



Entra Konsensusrapport

4. Kvartal 2023



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo estimert til rundt 6,1 prosent i 2023, øker svakt frem mot 2026
2. Leieprisene* i Oslo sentrum forventes å stige frem mot 2026, estimatet er svakt oppjustert
3. Leieprisene* på Helsfyr forventes å stige frem mot 2026, estimatet er svakt oppjustert
4. Leieprisene* på Lysaker forventes å stige frem mot 2026, estimatet er svakt oppjustert
5. Prime Yield topper ut på 4,7 prosent i 2024
6. Yelden på Helsfyr topper ut på 5,8 prosent i 2024
7. Yelden på Lysaker topper ut på 5,6 prosent i 2024
8. Byggevolumet i Oslo forventes å ligge på rundt 67 000 kvm i 2024, stiger kraftig frem mot 2026
9. Transaksjonsvolumet forventes å øke til rundt 70 milliarder i 2024
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

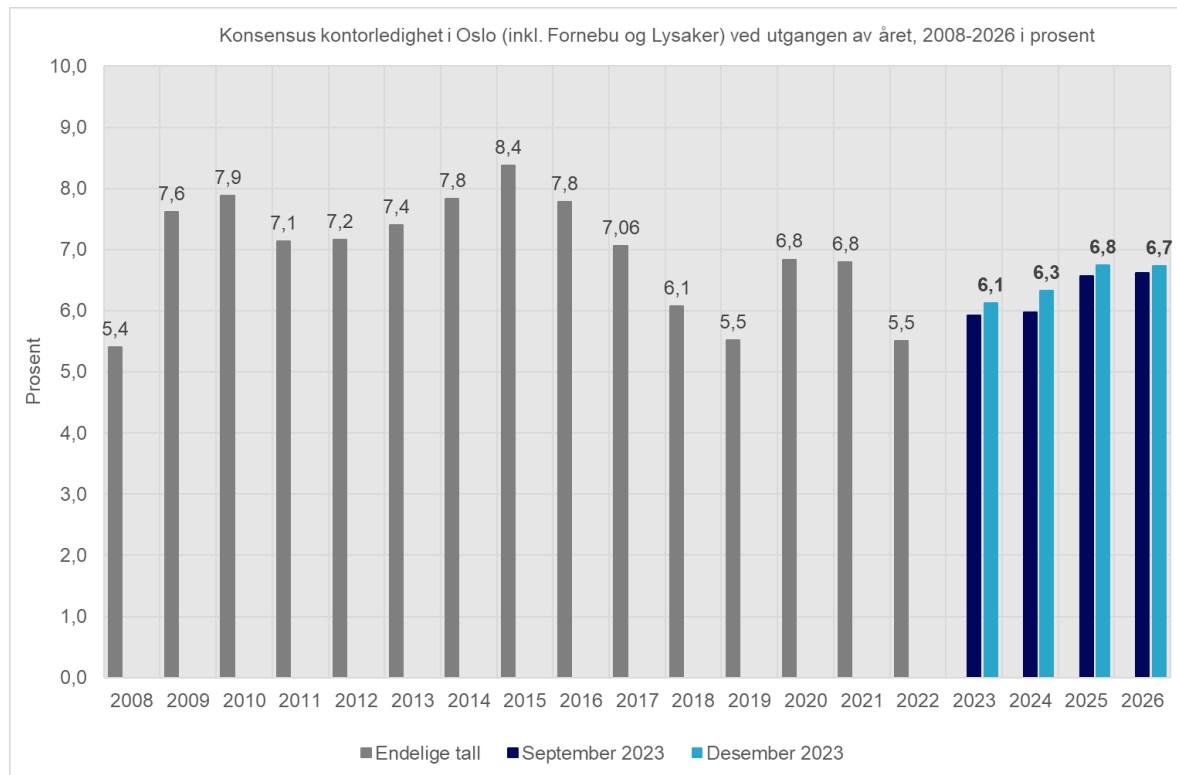
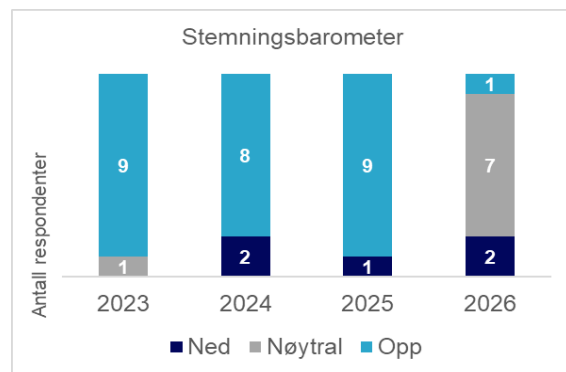
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo fortsatt historisk lav, stiger svakt frem mot 2026

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Oslo	Kontorledighet i prosent	4. kv. 2023	5,4	7,6	7,9	7,1	7,2	7,4	7,8	8,4	7,8	7,1	6,1	5,5	6,8	6,8	5,5	6,1	6,3	6,8	6,7	4. kv. 2023
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	3. kv. 2023																5,9	6,0	6,6	6,6	3. kv. 2023
	endring																	0,2	0,4	0,2	0,1	endring

Anslaget for 4. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på rundt 6,1 prosent ved utgangen av 2023. Fremover er det ventet ledigheten øker svakt, til rundt 6,8 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke frem mot 2025.



