

Oslostudiet

Analyse av markedet for
kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum

Utført av Eiendomsspar AS

Primo 2002



www.eiendomsspar.no

2001: ØKNING I AREALLEDIGHETEN, SPESIelt I YTRE SONER

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at ca. 425.000 m² står ledig, hvilket utgjør en økning på 28% eller 92.000 m² fra ifjor. Dette gir en ledighet i overkant av 5% av den totale massen av kontorbygg. Ledigheten viser viss økning i sentrum og indre soner, og større økning i ytre soner.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2002 vil være ca. 313.000 m², en økning på mer enn 50% fra ifjor. Kombinert med effekten av redusert sysselsetting i 2. halvår 2001 som vil føre til redusert etterspørsel i 2002, må det påregnes en økning i arealledigheten i 2002. Også i 2003 vil ferdigstillelsen trolig bli større enn det markedet vil kunne absorbere dersom ikke økonomien bedrer seg vesentlig.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2002 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2001. 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:

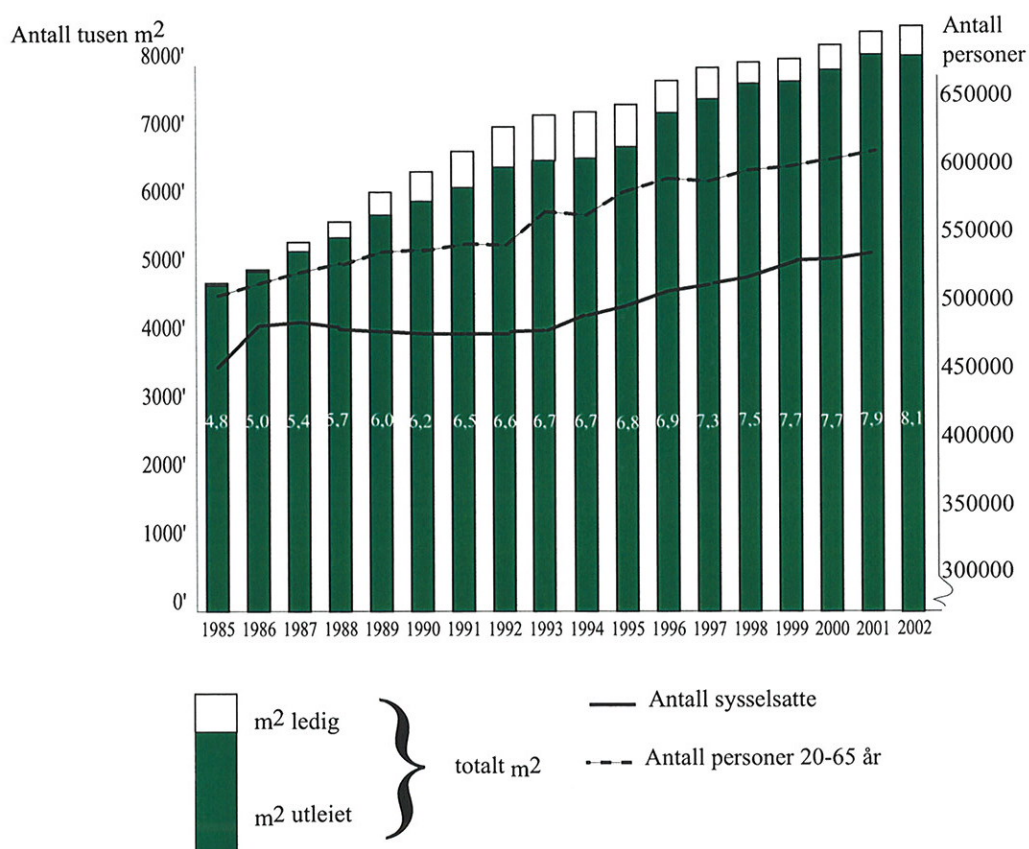
1. Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2001 til februar 2002.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med ca. 115 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

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 69% fra 4,8 mill. m² til 8,1 mill. m² over 18-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 19% i samme periode (fra 453.000 til 538.000), og antall personer mellom 20-65 år med 21%.

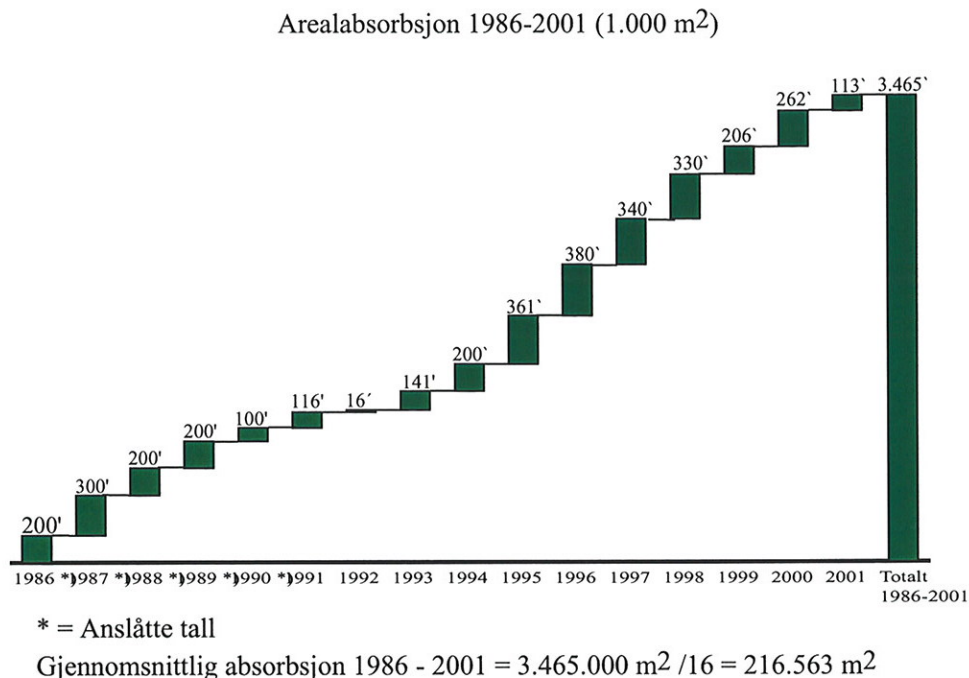
Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs.
antall sysselsatte Oslo/Akershus



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. m² i 1999. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 425.000 m².

Redusert arealabsorpsjon i 2001

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2001.



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorpsjon med et nivå i overkant av 200.000 m² 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 m² pr. år. Denne perioden var preget av reduksjon i sysselsettingen.

