



Utført av

*Eiendomsspar AS
Primo 2009*



OSLOSTUDIET 2009

**2008 - REDUSERT AREALABSORBSJON OG ØKENDE AREALLEDIGHET
DRAMATISK ØKNING I FERDIGSTILLELSEN I 2009**

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 453.000 m² står ledig, hvilket utgjør en økning på 16% eller 62.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er øket til 5% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer var i 2008 ble kraftig redusert og utgjorde 98.000 m², mot 241.000 m² i 2007 og 269.000 m² i 2006.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2009 er på historisk høyt nivå med hele 335.000m², mer enn 3 ganger snittet de siste 5 år, det dobbelte av nivået i 2008. Dette vil, kombinert med nåværende konjunkturavmatning, føre til en betydelig økt arealledighet gjennom 2009. Fra og med 2010 faller igjen ferdigstillelsen kraftig, hvilket muliggjør bedring i arealbalansen på noen års sikt.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2009 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i siden 1991. Hovedvekt har vært lagt på tilbudsiden, 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 2008 til februar 2009.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-skilt.
3. Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

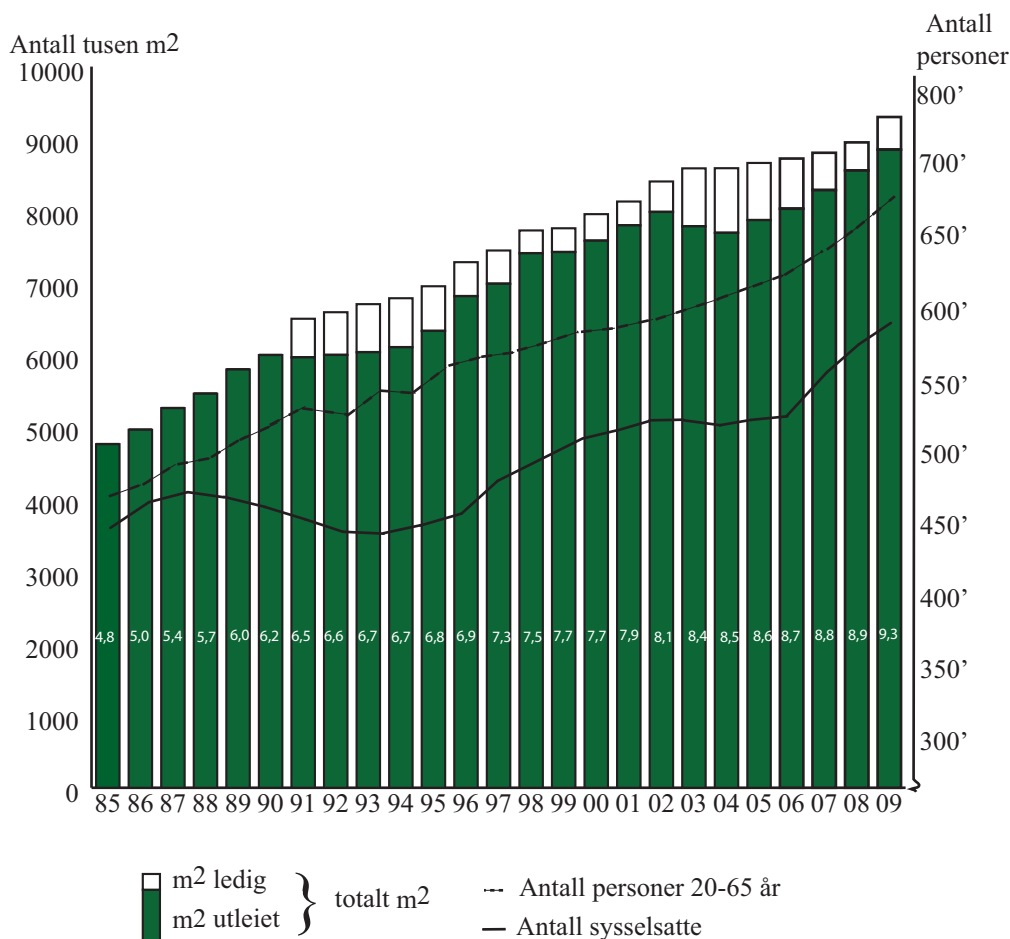
Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

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 93% fra 4,8 mill. m² til 9,3 mill. m² over 25-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 36% i samme periode (fra 453.000 til 615.000), og antall personer mellom 20-65 år med 33% til 676.000.

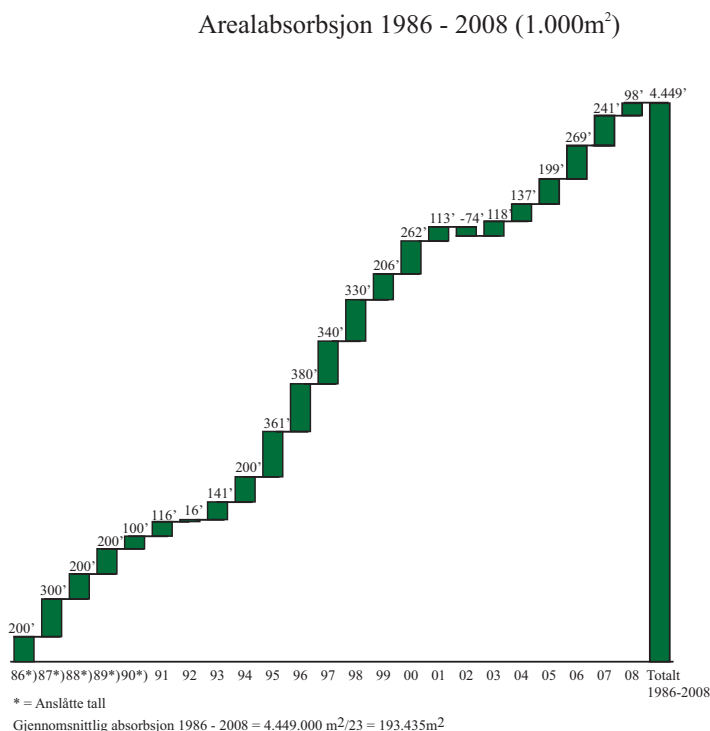
Forutsetter man at markedet var i balanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,8 mill. m² i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,4 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 25 årene.

Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs antallsysselsatte Oslo/Akershus



2008 - REDUSERT AREALABSORBSJON OG ØKENDE LEDIGHET

Nedenstående figur viser arealabsorbsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2008.



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorbsjon med et nivå i overkant av 200.000 m² 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 m² 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 m² 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 størrelsesordenen tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

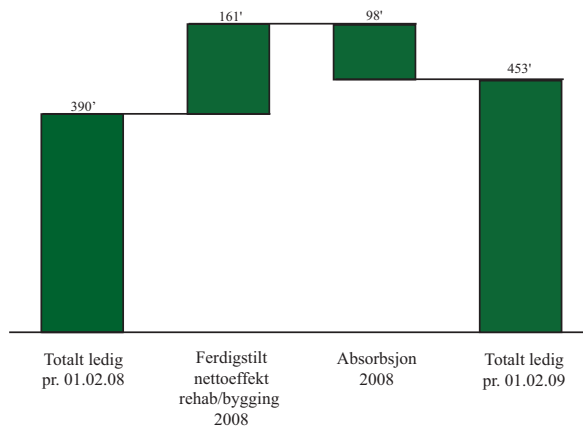
I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorpsjon på -74.000 m². I 2003 ble arealabsorbsjonen igjen positiv med 118.000m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorbsjonen til 137.000 m². I 2005 økte arealabsorbsjonen til 199.000 m² som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorpsjon over de siste 20 årene. I 2006 og 2007 økte arealabsorbsjonen til nivå 250.000 m² pr år, mens den i 2008 sank til 98.000 m², det laveste nivå på 6 år.

Sysselsettingen i Oslo økte med 26.000 personer i 2007 og med 27.000 personer i 2008, hvilket er de største økningene på mer enn 20 år, og betydelig høyere enn snittet på 9.000 personer de siste 25 år.

Økning i arealledigheten til 5% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2008 og 1.2.2009 er vist på figuren nedenfor.

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum (1.000m²)



Ledigheten primo 2008 var 390.000 m². I løpet av 2008 ble ytterligere 161.000 m² i form av nybyggings-prosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 98.000 m².

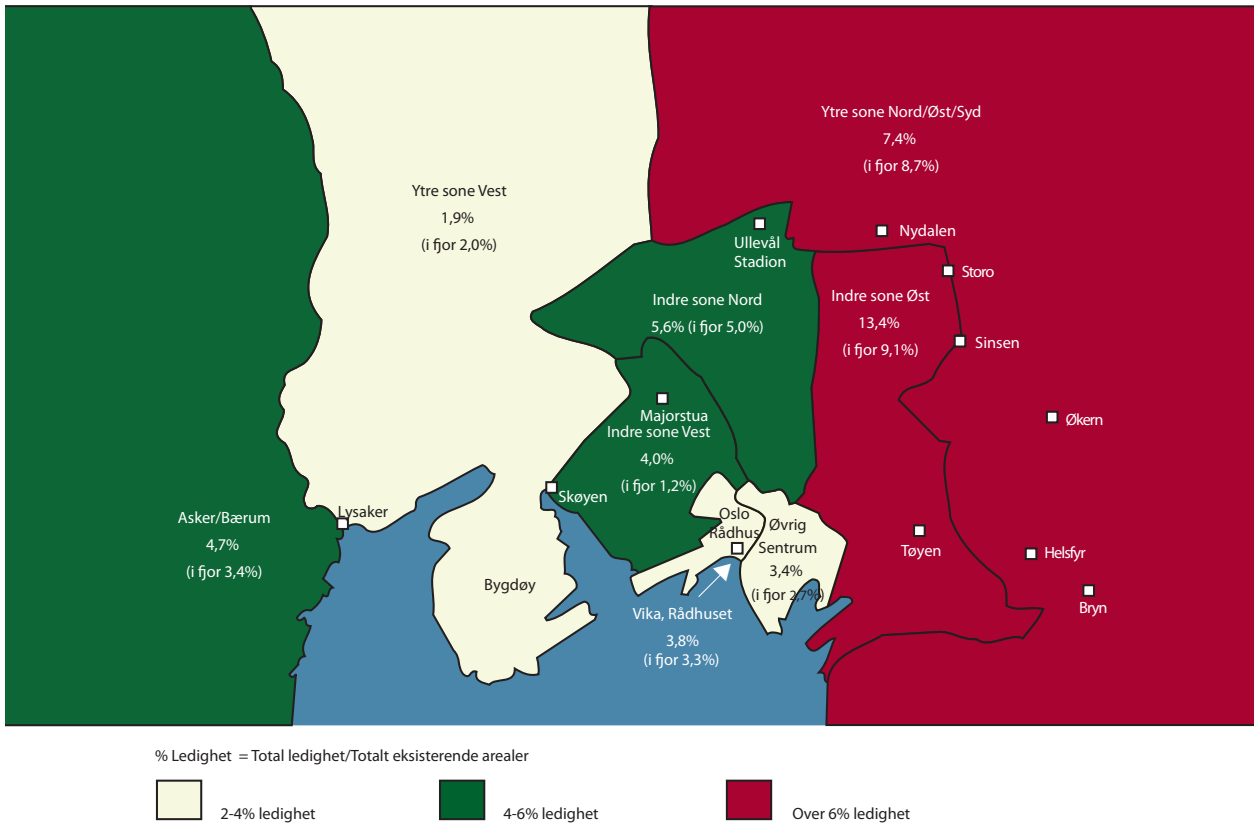
Dette medførte at ledigheten økte med 63.000 m² og derved utgjør 453.000 m² primo 2009. Dette tilsvarer 5% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 45.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er på samme nivå som i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 500.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

