
2018

OSLOSTUDIET



EIENDOMSSPAR AS

SAMMENDRAG

2017: REDUSERT AREALLEDIGHET OG HISTORISK LAV FERDIGSTILLELSE I 2018

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 574.000 kvm står ledig, hvilket er en nedgang på 50.000 kvm fra ifjor (- 8%). Arealledigheten utgjør ved dette 5,8% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer økte i 2017 og utgjorde 188.000 kvm mot 171.000 kvm i 2016, hvorav boligkonvertering utgjorde 70% i 2016 og 40% i 2017.
- Rekordlav arealledighet i Oslo Sentrum, kun 2,3%, hvilket innebærer knapphet på arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2018 er på et historisk lavt nivå og utgjør kun 95.200 kvm, mens det for 2019 er ventet en kraftig økning i ferdigstillelse til 220.000 kvm, hvor 142.000 kvm allerede er igangsatt.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2018 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 2017 til februar 2018.
- 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

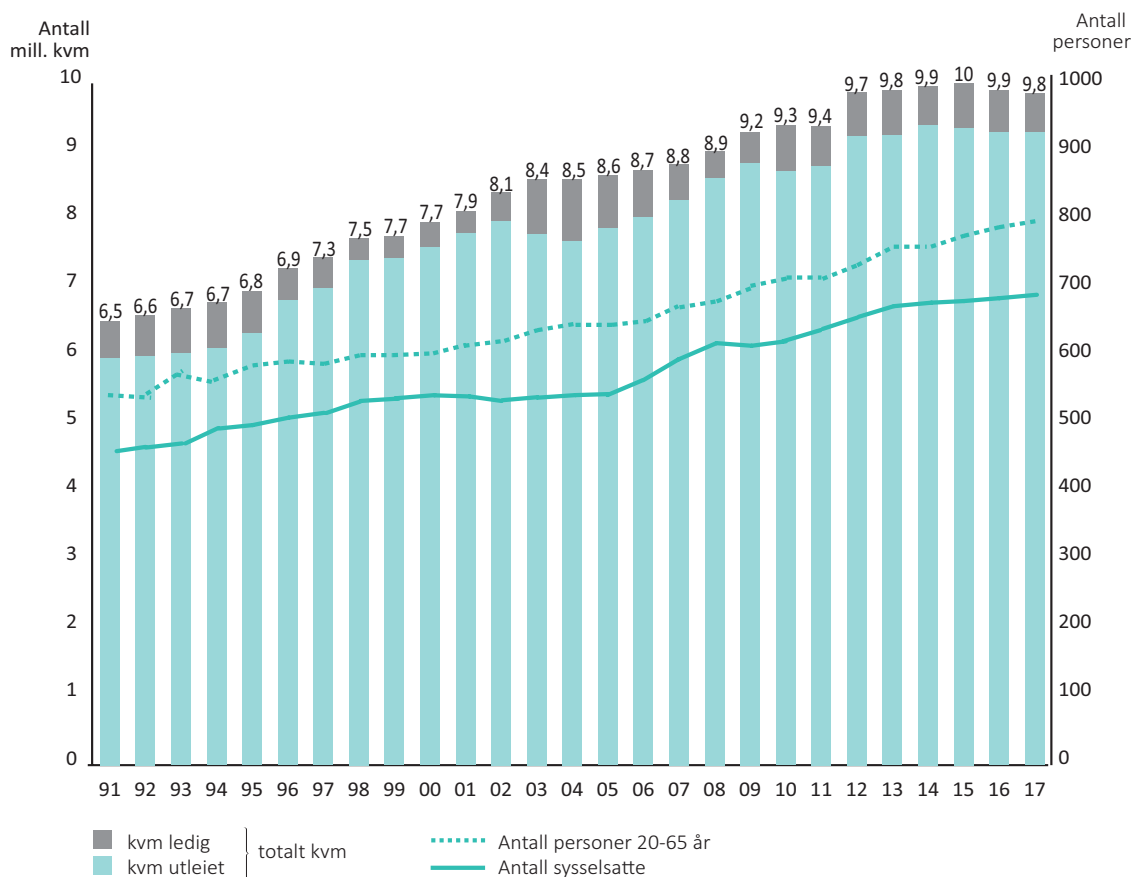
Figuren nedenfor viser utviklingen av kontoreiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse) fra 1991-2017.

Figuren viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i den første halvdel av perioden 1991-2003, mens det i perioden 2003-2017 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, 574.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 26 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste 5 årene har sysselsettingen derimot vokst raskere enn kontoreiendomsmassen, hvilket i hovedsak skyldes høyere arealeffektivitet per sysselsatt. Konvertering av ineffektive kontorer til bolig har bidratt i denne prosessen.

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

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

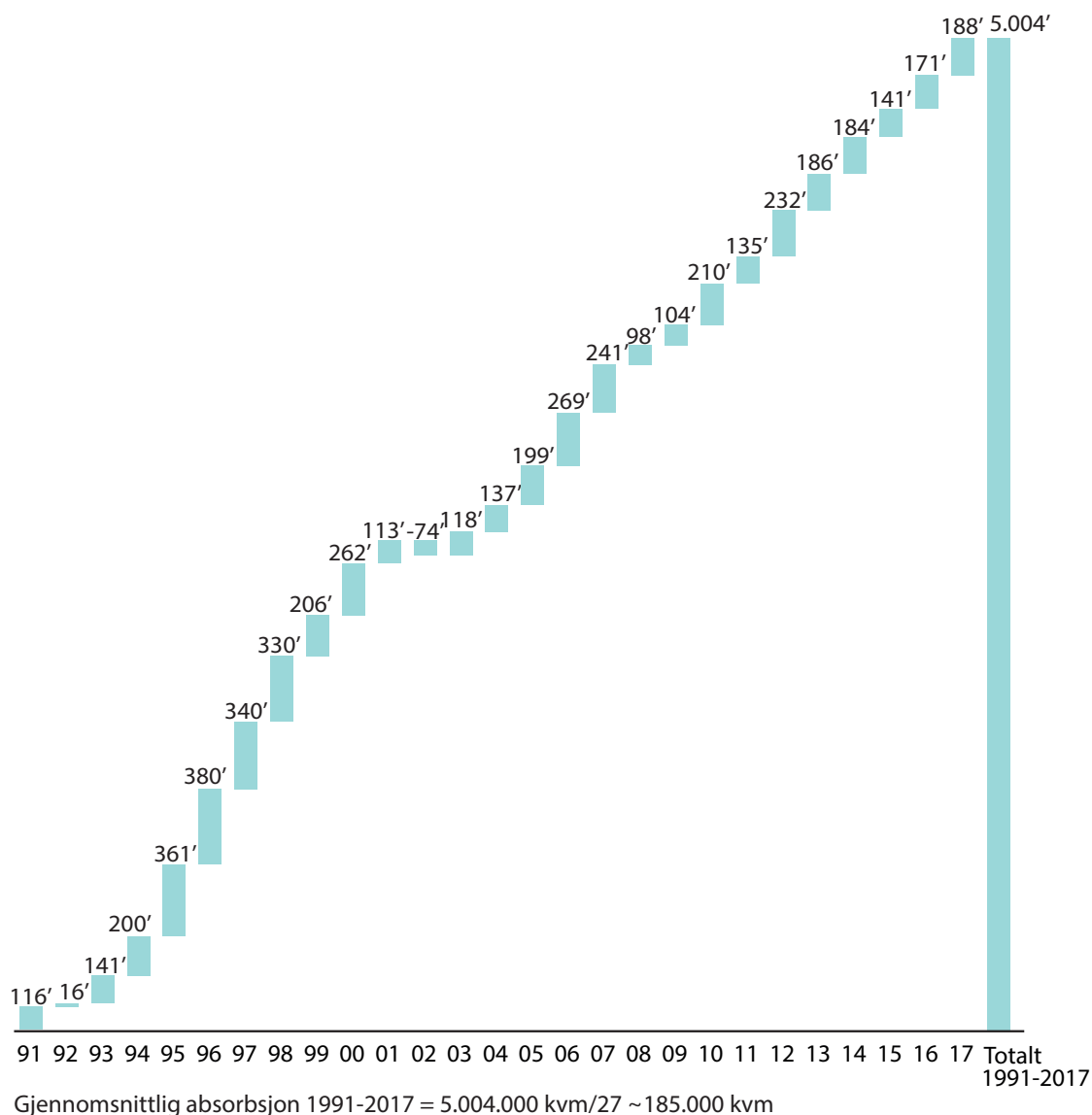


ØKET AREALABSORBSJON I 2017

Arealabsorpsjonen i 2017 utgjorde 188.000 kvm mot 171.000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig anslagsvis 77.000 kvm (ned fra ca 120.000 kvm i fjor), og ordinær kontorabsorpsjon 111.000 kvm (i fjor 55.000 kvm). Boligkonverteringsabsorpsjonen sank med det fra ca 70 % til ca 40 % av den totale arealabsorpsjonen.

