



Næringsmegleren

Markedsrapport

November 2023

Stor usikkerhet i markedet

Antall transaksjoner i Norge har falt vesentlig, både i antall og volum. Nasjonalt forventes det at transaksjonsvolumet vil falle omkring 70% i forhold til toppåret 2021. Denne trenden ser vi også på Sørlandet. Av offentlig kjente transaksjoner nevnes Kjøita 18 (Kraftsenteret) som har fått nye eiere. I flg. Finansavisen er verdinedgangen betydelig. Vi har selv gjennomført en stor transaksjon på Marviksletta hvor det planlegges 250-300 leiligheter. Størrelsen på transaksjonen er ikke offentlig kjent.

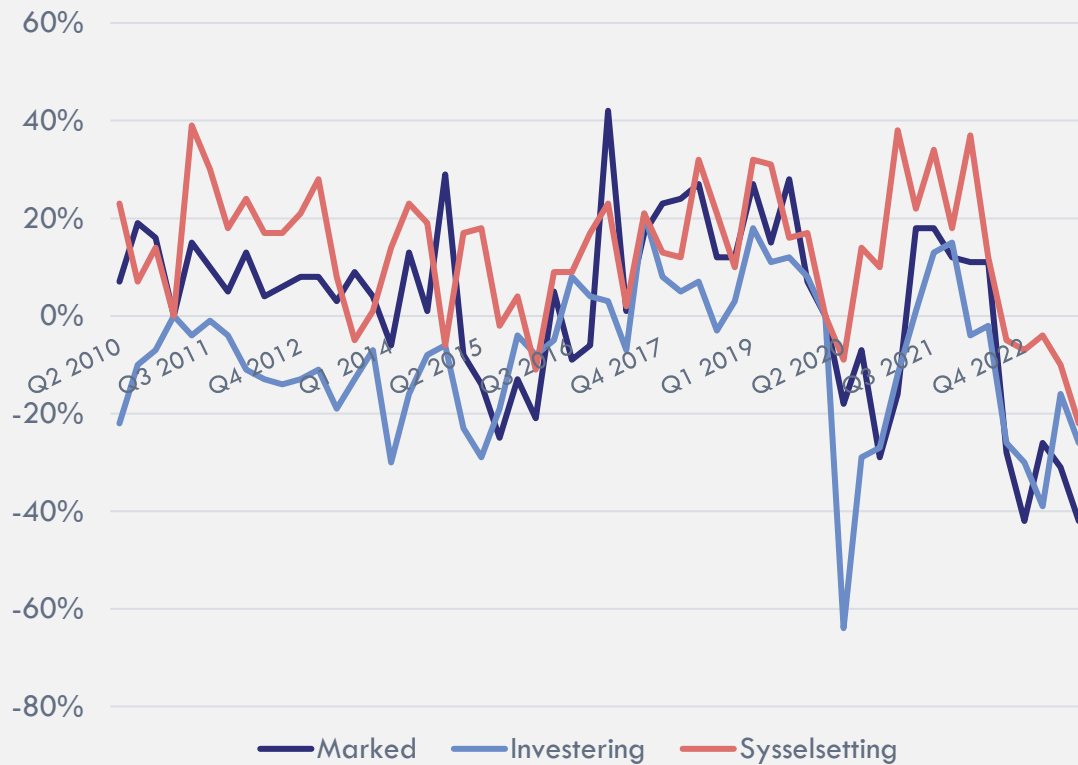
Økende rentekostnader, og strengere krav til egenkapital og sikkerhet, er den vesentligste årsaken til transaksjonsnedgangen. De samme grunnene gir økt krav til avkastning (yield) som igjen medfører verdifall på næringseiendom. Det er vår vurdering at yielden i vårt marked har økt 175 punkter fra Q1 2022 til Q4 2023. Vi har registrert flere kunder som kan vurdere å kjøpe eiendom, men det er fortsatt stor avstand mellom kjøpers, og selgers prisforventning.

Etterspørselen etter kontorlokaler sentralt i Arendal og Kristiansand har tiltatt. I Kristiansand sentrum er ledigheten svært lav, tilbudet av nye kontorlokaler er begrenset. Dette presser leieprisene ytterligere oppover. Samtidig er fremdeles byggeprisene på nye kontorbygg så høye at leieprisene må bli ennå høyere før det er lønnsomhet i nye prosjekter. I Arendal er det fremdeles et godt tilbud av kontorlokaler i sentrum, men det er satt flere leiekontrakter dette året som vil påvirke balansen i markedet.

Hva gjelder retail er det vedvarende lav ledighet i Kvadraturen i Kristiansand, noe som fører til at leieprisnivået stort sett opprettholdes. For handelslokaler utenfor bysentrum ser vi imidlertid at leieprisene er noe fallende, og selv om det settes leiekontrakter tar det lenger tid enn normalt å fylle lokaler som ikke har den aller beste beliggenhet.

