

OSLOSTUDIET

2020



EIENDOMSSPAR

SAMMENDRAG

2019: ØKET AREALABSORBSJON OG REDUSERT AREALLEDIGHET

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 424.000 kvm står ledig, hvilket er en nedgang på 62.000 kvm fra ifjor (- 13%). Arealledigheten utgjør ved dette 4,4% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer økte i 2019 og utgjorde 208.000 kvm mot 169.000 kvm i 2018.
- Rekordlav arealledighet i Oslo Sentrum, kun 2,1%, hvilket innebærer knapphet på arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2020 utgjør 150.000 kvm. For 2021 er det ventet en kraftig økning i ferdigstillelse til 280.000 kvm (hvorav 225.000 kvm allerede er igangsatt). For 2022 derimot synes det å kunne bli betydelig reduksjon i ferdigstillelse.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2020 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 fysisk 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 2019 til februar 2020.
- 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

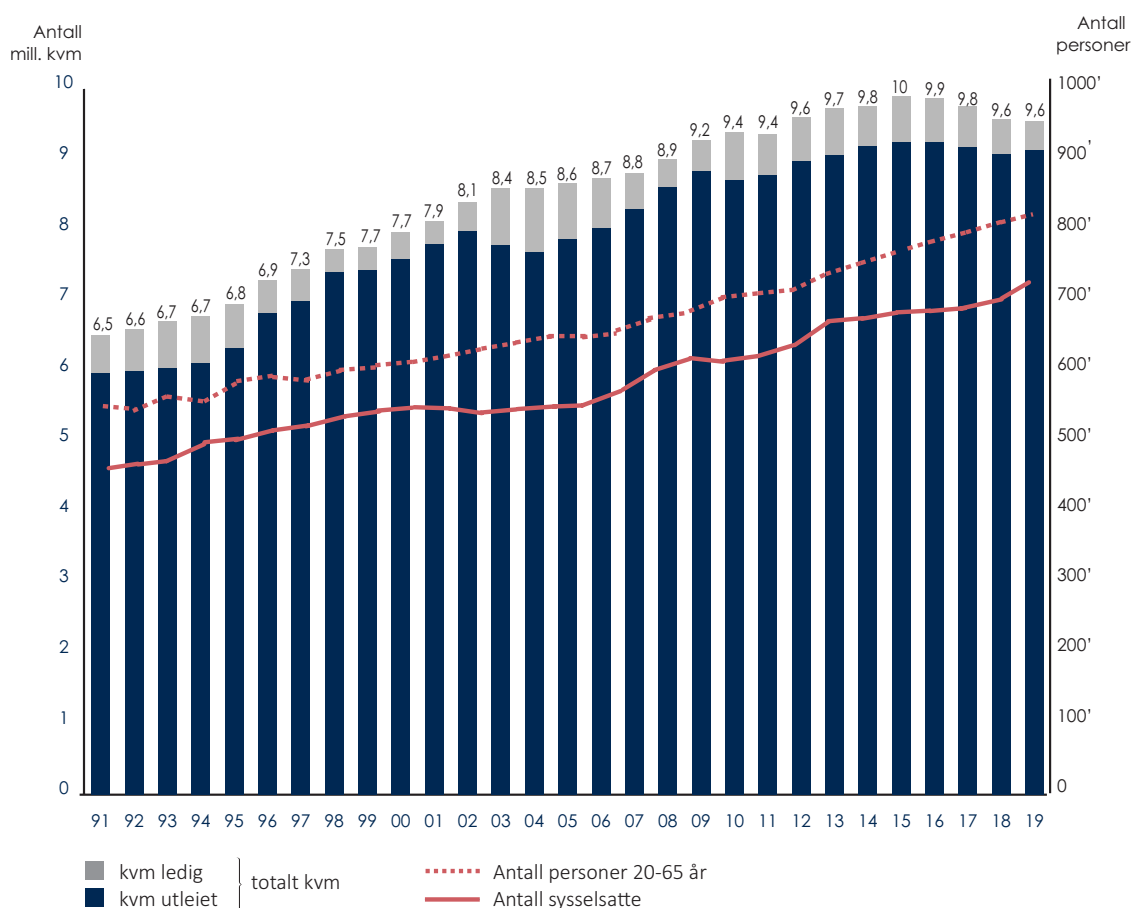
Figuren nedenfor viser utviklingen av kontoreiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse) fra 1991-2019.

Figuren viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i den første halvdel av perioden 1991-2003, at det i perioden 2003-2015 stort sett var samsvar mellom arealvekst og sysselsettingsvekst, mens det i perioden fra 2016 har vært høyere sysselsettingsvekst enn arealvekst.

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 2019. De faktiske tall viser mindre ledighet, 424.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 28 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste 4 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 fire 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

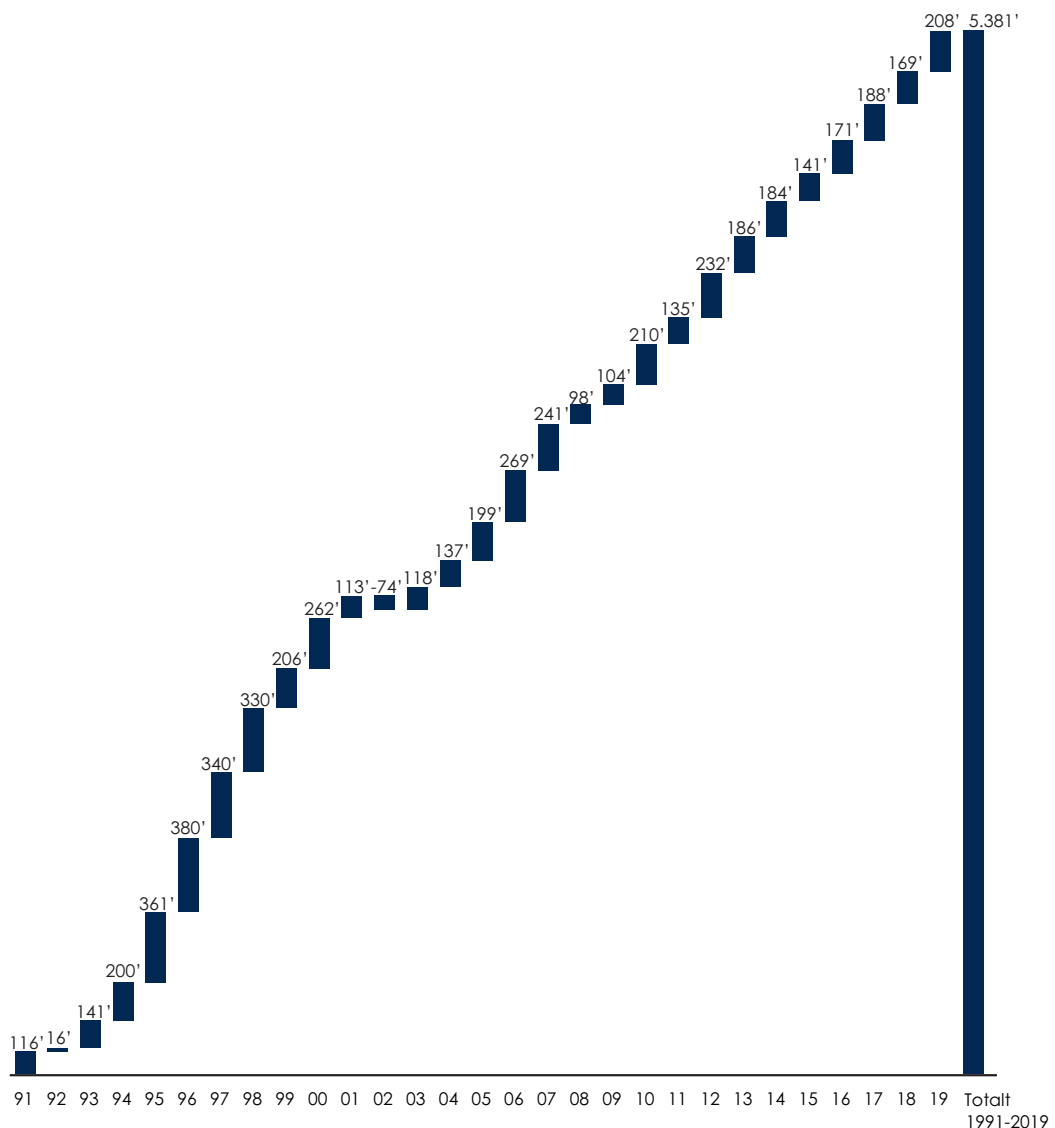


KRAFTIG ØKET AREALABSORBSJON I 2019

Arealabsorpsjonen i 2019 utgjorde 208.000 kvm mot 169.000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig anslagsvis 74.000 kvm (opp fra ca 52.000 kvm i 2018), og ordinær kontorabsorpsjon 134.000 kvm (117.000 kvm i 2018). Boligkonverteringsabsorpsjonen økte med det fra ca 30 % til ca 36 % av den totale arealabsorpsjonen.

