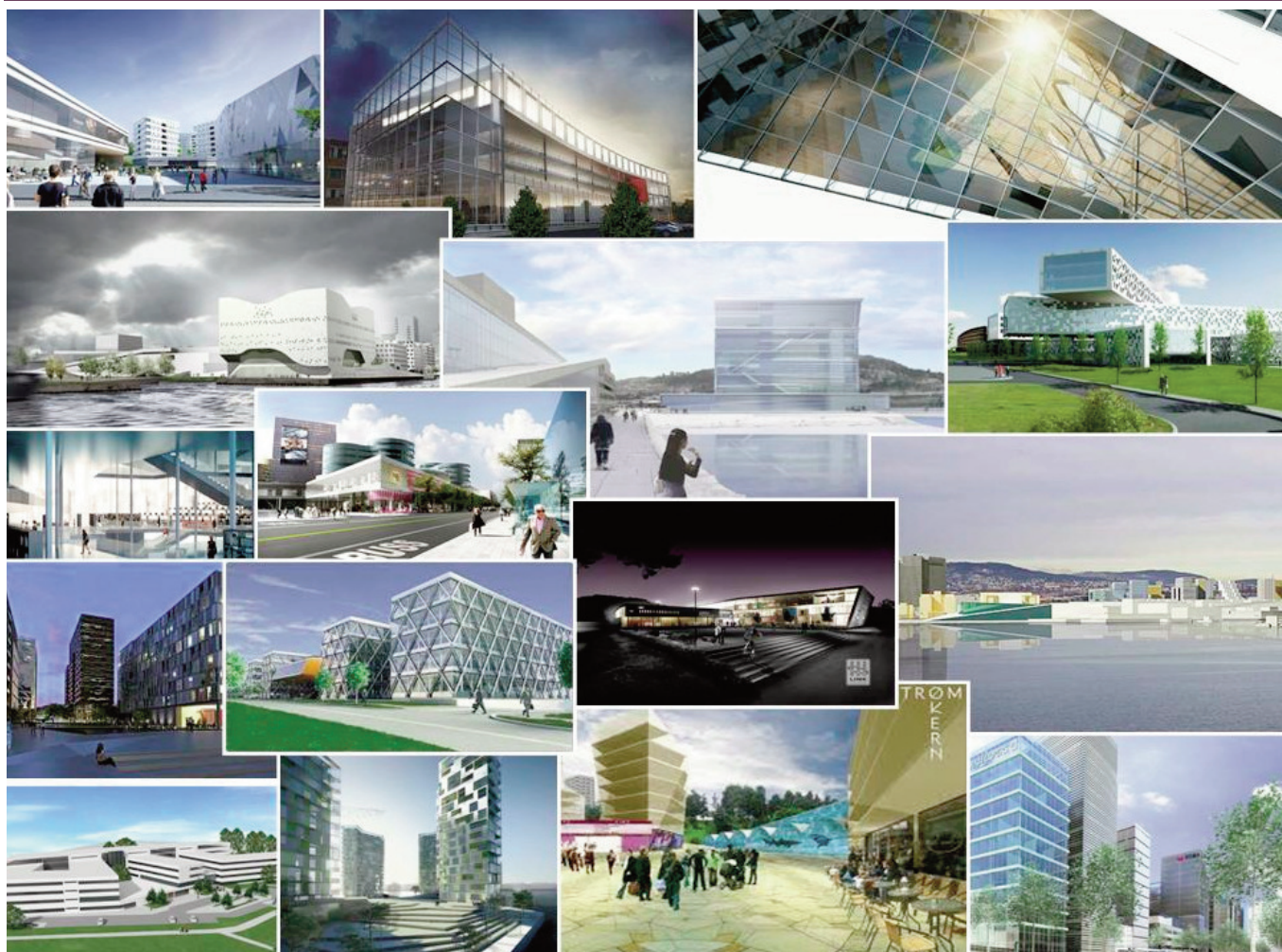


***Eiendomsspar** er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vår filosofi er fundert på høy kvalitet på eiendommene og på personlig service. Leietakerne er våre kunder og aller viktigste samarbeidspartnere. Vi er således opptatt av et aktivt og nært samarbeide med våre leietakere.*

Prøv oss - og se om vi har våre ord i behold!



Oslostudiet 2011

“Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet har gitt oss en sterk posisjon i eiendomsmarkedet”

Christian Ringnes - Adm.dir.



 **EIENDOMSSPAR** AS

Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Besøksadresse: Øvre Slottsgate 12B

Telefon: 22 33 05 50
Telefax: 22 33 05 51

Mail: elh@eiendomsspar.no

2010 - ØKET AREALABSORBSJON OG REDUSERT AREALLEDIGHET

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 584.000m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 13% eller 86.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er redusert til 6,2 % av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer økte i 2010 og i forhold til året før, og utgjorde 210.000 m² mot 104.000 m² i 2009.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2011 er på 149.000 m², mens antallet igangsatte og sannsynlige prosjekter for levering i de neste år viser betydelig økning.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2011 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 2010 til februar 2011.
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:

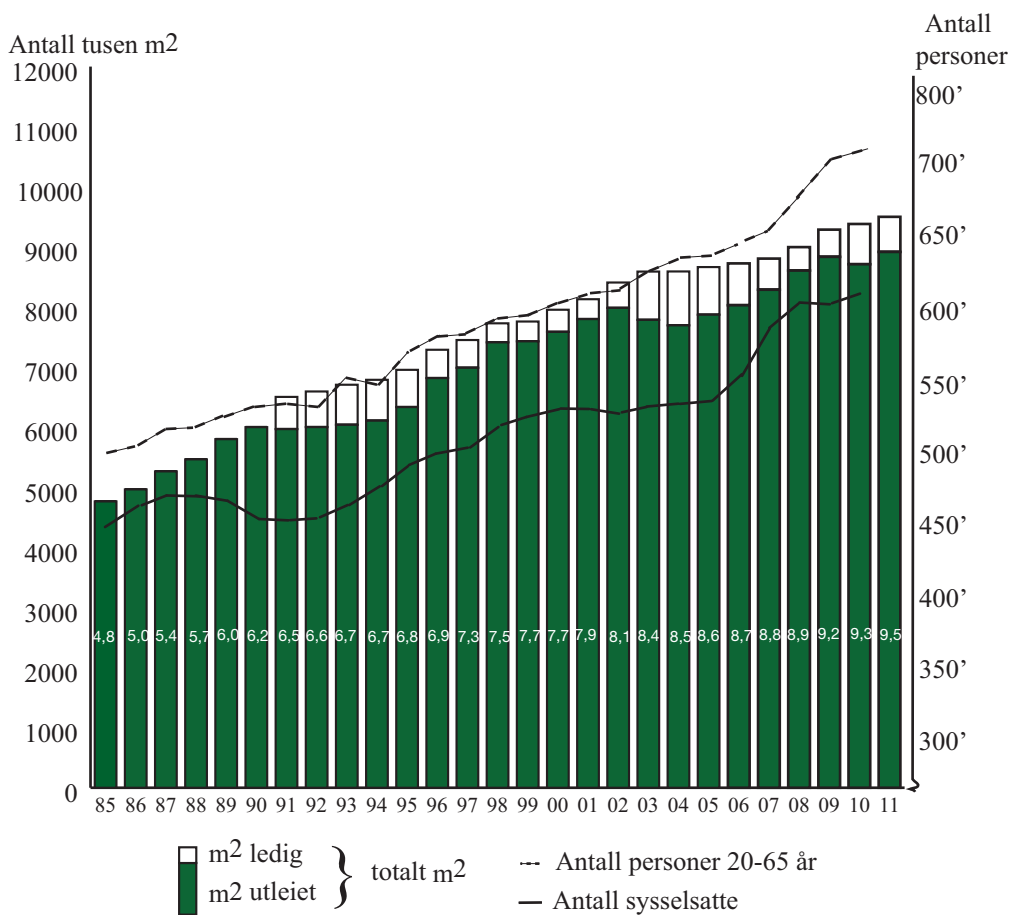
Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

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) fra 1985-2011.

Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 94% fra 4,8 mill. m² til 9,3 mill. m² over 26-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 36% i samme periode (fra 453.000 til 617.000), og antall personer mellom 20-65 år med 41% til 715.000.

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 2011. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,6 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 26 årene.

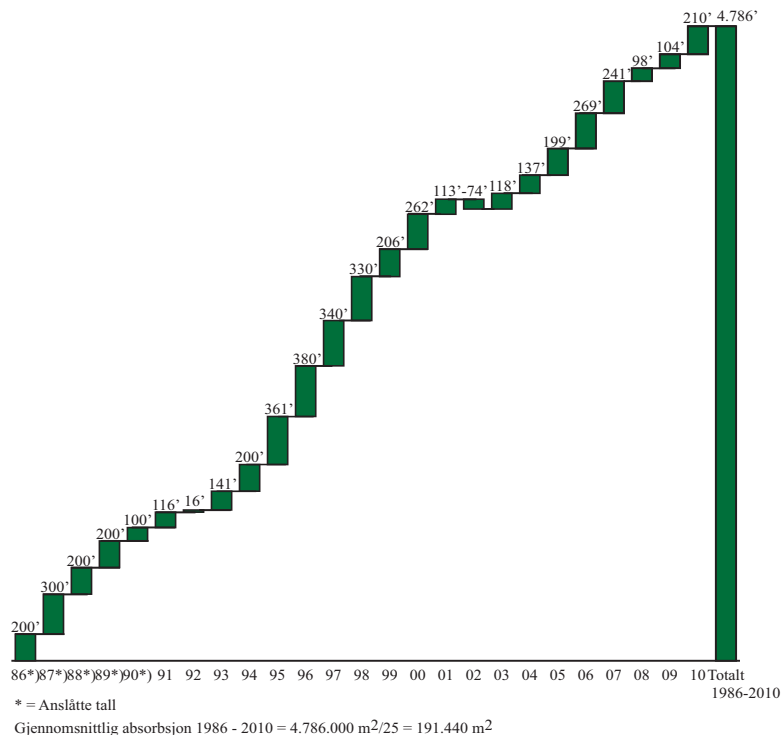
Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs antallsysselsatte Oslo/Akershus ved årets begynnelse



ØKET AREALABSORBSJON I 2010

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2010.

Arealabsorpsjon 1986 - 2010 (1.000m²)



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 dels 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.

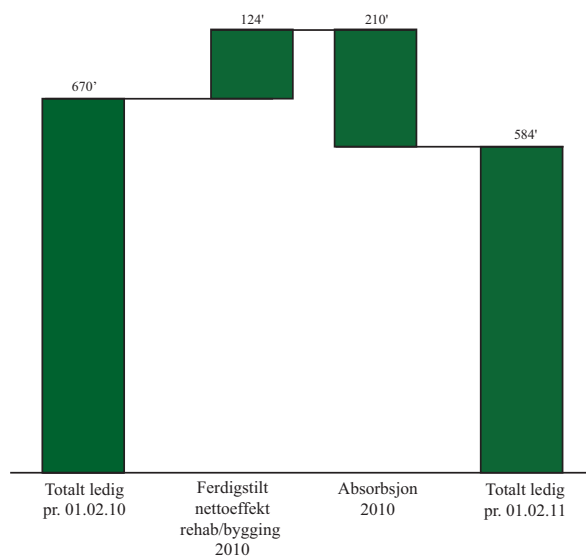
I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorpsjonen til 137.000 m². I 2005 økte arealabsorpsjonen til 199.000 m² som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorpsjon over de siste 20 årene. I 2006 og 2007 økte arealabsorpsjonen til nivå 250.000 m² pr år, mens den i 2008 sank til 98.000 m², dengang 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 6.300 personer de siste 26 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 sysselsetningsvekst. I 2010 økte sysselsettingen i Oslo og Akershus med 9.000 personer (fra 608.000-617.000) og absorpsjonen økte til 210.000m².