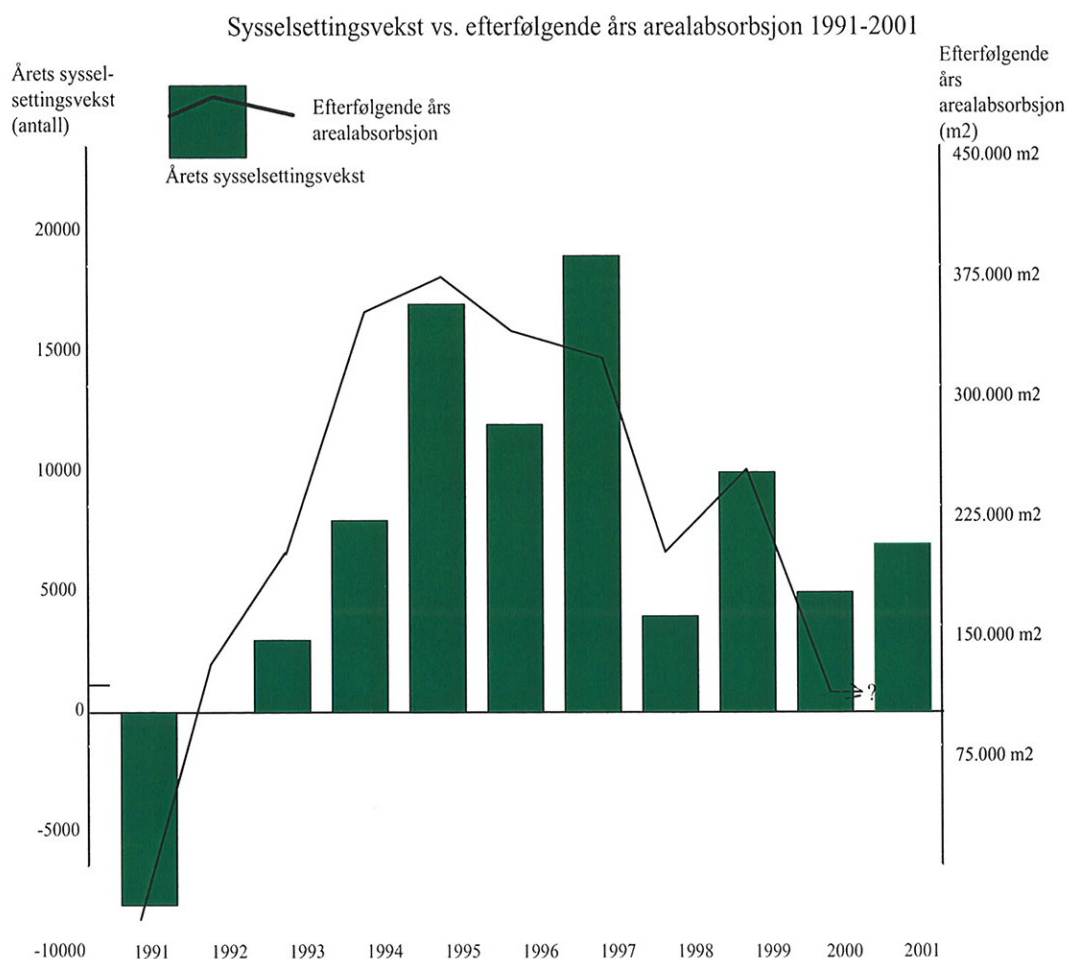
I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m² pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting.

I årene 1999 og 2000 førte redusert arbeidsplassvekst til at absorpsjonen falt tilbake med i størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998.

I 2001 ble arealabsorpsjonen redusert fra 262.000 m² til 113.000 m² (-57%). Dette er det laveste nivå på åtte år. Absorpsjonen var betydelig i første halvår, mens den i annet halvår ble kraftig redusert som følge av den økonomiske utvikling.

Som figuren nedenfor viser, er det god korrelasjon mellom sysselsettingsvekst og det påfølgende års arealabsorpsjon. En del av forklaringen på redusert absorpsjon i 2001, finner vi således i den reduserte arbeidsplassvekst i 2000 (5.000 arbeidsplasser mot 10.000 arbeidsplasser i 1999).

Året 2001 sett under ett viste en vekst i antall arbeidsplasser på 7.000, opp fra veksten på 5.000 arbeidsplasser i 2001. Isolert sett skulle dette innebære en forventning om økt arealabsorpsjon i 2002. Imidlertid fant all vekst i arbeidsplasser sted i første halvår 2001 (+ 9.000 arbeidsplasser), mens annet halvår så en reduksjon på 2.000 arbeidsplasser. I tillegg til å være en viktig del av forklaringen på den historiske lave absorpsjonen i annet halvår 2001, vil ventelig denne arbeidsplassreduksjonen føre til fortsatt lav absorpsjon i år 2002.

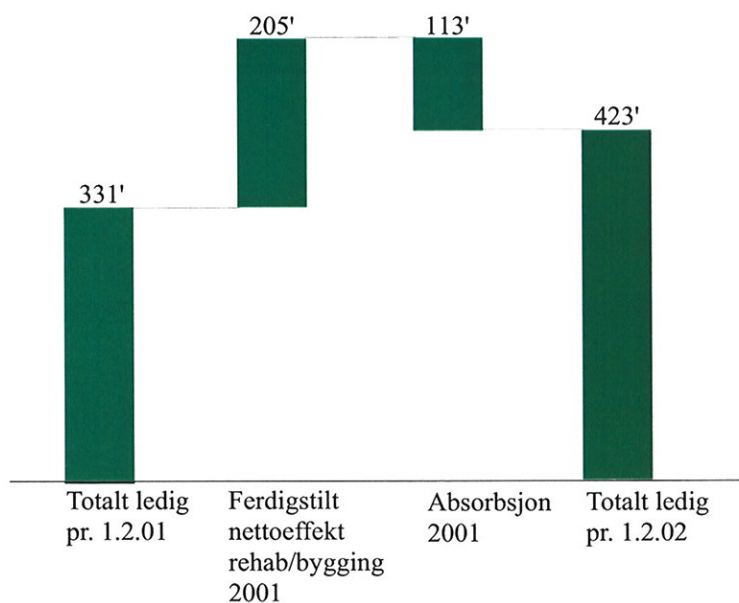


Økning i ledigheten, til vel 5% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2001 og 1.2.2002 er vist på figuren nedenfor.

Ledigheten primo 2001 var 331.000 m². I løpet av 2001 ble ytterligere 205.000 m² i form av nybygg- og rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt. En absorpsjon i løpet av 2001 på 113.000 m², medførte at ledigheten økte og utgjør primo 2002 423.000 m² (+28%). Dette tilsvarer 5,2% av det totale kontorarealet i regionen.

