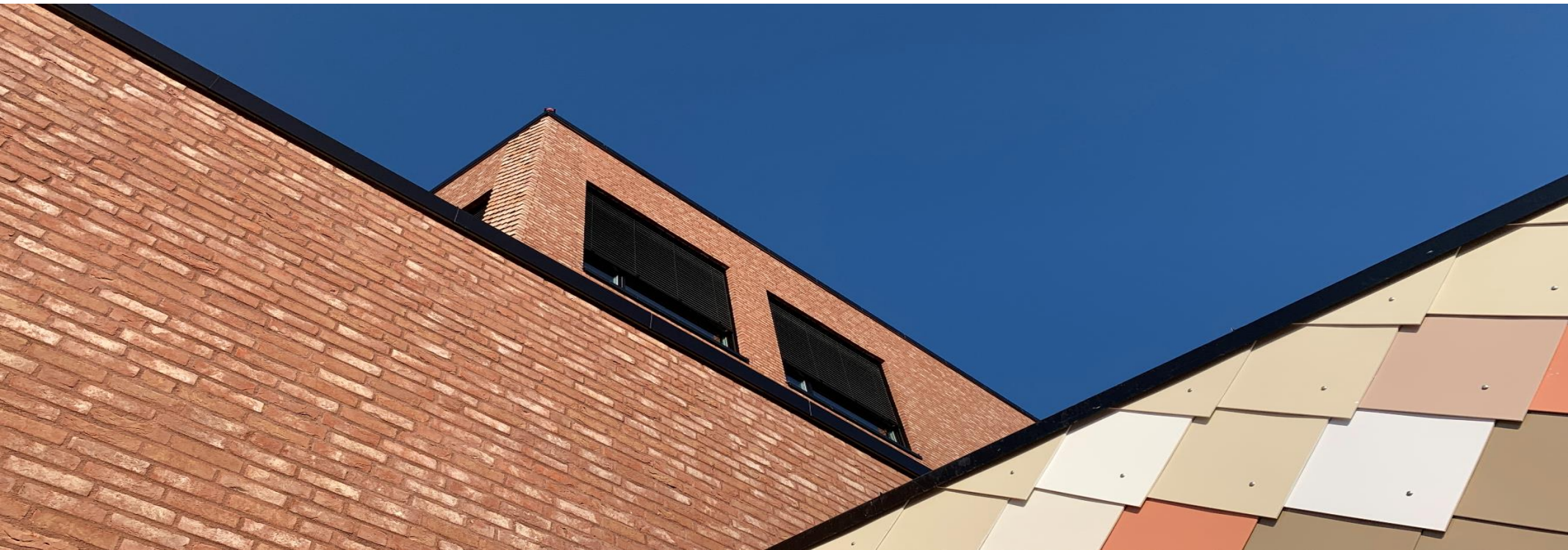


Entra Konsensusrapport

3. kvartal 2020



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo forventes opp for 2020 og 2021, men vil synke frem mot 2024
2. Leieprisene i Oslo sentrum forventes noe ned for 2020 og 2021, men øker frem mot 2024
3. Leieprisene på Helsfyr forventes ned for 2020, men øker frem mot 2024
4. Leieprisene på Lysaker forventes ned for 2020, men øker frem mot 2024
5. Prime Yield er nedjustert og forventes stabilisert frem mot 2023
6. Yelden på Helsfyr er nedjustert og forventes uendret frem mot 2022
7. Yelden på Lysaker er nedjustert og forventes uendret frem mot 2023
8. Forventet byggevolum i Oslo frem mot 2024 er svakt nedjustert
9. Transaksjonsvolumet kraftig oppjustert for 2020
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter* og definisjon av ledighet

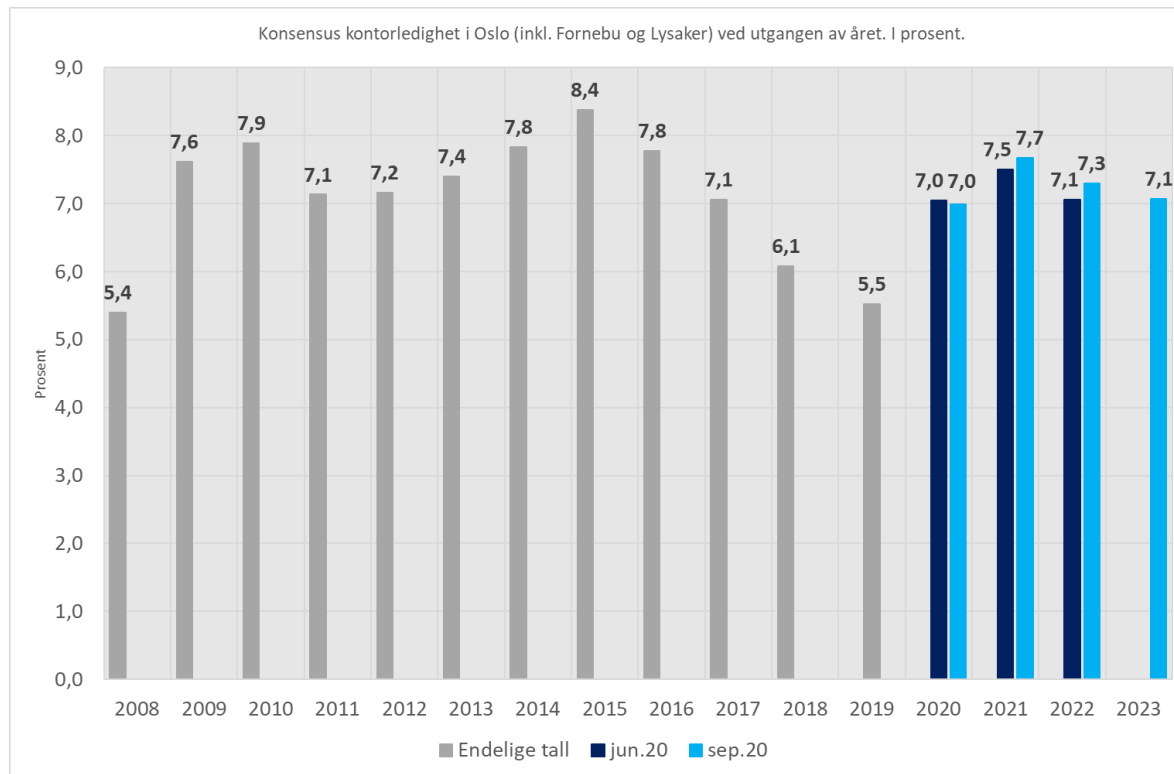
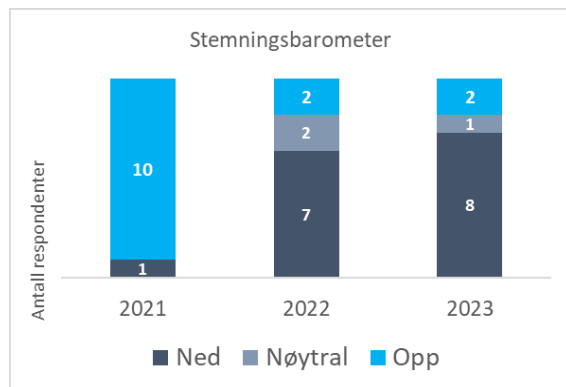
* Anslagene i Entra Konsensus er gitt per 30.09.2020. Rapporten er produsert 15. oktober 2020.

