

Entra Konsensusrapport

4. kvartal 2019



Innhold

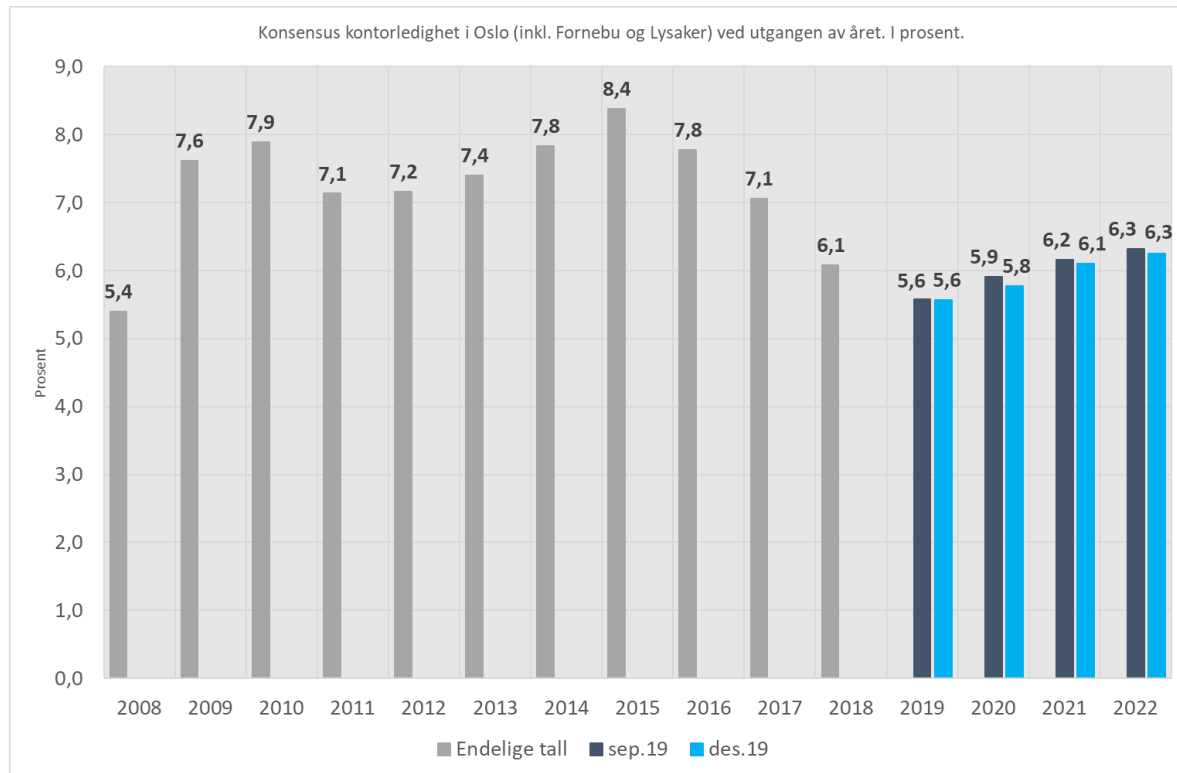
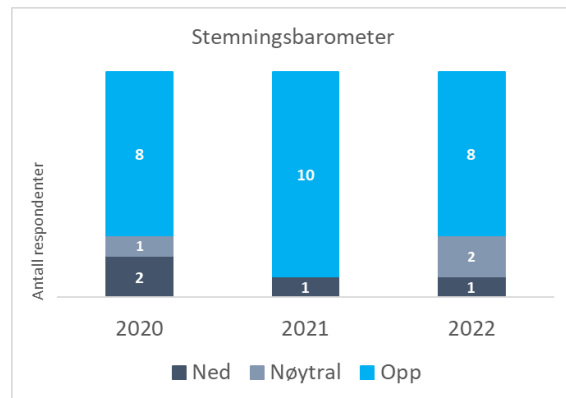
1. Kontorledigheten i Oslo flatet ut på 5,6 prosent i 2019, men ventes opp frem mot 2023
2. Leieprisene i Oslo sentrum steg 7,2 prosent i 2019
3. Leieprisene på Helsfyr steg 5,2 prosent i 2019
4. Leieprisene på Lysaker steg 6,1 prosent i 2019
5. Prime Yield flater ut i 2019 og stabiliseres frem mot 2023
6. Yielden på Helsfyr er redusert
7. Yielden på Lysaker er redusert
8. Byggevolumet i Oslo øker kraftig i 2020
9. Høy aktivitet i 4. kvartal 2019 ga nesten rekordhøyt transaksjonsvolum
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

Kontorledigheten i Oslo flatet ut på 5,6 prosent, men ventes å stige

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt	
Oslo	Kontorledighet i Oslo i prosent	4. kv. 2019	5,4	7,6	7,9	7,1	7,2	7,4	7,8	8,4	7,8	7,1	6,1	5,6	5,8	6,1	6,3	4. kv. 2019	
		3. kv. 2019													5,6	5,9	6,2	6,3	3. kv. 2019
		endring													0,0	-0,1	-0,1	-0,1	endring

Kontorledigheten i Oslo flatet ut på 5,6 prosent i 2019, men ventes å øke frem mot 2023. Anslaget er marginalt nedjustert frem mot 2023, sammenlignet med forrige anslag.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal opp i 2020, sammenlignet med 2019. Frem mot 2023 er det bred konsensus om at ledigheten skal stige.



