

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 samarbeid med våre leietakere.

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



Oslostudiet 2014

"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.



Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Besøksadresse: Øvre Slottsgate 12 B
Telefon: 22 33 05 50

Mail: elh@eiendomsspar.no

www.eiendomsspar.no

2013: STABIL AREALLEDIGHET OG REDUSERT FREMTIDIG NYBYGGING

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 664.000 kvm står ledig, hvilket er en marginal økning på 30.000 kvm fra ifjor. Arealledigheten utgjør ved dette 6,7% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer ble redusert med 20% i 2013 og utgjorde 186.000 kvm mot 232.000 kvm i 2012. Dette skyldes i hovedsak redusert vekst i sysselsetting, fra + 15.000 personer i 2012 i Oslo/Akershus til + 9.000 personer i 2013.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2014 er 103.000 kvm, en betydelig nedgang fra 2013 hvor det ble ferdigstilt 216.000 kvm (-52%). Antallet igangsatte og sannsynlige prosjekter for levering 2015 og 2016 viser igjen økning, men representerer forholdsvis lave nivåer historisk sett. Selv med noe lavere arealabsorpsjon i årene fremover vil markedsbalansen således kunne bedre seg.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2014 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort 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:

- Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2013 til februar 2014.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

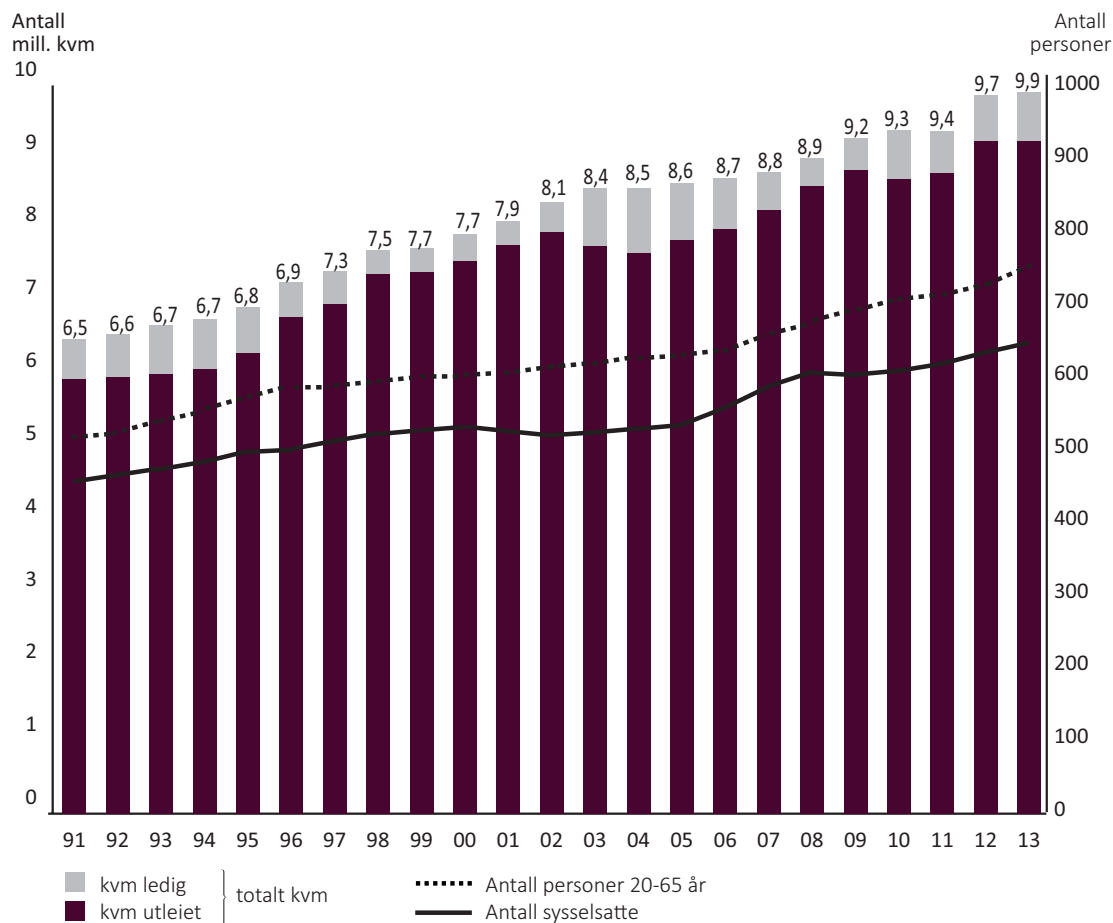
HISTORISK SETT STØRRE ABSORBSJON AV LOKALER ENN SYSSELSETTINGSVEKSTEN ISOLERT SKULLE TILSI

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 1991–2013.

Figuren viser at eiendomsmassen har vokst mer enn antall sysselsatte. Eiendomsmassen økte med 51% fra 6,5 mill. kvm til 9,9 mill. kvm i perioden 1991–2013, mens sysselsettingen økte med 45% i samme periode (fra 453.000 til 656.000), og antall personer mellom 20–65 år med 51% til 769.000.

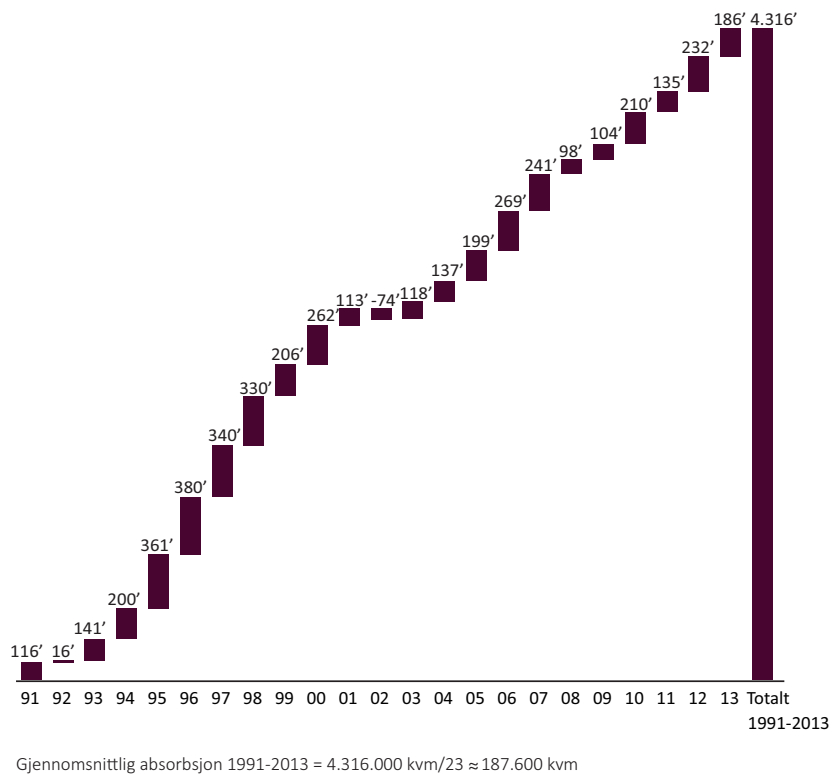
I 1991 var arealledigheten 7,5% og utgjorde 575.000 kvm. Ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk skulle det vært en ledighet på 1,0 mill. kvm ultimo 2013. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 664.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 23 årene.

