

Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vår filosofi er fundert på høy kvalitet på eiendommene og på personlig service. Leietakerne er våre kunder og aller viktigste samarbeidspartnere. Vi er således opptatt av et aktivt og nært samarbeid med våre leietakere.

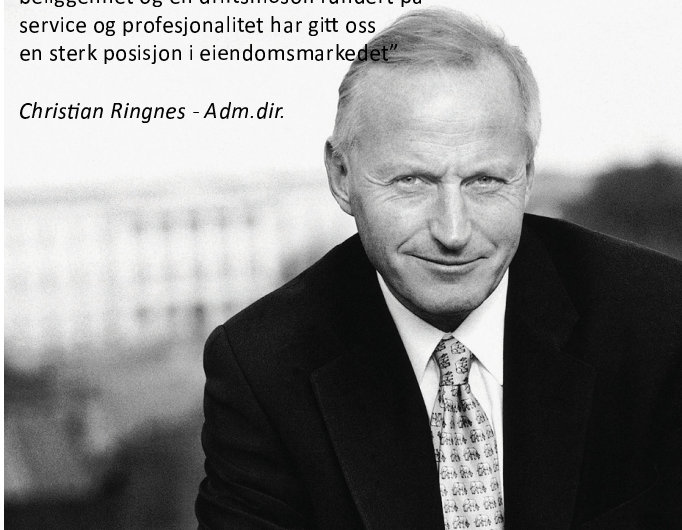
Prøv oss - og se om vi har våre ord i behold!



Oslostudiet 2013

“Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet har gitt oss en sterk posisjon i eiendomsmarkedet”

Christian Ringnes - Adm.dir.



Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Besøksadresse: Øvre Slottsgate 12B

Telefon: 22 33 05 50
Telefax: 22 33 05 51

Mail: elh@eiendomsspar.no

www.eiendomsspar.no

STERK AREALABSORBSJON OG MINDRE NYBYGGING LOVER GODT

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 634.000 kvm står ledig, hvilket utgjør en økning på 10% eller 60.000 kvm fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er øket til 6,5% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer økte i 2012 og utgjorde 232.000 kvm mot 135.000 kvm i 2011.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2013 er 191.000 kvm, en nedgang på 35% fra i fjor hvor det ble ferdigstilt hele 292.000 kvm. Antallet igangsatte og sannsynlige prosjekter for levering 2014 og 2015 viser også et lavere nivå. Selv med noe lavere arealabsorpsjon i årene fremover vil arealbalansen således kunne bedre seg.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2013 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 ledighetstillene. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

- Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2012 til februar 2013.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

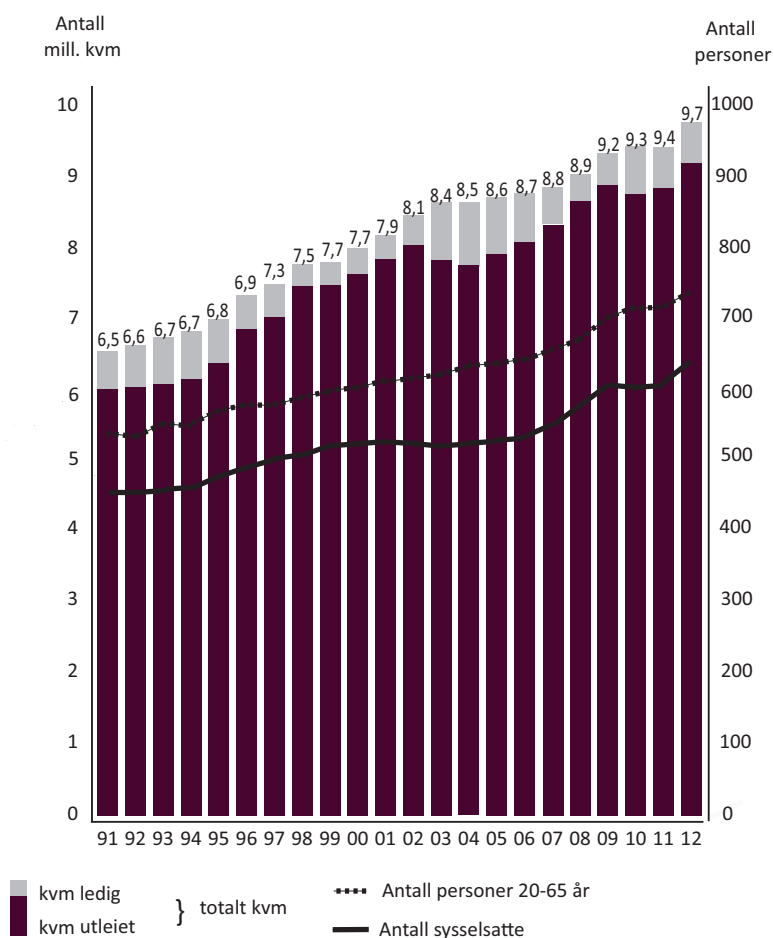
HISTORISK SETT STØRRE ABSORBSJON AV LOKALER ENN SYSSELSETTINGSVEKSTEN ISOLERT SKULLE TILSI

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) fra 1991–2012.

Figuren viser at eiendomsmassen har vokst mer enn antall sysselsatte. Eiendomsmassen økte med 51% fra 6,5 mill. kvm til 9,7 mill. kvm i perioden 1991–2012, mens sysselsettingen økte med 43% i samme periode (fra 453.000 til 647.000), og antall personer mellom 20–65 år med 37% til 745.000.

