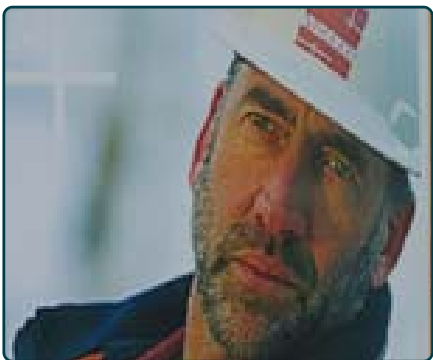




**Analyse av markedet for
kontorbygg
i Oslo, Asker og Bærum**

Utført av Eiendomsspar AS

Primo 2006

Oslostudiet 2006



EIENDOMSSPAR AS

Eiendomsspar AS, 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

2005 - REDUSERT AREALLEDIGHET - ØKNING I NYBYGGINGEN

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 696.000 m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 12% eller 97.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten har blitt redusert til 8% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer var i 2005 noe høyere enn de fire foregående år, og økte til 199.000m².

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2006 er kun 91.000 m², mens ferdigstillelsen i 2007 trolig vil være mer dobbelt så høy. Fra 2008 og utover vil forventet økning i ferdigstilte nybygg kunne føre til at arealledigheten ikke lenger reduseres, men igjen vil øke.

Grundig studie

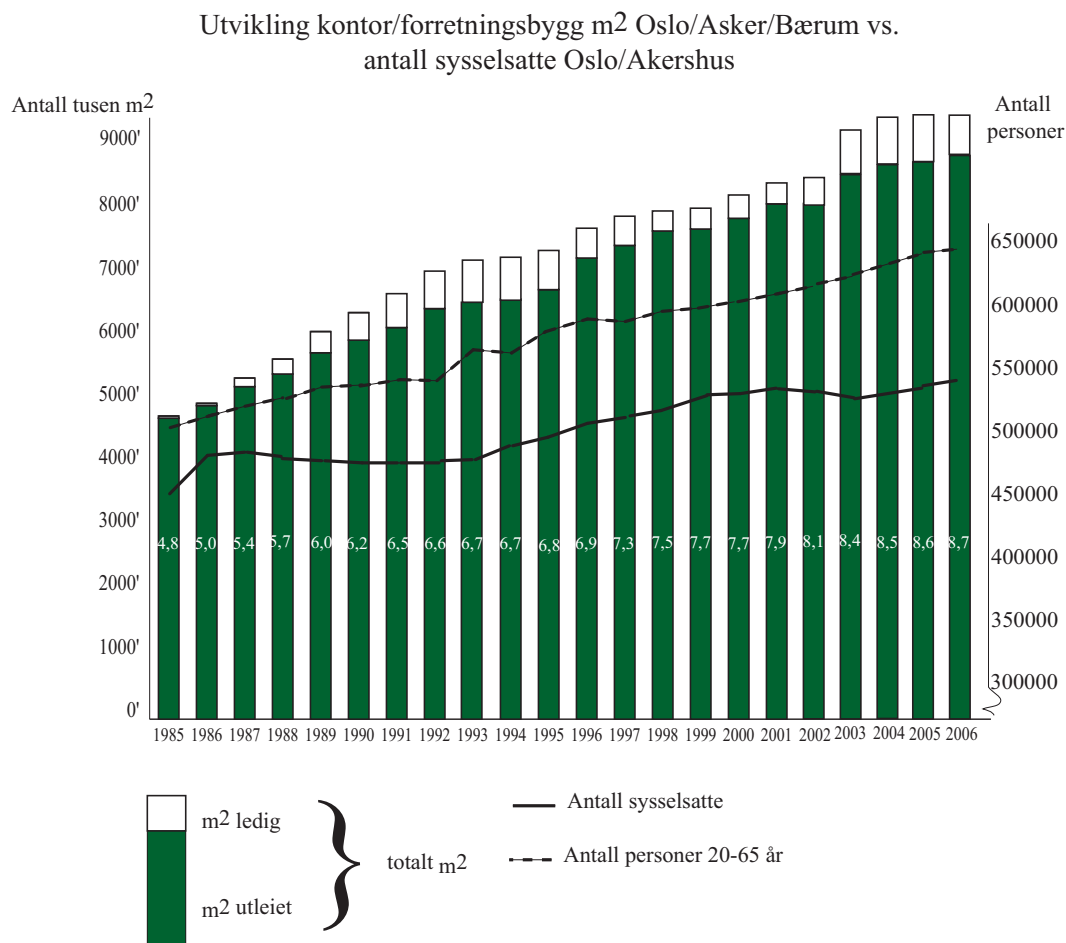
Eiendomsspar har primo 2006 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2005. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering 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 2005 til februar 2006.
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 kontoreiendomsmassen 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 81% fra 4,8 mill. m² til 8,7 mill. m² over 22-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 26% til 639.000.

