

# Entra Konsensusrapport

3. Kvartal 2021



# Innhold

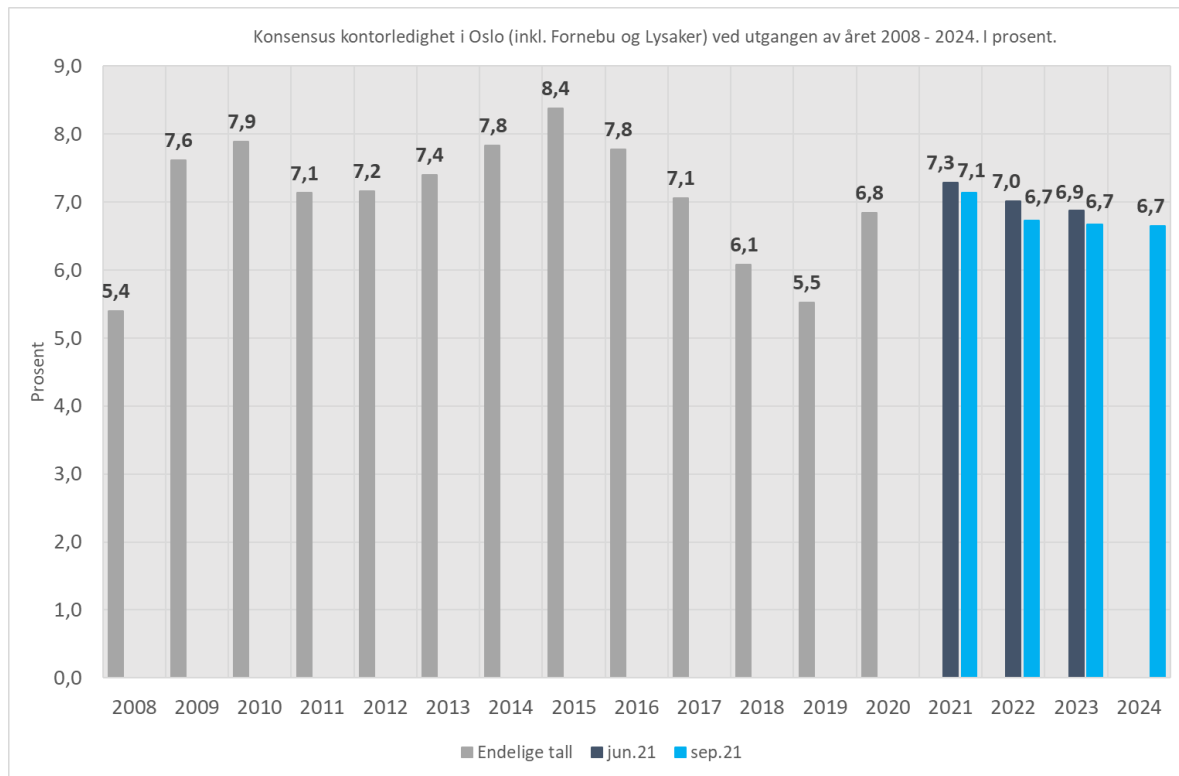
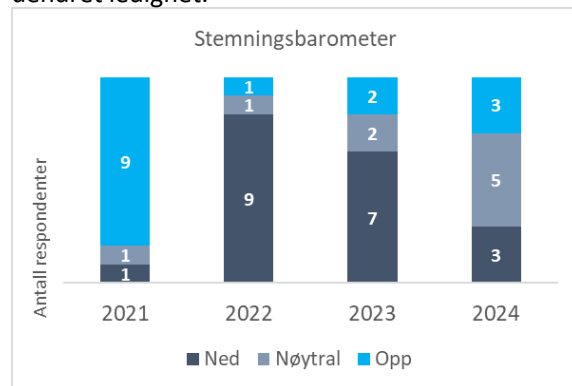
1. Kontorledigheten i Oslo er redusert og flater ut på 6,7 prosent frem mot 2024
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2024
3. Leieprisene på Helsfyr flater ut og forventes opp frem mot 2024
4. Leieprisene på Lysaker forventes opp frem mot 2024
5. Prime Yield stabilt på 3,3 prosent, øker svakt frem mot 2024
6. Yelden på Helsfyr er redusert og øker svakt frem mot 2024
7. Yelden på Lysaker er redusert og øker svakt frem mot 2024
8. Forventet byggevolum i Oslo er uendret
9. Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert, forventes å ligge på historisk høye nivåer fremover
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

