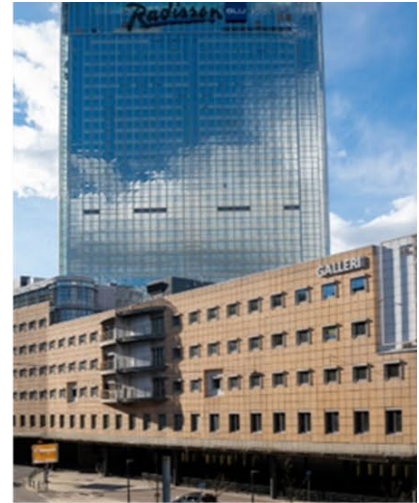
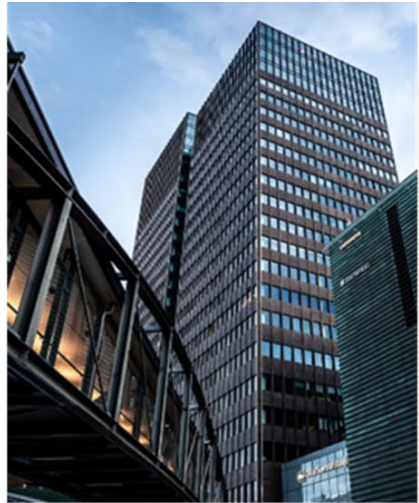
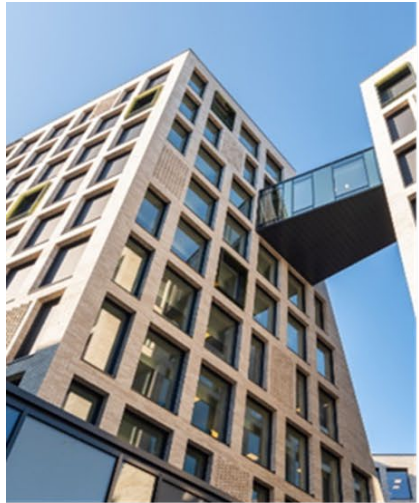


# Entra Konsensusrapport

2. Kvartal 2022



# Innhold

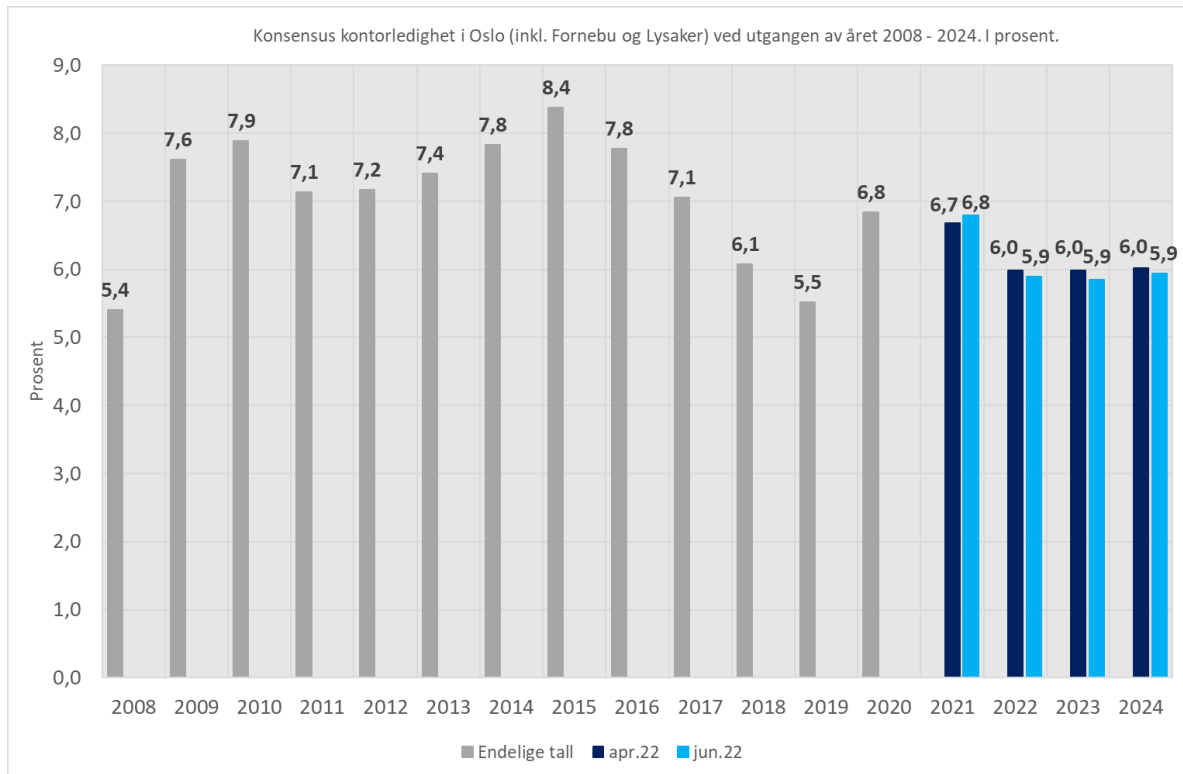
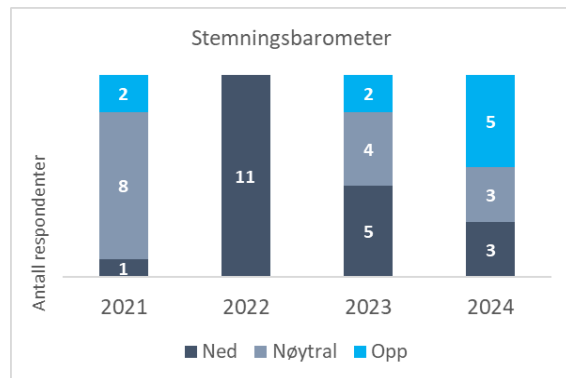
1. Kontorledigheten i Oslo er redusert og flater ut på rundt 5,9 prosent frem mot 2024
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes å stige frem mot 2024, med en årsvekst på 8,3 prosent i 2022
3. Leieprisene på Helsfyr forventes å stige frem mot 2024, med en årsvekst på 6 prosent i 2022
4. Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2024, med en årsvekst på 6 prosent i 2022
5. Prime Yield er oppjustert til 3,6 prosent i 2022, øker frem mot 2024
6. Yelden på Helsfyr er oppjustert til 4,3 prosent i 2022, øker frem mot 2024
7. Yelden på Lysaker oppjustert til 4,4 prosent i 2022, øker svakt frem mot 2024
8. Forventet byggevolum i Oslo faller til 56 000 kvadratmeter i 2022
9. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på 115 milliarder i 2022 og historisk høye nivåer frem mot 2024
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

