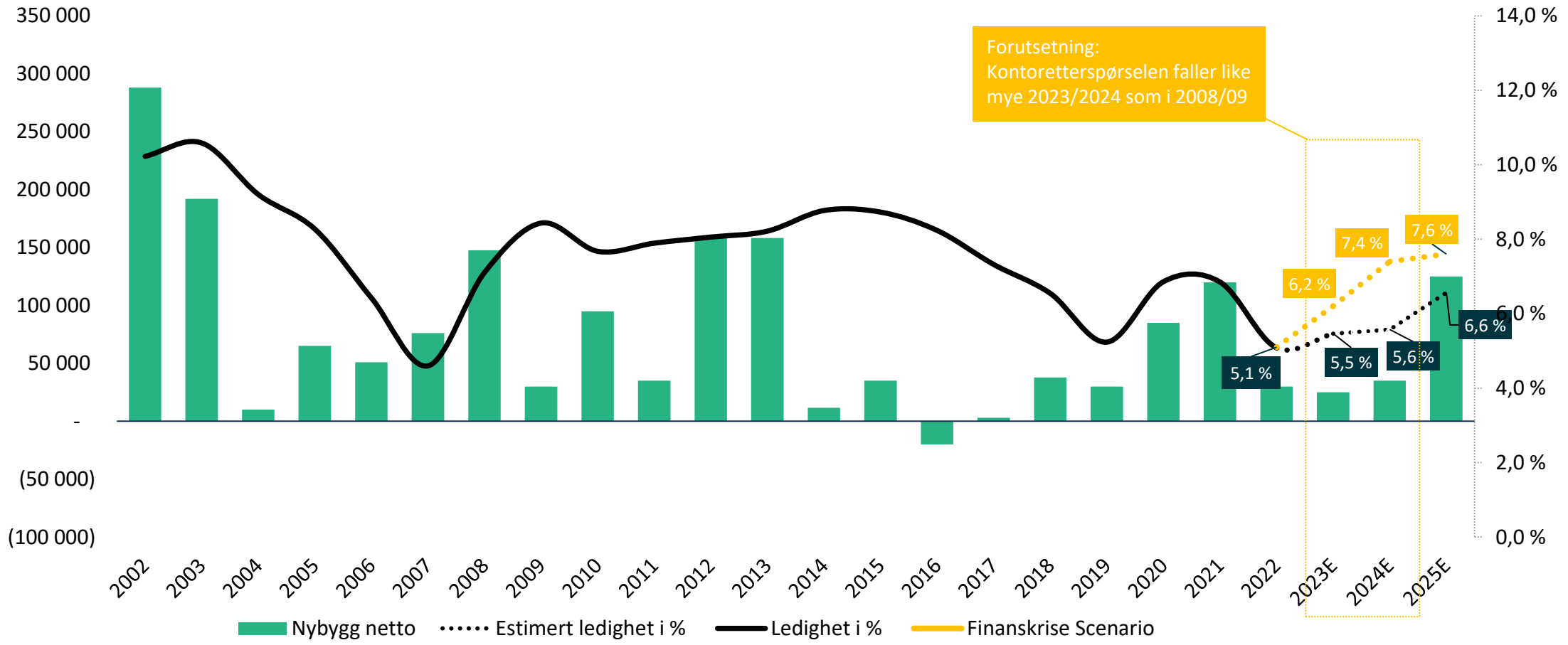
Ledighet Q1 2023: 5,1% (+0,7%)

Etterspørselsvekst, men fortsatt lav ledighet



DNB Næringsmegling

SCENARIO: Hva skjer om etterspørselen faller til Finanskrisenivå?

