

ET MARKED I BEDRING?

- Fokus på det fundamentale i finansieringsmarkedet

Bergen 23.04.2024

Olav T. Løvstad

Agenda

1. Status
2. Kapitalmarkedet
3. ESG og Grønn Eiendom
4. Finansiering

Eiendomsmarkedet 2023

Transaksjonsmarkedet



Kontor



Handel



Hotell



Logistikk



Bolig



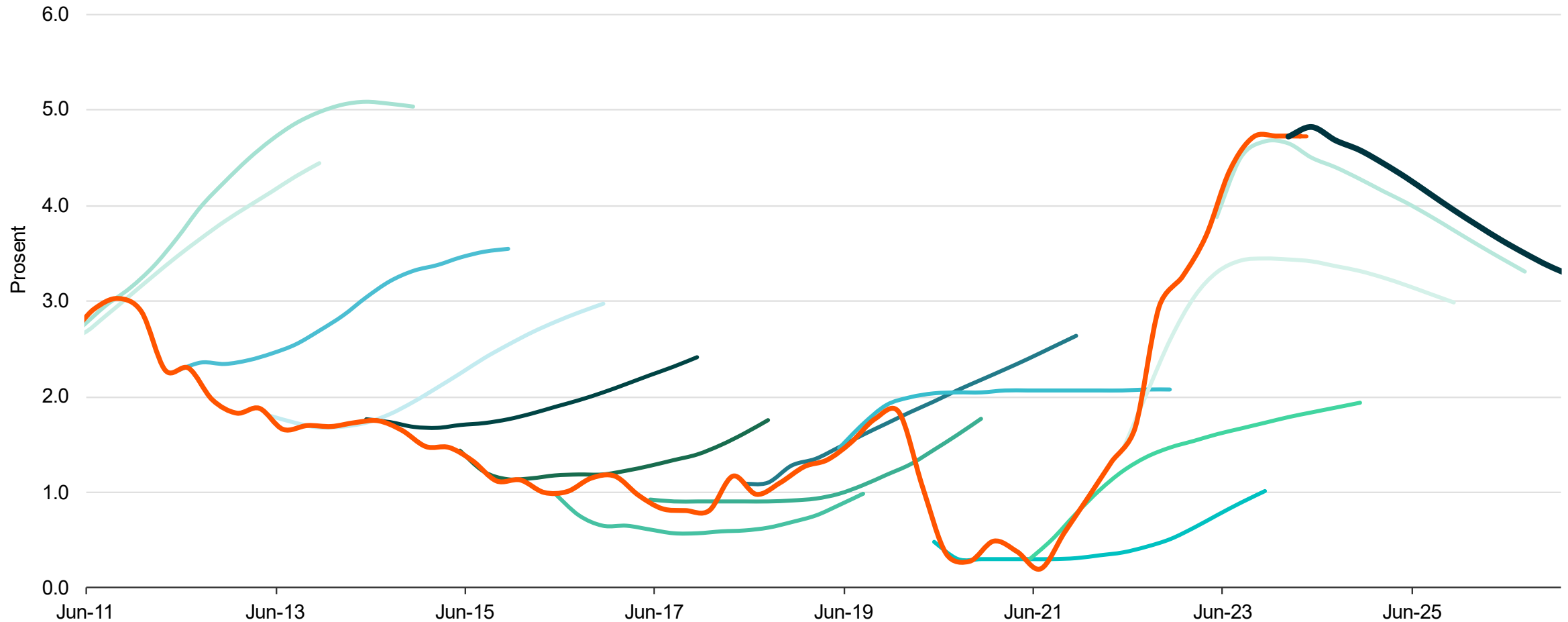
An open heavy metal safe with a complex internal mechanism and a barred door. The safe is dark and industrial, with a circular door on the left and a barred door on the right. The text "Kapitalmarkedet" is overlaid in the center.

