



EIENDOMSSPAR

OSLOSTUDIET 2021

SAMMENDRAG

2020: KRAFTIG REDUSERT AREALABSORBSJON OG ØKNING I AREALLEDIGHETEN

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 486 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 62 000 kvm fra ifjor (+15%). Arealledigheten utgjør ved dette 5,1% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer ble redusert i 2020 og utgjorde kun 76 000 kvm mot 208 000 kvm i 2019.
- Arealledighet i Oslo Sentrum er kun 3%, hvilket innebærer tilnærmet balanse av arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2021 utgjør hele 272 000 kvm. For 2022 er det ventet nedgang i ferdigstillelse til 144 000 kvm (hvorav 92 000 kvm allerede er igangsatt). For 2023 anslås ferdigstillelsen å ligge på 147 000 kvm.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2021 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 2020 til februar 2021.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

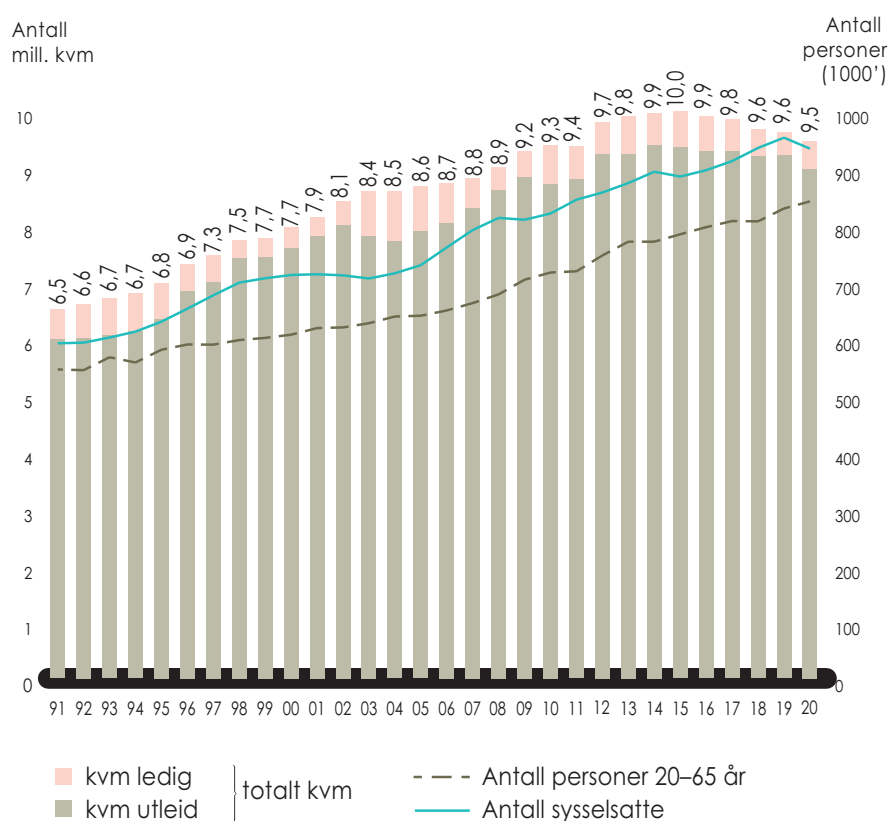
MINKENDE AREALBRUK PER SYSSELSATT OVER DE SISTE 15 ÅR

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.

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 fire 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 verdt å merke seg at den totale kontormassen, som vokste jevnt og trutt fra 1991 til 2015, de siste fem årene har minket med ca. 100 000 kvm eller 1 prosent 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/Asker/Bærum (inkludert selvstendige næringsdrivende og ikke registrerte arbeidstakere)

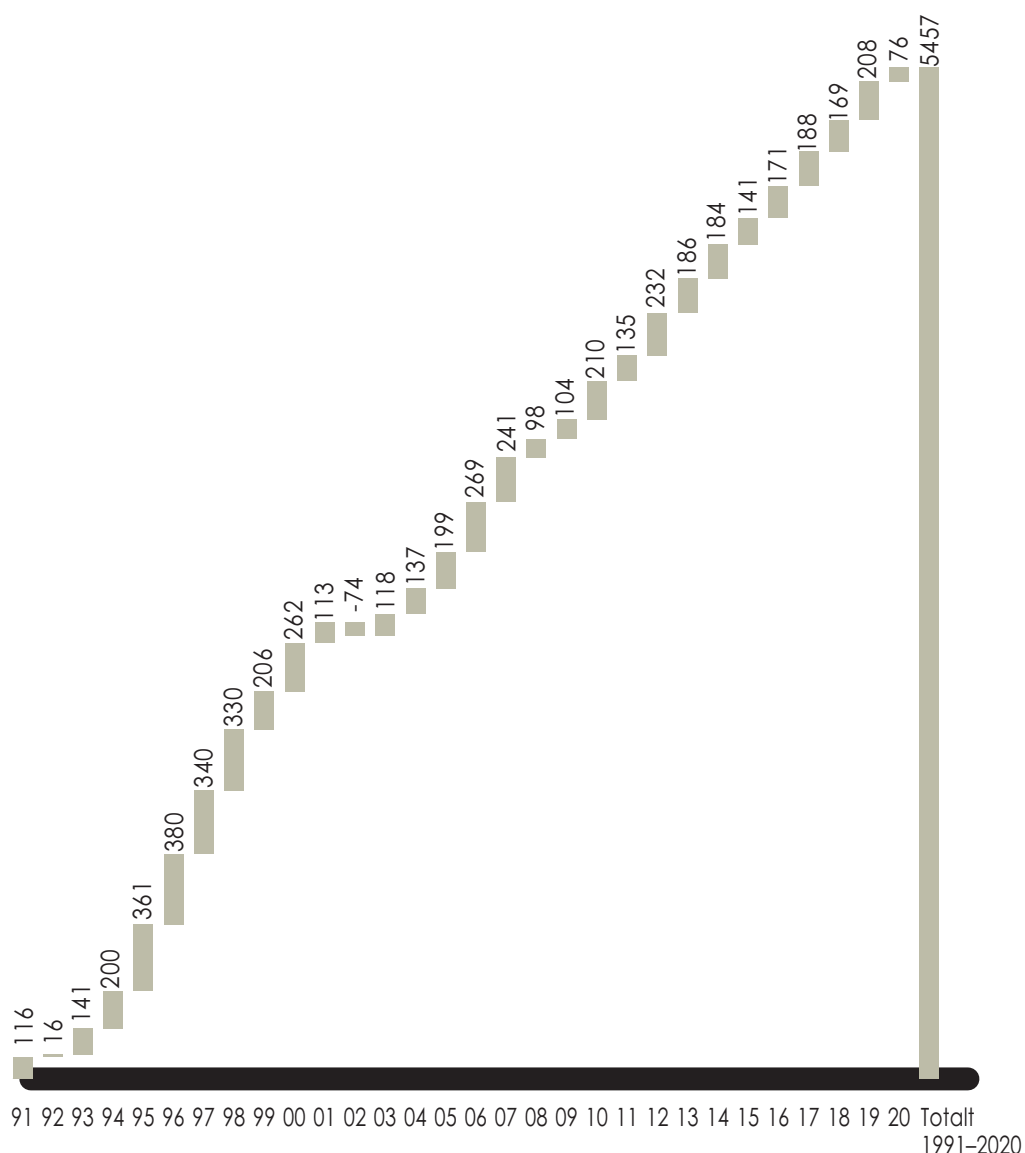


KRAFTIG REDUSERT AREALABSORBSJON I 2020

Arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde 76 000 kvm mot 208 000 kvm året før, en nedgang på 64%. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig anslagsvis 33 000 kvm (ned fra 74 000 kvm i 2019), og ordinær kontorabsorpsjon 43 000 kvm (134 000 kvm i 2019). Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde i 2020 43% av den totale absorpsjonen (35% i 2019).

