

Halvårsrapport vår 2022

Akershus Eiendom ble etablert i 1992 og er i dag blant landets ledende meglere av næringseiendom. Vi leverer tjenester innen transaksjon, utleie, leietakerrådgivning, analyse og verdivurdering.

Denne halvårsrapporten skal gi et innsyn i det norske markedet for næringseiendom, og er utarbeidet av selskapets analyseavdeling som i dag består av 8 erfarne analytikere. Rapporten var sist redigert 22. april 2022.

Ta gjerne kontakt dersom det er noe vi kan bistå med.



Fra venstre: Sindre Vesje Bråtebæk, Kari Due-Andresen, Erik Mikael Johnsen, Birgitte Heskestad Ellingsen, Kristian Småvik, Tor-Øyvind Skjelvik, Camilla Hvistendahl

[Se på nett ↗](#)

[Les rapport →](#)

Meny

Forsiden

1 Innledning

2 ESG

3 Transaksjon

4 Kontor

5 Regioner

6 Logistikk

7 Handel

8 Hotell

9 Bolig

Kapittel 1

Innledning

2022 skulle være året da verdensøkonomien hentet seg inn igjen etter to år med pandemi. Isteden går vi fra en krise til neste med krigen i Ukraina. I kjølvannet følger knapphet på varer, akselererende prisvekst og rask renteoppgang.



Verdensøkonomien

Problemene i globale verdikjeder var spådd å løse seg i løpet av inneværende år ettersom koronarestriksjonene ble trappet ned, men nå ser det ut til at problemene forlenges. Med Russlands invasjon av Ukraina har en farlig og uoversiktlig situasjon oppstått som vil utfordre verdensøkonomien. Ukraina og Russland er store produsenter av råvarer som korn, trevarer, metaller og energi. Når disse markedene har blitt utilgjengelige som følge av krig og sanksjoner, blir konsekvensene knapphet på varer, ytterligere problemer i transportkjeder og tiltakende prisvekst.

Verdens sentralbanker er nå redde for at den allerede høye konsumprisveksten bare skal tilta videre. For å beskytte sitt inflasjonsmål, har den amerikanske sentralbanken varslet kraftig oppgang i styringsrenten. Trolig blir aktivitetsveksten hos våre handelspartnere god i inneværende år som følge av at tjenestesektorene henter seg inn etter pandemien. Videre fram er det fare for en vesentlig svakere økonomisk utvikling enn vi så for oss da vi gikk inn i 2022.

Norsk økonomi

De høye energiprisene gjør at AS Norge tjener store penger. Dette har bidratt til å styrke norske kroner selv i en usikker tid. Norske husholdninger og bedrifter må imidlertid belage seg på høye levekostnader, noe som trolig vil dempe konsum og investeringer. Norges Bank har varslet at styringsrenten til neste år trolig blir så høy at den vil bidra til å bremse den økonomiske utviklingen. Veksten i BNP og sysselsetting blir trolig sterk i år, trukket opp av særlig tjenestesektoren og leverandøriindustrien. Fra neste år er det imidlertid sannsynlig at aktivitetsveksten bremser betydelig.



Næringseiendom

Knapphet på innsatsfaktorer og høy prisvekst vil trolig dempe byggevirksomheten framover. Områder og sektorer hvor det er vanskeligere å hente inn kostnadsveksten i økte leier, vil antakelig merke det mest. Høy aktivitetsvekst i norsk økonomi tilsier et sterkt marked for kontorutleie i år, og knapphet på tilgjengelig areal vil trolig forsterke leieprisveksten i Oslo sentrum.

Fra neste år ser det imidlertid mer usikkert ut. Stigende renter er dårlig for alle aktivklasser, inkludert eiendom. Eiendom kan imidlertid fungere som en god inflasjonsforsikring, noe som vil bli mer aktuelt enn på lenge. Høye renter kan bidra til at transaksjonsmarkedet for eiendom blir tregere i tiden som kommer, men enn så lenge later det til at investorinteressen er god. Stigende renter vil etter hvert tvinge fram en oppgang i yield på næringseiendom. Gitt den sterke investorinteressen, venter vi likevel at oppgangen blir dempet og forsinket.

Stigende renter vil etter hvert tvinge fram en oppgang i yield på næringseiendom. Gitt den sterke investorinteressen, venter vi likevel at oppgangen blir dempet og forsinket.

Kapittel 2

ESG

Eiendomsbesittere har foreløpig høyere miljøambisjoner enn leietakere

Akershus Eiendoms seneste bærekraftundersøkelser avdekker høye miljøambisjoner blant eiendomsbesittere og leietakere. Det ser likevel ut til at kontoret havner et stykke ned på prioriteringslisten på leietakernes bærekraftagenda. Samtidig viser våre analyser at utbudet av miljøbygg i transaksjonsmarkedet er lavt, og at det er sterk konkurranse om de få objektene som omsettes.

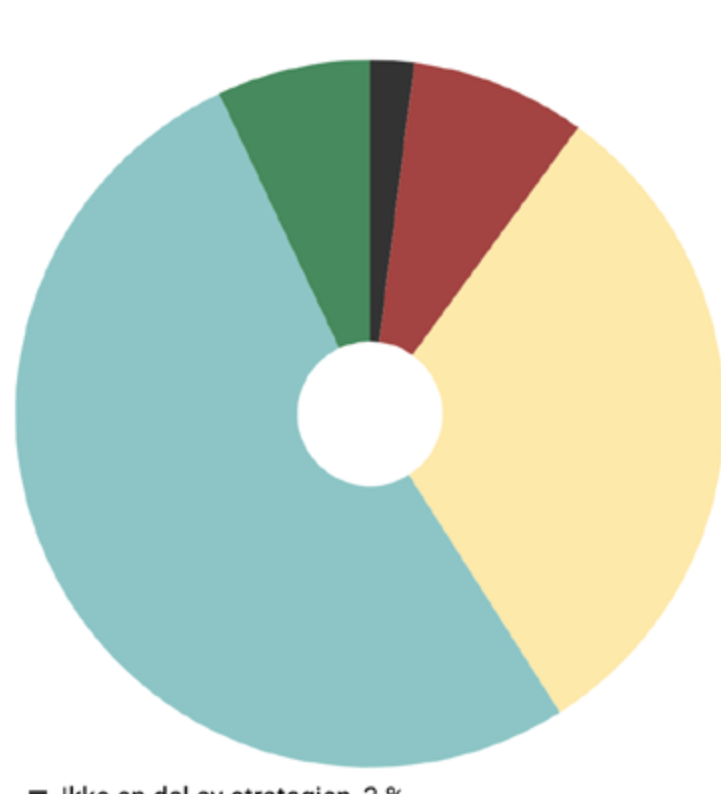
Andel eiendomsinvestorene som har en dedikert bærekraftansvarlig

46%

Funnene kommer fra tre ulike undersøkelser med 150 av landets ledende eiendomsbesittere, banker og leietakere. Eiendomsselskaper, fond og tilretteleggere er med. Totalt representerer eiendomsselskapene en samlet portefølje på over 800 milliarder kroner, og 85 prosent av dem har solgt eller kjøpt minst ett bygg de siste to årene. Leietakerne i undersøkelsen er norske og internasjonale selskaper av varierende størrelse. Totalt representerer de et kontorbehov for 8-9000 ansatte.

46 prosent av eiendomsinvestorene og 52 prosent av leietakerne oppgir at de har en dedikert bærekraftansvarlig i dag. Dette er høyere enn vi forventet hos eiendomsbesitterne, med relativt slanke organisasjoner, men noe lavere enn vår hypotese tilsa for leietakere.

Investor: I hvor stor grad utgjør bærekraft en del av deres investeringsstrategi?



60%

Andel eiendomsinvestorer som oppgir at bærekraft utgjør en avgjørende del av investeringsstrategien deres

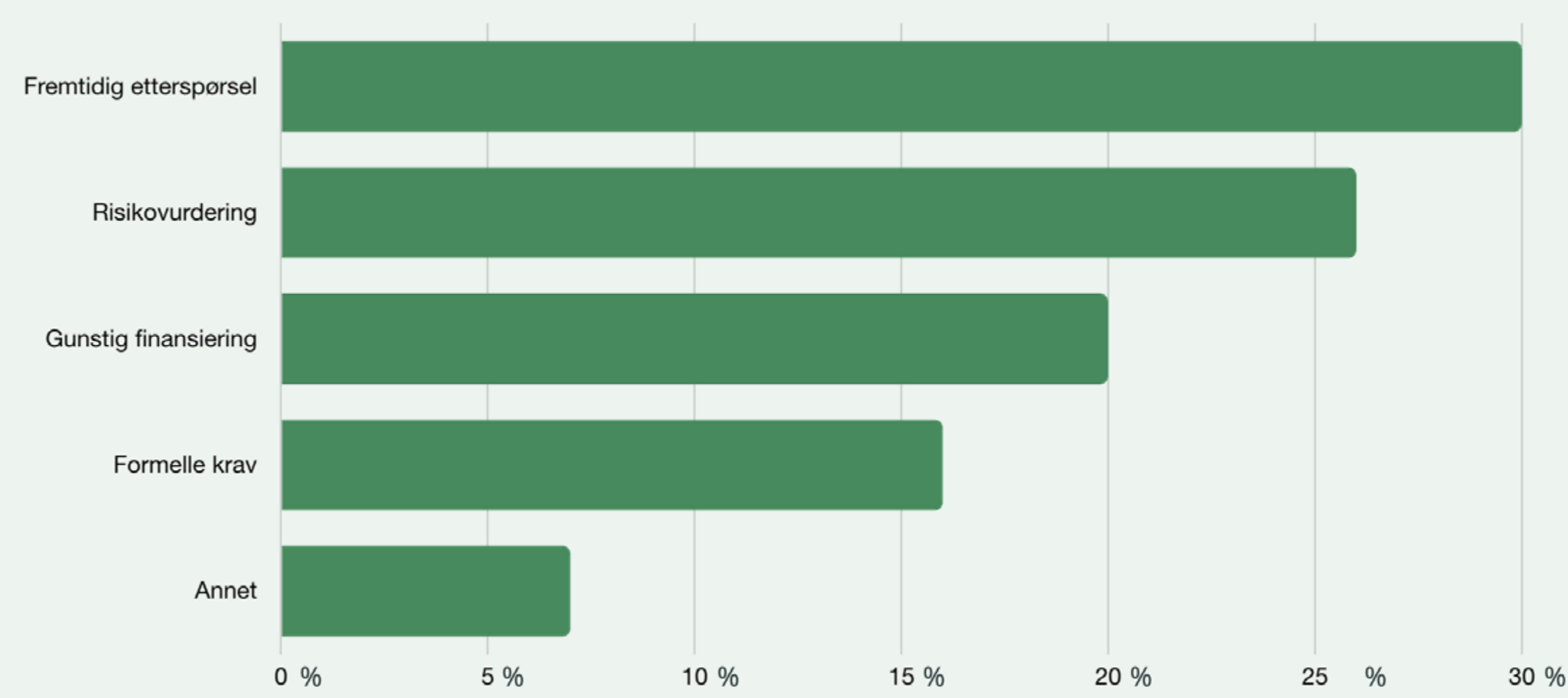
Hele 60 prosent av eiendomsinvestorene oppgir at ESG er en avgjørende del av deres investeringsstrategi, hvorav syv prosent sier at de utelukkende investerer i ledende miljøbygg. Ytterligere en tredjedel er på vei til å inkludere ESG i sin investeringsstrategi. Videre oppgir 84 prosent at de har økt betalingsvillighet for de mest innovative miljøbyggene.

Av de 129 «BREEAM-NOR»-sertifiserte kontorbyggene som har blitt bygget eller totalrehabilitert i Norge, er kun en håndfull blitt omsatt i ettertid. Dette betyr at eiendomsbesittere først og fremst må belage seg på å oppgradere egen portefølje, eller kjøpe og utvikle grønt, dersom deres høye miljøambisjoner skal oppnås. Samtidig byr dette på en mulighet for en grønn premie i transaksjonsmarkedet; noe vi ser anekdotiske bevis for allerede i dag.

