

Entra Konsensusrapport

3. kvartal 2019



Innhold

1. Sammendrag
2. Kontorledigheten i Oslo flater ut
3. Leieprisene i Oslo sentrum stiger
4. Leieprisene på Helsefyr stiger
5. Leieprisene på Lysaker stiger
6. Prime Yield flater ut i 2019 og stabiliseres frem mot 2023
7. Yielden på Helsefyr er redusert
8. Yielden på Lysaker er redusert
9. Byggevolumet i Oslo øker frem mot 2021
10. Transaksjonsvolumet i Norge er uendret fra i fjor men er ventet å avta
11. *Vedlegg, spørsmål til respondenter, definisjon av ledighet, og deltakere*

Sammendrag Entra Konsensus 3. kvartal 2019

Entra Konsensusrapport for oktober 2019 viser samme tendens som ved forrige rapportering, men med et lavere anslag for prime yield frem mot 2023, fortsatt økte leiepriser og en arealledighet som flater ut. Anslaget for transaksjonsvolum er økt frem til 2022, mens anslaget for byggevolum er økt 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 5,9 prosent i 2020 og 6,2 prosent i 2021 og 6,3 prosent for 2022.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte med 8,5 prosent i 2018 og er ventet å øke med 7,1 prosent i år. Økningen er ventet å vedvare frem mot 2023, men da med en lavere veksttakt. For Helsfyr er leieprisene ventet å øke med 4,6 prosent i år og tilnærmet 4,0 prosent neste år. For Lysaker er leieprisene ventet å øke med 4,9 prosent i år og 3,3 prosent neste år.

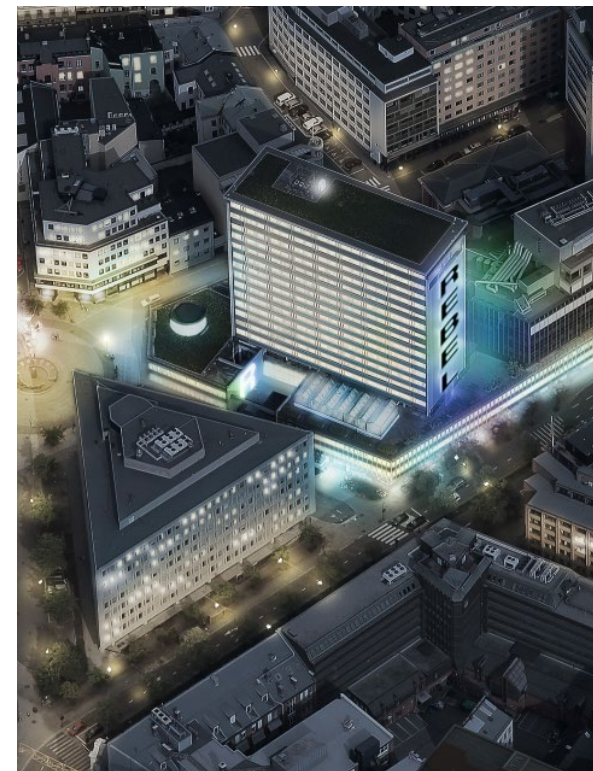
Anslaget for prime yield i 2019 på 3,7 prosent er tilnærmet uendret fra forrige anslag, men er ventet å øke fra 2021. Anslaget for 2021 er redusert fra 4,0 prosent til 3,8 prosent.

Anslaget for yelden på Helsfyr og Lysaker er redusert fra forrige anslag, og yieldkurven frem mot 2022 har en lavere veksttakt enn sammenlignet med forrige anslag.

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å bli rundt 123 000 kvadratmeter i år og 182 000 kvadratmeter i 2020. Anslaget for 2019 har økt med rundt 7 000 kvadratmeter sammenlignet med forrige anslag.

Anslaget for transaksjonsvolum har økt sammenlignet med forrige anslag, men det er ventet et noe lavere transaksjonsvolum for 2019 sammenlignet med fjoråret. Volumet er synkende 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 næringsseiendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltagende analysemiljøene. Anslagene er gitt etter den 24. september 2019. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet.



Oslo: Universitetsgata 2 og Rebel blir en internasjonalt ledene kompetanse-HUB som faciliterer deling av IT-kompetanse på tvers av bransjer, «communitites», organisasjoner og akademia.

