



Entra Konsensusrapport

4. Kvartal 2024



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo er svakt oppjustert siden forrige anslag og estimert til rundt 6,8 prosent i 2025
2. Leieprisene* i Oslo sentrum, Helsfyr og Lysaker forventes å stige videre frem mot 2027. Estimatenes er oppjustert fra forrige anslag
3. Prime Yield toppet ut på 4,6 prosent i 2024, forventes å falle svakt frem mot 2027
4. Yelden på Helsfyr og Lysaker toppet ut på 5,6 prosent og 5,5 prosent i 2024, estimatet er nedjustert fra forrige anslag
5. Byggevolumet i Oslo forventes å stige kraftig i 2025, estimatet er svakt nedjustert fra forrige anslag
6. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på rundt 100 milliarder i 2025, øker frem mot 2027
7. Sammendrag
8. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

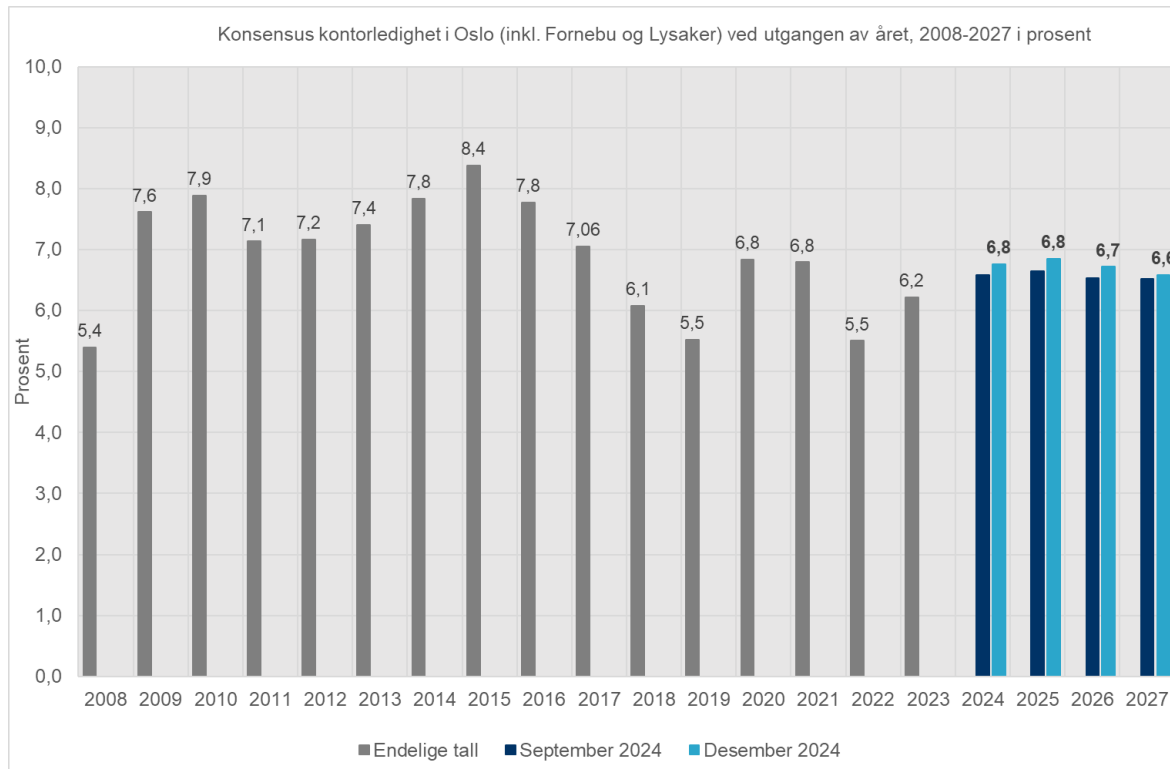
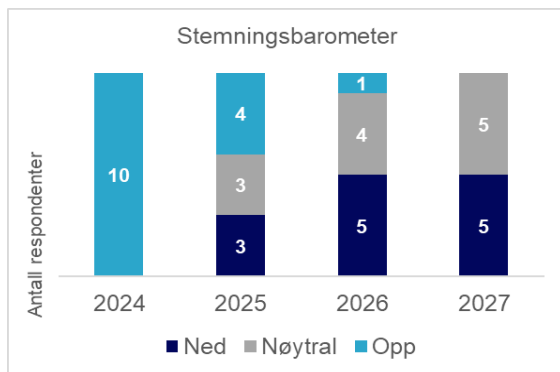
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo er svakt oppjustert, faller frem mot 2027

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Oslo	Kontorledighet i prosent	4. kv. 2024	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	6,2	6,8	6,8	6,7	6,6	4. kv. 2024
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	3. kv. 2024																	6,6	6,6	6,5	6,5	3. kv. 2024
	ending																		0,2	0,2	0,2	0,1	ending

Anslaget for 4. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på rundt 6,8 prosent ved utgangen av 2024. Fremover er det ventet ledigheten faller svakt frem mot 2027. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert med rundt 0,2 prosentpoeng.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at kontorledigheten skal noe opp i 2025 og videre reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.



