



# Entra Konsensusrapport

3. Kvartal 2023



# Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo forventes på rundt 5,9 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 forventes oppjustert til 4,6 prosent i løpet av 2023
6. Yelden på Helsfyr forventes oppjustert til 5,6 prosent i løpet av 2023
7. Yelden på Lysaker forventes oppjustert til 5,4 prosent i løpet av 2023
8. Byggevolumet i Oslo forventes å ligge på rundt 68 000 kvm i 2023, stiger kraftig frem mot 2026
9. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på rundt 58 milliarder i 2023, forventes opp frem mot 2026
10. Sammendrag
11. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

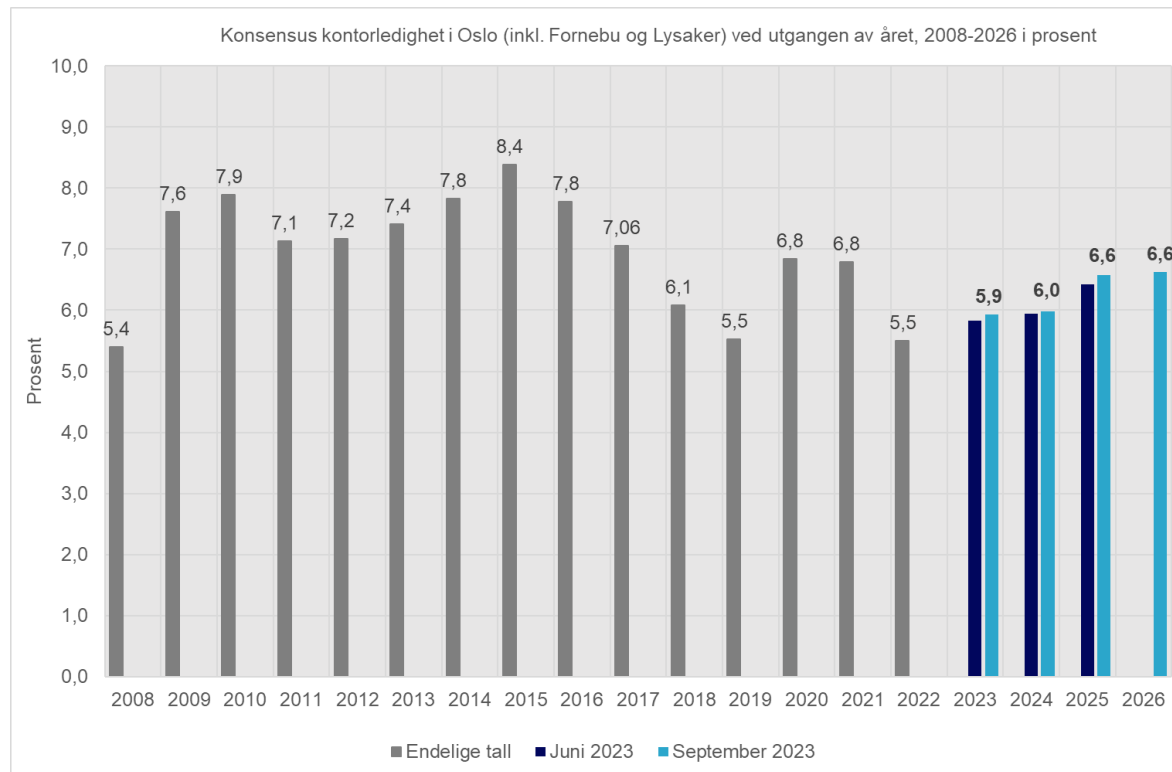
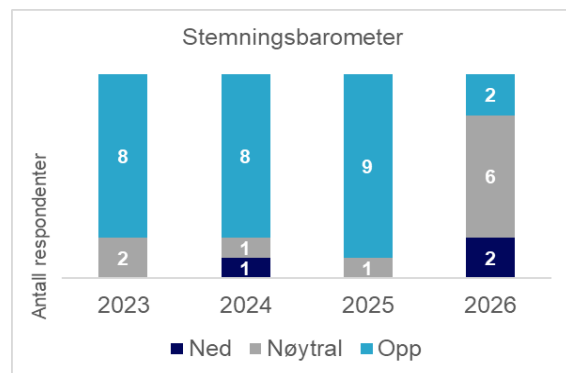
\* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

# Kontorledigheten i Oslo fortsatt historisk lav, stiger 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<br>(Inkl. Fornebu og Lysaker) | 3. kv. 2023  | 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  | 5,9  | 6,0  | 6,6  | 6,6  | 3. kv. 2023  |             |
|      |  | 2. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 5,8  | 5,9  | 6,4  | -            | 2. kv. 2023 |
|      |  | endring      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,1  | 0,0  | 0,1  | 6,6          | endring     |

Anslaget for 3. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo antas å ligge på rundt 5,9 prosent ved utgangen av 2023. Fremover er det ventet ledigheten øker, til rundt 6,6 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