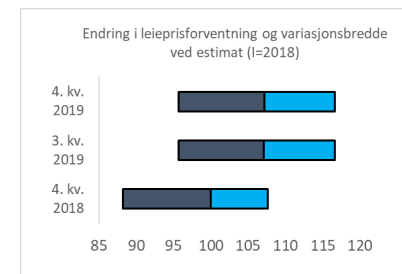
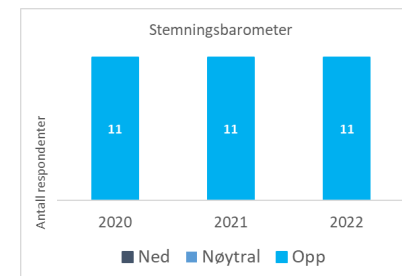
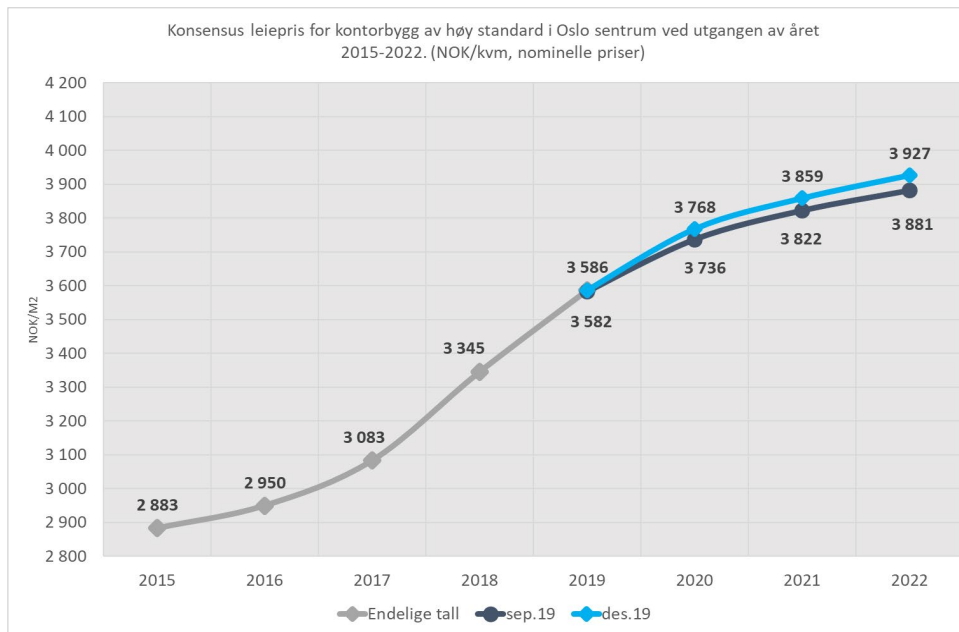
Leieprisene i Oslo sentrum steg 7,2 prosent i 2019

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Oslo Sentrum Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2019								2 883	2 950	3 083	3 345	3 586	3 768	3 859	3 927	4. kv. 2019
	3. kv. 2019												3 582	3 736	3 822	3 881	3. kv. 2019
	<i>endring</i>												5	32	37	46	<i>endring</i>
Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2019									2,3	4,5	8,5	7,2	5,1	2,4	1,8	4. kv. 2019
	3. kv. 2019												7,1	4,3	2,3	1,6	3. kv. 2019
	<i>endring</i>												0,1	0,8	0,1	0,2	<i>endring</i>

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum på 7,2 prosent for 2019. Sammenlignet med forrige rapportering er dette en økning på 0,1 prosentpoeng. Det er ventet at veksten vil avta frem mot 2023 til henholdsvis 5,1 prosent i 2020 og 2,4 prosent i 2021.

Det er bred konsensus om at leieprisveksten vil fortsette frem mot 2023.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat sammenlignet med 2018 er uendret siden forrige rapportering.



