



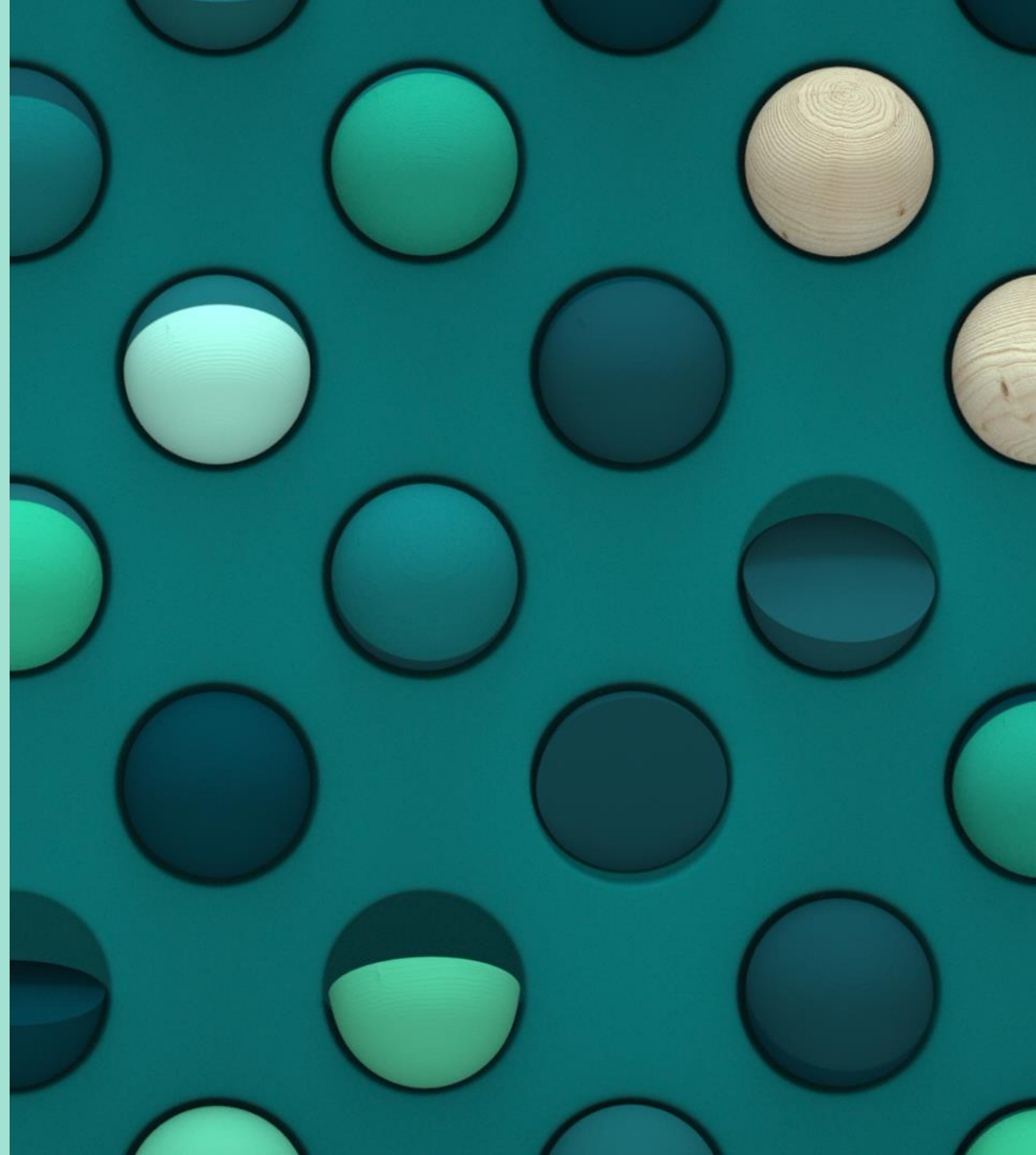
# Yieldnivåer topper ut, brems i leieprisvekst