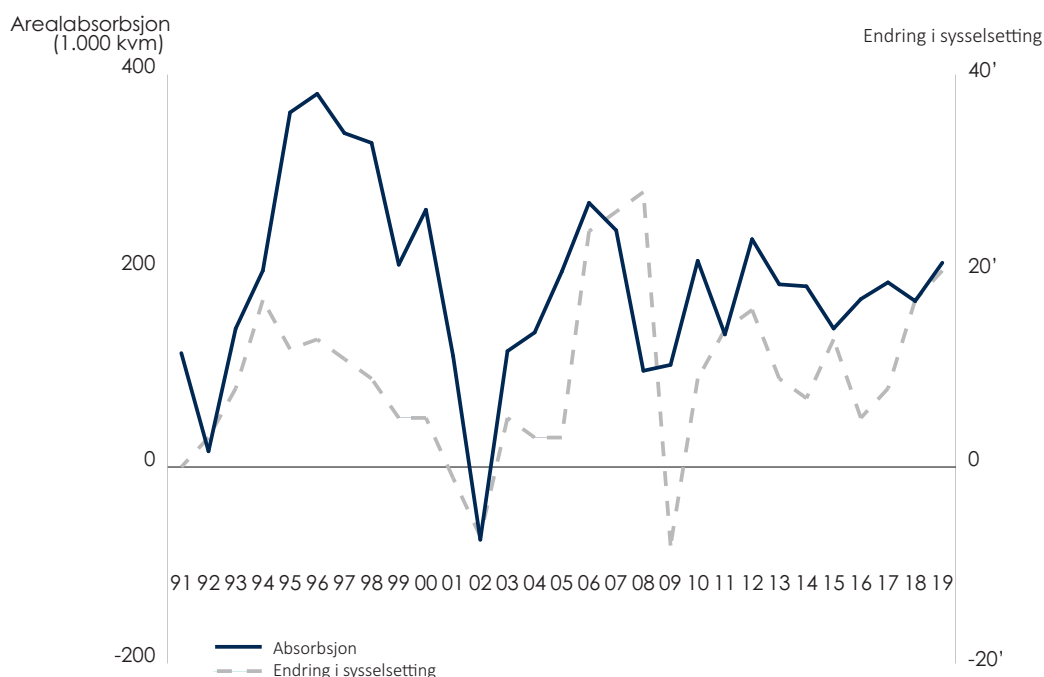
Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. 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 186.000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 12 årene var 199.000 kvm per år, mens den i siste 17 årene har vært tilnærmet 176.000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2019 (1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2019

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Akershus 1991-2019



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2019. Sysselsettingsveksten i den første 12 års perioden utgjorde i snitt 6.200 personer/år, mens den økte til 11.600 personer/år i den siste 17-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199.000 kvm per år i årene 1991-2002 til i snitt 176.000 kvm per år i perioden 2003-2019. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 28-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 arealabsorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar, eller sågar 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 +8.000, hvilket førte til økt absorpsjon selv om boligkonverteringene minket i forhold til året før.

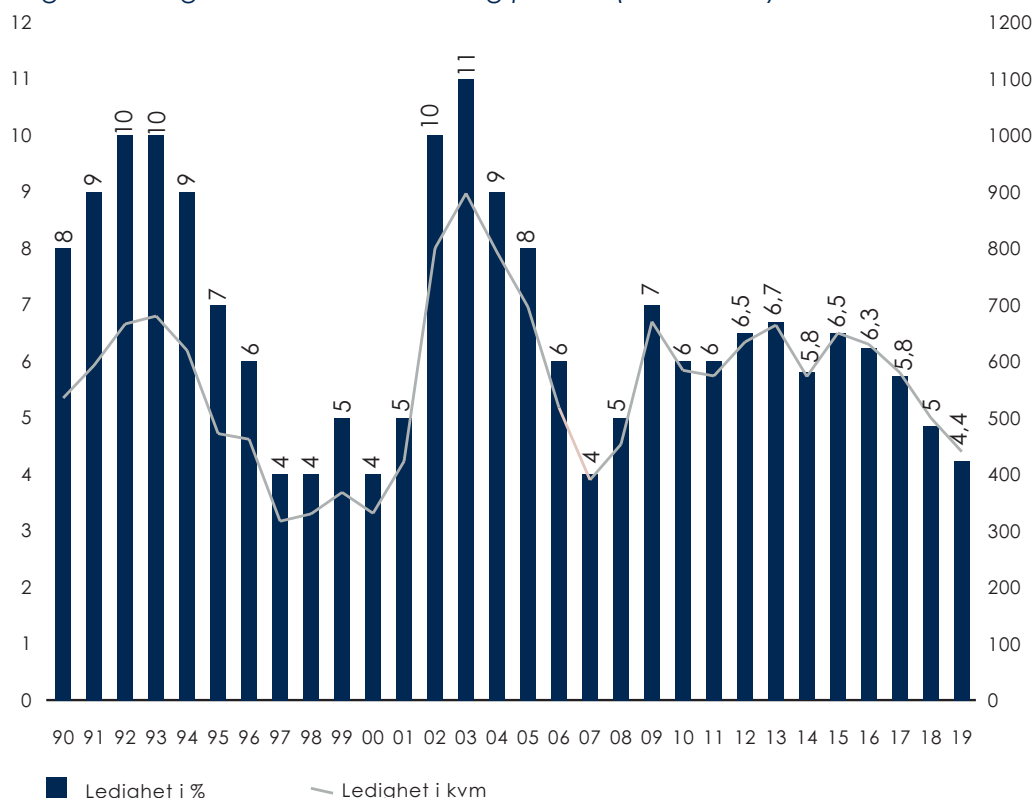
Gjennom 2018 økte sysselsettingen i Oslo/Akershus kraftig med +17.000. Den rene kontorabsorpsjonen økte fra 111.000 kvm til 117.000 kvm, mens boligkonverteringen sank fra 77.000 kvm til 52.000 kvm.

I løpet av 2019 økte sysselsettingen med 20.000 personer i Oslo/Akershus, mens boligkonverteringen økte fra 52.000 kvm til 74.000 kvm. Dette medførte at den totale absorpsjonen økte fra 169.000 kvm til 208.000 kvm hvorav boligkonverteringen utgjorde ca 36%.

NEDGANG I AREALLEDIGHETEN

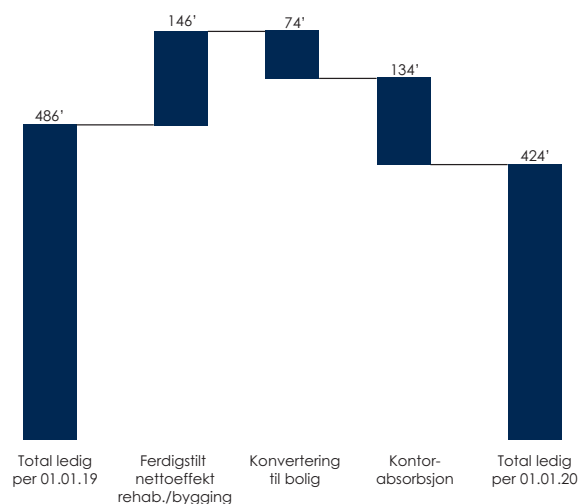
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2019, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 4,4% ultimo 2019 meget lav i historisk perspektiv.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2019)



Situasjonen pr. 01.01.2019 og 01.01.2020 er vist på figuren nedenfor.

