

Oktober 2024

Logistikkmarkedet

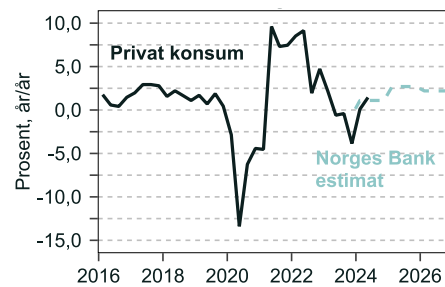
Videre vekst for logistikk

Makroøkonomi

Konsumet tar seg opp

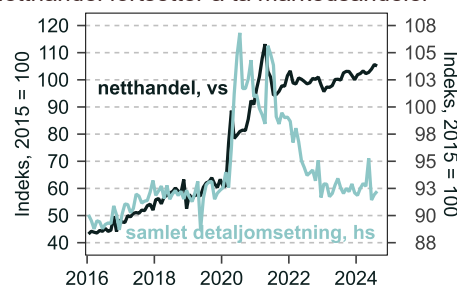
- Myk økonomisk landing, lavere renter og stigende reallønninger vil trolig bidra til sterkere vekst i husholdningenes konsum framover.
- Netthandelen har steget raskere enn samlet detaljomsetning både under og etter pandemien, og vi venter at denne trenden vil fortsette i årene som kommer.
- Stigende konsumvekst og en sterk netthandelstrend vil trolig bidra til å øke etterspørselen etter lager- og logistikkfasiliteter.

Sterkere konsumvekst fremover



kilde: Macrobond

Netthandel fortsetter å ta markedsandeler



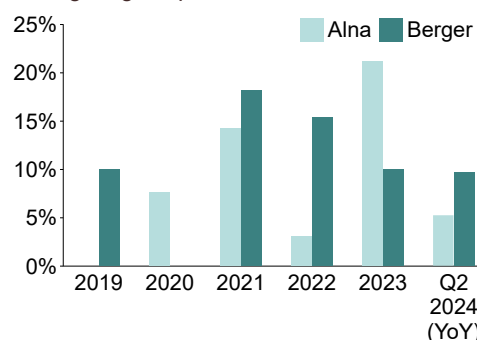
kilde: Macrobond

Næringseiendom

Presset tilbudsside for logistikk

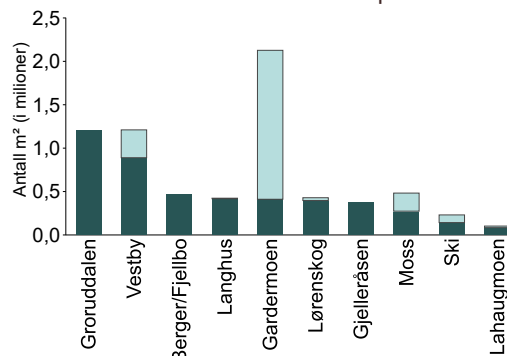
- Leieprisene for logistikkeiendom i Norge har økt kraftig siden pandemien, drevet av økt netthandel og geopolitisk usikkerhet.
- Logistikkparkene rundt Oslo har alle sett tosifret vekst, med sentrale parker påvirket av begrenset tilbud og perifere parker av økte byggekostnader.
- I tilbudssideanalysen har vi kartlagt 17 millioner m² logistikk- og lettindustriomter i Stor-Oslo. Analysen viser at logistikkparkene nærmest Oslo nå er tilnærmet fullt utnyttet, og vi forventer leieprisvekst mellom 5 og 10 prosent fremover. For parker med mer tilgjengelig tomt ventes en stabil utvikling, styrt av yield-on-cost.

Kraftig årlig leieprisvekst



kilde: Akershus Eiendom

Presset tilbudsside i de sentrale parkene



kilde: Akershus Eiendom

Makro | Konsumet tar seg opp

Veksten i privat konsum bremsset betydelig opp i fjor etter god gjeninnhentingsvekst i etterkant av pandemien. Oppbremsingen i fjor var i stor grad drevet av høye renter, fallende reallønn og usikkerhet relatert til den videre økonomiske utviklingen både nasjonalt og internasjonalt. Utsiktene har imidlertid bedret seg, med forventninger om lavere styringsrenter, en myk økonomisk landing og vekst i reallønningene framover. I tillegg viser målinger av konsumenttillit at optimismen blant norske husholdninger har bedret seg betraktelig. Som følge av dette venter Norges Bank en gradvis styrking av veksten i husholdningenes konsum i tiden som kommer.

