

OSLOSTUDIET



PRIMO
2024

S A M M E N D R A G

REDUSERT AREALABSORBSJON, MEN STABIL AREALLEDIGHET. STERK TILBUDSØKNING I 2025/26

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 481 000 kvm står ledig, hvilket er en svak økning på 10 000 kvm fra ifjor (+2%). Arealledigheten utgjør ved dette 5% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2023 redusert med 12 % og utgjorde 145 000 kvm (165 000 kvm i 2022). Reduksjonen skyldes i sin helhet betydelig nedgang i konvertering fra kontor til bolig.
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-10%) og også størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2-4,5%) og minst tilbudsøkning i årene fremover.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 112 000 kvm, ned fra 155 000 kvm som ble ferdigstilt i 2023. For 2025 er det ventet en kraftig økning i ferdigstillelse til 242 000 kvm (hvorav 226 000 kvm allerede er igangsatt). For 2026 anslås ferdigstillelsen å reduseres til 133 000 kvm hvor to prosjekter er allerede i gang (32 000 kvm).

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2024 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 fysisk 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:

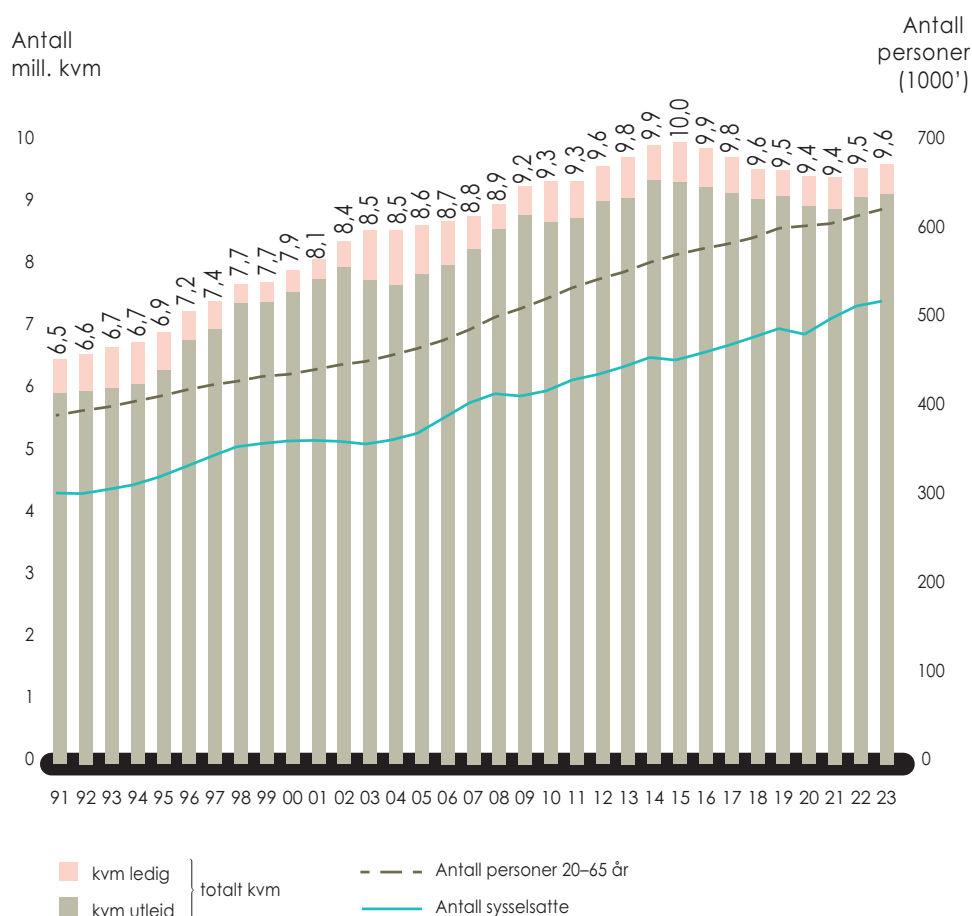
- Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2023 til februar 2024.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 150 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

MINKENDE AREALBRUK PER SYSSELSATT OVER DE SISTE 15 ÅR

Figuren under viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i perioden 1991–2003, at det i perioden 2003–2015 stort sett var samsvar mellom arealvekst og sysselsetningsvekst, og at det i perioden fra 2016 har vært høyere sysselsetningsvekst enn arealvekst.

Denne utviklingen skyldes i hovedsak at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 29 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste fire årene har sysselsettingen derimot vokst raskere enn kontoreiendomsmassen, hvilket i hovedsak skyldes høyere arealeffektivitet per sysselsatt. Konvertering av ineffektive kontorer til bolig har også bidratt i denne prosessen.

Figur 1 Utvikling kontor/forretningsbygg kvm Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Asker/Bærum (inklusive selvstendige næringsdrivende og ikke registrerte arbeidstakere)



KRAFTIG MINKET BOLIGKONVERTERING MEDFØRTE REDUSERT KONTOR-ABSORBSJON I 2023

Arealabsorpsjonen i 2023 utgjorde 145 000 kvm mot 165 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 23 000 kvm (ned fra 53 000 kvm i 2022), og ordinær kontorabsorpsjon 122 000 kvm (112 000 kvm i 2022).

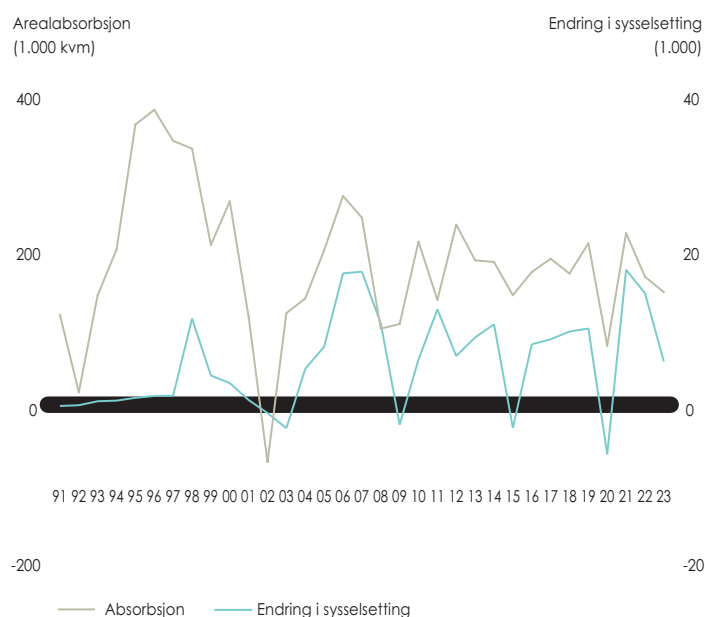
Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Denne trenden gjelder også for begynnelsen av koronakrisen i 2020. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse 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 godt over 200 000 kvm. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991–2022 har vært nær 181 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 16 årene var 195 000 kvm per år, mens den i de siste 17 årene har vært 169 000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2023
(1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2023

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2023



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2002 enn i perioden 2003–2020. Sysselsettingsveksten i den første tolv-års perioden utgjorde i snitt 6 200 personer/år, mens den økte til 9 950 personer/år i den siste 18-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199 000 kvm per år i årene 1991–2002 til i snitt 170 000 kvm per år i perioden 2003–2020. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny sysselsatt er gått kraftig ned over 30-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 per kontorarbeidsplass og en større relativ andel boligkonverteringer. I sum betyr dette at en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet de absorberte for 20 år siden (ca 15 kvm mot 30 kvm).