Figur 5 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum



Ledigheten primo 2019 var 486.000 kvm. I løpet av 2019 ble ytterligere 146.000 kvm i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på hele 208.000 kvm. Absorpsjonen utgjøres 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 52.000 kvm og 74.000 kvm i 2018 og 2019. Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde i 2019 134.000 kvm, som er en økning på 15% fra året før.

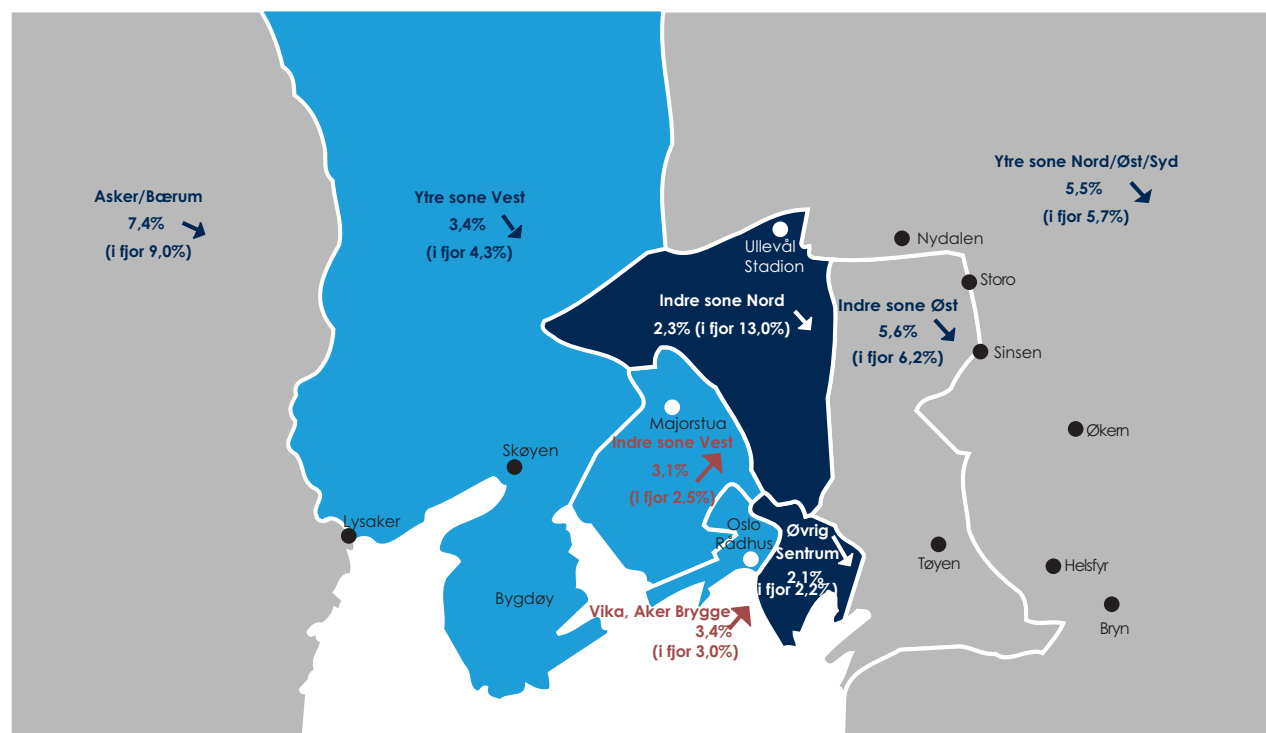
Arealledigheten ble redusert med 62.000 kvm, og primo 2020 utgjør den 424.000 kvm. Dette tilsvarer 4,4% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 46.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket er en nedgang på 13% fra ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 470.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

REDUSERT AREALLEDIGHET I TILNÆRMET ALLE SONER

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

Figur 6 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2020 (% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet/Totalt eksisterende arealer



2 - 3% ledighet



3-5% ledighet



over 5% ledighet



Nedgang i forhold til ifjor



Stabilitet i forhold til ifjor



Økning i forhold til ifjor

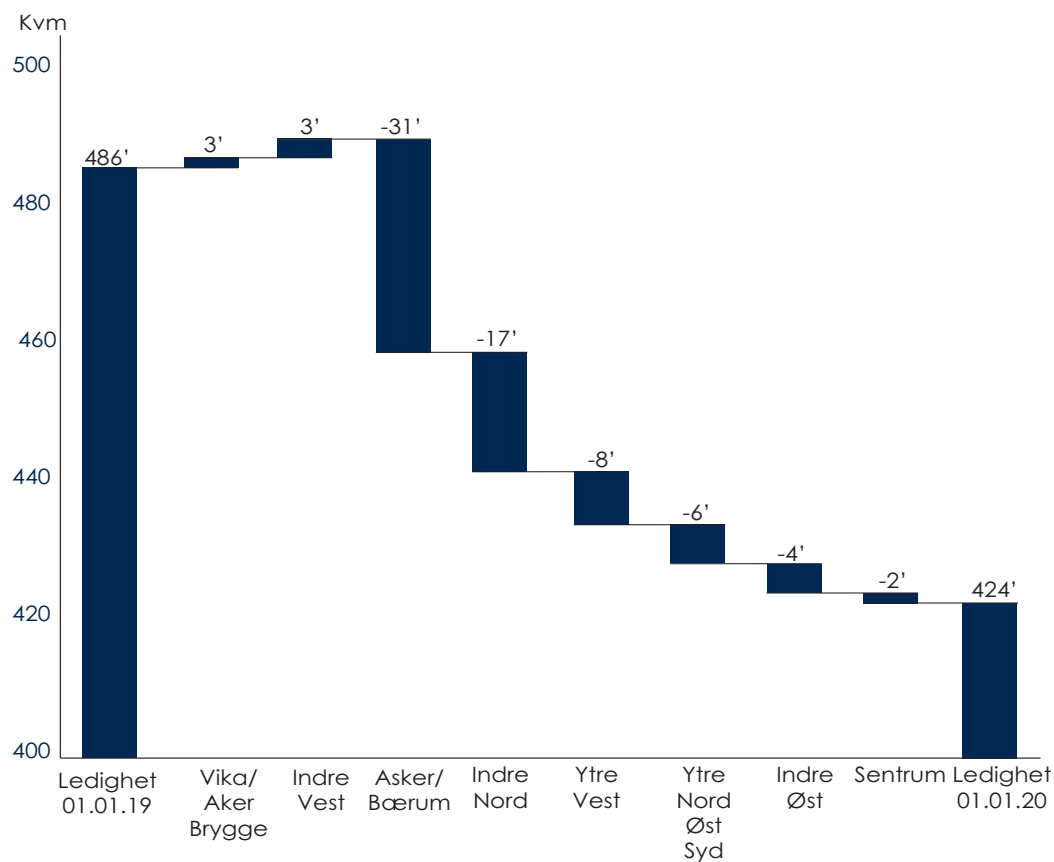
Asker/Bærum, Indre Nord og Ytre Vest er de sonene som i løpet av 2019 hadde størst reduksjon i arealledigheten. Oslo Sentrum, med en ledighet på 2,1% og kun et fåtall ledige arealer over 2.000 kvm, har i virkeligheten mangel på arealer. Nord/Øst/Syd har de seneste årene sett arealledigheten reduseres fra 8% til 5,5%.

Asker/Bærum, som har hatt økning i arealledigheten gjennom flere år, hadde i 2019 en kraftig nedgang i arealledigheten. I denne sonen ble det kun ferdigstilt 6.000 kvm i 2019.

