

Analyse av markedet for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum

Utført av Eiendomsspar AS - Primo 2008

OSLOSTUDIET

2008



Tollbugata 24, Pb. 1350 Vika, 0113 Oslo. Tlf.: 22 33 05 50 Fax: 22 33 05 51.

E-mail: elh@eiendomsspar.no

www.eiendomsspar.no



2007 - FORTSATT ØKT AREALABSORBSJON OG KRAFTIG REDUSERT AREALLEDIGHET

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 390.000 m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 25% eller 130.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er blitt redusert til 4,4% av den totale massen av kontorbygg og at markedet generelt er i balanse, sågar med mangel på lokaler i de mest attraktive områdene.

Absorpsjonen av arealer var i 2007 fortsatt høy og utgjorde 241.000 m².

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2008 er fremdeles på historisk lavt nivå med kun 166.000m² hvilket betyr at arealledigheten vil forbli lav gjennom 2008. Ferdigstillelsestakten fra og med 2009 vil trolig være dobbelt så høy og arealledigheten vil kunne øke igjen.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2008 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 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 2007 til februar 2008.
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:

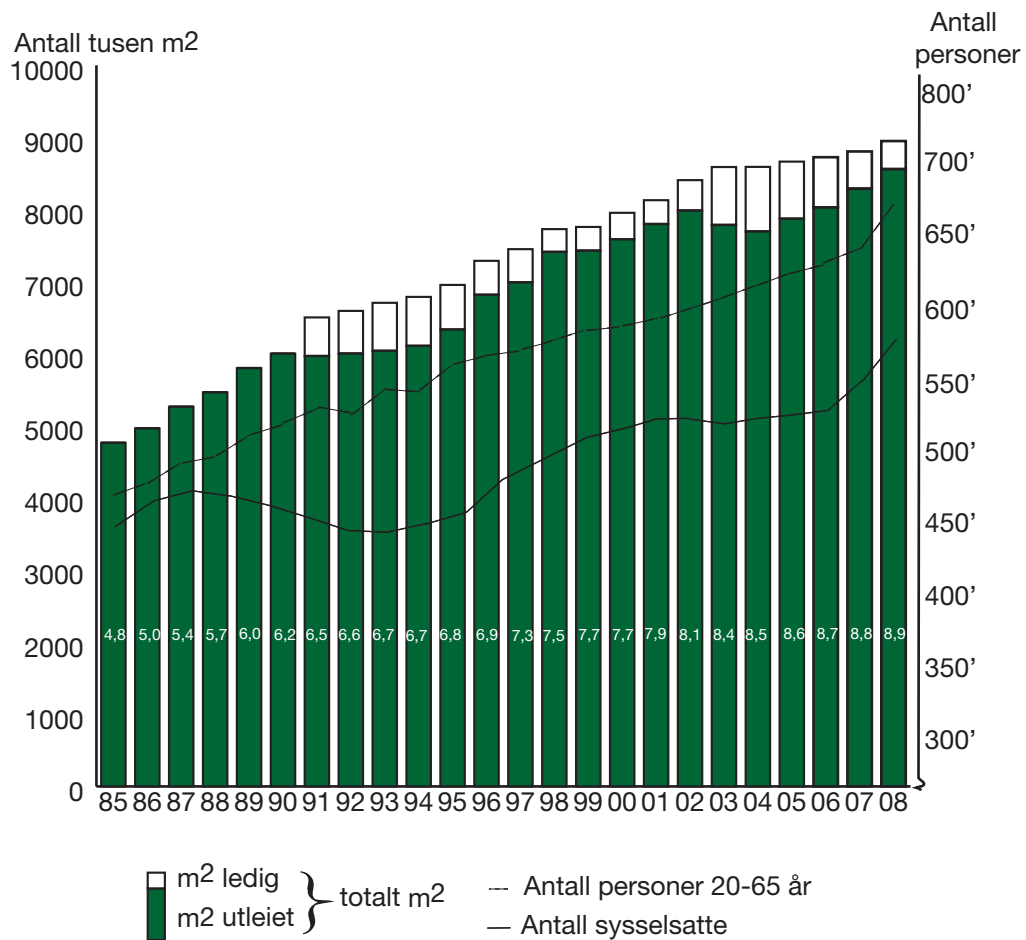
Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

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 83% fra 4,8 mill. m² til 8,8 mill. m² over 24-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 30% i samme periode (fra 453.000 til 588.000), og antall personer mellom 20-65 år med 33% til 676.000.

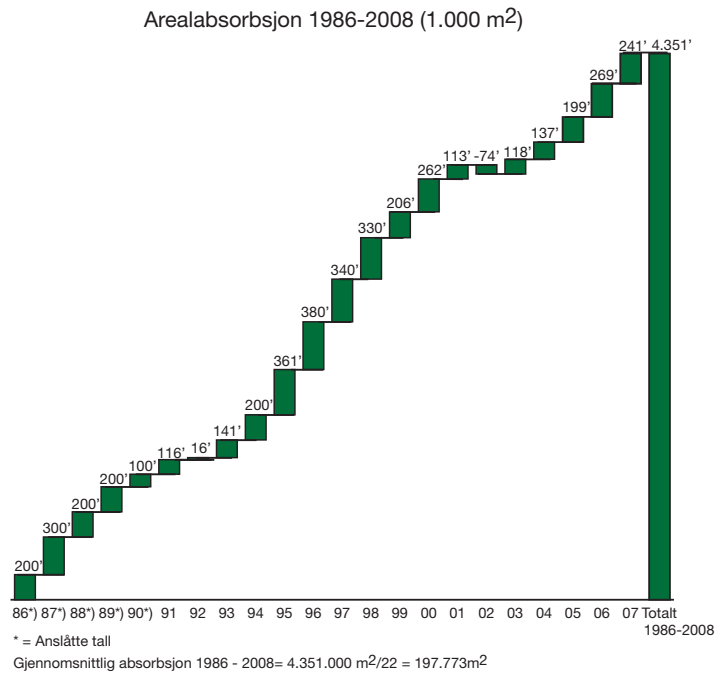
Forutsetter man at markedet var i balanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,8 mill. m² i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,4 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 23 årene.

Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus



Høy arealabsorpsjonen i 2007

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



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorpsjon 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 størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

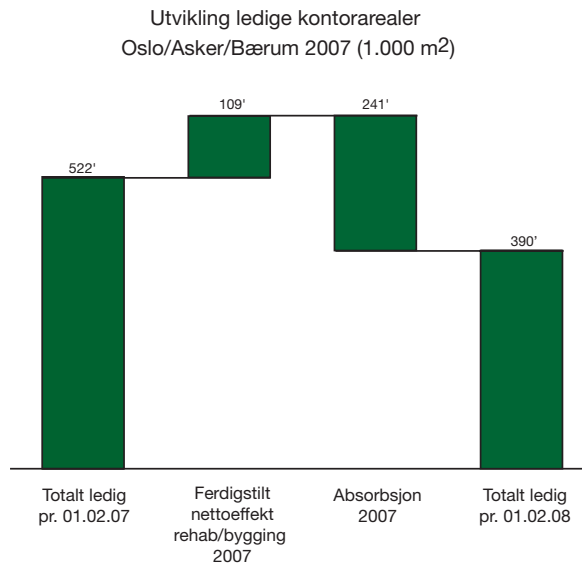
I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorpsjon på -74.000 m².

I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorpsjonen til 137.000 m². I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m² som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorpsjon over de siste 20 årene.

Sysselsettingen i Oslo økte med 24.000 personer i 2006 og med 26.000 personer i 2007, hvilket er de største økningene på mer enn 20 år! Denne kraftige sysselsettingsveksten og generelt gode tider indikerer at arealefterspørselen i 2008 vil være på nivå med eller høyere enn i 2007. Nåværende markedsbalanse og lav ferdigstillelse av nye arealer i 2008 betyr at arealledigheten vil forbli lav og at presset på leieprisene vil fortsette.

Nedgang i ledigheten til 4,4% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2007 og 1.2.2008 er vist på figuren nedenfor.



Ledigheten primo 2007 var 522.000 m². I løpet av 2007 ble ytterligere 109.000 m² i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 241.000 m².

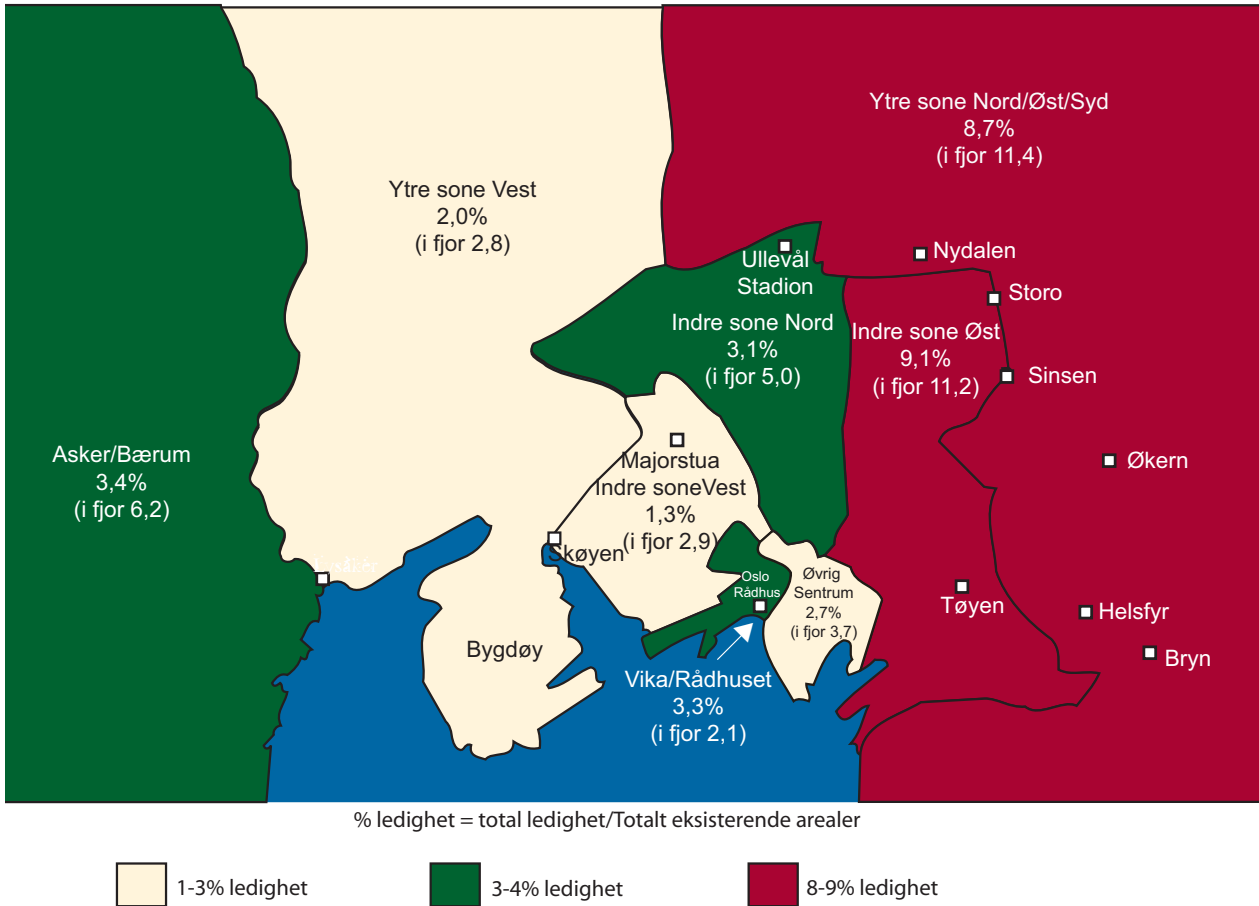
Anslagsvis en fjerdedel av denne absorpsjonen skyldes konvertering av kontorarealer til bolig, samt riving, det øvrige skyldes økt efterspørsel etter kontorlokaler. Dette medførte at ledigheten ble redusert med 132.000 m² og derved utgjør 390.000 m² primo 2008. Dette tilsvarer 4,4% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 50.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er på samme nivå som i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 440.000 m² 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:

