

Entra Konsensusrapport

4. Kvartal 2022



Innhold

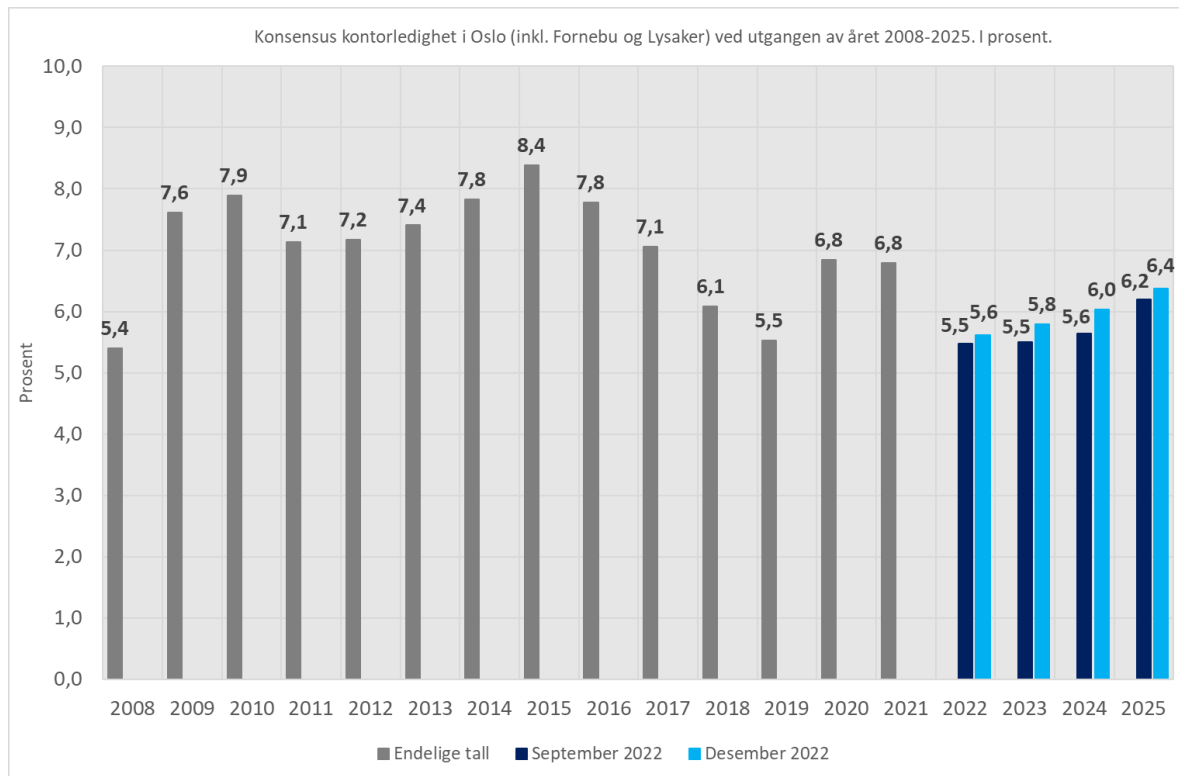
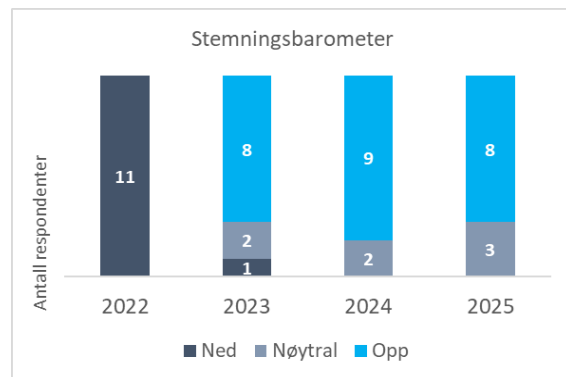
1. Kontorledigheten i Oslo historisk lav på 5,6 prosent i 2022, forventes å øke frem mot 2025
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes å stige frem mot 2025, økte med 10 prosent i 2022
3. Leieprisene på Helsfyr forventes å stige frem mot 2025, økte med 7 prosent i 2022
4. Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2025, økte med 9 prosent i 2022
5. Prime Yield uendret på 3,9 prosent i 2022, forventes økt til 4,1 prosent i 2023
6. Yielden på Helsfyr er oppjustert til 4,7 prosent i 2022, forventes økt til 4,9 prosent i 2023
7. Yielden på Lysaker uendret på 4,6 prosent i 2022, forventes økt til 4,8 prosent i 2023
8. Historisk lavt byggevolum i Oslo i 2022, stiger kraftig frem mot 2025
9. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på 100 milliarder i 2022 og 2023, er fortsatt på historisk høye nivåer
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

Kontorledigheten i Oslo redusert i 2022, stiger svakt frem mot 2025

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

Anslaget for 4. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å øke svakt til 5,8 prosent ved utgangen av 2023, en økning på 0,3 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten vil øke frem mot 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert, med 0,4 og 0,2 prosentpoeng i 2024 og 2025.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke fremover. 8 av 11 respondenter mener ledigheten skal opp i 2023 mens 9 av 11 mener ledigheten skal videre opp i 2024.



