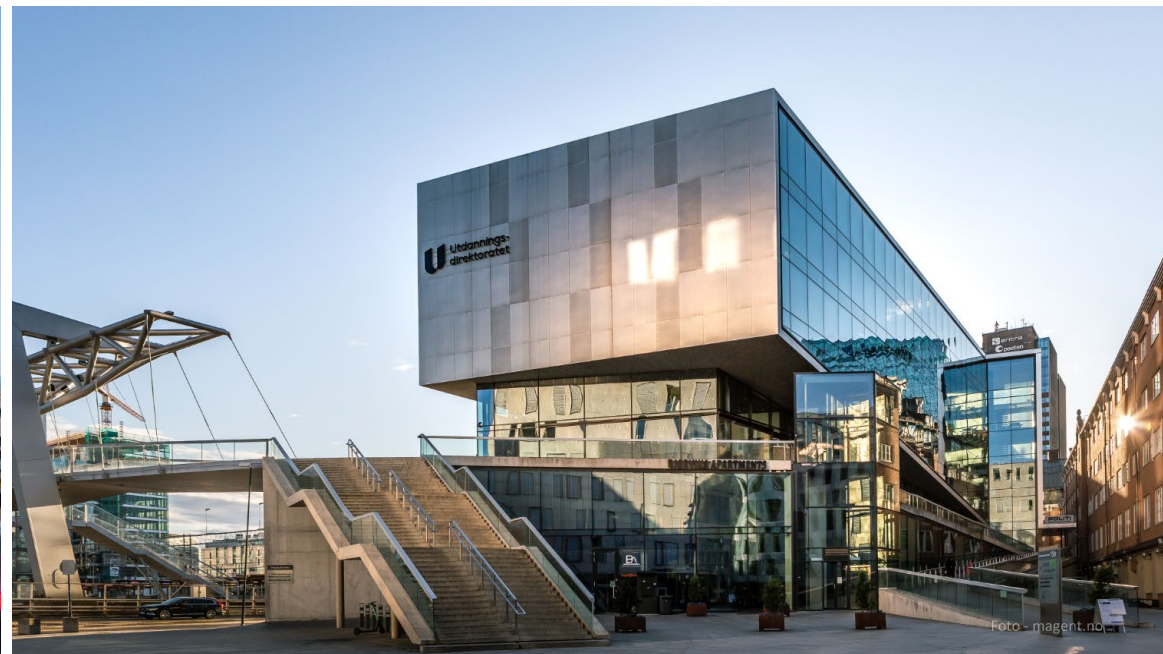


Entra Konsensusrapport

4. kvartal 2020



Innhold

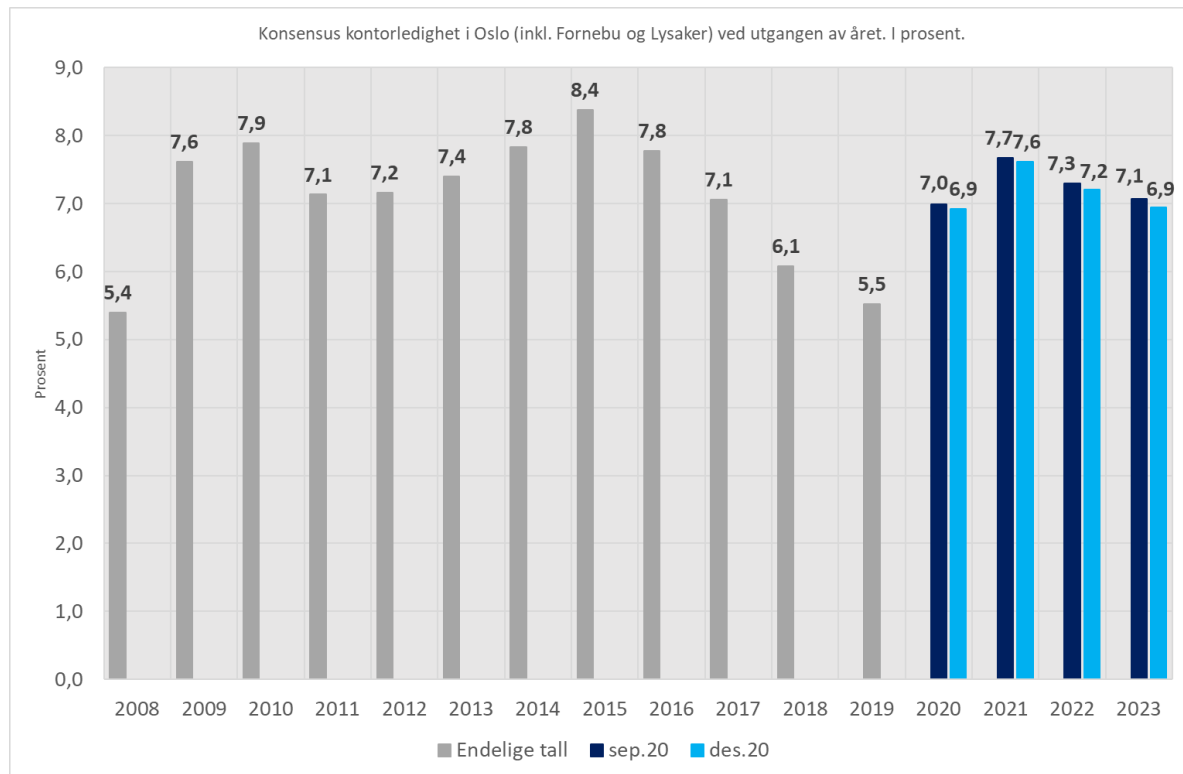
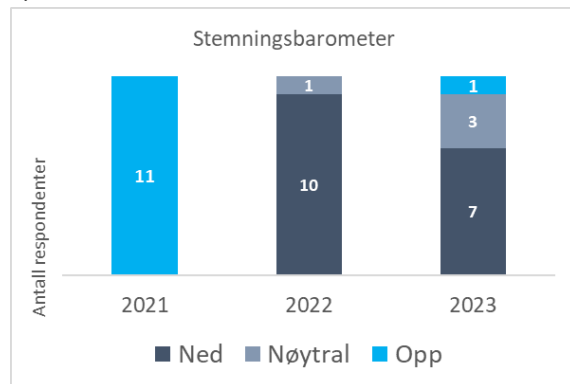
1. Kontorledigheten i Oslo topper ut i 2021 og forventes å falle frem mot 2023
2. Leieprisene i Oslo sentrum ned i 2020, men forventes å øke frem mot 2023
3. Leieprisene på Helsfyr forventes ned i 2021, men øker frem mot 2023
4. Leieprisene på Lysaker forventes ned i 2020, men øker frem mot 2023
5. Prime Yield kraftig redusert frem mot 2023
6. Yelden på Helsfyr er redusert, forventes å øke svakt frem mot 2023
7. Yelden på Lysaker er redusert, forventes å øke svakt frem mot 2022
8. Forventet byggevolum i Oslo er uendret
9. Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert for 2020 og frem mot 2023
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

