

OSLOSTUDIET

PRIMO 2025



EIENDOMSSPAR

S A M M E N D R A G

KRAFTIG REDUSERT AREALABSORBSJON. TILNÆRMET STABIL AREALLEDIGHET. STERK TILBUDSØKNING I 2025.

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 503 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 22 000 kvm fra ifjor (+4,6%). Arealledigheten utgjør ved dette 5,2% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2024 kraftig redusert med 46 % og utgjorde 79 000 kvm (145 000 kvm i 2023).
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-12%) og også størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2-4%) og minst tilbudsøkning i årene fremover, med unntak av Regjeringskvartalet i sentrum.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2025 utgjør 241 000 kvm, opp fra 101 000 kvm som ble ferdigstilt i 2024. For 2026 er det ventet en kraftig nedgang i ferdigstillelse til 86 000 kvm (hvorav 82 000 kvm allerede er igangsatt). For 2027 anslås ferdigstillingen å reduseres ytterligere til 78 000 kvm hvor kun et prosjekt er allerede i gang (13 000 kvm).

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2025 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 ledighetstillene.

Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

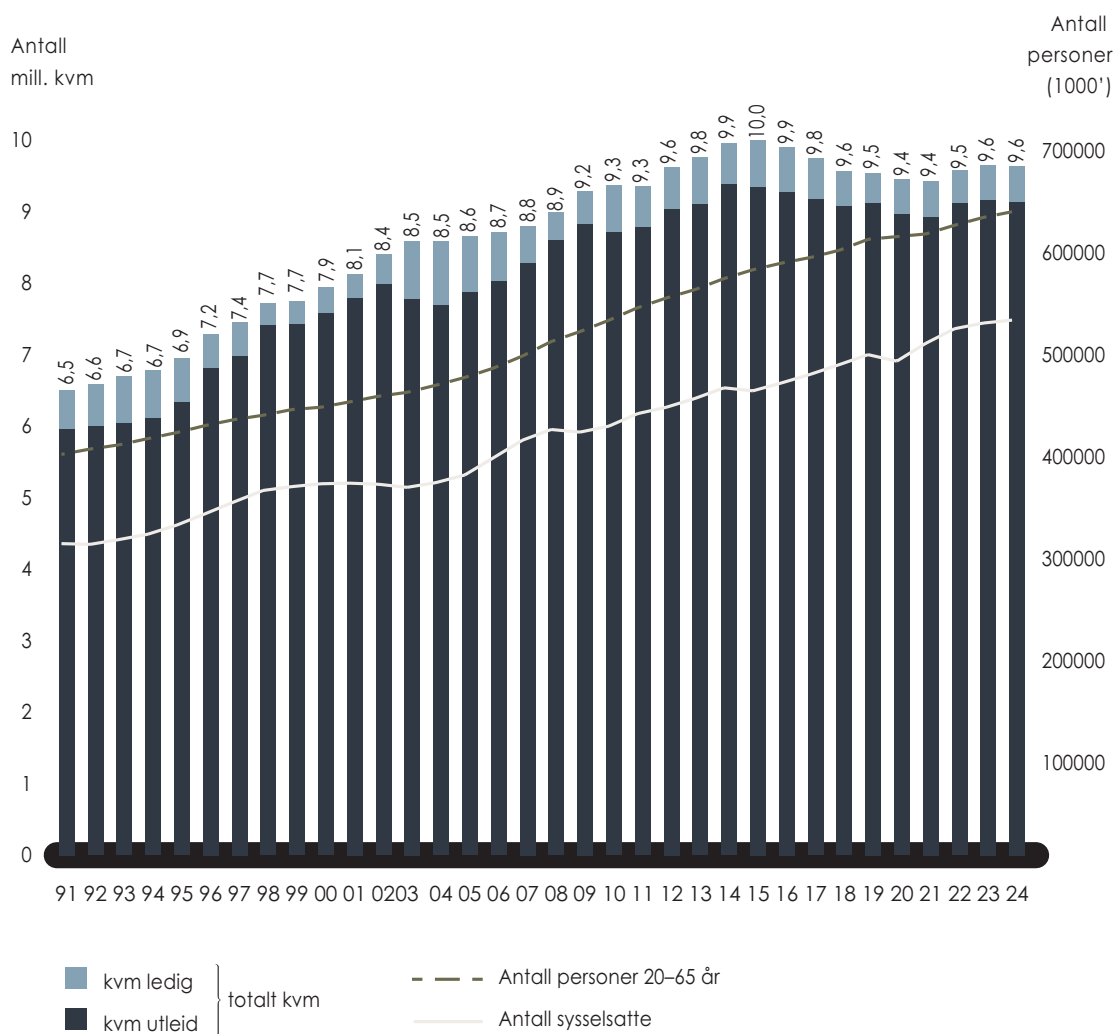
- Gjennomgang av annonser.
- Visuell inspeksjon gjennom gatevandring og bilkjøring, med kartlegging av mørke eller skitne vinduer samt identifisering av "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 150 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

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 30 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 (inkludert selvstendige næringsdrivende og ikke registrerte arbeidstakere)



