

Entra Konsensusrapport

2. Kvartal 2023



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo forventes til 5,8 prosent i 2023, øker svakt frem mot 2025
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes å stige frem mot 2025, estimatet er svakt oppjustert*
3. Leieprisene på Helsefyrt forventes å stige frem mot 2025, estimatet er svakt oppjustert*
4. Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2025, estimatet er svakt oppjustert*
5. Prime Yield forventes oppjustert til 4,3 prosent i løpet av 2023, er i fallende trend frem mot 2025
6. Yelden på Helsefyrt forventes oppjustert til 5,2 prosent i løpet av 2023
7. Yelden på Lysaker forventes oppjustert til 5,1 prosent i løpet av 2023
8. Byggevolumet i Oslo forventes å ligge på 64 000 kvm i 2023, stiger kraftig frem i 2025
9. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på 70 milliarder i 2023, forventes opp i 2024 og 2025
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

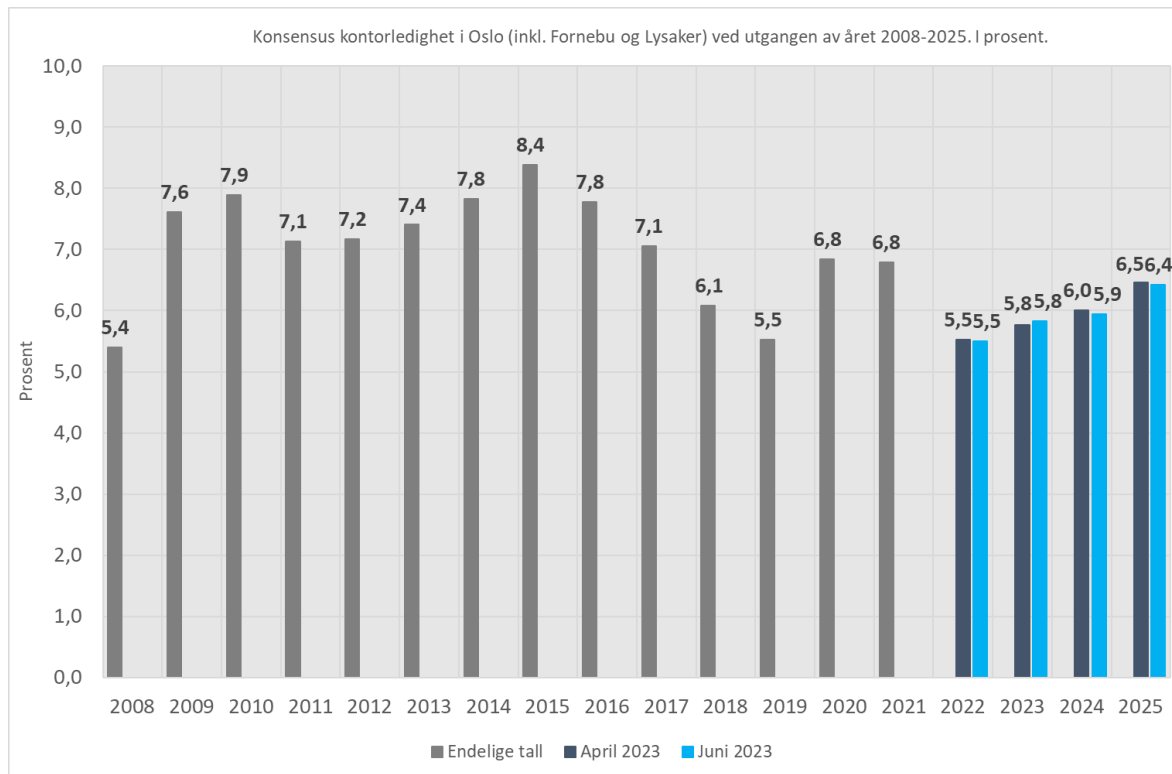
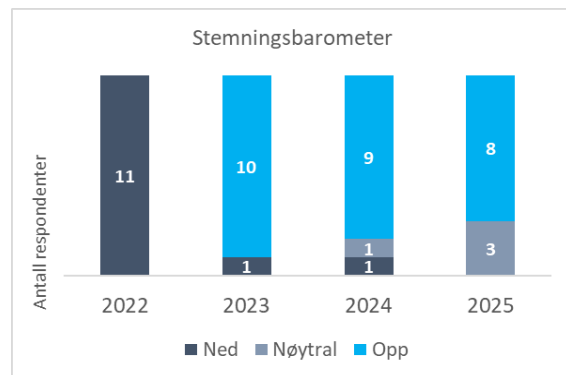
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo fortsatt historisk lav, stiger svakt 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	Kontorledighet i prosent	2. kv. 2023	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	5,8	5,9	6,4	2. kv. 2023
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	1. kv. 2023															5,5	5,8	6,0	6,5	1. kv. 2023
		endring															0,0	0,1	-0,1	0,0	endring

Anslaget for 2. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på 5,8 prosent ved utgangen av 2023. Fremover er det ventet en arealledighet på 5,9 og 6,4 prosent i 2024 og 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet tilnærmet uendret.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke fremover. 9 av 11 respondenter mener ledigheten skal opp neste år.



