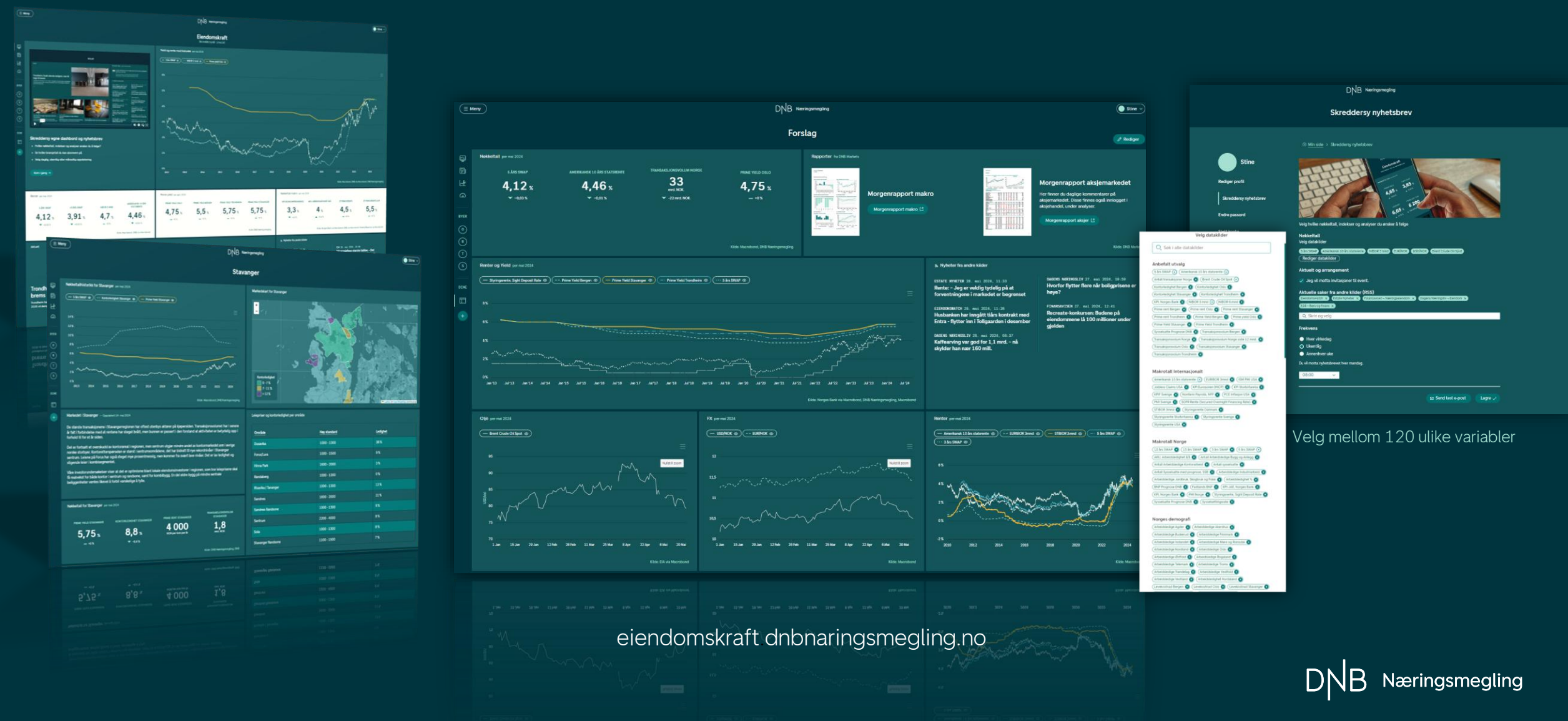


# Leiemarkedet trenger vekst i privat sektor

Thomas Ramcilovic, analysedirektør | Magnus Havikbotn Jacobsen senior analytiker



# Norges beste analyseportal Eiendomskraft

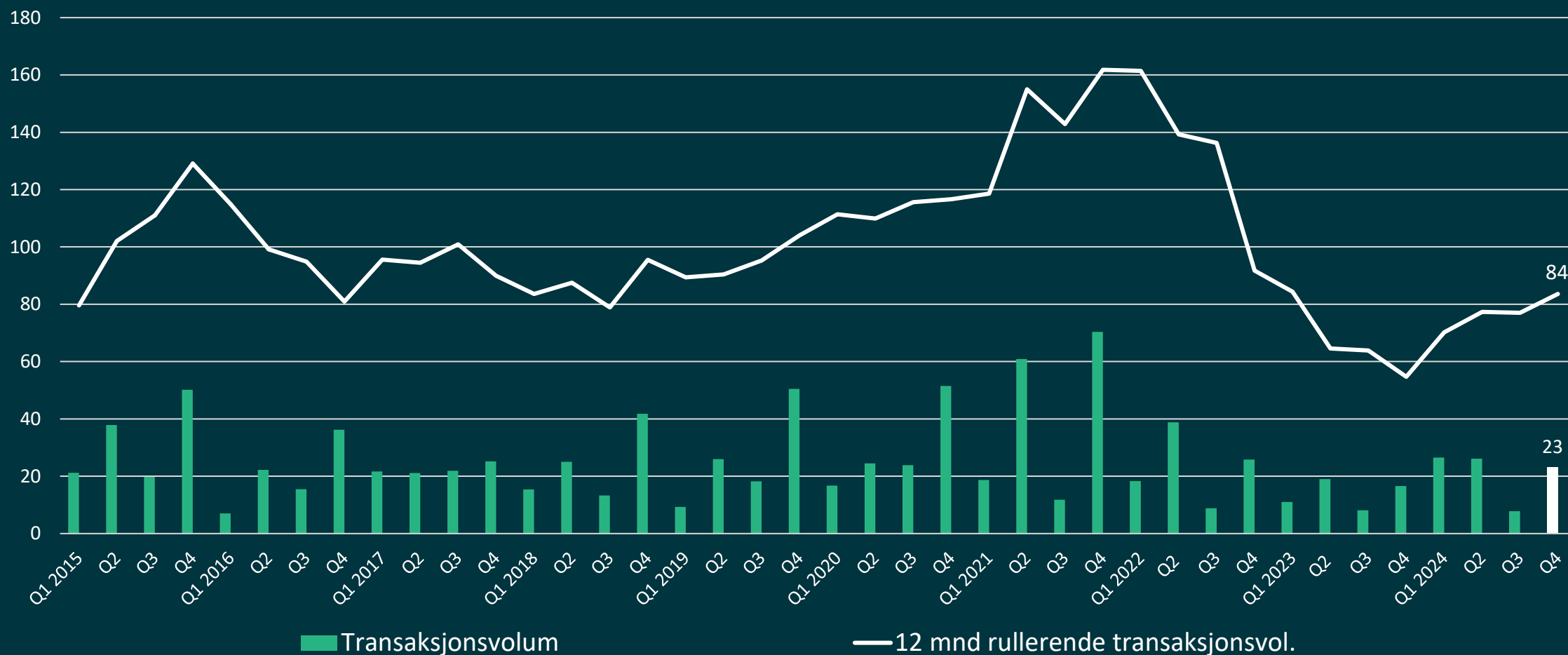


eiendomskraft dnbnaringsmegling.no

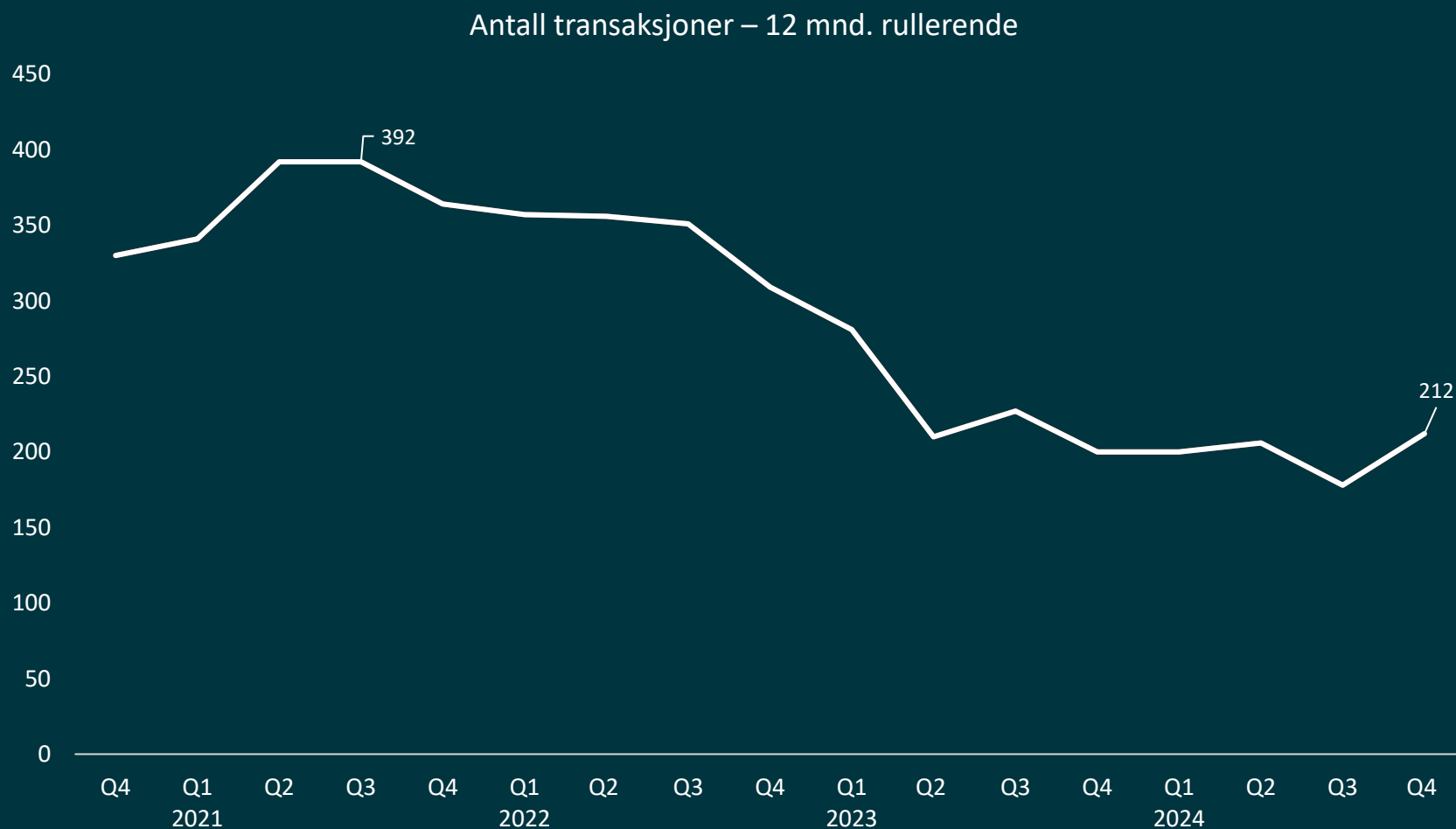
# Hovedpunkter

1. Stigende transaksjonsvolum