Leieprisene i Oslo sentrum justert opp og stiger frem mot 2025

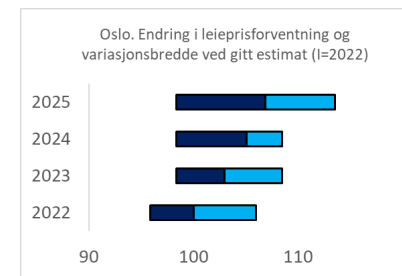
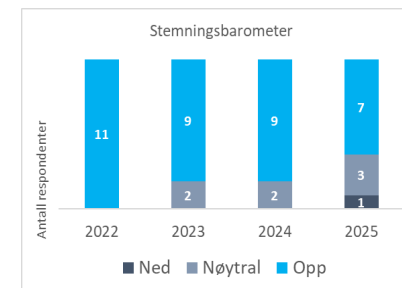
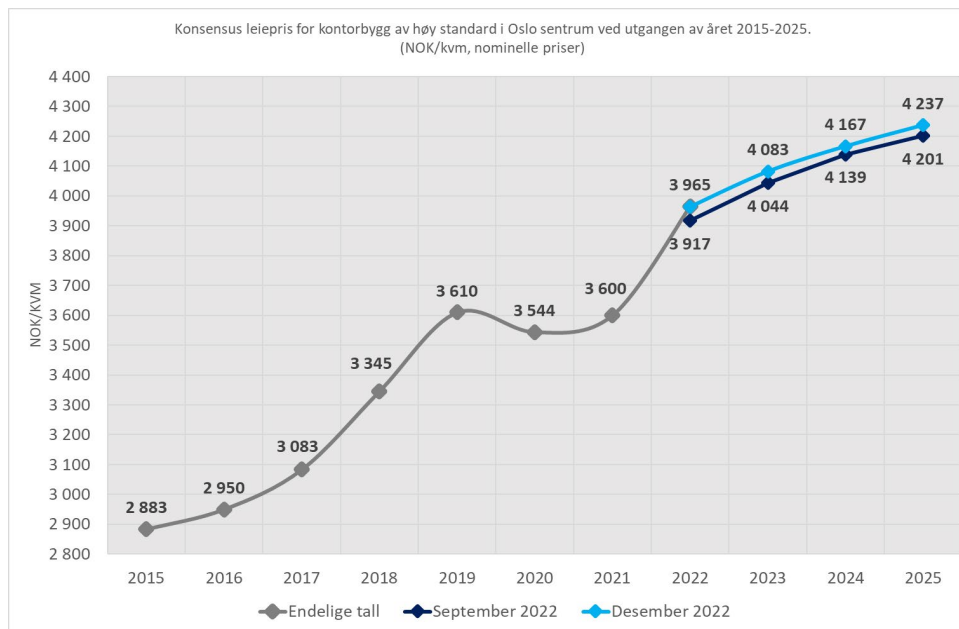
	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt
Oslo Sentrum Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2022								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	3 965	4 083	4 167	4 237	4. kv. 2022
	3. kv. 2022															3 917	4 044	4 139	4 201	3. kv. 2022
	<i>endring</i>															48	39	27	36	<i>endring</i>
Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2022									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	10,1	3,0	2,1	1,7	4. kv. 2022
	3. kv. 2022															8,8	3,2	2,4	1,5	3. kv. 2022
	<i>endring</i>															1,3	-0,3	-0,3	0,2	<i>endring</i>

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2022 på over 10 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med rundt 3 prosent i 2023 og 2 prosent i 2024.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet økt svakt, men med en lavere årsvekst for 2023 og 2024.

