

Entras konsensusrapport

26.04.2019



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, Definisjoner av ledighet, Deltakerne

1. Sammendrag

Entras konsensusrapport viser samme tendens som i januar, men med litt flatere yield og økt transaksjonsvolum. Anslaget for byggevolumet er justert ned for i år og økt noe for 2020. Kontorledigheten i Oslo faller og leieprisene i Oslo sentrum stiger ytterligere. Ledigheten passerer bunnen i 2019 og veksten i leieprisen dempes. Transaksjonsvolumet går litt ned i år etter meget høyt volum også i 2018. Prime yield er ventet å ligge på 3,8% ved utgangen av 2019, og det ventes en svak justering til 3,9% ved utgangen av neste år og 4,0% i 2021.

Kontorledigheten i Oslo var 6,1% på slutten av 2018. Ledigheten er ventet å gå videre ned til 5,8% i år, og øke til 6,1% i 2020 og 6,4% i 2021. Ledigheten er justert litt ned siden oktober.

Leieprisene på kontor med høy standard i Oslo sentrum, økte med 8,0% i 2018 og er ventet å øke med 6,3% i år. Leieprisene er ventet å øke med ca 3% årlig i 2020 og 2021. Sentralt på Helsefyr og Lysaker er leieprisene ventet å øke med 4% i år og 2-3% årlig i 2020-21.

Transaksjonsvolumet i Norge er ventet å gå ned fra ca 89 mrd NOK i fjor til ca 83 mrd NOK i år. I 2020 ventes et volum på 78 mrd NOK og 77 mrd NOK i 2021. Anslaget er justert noe opp for alle år siden januar.

Prime yield er ventet å øke marginalt fra 3,7% på slutten av fjoråret til ca 3,8% i år. Neste år går prime yield videre opp til ca 3,9%, og til ca 4,0% i 2021. Anslaget for 2020 og 2021 er justert ned med 0,1 prosentpoeng siden januar. Yelden på Helsefyr og Lysaker er tilnærmet lik, og ligger ca 0,8 prosentpoeng over Prime yield i Oslo.

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å øke fra ca 100.000 kvm i 2018 til ca 121.000 kvm i år og 181.000 kvm i 2020. I 2021 ventes nedgang til 156.000 kvm. Anslaget for 2019 er justert ned med 11.000 kvm

Entras konsensusrapport er den eneste rapport 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, Helsefyr og Lysaker, transaksjonsvolumet for næringseiendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltakende analysemiljøene. Anslagene er gitt i tredje uka av januar. Rapporten er nøytral i forhold til hva Entra måtte mene om markedet.

Oslo, 26. april 2019



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

Ledighet på vei under 6 prosent for så å stige svakt. Leieprisene stiger. Byggevolumet stiger. Høyt transaksjonsnivå. Prime yield svakt opp.

Konsensus april 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	5,8	6,1	6,4	
Leiepris i Oslo Sentrum. Høy standard. Kr pr kvm								2 883	2 950	3 083	3 330	3 539	3 647	3 744	
Prosent å/å									2,3 %	4,5 %	8,0 %	6,3 %	3,1 %	2,7 %	
Leiepris sentralt på Helsfyr. Høy standard. Kr pr kvm								1 917	1 928	1 989	2 025	2 106	2 170	2 209	
Prosent å/å									0,6 %	3,2 %	1,8 %	4,0 %	3,0 %	1,8 %	
Leiepris sentralt på Lysaker. Høy standard. Kr pr kvm								2 144	2 111	2 134	2 245	2 336	2 405	2 448	
Prosent å/å									-1,5 %	1,1 %	5,2 %	4,1 %	3,0 %	1,8 %	
Transaksjonsvolum, næring totalt. Mrd NOK. Nominelle priser	28,0	14,0	37,6	34,8	52,4	40,3	61,6	123,3	74,3	87,4	89,2	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	3,8	3,9	4,0	
Yield. Helsfyr. Prosent								5,5	5,2	4,7	4,5	4,5	4,7	4,8	
Yield. Lysaker. Prosent								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,7	4,8	
Byggevolum. Oslo. 1.000 kvm kontorbygg	77,5	85,0	132,5	62,5	267,5	182,5	70,3	153,4	87,0	93,4	100	121	181	156	

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.

Anslaget for transaksjonsvolumet justeres opp igjen, og Prime Yield justeres svakt ned igjen. Byggevolumet er justert ned i år og opp 2020-21

Endring i konsensus fra januar til april 2019.	2018	2019	2020	2021
Kontorledighet i Oslo. Prosentpoeng	0,0	0,0	-0,1	0,0
Leiepris i Oslo Sentrum. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling	0,0	0,1	0,1	-0,2
Leiepris sentralt på Helsefy. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling	0,0	1,0	0,0	-0,3
Leiepris sentralt på Lysaker. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling	-0,5	0,7	-0,1	-0,3
Transaksjonsvolum, næring totalt. Mrd NOK. Nominelle priser	3,0	3,8	4,0	3,5
Prime yield. Kontor. Oslo. Prosentpoeng	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Yield. Helsefy. Prosentpoeng	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Yield. Lysaker. Prosentpoeng	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Byggevolum. Oslo. 1.000 kvm kontorbygg	2	-11	15	8

