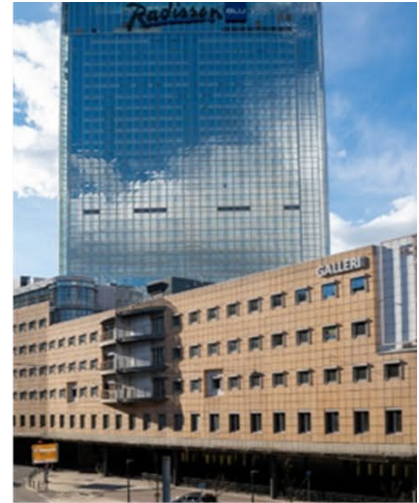
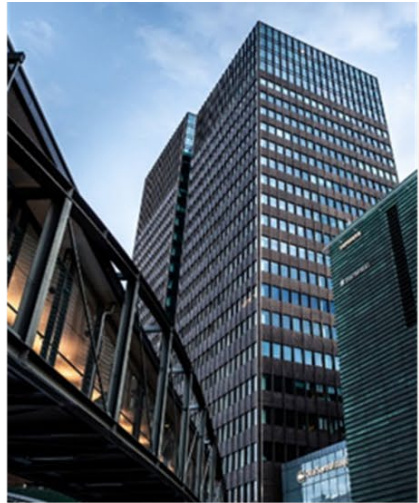
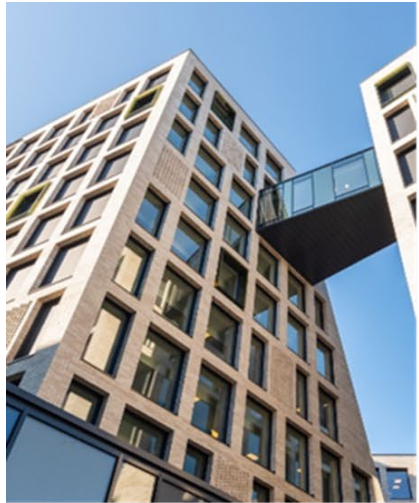


# Entra Konsensusrapport

4. Kvartal 2021



# Innhold

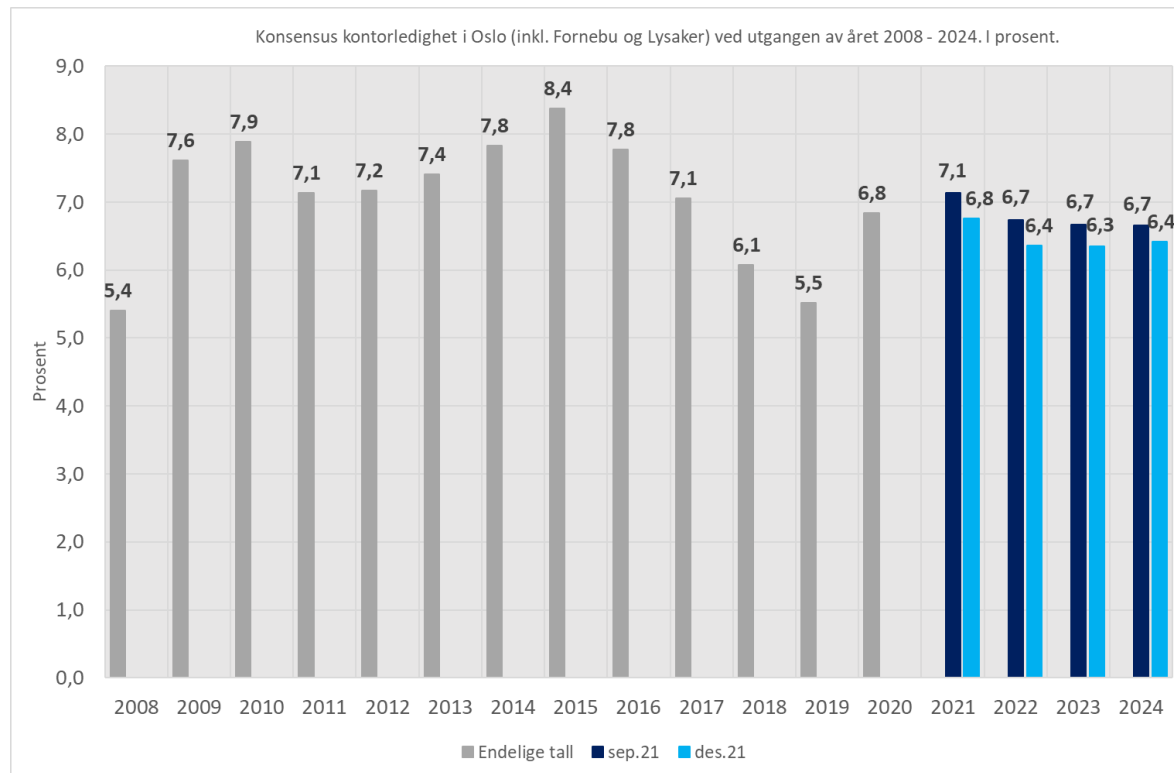
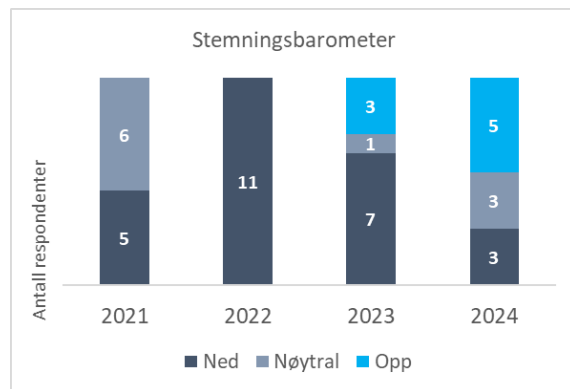
1. Kontorledigheten i Oslo er redusert og flater ut på 6,4 prosent frem mot 2024
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2024, med en årsvekst på 5,4 prosent i 2022
3. Leieprisene på Helsfyr forventes opp frem mot 2024, med en årsvekst på 3 prosent i 2022
4. Leieprisene på Lysaker forventes opp frem mot 2024, med en årsvekst på 4 prosent i 2022
5. Prime Yield stabilt på 3,3 prosent, øker svakt frem mot 2024
6. Yielden på Helsfyr er redusert til 3,9 prosent i 2021 og øker svakt frem mot 2024
7. Yielden på Lysaker er redusert til 4,1 prosent i 2021 og øker svakt frem mot 2024
8. Forventet byggevolum i Oslo faller til 62 000 kvadratmeter i 2022
9. Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert, forventes å ligge på 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 6,4 prosent

