

OSLOSTUDIET



EIENDOMSSPAR

SAMMENDRAG

2018: REDUSERT AREALLEDIGHET OG LAV FERDIGSTILLELSE I 2019

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 486.000 kvm står ledig, hvilket er en nedgang på 88.000 kvm fra ifjor (- 15%). Arealledigheten utgjør ved dette 5% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer ble som følge av redusert boligkonvertering redusert fra 188.000 kvm i 2017 til 169.000 kvm i 2018.
- Rekordlav arealledighet i Oslo Sentrum, kun 2,2%, hvilket innebærer knapphet på arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2019 nær dobles fra 2018 og utgjør 150.000 kvm. For 2020 er det ventet en ytterligere økning i ferdigstillelse til 220.000 kvm (hvor 161.000 kvm allerede er igangsatt) og for 2021 er ventet enda høyere ferdigstillelse som gir stor sannsynlighet for økt arealledighet mot slutten av 2021.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2019 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 2018 til februar 2019.
- 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

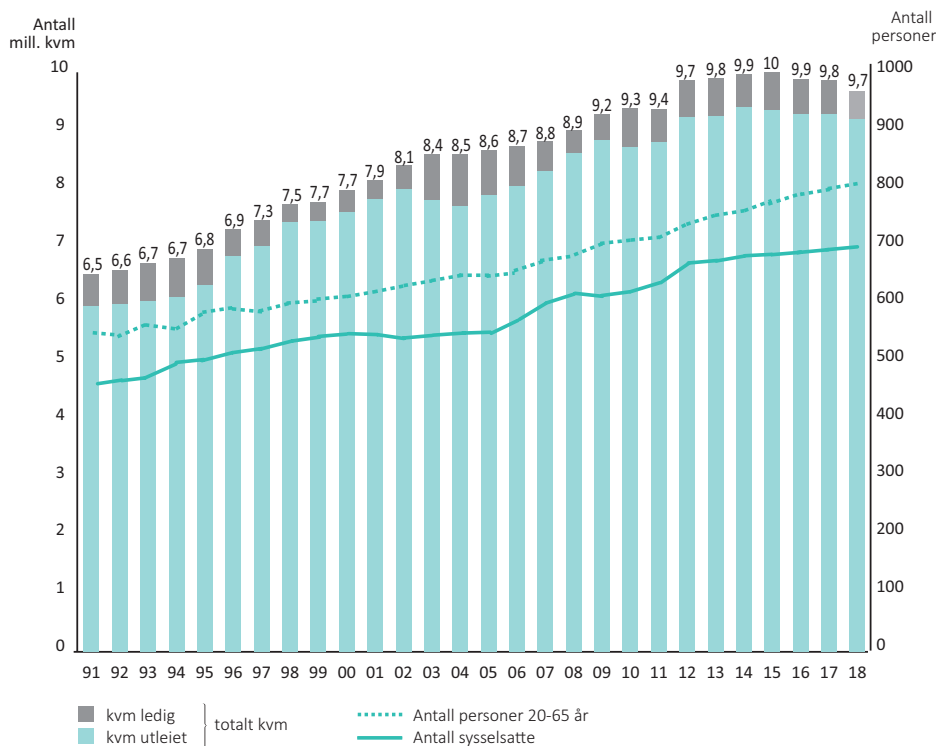
Figuren nedenfor viser utviklingen av kontoreiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse) fra 1991-2018.

Figuren viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i den første halvdel av perioden 1991-2003, mens det i perioden 2003-2018 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, 486.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 27 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 også bidratt i denne prosessen.

Det er verd å merke seg at den totale massen av kontorer som årlig vokste jevnt og trutt fra 1991 til 2015, de siste tre årene har minket med ca 100.000 kvm, eller 1%, per år. Dette skyldes relativt sett mer riving og boligkonvertering i denne perioden.

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

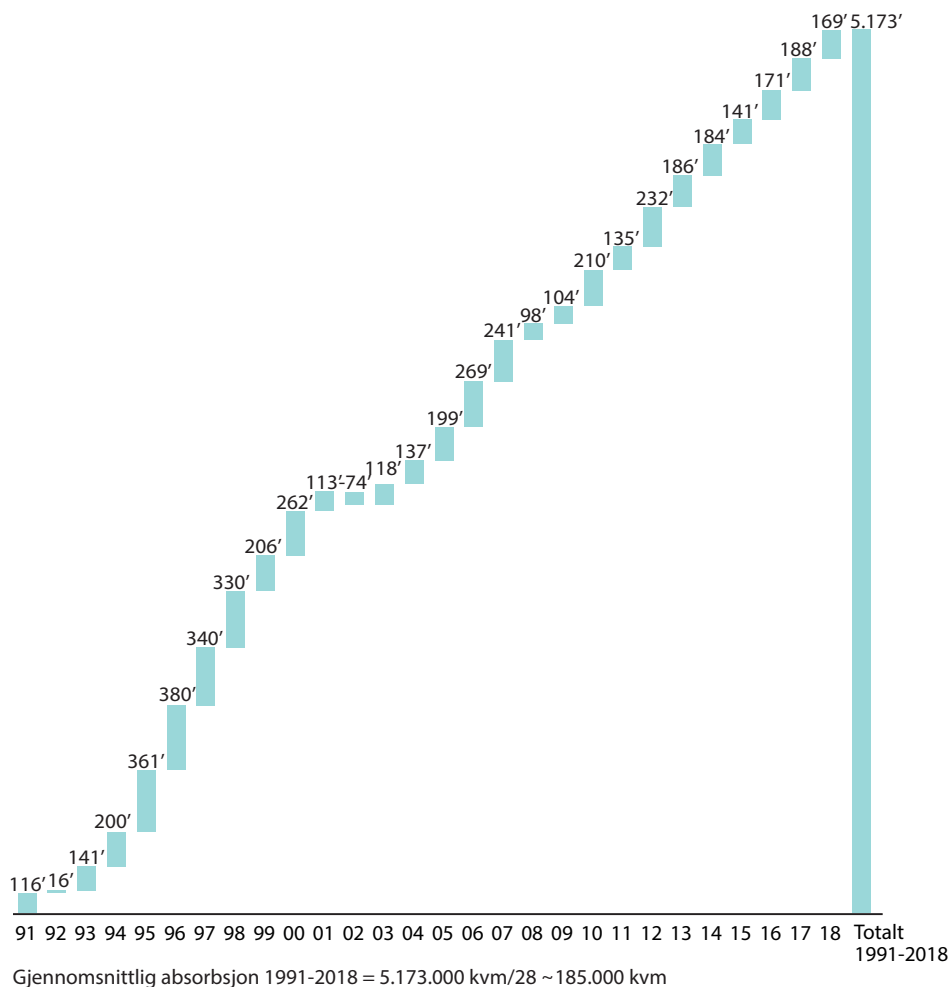


REDUSERT AREALABSORBSJON I 2018

Arealabsorpsjonen i 2018 utgjorde 169.000 kvm mot 188.000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig anslagsvis 52.000 kvm (ned fra ca 77.000 kvm i fjor), og ordinær kontorabsorpsjon 117.000 kvm (i fjor 111.000 kvm). Boligkonverteringsabsorpsjonen sank med det fra ca 40 % til ca 30 % av den totale arealabsorpsjonen.