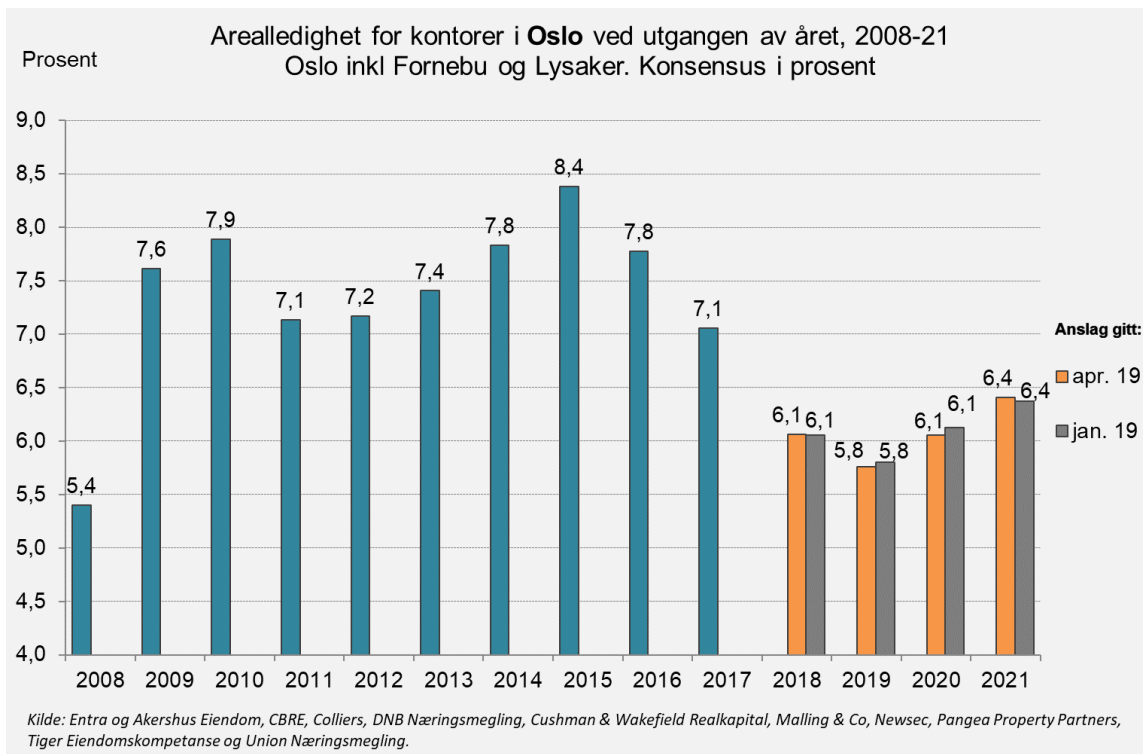
Kilde: Entra ASA, basert på et gjennomsnitt av anslag fra ledende analysemiljøer i Oslo markedet

Oslo inkluderer Lysaker og Fornebu

Rødt betyr at tallverdien er lavere enn anslått i forrige kvartal

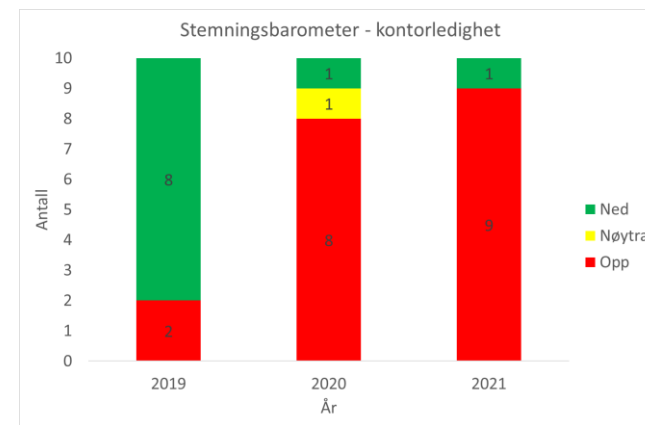
Sort betyr at tallverdien er lik eller høyere enn anslått i forrige kvartal

2. Kontorledighet i Oslo



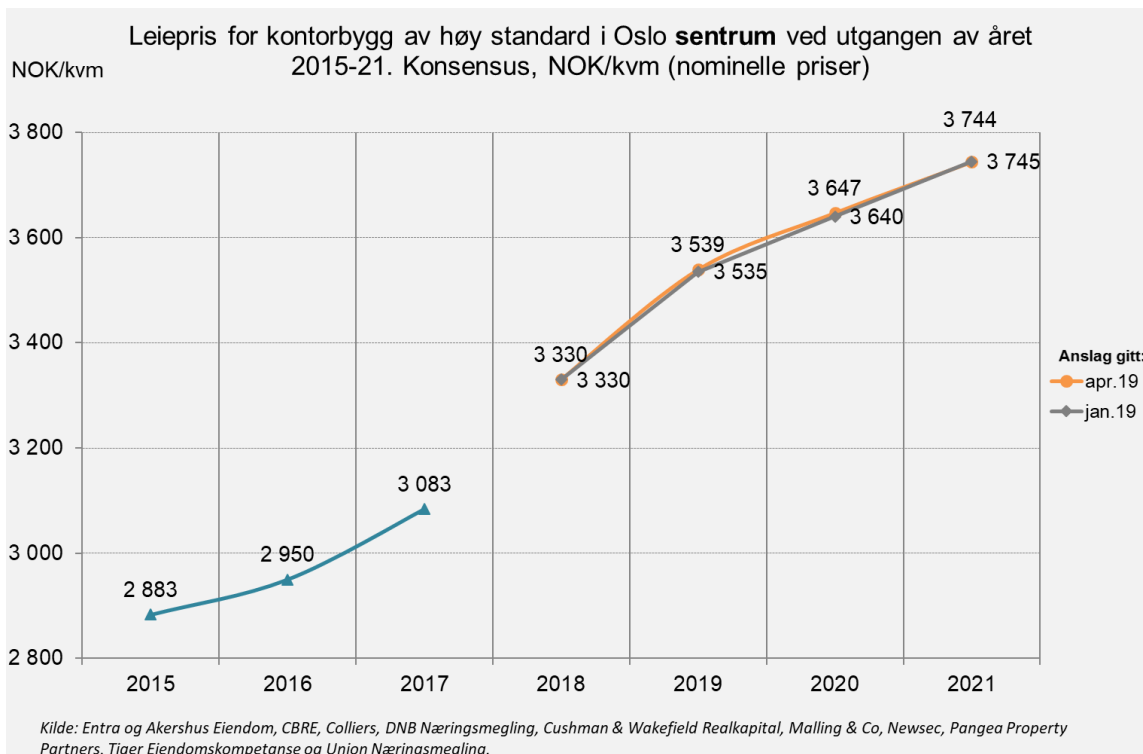
Definisjon: Oslo sentrum defineres som Oslo kommune inklusive Lysaker og Fornebu. De ulike bidragsyterne har litt ulik definisjon av ledighet. I vedlegget på side 17 finner du definisjonene