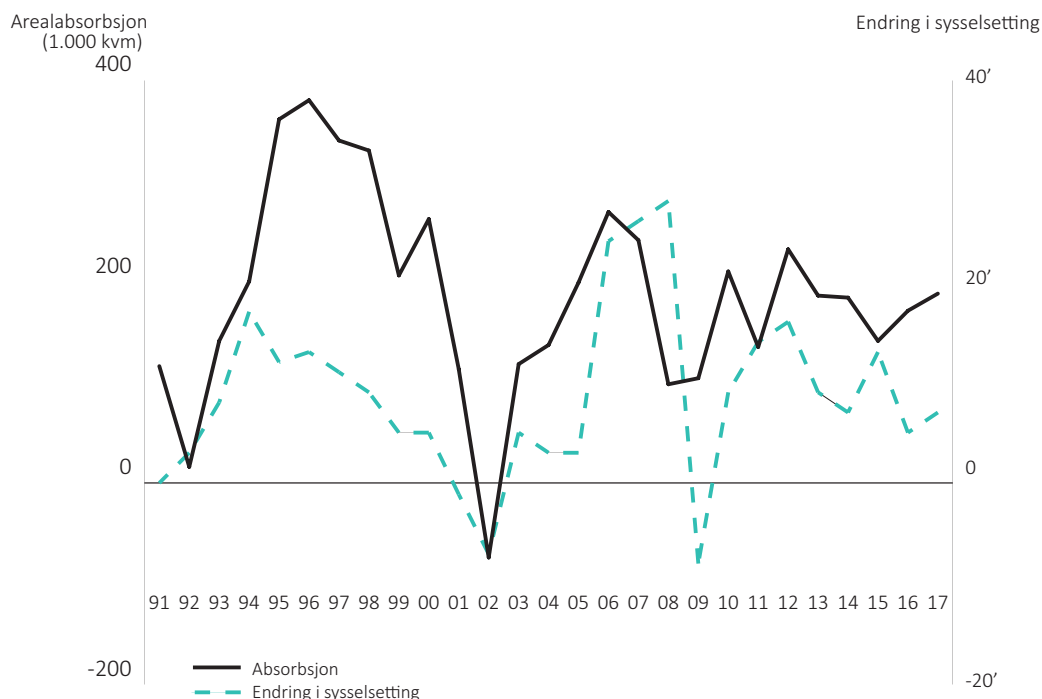
Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. 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 1991-2016 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 15 årene har vært 174.000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991 - 2017 (1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2017.

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Akershus 1991 - 2017



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2017. Sysselsettingsveksten i den første 12 års perioden utgjorde i snitt 6.200 personer/år, mens den økte til 10.600 personer/år i den siste 16-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199.000 kvm per år i årene 1991-2002 til i snitt 174.000 kvm per år i perioden 2003-2017. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 27-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).

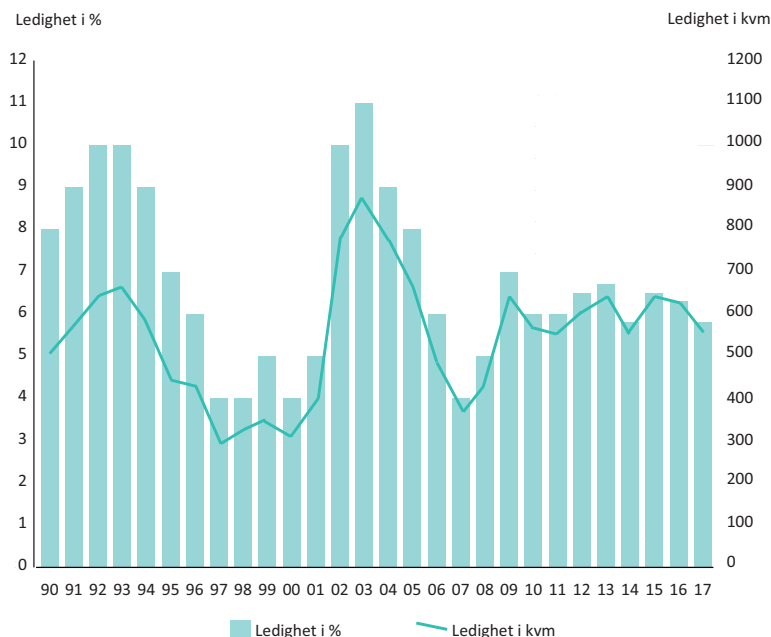
Figuren indikerer også at endring i antall sysselsatte i dag forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det den gang var en tidsforskyvelse på 1-2 år mellom sysselsettingsendringer og endringer i areal-absorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar, eller sågår forskuttet, sammenheng.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

Vi ser videre at absorpsjonen økte i 2016, til tross for at sysselsettingsveksten falt fra +13.000 til + 5.000 i Oslo/Akershus. Dette skyldtes at boligkonverteringsabsorpsjonen økte kraftig og nådde 70% av totalabsorpsjonen. I 2017 økte sysselsettingen i Oslo og Akershus fra +5.000 til +7.000, hvilket førte til økt absorpsjon selv om boligkonverteringene minket i forhold til året før.

NEDGANG I AREALLEDIGHETEN

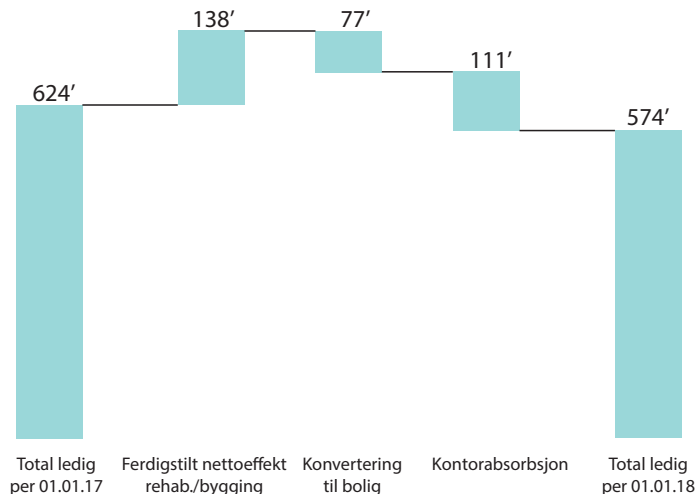
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2017, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 5,8% ultimo 2017 relativt lav i historisk perspektiv.

Figur 5 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2017)



Situasjonen pr. 01.01.2017 og 01.01.2018 er vist på figuren nedenfor.

Figur 6 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2017 (1.000 kvm)



Ledigheten primo 2017 var 624.000 kvm. I løpet av 2017 ble ytterligere 138.000 kvm i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 188.000 kvm. Absorpsjonen utgjøres historisk hovedsakelig av økt bruk av kontorlokaler, men i 2016 og 2017 utgjorde riving og konvertering av kontorbygninger til bolig henholdsvis 120.000 kvm og 77.000 kvm. Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde i 2017 111.000 kvm, en doubling fra året før.

