

**Analyse av markedet for  
kontorbygg  
i Oslo, Asker og Bærum**

**Utført av Eiendomsspar AS**

**Primo 2007**

# Oslostudiet 2007



Eiendomsspar AS, Tollbugata 24, Pb. 1350 Vika, 0113 Oslo  
Tlf.: 22 33 05 50 Fax: 22 33 05 51 E-mail: [elh@eiendomsspar.no](mailto:elh@eiendomsspar.no)  
[www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)

## ***2006 - YTTERLIGERE ØKT AREALABSORBSJON OG KRAFTIG REDUSERT AREALLEDIGHET***

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 518.000 m<sup>2</sup> står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 26% eller 178.000 m<sup>2</sup> fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er blitt redusert til 6% av den totale massen av kontorbygg og at markedet er nær balansepunktet.

Absorpsjonen av arealer var i 2006, for fjerde år på rad, høyere enn forutgående år, og økte til 269.000 m<sup>2</sup>.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2007 er kun 109.000m<sup>2</sup> hvilket betyr at arealledigheten igjen vil minke. Ferdigstillestakten fra og med 2008 vil trolig være minst dobbelt så høy. Kraftig sysselsettingsvekst og gode økonomiske utsikter tilsier likefullt lav arealledighet også i 2008. Fra 2009 vil arealledigheten igjen kunne øke.

### **Grundig studie**

Eiendomsspar har primo 2007 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2006. 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:

1. Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2006 til februar 2007.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

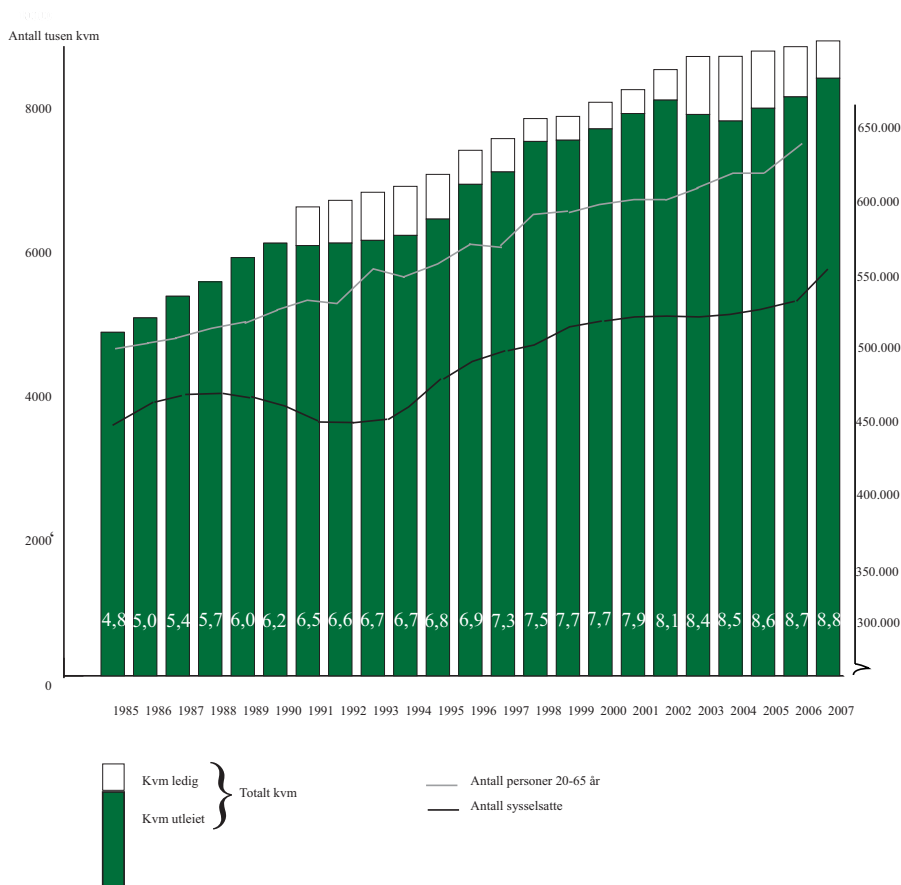
De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

## Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

I figuren nedenfor er vist 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). Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 81% fra 4,8 mill. m<sup>2</sup> til 8,7 mill. m<sup>2</sup> over 23-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 24% i samme periode (fra 453.000 til 562.000), og antall personer mellom 20-65 år med 28% til 648.000.

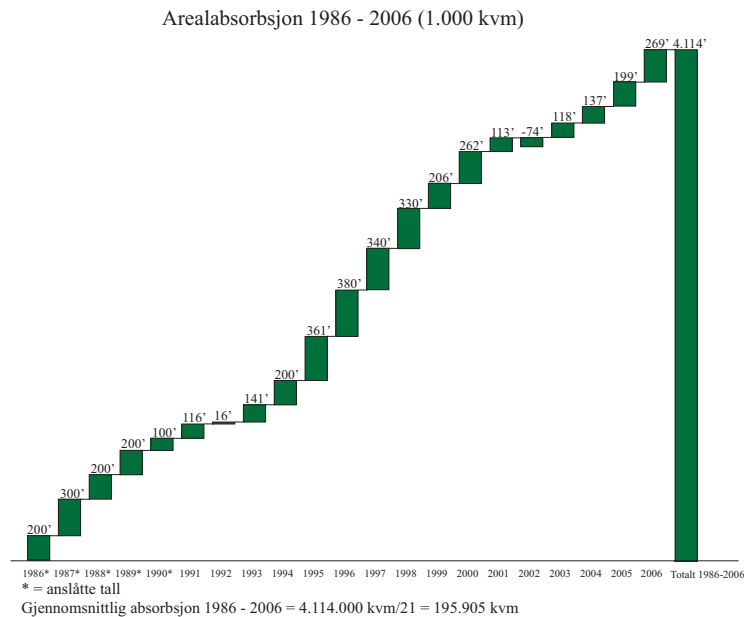
Forutsetter man at markedet var i balanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,8 mill. m<sup>2</sup> i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,5 mill. m<sup>2</sup>. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 23 årene.

