

Entra Konsensusrapport

1. Kvartal 2021



Innhold

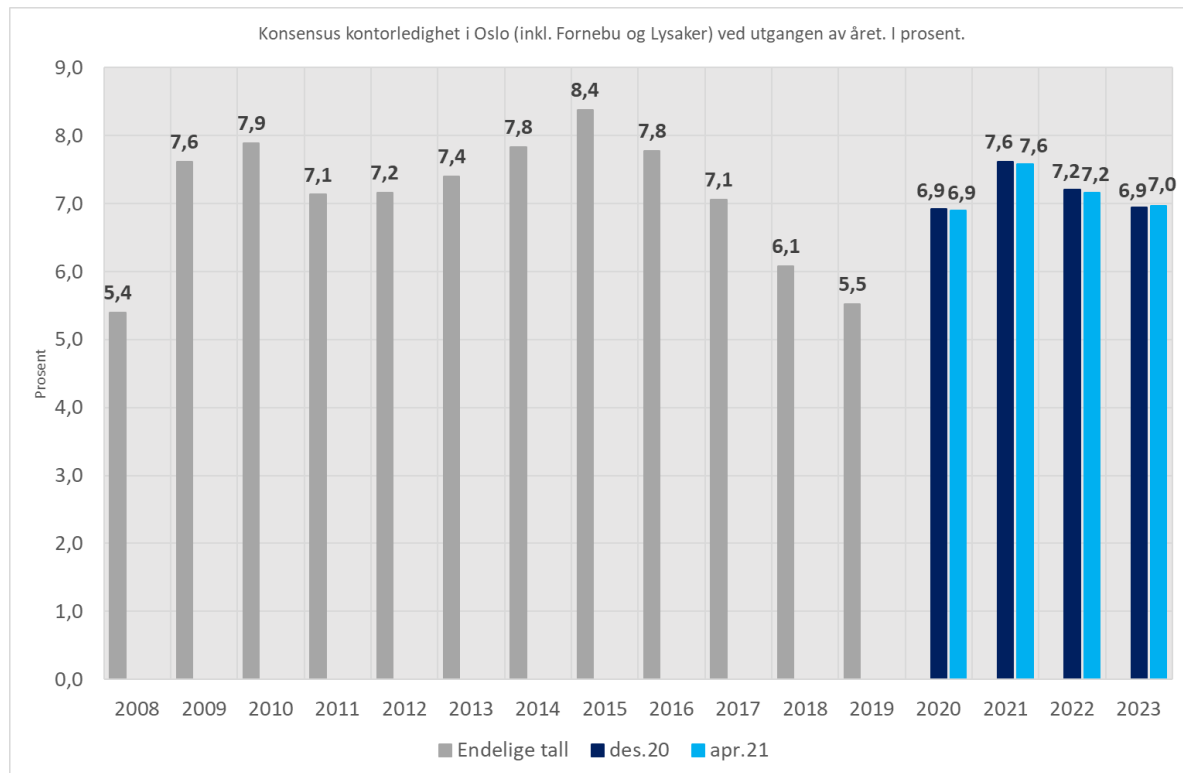
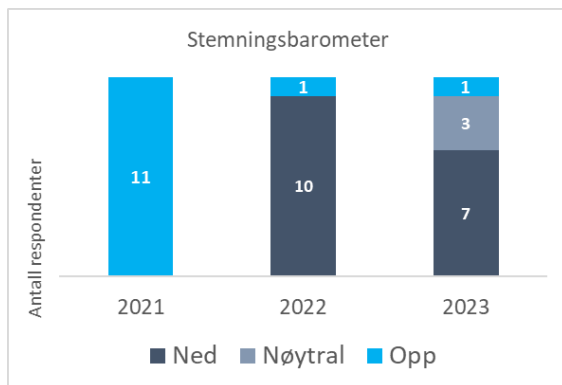
1. Kontorledigheten i Oslo topper ut i 2021 og forventes å falle frem mot 2023
2. Leieprisene i Oslo sentrum ventes opp i 2021 og stiger videre frem mot 2023
3. Leieprisene på Helsfyr flater ut i 2021 og forventes å stige frem mot 2023
4. Leieprisene på Lysaker ventes opp i 2021 og forventes å stige frem mot 2023
5. Prime Yield forventes uendret på 3,3 prosent i 2021, forventes å øke svakt frem mot 2023
6. Yelden på Helsfyr er uendret på 4,1 prosent, forventes å øke svakt frem mot 2023
7. Yelden på Lysaker er uendret på 4,3 prosent, forventes å øke svakt frem mot 2023
8. Forventet byggevolum i Oslo er uendret
9. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på historisk høye nivåer fremover
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)	1. kv. 2021	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	7,0	1. kv. 2021	
		4. kv. 2020														6,9	7,6	7,2	6,9	4. kv. 2020
		endring														0,0	0,0	0,0	0,0	endring

Anslaget for 1. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ligger an til å toppe ut på 7,6 prosent i 2021. Det er forventet redusert ledighet frem mot 2023. Sammenlignet med forrige estimat er anslaget tilnærmet uendret.