Leieprisene i Oslo sentrum justert opp og stiger frem mot 2025

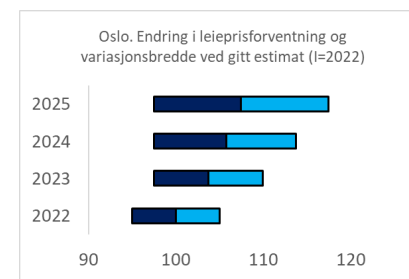
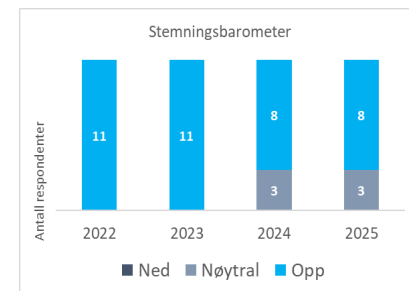
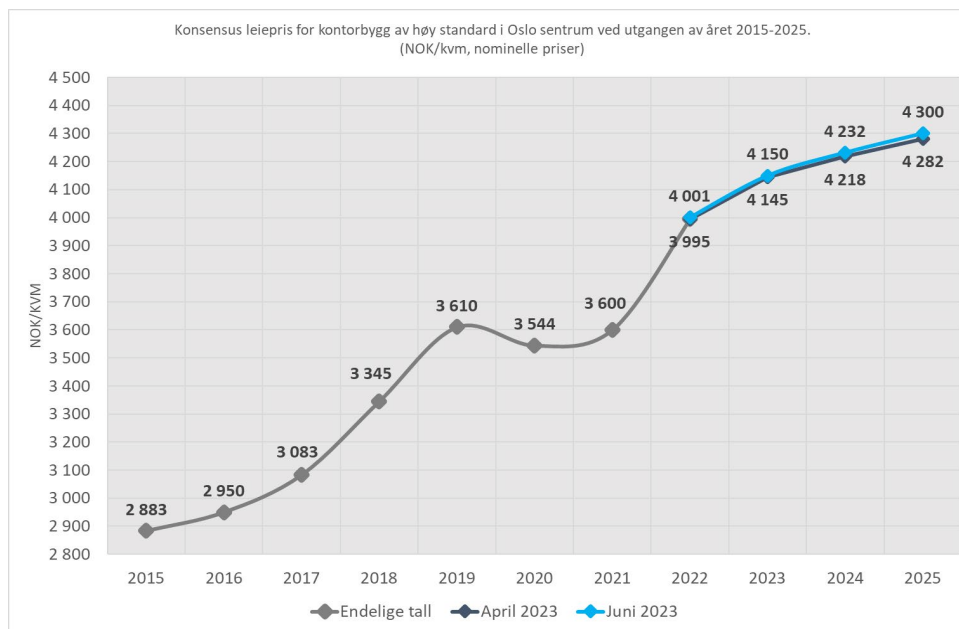
	Estimat gitt	2021	2022	2023	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt
Oslo Sentrum Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2023								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 150	4 232	4 300	2. kv. 2023
	1. kv. 2023															3 995	4 145	4 218	4 282	1. kv. 2023
	endring															6	5	14	18	endring
Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2023									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	3,7	2,0	1,6	2. kv. 2023
	1. kv. 2023															11,0	3,8	1,8	1,5	1. kv. 2023
	endring															0,2	0,0	0,2	0,1	endring

Det anslås ved 2. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2023 på 3,7 prosent. Det er ventet at leieprisene vil stige til rundt 4 300 kr/kvm frem mot 2025.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Frem mot 2025 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

