

Innsyn & Utsyn

- analyse og siste nytt fra makroøkonomi og eiendomsmarked

August 2024

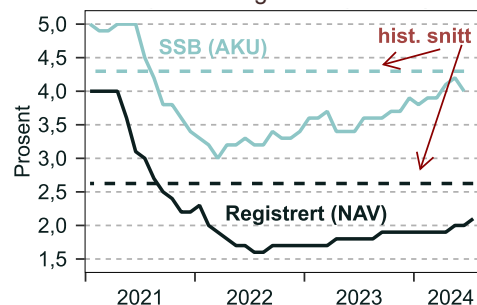
Stabilt kontormarked

Makroøkonomi

Ny usikkerhet over sommeren

- Veksten i norsk og internasjonal økonomi har bremsset opp, men ikke like mye som tidligere fryktet, og gjennom første halvår ble forventningen om myk landing stadig styrket.
- Svakere data over sommeren har skapt usikkerhet om vekstkraften i norsk økonomi og hos våre vestlige handelspartnere.
- Markedsaktørene venter nå at rentekutt må fremskyndes for å støtte opp om økonomisk vekst. På kort sikt vil trolig markedssentimentet være litt nervøst og avventende.

Fortsatt lav arbeidsledighet



Norge: Forventninger til styringsrente

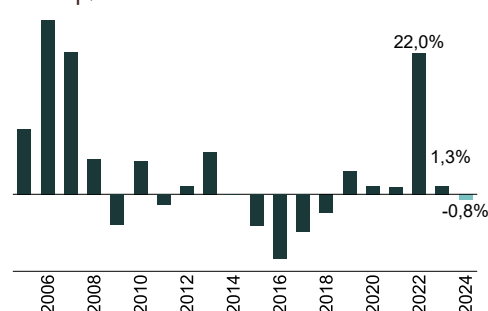


Næringseiendom

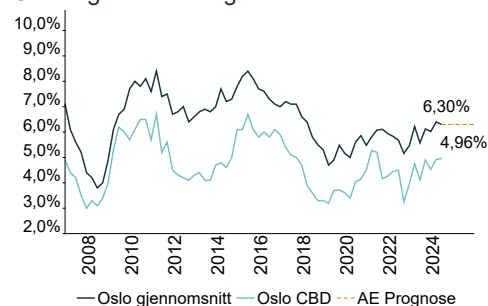
Mer avventende leietakere

- Tilførselen av nye kontorarealer har vært godt under det historiske snittet og vi vil trolig ikke se en mer romslig tilbudsside før tidligst i 2026.
- Etter en lang periode med stadig økende etterspørsel etter kontorlokaler i Oslo, ser vi nå tegn til at utleiemarkedet stabiliserer seg og flater ut.
- Fremover venter vi at kontorledigheten vil holde seg stabil på dagens nivå ut 2025 og at leieprisene vil se en moderat vekst på rundt 5 prosent i 2024 for Oslo sentrum, gitt forventningen om en myk landing i norsk økonomi.

Etterspørselen etter kontor har avtatt noe



Utfllating i kontorledigheten



Makro | Ny usikkerhet over sommeren

Veksten i norsk økonomi har bremsset opp fra i fjor til i år. Avmatningen er tydelig, men likevel ikke så omfattende som mange fryktet for et år siden. Fra årsskiftet og fram mot sommeren i år ble forventningen stadig styrket om at både norsk og internasjonal økonomi vil gå inn for en myk landing.

Til tross for at BNP-veksten har bremsset opp, har arbeidsmarkedet lenge holdt seg robust, og ifølge NAV var arbeidsledigheten på 2,0 prosent ved utgangen av 2.kvartal, noe som er lavt i en historisk sammenheng. I løpet av sommeren har imidlertid registrert ledighet tatt seg opp, og økningen har vært større enn Norges Bank ventet.

Fra internasjonalt hold har det også kommet informasjon som kan tilsi at aktivitetsveksten har avtatt over sommeren. Industrien sliter både i eurosone og i USA, og fra USA fikk vi også overraskende svake arbeidsmarkedstall for juli.

Norges Banks prognoser fra juni innebar at norsk økonomi nå befinner seg på konjunkturbunnen, og at BNP-veksten gradvis skal ta seg opp framover. Ny informasjon i løpet av sommeren har imidlertid bidratt til å så tvil om momentumet i både norsk og internasjonal økonomi.

