



Næringsmegleren

Markedsrapport

November 2024

Markedskommentar november 2024

Forsiktig optimisme tross renteturbulens

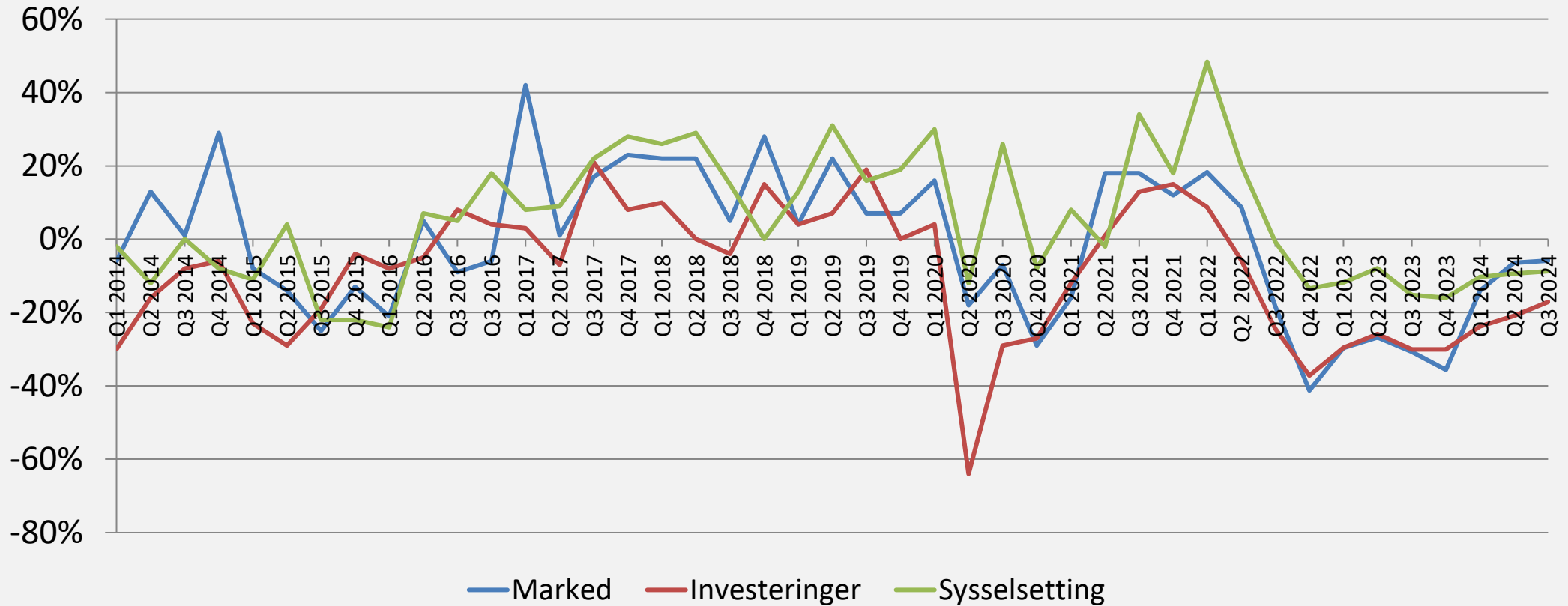
Etter et labert første halvår har antall transaksjoner på Sørlandet igjen økt. Det er få som tror på enda høyere renter, noe som har stabilisert markedet noe. Vi har interesse fra investorer både lokalt og nasjonalt. Vi registrerer at syndikatene igjen er kjøpere av næringseiendom. Av større transaksjoner som er offentlig kjent siden forrige rapport nevner vi salg av Kilden P-Hus som ble solgt for MNOK 137.

Etterspørselen etter kontorlokaler i Kristiansand sentrum er fremdeles høy og presser leieprisene oppover. Den samme tendensen finner vi i Arendal sentrum. Etterspørselen etter butikklokaler har flatet noe ut og vi forventer en utflating av leieprisene i Markensgate. Leieprisene på logistikklokaler langs E18/E39 ser ut til å fortsatt øke. Samtidig registrer vi at det står en del ledige logistikklokaler bl.a. i Sørlandsparken. Vi tror derfor at leieprisene for logistikklokaler neppe vil øke like mye fremover som tidligere forventet.