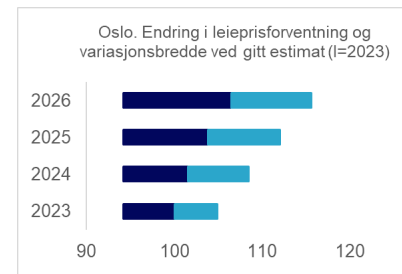
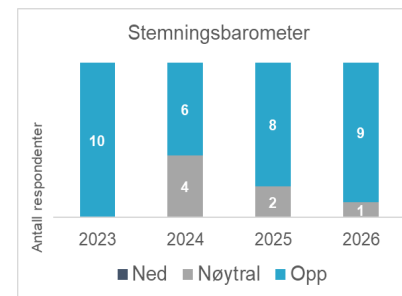
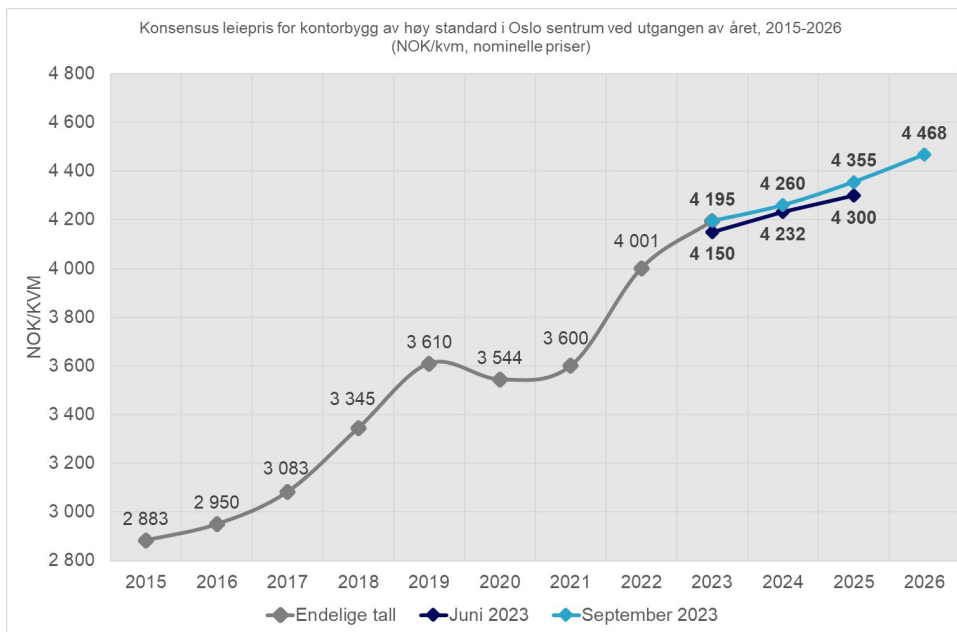
|         |                           | Estimat gitt                   | 2021                   | 2022 | 2023 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | Estimat gitt |       |       |       |       |       |       |             |  |  |                        |  |  |  |
|---------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|--|--|------------------------|--|--|--|
| Oslo    | Leiepris, høy standard    | 3. kv. 2023                    |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2 883 | 2 950 | 3 083 | 3 345 | 3 610 | 3 544        | 3 600 | 4 001 | 4 195 | 4 260 | 4 355 | 4 468 | 3. kv. 2023 |  |  |                        |  |  |  |
|         |                           | 2. kv. 2023<br>endring         |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |             |  |  | 2. kv. 2023<br>endring |  |  |  |
| Sentrum | (Kroner per kvadratmeter) | 3. kv. 2023                    |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |             |  |  |                        |  |  |  |
|         |                           | 2. kv. 2023<br>endring         |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |             |  |  |                        |  |  |  |
|         |                           | Leiepris, endring i prosent åå | 3. kv. 2023            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       | 2,3   | 4,5   | 8,5   | 7,9   | -1,8         | 1,6   | 11,1  | 4,8   | 1,5   | 2,2   | 2,6   | 3. kv. 2023 |  |  |                        |  |  |  |
|         |                           |                                | 2. kv. 2023<br>endring |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |             |  |  |                        |  |  |  |
|         |                           |                                |                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |             |  |  |                        |  |  |  |

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst i Oslo sentrum for 2023 på 4,8 prosent. Det er ventet at leieprisene vil stige til over 4 400 kr/kvm frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

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

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat har i hele tidsserien økt svakt sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



