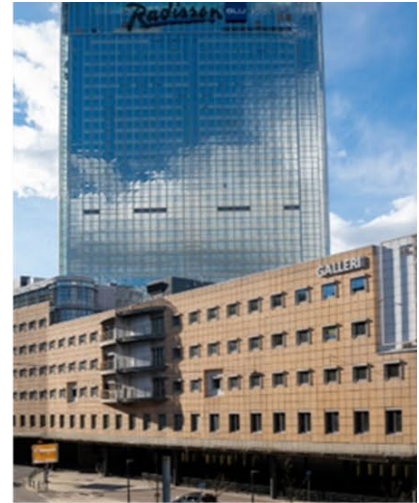
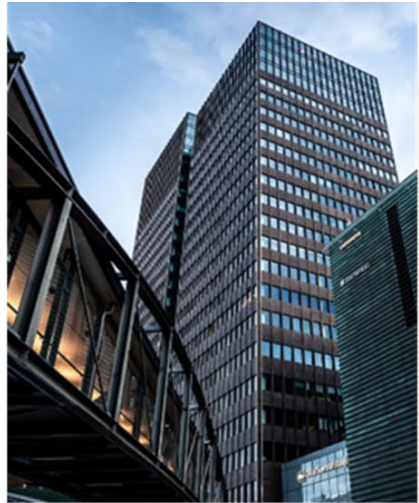
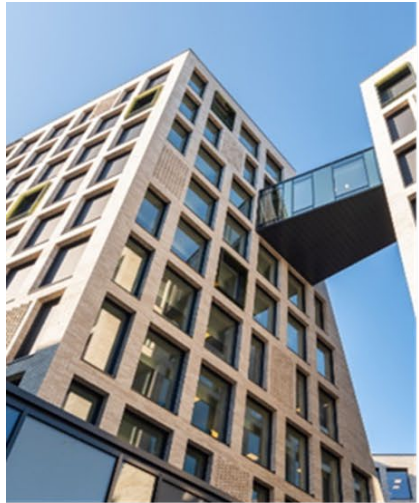


Entra Konsensusrapport

3. Kvartal 2022



Innhold

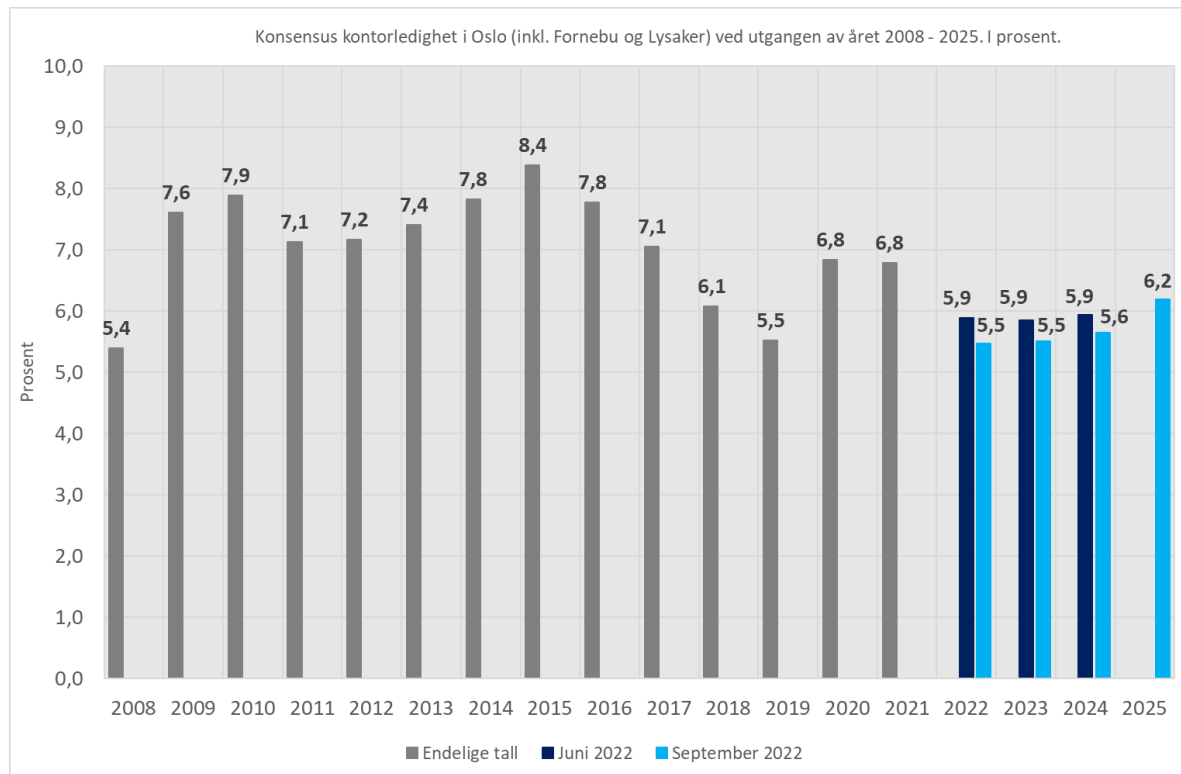
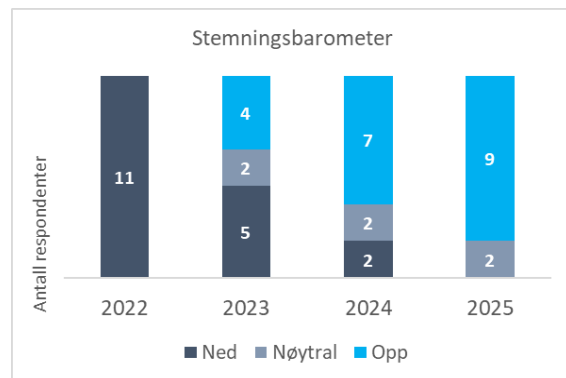
1. Kontorledigheten i Oslo kraftig redusert, flater ut på 5,5 prosent frem mot 2024
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes å stige frem mot 2025, med en årsvekst på 8,8 prosent i 2022
3. Leieprisene på Helsfyr forventes å stige frem mot 2025, med en årsvekst på 6,8 prosent i 2022
4. Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2025, med en årsvekst på 8,3 prosent i 2022
5. Prime Yield oppjustert til 3,9 prosent i 2022, øker til 4,1 prosent i 2023
6. Yelden på Helsfyr er oppjustert til 4,6 prosent i 2022, øker til 4,8 prosent i 2023 og 2024
7. Yelden på Lysaker oppjustert til 4,6 prosent i 2022, øker til 4,8 prosent i 2023 og 2024
8. Forventet byggevolum i Oslo faller til 41 000 kvadratmeter i 2022 og stiger til 83 000 kvadratmeter i 2023
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 kraftig redusert, flater ut på 5,5 prosent

