



Entra Konsensusrapport

3. Kvartal 2024



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo estimert til rundt 6,6 prosent i 2024, faller frem mot 2027
2. Leieprisene* i Oslo sentrum, Helsefyr og Lysaker forventes å stige videre frem mot 2027. Estimatenes er svakt oppjustert fra forrige anslag
3. Prime Yield topper ut på 4,7 prosent i 2024, estimatet er svakt nedjustert fra forrige anslag
4. Yelden på Helsefyr og Lysaker topper ut på 5,7 prosent og 5,6 prosent i 2024, estimatet er nedjustert fra forrige anslag
5. Byggevolumet i Oslo forventes å ligge på rundt 69 000 kvm i 2024, stiger kraftig frem mot 2026
6. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på rundt 80 milliarder i 2024, øker frem mot 2027
7. Sammendrag
8. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

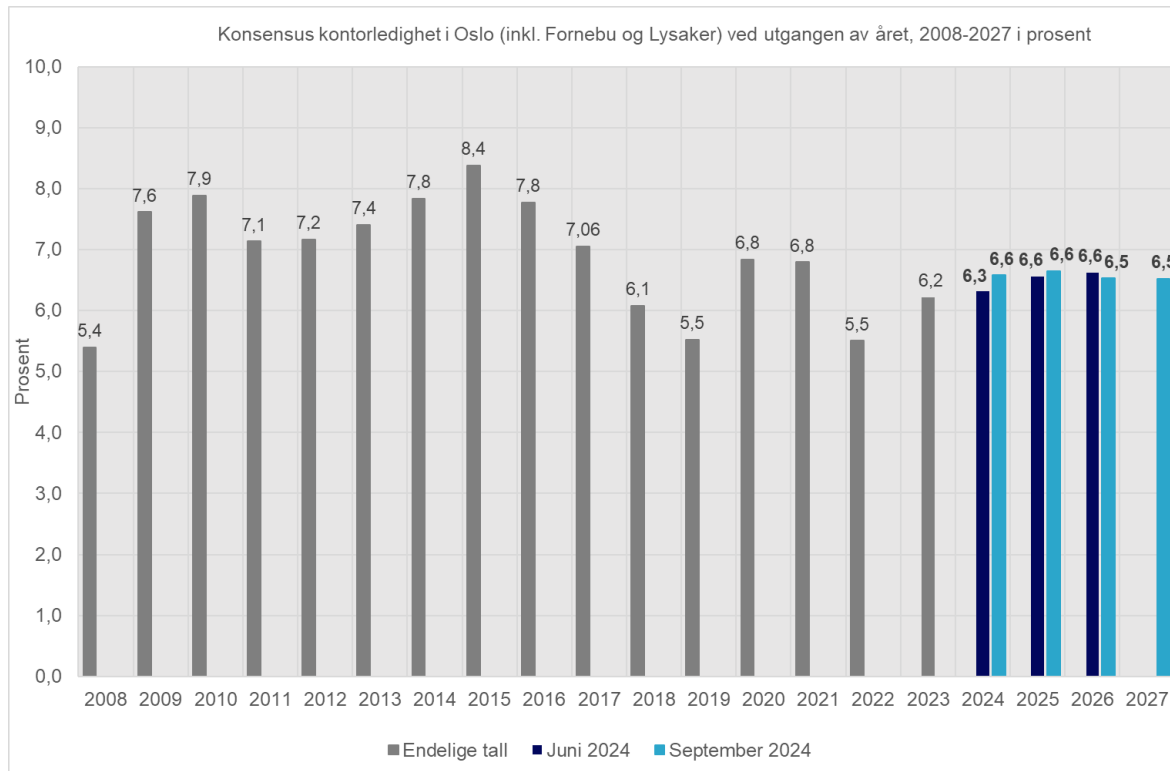
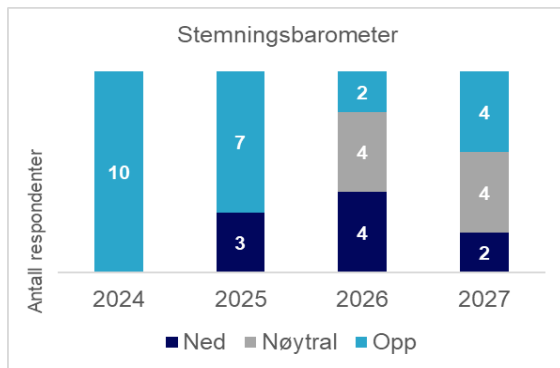
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo fortsatt historisk lav, svak økning i 2024

		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	3. 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	6,6	6,6	6,5	6,5	3. kv. 2024
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	2. kv. 2024																	6,3	6,6	6,6		2. kv. 2024
		endring																	0,3	0,1	-0,1		endring

Anslaget for 3. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på rundt 6,6 prosent ved utgangen av 2024. Fremover er det ventet ledigheten toppe ut på rundt 6,6 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal noe opp i 2024 og 2025 for deretter og reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.