2. Kostnadsdrevet leieprisvekst
3. Investorene vil ha hotell

# Transaksjonsmarkedet – gradvis bedring



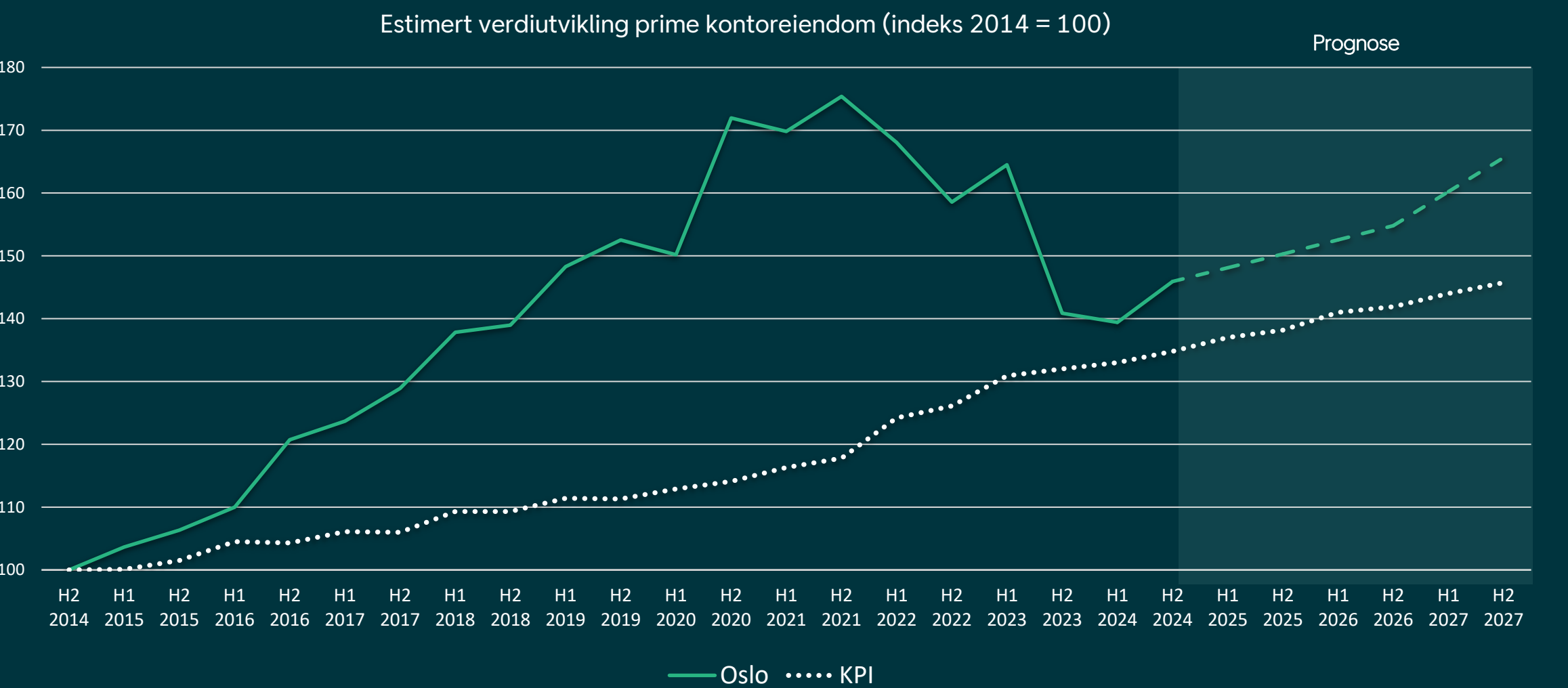
# Transaksjonsmarkedet – gradvis bedring



7 av 10 forventer å  
være nettokjøpere i  
2025

- DNB NMs investorundersøkelser  
2025

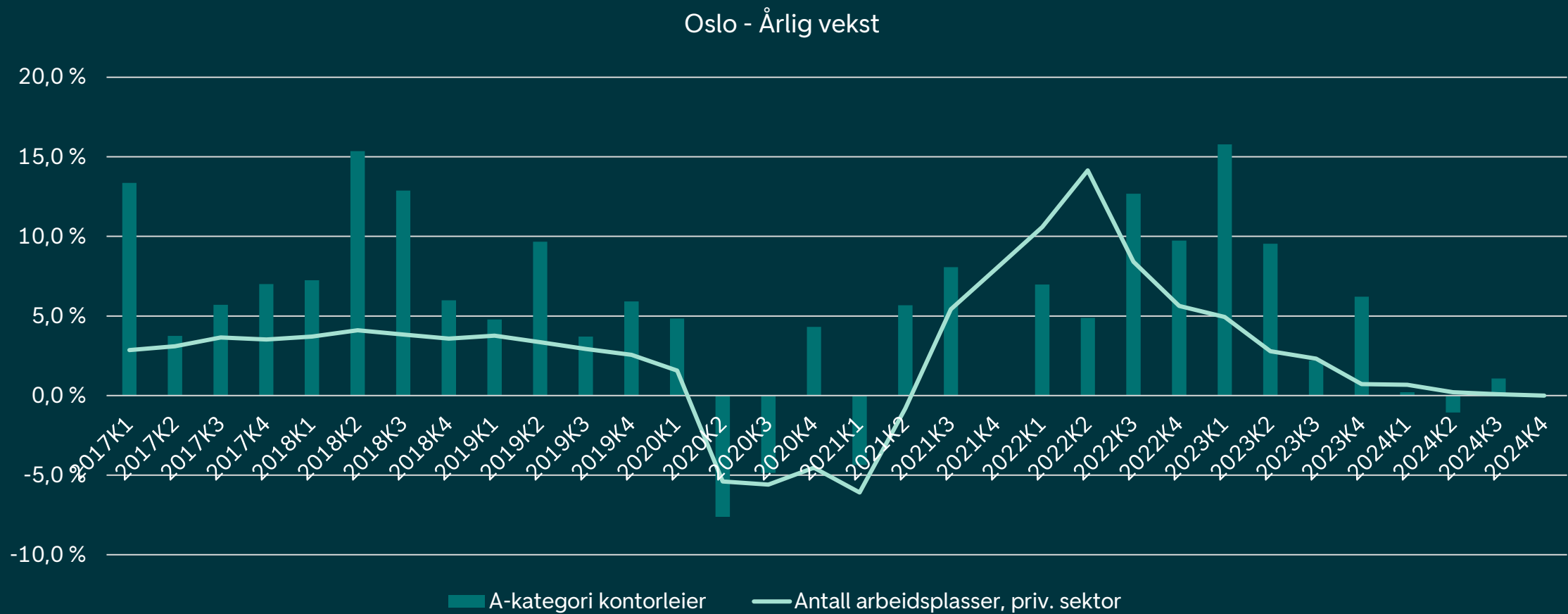
# Verdiveksten vil drives av leiemarkedet