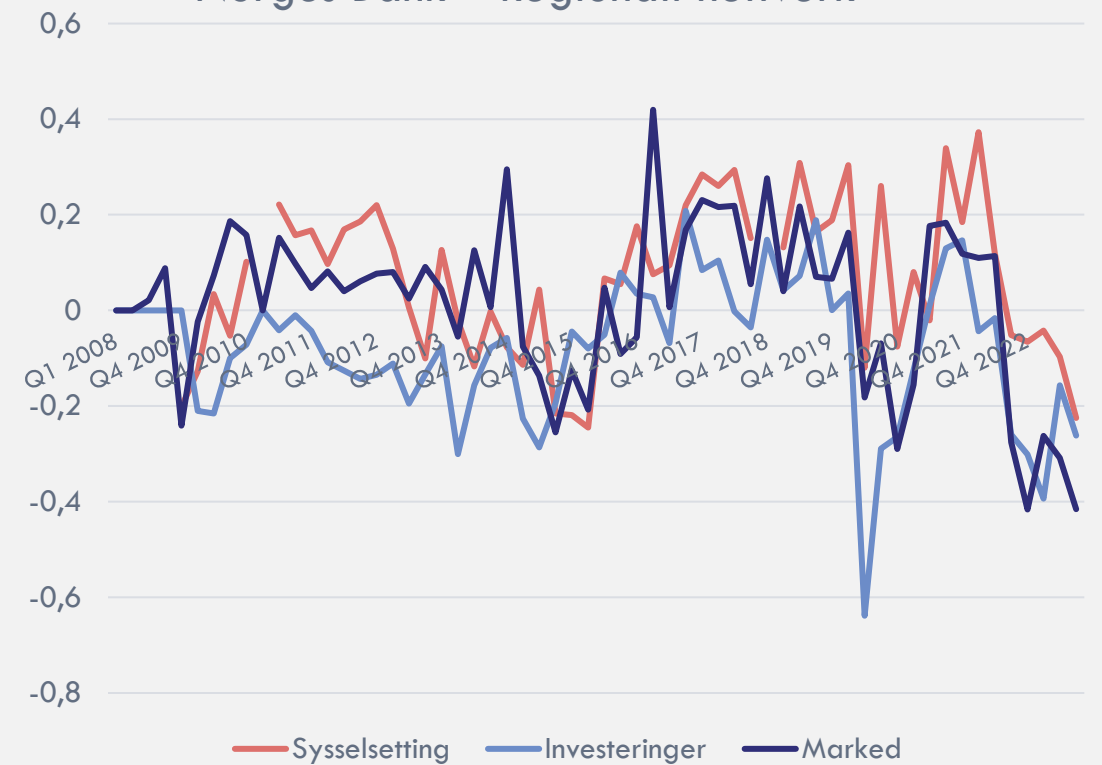
Tempen i næringslivet på Agder

NHO – Forventing i Agder



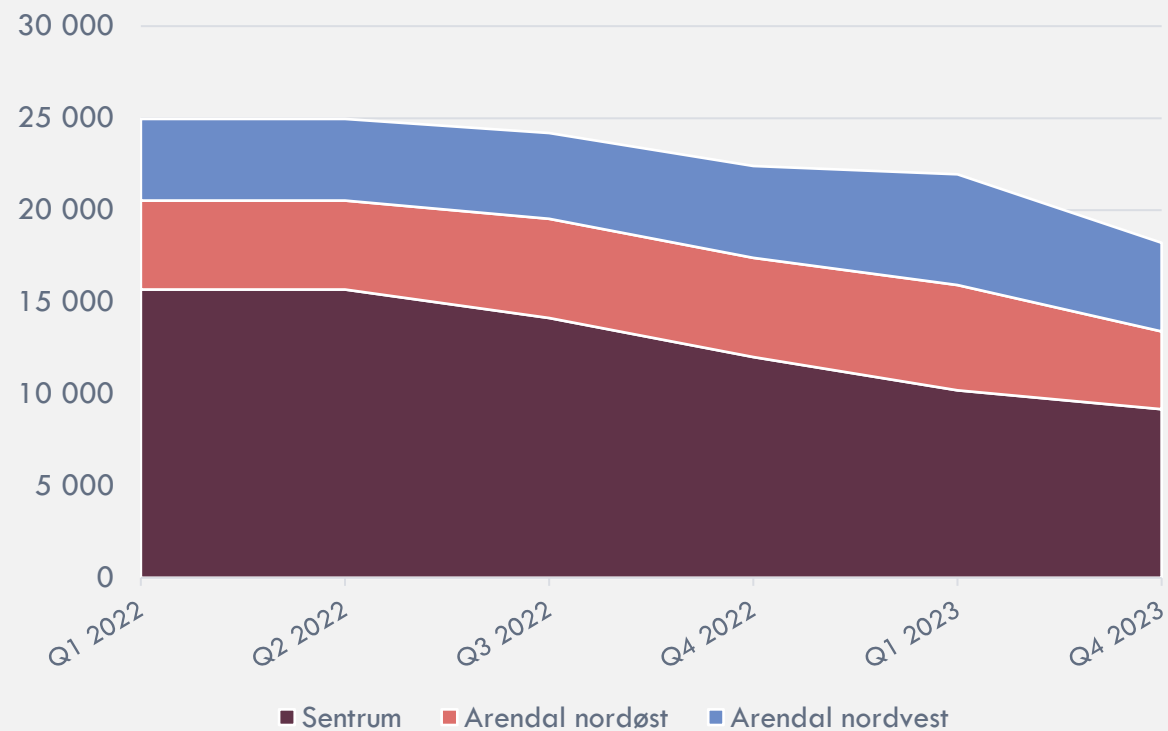