Kapitalmarkedet

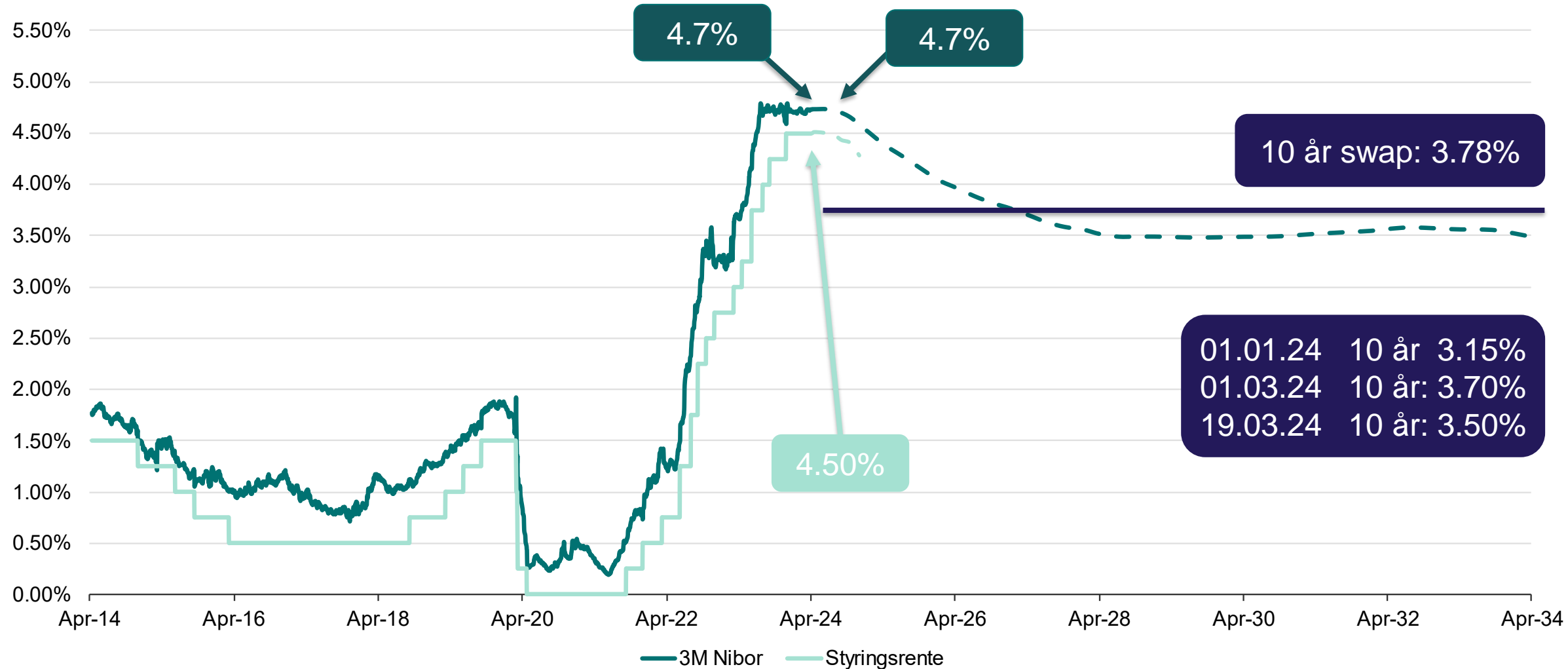
Å spå fremtidig rente er vanskelig

DNB Markets, Norges Bank og alle andre har bommet betydelig de siste årene

Norges Banks rentebaner og faktisk NIBOR de siste 10 årene

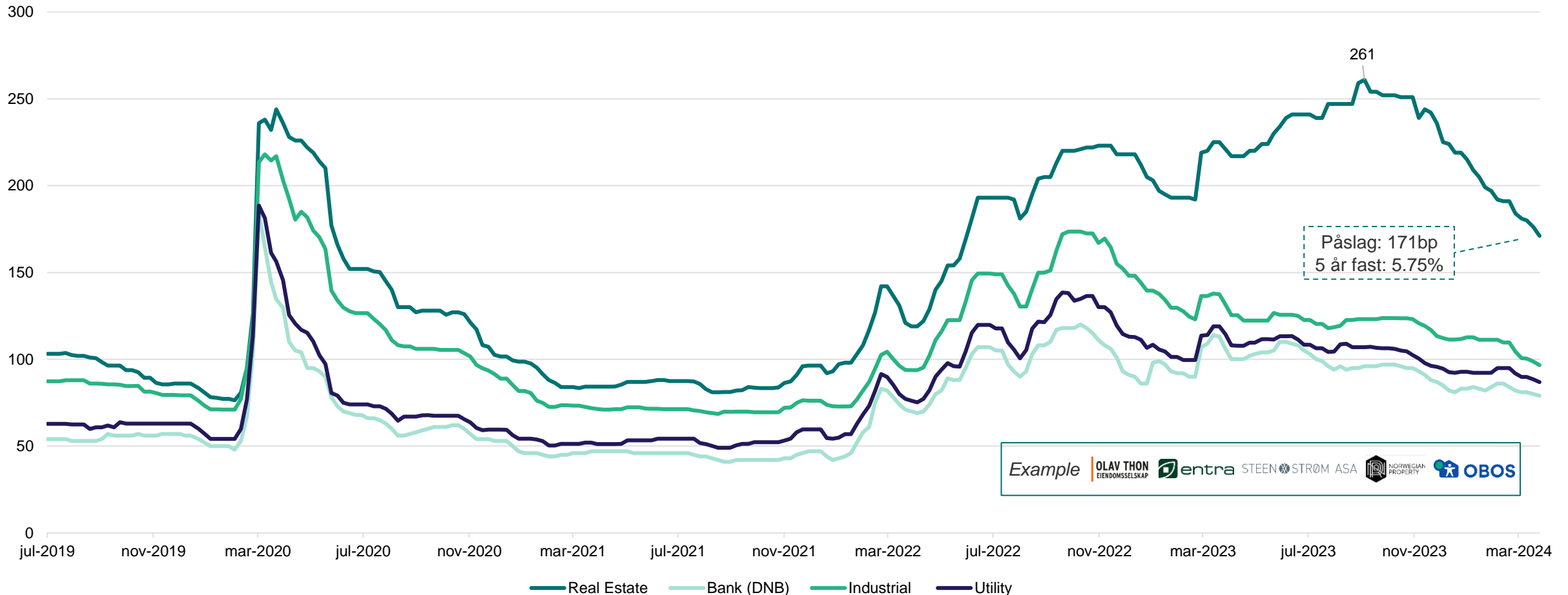


Markedet priser inn omtrent 1 kutt (22 bp) i løpet av de neste 6 rentemøtene og at 3M NIBOR legger seg rundt 3.5% utover



Utvikling i kredittpåslag for eiendom og øvrig investment grade

Gjennomsnittlig 5 år kredittpåslag (bps)



Høyt transaksjonsvolum, men få transaksjoner

John Fredriksens Norwegian Property kjøper Equinor-bygget på Fornebu

Eiendomsselskapet overtar eiendommen for én krone.



Entra vil selge eiendom til Reitan for 6,45 milliarder

Kjøper lagerporteføljen Wilog til en verdi av over 3 milliarder

© Februar 5, 2024



Selger sjømatsenter for over 1,3 mrd.

Sjømatsenteret på 55.000 kvadratmeter kostet 1,3 milliarder å bygge. Nå er det i ferd med å selges. - Prisen vi får er høyere enn byggekostnadene, sier Thor Thoenie.