Oslo, 17. oktober 2019

Kontorledigheten i Oslo flater ut

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

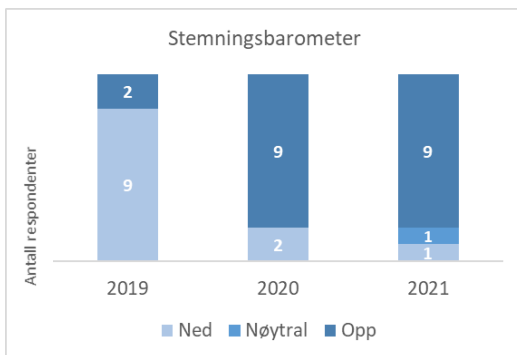
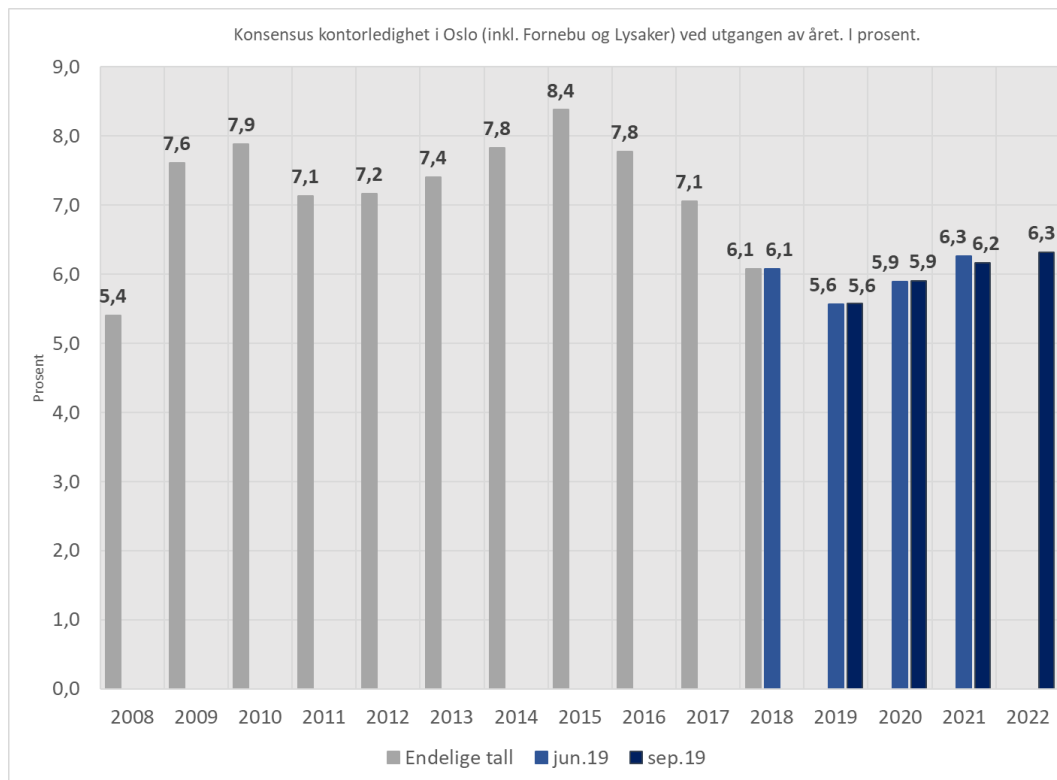
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

Oslo	Kontorledighet i Oslo i prosent	3. 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	5,9	6,2	6,3	3. kv. 2019
		2. kv. 2019												5,6	5,9	6,3		2. kv. 2019
		ending												0,0	0,0	-0,1		ending

Anslaget for kontorledigheten i Oslo er marginalt uendret frem mot 2022 sammenlignet med forrige anslag.

Kontorledigheten flater ut på 5,6 prosent i 2019 og ventes å stige til 6,3 prosent i 2022.

Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal ned sammenlignet med fjoråret. Frem mot 2022 er det bred konsensus om at ledigheten skal stige.



Leieprisene i Oslo sentrum stiger

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

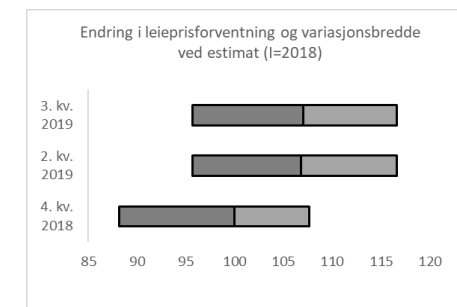
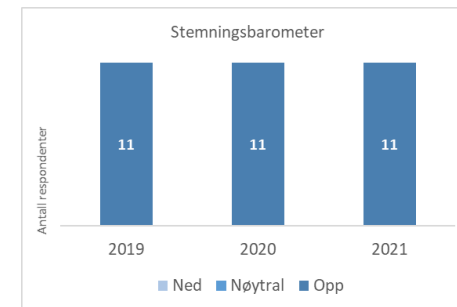
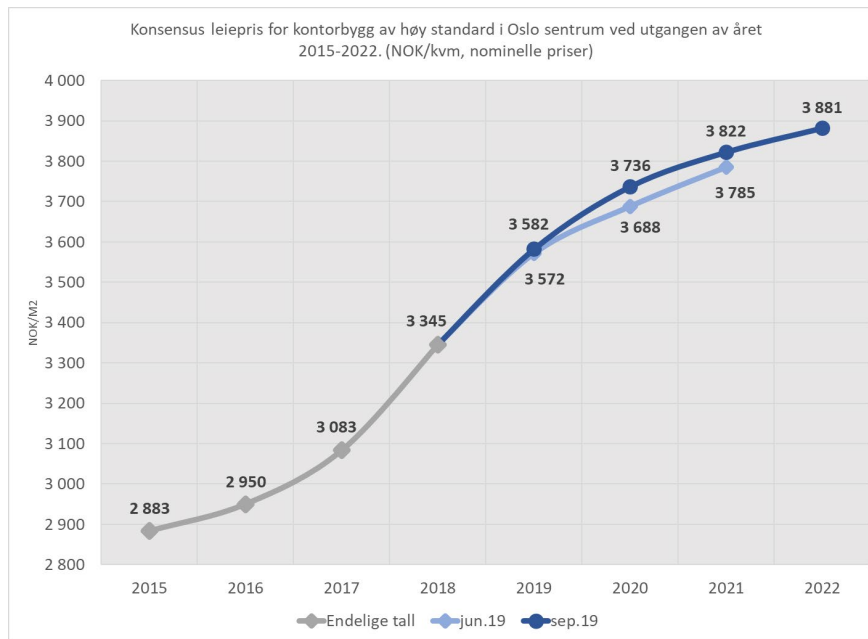
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 **2019** **2020** **2021** **2022** Estimat gitt

Oslo Sentrum	Leiepris i Oslo Sentrum. Høy standard. Kr pr kvm	3. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019
				2 883	2 950	3 083	3 345	3 582	3 736	3 822	3 881	3 572	3 688
			endring					10	48	36			endring
	Leiepris, endring i prosent å/å					2,3	4,5	8,5	7,1	4,3	2,3	1,6	3. kv. 2019
								6,8	3,3	2,6			2. kv. 2019
			endring					0,3	1,1	-0,4			endring

Det anslås per september en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum på 7,1 prosent for 2019. Sammenlignet med forrige rapportering er dette en økning på 0,3 prosentpoeng. Det er ventet at veksten vil avta frem mot 2023 med henholdsvis 4,3 prosent i 2020 og 3,3 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 uendret siden forrige rapportering.



