



Entra Konsensusrapport

1. Kvartal 2024



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo estimert til rundt 6,1 prosent i 2023, øker svakt frem mot 2026
2. Leieprisene* i Oslo sentrum forventes å stige frem mot 2026, estimatet er svakt oppjustert
3. Leieprisene* på Helsfyr forventes å stige frem mot 2026, estimatet er svakt oppjustert
4. Leieprisene* på Lysaker forventes å stige frem mot 2026, estimatet er svakt oppjustert
5. Prime Yield topper ut på 4,7 prosent i 2024
6. Yelden på Helsfyr topper ut på 5,8 prosent i 2024
7. Yelden på Lysaker topper ut på 5,6 prosent i 2024
8. Byggevolumet i Oslo forventes å ligge på rundt 67 000 kvm i 2024, stiger kraftig frem mot 2026
9. Transaksjonsvolumet forventes å øke til rundt 70 milliarder i 2024
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

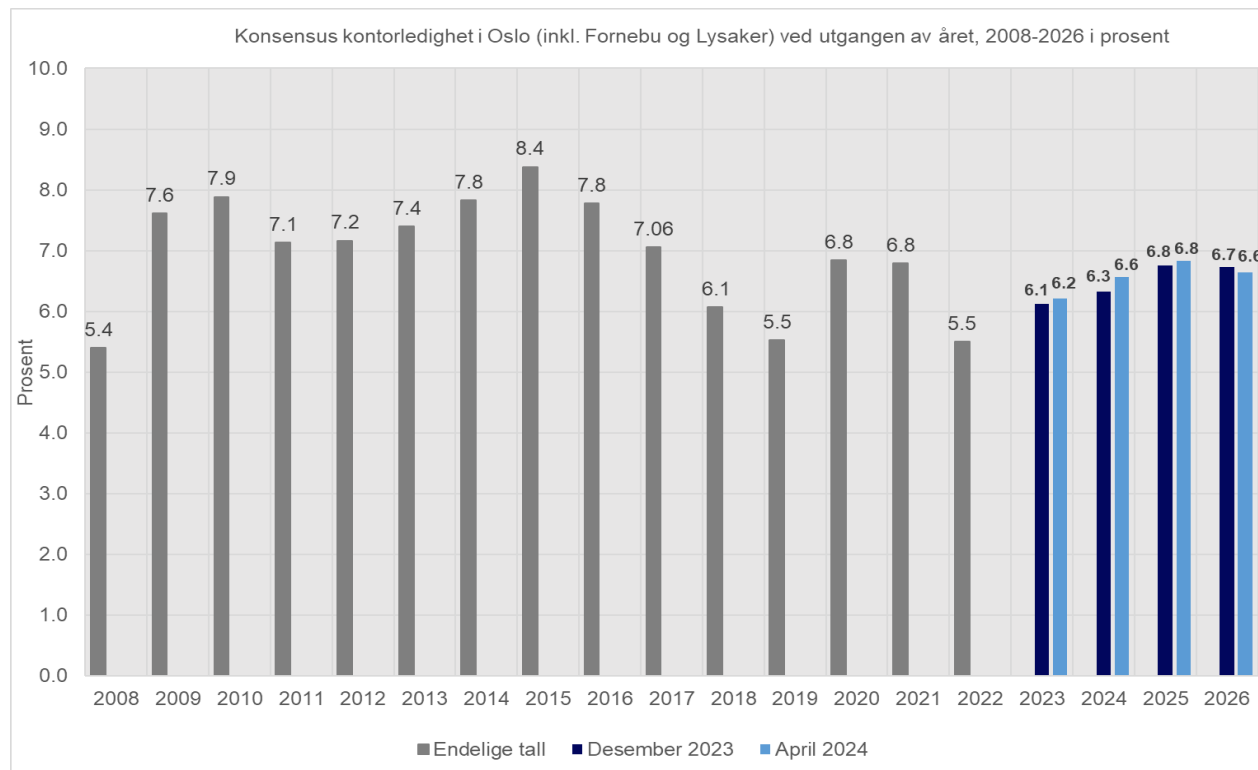
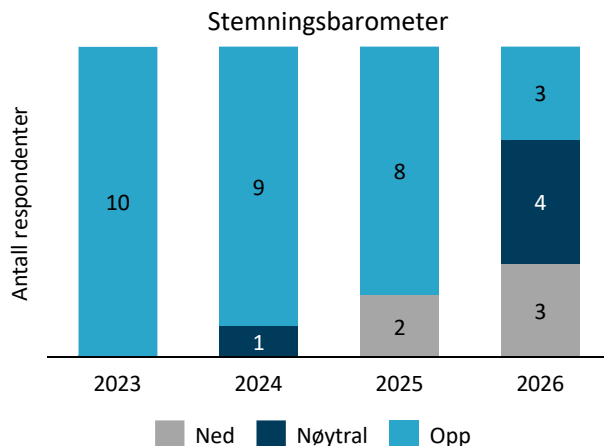
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo fortsatt historisk lav, stiger svakt frem mot 2026

| | Estimat gitt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt | |
|-------------|---------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|--------------------|
| Oslo | Kontorledighet i prosent | 1. kv. 2024 | 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 | 6,2 | 6,6 | 6,8 | 6,6 | 1. kv. 2024 |
| | (Inkl. Fornebu og Lysaker) | 4. kv. 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | 6,1 | 6,3 | 6,8 | 6,7 | 4. kv. 2023 |
| | | <i>endring</i> | | | | | | | | | | | | | | | | 0,1 | 0,2 | 0,1 | -0,1 | <i>endring</i> |

Anslaget for 1. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å øke til rundt 6,6 prosent ved utgangen av 2024. Fremover er det ventet ledigheten øker svakt, og toppe ut på rundt 6,8 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke frem mot 2025.