Kontorledigheten bunner rett under 6 prosent i år og øker opp mot 6½ prosent i 2021. Anslagene er justert litt ned for hvert av årene 2019-20, og litt opp for 2021.



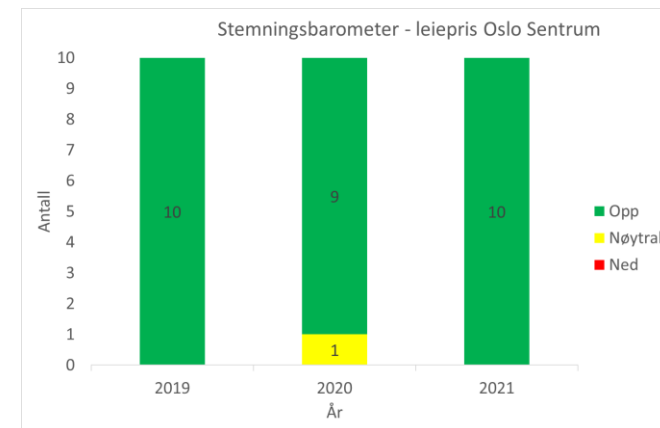
8 av 10 mener kontorledigheten skal ned i år, mens det snur for 2020-21.

3. Leiepriser i Oslo sentrum



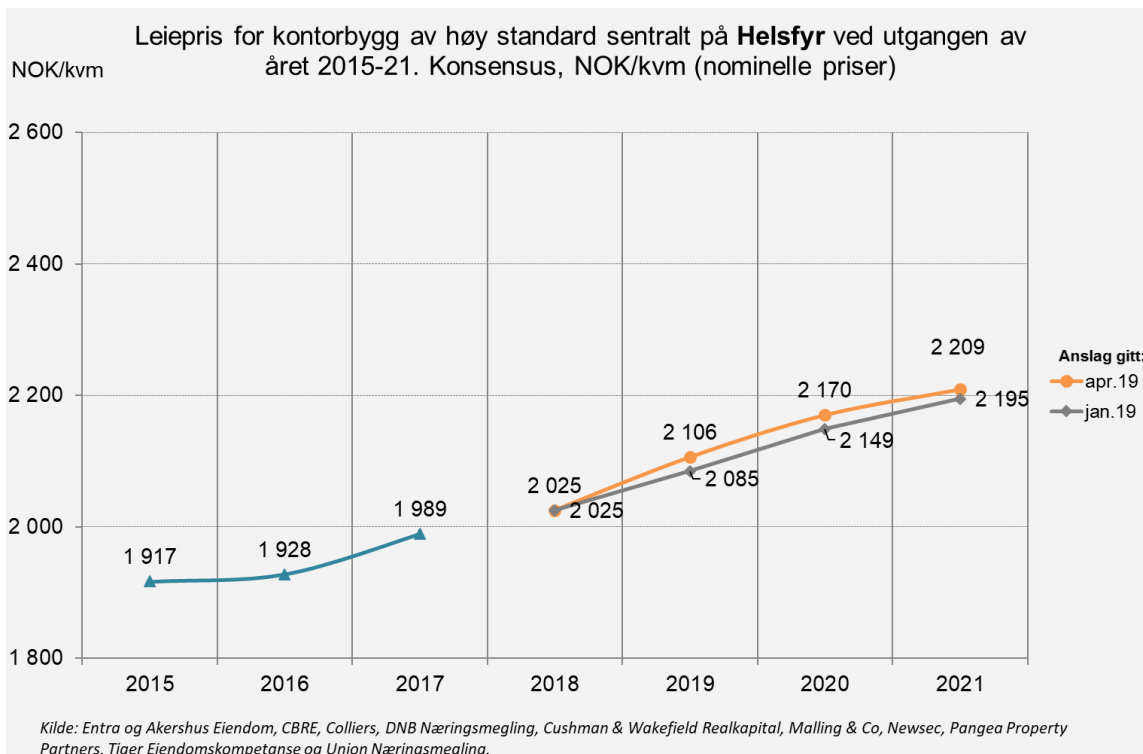
Definisjon: Oslo sentrum med høy standard. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Biskop Gunnerusgate 14A, Stortorvet 10, Stenersgata 2.