		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	3. 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	5,5	5,5	5,6	6,2	3. kv. 2022
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	2. kv. 2022															5,9	5,9	5,9		2. kv. 2022
		endring															-0,4	-0,3	-0,3		

Anslaget for 3. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på 5,5 prosent ved utgangen av 2022, en reduksjon på 0,4 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten flater ut på dette nivået 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 delt syn blant respondentene på om ledigheten skal opp eller ned, mens i 2024 og 2025 er det konsensus for at ledigheten skal stige.



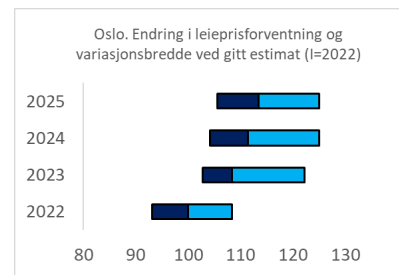
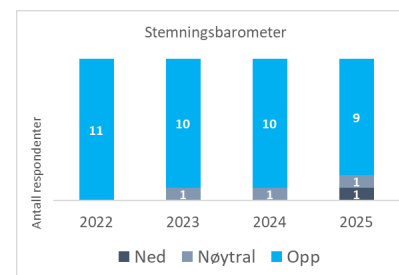
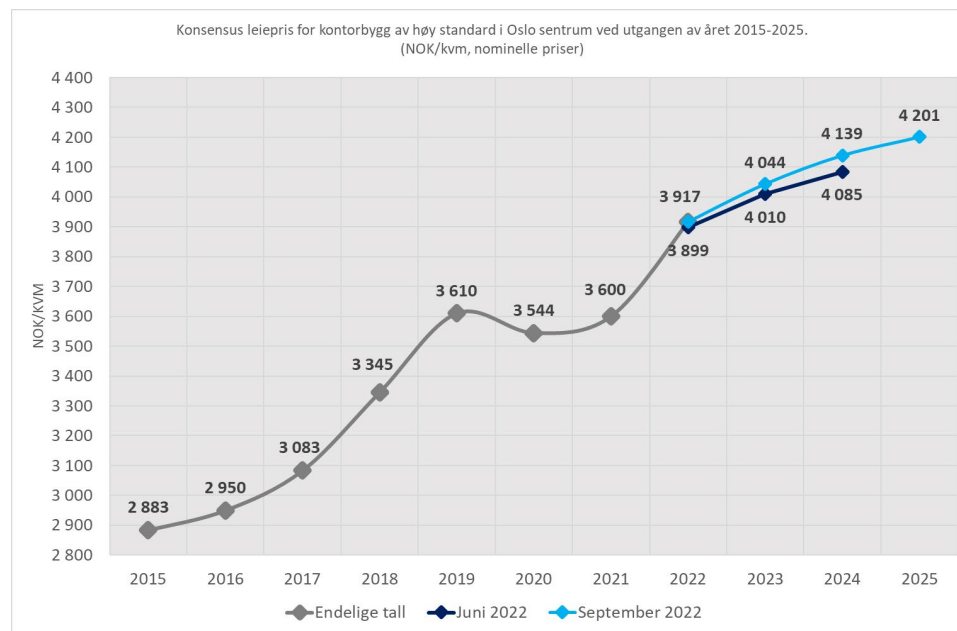
Leieprisene i Oslo sentrum justert opp og stiger frem mot 2025

	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)	3. kv. 2022								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	3 917	4 044	4 139	4 201	3. kv. 2022
	2. kv. 2022															3 899	4 010	4 085		2. kv. 2022
	endring															18	34	55		endring
Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2022									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	8,8	3,2	2,4	1,5	3. kv. 2022
	2. kv. 2022															8,3	2,9	1,9		2. kv. 2022
	endring															0,5	0,4	0,5		endring

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2022 og 2023 på henholdsvis 8,8 prosent og 3,2 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,4 prosent i 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Frem mot 2025 er det tilnærmet full konsensus at leieprisene skal stige.

