

Eiendomsspar

# OSLOSTUDIET 2016



## 2015 - ØKENDE AREALLEDIGHET SOM FØLGE AV REDUSERT AREALABSORBSJON OG MANGE NYBYGG

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 650.000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 78.000 kvm fra ifjor (+14%). Arealledigheten utgjør ved dette 6,5% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer ble redusert med 24% i 2015 og utgjorde 141.000 kvm mot 184.000 kvm i 2014, til tross for at veksten i antall sysselsatte har nær doblet seg fra 7.000 til 13.000.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2016 er derimot kun 120.000 kvm, en kraftig nedgang på 45% fra 218.000 kvm i fjor.

I 2017 vil ferdigstillelsen igjen øke noe, til anslagsvis 144.000 kvm.

### GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2016 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort siden 1991. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske del-områder. Både fremleiearealer og øvrige ledige arealer er inkludert i ledighetstallene. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

- Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2015 til februar 2016.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

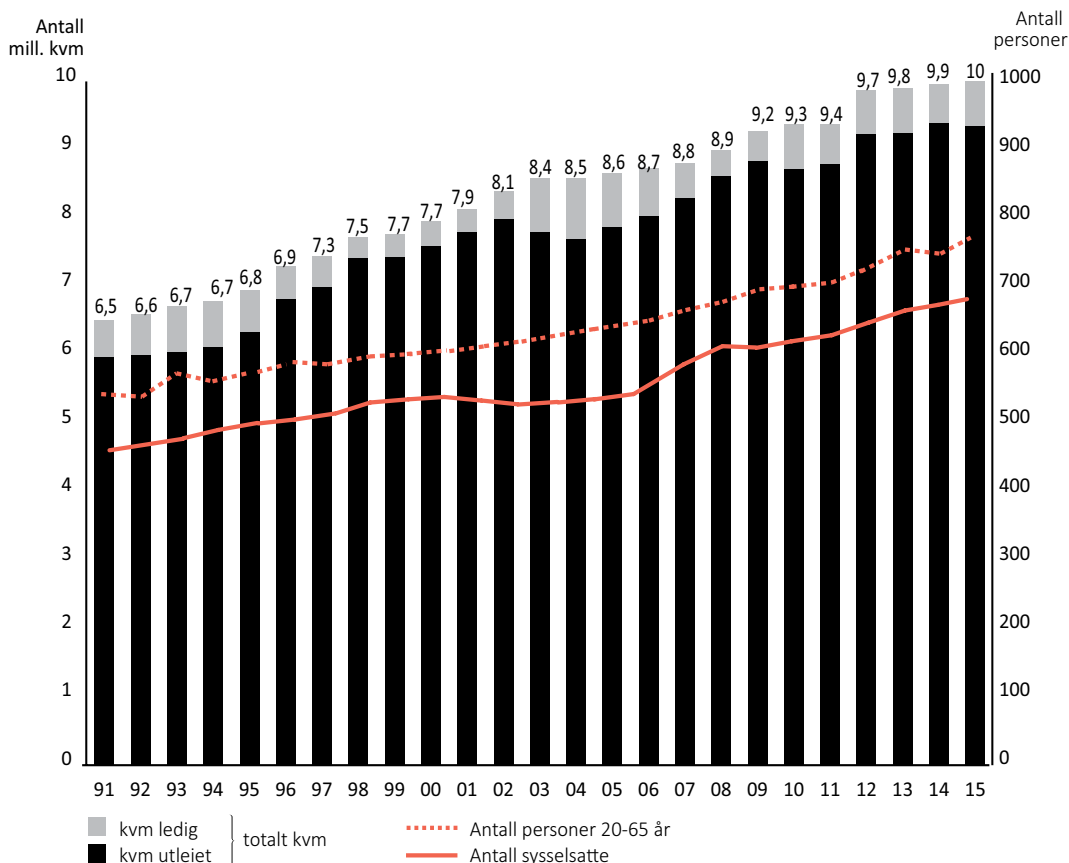
## HISTORISK SETT STØRRE ABSORBSJON AV LOKALER ENN SYSSELSETTINGSVEKSTEN ISOLERT SKULLE TILSI

Figuren nedenfor viser utviklingen av kontoreiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse) fra 1991-2015.

Figuren viser at eiendomsmassen har vokst mer enn antall sysselsatte. Eiendomsmassen økte med 54% fra 6,5 mill. kvm til 10 mill. kvm i perioden 1991-2015, mens sysselsettingen økte med 49% i samme periode (fra 453.000 til 675.000), og antall personer mellom 20-65 år med 54% til 782.000.

I 1991 var arealledigheten 7,5% og utgjorde 575.000 kvm. Ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk skulle det vært en ledighet på 1,0 mill. kvm ultimo 2015. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 650.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 25 årene.

Figur 1 Utvikling kontor/forretningsbygg kvm Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus

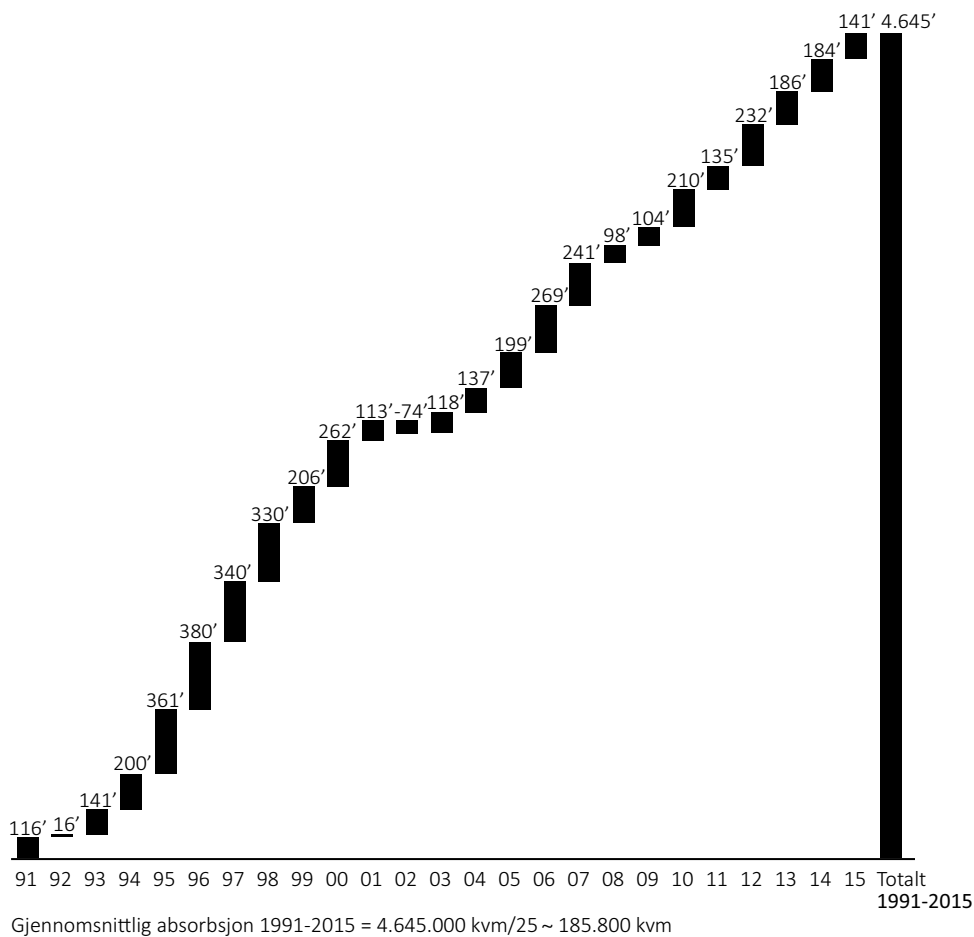


## REDUSERT AREALABSORBSJON I 2015

Arealabsorpsjonen i 2015 utgjorde 141.000 kvm mot 184.000 kvm året før.

