

Lunsjseminar - Verdivurdering

Bergen - 28.05.2025

1

Verdivurdering i DNB Næringsmegling



VERDIVURDERER ÅRLIG EIENDOM FOR

250 MRD,-



>1250

EIENDOMMER I ÅRET



60%

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

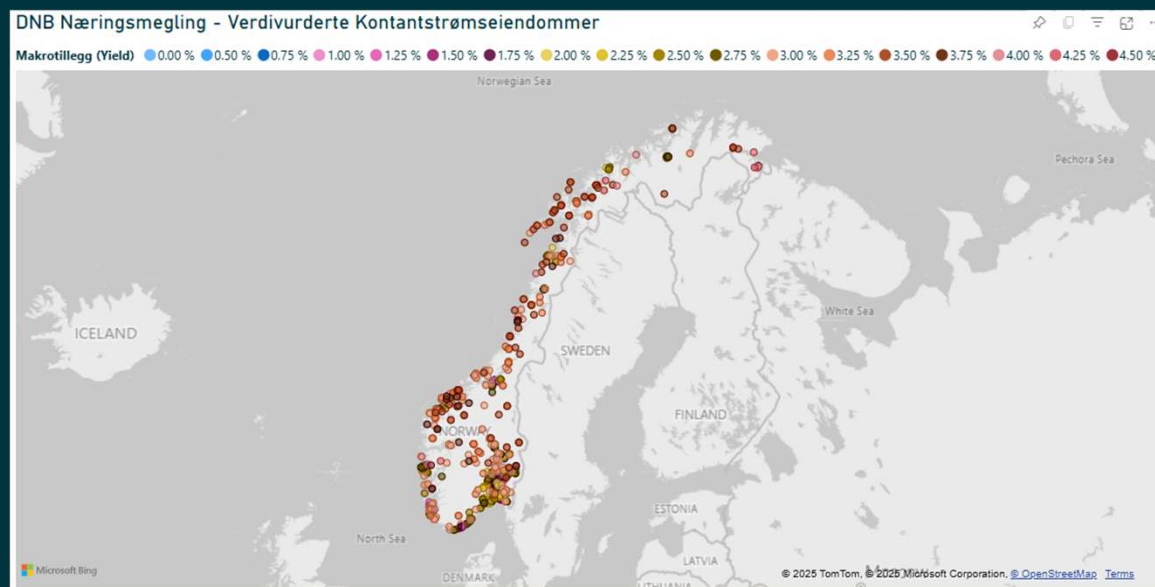


Agenda

- 1. Verdivurdering på kartet
- 2. Verdivurdering og bærekraft

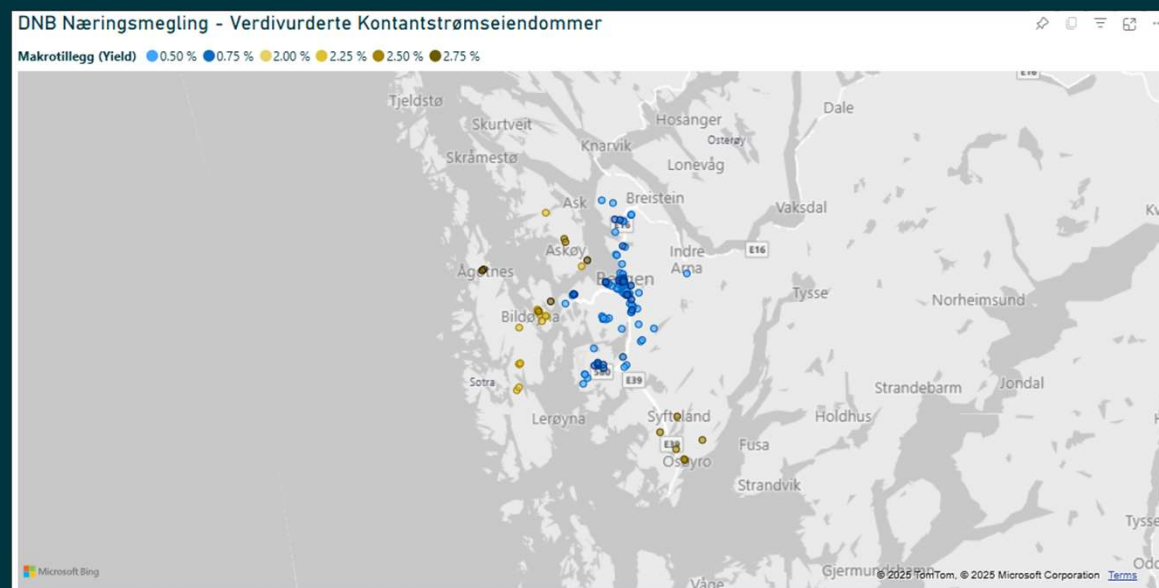
Verdivurderinger på kartet - Kontantstrøm

