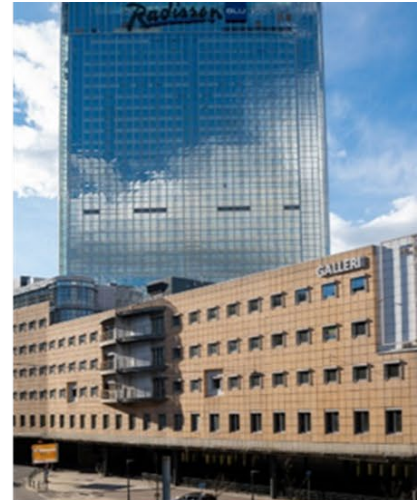
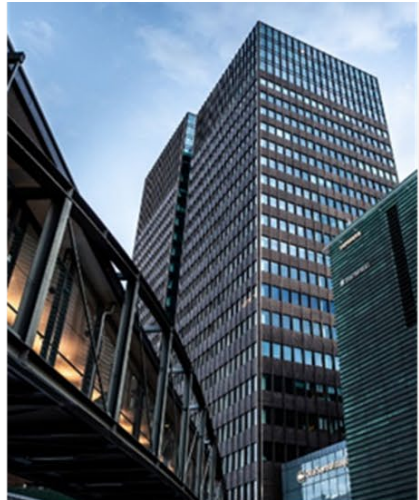
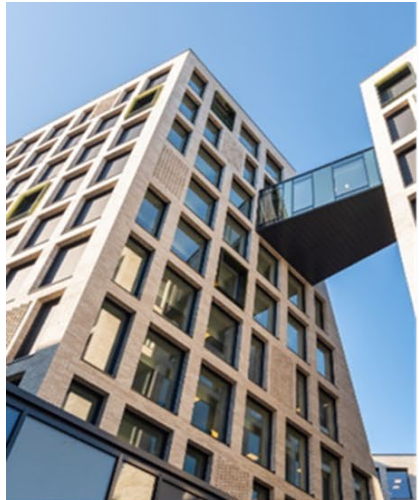