Leieprisen i Oslo oppjustert og stiger frem mot 2027

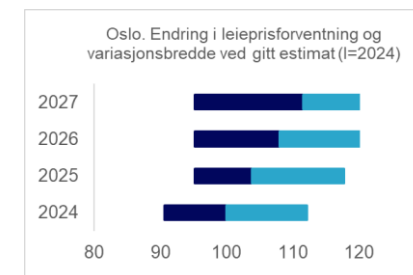
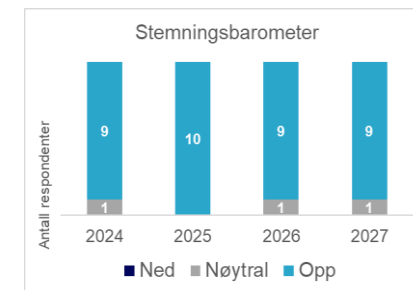
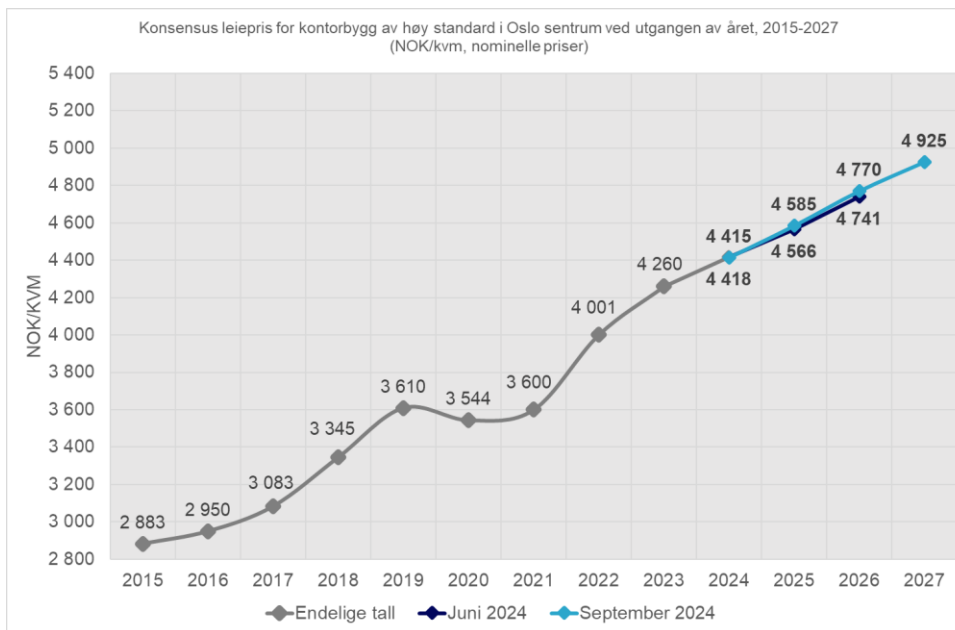
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Oslo	Leiepris, høy standard	3. kv. 2024								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 415	4 585	4 770	4 925	3. kv. 2024
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2024																		4 418	4 566	4 741	2. kv. 2024
		<i>endring</i>																		-3	19	29	<i>endring</i>
	Leiepris, endring i prosent åå	3. kv. 2024								2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	3,6	3,9	4,0	3,2	3. kv. 2024	
		2. kv. 2024																		3,7	3,4	3,8	2. kv. 2024
		<i>endring</i>																		-0,1	0,5	0,2	<i>endring</i>

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2024 på rundt 3,6 prosent. Det er ventet at leieprisene vil stige til over 4 900 kr/kvm frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert, og med en sterkere årsvekst.