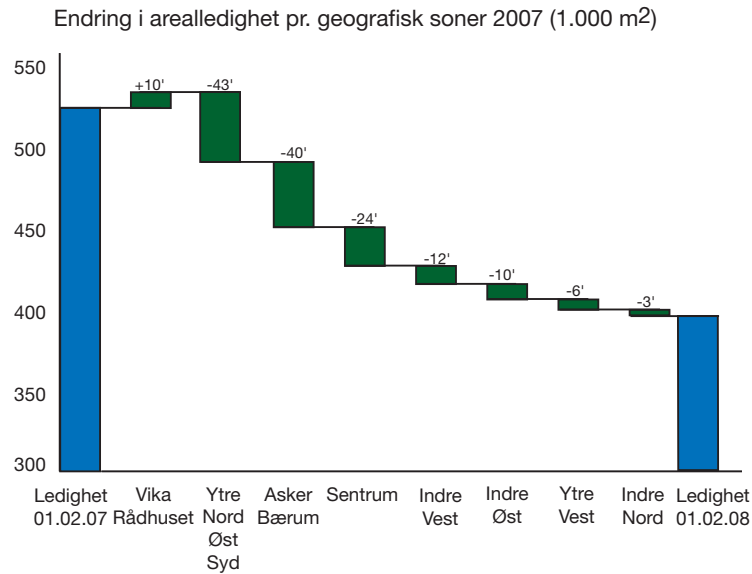
Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2008
(% ledighet av sonens totale masse)



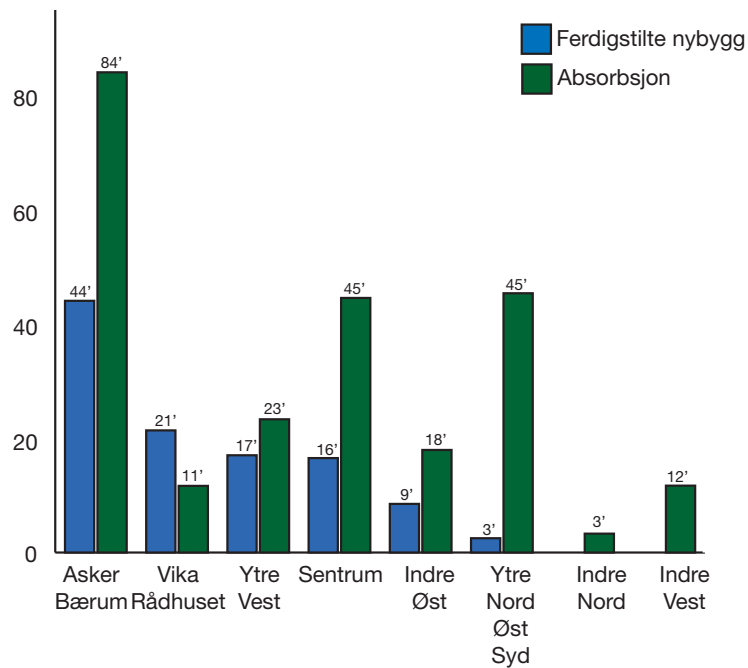
Sentrum/Vest er nå nede i en ledighet på mellom 1 % og 3 %, hvilket representerer en betydelig reduksjon fra de foregående år og knapphet på lokaler i disse delmarkedene.

Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst har fremdeles overskudd på arealer med ledighet mellom 8% og 9%.

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2007. Som det fremgår fant det sted en betydelig ledighetsnedgang i Ytre Nord/Øst/Syd (-43.000 m²), Asker/Bærum (-40.000 m²) og Sentrum (-24.000 m²).



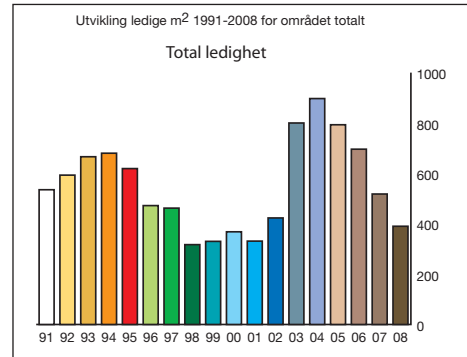
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2007.