Leieprisen i Oslo oppjustert og stiger frem mot 2026

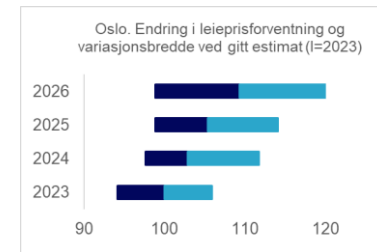
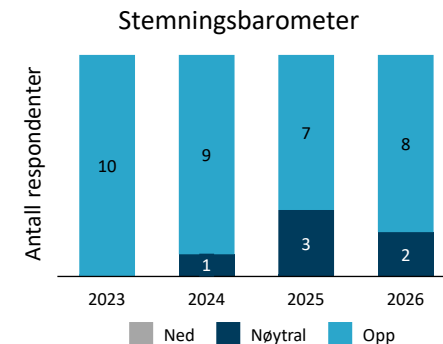
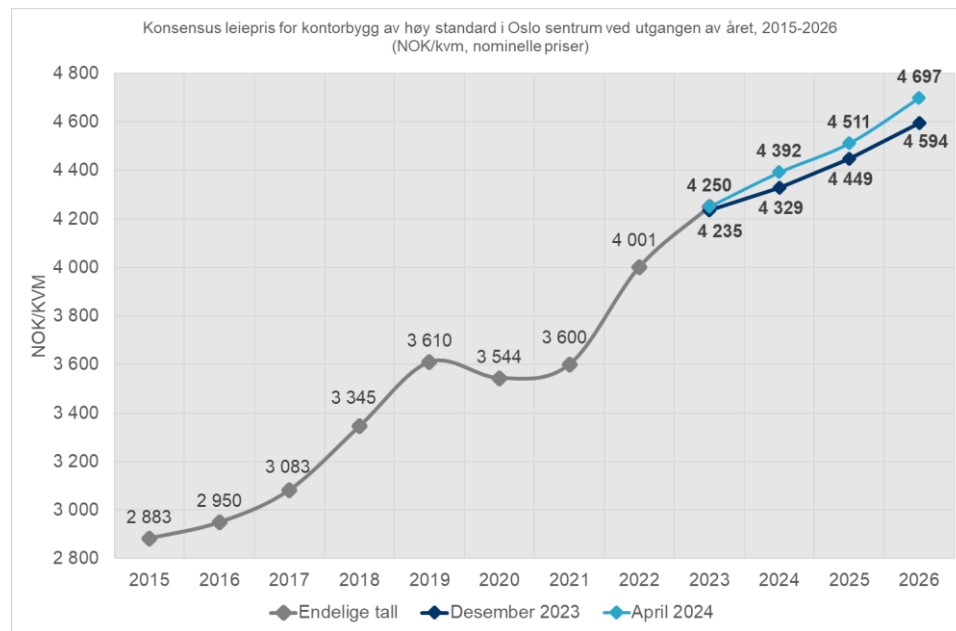
| | | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|--------------|---|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| Oslo Sentrum | Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter) | 1. kv. 2024 | 2 883 | 2 950 | 3 083 | 3 345 | 3 610 | 3 544 | 3 600 | 4 001 | 4 250 | 4 392 | 4 511 | 4 697 | 1. kv. 2024 |
| | | 4. kv. 2023 endring | | | | | | | | | | 4 235 | 4 329 | 4 449 | 4 594 |
| | Leiepris, endring i prosent å/å | 1. kv. 2024 | | 2,3 | 4,5 | 8,5 | 7,9 | -1,8 | 1,6 | 11,1 | 6,2 | 3,3 | 2,7 | 4,1 | 1. kv. 2024 |
| | | 4. kv. 2023 endring | | | | | | | | | 5,8 | 2,2 | 2,8 | 3,3 | 4. kv. 2023 endring |
| | | | | | | | | | | | 0,4 | 1,1 | -0,1 | 0,9 | |

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2024 på rundt 3,3 prosent. Det er ventet at leieprisene vil stige til rundt 4 697 kr/kvm frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Frem mot 2026 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

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



Leieprisen på Helsfyr oppjustert, øker frem mot 2026

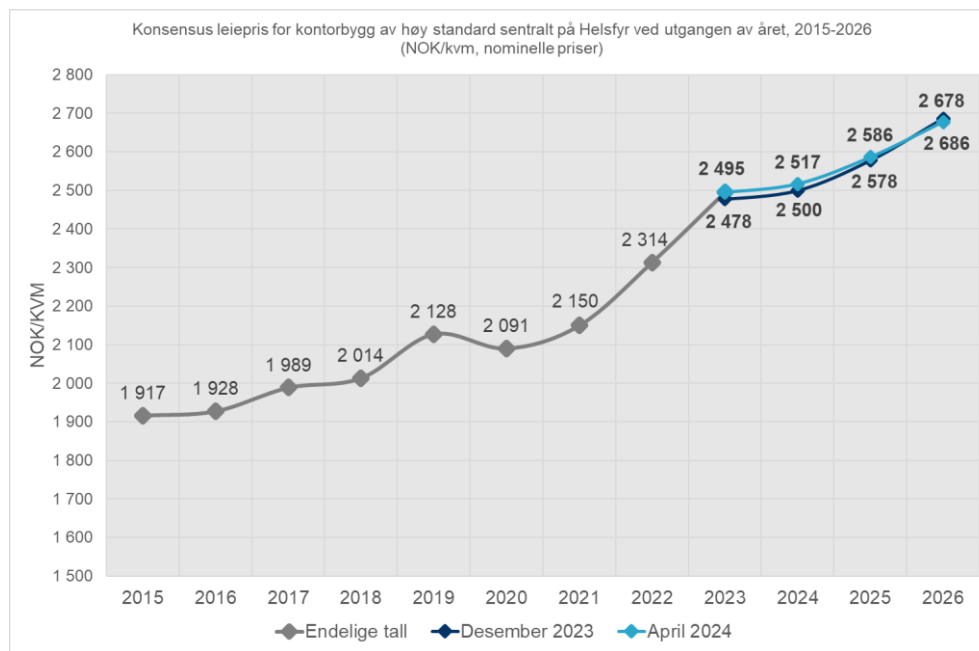
| | | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|----------------|--|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|
| Helsfyr | Leiepris sentralt | 1. kv. 2024 | 1 917 | 1 928 | 1 989 | 2 014 | 2 128 | 2 091 | 2 150 | 2 314 | 2 495 | 2 517 | 2 586 | 2 678 | 1. kv. 2024 |
| | (Kroner per kvadratmeter) | 4. kv. 2023 endring | | | | | | | | | 2 478 | 2 500 | 2 578 | 2 686 | 4. kv. 2023 endring |
| | | | | | | | | | | | 18 | 17 | 8 | -8 | |
| | Leiepris, endring i prosent å/å | 1. kv. 2024 | | 0,6 | 3,2 | 1,2 | 5,7 | -1,7 | 2,8 | 7,6 | 7,8 | 0,9 | 2,8 | 3,5 | 1. kv. 2024 |
| | | 4. kv. 2023 endring | | | | | | | | | 7,1 | 0,9 | 3,1 | 4,2 | 4. kv. 2023 endring |
| | | | | | | | | | | | 0,8 | -0,0 | -0,4 | -0,7 | |

