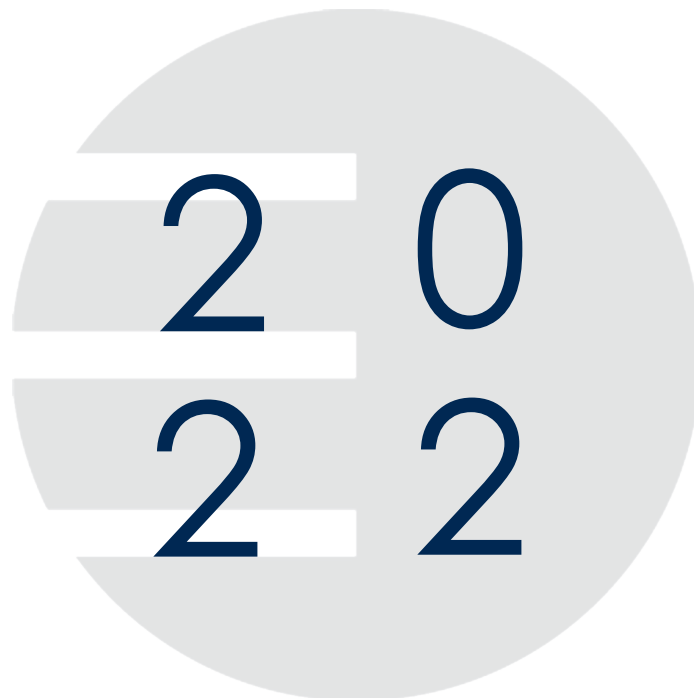


OSLOSTUDIET



SAMMENDRAG

2021: KRAFTIG ØKT AREALABSORBSJON. STABIL TOTAL AREALLEDIGHET, MEN ØKNING I YTRE ØST

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 500 000 kvm står ledig, hvilket er en mindre økning på 14 000 kvm fra ifjor (+3%). Arealledigheten utgjør ved dette 5,3% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer økte kraftig i 2021 og utgjorde 221 000 kvm mot 76 000 kvm i 2020.
- Arealledighet i Oslo Sentrum er kun 3%, hvilket innebærer tilnærmet balanse av arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2022 utgjør 165 000 kvm, ned fra 235 000 kvm i 2021. For 2023 er det igjen ventet økning i ferdigstillelse til 219 000 kvm (hvorav 177 000 kvm allerede er igangsatt). For 2024 anslås ferdigstillingen å ligge på 175 000 kvm (hvorav dog kun 15 000 kvm er igangsatt).

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2022 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 2021 til februar 2022.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

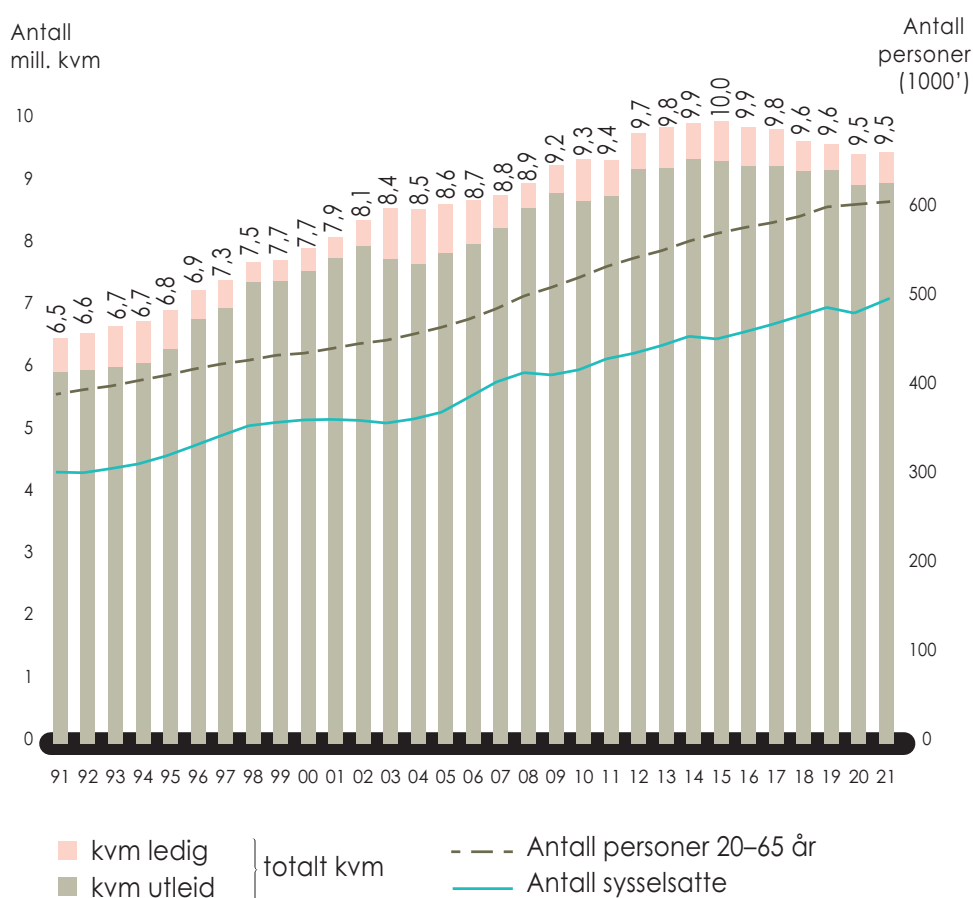
MINKENDE AREALBRUK PER SYSSELSATT OVER DE SISTE 15 ÅR

Figuren under viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i perioden 1991–2003, at det i perioden 2003–2015 stort sett var samsvar mellom arealvekst og sysselsettingsvekst, og at det i perioden fra 2016 har vært høyere sysselsettingsvekst enn arealvekst.

Denne utviklingen skyldes i hovedsak 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 syssel-satt. 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 nær 100 000 kvm eller 1 % per år. Dette skyldes relativt sett større andel riving og boligkonvertering i denne perioden.

Figur 1 Utvikling kontor/forretningsbygg kvm Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Asker/Bærum (inklusive selvstendige næringsdrivende og ikke registrerte arbeidstakere)