Publisert 13. mars 2024 kl. 16.00

Lesetid: 4 minutter

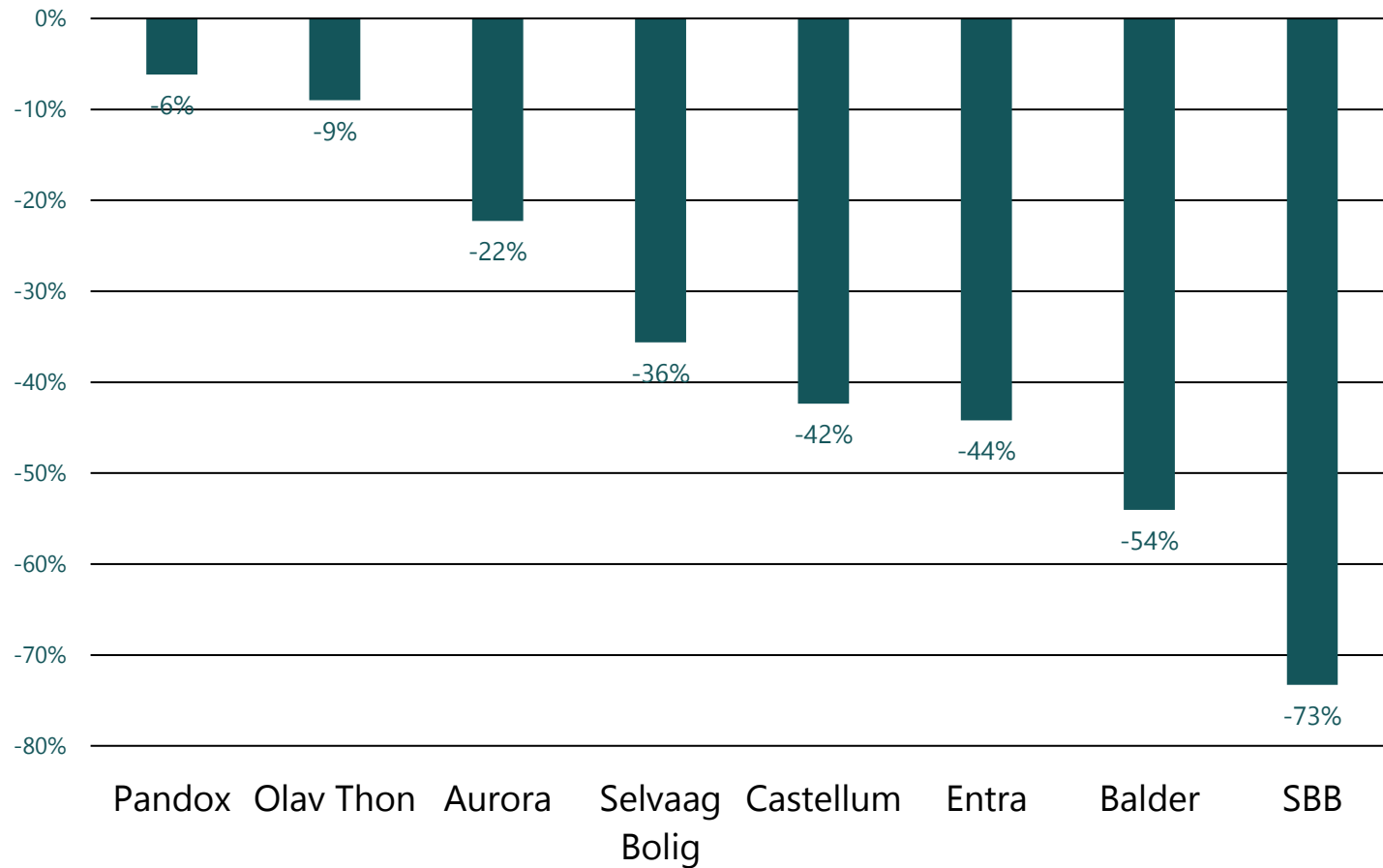