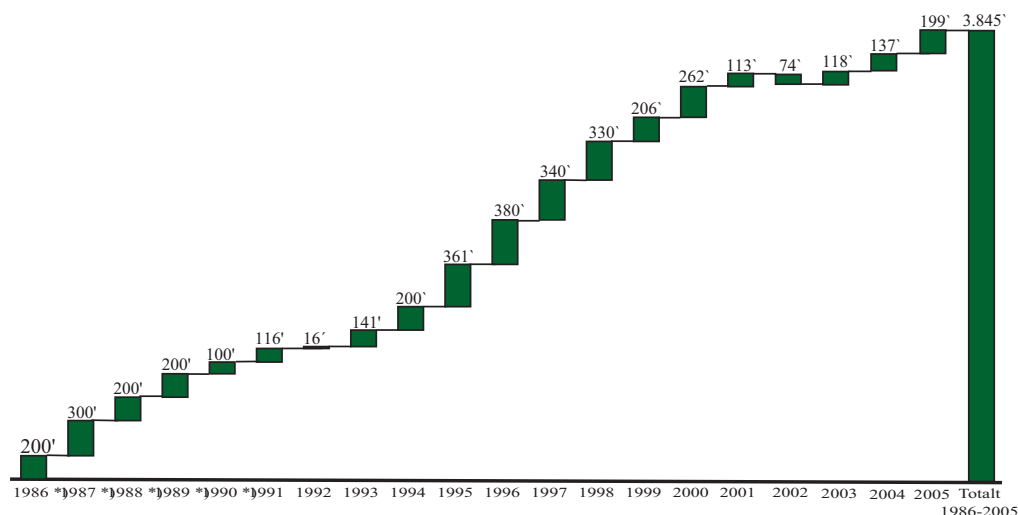


Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 3,1 mill. m² i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,7 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 22 årene.

Fortsatt økning i arealabsorpsjonen i 2005

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2005.

Arealabsorpsjon 1986 - 2005 (1.000m²)



* = Anslåtte tall

Gjennomsnittlig absorpsjon 1986 - 2004 = $3.845.000 \text{ m}^2 / 20 = 192.250 \text{ m}^2$

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.

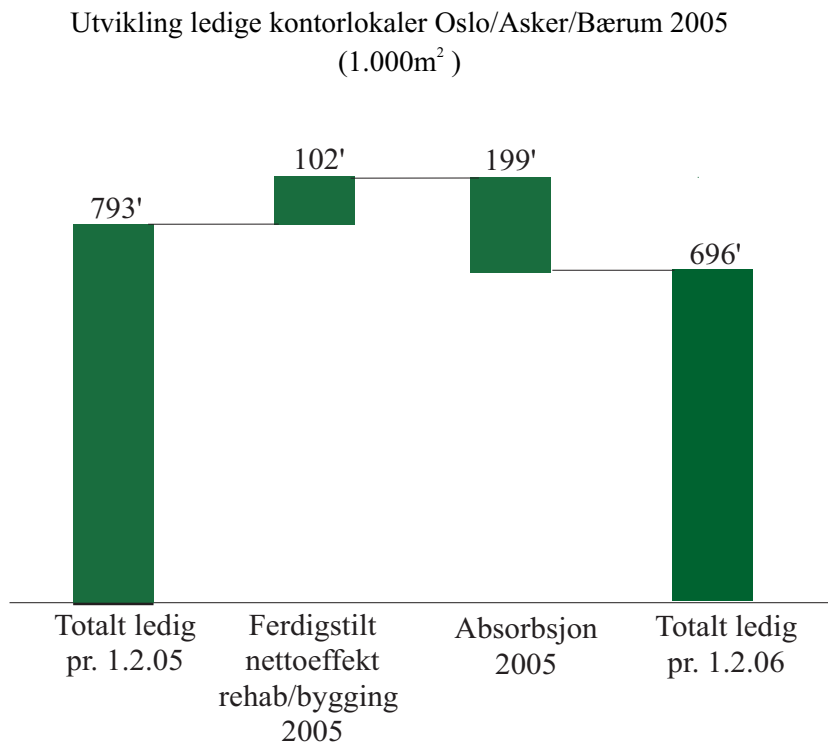
I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m² pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting, samt ønske om sikre ekspansjonsarealer.

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. I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorpsjonen til 137.000 m². I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m² som tilsvarer årlig gjennomsnittsabsorpsjon over de siste 22 årene.

Sysselsettingen i Oslo økte med 5000 personer i 2005 (5000 i 2004). Dette og generelt gode tider indikerer at absorpsjonen i 2006 vil være på nivå med eller høyere enn i 2005.

Nedgang i ledigheten til 8% av det totale arealet



Situasjonen pr. 1.2.2005 og 1.2.2006 er vist på figuren nedenfor.