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

Anslaget for 4. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo topper ut på 6,8 prosent i 2021, en reduksjon på 0,4 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten flater ut på rundt 6,4 prosent frem mot 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet redusert.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal reduseres i 2022. I estimatet for 2023 er det konsensus om at ledigheten skal reduseres ytterligere, for så å øke svakt i 2024.



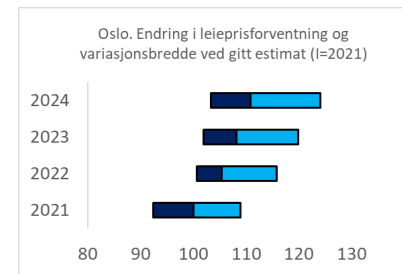
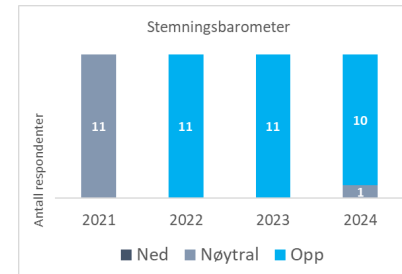
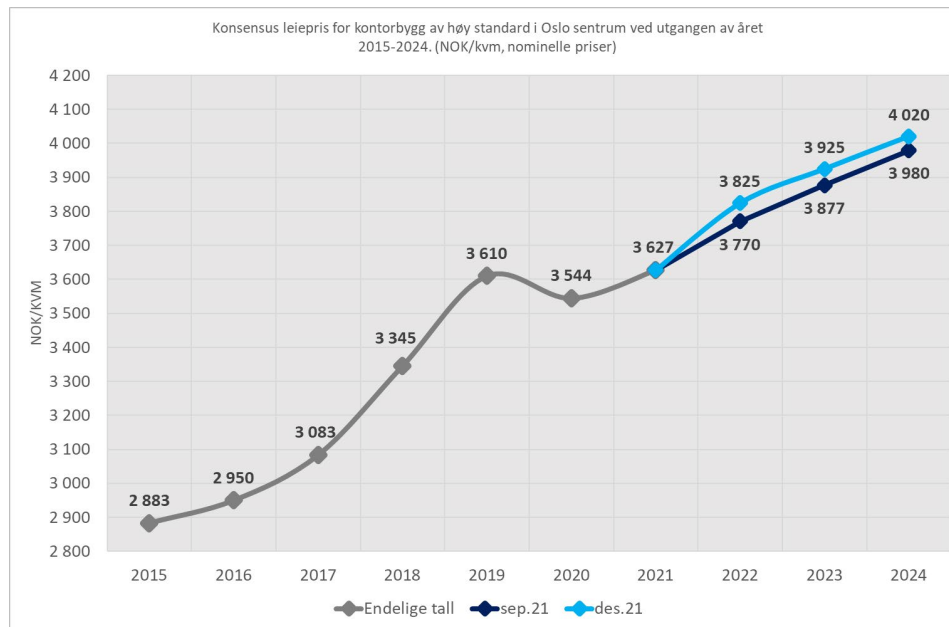
# Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2024

	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)	4. kv. 2021								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 627	3 825	3 925	4 020	4. kv. 2021
	3. kv. 2021														3 627	3 770	3 877	3 980	3. kv. 2021
	endring														0	54	48	41	endring
Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2021									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	2,3	5,4	2,6	2,4	4. kv. 2021
	3. kv. 2021														2,3	3,9	2,8	2,6	3. kv. 2021
	endring														0,0	1,5	-0,2	-0,2	endring

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2021 og 2022, på henholdsvis 2,3 prosent og 5,4 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,6 prosent i 2023. For 2024 er årsveksten ventet å være 2,4 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert.