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



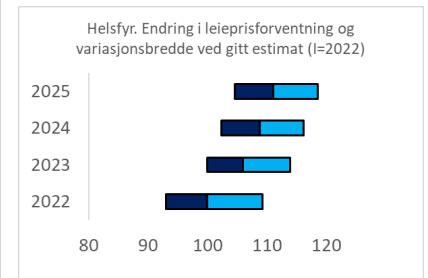
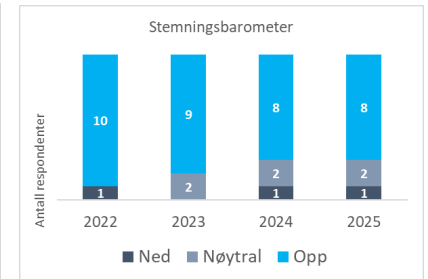
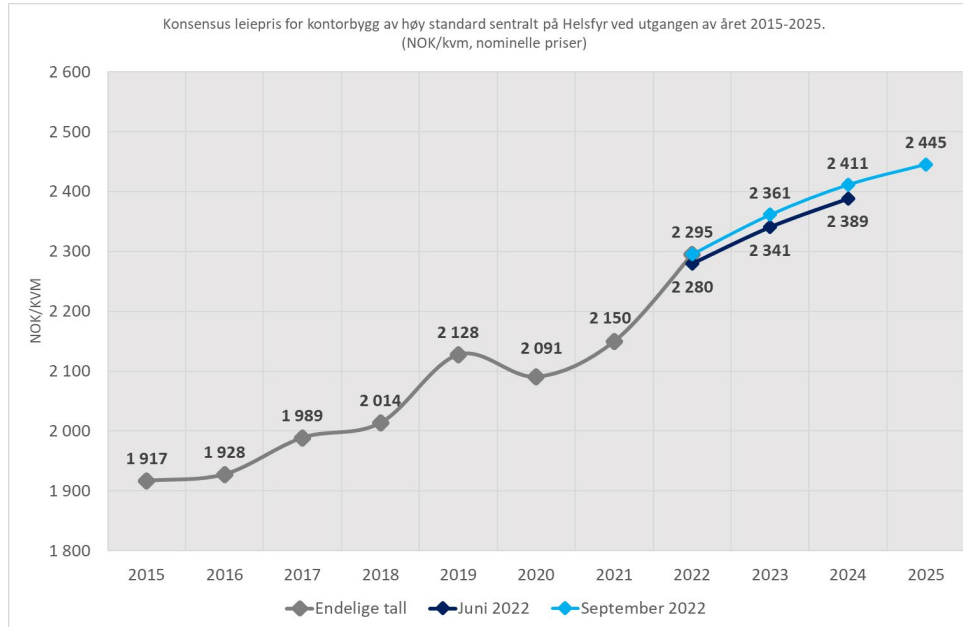
Leieprisene på Helsefyrt forventes å stige frem mot 2025

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt
Helsefyrt	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2022							1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 295	2 361	2 411	2 445	3. kv. 2022
		2. kv. 2022														2 280	2 341	2 389		2. kv. 2022
		endring														16	20	23		endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2022								0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	6,8	2,9	2,1	1,4	3. kv. 2022
2. kv. 2022															6,0	2,7	2,0		2. kv. 2022	
endring															0,7	0,2	0,1		endring	

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsefyrt for 2022 og 2023, på henholdsvis 6,8 prosent og 2,9 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er 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 økt svakt sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



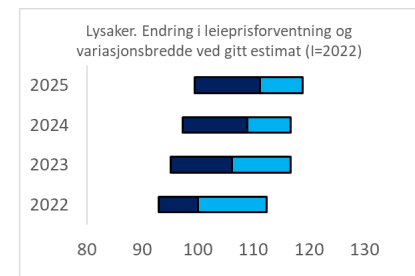
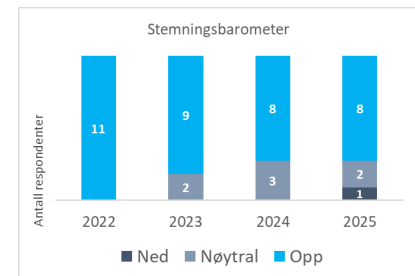
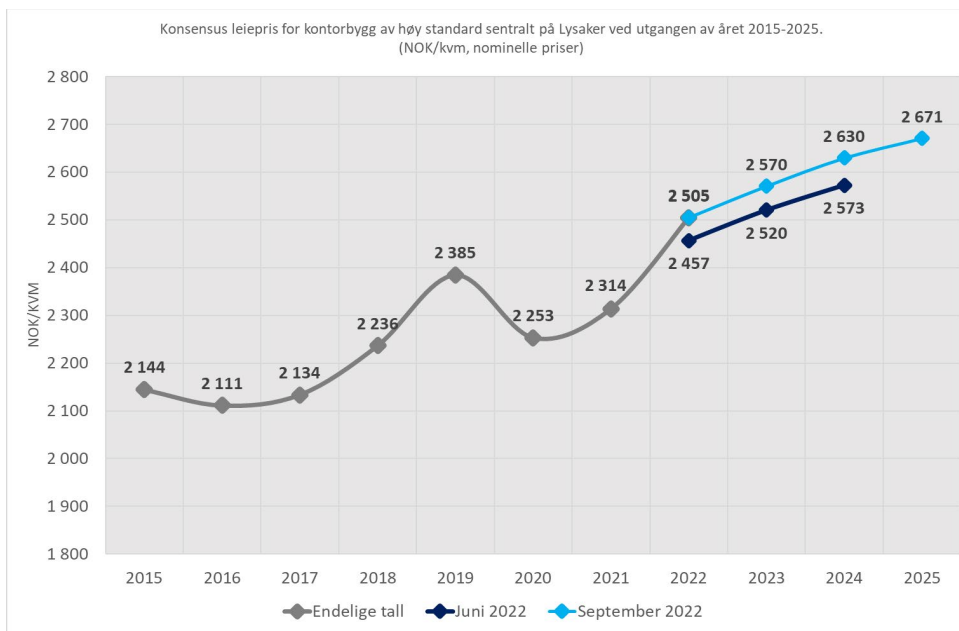
Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2025

