

A person is captured mid-jump, leaping over a gap between two large, dark, craggy rock formations. The sun is low on the horizon, creating a bright, warm glow that silhouettes the person and illuminates the clouds. The sky is filled with soft, wispy clouds in shades of orange, yellow, and blue.

Sterkest vekst i Bergen

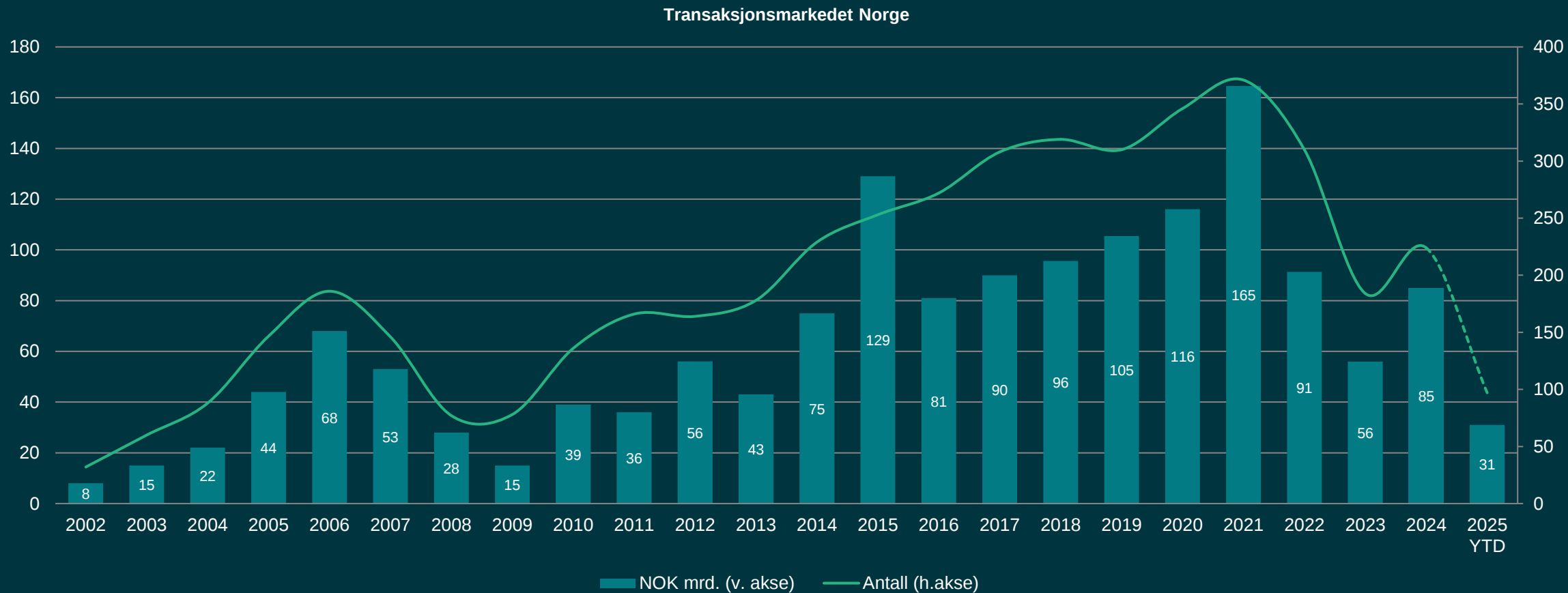
Bergen, 28.05.25

DNB Næringsmegling

Hovedpunkter

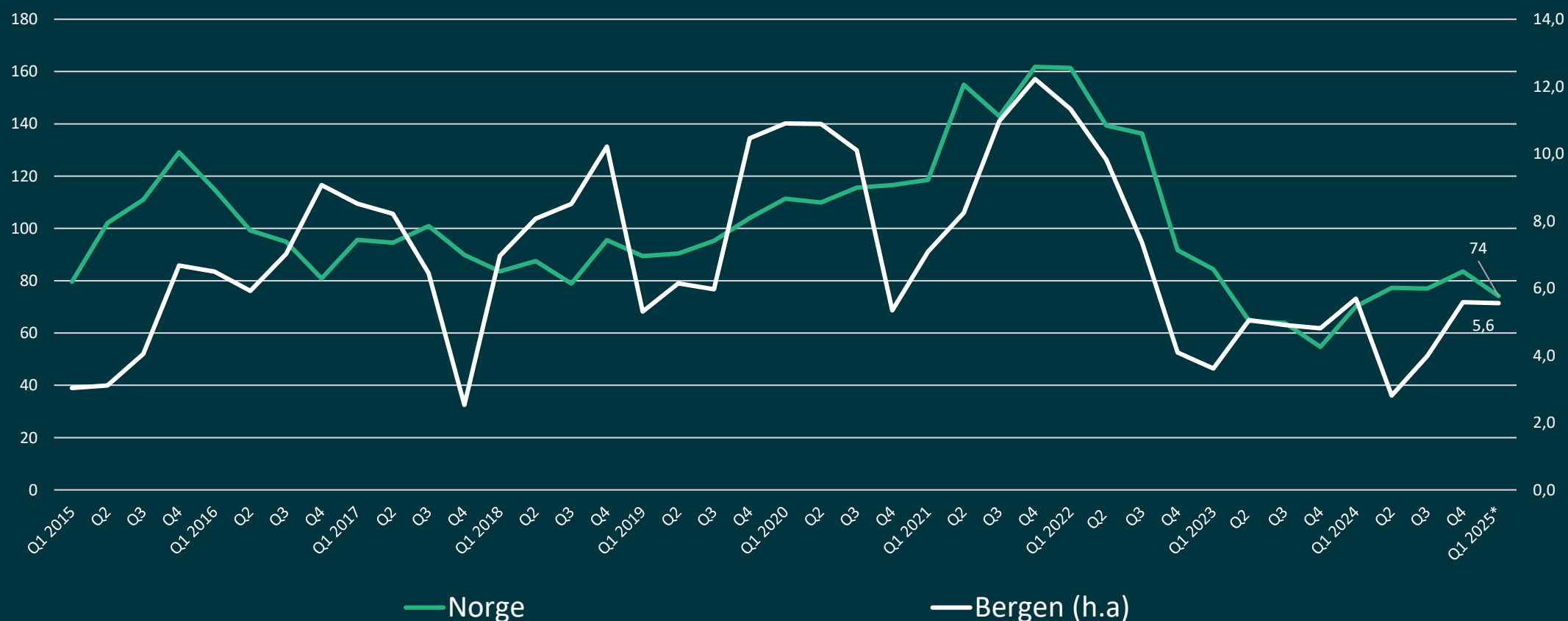
1. Transaksjonsaktiviteten stiger forsiktig
2. Sysselsettingsveksten går bedre i Bergen enn på landsbasis
3. Byggekost vil bidra til å drive leiene oppover

