



# Sårbarheter i næringseiendom

Kari Due-Andresen

November 2022

Akerhus Eiendom

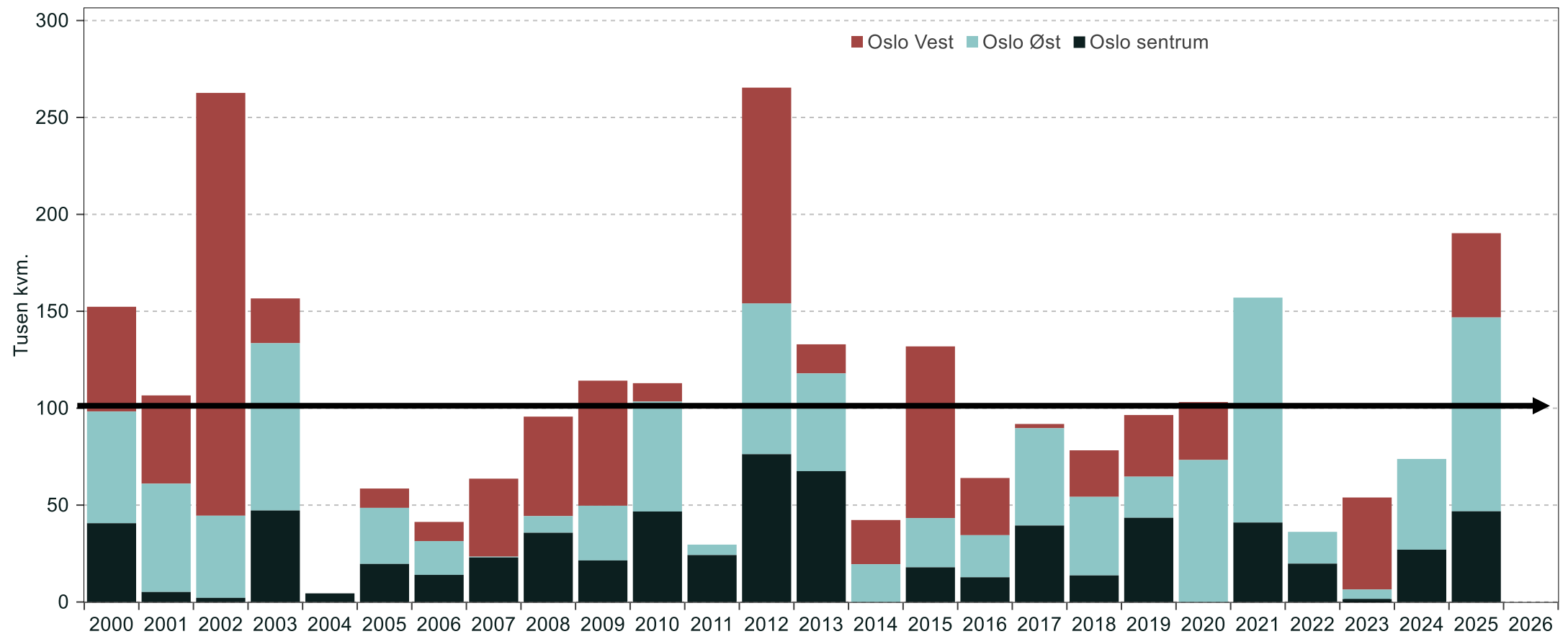


# Kontormarkedet i Oslo



# Uvanlig lav tilførsel av nytt areal de nærmeste årene

## Tilført kontorareal Oslo

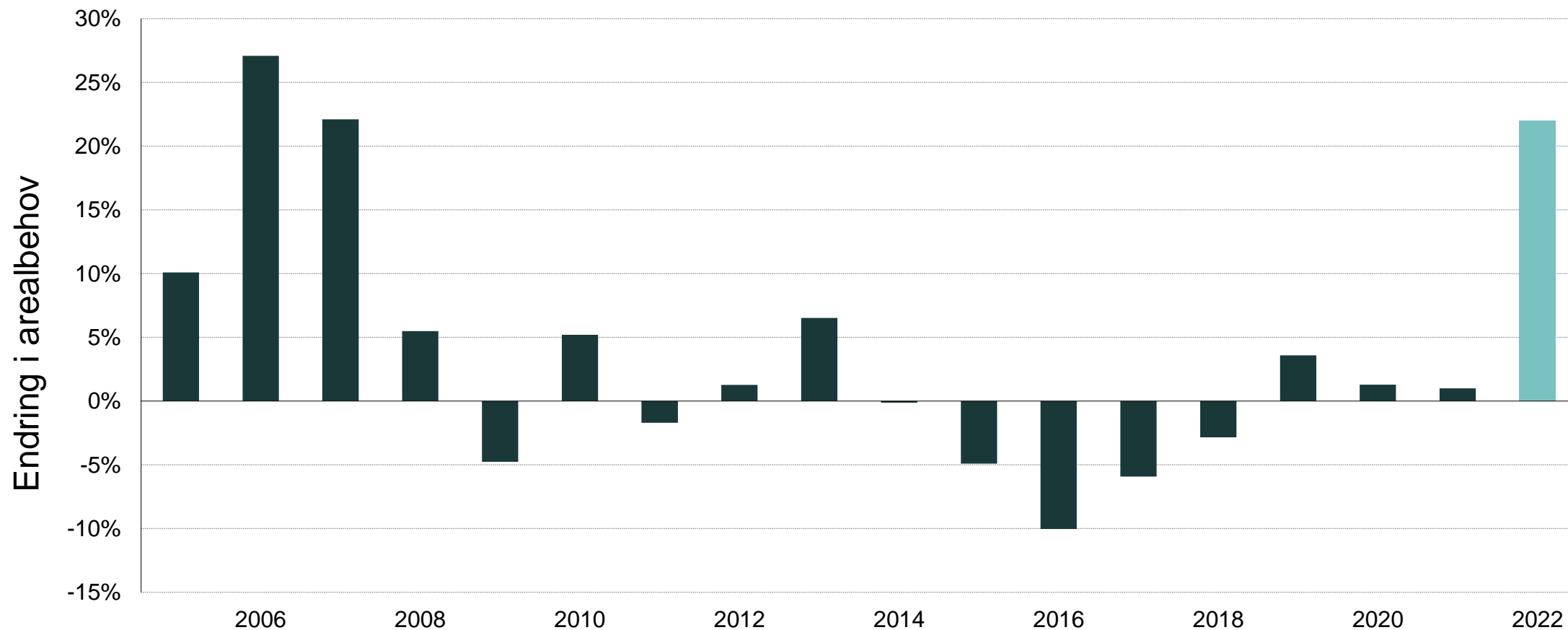


kilde: Akershus Eiendom





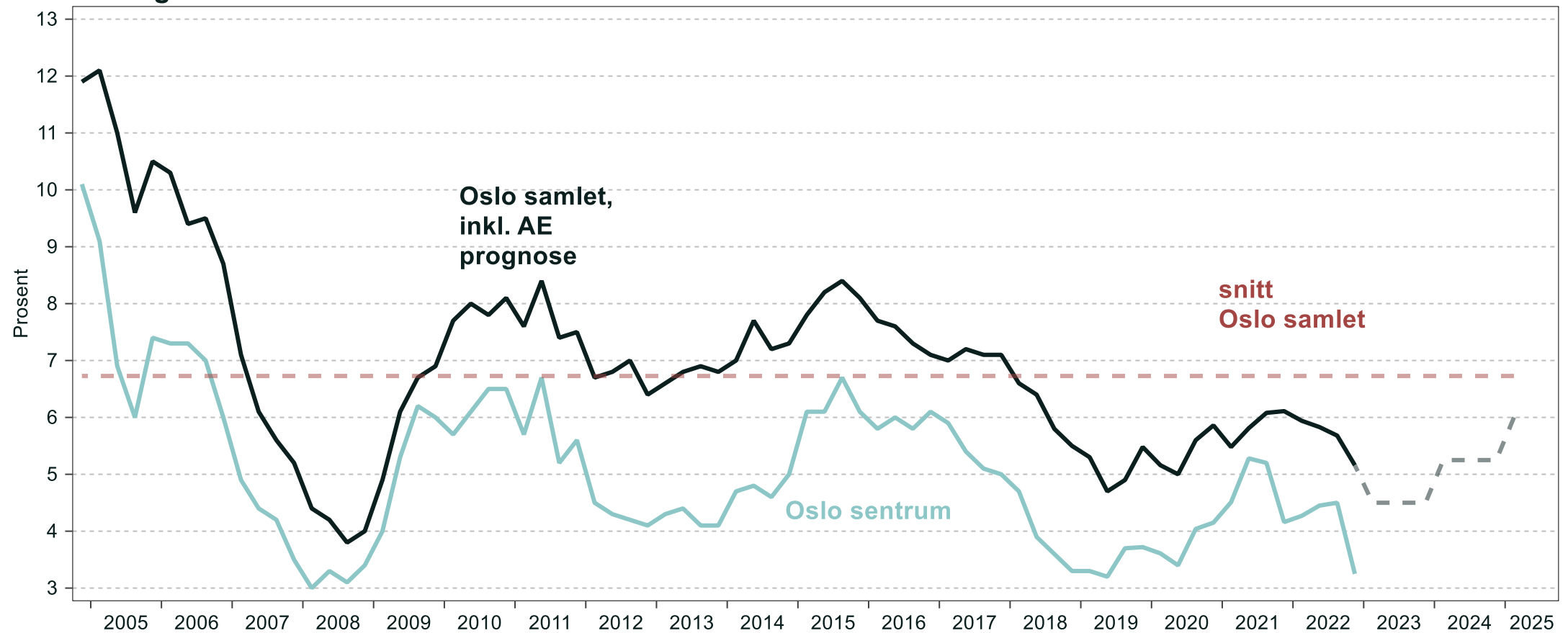
## Overraskende høy arealletterspørsel i Akershus Eiendoms undersøkelse (Oslo)