Kilde: Arealstatistikk (leieprisutvikling A-kat), DNB Næringsmegling

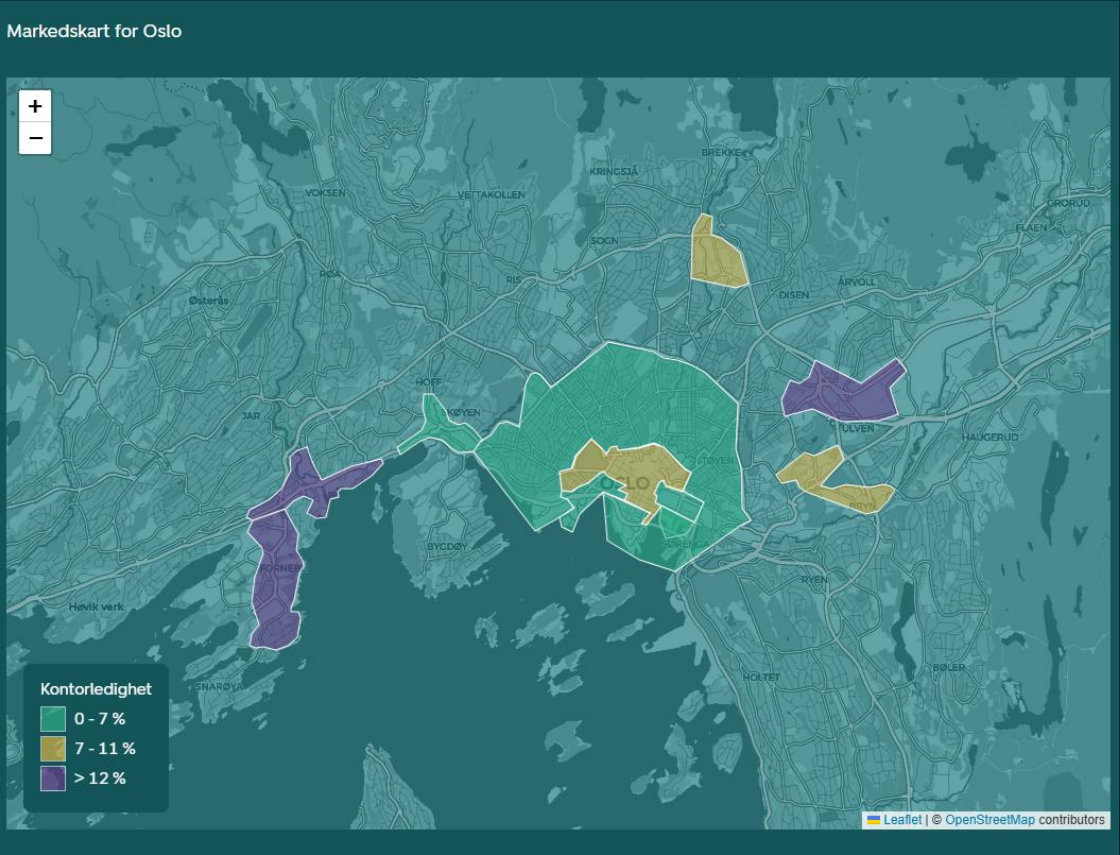
# Kontor

# Svak etterspørsel i Oslo





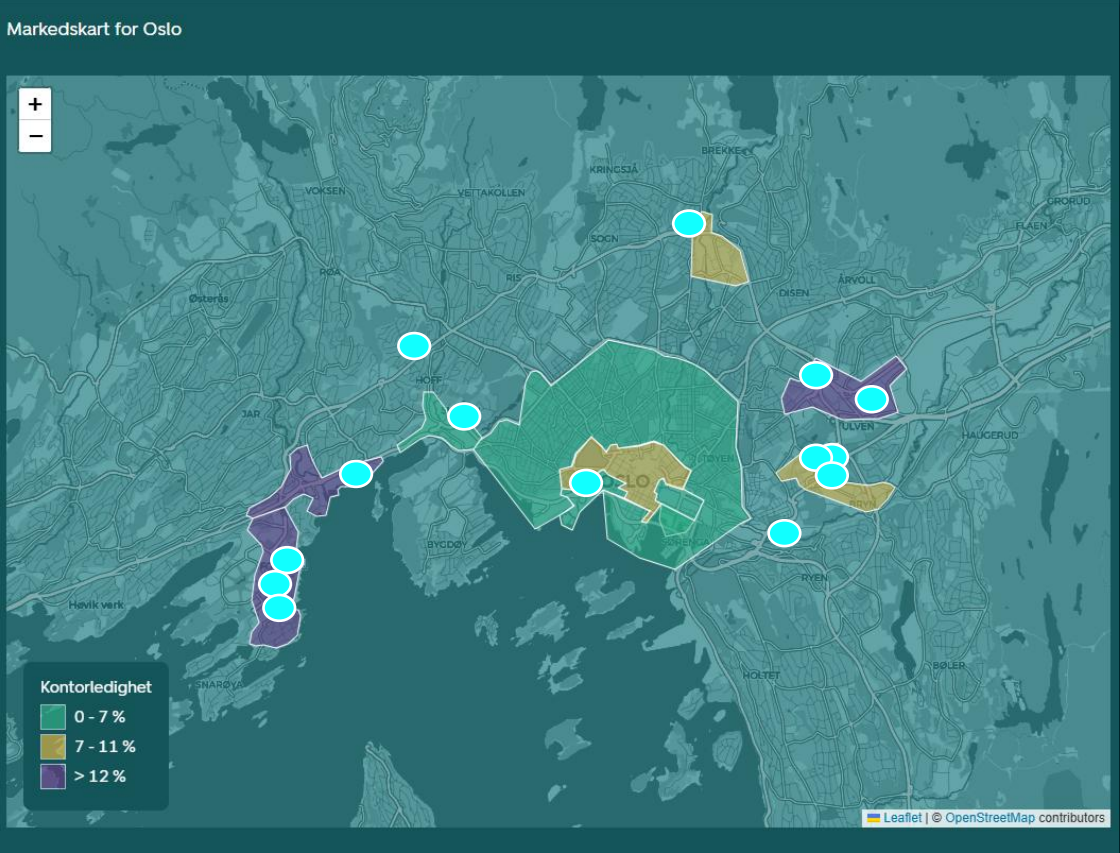
# Lav kontorledighet i de dyreste områdene



Leiepriser og kontorledighet per område

| Område         | Høy standard | God standard | Ledighet    |
|----------------|--------------|--------------|-------------|
| Asker og Bærum | 1900 - 2500  | 1400 - 1900  | 3 % (+0 %)  |
| CBD Vest       | 4500 - 6300  | 3800 - 4500  | 7 % (+2 %)  |
| CBD Øst        | 4400 - 5600  | 3600 - 4400  | 5 % (+0 %)  |
| Fornebu        | 1800 - 2400  | 1500 - 1800  | 13 % (-4 %) |
| Helsfyr/Bryn   | 2200 - 2800  | 1600 - 2200  | 12 % (+2 %) |
| Indre Sentrum  | 3800 - 4800  | 3200 - 3800  | 9 % (+0 %)  |
| Lysaker        | 2600 - 3000  | 2200 - 2600  | 13 % (+8 %) |
| Skøyen         | 3200 - 4000  | 2500 - 3200  | 7 % (-2 %)  |
| Storo/Nydalen  | 2500 - 3100  | 2000 - 2500  | 8 % (-2 %)  |
| Ytre Sentrum   | 3100 - 4100  | 2100 - 3100  | 4 % (+0 %)  |
| Økern/Løren    | 2000 - 2500  | 1600 - 2200  | 13 % (+1 %) |