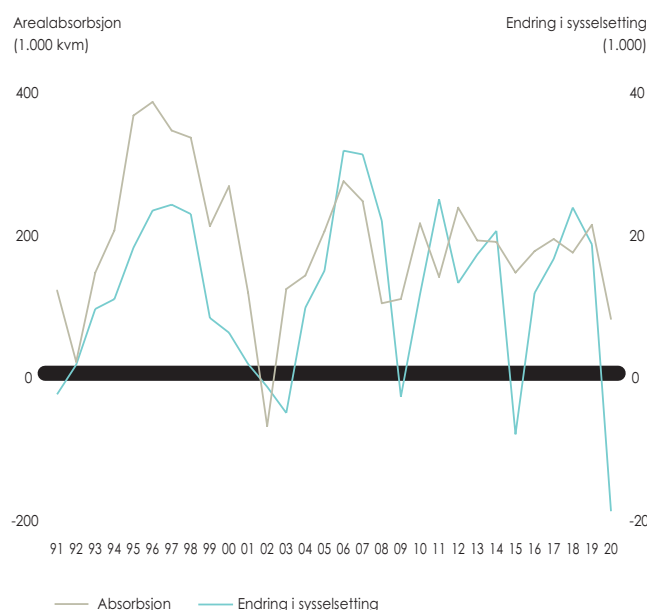
Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrisen/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Dette gjelder også Koronakrisen (2020 - ?). Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt 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 1991–2020 har vært 182 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 15 årene var 190 000 kvm per år, mens den i siste 15 årene har vært 175 000 kvm i snitt per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2020
(1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2020

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2020



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2002 enn i perioden 2003–2020. Sysselsettingsveksten i den første 12-års perioden utgjorde i snitt 6 200 personer/år, mens den økte til 9 950 personer/år i den siste 18-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199 000 kvm per år i årene 1991–2002 til i snitt 170 000 kvm per år i perioden 2003–2020. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny 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 betyr dette at hver ny sysselsatt i dag i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet de absorberte for 20 år siden (17 kvm mot 32 kvm).

Figuren på foregående side 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 i dag 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 prosent 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.

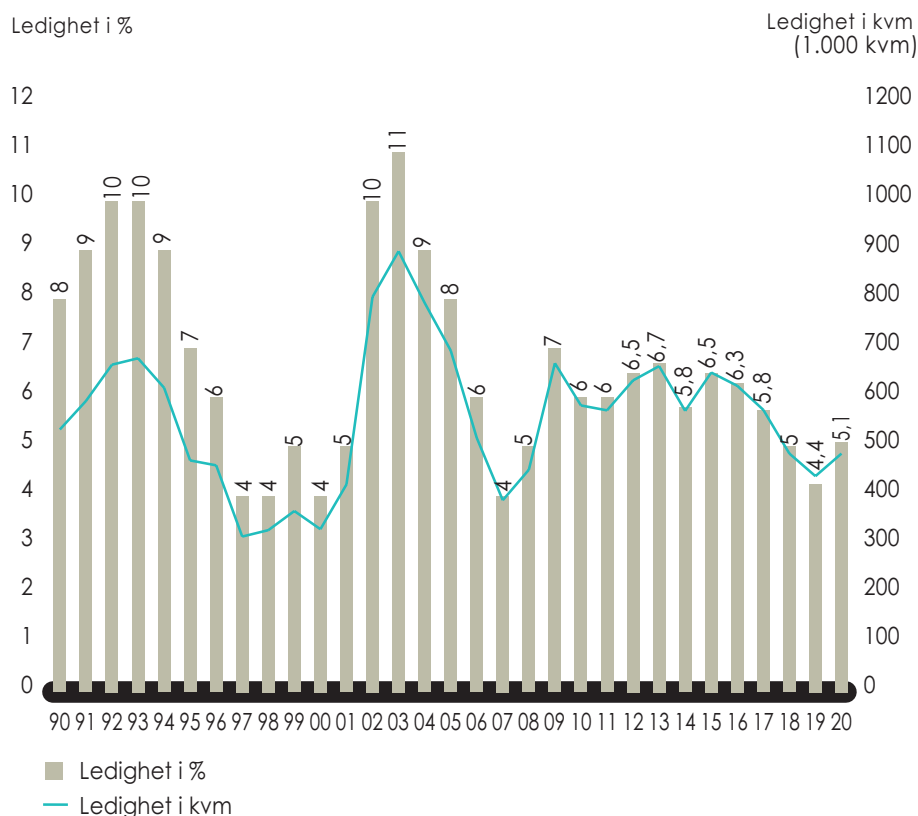
I løpet av 2019 økte sysselsettingen med 20 000 personer i Oslo/Akershus, mens boligkonverteringen økte fra 52 000 kvm til 74 000 kvm. Dette medførte at den totale absorpsjonen økte fra 169 000 kvm til 208 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde ca. 36 prosent.

I 2020 sank sysselsettingen som en følge av Koronakrisen og minket med anslagsvis 3%. Mesteparten av arbeidsplassene gikk dog tapt i næringer med mindre andel kontorarbeidsplasser, særlig innenfor hotel, restaurant og andre reiselivsrelaterte virksomheter. Den faktiske bruken av kontorarealer ble i 2020 likefullt kraftig redusert som følge av nedstenginger og hjemmekontorpåbud, men foreløpig har dette ikke hatt vesentlig betydning for kontoretterspørselen. En langsiktig konsekvens av økt bruk av hjemmekontor kan være redusert etterspørsel etter kontorarealer som helt eller delvis vil kunne oppveies av ønske om sosial distansering, med høyere arealbruk per ansatt til følge.

ØKNING I AREALLEDIGHETEN

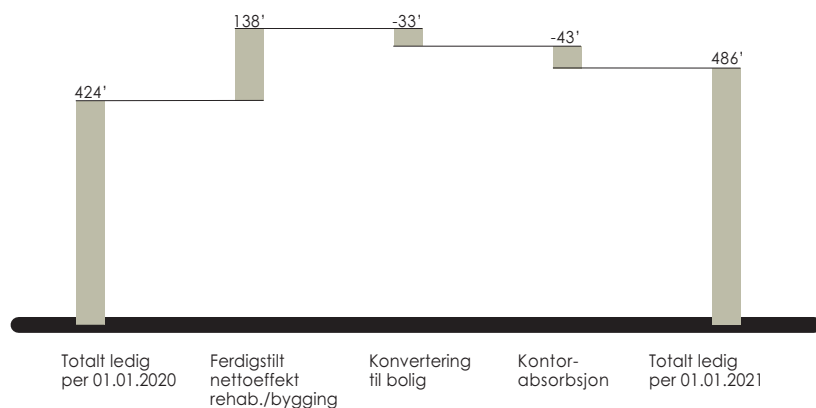
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2020, i absolutte tall og prosent. Som man ser er det en ledighet på 5,1% ultimo 2020.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2020)



Situasjonen pr. 01.01.2020 og 01.01.2021 er vist på figuren nedenfor.

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



2020 ble ytterligere 138.000 kvm i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 76.000 kvm. Absorpsjonen historisk har i hovedsak vært drevet av økt behov for kontor-lokaler. I de senere år har imidlertid riving og konvertering av kontorbygninger til bolig også utgjort en vesentlig del; henholdsvis 74.000 kvm og 33.000 kvm i 2019 og 2020. Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 43 000 kvm i 2020, noe som er en nedgang på 68 prosent fra året før.