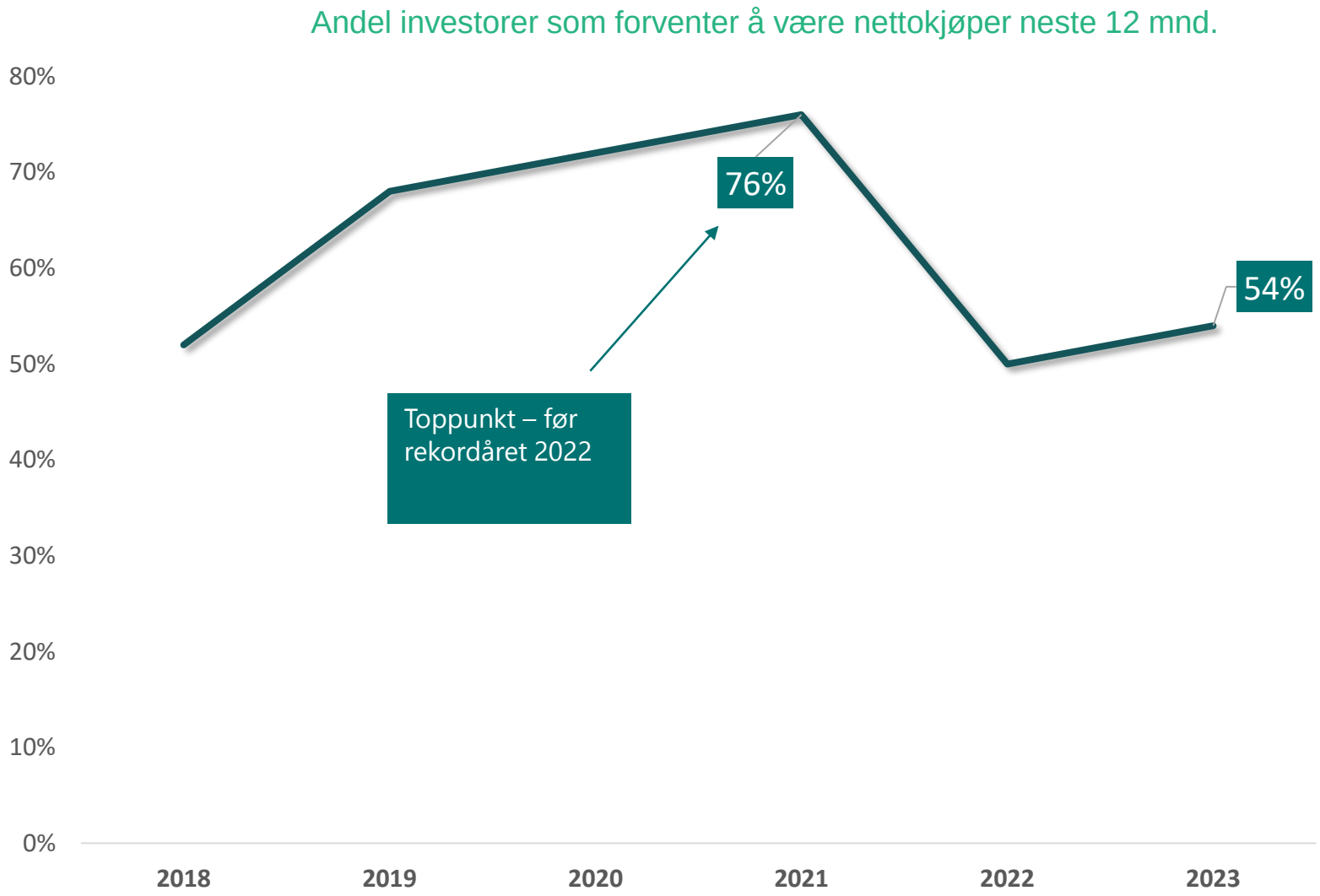


DNB Næringsmegling

Sysselsettingsbrems svekker leieprisvekst

Leieprisutvikling fom 2023 – tom 2025
KPI fom 2023 –tom 2025 (DNB Markets): 10 %

Selektive investorer jakter på Den Gode Dealen



Kilde: DNB Næringsmeglings investorundersøkelse

DNB Næringsmegling

Kontor – en trygg havn i usikre tider?

"Mesteparten av yield-økningen er tatt ut innen kontor"