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

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



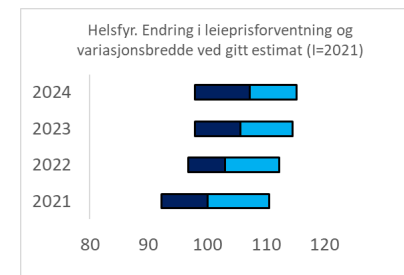
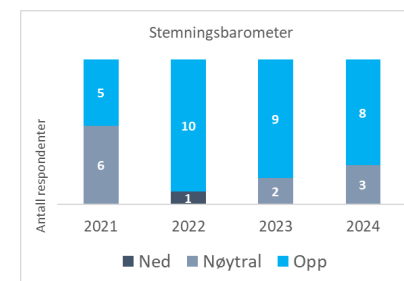
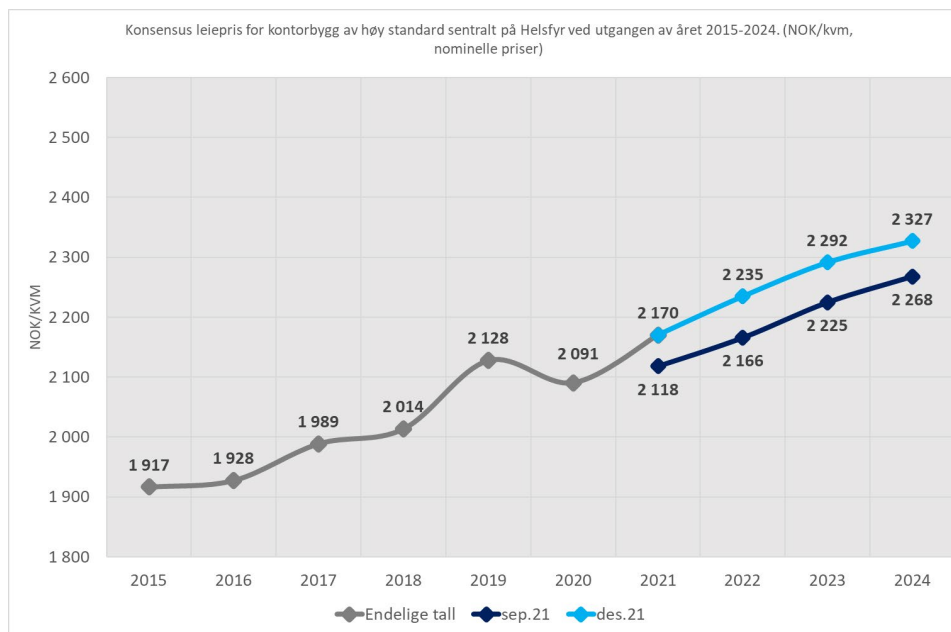
# Leieprisene på Helsfyr forventes opp frem mot 2024

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt				
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2021									1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 170	2 235	2 292	2 327	4. kv. 2021			
		3. kv. 2021																	2 118	2 166	2 225	2 268	3. kv. 2021	
		endring																	52	69	67	59	endring	
Helsfyr	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2021													0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	3,8	3,0	2,5	1,5	4. kv. 2021
		3. kv. 2021																	1,3	2,3	2,7	1,9	3. kv. 2021	
		endring																	2,5	0,7	-0,2	-0,4	endring	

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2021 og 2022, på henholdsvis 3,8 prosent og 3 prosent. Videre frem mot 2024 er årsveksten ventet å være rundt 2 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

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

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



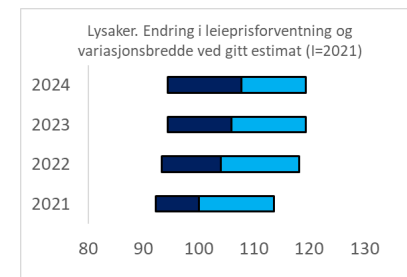
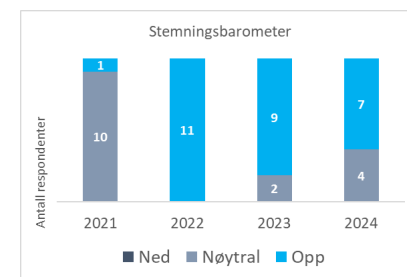
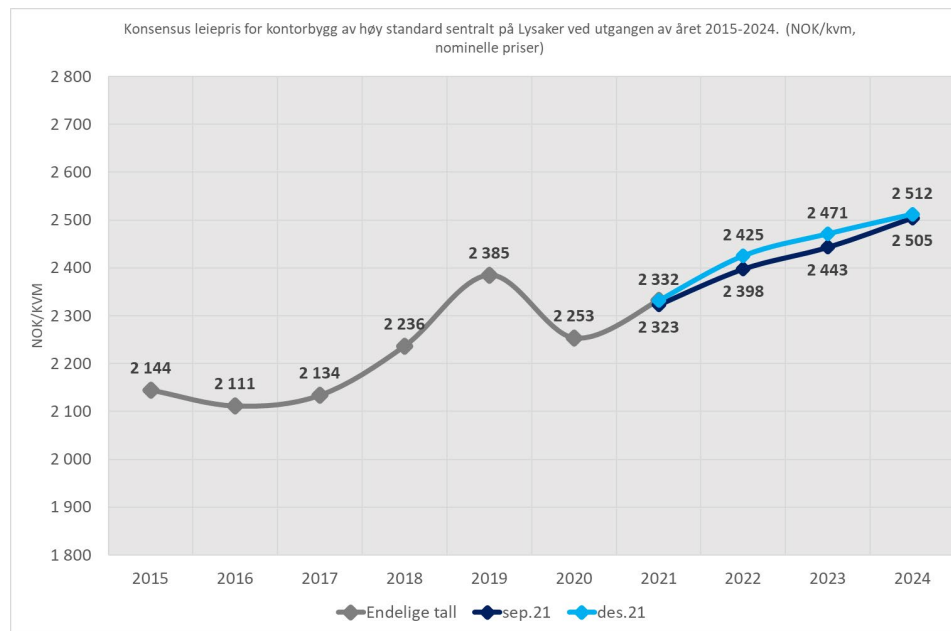
# Leieprisene på Lysaker forventes opp frem mot 2024