Konsensus anslår en nominell oppgang på 6,3% i år. Veksten blir lavere i 2020-21 med hhv 3,1% og 2,7% årlig vekstårlig i 2020-21.



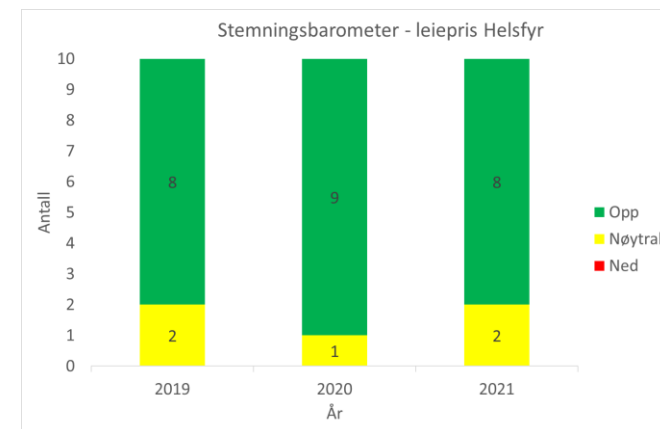
Alle mener leieprisene skal opp i 2019. I 2020 er det 9 av 10 som venter at leieprisene skal fortsette opp, mens alle venter økning i 2021. Ingen venter nedgang noen av årene.

3b. Leiepriser sentralt på Helsfyr



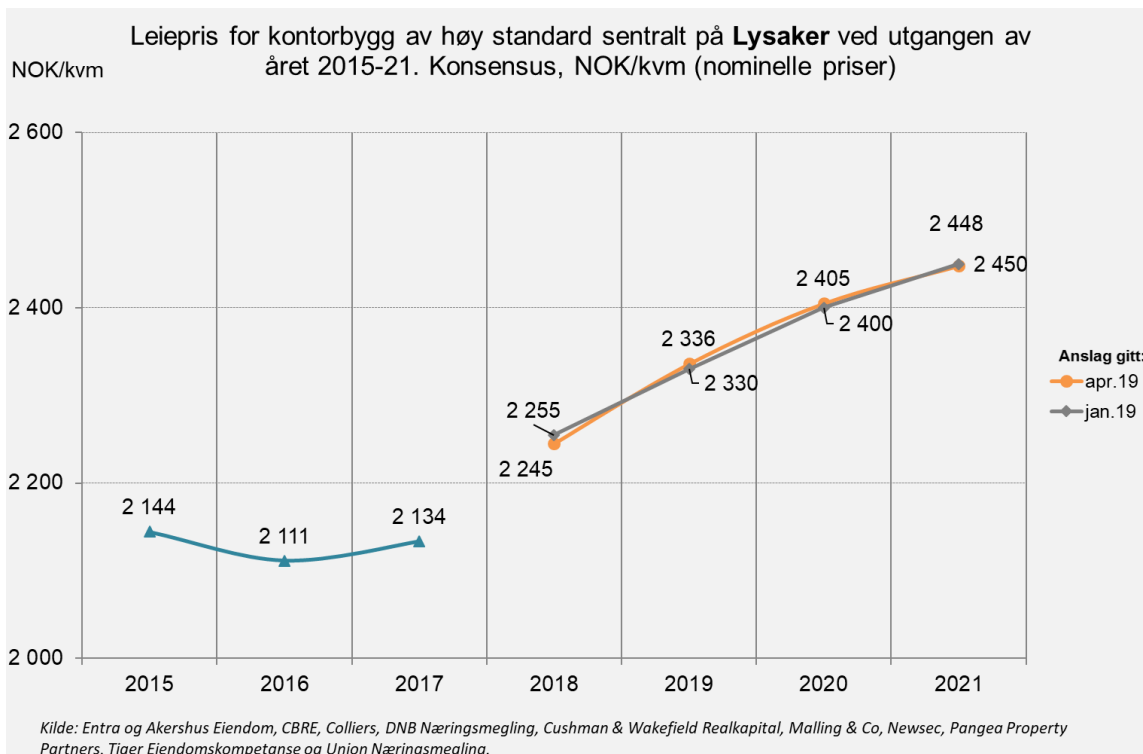
Definisjon: Sentralt Helsfyr med høy standard. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Grensesvingen 6, Fredrik Selmers vei 6.

Konsensus anslår en nominell oppgang på 4% i år og 3% neste år. Oppgangen fortsetter med 2% i 2021.



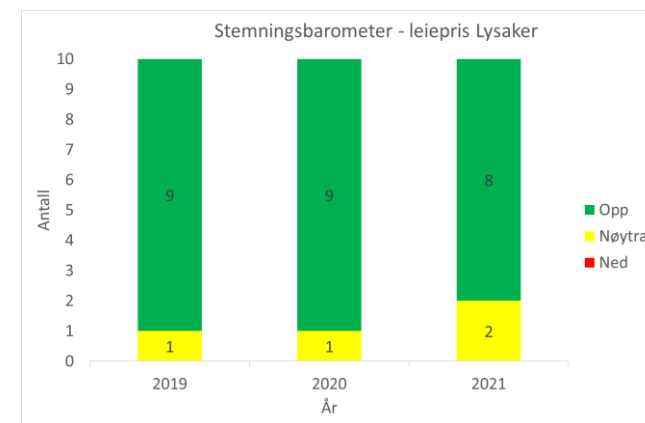
De aller fleste (8 og 9 av 10) mener leieprisene skal opp i 2019-21. Ingen venter nedgang