For å støtte opp om den økonomiske utviklingen i USA og Europa venter markedsaktørene nå at sentralbankene må fremskynde planlagte rentekutt. Før sommeren indikerte Norges Bank at det første rentekuttet kom først til neste år, men markedsaktørene venter nå at sentralbanken må fremskynde rentekuttet til desember i år.

Inntil man får mer info om hvordan det står til med vekstkraften i norsk og internasjonal økonomi og hva sentralbankene vil gjøre, vil trolig markedssentimentet være litt nervøst og avventende.

Eiendom | Mer avventende leietakere

Etter en lang periode med stadig økende etterspørsel etter kontorlokaler i Oslo, opplever vi nå at selskaper er noe mer avventende i sine kontorbeslutninger. Byggeaktiviteten har vært lav siden 2022, og høye byggekostnader kombinert med stigende yielder har ført til at tilførselen av nye kontorarealer har vært godt under det historiske snittet. Leieprisene som kreves for å sette i gang et prosjekt er vesentlig høyere enn markedsleien for eksisterende lokaler av høy standard. Ettersom majoriteten av kvadratmeterne som tilføres i 2025 allerede er utleid, vil vi trolig ikke se en mer romslig tilbudsside før tidligst i 2026.

I vår årlige arealbehovsundersøkelse, kartlegger vi arealbehovet til kontorbrukere i Oslo, og årets undersøkelse er basert på 90 kontrakter og aktive kontorsøk. I resultatene kommer det frem at leietakere som nylig har signert leiekontrakt i nye lokaler, eller som er på aktivt søk etter nye lokaler, i snitt søker litt under 1 prosent mindre areal enn det de allerede sitter på. Dette peker mot at kontoretterspørselen nå flater litt ut.

I år ser det ut til at bedriftene har blitt noe mer avventende. Med en vedvarende svak tilbudsside i kontormarkedet, har nå kontorledigheten for Oslo flatet ut. Ifølge vår siste ledighetstelling er samlet kontorledighet i Oslo nå på 6,3 prosent, og for Oslo sentrum på 4,9 prosent. Dette er tilnærmet uendret fra forrige kvartal. I tråd med Norges Bank sin forventning om en myk landing, holder vi på vår prognose som sier at kontorledigheten vil holde seg stabil på dagens nivå ut 2025.

Etter en periode med høy leieprisvekst ser vi nå at utleiemarkedet har bremsset noe opp og stabiliserer seg. Bedrifter har økt kostandsfokus, som leder til en mer avventende holdning om å flytte og lengre beslutningsprosesser. Utviklingen i leieprisene fremover er avhengig av hva som skjer videre i norsk økonomi, og på kort sikt venter vi kun en moderat leieprisvekst på rundt 5 prosent i 2024 for Oslo sentrum.

Ny usikkerhet over sommeren

av Kari Due-Andresen, Managing Partner & Chief Economist - Akershus Eiendom

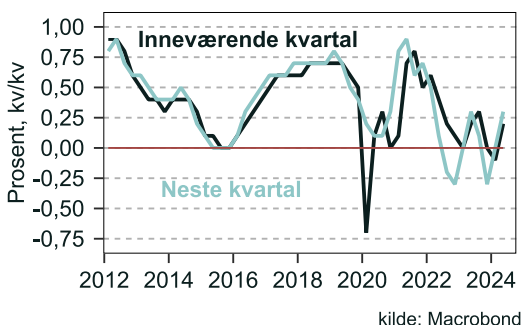
Svakere tall fra norsk og internasjonal økonomi har skapt usikkerhet om den videre veksten i BNP og sysselsetting. Sentralbankene vil trolig fremskynde rentekutt for å støtte opp om økonomisk aktivitet, men inntil videre vil det antakelig være en avventende stemning i markedene.

Positiv utvikling i 2.kvartal

Veksten i norsk økonomi har bremsset opp fra i fjor til i år, men avmatningen har likevel ikke blitt så omfattende som mange fryktet for et år siden. Fra årsskiftet og fram mot sommeren i år ble forventningen stadig styrket om at både norsk og internasjonal økonomi vil gå inn for en myk landing.