Entra Konsensusrapport

1. Kvartal 2022



Innhold

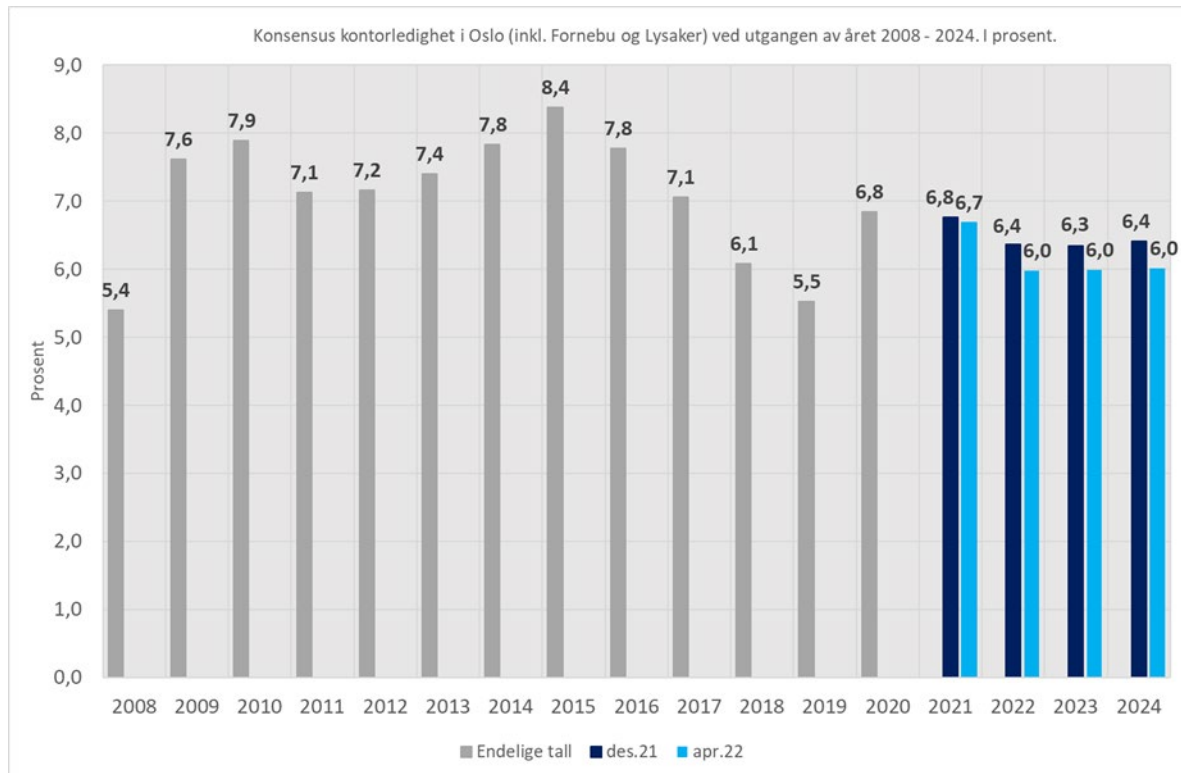
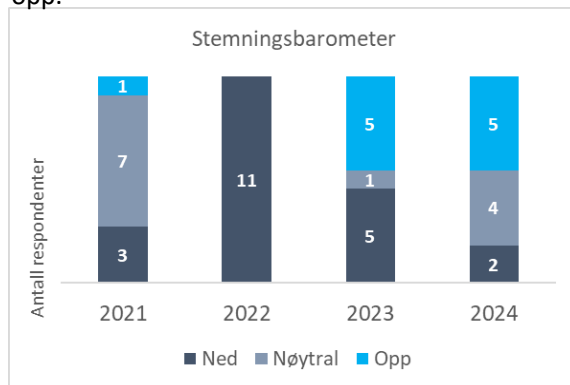
1. Kontorledigheten i Oslo er redusert og flater ut på rundt 6 prosent frem mot 2024
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2024, med en årsvekst på 6,5 prosent i 2022
3. Leieprisene på Helsfyr forventes opp frem mot 2024, med en årsvekst på 4,4 prosent i 2022
4. Leieprisene på Lysaker forventes opp frem mot 2024, med en årsvekst på 4,5 prosent i 2022
5. Prime Yield svakt oppjustert til 3,4 prosent, øker frem mot 2024
6. Yelden på Helsfyr er oppjustert til 4,1 prosent, øker svakt frem mot 2024
7. Yelden på Lysaker oppjustert til 4,3 prosent, øker svakt frem mot 2024
8. Forventet byggevolum i Oslo faller til 66 000 kvadratmeter i 2022
9. Transaksjonsvolumet 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 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)	1. 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	6,7	6,0	6,0	6,0	6,0	1. kv. 2022	
		4. kv. 2021															6,8	6,4	6,3	6,4	6,4	4. kv. 2021
		endring															-0,1	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	endring

Anslaget for 1. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på rundt 6 prosent ved utgangen av 2022, 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 reduseres i 2022. I 2023 er det er det delt syn blant respondentene på om ledigheten skal opp eller ned, mens i 2024 er ledigheten forventet opp.