# Kontorledigheten i Oslo er redusert og flater ut på 6,7 prosent

		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)	3. kv. 2021	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	7,1	6,7	6,7	6,7	6,7	3. kv. 2021	
		2. kv. 2021															7,3	7,0	6,9			2. kv. 2021
		endring															-0,1	-0,3	-0,2	6,7		endring

Anslaget for 3. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ligger an til å toppe ut på 7,1 prosent i 2021, en reduksjon på 0,1 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten flater ut på rundt 6,7 prosent frem mot 2024. Sammenlignet med forrige estimat er hele anslaget redusert.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal stige i 2021 sammenlignet med fjoråret. Frem mot 2023 er det bred konsensus om at ledigheten skal synke. I 2024 er det ventet uendret ledighet.

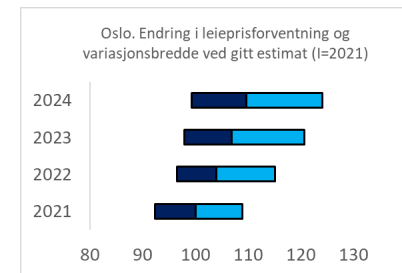
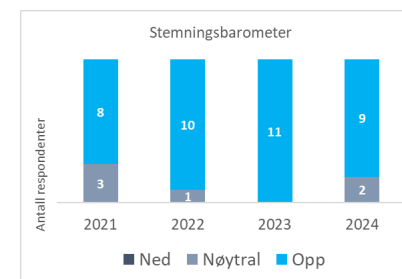
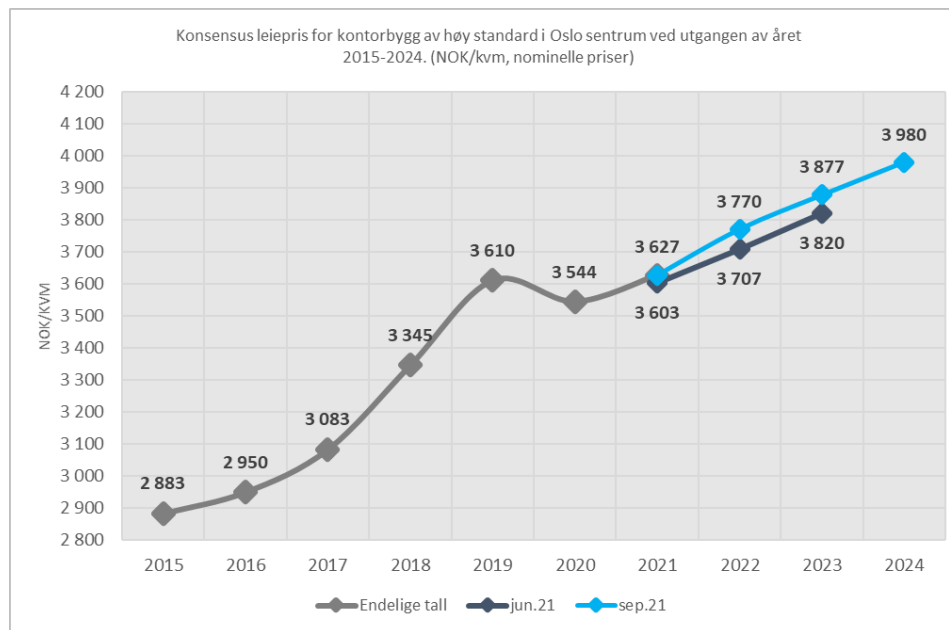


# Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2024

	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)	3. kv. 2021								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 627	3 770	3 877	3 980	3. kv. 2021
	2. kv. 2021														3 603	3 707	3 820		2. kv. 2021
	endring														25	64	57	3 980	endring
Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2021									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	2,3	3,9	2,8	2,6	3. kv. 2021
	2. kv. 2021														1,7	2,9	3,1		2. kv. 2021
	endring														0,7	1,1	-0,2	2,6	endring

Det anslås per 3. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2021 og 2022, på henholdsvis 2,3 prosent og 3,9 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,8 prosent i 2023. For 2024 er årsveksten ventet å være 2,6 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert. Frem mot 2024 er det bred konsensus at leieprisene skal stige.