Figur 1 Utvikling kontor/forretningsbygg kvm Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus



NOE REDUSERT AREALABSORBSJON I 2013

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991 - 2013 (1.000 kvm)

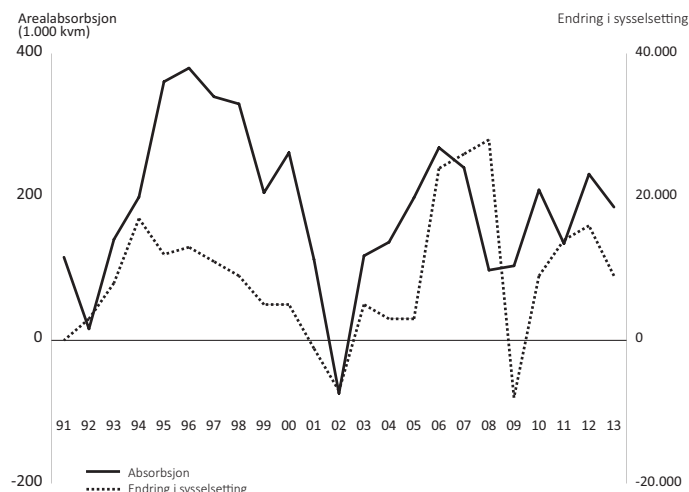


Arealabsorpsjonen i 2013 ble redusert og utgjorde 186.000 kvm, en nedgang på 20% fra året før.

Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrisen/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. I lavkonjunktur går arealabsorpsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til 300.000 kvm og over. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991-2013 har vært i underkant av 190.000 kvm pr. år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 11 årene var 225.000 kvm pr. år, mens den i siste 12 årene var 155.000 kvm pr. år.

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2013.

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Akershus 1991 - 2013

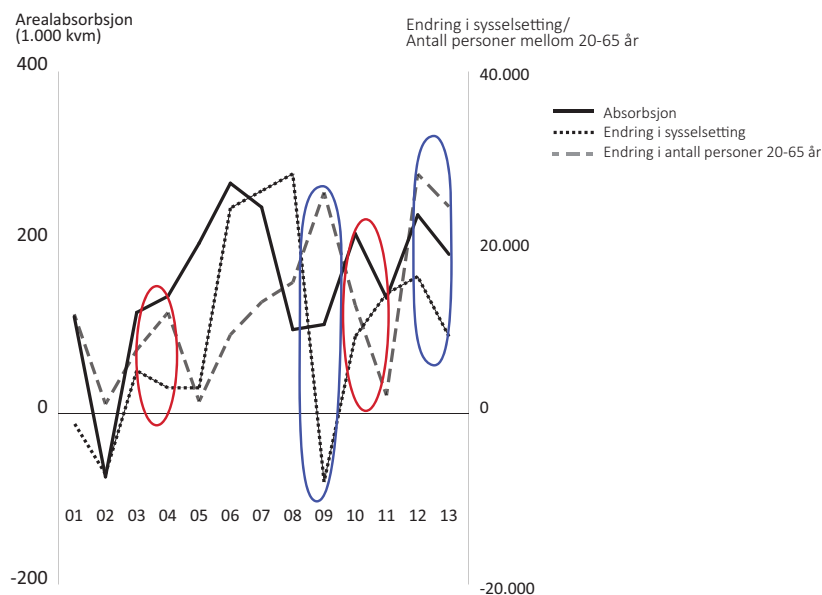


Som det fremgår av figur 3 var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991-2001 enn i perioden 2002-2012. Sysselsettingsveksten i den første 11 års perioden utgjorde i snitt 7.500 personer/år, mens den økte til 10.200 personer/år i den siste 11 års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 225.000 kvm pr. år i årene 1991-2001 til i snitt 152.000 kvm pr. år i perioden 2002-2013. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 22-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre perioden. I tillegg har det vært en viss reduksjon i arealbruk pr. kontorarbeidsplass. I sum gjør dette at det er mindre enn halvparten så stor arealabsorpsjon for hver nye sysselsatt idag sammenlignet med for 23 år siden.

Figur 3 indikerer også at endring i antall sysselsatte i dag forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 23 år siden. Mens det den gang var en tidsforskyvelse på 1-2 år mellom sysselsettingsendringer og endringer i arealabsorpsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingstakt, spesielt i det private næringsliv.

Figur 3 viser at sysselsettingsveksten i 2013 var mindre enn i 2012, med en nedgang fra + 15.000 til + 9.000. Dette er den viktigste forklaringen på den reduserte arealabsorpsjonen i 2013 sammenlignet med 2012.

Figur 4 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting og antall personer mellom 20-65 år i Oslo/Akershus 2001 - 2013



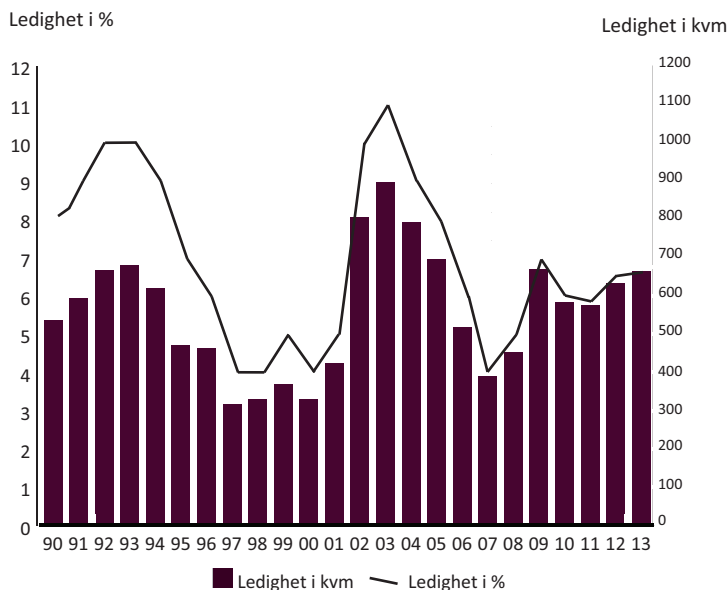
En nærmere studie av sammenhengen mellom arealabsorpsjon og sysselsetting i Figur 4, viser imidlertid at arealabsorpsjonen kan stige selv i år hvor sysselsettingsveksten synker (2004) og at arealabsorpsjonen kan synke i år hvor sysselsettingsveksten stiger (2011) (illustrert med røde sirkler). En forklaringsparameter her er økning/reduksjon vekst i antall personer mellom 20-65 år i samme periode, som i motsetning til økning/vekst i antall sysselsatte, i disse periodene sammenfaller med øket/reduisert arealabsorpsjon.