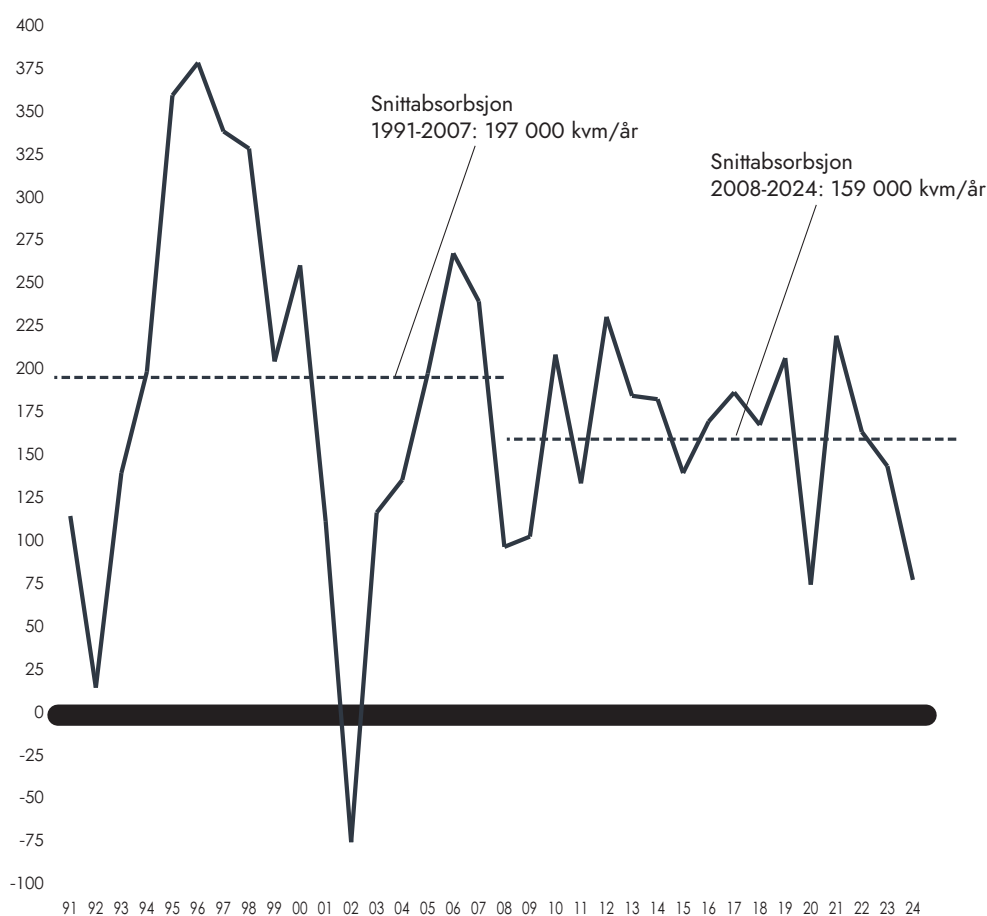
KRAFTIG REDUSERT ABSORBSJON I 2024

Arealabsorpsjonen i 2024 utgjorde 79 000 kvm mot 145 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 43 000 kvm (opp fra 23 000 kvm i 2023), og ordinær kontorabsorpsjon 36 000 kvm (122 000 kvm i 2023).

Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrisen/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsetningsvekst 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.

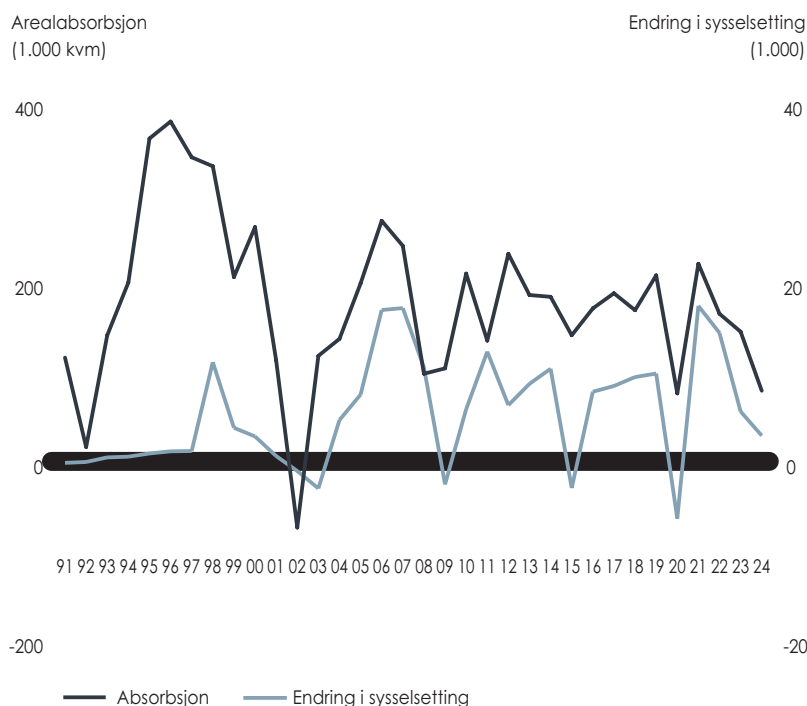
Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991–2024 har vært nær 180 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 17 årene var 197 000 kvm per år, mens den i de siste 17 årene har vært 159 000 kvm per år.

Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2024
(1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991– 2024

Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2024



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2006 enn i perioden 2007–2024. Sysselsettingsveksten i den første 17-års perioden utgjorde i snitt 8 109 personer/år, mens den sank til 6 921 personer/år i den siste 17-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 197 000 kvm per år i årene 1991–2006 til i snitt 159 000 kvm per år i perioden 2007–2024. 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 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).

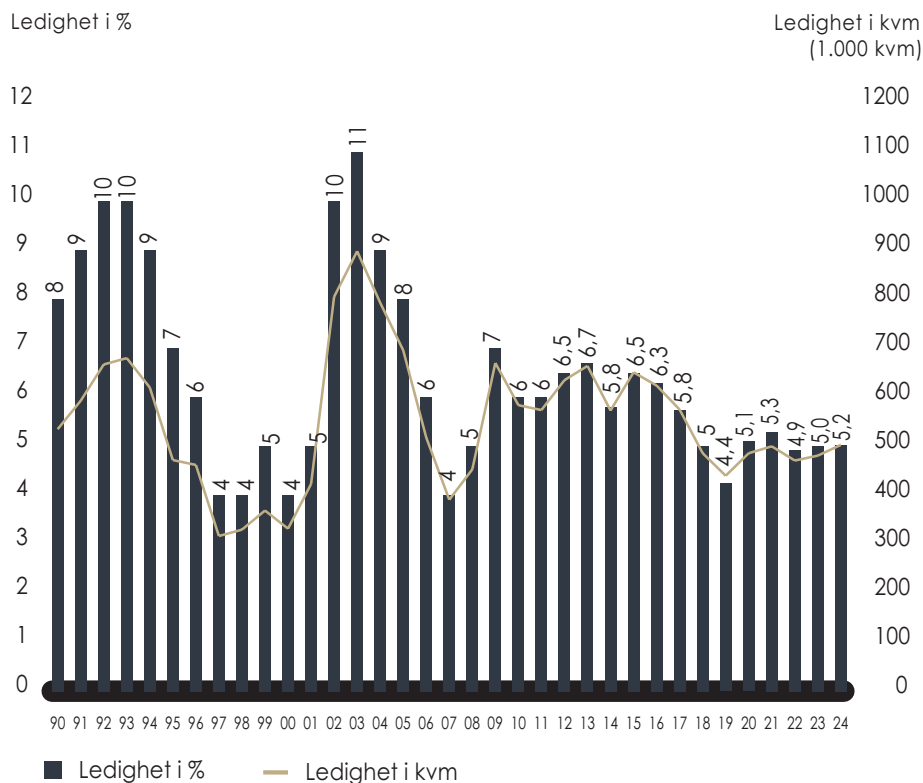
I 2022 falt sysselsettingsveksten til 14 363 personer og absorpsjonen til 165 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 53 000 kvm (32 %). I 2023 sank igjen sysselsettingsveksten til 5 576 personer og absorpsjonen til 145 000 kvm hvor konvertering til bolig utgjorde 23 000 kvm.

I 2024 falt sysselsettingsveksten ytterligere til 2 280 personer, mens absorpsjonen endte på 79 000 kvm, hvorav 43 000 kvm (54 %) var boligkonvertering.