Figur 3 indikerer at endring i antall sysselsatte i dag, forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det tidligere var en tidsforskyvning på 1–2 år mellom sysselsettingsendring og endring i arealabsorpsjon, ser vi i dag en nesten umiddelbar, eller sågar forskuttet, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingsevne, særlig i det private næringsliv.

I løpet av 2019 økte sysselsettingen med 9 800 personer i Oslo/Asker/Bærum, mens boligkonverteringen økte fra 52 000 kvm til 74 000 kvm. Dette medførte at den totale absorpsjonen økte fra 169 000 kvm til 208 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde ca. 36 %.

I 2020 sank sysselsettingen, som en følge av koronakrisen, med anslagsvis 3 %. Mesteparten av nedgangen var i næringer med mindre andel kontorarbeidsplasser, særlig innenfor hotell, restaurant og andre reiselivsrelaterte virksomheter. Absorpsjonen ble likefullt betydelig redusert, til 76 000 kvm. Sysselsettingen tok igjen det tapte i 2021 og økte med 17 388 sysselsatte til totalt 501 370 sysselsatte i Oslo/Asker/Bærum (+3,6 %). Arealabsorpsjonen økte da også kraftig, til 221 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 36%.

Den reelle bruken av kontorarealer ble meget kraftig redusert, som følge av nedstenginger og hjemmekontorpåbud under pandemien, men foreløpig har dette hatt begrenset betydning for den underliggende kontoretterspørselen. En langsiktig konsekvens av økt bruk av hjemmekontor, kan være redusert etterspørsel etter kontorarealer, som helt eller delvis vil kunne oppveies av ønske om økt sosial komfort (høyere arealbruk per ansatt).

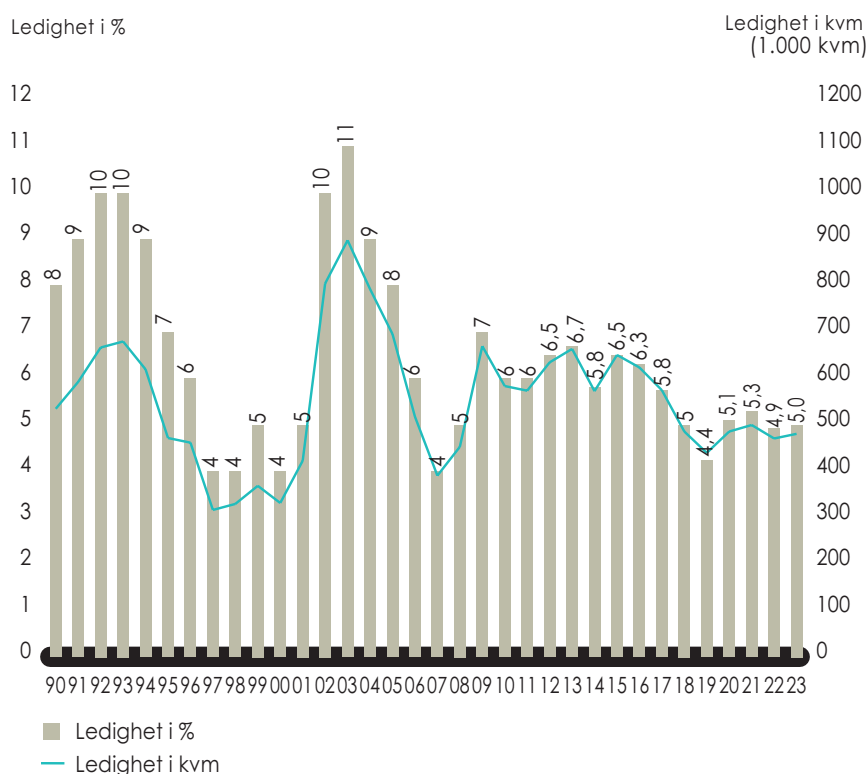
I 2022 falt sysselsettingsveksten til 14 363 personer og absorpsjonen til 165 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 53 000 kvm (32 %).

I 2023 sank igjen sysselsettingsveksten til 5 576 personer og absorpsjonen til 145 000 kvm hvor konvertering til bolig utgjorde 23 000 kvm.

TILNÆRMET UENDRET AREALLEDIGHET

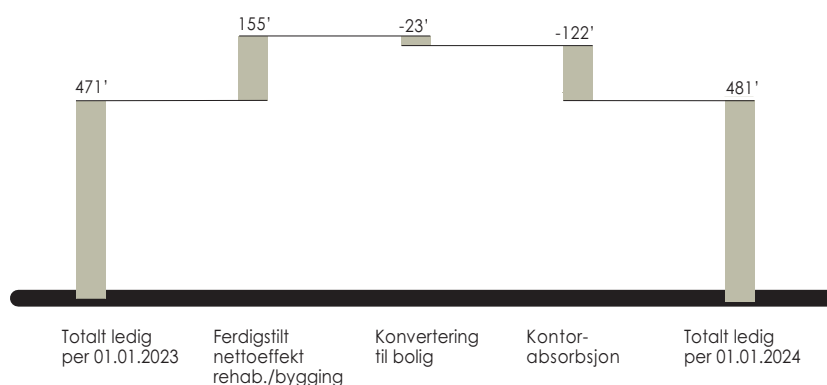
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2023, i absolutte tall og prosent. Som man ser er ledigheten øket til 5% ultimo 2023.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2023)



Situasjonen pr. 01.01.2023 og 01.01.2024 er vist på figuren nedenfor.

Figur 5 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum (1.000 kvm)



I 2023 ble 155 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 145 000 kvm. Historisk absorpsjon har i hovedsak vært drevet av økt behov for kontorlokaler. I de senere år har imidlertid riving og konvertering av kontorbygninger til bolig også utgjort en vesentlig del; henholdsvis 53 000 kvm og 23 000 kvm i 2022 og 2023. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 16 % av den totale absorpsjonen i 2023 (32 % i 2022). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 122 000 kvm i 2023, noe som er en økning på 9 % fra året før.

Arealledigheten øket med 10 000 kvm gjennom 2023, og primo 2024 utgjør den 481 000 kvm. Dette tilsvarer 5 % av det totale kontorarealet i regionen, som historisk sett er lavt.

