



Muligheter i et turbulent marked?

DNB Lunsjseminar
Bergen 28.05.2025

Olav T. Løvstad
Divisjonsdirektør

A scenic view of a Norwegian fjord town, likely Bergen, with a row of colorful wooden houses (red, yellow, white) along the waterfront. Several sailboats are docked in the water, and a steep, forested hill rises in the background. The water is calm, reflecting the sky and the buildings.

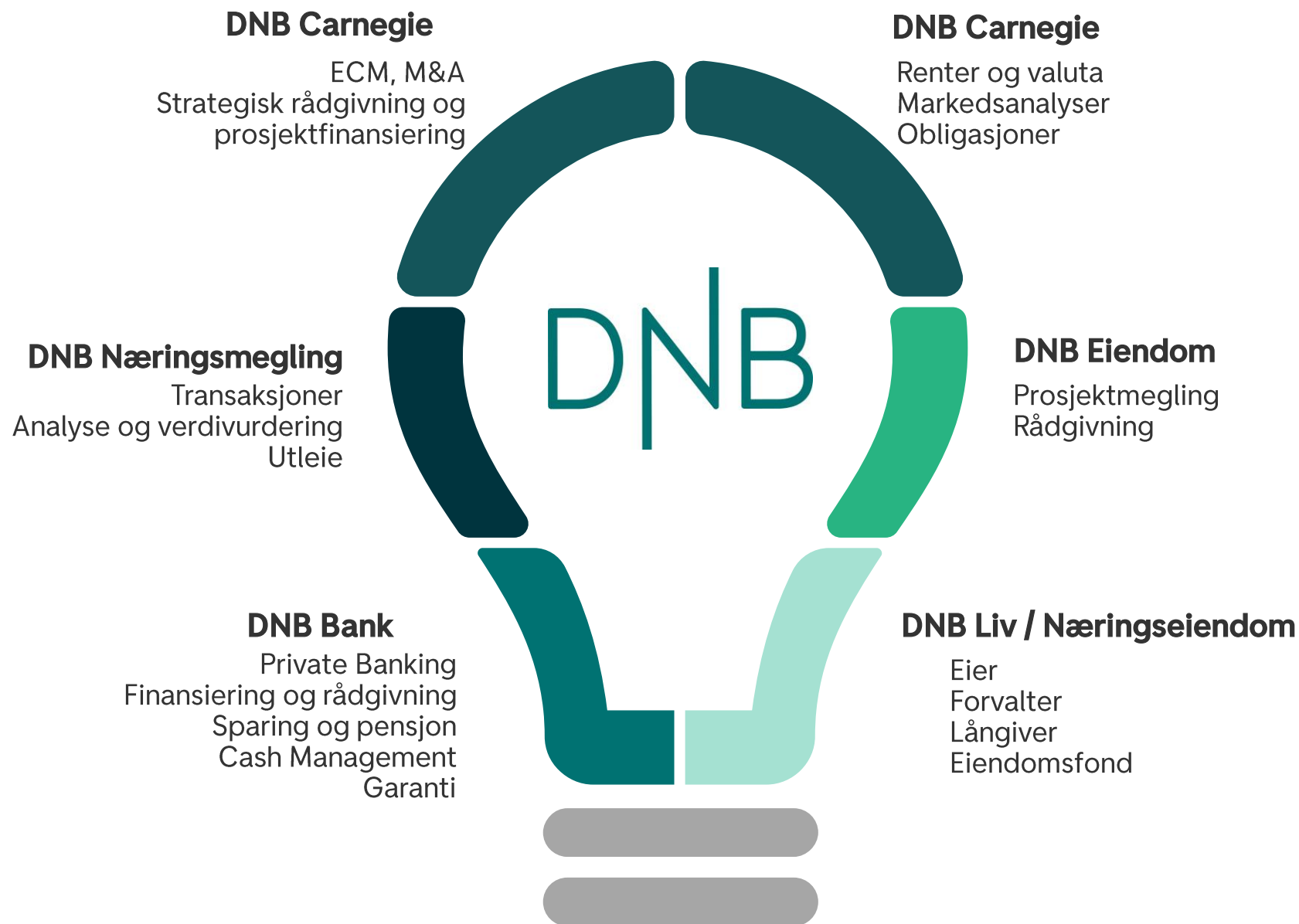
Agenda

1. Eiendomshuset DNB
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 bolts. The interior of the safe is visible on the right, featuring a metal grate. The safe is set into a wall.