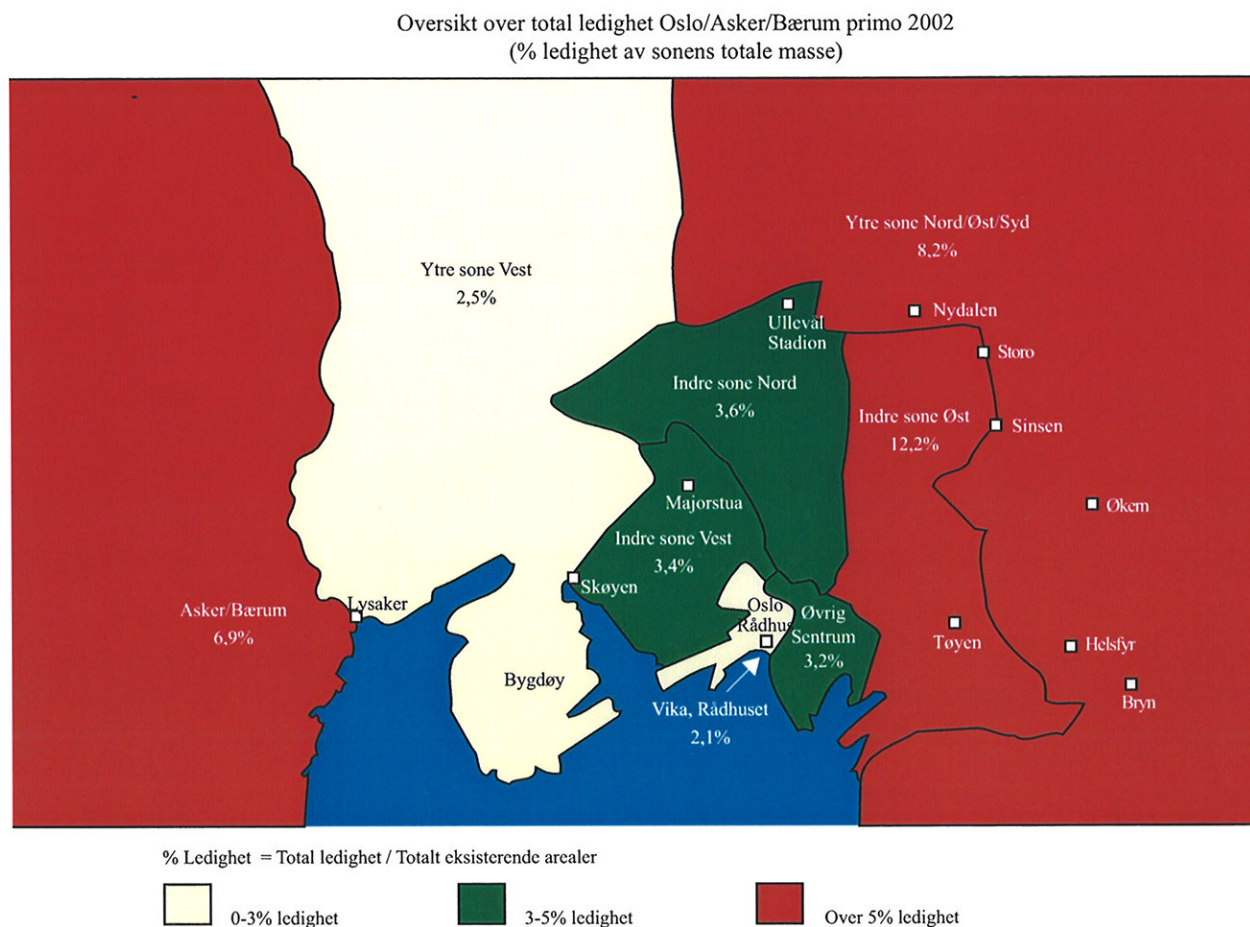
Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2001
(1.000 m²)



Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 130.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket utgjør en økning på ca. 20% fra fjoråret. Totalt står således nå godt over en halv million m² næringslokaler ledig i regionen.

Økning i ledigheten i ytre soner

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

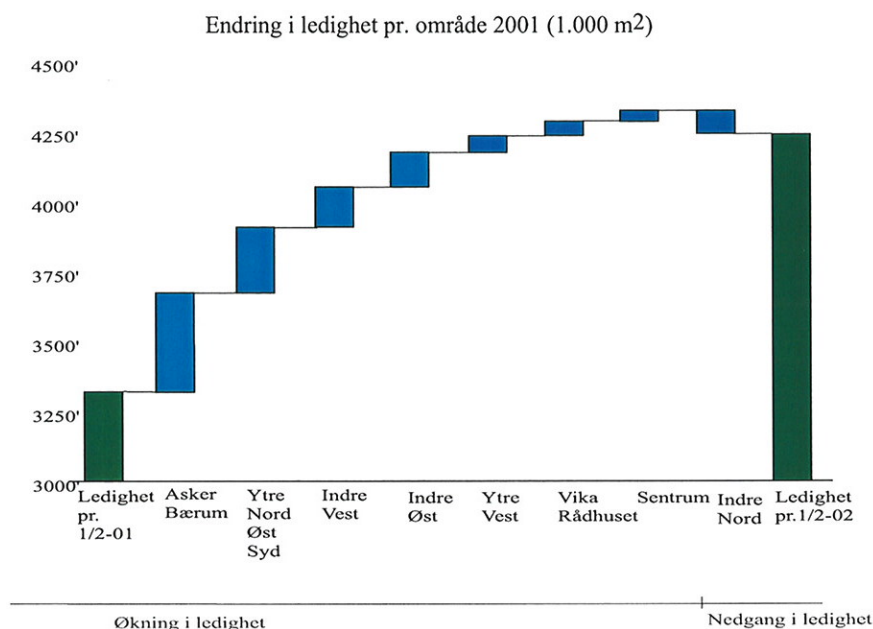


Figuren viser at det primo 2002 var 2,1% ledighet i Vika/Rådhuset og 2,5% ledighet Ytre sone Vest hvilket reelt sett betyr at det var mangel på arealer.

