

ET MARKED I BEDRING?

- Fokus på det fundamentale i finansieringsmarkedet

DNB NÆRINGSMEGLING 19.03.2024

Olav T. Løvstad



Eiendomsmarkedet 2023

Transaksjonsmarkedet



Kontor



Handel



Hotell



Logistikk

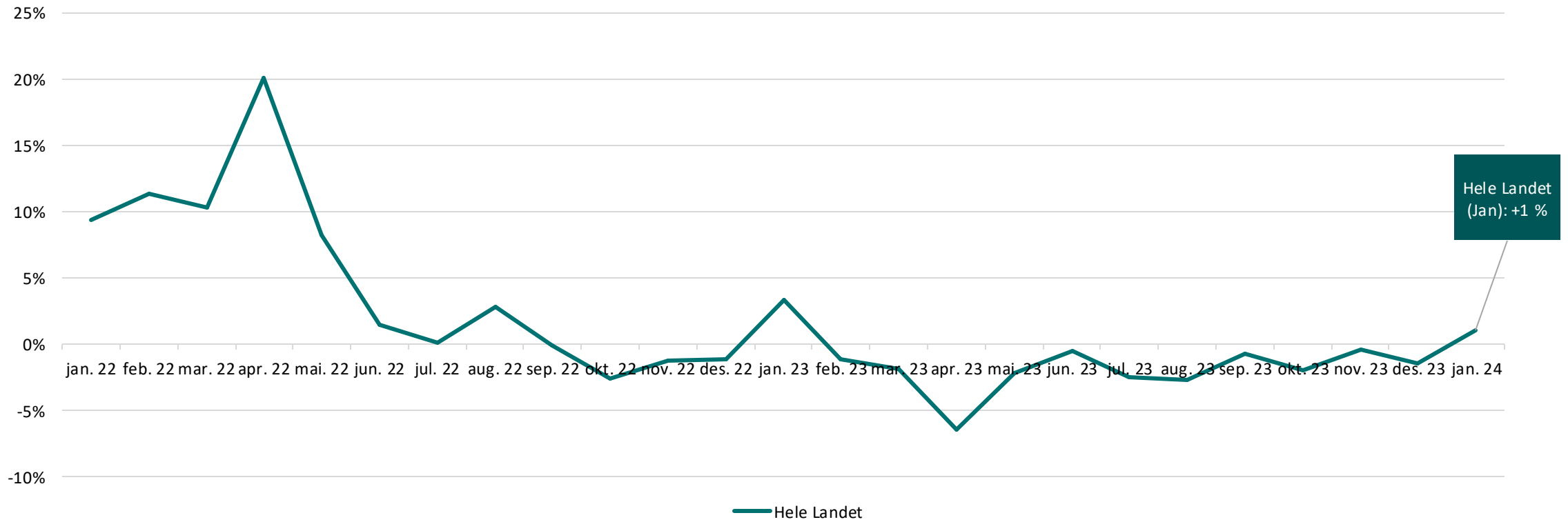


Bolig



Kortbruken er stabil siste 12 mnd

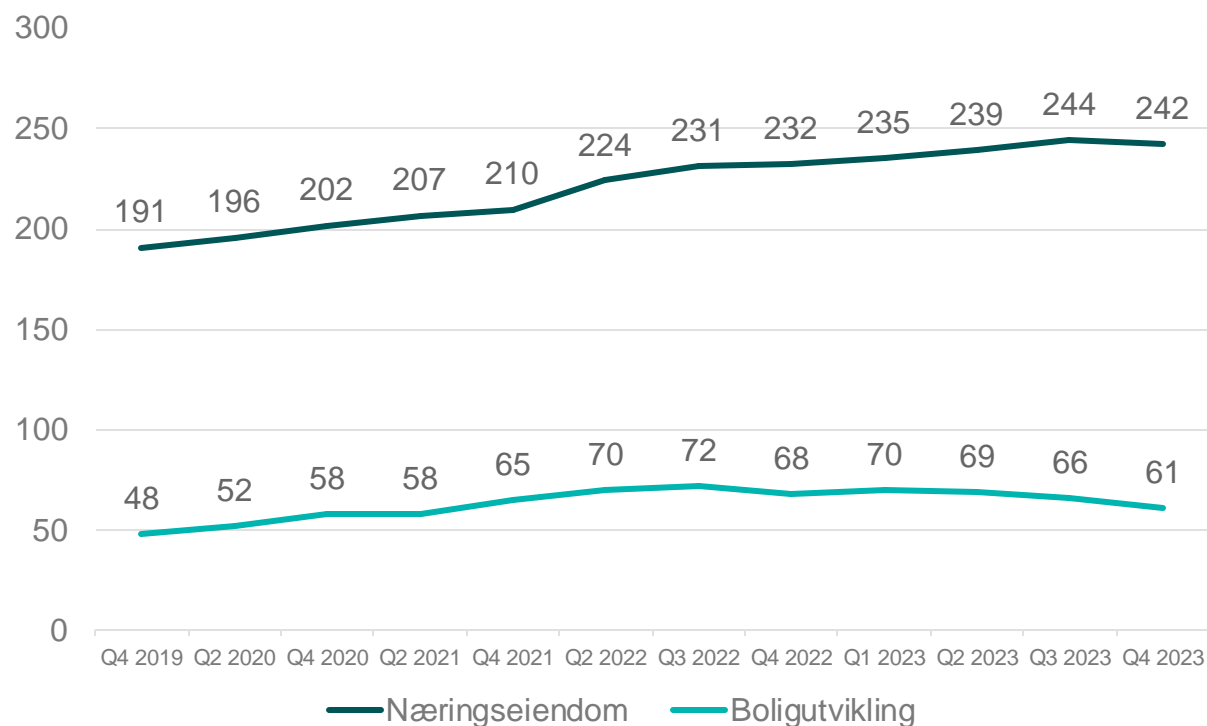
DNB Kortdata - Inflasjonsjustert kortbruk



DNB med stabil utvikling i utlån til næring

