

Valuta og markeder

		Siste m/m endring %
USD/NOK	10,66	-1,6 %
EUR/NOK	11,58	-2,1 %
SEK/NOK	102,09	-0,8 %
Oljepris (Brent)	87,01	5,7 %
Oslo Børs	1302,94	3,2 %

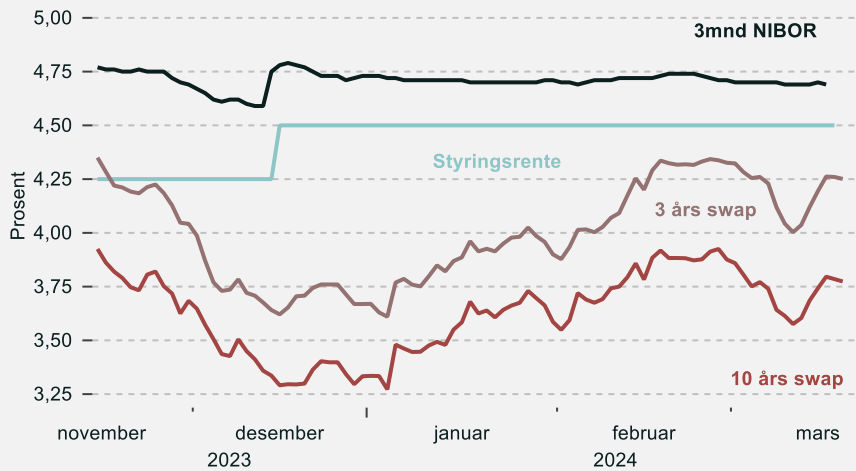
kilde: Bloomberg. Per 20.03.2024

Renter

		Siste m/m endring bp
Styringsrente	4,50 %	0
3M NIBOR	4,69 %	-3
5års swap Norge	3,99 %	-8
5års swap USA	4,36 %	29
5års swap Sverige	2,78 %	-3

kilde: Bloomberg. Per 20.03.2024

Norge: Renter

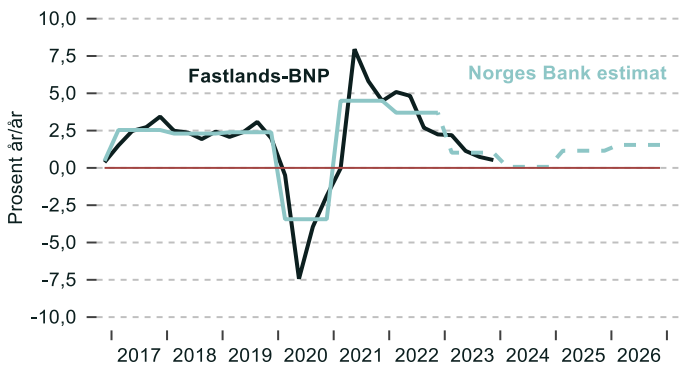


kilde: Macrobond

Markedskommentar

- KPI-inflasjonen falt til 4,5% år/år i februar fra 4,7% i januar. For 2024 samlet venter Norges Bank KPI-inflasjon på 4,4%.
- BNP i Fastlands-Norge steg med 0,2% i 4.kvartal etter en vekst på 0,1% i 3.kvartal. Utviklingen var noe sterkere enn Norges Bank hadde ventet.
- Norges Bank hevet renten med 25bp til 4,5% i desember og sa i januar at rentetoppen trolig er nådd. Markedet venter første rentekutt september.
- Lange markedsrenter har steget litt igjen de siste ukene sammen med internasjonale renter.