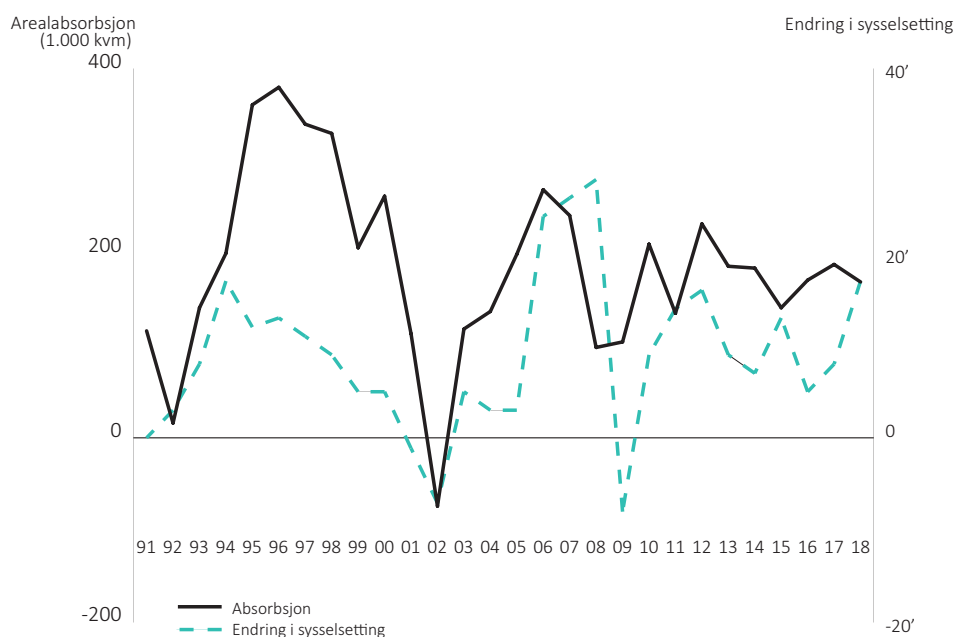
Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. 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 16 årene har vært tilnærmet 174.000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991 - 2018 (1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2018.

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Akershus 1991 - 2018



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2018. Sysselsetningsveksten i den første 12 års perioden utgjorde i snitt 6.200 personer/år, mens den økte til 10.600 personer/år i den siste 15-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 2003-2018. 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 sysselsetningsendringer og endringer i arealabsorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar, eller sågar forskuttert, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingstakt, spesielt i det private næringsliv.

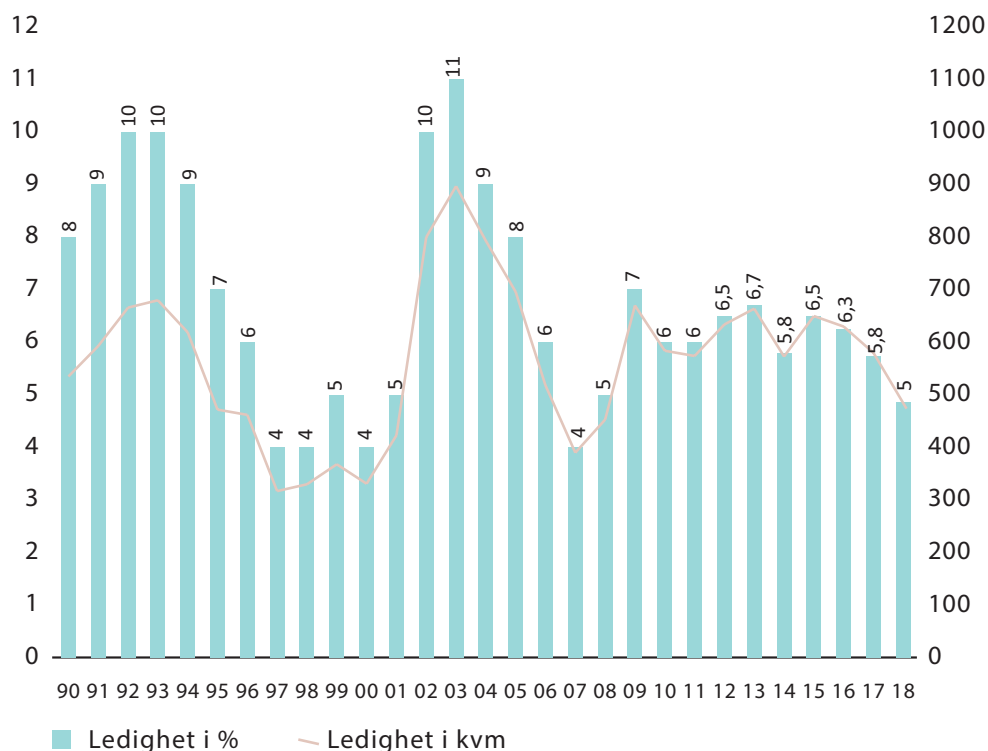
Vi ser videre at absorpsjonen økte i 2016, til tross for at sysselsetningsveksten falt fra +13.000 til + 5.000 i Oslo/Akershus. Dette skyldtes at boligkonverteringsabsorpsjonen økte kraftig og nådde 70% av totalabsorpsjonen. I 2017 økte sysselsettingen i Oslo og Akershus fra +5.000 til +8.000, hvilket førte til økt absorpsjon selv om boligkonverteringene minket i forhold til året før.

Gjennom 2018 økte sysselsetningsveksten i Oslo/Akershus kraftig med +17.000. Den rene kontorabsorpsjonen økte fra 111.000 kvm til 117.000 kvm, mens boligkonverteringen sank ytterligere fra 77.000 kvm til 52.000 kvm.

NEDGANG I AREALLEDIGHETEN

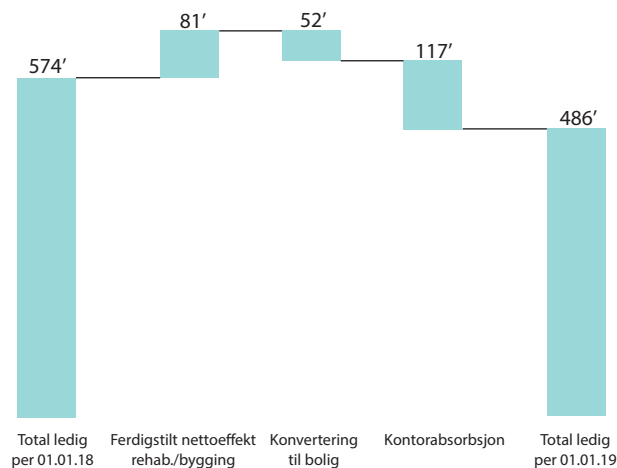
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2018, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 5% ultimo 2018 lav i historisk perspektiv.

Figur 5 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2018)



Situasjonen pr. 01.01.2018 og 01.01.2019 er vist på figuren nedenfor.

Figur 6 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2018 (1.000 kvm)



Ledigheten primo 2018 var 574.000 kvm. I løpet av 2018 ble ytterligere 81.000 kvm i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 169.000 kvm. Absorpsjonen utgjør historisk hovedsakelig av økt bruk av kontorlokaler, men i de senere år har riving og konvertering av kontorbygninger til bolig også utgjort en vesentlig del; henholdsvis 77.000 kvm og 52.000 kvm. Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde i 2017 117.000 kvm, på samme nivå som i fjor.

