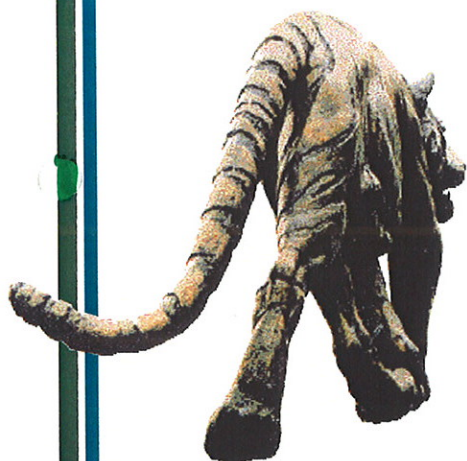


Oslostudiet

Analyse av markedet for kontorbygg i
Oslo, Asker og Bærum

Utført av Eiendomsspar AS

Primo 2003



Tollbugata 24, Pb. 1350 Vika, 0113 Oslo

Tlf.: 22 33 05 50 Fax: 22 33 05 51

E-mail: elh@eiendomsspar.no - www.eiendomsspar.no

2002: MEGET KRAFTIG ØKNING I AREALLEDIGHETEN

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 805.000 m² står ledig, hvilket utgjør en økning på 90% eller 380.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten har øket fra 5% til 10% av den totale massen av kontorbygg. Ledigheten i sentrum er fremdeles betydelig lavere enn i ytre soner.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2003 vil være ca. 230.000 m², en nedgang på 25% fra ifjor. I lys av nåværende lave arealabsorpsjon forventes likefullt økende ledighet også gjennom 2003. Det er på denne bakgrunn sannsynlig at ferdigstillelsen vil reduseres ytterligere de derpå følgende år.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2003 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2002. 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. Både fremleiearealer og øvrige ledige arealer er inkludert i ledighetstallene. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

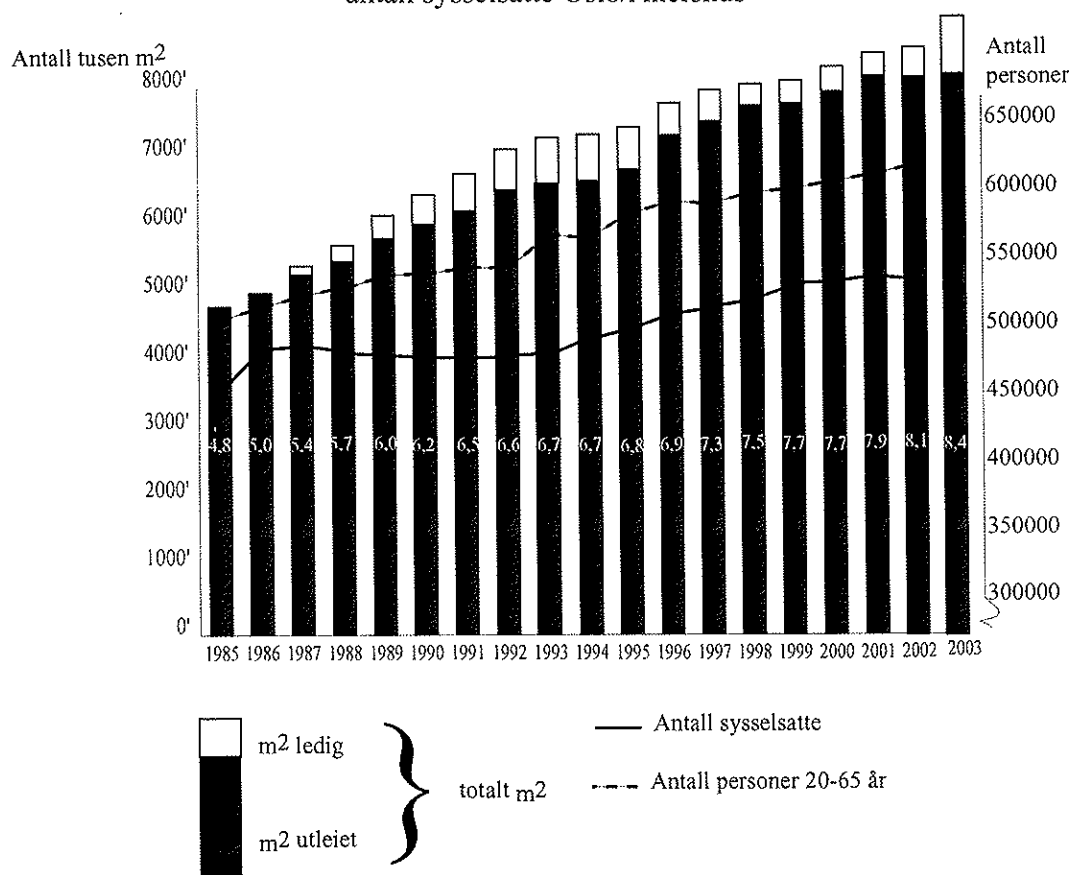
1. Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2002 til februar 2003.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

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 75% fra 4,8 mill. m² til 8,4 mill. m² over 19-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 18% i samme periode (fra 453.000 til 534.000), og antall personer mellom 20-65 år med 21%.