Leieprisen i Oslo oppjustert og stiger frem mot 2026

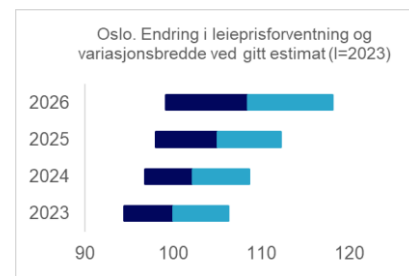
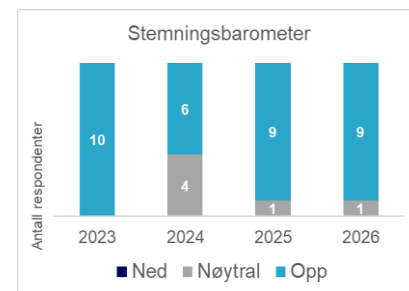
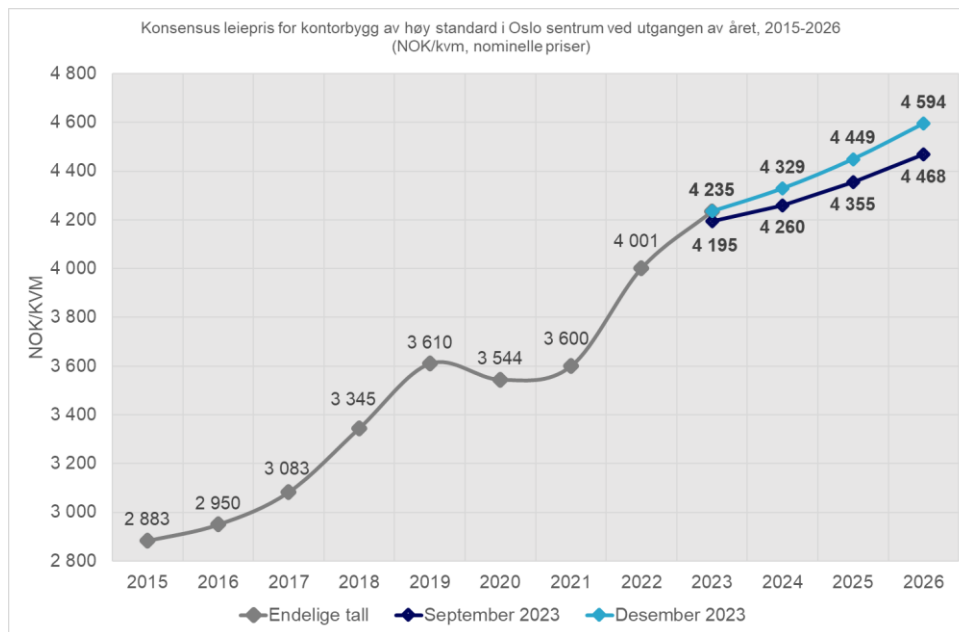
		Estimat gitt	2021	2022	2023	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Oslo	Leiepris, høy standard	4. kv. 2023								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 235	4 329	4 449	4 594	4. kv. 2023
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2023																4 195	4 260	4 355	4 468	3. kv. 2023
		<i>endring</i>																40	69	94	127	<i>endring</i>
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2023									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	5,8	2,2	2,8	3,3	4. kv. 2023
		3. kv. 2023																4,8	1,5	2,2	2,6	3. kv. 2023
		<i>endring</i>																1,0	0,7	0,5	0,7	<i>endring</i>

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2023 på rundt 5,8 prosent. Det er ventet at leieprisene vil stige til rundt 4 600 kr/kvm frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Frem mot 2026 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er i hele tidsserien redusert sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



Leieprisen på Helsfyr oppjustert, øker frem mot 2026

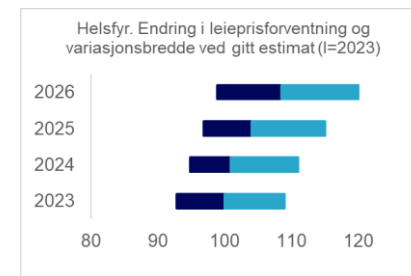
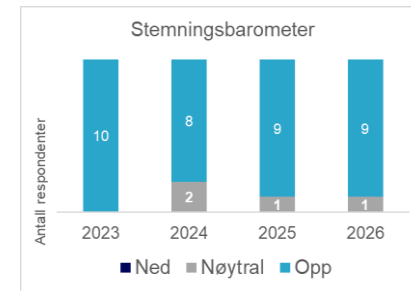
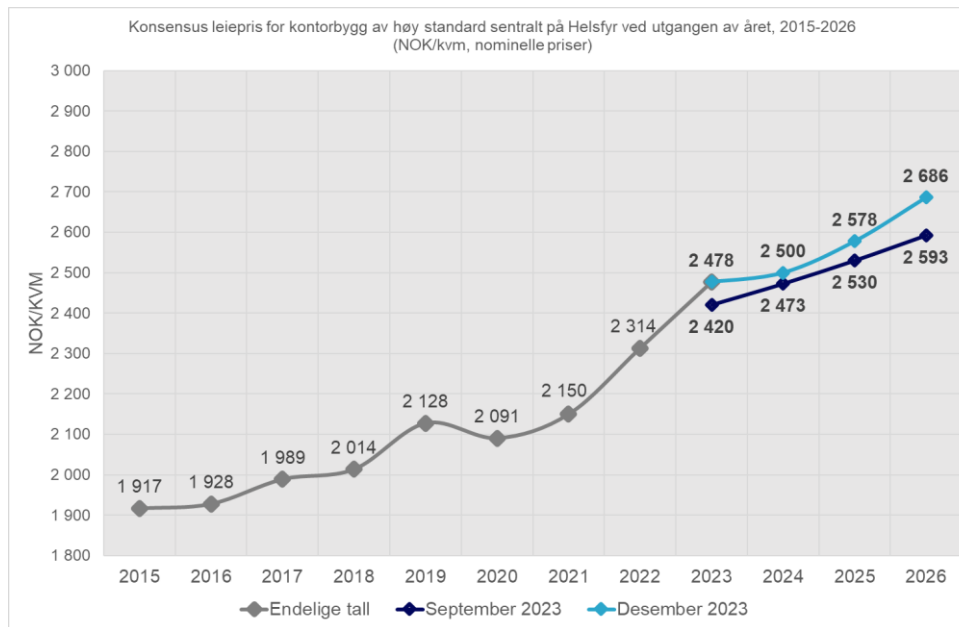
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Helsfyr	Leiepris sentralt	4. kv. 2023																2 478	2 500	2 578	2 686	4. kv. 2023
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2023																2 420	2 473	2 530	2 593	3. kv. 2023
		<i>endring</i>																58	28	48	94	<i>endring</i>
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2023																7,1	0,9	3,1	4,2	4. kv. 2023
		3. kv. 2023																4,6	2,2	2,3	2,5	3. kv. 2023
		<i>endring</i>																2,5	-1,3	0,8	1,7	<i>endring</i>

