

Muligheter i et turbulent marked

DNB frokostseminar
Stavanger 30.04.2025

Olav T. Løvstad
Divisjonsdirektør

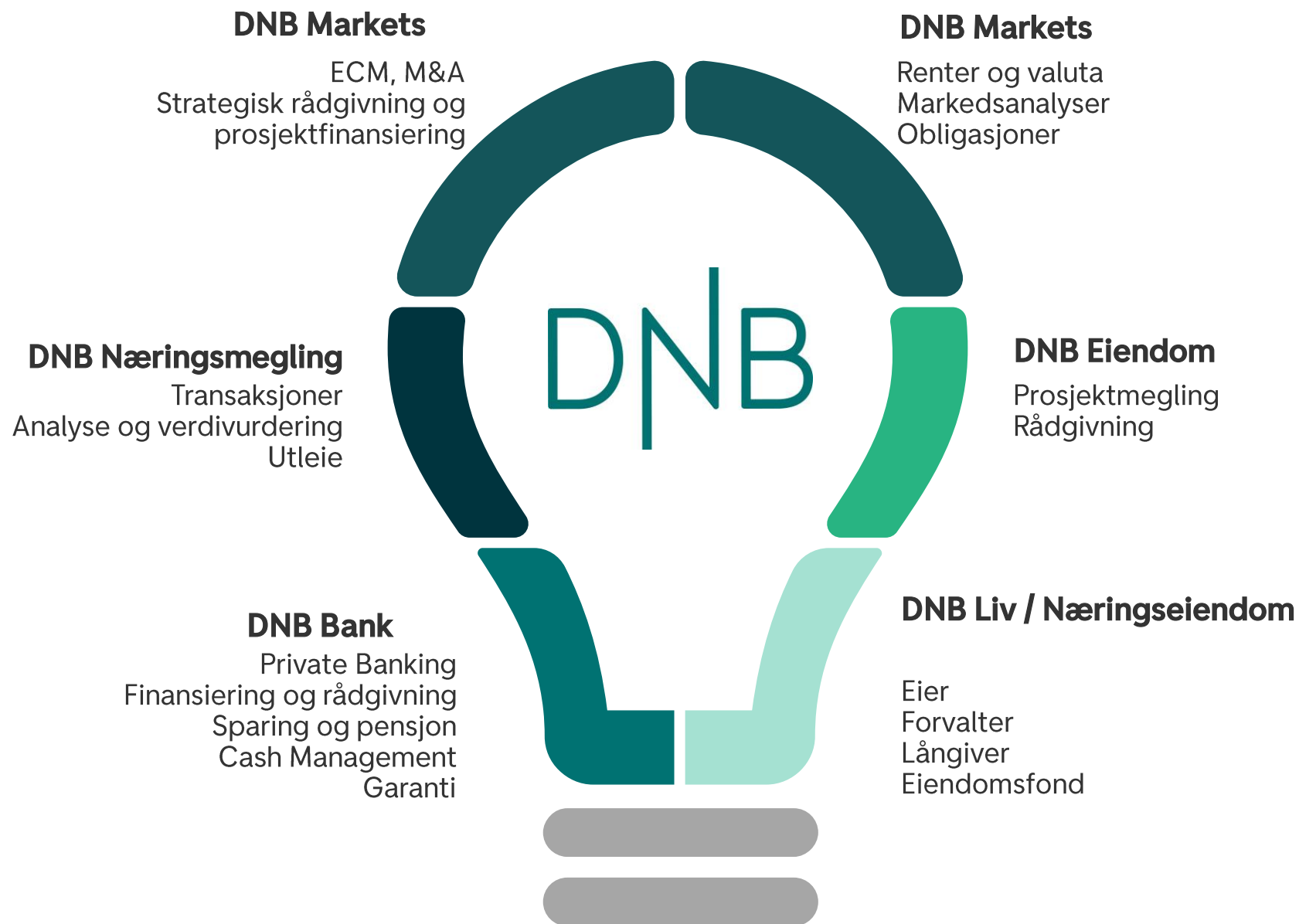
Agenda

1. Eiendomshuset
2. Finansiering
3. Marked

A large, heavy-duty metal safe with its circular door open. The door is on the left, showing a complex internal mechanism with many small gears and a central dial. The interior of the safe is visible on the right, featuring a metal grate. The safe is set into a concrete wall. The text "Eiendomshuset DNB" is overlaid in the center.