kilde: Akershus Eiendom

# Kontorledigheten vil trolig holde seg lav på tross av svakere konjunktur

## Kontorledighet Oslo



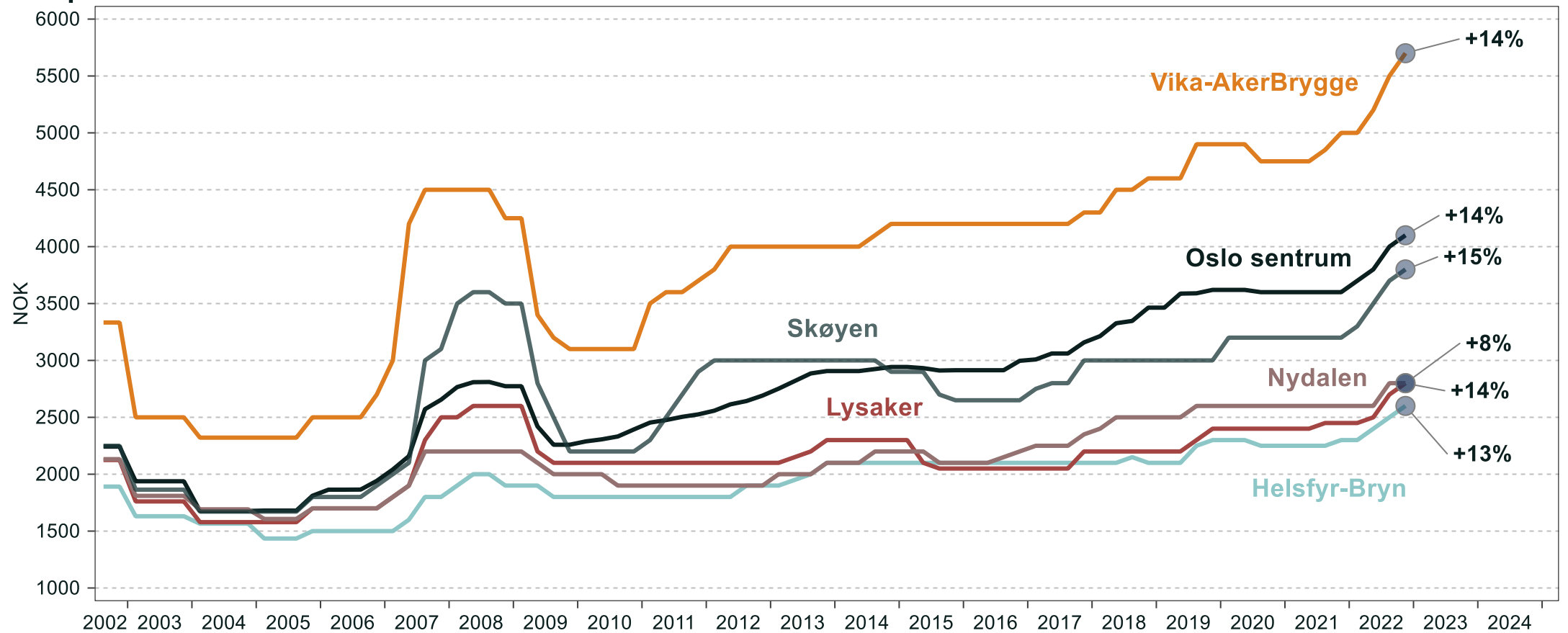
kilde: Akershus Eiendom





# Svært sterk leieprisvekst i 2022

## Leiepriser Oslo

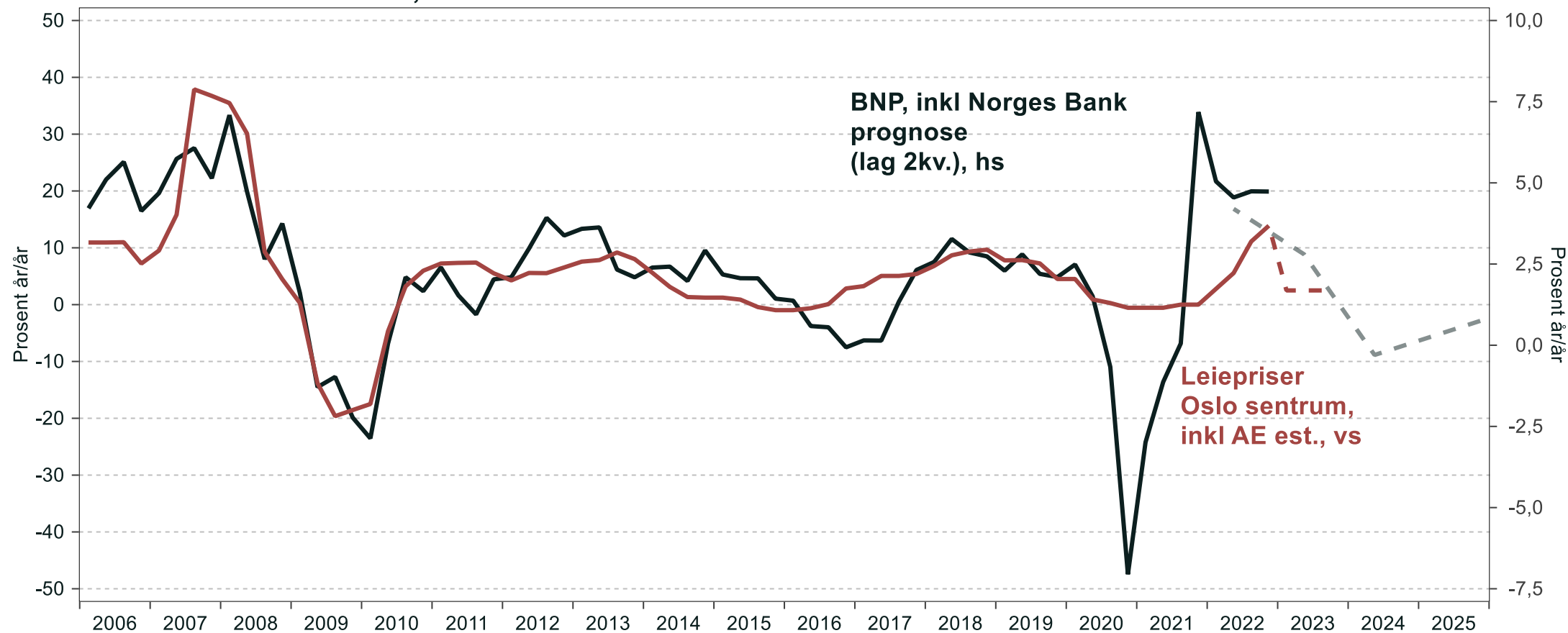


kilde: Akershus Eiendom



Vi venter videre vekst i leieprisene i sentrum til neste år tross lavkonjunktur

### BNP-vekst vs kontorleievekst, inkl. estimat



Kilde: Macrobond og Akershus Eiendom





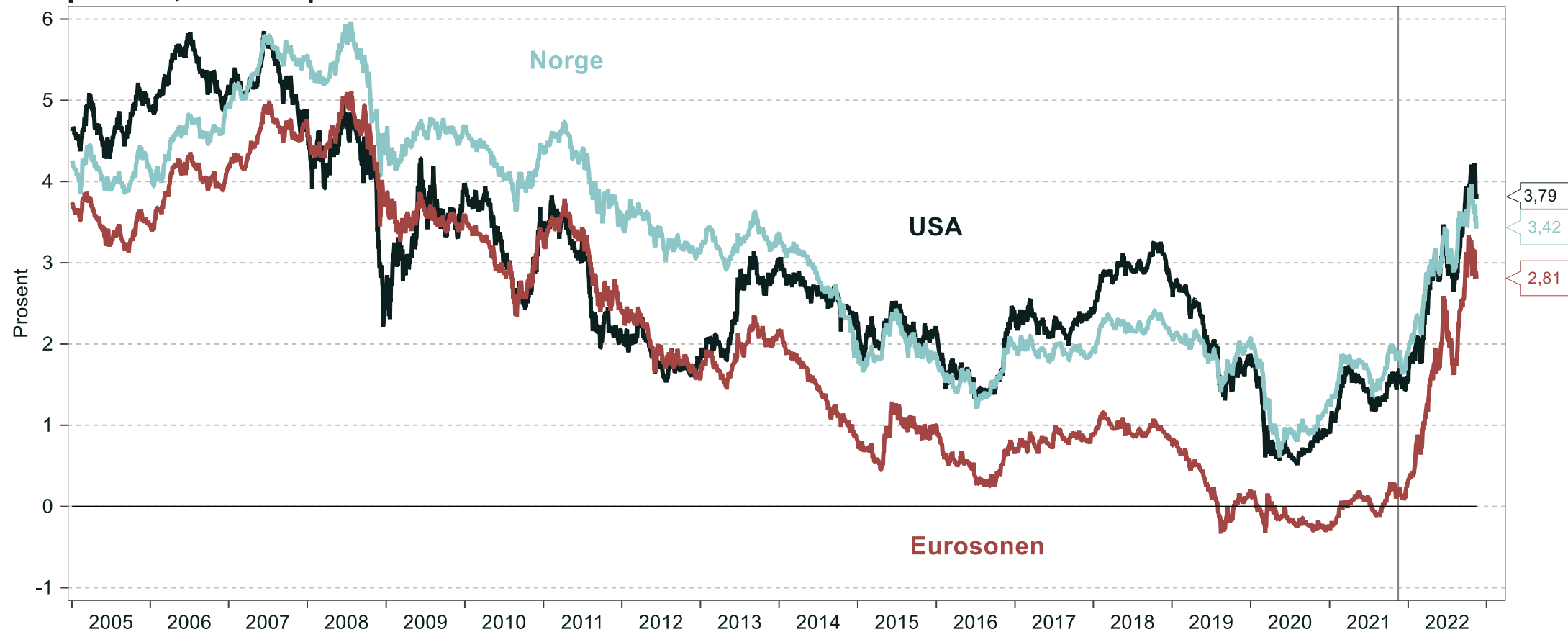
# Transaksjonsmarkedet for næringseiendom