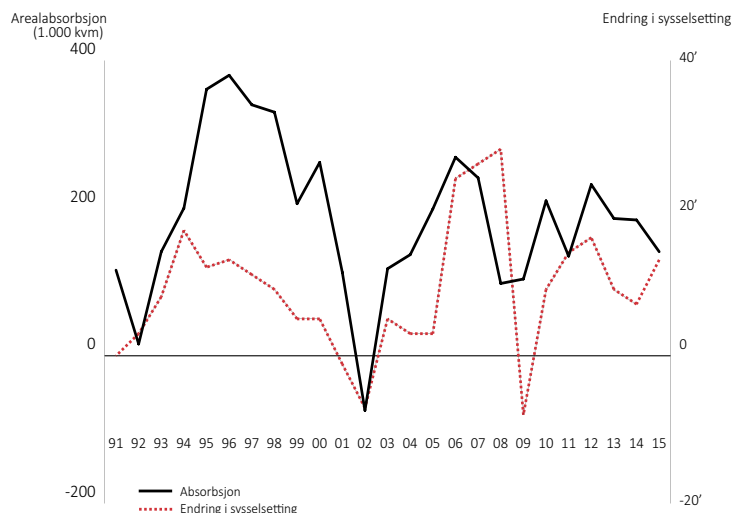
Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrisen/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsetningsvekst og arealabsorpsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. I lavkonjunktur går arealabsorpsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til 300.000 kvm og over. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991-2015 har vært i overkant av 185.000 kvm pr. år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 12 årene var 199.000 kvm pr. år, mens den i siste 13 årene har vært 173.000 kvm pr. år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991 - 2015 (1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2015.

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Akershus 1991 - 2015

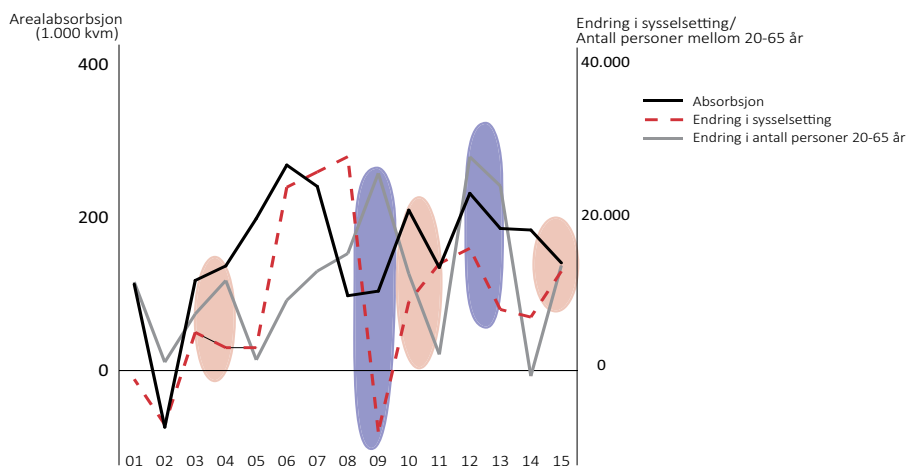


Som det fremgår av figur 3 var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2015. Sysselsettingsveksten i den første 12 års perioden utgjorde i snitt 6.200 personer/år, mens den økte til 11.400 personer/år i den siste 12 års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199.000 kvm pr. år i årene 1991-2002 til i snitt 173.000 kvm pr. år i perioden 2003-2015. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 25-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre perioden. I tillegg har det vært en viss reduksjon i arealbruk pr. kontorarbeidsplass. I sum gjør dette at hver ny sysselsatt i dag i snitt kan regnes å absorbere cirka halvparten av de kontorarealer de absorberte for 20 år siden (15 kvm mot 32 kvm).

Figur 3 indikerer også at endring i antall sysselsatte i dag forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det den gang var en tidsforskyvelse på 1-2 år mellom sysselsettingsendringer og endringer i arealabsorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar, eller sågår forskuttert, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingstakt, spesielt i det private næringsliv.

Som det fremgår av figur 3 var sysselsettingsveksten i 2015 betydelig høyere enn i 2014, med en økning fra + 7.000 til + 13.000 i Oslo og Akershus. Til tross for denne positive sysselsettingsveksten (som ut fra historisk gjennomsnitt skulle tilsagt en økning i arealabsorpsjonen på 90.000 kvm), falt arealabsorpsjonen i 2015 med 43.000 kvm. Dette skyldes trolig i hovedsak at leietagerne har forskuttert fremtidig nedgang i sysselsettingen som følge av oljeprisnedgangen.

Figur 4 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting og antall personer mellom 20-65 år i Oslo/Akershus 2001 - 2015



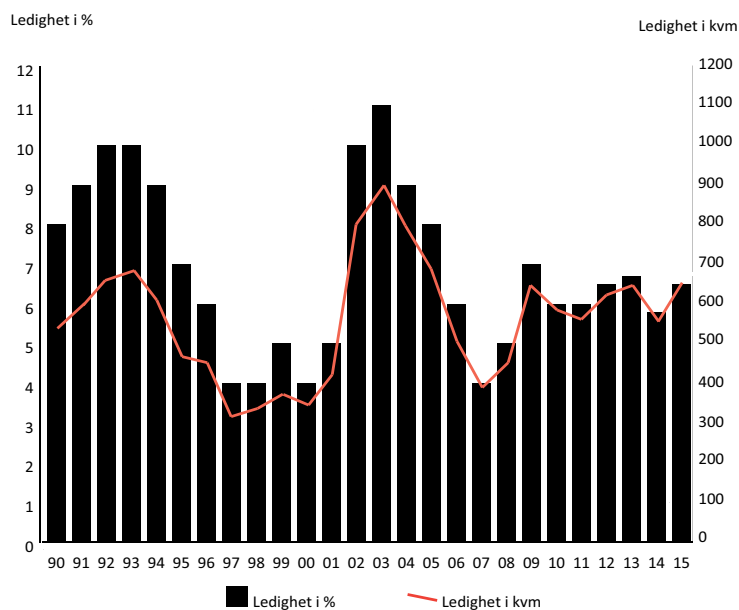
En nærmere studie av sammenhengen mellom arealabsorpsjon og sysselsetting i figuren over, viser at arealabsorpsjonen kan stige selv i år hvor sysselsettingsveksten synker (2004) og at arealabsorpsjonen kan synke i år hvor sysselsettingsveksten stiger (2011 og 2015) (illustrert med orange skygger). En forklaringsparameter her er økning/reduksjon vekst i antall personer mellom 20-65 år i samme periode, som i motsetning til økning/vekst i antall sysselsatte, i disse periodene oftest sammenfaller med øket/reduisert arealabsorpsjon. I 2015 derimot ser vi at både sysselsetting og befolkningsveksttall utvikler seg positivt, mens arealabsorpsjonen likefullt faller. Dette skyldes som tidligere nevnt trolig at leietagerne har forskuttert den fremtidige negative effekt av oljeprisfallet.