Det forventes økende kontorledighet frem til 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	3. 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	7,0	7,7	7,3	7,1	3. kv. 2020
		2. kv. 2020													7,0	7,5	7,1	-	2. kv. 2020
		endring													-0,1	0,2	0,2	-	endring

Kontorledigheten i Oslo forventes å ligge på rundt 7 prosent ved utgangen av året, og videre øke til 7,7 prosent neste år. Frem mot 2024 er det ventet at ledigheten vil synke. Sammenlignet med forrige estimat er anslaget for 2021 og 2022 oppjustert med henholdsvis 0,2 prosentpoeng. Det er ventet at ledigheten skal synke fra 2022. 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 frem mot 2022. Frem mot 2023 er det bred konsensus om at ledigheten skal synke.



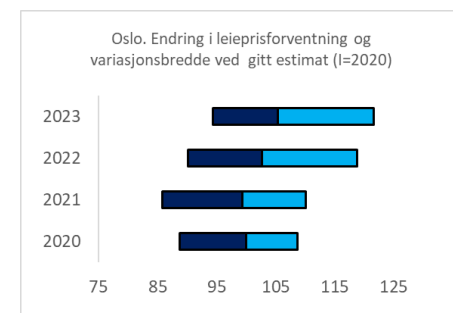
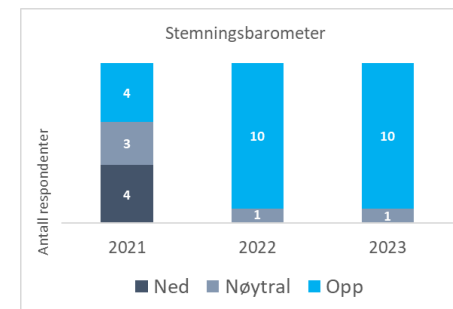
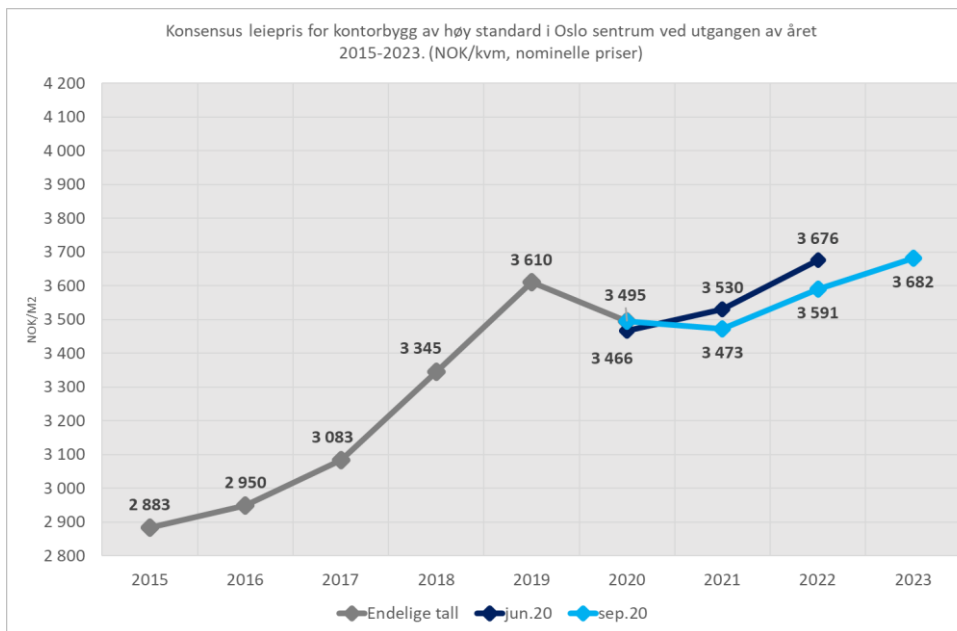
Leieprisene i Oslo sentrum forventes ned for 2021, men øker i 2022