TILNÆRMET UENDRET AREALLEDIGHET

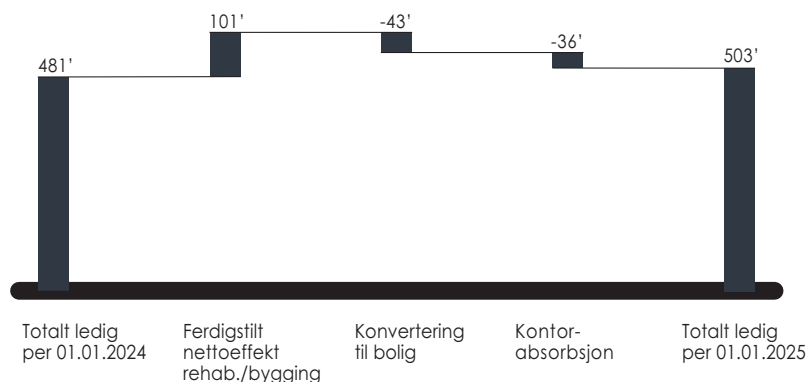
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2024, i absolutte tall og prosent. Som man ser er ledigheten øket til 5,2% ultimo 2024.

Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2024)



Situasjonen pr. 01.01.2024 og 01.01.2025 er vist på figuren nedenfor.

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



I 2024 ble 101 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 79 000 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 23 000 kvm og 43 000 kvm i 2023 og 2024. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 54 % av den totale absorpsjonen i 2024 (16 % i 2023). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 36 000 kvm i 2024, noe som er en kraftig nedgang på 70% fra året før.

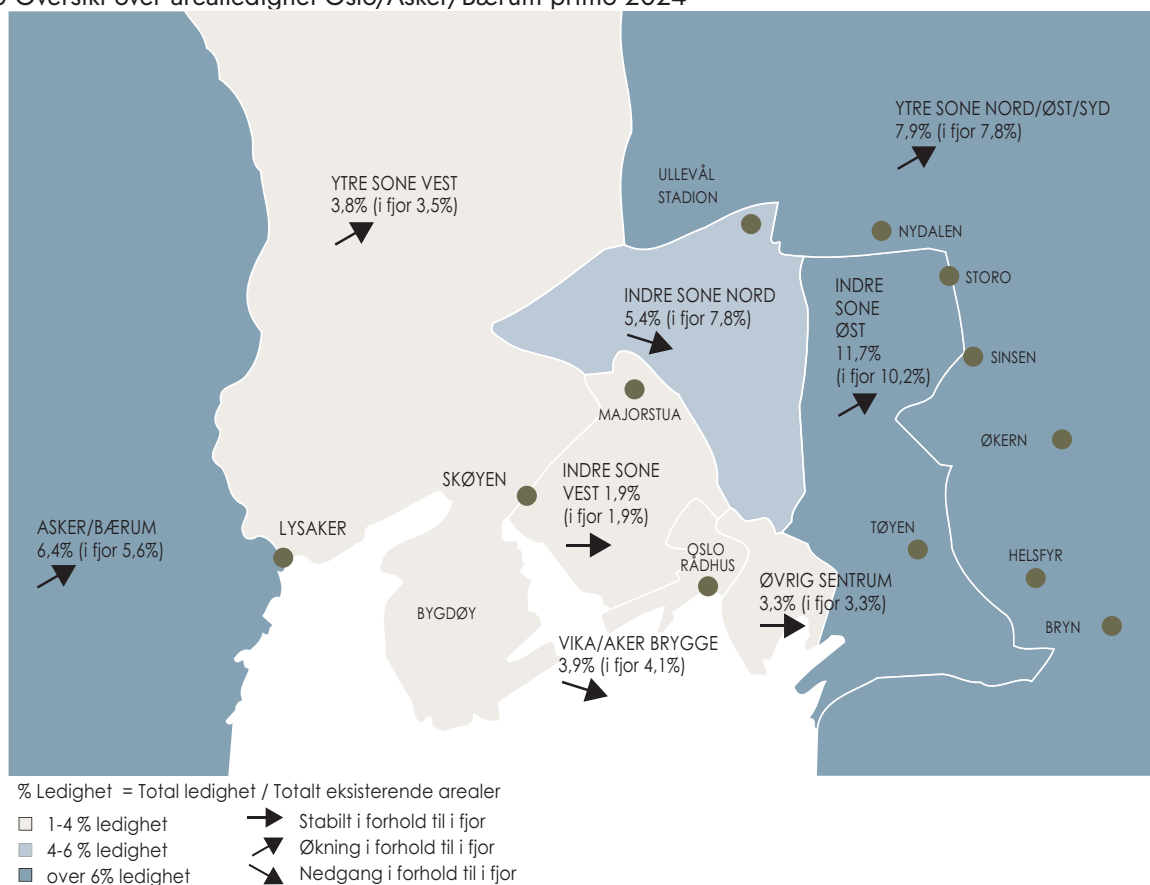
Arealledigheten øket med 22 000 kvm gjennom 2024, og primo 2025 utgjør den 503 000 kvm. Dette tilsvarer 5,2 % av det totale kontorarealet i regionen, som historisk sett er lavt.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 55 000 kvm lager-/produksjons-lokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 8 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 558 000 næringslokaler ledig i regionen.

SENTRUM 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

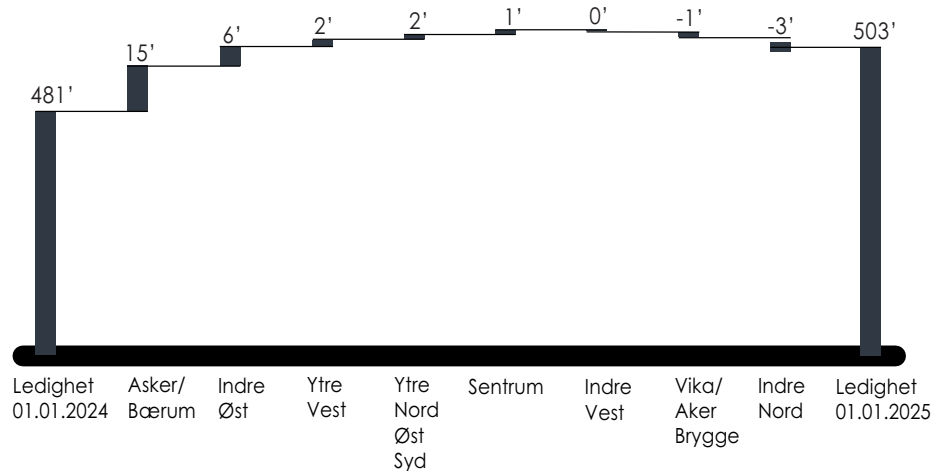


Den største økningen i arealledigheten i 2024 ble registrert i Asker/Bærum, med en økning på 15 000 kvm. I denne sonen ble det ikke tilført nye kontorarealer i 2024. Det forventes ferdigstilling av kun et prosjekt i 2025 i denne sonen og det er Helgerudkvartalet i Sandvika, et prosjekt som vil tilføre markedet 17 000 kvm, hvorav 70 % er pt utleid.