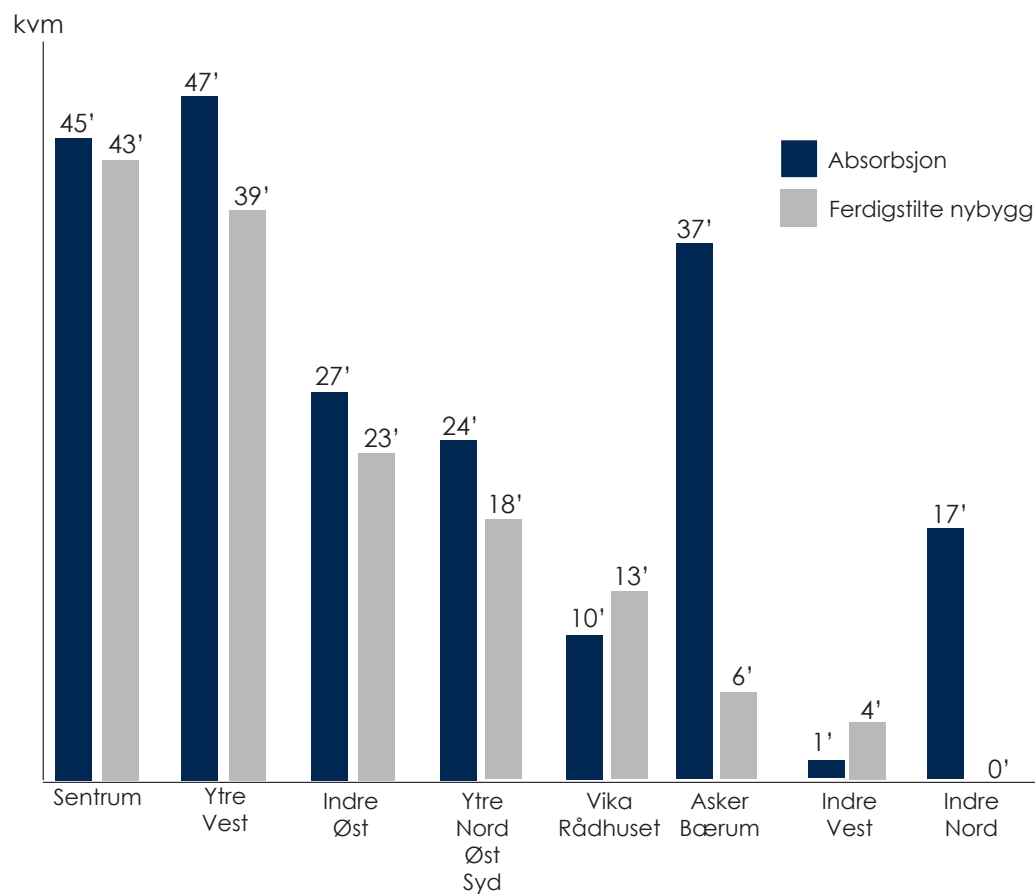
Indre Sone Nord viser en sterk prosentvis nedgang, dog er denne sonen så liten at nedgangen i hovedsak skyldes at tre bygg som hadde store arealer ledige har fylt opp disse i løpet av 2019.

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsnedgangen sted i Asker/Bærum (- 31.000 kvm) og Indre Nord (- 17.000 kvm), mens den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Vest (47.000 kvm), Sentrum (45.000 kvm) og Asker/Bærum (37.000 kvm).

Figur 7 Utvikling arealledighet 2019 (1.000 kvm)



Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2019 (1.000 kvm).

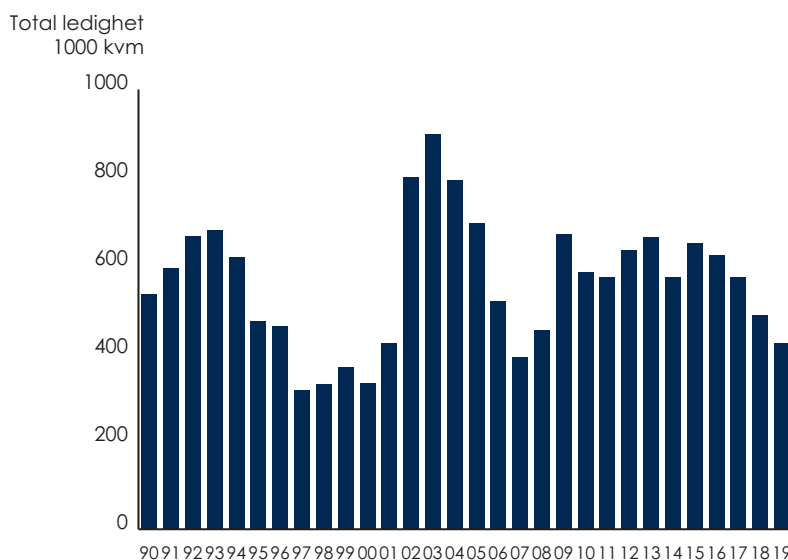
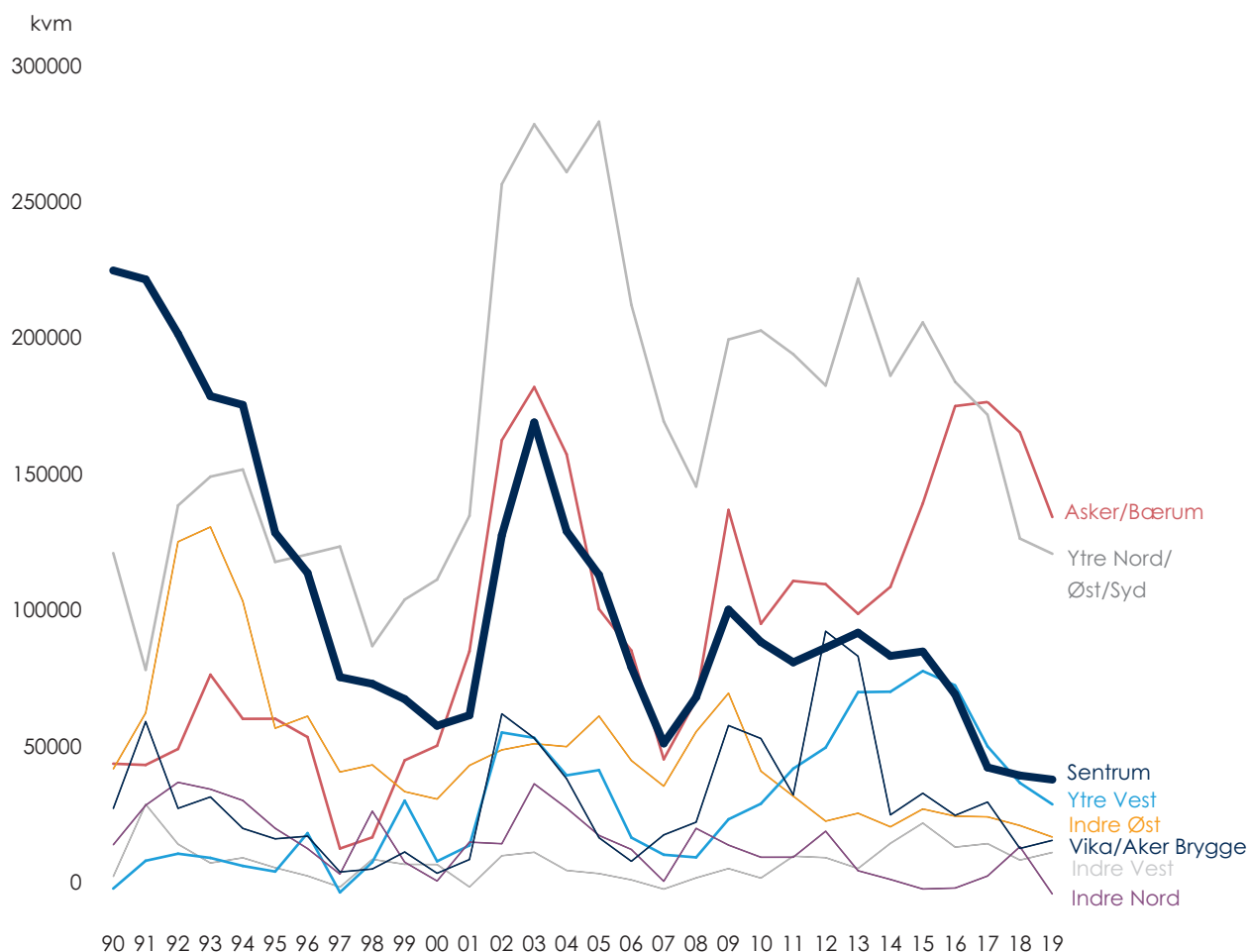


Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2019 i de forskjellige soner. (Figuren nederst viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode).