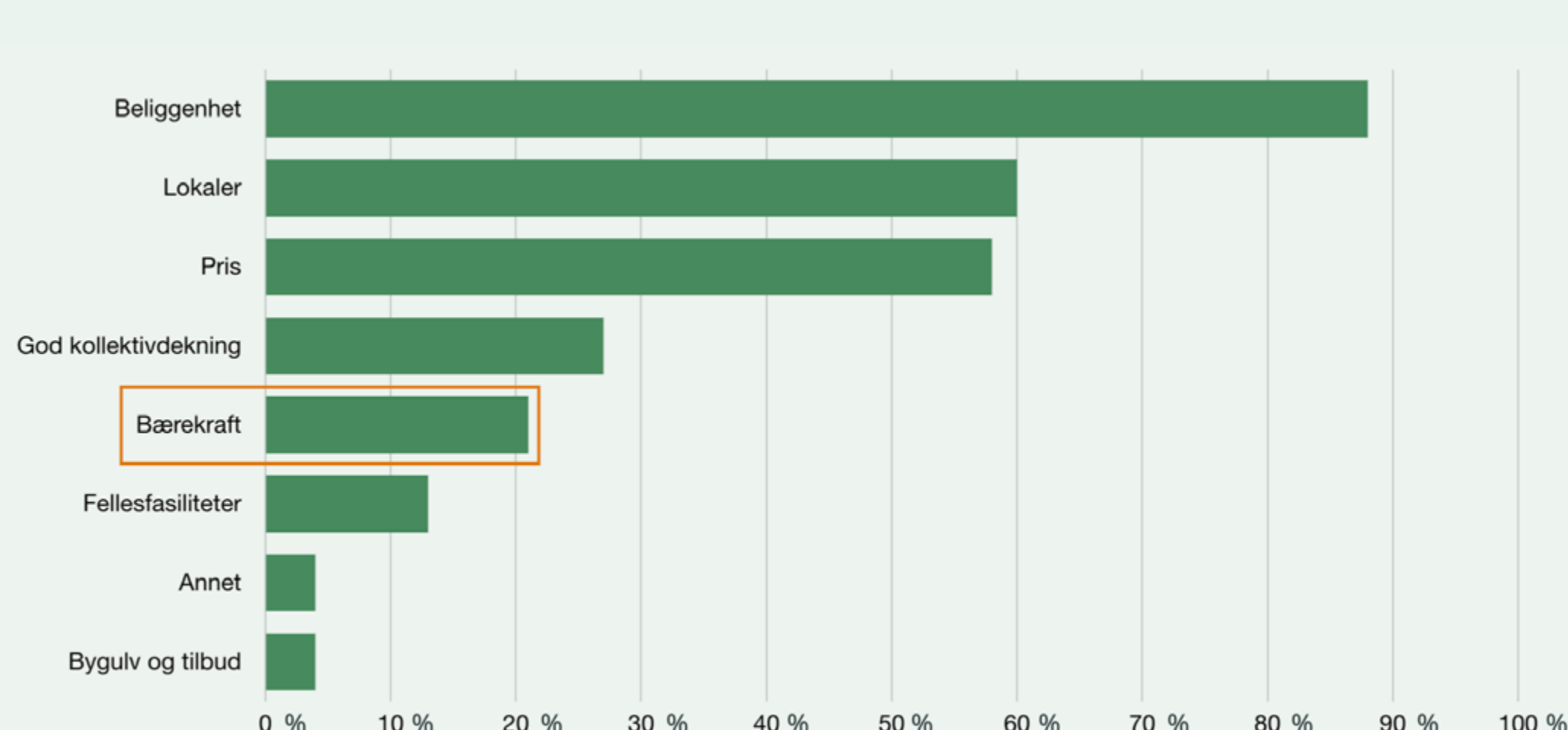
Andel som oppgir at de har økt betalingsvillighet for de mest innovative miljøbyggene

84%

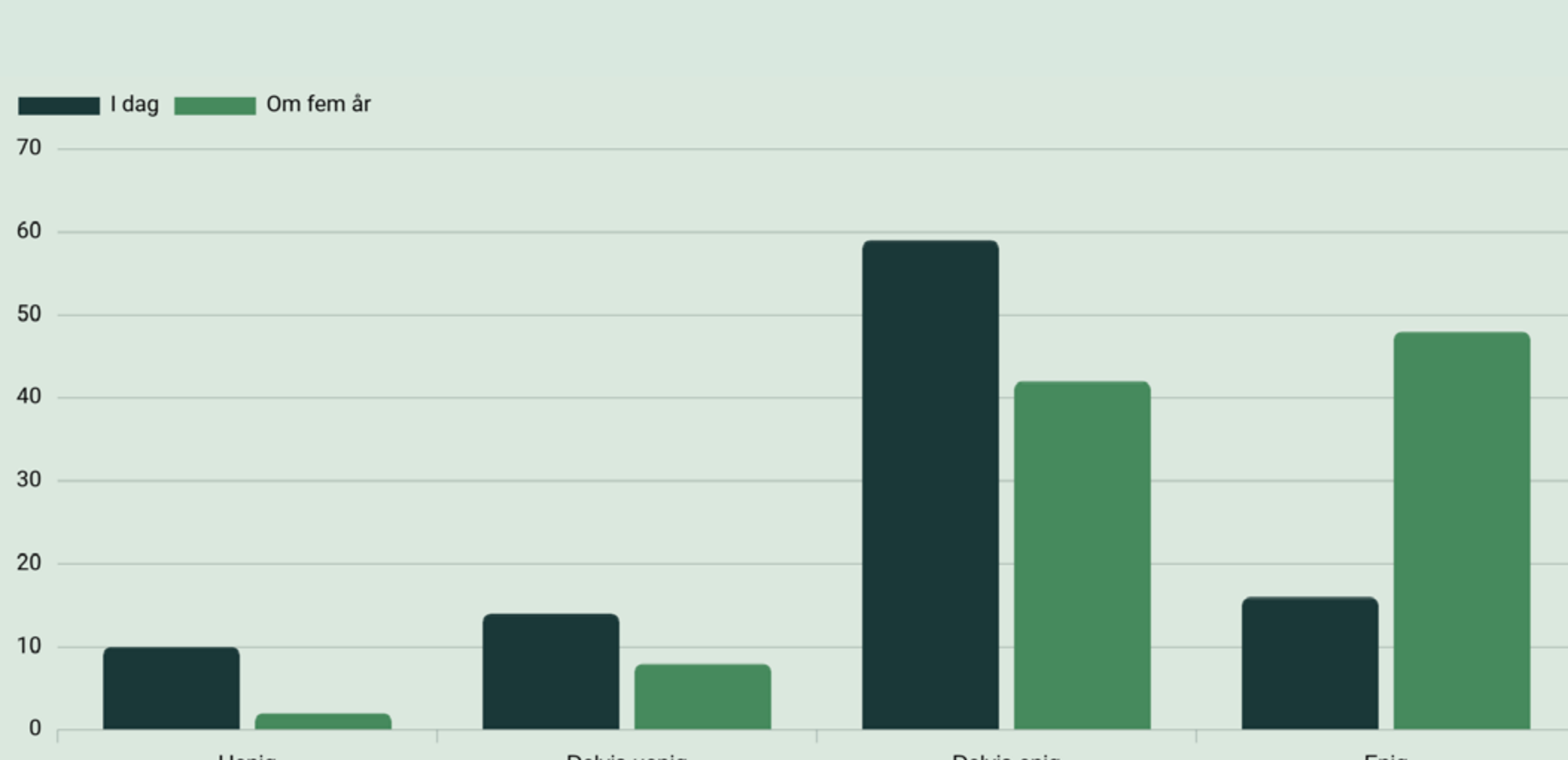
Investor: Motivasjonen for å inkludere bærekraft i investeringsstrategien (flervalg)



Leietaker: Viktigste kriterier ved valg av nye kontorer (flervalg)



Leietaker – «Valg av miljøvennlige kontorer er viktig for vårt bærekraftarbeid», prosent.



Hele 64 prosent av leietakerne i våre undersøkelser oppgir at de har implementert bærekraft i sin selskapsstrategi. Likevel plasserer de fleste leietakere bærekraft utenfor sine tre viktigste kriterier ved valg av kontorer. Først når riktig beliggenhet, riktig utforming av lokalene og riktig pris er på plass, er bærekraft utslagsgivende.

Likevel oppgir 75 prosent av leietakerne at kontorene er en viktig brikke i deres bærekraftarbeid i dag, og 90 prosent mener det blir viktig innen fem år; da spesielt med tanke på rekruttering og hvordan deres merkevare oppfattes.



Gjennom 2021 og i starten av 2022 har vi observert en eksponentiell vekst i antall selskaper som sertifiserer sine bærekraftmål mot Paris-avtalen – såkalte «science-based targets». Dette indikerer et raskt og markant skifte i leietakernes miljøambisjoner. Vi forventer at dette vil slå ut i det norske leiemarkedet de neste to årene i form av høyere miljøkrav til kontorene. Eiendomsbesittere har rigget seg i flere år, men store grep må tas i eksisterende bygningsmasse for å dekke fremtidig etterspørsel etter bærekraftige kontorer.

Kapittel 3

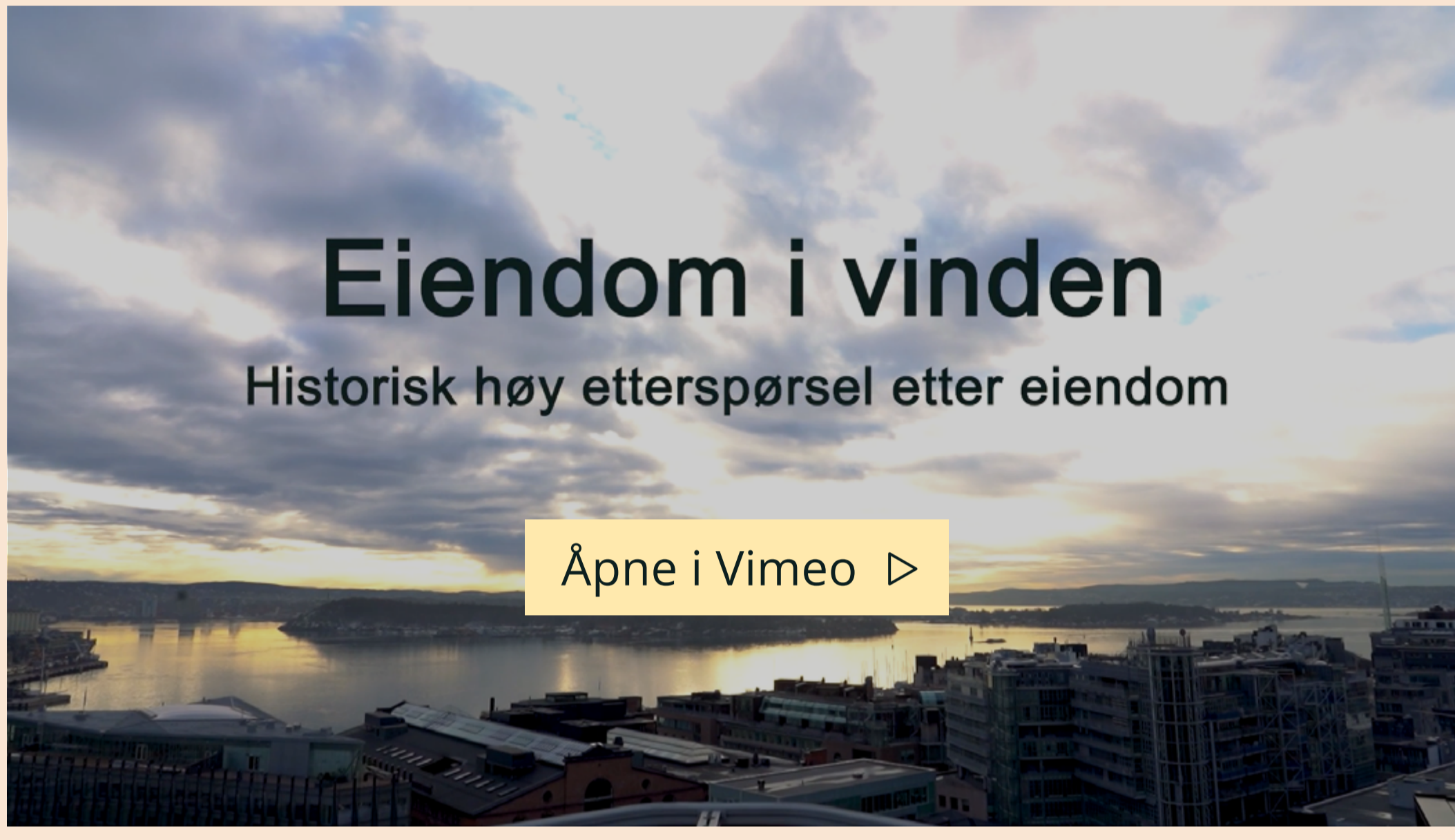
Transaksjon

Ved slutten av første kvartal 2022 står transaksjonsvolumet på 12,3 milliarder kroner. Avslutningen på fjoråret var eksepsjonelt sterk og slo alle rekorder, mens inngangen til dette året har vært noe mer avventende. Historisk sett er første kvartal ofte roligere enn resten av året, og konsensus er at det begrensede investeringsvolumet skyldes et mindre utvalg av tilgjengelige objekter, og ikke et svekket investorsentiment.