Pandemien førte til store forstyrrelser i konsumet av varer og tjenester, men disse trendene har nå normalisert seg. Etter en kraftig vekst i varekonsumet under pandemien, opplevde varehandelen svak omsetning i 2022 og 2023 ettersom konsumet av tjenester styrket seg på bekostning av varer. I år har imidlertid varekonsumet bedret seg, og ifølge Norges Banks

regionale nettverk har varehandelsbedriftene revidert opp sine forventninger til videre omsetning.

Netthandelen har både under og etter pandemien fortsatt å stige raskere enn samlet varekonsum. Netthandelen utgjør nå rundt 8 prosent av den innenlandske detaljomsetningen i Norge, men ser man på samlet varekonsum inkludert import, er andelen omtrent 17 prosent. Både vi og varehandelsbransjen selv venter at netthandelen vil fortsette å ta markedsandeler fra tradisjonell butikkhandel i årene som kommer.

Etterspørselen etter lager- og logistikkfasiliteter økte kraftig under pandemien, drevet av sterk vekst i netthandelen og økt geopolitisk risiko. I fjor så vi imidlertid at høy usikkerhet relatert til renter og økonomisk utvikling førte til en avventende holdning i logistikkmarkedet. Framover antar vi at utsiktene til en myk økonomisk landing og en fortsatt sterk netthandelstrend vil bidra til å øke etterspørselen etter lager- og logistikkfasiliteter.

Eiendom | Presset tilbudsside for logistikk

Logistikkeiendom har opplevd en sterk leieprisvekst siden pandemien, dette har vi observert i Norge, på lik linje med de store logistikklyngene i Europa. Utviklingen er drevet av en sterk etterspørselsside fra en stadig økende andel netthandel og økt geopolitisk risiko. Dette har økt behovet for lager nærmere hjemmemarkedet. Ser vi på leieprisutviklingen i de ulike logistikkparkene rundt Oslo har alle opplevd tosifret vekst de siste årene. Samtidig har driverne bak leieprisutviklingen har vært ulik. Der de mest sentrale parkene har opplevd leieprisvekst grunnet en presset tilbudsside, har andre parker med mer tilgjengelig tomt opplevd leieprisvekst grunnet økte byggekostnader.

Akershus Eiendom har gjennom en omfattende analyse vurdert hver tomt avsatt til lager, logistikk og industri i kommuneplanens arealdel for de største logistikkparkene rundt Oslo. Sterkt økende etterspørsel har gjort at parkene tettest på Oslo nå er tilnærmet fullt utnyttet. Her venter vi ytterligere leieprisvekst på 5 til 10 prosent fremover. For parkene med mye tilgjengelig tomt venter vi en mer stabil utvikling, og yield-on-cost vil fortsette å styre prisdynamikken fremover.

Den kraftige leieprisveksten har gjort at stadig flere leietakere vurderer logistikkparker stadig lenger utenfor Oslo for å finne egnede lokasjoner til en lavere leiepris.

Konsumet tar seg opp

av Kari Due-Andresen, Managing Partner & Chief Economist - Akershus Eiendom

Det er utsikter til en myk landing i norsk økonomi, og veksten i privat konsum ventes å tilta. Netthandelen vil trolig fortsette å ta markedsandeler. Vi venter at disse trendene vil bidra til å styrke etterspørselen etter lager- og logistikkfasiliteter i tiden som kommer.

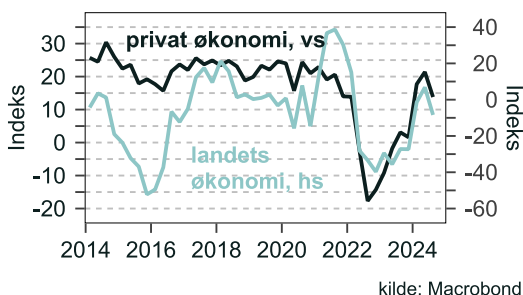
Sterkere konsumvekst framover

Veksten i privat konsum bremset betydelig opp i fjor etter god gjeninnhentingsvekst i etterkant av pandemien. Oppbremsingen i konsumvekst gjennom fjoråret skyldtes trolig høye renter, fallende reallønn og betydelig usikkerhet knyttet til norsk og internasjonal økonomi. Denne usikkerheten har imidlertid avtatt, og det er nå utsikter til lavere styringsrenter og en myk økonomisk landing både i Norge og hos våre handelspartnere.

