

Entras konsensusrapport

2. kvartal 2019



Innhold

1. Sammendrag
2. Kontorledighet i Oslo
3. Leiepriser Oslo sentrum, Helsefyr og Lysaker
4. Transaksjonsvolum Norge
5. Prime yield i Oslo, yield på Helsefyr og Lysaker
6. Byggevolum i Oslo
7. Vedlegg
 - Spørsmålene, definisjon av ledighet, og deltakere

1. Sammendrag

Entras konsensusrapport per juni 2019 viser samme tendens som ved forrige rapportering i april, men med et marginalt lavere anslag for prime yield, redusert ledighet, og økte leiepriser. Anslaget for transaksjonsvolum er tilnærmet uendret frem til 2021. Anslaget for byggevolumet er noe nedjustert for 2019 men forventes å øke for 2020 og 2021.

Kontorledigheten i Oslo er ytterligere nedjustert og faller videre, men er forventet å passere bunnen gjennom 2019. Anslaget fra forrige kvartal på 5,8 % er nedjustert til 5,6 %, og er forventet å stige til 5,9 % i 2020 og 6,3 % i 2021.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte med 8,5 % i 2018 og er ventet å øke med 6,8 % i år. Økningen er ventet å vedvare frem mot 2022, men da med en lavere veksttakt. For Helsfyr og Lysaker er leieprisene ventet å øke med 4 % i år og 2 til 3 % årlig frem mot 2022.

Anslaget for prime yield i 2019 på 3,7 % er marginalt nedjustert fra forrige anslag, men er ventet å øke til 3,8 % i 2020 og 4 % i 2021. Yelden på Helsfyr og Lysaker er tilnærmet lik, men anslaget er noe lavere siden april.

Det er ventet et noe lavere transaksjonsvolum for 2019 sammenlignet fra fjoråret, fra ca. NOK 90 mrd i fjor til ca. NOK 83 mrd i 2019. I 2020 ventes et volum på NOK 78 mrd og NOK 77 mrd i 2021. Anslaget er nedjustert marginalt fra forrige rapport i april.

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å øke fra 99 000 kvm i 2018 til rundt 116 000 kvm i år og 184 000 kvm i 2020. Anslaget for 2019 er justert ned med rundt 5 000 kvm, men er oppjustert frem mot 2022.

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 deltakende analysemiljøene. Anslagene er gitt 25. juni 2019. Rapporten er nøytral i forhold til hva Entra måtte mene om markedet.

Oslo, 11. juli 2019



Universitetsgata 7-9, nytt og moderne kontorbygg som ferdigstilles høsten 2021 og danner en av inngangene til det nye Tullinkvartalet .

Marginalt lavere anslag for prime yield, redusert ledighet, økte leiepriser og tilnærmet uendret anslag for transaksjonsvolum frem til 2021.

Konsensus juni 2019	Utgangen av året	Anslag														
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Kontorledighet i Oslo. Prosent		5,4	7,6	7,9	7,1	7,2	7,4	7,8	8,4	7,8	7,1	6,1	5,6	5,9	6,3	
Leiepris i Oslo Sentrum. Høy standard. Kr pr kvm									2 883	2 950	3 083	3 345	3 572	3 688	3 785	
Prosent å/å									2,3 %	4,5 %	8,5 %	6,8 %	3,3 %	2,6 %		
Leiepris sentralt på Høysfyr. Høy standard. Kr pr kvm									1 917	1 928	1 989	2 014	2 092	2 159	2 204	
Prosent å/å									0,6 %	3,2 %	1,2 %	3,9 %	3,2 %	2,1 %		
Leiepris sentralt på Lysaker. Høy standard. Kr pr kvm									2 144	2 111	2 134	2 236	2 324	2 400	2 439	
Prosent å/å									-1,5 %	1,1 %	4,8 %	3,9 %	3,3 %	1,6 %		
Transaksjonsvolum, næring totalt. Mrd NOK. Nominelle priser		28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	83	78	77	
Prime yield. Kontor. Oslo. Prosent		6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,7	3,8	4,0	
Yield. Høysfyr. Prosent									5,5	5,2	4,7	4,5	4,5	4,6	4,7	
Yield. Lysaker. Prosent									5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,7	4,8	
Byggevolum. Oslo. 1.000 kvm kontorbygg		78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	116	184	166	

Kilde: Entra ASA, basert på et gjennomsnitt av anslag fra ledende analysemiljøer i Oslo markedet.

Oslo inkluderer Lysaker og Fornebu

Rødt betyr at tallverdien er lavere enn året før.

Sort betyr at tallverdien er lik eller høyere enn året før.

Redusert ledighet, økte leiepriser og fortsatt lav prime yield.