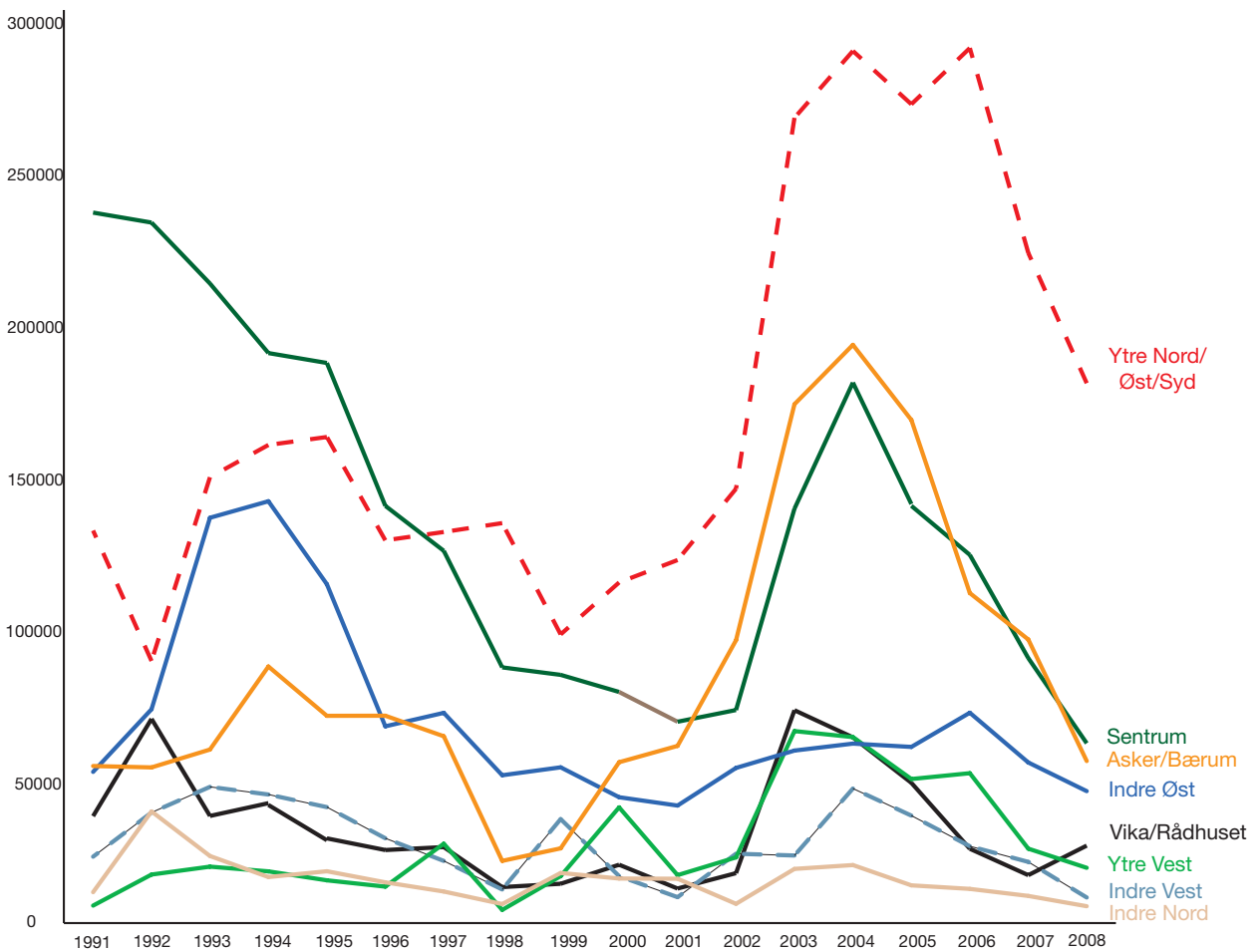
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen klart større en ferdigstillelsen i nesten alle delområder og særlig betydelig i Asker/Bærum, Sentrum og Ytre Nord/Øst/Syd.

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.



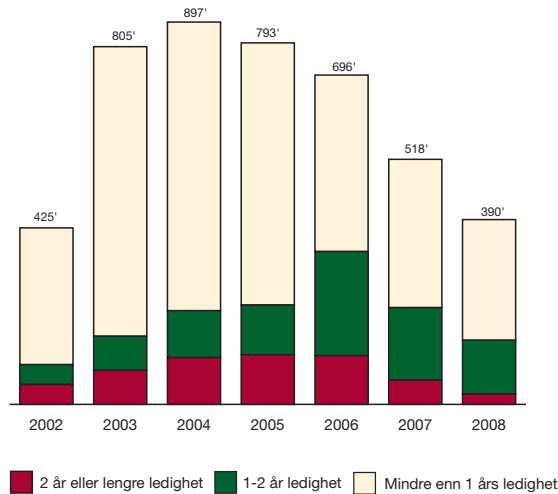
Utvikling ledige arealer pr. geografisk område (1991-2008(m²))



Redusert langtidsledighet

35% av ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en reduksjon på 5%-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 390.000 m².