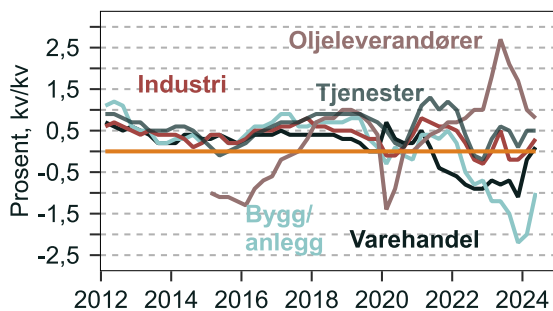
Ifølge Norges Banks regionale nettverkundersøkelse, som er en av de beste temperaturmålingene vi har for norsk økonomi, meldte bedriftene om en vesentlig bedring i samlet aktivitet i 2.kvartal, og bedriftene ventet ytterligere bedring det kommende kvartalet.

Figur 1: Produksjon - Norges Banks regionale nettverksundersøkelse



Ser man på de ulike sektorene i Norges Banks regionale nettverk, var det kun bygg/anlegg som i 2.kvartal meldte om fallende aktivitet. Disse bedriftene ventet imidlertid at fallet ville bremse opp de nærmeste månedene.

Figur 2: Produksjon neste kvartal - Norges Banks regionale nettverk

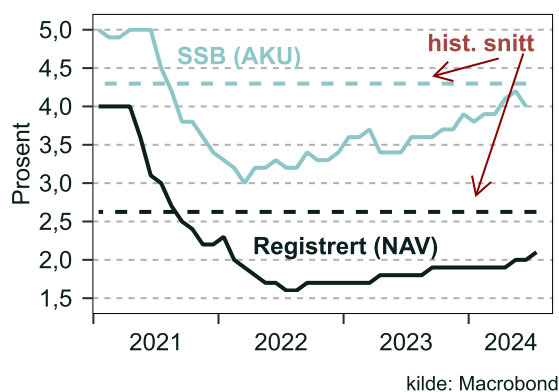


kilde: Macrobond

Svakere data i sommer

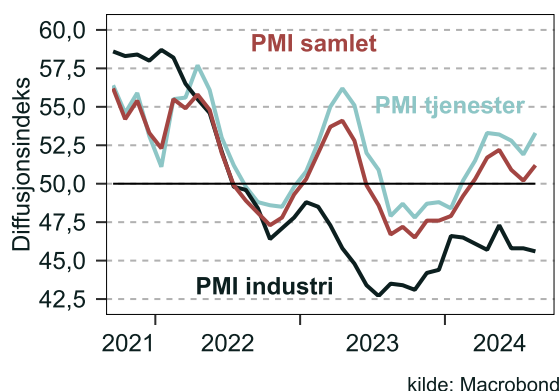
Til tross for at BNP-veksten har bremsset opp, har arbeidsmarkedet lenge holdt seg robust. Ved utgangen av 2.kvartal var registrert arbeidsledighet ifølge NAV på 2,0 prosent, noe som er lavt i en historisk sammenheng. I løpet av sommeren har imidlertid registrert ledighet tatt seg opp, og økningen har vært større enn Norges Bank ventet. Ser man på arbeidsledighetsraten som SSB publiserer, viser denne en tydeligere oppgang, og ifølge denne målingen var ledigheten før sommeren tilbake på sitt historiske snitt. SSBs undersøkelsesbaserte måling ligger vanligvis høyere enn NAVs måling, fordi SSB-målingen også fanger opp folk som har mistet jobben, men som ikke har registrert seg som ledige hos NAV.

Figur 3: Arbeidsledighetsrate, NAV og SSB (AKU)



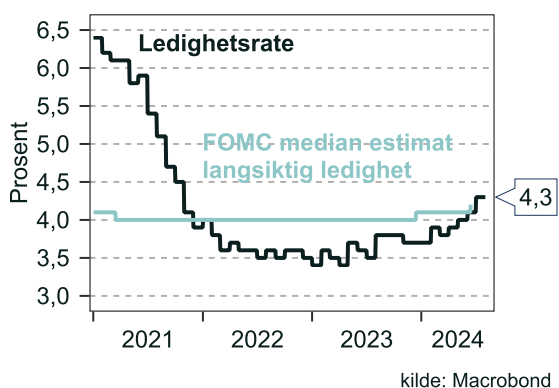
Fra internasjonalt hold har det også kommet informasjon som kan tilsi at aktivitetsveksten har avtatt over sommeren. I eurosonen har bedriftssentimentet svekket seg igjen både i industrien og i tjenestesektoren etter en midlertidig bedring i 2.kvartal. Ifølge PMI-målingene, er bedriftssentimentet i eurosonen nå forenlig med en utfaling i økonomisk aktivitet.