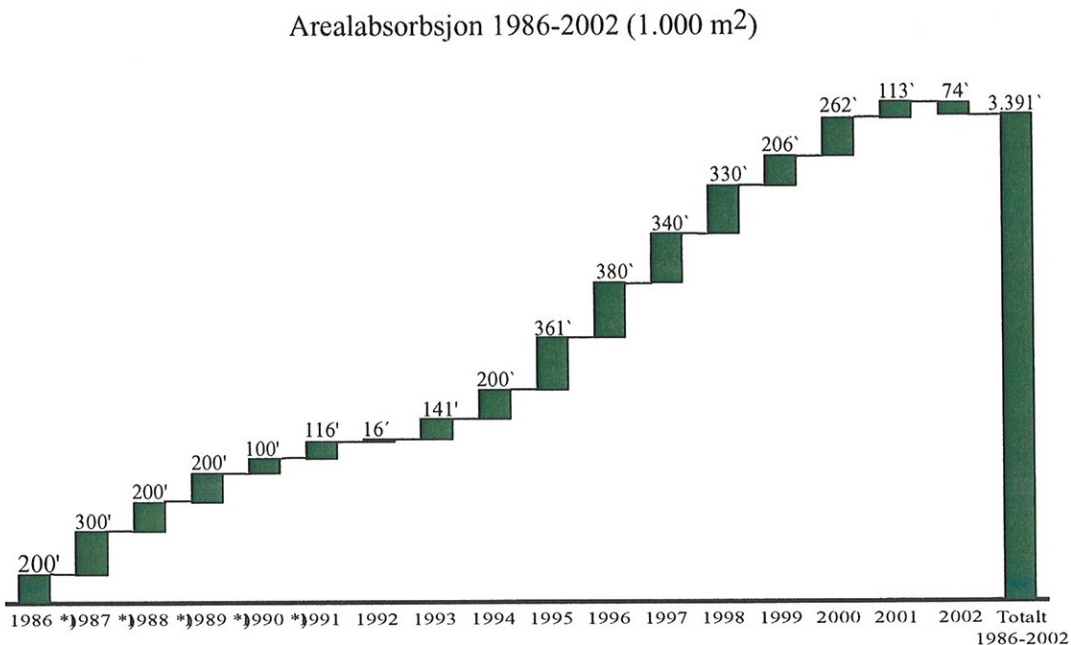
Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs.
antall sysselsatte Oslo/Akershus



Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,7 mill. m² i 2002. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,8 mill. m².

Redusert arealabsorpsjon i 2002

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2002.



* = Anslåtte tall

Gjennomsnittlig absorpsjon 1986 - 2002 = $3.391.000 \text{ m}^2 / 17 = 199.471 \text{ m}^2$

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.

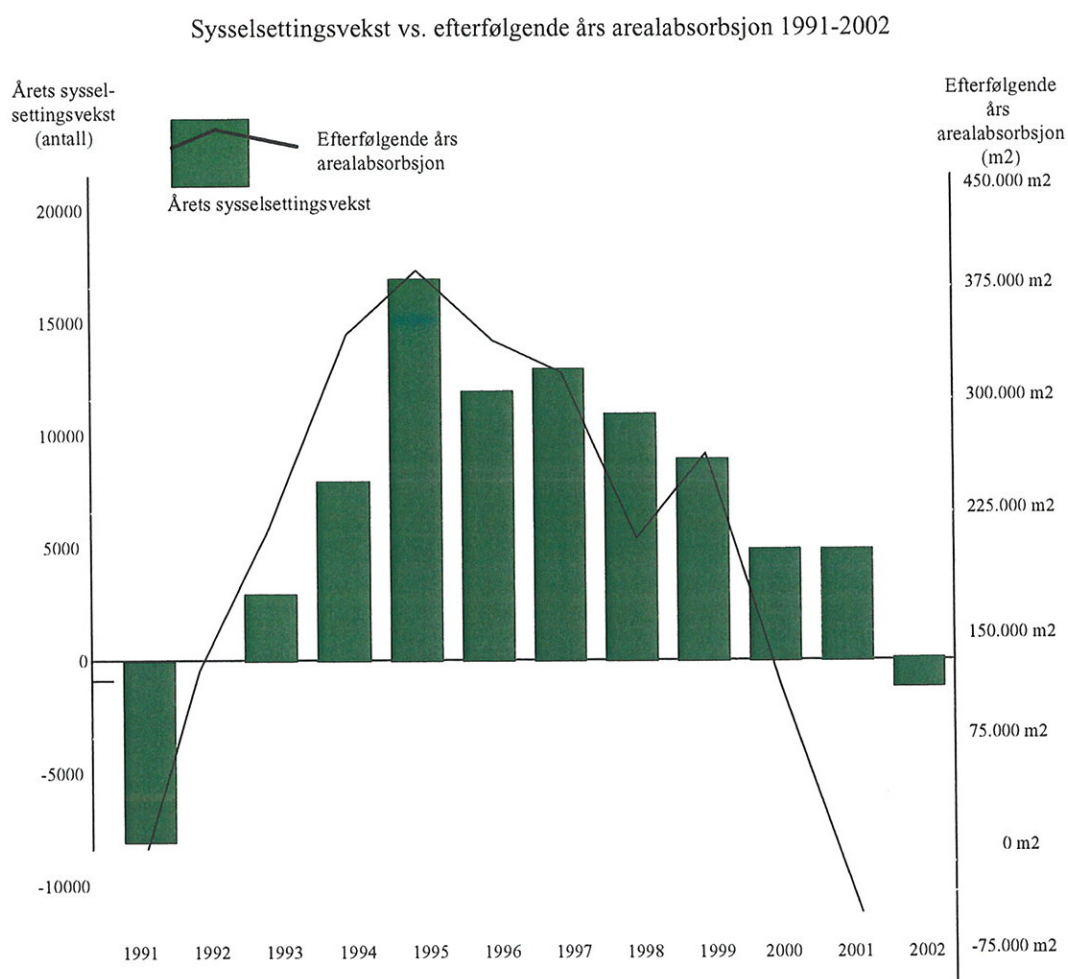
I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m² pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting, samt ønske om sikre ekspansjonsarealer.

I årene 1999 og 2000 førte redusert arbeidsplassvekst til at absorpsjonen falt tilbake med i størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorpsjon på -74.000 m². Leietagerne har som følge av oppbremsing i økonomien og reduksjon i antall arbeidsplasser for første gang redusert sitt totale bebodde areale.