Transaksjonsmarkedet – Lavere volum, men flere gjennomførte transaksjoner hittil i år



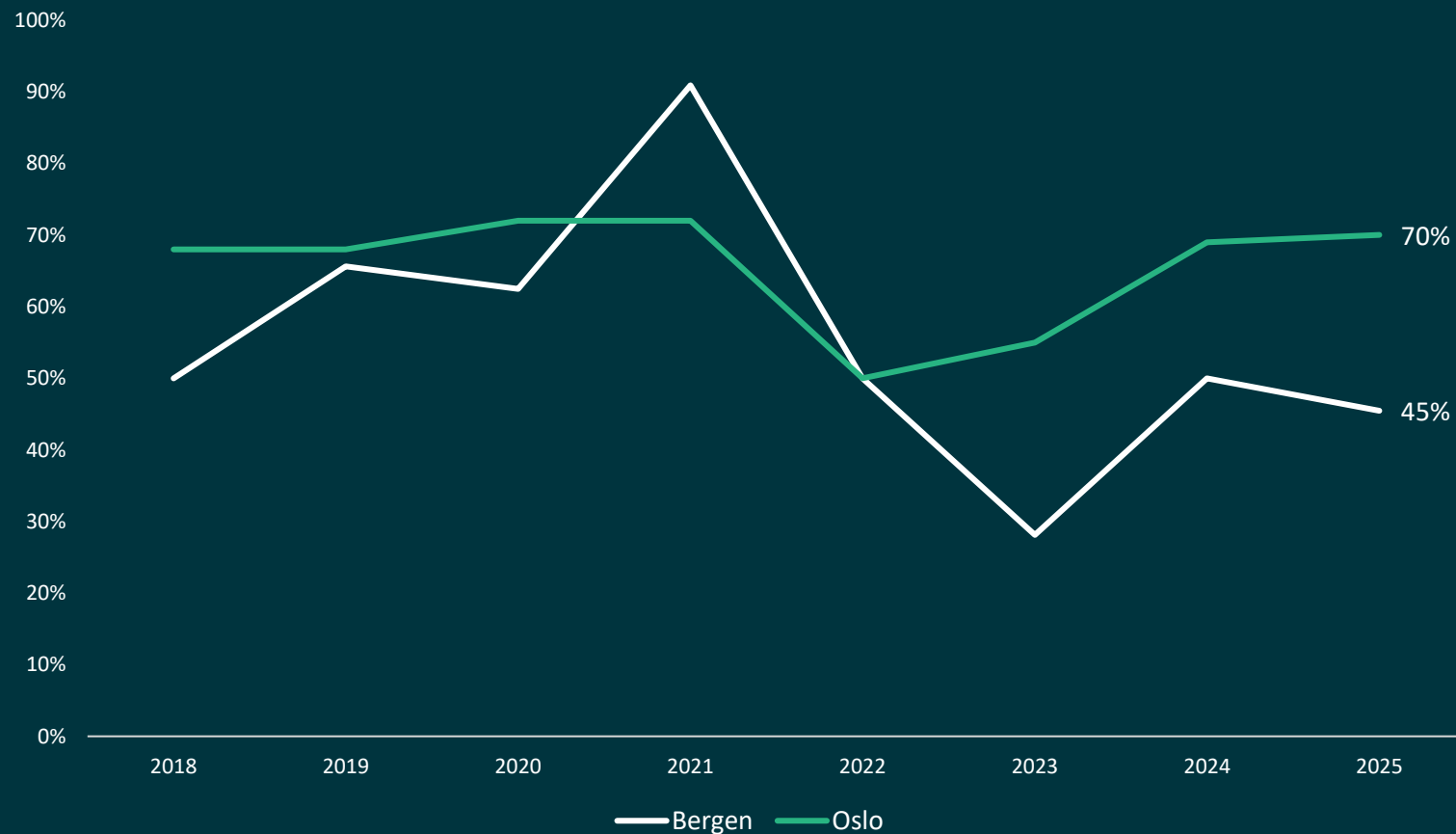
Forsiktig innhenting i transaksjonsmarkedet

12 mnd.rullerende transaksjonsvolum (NOK mrd.) Norge og Bergen



Moderat optimisme hos investorene

Forventer dere å være nettokjøpere, -selgere eller omtrent balanserte det neste året?