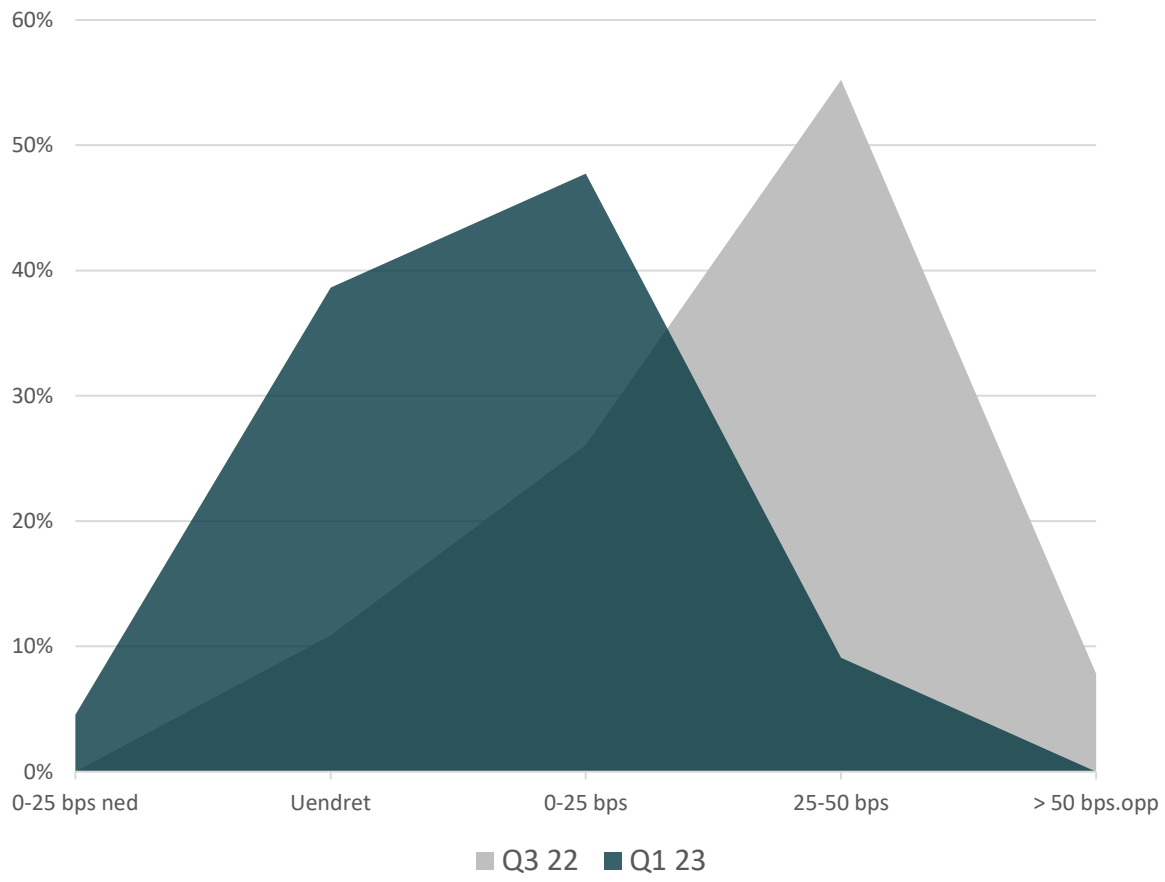
Hvilket segment vil ha den sterkeste verdiutviklingen i 2023?