Økt styringsrente, prosentpoeng

0,25

Gjennom mars måned og april har styringsrenten økt med 0,25 prosentpoeng, og i samme periode har 5-års swap rente økt med 88 basispunkter til 2,96 prosent. Likevel er det så langt få observasjoner på at økende renter og høyere kredittpåslag påvirker eiendomsprisene. De fleste transaksjonsprosessene står seg godt, med sterk interesse og en stor gruppe budgivere. Krigen i Ukraina har naturlig nok fått stor oppmerksomhet, men konsekvensene av krigen for eiendomssektoren er fremdeles usikre.



Basert på dagens makrobilde og Norges Banks rentebane forventer vi en økning i prime yield i tiden fremover – dog ikke på linje med renteøkningene. Våre analyser viser at det har vært en økende allokering til eiendom i kapitalmarkedet, og dette bidrar til å trygge eiendomsverdiene til tross for høyere rente. Akershus Eiendom estimerer derfor en utvikling i prime yield som følger:

Utgangen av 2022 (opp 10 bps fra i dag)

3,40%

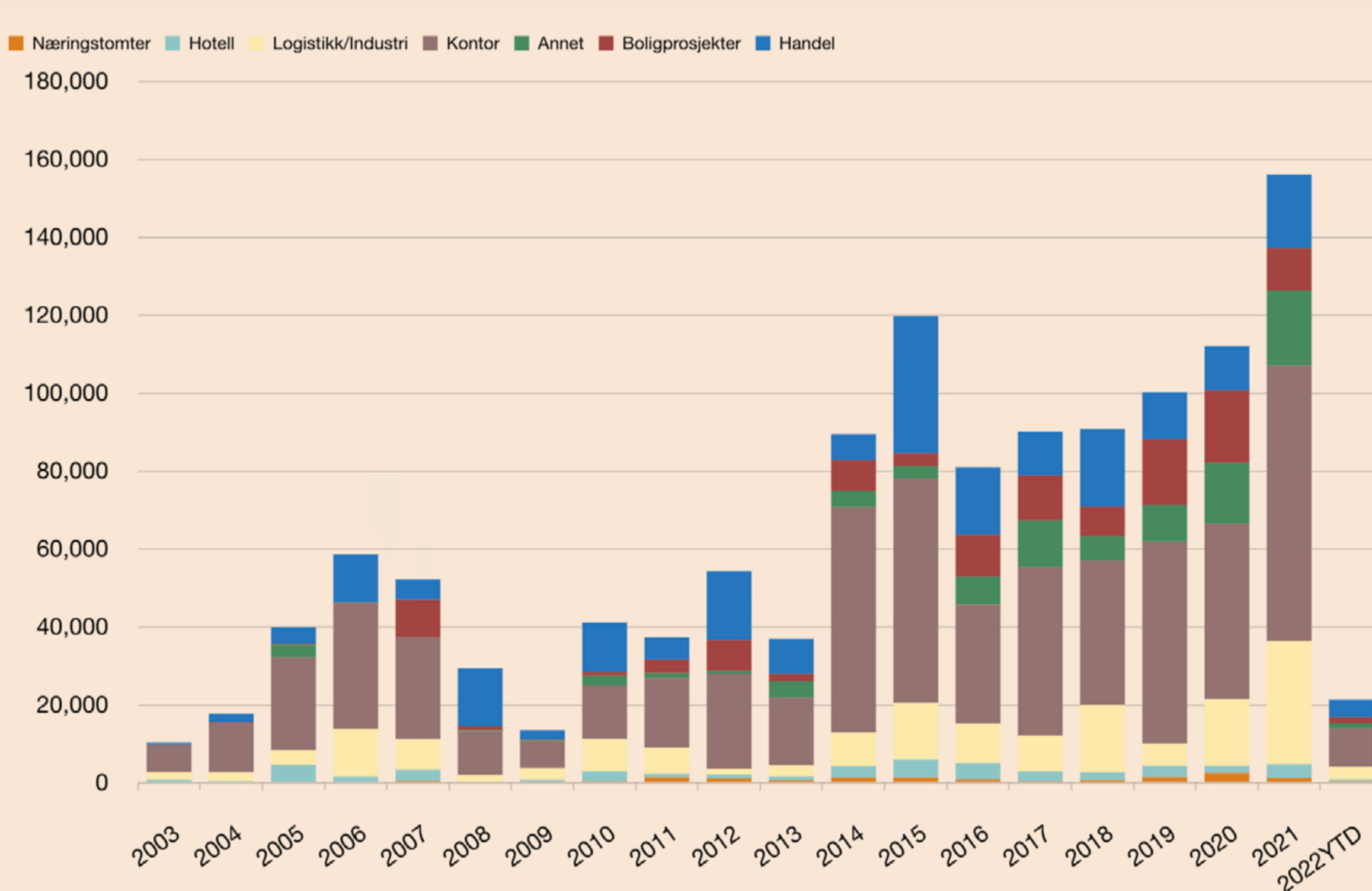
2023 (opp 35 bps fra i dag)

3,65%

2024 (opp 45 bps fra i dag)

3,75%

Transaksjonsvolum, millioner NOK



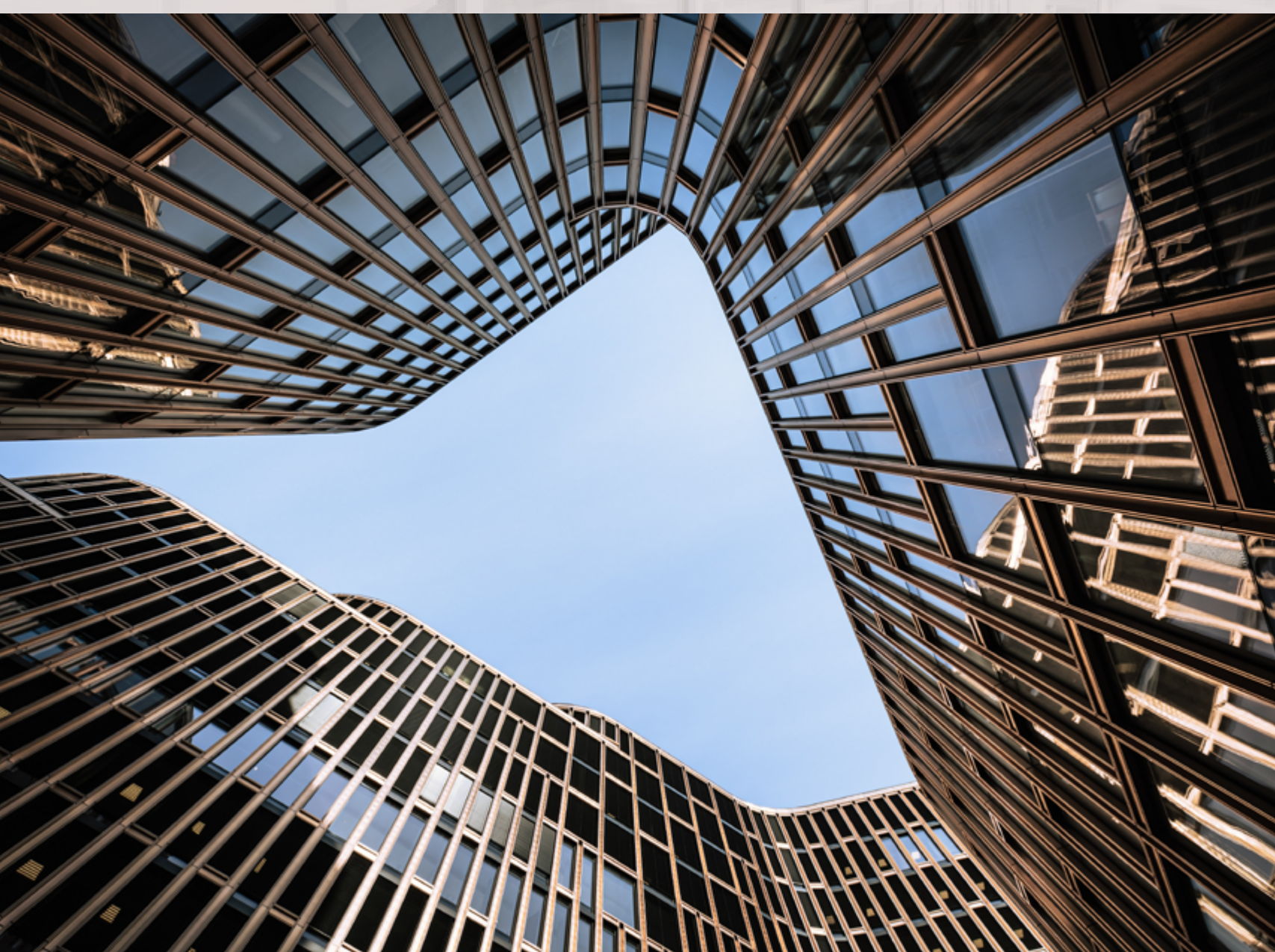
10 års statsrente vs Oslo prime yield + prognose, prosent



Det er en rekke vesentlige usikkerhetsmomenter i tiden fremover som gjør det utfordrende å estimere et transaksjonsvolum for 2022 på nåværende tidspunkt. Ved utgangen av april har vi en prognose på 110 milliarder kroner for inneværende år.

Kapittel 4 Kontor

Vi har lagt bak oss to svært sterke år for næringseiendom. Investorinteressen for kontorsegmentet oppleves fortsatt solid, om enn overskygget av usikkerhet knyttet til stigende renter og krigen i Ukraina og dens ringvirkninger.



Transaksjonsmarked

I andre halvdel av 2020, observerte vi en yield-kompresjon for kontorbygg i Oslo, og satt ned vårt prime yield-estimat til 3,3 prosent. Den skarpe prisingen er en konsekvens av lave renter, gunstige finansieringsmuligheter og store mengder tilgjengelig egenkapital. Den sterke investorinteressen og den skarpe prisingen har stått seg gjennom 2021; et rekordår hvor kontor stod for nær 45 prosent (NOK 67 milliarder) av det totale transaksjonsvolumet.

Utleiemarked

Kontormarkedet i Oslo opplevde et markant løft i andre halvdel av 2021 med rekordmange signerte kontrakter. Kontorbaserte bransjer har prestert bra under pandemien, og mange leietakere ønsker å flytte og/eller utvide. Det er likevel verdt å merke seg at det aldri før har vært observert så mange reforhandlinger – nærmere 50 prosent. Dette kan tyde på at det også er flere som er usikre på den fulle effekten av pandemien og kjøper seg tid før de bestemmer seg for hvordan de ønsker å bruke kontoret fremover.