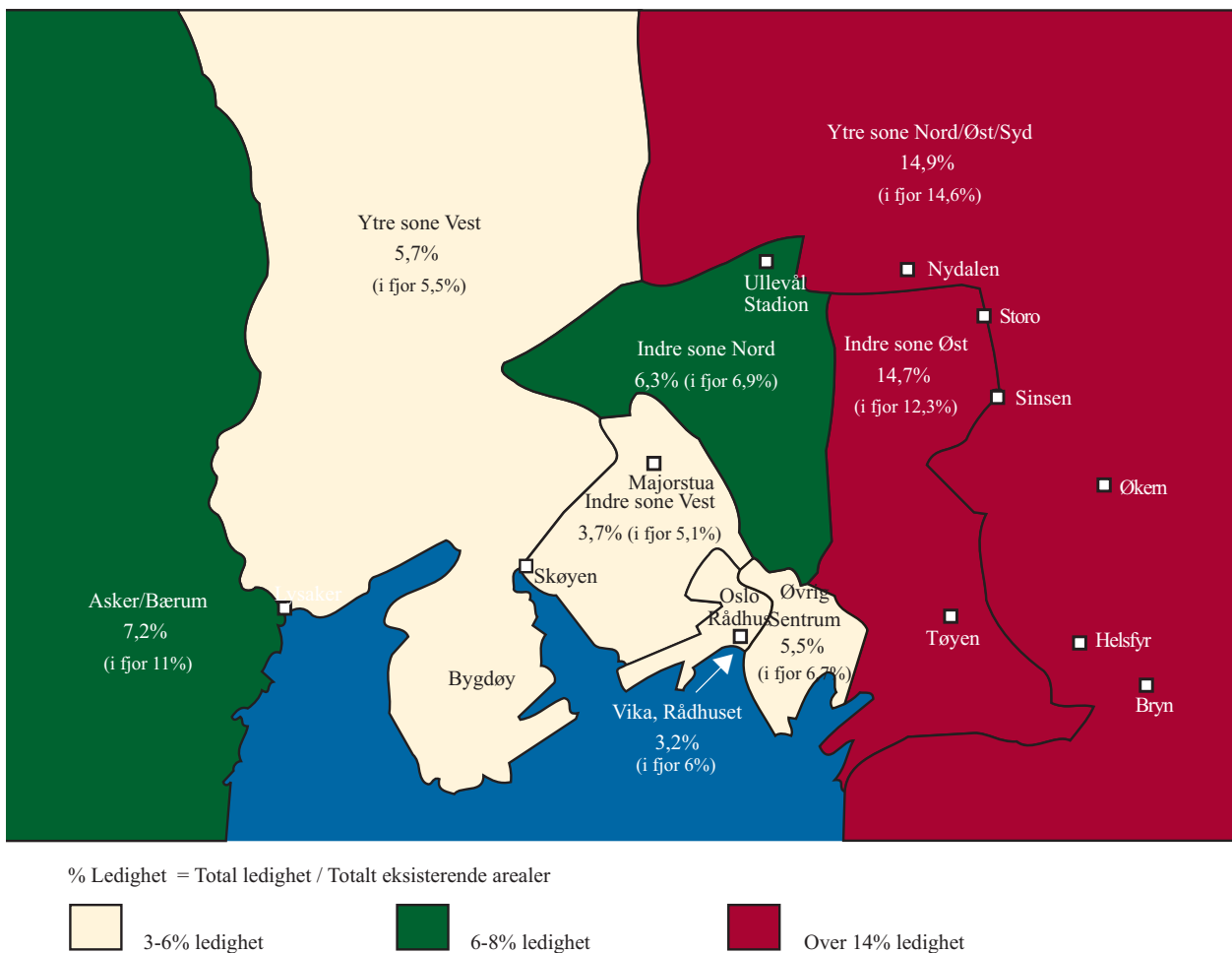
Ledigheten primo 2005 var 793.000 m². I løpet av 2005 ble ytterligere 102.000 m² i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt. I løpet av 2005 var absorpsjonen på 199.000 m². Anslagsvis en tredjedel av denne absorpsjonen skyldes konvertering av kontorarealer til bolig, samt riving, det øvrige skyldes økt etterspørsel etter kontorlokaler. Dette medførte at ledigheten ble redusert med 97.000 m² og derved utgjør 696.000 m² primo 2006. Dette tilsvarer 8 % 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 60.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en nedgang på 45% fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 750.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

Kraftig nedgang i arealledigheten i Asker/Bærum og Sentrum

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

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2006
(% ledighet av sonens totale masse)

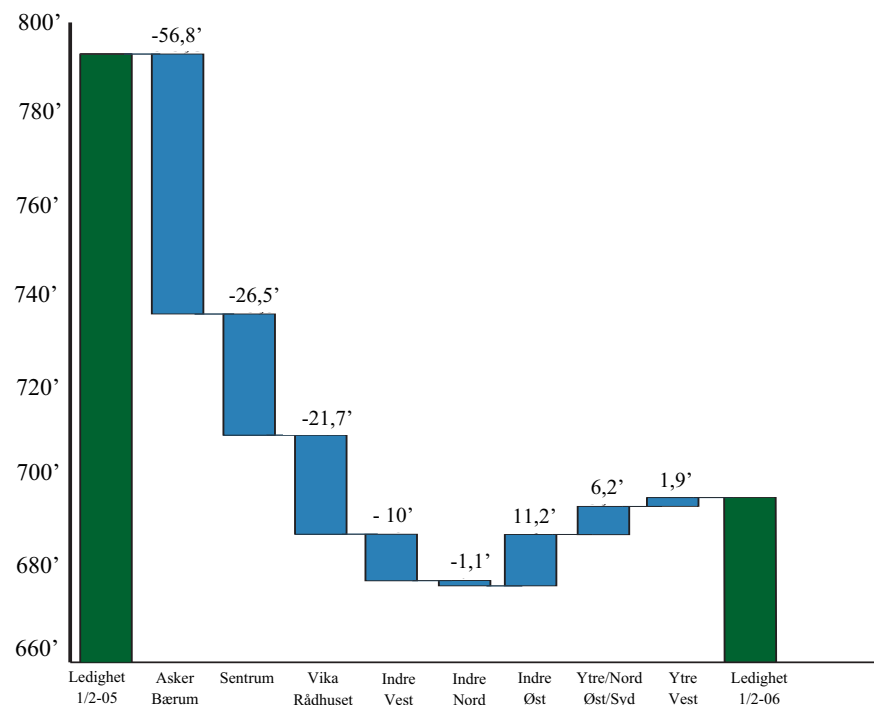


Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst har fremdeles overskudd på arealer med ledighet på over 14%.

Sentrum/Vest er nå nede i en ledighet på mellom 3 % og 6 %, hvilket representerer en betydelig reduksjon fra de foregående år og tilnærmet balanse i disse delmarkedene.