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Oslo Sentrum Leiepris, høy standard (Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2020								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 495	3 473	3 591	3 682	3. kv. 2020
	2. kv. 2020													3 466	3 530	3 676	-	2. kv. 2020
	<i>endring</i>													30	-58	-85	-	<i>endring</i>
Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2020									2,3	4,5	8,5	7,9	-3,2	-0,7	3,4	2,5	3. kv. 2020
	2. kv. 2020													-4,0	1,9	4,1	-	2. kv. 2020
	<i>endring</i>													0,8	-2,5	-0,7	-	<i>endring</i>

Det anslås per 3. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2020 og 2021, på henholdsvis – 3,2 prosent og – 0,7 prosent. Sammenlignet med forrige estimat er anslaget økt for 2020 og redusert for 2021. Det er ventet at leieprisene igjen vil stige igjen fra 2022 med en foreløpig vekst på rundt 3 prosent.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal ned i år, mens det fra neste år er ventet at leieprisene skal opp eller forbli uendret. Fra 2022 er det ventet leieprisoppgang.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er redusert for 2020 men øker i 2021 og 2022, sammenlignet med estimatet fra forrige rapportering.



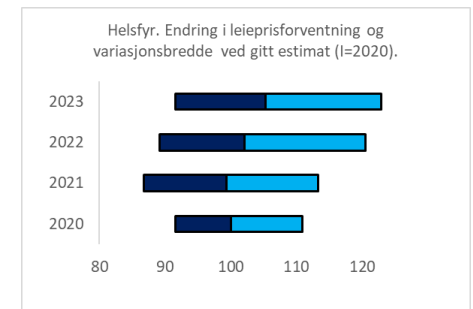
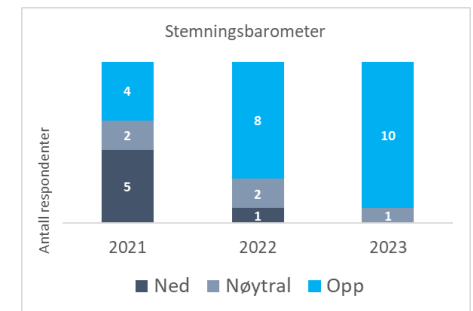
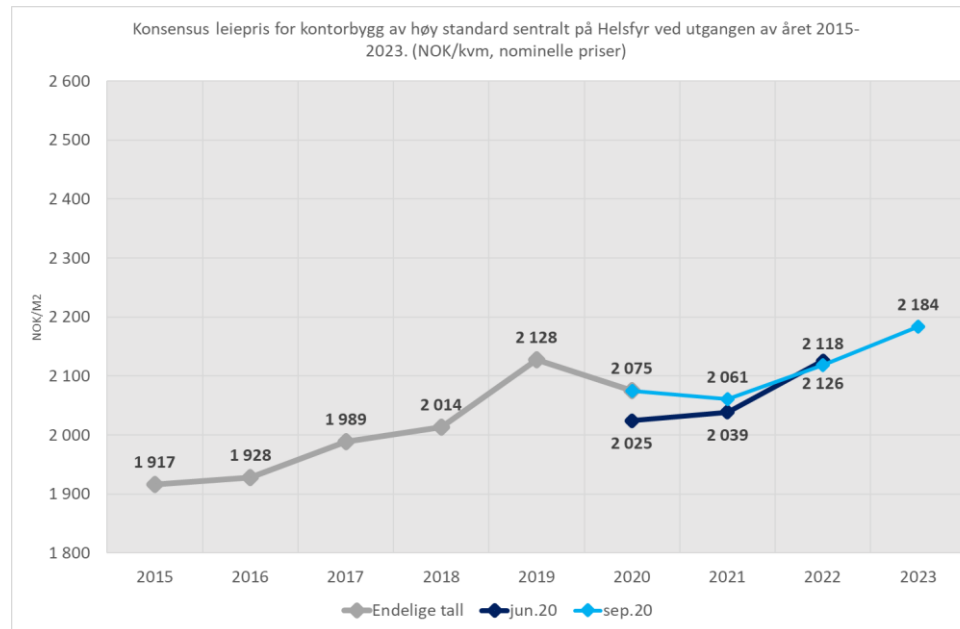
Leieprisene på Helsfyr forventes ned for 2020, men øker frem mot 2024

		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)	3. kv. 2020								1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 075	2 061	2 118	2 184	3. kv. 2020
		2. kv. 2020													2 025	2 039	2 126	-	2. kv. 2020
		endring													50	23	-8	-	endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2020									0,6	3,2	1,2	5,7	-2,5	-0,7	2,8	3,1	3. kv. 2020
		2. kv. 2020													-4,8	0,7	4,3	-	2. kv. 2020
		endring													2,4	-1,4	-1,5	-	endring

Det anslås per 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2020 og 2021, på henholdsvis – 2,5 prosent og -0,7 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert. Det er ventet at leieprisene igjen vil stige fra 2021 frem mot 2023.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal ned i år, mens det fra 2022 er ventet at leieprisene skal stige.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er redusert for 2020 men øker i 2021 og frem mot 2023, sammenlignet med estimatet fra forrige rapportering.