Leieprisene på Helsfyr stiger

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

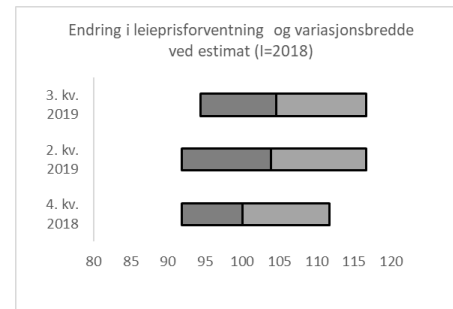
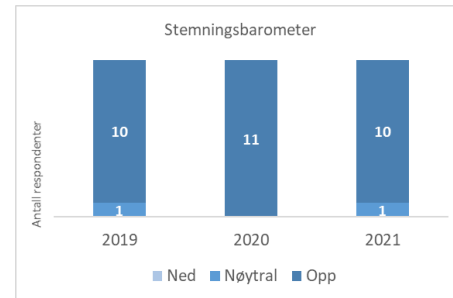
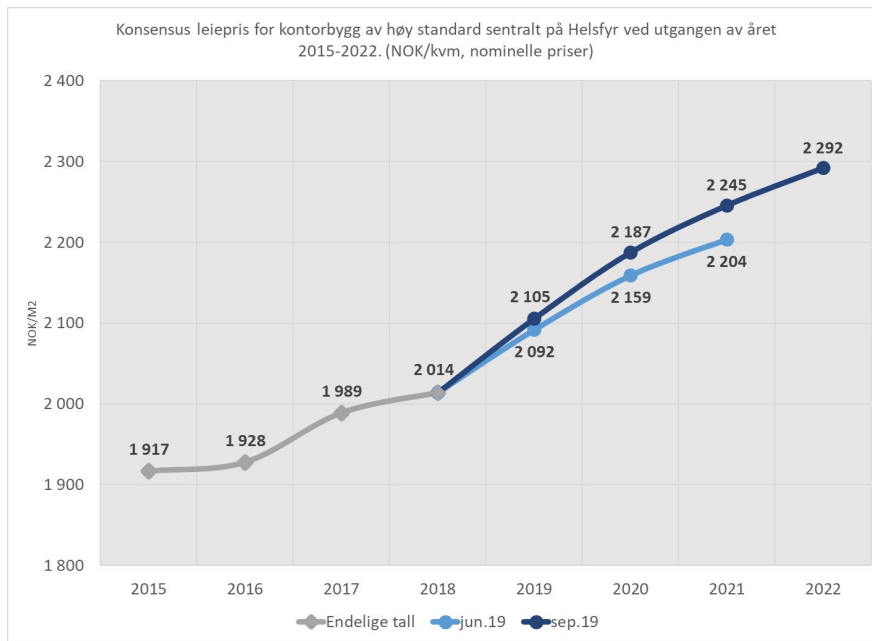
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 **2019** **2020** **2021** **2022** Estimat gitt

Helsfyr			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Estimat gitt
Leiepris sentralt på Helsfyr. Høy standard. Kr pr kvm	3. kv. 2019									1 917	1 928	1 989	2 014	2 105	2 187	2 245	2 292	3. kv. 2019
	2. kv. 2019													2 092	2 159	2 204		2. kv. 2019
	endring													14	28	42		endring
Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2019										0,6	3,2	1,2	4,6	3,9	2,7	2,1	3. kv. 2019
	2. kv. 2019													3,9	3,2	2,1		2. kv. 2019
	endring													0,7	0,7	0,6		endring

Det anslås per september en nominell leieprisvekst på Helsfyr på 4,6 prosent for 2019, som 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 med henholdsvis 3,9 prosent i 2020 og 2,7 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 stiger

