

Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Eiendomsspar eier direkte og indirekte ca 600.000 kvm næringsseidom, og har en meget god likviditet. Våre eiendommer har en sentral beliggenhet i nærheten av offentlig kommunikasjon og de fleste servicetilbud. Alle arealene har en god kontorstandard og kan eventuelt tilpasses leietager.

Se våre ledige lokaler på **www.eiendomsspar.no**

OSLOSTUDIET

utført av Eiendomsspar AS

Primo
2010



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

2009 - UENDRET AREALABSORBSJON OG ØKENDE AREALLEDIGHET, MEN LIKEFULLT BETYDELIG PROSJEKTØKNING

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 670.000 m² står ledig, hvilket utgjør en økning på 48% eller 217.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er øket til 7,2% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer ble i 2009 er uendret i forhold til året før og utgjorde 104.000 m², mot 98.000 m² i 2008 og 241.000 m² i 2007.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2010 er på 153.000 m², nær halvparten av det som ble ferdigstillet i 2009, men antallet igangsatte og sannsynlige prosjekter for levering i senere år viser betydelig økning.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2010 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i siden 1991. 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 2009 til februar 2010.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-skilt.
3. Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

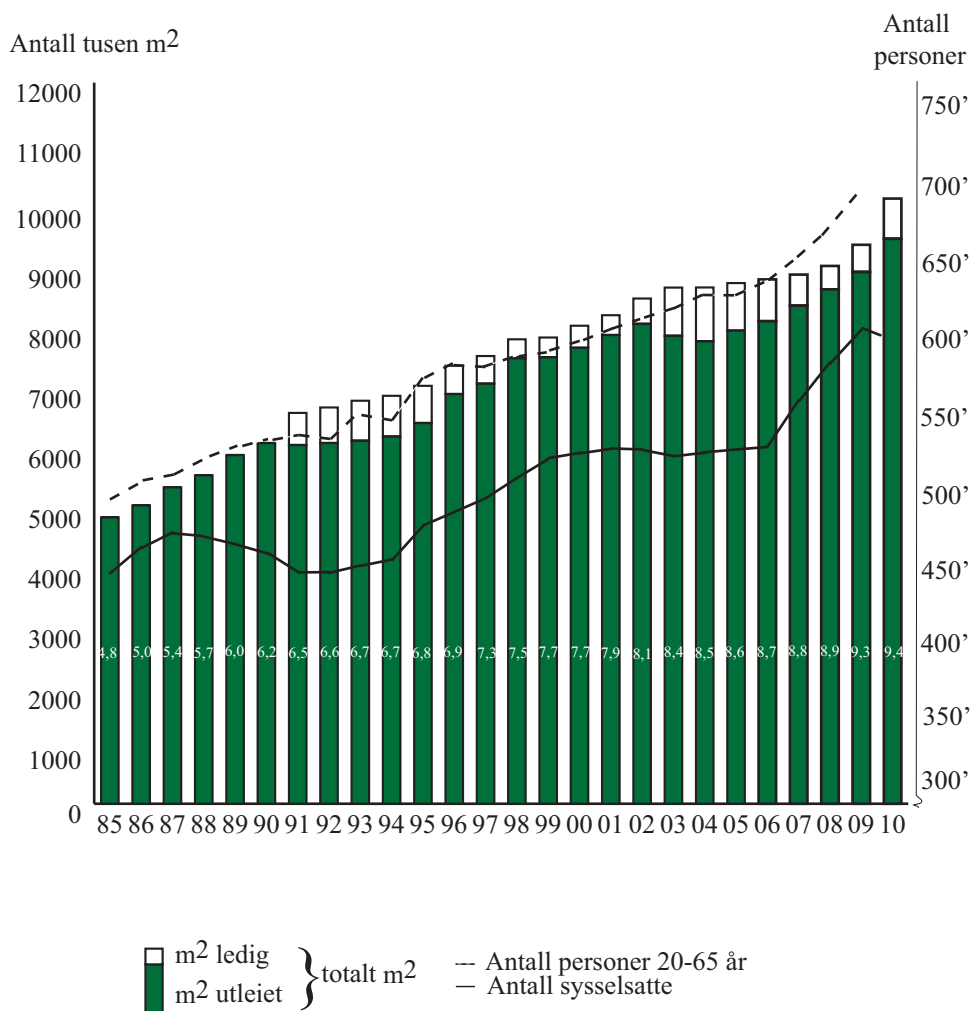
Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

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 96% fra 4,8 mill. m² til 9,4 mill. m² over 25-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 34% i samme periode (fra 453.000 til 608.000), og antall personer mellom 20-65 år med 38% til 702.000.

Forutsetter man at markedet var i balanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,8 mill. m² i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,4 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 25 årene.

Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs antallsysselsatte Oslo/Akershus ved årets begynnelse

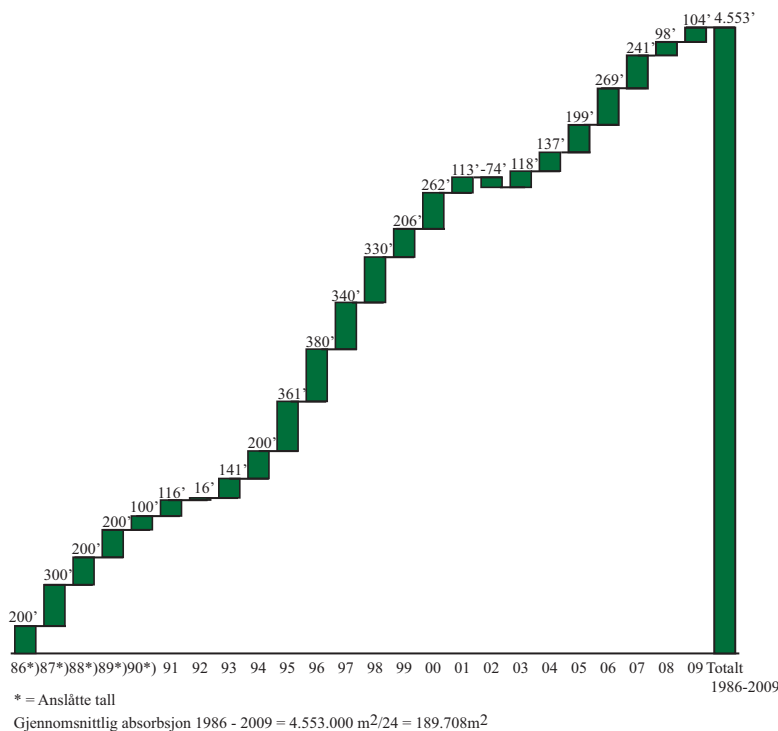


UENDRET AREALABSORBSJON OG ØKENDE AREALLEDIGHET

Uendret arealabsorbsjon til tross for nedgang i sysselsettingen i 2009

Nedenstående figur viser arealabsorbsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2009.

Arealabsorbsjon 1986 - 2009 (1.000m²)



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorbsjon 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.

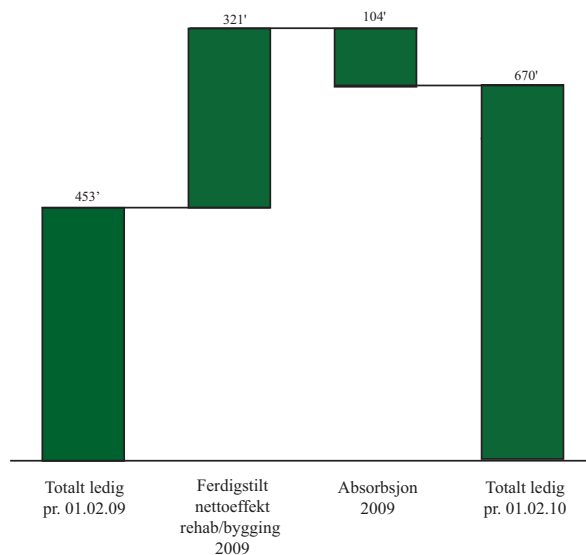
I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorpsjonen til 137.000 m². I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m² som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorpsjon over de siste 20 årene. I 2006 og 2007 økte arealabsorpsjonen til nivå 250.000 m² pr år, mens den i 2008 sank til 98.000 m², det laveste nivå på 6 år.

Sysselsettingen i Oslo økte med 26.000 personer i 2007 og med 27.000 personer i 2008, hvilket er de største økningene på mer enn 20 år, og betydelig høyere enn snittet på 9.000 personer de siste 25 år.

I 2009 sank sysselsettingen med 8.000 personer (fra 616.000-608.000 i Oslo og Akershus). Til tross for dette var arealabsorpsjonen på linje med 2008. Dette skyldes trolig oppmagasinert etterspørsel fra de foregående års store sysselsettingsvekst.

Økning i arealledigheten til 7% av det totale arealet grunnet stor ferdigstillelse i 2009

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



Situasjonen pr. 1.2.2009 og 1.2.2010 er vist på figuren nedenfor.

Ledigheten primo 2009 var 453.000 m². I løpet av 2009 ble ytterligere 321.000 m² i form av nybyggings-prosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 104.000 m².

