

OSLOSTUDIET

23



EIENDOMSSPAR

S A M M E N D R A G

FORTSATT REDUSERT AREALLEDIGHET, SPESIELT I ASKER/BÆRUM. I SUM BEGRENSET NYBYGGING I 2023/2024

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 471 000 kvm står ledig, hvilket er en nedgang på 29 000 kvm fra ifjor (-6%). Arealledigheten utgjør ved dette 4,9% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer ble i 2022 redusert med 25 % fra høye nivåer og utgjorde 165 000 kvm (221 000 kvm i 2021).
- Arealledighet i Oslo Sentrum er kun 3%, hvilket innebærer knapphet på arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2023 utgjør 179 000 kvm, opp fra 136 000 kvm ferdigstilt i 2022. For 2024 er det ventet en kraftig nedgang i ferdigstillelse til 117 000 kvm (hvorav 74 000 kvm allerede er igangsatt). For 2025 anslås ferdigstillelsen å øke til hele 240 000 kvm hvor fem større prosjekter er allerede i gang (147 000 kvm).

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2023 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:

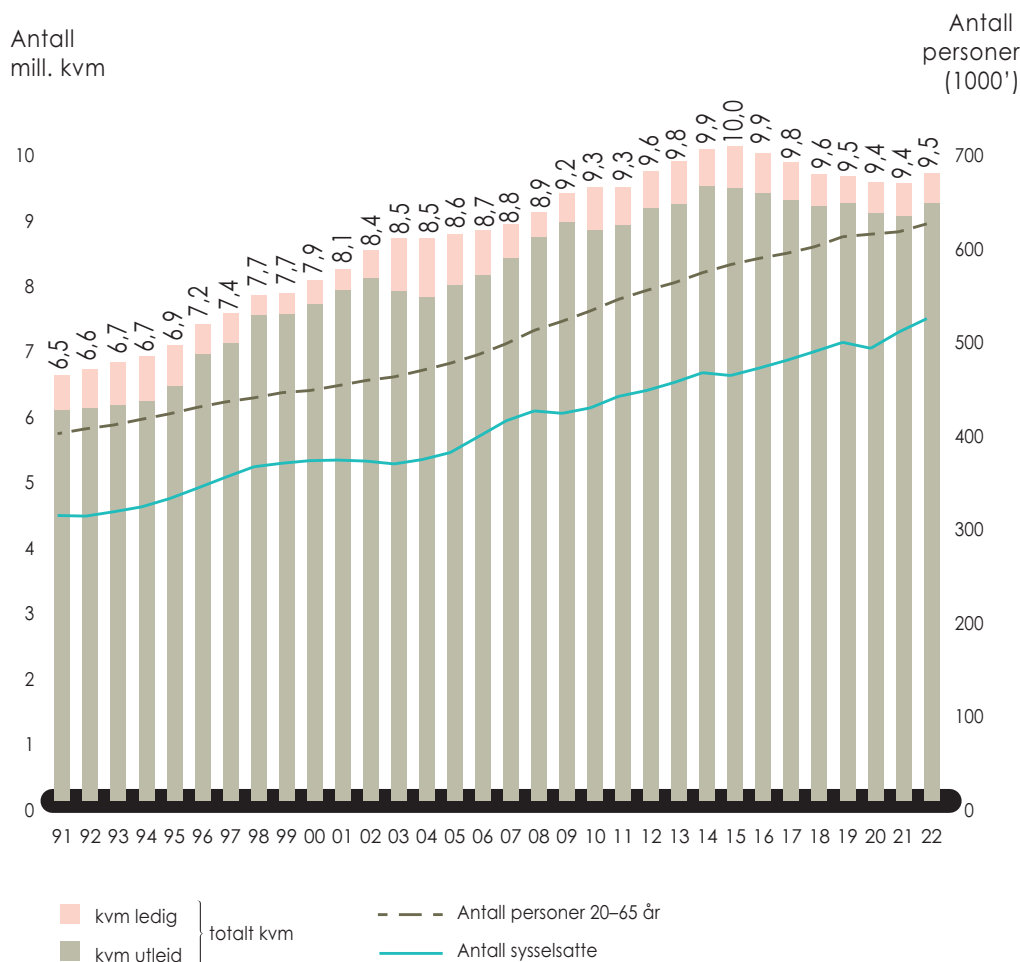
- Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2022 til februar 2023.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

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 sysselsetningsvekst, og at det i perioden fra 2016 har vært høyere sysselsetningsvekst enn arealvekst.

Denne utviklingen skyldes i hovedsak at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 29 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.