Kilde: NHO

Norges Bank – Regionalt nettverk

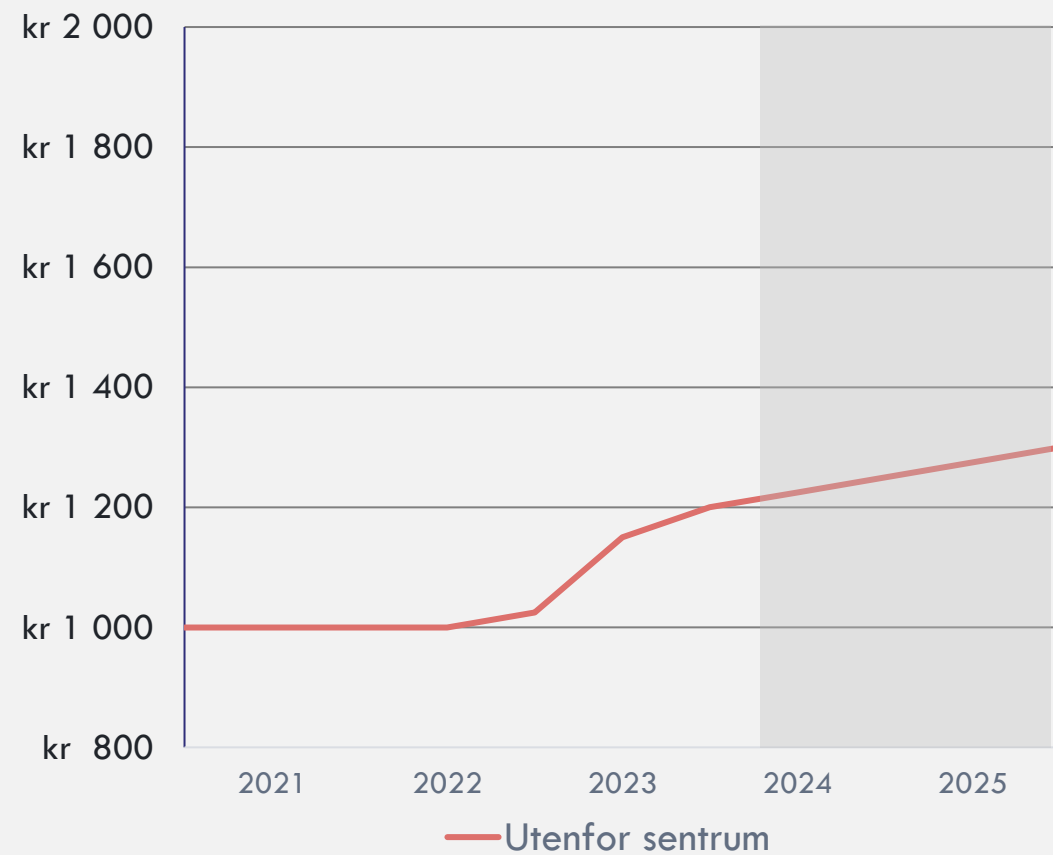
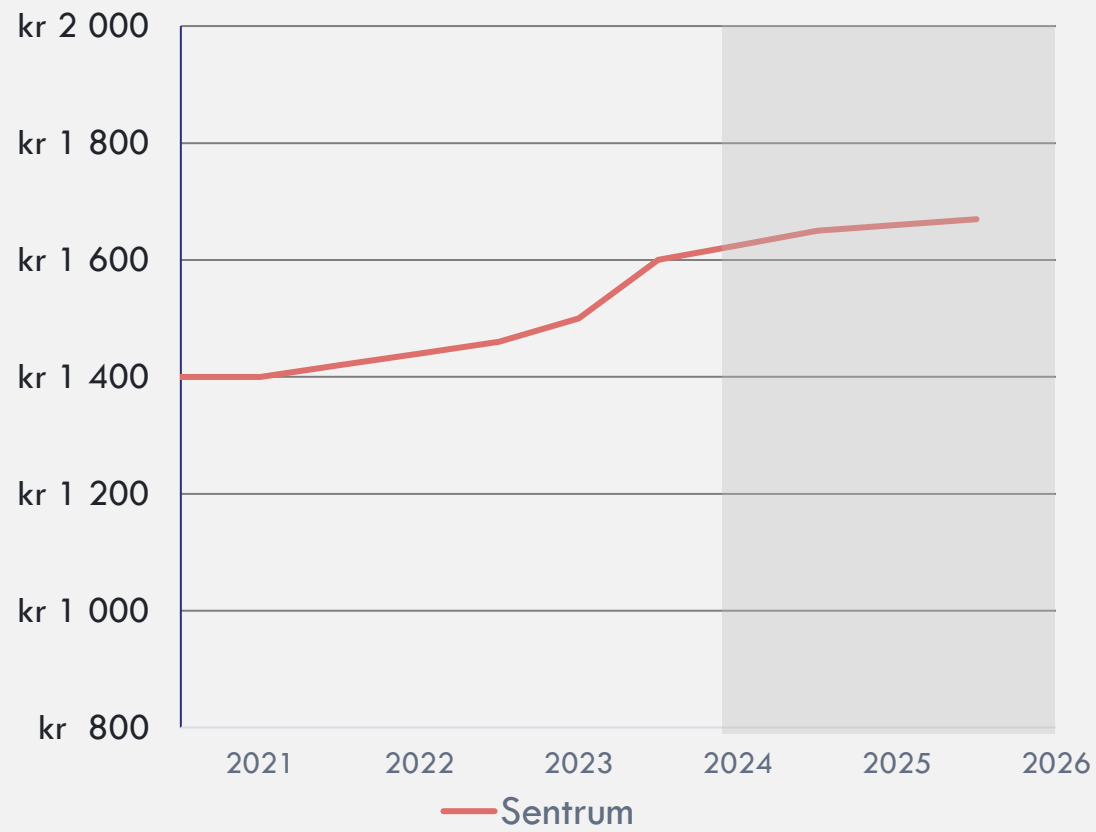