Antall personer mellom 20-65 år påvirker, uavhengig av om de faktisk er sysselsatt, direkte eller indirekte bruken av nærings-arealer. Det er således grunn til å anta at dersom ikke veksten i aldersgruppen 20-65 år hadde vært såvidt sterkt i 2009 og 2013, ville reduksjonen i sysselsettingsvekst disse årene ha slått ut i en enda kraftigere reduksjon i arealabsorpsjon (illustrert med blå skygger). I 2015 økte antall personer mellom 20-65 år med 13.700.

## ØKNING I AREALLEDIGHETEN

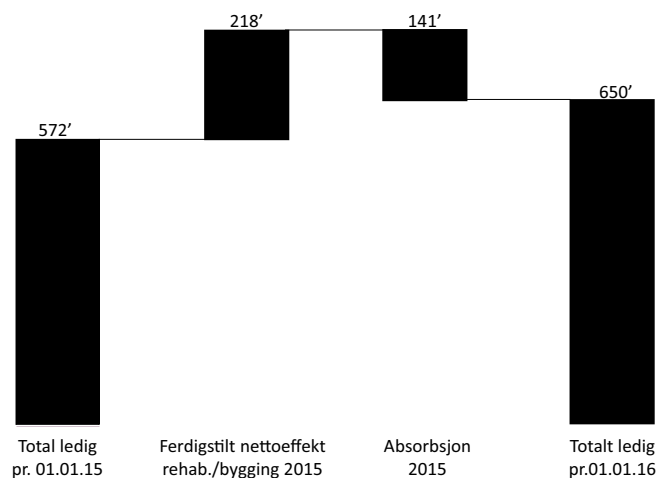
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2015, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 6,5% ultimo 2015 relativt lav i historisk perspektiv.

Figur 5 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2015)



Situasjonen pr. 01.01.2015 og 01.01.2016 er vist på figuren nedenfor.

Figur 6 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2015 (1.000 kvm)



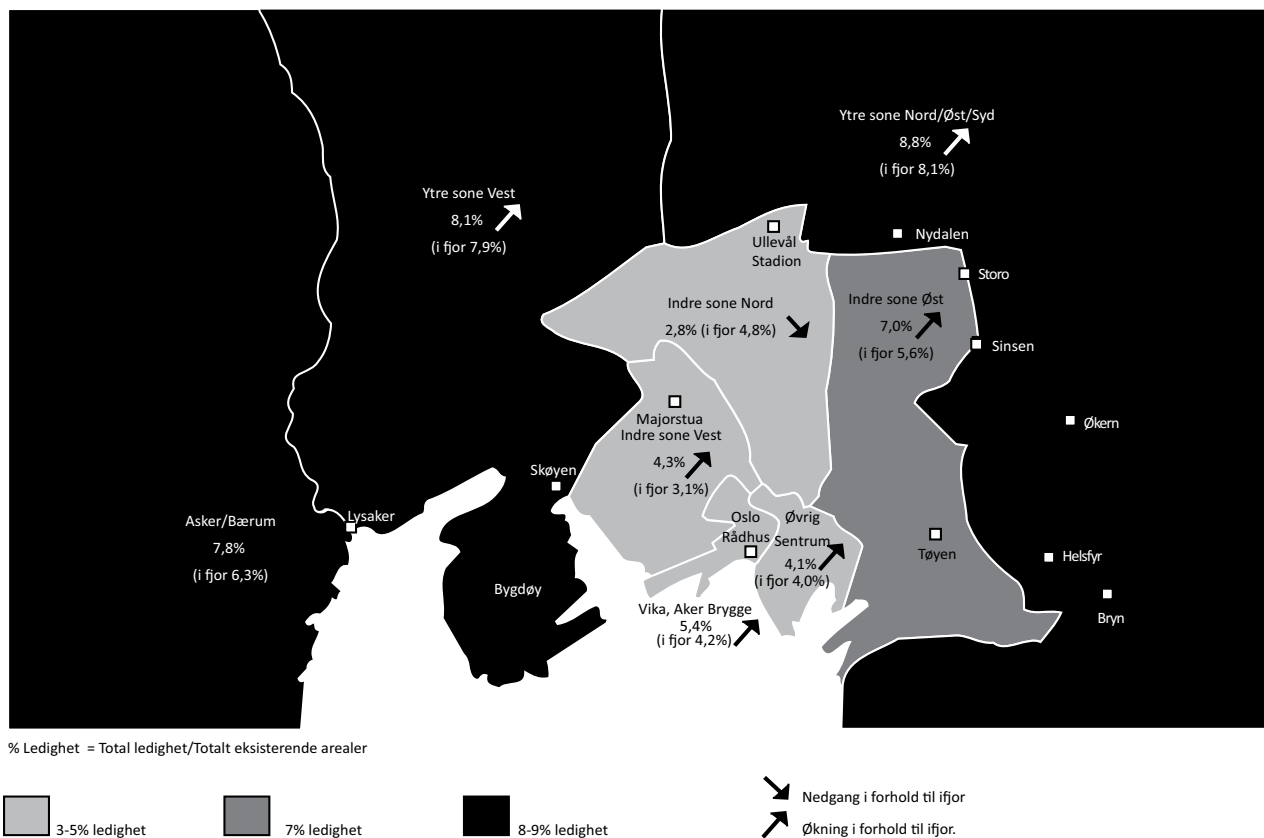
Ledigheten primo 2015 var 572.000 kvm. I løpet av 2015 ble ytterligere 218.000 kvm i form av nybyggings- og større rehabiliterings-prosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 141.000 kvm. Absorpsjonen utgjøres primært av økt bruk av kontorlokaler, men også av riving og konvertering av kontorbygninger til andre formål som for eksempel bolig og hotel. Arealledigheten ble øket med 78.000 kvm, og primo 2016 utgjør den 650.000 kvm. Dette tilsvarer 6,5% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 56.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket representerer en nedgang på 43% fra ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 706.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

## ØKNING I AREALLEDIGHETEN I ALLE SONER, BORTSETT FRA INDRE NORD

Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:

Figur 7 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2016 (% ledighet av sonens totale masse)