Bergen 23.05.2024

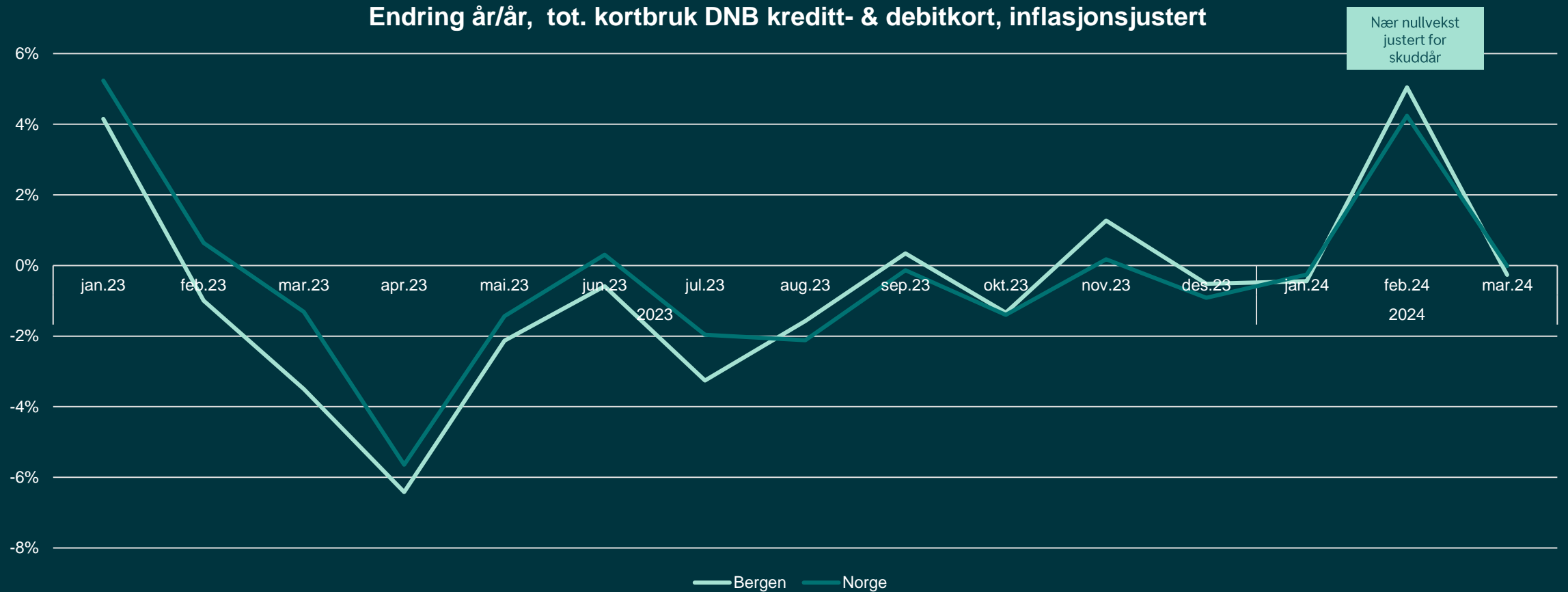
**DNB** Næringsmegling

# Hovedpunkter

1. Stigende transaksjonsvolum
2. Leietakerne bremser
3. Høy etterspørsel etter de mest sentrale beliggenhetene

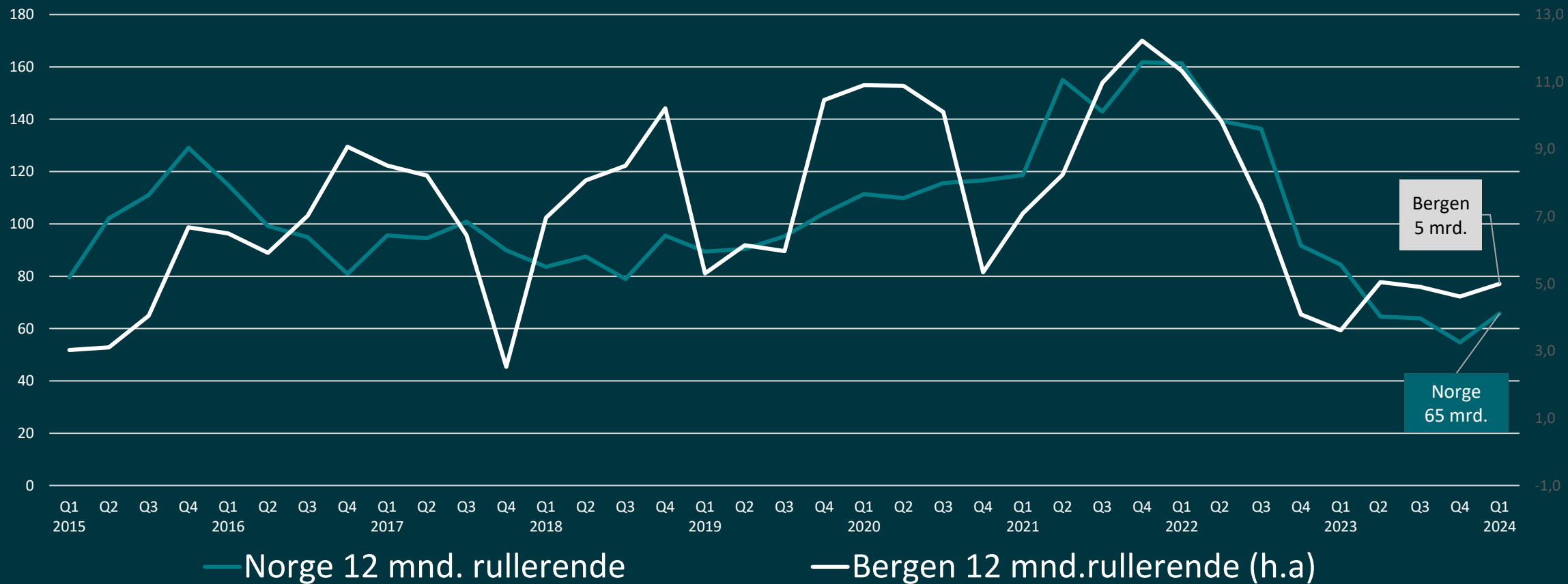


# Myk landing for forbrukerne (?)



# Transaksjonsmarkedet: Bunnen er passert

Rullerende 12.mnd transaksjonsvolum (NOK mrd.) - Norge og Bergen



# Høyt transaksjonsvolum, men få transaksjoner



## Entra Trondheim

- Kjøper: EC Dahls Eiendom
- Pris: 6,5 mrd. NOK

## Equinor HQ, Fornebu Oslo

- Kjøper: Norwegian Property
- Pris: 2,85 mrd. NOK (1 NOK + gjeld)
- Verdi - 33 % since 2016.