Kontorledigheten i Oslo topper ut i 2021

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt	
Oslo	Kontorledighet i prosent (Inkl. Fornebu og Lysaker)	4. kv. 2020	5,4	7,6	7,9	7,1	7,2	7,4	7,8	8,4	7,8	7,1	6,1	5,5	6,9	7,6	7,2	6,9	4. kv. 2020	
		3. kv. 2020														7,0	7,7	7,3	7,1	3. kv. 2020
		endring														-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	endring

Anslaget for 4. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo flatet ut på 6,9 prosent i 2020, en oppgang på 1,4 prosentpoeng fra 2019. Ledigheten forventes å øke til 7,6 prosent ved utgangen av 2021, og forventes å ligge på rundt 7 prosent frem mot 2024. Sammenlignet med forrige estimat er hele anslaget redusert med 0,1 prosentpoeng. Flere bidragsyttere presiserer at det på kort sikt er nybygg som ferdigstilles i perioden, som vil trekke ledigheten opp.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal stige i 2021 sammenlignet med fjoråret. Frem mot 2023 er det bred konsensus om at ledigheten skal synke.



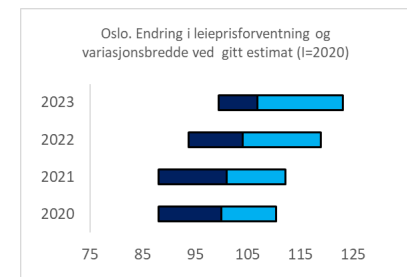
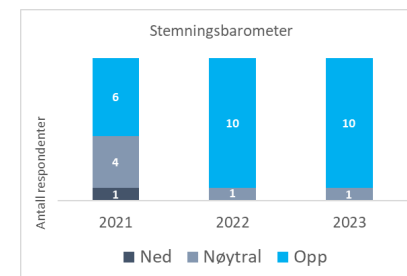
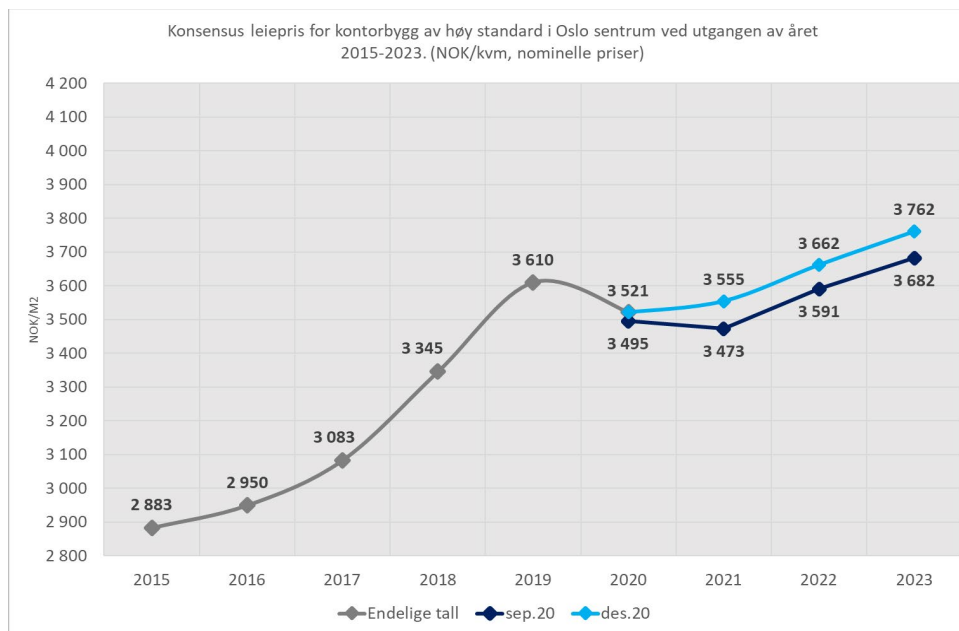
Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2023

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Oslo Sentrum Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2020								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 521	3 555	3 662	3 762	4. kv. 2020
	3. kv. 2020													3 495	3 473	3 591	3 682	3. kv. 2020
	<i>endring</i>													26	82	71	80	<i>endring</i>
Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2020									2,3	4,5	8,5	7,9	-2,5	0,9	3,0	2,7	4. kv. 2020
	3. kv. 2020													-3,2	-0,7	3,4	2,5	3. kv. 2020
	<i>endring</i>													0,7	1,6	-0,4	0,2	<i>endring</i>

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2020 og 2021, på henholdsvis - 2,5 prosent og 0,9 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 3 prosent i 2022 og 2,7 prosent i 2023. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert med positiv årsvekst frem mot 2023.