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

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



Leieprisen på Helsfyr oppjustert, øker frem mot 2027

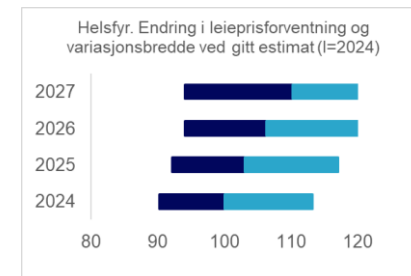
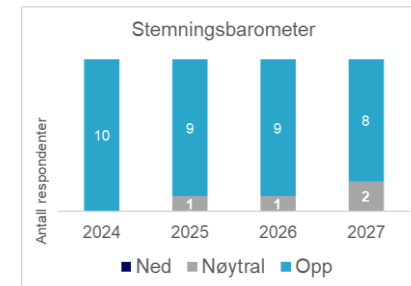
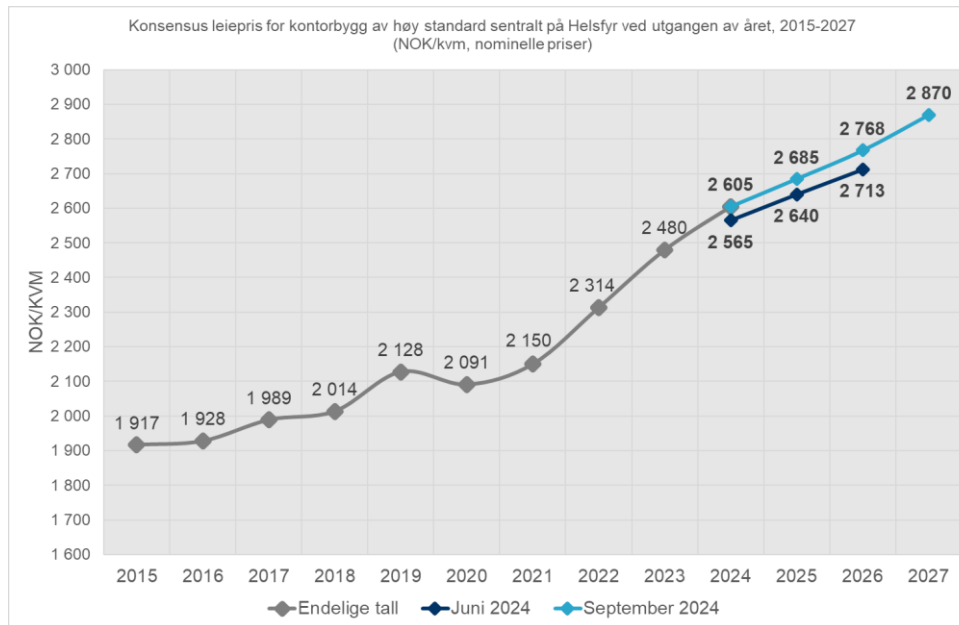
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt										
Helsfyr	Leiepris sentralt	3. kv. 2024																		1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 605	2 685	2 768	2 870	3. kv. 2024
	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2024																									2 565	2 640	2 713				2. kv. 2024
		endring																									40	45	55				endring
Helsfyr	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2024																		0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	5,0	3,1	3,1	3,7	3. kv. 2024	
		2. kv. 2024																									3,4	2,9	2,7				2. kv. 2024
		endring																									1,6	0,1	0,3				endring

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2024 på rundt 5 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.

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

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



Leieprisen på Lysaker oppjustert, øker frem mot 2027

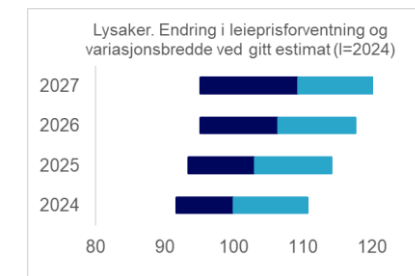
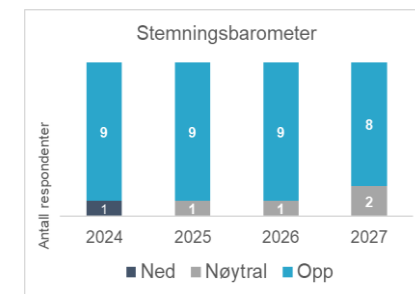
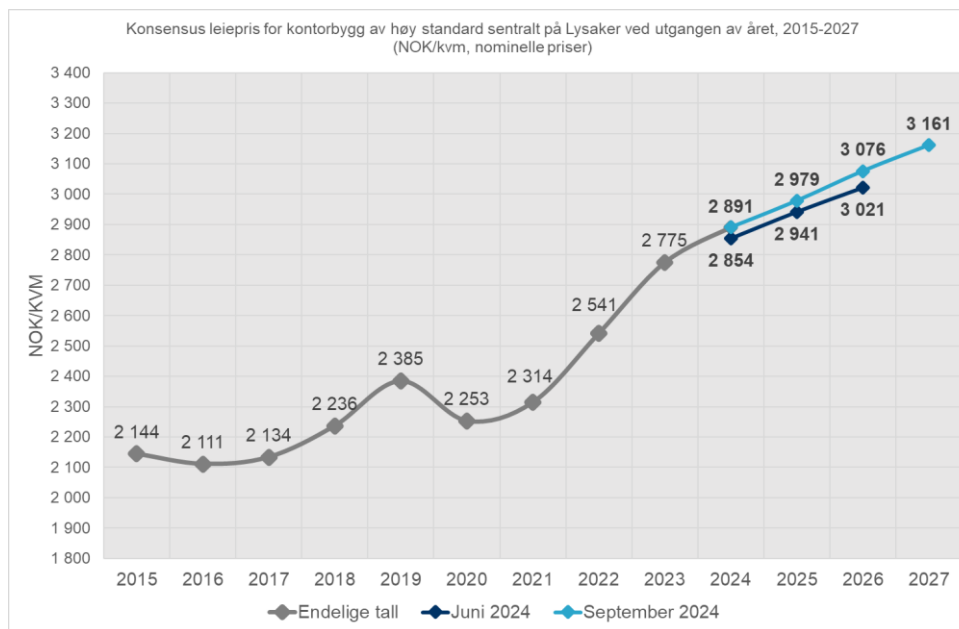
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt																	
Lysaker	Leiepris sentralt	3. kv. 2024																		2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 775	2 891	2 979	3 076	3 161	3. kv. 2024							
	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2024																									2 854	2 941	3 021				2. kv. 2024							
	<i>endring</i>																										38	38	55				<i>endring</i>							
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2024																									-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	9,2	4,2	3,0	3,3	2,8	3. kv. 2024	
		2. kv. 2024																																2,5	2,3	2,0				2. kv. 2024
	<i>endring</i>																																	1,7	0,8	1,3				<i>endring</i>

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2024 på rundt 4,2 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2027.