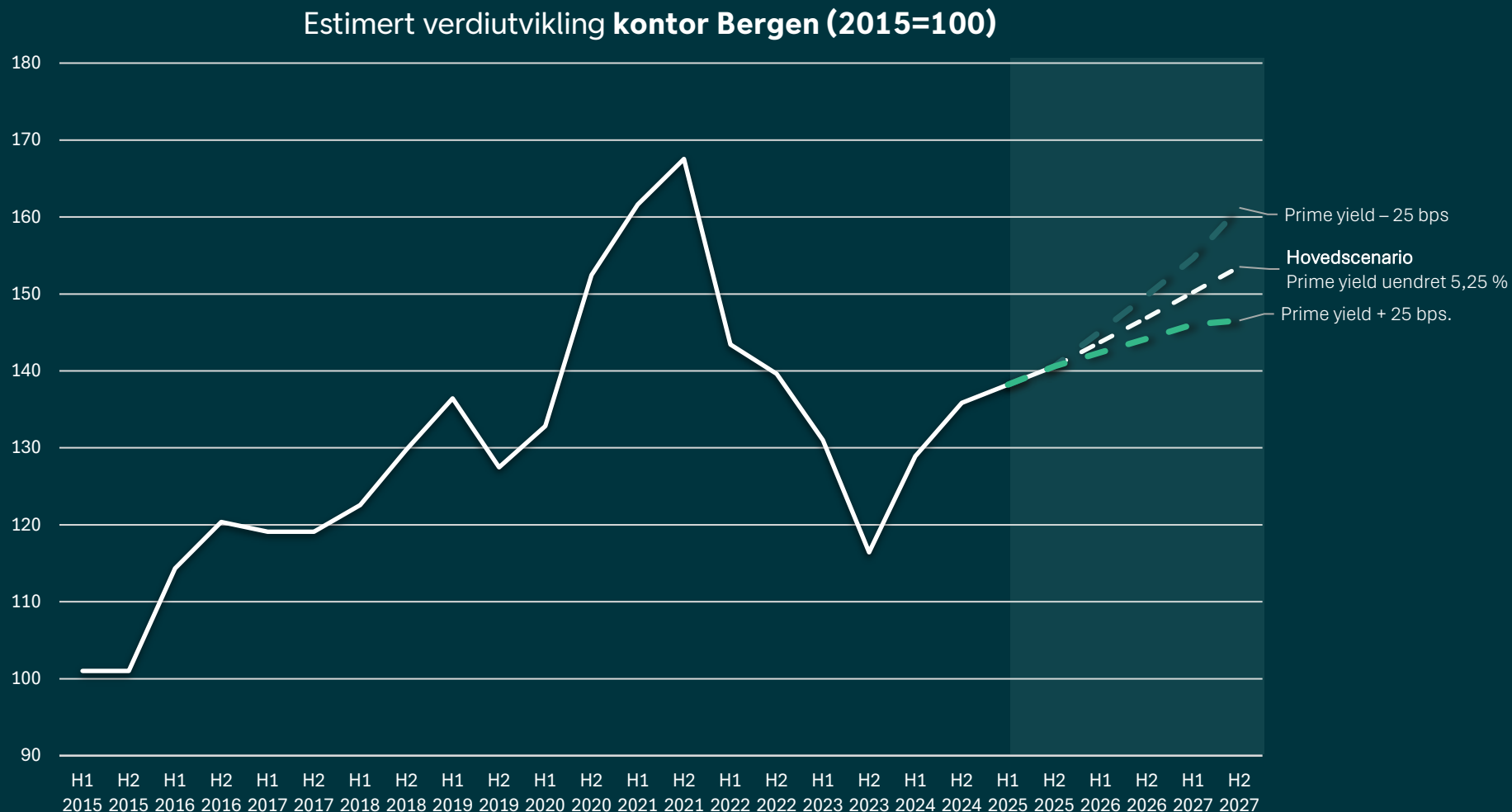


9 av 10 tror **prime yield** går
sidelengs i 2025

6 av 10 tror leieprisene skal
videre opp i 2025

De nasjonale kjøperne
ønsker Bergenseiendom

Gradvis gjeninnhenting



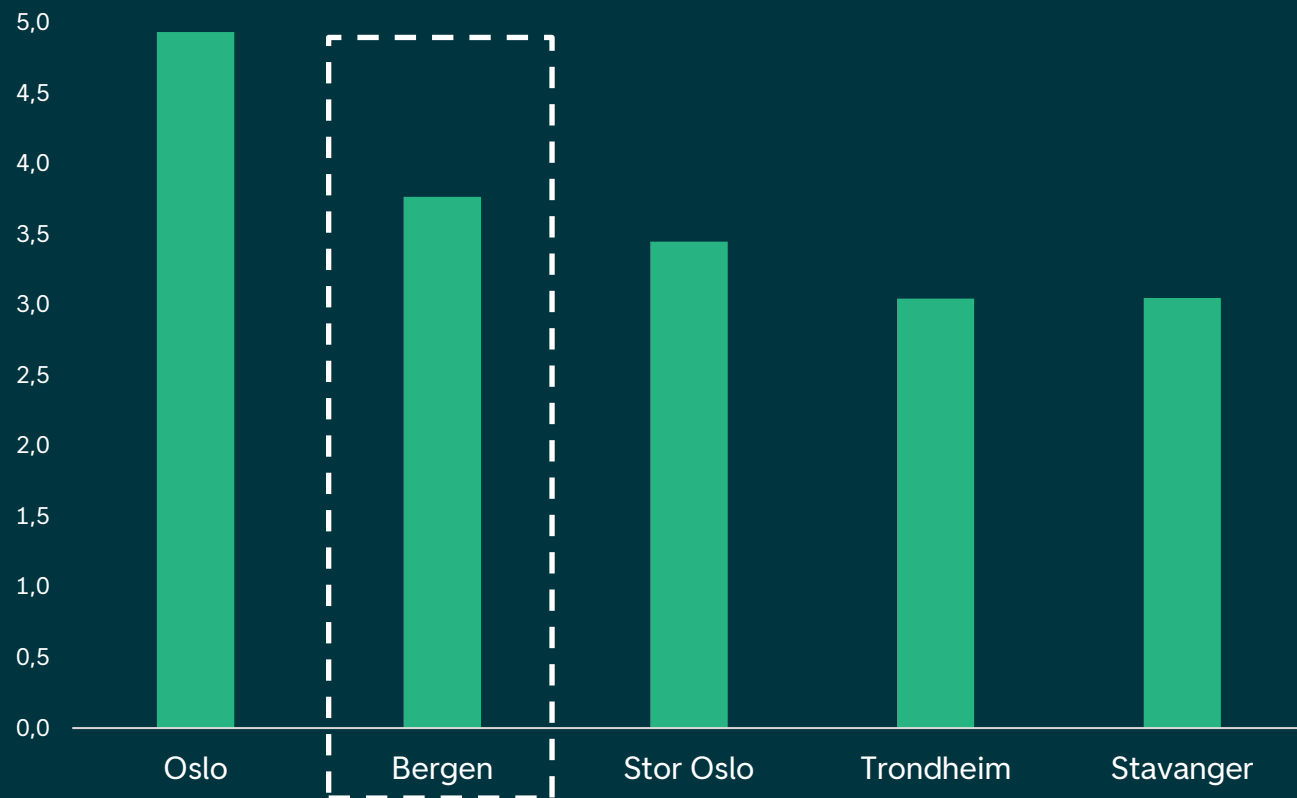
9 av 10 tror **prime yield** går
sidelengs i 2025