Utvikling kvm kontor Oslo/Asker/Bærum vs. sysselsatte Oslo/Akershus



## Høy arealabsorpsjonen i 2006

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2006.



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorpsjon med et nivå i overkant av 200.000 m<sup>2</sup> pr. år. Dette skyldtes dels vekst i sysselsettingen og del vridning mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning). I lavkonjunkturårene 1990 til 1993 falt absorpsjonen kraftig, til et nivå på i snitt ca. 100.000 m<sup>2</sup> pr. år. Denne perioden var preget av reduksjon i sysselsettingen.

I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m<sup>2</sup> pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting, samt ønske om sikre ekspansjonsarealer.

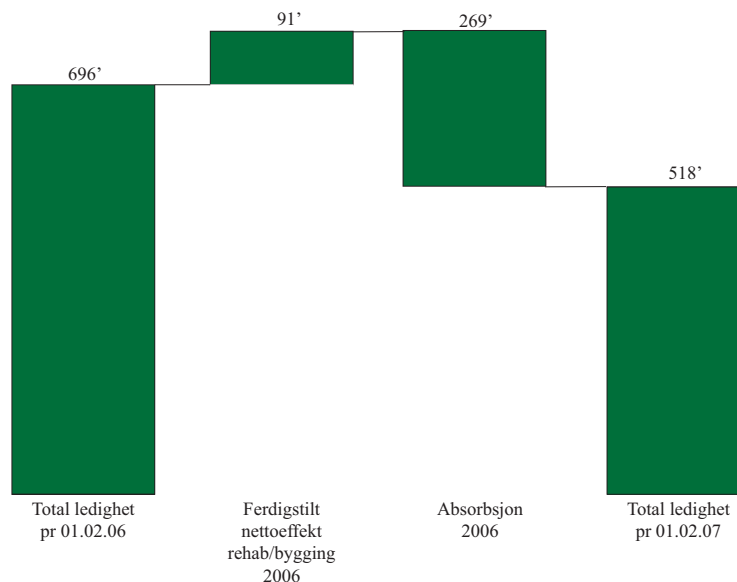
I årene 1999 og 2000 førte redusert arbeidsplassvekst til at absorpsjonen falt tilbake med i størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorpsjon på -74.000 m<sup>2</sup>. I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000 m<sup>2</sup>, en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorpsjonen til 137.000 m<sup>2</sup>. I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m<sup>2</sup> som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorpsjon over de siste 20 årene.

Sysselsettingen i Oslo økte med 22.000 personer i 2006, hvilket er den største økningen på mer enn 20 år! Denne kraftige sysselsettingsveksten og generelt gode tider indikerer at arealefterspørselen i 2007 vil være på nivå med eller høyere enn i 2006. Nåværende markedsbalanse og lav ferdigstilling av nye arealer i 2007 betyr ytterligere nedgang i arealledigheten og at presset på leieprisene vil kunne bli betydelig.

## Nedgang i ledigheten til 6% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2006 og 1.2.2007 er vist på figuren nedenfor.



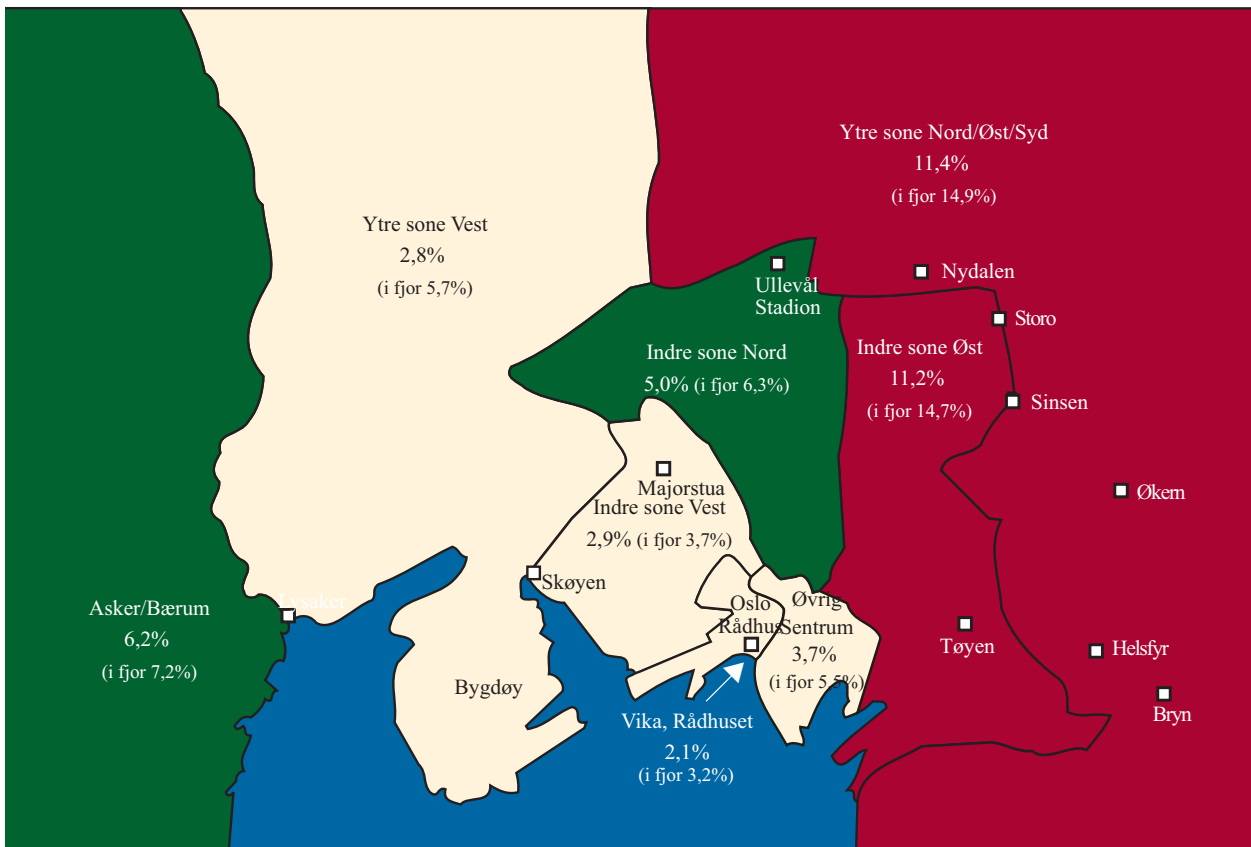
Ledigheten primo 2006 var 696.000 m<sup>2</sup>. I løpet av 2006 ble ytterligere 91.000 m<sup>2</sup> i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 269.000 m<sup>2</sup>. Anslagsvis en fjerdedel av denne absorpsjonen skyldes konvertering av kontorarealer til bolig, samt riving, det øvrige skyldes økt efterspørsel etter kontorlokaler. Dette medførte at ledigheten ble redusert med 176.000 m<sup>2</sup> og derved utgjør 518.000 m<sup>2</sup> primo 2007. Dette tilsvarer 6 % 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 50.000 m<sup>2</sup> lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en nedgang på 10.000 fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 570.000 m<sup>2</sup> næringslokaler ledig i regionen.