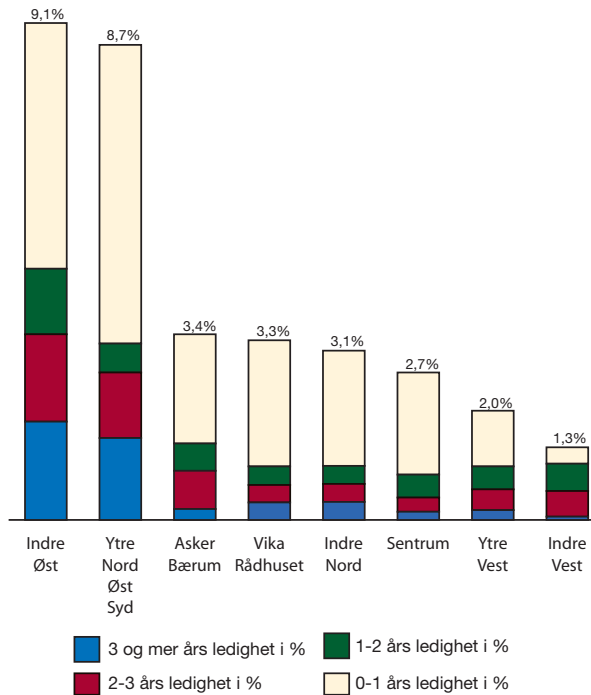
Ledige og langtidsledige arealer 2002-2008 (1.000 m²)



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)

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

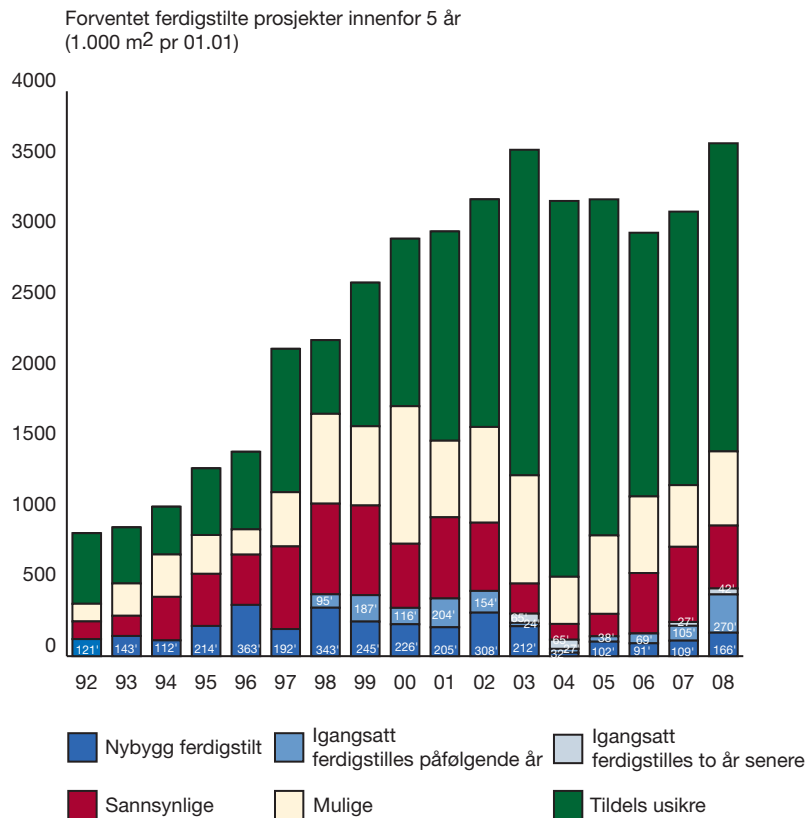


FORTSATT LAV LEDIGHET I 2008. MULIG ØKNING FRA 2009.

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 nybyggingsprosjektilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,3 millioner m², det høyeste noen sinne.



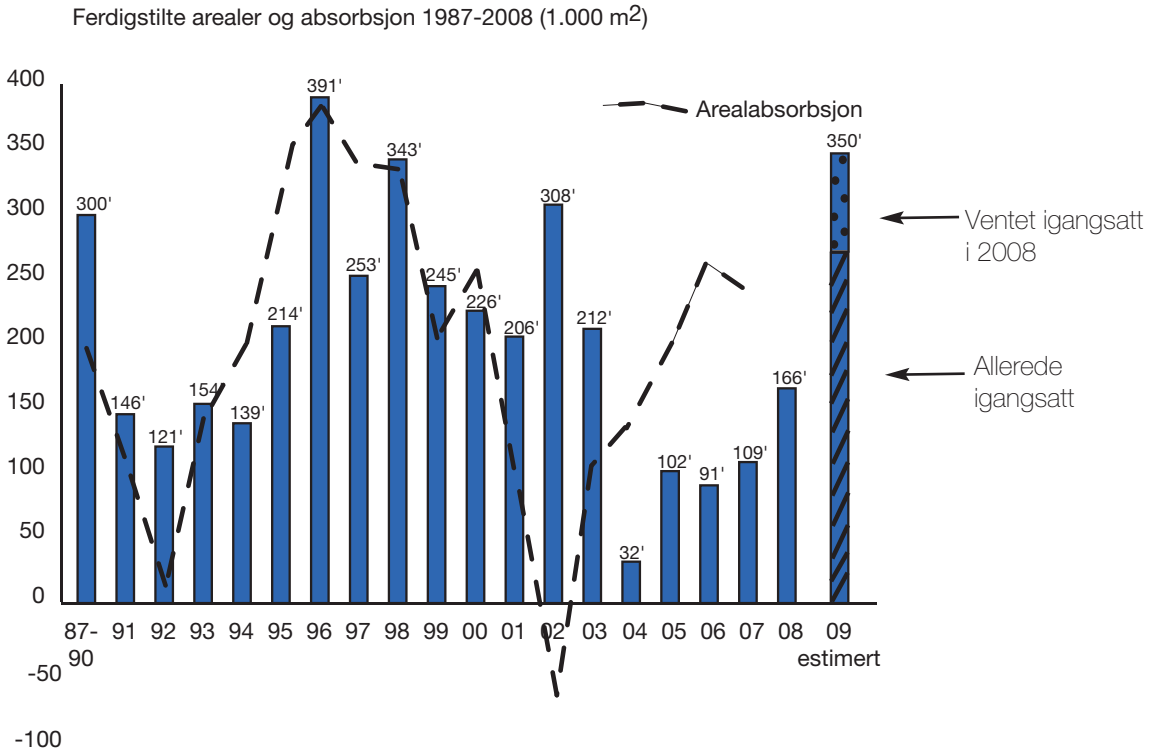
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2008 utgjør 166.000 m², en økning på 52% fra 2007 hvor det ble ferdigstilt 109.000 m². Ferdigstillesestakten er altså økt, men fremdeles lav sett i historisk perspektiv.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2009 utgjør foreløpig 270.000 m², og for 2010 er det foreløpig igangsatt 42.000m². Ferdigstillelsen fra 2009 og utover vil bli vesentlig høyere enn i perioden 2004-2008, år som alle var preget av lav ferdigstillelse.