Nedgang i arealledigheten til 6,2% av det totale arealet

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



Situasjonen pr. 1.2.2010 og 1.2.2011 er vist på figuren nedenfor.

Ledigheten primo 2010 var 670.000 m². I løpet av 2010 ble ytterligere 124.000 m² i form av nybyggings-prosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 210.000 m².

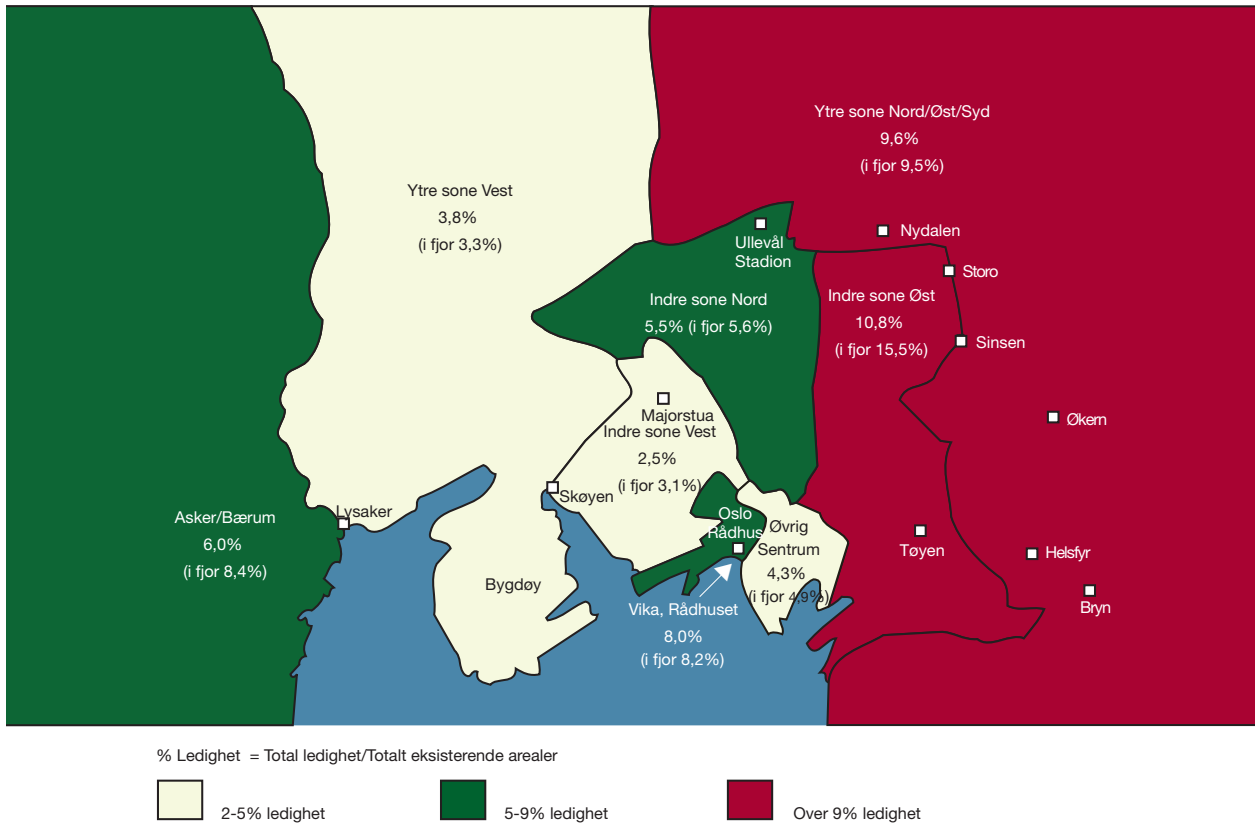
Dette medførte at ledigheten ble redusert med 86.000 m², en nedgang på 13%, og derved utgjør 584.000 m² primo 2011. Dette tilsvarer 6,2% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 102.000 m² lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en økning på nær 40% fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 686.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

Nedgang i ledigheten i alle soner bortsett fra Ytre Vest og Ytre Nord/Øst/Syd

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

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2011 (% ledighet av sonens totale masse)

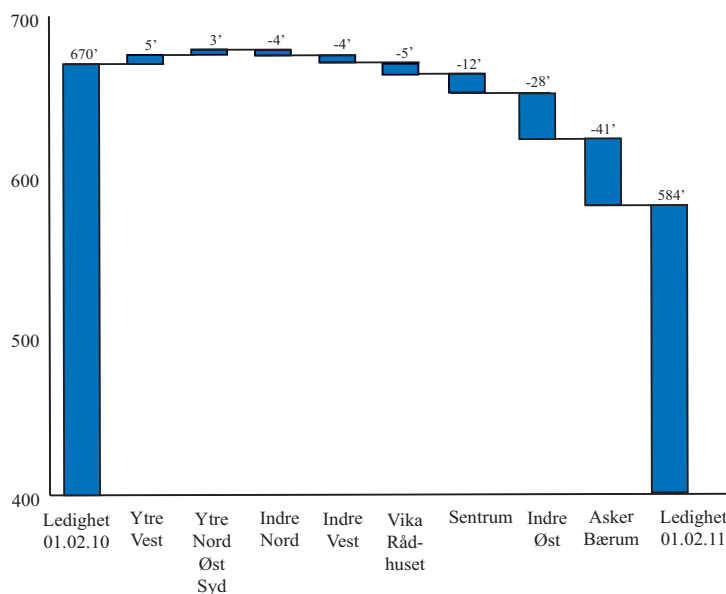


Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd har det største overskudd på arealer med ledighet mellom 9% og 11%. Lavest ledighet finner vi i Indre Sone Vest (2,5%), Ytre Sone Vest (3,8%) og Øvrig Sentrum (4,3%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2010.