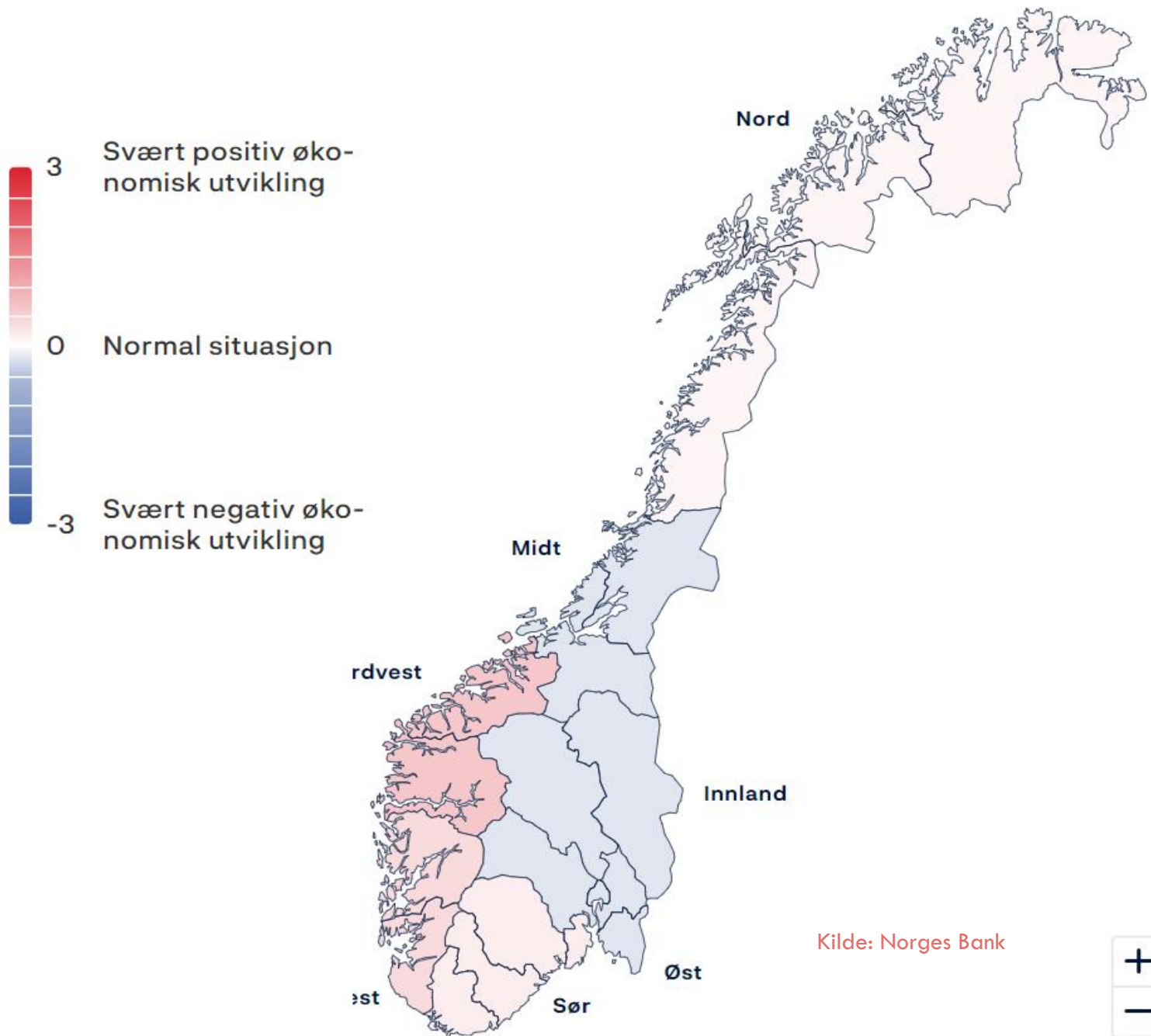
Rentebildet er fremdeles turbulent, men samlet lånekostnad for næringsbygg er noe redusert. 10-års swaprente har svingt veldig siste halvår men viser ingen klar tendens. Det er vår vurdering at yelden er uendret siden forrige rapport i april. Vi forventer ingen store endringer i yelden de neste månedene. Gjennomsnittlig yield for næringseiendom på Sørlandet har økt ca. 175 punkter siden Q1 2022. Prime yield har økt med ca. 100 punkter til ca. 5,75%. Vi definerer prime yield som aktuell for de best beliggende eiendommene, med de beste byggene, og med lange leiekontrakter med trygge leietakere.

For mer utfyllende informasjon henvises til vårt webinar «Eiendomsnytt» som du finner på naringsmegleren.no.