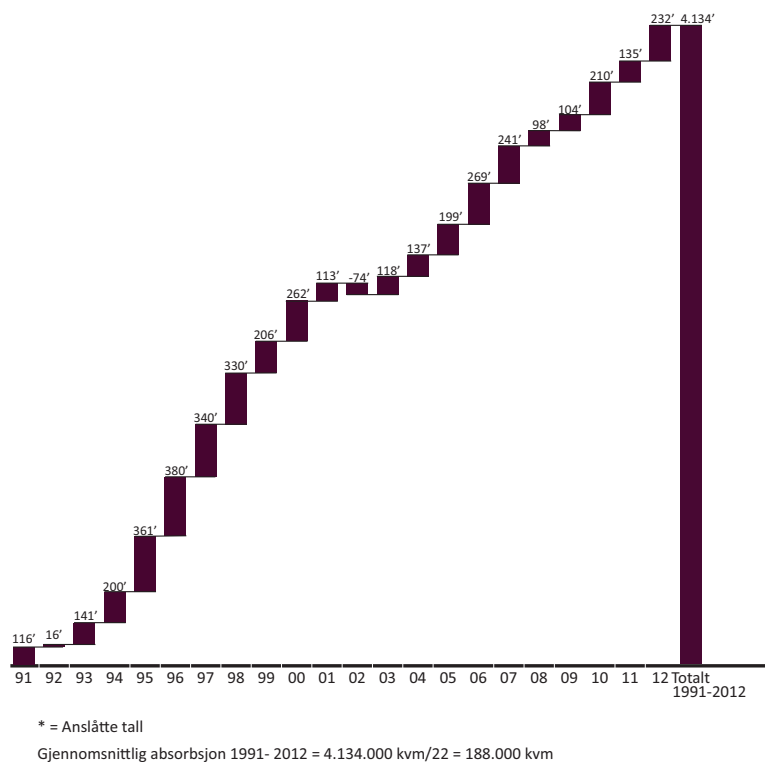
I 1991 var arealledigheten 7,5% og utgjorde 575.000 kvm. Ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk skulle det vært en ledighet på 1,0 mill. kvm ultimo 2012. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 634.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 22 årene.

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



ØKET AREALABSORBSJON I 2012

Figur 2 Arealabsorbsjon 1991 - 2012 (1.000 kvm)



Arealabsorbsjonen i 2012 var historisk høy og utgjorde 232.000 kvm, en økning på 70% fra året før.

Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrisen/gjeldskrisen) er alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorbsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorbsjon. I lavkonjunktur går arealabsorbsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til 300.000 kvm og over. Snittarealabsorbsjonen i perioden 1991-2012 har vært i underkant av 190.000 kvm pr. år. Merk dog at snittabsorbsjonen i de første 11 årene var 225.000 kvm pr. år, mens den i siste 11 årene var 155.000 kvm pr. år.

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2012.

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting



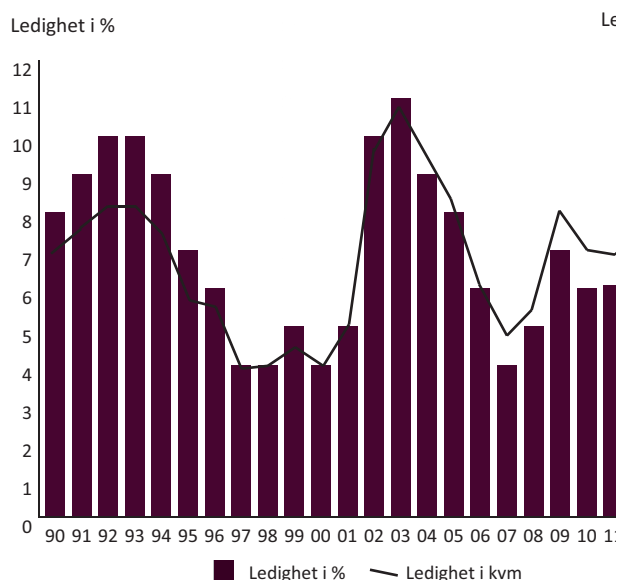
Som det fremgår av figur 3 var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2001 enn i perioden 2002-2012. Sysselsettingsveksten i den første 11 års perioden utgjorde i snitt 7.500 personer/år, mens den økte til 10.200 personer/år i den siste 11 års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 225.000 kvm pr. år i årene 1991-2001 til i snitt 155.000 kvm pr. år i perioden 2002-2012. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 22-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 pr. kontorarbeidsplass. I sum gjør dette at det er mindre enn halvparten så stor arealabsorpsjon for hver nye sysselsatt idag sammenlignet med for 22 år siden.

Figur 3 indikerer også at endring i antall sysselsatte i dag forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 22 år siden. Mens det den gang var en tidsforskyvelse på 1-2 år mellom sysselsettingsendringer og endringer i arealabsorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingstakt, spesielt i det private næringsliv.

STOR FERDIGSTILLELSE FØRTE TIL ØKNING I AREALLEDIGHETEN

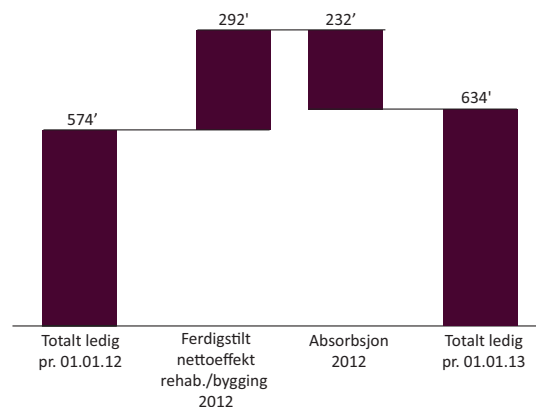
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2012, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 6,5% ultimo 2012 relativt lav i historisk perspektiv og tilsvarer idag tilnærmet markedsbalanse.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2012)



Situasjonen pr. 01.01.2012 og 01.01.2013 er vist på figuren nedenfor.

Figur 5 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2012 (1.000kvm)



Ledigheten primo 2012 var 574.000 kvm. I løpet av 2012 ble ytterligere 292.000 kvm i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 232.000 kvm. Dette medførte at ledigheten ble øket med 60.000 kvm, og primo 2013 utgjør derved denne 634.000 kvm. Dette tilsvarer 6,5% av det totale kontorarealet i regionen.