Det er konsensus om at leieprisene skal stige eller være uendret i 2021. Frem mot 2023 er det bred konsensus at leieprisene skal stige.

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



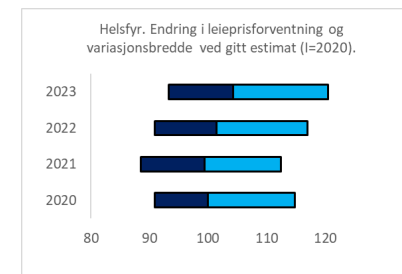
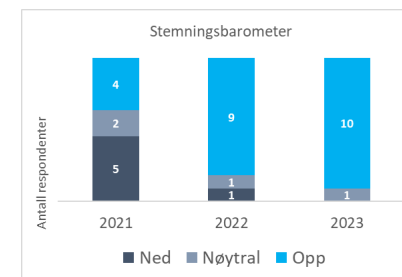
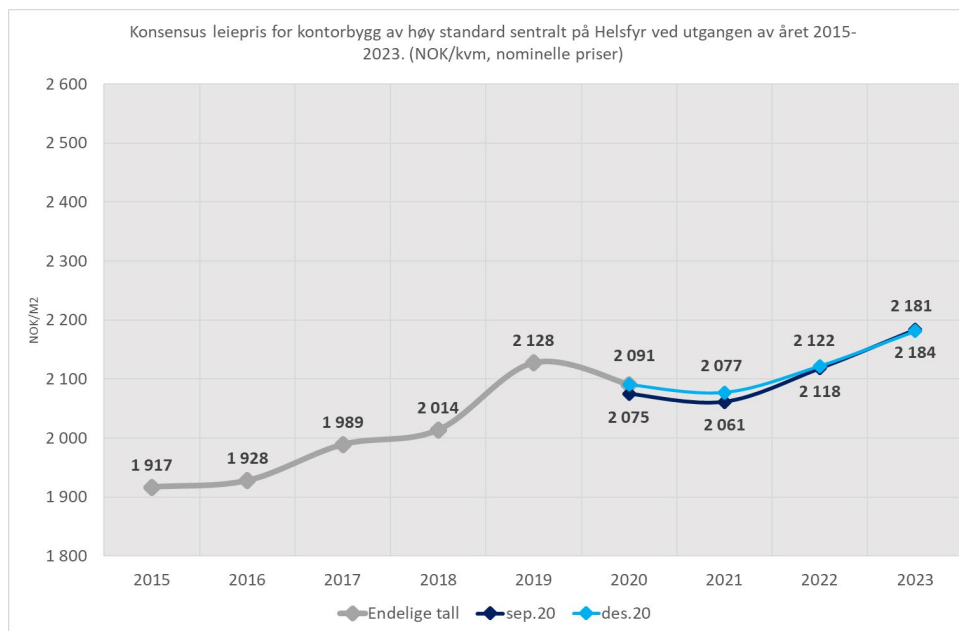
Leieprisene på Helsfyr forventes ned i 2021, men øker i 2022

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2020								1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 077	2 122	2 181	4. kv. 2020
		3. kv. 2020 endring													2 075	2 061	2 118	2 184	3. kv. 2020
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2020									0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	-0,6	2,2	2,8	4. kv. 2020
	3. kv. 2020 endring													0,7	0,0	-0,6	-0,3	endring	

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2020 og 2021, på henholdsvis - 1,7 prosent og - 0,6 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet økt svakt. Det er ventet at leieprisene vil stige fra 2022.

Det er konsensus om at leieprisene skal stige eller være uendret i 2021. Frem mot 2023 er det bred konsensus at leieprisene skal stige.