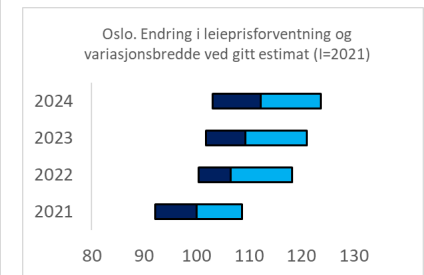
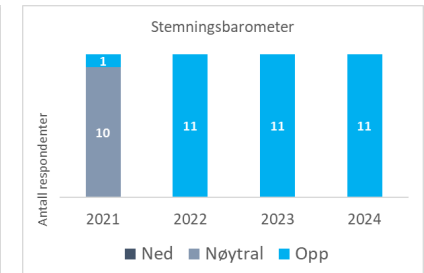
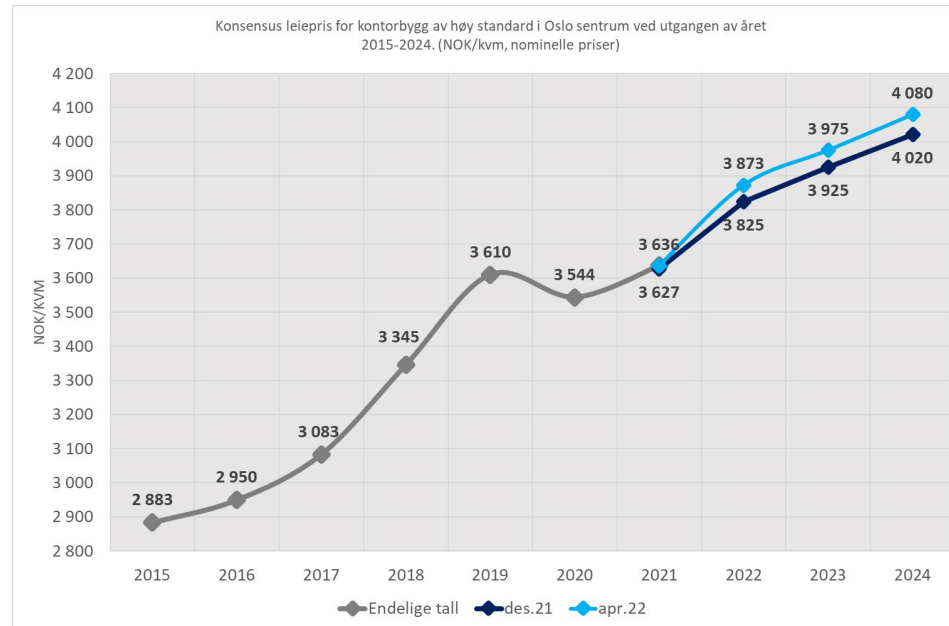
Leieprisene i Oslo sentrum justert opp frem mot 2024

	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)	1. kv. 2022								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 636	3 873	3 975	4 080	1. kv. 2022
	4. kv. 2021														3 627	3 825	3 925	4 020	4. kv. 2021
	endring														9	48	50	59	endring
Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2022									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	2,6	6,5	2,6	2,6	1. kv. 2022
	4. kv. 2021														2,3	5,4	2,6	2,4	4. kv. 2021
	endring														0,3	1,1	0,0	0,2	endring

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2022 og 2023, på henholdsvis 6,5 prosent og 2,6 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,6 prosent i 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