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

Lysaker	Leiepris sentralt på Lysaker. Høy standard. Kr pr kvm	3. kv. 2019	2. kv. 2019	1. kv. 2019	4. kv. 2018	3. kv. 2018	2. kv. 2018	1. kv. 2018	4. kv. 2017	3. kv. 2017	2. kv. 2017	1. kv. 2017	4. kv. 2016	3. kv. 2016	2. kv. 2016	1. kv. 2016	4. kv. 2015	3. kv. 2015	2. kv. 2015	1. kv. 2015	4. kv. 2014	3. kv. 2014	2. kv. 2014	1. kv. 2014	4. kv. 2013	3. kv. 2013	2. kv. 2013	1. kv. 2013	4. kv. 2012	3. kv. 2012	2. kv. 2012	1. kv. 2012	4. kv. 2011	3. kv. 2011	2. kv. 2011	1. kv. 2011	4. kv. 2010	3. kv. 2010	2. kv. 2010	1. kv. 2010	4. kv. 2009	3. kv. 2009	2. kv. 2009	1. kv. 2009	4. kv. 2008	3. kv. 2008	2. kv. 2008	1. kv. 2008																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		2 345	2 324	2 315	2 305	2 295	2 285	2 275	2 265	2 255	2 245	2 235	2 225	2 215	2 205	2 195	2 185	2 175	2 165	2 155	2 145	2 135	2 125	2 115	2 105	2 095	2 085	2 075	2 065	2 055	2 045	2 035	2 025	2 015	2 005	1 995	1 985	1 975	1 965	1 955	1 945	1 935	1 925	1 915	1 905	1 895	1 885	1 875	1 865	1 855	1 845	1 835	1 825	1 815	1 805	1 795	1 785	1 775	1 765	1 755	1 745	1 735	1 725	1 715	1 705	1 695	1 685	1 675	1 665	1 655	1 645	1 635	1 625	1 615	1 605	1 595	1 585	1 575	1 565	1 555	1 545	1 535	1 525	1 515	1 505	1 495	1 485	1 475	1 465	1 455	1 445	1 435	1 425	1 415	1 405	1 395	1 385	1 375	1 365	1 355	1 345	1 335	1 325	1 315	1 305	1 295	1 285	1 275	1 265	1 255	1 245	1 235	1 225	1 215	1 205	1 195	1 185	1 175	1 165	1 155	1 145	1 135	1 125	1 115	1 105	1 095	1 085	1 075	1 065	1 055	1 045	1 035	1 025	1 015	1 005	995	985	975	965	955	945	935	925	915	905	895	885	875	865	855	845	835	825	815	805	795	785	775	765	755	745	735	725	715	705	695	685	675	665	655	645	635	625	615	605	595	585	575	565	555	545	535	525	515	505	495	485	475	465	455	445	435	425	415	405	395	385	375	365	355	345	335	325	315	305	295	285	275	265	255	245	235	225	215	205	195	185	175	165	155	145	135	125	115	105	95	85	75	65	55	45	35	25	15	5	-5	-15	-25	-35	-45	-55	-65	-75	-85	-95	-105	-115	-125	-135	-145	-155	-165	-175	-185	-195	-205	-215	-225	-235	-245	-255	-265	-275	-285	-295	-305	-315	-325	-335	-345	-355	-365	-375	-385	-395	-405	-415	-425	-435	-445	-455	-465	-475	-485	-495	-505	-515	-525	-535	-545	-555	-565	-575	-585	-595	-605	-615	-625	-635	-645	-655	-665	-675	-685	-695	-705	-715	-725	-735	-745	-755	-765	-775	-785	-795	-805	-815	-825	-835	-845	-855	-865	-875	-885	-895	-905	-915	-925	-935	-945	-955	-965	-975	-985	-995	-1005	-1015	-1025	-1035	-1045	-1055	-1065	-1075	-1085	-1095	-1105	-1115	-1125	-1135	-1145	-1155	-1165	-1175	-1185	-1195	-1205	-1215	-1225	-1235	-1245	-1255	-1265	-1275	-1285	-1295	-1305	-1315	-1325	-1335	-1345	-1355	-1365	-1375	-1385	-1395	-1405	-1415	-1425	-1435	-1445	-1455	-1465	-1475	-1485	-1495	-1505	-1515	-1525	-1535	-1545	-1555	-1565	-1575	-1585	-1595	-1605	-1615	-1625	-1635	-1645	-1655	-1665	-1675	-1685	-1695	-1705	-1715	-1725	-1735	-1745	-1755	-1765	-1775	-1785	-1795	-1805	-1815	-1825	-1835	-1845	-1855	-1865	-1875	-1885	-1895	-1905	-1915	-1925	-1935	-1945	-1955	-1965	-1975	-1985	-1995	-2005	-2015	-2025	-2035	-2045	-2055	-2065	-2075	-2085	-2095	-2105	-2115	-2125	-2135	-2145	-2155	-2165	-2175	-2185	-2195	-2205	-2215	-2225	-2235	-2245	-2255	-2265	-2275	-2285	-2295	-2305	-2315	-2325	-2335	-2345	-2355	-2365	-2375	-2385	-2395	-2405	-2415	-2425	-2435	-2445	-2455	-2465	-2475	-2485	-2495	-2505	-2515	-2525	-2535	-2545	-2555	-2565	-2575	-2585	-2595	-2605	-2615	-2625	-2635	-2645	-2655	-2665	-2675	-2685	-2695	-2705	-2715	-2725	-2735	-2745	-2755	-2765	-2775	-2785	-2795	-2805	-2815	-2825	-2835	-2845	-2855	-2865	-2875	-2885	-2895	-2905	-2915	-2925	-2935	-2945	-2955	-2965	-2975	-2985	-2995	-3005	-3015	-3025	-3035	-3045	-3055	-3065	-3075	-3085	-3095	-3105	-3115	-3125	-3135	-3145	-3155	-3165	-3175	-3185	-3195	-3205	-3215	-3225	-3235	-3245	-3255	-3265	-3275	-3285	-3295	-3305	-3315	-3325	-3335	-3345	-3355	-3365	-3375	-3385	-3395	-3405	-3415	-3425	-3435	-3445	-3455	-3465	-3475	-3485	-3495	-3505	-3515	-3525	-3535	-3545	-3555	-3565	-3575	-3585	-3595	-3605	-3615	-3625	-3635	-3645	-3655	-3665	-3675	-3685	-3695	-3705	-3715	-3725	-3735	-3745	-3755	-3765	-3775	-3785	-3795	-3805	-3815	-3825	-3835	-3845	-3855	-3865	-3875	-3885	-3895	-3905	-3915	-3925	-3935	-3945	-3955	-3965	-3975	-3985	-3995	-4005	-4015	-4025	-4035	-4045	-4055	-4065	-4075	-4085	-4095	-4105	-4115	-4125	-4135	-4145	-4155	-4165	-4175	-4185	-4195	-4205	-4215	-4225	-4235	-4245	-4255	-4265	-4275	-4285	-4295	-4305	-4315	-4325	-4335	-4345	-4355	-4365	-4375	-4385	-4395	-4405	-4415	-4425	-4435	-4445	-4455	-4465	-4475	-4485	-4495	-4505	-4515	-4525	-4535	-4545	-4555	-4565	-4575	-4585	-4595	-4605	-4615	-4625	-4635	-4645	-4655	-4665	-4675	-4685	-4695	-4705	-4715	-4725	-4735	-4745	-4755	-4765	-4775	-4785	-4795	-4805	-4815	-4825	-4835	-4845	-4855	-4865	-4875	-4885	-4895	-4905	-4915	-4925	-4935	-4945	-4955	-4965	-4975	-4985	-4995	-5005	-5015	-5025	-5035	-5045	-5055	-5065	-5075	-5085	-5095	-5105	-5115	-5125	-5135	-5145	-5155	-5165	-5175	-5185	-5195	-5205	-5215	-5225	-5235	-5245	-5255	-5265	-5275	-5285	-5295	-5305	-5315	-5325	-5335	-5345	-5355	-5365	-5375	-5385	-5395	-5405	-5415	-5425	-5435	-5445	-5455	-5465	-5475	-5485	-5495	-5505	-5515	-5525	-5535	-5545	-5555	-5565	-5575	-5585	-5595	-5605	-5615	-5625	-5635	-5645	-5655	-5665	-5675	-5685	-5695	-5705	-5715	-5725	-5735	-5745	-5755	-5765	-5775	-5785	-5795	-5805	-5815	-5825	-5835	-5845	-5855	-5865	-5875	-5885	-5895	-5905	-5915	-5925	-5935	-5945	-5955	-5965	-5975	-5985	-5995	-6005	-6015	-6025	-6035	-6045	-6055	-6065	-6075	-6085	-6095	-6105	-6115	-6125	-6135	-6145	-6155	-6165	-6175	-6185	-6195	-6205	-6215	-6225	-6235	-6245	-6255	-6265	-6275	-6285	-6295	-6305	-6315	-6325	-6335	-6345	-6355	-6365	-6375	-6385	-6395	-6405	-6415	-6425	-6435	-6445	-6455	-6465	-6475	-6485	-6495	-6505	-6515	-6525	-6535	-6545	-6555	-6565	-6575	-6585	-6595	-6605	-6615	-6625	-6635	-6645	-6655	-6665	-6675	-6685	-6695	-6705	-6715	-6725	-6735	-6745	-6755	-6765	-6775	-6785	-6795	-6805	-6815	-6825	-6835	-6845	-6855	-6865	-6875	-6885	-6895	-6905	-6915	-6925	-6935	-6945	-6955	-6965	-6975	-6985	-6995	-7005	-7015	-7025	-7035	-7045	-7055	-7065	-7075	-7085	-7095	-7105	-7115	-7125	-7135	-7145	-7155	-7165	-7175	-7185	-7195	-7205	-7215	-7225	-7235	-7245	-7255	-7265	-7275	-7285	-7295	-7305	-7315	-7325	-7335	-7345	-7355	-7365	-7375	-7385	-7395	-7405	-7415	-7425	-7435	-7445	-7455	-7465	-7475	-7485	-7495	-7505	-7515	-7525	-7535	-7545	-7555	-7565	-7575	-7585	-7595	-7605	-7615	-7625	-7635	-7645	-7655	-7665	-7675	-7685	-7695	-7705	-7715	-7725	-7735	-7745	-7755	-7765	-7775	-7785	-7795	-7805	-7815	-7825	-7835	-7845	-7855	-7865	-7875	-7885	-7895	-7905	-7915	-7925	-7935	-7945	-7955	-7965	-7975	-7985	-7995	-8005	-8015	-8025	-8035	-8045	-8055	-8065	-8075	-8085	-8095	-8105	-8115	-8125	-8135	-8145	-8155	-8165	-8175	-8185	-8195	-8205	-8215	-8225	-8235	-8245	-8255	-8265	-8275	-8285	-8295	-8305	-8315	-8325	-8335	-8345	-8355	-8365	-8375	-8385	-8395	-8405	-8415	-8425	-8435	-8445	-8455	-8465	-8475	-8485	-8495	-8505	-8515	-8525	-8535	-8545	-8555	-8565	-8575	-8585	-8595	-8605	-8615	-8625	-8635	-8645	-8655	-8665	-8675	-8685	-8695	-8705	-8715	-8725	-8735	-8745	-8755	-8765	-8775	-8785	-8795	-8805	-8815	-8825	-8835	-8845	-8855	-8865	-8875	-8885	-8895	-8905	-8915	-8925	-8935	-8945	-8955	-8965	-8975	-8985	-8995	-9005	-9015	-9025	-9035	-9045	-9055	-9065	-