		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 (Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2022								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 505	2 570	2 630	2 671	3. kv. 2022
		2. kv. 2022 endring															2 457	2 520	2 573		2. kv. 2022 endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2022															8,3	2,6	2,3	1,6	3. kv. 2022
		2. kv. 2022 endring														6,2	2,6	2,1		2. kv. 2022 endring	
																2,1	0,0	0,2		endring	

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2022 og 2023, på henholdsvis 8,3 prosent og 2,6 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

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

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

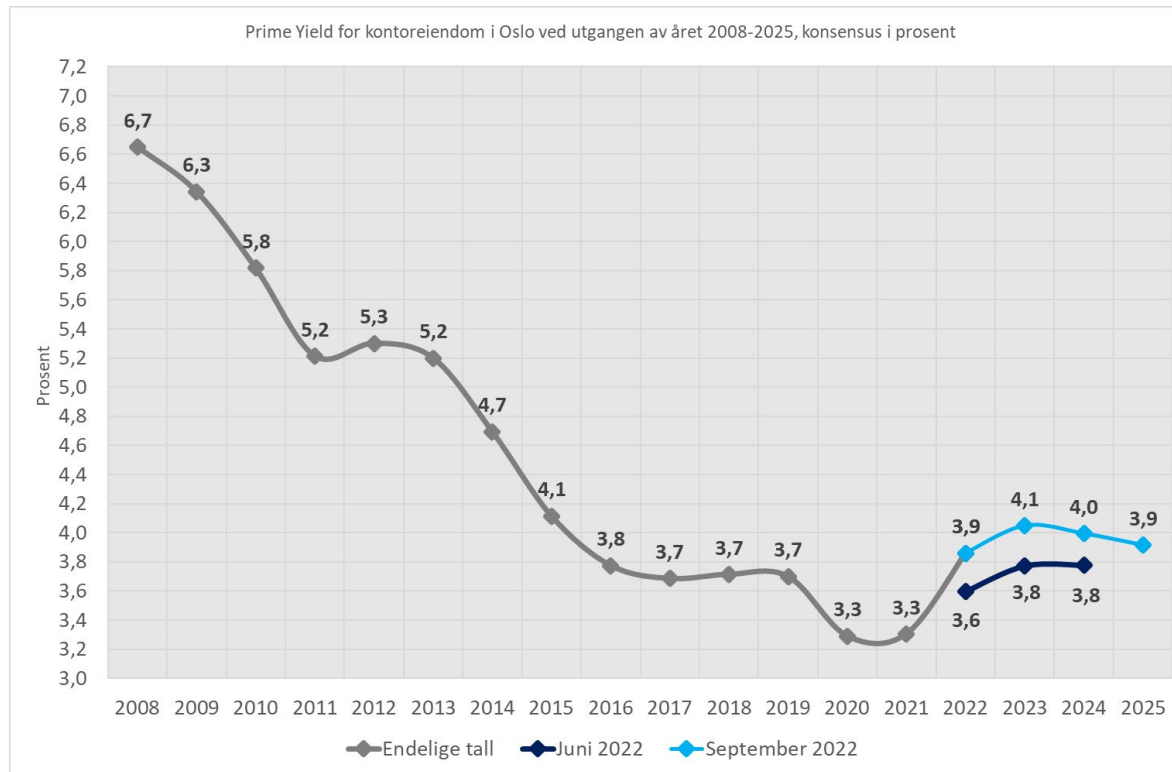
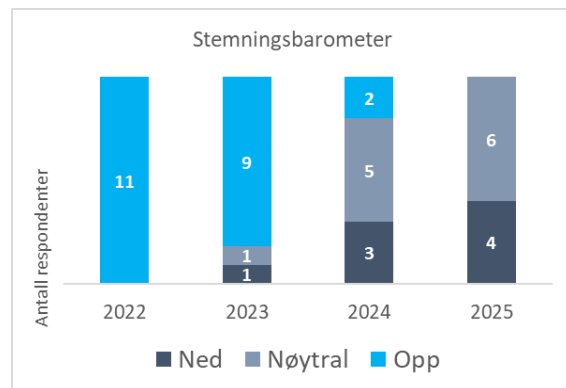


Prognosen for Prime Yield er oppjustert, øker videre i 2023

	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	3. kv. 2022		6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,3	3,3	3,9	4,1	4,0	3,9	3. kv. 2022
	2. kv. 2022															3,6	3,8	3,8		2. kv. 2022
	endring															0,3	0,3	0,2		endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2022 er ved 3. kvartal på rundt 3,9 prosent. Estimater er økt fra forrige anslag med rundt 26 basispunkter. For 2023 er det ventet at prime yield vil stige med rundt 20 basispunkter, til i underkant av 4,1 prosent. For 2024 og 2025 er det ventet at prime yield faller noe tilbake. Hele estimatet for prime yield er oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er tilnærmet full konsensus for at prime yield vil øke i 2022 og 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at prime yield forbli uendret eller reduseres.