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.



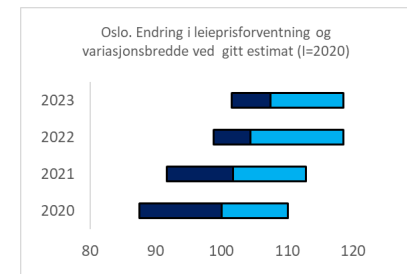
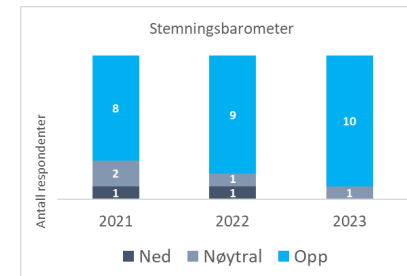
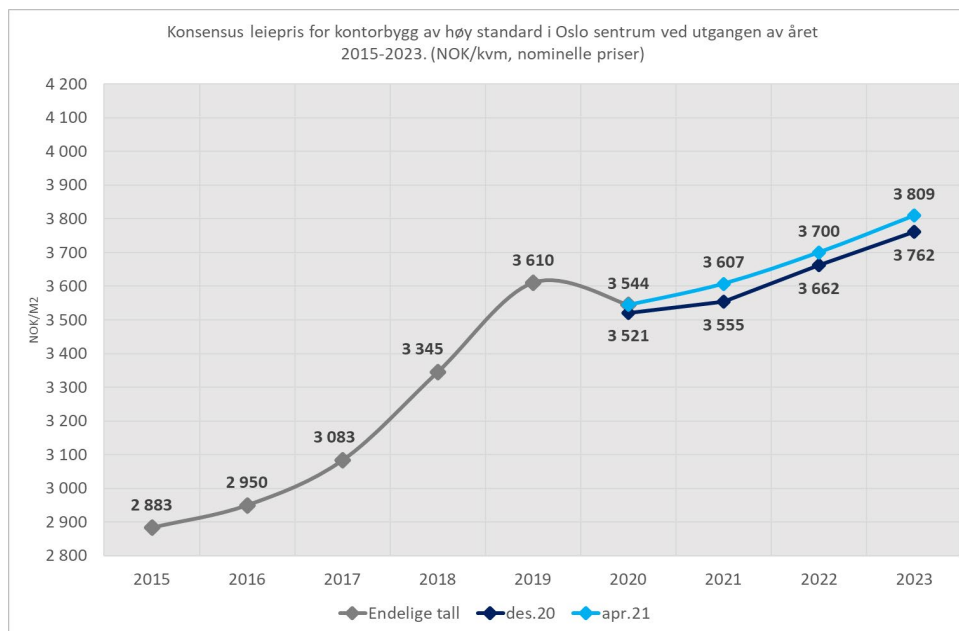
Leieprisene i Oslo sentrum forventes opp frem mot 2023

	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)	1. kv. 2021								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 607	3 700	3 809	1. kv. 2021
	4. kv. 2020													3 521	3 555	3 662	3 762	4. kv. 2020
	<i>endring</i>													23	53	38	47	<i>endring</i>
Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2021									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,8	2,6	2,9	1. kv. 2021
	4. kv. 2020													-2,5	0,9	3,0	2,7	4. kv. 2020
	<i>endring</i>													0,6	0,8	-0,5	0,2	<i>endring</i>

Det anslås per 1. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2021 og 2022, på henholdsvis 1,8 prosent og 2,6 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige med 2,9 prosent i 2023. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert, og særlig for 2021 hvor veksten er oppjustert med 0,8 prosentpoeng.

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.



