

Entras konsensusrapport

08.02.2019



Innhold

1. Sammendrag
2. Kontorledighet i Oslo
3. Leiepriser Oslo sentrum, Helsefyr og Lysaker
4. Transaksjonsvolum Norge
5. Prime yield i Oslo, yield på Helsefyr og Lysaker
6. Byggevolum i Oslo
7. Vedlegg
 - Spørsmålene, Definisjoner av ledighet, Deltakerne

1. Sammendrag

Velkommen til ny utgave av Entras konsensusrapport. Nå med leie- og yieldestimater for Helsfyr og Lysaker i tillegg til Oslo sentrum. Rapporten gir også de første estimater for 2021. Rapporten viser samme tendens som i oktober. Kontorledigheten i Oslo faller og leieprisene i Oslo sentrum stiger ytterligere. Ledigheten passerer bunnen i 2019 og veksten i leieprisen dempes. Transaksjonsvolumet går litt ned i år etter meget høyt volum også i 2018. Prime yield er ventet å ligge på 3,8% ved utgangen av 2019, og det ventes en svak justering til 4,0% ved utgangen av neste år og 4,1% i 2021. Anslagene for prime yield er justert litt ned siden oktober. Det er ventet stigende volum ferdigstilte kontorbygg (kvm) fra 98.000 kvm i 2018 og opp til 166.000 kvm i 2020.

Kontorledigheten i Oslo var 6,1 prosent på slutten av 2018. Ledigheten er ventet å gå videre ned til 5,8% i år, og øke til 6,1% i 2020 og 6,4% i 2021. Ledigheten er justert litt ned siden oktober.

Leieprisene på kontor med høy standard i Oslo sentrum, økte med 8,0% i 2018 og er ventet å øke med 6,2% i år. Leieprisene er ventet å øke med ca 3% årlig i 2020 og 2021. Sentralt på Helsfyr og Lysaker er leieprisene ventet å øke med ca 3% årlig i 2019-21.

Transaksjonsvolumet i Norge er ventet å gå ned fra ca 86 mrd NOK i fjor til ca 80 mrd NOK i år. I 2020 ventes et volum på 74 mrd NOK og 73 mrd NOK i 2021. Anslaget for i år er justert opp med ca 7 mrd NOK siden oktober.

Prime yield er ventet å øke marginalt fra 3,7% på slutten av fjoråret til ca 3,8% i år. Neste år går prime yield videre opp til ca 4,0%, og til 4,1% i 2021. Anslaget for i år er justert ned med 0,1 prosentpoeng siden oktober. Yelden på Helsfyr og Lysaker er tilnærmet lik, og ligger ca 0,8 prosentpoeng over Prime yield i Oslo.

Byggevolumet i Oslo og Bærum er ventet å øke fra ca 98.000 kvm i 2018 til ca 132.000 kvm i år og 166.000 kvm i 2020. I 2021 ventes nedgang til 148.000 kvm. Anslaget for 2019 er justert opp med 15.000 kvm

Entras konsensusrapport er den eneste rapport 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 er gitt i tredje uka av januar. Rapporten er nøytral i forhold til hva Entra måtte mene om markedet.



Universitetsgata 7-9, nytt og moderne kontorbygg ferdigstilles høsten 2021 og danner en av inngangene til det nye Tullinkvartalet.

Ledighet på vei under 6 prosent. Leieprisene stiger. Byggevolumet stiger. Høyt transaksjonsnivå. Prime yield svakt opp.

											Anslag			
Konsensus januar 2019.														
Utgangen av året	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kontorledighet i Oslo . Prosent	5,4	7,6	7,9	7,1	7,2	7,4	7,8	8,4	7,8	7,1	6,1	5,8	6,1	6,4
Leiepris i Oslo Sentrum . Høy standard. Kr pr kvm								2 883	2 950	3 083	3 330	3 535	3 640	3 745
Prosent å/å									2,3 %	4,5 %	8,0 %	6,2 %	3,0 %	2,9 %
Leiepris sentralt på Helsfyr . Høy standard. Kr pr kvm								1 917	1 928	1 989	2 025	2 085	2 149	2 195
Prosent å/å									0,6 %	3,2 %	1,8 %	3,0 %	3,1 %	2,1 %
Leiepris sentralt på Lysaker . Høy standard. Kr pr kvm								2 144	2 111	2 134	2 255	2 330	2 400	2 450
Prosent å/å									-1,5 %	1,1 %	5,7 %	3,3 %	3,0 %	2,1 %
Transaksjonsvolum, næring totalt. Mrd NOK.														
Nominelle priser	28,0	14,0	37,6	34,8	52,4	40,3	61,6	123,3	74,3	87,4	86	80	74	73
Prime yield. Kontor. Oslo . Prosent	6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,8	4,0	4,1
Yield. Helsfyr . Prosent								5,5	5,2	4,7	4,5	4,6	4,8	4,9
Yield. Lysaker . Prosent								5,4	5,1	4,7	4,5	4,6	4,8	4,9
Byggevolum. Oslo . 1.000 kvm kontorbygg	77,5	85,0	132,5	62,5	267,5	182,5	70,3	153,4	87,0	93,4	98	132	166	148

Kilde: Entra ASA, basert på et gjennomsnitt av anslag fra ledende analysemiljøer i Oslo markedet.

Oslo inkluderer Lysaker og Fornebu

Rødt betyr at tallverdien er lavere enn året før.

Sort betyr at tallverdien er lik eller høyere enn året før.

