

OSLOSTUDIET

20
17



EIENDOMSSPAR AS

SAMMENDRAG

2016: REDUSERT AREALLEDIGHET OG FORTSATT HISTORISK LAVE IGANGSETTINGSTALL

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 624.000 kvm står ledig, hvilket er en nedgang på 26.000 kvm fra ifjor (-4%). Arealledigheten utgjør ved dette 6,3% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer økte i 2016 og utgjorde 171.000 kvm mot 141.000 kvm i 2015.
- Boligkonvertering utgjorde med 120.000 kvm 70% av absorpsjonen.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2017 og 2018 er ca 145.000 kvm per år, som er på samme historiske lave nivået som 2016.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2017 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 2016 til februar 2017.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

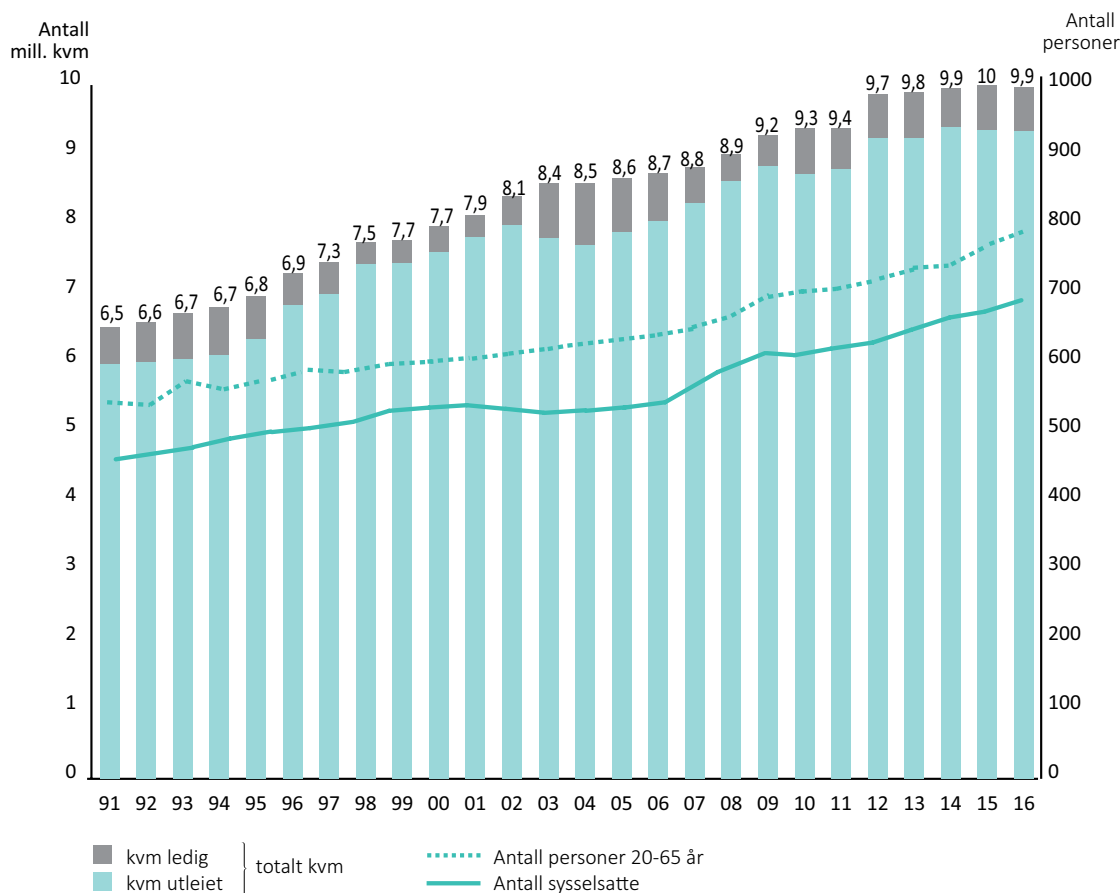
HISTORISK SETT STØRRE ABSORBSJON AV LOKALER ENN SYSSELSETTINGSVEKSTEN ISOLERT SKULLE TILSI

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 1991-2016.

Figuren viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i den første halvdel av perioden 1991-2003, mens det i perioden 2003-2016 stort sett har vært samsvar mellom arealvekst og sysselsettingsvekst.

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 mindre ledighet, 624.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 25 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste 5 årene har sysselsettingen derimot vokst raskere enn kontoreiendomsmassen, hvilket skyldes både høyere arealeffektivitet per sysselsatt og konvertering av kontorer til bolig.