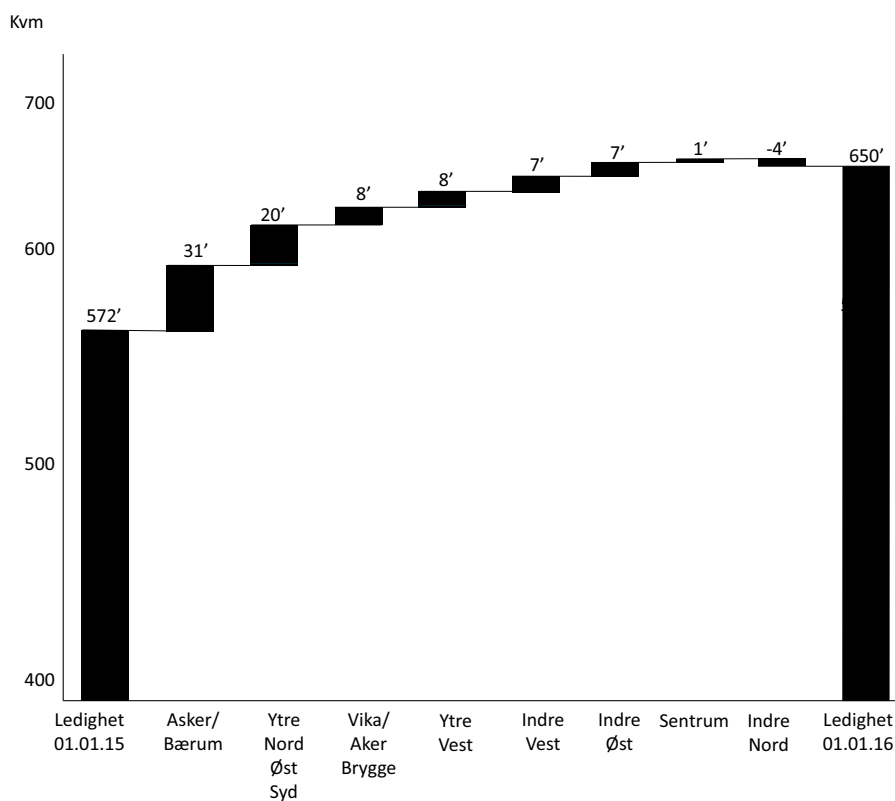


Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd fikk den største økning i arealledigheten i 2015. Det er i de ytre sonene som har det største overskuddet på arealer med ledighet mellom 7,8% og 8,8%. Indre Nord, som kun utgjør én prosent av det totale kontormarkedet i regionen, er den eneste sonen som hadde i perioden en nedgang i arealledigheten.



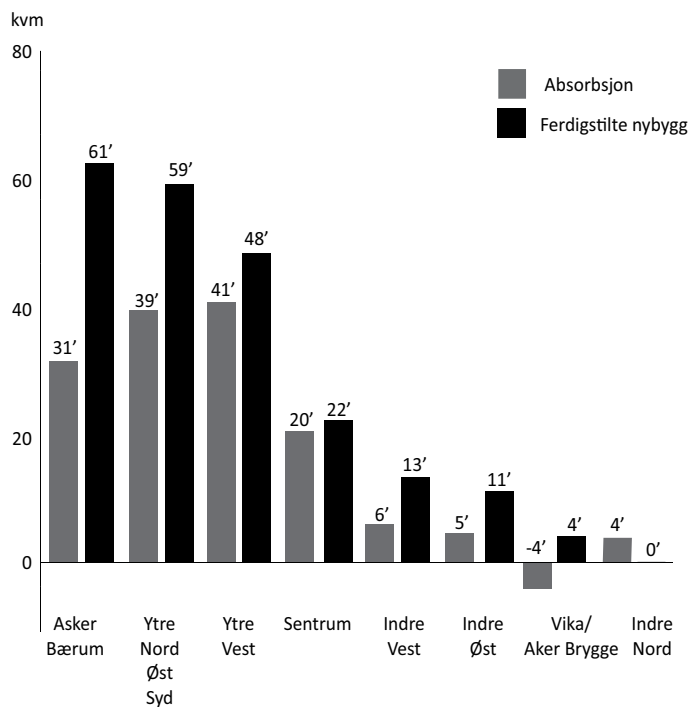
Figur 8 nedenfor viser hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2015.

Som det fremgår fant det sted størst ledighetsøkning i Asker/Bærum (+ 31.000 kvm) og Ytre Nord/Øst/Syd (+ 20.000 kvm). Kun en sone hadde ledighetsnedgang og den fant sted i Indre Nord (- 4.000 kvm).



Figur 9 nedenfor viser ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2015.

Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen kun større enn ferdigstillelsen i Indre Nord.

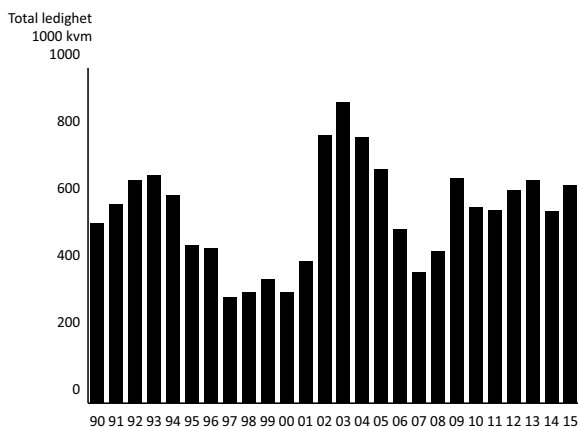


Figur 10 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2015 i de forskjellige soner.

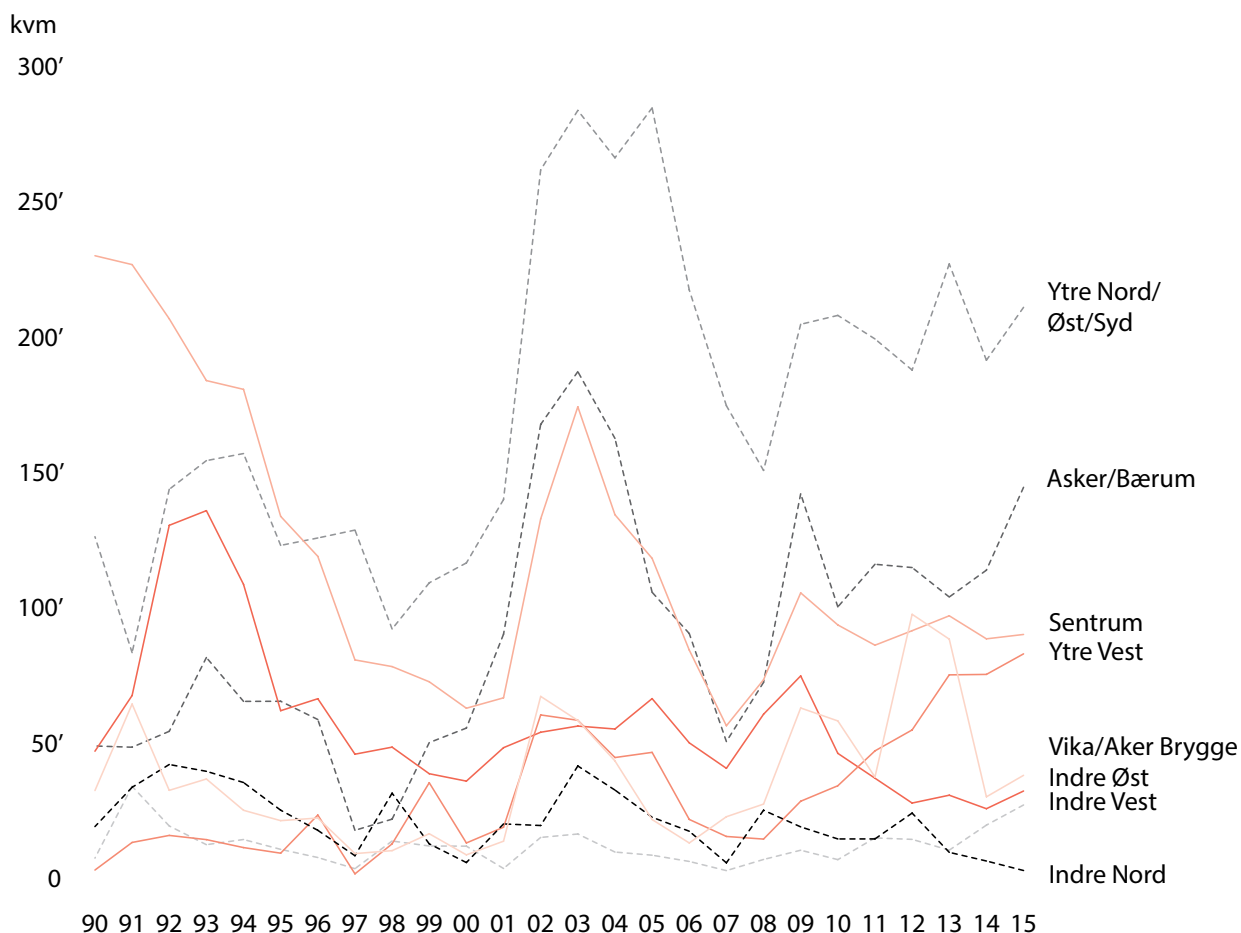
Figur 10A viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

De Ytre Soner har generelt hatt høyest ledighet de siste årene. Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til de vestlige soner, men denne ble kraftig redusert i de påfølgende år. Det er spesielt Ytre Nord/Øst/Syd som idag har betydelig absolutt ledighet, mens den største veksten i ledige arealer de siste to år har vært i de ytre vestlige soner.