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



Leieprisene på Helsfyr forventes å stige frem mot 2025

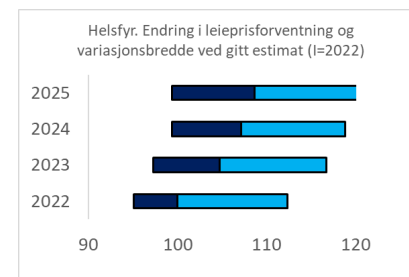
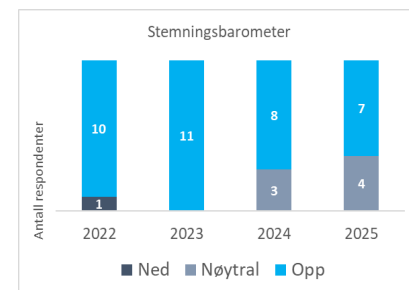
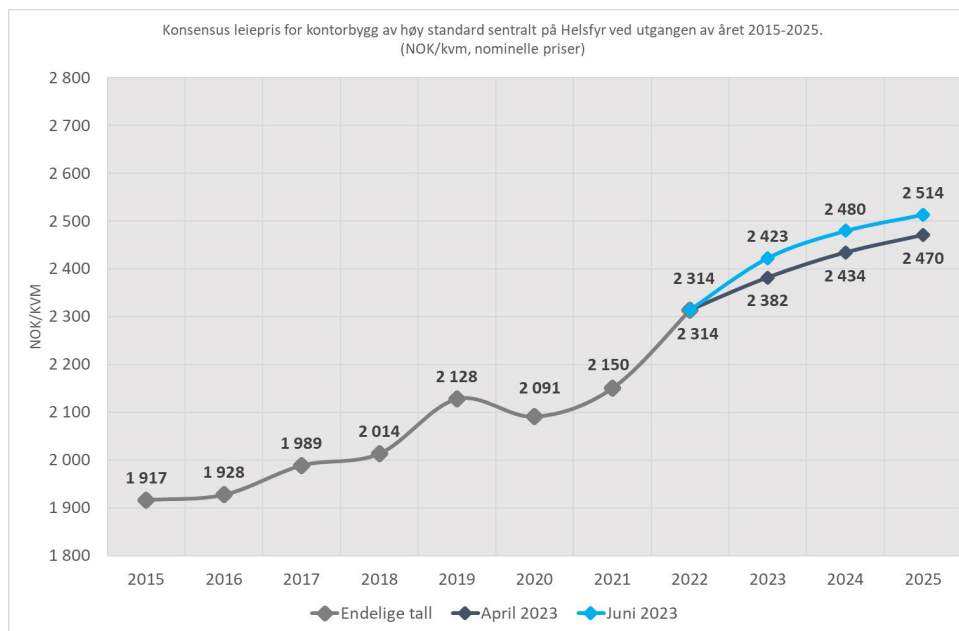
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt						
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2023														1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 423	2 480	2 514	2. kv. 2023
		1. kv. 2023														2 314	2 382	2 434	2 470	1. kv. 2023							
	endring														-	41	45	43	endring								
Helsfyr	Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2023														0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	4,7	2,3	1,4	2. kv. 2023	
		1. kv. 2023														7,6	2,9	2,2	1,5	1. kv. 2023							
		endring														0,0	1,8	0,2	-0,1	endring							

Det anslås ved 2. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2023 på rundt 4,7 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige svakt frem mot 2025.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert frem mot 2025.

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

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



Leieprisene på Lysaker forventes å stige frem mot 2025

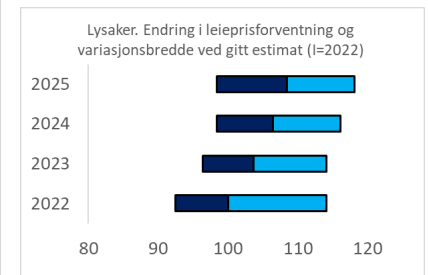
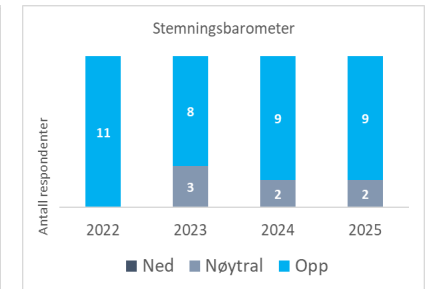
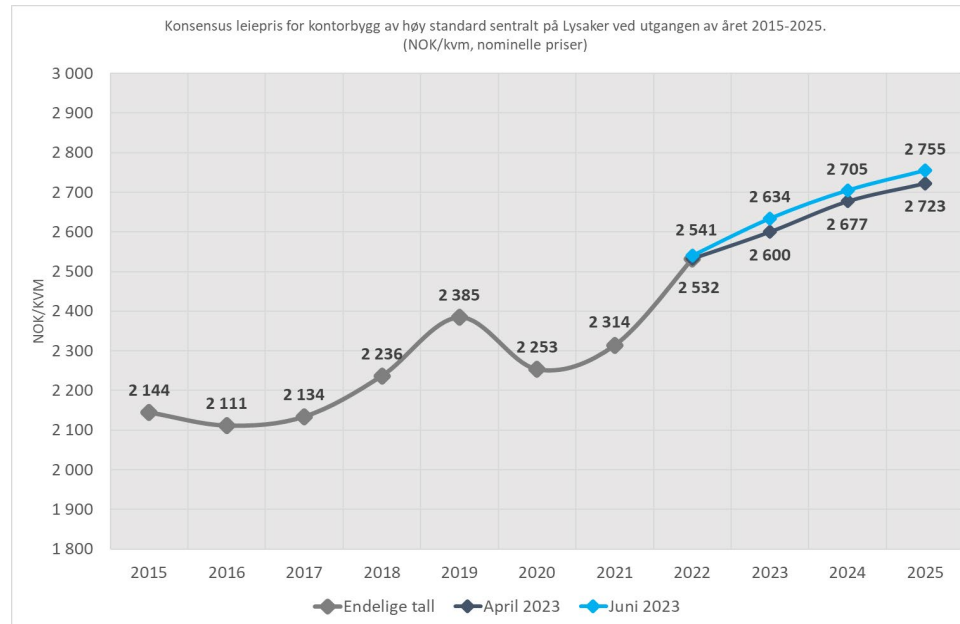
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt	2. kv. 2023								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 634	2 705	2 755	2. kv. 2023
	(Kroner per kvadratmeter)	1. kv. 2023															2 532	2 600	2 677	2 723	1. kv. 2023
		endring															9	34	27	32	endring
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2023									-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	3,7	2,7	1,8	2. kv. 2023
		1. kv. 2023															9,4	2,7	3,0	1,7	1. kv. 2023
		endring															0,4	1,0	-0,3	0,2	endring

Det anslås ved 2. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2023 på 3,7 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige svakt 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 svakt redusert, sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.