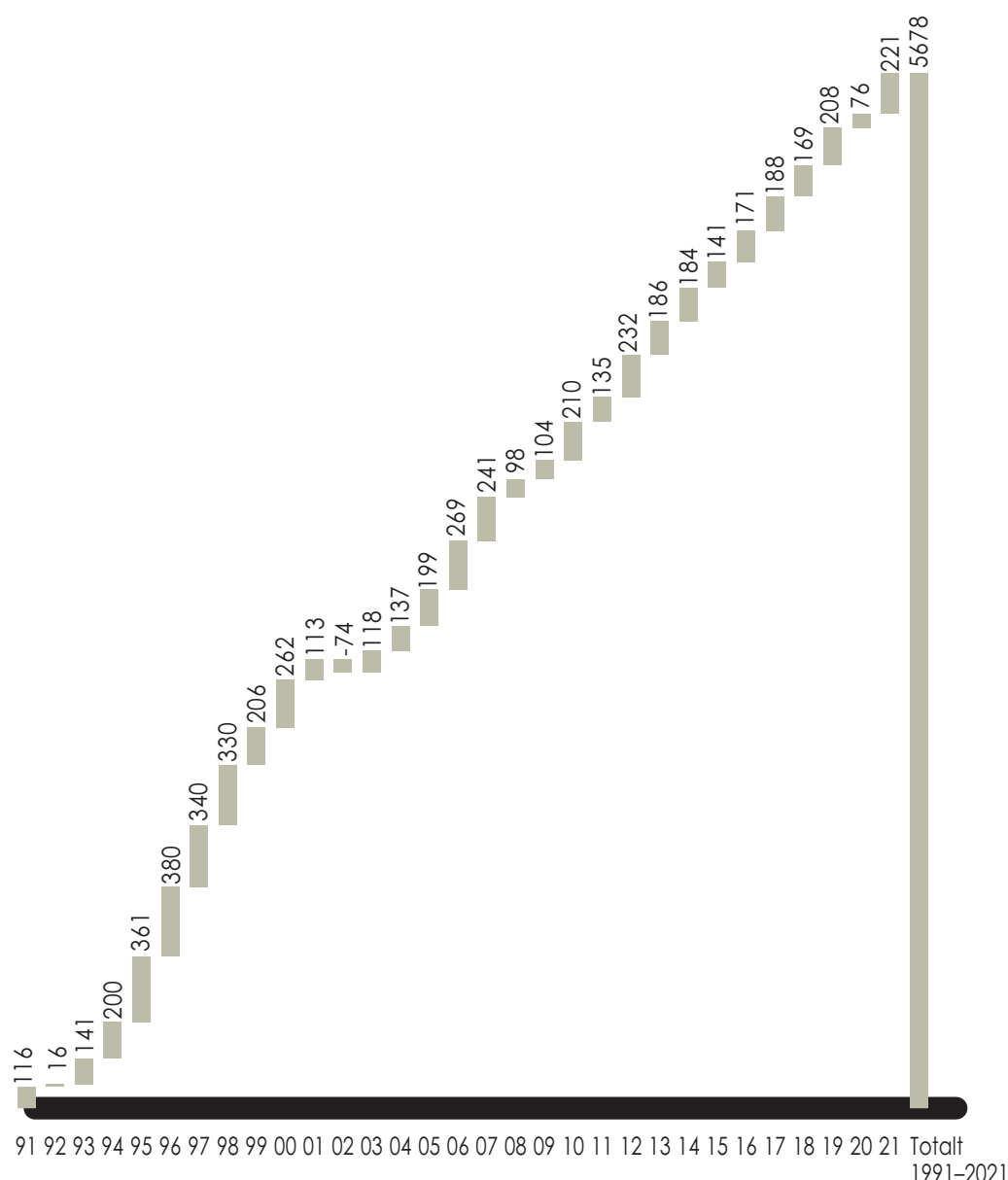


KRAFTIG ØKT AREALABSORBSJON I 2021

Arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde 221 000 kvm mot 76 000 kvm året før, en økning på hele 191 %. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 80 000 kvm (opp fra 33 000 kvm i 2020), og ordinær kontorabsorpsjon 141 000 kvm (43 000 kvm i 2020).

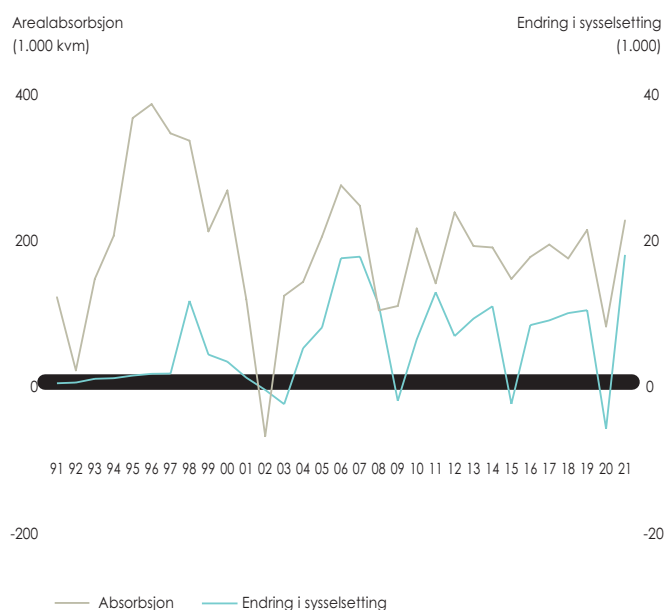
Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrisen/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og areal-absorpsjon. Denne trenden gjelder også for koronakrisen (2020–2021). Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rente-nedsettelse og stimulans, 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 1991–2021 har vært 183 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 15 årene var 190 000 kvm per år, mens den i de siste 16 årene har vært 177 000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2021
(1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2021

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2021



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 tolv-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 30-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 en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet de absorberte for 20 år siden (17 kvm mot 32 kvm).

Figur 3 indikerer også, at endring i antall sysselsatte i dag, forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det tidligere var en tidsforskyvning på 1–2 år mellom sysselsettingsendring og endring i arealabsorpsjon, ser vi i dag en nesten umiddelbar, eller sågar forskuttet, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingsevne, særlig 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/Asker/Bærum. Dette skyldtes at boligkonverteringsabsorpsjonen økte kraftig dette året og nådde 70 % av totalabsorpsjonen. I 2017 økte sysselsettingen i Oslo/Asker/Bærum 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/Asker/Bærum 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/Asker/Bærum, 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 %.

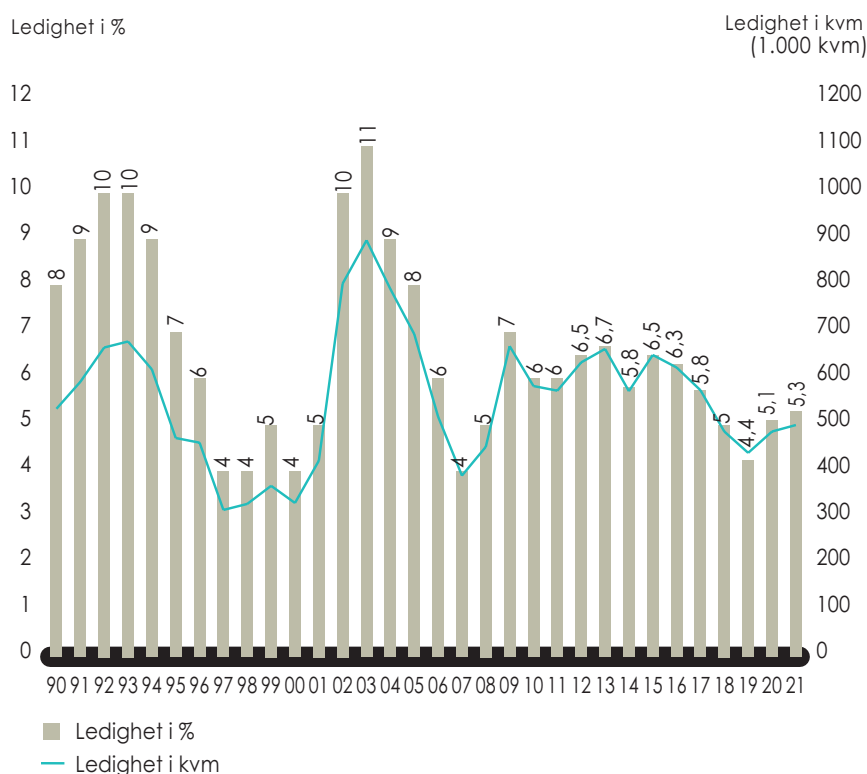
I 2020 sank sysselsettingen, som en følge av koronakrisen, med anslagsvis 3 %. Mesteparten av nedgangen var i næringer med mindre andel kontorarbeidsplasser, særlig innenfor hotell, restaurant og andre reiselivsrelaterte virksomheter. Absorpsjonen ble likefullt betydelig redusert, til 76 000 kvm. Sysselsettingen tok igjen det tapte i 2021 og økte med 17 388 sysselsatte til totalt 501 370 sysselsatte i Oslo, Asker og Bærum (+3,6%). Arealabsorpsjonen økte da også kraftig, til 221 000 kvm.