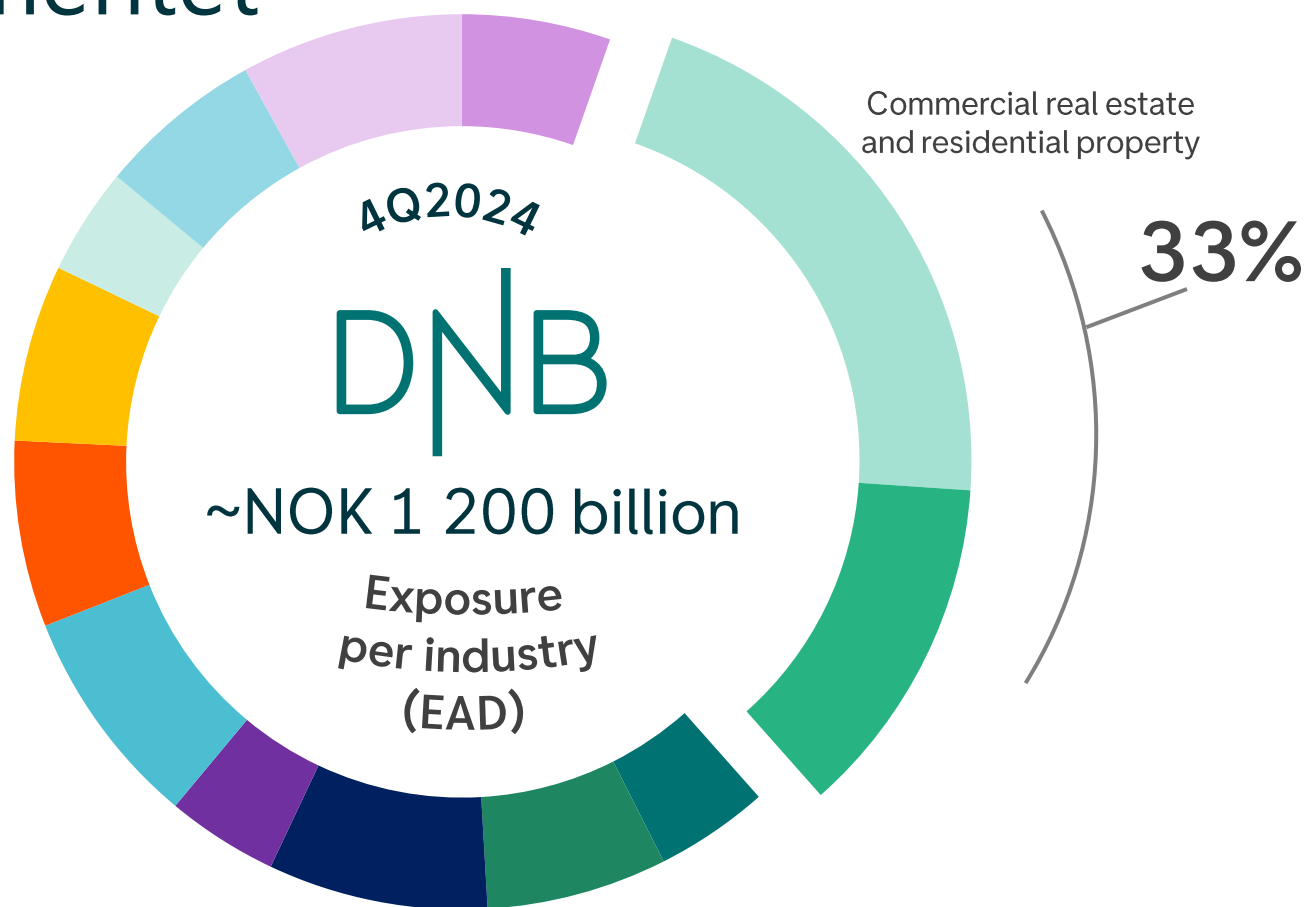
Eiendomshuset DNB

Eiendomshuset



Eiendom i bedriftssegmentet

Næringseiendom,
boligbygging og borettslag
utgjør én tredjedel av DNBs
bedriftsportefølje



Credit institutions (5%)

Shipping (4%)

Healthcare (4%)

Manufacturing (6%)

Other (8%)

Commercial real estate (21%)

Oil, gas and offshore (7%)

Fishing, fish farming and farming (8%)

Technology, media and telecom (4%)

Residential property (12%)

Power and renewables (8%)

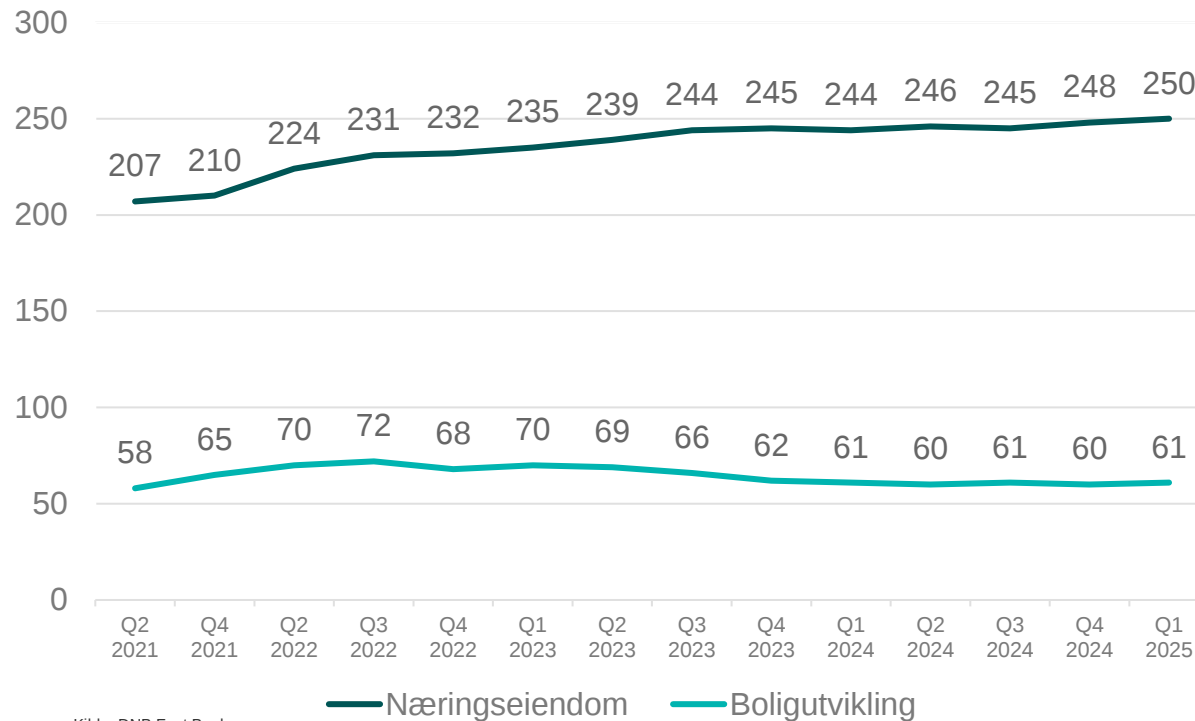
Retail (7%)