## Kraftig nedgang i arealledigheten i Ytre Nord/Øst/Syd, Sentrum og Ytre Vest

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

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2007  
(% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

2-4% ledighet

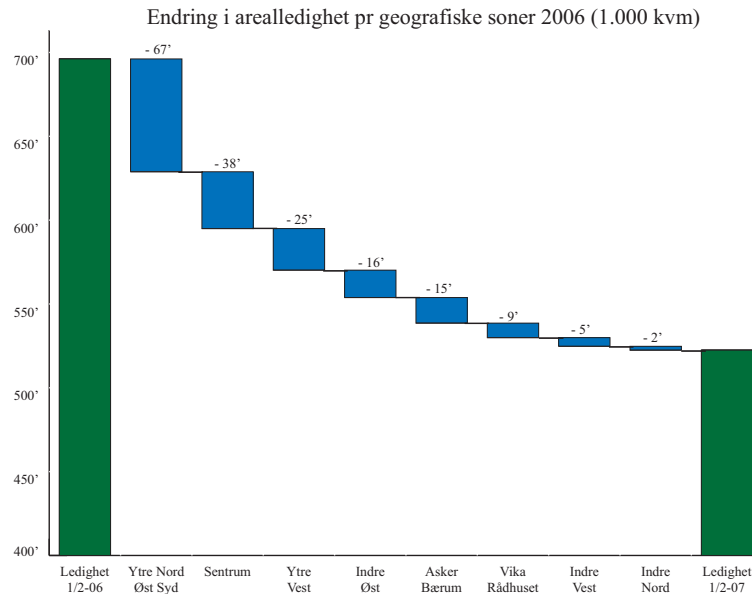
5-6% ledighet

Over 11% ledighet

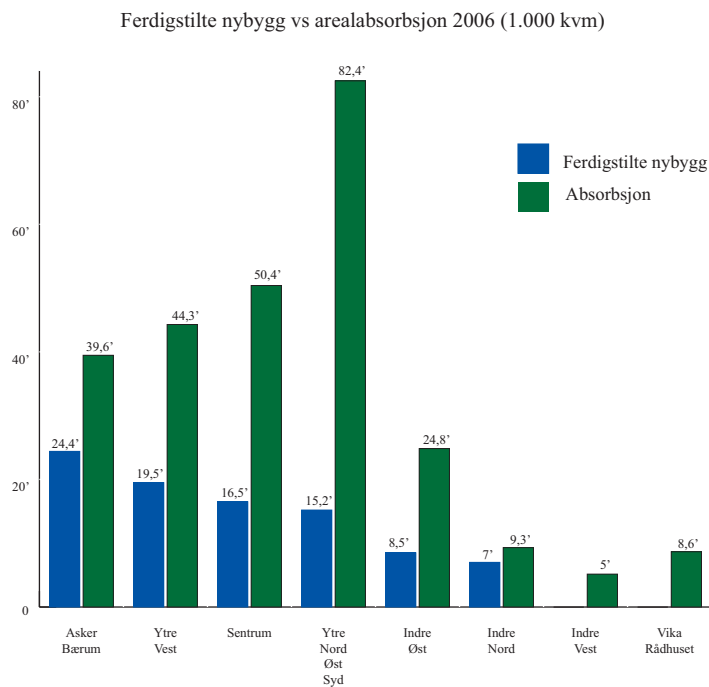
Sentrum/Vest er nå nede i en ledighet på mellom 2 % og 4 %, hvilket representerer en betydelig reduksjon fra de foregående år og knapphet på lokaler i disse delmarkedene.

Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst har fremdeles overskudd på arealer med ledighet på over 11%, mens Asker/Bærum har tilnærmet arealbalanse med ca 6% ledighet.

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2006. Som det fremgår fant det sted en betydelig ledighetsnedgang i Ytre Nord/Øst/Syd (-67.000 m<sup>2</sup>), Sentrum (-38.000 m<sup>2</sup>), samt Ytre Vest (-25.000 m<sup>2</sup>).



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2006.

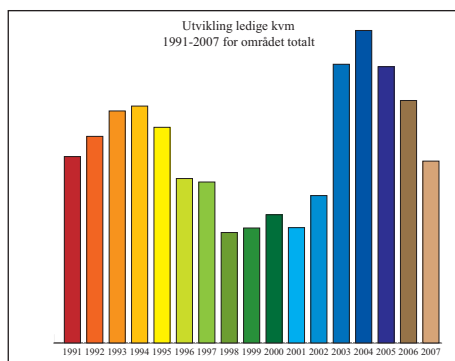


Som det fremgår av figuren var absorpsjonen klart større en ferdigstillelsen i alle delområder og særlig betydelig i Sentrum og Ytre Nord/Øst/Syd.

