

Lunsjseminar - Verdivurdering

06.02.2025

1

Verdivurdering i DNB Næringsmegling



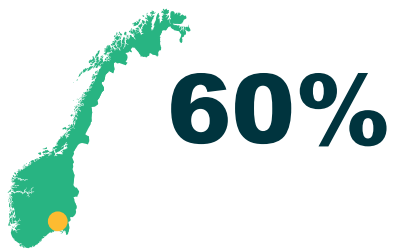
VERDIVURDERER ÅRLIG EIENDOM FOR

250 MRD,-



>1250

EIENDOMMER I ÅRET



AV EIENDOMMENE LIGGER I STOR-OSLO

2

Verdivurderingsavdelingen



Richard Gilde | *Direktør Verdivurdering, MRICS*

Siviløkonom, Handelshøyskolen BI

richard.gilde@dnb.no | +47 950 39 839



Jeremy Nicholas | *Senioranalytiker, REV*

MSc Finance, University of Edinburgh

jeremy.nicholas@dnb.no | +47 400 45 388



Håkon Stubrud | *Analytiker, REV*

MSc Eiendomsutvikling, NMBU

hakon.stubrud@dnb.no | +47 957 57 780



Even Øverli | *Analytiker, REV*

MSc Finance, Norges Handelshøyskole

even.overli@dnb.no | +47 477 69 995



Anders Steinsland Haugan | *Analytiker*

MSc Økonomisk styring, Universitetet i Agder

anders.haugan@dnb.no | +47 481 45 443

3

Et utvalg av våre kunder



The logo for DNB, consisting of the letters 'DNB' in a white, sans-serif font. The 'D' and 'N' are connected at the top, and the 'B' is separate. The background is a dark blue, semi-transparent overlay over a photograph of a modern bridge structure with a complex steel truss design and a city skyline in the distance.

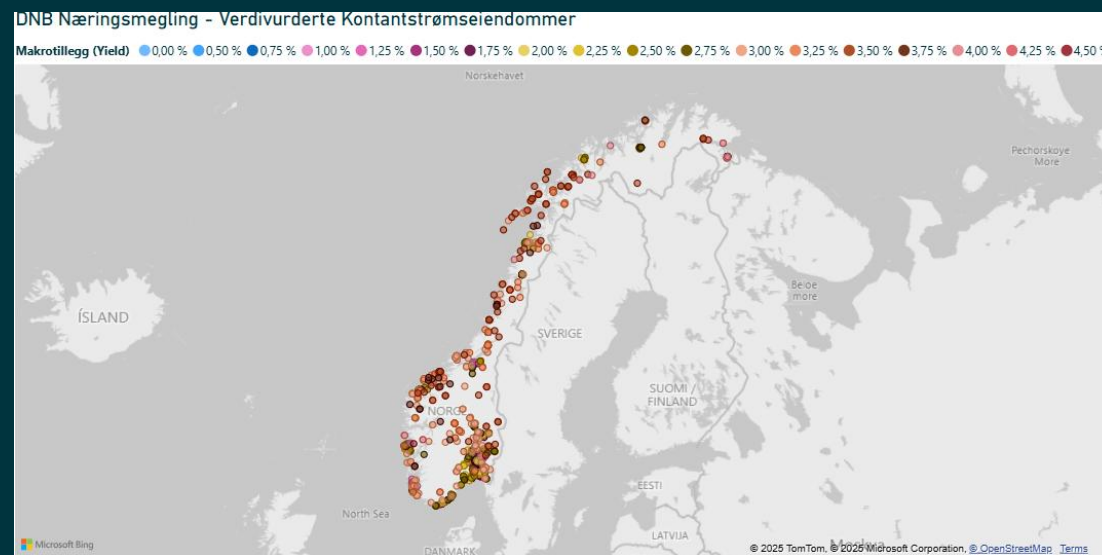
Næringsmegling

Agenda

1. Verdivurdering på kartet
2. Verdivurdering og bærekraft

Verdivurderinger på kartet

- Siden 2022 har vi lagt inn verdivurderingene vi gjør inn i en Power BI database/kartløsning. Takk til Jeremy og Even for den jobben.
 - Dette er gjort for at vi raskere kan finne frem til relevante referanser.
 - I kartene ligger også blant annet alle transaksjonene som Thomas & co. har kartlagt.
- Men vi har aldri benyttet denne informasjonen på et aggregert nivå for å finne trender etc.
 - Det er problematisk på grunn av konfidensialitetsgrunner
 - Det har ikke vært tilstrekkelig med data før nå til å gjøre dette
- Det skal vi gjøre nå
 - For segmentene kontor, handel og lager verdivurderer vi mer enn 1 mill. kvm. med eiendomsmasse hvert år. Det innebærer at dataene er anonymisert.