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

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



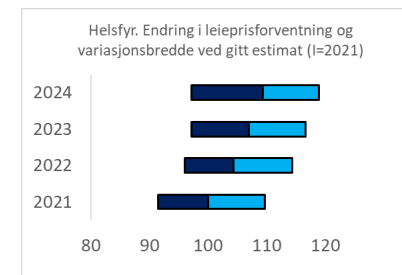
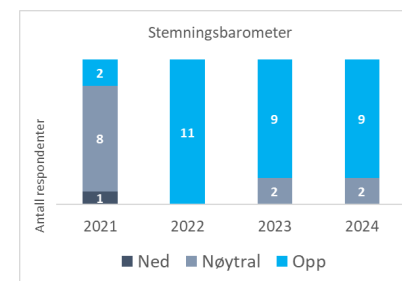
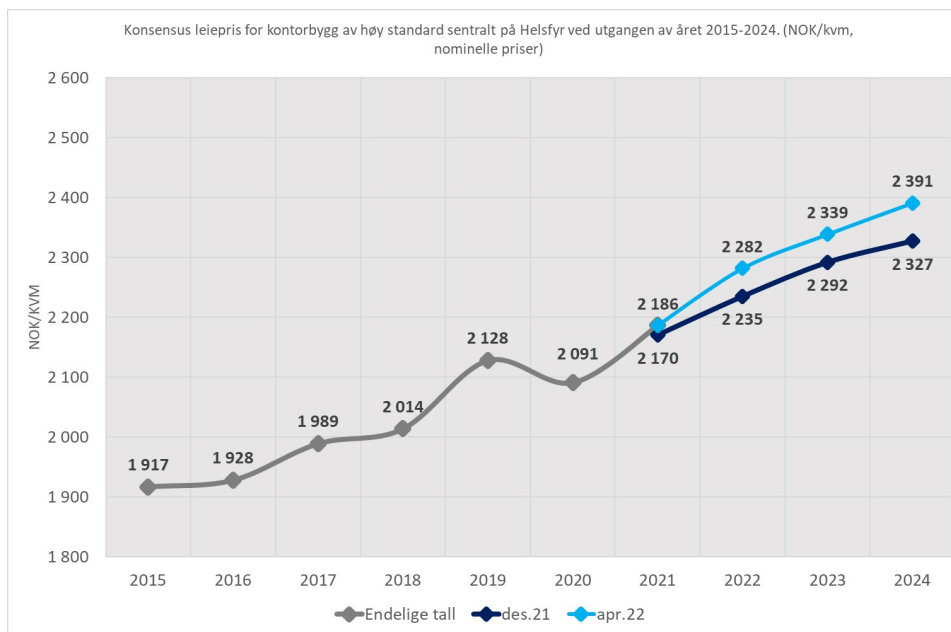
Leieprisene på Helsfyr justert opp frem mot 2024

		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)	1. kv. 2022														1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 186	2 282	2 339	2 391	1. kv. 2022		
		4. kv. 2021 endring																									4. kv. 2021 endring	
		Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2022															0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	4,6	4,4	2,5	2,2	1. kv. 2022	
		4. kv. 2021 endring																										4. kv. 2021 endring
																	0,8	1,4	-0,1	0,7								

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2022 og 2023, på henholdsvis 4,4 prosent og 2,5 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,4 prosent i 2024. 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 for hele tidsserien økt svakt sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.

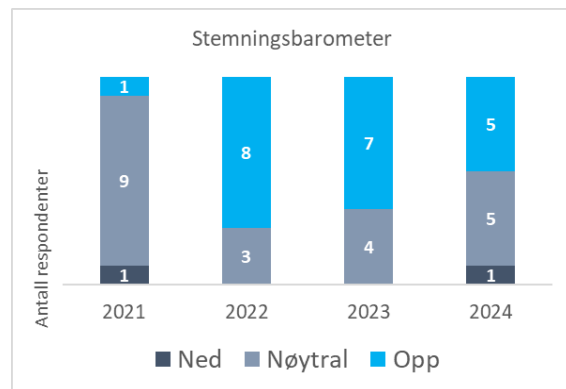


Prime Yield svakt oppjustert, øker frem mot 2024

	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	1. 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	3,4	3,5	3,6	1. kv. 2022
	4. kv. 2021														3,3	3,4	3,5	3,5	4. kv. 2021
	endring														0,0	0,1	0,1	0,1	endring

Anslaget for prime yield i Oslo for 2022 er ved 1. kvartal på rundt 3,4 prosent, estimatet er svakt økt fra forrige anslag. Frem mot 2024 er det ventet at prime yield vil stige med rundt 10 punkter i året, til 3,6 prosent i 2024. Hele estimatet for prime yield er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemmingsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil øke svakt i 2022 og 2023. Frem mot 2024 er det konsensus om at prime yield vil øke eller forbli uendret.