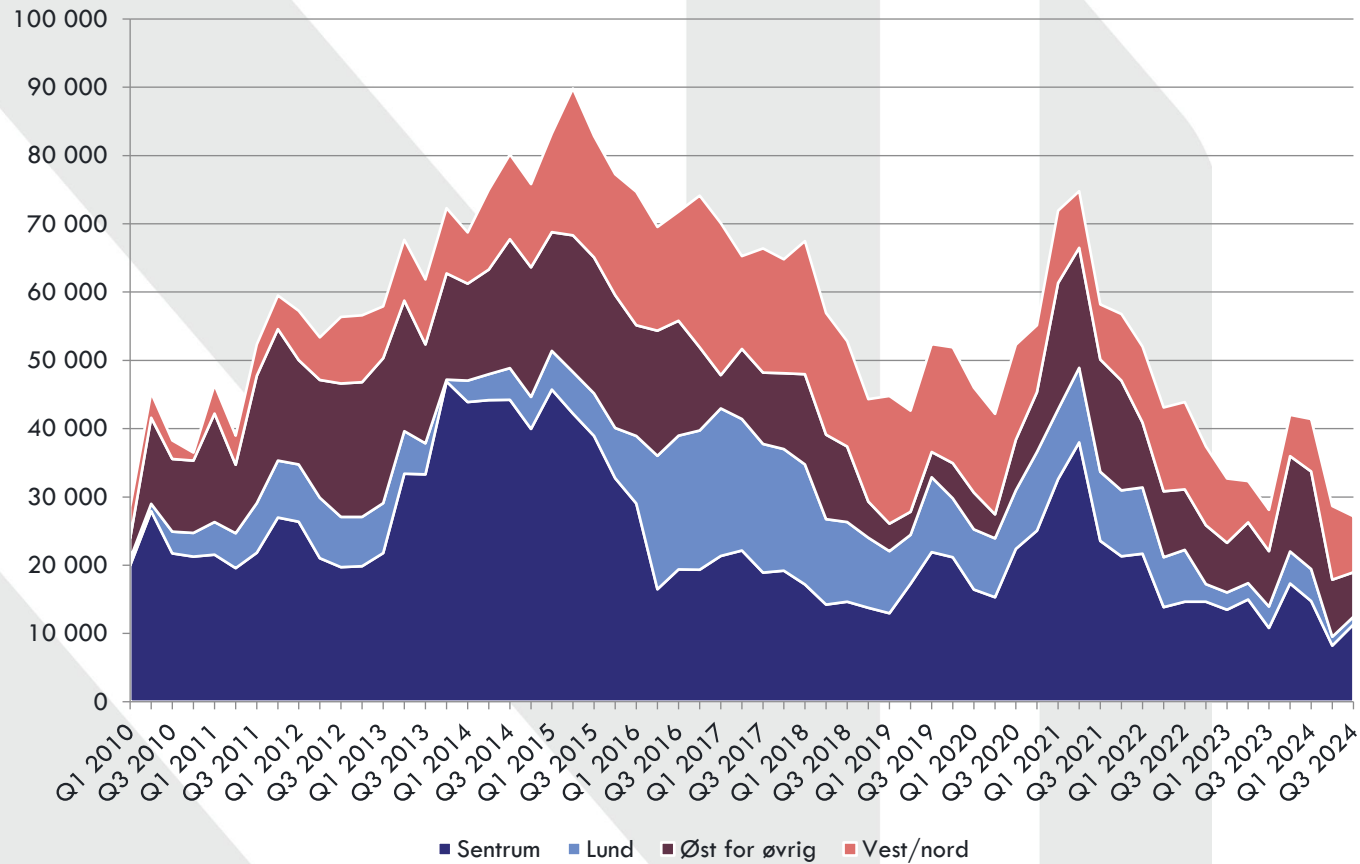
Tempen i næringslivet på Agder



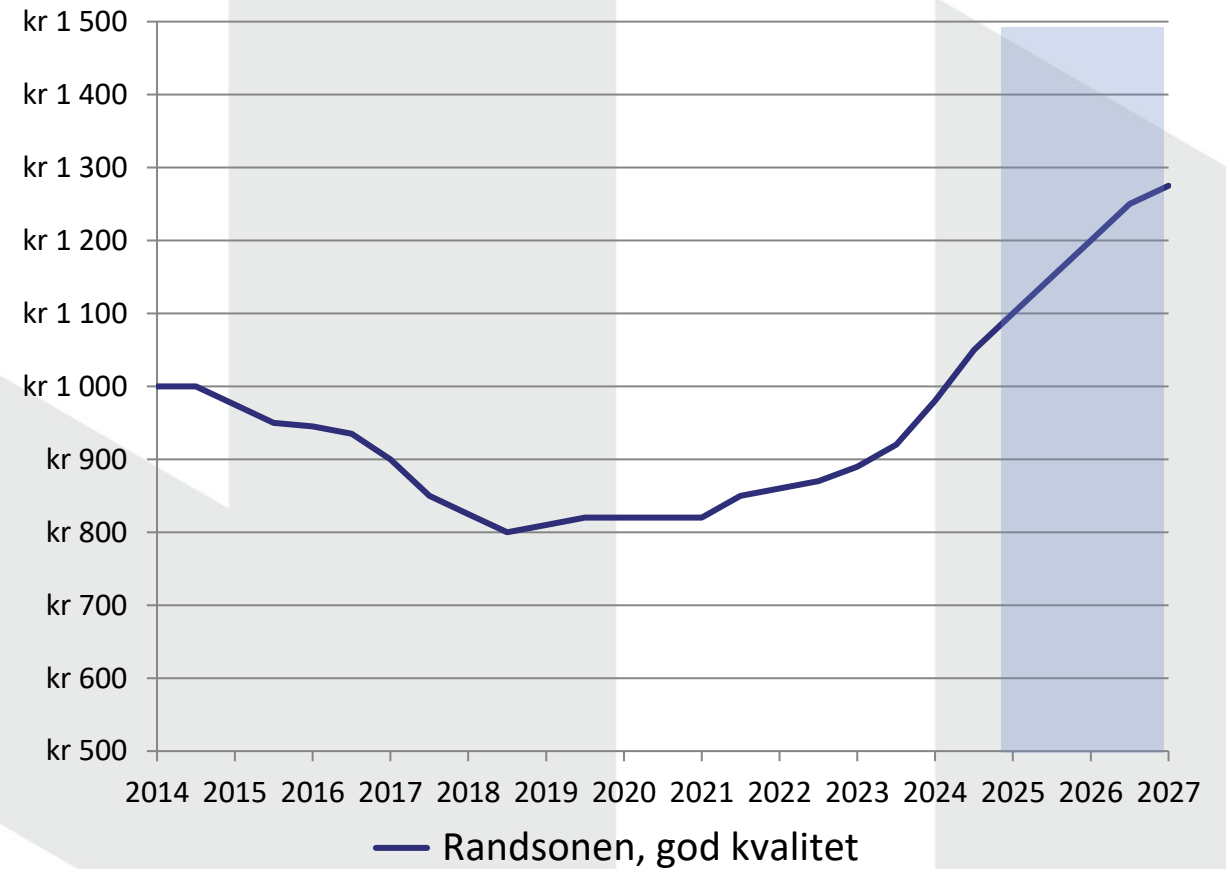
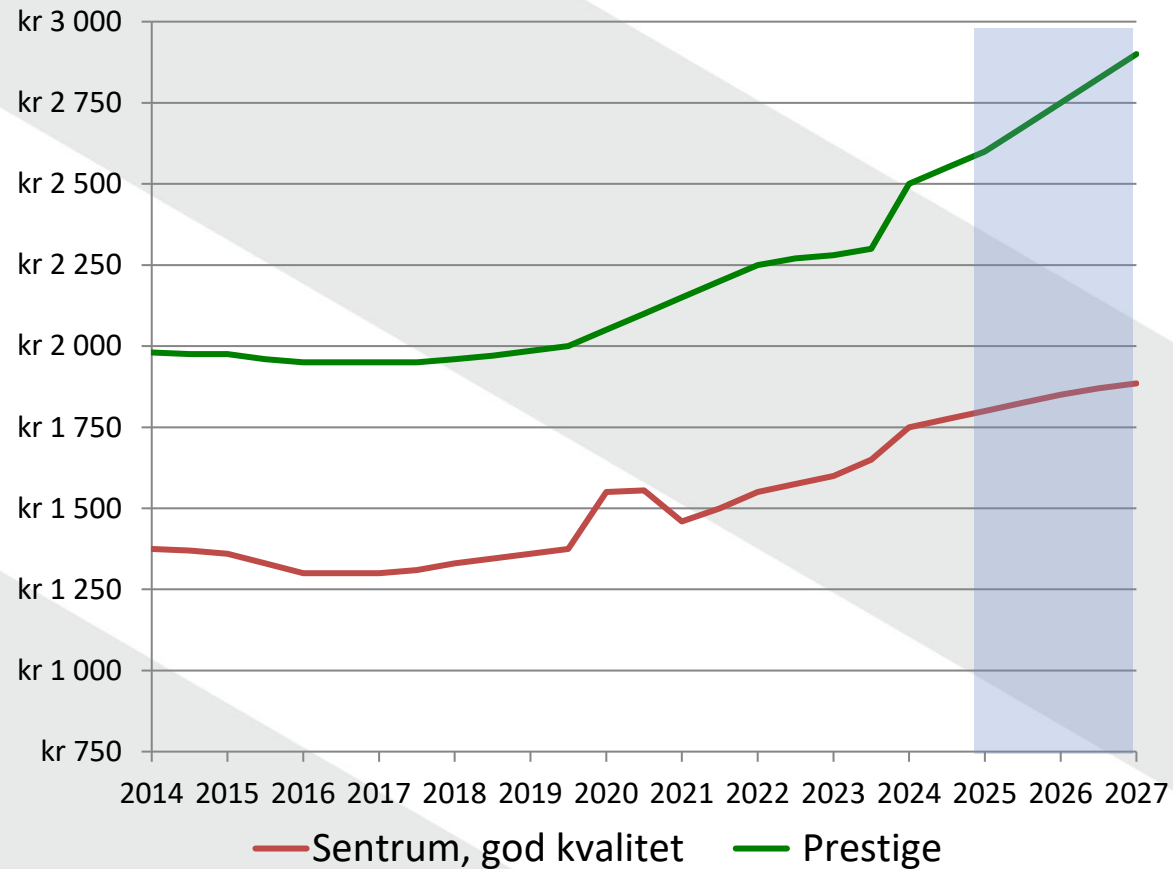
Kilde: NHO