		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)	4. kv. 2021														2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 332	2 425	2 471	2 512	4. kv. 2021									
		3. kv. 2021																				2 323	2 398	2 443	2 505	3. kv. 2021									
		endring																				9	28	28	8	endring									
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2021																									3,5	4,0	1,9	1,7	4. kv. 2021				
		3. kv. 2021																													3,1	3,2	1,9	2,5	3. kv. 2021
		endring																															0,4	0,8	0,0

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2021 og 2022, på henholdsvis 3,5 prosent og 4 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

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

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

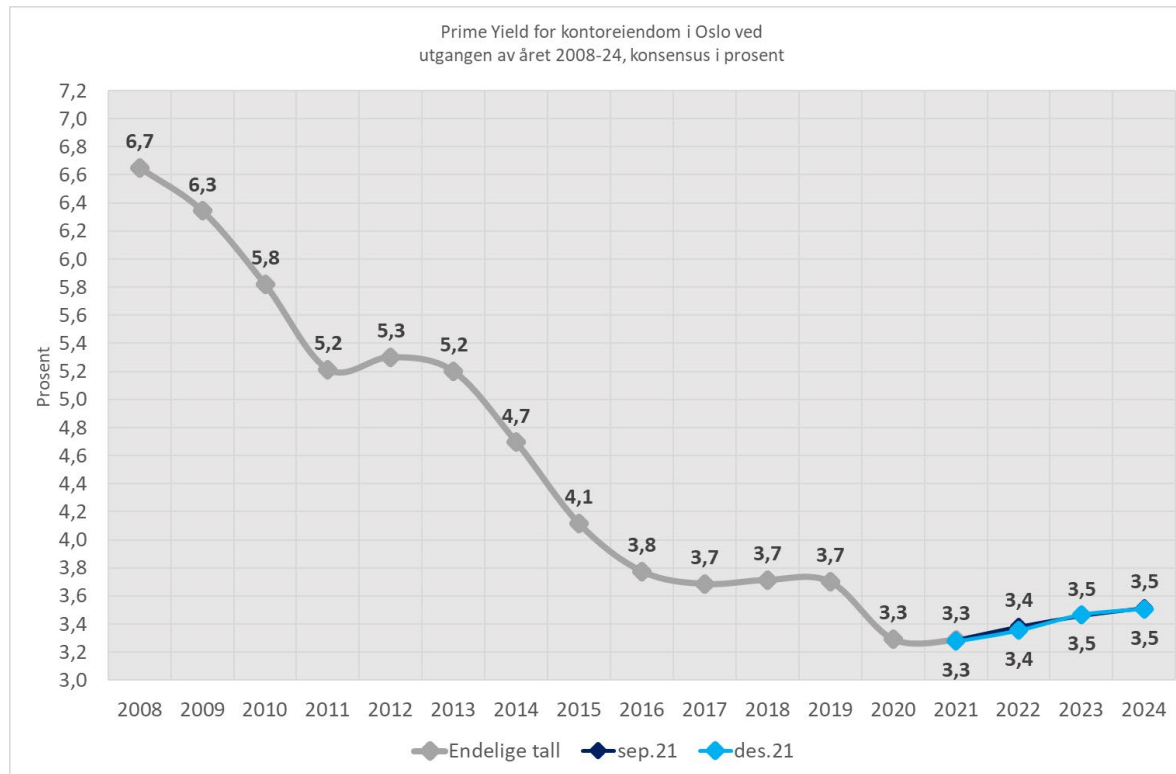
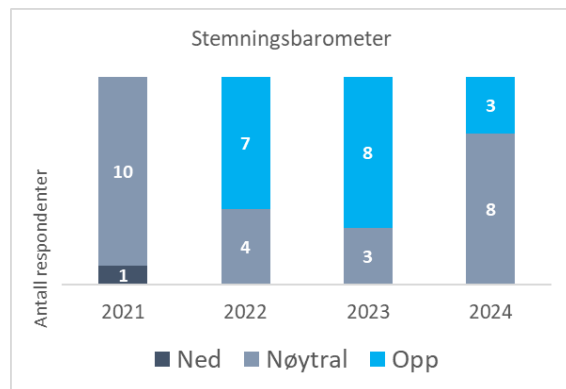