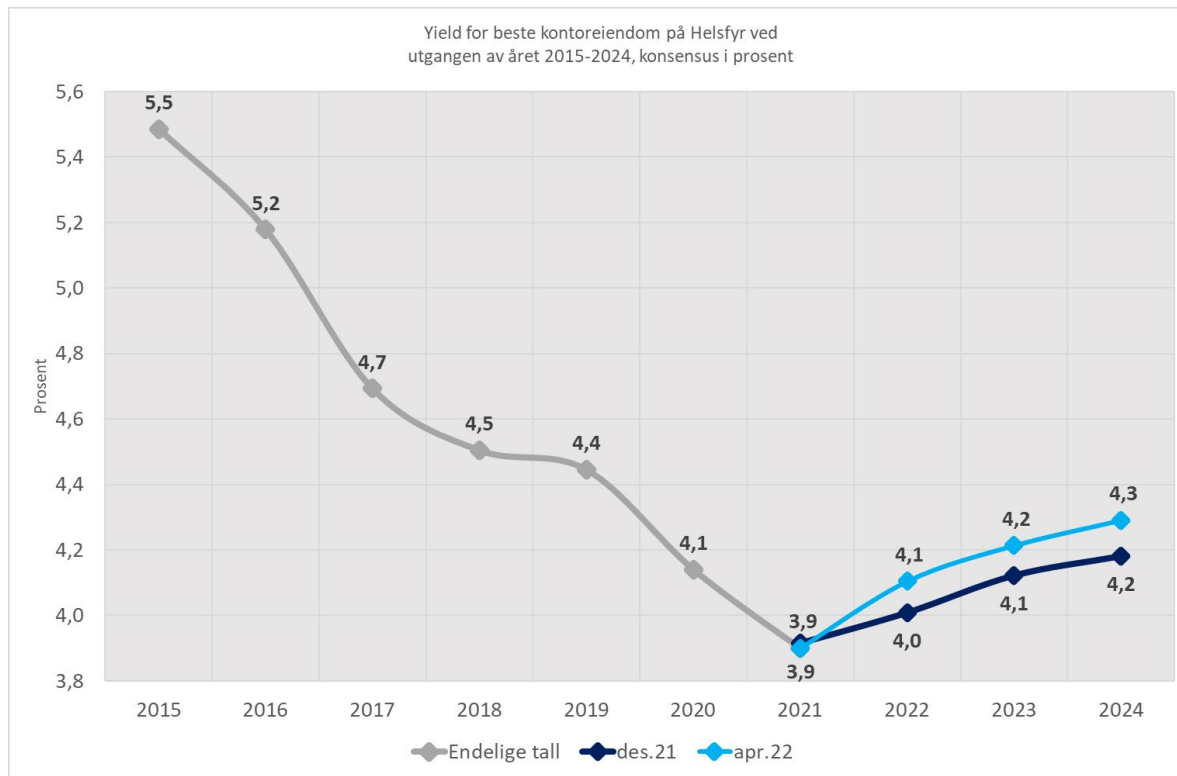
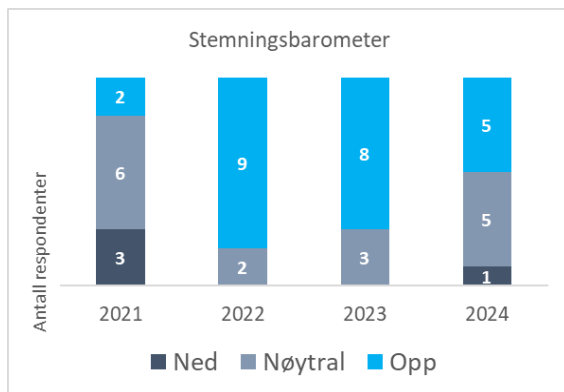


Yielden på Helsfyr er oppjustert til 4,1 prosent, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 er på rundt 4,1 prosent, en økning på 10 punkter fra forrige anslag. For 2023 og 2024 er det ventet at yielden på Helsfyr vil øke med 10 punkter i året.