Kilde: DNB Næringsmeglings investorundersøkelse

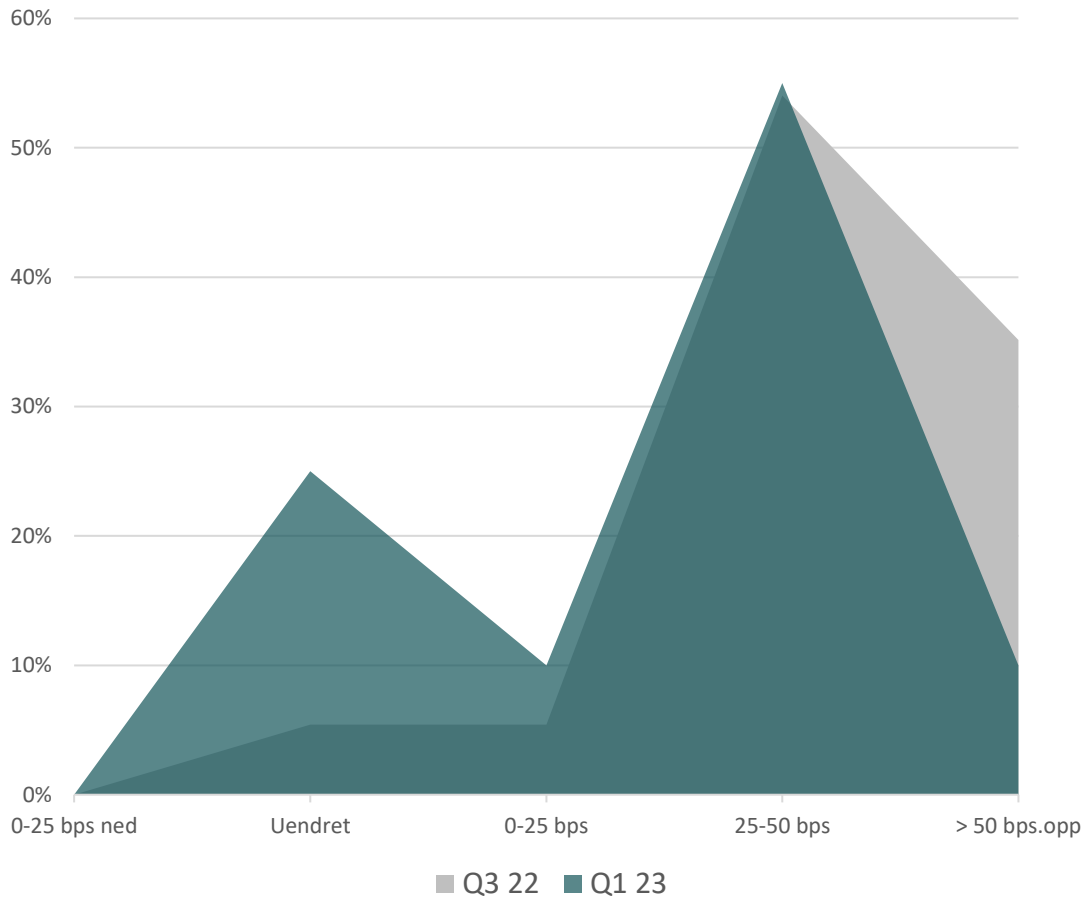
DNB Næringsmegling

Investorene tror yieldtoppen er nær

Hvordan vil **prime yield** for kontor i Oslo utvikle seg neste 12 mnd?



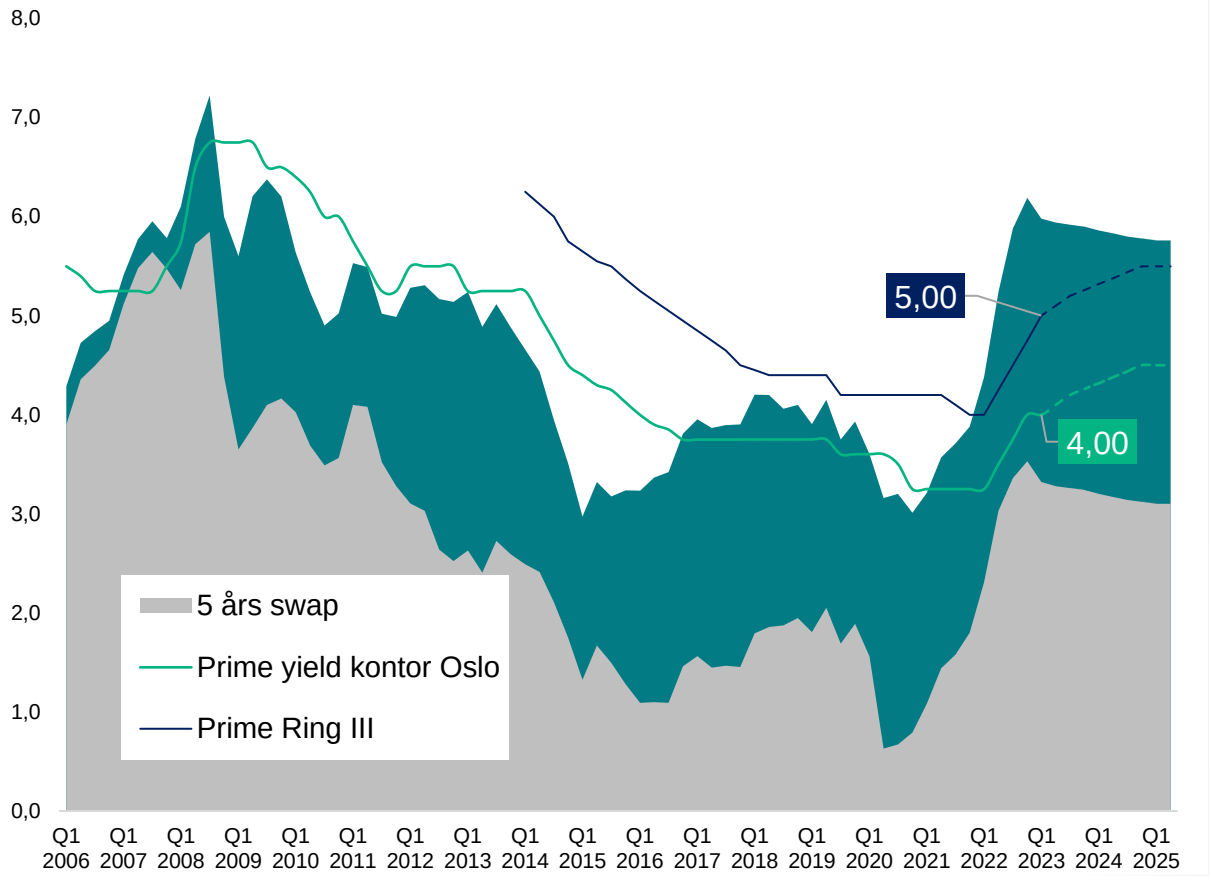
Hvordan vil **yielden i kontorclustrene** utvikle seg neste 12 mnd?