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

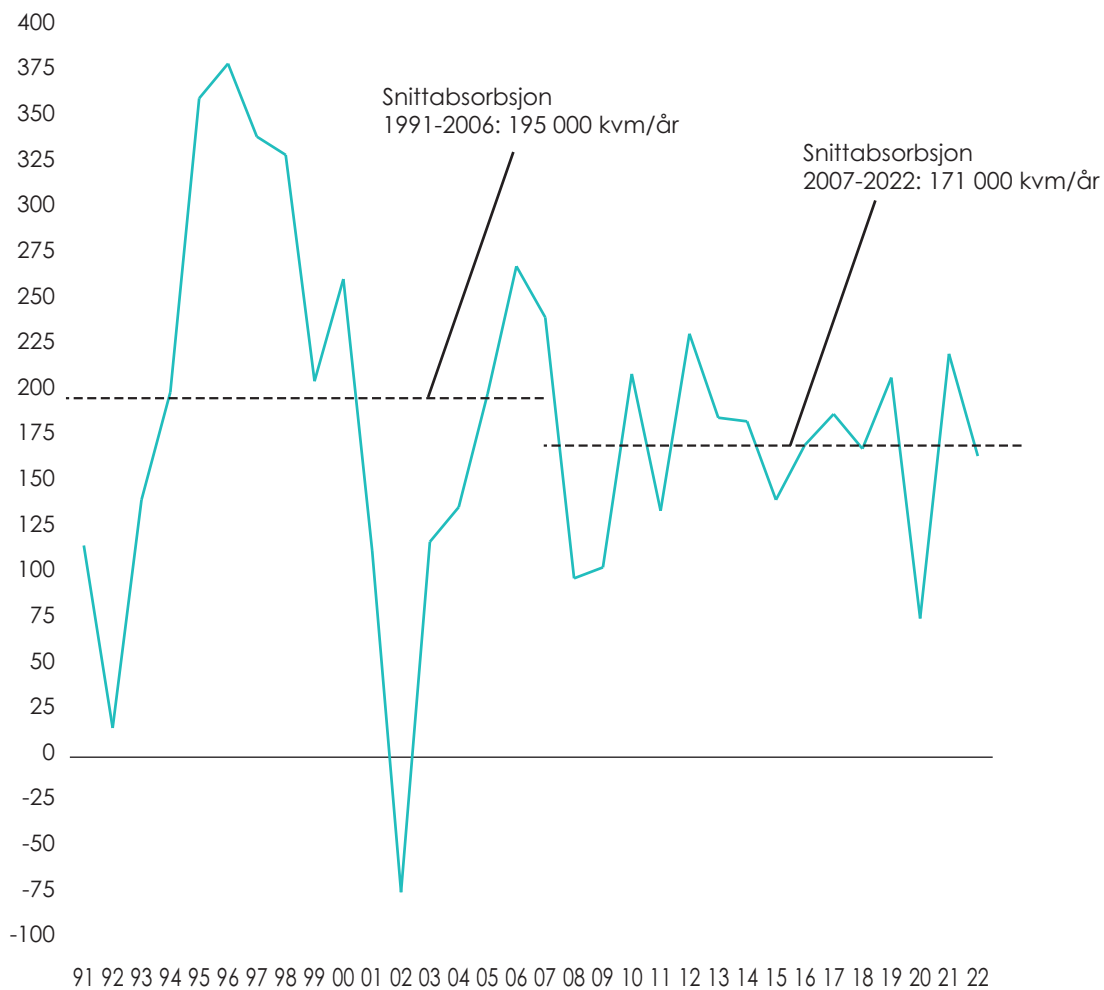


REDUSERT AREALABSORBSJON I 2022

Arealabsorpsjonen i 2022 utgjorde 165 000 kvm mot 221 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 53 000 kvm (ned fra 80 000 kvm i 2021), og ordinær kontorabsorpsjon 112 000 kvm (141 000 kvm i 2021).

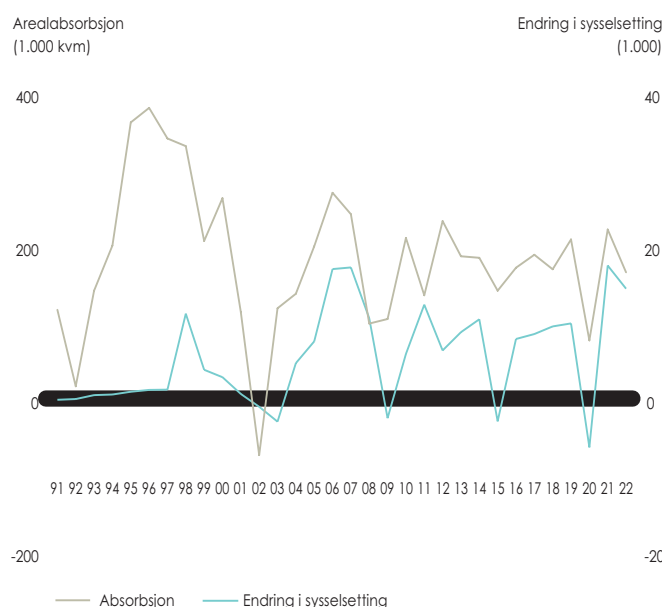
Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Denne trenden gjelder også for begynnelsen av koronakrisen i 2020. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse 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 godt over 200 000 kvm. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991–2022 har vært nær 183 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 16 årene var 195 000 kvm per år, mens den i de siste 16 årene har vært 171 000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2022
(1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2022

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2022



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 og en større relativ andel boligkonverteringer. I sum betyr dette at en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet de absorberte for 20 år siden (ca 15 kvm mot 30 kvm).

Figur 3 indikerer 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.

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/Bærum (+3,6 %). Arealabsorpsjonen økte da også kraftig, til 221 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 36%.

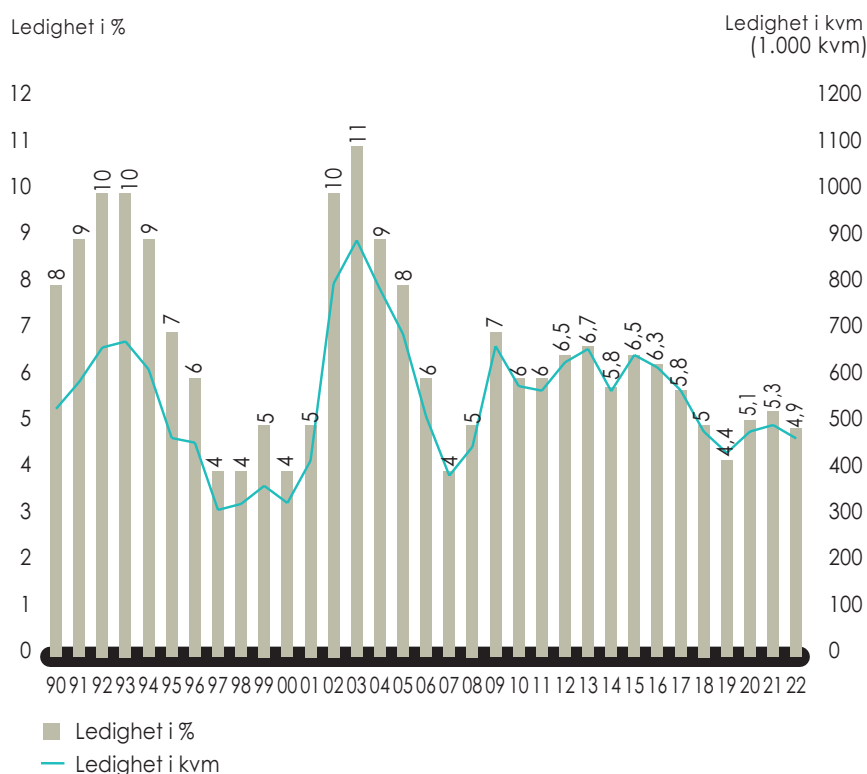
Den reelle bruken av kontorarealer ble meget kraftig redusert, som følge av nedstenginger og hjemme-kontorpåbud under pandemien, men foreløpig har dette hatt begrenset betydning for den underliggende kontoretterspørselen. En langsiktig konsekvens av økt bruk av hjemmekontor, kan være redusert etterspørsel etter kontorarealer, som helt eller delvis vil kunne oppveies av ønske om økt sosial komfort (høyere arealbruk per ansatt).

I 2022 falt igjen sysselsettingsveksten til 14 363 personer og absorpsjonen til 165 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 53 000 kvm (32 %).