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. Asker/Bærum fikk en kraftig reduksjon i arealledigheten gjennom 2019.

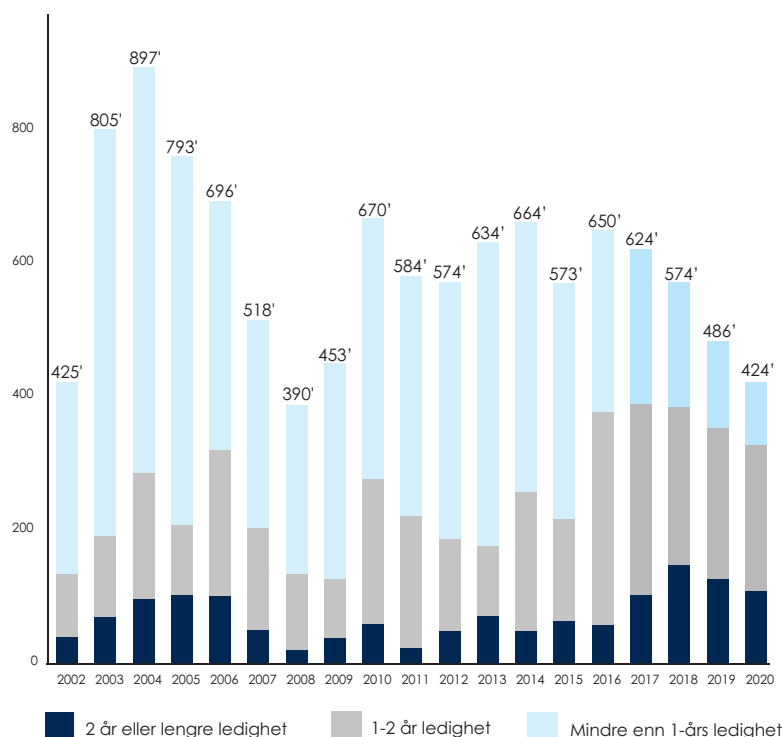
Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2019 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



STABIL LANGTIDSLEDIGHET

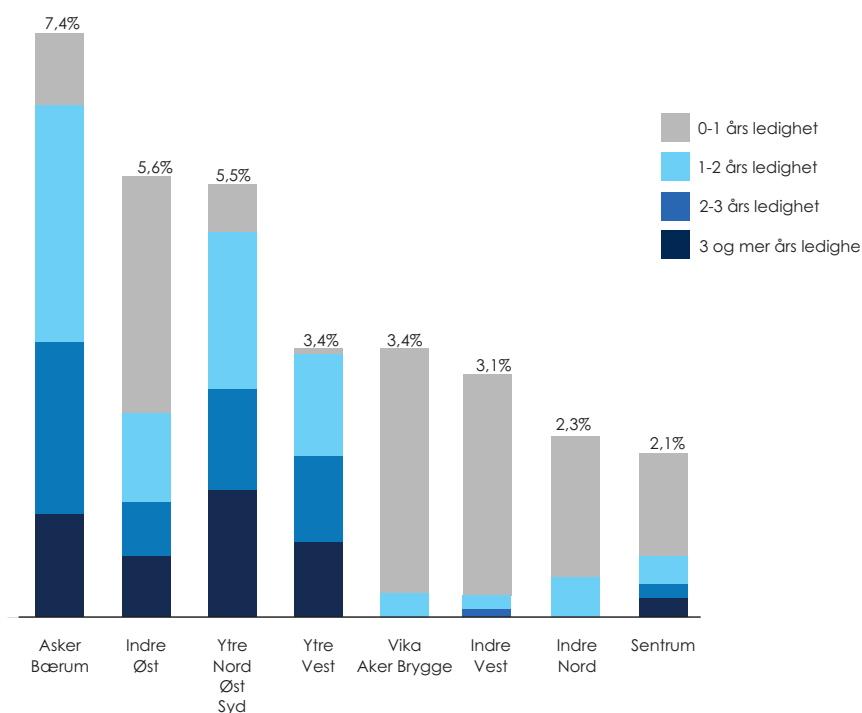
330.000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en nedgang på 7% fra i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 424.000 kvm.

Figur 10 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 arealledighet.

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



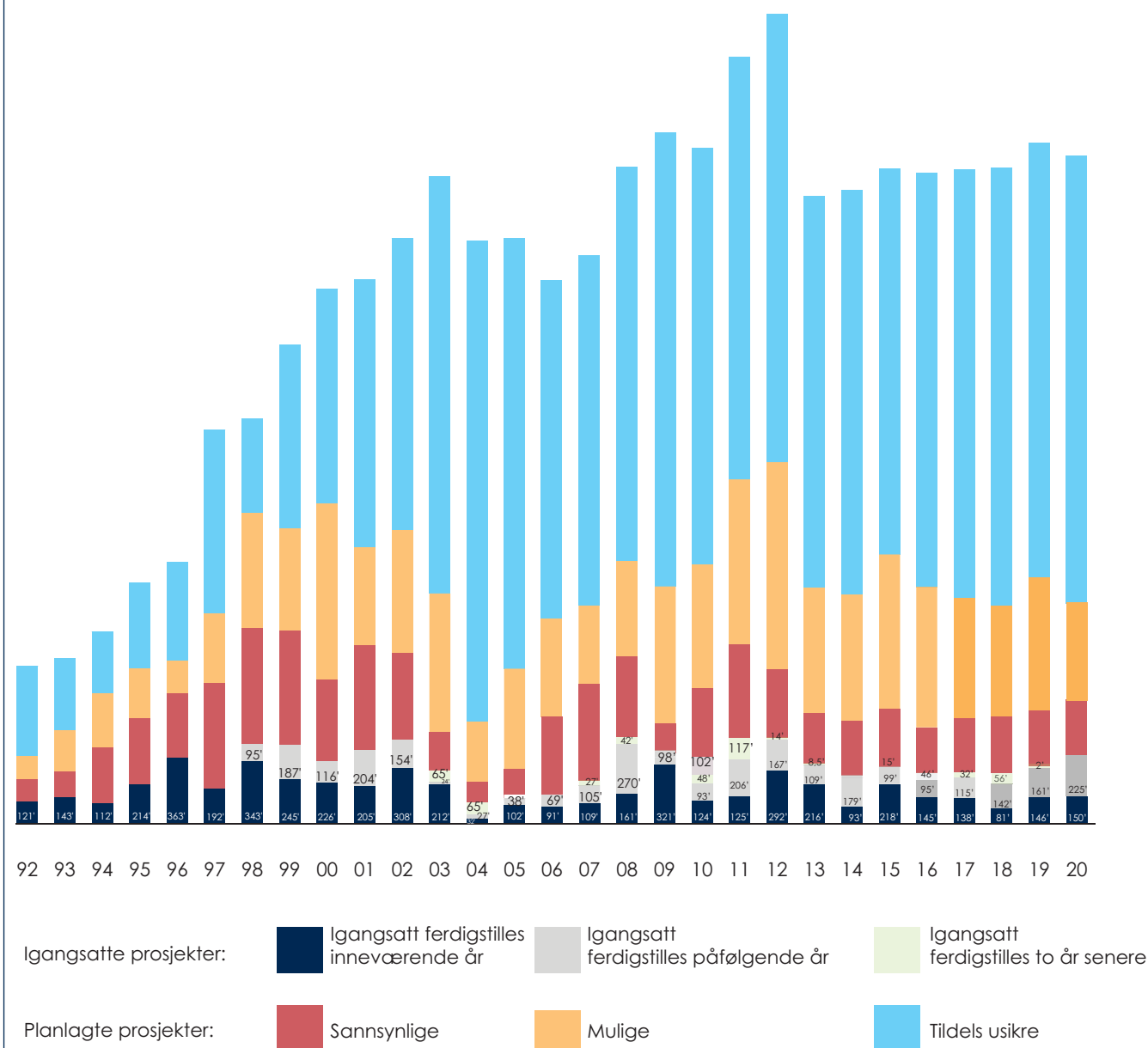
LAV FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER I 2020, KRAFTIG ØKNING I 2021

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

- Igangsatte nybygg: Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1–3 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 3,3 mill. kvm.