Fortsatt lav arealledighet i 2008

Antall bygg som ferdigstilles år 2008 er altså på et historisk lavt nivå og utgjør 166.000 m².

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



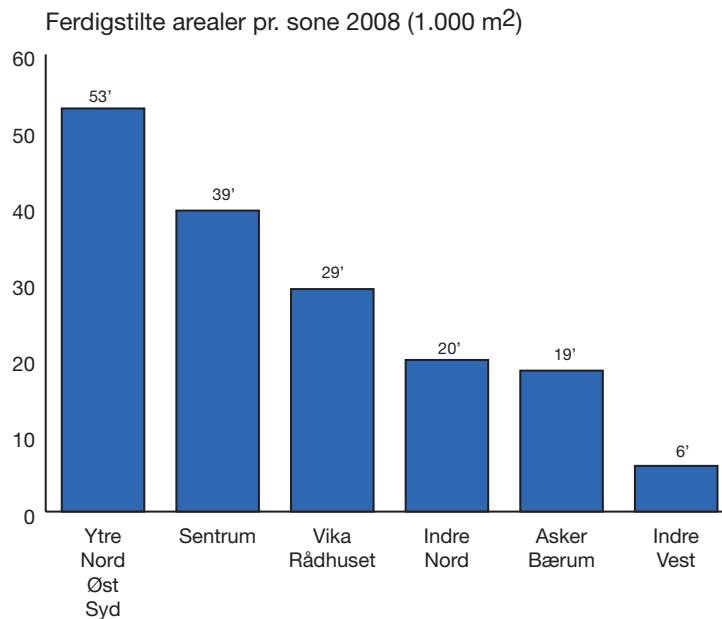
Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2007. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. 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 førte til at arealledigheten ble ytterligere redusert gjennom 2007.

I 2008 er det forventet er ferdigstillelse på 166.000 m² som, historisk sett, fortsatt er på et relativt lavt nivå, og arealledigheten må forventes å forbli på et lavt nivå. I 2009 øker, som gjennomgått på de følgende sider, imidlertid ferdigstillingen kraftig, estimert til 350.000 m², hvorav 270.000 m² allerede er igangsatt. Dette representerer vel en tredobling fra nivået i 2006 og en dobling i forhold til 2007. Selv om absorpsjonen skulle holde seg på de siste 2 års høye nivåer på ca 250.000 m², er det derfor trolig at arealledigheten vil begynne å øke noe gjennom 2009.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2008 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det de ytre soner øst soner og sentrum som får det vesentlige av arealtilveksten i 2008.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2008/2009:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2008:

Igangsatte:

Akersgaten 51, Entra Eiendom	17.500
Lysaker Torg 45/55, NCC	16.000
Akersgaten 64-68, Hægh Eiendom	15.000
Tjuvholmen, F1 Nord, Tjuvholmen KS.....	15.000
Klaus Torgårdsvei 3, Bertel O. Steen.....	15.000
Cort Adelers gate 30, Entra Eiendom	14.200
Strømsveien 96, Entra Eiendom	13.100
Drammensveien 155C, Fearnley Finans	10.800
Øvrige prosjekter	<u>49.535</u>
Totalt	<u>166.135</u>

Ikke igangsatte prosjekter som ventes ferdigstilt 2008.....7.800

Totalt.....173.935

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2009:

Igangsatte:

Prof. Kohts vei 15, Storebrand Eiendom.....	40.000
Portalbygget, Fornebu, IT-Fornebu.....	28.000
Schweigaards gate 17-19, Rom	22.500
Indexhuset, Hægh Eiendom.....	20.000
Karenlyst Allè 54-58, DnBNOR	18.000
Gamle Borgen vei, Birger N. Haug Eiendom	18.000
Chr. Kroghs gate 14-16, Akerselva Atrium...	16.900
Østre Aker vei 31, Oxer	16.200
Øvrige prosjekter	<u>91.245</u>
Totalt	<u>270.845</u>

Ikke igangsatte prosjekter som ventes ferdigstilt 2009

Totalt

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2008-2012

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2008-2012 utgjør nå vel 3,3 millioner kvadratmeter, en økning på 6,5% fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i perioden er øket med hele 21% i forhold til i fjorårets estimater, fra 774.000 m² til 936.000 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 2008-2012