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2024 på rundt 0,9 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2026.

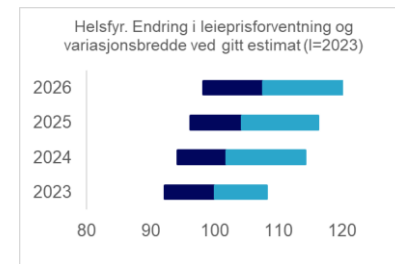
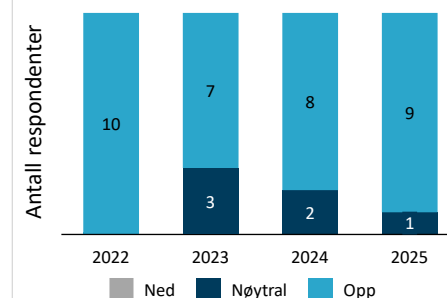
Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2026.

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



Stemningsbarometer



Leieprisen på Lysaker oppjustert, øker frem mot 2026

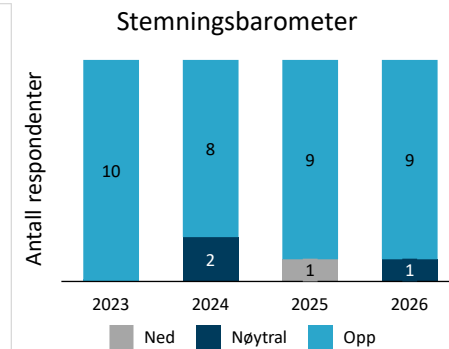
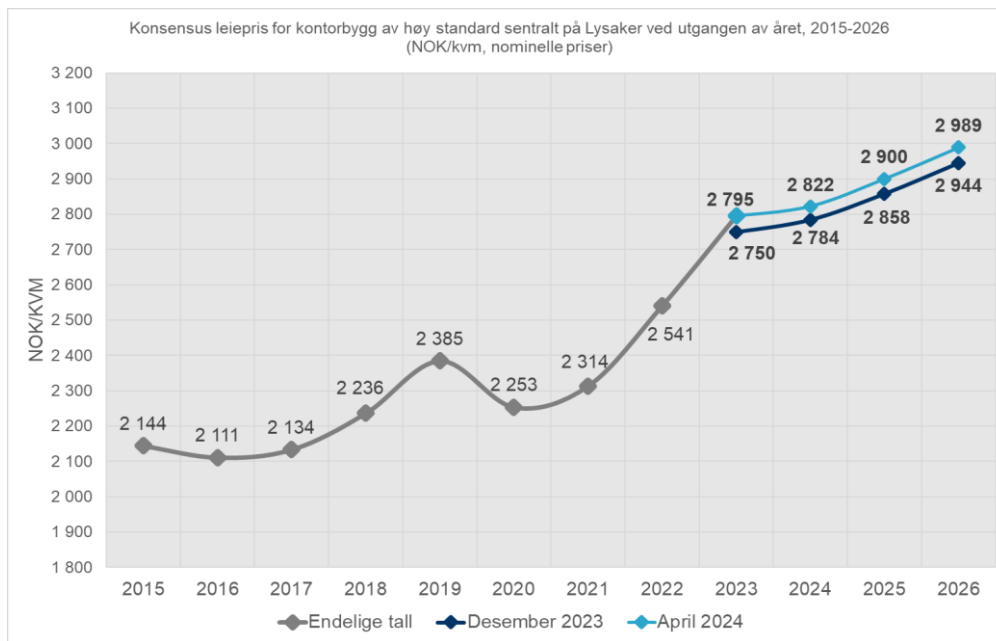
| Lysaker | Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter) | Estimat gitt 1. kv. 2024 4. kv. 2023 endring | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt 1. kv. 2024 4. kv. 2023 endring |
|---------|--|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| | | | 2 144 | 2 111 | 2 134 | 2 236 | 2 385 | 2 253 | 2 314 | 2 541 | 2 795 | 2 822 | 2 900 | 2 989 | 1. kv. 2024 |
| | | | | | | | | | | | 2 750 | 2 784 | 2 858 | 2 944 | 4. kv. 2023 |
| | | | | | | | | | | | 45 | 38 | 42 | 44 | endring |
| | Leiepris, endring i prosent å/å | 1. kv. 2024 | | -1,5 | 1,1 | 4,8 | 6,6 | -5,5 | 2,7 | 9,8 | 10,0 | 1,0 | 2,8 | 3,1 | 1. kv. 2024 |
| | | 4. kv. 2023 | | | | | | | | | 4,9 | 2,5 | 2,3 | 2,0 | 4. kv. 2023 |
| | | endring | | | | | | | | | 5,1 | -1,5 | 0,5 | 1,1 | endring |

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2024 på rundt 1,0 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2026.