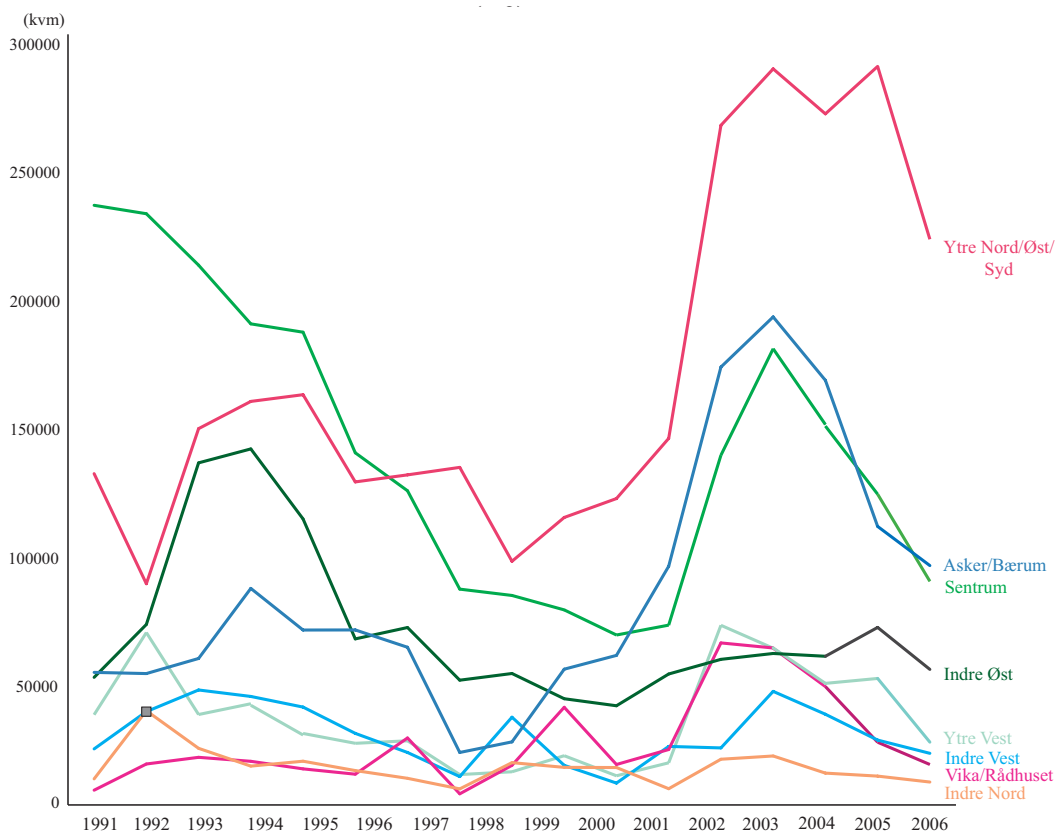


Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2007 i de forskjellige soner. Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

De Ytre Soner har generelt hatt høyest ledighet de siste fire årene, Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til de vestlige soner, men denne er nå kraftig redusert. Det er bare Ytre Nord/Øst/Syd som idag har betydelig ledighet.



Utvikling ledige arealer pr. geografisk område 1991 - 2007 (m<sup>2</sup>)

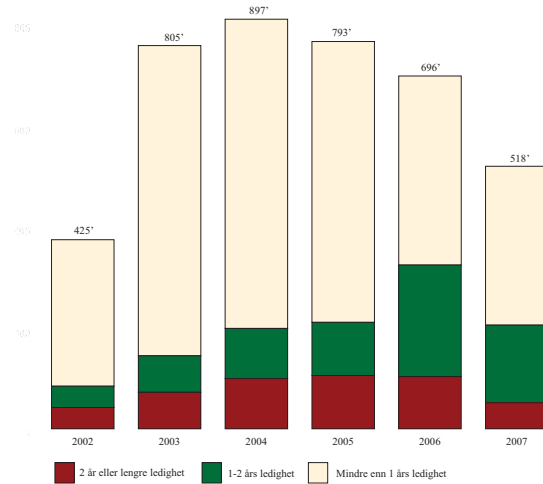




## Redusert langtidsledighet

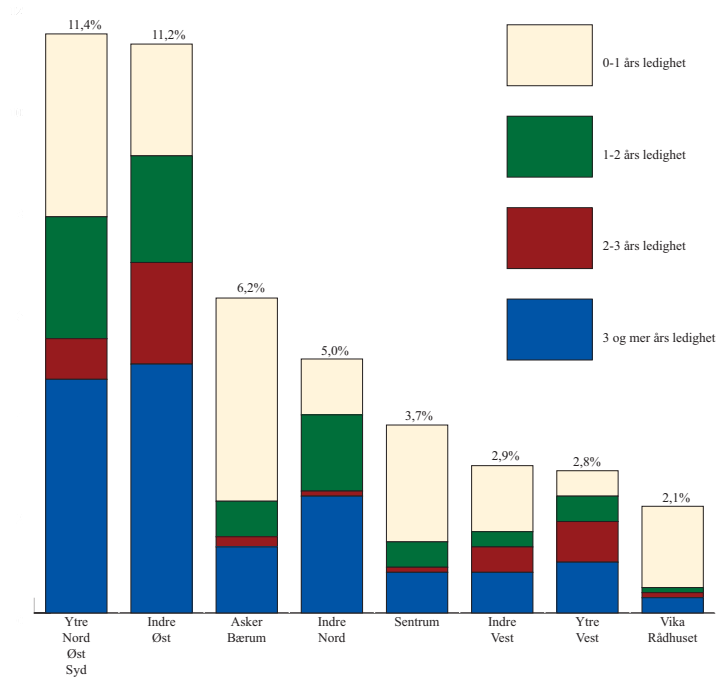
40% av ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en reduksjon på 10%-poeng. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 518.000 m<sup>2</sup>.