Fomebu, Felt 4.4, KLP Eiendom	30.500	Drammensveien 201, Andenæs Eiendom ..	20.000
Fomebu, "K2", Scandinavian P. Dev	28.000	Barcode, Felt B11, Oslo S Utvikling	20.000
Strømsveien 124, Møller Bil Eiendom	28.000	Kr. Aamodts gt 5, Avantor	19.321
Karenlyst Allè 49-51-53, Fram M.	25.000	Kr. Aamodts gt 11, Avantor	15.600
Barcode, Bygg 3 "KLP", Oslo S Utvikling...	25.000	Schweigaards gate 15B "Oslo Z", Entra E ..	15.000
Fomebu, Felt 1.2, Scandinavian P. Dev.....	22.000	Øvrige prosjekter	<u>174.958</u>
Økern Park, Trinn 1, Økern Sentrum.....	22.000	Totalt	<u>445.379</u>

Mulige prosjekter 2008-2012

Barcode, Bygg 4/5, Oslo S Utvikl(mulig DnB)	100.000	Silurveien 43, Selvaag Eiendom	18.000
Kokstadtorget, Fomebu, IT Fomebu	60.000	Sven Oftedals vei 2,4,6, Marius M.	14.000
Risløkkveien 2, Trinn 2, Oxer.....	45.000	Tevlingveien 21 "Oslo Byport", Oslo Byport ..	13.000
Granfoss Nær.park, Vital Eiendom	25.000	Øvrige prosjekter	<u>289.300</u>
Nils Hansens vei 25/Brynsalléen, Pecunia ...	22.000	Totalt	<u>625.300</u>
Tevlingveien 2-4, Avantor/Grant	20.000		
Lilleakerveien 4, Mustad Eiendom	19.000		

Tildels usikre prosjekter 2008-2012

Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg.....	80.000	Haslevangen 16-18, Hasle Utvikling AS.....	45.000
Brynsalléen/Nils Hansens vei, Pecunia	70.000	Fredrik Selmers vei 4, Entra Eiendom	32.400
Billingstadssletta 14-18, Billingstad Gr.eier ..	50.000	Alnabru nord/Nyland syd, NSB	32.000
Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom.....	50.000	Østre Aker vei 33, Aspelin Ramm.....	30.000
Smalvollveien 54, Brikisdalen.....	50.000	Brynsparke, Nordberg Eiendom	30.000
Sandakerveien 121, Avantor.....	50.000	Vippetangen, Oslo Kommune	30.000
Vestbanen, Statsbygg	50.000	Øvrige prosjekter	<u>1.356.010</u>
Sandstuveien 70, Linstow	45.500	Totalt	<u>2.065.910</u>

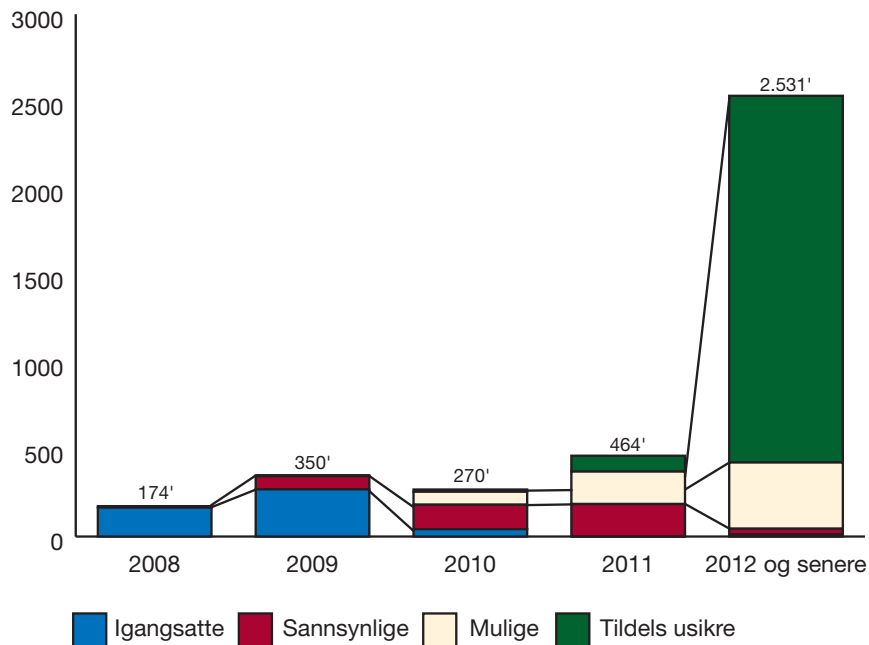
Lav arealledighet i 2008. Mulig økning fra 2009

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 2008 (166.000 m²) ca. 50% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor. I lys av en absorpsjonstakt på vel 200.000 m² de siste 3 år og rekordhøy sysselsetting i 2007 (26.000 nye sysselsatte i Oslo og Akershus) er det sannsynlig markedet vil absorbere de 174.000 m² som blir ferdigstilt i 2008 og at arealledigheten vil forbli på dagens lave nivåer også i 2008.