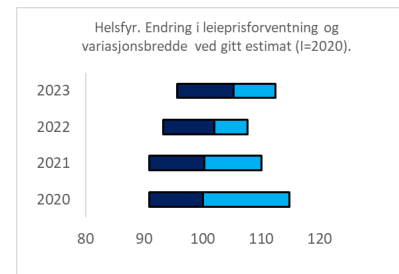
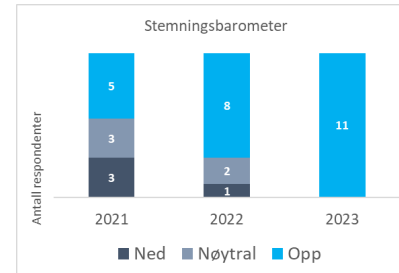
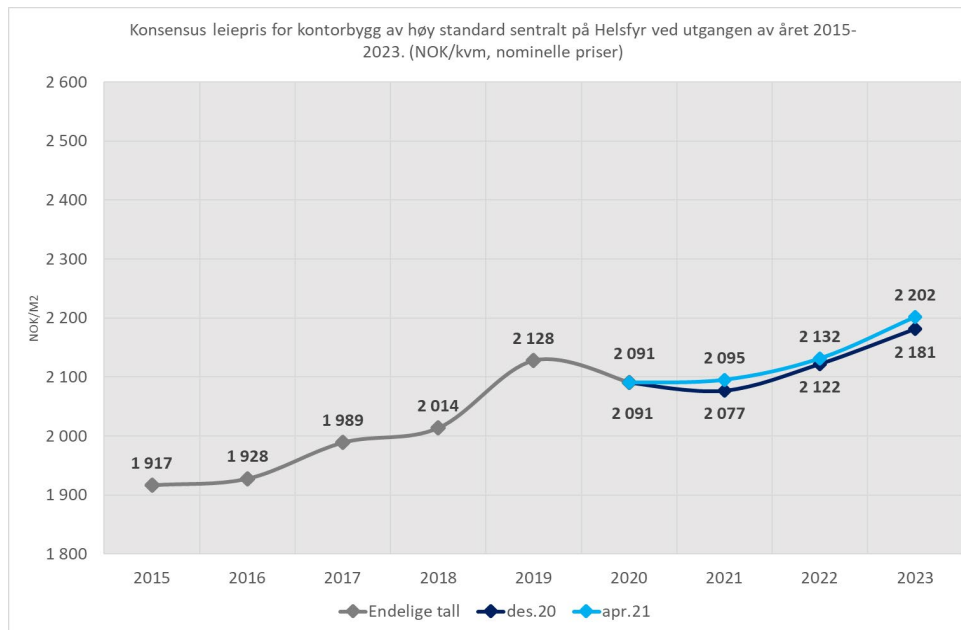
Leieprisene på Helsfyr flater ut og forventes opp frem mot 2023

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	1. kv. 2021								1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 095	2 132	2 202	1. kv. 2021
		4. kv. 2020 endring													2 091	2 077	2 122	2 181	4. kv. 2020 endring
											0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	0,2	1,7	3,3	1. kv. 2021
	4. kv. 2020 endring														-1,7	-0,6	2,2	2,8	4. kv. 2020 endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2021									0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	0,2	1,7	3,3	1. kv. 2021
		4. kv. 2020 endring													0,0	0,9	-0,4	0,5	4. kv. 2020 endring

Det anslås per 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2021 og 2022, på henholdsvis 0,2 prosent og 1,7 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet økt svakt, og for 2021 er årsveksten oppjustert med 0,9 prosent.

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.



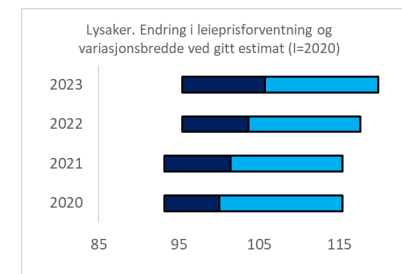
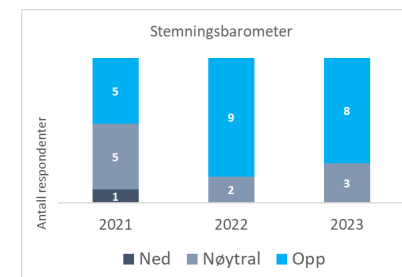
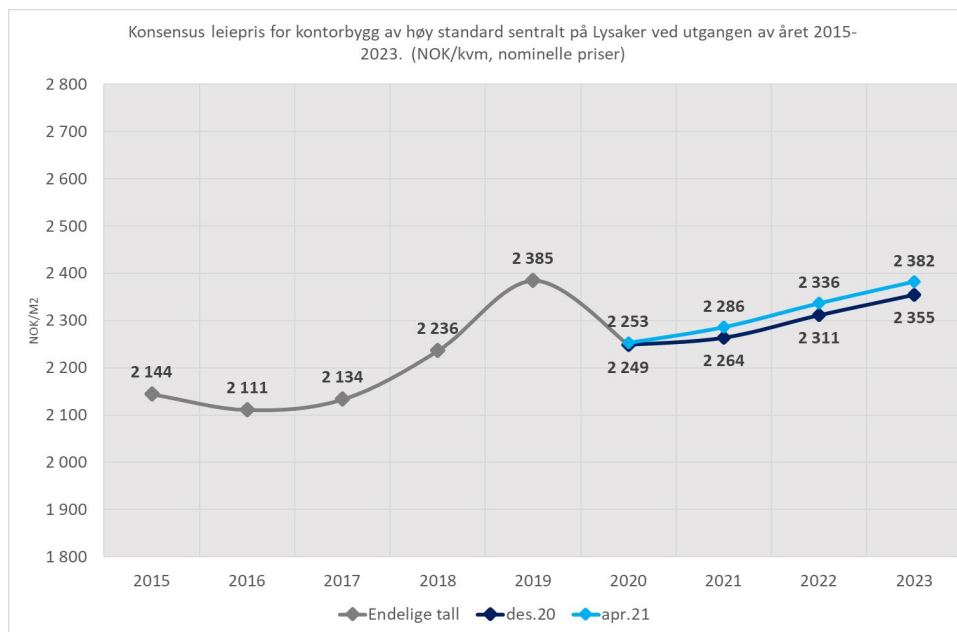
Leieprisene på Lysaker forventes opp frem mot 2023