Frem mot 2025 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

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



Leieprisene på Helsfyr forventes å stige men veksten er redusert

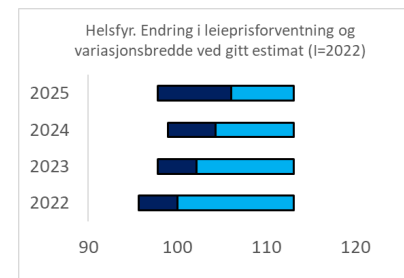
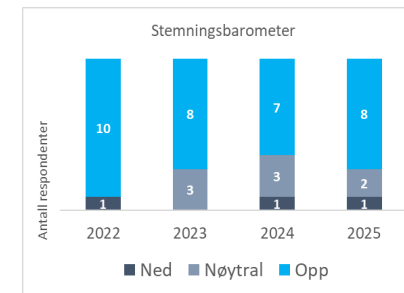
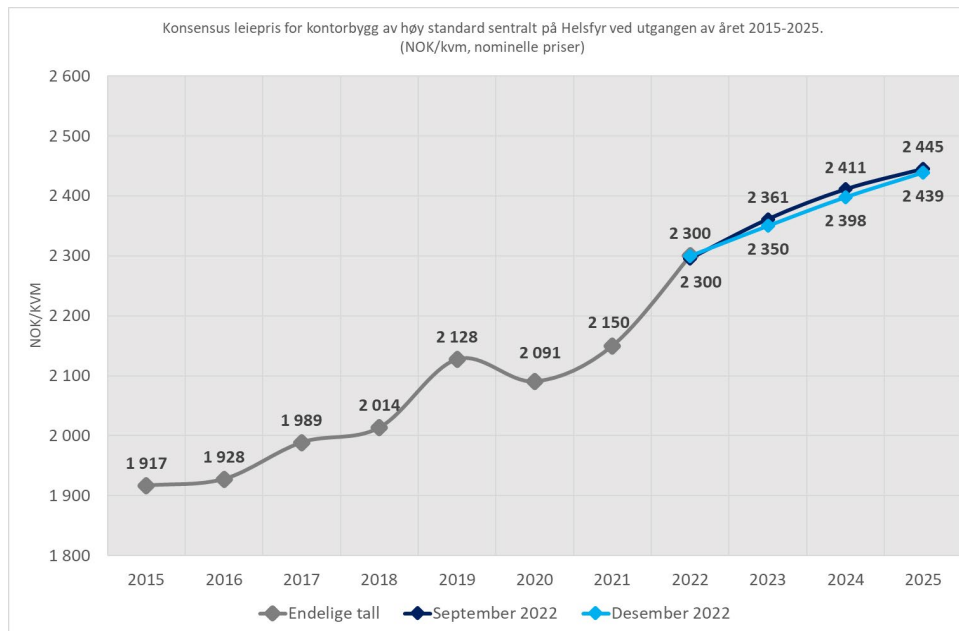
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt										
Helsfyr	Leiepris sentralt	4. kv. 2022									1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 300	2 350	2 398	2 439	4. kv. 2022									
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2022																	2 295	2 361	2 411	2 445	3. kv. 2022								
		endring																	5	-11	-14	-7	endring								
Helsfyr	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2022																	0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,0	2,2	2,0	1,7	4. kv. 2022		
		3. kv. 2022																									6,8	2,9	2,1	1,4	3. kv. 2022
		endring																									0,2	-0,7	-0,1	0,3	endring

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2022 på rundt 7 prosent. For 2023 og 2024 er det ventet at leieprisen vil stige svakt med rundt 2 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2025.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt redusert i frem mot 2025.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal stige frem mot 2025.

