

# Oslostudiet

Analyse av markedet for kontorbygg

i Oslo, Asker og Bærum

Utført av Eiendomsspar AS

Primo 2000



## **1999: ØKNING I AREALLEDIGHETEN, SÆRLIG I YTRE SONER**

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at i overkant av 369.000 m<sup>2</sup> står ledig, hvilket utgjør en økning på 12 % eller 39.000 m<sup>2</sup> fra ifjor. Dette gir en ledighet på nær 5 % av den totale massen av kontorbygg. Ledigheten viser stor økning i ytre regioner, mens den er tilnærmet konstant i områdene nærmest sentrum.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2000 vil være på samme nivå som i 1999, ca. 240.000 m<sup>2</sup>. Som følge av noe økt sysselsetting, forventes etterspørselen i år 2000 å øke marginalt sammenlignet med 1999. Arealledigheten forventes således ikke å øke i år 2000. Fra år 2001 og utover forventes imidlertid ferdigstillelsen å øke ytterligere, hvilket innebærer sannsynlighet for økt ledighet.

### **Grundig studie**

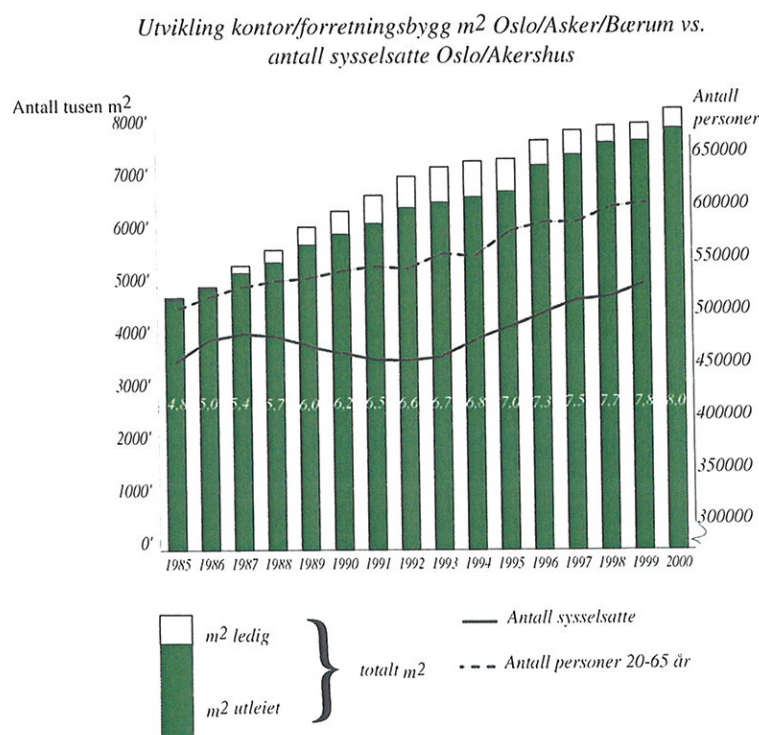
Eiendomsspar har primo 2000 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-1999. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske del-områder. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

1. Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 1999 til februar 2000.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med ca. 140 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

## Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

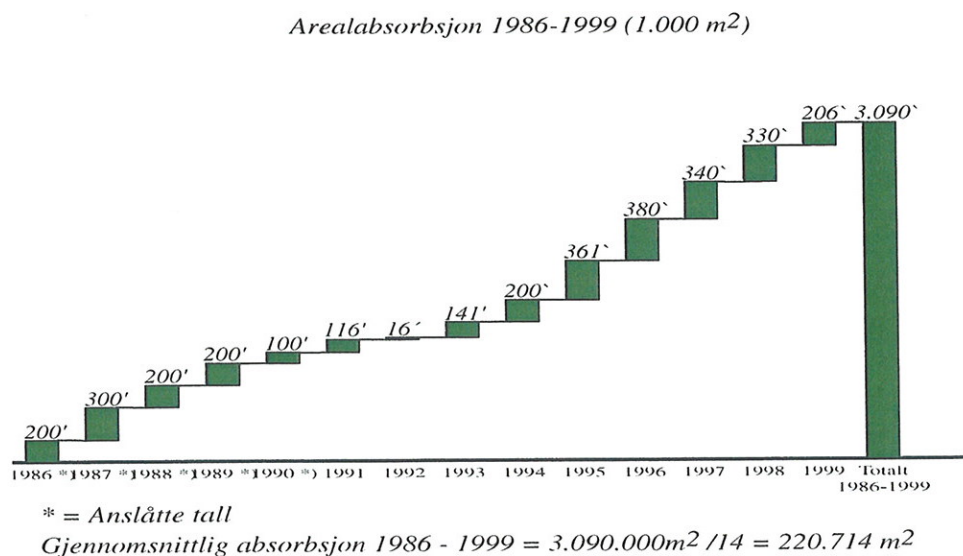
I figuren nedenfor er vist utviklingen av eiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse). Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 67% fra 4,8 mill. m<sup>2</sup> til 8,0 mill. m<sup>2</sup> over 16-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 16% i samme periode (fra 453.000 til 523.000), og antall personer mellom 20-65 år med 19%.



Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,5 mill. m<sup>2</sup> i 1999. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 369.000 m<sup>2</sup>.

## Betydelig redusert arealabsorpsjon i 1999

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-1999.