# Kontorledigheten i Oslo er redusert og flater ut på 5,9 prosent mot 2024

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

Anslaget for 2. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på 5,9 prosent ved utgangen av 2022, en reduksjon på 0,1 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten flater ut på dette nivået frem mot 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet svakt redusert.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten reduseres i 2022. I 2023 og 2024 er det delt syn blant respondentene på om ledigheten skal opp eller ned.



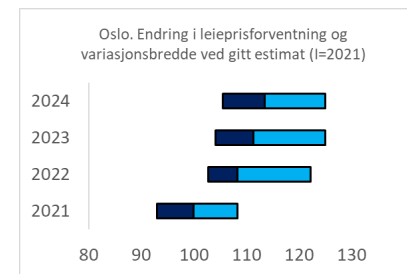
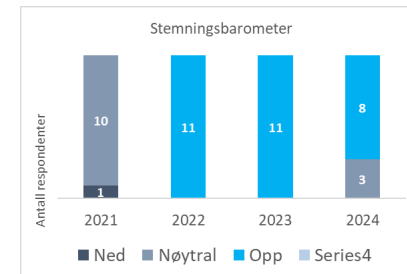
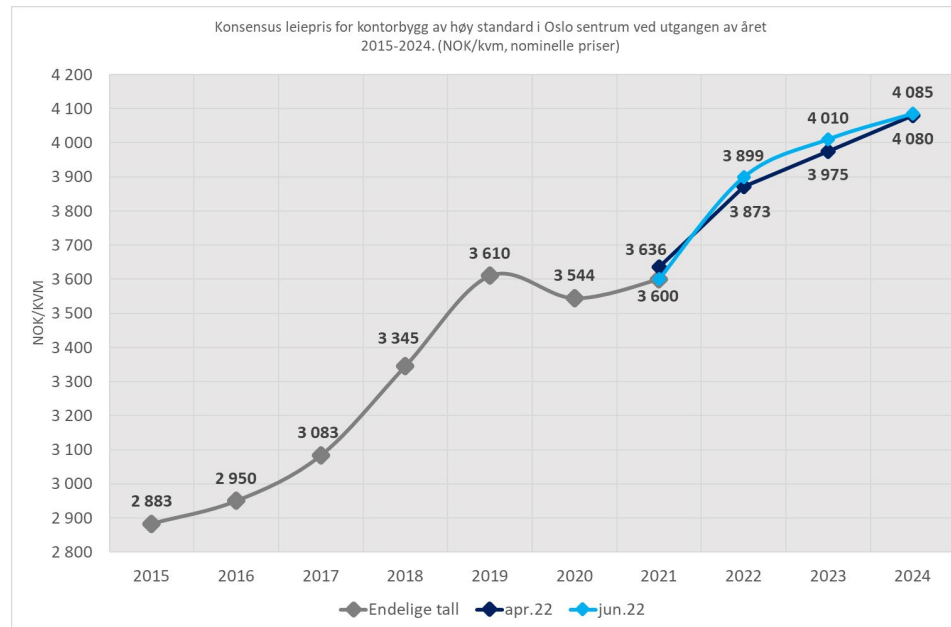
# Leieprisene i Oslo sentrum justert opp og stiger frem mot 2024

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt
Oslo Sentrum Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2022								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	3 899	4 010	4 085	2. kv. 2022
	1. kv. 2021														3 636	3 873	3 975	4 080	1. kv. 2021
	endring														-36	26	35	5	endring
Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2022									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	8,3	2,9	1,9	2. kv. 2022
	1. kv. 2021														2,6	6,5	2,6	2,6	1. kv. 2021
	endring														-1,0	1,8	0,2	-0,8	endring

Det anslås ved 2. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2022 og 2023, på henholdsvis 8,3 prosent og 2,9 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 1,9 prosent i 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert, men for 2021 er den endelige prognosen noe nedjustert.