Antall personer mellom 20-65 år påvirker, uavhengig av om de faktisk er sysselsatt, direkte eller indirekte bruken av næringsarealer. Det er således grunn til å anta at dersom ikke veksten i aldersgruppen 20-65 år hadde vært såvidt sterk i 2009 og 2013, ville reduksjonen i sysselsettingsvekst disse årene ha slått ut i en enda kraftigere reduksjon i arealabsorpsjon (illustrert med blå sirkler).

MARGINAL ØKNING I AREALLEDIGHETEN

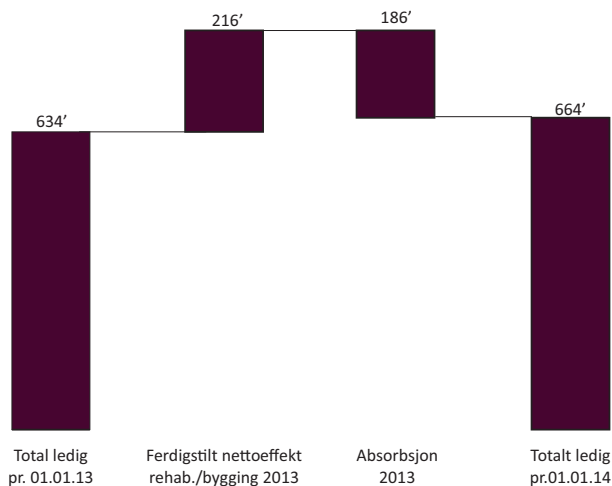
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2013, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 6,7% ultimo 2013 relativt lav i historisk perspektiv og tilsvarer idag tilnærmet markedsbalanse.

Figur 5 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2013)



Situasjonen pr. 01.01.2013 og 01.01.2014 er vist på figuren nedenfor.

Figur 6 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2013 (1.000 kvm)



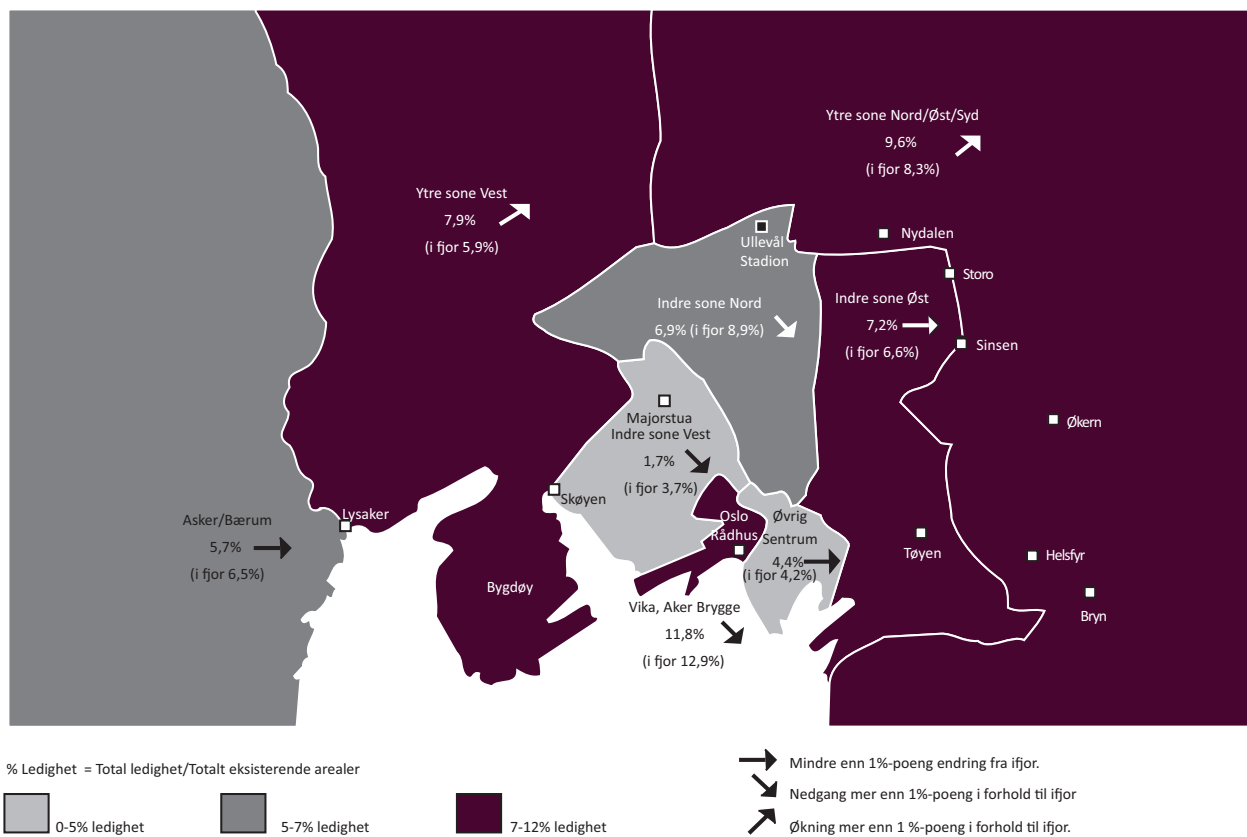
Ledigheten primo 2013 var 634.000 kvm. I løpet av 2013 ble ytterligere 216.000 kvm i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 186.000 kvm. Dette medførte at ledigheten økte marginalt med 30.000 kvm, og primo 2014 utgjør derved ledigheten 664.000 kvm. Dette tilsvarer 6,7% av 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 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig hvilket representerer en økning på 23% fra ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 738.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

ØKNING I LEDIGHETEN I YTRE SONER, NEDGANG INDRE SONER

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

Figur 7 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2013 (% ledighet av sonens totale masse)