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

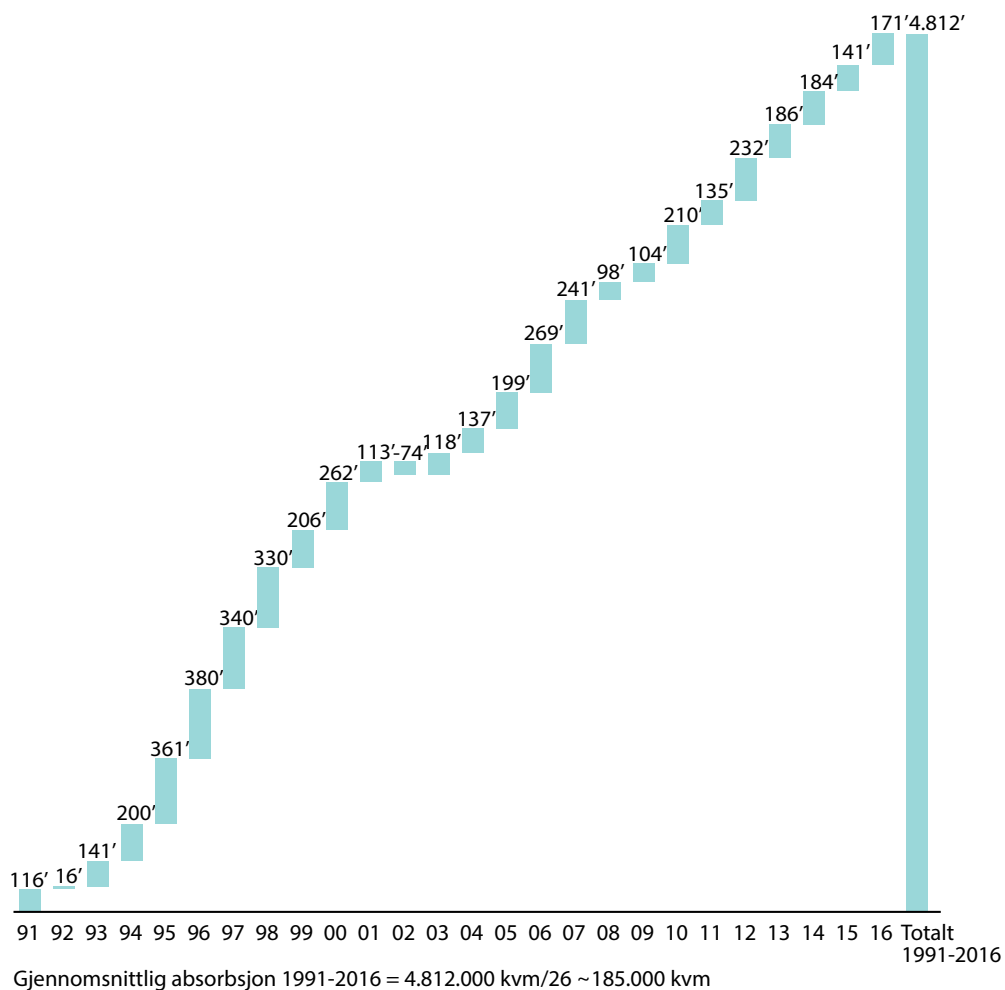


ØKET AREALABSORBSJON I 2016

Arealabsorpsjonen i 2016 utgjorde 171.000 kvm mot 141.000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontor- arealer til bolig, anslagsvis 120.000 kvm, og ordinær kontorabsorpsjon 51.000 kvm.

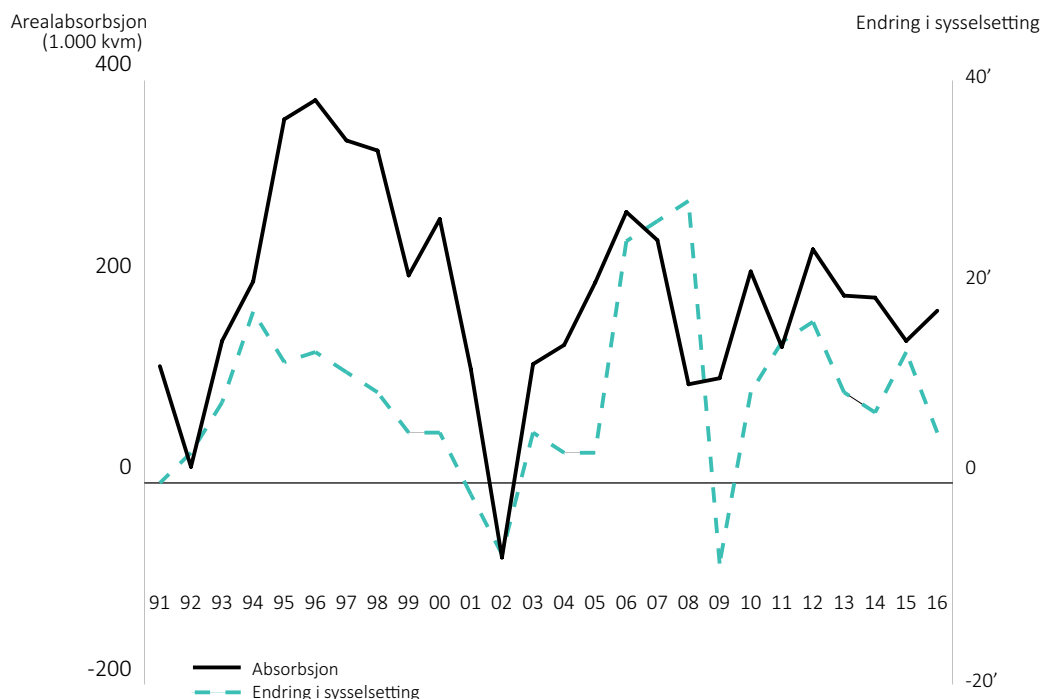
Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. 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 per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 12 årene var 199.000 kvm per år, mens den i siste 14 årene har vært 173.000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991 - 2016 (1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2016.

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Akershus 1991 - 2016



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2016. Sysselsettingsveksten i den første 12 års perioden utgjorde i snitt 6.200 personer/år, mens den økte til 10.900 personer/år i den siste 14-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199.000 kvm per år i årene 1991-2002 til i snitt 173.000 kvm per år i perioden 2003-2016. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 26-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 per 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).

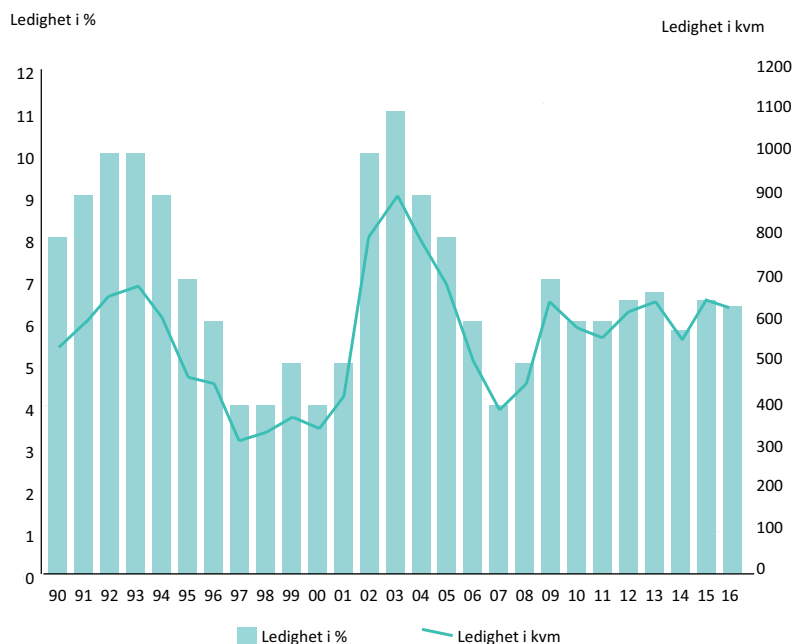
Figuren indikerer også at endring i antall sysselsatte i dag forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det den gang var en tidsforskyvelse på 1-2 år mellom sysselsettingsendringer og endringer i areal-absorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar, eller sågår forskuttet, sammenheng.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

Som det fremgår av figuren var sysselsettingsveksten i 2016 betydelig lavere enn i 2015, med en nedgang fra +13.000 til +5.000 i Oslo og Akershus. At arealabsorpsjonen likevel økte skyldes at 70% av absorpsjonen ble utgjort av konvertering av kontorarealer til bolig.