# Leieprisen på Helsfyr tilnærmet uendret, øker frem mot 2026

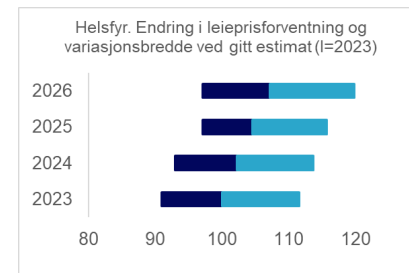
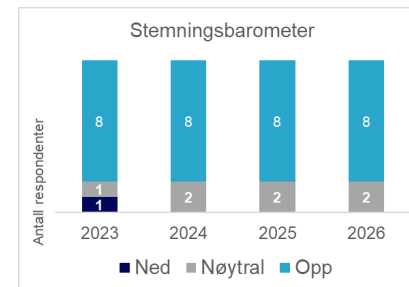
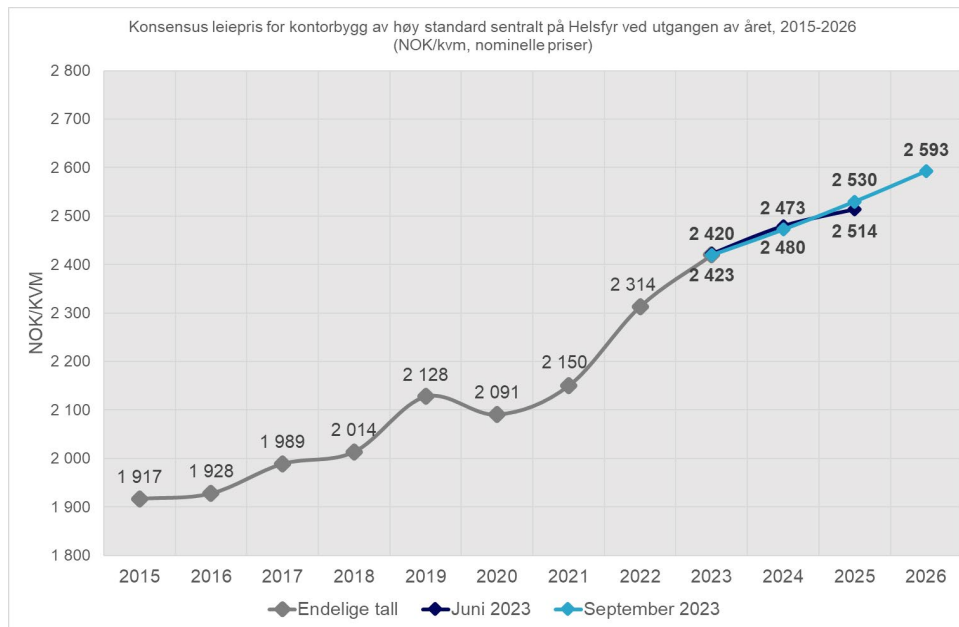
|                |  | Estimat gitt       | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | Estimat gitt |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  |                    |                    |
|----------------|--|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Helsfyr</b> | <b>Leiepris sentralt</b>               | <b>3. kv. 2023</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 1 917 | 1 928 | 1 989 | 2 014 | 2 128        | 2 091 | 2 150 | 2 314 | 2 420 | 2 473 | 2 530 | 2 593              | <b>3. kv. 2023</b> |  |                    |                    |
|                | (Kroner per kvadratmeter)              | <b>2. kv. 2023</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  | <b>2. kv. 2023</b> |                    |
|                |  | <i>endring</i>     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  | <i>endring</i>     |                    |
|                | <b>Leiepris, endring i prosent å/å</b> | <b>3. kv. 2023</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  | <b>3. kv. 2023</b> |                    |
|                |  | <b>2. kv. 2023</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  |                    | <b>2. kv. 2023</b> |
|                |  | <i>endring</i>     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  |                    | <i>endring</i>     |
|                |  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,6   | 3,2   | 1,2   | 5,7   | -1,7         | 2,8   | 7,6   | 4,6   | 2,2   | 2,3   | 2,5   | <b>3. kv. 2023</b> |                    |  |                    |                    |
|                |  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  |                    | <b>2. kv. 2023</b> |
|                |  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |              |       |       |       |       |       |       |                    |                    |  |                    | <i>endring</i>     |

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2023 på rundt 4,6 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige svakt frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet tilnærmet uendret.

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

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



# Leieprisen på Lysaker svakt oppjustert, øker frem mot 2026

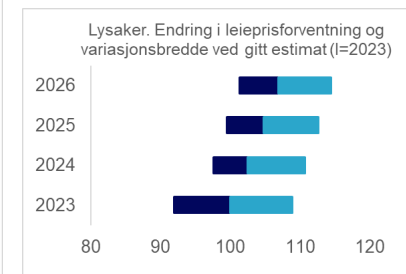
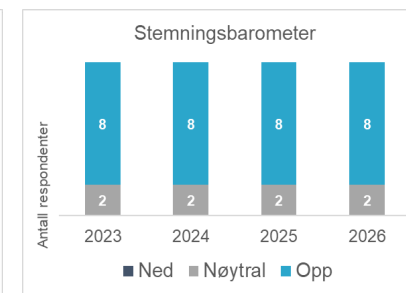
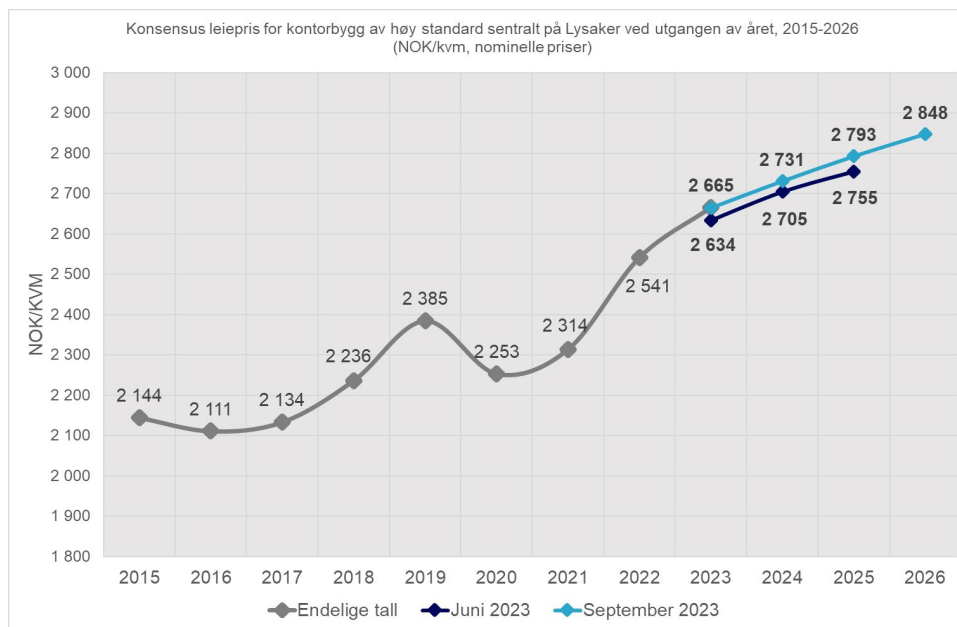
|                | Estimat gitt                           | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | Estimat gitt       |
|----------------|--|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|
| <b>Lysaker</b> | <b>Leiepris sentralt</b>               |      |      |      |      |      |      |      | 2 144 | 2 111 | 2 134 | 2 236 | 2 385 | 2 253 | 2 314 | 2 541 | 2 665 | 2 731 | 2 793 | 2 848 | <b>3. kv. 2023</b> |
|                | (Kroner per kvadratmeter)              |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2 634 | 2 705 | 2 755 | -                  |
|                | <i>endring</i>                         |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       | 31    | 26    | 38    | 2 848 | <i>endring</i>     |
|                | <b>Leiepris, endring i prosent å/å</b> |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       | 4,9   | 2,5   | 2,3   | 2,0   | <b>3. kv. 2023</b> |
|                |  |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       | 3,7   | 2,7   | 1,8   | -     | <b>2. kv. 2023</b> |
|                | <i>endring</i>                         |      |      |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       | 1,2   | -0,2  | 0,4   | 2,0   | <i>endring</i>     |