Services (6%)

DNB med stabil utvikling i utlån til næring

- Men ned på boligutvikling i tråd med markedsutviklingen

DNBs eksponering til næringseiendom og boligutvikling, 2020 – 2025 (Mrd. NOK)



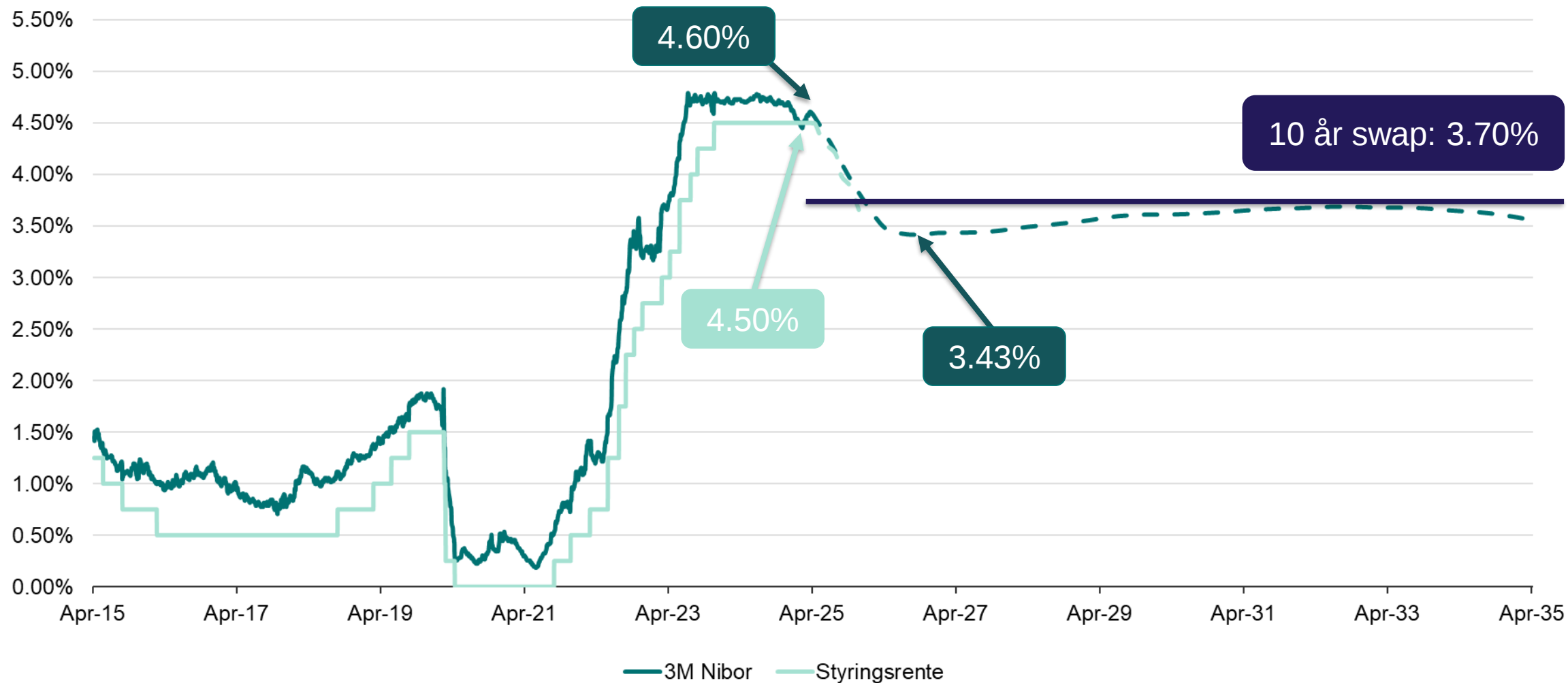
■ Viktige parametre i dagens marked:

- Kapital tilgjengelig for eiendom
- Normalisert andel egenkapital mellom 45 og 55% for sentrale eiendommer med lav yield
- Renter tar en betydelig del av kontantstrømmen

The background image is a dark, monochromatic photograph of a large, open heavy-duty metal safe. The safe's door is swung open to the right, revealing a complex internal mechanism with numerous gears and bolts. The door itself is thick and features a series of vertical bars or a grate. The overall tone is industrial and secure.