Gjennomsnittlig ledighet i Oslo

5,92%

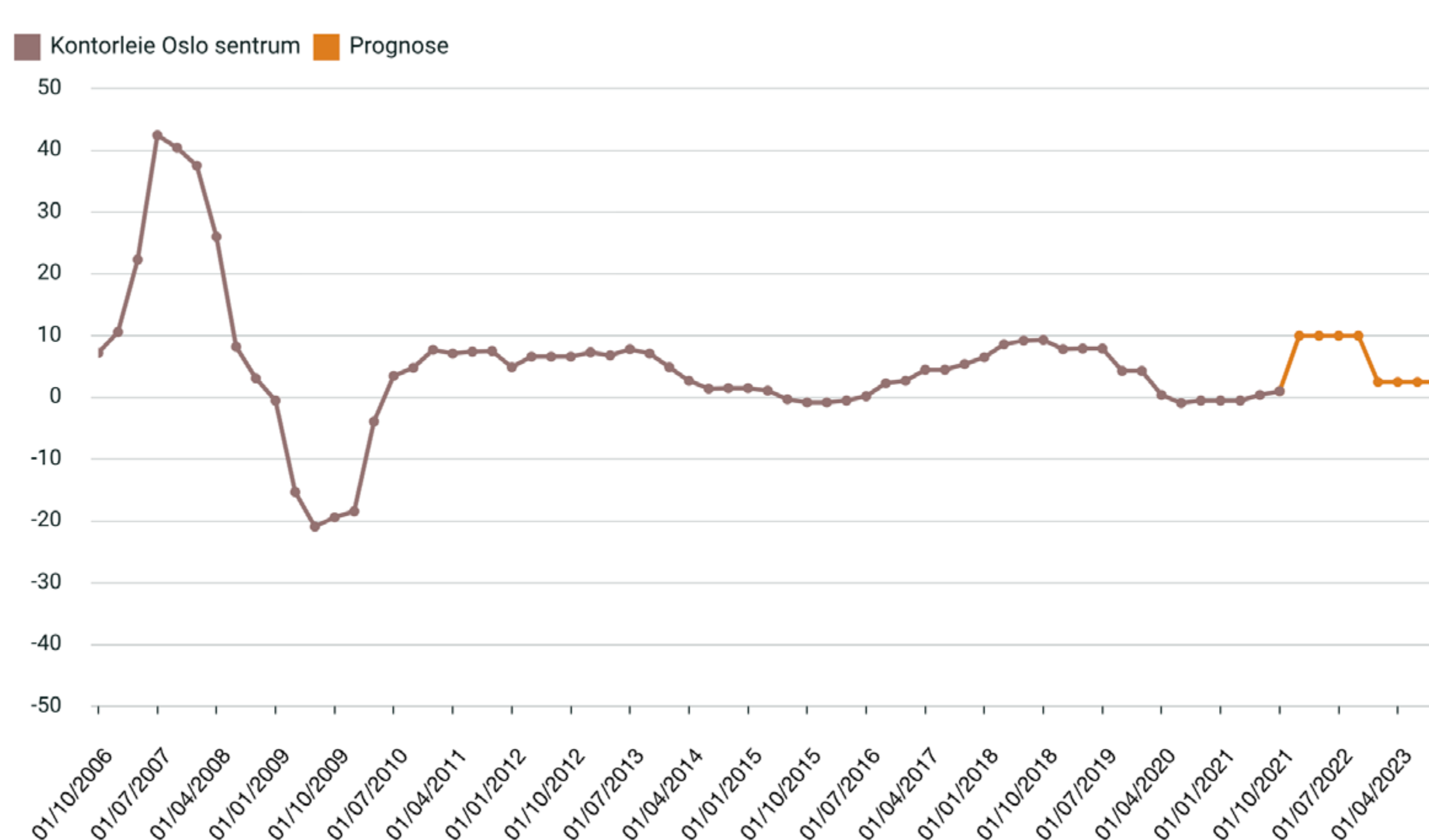
Gjennomsnittlig ledighet i Oslo sentrum

4,50%

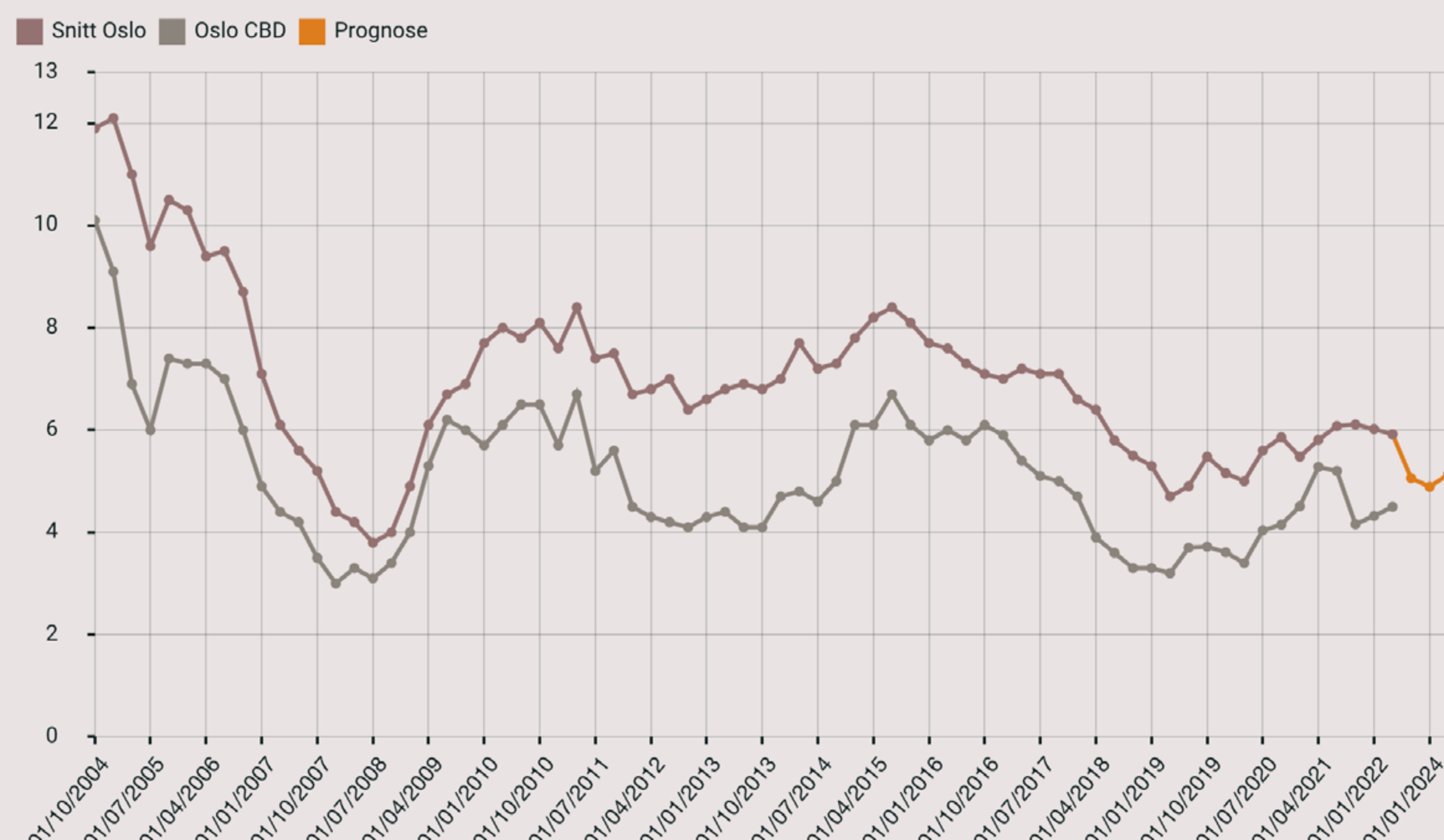
Ved begynnelsen av pandemien ble flere kontorutviklingsprosjekter satt på vent i frykt for en mer alvorlig nedtur. Dette har resultert i et lavt tilbud på kort og mellomlang sikt. Med kraftig vekst i byggepriser og usikkerhet rundt leveranser som følge av Ukrainakrisen, er det sannsynlig at flere prosjekter blir satt på vent også i tiden som kommer.

Lavt tilbud av kontorareal kombinert med dagens sterke etterspørsel presser leieprisene opp. Vi opplever prisvekst i alle områder av Oslo, med unntak av Nydalen. I Oslos mest ettertraktede kontorområde, Vika/Aker Brygge, ligger prisene på anslagsvis NOK 5.200 per kvm – opp NOK 200 siden forrige kvartal. For mer informasjon om leiepriser, vennligst [trykk her](#). Vår siste ledighetstelling viser en gjennomsnittlig ledighet på 5,92 prosent i Oslo og 4,5 prosent i Oslo sentrum.

Kontorleie og prognose ut 2023



Kontorledighet snitt Oslo, Oslo CBD og prognose på snitt Oslo ut 2024



Prime yield kontor

3,30%

Prime leie CBD, pr m2

5.200

Ledighet Oslo

6,02%

Fremtidsutsikter

Den generelle etterspørselen etter kontoreiendom er fortsatt høy, men ettersom den skarpe prisingen vedvarer, ser investorer i økende grad mot andre segmenter for høyere avkastning. Vi opplever også at flere er avventende grunnet stigende renter og mye usikkerhet. Gitt utviklingen i rentebildet skal yielden opp, men oppgangen blir trolig dempet og forsinket grunnet den høye investorappetitten for næringseiendom.

Kapittel 5 Regioner

Bergen

Transaksjonsvolumet i Bergen nådde 14,4 milliarder i 2021 – betydelig høyere enn foregående år. Som i resten av landet var de største segmentene kontor og logistikk, illustrert ved salget av regionens største logistikkeiendom, Midtunbygget, i desember. Prime yield i Bergen er 3,75 prosent etter å ha falt 25 bps i løpet av siste kvartal 2021 og første kvartal 2022. Tall fra WPS Næringsmegling viser at kontorledigheten har økt den siste tiden, og siste telling viser en ledighet på 7 prosent i sentrum. Denne økningen skyldes i hovedsak nytt tilført kontorareal som enda ikke er absorbert. Selv om leieprisene for sentralt plasserte bygg jevnt over har steget, har prime-leien holdt seg stabil på NOK 3 200 siden slutten av 2020.



Bergen prime yield

3,75%

Trondheim

Norges tredje største by hadde et imponerende transaksjonsvolum på 5,1 milliarder i fjor. Foruten kontoreiendom og kjøpet til Trondheim Areal, utgjorde salget av to store studentbolig-porteføljer den største andelen av totalvolumet. Salget av Campus Life og 360 Campus inkluderte mer enn 800 studentboliger og hadde en samlet eiendomsverdi på ca. 1,5 milliarder kroner. Prime yield i Trondheim er ned 25 bps i løpet av 2021 og er nå på 4 prosent. Samtidig har prime leien økt med NOK 200 i samme periode til NOK 2 500 for gode objekter i sentrum. Det er ventet 25 000 kvadratmeter med nytt kontorareal i løpet av året, godt innenfor det årlige gjennomsnittet av absorbert kontorareal på opptil 30 000 kvadratmeter, ifølge Norion Næringsmegling.



Trondheim prime yield

4,0%

Stavanger

Med økende aktivitet i petroleumsindustrien har også eiendomsmarkedet i Stavangerregionen tatt seg opp. 2021 ble et rekordår med et transaksjonsvolum på ca. 18 milliarder, der det største segmentet var logistikk- og industrieiendom. De to største transaksjonene i fjor var salget av datasenterselskapet Green Mountain fra Smedvig Eiendom og etableringen av det nye eiendomsselskapet SVG Property, med Entra, Camar og Oslo Pensjonsforsikring blant eierne. SVG Property søker å bli det ledende eiendomsselskapet i regionen, og nyetableringen innebar kjøp av Ankerkvarialet, Herbarium og Hinna Park for totalt 4,5 milliarder kroner. Kontorledigheten i Stavanger fortsetter å falle, og Eiendomsmedler 1 venter at ledigheten vil falle til 9,5 prosent i løpet av året (ned fra 9,8 prosent i slutten av 2021). Prime yield i Stavanger er ned 25 bps siste kvartal 2021, til 4 prosent. Samtidig har prime-leien holdt seg stabil de siste årene på NOK 2 700. Vi observerer likevel enkelte kontrakter bli signert på høyere nivå i de beste byggene, slik som i høyhuset K8.



Stavanger prime yield

4,0%

Kapittel 6 Logistikk

Logistikksegmentet har de siste årene opplevd en betydelig modning som aktivklasse blant investorene. Stadig økende netthandel, fraktkrise, geopolitiske spenninger og økt risiko i globale verdikjeder bidrar til å underbygge segmentets attraktivitet ytterligere.

Transaksjonsvolum, mrd NOK
YTD 2022 / 2021

3,8
31,3

De siste ti årene har andelen logistikk- og industrieiendom gått opp fra cirka 10 prosent til 20 prosent av det totale transaksjonsvolumet i Europa, viser tall fra JLL. Den samme trenden gjenspeiles også i Norge. Både nasjonale og internasjonale tall viser at det er mye kapital som søker logistikeiendom, og så langt i år er det registrert transaksjoner for 3,8 milliarder kroner innen logistikeiendom. Dette er noe høyere sammenlignet med tilsvarende periode i fjor.

Som følge av økt risiko i globale verdikjeder har flere logistikkaktører endret varelagerstrategien i et forsøk på å stappe konsekvensene av manglende produkter og forsinkede vareleveranser. Flere aktører ønsker nå å holde et større volum av råvarer gjennom verdikjeden, og et høyere antall ferdigproduserte varer nærmere sluttbrukerne. En direkte konsekvens av denne risikoaversjonen er økt behov og etterspørsel etter lagerareal. Ytterligere informasjon om fraktkrisen og dens påvirkning på logistikeiendom finnes i februarutgaven av vårt månedlige analyseprodukt, «Innsyn & Utsyn».