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2023 på 4,9 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige svakt frem mot 2026.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Det er bred konsensus om 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.

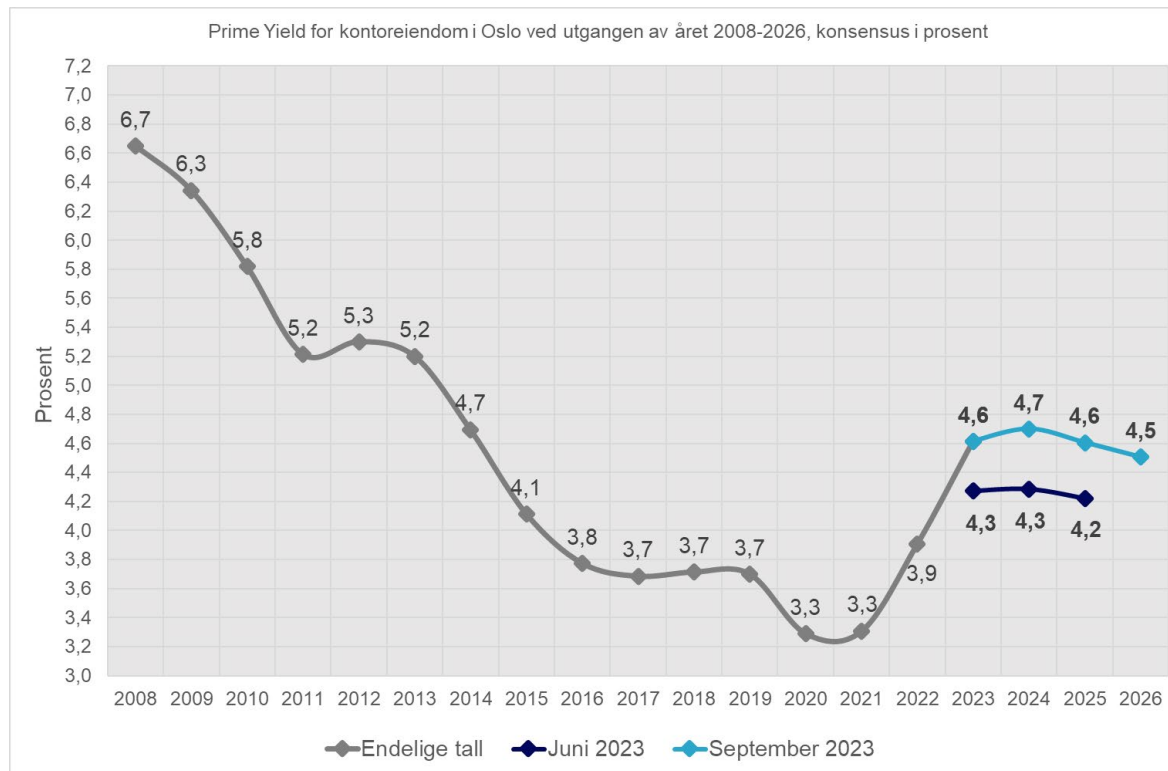
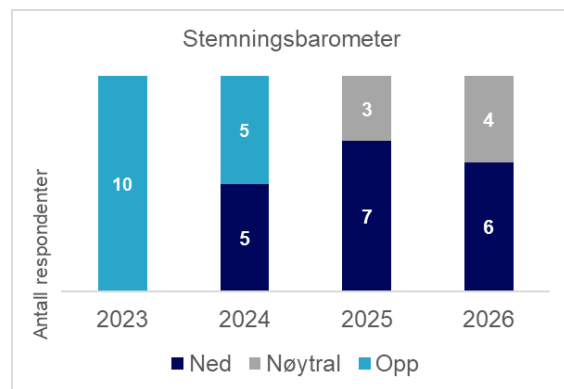


# Prognosen for Prime Yield kraftig oppjustert

|                             | Estimat gitt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|-----------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Prime yield Oslo, i prosent | 3. kv. 2023  |      | 6,7  | 6,3  | 5,8  | 5,2  | 5,3  | 5,2  | 4,7  | 4,1  | 3,8  | 3,7  | 3,7  | 3,3  | 3,3  | 3,9  | 4,6  | 4,7  | 4,6  | 4,5  | 3. kv. 2023  |
|                             | 2. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 4,3  | 4,3  | 4,2  | 0    | 2. kv. 2023  |
|                             | ending       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,3  | 0,4  | 0,4  | 4,5  | ending       |

Anslaget for prime yield i Oslo ved utgangen av 2023 er ved 3. kvartal på rundt 4,6 prosent, og er oppjustert fra forrige anslag. For 2024 er det ventet at estimatet øker svakt og frem mot 2026 er det ventet at prime yield faller tilbake ned mot 4,5 prosent. Hele estimatet for prime yield er kraftig oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at prime yield vil øke i 2023. For 2024 er det konsensus for at prime yield skal øke eller forbli uendret, mens det videre er konsensus for at prime yield skal falle.