# Markant renteoppgang på kort tid

## Swap-renter, 10 års løpetid

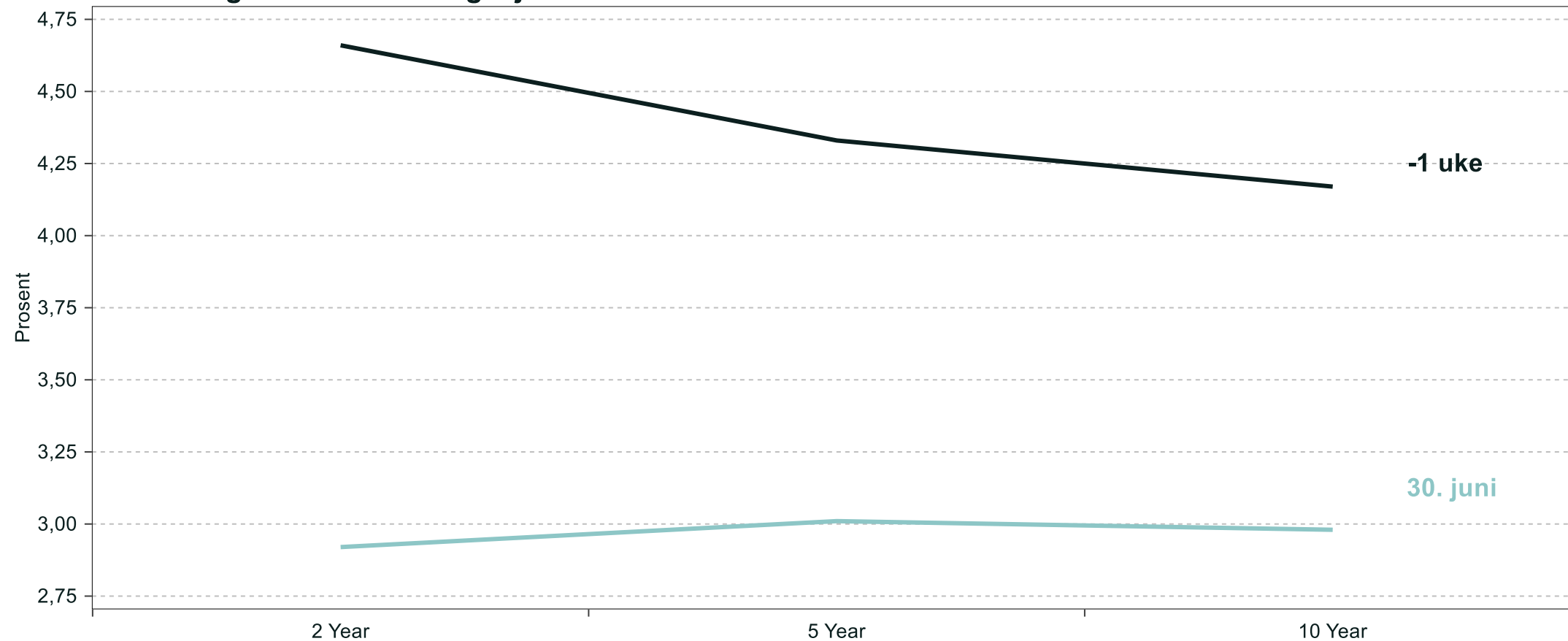


kilde: Macrobond



# Frykt for stadig høyere inflasjon...

## USA: avkastningskurve statsobligasjoner

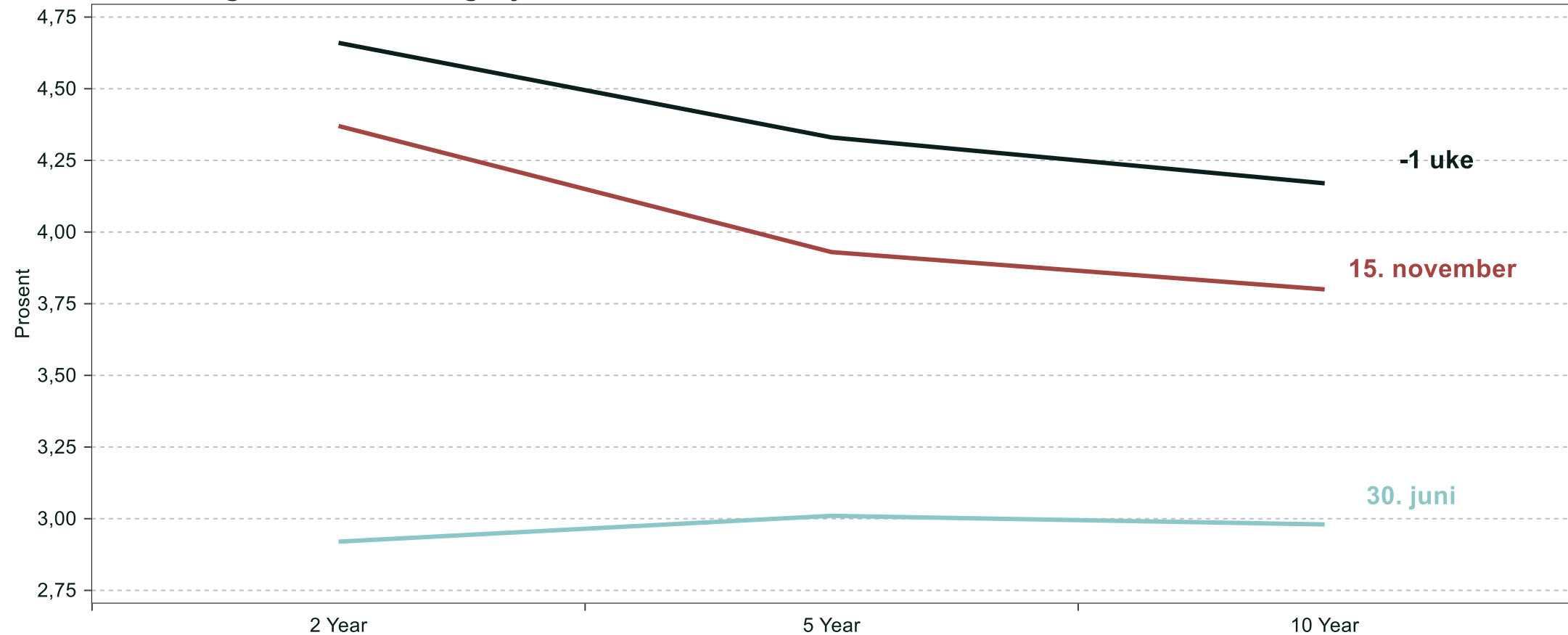


kilde: Macrobond



# Store utslag på positive tall

## USA: avkastningskurve statsobligasjoner

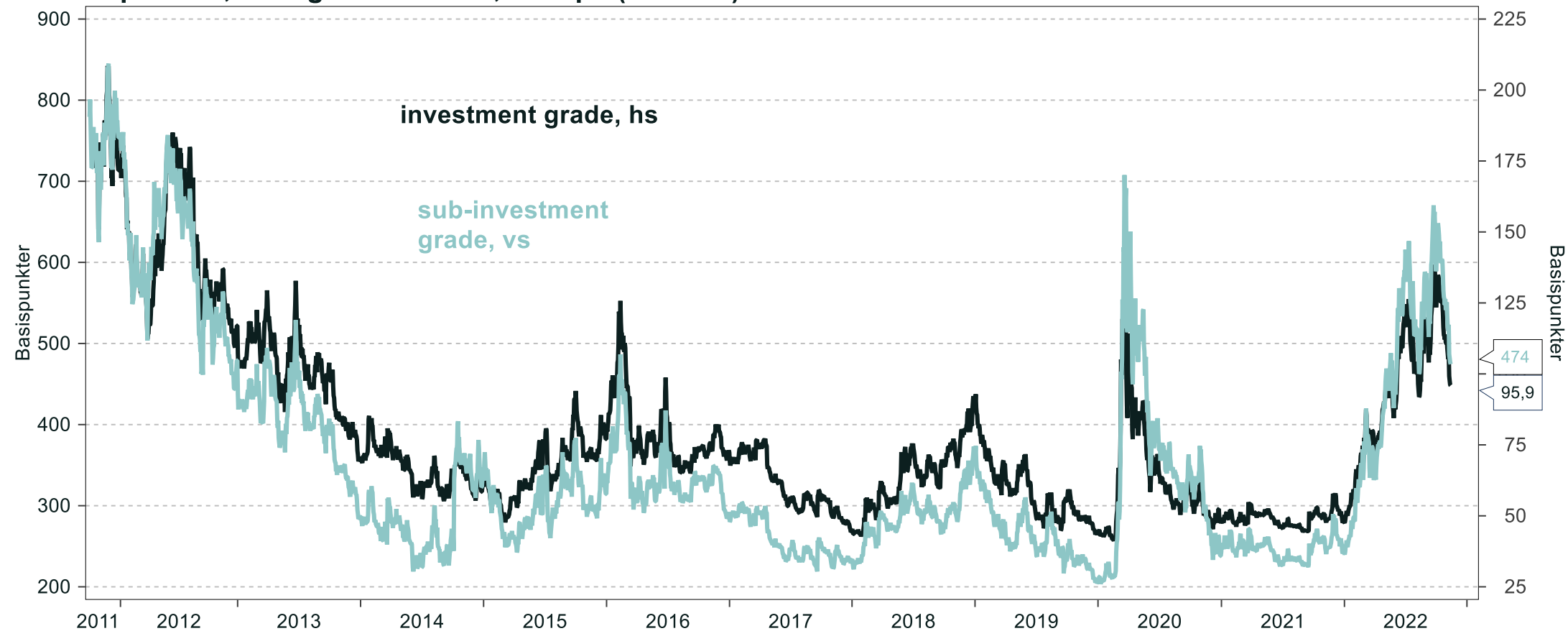


kilde: Macrobond