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2007 (1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr sone. Som figuren viser finner vi den største langtidsledighet i de Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst.

Total ledighet og langtidsledighet pr. geografisk område (% ledighet av sonens totale masse)



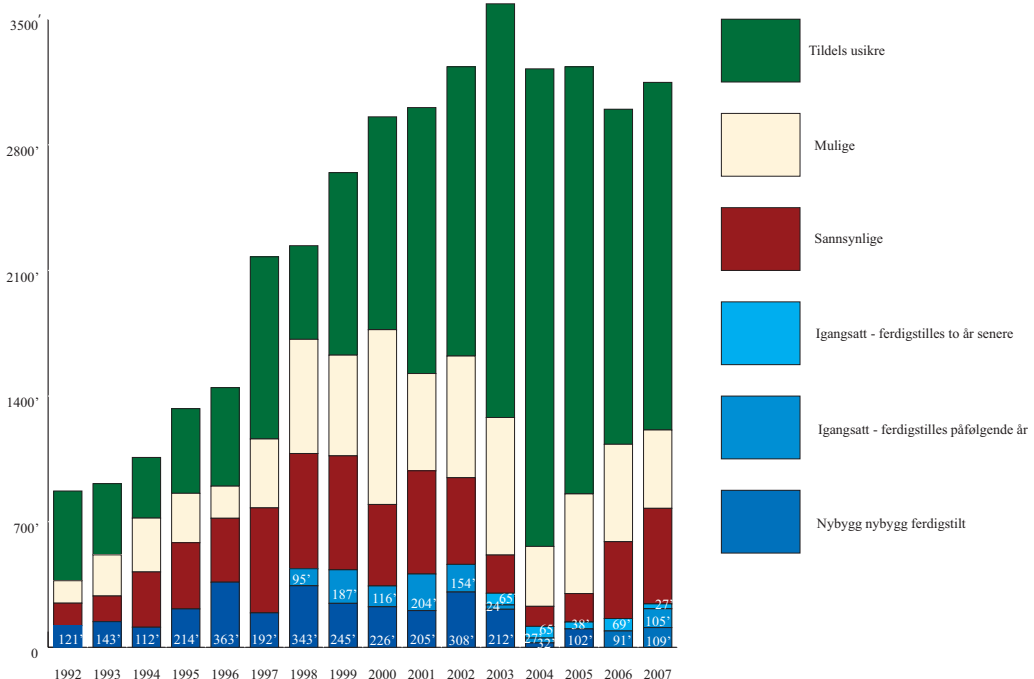
## YTTERLIGERE REDUKSJON I AREALLEDIGHETEN I 2007. FORTSATT LAV LEDIGHET I 2008. MULIG ØKNING FRA 2009.

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

Igangsatte nybygg:	Igang satt og ferdigstilt innenfor 1-2 år.
Sannsynlige prosjekter:	Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år
Mulige prosjekter:	Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år
Tildels usikre prosjekter:	Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør 3,1 millioner m<sup>2</sup>.

Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år (1.000m<sup>2</sup> pr. 01.01)



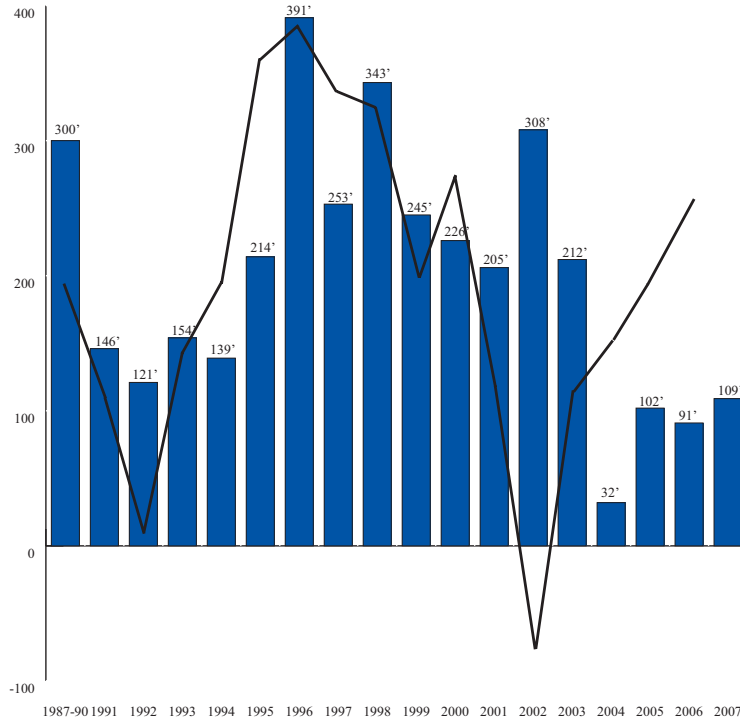
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2007 utgjør 109.000 m<sup>2</sup>, en økning på 20% fra 2006 hvor det ble ferdigstilt 91.000 m<sup>2</sup>. Ferdigstillesestakten er fremdeles lav sett i historisk perspektiv.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2008 utgjør foreløpig 105.000 m<sup>2</sup>, og for 2009 er det foreløpig igangsatt 27.000m<sup>2</sup>. Økning av prosjekter som er kategorisert som "sannsynlige" øker fortsatt og dette tilsier at ferdigstillelsen fra 2008 og utover vil bli vesentlig høyere enn i perioden 2004-2007, år som alle var preget av lav ferdigstillelse.

## Sannsynlig fortsatt reduksjon i arealledigheten i 2007

Antall bygg som ferdigstilles år 2007 er altså fremdeles på et historisk lavt nivå og utgjør 109.000 m<sup>2</sup>.

Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inkludert rehabilitering) fra 1987 til og med 2007.