Prime Yield flater ut i 2019 og stabiliseres frem mot 2023

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

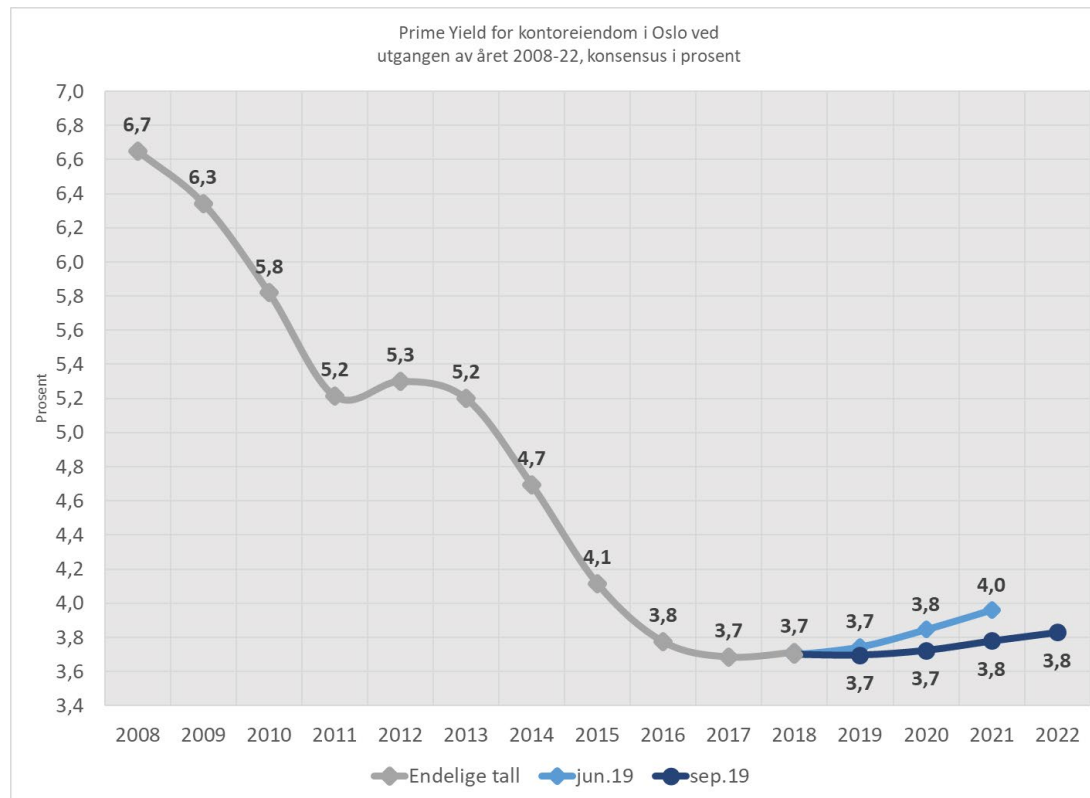
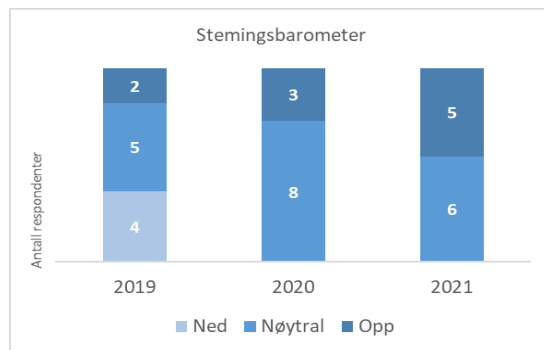
Prime yield Oslo i prosent.