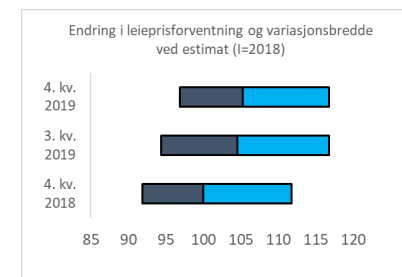
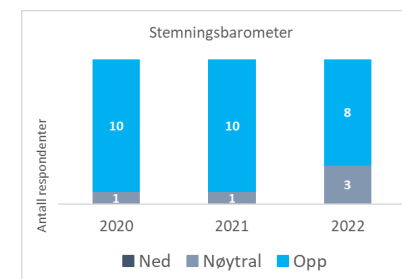
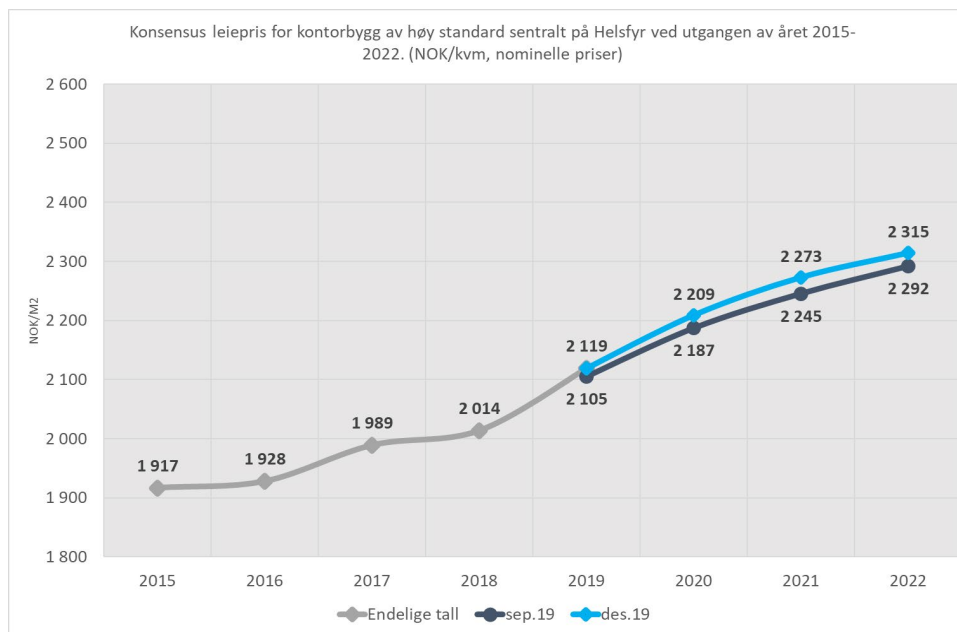
Leieprisene på Helsfyr steg 5,2 prosent i 2019

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2019								1 917	1 928	1 989	2 014	2 119	2 209	2 273	2 315	4. kv. 2019
		3. kv. 2019												2 105	2 187	2 245	2 292	3. kv. 2019
		endring												14	22	28	23	endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2019									0,6	3,2	1,2	5,2	4,2	2,9	1,8	4. kv. 2019
		3. kv. 2019												4,6	3,9	2,7	2,1	3. kv. 2019
		endring												0,7	0,4	0,2	-0,2	endring

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr på 5,2 prosent for 2019. Dette er den sterkeste prosentuelle veksten siden rapporteringen startet i 2015. Sammenlignet med forrige rapportering er dette en økning på 0,7 prosentpoeng. Det er ventet at veksten vil avta frem mot 2023 til henholdsvis 4,2 prosent i 2020 og 2,9 prosent i 2021.

Det er bred konsensus om at leieprisveksten vil fortsette frem mot 2022.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat sammenlignet med 2018, er redusert siden forrige rapportering.



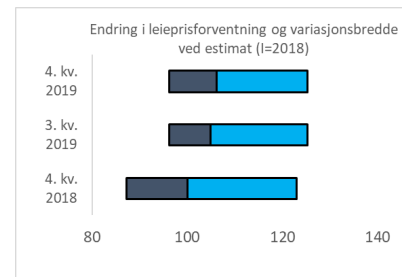
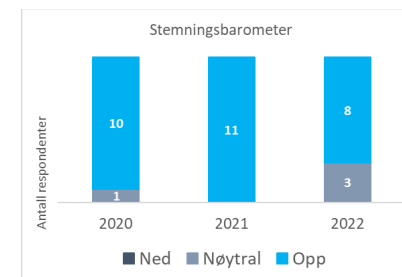
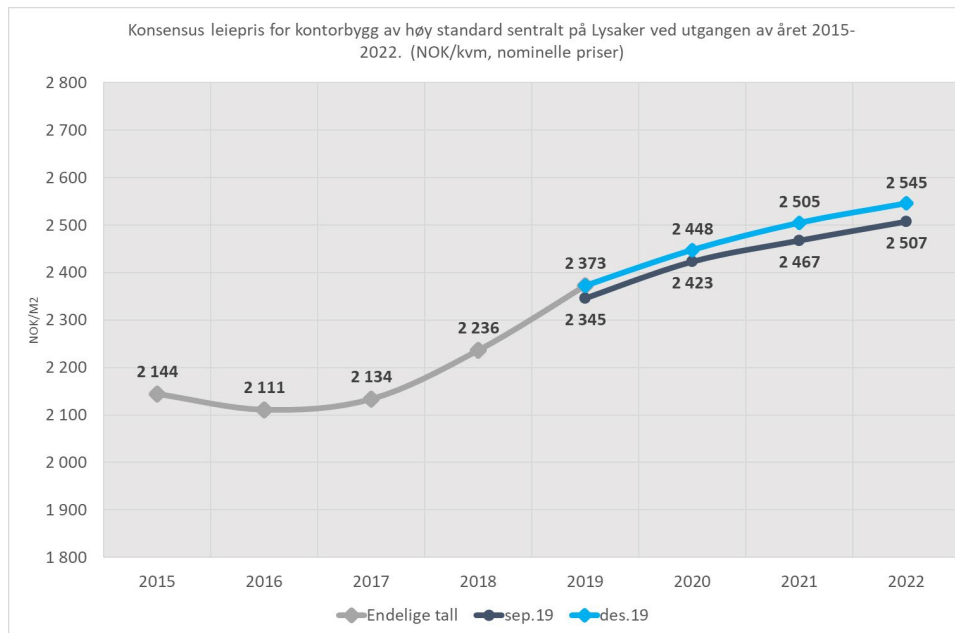
Leieprisene på Lysaker steg 6,1 prosent i 2019