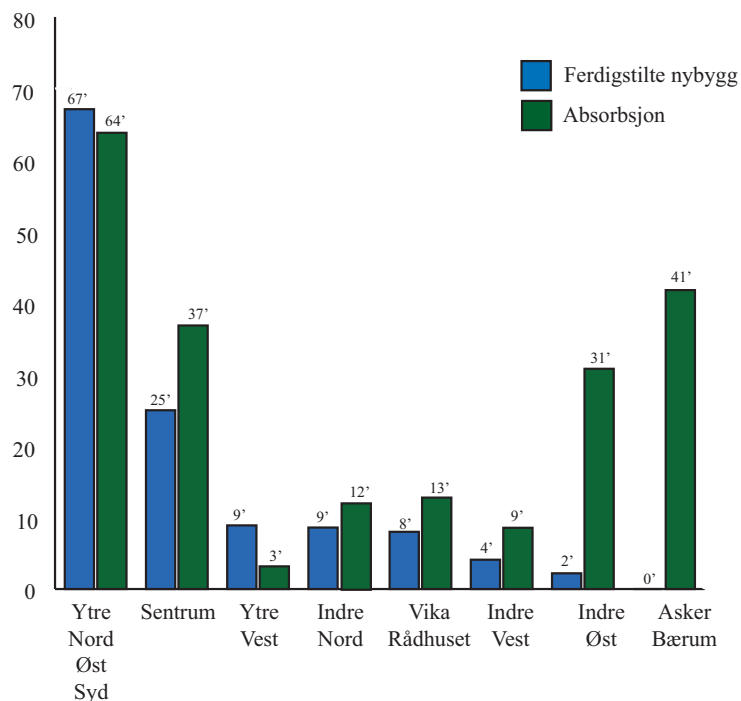
Som det fremgår fant det sted en ledighetsøkning i Ytre Vest (+5.000 m²) og Ytre Nord/Øst/Syd (+3.000 m²). Den største ledighetsnedgangen fant sted i Indre Øst (- 28.000 m²), som skyldes at Københavngaten 10/Bergenegården (20.000 m²) er solgt og skal konverteres til studentleiligheter, og i Asker/Bærum (- 41.000 m²).

Endring i arealledighet pr. geografiske soner 2010 (1.000m²)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2010.

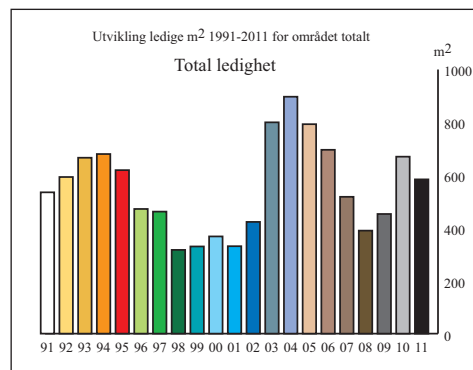
Ferdigstilte bygg vs. arealabsorpsjon pr. geografisk sone (1.000m²)



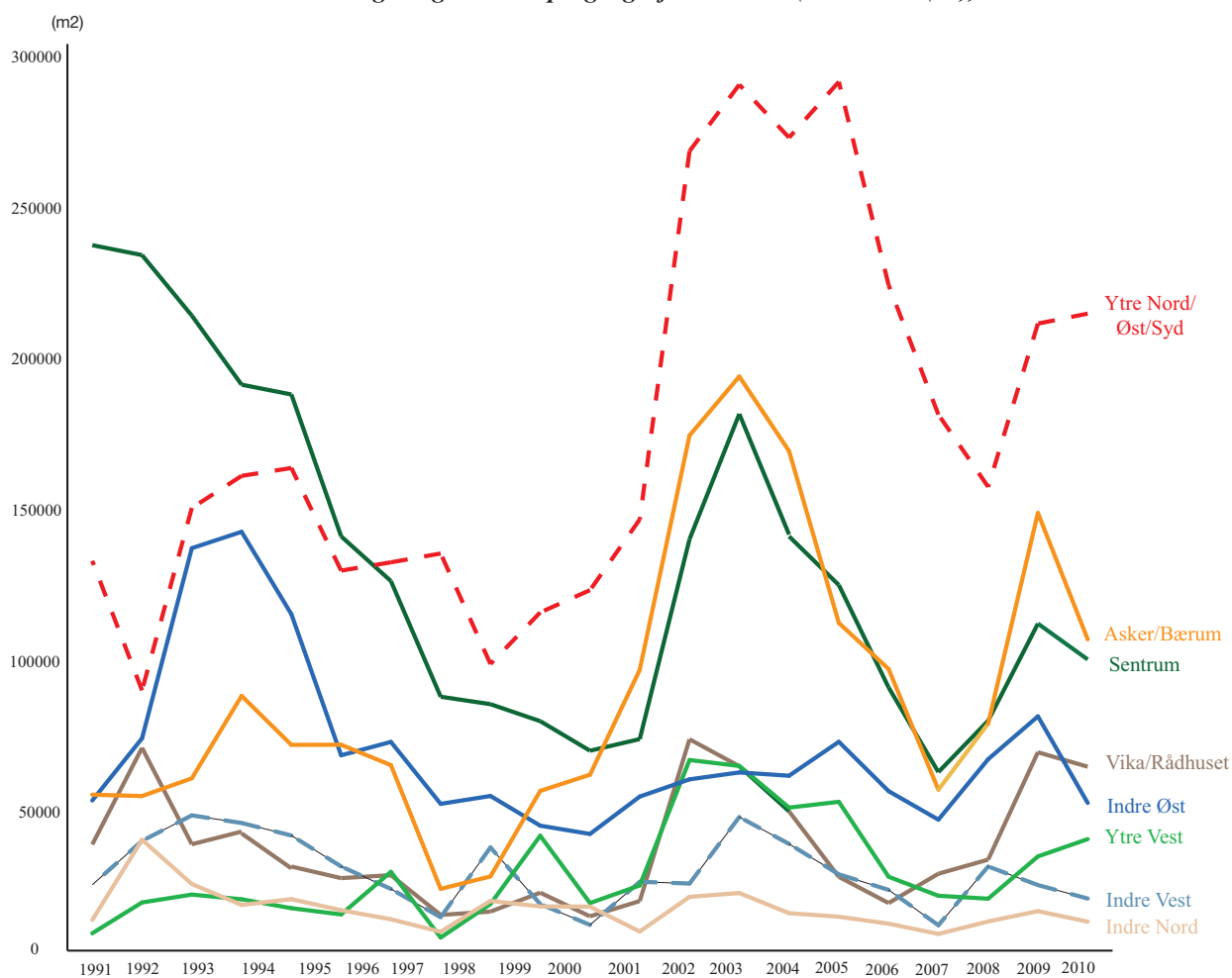
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen større enn ferdigstillelsen alle soner bortsett fra Ytre Nord/Øst/Syd og Ytre Vest.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2010 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 som idag har betydelig ledighet, med en liten økning det siste året.