- Siden 2022 har vi lagt inn verdivurderingene vi gjør inn i en Power BI database/kartløsning
- Vi har aldri benyttet denne informasjonen på et aggregert nivå for å finne trender etc.
- Det har vi gjort nå



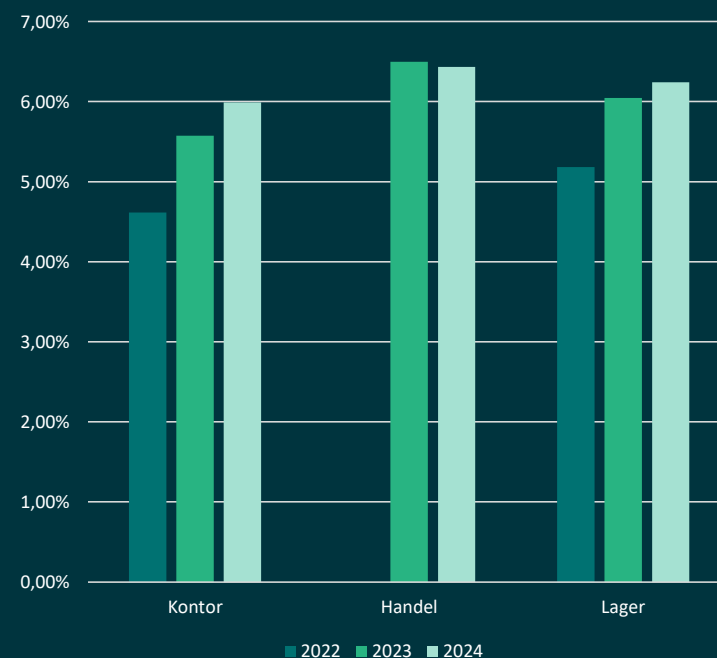
Verdivurderinger på kartet - Kontantstrøm

- Siden 2022 har vi lagt inn verdivurderingene vi gjør inn i en Power BI database/kartløsning
- Vi har aldri benyttet denne informasjonen på et aggregert nivå for å finne trender etc.
- Det har vi gjort nå



Verdivurderinger på kartet - Yield

- Yelden for kontor har steget fra 4,6% til 6,0%
 - Det vil si 140 bps (ca. 30% økning)
- Yelden for handel er redusert fra 6,5% til 6,4%
 - Det vil si 10 bps (ca. -1% reduksjon)
 - 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% økning)