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

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

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

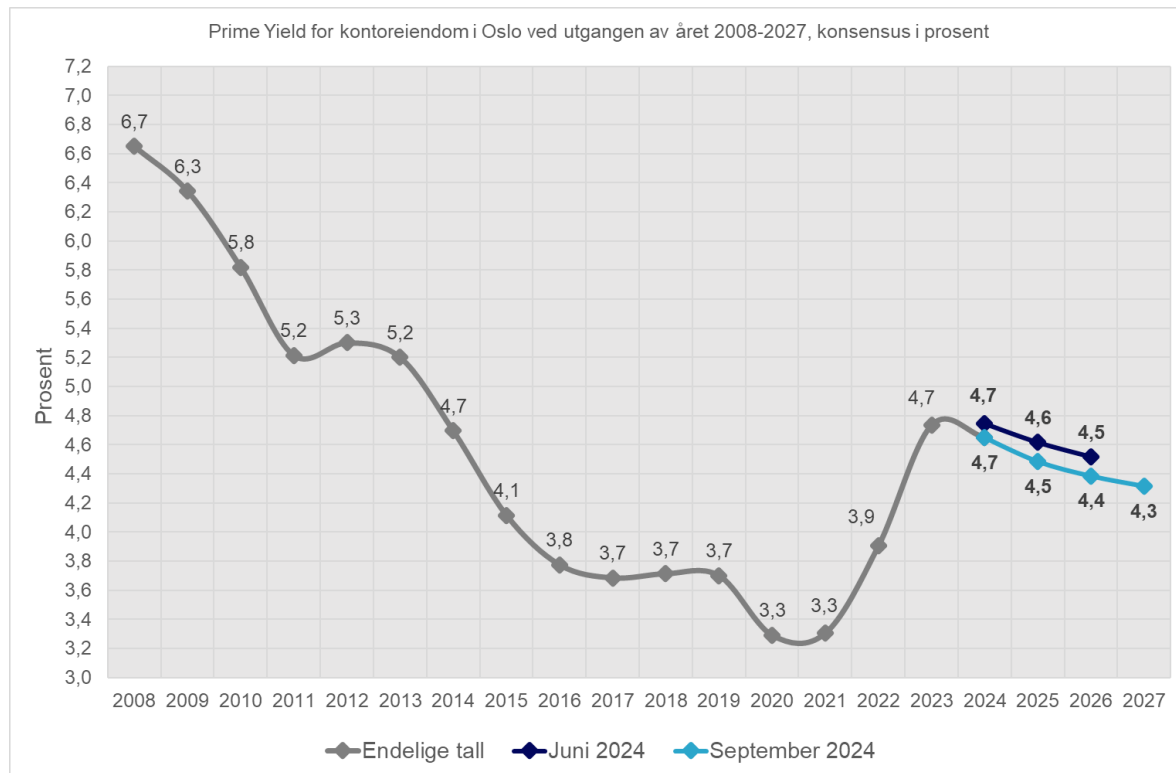
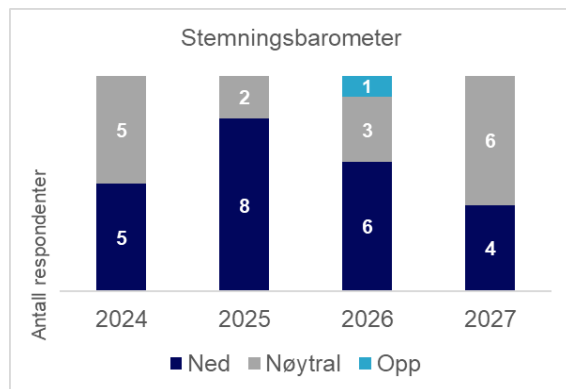


Prognosen for Prime Yield topper ut på 4,7 prosent i 2024

	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	3. 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	4,7	4,5	4,4	4,3	3. kv. 2024
	2. kv. 2024																	4,7	4,6	4,5		2. kv. 2024
	endring																	-0,1	-0,1	-0,1		endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2024 er ved 3. kvartal på rundt 4,7 prosent, svakt redusert sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2027 er det ventet at prime yield reduseres. Hele estimatet for prime yield er svakt redusert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil forbli uendret eller reduseres i 2024. For 2025 og 2026 er det konsensus for at prime yield skal reduseres.