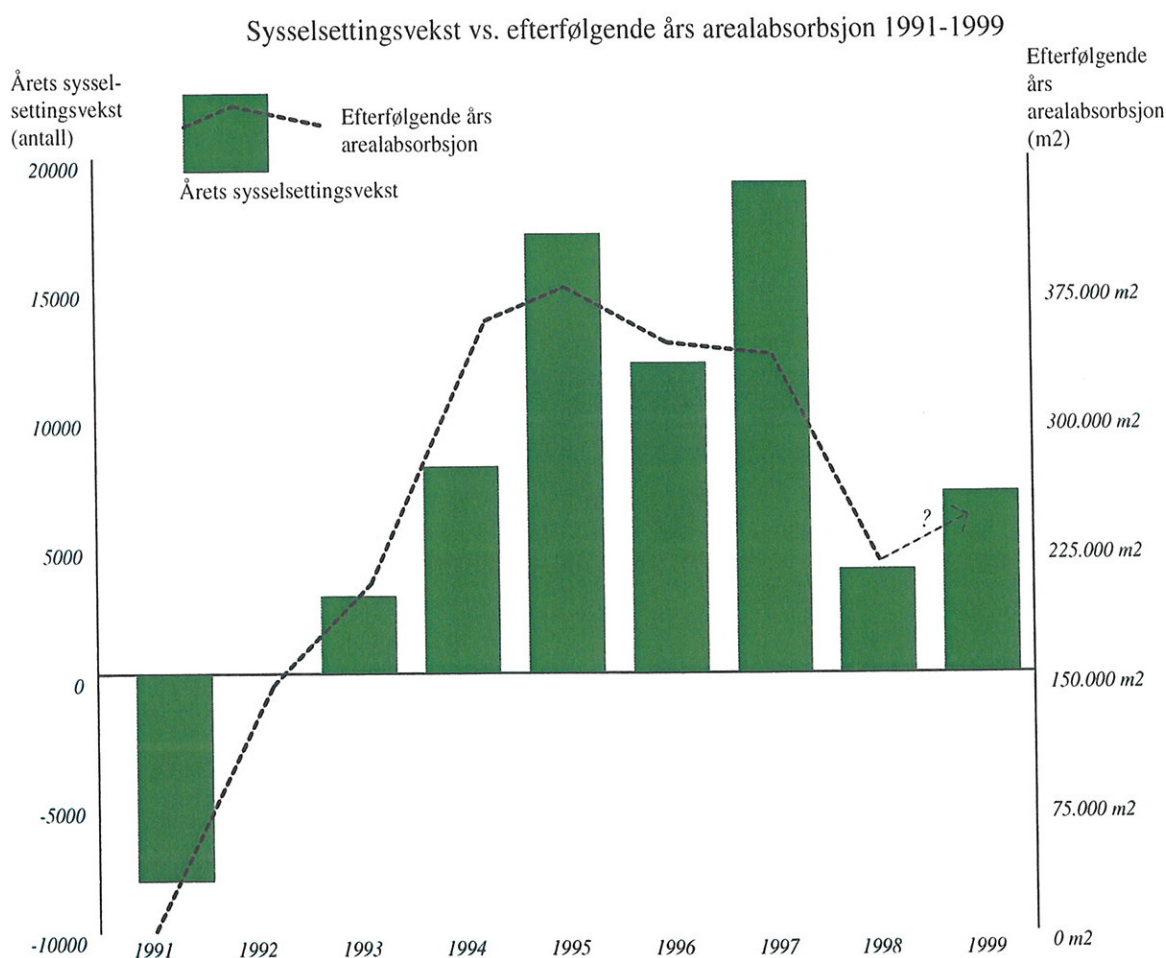
Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorpsjon med et nivå i overkant av 200.000 m<sup>2</sup> pr. år. Dette skyldtes dels vekst i sysselsettingen og del vridning mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning). I lavkonjunkturårene 1990 til 1993 falt absorpsjonen kraftig, til et nivå på i snitt ca. 100.000 m<sup>2</sup> pr. år. Denne perioden var preget av reduksjon i sysselsettingen.

I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m<sup>2</sup> pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting.

## Marginalt økende arealabsorpsjon i 2000

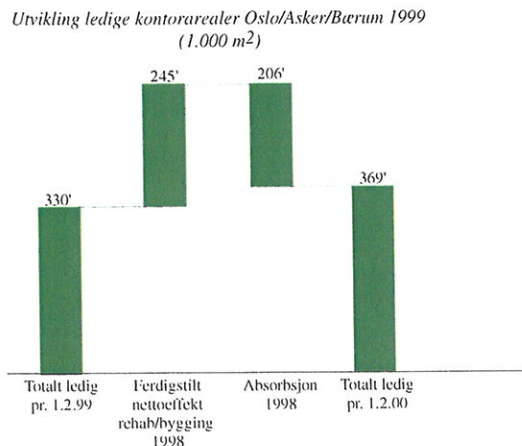
I 1999 ble arealabsorpsjonen redusert med nesten en tredjedel og falt fra 330.000 m<sup>2</sup> til 206.000 m<sup>2</sup>. Dette skyldes hovedsakelig sterkt nedsatt sysselsettingsvekst i 1998 som i 1999 ga seg utslag i redusert efterspørsel. I 1999 økte sysselsettingen med 7000 arbeidsplasser, nær en dobling fra 1998. Sysselsettingsveksten var imidlertid betydelig lavere enn i perioden 1995-1997, hvor snittøkningen var hele 16.000 arbeidsplasser pr. år. Som figuren nedenfor viser er det god korrelasjon mellom sysselsettingsvekst og det påfølgende års arealabsorpsjon.

I år 2000 forventes i sum at arealabsorpsjonen vil ligge marginalt høyere enn fjorårets 206.000 m<sup>2</sup>, hvilket grovt sett vil samsvare med tilførselen av nye arealer. Vi forventer således konstant eller marginalt redusert arealledighet i år 2000.



## Svak økning i ledigheten, til i underkant av 5% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.1999 og 1.2.2000 er vist på figuren nedenfor.