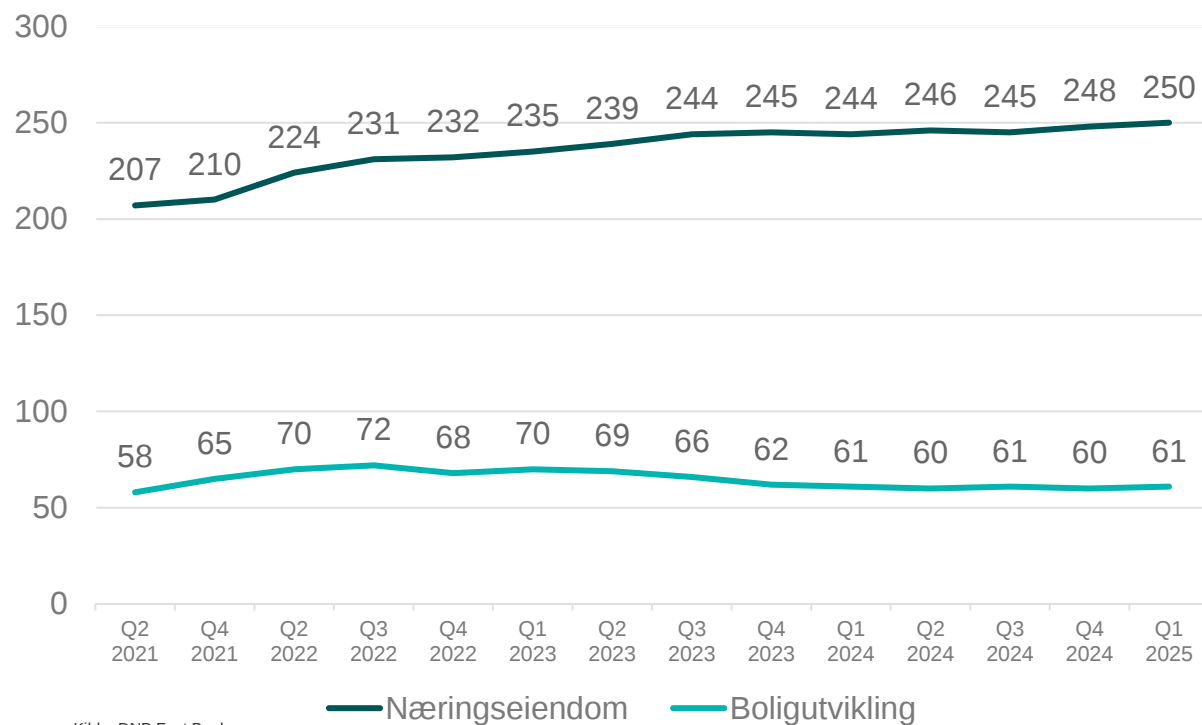
Eiendomshuset DNB

Eiendomshuset



DNB med stabil utvikling i utlån til næring og bolig

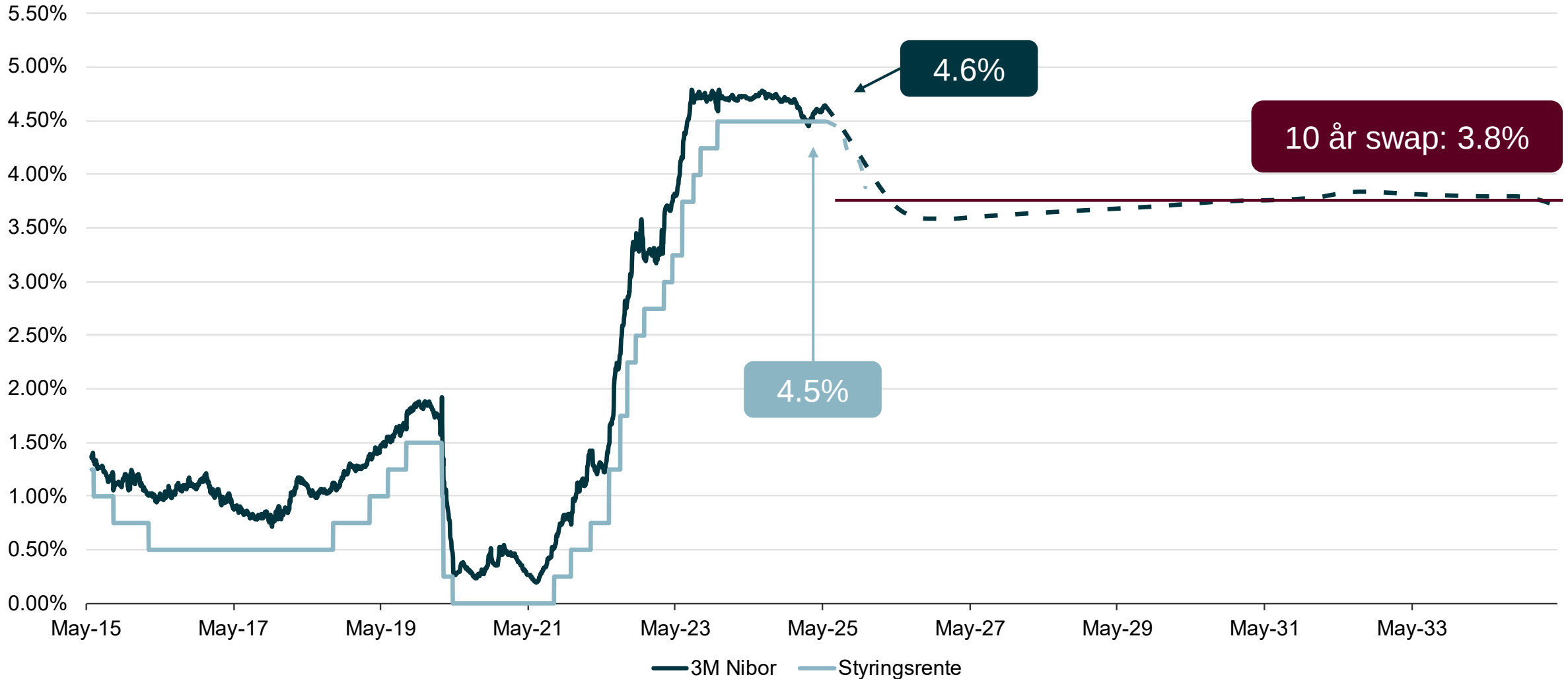
DNBs eksponering til næringseiendom og boligutvikling, 2020 – 2025 (Mrd. NOK)