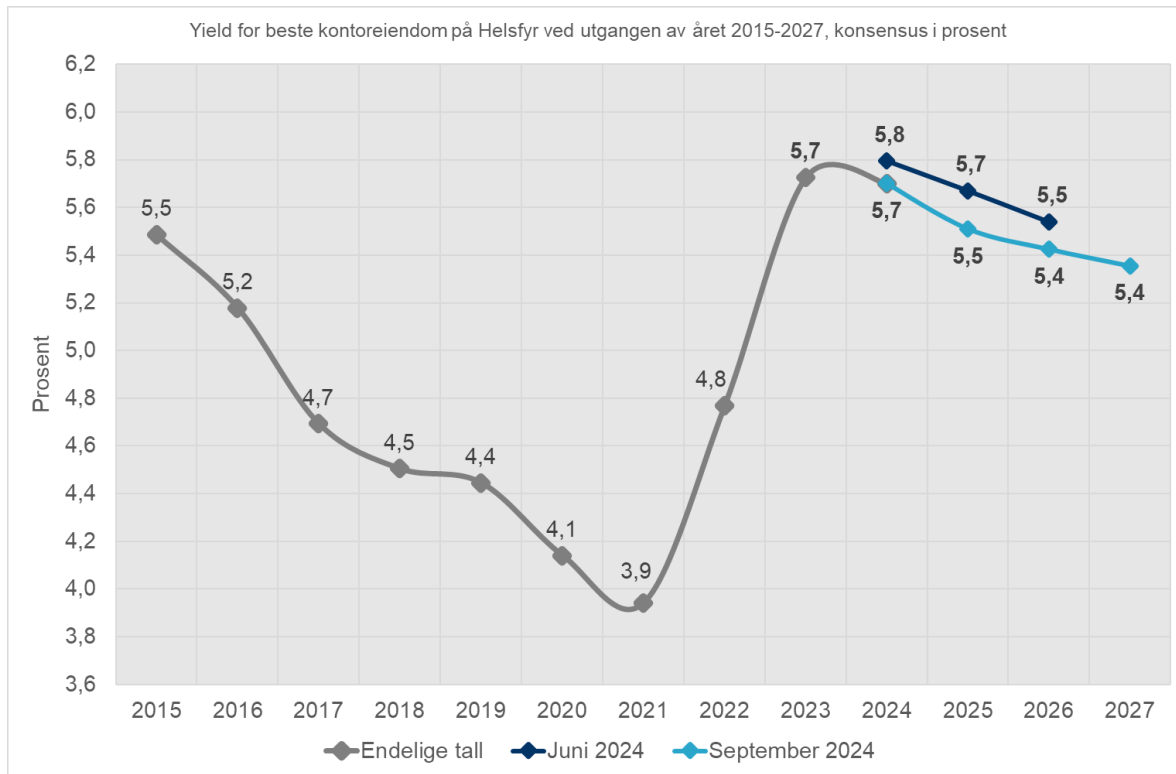
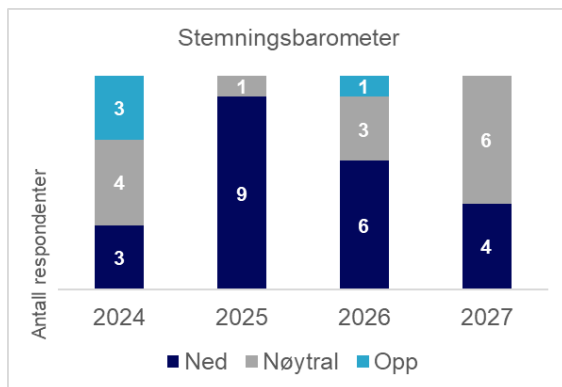


Yielden på Helsfyr topper ut på 5,7 prosent i 2024

	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	3. kv. 2024								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,8	5,7	5,7	5,5	5,4	5,4	3. kv. 2024
	2. kv. 2024																	5,8	5,7	5,5		2. kv. 2024
	endring																	-0,1	-0,2	-0,1		endring

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2024 er ved 3. kvartal på rundt 5,7 prosent, svakt redusert sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2027 er det ventet at yielden skal reduseres. Hele estimatet er redusert fra forrige anslag.