NEDGANG I AREALLEDIGHETEN

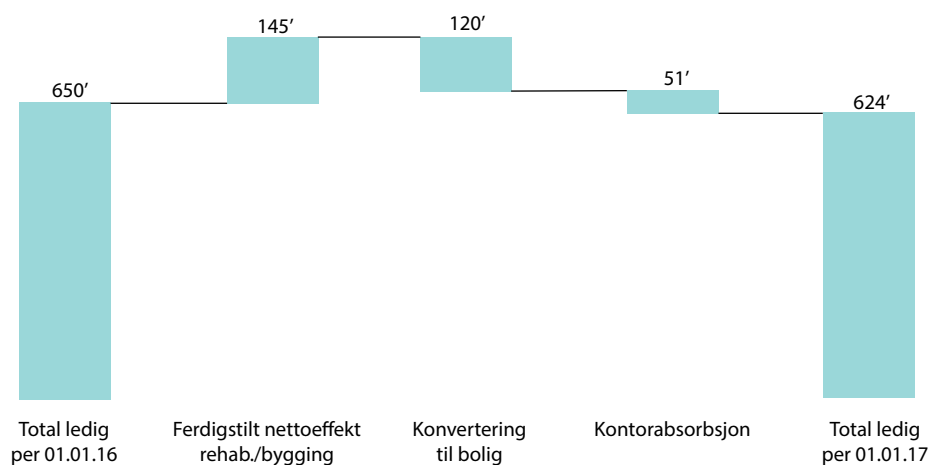
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2016, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 6,3% ultimo 2016 relativt lav i historisk perspektiv.

Figur 5 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2016)



Situasjonen pr. 01.01.2016 og 01.01.2017 er vist på figuren nedenfor.

Figur 6 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2016 (1.000 kvm)



Ledigheten primo 2016 var 650.000 kvm. I løpet av 2016 ble ytterligere 145.000 kvm i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 171.000 kvm. Absorpsjonen utgjøres tradisjonelt hovedsakelig av økt bruk av kontorlokaler, men i 2016 utgjorde riving og konvertering av kontorbygninger til bolig hele 120.000 kvm. Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 51.000 kvm.

Arealledigheten ble redusert med 26.000 kvm, og primo 2017 utgjør den 624.000 kvm. Dette tilsvarer 6,3% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 59.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket er på samme nivå som ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 683.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

ØKNING I AREALLEDIGHETEN I ASKER/BÆRUM

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

Figur 7 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2017 (% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet/Totalt eksisterende arealer



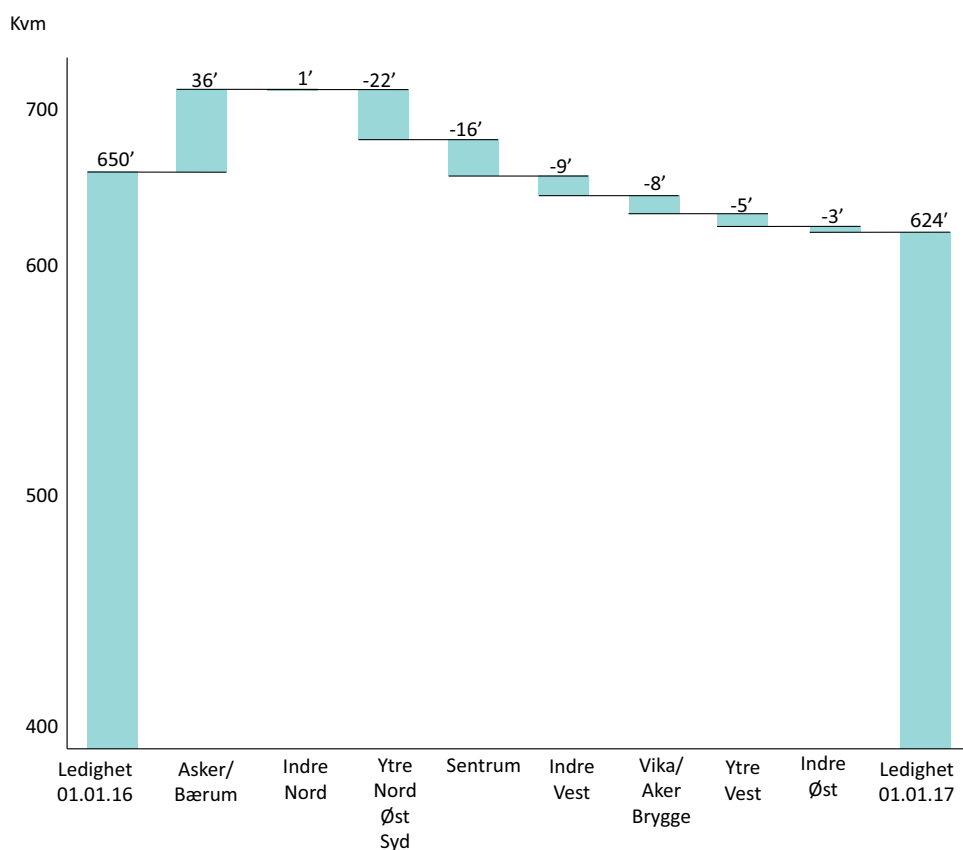
Asker/Bærum var den eneste sonen som fikk kraftig økning i arealledigheten gjennom 2016 (+24%). Dette henger sammen med redusert virksomhet i olje- og gass sektoren av norsk næringsliv.

I de vestlige soner er det endel store enkelt-eiendommer som har stort tilbud av store ledige arealer. I Ytre sone Vest er det tre eiendommer som tilsammen utgjør 40% av den totale ledigheten i sonen, mens tilsvarende tall for Asker/Bærum viser at åtte eiendommer utgjør nær 50% av den totale arealledigheten i sonen. Ledighet i Telenor og Aker Solutions byggene utgjør i seg selv hele 45.000 kvm.

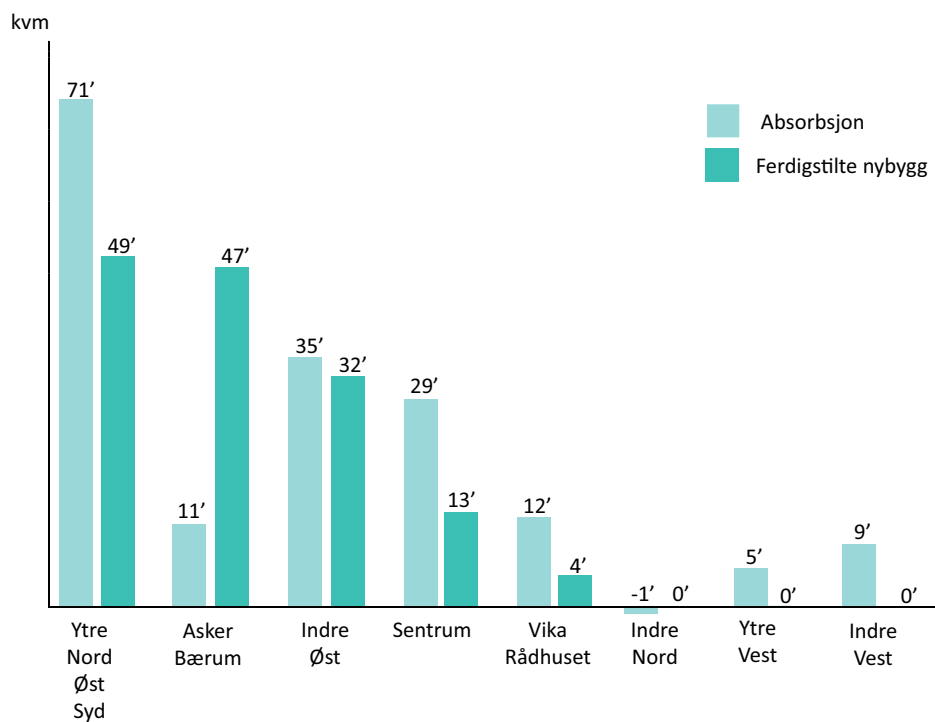
Den største ledighet finner vi i de ytre sonene hvor Asker/Bærum har en ledighet på 9,5% og Ytre Nord/Øst/Syd har 8% ledighet.