Den reelle bruken av kontorarealer ble meget kraftig redusert, som følge av nedstenginger og hjemme-kontorpåbud under pandemien, men foreløpig har dette hatt begrenset betydning for den underliggende 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 økt sosial komfort (høyere arealbruk per ansatt).

TOTALT SETT EN LITEN ØKNING I AREALLEDIGHETEN

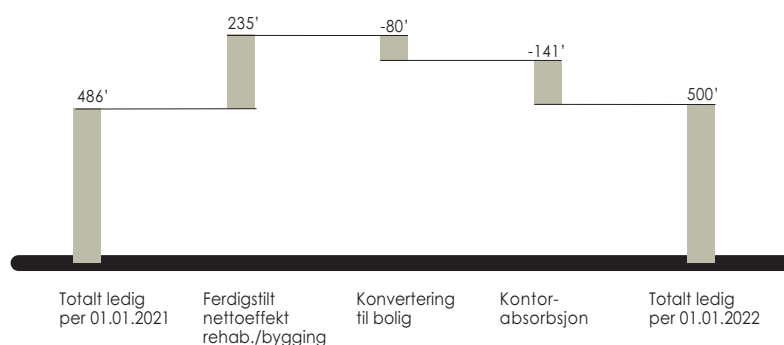
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2021, i absolutte tall og prosent. Som man ser er det en ledighet på 5,3% ultimo 2021.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2021)



Situasjonen pr. 01.01.2021 og 01.01.2022 er vist på figuren nedenfor.

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



I 2021 ble 235 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 221 000 kvm. Historisk absorpsjon har i hovedsak vært drevet av økt behov for kontorlokaler. I de senere år har imidlertid riving og konvertering av kontorbygninger til bolig også utgjort en vesentlig del; henholdsvis 33 000 kvm og 80 000 kvm i 2020 og 2021. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde i 2021 36 % av den totale absorpsjonen (43 % i 2020). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 141 000 kvm i 2021, noe som er en økning på 228 % fra året før.

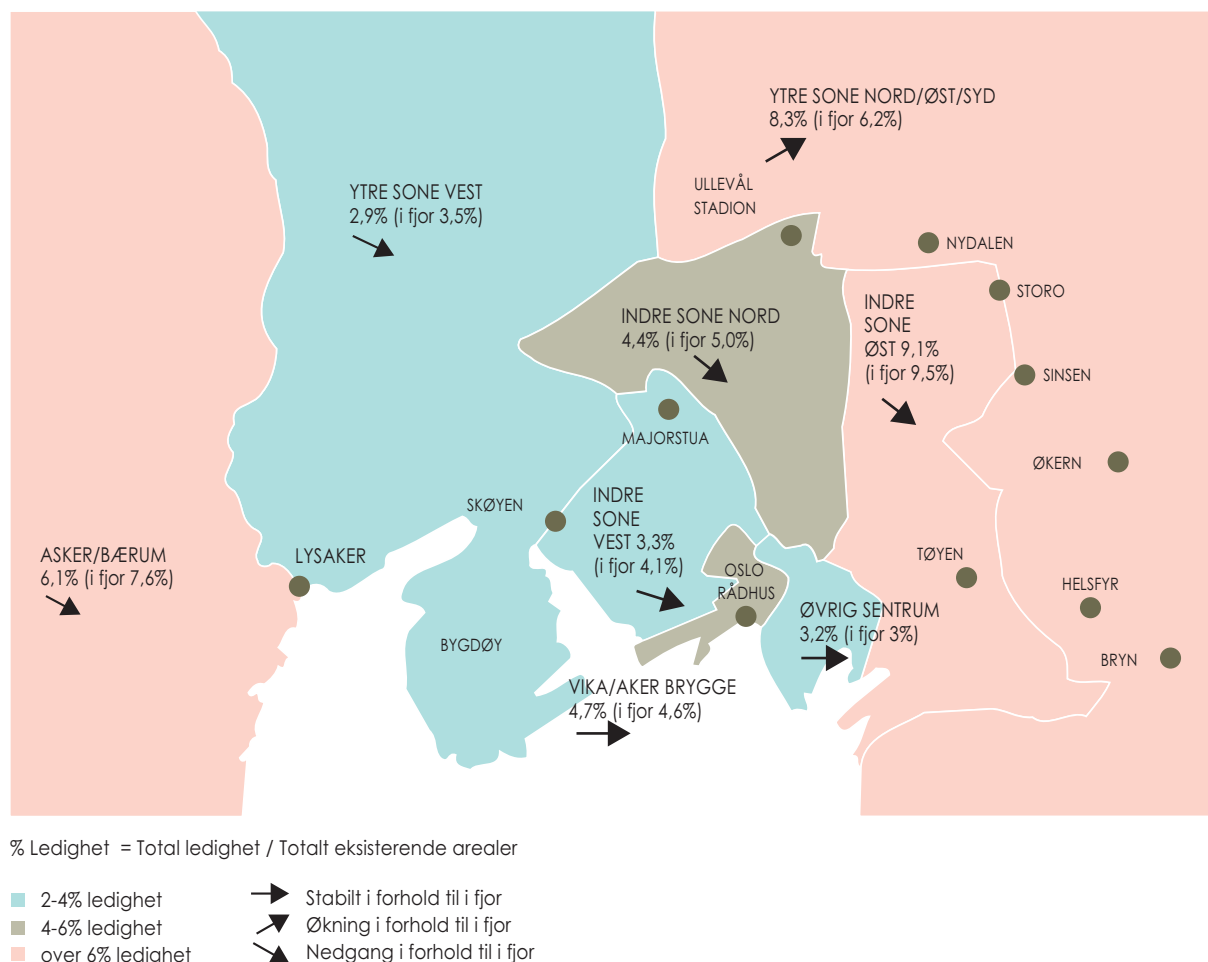
Arealledigheten økte med 14 000 kvm gjennom 2021, og primo 2022 utgjør den 500 000 kvm. Dette tilsvarer 5,3 % av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 44 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en nedgang på 10% fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 544 000 næringslokaler ledig i regionen.