Figur 12 Mulig prosjektpotensiale (1.000 kvm. pr. 01.01)



Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2020 utgjør 150.000 kvm som er det samme nivået som ble ferdigstilt i 2019.

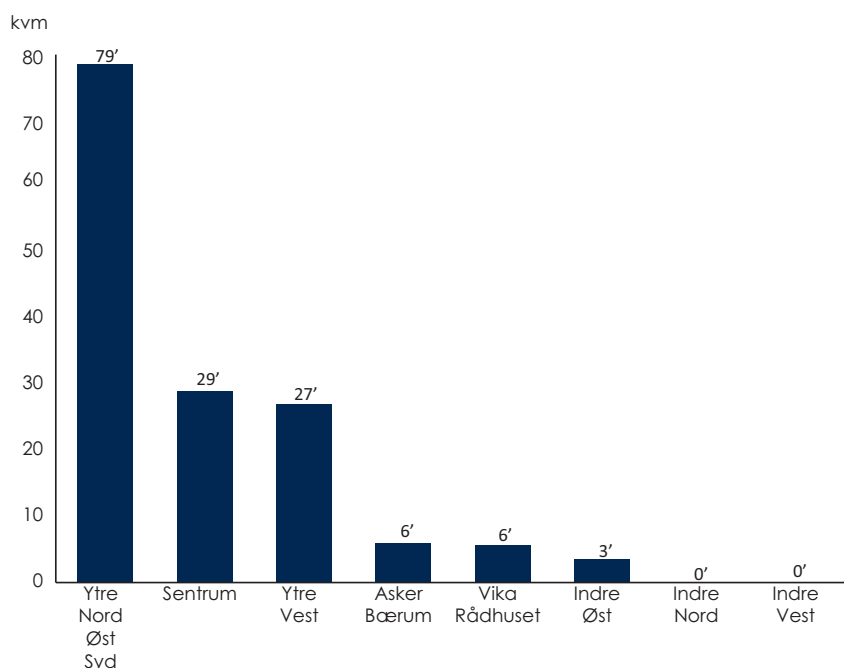
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2021 utgjør idag 225.000 kvm og for 2022 er det ikke igangsatt noen prosjekter.

Estimat for ferdigstillelse i 2021 utgjør hele 280.000 kvm, mens det for 2022 kun er 62.000 kvm.

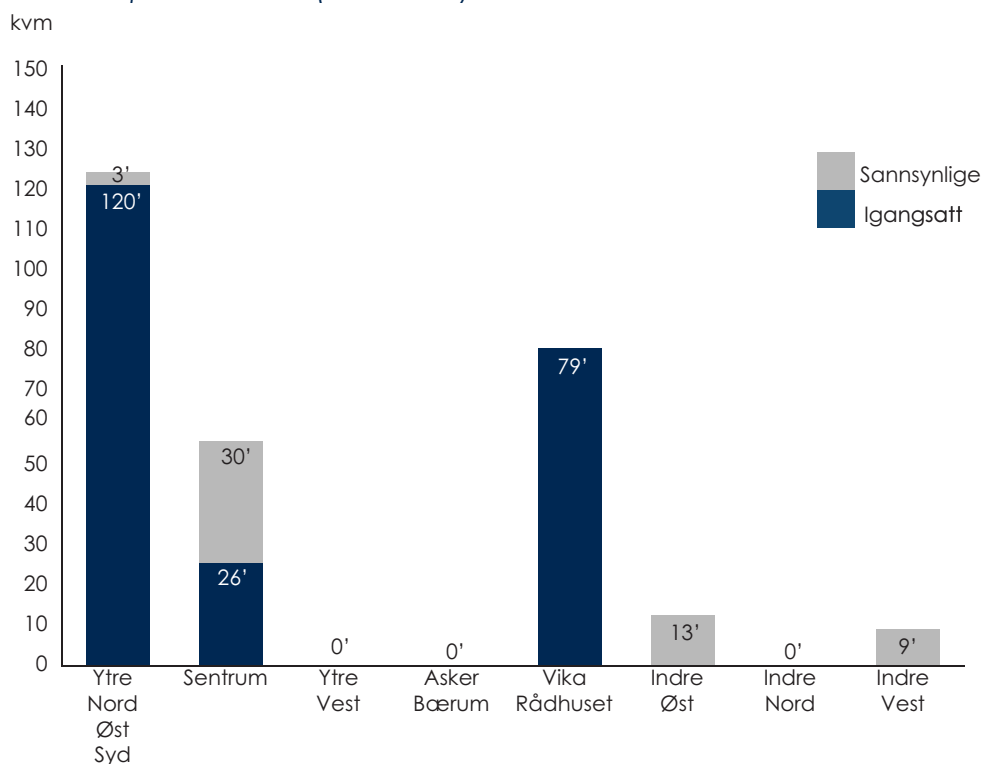
YTRE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2020 og 2021 fordeler seg per geografisk sone. Av de arealene som ferdigstilles i 2020 utgjør rehabilitering av eiendommer nær 35.000 kvm (1/5 av totalen).

Figur 13a Ferdigstilte arealer per sone 2020 (1.000 kvm.)



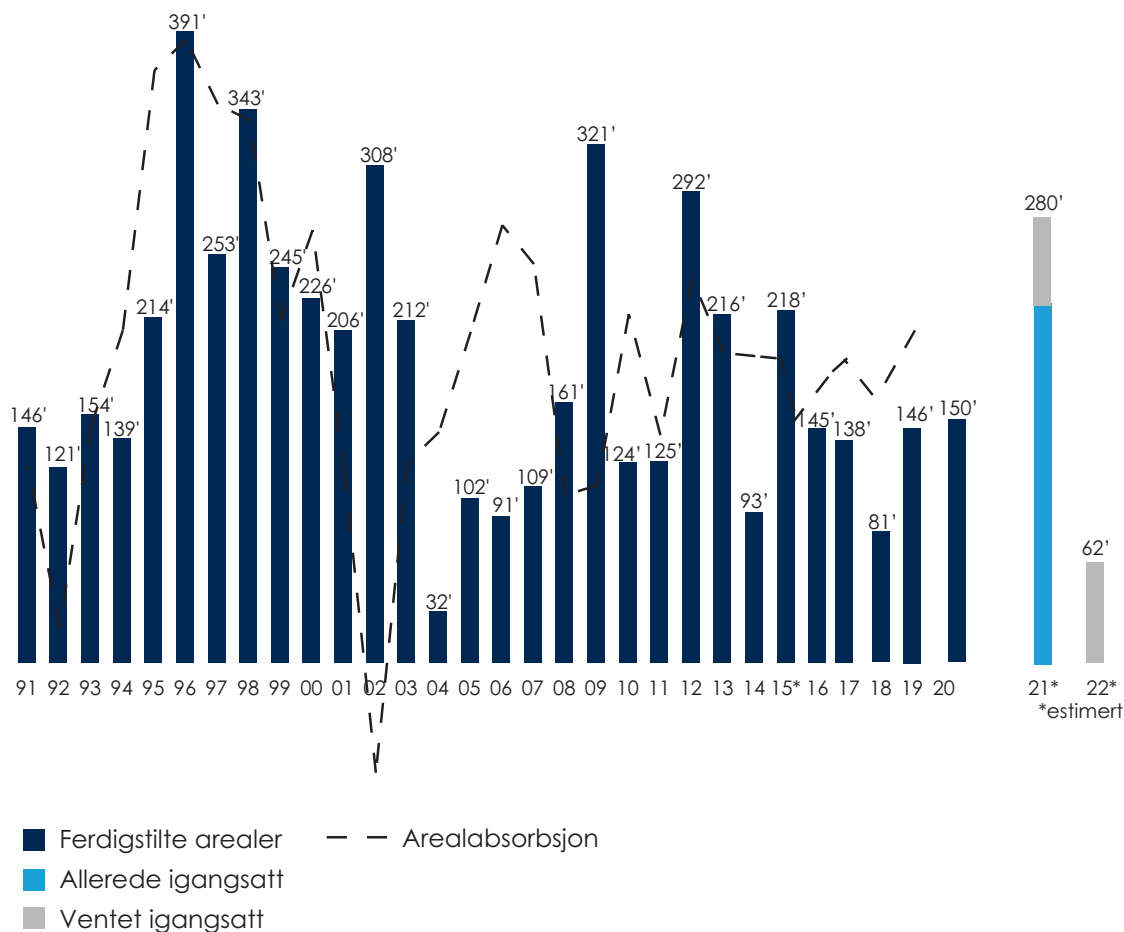
Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2021 (1.000 kvm.)