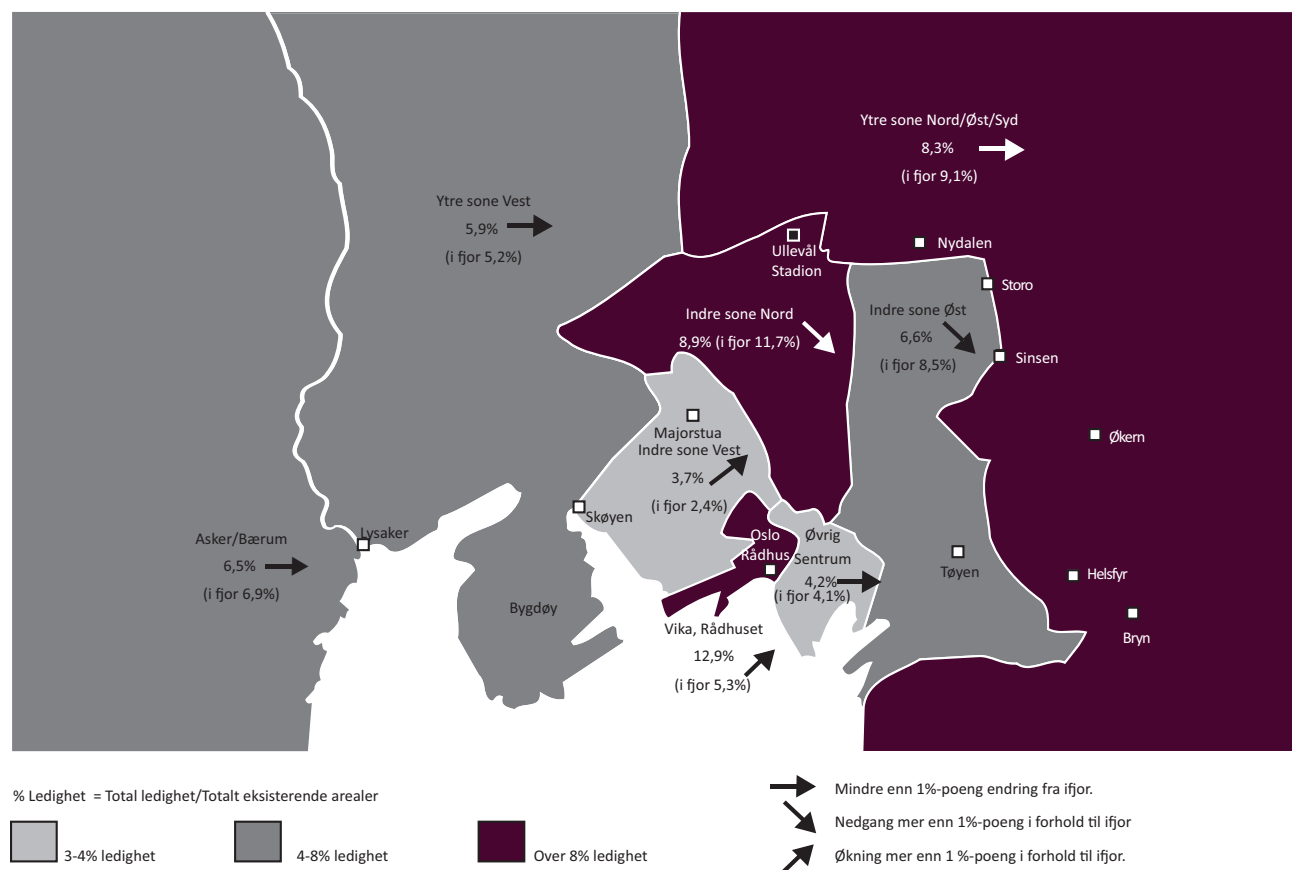
Arealabsorpsjonen i 2012 ble noe større enn økningen i antall arbeidsplasser isolert sett skulle indikere. Dette skyldes dels arealbehov i kjølevannet av 22. juli 2011 og dels konvertering av eksisterende kontorarealer til prosjekter/boliger.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 60.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket representerer en kraftig reduksjon fra ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 700.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

ØKNING I LEDIGHETEN I VESTLIGE SONER, NEDGANG I ØST

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

Figur 6 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2013 (% ledighet av sonens totale masse)



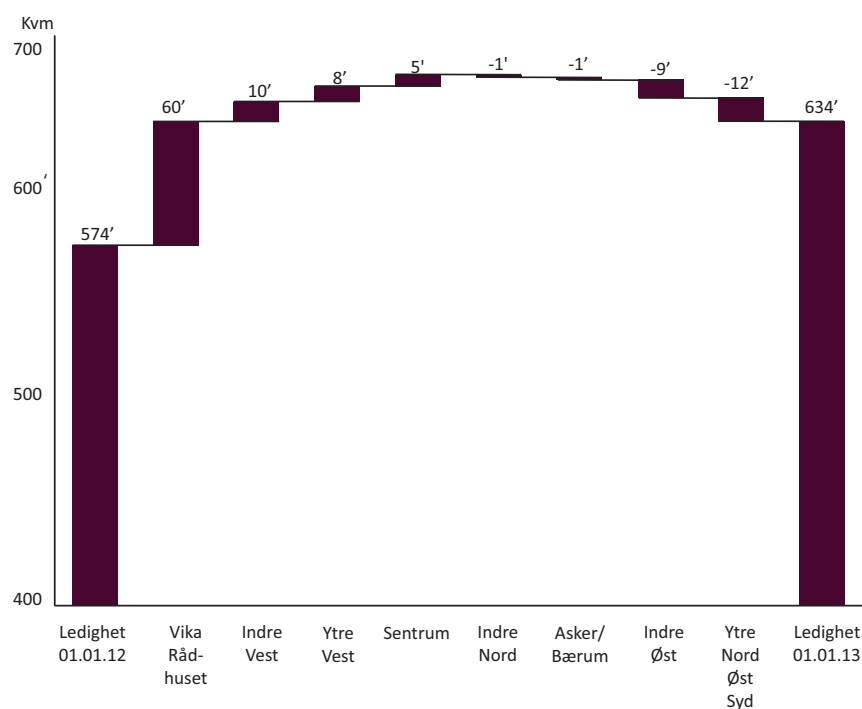
Vika/Rådhuset fikk en kraftig økning i arealledigheten, fra 5% til 13% (60.000 kvm). Dette skyldes i hovedsak DnB's flytting til Bjørvika og må forventes normalisert relativt raskt. Forøvrig var det en liten økning i øvrige vestlige soner, mens ledigheten gikk litt ned i østlige soner.

Den største ledighet finner vi fremdeles i Nord/Øst/Syd i størrelsesorden 8%, mens Sentrum og Indre Vest har lavest ledighet med ca 4%. De ytre vestlige soner ligger midt i mellom med ca 6% arealledighet ved inngangen til 2013.

I figur 7 nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2012.

Som det fremgår fant det sted størst ledighetsøkning i Vika/Rådhuset (+ 60.000 kvm) og Indre Vest (+ 10.000 kvm). Den største ledighetsnedgangen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (- 12.000 kvm) og Indre Øst (- 9.000 kvm).