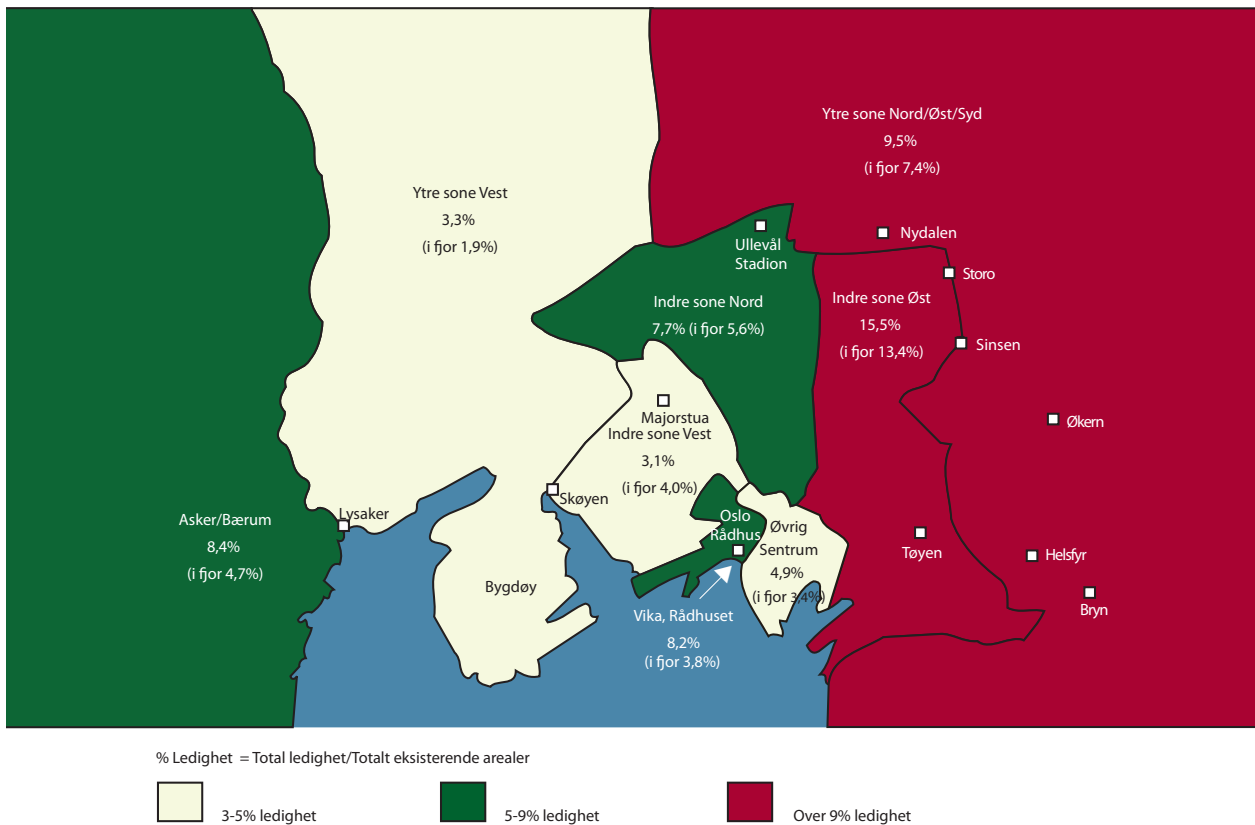
Dette medførte at ledigheten økte med 217.000 m², en økning på nær 50%, og derved utgjør 670.000 m² primo 2010. Dette tilsvarer 7,2% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 74.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en økning på 64% fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 744.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

Økning i ledigheten i alle soner bortsett fra Indre Sone Vest

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

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2010 (% ledighet av sonens totale masse)



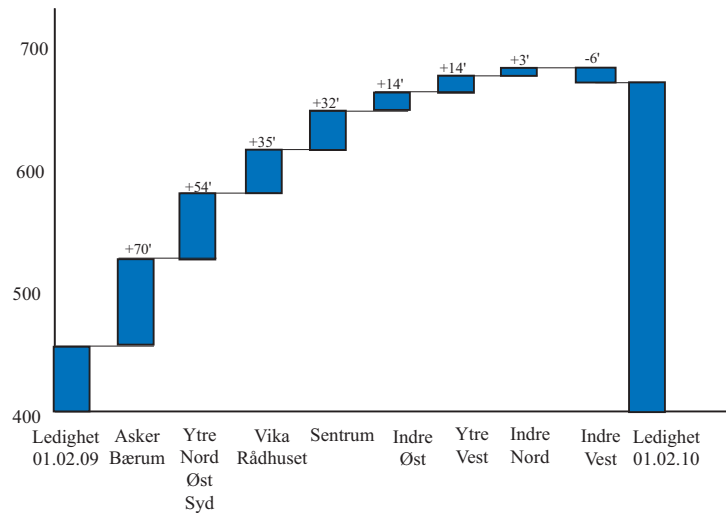
Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst har det største overskudd på arealer med ledighet mellom 9% og 15%. Asker/Bærum, Vika/Rådhuset og Indre Sone Nord har en ledighet på 8%, en sterk økning fra fjoråret. Lavest ledighet finner vi i Indre og Ytre Sone Vest (3%) og Øvrig Sentrum (5%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2009.

Som det fremgår fant det sted en ledighetsnedgang i Indre Vest (-6.000 m²).

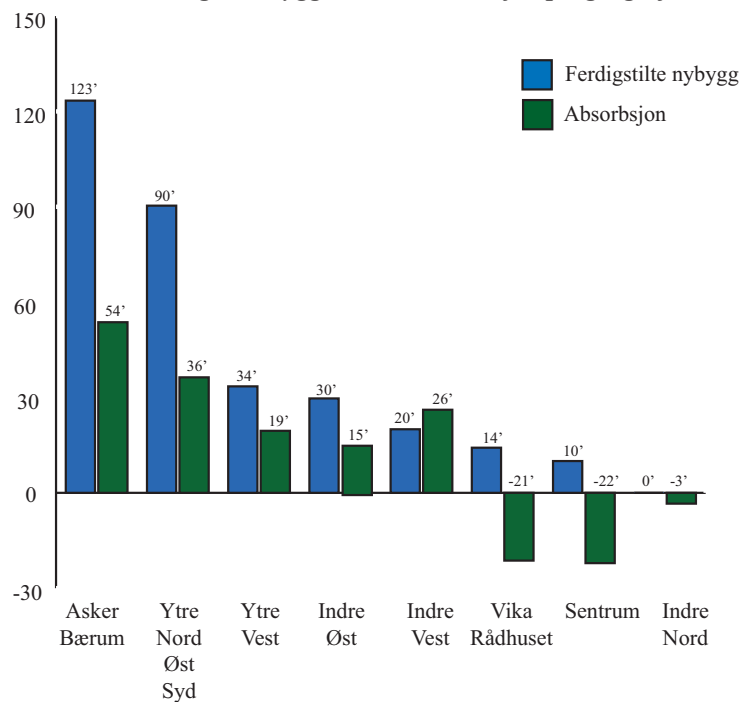
Den største ledighetsøkningen fant sted i Asker/Bærum (+70.000 m²) og Ytre Nord/Øst/Syd (+54.000 m²).