I år og videre framover er det også forventet at reallønnen til husholdningene vil stige som følge av at lønnsveksten tar seg opp og konsumprisveksten faller. I tillegg har Norges Bank annonsert at styringsrenten snart vil bli satt ned, og varslet at første rentekutt kommer i mars til neste år.

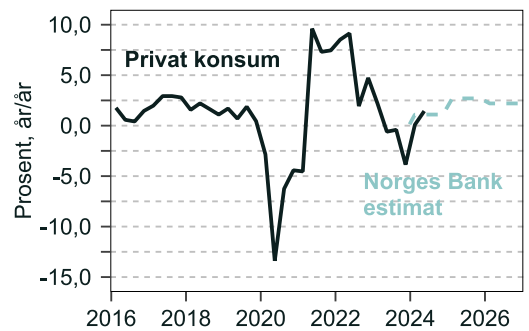
Norske husholdninger har også blitt mer optimistiske i år. I 2022 falt husholdningenes forventninger til egen økonomi til de svakeste nivåene vi har observert siden 1990-tallet, ifølge Finans Norges målinger av konsumenttillit.

Figur 1: Forventning til egen og landets økonomi kommende år



Konsumenttilliten holdt seg også på svært lave nivåer gjennom hele fjoråret. I år har imidlertid husholdningenes syn på egen og landets økonomi bedret seg markant ifølge Finans Norges målinger. Som følge av en forventet bedring i reallønn og lavere renter framover, forventer Norges Bank at veksten i husholdningenes konsum gradvis skal styrke seg i tiden som kommer.

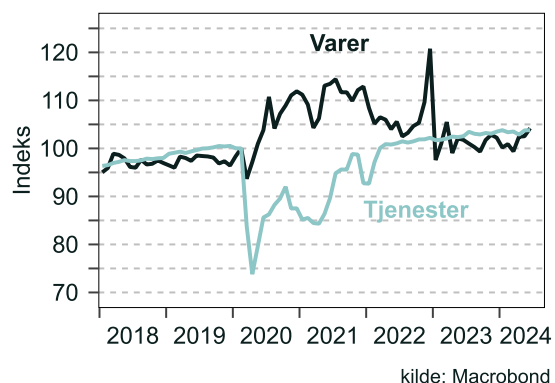
Figur 2: Privat konsum, faktisk og forventet



Netthandelen fortsetter å ta markedsandeler

Trendene i konsumet av varer vs tjenester er igjen normalisert etter store forstyrrelser som følge av pandemien.

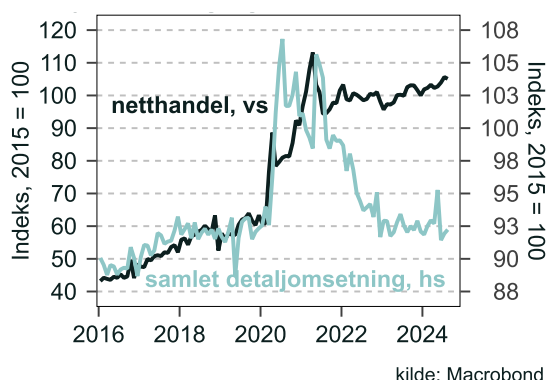
Figur 3: Privat konsum, feb 2020 = 100



Etter uvanlig kraftig vekst i varekonsumet under pandemien, har varehandelsbransjen i 2022 og 2023 slitt med svakt salg ettersom veksten i tjenestekonsumet har styrket seg på bekostning av varehandelen. I år har imidlertid varekonsumet bedret seg igjen, og bransjen selv har revidert opp sine forventninger til videre omsetning, ifølge Norges Banks regionale nettverk.

Selv om veksten i samlet varekonsum var svak gjennom fjoråret og inn i dette året, har veksten i netthandelen holdt seg bedre.