Anslaget for transaksjonsvolumet justeres opp igjen. Prime Yield justeres svakt ned. Byggevolumet er justert ned for 2018 og opp i år

Endring i konsensus fra oktober 2018 til januar 2019.	2018	2019	2020	2021
Kontorledighet i Oslo. Prosentpoeng	÷0,1	÷0,1	÷0,1	
Leiepris i Oslo Sentrum. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling				
Leiepris sentralt på Helsefy. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling				
Leiepris sentralt på Lysaker. Høy standard. Prosentpoeng opp eller ned siden forrige måling				
Transaksjonsvolum, næring totalt. Mrd NOK.				
Nominelle priser	7,3	7,3		
Prime yield. Kontor. Oslo. Prosentpoeng	0,0	÷0,1		
Yield. Helsefy. Prosentpoeng				
Yield. Lysaker. Prosentpoeng				
Byggevolum. Oslo. 1.000 kvm kontorbygg	÷9	15	÷4	

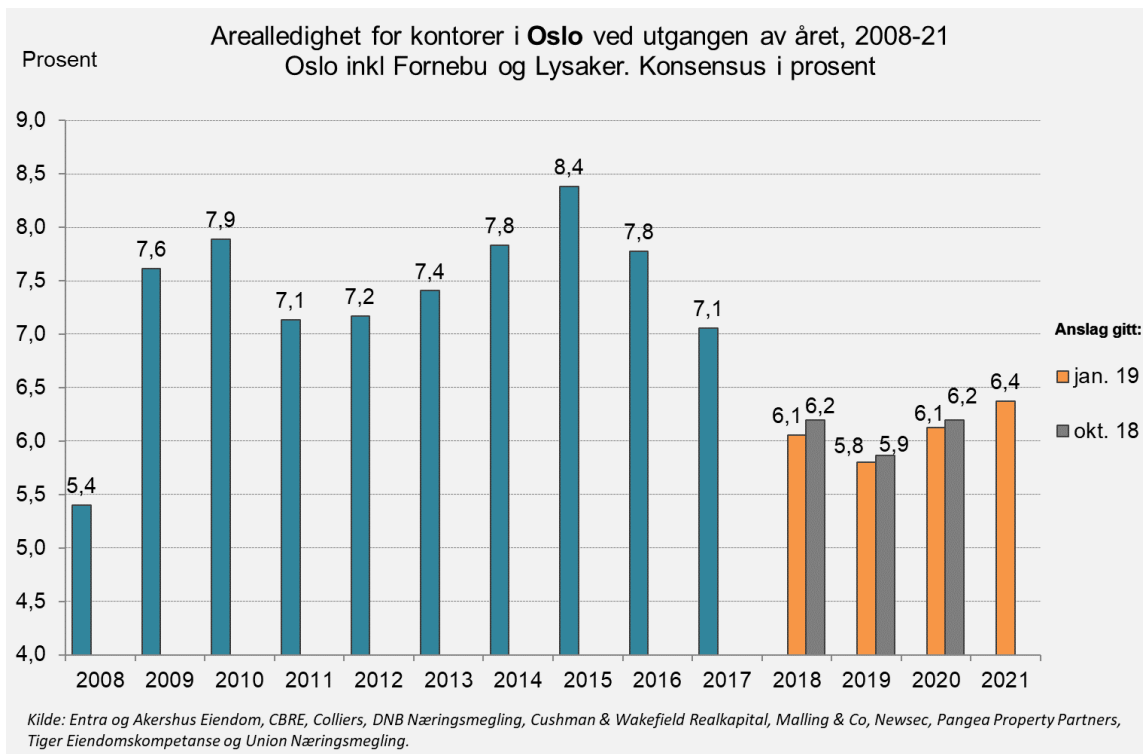
Kilde: Entra ASA, basert på et gjennomsnitt av anslag fra ledende analysemiljøer i Oslo markedet

Oslo inkluderer Lysaker og Fornebu

Rødt betyr at tallverdien er lavere enn anslått i forrige kvartal

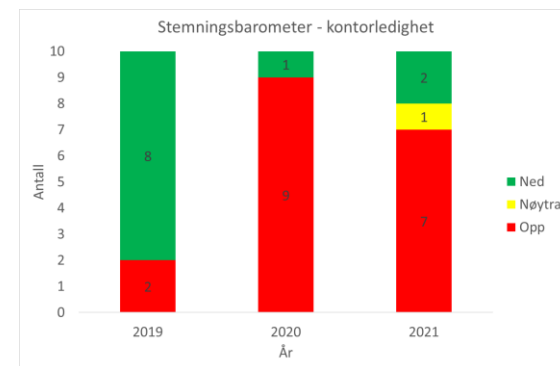
Sort betyr at tallverdien er lik eller høyere enn anslått i forrige kvartal