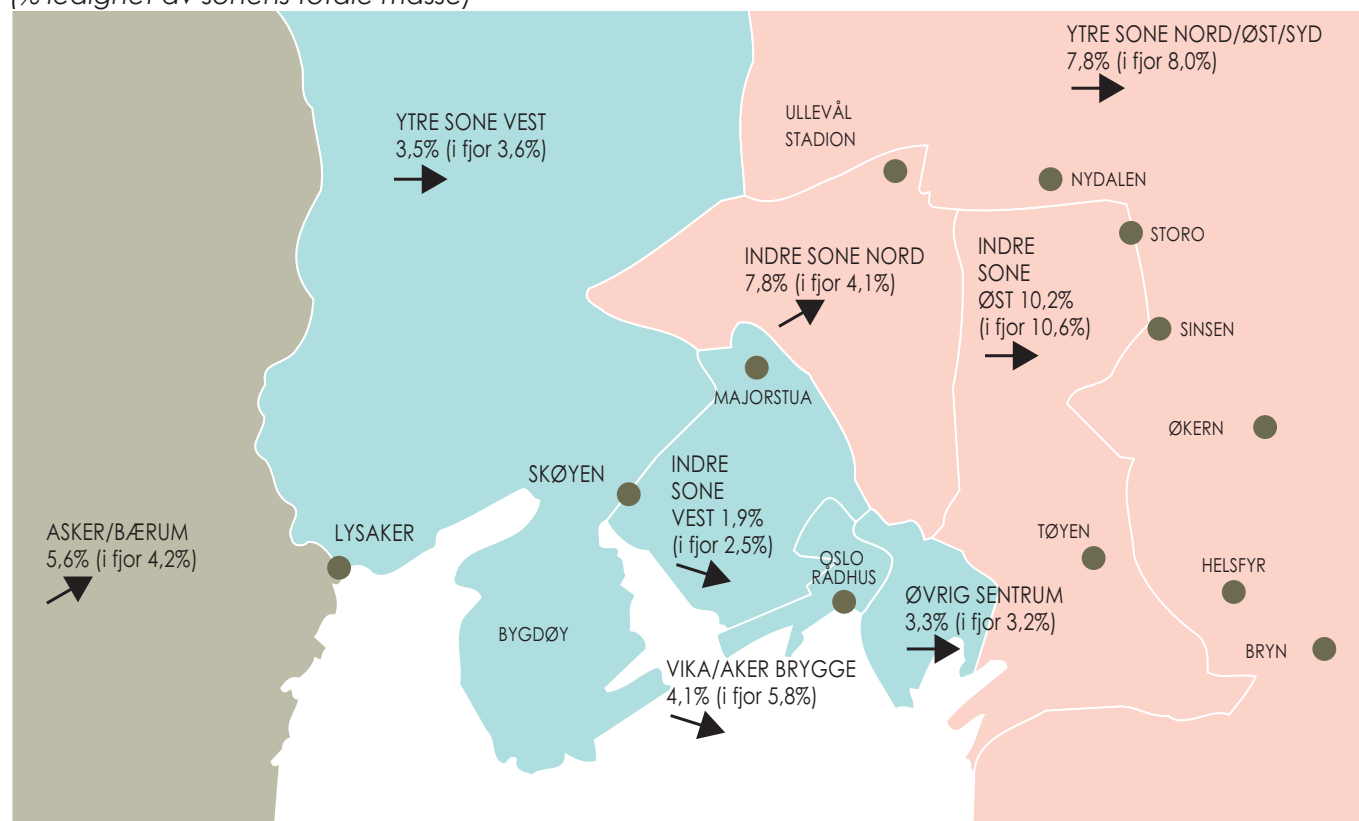
Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 51 000 kvm lager-/produksjons-lokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 4 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 532 000 næringslokaler ledig i regionen.

SENTRUM / VEST FORTSATT BEST

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

Figur 6 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2024

(% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

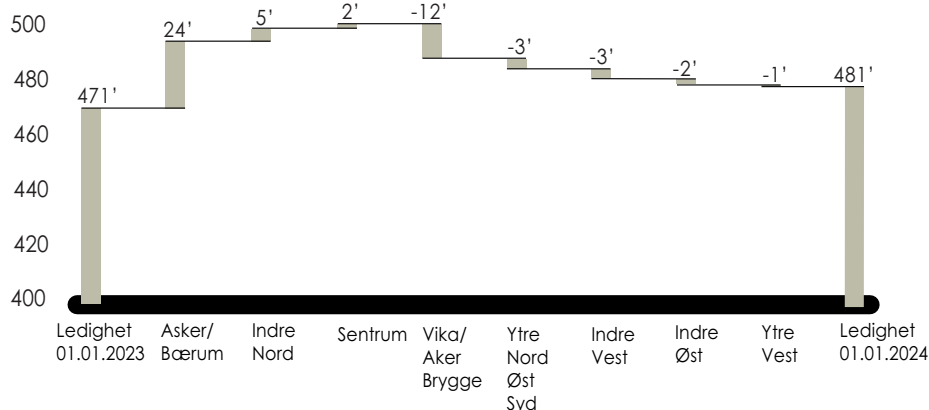
- 2 - 4,5% ledighet → Stabilt i forhold til i fjor
- 4,5 - 6% ledighet → Økning i forhold til i fjor
- over 6% ledighet → Nedgang i forhold til i fjor

Etter to års kontinuerlig nedgang i arealledigheten i Asker/Bærum, med en gjennomsnittlig reduksjon på 30 000 kvadratmeter per år, har trenden snudd. I løpet av 2023 ble sonen tilført 30 000 kvadratmeter (blant annet John Strandruds vei 10/Fornebu (24 000 kvm)), og arealledigheten har økt igjen gjennom 2023.

På Fornebu står nå 40 000 kvm ledig før Snarøyveien 20 (25 000 kvm) blir ledigstilt april 2024 og Martin Linges vei 33 (Equinor-bygget) ledigstiller 13 700 kvm til høsten. Eyvind Lyches vei 10 i Sandvika er i markedet med nær 13 000 kvm ledige arealer etter at Kommunegården satt i denne eiendommen mens Arnold Haukelands plass 10 i Sandvika ble rehabilitert.

Den største nedgangen i arealledigheten gjennom 2023 var i Vika/Rådhuset som viser en nedgang på 12 000 kvm gjennom 2023. I denne sonen ble det kun ferdigstilt to rehabiliteringer på tilsammen 8 200 kvm i 2023.

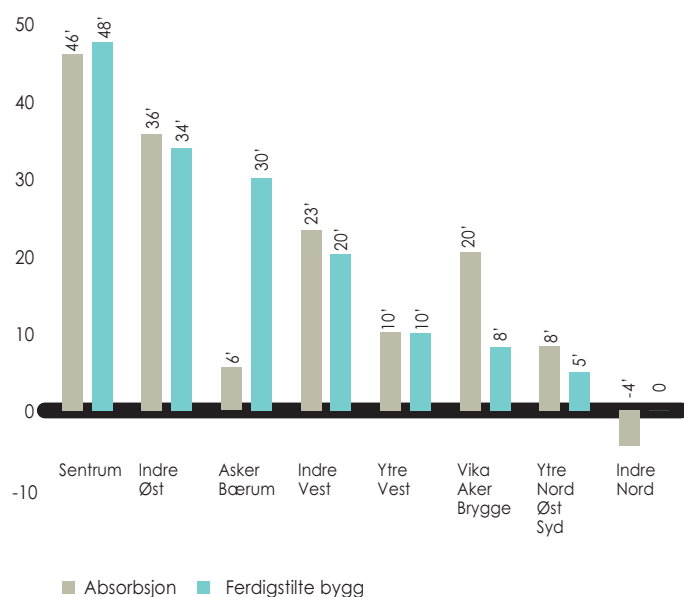
Figur 7 Utvikling arealledighet 2023
(1.000 kvm)



Som det fremgår i figuren over fant den største ledighetsøkningen sted i Asker/Bærum (+ 24 000 kvm).