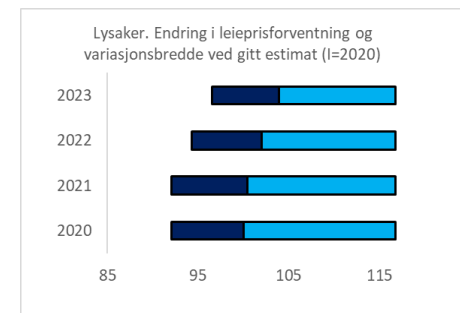
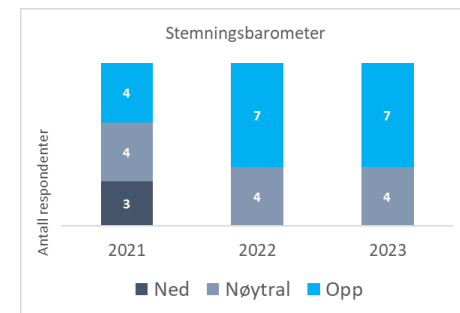
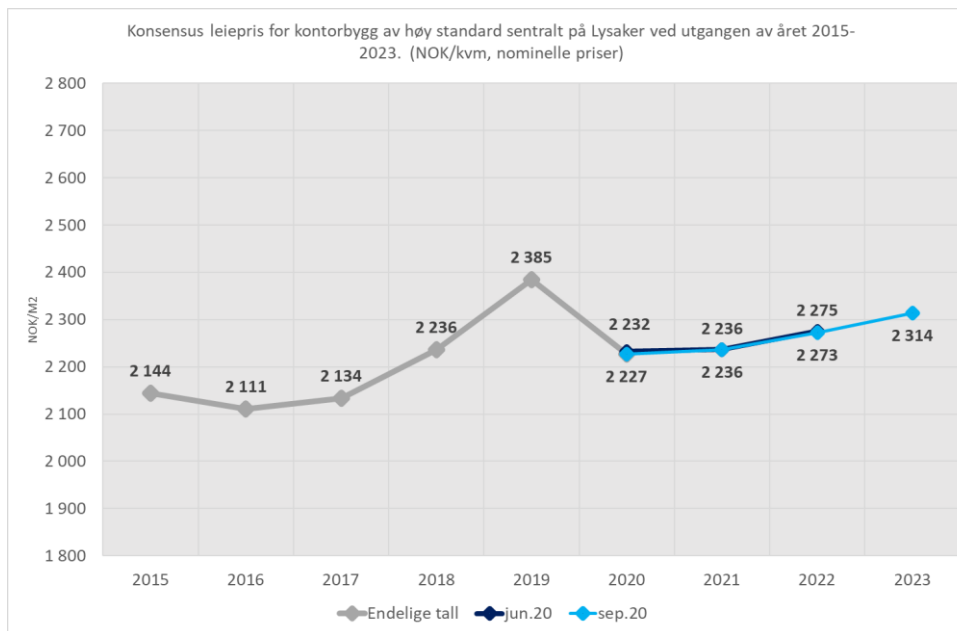
Leieprisene på Lysaker forventes ned for 2020, men øker frem mot 2024

		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)	3. kv. 2020								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 227	2 236	2 273	2 314	3. kv. 2020
		2. kv. 2020 endring													2 232	2 236	2 275	-	2. kv. 2020 endring
		3. kv. 2020													-5	0	-2	-	
		2. kv. 2020 endring													-0,2	0,2	-0,1	-	endring
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2020													-6,6	0,4	1,6	1,8	3. kv. 2020
		2. kv. 2020 endring													-6,4	0,2	1,7	-	2. kv. 2020 endring
		3. kv. 2020													-0,2	0,2	-0,1	-	
		2. kv. 2020 endring													-0,2	0,2	-0,1	-	endring

Det anslås per 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2020 og 2021, på henholdsvis - 6,6 prosent og 0,4 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet uendret. Det er ventet at leieprisene igjen vil stige fra 2021 frem mot 2024.

Det er bred konsensus om at leieprisene skal ned i år, mens det fra neste år er ventet at leieprisene skal opp eller forbli uendret.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat har økt for 2020 og 2021, sammenlignet med forrige rapportering. For 2022 og 2023 er forskjellen mellom høyeste og laveste estimat redusert.

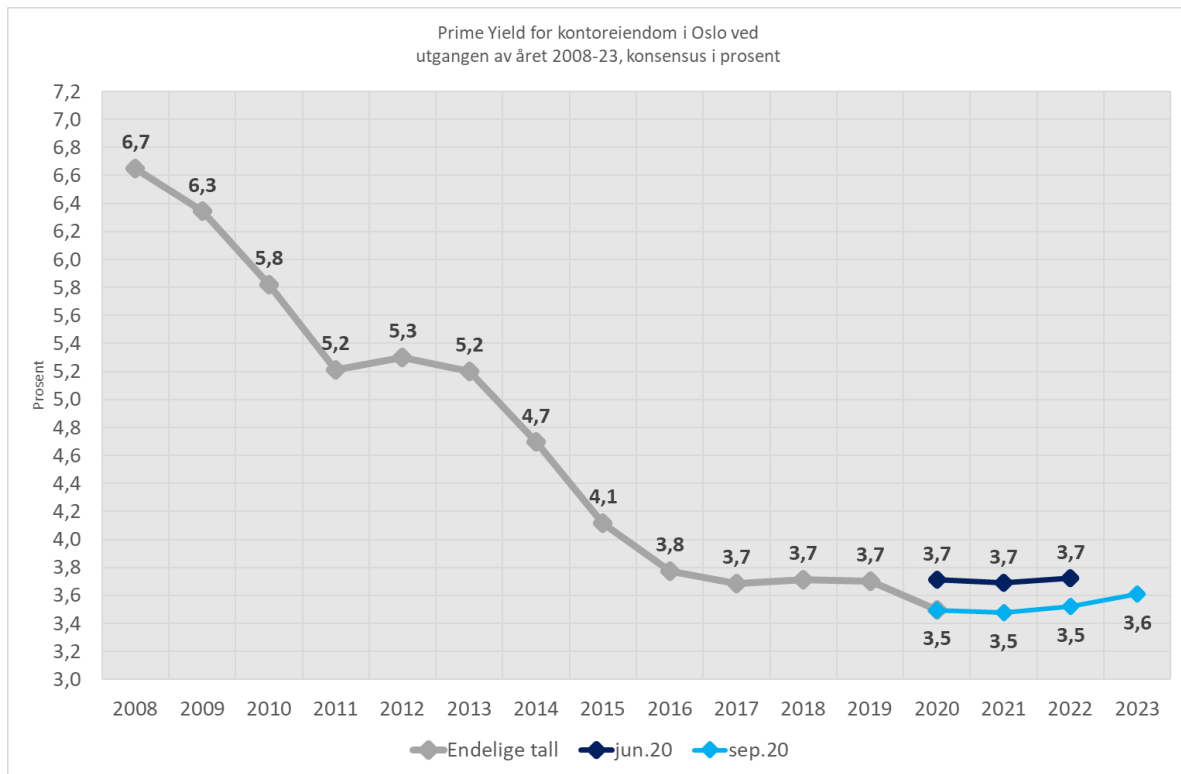
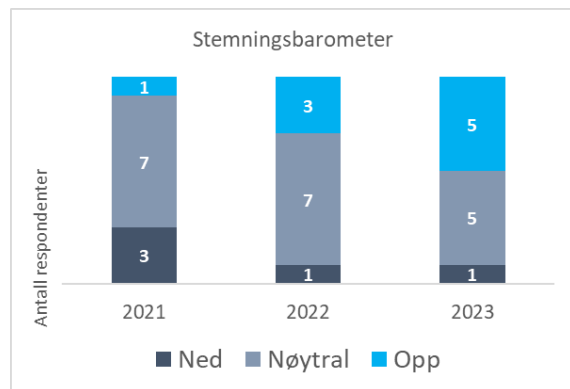