		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)	1. kv. 2021								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 286	2 336	2 382	1. kv. 2021					
		4. kv. 2020														2 249	2 264	2 311	2 355	4. kv. 2020				
		endring														5	23	25	27	endring				
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2021													-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	1,5	2,2	1,9	1. kv. 2021	
		4. kv. 2020														-5,7	0,7	2,1	1,9	-5,7	0,7	2,1	1,9	4. kv. 2020
		endring														0,2	0,8	0,1	0,1	0,2	0,8	0,1	0,1	endring

Det anslås per 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2021 og 2022, på henholdsvis 1,5 prosent og 2,2 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert. Det er ventet at leieprisene vil stige med positiv årsvekst frem mot 2023, og særlig for 2021 er veksten oppjustert med 0,8 prosent.

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 noe redusert for hele tidsserien sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.

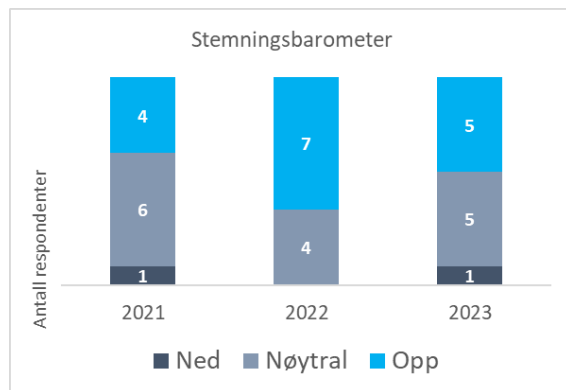


Prime Yield uendret på 3,3 prosent, øker svakt frem mot 2023

	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	1. kv. 2021	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	3,5	1. kv. 2021
	4. kv. 2020													3,3	3,3	3,4	3,4	4. kv. 2020
	endring													0,0	0,0	0,1	0,0	endring

Anslaget for prime yield i Oslo for 2021 er ved 1. kvartal stabilt på rundt 3,3 prosent. Frem mot 2023 er det ventet at prime yield vil øke svakt. Anslaget er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

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 øke eller forbli uendret.