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





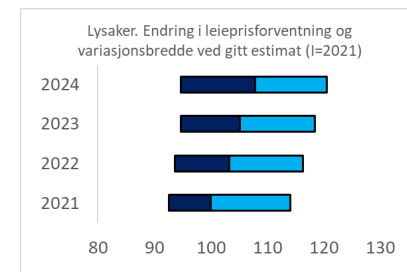
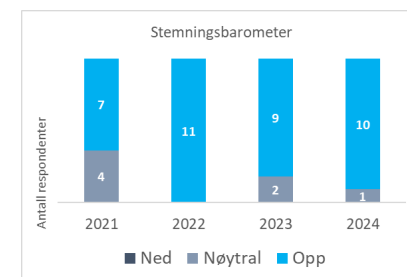
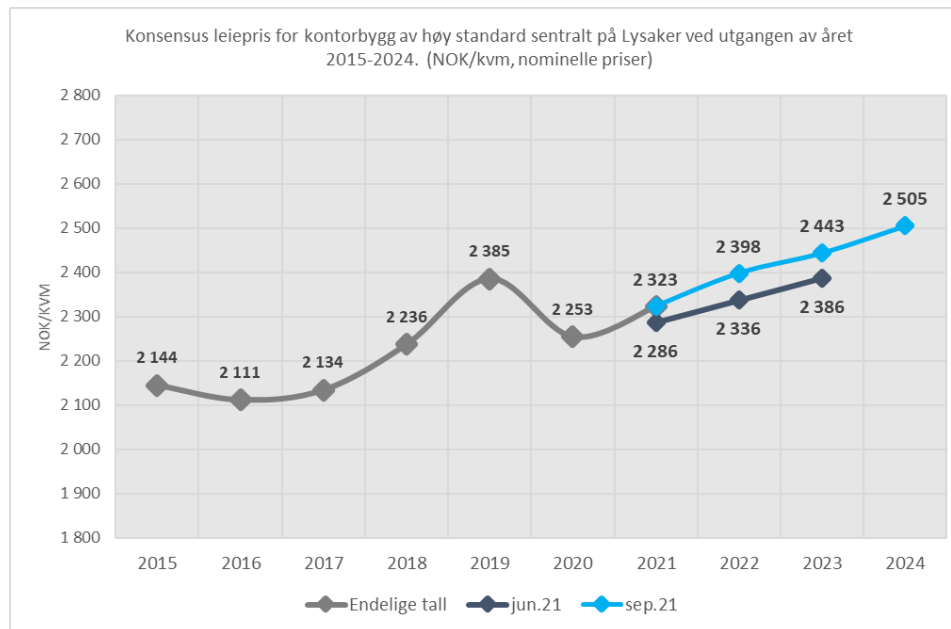
# Leieprisene på Lysaker forventes opp frem mot 2024

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt							
Lysaker	Leiepris sentralt	3. kv. 2021														2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 323	2 398	2 443	2 505	3. kv. 2021	
	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2021														2 286	2 336	2 386									2. kv. 2021
		endring															36	61	57	2 505	endring						
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2021														-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	3,1	3,2	1,9	2,5	3. kv. 2021		
		2. kv. 2021														1,5	2,2	2,1									2. kv. 2021
		endring															1,6	1,0	-0,2	2,5	endring						

Det anslås per 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2021 og 2022, på henholdsvis 3,1 prosent og 3,2 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal opp eller være uendret i 2021, mens det frem mot 2024 er ventet at leieprisene skal opp.