## Wilog

- 17 lagereiendommer
- Kjøper: NREP
- Pris: 3 mrd. NOK (50% solgt)

## Stortorvet 7

- Pris: Ca. 2,5 mrd. NOK
- Kjøper: KLP

# Investorundersøkelsen Bergen

«Vi er litt mer optimister nå»

- Bergensinvestor Mars 24

«Yieldtoppen er nådd, men leiemarkedet gjør oss mer usikre nå»

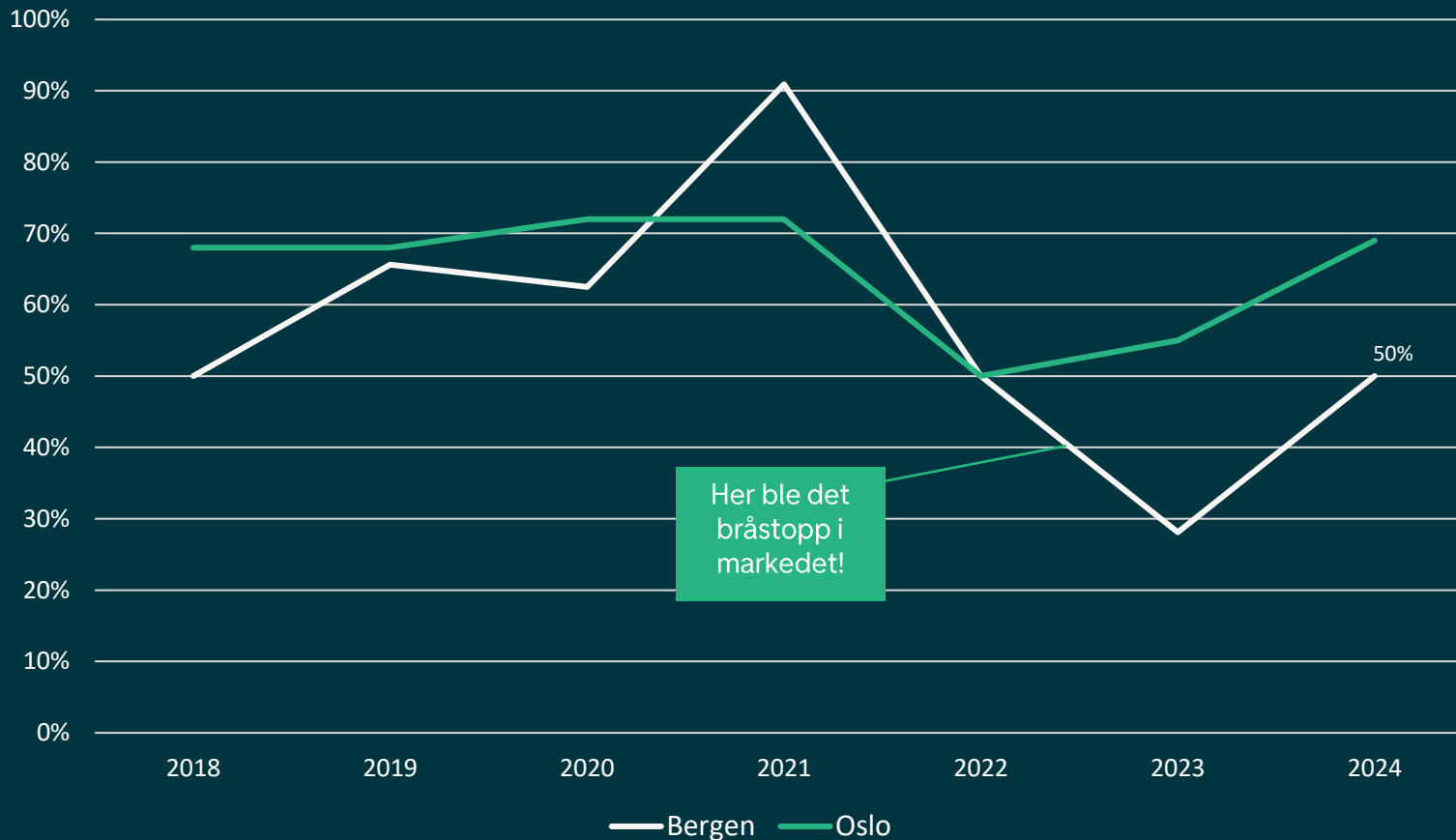
- Bergensinvestor Mars 24

«Mange har fått det tøft. Vi tror på flere pressede salg fremover»

- Bergensinvestor Mars 24

# Investorer gjør seg klare til kjøp

Andel investorer som forventer å være nettokjøpere neste 12 mnd.?