Som figuren nedenfor viser, er det historisk god korrelasjon mellom sysselsettingsvekst og det påfølgende års arealabsorpsjon.

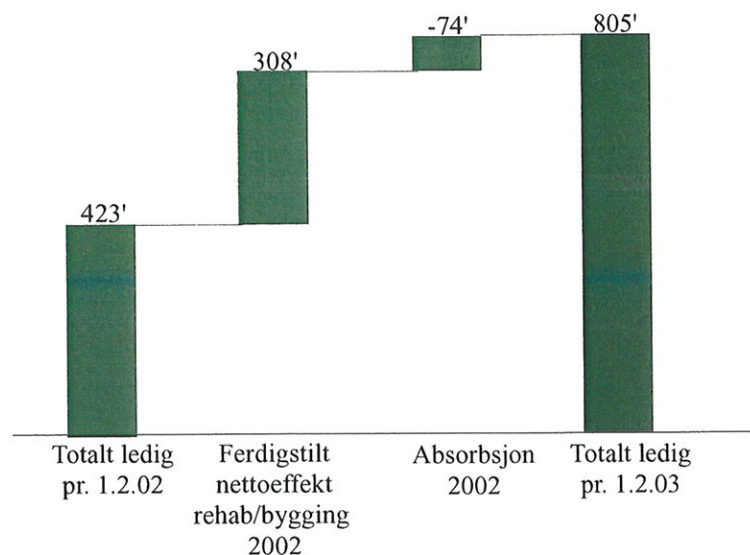
I 2002 er imidlertid absorpsjonen betydelig lavere enn sysselsettingstallene i 2001 skulle tilsi. Dette betyr at leietagerne i de tiltagende vanskelige økonomiske omgivelser har skåret ned på arealbehov og i tillegg fristilt arealer som tidligere representerte en ekspansjonsreserve.



Kraftig økning i ledigheten, til 10% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2002 og 1.2.2003 er vist på figuren nedenfor.

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2002
(1.000 m²)



Ledigheten primo 2003 var 423.000 m². I løpet av 2002 ble ytterligere 308.000 m² i form av nybygg- og rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt. I løpet av 2002 var det dessuten en negativ absorpsjon (netto fristillelse av arealer) på -74.000 m². Dette medførte at ledigheten med økte med 382.000 m² og derved utgjør 805.000 m² primo 2003. Dette tilsvarer 10% 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 130.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er på samme nivå som fjoråret. Totalt står således nå nær en million m² næringslokaler ledig i regionen.

Kraftig økning i ledigheten i ytre soner samt i Sentrum

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

Oversikt over total ledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2003
(% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

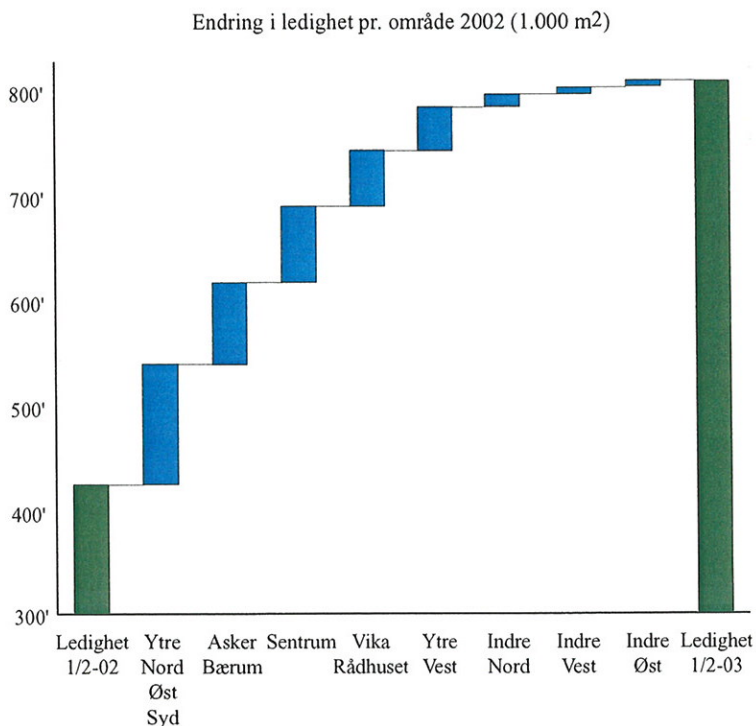
0-7% ledighet

7-10% ledighet

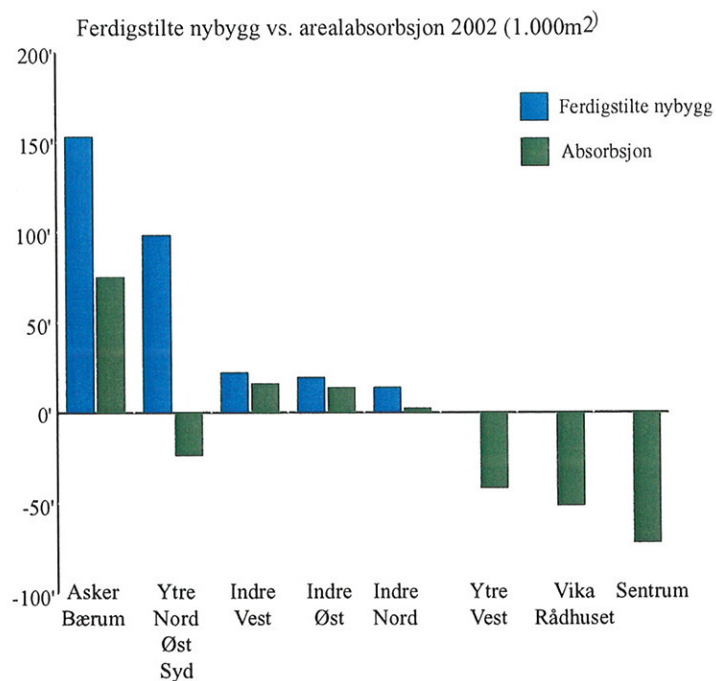
Over 10% ledighet

Asker/Bærum (inklusive Lysaker), Indre sone Øst og Ytre Nord/Øst/Syd har alle en ledighet over 11%. Sentrumsområdene har den laveste ledighet med et snitt på ca 7%.