Frem mot 2024 er det full konsensus at leieprisene skal stige.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er for hele tidsserien er tilnærmet uendret sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.





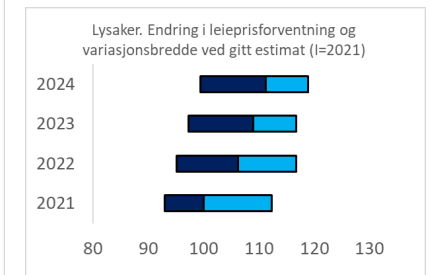
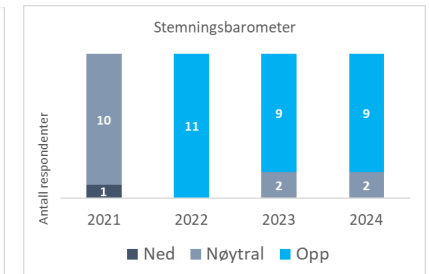
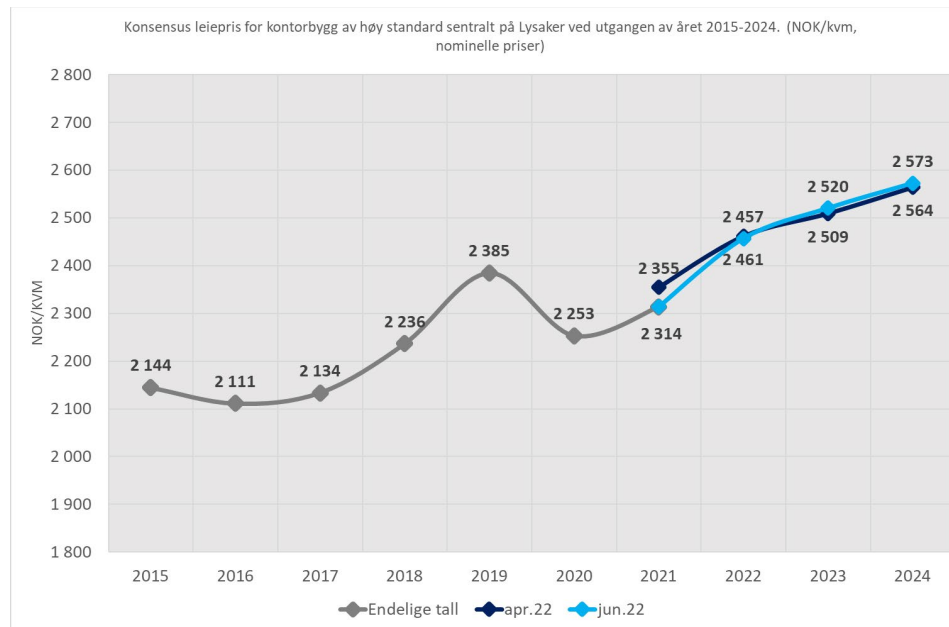
# Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2024

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2022								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 457	2 520	2 573	2. kv. 2022
		1. kv. 2021														2 355	2 461	2 509	2 564	1. kv. 2021
		endring														-41	-5	11	9	endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2022									-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	6,2	2,6	2,1	2. kv. 2022
		1. kv. 2021													4,5	4,5	1,9	2,2	1. kv. 2021	
		endring													-1,8	1,7	0,7	-0,1	endring	

Det anslås ved 2. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2022 og 2023, på henholdsvis 6,2 prosent og 2,6 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,1 prosent i 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet tilnærmet uendret, men for 2021 er den endelige prognosen noe nedjustert.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal stige frem mot 2024.