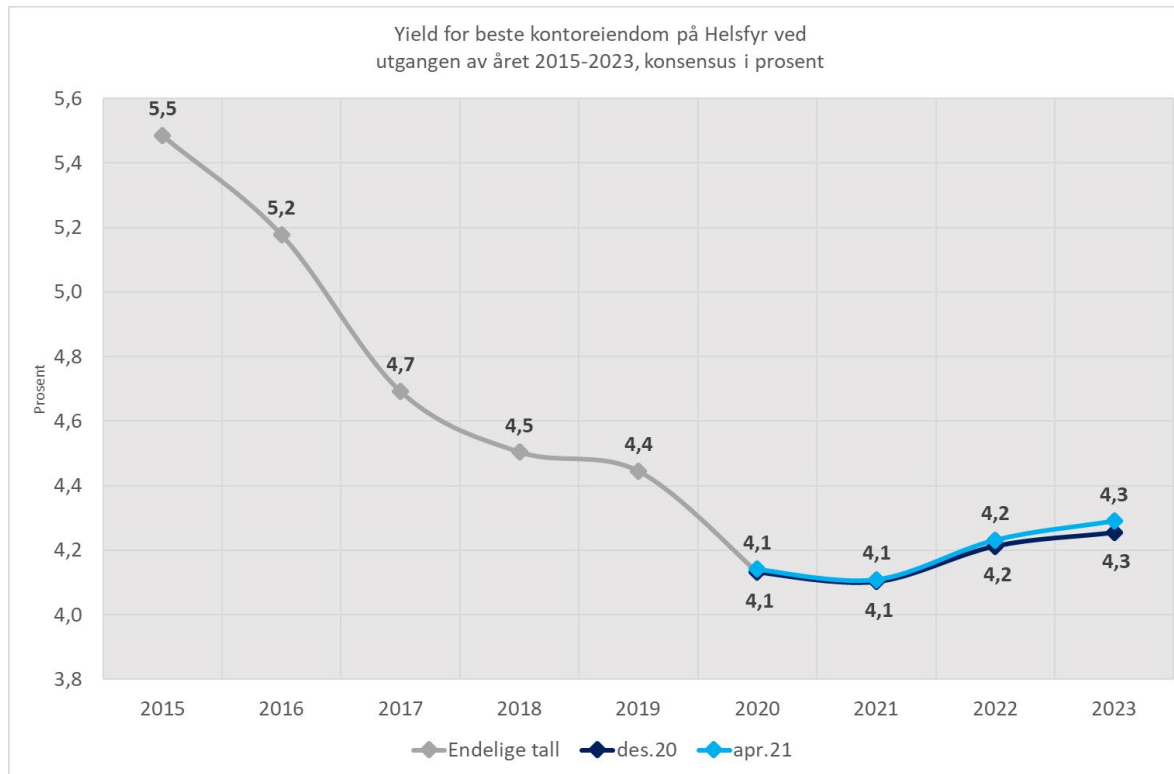
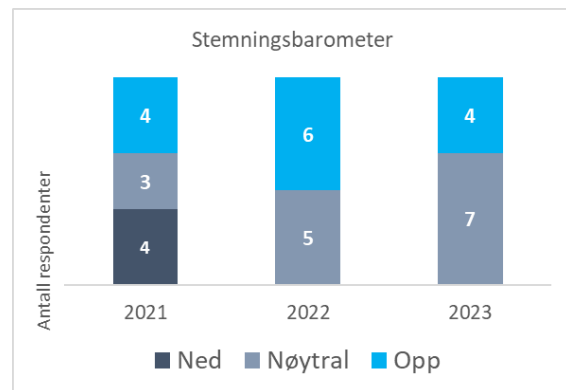


Yielden på Helsfyr uendret på 4,1 prosent, øker svakt frem mot 2023

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

Anslaget for yield på Helsfyr for 2021 er ved 1. kvartal stabilt på rundt 4,1 prosent. Frem mot 2023 er det ventet at yielden på Helsfyr vil øke svakt. Anslaget er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