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt	4. kv. 2019								2 144	2 111	2 134	2 236	2 373	2 448	2 505	2 545	4. kv. 2019
	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2019												2 345	2 423	2 467	2 507	3. kv. 2019
		<i>endring</i>												27	25	37	38	<i>endring</i>
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2019									-1,5	1,1	4,8	6,1	3,2	2,3	1,6	4. kv. 2019
		3. kv. 2019												4,9	3,3	1,8	1,6	3. kv. 2019
		<i>endring</i>												1,2	-0,1	0,5	0,0	<i>endring</i>

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker på 6,1 prosent for 2019, som er den sterkeste prosentuelle veksten siden rapporteringen startet i 2015. Sammenlignet med forrige rapportering er dette en økning på 1,2 prosentpoeng. Det er ventet at veksten vil avta frem mot 2023 til henholdsvis 3,2 prosent i 2020 og 2,3 prosent i 2021.

Det er bred konsensus om at leieprisveksten vil fortsette frem mot 2022.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat sammenlignet med 2018, er marginalt redusert siden forrige rapportering.

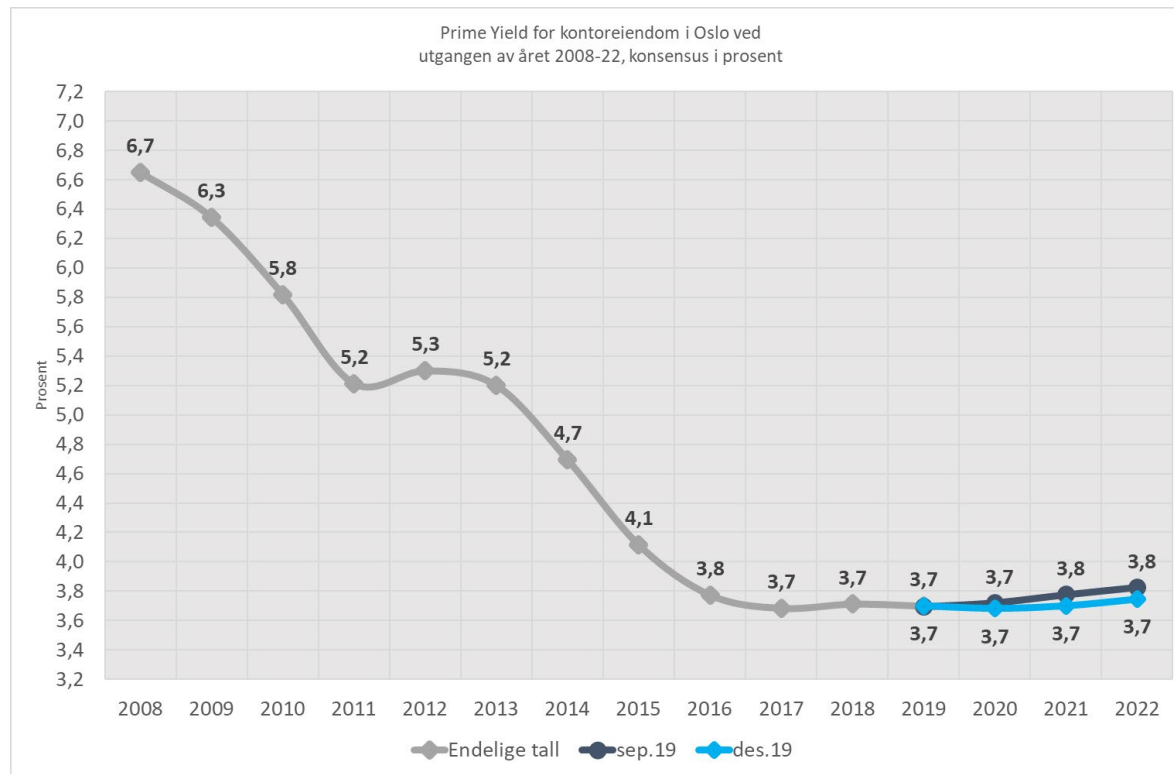
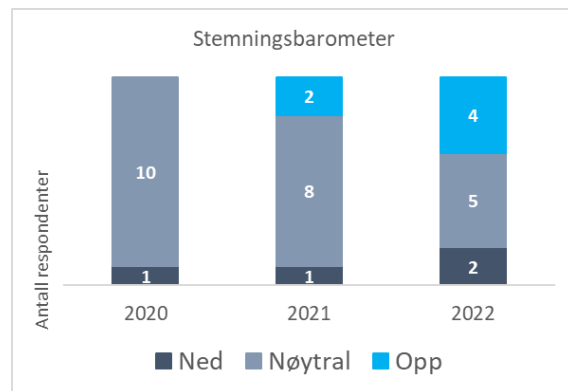


Prime Yield flater ut i 2019 og stabiliseres frem mot 2023

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Prime yield Oslo, i prosent	4. kv. 2019		6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	4. kv. 2019
	3. kv. 2019												3,7	3,7	3,8	3,8	3. kv. 2019
	endring												0,0	0,0	-0,1	-0,1	endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved 4. kvartal er uendret på 3,7 prosent, sammenlignet med forrige rapportering. Frem mot 2023 er det ventet at prime yield vil være uendret, og er nedjustert sammenlignet med forrige rapportering.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil forbli uendret i 2020. Frem mot 2023 er det konsensus om at prime yield vil forbli uendret eller øke.