Norge: BNP, faktisk og forventet



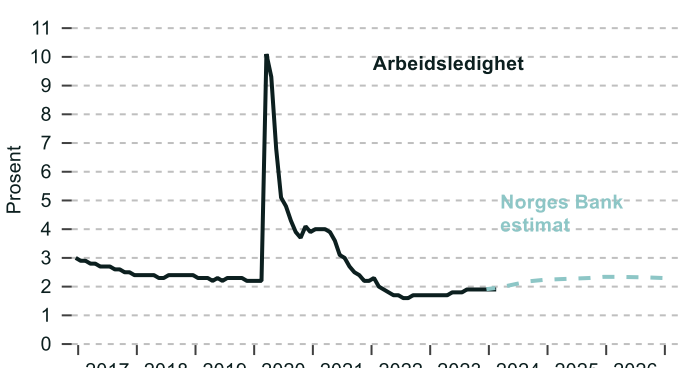
kilde: Macrobond

Norge: KPI, faktisk og forventet



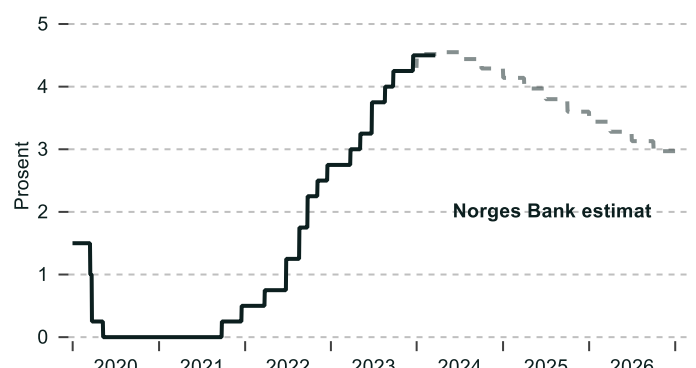
kilde: Macrobond

Arbeidsledighetsrate, ses.just. (NAV)



kilde: Macrobond

Styringsrente (folio), faktisk og forventet



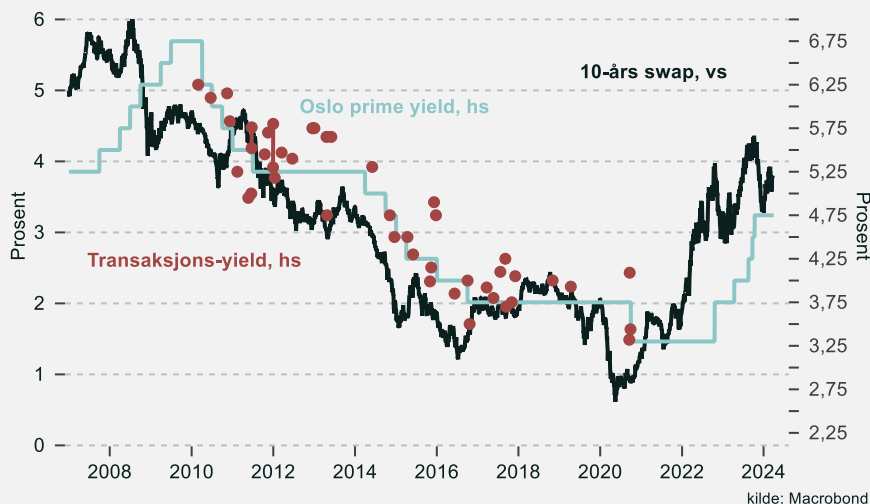
kilde: Macrobond



Utvalgte transaksjoner – siste kvartal

Eiendom	Type	Lokasjon	Areal (kvm)	Pris (MNOK)	Kjøper	Selger
Martin Linges vei 33	Kontor	Fornebu	55 000	n.a.	NPRO	Syndikat v/ Arctic
Stokkamyrveien 5-11	Handel	Sandnes	6 700	n.a.	Oro Eiendom	Wilog
World Seafood Centre	Logistikk	Gardermoen	55 000	n.a.	Konf.	Oslo Airport City
Skien Boligportefølje	Bolig	Skien	1 987	n.a.	Agato	Merkatiltbygg
Drammen Helsepark	Kontor/Helse	Drammen	n.a.	n.a.	Bane NOR	Eidos