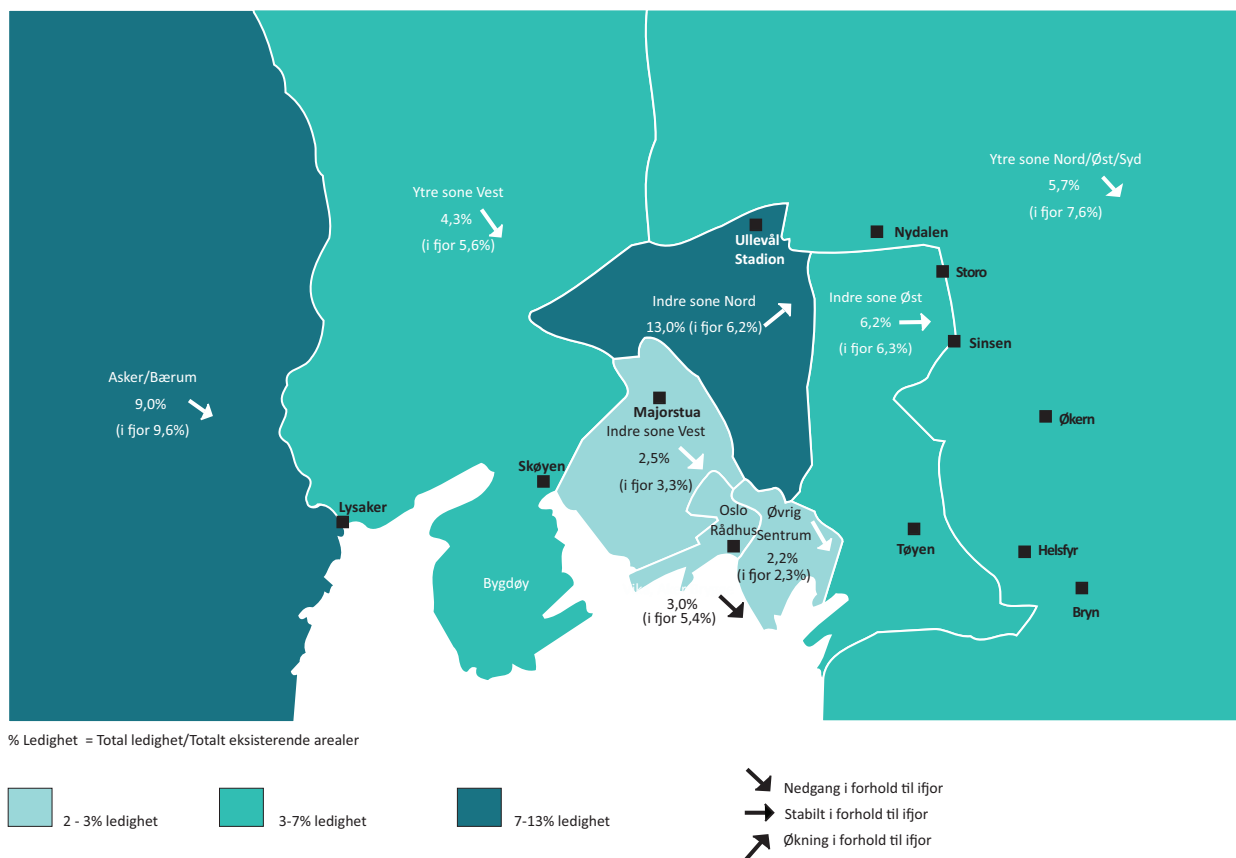
Arealledigheten ble redusert med 88.000 kvm, og primo 2019 utgjør den 486.000 kvm. Dette tilsvarer 5% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 53.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket er en økning på 12% fra ifjor.

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)



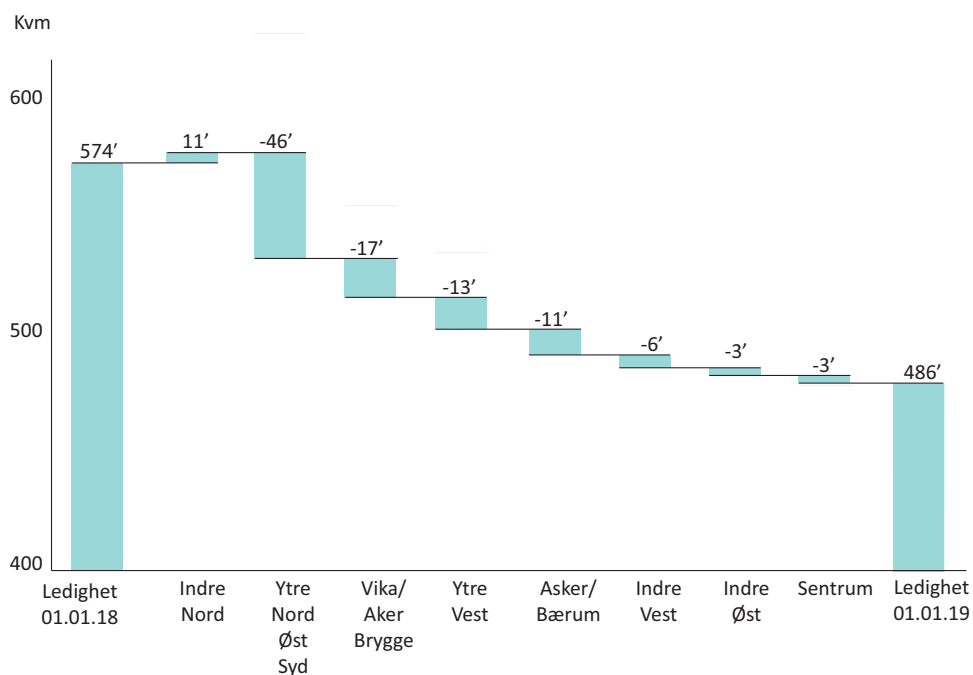
Nord/Øst/Syd, Vika/Rådhuset og Ytre Vest er de sonene som i løpet av 2018 hadde størst reduksjon i arealledigheten. Oslo Sentrum (utenom Vika/Aker Brygge), med en ledighet på 2,2% og kun et fåtall ledige arealer over 2.000 kvm, har i virkeligheten mangel på arealer. Nord/Øst/Syd har de seneste årene sett arealledigheten reduseres fra 8% til 5,7%.

Asker/Bærum, som har hatt økning i arealledigheten gjennom flere år, hadde i 2018 en liten nedgang i arealledigheten. I denne sonen ble det kun ferdigstilt 11.000 kvm i 2018. Arealledighet i Telenor- og Aker Solutions byggene på Fornebu utgjør i seg selv hele 31.000 kvm.

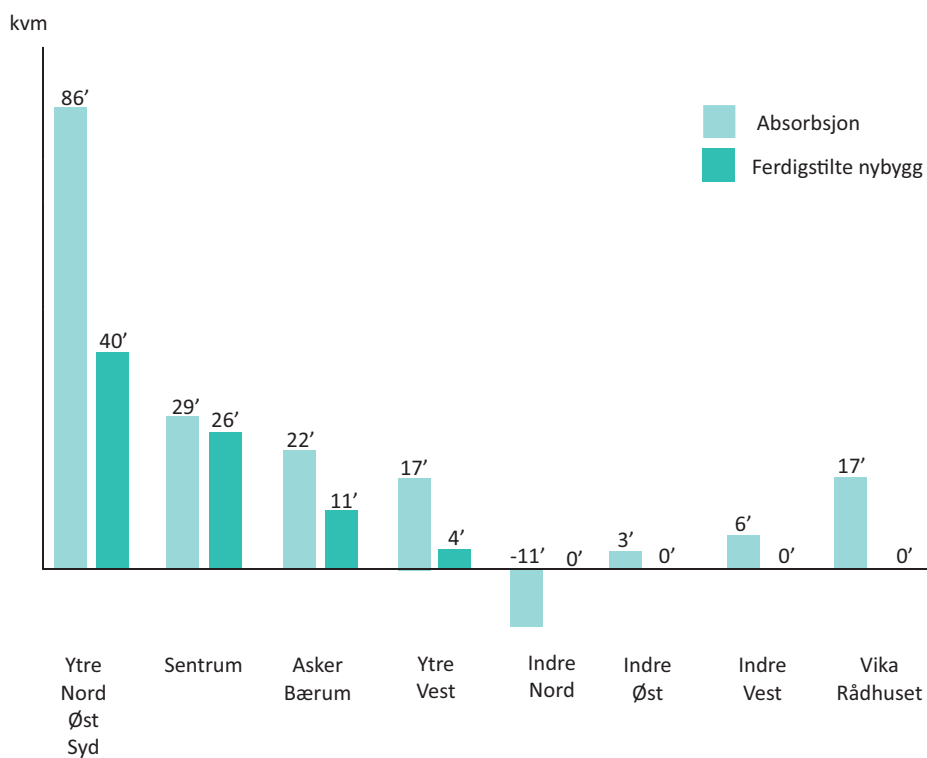
Den største arealledigheten finnes i Asker/Bærum med 9%, Indre Sone Nord viser riktignok en sterk prosentvis økning, men denne sonen er så liten at økningen i hovedsak skyldes at et bygg som tidligere var planlagt revet, nå er under utleie (Pilestredet 33).