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



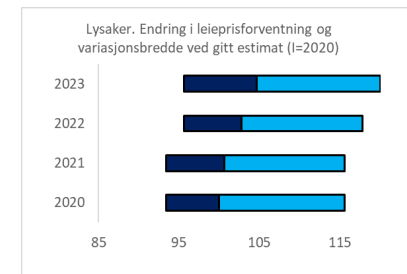
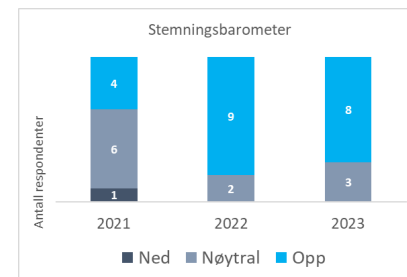
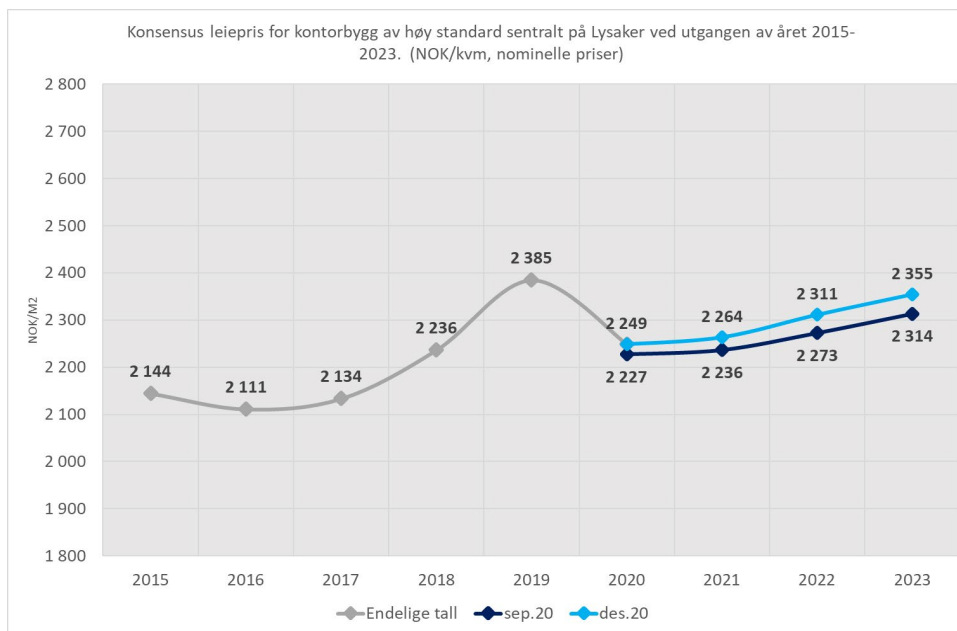
Leieprisene på Lysaker forventes ned for 2020, men øker frem mot 2023

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt					
Lysaker	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2020								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 249	2 264	2 311	2 355	4. kv. 2020					
		3. kv. 2020														2 227	2 236	2 273	2 314	3. kv. 2020				
		endring														22	27	39	41	endring				
	Leiepris, endring i prosent å/å	4. kv. 2020													-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,7	0,7	2,1	1,9	4. kv. 2020	
		3. kv. 2020														-6,6	0,4	1,6	1,8	-6,6	0,4	1,6	1,8	3. kv. 2020
		endring														0,9	0,2	0,5	0,1	0,9	0,2	0,5	0,1	endring

Det anslås per 4. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2020 og 2021, på henholdsvis - 5,7 prosent og 0,7 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert. Det er ventet at leieprisene vil stige med positiv årsvekst frem mot 2023.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal opp eller være uendret i 2021, mens det frem mot 2023 er ventet at leieprisene skal opp.

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

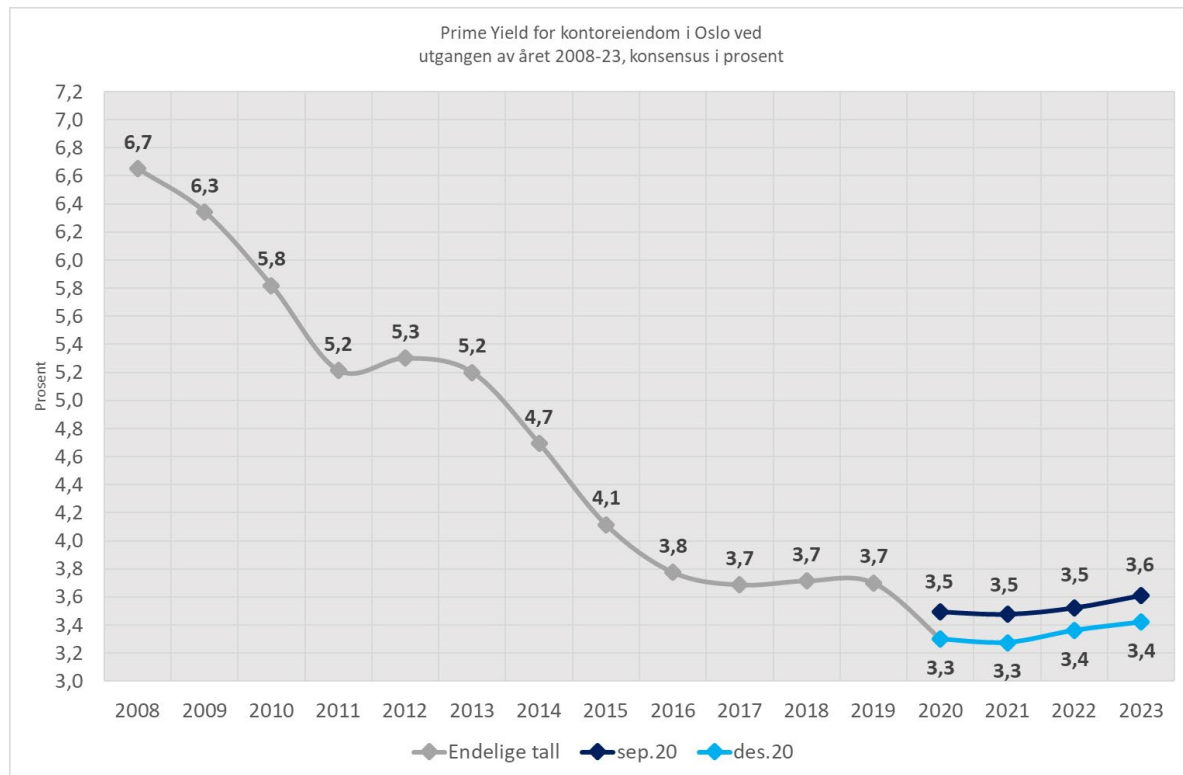
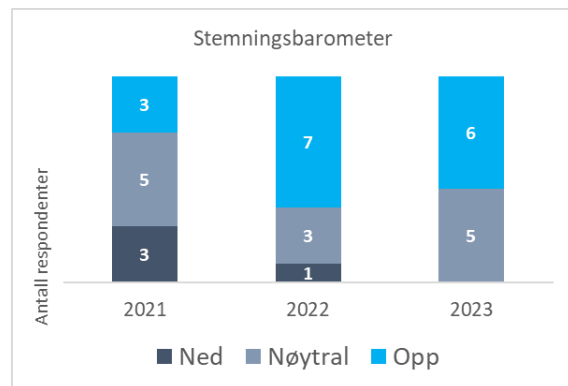