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 bolts. The words "SAFE" and "MANTON" are visible on the inner door. The right side of the safe is open, revealing a barred interior. The word "Finansiering" is overlaid in white text across the center of the image.

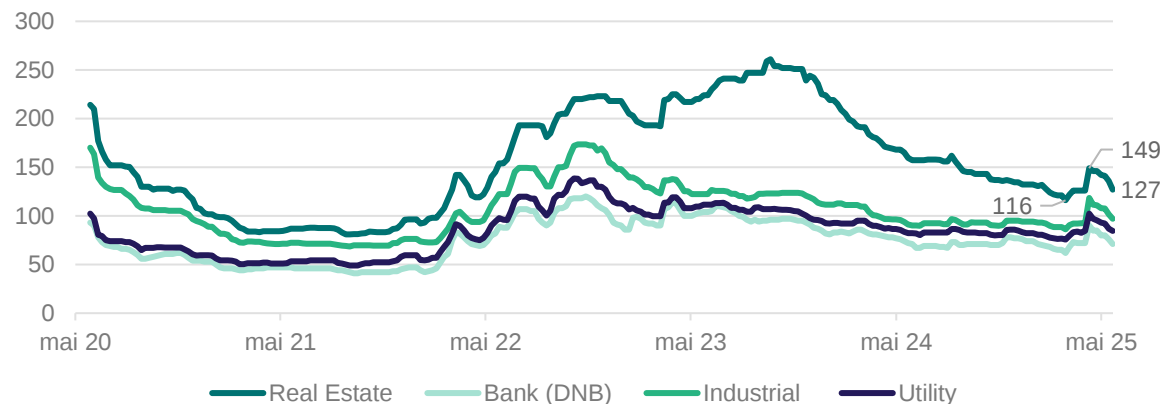
Finansiering

Markedet forventer at 3M NIBOR flater ut på rundt 3.7-3.8% om 1 år

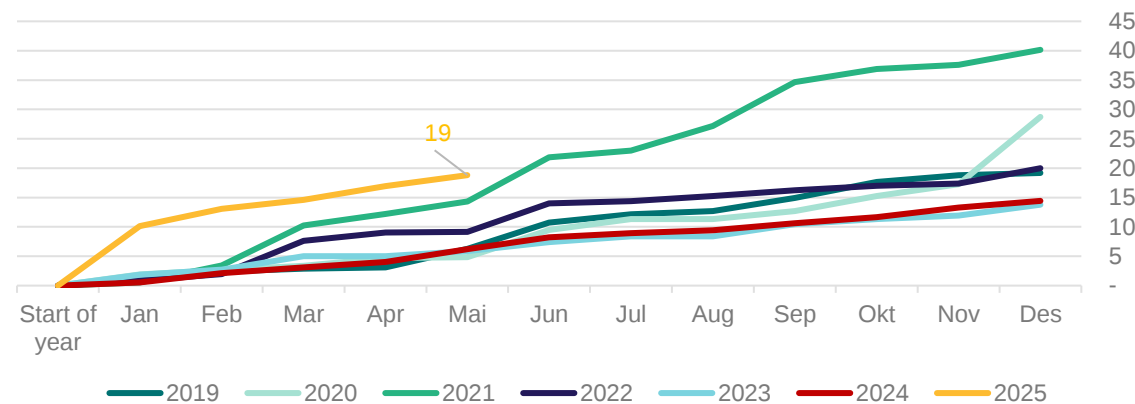


Eiendom i obligasjonsmarkedet med betydelig spreadinngang

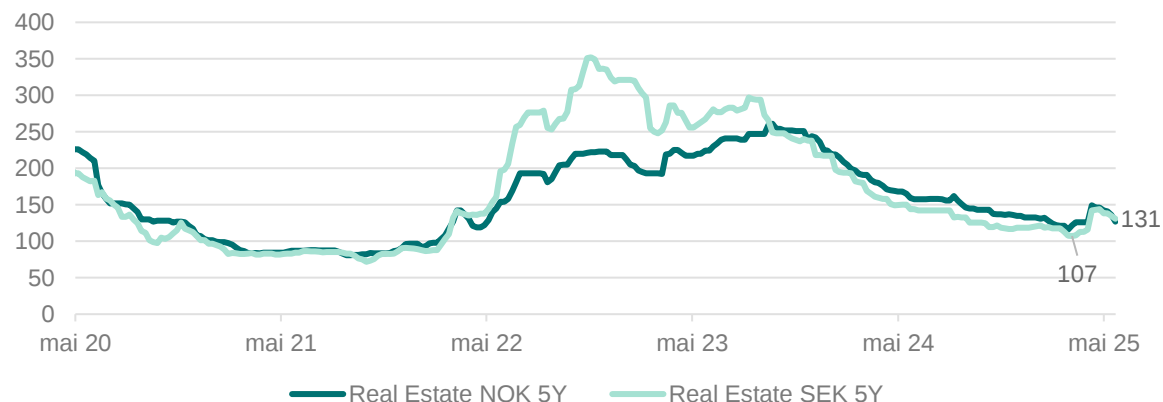
Kraftig reprising av marginer sammenlignet med øvrige sektorer¹



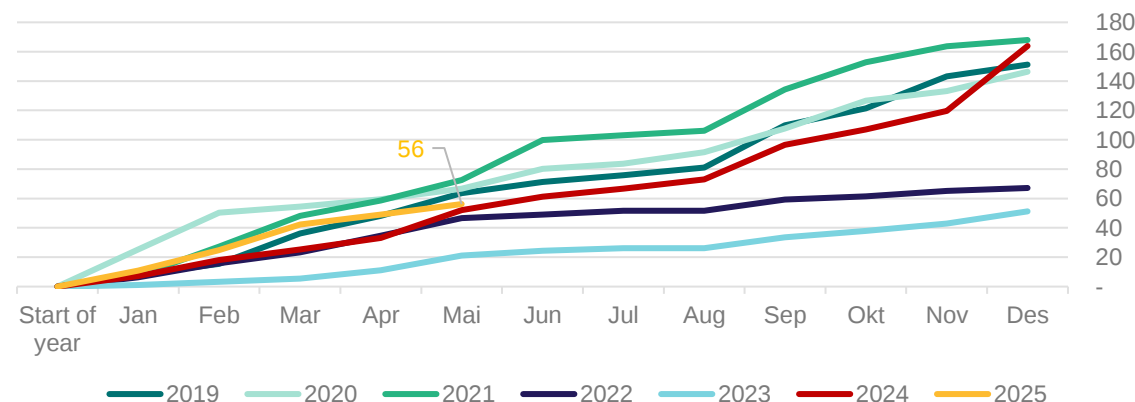
Utstedt volum i norske eiendomsobligasjoner (NOK mrd)



Enda kraftigere reprising i det svenske markedet²



Utstedt volum i svenske eiendomsobligasjoner (SEK mrd)