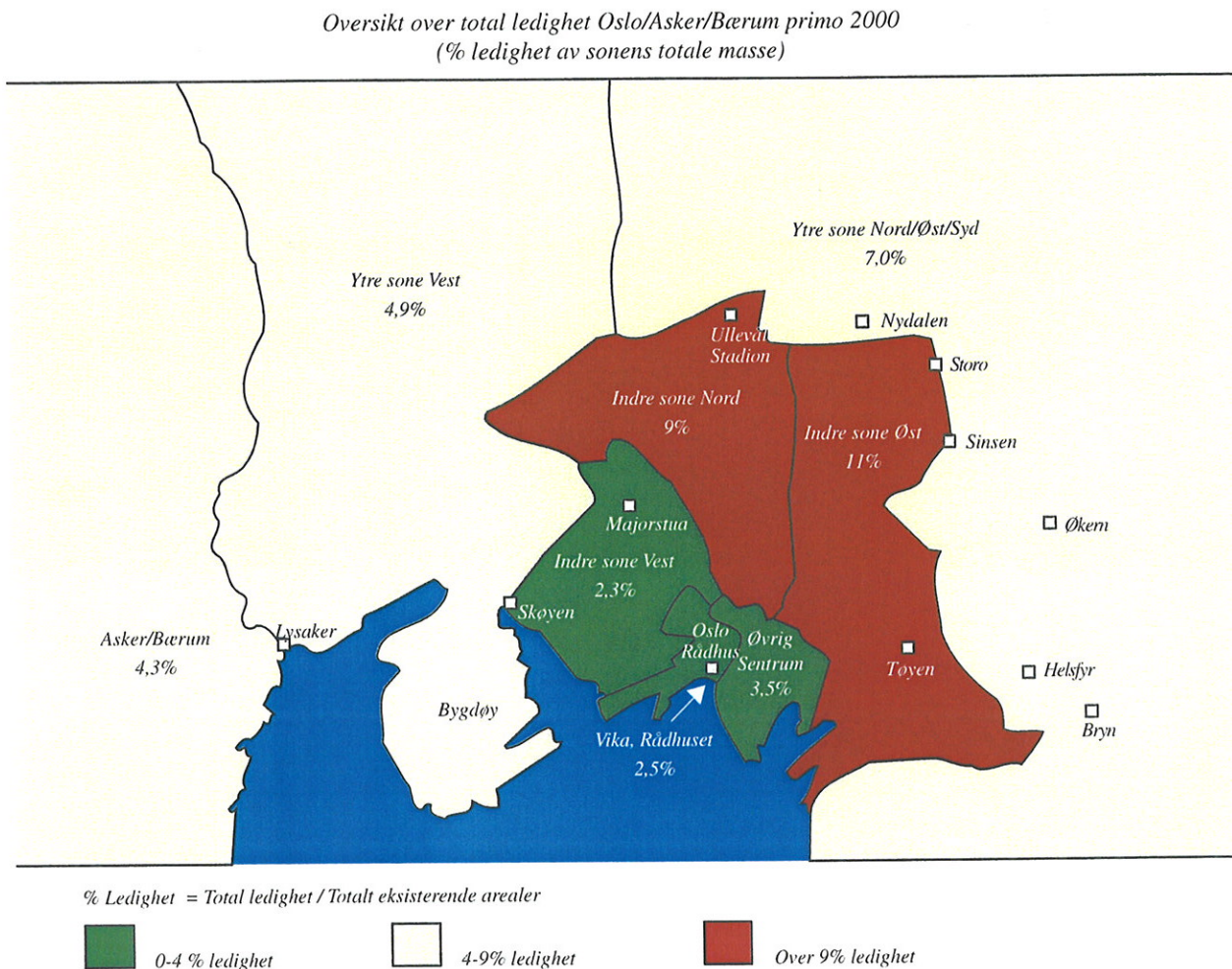


Ledigheten primo 1999 var 330.000 m<sup>2</sup>. I løpet av 1999 ble ytterligere 245.000 m<sup>2</sup> i form av nybygg- og rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt. En absorpsjon i løpet av 1999 på 206.000 m<sup>2</sup>, medførte at ledigheten økte marginalt og utgjør primo 2000 369.000 m<sup>2</sup> (+ 12%). Dette tilsvarer i underkant 5% 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 110.000 m<sup>2</sup> lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en klar økning fra fjoråret. Totalt står således nå en halv million m<sup>2</sup> næringslokaler ledig i regionen.

## Økning i ledigheten i ytre regioner

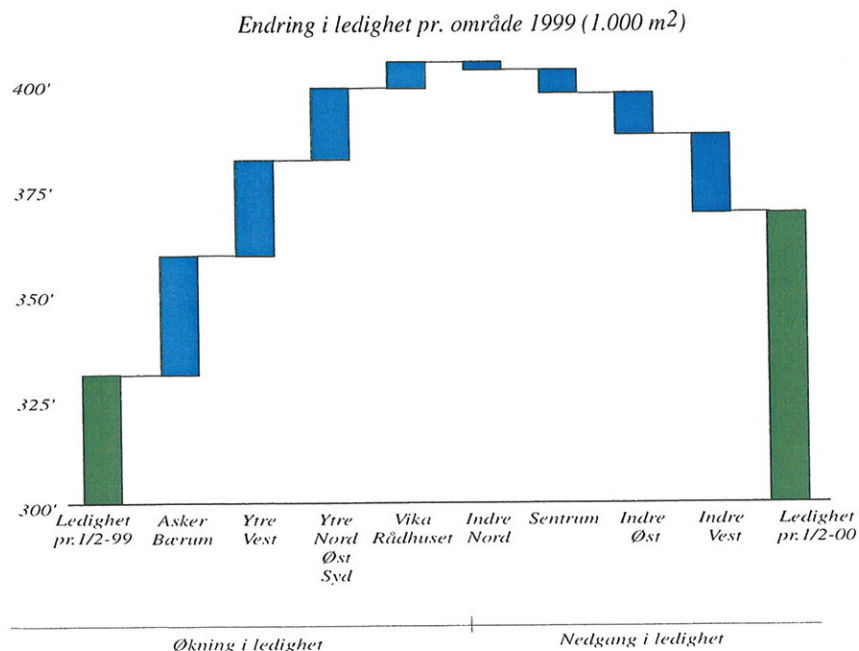
Eiendomsspar har delt Oslo, Asker og Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:



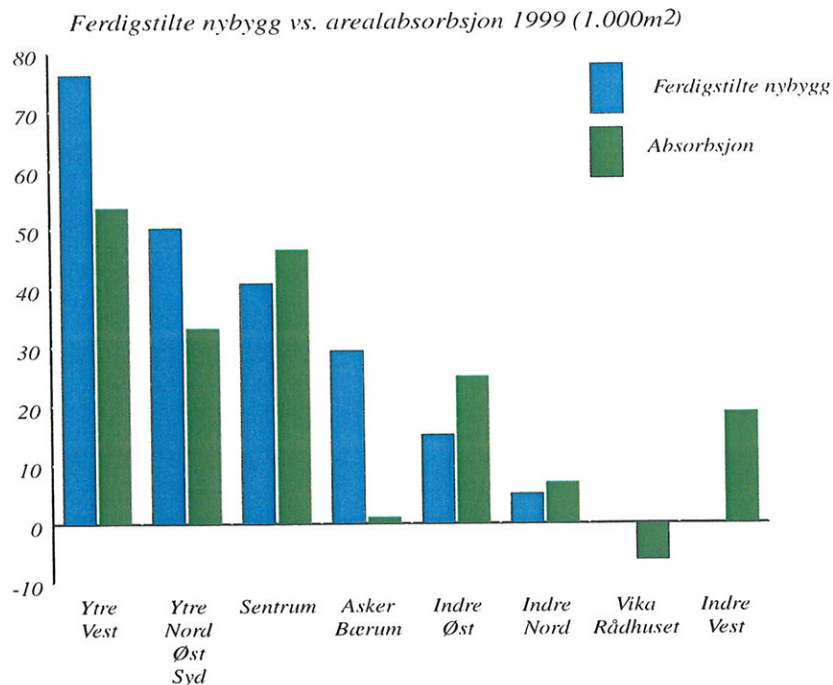
Figuren viser at det primo 2000 var 2,5% ledighet i Vika/Rådhuset og 2,3% ledighet i Indre sone Vest hvilket reelt sett betyr at det var mangel på arealer. Markedet i Sentrum hadde 3,5% ledighet og var således i tilnærmet balanse. I Ytre sone Vest, Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd var det et visst overskudd på arealer med henholdsvis 4,9%, 4,3% og 7,0% ledighet. Høyest ledighet var det i Indre sone Øst (11%) og Indre sone Nord (9%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 1999. Som det fremgår fant det sted betydelig ledighetsøkning i ytre soner, mens sone Indre Vest (-20.000 m<sup>2</sup>), Indre Øst (-10.000 m<sup>2</sup>) og Sentrum (-3.000 m<sup>2</sup>) viste redusert ledighet.

Den største økningen i ledigheten fra 1999 til 2000 fant sted i Asker Bærum (+28.000 m<sup>2</sup>), Ytre Vest (+23.000 m<sup>2</sup>) og Ytre Nord/Øst/Syd (+17.000 m<sup>2</sup>).



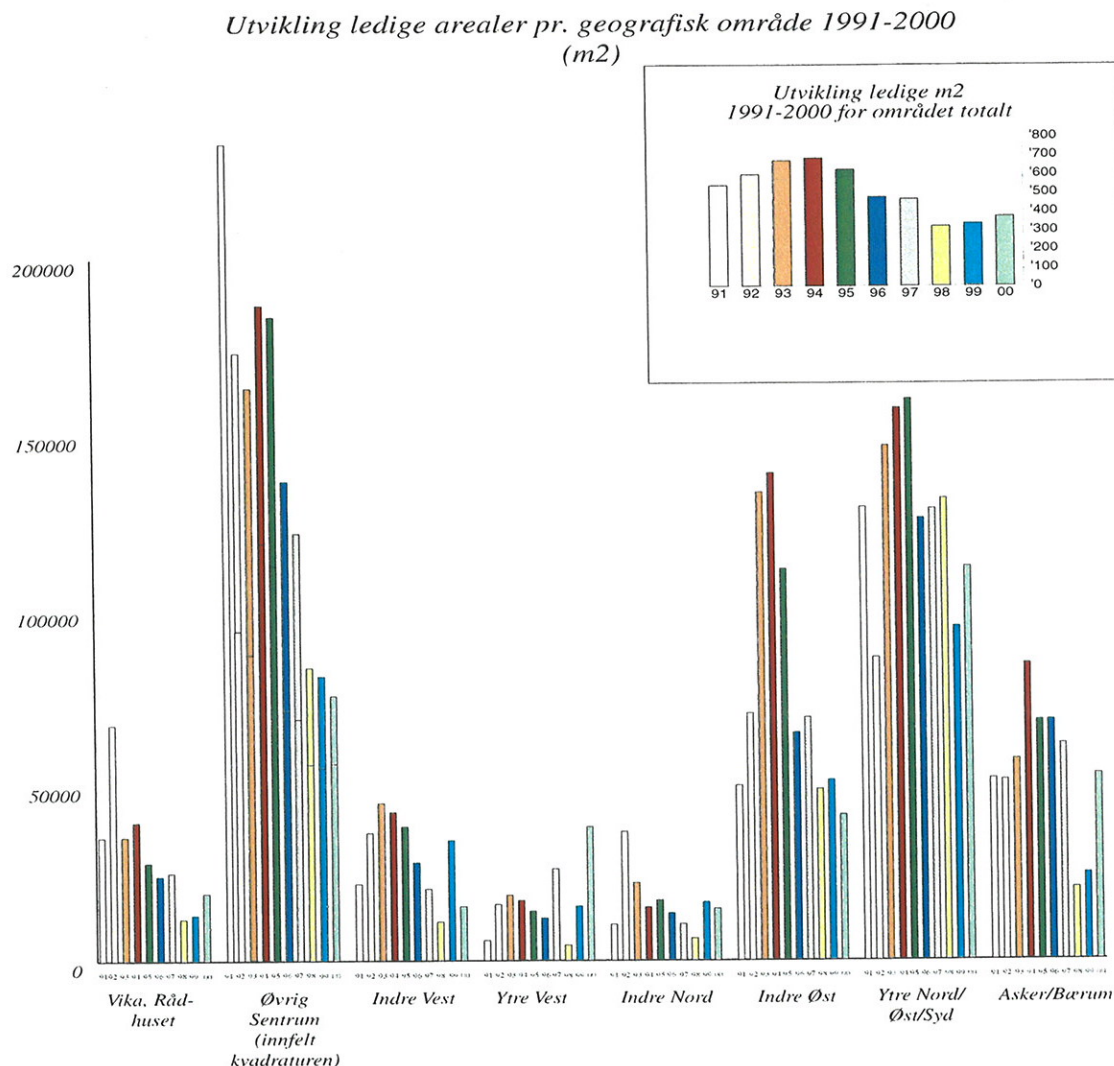
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 1999.