Leieprisen i Oslo oppjustert og stiger frem mot 2027

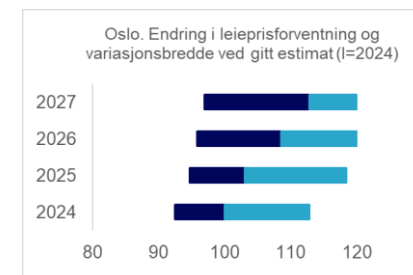
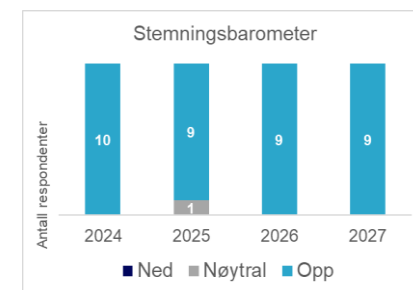
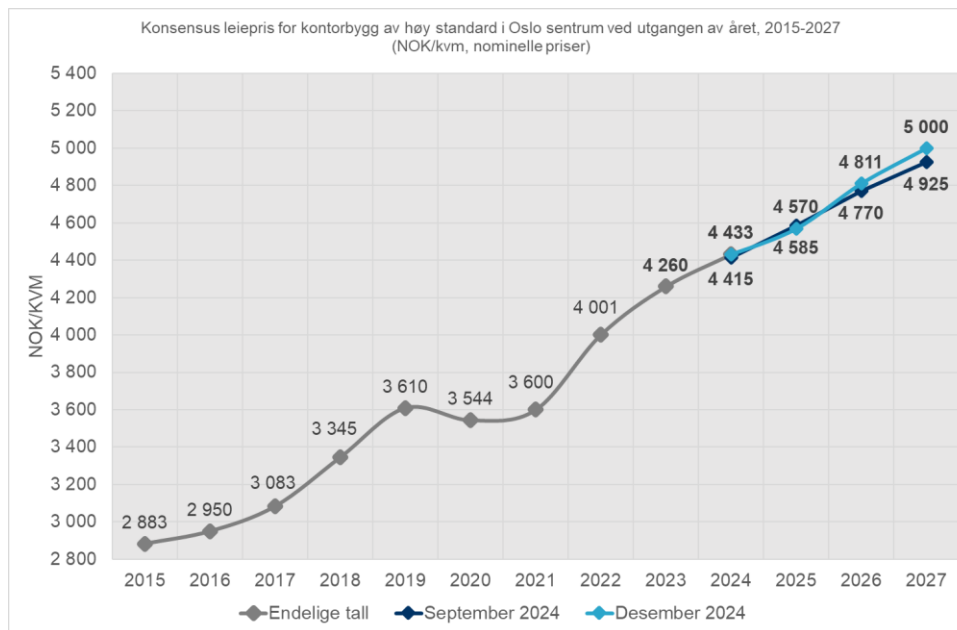
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt	
Oslo	Leiepris, høy standard	4. kv. 2024								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 433	4 570	4 811	5 000	4. kv. 2024	
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2024																		4 415	4 585	4 770	4 925	3. kv. 2024
		<i>endring</i>																		18	-15	41	75	<i>endring</i>
	Leiepris, endring i prosent åå	4. kv. 2024								2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	4,0	3,1	5,3	3,9	4. kv. 2024		
		3. kv. 2024																3,6	3,9	4,0	3,2	3. kv. 2024		
		<i>endring</i>																0,4	-0,7	1,2	0,7	<i>endring</i>		

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst for året på rundt 4 prosent i Oslo sentrum. Det er ventet at leieprisene vil stige til over 5000 kr/kvm frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert, og med en sterkere årsvekst særlig for 2026.