6 av 10 tror leieprisene skal
videre opp i 2025

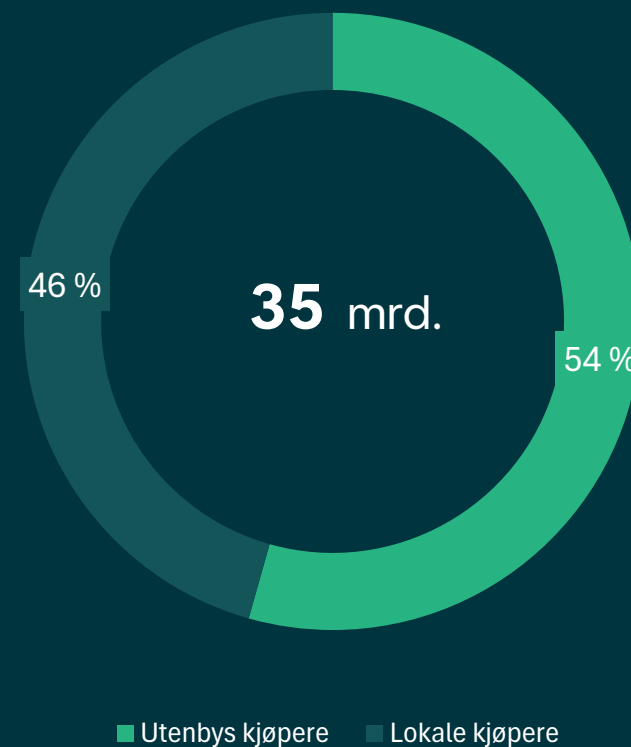
De nasjonale kjøperne
ønsker Bergenseiendom

De nasjonale aktørene vil til Bergen

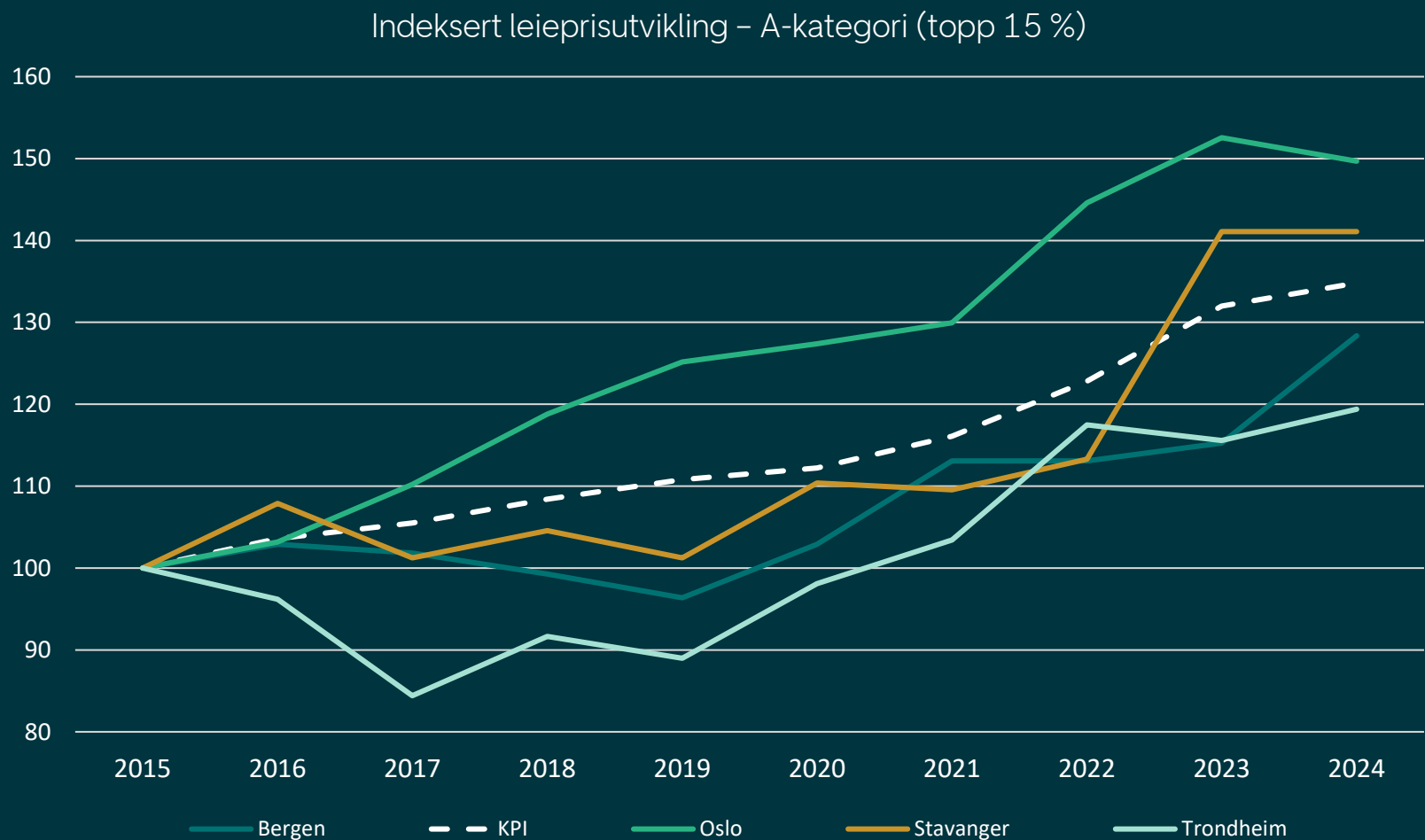
Hvor interessant er kjøp i følgende byer neste 12 mnd?
(Skala 1-5, fra ikke interessant til svært interessant)