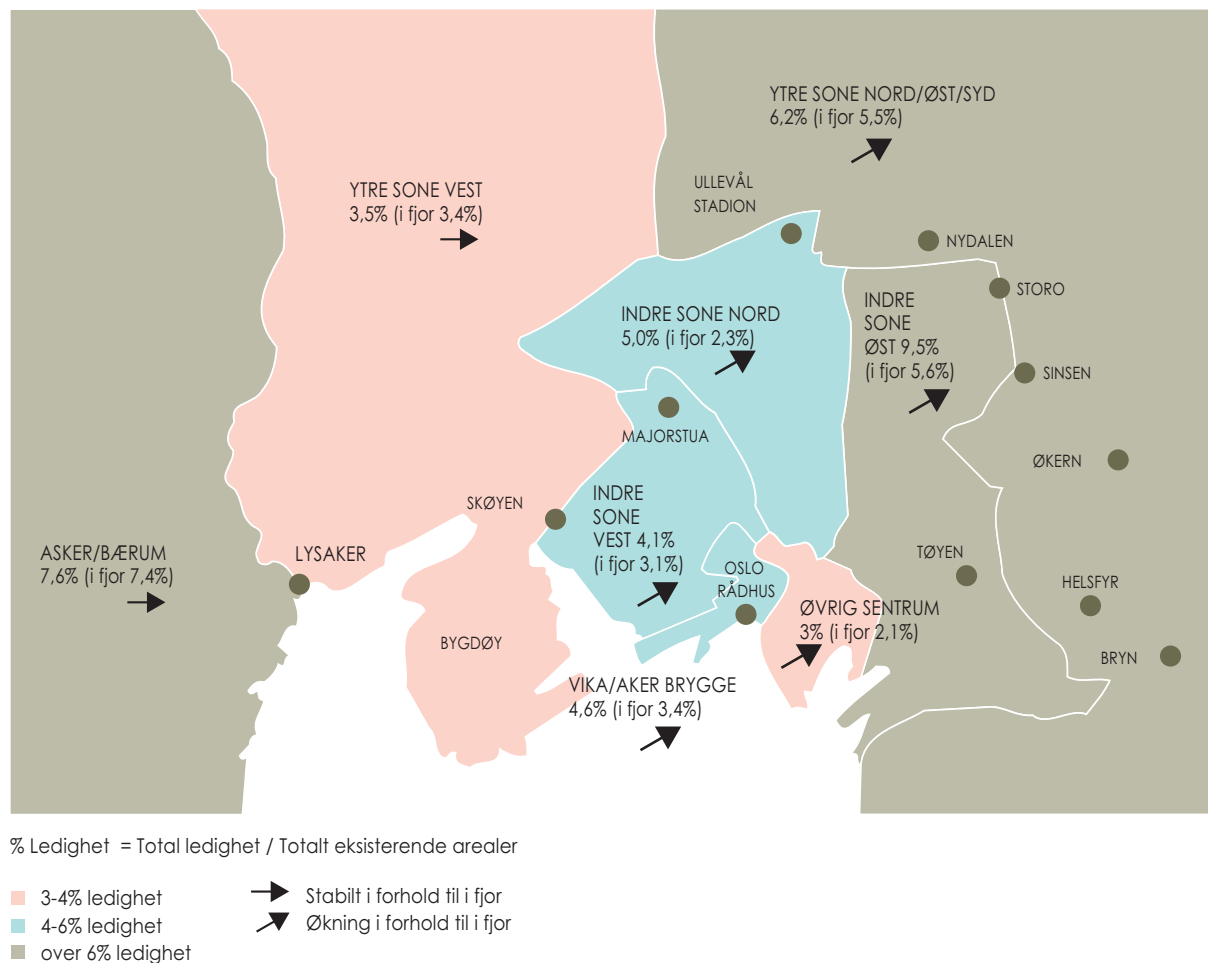
Arealledigheten økte med 62 000 kvm gjennom 2020, og primo 2021 utgjør den 486 000 kvm. Dette tilsvarer 5,1 prosent av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontor-lokalene. Omtrent 49 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 6,5 prosent fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 535 000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

ØKET AREALLEDIGHET I 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 2021
(% ledighet av sonens totale masse)



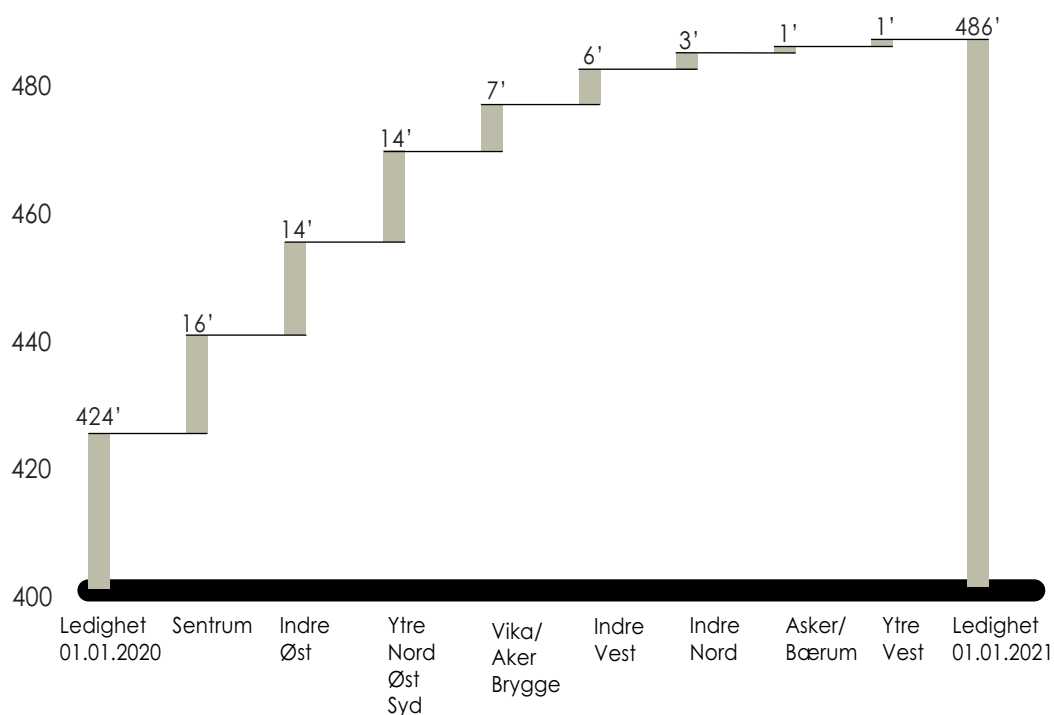
Alle soner økte arealledigheten i 2020, riktignok i forskjellig grad.

Sentrum, Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd er de sonene som i løpet av 2020 hadde størst økning i arealledigheten. Nord/Øst/Syd har de siste 4 årene hatt redusert arealledighet, men i løpet av 2020 har arealledigheten igjen øket. I denne sonen ble det forøvrig i 2020 ferdigstilt 79 000 kvm.