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2023 på rundt 7,1 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2026.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er for hele tidsserien redusert svakt, sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



Leieprisen på Lysaker oppjustert, øker frem mot 2026

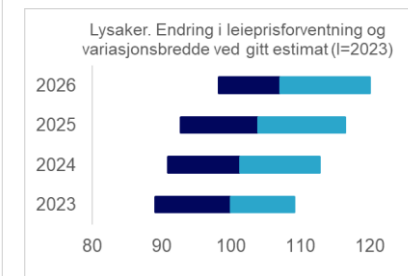
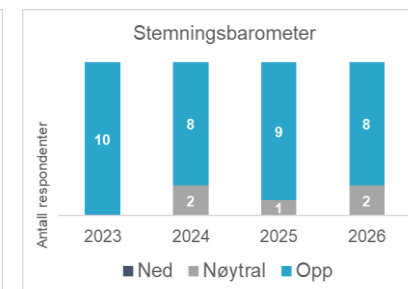
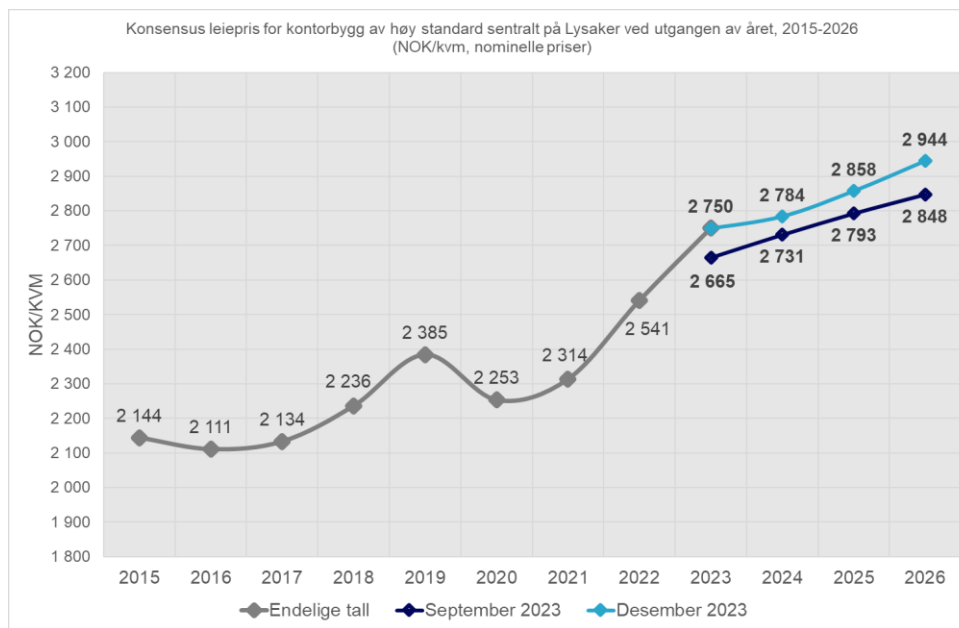
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt								
Lysaker	Leiepris sentralt	4. kv. 2023																2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 750	2 784	2 858	2 944	4. kv. 2023
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2023																2 665	2 731	2 793	2 848	3. kv. 2023								
	<i>endring</i>																	85	53	65	97	<i>endring</i>								
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2023																-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	8,2	1,3	2,6	3,0	4. kv. 2023	
		3. kv. 2023																4,9	2,5	2,3	2,0	3. kv. 2023								
	<i>endring</i>																	3,3	-1,2	0,4	1,1	<i>endring</i>								

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2023 på rundt 8,2 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2026.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er for hele tidsserien svakt redusert, sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.