Frem mot 2027 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

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



Leieprisen på Helsfyr oppjustert, øker frem mot 2027

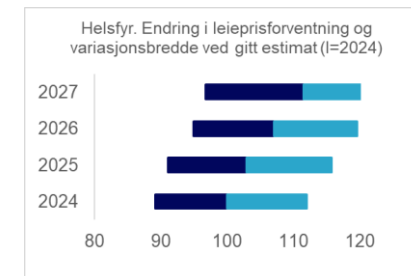
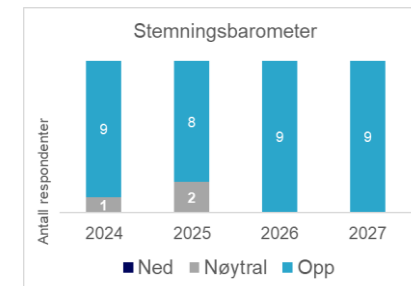
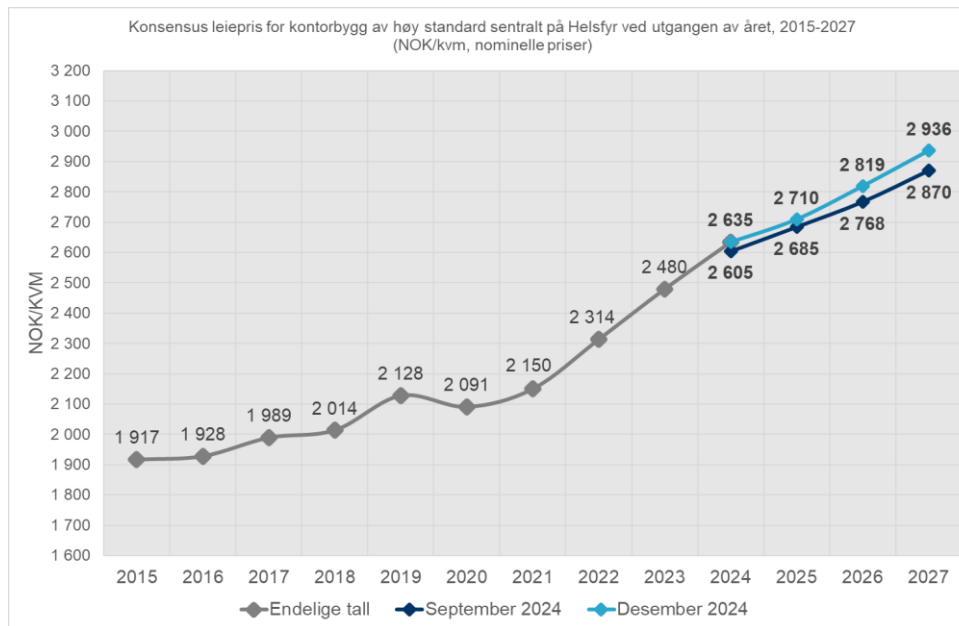
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt										
Helsfyr	Leiepris sentralt	4. kv. 2024																		1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 635	2 710	2 819	2 936	4. kv. 2024
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2024																								2 605	2 685	2 768	2 870	3. kv. 2024			
	<i>endring</i>																									30	25	52	66	<i>endring</i>			
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2024																		0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	6,3	2,8	4,0	4,1	4. kv. 2024	
		3. kv. 2024																								5,0	3,1	3,1	3,7	3. kv. 2024			
	<i>endring</i>																									1,2	-0,2	1,0	0,4	<i>endring</i>			

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2024 på rundt 6,3 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert, og med en sterkere årsvekst fra 2024 til 2027, med unntak av året 2025.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2027.

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



Leieprisen på Lysaker oppjustert, øker frem mot 2027

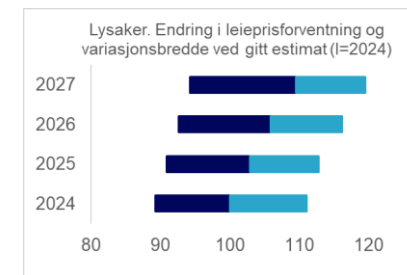
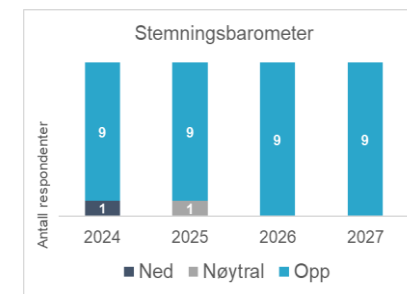
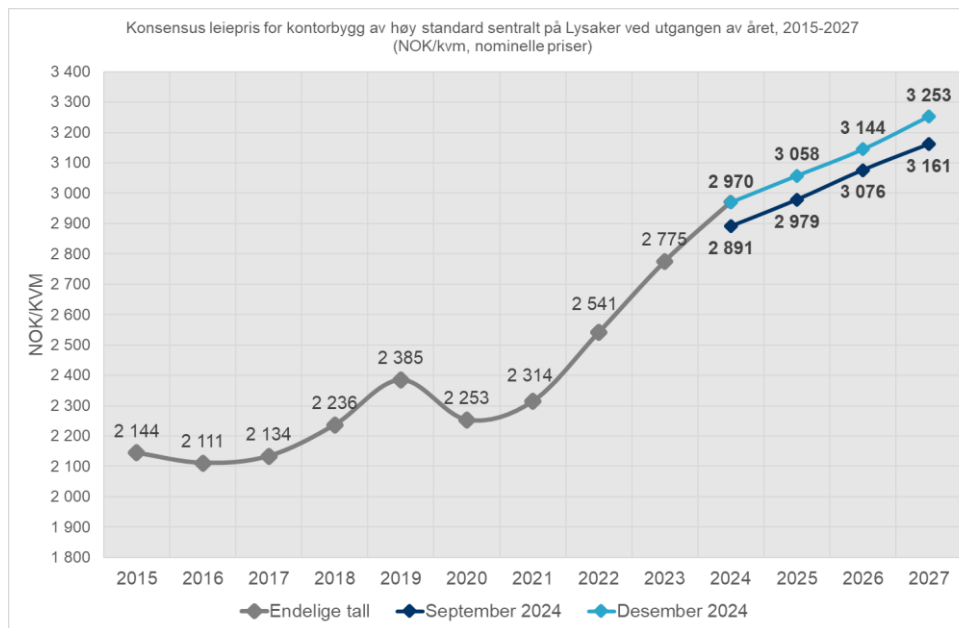
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt													
Lysaker	Leiepris sentralt	4. kv. 2024																		2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 775	2 970	3 058	3 144	3 253	4. kv. 2024			
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2024																						2 891	2 979	3 076	3 161	3. kv. 2024								
	<i>endring</i>																							79	79	68	92	<i>endring</i>								
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2024																						-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	9,2	7,0	2,9	2,8	3,4	4. kv. 2024
		3. kv. 2024																						4,2	3,0	3,3	2,8	3. kv. 2024								
	<i>endring</i>																							2,8	-0,1	-0,4	0,7	<i>endring</i>								

Det anslås ved 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2024 på rundt 7 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert med unntak av årene 2025 og 2026.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2027.