Prime Yield er nedjustert og forventes stabilisert frem mot 2023

	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	3. kv. 2020		6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,5	3,5	3,5	3,6	3. kv. 2020
	2. kv. 2020													3,7	3,7	3,7	-	2. kv. 2020
	endring													-0,2	-0,2	-0,2	-	endring

Anslaget for prime yield i Oslo ved 3. kvartal er nedjustert, fra 3,7 til 3,5 prosent, sammenlignet med forrige rapportering. Frem mot 2023 er det ventet at prime yield vil være uendret. Flere respondenter har i tiden etter avgivelse av estimat, signalisert at prime yield kan få en ytterligere nedjustering i løpet av 2020 som følge av nylig satte transaksjoner i markedet.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil forbli uendret i 2020. Frem mot 2024 er det konsensus om at prime yield vil forbli uendret eller øke.

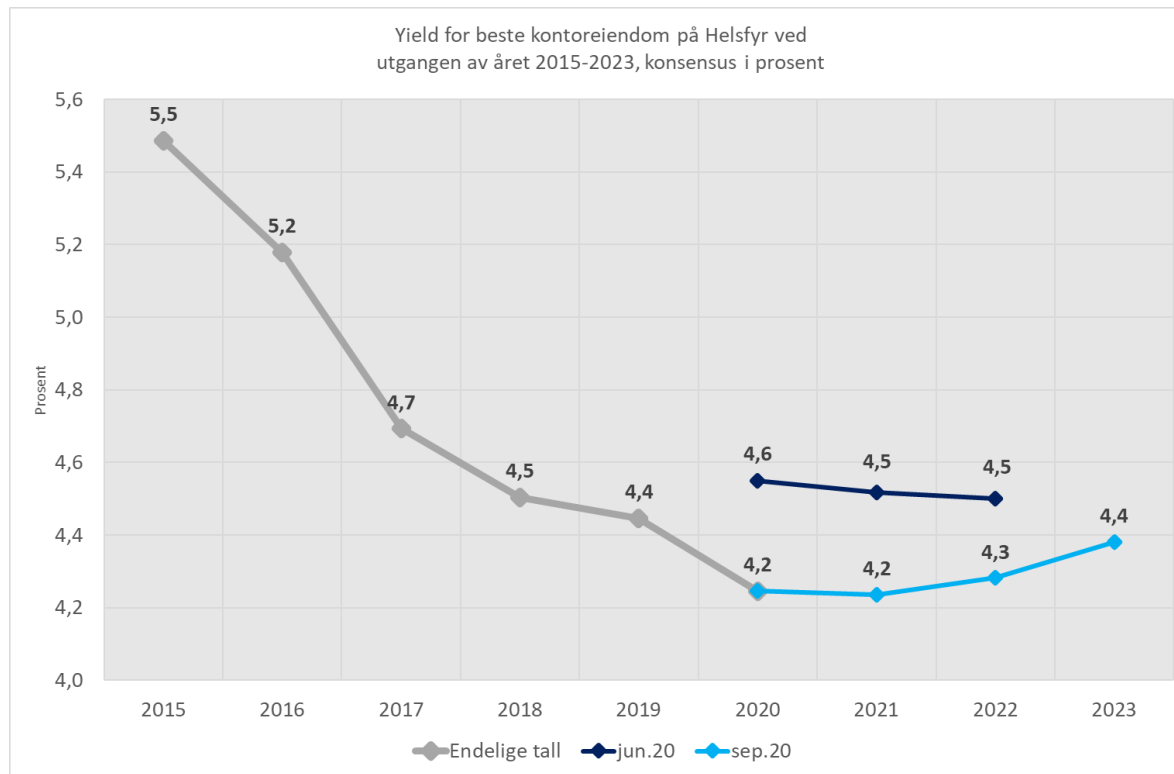
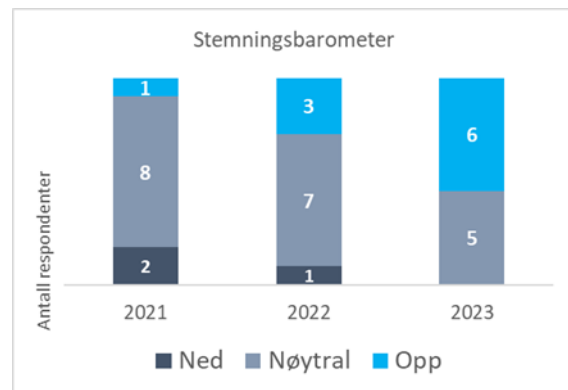