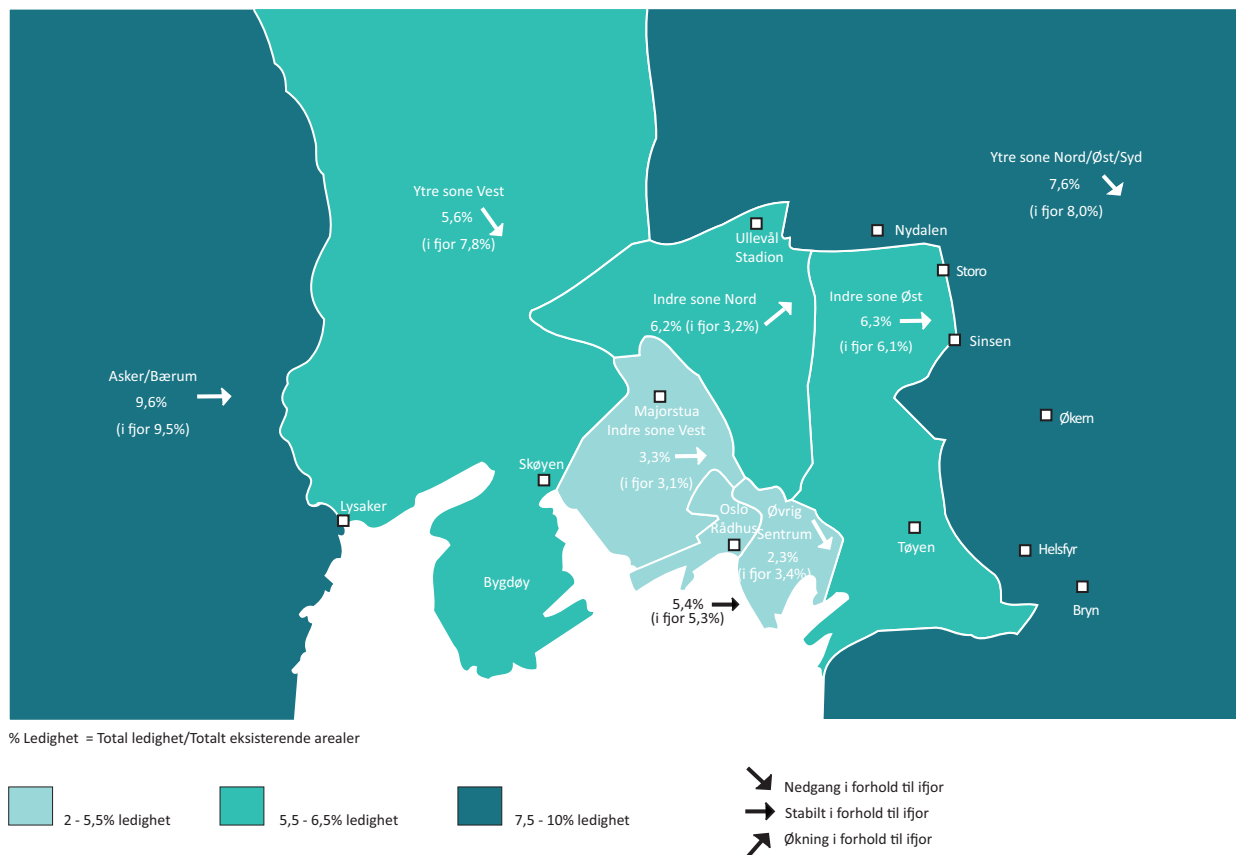
Arealledigheten ble redusert med 50.000 kvm, og primo 2018 utgjør den 574.000 kvm. Dette tilsvarer 5,8% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 47.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket er en nedgang fra ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 621.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

STABIL ELLER REDUSERT AREALLEDIGHET I TILNÆRMET ALLE SONER

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

Figur 7 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2018 (% ledighet av sonens totale masse)



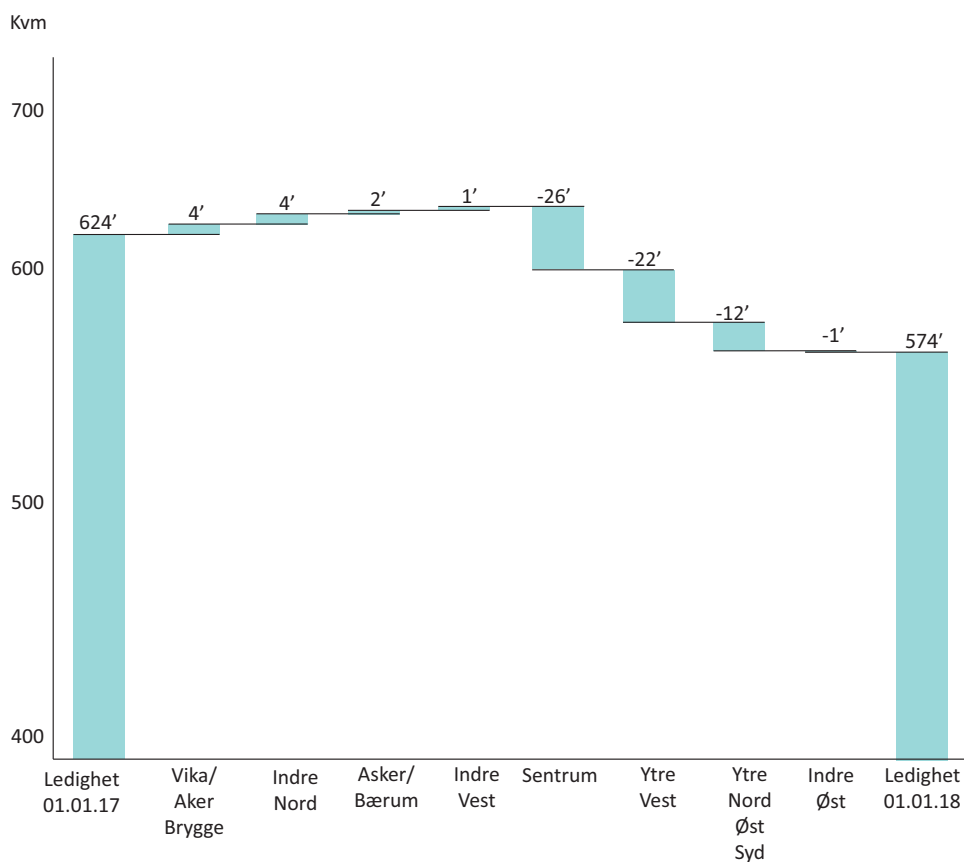
Sentrum, Ytre Vest og Ytre Nord/Øst/Syd er de sonene som i løpet av 2017 hadde størst reduksjon i arealledigheten. Oslo Sentrum (utenom Vika/Aker Brygge), med en ledighet på 2,3% og kun et fåtall ledige arealer over 2.500 kvm, har i virkeligheten mangel på arealer.

Asker/Bærum, som hadde kraftig økning i arealledigheten gjennom 2016, hadde i 2017 kun en liten økning i arealledigheten. I denne sonen ble det kun ferdigstilt 18.000 kvm i 2017. Arealledighet i Telenor- og Aker Solutions byggene på Fornebu utgjør i seg selv hele 33.000 kvm.