Lange renter vs Oslo prime yield

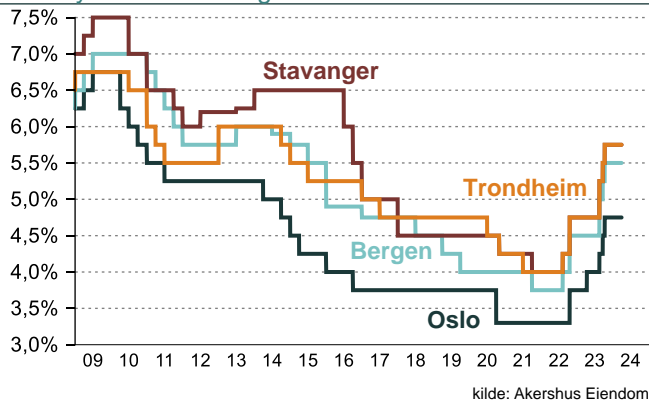


kilde: Macrobond

Markedskommentar

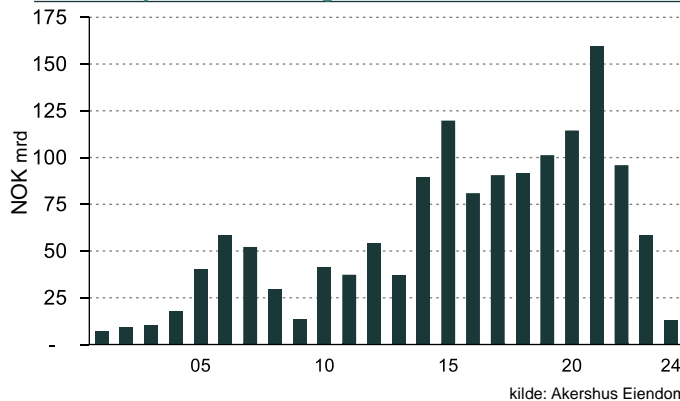
- Transaksjonsvolumet i 2024 er opp sammenlignet med fjoråret, men det er i all hovedsak drevet av større enkelttransaksjoner.
- Konsensus om at rentetoppen er nådd og moderat nedgang i lange renter har bidratt til et mer positivt sentiment i transaksjonsmarkedet.
- Kontorleiemarkedet i Oslo er mer presset enn på lenge. Spesielt for store og mellomstore selskaper er det nå vanskelig å finne gode alternativer over 3000 m². Høye byggekostnader begrenser mulighetsrommet, noe som har resultert i unormalt høy andel reforhandlinger blant større selskaper det siste året.
- Gitt Norges banks forventning om en myk landing, venter vi stabil utvikling i leieprisene og svakt stigende kontorledighet i Oslo.