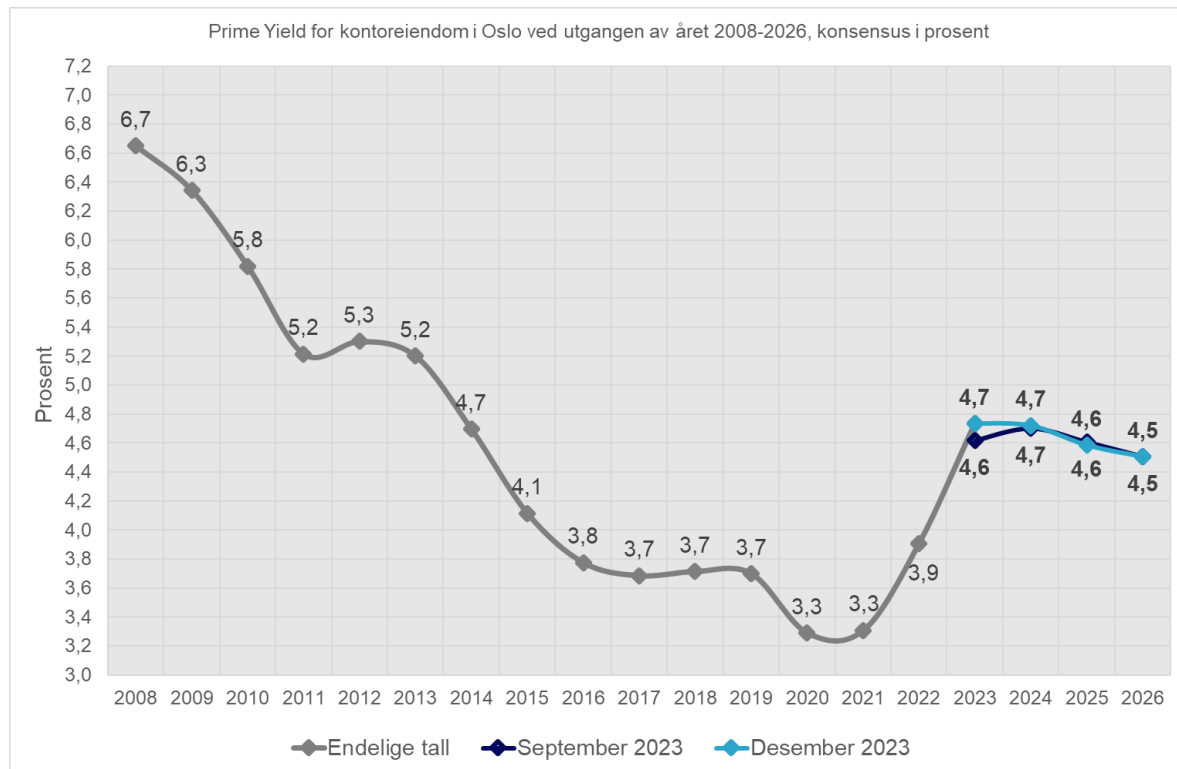
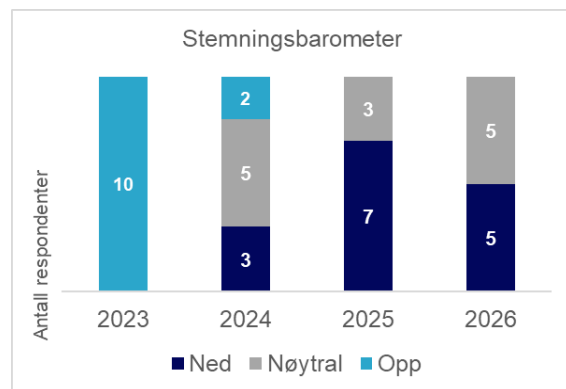


Prognosen for Prime Yield topper ut på 4,7 prosent i 2024

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Prime yield Oslo, i prosent	4. kv. 2023	6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,7	3,3	3,3	3,9	4,7	4,7	4,6	4,5	4. kv. 2023
	3. kv. 2023																4,6	4,7	4,6	4,5	3. kv. 2023
	endring																0,1	0,0	0,0	0,0	endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2023 er ved 4. kvartal på rundt 4,7 prosent, og er svakt oppjustert fra forrige anslag. For 2024 er det ventet at estimatet holder seg, mens frem mot 2026 er det ventet at prime yield faller tilbake mot 4,5 prosent. Hele estimatet for prime yield er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil forbli uendret eller reduseres i 2024. For 2025 er det konsensus for at prime yield skal reduseres.