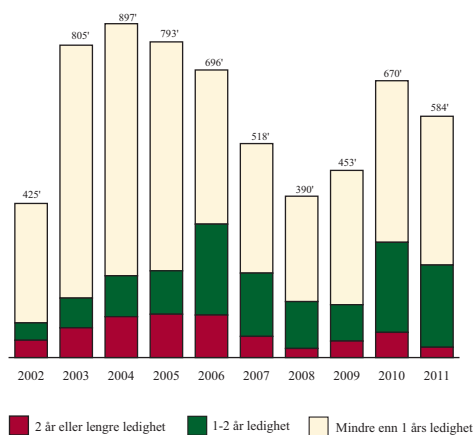
Utvikling ledige arealer pr. geografisk område (1991-2010 (m²))



Økt langtidsledighet

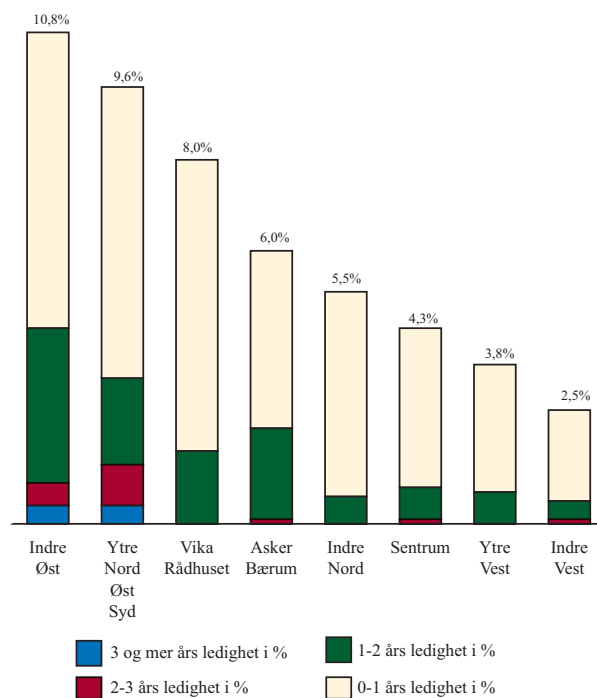
198.000 m² har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en økning på ca 11% fra ifjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 584.000 m².

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2011 (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, mens man i de øvrige sonene kun unntaksvis finner lokaler som har stått ledige i mer enn 2 år.