NEDGANG I AREALLEDIGHETEN

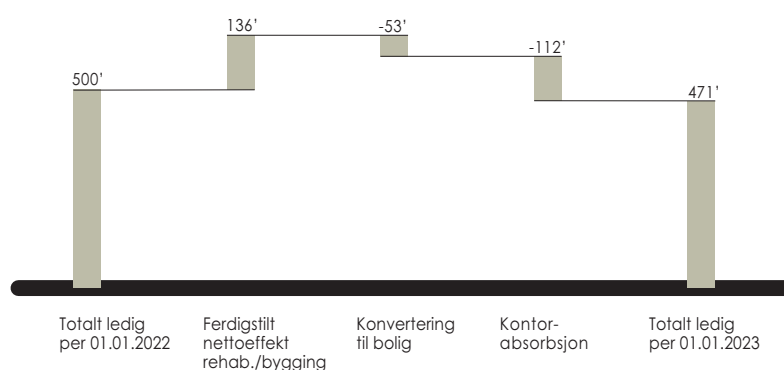
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2022, i absolutte tall og prosent. Som man ser er ledigheten redusert til 4,9% ultimo 2022.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2022)



Situasjonen pr. 01.01.2022 og 01.01.2023 er vist på figuren nedenfor.

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



I 2022 ble 136 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 165 000 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 80 000 kvm og 53 000 kvm i 2021 og 2022. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 32 % av den totale absorpsjonen i 2022 (36 % i 2021). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 112 000 kvm i 2022, noe som er en nedgang på 21 % fra året før.

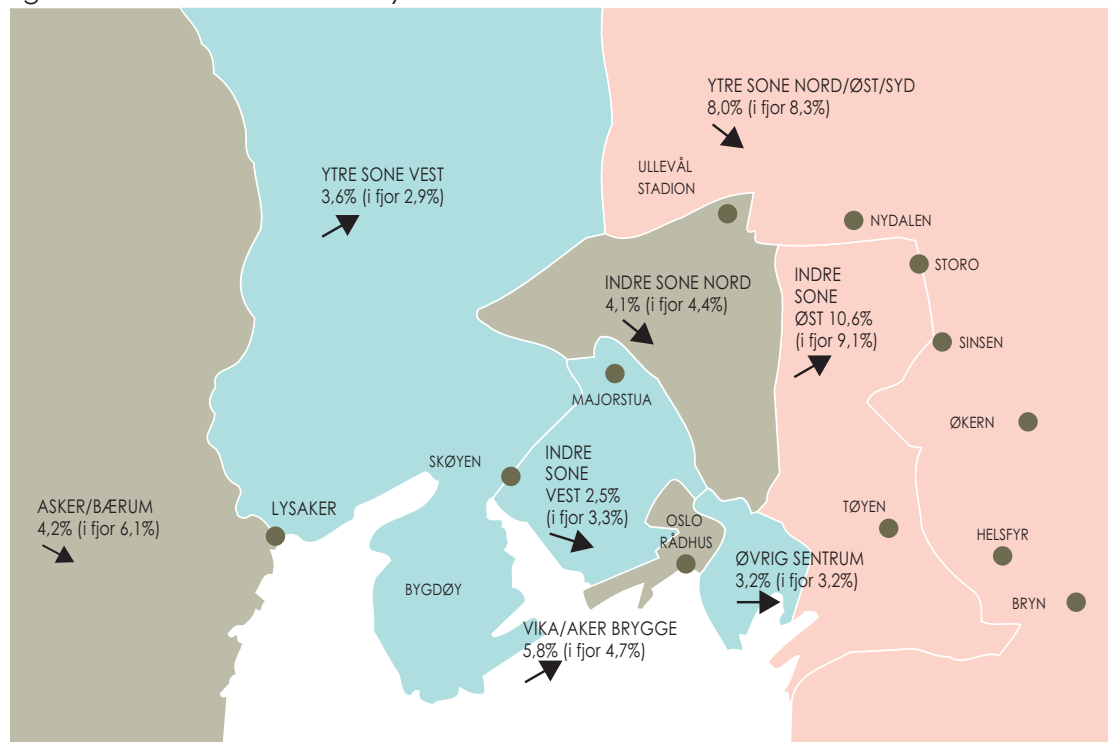
Arealledigheten ble redusert med 29 000 kvm gjennom 2022, og primo 2023 utgjør den 471 000 kvm. Dette tilsvarer 4,9 % av det totale kontorarealet i regionen, som historisk sett er lavt.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 49 000 kvm lager-/produksjons-lokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 11 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 520 000 næringslokaler ledig i regionen.

SENTRUM/VEST ER BEST

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

Figur 6 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2023
(% ledighet av sonens totale masse)



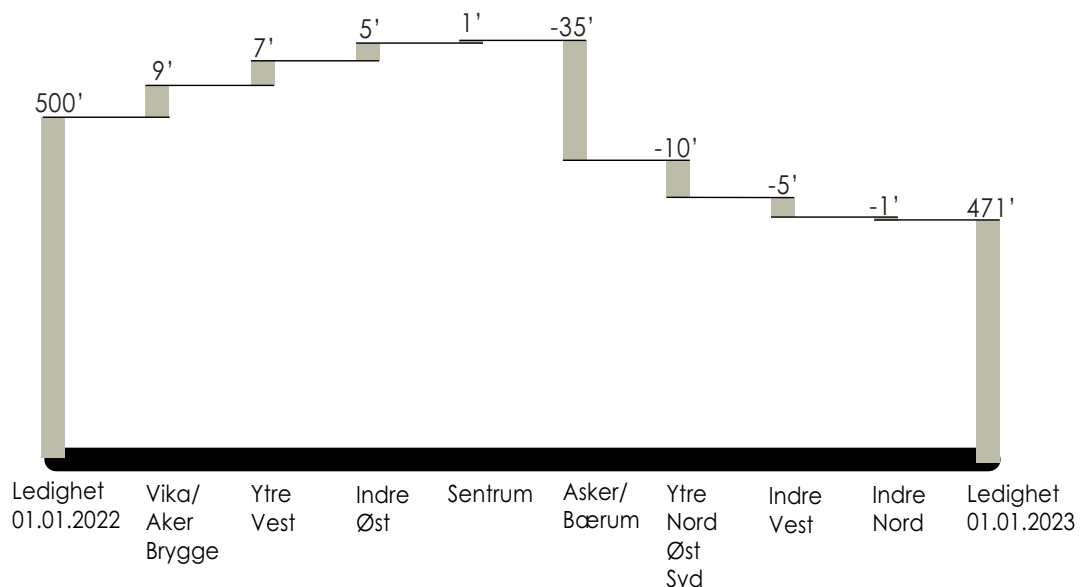
% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

- 2-4% ledighet → Stabilt i forhold til i fjor
- 4-6% ledighet ↗ Økning i forhold til i fjor
- over 6% ledighet ↘ Nedgang i forhold til i fjor

Gjennom 2022 har arealledigheten i Asker/Bærum for andre år på rad blitt redusert med over 30 000 kvm. Dette forklares i hovedsak av oljerelatert etterspørsel som har medført at flere av eiendommene som tradisjonelt har slitt med store ledige arealer er i ferd med å fylles.

