

Økonomiske utsikter

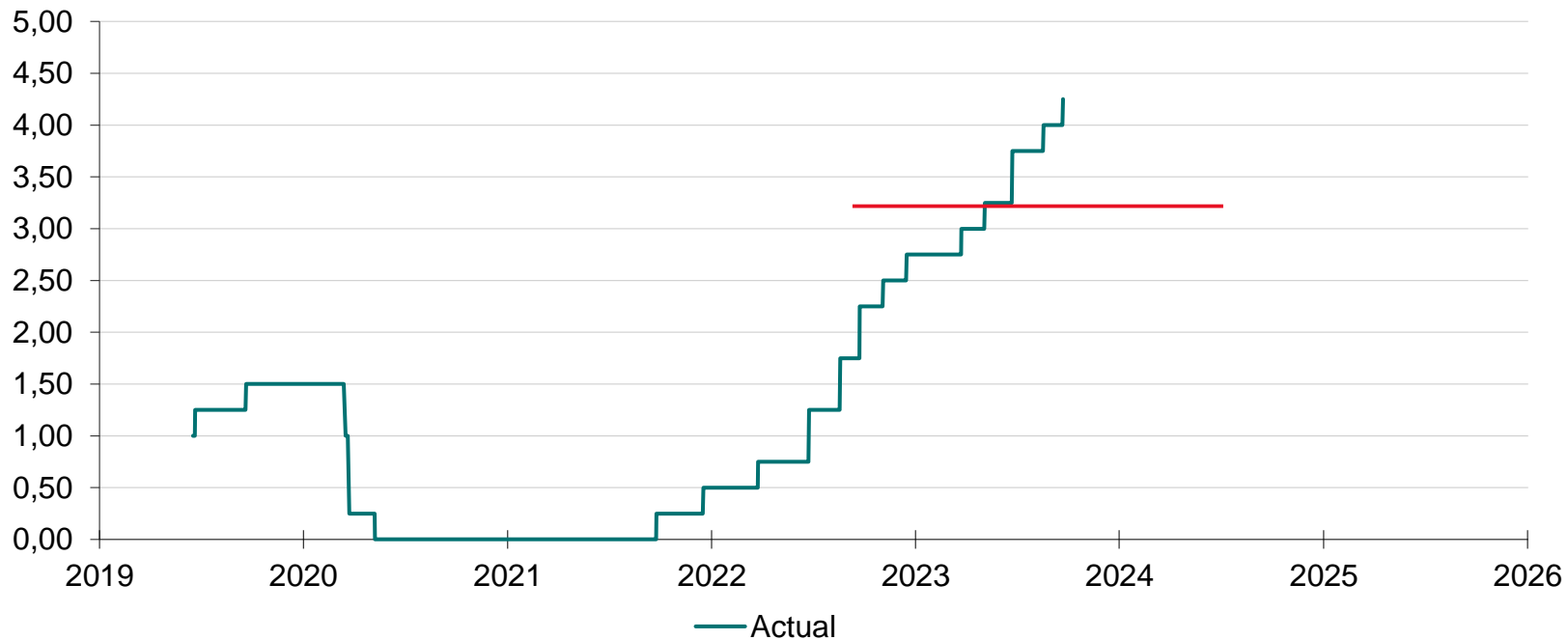
Forbruk, inflasjon og renteutsikter

Morten Haraldsen, DNB Markets Sørlandet

Arendal, 26. oktober 2023

Pengepolitikken

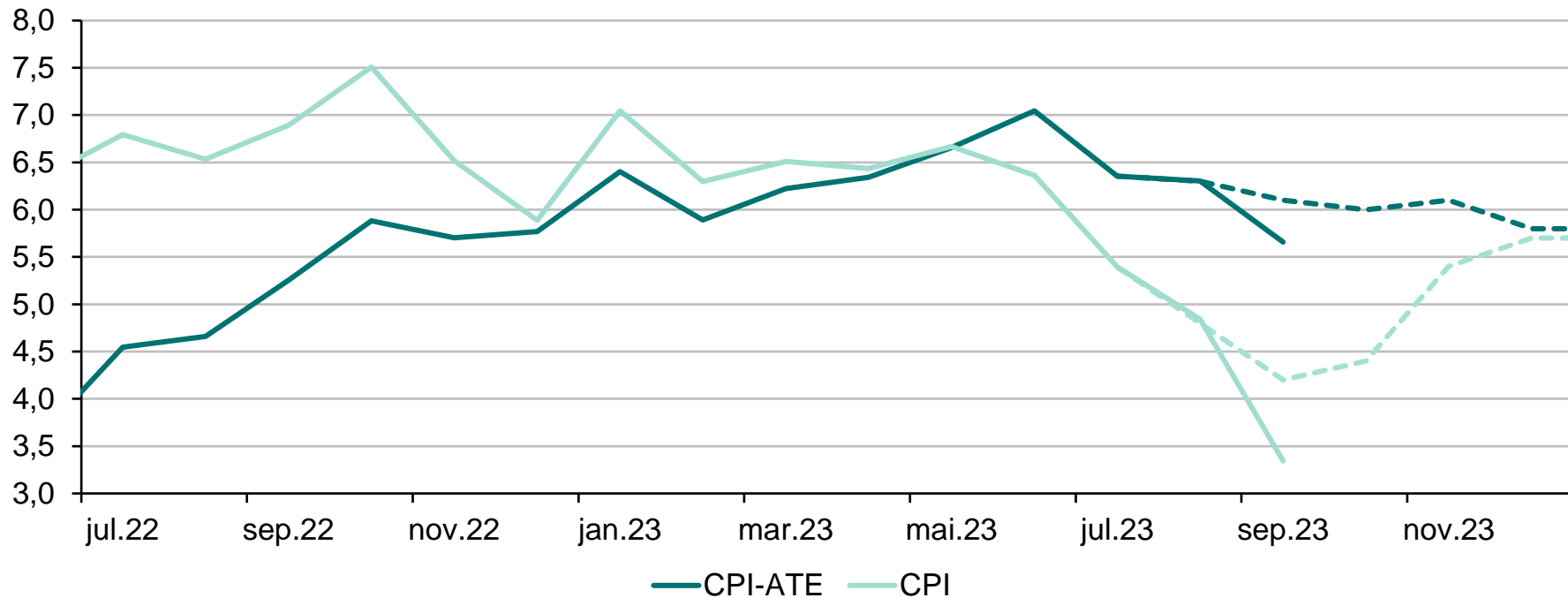
Norge: Styringsrente. %



Source: Refinitiv Datastream/Norges Bank/DNB Markets

Inflasjonen er selvsagt hovedårsaken

Norge: Inflasjon, % år/år



For det er ikk bare renten som har steget



Flere nordmenn har fått en tøffere hverdag. (Foto: Gorm Kallestad/NTB)

Forbruksforskere: Nå sliter nesten tre ganger så mange nordmenn økonomisk

Ny studie fra OsloMet slår fast at mange norske husholdninger har strammet inn livreima.