2. Kontorledighet i Oslo



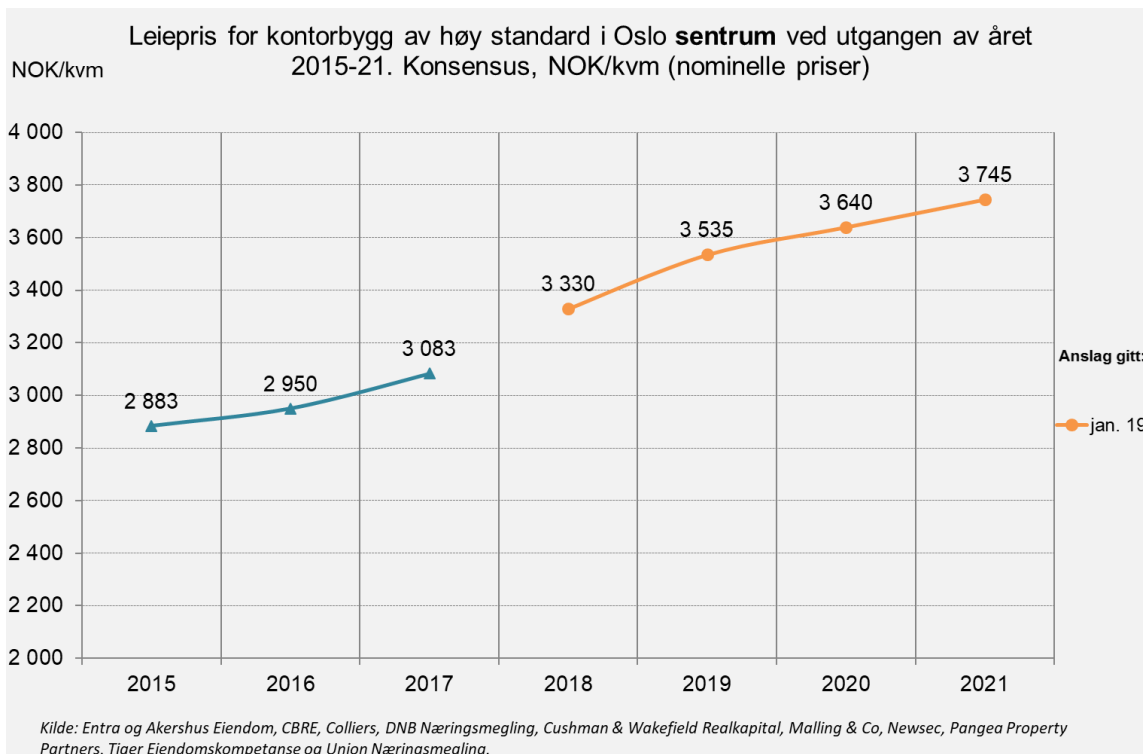
Fra januar 2019 har vi presisert Oslo til å gjelde Oslo inklusive Lysaker og Fornebu. Tidligere definisjon var «Oslo og Bærum». De ulike bidragsyterne har litt ulik definisjon av ledighet. I vedlegget på side 17 finner du definisjonene

Kontorledigheten bunner rett under 6 prosent i år og øker opp til ca 6½ prosent i 2021. Anslagene er justert litt ned for hvert av årene 2018-20.



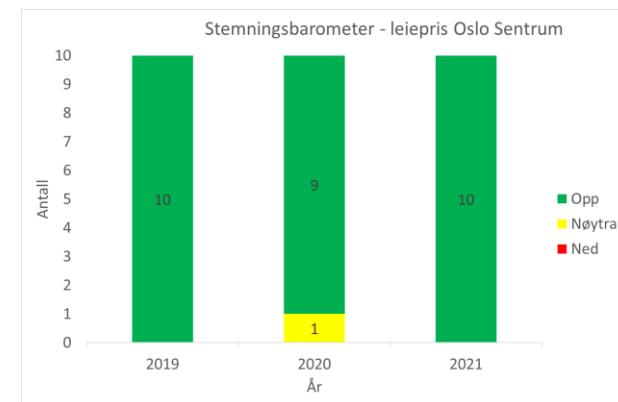
8 av 10 mener kontorledigheten skal ned i år. 9 av 10 mener den skal opp igjen i 2020. De fleste venter oppgang også i 2021.

3. Leiepriser i Oslo sentrum



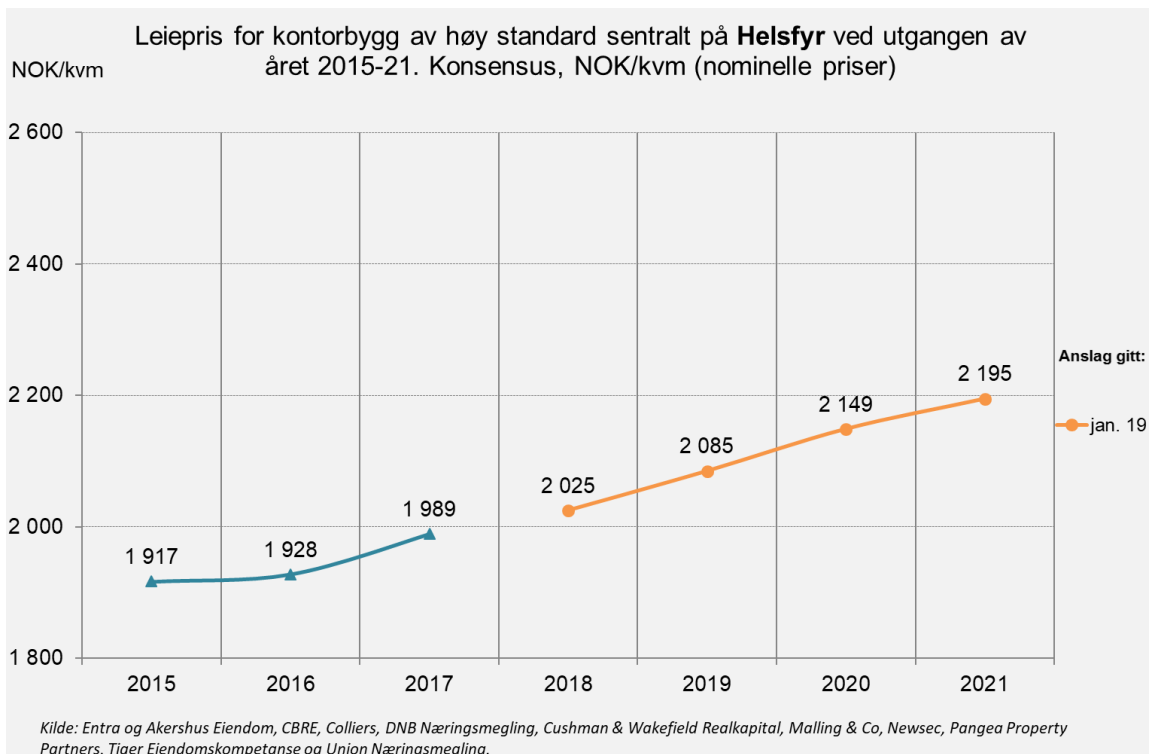
Ny og mer presis definisjon: Oslo sentrum. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Biskop Gunnerusgate 14A, Stortorvet 10, Stenersgata 2.