Som det fremgår i figurene nedenfor fant ledighetsøkningen kun sted i Asker/Bærum (+36.000 kvm) mens den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord Øst Syd (71.000 kvm), Indre Øst (35.000 kvm) og Sentrum (29.000 kvm).

Figur 8 Utvikling arealledighet 2016 (1.000 kvm)



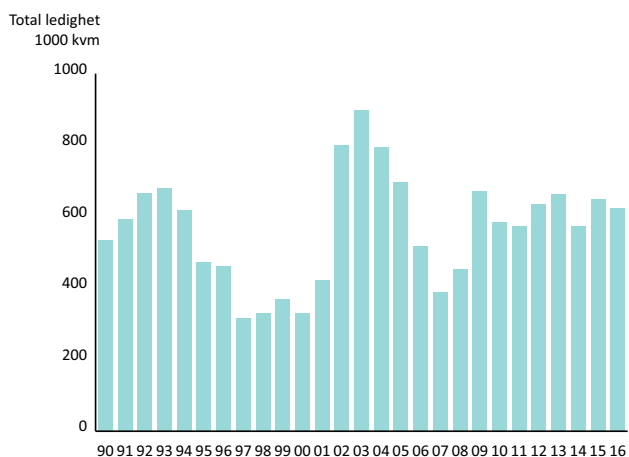
Figur 9 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2016 (1.000 kvm).



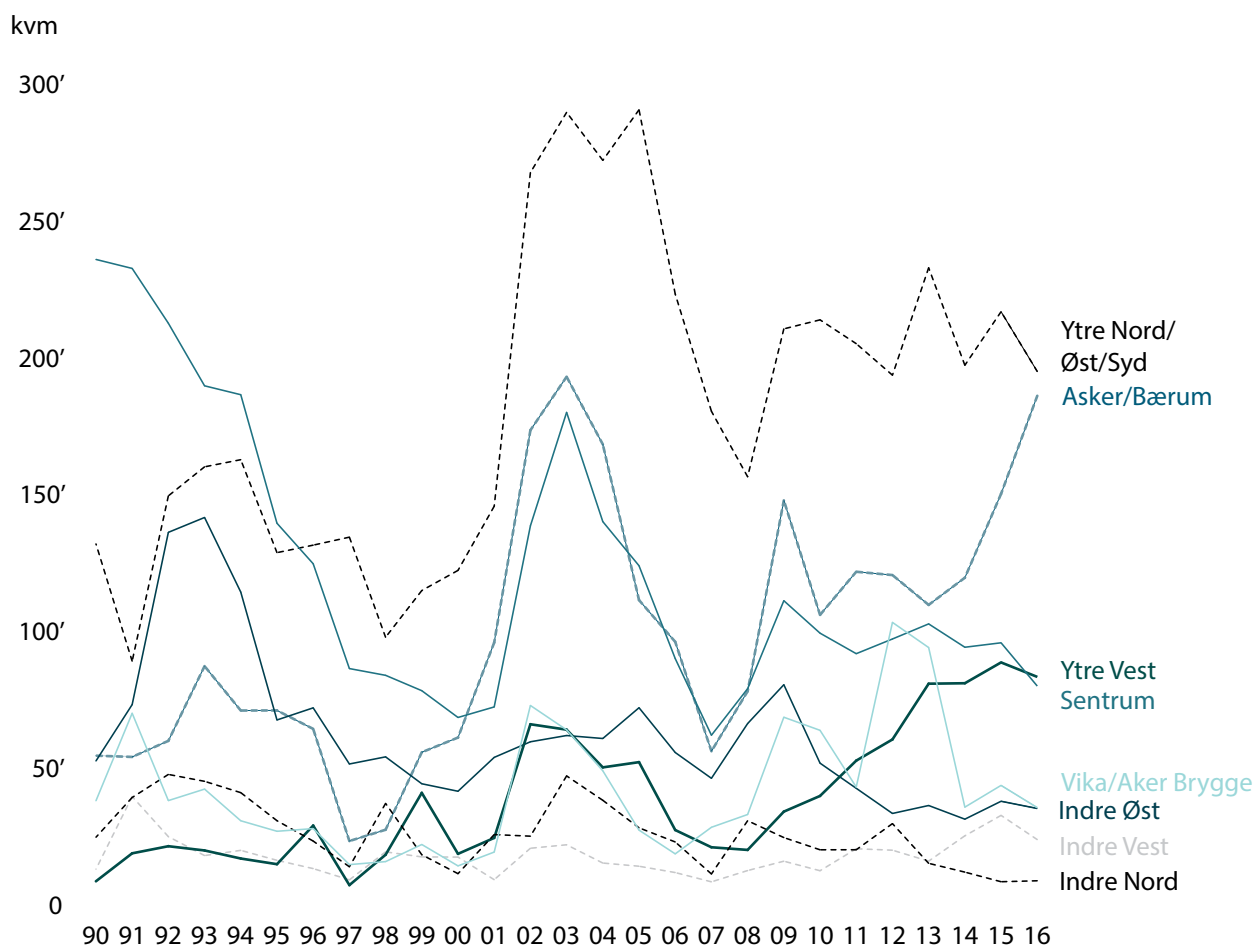
Figur 10 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2016 i de forskjellige soner. (Figur 10A viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode).

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 og Asker/Bærum som idag har betydelig absolutt ledighet, mens den største veksten i ledige arealer de siste tre år har vært i de ytre vestlige soner.