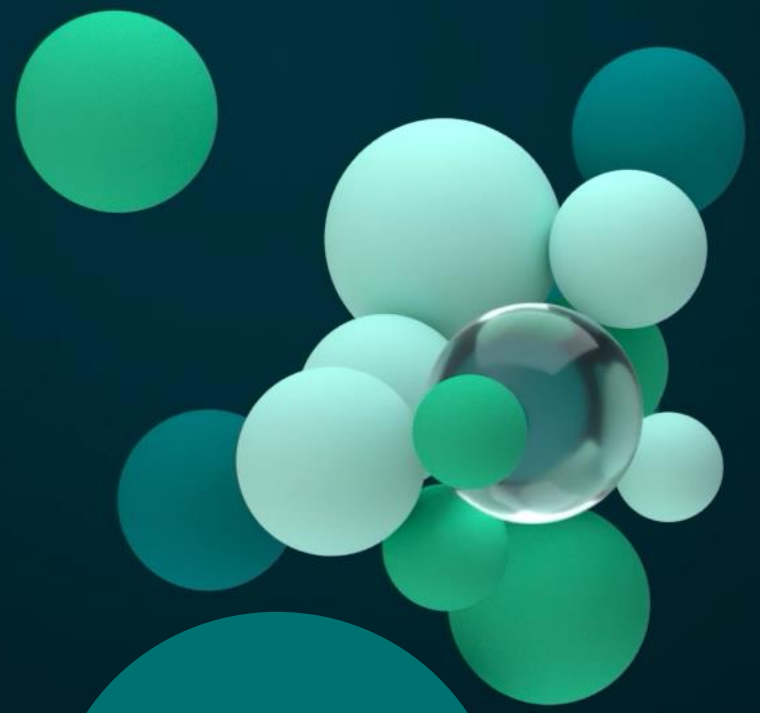


Kilde: DNB Næringsmeglings investorundersøkelse

DNB Næringsmegling

Økte risikopremier



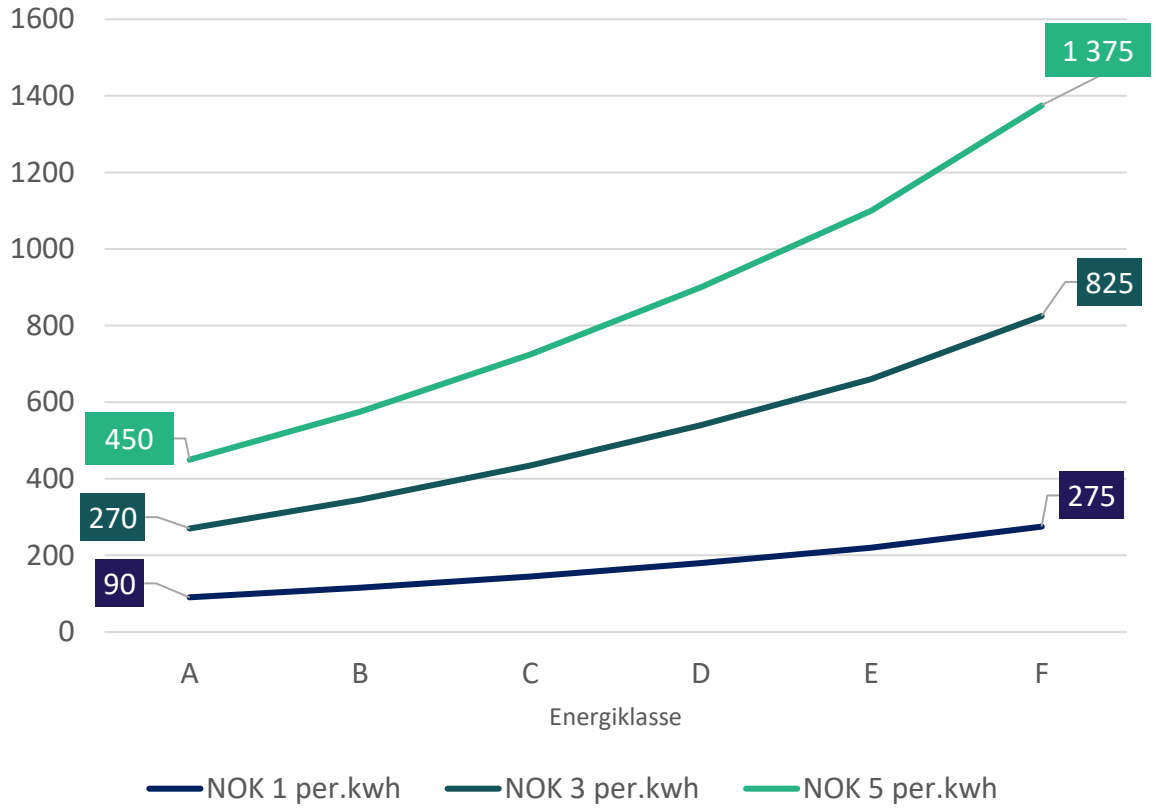


"Vi nærmer oss yieldtoppen for kontor"

Investor i DNB NMs Investorundersøkelse