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

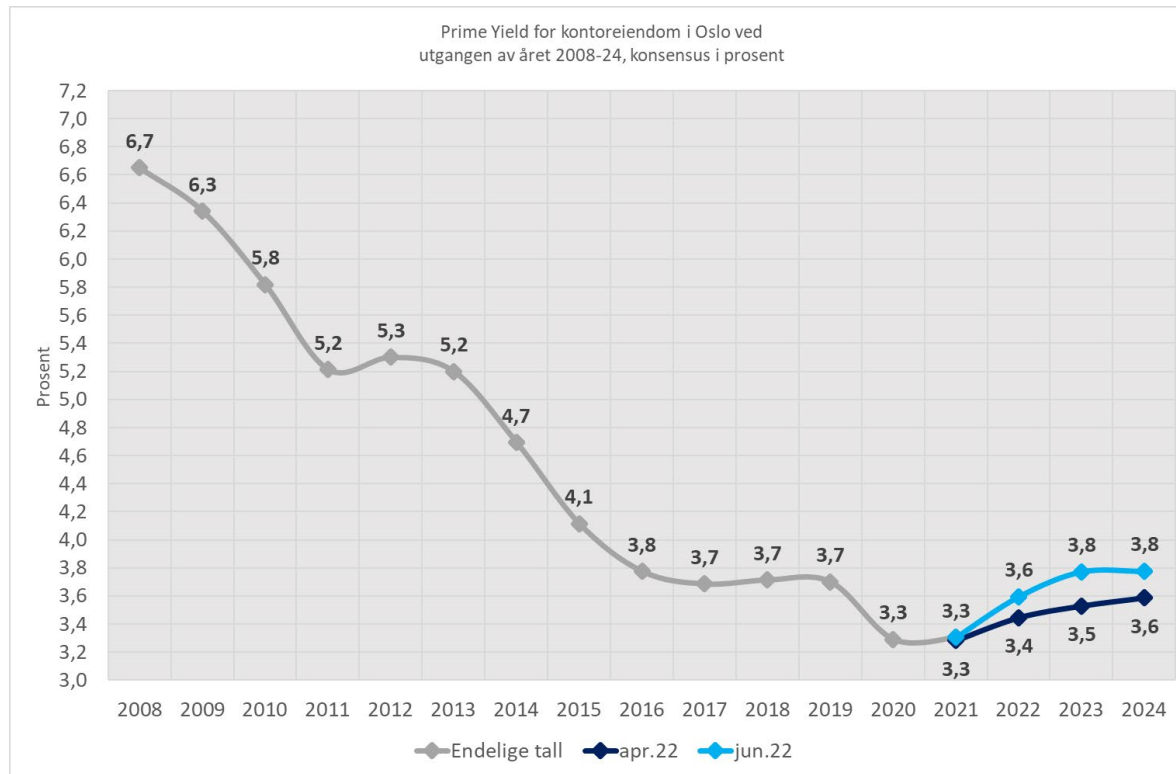
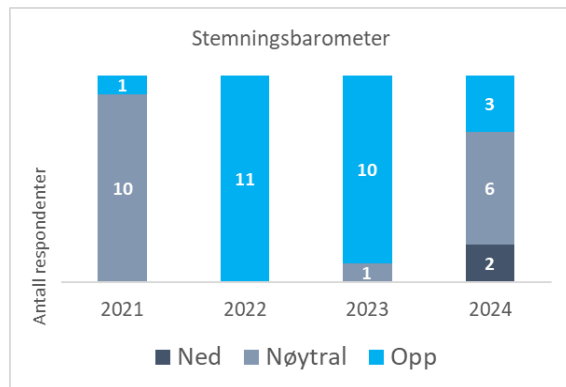


# Prognosen for Prime Yield er oppjustert, øker frem mot 2024

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

Anslaget for prime yield i Oslo for 2022 er ved 2. kvartal på rundt 3,6 prosent, estimatet er økt fra forrige anslag. For 2023 er det ventet at prime yield vil stige med rundt 20 punkter, til 3,8 prosent. Hele estimatet for prime yield er oppjustert fra forrige anslag, med rundt 15 punkter i 2022 og 20 punkter i 2023.

Stemningsbarometeret viser at det er tilnærmet full konsensus for at prime yield vil øke i 2022 og 2023. For 2024 er det konsensus om at prime yield vil øke eller forbli uendret.

