

# OSLOSTUDIET

**Analyse av markedet for kontor- og forretningsbygg  
i Oslo, Asker og Bærum**

**Utført av Eiendomsspar AS  
Primo 1993**



# Ledigheten som solen - opp i øst og ned i vest

**Ledigheten i eiendomsmarkedet økte i 1992 fra 9% til 10% av totalt areale. Økningen fant sted i Indre sone Øst og Ytre soner, mens Sentrum og vestlige soner utviste redusert eller tilnærmet stabil ledighet.**

Eiendomsspars grundige gjennomgang av kontor/forretningslokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at i overkant av 660.000 m<sup>2</sup> står ledig, hvilket utgjør en økning på ca. 75.000 m<sup>2</sup> fra i fjor. Av dette er ca. 490.000 m<sup>2</sup> konkurransedyktige lokaler, hvilket utgjør 7,4% av områdetets totale masse av kontor/forretningsbygg, en økning på 0,8 %-poeng fra i fjor. Ledigheten er fortsatt lav i de vestlige soner, gjennomsnittlig 6%, mens den største %-vise ledigheten finnes i Sentrum Nord og Øst, hvor den totale ledigheten er over 20%.

## Grundig studie

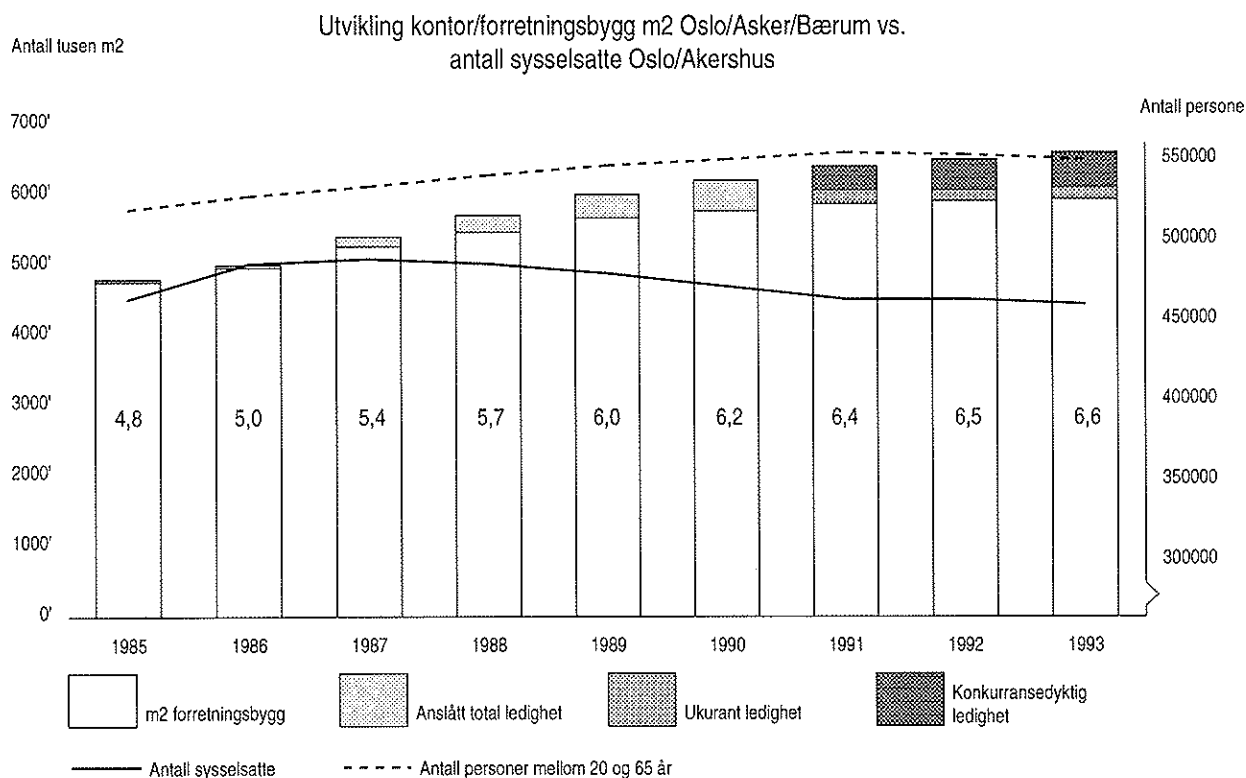
Eiendomsspar har vinteren 1992/93 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontor/forretningsbygg i Oslo, Asker og Bærum. Et tilsvarende studie ble gjort i 1990/91 og i 1991/92. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske delområder. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

1. Gjennomgang av annonser i aviser og tidsskrifter fra august -92 til februar -93.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring, med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med alle større eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