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

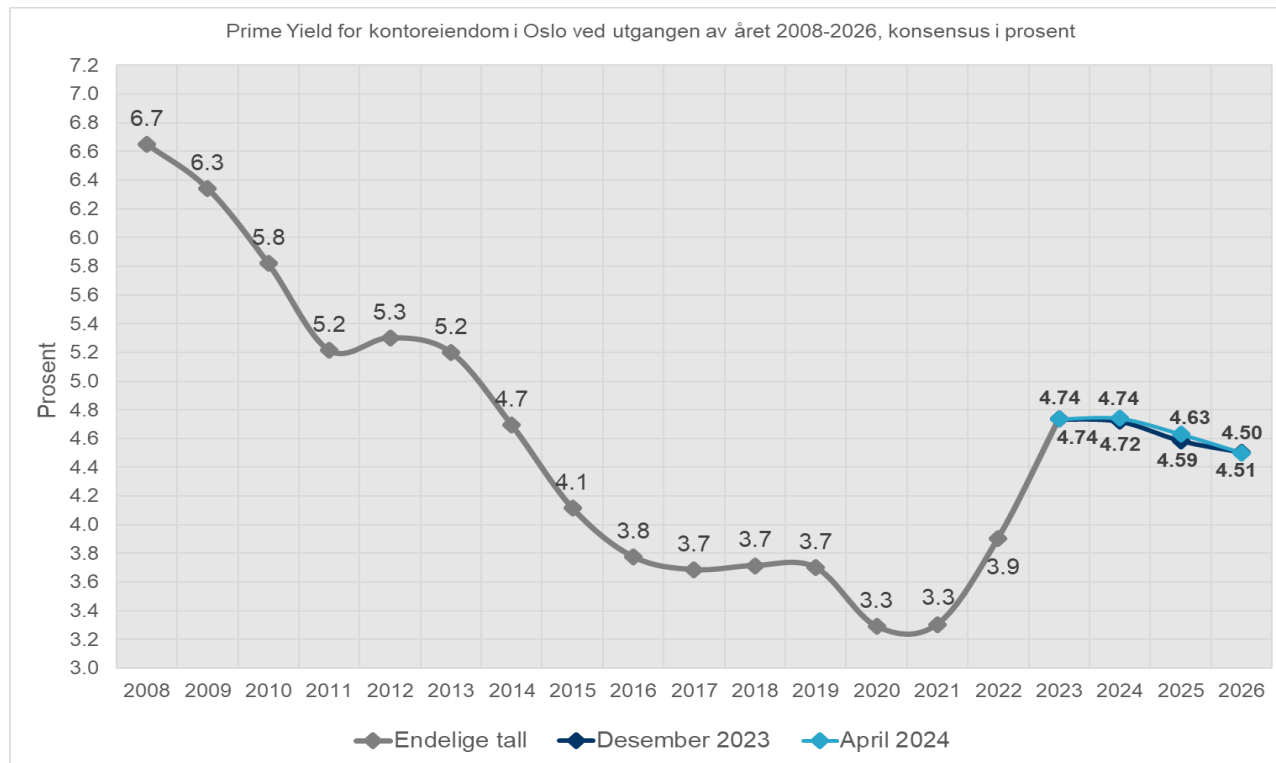
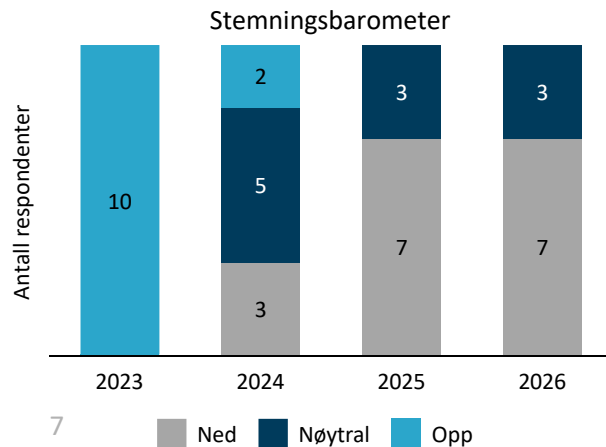


Prognosen for Prime Yield topper ut på 4,7 prosent i 2024

| | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|-----------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Prime yield Oslo, i prosent | 1. kv. 2024 | 4,1 | 3,8 | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,3 | 3,3 | 3,9 | 4,7 | 4,7 | 4,6 | 4,5 | 1. kv. 2024 |
| | 4. kv. 2023 | | | | | | | | | 4,7 | 4,7 | 4,6 | 4,5 | 4. kv. 2023 |
| | endring | | | | | | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,0 | endring |

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2024 er ved 1. kvartal på rundt 4,7 prosent, og er svakt oppjustert fra forrige anslag. Og det estimatet er at yelden faller med 10 punkter til utgangen av 2025 og ytterligere 10 punkter gjennom 2026 til 4,5 prosent. Hele estimatet for prime yield er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er noe sprik i konsensus om prime yield vil forbli uendret eller reduseres i 2024. For 2025 og 2026 er det konsensus for at prime yield skal reduseres