Konsensus anslår en nominell oppgang på 8% i år og 6,2% neste år. Oppgangen fortsetter med ca 3% årlig i 2020-21.



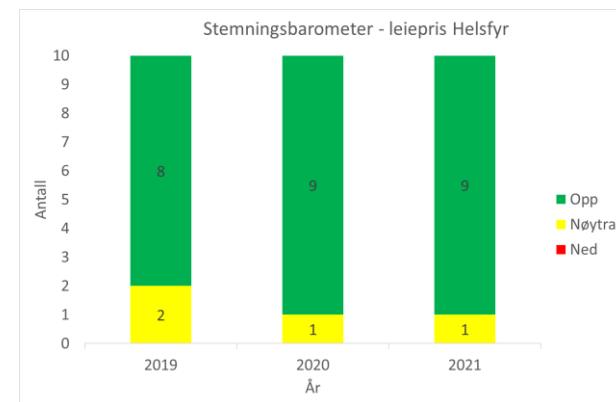
Alle mener leieprisene skal opp i 2019. I 2020 er det 9 av 10 som venter at leieprisene skal fortsette opp, mens alle venter økning i 2021. Ingen venter nedgang noen av årene.

3b. Leiepriser sentralt på Helsfyr



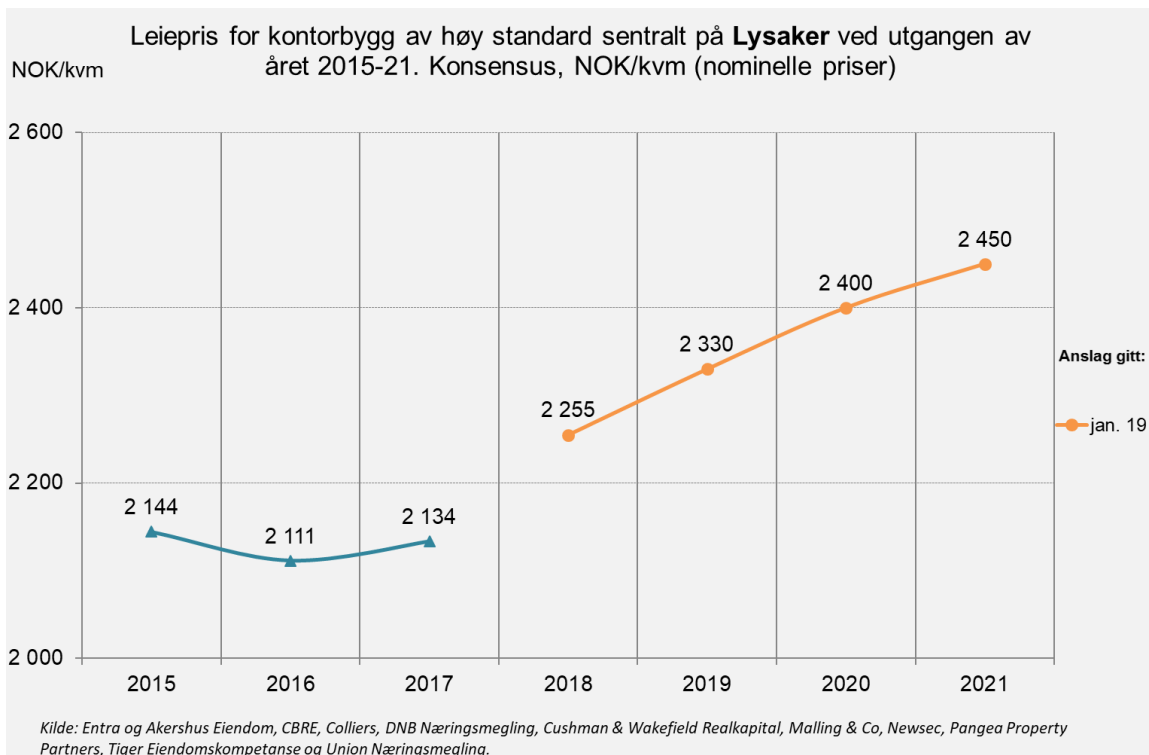
Definisjon: Sentralt Helsfyr. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Grensesvingen 6, Fredrik Selmers vei 6.

Konsensus anslår en nominell oppgang på 3% både i år og neste år. Oppgangen fortsetter med 2% i 2021.