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



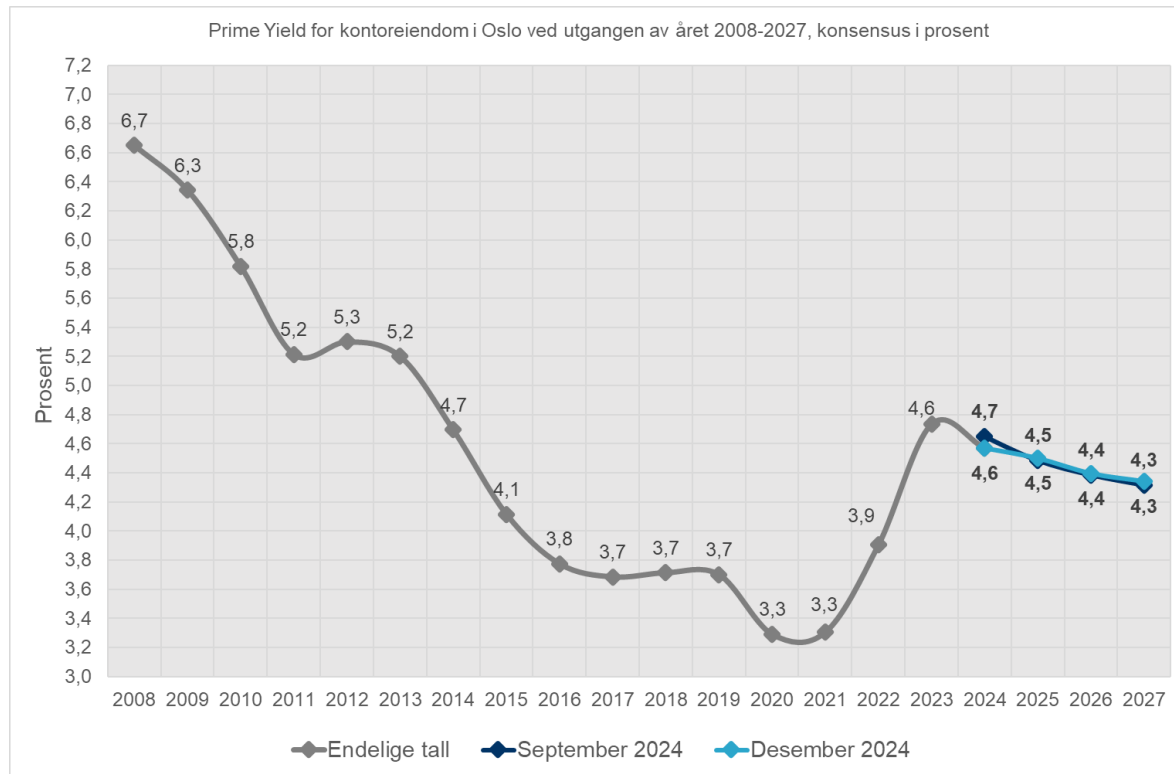
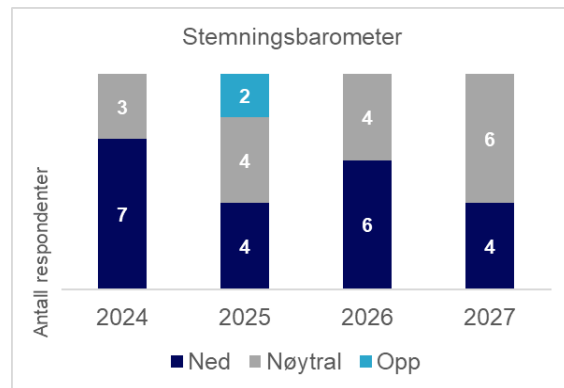
Prognosen for Prime Yield svakt nedjustert, forventes videre ned frem mot 2027

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Prime yield Oslo, i prosent	4. kv. 2024		6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,7	3,3	3,3	3,9	4,7	4,6	4,5	4,4	4,3	4. kv. 2024
	3. kv. 2024																	4,7	4,5	4,4	4,3	3. kv. 2024
	endring																	-0,1	0,0	0,0	0,0	endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2024 er ved 4. kvartal på i underkant av 4,6 prosent, svakt redusert sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2027 er det ventet at prime yield reduseres og estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det fremover er konsensus for at prime yield vil reduseres eller forbli uendret.