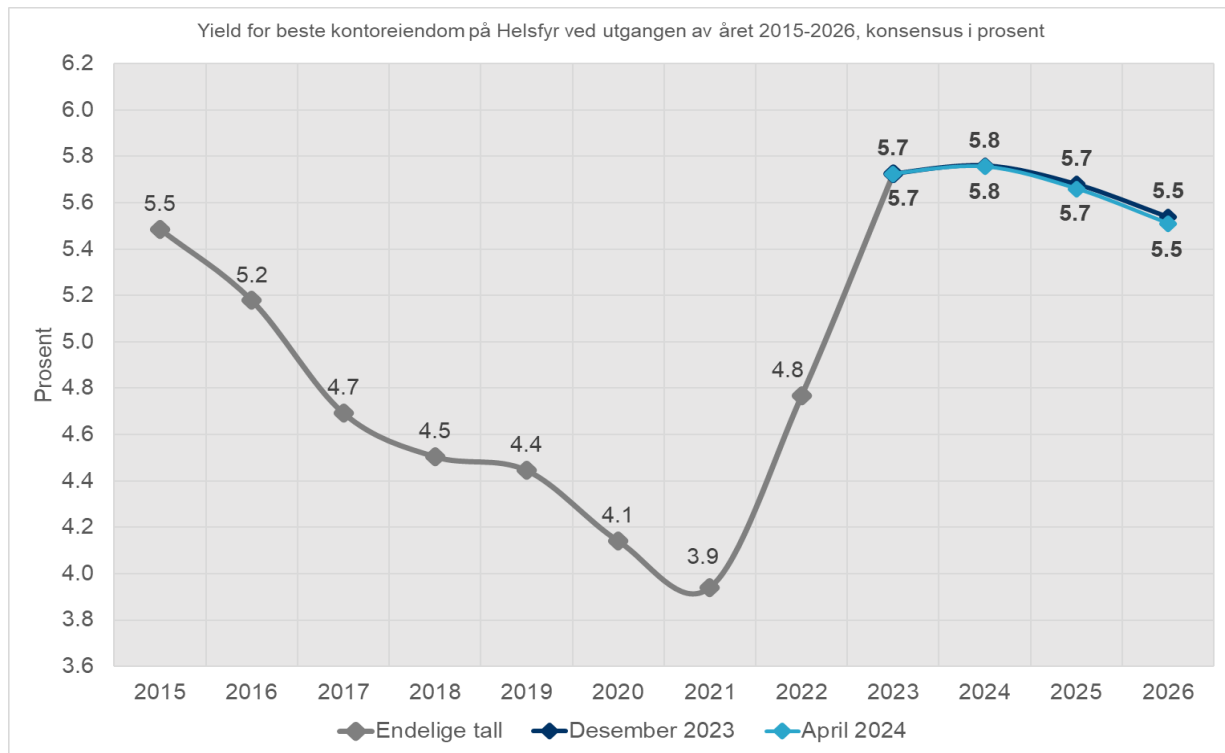
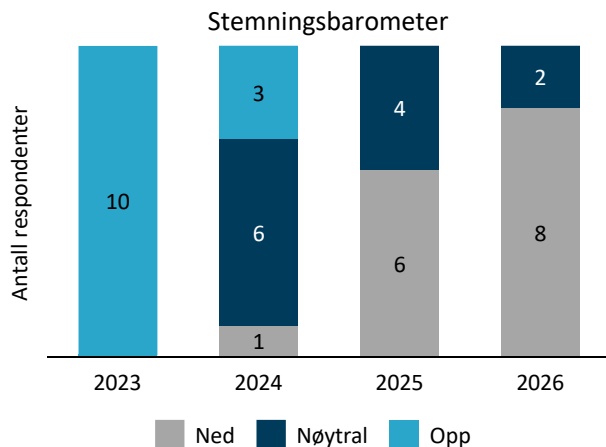


Yielden på Helsfyr topper ut på 5,8 prosent i 2024

| | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|--------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Yield Helsfyr, i prosent | 1. kv. 2024 | 5,5 | 5,2 | 4,7 | 4,5 | 4,4 | 4,1 | 3,9 | 4,8 | 5,7 | 5,8 | 5,7 | 5,5 | 1. kv. 2024 |
| | 4. kv. 2023 | | | | | | | | | 5,7 | 5,8 | 5,7 | 5,5 | 4. kv. 2023 |
| | endring | | | | | | | | | 0,0 | -0,0 | -0,0 | -0,0 | endring |

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2024 er ved 1. kvartal på rundt 5,8 prosent. For 2025-2026 er det ventet at yielden skal falle tilbake til rundt 5,5 prosent mot 2026. Estimater er svakt nedjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er svak konsensus for at yielden forblir uendret eller øker i 2024. Videre frem mot 2026 er det konsensus for at yielden skal reduseres.