# Markant økning i finansieringskostnader på kort tid

## Kredittspreader, 5års generisk CDS, Europa (ITRAXX)



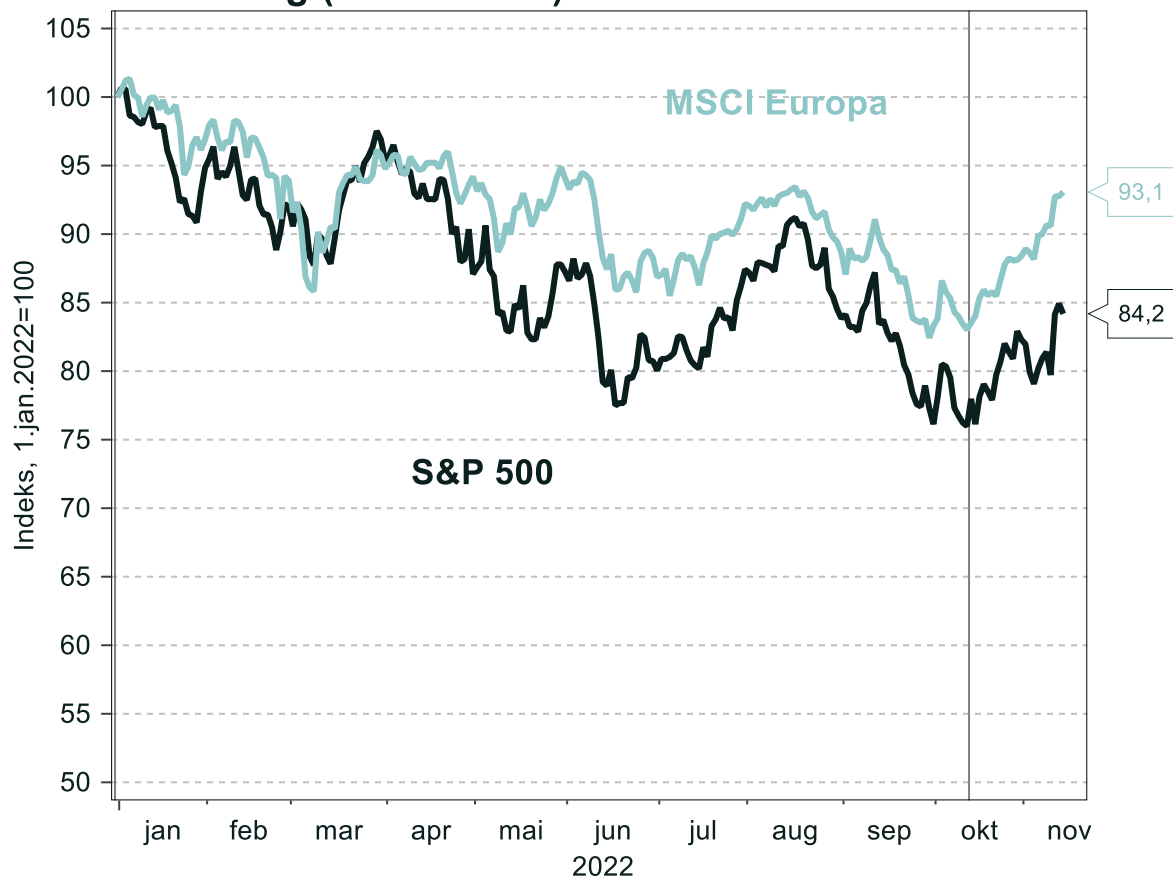
kilde: Macrobond





# Frykt og høye finansieringskostnader – eiendom har blitt straffet hardt

## Totalavkastning (lokal valuta)



kilde: Macrobond

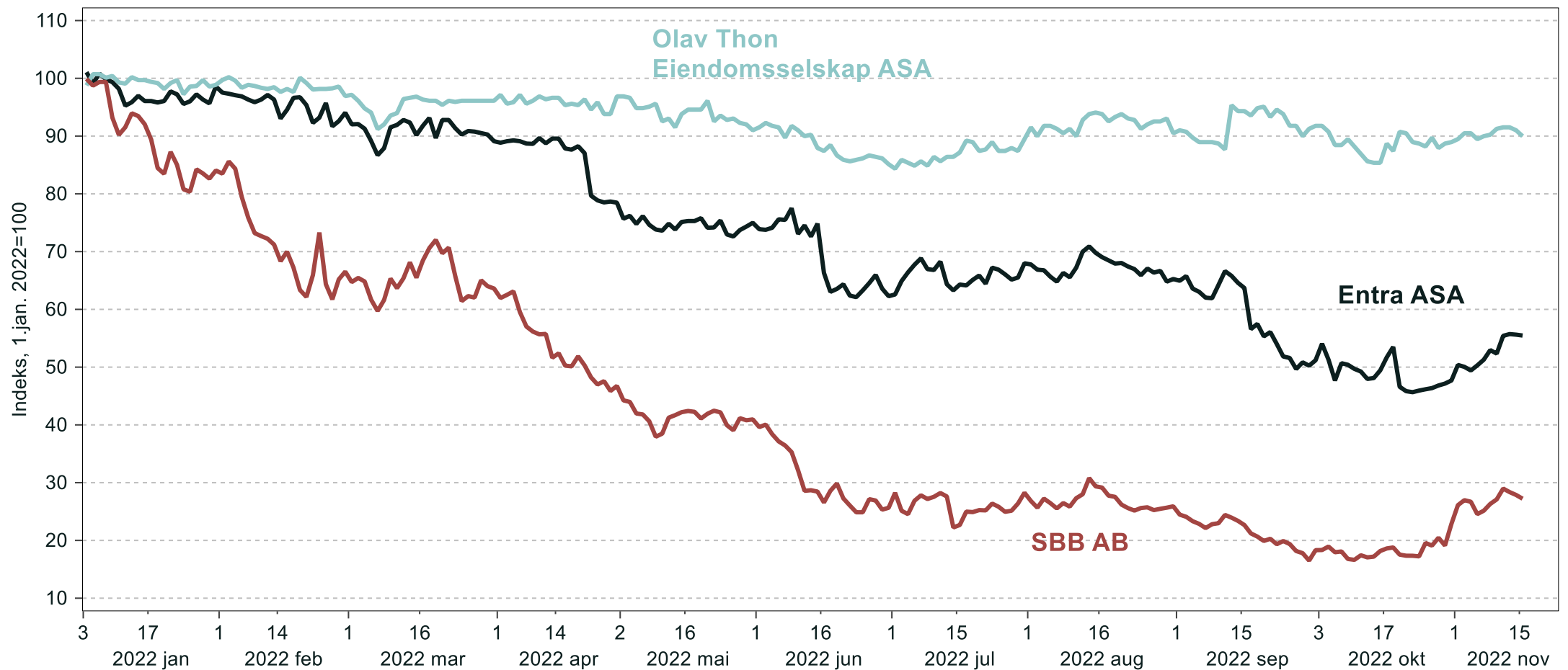
## Europa, MSCI eiendom



kilde: Macrobond



# Det har gått hardt utover nordiske børsnoterte eiendomsselskaper

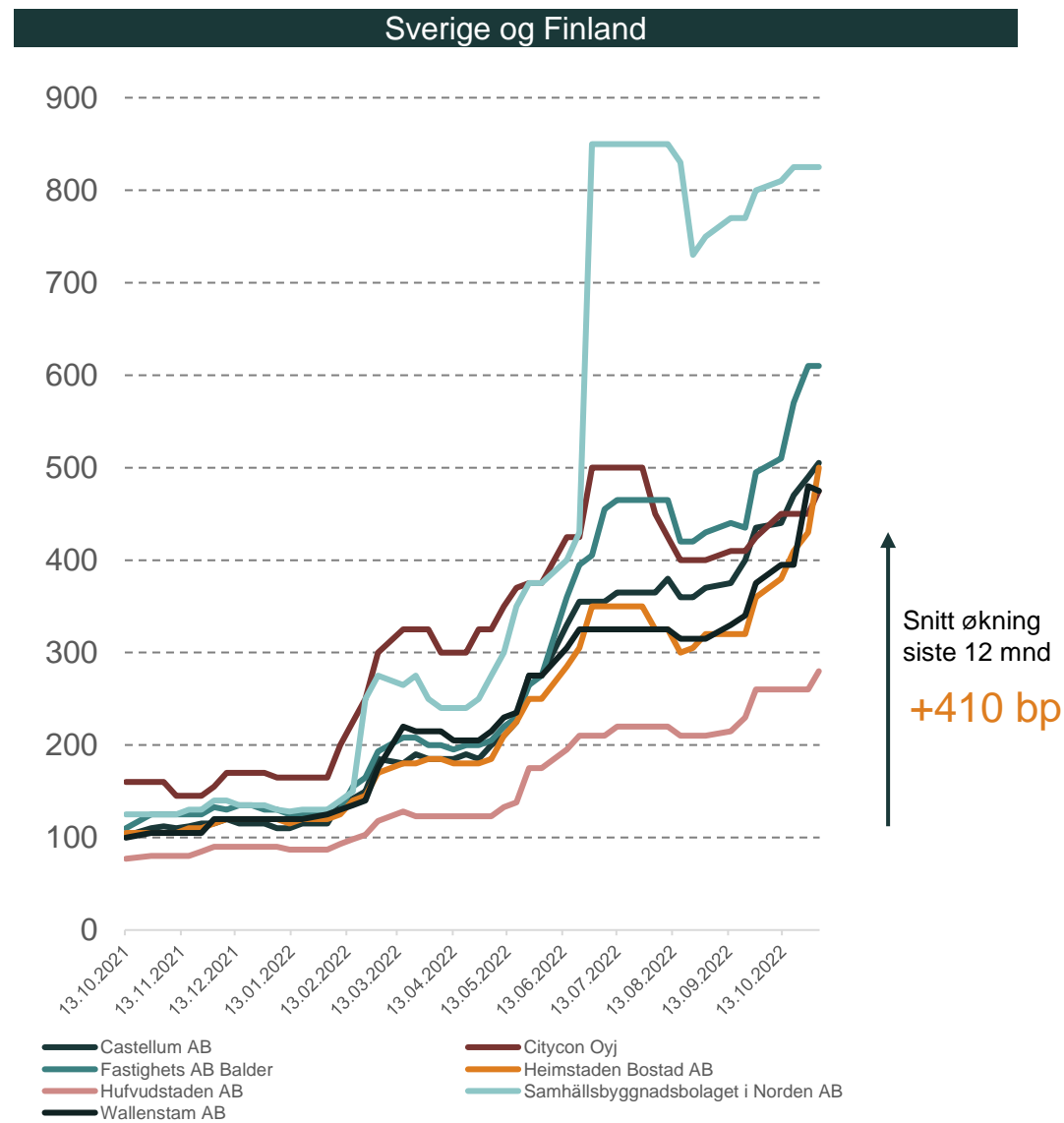