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

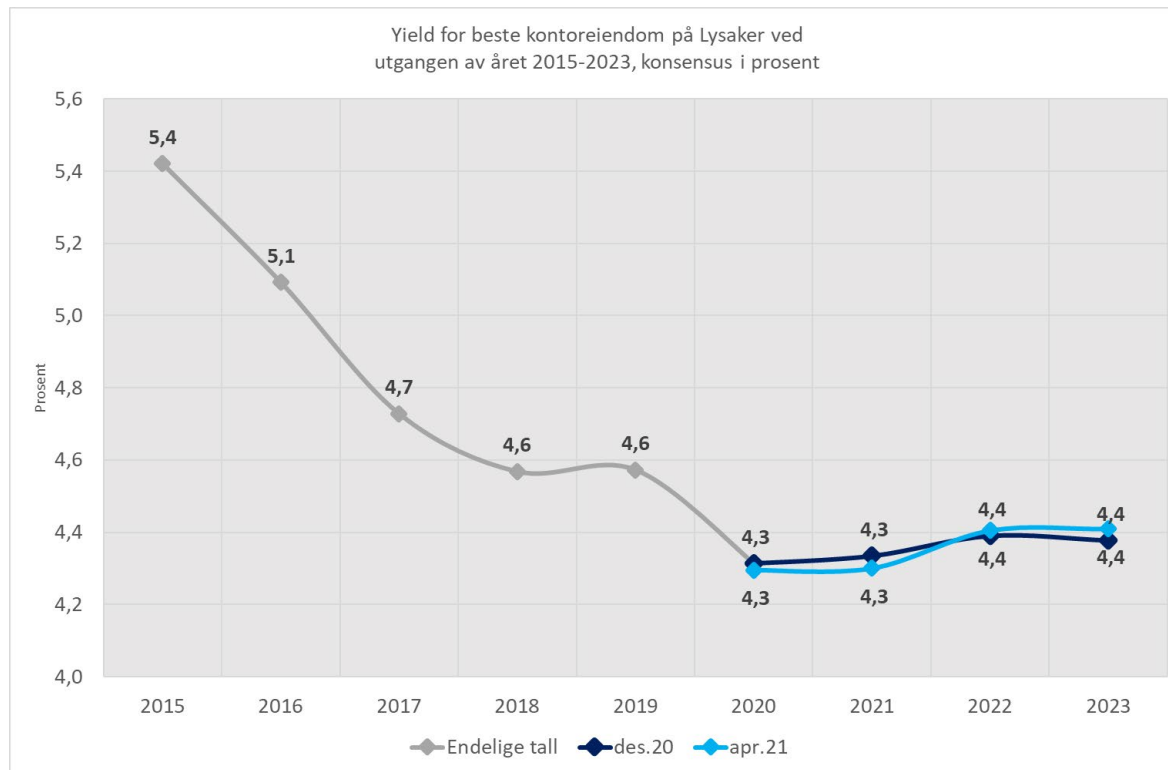
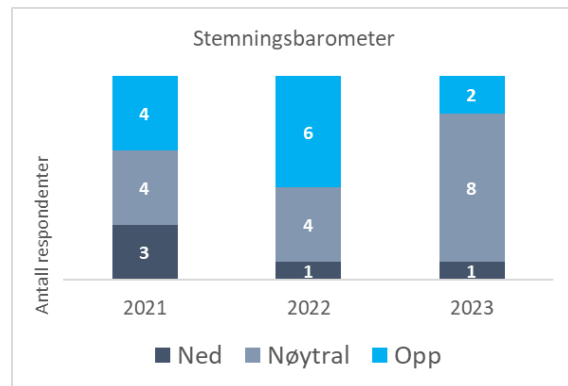


Yielden på Lysaker uendret på 4,3 prosent, øker svakt frem mot 2023

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

Anslaget for yield på Lysaker for 2021 er ved 1. kvartal stabilt på rundt 4,3 prosent. Frem mot 2023 er det ventet at yielden på Lysaker vil øke svakt. Anslaget er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

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.

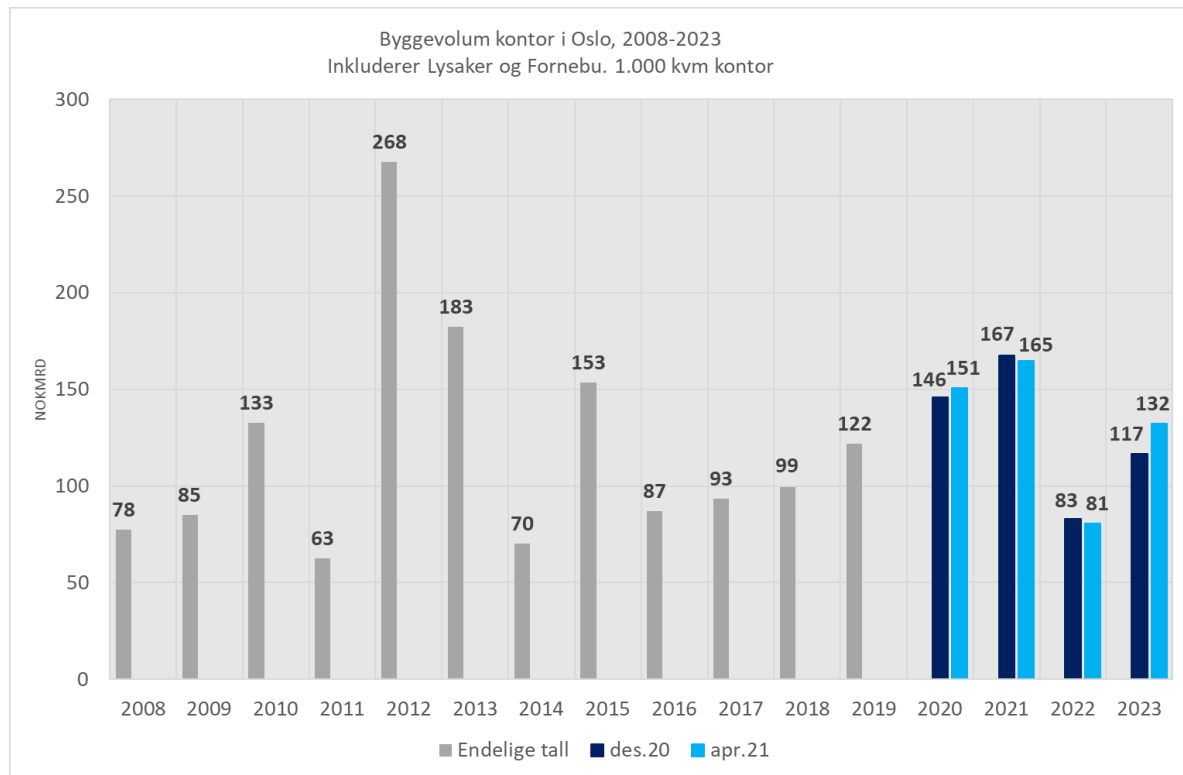
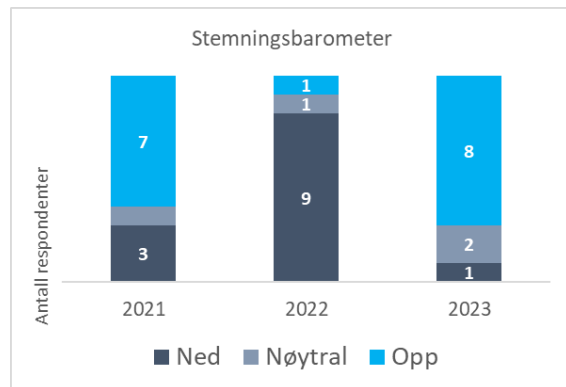