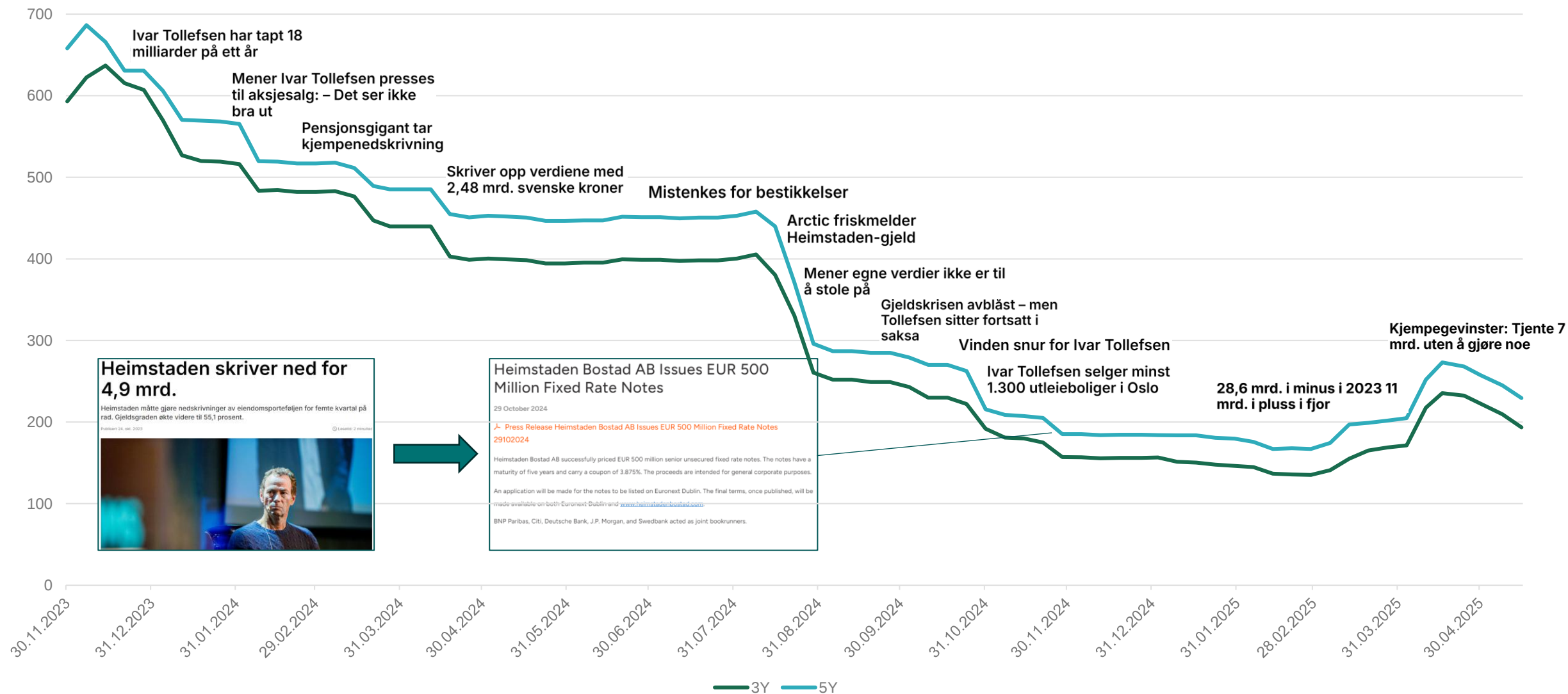


¹ Gjennomsnitt av Entra ASA, Steen og Strøm, Norwegian Property, Olav Thon Eiendomsselskap, OBOS