Figur 10A Utvikling ledige kvm ultimo 1990 til ultimo 2016



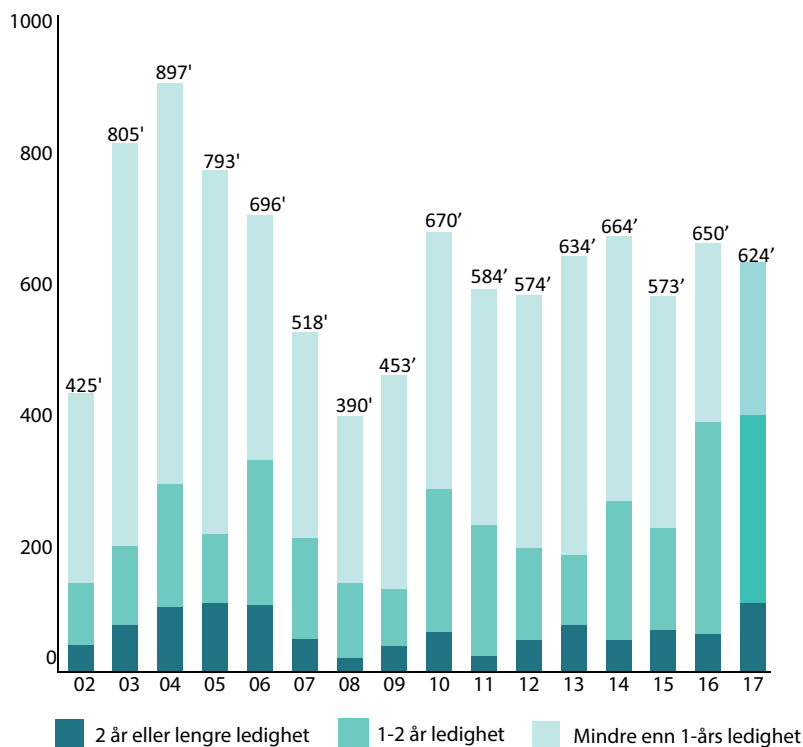
Figur 10 Utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2016 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



STABIL LANGTIDSLEDIGHET

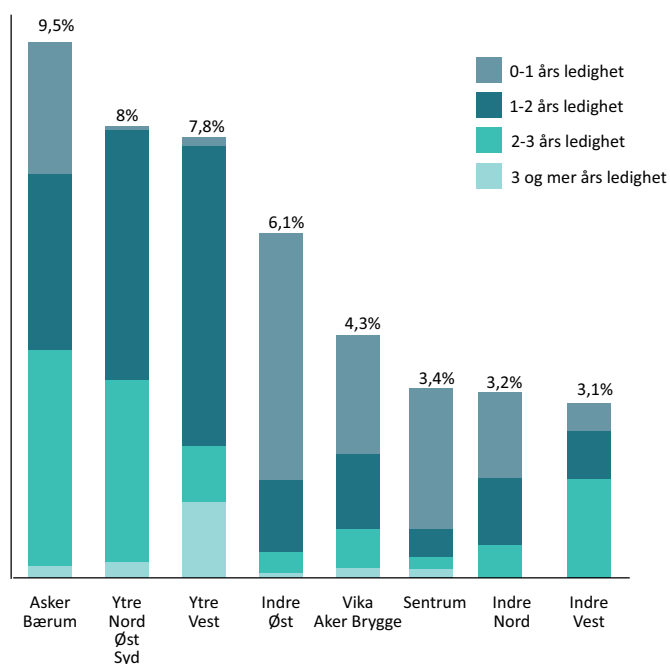
271.000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er på samme nivå som i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 624.000 kvm.

Figur 11 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2017(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.

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



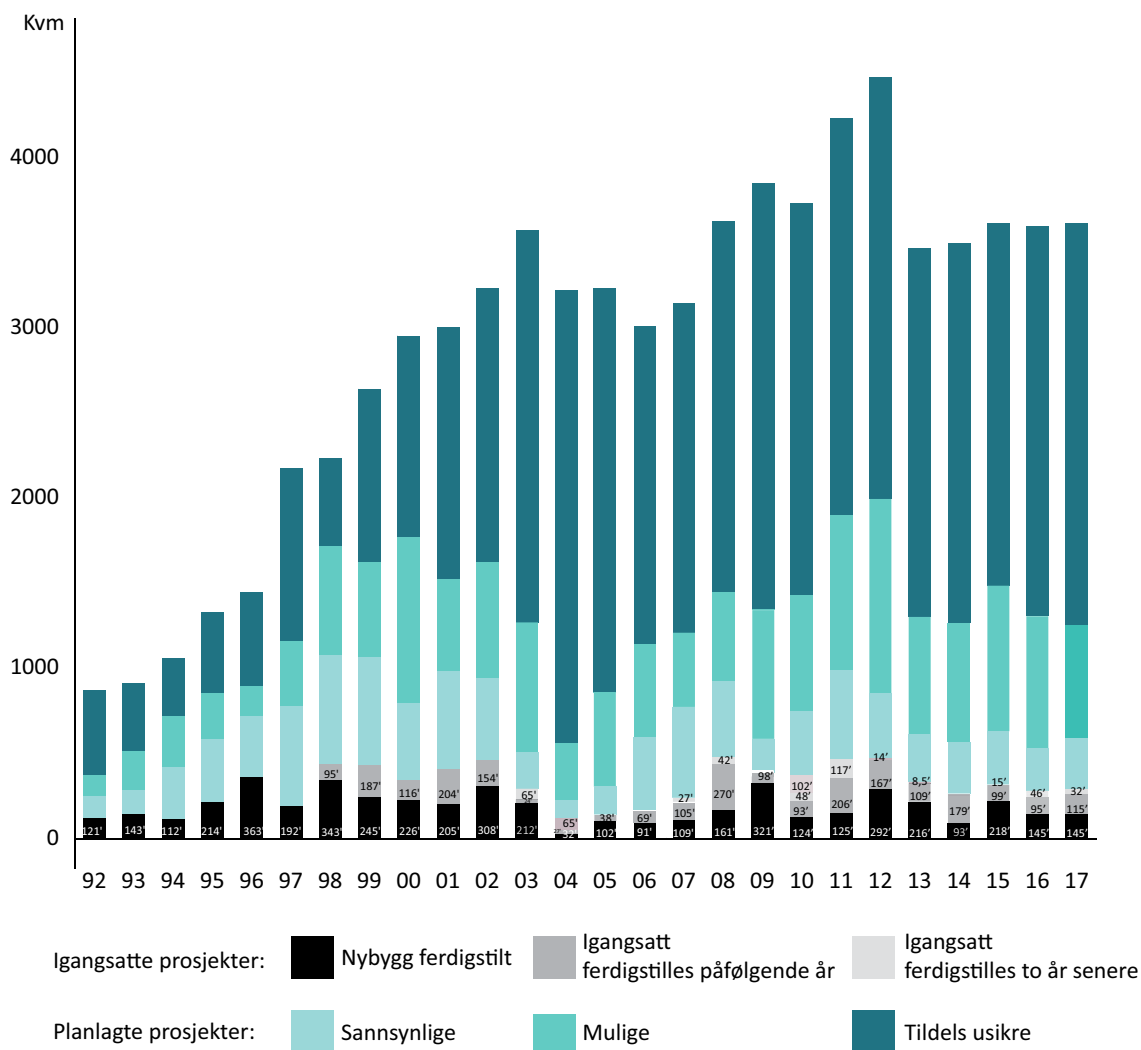
FORTSATT HISTORISK LAV FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER

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: Blir 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 2017 utgjør 145.000 kvm, et historisk sett lavt nivå. Det er på det samme nivået som 2016 hvor det kun ble ferdigstilt 145.000 kvm.