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2002. Som det fremgår fant den største ledighetsøkning sted i Ytre Nord/Øst/Syd (+ 114.000 m²), Asker/Bærum (+77.000 m²), samt Sentrum (+ 72.000 m²).



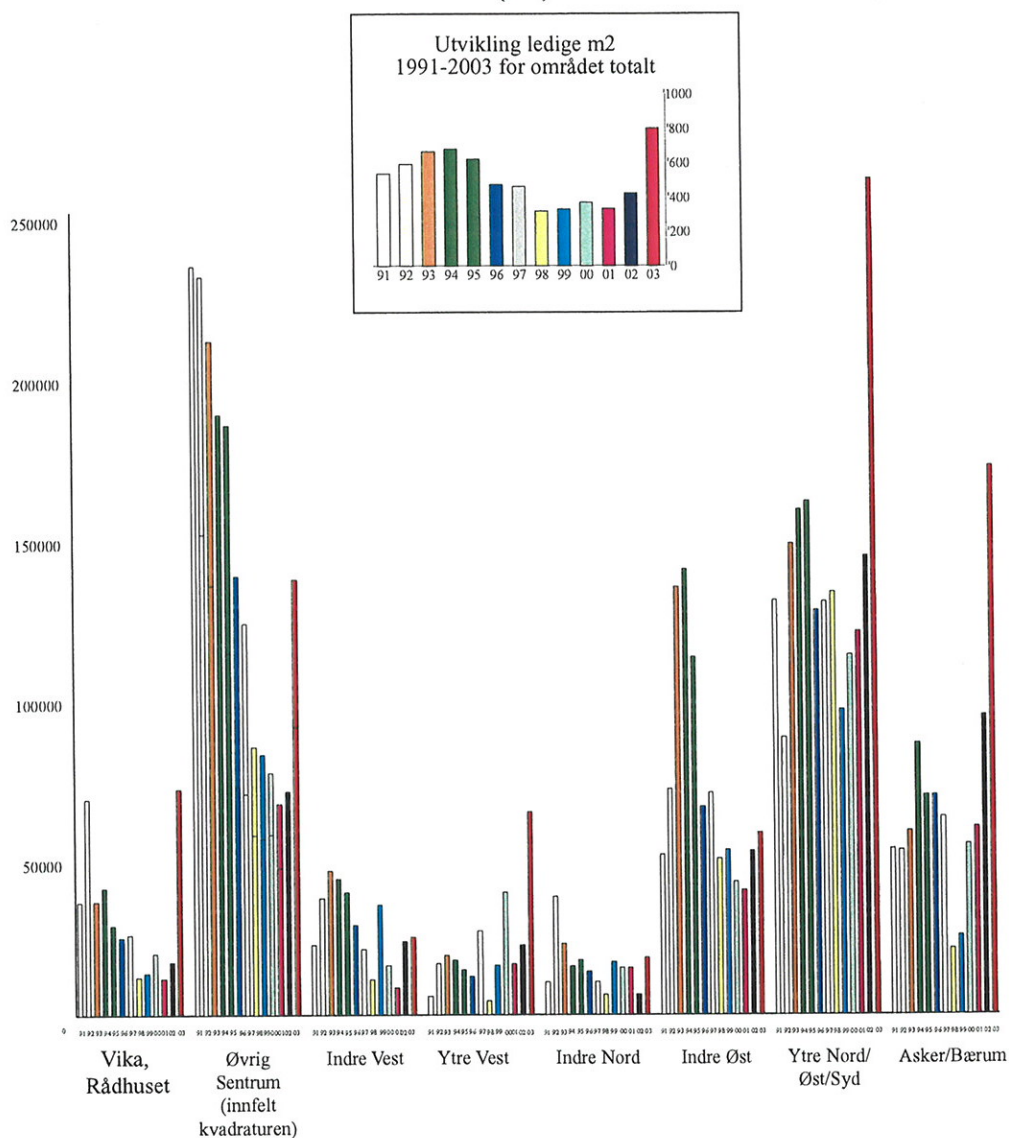
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2002.



Som det fremgår av figuren ble Asker/Bærum tilført den største mengde nybygg og absorpsjonen her var også størst. Denne absorpsjonen skyldes i sin helhet flytting av større bedrifter fra sentrumsområdene til Lysaker og Fornebu (Telenor).

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2002 i de forskjellige soner.