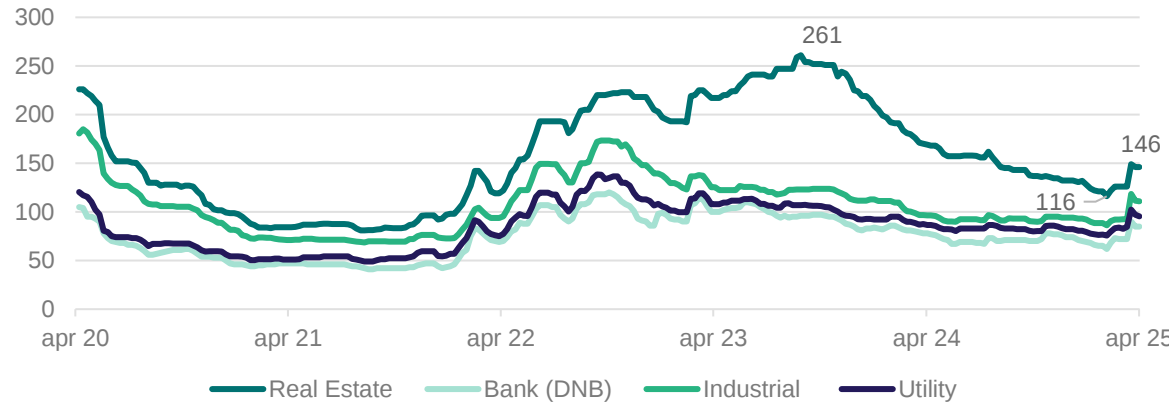
Finansiering

Markedet priser inn 5 kutt fra Norges Bank de neste 18 månedene

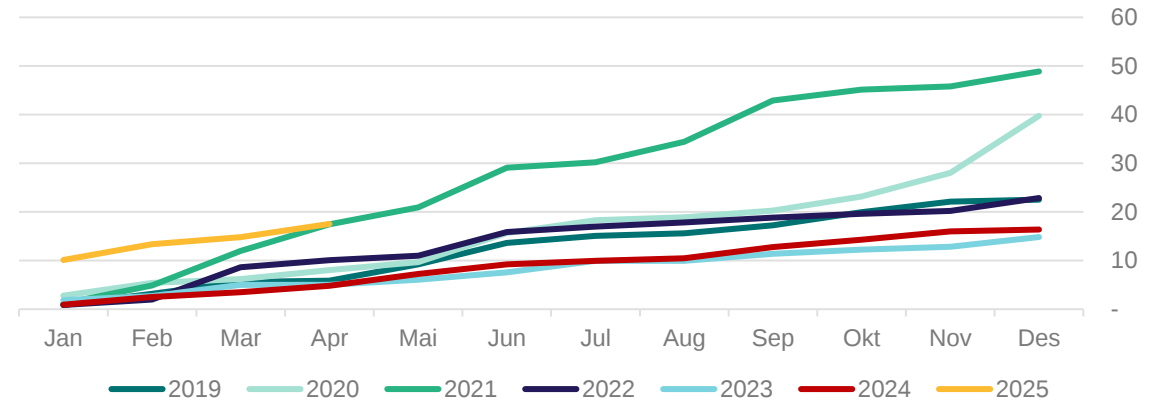


Eiendom i obligasjonsmarkedet med betydelig spreadinngang

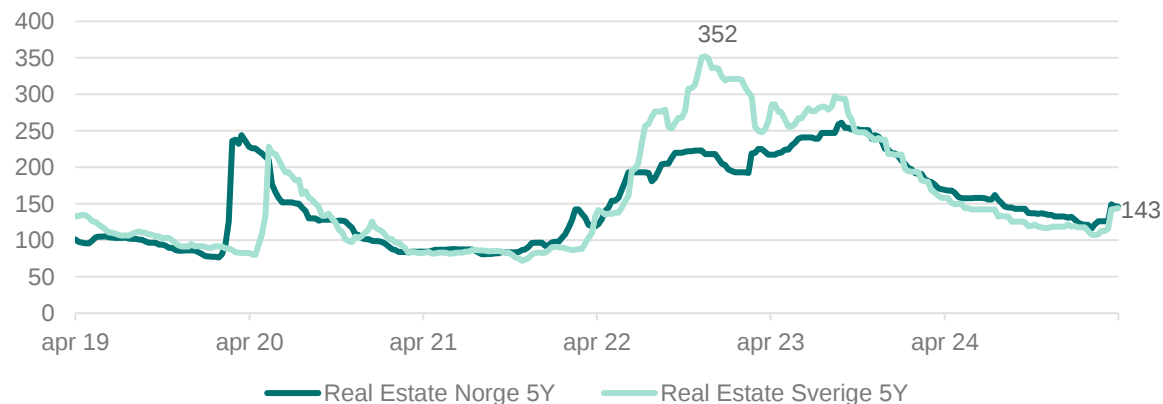
Kraftig reprising av marginer sammenlignet med øvrige sektorer¹