3. kv. 2019
2. kv. 2019
endring

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

Anslaget for prime yield i Oslo er tilnærmet uendret på 3,7 prosent sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2023 er det ventet at prime yield vil stige, men med en lavere veksttakt sammenlignet med anslaget ved forrige rapportering. Anslaget for 2021 er 0,2 prosentpoeng lavere sammenlignet med forrige rapportering.

Stemningsbarometeret viser at det er usikkerhet i anslaget for 2019, men frem mot 2022 er det konsensus om at prime yield vil forbli uendret eller øke.



Yielden på Helsfyr er redusert

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

Yield Helsfyr i prosent

3. kv. 2019

2. kv. 2019

endring

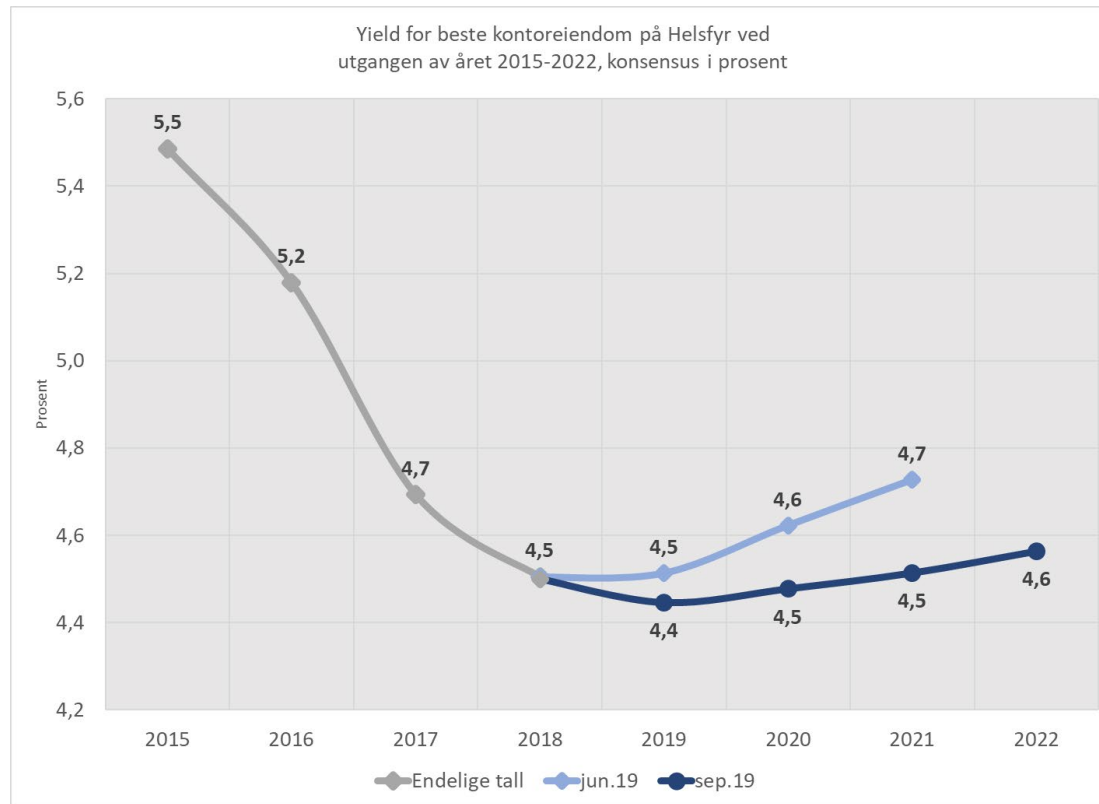
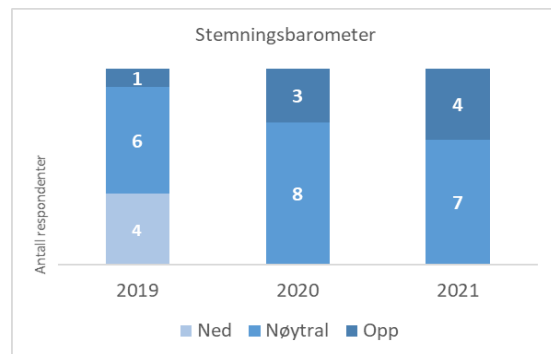
5,5 5,2 4,7 4,5 4,4 4,5 4,5 4,6 3. kv. 2019

4,5 4,6 4,7 4,6 2. kv. 2019

-0,1 -0,1 -0,2 4,6 endring

Anslaget for yield på Helsfyr er redusert med 0,1 prosentpoeng 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 usikkerhet i anslaget for 2019, men frem mot 2022 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.