ØKT AREALLEDIGHET I YTRE ØST OG NEDGANG I ASKER/BÆRUM

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

Figur 6 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2022
(% ledighet av sonens totale masse)

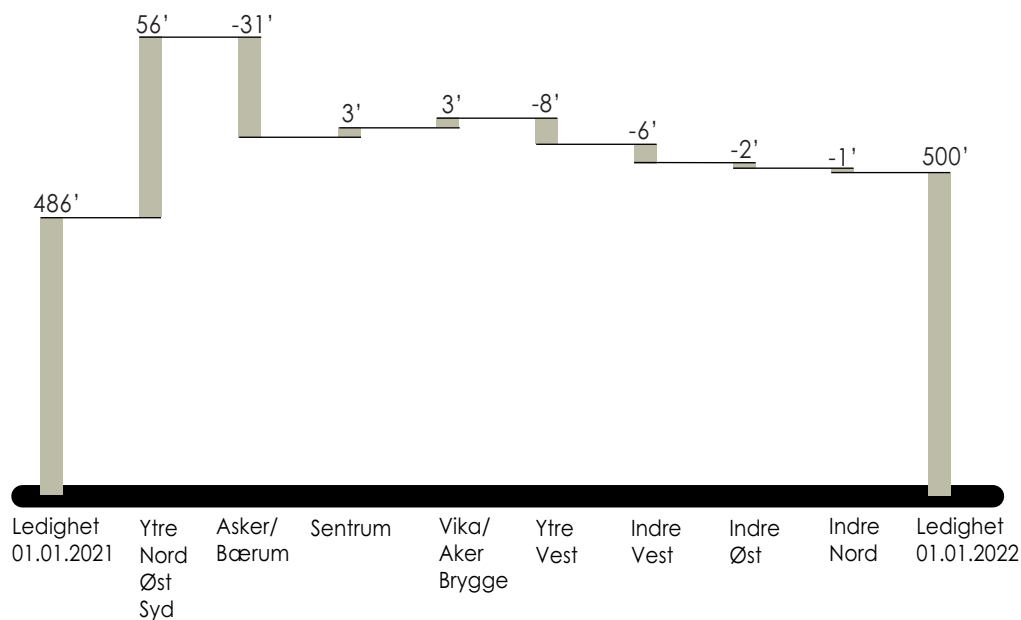


Ytre Nord/Øst/Syd var de sonen som i løpet av 2021 hadde størst økning i arealledigheten. Sonen Nord/Øst/Syd har de siste fire årene fått redusert arealledigheten, men i løpet av 2021 har arealledigheten igjen øket. I denne sonen ble det forøvrig ferdigstilt hele 119 000 kvm i 2021.

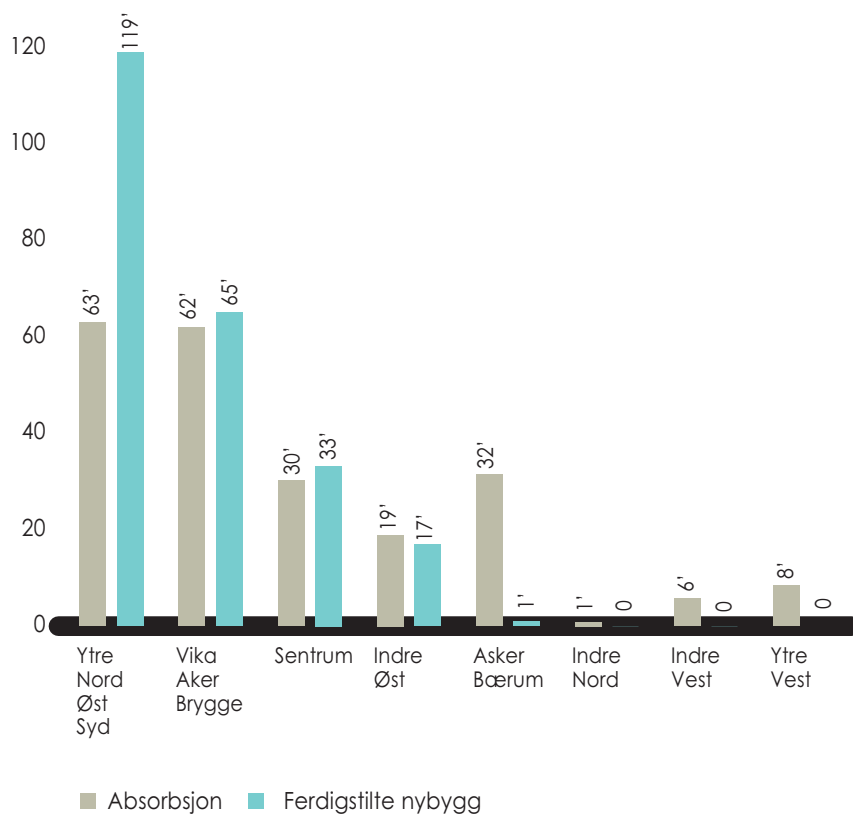
Sonen Asker/Bærum, som har hatt en økning i arealledigheten gjennom flere år, hadde også i 2021 en markant nedgang i arealledigheten. Dette forklares i hovedsak av at det kun ble ferdigstilt et mindre prosjekt i Asker/Bærum 2021, samt økt aktivitet i oljerelatert virksomhet.

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsøkningen sted i Ytre Nord/Øst/Syd (+56 000 kvm) og kun mindre ledighetsøkning i Sentrum og Vika/Aker Brygge. Den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (63.000 kvm) og Vika/Aker Brygge (62.000 kvm).

Figur 7 Utvikling arealledighet 2021
(1.000 kvm)



Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2021
(1.000 kvm).

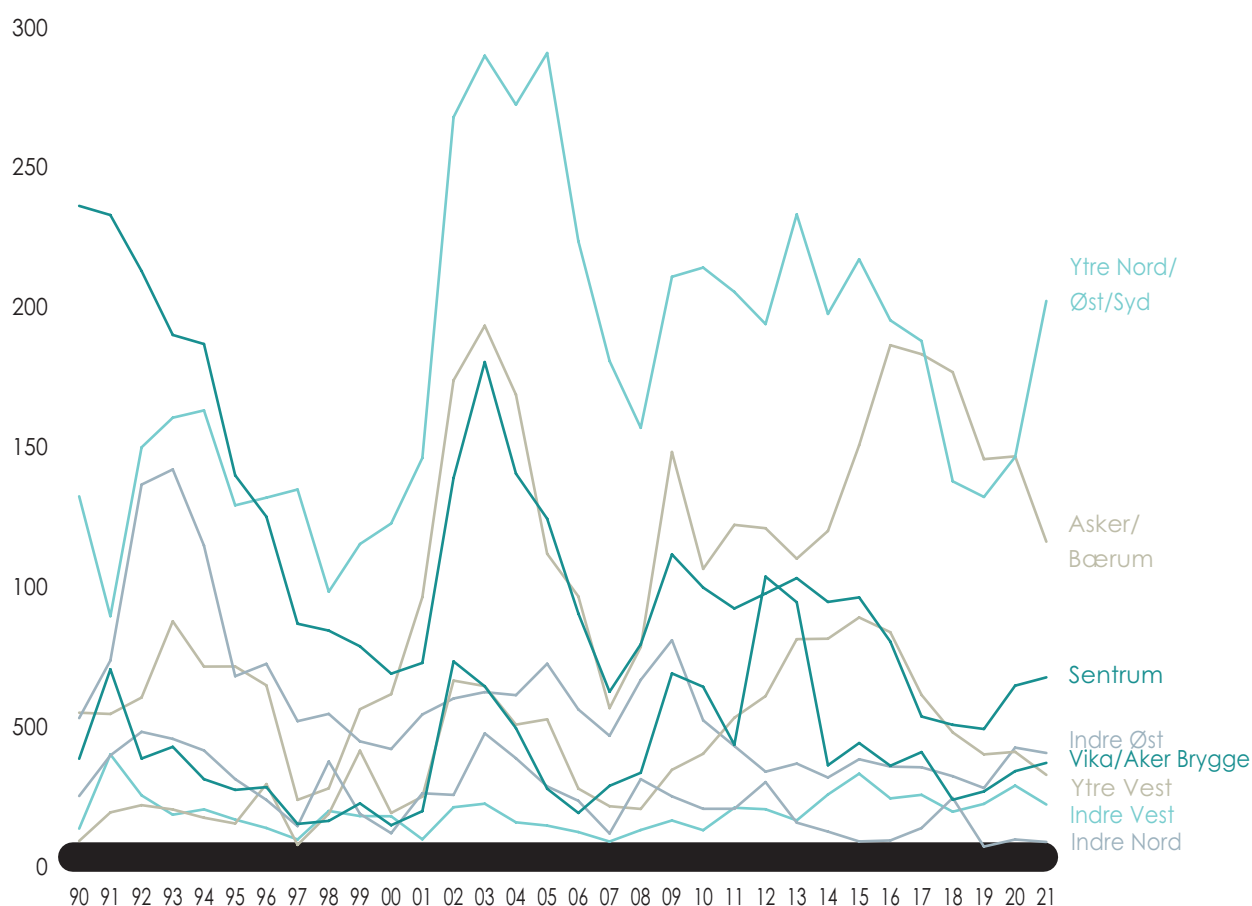


Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2021 i de forskjellige soner.