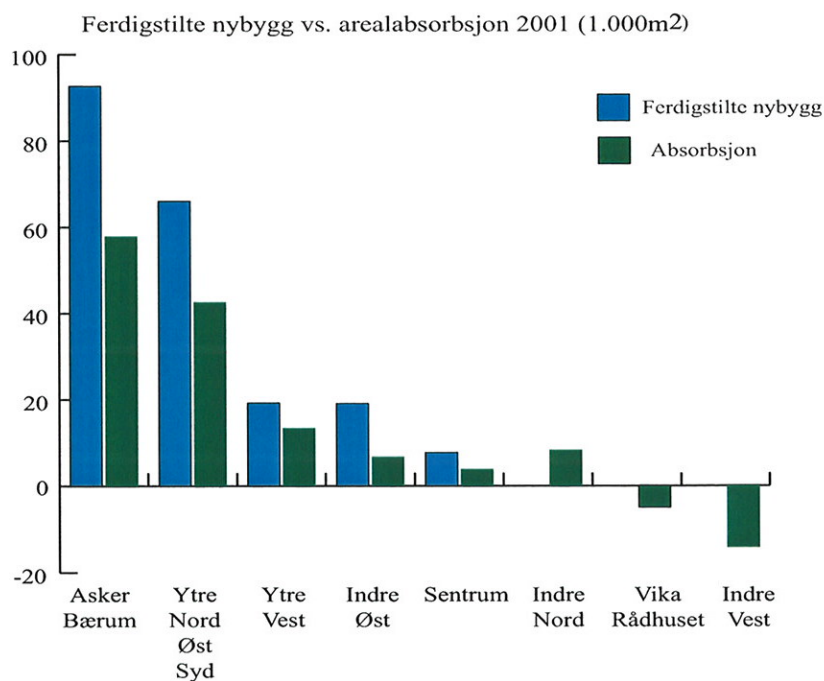
Markedet i Sentrum hadde 3,2% ledighet og var nær balanse.

I Asker/Bærum (inkludert Lysaker) var det overskudd på arealer med 6,9%. I Ytre Nord/Øst/Syd var det klart overskudd på arealer med 8,2% ledighet. Høyest ledighet var det i Indre sone Øst (12,2%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2001. Som det fremgår fant den største ledighetsøkning sted i Asker/Bærum (+35.000m²), Ytre Nord/Øst/Syd (+23.500 m²) samt Indre Vest (+15.000 m²).



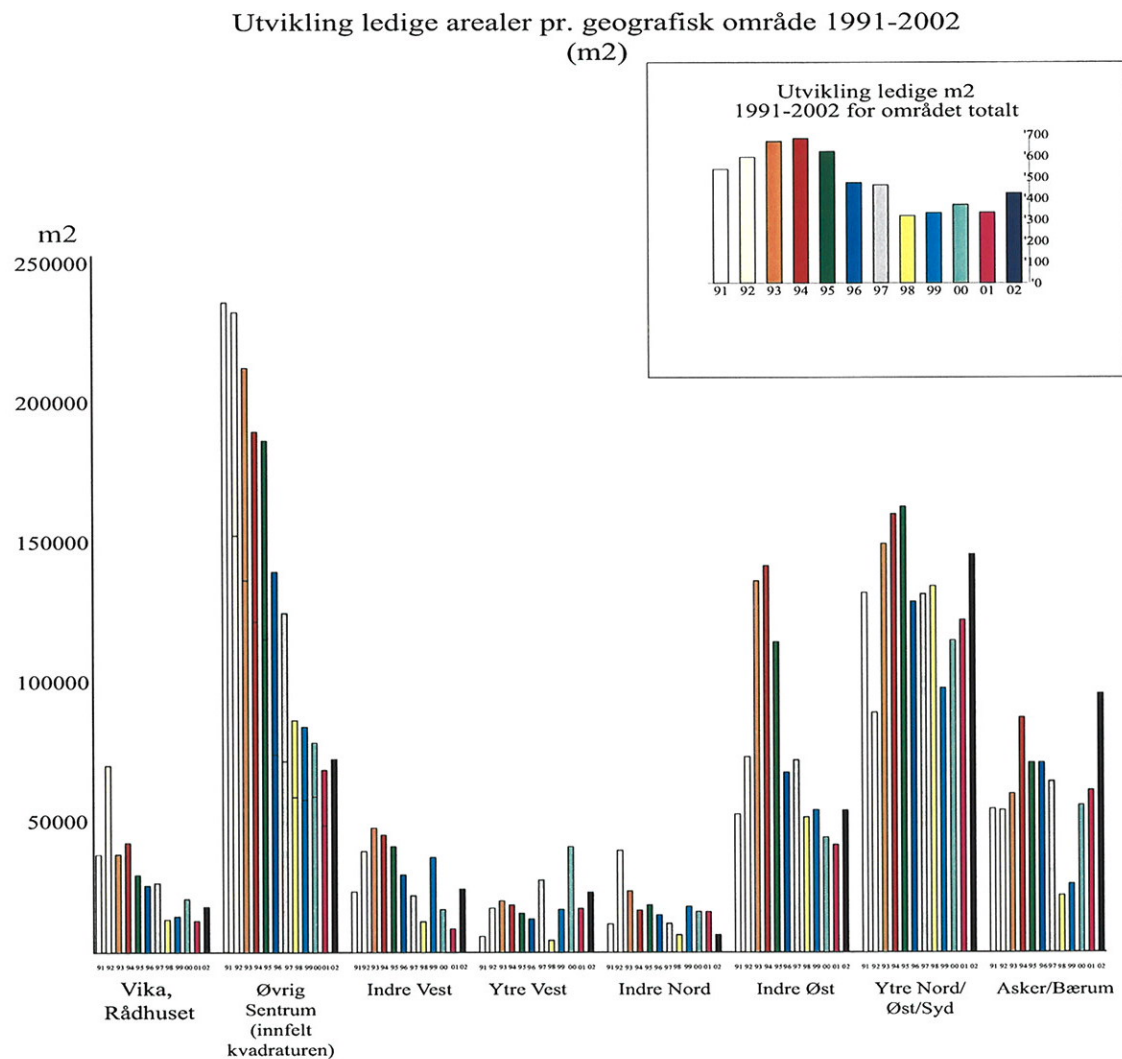
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2001.



Som det fremgår av figuren ble Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd tilført den største mengde nybygg og absorpsjonen i disse soner var også høy. I Indre Vest og Vika/Rådhuset ble det ikke tilført nybygg, men redusert arealbruk og utflytting gav likefullt økning i ledige arealer.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2002 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. Derimot har Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd generelt hatt høyere ledighet.