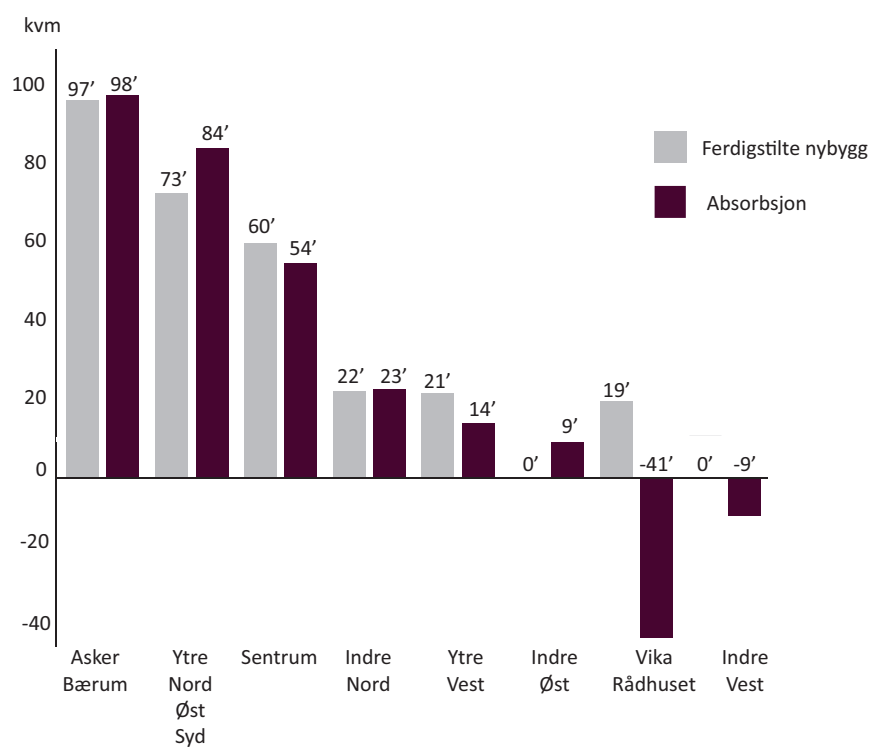
Figur 7 Endring i arealledighet pr. geografisk soner 2012 (1.000 kvm)



Figur 8 nedenfor viser ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2012.

Som det fremgår av figuren var absorpsjonen større enn ferdigstillelsen i Asker/Bærum, Ytre Nord/Øst/Syd, Indre Nord og Indre Øst.

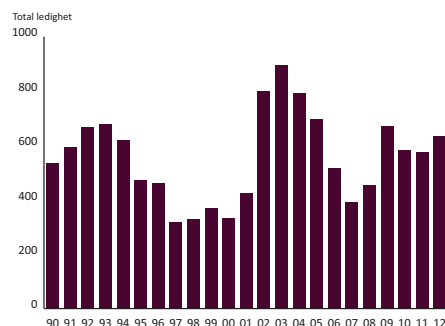
Figur 8 Ferdigstilte nybygg vs. arealabsorpsjon 2012 (1.000 kvm)



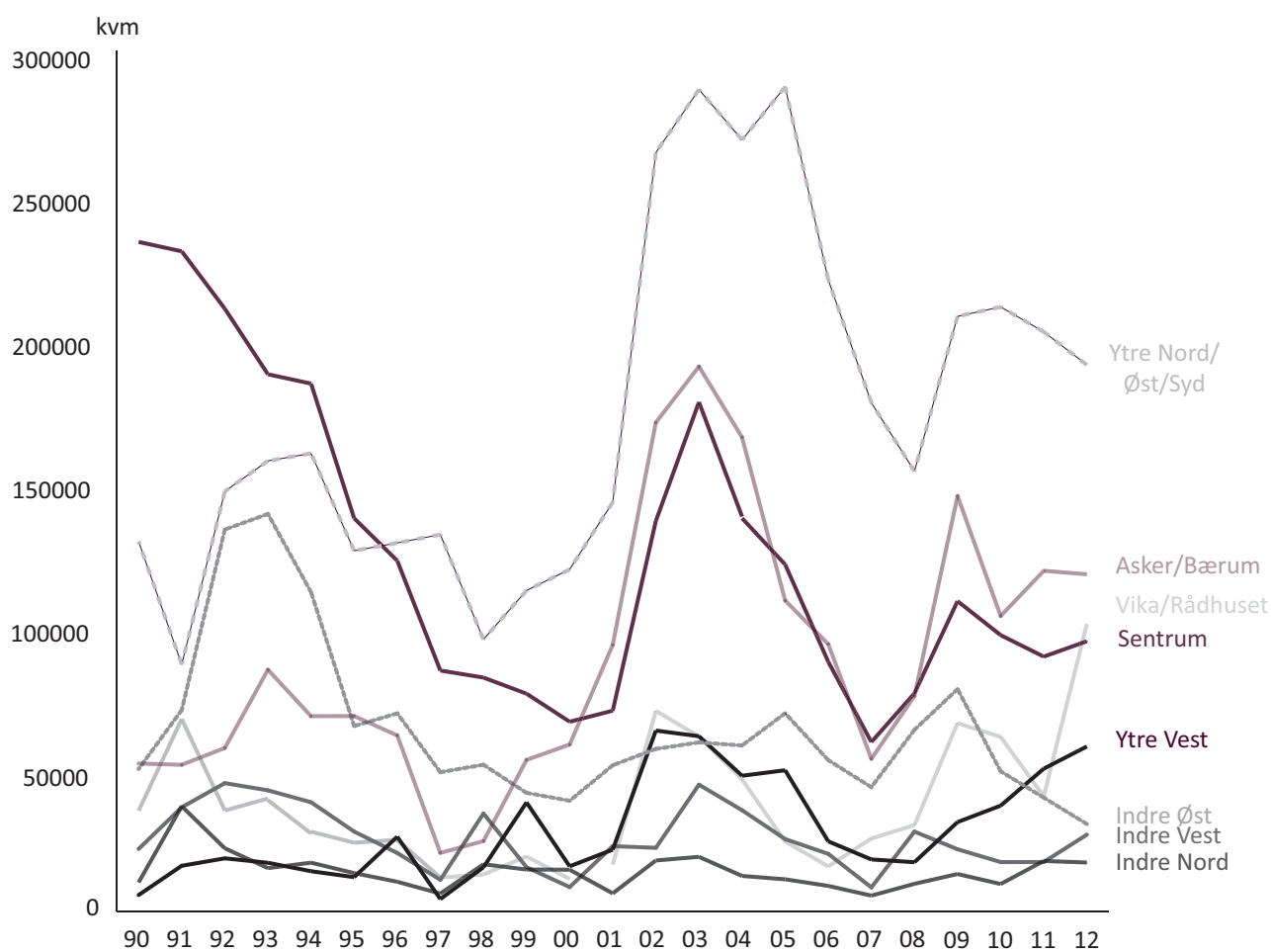
Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2012 i de forskjellige soner. Figur 9A viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

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 som idag har betydelig ledighet, med en liten nedgang det siste året.