Prime yield Oslo vs regioner



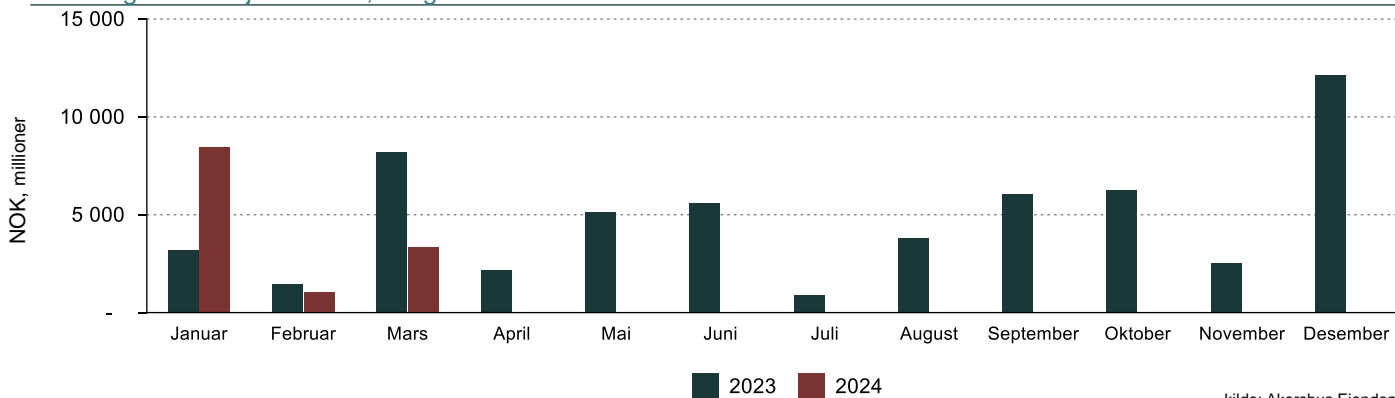
kilde: Akershus Eiendom

Transaksjonsvolum, Norge



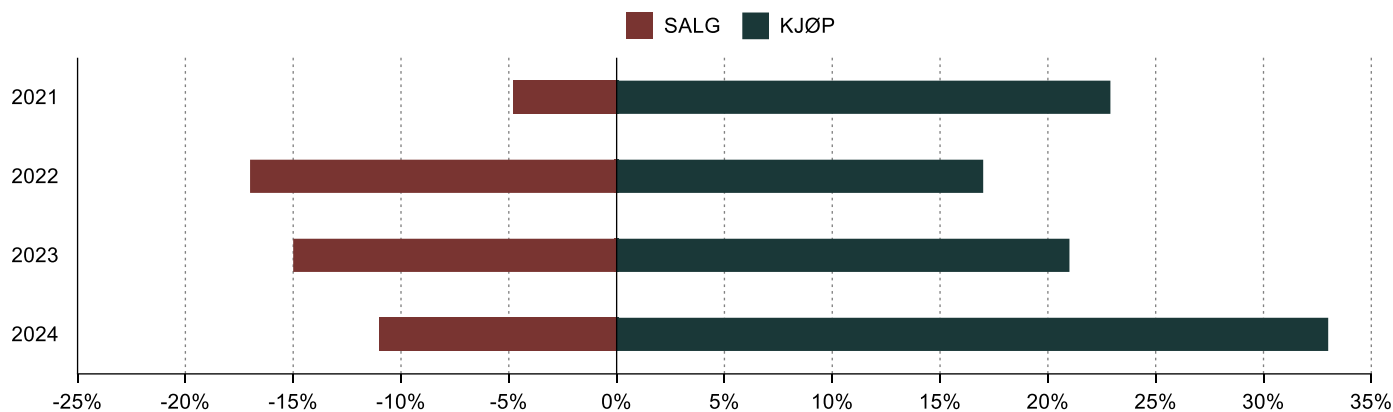
kilde: Akershus Eiendom

Månedlig transaksjonsvolum, Norge



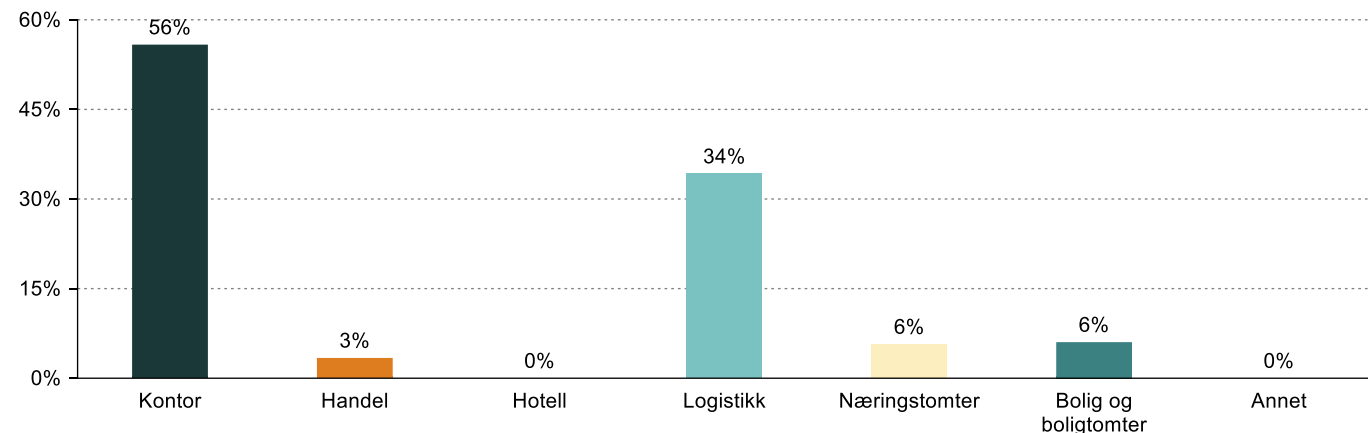
kilde: Akershus Eiendom

Andel kjøp og salg fra utenlandsk kapital



kilde: Akershus Eiendom

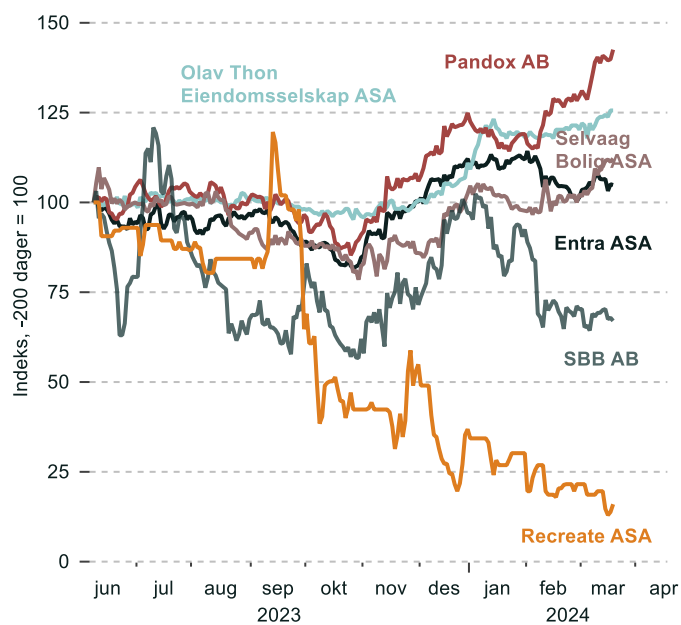
Andel av totalvolum per segment (2023)