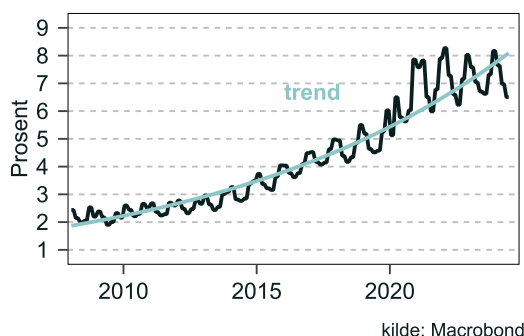
Figur 4: Norge: Detaljomsetning og netthandel, volum



De siste 12 månedene har samlet detaljomsetning flatet ut i volumtermer, mens netthandelen har steget med 4,5 prosent.

Netthandelen har både under og etter pandemien fortsatt å vokse sterkere enn samlet detaljomsetning, noe som innebærer at netthandelen stadig tar en større markedsandel. I Norge utgjør netthandelen nå rundt 8 prosent av den innenlandske detaljomsetningen.

Figur 5: Innenlandsk detaljhandel: netthandelsandel



Ser man derimot på norske husholdningers samlede varekonsum, inkludert import, er netthandelsandelen på omtrent 17 prosent, ifølge Statista¹. Landene som i år topper statistikken for netthandel som andel av samlet varehandel, er Kina, USA og Storbritannia. I disse landene utgjør netthandelen rundt 25 prosent av samlet detaljomsetning². For Norges del venter vi at netthandelen framover vil fortsette å ta markedsandeler fra tradisjonell butikkdrift, og dette forventes også av den norske handelsstanden selv³.

Konsekvenser for logistikksegmentet

Etterspørselen etter lager- og logistikkfasiliteter fikk et ekstra løft som følge av pandemien. Både en kraftig vekst i netthandelen og økt geopolitisk risiko bidro til at flere selskaper så seg nødt til å øke sin lagerkapasitet og å trekke lagrings- og produksjonsfasiliteter nærmere sine hjemmemarkeder. Gjennom fjoråret så vi imidlertid at usikkerhet relatert til renter og videre økonomisk utvikling i Norge og internasjonalt bidro til en noe mer avventende holdning blant leietakere i logistikksegmentet.

Som nevnt har usikkerheten knyttet til de videre økonomiske utsiktene avtatt, og hovedforventningen blant markedsaktørene er nå en myk landing i både norsk og internasjonal økonomi. Framover ligger det også an til at veksten i samlet varekonsum vil ta seg opp. I tillegg vil trolig netthandelen fortsette å stige raskere enn samlet detaljomsetning, og dermed fortsette å ta markedsandeler fra den tradisjonelle butikkhandelen. Dette er trender vi venter vil bidra til å styrke etterspørselen etter lager- og logistikkfasiliteter i tiden som kommer.

¹ [eCommerce Market Norway - Data, Trends, Top Stores - ECDB](#)

² [Largest eCommerce countries worldwide by revenue - ECDB](#)

³ [Tall og Trender 2023: Handel](#)

Presset tilbudsside for logistikk

av Sindre Vesje Bråtebæk, Director og Kristian Småvik, Advisor

Flere logistikkparker nær Oslo har nådd full kapasitet og opplevd en kraftig leieprisvekst, noe som har drevet enkelte leietakere til å søke nye lokasjoner stadig lenger ut fra Oslo. Også her har leieprisene steget de siste årene, men fra et lavere nivå på grunn av en større tilbudsside. Fremover venter vi derimot en todeling i leiemarkedet, hvor logistikkparkene med en presset tilbudsside vil få ytterligere leieprisvekst de kommende årene.

Sterk leieprisvekst i Europa og i Norge

Avkjølingen i norsk og internasjonal økonomi de to siste årene har bidratt til lavere konsum, noe som har truffet flere store logistikkaktører og netthandelsaktørene mest av alle. Likevel observerer vi at leieprisene for logistikkareal har fortsatt å stige, både i Norge og flere andre europeiske land.

På tross av de kortsiktige utfordringene flere leietakere nå står i, var utleieaktiviteten i det europeiske logistikkmarkedet i andre kvartal opp 12 prosent fra første kvartal, og 14 prosent høyere enn snittet fra 2015-2019. Samtidig var nybyggingsaktiviteten ned 20 prosent år over år, og utleiemarkedet for logistikkareal i Europa er presset. Dette er også tilfelle i Stor-Oslo, noe som har resultert i sterk leieprisvekst.