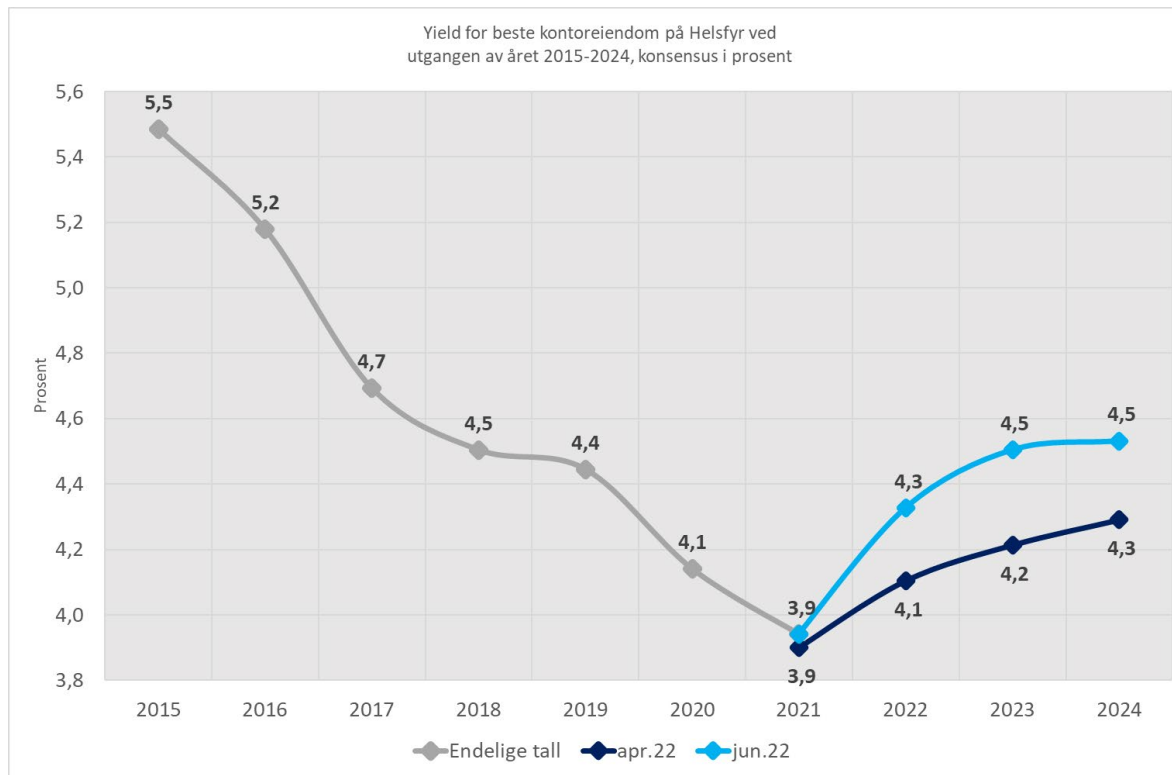
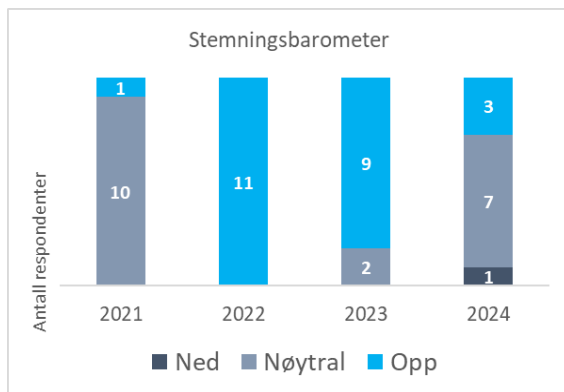


# Yielden på Helsfyr er oppjustert til 4,3 prosent, øker frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 er på rundt 4,3 prosent, en økning på 22 punkter fra forrige anslag. For 2023 er det ventet yielden på Helsfyr vil stige med rundt 29 punkter, til 4,5 prosent. Hele estimatet er oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden vil øke i løpet av 2022 og 2023. For 2024 er det konsensus om at yielden vil øke eller forbli uendret.



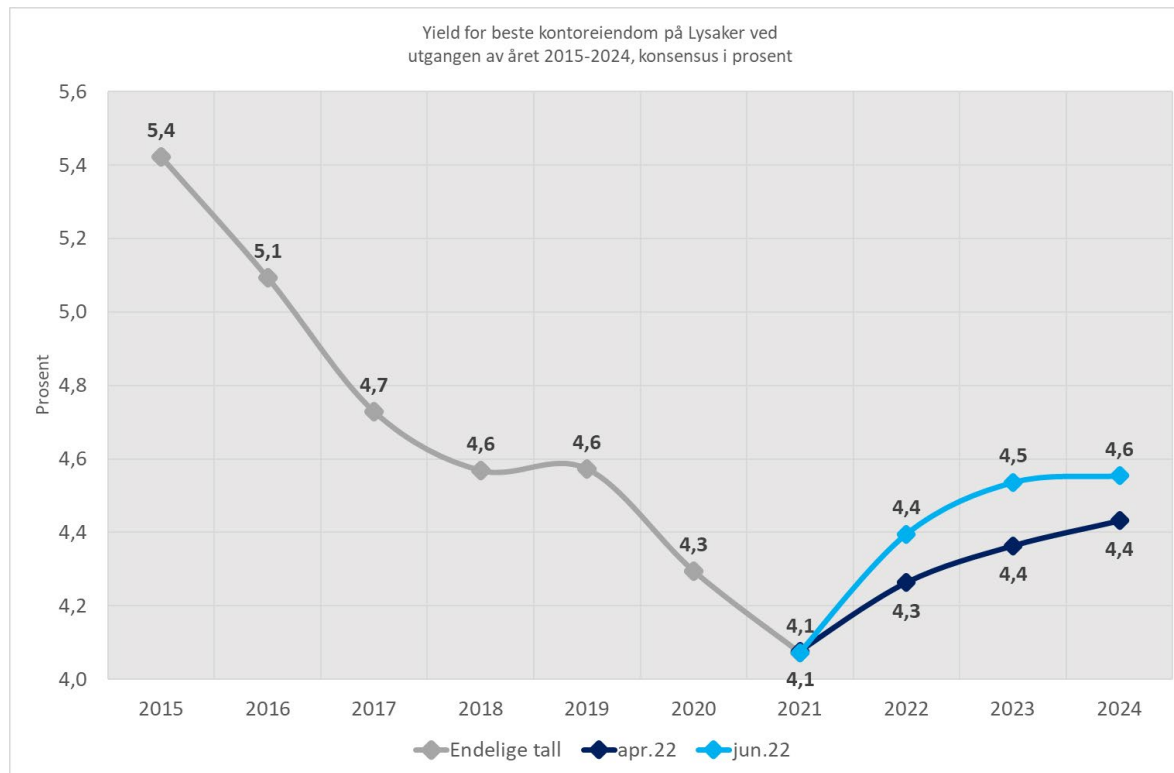
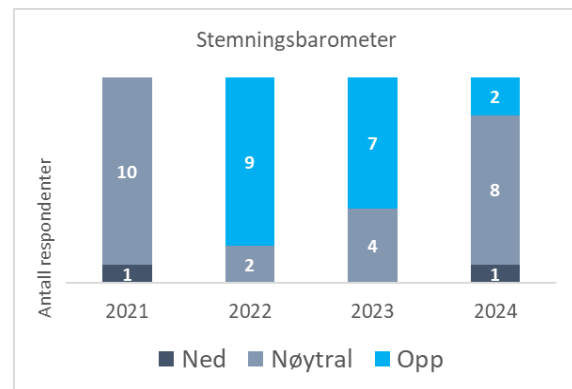