Lokale vs nasjonale kjøpere Bergen siste 5 år

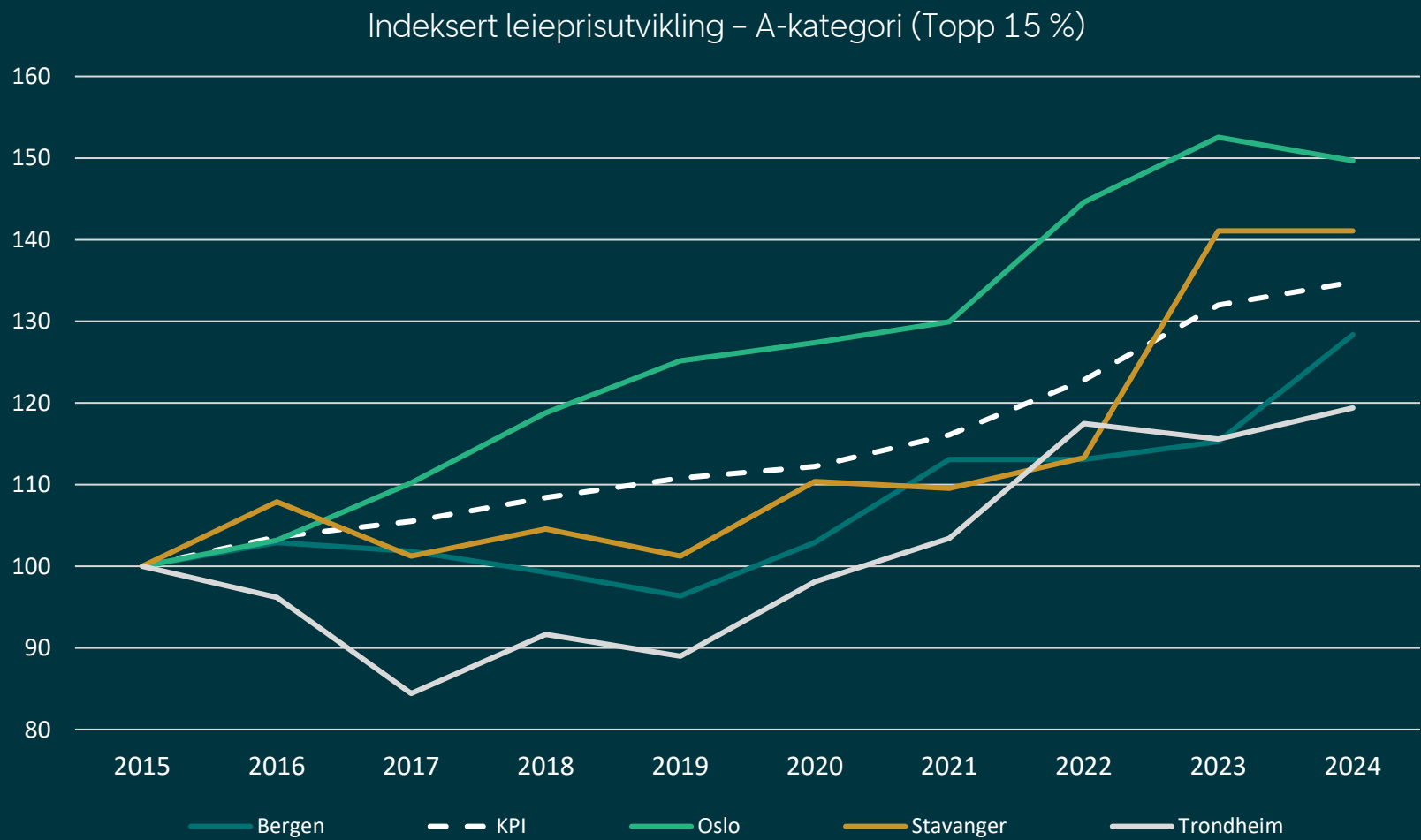


Kun Stavanger og Oslo har vekst over KPI siste 10 år



Leiepris A-kategori (topp 15 %)	
Bergen	3 530
Oslo	4 700
Trondheim	3 140
Stavanger	3 400