Bård Amundsen
JOURNALIST

Tirsdag 20. juni 2023 - 10:57

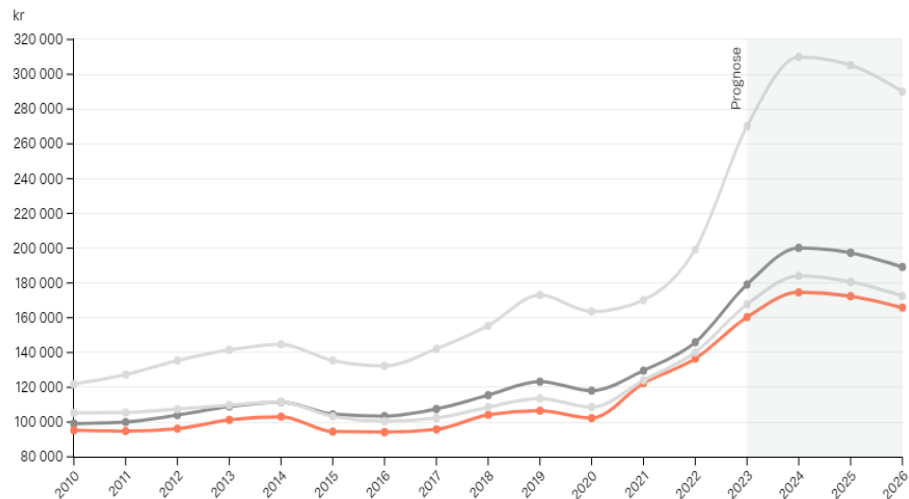


Bokostnader i Arendal kommune i 2023: 160 319 kr

Arendal

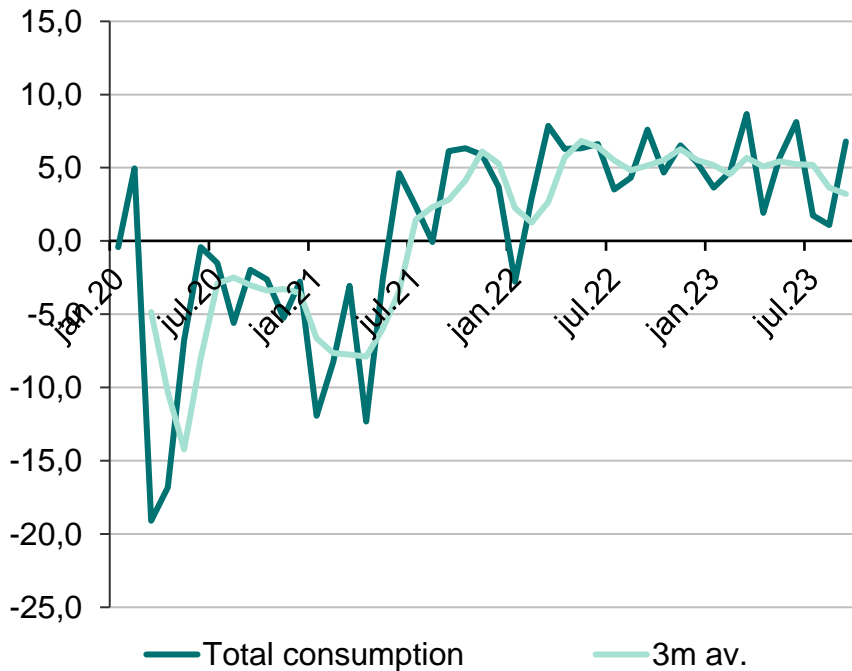
Arendal (orange graf under): **Opp 23 836 kr (17,46 %)** fra 136 483 kr i 2022.

Arendal x Snitt x Oslo x Kristiansand x

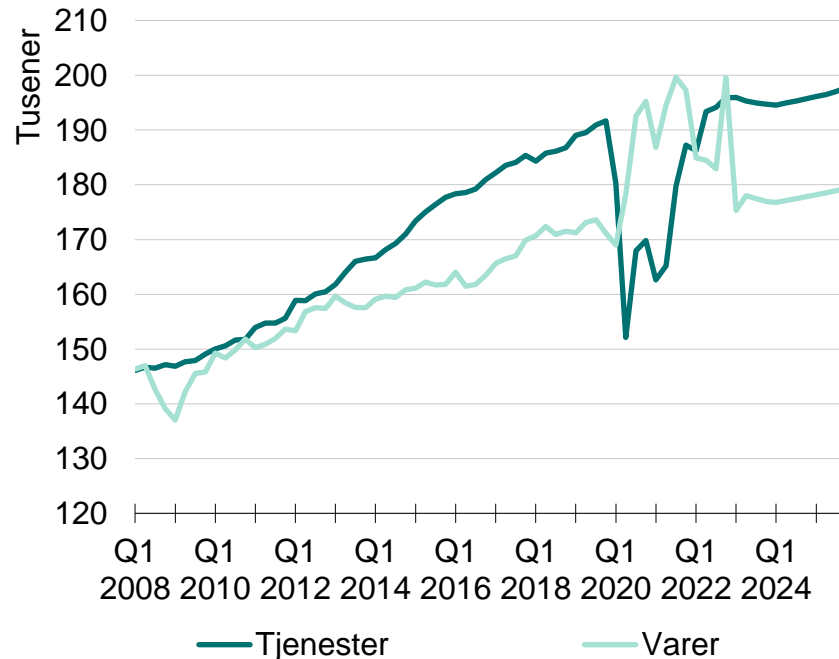


For forbruget har vært høyt til tross for dyrtid...