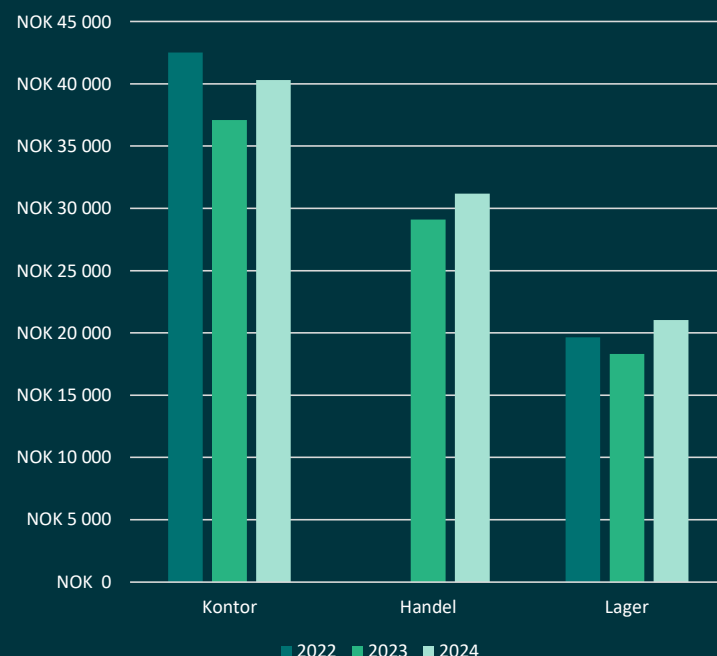
Verdivurderinger på kartet – Netto leie (nom.)

- Netto leien for kontor har steget fra NOK 1.960 per kvm. til NOK 2.400 per kvm.
 - Det vil si NOK 450 per kvm. (ca. 23% økning)
- Netto leien for handel har steget fra NOK 1.900 per kvm. til NOK 2.000 per kvm.
 - Det vil si NOK 100 per kvm. (ca. 6% økning)
 - Merk at 2022 ikke er inkludert grunnet for lite data
- Netto leien for lager har steget fra NOK 1.020 per kvm. til NOK 1.310 per kvm.
 - Det vil si NOK 290 per kvm. (ca. 29% økning)



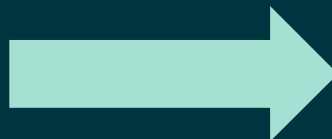
Verdivurderinger på kartet – Markedsverdi per kvm.

- Markedsverdien per kvm. kontor er redusert fra NOK 42.500 per kvm. til NOK 40.300
 - Det vil si NOK 2.200 (ca. 5% reduksjon)
- Markedsverdien per kvm. handel er økt fra NOK 29.100 per kvm. til NOK 31.200
 - Det vil si NOK 2.100 (ca. 7% økning)
 - Merk at 2022 ikke er inkludert grunnet for lite data
- Markedsverdien per kvm. lager er økt fra NOK 19.650 per kvm. til NOK 21.050
 - Det vil si NOK 1.400 (ca. 7% økning)



Verdivurdering og bærekraft

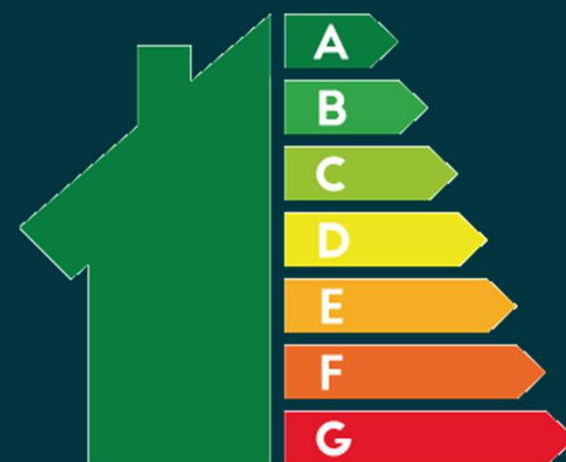
Realavkastn.krav	Prime
10 års statsobligasjon	3,96 %
+ SWAP spread	0,11 %
+ Bankmargin	2,50 %
- Inflasjon	2,00 %
= Direkte avkastn.krav	4,48 %
+ Eiendomsrisiko	0,02 %
= Prime realavkastn.krav	4,50 %
+ Makrobeliggenhet (by)	
+ Mikrobeliggenhet	
+ Type eiendom	
+ Teknisk standard	
+ Kontraktsmotpart	
+ 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)
- 2 “BREEAM NOR Outstanding” bygg
- 21 “BREEAM NOR Excellent” bygg

★ 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

Takk for oppmerksomheten