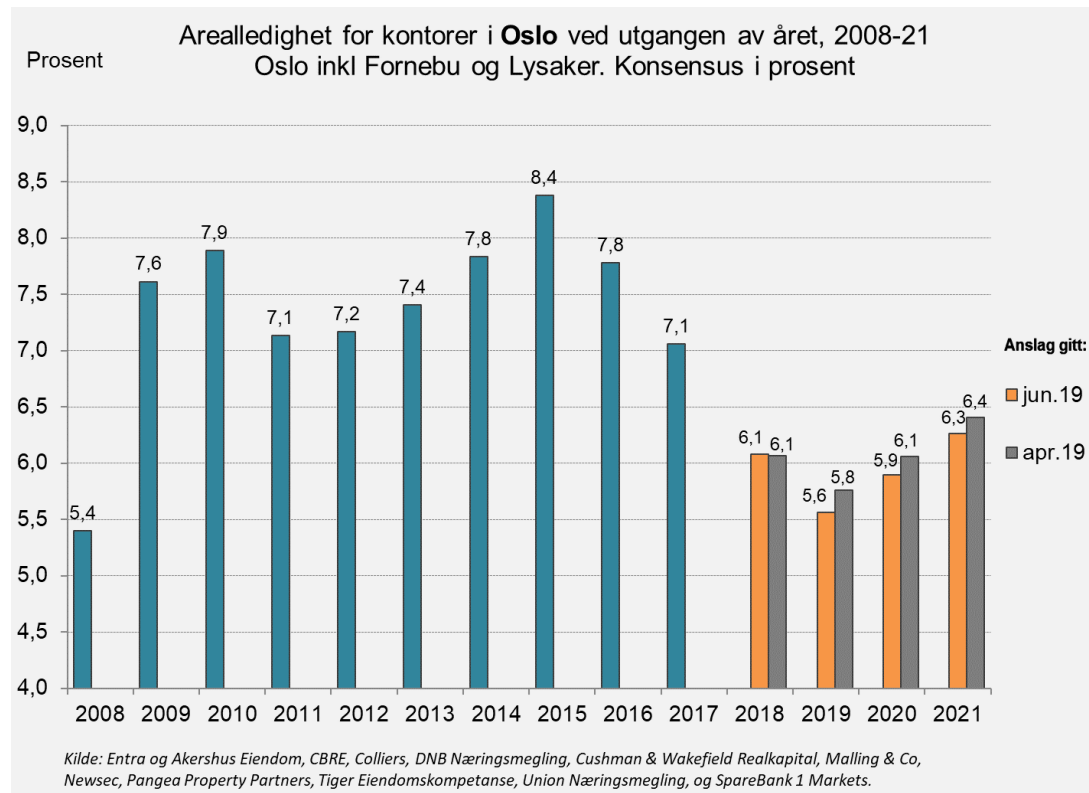
Endring i konsensus fra april til juni 2019	2018	2019	2020	2021
Kontorledighet i Oslo. Prosentpoeng	0,0	-0,2	-0,2	-0,1
Leiepris i Oslo Sentrum. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling	0,5	0,5	0,2	0,0
Leiepris sentralt på Helsfyr. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling	-0,6	-0,1	0,2	0,3
Leiepris sentralt på Lysaker. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling	-0,4	-0,2	0,3	-0,2
Transaksjonsvolum, næring totalt. Mrd NOK. Nominelle priser	0,6	-0,3	0,2	0,3
Prime yield. Kontor. Oslo. Prosentpoeng	0,0	0,0	-0,1	0,0
Yield. Helsfyr. Prosentpoeng	0,0	0,0	0,0	0,0
Yield. Lysaker. Prosentpoeng	0,0	0,0	0,0	0,0
Byggevolum. Oslo. 1.000 kvm kontorbygg	-1	-5	3	10

Kilde: Entra ASA, basert på et gjennomsnitt av anslag fra ledende analysemiljøer i Oslo markedet
Oslo inkluderer Lysaker og Fornebu

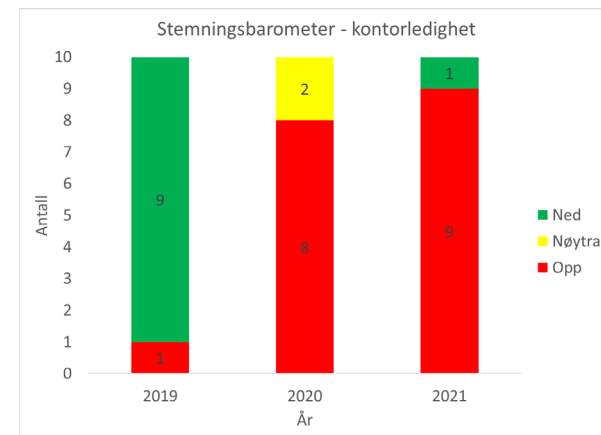
Rødt betyr at tallverdien er lavere enn anslått i forrige kvartal