Forbruk (DNB kortdata), % vs 2019



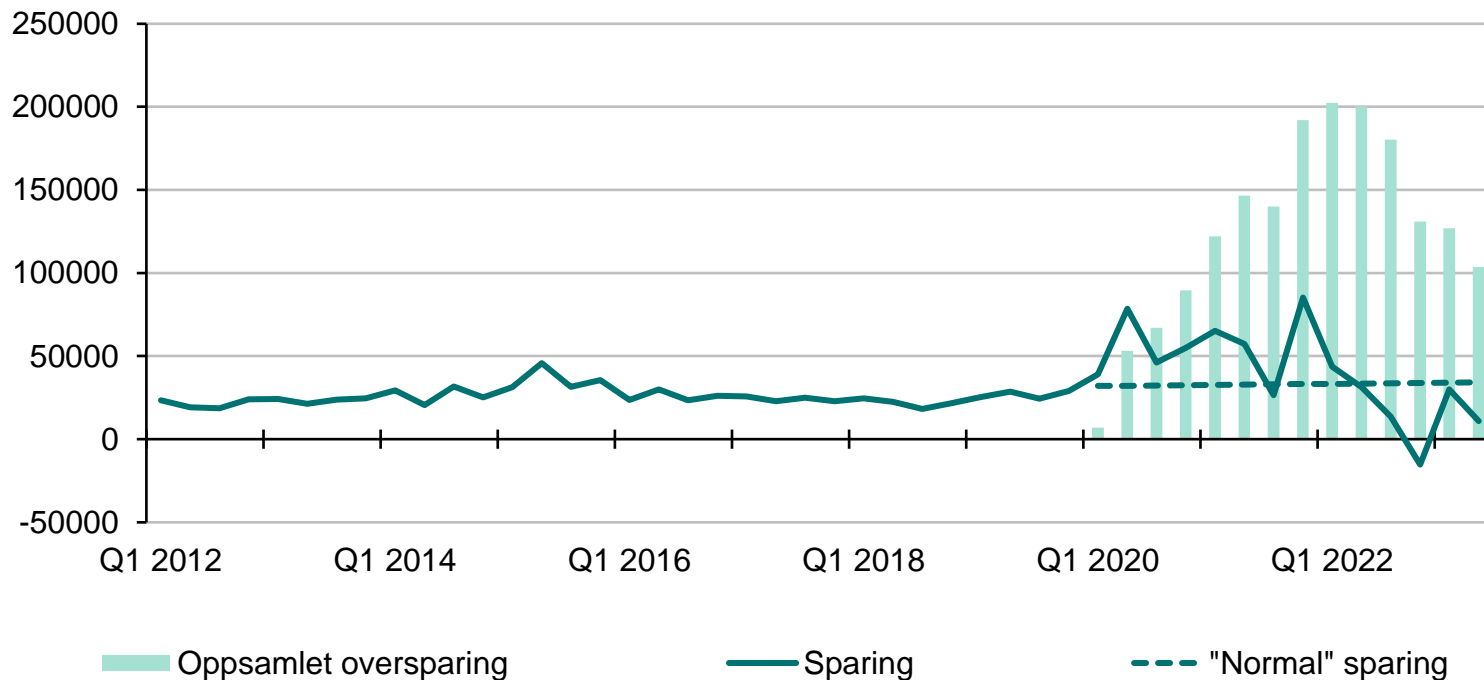
Privat forbruk, faste priser



Kilde: Statistisk sentralbyrå/Thomson Datastream/DNB Markets

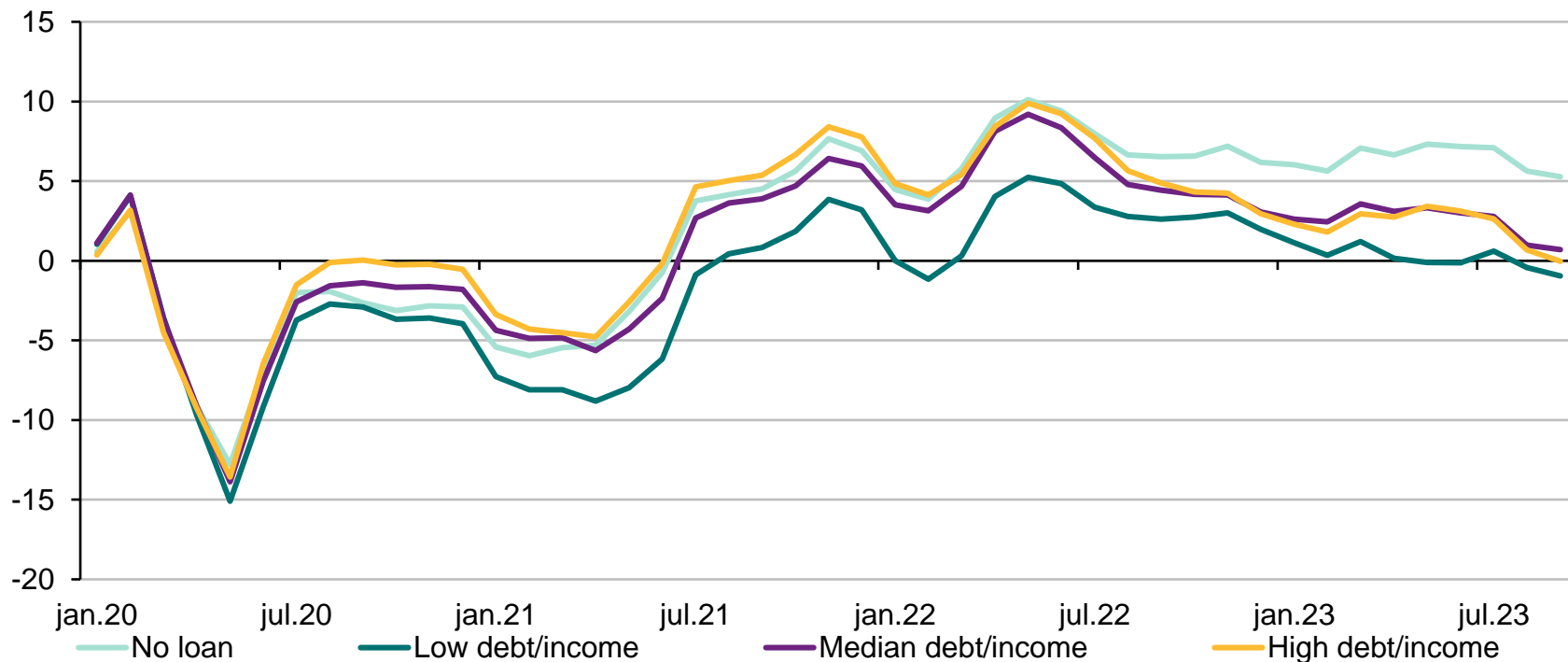
Husholdningene var langt sterkere enn hva man trodde...

Norge: Husholdningers «oversparing»



Men det har skjedd noe, økte renter har begynt å påvirke forbruket..

Kortbruk, vekst fra tilsvarende måned i 2019. Justert for inflasjon



Og vi ser tegnene på at aktiviteten i økonomien er fallende...

Boligbyggingen

Boligprisene

Svakeste igangsetting noensinne: – Det er krise

De ferske tallene kommer inn langt under normalen, sier Boligprodusentene. Nyboligsalget falt 38 prosent på landsbasis i september.



Foto: Markus Schreiber / AP / NTB

Av Daniel Neril Gustås og Kristian Aaser

Detaljhandelen

– Nå er de mørke skyene rett over oss

Detaljhandelen ble særlig hardt rammet av konkurser i årets siste sommermåned.

Publisert 1. sep. 2023 kl. 11:00

Lesetid: 2 minutter



KONKURSHOPP: I august registrerte Creditsafe en solid vekst i antall konkurser. FOTO: JANI HANSEN

