

www.eiendomsspar.no

OSLOSTUDIET

Primo 2005

**Analyse av markedet for kontorbygg
i Oslo, Asker og Bærum**

Utført av Eiendomsspar AS

Primo 2005



EIENDOMSSPAR^{AS}

Tollbugata 24, Pb. 1350 Vika, 0113 Oslo Tlf.: 22 33 05 50 Fax: 22 33 05 51 E-mail: elh@eiendomsspar.no

2004 - ØKT EFTERSPØRSEL OG NEDGANG I AREALLEDIGHETEN, SPESIELT I SENTRUM/VEST

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 793.000 m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 12% eller 105.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten har blitt redusert til 9% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer var i 2004 noe høyere enn de tre foregående år, og økte til 137.000m².

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2005 vil være ca. 120.000 m². Dette er en betydelig økning fra fjorårets ferdigstillelse (32.000 m²), men representerer likevel, med unntak av fjoråret, den laveste ferdigstillelsetakten på 20 år. Det forventes at ferdigstillelsen vil være lav også i 2006, hvilket med økt absorpsjonstakt vil føre til fortsatt reduksjon av ledigheten, særlig for moderne, sentralt lokaliserte arealer.

Grundig studie

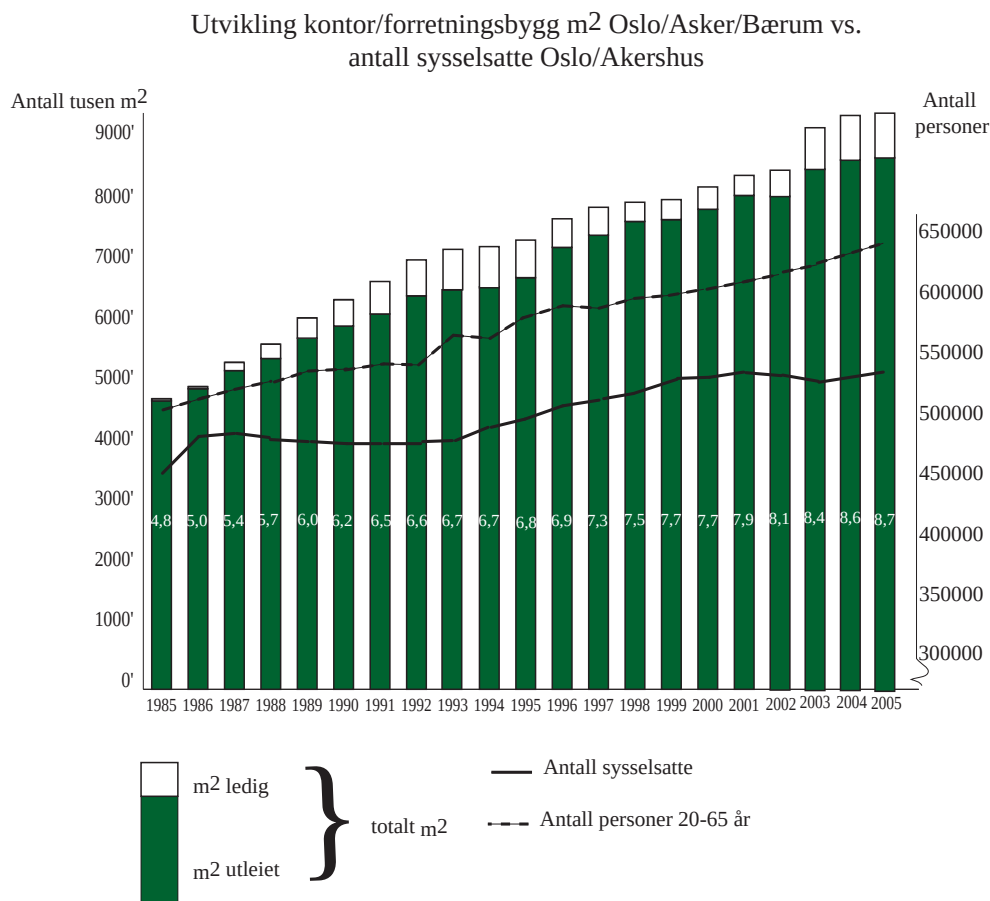
Eiendomsspar har primo 2005 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2004. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering 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 2004 til februar 2005.
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

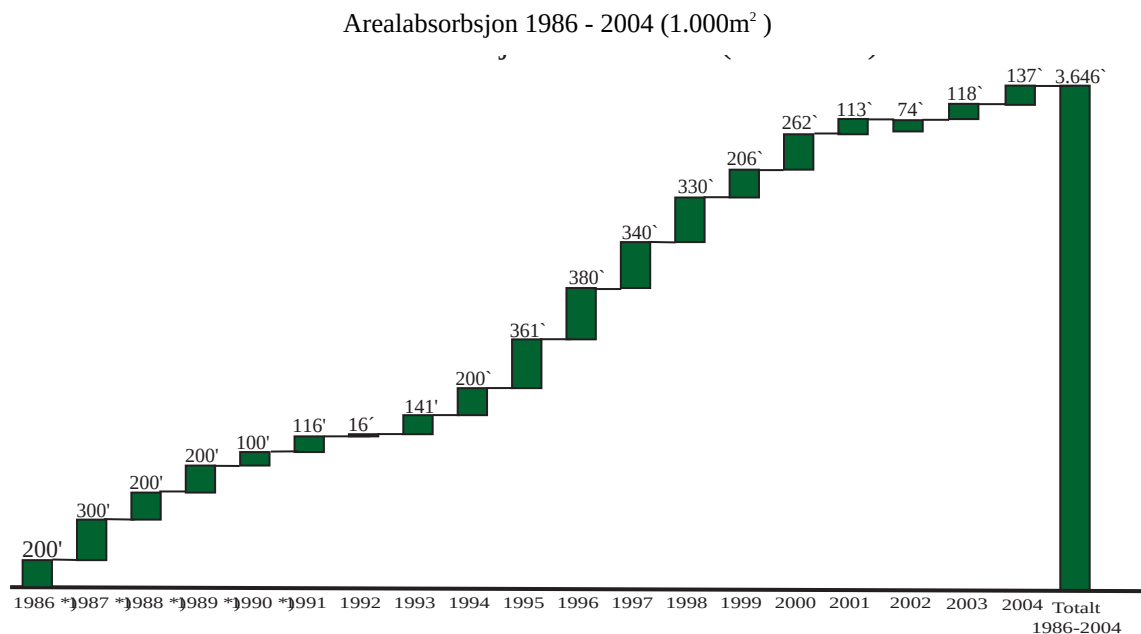
I figuren nedenfor er vist utviklingen av eiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse). Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 75% fra 4,8 mill. m² til 8,7 mill. m² over 21-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 17% i samme periode (fra 453.000 til 532.000), og antall personer mellom 20-65 år med 25% til 637.000.



Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 3,1 mill. m² i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,8 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 20 årene.

Forsiktig økning i arealabsorpsjonen i 2004

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2004.



* = Anslåtte tall

Gjennomsnittlig absorpsjon 1986 - 2004 = 3.646.000 m² / 19 = 191.895 m²

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.

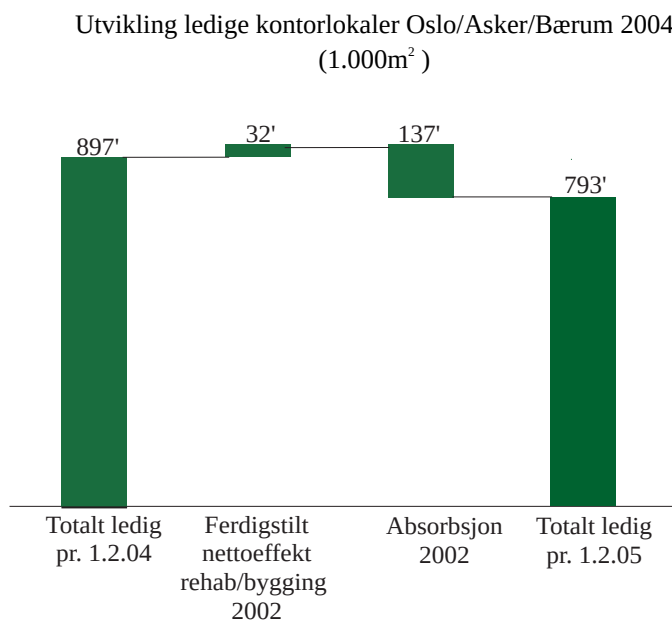
I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m² pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting, samt ønske om sikre ekspansjonsarealer.

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. I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000 m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorpsjonen til 137.000 m², som fremdeles er et historisk lavt absorpsjonstall, men likefullt det høyeste de siste 4 år.

Nedgang i ledigheten, til 9% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2004 og 1.2.2005 er vist på figuren nedenfor.



Ledigheten primo 2004 var 897.000 m². I løpet av 2004 ble ytterligere 32.000 m² i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt. I løpet av 2004 var absorpsjonen på 137.000 m².

Dette medførte at ledigheten ble redusert med 105.000 m² og derved utgjør 793.000 m² primo 2005.

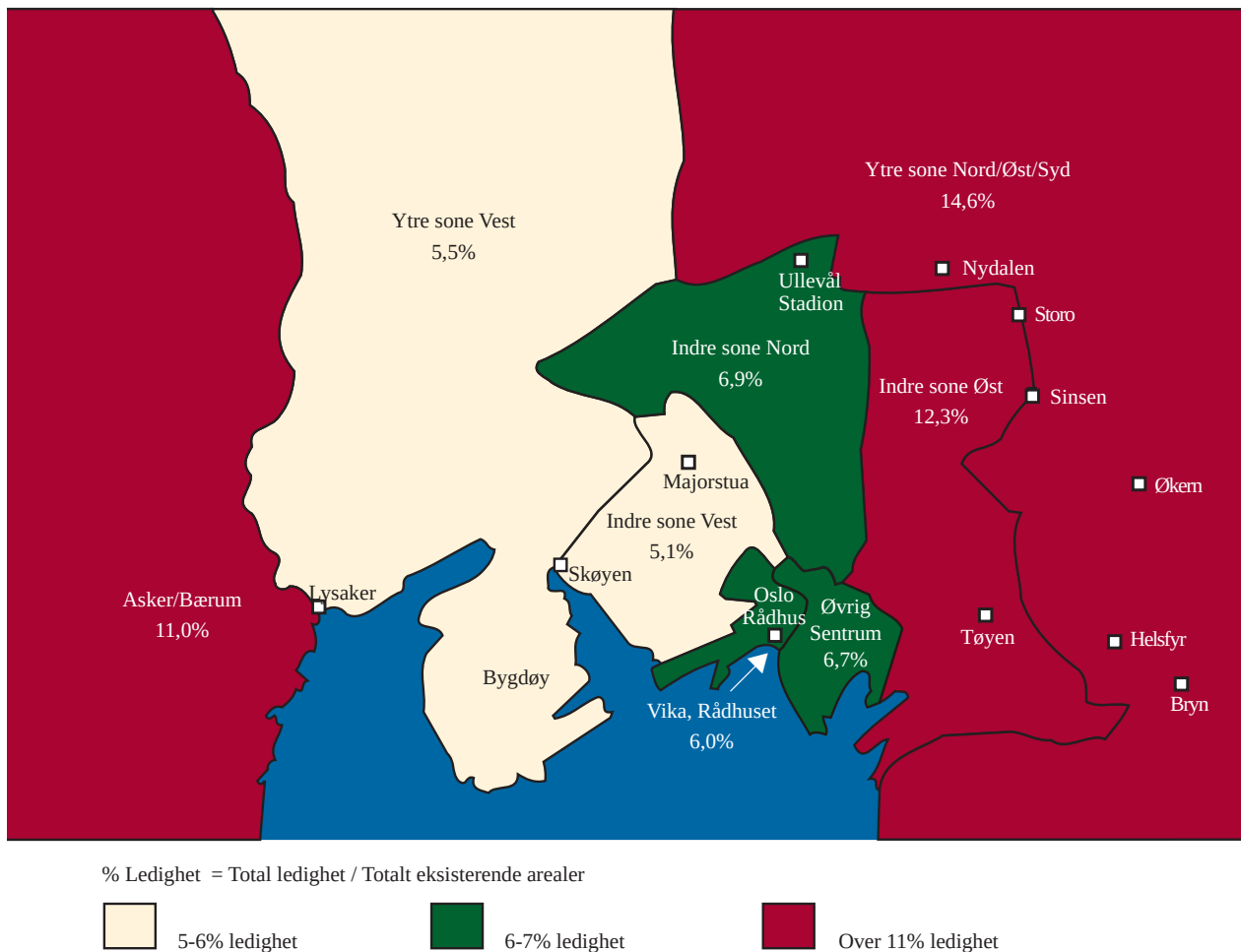
Dette tilsvarer 9 % av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 110.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en nedgang på 20% fra i fjor. Totalt står nå i overkant av 900.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