Forventet byggevolum i Oslo er uendret

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	1. kv. 2021	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	81	132	1. kv. 2021
	(Hele tusen kvadratmeter)	4. kv. 2020													146	167	83	117	4. kv. 2020
		endring													5	-3	-2	15	endring

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er stabilt fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 165 000 kvm i 2021 og 81 000 kvm i 2022.

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

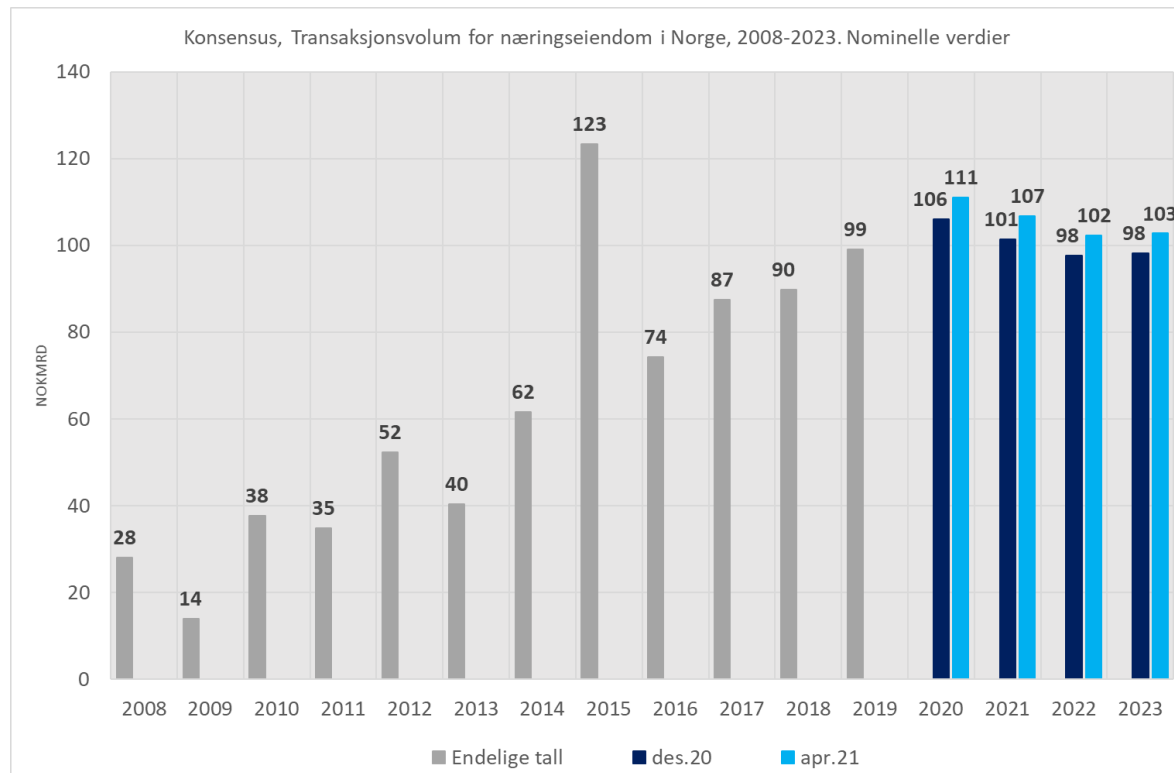
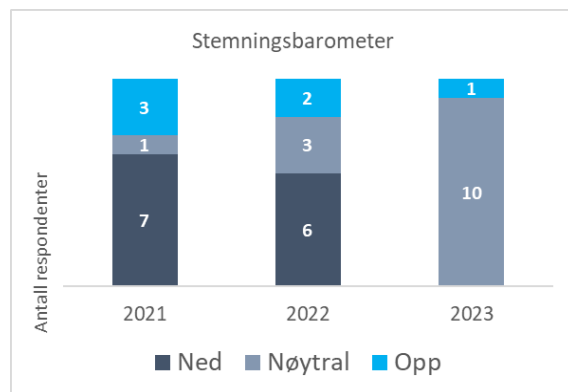