Økning i ledigheten i alle soner bortsett fra Ytre Nord/Øst/Syd

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

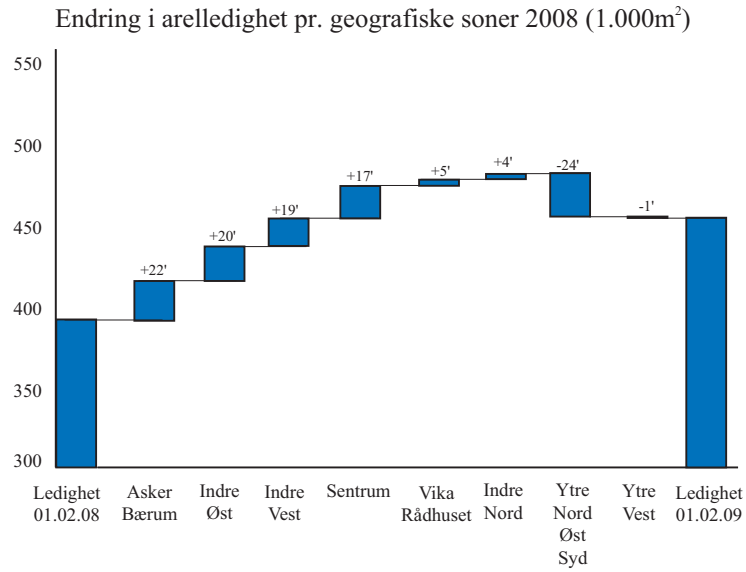
Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2009 (% ledighet av sonens totale masse)



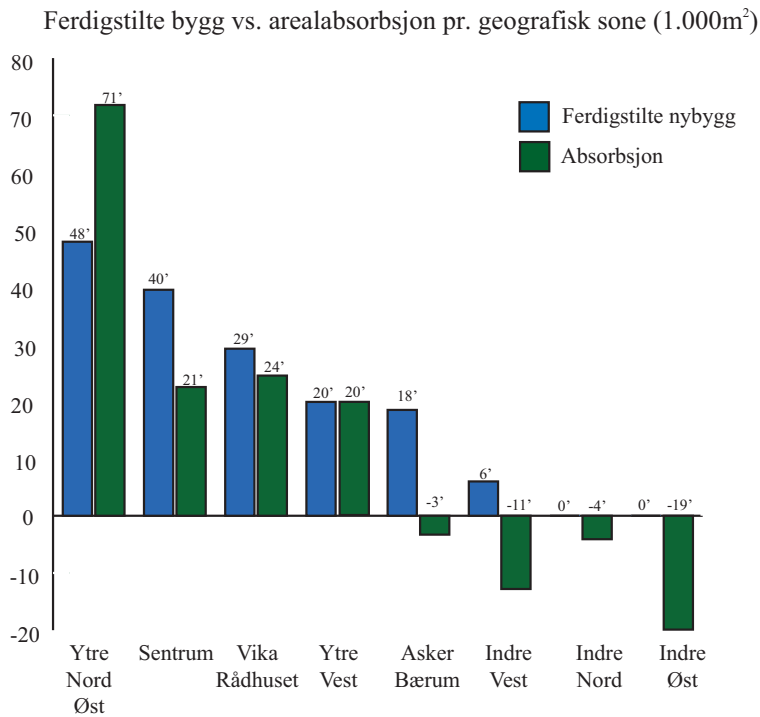
Sentrum og Ytre Vest har nå en ledighet på mellom 2 % og 4 %, hvilket betyr at markedet her er i tilnærmet balanse.

Indre Sone Øst og Ytre Nord/Øst/Syd har overskudd på arealer med ledighet mellom 7% og 14%.

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2008.
 Som det fremgår fant det sted en ledighetsnedgang i Ytre Nord/Øst/Syd (-24.000 m²).
 Den største ledighetsøkningen fant sted i Asker/Bærum (+22.000 m²) og Indre Øst (+20.000 m²).



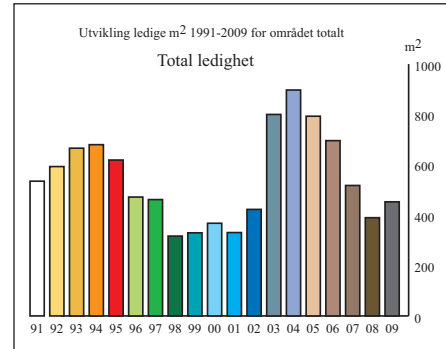
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2008.