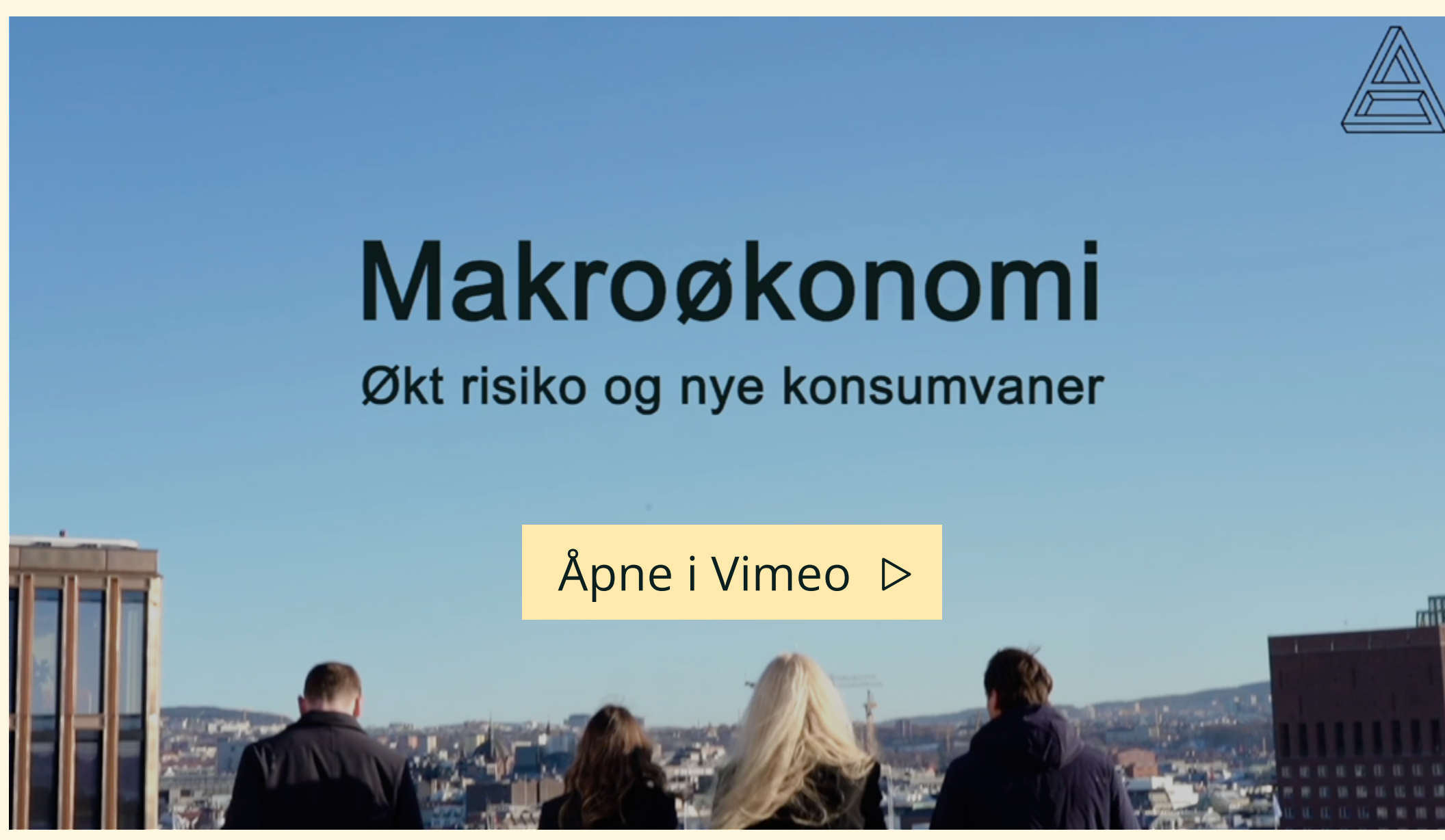
Prime yield

4,0%

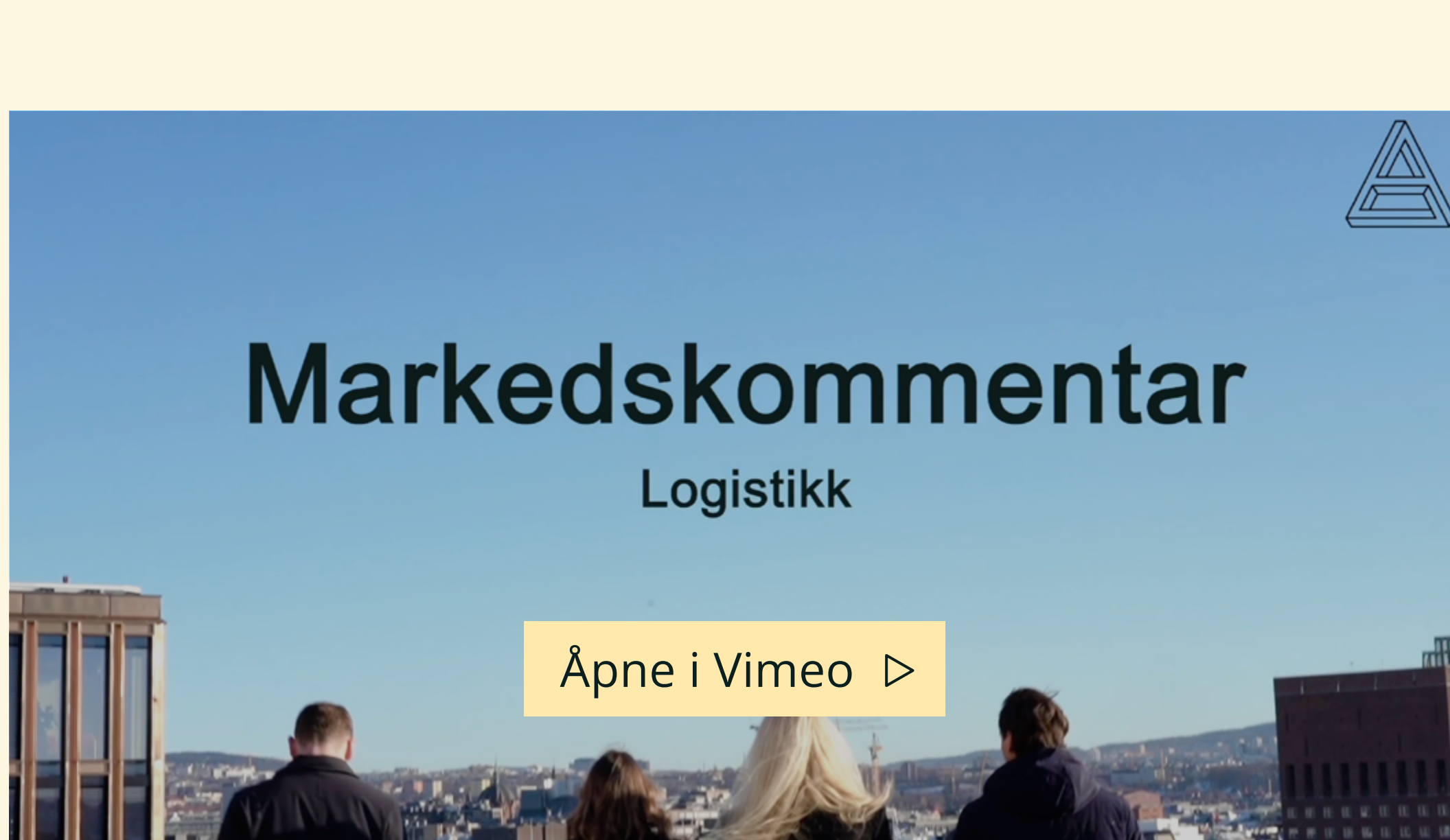
Prime leie, NOK

1.400

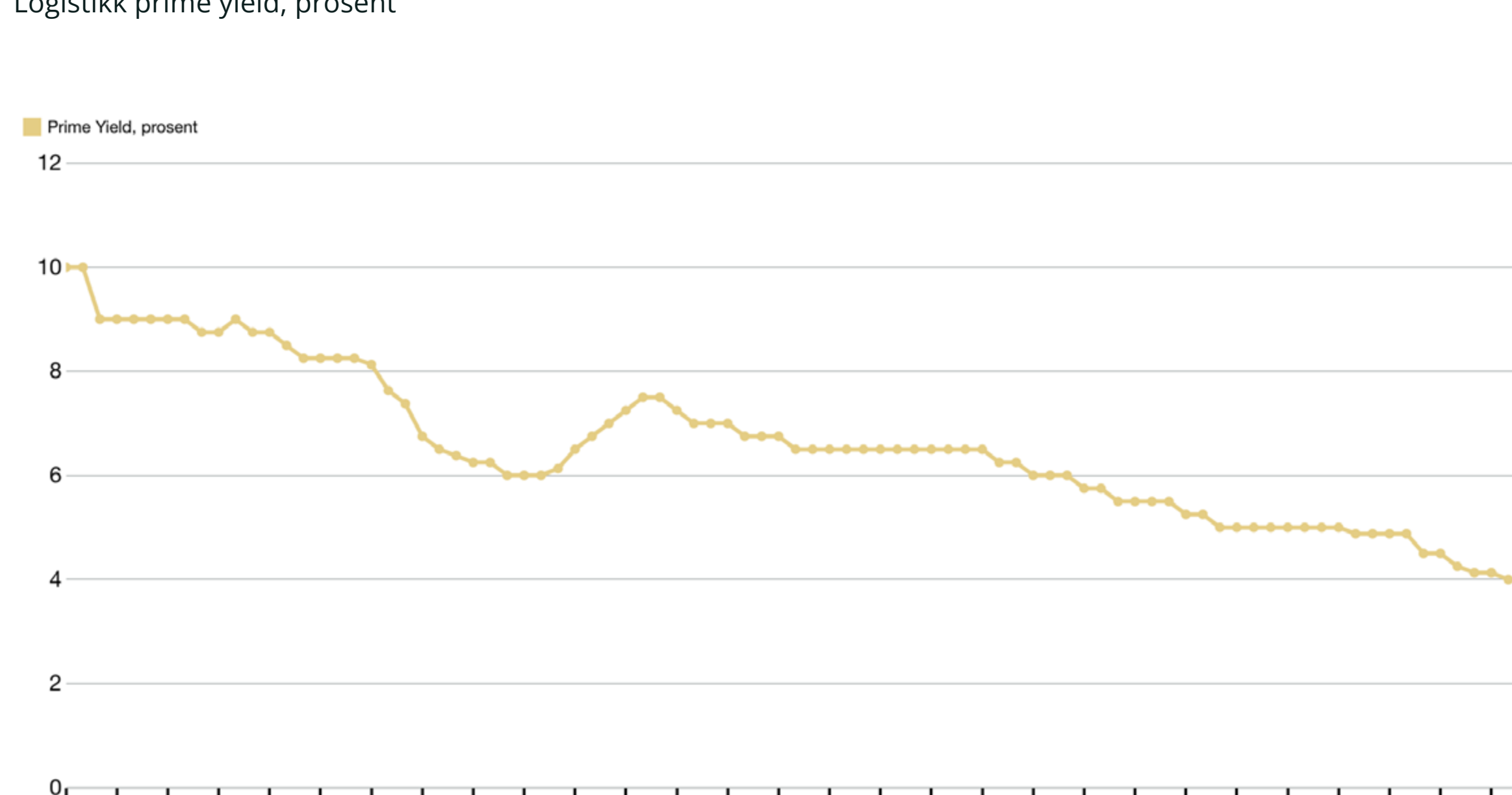
I leiemarkedet er det høy aktivitet og stor etterspørsel etter lagerareal i de mest sentrale og attraktive logistikkområdene i Oslo-regionen. Disse områdene har svært lav arealledighet og har den senere tiden også opplevd et betydelig løft i leienivåene. Vi ser toppleier på NOK 1 400 for store lagerbygg (>10 000 kvm) i de mest etterspurte områdene. Bygg av mindre størrelse nærmere sentrumskjernen kan oppnå enda høyere leier. Fremveksten av siste-mils-logistikk i storbyene har bidratt sterkt til å presse lagerleien på strategisk gode lokasjoner oppover, og på enkelte steder i Oslo øst observerer vi høyere lagerleie enn kontorleie. Vi venter at den positive logistikk-trenden vil fortsette, og dermed føre til ytterligere press opp på leienivåene.