Endring i arealledighet pr. geografiske soner 2009 (1.000m²)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2009.

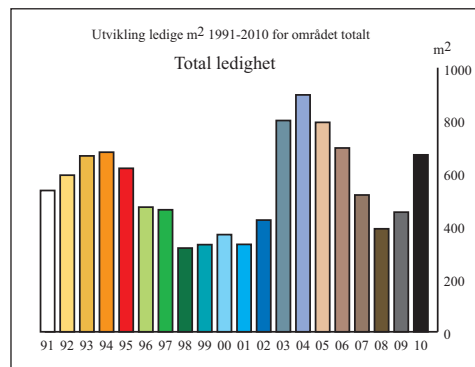
Ferdigstilte bygg vs. arealabsorpsjon pr. geografisk sone (1.000m²)



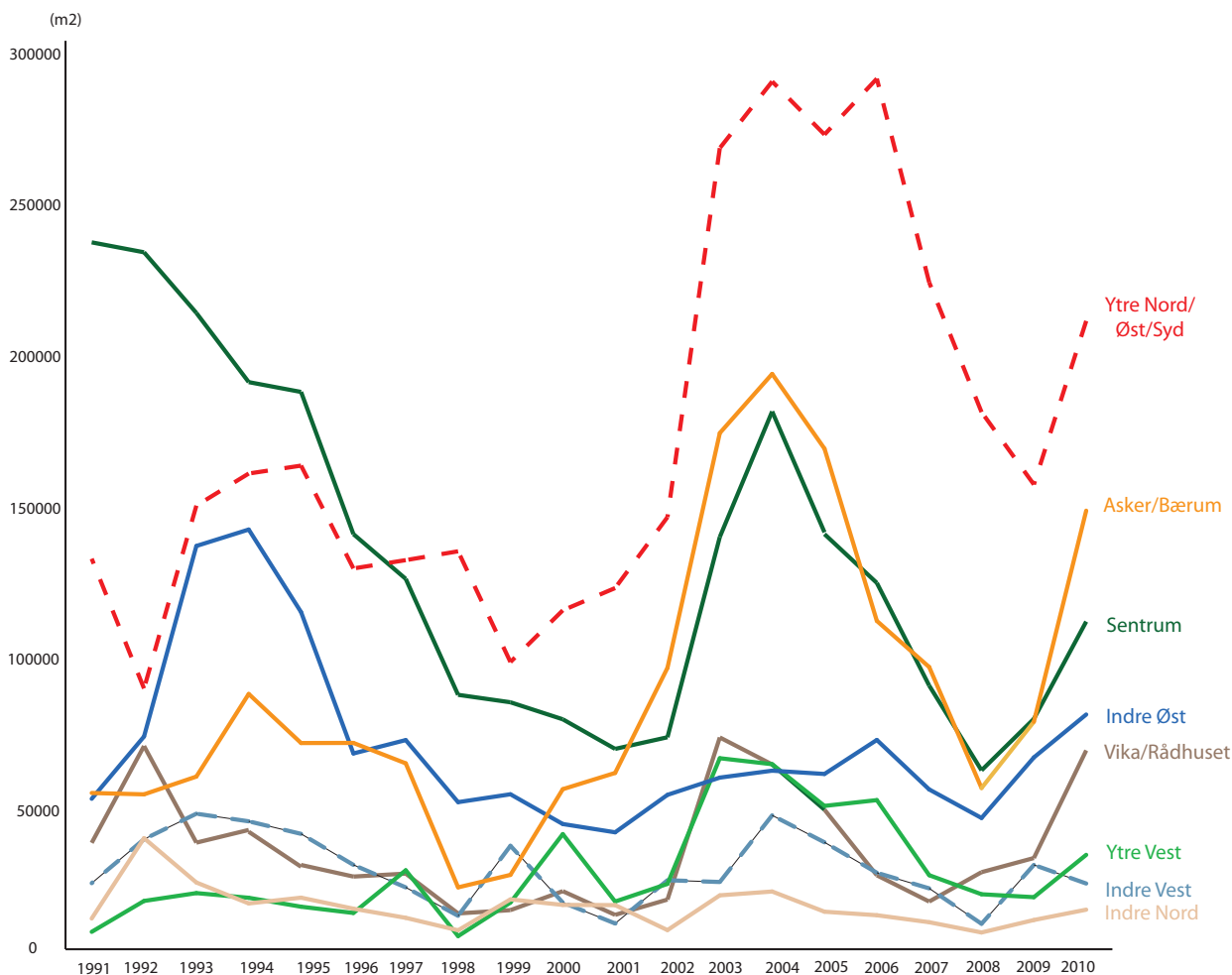
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen større enn ferdigstillelsen kun i Indre Vest. I Vika/Rådhuset og Sentrum fant sted en netto utflytting som førte til større ledighet enn det ferdigstilte arealer isolert sett skulle tilsi.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2009 i de forskjellige soner. Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

De Ytre Soner har generelt hatt høyest ledighet de siste fire årene, Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til de vestlige soner, men denne ble kraftig redusert i de påfølgende år. Det er spesielt Ytre Nord/Øst/Syd og Asker/Bærum som idag har betydelig ledighet, med en kraftig økning det siste året.