## 1985-1992: Absorpsjonen av lokaler større enn sysselsettingsveksten skulle tilsi.

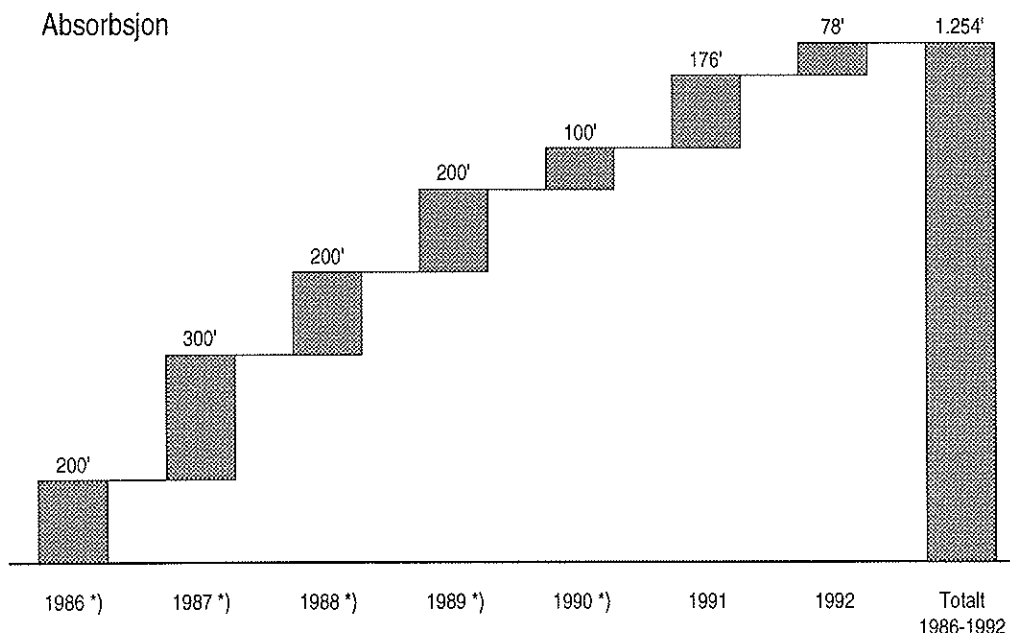
I figuren nedenfor er vist utviklingen av eiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse).



Figuren viser at mens eiendomsmassen økte fra 4,8 mill. m<sup>2</sup> til 6,6 mill. m<sup>2</sup> over 7-års perioden (+37,5%), har den registrerte sysselsettingen etter en viss økning i 1986 og 1987 gradvis falt tilbake til noe under 1985-nivået, og ligger på ca. 450.000 sysselsatte i 1993.

Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (1% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene, vært en ledighet på 1,6 mill. m<sup>2</sup> i 1993. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 660.000 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 490.000 m<sup>2</sup> er i utleibar stand. I tillegg vil ca. 155.000 m<sup>2</sup> bli ferdigstilt i form av nybyggings- eller rehabiliteringsprosjekter i løpet av 1993.

Nedenstående figur viser absorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-1992.



\*) = Anslåtte tall

Den relativt høye absorpsjonen i årene 1986-1989 skyldes hovedsakelig at sysselsettingsmønsteret har vridt seg gradvis mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning).

At det foregår absorpsjon også 1990-91, til tross for nedgangen i antall sysselsatte, kan dels forklares med at en god del av de ikke sysselsatte tross alt absorberer arealer (skoler, tiltak m.v.). Det er i så måte interessant å merke seg at mens antall registrerte sysselsatte var 453.000 både i 1985 og 1991, økte antallet personer i Oslo/Akershus mellom 20 og 65 år (potensielt sysselsatte) med 8% fra 509.000 personer til 549.000 personer i samme tidsrom.

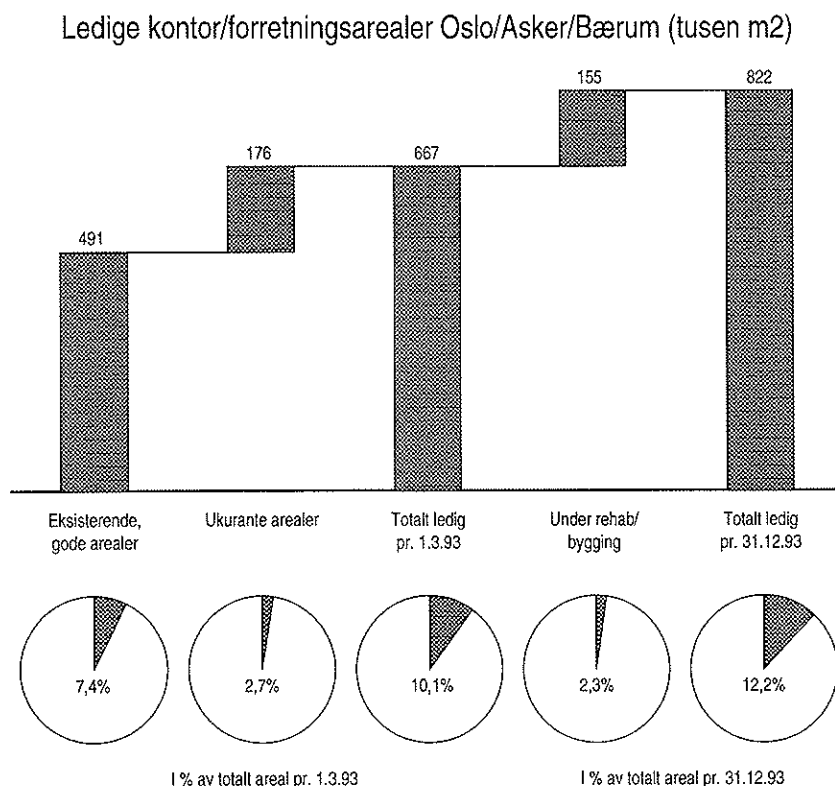
I tillegg må man regne med at det i denne perioden har vært en del skjult ledighet i form av for store arealer innenfor eksisterende leiemål. En av forklaringene på dette er at bedrifter ikke umiddelbart kan flytte til mindre lokaler etter innskrenkning, men blir boende i for store arealer inntil leiekontrakten utløper.