STORKJØP: Stortorvet 7.

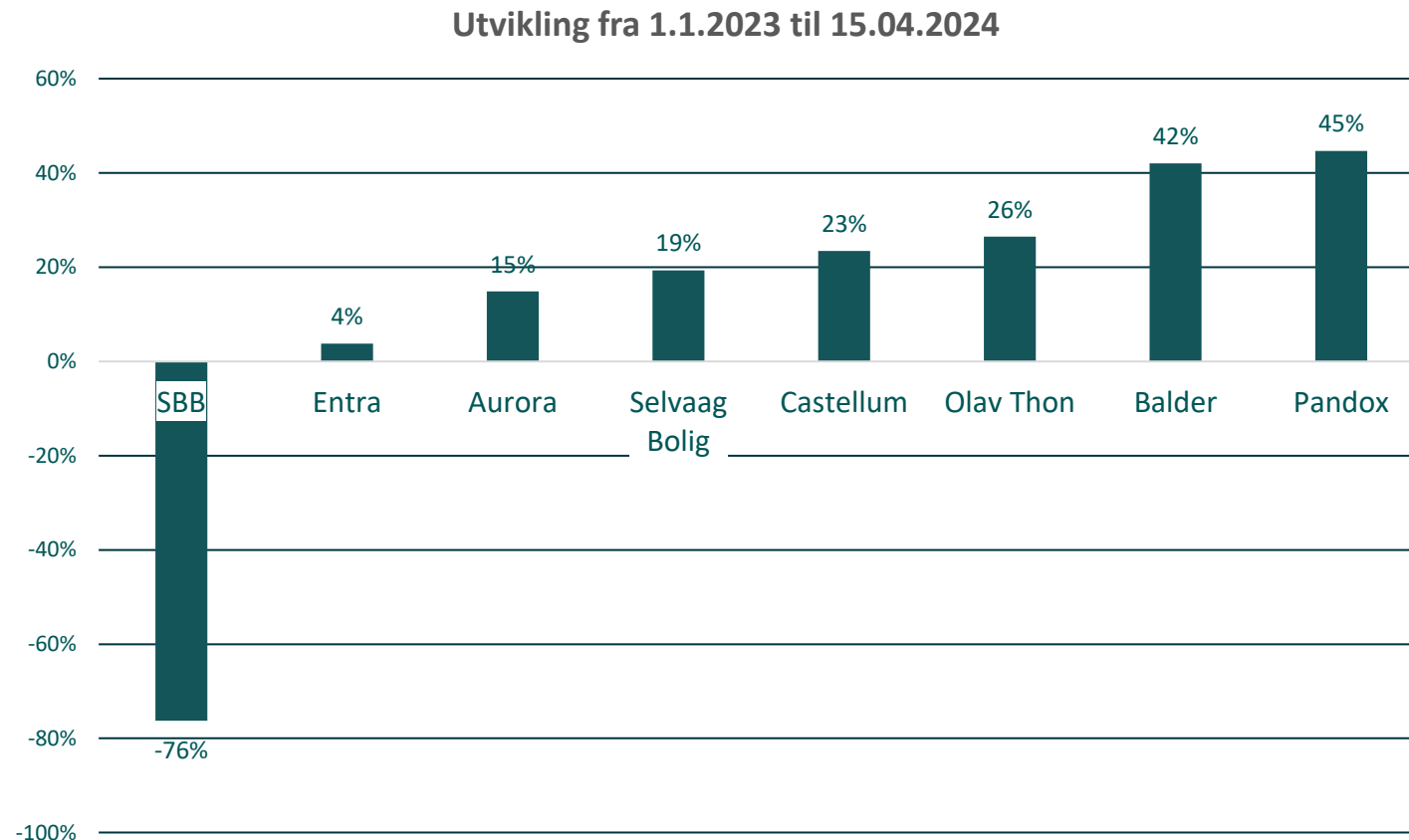
KLP Eiendom blir opp 2,5 milliarder for Stortorvet 7