Prosjekter forventet ferdigstilt i 2009 er øket og utgjør nå 350.000 m². Av disse er 270.000 m² allerede igangsatt, og det vil bli ytterligere igangsettelser i 2008. Estimatenes for senere år er usikre. Med forventning om at eiendomsmarkedet fortsetter sin positive utvikling, er det sannsynlig at nybyggingsappetitten vil øke for ferdigstillelse i 2009 og utover. På den annen side vil treghet i offentlig saksbehandling og presset kapasitet i byggenæringen forsinke endel prosjekter.

Fra og med 2009 vil økning i ferdigstillelsen og mulig konjunkturavmatning trolig lede til at arealledigheten igjen øker.

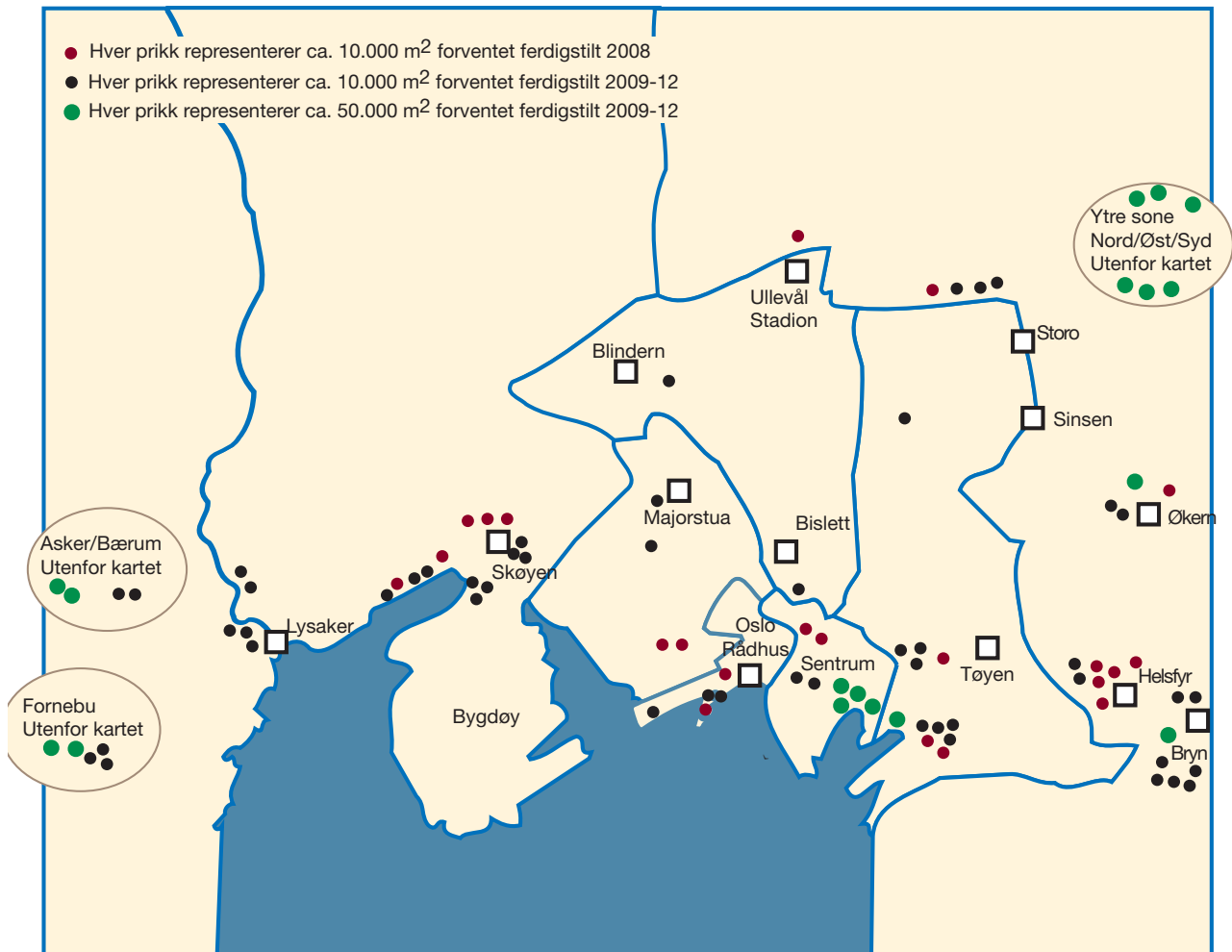
Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2008-2012 (1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2008 og mulig tilvekst i perioden 2009-12.

Den største tilveksten i perioden 2009-12 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (633.000 m²) og Asker/Bærum (326.000 m²) samt Sentrum/Bjørvika (204.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2009-2012



Konklusjoner

- ◆ Arealledigheten utgjør 390.000 kvm eller 4,4% av den totale massen. Dette er en nedgang på 130.000 m² fra i fjor (-25%).
- ◆ Arealabsorpsjonen er fortsatt kraftig og utgjorde i 2007 241.000 m² mot ifjor 262.000 m²
- ◆ Reell mangel på arealer i Sentrum og Vestlige Soner med ledighet mellom 1-4%. Østre, Sydlige og Nordlige Soner, har fremdeles overskudd av arealer med en ledighet på over 8%.
- ◆ Ferdigstillelse i 2008 på 166.000 kvm er mindre enn forventet absorpsjon. Dette innebærer at arealledigheten vil forbli lav og at leieprisene vil fortsette å utvikle seg positivt.
- ◆ Gjennom 2009 er det sannsynlig at arealledigheten vil øke noe, i det forventet ferdigstilte bygg i 2009 utgjør 350.000 kvm (hvorav 270.000 kvm allerede er igangsatt), hvilket er høyere enn forventet absorpsjon.