3c. Leiepriser sentralt på Lysaker



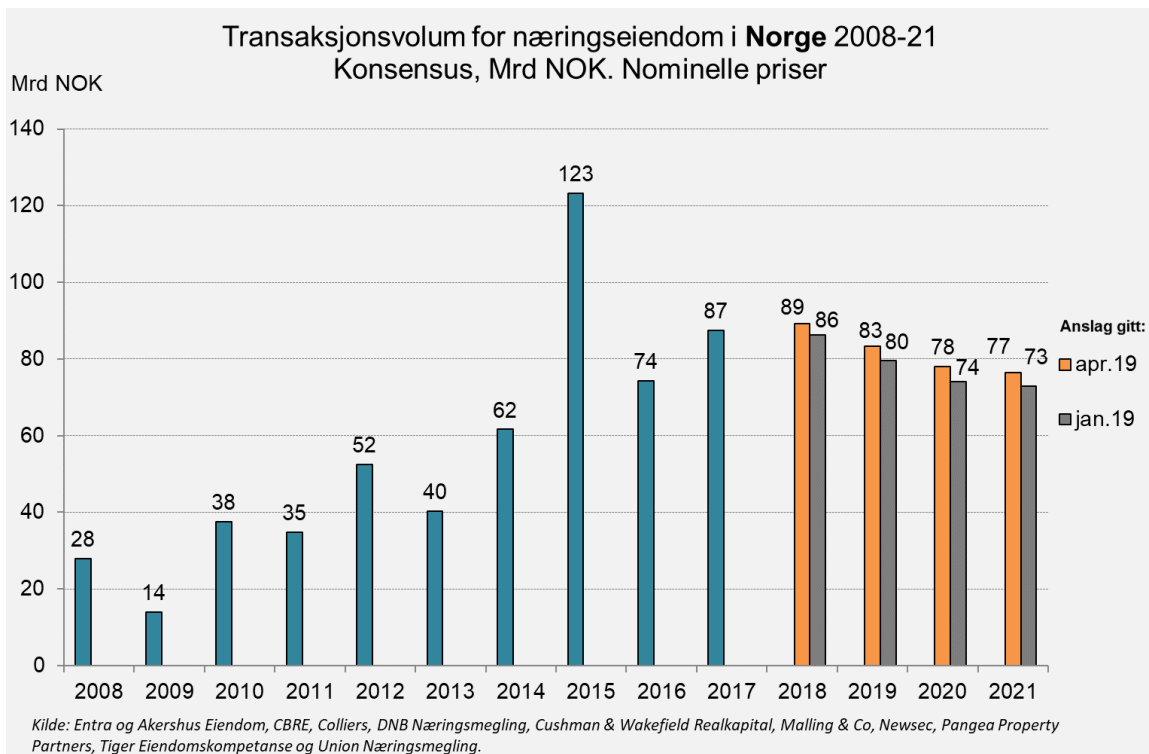
Definisjon: Sentralt Lysaker med høy standard. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Lysaker Torg 25, 35 og 45.

Konsensus anslår en nominell oppgang på 4% i år og 3% neste år. Oppgangen fortsetter med 2% i 2021.



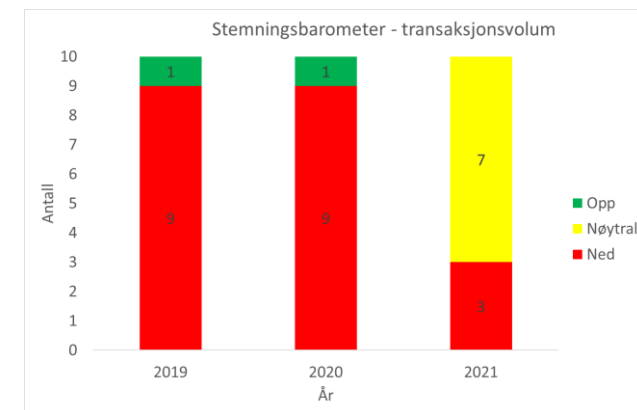
De aller fleste (8 og 9 av 10) mener leieprisene skal opp i 2019-21. Ingen venter nedgang