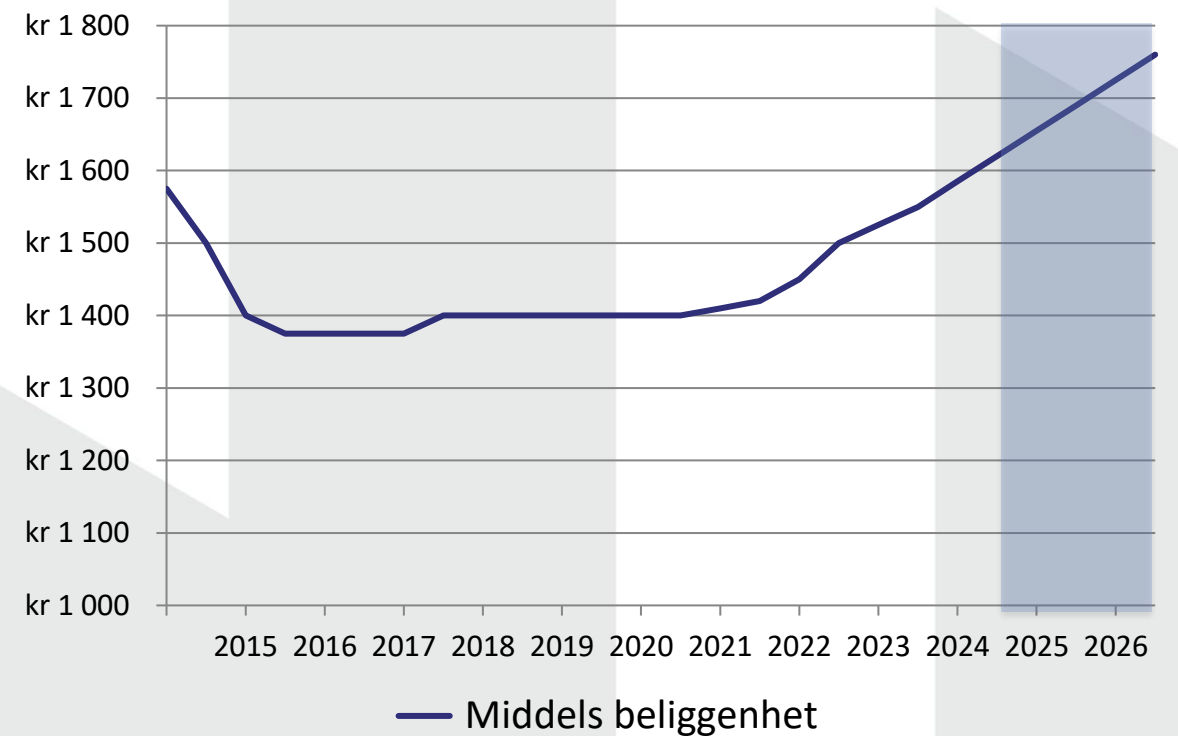
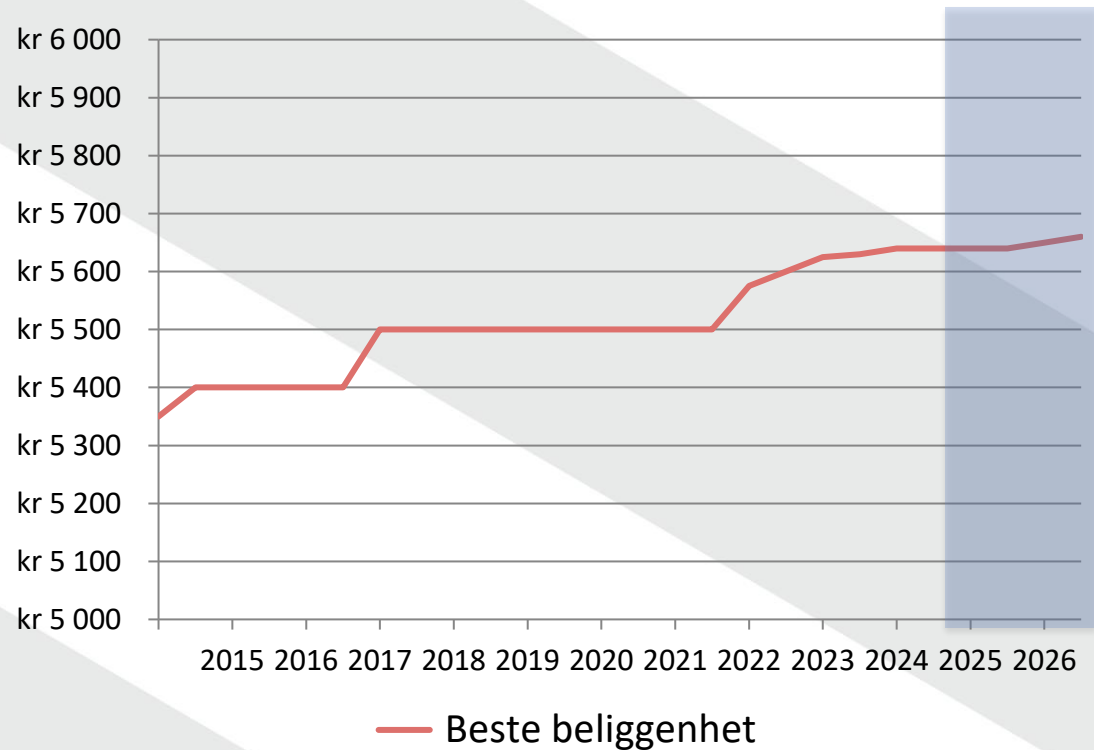
Ledige kontorlokaler Kristiansand