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



Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2025

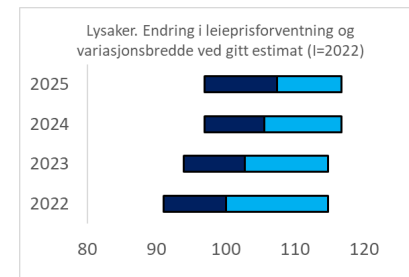
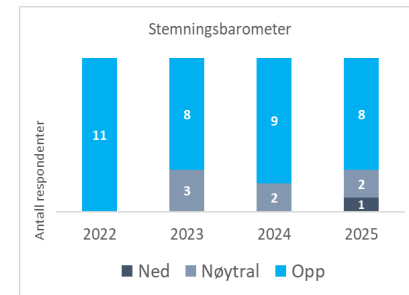
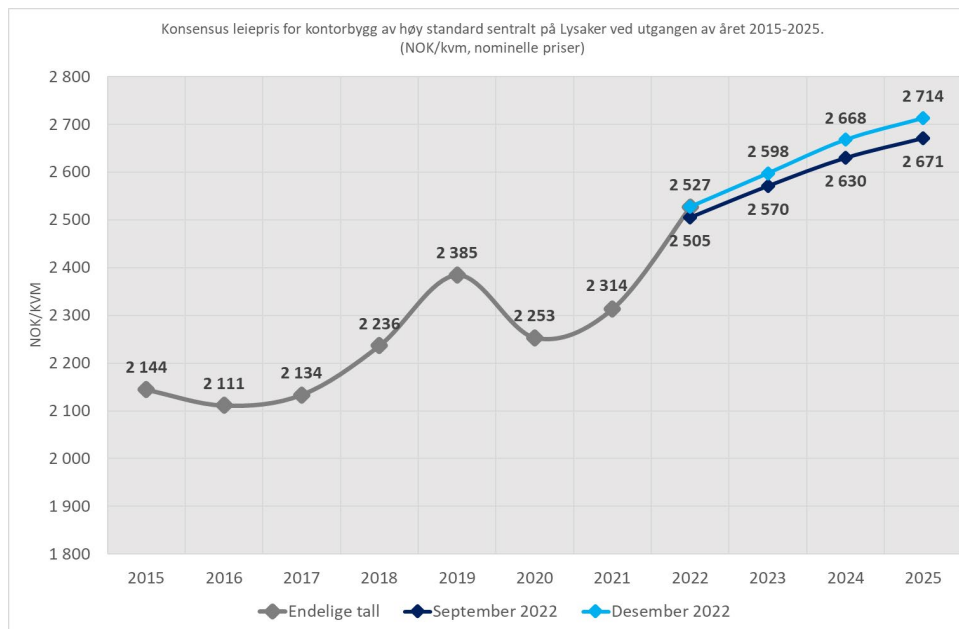
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt	4. kv. 2022								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 527	2 598	2 668	2 714	4. kv. 2022
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2022															2 505	2 570	2 630	2 671	3. kv. 2022
		endring															23	27	39	43	endring
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2022									-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,2	2,8	2,7	1,7	4. kv. 2022
		3. kv. 2022															8,3	2,6	2,3	1,6	3. kv. 2022
		endring															1,0	0,2	0,4	0,1	endring

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2022 på 9,2 prosent. For 2023 og 2024 det ventet at leieprisen vil stige svakt med rundt 2,8 prosent årlig. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2025.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet svakt oppjustert.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal stige frem mot 2025.

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

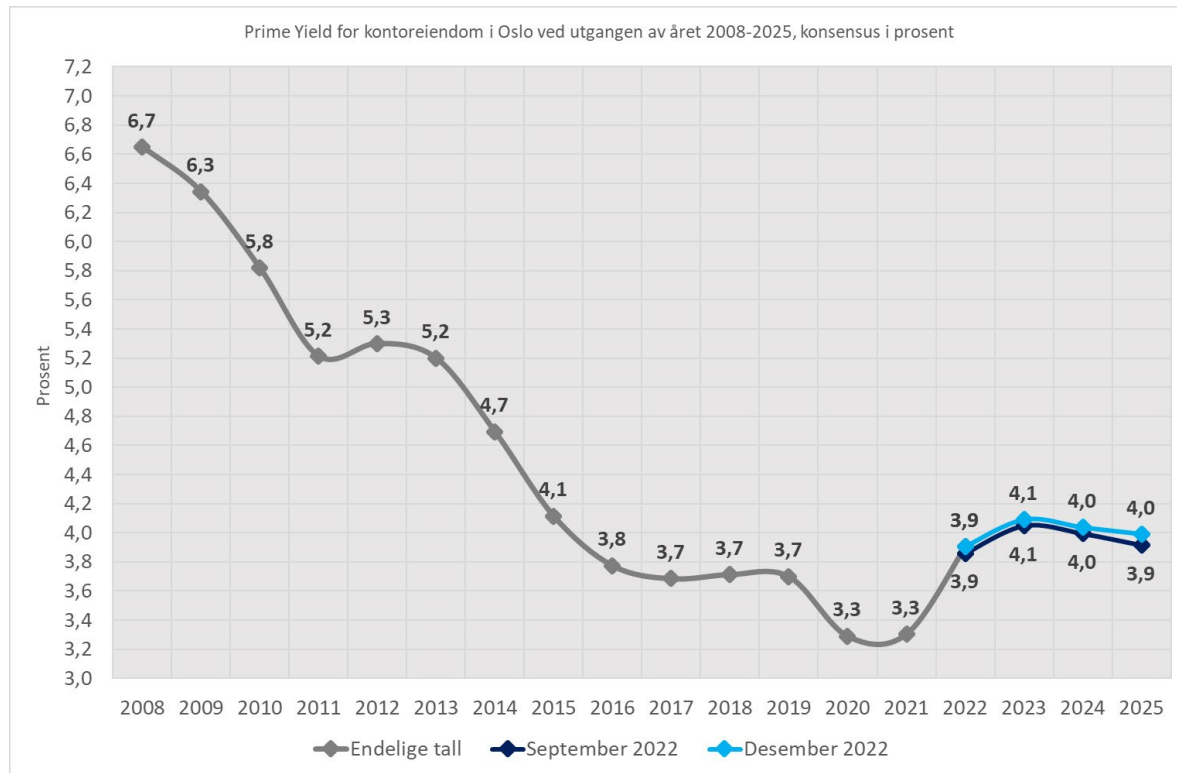
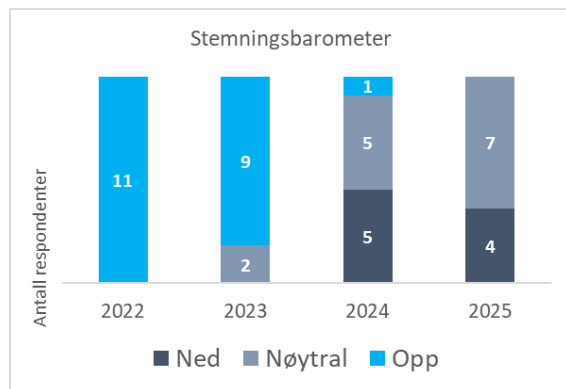