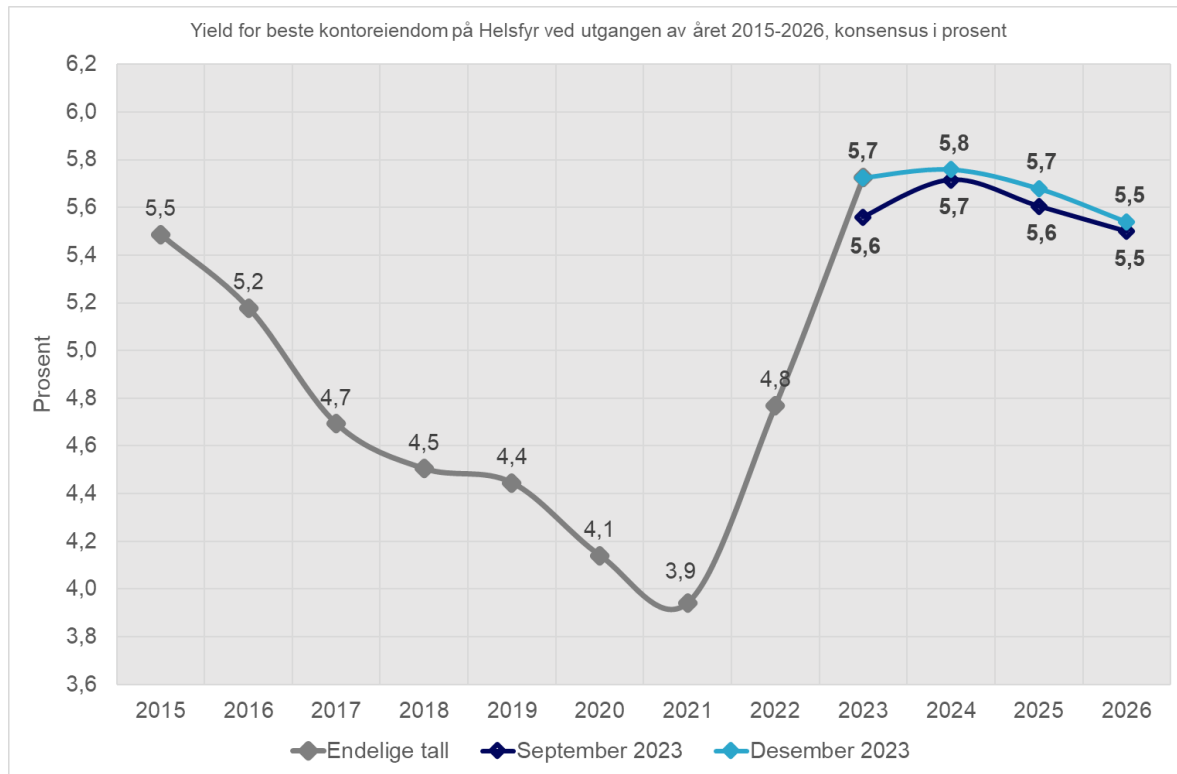
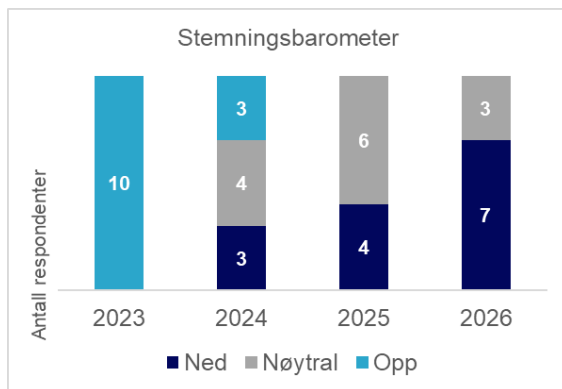


Yielden på Helsfyr topper ut på 5,8 prosent i 2024

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Yield Helsfyr, i prosent																					
	4. kv. 2023								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,8	5,7	5,8	5,7	5,5	4. kv. 2023
	3. kv. 2023																5,6	5,7	5,6	5,5	3. kv. 2023
	endring																0,2	0,0	0,1	0,0	endring

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2023 er ved 4. kvartal på rundt 5,7 prosent. For 2024 er det ventet at yielden skal øke svakt før den faller tilbake til rundt 5,5 prosent mot 2026. Estimater er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er svak konsensus for at yielden forblir uendret eller øker i 2024. Videre frem mot 2026 er det konsensus for at yielden skal reduseres.

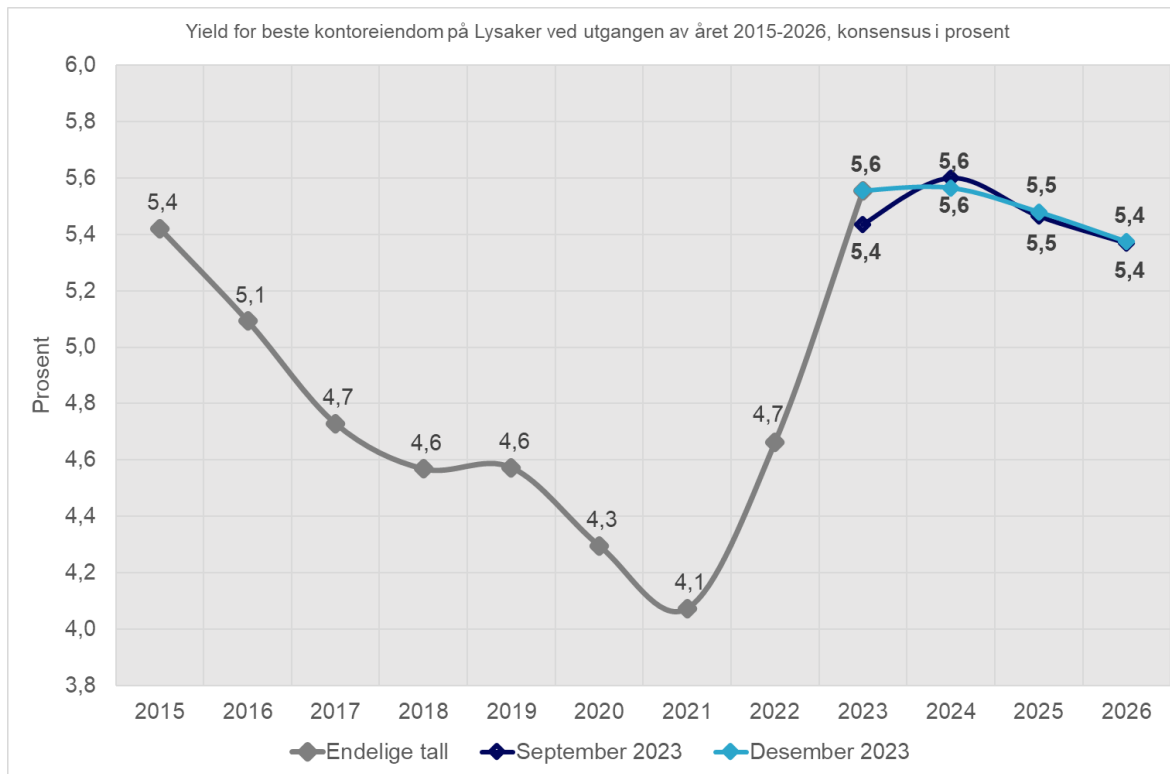
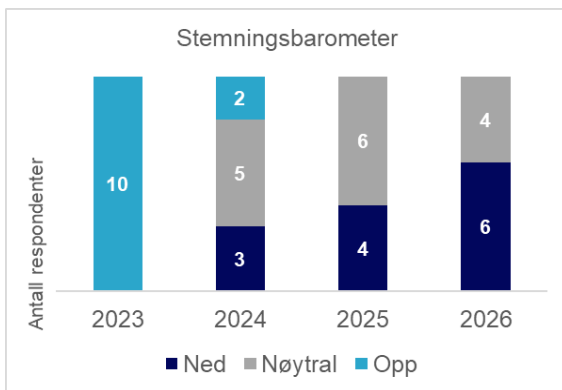