Figur 4: Eurosonen: Bedriftssentiment (PMI)



Fra USA kom det overraskende svake tall fra arbeidsmarkedet for juli, og sammen med svake tall for amerikansk industri, har dette bidratt til å spre usikkerhet om den videre veksten i amerikansk økonomi.

Figur 5: USA: Arbeidsledighetsrate



Norges Banks prognoser fra juni innebar at norsk økonomi nå befinner seg på konjunkturbunnen, og at BNP-veksten gradvis skal ta seg opp framover. Ny informasjon i sommer har imidlertid bidratt til å så tvil om momentumet i både norsk og internasjonal økonomi.

Rentekutt fremskyndes

For å støtte opp om den økonomiske utviklingen i USA og Europa venter markedsaktørene nå at sentralbankene må fremskynde planlagte rentekutt. Riksbanken, ECB og Bank of England har allerede begynt å kutte sine styringsrenter, mens Fed så langt har holdt styringsrenten uendret. Framover venter markedsaktørene at sentralbankene vil kutte raskere og mer omfattende enn man så for seg før sommeren.

Norges Bank sa i juni at renten trolig blir holdt uendret på 4,5 prosent ut inneværende år, og at første rentekutt ikke kommer før i mars 2025. Ved sitt augustmøte utelukket imidlertid ikke Norges Bank at rentekutt kan fremskyndes. Markedsaktørene priser nå inn at første rentekutt fra Norges Bank kommer i desember og at sentralbanken vil kutte renten med over 100bp til neste år.

Figur 6: Norge: Forventninger til styringsrente



Konklusjon

I Norge har BNP-veksten bremsset opp siden i fjor, men aktivitetsveksten fram mot sommeren i år var likevel bedre enn tidligere fryktet. Før sommeren var det dominerende scenarior blant markedsaktørene en myk landing både i Norge og internasjonalt. I løpet av sommeren har imidlertid svakere tall skapt usikkerhet om den videre utviklingen. De vestlige sentralbankene

ventes nå å fremskynde planlagte rentekutt for å støtte opp om økonomisk aktivitet i tiden som kommer. Inntil man får mer info om hvordan det står til med vekstkraften i norsk og internasjonal økonomi og hva sentralbankene vil gjøre, vil trolig markedssentimentet være litt nervøst og avventende.



Mer avventende leietakere

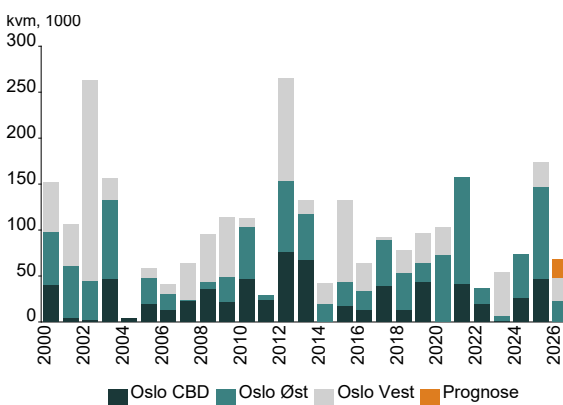
av Kristian Småvik, Analyt og Even Stølen, Analyt - Akershus Eiendom

Etter en lang periode med stadig økende etterspørsel etter kontorlokaler i Oslo ser vi nå tegn til at utleiemarkedet stabiliserer seg og flater ut. Tilbudssiden er fortsatt anstrengt, og vi forventer at leieprisene vil holde seg på høye nivåer fremover.