- Men ned til boligutvikling i tråd med markedet

DNBs eksponering til næringseiendom og boligutvikling, 2019 – 2023 (Mrd. NOK)



Kilde: DNB Fact Book

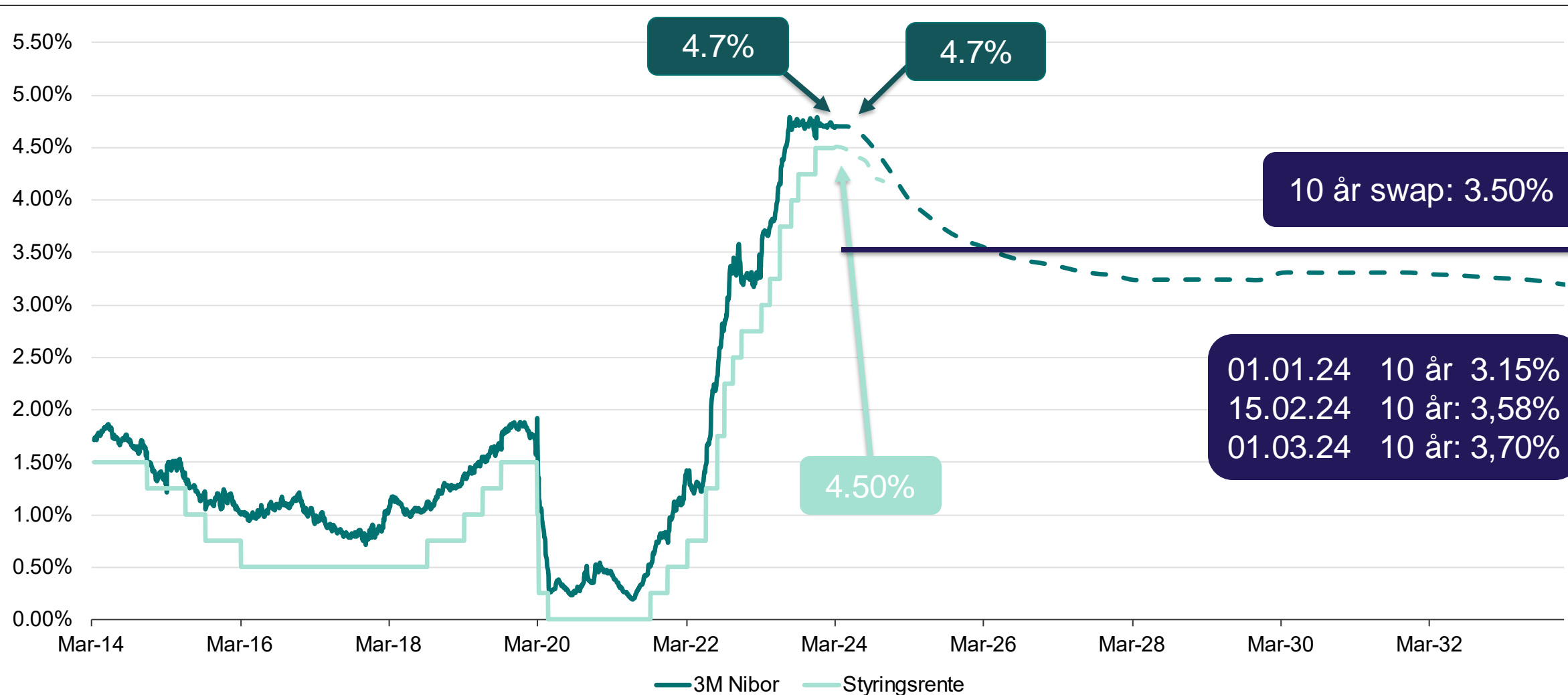
- Bankene har generelt mye eiendom på balansen
- DNB med stabil utvikling i utlån til sektoren
- DNB er en godt kapitalisert bank - samtidig gjør kapitalreglene at kapasiteten kan bli mer volatil