Sort betyr at tallverdien er lik eller høyere enn anslått i forrige kvartal

2. Kontorledighet i Oslo

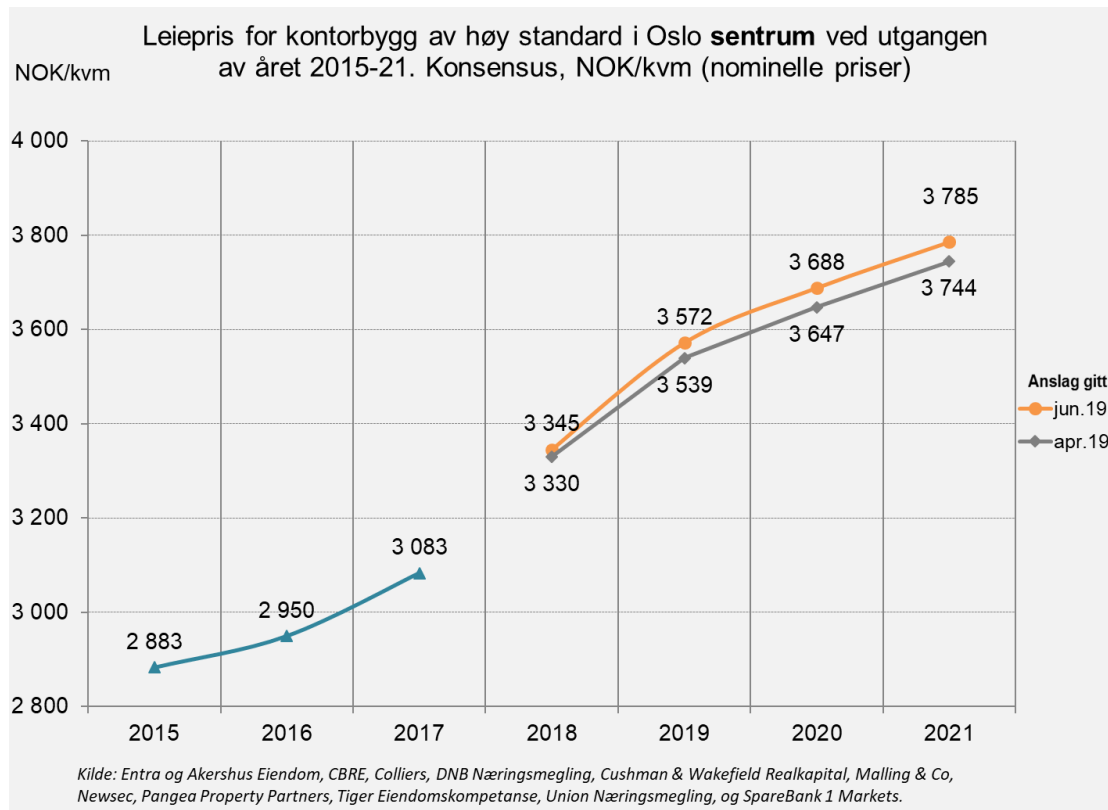


Redusert anslag for kontorledighet for 2019 til 5,6 %. Anslagene er justert litt ned for hvert av årene 2020 og 2021, hvor 8 av 10 mener kontorledigheten skal øke fra 2020.



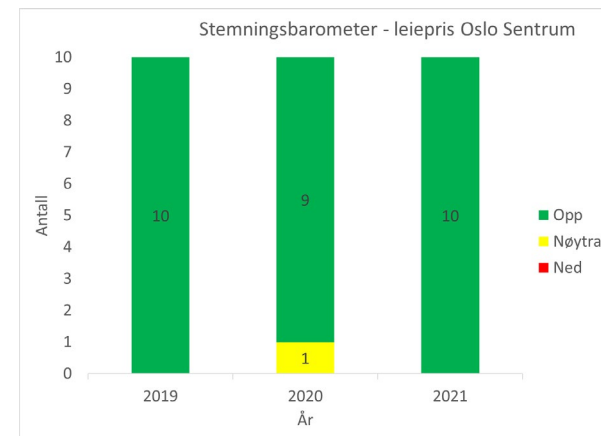
Definisjon: Oslo sentrum defineres som Oslo kommune inklusive Lysaker og Fornebu. De ulike bidragsyterne har litt ulik definisjon av ledighet. I vedlegget på side 17 finner du definisjonene.

3. Leiepriser i Oslo sentrum

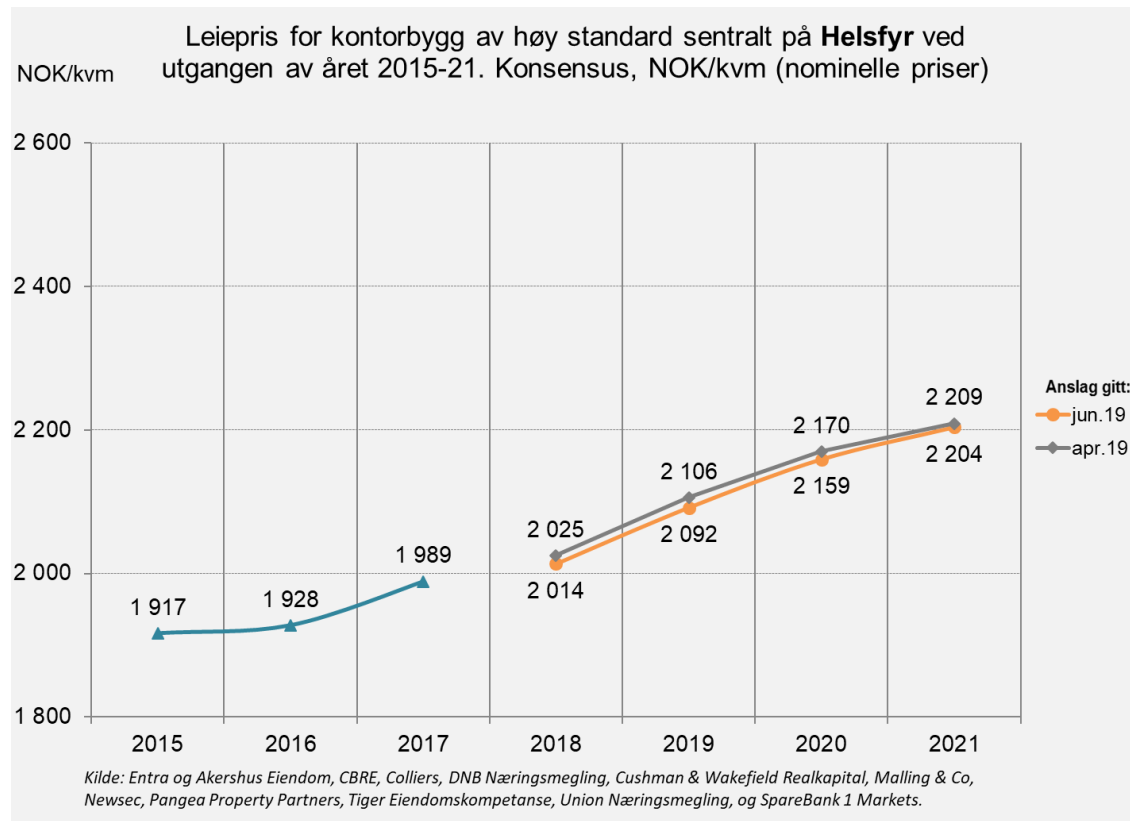


Definisjon: Oslo sentrum med høy standard. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Biskop Gunnerusgate 14A, Stortorvet 10, Stenersgata 2.