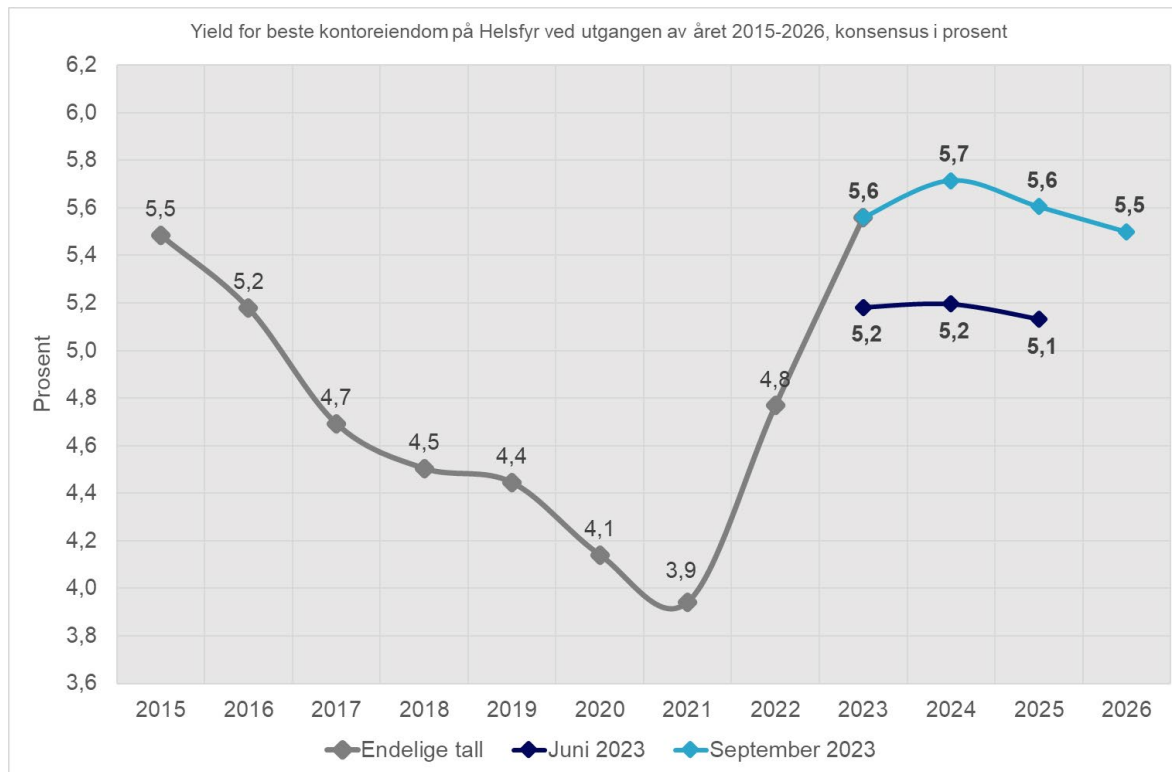
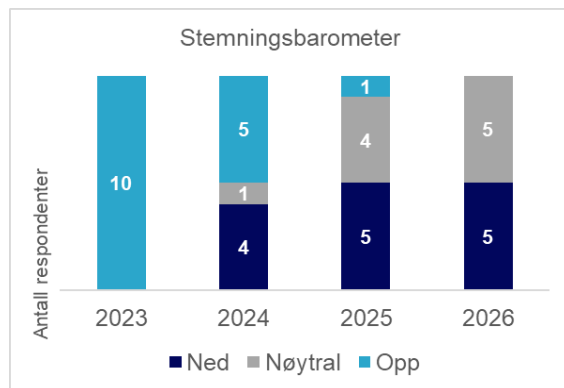


# Yielden på Helsfyr kraftig oppjustert

|                          | Estimat gitt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|--------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Yield Helsfyr, i prosent | 3. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      | 5,5  | 5,2  | 4,7  | 4,5  | 4,4  | 4,1  | 3,9  | 4,8  | 5,6  | 5,7  | 5,6  | 5,5  | 3. kv. 2023  |
|                          | 2. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 5,2  | 5,2  | 5,1  | -    | 2. kv. 2023  |
|                          | endring      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,4  | 0,5  | 0,5  | 5,5  | endring      |

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2023 er ved 3. kvartal på rundt 5,6 prosent. For 2024 er det ventet at yielden skal øke svakt før den faller tilbake til rundt 5,5 prosent mot 2026. Hele estimatet er kraftig oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden øker i 2023. Videre frem mot 2026 er det konsensus for at yielden forblir uendret eller reduseres.