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

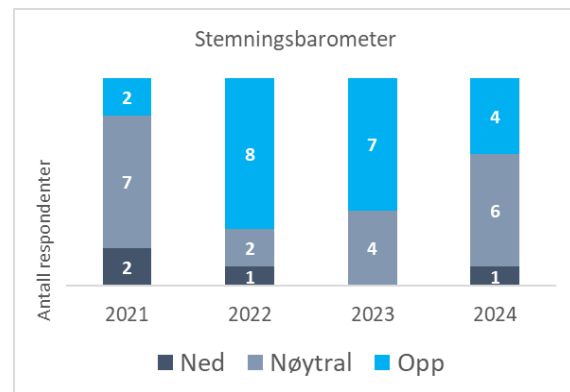


Yielden på Lysaker oppjustert til 4,3 prosent, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Lysaker for 2022 er på rundt 4,3 prosent, en økning på 10 punkter fra forrige anslag. For 2023 og 2024 er det ventet at yielden på Lysaker vil øke med 10 punkter i året.

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

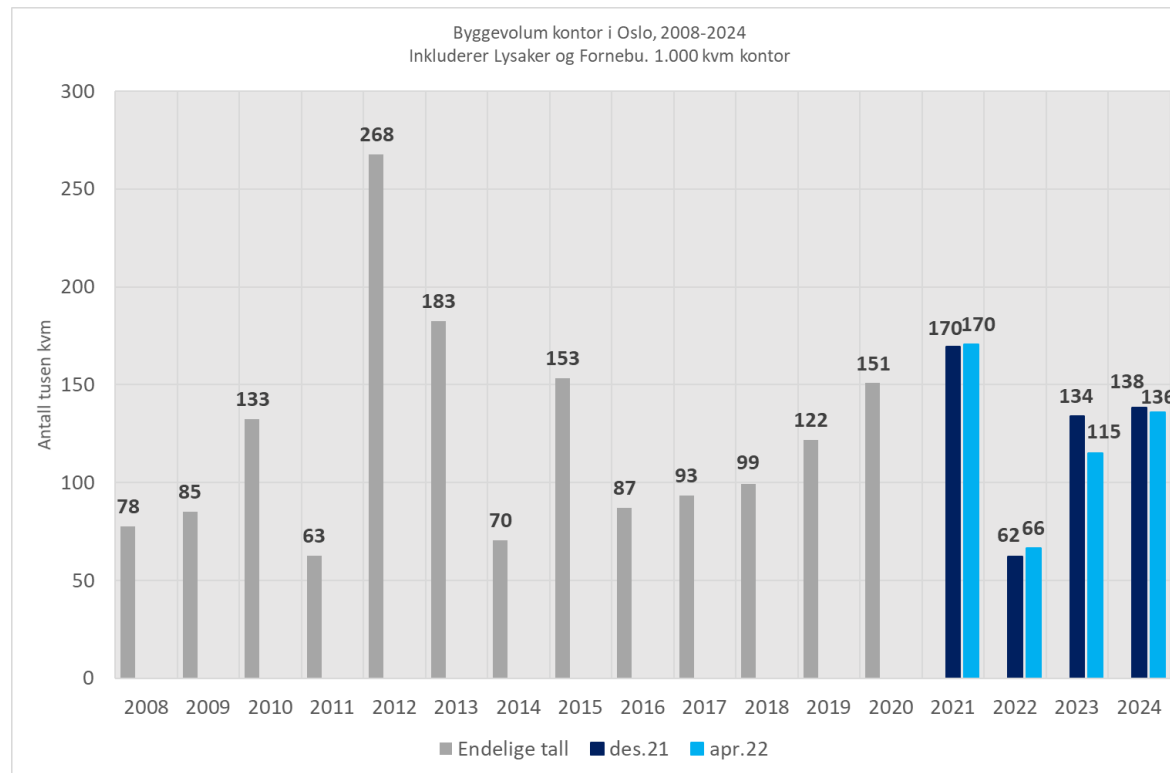
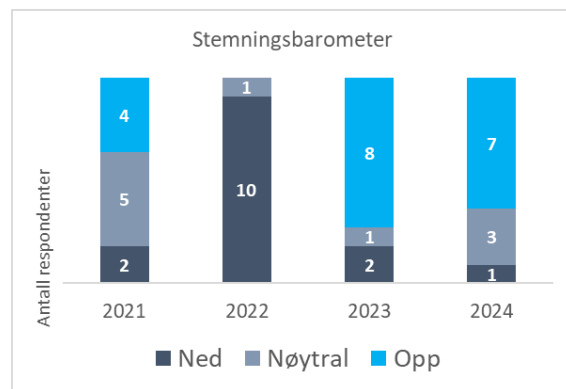