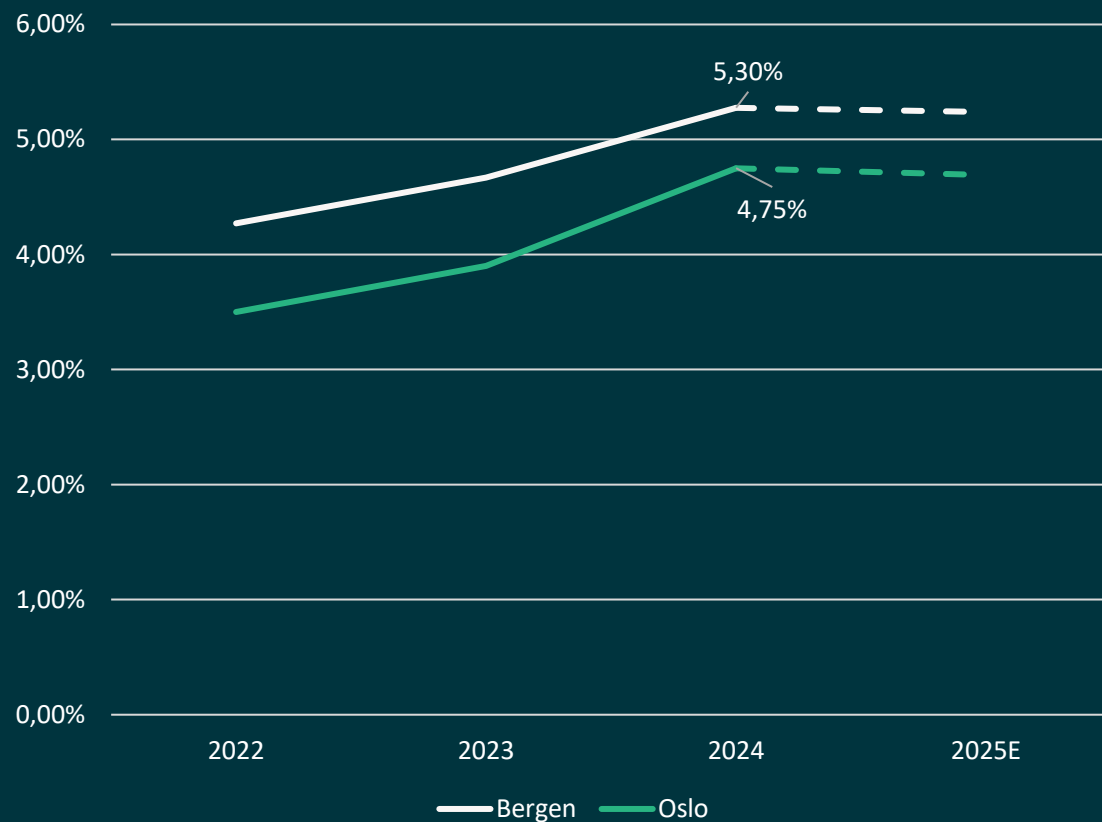


«Det er mer trygghet rundt prisene, vi venter å kjøpe»