kilde: Akershus Eiendom

Aksjemarkedet

Kursutvikling – Eiendomsselskaper (lokal valuta)



kilde: Bloomberg

Eiendomsselskaper (lokal valuta)

	Siste	-1 mnd%	endring YTD%
Entra	107,90	0,3 %	-6,5 %
Olav Thon	211,00	4,5 %	13,1 %
Pandox (SEK)	171,60	11,7 %	14,1 %
Selvaag Bolig	36,25	10,4 %	9,5 %
SBB (SEK)	3,50	-1,9 %	-30,9 %
Recreate ASA	0,82	-21,6 %	-56,6 %

kilde: Bloomberg



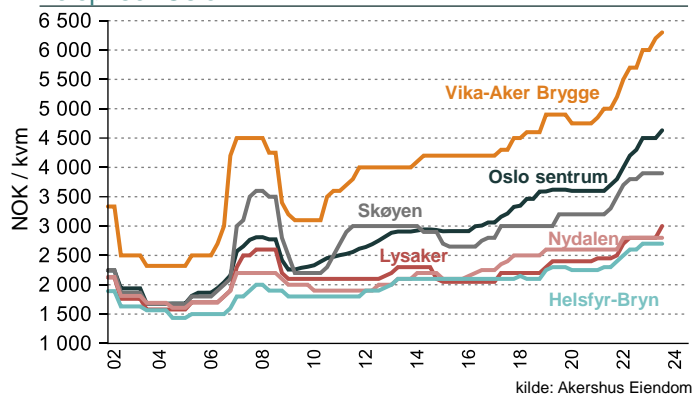
Nybygg - kontor

Prosjekt	Areal m ²	Ferdig	Område	Eier
Valle Vision	22 000	Q1 24	Helsfyr-Bryn	Valle Eiendom Holding
Valle Value	10 000	Q1 25	Helsfyr-Bryn	Valle Eiendom Holding
Construction City	100 000	Q3 25	Alna-Ulven	OBOS
Vollsveien 9-11	19 800	Q4 25	Lysaker	Mustad Eiendom
Regjeringskv. A (BT 1)	22 850	Q3 26	Oslo Sentrum	Statsbygg
Regjeringskv. D (BT 1)	29 500	Q3 26	Oslo Sentrum	Statsbygg
Fredrik Selmers vei 2	22 500	Q3 26	Helsfyr-Bryn	Syndikat v/ Malling & Co

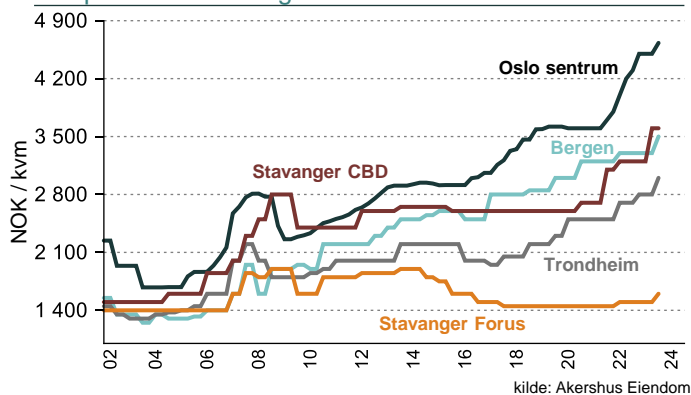
Utvalgte leiekontrakter – siste kvartal

Adresse	Type	Areal m ²	Løpetid	Leietaker
Verkstedveien 1	Kontor	16 000	10	Yara Norge
Bryggegata 6	Kontor	5 200	10	CMS Kluge
Storgata 38	Kontor	5 000	n.a.	Utlendingsnemda
Lovisenberggata 13	Skole	3 500	7	Oslo Nye Høyskole
Cort Adelers gate 30	Kontor	1 359	8	Arkitema AS