Fortsatt anstrengt tilbudsside

Byggeaktiviteten i Oslo har vært lav de siste to årene. Høye byggekostnader og stigende yielder har ført til at tilførselen av kontorareal er godt under sitt historiske snitt. Det er i tillegg usikkerhet rundt overtakelsesdato for flere av prosjektene som var forventet ferdigstilt i 2026/2027. Leieprisene som kreves for å sette i gang et prosjekt er vesentlig høyere enn markedsleien for eksisterende lokaler av høy standard. I tillegg tar det ofte 18 til 24 måneder å bygge et normalt prosjekt. Flere prosjekter vi antok ville ferdigstilles i 2027, ser vi nå blir skjøvet ut i tid.

Figur 1: Arealtilførsel Oslo (Akershus Eiendom)



I 2025 tilføres det imidlertid betydelig mer kontorareal enn hva vi har sett de siste årene. Dette drives primært av to store prosjekter: Construction City på Ulven og første del av

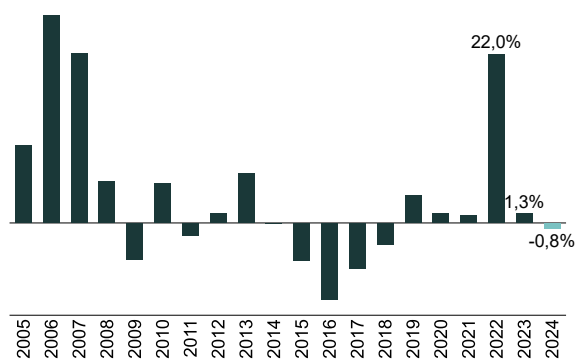
Regjeringskvartalet, som til sammen utgjør hele 150.000 kvadratmeter. Det arealet som tilføres markedet fra disse to prosjektene er i stor grad utleid, og det som fraflyttes vil trolig ikke være tilgjengelig for leiemarkedet før tidligst i 2026 på grunn av sikkerhetstiltak og rehabilitering. Dermed er det trolig først i 2026 at leietakere får flere muligheter og at tilbudssiden blir noe romsligere.

Etterspørselen etter kontorareal flater ut

Etterspørselen etter kontorlokaler har vært sterk de siste årene, men i år har etterspørselen dempet seg. Akershus Eiendom kartlegger arealbehovet til kontorbrukere i en årlig undersøkelse, og etterspørselen etter kontorarealer har vært lavere i år sammenlignet med tidligere år. I fjorårets kartlegging kom det frem at leietakere i snitt søkte 1,3 prosent mer areal enn det de allerede satt på, mens økningen i ønsket areal i 2022 var på formidable 22 prosent.

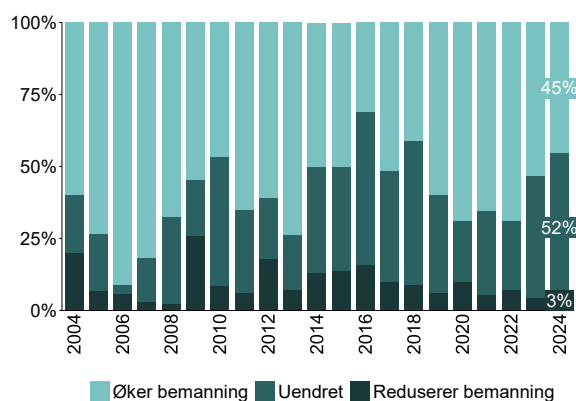
I årets arealbehovsundersøkelse derimot, kommer det frem at leietakere som nylig har signert leiekontrakt i nye lokaler, eller som er på aktivt søk etter nye lokaler, i snitt søker litt under 1 prosent mindre areal enn det de allerede sitter på. Dette peker mot at kontoretterspørselen nå flater litt ut. Dette stemmer godt overens med våre observasjoner og erfaringer fra leiemarkedet for øvrig og med det overordnede makrobildet (se makrodelen av analysen).

Figur 2: Arealbehov Oslo (Akershus Eiendom)



Etterspørsel etter kontorlokaler i Oslo er i stor grad drevet av forventninger til utvikling i norsk økonomi og sysselsetting. Som kommentert i makrodelen, har svakere tall fra Norge og internasjonalt skapt usikkerhet knyttet til veksten i norsk økonomi. Dette reflekteres også i resultatene fra vår undersøkelse hvor over 50 prosent av selskapene som deltok hadde ingen endring i antall ansatte.