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsnedgangen sted i Ytre Nord/Øst/Syd (- 46.000 kvm) og Vika/Aker Brygge (- 17.000 kvm), mens den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord Øst Syd (86.000 kvm), Sentrum (29.000 kvm) og Asker/Bærum (22.000 kvm).

Figur 8 Utvikling arealledighet 2018 (1.000 kvm)



Figur 9 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2018 (1.000 kvm).

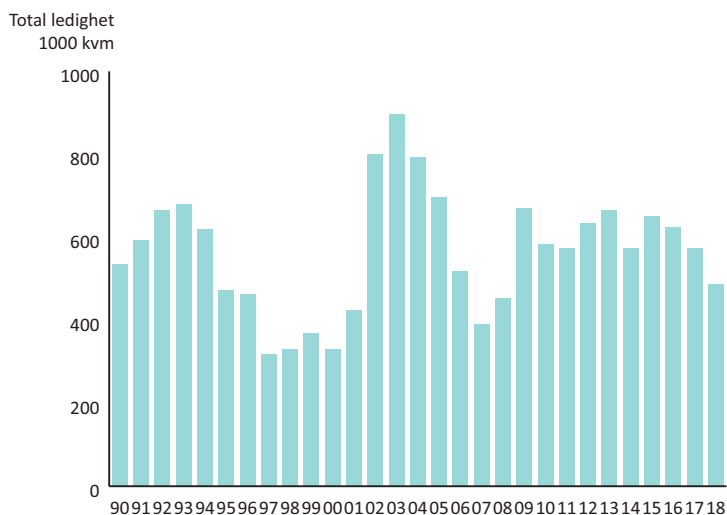
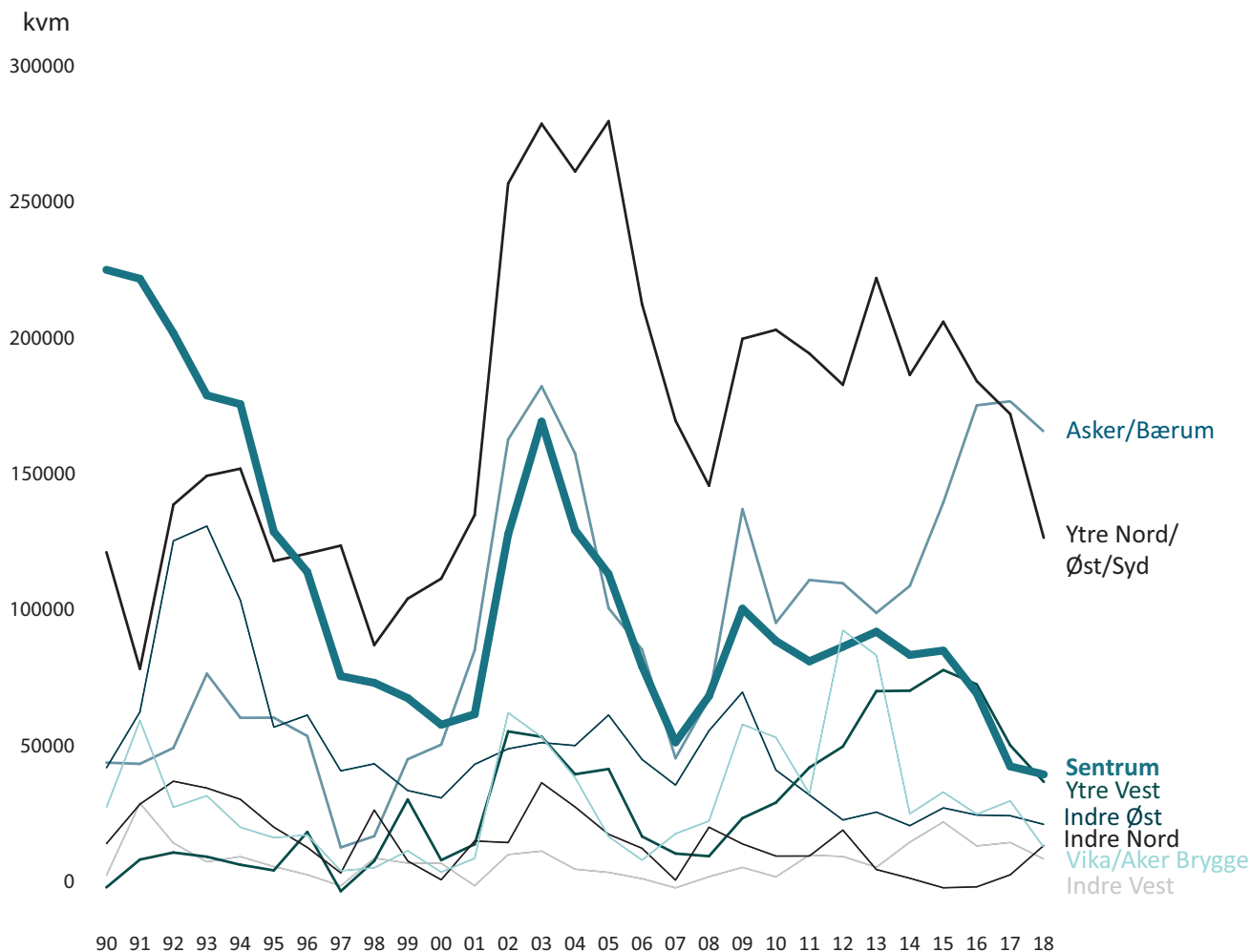


Figur 10 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2018 i de forskjellige soner. (Figur 10A viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode).

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 Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som idag har betydelig absolutt ledighet, mens Sentrum historisk sett aldri har hatt et færre antall kvm ledig enn i dag. Ytre Nord/Øst/Syd fikk en kraftig reduksjon i arealledigheten gjennom 2018 og har for første gang lavere ledighet enn Asker/Bærum.

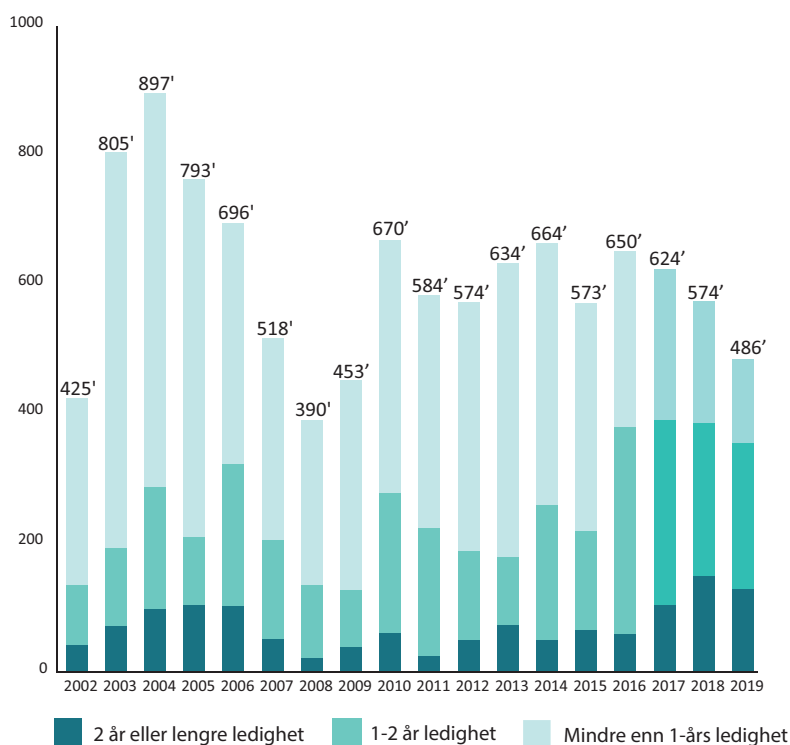
Figur 10 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2017 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



STABIL LANGTIDSLEDIGHET

355.000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en nedgang på 8% 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 486.000 kvm.