Aksjemarkedet korrigeres raskt

Utvikling fra toppen i 2021 og frem til november 2022



Aksjemarkedet har passert bunnen for lenge siden



ESG og Grønn Finansiering

DNB har ambisiøse mål for utlånsporteføljen

DNB



DNBs transisjonsplan

En pådriver for bærekraftig omstilling

DNB

Rammeverk for bærekraftige produkter

V. 4.1



DNB, Desember 2023

Grønne lån skal støtte opp under DNBs bærekraftsmål



DNB finansierer klimaomstillingen og bærekraftig verdiskaping

Finansiere og tilrettelegge

KR 1500 MRD.

til bærekraftige aktiviteter fram mot 2030



Grønne lån nybygg

Grønne lån eksisterende bygg

Grønn leasing

Grønn rehabilitering

Bærekraftslinkede lån

Grønne innskudd

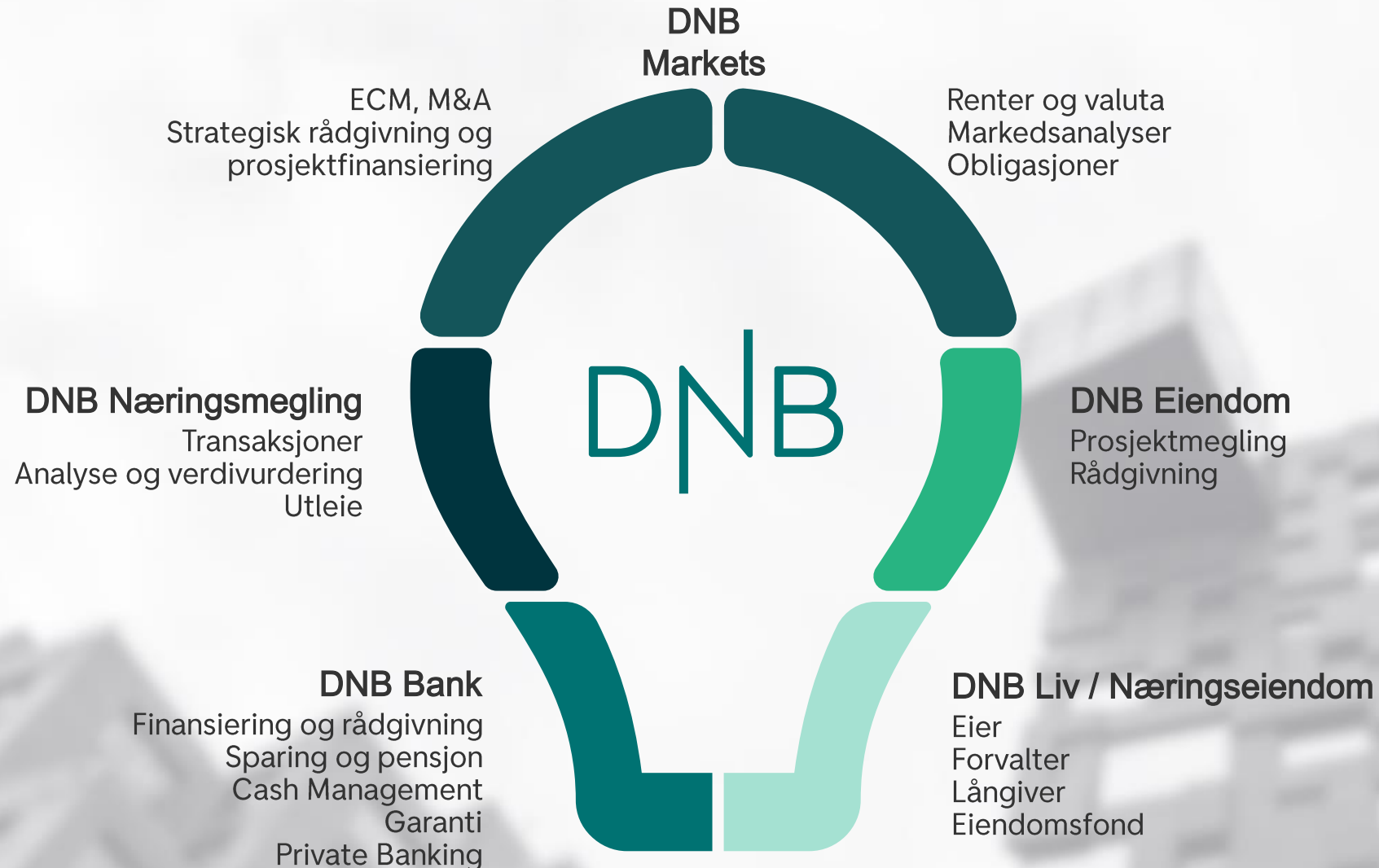
Grønne enkelttiltak



Finansiering



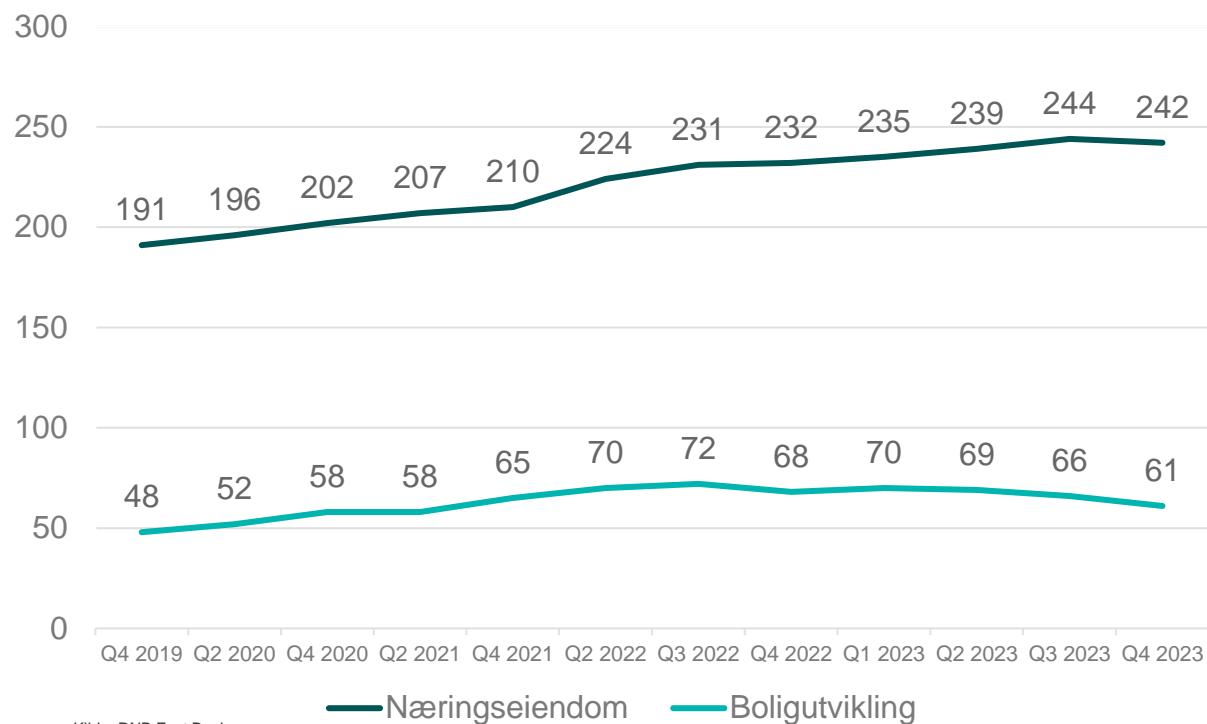
DNB representerer en betydelig kompetansebredde