# Lav kontorledighet i de dyreste områdene



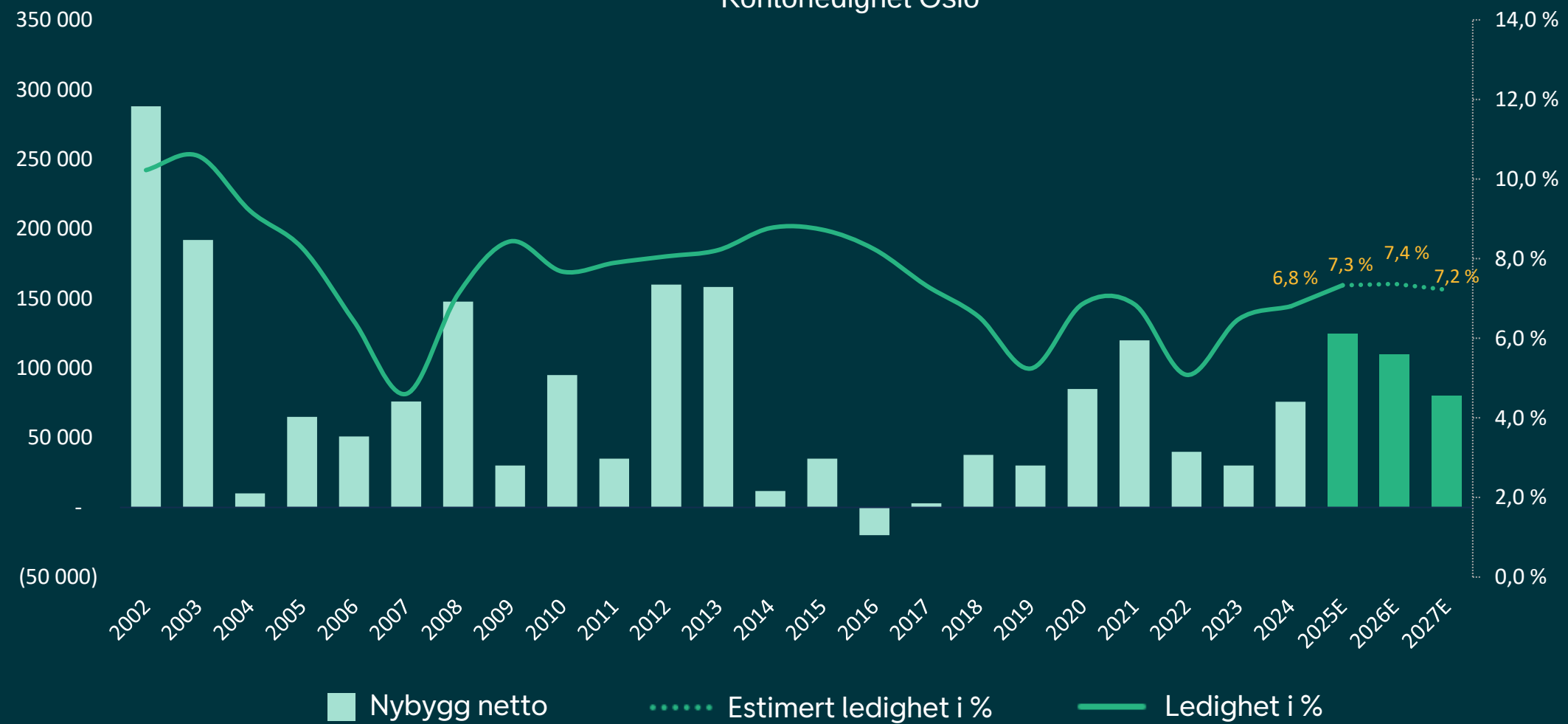
Leiepriser og kontorledighet per område

| Område         | Høy standard | God standard | Ledighet    |
|----------------|--------------|--------------|-------------|
| Asker og Bærum | 1900 - 2500  | 1400 - 1900  | 3 % (+0 %)  |
| CBD Vest       | 4500 - 6300  | 3800 - 4500  | 7 % (+2 %)  |
| CBD Øst        | 4400 - 5600  | 3600 - 4400  | 5 % (+0 %)  |
| Fornebu        | 1800 - 2400  | 1500 - 1800  | 13 % (-4 %) |
| Helsfyr/Bryn   | 2200 - 2800  | 1600 - 2200  | 12 % (+2 %) |
| Indre Sentrum  | 3800 - 4800  | 3200 - 3800  | 9 % (+0 %)  |
| Lysaker        | 2600 - 3000  | 2200 - 2600  | 13 % (+8 %) |
| Skøyen         | 3200 - 4000  | 2500 - 3200  | 7 % (-2 %)  |
| Storo/Nydalen  | 2500 - 3100  | 2000 - 2500  | 8 % (-2 %)  |
| Ytre Sentrum   | 3100 - 4100  | 2100 - 3100  | 4 % (+0 %)  |
| Økern/Løren    | 2000 - 2500  | 1600 - 2200  | 13 % (+1 %) |

● Ledige lokaler > 5 000 kvm

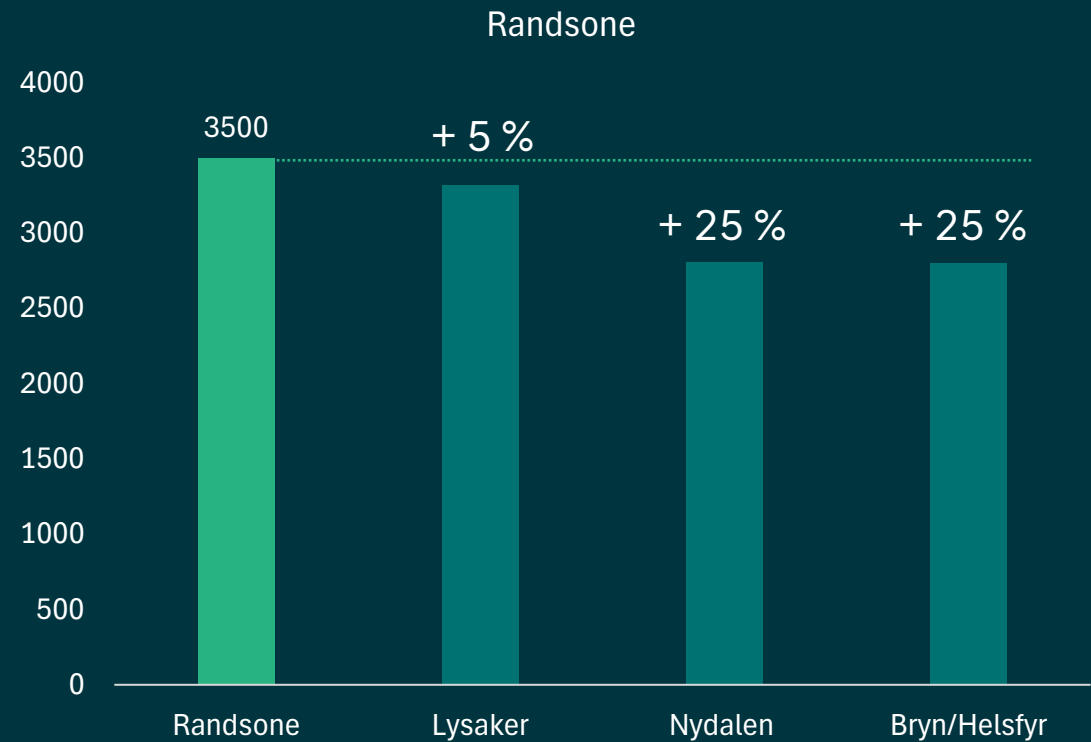
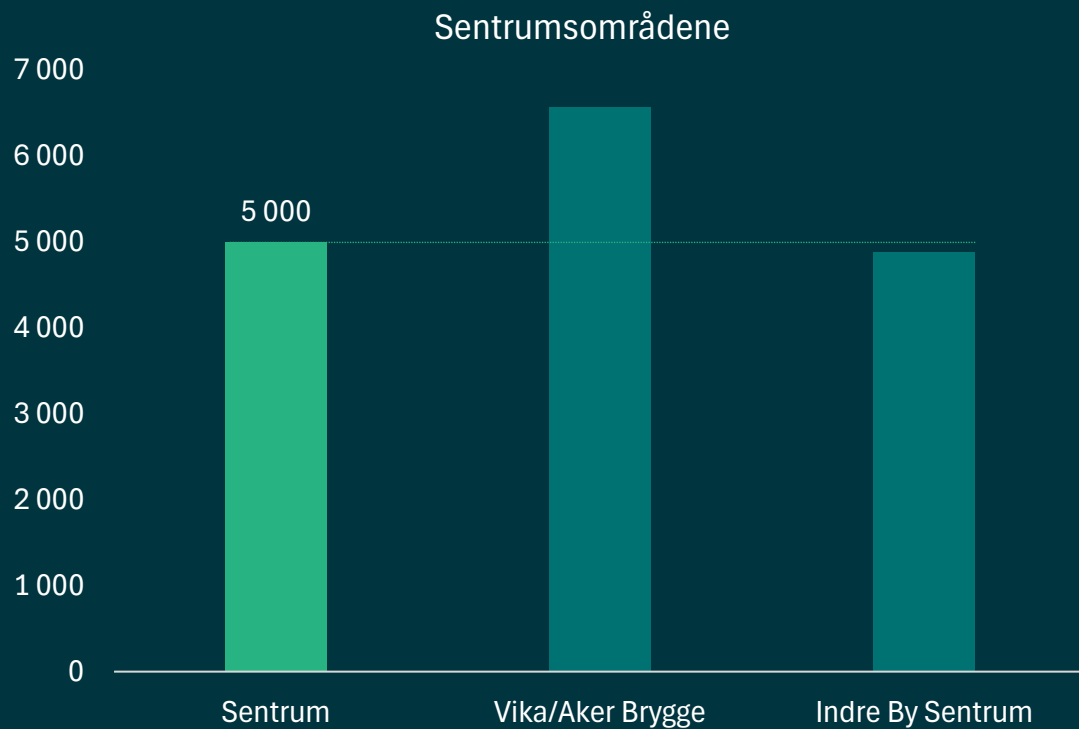
# Kontorledigheten toppar ut på moderat nivå