Prognosen for Prime Yield er uendret, øker i 2023 men faller i 2024

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

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2022 er ved 4. kvartal på rundt 3,9 prosent. Estimater er tilnærmet uendret fra forrige anslag. For 2023 er det ventet at prime yield vil stige med rundt 20 basispunkter, til 4,1 prosent. For 2024 og 2025 er det ventet at prime yield faller noe tilbake. Hele estimatet for prime yield er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemmingsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil øke i 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at prime yield skal reduseres eller forbli uendret.

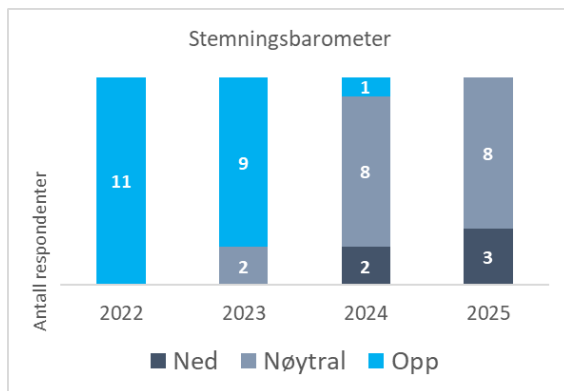


Yielden på Helsfyr er svakt oppjustert til 4,9 prosent i 2023

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

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2022 er i 4. kvartal på rundt 4,7 prosent. For 2023 er det ventet yielden på Helsfyr vil stige med rundt 20 punkter, til 4,9 prosent. Frem mot 2025 er det ventet at yielden faller noe tilbake. Hele estimatet er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil øke i 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at prime yield forbli uendret eller reduseres.