4. Transaksjonsvolum i Norge



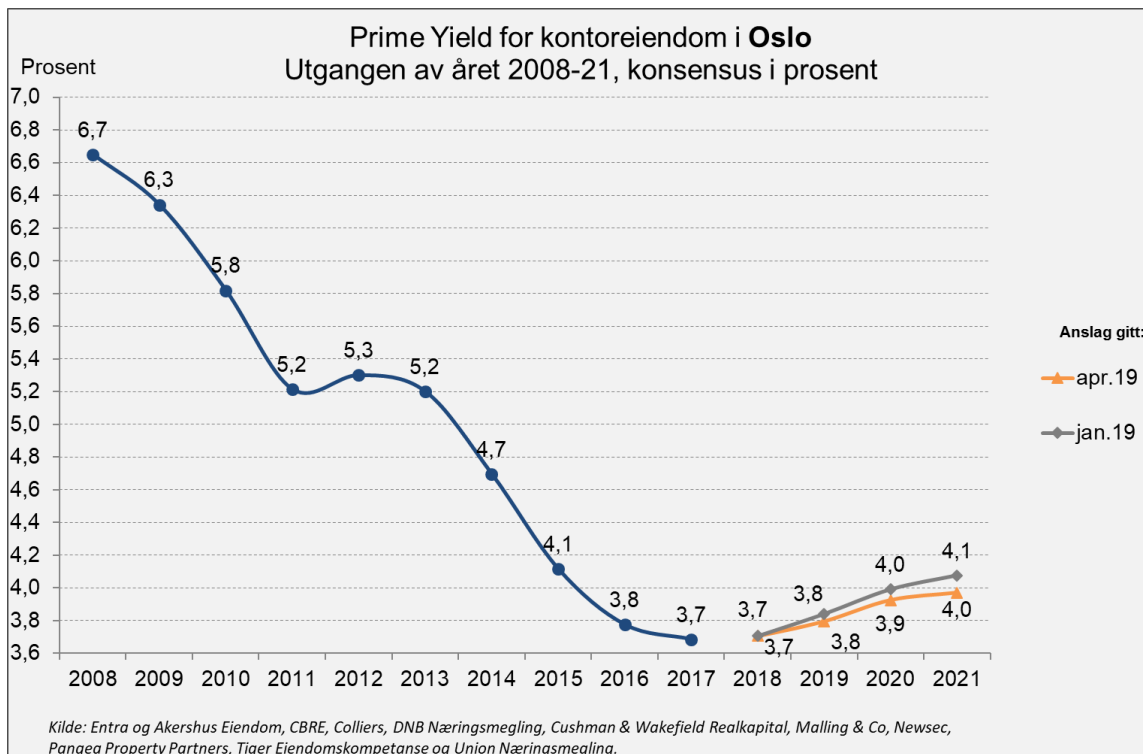
Definisjon: Samlet verdi av nærings eiendommer omsatt for 50 mill NOK+

Det er ventet en nedgang i 2019 og i 2020 for deretter å flate ut på nærmere 80 mrd NOK. Anslaget for transaksjonsvolumet er justert opp både for alle årene.



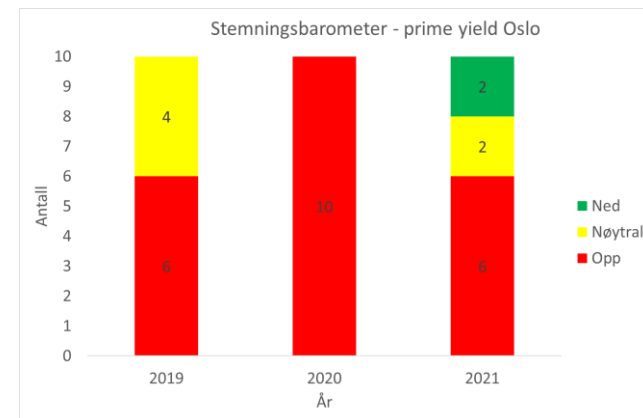
9 av 10 venter at transaksjonsvolumet for nærings eiendom skal ned i år og neste år. Det er større usikkerhet i 2021, men ingen venter oppgang.

5. Prime yield i Oslo



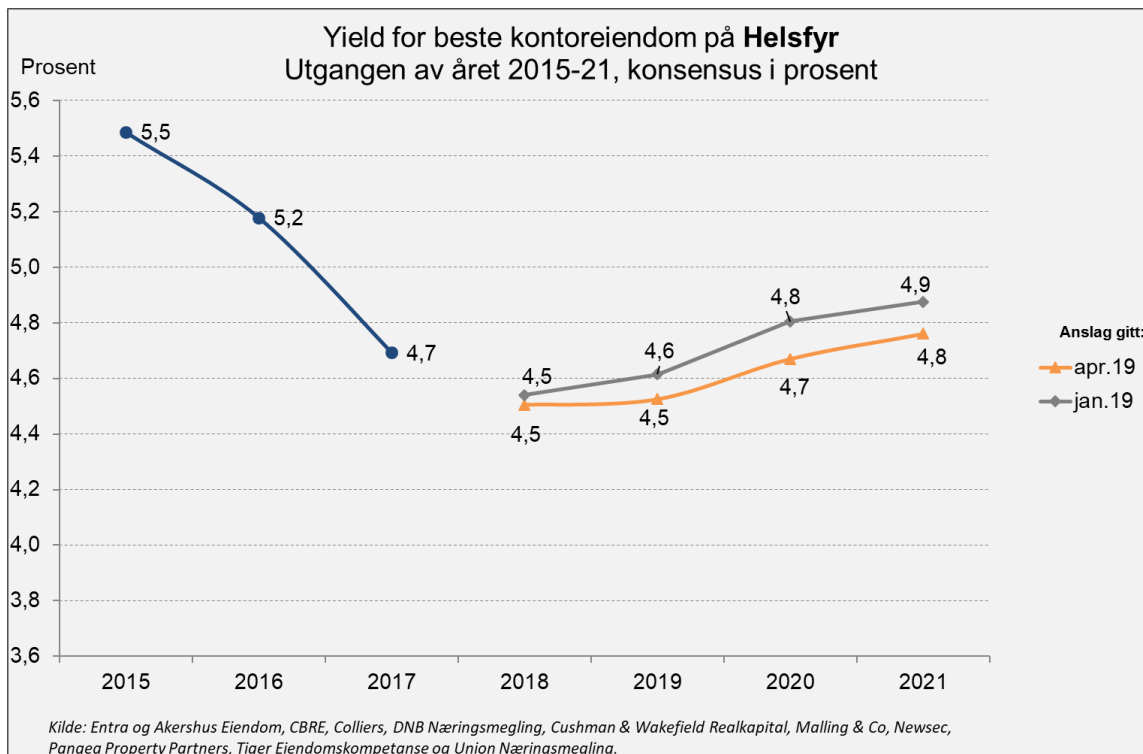
Definisjon: Yield på de mest attraktive eiendommene i Oslo

Anslagene for prime yield er justert ned for alle årene 2019-21. Konsensus venter fortsatt en økning i prime yield, men svakere enn før.