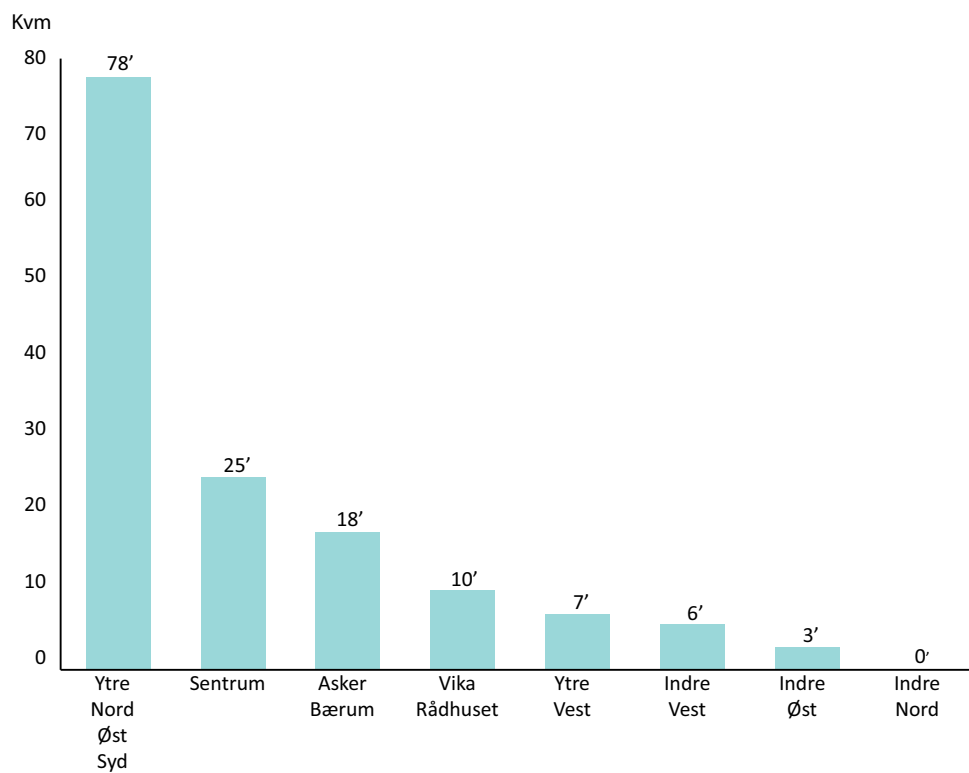
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2018 utgjør idag 115.000 kvm og for 2019 er det igangsatt 32.000 kvm.

Estimat for ferdigstillelse i 2018 utgjør 141.000 kvm og for 2019 211.000 kvm.

YTRE SONE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

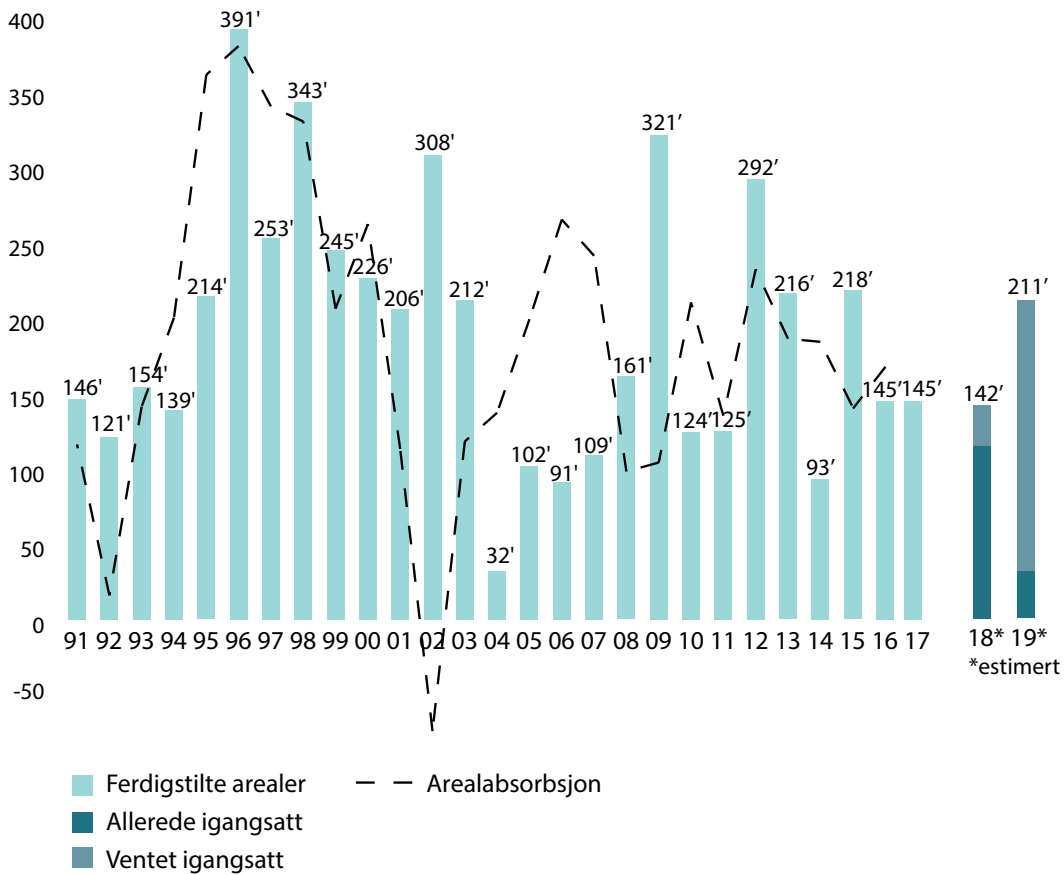
I figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2017 fordeler seg per geografisk sone:

Figur 14 Ferdigstilte arealer per sone 2017 (1.000 kvm.)