Den største arealabsorpsjonen fant sted i Sentrum (46 000 kvm) og Indre Øst (36 000 kvm).

Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2023 (1.000 kvm).

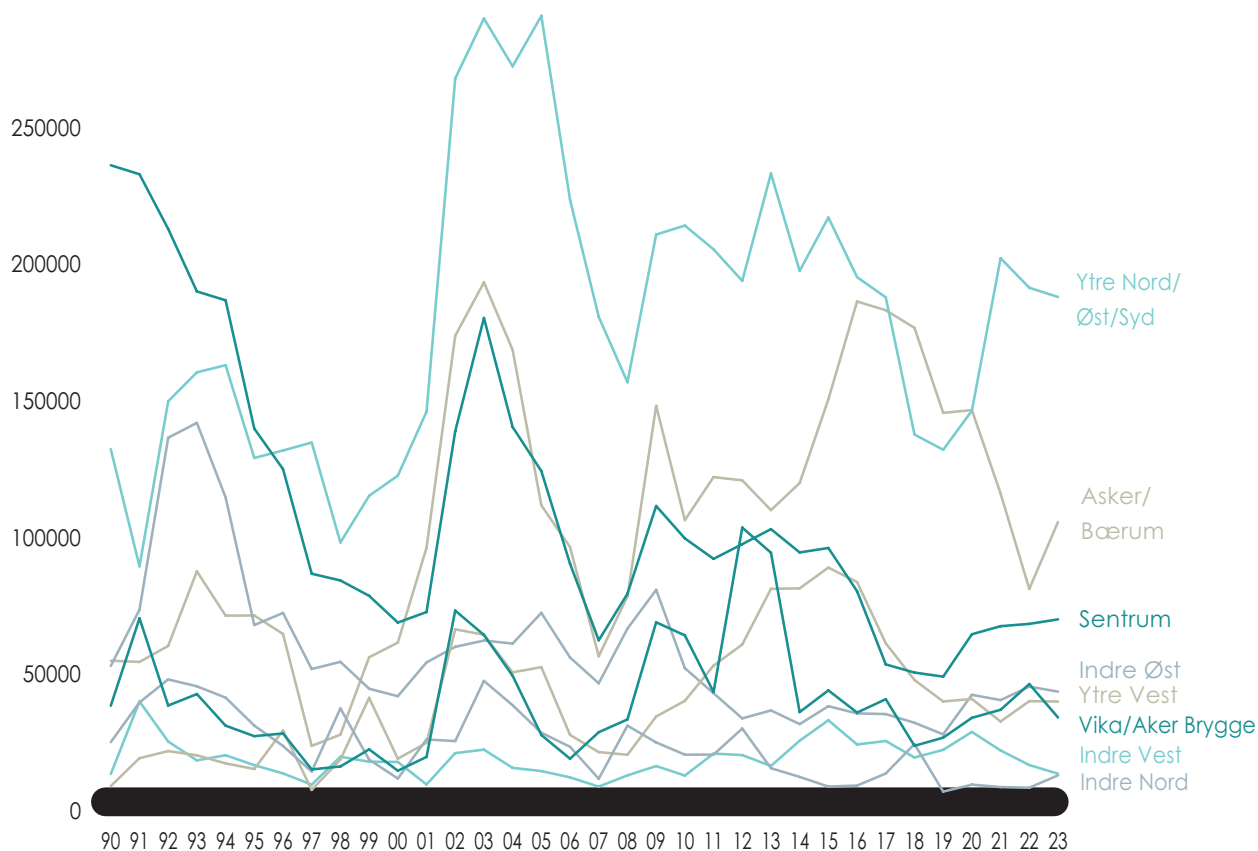


Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2023 i de forskjellige soner.

De Ytre Sonene 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 vestlige soner. Denne økningen ble imidlertid kraftig redusert i de påfølgende år.

Det er spesielt Ytre Nord/Øst/Syd som i dag har betydelig absolutt ledighet.

Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2023 i de forskjellige soner (1.000 kvm).

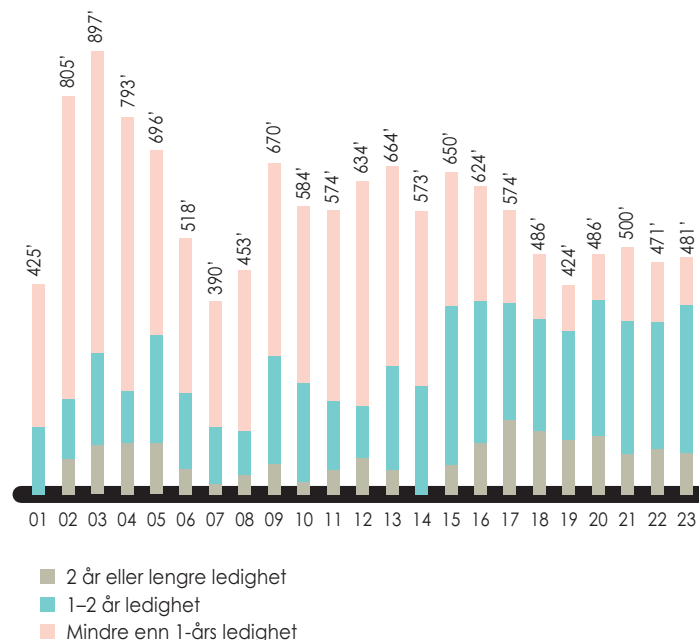


ØKT LANGTIDSLEDIGHET

382 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er en økning på 10% fra i fjor.

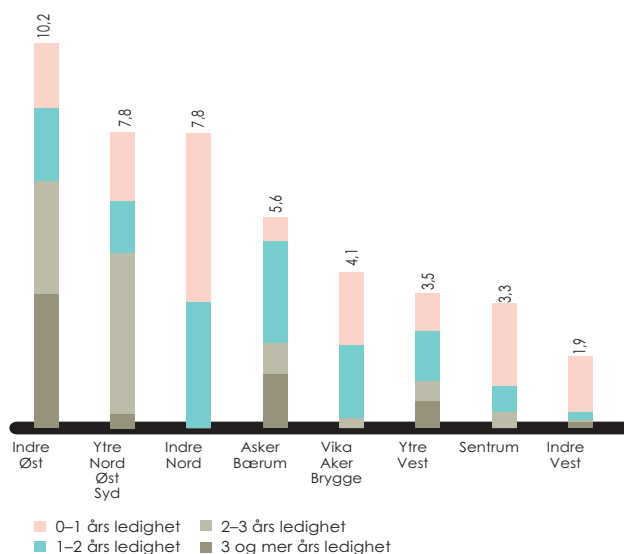
Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 481 000 kvm.

Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2024
(1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Det fremgår at de Indre Øst og Ytre soner som har størst langtidsledighet, mens langtidsledighet er mindre vanlig i de sentrumsnære soner.

Figur 11 Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område
(% ledighet av sonens totale masse)



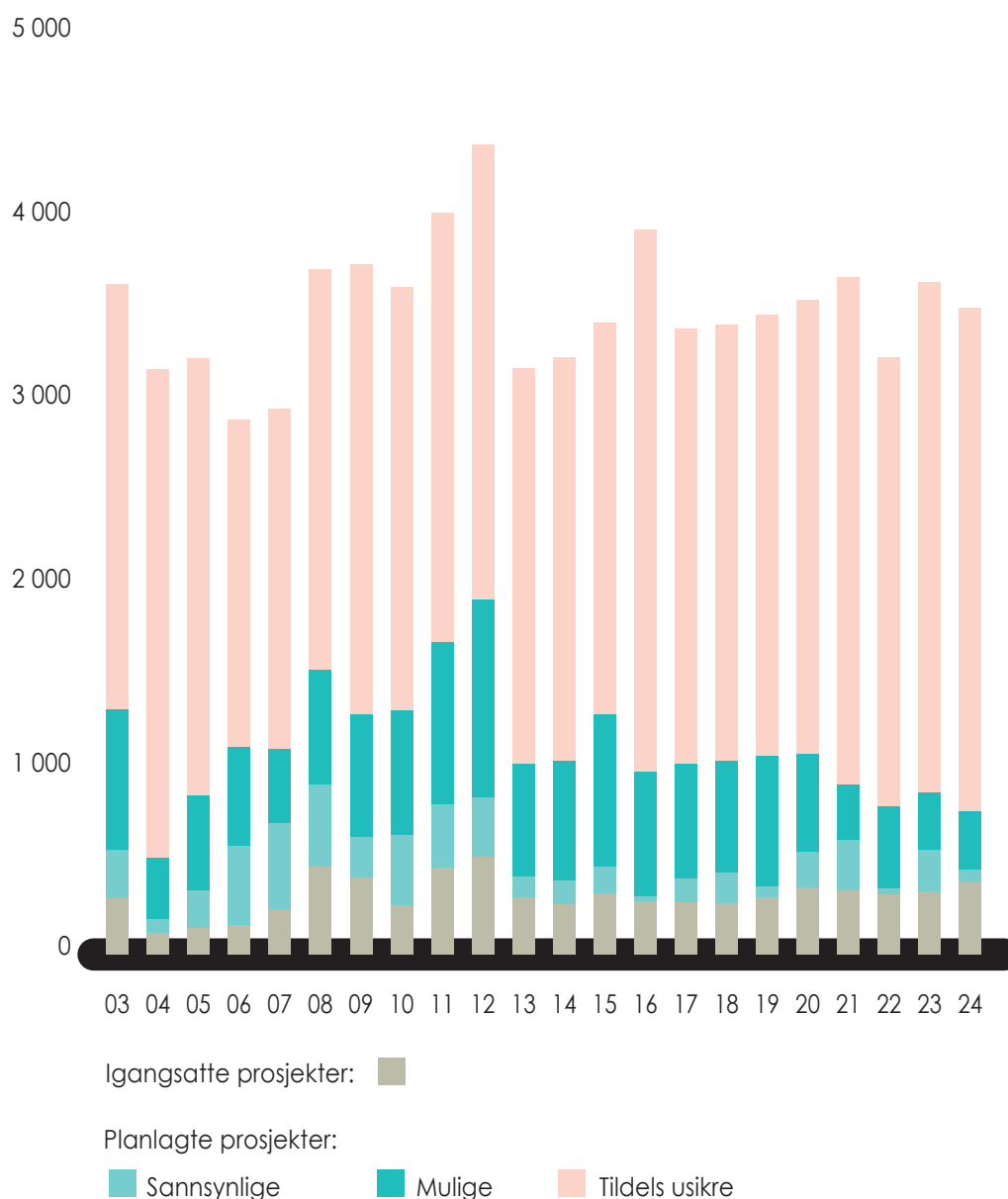
LAVERE FERDIGSTILLELSE I 2024, BETYDELIGE HØYERE FERDIGSTILLELSE I 2025

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

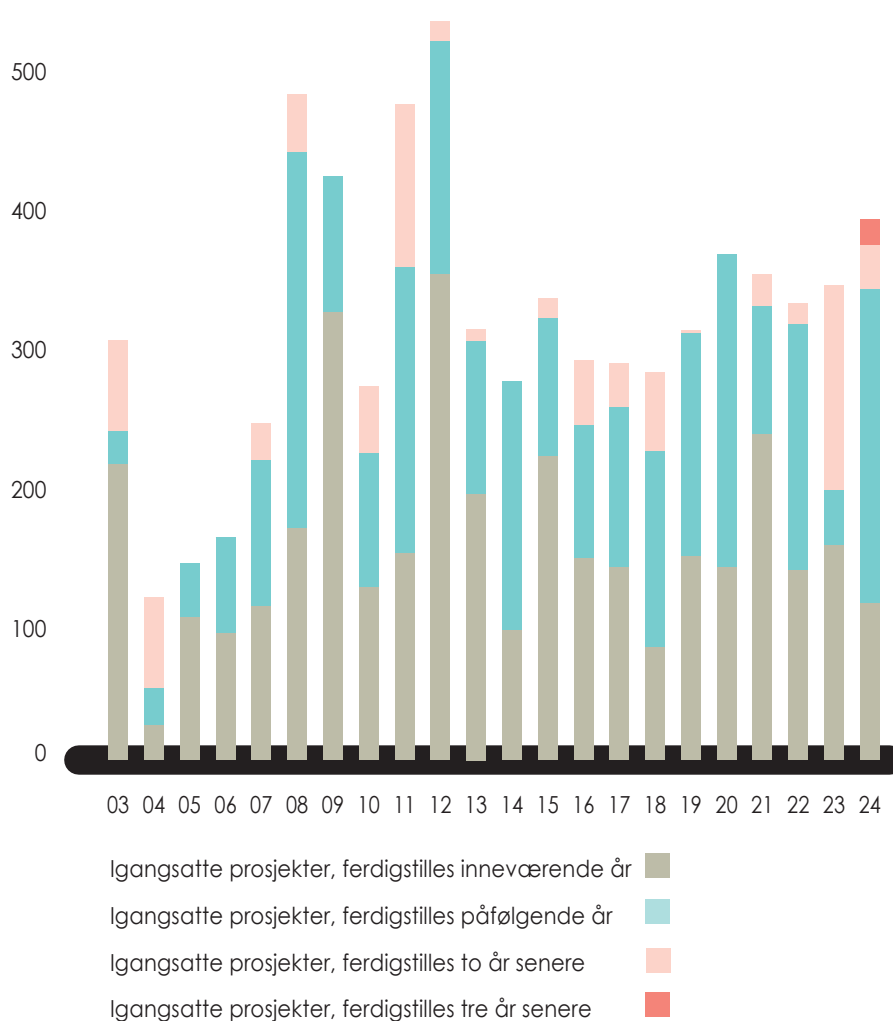
- Igangsatte nybygg: Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1–3 år.
- Sannsynlige prosjekter: Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år.
- Mulige prosjekter: Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
- Tildels usikre prosjekter: Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor og på neste side. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,1 mill. kvm.