Kilde: Norges Bank

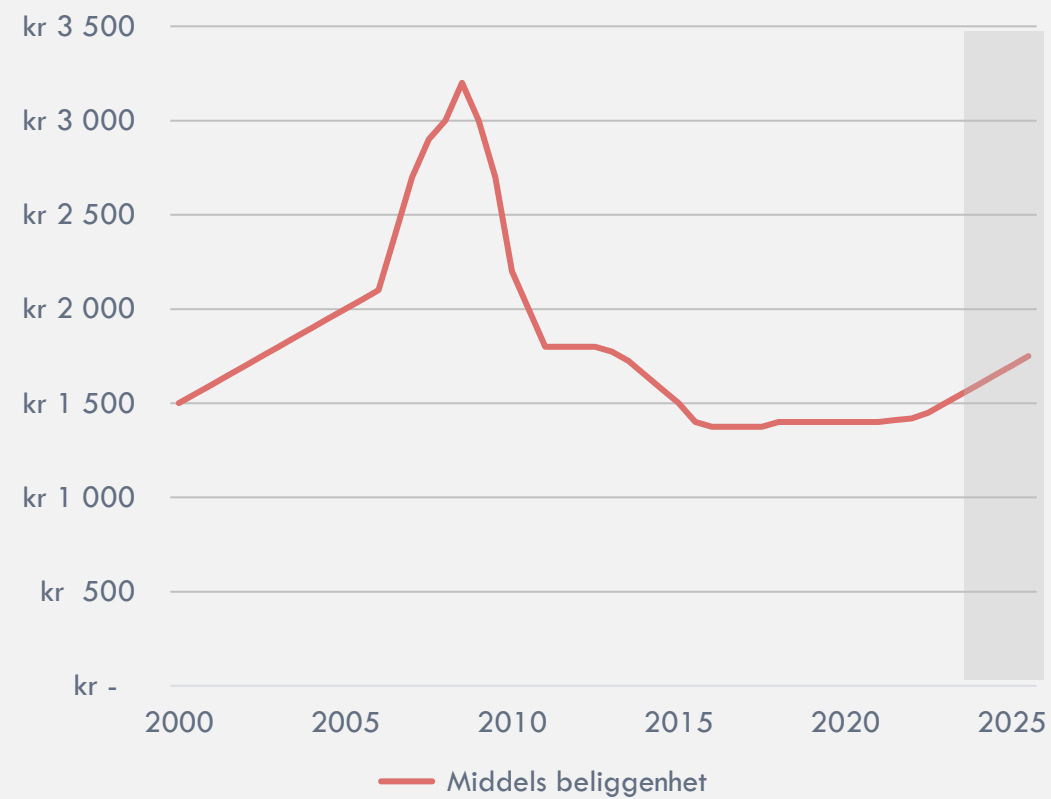
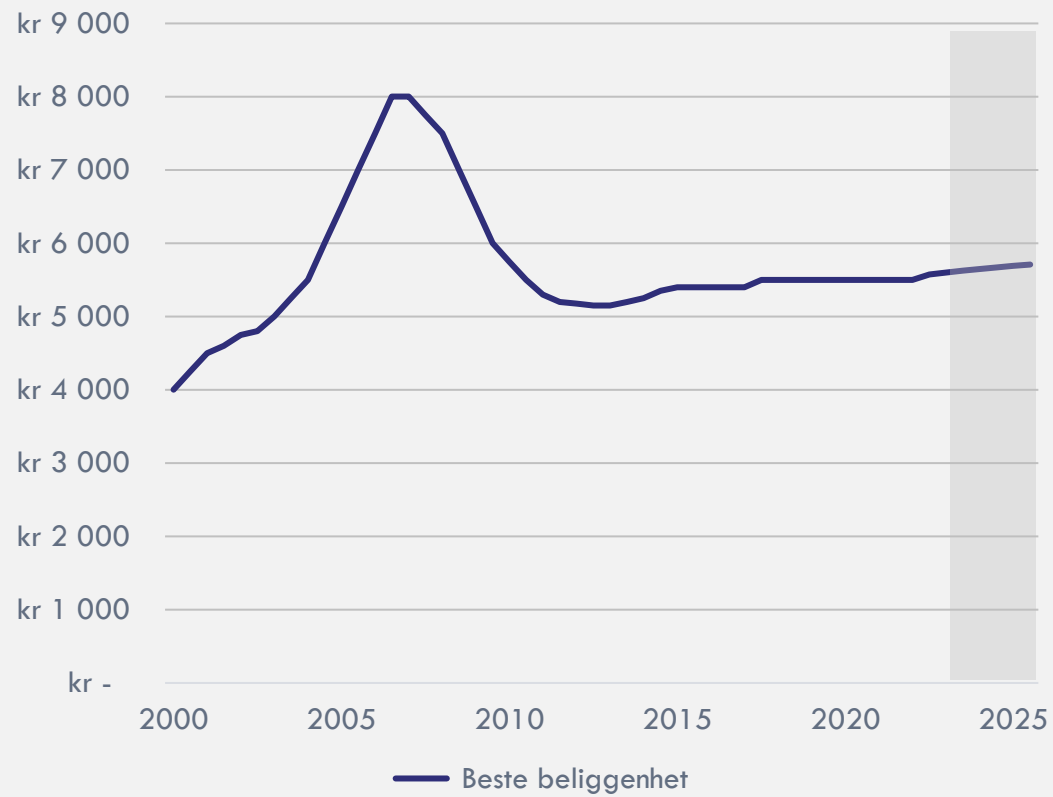
Kontorledighet i Arendal