FERDIGSTILTE AREALER BLE REDUSERT BETYDELIG I 2016, I 2017 OG 2018
OPPRETTHOLDES DEN LAVE FERDIGSTILLELSESTAKTEN

Figur 15 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2019)



Stolpene i figuren viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2016 og estimat for 2018 og 2019. Linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2016.

Som det fremgår av figuren, 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 inngangsetter av nybygg.

Ikke sjelden faller ferdigstillelsen av disse nybyggene sammen med en ny lavkonjunktur (1990, 2001, 2009) og derpå følgende reduksjon av nybyggingen. Den historisk 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 minket ferdigstillelsen til 145.000 kvm mens absorpsjonen utgjorde 171.000 kvm hvilket førte til nedgang i arealledigheten.

For 2017 er det igangsatt 145.000 kvm for ferdigstillelse som igjen er et historisk sett lavt nivå.

Også i 2018 ventes lav ferdigstillelse, anlagsvis 142.000 kvm, hvorav 115.000 kvm allerede er igangsatt.

For 2019 er det allerede igangsatt tre prosjekter på tilsammen 32.000 kvm, og det estimeres totalt en ferdigstillelse på ca 211.000 kvm.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstilt i 2017/2018/2019:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2017:

Igangsatte:

Nydalsveien 16-26, Avantor	20.000
Nils Hansens vei 25, Pecunia	15.000
Hagaløkkveien 26, Ferd Eiendom	14.000
Dronning Mauds gate 11, Vestre Vika	10.500
Kirkegaten 15, Vestre Vika	10.000
Brobekkveien 80, Bygg 18, Fabritius Eiendom	9.500
Ulvenveien 88, (Ulven) Obos	7.700
Youngs gate 7/Torggaten 13, Fagforb. Industri Energi	6.500
Cort Adellers gate 33, Winta Eiendom	6.000
Øvrige prosjekter	46.200
Totalt	145.400

Ca 74% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2018:

Igangsatte:

Vitaminveien 4, Skanska	24.000
Schweigaards gate 33, Rom Eiendom	20.800
Drammensveien 149/151, Orkla Eiendom	19.000
Dronning Eufemias gate "Diagonale", Hav Eiendom	15.000
Sørkedalsveien 8, Stor-Oslo Prosjekt	14.000
Bøkkerveien 5, Høegh Eiendom	11.500
Persveien 26, Ulven (Obos)	4.000
Henrik Ibsens gate 4, Fram Eiendom	4.000
Øvre Voll gate 9, Anthon B Nilsen	3.000
Totalt	115.300

Ca 48% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2018:

Philip Pedersens vei 11, NCC Property Dev.	6.000
Akersgaten 35/39, Storebrand	5.700
Trygve Lies plass 1, Oslo Kommune bydel Alna	5.500
Youngstorget 3, Olav Thon Gruppen	3.900
Øvrige prosjekter	5.600
Totalt	26.600

Totalt 142.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2019:

Igangsatte:

Bispevika "Eufemia", Oslo S Utvikling	22.000
Dronning Eufemias gate "Nye Deichmanske bib", Oslo K	7.500
Vestbanetomten, Felt D, Statsbygg	2.500
Totalt	32.000

Ca 70% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2019:

Freserveien 1, Felt A3, Obos Forr.bygg	29.000
Harbitzalleen 3-7, Møller Gruppen Eiendom	26.000
Drengsrudbekken 5, 9&11 "Asker Genera", Oxer E	24.000
Drammensveien 145-147, Schage Eiendom	20.000
Lørenveien 55-65, Stor-Oslo Eiendom	15.000
Dronning Mauds gate 10, Vestre Vika	13.000
Østensjøveien 44 "Eskalator", Pecunia	10.000
Øvrige prosjekter	42.000
Totalt	179.000

Totalt 211.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2018 OG UTOVER

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2017 utgjør nå vel 3,3 mill. kvm som er på samme nivå som i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2017-2019 utgjør i sum 500.000 kvm, prosjekter med lengre tidshorison er angitt nedenfor.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt etter 2019:

Fyrstikkalléen 1, Oslo Areal	30.000
Urtegangen 9, Eiendomsspar	20.000
Schweigaards gate 15, Entra Eiendom	17.600
Økernveien 144-147, Økern Sentrum	15.000
Øvrige prosjekter	44.400
Totalt	127.000

Mulige prosjekter etter 2019:

Persveien 2+4+4b & Ulvenveien 91, Ulven (Obos)	85.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	75.000
Bøkkerveien/Karvesvingen, Høegh Eiendom	65.000
Vålerenga Stadion, NCC Property Dev.	55.000
Lørenfaret 1A/B, Oslo Pensjonsforsikring	48.000
Ruseløkkveien 26, Storebrand Eiendom	42.000
Rådmann Halmrasts vei 7, 9 & 18, Andenæs Eiendom	25.000
Ensjøveien 17, Kolberg Motors	22.000
Universitetsgaten 7-9 "Tullinkvartalet", Entra Eiendom	20.000
Øvrige prosjekter	190.000
Totalt	627.000

Tildels usikre prosjekter etter 2019:

Ulven Senterområde	104.000
Regjeringskvartalet	100.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Ulvenveien 84 "Økern S"	100.000
Fornebu "Technoport"	80.000
Strømsveien 221-223	60.000
Billingsstadsletta 30	60.000
Øvrige prosjekter	1.766.000
Totalt	2.370.000

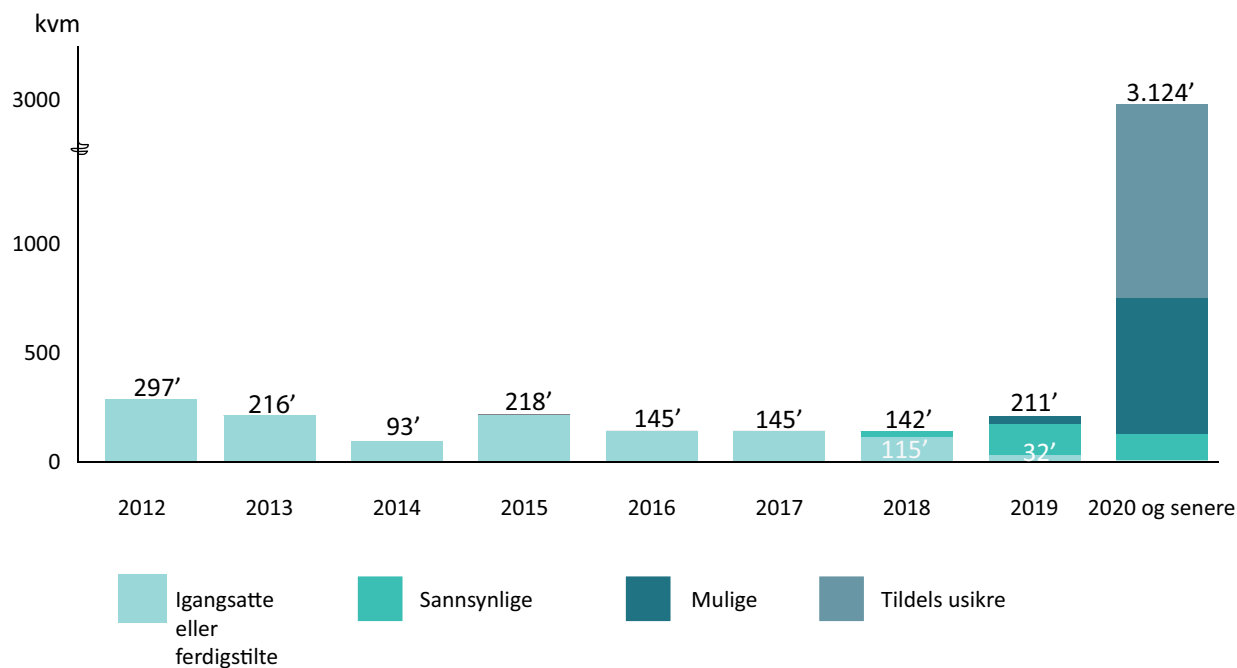
Grand total prosjekter etter 2019	3.124.000
--	------------------