Betydelig nedgang i ledigheten i Sentrum og Asker/Bærum

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

Oversikt over total ledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2005
(% ledighet av sonens totale masse)

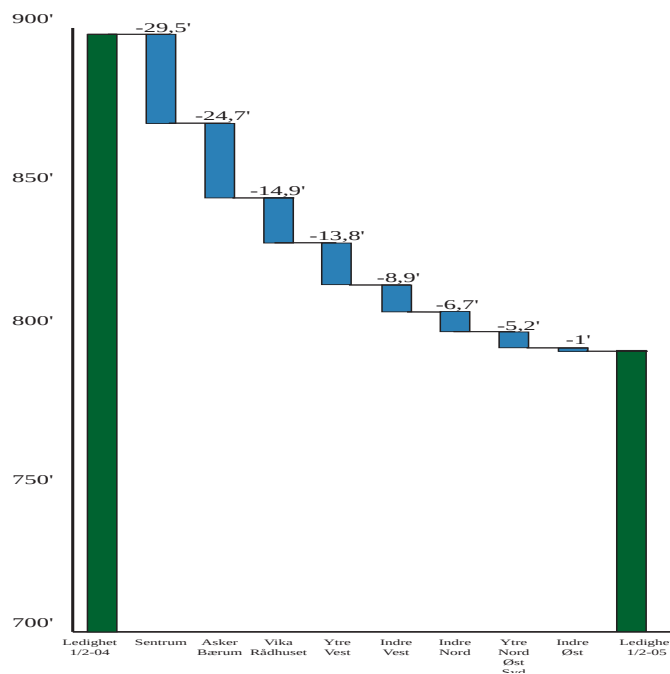


Asker/Bærum (inklusive Lysaker), Ytre Nord/Øst/Syd, Indre Sone Øst har fremdeles overskudd på arealer med ledighet på over 11%.

Sentrum/Vest er nå nede i en ledighet på mellom 5 % og 7 %, hvilket representerer en betydelig reduksjon fra de foregående år.

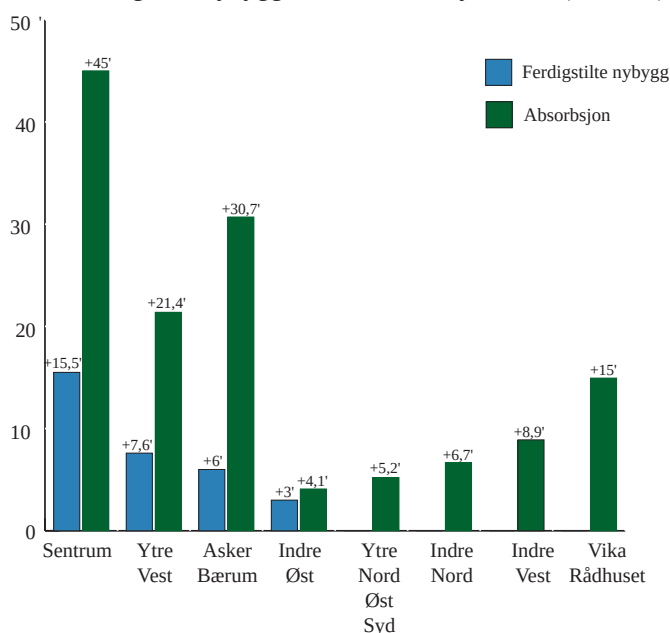
I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2004. Som det fremgår fant det sted en betydelig ledighetsnedgang i Sentrum (-29.500 m²), Asker/Bærum (-24.700 m²), samt Vika Rådhuset (-14.900 m²). I Ytre Sone Nord, Øst, Syd og Indre Sone Øst, de områder som fra før hadde høyest prosentvis ledighet, ble ledigheten kun ubetydelig redusert.