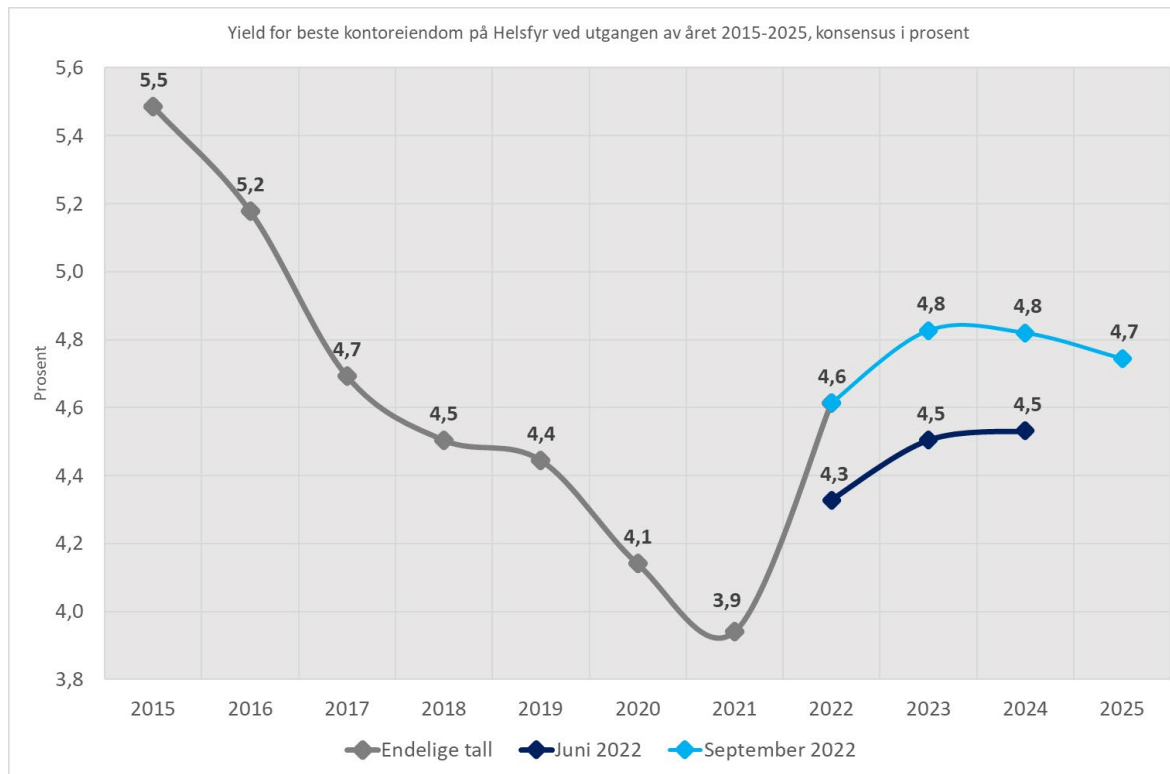
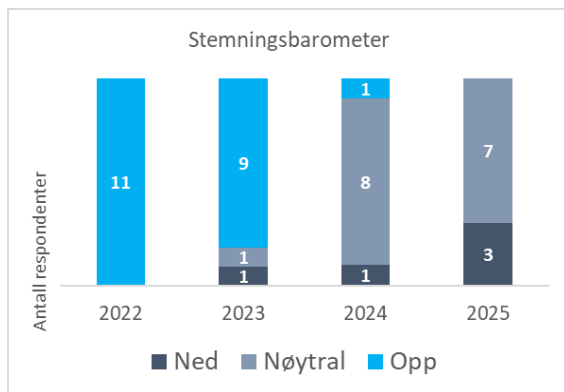


Yielden på Helsfyr er oppjustert til 4,6 prosent, øker videre i 2023

	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	3. kv. 2022								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,6	4,8	4,8	4,7	3. kv. 2022
	2. kv. 2022															4,3	4,5	4,5		2. kv. 2022
	endring															0,3	0,3	0,3		endring

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2022 er i 3. kvartal på rundt 4,6 prosent, en økning på 29 punkter fra forrige anslag. For 2023 er det ventet yielden på Helsfyr vil stige med rundt 20 punkter, til 4,8 prosent. Frem mot 2025 er det ventet at yielden faller noe tilbake. Hele estimatet er oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er tilnærmet full konsensus for at prime yield vil øke i 2022 og 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at prime yield forbli uendret eller reduseres.