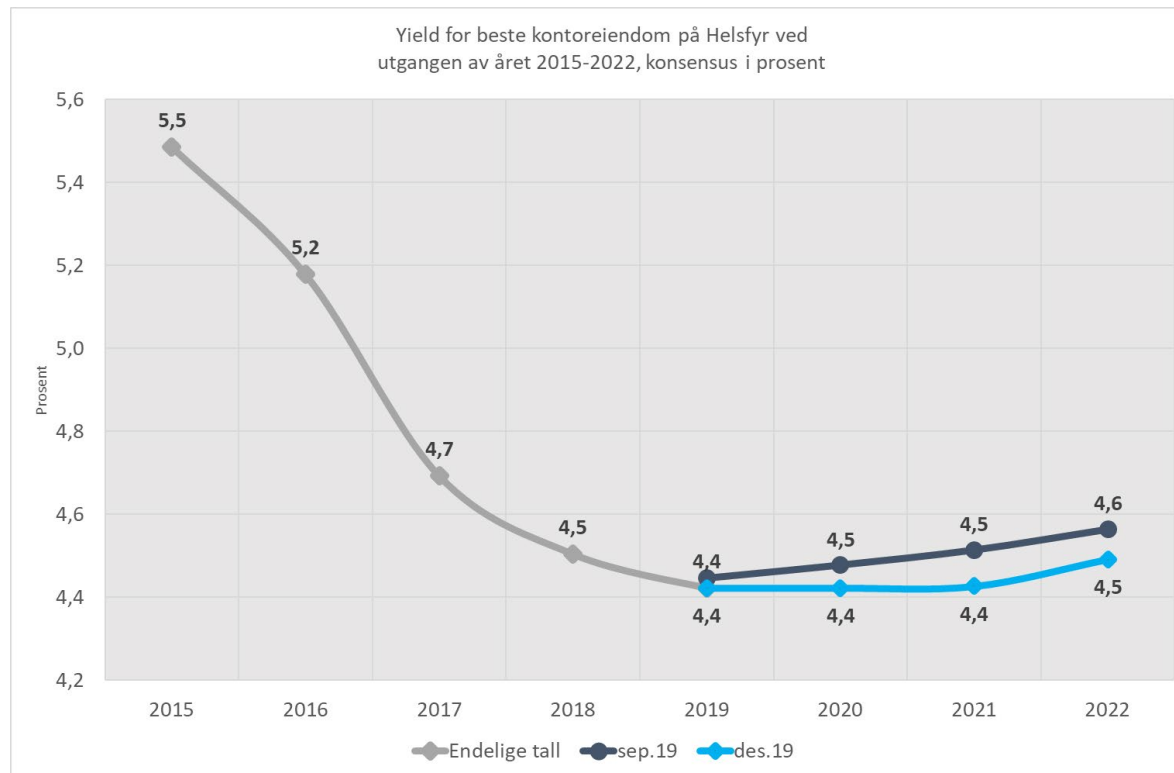
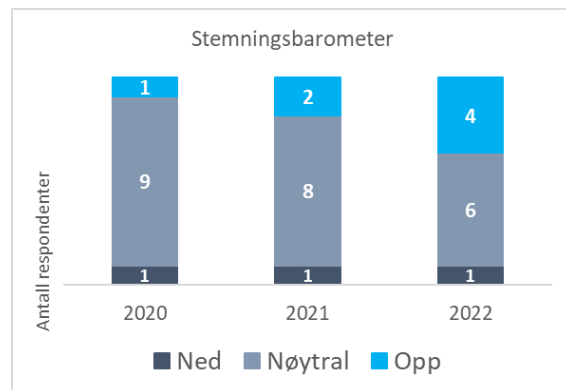


Yielden på Helsfyr er redusert

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Yield Helsfyr, i prosent	4. kv. 2019								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,4	4,4	4,5	4. kv. 2019
	3. kv. 2019												4,4	4,5	4,5	4,6	3. kv. 2019
	endring												0,0	-0,1	-0,1	-0,1	endring

Anslaget for yield på Helsfyr er uendret på 4,4 prosent, sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2023 er det ventet at yielden vil forbli uendret eller stige, men med en lavere veksttakt sammenlignet med anslaget ved forrige rapportering.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden vil forbli uendret i 2020. Frem mot 2023 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