Reduksjon i arealledighet pr. geografisk soner 2004 (1.000m²)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2004.

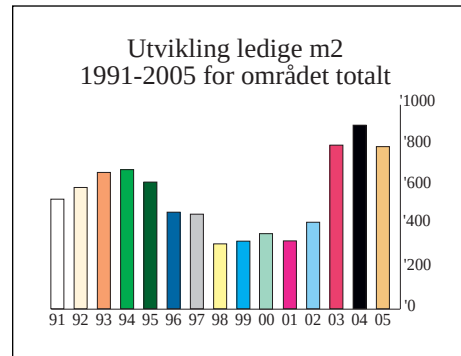
Ferdigstilte nybygg vs. arealabsorpsjon 2004 (1.000m²)



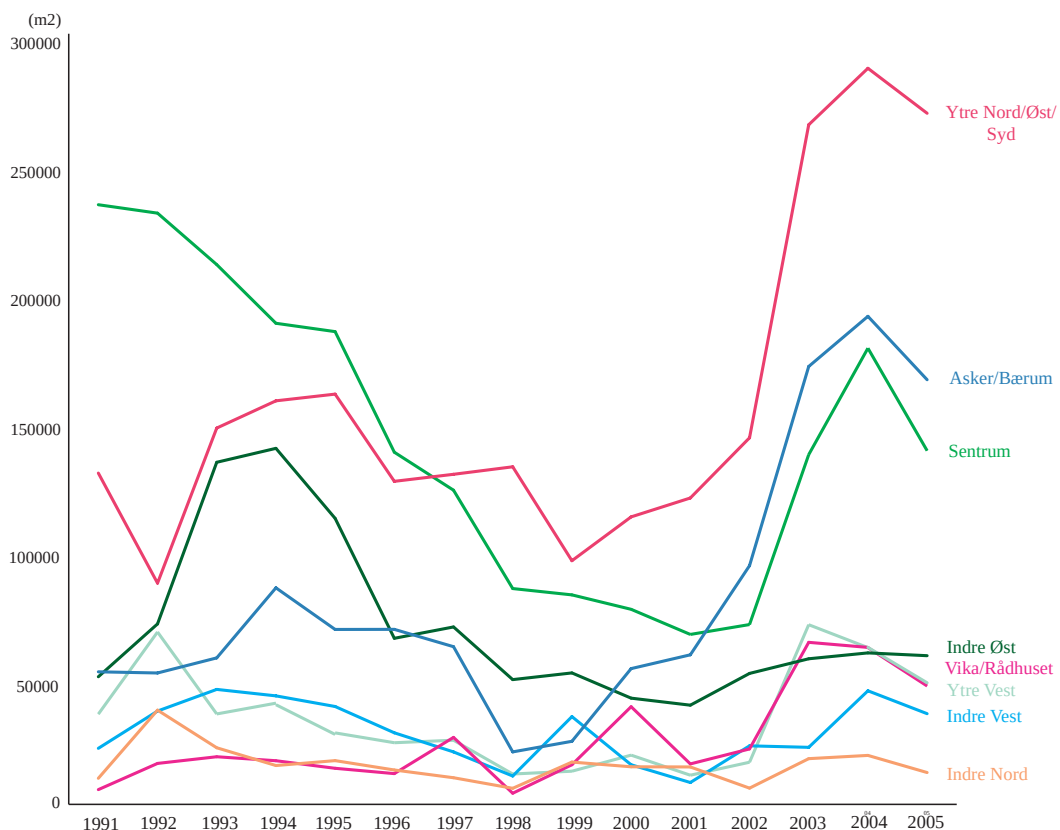
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen klart størst i Sentrum og vestlige soner, og det var også i disse soner det ble ferdigstilt nybygg.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2005 i de forskjellige soner. Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

De Ytre Soner har generelt hatt høy ledighet de siste tre årene, Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til de vestlige soner. I 2004 fant det sted en betydelig ledighetsreduksjon i Sentrum og de vestlige soner.



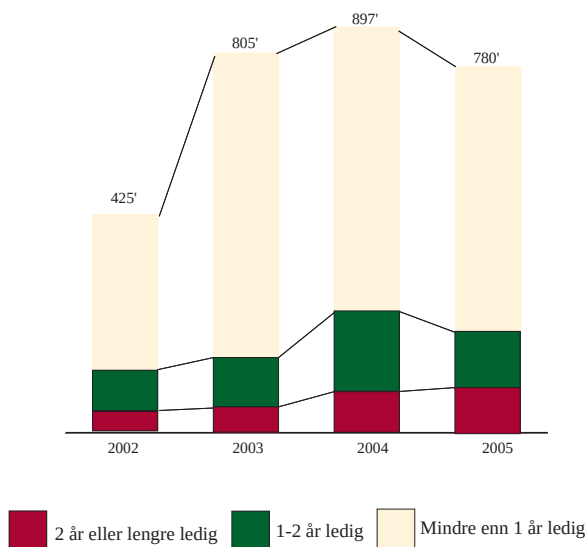
Utvikling ledige arealer pr. geografisk område 1991 - 2005 (m²)