Ytre Nord/Øst/Syd viser en nedgang i arealledigheten i 2022. I denne sonen ble det ferdigstilt 32 000 kvm nybygg (mot hele 119 000 kvm i 2021).

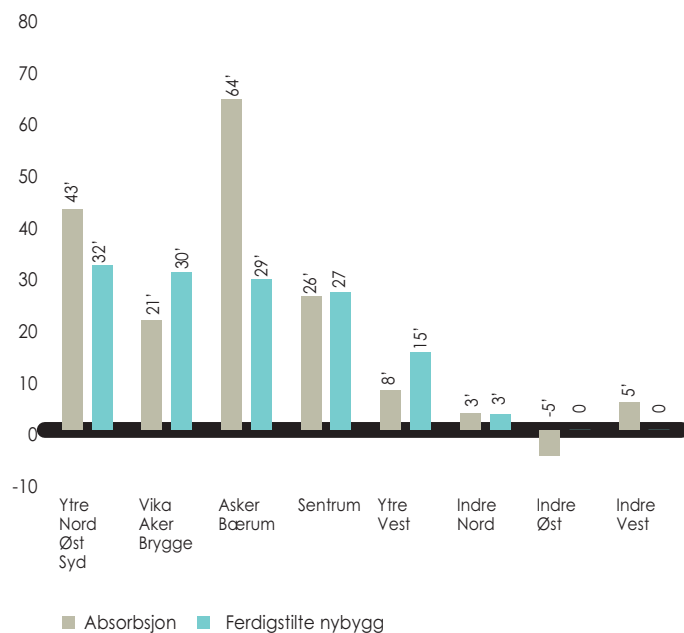
Figur 7 Utvikling arealledighet 2022
(1.000 kvm)



Som det fremgår i figuren over fant den største ledighetsøkningen sted i Vika/Aker Brygge (+ 9 000 kvm).

Den største arealabsorpsjonen fant sted i Asker/Bærum (64 000 kvm) og Ytre Nord/Øst/Syd (43 000 kvm). En av grunnene til dette er knapphet på arealer og derav følgende vesentlig høyere leiepriser i sentrumsnære områder, som fører til utflytting til de mer arealrike ytre soner, hvor leieprisene er lavere.

Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2022 (1.000 kvm).

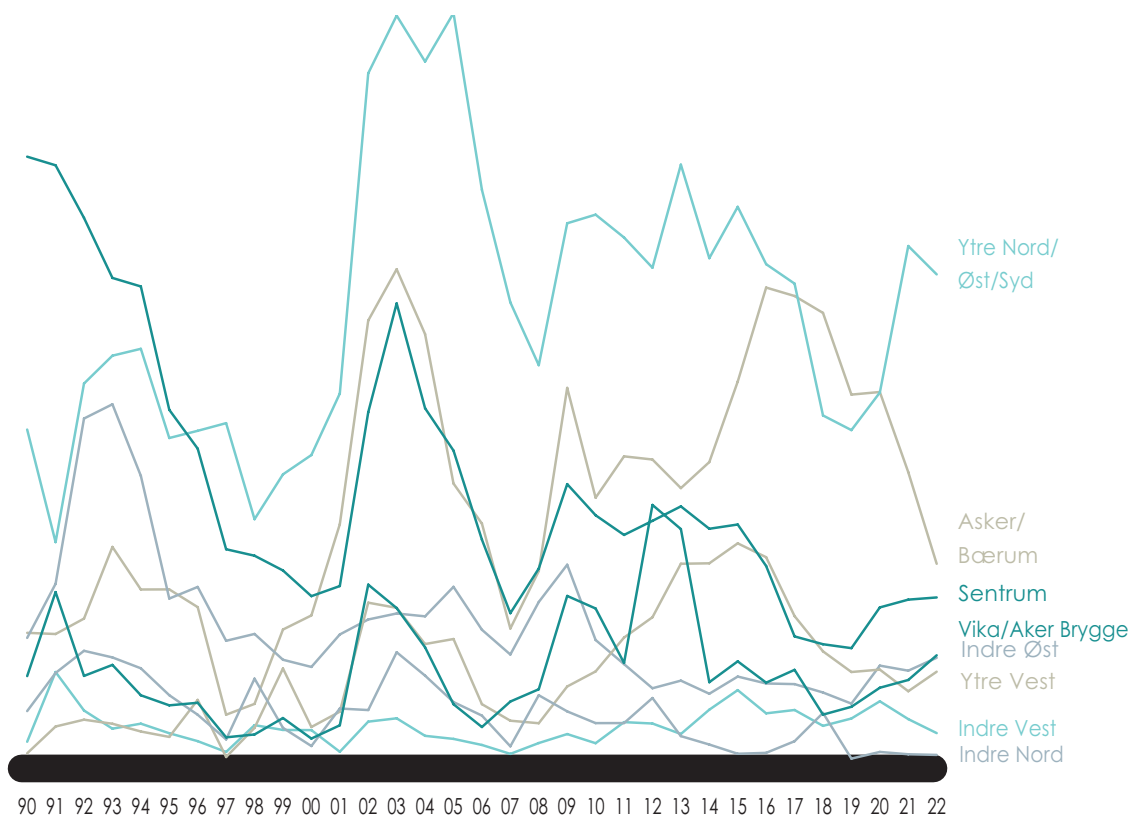


Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2022 i de forskjellige soner.

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 som i dag har betydelig absolutt ledighet.