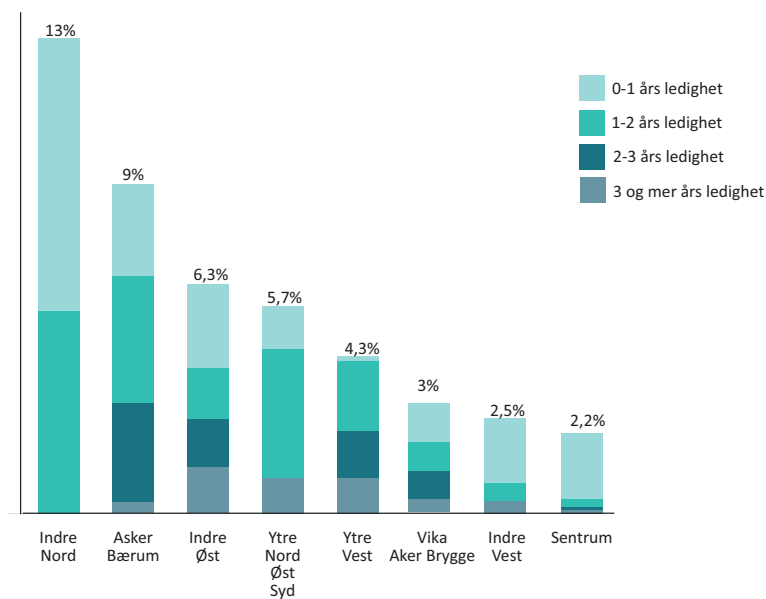
Figur 11 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2018(1.000 kvm)



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)

Figur 11 Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område (% ledighet av sonens totale masse)



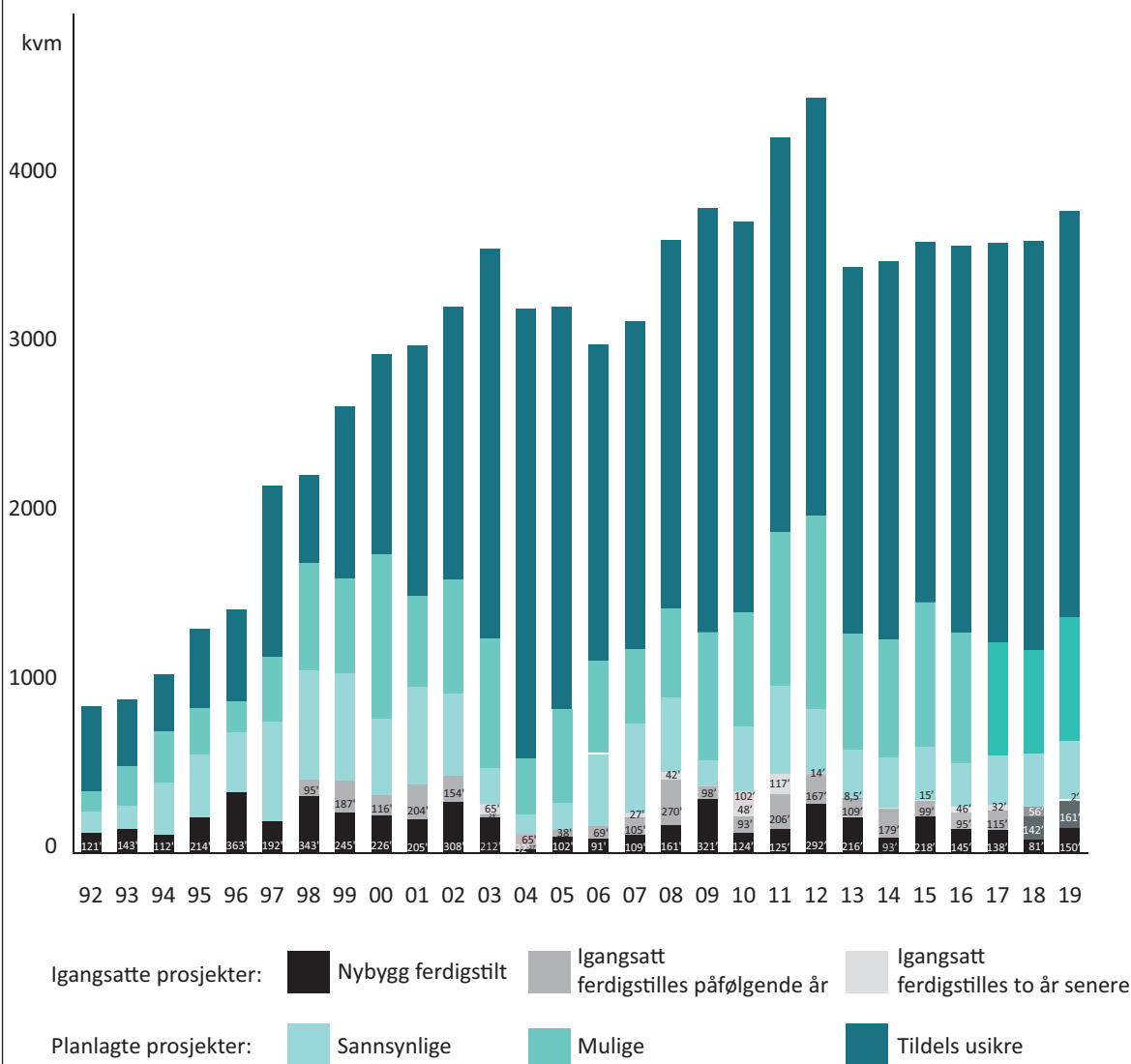
LAV FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER I 2019, KRAFTIG ØKNING I 2020

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: 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 3,5 mill. kvm.

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



Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2019 utgjør 150.000 kvm.

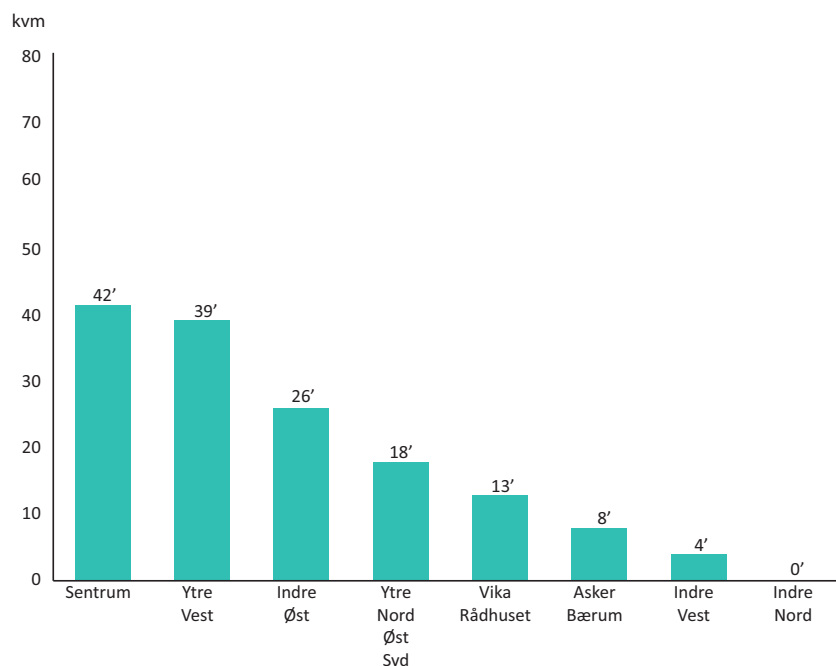
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2020 utgjør idag 161.000 kvm og for 2021 er det igangsatt 2.000 kvm.