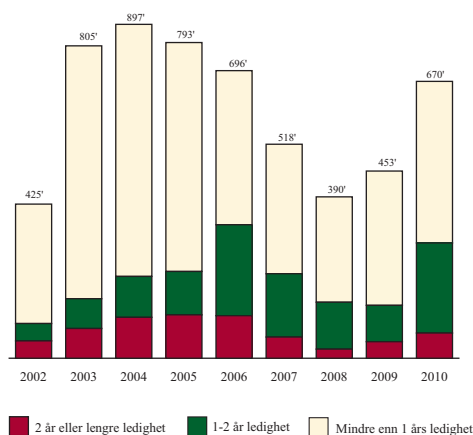
Utvikling ledige arealer pr. geografisk område (1991-2010 (m²))



Økt langtidsledighet

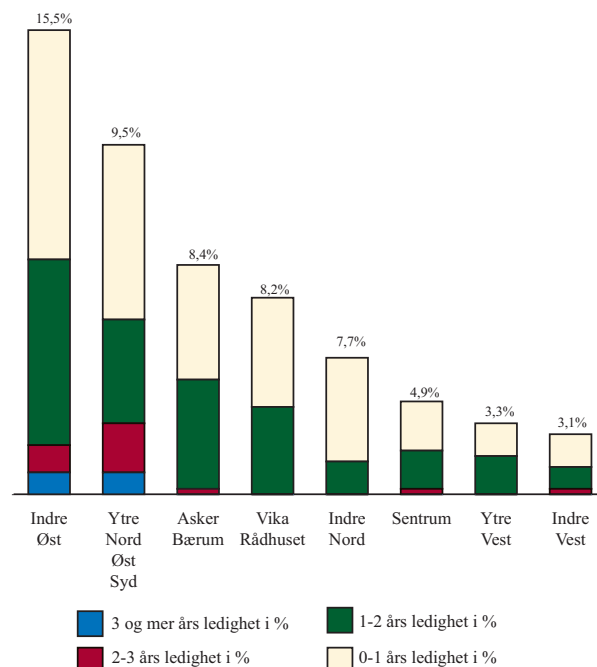
179.000 m² har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en økning på ca 40% fra ifjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 670.000 m².

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2010 (1.000 m²)



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

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



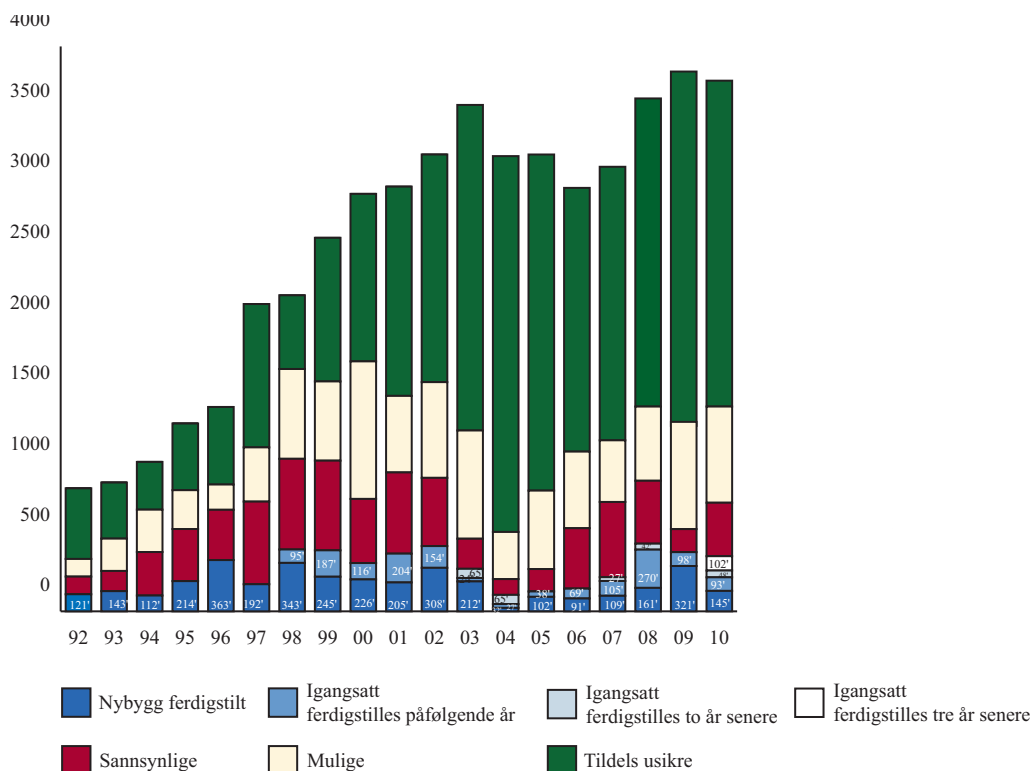
BETYDELIG ØKNING AV IGANGSATTE OG SANNSYNLIGE PROSJEKTER

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.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,5 millioner m².