Handel



Stian Jacobsen
Journalist

Levekostnader og boutgifter

Politikk | Eiendomsskatt

Nesten dobbelt så dyrt å bo siden 2017: – Galopperende kostnader rammer alle

Lytt til saken • 5 minutter

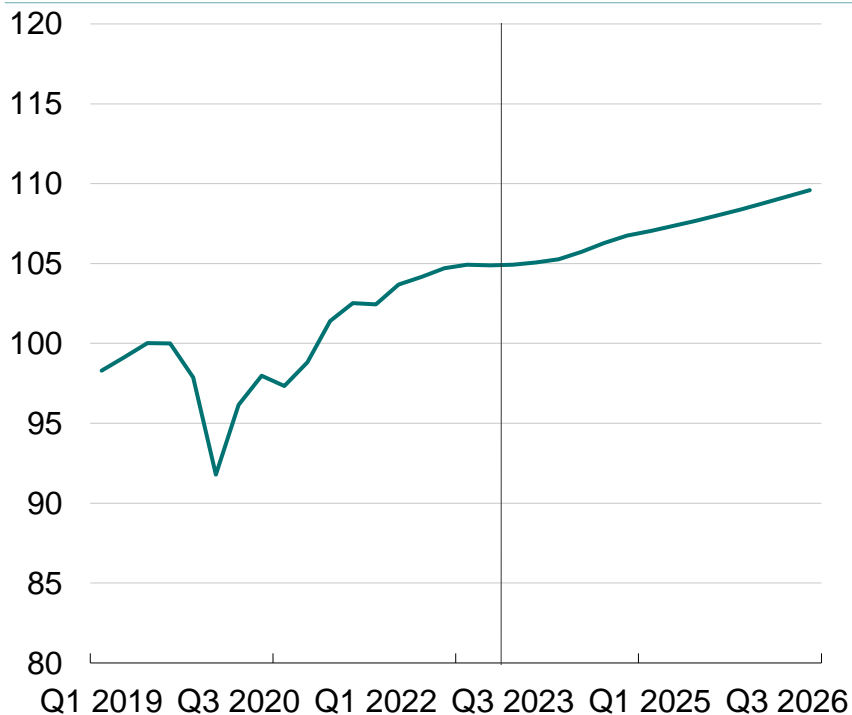


Kostnadene ved å bo har økt 23 prosent bare fra i fjor til i år. Sjekk utviklingen i din egen kommune.

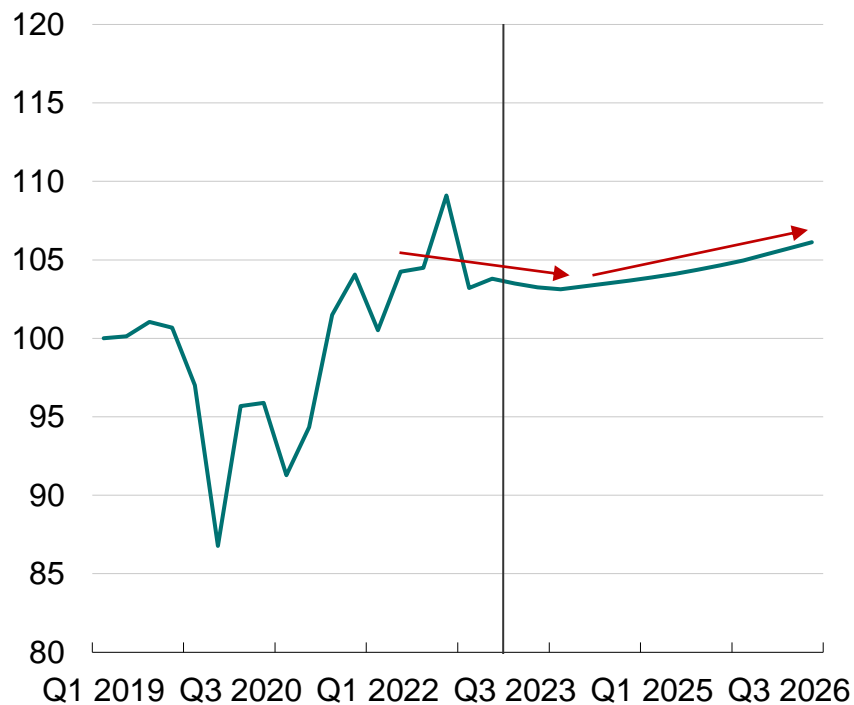


Foreløpig ser det ut til å ende OK for norsk økonomi

BNP Fastlands-Norge. Indeks. 4. kv. 2019=100

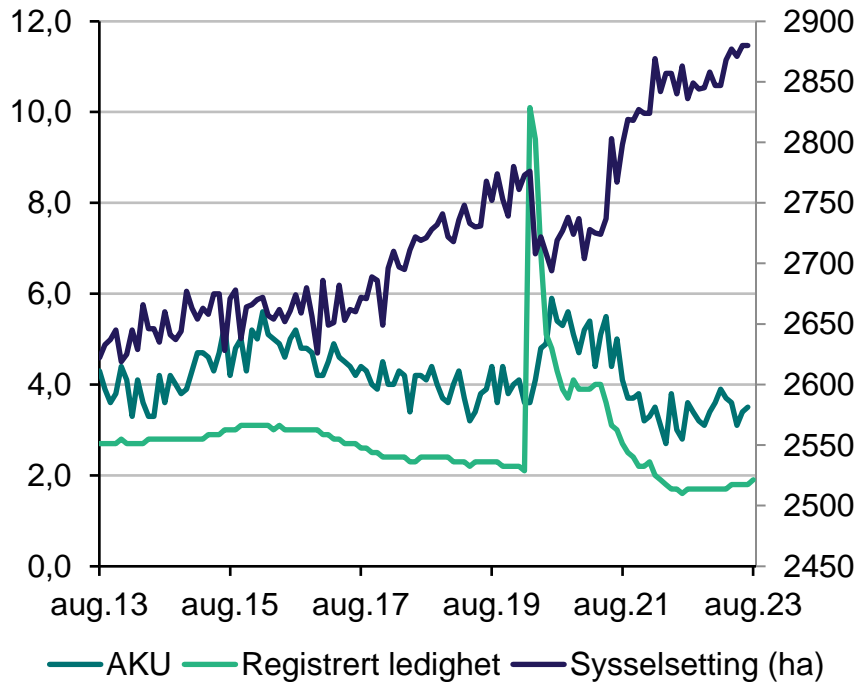


Privat forbruk. Indeks. 1. kv. 2019=100

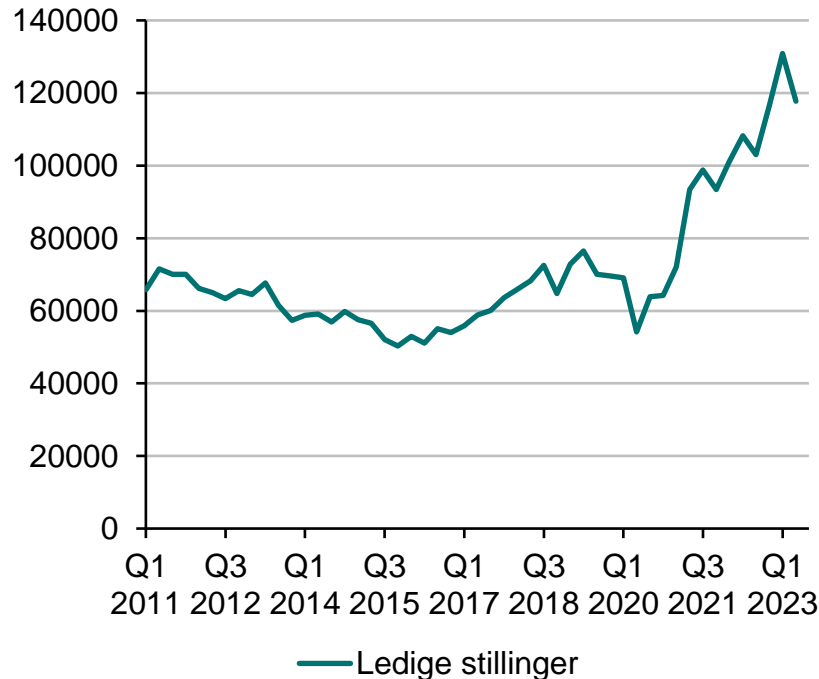


Arbeidsmarkedet er fremdeles stramt, men ledigheten vil trolig stige (vi anslår 2,5% i 2024)