Figur 9A Utvikling ledige kvm ultimo 1990 til ultimo 2012
Total ledighet



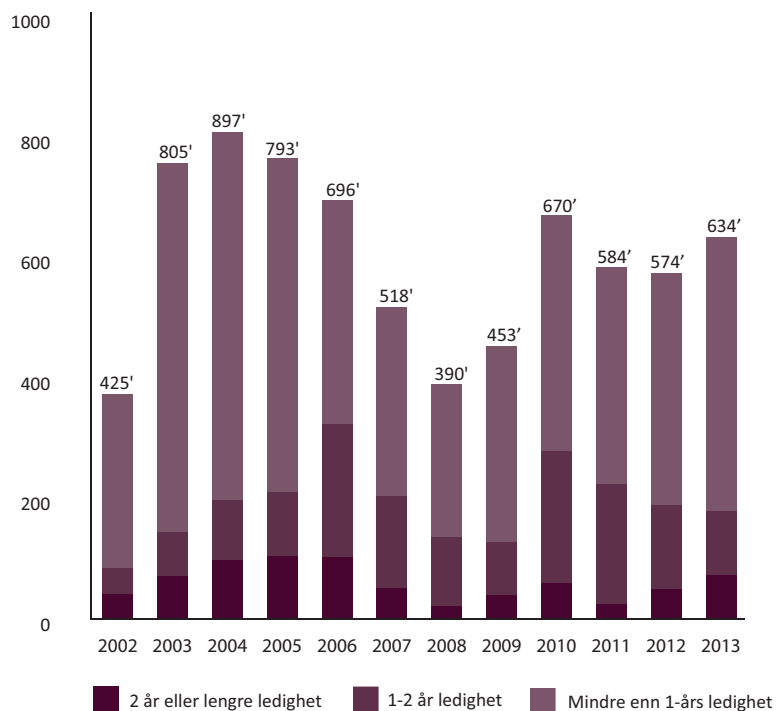
Figur 9 Utvikling ledige arealer pr. geografisk område ultimo 1990 - ultimo 2012 (1.000 kvm)



Redusert langtidsledighet

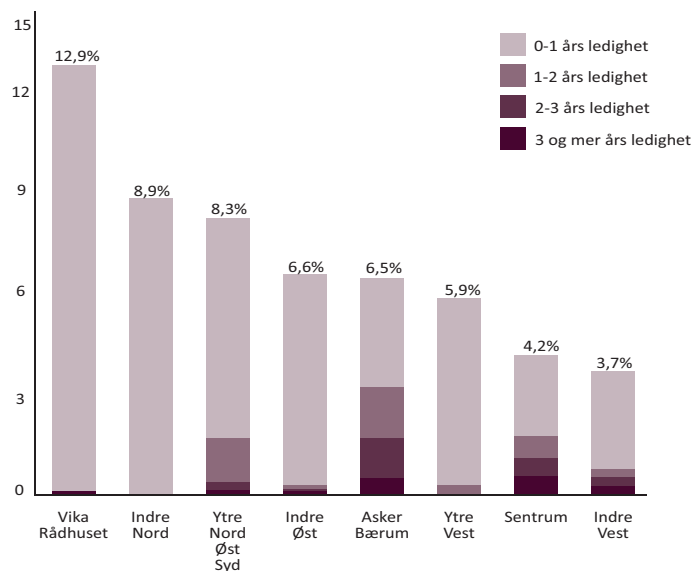
175.000 kvm. har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en nedgang på ca. 6% fra i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 634.000 kvm.

Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2013 (1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone.

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



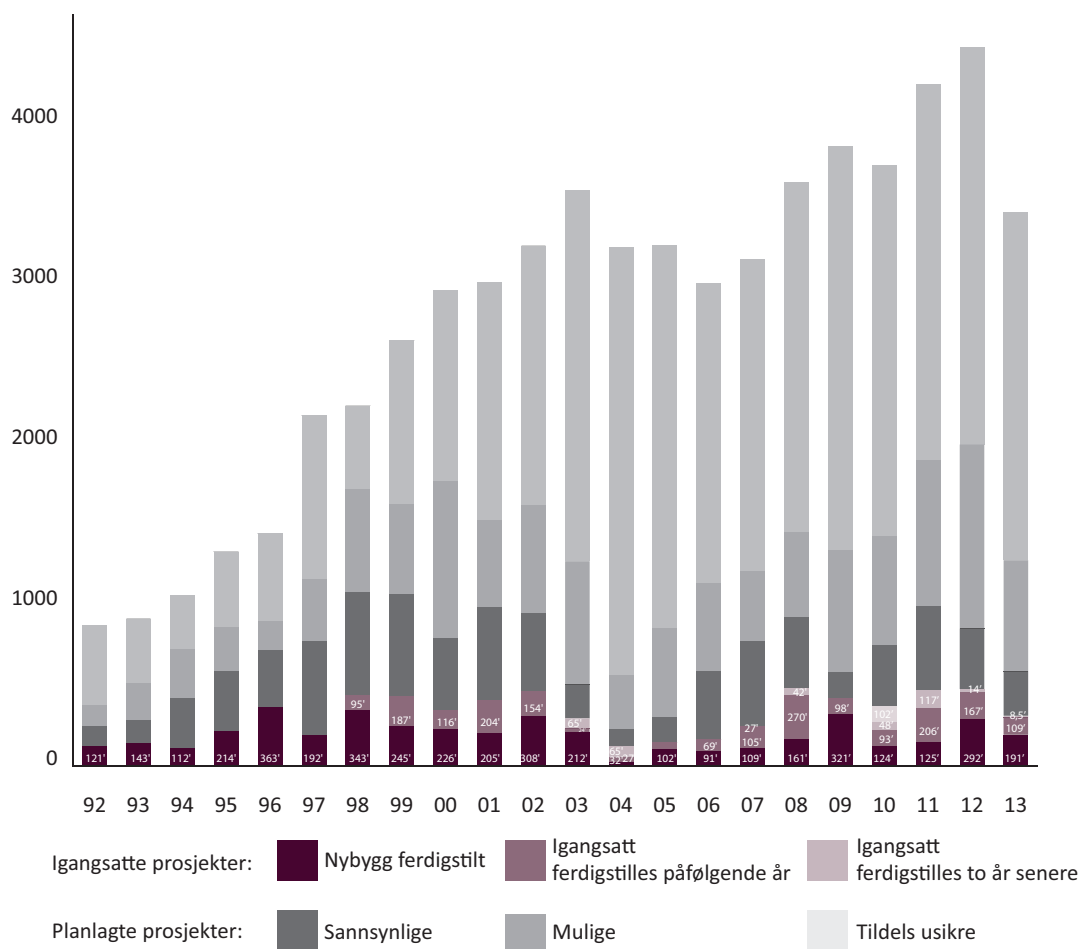
BETYDELIG REDUSERT NYBYGGING FREMOVER

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

- Igangsatte nybygg: Igangsatt 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 nedenfor. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,1 mill. kvm.