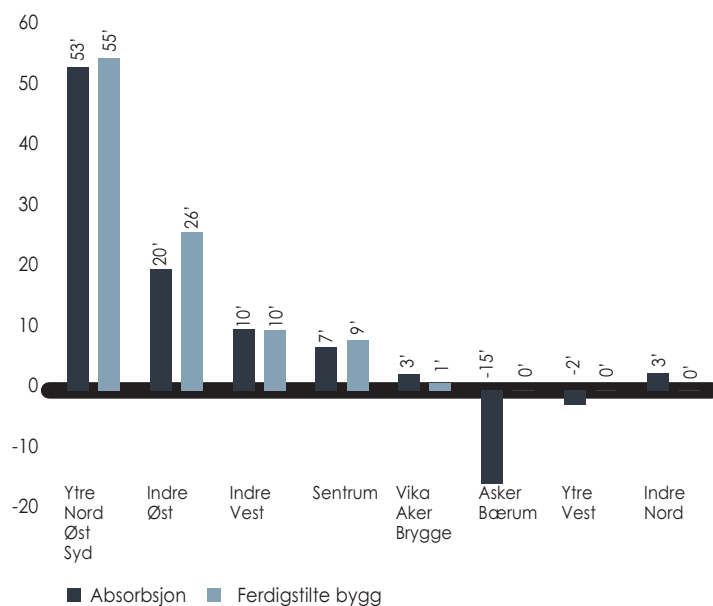
På Fornebu er det for øyeblikket over 50 000 kvm ledige kontorarealer, og i tillegg vil Snarøyveien 30 frigjøre over 30 000 kvm i løpet av medio/ultimo 2025. Disse arealene skal gjennomgå en totalrehabilitering og forventes å være tilbake på markedet mot slutten av 2027. De største ledige arealene på Fornebu nå er Martin Linges vei 33 (Equinor-bygget) med 13 700 kvm, Snarøyveien 20 som har ca 12 000 kvm ledig og Snarøyveien 36 som har ca 9 000 kvm ledige arealer. Snarøyveien 20 ble for øvrig ledigstilt i april 2024 og hadde da opprinnelig 25 000 kvm ledige arealer.

Eyvind Lyches vei 10 i Sandvika var tilgjengelig med 13 000 kvm ledige arealer i 2024, men eiendommen har blitt solgt til Bærum kommune og hensikten er ikke-kommersiell bruk.

Figur 7 Utvikling arealledighet 2024
(1.000 kvm)



Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2024



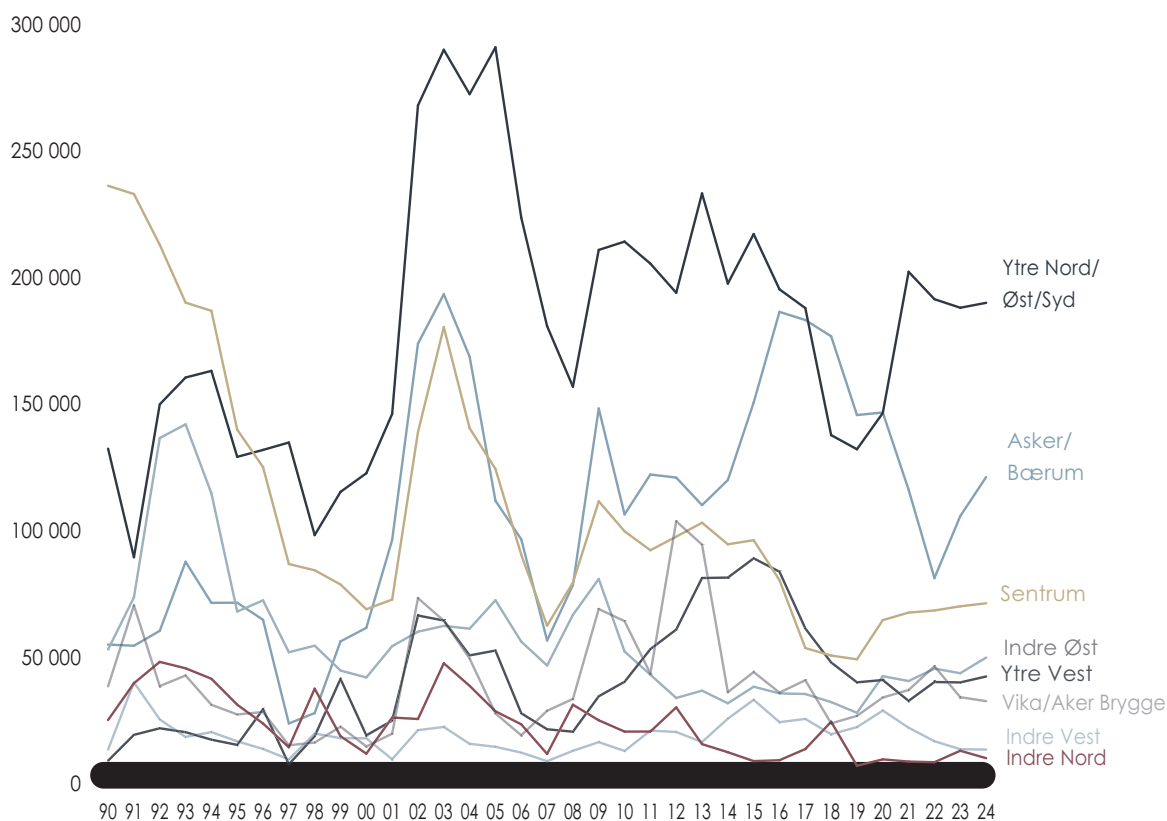
Den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (53 000 kvm) og Indre Øst (20 000 kvm).

Figur 9 nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2024 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.

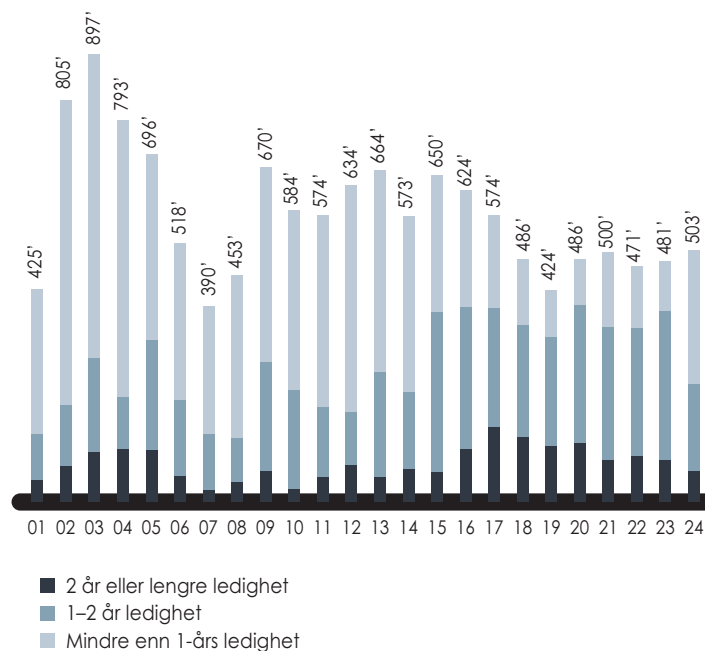
Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2024 i de forskjellige soner (1.000 kvm).