Ukurante lokaler utgjør en betydelig del av ledigheten

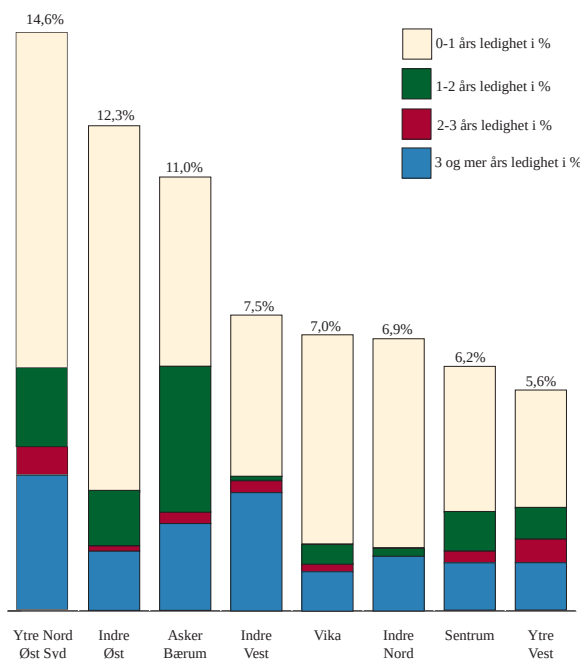
Langtidsledige lokaler (ledige i mer enn 1 år) utgjør ca 30% av de totale ledige arealer. De ukurante lokaler (ledige 2 eller flere år) utgjør som vist på figuren nedenfor en stadig økende del av de langtidsledige lokalene og utgjør nå nesten halvparten. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig som regel kommer ut av langtidsledige lokaler, hvilket innebærer at en enda større andel av ledigstilte arealer i praksis blir ukurante enn det figuren nedenfor skulle tilsi.

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2005 (1000 m²).



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr sone. Som figuren viser finner vi den største langtidsledighet i de Ytre Soner og Indre Sone Øst.

Total ledighet og langtidsledighet pr. geografisk område (% ledighet av sonens totale masse)

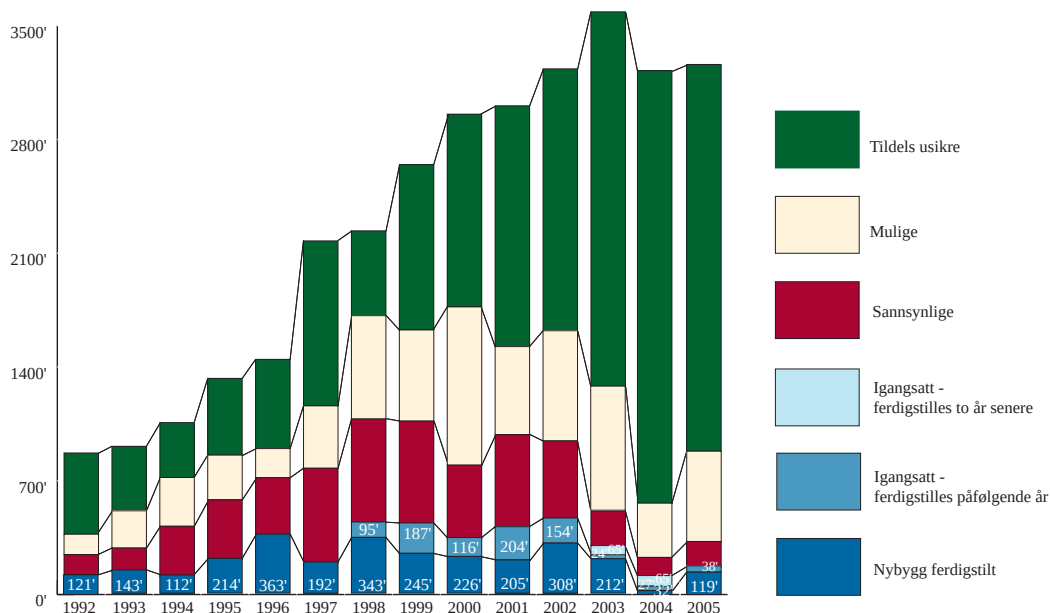


SANNSYNLIG FORTSATT REDUKSJON I AREALLEDIGHETEN DE NÆRMESTE ÅR

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.

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



Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør 3,2 millioner m².

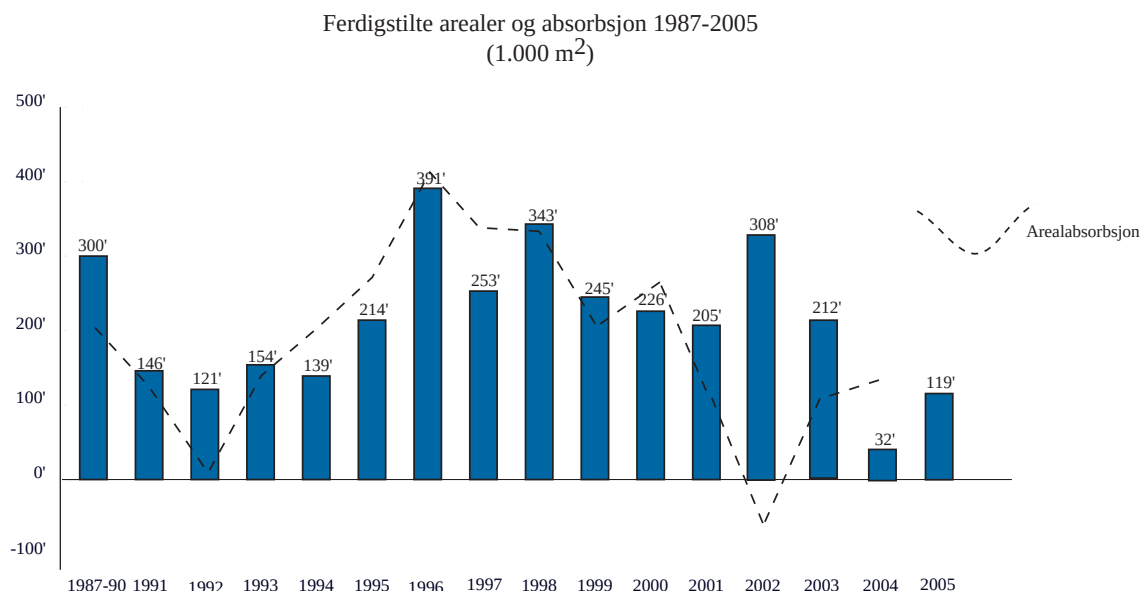
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2005 betydelig høyere enn i 2004 med en økning av ferdigstilt volum fra 32.000 m² til 119.000 m². Ferdigstillelsestakten er imidlertid fremdeles meget lav sett i historisk perspektiv, 2004 og 2005 er det to laveste årene siden 1985. Det er i tillegg interessant å merke seg at BI-prosjektet i Nydalen, som ikke er et rent kontorprosjekt, utgjør vel halvparten av den totale ferdigstillelsen i 2005. Også igangsettelsestakten for senere år er for tiden lav.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2006 utgjør foreløpig kun 38.000 m², mens det foreløpig ikke er noen prosjekter som er igangsatt for ferdigstillelse i 2007. Som det fremgår av figuren er det imidlertid i år for første gang på 4 år flere prosjekter som er kategorisert som "sannsynlige" og "mulige" enn i det forutgående år.