# Prime Yield stabilt på 3,3 prosent, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for prime yield i Oslo for 2021 er ved 4. kvartal stabilt på rundt 3,3 prosent. Frem mot 2024 er det ventet at prime yield vil øke svakt. Hele anslaget er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil forbli uendret i 2021, mens det for 2022 er ventet en svak økning. Frem mot 2024 er det konsensus om at prime yield vil øke eller forbli uendret.

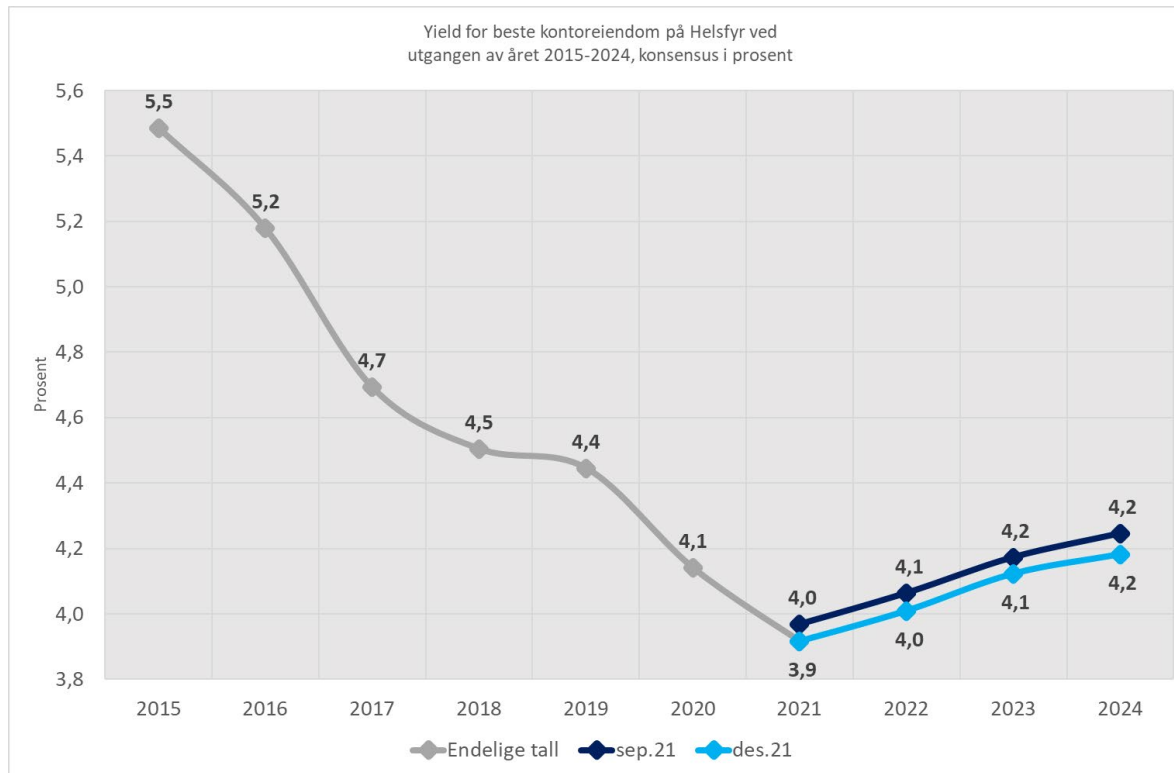
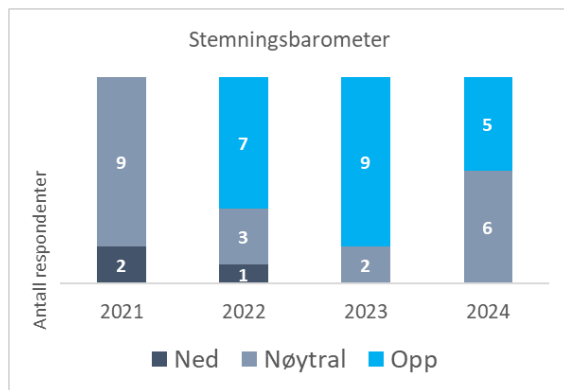


# Yielden på Helsfyr er redusert, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Helsfyr for 2021 og 2022 er ved 4. kvartal redusert med rundt 0,1 prosentpoeng til 3,9 prosent i 2021. Frem mot 2024 er det ventet at yielden på Helsfyr vil øke svakt.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil øke svakt frem mot 2024.