LANGTIDSLEDIGHET

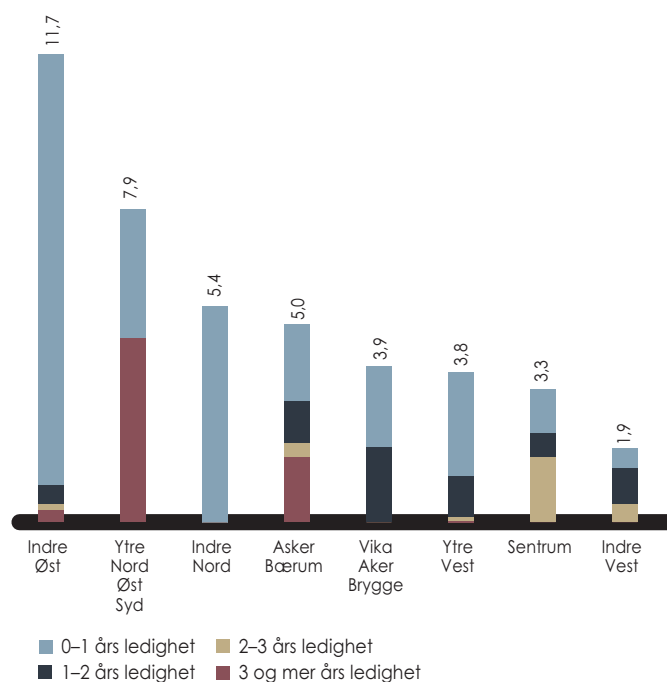
235 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er nedgang på 38% fra i fjor. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 503 000 kvm.

Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2025
(1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Det fremgår at de Indre Øst og Ytre soner øst 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)



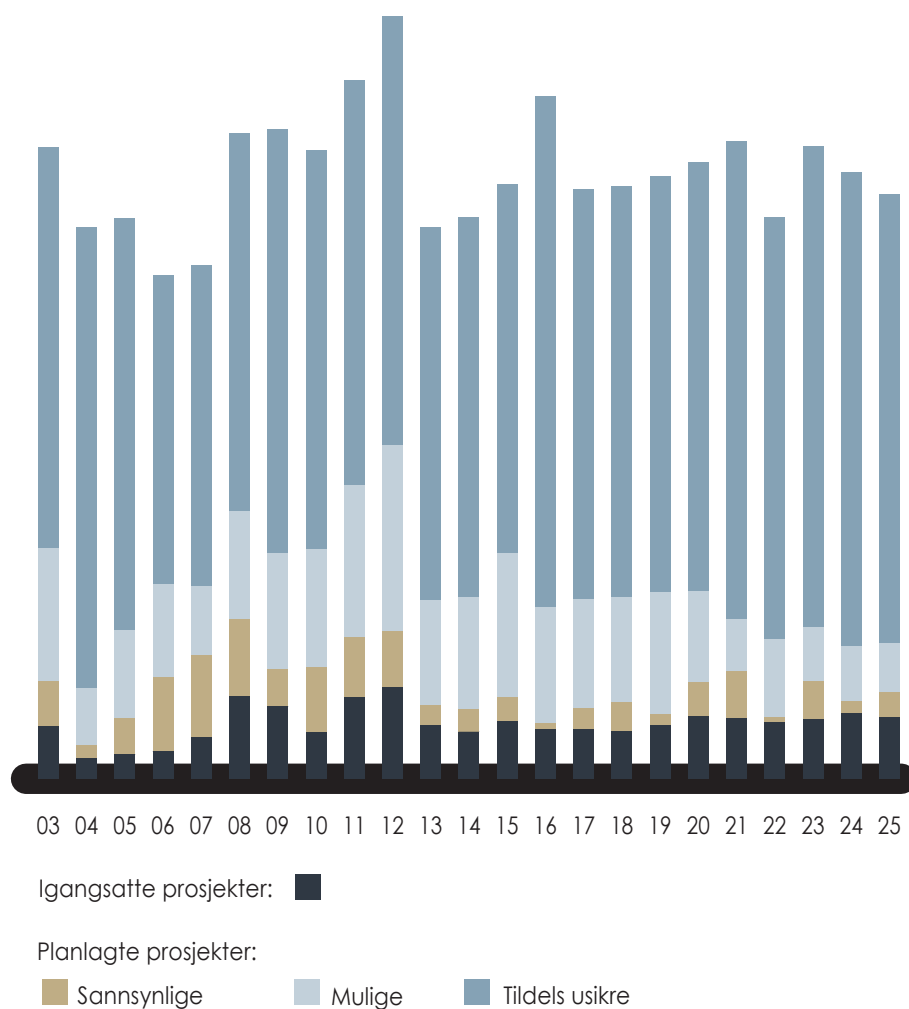
HØY FERDIGSTILLELSE I 2025, BETYDELIGE LAVERE FERDIGSTILLELSE I 2026

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

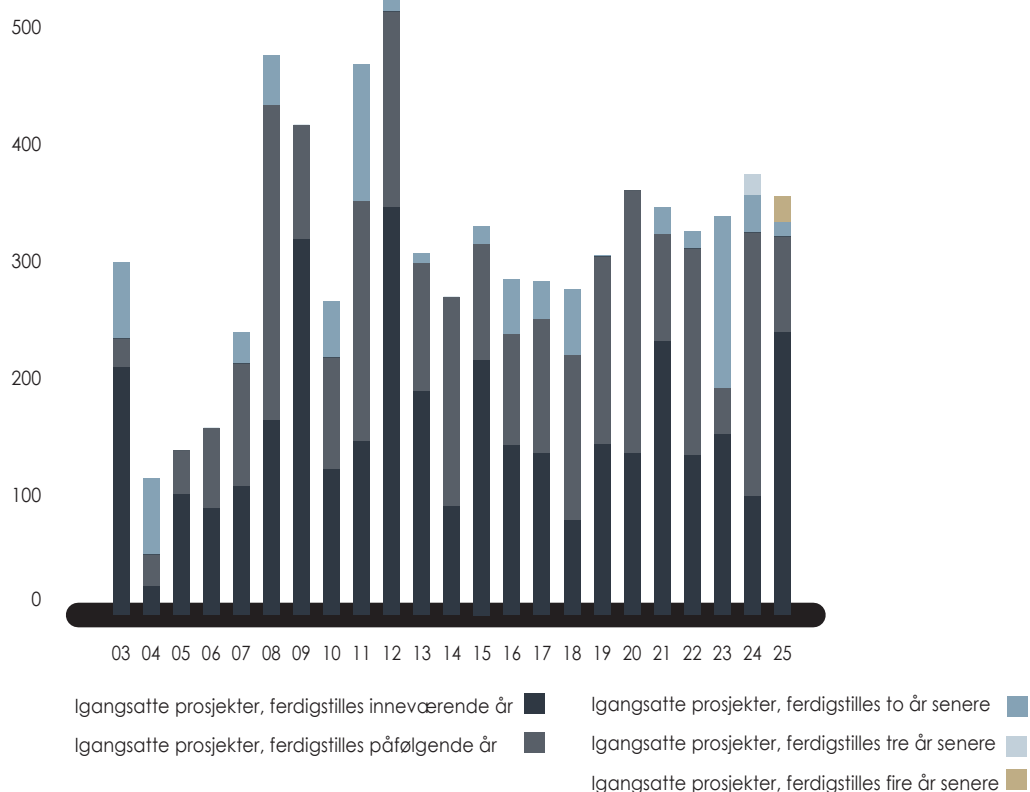
- Igangsatte nybygg: Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1–3 år.
- Sannsynlige prosjekter: Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år.
- Mulige prosjekter: Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
- Tildels usikre prosjekter: Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor og på neste side. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,0 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 2024 ble det ferdigstilt 101 000 kvm. Det var 21 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Årsaken skyldes en forskjøvet ferdigstillelse av to pågående prosjekter fra 2024 til 2025 (Rådmann Halmrasts vei 7-9 og rehabilitering av Nedre Vollgate 4), som delvis motvirkes av ett prosjekt som ble ferdigstilt i 2024 i stedet for 2025 (Kakkelovns-kroken 3).