Kun Stavanger og Oslo har vekst over KPI siste 10 år

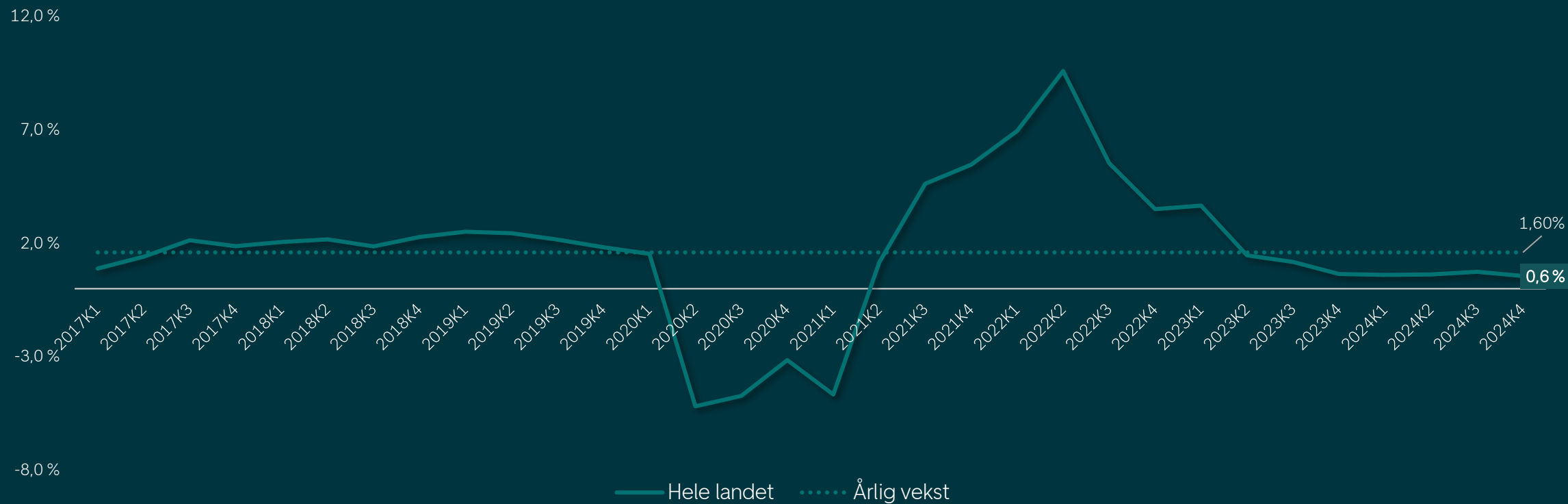


Forventninger neste 12 mnd.
(Investorundersøkelsene)

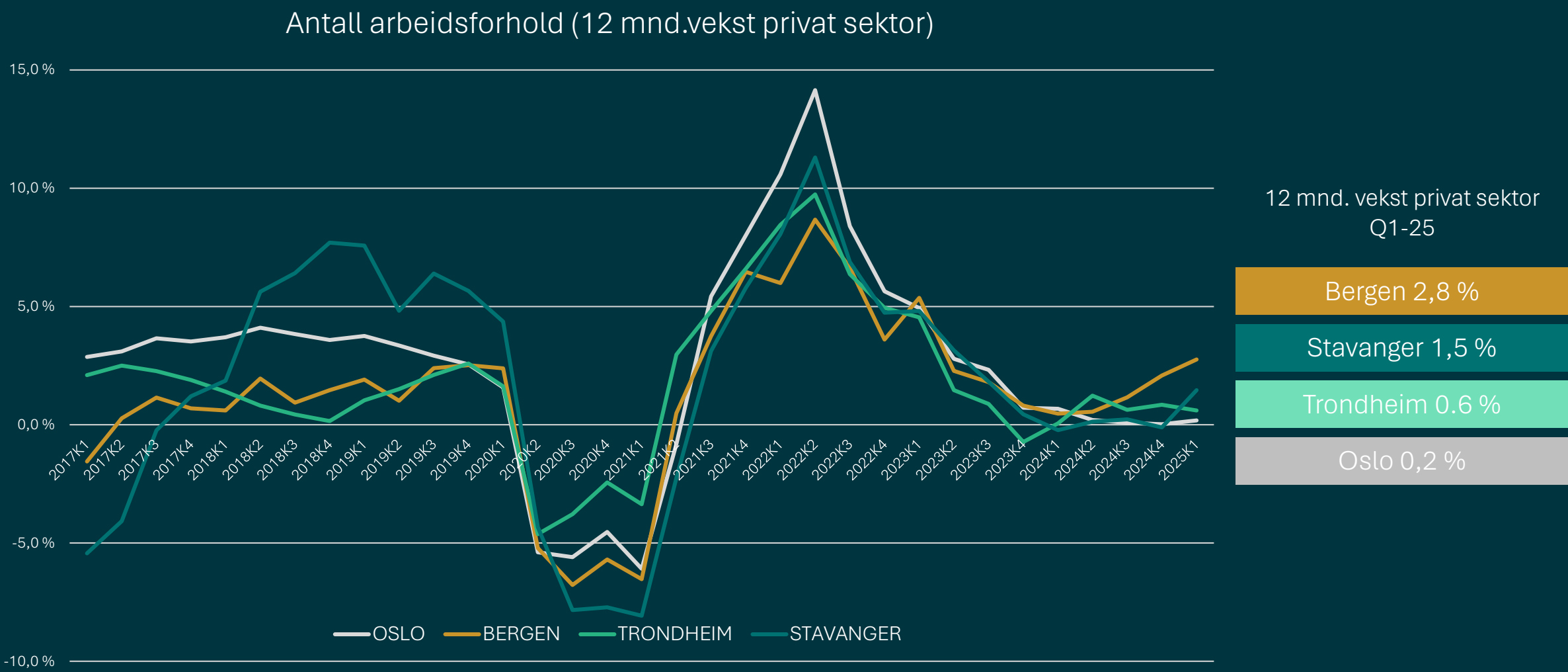
Bergen	3,0%
Oslo	3,0 %
Trondheim	2,1 %
Stavanger	4,0%