Som det fremgår av figuren ble Ytre Vest, Ytre Nord/Øst/Syd og Sentrum tilført den største mengde nybygg og absorpsjonen i disse soner var også høy. Absorpsjonen var også høy i Indre Vest. Vika Rådhuset og Asker/Bærum hadde den relativt sett dårligste arealabsorpsjonen.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2000 i de forskjellige soner.

Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.



Figuren viser at ledigheten gjennom hele perioden har vært lav i området Vika/Rådhuset, Indre og Ytre sone Vest og Indre sone Nord. Øvrig Sentrum har vist en jevn nedgang i ledigheten i perioden, særlig i kvadraturen, mens Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd generelt har hatt høyere ledighet. Ledigheten i alle de ytre soner økte betydelig i 1999.

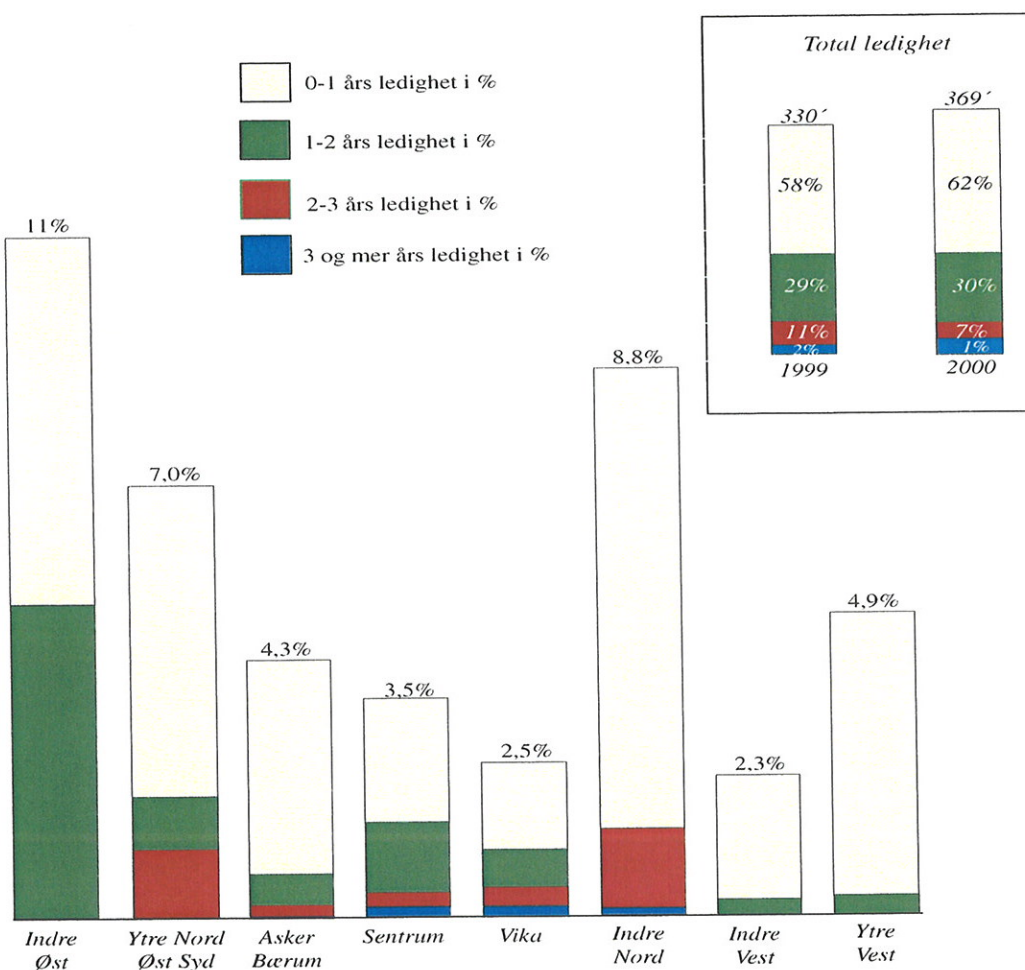
## Tilnærmet konstant ledighet av langtidsledige arealer.

140.000 m<sup>2</sup> ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er tilsvarende som ifjor.

Som følge primært av fjorårets ferdigstillelse av nybygg har imidlertid ledigheten av kurante lokaler (mindre enn ett års ledighet) øket med 20% til 229.000 m<sup>2</sup>. Den totale ledigheten er som nevnt på 369.000 m<sup>2</sup>.

Som hovedfiguren viser, er det fremdeles klart størst relativ ledighet og langtidsledighet i Indre Sone Øst. De vestlige soner har så godt som ingen langtidsledighet.

Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område  
(% ledighet av sonenes totale masse)

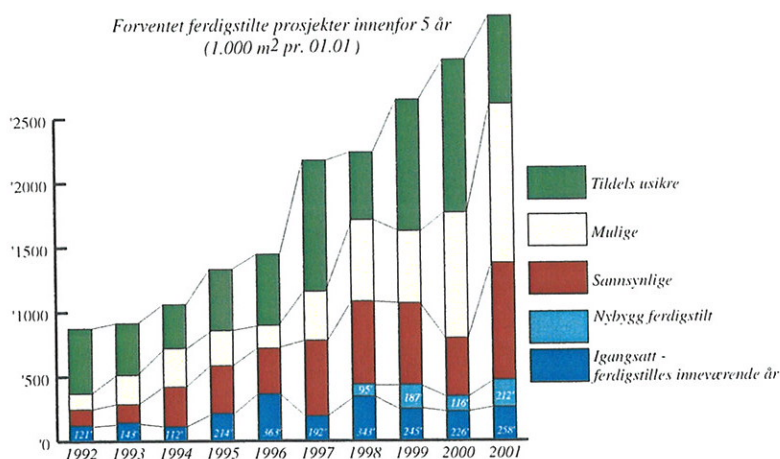


# BESKJEDEN ENDRING I LEDIGHETEN I 2000, MEN ANTATT OVERPRODUKSJON GJØR ØKT LEDIGHET FRA ÅR 2001 SANNSYNLIG

## Fremdeles økning i antall nybyggingsprosjekter

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

|                            |                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Igangsatte nybygg:         | Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1-2 år.                |
| Sannsynlige prosjekter:    | Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år             |
| Mulige prosjekter:         | Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år       |
| Tildels usikre prosjekter: | Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.      |
| For hukommelsen:           | Regnes ikke sannsynlig at blir gjennomført innenfor 5 år |



Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren under, og viser at prosjekttilfanget har vært konstant økende fra 1992 til 2000. Det totale prosjektpotensialet er igjen økt og utgjør nå 3 millioner m<sup>2</sup>. Figuren ovenfor viser at økningen fra 1999 til 2000 har funnet sted for mulige og til dels usikre prosjekter. Den sannsynlige ferdigstillelsen i den kommende 5-års perioden er konstant i forhold til fjorårets tall.

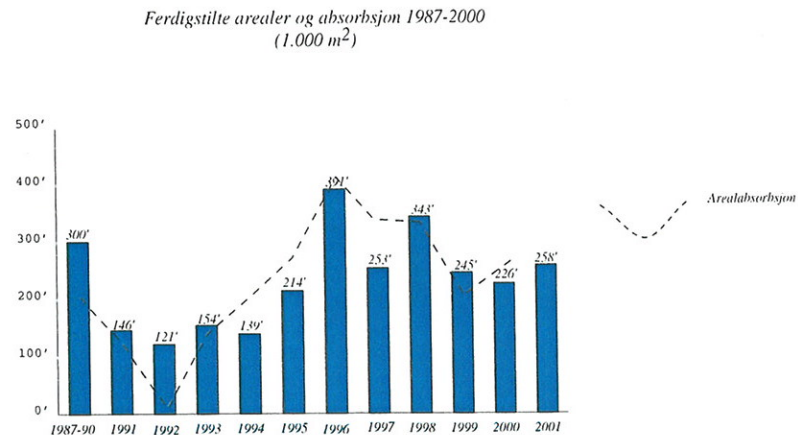
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2000 er på samme nivå som fjoråret med 238.000 m<sup>2</sup>.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i det påfølgende år er imidlertid redusert fra 187.000 m<sup>2</sup> til

116.000 m<sup>2</sup>. Dette skyldes forskyvning av Telenor Fornebu, byggetrinn 2, 3 og 4 fra år 2001 til 2002 som utgjør 105.000 m<sup>2</sup>.

## Ingen stor endring i ledigheten i 2000

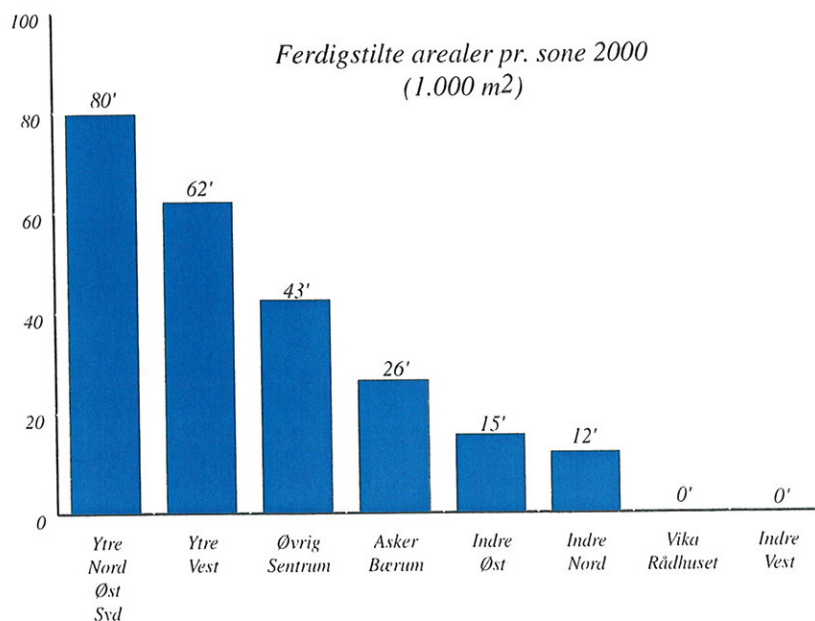
Antall bygg som blir ferdigstilt i år 2000 er altså på nivå med fjoråret og utgjør 238.000 m<sup>2</sup>. Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inklusive rehabilitering) fra 1987 til og med 2000.



Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 1999. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførslen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. I perioden 1994-1998 absorberte markedet mer arealer enn det som ble tilført og ledigheten ble ved dette redusert fra 10% til 4%.

Markedsabsorpsjonen sank i 1999 med mer enn en tredjedel. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 forventes en absorpsjon på nivå med eller marginalt over absorpsjonen i 1999. Da ferdigstillelsesnivået i 2000 vil være omtrent som i 1999, forventes det ingen stor endring i ledigheten i år 2000.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2000 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det særlig Ytre Nord/Øst/Syd og Ytre Vest som vil få stor tilvekst av arealer i 2000, mens tilveksten i de øvrige soner vil være liten. I disse soner må således forventes fortsatt lav ledighet. I de ytre soner, særlig i Ytre Nord/Syd/Øst, vil ledigheten derimot kunne øke ytterligere.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter for ferdigstilling i 2000/2001.

*Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2000/2001:*

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Hoffsveien 1 .....                   | 35.000         |
| Fornebu, B1 .....                    | 35.000         |
| Henrik Ibsens gate 10 .....          | 30.000         |
| Bondi, Asker .....                   | 22.500         |
| Gullhaug Torg, EDB Fundator.....     | 22.000         |
| Hoffsveien 70.....                   | 21.000         |
| Nydalen, Utsikten, UPS.....          | 18.400         |
| Brynsalléen 2, Pecunia .....         | 18.000         |
| Vollanveien 30.....                  | 18.000         |
| Brynsalléen 6, Pecunia .....         | 17.700         |
| Sannergaten 2-4.....                 | 17.000         |
| Kjørbo 3 .....                       | 17.000         |
| Grefsen Stasjonsområde.....          | 13.000         |
| Lilleakerveien 2, Eiendomsspar ..... | 12.600         |
| Stenersgaten 2 .....                 | 12.500         |
| Gaustadalléen 21, II .....           | 12.000         |
| Chr. Kroghs gate 32 .....            | 10.000         |
| Hausmannsgate 17.....                | 10.000         |
| Tevlingveien 21 .....                | 10.000         |
| Diverse mindre prosjekter.....       | 265.000        |
| <b>Totalt .....</b>                  | <b>616.700</b> |

## Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2001-2004

Som det fremgår av figuren på side 9, er prosjektpotensialet i 4 års perioden 2001-2004 øket fra ifjor, og utgjør nå tre millioner kvadratmeter.

Forutsetter man at alle sannsynlige prosjekter, 50% av samtlige prosjekter og 25% av tildels usikre prosjekter ferdigstilles i 4 års perioden 2001 til 2004, utgjør dette totalt 1.240.000 m<sup>2</sup>, samme som i fjor.

De største prosjektene er gjengitt i tabellene nedenfor.

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

### Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2001-2004

|                                   |        |                                      |                |
|-----------------------------------|--------|--------------------------------------|----------------|
| Bjørvika, NSB .....               | 25.000 | Grefsen Stasjonsområde .....         | 13.000         |
| Gullhaug Torg, Torgbygget .....   | 25.000 | Lilleakerveien 2, Eiendomsspar ..... | 12.600         |
| Lilleakerveien 6, Statkraft ..... | 24.000 | Skøyen, Bussparkering .....          | 12.000         |
| Lysaker Torg, Bygg D+E +F .....   | 24.000 | Hausmannsgate 23, 25, 27, Thon ..... | 10.000         |
| Sørkedalsveien 6, KPMG .....      | 21.000 | Hausmannsgate 17, NCC .....          | 10.000         |
| Strømsveien 108 .....             | 21.000 | Tevlingveien 21 .....                | 10.000         |
| Sørkedalsveien 9 .....            | 20.000 | Billingsstadsletta/Nesbruveien ..... | 10.000         |
| Hoffsveien 10 .....               | 15.000 | Diverse mindre prosjekter .....      | <u>173.125</u> |
| Philip Pedersens vei 1-17 .....   | 15.000 | Totalt .....                         | <u>453.725</u> |
| Henrik Ibsens gate 9 .....        | 13.000 |                                      |                |

### Mulige prosjekter 2001-2004

|                                |        |                                         |                |
|--------------------------------|--------|-----------------------------------------|----------------|
| Østensjøveien 51, Veidir ..... | 35.000 | Strømsveien 102 .....                   | 23.000         |
| Lakkegt./Vahlsgt. ....         | 32.000 | Triangeltomten .....                    | 20.000         |
| Strømsveien 124+128 .....      | 28.000 | Frydenlund .....                        | 20.000         |
| Økernveien 144-146 .....       | 28.000 | Trimveien .....                         | 20.000         |
| Hoffsveien 21 .....            | 25.000 | Myrens Verksted .....                   | 20.000         |
| Pilestredet 56 .....           | 25.000 | Krysset Brobekkvn./Østre Aker vei ..... | 20.000         |
| Økernveien 145-147 .....       | 25.000 | Lodalen, Trinn I .....                  | 20.000         |
| Sandviksveien 182-184 .....    | 25.000 | Lørenveien 64 .....                     | 20.000         |
| Strandveien, Gjensidige .....  | 25.000 | Nydalsporten .....                      | 20.000         |
| Breivollveien 25 .....         | 24.000 | Tevlingveien, Byporten .....            | 20.000         |
|                                |        | Øvrige prosjekter .....                 | <u>468.650</u> |
|                                |        | Totalt .....                            | <u>973.650</u> |

### Tildels usikre prosjekter 2001-2004

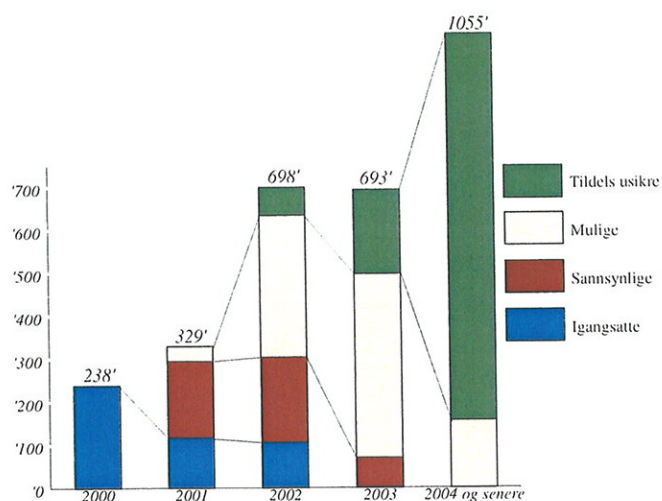
|                                         |         |                                   |                  |
|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------|------------------|
| Fornebu, øvrig .....                    | 150.000 | Ole Deviks vei 10, trinn II ..... | 23.000           |
| Havnajordet, Avantor .....              | 100.000 | Østensjøveien 34, trinn III ..... | 22.000           |
| Brobekkveien 87 .....                   | 70.000  | Enebakkveien 154 .....            | 20.000           |
| Vestbanetomten .....                    | 60.000  | Karihaugveien 89 .....            | 20.000           |
| Ullevål Stadion .....                   | 48.000  | Lodalen, trinn II .....           | 20.000           |
| Brobekkveien, Dyno .....                | 40.000  | Nydalen, over ny T-banest. ....   | 20.000           |
| Krysset Brobekkvn./Østre Aker vei ..... | 40.000  | Øvrige prosjekter .....           | <u>377.539</u>   |
| Grorud Nord, NSB .....                  | 35.000  | Totalt .....                      | <u>1.185.539</u> |
| Sandakerveien 111-113 .....             | 30.000  |                                   |                  |
| Østre Aker vei 61 .....                 | 30.000  |                                   |                  |
| Drammensveien 264 .....                 | 29.000  |                                   |                  |
| Pilestredet Park .....                  | 25.000  |                                   |                  |
| Brynsalléen 1-7 .....                   | 25.000  |                                   |                  |