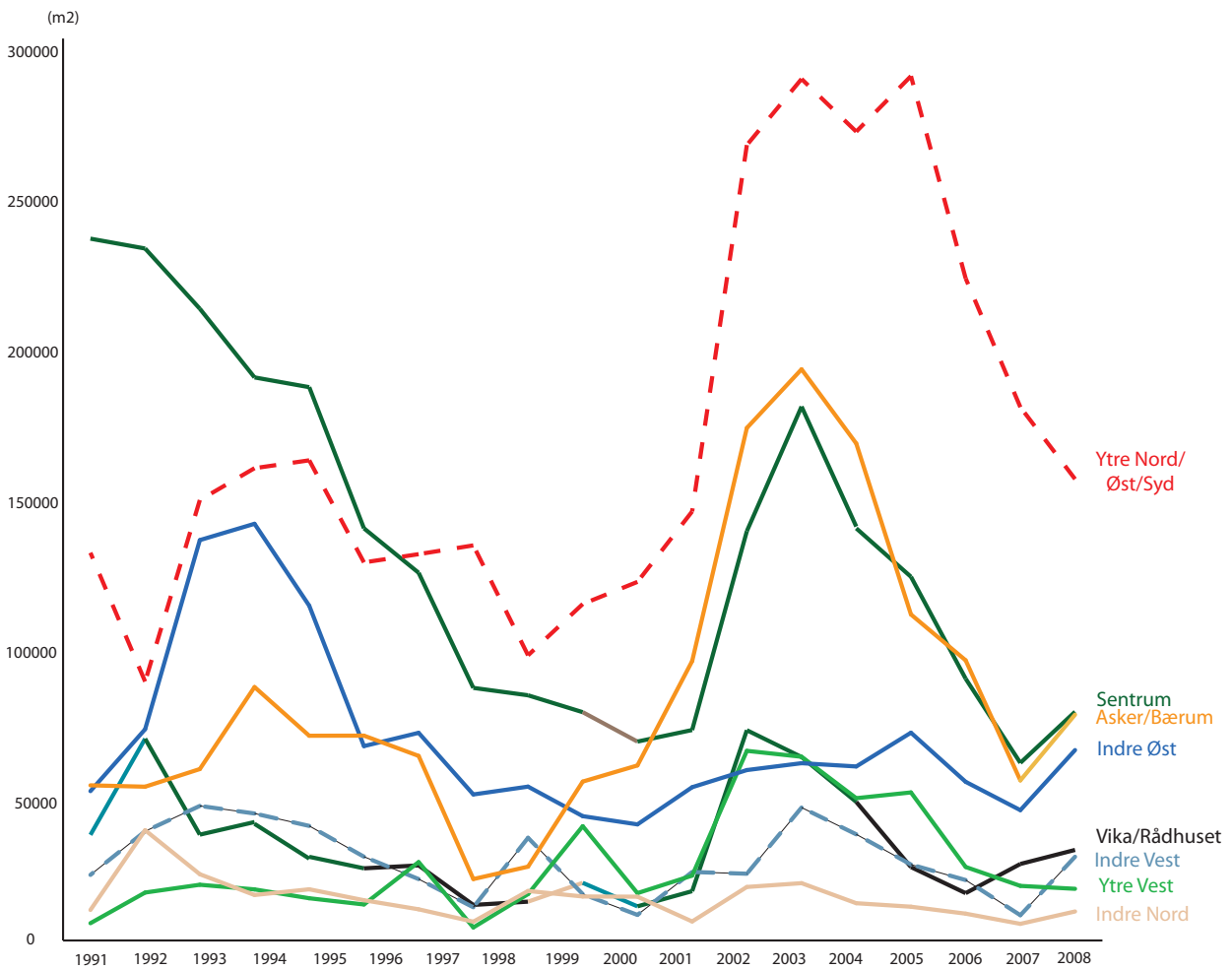
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen større enn ferdigstillelsen kun i Ytre Nord/Øst/Syd.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2009 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, dog klart lavere enn de siste år.



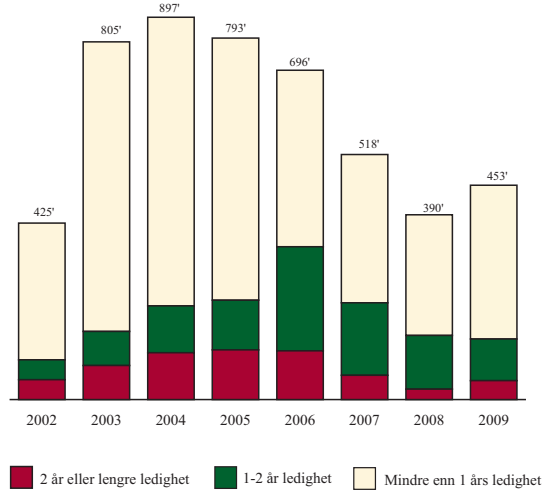
Utvikling ledige arealer pr. geografisk område (1991-2009 (m²))