De Ytre Sonene 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 vestlige soner. Denne økningen ble imidlertid kraftig redusert i de påfølgende år.

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

Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2021 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



REDUSERT LANGTIDSLEDIGHET

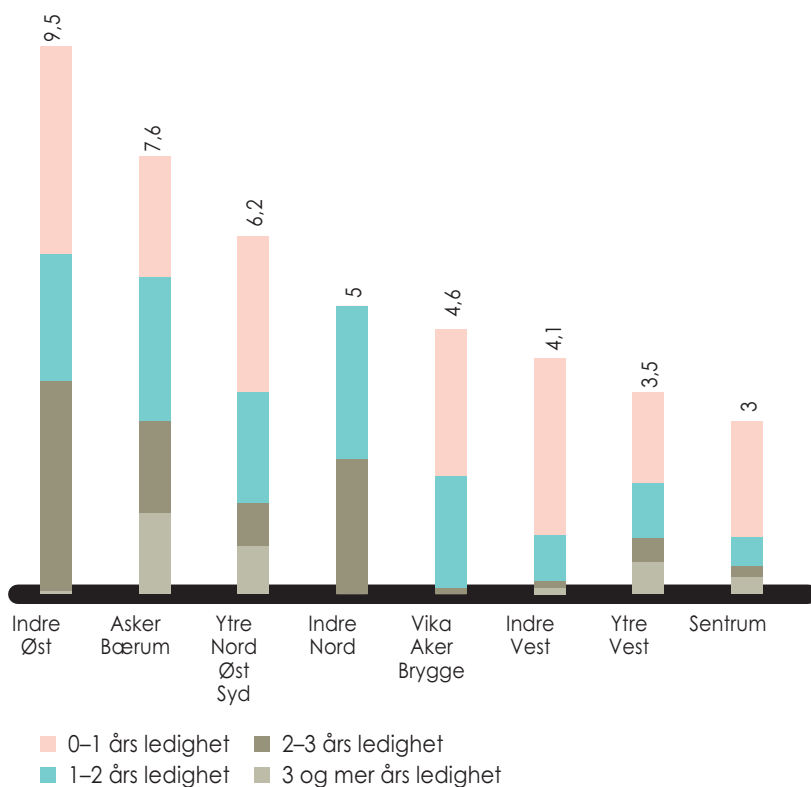
351 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er en nedgang på 11 % fra i fjor og utgjør 70 % av det totale ledige arealet. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtids-ledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 500 000 kvm.

Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2022
(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)



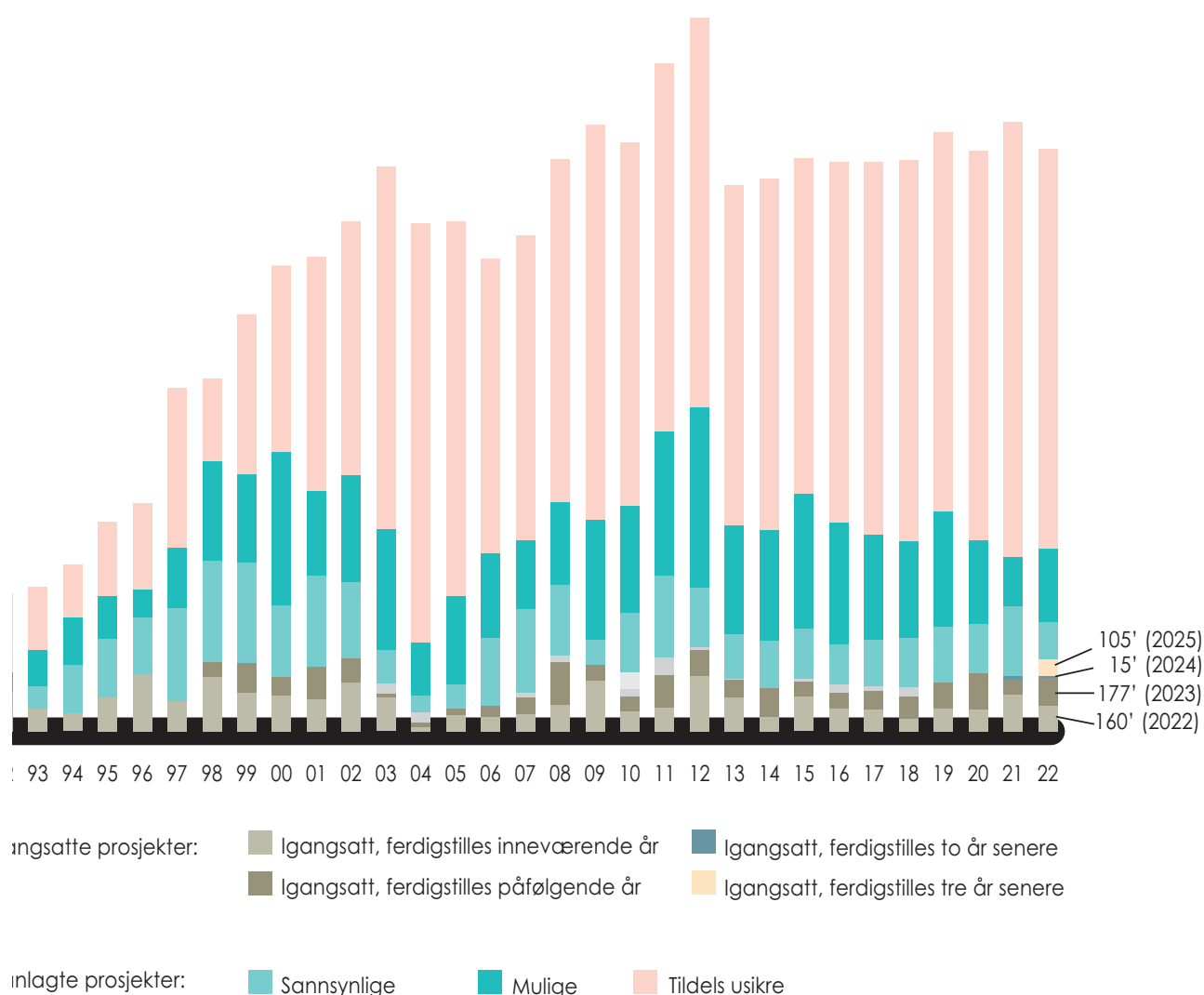
L A V E R E F E R D I G S T I L L E L S E I 2 0 2 2

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)



I 2021 ble det ferdigstilt 235 000 kvm. Det var 37 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Forskjellen skyldes i hovedsak forskjøvet levering av igangsatte prosjekter fra 2021 til 2022.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2022 utgjør 160 000 kvm hvorav 100 000 kvm er rehabiliteringer. Dette er en reduksjon i ferdigstillelsen fra 2021 hvor det ble ferdigstilt hele 235 000 kvm.