# Yielden på Lysaker oppjustert til 4,4 prosent, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Lysaker for 2022 er på rundt 4,4 prosent, en økning på 13 punkter fra forrige anslag. For 2023 og 2024 er det ventet at yielden på Lysaker vil øke med 15 punkter i året, til 4,5 prosent i 2023 og 4,6 prosent i 2024.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden vil øke i løpet av 2022 og 2023. For 2024 er det konsensus om at yielden vil øke eller forbli uendret.

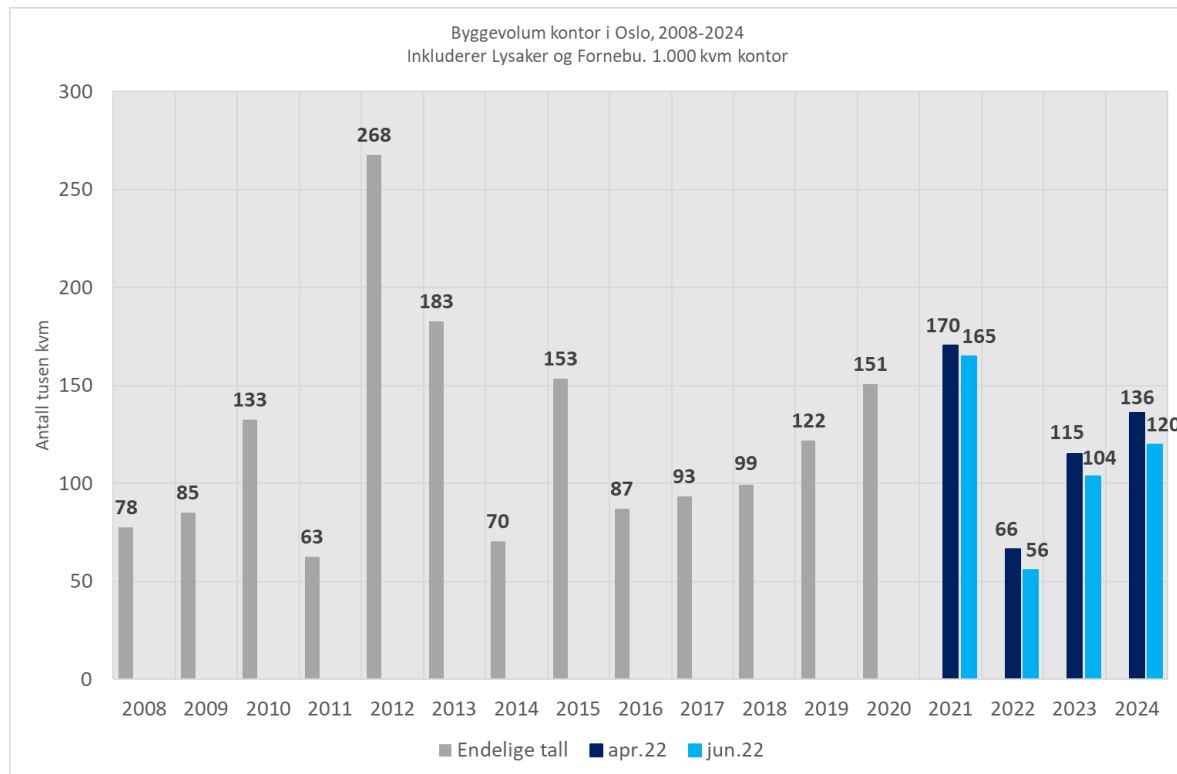
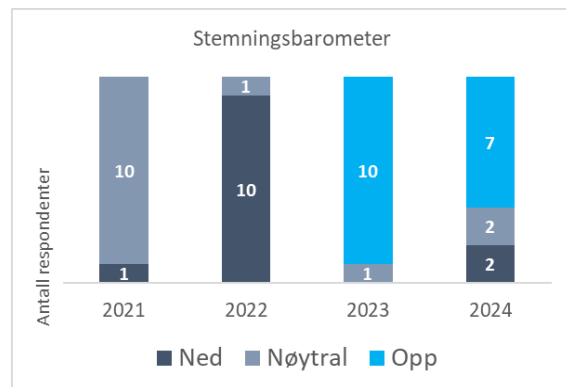