DNB med stabil utvikling i utlån til næring

- Men ned til boligutvikling i tråd med markedet

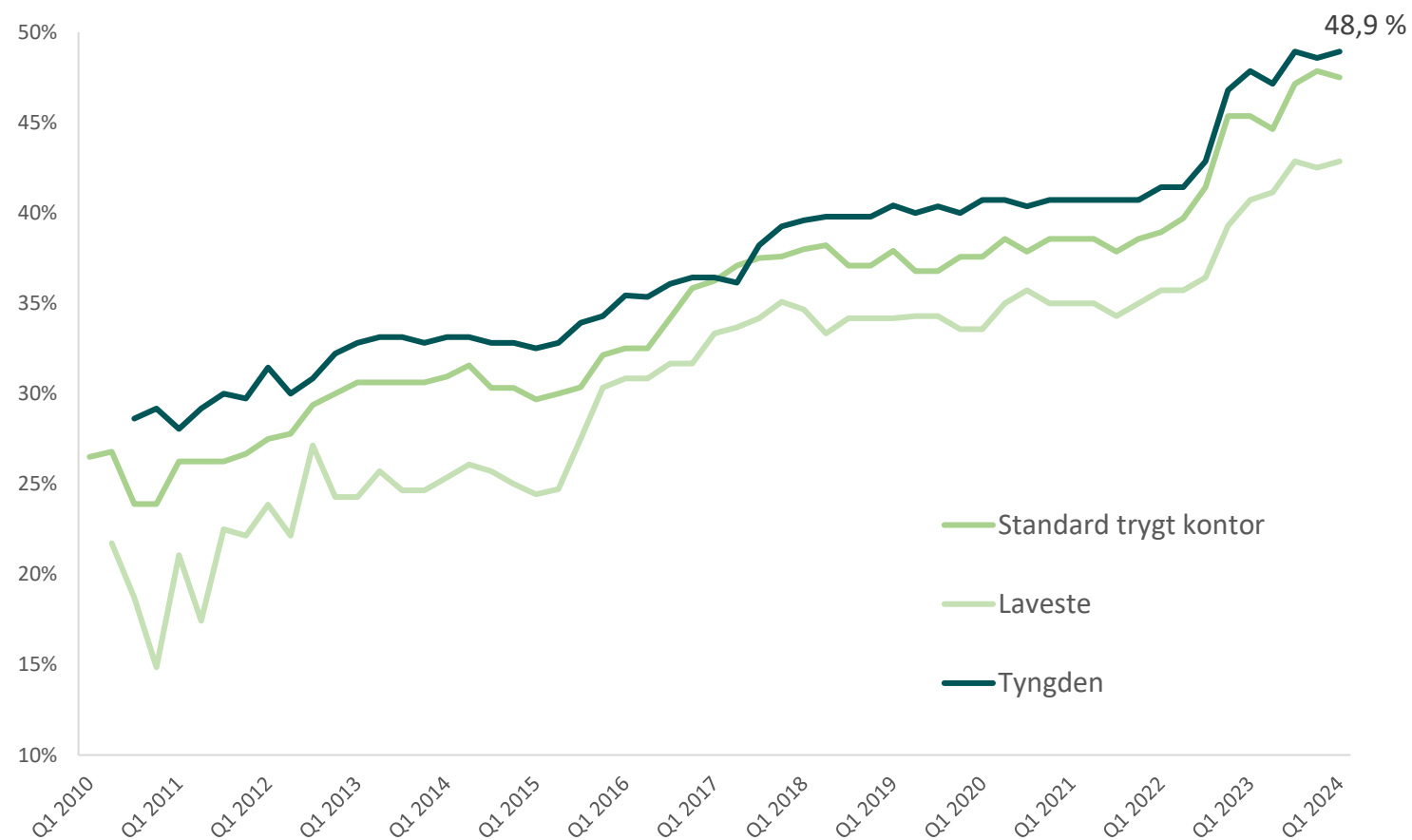
DNBs eksponering til næringseiendom og boligutvikling, 2019 – 2023 (Mrd. NOK)