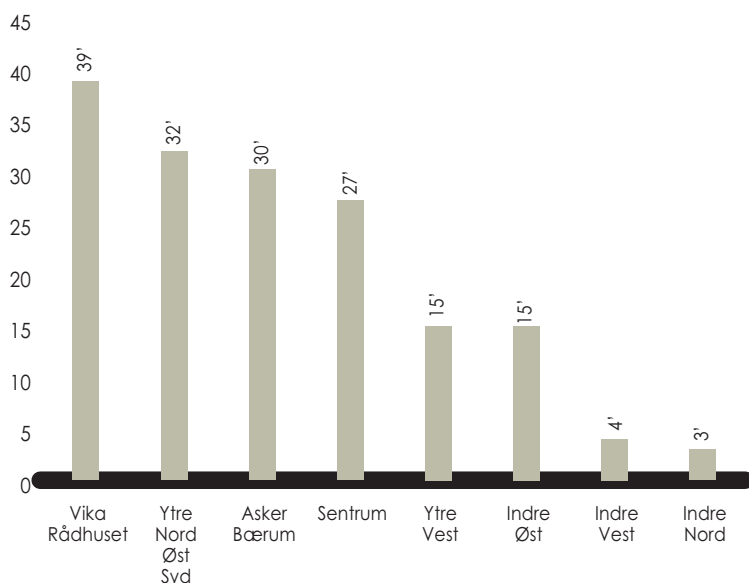
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2023 utgjør i dag 177 000 kvm hvorav 102 000 kvm er rehabiliteringer.

For 2024 er det igangsatt en rehabilitering på 15 000 kvm (regjeringskvartalet; høyblokka) og for 2025 er det igangsatt en rehabilitering og et nybygg på tilsammen 105 000 kvm (hhv Regjeringskvartalet, D-blokken og Construction City på Ulven).

VIKA/RÅDHUSET FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

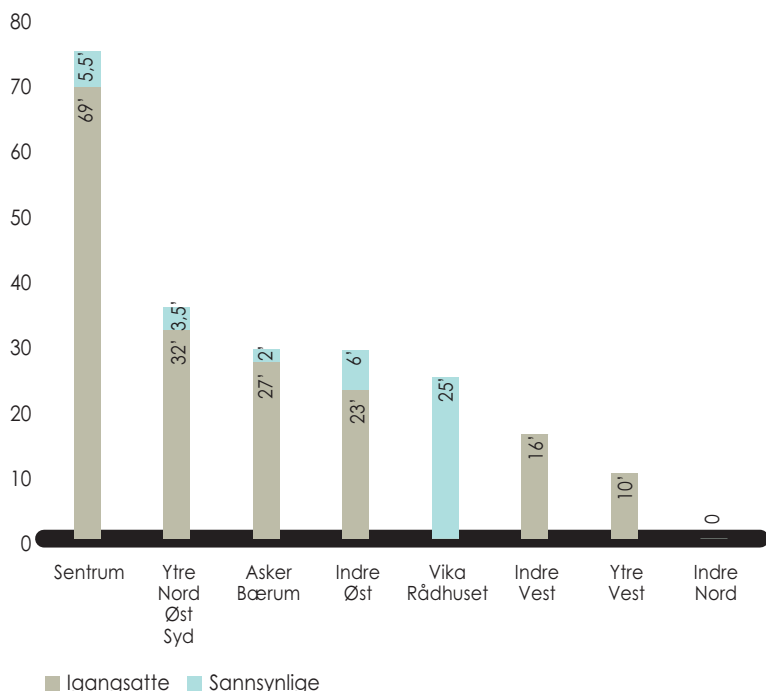
I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2022 og 2023 fordeler seg per geografisk sone.

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



De største prosjektene i Vika/Rådhuset er Universitetsgaten 7-9 "Tullinkvartalet", Tordenskiolds gate 12 og St. Olavs plass 5. I Ytre Nord/Øst/Syd er største prosjekt Gullhaug Torg 5, i Ytre Vest Karenslyst Alle 12-14 og i Asker/Bærum Arnold Haukelands plass 2-14 ("Kommunegården" i Sandvika).

Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2023
(1.000 kvm.)



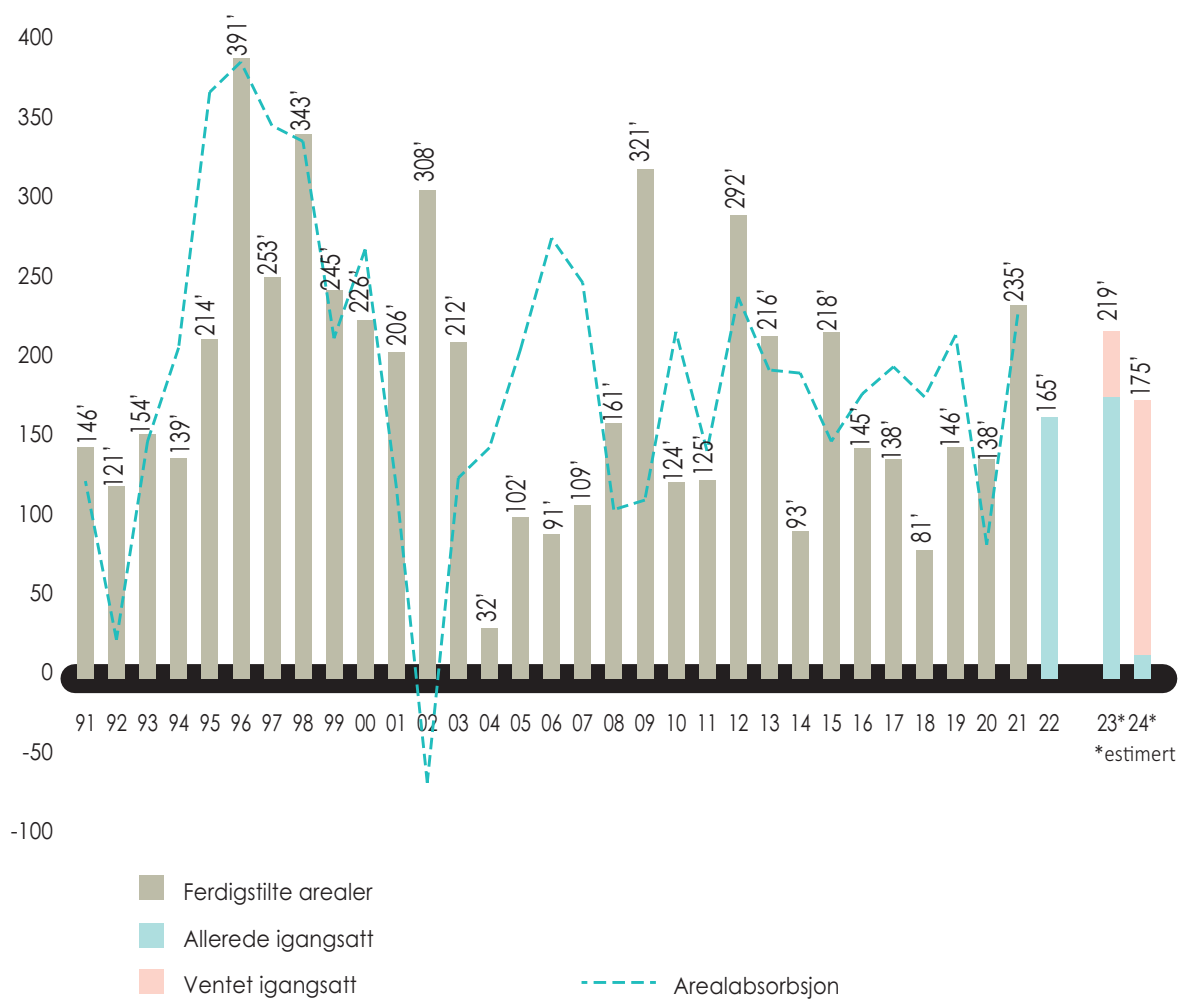
De største prosjektene i Sentrum er Stortorvet 7, Grev Wedels plass 9 og Schweigaards gate 15 ("Tollgaarden"). I Ytre Nord/Øst/Syd er største prosjekt Innspurten 11-13 ("Valle Vision"), i Indre Vest Fr. Nansens vei 12 ("Colosseum Kvartalet") og i Asker/Bærum John Strandruds vei 10 og 12 ("Aker Tech House").