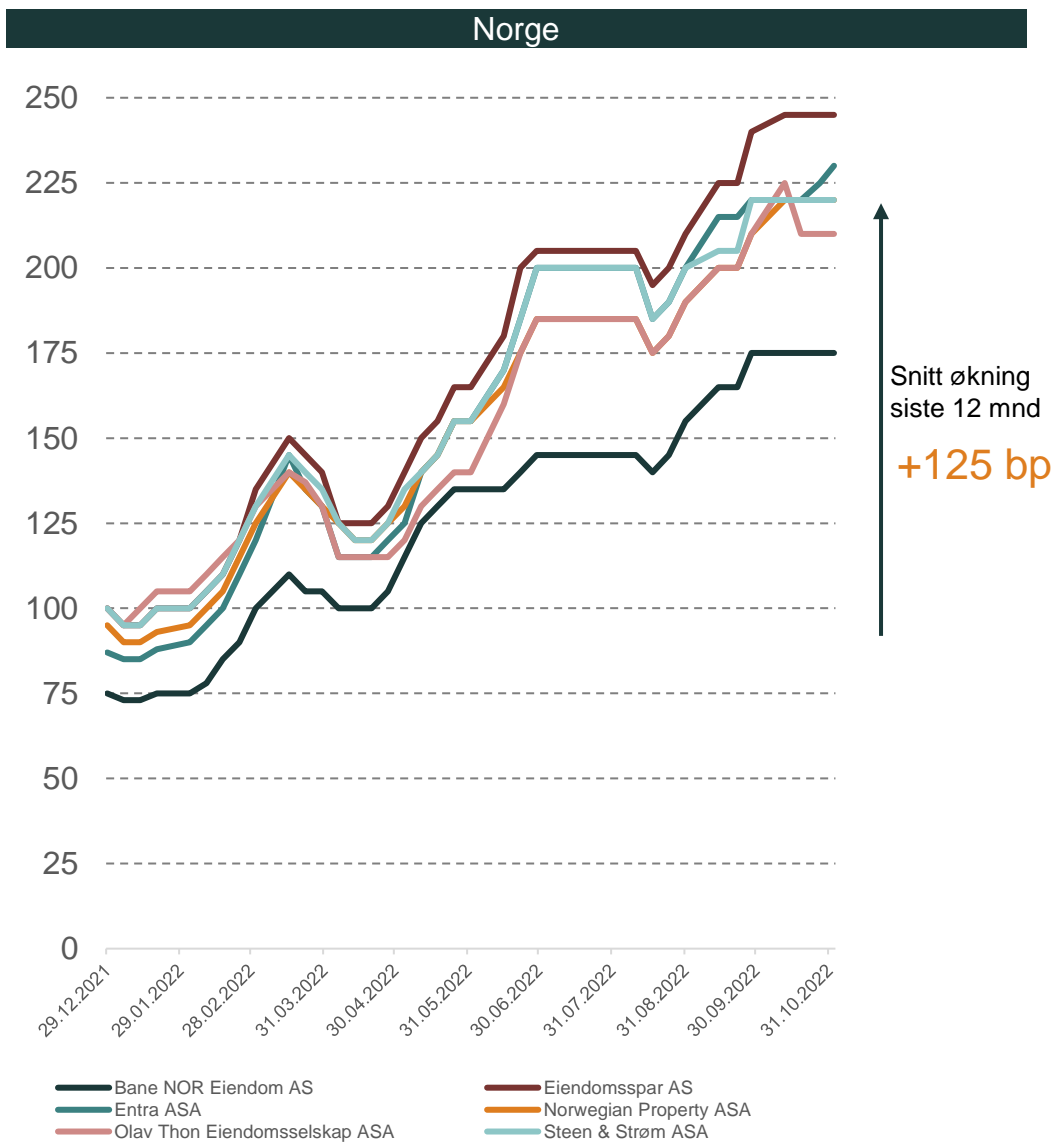


kilde: Macrobond



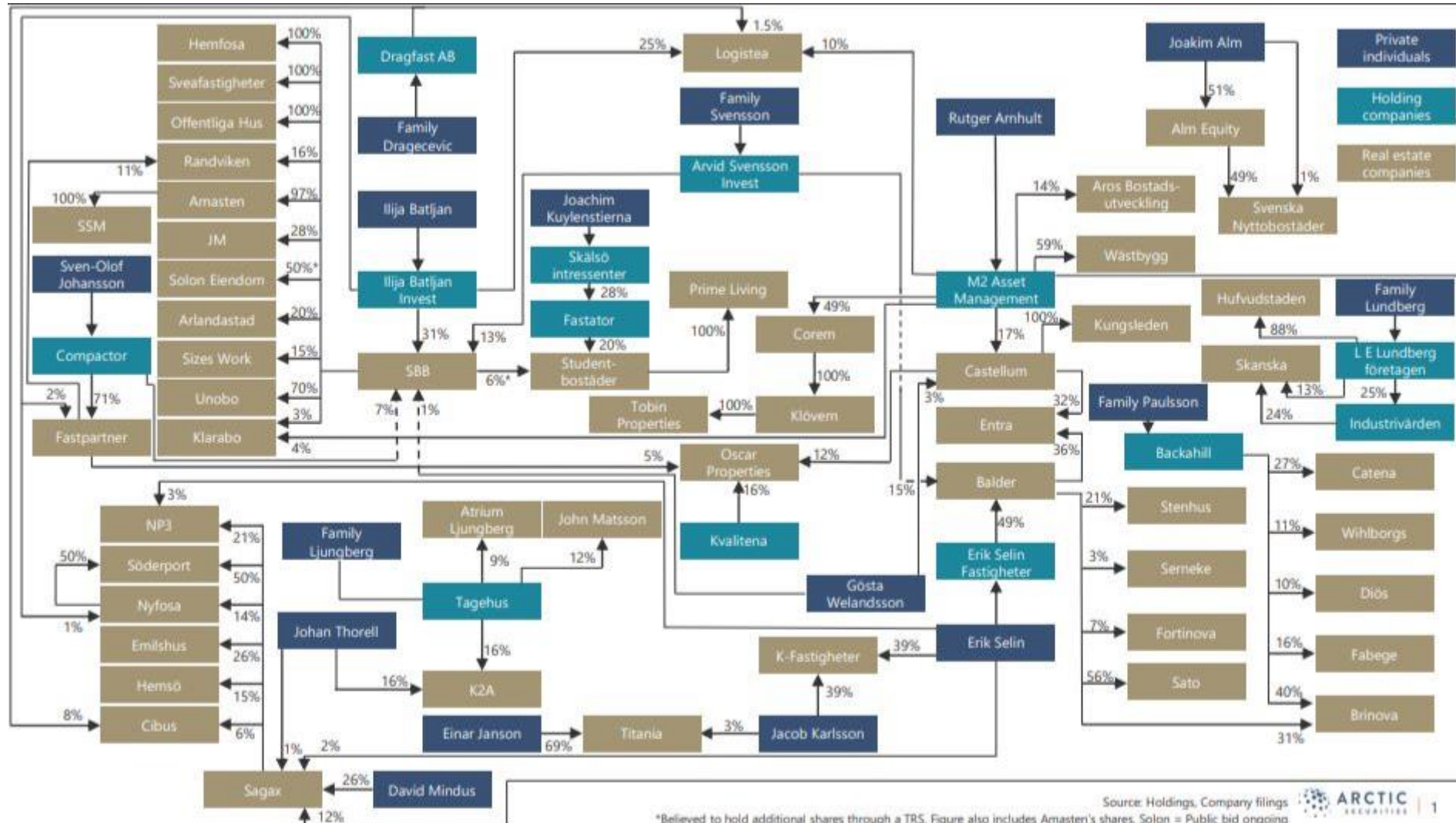


# Høye kredittpåslag og dårlig likviditet i det nordiske markedet



Kilde: DNB Markets

# Sverige: betydelig krysseierskap blant næringseiendomsforetak



Source: Holdings, Company filings, ARCTIC SECURITIES | 1  
 \*Believed to hold additional shares through a TRS. Figure also includes Amasten's shares. Solon = Public bid ongoing