I 1992 har det vært lav absorpsjon av arealer (78.000 m<sup>2</sup>), dels fordi sysselsettingstallene har gått ytterligere ned. Hovedforklaringen er nok likevel at det har vært stor bevegelse i markedet, og at mange leietagere har flyttet til mindre og mer effektive arealer.

Sluttlig er i underkant av 200.000 m<sup>2</sup> av eiendomsmassen ikke lenger kurant.

## Situasjonen pr. 1.3.1993: Totalt 660.000 m<sup>2</sup> ledig

Situasjonen pr. 1.3.1993 og ultimo 1993 er vist på figuren nedenfor.



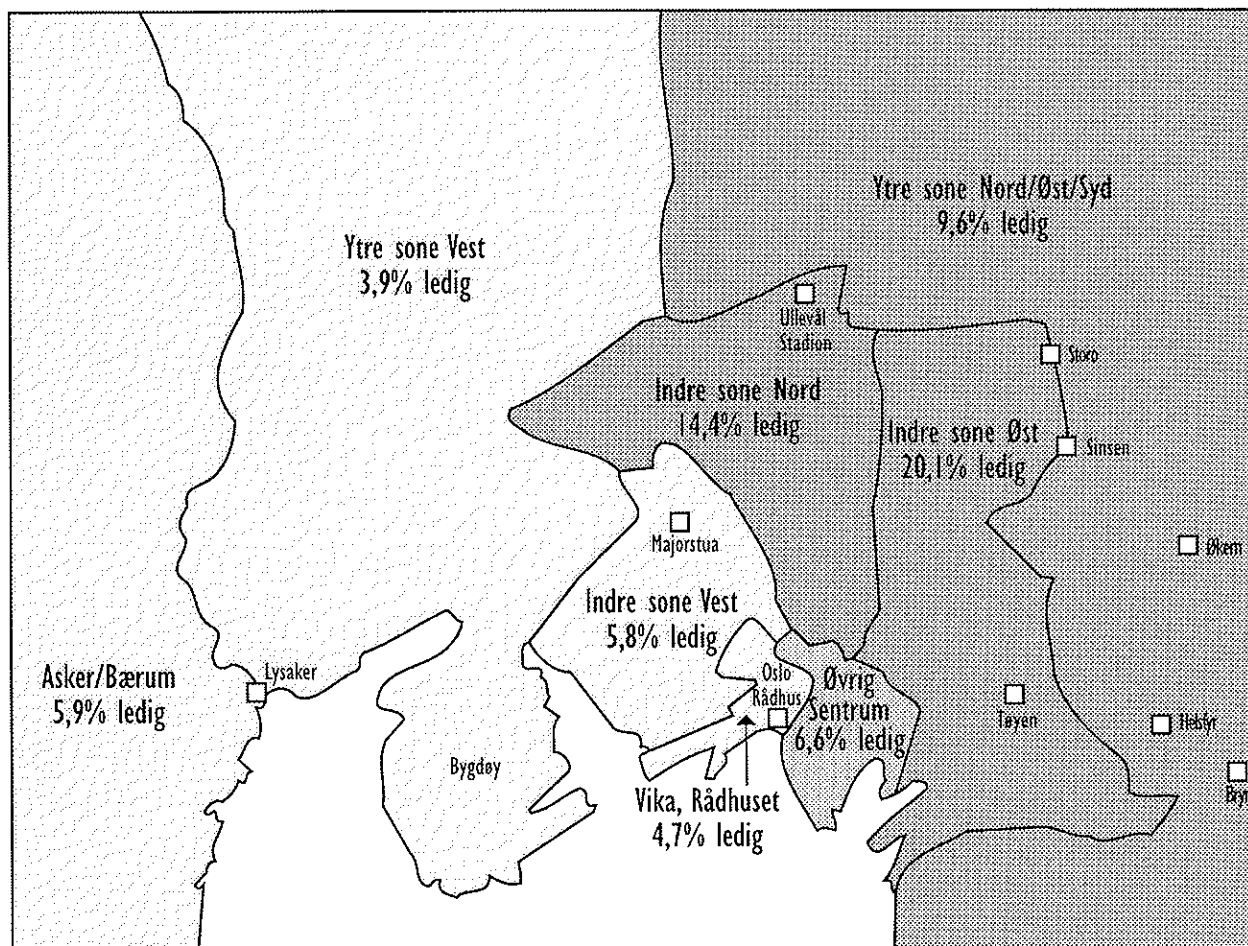
Som det fremgår, finnes det pr. i dag 491.000 m<sup>2</sup> utleieklare kontor/ forretningsarealer i Oslo, Asker og Bærum, hvilket utgjør 7,4% av den totale massen av kontor/forretningsbygg. I tillegg finnes det 176.000 m<sup>2</sup> ukurante lokaler, enten fordi de er besluttet revet eller fordi deres beskaffenhet er slik at de ikke lar seg leie ut til akseptable betingelser, hvis overhodet. Dette gir en total ledighet pr. 1.3.93 på 667.000 m<sup>2</sup>, eller 10,1% av totalt eksisterende areale. I løpet av 1993 vil ytterligere 155.000 m<sup>2</sup> i form av nybygg- eller rehabiliteringsprosjekter bli ferdigstilt. Dette gir totalt 822.000 m<sup>2</sup> ledige arealer, hvilket utgjør 12,2% av den samlede massen ved utgangen av året.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo, Asker og Bærum, men ikke like grundig som kontor/forretningslokalene. I størrelsesorden 300.000 m<sup>2</sup> lager/produksjonslokaler står ledig. Dette innebærer at den totale ledighet av kontor/forretnings/lager/produksjonslokaler utgjør noe over 1,1 mill. m<sup>2</sup>. I det følgende behandles kun utviklingen i kontor/forretningsbyggmarkedet i Oslo og Asker/Bærum.