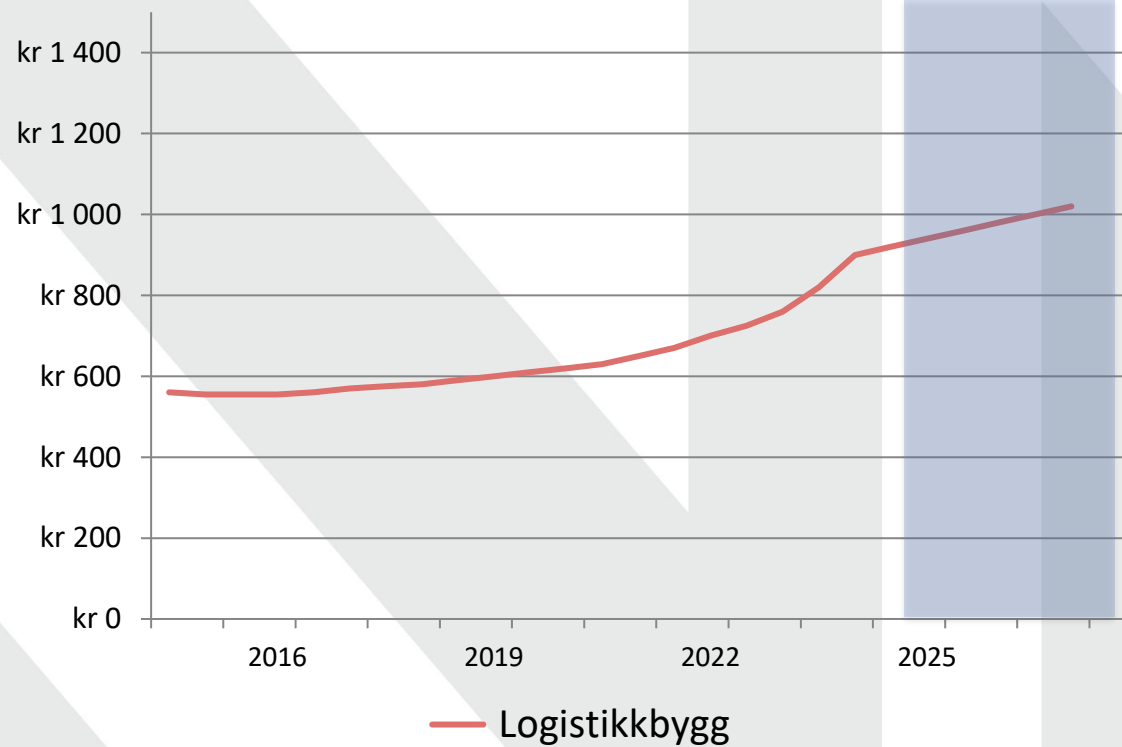
Leiepris kontorlokaler



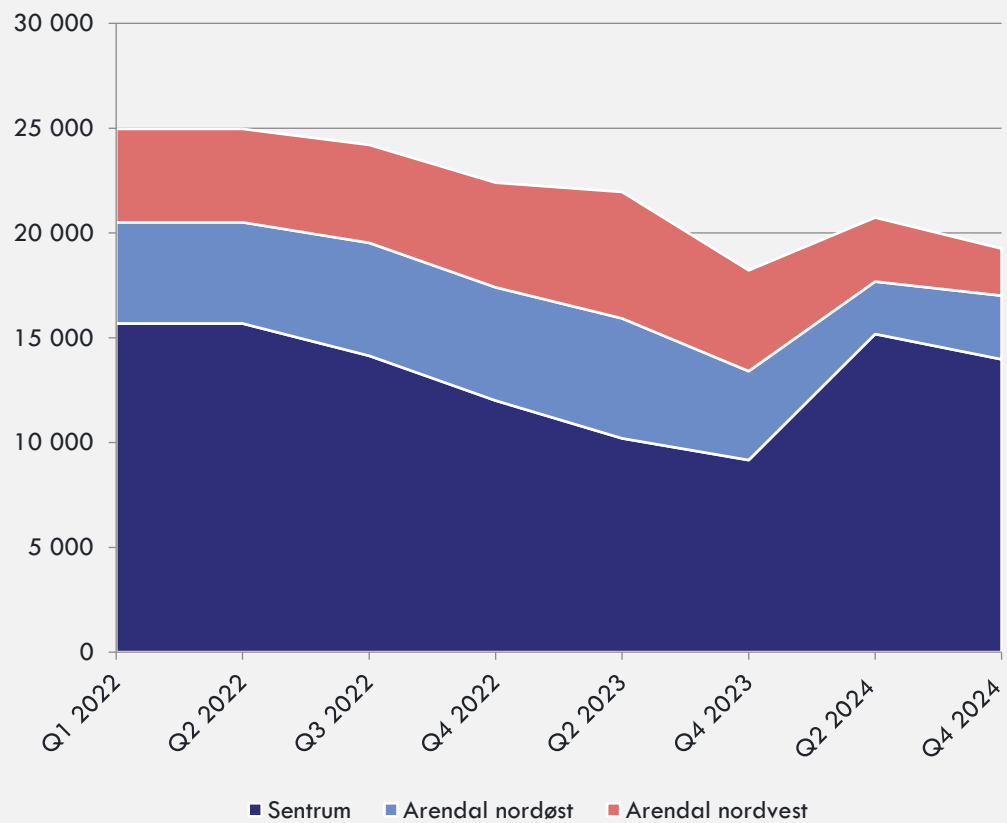
Leiepris butikklokaler