Figur 12a Mulige prosjektpotensiale og Igangsatte prosjekter
(1.000 kvm. pr. 01.01)



Figur 12b Igangsatte prosjekter (1.000 kvm. pr. 01.01)



I 2023 ble det ferdigstilt 155 000 kvm. Det var 24 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Forskjellen skyldes forskjøvet ferdigstillelse av igangsatte prosjekter fra 2023 til 2024.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2024 utgjør 112 000 kvm hvorav 26 000 kvm er rehabiliteringer.

Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2025 utgjør i dag hele 226 000 kvm hvorav 45 000 kvm er rehabiliteringer.

For ferdigstillelse i 2026 er det igangsatt to prosjekter på tilsammen 32 000 kvm (Sognsveien 72 "Ullevål Campus" og Ullernchausséen 66, Lamell 4).

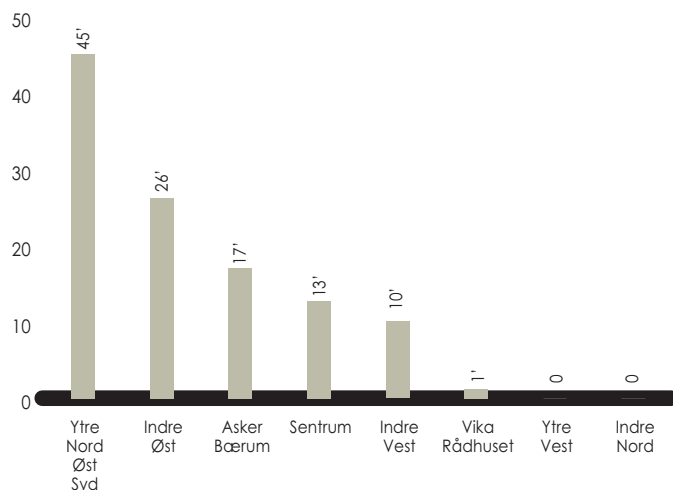
Det er også et prosjekt som er igangsatt i Vollsveien 9 som har ferdigstillelse i 2027 (18 000 kvm).

I løpet av 2027 antar vi også at flere rehabiliteringsprosjekter vil bli ferdigstilt (Hammersborg Torg 1, Sørkedalsveien 6, Skabos vei 4 og Rådhusgata 1-3 "Kontrazten"). Disse fire rehabiliteringsprosjektene er ikke igangsatt og utgjør totalt 68 000 kvm.

YTRE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV FERDIGSTILLELSEN

I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2024 og 2025 fordeler seg per geografisk sone.

Figur 13a Ferdigstilte arealer per sone 2024
(1.000 kvm.)

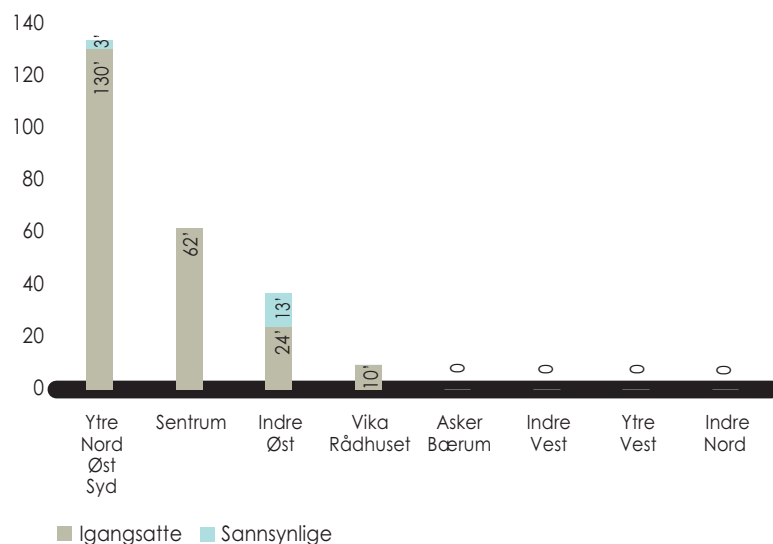


De største prosjektene i Ytre Nord/Øst/Syd som ferdigstilles i 2024 er Innspurten 11-13 "Valle Vision" og Grenseveien 82 "Helsfyret" (totalt 34 500 kvm).

I Indre Øst er det største prosjektet Urtegata 9 "Veksthuset" til Eiendomsspar (24 200 kvm).

I Asker/Bærum er det et nybygg i Helgerudkvartalet (Sandvika) som ferdigstilles i 2024 (17 000 kvm).

Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2025
(1.000 kvm.)