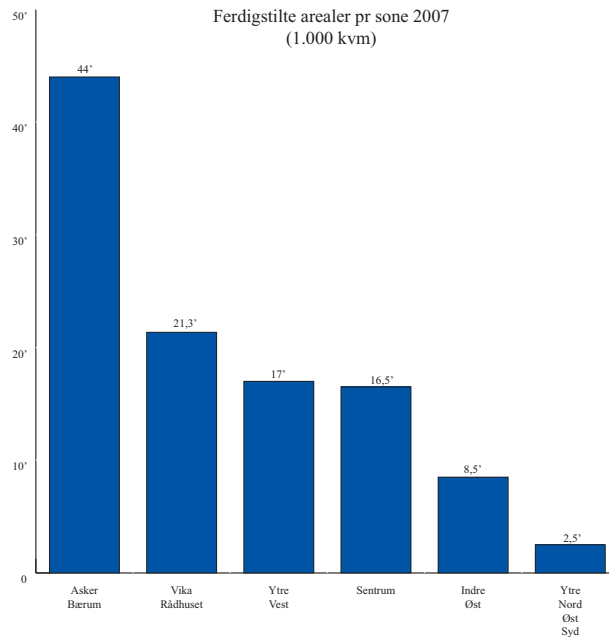


Den heltrukne linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2004. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. I perioden 1994-1998 absorberte markedet mer arealer enn det som ble tilført og ledigheten ble ved dette redusert fra 10% til 4%.

Markedsabsorpsjonen sank i 1999 med mer enn en tredjedel, hovedsakelig som følge av redusert vekst i antall arbeidsplasser året før. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 økte igjen absorpsjonen og ledigheten sank til vel 4%. I år 2001 sank imidlertid absorpsjonen betydelig (nær 60%) til kun 113.000 m<sup>2</sup> og ledigheten økte til noe over 5%, det høyeste nivå siden 1998. I år 2002 sank absorpsjonen dramatisk til -74.000 m<sup>2</sup> og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 m<sup>2</sup> doblet ledigheten seg til 10%.

I 2003 økte absorpsjonen til 118.000 m<sup>2</sup>, hvilket med en ferdigstillelse på 212.000 m<sup>2</sup> førte til en økning i ledigheten til 11%. I 2004 ble absorpsjonen 137.000 m<sup>2</sup>, og med en ferdigstillelse på 32.000 m<sup>2</sup> førte dette til at arealledigheten ble redusert til 9%. I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m<sup>2</sup>, primært som følge av vekst i sysselsettingen, og med en ferdigstillelse på 102.000 m<sup>2</sup> ble arealledigheten redusert til 8%. I 2006 førte kraftig sysselsettingsvekst til en absorpsjon på 269.000 m<sup>2</sup> samtidig som det kun ble ferdigstilt 91.000 m<sup>2</sup>. Dette førte til at arealledigheten ble redusert til 6% av den totale eiendomsmassen. Ut fra nåværende absorpsjonstakt og en ferdigstillelse på kun 119.000 m<sup>2</sup> i 2007 kan vi regne med at arealledigheten blir ytterligere redusert gjennom 2007.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2007 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det de vestlige soner og sentrum som får det vesentlige av arealtilveksten i 2006. Dette er de soner som i dag har høyest underliggende efterspørsel og lavest arealledighet og arealtilveksten er derfor vel tilpasset markedets behov.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2006/2007:

*Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2007:*

Fornebu, Aker Hus "K3", Aker ASA.....	35.000
Bjørvika (PWC), Rom.....	15.000
Vækerøveien 205-211, Vækerøvn 205 AS.....	10.000
Sehesteds gate 4, Gyldendal. ....	9.000
Hausmanns gate 25, Thon.....	8.500
Drammensveien 154, Felt C, Fram.....	7.000
Sandviksveien 182-184, Thon.....	7.000
Tjuvholmen, "F1", Aspelin Ramm.....	3.500
Øvrige prosjekter .....	<u>14.856</u>
Totalt.....	<u>109.536</u>

*Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2008:*

Portalbygget Felt 4.1, IT Fornebu.....	25.000
Akersgt 51/Apotekergt 6, Entra.....	18.000
Chr. Kroghs gate 14-16, Ncc Eeg.....	16.000
Tjuvholmen, Tjuvholmen KS.....	15.000
Akersgaten 64-66-68, Høegh Invest .....	15.000
Karenlyst Allé 52-58 "Arken" .....	15.000
Lysaker Nord Bygg E+F, Ncc Eeg .....	15.000
Klaus Torgårds vei 3, B.O.Steen .....	12.000
Øvrige prosjekter .....	<u>102.833</u>
Totalt.....	<u>255.833</u>

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

## Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2007-2011

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2007-2011 utgjør nå vel 3,1 millioner kvadratmeter, en økning på 7% fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i perioden er øket med 24% i forhold til i fjorårets estimater, fra 589.000 m<sup>2</sup> til 774.000 m<sup>2</sup>. Dette er en direkte følge av forventningen om bedring i arealbalansen i kontormarkedet de nærmeste år.