Kontorledighet Oslo



Kilde: DNB Næringsmegling

# Nybygg krever høyere leier

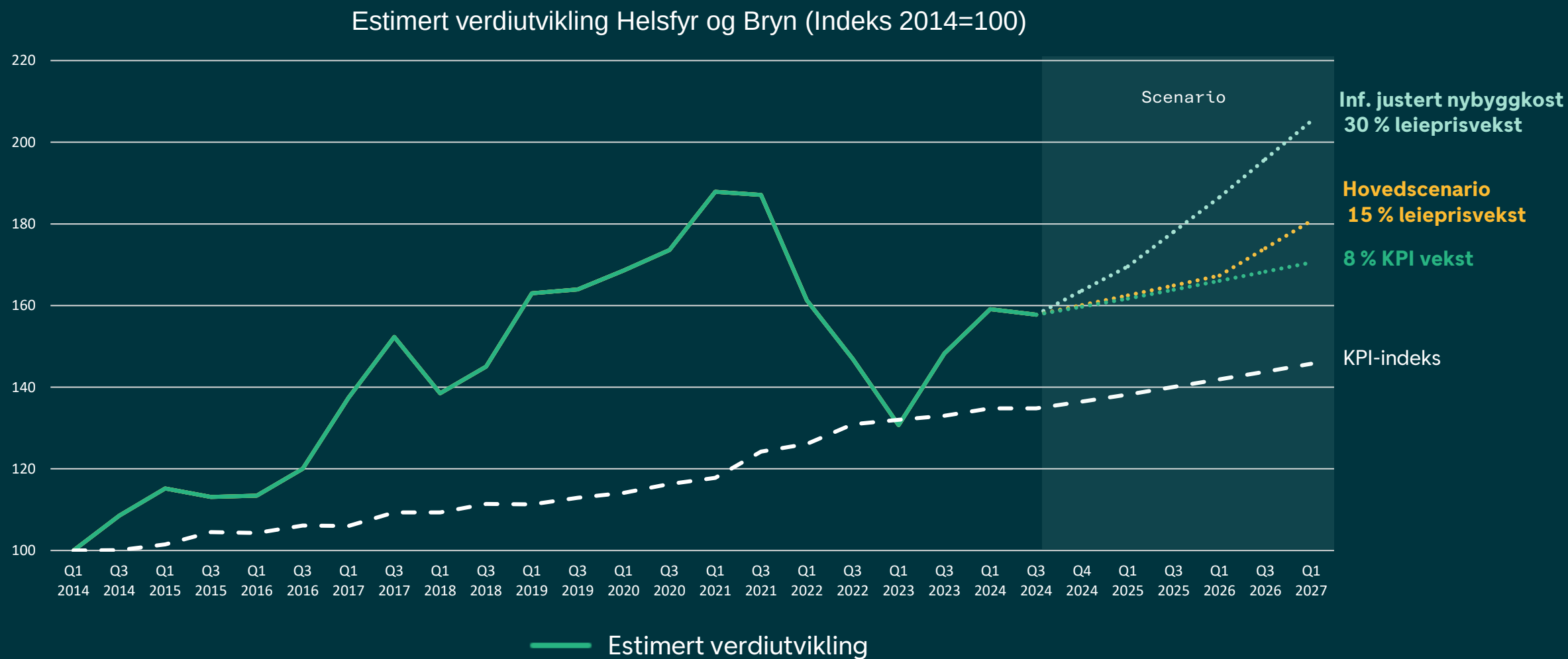


Median: Hva kreves i kontorleie per kvm/år for å starte et nybyggprosjekt?

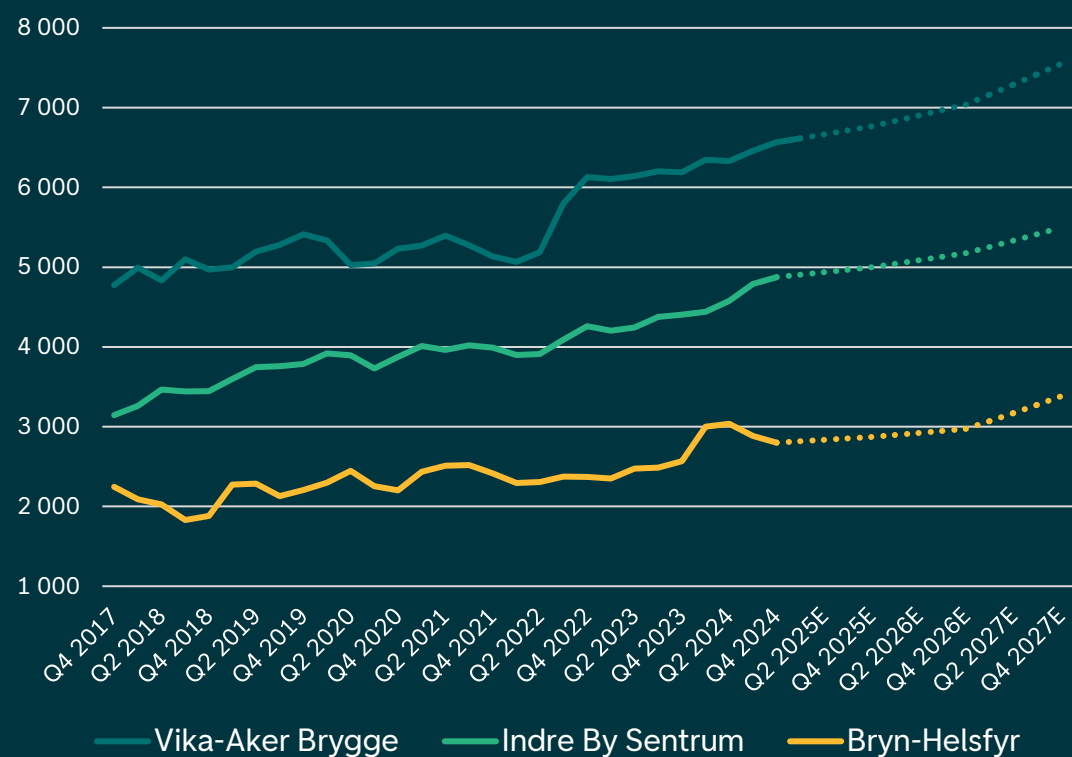
Snittleier siste to kvartaler (topp 15 %)