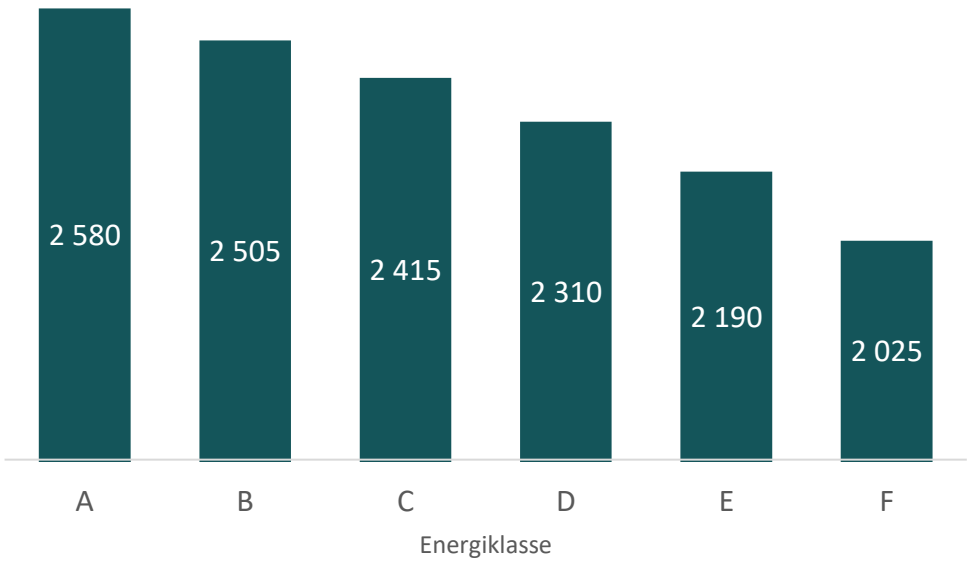
Økte strømpriser gir et økt press på miljøbygg

Leietagers kostnad per/kvm kontor - fordelt på energiklasse



Hva har leietager igjen til husleie med budsjett på 3 000 per/kvm?