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

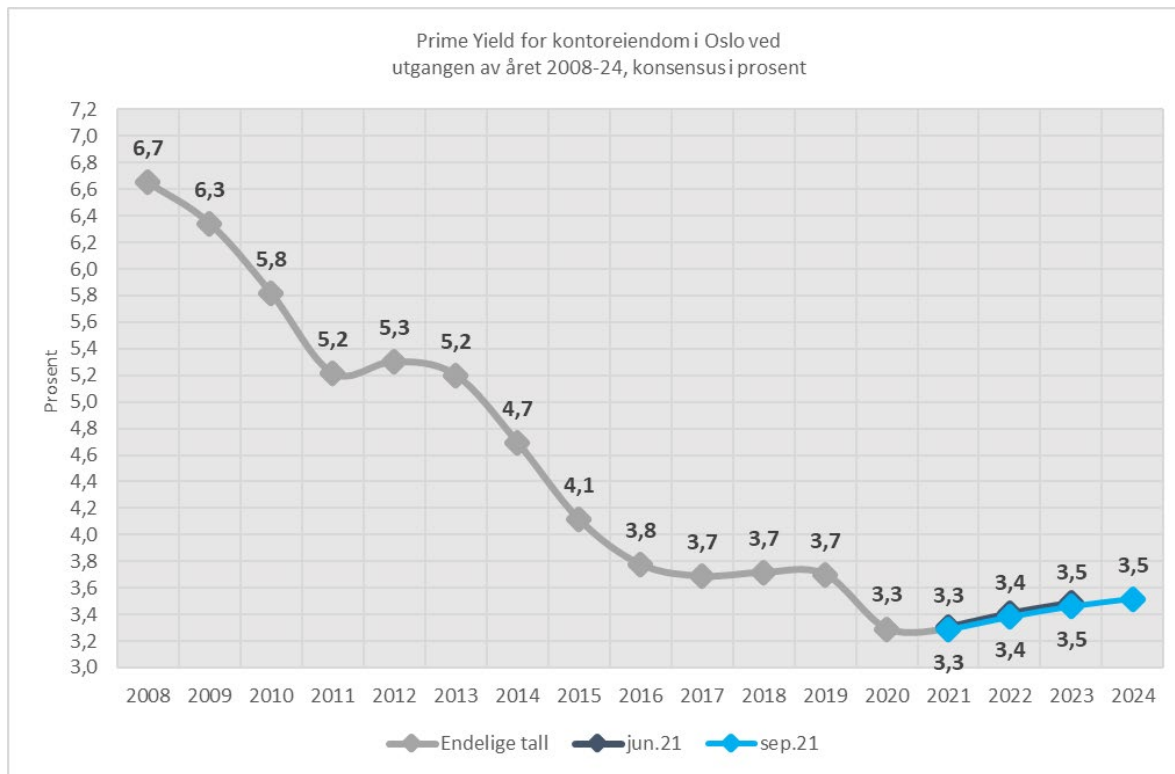
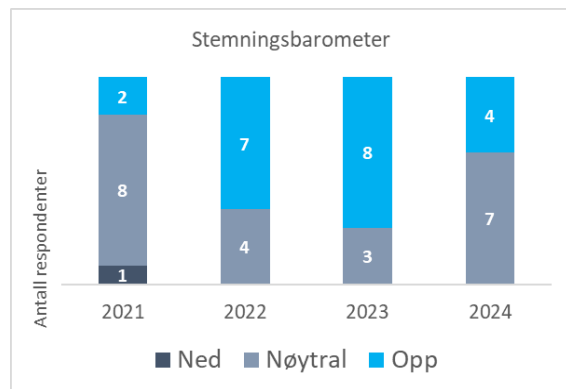


# Prime Yield stabilt på 3,3 prosent, øker svakt frem mot 2024

	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	3. 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	3,5	3. kv. 2021
	2. kv. 2021													3,3	3,3	3,4	3,5			2. kv. 2021
	endring													0,0	0,0	0,0	0,0	3,5		endring

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

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil forbli uendret i 2021. Frem mot 2024 er det konsensus om at prime yield vil øke eller forbli uendret.

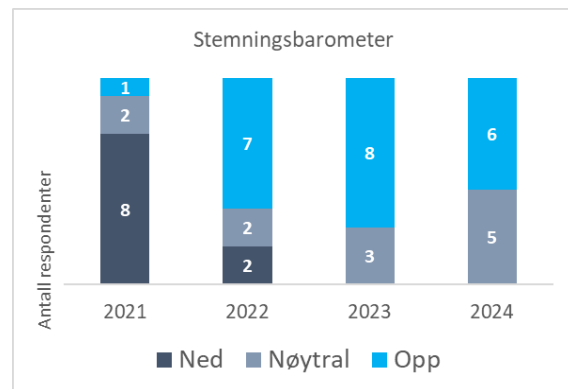


# Yielden på Helsfyr er redusert, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 og 2023 er ved 3. kvartal redusert med rundt 0,1 prosentpoeng. Frem mot 2024 er det ventet at yielden på Helsfyr vil øke svakt.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres i 2021. Frem mot 2023 er det konsensus om at yielden vil øke eller forbli uendret.