Figur 10A Utvikling ledige kvm ultimo 1990 til ultimo 2015



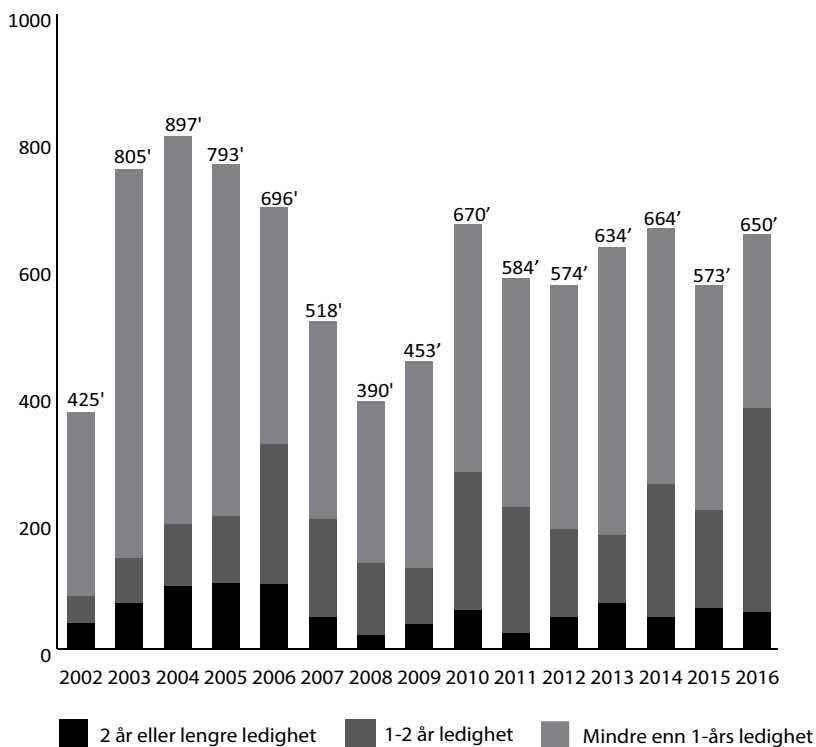
Figur 10 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2015 i de forskjellige soner.



## ØKET LANGTIDSLEDIGHET

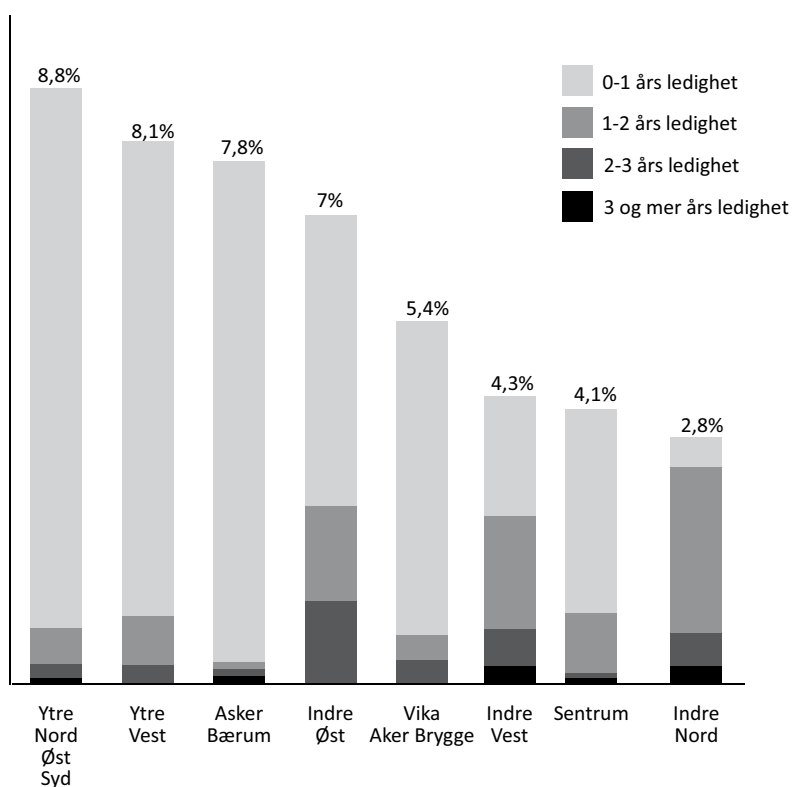
267.000 kvm. har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en økning på 22% fra i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 650.000 kvm.

Figur 11 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2016 (1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Det fremgår at det er de ytre soner som har størst prosentuell areal-ledighet, mens den største prosentuelle langtidsledigheten finnes i de indre randsonene, hvor boligkonvertering ofte finner sted.

Figur 12 Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område (% ledighet av sonens totale masse)