Yielden på Lysaker topper ut på 5,6 prosent i 2024

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	4. kv. 2023								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,6	5,5	5,4	4. kv. 2023
	3. kv. 2023																5,4	5,6	5,5	5,4	3. kv. 2023
	ending																0,1	0,0	0,0	0,0	ending

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2023 er ved 4. kvartal på i underkant av 5,6 prosent, og er svakt oppjustert fra forrige anslag. For 2024 er det ventet at estimatet holder seg, mens frem mot 2026 er det ventet at yielden faller tilbake mot 5,4 prosent. Hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden forblir uendret eller reduseres i 2024. Videre frem mot 2026 er det konsensus for at yielden skal reduseres.

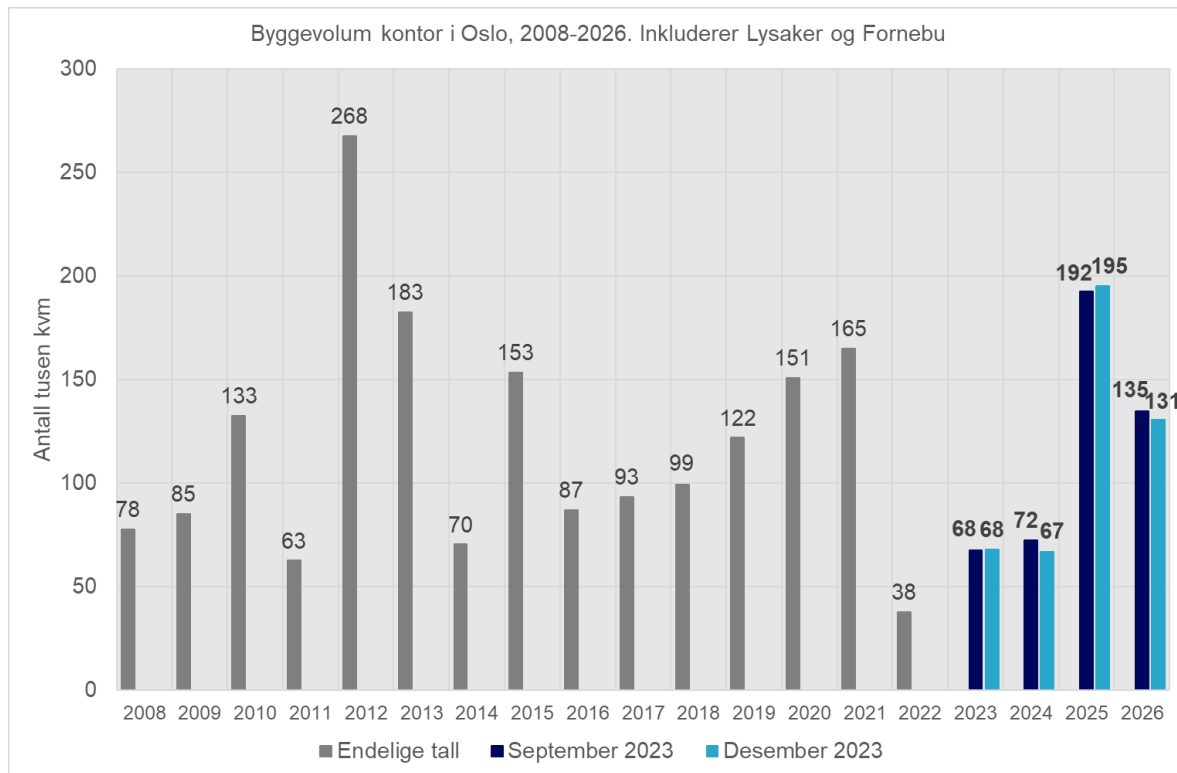
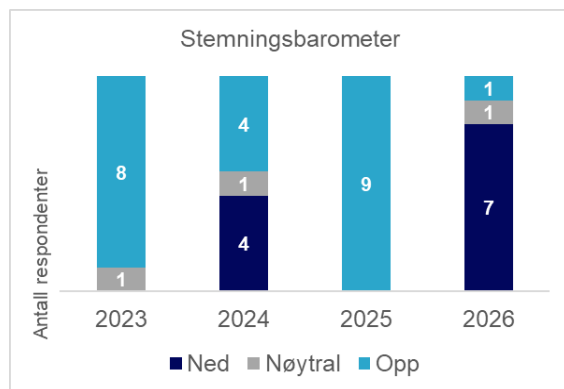