Leiemarkedet: Mye støy, avventende bedrifter

Årlig vekst antall jobber, privat sektor



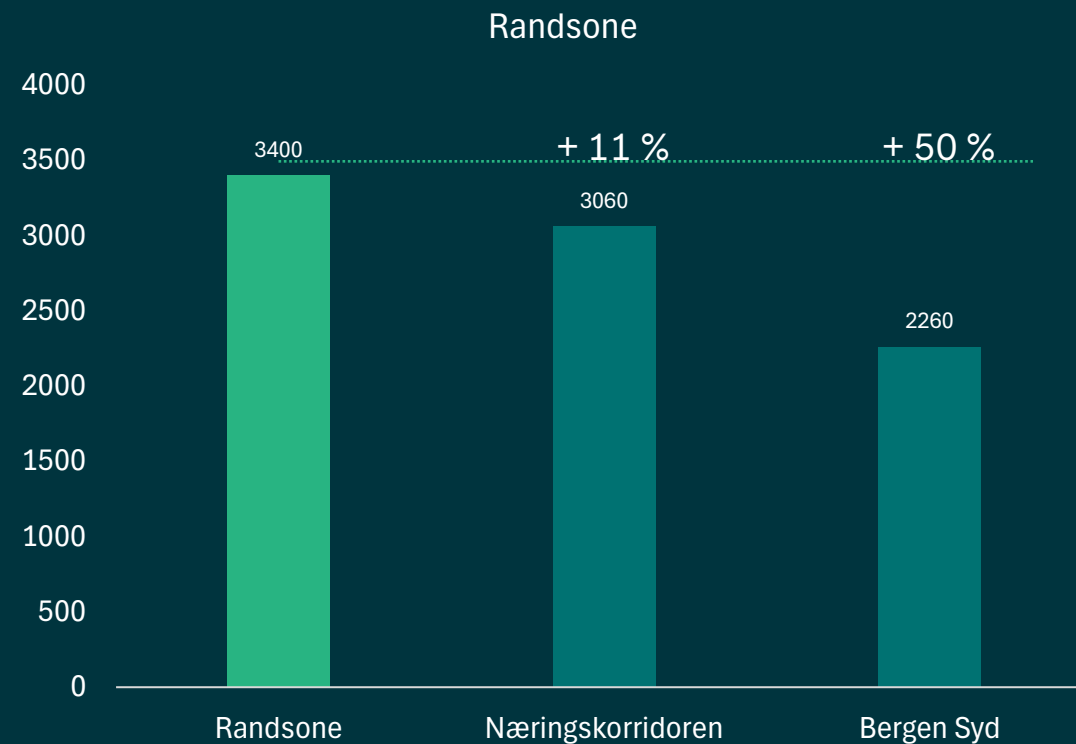
Bergen skiller seg ut



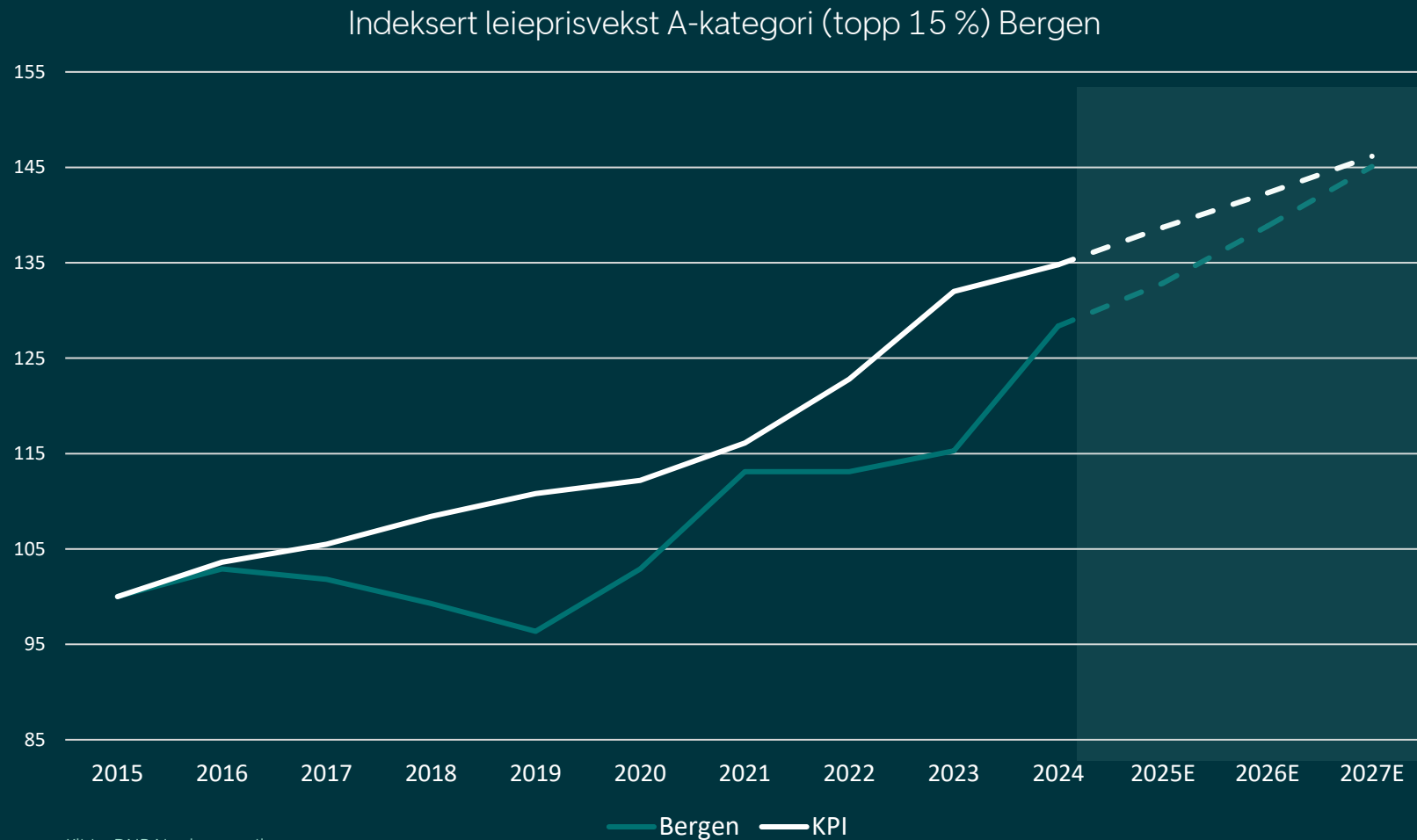
Kilde: SSB, DNB Næringsmegling

Nybygg krever høyere leier

Hva kreves i kontorleie per kvm per år for å starte et nybyggprosjekt utenfor Sentrum idag? (Mediansvar)
Snittleier siste to kvartaler (topp 15 %)



Tror på leieprisvekst over KPI



Kilde: DNB Næringsmegling

Akkumulert

2025-2027E

KPI* 8,4 %

Leieprisvekst A-kat 13 %

* DNB Carnegie KPI prognoser



Leiepriser 2022