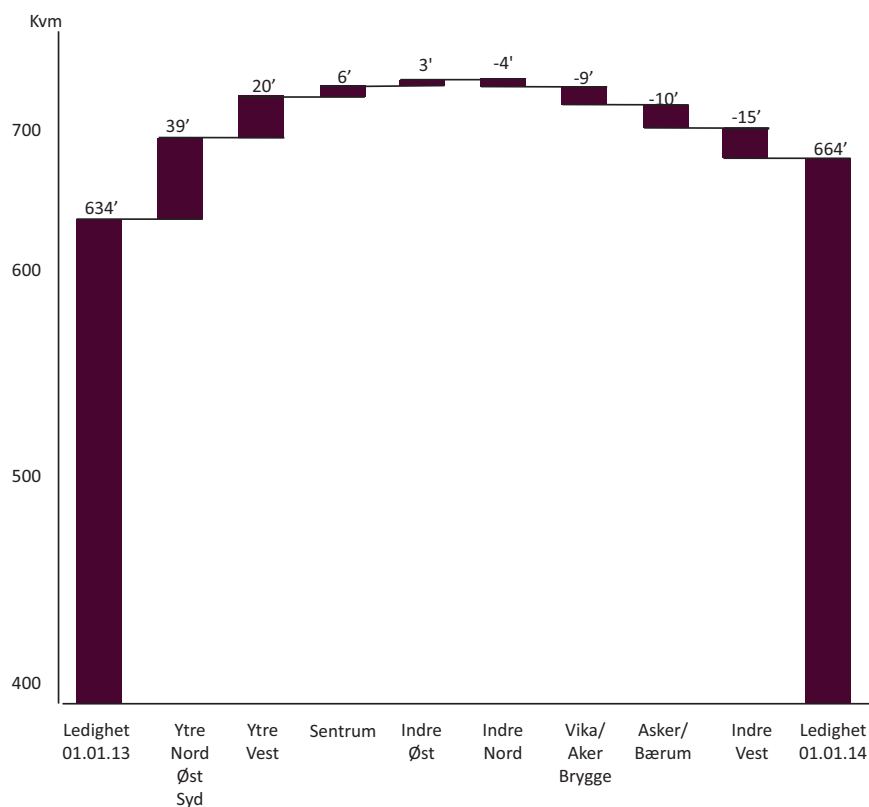
Ytre Vest fikk økning i arealledigheten, fra 5,9% til 7,9% (20.000 kvm). Dette skyldes for det meste eiendommene som ligger langs Drammensveien som har ledigstilt store arealer.

Den høye ledigheten i Vika/Aker Brygge skyldes tre store NPRO bygg under rehabilitering på Aker Brygge og er av forbigående karakter.

Den største "normale" ledighet finner vi fremdeles i Nord/Øst/Syd i størrelsesorden 10%, mens Indre Vest og Sentrum har den laveste ledigheten.

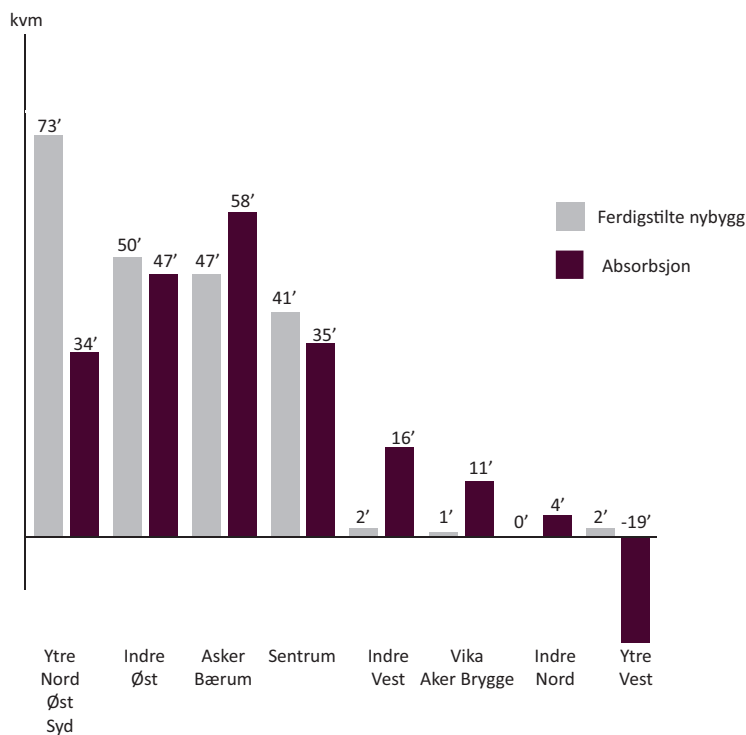
I figur 8 nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2013.

Som det fremgår fant det sted størst ledighetsøkning i Ytre Nord/Øst/Syd (+ 39.000 kvm) og Ytre Vest (+ 20.000 kvm). Den største ledighetsnedgangen fant sted i Indre Vest (- 15.000 kvm) og Asker/Bærum (- 10.000 kvm).



Figur 9 nedenfor viser ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2013.