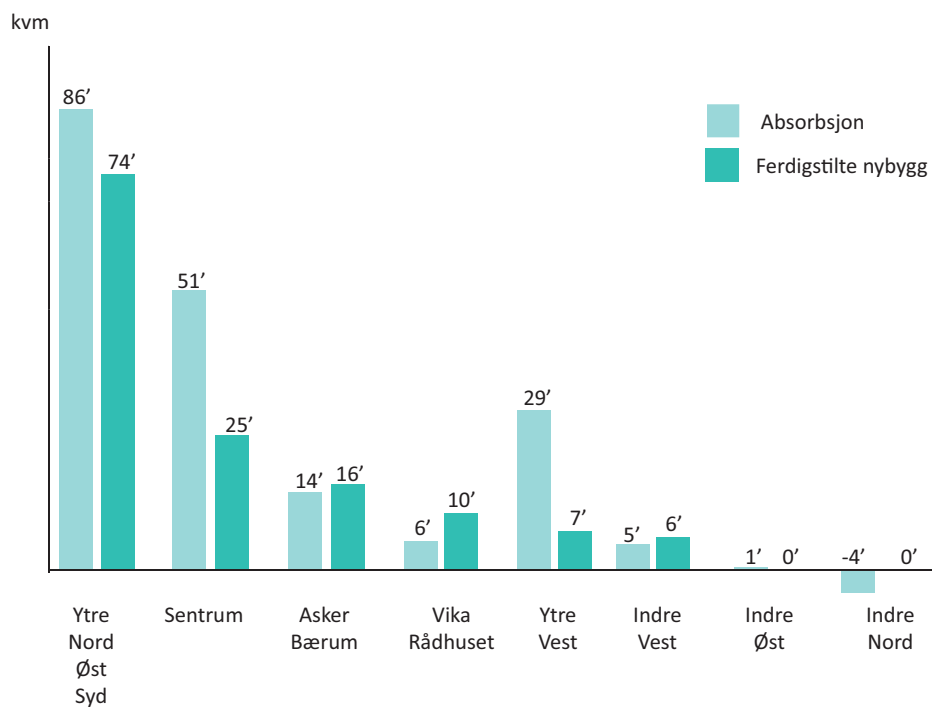
Den største ledighet finnes fremdeles i de ytre sonene hvor Asker/Bærum har en ledighet på 9,6% og Ytre Nord/Øst/Syd har 7,6% ledighet.

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsnedgangen sted i Sentrum (-26.000 kvm) og Ytre Vest (- 21.000 kvm), mens den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord Øst Syd (86.000 kvm), Sentrum (52.000 kvm) og Ytre Vest (30.000 kvm).

Figur 8 Utvikling arealledighet 2017 (1.000 kvm)



Figur 9 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2017 (1.000 kvm).

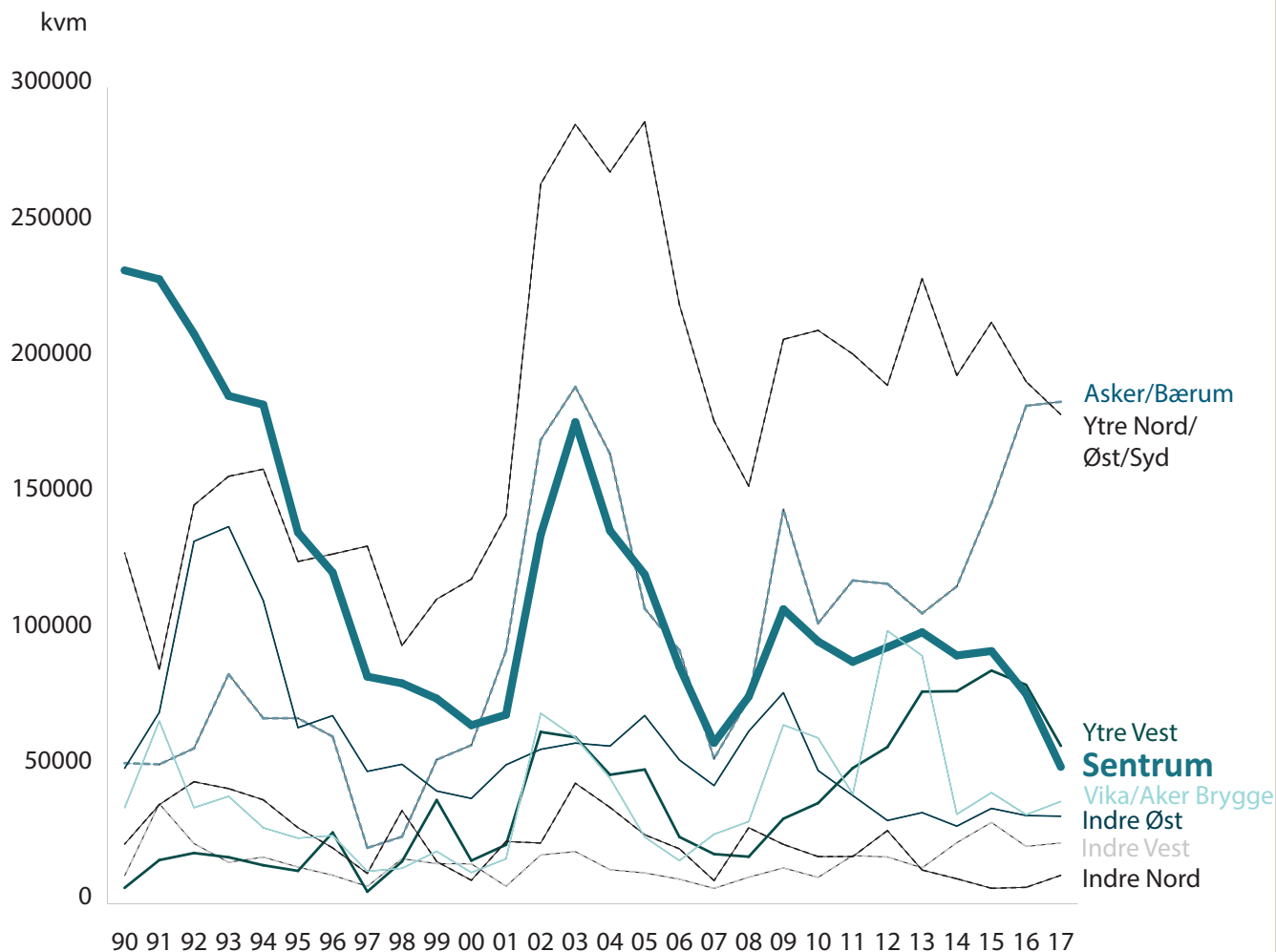


Figur 10 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2017 i de forskjellige soner. (Figur 10A viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode).

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 Sentrum historisk sett aldri har hatt et færre antall kvm ledig enn i dag.

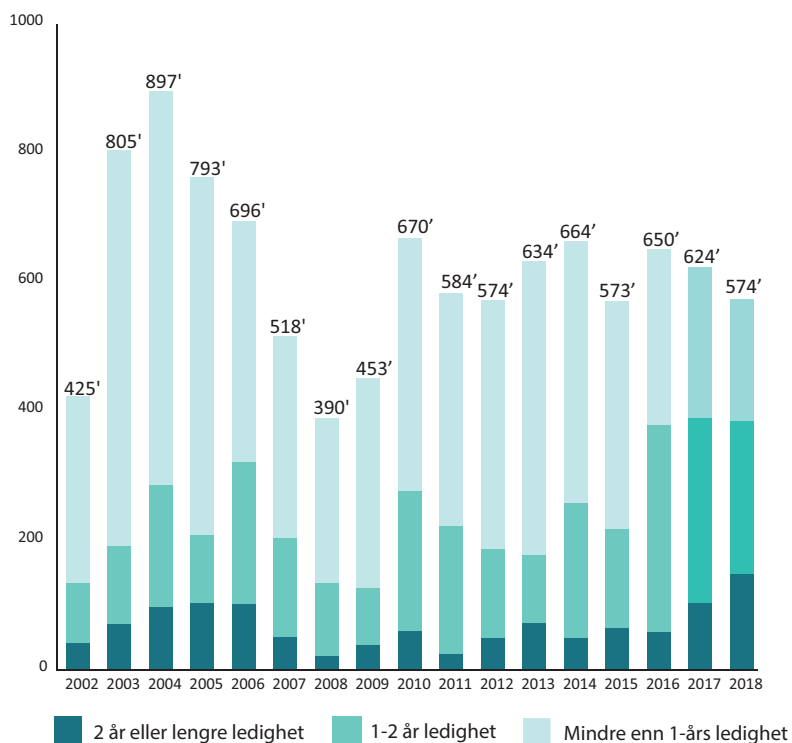
Figur 10 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2017 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