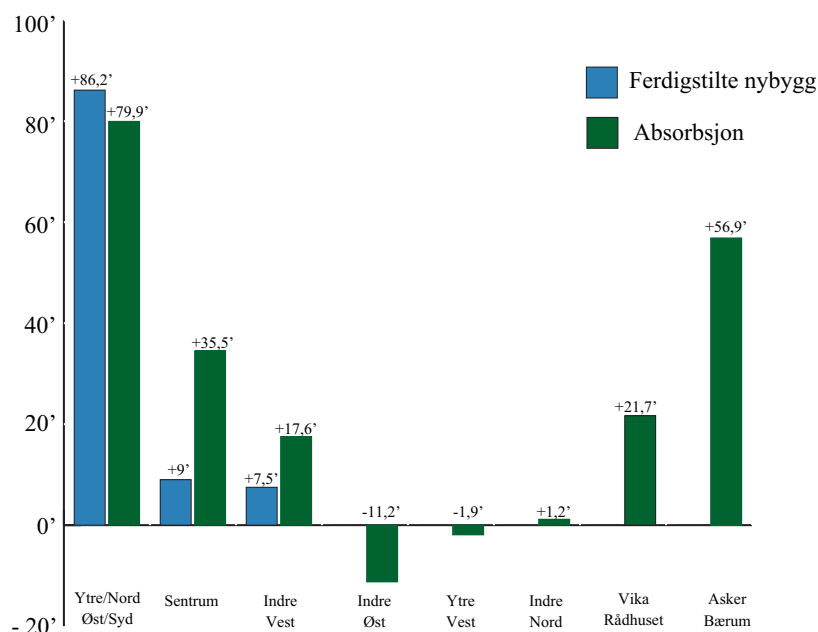
I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2005. Som det fremgår fant det sted en betydelig ledighetsnedgang i Asker/Bærum (-56.800 m²), Sentrum (-26.500 m²), samt Vika Rådhuset (-21.700 m²). I Ytre Sone Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst, de områder som fra før hadde høyest prosentvis ledighet, økte ledigheten noe.

Endring i arealledighet pr. geografiske soner 2005 (1.000m²)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorbsjon for de enkelte regioner i 2005.

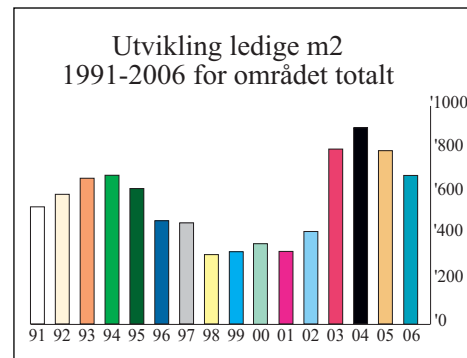
Ferdigstilte nybygg vs. arealabsorbsjon 2005 (1.000m²)



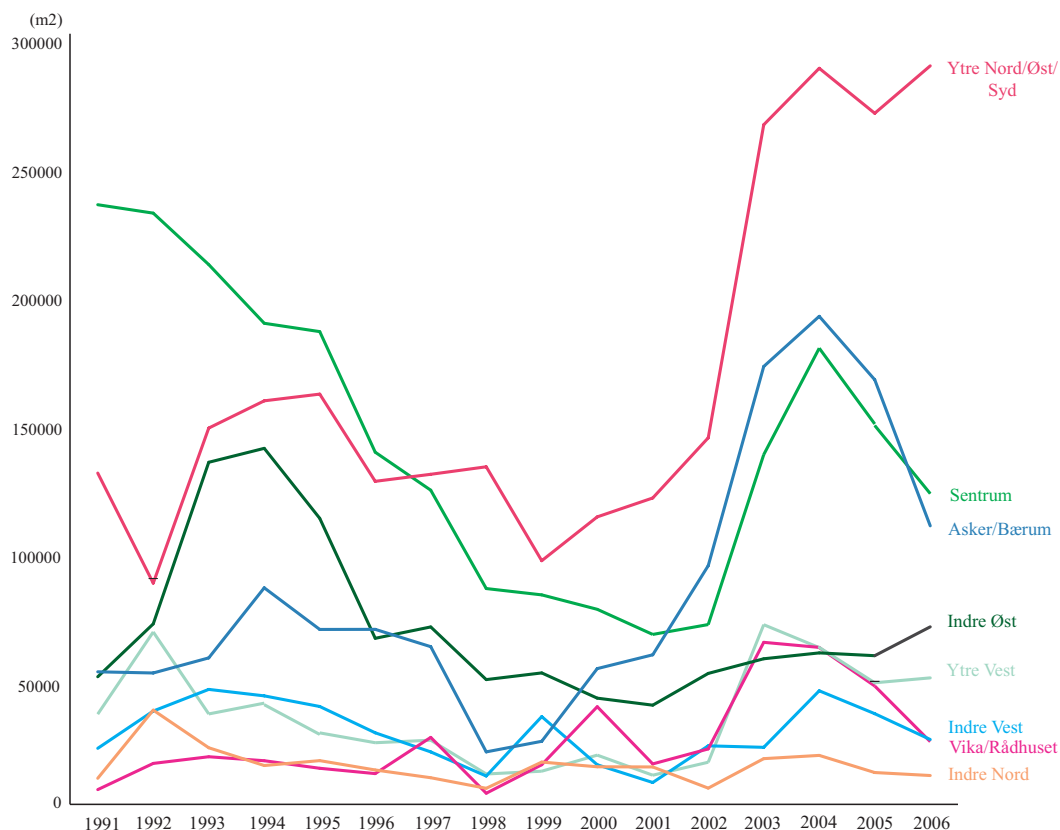
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen klart størst i Ytre Nord/Øst/Syd, Asker/Bærum og Sentrum. En vesentlig del av ferdigstillelsen og absorpsjonen i Ytre Nord/Øst/Syd skyldes BI-prosjektet (65.000 m²).

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2006 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 2005 fant det sted en betydelig ledighetsreduksjon i Asker/Bærum og Sentrum/Vika/Rådhuset.