Utvikling ledige arealer pr. geografisk område 1991-2003
(m2)



Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

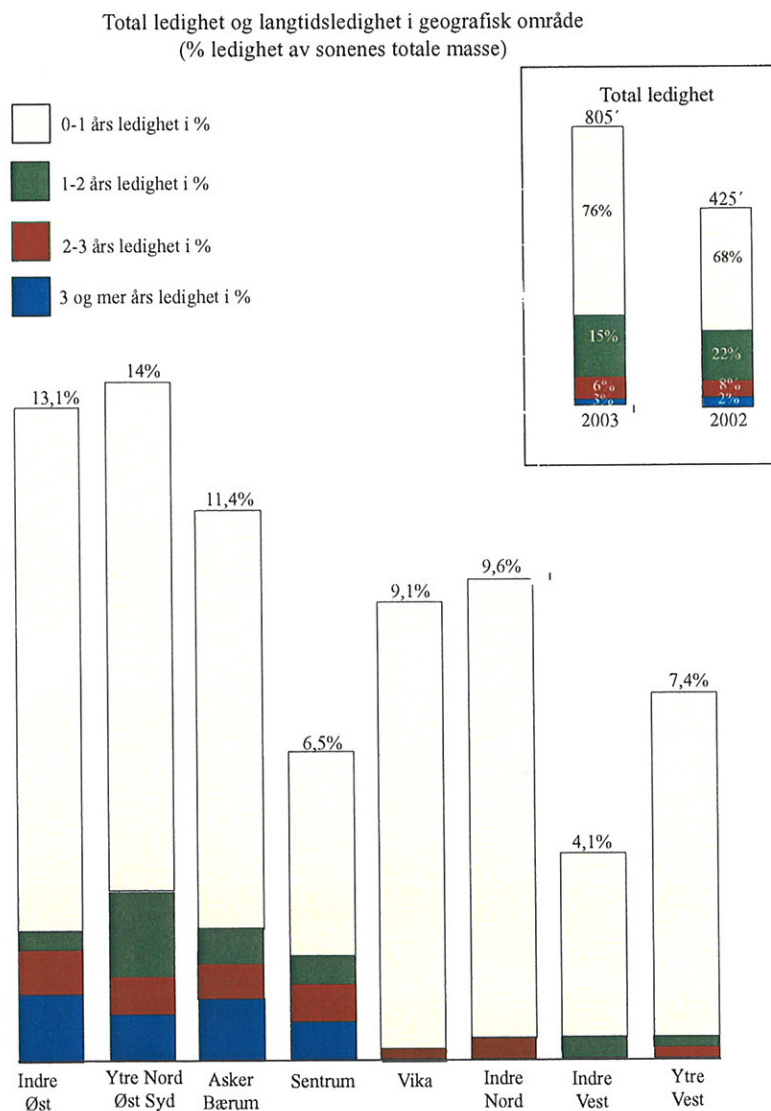
Figuren viser at Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd generelt hatt høy ledighet gjennom hele perioden. Ledigheten vært lav i sentrumsområdene i perioden 1997-2001.

De Ytre Soner har generelt hatt stor ledighetsøkning de siste to årene, mens Sentrum samt Vika/Rådhuset har hatt en betydelig ledighetsøkning i 2002, primært som følge av utflytting av større bedrifter.

Økning hovedsaklig i ledighet av kurante lokaler.

193.000 m² ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en økning på 40%. Ledigheten av kurante lokaler (mindre enn ett års ledighet) økte imidlertid med hele 100% til 612.000 m². Den totale ledigheten er som nevnt på 805.000 m².

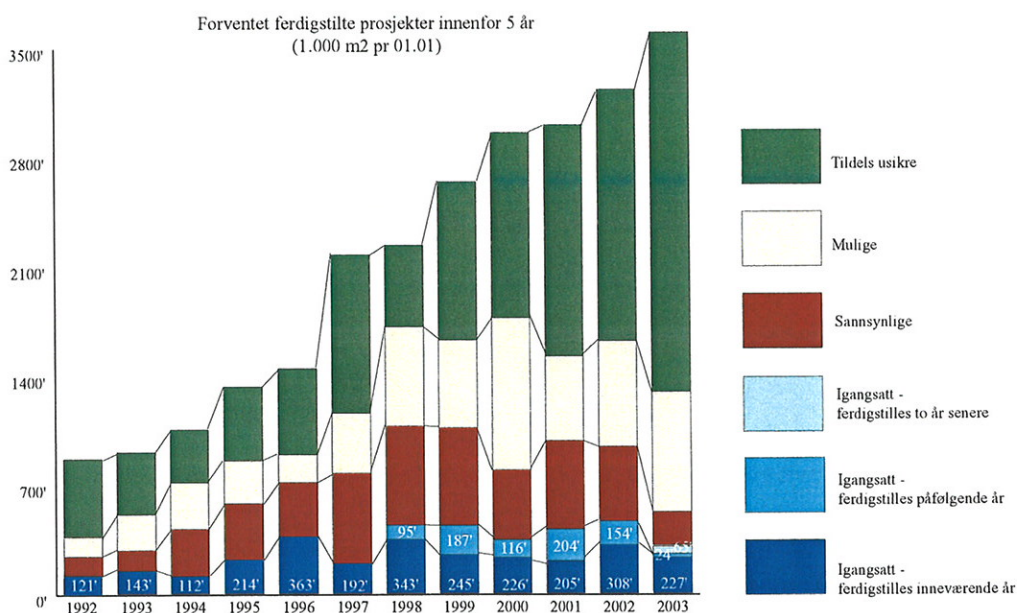
Som hovedfiguren viser, er det størst langtidsledighet i de østlige og ytre soner.