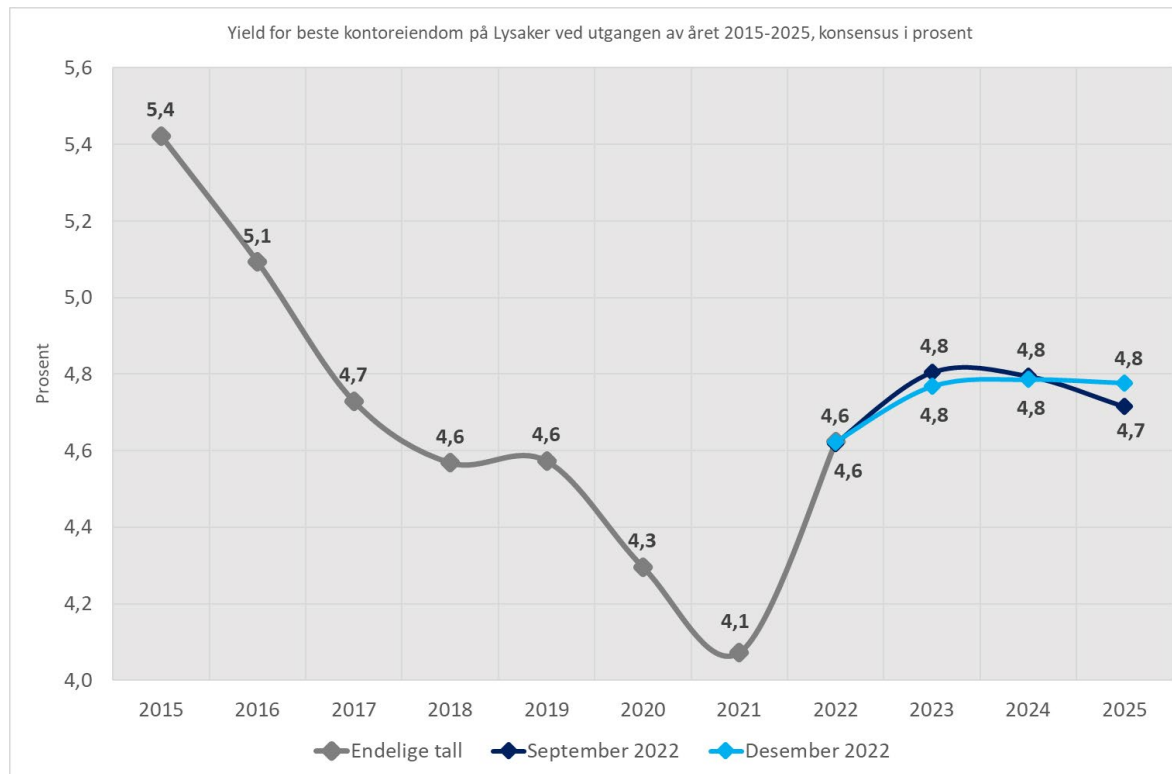
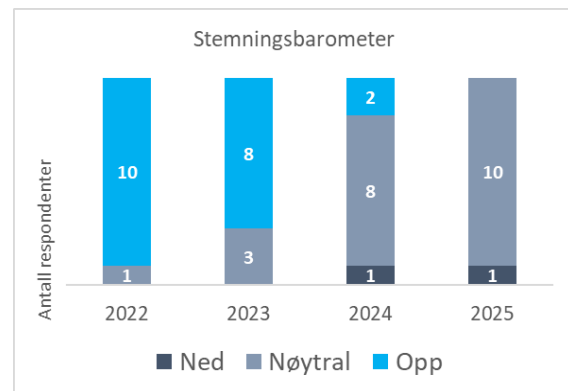


Yielden på Lysaker uendret på 4,6 prosent i 2022, øker i 2023

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

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2022 er i 4. kvartal på rundt 4,6 prosent, uendret fra forrige anslag. For 2023 er det ventet yielden på Lysaker vil stige til 4,8 prosent, og holde seg der frem mot 2025. Hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil øke i 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at prime yield forbli uendret eller reduseres.

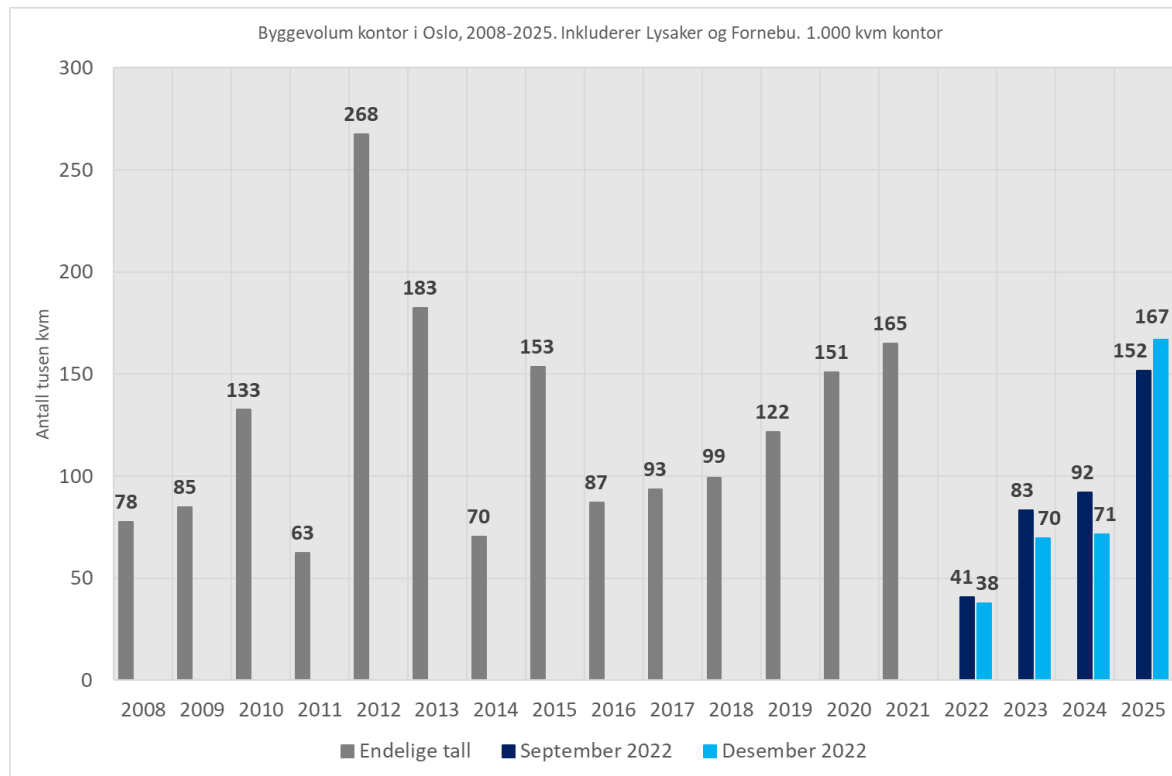
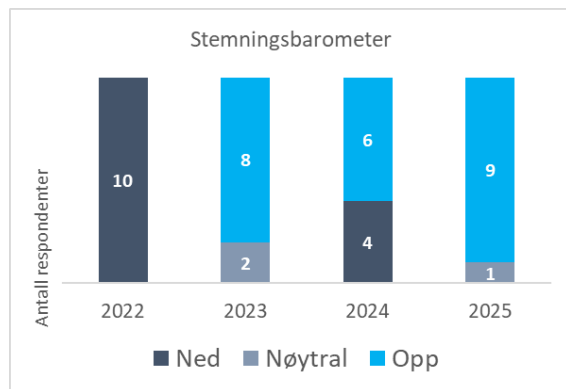