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

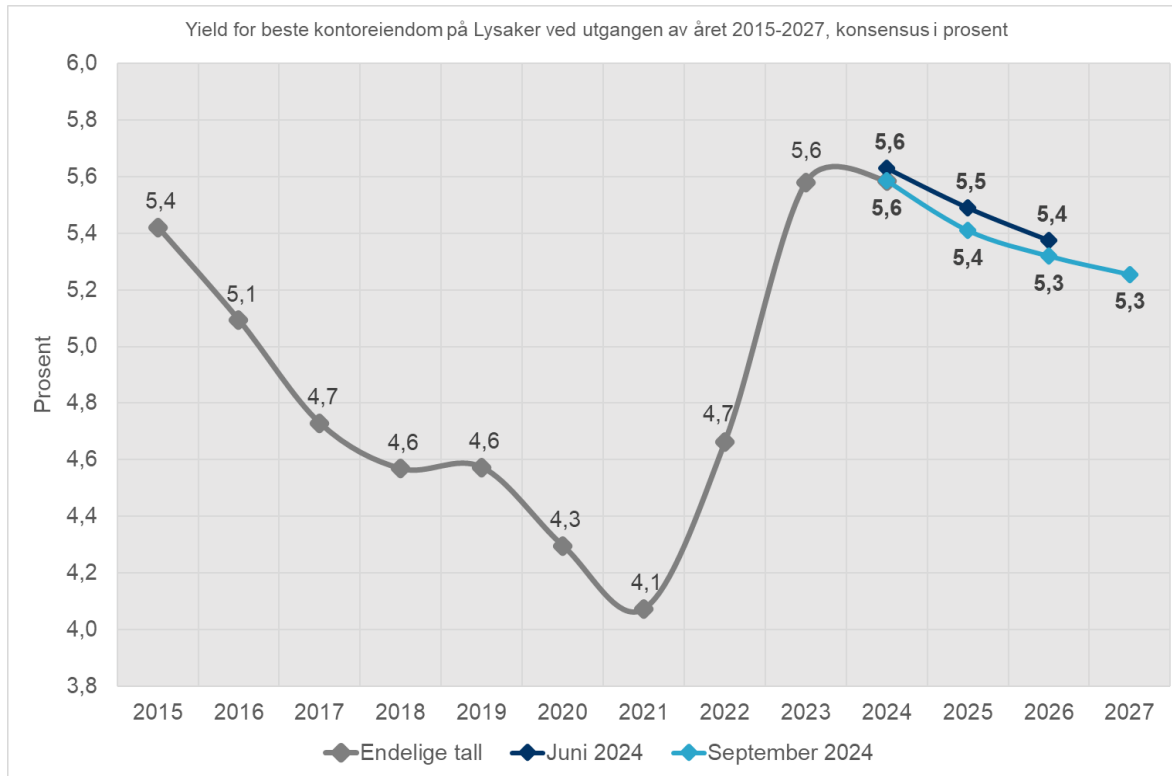
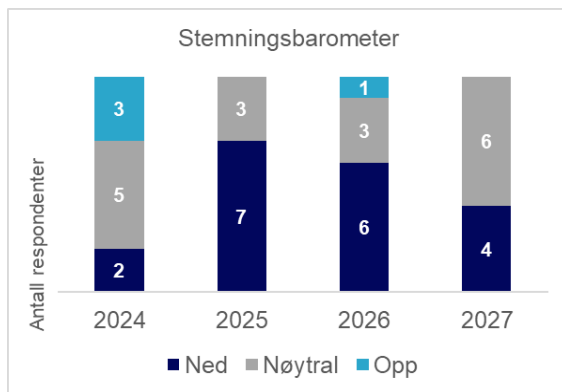


Yielden på Lysaker topper ut på 5,6 prosent i 2024

	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	3. kv. 2024								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,6	5,4	5,3	5,3	3. kv. 2024
	2. kv. 2024																	5,6	5,5	5,4		2. kv. 2024
	endring																	0,0	-0,1	-0,1		endring

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2024 er ved 3. kvartal uendret på rundt 5,6 prosent, sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2026 er det ventet at yielden skal reduseres. Hele estimatet er svakt redusert fra forrige anslag

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

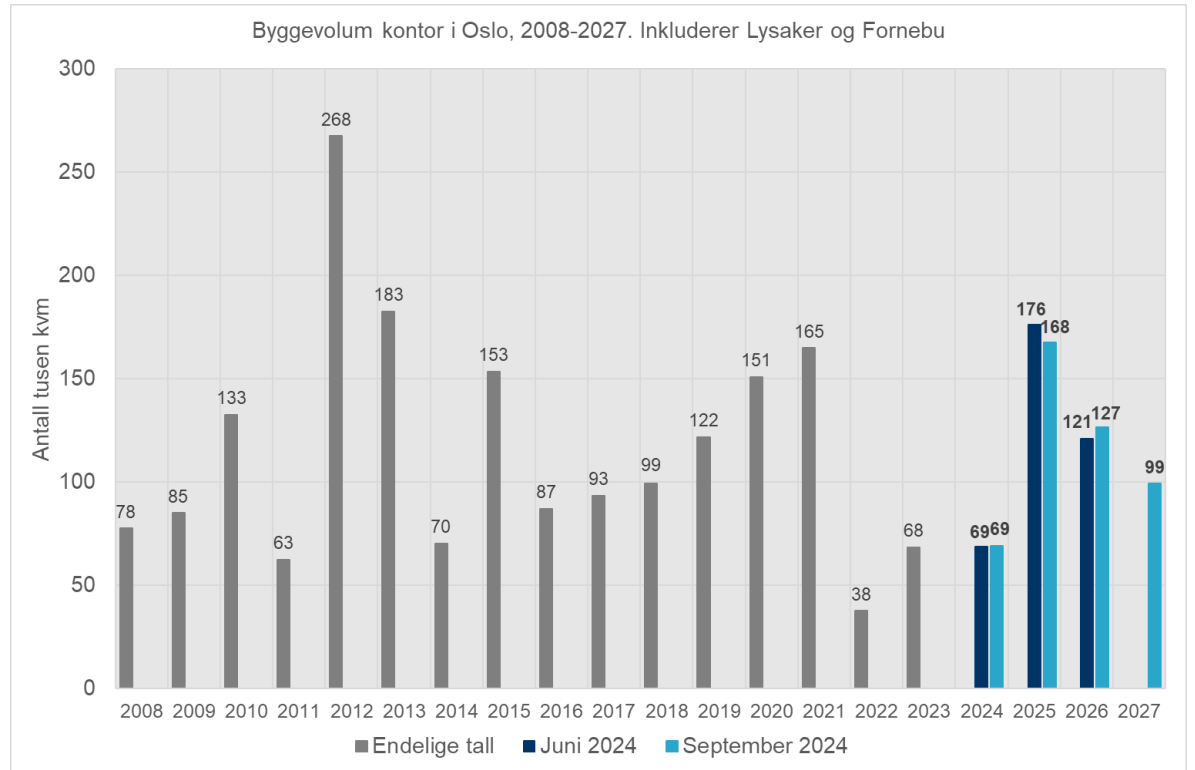
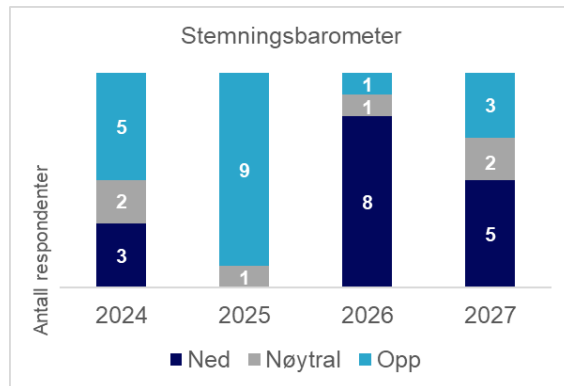