Konsensus anslår i juni en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum på 6,8 % for 2019. Det er ventet at veksten vil fortsette i 2020 og 2021 med henholdsvis 3,3 % og 2,6 %. Anslaget er oppjustert fra forrige rapportering i april.

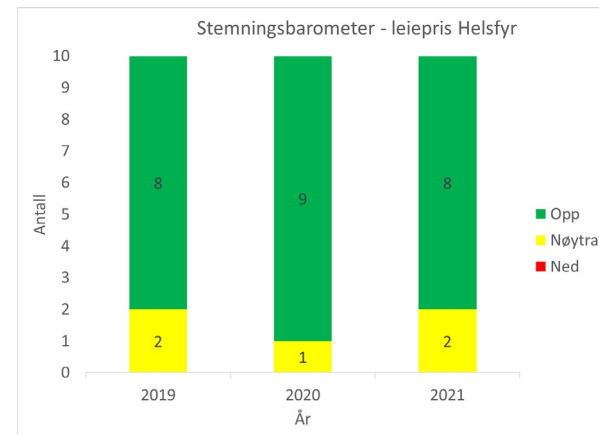


3b. Leiepriser sentralt på Helsfyr

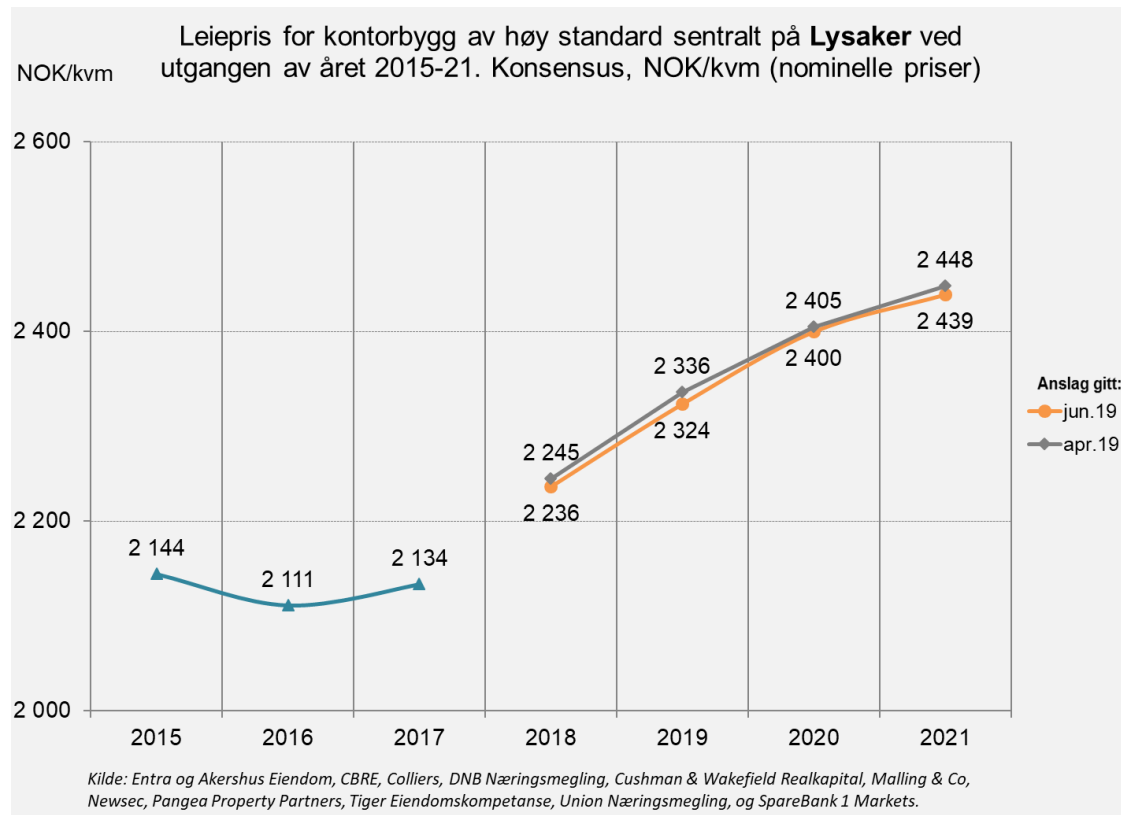


Definisjon: Sentralt Helsfyr med høy standard. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Grensesvingen 6, Fredrik Selmers vei 6.

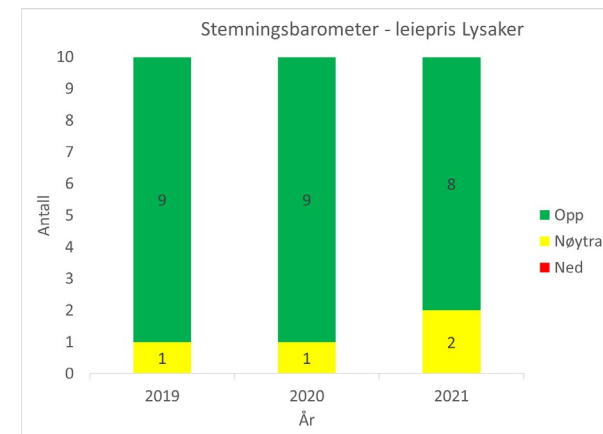
Anslaget for leiepriser på Helsfyr i juni er redusert noe, men anslår en nominell leieprisvekst på 3,9 % i år. Det er ventet at veksten vil fortsette i 2020 og 2021 med henholdsvis 3,2 % og 2,1 %.