Forventet byggevolum i Oslo er redusert, men øker frem mot 2025

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt	
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	4. kv. 2022	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	70	71	167	4. kv. 2022
	(Hele tusen kvadratmeter)	3. kv. 2022															41	83	92	152	3. kv. 2022
		<i>endring</i>															-3	-14	-21	15	<i>endring</i>

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er svakt redusert fra forrige estimat. Volumet stiger frem mot 2025 med rundt 70 000 kvadratmeter i hhv. 2023 og 2024 og med rundt 167 000 kvadratmeter i 2025.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet reduseres i 2022 for deretter å øke i 2023 og 2024. Det er bred konsensus for at byggevolumet vil øke frem mot 2025.

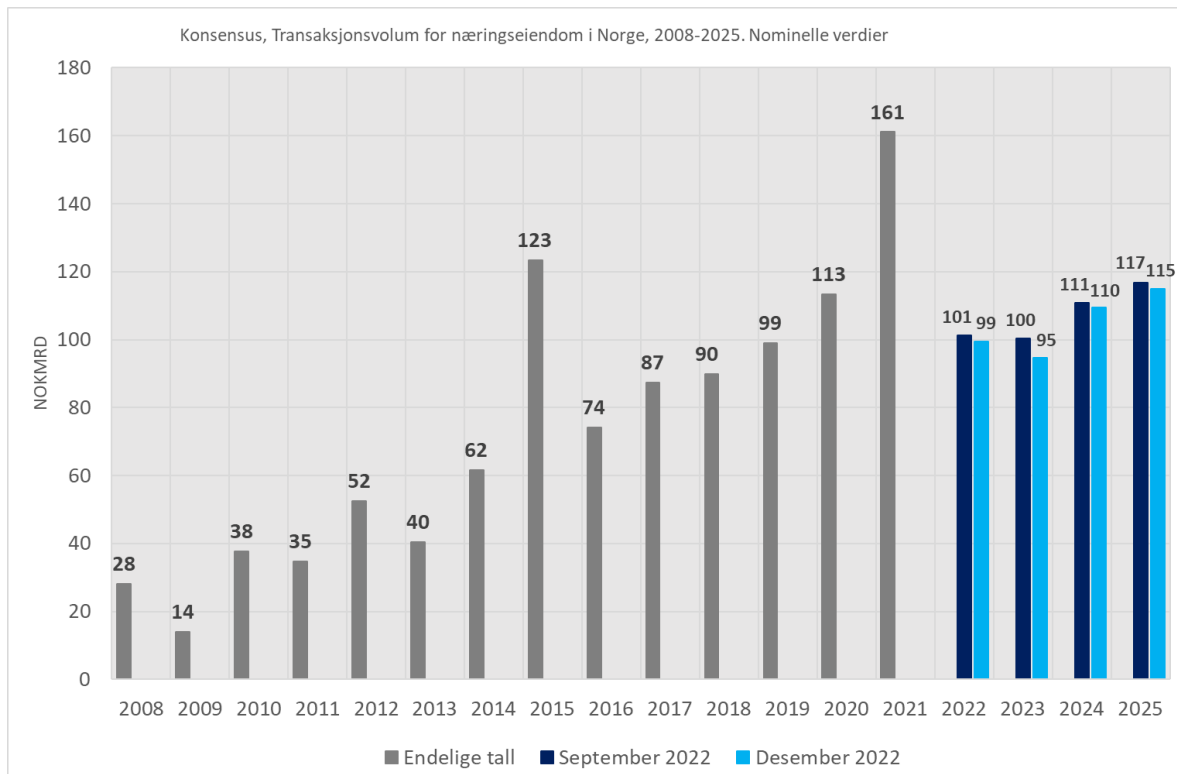
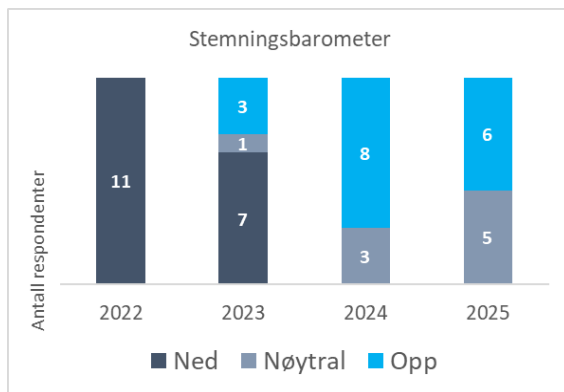