Forventet byggevolum i Oslo historisk lavt, øker kraftig frem mot 2026

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	4. kv. 2023	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	67	195	131	4. kv. 2023
	(Hele tusen kvadratmeter)	3. kv. 2023																68	72	192	135	3. kv. 2023
		endring																0	-6	3	-4	endring

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er for 2024 på rundt 67 000 kvadratmeter. Volumet øker kraftig i 2025 rundt 195 000 kvadratmeter og til rundt 131 000 kvadratmeter i 2026. Hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet forblir uendret i 2024 og øker kraftig i 2025.

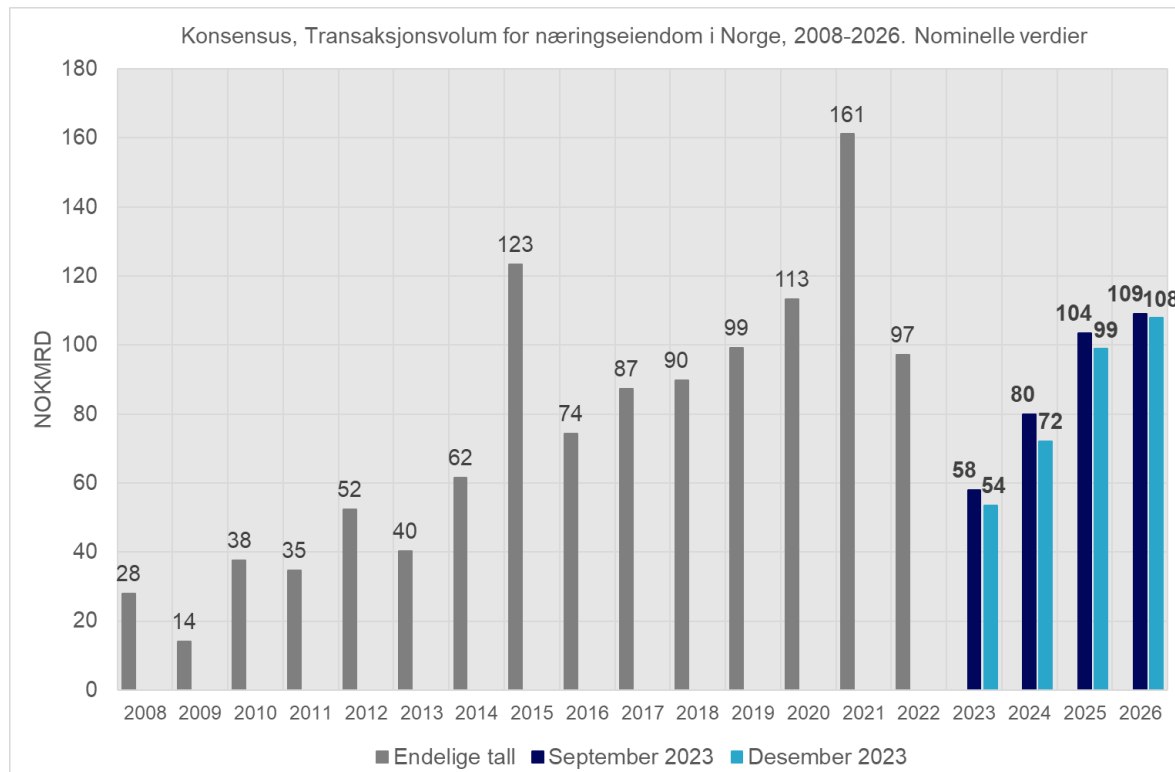


Forventet transaksjonsvolum nedjustert, øker kraftig frem mot 2026

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	4. kv. 2023	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	54	72	99	108	4. kv. 2023
	(Milliarder nok, nominelt)	3. kv. 2023																58	80	104	109	3. kv. 2023
		ending																	-4	-8	-5	-1

Transaksjonsvolumet i Norge for 2023 er per 4. kvartal anslått å ligge på rundt 54 milliarder. Frem mot 2026 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke kraftig, til rundt 70 milliarder i 2024 og til rundt 100 milliarder i 2025. Hele estimatet er svakt redusert sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet skal øke frem mot 2026.



Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 4. kvartal 2023 anslår fremover en svakt stigende arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2026. Estimatet for prime yield ved utgangen av 2023 er på rundt 4,7 prosent og forventes uendret i 2024, og fallende i 2025. Yielden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er ved utgangen av 2023 forventet å ligge på 5,7 og 5,6 prosent. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret, mens transaksjonsvolumet forventes å øke kraftig i 2024 og 2025.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er fortsatt historisk lavt og antas å ligge på rundt 6,1 prosent ved utgangen av 2023, noe som er svakt oppjustert fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten skal øke svakt til 6,3 prosent i 2024 og til 6,8 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert. Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke svakt frem mot 2026.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte i estimatene med rundt 5,8 prosent i 2023. For 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 2,2 prosent, mens for 2025 og 2026 er årsveksten på rundt 3 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsfyr økte i estimatene med rundt 7,1 prosent i 2023. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert. For Lysaker ble årsveksten i 2023 på rundt 8,2 prosent, for 2023. Hele estimatet er oppjustert siden forrige anslag, og det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