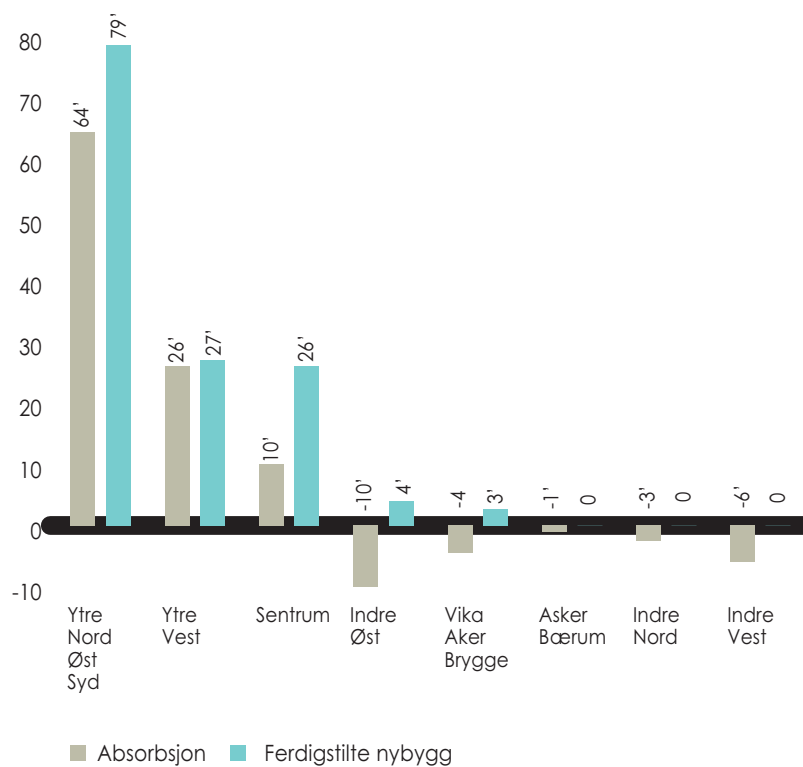
Sonen Asker/Bærum, som har hatt en økning i arealledigheten gjennom flere år, hadde i 2019 en markant nedgang i arealledigheten. Gjennom 2020 hadde denne sonen på lik linje med Ytre Vest, kun en ubetydelig økning i arealledigheten. I Asker/Bærum ble det ikke ferdigstilt noen arealer i 2020.

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsøkningen sted i Sentrum (+16 000 kvm) og Indre Øst (+ 14 000 kvm), mens den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (64.000 kvm) og Ytre Vest (26.000 kvm).

Figur 7 Utvikling arealledighet 2020
(1.000 kvm)



Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2020
(1.000 kvm).

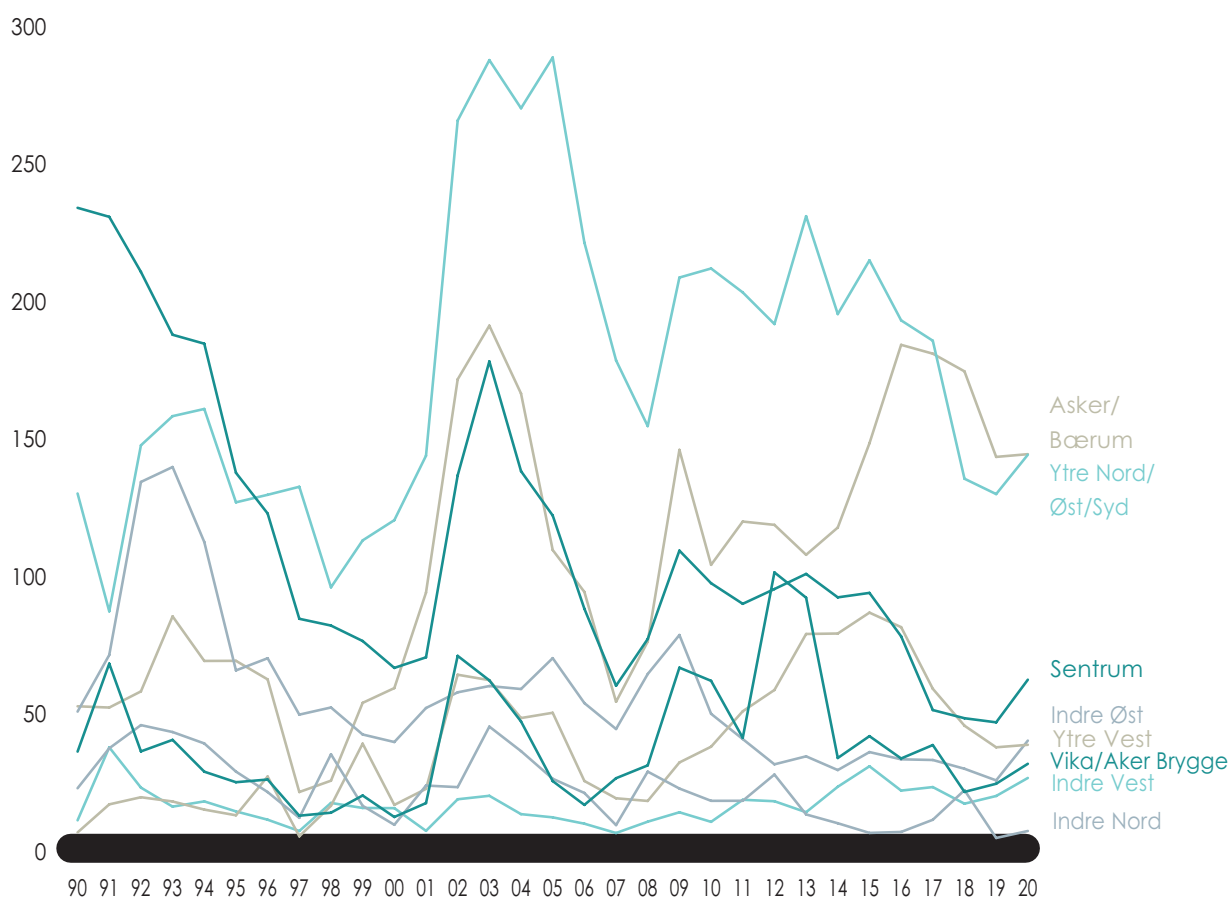


Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2020 i de forskjellige soner.

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. Denne økningen ble imidlertid kraftig redusert i de påfølgende år.

Det er spesielt Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som i dag har betydelig absolutt ledighet.

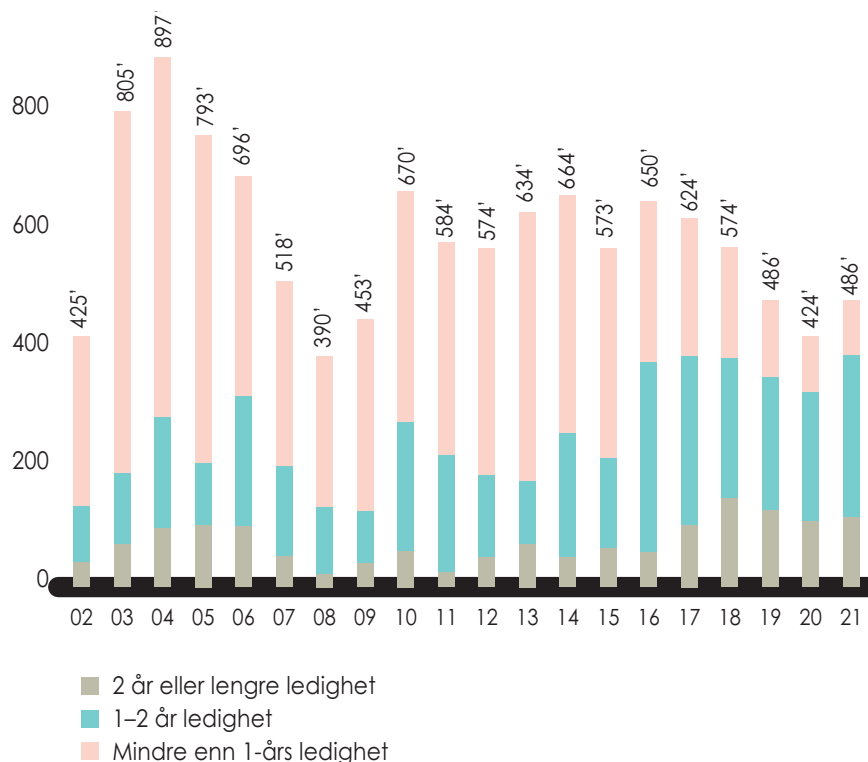
Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2020 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