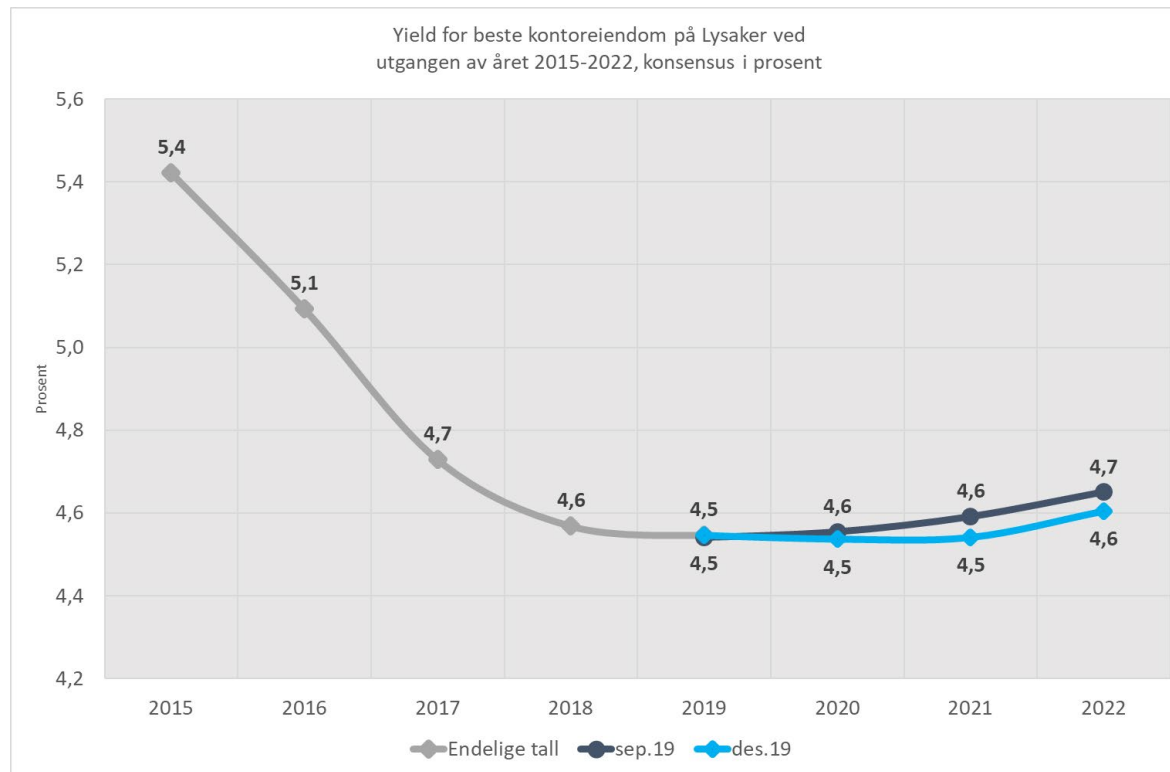
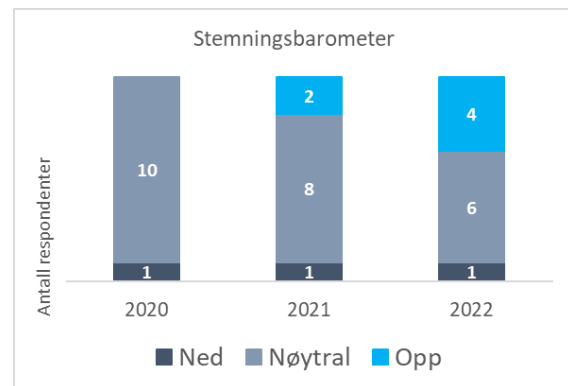


Yielden på Lysaker er redusert

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	4. kv. 2019								5,4	5,1	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5	4,6	4. kv. 2019
	3. kv. 2019												4,5	4,6	4,6	4,7	3. kv. 2019
	endring												0,0	0,0	-0,1	0,0	endring

Anslaget for yield på Lysaker er uendret på 4,5 prosent, sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2023 er det ventet at yielden vil stige, men med en lavere veksttakt sammenlignet med anslaget ved forrige rapportering.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden vil forbli uendret i 2020. Frem mot 2023 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