Verdivurderinger på kartet - Yield

- Yelden for kontor har steget fra 4,6% til 6,0%, det vil si 140 bps (ca. 30%)
- Yelden for handel er redusert fra 6,5% til 6,4%, det vil si 10 bps (ca. -1%. Merk at 2022 ikke er inkludert grunnet for lite data).
- Yelden for lager har steget fra 5,2% til 6,2%, det vil si 100 bps (ca. 20%)



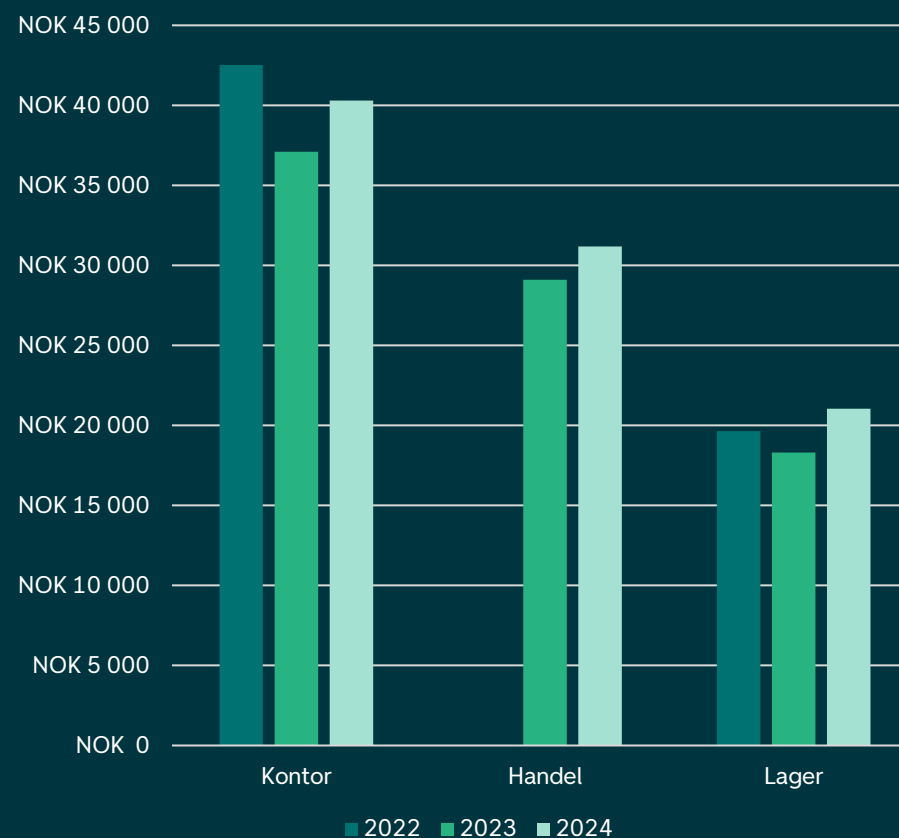
Verdivurderinger på kartet – Netto leie (nom.)

- Netto leien for kontor har steget fra NOK 1.960 per kvm. til NOK 2.400 per kvm. det vil si en økning på NOK 450 per kvm. (ca. 23%)
- Netto leien for handel har steget fra NOK 1.900 per kvm. til NOK 2.000 per kvm. det vil si en økning på NOK 100 per kvm. (ca. 6%)
- Netto leien for lager har steget fra NOK 1.020 per kvm. til NOK 1.310 per kvm. det vil si en økning på NOK 290 per kvm. (ca. 29%)



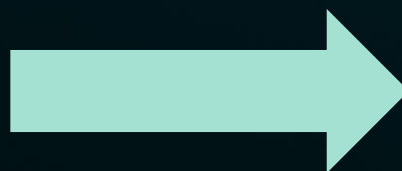
Verdivurderinger på kartet – Markedsverdi per kvm.