Forventet byggevolum i Oslo redusert, faller i 2022

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	1. kv. 2022	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	170	66	115	136	1. kv. 2022
	(Hele tusen kvadratmeter)	4. kv. 2021														170	62	134	138	4. kv. 2021
		<i>endring</i>														1	4	-19	-2	<i>endring</i>

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er svakt redusert fra forrige estimat. Volumet faller til rundt 66 000 kvm i 2022 men stiger til 134 000 kvm i 2023. Estimatet for 2023 er redusert med 19 000 kvadratmeter. For 2024 stiger volumet til rundt 136 000.

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

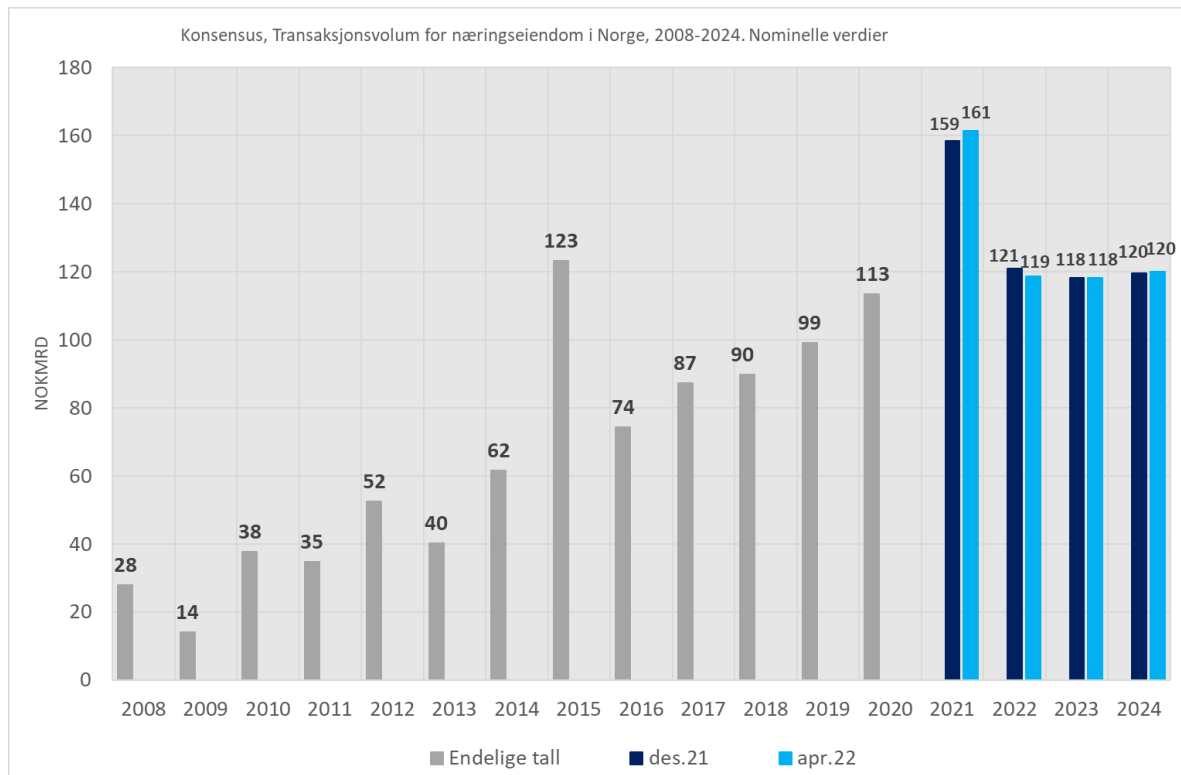
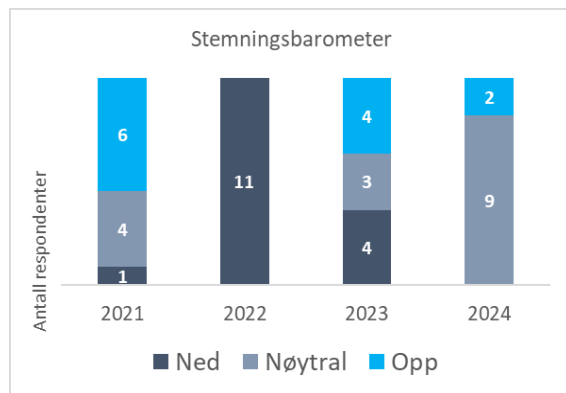