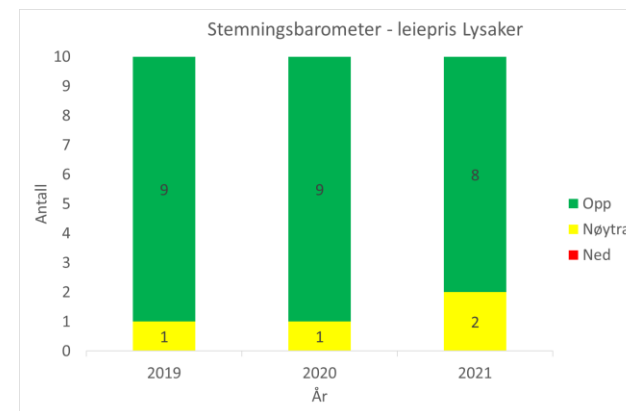
De aller fleste (8 og 9 av 10) mener leieprisene skal opp i 2019-21. Ingen venter nedgang

3c. Leiepriser sentralt på Lysaker



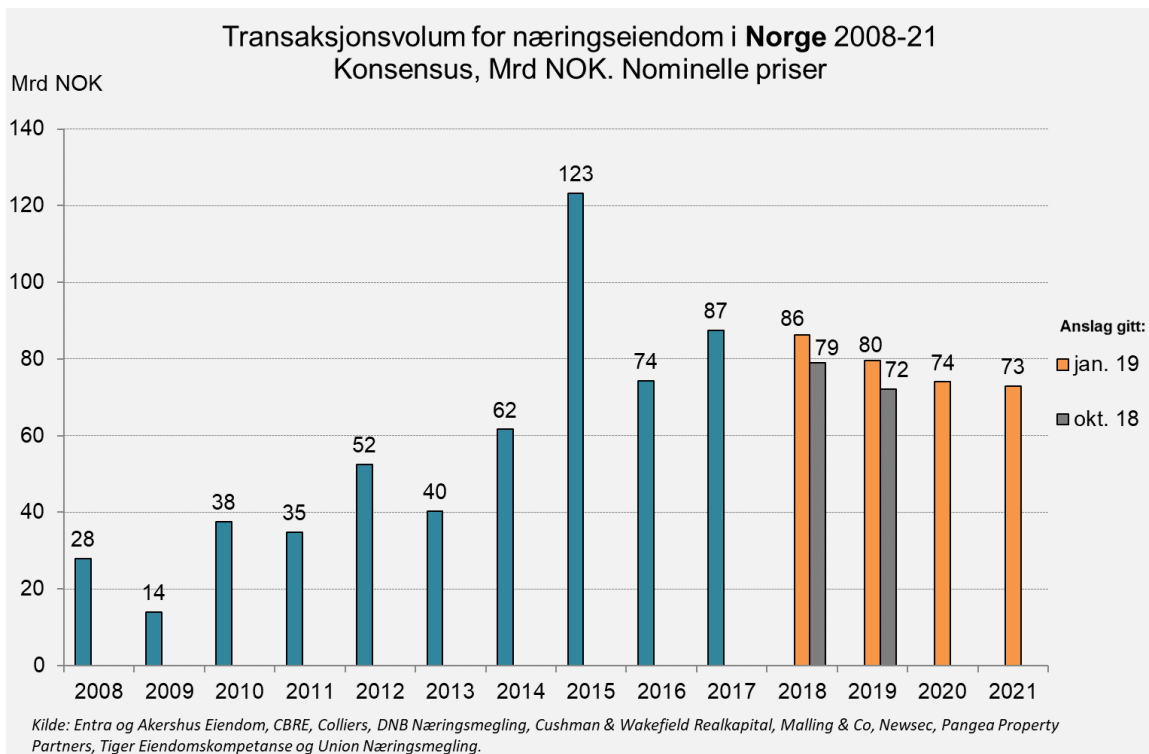
Definisjon: Sentralt Lysaker. Kontrakt på 5 år+. Lokale på 1.000 kvm+. Snittleie i eksempelbygg: Lysaker Torg 25, 35 og 45.

Konsensus anslår en nominell oppgang på 3% både i år og neste år. Oppgangen fortsetter med 2% i 2021.

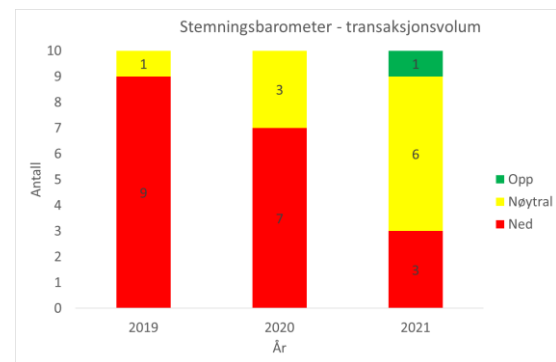


De aller fleste (8 og 9 av 10) mener leieprisene skal opp i 2019-21. Ingen venter nedgang