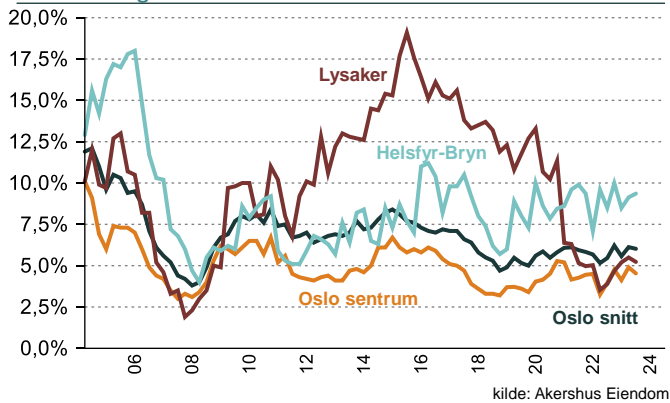
Leiepriser Oslo



Leiepriser Oslo vs regioner



Kontorledighet Oslo



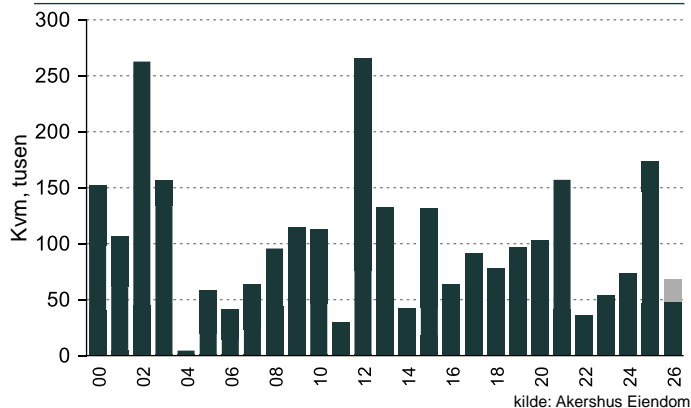
Leieprisvekst, Oslo sentrum, inkl. AE prognose