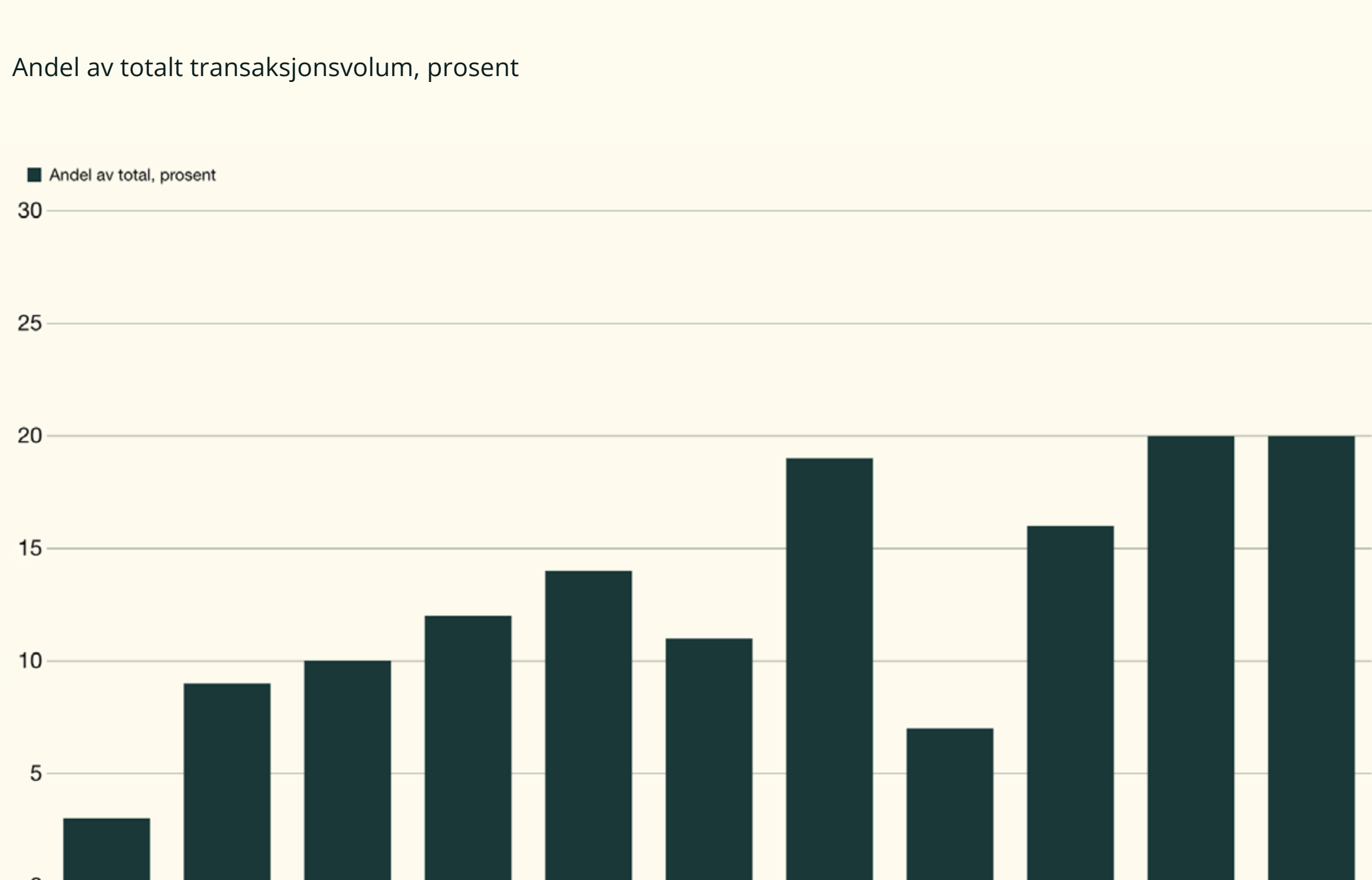
Leiepris-intervall i ulike logistikkområder.



Logistikk prime yield, prosent



Andel av totalt transaksjonsvolum, prosent



Kapittel 7 Handel

Handel er blant sektorene som ble mest påvirket av pandemien. Streng restriksjoner for å holde smitten nede medførte en betydelig endring i forbruksmønsteret, og vi brukte mindre på tjenester og mer på fysiske varer. Investorappetitten har holdt seg stabil de siste årene, mens utleiemarkedet, spesielt innen high-street, har opplevd lav aktivitet.

Utleiemarkedet

Det har vært lav aktivitet i utleiemarkedet for handelseiendom gjennom pandemien, men aktiviteten tok seg noe opp mot slutten av 2021. Selv om det har vært lav aktivitet, har inngåtte leiekontrakter blitt satt på tilsvarende nivåer som før pandemien og støtter antakelsen om en stabil leieprisutvikling. Høyest aktivitet har man observert innen luksussegmentet, samt inntoget av el-bil-aktører som ønsker sentrale beliggenheter i Oslo og i de andre store byene i Norge.

Prime yield high-street

3,30%

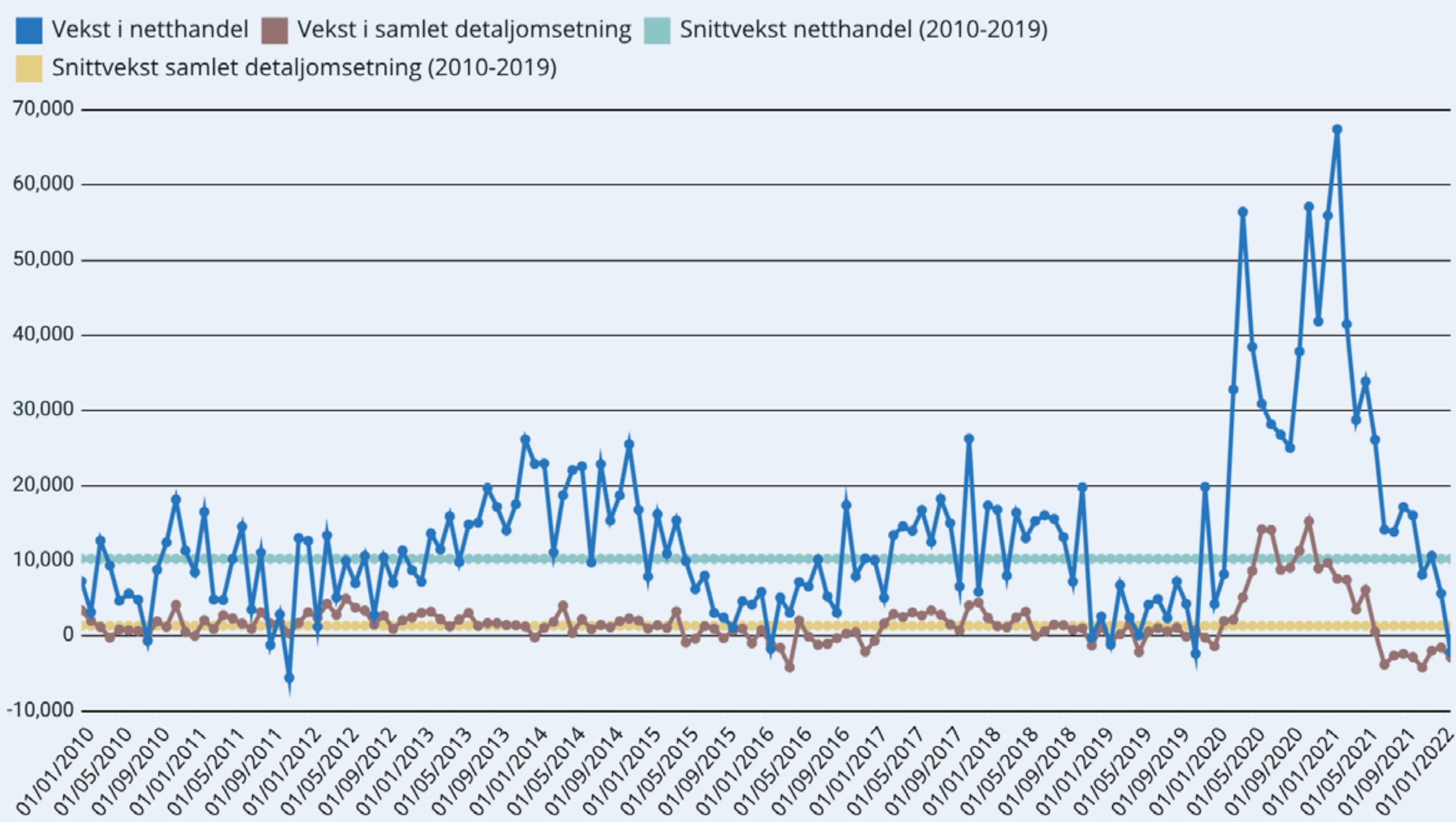
Prime yield kjøpesenter

4,0%

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsvolumet for handel endte på NOK 18,7 milliarder i 2021, opp fra NOK 11,1 milliarder i 2020, og utgjorde 12 prosent av det totale transaksjonsvolumet. Vi opplever at appetitten for handelseiendom har holdt seg stabil gjennom pandemien, og andelen av det totale transaksjonsvolumet har vært på tilsvarende nivåer som i 2019.

Vekst i netthandel vs. detaljhandel



Netthandel

Netthandel er ikke et nytt fenomen, og allerede før pandemien opplevde netthandelen en langt sterkere vekst enn samlet varekonsum. I perioden 2010-2019 hadde netthandel en årlig snittvekst på i overkant av 10 prosent, mens samlet detaljomsetning steg med i underkant av to prosent. Gjennom pandemien akselererte veksten i netthandel med en årsvekstrate som toppet ut på 67 prosent. Fremover forventer vi at veksten vil stabilisere seg på rater som er langt sterkere enn for samlet varehandel.

Prime yield big-box

4,0%

Utsikter

Pandemien er nå i stor grad bak oss, og det var forventet økt aktivitet i utleiemarkedet for handelseiendom etter en periode med vakuum. Krigen i Ukraina har imidlertid sendt nye sjokkbølger, og forventninger om økte renter og høy prisvekst sendte forbrukertilliten til et historisk bunnivå i mars. Det endrede forbruksmønsteret gjennom pandemien er i ferd med å reverseres nå som samfunnet igjen er åpnet, og det er forventet at vi igjen vil bruke mer penger på tjenester og mindre på varer.

Kapittel 8 Hotell

De to siste årene har markedet for hotelleiendom vært preget av usikkerhet og begrenset reiseaktivitet. Transaksjonsmarkedet tørket ut i 2020, men etterspørselen tok seg betydelig opp frem mot sommeren i fjor. Hotellenes belegg har svingt i takt med restriksjonene. Romprisene bunnet ut i slutten av 2020 og har siden hatt en stigende trend.

Transaksjonsmarked

Gjennomsnittlig belegg 2018-2019

Transaksjonsmarkedet for hotelleiendom tørket ut i starten av 2020 da pandemien brøt ut for fullt og samfunnet ble stengt ned. Usikkerhet rundt hvor lenge pandemien ville vare og når reiseaktiviteten ville ta seg opp gjorde at investorene var avventende med å investere i hotellmarkedet. Som følge av dette registrerte vi kun to hotelltransaksjoner i 2020.

~55%

Mot våren 2021 så vi derimot at optimismen i markedet tok seg opp, og det ble gjennomført en rekke transaksjoner frem mot sommeren. Nye nedstengninger mot slutten av fjoråret og ny usikkerhet knyttet til Omikron-varianten gjorde at aktiviteten falt mot slutten av året. På tross av dette registrerte vi 16 transaksjoner i fjor, som er det nest høyeste antallet vi har registrert.