Yielden på Helsfyr er nedjustert og forventes uendret frem mot 2022

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

Anslaget for yield på Helsfyr er kraftig nedjustert, fra 4,6 til 4,2 prosent for 2020, 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 reduseres i 2020. Frem mot 2024 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

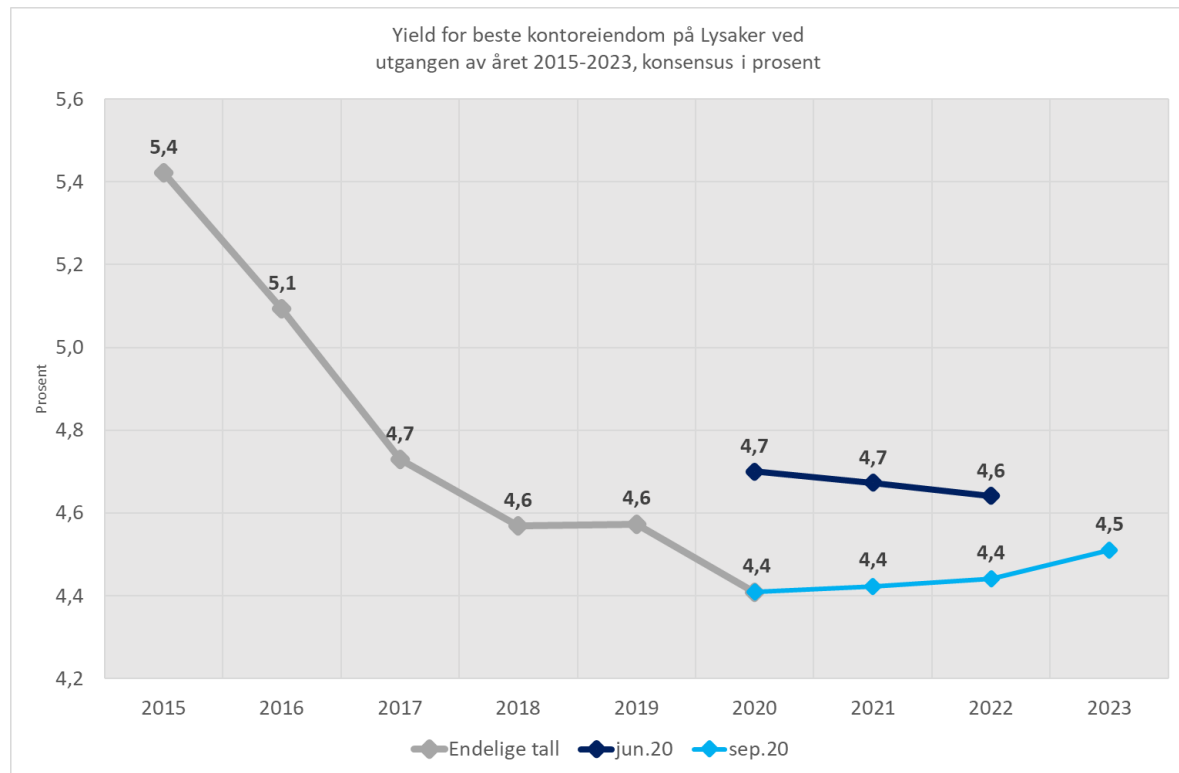
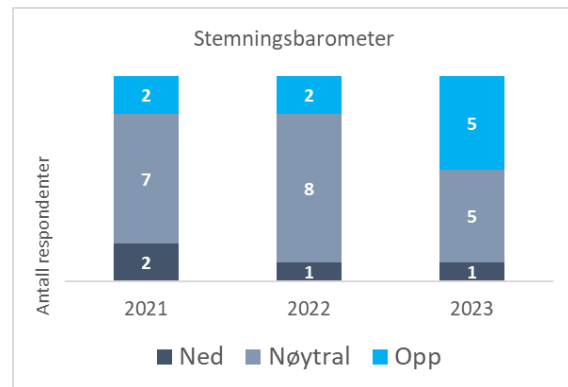


Yielden på Lysaker er nedjustert og forventes uendret frem mot 2023

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	3. kv. 2020								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,4	4,4	4,4	4,5	3. kv. 2020
	2. kv. 2020													4,7	4,7	4,6	-	2. kv. 2020
	<i>endring</i>													-0,3	-0,3	-0,2	-	<i>endring</i>

Anslaget for yield på Lysaker er kraftig nedjustert, fra 4,7 til 4,4 prosent for 2020, sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2024 er det ventet at yielden vil øke svakt.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres i 2020. Frem mot 2024 er det konsensus om at yielden vil forbli uendret eller øke.