# Forventet byggevolum i Oslo redusert, faller i 2022

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt
Oslo	<b>Byggevolym for kontorbygg</b>	<b>2. kv. 2022</b>	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	56	104	120	<b>2. kv. 2022</b>
	(Hele tusen kvadratmeter)	<b>1. kv. 2021</b>														170	66	115	136	<b>1. kv. 2021</b>
		<i>endring</i>														-6	-11	-11	-16	<i>endring</i>

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er svakt redusert fra forrige estimat. Volumet faller til rundt 56 000 kvm i 2022 men stiger til 104 000 kvm i 2023. For 2024 stiger volumet til rundt 120 000. Estimatet for 2022 og 2023 er henholdsvis redusert med 11 000 kvadratmeter.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet reduseres i 2022 for deretter å øke i 2023 og 2024.

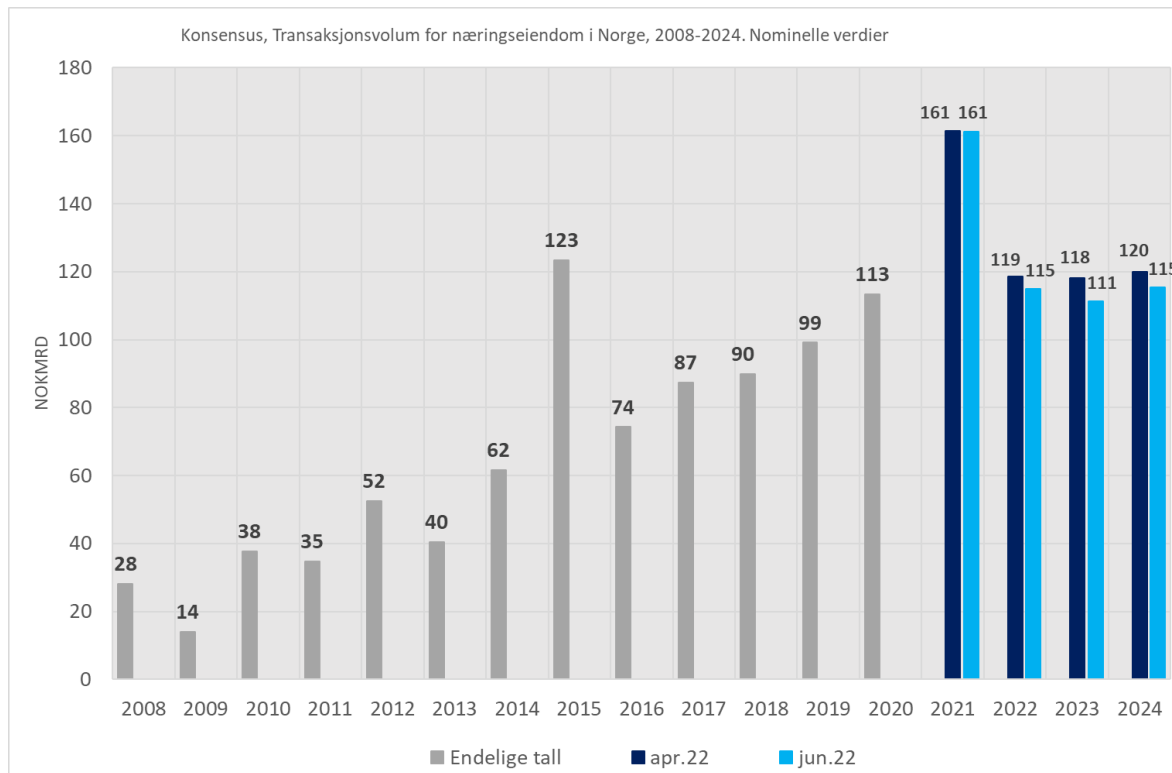
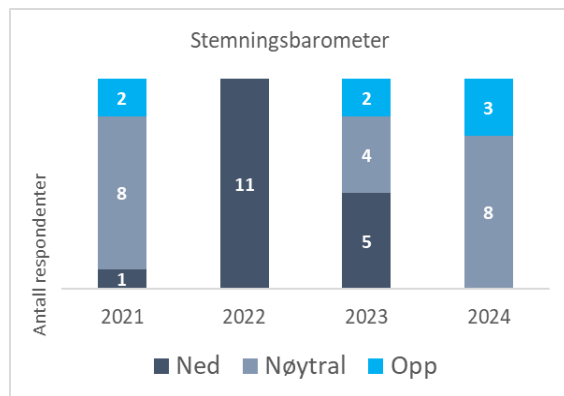