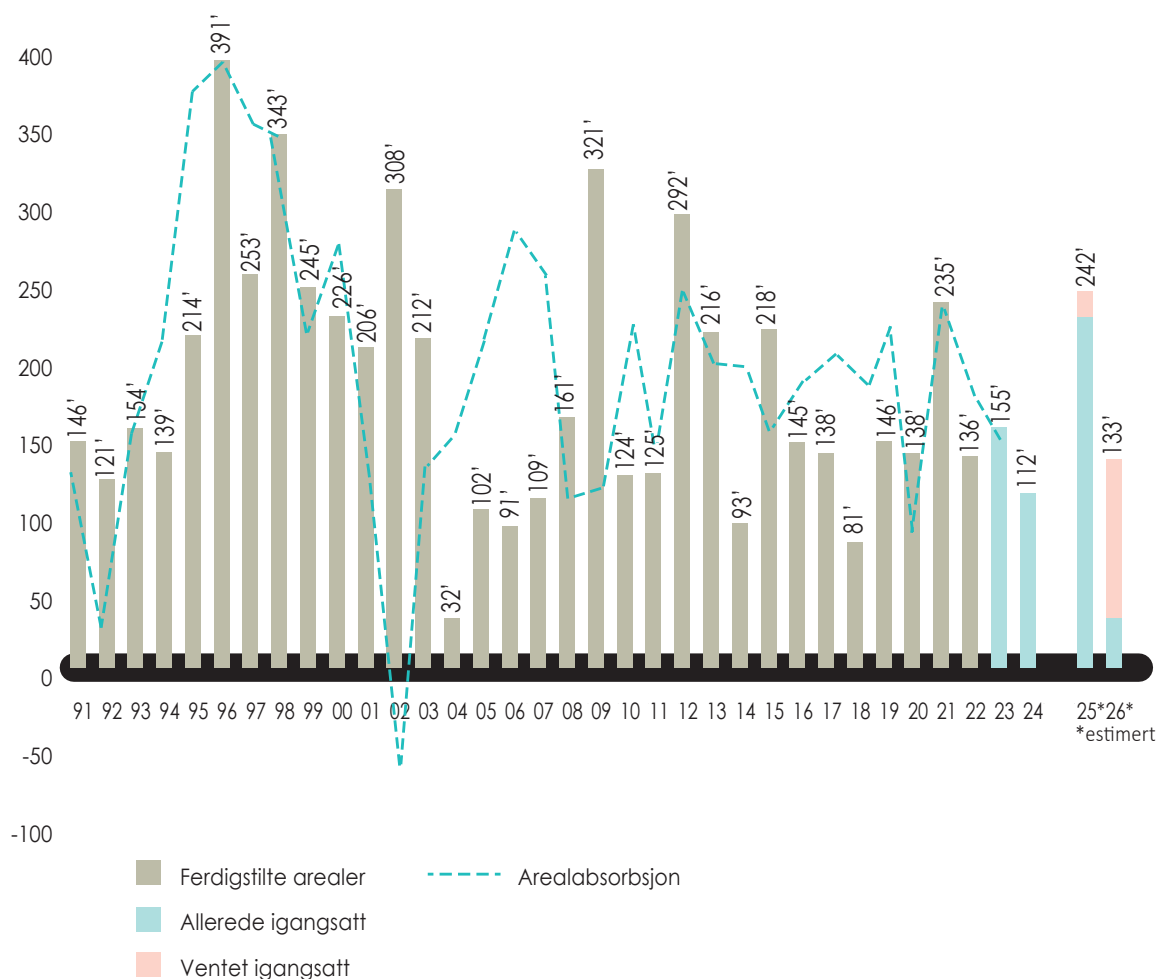


I Ytre Nord/Øst/Syd skal det ferdigstilles hele 133 000 kvm i 2025. De to største prosjektene i denne sonen er "Constructions City" på 85 000 kvm og Nils Hansens vei 27 (21 500 kvm) på Bryn hvor Kripos skal leie 17 000 kvm.

I Sentrum ferdigstilles tre bygg i Regjeringskvartalet; Høyblokka (rehabilitering) og nybyggene A-blokken og D-blokken på tilsammen 62 000 kvm.

FERDIGSTILTE AREALER REDUSERES I 2024, MEN ØKER KRAFTIG I 2025

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2026)
(1.000 kvm.)



Stolpene i figuren over viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2024 og estimat for 2025 og 2026. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2023.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med lav absorpsjon (1992, 2002, 2008, 2009, 2015 og 2020), følges av nedgang i byggevolumer og dermed bedring i arealbalansen etter hvert som absorpsjonen øker. Dette fører i sin tur til økte leiepriser og optimisme, med økning i igangsettelse av nybygg.

Markedet viste i perioden 2016–2019 jevn bedring i balansen, med en absorpsjon på i snitt vel 184 000 kvm per år og en ferdigstillelse på i snitt vel 128 000 kvm per år.

For 2020 ble det ferdigstilt prosjekter på totalt 138 000 kvm, på samme nivå som 2019, men absorpsjonen falt kraftig til kun 76 000 kvm og førte til økt arealledighet.

I 2021 ble det ferdigstilt 235 000 kvm. Dette er nær dobbelt av hva som ble ferdigstilt i 2020. Sterk økning i absorpsjonen gjorde imidlertid at arealledigheten kun steg marginalt.

I 2022 falt både ferdigstillelsen og absorpsjonen. Ferdigstillelsen utgjorde 136 000 kvm og absorpsjonen 165 000 kvm, hvilket førte til nedgang i arealledigheten.

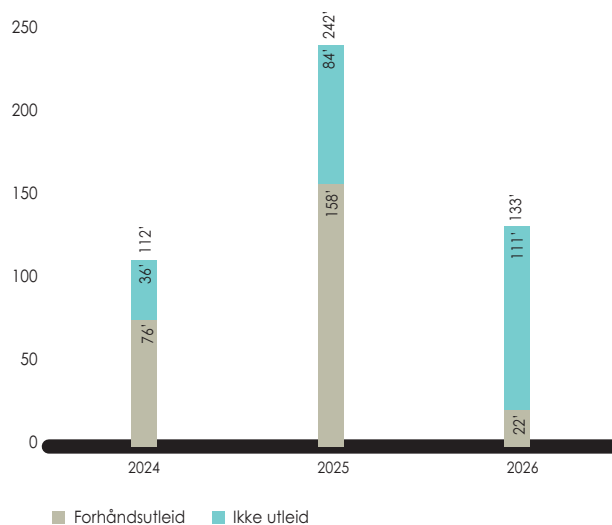
I 2023 ble det ferdigstilt 155 000 kvm. Prosjekter som er igangsatt og som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 112 000 kvm.

For 2025 er det igangsatt hele 226 000 kvm som skal ferdigstilles. I tillegg kommer sannsynlige, men ikke igangsatte, prosjekter på 16 000 kvm. I 2026 synker igangsatte prosjekter til 32 000 kvm og hvor ikke-igangsatte prosjekter utgjør 101 000 kvm.

BETYDELIG ANDEL FORHÅNDSUTLEIE

Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2024-2026 finnes i figuren nedenfor:

Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2024-2026
(1.000 kvm)



Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 68 % i 2024 og 65 % i 2025. Dette gjør at effekten av nybygg i stor grad vil komme fra ledighet i fraflyttede eldre bygg, som det normalt vil ta 6–18 måneder å reutleie.

I 2026 reduseres ferdigstillelsen og her er forhåndsutleiegraden nå 17%.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024/2025/2026:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Igangsatte:

Urtegata 9 "Veksthuset", Eiendomsspar	24.200
Innspurten 11-13 "Valle Vision", Union Real Estate	22.000
Rådmann Halmrasts vei "Helgerudkvartalet", Andenæs Eiendom	17.000
Grenseveien 82 "Helsfyret", Bunde Eiendom	12.500
Standardveien 28, Obos Eiendom	10.500
Bygdøy allé 2, Norsk Hydro Pensjonskasse	10.000
Nedre Vollgate 4, Nedre Vollgate 4 AS v/Hav Invest	4.300
Grensen 9B, Malling	3.300
Nedre Vollgate 3, AndvordGruppen	3.300
Calmeyers gate 12 "Hattefabrikken", Hathon	2.000
Nedre Slottsgate 3B, Torp Eiendom	1.800
Dr. Mauds gate 15, Nordea Liv	1.100

Totalt 2024: 112.000

Totalt 2024
112.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Igangsatte:

Ulvenveien 82 "Construction City", Ulven	85.000
Regjeringskvartalet, D-blokken, Statsbygg	29.500
Sannergata 2, Ragde Eiendom	24.000
Nils Hansens vei 27, Pecunia	21.500
Regjeringskvartalet, A-blokken, Statsbygg	17.500
Regjeringskvartalet, Høyblokka, Statsbygg	15.000
Strømsveien 314, Relog	12.000
Kakkelovnskroken 3, Lerka Eiendom	10.000
Fr. Nansens plass 2, Nordea Liv	9.500
Ensjøveien 23B, Høegh Eiendom	2.000

Totalt: 226.000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Storgata 38, Blå Kors	11.000
Markveien 35, Markveien 35 AS	2.000
Strømsveien 245, Alti Forvaltning	1.500
Østensjøveien 79, Scala Eiendom	1.500
Totalt:	16.000

Totalt 2025: 242.000

Totalt 2025
242.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Igangsatte:

Sognsveien 72, Norges Geoteknisk Institutt	20.000
Ullernchausseen 66, Lamell 4, Fram Eiendom	12.000
Totalt:	32.000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Skippergata, Felt A4 "Fiskebrygga"	22.000
Fredrik Selmers vei 5 "Powerhouse Pilar"	17.000
Akersgata 13/15 & Tollbugata 32	12.500
Ekebergveien 101	8.000
Øvrige prosjekter	41.500
Totalt:	101.000

Totalt 2026: 133.000

Totalt 2026
133.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2027 OG UTOVER

Prosjektpotensialet fra og med 2023 utgjør nå nær 3,1 mill. kvm.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, f.eks. rendyrkede kjøpesentre/ varehus, messehaller, statsbygde skoler etc., er ikke medtatt). Livsvitenskapsbygget ved Rikshospitalet som er under oppføring er ikke medtatt (totalt 65 000 kvm).