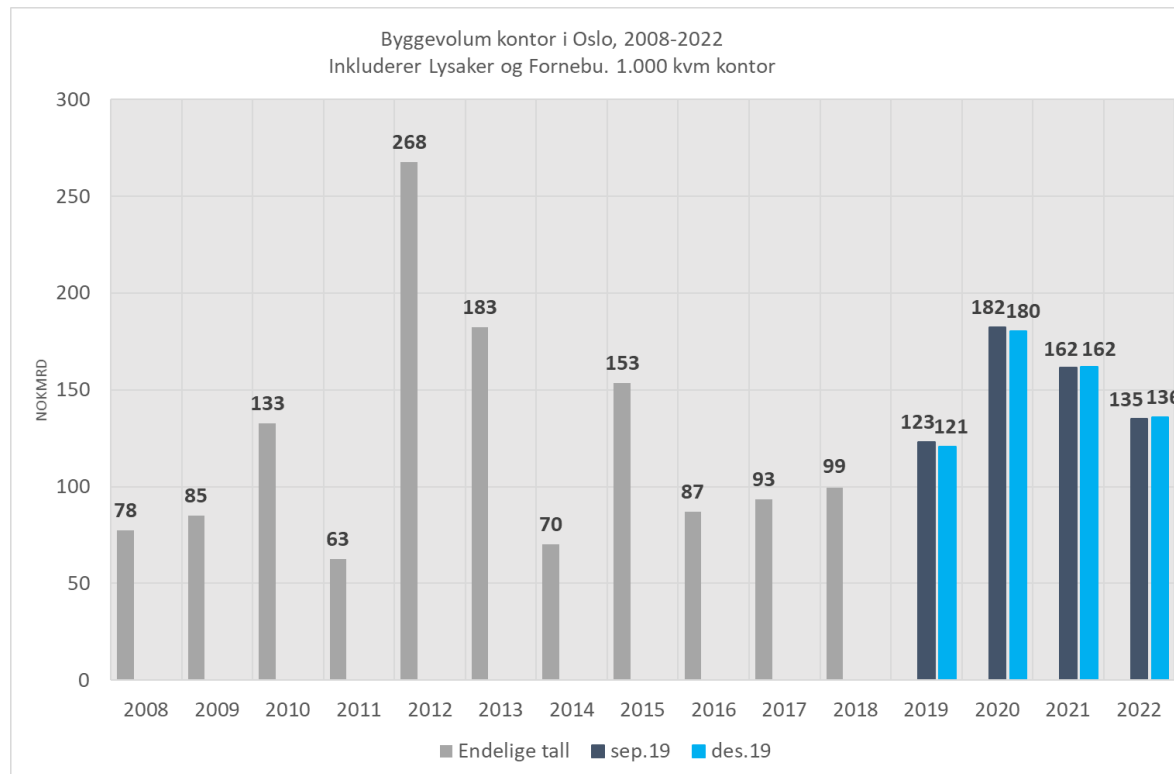
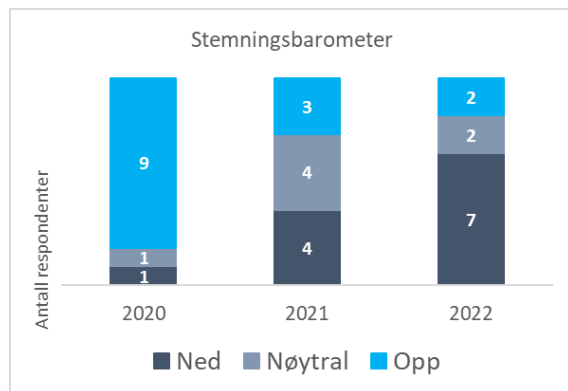


Byggevolumet i Oslo øker kraftig i 2020

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	4. kv. 2019	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	121	180	162	136	4. kv. 2019
	(Hele tusen kvadratmeter)	3. kv. 2019												123	182	162	135	3. kv. 2019
	endring													-2	-2	0	1	endring

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å ligge på rundt 121 000 kvm i 2019 men anslaget øker kraftig til 180 000 kvm i 2020. Frem mot 2023 er det anslått et byggevolum på 478 000 kvm. Anslaget er omtrent uendret siden forrige rapportering.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker frem mot 2021 for deretter å avta.



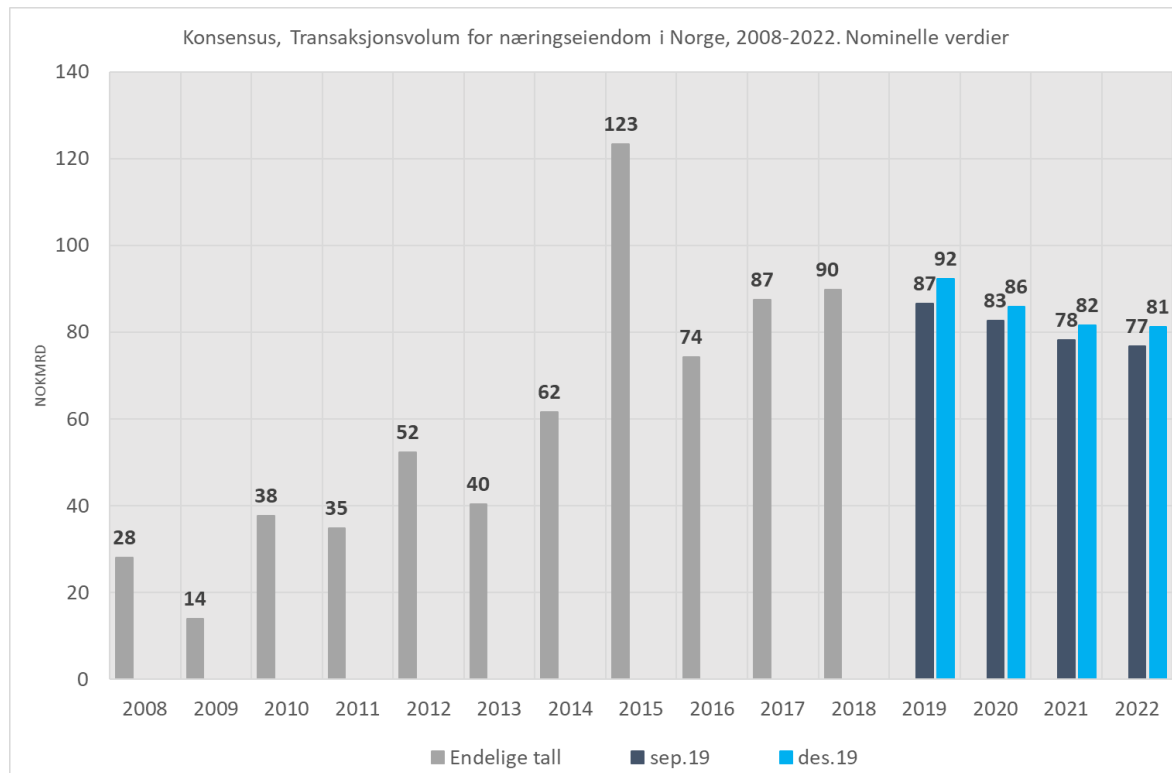
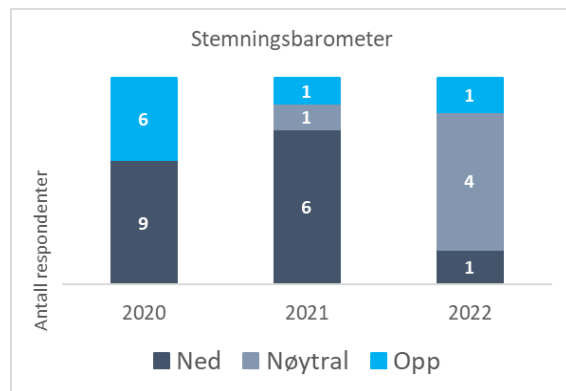
Høy aktivitet i 4. kvartal gir rekordhøyt transaksjonsvolum