Forventet byggevolum i Oslo historisk lavt, øker kraftig frem mot 2026

		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	3. kv. 2024	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	69	168	127	99	3. kv. 2024
	(Hele tusen kvadratmeter)	2. kv. 2024																	69	176	121		2. kv. 2024
		endring																	0	-9	6		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 168 000 kvadratmeter og til rundt 127 000 kvadratmeter i 2026. Hele estimatet er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker kraftig i 2025.

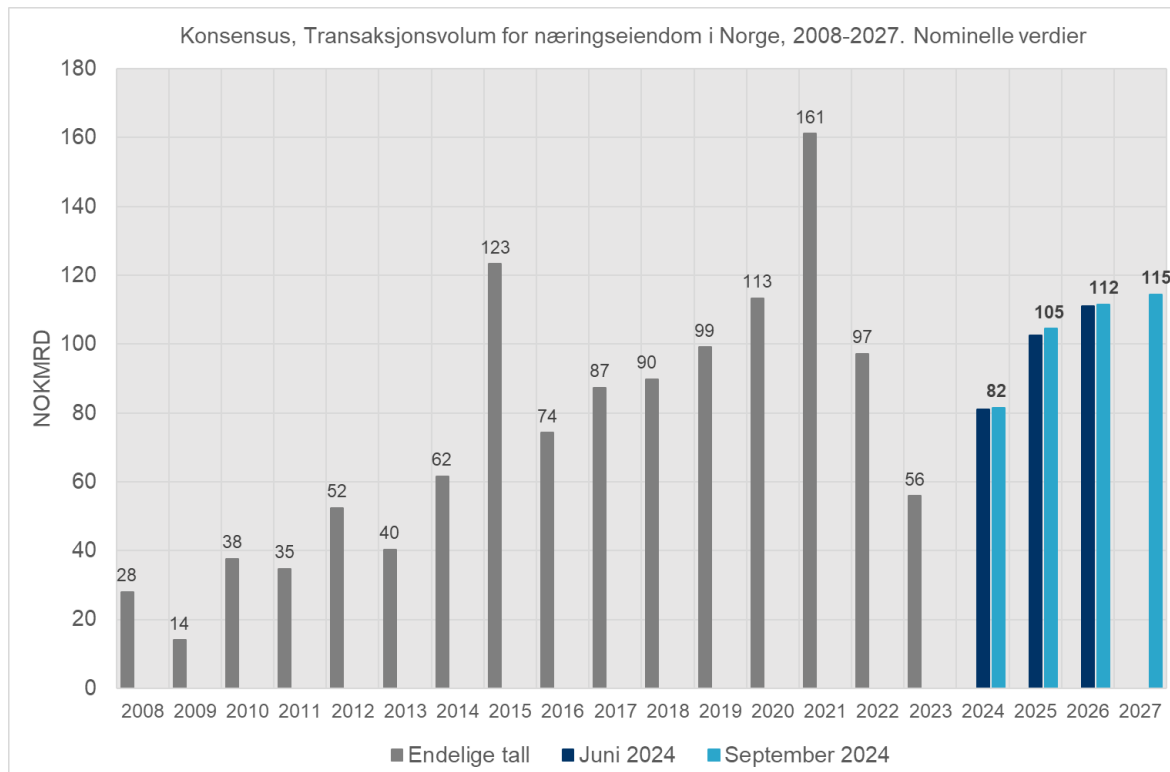
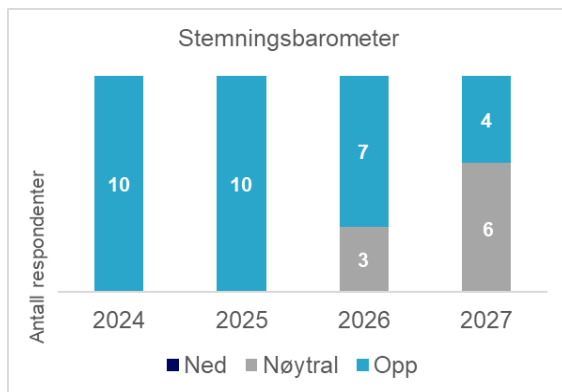