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

Spreadinggang for Heimstaden Bostad

- Med overskrifter fra Finansavisen



Andel egenkapital på et «normalisert» nivå

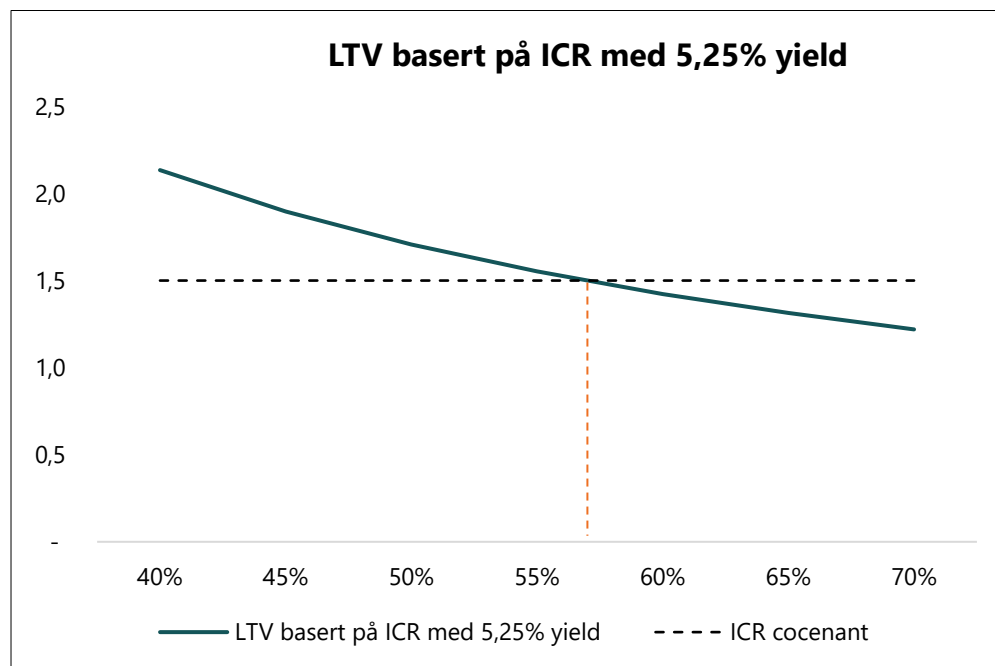
- Men noe ned fra toppen



Årsaken til behovet for egenkapital ligger i rentekostnaden

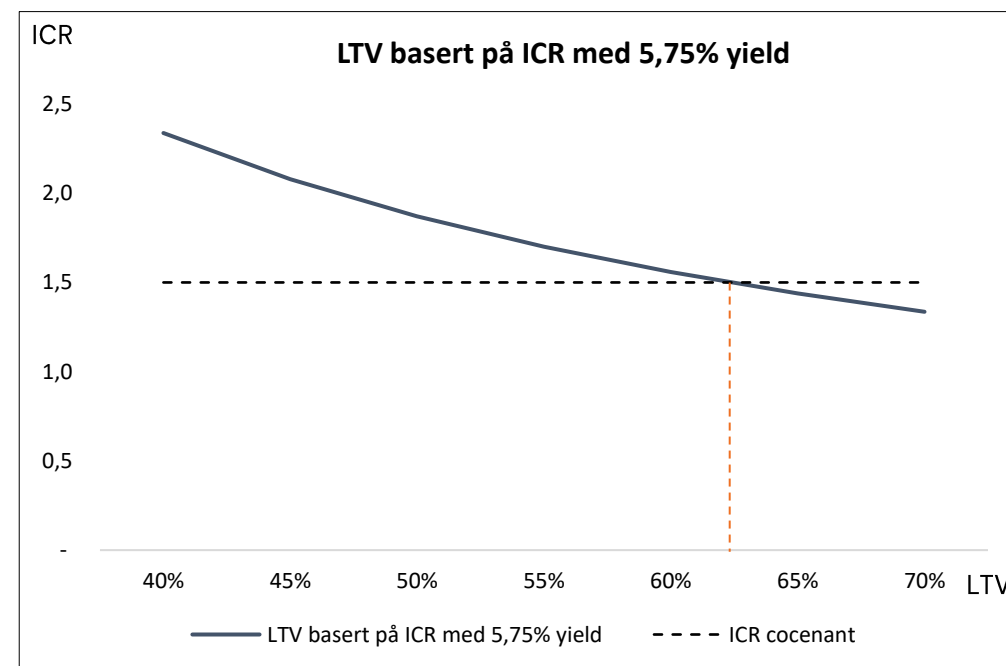
5,25% yield

Rentedekningsgrad (ICR) er 1.5x ved 57 % LTV



5,75% yield