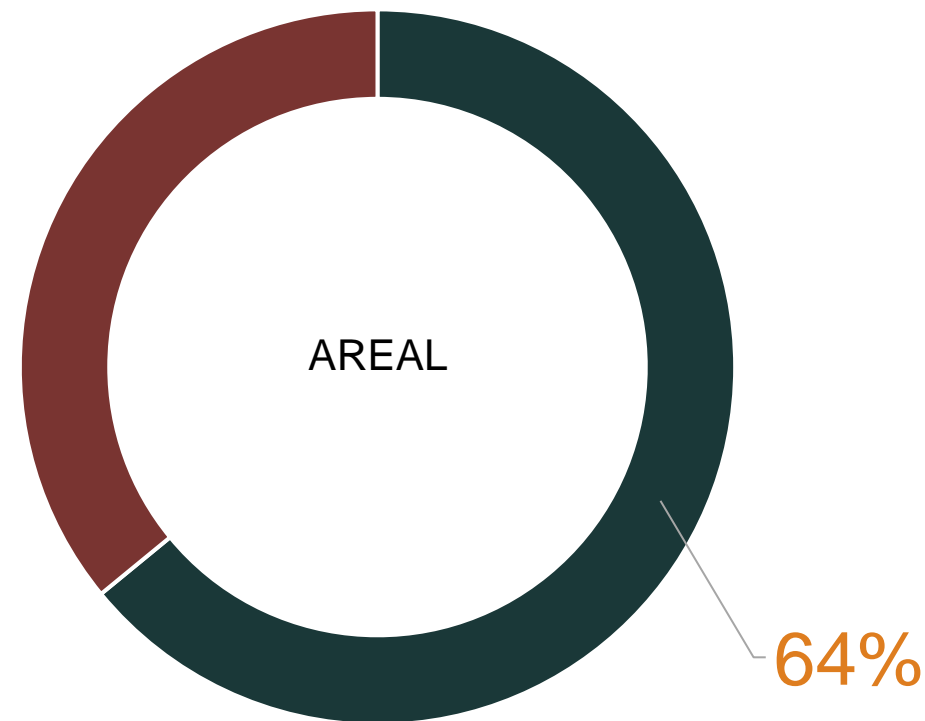
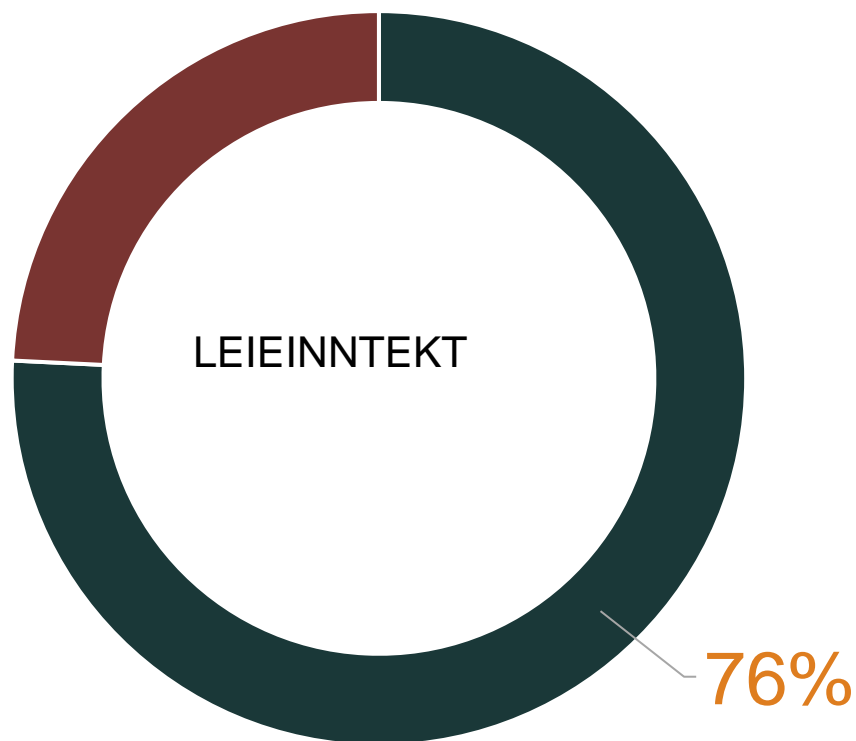
The property ownership "map" used by Arctic Securities Source: Arctic Securities, Holdings, Company Filings