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

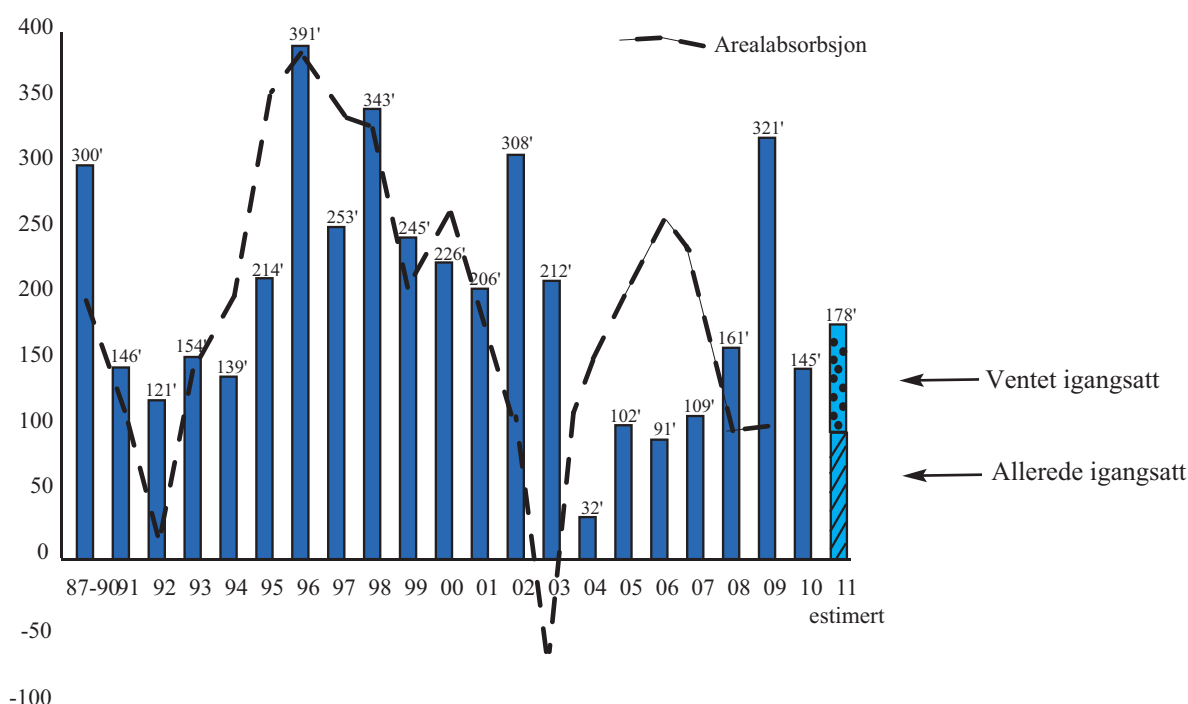


Igangsatte prosjekter for ferdigstilling i år 2010 utgjør 145.000 m², en reduksjon på 55% fra 2009 hvor det ble ferdigstilt hele 321.000 m². Ferdigstillingstakten blir altså redusert kraftig gjennom 2010 og utgjør nær snittet for de 5 foregående år.

Igangsatte prosjekter med ferdigstilling i 2011 utgjør idag 89.000 m², for 2012 er det igangsatt 45.000 m² og for 2013 er det igangsatt hele 102.000 m² (DnBNOR i Bjørvika). Dette er en betydelig økning fra fjorårets igangsettingstall.

Ferdigstilte arealer normaliseres i 2010, men øker trolig i 2011

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1.000 m²)



Antall bygg som ferdigstilles år 2009 er på et historisk høyt nivå og utgjør 335.000 m². Stolpene i figuren ovenfor viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1987 til og med 2010 og estimat for 2011. Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2009. 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%.

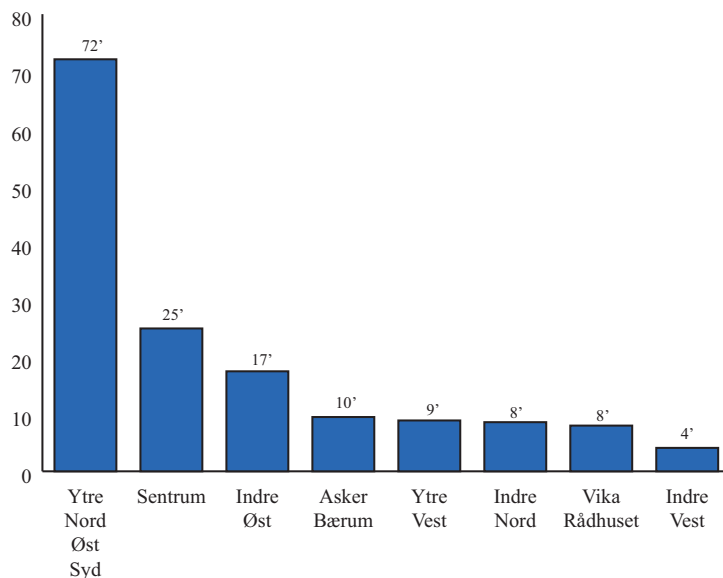
Markedsabsorpsjonen sank i 1999 med mer enn en tredjedel, hovedsakelig som følge av redusert vekst i antall arbeidsplasser året før. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 økte igjen absorpsjonen og ledigheten 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 gikk 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 kun 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, og med en ferdigstillelse på 102.000 m² ble arealledigheten redusert til 8%. I 2006 førte kraftig sysselsettingsvekst til en absorpsjon på 269.000 m² samtidig som det kun ble ferdigstilt 91.000 m². Dette førte til at arealledigheten ble redusert til 6% av den totale eiendomsmassen. Ferdigstillelse på kun 119.000 m² i 2007 og fortsatt høy arealabsorpsjon førte til at arealledigheten ble ytterligere redusert gjennom 2007. I 2008 førte en kraftig svekkelse i økonomien ("finanskrisen") til at absorpsjonen sank fra 241.000 m² til 98.000 m² og ledigheten steg marginalt til 5%.