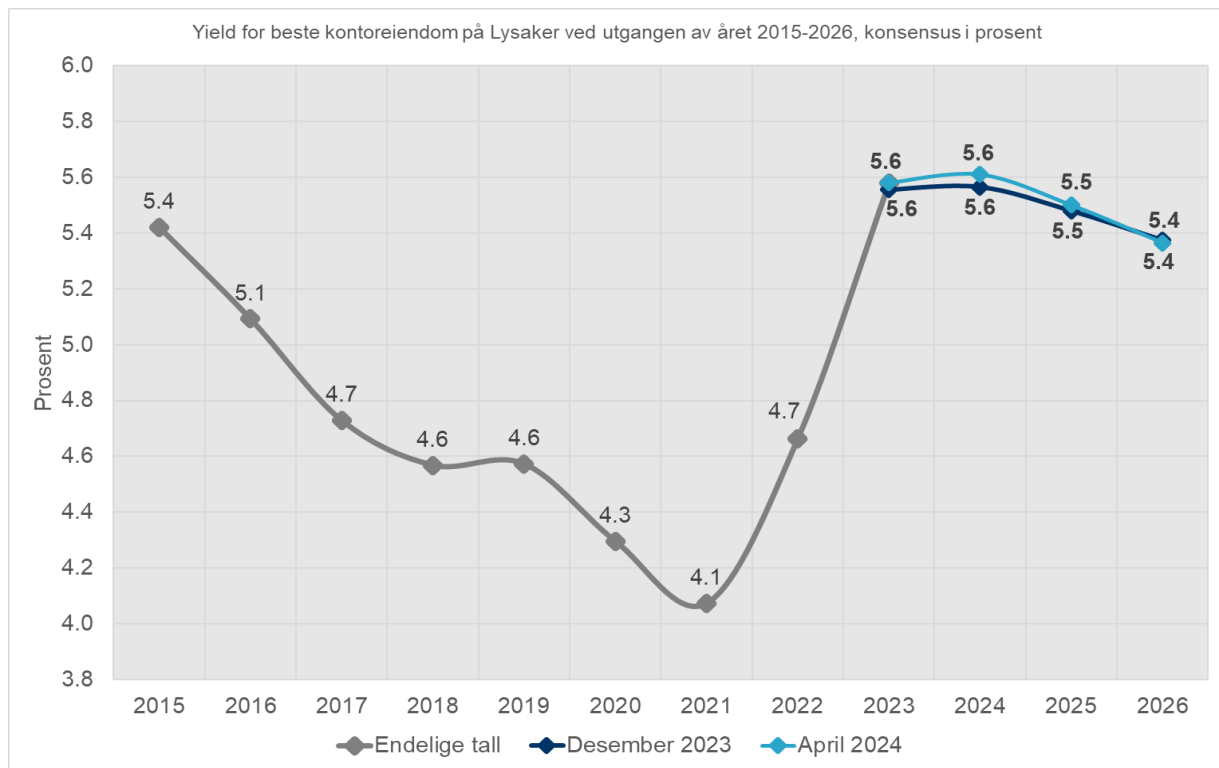
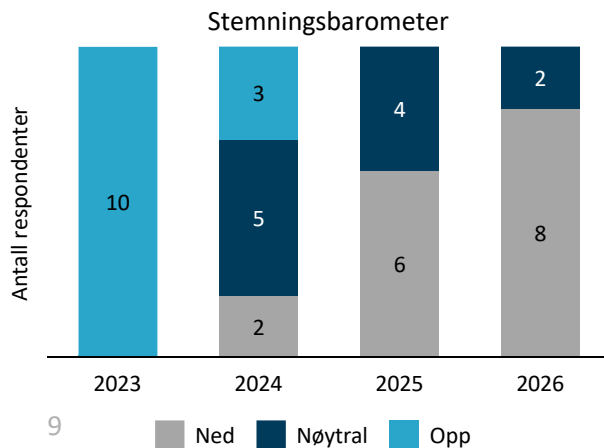


Yielden på Lysaker topper ut på 5,6 prosent i 2024

| | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|--------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Yield Lysaker, i prosent | 1. kv. 2024 | 5,4 | 5,1 | 4,7 | 4,6 | 4,6 | 4,3 | 4,1 | 4,7 | 5,6 | 5,6 | 5,5 | 5,4 | 1. kv. 2024 |
| | 4. kv. 2023 | | | | | | | | | 5,6 | 5,6 | 5,5 | 5,4 | 4. kv. 2023 |
| | endring | | | | | | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,0 | endring |

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2024 er ved 1. kvartal på i underkant av 5,6 prosent. For 2025-2026 er det ventet at yielden faller med 20 punkter til 5,4 prosent i utgangen av 2026. Hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er svak konsensus for at yielden forblir uendret eller reduseres i 2024. Videre frem mot 2025 og 2026 er det konsensus for at yielden skal reduseres.

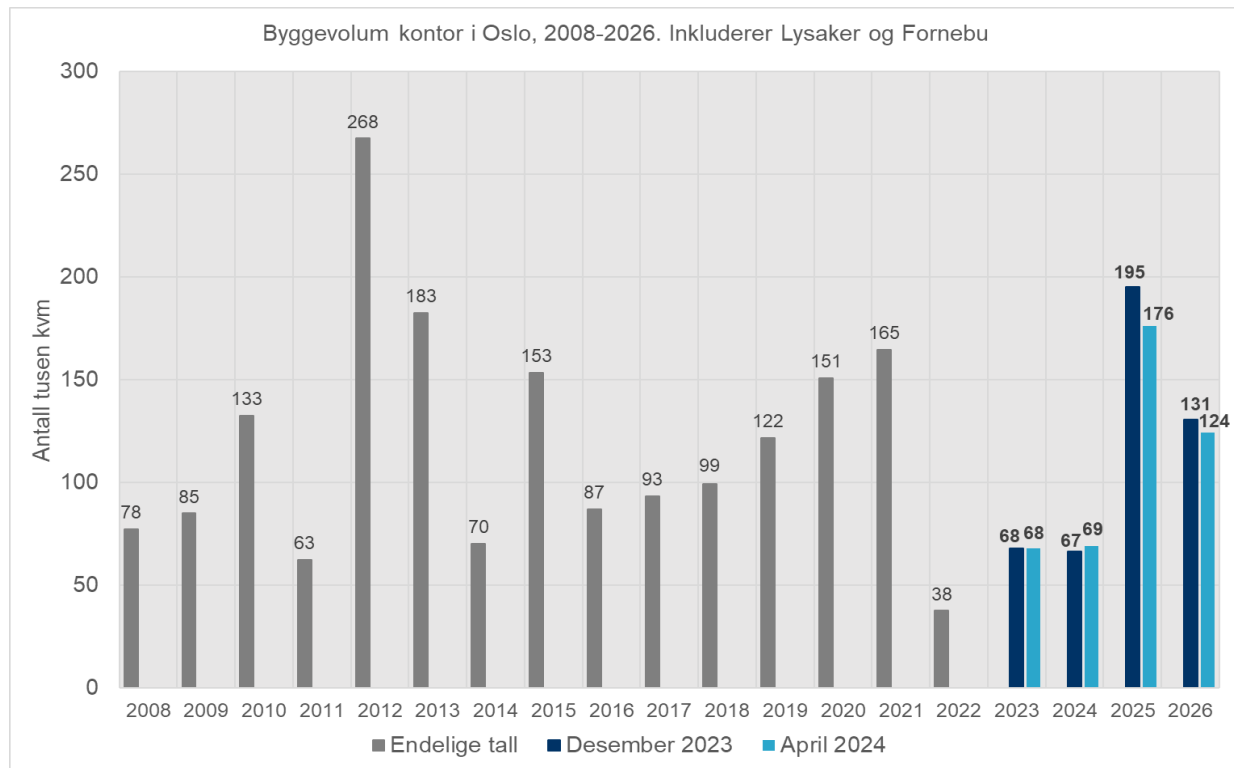
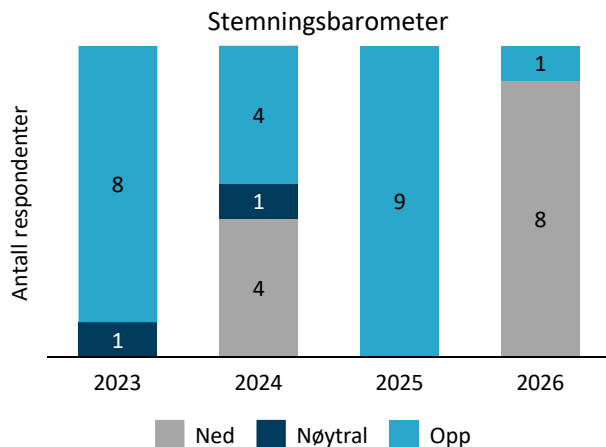