REDUKSJON I SANNSYNLIG NYBYGGING DE NÆRMESTE ÅR

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



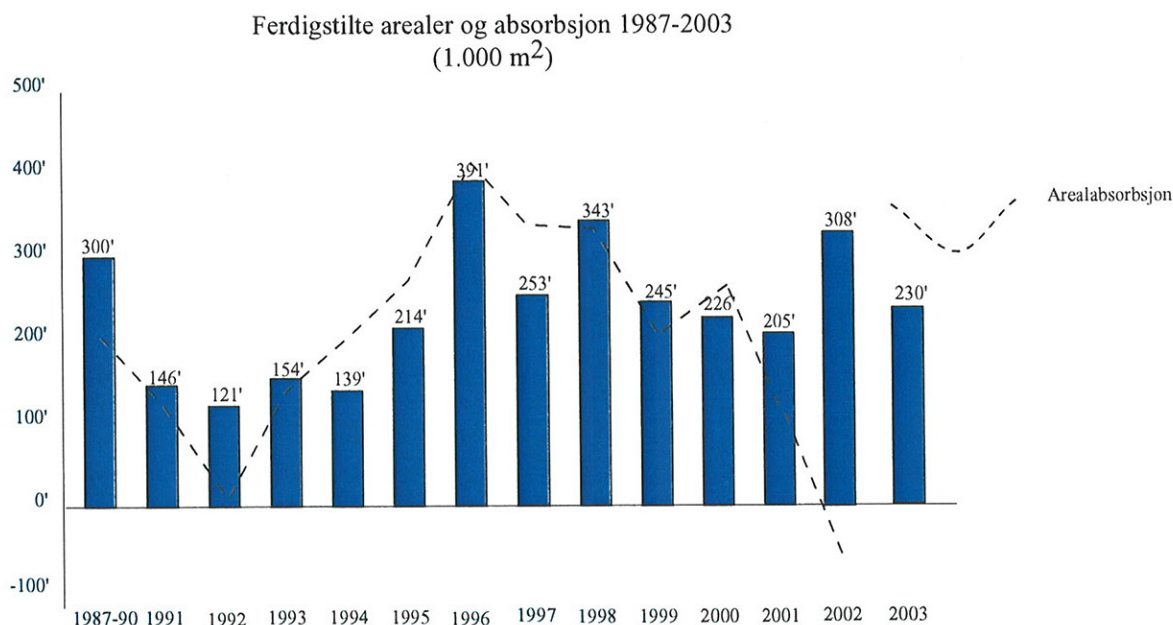
Utviklingen i nybyggingsprosjektilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet har stadig økt og utgjør nå 3,5 millioner m².

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2003 er imidlertid 26% lavere enn ifjor med en nedgang fra 308.000 m² til 227.000 m². Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2004 utgjør kun 24.000 m², mens det igangsatte nybygget til BI i Nydalen vil gi 65.000 m² i 2005.

Økning i arealledigheten i år 2003

Antall bygg som ferdigstilles år 2003 blir altså redusert med vel 25% fra fjorårets nivå og utgjør 230.000 m². Dette ligger likefullt betydelig over årlig absorpsjon de siste 3 år og økt ledighet må derfor forventes også gjennom 2003.

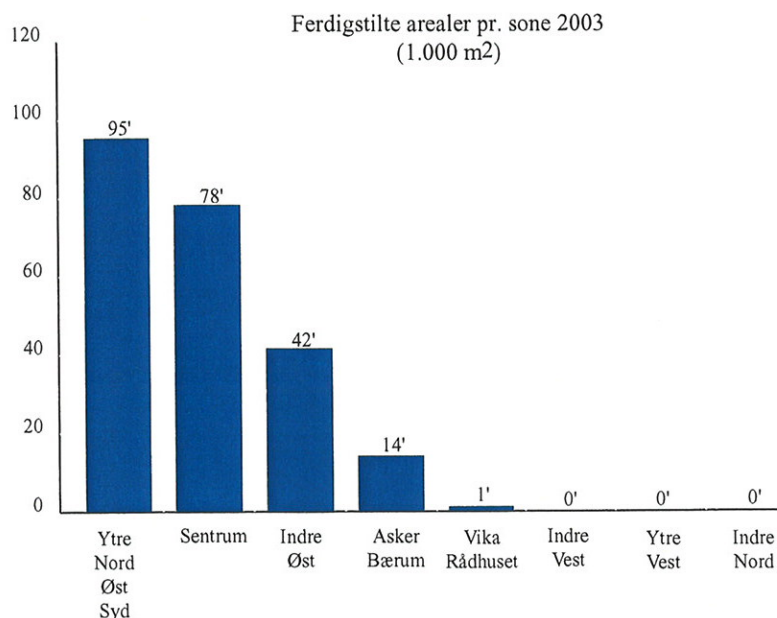
Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inklusive rehabilitering) fra 1987 til og med 2003.



Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2002. 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 økte til noe over 5%, det høyeste nivå siden 1998. I år 2002 sank absorpsjonen ytterligere til -74.000 m² og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 m² økte ledigheten til rekordhøye 10%.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2003 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det særlig Ytre Nord/Øst/Syd og Sentrum som vil få tilvekst av arealer i 2003, mens tilveksten i de øvrige soner vil være liten eller ingen. Det vesentligste av prosjektene i Sentrum er allerede utleid. Selv om mange av disse leietagerne flytter fra andre sentrumsarealer forventes ledigheten i sentrum å forbli på et betydelig lavere nivå enn i de ytre soner.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2003/2004.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2003:

Biskop Gunnerus' gate 14, Entra Eiendom.....	40.000
Østensjøveien 51, Entra Eiendom	30.000
Bjørsvika, "Oslo Atrium", Rom	28.000
Strømsveien 108, NCC	18.000
Sannergaten 2-4, Furuholmen Invest	17.000
Vahls gate, Obos	13.000
Fornebu, IT Fornebu.....	13.000
Hausmannsgt. 17/Osterhaugsgt. 4B, NCC	10.000
Diverse mindre prosjekter	60.900
Totalt	239.900

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2004:

Fornebu, IT Fornebu.....	12.000
Sjølyst Forum, Veidekke/Obos	10.000
Brynsalléen/ Nils Hansens vei, Pecunia.....	10.000
Malmskriverveien 18-20, Rom	10.000
Gaustadalléen 21, Forskningsparken.....	9.000
Bertrand Narvesens vei 2, Reitan Narvesen	8.000
Drammensveien 134, Høegh Invest.....	7.635
Agrokvartalet, Tandberg Eiendom.....	6.000
Stortingsgaten 6, Linstow.	5.500
Diverse mindre prosjekter	22.400
Totalt	100.535

Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2004-2007

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2003-2007 utgjør nå vel 3,5 millioner kvadratmeter, som isolert sett innebærer en økning fra 3,1 millioner m² i fjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter er halvert i forhold til i fjor, fra 1.035.000 m² til 525.000 m².