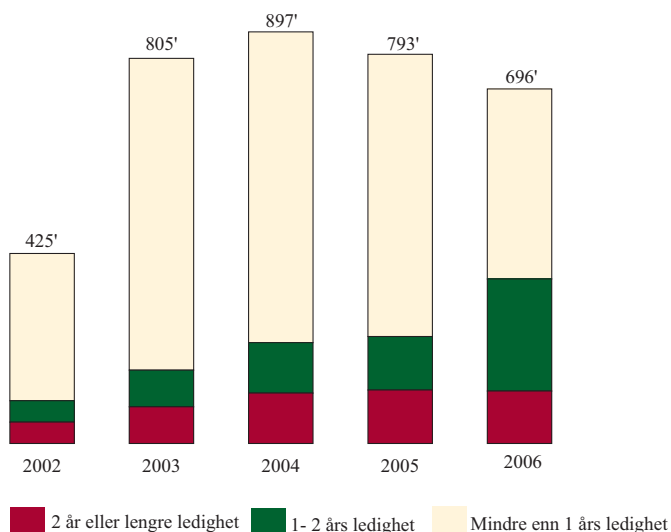
Utvikling ledige arealer pr. geografisk område 1991 - 2006 (m²)



del av ledigheten

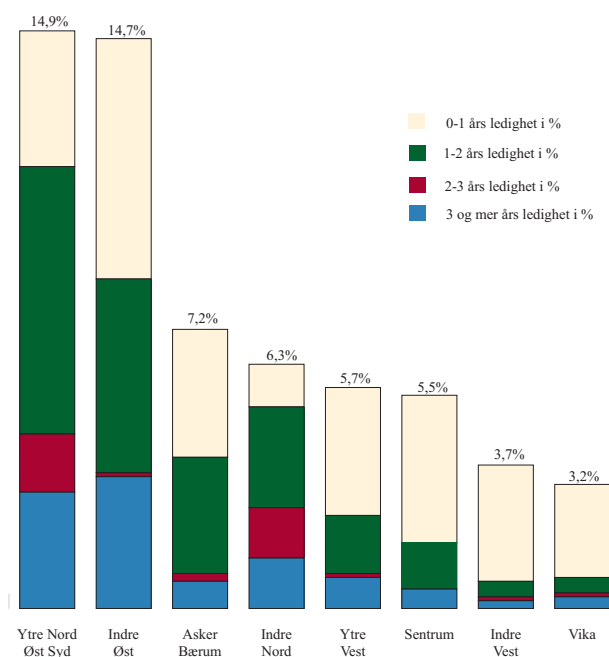
Langtidsledige lokaler (ledige i mer enn 1 år) utgjør ca 50 % av de totale ledige arealer. De ukurante lokaler (ledige 2 eller flere år) utgjør som vist på figuren nedenfor en stadig økende del av de langtidsledige lokalene og utgjør nå nær halvparten. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler.

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2006 (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)



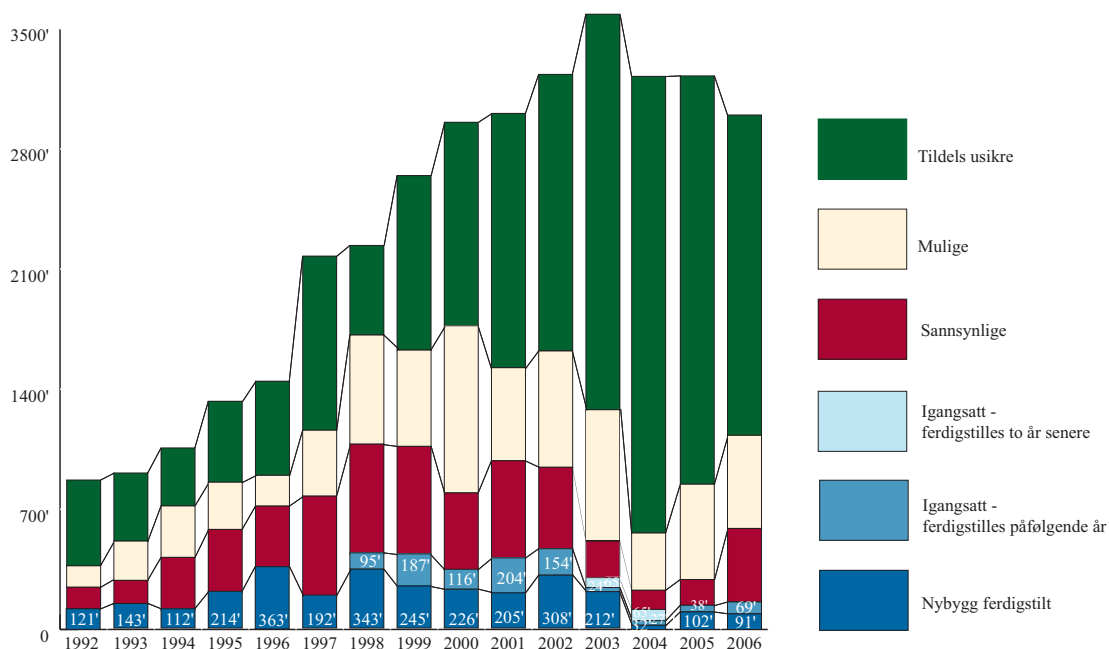
SANNSYNLIG FORTSATT REDUKSJON I AREALLEDIGHETEN I 2006 OG 2007. MULIG ØKNING FRA 2008.

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.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør 2,9 millioner m².

