

# *Oslostudiet*

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

*Utført av Eiendomsspar AS*

*Primo 1996*



**EIENDOMSSPAR<sup>AS</sup>**

# LEDIGHETEN KRAFTIG NED I 1995, MEN ENORM NYBYGGINGSAKTIVITET UTGJØR BETYDELIG FREMTIDIG TRUSSEL

Eiendomsspars grundige årlige gjennomgang av markedet for kontor/forretningslokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at i overkant av 472.000 m<sup>2</sup> står ledig, hvilket utgjør en nedgang på ca. 147.000 m<sup>2</sup> fra ifjor. Dette innebærer at ledigheten har gått ned fra ca. 9% til ca. 7% av den totale massen av kontor/forretningsbygg, og reflekterer en meget kraftig absorpsjon av arealer i 1995. Ledigheten har minket i alle soner bortsett fra Sone Asker/Bærum som har en stabil ledighet.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt øker imidlertid dramatisk i 1996 med 363.000 m<sup>2</sup> mot 214.000 m<sup>2</sup> i 1995 og et snitt på 130.000 m<sup>2</sup> i perioden 1991-1994. Dette, kombinert med et stort prosjektvolum for ferdigstillelse i perioden 1997-2000, gir betydelig risiko for økende ledighet i 1997/98.

## Grundig studie

Eiendomsspar har primo 1996 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontor/forretningsbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier ble gjort i årene 1991-1995. 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 -95 til februar -96.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med ca. 95 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

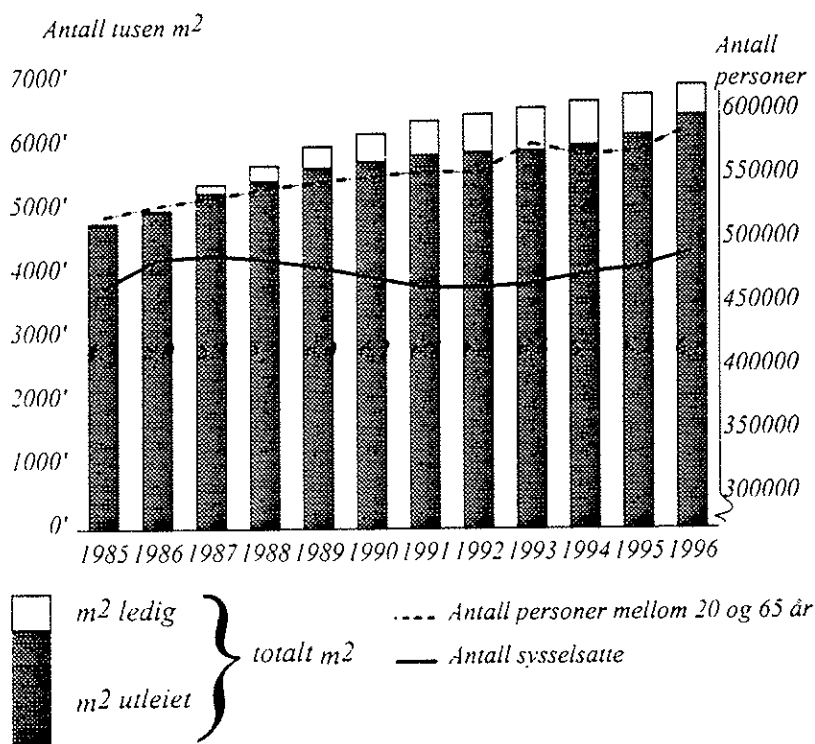
De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

# LEDIGHETEN I EIENDOMSMARKEDET KRAFTIG NED I 1995

1985-1995: 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).

Utvikling kontor/forretningsbygg m<sup>2</sup> Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus

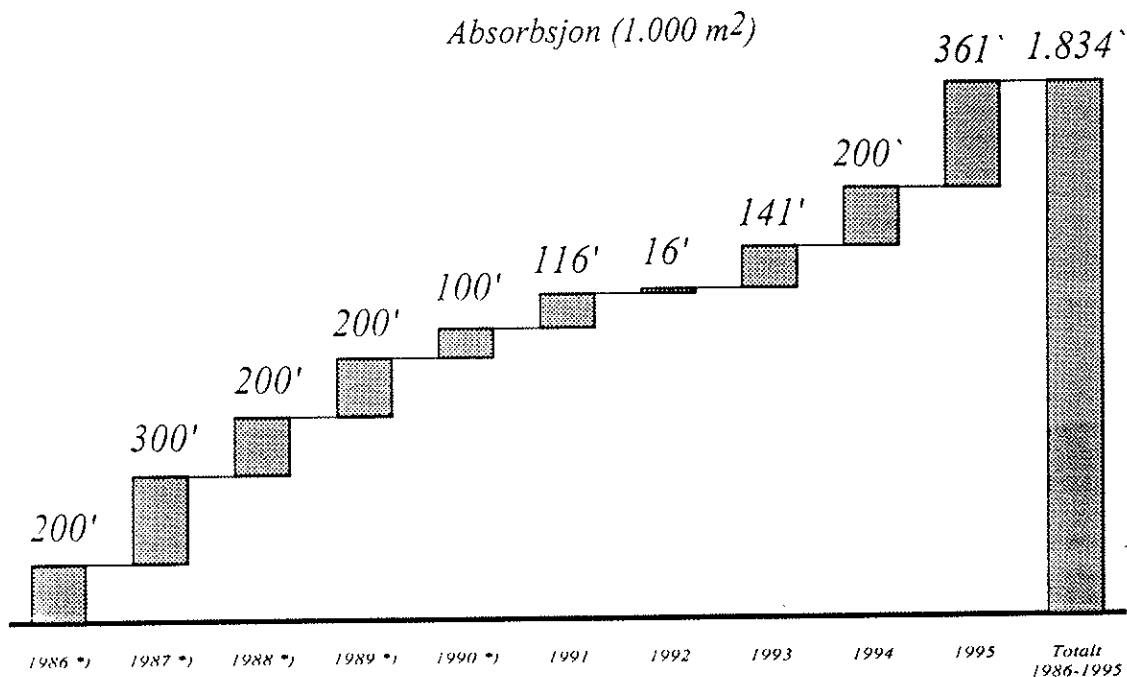


Figuren viser at mens eiendomsmassen økte fra 4,8 mill. m<sup>2</sup> til 6,9 mill. m<sup>2</sup> over 10-års perioden (+44%), har den registrerte sysselsettingen etter en viss økning i 1986 og 1987 og gradvis fall tilbake til 1985-nivået på 453.000 i 1992, nå steget til ca. 481.000. (+ 6% fra 1985).

Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (1% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene, vært en ledighet på 1,9 mill. m<sup>2</sup> i 1995/96. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 472.000 m<sup>2</sup>.

## Økt arealabsorpsjon i 1995

Nedenstående figur viser absorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-1995.



$$\text{Gjennomsnittlig absorpsjon 1986 - 1995} = 1.834.000 \text{ m}^2 / 10 = 183.400 \text{ m}^2$$

Den relativt høye absorpsjonen i årene 1986-1989 skyldes hovedsakelig at sysselsettingsmønsteret har vridd 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 543.000 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 forsvant imidlertid en del "skjult ledighet", samtidig som antall sysselsatte var konstant på 453.000. Absorpsjonen var derfor svært lav (ca. 16.000 m<sup>2</sup>) i 1992.

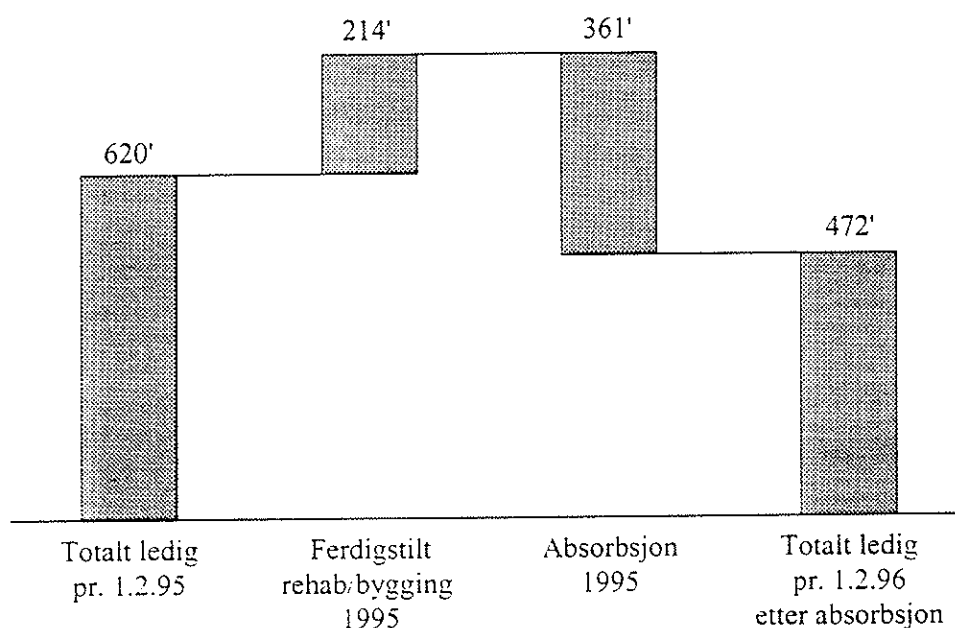
I 1994 kom absorpsjonen igjen opp i ca. 200.000 m<sup>2</sup>, og i 1995 361.000 m<sup>2</sup>. Sysselsettingstaliene økte fra 464.000 til 481.000 personer fra 1994 til 1995, en økning på hele 17.000 personer. Veksten skyldes dels at mange arbeidsgivere har økt sysselsettingen noe (mange bekker små) og dels at enkelte bransjer, som telekommunikasjon og media/underholdning, har hatt meget kraftig vekst. Antallet personer mellom 20 og 65 år økte også betydelig, fra 556.000 til 579.000 personer.