Transaksjonsvolumet oppjustert frem mot 2023

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	1. kv. 2021	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	111	107	102	103	1. kv. 2021
	(Milliarder nok, nominelt)	4. kv. 2020													106	101	98	98	4. kv. 2020
		endring													5	5	5	5	endring

Transaksjonsvolumet i Norge for 2020 er anslått å ligge på rundt 111 milliarder, en økning på 5 milliarder sammenlignet med forrige estimat. Det historisk sterke volumet er ventet å holde seg med et anslått volum på rundt 107 milliarder for 2021 og videre på rundt 100 milliarder årlig frem mot 2023.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle svakt frem mot 2022.



Sammendrag Entra Konsensus 1. kvartal 2021

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 1. kvartal 2021 anslår at ledigheten topper ut i år og at leieprisene skal stige frem mot 2023. Estimatet for Prime yield er stabilt på 3,3 prosent og forventes å stige svakt fra neste år. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret. Transaksjonsvolum er 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 med en ledighet på rundt 7,6 prosent, mot 6,9 prosent i fjor. Flere bidragsyttere presiserer at nybygg som ferdigstilles i perioden trekker ledigheten opp. Estimatet er tilnærmet uendret siden forrige anslag, og forventes å synke i 2022 til mer normale nivåer på rundt 7 prosent frem mot 2023.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum hadde en negativ årsvekst på – 1,8 prosent i 2020, en bedring på 0,6 prosentpoeng fra estimatet forrige kvartal hvor årsveksten var ventet å være – 2,5 prosent. For 2021 er det ventet at årsveksten vil være 1,8 prosent og for 2022 er det ventet en leieprisvekst på 2,6 prosent.

For Helsfyr forventes leieprisveksten for 2021 å ligge på 0,2 prosent, mot – 0,6 prosent forrige kvartal. Leieprisene er forventet å øke frem mot 2023. For Lysaker er leieprisveksten for 2021 forventet å ligge på 1,5 prosent mot 0,7 prosent forrige kvartal. Det er ventet at leieprisene skal øke frem mot 2023.

Anslaget for prime yield for 2021 er i kvartalet uendret på 3,3 prosent. Det er ventet at prime yield vil stige til 3,4 prosent 2022 og 3,5 prosent i 2023. Anslaget er tilnærmet uendret fra forrige kvartal.

Anslaget for yield på Helsfyr for 2022 er i kvartalet på 4,1 prosent, og er uendret fra forrige rapportering. Frem mot 2023 er det forventet at yelden vil øke svakt til 4,3 prosent i 2023. Anslaget for yield på Lysaker for 2021 er i kvartalet på 4,3 prosent og er uendret fra forrige rapportering. Frem mot 2023 er det forventet at yelden vil øke svakt til 4,4 prosent i 2023.

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er stabilt fra forrige estimat og forventes å ligge på rundt 165 000 kvm i 2021. For 2022 er volumet ventet ned til 81 000 kvm for så å øke igjen til 132 000 kvm i 2023.

Høy aktivitet på slutten av 2020 ga et nesten rekordhøyt transaksjonsvolum på 111 milliarder. Anslaget for 2021 er oppjustert med 5 milliarder til 107 milliarder sammenlignet med forrige rapportering, og forventes videre 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 deltakende analysemiljøene. Anslagene per 1. kvartal 2021 er gitt 12. april 2021. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet. Rapporten er produsert 20. april 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 Helsefyrr 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 Helsefyrr 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