Kapitalmarkedet



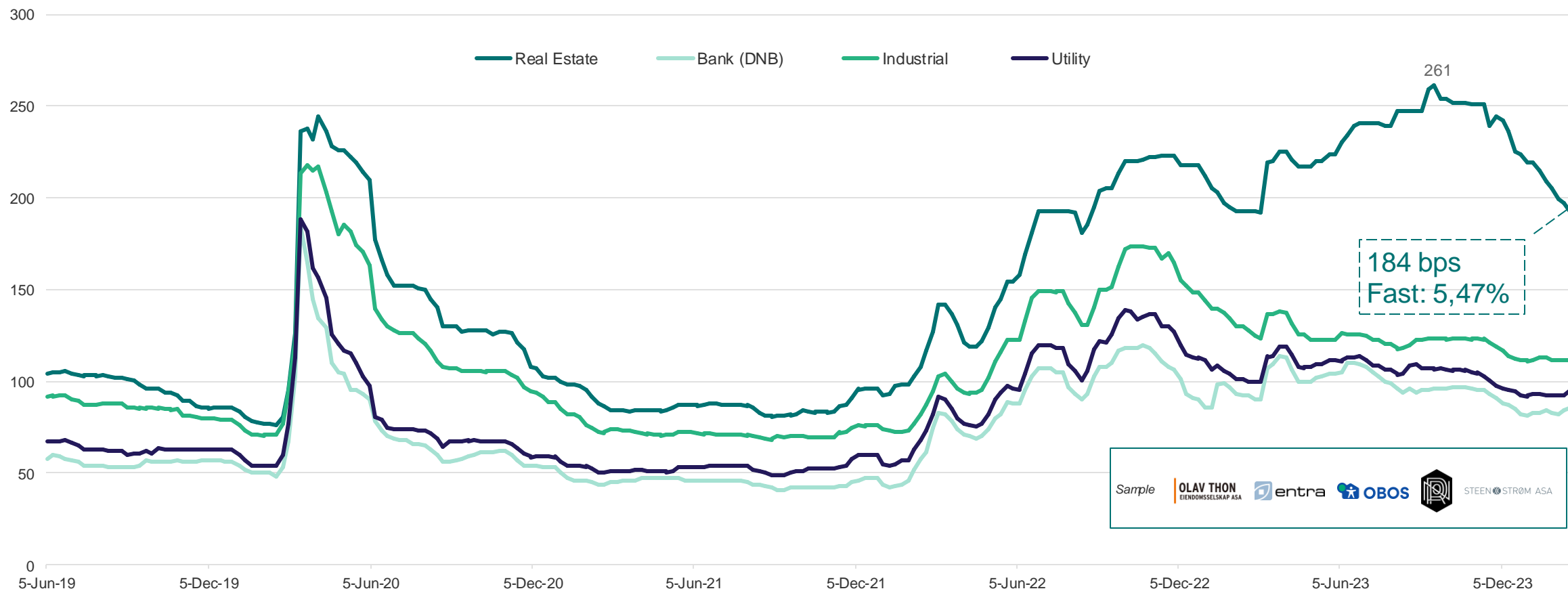
Markedet priser inn 1-2 kutt i løpet av de neste 6 rentemøtene