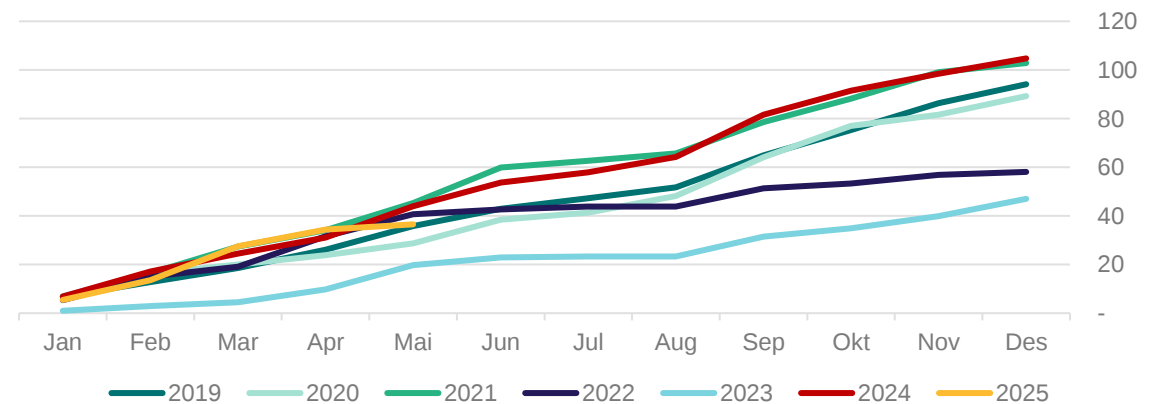
Utstedt volum i norske eiendomsobligasjoner (NOK mrd)



Enda kraftigere reprising i det svenske markedet²



Utstedt volum i svenske eiendomsobligasjoner (SEK mrd)

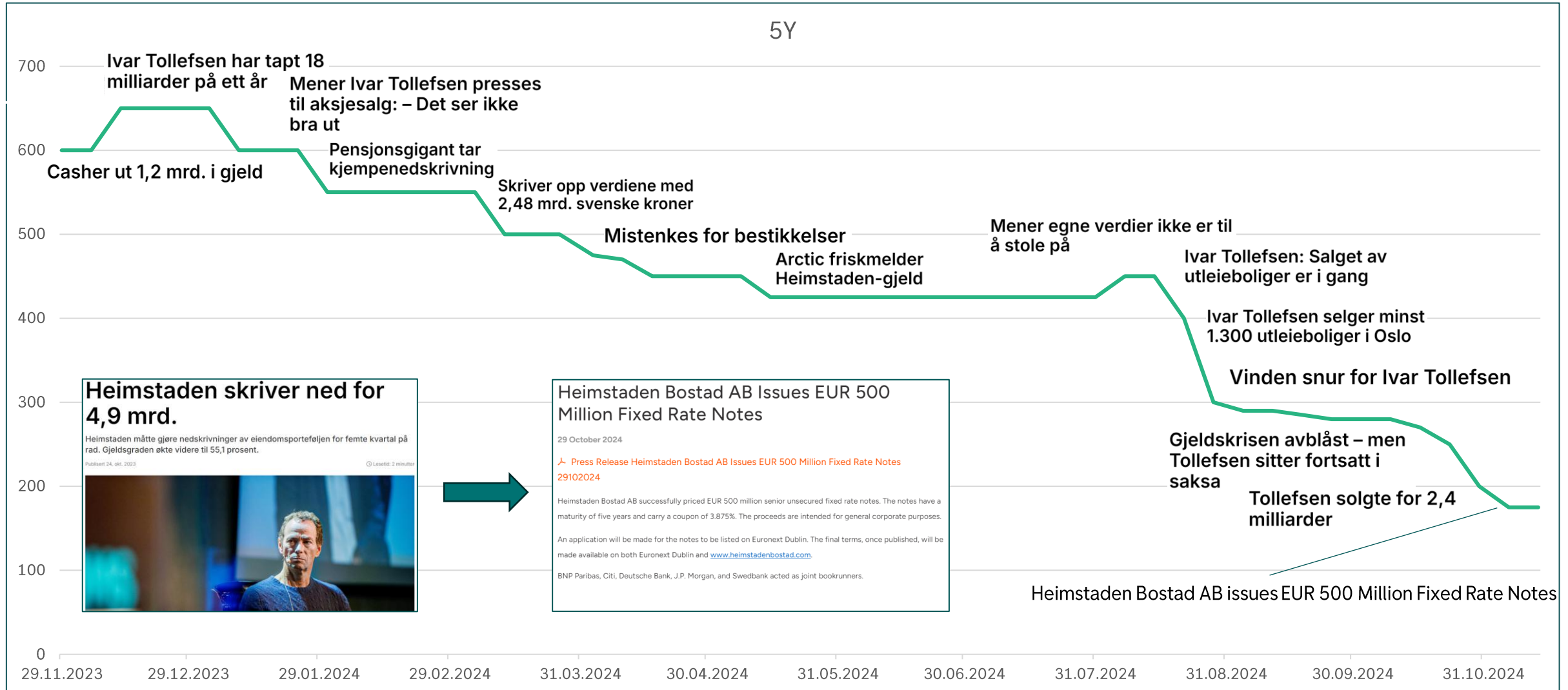


¹ Gjennomsnitt av Entra ASA, Steen og Strøm, Norwegian Property, Olav Thon Eiendomsselskap, OBOS

² Gjennomsnitt av Castellum, Balder, Hufvudstaden, Vasakronan og Willhem

Spreadinggang for Heimstaden Bostad

- Med overskrifter fra Finansavisen



DNBs vurderingskriterier ved kredittgivning til næringseiendom



- Viktigste vurderinger er som tidligere:
 - Ledelse og eiere
 - Solid og forutsigbar kontantstrøm
 - Forhåndssalg/utleie
 - Likvid eiendom og akseptable restverdier
 - Rentesikring
- Anti Hvitvasking – Kjenn din kunde
- ESG-vurderinger

The image shows a large, open metal safe. The left door is swung open, revealing a complex internal mechanism with numerous gears and bolts. The right door is also open, showing a barred interior. The safe is set into a wall. The word "Marked" is overlaid in the center.