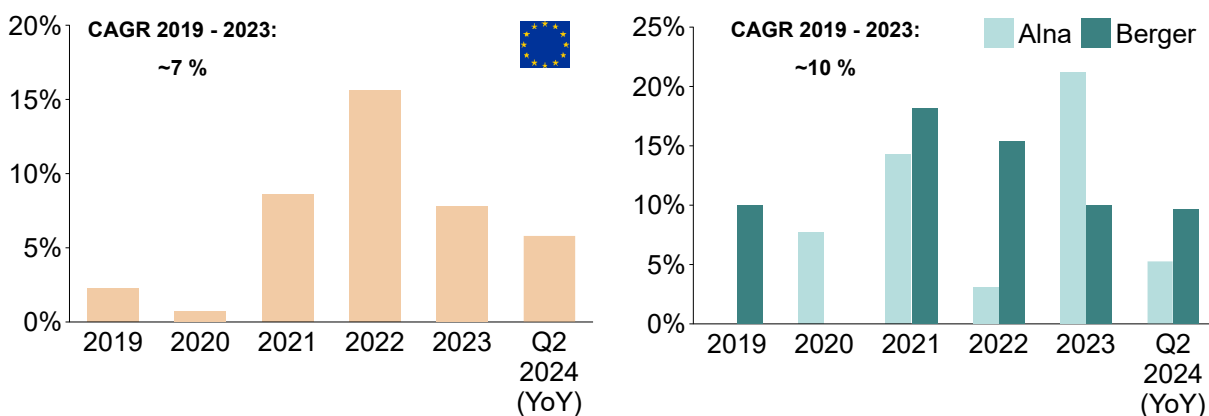
Årlig leieprisvekst (CAGR) de siste fem årene overstiger 11 prosent på Alnabru, 9 prosent

på Berger og 7 prosent på Gardermoen. Bakgrunnen for leieprisveksten varierer mellom parkene.

I flere av de mest attraktive parkene tettast på Oslo har leieprisveksten vært drevet av et tilbud som ikke møter den økte etterspørselen ettersom parken har nådd full utnyttelse de siste årene.

Leieprisutviklingen i de mindre sentrale parkene preges imidlertid av en annen prisdynamikk, der leieprisene i større grad beregnes som en funksjon av utviklingskostnader og tomteverdi – yield-on-cost. De siste års stigende byggekostnader og økte avkastningskrav har gitt bred leieprisvekst også i disse logistikkparkene. I enkelte tilfeller på lik linje med de pressede parkene. Forventninger om mer stabile byggekostnader og fallende markedsrenter gir derimot grunn til å tro at videre leieprisutvikling vil bli todelt.

Figur 1: Leieprisvekst Alnabru og Berger mot snittleie i store europeiske logistikkparker (JLL, iO Partners, Akershus Eiendom)

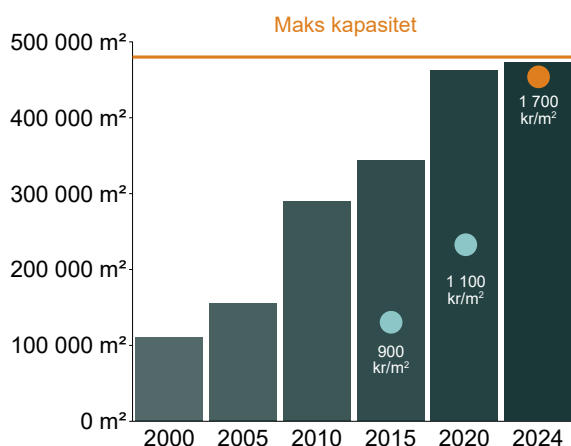


Stadig mer presset tilbudsside

Akershus Eiendom har gjennom en omfattende analyse vurdert hver tomt avsatt til lager, logistikk og industri i kommuneplanens arealdel for et utvalg logistikkparker rundt Oslo. I analysen har vi forutsatt at tomter med lager og logistikkformål kan bygges ut med et fotavtrykk på 50 prosent. Analysen vurderer både ubebygde tomter og utnyttelsesgraden for allerede bebygde tomter. På denne måten kan konkurransesituasjonen i hver enkelt logistikkpark avdekkes.