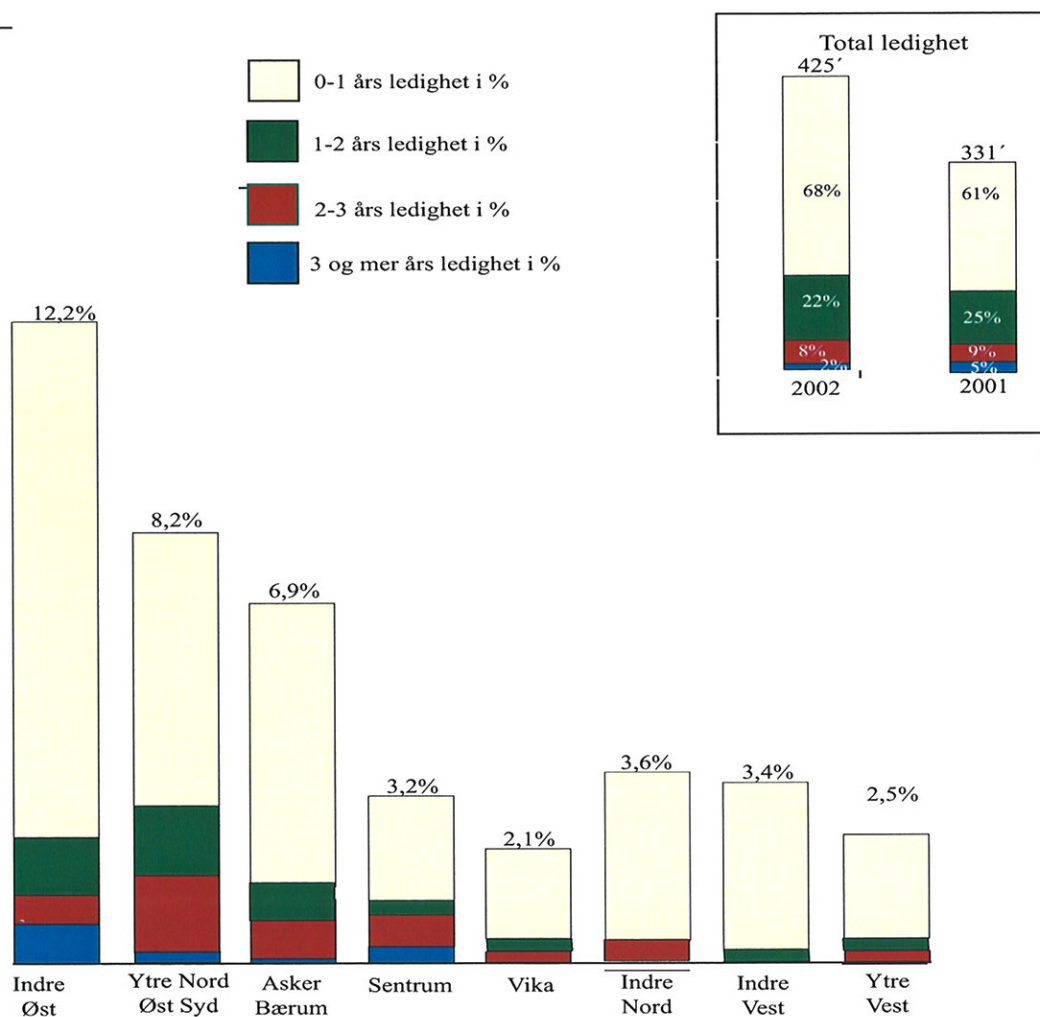
Ledigheten i Sentrum har vist en jevn nedadgående tendens i hele perioden, men de Ytre Soner har hatt betydelig ledighetsøkning de siste 3 år.

Økning hovedsaklig i ledighet av kurante lokaler.

136.000 m² ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en økning på 5%. Ledigheten av kurante lokaler (mindre enn ett års ledighet) økte imidlertid med hele 43% til 289.000 m². Den totale ledigheten er som nevnt på 425.000 m².

Som hovedfiguren viser, er det størst langtidsledighet i de østlige og ytre soner. Sentrum og øvrig indre soner har så godt som ingen langtidsledighet.

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



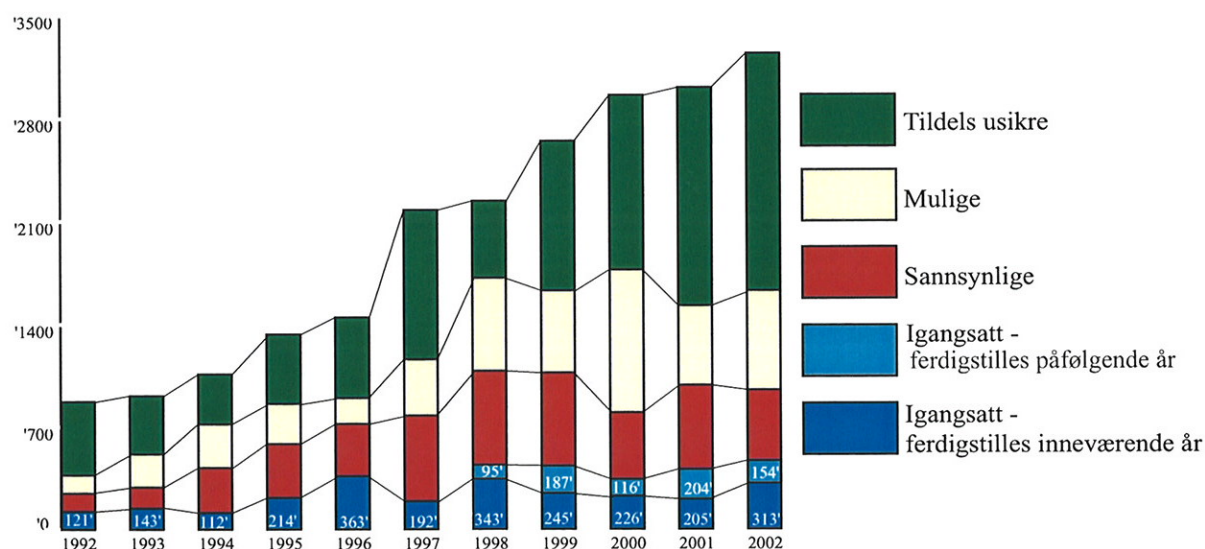
ØKNING I LEDIGHETEN

Fremdeles økning i antall nybyggingsprosjekter

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

Igangsatte nybygg:	Igang satt 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

Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år
(1.000 m² pr. 01.01)