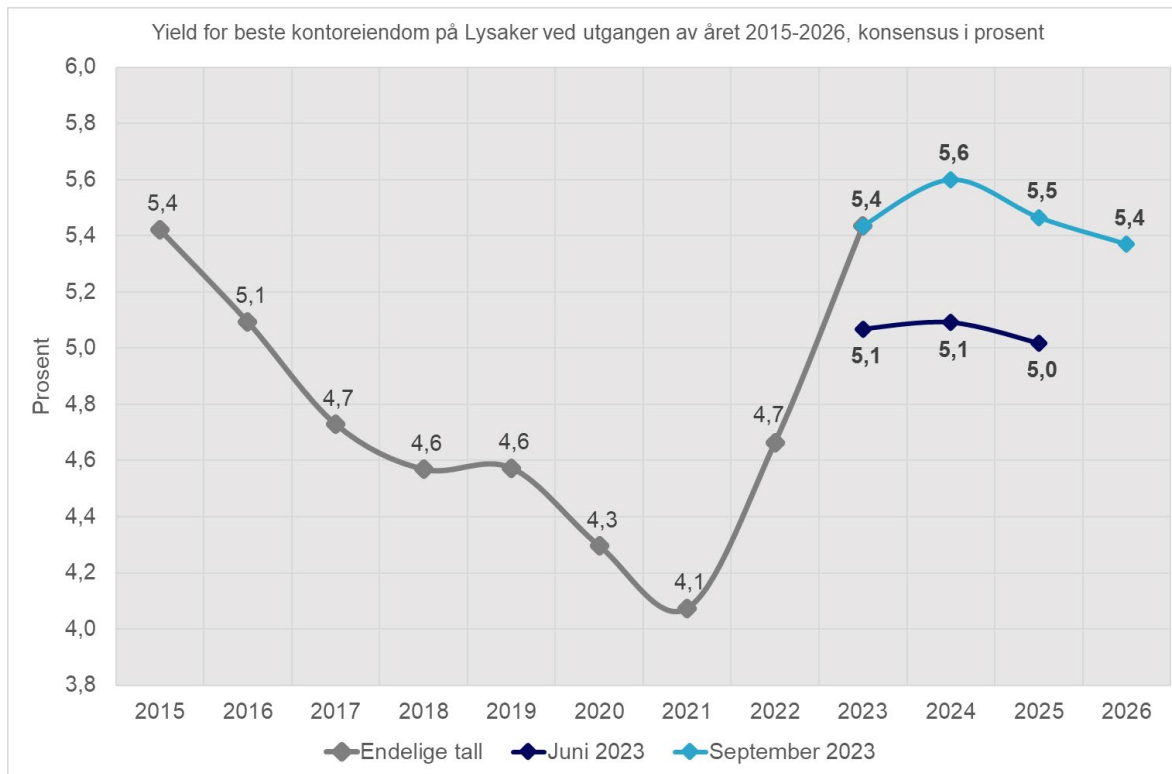
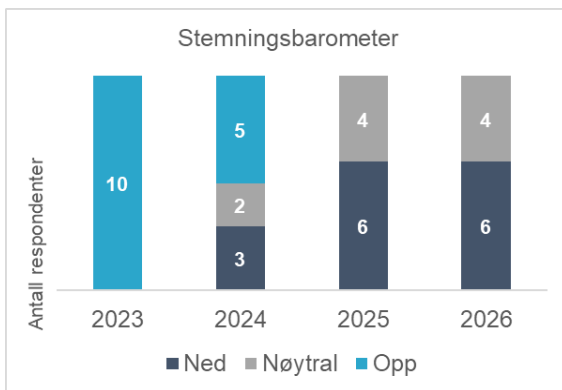


# Yielden på Lysaker kraftig oppjustert

|                          | Estimat gitt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|--------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Yield Lysaker, i prosent | 3. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      | 5,4  | 5,1  | 4,7  | 4,6  | 4,6  | 4,3  | 4,1  | 4,7  | 5,4  | 5,6  | 5,5  | 5,4  | 3. kv. 2023  |
|                          | 2. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 5,1  | 5,1  | 5,0  | -    | 2. kv. 2023  |
|                          | endring      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,4  | 0,5  | 0,5  | 5,4  | endring      |

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2023 er ved 3. kvartal på i underkant av 5,4 prosent. For 2024 er det ventet at yielden skal øke svakt før den faller tilbake til rundt 5,4 prosent mot 2026. Hele estimatet er kraftig oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er bred konsensus for at yielden øker i 2023. Frem mot 2026 er det konsensus for at yielden forblir uendret eller reduseres.