Marked

Klimarisiko – en driver til endringer

Overgangsrisiko

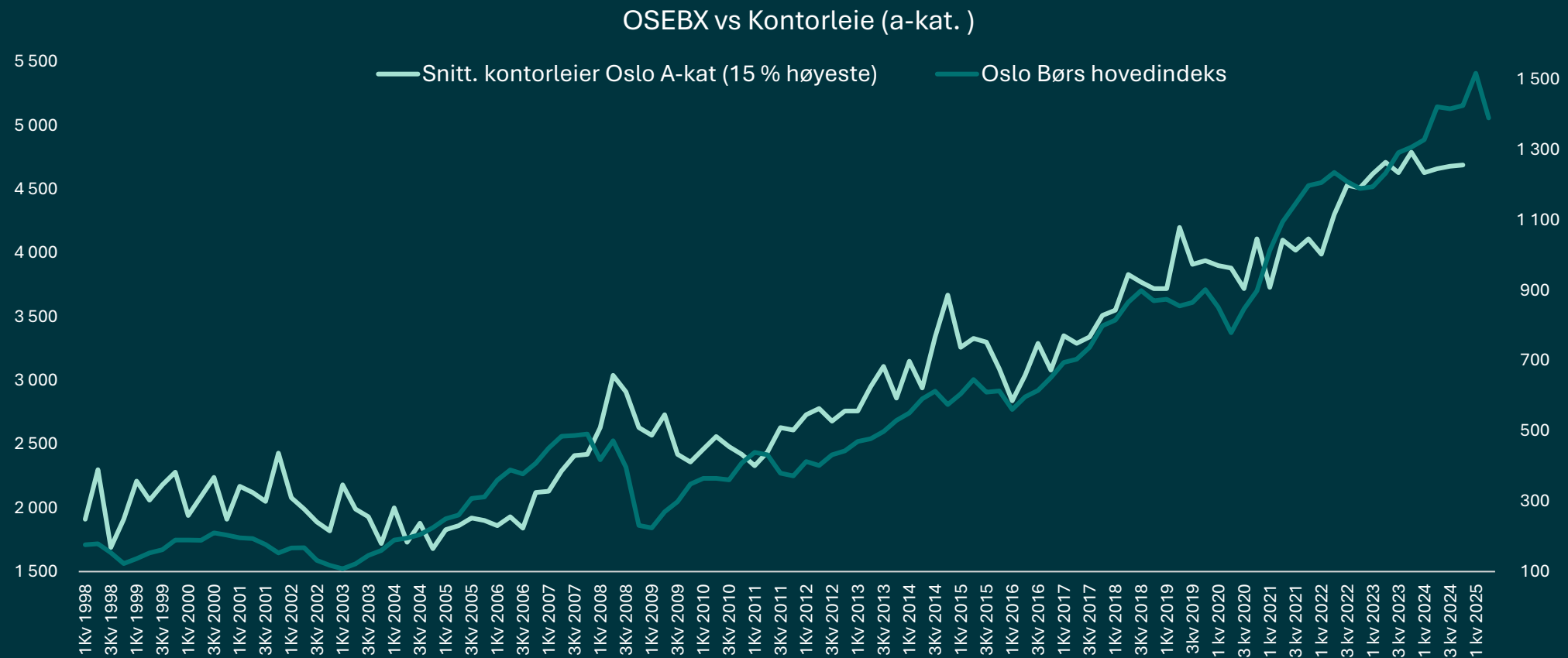


Fysisk klimarisiko



Strandtorget Kjøpesenter, Lillehammer. Foto: NRK

Børsbrems betyr leiebrems

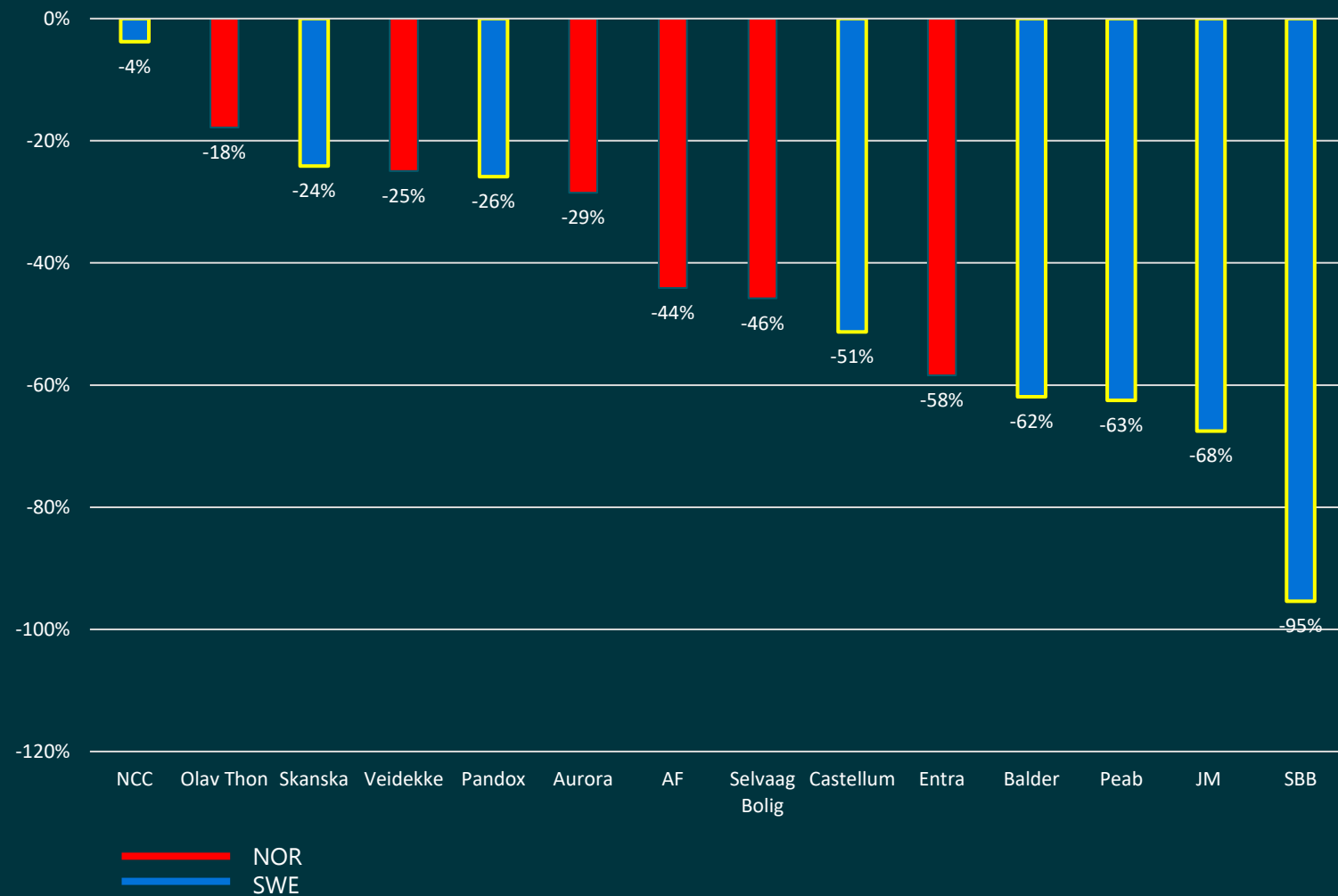


Børskrakk gir fall i lange renter



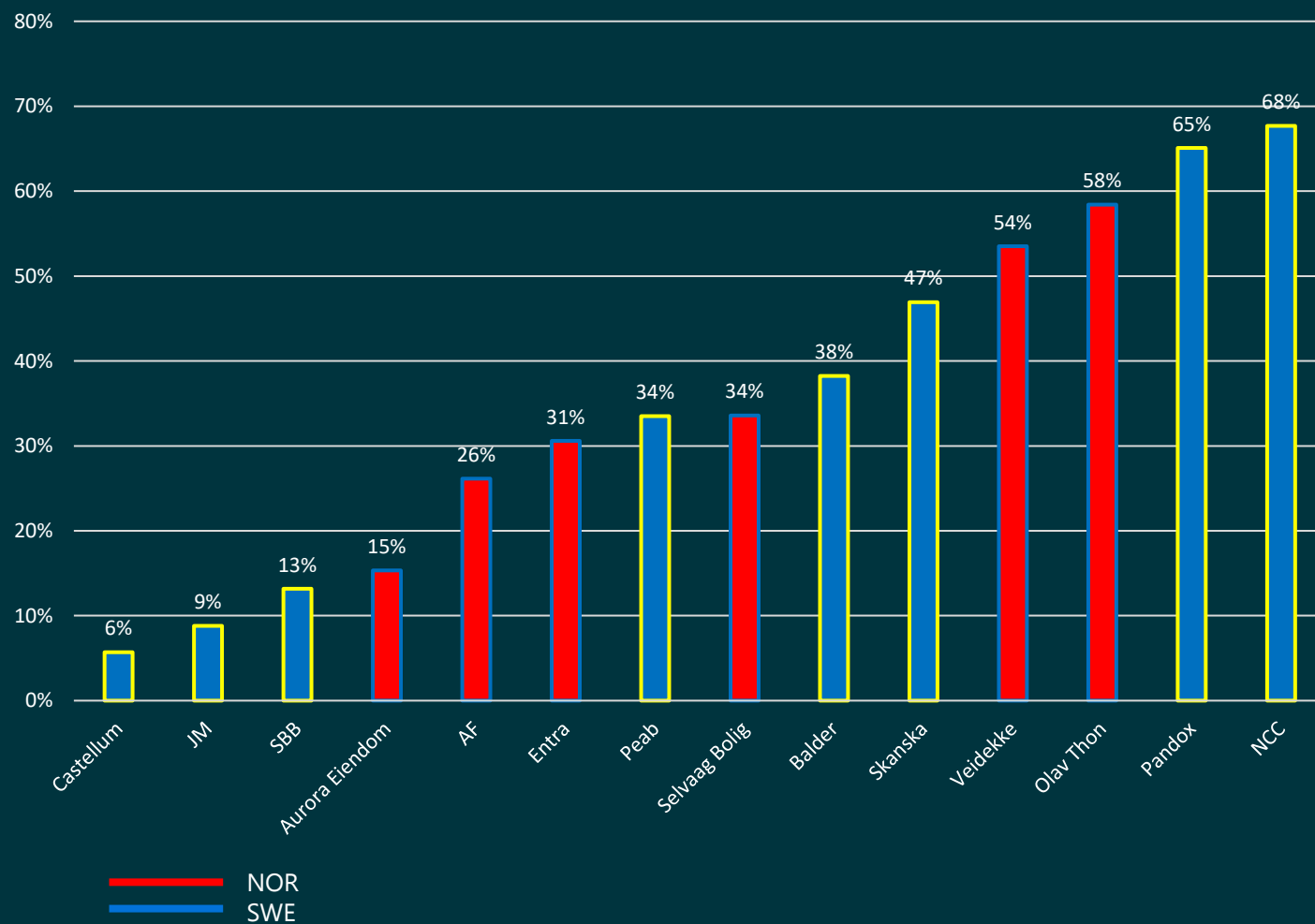
Aksjemarkedet korrigeres raskt

Utvikling fra toppen i 2021 og frem til oktober 2023 da markedet vendte opp igjen



Aksjemarkedet korrigeres raskt

Gjeninnhenting i perioden 16.10.2023 – 28.04.2025



Næringsmeglere med gladmelding

Eiendomsrådgiveren Colliers melder om en lovende start for eiendomsmarkedet, og forventer ytterligere bedring i andre halvdel av året.

Publisert 27. juni

Lesetid: 2 minutter



ETTER ELLER DOBBELT? Om det blir ett eller to rentekutt fra Jerome Powell i september er det store spørsmålet. Foto: Federal Reserve

Tiden er kommet – nå skal rentene ned

– De ordentlig store kapitallommene velger logistikkeiendom

Det er logistikkeiendommer som dominerer de største transaksjoner kjempekjøp i hjembyen sender kontorsegmentet til topps.



– Det har ikke vært noe brannsalg