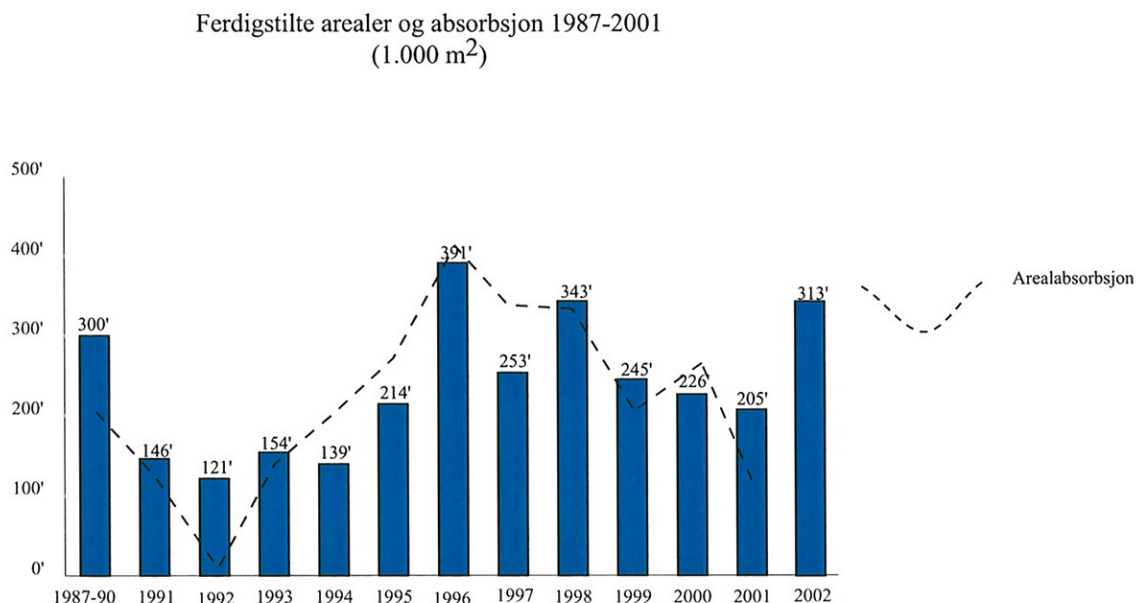
Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren under, og viser at prosjekttilfanget har vært konstant økende fra 1992 til 2002. Det totale prosjektpotensialet er igjen økt og utgjør nå 3,1 millioner m².

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2002 er 50% høyere enn ifjor og øker fra 205.000 m² til 313.000 m². Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2003 er 154.000 m².

Økning i arealledigheten i år 2002

Antall bygg som blir ferdigstilt i år 2002 øker med vel 50% fra fjorårets nivå og utgjør 313.000 m². Dette ligger betydelig over årlig absorpsjon de siste 3 år og økt ledighet må derfor forventes.

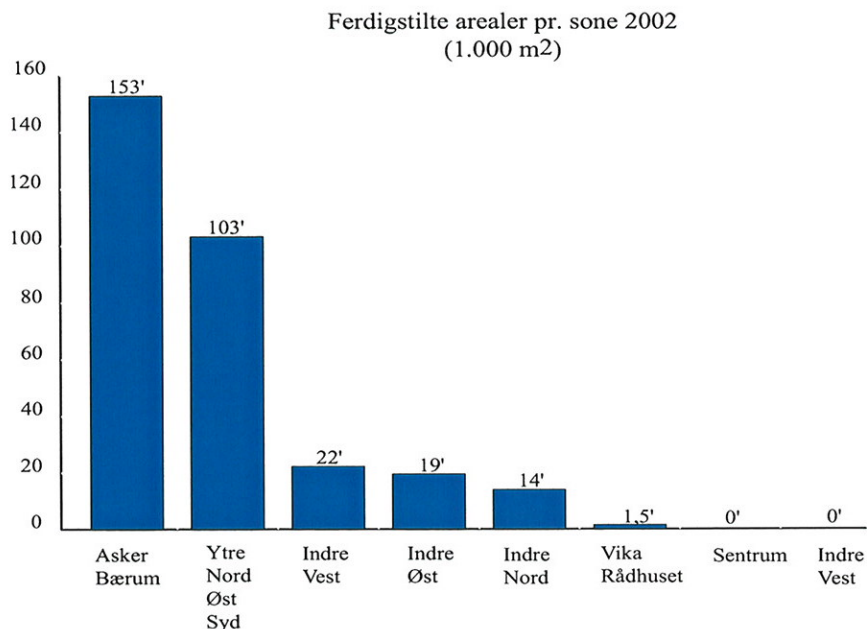
Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inklusive rehabilitering) fra 1987 til og med 2002.



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 tilførselen 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, hovedsakelig som følge av redusert vekst i antall arbeidsplasser året før. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 økte igjen absorpsjonen og ledigheten sank til vel 4%. I år 2001 sank imidlertid absorpsjonen betydelig (nær 60%) til kun 113.000 m² og ledigheten økt til noe over 5%, det høyeste nivå siden 1998.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2002 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det særlig Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som vil få meget stor tilvekst av arealer i 2002, mens tilveksten i de øvrige soner vil være liten eller ingen. Det vil imidlertid finne sted betydelig utflytting av leietagere fra sentrum til ytre soner i 2002 og 2003, slik at også sentrum må påregne økt ledighet.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som er igangsatt for ferdigstillelse i 2002/2003.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2002:

Fornebu, Kvartal 2, Telenor Eiendom.....	35.000
Fornebu, Kvartal 3, Telenor Eiendom.....	35.000
Fornebu, Kvartal 4, Telenor Eiendom.....	35.000
Forskningsveien 2, Pecunia.....	24.000
Lilleakerveien 6, Trinn 1, Mustad Eiendom	24.000
Fredrik Selmers vei 4, Entra Eiendom	22.500
Bygdøy Allé 2, Norsk Hydro	17.200
Vitaminveien 1, Bunde Bygg	14.000
Akersbakken 27, Oslo Sanitetsfor	14.000
Lysaker Nord Bygg D, NCC Eeg Henriksen	12.000
Strømsveien 102, Trinn 1, Bunde Bygg	11.000
Fornebu, IT Fornebu.....	10.000
Diverse mindre prosjekter.....	59.400
Totalt	313.100

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2003:

Østensjøveien 51, Entra Eiendom	30.000
Fornebu, Trinn 2, IT Fornebu.....	30.000
Bjørsvika "Oslo Atrium", Rom Eiendomsutv.....	28.000
Vitaminveien 11, Olav Thon	25.000
Hoffsveien 10, Eiendomsspar	20.000
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro	20.000
Sannergaten 2-4, Furuholmen Invest	18.000
Strømsveien 108, NCC Eeg Henriksen.....	15.000
Vahlsgate, OBOS Forretn.	13.000
Tjensmyr, Trinn 2, Investra	12.800
Nesbruveien 75, Brudevold Gruppen	11.000
Hausmannsgt 17/Osterhaugsgt 4b, NCC Eeg H.....	10.000
Brynsalléen, Trinn 2, Pecunia.....	10.000
Brynsengveien 5, C.M. Mathiesen	10.000
Malmskriverveien 18-20, Rom Eiendomsutv. ...	10.000
Diverse mindre prosjekter.....	170.950
Totalt	433.750

Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2003-2006

Som det fremgår av figuren på side 9, er prosjektpotensialet i 4 års perioden 2003-2006 øket fra ifjor, og utgjør nå vel 3,6 millioner kvadratmeter.