STABIL LANGTIDSLEDIGHET

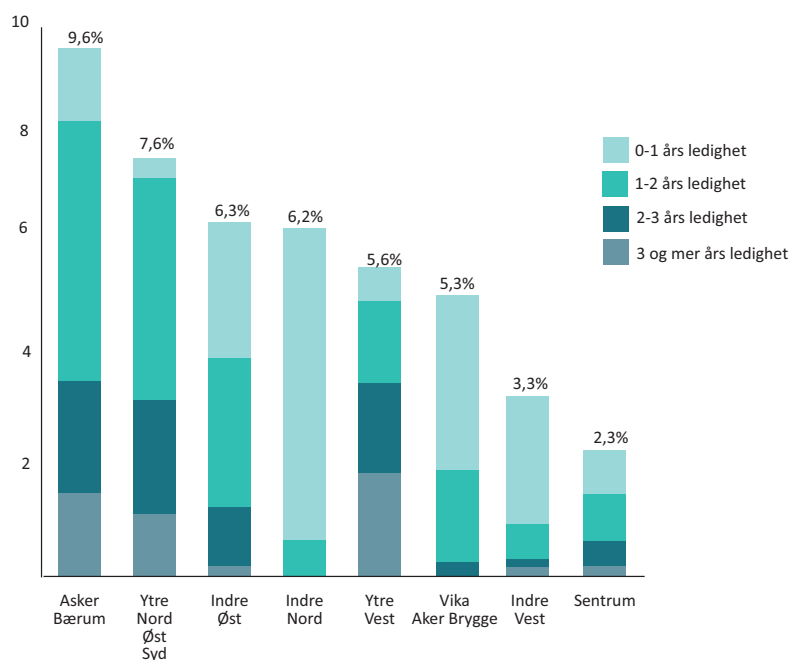
386.000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er på samme nivå som i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 574.000 kvm.

Figur 11 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2018(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)



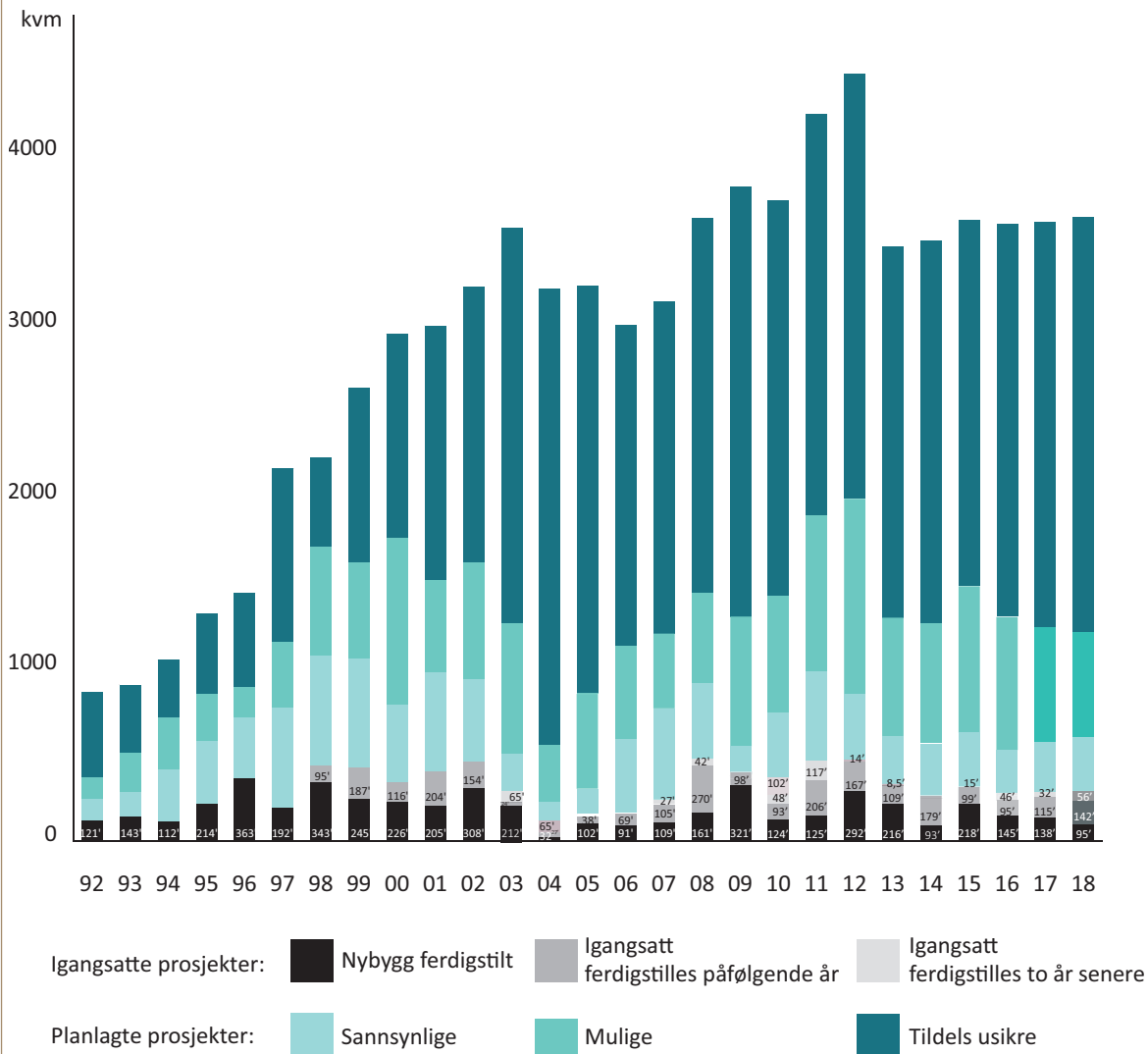
HISTORISK LAV FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER I 2018, KRAFTIG ØKNING I 2019

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

- Igangsatte nybygg: Igang satt 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

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



Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2018 utgjør 95.000 kvm, historisk sett meget lavt nivå.

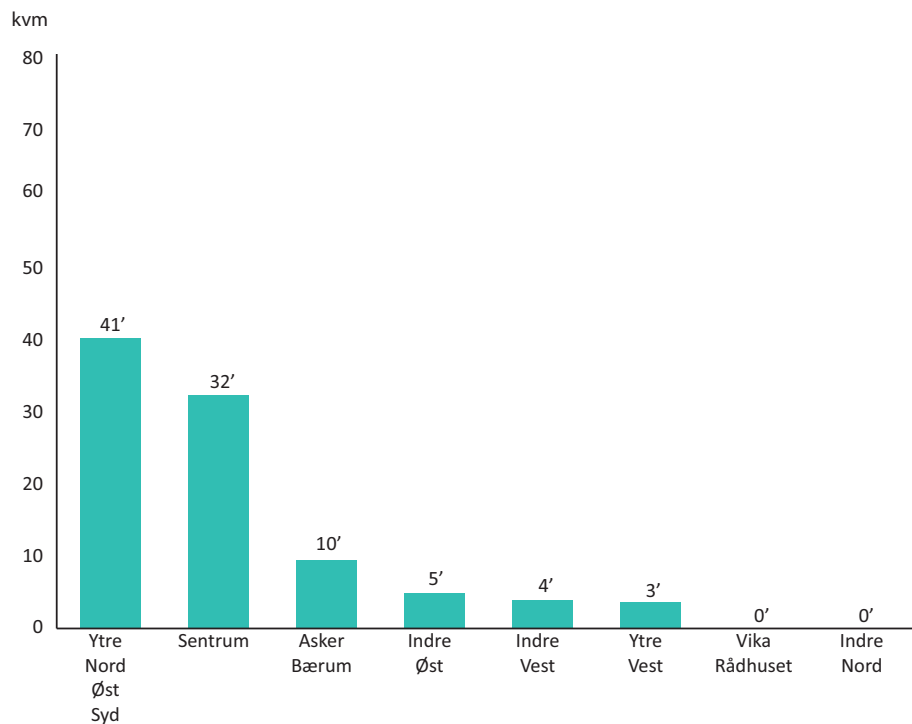
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2019 utgjør idag 142.000 kvm og for 2020 er det igangsatt 56.000 kvm.