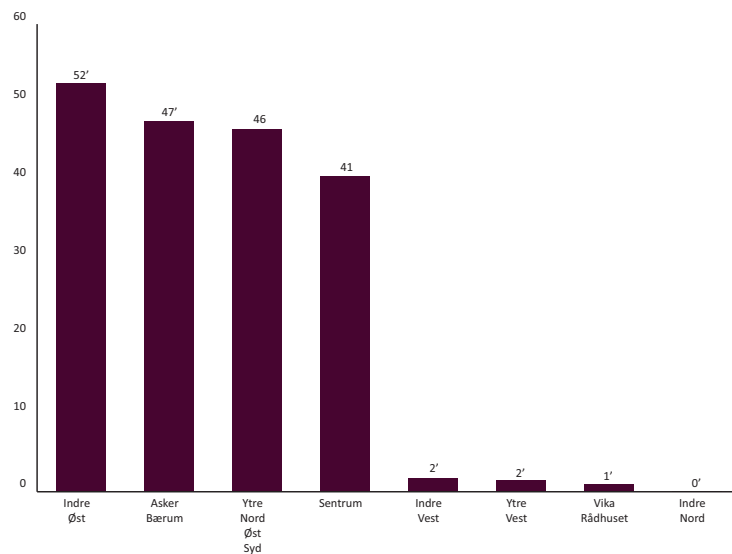
Figur 12 Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år (1.000 kvm. pr. 01.01)



Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2013 utgjør 191.000 kvm, en nedgang på 35% fra 2012 hvor det ble ferdigstilt hele 292.000 kvm. Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2014 utgjør idag 109.000 kvm og for 2015 er det igangsatt 8.500 kvm. Dette er også mindre enn tilsvarende tall i fjor.

Figur 13 nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2013 fordeler seg pr. geografisk sone:

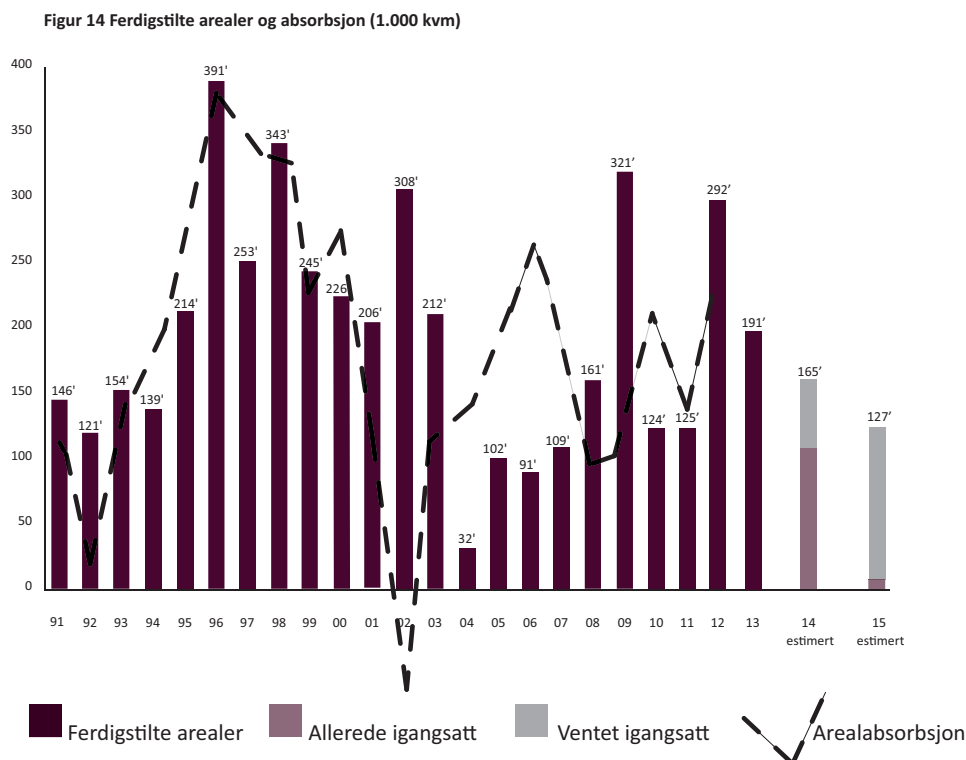
Figur 13 Ferdigstilte arealer pr. sone 2013 (1.000 kvm.)



Som det fremgår av figuren er det Indre Øst/Sentrum (Bjørvika) , Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som får det alt vesentlige av arealtilveksten i 2013.

FERDIGSTILTE AREALER ØKTE KRAFTIG I 2012, MEN REDUSERES I 2013 OG 2014

Figur 14 Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1.000 kvm.)



Stolpene i figur 14 viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2013 og estimat for 2014 og 2015. Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1991 til og med 2012.

Som det fremgår av figur 14, 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 igangsettelse 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. ser imidlertid ut til å ha møtt en fortsatt høykonjunktur i Norge (lave renter, olje, ingen statsgjeld), med derav følgende god arealabsorpsjon (232.000 kvm.).