Stabil langtidsledighet

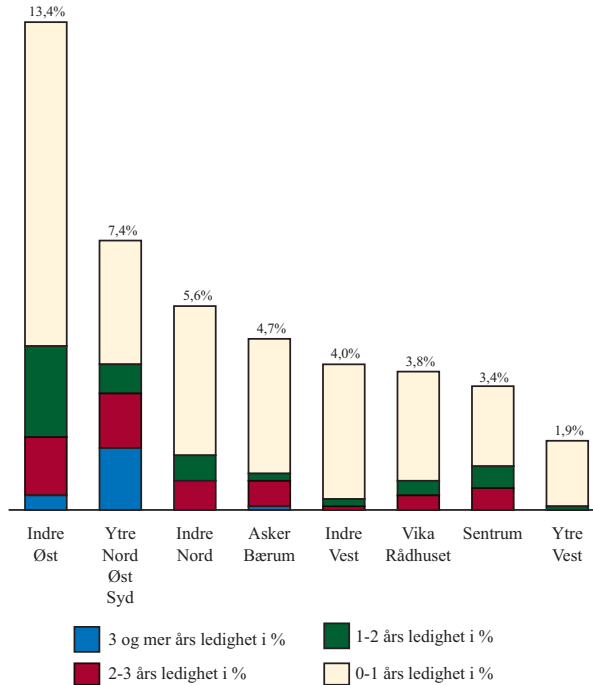
125.000 m² har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er samme antall m² som ifjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 453.000 m².

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2009 (1.000 m²)



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

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



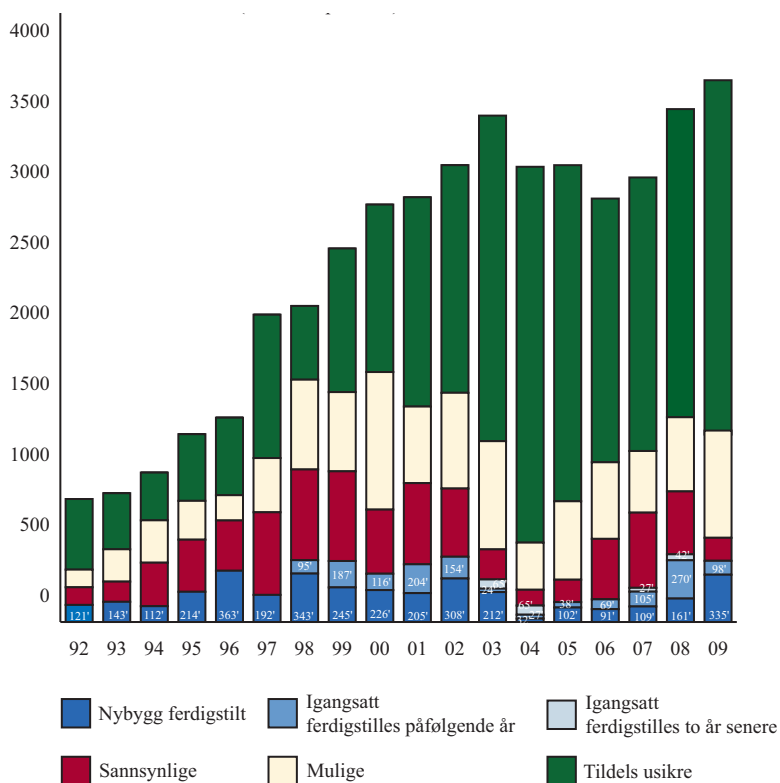
DRAMATISK ØKNING I FERDIGSTILLELSEN I 2009

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 nå 3,9 millioner m², det høyeste noen sinne.

Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år (1.000 m² pr 01.01)