Prime Yield kraftig redusert frem mot 2023

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Prime yield Oslo, i prosent	4. kv. 2020	6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,7	3,3	3,3	3,4	3,4	4. kv. 2020
	3. kv. 2020													3,5	3,5	3,5	3,6	3. kv. 2020
	endring													-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved 4. kvartal er kraftig redusert med 0,2 prosentpoeng sammenlignet med forrige rapportering. Frem mot 2022 er det ventet at prime yield vil være uendret eller øke svakt.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil forbli uendret i 2021. Frem mot 2023 er det konsensus om at prime yield vil forbli uendret eller øke.

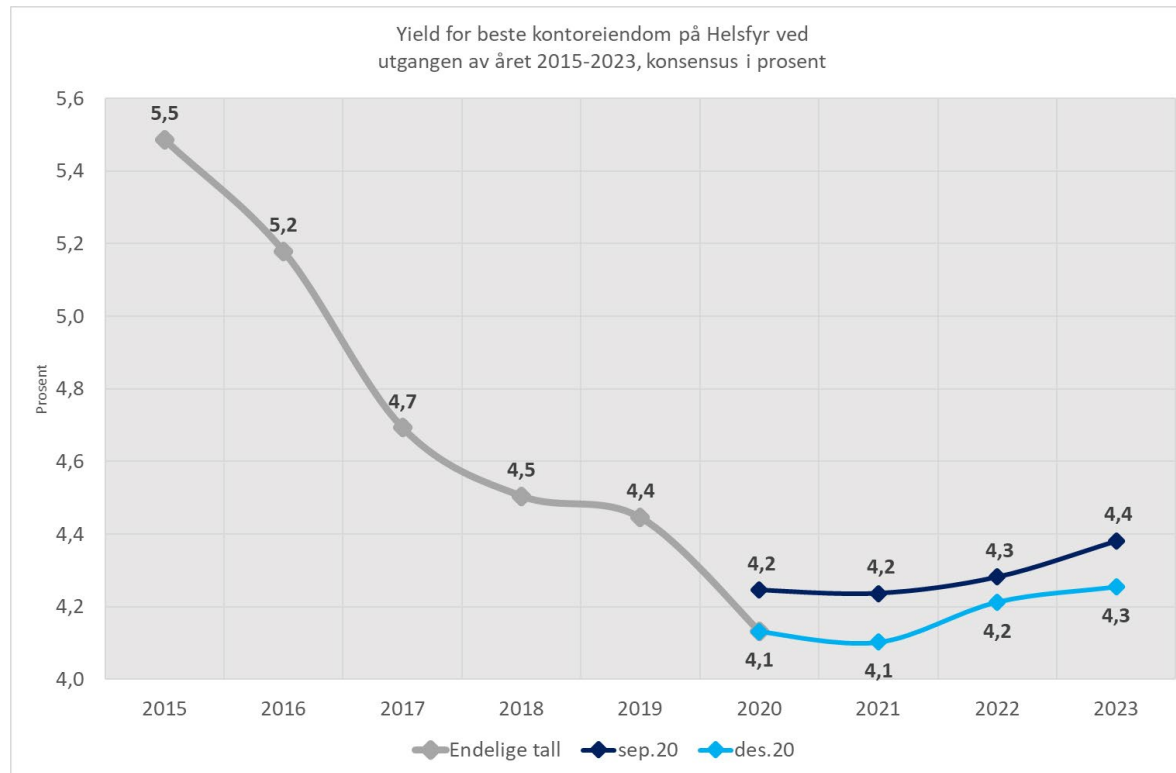
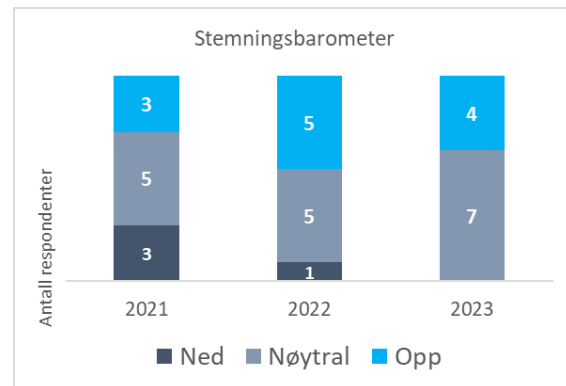