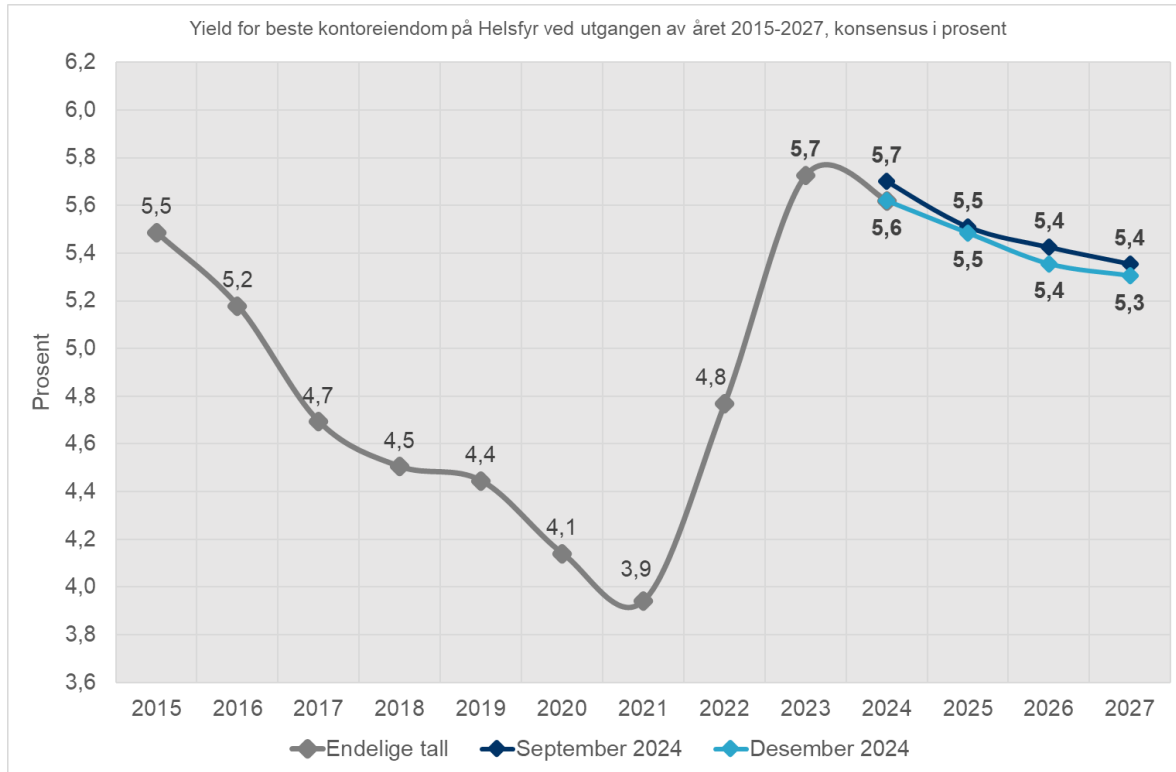
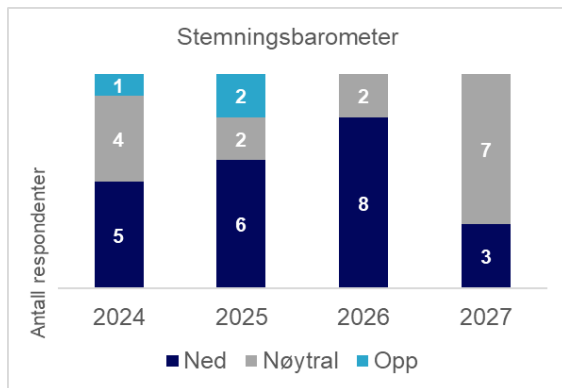


Yielden på Helsfyr svakt nedjustert, faller frem mot 2027

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Yield Helsfyr, i prosent	4. kv. 2024								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,8	5,7	5,6	5,5	5,4	5,3	4. kv. 2024
	3. kv. 2024																	5,7	5,5	5,4	5,4	3. kv. 2024
	<i>endring</i>																	-0,1	0,0	-0,1	0,0	<i>endring</i>

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2024 er ved 4. kvartal på rundt 5,6 prosent, svakt redusert sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2027 er det ventet at yielden skal reduseres og estimatet er svakt redusert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden reduseres i 2025 og 2026.