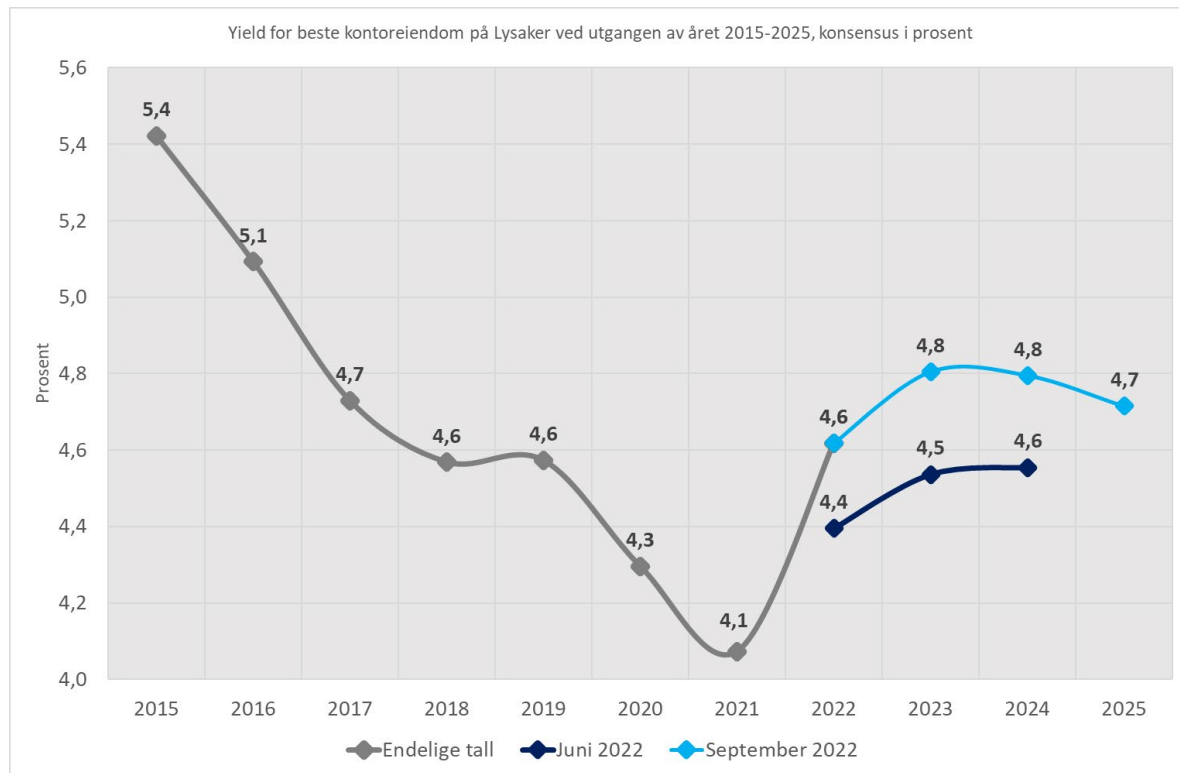
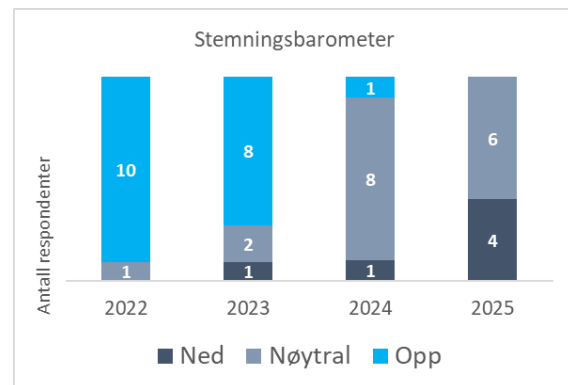


Yielden på Lysaker oppjustert til 4,6 prosent, øker videre i 2023

	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	3. kv. 2022								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,6	4,8	4,8	4,7	3. kv. 2022
	2. kv. 2022															4,4	4,5	4,6		2. kv. 2022
	endring															0,2	0,3	0,2		endring

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2022 er i 3. kvartal på rundt 4,6 prosent, en økning på 22 punkter fra forrige anslag. For 2023 er det ventet yielden på Lysaker vil stige med rundt 20 punkter, til 4,8 prosent. Frem mot 2025 er det ventet at yielden faller noe tilbake. Hele estimatet er oppjustert fra forrige anslag.

Stemmingsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil øke i 2022 og 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at prime yield forbli uendret eller reduseres.