Yielden på Lysaker er redusert

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

Estimat gitt

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

Yield Lysaker i prosent

3. kv. 2019

2. kv. 2019

endring

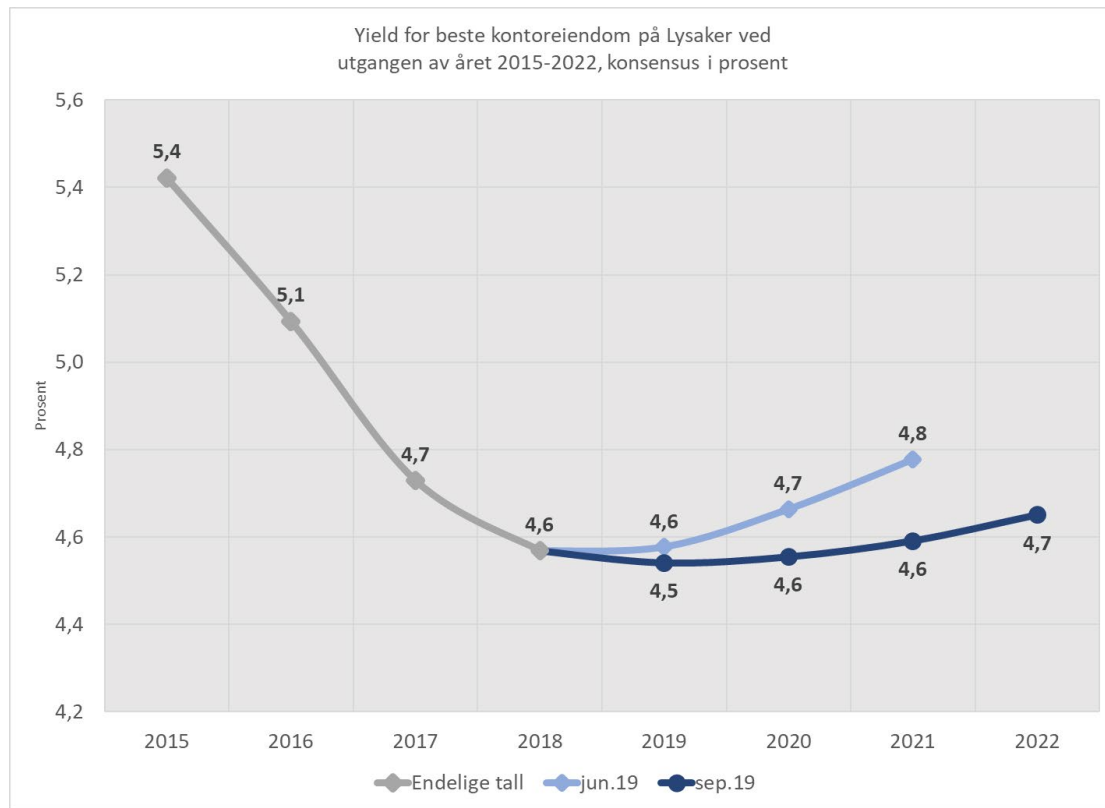
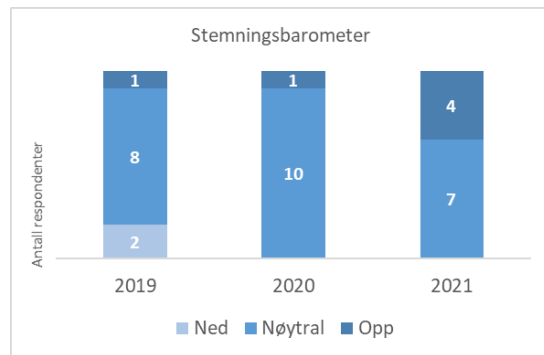
5,4 5,1 4,7 4,6 4,5 4,6 4,6 4,7 3. kv. 2019

2. kv. 2019

endring

Anslaget for yield på Lysaker er redusert med 0,1 prosentpoeng 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 usikkerhet i anslaget for 2019, men frem mot 2022 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.



Byggevolumet i Oslo øker frem mot 2021

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

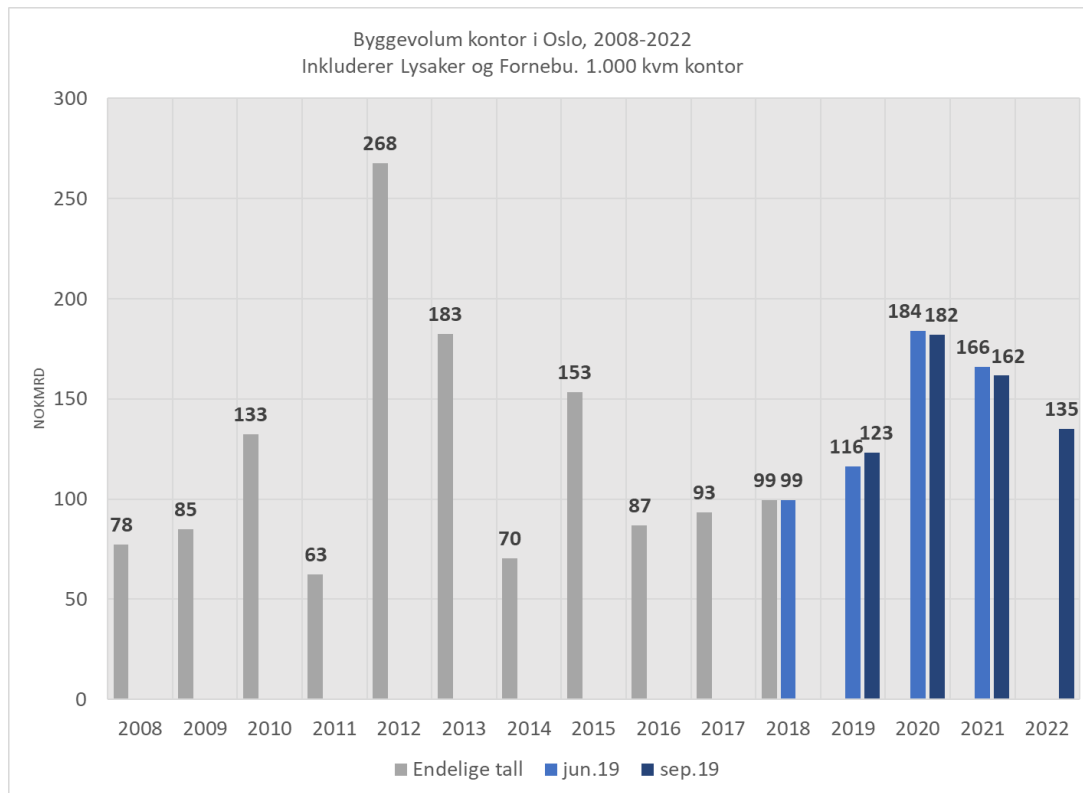
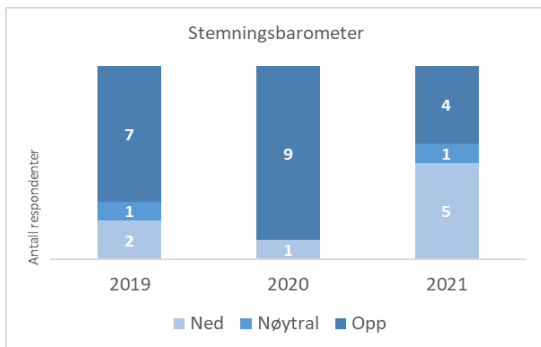
Estimat gitt