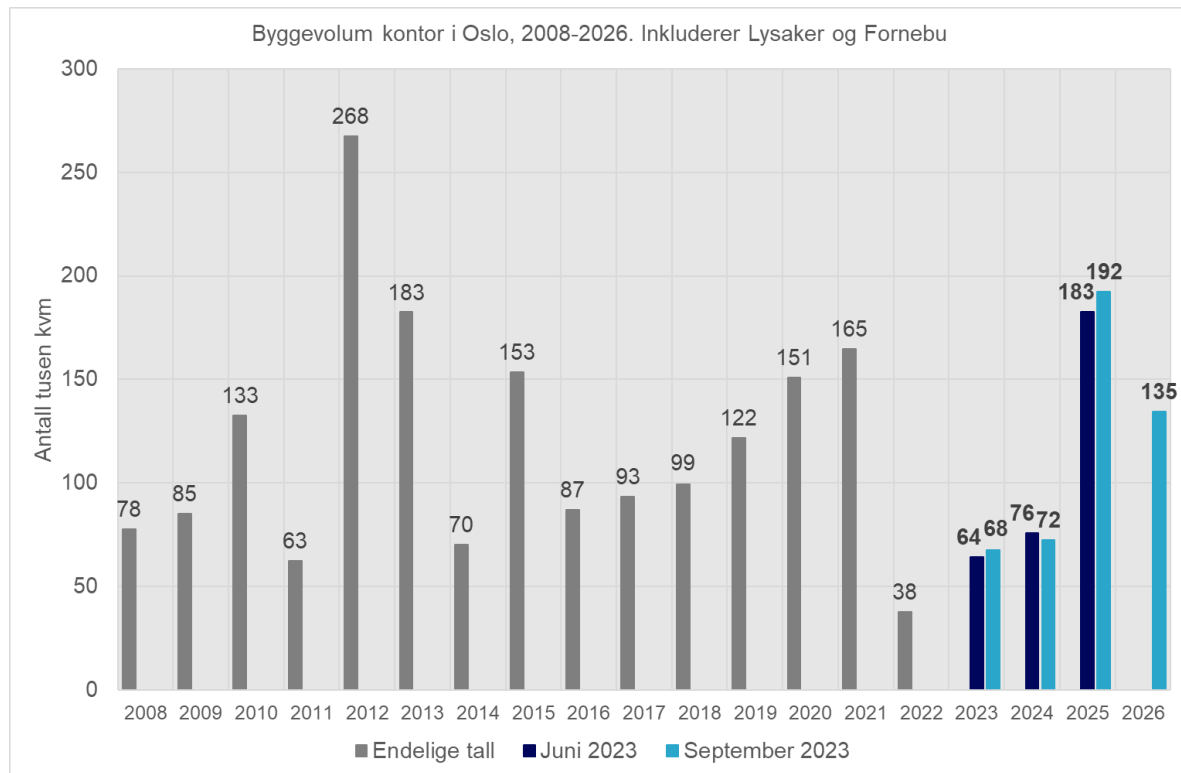
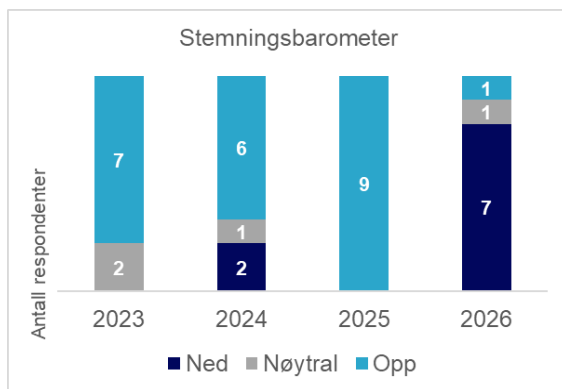


# Forventet byggevolum i Oslo historisk lavt, øker frem mot 2026

|      |                           | Estimat gitt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|------|---------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Oslo | Byggevolum for kontorbygg | 3. kv. 2023  | 78   | 85   | 133  | 63   | 268  | 183  | 70   | 153  | 87   | 93   | 99   | 122  | 151  | 165  | 38   | 68   | 72   | 192  | 135  | 3. kv. 2023  |
|      | (Hele tusen kvadratmeter) | 2. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 64   | 76   | 183  | -    | 2. kv. 2023  |
|      |                           | endring      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 3    | -4   | 10   | 135  | endring      |

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo og Bærum er for 2023 tilnærmet uendret fra forrige estimat. Volumet stiger kraftig frem mot 2025 til rundt 72 000 kvadratmeter i 2024 og til rundt 192 000 kvadratmeter i 2025. Estimatet er svakt oppjustert siden forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker frem mot 2025 for deretter å reduseres i 2026.

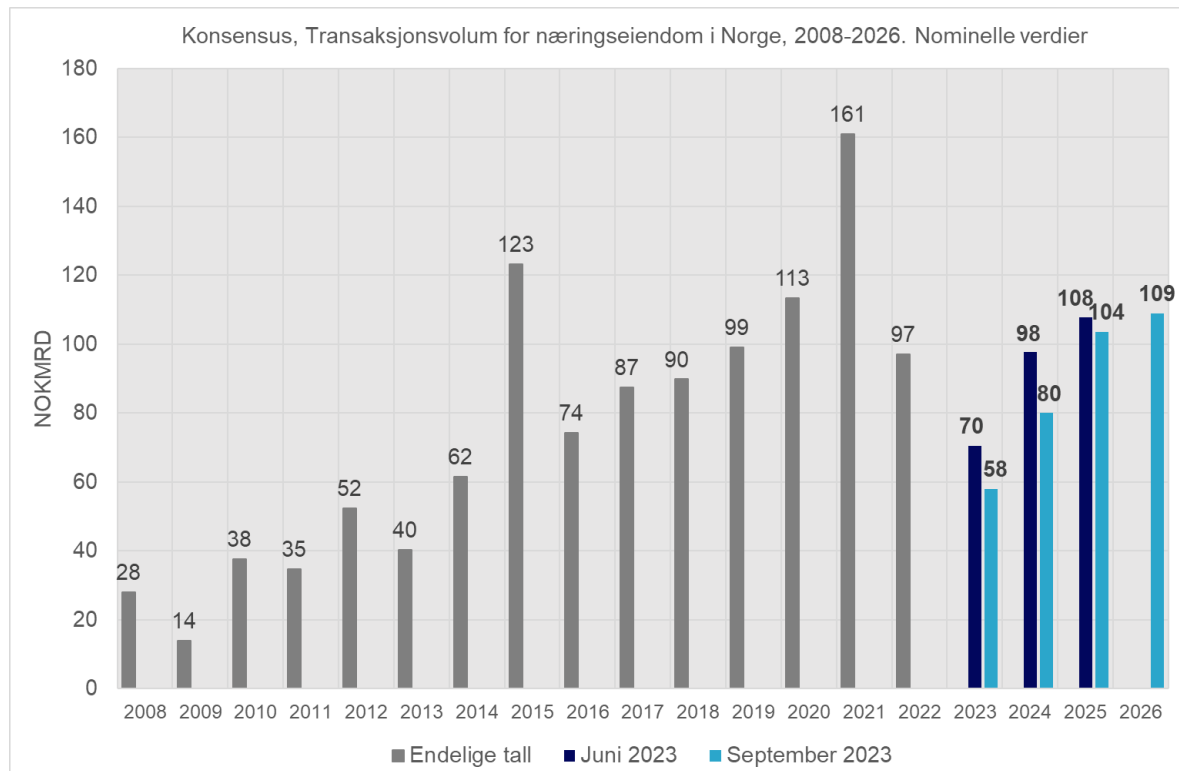
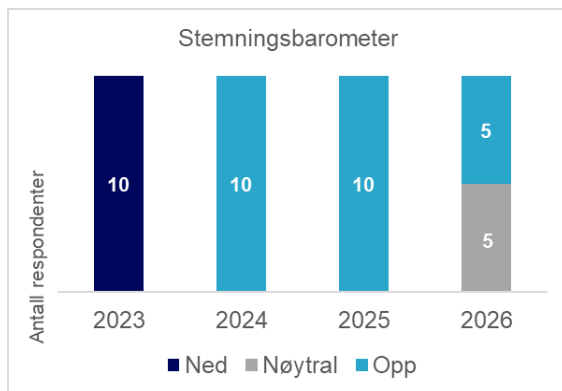