4. Transaksjonsvolum i Norge

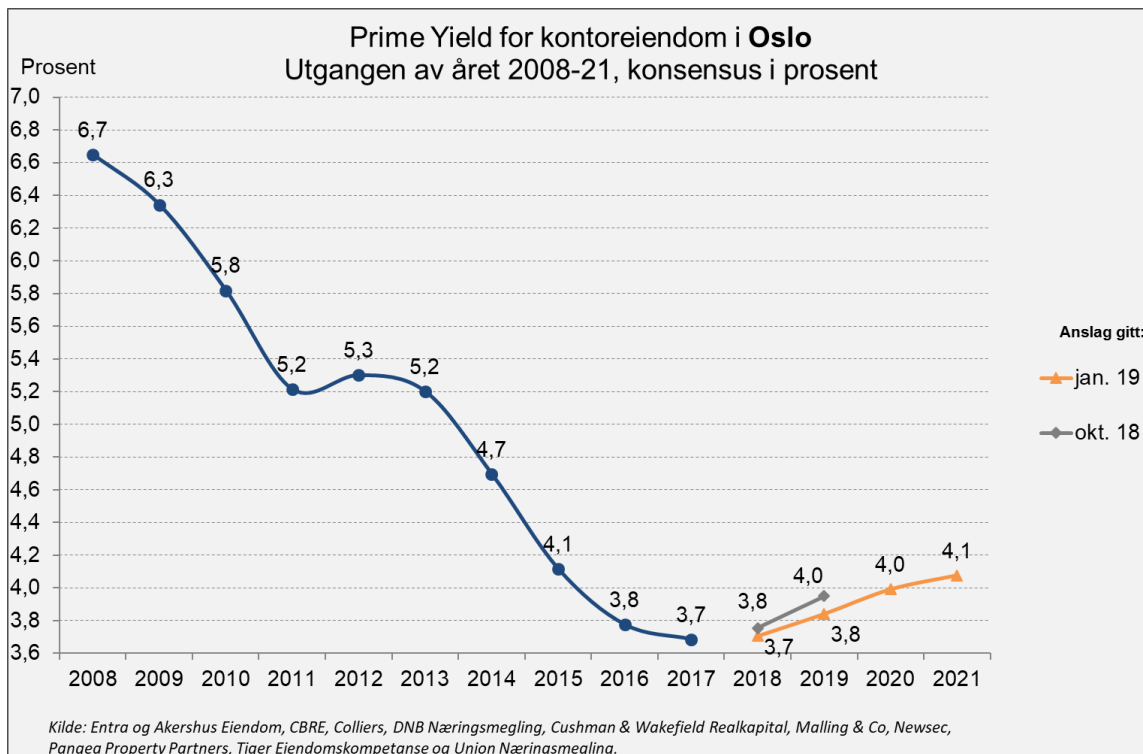


Det ble uendret transaksjonsvolum fra 2017 til 2018. Det er ventet en nedgang i 2019 og i 2020 for deretter å flate ut på vel 70 mrd NOK. Anslaget for transaksjonsvolumet er justert opp både for 2018 og 2019.

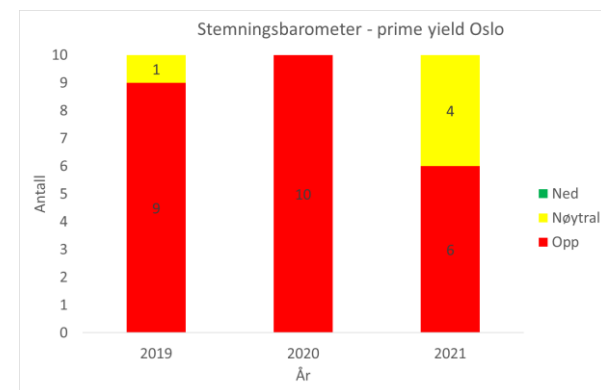


9 av 10 venter at transaksjonsvolumet for næringsseiendom skal ned i år. Neste år venter 7 av 10 nedgang i volum. Det er større usikkerhet i 2021.

5. Prime yield i Oslo

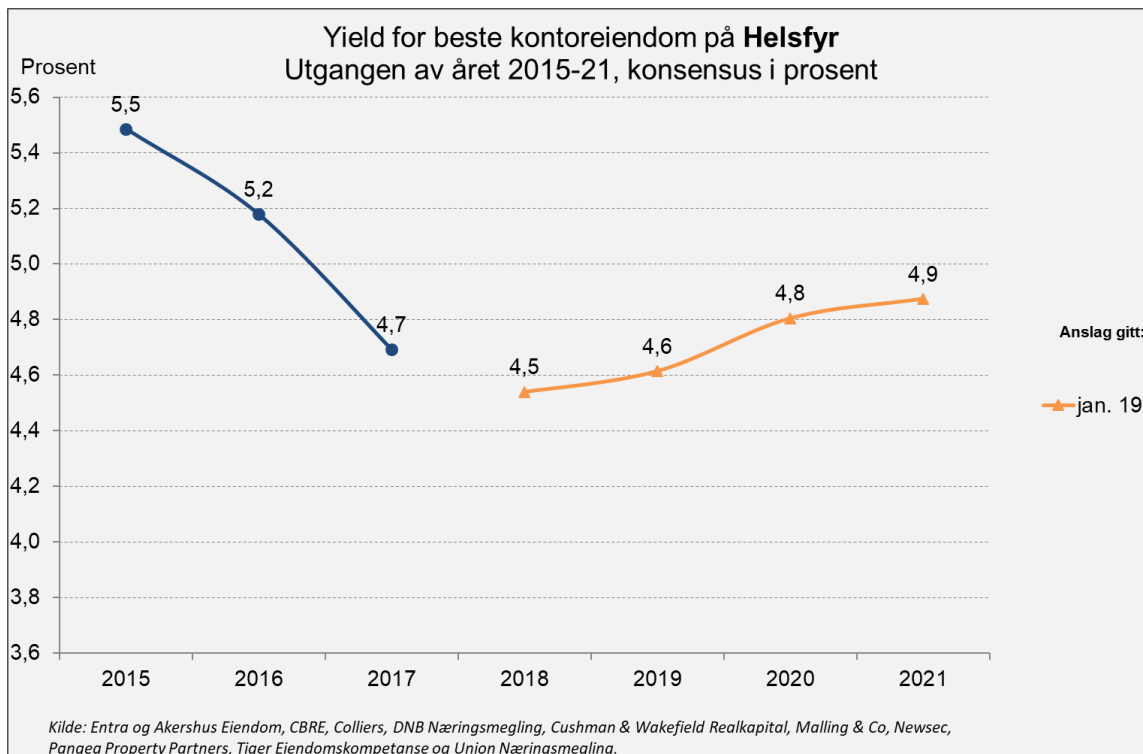


Anslagene for prime yield er justert ned både for 2018 og 2019. Konsensus venter fortsatt en økning i prime yield, men svakere enn før.