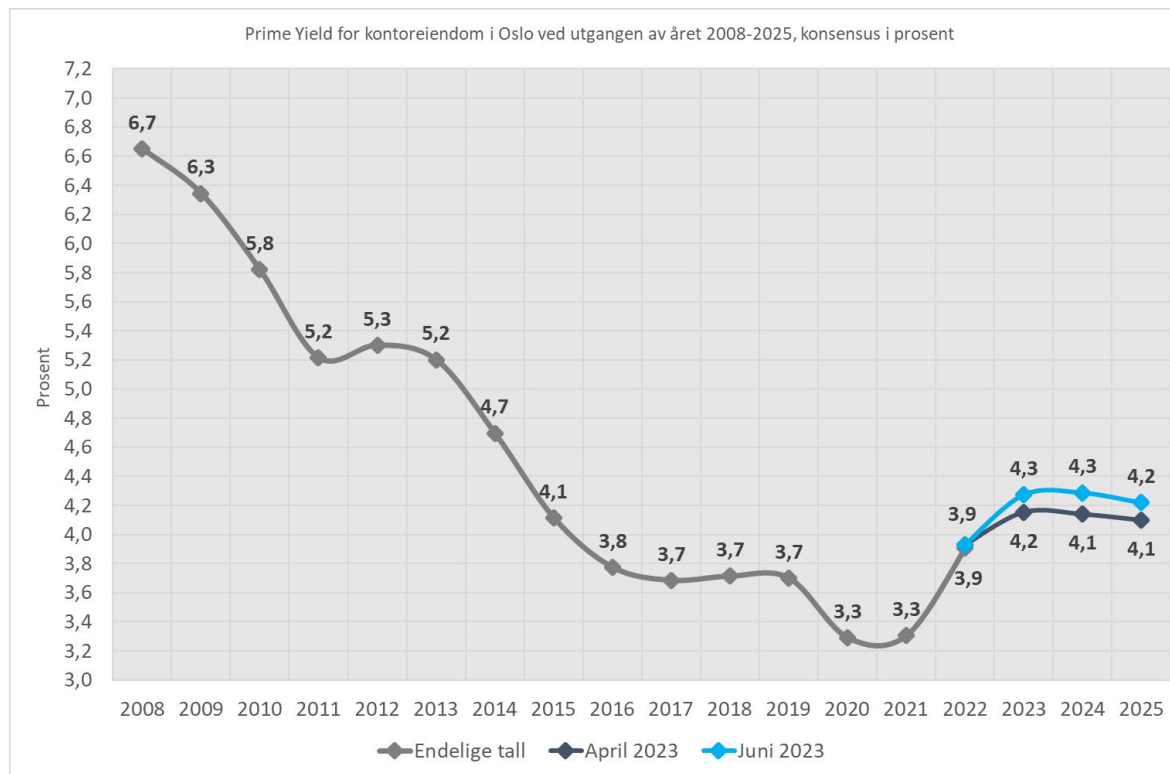
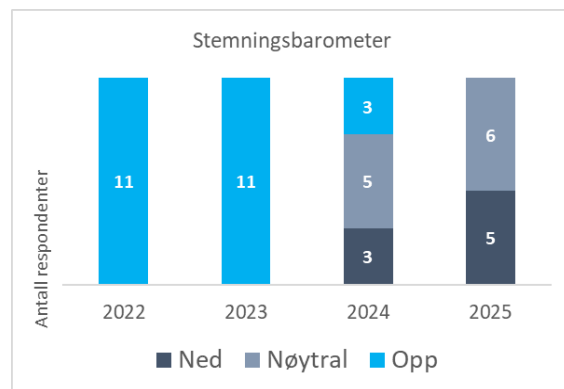


Prognosen for Prime Yield er oppjustert til 4,3 prosent for 2023

	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	2. kv. 2023		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	4,3	4,3	4,2	2. kv. 2023
	1. kv. 2023															3,9	4,2	4,1	4,1	1. kv. 2023
	endring															0,0	0,1	0,1	0,1	endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2023 er ved 2. kvartal på i underkant av 4,3 prosent. Estimateret er oppjustert fra forrige anslag. For 2024 er det ventet at prime yield faller svakt tilbake, og for 2025 er det ventet en prime yield på 4,2 prosent. Hele estimatet for prime yield er oppjustert fra forrige anslag.