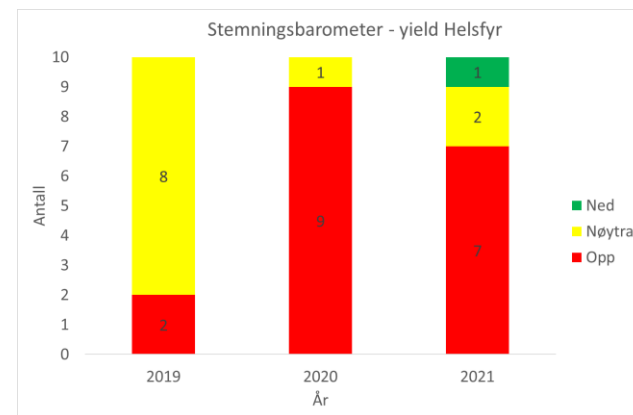
I år venter 6 av 10 en økning i prime yield. Ingen venter nedgang. Neste år venter alle en økning i prime yield, mens det igjen er 6 av 10 som venter økning også i 2021.

5b. Yield på Helsfyr



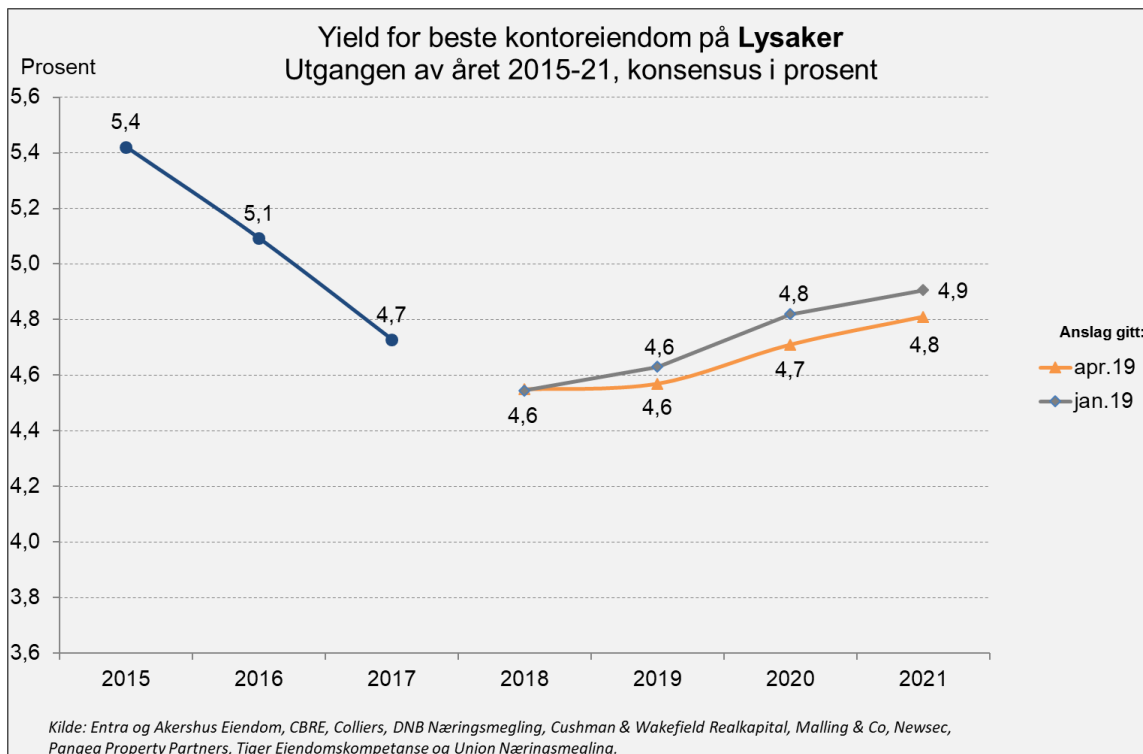
Definisjon: Yield på de beste eiendommene på Helsfyr

Yield på Helsfyr er ventet å øke fra 4,5% i 2019 til 4,7% i 2020. Økningen ventes å fortsette til 4,8% i 2021.



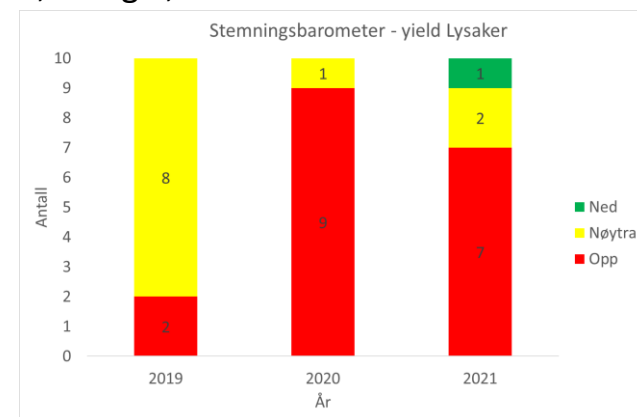
I år venter 8 av 10 uendret prime yield. Ingen venter nedgang. Neste år venter 9 av 10 en økning i prime yield, mens det er noe større usikkerhet for 2021.