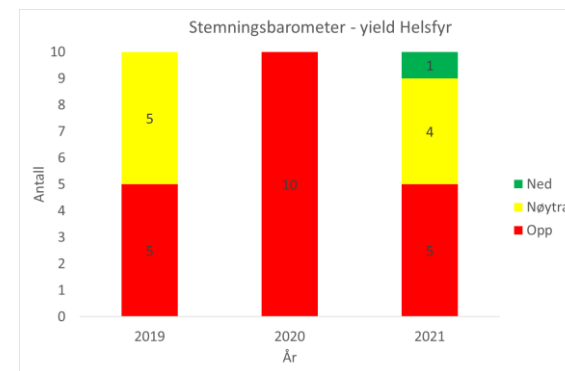


I år venter 9 av 10 en økning i prime yield. Ingen venter nedgang. Neste år venter alle en økning i prime yield, mens det er flere (4 av 10) som venter uendret prime yield i 2021.

5b. Yield på Helsfyr

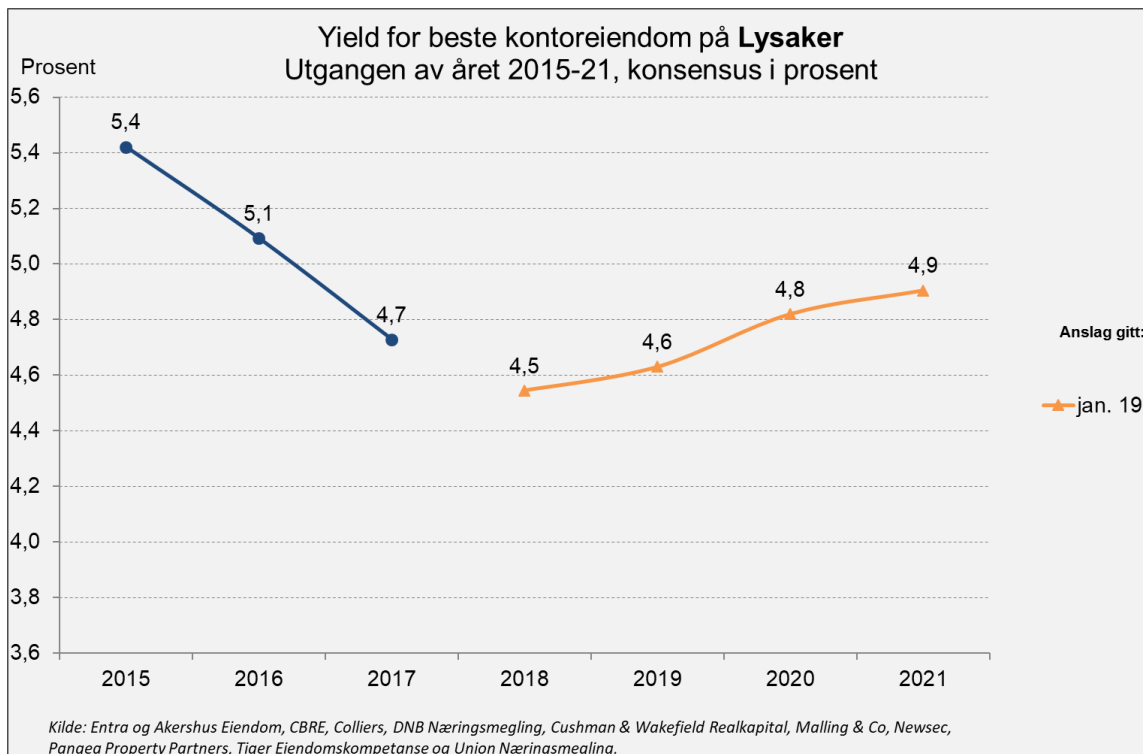


Yield på Helsfyr er ventet å øke marginalt fra 2018 til 2019. Deretter ventes sterkere økning opp til 4,8 prosent i 2020 og 4,9 prosent i 2021.

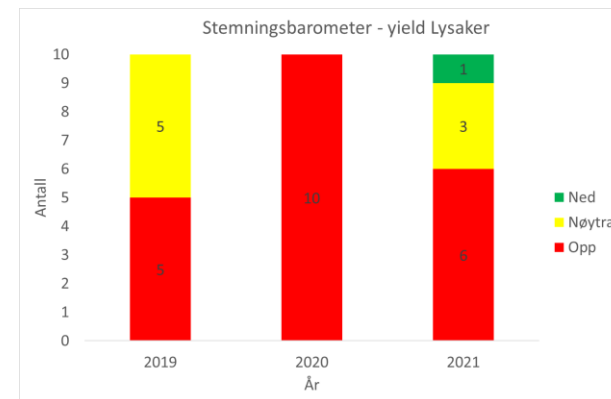


I år venter 5 av 10 en økning og resten uendret prime yield. Ingen venter nedgang. Neste år venter alle en økning i prime yield, mens det er større usikkerhet for 2021.