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



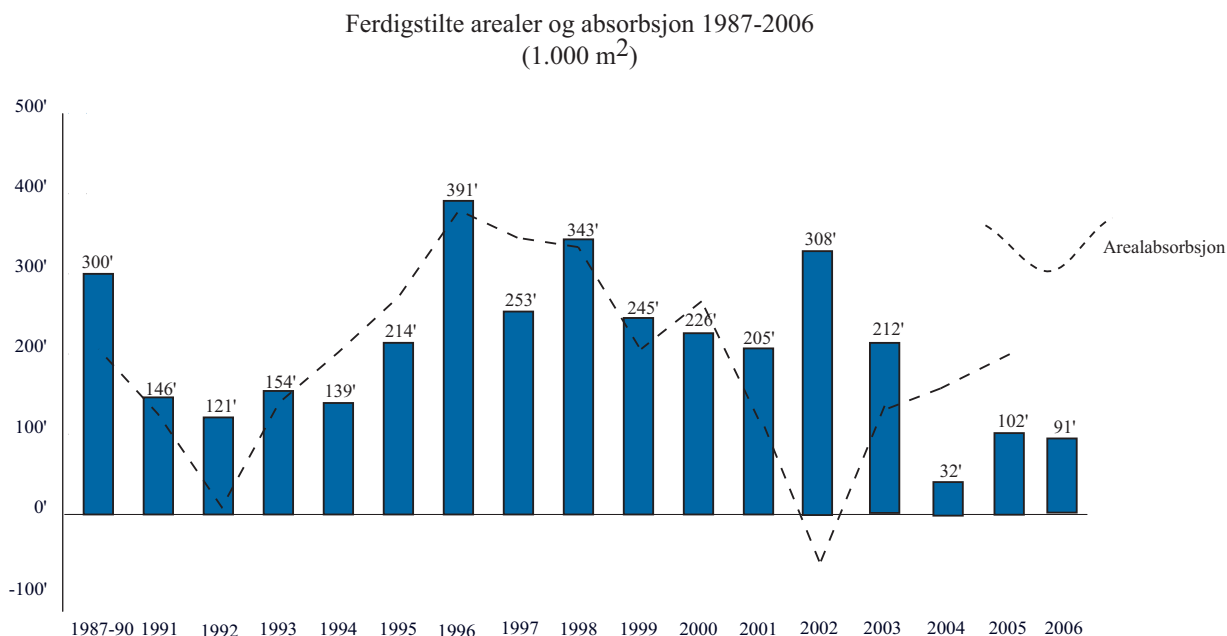
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2006 er på nivå med 2005 med en ferdigstillelse på 91.000 m². Ferdigstillesestakten er fremdeles meget lav sett i historisk perspektiv.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2007 utgjør foreløpig 69.000 m², mens det for øyeblikket ikke er noen prosjekter som er igangsatt for ferdigstillelse i 2008. Som det fremgår av figuren er det imidlertid i år for første gang på 5 år flere prosjekter som er kategorisert som "sannsynlige" enn i det forutgående år. Dette indikerer at ferdigstillelsen for 2007 og særlig for 2008 og utover vil bli vesentlig høyere enn i perioden 2004-2006, år som alle er preget av lav ferdigstillelse.

Sannsynlig fortsatt reduksjon i arealledigheten i 2006

Antall bygg som ferdigstilles år 2006 er altså på et historisk lavt nivå og utgjør 91.000 m².

Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inkludert rehabilitering) fra 1987 til og med 2006.

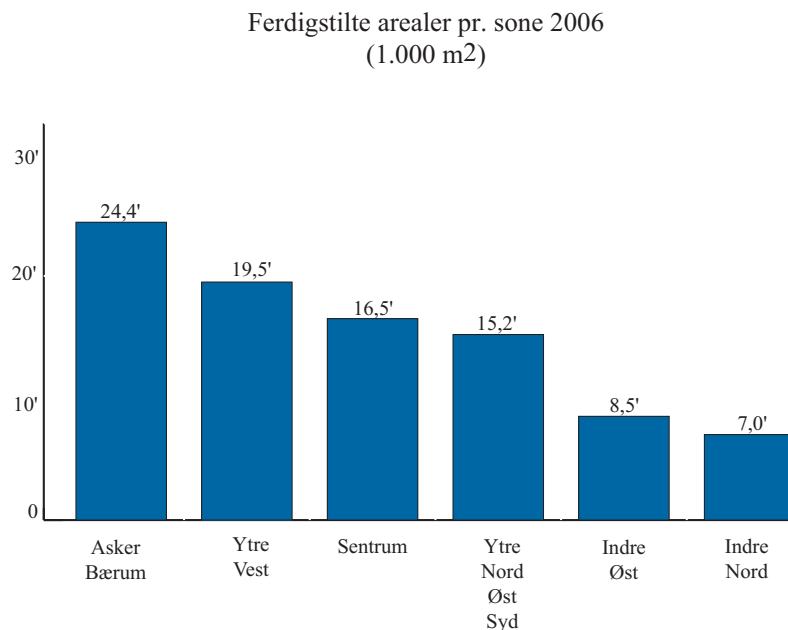


Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2004. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. 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 %. I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m², primært som følge av vekst i sysselsettingen i 2004 og økonomisk vekst i 2005, og med en ferdigstillelse i 2005 på 102.000 m² ble arealledigheten redusert til 8%.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2006 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det de vestlige soner og sentrum som får det vesentlige av arealtilveksten i 2006. Dette er de soner som i dag har høyest underliggende efterspørsel og lavest arealledighet.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2006/2007:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2006:

Akershus Festning, Forsvarsbygg	16.500
Pustutveien 10-16, Briksdalen.....	14.900
Gaustadalléen 21, Forskningsparken	13.000
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro... ..	11.000
Hausmannsgate 23-25, Thon.....	8.500
Nedre Skøyen vei 26, Fram	8.500
Pilestredet 35, Gjensidige NOR	7.000
Malmskriverveien 18-20, Entra Eiendom	6.000
Torvgården Asker, Tandberg	3.500
Forskningsveien 3, Statsbyg	2.200
Totalt.....	91.100

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2007:

Aker Hus Fornebu, Aker Kværner.....	35.000
Bjørvika, PWC, Oslo S Utvikling....	13.000
Sandviksveien 184-182, Thon	11.000
Tordenskiolds gate 2, Sp.bank1	5.450
Tjuvholmen Allé 1, Tjuvholmen	3.200
Sørkedalsveien 7-13, Sørkedalsvn 9AS.....	1.800
Totalt.....	69.450

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2006-2010

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2006-2010 utgjør nå vel 2,9 millioner kvadratmeter, en nedgang på 9% fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i perioden er øket med 53% i forhold til i fjorårets estimater, fra 385.000 m² til 589.000 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 2006-2010

Fornebu, Felt 4.3, KLP	30.000	Akersgaten 51, Entra	15.000
Fornebu, Felt 4.1, IT Fornebu	22.000	Kjørboveien, Attiro	15.000
Maridalsveien 17, A.B. Nilsen.	20.000	Lysaker Nord Bygg E & F, NCC Eeg.....	15.000
Bjørвика "Visma", Oslo S Utvikling.	19.000	Tjuvholmen Allé 2,	13.750
Sjølyststranden, Felt B, Sjølyststr.....	18.000	Drammensveien 154, Ica Eiendom	13.750
Kristoffer Aamodtsgt 5, Bygg A, Avantor	17.700	Øvrige prosjekter	<u>181.804</u>
Kristoffer Aamodtsgt.11, ByggC, Avantor	17.200	Totalt	<u>428.204</u>
Schweigaards gate 15-23, Rom	15.000		

Mulige prosjekter 2006-2010

Fornebu, Felt 4.3&4.4, Fornebu Næring ..	60.000	Fornebu Fjordpark, Felt K2, Telenor E.	28.000
Grorud Nord, Rom	50.000	Økernveien 144-147, Trinn I, Veidekke ...	15.000
Sandakerveien 121, Avantor.....	50.000	Sven Oftedals vei 2-6-8, Marius M.	14.800
Brubakkveien 16, Brubakkvn 16 AS.....	30.000	Øvrige prosjekter	<u>221.070</u>
Bjørвика, Oslo S Utvikling	30.000	Totalt	<u>542.370</u>
Brynsengveien 8-12, NCC Eeg	28.500		

Tildels usikre prosjekter 2006-2010

Vestbanetomten, Statsbygg.....	100.000	Lilleakerveien 4, Sameiet Lilleakervn 4...	25.000
Brynsalléen/N.Hansens vei, Pecunia.....	70.000	Vollsveien 13, Vital	25.000
Smalvollveien 65, Briksdalen.....	50.000	Elveveien 75-85, Thon	23.000
Sandstuveien 70, Linstow Eiendom	45.500	Grorudveien 73, Valter Jensen.....	20.000
Østre Aker vei 33, Aspelin Ramm	30.000	Nils Hansens vei 18/20, H. Stange	20.000
Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom.....	30.000	Øvrige prosjekter	<u>915.800</u>
Østre Aker vei 93, Aspelin Ramm	30.000	Totalt	<u>1.782.300</u>
Kværnerbyen, OBOS.....	29.000		
Strømsveien 122-128, Sektor E.....	28.000		
Karihaugveien 89, Eiendomsspar	25.000		
Starveien, Selvaagbygg	25.000		
Enebakkveien 320-322, Andenæs	25.000		
Alfheimkvartalet, Tandberg E	25.000		

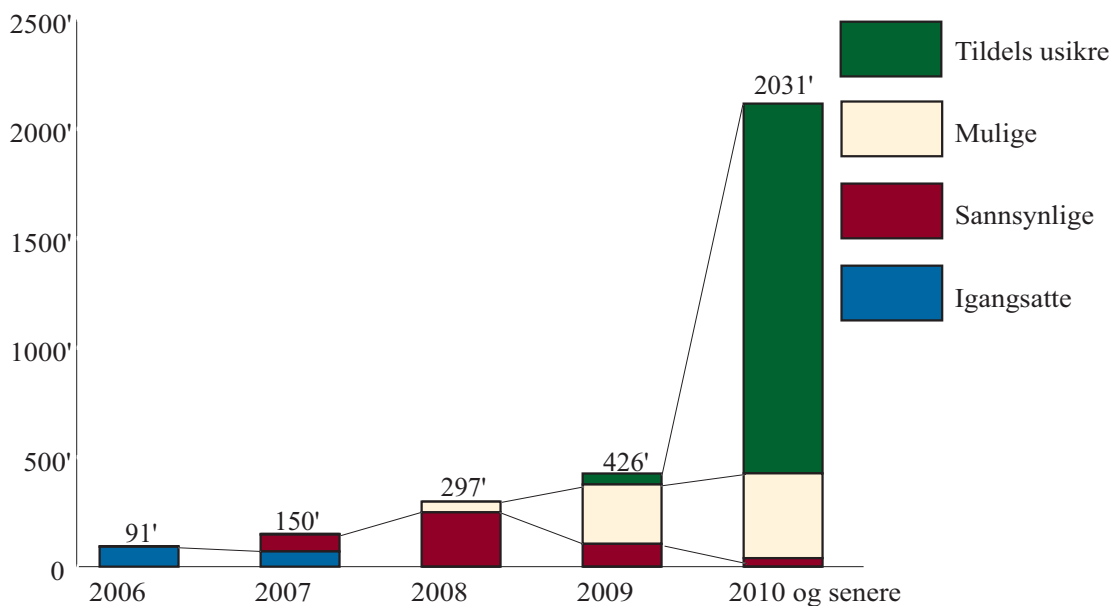
Fortsatt reduksjon i arealledigheten i 2006 og 2007. Mulig økning fra 2008

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er 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 2006 (91.000 m²) ca. 12% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor.