Transaksjonsvolumet er fortsatt historisk høyt

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	4. kv. 2022	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	99	95	110	115	4. kv. 2022
	(Milliarder nok, nominelt)	3. kv. 2022															101	100	111	117	3. kv. 2022
		<i>endring</i>															-2	-6	-1	-2	<i>endring</i>

Transaksjonsvolumet i Norge er anslått å ligge på rundt 100 milliarder i 2022 og 2023. Det historisk sterke volumet er ventet å stige i 2024 og 2025. Hele estimatet er svakt redusert sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle svakt i 2023 og videre øke frem mot 2025.



Sammendrag Entra Konsensus 4. kvartal 2022

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 4. kvartal 2022 anslår fremover en svakt stigende arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2025. Estimatet for prime yield for utgangen av 2022 uendret på 3,9 prosent og forventes å stige i 2023, men er ventet å falle svakt i 2024 og 2025. Yielden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er i 2022 tilnærmet uendret på 4,7 og 4,6 prosent, og forventes å falle svakt mot 2025. Estimatet for byggevolum er redusert, mens transaksjonsvolumet som var estimert til rundt 100 milliarder i 2022, forventes å øke i 2024 og 2025.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er historisk lavt og antas å ligge på rundt 5,6 prosent ved utgangen av 2022, en svak økning på 0,1 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten skal øke svakt til 5,8 prosent i 2023 og 6 prosent i 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert, med 0,3 prosentpoeng i 2023 og 0,4 prosentpoeng i 2024. Det er bred konsensus om at kontorledigheten øker frem mot 2025.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte med rundt 10 prosent i 2022. Økningen er 1,3 prosentpoeng sterkere enn ved forrige rapportering. For 2023 og 2024 er årsveksten ventet å falle tilbake til rundt 3,0 prosent og 2,4 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering har hele estimatet økt svakt, men med en lavere årsvekst. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2025.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsfyr økte med rundt 7 prosent i 2022, en økning på 0,2 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag. Estimatet er svakt redusert sammenlignet med forrige rapportering. For Lysaker ble årsveksten i 2022 på rundt 9,2 prosent, en økning på 1 prosent sammenlignet med forrige anslag. Hele estimatet er økt svakt, og det er tilnærmet bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2025.

Anslaget for prime yield for 2022 er på 3,9 prosent, og hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige rapportering. Det er ventet at prime yield stiger til 4,1 prosent i 2023, før den er ventet å falle noe tilbake til rundt 4 prosent i 2024.

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 er på 4,7 prosent, en svak økning fra forrige anslag. For 2023 er anslaget økt til 4,9 prosent. Anslaget for yield på Lysaker for 2022 er i kvartalet uendret på 4,6 prosent.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er i kvartalet svakt redusert fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 70 000 kvm for hhv. 2023 og 2024, for deretter å øke kraftig til 167 000 kvm i 2025.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2022 er anslått å ligge på rundt 100 milliarder. Det historisk sterke volumet er ventet å falle noe i 2023 for så å stige frem mot 2025. 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. Entras 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 2022 er gitt 18. januar 2023. Rapporten er produsert 8. februar 2023. 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 | 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)
 - 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 2022-2025?
- 2 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2022-2025?
- 3 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyrr blir ved utgangen av året i 2022-2025?
- 4 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2022-2025?
- 5 Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2022-2025?
- 6 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyrr blir ved utgangen av året i løpet av 2022-2025?
- 7 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2022-2025?
- 8 Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2022-2025?
- 9 Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2022-2025?

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