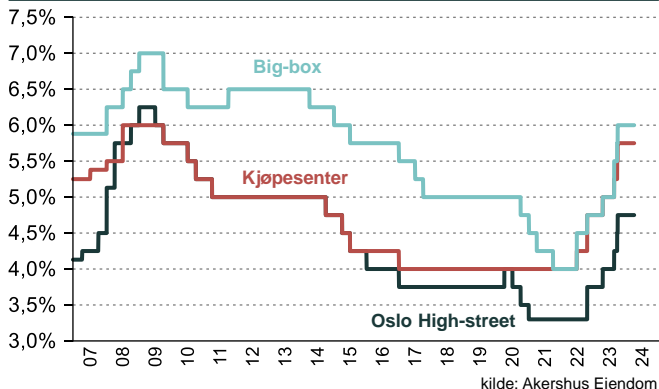
Kontorledighet Oslo, inkl. AE prognose



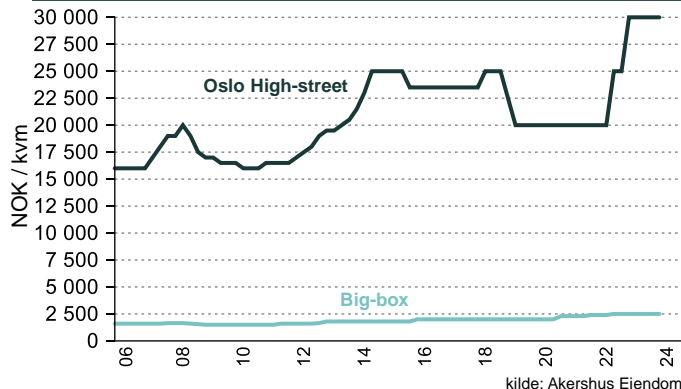
Tilført kontorareal Oslo



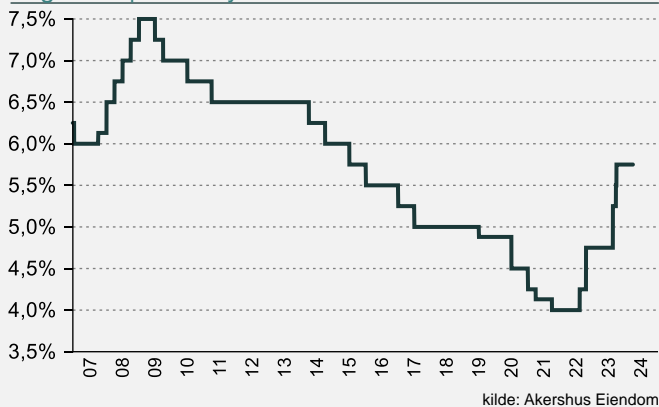
Handel | Prime yield



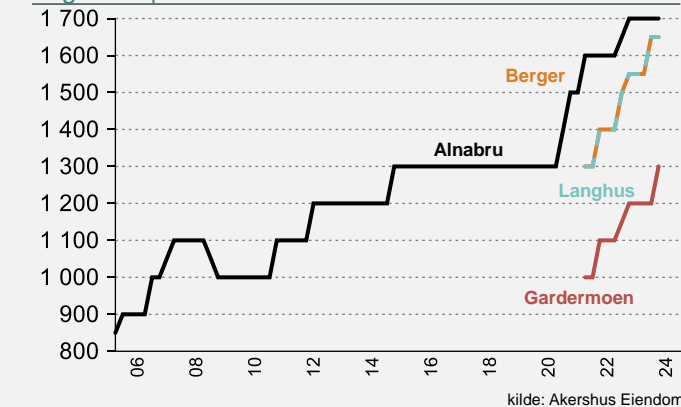
Handel | Prime leienivåer



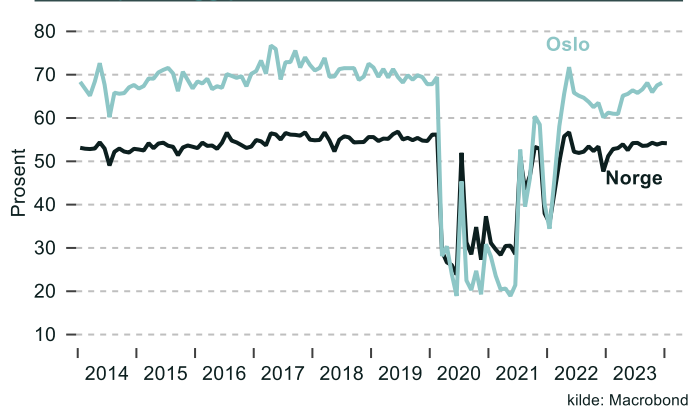
Logistikk | Prime yield



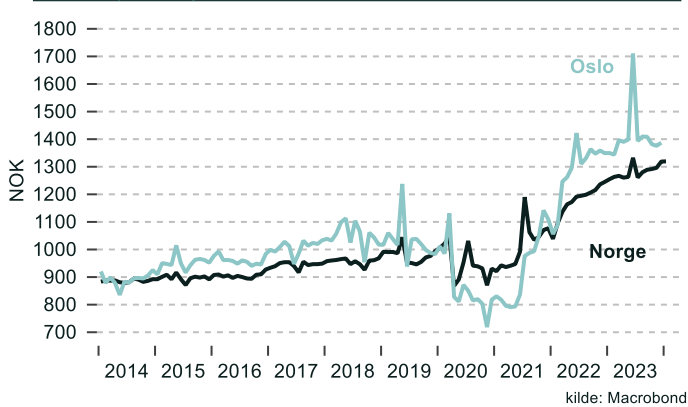
Logistikk | Leienivåer



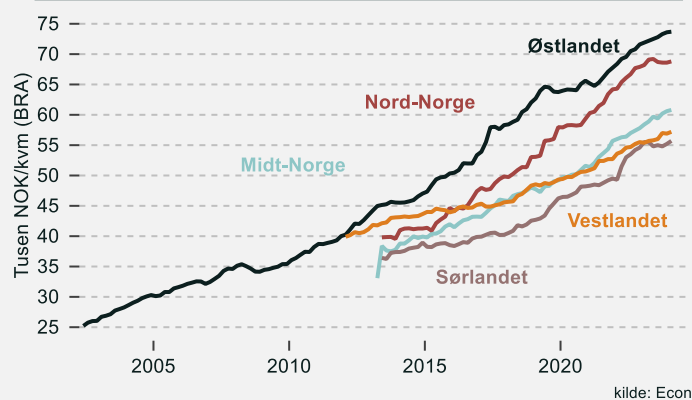
Hotell | Belegg per rom



Hotell | Pris per rom



Bolig | Nyboligpriser, regioner



Bolig | Igangsetting, antall boliger