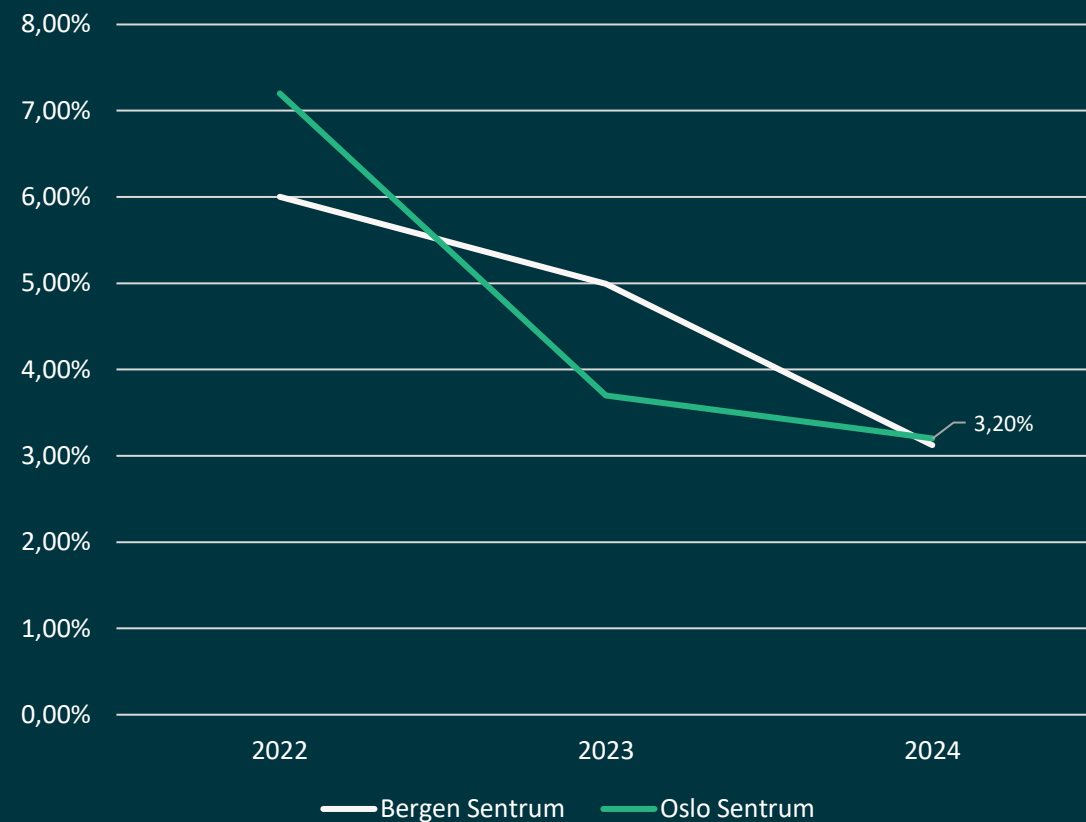
DNB NMs Investorundersøkelse  
H1 2024

# Investorene tror yieldtoppen er nådd

## Hva er prime yield idag, og hva er forventning neste 12 mnd.?

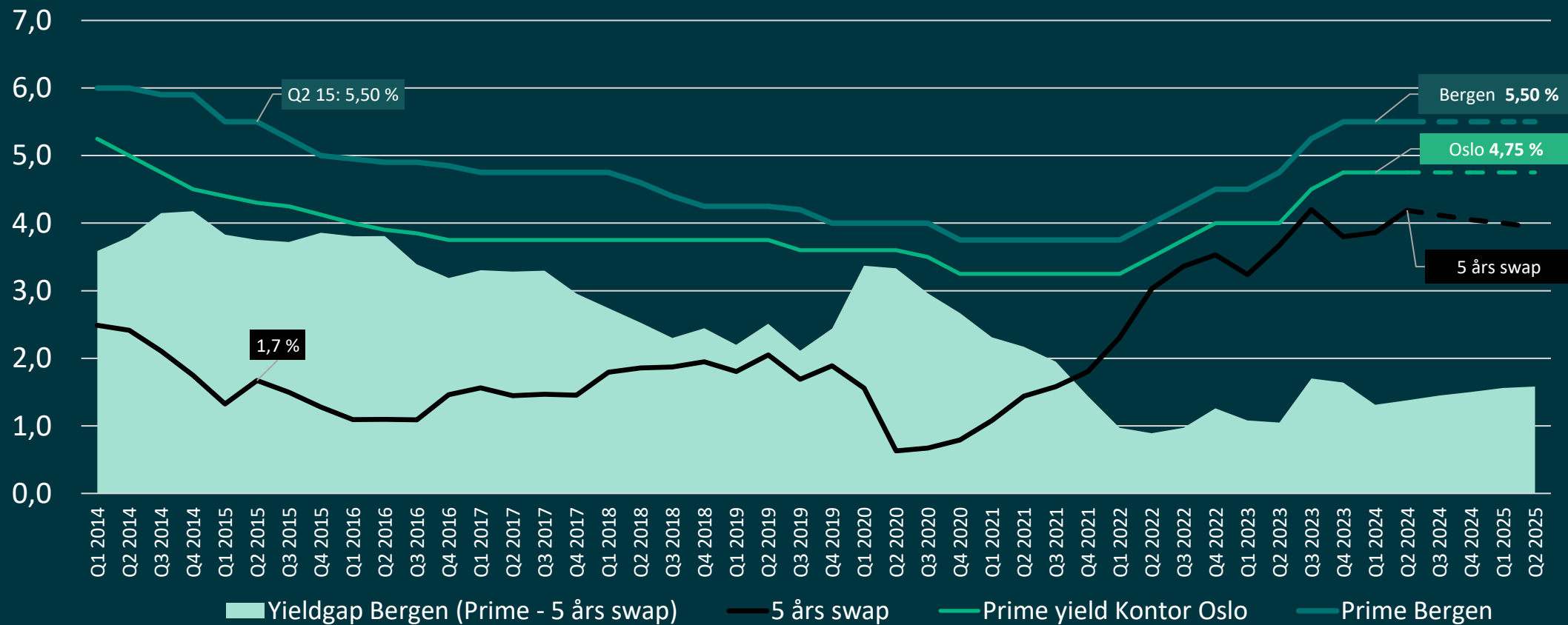


## Forventning leieprisvekst kontor neste 12 mnd

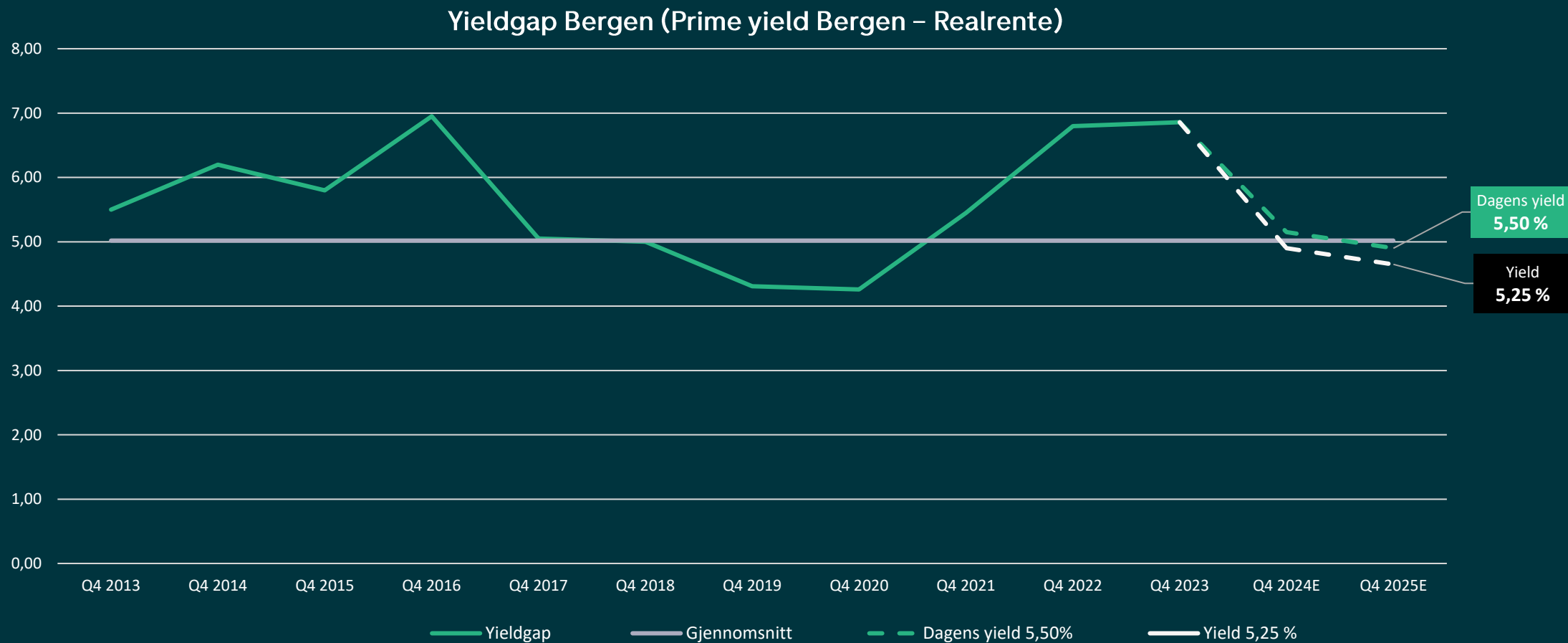




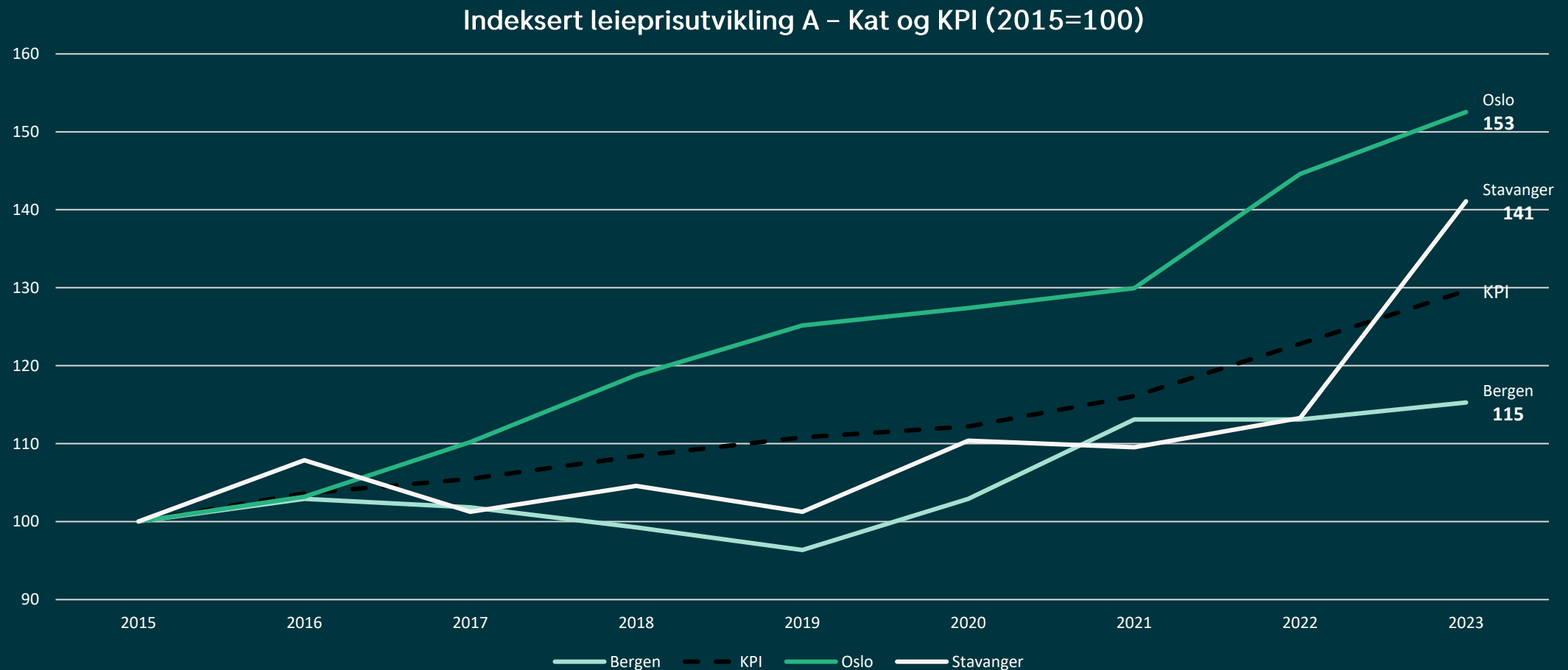
# Yieldtoppen er nådd



# Realrenten gir støtte for dagens yieldnivå



# Leieprisveksten i Bergen langt bak KPI og Oslo





## Leiepriser 2022

Gjennomsnitt: **2 590 per/kvm**  
Snitt 25 % høyeste: **3 350 per/kvm**  
Antall kontrakter: **36**

## Leiepriser 2023

Gjennomsnitt: **2 540 per/kvm**  
Snitt 25 % høyeste: **3 260 per/kvm**  
Antall kontrakter: **43**