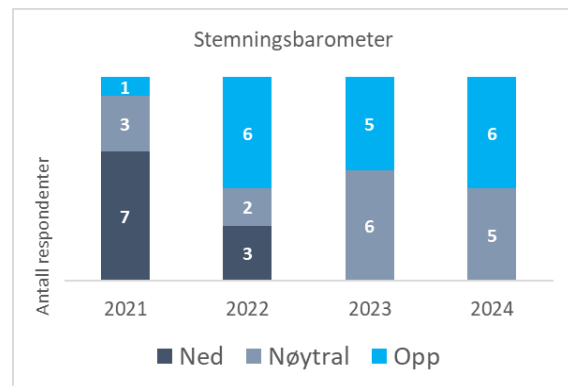


# Yielden på Lysaker redusert, øker svakt frem mot 2024

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

Anslaget for yield på Lysaker for 2021 og 2022 er ved 3. kvartal redusert med rundt 0,1 prosentpoeng. 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 i 2021. Frem mot 2023 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

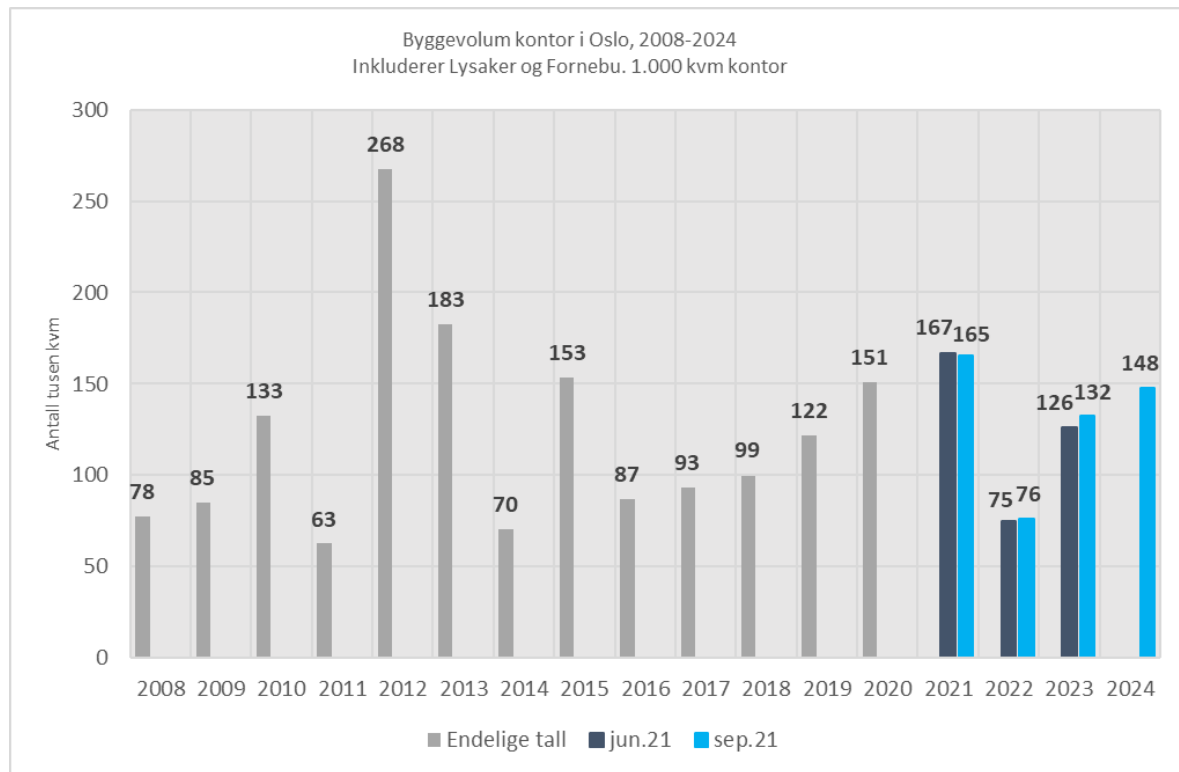
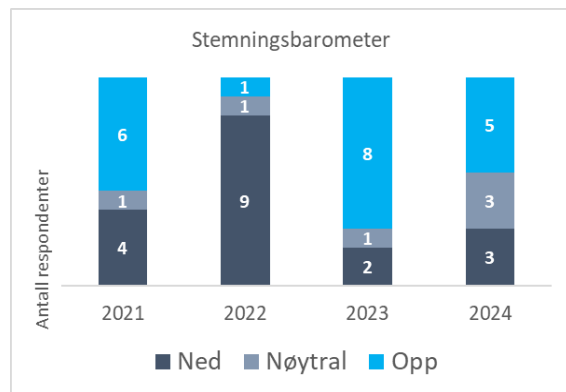