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

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



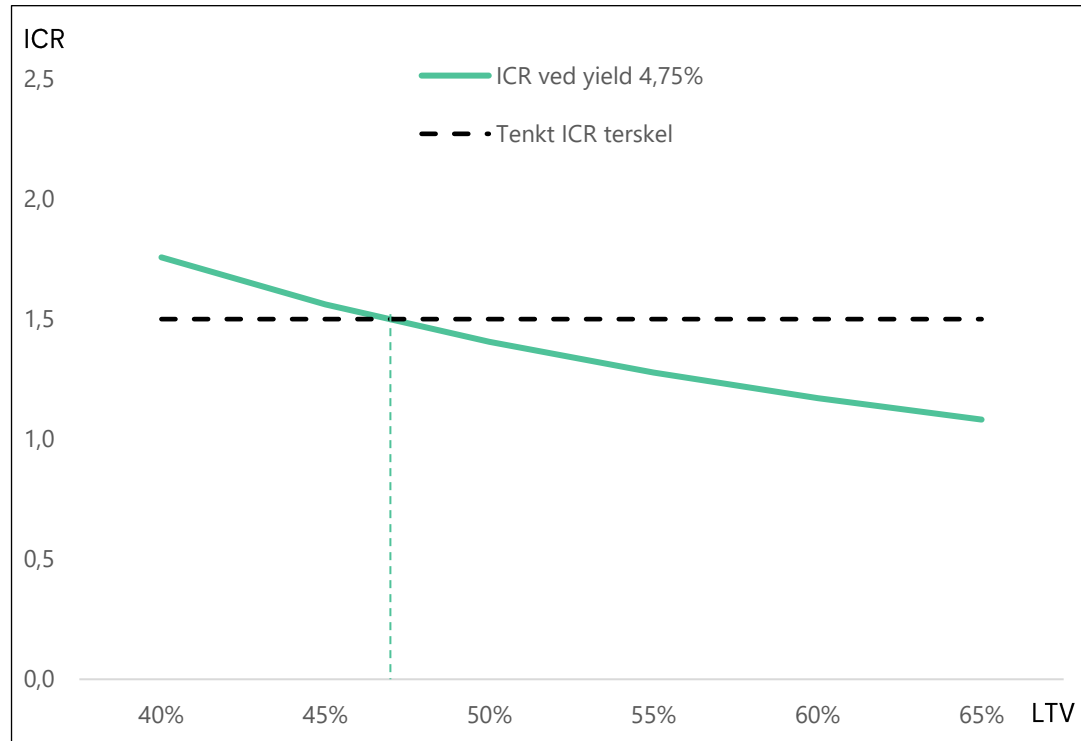
Kilde: Union Bankundersøkelse Q1 2024



Årsaken til behovet for mer ek ligger i rentekostnaden

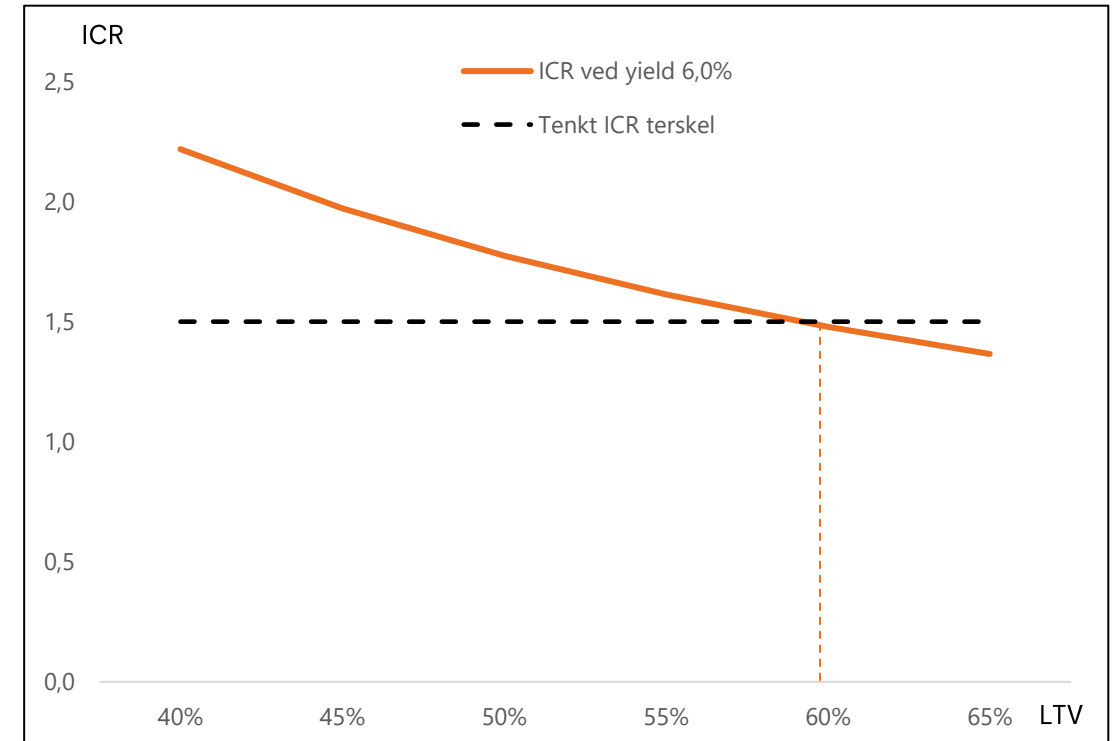
4.75% yield

Rentedeckningsgrad (ICR) er 1.5x ved 47 % LTV



6.0% yield

Rentedeckningsgrad (ICR) er 1.5x ved 59 % LTV



- Forventet 3m NIBOR 2024
- 225 bp bankmargin

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 næringsseiendom i Nord-Norge.

Eiendomsinvestor Alfred Ydstebø setter leierekord i oljebyen

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



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.



ESTATENYHETER.NO

(+) Optimisme fra banksjefen: Flere nye boligprosjekter på gang
Banksjef Olav Løvstad ser tegn til økt nybygging.



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

Christian Ringnes: - Dette blir ikke noe stort blodbad

Sjeføkonom om uendret styringsrente: - Nå er toppen nådd

Norges Banks rentebeslutning ble som ventet.





DNB