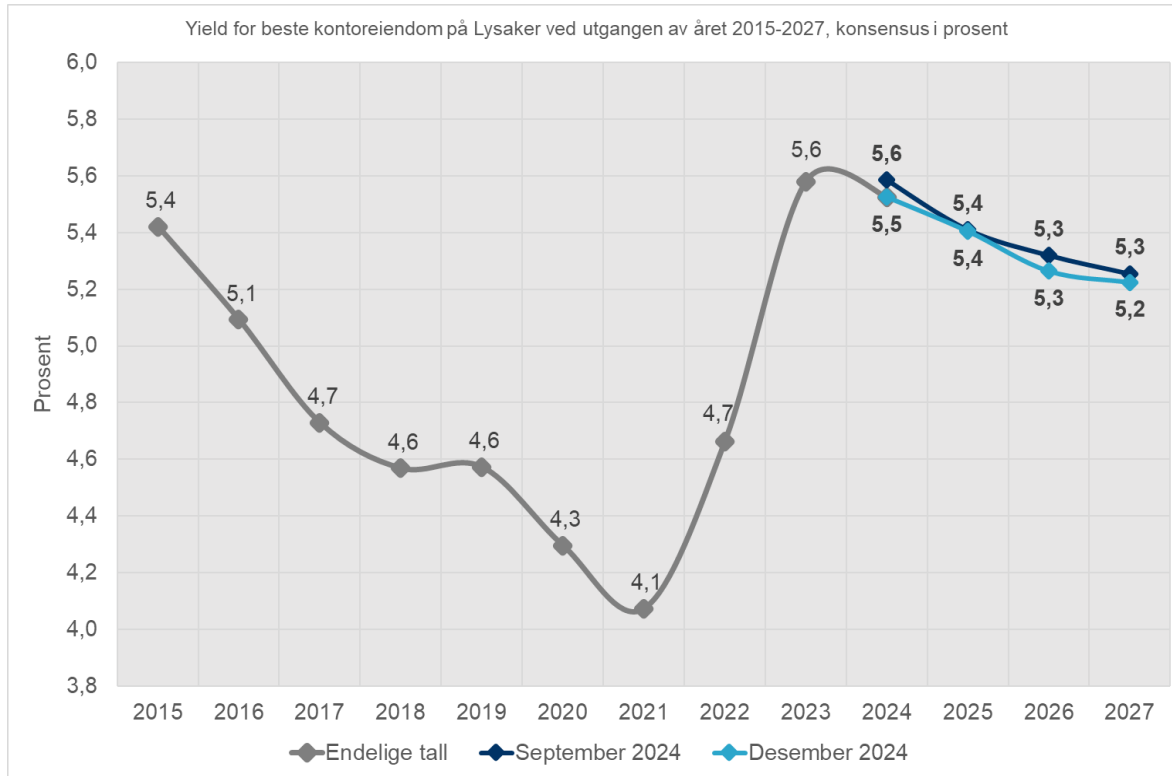
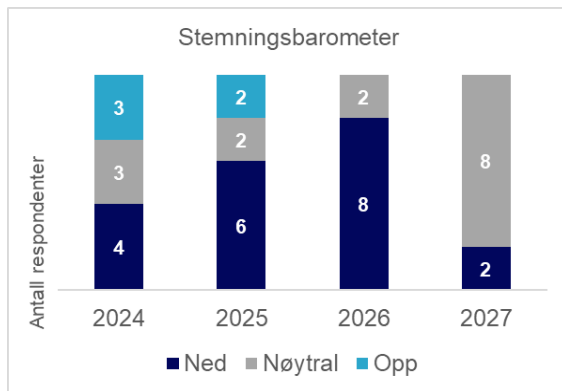


Yielden på Lysaker svakt nedjustert, faller frem mot 2027

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	4. kv. 2024								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,5	5,4	5,3	5,2	4. kv. 2024
	3. kv. 2024																	5,6	5,4	5,3	5,3	3. kv. 2024
	endring																	-0,1	0,0	-0,1	0,0	endring

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2024 er ved 4. kvartal på rundt 5,5 prosent, svakt redusert sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2027 er det ventet at yielden skal reduseres og estimatet er svakt redusert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden reduseres i 2025 og 2026.



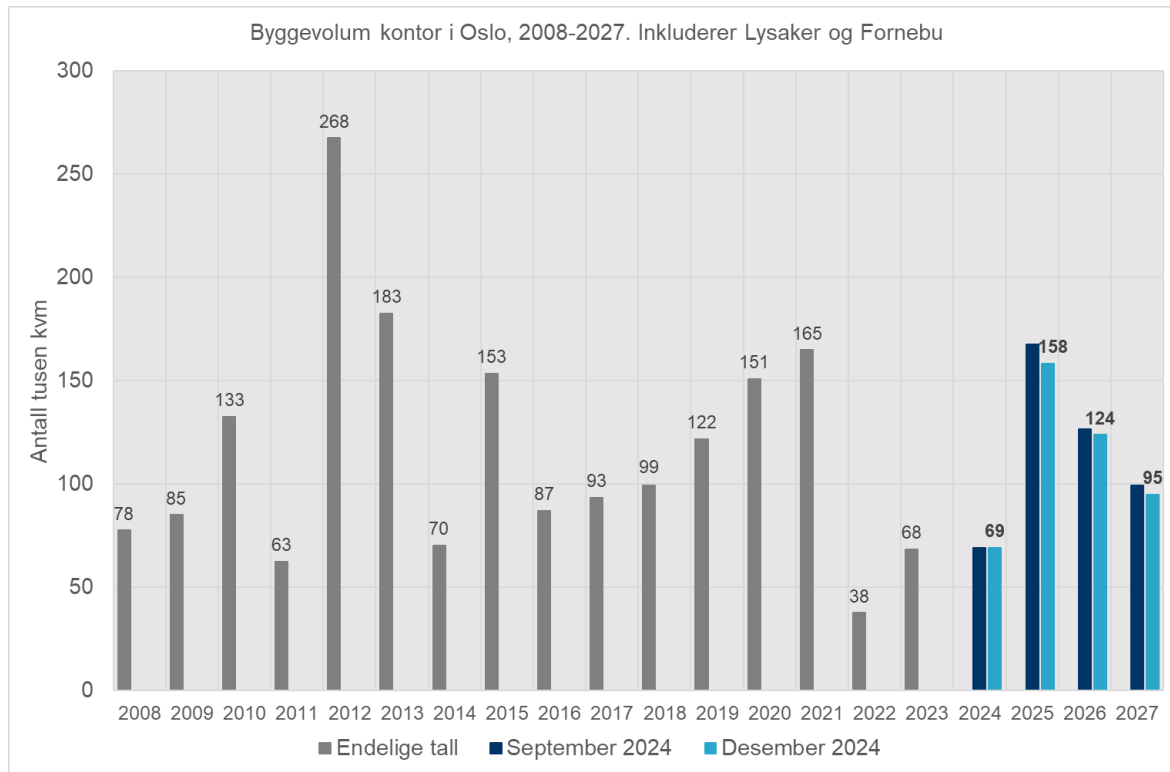
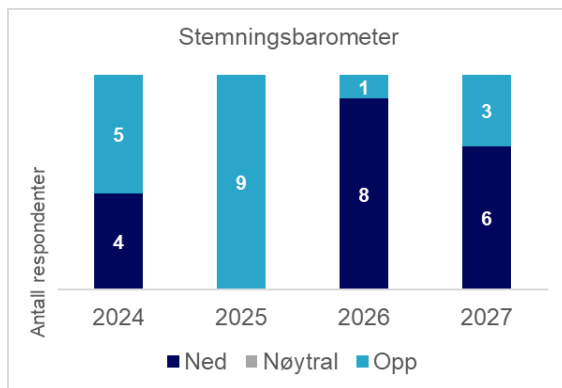
Forventet byggevolum i Oslo svakt nedjustert