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2025 utgjør hele 241 000 kvm hvorav 35 000 kvm er rehabiliteringer.

Igangsatte prosjekter med planlagt ferdigstillelse i 2026 utgjør totalt 82 000 kvm, hvorav 18 500 kvm er rehabiliteringsprosjekter.

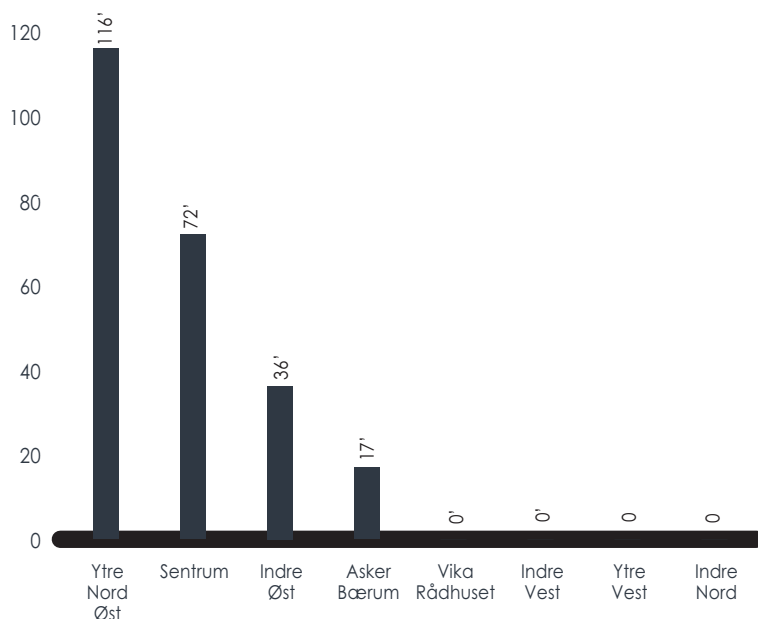
For ferdigstillelse i 2027 er det igangsatt et rehabiliteringsprosjekt på 13 000 kvm (Akersgata 13-15 m/flere "Quarternet"). I løpet av 2027 antar vi også at flere prosjekter og rehabiliteringsprosjekter vil bli ferdigstilt hvor Grensen 15-17 og Dronningens gate 13 er de største (tilsammen 22 500 kvm).

Det er for øyeblikket ingen prosjekter under gjennomføring med planlagt ferdigstillelse i 2028. Vi forventer også i 2028 at flere prosjekter kan bli ferdigstilt. De største prosjektene som ikke er igangsatt er Sonja Henies plass 2 "Oslo Spektrum, Skippergata "Fiskebrygga", Magnus Poulsens vei 7 og Vollsveien 9. Disse fire prosjektene utgjør 79 500 kvm.

I 2029 vil et prosjekt som ble igangsatt ultimo januar 2025, stå ferdig. Dette prosjektet er C-blokken i Regjeringskvartalet, med planlagt ferdigstillelse i september 2029.

YTRE NORD/ØST/SYD OG SENTRUM FÅR DET VESENTLIGE AV FERDIGSTILLELSEN

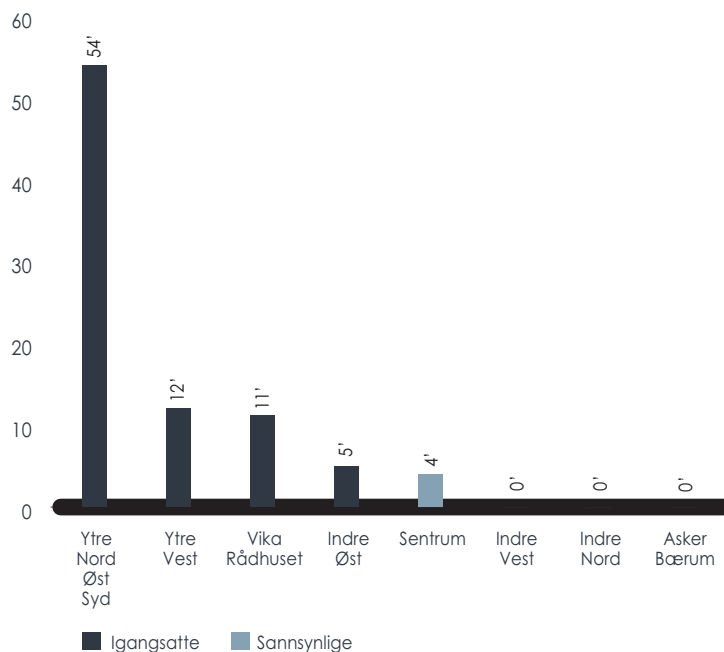
Figur 13a Ferdigstilte arealer per sone 2025
(1.000 kvm.)



De største prosjektene i Ytre Nord/Øst/Syd som ferdigstilles i 2025 er Construction City på Ulven og Nils Hansens vei 27 på Bryn (totalt 102 000 kvm).

Det største prosjektet som ferdigstilles i sentrum er Regjeringskvartalet med to nybygg og rehabilitering av Høyblokka, med et samlet areal på 61 800 kvm. I Indre Øst er det blant annet to rehabiliteringer (Sannergata 2 & 4 og Storgata 38) som ferdigstilles (totalt 35 000 kvm).

Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2026
(1.000 kvm.)