Av totalt 219 000 kvm igangsatte og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2023, kommer det meste i Sentrum og Ytre Nord/Øst/Syd.

De største sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2023 er rehabiliteringene av Filipstad Brygge 1 og Ruseløkkveien 14.

FERDIGSTILTE AREALER REDUSERES I 2022

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2024)
(1.000 kvm.)



Stolpene i figuren over viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2022 og estimat for 2023 og 2024. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2021.

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 viste i perioden 2016–2019 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 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.

I 2021 ble det ferdigstilt 235 000 kvm. Dette er nær dobbelt av hva som ble ferdigstilt i 2020. Sterk økning i absorpsjonen gjorde imidlertid at arealledigheten kun steg marginalt.

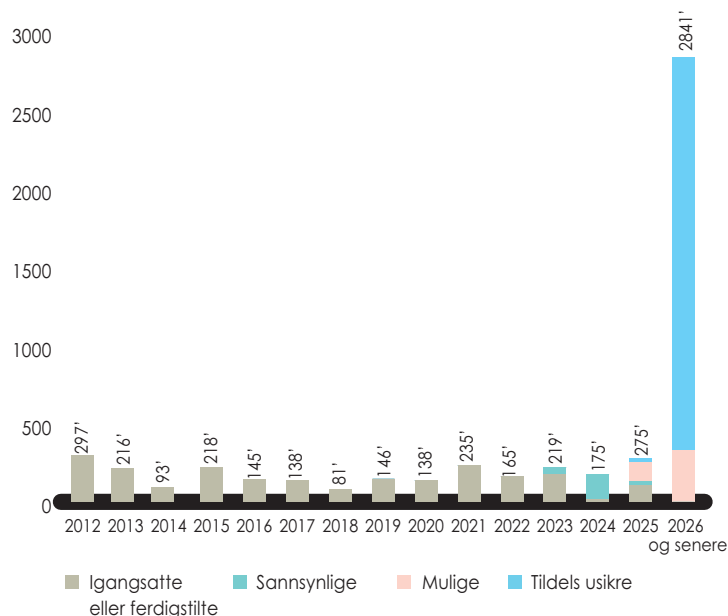
For 2022 vil ferdigstillelsen vil falle i forhold til 2021 til 165 000 kvm, mens ferdigstillelsen for 2023 igjen trolig vil øke til anslagsvis 219 000 kvm.

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 2022 utgjør 160 000 kvm. Dette er 11% høyere enn det vi forventet ville bli ferdigstilt for 2022, på samme tid i fjor.

Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstilling i 2023–2024 er på tilsammen 412 000 kvm, hvilket er en økning fra fjorårets estimater.

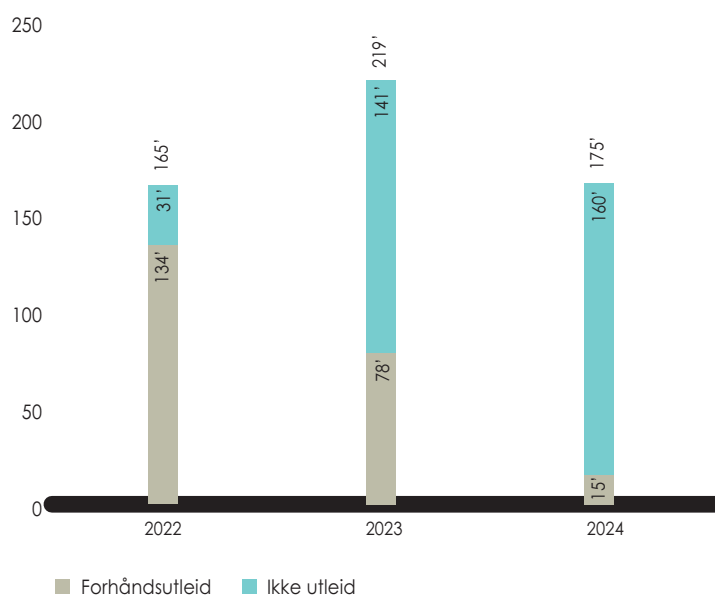
Figur 15 Tidsprofil for ferdigstilte og forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2026 (1.000 kvm.)



STOR ANDEL FORHÅNDSUTLEIE

Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2022-2024 finnes i figuren nedenfor:

Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2022-2024 (1.000 kvm)



Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 81 % i 2022 og 36 % i 2023. Dette gjør at effekten av nybygg i stor grad vil komme fra 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 2022–2023, vil merkes sterkest fra andre halvår 2023.

For ferdigstilling i 2024 er det seks prosjekter (nybygg og rehabilitering) som er helt eller delvis forhåndsutleid.

Nedenfor er opplistet de største projekter som forventes ferdigstillet i 2022/2023/2024:

Projekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Igangsatte:

Arnold Haukelands plass 2-14, Bærum Pen.kasse	25.200
Universitetsgaten 7-9 "Tullinkvartalet", Entra	19.300
Karenslyst Alle 12-14, Aberdeen Eiendomsfond Norge	15.000
Gullhaug Torg 5, Avantor	13.400
St. Olavs plass 5, Entra	12.500
Tordenskiolds gate 12, Entra	11.250
Hausmanns gate 21 "Hausmanns Hus", Hathon	9.700
Trygve Lies plass 1, Lerka Eiendom/Etat Furuset	7.000
H. Heyerdahls gate 1, Ferd Eiendom	5.000
Alf Bjerckes vei 22 A/B, Aspelin Ramm	5.000
Akershusstranden 19, Oslo Havn	4.000
Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg	4.000
Rosenkrantz' gate 21, JBF Bank og Forsikring	3.200
Pilestredet 12, Nordea Liv	3.000
Øvrige projekter	22.450
Totalt 2022:	160.000

Ikke igangsatte projekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Christian Krohgs gate 10, Oslo Areal	5.000
Totalt	165.000

Totalt 2022

165.000

Projekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Igangsatte:

John Strandruds vei 10 og 12 "Aker Tech House", Aker Property	24.000
Schweigaards gate 15 "Tollgaarden", Entra	22.800
Grev Wedels plass 9, Storebrand Eiendom	19.000
Innspurten 11-13 "Valle Vision", Union Real Estate	19.000
Stortorvet 7, Schage Eiendom	18.000
Fr. Nansens vei 12 "Colosseum Kvartalet", Martin Reimers	16.200
Øvrige projekter	58.200
Totalt 2022:	177.200