-3M NIBOR legger seg rundt 3.3% fra 2027



Utvikling i kredittpåslag for eiendom og øvrig Investment grade

Gjennomsnittlig 5 år kredittpåslag (bps)



Sample

OLAV THON
EIENDOMSELSKAP ASA

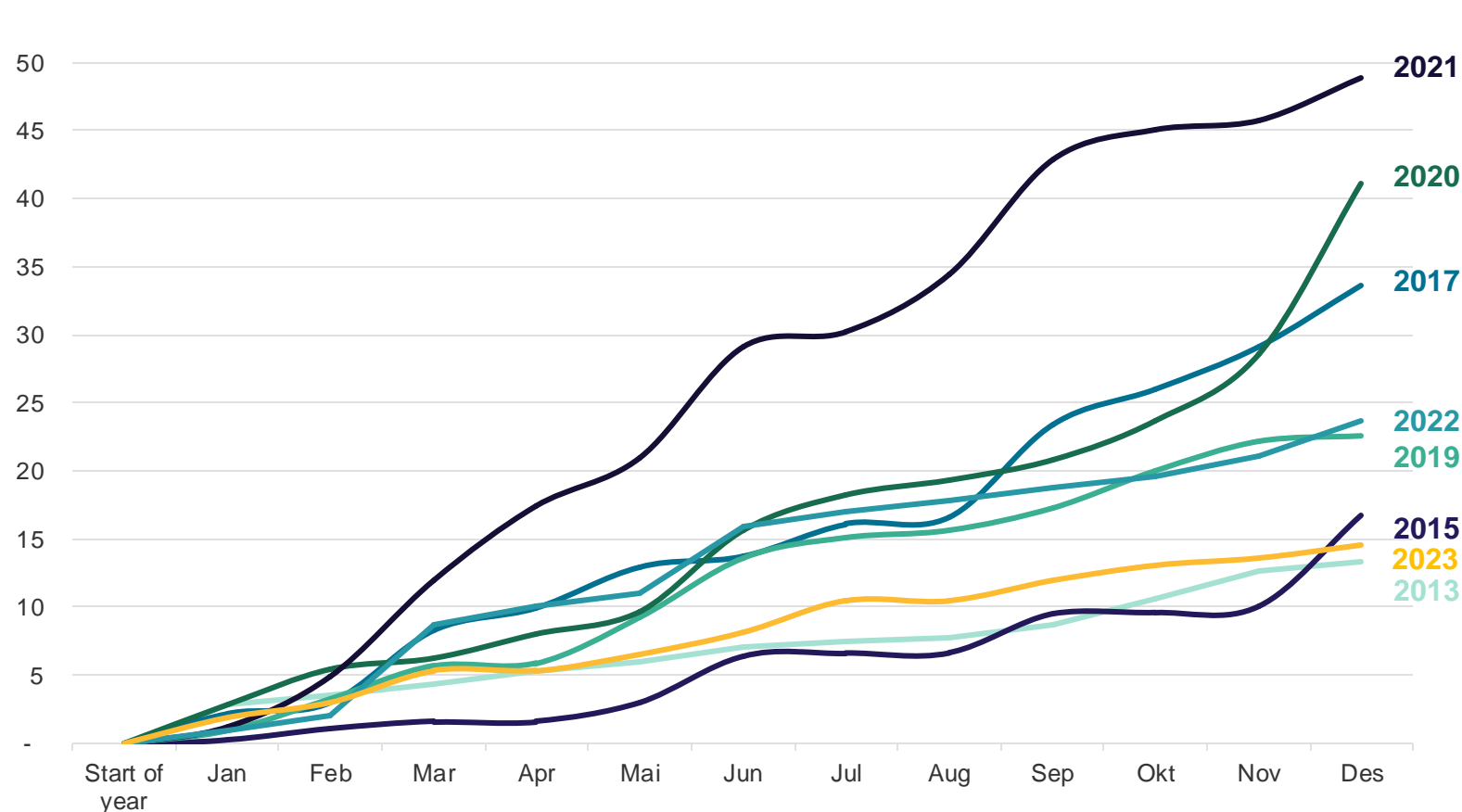
entra














OBOS

STEEN & STRØM ASA

Utstedelser av eiendomsobligasjoner i NOK gjennom 2023

Årlig utstedelser av eiendomsobligasjoner (NOKmrd)