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



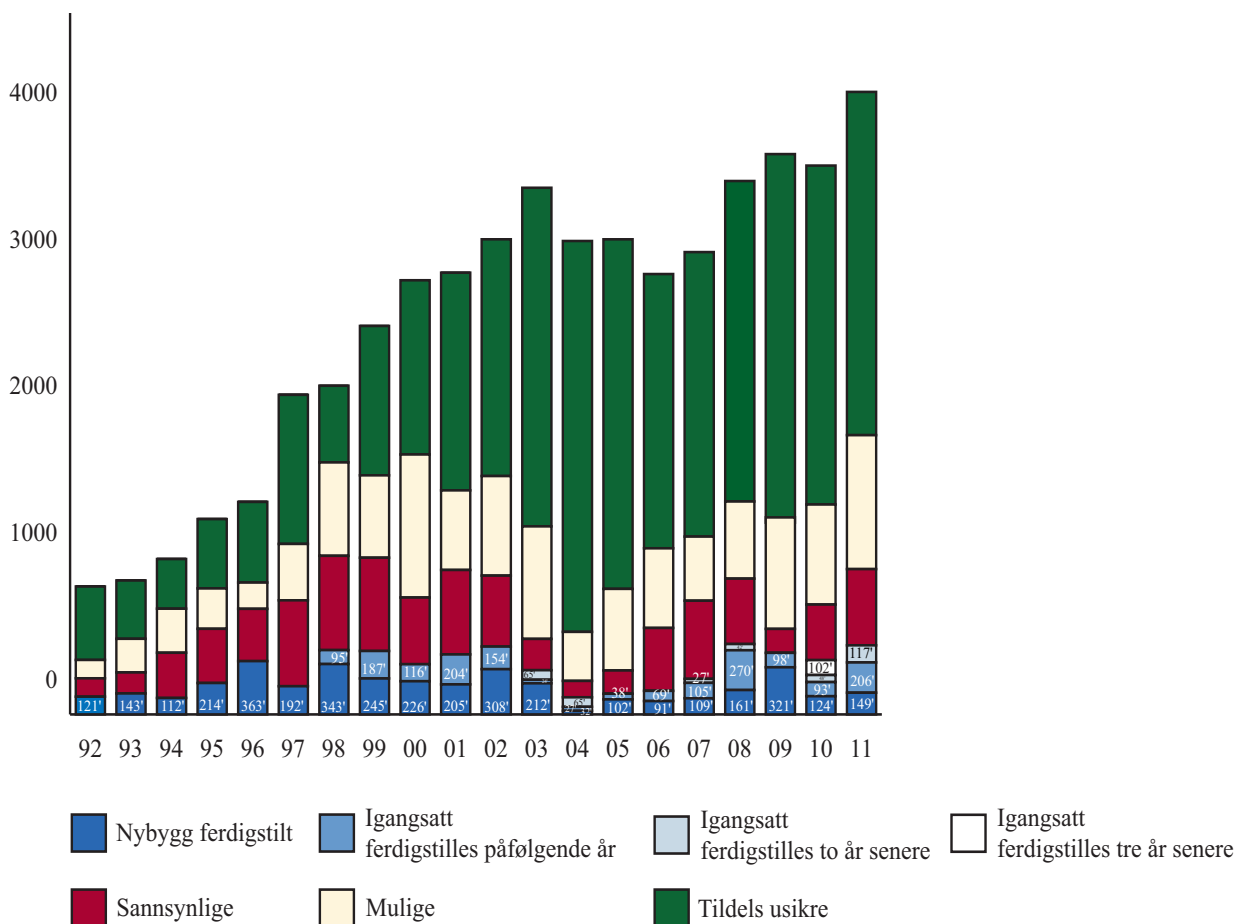
BETYDELIG ØKNING AV IGANGSATTE OG SANNSYNLIGE PROSJEKTER

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

Igangsatt 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 nybyggingsprosjektilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,8 millioner m².

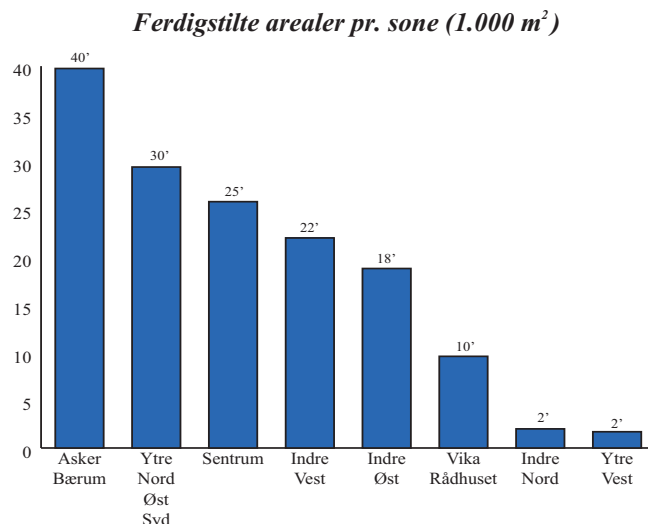
Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år (1.000 m² pr 01.01)



Igangsatt prosjekter for ferdigstillelse i år 2011 utgjør 149.000 m², en økning på nær 20% fra 2010 hvor det ble ferdigstilt 124.000 m².

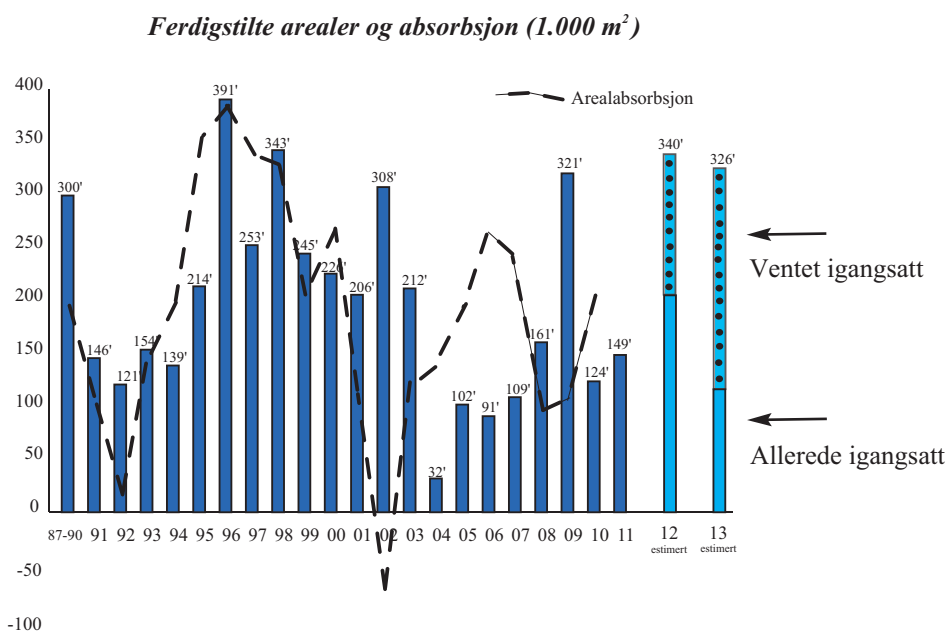
Igangsatt prosjekter med ferdigstillelse i 2012 utgjør idag 206.000 m², for 2013 er det igangsatt 116.500 m² og for 2014 er det ikke igangsatt prosjekter.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2011 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det Asker/Bærum og Ytre Sone Nord/Øst/Syd som får det vesentlige av arealtilveksten i 2011.

Ferdigstilte arealer ble normalisert i 2010, øker noe i 2011



Stolpene i figuren ovenfor viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1987 til og med 2011 og estimat for 2012 og 2013. Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2010. Antall bygg som ble ferdigstilt år 2010 utgjorde 124.000 m² som er et historisk sett relativt lavt nivå. Absorpsjonen i 2010 var på 210.000 m², som er noe over historisk snitt, hvilket førte til en reduksjon i arealledigheten.