5c. Yield på Lysaker



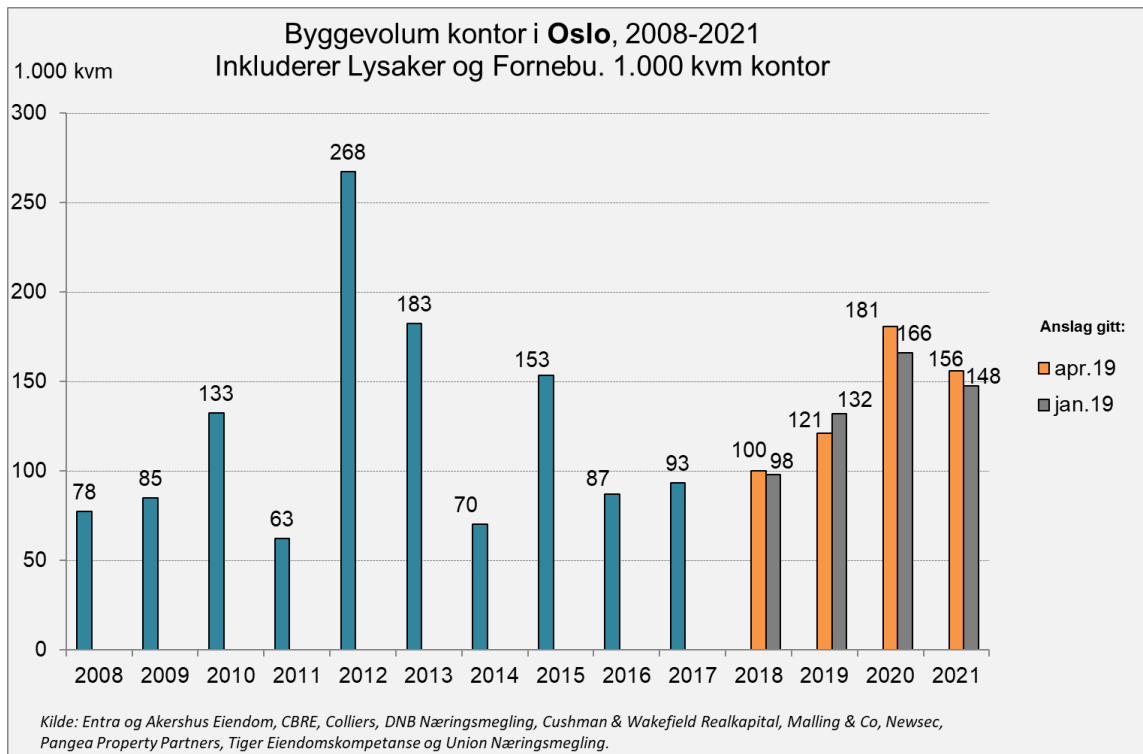
Definisjon: Yield på de beste eiendommene på Lysaker

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%



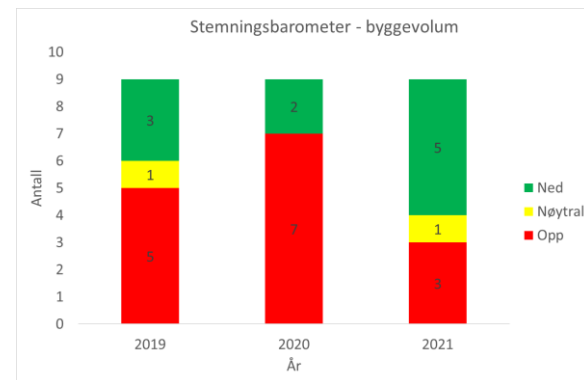
I år venter 8 av 10 uendret yield på Lysaker, mens de aller fleste (9 av 19) venter en økning i 2020. Det er noe større usikkerhet for 2021.

6. Byggevolum i Oslo



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

Det er ventet økende volum ferdigstilte kontorbygg i år og særlig neste år. I 2021 er det ventet nedgang. Snittet for årene 2008-18 er på 120.000 kvm.



5 av 9 venter økt volum ferdigstilte kontorer i år. Neste år venter 7 fortsatt oppgang, mens 2 venter nedgang. I 2021 er det større usikkerhet med 5 av 10 som venter en nedgang i byggevolum.

7

Vedlegg

Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport:
Seniorrådgiver Utleie, Hans Petter Skogstad
Mobil: 938 66 685 eller hps@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 kan flyttes inn i i dag eller innen 3 måneder
- Bygg som kan flyttes inn i i dag eller innen 3 måneder
- Bygg som kan flyttes inn i 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 kan flyttes inn i i dag eller innen 6 måneder.
- Bygg som kan flyttes inn i 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 kan flyttes inn i i dag eller innen 12 mnd, innen våre definerte kontorklynger
- Bygg som kan flyttes inn i i dag eller innen 12 mnd.
- Alle bygg som kan flyttes inn i dag eller innen 12 måneder. Bygg som tilbys på markedet med ukjent rehabiliteringsdato, men som i prinsippet kan flyttes inn i

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



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, suggesting a trade show or conference setting. The lighting is bright, with red pendant lights visible in the upper part of the frame.

Entrabygg

- Der de mest fornøyde menneskene jobber