# Store lokale variasjoner: Sentrum/vest klart best

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

## Oversikt over konkurransedyktig ledighet Oslo/Asker/Bærum



% Ledighet = Konkurransedyktig ledighet / Totalt eksisterende arealer



Under 6% ledighet



6-7% ledighet



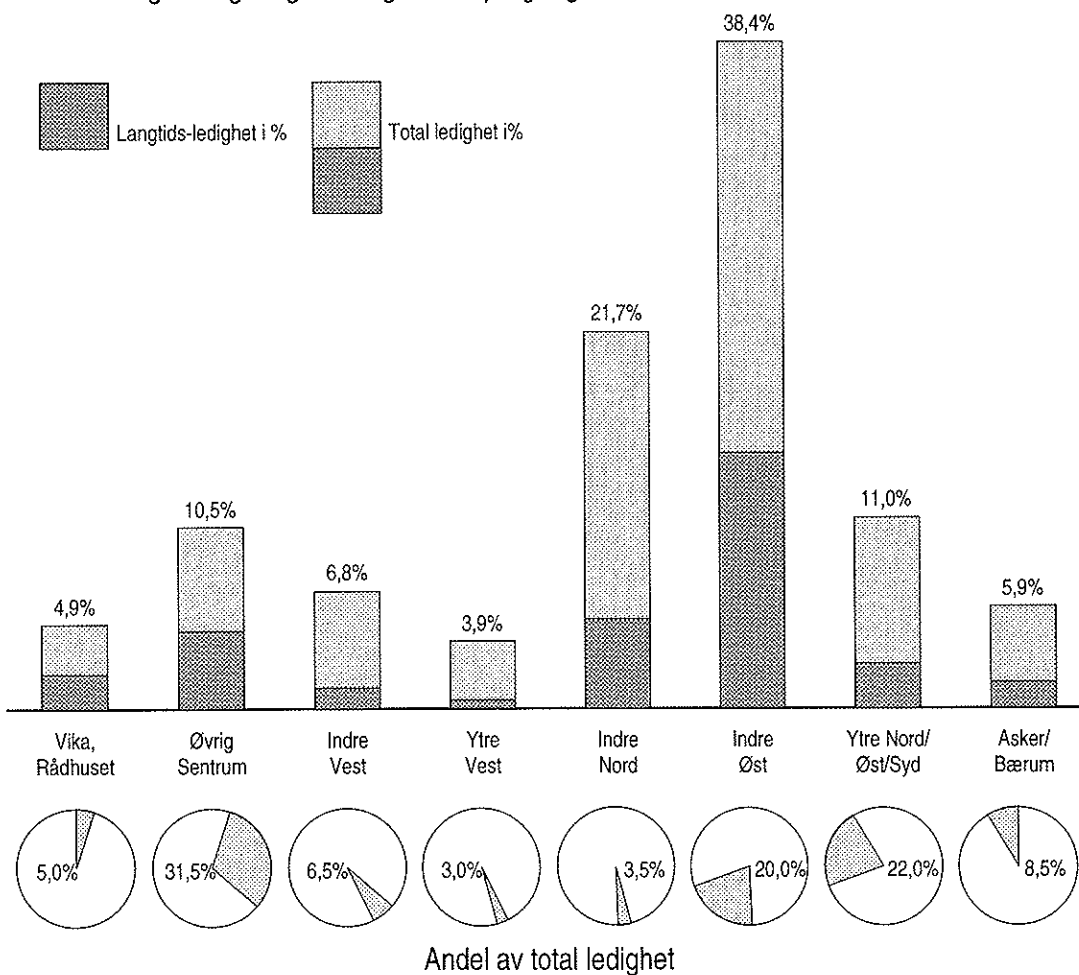
Over 9% ledighet

Den totale ledigheten utgjør altså i overkant av 660.000 m<sup>2</sup>, eller ca. 10,1% av det totale areal. Av dette har i underkant av 240.000 m<sup>2</sup>, eller ca. 33%, stått ledig i mer enn 1 år.