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt	
Oslo	Byggevolum for kontorbygg (Hele tusen kvadratmeter)	4. kv. 2024	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	69	158	124	95	4. kv. 2024	
		3. kv. 2024																		69	168	127	99	3. kv. 2024
		endring																		0	-9	-3	-4	endring

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er for 2024 på rundt 69 000 kvadratmeter. Volumet øker kraftig i 2025 rundt 158 000 kvadratmeter og til rundt 124 000 kvadratmeter i 2026. Hele estimatet er svakt nedjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker kraftig i 2025.

Det er stor spredning i anslagene distribuert i perioden 2025 til 2027, og når tilveksten kommer.

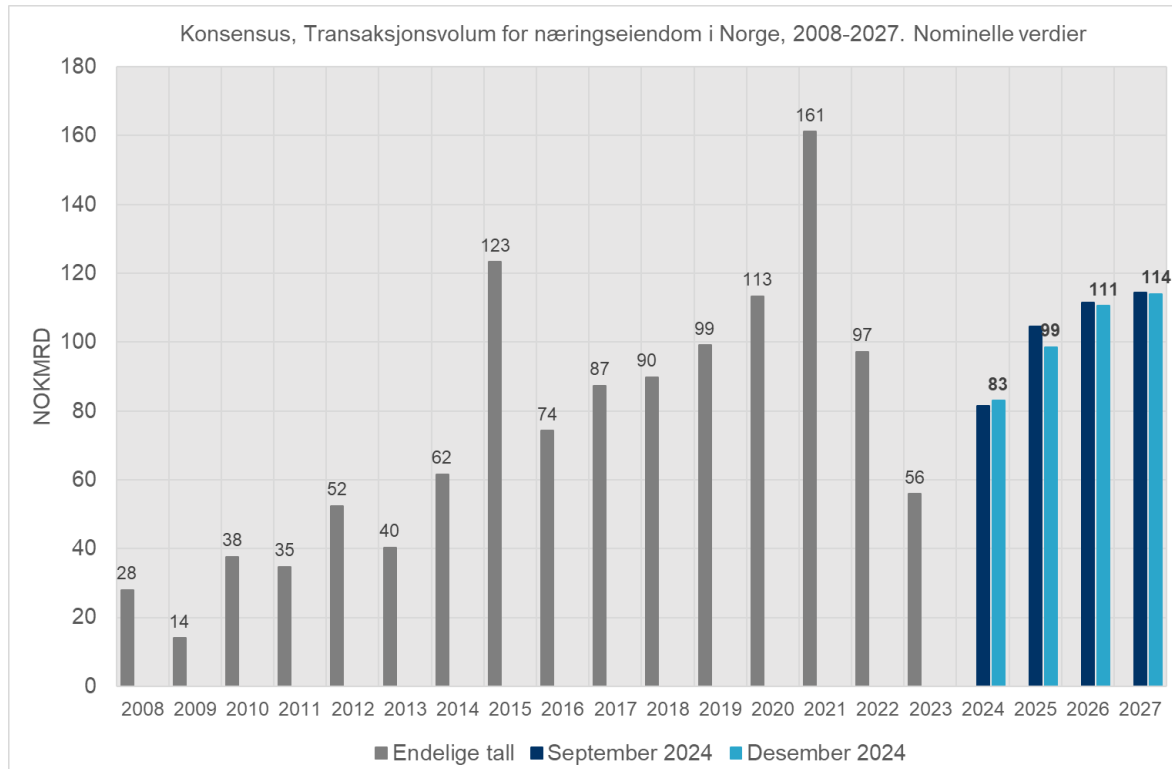
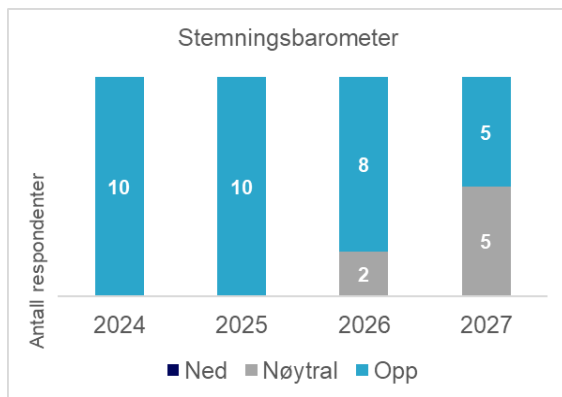