I 2009 ble det ferdigstilt 321.000 m² som, historisk sett, er et meget høyt nivå. Dette førte, kombinert med en svekket konjunktur, til en økning i arealledigheten gjennom 2009. I 2010 vil ferdigstillingen mer enn halvere seg til 145.000 m², mens den forventes å øke til 180.000 m² i 2011. Ferdigstillingen i 2010 og 2011 vil således være over absorpsjonsnivået på ca 100.000 m²/år i 2008 og 2009. Arealledigheten vil derfor kun bedre seg om det forventede oppsving i økonomien i 2010/2011 faktisk materialiserer seg.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2010 fordeler seg pr. geografisk sone:

Ferdigstilte arealer pr. sone (1.000 m²)



Som det fremgår av figuren er det Ytre sone Nord/Øst/Syd som får det vesentlige av arealtilveksten i 2010.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2010/2011:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2010:

Igangsatte:

Strømsveien 128, Sektor/AF	28.000
Bjørvika, KLP, Oslo S Utvikling	25.000
Kr. Aamodts gate 5, Bygg A, Avantor.....	20.000
Grenseveien 86, Gasmann Eiendom	12.500
Hoffsveien 4, Eiendomsspar.....	8.900
Tjuvholmen, F1Syd, Tjuvholmen	8.000
Sognsveien 68-70, Fram Realinvest.....	6.600
Øvrige prosjekter.....	35.700
Totalt	144.700

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2011:

Igangsatte:

Bjørvika, Visma, Oslo S Utvikling....	22.000
Middelthuns gate 29, Entra Eiendom.....	22.000
Heggedal Sentrum, Tandberg Eiendom	10.000
Mølleparken 2, Floors	9.000
Rosenkrantz gate 16-18, Thon	8.100
Mølleveien, Vulkan Eiendom	8.000
Alf Bjerckes vei, Felt E, A.Bjerckes vei Invest	7.000
Østre Aker vei 91, Alna Nord Utvikling	6.000
Tjuvholmen, Hus 71, Tjuvholmen	4.200
Totalt	96.300

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2011

Totalt 178.148

Sterk økning i sannsynlig ferdigstillelse fra og med 2010

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2010-2014 utgjør nå vel 3,5 millioner kvadratmeter, en nedgang på 0,4 millioner kvadratmeter fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at sannsynlige prosjekter i kommende 5 års periode er økt med hele 75% i forhold til i fjorårets estimater, fra 217.000 m² til 378.000 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 2010-2014

Fornebu, StatoilHydro, IT Fornebu Eiendom ..65.000	Prinsessealléen 1+810.000
Karenlyst Allè 49-51-53, Fram 20.000	Fornebuveien 33-35, Teleplan Eiendom 10.000
Fornebu, K2, Aker Solution20.000	Øvrige prosjekter.....171.911
Lilleakerveien 4, Mustad Eiendom19.000	Totalt378.511
Akersveien 24/26, Tekno. Institutt..... 17.000	
Kvæernerbyen, Platehallen, Obos..... 17.000	
Kr. Aamodts gate 11, Bygg C, Avantor..... 15.600	
Rådhusgaten 27/Øvre Vollgt7-9, A.B.Nilsen . 13.000	

Mulige prosjekter 2010-2014

Oslo Tower, Oxer.....50.000	Granfos Næringspark, Vital Eiendom.....25.000
Schweigaards gate 21-23, Rom.....42.000	Elveveien 65-75, Thon23.000
Fornebu, Technoport, KLP36.000	Øvrige prosjekter.....385.148
Kvæernerbyen, Felt AE, Obos.....35.000	Totalt681.148
Philip Pedersens vei 1-15, Fram33.000	
Elias Smiths vei 10-26, Bacelitt Industri.27.000	
Etterstadkroken 9, NCC.25.000	