I absorpsjonstallene er inkludert effekten av riving av lokaler. I perioden 1986 til 1995 anslås revet i snitt ca. 30.000 m<sup>2</sup> pr. år.

Ledigheten ned fra 9% i fjor til 7% i år og utgjør nå 472.000 m<sup>2</sup>

Situasjonen pr. 1.2.1995 og 1.2.1996 er vist på figuren nedenfor.

*Ledige kontor/forretningsarealer Oslo/Asker/Bærum  
(1.000 m<sup>2</sup>)*



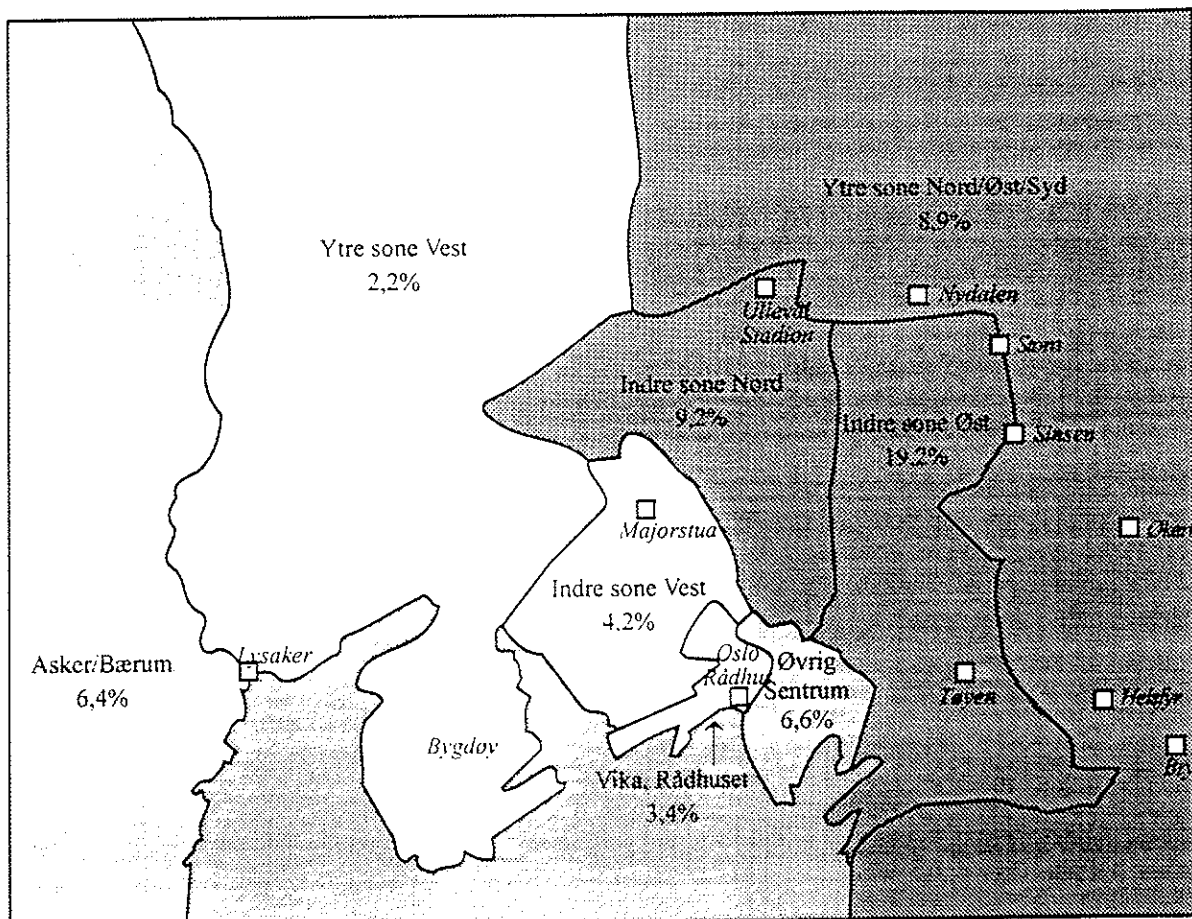
Ledigheten primo 1995 var 620.000 m<sup>2</sup>. I løpet av 1995 ble ytterligere 214.000 m<sup>2</sup> i form av nybygg- eller rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt. Det var imidlertid en absorpsjon i løpet av 1995 på 361.000 m<sup>2</sup>, slik at ledigheten primo 1996 utgjør 472.000 m<sup>2</sup>. Dette utgjør ca. 7% av den totale massen av kontor/forretningsbygg, hvilket er en nedgang på 22% fra i fjor.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontor/forretningslokalene. I størrelsesorden 100.000 m<sup>2</sup> lager/produksjonslokaler står ledig. Dette utgjør nær en halvering i forhold til fjoråret. Den totale ledighet av kontor/forretnings/lager/produksjonslokaler utgjør således rundt 572.000 m<sup>2</sup>. I det følgende behandles kun utviklingen i kontor/forretningsbyggmarkedet i Oslo og Asker/Bærum.