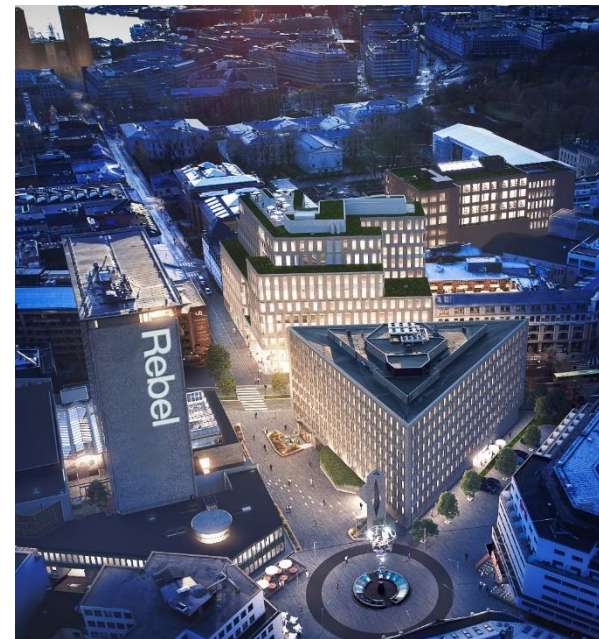
Anslaget for prime yield ved utgangen av 2023 er i kvartalet på rundt 4,7 prosent. Det er ventet at prime yield forblir uendret i 2024 før den faller noe tilbake i 2025. Hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige rapportering.

Anslaget for yield på Helsfyr er i kvartalet vurdert til rundt på 5,7 prosent mens anslaget for yield på Lysaker er vurdert til rundt 5,6 prosent. Det er fremover ventet at yielden reduseres.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i kvartalet svakt redusert fra forrige rapportering. For 2024 er det ventet et byggevolum på rundt 67 000 kvm, noe som øker kraftig i 2025 til 195 000 kvm. Volumet for 2026 er ventet til rundt 131 000 kvadratmeter.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2023 er anslått til å ligge på rundt 54 milliarder. Volumet er ventet å stige frem mot 2026, til rundt 72 milliarder i 2024 og 99 milliarder 2025.

Entras Konsensusrapport er den eneste rapporten som samler ulike analysemiljøers estimater for eiendomsmarkedet. Entra har samlet estimater fra de største analysemiljøene fire ganger i året siden høsten 2009. Entrats konsensusrapport samler estimater om kontorledighet i Oslo, leiepriser og yield i Oslo sentrum, Helsfyr og Lysaker, transaksjonsvolumet for næringsseiendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltakende analysemiljøene. Anslagene per 4. kvartal 2023 er gitt 15. januar 2024. Rapporten er produsert 6. februar 2024. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet.



På Tullin ligger et av Oslos mest spennende kontorområder med fokus på kunnskap og teknologi. Her ligger teknologikraftsenteret Rebel, en internasjonalt ledene kompetanse-HUB som fasiliterer deling av IT-kompetanse på tvers av bransjer, «communitites», organisasjoner og akademia.

Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport:

Espen Thorp
Senior konsernanalytiker | Konsern | Entra ASA
Mobil: +47 911 75 546
Postboks 52 Økern, 0508 Oslo
eth@entra.no | entra.no

Deltagere

- Følgende næringsmeglervirksomheter gir anslag:
 - Akershus Eiendom
 - CBRE
 - Realnor (tidligere Colliers)
 - Cushman & Wakefield Realkapital
 - DNB Næringsmegling
 - Malling & Co
 - Newsec
 - Colliers (tidligere Pangea Property Partners)
 - Tiger Eiendomskompetanse
 - Union Norsk Næringsmegling



Spørsmålene

1. Hva tror dere arealledigheten i kontormarkedet i Oslo (inklusive Lysaker og Fornebu) blir ved utgangen av året i 2023-2026?
2. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2023-2026?*
3. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsfyr blir ved utgangen av året i 2023-2026?*
4. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2023-2026?*
5. Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2023-2026?
6. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsfyr blir ved utgangen av året i løpet av 2023-2026?
7. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2023-2026?
8. Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i årene 2023-2026?
9. Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2023-2026?

* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Presisering av kontorledighet fra de ulike bidragsyterne

- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 3 måneder
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 6 måneder. Bygg som tilbys på markedet med ukjent rehabiliteringsdato, men som i prinsippet kan flyttes inn i
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 6 måneder
- Bygg som er innflytningsklare innen 12 måneder og markedsføres som ledig kontorareal på Finn.no eller lignende
- Kontorlokaler som er i markedet og som er innflytningsklare i løpet av 12 mnd
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 12 mnd, innen definerte kontorklynger
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 12 mnd
- Alle bygg er innflytningsklare i dag eller innen 12 måneder. Bygg som tilbys på markedet med ukjent rehabiliteringsdato, men som i prinsippet er innflytningsklare

An aerial photograph of Oslo, Norway, showing a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, there's a large, multi-story brick building with a green roof and a prominent 'S&S' logo. To its right is a modern building with a glass facade. In the background, the city extends to the water's edge, with a large body of water and mountains in the distance. A tall, dark skyscraper with 'entra', 'posten', 'forring', and 'Regius' logos is visible on the right. A light blue text box is overlaid on the left side of the image.

**Neste versjon av
Entra Konsensus utkommer
23. april 2024**

ENTRA