Estimat for ferdigstillelse i 2020 utgjør hele 220.000 kvm og for 2021 258.000 kvm.

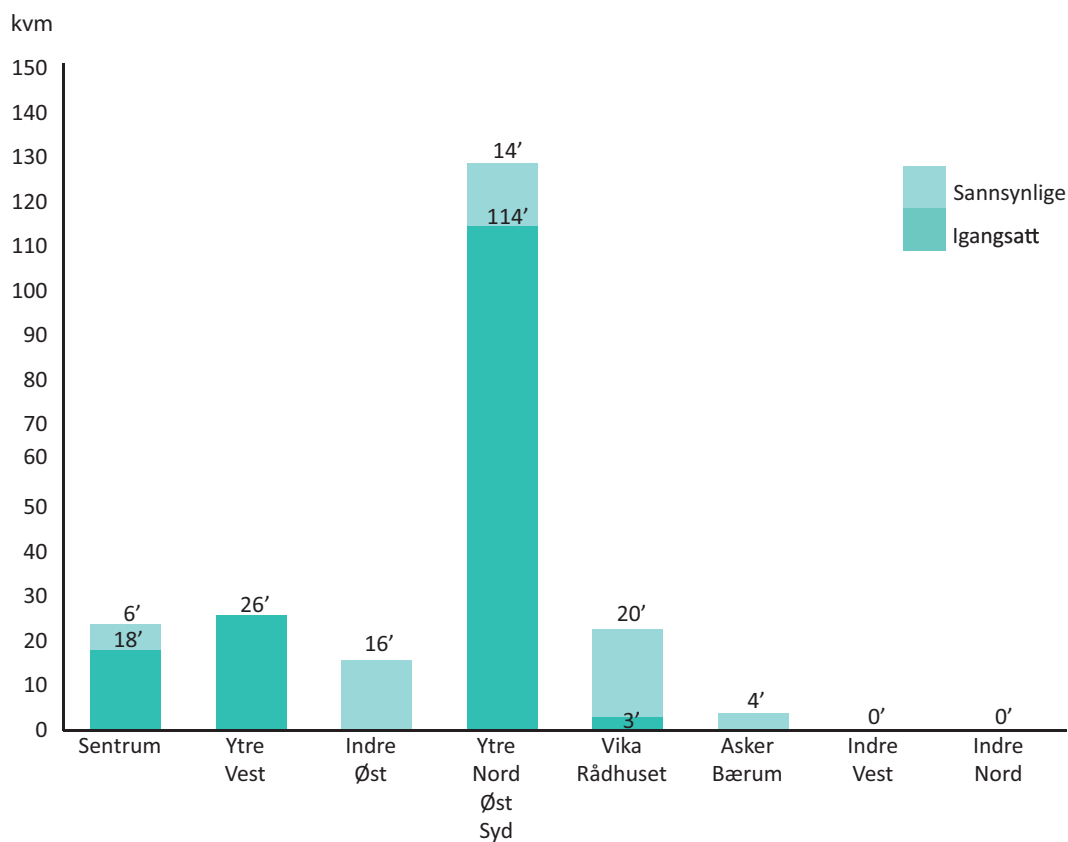
SENTRUM OG YTRE VEST FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2019 og 2020 fordeler seg per geografisk sone. Av de arealene som ferdigstilles i 2019 utgjør rehabilitering av eiendommer nær 30.000 kvm (1/5 av totalen).

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



Figur 14b Ferdigstilte arealer per sone 2020 (1.000 kvm.)

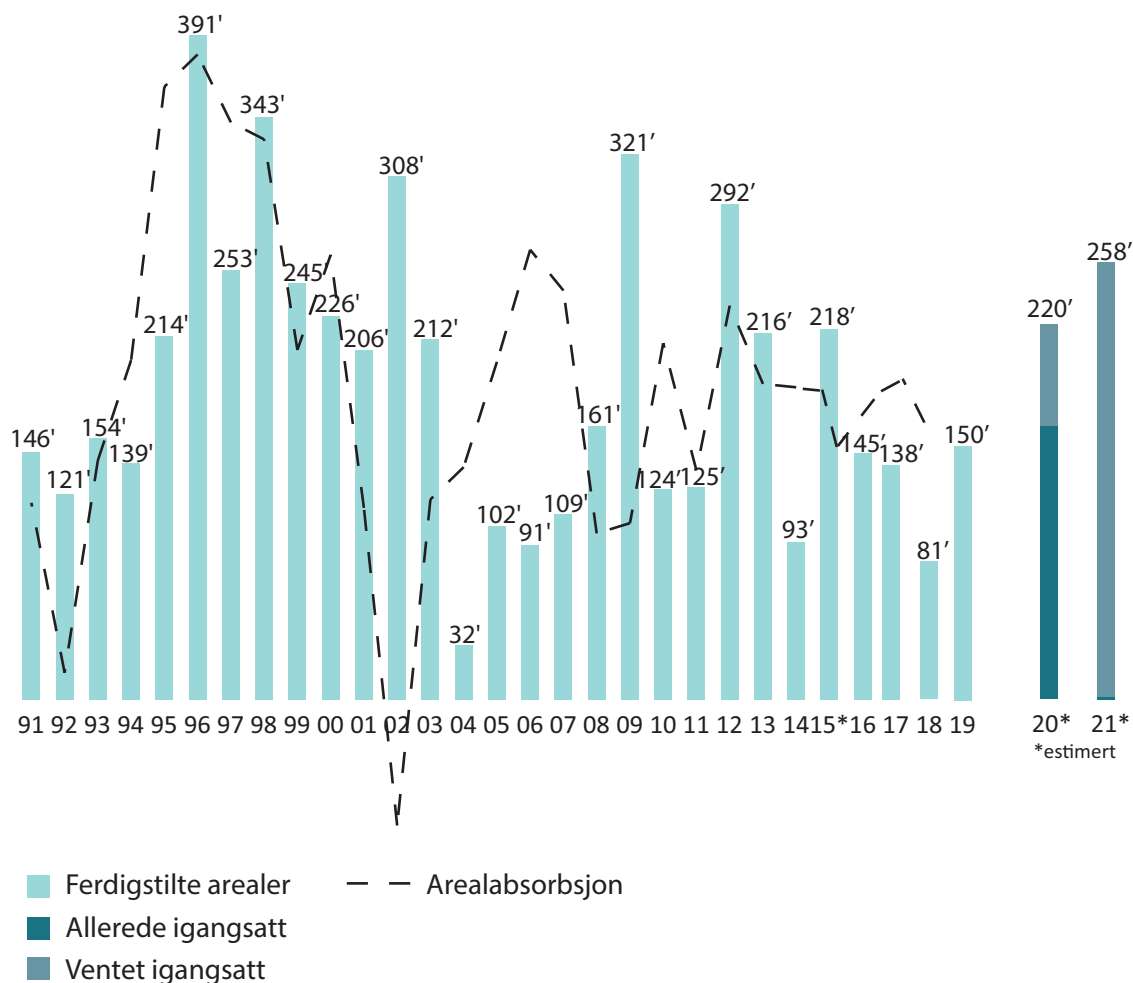


Det alt vesentlige av totalt 220.000 kvm igangsatt og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2020 kommer i Ytre Nord/Øst/Syd (128.000 kvm hvorav hele 114.000 kvm er igangsatt).