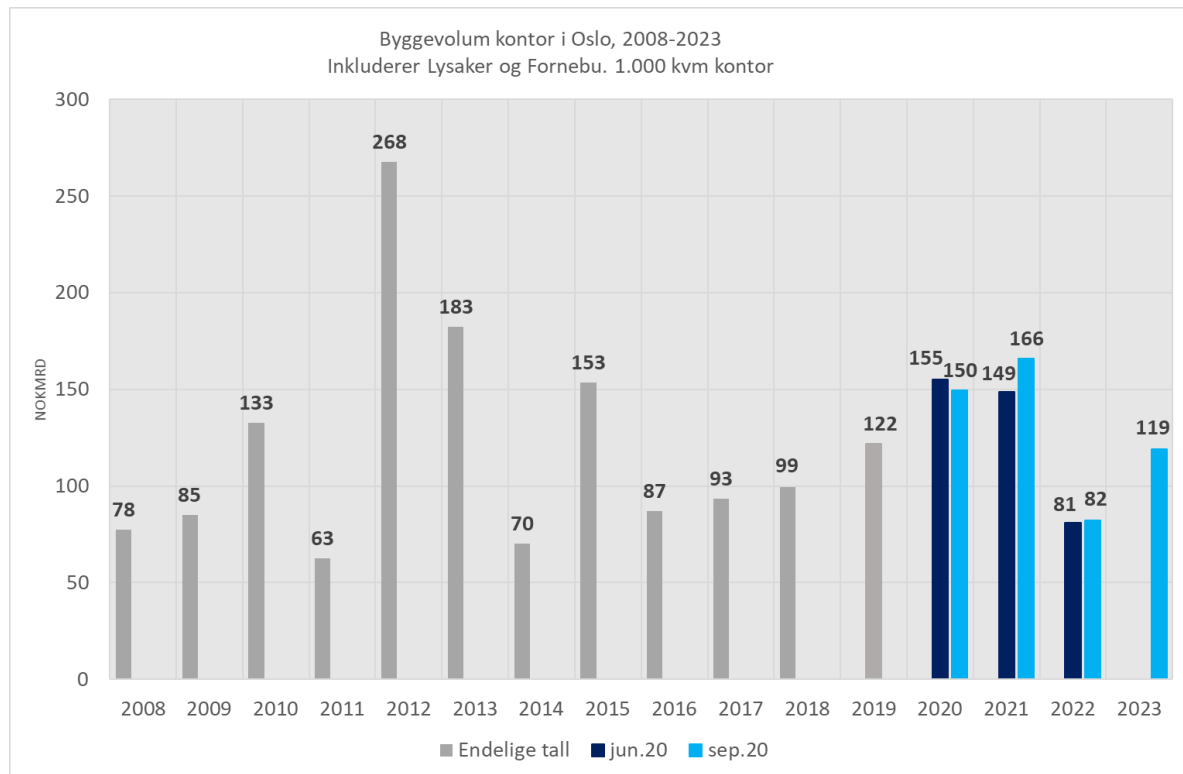
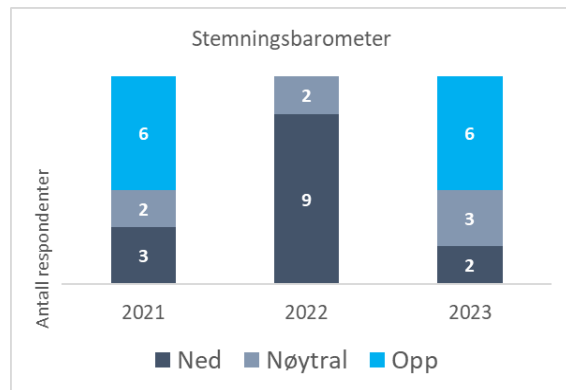


Forventet byggevolum i Oslo svakt nedjustert

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	3. kv. 2020	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	150	166	82	119	3. kv. 2020
	(Hele tusen kvadratmeter)	2. kv. 2020													155	149	81	-	2. kv. 2020
		endring													-6	17	1	-	endring

Forventet byggevolum i Oslo og Bærum er omtrent på samme nivå som fra forrige estimat, og forventes å ligge på rundt 150 000 kvm i 2020 og 166 000 kvm i 2021. For 2022 faller byggevolumet til 82 000 kvm.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at byggevolumet vil øke 2021. Frem mot 2024 er det konsensus for at volumet først vil reduseres i 2022, for deretter og igjen øke i 2023.