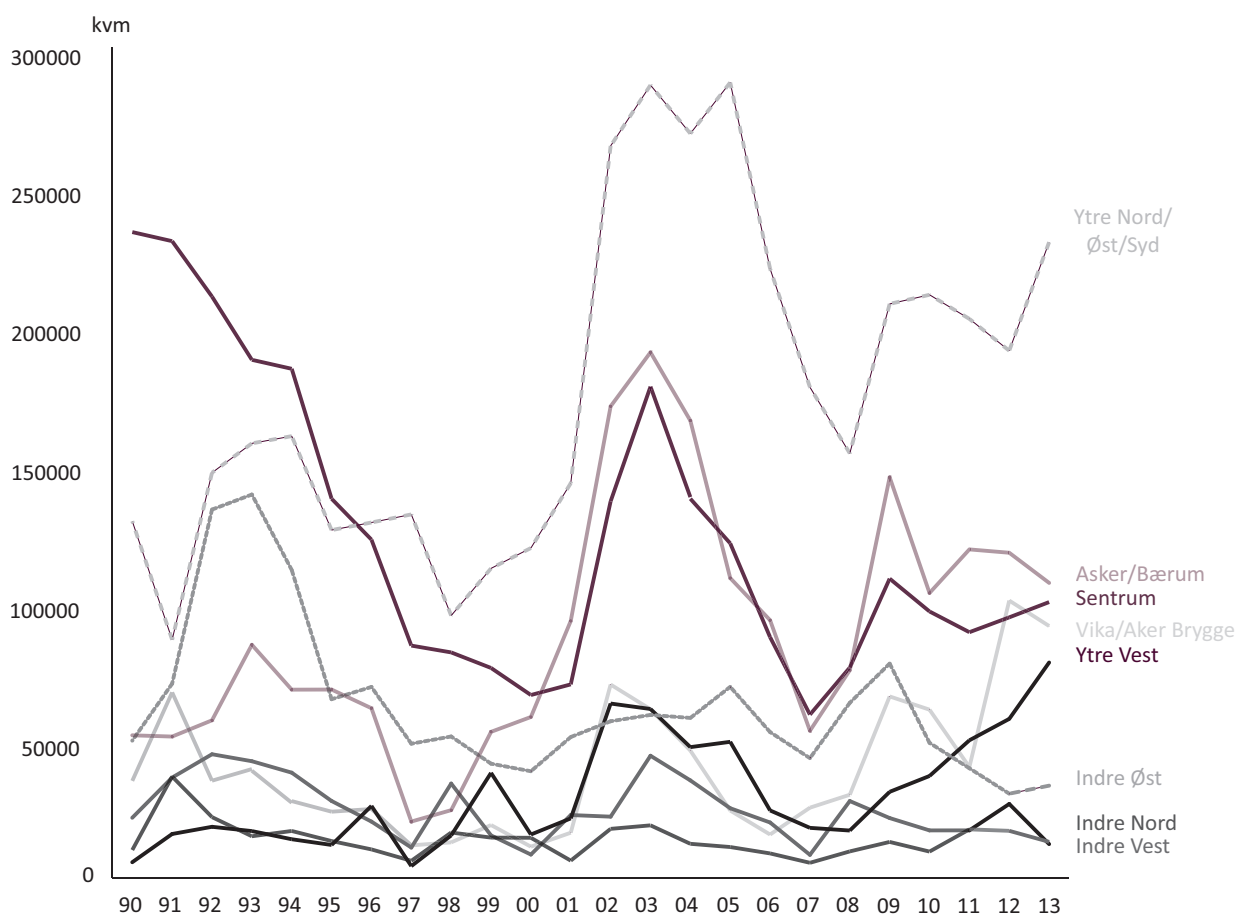
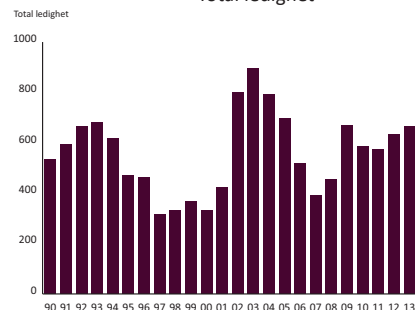
Som det fremgår av figuren var absorpsjonen større enn ferdigstillelsen i Asker/Bærum, Indre Vest, Vika/Rådhuset og Indre Nord.



Figur 10 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2013 i de forskjellige soner. Figur 10A viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

De Ytre Soner har generelt hatt høyest ledighet de siste 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 økning det siste året.

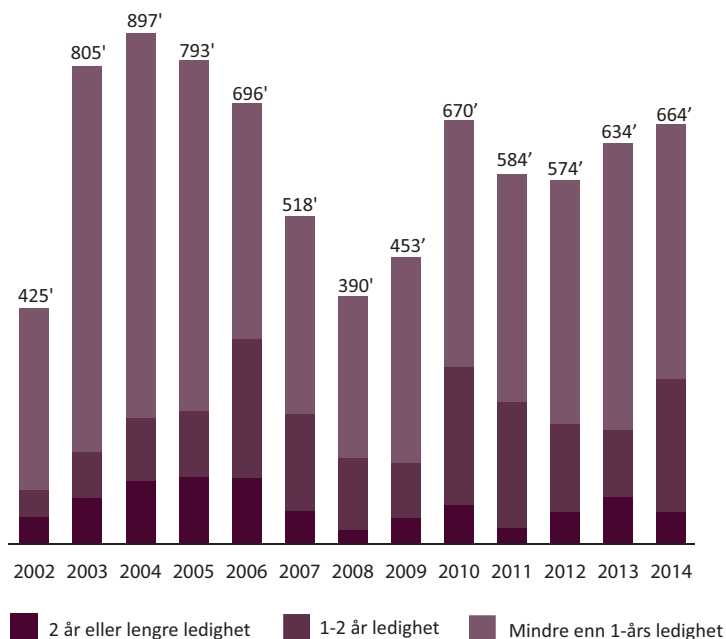
Figur 10A Utvikling ledige kvm ultimo 1990 til ultimo 2013
Total ledighet



ØKT LANGTIDSLEDIGHET

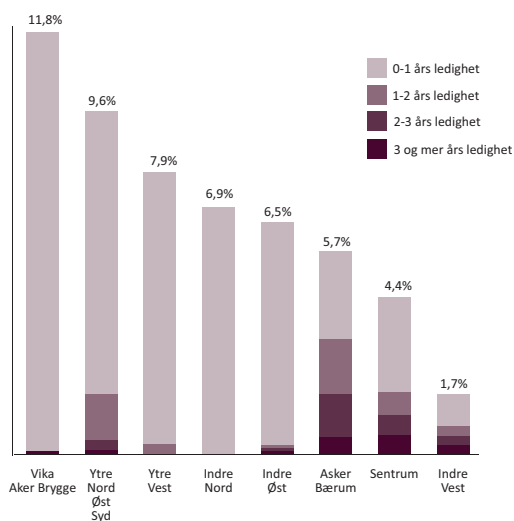
243.000 kvm. har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en økning på 38% fra i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 664.000 kvm.

Figur 11 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2014 (1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone.

Figur 12 Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område (% ledighet av sonens totale masse)