Estimat for ferdigstillelse i 2019 utgjør hele 221.000 kvm og for 2020 124.000 kvm.

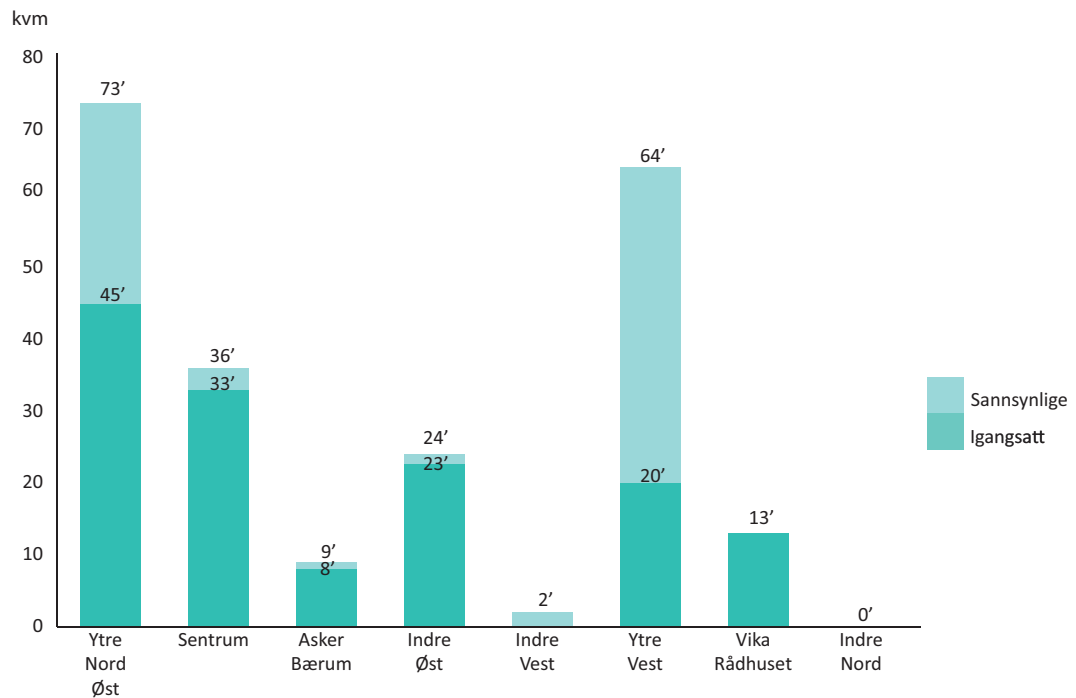
YTRE SONE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2018 og 2019 fordeler seg per geografisk sone:

Figur 14a Ferdigstilte arealer per sone 2018 (1.000 kvm.)



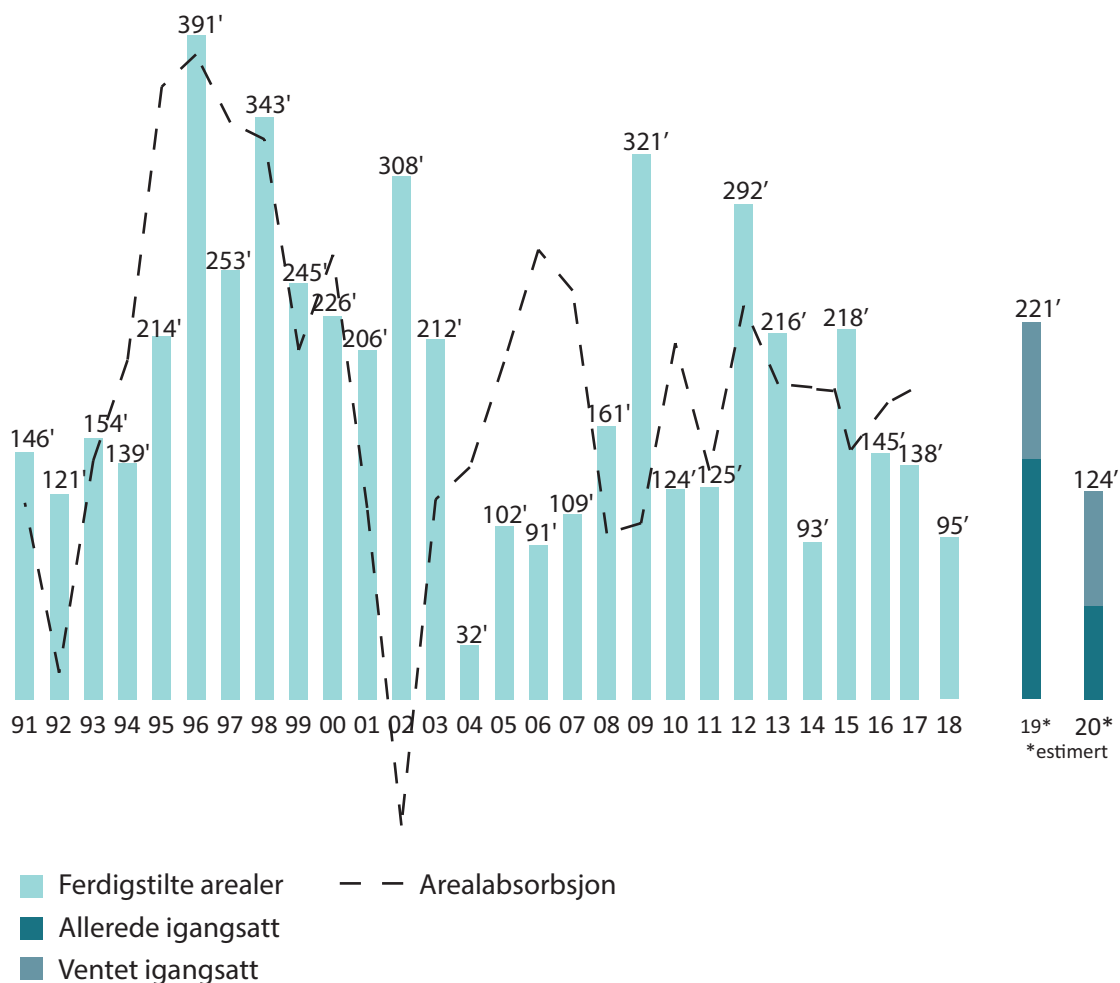
Figur 14b Ferdigstilte arealer per sone 2019 (1.000 kvm.)



Det alt vesentlige av totalt 124.000 kvm igangsatt og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2020 kommer i Ytre Nord/Øst/Syd (90.000 kvm hvorav 36.000 kvm igangsatt) og Oslo Sentrum (24.000 kvm hvorav 18.000 kvm igangsatt).

FERDIGSTILTE AREALER PÅ LAVE NIVÅER I 2016 OG 2017, I 2018 MINKER DE YTTERLIGERE, MEN KRAFTIG ØKNING I 2019

Figur 15 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2020)



Stolpene i figuren viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2018 og estimat for 2019 og 2020. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2017.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med meget lav absorpsjon (1992, 2002, 2008/09, 2015), 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.

Markedet har fra og med 2016 vist jevn bedring i balansen, med en absorpsjon på i snitt vel 180.000 kvm per år og en ferdigstillelse på i snitt vel 140.000 kvm per år. Markedsbalansen vil bli ytterligere bedret i 2018, idet ferdigstillelsen faller til historisk lave 95.000 kvm og etterspørselen synes å ville være fortsatt god.