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

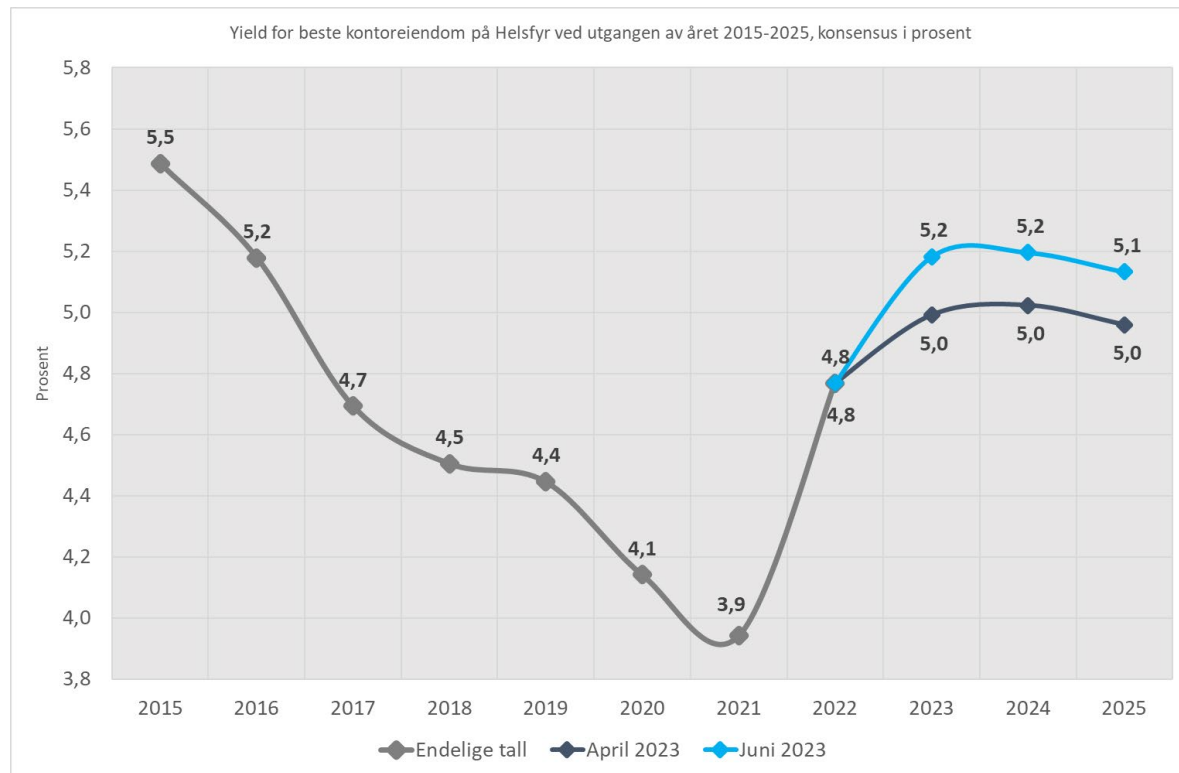
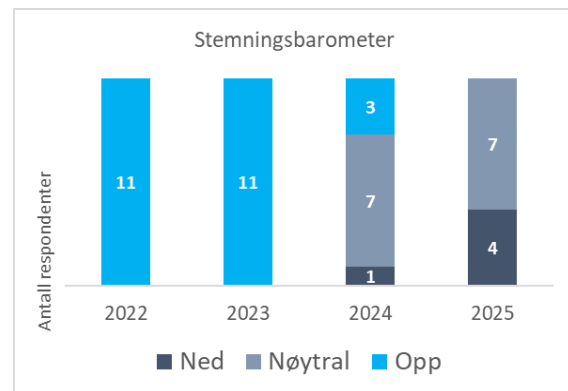


Yielden på Helsfyr er svakt oppjustert til 5,2 prosent i 2023

	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	2. kv. 2023								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,8	5,2	5,2	5,1	2. kv. 2023
	1. kv. 2023															4,8	5,0	5,0	5,0	1. kv. 2023
	endring															0,0	0,2	0,2	0,2	endring

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2023 er ved 2. kvartal på i underkant av 5,2 prosent. Frem mot 2025 er det ventet at yielden skal falle svakt. Estimater er oppjustert fra forrige anslag, med rundt 18 basispunkter årlig.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden øker i 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at yielden forblir uendret eller reduseres.