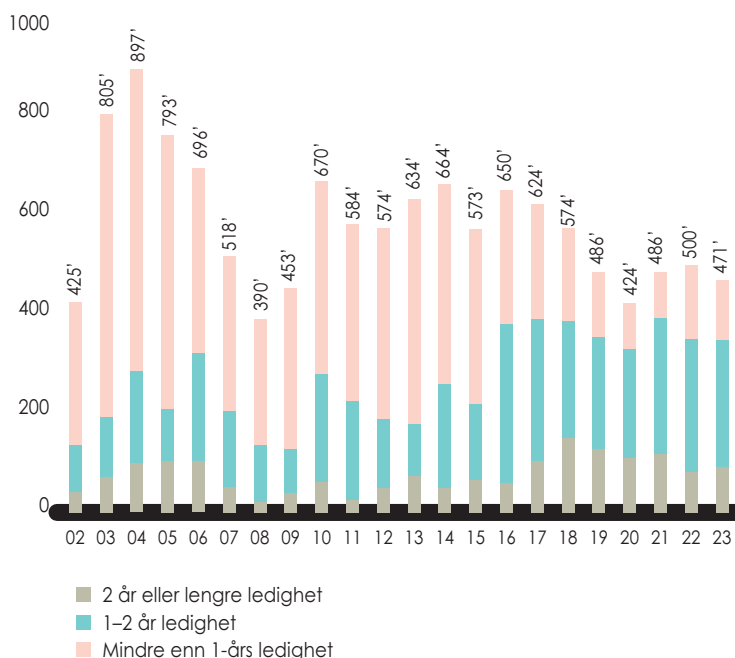
Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2022 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



STABIL LANGTIDSLEDIGHET

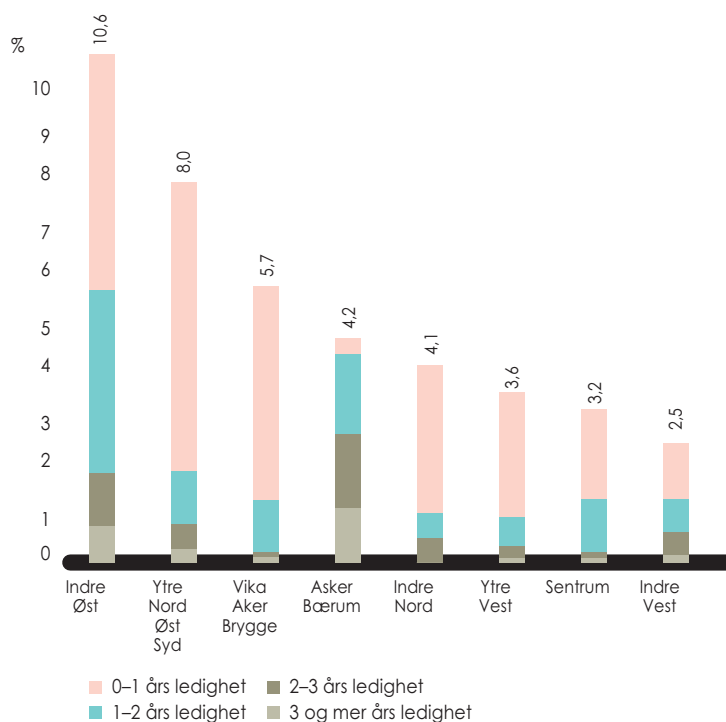
347 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er på nivå som i fjor og utgjør 74 % av det totale ledige arealet. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtids-ledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 471 000 kvm.

Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2023
(1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Det fremgår at de Ytre soner som har størst langtidsledighet, mens langtidsledighet er mindre vanlig i de sentrumsnære soner, med unntak av Indre sone Øst.

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



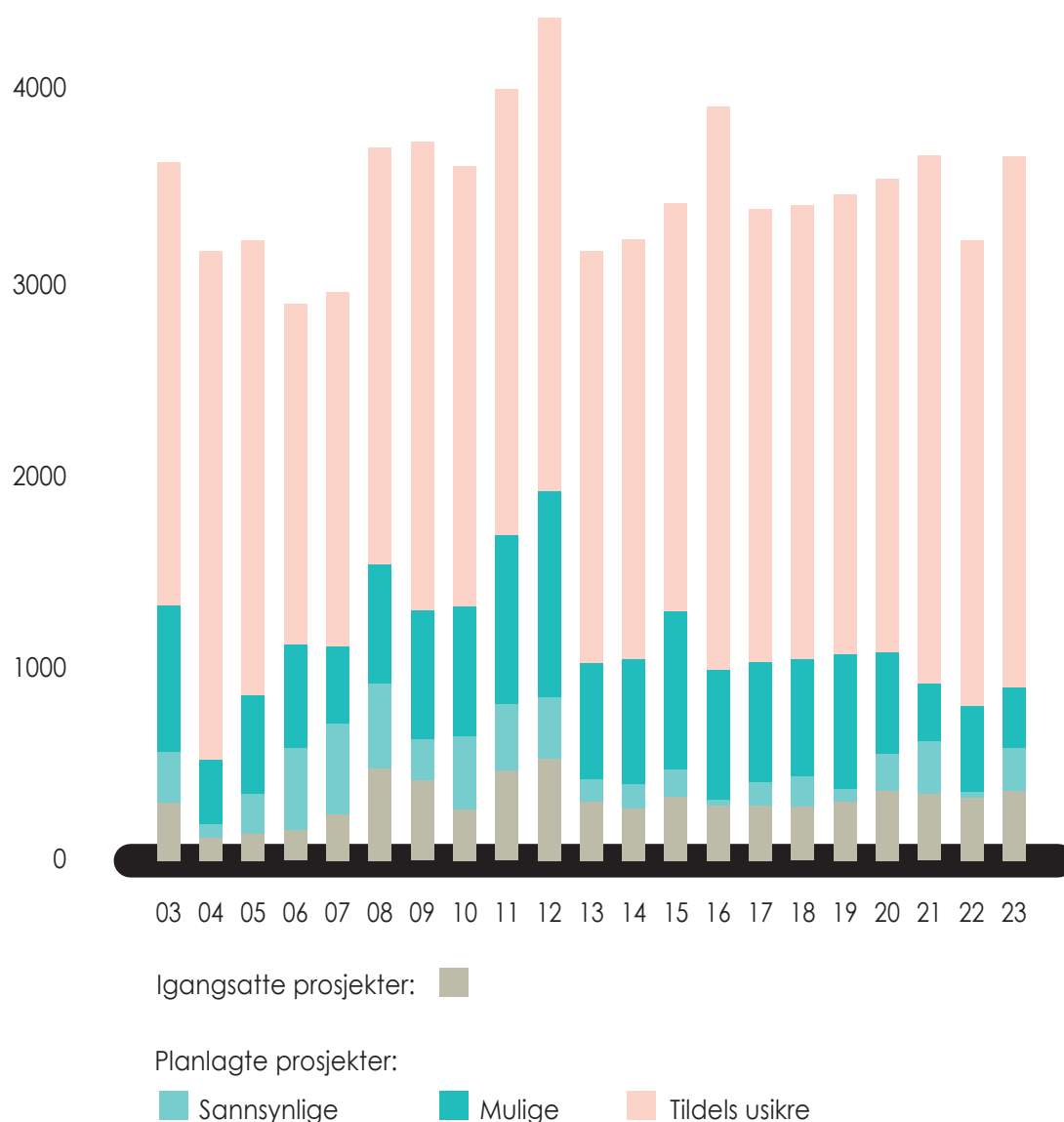
HØYERE FERDIGSTILLELSE I 2023, BETYDELIGE LAVERE FERDIGSTILLELSE I 2024

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategoriserer dem i fire hovedkategorier:

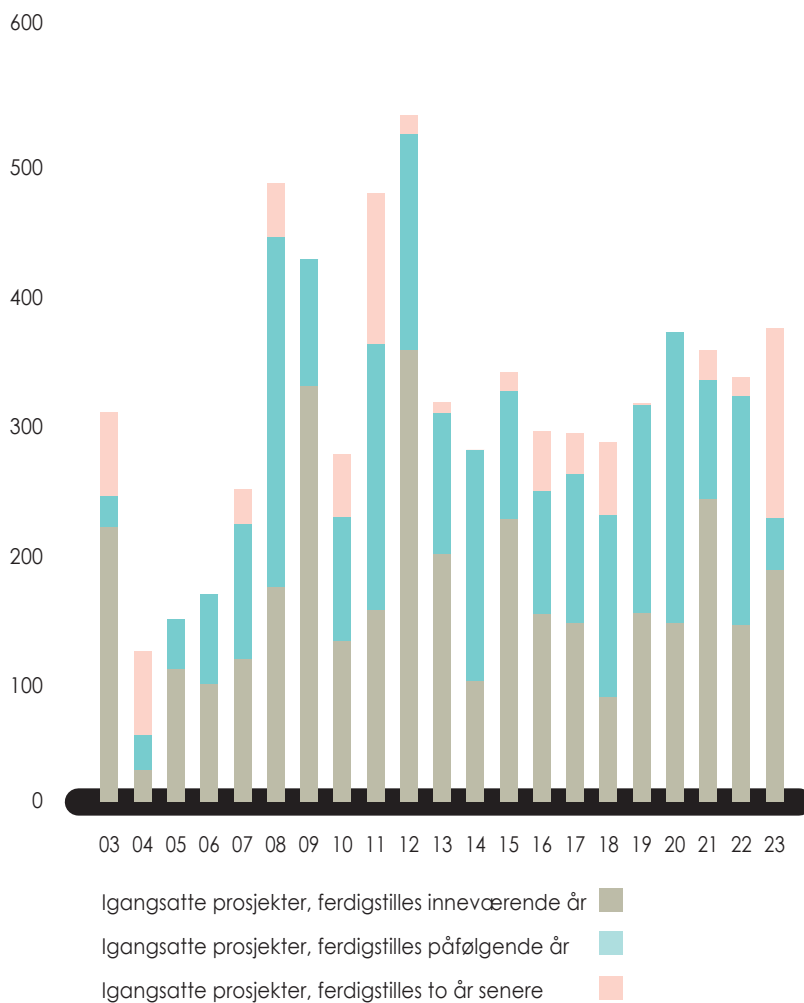
- Igangsatte nybygg: Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1–3 år.
- Sannsynlige prosjekter: Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år.
- Mulige prosjekter: Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
- Tildels usikre prosjekter: Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor og på neste side. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,3 mill. kvm.

Figur 12a Mulige prosjektpotensiale og Igangsatte prosjekter
(1.000 kvm. pr. 01.01)



Figur 12b Igangsatte prosjekter (1.000 kvm. pr. 01.01)



I 2022 ble det ferdigstilt 136 000 kvm. Det var 24 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Forskjellen skyldes i hovedsak forskjøvet ferdigstillelse av igangsatte prosjekter fra 2022 til 2023.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2023 utgjør 179 000 kvm hvorav 124 000 kvm er rehabiliteringer. Dette er en økning i ferdigstillelsen fra i fjor hvor det ble ferdigstilt 136 000 kvm.

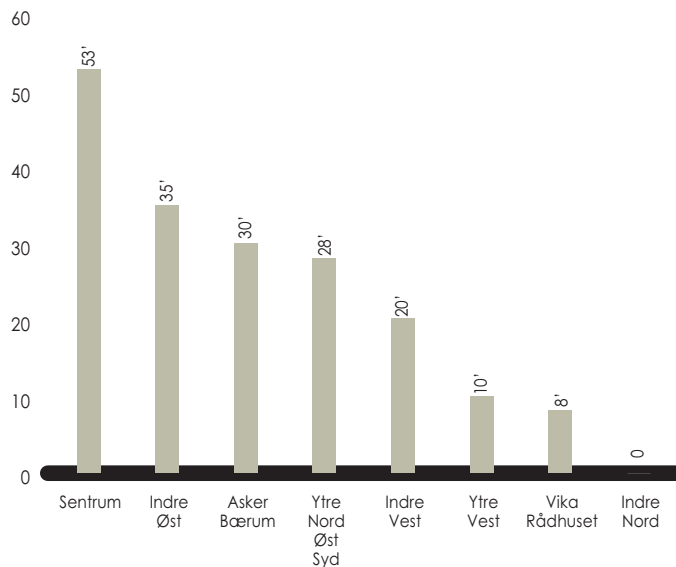
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2024 utgjør i dag kun 50 000 kvm hvorav 20 000 kvm er rehabilitering.

For ferdigstillelse i 2025 er det igangsatt en rehabilitering på 15 000 kvm (Regjeringskvartalet; høyblokka) og fire nybygg på tilsammen 132 000 kvm (henholdsvis Regjeringskvartalet; A-blokken og D-blokken, Construction City og Veidekkes hovedkontor på Ulven).

SENTRUM FÅR DET VESENTLIGE AV FERDIGSTILLELSEN

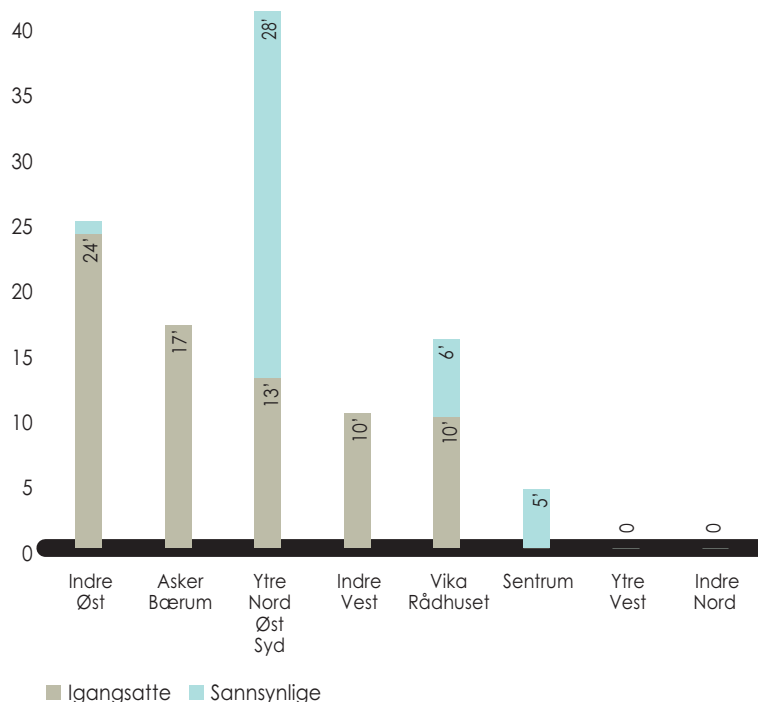
I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2023 og 2024 fordeler seg per geografisk sone.