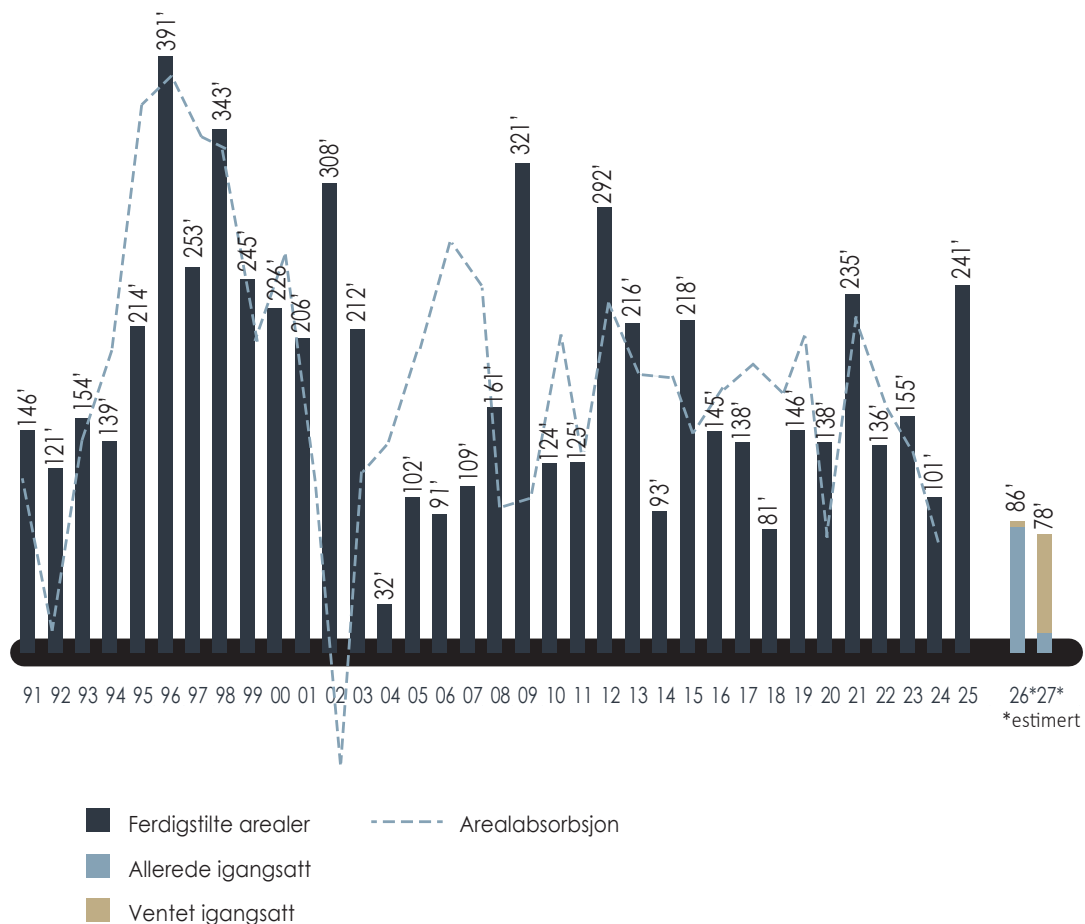


I Ytre Nord/Øst/Syd skal det ferdigstilles 54 000 kvm i 2026. De to største prosjektene i denne sonen er Fredrik Selmers vei 2 på 22 500 kvm og Sognsveien 72 "Campus Ullevål" (22 000 kvm).

I Ytre Vest ferdigstilles Ullernchausséen 66 "Lamell 4" på tilsammen 12 000 kvm.

FERDIGSTILTE AREALER ØKER KRAFTIG I 2025, MEN REDUSERES IGJEN DE NESTE TO ÅRENE

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991 - 2027)
(1.000 kvm.)



Stolpene i figuren over viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2025 og estimat for 2026 og 2027. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2024.

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 som var marginalt mer enn absorpsjonen. Prosjekter som ble ferdigstilt i 2024 utgjorde 101 000 kvm. Arealabsorpsjonen falt imidlertid kraftig, til bare 79 000 kvm, hvilket førte til en økning i ledigheten.

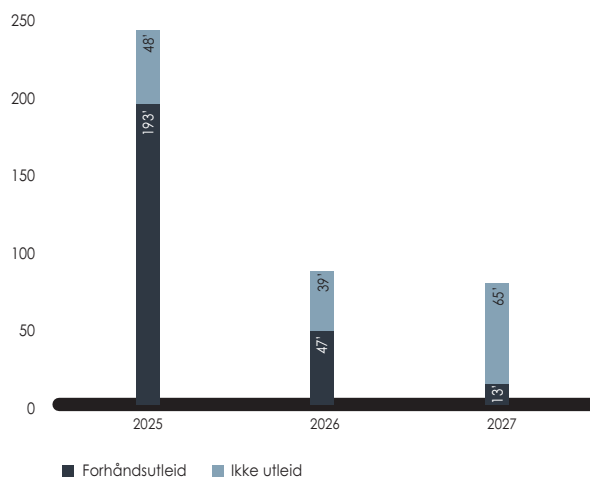
For 2025 er det igangsatt for ferdigstillelse hele 241 000 hvor det største prosjektet er Construction City på Ulven med totalt 85 000 kvm kontorarealer. Det er ikke trolig at markedet vil absorbere dette volumet fullt ut, så det må påregnes en viss økning i arealledigheten.

For ferdigstillelse i 2026 synker igangsatte prosjekter til 82 000 kvm, og for 2027 er det igangsatt et rehabiliteringsprosjekt i Akersgata 13-15 m/ flere "Qvarteret" på 13 000 kvm.

BETYDELIG ANDEL FORHÅNDSUTLEIE

Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2025-2027 finnes i figuren nedenfor:

Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2025-2027
(1.000 kvm)



Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 80 % i 2025 og 55 % i 2026. 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 2027 forventes det også en lav ferdigstillelse og her er forhåndsutleiegraden nå 17%.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2025/2026/2027:

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Ulvenveien 82 "Construction City", Ulven	84.000
Regjeringskvartalet, D-blokken, Statsbygg	29.500
Sannergata 2, Ragde Eiendom	24.000
Regjeringskvartalet, A-blokken, Statsbygg	17.300
Nils Hansens vei 27, Pecunia	17.000
Rådmann Halmrasts vei "Helgerudkvartalet", Andenæs Eiendom	17.000
Regjeringskvartalet, Høyblokka, Statsbygg	15.000
Strømsveien 314, Relog	12.000
Storgata 38, Blå Kors	11.000
Øvrige prosjekter	14.200
Totalt 2025:	241.000

Totalt 2025
241.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Fredrik Selmers vei 2, Mallings & Co Eiendomsutvikling	22.500
Sognsveien 72, Norges Geoteknisk Institutt	22.000
Ullernchausseen 66, Lamell 4, Fram Eiendom	12.000
Fridtjof Nansens plass 2, Nordea Liv	9.500
Urtegata 9, Drivhuset, Eiendomsspar	5.000
Ekebergveien 1 B "Nye Kirkens Hus", Clemens Eiendom	5.000
Øvrige prosjekter	6.000
Totalt:	82.000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Grubbegata 14, Grubbegata 14 AS	4.000
Totalt:	4.000
Totalt 2026:	86.000