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	4. kv. 2019	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	92	86	82	81	4. kv. 2019
	(Milliarder nok, nominelt)	3. kv. 2019												87	83	78	77	3. kv. 2019
	endring													6	3	3	4	endring

Anslaget for transaksjonsvolumet i Norge er ved 4. kvartal oppjustert til 92 milliarder, en økning sammenlignet med forrige rapportering. Det er ventet at volumet for 2019 vil øke ved neste rapportering 1. kvartal 2020.

Det er ventet et noe lavere transaksjonsvolum for 2020 og volumet er synkende frem mot 2023.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil avta frem mot 2023.



Sammendrag Entra Konsensus 4. kvartal 2019

Entra Konsensusrapport for 4. kvartal 2019 viser samme tendens som ved forrige rapportering, men med et marginalt lavere anslag for prime yield frem mot 2023, fortsatt økte leiepriser og en arealledighet som flater ut. Anslaget for transaksjonsvolumet er økt frem til 2022, mens anslaget for byggevolumet er uendret for 2019.

Kontorledigheten i Oslo er uendret siden forrige anslag, og forventes å passere bunnen gjennom 2019. Anslaget fra forrige kvartal på 5,6 prosent er derfor uendret og forventes å stige til 5,8 prosent i 2020, 6,1 prosent i 2021 og 6,3 prosent i 2022.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte med 7,2 prosent i 2019 og er ventet å øke med rundt 5 prosent for 2020. Økningen er ventet å vedvare frem mot 2023, men da med en lavere veksttakt. For Helsefyrt økte leieprisene 5,2 prosent i 2019 og leieprisveksten for 2020 forventes å ligge på 4 prosent. For Lysaker økte leieprisene med 6,1 prosent i 2019.

Anslaget for prime yield i 2019 på 3,7 prosent er tilnærmet uendret fra forrige anslag, og er ventet å stabilisere seg på dette nivået frem mot 2023.

Anslaget for yielden på Helsefyrt og Lysaker for 2019, er uendret eller svakt redusert fra forrige anslag. Frem mot 2023 har yieldkurven en lavere veksttakt enn sammenlignet med forrige anslag.

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å bli rundt 121 000 kvadratmeter i 2019 og øker kraftig til 182 000 kvadratmeter i 2020. Anslaget for 2019 er tilnærmet uendret sammenlignet med forrige anslag.

Høy aktivitet i 4. kvartal ga nesten rekordhøyt transaksjonsvolum i 2019 på 92 milliarder. Anslaget er oppjustert sammenlignet med forrige kvartal og forventes å stige ved neste rapportering, men er ventet ned frem mot 2023.

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, Helsefyrt og Lysaker, transaksjonsvolumet for næringsseidendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltagende analysemiljøene. Anslagene er gitt etter den 20. desember 2019. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet. Rapporten er produsert 31.01.2020.



På Tullin utvikles et av Oslos mest spennende kontorområder med fokus på kunnskap og teknologi. Her kommer 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

Business Controller | 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 2019-22?
- 2 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2019-22?
- 3 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyr blir ved utgangen av året i 2019-22?
- 4 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2019-22?
- 5 Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2019-22?
- 6 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyr blir ved utgangen av året i løpet av 2019-22?
- 7 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2019-22?
- 8 Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2019-22?
- 9 Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2019-22?

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.

A woman with brown hair in a ponytail, wearing a black blazer and a blue lanyard, is smiling and looking to her left. In the background, other people in white shirts and lanyards are visible, along with red pendant lights.

Entrabygg

- Der de mest fornøyde menneskene jobber