3c. Leiepriser sentralt på Lysaker

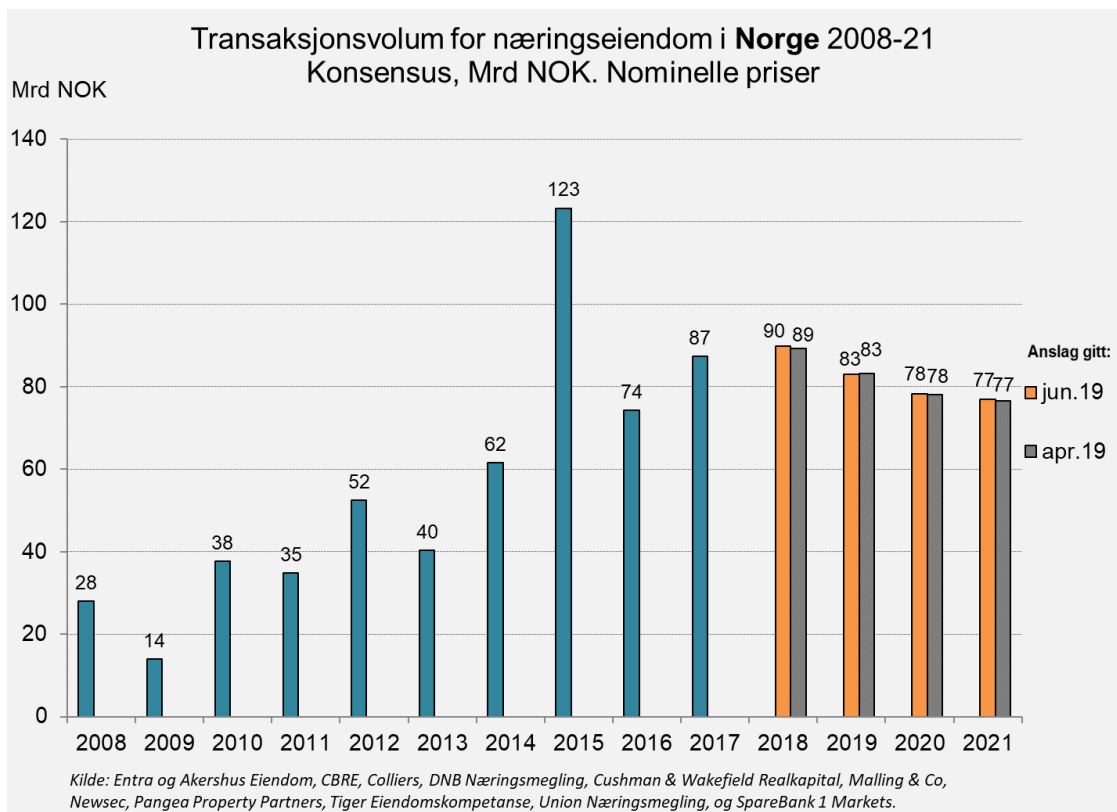


Konsensus anslår en nominell leieprisvekst på 3,9 % i år og 3,3 % neste år. Anslaget i juni er redusert noe.



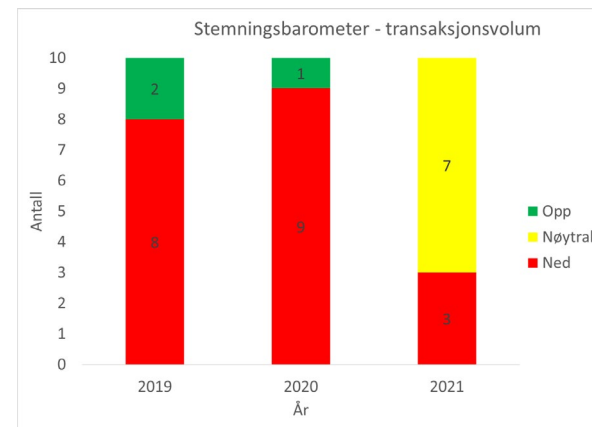
Definisjon: Sentralt Lysaker med høy standard. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Lysaker Torg 25, 35 og 45.