Forventet byggevolum i Oslo historisk lavt, øker kraftig frem mot 2026

| | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|---------------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| Oslo Byggevolum for kontorbygg | 1. kv. 2024 | 153 | 87 | 93 | 99 | 122 | 151 | 165 | 38 | 68 | 69 | 176 | 124 | 1. kv. 2024 |
| (Hele tusen kvadratmeter) | 4. kv. 2023 | | | | | | | | | 68 | 67 | 195 | 131 | 4. kv. 2023 |
| | <i>endring</i> | | | | | | | | | 0 | 2 | -19 | -6 | <i>endring</i> |

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er for 2024 på rundt 69 000 kvadratmeter. Volumet øker kraftig i 2025 rundt 179 000 kvadratmeter og til rundt 124 000 kvadratmeter i 2026. Hele estimatet er tatt ned i årene 2025 og 2026 fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er noe usikkerhet rundt anslaget om at byggevolumet forblir i 2024, men det er konsensus om at øker kraftig i 2025, for å falle igjen i 2026.

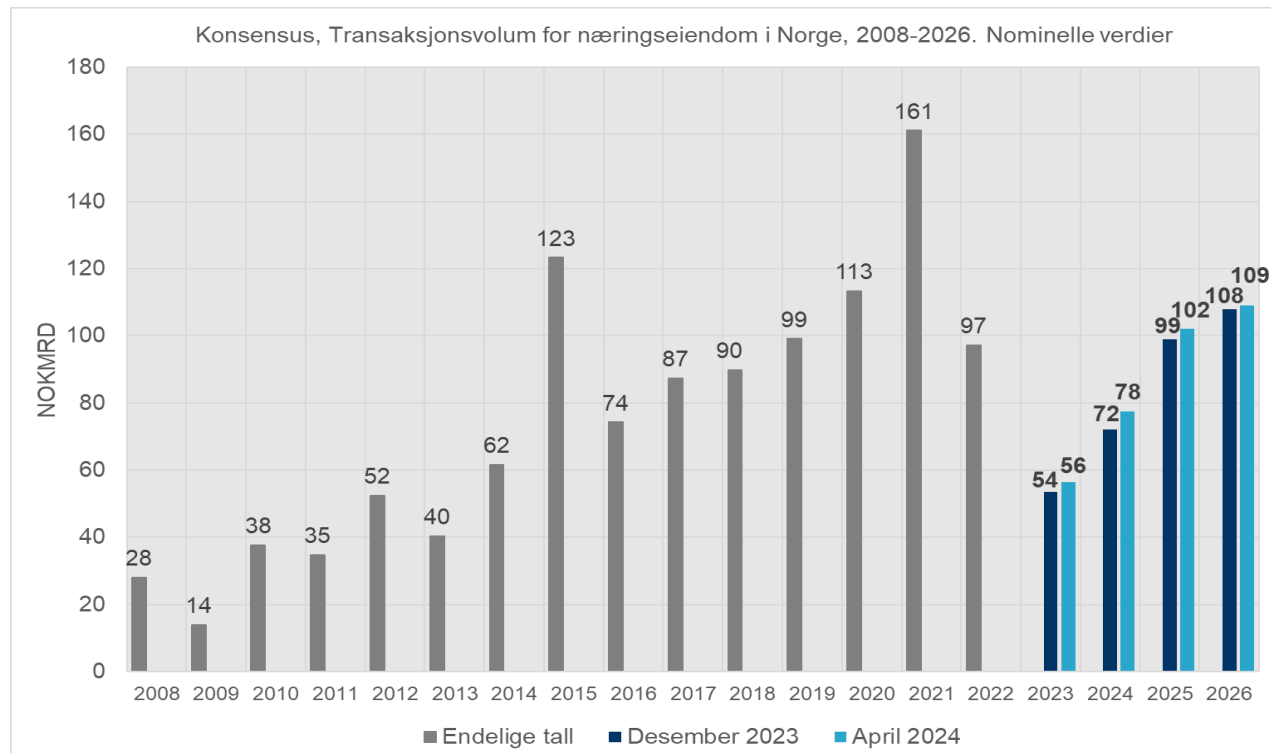
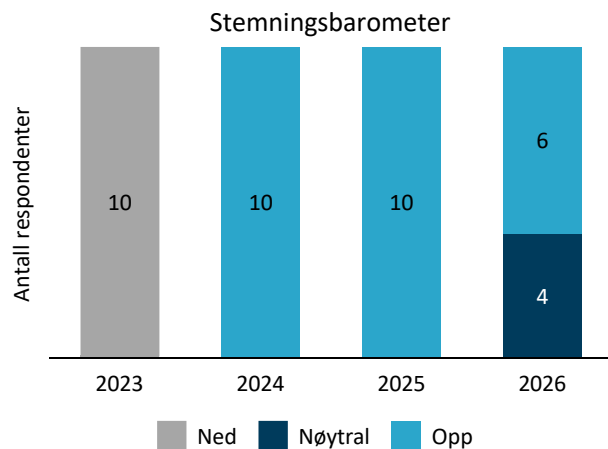