ØKET LANGTIDSLEDIGHET

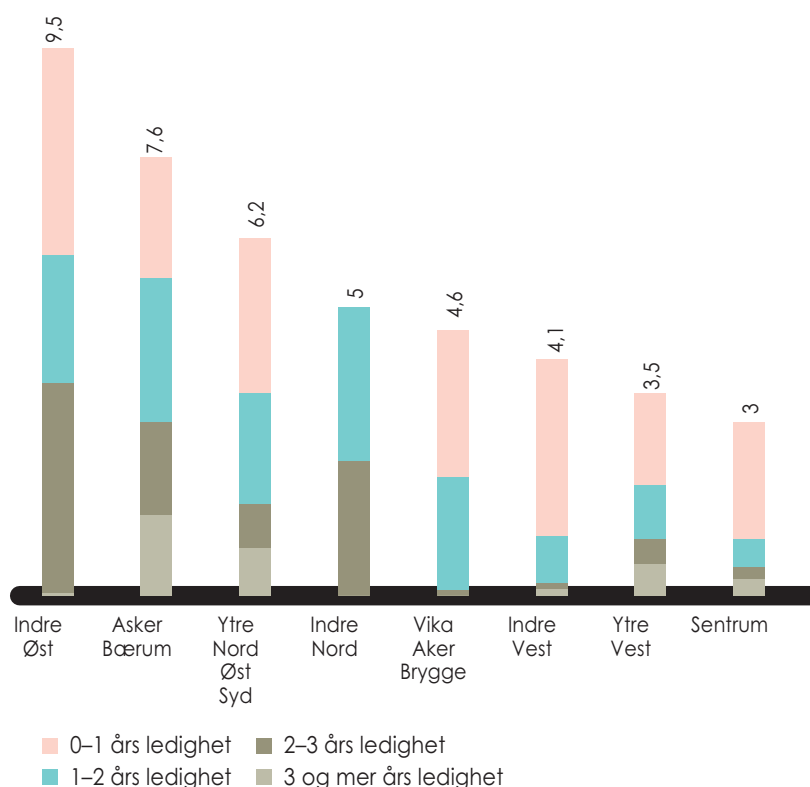
393 000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en økning på 19% fra i fjor og utgjør hele 80% av det totale ledige arealet. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 486 000 kvm.

Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2020
(1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Det fremgår at det er indre øst og de ytre soner som har størst prosentuell arealledighet, mens langtidsledighet er mindre vanlig i de sentrumsnære soner.

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



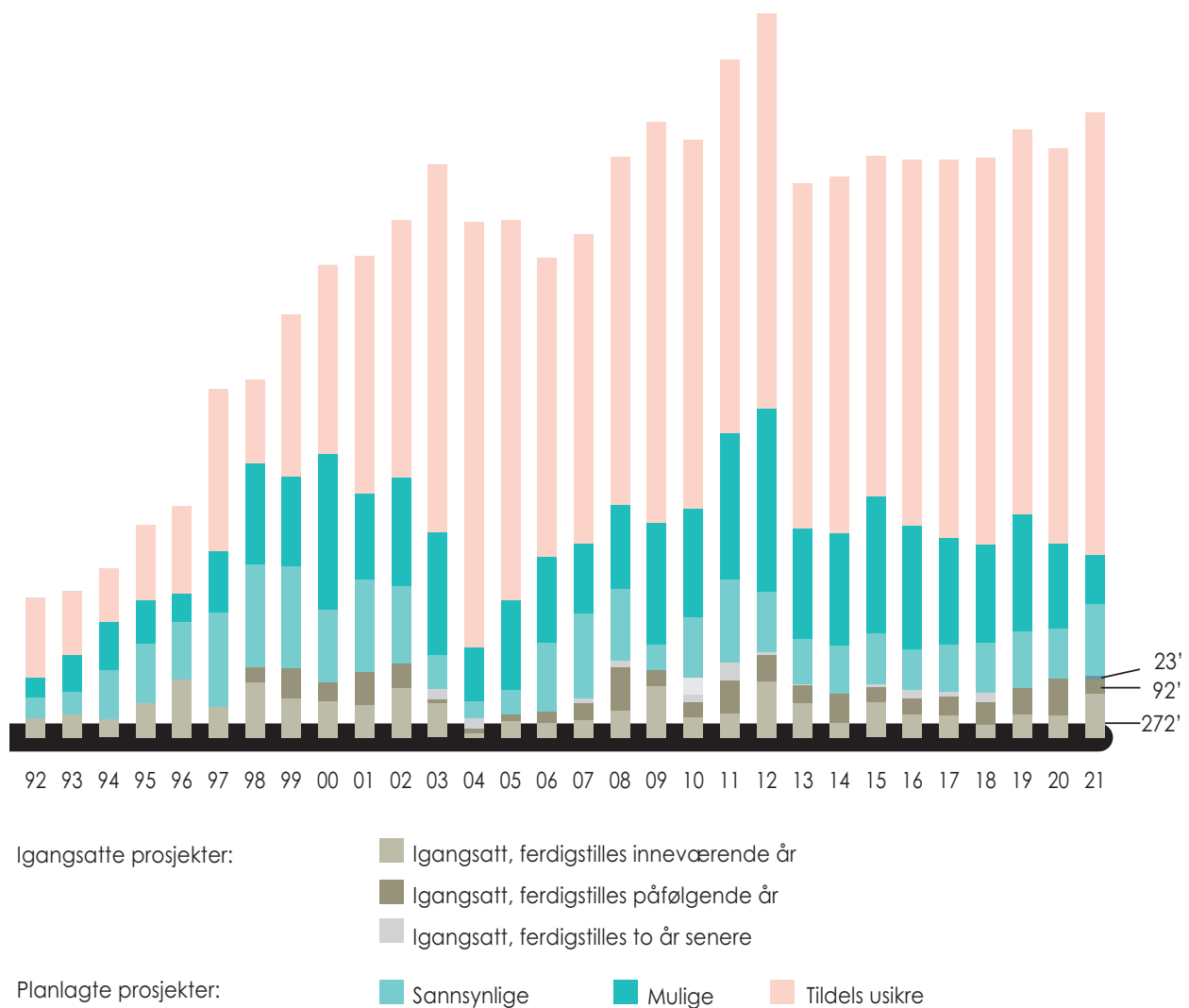
BETYDELIG ØKNING I FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER

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 3,5 mill. kvm.

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



Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2021 utgjør hele 272 000 kvm. Dette er en kraftig økning i ferdigstillelsen fra 2020 hvor det ble ferdigstilt 138 000 kvm.