Som den nederste delen av nedenstående figur viser, er det størst absolutt ledighet i Sentrum og Sentrum Øst samt Ytre sone Nord/Øst/Syd. Den største relative ledigheten finner vi imidlertid, som vist i den øvre del av figuren, i Indre Nord og Øst, med henholdsvis 21,7% og 38,4% ledighet. I indre Øst finner vi også størst langtidsledighet. Anslagsvis 38% av de ledige arealene har stått ledige i over 1 år.

Den laveste ledigheten (3,9-6,8%), og samtidig den laveste langtidsledigheten (under 2% av den totale massen), finner vi i de fire vestlige soner, som strekker seg fra området rundt Rådhuset/Vika og ut i Asker/Bærum.

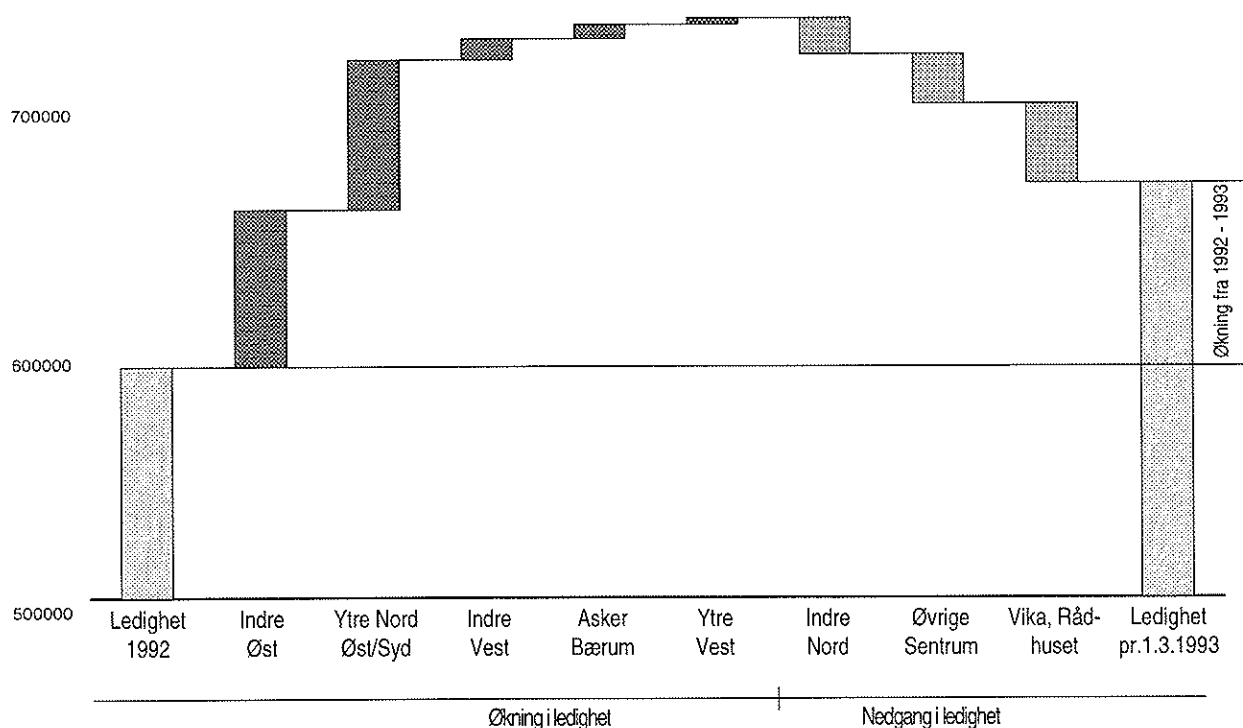
Total ledighet og langtidsledighet i % pr. geografisk område



## Økt ledighet totalt, men i alle soner bortsett fra Indre sone Øst og Ytre sone Nord/Øst/Syd er ledigheten redusert eller tilnærmet stabil.