## Risiko for økt ledighet

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er imidlertid til enhver tid avhengig av den økonomiske utvikling og offentlig behandlingstid. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet. For eksempel er antall kvadratmeter som faktisk vil bli ferdigstilt i 2000 (240.000 m<sup>2</sup>) hele 190.000 m<sup>2</sup> lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor. Prosjekter forventet ferdigstilt i 2001 er tilsvarende redusert med 90.000 m<sup>2</sup> og utgjør nå 330.000 m<sup>2</sup>. Den viktigste grunnen til reduksjonen i antatt ferdigstilte prosjekter i år 2000 og 2001 er tidsforskyvelser av Telenors prosjekt på Fornebu, i alt 140.000 m<sup>2</sup>, samt andre tidsforskyvelser.

Som det fremgår estimerer vi betydelig økt ferdigstillelse av arealer fra år 2001. Det er således risiko for ytterligere økt arealledighet fra dette tidspunkt.

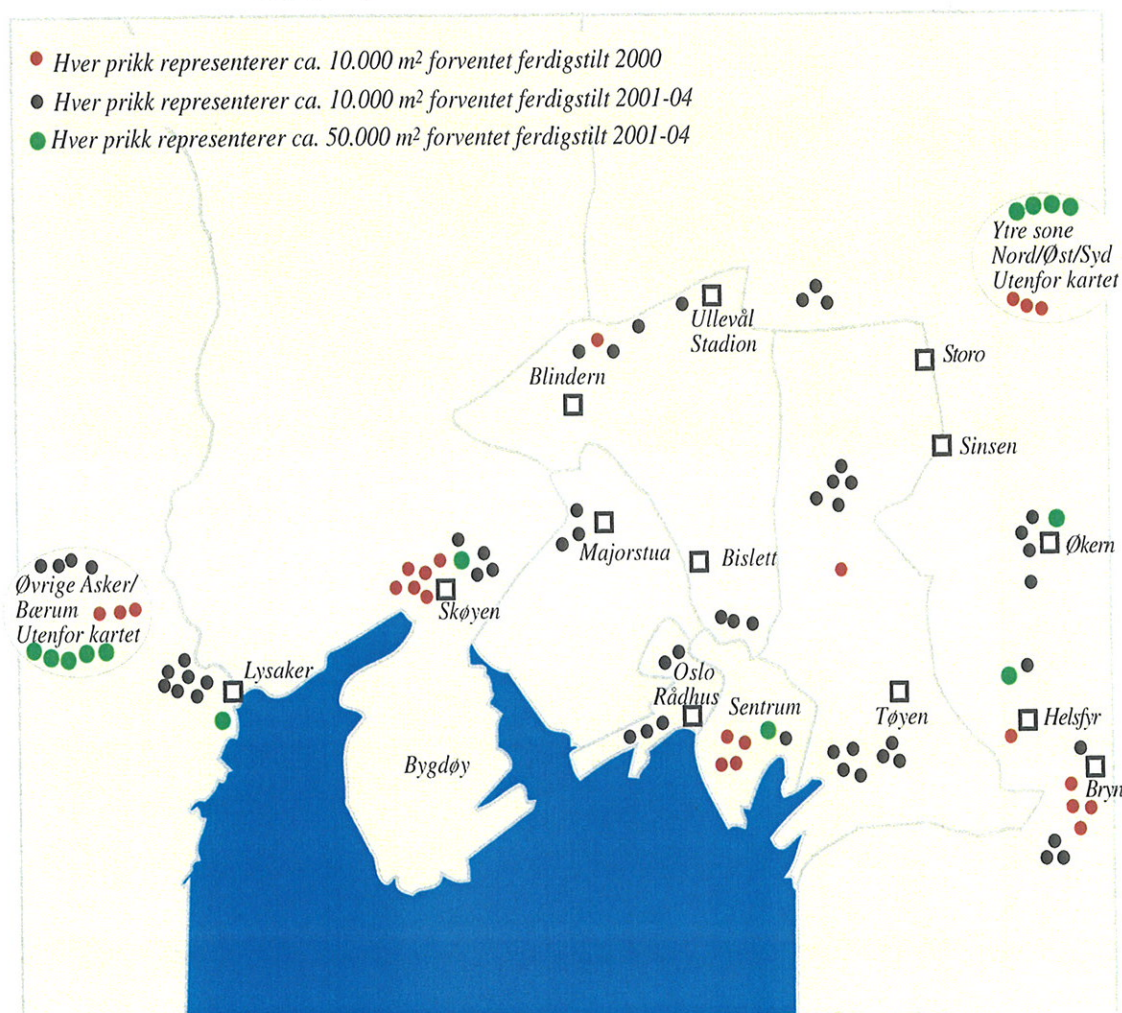
*Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2000-2004  
(1.000 m<sup>2</sup>)*



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den forventede tilvekst i 2000 og i perioden 2001-04. Som nevnt vil den største tilveksten i 2000 vil komme i sonene Ytre Nord/Øst/Syd (80.000 m<sup>2</sup>), Ytre Vest (62.000m<sup>2</sup>) og Øvrig Sentrum (43.000 m<sup>2</sup>).

Den største tilveksten i perioden 2001-04 ventes i Ytre Nord/Øst/Syd (543.000 m<sup>2</sup>) og Asker/Bærum (250.000 m<sup>2</sup>).

### *Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2000-2004*



## Konklusjoner

- ◆ Arealledigheten utgjør 5% av den totale massen. Dette er en økning på 40.000 m<sup>2</sup> fra i fjor (12%).
- ◆ Økt arealledighet i ytre soner, mens ledigheten i indre soner er lav og tilnærmet konstant.
- ◆ Ingen større endring i arealledigheten forventet i år 2000.
- ◆ Antatt økning i ferdigstilte arealer fra år 2001 innebærer risiko for økt arealledighet fra dette tidspunkt.