Det alt vesentlige av totalt 280.000 kvm igangsatt og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2021 kommer i Ytre Nord/Øst/Syd (123.000 kvm hvorav hele 120.000 kvm er igangsatt). Av de 280.000 kvm som ferdigstilles i 2021 utgjør ca 1/3 (96.000 kvm) rehabilitering av eiendommer. De viktigste Sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2021 som ikke er igangsatt er Stenersgata 1 (Entra) og Kristian Augusts gate 23 (Høegh Eiendom).

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

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2022)



Stolpene i figuren viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2020 og estimat for 2021 og 2022. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2019.

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 i perioden 2016-2019 vist jevn bedring i balansen, med en absorpsjon på i snitt vel 184.000 kvm per år og en ferdigstillelse på i snitt vel 128.000 kvm per år.

For 2020 er det igangsatt prosjekter på totalt 150.000 kvm, altså omtrent samme nivå som 2019.

For 2021 er det imidlertid allerede igangsatt 225.000 kvm, og det estimeres totalt en ferdigstillelse på ca 280.000 kvm.

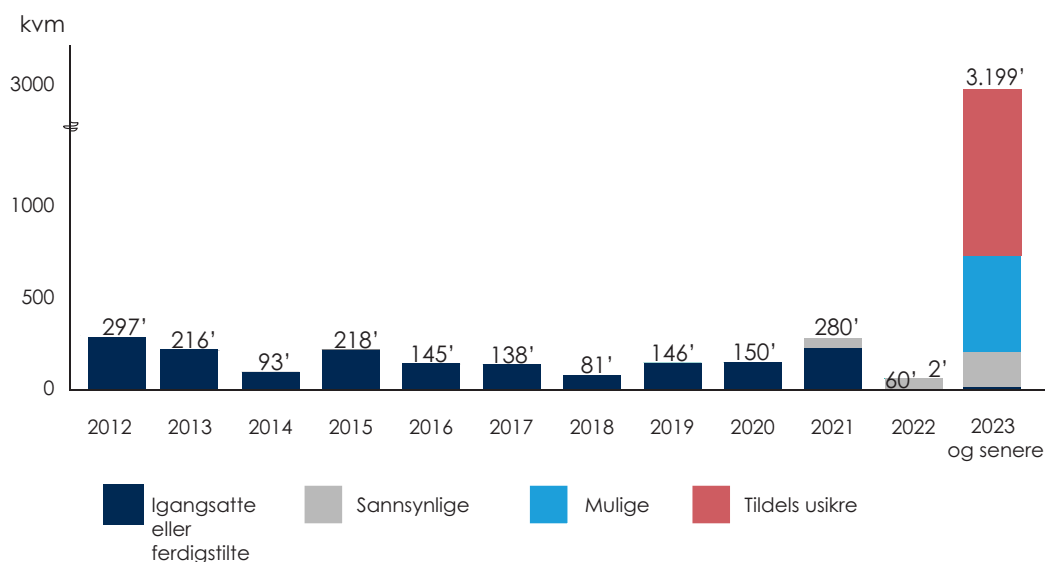
For 2022 kan det synes at ferdigstillingen skal falle betydelig, med et foreløpig anslag på kun 62.000 kvm. Anslått gjennomsnittlig ferdigstillelse for 2021 og 2022 på vel 170.000 kvm, er likefullt over gjennomsnittlig årlig ferdigstillelse i den foregående 5 års perioden.

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 2020 utgjør 150.000 kvm, som på grunn av tidsforskyvelse er 32% lavere enn det vi forventet ville bli ferdigstilt for 2020 på samme tid i fjor.

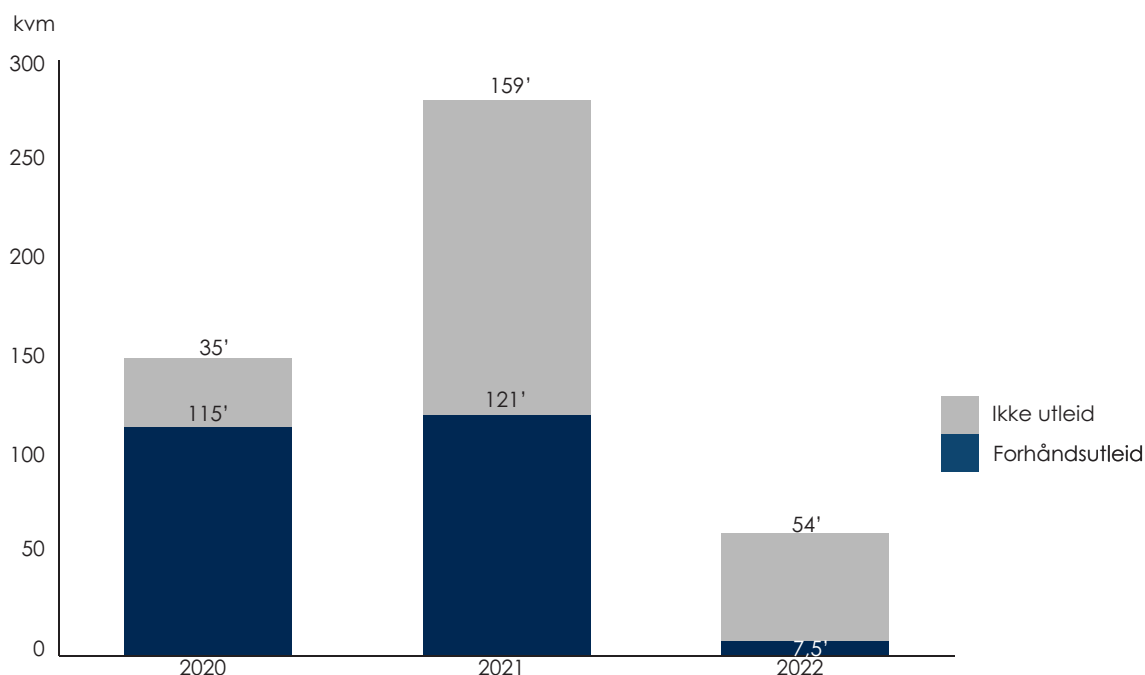
Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2021-2022 er på tilsammen 342.000 kvm.

Figur 15 Tidsprofil for ferdigstilte og forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2023 (1.000 kvm.)



Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2020-2022 finnes i figuren nedenfor:

Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2020-2022 (1.000 kvm)



En relativt sett høy forhåndsutleiegrad gjør 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 2020-2021 trolig først og fremst vil merkes fra 2. halvår 2021. For ferdigstillelse i 2022 er det tre prosjekter (påbygg og rehabilitering) å 2.500 kvm som er forhåndsutleid.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstilt i 2020/2021/2022:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2020:

Igangsatt:

Fyrstikkalléen 1, Oslo Areal	36.000
Harbitzalleen 3-7, Møller Gruppen Eiendom	27.000
Kongens gate 21, Vedal Investors	18.300
Lørenveien 73, Skanska	18.300
Karvesvingen 5, Høegh Eiendom	16.000
Langbølgen 3-15, Obos Eiendom	6.500
Akersgaten 2, Legeforeningen	4.500
Kjøberggaten 21, Realdrift	3.500
Kristian Augusts gate 13, Entra ASA	3.300
Vestbanetomten, felt D, Statsbygg	3.000
Vollsveien 13H, Mustad Eiendom	3.000
Øvre Voll gate 15, Eiffel Eiendom	3.000
Dronning Mauds gate 1-3, Pecunia	2.700
Bankveien 4, Tandberg Eiendom	2.000
Cecilie Thoresens vei 19, Obos Eiendom	2.000
Vollsveien 13H, Mustad Eiendom	1.000
Totalt 2020:	150.100

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2021:

Igangsatt:

Lørenfareet "Økern Portal", Oslo Pensjonsfor	48.000
Ruseløkkveien 26 "Via", Storebrand/Aspelin R.	40.000
Freserveien 1 "Oslo K", Obos Eiendom	29.000
Universitetsgaten 2 "Rebel", Entra ASA	20.000
Innspurten 11-13 "Valle View", Union Real E.	20.000
Universitetsgaten 7-9 "Tullinkvartalet", Entra	19.300
Øvrige prosjekter	48.700
Totalt	225.000

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2021:

Stenersgaten 1, Entra ASA	10.000
Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg	9.000
Kristian Augusts gate 23, Høegh Eiendom	8.800
Christian Kroghs gate 35, Obos Eiendom	6.200
Urtegaten 9 "Drivhuset", Eiendomsspar	5.000
St. Olavs gate 23, Obos Eiendom	4.800
Øvrige prosjekter	11.200
Totalt	55.000

Totalt 2021: 280.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Igangsatt:

Ingen prosjekter er per dags dato igangsatt for ferdigstillelse i 2022.