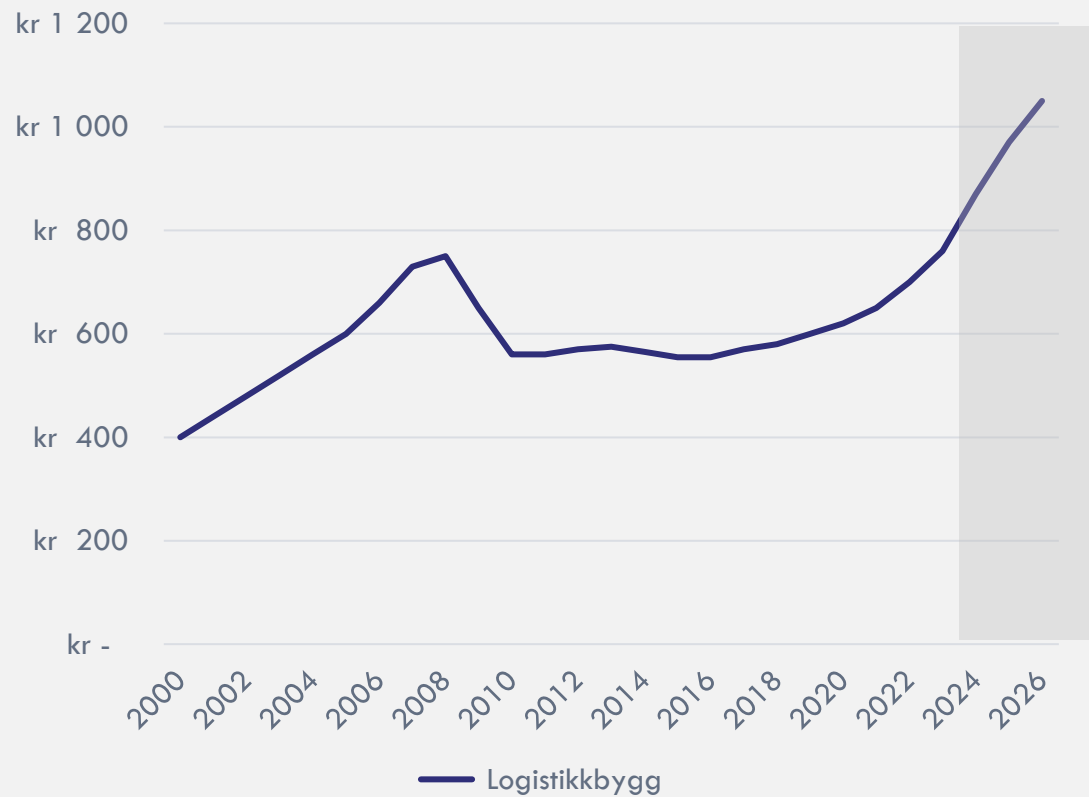
Leiepris kontor Arendal



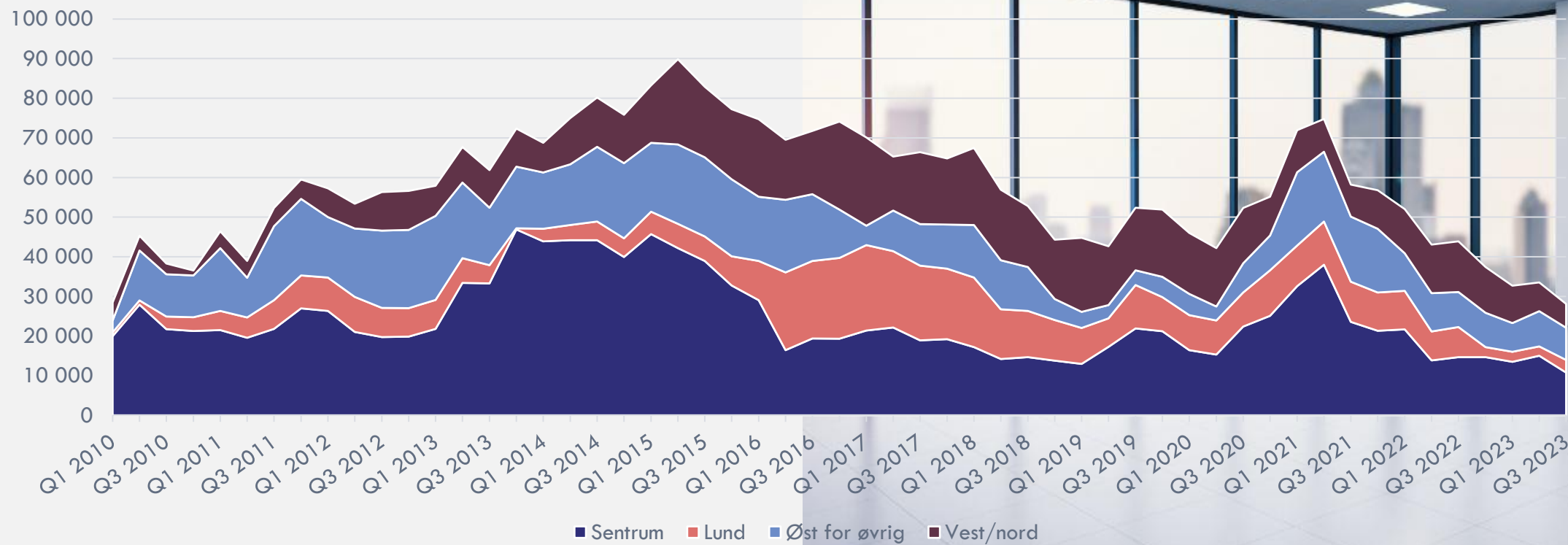
Butikkleiepriser Kr.sand



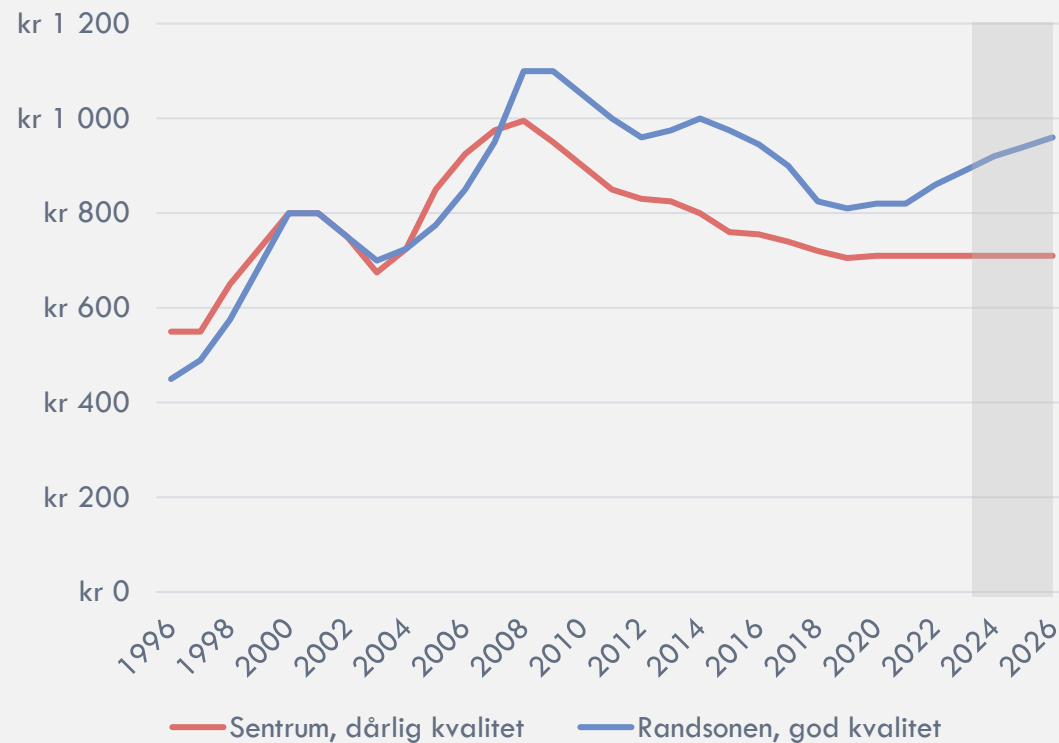
Leiepris logistikkbygg



Kontorledighet Kr.sand