DNB-direktør Olav T. Løvstad forteller om et langt sterkere transaksjonsmarked i år enn i fjor. Han gir bankene mye av æren for at det ikke er blitt noen store brannsalg i et urolig marked.

Sentimentet snur i næringseiendom

Konsensus om at rentetoppen er nådd har gitt et positivt ser for næringseiendom inn i det nye året.

Publisert 22. feb.

Akershus Eiendom om kontormarkedet: En mer anstrengt tilbudsside enn på lenge

Eiendomsselskapet forventer også at etterspørselen etter grønne kontorbygg vil øke i tiden fremover, som vil begrense reelle alternativer ytterligere.



OPPDATERING: Analysesjef Thomas Ramcolovic i DNB Næringmegling er ute med en oppdatering etter DNB Markets makrooppdatering økonomiske utsikter. Foto: Stig B. Fiksdal

Tror ikke yieldene faller i takt med rentene

DNB Næringmegling mener lavere KPI-vekst, som gir lavere vekst i løpende leieinntekter, vil bidra til at yieldnivåene ikke faller i takt med fallende renter.



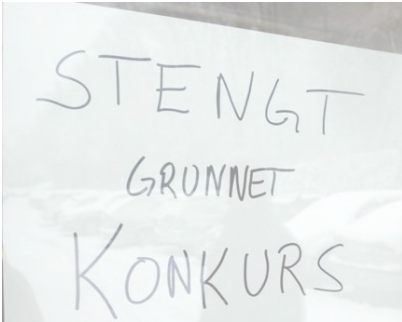
DNB

Milliardæreid entreprenørselskap slått konkurs

Kriserammede Sigma Entreprenør lot seg ikke redde. Nå er selskapet slått konkurs med en gjeld på flere titall millioner kroner og opptil 150 kreditorer.