Sannsynlig fortsatt reduksjon i arealledigheten i 2005

Antall bygg som ferdigstilles år 2005 er altså fremdeles på et historisk lavt nivå og utgjør 119.000 m².

Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inkludert rehabilitering) fra 1987 til og med 2005.

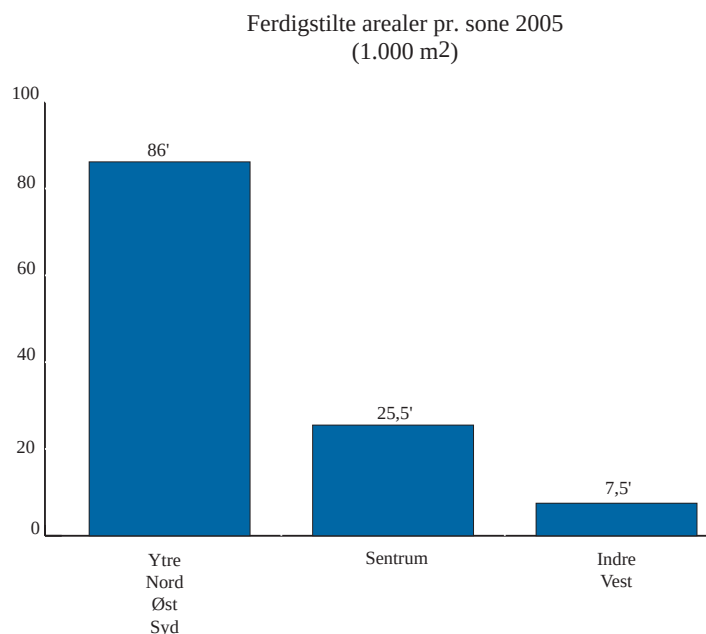


Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2004. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. 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 dramatisk til -74.000 m² og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 m² doblet ledigheten seg til 10%.

I 2003 økte absorpsjonen til 118.000 m², hvilket med en ferdigstillelse på 212.000 m² førte til en økning i ledigheten til 11%. I 2004 ble absorpsjonen 137.000 m², og med en ferdigstillelse på 32.000 m² førte dette til at arealledigheten ble redusert til 9 %. For 2005 ventes arealabsorpsjonen å øke, primært som følge av vekst i sysselsettingen i 2004 og forventet fortsatt økonomisk vekst i 2005. I 2004 ble det skapt 9000 nye arbeidsplasser i Oslo og Akershus, i motsetning til en reduksjon på 1500 og 7500 arbeidsplasser i henholdsvis 2002 og 2003, og dette vil gi positive impulser til arealefterspørselen i 2005.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2005 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er Ytre Nord/Øst/Syd og Sentrum de eneste soner som får arealtilvekst av noen betydning i 2005. BI-prosjektet utgjør den alt vesentlige delen av ferdigstillelsen i Ytre Nord, Øst, Syd.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2005/2006.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2005:

Sandakerveien 116-118, Avantor (BI)	65.000
Akershus Festning, Forsvarsbygg	16.500
Kr. Aamodts gate 9, Bygg B, Avantor	10.650
Keysers gate 13, Entra Eiendom... ..	9.000
Nasjonalbiblioteket, Entra Eiendom.....	7.500
Forskningsveien 3, Statsbygg	6.500
Folke Bernadottes vei 21, Statsbygg.....	4.000
Totalt	<u>119.150</u>

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2006:

Gaustadalléen 21, Forskningsparken.....	15.000
Økernveien 144-147, Veidekke.... ..	15.000
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro.....	11.000
Nedre Skøyen vei 26, Fram.....	8.500
Pilestredet 35, Gjensidige NOR	7.735
Grefsen Stasjonsområde, Rom	7.000
Bjørnstjerne Bjørnsons plass, NRK.....	6.700
Gullhaugveien 13, Bygg B, Avantor	6.000
Malmskriverveien 18-20, Entra.....	6.000
Øvrige prosjekter	<u>20.000</u>
Totalt.....	<u>102.935</u>

Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2005-2008

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2005-2009 utgjør nå vel 3,2 millioner kvadratmeter, samme nivå som ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i perioden er øket med 60% i forhold til i fjorårets estimer, fra 242.000 m² til 385.000 m². Dette er en direkte følge av forventningen om bedring i arealbalansen i kontormarkedet de nærmeste år.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2006-2009

Kr. Aamodtsgate 5&11, Bygg A,Avantor 17.700	Nydalsveien 30 C, Avantor 12.500
Kr. Aamodtsgate 5&11, Bygg C,Avantor 17.200	Sandviksveien 182-184, Thon 11.000
Kjørbo 3, Norsk Hydro..... 15.000	Th. Meyers gate 2, Orkla Eiendom 8.000
Lysaker Nord, Bygg E+F, NCC Eeg H. ...15.000	Øvrige prosjekter..... <u>69.160</u>
Chr. Kroghs gate 14-16, NCC Eeg H. 15.000	Totalt..... <u>208.560</u>
Gaustadalléen 21, Forskn.parken. 15.000	
Klaus Torgårds vei 3, Bertel O Steen 13.000	

Mulige prosjekter 2006-2009

Fornebu, Fornebu Næring66.000	Lodalen, OBOS/DnBNOR23.000
Grorud Stasjon/Østre Aker vei, Rom35.000	Schweigaardsgate 15-23, Rom15.000
Brubakkveien 16, Brubakkveien 16 AS ...30.000	Lørenveien 64, Gjensidige NOR.....15.000
Fornebu IT-Senter, KLP Eiendom.....30.000	Øvrige prosjekter..... <u>252.410</u>
Husebyleiren, Høegh Invest25.000	Totalt..... <u>515.410</u>
Vangkroken 1, Hagan Eiendom.....24.000	

Tildels usikre prosjekter 2006-2009

Bjørsvika, Rom196.000	Karihaugveien 89, Eiendomsspar.....30.000
Fornebu, Kunnskapssenter, IT Fornebu .146.000	Strømsveien 122-128, Sektor28.000
Vestbanetomten, Statsbygg.....100.000	Hans Møller Gasmannsvei 9, Aspelin R ..25.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg.....100.000	Maridalsveien 17, Anton B. Nilsen25.000
Brynsalléen/Nils Hansensvei, Pecunia70.000	Alfheimkvartalet, Tandberg.....25.000
Sandstuveien 70, Linstow Eiendom70.000	Granfoss Næringspark, Vital Eiendom.....25.000
Alna Nord, ASpelin Ramm/Rom50.000	Lilleakerveien 4, Lilleakerveien 4 AS.....25.000
Sandakerveien 121, Schibsted Eiendom ..50.000	Elveveien 75-85, Thon23.000
Smalvollveien 65, Briksdalen Eiendom ...50.000	Økernveien 196, Skinnssenteret.....21.500
Verkseier Furulundsvei 43, ABC Auto.....50.000	Øvrige prosjekter <u>1.119.440</u>
Info-Rama, Thon36.000	Totalt..... <u>2.324.940</u>
Brynsengfare 8-12, NCC Eeg H.....30.000	
Hovind Nord Trinn I&II, Andenæs30.000	

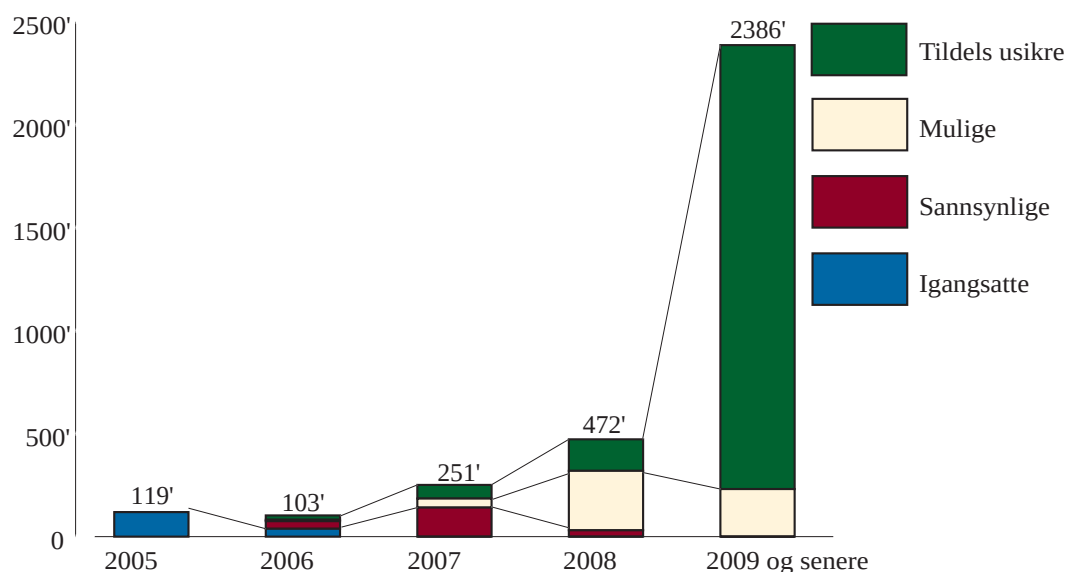
Fortsatt lav nybygging og bedret efterspørsel leder trolig til reduksjon i arealledigheten de tre nærmeste år

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er imidlertid til enhver tid avhengig av balansen i kontormarkedet og offentlig behandlingstid. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet. For eksempel er antall kvadratmeter som faktisk vil bli ferdigstilt i 2005 (119.000 m²) ca. 12% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor.