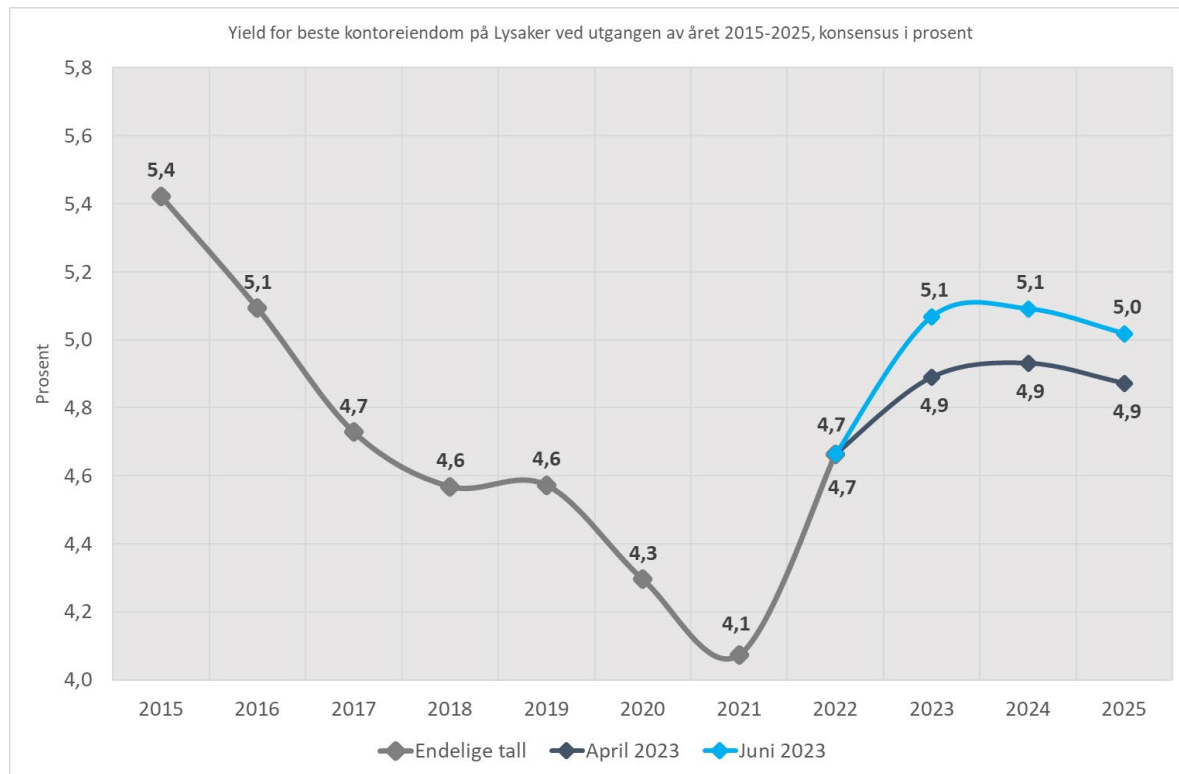
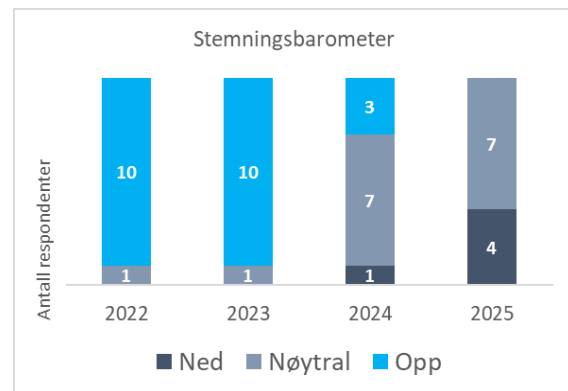


Yielden på Lysaker svakt oppjustert til 5,1 prosent i 2023

	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	2. kv. 2023								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,1	5,1	5,0	2. kv. 2023
	1. kv. 2023															4,7	4,9	4,9	4,9	1. kv. 2023
	endring															0,0	0,2	0,2	0,1	endring

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2023 er ved 2. kvartal på i underkant av 5,1 prosent. Frem mot 2025 er det ventet at yielden skal falle svakt. Estimater er oppjustert fra forrige anslag, med rundt 16 basispunkter årlig.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden øker i 2023. For 2024 og 2025 er det konsensus om at yielden forblir uendret eller reduseres.