Rentedekningsgrad (ICR) er 1.5x ved 62 % LTV



- 3m NIBOR 4,25%
- Bankmargin 1,9%

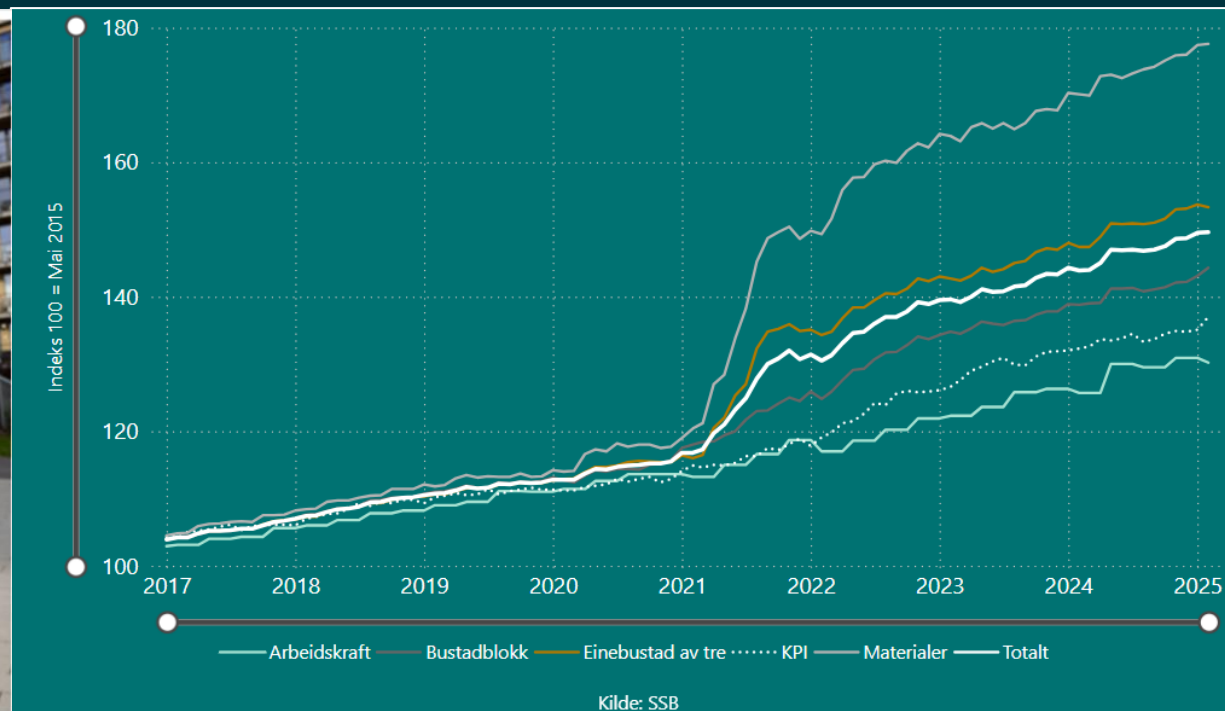
A large, heavy-duty metal safe is shown open, revealing its interior. The left door is swung open, showing a complex internal locking mechanism with multiple gears and bolts. The right door is also open, revealing a barred interior. The safe is set into a concrete wall. The word "Marked" is overlaid in the center.