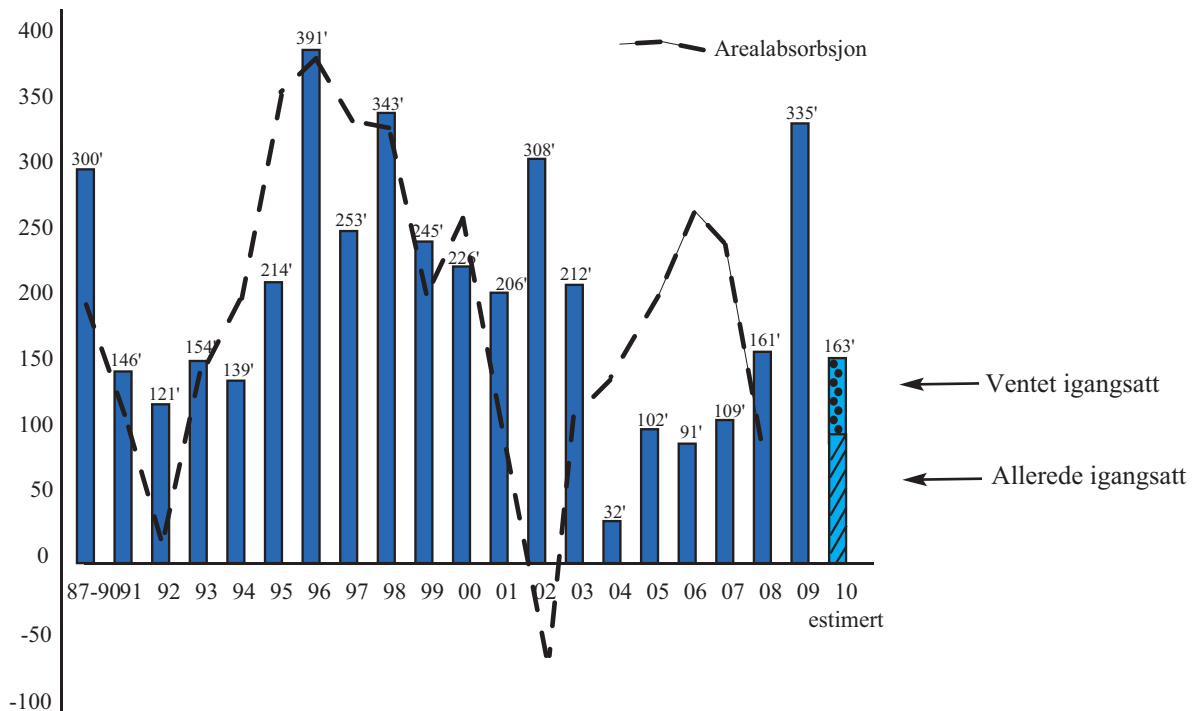


Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2009 utgjør hele 335.000 m², en økning på 108% fra 2008 hvor det ble ferdigstilt 161.000 m². Ferdigstillesestakten blir altså økt kraftig gjennom 2009 og utgjør hele 3 ganger snittet for de 5 foregående år.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2010 utgjør idag 98.000 m², og for 2011 er det foreløpig ikke igangsatt noen bygging. Dette indikerer en betydelig nedgang i ferdigstillelsen allerede fra 2010.

Økende arealledighet i 2009

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1.000 m²)



Antall bygg som ferdigstilles år 2009 er altså på et historisk høyt nivå og utgjør 335.000 m².

Stolpene i figuren ovenfor viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1987 til og med 2008.

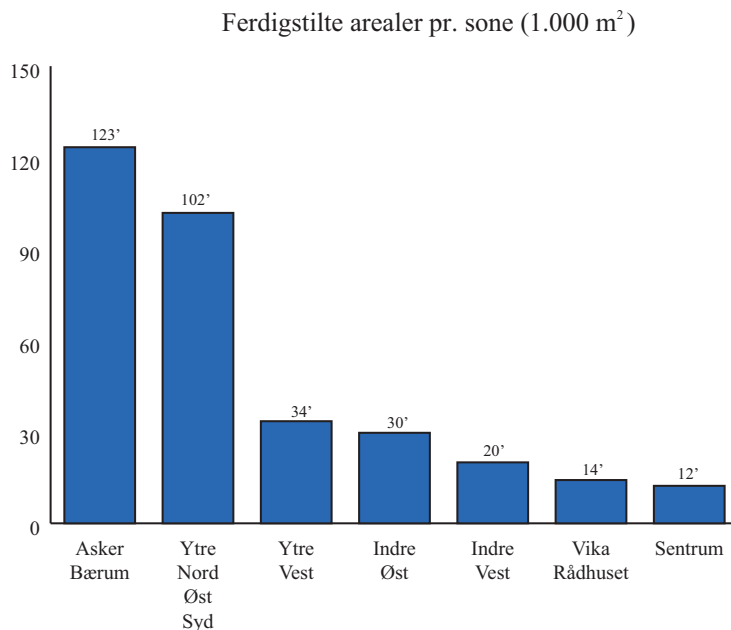
Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2008. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. 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 m² og ledigheten økte til noe over 5%, det høyeste nivå siden 1998. I år 2002 sank absorpsjonen dramatisk til -74.000 m² og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 m² doblet ledigheten seg til 10%.

I 2003 økte absorpsjonen til 118.000 m², hvilket med en ferdigstillelse på 212.000 m² førte til en økning i ledigheten til 11%. I 2004 ble absorpsjonen 137.000 m², og med en ferdigstillelse på kun 32.000 m² førte dette til at arealledigheten ble redusert til 9%. I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m², primært som følge av vekst i sysselsettingen, og med en ferdigstillelse på 102.000 m² ble arealledigheten redusert til 8%. I 2006 førte kraftig sysselsettingsvekst til en absorpsjon på 269.000 m² samtidig som det kun ble ferdigstilt 91.000 m². Dette førte til at arealledigheten ble redusert til 6% av den totale eiendomsmassen. Ferdigstillelse på kun 119.000 m² i 2007 og fortsatt høy arealabsorpsjon førte til at arealledigheten ble ytterligere redusert gjennom 2007. I 2008 førte en kraftig svekkelse i økonomien ("finanskrisen") til at absorpsjonen sank fra 241.000 m² til 98.000 m² og ledigheten steg marginalt til 5%.

I 2009 er det forventet en ferdigstillelse på 335.000 m² som, historisk sett, er et meget høyt nivå. Dette vil, kombinert med en svekket konjunktur, føre til en betydelig økning i arealledigheten gjennom 2009.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2009 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det Asker/Bærum og ytre sone Nord/Øst/Syd som får det vesentlige av arealtilveksten i 2009.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2009/2010:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2009:

Igangsatte:

Prof. Kohts vei 15, Storebrand Eiendom	40.000
Portalbygget, 4.1, IT-Fornebu	28.000
Indexhuset, Høegh Eiendom	20.000
Kristoffer Aamotsgt. 5, Avantor	19.321
Karenlyst Allé 54-58 "Arken", Stor Oslo Prosjekt	18.500
Gml. Borgen vei, Birger N. Haug Eiendom	18.000
Olav Ingstads vei 14, Birger N. Haug Eiendom	17.000
Chr. Kroghsgt. 14-16, "Akerselva Atrium", NCC	16.200
Øvrige prosjekter	157.935
Totalt	334.956

Alle prosjekter for ferdigstilling i 2009 er igangsatt.