Markedet synes, til tross for en 10% økning i ledige arealer til 6,5% av det totale arealet, ved inngangen til 2013 fremdeles å være i rimelig god balanse med god efterspørsel. I lys av betydelig reduksjon i ferdigstilte arealer i 2013 og forventet historisk relativt lave ferdigstillelsesnivåer i 2014 og 2015 som vist i figur 14, kan det synes som arealbalansen vil bedre seg de nærmeste årene - dog under forutsetning at norsk økonomi fortsetter å utvikle seg positivt.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2013/2014/2015:

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2013:

Igangsatte:

Schweigaards gate 21-23, Rom	31.000
Dr. Eufemias gate 20-24, (DnB), Oslo S Utvikling	22.000
Lilleakerveien 4, "Mustad Park", Mustad Eiendom	22.000
Drengsrudbekken 1-5 "Asker Panorama", Oser	18.000
Dr. Eufemias gate 14, (Deloitte), Oslo S Utvikling	15.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	15.000
Øvrige prosjekter	68.100
Totalt	191.100

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2014:

Igangsatte:

Fredrik Selmers vei 4, (Skattedir.), Entra	36.000
Silurveien 2, Selvaag Eiendom	18.000
Akersveien 24 & 26, Akersveien 24+26 AS	14.500
Drammensveien 131, (Yara), Berner Gruppen	10.000
Haslevangen 16-18 "Hasle Linje", Høegh Eiendom	10.000
Nedre Kalbakkvei 40/Eilert Smiths vei 2, Brick AS	10.000
Øvrige prosjekter	11.100
Totalt	109.600

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2014:

Drammensveien 134, Hus 1-4, Norwegian Property	25.000
Ulven Senterområde, Del 1, Ulven AS	20.000
Turbinveien 2 & 4, Obos	5.100
Øvrige prosjekter	5.000
Totalt	55.100

Totalt 164.700

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2015:

Igangsatte:

Morgedalsveien, Amerikanske ambassade	7.000
Stockholmgaten 12, Otium	1.500
Totalt	8.500

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2015:

Fornebuporten, Trinn 1, Felt 1.2, Fornebuporten	25.000
Nydalsveien 16-26, Avantor	17.000
Haslevangen 16-18, "Hasle Linje", Høegh Eiendom	16.000
Helga Vaneks vei, OBOS	13.000
Schweigaardsgate 16, Statoil	11.000
Øvrige prosjekter	36.750
Totalt	118.750

Totalt 127.250

NOE REDUSERT, MEN BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE I PERIODEN 2013–2017

Prosjektpotensialet i 5-års perioden 2013–2017 utgjør nå vel 3,1 mill. kvm som er 18% lavere enn i fjor. Reduksjonen skyldes først og fremst revurdering av mulig ferdigstillestidspunkt.

(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 2015:

Haslevangen 16-18, "Hasle Linje", Høegh Eiendom	73.000
Drammensveien 149, nybygg Orkla	12.500
Operagaten, Felt A9, Hav Eiendom	12.000
Enebakkveien 135, Stor-Oslo Eiendom	8.000
Øvrige prosjekter	10.100
Totalt	115.600

MULIGE PROSJEKTER ETTER 2015:

Ulven Senterområde, Stor Ulven AS	100.000
Sandstuveien 70, Linstow (Trinn II)	39.700
Bispevika, Oslo S Utvikling	35.000
Økernveien 144-147, "Økern Sentrum", Økern Sentrum	35.000
Fornebu Technoport, Felt 4.4, KLP Eiendom	30.500
Freserveien 1, Felt A3, Obos	29.000
Vollsveien 13-17, DnB Næringsmegling	28.000
Vahls gate 4, Skanska	27.500
Øvrige prosjekter	285.047
Totalt	609.747

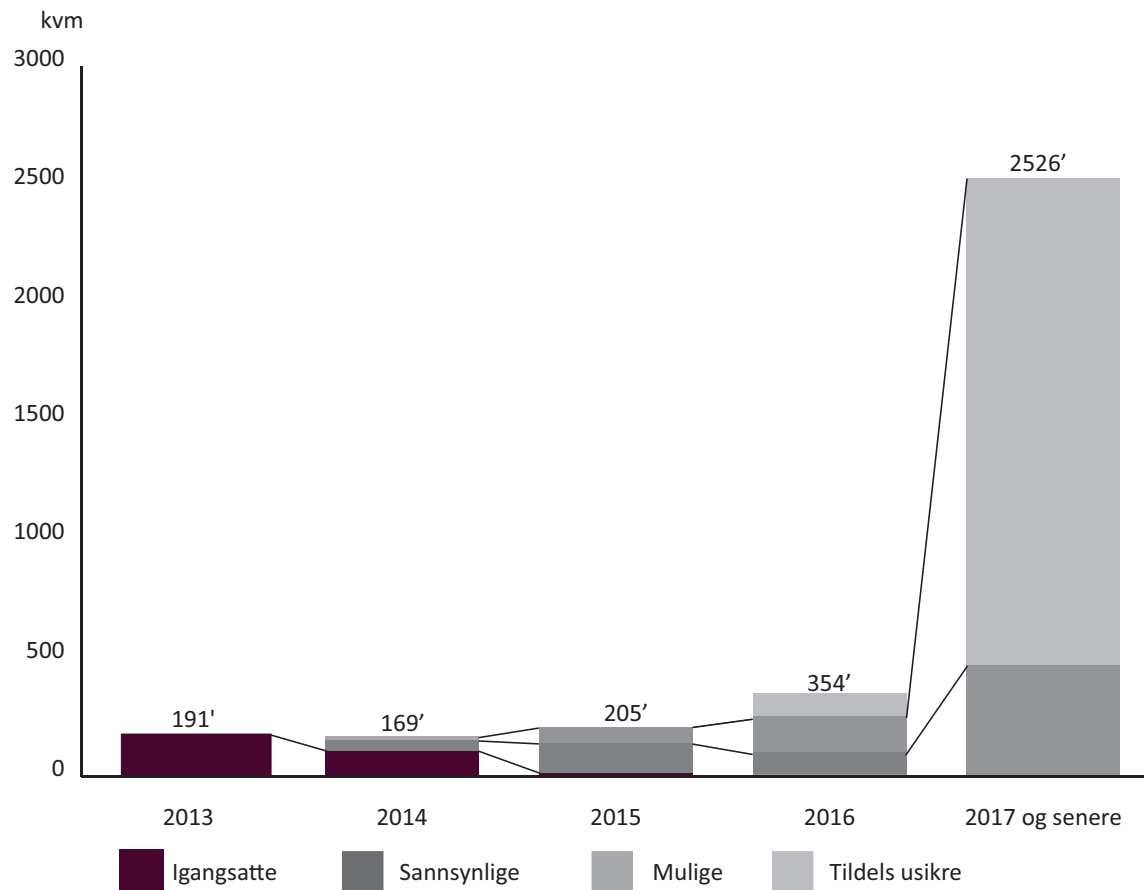
TILDELS USIKRE PROSJEKTER ETTER 2015:

Fornebu, Kokstadtorget, IT Fornebu Eiendom	140.000
Billingstadsletta 30, Holmen Holding	130.000
Hans Jægers Kvartal (Filipstad), Oslo Havn	100.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Nordberg Eiendom	80.000
Østensjøveien 44-52 & Nils Hansens vei 23-27, Pecunia	70.000
Ensjøbyen, Ferd Eiendom	65.000
Strømsveien/Innspurten, "Vålerenga Stadion", Asplan V.	60.000
Biskop Gunnerus gate 14B, KLP Eiendom	57.000
Øvrige prosjekter	1.452.235
Totalt	2.154.235

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.