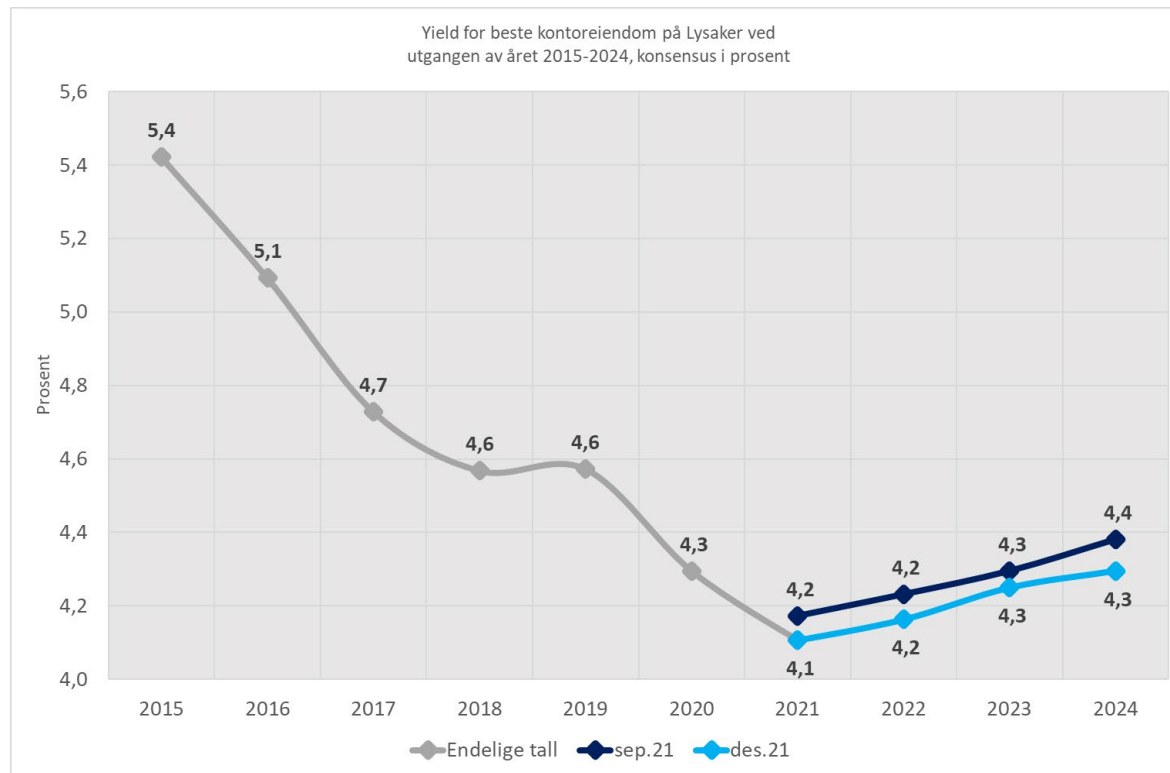
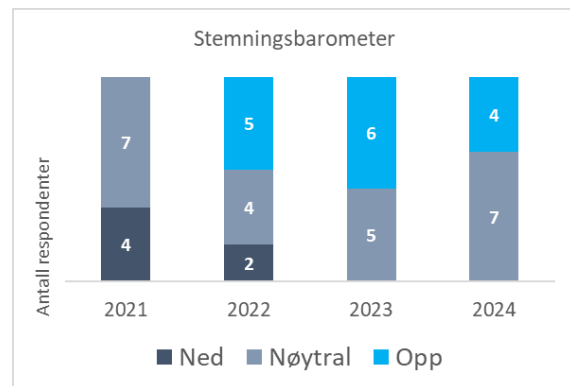


# Yielden på Lysaker redusert, øker svakt frem mot 2024

	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	4. kv. 2021								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,2	4,3	4,3	4. kv. 2021
	3. kv. 2021														4,2	4,2	4,3	4,4	3. kv. 2021
	endring														-0,1	-0,1	0,0	-0,1	endring

Anslaget for yield på Lysaker for 2021 og 2022 er ved 4. kvartal redusert med rundt 0,1 prosentpoeng til 4,1 prosent i 2021. Frem mot 2024 er det ventet at yielden på Lysaker vil øke svakt.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil forbli uendret eller øke svakt frem mot 2024.