4. Transaksjonsvolum i Norge

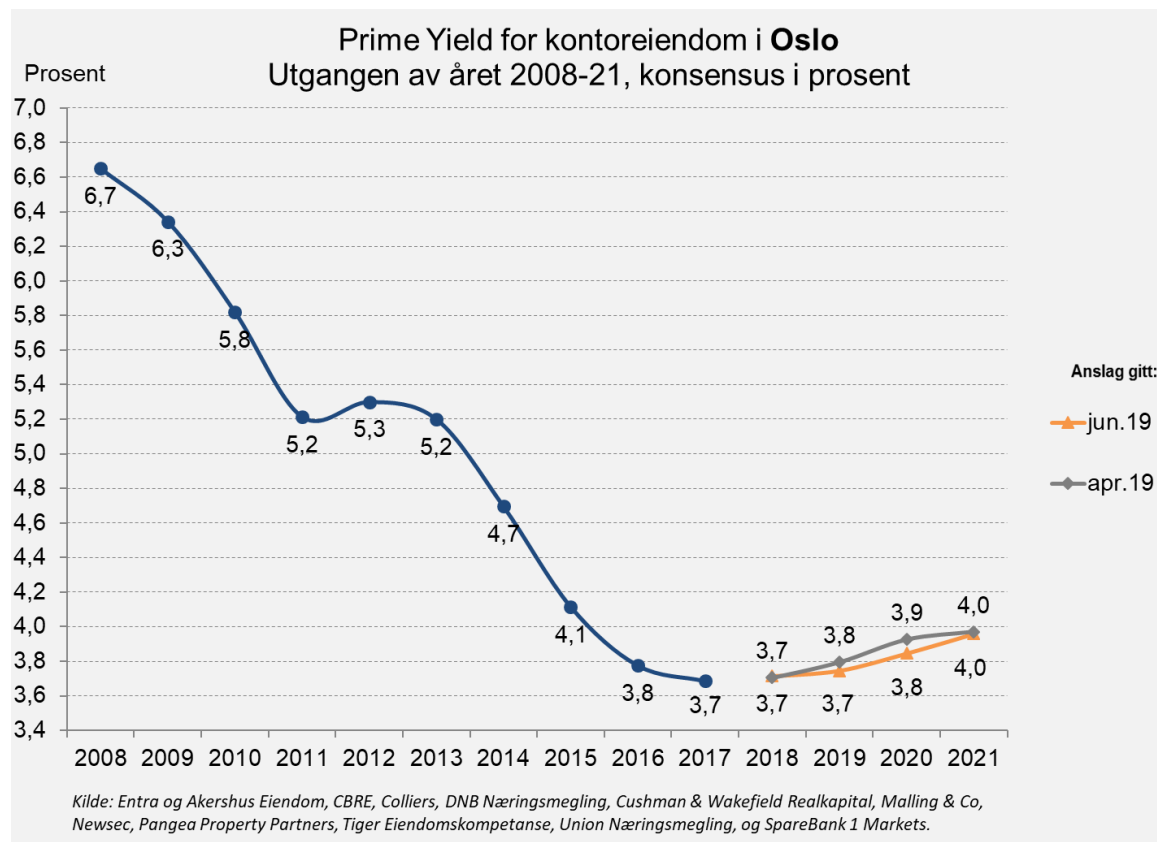


Definisjon: Samlet verdi av næringseiendommer omsatt for 50 mill NOK+

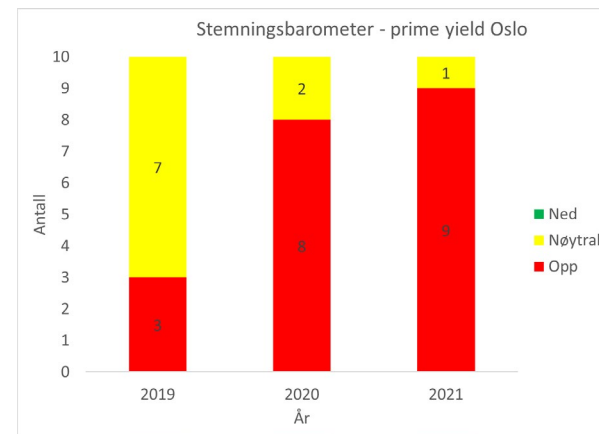
Det er ventet et noe lavere transaksjonsvolum for 2019 sammenlignet fra fjoråret, fra ca. NOK 90 mrd i fjor til ca. NOK 83 mrd i 2019. I 2020 ventes et volum på NOK 78 mrd og NOK 77 mrd i 2021. Anslaget er nedjustert marginalt fra forrige rapport i april.



5. Prime yield i Oslo

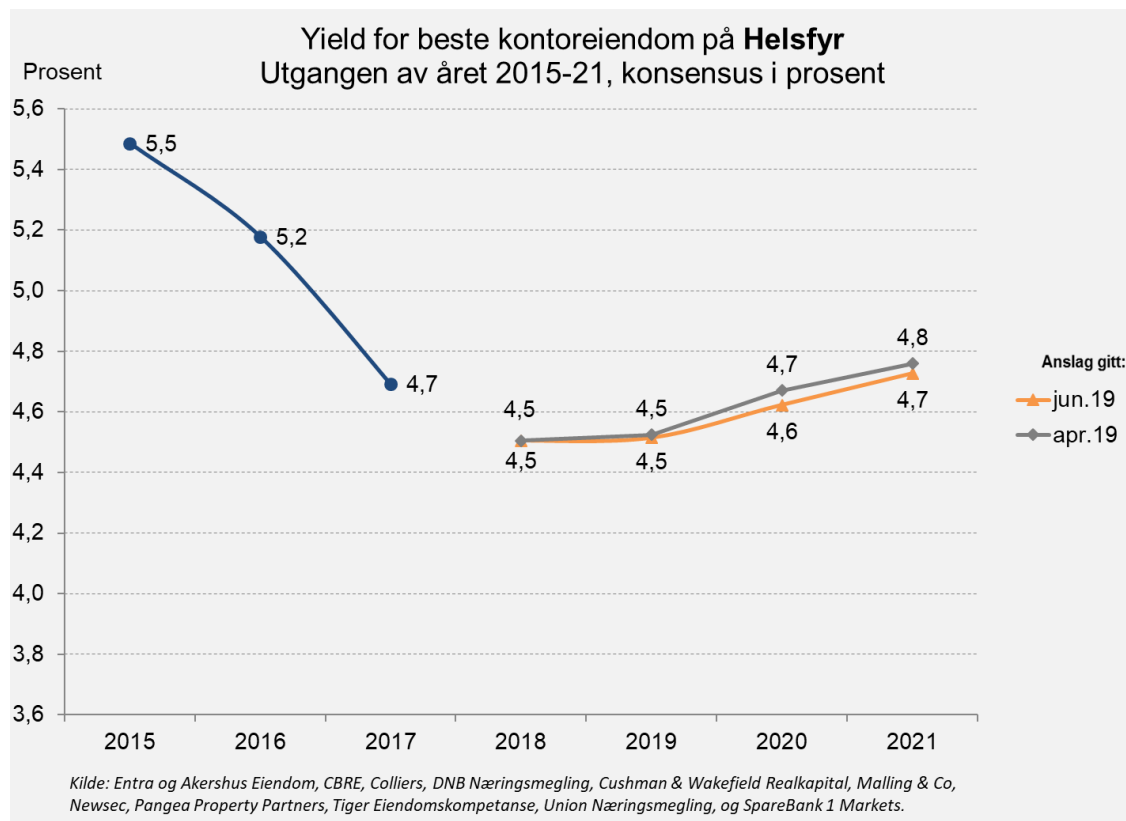


Anslaget for prime yield i 2019 på 3,7 % er marginalt nedjustert fra forrige anslag, men er ventet å øke til 3,8 % i 2020 og 4 % i 2021.