Figur 3: Utvikling i antall ansatte, Oslo (Akershus Eiendom)

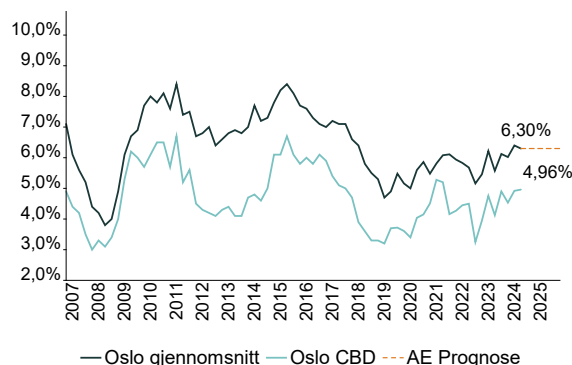


Kontorledigheten flater ut

Etterspørselen etter kontorareal har vært positiv i årene etter pandemien, og som nevnt var den spesielt høy i 2022. I år derimot, ser det ut til at bedriftene har blitt noe mer avventende. Med en vedvarende svak tilbudsside i kontormarkedet, har nå kontorledigheten for Oslo flatet ut. Samlet kontorledighet i Oslo er ifølge vår siste ledighetstellinging på 6,3 prosent, og for Oslo sentrum er den på 4,9 prosent. Det er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

I tråd med Norges Bank sin forventning om en myk landing, holder vi på vår prognose som sier at kontorledigheten vil holde seg stabil på dagens nivå ut 2025.

Figur 4: Prognose kontorledighet Oslo (Akershus Eiendom)



Aktivitet i utleiemarkedet bremser opp

Etter en periode med høy leieprisvekst ser vi nå at leiemarkedet stabiliserer seg. Utleieavdelingen vår melder om fortsatt god aktivitet i markedet, men at prosesser tar lengre tid og at leietakere er mer avventende til å ta en beslutning. En flytteprosess koster både tid og penger, og i en periode med økt kostnadsfokus er det vanskelig å ta en avgjørelse om å flytte. I tillegg har økende byggekostnader og yielder ført til at tiden for «rimelige» kontorer trolig er forbi. Dette gjelder både nybygg og eksisterende bygningsmasse.

Aktivitetsveksten i norsk økonomi har bremsert opp det siste året, men man ser få tegn til betydelig nedgang i kontormarkedet. Tilbudssiden er anstrengt og kontorledigheten er fortsatt under historiske snitt. Etterspørselssiden viser at arealbehovet er tilnærmet uendret for andre år på rad, noe man kan se i sammenheng med en høy andel reforhandlinger. Utviklingen i leieprisene fremover er avhengig av hva som skjer videre i norsk økonomi, og på kort sikt venter vi kun en moderat leieprisvekst på rundt 5 prosent i 2024 for Oslo sentrum.

Konklusjon

Det har blitt tilført lite nytt areal i kontormarkedet de siste to årene, og man forventer at det kommer lite nytt areal også de nærmeste årene. Som følge av lav tilførsel av kontorareal, venter vi at kontorledigheten vil holde seg på lave nivåer også i tiden fremover.

Leiemarkedet har stabilisert seg etter to år med sterk vekst. En viss usikkerhet rundt den videre utviklingen i norsk økonomi, kombinert med et skjerpet kostnadsfokus blant bedriftene, vil sannsynligvis begrense veksten i leieprisene på kort sikt.



Team



Kari Due-Andresen

+47 911 30 526

kda@akershuseiendom.no



Birgitte Heskestad Ellingsen

+47 481 45 247

be@akershuseiendom.no

*Du finner våre
øvrige analyser
ved å klikke her*



Sindre Vesje Bråtebæk

+47 934 25 929

sbr@akershuseiendom.no



Kristian Småvik

+47 901 63 303

ks@akershuseiendom.no



Even Stølen

+47 414 70 962

est@akershuseiendom.no



Synne Nappen

+47 974 24 200

sna@akershuseiendom.no

Akershus Eiendom

Adresse

Ruseløkkveien 30
P.O. Box 1739 Vika
NO-0121 Oslo

Telefon

+47 22 41 48 00

Web

www.akershuseiendom.no

Foto: Magent Fotografer | Knut Neerland