Yielden på Helsfyr er redusert, forventes å øke svakt frem mot 2023

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Yield Helsfyr, i prosent	4. kv. 2020								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	4,1	4,2	4,3	4. kv. 2020
	3. kv. 2020													4,2	4,2	4,3	4,4	3. kv. 2020
	endring													-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	endring

Anslaget for yield på Helsfyr er nedjustert med 0,1 prosentpoeng til 4,1 prosent for 2020 og 2021, sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2023 er det ventet at yielden vil øke.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres eller forbli uendret i 2021. Frem mot 2023 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

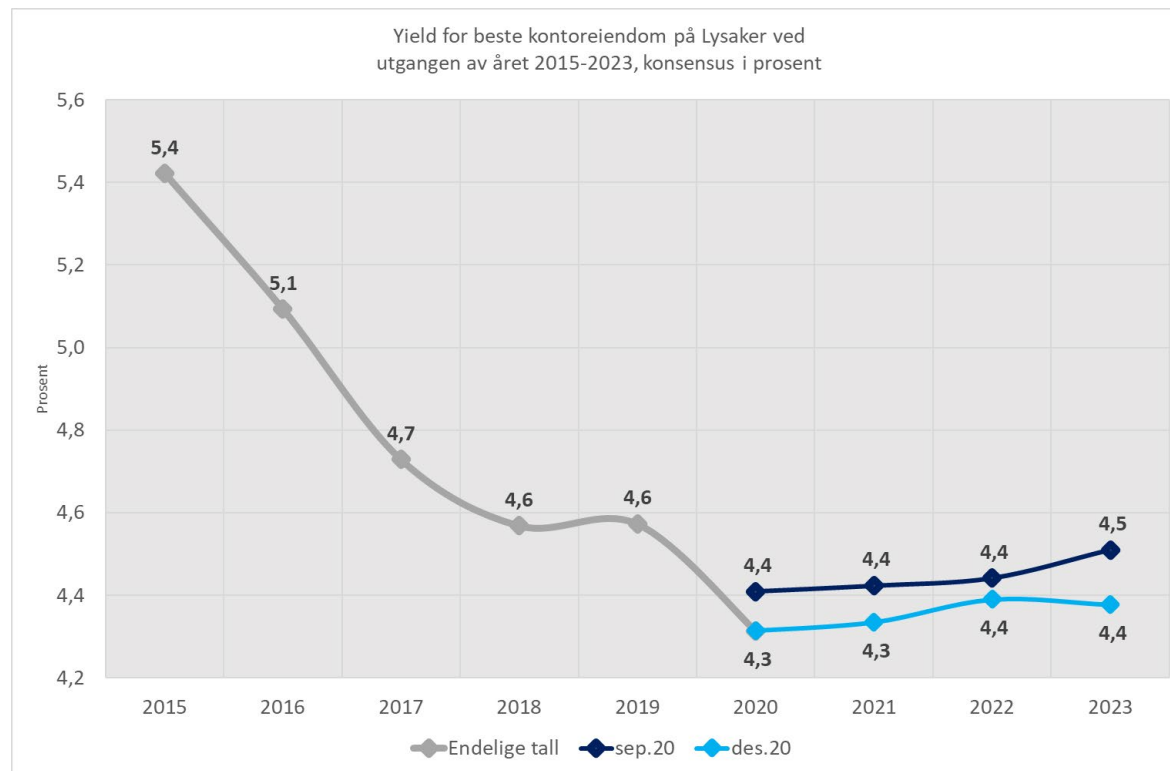
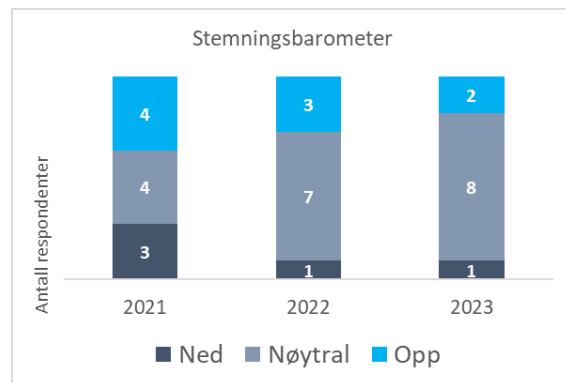


Yielden på Lysaker redusert, forventes å øke svakt frem mot 2022

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	4. kv. 2020								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,3	4,4	4,4	4. kv. 2020
	3. kv. 2020													4,4	4,4	4,4	4,5	3. kv. 2020
	endring													-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	endring

Anslaget for yield på Lysaker er nedjustert til 4,3 prosent for 2020, fra 4,4 prosent sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2023 er det ventet at yielden vil øke svakt.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil forbli uendret eller øke svakt i 2021. Frem mot 2023 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