Forutsetter man at alle sannsynlige prosjekter, 50% av samtlige prosjekter og 25% av tildels usikre prosjekter ferdigstilles i 4 års perioden 2003 til 2006, utgjør dette totalt 1.200.000 m², samme nivå som ifjor. De største prosjektene er gjengitt i tabellene nedenfor.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2003-2006

Sandakerveien, Avantor.....	48.000
Fornebu, IT Fornebu.....	30.000
Fyrstikkalléen 21, NCC Eeg Henriksen .	25.000
Etterstadkroken 9, NCC Eeg Henriksen.	23.000
Hoffsveien 10, Eiendomsspar.....	20.000
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro.....	20.000
Hans Møller Gasmannsvei 9, A.Ramm..	15.000
Keyersgate 6-8, Statsbygg	14.000
Nedre Skøyen vei 26, Fram	11.200
Nesbruveien 75, Brudevold Gruppen	11.000

Brynsalléen, Pecunia	10.000
Brynsengveien 5, C.M. Mathiesen	10.000
Drammensveien 155C, Schøyen Park Gr.	10.000
Hausmannsgate 23-25, Thon.....	10.000
Malmskriverveien 23-25, Rom	10.000
Diverse mindre prosjekter	<u>205.850</u>
Totalt.....	<u>483.050</u>

Mulige prosjekter 2003-2006

Sandakerveien 116-118, Avantor.....	65.000
Drammensveien 154, Veidekke.....	50.000
Fornebu, Snarøyvn., KLP Eiendom	50.000
Lakkegt/Vahlsgrt., OKK	32.000
Alnabru, Rom	30.000
Strømsveien 124-128, Møller Eiendom. .	28.000
Sandviksveien 182-184, Thon.....	25.000
Ullern (Blokkajordet), Selvig Eiendom....	25.000
Vitaminveien 11, Thon	25.000
Drammensveien 60, Entra Eiendom.....	20.000
Kjørbo 3, Norsk Hydro.....	15.000

Lørenveien 64, Gjensidige NOR	15.000
Økernveien 144-147, Trinn 1, Veidekke ..	15.000
Økernveien 145-147, Bygg 2, Veidekke ..	15.000
Tjernsmyr, Investra.....	14.900
Nydalsveien 30 C, Avantor	14.800
Grenseveien 92, Entra Eiendom.....	13.000
Tjernsmyr, Investra.....	12.800
Tevlingveien 2-4, Marius Management....	12.440
Østensjøveien 20-30, Bryn Eiendom.....	11.000
Øvrige prosjekter	<u>189.000</u>
Totalt.....	<u>677.940</u>

Tildels usikre prosjekter 2003-2006

Bjørsvika, Rom	200.000
Fornebu, IT Fornebu.....	200.000
Østre Aker vei 100, Rom.....	100.000
Brynsalléen, Pecunia	70.000
Schweiggaardsgate, Rom	60.000
Vestbanetomten, Statsbygg.....	60.000
Sandakerveien 121, Schibsted Eiendom ..	50.000
Østre Akervei 45, Fabritius Eiendom.....	50.000
Enebakkveien 320-322	25.000
Karihaugveien 89, Eiendomsspar.....	25.000
Lilleakerveien 4, Sameiet Lilleakervn 4...	25.000
Pilestredet Park, Statsbygg	25.000
Risløkkveien 2, Oxen Gruppen	25.000

Elveveien 75-85, Olav Thon	25.000
Enebakkveien 154, Møller Bil Eiendom ..	20.000
Hasleveien 50, Contennial.....	20.000
Nils Hansensvei 14, Bryn Eiendom	20.000
Nils Hansensvei 18/20, H. Stange & Co ..	20.000
Risløkkveien 2, Oxen Gruppen	20.000
Tevlingveien 21, Ibsen Eiendom	18.000
Vangskroken 1, Hagan Eiendom	18.000
Vollaveien 30, Prefinans.....	18.000
Granlien, Furuholmen Invest.....	15.000
Ole Deviks vei 10-14, Vesta Liv	15.000
Øvrige prosjekter	<u>447.860</u>
Totalt.....	<u>1.611.860</u>

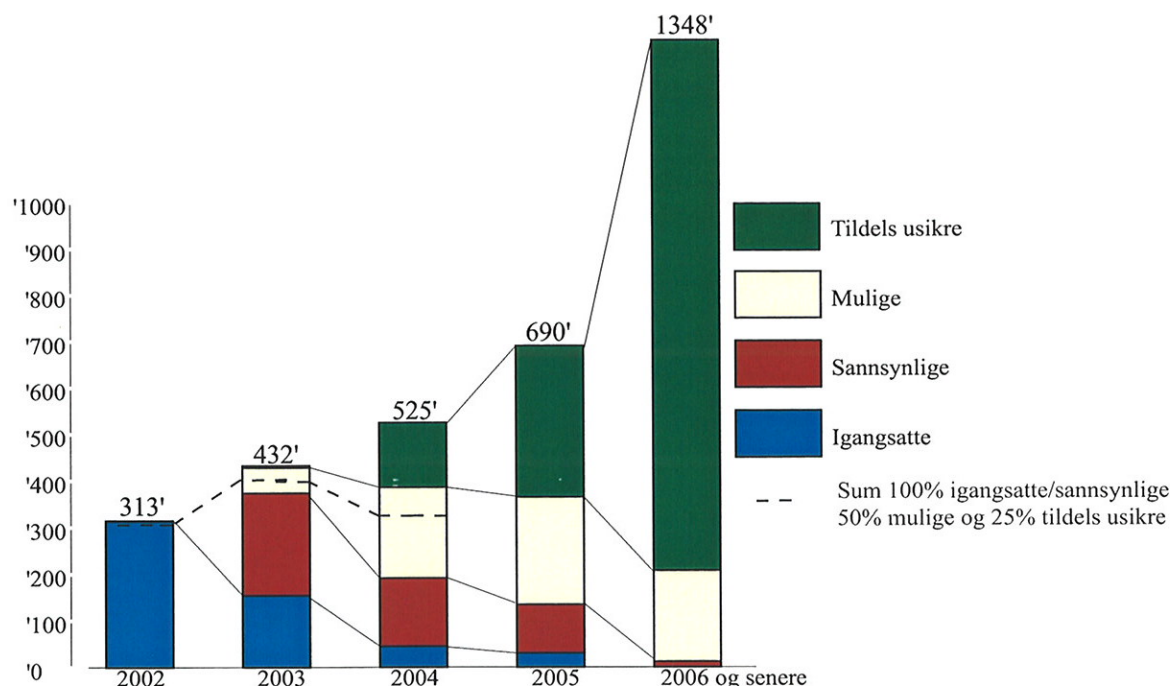
Økt ledighet sannsynlig også på lengre sikt

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 2002 (313.000 m²) ca. 33% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor. Den viktigste grunnen til reduksjonen er tidsforskyvninger som følge av dårlige markedsutsikter og offentlig behandlingstid samt omregulering til bolig.