Kristiansand sentrum



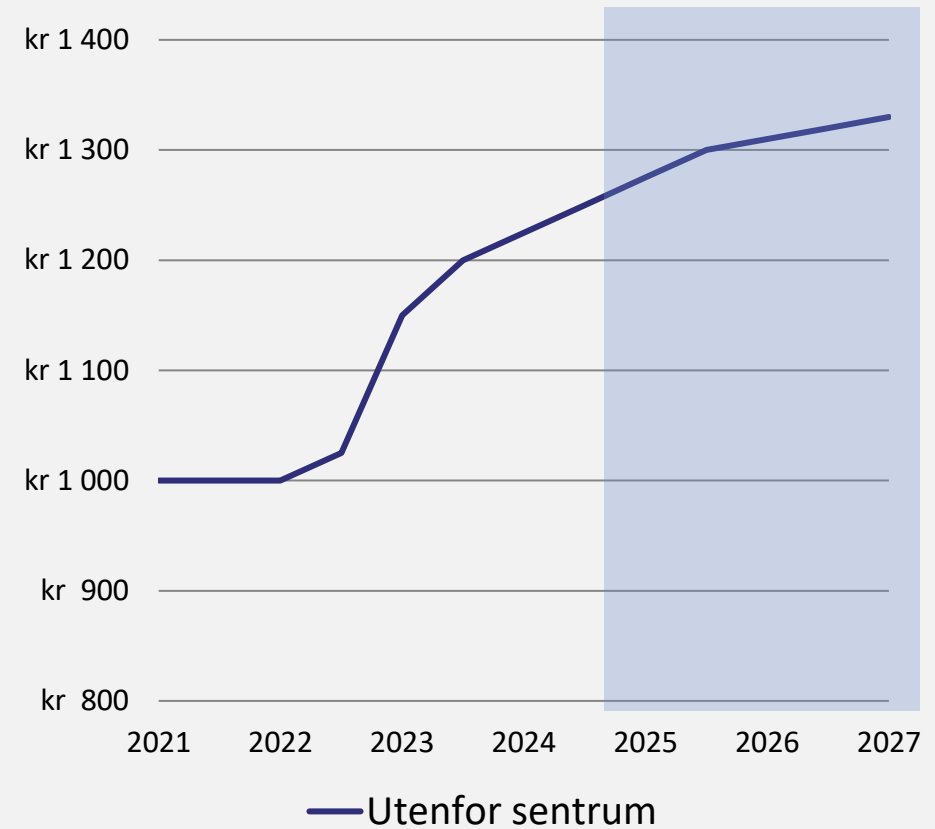
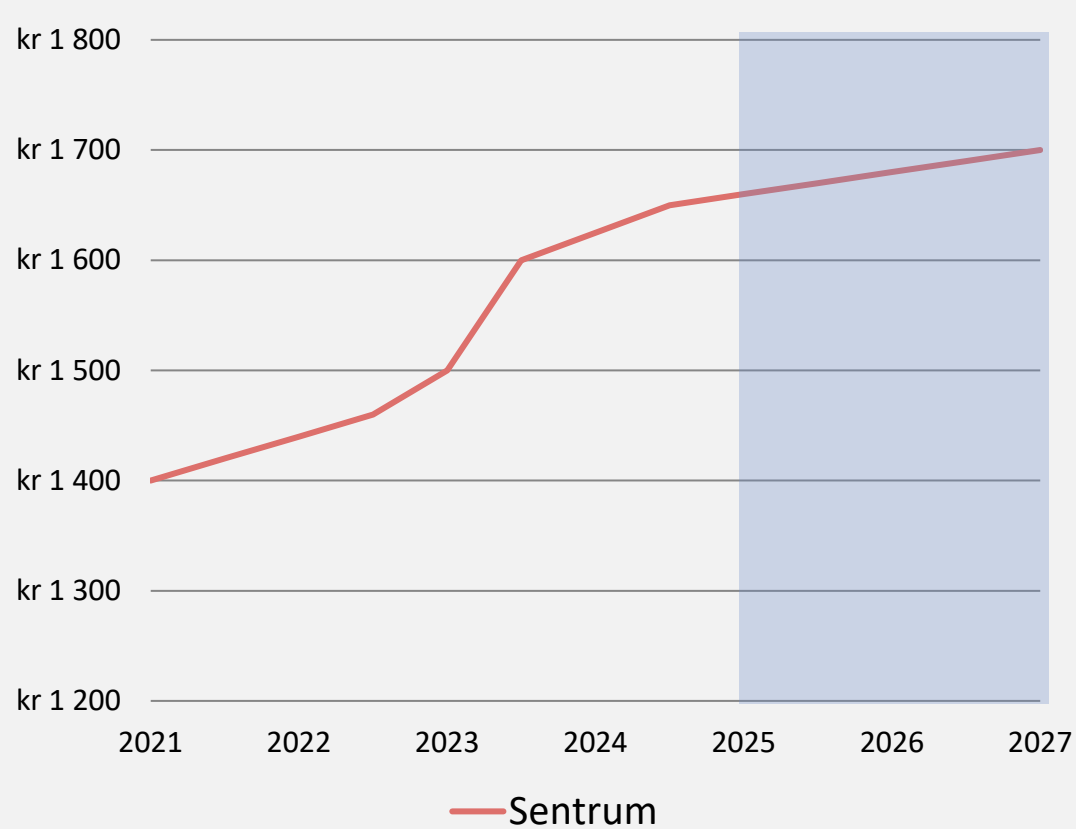
Leiepris logistikkbygg