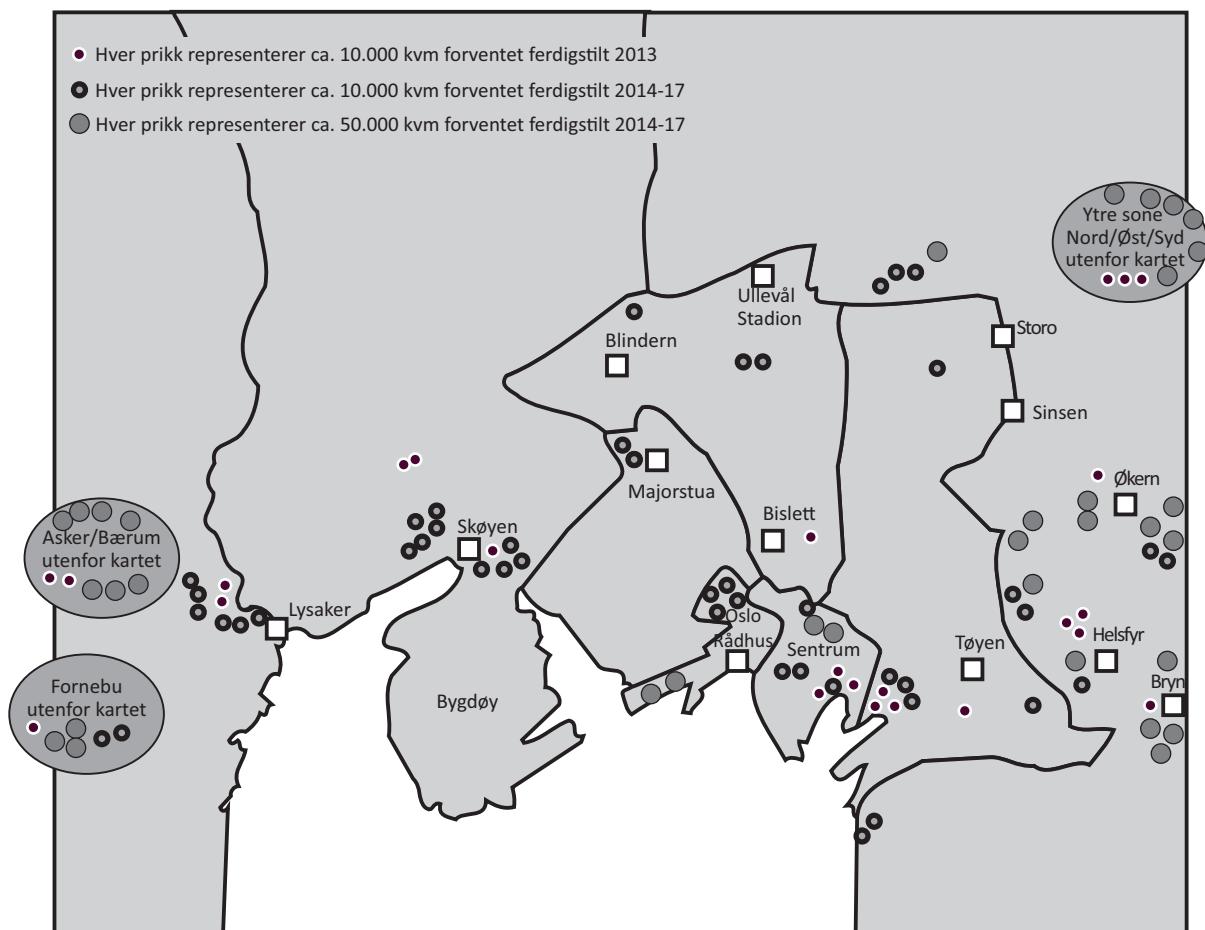
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2013 utgjør 191.000 kvm, som er nær 100.000 kvm mindre enn i 2012 (292.000 kvm). I 2014/2015 synes ferdigstillelsen å falle tilbake til noe under historiske snittnivåer.

Figur 15 Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2013 - 2017 (1.000 kvm.)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2013 og mulig tilvekst i perioden 2014–2017. Den største tilveksten i perioden 2014–2017 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (597.000 kvm) samt Asker/Bærum (272.000 kvm).

Figur 16 Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2013 - 2017



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen økte kraftig, fra nivå 135.000 kvm i 2011 til 232.000 kvm i 2012.
- Arealledigheten økte på grunn av historisk høy nybygging fra 6,1% til 6,5% gjennom 2012 og utgjør ved inngangen av 2013 634.000 kvm.
- Arealledigheten økte noe i Vest og ble litt redusert i Øst/Nord/Syd. Sentrum var stabilt.
- I 2013 vil ferdigstilte prosjekter reduseres fra et nivå på 292.000 kvm i 2012 til 191.000 kvm. I 2014 og 2015 kan det synes som ferdigstilte prosjekter reduseres ytterligere. Det kan innebære bedret arealbalanse fremover.
- De fleste av nybyggene som ferdigstilles i 2013 og 2014 er forhåndsutleid. Ledighetseffekten vil således primært komme i form av eksisterende bygg som må pusses opp før reutleie. Dette innebærer en reel ledighetstidsforskyvelse på 6–12 måneder i forhold til ferdigstilling av nybyggene.



Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vår forretningsidé er å eie, utvikle og foredle kontor-, butikk- og hotelleiendommer for utleie. Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet har gitt oss en sterk posisjon i eiendomsmarkedet.

Eiendomsspar eier på 50/50 basis med søskenparet Helene og Christian Sundt det svenske eiendomsselskapet Pandox AB som har 47 større hoteller, samt Norgani Hotels AS som har 70 hoteller. Eiendomsspar forvalter også eiendomsmassen til Victoria Eiendom.

En av Eiendomsspars målsettinger er gjennom sin daglige virksomhet å bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by. Først og fremst påser selskapet at egne eiendommer fremstår i førsteklasses stand. I tillegg har Eiendomsspar bidratt til utviklingen av bybildet gjennom ulike kulturdonasjoner.

For mer informasjon, ta kontakt med vår markedsavdeling på tlf. 22 33 05 50 eller pr. e-post: utleie@eiendomsspar.no