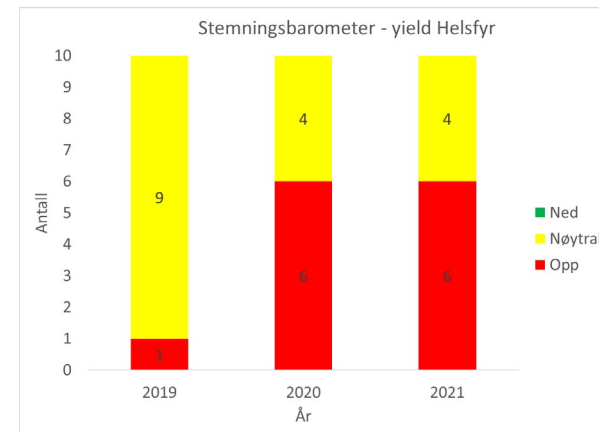
Definisjon: Yield på de mest attraktive eiendommene i Oslo

5b. Yield på Helsfyr

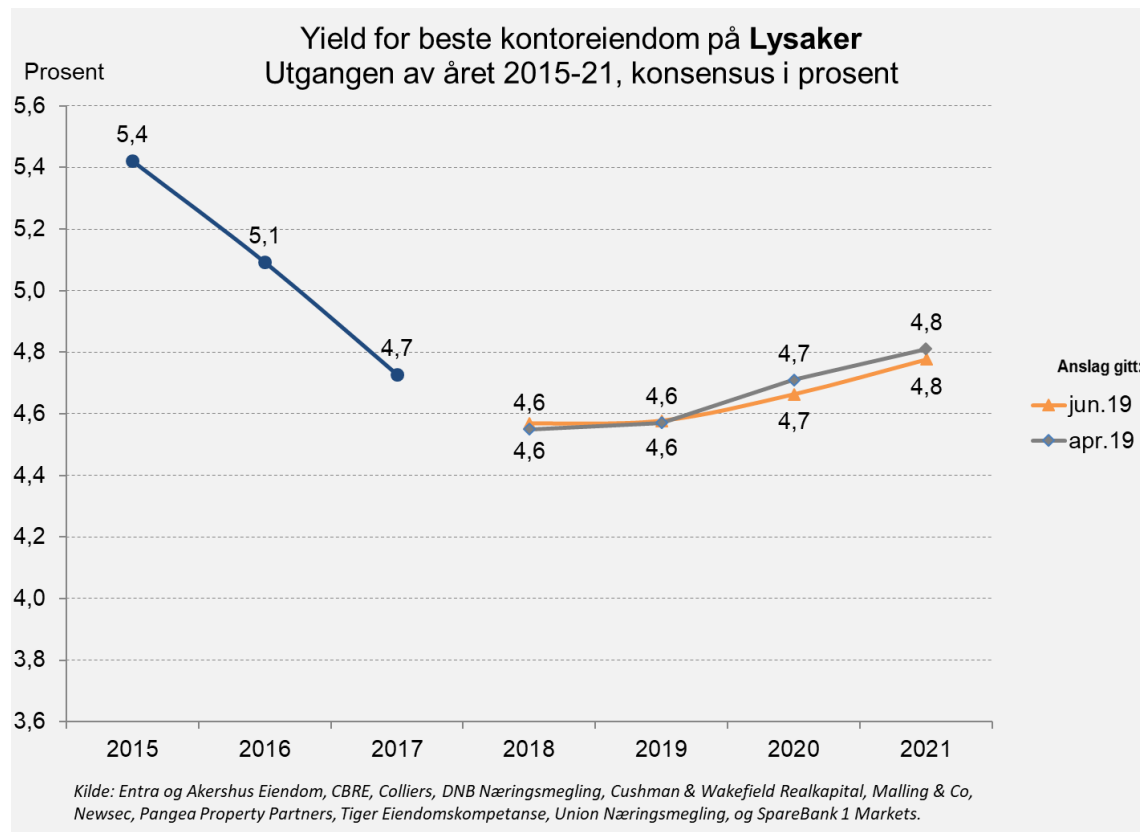


Definisjon: Yield på de beste eiendommene på Helsfyr

Yield på Helsfyr er ventet å øke fra 4,5 % i 2019 til 4,6 % i 2020, og videre til 4,7 % i 2021. Anslaget er marginalt nedjustert fra forrige rapport.