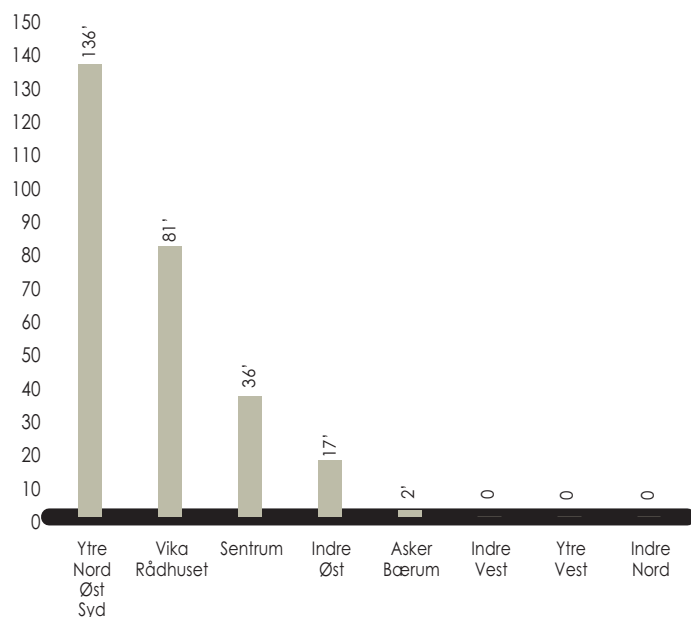
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2022 utgjør i dag 92 000 kvm. For 2023 er det igangsatt et nybygg og en rehabilitering på tilsammen 23 000 kvm.

Estimat for total ferdigstillelse i 2022 utgjør 144 000 kvm, mens det for 2023 utgjør 147 000 kvm.

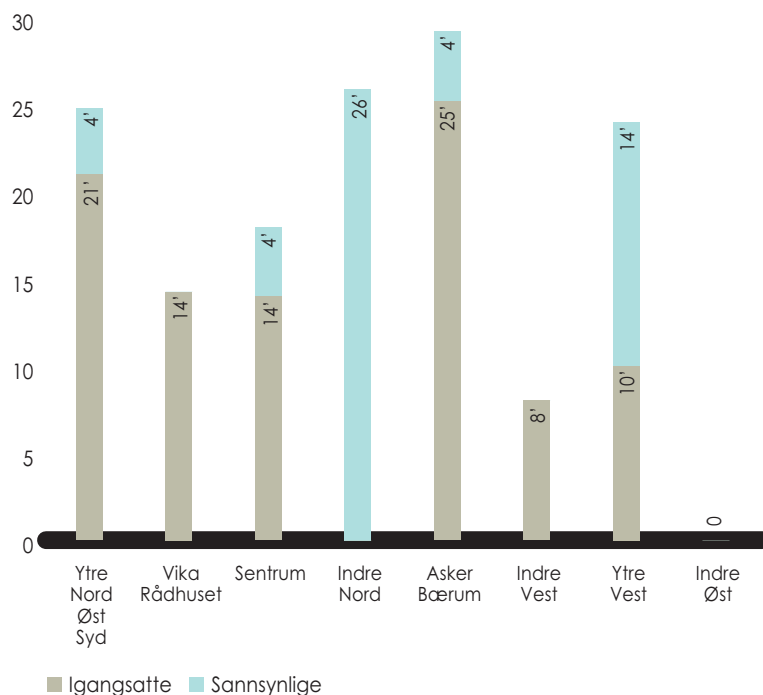
YTRE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2021 og 2022 fordeler seg per geografisk sone. Av de arealene som ferdigstilles i 2021 utgjør rehabilitering av eiendommer ca 71 000 kvm (nær 1/4 av totalen).

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



Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2022
(1.000 kvm.)

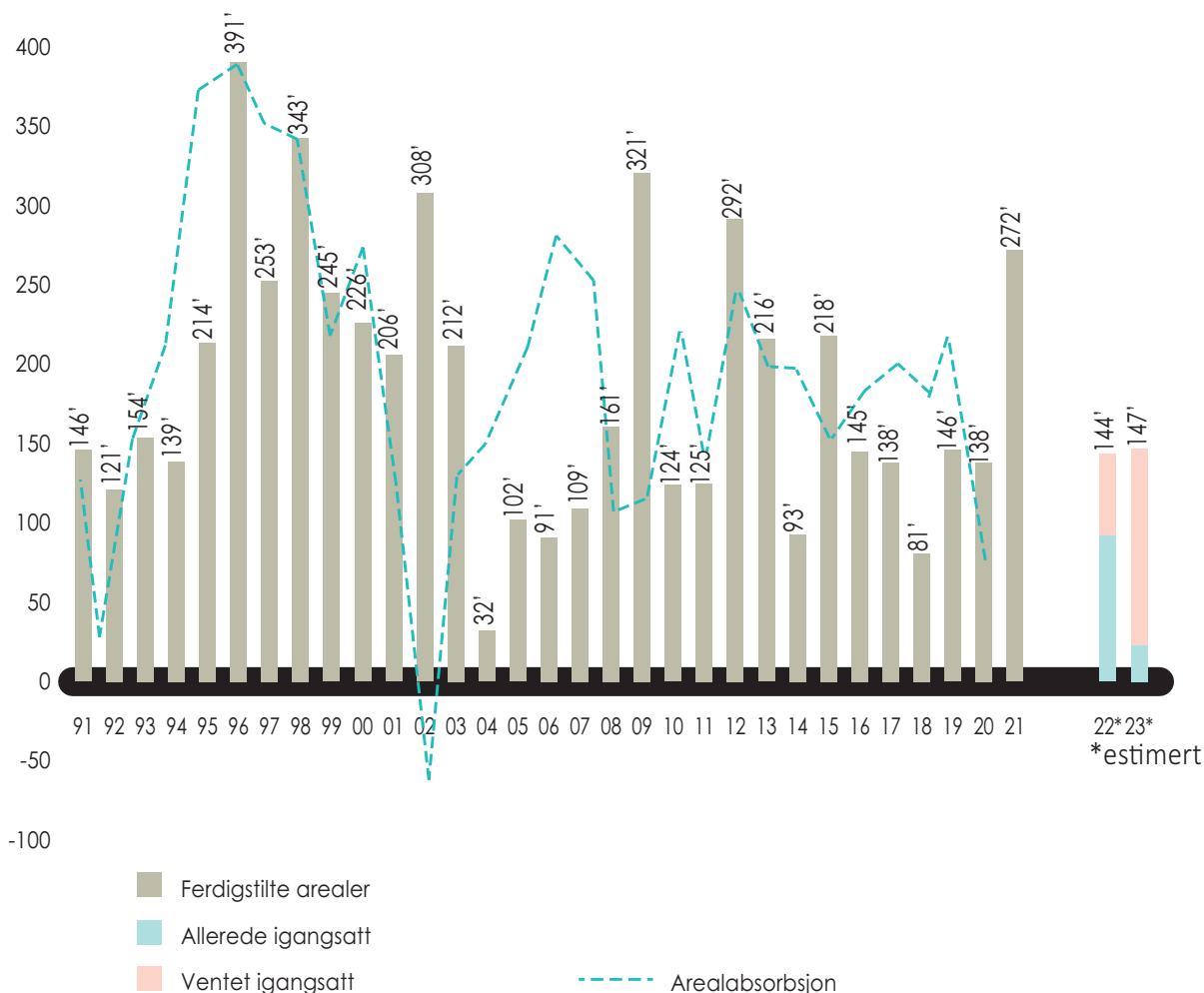


Av totalt 144 000 kvm igangsatte og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2022, kommer det meste i Asker/Bærum, Indre Nord og Ytre Nord/Øst/Syd.

Av de 144 000 kvm som ferdigstilles i 2022 utgjør ca. 89 000 kvm rehabilitering av eiendommer. De viktigste sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2022 som enda ikke er igangsatt er Karenslyst Alle 12-14 og Hausmanns gate 21.