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

### *Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2007-2011*

Bjørvika, OSU .....	170.000	Fornebu 1.3, Fornebu Arena.....	11.300
Strømsveien 122-128, Sektor .....	28.000	Drammensveien 131, Oslo Ridehus AS..	10.000
Schweigaards gate 17, Rom. ....	22.500	Gaustadalléen 21 .....	9.000
Fornebu 1.2, Fornebu Næring. ....	22.000	Tjuvholmen F8, Tjuvholmen KS .....	8.000
Kr.Aamodts gate 5 Bygg A, Avantor.....	19.321	Brobekkveien 80, Fabritius .....	8.000
Kr.Aamodts gate 5 Bygg B, Avantor.....	15.600	Øvrige prosjekter.....	<u>125.713</u>
Etterstadkroken 9, Ncc Eeg .....	12.000	Totalt.....	<u>473.434</u>
Risløkkveien 2, Thon .....	12.000		

### *Mulige prosjekter 2007-2011*

Østre Aker vei 90, Siemens .....	43.000	Ole Deviks vei 6, Marius M. ....	14.000
Fornebu, 4.4, KLP .....	30.500	Grenseveien 86, Gasmann E. ....	12.000
Fornebu K2, Telenor E. ....	28.000	Lodalen, Kværnerhallen, Lodalen Utv. ...	12.000
Østre Aker vei /Grorud Stasjon, Rom .....	21.000	Øvrige prosjekter.....	<u>210.100</u>
Lilleakerveien 4, Mustad E. ....	19.000	Totalt.....	<u>404.600</u>
Østlifaret 11, Listehuset AS .....	15.000		

### *Tildels usikre prosjekter 2007-2011*

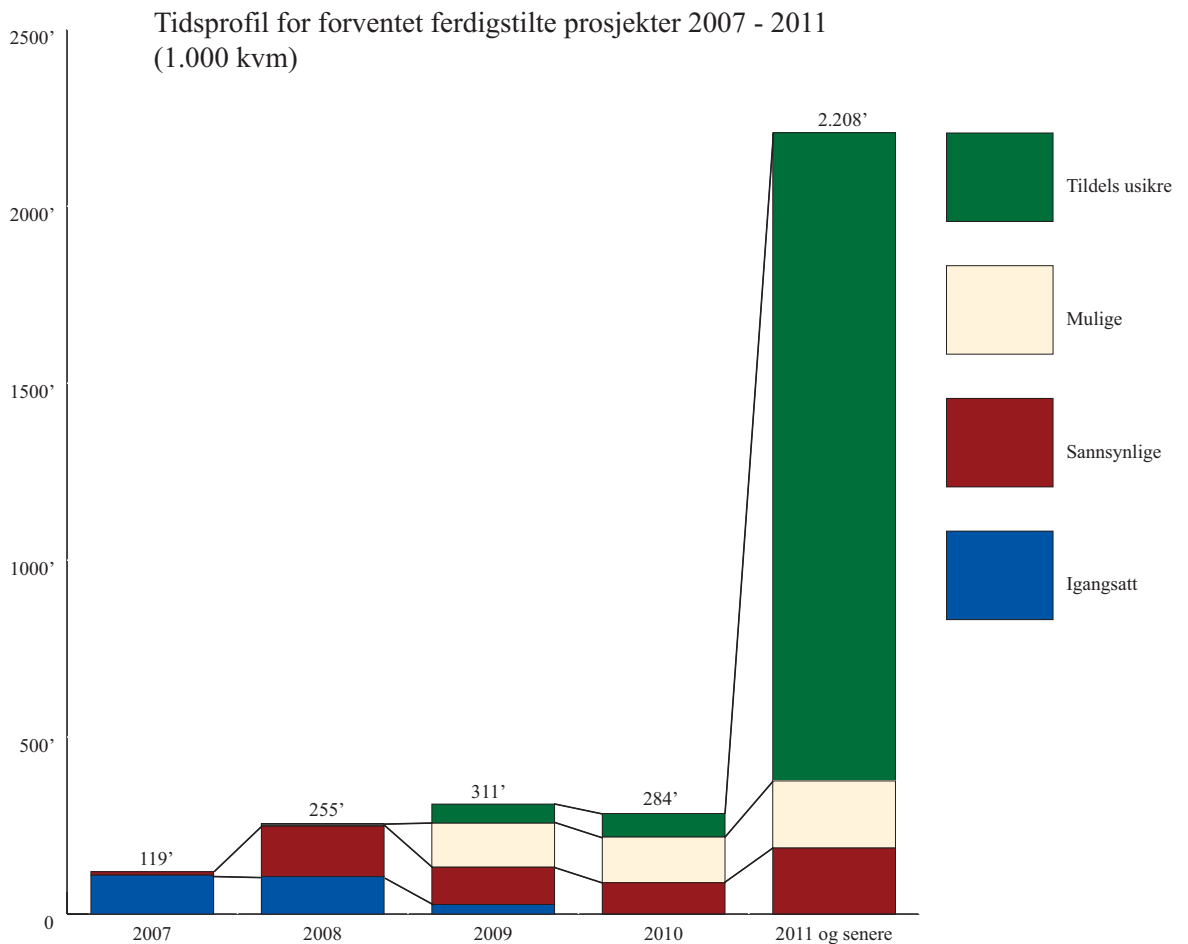
Vestbanetomten, Statsbygg.....	100.000	Alfheimkvartalet, Tandberg Eiendom .....	25.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg .....	80.000	Granfos Næringspark, Vital.....	25.000
Brynsalléen/Nils Hansens vei, Pecunia .....	70.000	Lodalen, KLP .....	23.000
Sandakerveien 121, Avantor.....	50.000	Tevlingveien 2-4, Grant M. ....	23.000
Smalvollveien 65, Briksdalen E .....	50.000	Øvrige prosjekter.....	<u>1.175.450</u>
Sandstuveien 70, Linstow.....	45.500	Totalt.....	<u>1.851.950</u>
Risløkkveien 2, Trinn II, Oxer Gruppen ..	40.000		
Vippetangen, Oslo Kommune .....	30.000		
Brubakkveien 16, Brubakkvn 16 AS.....	30.000		
Østre Aker vei 33, Aspelin Ramm .....	30.000		
Franzefosssparken, Franzefoss Brug .....	30.000		
Enebakkveien 320-322, Andenæs .....	25.000		

## Meget lav arealledighet i 2007 og 2008. Mulig økning fra 2009

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er til enhver tid avhengig av balansen i kontormarkedet og offentlig behandlingstid. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet. For eksempel er antall kvadratmeter som faktisk vil bli ferdigstilt i 2007 (109.000 m<sup>2</sup>) ca. 20% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor.