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



De største prosjektene i Sentrum som ferdigstilles i 2023 er Stortorvet 7 og Stenersgata 1. I Indre Øst er de største prosjektene i Schweigaards gate 15 (Tollgaarden) og Hausmanns gate 21 (Hausmanns Hus). Alle nevnte prosjekter er totalrehabiliteringer med høy forhåndsutleiegrad. I Asker/Bærum er nybygget John Strandruds vei 10-12 (Aker Tech House) det klart største prosjektet.

Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2024
(1.000 kvm.)



■ Igangsatte ■ Sannsynlige

I Indre Øst er det igangsatt et prosjekt som er Urtegata 9 "Veksthuset" til Eiendomsspar. Det eneste prosjektet i Asker/Bærum i 2024 er Andenæs Eiendoms sitt prosjekt i sentrum av Sandvika (Rådmann Halmrasts vei 18/Helgerudkvartalet) på 17 000 kvm.

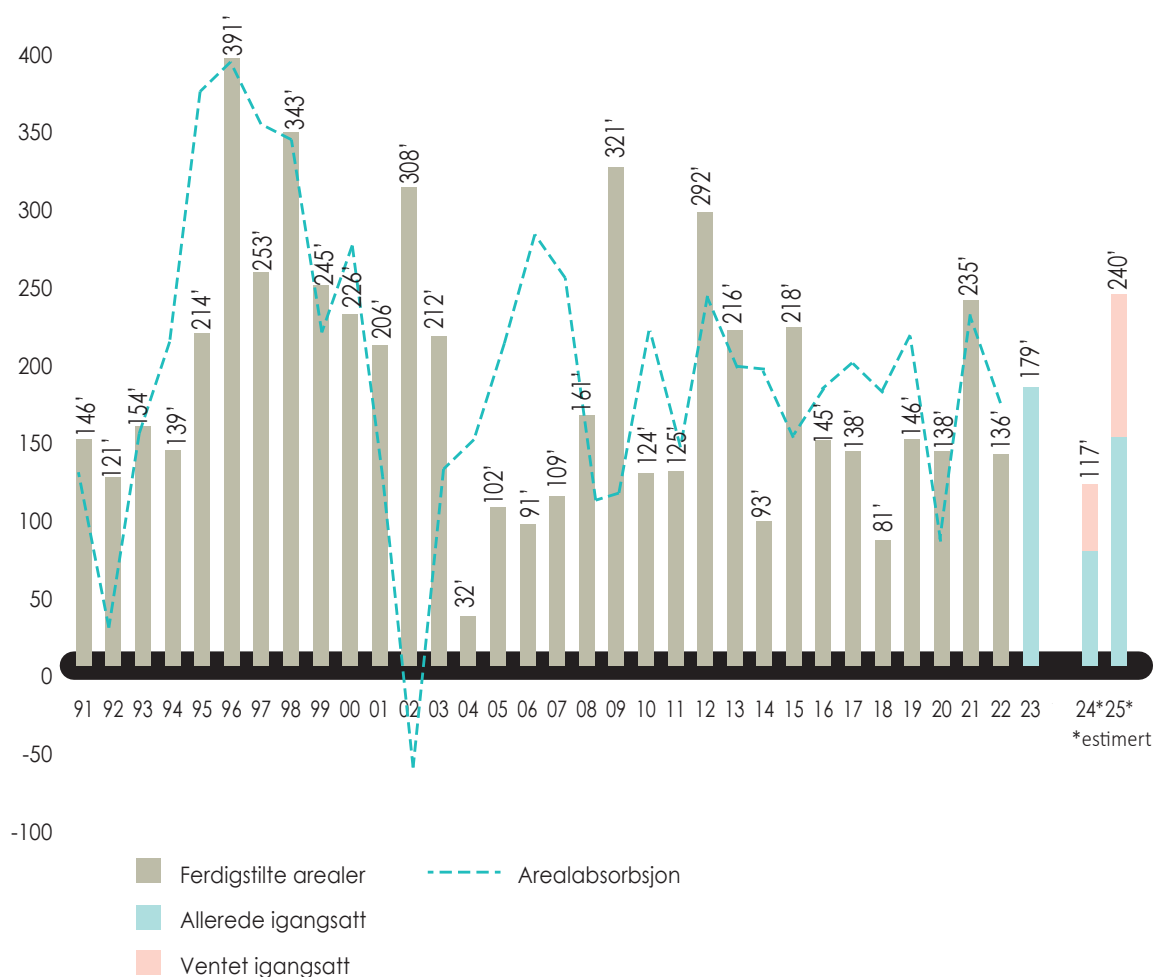
I Ytre Nord/Øst/Syd er "Helsfyret" i Grenseveien 82 (13 000 kvm) igangsatt.

Av totalt 93 000 kvm igangsatte og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2024, kommer det meste i Ytre Nord/Øst/Syd.

De største sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2024 er Strømsveien 314 (Politistasjon) og Kakkelvnskroken 3 (Bydelshus).

FERDIGSTILTE AREALER ØKER I 2023, MEN REDUSERES KRAFTIG I 2024

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2025)
(1.000 kvm.)



Stolpene i figuren over viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2023 og estimat for 2024 og 2025. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2022.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med lav absorpsjon (1992, 2002, 2008, 2009, 2015 og 2020), 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 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.