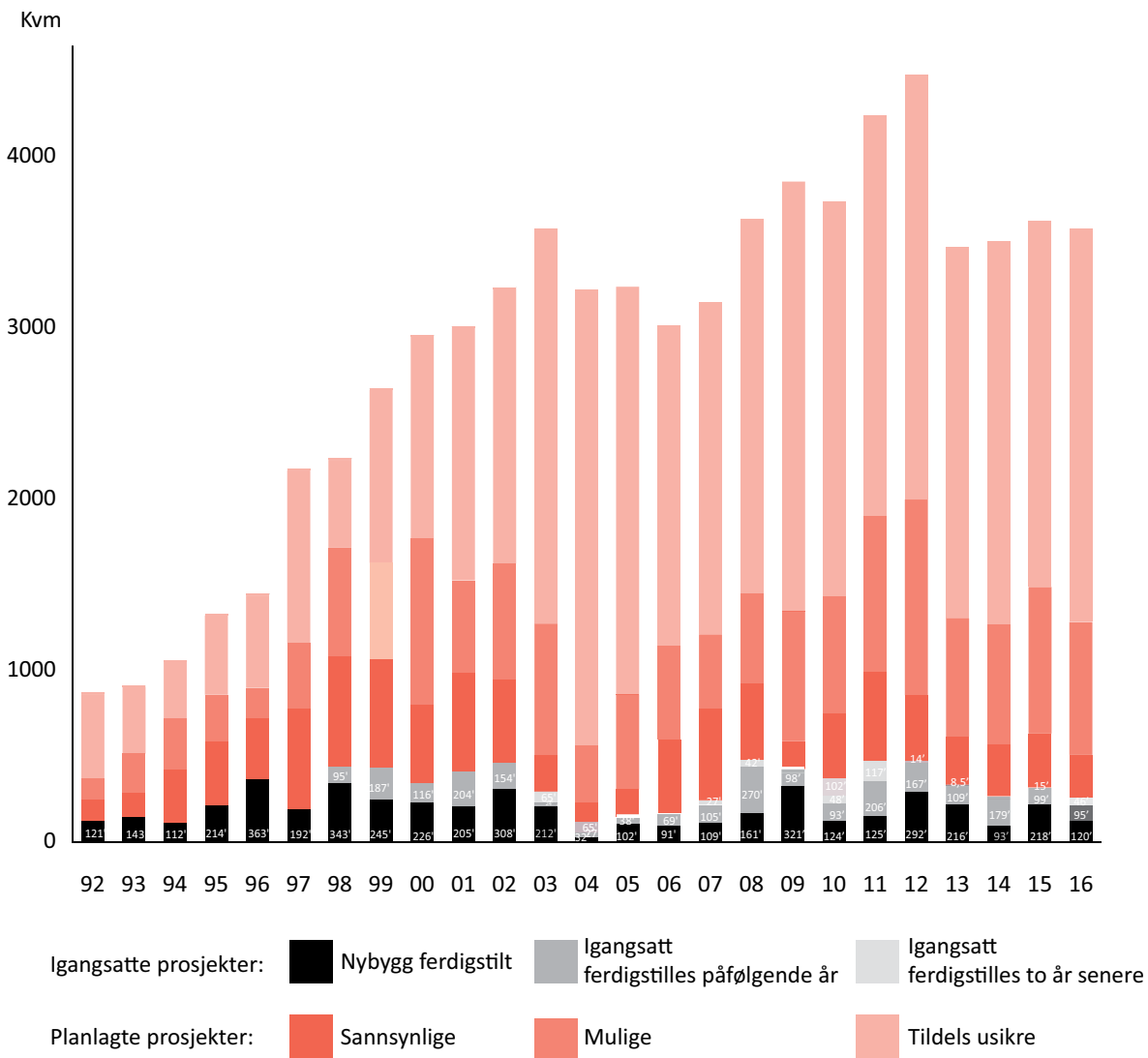
## ØKET NYBYGGING FRA 2017

Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt foreliggende nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

- Igangsatte nybygg: Igangsett og ferdigstilt innenfor 1–3 år.
- Sannsynlige prosjekter: Bli sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år.
- Mulige prosjekter: Har 50% sjans for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
- Tildels usikre prosjekter: Har 25% sjans for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,3 mill. kvm.

Figur 13 Mulig prosjektpotensiale (1.000 kvm. pr. 01.01)



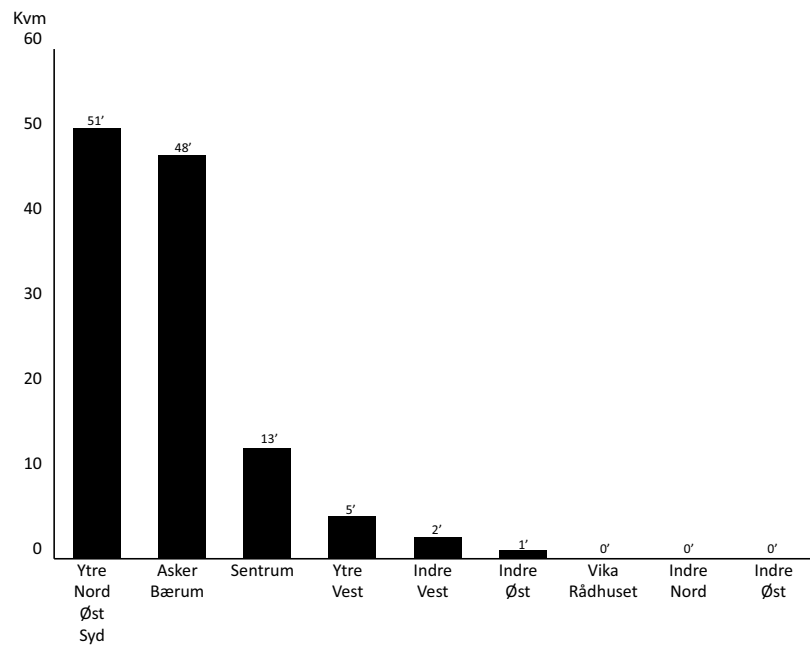
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2016 utgjør 120.000 kvm, et historisk sett lavt nivå. Dette er en nedgang på hele 45% fra 2015 hvor det ble ferdigstilt 218.000 kvm.

Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2017 utgjør idag 95.000 kvm og for 2018 er det igangsatt 46.000 kvm. Estimat for ferdigstillelse i 2017 utgjør 144.000 kvm og for 2018 216.000 kvm som er mindre enn ferdigstillelsen i 2015, men utgjør en økning i forhold til det som ferdigstilles i 2016.

## YTRE SONER FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

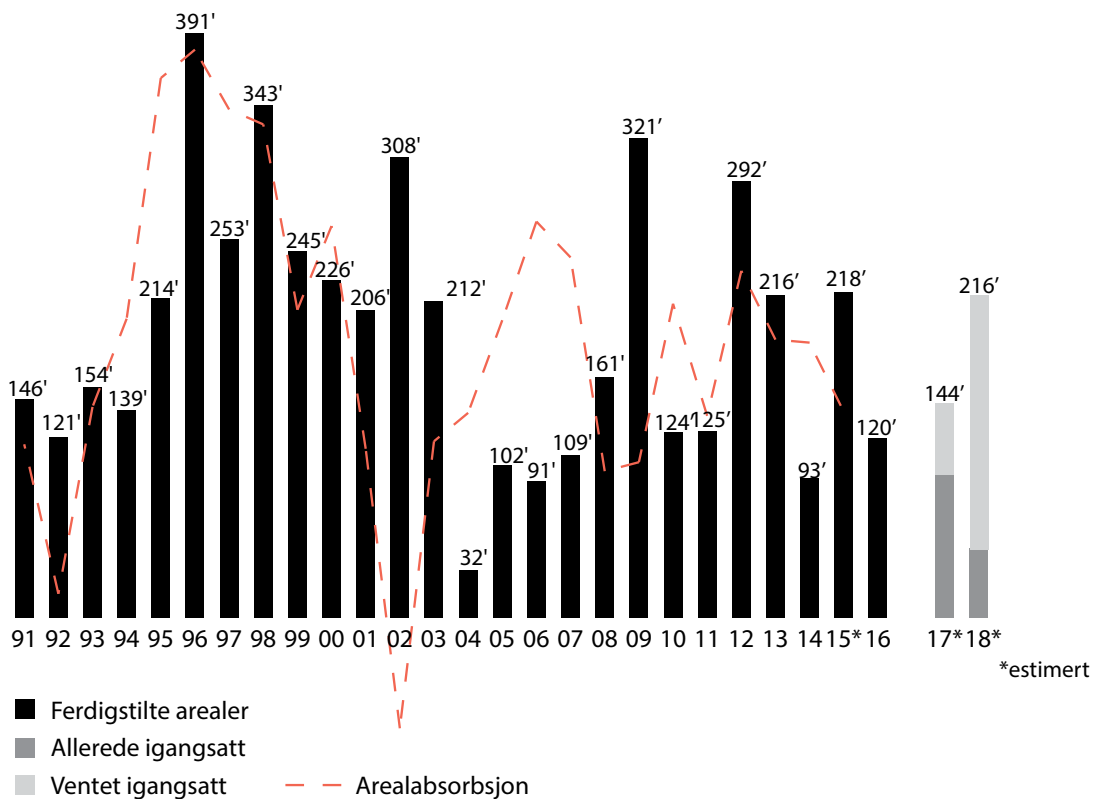
I figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2016 fordeler seg pr. geografisk sone:

Figur 14 Ferdigstilte arealer pr. sone 2016 (1.000 kvm.)