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 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, var et meget høyt nivå. Dette førte, kombinert med en svekket konjunktur, til en økning i arealledigheten gjennom 2009. I 2010 ble ferdigstillelsen kun 124.000 m² og absorpsjonen tok seg opp til 210.000 m², hvilket førte til reduksjon i ledigheten.

I 2011 vil det kun bli ferdigstilt 149.000 m², hvilket er lavere enn absorpsjonstallet på 210.000 m² i 2010. Arealledigheten vil således trolig reduseres ytterligere gjennom 2011. I 2012 og 2013 forventes derimot ferdigstillelsen igjen å øke til historisk høye nivåer på ca 300.000 m² pr. år. Mye av dette er allerede igangsatt som følge av relokalisering av store bedrifter til nye lokaler (DnB NOR, Statoil, Aker Solution m.v.). Dette vil trolig føre til at arealledigheten igjen øker i 2012/2013.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2011/2012/2013:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2011:

Igangsatt:

Middelthunsgt 29, Entra.....	22.000
Dr. Eufemias gt 16, Oslo S Utvikling	22.000
Kraglund Kontorpark, Hagaløkkvn 28 AS	15.000
Alfheimområdet, Tandberg Eiendom	15.000
Hagegaten 22, Entra Eiendom	12.000
Gaustadalléen 23, Statsbygg	9.430
Rosenkrantz gate 16-18, Thon	8.100
Øvrige prosjekter.....	45.550
Totalt	149.080

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2013:

Igangsatt:

Dr. Eufemiasgt 20-24, DnB NOR.....	101.500
Dr. Eufemias gt 14; Deloitte	15.000
Totalt	116.500

Ikke igangsatt prosjekter som forventes

ferdigstilt i 2013:

Nydalsveien 16-26, Avantor	35.000
Fredrik Selmers vei 4, Entra Eiendom	30.000
Philip Pedersens vei 3-7, NCC.....	16.500
Østre Aker vei 90, Siemens.....	15.000
Øvrige prosjekter.....	106.700
Totalt	203.200

Totalt 319.700

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2012:

Igangsatt:

Fornebu, Statoil Hydro.....	65.000
Fornebu Fjordpark, Pareto Project F.....	22.000
Keysers gate 6-8, Statsbygg	21.500
Turbinveien 4, Obos.....	17.900
Karenlyst Allé 49-53, Fram Eiendom	17.700
Ole Deviks vei 6, Søylen Eiendom	12.500
Smeltdigelen 2, Obos	12.000
Øvrige prosjekter.....	36.900
Totalt	205.500

Ikke igangsatt prosjekter som forventes ferdigstilt i 2012:

Lilleakerveien 4, Mustad Eiendom	20.000
Nydalen Allé 33, Avantor	17.500
Ryenstubben 10, Ryenstubben 10 Invest.....	14.000
Øvrige prosjekter.....	81.525
Totalt	133.055

Totalt 338.555

Sterk økning i sannsynlig ferdigstillelse fra og med 2012

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2011-2015 utgjør nå vel 3,8 millioner kvadratmeter, en økning på 0,3 millioner kvadratmeter fra ifjor.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2014-2015

Drengsrudbekken 1-15, Drengsrudbekken E ...	20.000	Oksenøyveien 80, Aspelin Ramm.....	12.000
Silurveien 43, Selvaag Eiendom	18.000	Øvrige prosjekter.....	<u>272.573</u>
Lørenveien 64,59,65, Vital Eiendom	13.000	Totalt	<u>347.573</u>
Alfheimområdet, Tandberg Eiendom	12.000		

Mulige prosjekter 2012-2015

Haslevangen 14, Hasle Utvikling.....	135.000	Østre Aker vei 60, Østre Aker vei 60 AS	35.000
Fornebu Science Park, Scandiavian Property	100.000	Fornebu Technoport IT senter, KLP	30.500
Biskop Gunnerus gate 14B, KLP	57.000	Brynsengfare 8-12, NCC	25.000
Sandakerveien 113-119, Avantor	50.000	Øvrige prosjekter.....	<u>334.730</u>
Sandstuveien 70, Watrium Eiendom.....	45.500	Totalt	<u>882.730</u>
Freserveien 1, Obos.....	35.000		
Økernveien 144-146, Økern Sentrum.	35.000		

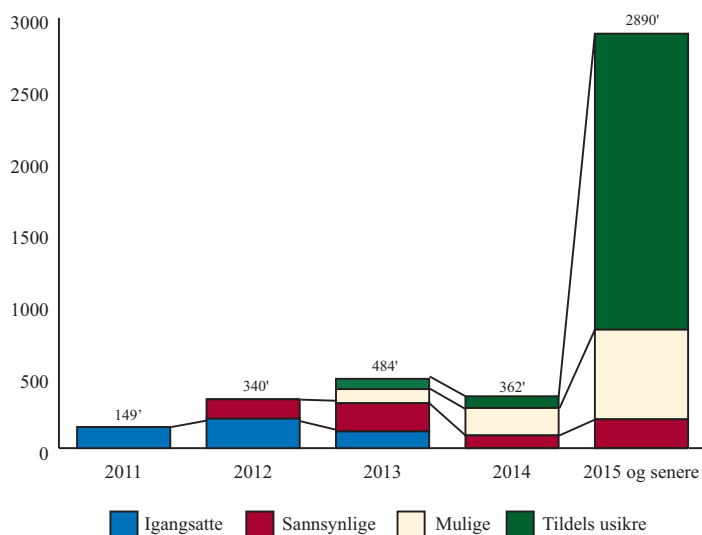
Tildels usikre prosjekter 2012-2015

Billingstadsletta 30, Holmen Holding.....	130.000	Risløkkveien 2 (Oslo Tower), Oxer	50.000
Filipstad, Johan Jægers Kvartal, Oslo Havn ..	100.000	Ekebergåsen Felt D2, Hav Eiendom	46.000
Ulven Senterområde, Stor Ulven AS	100.000	Føyka/Elvelykvartalet, Asker Kommune	40.000
Innspurten, Vålerenga Stadion, Asplan Viak..	80.000	Øvrige prosjekter.....	<u>1.437.650</u>
Haslevangen 16, Høegh Eiendom	70.000	Totalt	<u>2.233.650</u>
Østensjøveien 44-52/N.Hansens vei, Pecunia..	70.000		
Kokstadtorget; IT Fornebu Eiendom	60.000		
Smalvollveien 65, Coop Eiendom	50.000		

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.