I figuren under 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 2017 utgjør 145.000 kvm, som er på samme nivå med 2016. Dette er i tråd med fjorårets estimat.

Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2018-2019 er på tilsammen 353.000 kvm. Dette er tilsvarende volum som i fjorårets estimat, dog er estimatet for ferdigstilling i 2018 redusert med 75.000 kvm som er tidsforskjøvet til 2019.

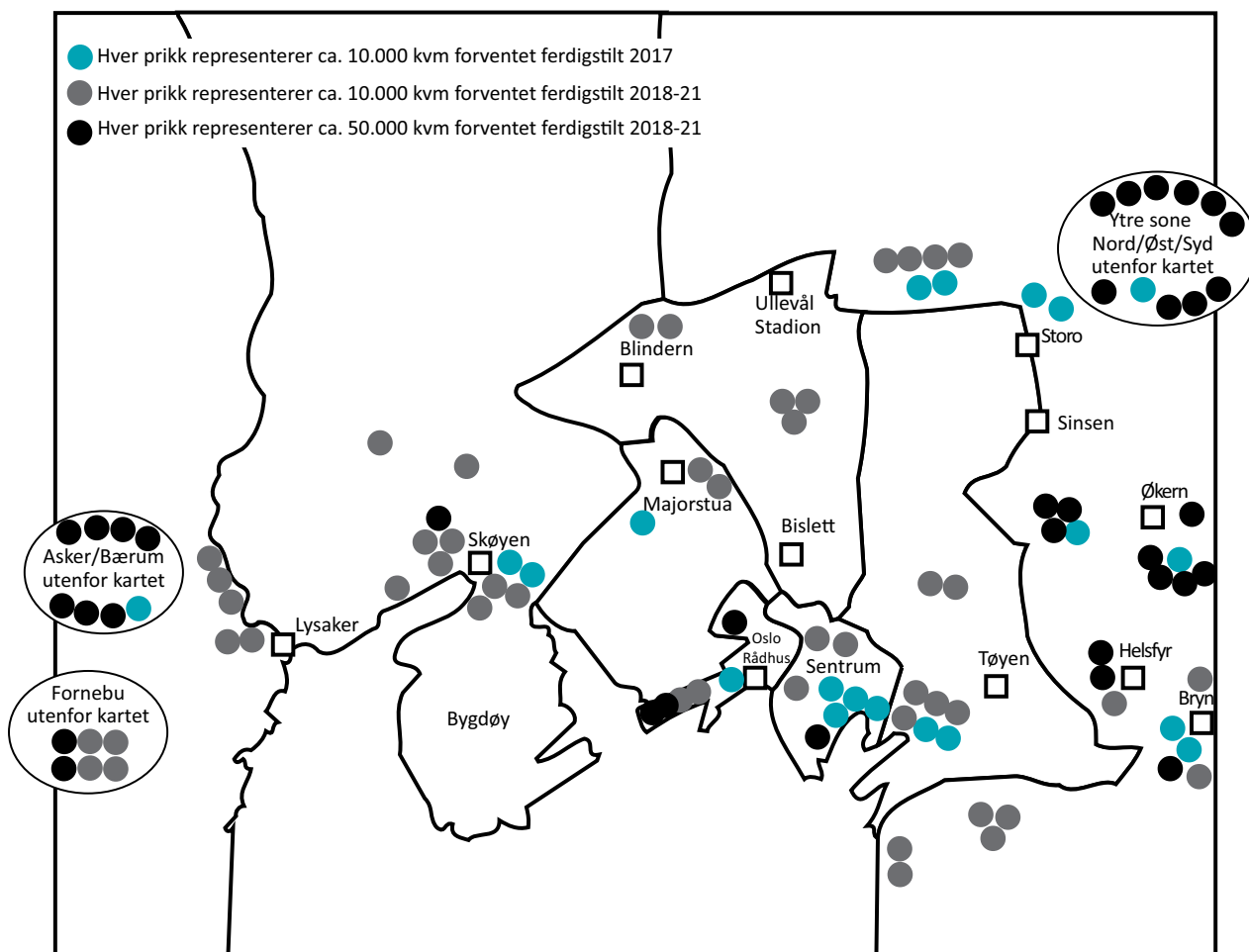
Figur 16 Tidsprofil for ferdigstilte og forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2020 (1.000 kvm.)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2017 og mulig tilvekst i perioden 2018-2021.

Den største tilveksten i perioden 2018-2021 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (652.000 kvm), Asker/Bærum (200.000 kvm), Sentrum (107.000 kvm) samt Vika/Rådhuset (104.000 kvm).

Figur 16 Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2017 - 2021



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen økte gjennom 2016, fra nivå 141.000 kvm i 2015 til 171.000 kvm i 2016, hvorav konvertering til bolig utgjorde hele 70% (120.000 kvm).
- Lav ferdigstillelse førte til redusert arealledighet gjennom 2016. Arealledigheten utgjør ved inngangen av 2016 624.000 kvm, eller 6,3% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten økte kraftig i Asker/Bærum, og utgjør i dag 9,5%.
- Arealledigheten varierer fra rundt 3,5% i indre soner til 8% eller mer i ytre soner.
- I 2017 vil ferdigstilte prosjekter fortsatt være historisk relativt lav med anslått 145.000 kvm. Også i 2018 antas lav ferdigstillelse (142.000 kvm).



EIENDOMSSPAR AS

Fr. Nansens plass 4, 0160 Oslo
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: + 47 22 33 05 50
Faks: + 47 22 33 05 51

post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no