## FERDIGSTILTE AREALER REDUSERES BETYDELIG I 2016 OG 2017

Figur 14 Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1.000 kvm)



Stolpene i figur 14 viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2016 og estimat for 2017 og 2018. Linjen viser den årlige arealabsorpsjon pr. år fra 1991 til og med 2015.

Som det fremgår av figur 14, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med meget lav absorpsjon (1992, 2002, 2008/09), følges av nedgang i byggevolumer og derved bedring i arealbalansen etter hvert som absorpsjonen øker. Dette fører i sin tur til økte leiepriser og optimisme, med betydelig økning i igangsettelse av nybygg.

Ikke sjelden faller ferdigstillelsen av disse nybyggene sammen med en ny lavkonjunktur (1990, 2001, 2009) og derpå følgende reduksjon av nybyggingen. Den historiske høye ferdigstillelsen i 2012 på 292.000 kvm, møtte derimot en fortsatt høykonjunktur i Norge (lave renter, olje, ingen statsgjeld), samt effekten av terrorhandlingen 22. juli 2011 hvilket førte til høy arealabsorpsjon (232.000 kvm).

Markedet var ved inngangen til 2014 i rimelig god balanse, og i lys av betydelig reduksjon i ferdigstilte arealer i 2014 ble markedsbalansen forbedret gjennom året.

I 2015 økte ferdigstillelse til 218.000 kvm, hvilket var den primære årsak til økt arealledighet. I 2016 er det igangsatt for ferdigstillelse 120.000 kvm som er et historisk sett lavt nivå. Også 2017 vil trolig være et år mer relativt lav ferdigstillelse, estimert til 144.000 kvm, hvorav 96.000 kvm allerede er igangsatt. I 2018 ventes en betydelig økning i ferdigstillelse, opp til 216.000 kvm, hvorav 46.300 kvm allerede er igangsatt.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstilt i 2016/2017/2018:

#### Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2016:

##### Igangsatte:

Fornebuporten, trinn 2, Fornebuporten	25.000
Nydalsveien 28, Avantor	22.000
Karvesvingen 2, Portalbygget, Høegh Eiendom	13.000
Veritasveien 1, Det norske Veritas	9.500
Storgaten 14 & 18, Olav Thon Gruppen	8.500
Elias Smiths vei 14-26, trinn 1, Attivo Eiendomsutv.	7.500
Haavard Martinsens vei 30, Access Eiendom	7.000
Morgedalsveien 36, Den amerikanske ambassade	5.000
Dr. Eufemias gate 42 (Deg42), Oslo S Utvikling	4.500
Øvrige prosjekter	18.000
<b>Totalt</b>	<b>120.000</b>

#### Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2017:

##### Igangsatte:

Vahls gate 4, Sundtkvartalet, Skanska	29.000
Operagaten/Diagonalbygget, Hav Eiendom	15.000
Østensjøveien 44-52/Nils Hansens vei 23-27, Pecunia	14.000
Strømsveien 96, Entra Eiendom	12.500
Dronning Mauds gate 11, Vestre Vika	10.500
Youngs gate 7/Torggaten 13, Fagforbundet Industri E.	6.500
Cort Adellers gate 33, Winta Eiendom	6.000
Engbrets vei 7, Holm Eiendom	2.000
<b>Totalt</b>	<b>95.500</b>

Ca 60% disse prosjektene er forhåndsutleid.

#### Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2017:

Kirkegaten 15, Vestre Vika	10.000
Brobekkveien 80, bygg 18, Fabritius Eiendom	9.500
Ulvenveien 90c, Ulven AS	6.600
Langbølgen 3-15, Obos	6.500
Tollbugaten 8 og 8b, Stor-Oslo Prosjekt	5.000
Youngstorget 3, Olav Thon Gruppen	3.900
Øvrige prosjekter	6.500
<b>Totalt</b>	<b>48.000</b>

**Totalt** 144.000

#### Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2018:

##### Igangsatte:

Schweigaards gate 33, Rom Eiendom	20.800
Sørkedalsveien 8, Stor-Oslo Prosjekt	14.000
Bøkkerveien 5, lamell 5, Høegh Eiendom	11.500
<b>Totalt</b>	<b>46.300</b>

Ca 32% disse prosjektene er forhåndsutleid.

#### Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2018:

Vitaminveien 4, Skanska CDN	23.000
Bjørvika, Eufemia, B7 Oslo S Utvikling	22.000
Drammensveien 145-147, Schage Eiendom	20.000
Nydalsveien 16-26, trinn 2, Avantor	20.000
Drammensveien 149/151, Orkla Eiendom	19.500
Philip Pedersens vei 9, trinn 1 og 2, NCC Property	16.000
Kraglund Kontorpark, Hagaløkkveien 28 AS	14.000
Øvrige prosjekter	35.500
<b>Totalt</b>	<b>170.000</b>

**Totalt** 216.300

## BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2018 OG UTOVER

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2016 utgjør nå vel 3,4 mill. kvm som er på samme nivå som i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2016-2018 utgjør i sum 480.000 kvm, prosjekter med lengre tidshorizont er angitt nedenfor.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, f.eks. rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehaller, statsbygde skoler

### Sannsynlige prosjekter ferdigstilt etter 2018:

Drengsrudbekken 5, 9 og 11, Oxer Eiendom	20.000
Øperagaten, felt b1, Hav Eiendom	12.000
<b>Totalt</b>	<b>32.000</b>

### Mulige prosjekter etter 2018:

Ruseløkkveien 26, Storebrand Eiendom	60.000
Strømsveien/Innspurten, NCC Property Dev.	60.000
Biskop Gunnerus gate 14B, KLP BG14AS	55.000
Bøkkerveien/Karvesvingen, Høegh Eiendom	45.000
Lørenfare 1-3, Oslo Pensjonsforsikring	45.000
Sandstuveien 70, Watrium Eiendom	40.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	31.000
Freserveien 1, Obos	29.000
Harbitzalléen 3-7, Møller Gruppen Eiendom	27.000
Øvrige prosjekter	284.000
<b>Totalt</b>	<b>676.000</b>

### Tildels usikre prosjekter etter 2018:

Hans Jægers Kvartal (Filipstad)	100.000
Ulven Senterområde, Del 1	100.000
Østensjøveien/Brynsalléen	80.000
Fornebu, område 4.4	80.000
Ensjøbyen	65.000
Strømsveien 221-223	60.000
Billingstadsletta 30	60.000
Risløkkveien 2	50.000
Smalvollveien 65	50.000
Øvrige prosjekter	1.597.000
<b>Totalt</b>	<b>2.242.000</b>

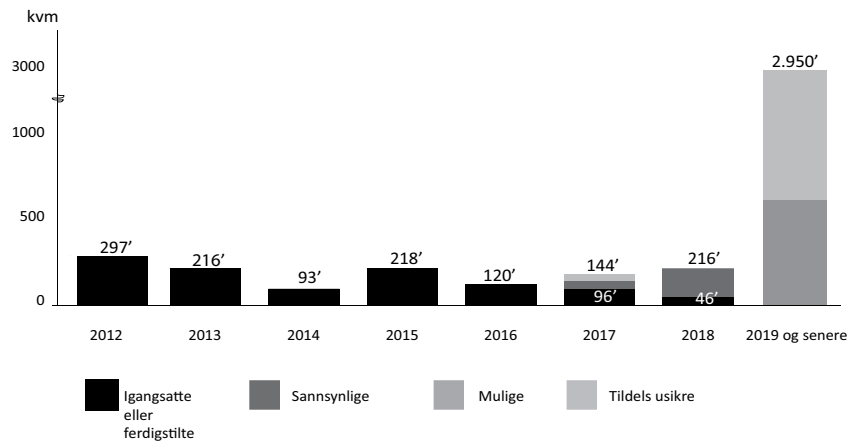
<b>Grand total prosjekter etter 2018</b>	<b>2.950.000</b>
--	------------------



I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er til enhver tid avhengig av balansen i kontormarkedet, offentlig behandlingstid og de økonomiske utsikter. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet.