En park som har lyktes godt med å bli den «neste» store logistikkparken etter logistikkområdene sentralt i Groruddalen er Berger. Parken har jevnt blitt utviklet over 20 år, og har de siste få årene nådd tilnærmet full kapasitet.

Figur 2: Utvikling av Berger (Akershus Eiendom)



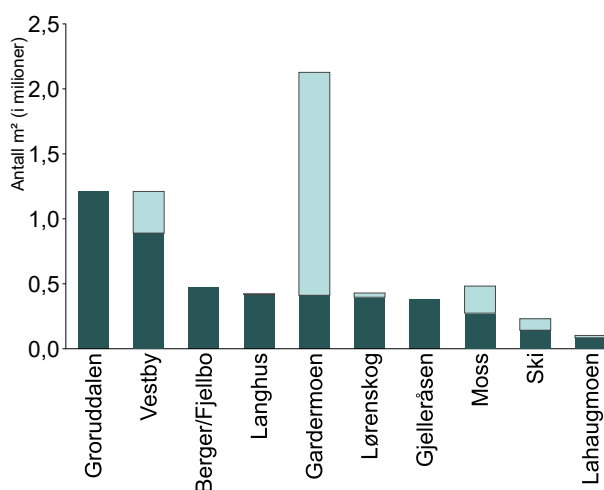
Utviklingen i leieprisene forteller en tydelig historie. Etter at parken nådde tilnærmet full utnyttelse i 2020, har vi observert en leieprisvekst på over 50 prosent fra 1.100 i 2020 til 1.700 kroner per kvadratmeter i dag. Tilsvarende utvikling har vi observert i deler av Groruddalen, hvor det knapt finnes tomter for logistikkutvikling uten å rive eksisterende bygningsmasse.

God tilbudsside lenger ut fra Oslo

Lenger ut fra Oslo, men samtidig innen fornuftig kjøreavstand, har vi flere parker med tilgjengelige utviklingstomter. Gardermoen er et godt eksempel på en park med god kapasitet. Reguleringen tilsier i dag en tomtebank for utvikling i gjeldene kommuneplan som er omtrent fire ganger så stor som dagens bebygde areal. Her har man med andre ord rikelig med tomt til å svare opp etterspørselen. Likevel har Gardermoen opplevd solid leieprisvekst, og siden 2020 har leieprisene økt med 30 prosent. Leieprisveksten her har i stor grad blitt drevet av økte kostnader og økte avkastningskrav, som krever økte leier.

I logistikkparkene vi har kartlagt ser vi en tydelig variasjon i total utnyttelse. I figuren under ser vi at de mest sentrale områdene rundt Oslo har nådd full utnyttelse. Ser man lenger ut fra Oslo finnes derimot flere parker som har en romslig tilbudsside og kan tilby gode alternativer til en lavere leiepris.

Figur 3: Tilbudsside utvalgte logistikkparker (Akershus Eiendom)



Logistikkparker som Gardermoen, Vestby, Moss, med flere fremstår nå som stadig mer attraktive for store aktører som skal etablere seg fremover.

Stabil utvikling i parkene med tilgjengelig kapasitet

Basert på bedre økonomiske rammevilkår for lager- og logistikkaktører fremover forventer vi økt etterspørsel i utleiemarkedet. Sammen med den pressede tilbudssiden i flere logistikkparker som beskrevet over, forventer vi leieprisvekst på 5 til 10 prosent de kommende årene. For områder med mye tilgjengelig tomt venter vi derimot en stabil utvikling i leieprisene. Yield-on-cost vil fortsette å drive leieprisdynamikken til man får en mer knapp tilbudsside. Det er åpenbare lokale forskjeller. Logistikkparker med konsentrert eierskap vil ha lavere konkurranse internt i logistikkparken, som vil kunne påvirke fremtidig leieprisutvikling positivt. Samtidig er korte kjøreavstander rundt Oslo, og konkurransen fra andre parker alltid tilstedeværende.