## Ledigheten fortsatt lavest i Sentrum/Vest.

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

Oversikt over total ledighet Oslo/Asker/Bærum  
(% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer



Under 5% ledighet



5-7% ledighet

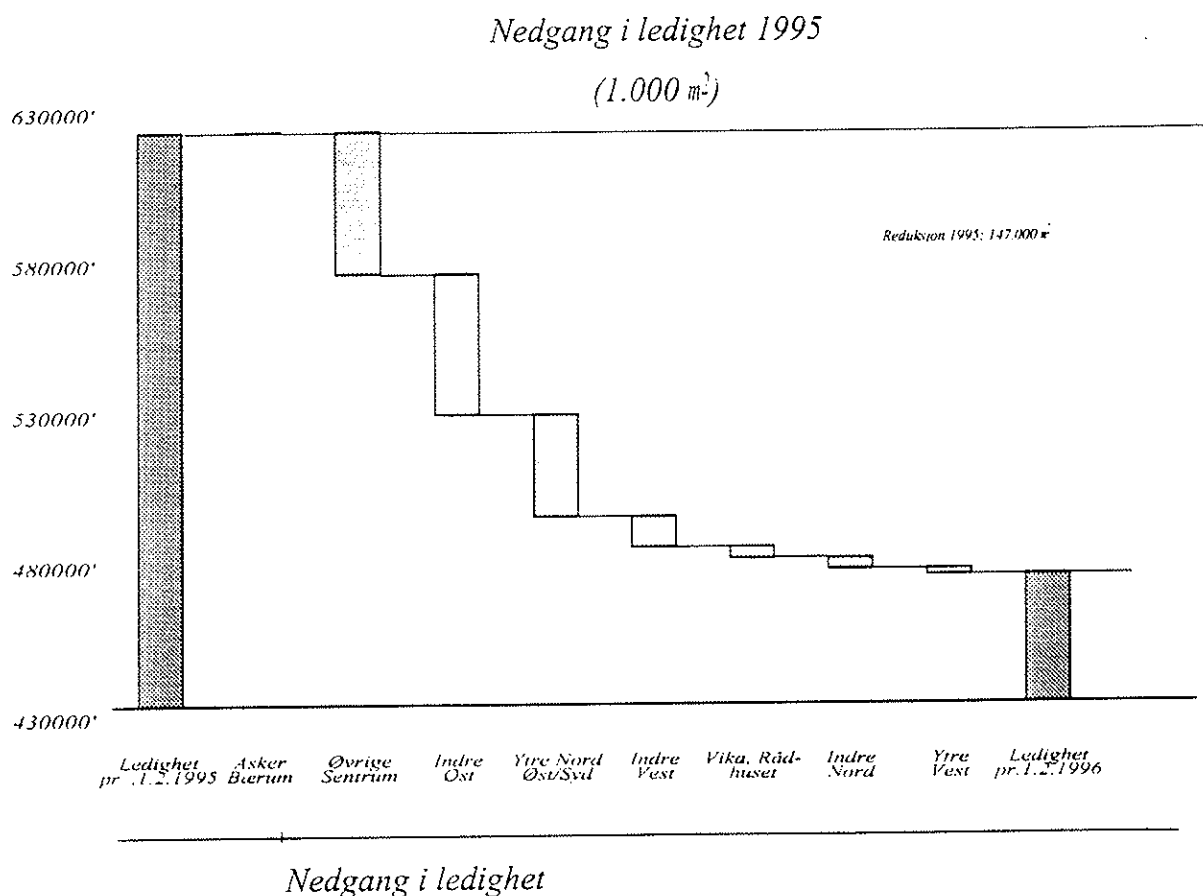


Over 8% ledighet