Prosjekter forventet ferdigstilt i 2007 er redusert med 40% og utgjør nå 150.000 m². Av disse er 69.000 m² allerede igangsatt, og det må påregnes ytterligere igangsettelse i 2006. Estimatenes for senere år er usikre. Hvis den forventede markedsbedringen inntreffer, er det sannsynlig at nybyggingsappetitten vil øke for ferdigstillelse i 2008 og utover.

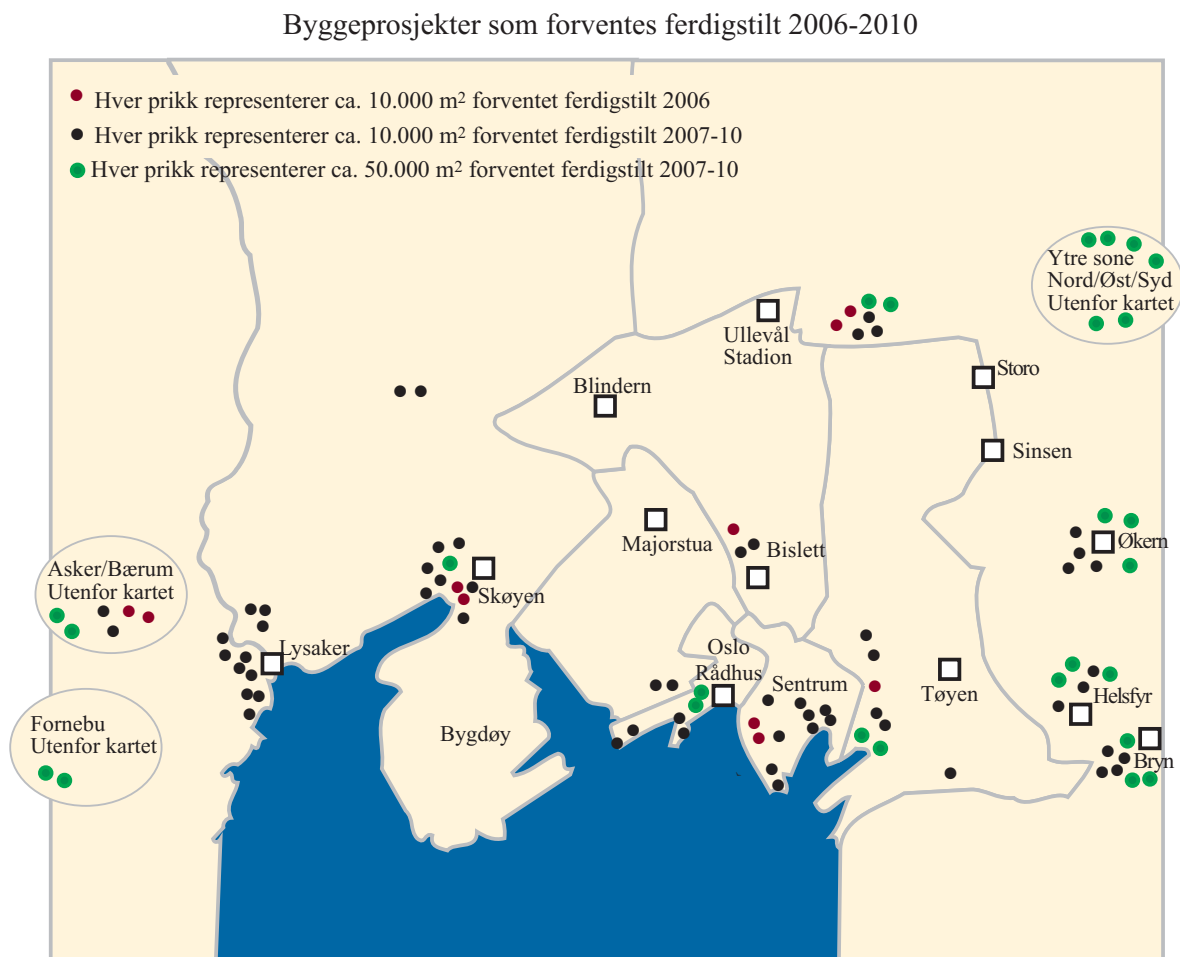
For året 2006 og trolig også 2007 er det uansett sannsynlig med en fortsatt reduksjon i arealledigheten. En positiv sysselsetningsvekst i 2005 og gode utsikter for 2006, kombinert med en historisk lav ferdigstillelsestakt både i 2006 og 2007, vil sørge for dette. Fra og med 2008 vil forventet økning i ferdigstillingen kunne lede til at arealledigheten igjen øker.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2006-2010
(1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2005 og mulig tilvekst i perioden 2006-10.

Den største tilveksten i perioden 2006-10 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (530.000 m²) og Asker/Bærum (262.000 m²).



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

- ◆ **Arealledigheten utgjør 696.000 kvm eller 8% av den totale massen. Dette er en nedgang på 97.000 m² fra i fjor (-12%).**
- ◆ **Arealabsorpsjonen viste fortsatt økning og utgjorde i 2005 199.000 m² mot ifjor 137.000 m²**
- ◆ **Betydelig nedgang av ledighet i Asker/Bærum og Sentrum. Sentrumsområdene og vestlige soner har en snittledighet på 6% som er betydelig lavere enn ledigheten i østre, sydlige og nordlige soner (snitt 14%).**
- ◆ **Ferdigstillelsen i 2006 på 91.000 kvm er på et historisk bunnnivå. Sysselsettingsvekst i 2005 og gode utsikter for 2006 tilsier stabil/økt absorpsjon og fortsatt redusert ledighet i 2006.**
- ◆ **Økt nybyggingsaktivitet vil kunne føre til økning i arealledigheten fra 2008.**