## Leiepriser 2022

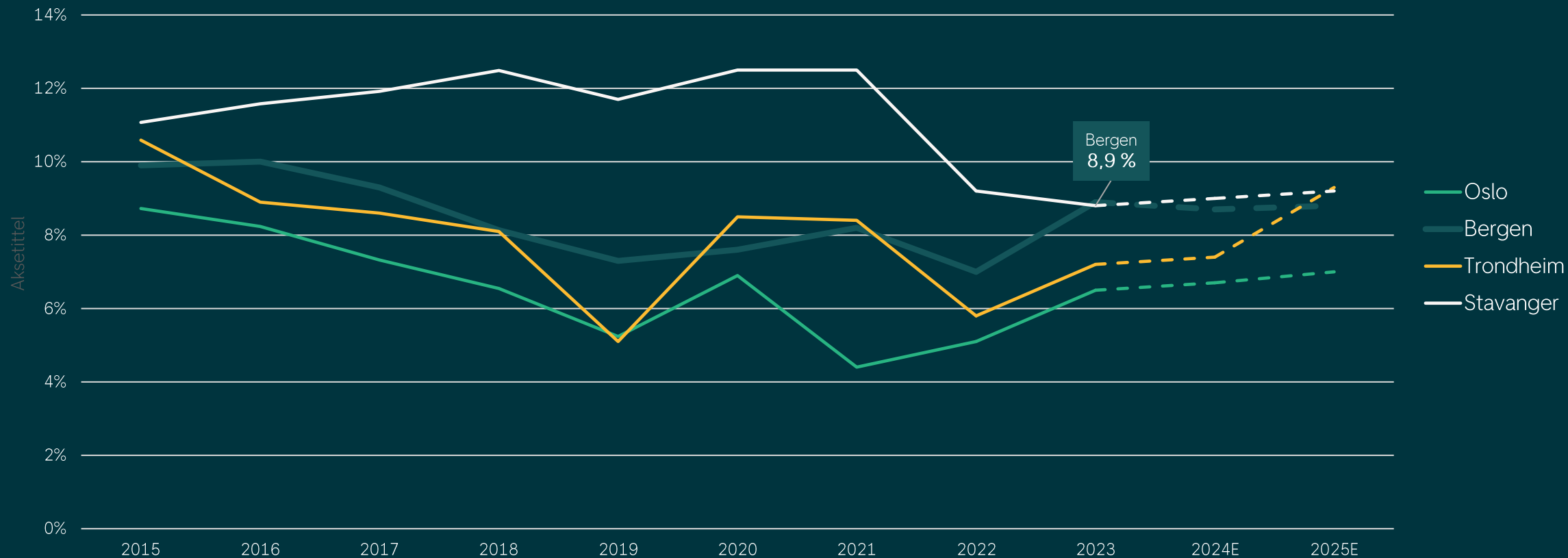
Gjennomsnitt: 2 390 per/kvm  
Snitt 25 % høyeste: 3 270 per/kvm  
Antall kontrakter: 47

## Leiepriser 2023

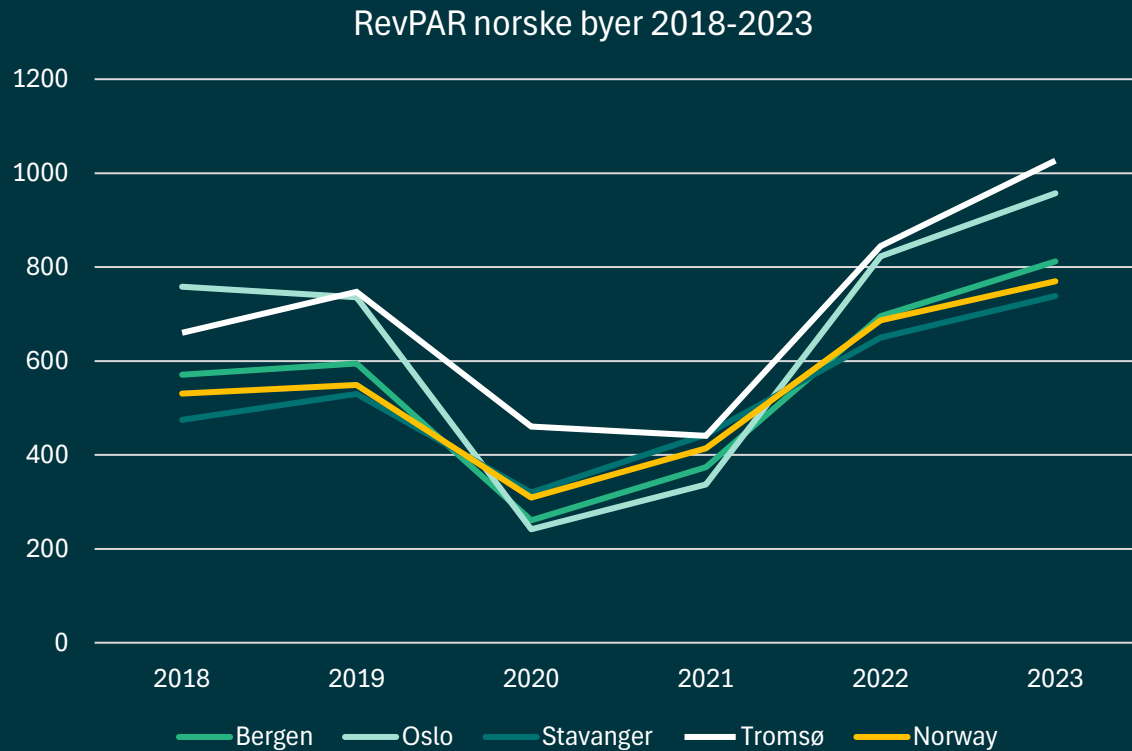
Gjennomsnitt: 2 430 per/kvm  
Snitt 25 % høyeste: 3 150 per/kvm  
Antall kontrakter: 55