FERDIGSTILTE AREALER ØKER KRAFTIG I 2021, OG REDUSERES TIL HISTORISK SNITT I 2022 OG 2023

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2023)
(1.000 kvm.)



Stolpene i figuren viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2021 og estimat for 2022 og 2023. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2020.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med meget lav absorpsjon (1992, 2002, 2008, 2009 og 2015), følges av nedgang i byggevolumer og dermed 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 ferdigstilling på i snitt vel 128 000 kvm per år.

For 2020 ble det ferdigstilt prosjekter på totalt 138 000 kvm, på samme nivå som 2019, men absorpsjonen falt kraftig til kun 76 000 kvm og førte til økt arealledighet.

For 2021 er det allerede igangsatt for ferdigstilling 272 000 kvm som er nær dobbelt av hva som ble ferdigstilt i 2020, hvilket med sikkerhet vil føre til ytterligere økt arealledighet.

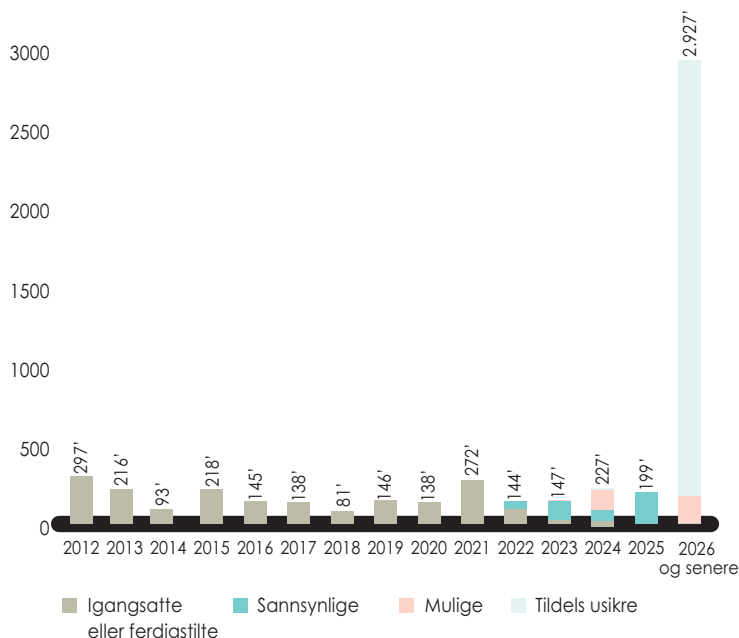
For 2022 og 2023 kan det synes som om ferdigstillingen vil falle betydelig i forhold til 2021. Foreløpig anslager på 144 000 og 147 000 kvm årene 2022 og 2023, som dog er mer enn snittvolumet for 5 års perioden 2016-2020.

I figuren under er det vist estimert tidsprofil for ferdigstilte og mulige fremtidige prosjekter. Igangsettelse av fremtidige prosjekter 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 2021 utgjør 272 000 kvm, som er på samme nivå som vi forventet ville bli ferdigstilt for 2021 på samme tid i fjor.

Igangsatt og sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2022–2023 er på tilsammen 291 000 kvm, hvilket er en økning fra fjorårets estimater.

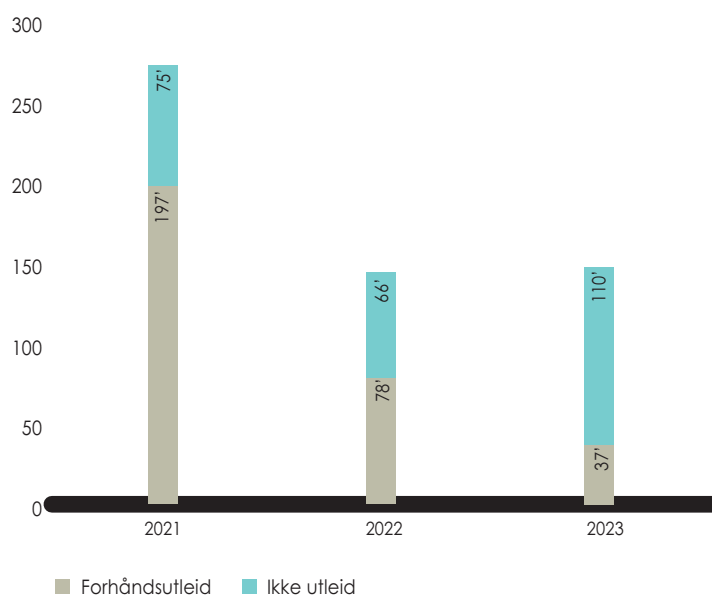
Figur 15 Tidsprofil for ferdigstilte og forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2026 (1.000 kvm.)



STOR ANDEL FORHÅNDSUTLEIE

Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2021-2023 finnes i figuren nedenfor:

Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2021-2023 (1.000 kvm)



Forhåndsutleiegrad er relativt høy og utgjør 72% i 2021 og 54% i 2022. Dette gjør at effekten av nybygg i stor grad vil være ledighet i fraflyttede eldre bygg, som det normalt vil ta 6–18 måneder å reutleie. Det innebærer at den reelle markedseffekten av økt nybygging i 2021–2022, vil merkes sterkest fra andre halvår 2022.

For ferdigstilling i 2023 er det fire prosjekter (nybygg og rehabilitering) som er helt eller delvis er forhåndsutleid.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2021/2022/2023:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2021:

Igangsatt:

Lørenfaret 1 A/B & Lørenfaret 3 "Økern Portal", Oslo Pensjonsfors.	48.000
Ruseløkkveien 26 "Via", Storebrand/Aspelin Ramm	42.000
Freserveien 1 "Oslo K", Obos Eiendom	29.000
Universitetsgaten 2 "Rebel", Entra	20.000
Innspurten 11-13 "Valle View", Union Real Estate	20.000
Universitetsgaten 7-9 "Tullinkvartalet", Entra	19.300
Dr. Eufemias gate 8 "PWC-bygget", Braathen Eiendom	18.500
Urtegaten 9 "Høyblokka", Eiendomsspar	14.495
Brynsalléen 2, Capman	12.000
Kristian Augusts gate 23, Høegh Eiendom	8.736
Brynsveien 16 A-C "Bovin Park", Øni Eiendom	6.800
Karvesvingen 7 "K7&You", Høegh Eiendom	6.500
Holmlia Senter vei 3, Obos Eiendom	6.300
Per Krohgs vei 1, Oslo Pensjonsfors.	3.300
Pilestredet 12, Opsahl Eiendom	3.000
Øvrige prosjekter	14.069
Totalt 2021:	272.000

Totalt 2021

272.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Igangsatt:

Arnold Haukelands plass 2-14, Bærum Pen.kasse	25.200
Gullhaug Torg 5, Avantor	14.000
St. Olavs plass 5, Entra	12.500
Tordenskiolds gate 12, Entra	11.250
Drammensveien 126 "Thune Eureka", Fram	10.000
Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg	8.000
Øvrige prosjekter	11.050
Totalt	92.000

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Karenslyst Alle 12-14, Aberdeen E.fond	14.000
Hausmanns gate 2, Hathon	9.700
Christian Kroghs gate 35, Obos Eiendom	6.200
Christian Kroghs gate 10, Oslo Areal	5.000
Urtegaten 9 "Drivhuset", Eiendomsspar	5.000
Akershusstranden 19, Oslo Havn KF	4.000
Øvrige prosjekter	8.100
Totalt	52.000

Totalt 2022: 144.000

Totalt 2022

144.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Igangsatt:

Stortorvet 7, Schage Eiendom	18.000
Alf Bjerckes vei 22 A/B, Aspelin Ramm	5.000
Totalt	23.000

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Schweigaards gate 15, "Tollgaarden", Entra	22.800
Rådmann Halmrasts vei "Helgerudkvartalet", Andenæs	20.000
Fridtjof Nansens vei 12, Martin Reimers	17.000
Stenersgaten 1, trinn 1, Entra	15.000
Fredrik Selmers vei 4, Entra	15.000
Øvrige prosjekter	34.200
Totalt:	124.000

Totalt 2023: 147.000

Totalt 2023

147.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2023 OG UTOVER

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2020 utgjør nå vel 3,5 mill. kvm som er en økning på 6% fra i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2021-2023 utgjør i sum ca 563 000 kvm, prosjekter med lengre tidshorisont er angitt nedenfor.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, f.eks. rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehall, statsbygde skoler etc., er ikke medtatt).