I 2019 derimot ventes øket ferdigstillelse, anlagsvis 221.000 kvm, hvorav 142.000 kvm allerede er igangsatt.

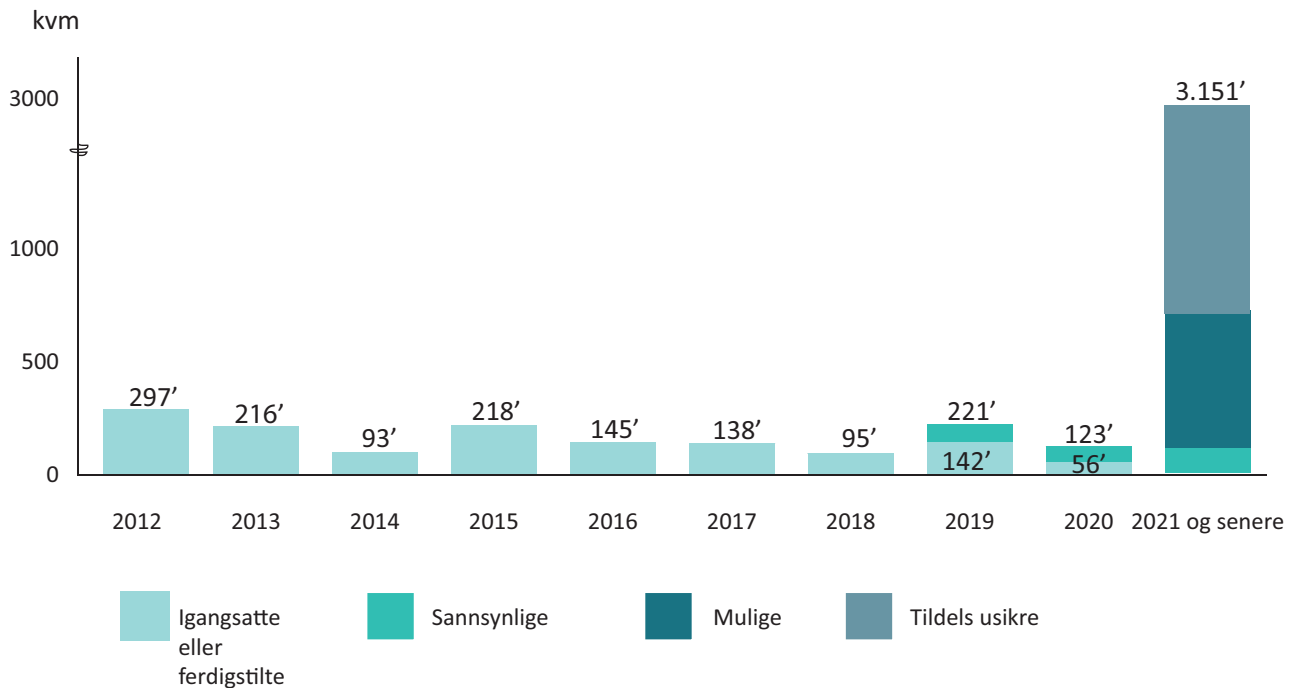
For 2020 er det allerede igangsatt tre prosjekter på tilsammen 56.000 kvm, og det estimeres totalt en ferdigstillelse på ca 124.000 kvm.

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 2018 utgjør 95.000 kvm, som på grunn av tidsforskyvelse for oppstart er 33% lavere enn det vi forventet for 2018 på samme tid som i fjor.

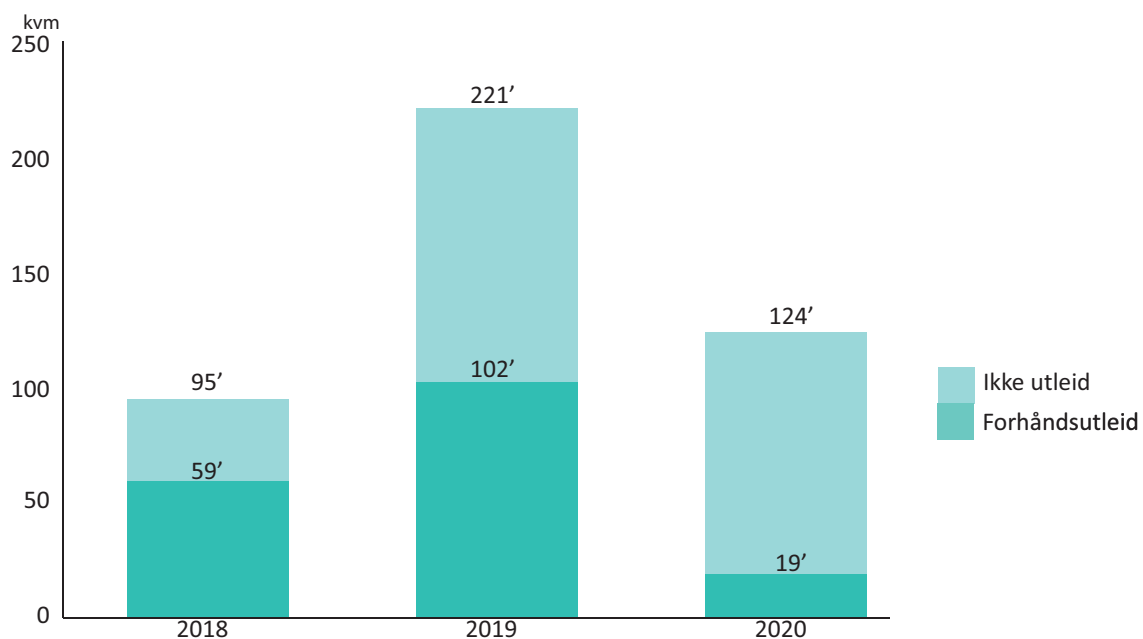
Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2019-2020 er på tilsammen 345.000 kvm. Dette er tilsvarende volum som i fjorårets estimat.

Figur 16 Tidsprofil for ferdigstilte og forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2021 (1.000 kvm.)



Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2018-2020 finnes i figuren nedenfor:

Figur 17 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2018-2020 (1.000 kvm)



Den relativt sett høye forhåndsutleiegraden vil gjøre at effekten av nybygg i stor grad vil være ledighet i fraflyttede eldre bygg, som det normalt vil ta 3-12 måneder å reutleie. Det innebærer at den reelle markedseffekten av den kraftige økte leveransen av nybygg i 2019 først vil merkes mot slutten av 2019 og inn i 2020.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2018/2019/2020:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2018:

Igangsatt:

Vitaminveien 4, Skanska	21.000
Dr. Eufemias gate 11, Hav Eiendom	15.000
Bøkkerveien 5, Høegh Eiendom	11.500
Kjørboveien 12-26, Entra	9.500
Grenseveien 80, Bunde Eiendom	8.000
Akersgaten 35/39, Storebrand Eiendom	7.500
Rådhusgaten 5/Skippergaten 13&15, Fram M.	7.000
Kjølberggaten 21, Realdrift	5.000
Henrik Ibsens gate 4, Fram M.	4.000
Hoffsveien 17, Fram M.	3.700
Øvre Vollgate 9, Anthon B Nilsen Eiendom	3.000
Totalt 2018:	95.200

Ca 66% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2019:

Igangsatt:

Freserveien 1, Obos Forr.bygg	29.000
Schweigaards gate 33, Rom Eiendom	22.600
Bjørвика/Bispevika "Eufemia", Oslo S Utvikling	22.000
Drammensveien 149/151, Orkla Eiendom	19.500
Dr. Mauds gate 10, Vestre Vika	13.000
Østensjøveien 16, Ferd Eiendom	10.500
Øvrige prosjekter	24.900
Totalt	141.500

Ca 54% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2019:

Harbitzalleen 3-7, Møller Gruppen Eiendom	26.000
Drammensveien 145-147, Schage Eiendom	20.000
Lørenveien 65, Stor Oslo Prosjekt	15.000
Langbølgen 3-15. Obos Forr. bygg	6.500
Øvrige prosjekter	12.850
Totalt	80.350

Totalt 2019: 221.850

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2020:

Igangsatt:

Fyrstikkalléen 1, Oslo Areal	36.000
Kongens gate 21, Vedal Investors	18.000
Vestbanetomten, Felt D, Statsbygg	2.400
Totalt	56.400

Ca 44% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2020:

Østensjøveien 40 & Brynsengveien 1, Pecunia	19.000
Hans Møller Gasmanns vei 9, Aspelin Ramm	15.000
Østensjøveien 44 "Eskalator", Pecunia	10.000
Philip Pedersens vei 9, NCC Property Dev.	10.000
Øvrige prosjekter	13.200
Totalt	67.200

Totalt 2020: 123.600

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2019 OG UTOVER

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2018 utgjør nå vel 3,3 mill. kvm som er på samme nivå som i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2018-2020 utgjør i sum 441.000 kvm, prosjekter med lengre tidshorisonter 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 2020:

Ruseløkkveien 26, Storebrand Eiendom	42.000
Urtegaten 9, Eiendomsspar	20.000
Tullinkvartalet, Entra	19.300
Dr. Eufemias gate 8, Braathen Eiendom	17.000
Øvrige prosjekter	65.365
Totalt	163.665

Mulige prosjekter etter 2020:

Persveien 2+4+4b & Ulvenveien 91, Ulven (Obos)	85.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	75.000
Bøkkerveien/Karvesvingen, Høegh Eiendom	60.000
Strømsveien 100, NCC Property Dev.	54.500
Lørenfarete 1A/B, Oslo Pensjonsforsikring	48.000
Koksatorget, Fornebu, Selvaag	34.000
Rådmann Halmrasts vei 7, 9 & 18, Andenæs Eiendom	25.000
Ensjøveien 17, Kolberg Motors	21.600
Schweigaards gate 35-51, Bane NOR Eiendom	20.000
Øvrige prosjekter	187.800
Totalt	610.900

Tildels usikre prosjekter etter 2020:

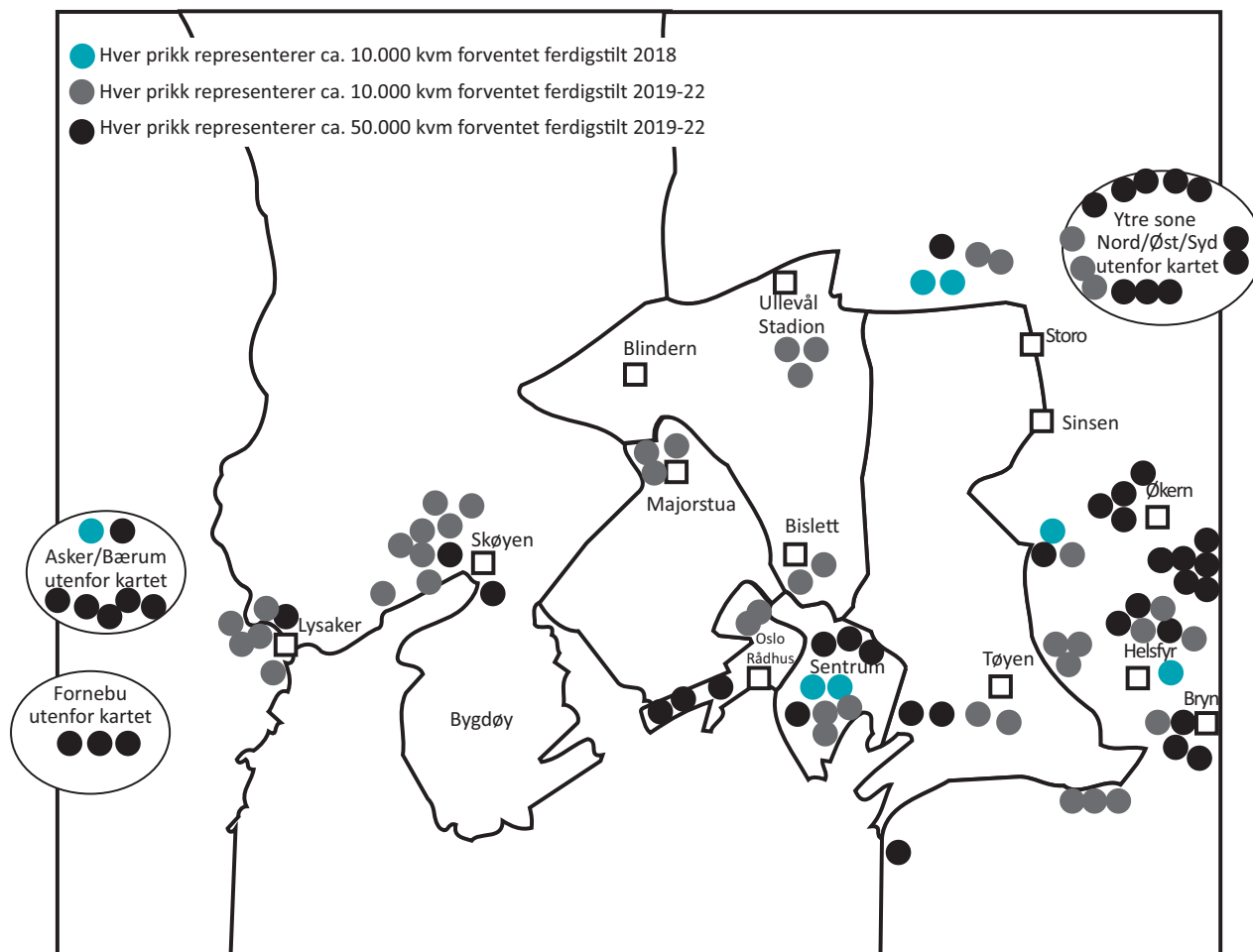
Ulven Senterområde	104.000
Regjeringskvartalet	100.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Ulvenveien 84 "Økern S"	100.000
Fornebu "Technoport"	80.000
Strømsveien 221-223	60.000
Billingstadsletta 30	60.000
Øvrige prosjekter	1.772.435
Totalt	2.376.435

Grand total prosjekter etter 2020	3.151.000
--	------------------

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2018 og mulig tilvekst i perioden 2019-2022.

Den største tilveksten i perioden 2019-2022 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (621.000 kvm), Asker/Bærum (190.000 kvm), Sentrum (125.000 kvm) samt Vika/Rådhuset (125.000 kvm).

Figur 18 Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2018 - 2022



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen økte, fra 171.000 kvm i 2016 til 188.000 kvm i 2017. Den rene kontorarealabsorpsjonen (eks boligkonvertering) doblet seg fra 55.000 kvm til 111.000 kvm og utgjorde derved 60% av arealabsorpsjonen.
- Lav ferdigstillelse førte til redusert arealledighet gjennom 2017. Arealledigheten utgjør ved inngangen til 2018 574.000 kvm, eller 5,8% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten ble redusert i Sentrum (-26.000 kvm) og Ytre Vest (- 22.000 kvm) og Ytre Nord/Øst/Syd (- 12.000 kvm).
- Arealledigheten varierer fra arealknapphet (2,3%) i Oslo Sentrum til tydelig kapasitetsoverskudd i Asker/Bærum (9,6%).
- Markedsbalansen vil fortsatt bedres i 2018 da ferdigstilte prosjekter reduseres fra ca 140.000 kvm per år i 2016/17 til anslått 95.000 kvm i 2018. I 2019 derimot, mer enn doubles ferdigstillelsen til historisk høye 221.000 kvm (hvorav 142.000 kvm allerede er igangsatt).



EIENDOMSSPAR AS

Olav Vs gate 6, 0161 Oslo
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: + 47 22 33 05 50

post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no