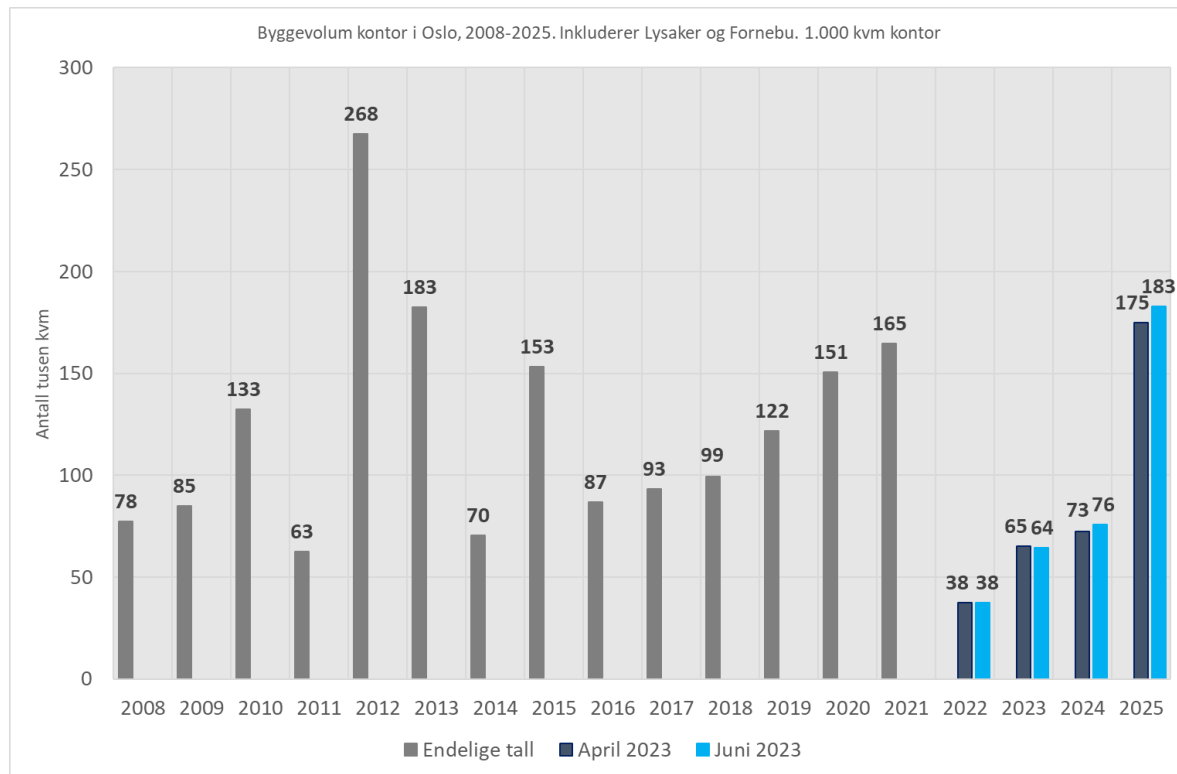
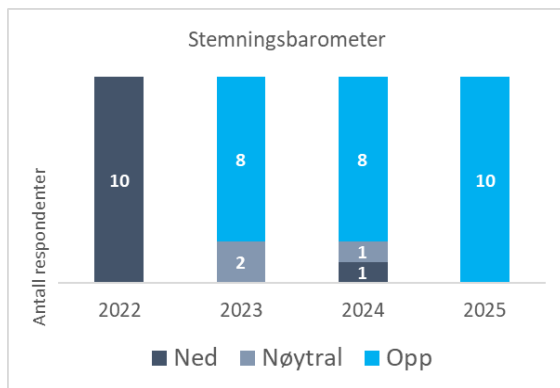


Forventet byggevolum i Oslo historisk lavt, øker frem mot 2025

		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	2. kv. 2023	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	64	76	183	2. kv. 2023
	(Hele tusen kvadratmeter)	1. kv. 2023															38	65	73	175	1. kv. 2023
		<i>endring</i>															0	-1	3	8	<i>endring</i>

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er for 2023 tilnærmet uendret fra forrige estimat. Volumet stiger kraftig frem mot 2025 til rundt 76 000 kvadratmeter i 2024 og til rundt 185 000 kvadratmeter i 2025. Estimatet for 2024 og 2025 er svakt oppjustert siden forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker frem mot 2025.

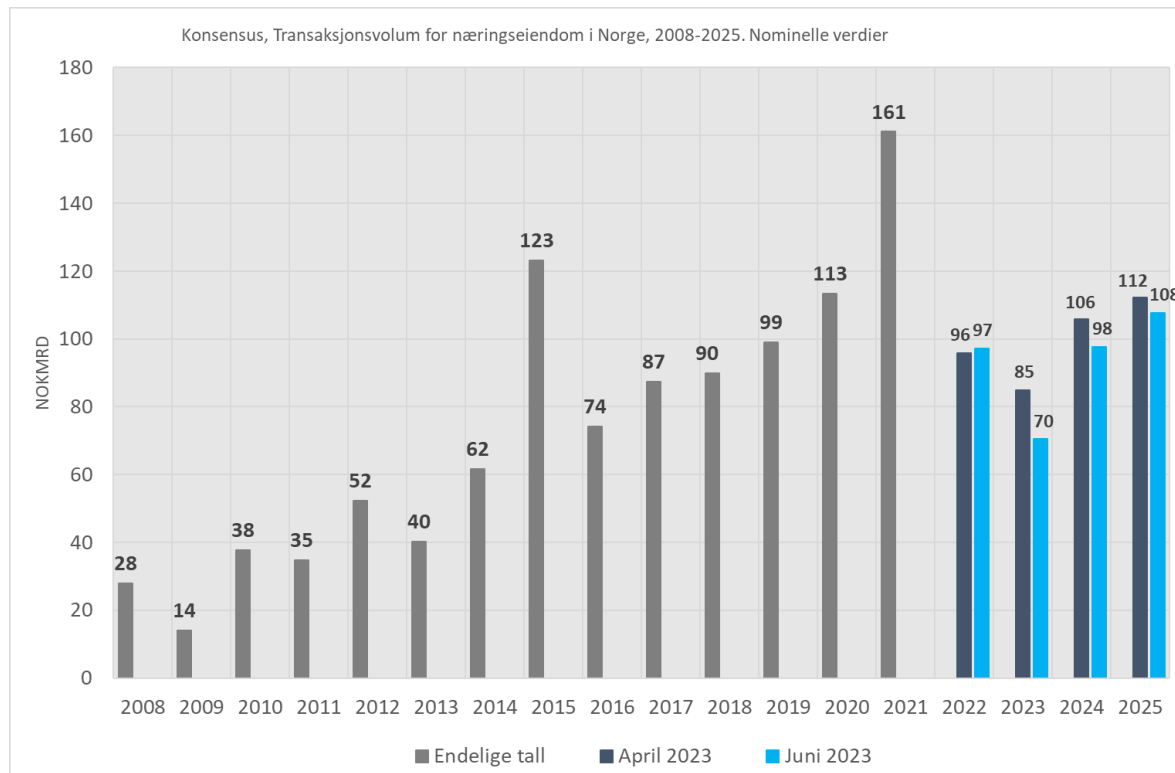
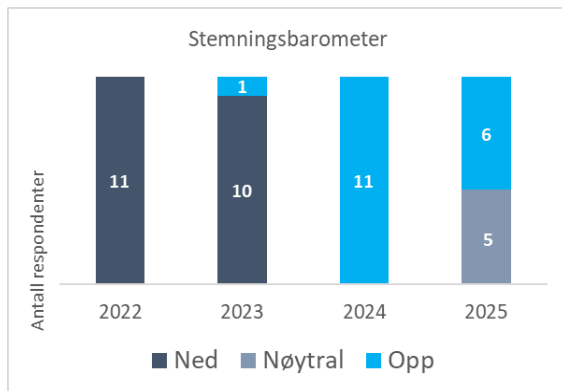