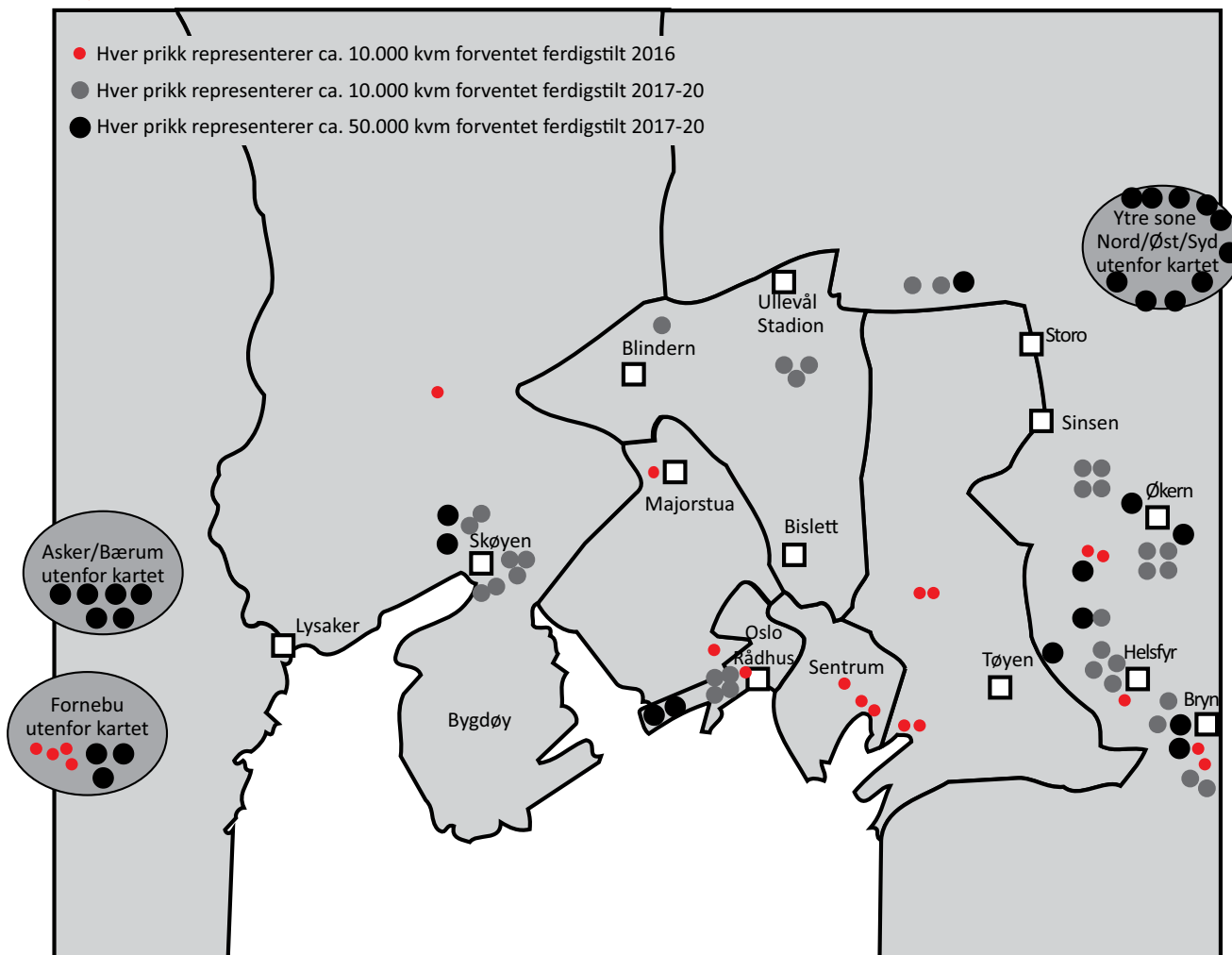
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2016 utgjør 120.000 kvm, som er en nedgang på hele 45% sammenlignet med 2015. Dette er i tråd med fjorårets estimat. Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2017-2018 er på tilsammen 360.000 kvm, også dette tilsvarende fjorårets estimat.

Figur 15 Tidsprofil for ferdigstilte ogforventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2020 (1.000 kvm.)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2016 og mulig tilvekst i perioden 2017–2020. Den største tilveksten i perioden 2017–2020 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (600.000 kvm), Asker/Bærum (240.000 kvm) samt Sentrum (146.000 kvm).

Figur 16 Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2016 - 2020



## Konklusjoner

- Redusert arealabsorpsjonen gjennom året, fra nivå 184.000 kvm i 2014 til 141.000 kvm i 2015, tiltross for økt sysselsettingsvekst.
- Stor ferdigstillelse førte til 14% økt arealledighet gjennom 2015. Arealledigheten utgjør ved inngangen av 2016 650.000 kvm, eller 6,5% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten økte mest i Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd.
- Arealledigheten varierer fra rundt 5% i indre soner til ca 8% i ytre soner.
- I 2016 vil ferdigstilte prosjekter bli redusert kraftig fra nivå 218.000 kvm i 2015 til 120.000 kvm (-45%).
- Også i 2017 vil ferdigstillelsen være historisk relativt lav med anslått 144.000 kvm, mens det i 2018 forventes en økning opp mot nivået i 2015.



"Påfuglfontenen" i Studentlunden i Oslo ble innviet i 1989 og er Eiendomsspars første donasjon til Oslo by.

**E**iendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vår forretningsidé er å utvikle og foredle eiendommer for utleie. Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet har gitt oss en sterk posisjon i eiendomsmarkedet.

**E**iendomsspar eier på 50/50 basis med Sundt AS det svenske hotelleiendomsselskapet Pandox AB som har en portefølje på 104 hoteller. Eiendomsspar forvalter også eiendomsmassen til Victoria Eiendom.

**E**iendomsspar ønsker å bidra til et bedre miljø gjennom gode materialvalg, energioptimale løsninger og miljøbevisste prosjekt- og driftsprosedyrer. Et viktig utgangspunkt for arbeidet er energi- og miljøstrategien for perioden 2012–2020. Denne skal bidra til at selskapet i minst mulig grad påvirker miljøet negativt, samt ivaretar sin posisjon i bransjen som en ansvarlig og miljøbevisst aktør.

For mer informasjon, ta kontakt med vår markedsavdeling på tlf. 22 33 05 50 eller pr. e-post: [utleie@eiendomsspar.no](mailto:utleie@eiendomsspar.no)



Postadresse: Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Besøksadresse: Fridtjof Nansens plass 4

Telefon: 22 33 05 50  
Telefaks: 22 33 05 51  
E-post: [utleie@eiendomsspar.no](mailto:utleie@eiendomsspar.no)