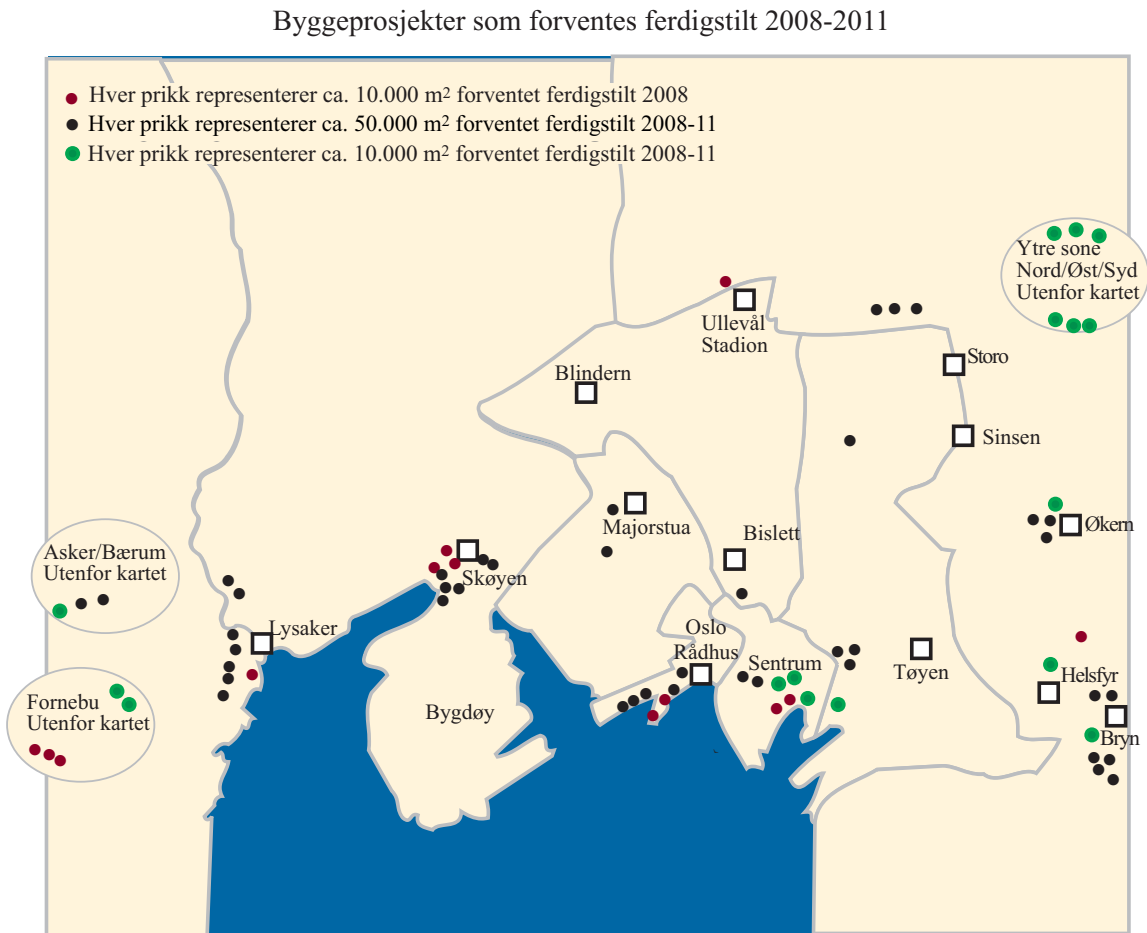
Prosjekter forventet ferdigstilt i 2008 er redusert med 14% og utgjør nå 255.000 m<sup>2</sup>. Av disse er 105.000 m<sup>2</sup> allerede igangsatt, og det vil bli ytterligere igangsettelser i 2007. Estimatenes for senere år er usikre. Med forventning om at eiendomsmarkedet fortsetter sin positive utvikling, er det sannsynlig at nybyggingsappetitten vil øke for ferdigstilling i 2008 og utover. På den annen side vil overbelastning i Plan- og bygningsetaten og manglende kapasitet i byggenæringen forsinke endel prosjekter.

Sysselsettingsvekst i 2006 og gode utsikter for 2007, kombinert med en fortsatt lav ferdigstillestakt i 2007 vil gi fortsatt reduksjon i arealledigheten i 2007. I 2008 kan det synes som tilførselen av arealer vil være på nivå med forventet absorpsjon. Dette betyr at arealledigheten trolig forblir på et lavt nivå også i 2008. Fra og med 2009 vil forventet økning i ferdigstillingen og mulig konjunkturavmatning kunne lede til at arealledigheten igjen øker.



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2007 og mulig tilvekst i perioden 2008-11.

Den største tilveksten i perioden 2008-11 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (575.000 m<sup>2</sup>) og Asker/Bærum (250.000 m<sup>2</sup>) samt Bjørvika (185.000 m<sup>2</sup>).





## **K o n k l u s j o n e r**

- ◆ **Arealledigheten utgjør 518.000 kvm eller 6% av den totale massen. Dette er en nedgang på 176.000 m<sup>2</sup> fra i fjor (-25%).**
- ◆ **Arealabsorpsjonen viste kraftig økning og utgjorde i 2006 269.000 m<sup>2</sup> mot ifjor 199.000 m<sup>2</sup>**
- ◆ **Reell mangel på arealer i Sentrum og Vestlige Soner med ledighet mellom 2-4%. Østre, Sydlige og Nordlige Soner, har fremdeles ledighet på over 11%.**
- ◆ **Ferdigstillelse i 2007 på 109.000 kvm utgjør under halvparten av forventet absorpsjon. Dette innebærer at arealledigheten vil minke ytterligere og at leieprisene vil bli presset oppover.**
- ◆ **Kraftig sysselsettingsvekst og gode økonomiske utsikter tilsier lav arealledighet også i 2008 til tross for betydelig økning i nybyggingsaktiviteten. Fra 2009 kan ledigheten igjen komme til å øke.**