# Transaksjonsvolumet forventes å ligge på historisk høyt volum

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	2. kv. 2022	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	115	111	115	2. kv. 2022
	(Milliarder nok, nominelt)	1. kv. 2021														161	119	118	120	1. kv. 2021
		ending														0	-4	-7	-5	ending

Transaksjonsvolumet i Norge for 2022 er anslått å ligge på rundt 115 milliarder, estimatet er svakt redusert sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 115 milliarder frem mot 2024.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle i 2022 og videre forbli uendret eller øke frem mot 2024.



# Sammendrag Entra Konsensus 2. kvartal 2022

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 2. kvartal 2022 anslår fremover en redusert arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2024. Estimatet for prime yield for utgangen av 2022 er oppjustert til 3,6 prosent og forventes å stige frem mot 2024. Yielden på Helsfyr og Lysaker er i 2022 forventet opp til henholdsvis 4,3 prosent og 4,4 prosent. Estimatet for byggevolum er svakt redusert, mens transaksjonsvolumet forventes å ligge på historisk høye nivåer frem mot 2024 med rundt 115 milliarder i 2022.

Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) toppet ut i 2021 med en ledighet på rundt 6,8 prosent. For 2022 er det ventet at ledigheten reduseres til rundt 5,9 prosent og forventes å ligge på dette nivået frem mot 2024. Hele estimatet for 2022 til 2024 er redusert med 0,1 prosentpoeng sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum forventes i 2022 å stige med årsvekst på rundt 8,3 prosent, som er en økning på 1,8 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag som var 6,5 prosent. Samtidig er den endelige prognosen for 2021 justert noe ned. For 2023 og 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 2,9 prosent og 1,9 prosent. Det er tilnærmet full konsensus for at leieprisene vil stige i 2022 og 2023.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsfyr ventes å stige med en årsvekst på rundt 6 prosent i 2022, en økning på 1,7 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag. Samtidig er den endelige prognosen for 2021 justert noe ned. For Lysaker er det ventet en årsvekst i 2022 på rundt 6,2 prosent, en økning på 1,7 prosent sammenlignet med forrige anslag.

Anslaget for prime yield for 2022 er i kvartalet på 3,6 prosent, noe som er en økning fra forrige estimat på rundt 15 punkter. Det er ventet at prime yield vil stige til 3,8 prosent i 2023 og 2024. Hele estimatet for prime yield er oppjustert fra forrige anslag, med rundt 15 punkter i 2022 og 20 punkter i 2023.

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 er i kvartalet på 4,3 prosent, en økning på rundt 22 punkter fra forrige anslag. Frem mot 2024 er det ventet at yielden vil øke til 4,5 prosent. Anslaget for yield på Lysaker for 2022 er i kvartalet økt til 4,4 prosent, en økning på 13 punkter fra forrige estimat. Frem mot 2024 er det forventet at yielden vil øke svakt til 4,5 prosent i 2023 til 4,6 prosent i 2024.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er i kvartalet svakt redusert fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 56 000 kvm for 2022 for så å øke til 104 000 kvm i 2023 og videre til 120 000 kvm i 2024.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2022 er ventet å ligge på rundt 115 milliarder. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 150 milliarder årlig, frem mot 2024. Estimatet er svakt redusert fra forrige anslag.

*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 deltagende analysemiljøene. Anslagene per 2. kvartal 2022 er gitt 30. juni 2022. Rapporten er produsert 12. juli 2022. 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.*

# 11

## Vedlegg

Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport;

### **Espen Thorp**

Senior konsernanalytiker | Konsern | Entra ASA  
Mobil: +47 911 75 546 | Sentralbord: +47 21 60 51 00 |  
Postboks 52 Økern, 0508 Oslo  
[eth@entra.no](mailto:eth@entra.no) | [entra.no](http://entra.no)



# Deltagere

- Følgende næringsmeglervirksomheter gir anslag:
  - Akershus Eiendom
  - CBRE
  - Colliers
  - Cushman & Wakefield Realkapital
  - DNB Næringsmegling
  - Malling & Co
  - Newsec
  - Pangea Property Partners
  - SpareBank 1 Markets
  - 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 2021-2024?
- 2 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2021-2024?
- 3 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyrr blir ved utgangen av året i 2021-2024?
- 4 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2021-2024?
- 5 Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2021-2024?
- 6 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyrr blir ved utgangen av året i løpet av 2021-2024?
- 7 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2021-2024?
- 8 Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2021-2024?
- 9 Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2021-2024?

# 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 innflyttingsklare 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





Foto: Dmitry Tkachenko