# Lav nybygging holder ledigheten nede

Kontorledighet de fire store byene



# Gode tider for hotellmarkedet

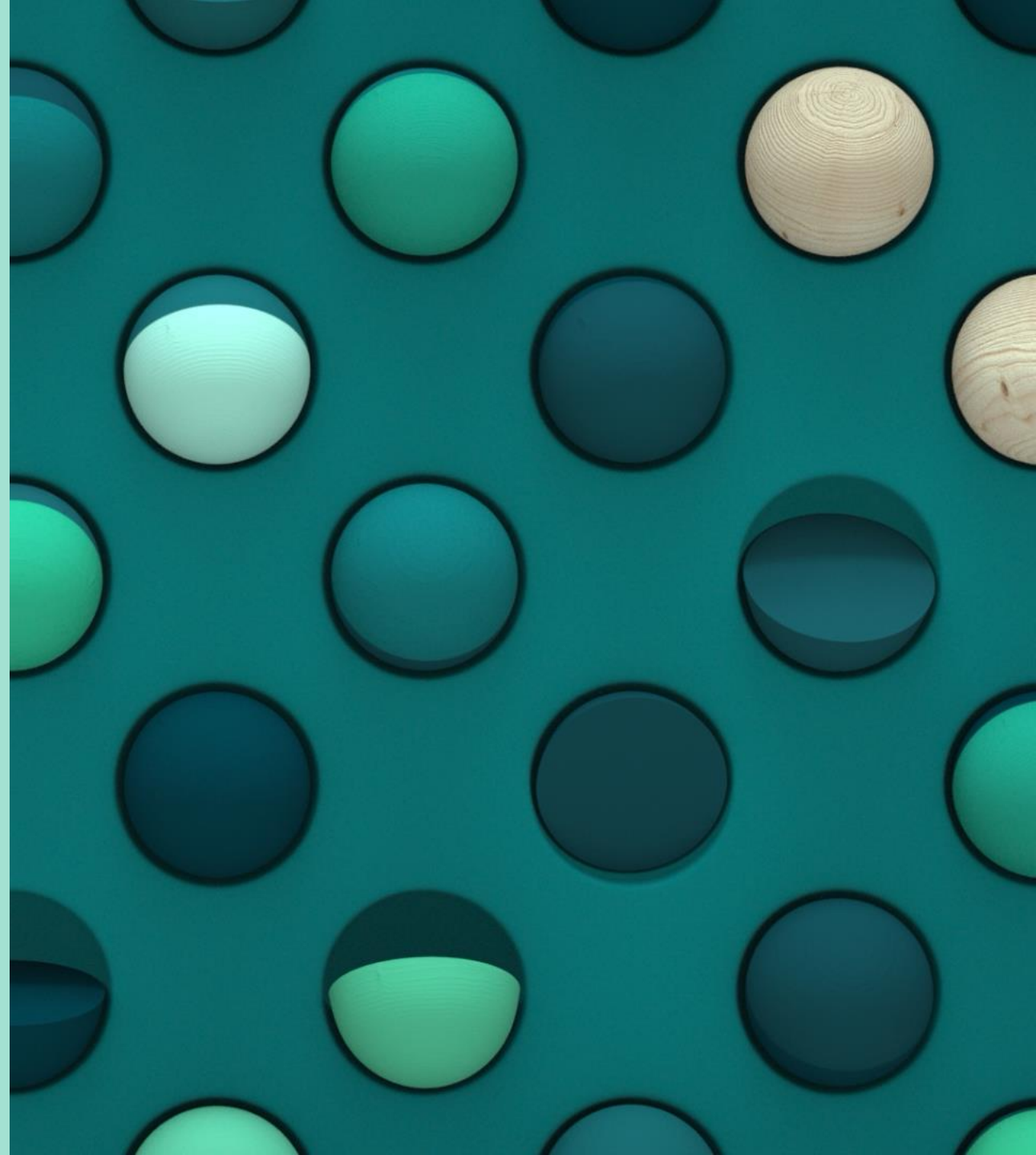


## Nøkkeltall hittil i år (mars) 2024

City	RevPAR			Average Daily Rate			Occupancy		
	2024 ytd	2023 ytd	+/-	2024 ytd	2023 ytd	+/-	2024 ytd	2023 ytd	+/-
Bergen	545	520	4,8%	1 137	1 088	4,4%	48,0%	47,8%	0,4%
Oslo	723	708	2,2%	1 274	1 253	1,7%	56,8%	56,5%	0,5%
Stavanger	659	615	7,1%	1 262	1 231	2,5%	52,2%	50,0%	4,4%
Tromsø	1 779	1 485	19,8%	2 093	1 729	21,0%	85,0%	85,9%	-1,0%
Trondheim	712	757	-5,9%	1 226	1 216	0,8%	58,1%	62,3%	-6,7%
Ålesund	516	567	-9,0%	1 127	1 137	-0,9%	45,8%	49,9%	-8,2%
<b>Norway</b>	<b>671</b>	<b>642</b>	<b>4,4%</b>	<b>1 276</b>	<b>1 225</b>	<b>4,2%</b>	<b>52,6%</b>	<b>52,5%</b>	<b>0,2%</b>

# Oppsummering

- Investorene tror bunnen er nådd
- Leietakerne bremser
- Press på de beste beliggenhetene





DNB

Næringsmegling