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2027/2028/2029:

Sonja Henies plass 2	21.000
Dronningens gate 13	7.700
Rådmann Halmrasts vei 10	2.300
Totalt	31.000

Mulige prosjekter i perioden 2027/2028/2029:

Bjørsvika, Felt C6-vest	32.000
Etterstadsletta 48	25.000
Fredrik Selmers vei 2	22.500
Regjeringskvartalet, C-blokken	21.600
Arnstein Arnebergs vei 29/31 m fl.	19.000
Sognsveien 80-90, Oslobygg KF	18.000
Fredrik Selmers vei 4, Entra	17.500
Øvrige prosjekter	96.400
Totalt	252.000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2027 og fremover:

Lilleakerveien/Vollsveien	100.000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100.000
Professor Kohts vei 5, 9, 15	84.000
Alf Bjerckes vei 18 m/fl. "Sporbyen"	82.000
Lilleakerveien 16-18	82.000
Førnebu Technoport	80.000
Øvrige prosjekter	2.218.000
Totalt	2.746.000

Totalt 2027 og fremover

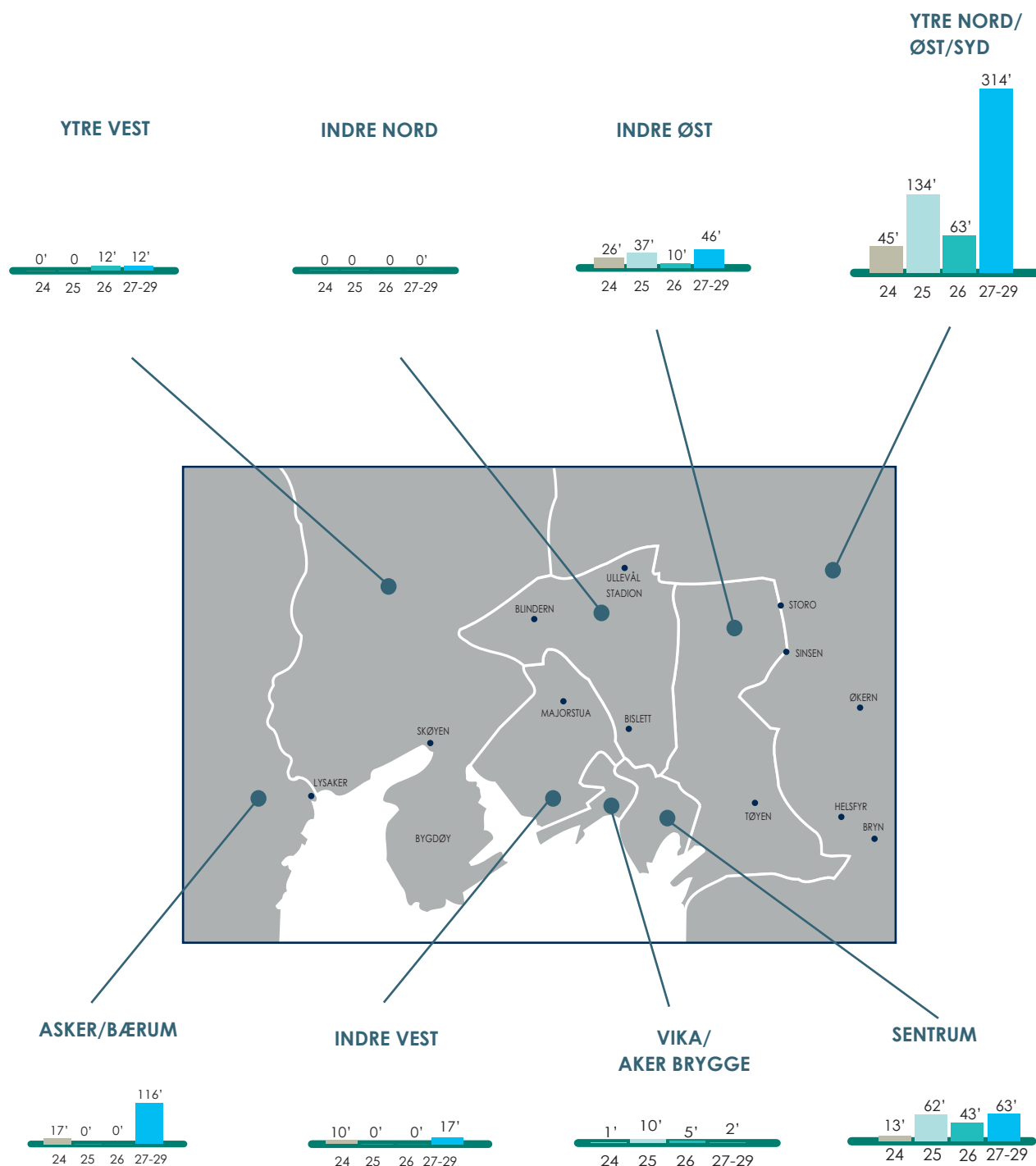
3.029.000

Grand total prosjekter 2027 og fremover	3.029.000
---	-----------

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilvekst for årene 2024, 2025 og 2026, samt mulig tilvekst i perioden 2027-2029.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2027-2029 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (314 000 kvm), Asker/Bærum (116 000 kvm) og Sentrum (63 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstilling perioden 2024-2029



KONKLUSJONER

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 481 000 kvm står ledig, hvilket er en svak økning på 10 000 kvm fra ifjor (+2%). Arealledigheten utgjør ved dette 5% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2023 redusert med 12 % og utgjorde 145 000 kvm (165 000 kvm i 2022). Reduksjonen skyldes i sin helhet betydelig nedgang i konvertering fra kontor til bolig.
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-10%) og også størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2-4,5%) og minst tilbudsøkning i årene fremover.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 112 000 kvm, ned fra 155 000 kvm som ble ferdigstilt i 2023. For 2025 er det ventet en kraftig økning i ferdigstillelse til 242 000 kvm (hvorav 226 000 kvm allerede er igangsatt). For 2026 anslås ferdigstillelsen å reduseres til 133 000 kvm hvor to prosjekter er allerede i gang (32 000 kvm).

EIENDOMSSPAR AS

Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: + 47 22 33 05 50

post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no