- Markedsverdien per kvm. kontor er redusert fra NOK 42.500 per kvm. til NOK 40.300, det vil en reduksjon på NOK 2.200 (ca. 5%)
- Markedsverdien per kvm. handel er økt fra NOK 29.100 per kvm. til NOK 31.200, det vil si en økning på NOK 2.100 (ca. 7%)
- Markedsverdien per kvm. lager er økt fra NOK 19.650 per kvm. til NOK 21.050, det vil si en økning på NOK 1.400 (ca. 7%)



Verdivurdering og bærekraft

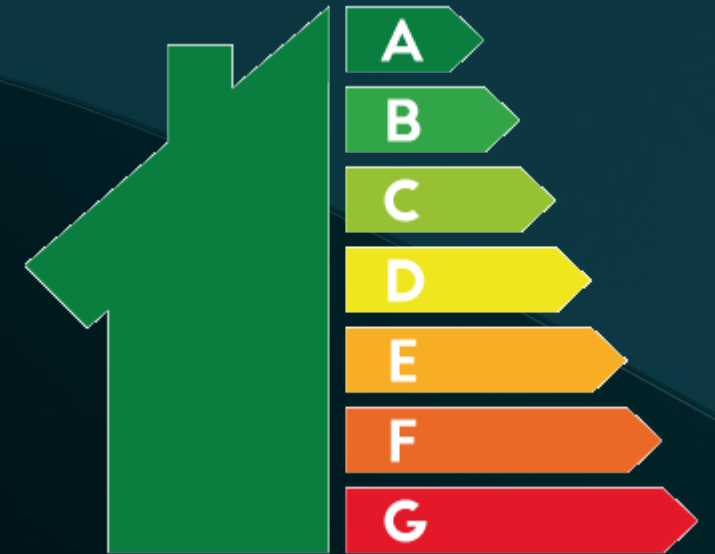
Realavkastn.krav	Prime
10 års statsobligasjon	3,96 %
+ SWAP spread	0,11 %
+ Bankmargin	2,50 %
- Inflasjon	2,00 %
= Direkte avkastn.krav	4,48 %
+ Eiendomsrisiko	0,02 %
= Prime realavkastn.krav	4,50 %
+ Makrobeliggenhet (by)	
+ Mikrobeliggenhet	
+ Type eiendom	
+ Teknisk standard	
+ Kontraktsmotpart	
+ Kontraktsforhold	
+ Andre forhold	
= Eiend.spesifikt realavkastn.krav	



Realavkastn.krav	Prime
10 års statsobligasjon	3,96 %
+ SWAP spread	0,11 %
+ Bankmargin	2,50 %
- Inflasjon	2,00 %
= Direkte avkastn.krav	4,48 %
+ Eiendomsrisiko	0,02 %
= Prime realavkastn.krav	4,50 %
+ Makrobeliggenhet (by)	
+ Mikrobeliggenhet	
+ Type eiendom	
+ Teknisk standard	
+ Miljøsertifisering og energiklasse	
+ Kontraktsmotpart	
+ Andre forhold	
= Eiend.spesifikt realavkastn.krav	

Energiklasse

- EUs bærekraftsdirektiv mener bygg med energiklasse < B på sikt blir "stranded assets"
- Det er rimelig å anta at leietakere som rammes av streng bærekraftsrapportering (CSRD - EUs bærekraftsdirektiv) neppe vil etterspørre bygg lavere enn karakter C.



Miljøsertifisering

Transaksjonsmarkedet (> 5.000kvm):

- Kun 2 "Outstanding"-bygg omsatt noen gang (Spor X Drammen, Powerhouse Brattørkaia – Entra-porteføljen). Begge solgt med en premium
- 23 "Excellent"-bygg omsatt noen gang. Vanskelig å se at det betales en premium for disse eiendommene

★ PASS ≥ 30%

★★ GOOD ≥ 45%

★★★ VERY GOOD ≥ 55%

★★★★ EXCELLENT ≥ 70%

★★★★★ OUTSTANDING ≥ 85%

Arbeidshypotese

- Eiendommer med energiklasse lavere enn D har høyere yield
- Eiendommer sertifisert BREEAM Outstanding har skarpere yield