Gjennomsnittlig belegg 2020-2021

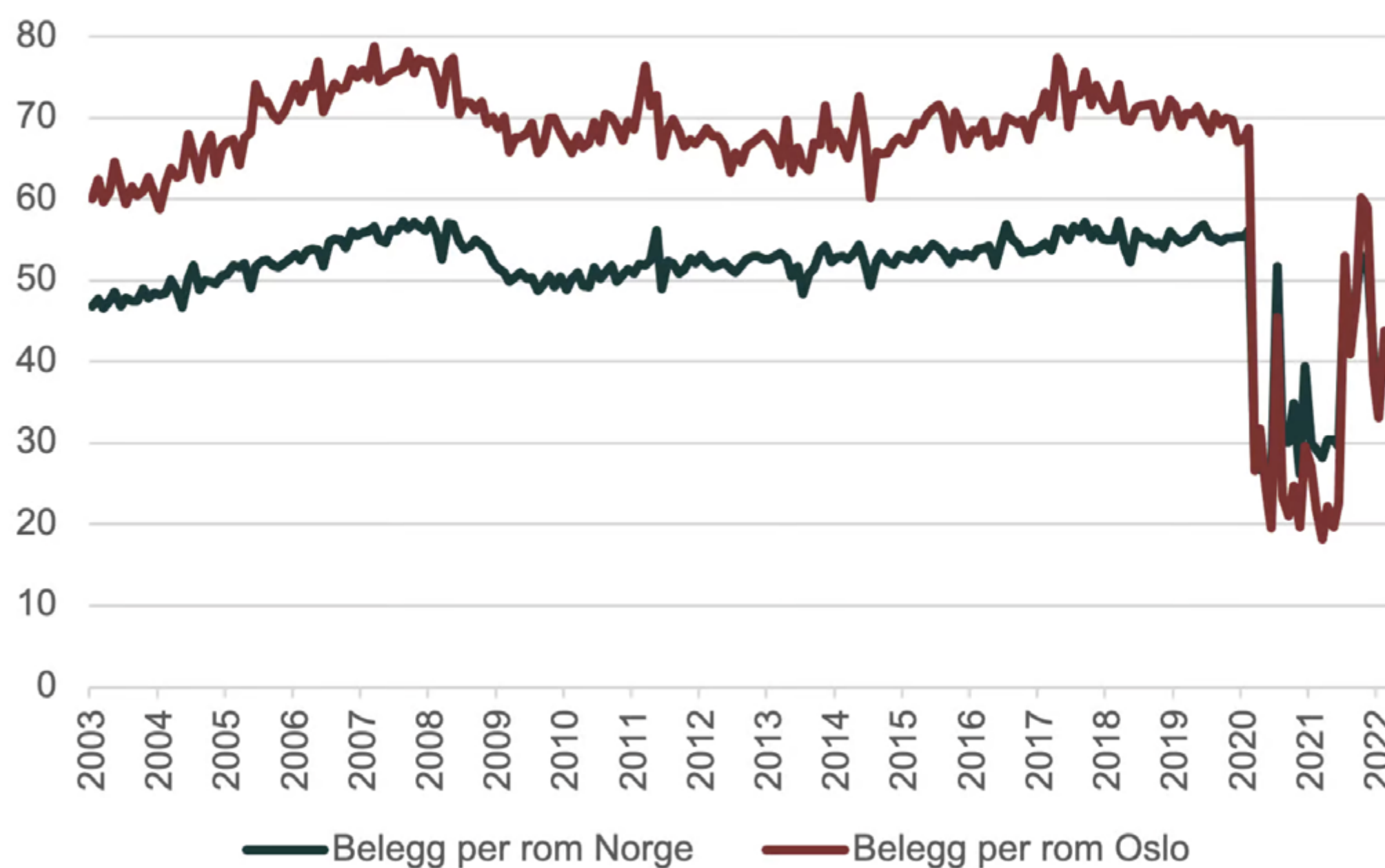
Belegg og rompriser

~37%

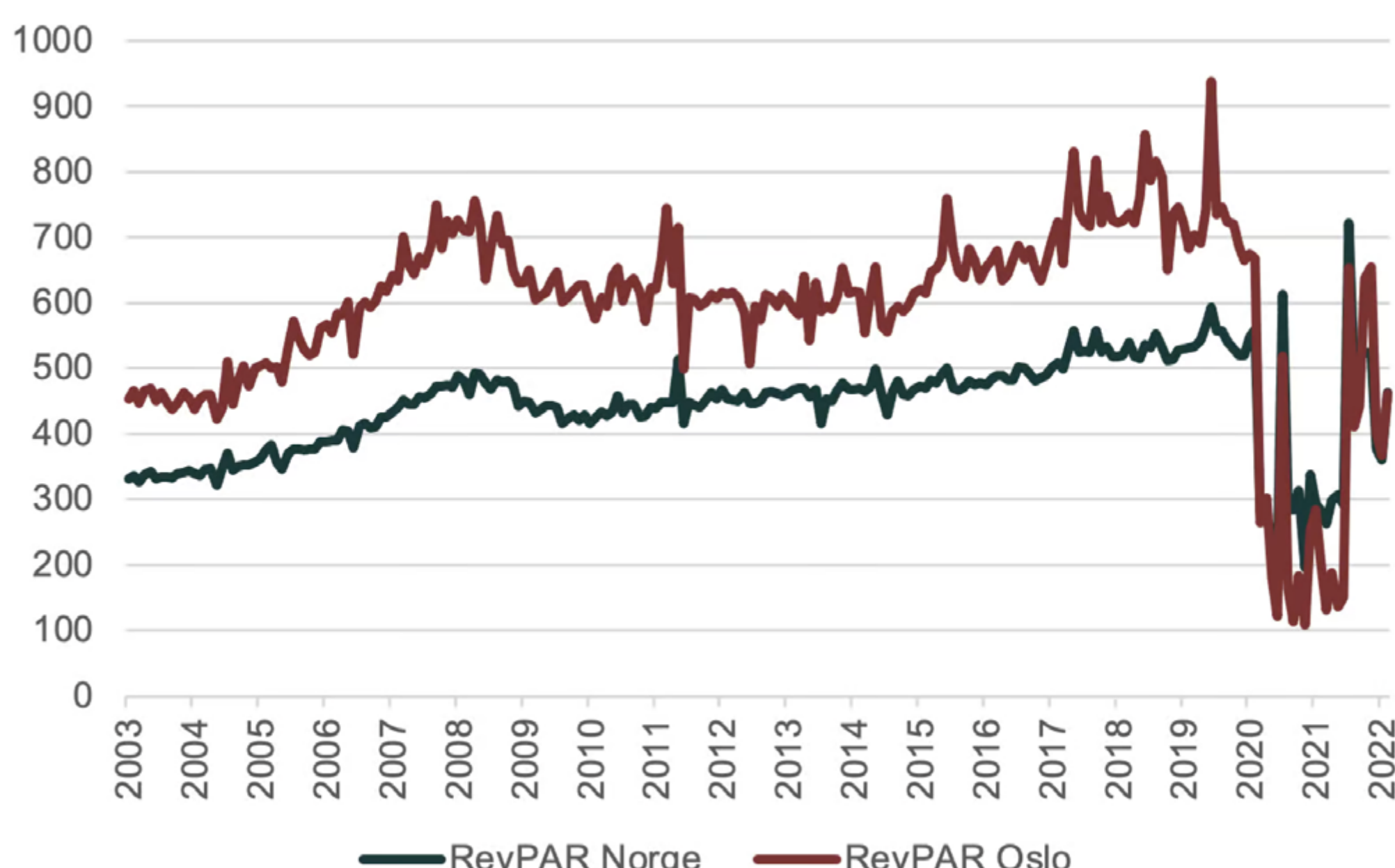
Ekstremt lav reiseaktivitet siden koronautbruddet har slått hardt ut på hotellenes belegg og rompriser. Som følge av nedstengningen i mars 2020 falt belegget på norske hoteller fra over 50 prosent i februar til under 20 prosent i mars. Etter hvert som det ble lettet på restriksjonene frem mot sommeren steg belegget kraftig, men til et lavere nivå enn hva man normalt ser i sommermånedene. Gjennom pandemien har belegget svingt i takt med at det har blitt innført nye restriksjoner som igjen har blitt lettet på.

Romprisene har vært fallende gjennom 2020 og inn i 2021 før de begynte å stige fra sommeren i fjor. Romprisene er nå omtrent tilbake på pre-koronanivå, men har falt noe de siste månedene som følge av de siste restriksjonene som ble innført i slutten av fjoråret.

Belegg per rom – Oslo vs. Norge



Inntekt per rom (RevPAR) – Oslo vs. Norge



Fremtidsutsikter

Dersom vi unngår nye restriksjoner som følge av koronapandemien tror vi investorinteressen for hotelleiendom vil øke fremover, slik vi så første halvår i fjor.

Vi tror også at belegget på norske hoteller vil kunne komme tilbake på normale nivåer frem mot sommeren hvis vi unngår nye nedstengninger.

Kapittel 9

Bolig

Vi ser en sterk etterspørsel etter boligeiendom i markedet, både for utviklingstomter og utleieboliger. Spesielt transaksjonsmarkedet for utleieboliger var rekordsterkt i 2021; en utvikling vi har sett de siste tre årene. Boligprisene har steget kraftig gjennom pandemien, som følge av lav nybyggaktivitet og rekordlave renter. Fremover forventer vi at boligprisveksten vil avta som følge økte renter.

Transaksjonsmarked

Investorinteressen for den norske boligutleiesektoren har vært økende de siste årene og investeringer i sektoren nådde rekordnivåer i 2021. Vi ser at et bredere spekter av kjøpere har gått inn i dette markedet, og det investeres i nye segmenter innen boligutleiesektoren. Blant annet er bygge-for-utleie (build-to-rent) noe vi har sett mer av den siste tiden. Vi forventer at den økende interessen for boligutleiesektoren vil fortsette fremover.

På den annen side var transaksjonsvolumet for utviklingstomter svært lavt i fjor etter to år med høye volumer. Dette skyldes i hovedsak manglende tilbud av større boligtomter i markedet.

y-o-y vekst bruktboligpriser

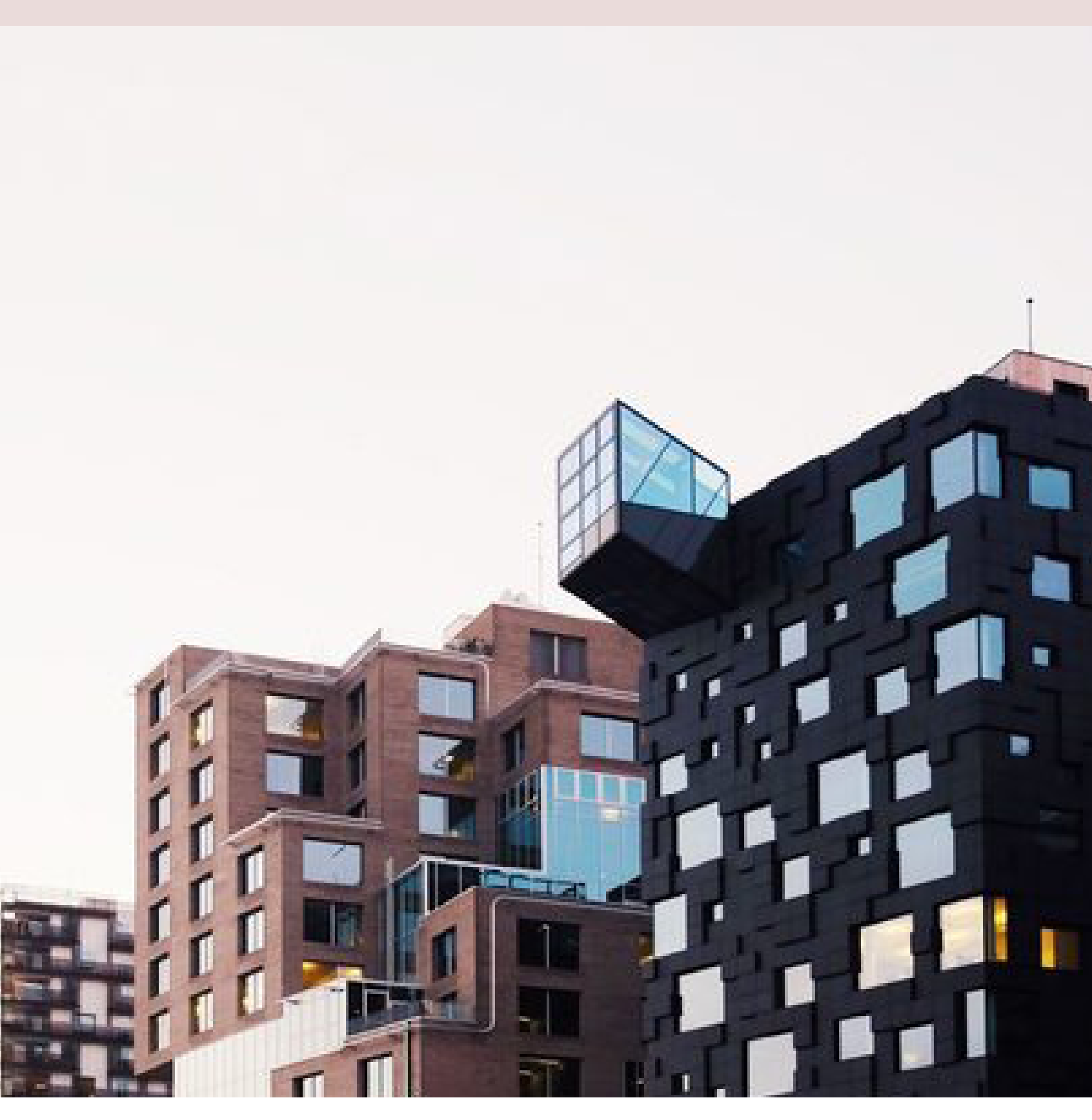
6,2%

y-o-y vekst nyboligpriser

7,0%

Utleiemarked

Markedet for boligutleie i Norge er nokså lite. Vi har en svært høy andel selveiere, som følge av mange års politisk fokus. I dag er det rundt én million mennesker i Norge som leier bolig, det vil si ca. 18 prosent av befolkningen. I Oslo er andelen som leier ca. 27 prosent. Utleiemarkedet har lenge vært preget av små, private aktører, og vi mener det er et betydelig behov for konsolidering og profesjonalisering av utleiemarkedet.