Transaksjonsvolumet forventes å ligge på historisk høyt volum

		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	1. kv. 2022	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	119	118	120	1. kv. 2022
	(Milliarder nok, nominelt)	4. kv. 2021														159	121	118	120	4. kv. 2021
		endring														3	-2	0	0	endring

Transaksjonsvolumet i Norge for 2021 er anslått å ligge på rundt 161 milliarder, en økning på 3 milliarder sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 119 milliarder for 2022 og videre på rundt 118 og 120 milliarder i 2023 og 2024.

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



Sammendrag Entra Konsensus 1. kvartal 2022

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 1. kvartal 2022 anslår fremover en redusert arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2024. Estimatet for prime yield er svakt oppjustert til 3,4 prosent og forventes å stige svakt frem mot 2024. Yelden på Helsefyr og Lysaker er svakt oppjustert. Estimatet for byggevolum er svakt redusert, mens transaksjonsvolumet er tilnærmet uendret 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 6,7 prosent. For 2022 er det ventet at ledigheten reduseres til rundt 6 prosent og forventes å ligge på dette nivået frem mot 2024. Hele estimatet for 2022 til 2024 er redusert med 0,4 prosentpoeng sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal. Kontorledigheten forventes å flate ut på 6 prosent frem mot 2024.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum hadde en årsvekst på rundt 2,4 prosent i 2021. For 2022 er det ventet at leieprisene vil stige med rundt 6,5 prosent, som er en økning på 1,1 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag. For 2023 og 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 2,6 prosent årlig.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsefyr hadde en årsvekst på rundt 4,6 prosent i 2021. For 2022 er det ventet en årsvekst på rundt 4,4 prosent og 2,5 prosent i 2023. For Lysaker var årsveksten for 2021 på rundt 4,5 prosent og for 2022 og 2023 er denne forventet å ligge på rundt henholdsvis 4,5 prosent og 1,9 prosent.

Anslaget for prime yield for 2022 er i kvartalet på 3,4 prosent, noe som er en svak økning fra forrige estimat. Det er ventet at prime yield vil stige svakt til 3,5 prosent i 2023 og 3,6 prosent i 2024. Hele anslaget er økt svakt siden forrige estimat.

Anslaget for yield på Helsefyr er i kvartalet økt svakt fra forrige anslag. Frem mot 2024 er det forventet at yelden vil øke svakt fra 4,1 prosent i 2022 til 4,3 prosent i 2023. Anslaget for yield på Lysaker for 2022 er i kvartalet svakt økt, og frem mot 2024 er det forventet at yelden vil øke svakt fra 4,3 prosent i 2022 til 4,4 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 66 000 kvm for 2022 for så å øke til 115 000 kvm i 2023 og videre til 136 000 kvm i 2024.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2021 ble anslagsvis på 161 milliarder. For 2022 er det ventet at volumet faller noe tilbake til 119 milliarder. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 120 milliarder årlig, frem mot 2024. Estimatet er tilnærmet uendret 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, Helsefyr 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 1. kvartal 2022 er gitt 5. april 2022. Rapporten er produsert 20. april 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 | 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