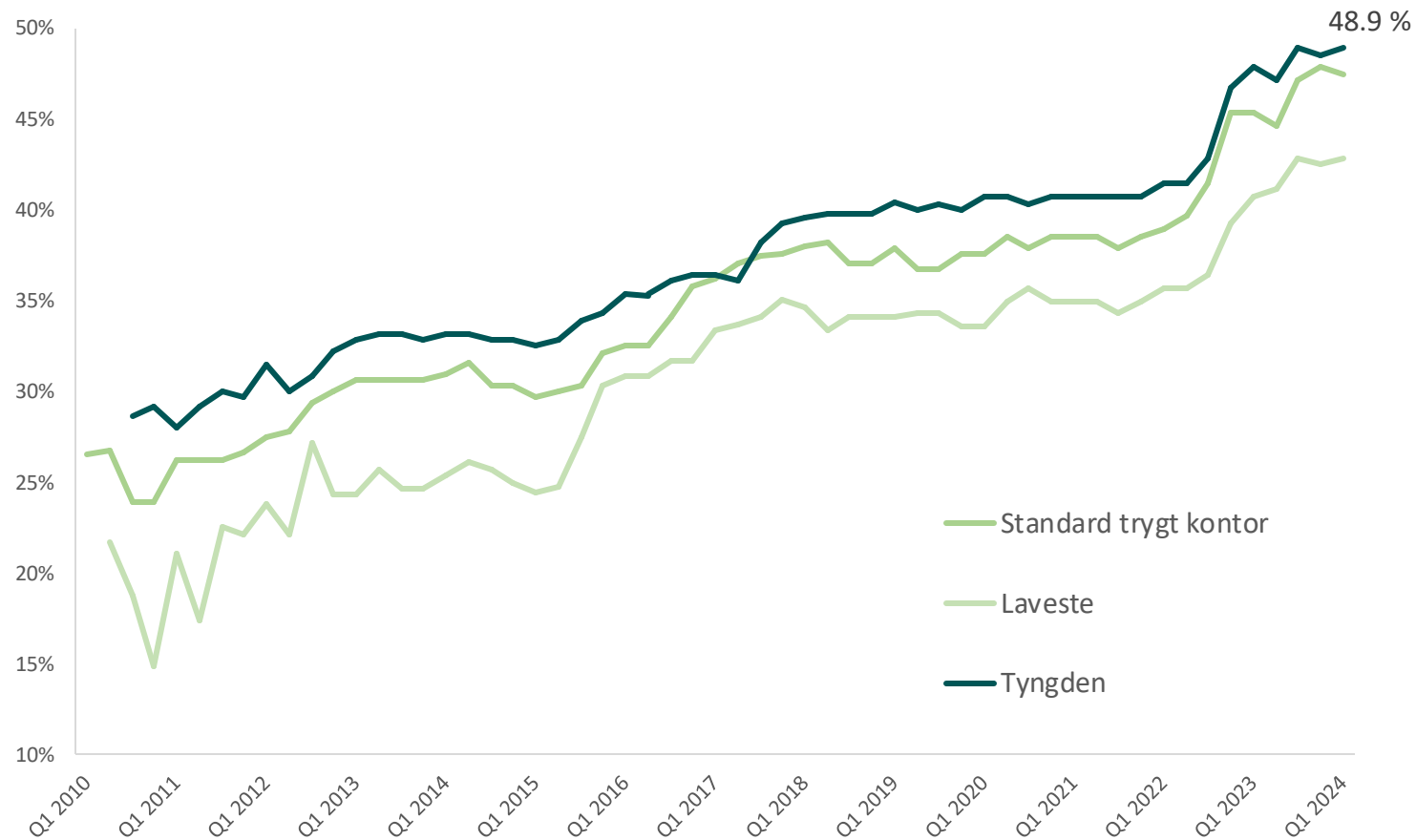


Selskap		Volum
	Olav Thon Eiendomsselskap	NOK 450m
	OBOS Eiendom	NOK 471m
	Entra	NOK 900m
	OBOS BBL	NOK 850m
	Entra ASA	NOK 200m
	GC Sykehus AS	NOK 1,700m
	NSF V Office Oslo Holding AS	NOK 864m
	Bane NOR Eiendom	NOK 1,900m
	KMC Properties	NOK 900m
	Olav Thon Eiendomsselskap	NOK 400m
	Norwegian Property	NOK 1,000m
	OBOS BBL	NOK 150m
	Helsfyr Kontorholdin 1 AS	NOK 680m