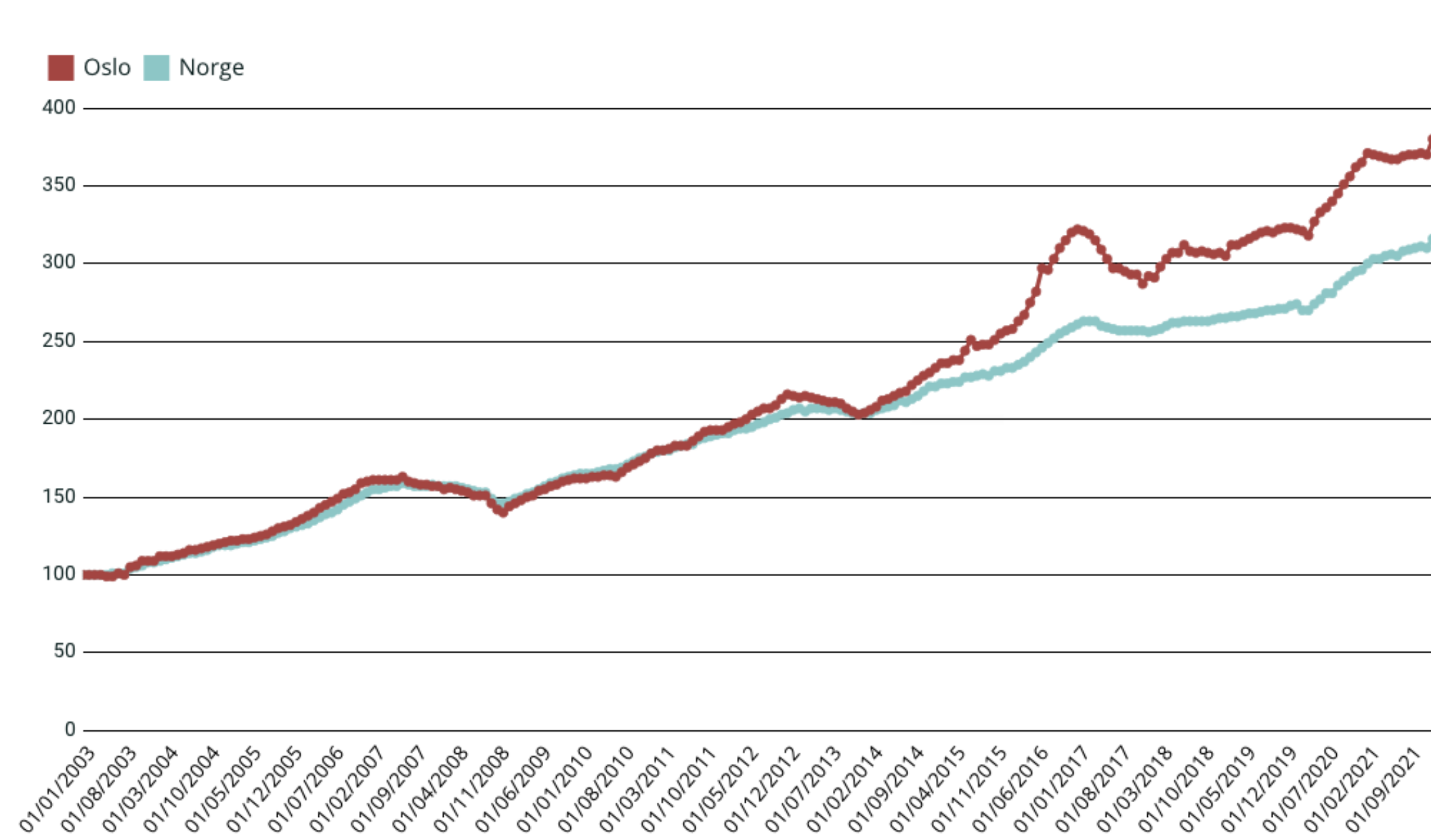


Boligprisutvikling

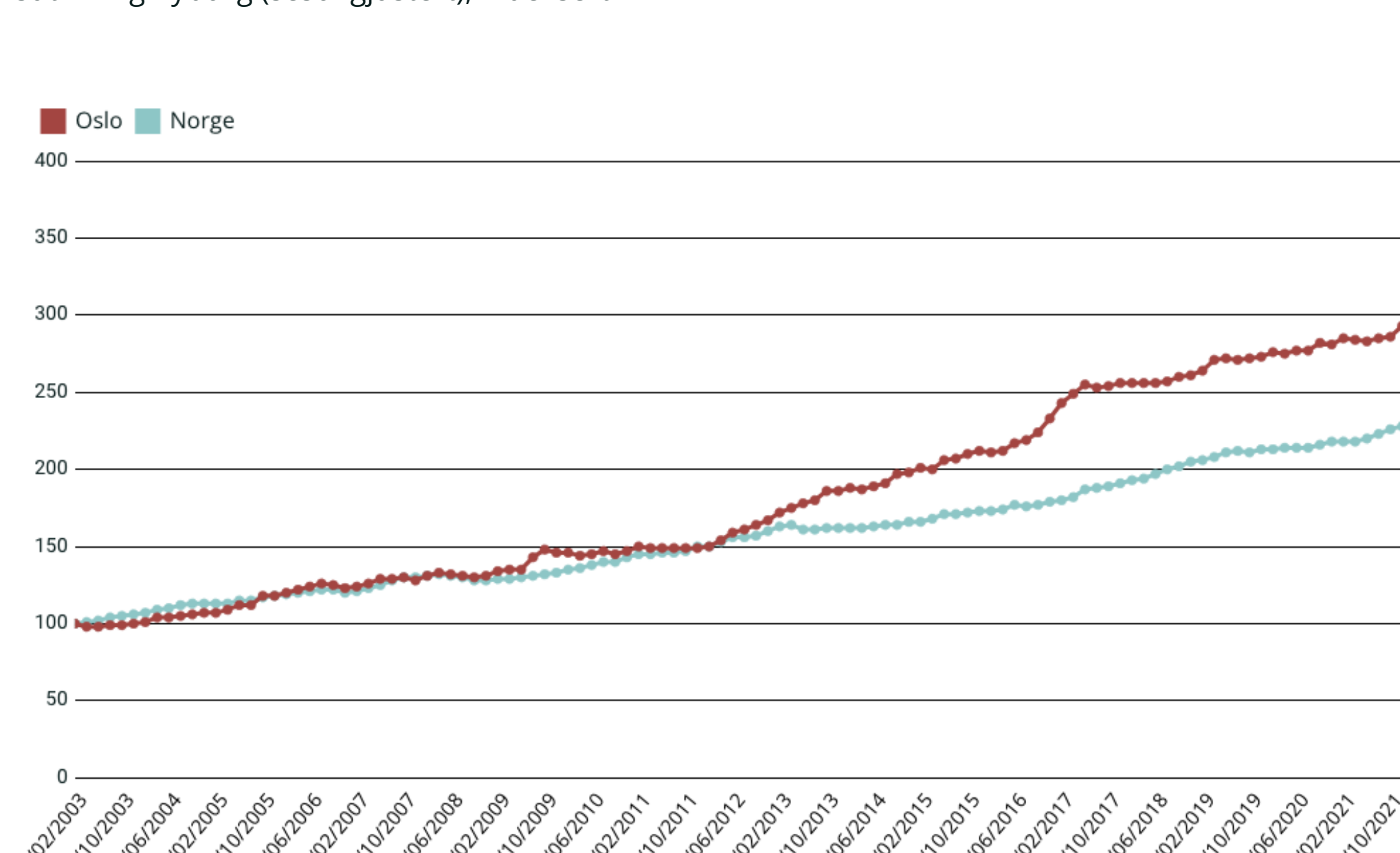
Byggekostnadene for bolig har økt markant siden starten av pandemien, en økning som har forsterket seg etter at Russland invaderte Ukraina. Samtidig har nyboligprisene i Oslo og i landet som helhet hatt en forholdsvis moderat vekst de siste årene.

På den annen side har bruktboligprisene steget med over 19 prosent de siste årene, og prisene er opp med i underkant av 4 prosent så langt i år, justert for sesongmessige svingninger. Den kraftige prisveksten skyldes i stor grad lave renter, og i Oslo har prisene blitt presset ytterligere opp av et lavt nybyggvolum relativt til befolkningsveksten over tid. Den betydelige prisveksten så langt i år kan i stor grad henføres til flaskehalsen på tilbudssiden som følge av strengere krav til dokumentasjon ved salg av bolig.

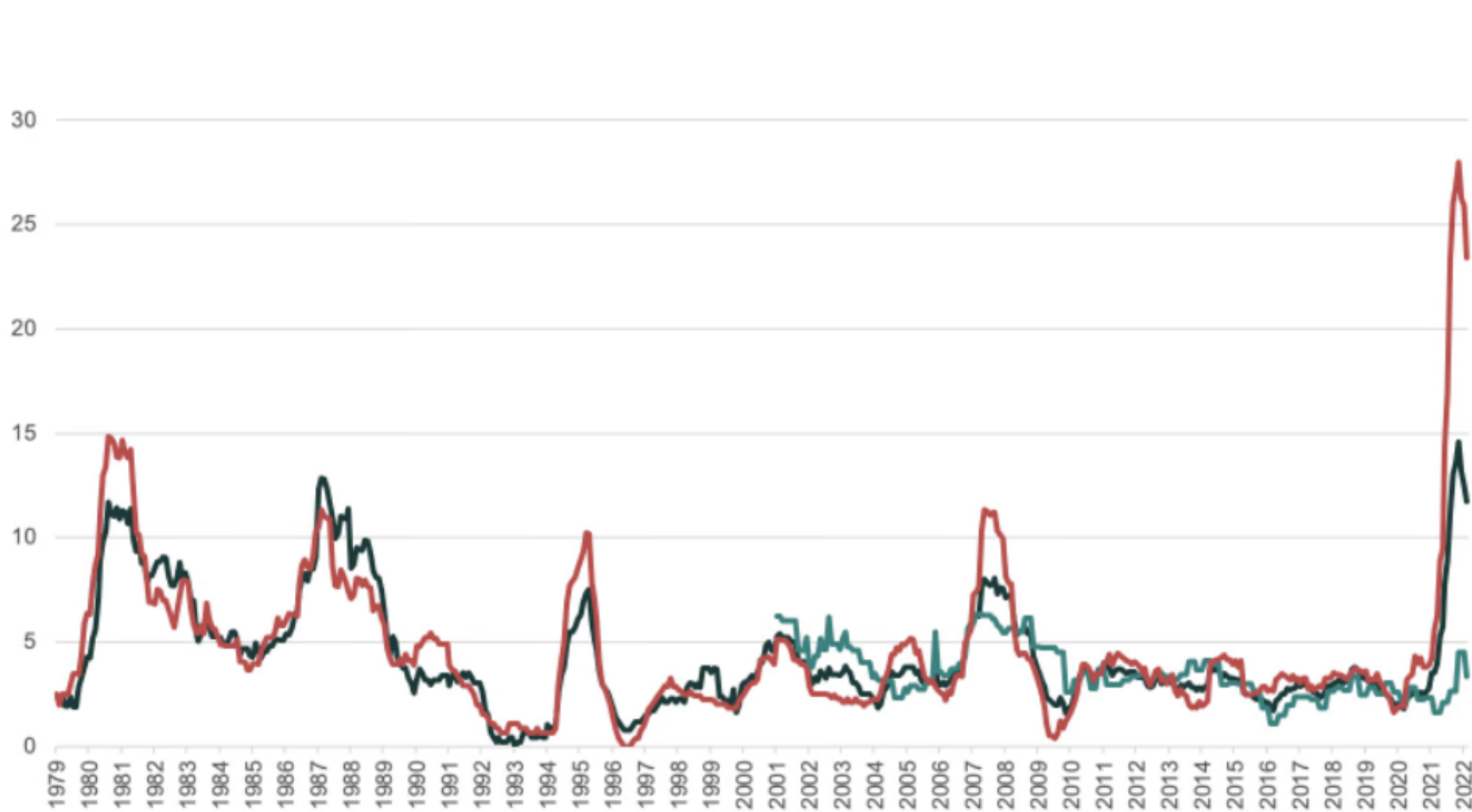
Prisutvikling bruktbolig (sesongjustert), indekset



Prisutvikling nybolig (sesongjustert), indekset



Byggekostnadsindeksen, inkl komponenter



Fremtidsutsikter

Fremover forventer vi at boligprisveksten vil avta som følge av økte renter, men likevel holde seg positiv.

På tross av økende byggekostnader tror vi etterspørselen etter utviklingstomter vil være sterk, og at den økte investorinteressen for boligutleiesektoren er en trend som vil fortsette.