# SCENARIO Randsoneneleiene stiger nok til å forsvare oppstart av nye prosjekter ila 2027



# Kostnadsdrevet leieprisvekst for de beste lokalene når veksten i privat sektor kommer tilbake



Akkumulert leieprisvekst  
(A-kat.)  
2025-tom 2027

CBD: 15 %

Indre By: 15 %

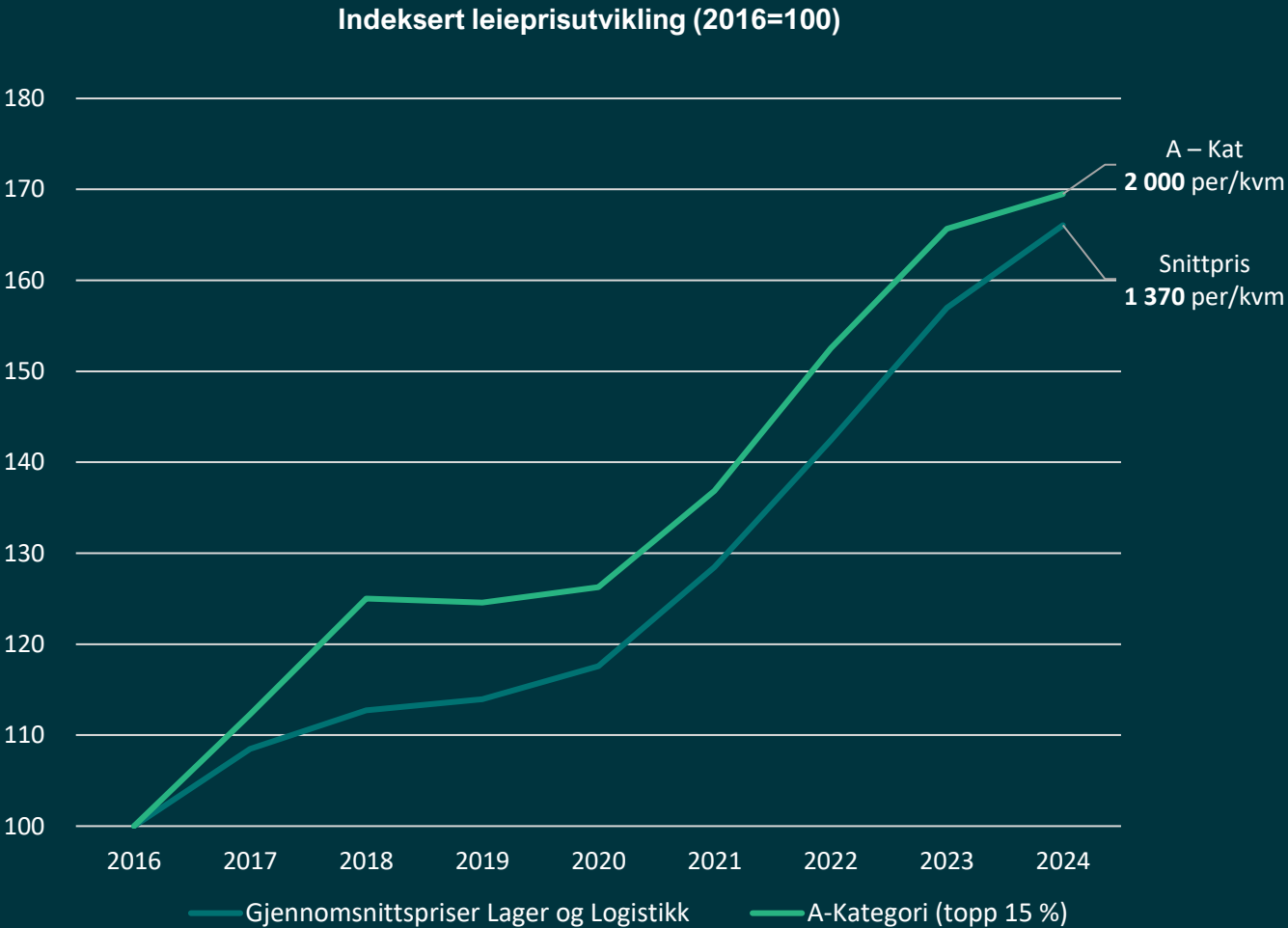
Bryn/Helsfyr: 15 %  
(Toppleier > 15 %)

# Lager & Logistikk

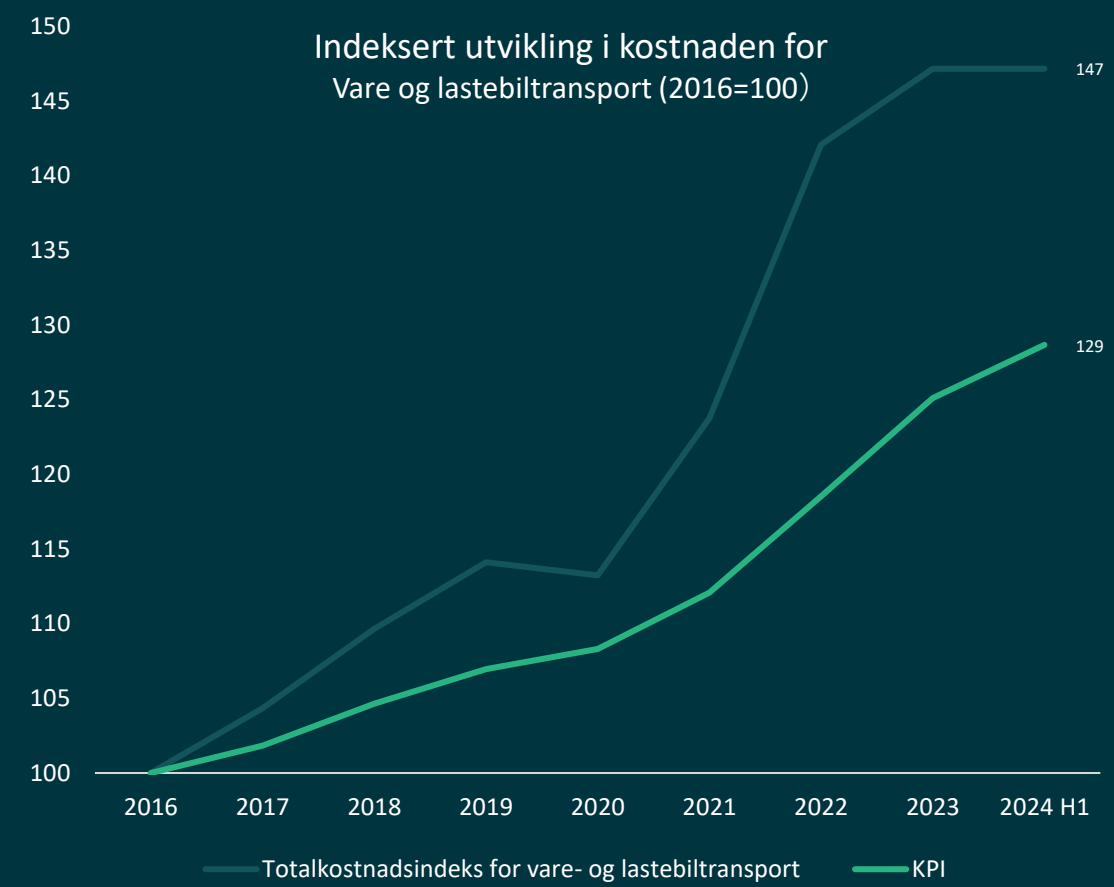
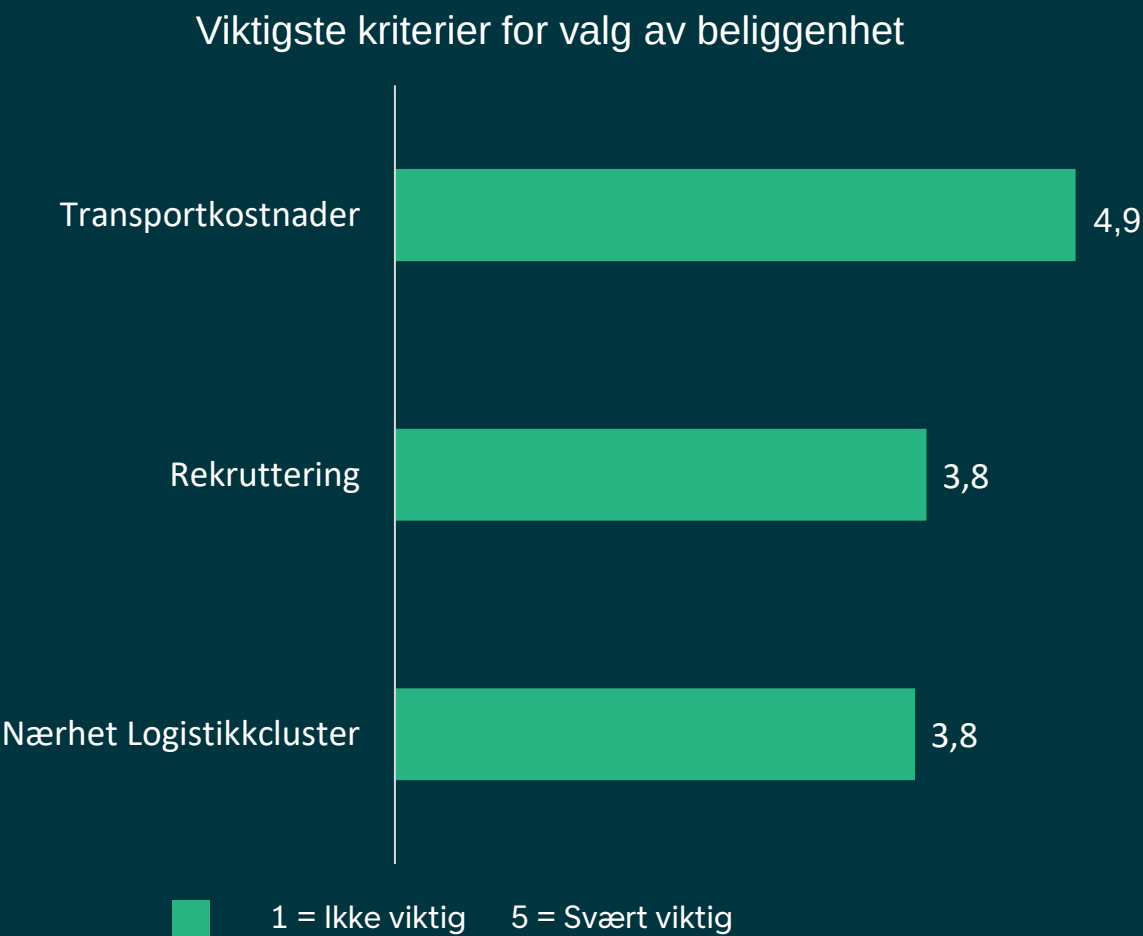
# Logistikk: Leietakerne bremser vekstforventningene