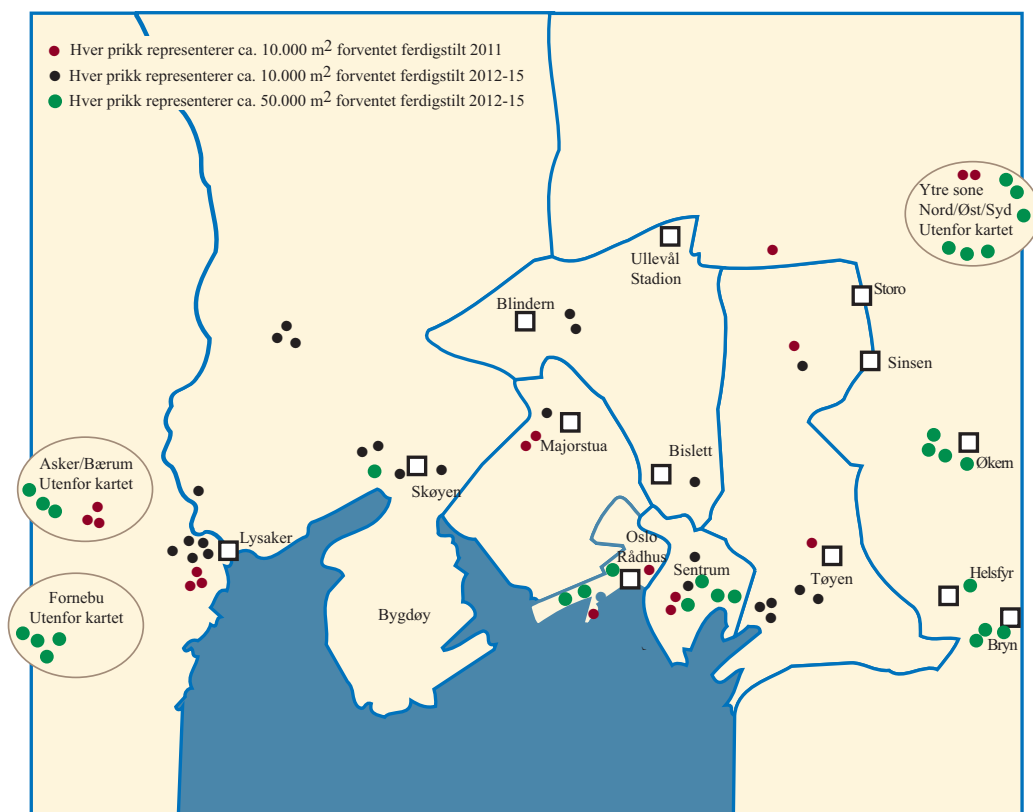
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2011 utgjør 149.000 m², som er en økning på 20% fra ifjor, mens igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2012-2013 er betydelig økt i forhold til fjorårets estimater.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2011 - 2015 (1.000 m²)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2011 og mulig tilvekst i perioden 2012-15. Den største tilveksten i perioden 2012-15 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (810.000 m²) samt Asker/Bærum (476.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2011 - 2015



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

- ♦ **Arealabsorpsjonen økte betydelig, fra nivå 104.000 m²/år i 2009 til 210.000 m² i 2010.**
- ♦ **Arealledigheten ble redusert fra 7% til 6,2% gjennom 2010 (-13%) og utgjør ved inngangen av 2011 584.000 m².**
- ♦ **Det var nedgang i alle geografiske soner bortsett fra Ytre Nord/Øst/Syd og Ytre Vest. Den sterkeste nedgangen fant sted i Asker/Bærum og Indre Sone Øst.**
- ♦ **I 2011 vil ferdigstilte prosjekter øke fra 124.000 m² i 2010 til 149.000 m² i 2011. Med absorpsjon på linje med 2010 (210.000 m²) vil arealledigheten bli ytterligere redusert gjennom 2011.**
- ♦ **I 2012 og 2013 vil ferdigstillelsen igjen øke til historisk høye nivåer på størrelsesorden 300.000 m²/år. Dette innebærer sannsynlighet for at arealledigheten igjen vil øke 2012/13.**



Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vår forretningsidé er å eie, utvikle og foredle kontor-, butikk- og hotell-eiendommer for utleie. Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet har gitt oss en sterk posisjon i eiendomsmarkedet.

Eiendomsspar forvalter også eiendomsmassen til Victoria Eiendom. Samlet eier og forvalter vi et utleieareal på ca. 1.925.000 kvm med leieinntekter på kr 2.200 mill (inkl. deleide eiendommer på 100%). De fleste eiendommene ligger i Oslo.

En av Eiendomsspars målsettinger er gjennom sin daglige virksomhet å bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by. Først og fremst påser selskapet at egne eiendommer fremstår i førsteklasses stand. I tillegg har Eiendomsspar bidratt til utviklingen av bybildet gjennom ulike kultur-donasjoner.

www.eiendomsspar.no



Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Besøksadresse: Øvre Slottsgate 12B

Telefon: 22 33 05 50
Telefax: 22 33 05 51

Mail: utleie@eiendomsspar.no