Entreprenør konkurs: – Svært tøffe tider



Tomrer, konkurs. Illustrasjonsfoto: Sindre Sverdrup Strand

Ny stor konkurs i byggenæringen



Fra arbeidet med byggingen av ny flyplass i Mo i Rana. Foto: AF Gruppen

Resultatforbedring for AF Gruppen

AF Gruppen fikk en omsetning i tredje kvartal på 7,2 milliarder kroner og resultatet før skatt endte på 289 millioner.



Markhus har innvendige arbeider på Sundt-bygget på Torgallmenningen i Bergen. Det er et av de større pågående prosjektene deres. Torsdag var det full aktivitet på byggeplassen. Foto: Christian Aarhus

Stor Bergens-entreprenør har 180 millioner i gjeld – innvilget rekonstruksjon



Økonomidirektør Jørgen Wiese Porsmyr (til venstre) og konsernsjef Jimmy Bengtsson i Veidekke er godt fornøyde med økt resultat tross lavere omsetning i tredje kvartal. Foto: Veidekke

Lavere omsetning, men økt resultat for Veidekke

Konkurs. Illustrasjonsfoto: Sindre Sverdrup Strand

Flere går konkurs – verst i bygg- og anlegg

329 aksjeselskaper gikk konkurs i september. Det siste året har antall konkurser økt med 8 prosent.