Vekstforventninger i areal hos leietagerne  
neste fem år

2020: 20 %  
2025: 5 %



# Økt betalingsvilje for beliggenhet

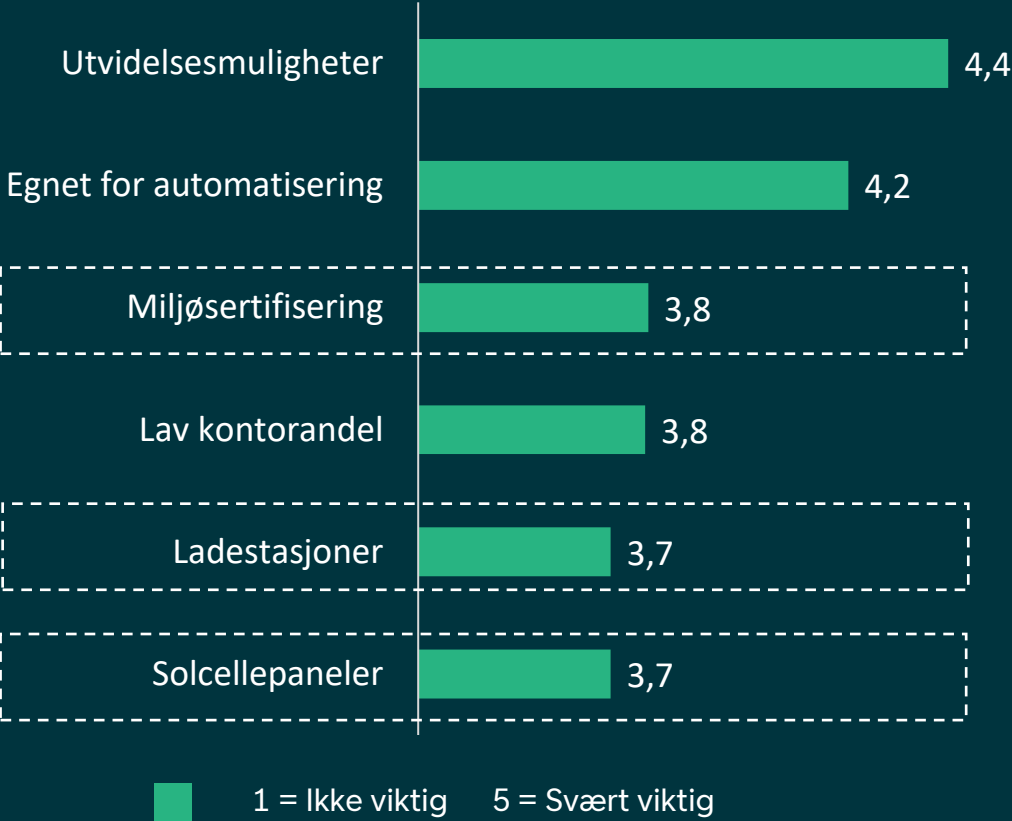


Kilde: DNB Næringsmeglings Logistikkundersøkelse

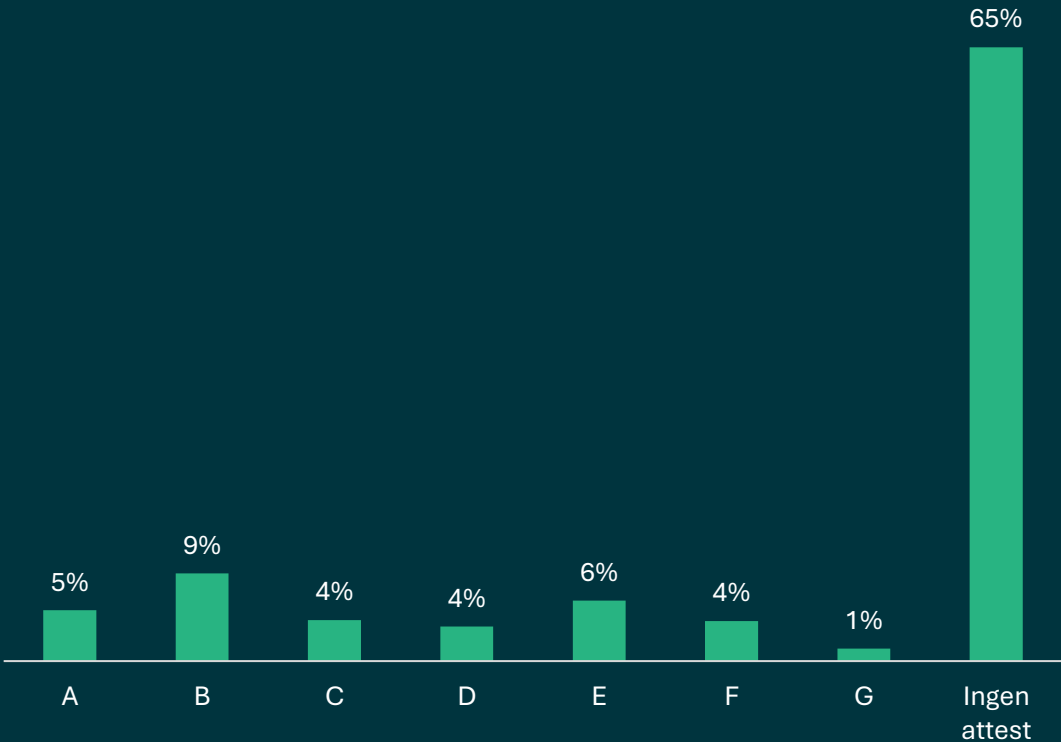


# Miljøfaktorene blir viktigere

Hvor viktig er følgende elementer når dere skal velge eiendom?