## Begrenset krysseierskap i det norske markedet for næringseiendom

80 største eiendomsbesittere har over 2/3 av markedet



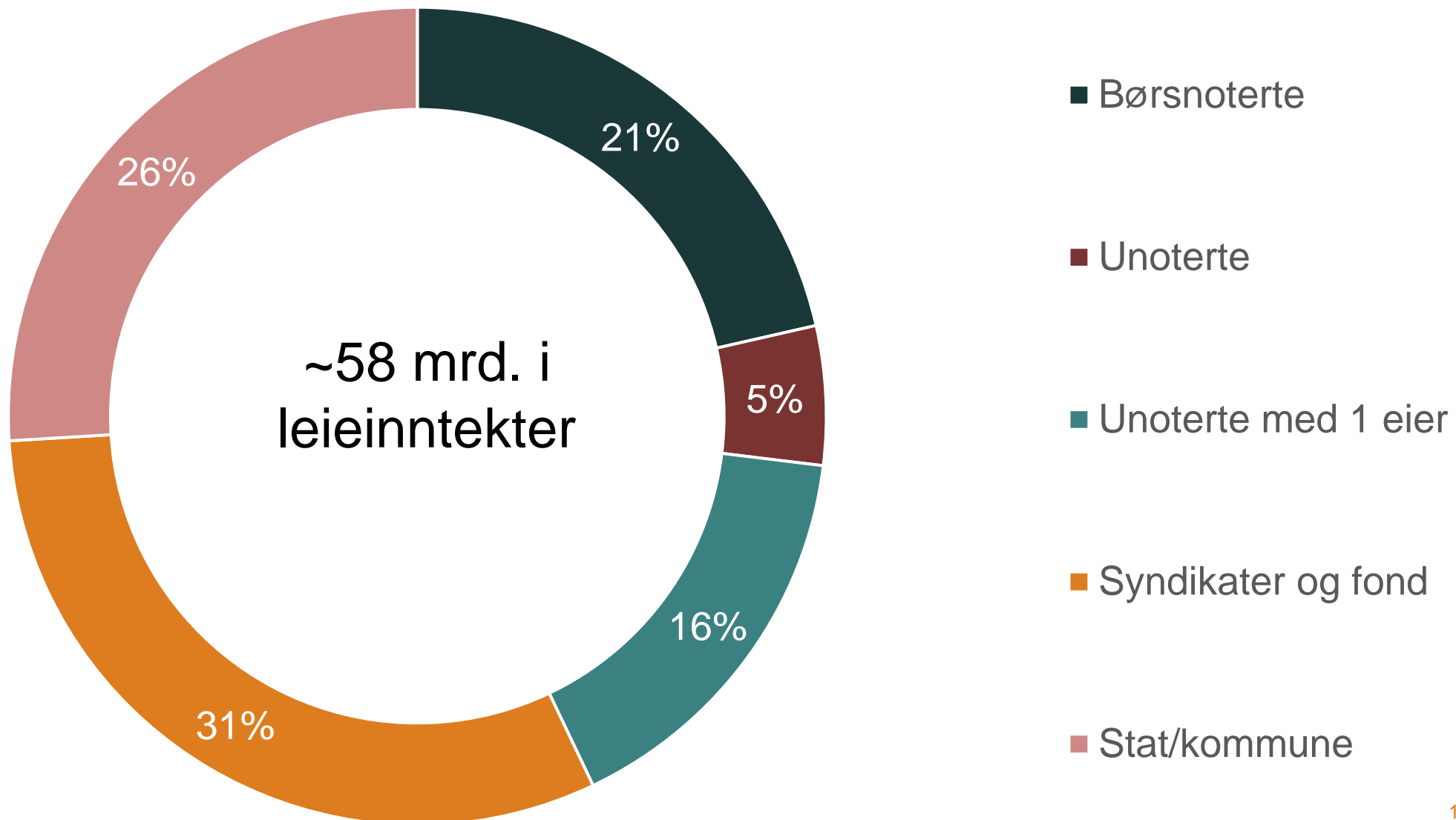
■ 80 største eiendomsbesitterne

■ Resterende 170 største

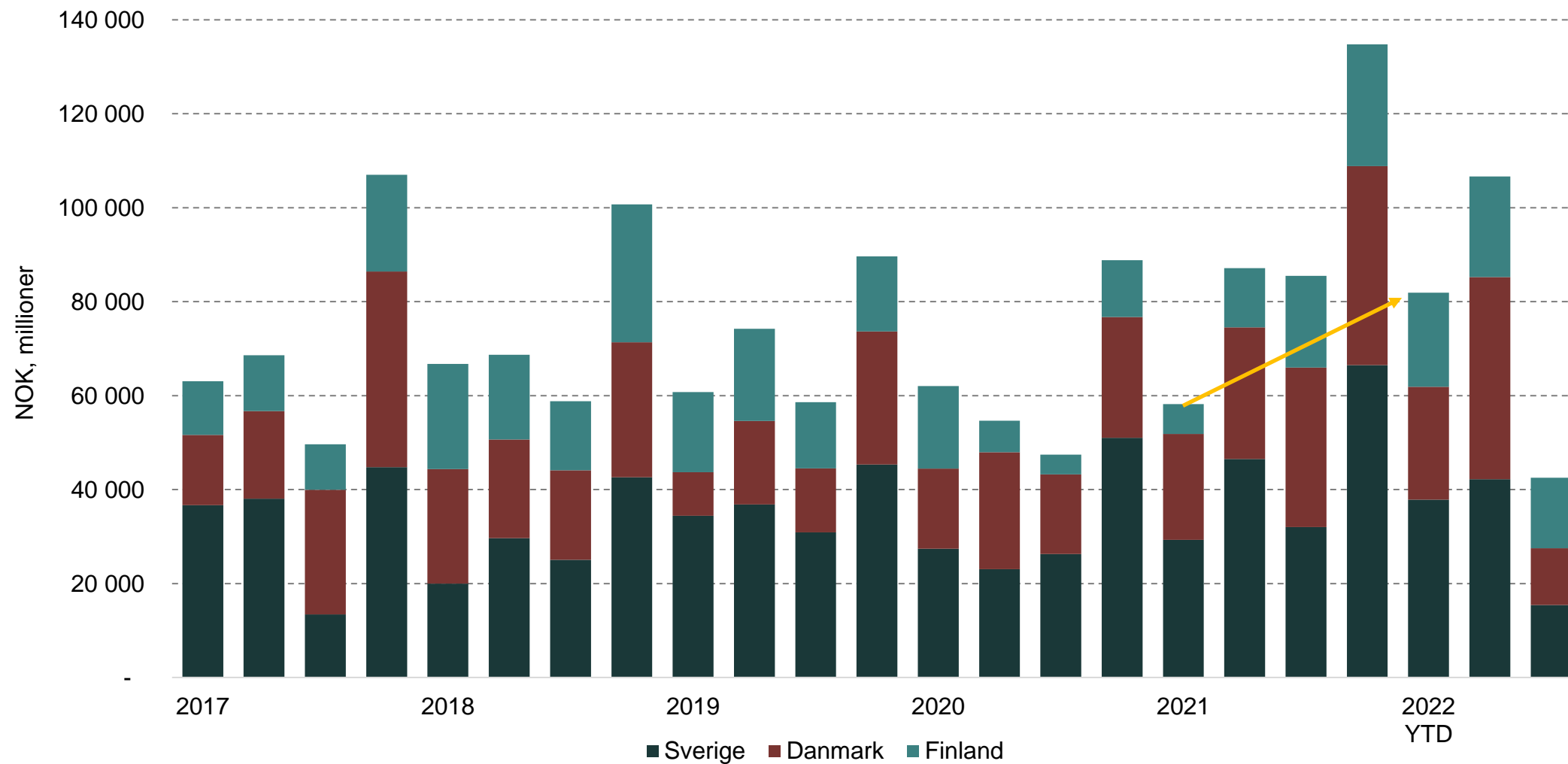




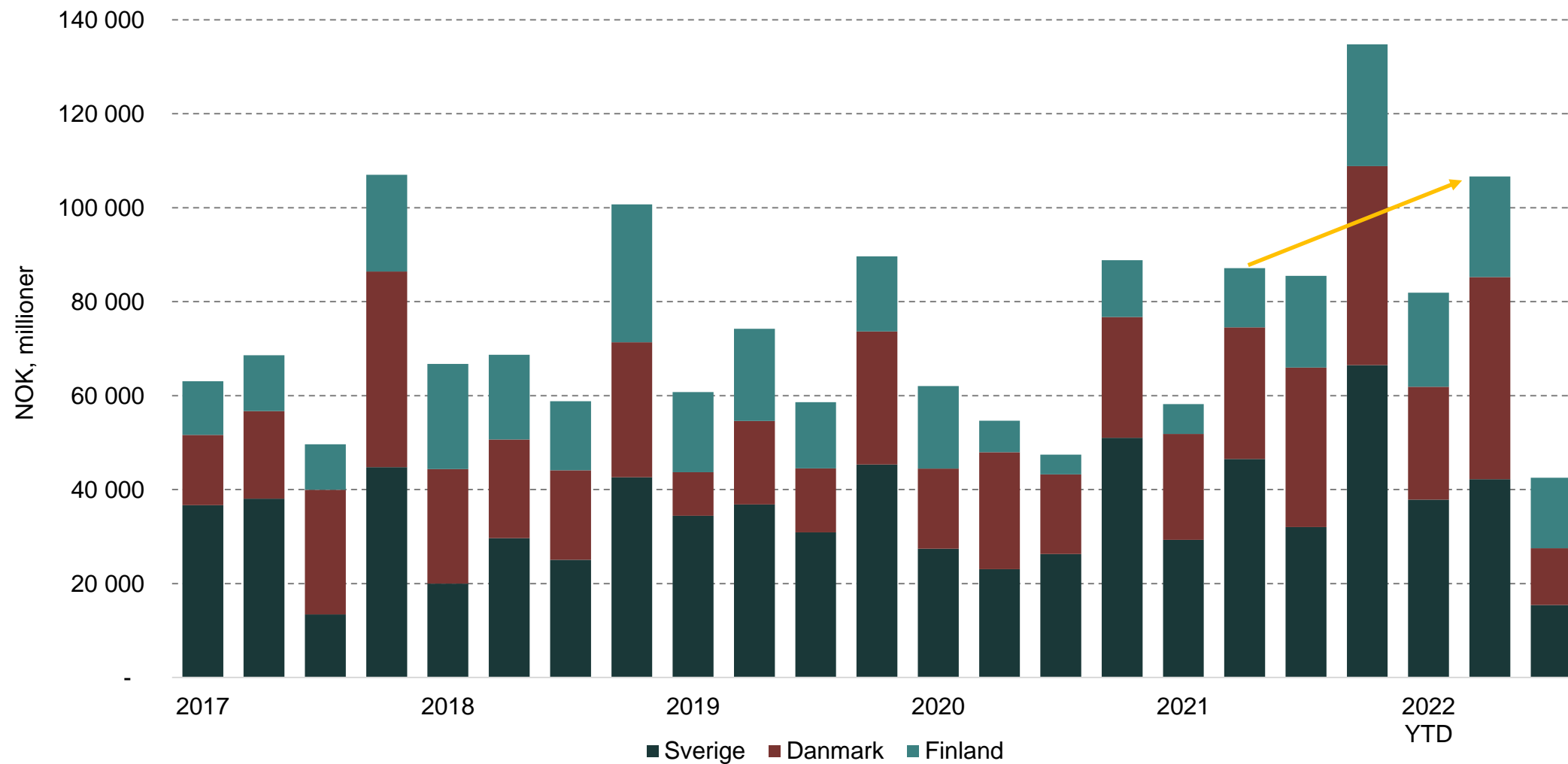
## De 80 største eiendomsbesitterne er også en fragmentert gruppe



## Nordisk transaksjonsvolum var bra helt fram til sommeren



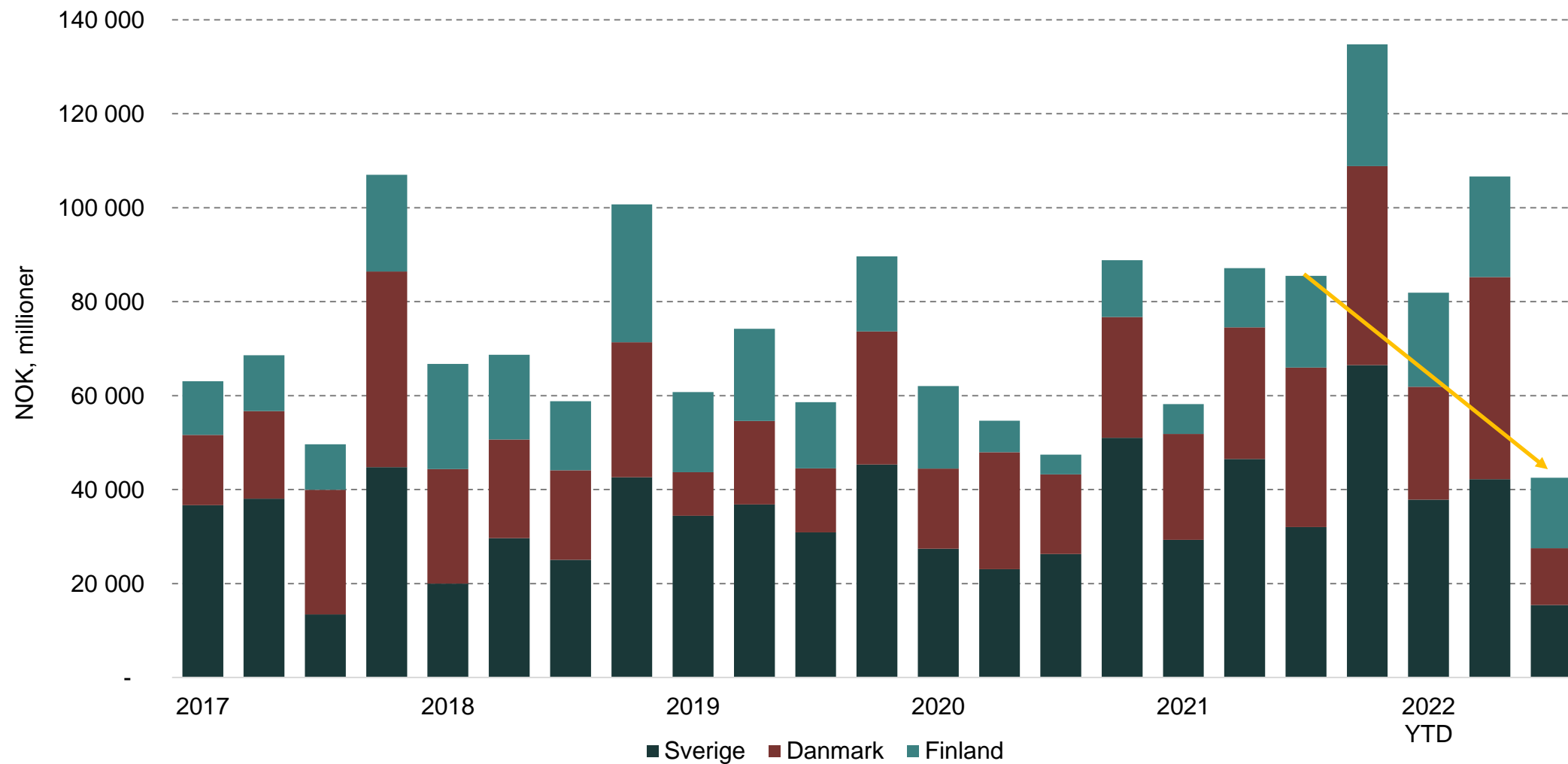
## Nordisk transaksjonsvolum var bra helt fram til sommeren