Norge: Arbeidsmarked. % og 1000



Norge: Ledige stillinger



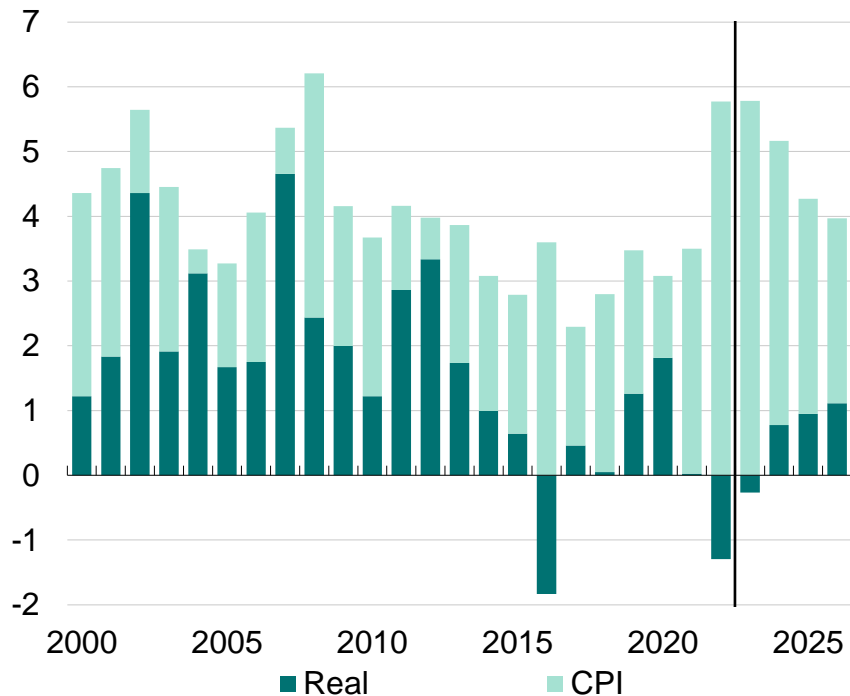
Krona er (og forblir) svak – trekker kjøpekraft, løfter inflasjon (og bidrar til et høyt lønnsoppgjør)

EURNOK



Source: LSEG Datastream/DNB Markets

Norge: Lønninger. Faktisk og anslag. % å/å

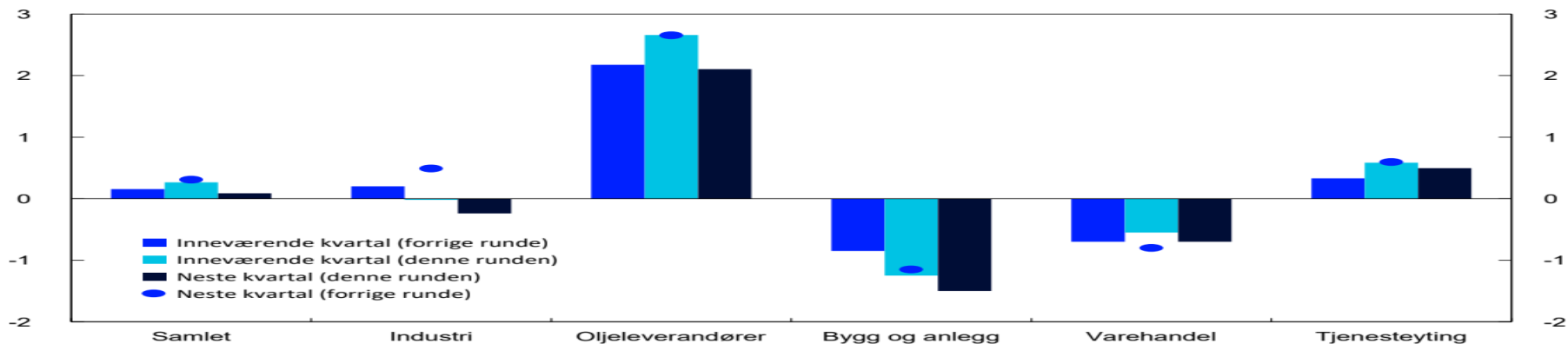


Sprikende mellom næringer

Norges Bank Regionalt Nettverk:

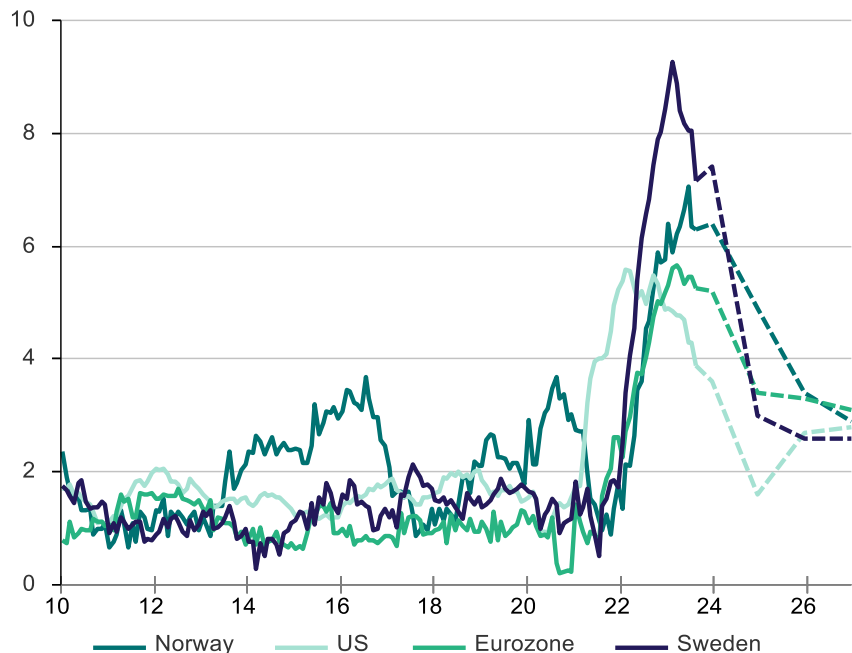
Figur 2 Produksjonsvekst. Alle næringer

Forventet vekst inneværende kvartal og neste kvartal. Sesongjustert. Prosent



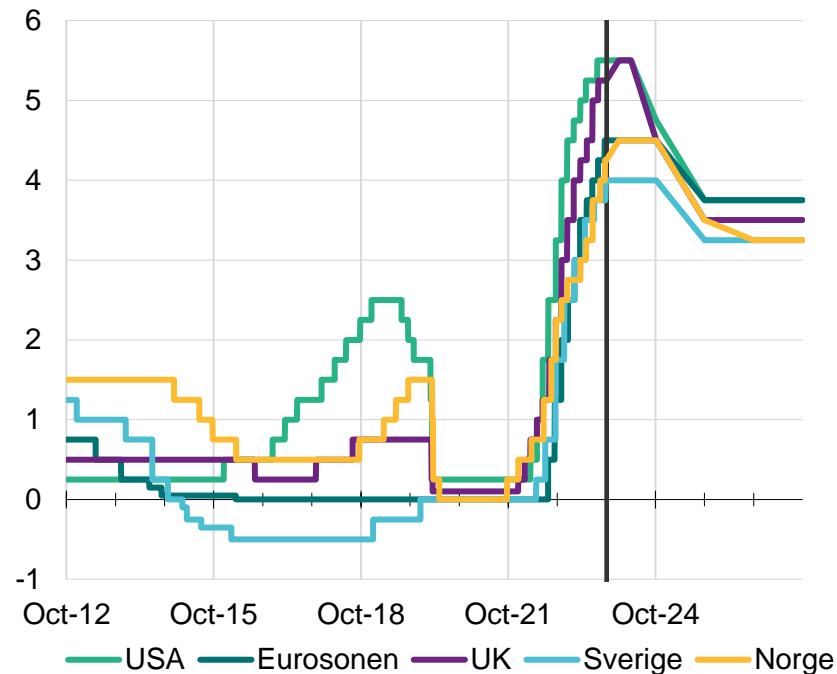
Med inflasjon over målet vil rentene forbli «høyere, lengre»

Kjerneinflasjon, faktisk og DNB Markets anslag, %



Source: LSEG Datastream/DNB Markets

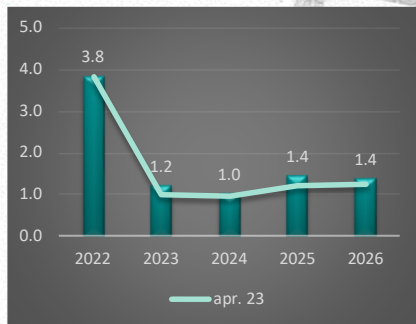
Sentralbankrenter, faktisk og DNB Markets prognoser, %



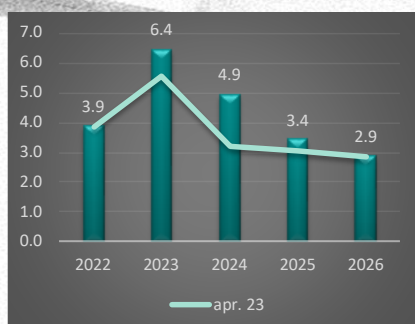
Kilde: Thomson Datastream/DNB Markets

tillegg

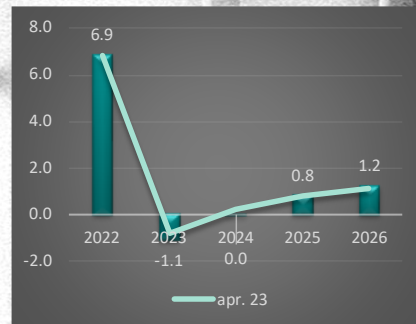
BNP fastland



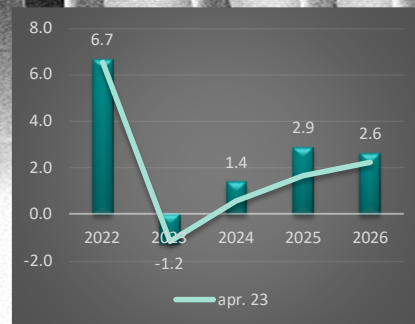
Inflasjon (kjerne)



Privat forbruk



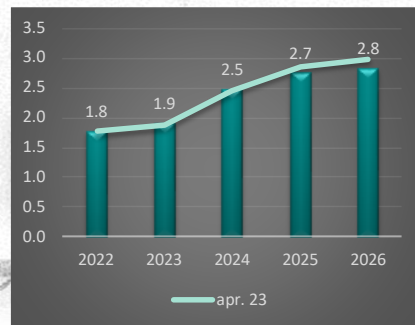
Fastlandsinvesteringer



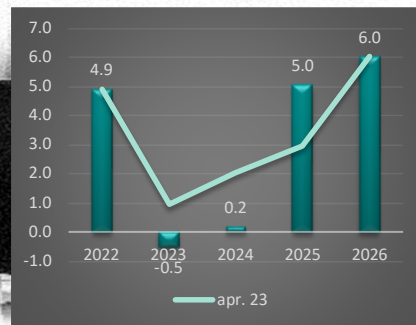
Lønnsvekst



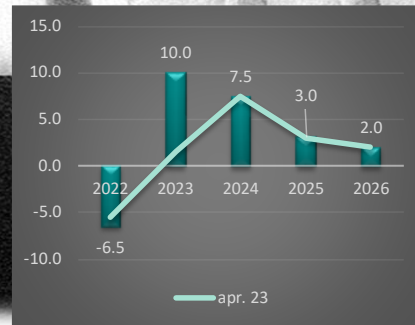
Arbeidsledighet



Boligpriser



Oljeinvesteringer



Disclaimer

This presentation is strictly confidential and prepared exclusively for the benefit of our clients to whom it is directly presented. It is not for distribution or publication, and the information may not be reproduced without the consent of DNB Markets.

This presentation has been prepared by DNB Markets and is general background information about DNB Markets' activities current as the date of this presentation. This information is given in summary form and does not purport to be complete.

Any use of non-DNB logos in this report is solely for the purpose of assisting in identifying the relevant company. DNB is not affiliated with any such company.

This presentation is not an offer or a recommendation to purchase or sell financial instruments or assets, and does not constitute a commitment by DNB Markets to underwrite, subscribe for or place any securities or to extend or arrange credit to or to provide any other services. Further, this presentation should not be deemed as investment advice or investment research, and no investment decision should be based on the information provided herein. DNB Markets does not accept any responsibility for direct or indirect losses that are due to the interpretation, and/or use, of this presentation.

DNB Bank ASA and/or other companies in the DNB group or employees and/or officers in the group may be market makers, trade or hold positions in instruments referred to or connected therewith, or provide financial advice and banking services in this connection.

Rules regarding confidentiality and other internal rules limit the exchange of information between different units in DNB Bank. Employees in DNB Markets who have prepared this presentation are therefore prevented from using, or being aware of, information in DNB Bank and other companies in the DNB group that may be relevant to this presentation.

This presentation has been prepared in accordance with the general business terms of DNB Markets, a division of DNB Bank ASA, available at www.dnb.no/markets.