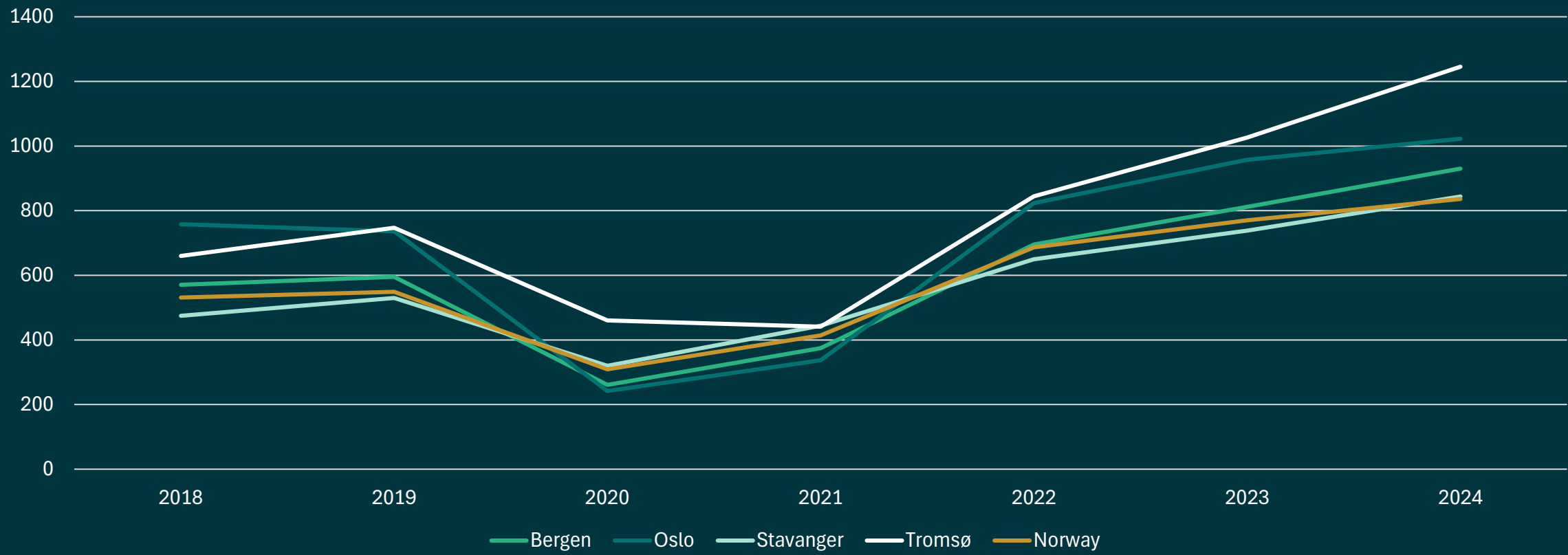
Lager & logistikk Stor-Oslo  
Byggmasse fordelt på energiklasse



# Hotell

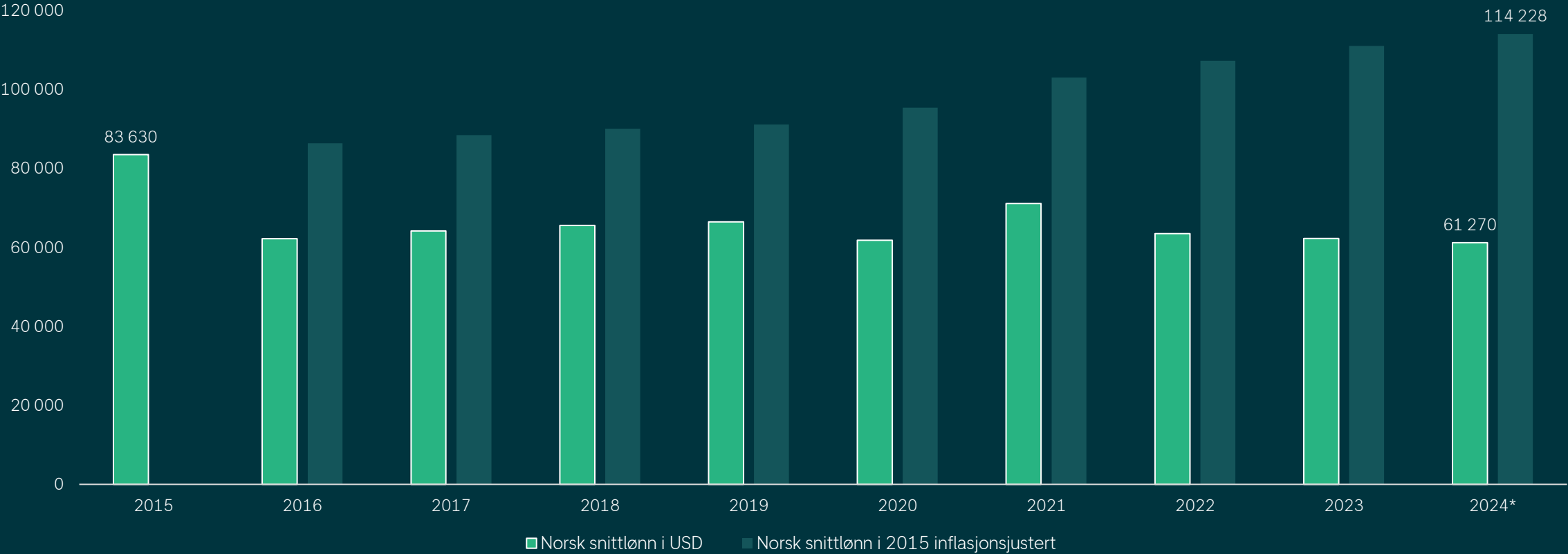
# Hotell har vært et vinnersegment

RevPAR 2018-2024



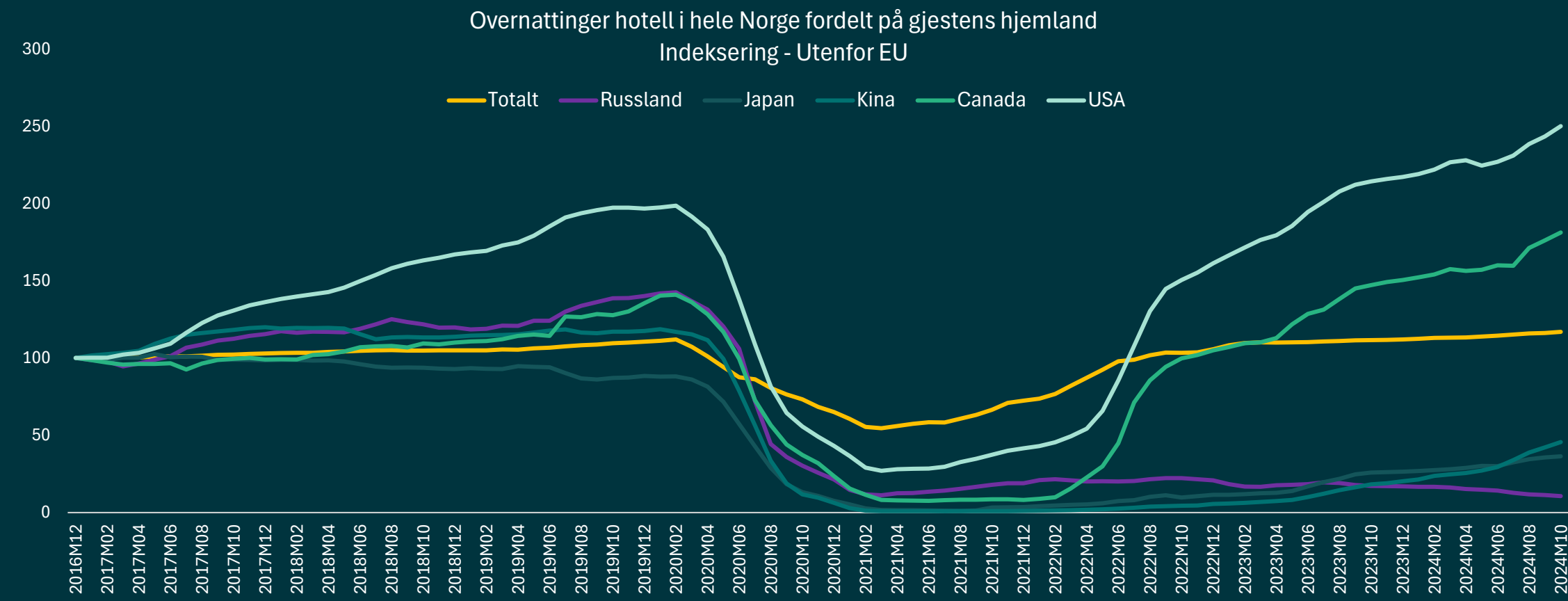
# Dyrt i Norge ...før i tiden

Norsk snittlønn i USD



Kilde: SSB, Macrobonds, DNB Næringsmegling

# Fortsatt potensiale



# Oppsummering

1. Kapital søker eiendom
2. Leieprisveksten tiltar fra 2027
3. Fortsatt potensial i hotellmarkedet



The logo for DNB, consisting of the letters 'D', 'N', and 'B' in a white, sans-serif font. A vertical line is positioned between the 'D' and 'N', and another vertical line is positioned between the 'N' and 'B', creating a stylized, segmented appearance.

DNB

Næringsmegling