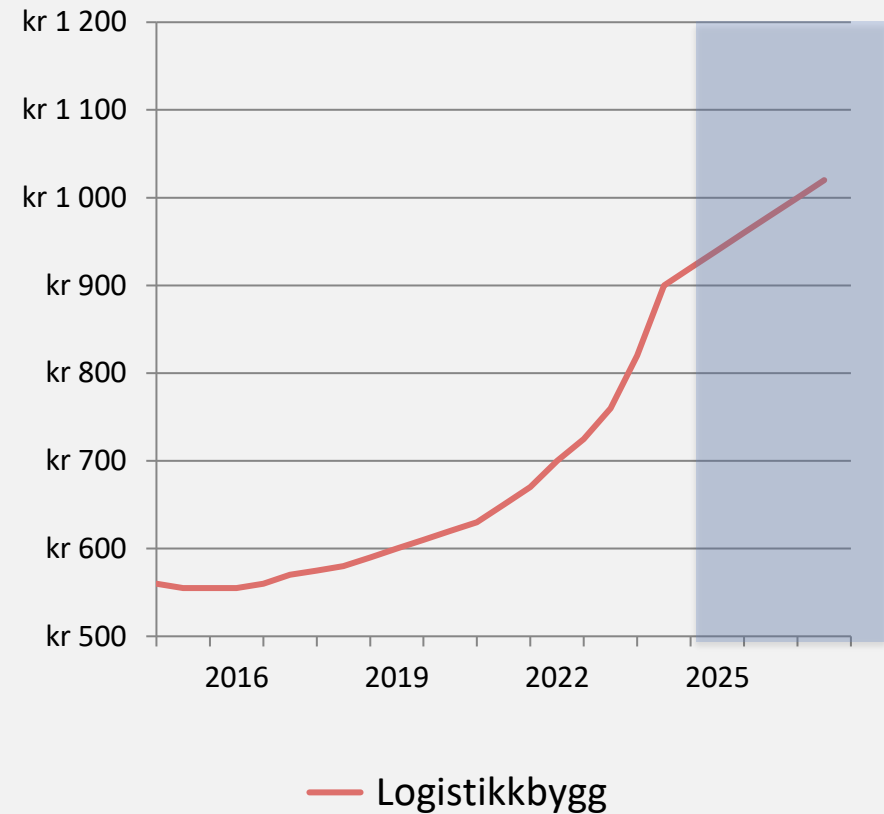
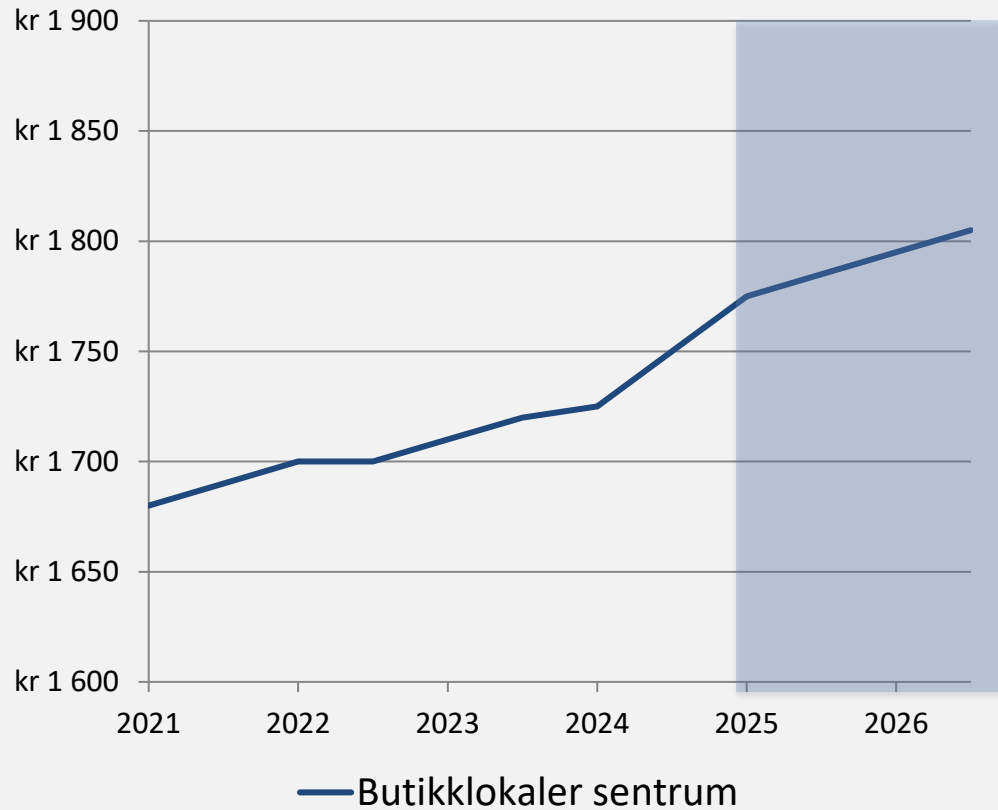
Kontorledighet i Arendal