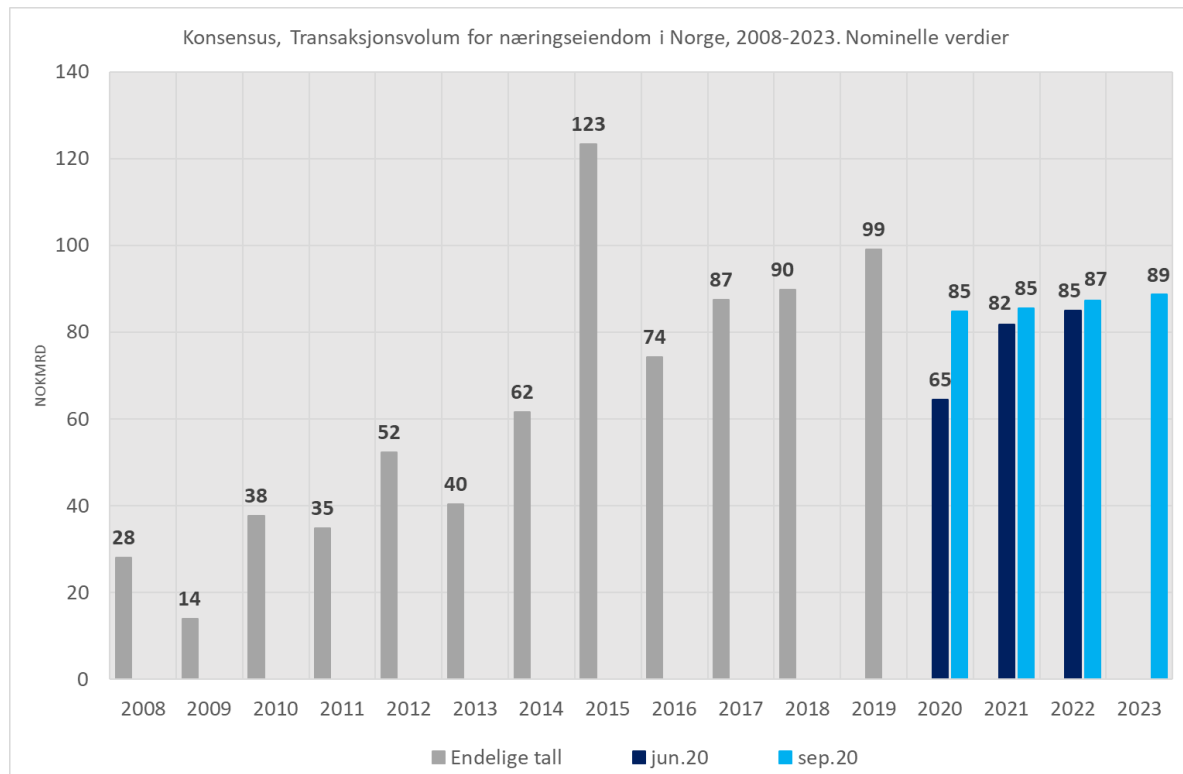
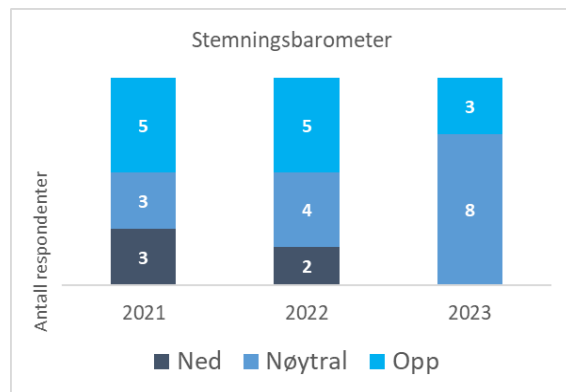


Forventet transaksjonsvolum kraftig oppjustert for 2020

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	3. kv. 2020	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	85	85	87	89	3. kv. 2020
	(Milliarder nok, nominelt)	2. kv. 2020													65	82	85	-	2. kv. 2020
		endring													20	4	2	-	endring

Anslaget for transaksjonsvolumet i Norge er ved 3. kvartal kraftig oppjustert, fra 65 til 85 milliarder. Dette er en økning på 20 milliarder sammenlignet med forrige rapportering. Det er ventet et årlig transaksjonsvolum på 85 til 90 milliarder frem mot 2024.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil øke eller ligge på samme nivå, frem mot 2024.



Sammendrag Entra Konsensus 3. kvartal 2020

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 3. kvartal 2020 anslår at ledigheten skal noe opp og at leieprisene skal noe ned. Estimatet i sin helhet er mer positivt enn ved forrige estimat. Prime yield er nedjustert og forventes være uendret frem mot 2023. Byggevolum er omtrent på samme nivå som ved forrige rapportering, mens transaksjonsvolumet er kraftig oppjustert og forventes å ta seg ytterligere opp frem mot 2024.

Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) forventes å ligge på rundt 7 prosent ved utgangen av året, og videre øke til 7,7 prosent neste år. Frem mot 2024 er det ventet at ledigheten vil synke. Sammenlignet med forrige estimat er anslaget for 2021 og 2022 oppjustert med henholdsvis 0,2 prosentpoeng. Det er ventet at ledigheten skal synke fra 2022. Flere bidragsyttere presiserer at det på kort sikt er nybygg som ferdigstilles i perioden, som vil trekke ledigheten opp.

Det anslås per 3. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2020 og 2021, på henholdsvis – 3,2 prosent og – 0,7 prosent. Sammenlignet med forrige estimat er anslaget økt for 2020 og redusert for 2021. Det er ventet at leieprisene igjen vil stige fra 2022 med en foreløpig årsvekst på rundt 3 prosent. For Helsefyrt forventes leieprisveksten for 2020 å ligge på – 2,5 prosent. Dette er dog en styrkelse på 2,4 prosentpoeng fra forrige estimat. For Lysaker er årsveksten forventet å ligge på – 6,6 prosent. Det er ventet at leieprisene skal øke frem mot 2023.

Anslaget for prime yield for 2020 er i kvartalet redusert fra 3,7 prosent til 3,5 prosent. Prime yield er ventet å stabilisere seg på dette nivået frem mot 2023. Anslaget for yield på Helsefyrt for 2020 er i kvartalet redusert fra 4,6 prosent til 4,2 prosent, og forventes å øke svakt frem mot 2024. Anslaget for yield på Lysaker for 2020 er i kvartalet på 4,4 prosent, en nedgang fra 4,7 prosent i forrige rapportering. Frem mot 2023 er det forventet at yielden vil øke svakt. Flere respondenter har i tiden etter avgivelse av estimat, signalisert at prime yield vil få en ytterligere nedjustering i løpet av 2020 som følge av nylig satte transaksjoner i markedet.

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å ligge på rundt 150 000 kvadratmeter i 2020 og 166 000 kvadratmeter i 2021. For 2022 reduseres volumet til 82 000 kvadratmeter.

For 2020 er anslaget for transaksjonsvolum kraftig oppjustert sammenlignet med forrige rapportering, og forventes å ligge på 85 milliarder. Dette er en økning på 20 milliarder sammenlignet med forrige kvartal. Frem mot 2024 er volumet ventet å ligge på rundt 80-85 milliarder i året.

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, Helsefyrt og Lysaker, transaksjonsvolumet for næringsseiendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltakende analysemiljøene. Anslagene er gitt per 30.09.2020. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet. Rapporten er produsert 15.10.2020.



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 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 Helsefyrr 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 Helsefyrr 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