Av de 220.000 kvm som ferdigstilles i 2020 utgjør ca 1/3 (66.000 kvm) rehabilitering av eiendommer.

FERDIGSTILTE AREALER PÅ RELATIVT LAVE NIVÅER I 2018 OG 2019, MEN KRAFTIG ØKNING I 2020 OG 2021

Figur 15 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2021)



Stolpene i figuren viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2019 og estimat for 2020 og 2021. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2018.

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 ferdigstilling på i snitt vel 140.000 kvm per år. Markedsbalansen ble ytterligere bedret i 2018, idet ferdigstillingen falt til historisk lave 81.000 kvm og etterspørselen var fortsatt god.

I 2019 derimot ventes øket ferdigstilling, anslagsvis 150.000 kvm, hvor alle prosjektene er igangsatt.

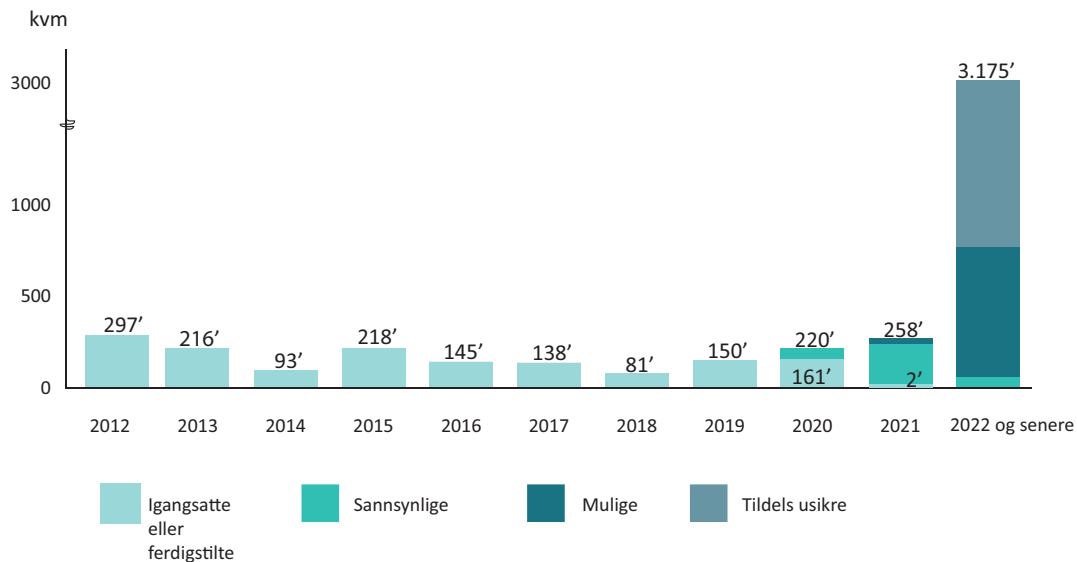
For 2020 er det allerede igangsatt 161.000 kvm, og det estimeres totalt en ferdigstilling på ca 220.000 kvm.

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 2019 utgjør 150.000 kvm, som på grunn av tidsforskyvelse for oppstart er 32% lavere enn det vi forventet for 2019 på samme tid som i fjor.

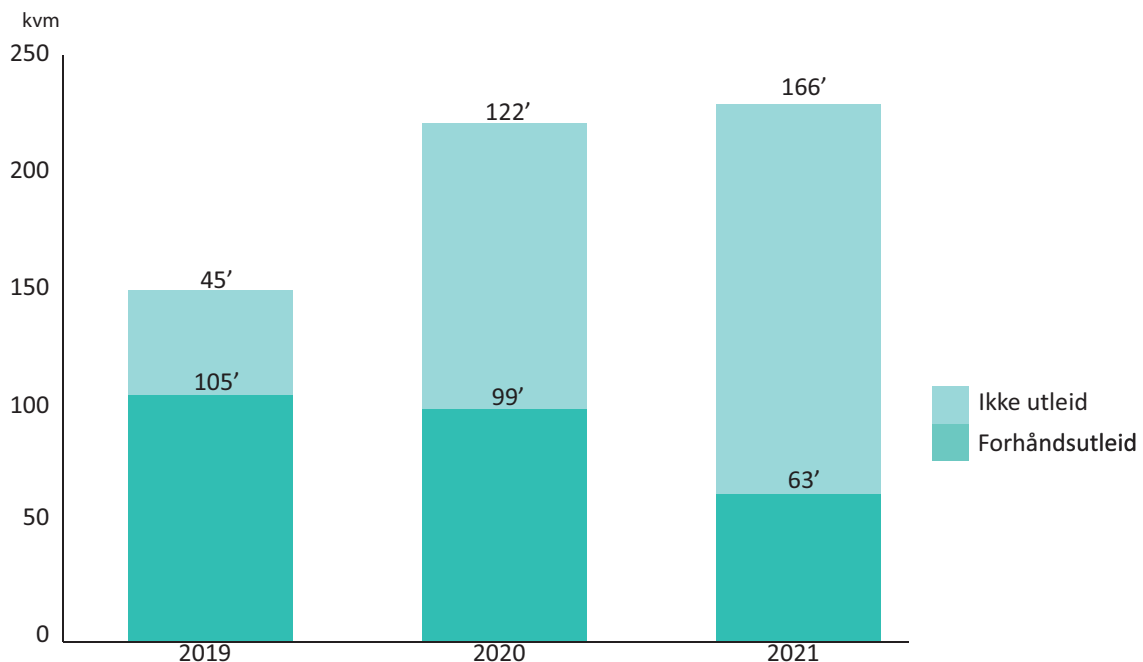
Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2020-2021 er på tilsammen 478.000 kvm.

Figur 16 Tidsprofil for ferdigstilte og forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2022 (1.000 kvm.)



Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2019-2021 finnes i figuren nedenfor:

Figur 17 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2019-2021 (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 3-18 måneder å reutleie. Det innebærer at den reelle markedseffekten av den økte leveransen av nybygg i 2019-2021 trolig først vil merkes gjennom 2021.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2019/2020/2021:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2019:

Igangsatte:

Schweigaards gate 33, Bane NOR Eiendom	22.670
Dr. Eufemias gate 65, Oslo S Utvikling	22.000
Drammensveien 145-147, Schage Eiendom	20.000
Drammensveien 149/151, Orkla Eiendom	19.500
Dr. Mauds gate 10, Vestre Vika	11.000
Østensjøveien 16, Ferd Eiendom	11.000
Tollbugaten 1A, Aberdeen	7.700
Rådhusgaten 5, Fram	7.000
Innspurten 11-13, NCC Property Dev.	7.000
Philip Pedersens vei 11, NCC Property Dev.	6.000
Youngstorget 3, Olav Thon Gruppen	5.000
Henrik Ibsens gate 4, Fram	4.000
Kjøllberggaten 21, Realdrift	3.500
Dr. Mauds gate 10, Vestre Vika	2.000
Bankveien 4, Tandberg Eiendom	2.000

Totalt 2019: 150.370

Ca 70% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2020:

Igangsatte:

Fyrstikkalléen 1, Oslo Areal	36.000
Freserveien 1, Obos	29.000
Harbitzalleen 3-7, Møller Gruppen Eiendom	26.000
Lørenveien 73, Skanska	20.000
Kongens gate 21, Vedal Investors	18.000
Karvesvingen 5, Høegh Eiendom	16.000
Øvrige prosjekter	15.500
Totalt	160.500