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Stortorvet 7, Schage Eiendom	18.000
St. Olavs plass 5, Entra ASA	16.500
Gullhaug Torg 5, Avantor	13.000
Gullhaug Torg 2A, Avantor	4.000
Schweigaards gate 39, Initility/Tellus Eiendom	2.500
Øvrige prosjekter	7.000
Totalt 2022:	61.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2022 OG UTOVER

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2019 utgjør nå vel 3,3 mill. kvm som er en nedgang på 6% fra i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2020-2022 utgjør i sum ca 491.000 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 i perioden 2022-2025:

Persvn/Ulvenvn "Construction City", Ulven	85.000
Rådm. Halmrasts vei 7, 9&18, Andenæs E	33.500
Schweigaards gate 15, Entra ASA	22.800
Strømsveien 106, Entra ASA	16.000
Øvrige prosjekter	38.500
Totalt	195.800

Mulige prosjekter i perioden 2022-2025:

Økernveien 144-147 "Økern sentrum"	100.000
Regjeringskvartalet, Statsbygg	90.000
Østre Aker vei 90, Stor-Oslo/ Fearnley	46.000
Østensjøveien 40 & Brynsengvn 1, Pecunia	35.000
Bøkkerveien 1-3 "Frontier", Høegh Eiendom	34.000
Østre Aker vei 90, Stor-Oslo/ Fearnley	32.000
Urtegaten 9, Eiendomsspar	24.200
Sonja Henies plass 2, Oslo Spectrum Arena	23.000
Øvrige prosjekter	144.950
Totalt	529.150

Tildels usikre prosjekter i perioden 2022-2025:

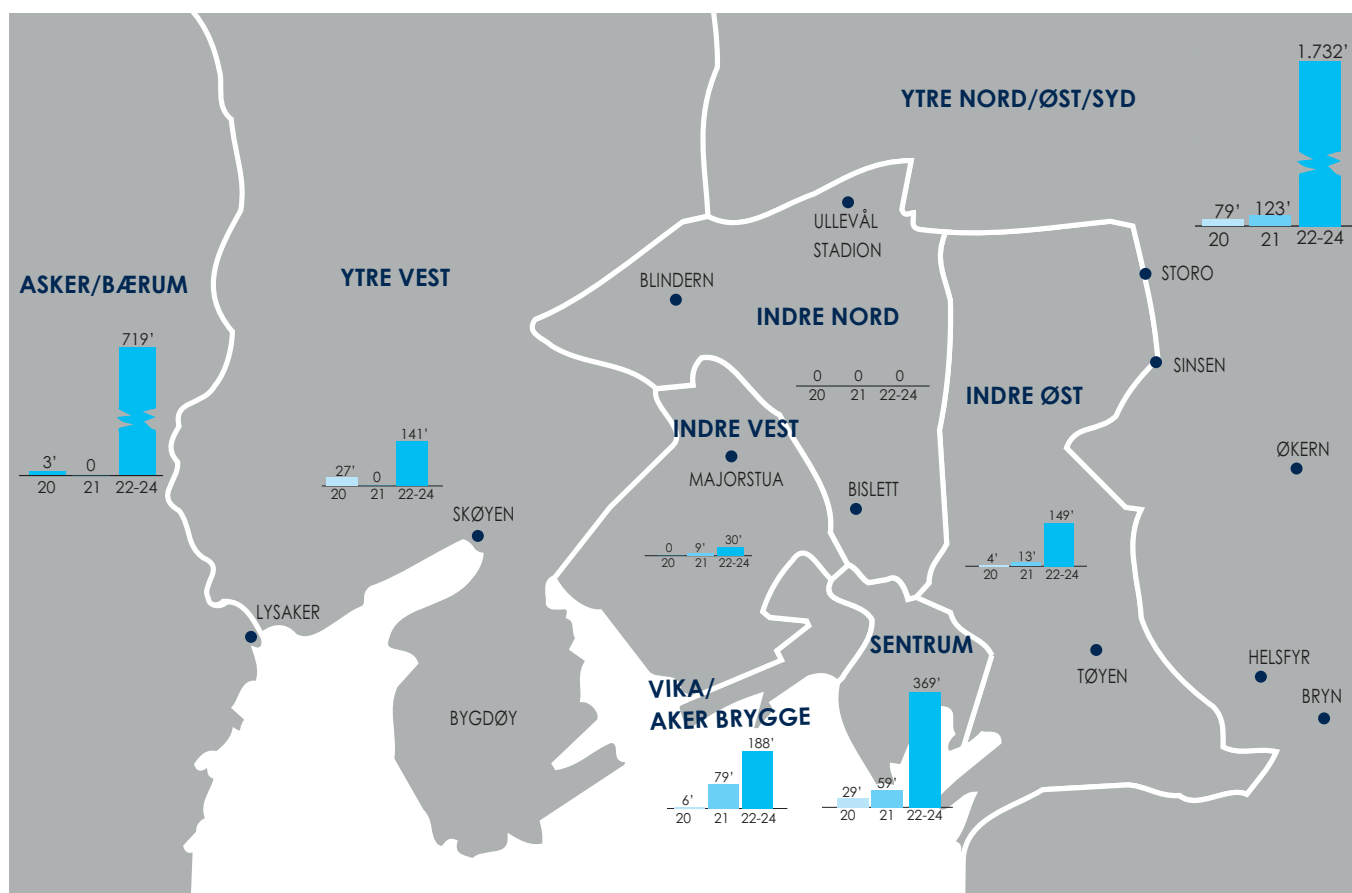
Lilleakerveien/Vollsveien	205.000
Ulven senterområde	104.000
Filipstad "Hans Jæger Kvarter"	100.000
Ulvenveien 84 "Økern S"	100.000
Fornebu "Technoport"	80.000
Strømsveien 221-223	60.000
Brynsveien 1-5	60.000
Øvrige prosjekter	1.765.120
Totalt	2.474.120

Grand total prosjekter etter 2022	3.199.070
-----------------------------------	-----------

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2020 og 2021, samt teoretisk mulig tilvekst i perioden 2022-2025.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2022-2025 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (1.732.000 kvm), Asker/Bærum (719.000 kvm), Sentrum (369.000 kvm). Reel tilvekst vil være mye lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstillelse perioden 2020-2025



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen øket betydelig, fra 169.000 kvm i 2018 til 208.000 kvm i 2019. Den rene kontorarealabsorpsjonen var 115.000 kvm i 2018 og 137.000 kvm i 2019.
- Arealledigheten ble gjennom 2019 redusert med 13% til 424.000 kvm, eller 4,4% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten ble særlig redusert i Asker/Bærum (-31.000 kvm), Indre Nord (-17.000 kvm) og Ytre Vest (-8.000 kvm).
- Arealledigheten varierer fra arealknapphet (2,1%) i Oslo Sentrum til noe kapasitetsoverskudd i Ytre Soner (5-7%).
- Det ble ferdigstilt 146.000 kvm i 2019, mens det for 2020 forventes en ferdigstillelse på samme nivå (150.000 kvm).
- I 2021 forventes mer enn dobling av ferdigstilte arealer, til 280.000 kvm (225.000 kvm allerede igangsatt). For 2022 antas imidlertid betydelig reduksjon til kun 62.000 kvm.

EIENDOMSSPAR AS

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

Telefon: + 47 22 33 05 50

post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no