# Forventet transaksjonsvolum kraftig nedjustert, øker frem mot 2026

|       |                                  | Estimat gitt | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Estimat gitt |
|-------|----------------------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Norge | Transaksjonsvolum, næring totalt | 3. kv. 2023  | 28   | 14   | 38   | 35   | 52   | 40   | 62   | 123  | 74   | 87   | 90   | 99   | 113  | 161  | 97   | 58   | 80   | 104  | 109  | 3. kv. 2023  |
|       | (Milliarder nok, nominelt)       | 2. kv. 2023  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 70   | 98   | 108  | -    | 2. kv. 2023  |
|       |                                  | endring      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | -12  | -18  | -4   | 109          |

Transaksjonsvolumet i Norge for 2023 er per 3. kvartal anslått å ligge på rundt 58 milliarder. Dette er en reduksjon på 12 milliarder sammenlignet med forrige anslag. Frem mot 2026 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke. Hele estimatet er kraftig redusert sammenlignet med forrige estimat.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet vil falle i 2023 og videre øke frem mot 2026.



# Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 3. kvartal 2023 anslår fremover en svakt stigende arealledighet og stigende leiepriser frem mot 2026. Estimatet for prime yield ved utgangen av 2023 er på rundt 4,6 prosent og forventes å stige ytterligere, før den faller noe tilbake. Yielden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er ved utgangen av 2023 forventet å ligge på i underkant av 5,6 og 5,4 prosent. Estimatet for byggevolum er tilnærmet uendret, mens transaksjonsvolumet som er ventet ned i 2023 til rundt 58 milliarder, forventes å øke i 2024 og 2025.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er fortsatt historisk lavt og antas å ligge på rundt 5,9 prosent ved utgangen av 2023, noe som er svakt oppjustert fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten skal øke svakt til 6 prosent i 2024 og 6,6 prosent i 2025. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert. Det er bred konsensus om at kontorledigheten skal øke svakt frem mot 2026.

Leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum økte med rundt 11 prosent i 2022. For 2023 er årsveksten ventet å ligge på rundt 4,8 prosent, mens for 2024 og 2025 årsveksten ventet å falle noe tilbake, til i underkant av 2 prosent. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

Leieprisene for kontor med høy standard på Helsfyr økte med rundt 7,6 prosent i 2022. For 2023 er årsveksten ventet å ligge på rundt 4,6 prosent. Estimatet er tilnærmet uendret sammenlignet med forrige rapportering. For Lysaker ble årsveksten i 2022 på rundt 9,8 prosent, for 2023 er årsveksten ventet å ligge på rundt 4,9 prosent. Hele estimatet er svakt oppjustert siden forrige anslag, og det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

Anslaget for prime yield ved utgangen av 2023 er i kvartalet på rundt 4,6 prosent, en økning på rundt 30 basispunkter fra forrige anslag. Det er ventet at prime yield stiger ytterligere i 2024 før den faller noe tilbake i 2025. Hele estimatet er kraftig oppjustert fra forrige rapportering.

Anslaget for yield ved utgangen av 2023 på Helsfyr er i kvartalet på 5,6 prosent, en økning på rundt 40 basispunkter fra forrige anslag. Anslaget for yield på Lysaker for 2023 er i kvartalet på 5,4 prosent, en økning på i underkant av 40 basispunkter fra forrige anslag.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo og Bærum i kvartalet tilnærmet uendret fra forrige rapportering. For 2023 er det ventet et byggevolum på rundt 68 000 kvm, noe som øker i 2024 til 72 000 kvm. Volumet øker kraftig til 192 000 kvm i 2025, hvor estimatet er økt med 10 000 kvm fra forrige rapportering.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2023 er anslått å ligge på rundt 58 milliarder, dette er kraftig redusert fra forrige rapportering. Volumet er ventet å stige frem mot 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. 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 deltakende analysemiljøene. Anslagene per 3. kvartal 2023 er gitt 5. oktober 2023. Rapporten er produsert 16. oktober 2023. 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 Thorp  
Senior konsernanalytiker | Konsern | Entra ASA  
Mobil: +47 911 75 546  
Postboks 52 Økern, 0508 Oslo  
[eth@entra.no](mailto:eth@entra.no) | [entra.no](http://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 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 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



**Neste versjon av  
Entra Konsensus utkommer  
9. februar 2024**



ENTRA