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

Oslo	Byggevolum kontorbygg i Oslo I hele tusen kvadratmeter	3. kv. 2019	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	123	182	162	135	3. kv. 2019
		2. kv. 2019												116	184	166		2. kv. 2019
		endring												7	-2	-4		endring

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å bli rundt 123 000 kvm i år og 182 000 kvm i 2020. Det er ventet en kraftig økning i 2020 for videre å falle frem mot 2023.

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



Transaksjonsvolumet i Norge er uendret fra i fjor men er ventet å avta

Entra Konsensus, 3. kvartal 2019

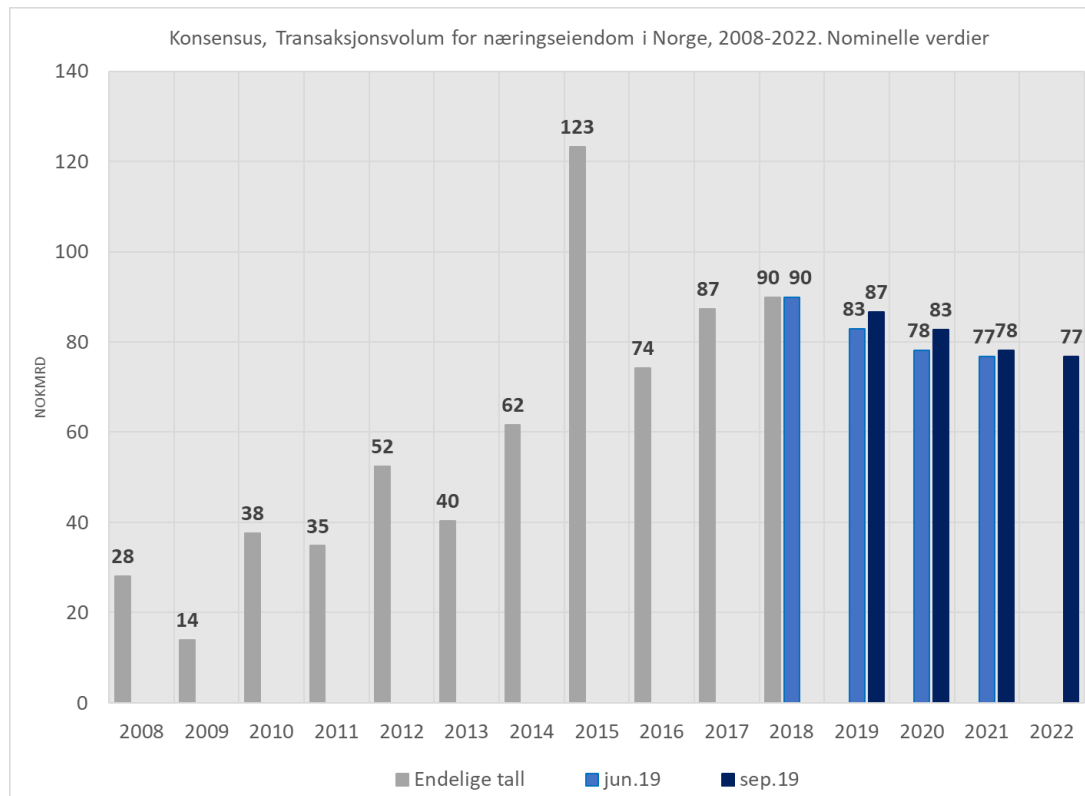
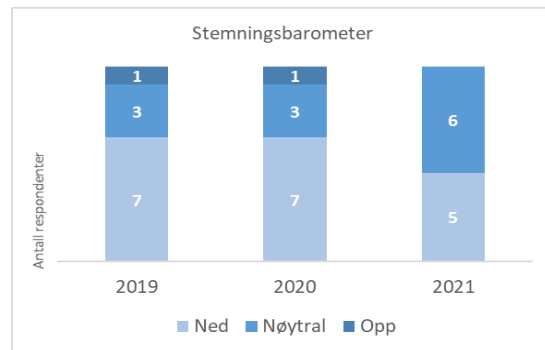
Estimat gitt

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Estimat gitt

Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt Mrd NOK. Nominelle tall.	3. kv. 2019 2. kv. 2019 endring	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	3. kv. 2019 2. kv. 2019 endring
			28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	87	83	78	77	87
														4	5	1		

Anslaget for transaksjonsvolumet i Norge er oppjustert sammenlignet med forrige rapportering, men det er ventet et noe lavere transaksjonsvolum for 2019 sammenlignet fra fjoråret. Volumet er synkende frem mot 2023.

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



11

Vedlegg

Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport:
Business Controller, Konsern, Espen Thorp
Mobil: 911 755 46 eller eth@entra.no
Entra ASA



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.

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
 - SpareBank 1 Markets (med fra juni 2019)





Entrabygg

- Der de mest fornøyde menneskene jobber