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2004-2007

BI, Nydalen, Avantor.....	65.000
Pilestredet Park, Entra.....	25.000
Akershus Festning, Forsvarsbygg	16.000
Nydalsveien 30 C, Avantor	12.600
Sjølyst Forum, Trinn 1, Veidekke/Obos..	10.000
Hausmannsgate 23-25, Thon.....	10.000
Brynsalléen/Nils Hansensvei, Pecunia...	10.000
Malmskriverveien 18-20, Rom.....	10.000
Øvrige prosjekter.....	<u>107.405</u>
Totalt.....	<u>266.005</u>

Mulige prosjekter 2004-2007

Schweigaardsgate 15-23, Rom	60.000
Nydalshøyden, Avantor	48.000
Drammensveien 154, Veidekke	40.000
Grorud Nord, Rom	35.000
Lodalen, Obos	35.000
Fornebu K3-Fjordpark, Telenor Eiendom	34.000
Alnabru, Rom	30.000
Brubakkveien 16, Brubakkveien 16 AS	30.000
Østensjøveien 51, Bygg 2, Entra	20.000
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro.....	20.000
Cort Adelers gate 30, Entra	18.000

Silurveien, Selvaagbygg.....	18.000
Lysaker Nord, Bygg E+F, NCC.....	17.000
Sjølyst Forum, Trinn 2, Veidekke/Obos...	15.000
Lørenveien 64, Gjensidige NOR	15.000
Økernveien 144-147, Trinn 1, Veidekke	15.000
Økernveien 144-147, Trinn 2, Veidekke	15.000
Øvrige prosjekter.....	<u>301.355</u>
Totalt.....	<u>766.355</u>

Tildels usikre prosjekter 2004-2007

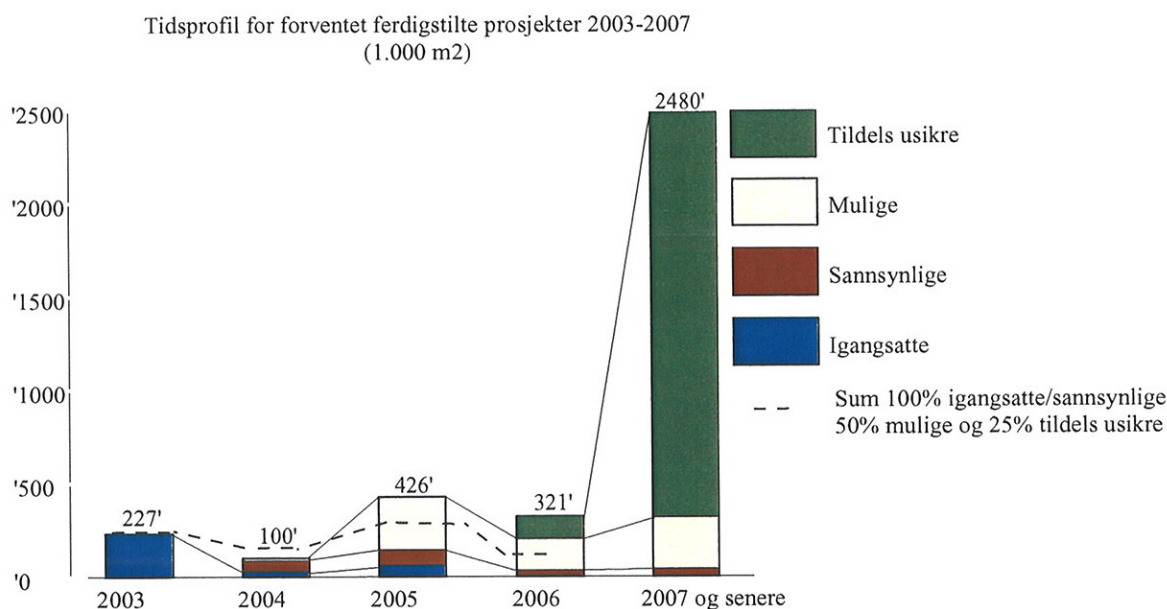
Bjørsvika, Rom	200.000
Fornebu, IT Fornebu.....	115.000
Vestbanetomten, Statsbygg.....	100.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg	100.000
Østre Aker vei 100, Rom.....	100.000
Sandstuveien 70, Linstow.....	70.000
Fornebu, Fornebu Næring	66.000
Stiklestadkvartalet, Oslo Kommune.....	50.000
Sandakerveien 121, Schibsted Eiendom	50.000
Smalvollveien 65, Bjørndalen Eiendom...	50.000
Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom.....	50.000
Østre Aker vei 60, Oslo Kommune	40.000
Vippetangen, Oslo Kommune	30.000

Karihaugveien 89, Eiendomsspar.....	30.000
Strømsveien 124-128, Møller Eiendom	28.000
Elveveien 75-85, Thon	28.000
Hans Møller Gasmanns vei 9, Aspelin R.	25.000
Lilleakerveien 4, Sameiet L4 AS	25.000
Sandviksveien 182-184, Thon.....	25.000
Loftsrud, Felt 14, Oslo Kommune.....	24.000
Vollebekk, Trinn 1, EaB Eiendom.....	24.000
Vangskroken 1, Hagan Eiendom	24.000
Sjølyst Forum, Trinn 3, Veidekke/Obos...	21.000
Oslo Sentralbanestasjon, Celexa	20.000
Øvrige prosjekter.....	<u>952.240</u>
Totalt.....	<u>2.317.240</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 2003 (230.000 m²) ca. 48% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor. Den viktigste grunnen til reduksjonen er tidsforskyvninger som følge av dårlige markedsutsikter.