Prosjekter forventet ferdigstilt i 2006 er tilsvarende redusert og utgjør nå 103.000 m². Av disse er 38.000 m² allerede igangsatt og det må forventes ytterligere igangsettelser etter som markedet nærmer seg en bedre balanse. Også estimatene for senere år, som er noe redusert fra ifjor, er usikre. Hvis den forventede markedsbedringen inntreffer, er det sannsynlig at nybyggingsappetitten vil øke for ferdigstillelse i 2007 og utover.

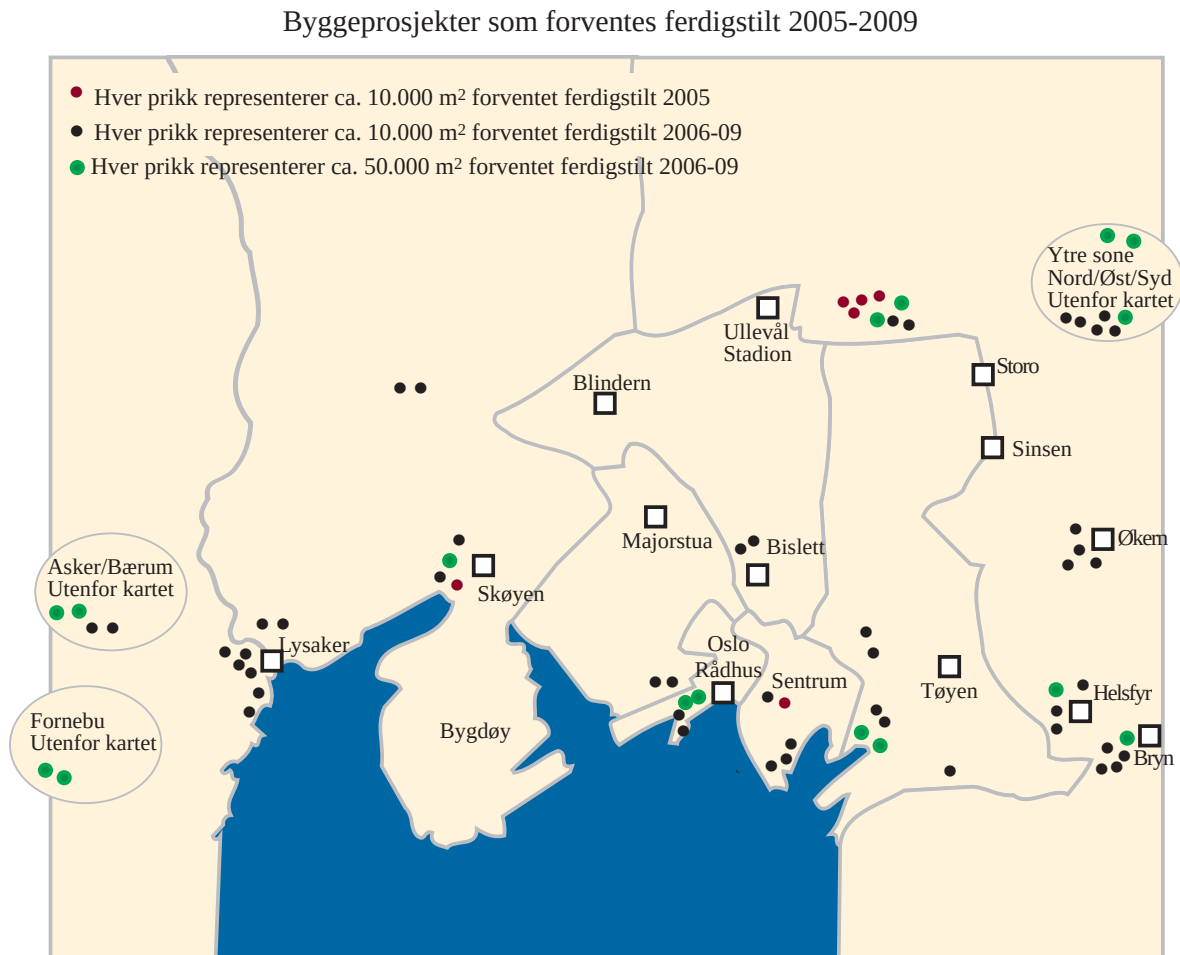
For årene 2005 og 2006 er det uansett sannsynlig med en fortsatt reduksjon i arealledigheten. En positiv sysselsettingsvekst i 2004 og gode utsikter for 2005, kombinert med en historisk lav ferdigstillestakt både i 2005 og 2006, vil sørge for dette.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2005-2009
(1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2004 og mulig tilvekst i perioden 2006-09.

Den største tilveksten i perioden 2004-08 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (545.000 m²) og Asker/Bærum (268.000 m²).



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

- ◆ **Arealledigheten utgjør 793.000 kvm eller 9% av den totale massen. Dette er en nedgang på 105.000 m² fra i fjor (-12%).**
- ◆ **Arealabsorpsjonen viste fortsatt økning og utgjorde i 2004 137.000 m² mot ifjor 118.000 m²**
- ◆ **Betydelig nedgang av ledighet i Sentrum samt Asker/Bærum. Sentrumsområdene har en snittledighet på 6,5% som er betydelig lavere enn ledigheten i ytre soner (snitt 13%).**
- ◆ **Ferdigstillelsen i 2005 på 119.000 kvm er, til tross for økning fra ifjor, på et historisk bunnnivå. Sysselsettingsvekst i 2004 og gode utsikter for 2005 tilsier økt absorpsjon og fortsatt redusert ledighet i 2005.**
- ◆ **Markedsbalanse (ca 4-5 % ledighet) vil trolig inntreffe i løpet av 2007, for attraktive bygg trolig allerede i løpet av 2006.**