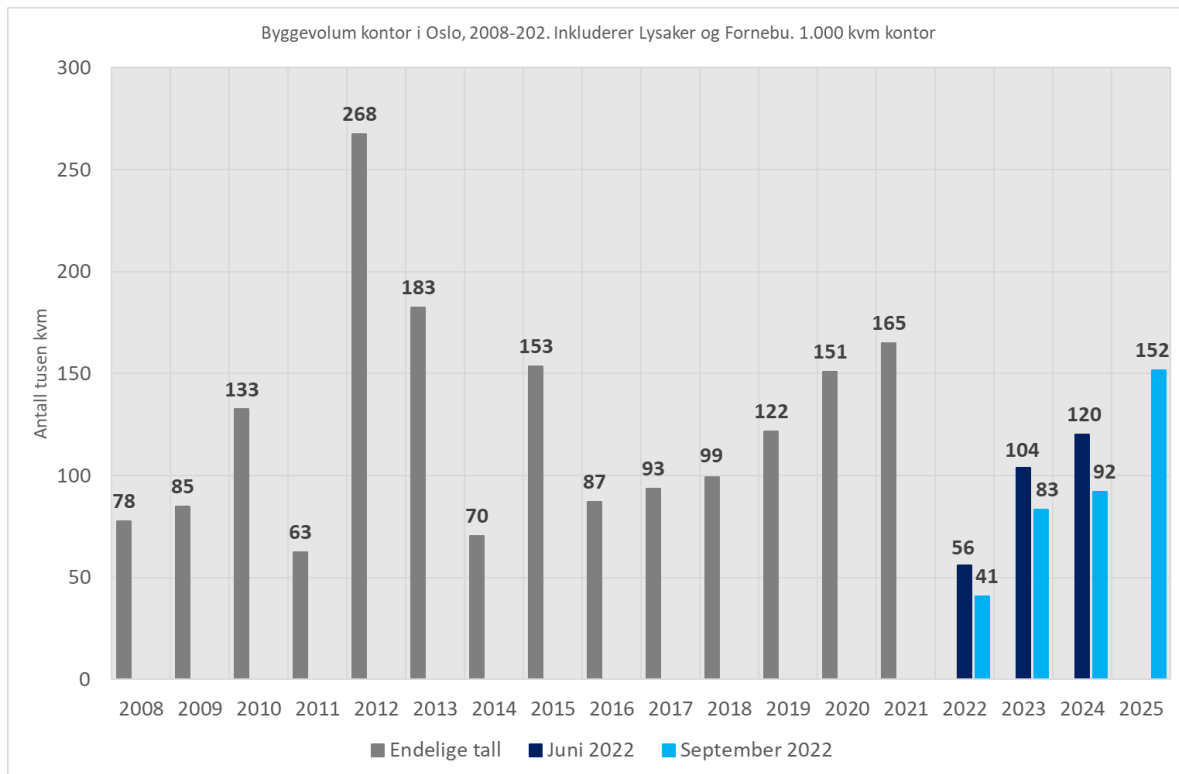
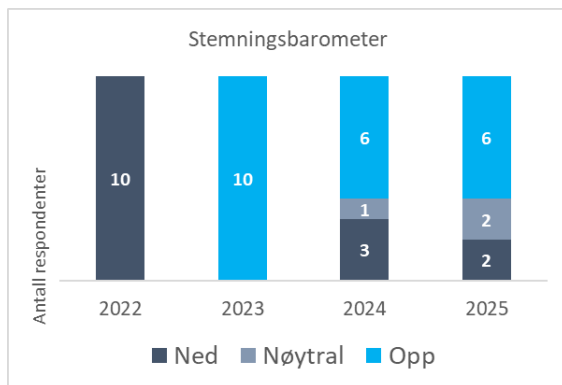


Forventet byggevolum i Oslo kraftig redusert, men øker frem mot 2025

	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	3. kv. 2022	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	41	83	92	152	3. kv. 2022
	(Hele tusen kvadratmeter)	2. kv. 2022														56	104	120		2. kv. 2022	
		<i>ending</i>														-15	-20	-28		<i>ending</i>	

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er redusert fra forrige estimat. Volumet faller til rundt 41 000 kvm i 2022 men stiger til 83 000 kvm i 2023. Frem mot 2025 stiger volumet til rundt 152 000. Estimatet frem mot 2025 er kraftig redusert med totalt rundt 63 000 kvadratmeter.

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.