Prosjekter forventet ferdigstilt i 2003 er tilsvarende redusert med vel 26% og utgjør nå 432.000 m². Av disse er 154.000 m² allerede igangsatt, mens deler av de resterende 282.000 m² nok kan bli forkjøvet i tid dersom markedet får en avmattet utvikling. Også estimatene for senere år vil vise seg å være høye om ikke efterspørselen bedrer seg i de kommende år.

Som det fremgår estimerer vi betydelig økt ferdigstillelse av arealer sammenlignet med nivået de tre siste år, særlig i 2002 og 2003. Det er således sannsynlig at arealledigheten vil øke. Til tross for at mesteparten av arealtilveksten vil finne sted i ytre soner, vil også sentrum bli påvirket. Bare Telenor, Hydro, If og Shell utgjør en utflytting fra sentrum til ytre soner på nær 150.000 m², eller 6% av sentrums totale areale.

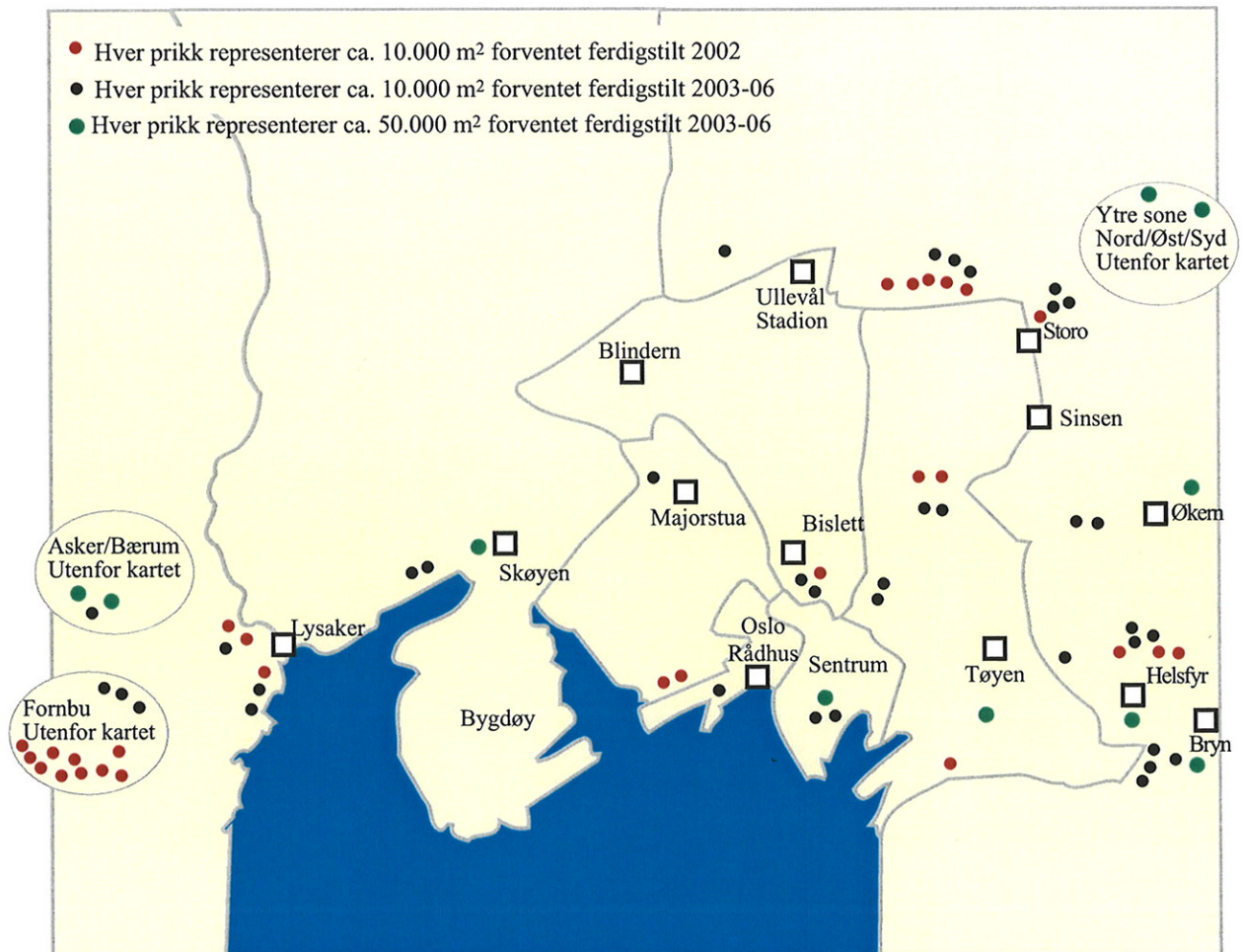
Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2002-2006
(1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den forventede tilvekst i 2002 og i perioden 2002-06. Som nevnt vil den største tilveksten i 2002 vil komme i sonene Asker/Bærum (153.000 m²), Ytre Nord/Øst/Syd (103.000m²) og Indre Vest (22.000 m²).

Den største tilveksten i perioden 2002-06 ventes i Ytre Nord/Øst/Syd (561.000 m²) og Asker/Bærum (264.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2002-2006



K o n k l u s j o n e r

- ◆ **Arealledigheten utgjør i overkant av 5% av den totale massen. Dette er en økning på 92.000 m² fra i fjor (+28%).**
- ◆ **Tilnærmet balanse i Sentrum/Indre soner, med en ledighet rundt 3%.**
- ◆ **Fremdeles overskudd av arealer i ytre soner.**
- ◆ **2002 og 2003 forventes preget av økt arealledighet, mest utpreget i Ytre Soner som følge av stor ferdigstillelse.**
- ◆ **Også Sentrum/Indre Soner vil i en periode bli berørt av arealtilførselen i Ytre Soner som følge av utflytting av store bedrifter.**