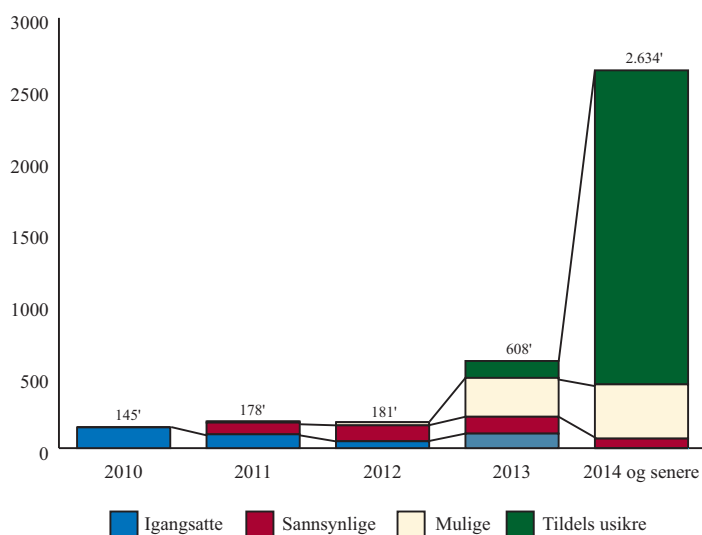
Tildels usikre prosjekter 2010-2014

Haslevangen 16-18 "Arcus", Høegh E90.000	Valle, Vålerenga Stadion, Vålerenga Invest34.000
Brynsalléen/Østensjøveien, Norgberg E80.000	Fredrik Selmers vei 4, Entra Eiendom32.400
Østensjøveien 44-52, Pecunia70.000	Brynsengfarete 12-17, Brynseng Utvikling32.000
Biskop Gunnerus gate 14B, KLP 68.000	Nydalsveien 16-26, Avantor31.000
Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom50.000	Øvrige prosjekter.....1.694.625
Sandstuveien 70, Linstow45.500	Totalt2.307.525
Kabelgaten 1-39, Ulvenveien Utvikling40.000	
Sandakerveien 113-119, Avantor.....40.000	

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.

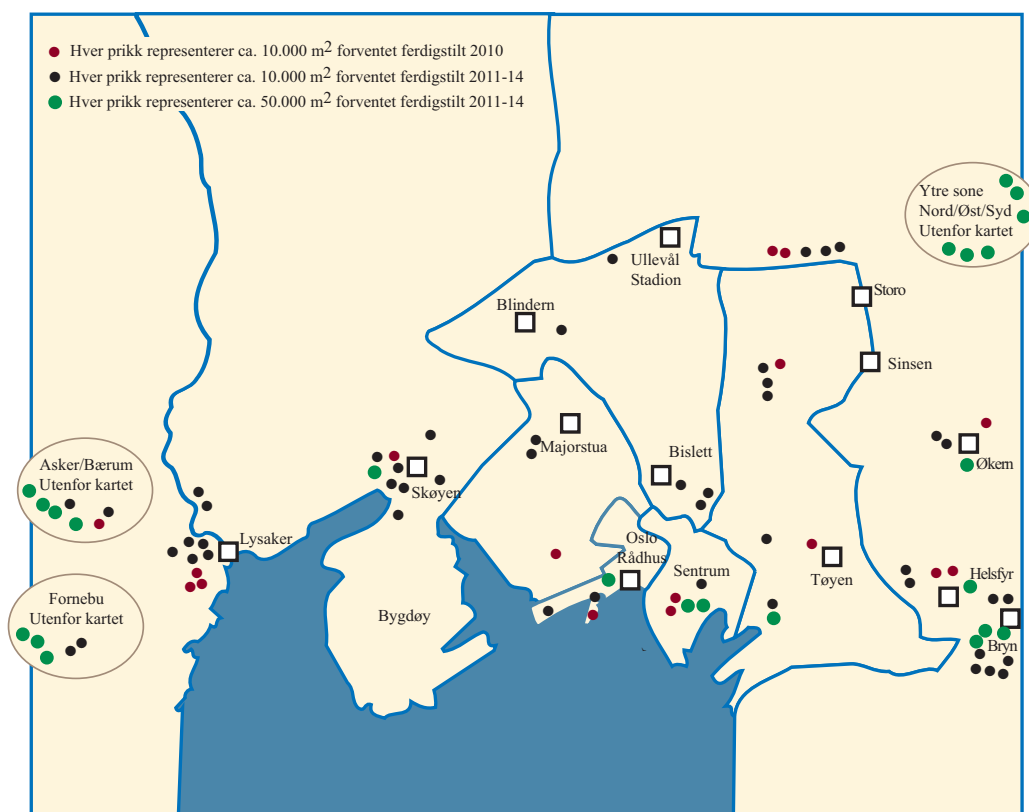
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2010 er som nevnt kraftig redusert og utgjør 145.000 m², mens igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2011-2013 er betydelig økt i forhold til fjorårets estimater.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2010 - 2014 (1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2010 og mulig tilvekst i perioden 2011-14. Den største tilveksten i perioden 2011-14 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (590.000 m²) samt Asker/Bærum (410.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2010 - 2014



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

- ♦ **Stabil arealabsorpsjonen, fra nivå 98.000 m²/år i 2008 til 104.000 m² i 2009.**
- ♦ **Arealledigheten utgjør ved inngangen av 2010 670.000 m² eller tilsvarende 7% av den totale massen. Dette er en økning på 217.000 m² fra i fjor (+48%).**
- ♦ **Arealoverskuddet har økt kraftig i Ytre sone Nord, Øst, Syd og Asker/Bærum samt for Vika/Rådhuset. Disse sonene har vesentlig høyere arealledighet enn Indre/Ytre Vest og Sentrum forøvrig.**
- ♦ **Ferdigstillelse i 2010 og 2011 synes å normaliseres i forhold til 2009's enorme ferdigstillelse på 321.000 m². I 2010 ferdigstilles således 145.000 m².**
- ♦ **Antall igangsatte og sannsynlig prosjekter innenfor en periode på 5 år er betydelig økt i forhold til fjoråret. Dette betyr at arealefterspørselen må øke i forhold til inneværende års dersom arealledigheten skal kunne reduseres i årene fremover.**

Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Eiendomsspar eier direkte og indirekte ca 600.000 kvm næringsseierdom, og har en meget god likviditet. Våre eiendommer har en sentral beliggenhet i nærheten av offentlig kommunikasjon og de fleste servicetilbud. Alle arealene har en god kontorstandard og kan eventuelt tilpasses leietager.

Se våre ledige lokaler på ***www.eiendomsspar.no***

2010
Primo



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