Totalt 2026
86.000

Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2027:

Akersgata 13/15 m/flere "Qvarteret", Linstow	13.000
Totalt:	13.000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2027:

Lilleakerveien 4 F, Mustad Eiendom	18.000
Grensen 17-19, Scandinavian Development AS	12.500
Dronningens gate 13, Selvaag Eiendom	12.500
Forskningsveien 1 B, Sintef	8.000
Øvrige prosjekter	14.000
Totalt:	65.000
Totalt 2027:	78.000

Totalt 2027
78.000

BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2028 OG UTOVER

Prosjektpotensialet fra og med 2025 utgjør nå nær 3 mill. kvm.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, f.eks. rendyrkede kjøpesentre/ varehus, messehaller, datasentre, 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 2028/2029/2030:

Sonja Henies plass 2	21.500
Vollsveien 9	18.000
Strandgata 19	14.000
Øvrige prosjekter	18.500
Totalt	72.000

Mulige prosjekter i perioden 2028/2029/2030:

Biskop Gunnerus gate 14 B	55.000
Bispegata, Felt C6	32.000
Stenersgata 10 m/flere	25.000
Skippergata, Felt A4 "Fiskebrygga"	21.000
Magnus Poulsens vei 7	19.000
Sognsveien 80-90	18.000
Fredrik Selmers vei 5	17.500
Øvrige prosjekter	92.500
Totalt	280.000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2028 og fremover:

Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	92.000
Professor Kohts vei 5, 9 og 15	84.000
Alf Bjerckes vei 18 m/fl. "Sporbyen"	82.000
Fornebu Technoport	80.000
Schweigaards gate 4-14 "Galleri Oslo"	70.000
Øvrige prosjekter	2.192.000
Totalt	2.600.000

Totalt 2028 og fremover

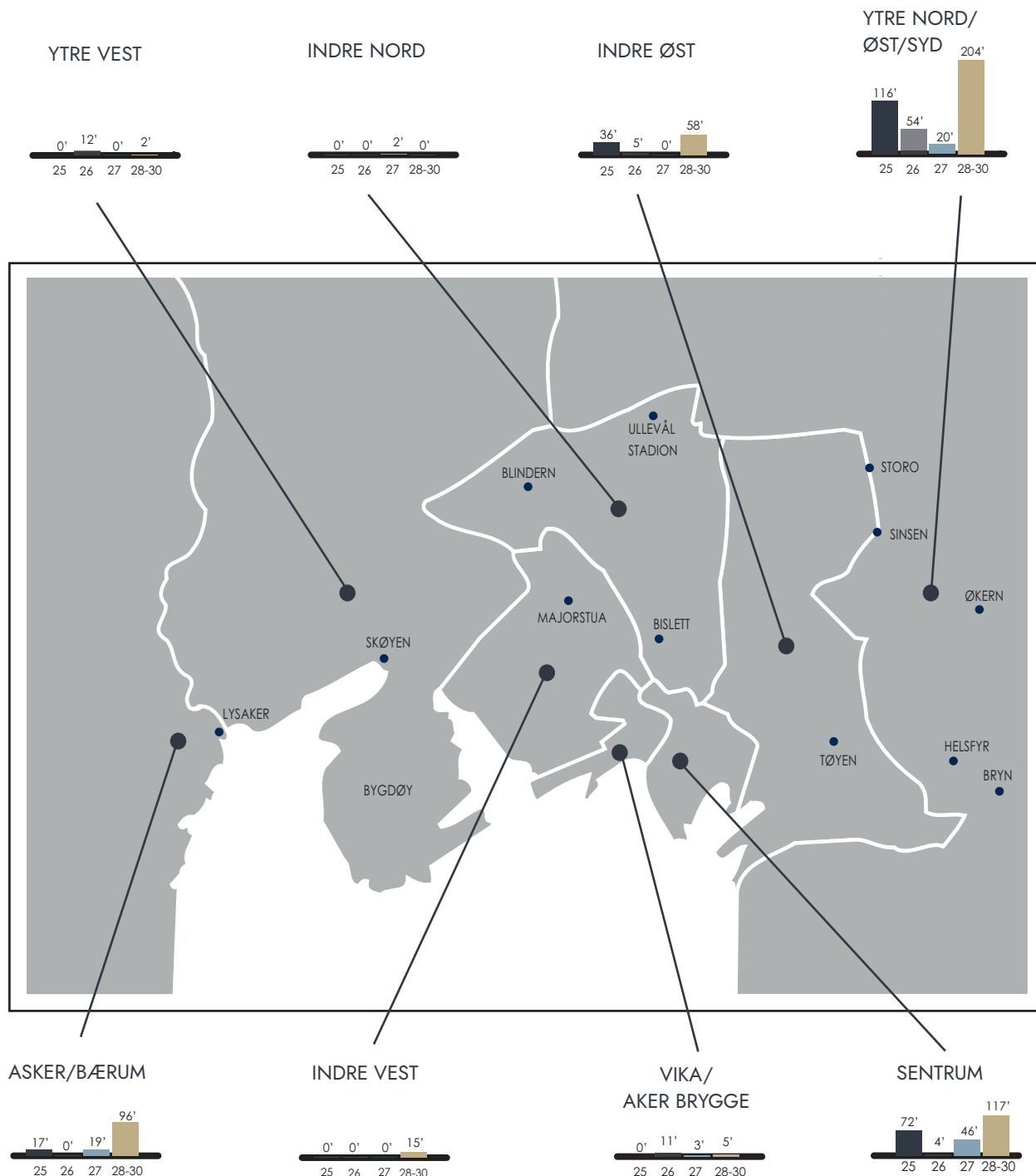
2.952.000

Grand total prosjekter 2028 og fremover	2.952.000
---	-----------

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilvekst for årene 2025, 2026 og 2027, samt mulig tilvekst i perioden 2028-2030.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2028-2030 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (380 000 kvm), Asker/Bærum (190 000 kvm) og Sentrum (170 000 kvm). Den reelle tilveksten vil være lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstilling perioden 2025-2030



KONKLUSJONER

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 503 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 22 000 kvm fra ifjor (+4,6%). Arealledigheten utgjør ved dette 5,2% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2024 kraftig redusert med 46 % og utgjorde 79 000 kvm (145 000 kvm i 2023).
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-12%) og også størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2-4%) og minst tilbudsøkning i årene fremover, med unntak for Regjeringskvartalet i sentrum.
- I 2025 forventes ferdigstillelsen av prosjekter å utgjøre totalt 241 000 kvm, en betydelig økning fra 101 000 kvm som ble ferdigstilt i 2024. For 2026 anslås en nedgang i ferdigstillelse til 86 000 kvm, hvorav 82 000 kvm allerede er igangsatt. I 2027 forventes en ferdigstillelse på 78 000 kvm, hvor ett rehabiliteringsprosjekt på 13 000 kvm er påbegynt.

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



EIENDOMSSPAR