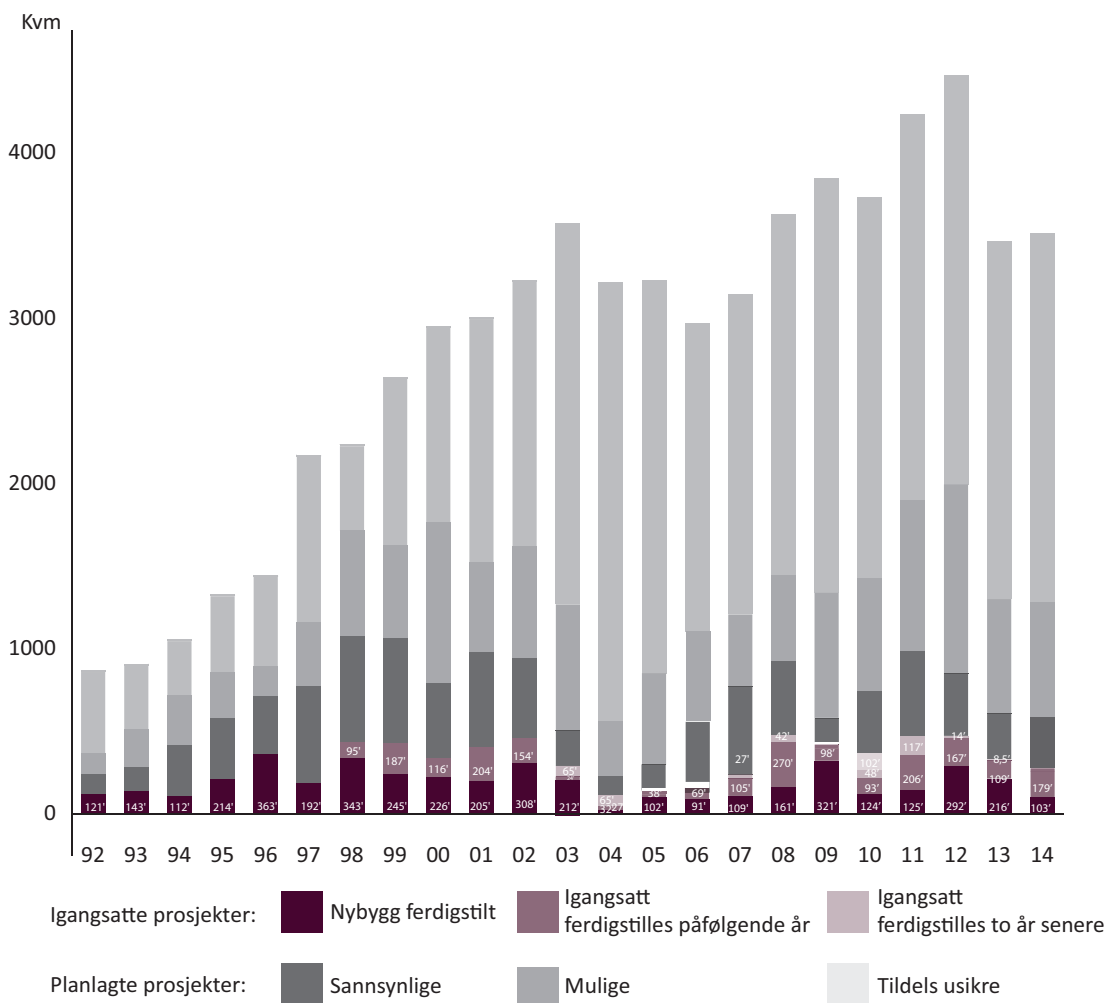
MODERAT NYBYGGING FREMMOVER

Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt foreliggende nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire 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 nedenfor. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,2 mill. kvm.

Figur 13 Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år (1.000 kvm. pr. 01.01)



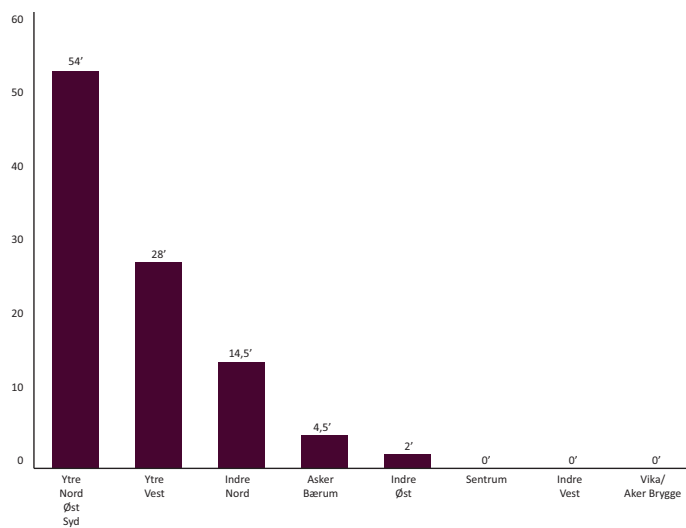
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2014 utgjør kun 103.000 kvm, som er sett i et historisk perspektiv meget lavt nivå. Dette er en nedgang på hele 52% fra 2013 hvor det ble ferdigstilt 216.000 kvm.

Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2015 utgjør idag 179.000 kvm og for 2016 er det foreløpig ingen prosjekter som er igangsatt. Estimat for ferdigstillelse i 2015 utgjør 197.000 kvm og for 2016 således 157.000 kvm.

YTRE SONER FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

Figur 14 nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2014 fordeler seg pr. geografisk sone:

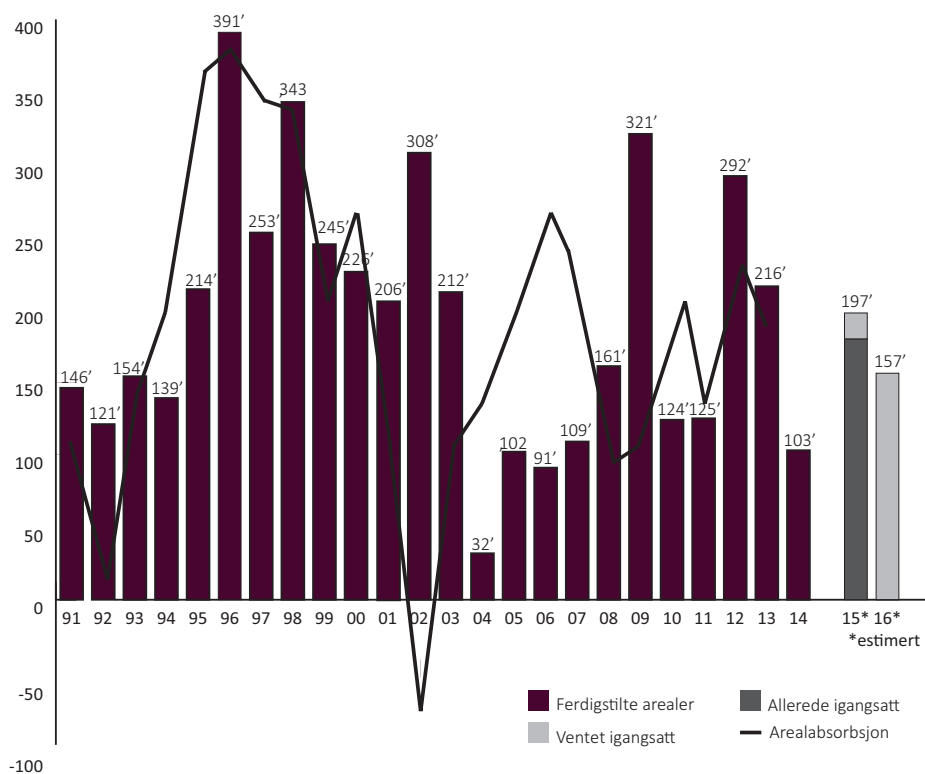
Figur 14 Ferdigstilte arealer pr. sone 2014 (1.000 kvm.)