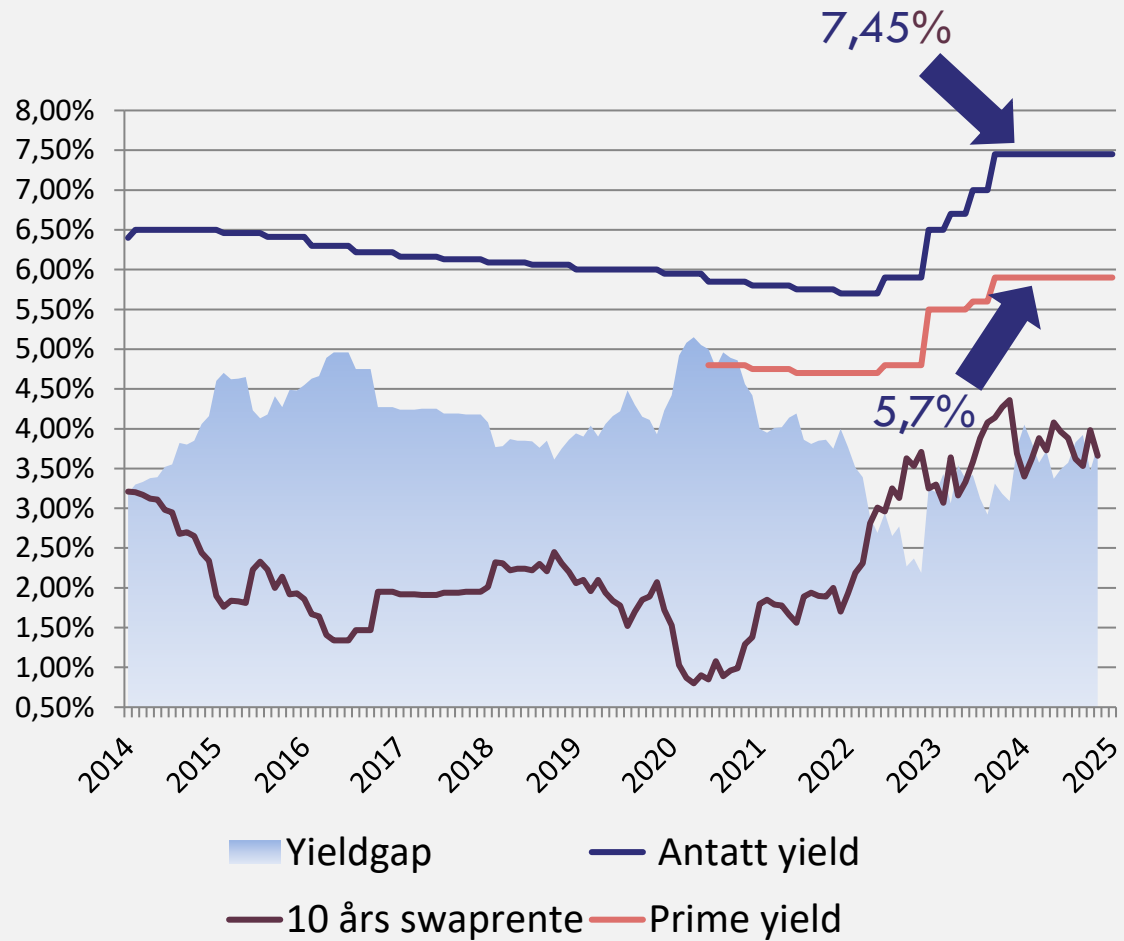
Gjennomsnitt leiepris kontor Arendal



Leiepris butikk og logistikk Arendal



Utvikling yield - Agder



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 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

Kirkegata 2, 4836 Arendal

Tlf: 38 10 44 44