Gjennomsnitt: **2 590 per/kvm**
Snitt 25 % høyeste: **3 350 per/kvm**
Antall kontrakter: **36**

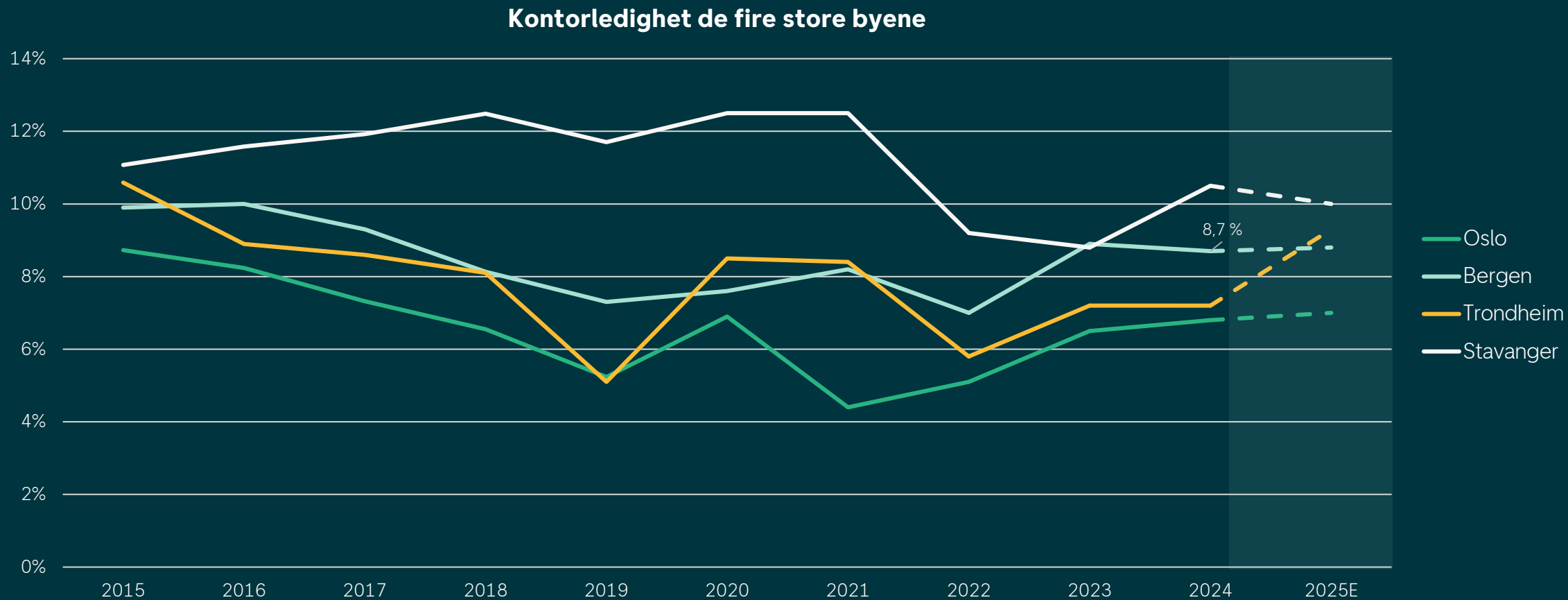
Leiepriser 2023

Gjennomsnitt: **2 540 per/kvm**
Snitt 25 % høyeste: **3 260 per/kvm**
Antall kontrakter: **43**

Leiepriser 2024

Gjennomsnitt: **2 800 per/kvm**
Snitt 25 % høyeste: **3 450 per/kvm**
Antall kontrakter: **35**

Lav nybygging holder kontorledigheten nede



Oppsummering

1. Både nasjonale og lokale aktører har kapital, men moderat risikoapetitt
2. Bergen skiller seg ut
3. Byggekost taler for høyere leier på de beste beliggenhetene

DNB

Næringsmegling