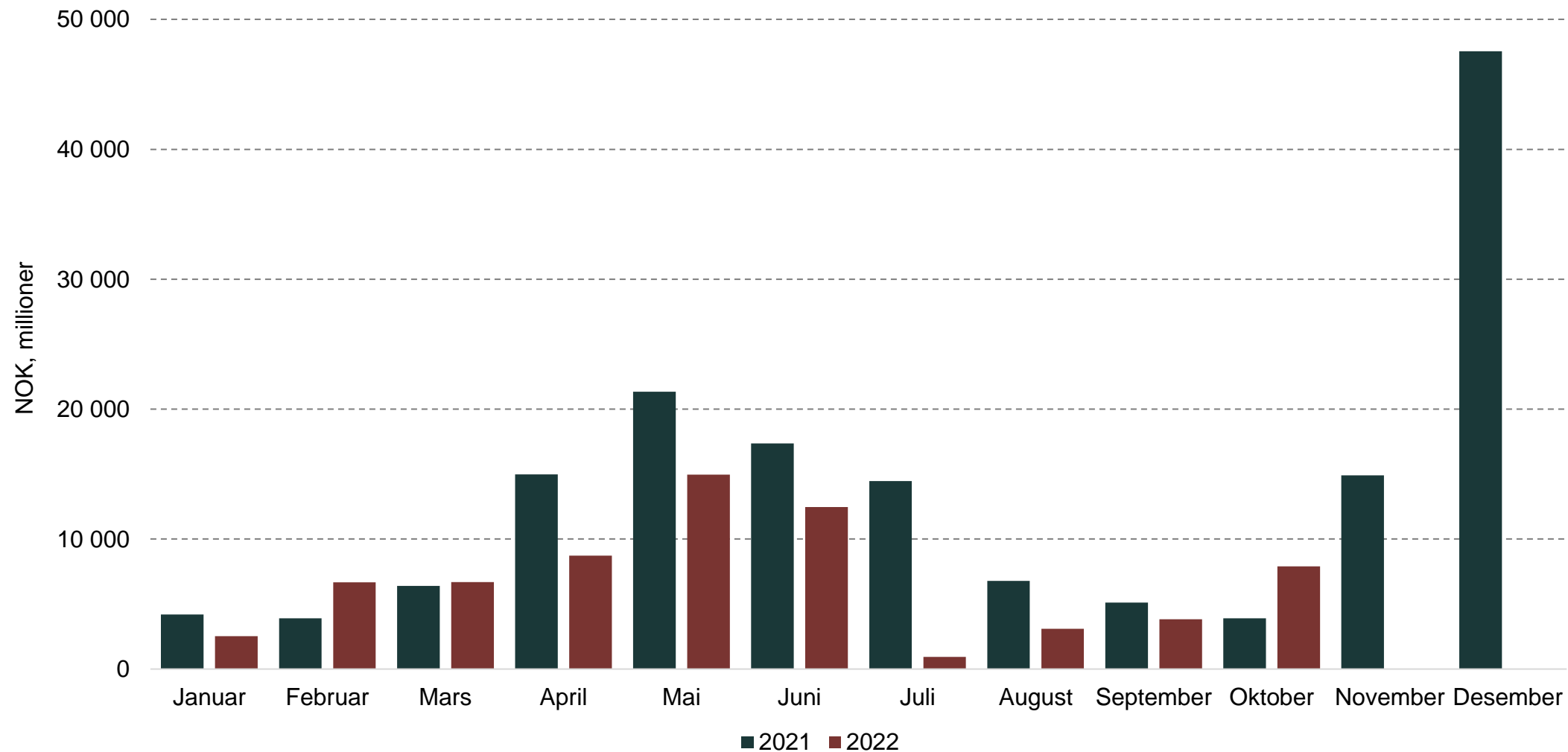


## Nordisk transaksjonsvolum markant ned i 3.kvartal



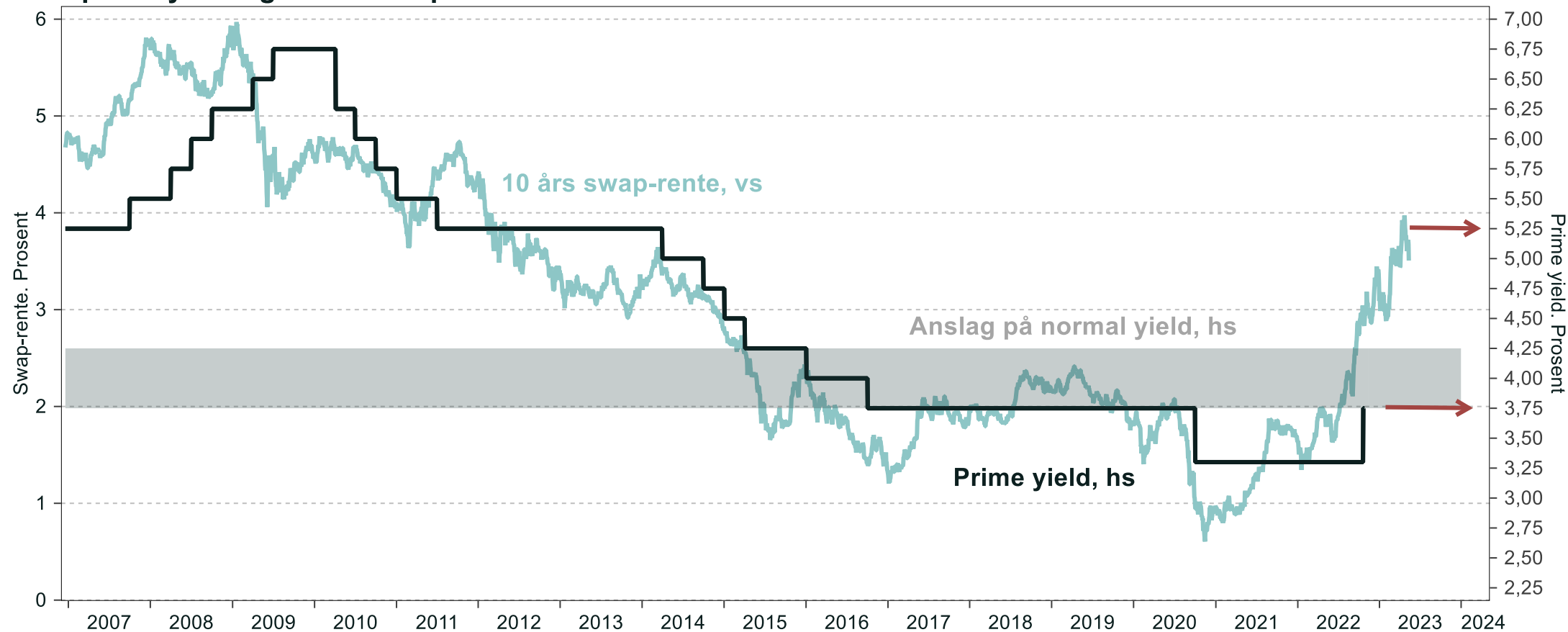


## Norge: transaksjonsmarkedet er betydelig tregere



# Hvor skal yielden på næringseiendom?

## Oslo prime yield og 10 års swaprente

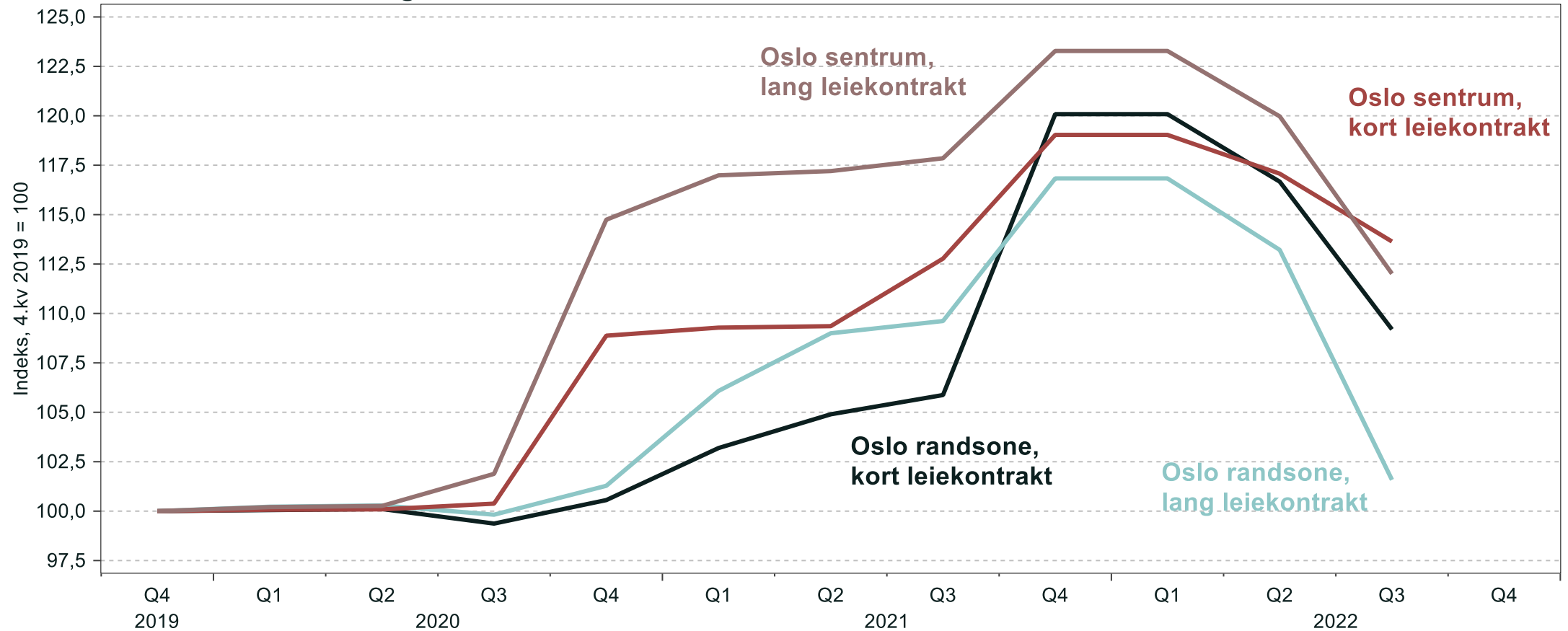


kilde: Macrobond og Akershus Eiendom



# Ny verdiindeks per 3.kvartal – verdiene er tatt ned, trolig ytterligere nedside

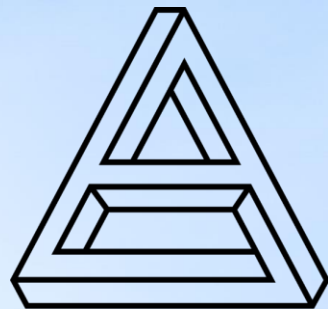
## Verdiindeks, Oslo sentrum og randsone



kilde: Akershus Eiendom







[www.akershuseiendom.no](http://www.akershuseiendom.no)