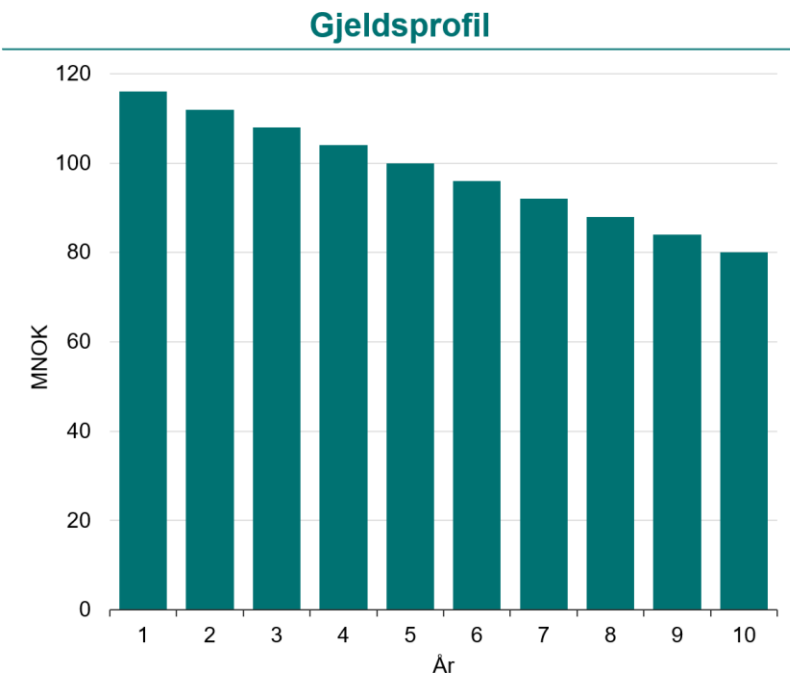
DNB

Hva skal til for å få
finansiering i disse dager?

Eivind Torgersen



Typisk eiendomscase fra slutten av 2021

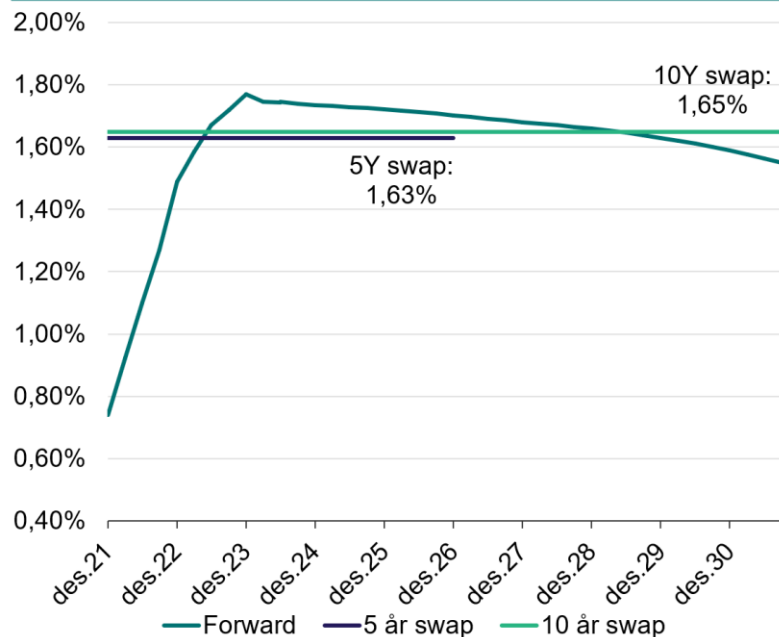


Forutsetninger

▪ Eiendom:	
- Nettoleie:	9m NOK
- Kontraktslengde:	10 år
- KPI-regulering:	100 %
- Yield:	4,5 %
- Verdi:	200m NOK
▪ Gjeld:	
- Hovedstol:	120m NOK
- Avdrag:	4m NOK per år
- Løpetid:	5 år
- LTV:	60%
- Lånemargin:	2,0 %
▪ Covenants:	
- Gjeld/Nettoleie	< 14X
- LTV	< 70 %

Caset så bra ut ved inngangen til 2022

Markedet priset inn renter under 2,0%



Forventet cash flow så grei ut

Inflasjonsjustering 2.00% 2.00% 2.00% 2.00%

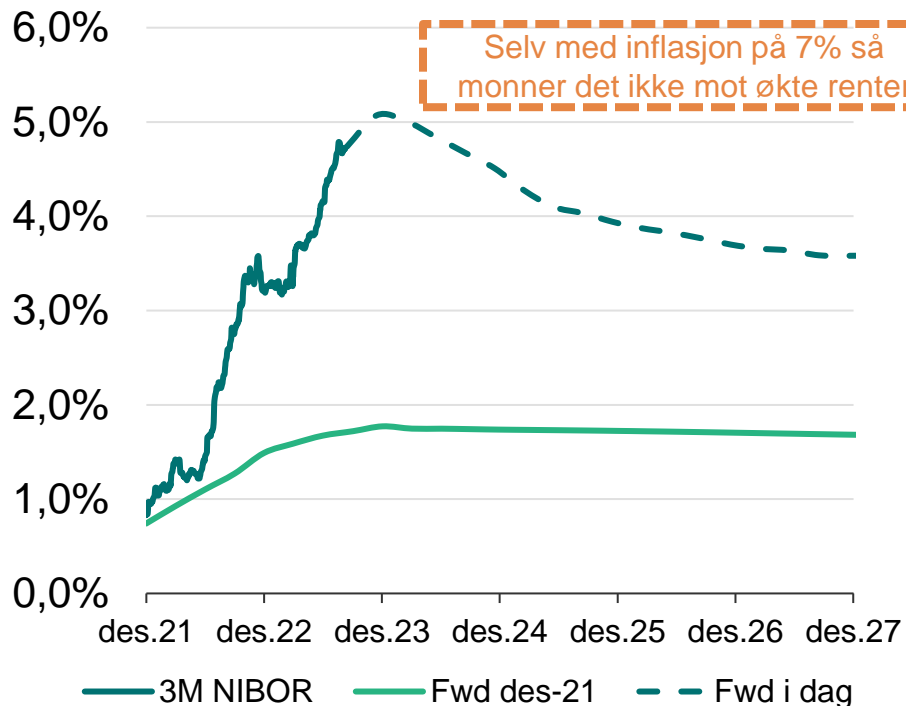
Tall i MNOK	2022	2023	2024	2025	2026
Nettoleie	9.0	9.2	9.4	9.6	9.7
Rentekostnader	3.5	4.1	4.1	4.0	3.8
Avdrag	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
CF før skatt	1.5	1.0	1.2	1.6	2.0

Nøkkeltall:

ICR	2.5x	2.2x	2.3x	2.4x	2.6x
Gjeld til EBITDA	12.9x	12.2x	11.5x	10.9x	10.3x

Uten sikring er et slikt case i dag utfordrende

Fwd kurve fra 2021, faktisk NIBOR og fwd i dag



Cash flow nå inkl infl-justering

Inflasjonsjustering	2022	2023	2024	2025	2026
		7.00%	5.22%	3.24%	2.70%
Tall i MNOK	2022	2023	2024	2025	2026
Nettoleie	9.0	9.6	10.1	10.5	10.7
Rentekostnader	4.3	6.7	7.6	6.6	6.0
Avdrag	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
CF før skatt	0.7	-1.1	-1.5	-0.1	0.7

Nøkkeltall:

ICR	2.1x	1.4x	1.3x	1.6x	1.8x
Gjeld til EBITDA	12.9x	11.6x	10.7x	9.9x	9.3x

Endring:

ICR	-0.4x	-0.8x	-0.9x	-0.8x	-0.8x
Gjeld til EBITDA	0.0x	-0.6x	-0.9x	-0.9x	-1.0x

Ved 6,5 % yield, har LTV økt fra 60% til 78 % i 2023

DNBs vurderingskriterier ved kredittgivning til næringsseiendom



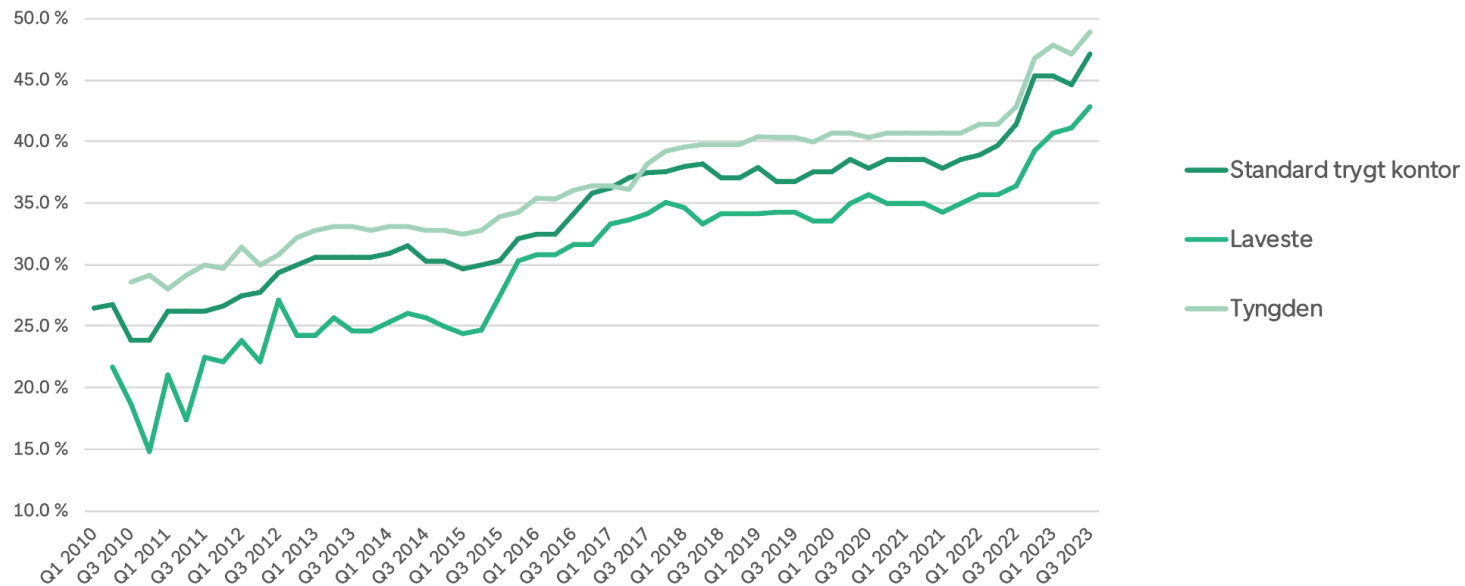
- Viktigste vurderinger er som tidligere:
 - Ledelse og eiere
 - Solid og forutsigbar kontantstrøm
 - Forhåndssalg/utleie
 - Likvid eiendom og akseptable restverdier
 - Rentesikring
- Skarp yield og svekket kontantstrøm har gitt krav til økt EK-andel
- ESG-vurderinger

DNBs vurderingskriterier ved byggelån til bolig



- Viktigste vurderinger er som tidligere:
 - Byggherre / kompetanse
 - Prosjektets kompleksitet
 - Lønnsomhet / Prisfallsbuffer
 - Forhåndssalg
 - Entrepriseform / Entreprenør
 - ESG-vurderinger
- Økte tomteknader kan gi krav til økt EK før byggestart

Behovet for mer egenkapital tvinger seg frem

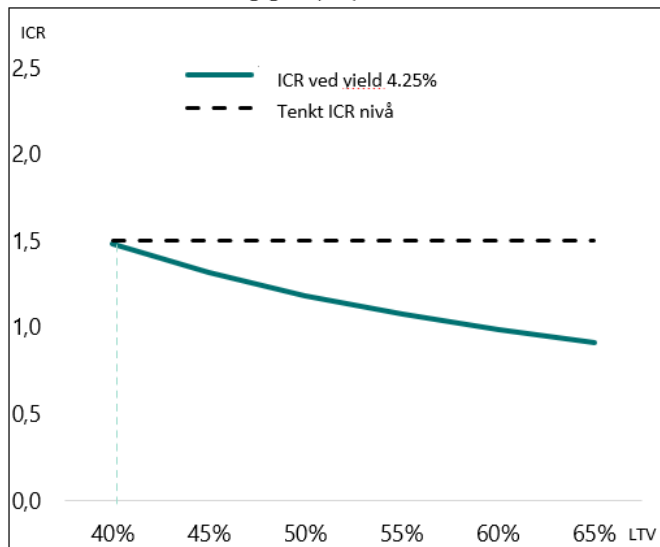


Kilde: Union Bankundersøkelse Q3 2023

Årsaken til behovet for mer egenkapital ligger i rentekostnaden!

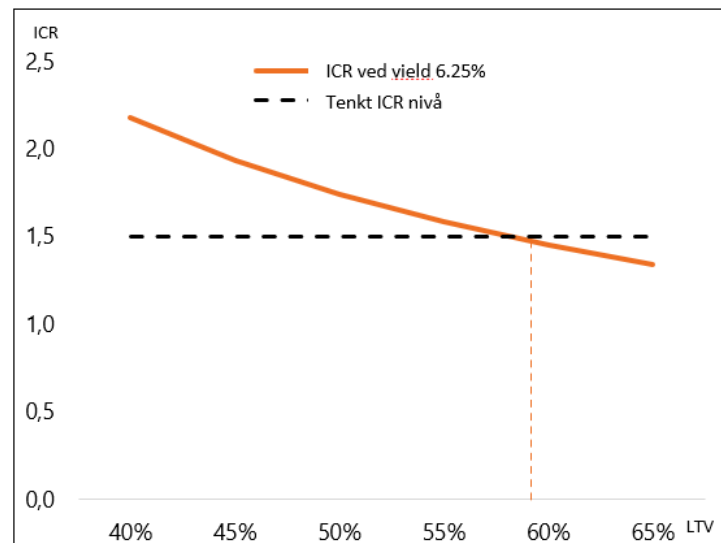
4.25% yield

Rentedekningsgrad (ICR) er 1.5x ved 40 % LTV



6.25% yield

Rentedekningsgrad (ICR) er 1.5x ved 58 % LTV



- Dagens flytende 3m NIBOR - 225bp bankmargin

Oppsummering

- Samme kredittvurderinger som tidligere, men
 - Økt behov for EK
 - Mer fokus på ESG
 - Energiattest
 - Strømkostnader
- **DNB har midler til å finansiere gode prosjekter**

DNB