Forventet transaksjonsvolum på rundt 100 milliarder i 2025, øker fremover

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	4. kv. 2024	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	83	99	111	114	4. kv. 2024
	(Milliarder nok, nominelt)	3. kv. 2024																	82	105	112	115	3. kv. 2024
		endring																		2	-6	-1	-1

Estimatet for transaksjonsvolumet i Norge er for 2024 anslått å ligge på rundt 83 milliarder. Frem mot 2027 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke. Estimatet er svakt nedjustert sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet skal øke de neste årene.



Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 4. kvartal 2024 anslår fremover en arealledighet som topper ut på rundt 6,8 prosent i 2025 og stigende leiepriser frem mot 2027. Estimatet for prime yield er ved utgangen av 2024 på rundt 4,6 prosent og forventes å falle svakt i 2025 og 2026. Yielden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er ved utgangen av 2024 forventet å ligge på 5,6 og 5,5 prosent. Yieldestimatene er svakt redusert sammenlignet med forrige anslag. Estimatet for byggevolum og transaksjonsvolumet er svakt nedjustert.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er estimert til å ligge på rundt 6,8 prosent ved utgangen av 2025, noe som er en svak økning fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten faller svakt frem mot 2027. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert. Det er konsensus for at kontorledigheten skal noe opp i 2025 og videre reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.

Estimatet for kontorleieprisen i Oslo er i kvartalet svakt oppjustert fra forrige estimat. For 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 4 prosent, mens for 2025 og 2026 er årsveksten ventet å ligge på rundt 3,9 og 5,3 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2027.

Estimatet for kontorleieprisene på Helsfyr og Lysaker er i kvartalet oppjustert fra forrige estimat. For 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt henholdsvis 6,3 og 7 prosent. Hele estimatet er oppjustert siden forrige anslag, og det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2027.

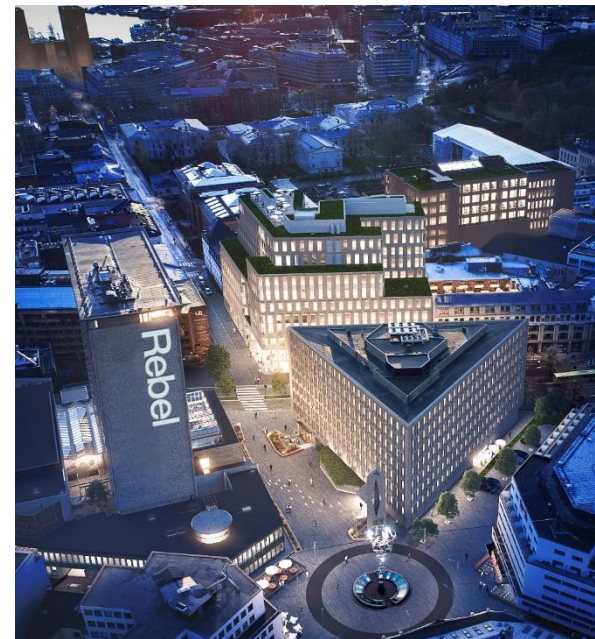
Anslaget for prime yield er ved utgangen av 2024 i kvartalet på i underkant av 4,6 prosent. Det er ventet at prime yield reduseres i 2025 og 2026. Estimatet er svakt redusert fra forrige rapportering.

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2024 er i kvartalet på rundt på 5,6 prosent mens anslaget for yield på Lysaker er vurdert til rundt 5,5 prosent. Anslagene er svakt redusert og det er fremover ventet at yielden reduseres.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er i kvartalet på rundt 158 000 kvm. i 2025, mens volumet er på rundt 124 000 kvadratmeter i 2026. Hele anslaget er svakt redusert siden forrige rapportering.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2024 er anslått til å ligge på rundt 80 milliarder. Volumet er ventet å stige kraftig i 2025 og 2026.

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 deltagende analysemiljøene. Anslagene per 4. kvartal 2024 er gitt 13. januar 2025. Rapporten er produsert 5. februar 2025. 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 fasiliteter 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 2024-2027?
2. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2024-2027?*
3. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsfyr blir ved utgangen av året i 2024-2027?*
4. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2024-2027?*
5. Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2024-2027?
6. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsfyr blir ved utgangen av året i løpet av 2024-2027?
7. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2024-2027?
8. Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i årene 2024-2027?
9. Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2024-2027?

* 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 brick building with a green roof and a modern glass-walled structure. To the right, a long, curved glass-roofed walkway or transit station is visible. In the background, the city extends to the water's edge, with mountains in the distance under a blue sky with light clouds. A tall, dark skyscraper on the right has logos for 'entra', 'posten', 'forsikring', and 'Regius'.

Neste versjon av
Entra Konsensus utkommer
29. april 2025

ENTRA