Ikke igangsatte projekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Filipstad Brygge 1, Storebrand Eiendom	10.000
Ruseløkkveien 14, Storebrand Eiendom	9.000
Urtegaten 9 "Drivhuset", Eiendomsspar	5.000
Universitetsgaten 10, Aberdeen Eiendomsfond	3.200
Øvrige projekter	14.600
Totalt	41.800

Totalt 2023:	219.000
--------------	---------

Totalt 2023

219.000

Projekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Igangsatte:

Akersgaten 42 "Høyblokka", Statsbygg	15.000
Totalt	15.000

Ikke igangsatte projekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Urtegaten 9 "Veksthuset", Eiendomsspar	24.200
Sognsveien 72, Norges Geoteknisk Institutt	20.000
Vollsveien 9-11, Mustad Eiendom	18.000
Fredrik Selmers vei 4 "Spire", Entra	17.500
Nils Hansens vei 27, Pecunia	14.000
Øvrige projekter	66.300
Totalt:	160.000

Totalt 2024:	175.000
--------------	---------

Totalt 2024

175.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2025 OG UTOVER

Prosjektpotensialet fra og med 2022 utgjør nå nær 3,6 mill. kvm.

(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 2025/2026/2027:

Regjeringskvartalet, A-blokken	17.300
Ullernchausseen 52 "Lamell 4"	10.000
Totalt	27.300

Mulige prosjekter i perioden 2025/2026/2027:

Haslevangen 15 m/fl.adr	37.300
Nils Hansens vei 9-11 "Primo Bryn"	35.000
Bøkkerveien 1-3 "Frontier"	34.000
Drammensveien 144	30.000
Leif Tronstads plass 7	25.000
Arnstein Arnebergs vei 29/31 m/fl.adr	22.600
Skippergaten "Fiskebrygga"	21.900
Regjeringskvartalet, "C-blokken"	21.600
Øvrige prosjekter	223.600
Totalt	451.000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2025 og fremover:

Lilleakerveien/Vollsveien	205.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Ulven Senterområde	92.000
Professor Kohts vei 5, 9, 15	84.000
Fornebu "Technoport"	80.000
Majorstua Stasjon	70.000
Schweigaards gate 4-14 og Tøyenbekken	70.000
Øvrige prosjekter	1.849.000
Totalt	2.550.000

Grand total prosjekter 2025 og fremover	3.028.300
---	-----------

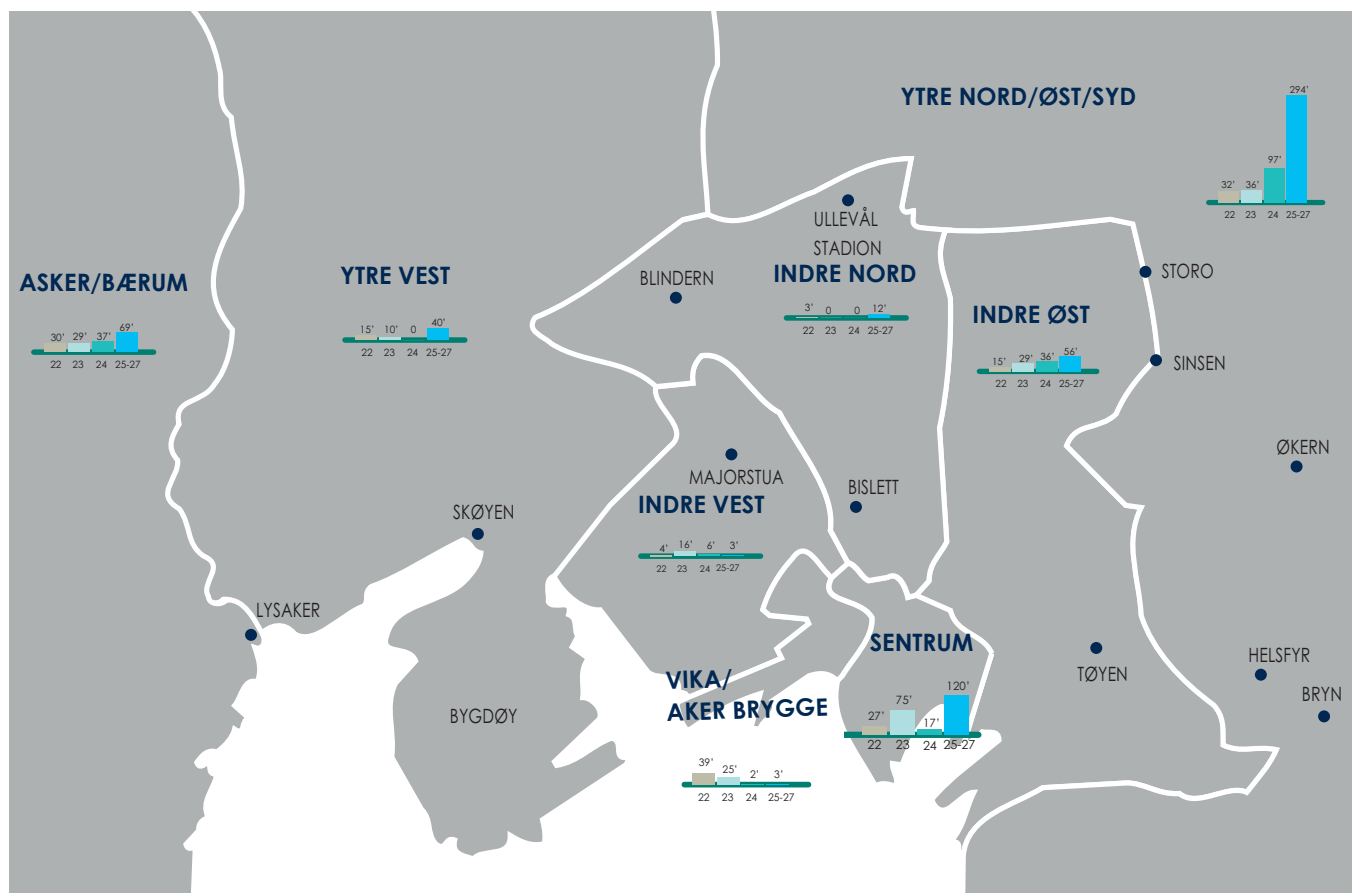
Totalt 2025 og fremover

3.028.300

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2022 og 2023, samt mulig tilvekst i perioden 2024-2027.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2024-2027 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (197 000 kvm), Asker/Bærum (73 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstillelse perioden 2022-2027



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen økte kraftig med hele 191% fra 76 000 kvm i 2020 til 221 000 kvm i 2021. Den rene kontorarealabsorpsjonen var 43 000 kvm i 2020 og 141 000 kvm i 2021.
- Arealledigheten økte gjennom 2021 med 3% til 500 000 kvm, som utgjør 5,3% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten økte mest i Ytre Nord/Øst/Syd (56 000 kvm), mens det kun var mindre økning i Sentrum/Vika-området. Asker/Bærum hadde en nedgang i arealledigheten med 31 000 kvm.
- Arealledigheten varierer fra tilnærmet balanse (3%) i Oslo Sentrum til kapasitetsoverskudd i Ytre Soner (6-9%).
- Det ble ferdigstilt 235 000 kvm i 2021, mens det for 2022 forventes en ferdigstillelse på 165 000 kvm, og i 2023 en ferdigstillelse på 219 000 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