Forventet transaksjonsvolum på rundt 80 milliarder, øker i 2025

		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	3. kv. 2024	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	82	105	112	115	3. kv. 2024
	(Milliarder nok, nominelt)	2. kv. 2024																	81	103	111		2. kv. 2024
		endring																		1	2	1	

Estimatet for Transaksjonsvolumet i Norge er for 2024 anslått å ligge på rundt 82 milliarder. Frem mot 2027 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke. Estimatet er svakt oppjustert sammenlignet med forrige estimat.

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



Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 3. kvartal 2024 anslår fremover en arealledighet som topper ut på rundt 6,6 prosent i 2025 og stigende leiepriser frem mot 2027. Estimatet for prime yield ved utgangen av 2024 er på rundt 4,7 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 5,7 og 5,6 prosent. Yieldestimatene er redusert sammenlignet med forrige anslag. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret, mens transaksjonsvolumet forventes å øke kraftig i 2025.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er fortsatt historisk lavt og antas å ligge på rundt 6,6 prosent ved utgangen av 2024, noe som er en svak økning fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten topper ut på rundt 6,6 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert. Det er konsensus om at kontorledigheten skal øke svakt frem mot 2025, mens det er mer usikkerhet i anslagene for 2026.

Estimatet for kontorleieprisen i Oslo er i kvartalet svakt oppjustert fra forrige estimat. For 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 3,6 prosent, mens for 2025 er årsveksten på rundt 3,9 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert, og med en sterkere årsvekst. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2027.

Estimatet for kontorleieprisene på Helsfyr og Lysaker er i kvartalet svakt oppjustert fra forrige estimat. For 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt henholdsvis 5,0 og 4,2 prosent. Hele estimatet er oppjustert siden forrige anslag, og det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2027.

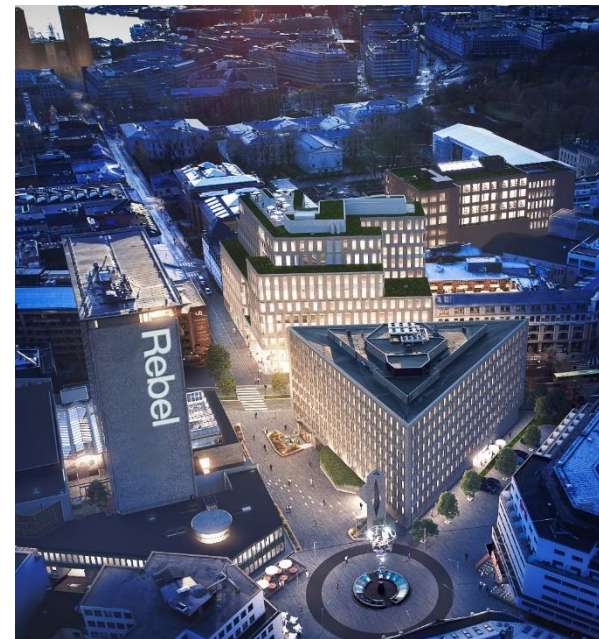
Anslaget for prime yield ved utgangen av 2024 er i kvartalet på i underkant av 4,7 prosent. Det er ventet at prime yield reduseres i 2025 og 2026. Hele estimatet er svakt redusert fra forrige rapportering.

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2024 er i kvartalet på rundt på 5,7 prosent mens anslaget for yield på Lysaker er vurdert til rundt 5,6 prosent. Anslagene er svakt redusert og det er fremover ventet at yielden reduseres.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i kvartalet på rundt 69 000 kvm i 2024 og øker kraftig i 2025 til 168 000 kvm. Volumet for 2026 er ventet til rundt 127 000 kvadratmeter.

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 3. kvartal 2024 er gitt 8. oktober 2024. Rapporten er produsert 15. oktober 2024. 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.

**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, multi-story brick building with a green roof and a modern glass-walled extension. To the right, a long, low building with a glass facade is visible. In the background, a large railway station with multiple tracks and a tall, dark skyscraper with logos (Entra, Posten, Horing, Regus) are prominent. The city extends to a waterfront with a large body of water and mountains in the distance under a blue sky with light clouds.

**Neste versjon av
Entra Konsensus utkommer
12. februar 2025**

ENTRA