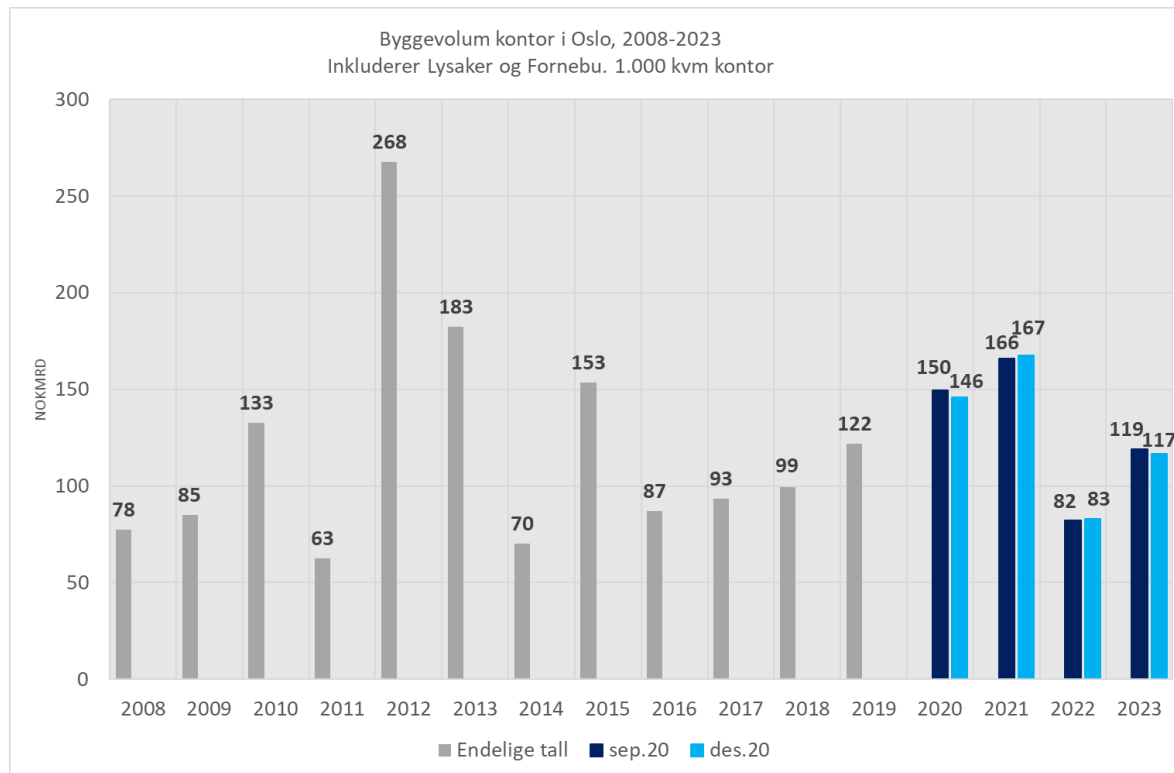
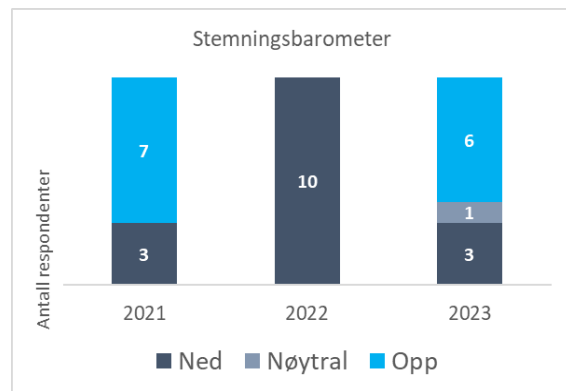


Forventet byggevolum i Oslo er uendret

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	4. kv. 2020	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	146	167	83	117	4. kv. 2020
	(Hele tusen kvadratmeter)	3. kv. 2020													150	166	82	119	3. kv. 2020
		endring													-4	2	1	-2	endring

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er stabilt fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 146 000 kvm i 2020 og 167 000 kvm i 2021. For 2022 er byggevolumet forventet ned.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker i 2021 for deretter å reduseres kraftig i 2022.

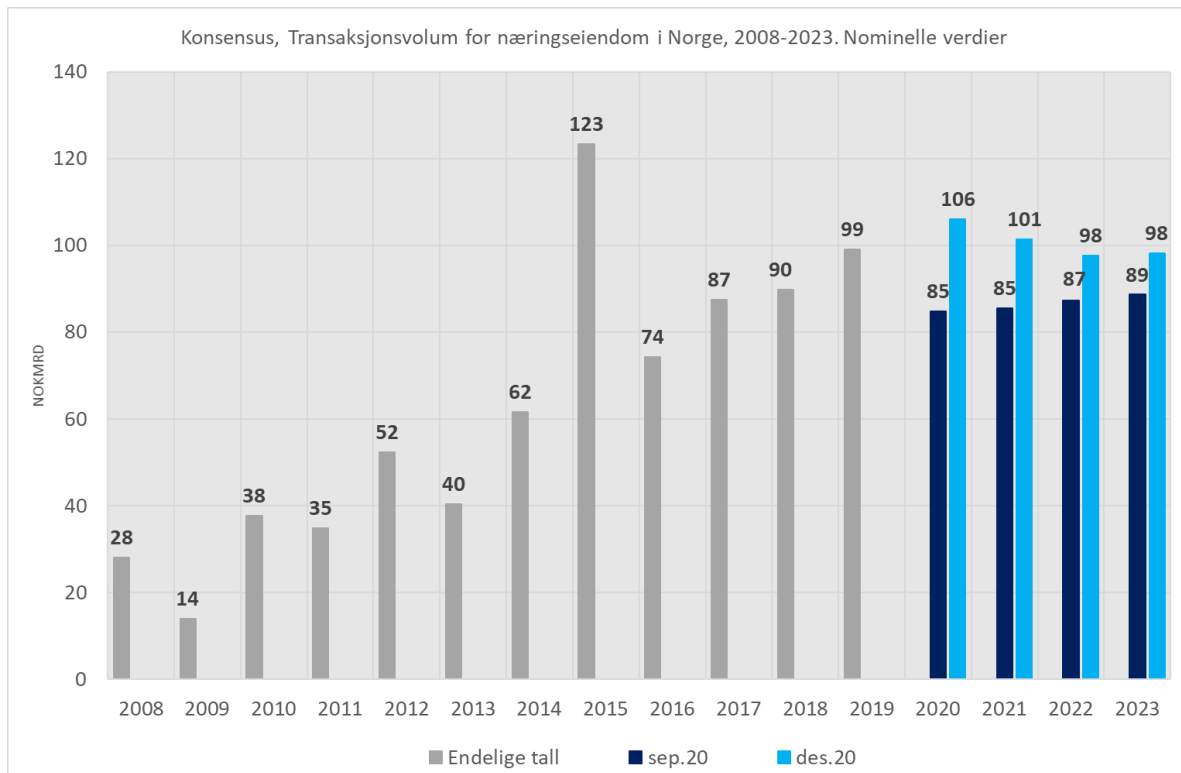
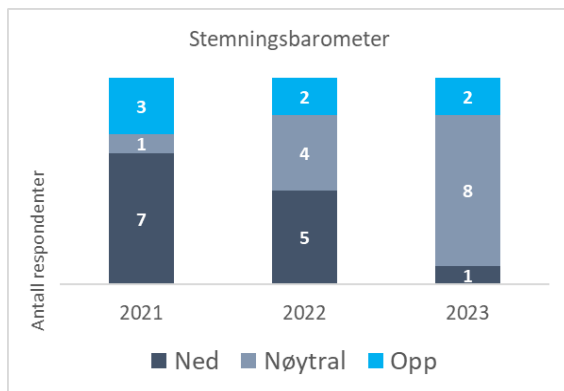


Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert frem mot 2023

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	4. kv. 2020	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	106	101	98	98	4. kv. 2020
	(Milliarder nok, nominelt)	3. kv. 2020													85	85	87	89	3. kv. 2020
		endring													21	16	10	10	endring

Anslaget for transaksjonsvolumet i Norge for 2020, er ved 4. kvartal oppjustert til 106 milliarder, en økning på 21 milliarder sammenlignet med forrige rapportering. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg på disse nivåene frem mot 2023.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle svakt frem mot 2023.



Sammendrag Entra Konsensus 4. kvartal 2020

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 4. kvartal 2020 anslår fortsatt at ledigheten skal noe opp og at leieprisene skal noe ned. Prime yield er kraftig redusert og forventes å stige svakt i 2022. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret. Transaksjonsvolum er kraftig oppjustert sammenlignet med forrige rapportering og forventes å være på historisk høye nivåer frem mot 2023.

Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) forventes å toppe ut i 2021. Estimatet er justert noe ned siden forrige anslag, og forventes å øke i 2021 før den igjen reduseres til mer normale nivåer på rundt 7 prosent. Anslaget for 2021 fra forrige estimat på 7,7 prosent er nå redusert til 7,6 prosent og forventes å falle til 6,9 prosent frem mot 2023. Flere bidragsyttere presiserer at nybygg som ferdigstilles i perioden trekker ledigheten opp.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum hadde en negativ årsvekst på - 2,5 prosent i 2020, en bedring på 0,7 prosentpoeng fra forrige kvartal hvor årsveksten var ventet å være - 3,2 prosent. I 2021 og 2022 er det forventet at leieprisene skal øke med henholdsvis 1 prosent og 3 prosent. For Helsfyr forventes leieprisveksten for 2020 forventes å ligge på - 1,7 prosent, mot - 2,5 prosent forrige kvartal. Leieprisene er forventet å øke frem mot 2023. For Lysaker er veksten forventet å ligge på - 5,7 prosent mot -6,6 prosent forrige kvartal. Det er ventet at leieprisene skal øke frem mot 2023.

Anslaget for prime yield for 2020 er i kvartalet kraftig nedjustert til 3,3 prosent, fra 3,7 prosent ved 2. kvartal og 3,5 prosent ved 3. kvartal. Det er ventet at yelden vil være tilnærmet uendret på dette nivået frem mot 2022, for deretter å stige svakt.

Anslaget for yield på Helsfyr for 2020 er i kvartalet på 4,1 prosent, en reduksjon fra 4,2 prosent i forrige rapportering. Frem mot 2023 er det forventet at yelden vil øke svakt.

Anslaget for yield på Lysaker er i kvartalet nedjustert til 4,3 prosent for 2020, fra 4,4 prosent sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2022 er det ventet at yelden vil øke svakt.

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er stabilt fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 146 000 kvm i 2020 og 167 000 kvm i 2021. For 2022 er byggevolumet forventet kraftig ned for så å øke igjen i 2023.

Høy aktivitet på slutten av 2020 ga nesten et rekordhøyt transaksjonsvolum på 106 milliarder. Anslaget for 2020 er kraftig oppjustert sammenlignet med forrige rapportering og forventes å ligge på rundt 100 milliarder i året 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, Helsfyr og Lysaker, transaksjonsvolumet for næringseiendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltagende analysemiljøene. Anslagene per 4. kvartal 2020 er gitt den 19. januar 2021. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet. Rapporten er produsert 10. februar 2021.



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

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 2020-23?
- 2 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 3 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyr blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 4 Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 5 Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2020-23?
- 6 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyr blir ved utgangen av året i løpet av 2020-23?
- 7 Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2020-23?
- 8 Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2020-23?
- 9 Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2020-23?

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



Foto - Dmitry Tkachenko