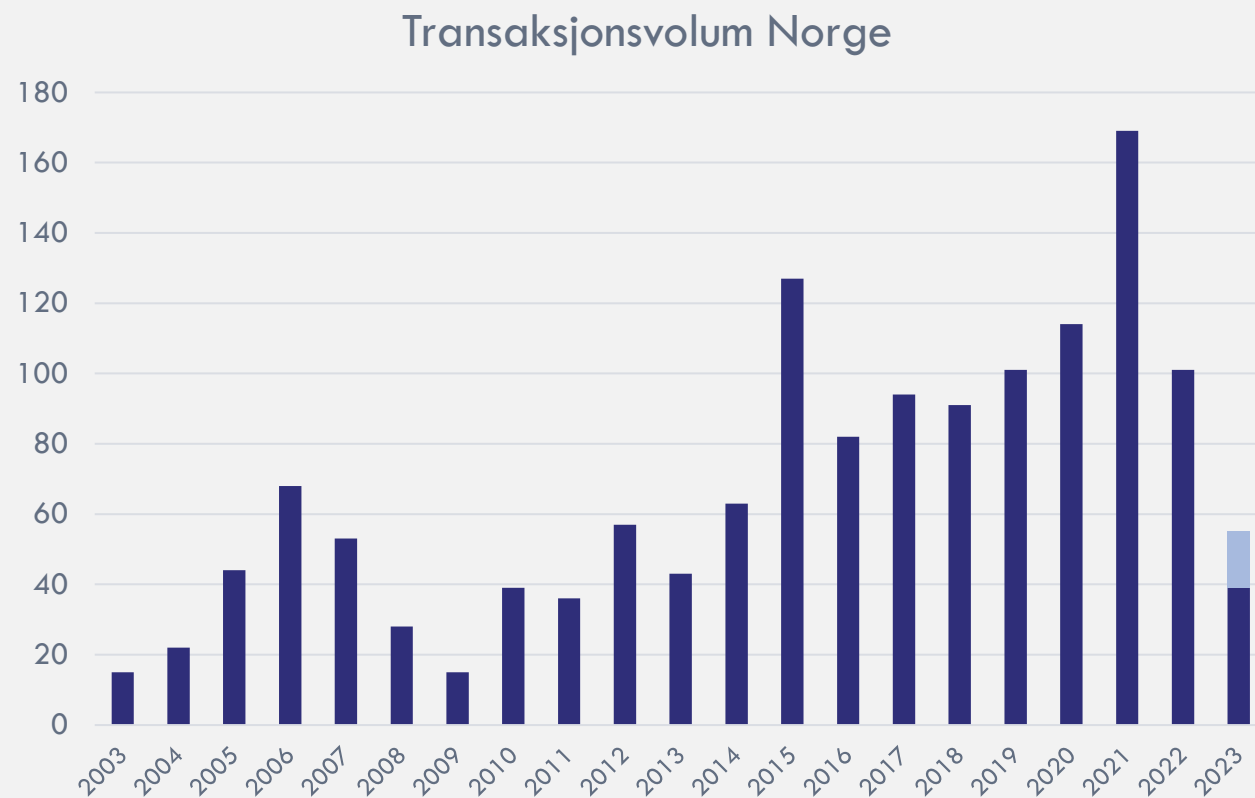


Leiepris kontorbygg Kristiansand



Handelen må gå... (men det gjør den ikke)

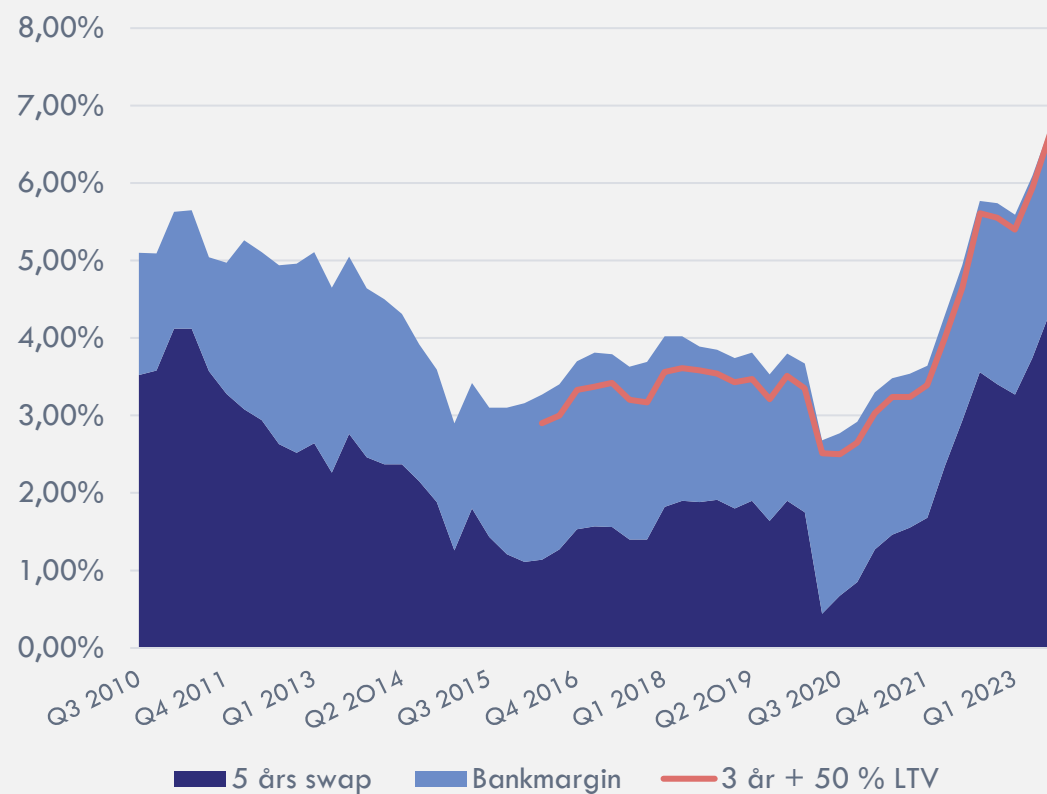
- Transaksjoner, både i volum og antall er kraftig redusert
- I flg. Union er volumet i Norge er redusert fra 169 mrd. i 2021 til 101 i mrd. i 2022. Anslaget for 2023 er 55 mrd.
- Forteller om stor usikkerhet
- Veldig få referansepunkter når yield skal settes og spås