Som det fremgår av figuren er det Ytre Nord/Øst/Syd og Ytre Vest som får det alt vesentlige av arealtilveksten i 2014.

FERDIGSTILTE AREALER BLE REDUSERT I 2013, OG REDUSERES KRAFTIG I 2014

Figur 15 Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1.000 kvm.)



Stolpene i figur 14 viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2014 og estimat for 2015 og 2016. Linjen viser den årlige arealabsorpsjon pr. år fra 1991 til og med 2013.

Som det fremgår av figur 14, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med meget lav absorpsjon (1992, 2002, 2008/09), følges av nedgang i byggevolumer og derved bedring i arealbalansen etter hvert som absorpsjonen øker. Dette fører i sin tur til økte leiepriser og optimisme, med betydelig økning i igangsettelse av nybygg.

Ikke sjelden faller ferdigstillelsen av disse nybyggene sammen med en ny lavkonjunktur (1990, 2001, 2009) og derpå følgende reduksjon av nybyggingen. Den historisk høye ferdigstillelsen i 2012 på 292.000 kvm. møtte derimot en fortsatt høykonjunktur i Norge (lave renter, olje, ingen statsgjeld), samt effekten av terrorhandlingen 22. juli 2011 hvilket førte til høy arealabsorpsjon (232.000 kvm.).

Markedet er ved inngangen til 2014 i rimelig god balanse. I lys av betydelig reduksjon i ferdigstilte arealer i 2014 kan det synes som markedsbalansen vil bedre seg ytterligere gjennom dette året. I 2015 og 2016 forventes igjen økte ferdigstillelse av arealer, men nivåene er ikke høyere enn at arealbalansen vil kunne forbli på dagens nivåer, dersom norsk økonomi fremdeles utvikler seg rimelig positivt.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2014/2015/2016:

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2014:

Igangsatte:

Silurveien 2, Selvaag Eiendom	18.000
Grensesvingen 7, Oslo Areal	16.000
Sandstuveien 70, Watrium	14.800
Akersveien 24 & 26, Akersveien 24+26 AS	14.500
Drammensveien 131, (Yara), Berner Gruppen	10.000
Haslevangen 16-18, (Aller gruppen), Høegh Eiendom	10.000
Nedre Kalbakkvei 40/Eilert Smiths vei 2, Brick	10.000
Øvrige prosjekter	9.700
Totalt	103.000

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2015:

Igangsatte:

Drammensveien 134, Hus 1-4, Norwegian Property	25.000
Fornebuporten, Trinn 1, Felt 1.2, Fornebuporten AS	25.000
Ullernchausseen 56 & del av nr. 60, Obos	23.000
Philip Pedersens vei 7-9, Ncc Eeg Henriksen	17.000
Haslevangen 16-18, Høegh Eiendom	16.000
Nesøyveien 4, Varner Gruppen	15.000
Schweigaardsgate 16, Entra Eiendom	11.000
Øvrige prosjekter	47.600
Totalt	179.600

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2015:

Strandveien 4-8, Union	18.000
Totalt	18.000

Totalt	197.600
--------	---------

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2016:

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2016:

Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	37.000
Lakkegaten 55, Entra Eiendom	30.000
Fornebuporten, Trinn 2, Felt 1.2, Fornebuporten AS	25.000
Nydalsveien 16-26, Avantor	17.000
Haslevangen 16-18, Høegh Eiendom	10.000
Øvrige prosjekter	38.000
Totalt	157.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE I PERIODEN 2014-2018

Prosjektpotensialet i 5-års perioden 2014–2018 utgjør nå vel 3,2 mill. kvm som er 3% høyere enn i fjor.

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

SANNSYNLIGE PROSJEKTER FERDIGSTILT ETTER 2016:

Fornebu Technoport, Felt 4.4, KLP Eiendom	35.000
Drammensveien 146-147, Schage Eiendom	20.000
Strømsveien 314-316, NHP Eiendom	18.000
Kraglund Kontorpark, Hagaløkkveien 28 AS	13.000
Strandveien 39, Strandveien Eiendom	11.000
Øvrige prosjekter	31.100
Totalt	128.100

MULIGE PROSJEKTER ETTER 2016:

Haslevangen 16-18, Høegh Eiendom	63.000
Sandstuveien 70, Watrium	50.000
Økernveien 144-147, Økern Sentrum ANS	35.000
Veritasveien 1, Veritas	30.000
Freserveien 1, Felt A3, Obos	29.000
Lovisenberggaten 6-8, Statsbygg	26.600
Einar Gerhardsens plass 1, Statsbygg	25.767
Harbitzalléen 3-7, Møller Gruppen Eiendom	25.000
Nedre Rommen 6, (Nordbyen 2020), Access Eiendom	25.000
Øvrige prosjekter	344.775
Totalt	654.142

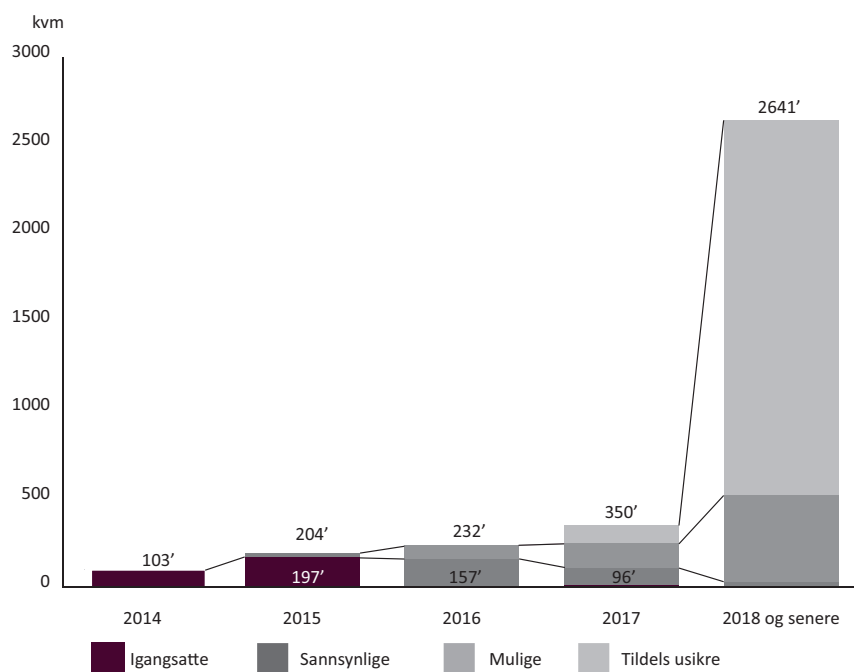
TILDELS USIKRE PROSJEKTER ETTER 2016:

Fornebu, Kokstadtorget, Koksa Eiendom	140.000
Hans Jægers Kvartal (Filipstad), Oslo Havn	100.000
Ulven Senterområde, Del 1, Stor Ulven AS v/Fabritius	100.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Nordberg Eiendom	80.000
Østensjøveien 44-52 & Nils Hansens vei 23-27, Pecunia	70.000
Ensjøbyen, Ferd Eiendom	65.000
Innspurten, Vålerenga Stadion, VIF	60.000
Øvrige prosjekter	1.580.180
Totalt	2.195.180

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.