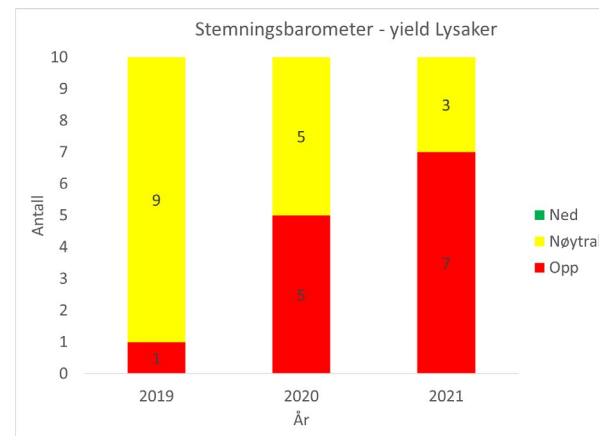


5c. Yield på Lysaker

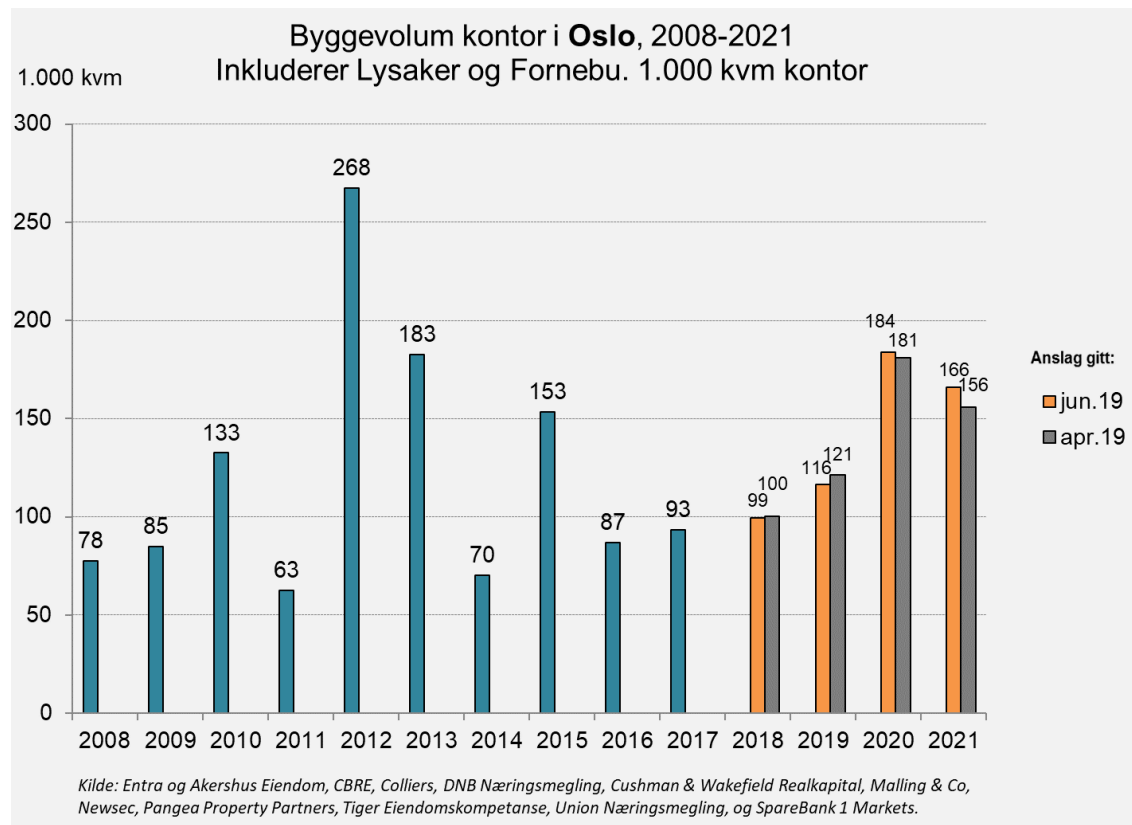


Definisjon: Yield på de beste eiendommene på Lysaker

Anslagene for yield på Lysaker er ventet å være uendret på 4,6 % fra i fjor. I 2020 og 2021 øker den til hhv 4,7 % og 4,8 %.

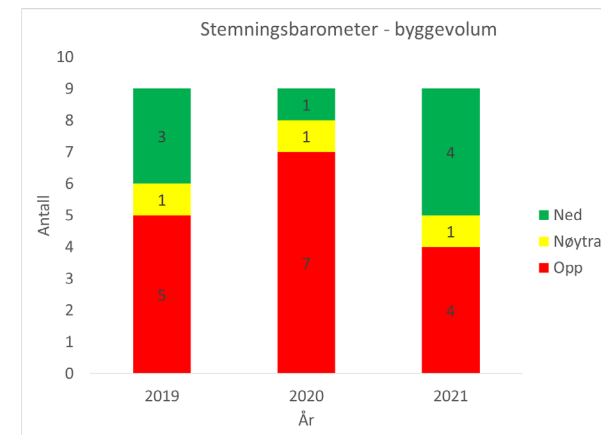


6. Byggevolum i Oslo



Definisjon: Brutto tilførsel av kontorareal i Oslo inklusive Lysaker og Fornebu

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å bli rundt 116 000 kvm i år og 184 000 kvm i 2020. Anslaget for 2019 er justert ned med rundt 5 000 kvm men er oppjustert frem mot 2022.



7

Vedlegg

Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport:
Business Controller, Konsern, Espen Thorp
Mobil: 911 755 46 eller eth@entra.no



Spørsmålene

- SPM 1: Hva tror dere arealledigheten i kontormarkedet i Oslo (inklusive Lysaker og Fornebu) blir ved utgangen av året i 2018-21
- SPM 2a: Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 2b: Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyr blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 2c: Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 3: Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2018-21?
- SPM 4a: Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 4b: Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyr blir ved utgangen av året i løpet av 2018-21?
- SPM 4c: Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2018-21?
- SPM 5: Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2018-21?

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.

Deltagere

- Følgende næringsmeglervirksomheter gir anslag:
 - Akershus Eiendom
 - CBRE
 - Colliers (var ikke med fra oktober 2010 – juni 2011)
 - Cushman & Wakefield Realkapital
 - DNB Næringsmegling (ikke med april 2013)
 - Malling & Co
 - Tiger Eiendomskompetanse (med fra juni 2014)
 - Newsec
 - Pangea Property Partners (med fra januar 2012)
 - Union Norsk Næringsmegling
 - SpareBank 1 Markets (med fra juni 2019)





Entrabygg

- Der de mest fornøyde menneskene jobber