Kilde: Union

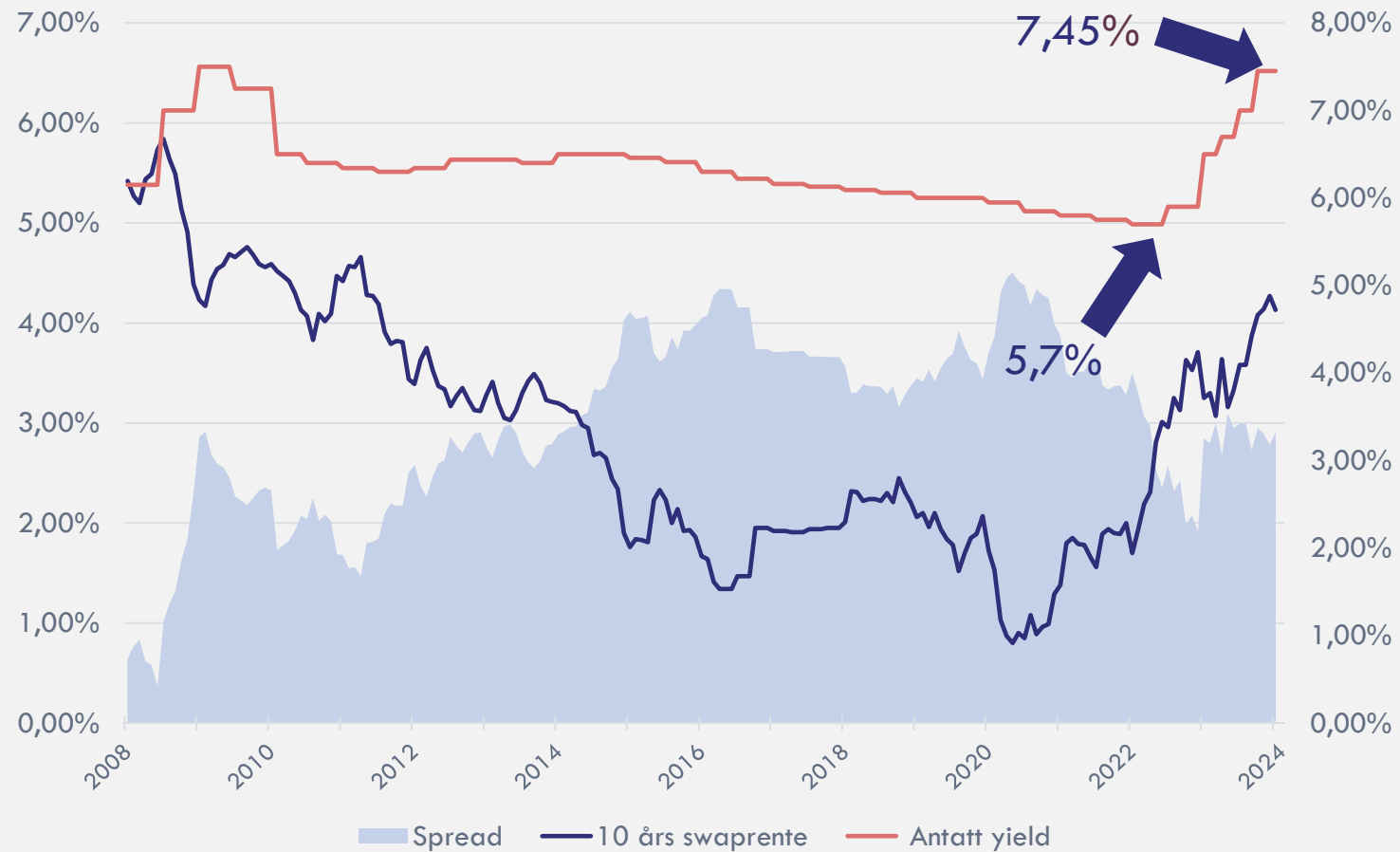
Lånekostnaden har tatt av

- Union sin bankundersøkelse:
 - Bankene er mer selektive til hvem og hva de finansierer.
 - De fleste bankene krever omkring 50% EK
 - Verdivurderinger leses svært konservativt
 - Bankenes marginer er i snitt de høyeste på 10 år
 - Samlet rente for lån med 5 års låst rente: 6,72%
 - Lån med 3 års løpetid; 6,6%
 - Flytende rente: Rett over 7%



Kilde: Union

Utvikling yield – gjennomsnitt



Hva betyr endring i yield?

- Gjennomsnittlig yield har steget ca. 175 punkter siden Q1 2022.
- Det betyr en verdireduksjon på ca. 23,5%.
- Høy KPI/økte leiepriser reduseres verdifallet til ca. 16%.



Om markedsrapporten - Ansvarsfraskrivelse

Næringsmegleren AS sin markedsrapport utarbeides 2 ganger årlig; april/mai og oktober/november. På våren presenteres rapporten på vår årlige eiendomskonferanse.

Markedsrapporten er utarbeidet utelukkende for informasjonsformål. Informasjonen som presenteres, inkludert prognoser, analyser og vurderinger, er basert på tilgjengelige kilder og antas å være pålitelig. Vi påtar oss imidlertid ikke ansvar for nøyaktigheten, fullstendigheten eller aktualiteten av informasjonen.

Investorer og interessenter oppfordres til å utføre sine egne uavhengige analyser før de tar beslutninger basert på informasjonen i denne rapporten. Vi fraskriver oss ethvert ansvar for tap eller skade som måtte oppstå som følge av bruk av eller tillit til informasjonen i denne rapporten.

Vennligst merk at markedsforhold kan endre seg, og at tidligere resultater ikke nødvendigvis er en pålitelig indikator for fremtidige resultater. Enhver distribusjon eller reproduksjon av denne rapporten, helt eller delvis, krever henvisning til kilde.



Næringsmegleren

www.naringsmegleren.no

post@naringsmegleren.no

Tollbodgata 8, 4611 Kristiansand

Tlf: 38 10 44 44