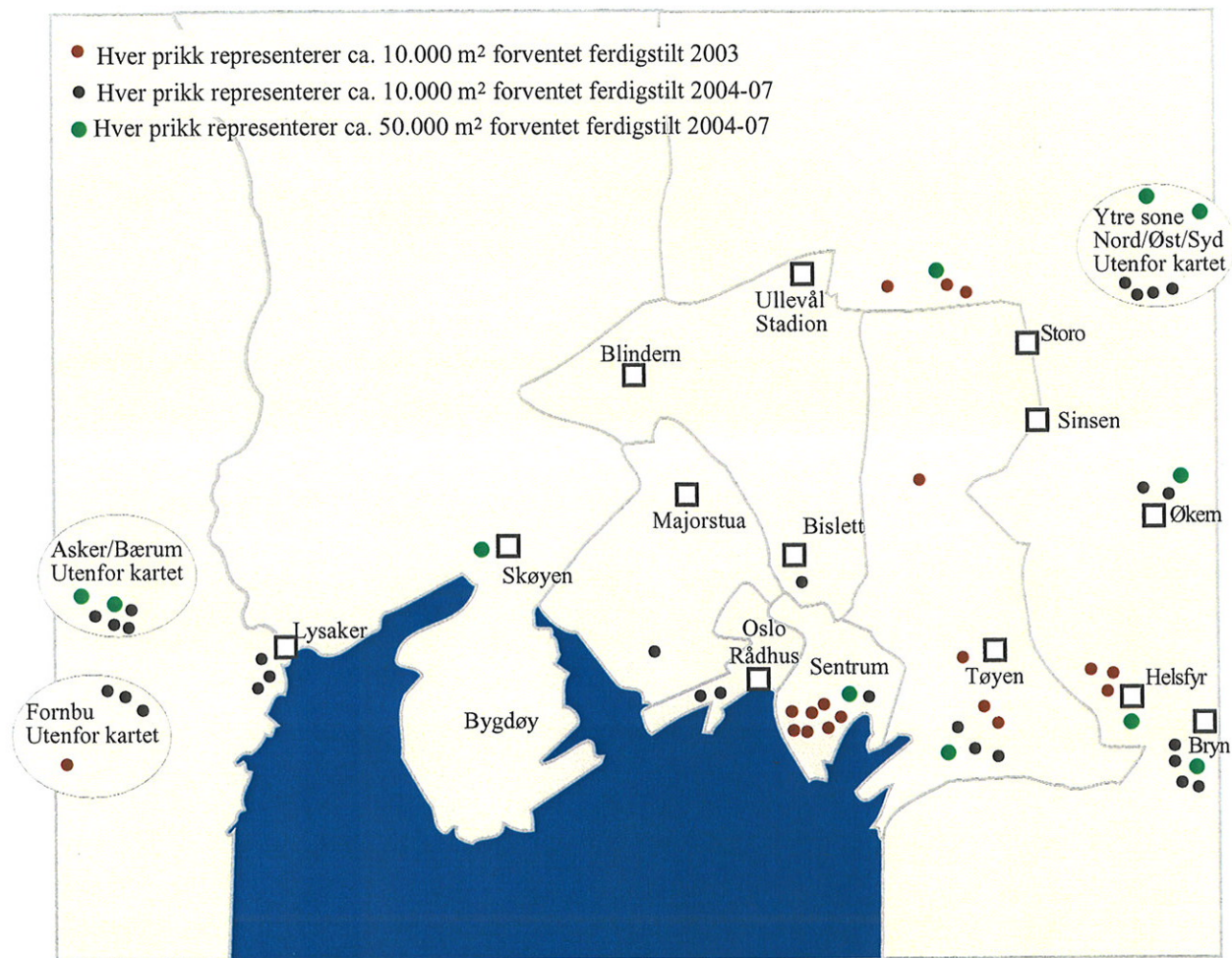
Prosjekter forventet ferdigstilt i 2004 er tilsvarende redusert med vel 80% og utgjør nå 100.000 m². Av disse er 24.000 m² allerede igangsatt, mens deler av de resterende 76.000 m² med dagens markedsutsikter kan bli forskjøvet ytterligere i tid dersom markedet får en avmattet utvikling. Også estimatene for senere år, som allerede er kraftig redusert fra ifjor, kan vise seg å være høye om ikke efterspørselen bedrer seg.



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den forventede tilvekst i 2003 og mulig tilvekst i perioden 2003-07. Som nevnt vil den største tilveksten i 2003 vil komme i sonene Ytre Nord/Øst/Syd (95.000 m²), Sentrum (78.000 m²) og Indre Øst (42.000 m²).

Den største tilveksten i perioden 2003-07 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (560.000 m²) og Asker/Bærum (220.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2003-2007



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

- ◆ Arealledigheten utgjør 10% av den totale massen. Dette er en økning på 375.000 m² fra i fjor (+90%).
- ◆ Betydelig økning av ledigheten i alle soner, men sentrumsområdene har med et snitt på 7% fremdeles betydelig lavere ledighet enn de ytre soner (i snitt 13%).
- ◆ Sentrumsområdene forventes fortsatt å ha betydelig lavere ledighet enn ytre soner i de kommende år.
- ◆ Ferdigstillelsen reduseres med 26% i 2003 til 227.000 m², men med bakgrunn i forventet fortsatt lav absorpsjon, er økende ledighet sannsynlig også i 2003.
- ◆ Ferdigstillelsen vil bli kraftig redusert i 2004/2006, ned til et nivå på 100.000 m² pr år eller mindre. Dette kan gi grunnlag for markedsbalanse omkring år 2007, dersom absorpsjonen øker mot gjennomsnittet de siste 20 år.