Forventet transaksjonsvolum nedjustert, øker kraftig frem mot 2026

| | Estimat gitt | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|--------------|---|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| Norge | Transaksjonsvolum, næring totalt | 1. kv. 2024 | 123 | 74 | 87 | 90 | 99 | 113 | 97 | 56 | 78 | 102 | 109 | 1. kv. 2024 |
| | (Milliarder nok, nominelt) | 4. kv. 2023 | | | | | | | | 54 | 72 | 99 | 108 | 4. kv. 2023 |
| | | <i>endring</i> | | | | | | | | 3 | 6 | 3 | 1 | <i>endring</i> |

Transaksjonsvolumet i Norge for 2024 er per 1. kvartal anslått å ligge på rundt 78 milliarder. Frem mot 2026 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke kraftig, til rundt 102 milliarder i 2025 og til rundt 110 milliarder i 2026. Hele estimatet er svakt økt sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet skal øke frem mot 2026.



Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 1. kvartal 2024 anslår fremover en svakt stigende arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2026. Estimatet for prime yield ved utgangen av 2024 er på rundt 4,7 prosent og forventes svakt fallende i 2025 og 2026. Yielden på henholdsvis Helsefy og Lysaker er ved utgangen av 2024 forventet å ligge på 5,8 og 5,6 prosent. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret, mens transaksjonsvolumet forventes å øke kraftig i 2025 og 2026 fra 2024.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er fortsatt historisk lavt og antas å ligge på rundt 6,5 prosent ved utgangen av 2024, noe som er en svak oppjustering fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten skal øke svakt videre og toppe ut på 6,8 prosent i 2025 og til 6,6 prosent i 2026. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert, med unntak av 2026 som har en svak nedjustering. Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke svakt frem mot 2025, mens det er mer usikkerhet i anslagene for 2026.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte i estimatene med rundt 3,3 prosent i 2024. For 2025 er årsveksten ventet å ligge på rundt 2,7 prosent, mens for 2026 er årsveksten på rundt 1,4 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert, mens årsveksten er noe justert noe ned for 2025. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsefy økte i estimatene med rundt 7,8 prosent i 2023. For Lysaker ble årsveksten i 2023 på rundt 10 prosent, for 2023. Hele estimatet er oppjustert siden forrige anslag, og det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

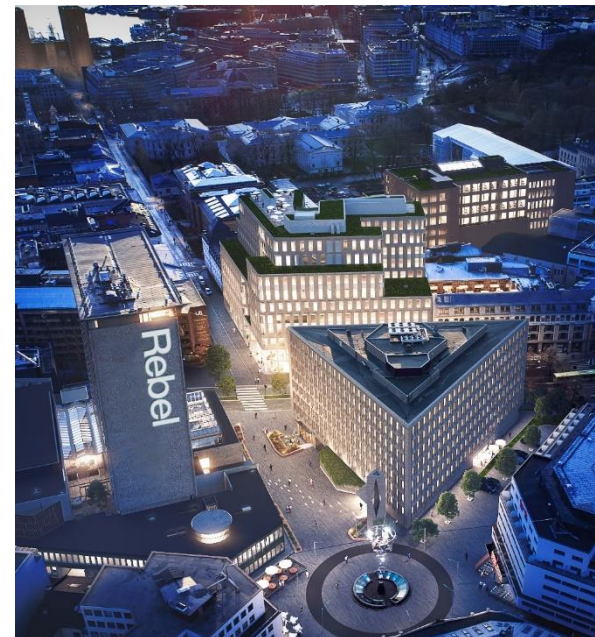
Anslaget for prime yield ved utgangen av 2024 er i kvartalet på rundt 4,7 prosent. Det er ventet at prime yield forblir uendret i 2024 før den faller noe tilbake i 2025 og 2026. Hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige rapportering.

Anslaget for yield på Helsefy er i kvartalet vurdert til rundt på 5,8 prosent mens anslaget for yield på Lysaker er vurdert til rundt 5,6 prosent. Det er fremover ventet at yielden reduseres.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i kvartalet redusert i årene 2025 og 2026 fra forrige rapportering. For 2024 er det ventet et byggevolum på rundt 69 000 kvm, og en kraftig økning i 2025 til 176 000 kvm. Volumet for 2026 er ventet til rundt 124 000 kvadratmeter.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2024 er anslått til å ligge på rundt 78 milliarder. Volumet er ventet å stige frem mot 2026, til rundt 102 milliarder i 2025 og 109 milliarder 2026.

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. Entrass 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 deltakende analysemiljøene. Anslagene per 1. kvartal 2024 er gitt 8. april 2024. Rapporten er produsert 23. april 2024. 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.

Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport:

Espen Kristiansen
Konserncontroller | Konsern | Entra ASA
Mobil: +47 412 26 065
Postboks 52 Økern, 0508 Oslo
ekr@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)
 - 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 2023-2026?
2. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2023-2026?*
3. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyr blir ved utgangen av året i 2023-2026?*
4. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2023-2026?*
5. Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2023-2026?
6. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyr blir ved utgangen av året i løpet av 2023-2026?
7. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2023-2026?
8. Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i årene 2023-2026?
9. Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2023-2026?

* 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 innflytningsklare 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

An aerial photograph of a city, likely Oslo, Norway, featuring a mix of modern and traditional architecture. A large, light blue speech bubble with a dark green drop shadow is overlaid on the left side of the image. The background shows a dense urban landscape with various buildings, a large body of water in the distance, and a tall skyscraper on the right with the 'entra' logo. The sky is blue with scattered white clouds.

**Neste versjon av
Entra Konsensus utkommer
12. juli 2024**

ENTRA