Marked

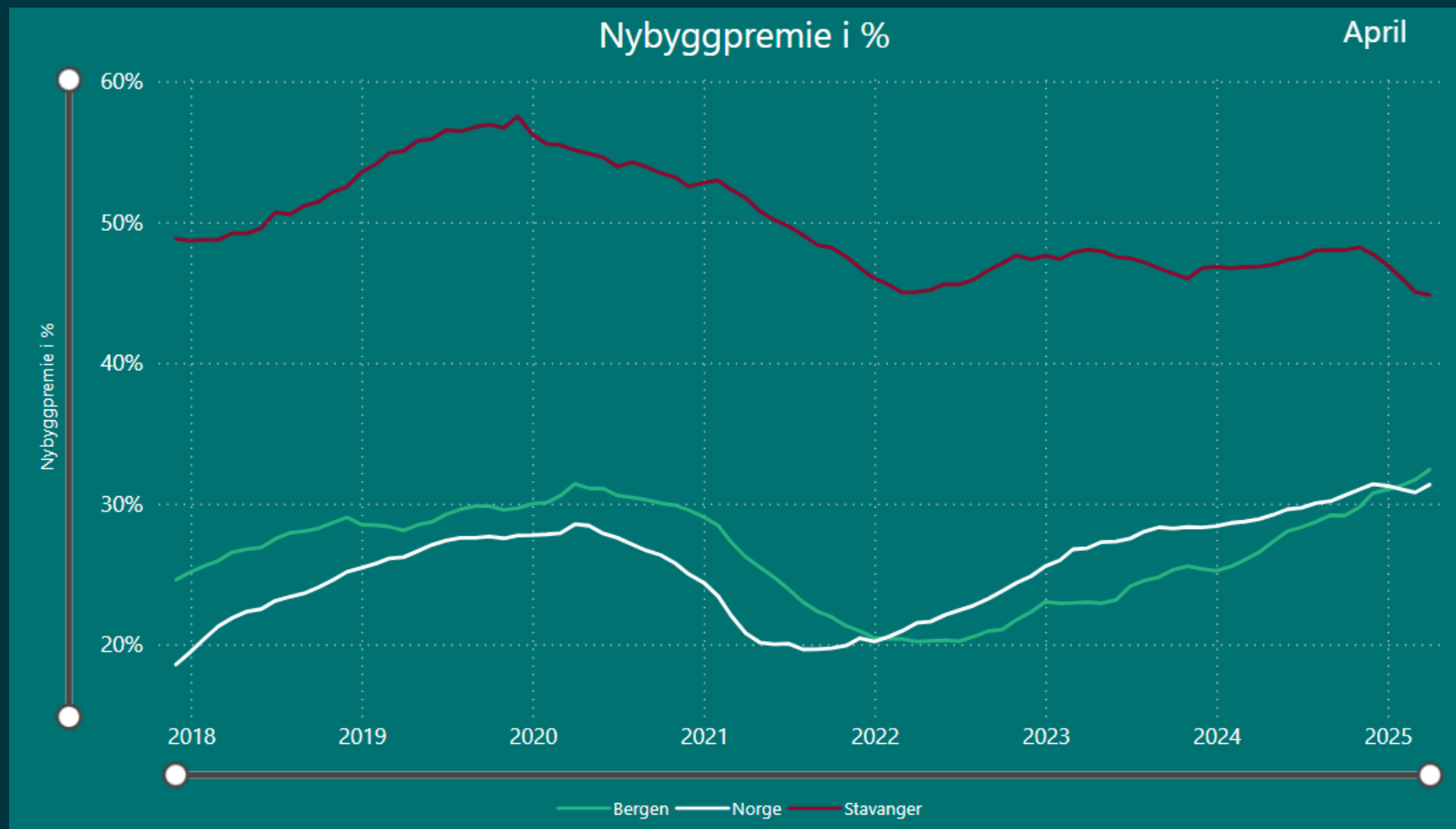
Byggekostnader steget betydelig



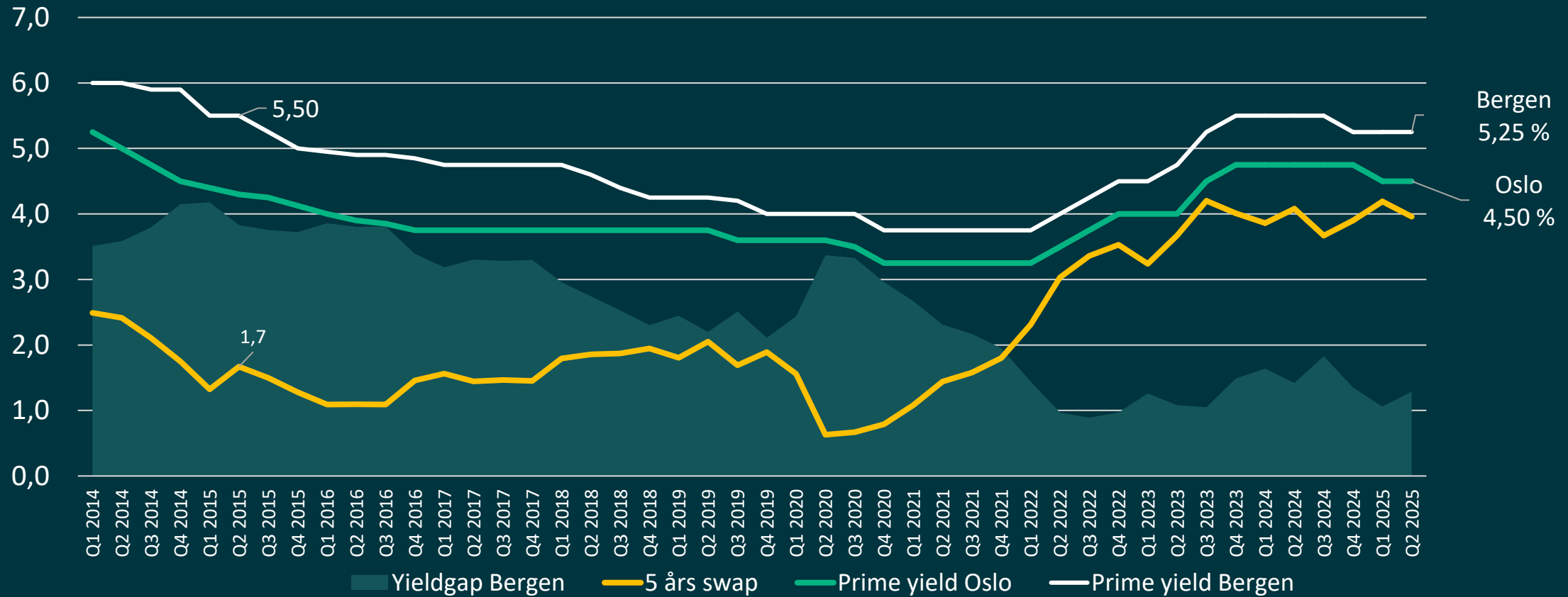
Kilde: SSB



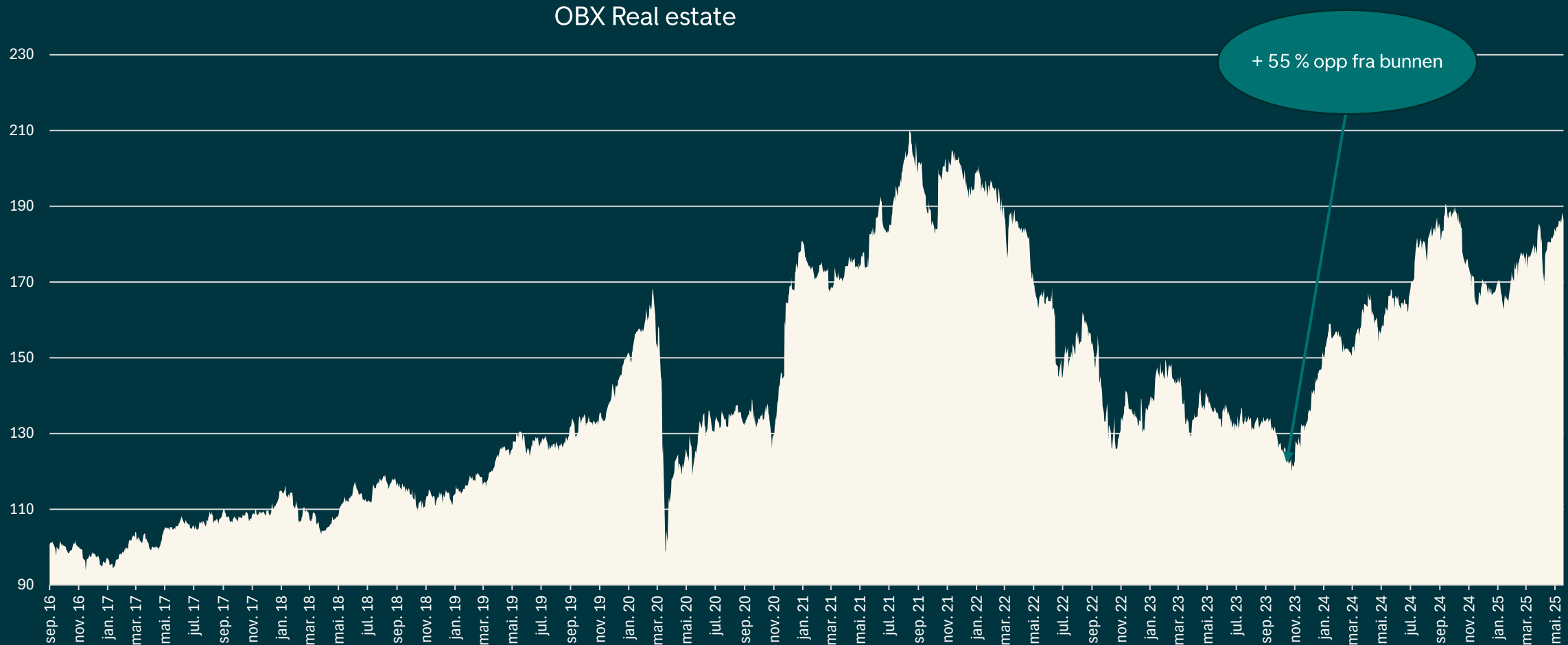
Nybyggpremien er høy



Yieldtoppen er nådd



Mer optimisme på børsen



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 Næringsemgling er ute med en oppdatering etter DNB Markets makrooppdatering økonomiske utsikter. Foto: Stig B. Fiksdal

Tror ikke yieldene faller i takt med rentene

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

A scenic view of a harbor, likely in Norway, featuring a row of colorful wooden houses (yellow, orange, white, and red) with gabled roofs. Several sailboats are docked in the water in front of the houses. The background shows a steep, forested hillside. The water is calm with gentle ripples. The overall tone is slightly desaturated with a blue tint.

DNB

Børskrakk gir fall i lange renter