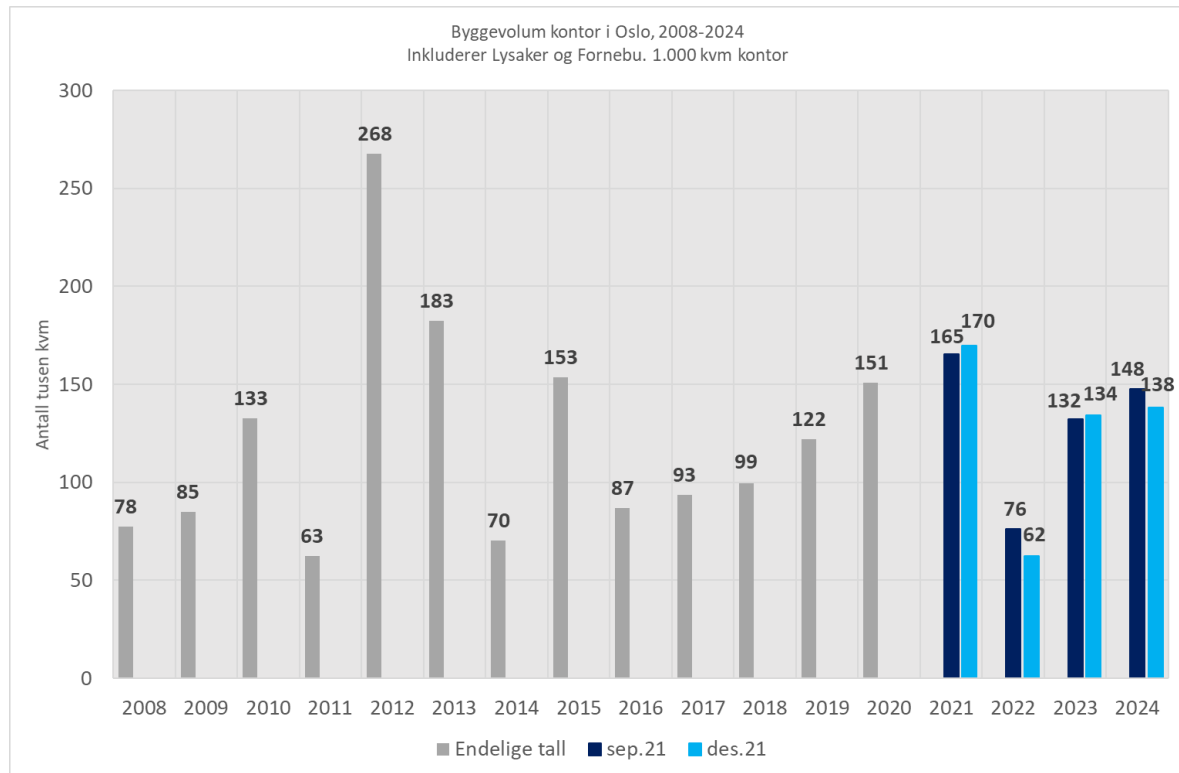
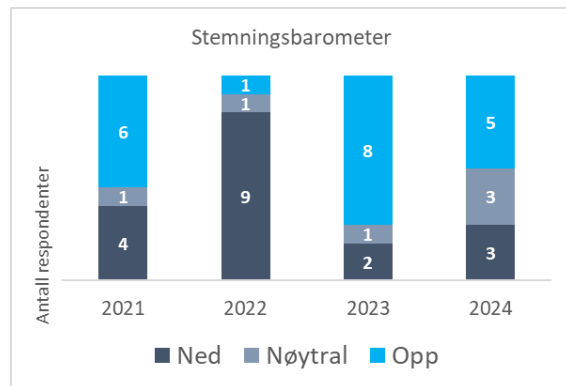


# Forventet byggevolum i Oslo reduseres kraftig i 2022

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt	
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	4. kv. 2021	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	170	62	134	138	4. kv. 2021
	(Hele tusen kvadratmeter)	3. kv. 2021													165	76	132	148	3. kv. 2021	
	endring														4	-14	2	-10	endring	

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er svakt redusert fra forrige estimat. Volumet faller kraftig til rundt 62 000 kvm i 2022 men stiger til 134 000 kvm i 2023. For 2024 stiger volumet til rundt 138 000.

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

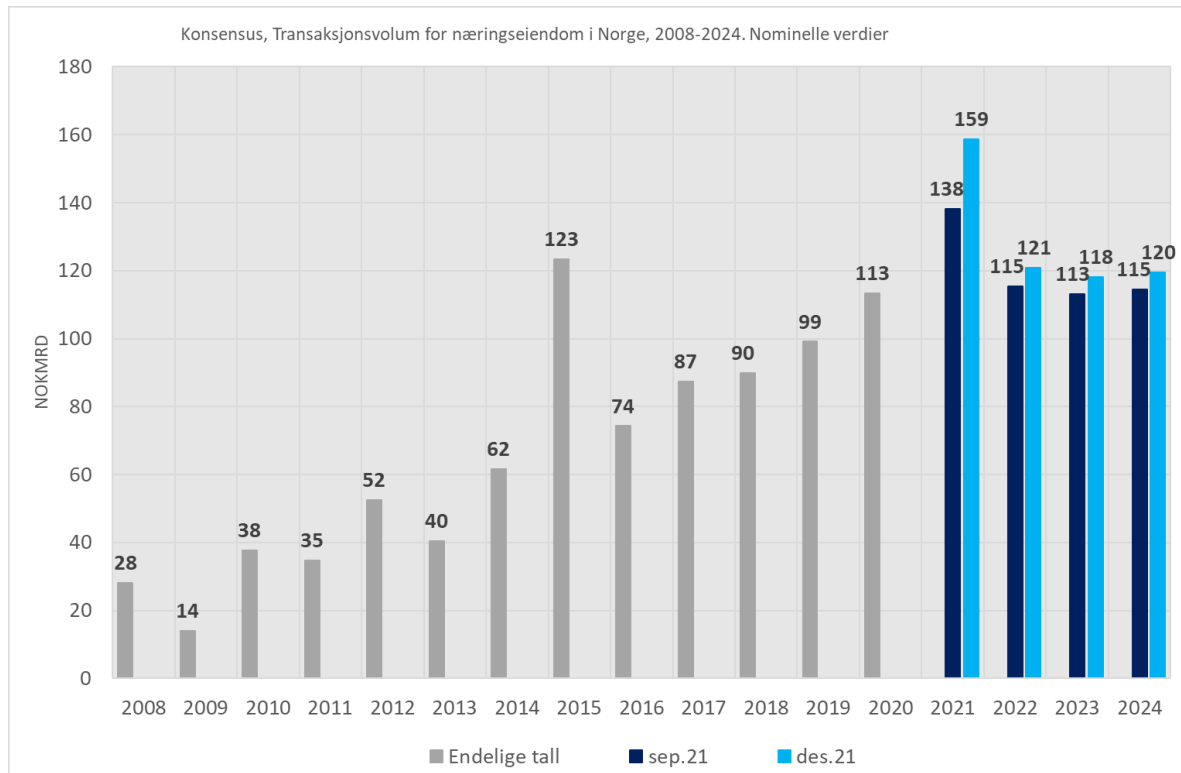
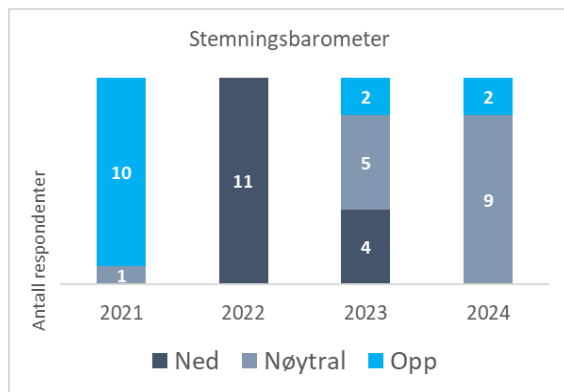


# Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert frem mot 2024

		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	4. kv. 2021	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	159	121	118	120	4. kv. 2021
	(Milliarder nok, nominelt)	3. kv. 2021														138	115	113	115	3. kv. 2021
		endring														20	5	5	5	endring

Transaksjonsvolumet i Norge for 2021 er anslått å ligge på rundt 159 milliarder, en økning på 20 milliarder sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 121 milliarder for 2022 og videre på rundt 118 og 120 milliarder i 2023 og 2024.

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



# Sammendrag Entra Konsensus 4. kvartal 2021

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 4. kvartal 2021 anslår fremover en redusert arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2024. Estimatet for prime yield er stabilt på 3,3 prosent men forventes å stige svakt frem mot 2024. Yelden på Helsefy og Lysaker er svakt redusert. Estimatet for byggevolum er svakt redusert, mens transaksjonsvolumet er kraftig oppjustert sammenlignet med forrige rapportering og forventes å være på historisk høye nivåer frem mot 2024.

Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) toppet ut i 2021 med en ledighet på rundt 6,8 prosent og skal synke til rundt 6,4 prosent i 2022. Estimatet for 2021 og 2022 er redusert med 0,4 prosentpoeng sammenlignet med estimatet for forrige kvartal. Kontorledigheten forventes å flate ut på 6,4 prosent frem mot 2024.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum hadde en årsvekst på rundt 2,4 prosent i 2021. Fremover er det ventet at leieprisene vil stige frem mot 2024, med rundt 5,4 prosent i 2022 som er en økning på 1,5 prosentpoeng sammenlignet med forrige rapportering. For 2023 og 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 2,5 prosent.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsefy hadde en årsvekst på rundt 3,8 prosent i 2021. Fremover er det forventet årsvekst på rundt 3 prosent i 2022 og 2,5 prosent i 2023. For Lysaker var årsveksten for 2021 på rundt 3,5 prosent og for 2022 er denne forventet å ligge på rundt 4 prosent.

Anslaget for prime yield for 2021 er i kvartalet uendret på 3,3 prosent. Det er ventet at prime yield vil stige svakt til 3,4 prosent 2022 og 3,5 prosent i 2023 og 2024. Anslaget er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

Anslaget for yield på Helsefy er i kvartalet svakt redusert fra forrige estimat. Frem mot 2024 er det forventet at yelden vil øke svakt fra 3,9 prosent i 2021 til 4,2 prosent i 2024. Anslaget for yield på Lysaker for 2021 er i kvartalet svakt redusert, og frem mot 2024 er det forventet at yelden vil øke svakt fra 4,1 prosent i 2021 til 4,3 prosent i 2024.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er i kvartalet redusert fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 62 000 kvm for 2022 for så å øke igjen til 134 000 kvm i 2023 og videre til 138 000 kvm i 2024.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2021 endte på rundt 159 milliarder, en økning på 20 milliarder sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 121 milliarder for 2022 og videre på rundt 118 og 120 milliarder i 2023 og 2024. Hele estimatet er kraftig oppjustert sammenlignet med forrige rapportering.

*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, Helsefy 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 4. kvartal 2021 er gitt 17. januar 2022. Rapporten er produsert 11. februar 2022. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet.*



*På Tullin utvikles 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