Forventet transaksjonsvolum i 2023 er på rundt 70 milliarder

	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	2. kv. 2023	28	14	38	35	52	40	62	74	87	90	99	113	161	97	70	98	108	2. kv. 2023
	(Milliarder nok, nominelt)	1. kv. 2023														96	85	106	112	1. kv. 2023
	<i>endring</i>															1	-15	-8	-5	<i>endring</i>

Transaksjonsvolumet i Norge for 2023 er per 2. kvartal anslått å ligge på rundt 70 milliarder. Dette er en reduksjon på 15 milliarder sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2025 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke. Hele estimatet er redusert sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle i 2023 og videre øke frem mot 2025.



Sammendrag Entra Konsensus 2. kvartal 2023

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 2. kvartal 2023 anslår fremover en svakt stigende arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2025. Estimatet for prime yield ved utgangen av 2023 er i underkant av 4,3 prosent og forventes å falle svakt frem mot 2025. Yielden på henholdsvis Helsefy og Lysaker er ved utgangen av 2023 forventet å ligge på i underkant av 5,2 og 5,1 prosent. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret, mens transaksjonsvolumet som er ventet ned i 2023 til rundt 70 milliarder, forventes å øke i 2024 og 2025.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er historisk lavt og antas å ligge på rundt 5,8 prosent ved utgangen av 2023, noe som er uendret fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten skal øke svakt til 5,9 prosent i 2024 og 6,4 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet tilnærmet uendret. Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke svakt frem mot 2025.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte med rundt 11 prosent i 2022. For 2023 er årsveksten ventet å ligge på rundt 3,8 prosent, mens for 2024 og 2025 årsveksten ventet å falle noe tilbake, til rundt 2 prosent og 1,6 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering har hele estimatet økt svakt. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2025.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsefy økte med rundt 7,6 prosent i 2022. For 2023 er årsveksten ventet å ligge på rundt 4,7 prosent, en økning på 1,8 prosentpoeng sammenlignet med forrige anslag. Estimatet er økt sammenlignet med forrige rapportering. For Lysaker ble årsveksten i 2022 på rundt 9,8 prosent, for 2023 er årsveksten ventet å ligge på rundt 3,7 prosent. Hele estimatet er svakt oppjustert siden forrige anslag, og det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2025.

Anslaget for prime yield for 2023 er på i underkant av 4,3 prosent, en svak økning på 12 basispunkter fra forrige rapportering. Det er ventet at prime yield faller noe tilbake i 2025, til 4,2 prosent. Hele estimatet er økt fra forrige rapportering.

Anslaget for yield på Helsefy for 2023 er på 5,2 prosent, en økning fra forrige anslag. Det er ventet at yielden på Helsefy holder seg på dette nivået frem mot 2024. Anslaget for yield på Lysaker for 2023 er i kvartalet på 5,1 prosent.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo og Bærum i kvartalet svakt oppjustert fra forrige rapportering. For 2023 er det ventet et byggevolum på rundt 64 000 kvm, noe som øker i 2024 til 76 000 kvm. Volumet øker kraftig til 183 000 kvm i 2025, hvor estimatet er økt med 8 000 kvm fra forrige rapportering.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2023 er anslått å ligge på rundt 70 milliarder, dette er kraftig redusert fra forrige rapportering. Volumet er ventet å stige frem mot 2025.

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, 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 2. kvartal 2023 er gitt 22. juni 2023. Rapporten er produsert 28. juni 2023. 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
 - Realnor (tidligere Colliers)
 - Cushman & Wakefield Realkapital
 - DNB Næringsmegling
 - Malling & Co
 - Newsec
 - Colliers (tidligere 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 Helsefyr 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 Helsefyr 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?

* 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 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