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2010:

Igangsatte:

Strømsveien 128, Sektor Helsfyr Atrium	28.000
Bjørvika, KLP	17.000
Schweigaards gate 15B, Entra Eiendom	15.000
Hoffsveien 4, Thrane-Steen Eiendomsspar	8.900
Gaustadalléen 23, Statsbygg	7.700
Tjuvholmen F1 Sør, Tjuvholmen KS	7.000
Sognsveien 70, Fram	6.600
Fred Olsens gate 11, Selvaag	5.000
Rosenkrantz gate 16-18, Thon	3.000
Totalt	98.200

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2010

Totalt 163.100

Sterk reduksjon i sannsynlig ferdigstillelse fra og med 2010

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2009-2013 utgjør nå vel 3,9 millioner kvadratmeter, en økning på 0,3 millioner kvadratmeter fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i kommende 5 års periode er redusert med hele 30% i forhold til i fjorårets estimater, fra 936.000 m² til 664.000 m². Av dette er 335.000 m² igangsatt for ferdigstillelse i 2009, hvilket innebærer at igangsatte og sannsynlige prosjekter for perioden 2010-2013 kun utgjør totalt 329.000 m².

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2009-2013

Bjørvika, DnBNOR, Oslo S Utvikling.....	70.500	Storgaten 18, Thon.....	6.000
Keysers gate 6-8, Statsbygg.....	22.500	Østbanehallen, Rom.....	6.000
Bjørvika, Bygg 4, Oslo S Utvikling.....	20.000	Øvrige prosjekter.....	<u>44.725</u>
Bjørvika, Bygg 3, Oslo S Utvikling.....	14.000	Totalt.....	<u>217.125</u>
Hagegaten 22, Entra Eiendom.....	11.400		
Storgaten 51, Eiendomsspar.....	8.000		
Østre Aker vei 24, Fabritius Eiendom.....	7.000		
Tjuvholmen, BAHN, Tjuvholmen KS.....	7.000		

Mulige prosjekter 2009-2013

Biskop Gunnerus gt 14, KLP.....	70.000	Drengsrudbakken, Oser Gruppen.....	20.000
Etterstadkroken 9, NCC.....	30.000	Øvrige prosjekter.....	<u>454.750</u>
Brubakkveien 16, Access Eiendom.....	30.000	Totalt.....	<u>673.750</u>
Granfoss Næringspark, Vital Eiendom.....	25.000		
Snarøyveien/Oksenøyveien, Fornebu Næring.....	22.000		
Fornebu, 1.2, Scandinavian Pr.Dev.....	22.000		
Brynsalléen/Nils Hansens vei, Pecunia.....	22.000		

Tildels usikre prosjekter 2009-2013

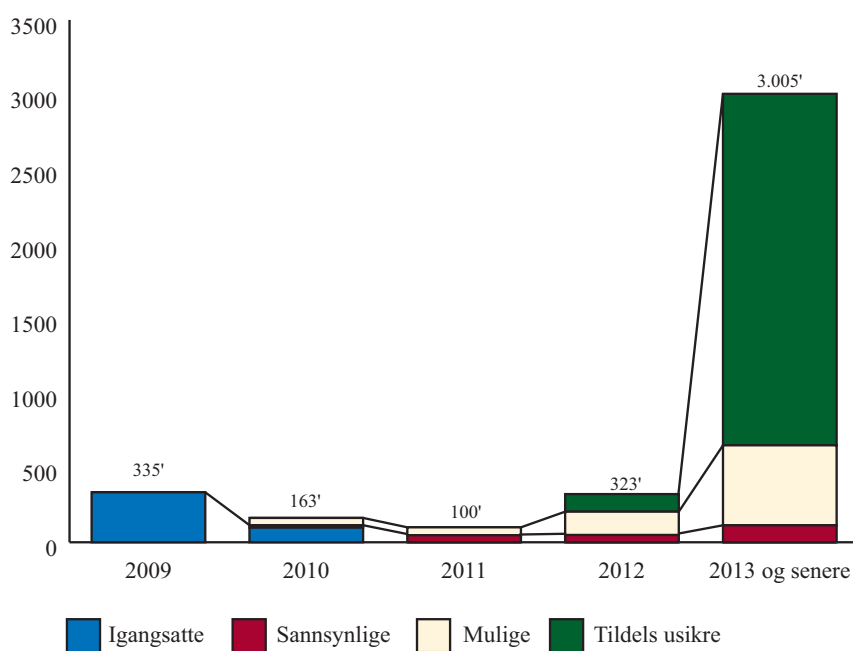
Vestbanetomten, Statsbygg.....	100.000	Smalvollveien 65, Briksdalen.....	50.000
Haslevangen 16-18, Hasle Utvikling AS.....	80.000	Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom.....	50.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg Eiendom.....	80.000	Sandstuveien 70, Linstow Eiendom.....	45.500
Brynsalléen/Nils Hansens vei, trinn 3, Pecunia.....	70.000	Sandakerveien 113-119, Avantor.....	35.000
Fornebu, 4.3, IT Fornebu.....	57.000	Øvrige prosjekter.....	<u>1.731.580</u>
Risløkkveien 2, Oslo Tower, Oser Gruppen.....	50.000	Totalt.....	<u>2.449.080</u>
Risløkkveien 2, trinn 2, Oser Gruppen.....	50.000		
Sandakerveien 121, Avantor.....	50.000		

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.

Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2009 er som nevnt kraftig øket og utgjør 335.000 m². Kombinert med forventet redusert arealabsorpsjon som følge av svekkede konjunkturer, er det trolig at arealledigheten vil øke betydelig.

Kraftig reduksjon i ferdigstillelsen fra og med 2010, vil imidlertid bidra til å bedre arealbalansen på noen års sikt.

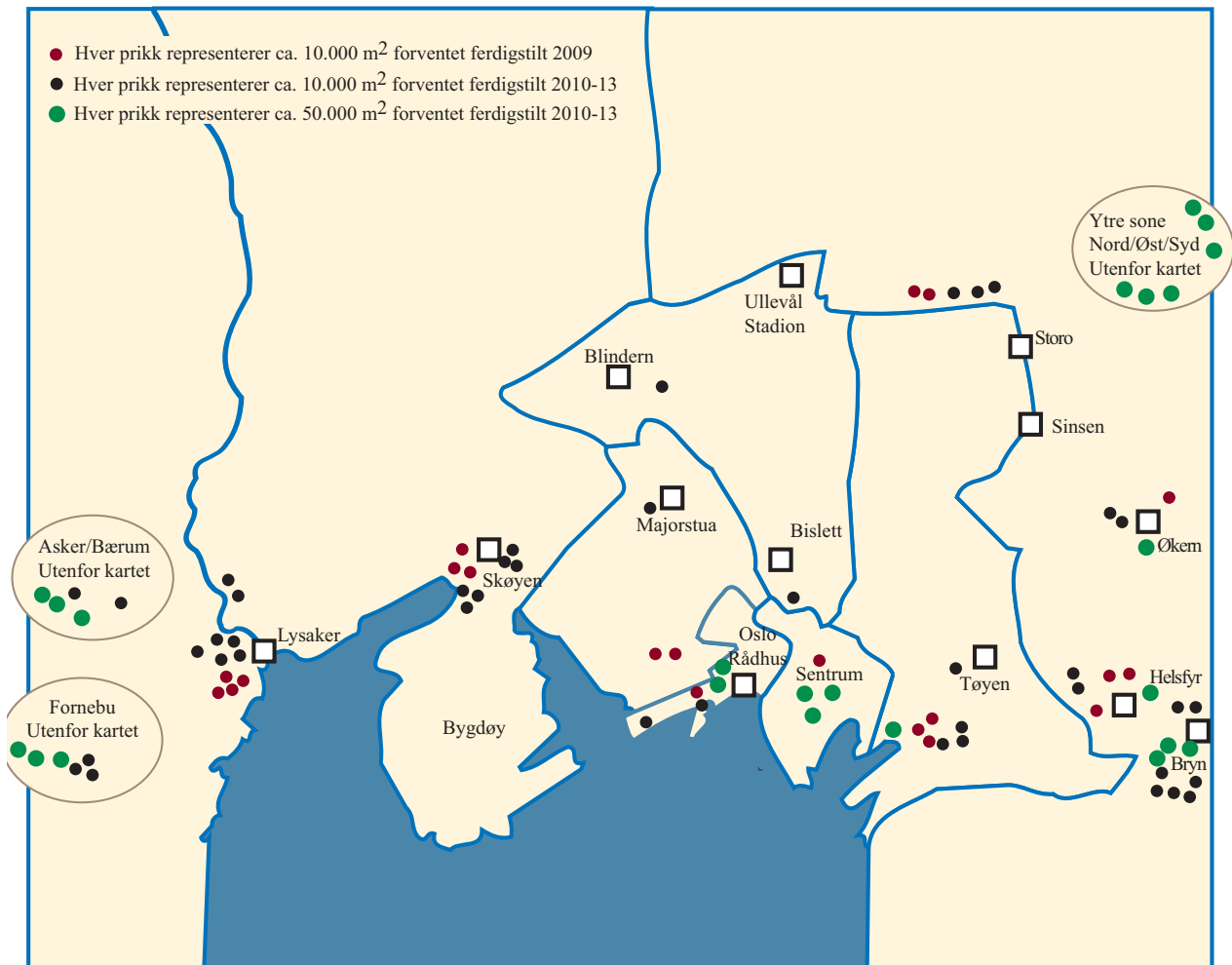
Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2009 - 2013 (1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2009 og mulig tilvekst i perioden 2010-13.

Den største tilveksten i perioden 2010-13 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (567.000 m²), Asker/Bærum (279.000 m²) samt Sentrum/Bjørnvika (156.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2009 - 2013





Utført av

*Eiendomsspar AS
Primo 2009*



Konklusjoner

- ◆ **Kraftig reduksjon i arealabsorpsjonen, fra nivå 250.000 kvm/år i 2006/2007 til 98.000 kvm i 2008.**
- ◆ **Arealledigheten utgjør 453.000 kvm eller 5% av den totale massen. Dette er en økning på 63.000 m² fra i fjor (+16%).**
- ◆ **Arealbalanse i Sentrum og Vestlige Soner med ledighet mellom 2-4%. Østre, Sydlige og Nordlige Soner har arealoverskudd med en ledighet på over 7%.**
- ◆ **Ferdigstillelse i 2009 på 335.000 kvm er betydelig høyere enn forventet absorpsjon. Dette innebærer at arealledigheten vil øke gjennom året.**
- ◆ **Ferdigstillelsen reduseres kraftig fra 2010 og utover. Dette vil bidra til bedret arealbalanse på noen års sikt.**