5c. Yield på Lysaker

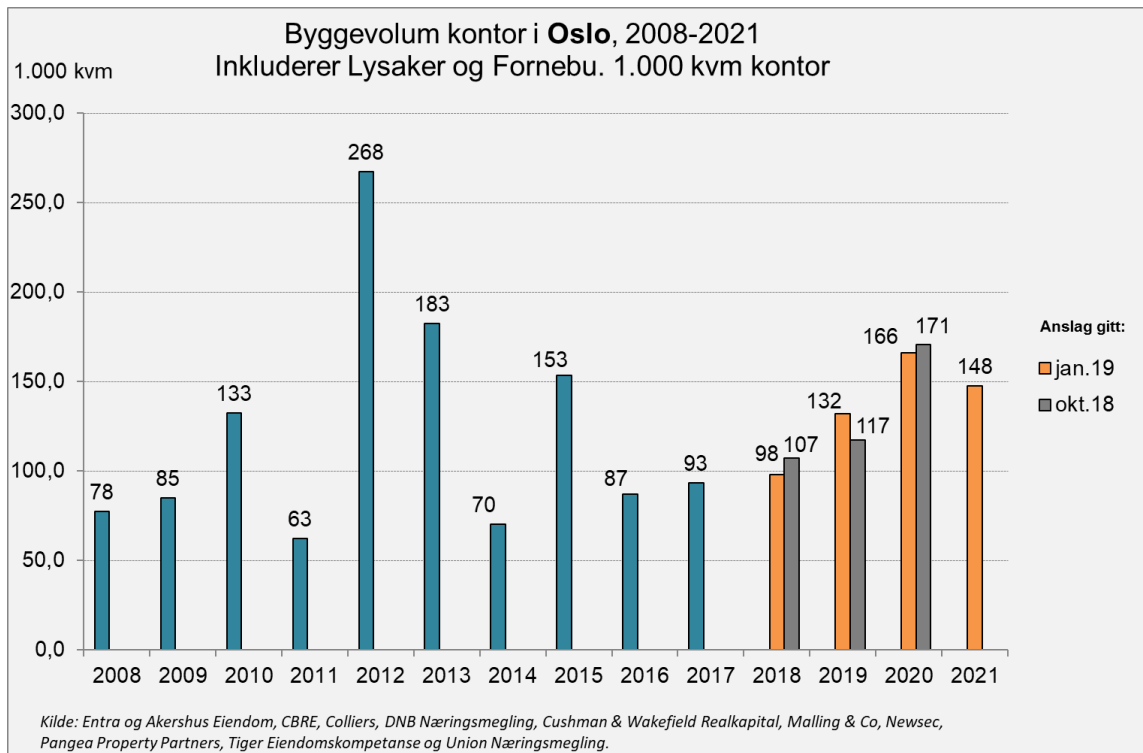


Anslagene for prime yield er uendret siden juni både for 2018 og 2019. Konsensus anslår at prime yield øker fra 3,7% i 2017 til 3,8% i år og 4,0% neste år.



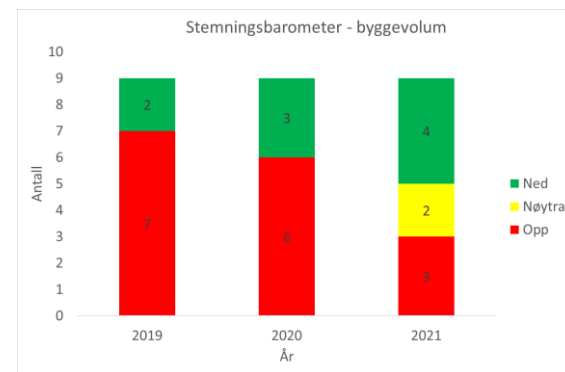
I år venter 5 av 10 en økning og resten uendret prime yield. Ingen venter nedgang. Neste år venter alle en økning i prime yield, mens det er større usikkerhet for 2021.

6. Byggevolum i Oslo



Fra januar 2019 har vi presisert Oslo til å gjelde Oslo inklusive Lysaker og Fornebu. Tidligere definisjon var «Oslo og Bærum»

Anslaget for ferdigstilt volum kontorbygg er justert litt ned for 2018, klart ned i 2019 og klart opp i 2020. I sum over de tre årene, er anslaget justert ned 14.000 kvm. Konsensus gir fortsatt en økning i byggevolumet hvert av årene 2018-2020.



7 av 9 venter økt volum ferdigstilte kontorer i år. Neste år venter 6 fortsatt oppgang, mens 3 venter nedgang. I 2021 er det større usikkerhet.

7

Vedlegg

Velkommen til visning av
Entras aktivitetsbaserte kontor.

Kontakt:

Hans Petter Skogstad i Entra

Mobil: 938 66 685 eller hps@entra.no



Spørsmålene

- SPM 1: Hva tror dere arealledigheten i kontormarkedet i Oslo (inklusive Lysaker og Fornebu) blir ved utgangen av året i 2018-21
- SPM 2a: Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 2b: Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyr blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 2c: Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 3: Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (50 mill kr+) i Norge i løpet av 2018-21?
- SPM 4a: Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2018-21?
- SPM 4b: Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyr blir ved utgangen av året i løpet av 2018-21?
- SPM 4c: Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2018-21?
- SPM 5: Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo i årene 2018-21?

Presisering av kontorledighet fra de ulike bidragsyterne

- Bygg som kan flyttes inn i i dag eller innen 3 måneder
- Bygg som kan flyttes inn i i dag eller innen 3 måneder
- Bygg som kan flyttes inn i 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 kan flyttes inn i i dag eller innen 6 måneder.
- Bygg som kan flyttes inn i 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 kan flyttes inn i i dag eller innen 12 mnd, innen våre definerte kontorklynger
- Bygg som kan flyttes inn i i dag eller innen 12 mnd.
- Alle bygg som kan flyttes inn i dag eller innen 12 måneder. Bygg som tilbys på markedet med ukjent rehabiliteringsdato, men som i prinsippet kan flyttes inn i

Deltagere

- Følgende næringsmeglervirksomheter deltar:
 - 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



A woman with brown hair in a ponytail, wearing a black blazer and a blue lanyard, is smiling and looking to her left. In the background, other people in white shirts and lanyards are visible, suggesting a trade show or conference setting. The lighting is bright, with red pendant lights visible in the upper part of the frame.

Entrabygg

- Der de mest fornøyde menneskene jobber