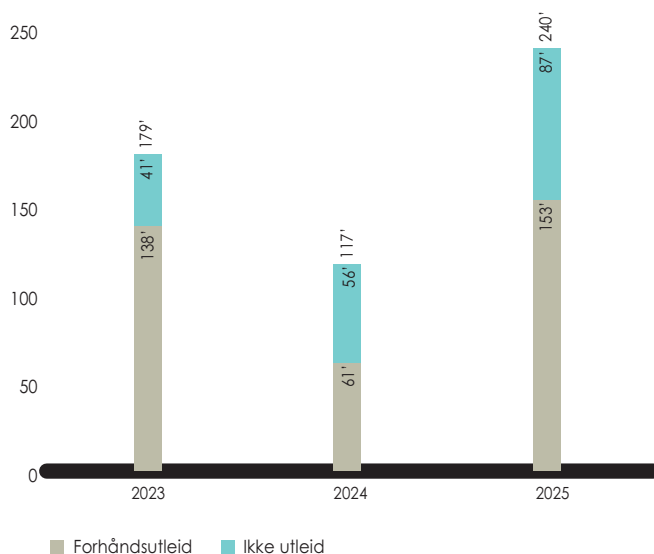
I 2022 falt både ferdigstillelsen og absorpsjonen. Ferdigstillelsen utgjorde 136 000 kvm og absorpsjonen 165 000 kvm, hvilket førte til nedgang i arealledigheten.

Det er igangsatt 179 000 kvm for ferdigstillelse i 2023. Prosjekter som er igangsatt og som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 74 000 kvm og 147 000 kvm for 2025. I tillegg kommer sannsynlige, men ikke igangsatte, prosjekter på 43 000 kvm i 2024 og 93 000 kvm i 2025.

STOR ANDEL FORHÅNDSUTLEIE

Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2023-2025 finnes i figuren nedenfor:

Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2023-2025
(1.000 kvm)



Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 77 % i 2023 og 52 % i 2024. 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 tilbudseffekten av økt nybygging i 2023 i stor grad vil bli nøytralisert av den lave ferdigstillelse i 2024.

I 2025 øker ferdigstillelsen til historisk høye volumer, men også her er forhåndsutleiegraden høy med 64%. Her utgjør Regjeringskvartalet hele 62 000 kvm (tre bygg).

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2023/2024/2025:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Igangsatt:

John Strandruds vei 10 og 12 "Aker Tech House", Aker Property	24.000
Schweigaards gate 15 "Tollgaarden", Entra	22.800
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
Stenersgata 1, Entra	15.000
Drammensveien 126 "Thune Eureka", Fram	10.000
Hausmanns gate 21 "Hausmanns Hus", Hathon	9.700
Munchs gate 5B, Nordea Liv	5.100
H. Heyerdahls gate 1, Ferd Eiendom	5.000
Gullhayg Torg 2A "Vertikal Nydalen", Avantor	5.000
Rådhusgaten 9, Oro Eiendom	4.750
Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg	4.000
Øvrige prosjekter	20.450

Totalt 2023: 179.000

Totalt 2023
179.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Igangsatt:

Urtegata 9 "Veksthuset", Eiendomsspar	24.000
Rådmann Halmrasts vei 18, Andenæs Eiendom	17.000
Grenseveien 82 "Helsfyret", Bunde Eiendom	13.000
Fr. Nansens plass 2/Rådhuspassasjen, Nordea Liv	10.000
Bygdøy allé 2, Norsk Hydro Pensjonskasse	10.000
Totalt:	74.000

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Kakkelovnkroken 3, Lerka Eiendom	10.000
Strømsveien 314, HNP Eiendom	10.000
Grensen 9B, Malling	3.300
Øvrige prosjekter	19.700
Totalt:	43.000

Totalt 2024: 117.000

Totalt 2024
117.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Igangsatt:

Ulvenveien 82 "Construction City", Ulven	75.000
Regjeringskvartalet, D-blokken, Statsbygg	30.000
Regjeringskvartalet, A-blokken, Statsbygg	17.000
Regjeringskvartalet, Høyblokka, Statsbygg	15.000
Standardveien 1 (Felt B1), Obos Eiendom	10.000
Totalt 2025:	147.000

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Sannergata 2, Ragde Eiendom	20.000
Sognsveien 72, Norges Geoteknisk Institutt	20.000
Vollsveien 9-11, Mustad Eiendom	18.000
Ullernchausseen 52, Lamell 4, Fram Eiendom	12.000
Øvrige prosjekter	23.000
Totalt:	93.000

Totalt 2025: 240.000

Totalt 2025
240.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2026 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). Livsvitenskapsbygget ved Rikshospitalet som er under oppføring er ikke medtatt (totalt 65 000 kvm).

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2026/2027/2028:

Schweigaards gate 34, Bygg D	20.000
Sonja Henies plass 2	19.000
Akersgata 13/15/Nedre Vollgate 10-14 m.fl	15.500
Dronningens gate 13	10.000
Strandveien 39	8.500
Østensjøveien 45	6.000
Totalt	79.000

Mulige prosjekter i perioden 2026/2027/2028:

Bjørvika, Felt C6-vest	32.000
Etterstadsletta 48	25.000
Fredrik Selmers vei 2	22.500
Skippergata, Felt A4 "Fiskebrygga"	21.900
Regjeringskvartalet, C-blokken	21.600
Arnstein Arnebergs vei 29/31 m fl.	19.000
Smalvollveien 32-34	15.000
Philip Pedersens vei 9	11.000
Øvrige prosjekter	41.000
Totalt	209.000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2026 og fremover:

Lilleakerveien/Vollsveien	205.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Professor Kohts vei 5, 9, 15	84.000
Alf Bjerckes vei 18 m/fl. "Sporbyen"	82.000
Fornebu Technoport, Felt 4.4	80.000
Schweigaards gate 4-14 og Tøyenbekken	70.000
Øvrige prosjekter	2.150.000
Totalt	2.771.000

Grand total prosjekter 2026 og fremover	3.059.000
---	-----------

Totalt 2026 og fremover

3.059.000

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilvekst for årene 2023, 2024 og 2025, samt mulig tilvekst i perioden 2026-2028.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2026-2028 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (445 000 kvm), Sentrum (147 000 kvm) og Asker/Bærum (135 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstilling perioden 2023-2028



KONKLUSJONER

- Arealledigheten ble i 2022 redusert med 29 000 (6%) til 471 000 kvm, som utgjør 4,9% av eiendomsmassen. Størst reduksjon fant sted i Asker/Bærum med 35 000 kvm.
- Ferdigstilte arealer (136 000 kvm) ble i 2022 redusert med 42% mens absorpsjonen (165 000 kvm) ble redusert med 25%, sammenlignet med 2021.
- Arealledigheten varierer fra tilnærmet balanse (3%) i Oslo Sentrum til kapasitetsoverskudd i Ytre Nord/Øst/Syd (8%).
- Det forventes i 2023 ferdigstilt 179 000 kvm, en økning på 32% fra 2022. I 2024 forventes kun ferdigstilt 117 000 kvm, mens ferdigstillelsen forventes kraftig økt i 2025 til hele 240 000 kvm.

EIENDOMSSPAR AS

Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: + 47 22 33 05 50

post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no