Finansiering



God tilgang på bankfinansiering – men varig behov for økt andel egenkapital

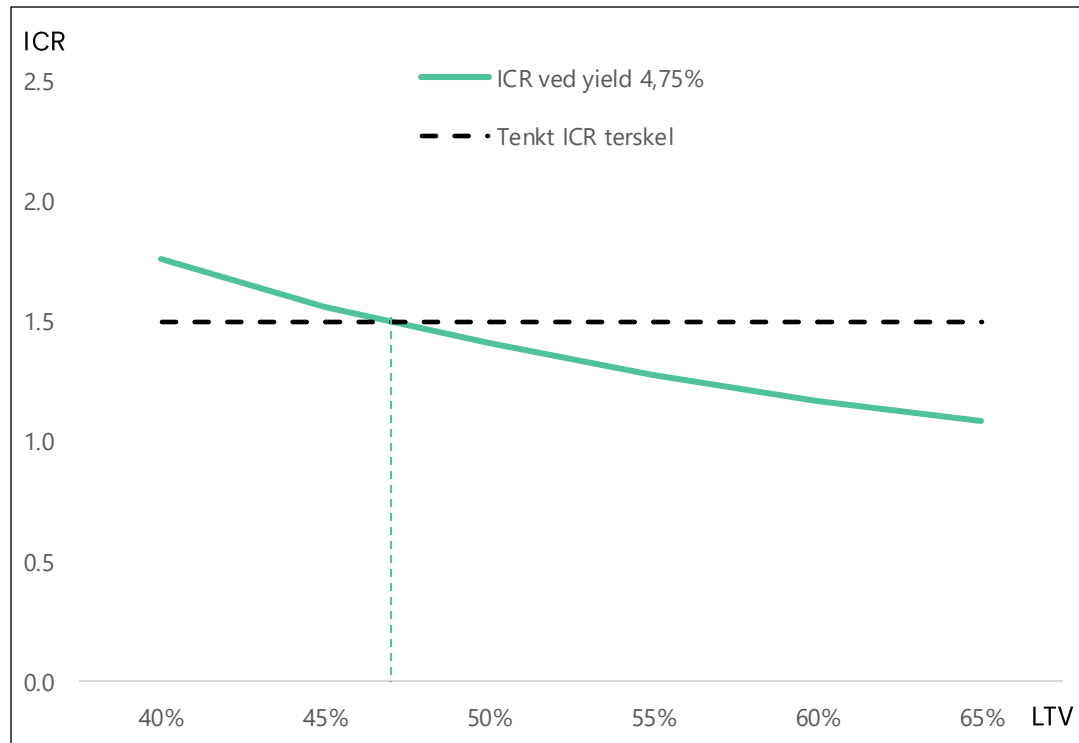


Kilde: Union Bankundersøkelse Q1 2024

Årsaken til behovet for mer ek ligger i rentekostnaden

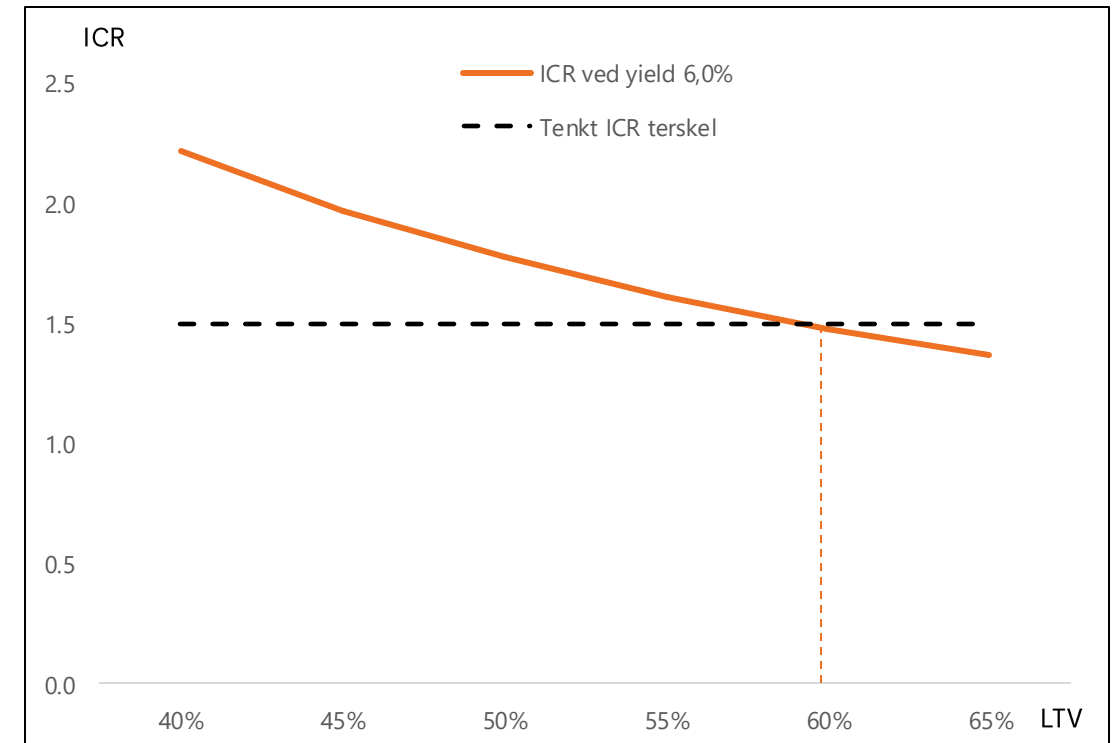
4.75% yield

Rentedekningsgrad (ICR) er 1.5x ved 47 % LTV



6.0% yield

Rentedekningsgrad (ICR) er 1.5x ved 59 % LTV



- Forventet 3m NIBOR 2024
- 225 bp bankmargin

DNB har ambisiøse mål for utlånsporteføljen



Npro kjøper Telegrafan i Oslo

Arctic-prosjektet i Oslo sentrum, Telegrafan, kjøpes av John Fredriksens eiendomsselskap Npro.



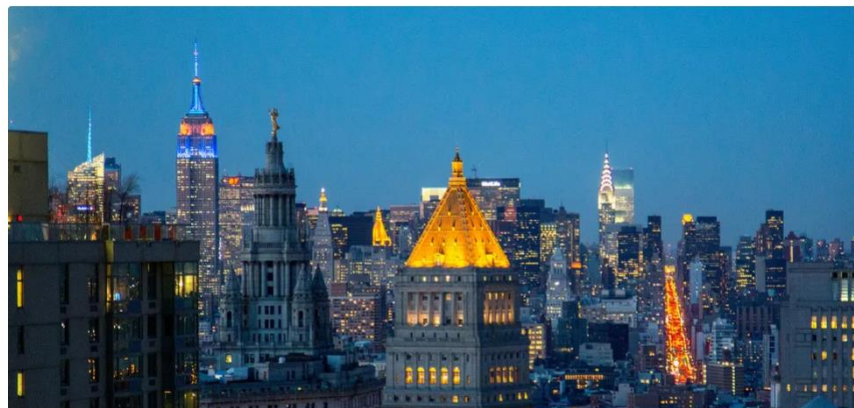
Telegrafan i Kongens gate 21 i Oslo sentrum får nye eiere. (Foto: Gunnar Lier)

Eiendomsmarkedet i Nord-Norge: – Flere ser muligheter for å kjøpe i nord

Rentehoppene har slått eiendomsmarkedet hardt. Nå viser flere interesse for næringseiendom i Nord-Norge.

Ingen tegn til «kontordød» i Norge

Fra USA hører vi om omfattende «kontordød» etter pandemien – mange sitter mye på hjemmekontor fortsatt. Undersøkelser peker mot at det hverken er eller vil bli slik i Norge.



Løvstad: – Vi merker nedgang i ordreinnngang innen byggsektoren

DNB-direktor Olav T. Løvstad rapporterer om litt nedgang på nye byggelån som følge av lavere igangsetting av boliger.



LÅNER UT MINDRE TIL BOLIGPROSJEKTER: Olav T. Løvstad, leder for seksjon Eiendom & Entreprenør i DNB | Foto: Fabian Skalleberg Nilsen

Eiendomsinvestor Alfred Ydstebø setter leierekord i oljebyen

Midt i krisen for næringseiendom setter investoren Alfred Ydstebø prisrekorder for sitt nyeste bygg i Stavanger sentrum.



BESTEVENNER: Over tid er eiendom og inflasjon bestevenner, poengterer Christian Ringnes.

Christian Ringnes: – Dette blir ikke noe stort blodbad



Entra vil selge eiendom til Reitan for 6,45 milliarder



DNB