Som nedenstående figur viser, har den totale ledigheten i Oslo/Asker/Bærum økt med 12,4%, eller i underkant av 75.000 m<sup>2</sup>, fra 1992 til 1993, en økning fra 9,1 til 10,1% av den totale massen av kontor/forretningsbygg. Som figuren viser er nesten all økning av ledighet konsentrert i Indre sone Øst og Ytre sone Nord/Øst/Syd, som har hatt en økning på henholdsvis 89% og 70%. Økningen i Indre sone Øst skyldes primært flytting fra dårlige lokaler til bedre lokaler i Sentrum/Vest, mens økningen i Ytre sone Nord/Øst/Syd skyldes rasjonalisering og utflytting av utenlandske selskapers lager/importfunksjoner fra Oslo til Stockholm eller Københavnsregionen. Disse trender må forventes å vedvare og føre til ytterligere ledighet i Indre sone Øst og Ytre sone Nord/Øst/Syd. Samlet for de øvrige sonene har det skjedd en nedgang i ledigheten på ca. 50.000 m<sup>2</sup> (11%) i forhold til tilsvarende tall i fjor.

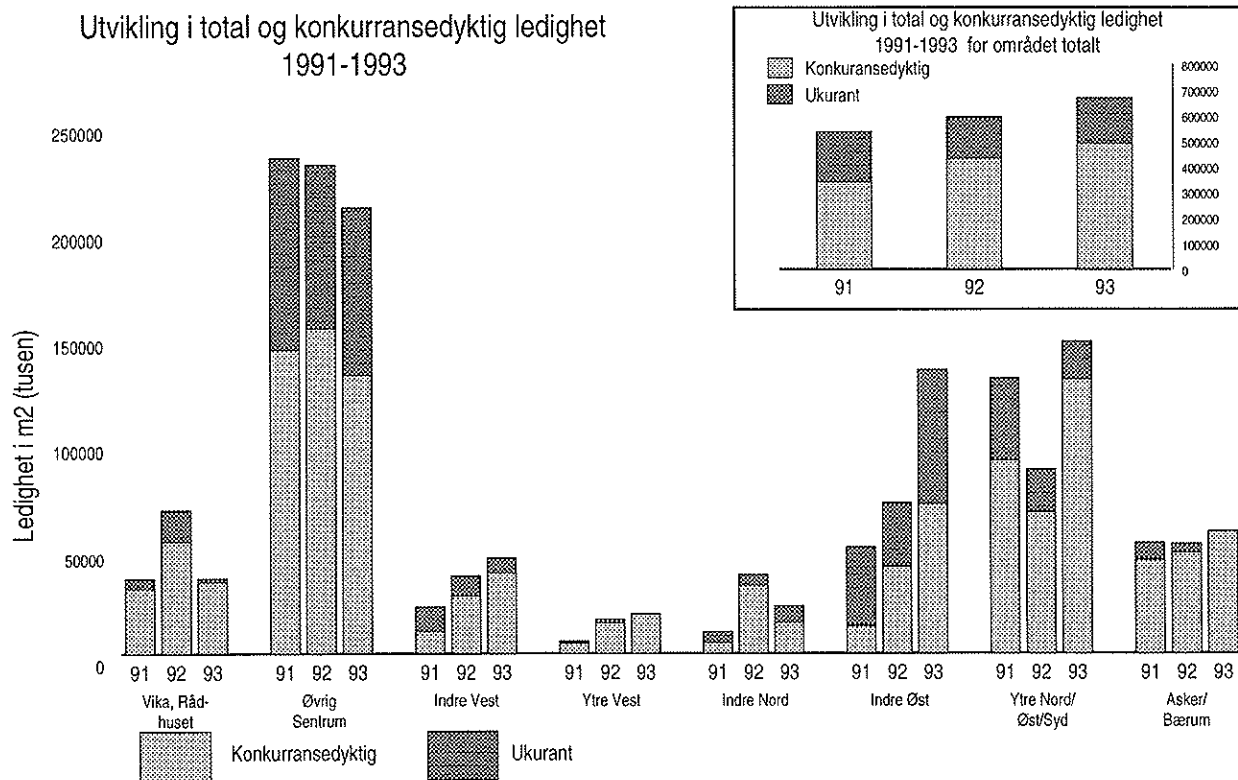
### Utvikling i total ledighet pr. sone 1992 - 1993





Figuren nedenfor viser utviklingen i m<sup>2</sup> total ledighet (inklusive ukurante lokaler) i 1991, 1992 og 1993 i de forskjellige soner.

Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.



## Noe økning i prosjektilfanget fra i fjor, men hovedtyngden av nybyggingsprosjektene kommer ikke før tidligst i 1995/96.

Alle prosjekter/rehabiliteringer som slutføres innen utgangen av 1993, f.eks. Turnhallen (Sentrum), Tinghuset (Sentrum), Televerket (Skøyen), Hewlett Packard/Åke Larson (Skøyen), Stensberggaten/Nora (Indre Nord), Elkem/Bokklubben (Ny dalen), Sandvika Storsenter/O.Thon (Sandvika) og Avantor/Berdal Strømme (Sandvika), er medregnet i de tidligere angitte 155.000 m<sup>2</sup>. For ferdigstillelse 1994 finnes pr. i dag få arealer igangsatt. De viktigste prosjektene er gjengitt i nedenstående tabell:

### Sannsynlige prosjekter 1994-1997

Regjeringskvartalet, Statsbygg .....	49.000
Akersgaten, VG.....	32.000
Drammensveien 163-167, Å. Larsson .....	13.000
Brynshøyden/Østensjøvn, Nordberg.....	10.000
Drammensveien 211, Linstow.....	9.000
Christiania Torg, Eiendomsspar.....	7.000
Østre Aker vei, Pecunia/Lånekassen.....	6.500
Diverse mindre prosjekter .....	<u>16.500</u>
	<u>143.000</u>

### Delvis sannsynlige prosjekter 1994-1997

Nebb-tomta/Skøyen, Flere.....	60.000
CC-Tomten, Kreditkassen.....	40.000
Frydenlunds Bryggeri, Nora .....	35.000
Lilleakerveien, Mustad .....	26.000
Thunes vei 1/Skøyen, Tørrkopi.....	12.000
Alnasenteret, Aspelin Ramm .....	10.000
Lysaker, Kværner.....	9.000
Lysaker Atrium, Oslobanken.....	7.000
Christiania-Passasjen, Avantor.....	6.000
Tordenskioldsgt. 6 B, Linstow .....	4.500
Diverse mindre prosjekter .....	<u>19.500</u>
	<u>229.000</u>

### Tildels usikre prosjekter 1994-1997

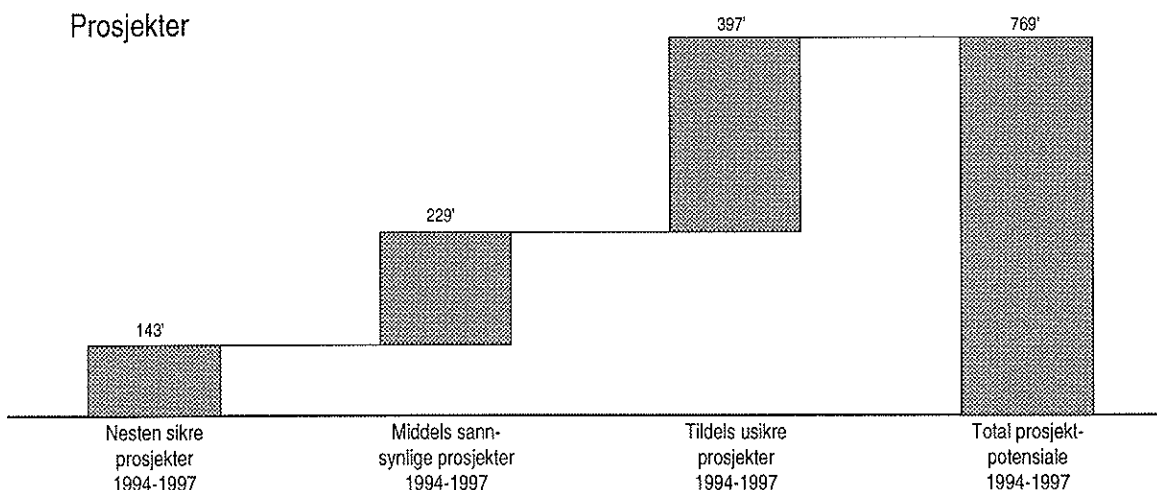
Sandvika Vest .....	42.000
Lysaker-Lokket, Byggholt/N-N .....	35.000
Asker Sentrum, Nycomed .....	30.000
Brynsalléen, Pecunia .....	25.000
Pilestredet 56, O. Thon .....	25.000
Lilleakerveien 2, Eiendomsspar .....	22.000
Filipstad Park, Wilhelmsen m.fl.....	20.000
Revierstredet, Aspelin Ramm .....	20.000
Stranden, Lysaker, O.P. Lorentzen.....	20.000
Brynshøyen/Østensjøvn, Nordberg.....	20.000
Drammensveien 131, Oslo Ridehus .....	20.000
Nygaten, Thon .....	11.500
Vækerøveien 3, Sameiet .....	10.000
Holmen, Asker, Investa.....	10.000

Fyrstikkalléen, Nielsen Nielsen .....	7.000
Presteveien 6, Avantor.....	6.000
Nesøyvn. 6, Coronado .....	5.000
Diverse mindre prosjekter .....	<u>68.500</u>
	<u>397.000</u>

I tillegg usikre (ikke medregnede) prosjekter 1994-97:

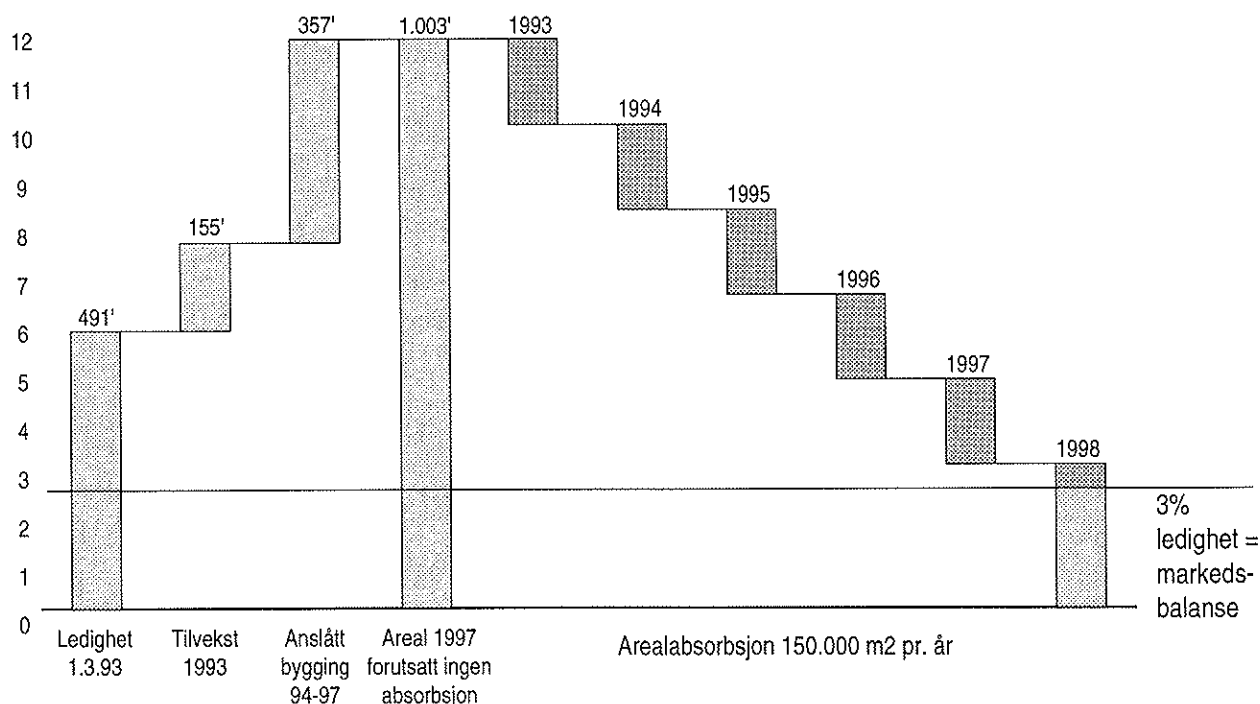
Byporten, SBL-kvartalet/Thon, World Trade Center, Aker Brygge-Randsone, Frogner Stadion, Majorstulokket, Smedstaddammen, Skøyen/Møller Investor, Ny dalen/Elkem, Rikshospitalet, Nordregate-Fossveien/Nora, Østensjøveien/Uni Storebrand, Lysaker/Thon, Granfoss/Vital, Tjernsmyr/Selmer

**Sammendratt kunne dette illustreres slik for perioden 94-97:**



**Markedsbalansen forskjøvet til 1997/1998**

Forutsetter man at alle sannsynlige prosjekter, 50% av delvis sannsynlige prosjekter og 25% av tildels usikre prosjekter ferdigstilles i 4-års perioden 1994-1997, utgjør dette totalt 357.000 m<sup>2</sup>, eller 89.250 m<sup>2</sup> pr. år. Til sammenligning var den årlige gjennomsnittlige ferdigstillelse i perioden 1985-1992 på vel 250.000 m<sup>2</sup> pr. år. Figuren nedenfor illustrerer at man vil få tilnærmet arealbalanse (3% ledighet) i 1997/1998 dersom arealabsorpsjonen utgjør 150.000 m<sup>2</sup> pr. år for perioden 1993-1997. (Snittet for perioden 1986-1992 var 157.000 m<sup>2</sup> pr. år.)



## Hovedkonklusjoner

- I overkant av 660.000 m<sup>2</sup> eller totalt 10,1% av kontor/forretningsbygg-massen i Oslo og Asker/Bærum står ledig. Dette er en økning på ca. 75.000 m<sup>2</sup> fra i fjor.
- I Indre sone Øst og Ytre sone Nord/Øst/Syd økte ledigheten med 125.000 m<sup>2</sup>. Ledigheten ble reduisert med 50.000 m<sup>2</sup> i Sentrum og Vestlige soner.
- Med en forventet gjennomsnittlig absorpsjon på 150.000 m<sup>2</sup>/år i Oslo, Asker og Bærum, vil markedet for kontor/forretningsbygg først være i balanse i 1997/1998.
- Vinnerne vil i mellomtiden være eiendommer i Vika, Oslo Vest og Skøyen, rasjonelle bygg med særpreg og hyggelig beliggenhet i sentrum, samt attraktive og rimelige nybygg på Lysaker, Bryn og Helsefyr. Taperne vil være gamle, urasjonelle eiendommer og/eller dårlige beliggenheter.
- 1995 og 1996 blir særlig utfordrende for eiendomsbransjen, med stort prosjektpotensiale og mange leiekontrakter som går ut i samme periode.
- Det er blir trolig lite spekulativ byggevirksomhet de nærmeste årene, men det finnes et stort prosjektpotensiale når markedet bedres.
- Profesjonelle eiendomsbesittere med vilje og evne til å oppgradere og markedsføre sine eiendommer vil vinne på bekostning av de uprofesjonelle, mindre gårdeierne.