# Forventet byggevolum i Oslo er uendret

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Estimat gitt	
Oslo	Byggevolument for kontorbygg (Hele tusen kvadratmeter)	3. kv. 2021	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	76	132	148	3. kv. 2021	
		2. kv. 2021															167	75	126		2. kv. 2021
		endring															-1	1	6	148	endring

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er tilnærmet uendret fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 165 000 kvm i 2021 og 76 000 kvm i 2022. For 2023 og 2024 stiger volumet kraftig til 132 000 og 148 000 kvadratmeter.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker i 2021 for deretter å reduseres kraftig i 2022.

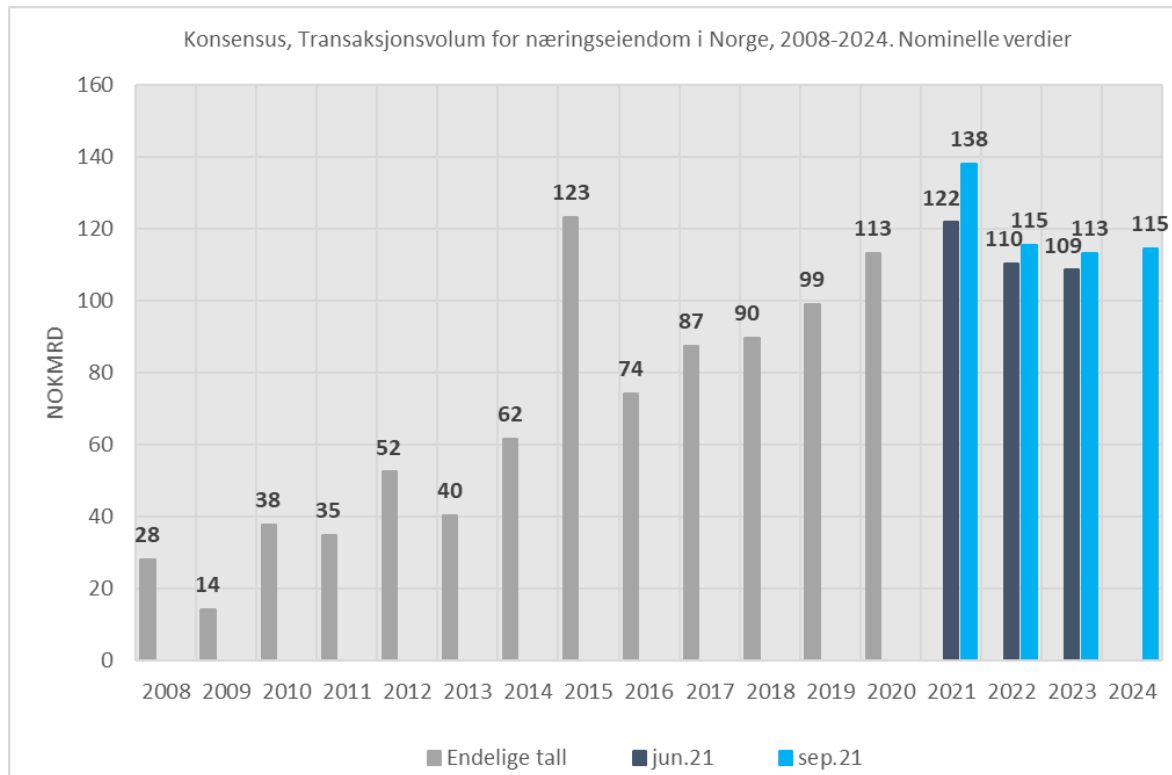
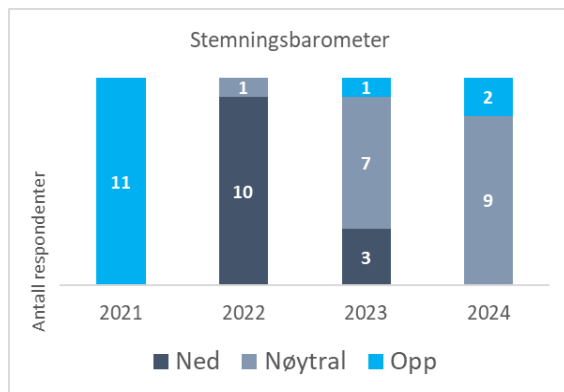


# Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert frem mot 2024

		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	3. kv. 2021	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	138	115	113	115	3. kv. 2021
	(Milliarder nok, nominelt)	2. kv. 2021														122	110	109		2. kv. 2021
		endring														16	5	5	115	endring

Transaksjonsvolumet i Norge for 2021 er anslått å ligge på rundt 138 milliarder, en økning på 16 milliarder sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 115 milliarder for 2022 og videre på rundt 113 og 115 milliarder i 2023 og 2024.

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



# Sammendrag Entra Konsensus 3. kvartal 2021

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 3. kvartal 2021 anslår at ledigheten fremover flater ut og at leieprisene skal stige frem mot 2024. Estimatet for prime yield er stabilt på 3,3 prosent men forventes å stige svakt fra neste år. Yielden på Helsefy og Lysaker er svakt redusert. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret, 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) forventes å toppe ut i 2021 med en ledighet på rundt 7,1 prosent, mot en ledighet på 6,8 prosent i fjor. Estimatet for 2021 er redusert med 0,1 prosentpoeng sammenlignet med estimatet for forrige kvartal. Kontorledigheten forventes å flate ut på 6,7 prosent frem mot 2024.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum hadde en negativ årsvekst på rundt – 1,8 prosent i 2020. Fremover er det ventet at leieprisene vil stige frem mot 2024, med rundt 2,3 prosent i 2021, en økning på 0,7 prosentpoeng sammenlignet med forrige rapportering. For 2022 er veksten oppjustert og er ventet å ligge på rundt 3,9 prosent.

Leieprisene på Helsefy er forventet å øke frem mot 2024 med rundt 2,3 prosent i 2022 og 2,7 prosent i 2023. For Lysaker er leieprisveksten for 2021 og 2022 forventet å ligge på henholdsvis 3,1 prosent og 3,2 prosent. Det er ventet at leieprisene skal øke videre frem mot 2024, med rundt 1,9 prosent i 2023 og 2,5 prosent i 2024.

Anslaget for prime yield for 2021 er i kvartalet uendret på 3,3 prosent. Det er ventet at prime yield vil stige 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 yielden vil øke svakt fra 4,0 prosent i 2021 til 4,2 prosent i 2024. Anslaget for yield på Lysaker for 2021 er i kvartalet svakt redusert. Frem mot 2023 er det forventet at yielden vil øke svakt fra 4,1 prosent i 2021 til 4,4 prosent i 2024.

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er tilnærmet uendret fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 165 000 kvm i 2021. For 2022 er volumet ventet ned til 76 000 kvm for så å øke igjen til 132 000 kvm i 2023 og 148 000 kvm i 2024.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2021 er anslått å ligge på rundt 138 milliarder, en økning på 16 milliarder sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 115 milliarder for 2022 og videre på rundt 113 og 115 milliarder i 2023 og 2024. . Hele estimatet er 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. Entrars 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 3. kvartal 2021 er gitt 29. september 2021. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet. Rapporten er produsert 18. oktober 2021.*



*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](https://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 2020-23?
- 2 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 3 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyrr blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 4 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 5 Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 6 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyrr blir ved utgangen av året i løpet av 2020-23?
- 7 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2020-23?
- 8 Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2020-23?
- 9 Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2020-23?

# 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