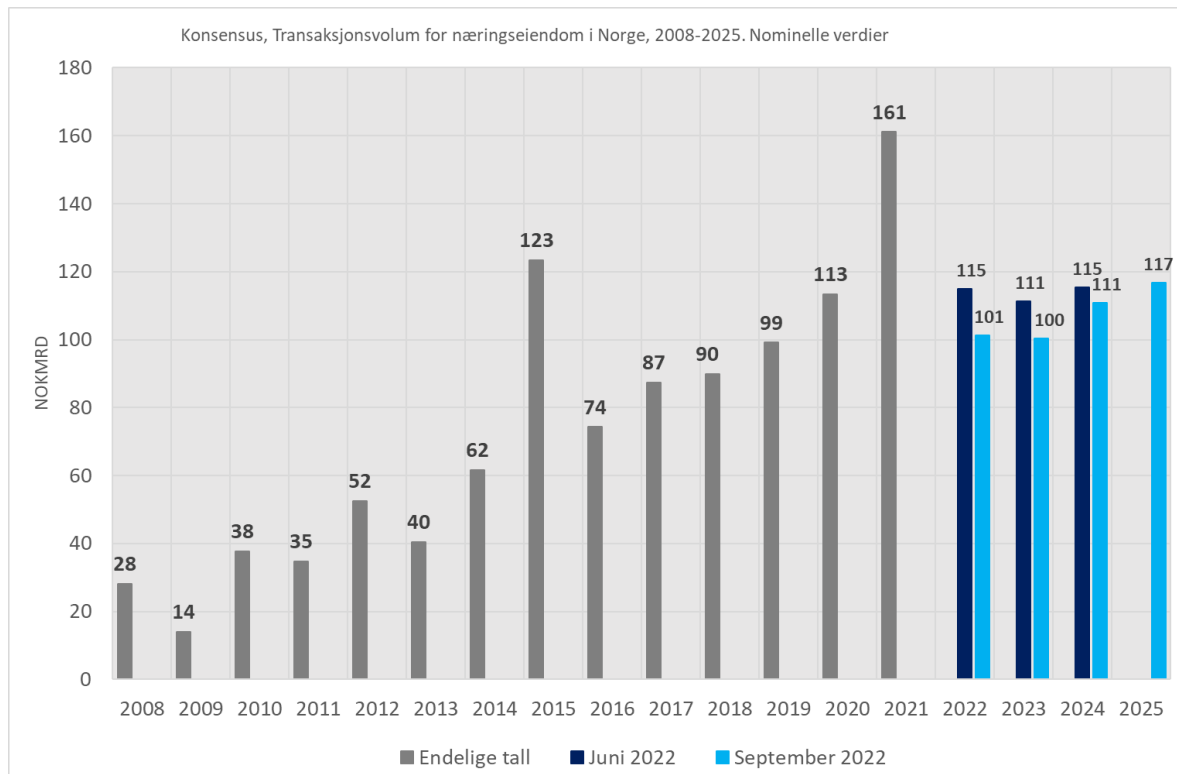
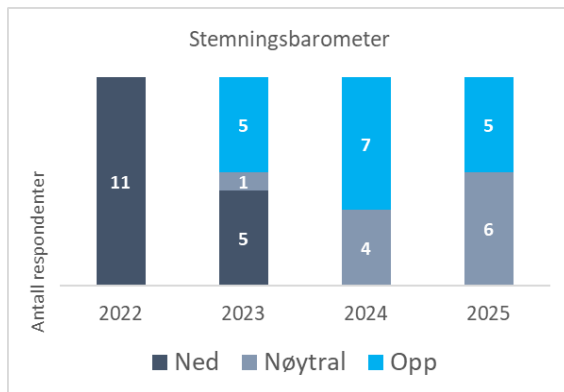


Transaksjonsvolumet forventes redusert, men er fortsatt historisk høyt

		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	3. kv. 2022	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	101	100	111	117	3. kv. 2022
	(Milliarder nok, nominelt)	2. kv. 2022															115	111	115		2. kv. 2022
		endring															-14	-11	-5		endring

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 redusert sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle i 2022 og videre forbli uendret eller øke frem mot 2025.



Sammendrag Entra Konsensus 3. kvartal 2022

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 3. kvartal 2022 anslår fremover en redusert arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2025. Estimatet for prime yield for utgangen av 2022 er oppjustert til 3,9 prosent og forventes å stige videre i 2024. Yielden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er i 2022 oppjustert til 4,6 prosent. Estimatet for byggevolum er redusert, mens transaksjonsvolumet forventes å ligge på historisk høye nivåer frem mot 2024 med rundt 100 milliarder i 2022 og 2023.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo antas å ligge på rundt 5,5 prosent ved utgangen av 2022, en reduksjon på 0,4 prosentpoeng fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten flater ut på dette nivået med 5,5 prosent i 2023 og 5,6 prosent i 2024. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet redusert. Det er bred konsensus om at kontorledigheten reduseres i 2022. I 2023 og 2024 er det delt syn blant respondentene på om ledigheten skal opp eller ned. Frem mot 2025 er det konsensus for at ledigheten skal stige.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum forventes i 2022 å stige med årsvekst på rundt 8,8 prosent, som er en økning på 0,5 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag som var 8,3 prosent. For 2023 og 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 3,2 prosent og 2,4 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering har hele estimatet økt svakt. Det er tilnærmet full konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2025.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsfyr ventes å stige med en årsvekst på rundt 6,8 prosent i 2022, en økning på 0,7 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag. For Lysaker er det ventet en årsvekst i 2022 på rundt 8,3 prosent, en økning på 2,1 prosent sammenlignet med forrige anslag. Sammenlignet med forrige rapportering har hele estimatet økt svakt, og det er tilnærmet full konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2025.

Anslaget for prime yield for 2022 er i kvartalet på 3,9 prosent, noe som er en økning fra forrige estimat på rundt 26 basispunkter. Det er ventet at prime yield i løpet av 2023 vil stige videre med 19 basispunkter til 4,1 prosent, en økning på 28 basispunkter fra forrige estimat. Hele estimatet for prime yield er oppjustert fra forrige anslag, og forventes å falle noe tilbake igjen fra 2024.

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 er i kvartalet på 4,6 prosent, en økning på 29 basispunkter fra forrige anslag. For 2023 er anslaget økt med 32 punkter, til 4,8 prosent. Anslaget for yield på Lysaker for 2022 er i kvartalet økt til 4,6 prosent, en økning på 19 basispunkter fra forrige estimat, og for 2023 er anslaget økt med 27 basispunkter til 4,8 prosent.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er i kvartalet kraftig redusert fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 41 000 kvm for 2022 for så å øke til 83 000 kvm i 2023 og videre til 92 000 kvm i 2024.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2022 er ventet å ligge på rundt 100 milliarder. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 100 milliarder i 2023, og forventes å stige svakt i 2023. Estimatet er 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. Entrats 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 3. kvartal 2022 er gitt 6. oktober 2022. Rapporten er produsert 18. oktober 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 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