Ringer-i-vann-effekt gir økt etterspørsel

Fullle logistikkparker i mange av de etablerte parkene gir en ringer i vann-effekt for nye områder. Berger var det neste området aktørene så til når Groruddalen ble fullt utnyttet. Det

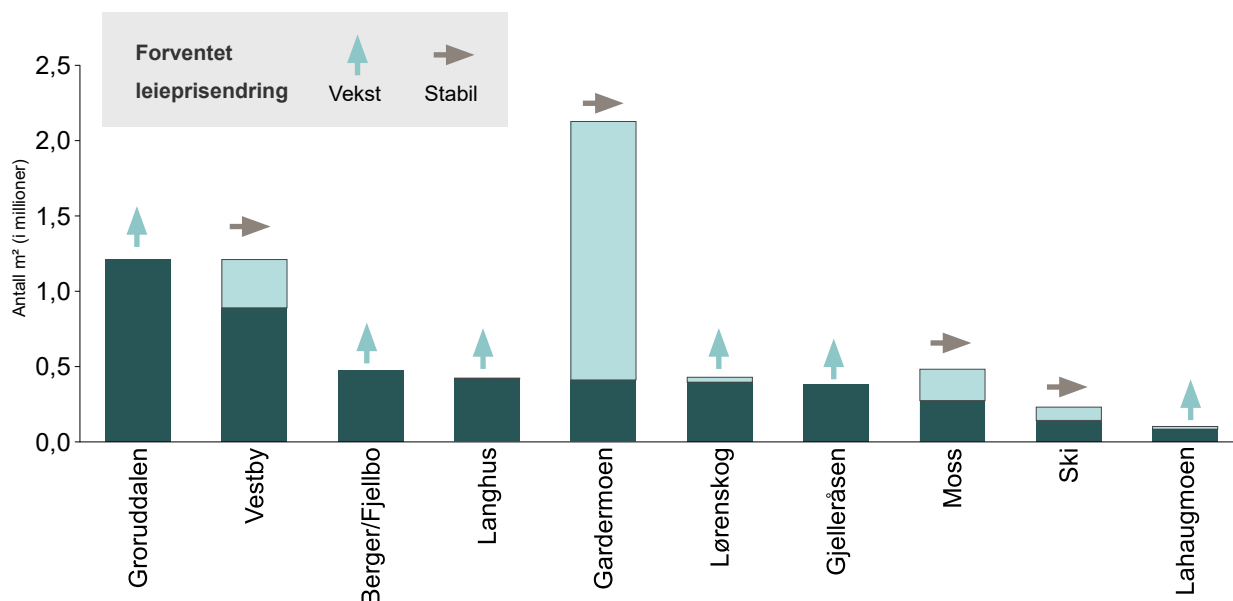
samme observerer vi nå, hvor aktører må se lengre ut for å finne alternativer, og flere av de tilvoksende områdene konkurrerer nå om de samme leietakerne.

For leietakerne er nærhet til motorveier og store byer, samt tilgang til arbeidskraft, avgjørende faktorer. For leietakere som er mer prissensitive, eller som ikke er avhengig av å sitte tettst på Oslo, er flere av de nyere parkene gode alternativer.

Konklusjon

På grunn av forventninger om en styrking av etterspørselen i leiemarkedet, venter vi en leieprisvekst på 5 til 10 prosent i tiden fremover. Våre analyser av tilbudssiden i logistikkmarkedet peker riktignok på en todeling i markedet, og vi forventer kun leieprisvekst i logistikkparkene med en presset tilbudsside. Ettersom leieprisene i de mest sentrale logistikkparkene har steget mer enn enkelte leietakere er villige til å betale, ser vi at flere leietakere nå retter blikket mot områder stadig lenger utenfor Oslo for å finne egnede lokasjoner.

Figur 4: Forventet leieprisvekst i utvalgte parker (Akershus Eiendom)



Team



Kari Due-Andresen

+47 911 30 526

kda@akershuseiendom.no



Birgitte Heskestad Ellingsen

+47 481 45 247

be@akershuseiendom.no



Sindre Vesje Bråtebæk

+47 934 25 929

sbr@akershuseiendom.no



Kristian Småvik

+47 901 63 303

ks@akershuseiendom.no



Even Stølen

+47 414 70 962

est@akershuseiendom.no



Synne Nappen

+47 974 24 200

sna@akershuseiendom.no

Utforsk våre
øvrige analyser
ved å klikke her



Akershus Eiendom

Adresse
Ruseløkkveien 30
P.O. Box 1739 Vika
NO-0121 Oslo

Telefon
+47 22 41 48 00

Web
www.akershuseiendom.no

Foto: Magent Fotografer | Knut Neerland