Ca 45% av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2020:

Universitetsgaten 2, Entra	20.000
Urtegaten 9, Eiendomsspar	14.495
Alf Bjerckes vei 22 A/B, Aspelin Ramm	10.000
Øvrige prosjekter	15.350
Totalt	59.845

Totalt 2020: 220.345

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2021:

Igangsatte:

Vestbanetomten, Felt D, Statsbygg	1.600
Totalt	1.600

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2021:

Lørenfare 1 A/B, Oslo Pensjonsforsikring	48.000
Ruseløkkveien 26, Storebrand/Aspelin Ramm	41.500
Schweigaards gate 15, Entra	22.800
Universitetsgaten 7-9, Entra	19.300
Øvrige prosjekter	124.300
Totalt	255.900

Totalt 2021: 257.500

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2020 OG UTOVER

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2019 utgjør nå vel 3,5 mill. kvm som er en økning på 6% fra i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2019-2021 utgjør i sum ca 628.000 kvm, prosjekter med lengre tidshorisont 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 2021:

Skippergaten, Hav Eiendom	20.000
Økernveien 144-147, Bygg 1, Økern Sentrum	15.000
Gullhaug Torg 1-5 og mulig 3, Avantor	14.000
Økernveien 144-147, Bygg 2, Økern Sentrum	8.000
Øvrige prosjekter	6.865
Totalt	63.865

Mulige prosjekter etter 2021:

Regjeringskvartalet, Statsbygg	90.000
Persveien 2, 4, 4b & Ulvenveien 91, Ulven	85.000
Biskop Gunnerus gate 14b, KLP Eiendom	55.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	46.000
Innspurten 11-13, NCC Property Dev.	45.000
Bøkkerveien/Karvesvingen, Høegh Eiendom	44.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	32.000
Urtegaten 9, Eiendomsspar	27.400
Leif Tronstads plass 7, DnB Næringsmegling	25.000
Øvrige prosjekter	258.850
Totalt	708.250

Tildels usikre prosjekter etter 2021:

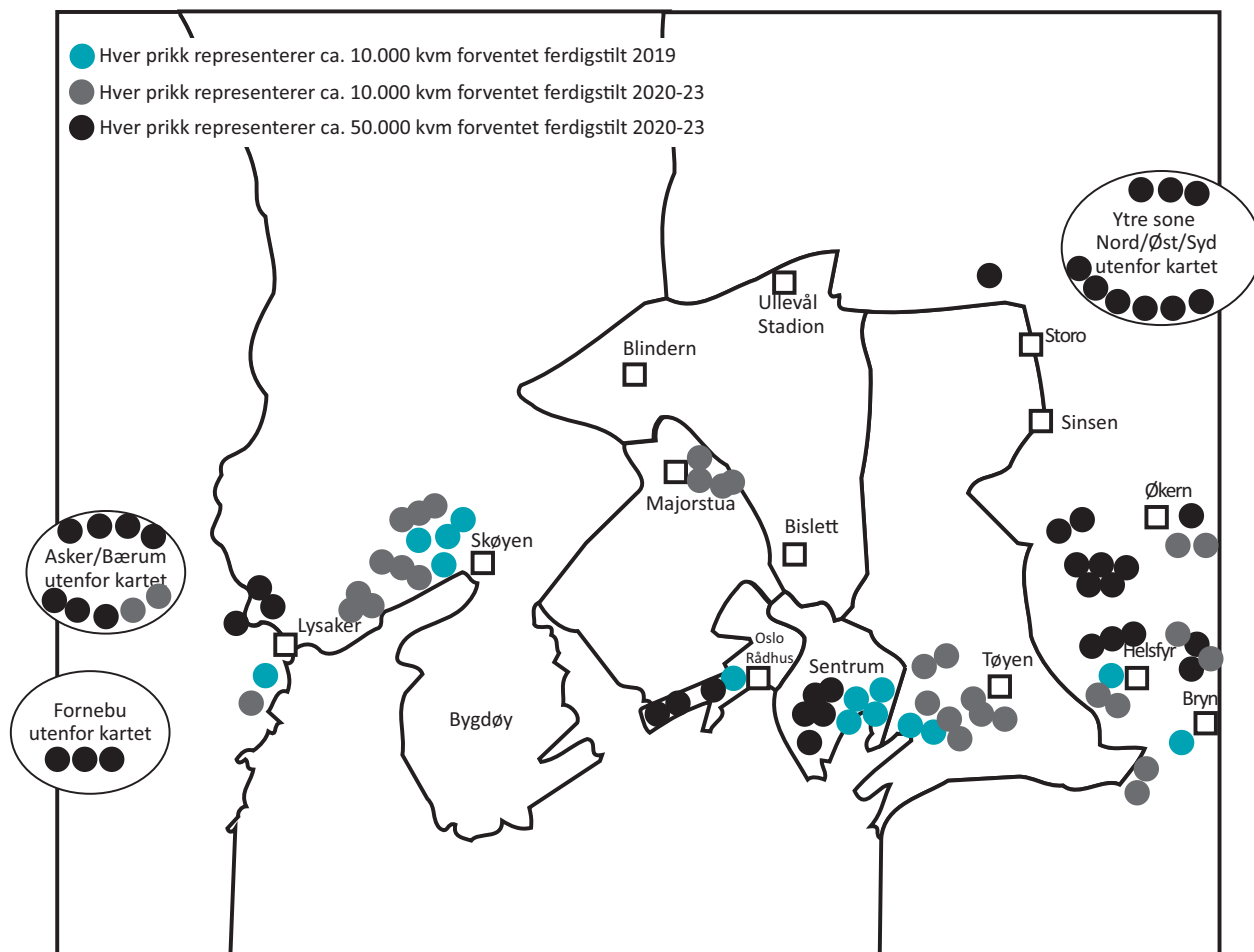
Vollsveien 13-17 og Lilleakerveien 4f-j og nr 16-18	162.000
Ulven senterområde	104.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Ulvenveien 84 "Økern S"	100.000
Fornebu "Technoport"	80.000
Strømsveien 221-223	60.000
Billingstadsletta 30	60.000
Øvrige prosjekter	1.736.876
Totalt	2.402.876

Grand total prosjekter etter 2021	3.174.991
--	------------------

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2019 og mulig tilvekst i perioden 2020-2023.

Den største tilveksten i perioden 2020-2023 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (630.000 kvm), Asker/Bærum (182.000 kvm), Sentrum (177.000 kvm).

Figur 18 Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2019 - 2023



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen ble redusert, fra 188.000 kvm i 2017 til 169.000 kvm i 2018. Minkningen skyldes mindre boligkonvertering. Den rene kontorarealabsorpsjonen var konstant og utgjorde ca 115.000 kvm både i 2017 og 2018.
- Svært lav ferdigstillelse førte til redusert arealledighet gjennom 2018. Arealledigheten utgjør ved inngangen til 2019 486.000 kvm, eller 5% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten ble særlig redusert i Ytre Nord/Øst/Syd (-46.000 kvm), Vika/Rådhuset (-17.000 kvm) og Ytre Vest (-13.000 kvm).
- Arealledigheten varierer fra arealknapphet (2,2%) i Oslo Sentrum til noe kapasitetsoverskudd i Ytre Soner (6-9%).
- Det ble ferdigstilt 81.000 kvm i 2018, mens det for 2019 forventes nær dobling til 150.000 kvm.
- I 2020 forventes en ytterligere økning av ferdigstilte prosjekter, nær 220.000 kvm (161.000 kvm allerede igangsatt), og for 2021 et enda høyere volum. Dette vil høyst sannsynlig innebære økt arealledighet i 2021.

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