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2023-2026:

Persvn/Ulvenvn "Construction City"	85.000
Bøkkerveien 1-3 "Frontier"	34.000
Regjeringskvartalet, D-blokken	29.500
Vestbanetomten "Trekanttomten"	28.000
Øvrige prosjekter	95.500
Totalt	272.000

Mulige prosjekter i perioden 2023-2026:

Sonja Henies plass 2, Oslo Spectrum Arena	22.000
Vollsveien 9-11	22.000
Skippergaten "Fiskebrygga"	21.000
Schweigaards gate 34 "Landbrukskvartalet"	20.000
Schweigaards gate 35-51	20.000
Fredrik Selmers vei 5	20.000
Innspurten 11-13 "Valle Vision"	20.000
Lensmannslia 22 "Asker Green Hub"	20.000
Øvrige prosjekter	139.000
Totalt	304.000

Tildels usikre prosjekter i perioden 2023-2026:

Lilleakerveien/Vollsveien	205.000
Ulven senterområde	104.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Ulvenveien 84 "Økern S"	100.000
Fornebu "Technoport"	80.000
Ulvenveien 75B	75.000
Majorstuen stasjon	70.000
Øvrige prosjekter	2.029.000
Totalt	2.763.000

Grand total prosjekter etter 2023	3.339.000
-----------------------------------	-----------

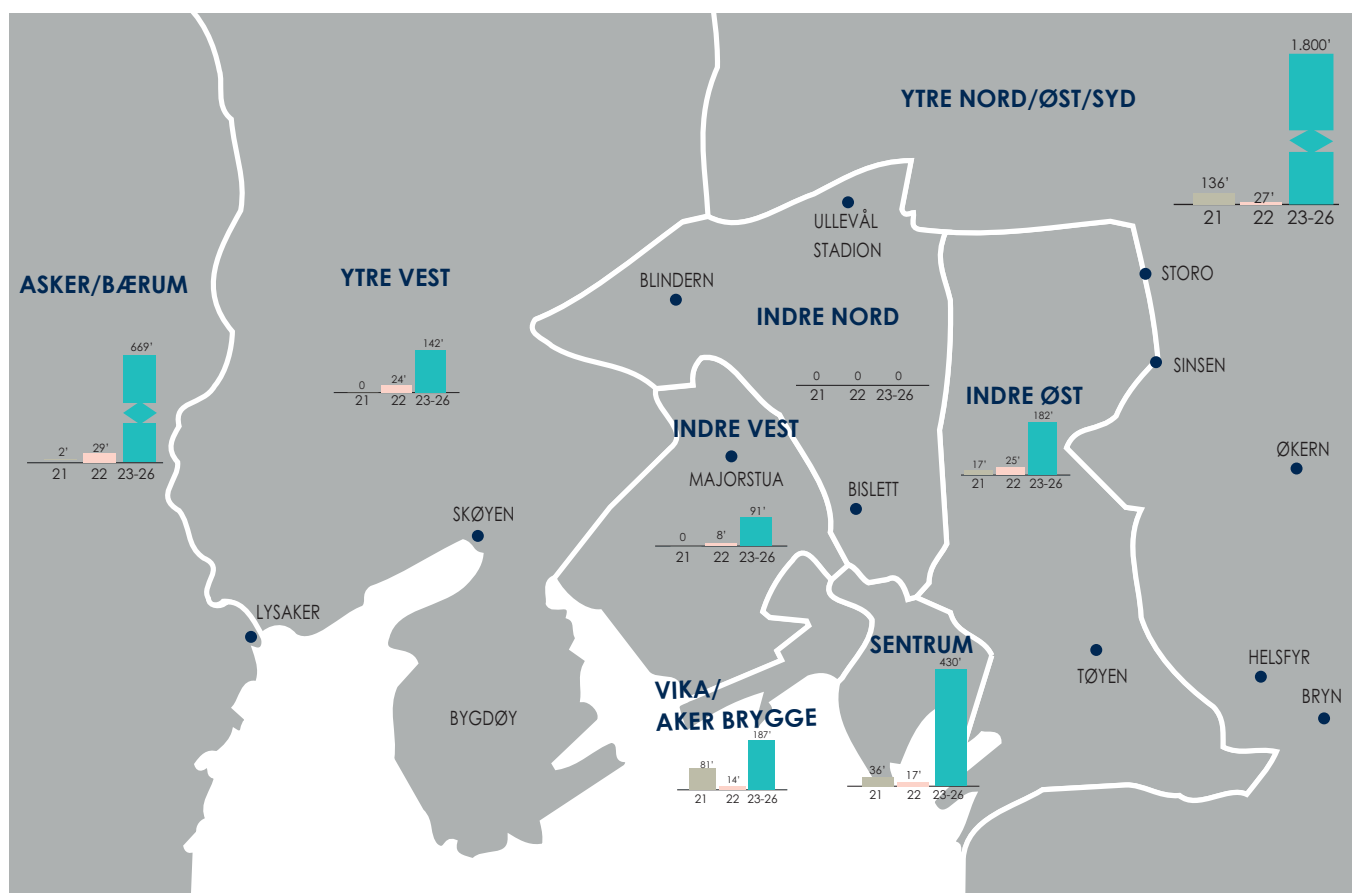
Totalt 2023-2026

3.339.000

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2021 og 2022, samt teoretisk mulig tilvekst i perioden 2023-2026.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2023-2026 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (1 800 000 kvm), Asker/Bærum (669 000 kvm), Sentrum (430 000 kvm). Reel tilvekst vil være mye lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstillelse perioden 2021-2026



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen ble redusert med hele 64% fra 208 000 kvm i 2019 til 76 000 kvm i 2020. Den rene kontorarealabsorpsjonen var 137 000 kvm i 2019 og 43 000 kvm i 2020.
- Arealledigheten økte gjennom 2020 med 15% til 486 000 kvm, som utgjør 5,1% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten øket mest i Sentrum (16 000 kvm), Indre Øst (14 000 kvm) og Ytre Nord/Øst/Syd (14 000 kvm).
- Arealledigheten varierer fra tilnærmet balanse (3%) i Oslo Sentrum til kapasitetsoverskudd i Ytre Soner (6-9,5%).
- Det ble ferdigstilt 138 000 kvm i 2020, mens det for 2021 forventes nær en dobling av ferdigstilte arealer (272 000 kvm).
- I 2022 og 2023 forventes igjen en reduksjon av ferdigstilte arealer, til 144 000 kvm og 147 000 kvm, noe over snitt for perioden 2016-2020.

EIENDOMSSPAR AS

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

Telefon: + 47 22 33 05 50

post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no