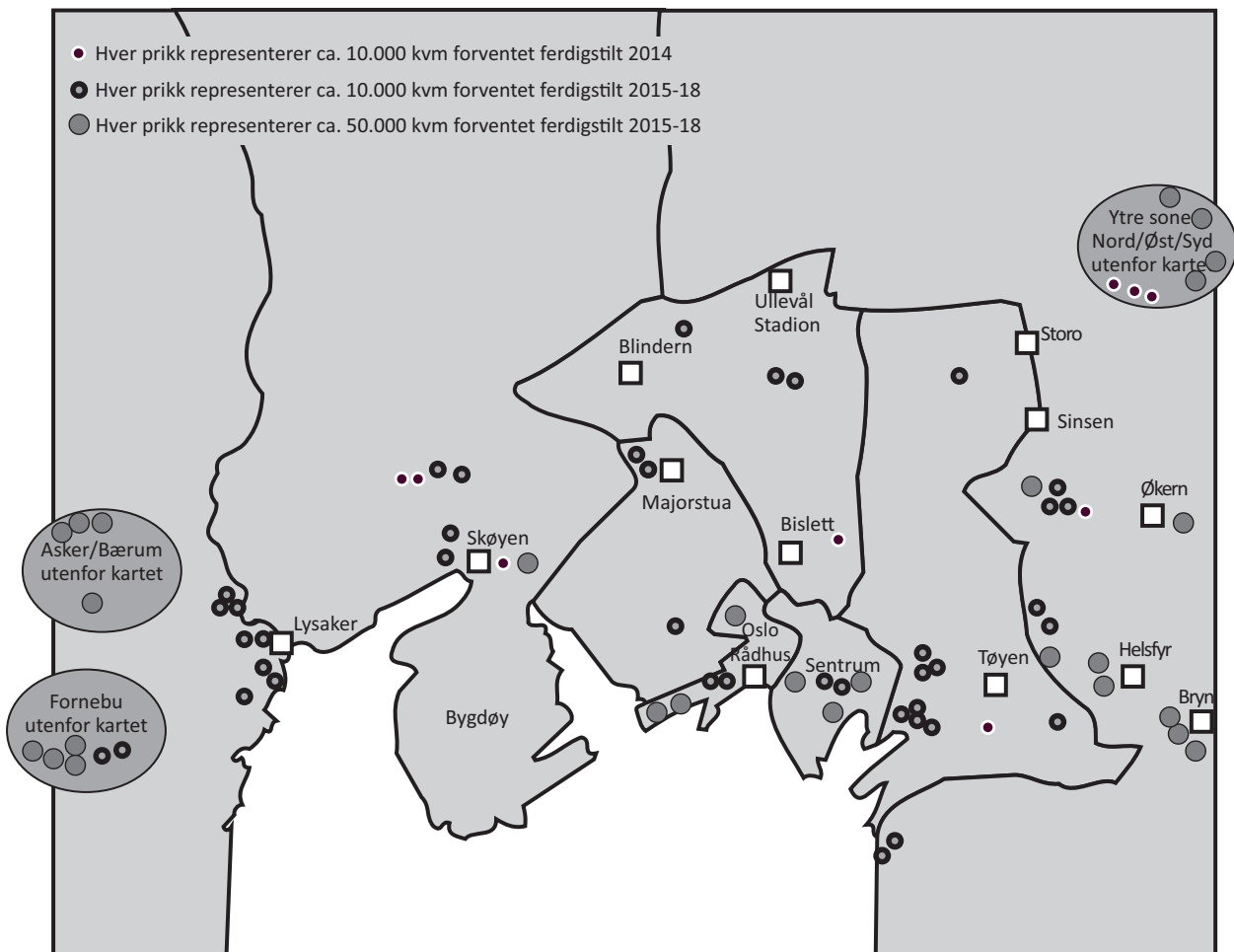
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2014 utgjør 103.000 kvm, som er 113.000 kvm mindre enn ferdigstillelsen i 2013 (216.000 kvm).

Figur 16 Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2014 - 2018 (1.000 kvm.)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2014 og mulig tilvekst i perioden 2015–2018. Den største tilveksten i perioden 2015–2018 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (580.000 kvm) samt Asker/Bærum (306.000 kvm).

Figur 16 Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2014 - 2018



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen ble redusert med 20%, fra nivå 232.000 kvm i 2012 til 186.000 kvm i 2013.
- Arealledigheten tilnærmet stabil gjennom 2013 og utgjør ved inngangen av 2014 664.000 kvm, eller 6,7% av eiendomsmassen.
- Arealledigheten økte noe Ytre Vest og Øst/Nord/Syd. Sentrum har i sum hatt marginal reduksjon.
- I 2014 vil ferdigstilte prosjekter reduseres fra et nivå 216.000 kvm i 2013 til 103.000 kvm (-52%) som historisk sett er et lavt nivå, hvilket kan indikere bedret arealbalanse.
- I 2015 og 2016 vil ferdigstillelsen øke noe, men ikke mer enn at markedsbalansen vil kunne opprettholdes dersom norsk økonomi fortsetter å utvikle seg rimelig positivt.



Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vår forretningsidé er å eie, utvikle og foredle kontor-, butikk- og hotelleiendommer 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 eier på 50/50 basis med søskenparet Helene og Christian Sundt det svenske eiendomsselskapet Pandox AB som har 47 større hoteller, samt Norgani Hotels AS som har 70 hoteller. Eiendomsspar forvalter også eiendomsmassen til Victoria Eiendom.

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 kulturdonasjoner.

For mer informasjon, ta kontakt med vår markedsavdeling på tlf. 22 33 05 50 eller pr. e-post: utleie@eiendomsspar.no