Forutsetning: Pris NOK 3 per/KwH, Felleskost: 150 per/kvm



Kilde: DNB Næringsmegling

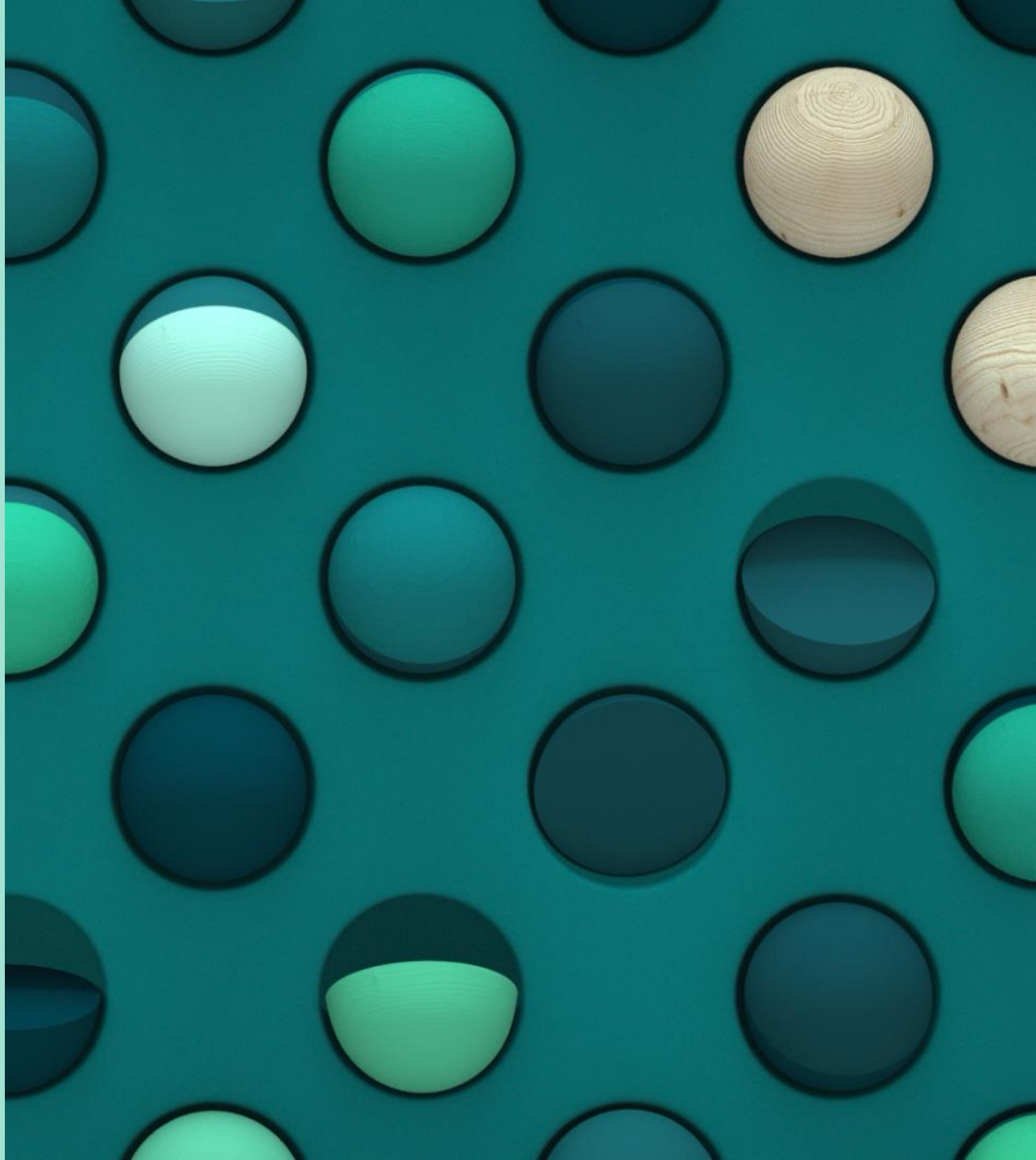
DNB Næringsmegling

Oppsummering

1. Investorene vil ha value-add og topp beliggenhet

2. Byggebrems hjelper kontormarkedet

3. Strømpriser driver økt miljøfokus



Takk!

DNB

Næringsmegling

dnbnaringsmegling.no

naringsmegling@dnb.no

Digital Markedsrapport

Twitter @DNB_NM

LinkedIn