## Redusert ledighet i alle soner, unntatt Asker/Bærum som har stabil ledighet

Den totale ledigheten i Oslo/Asker/Bærum er altså redusert med ca. 20%, eller i overkant av 147.000 m<sup>2</sup>, fra 1995 til 1996.

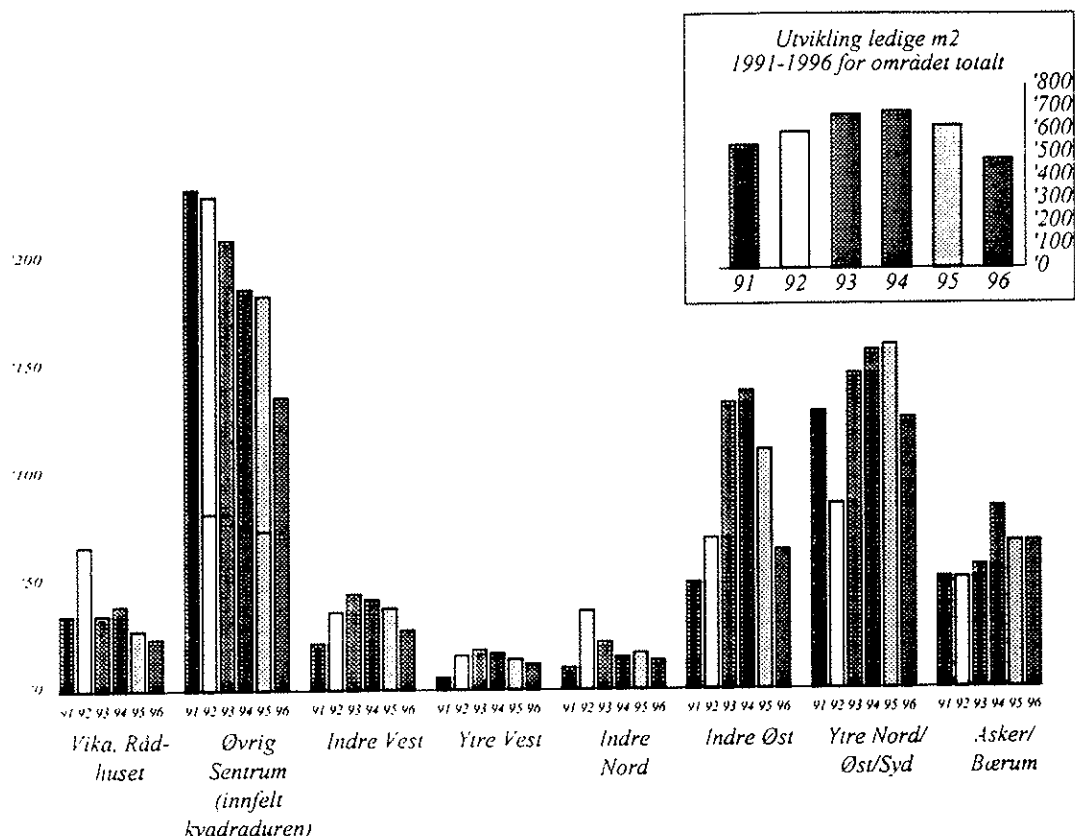
Som nedenstående figur viser finner vi den største nedgangen i ledigheten i Øvrig Sentrum (47.000 m<sup>2</sup>), Indre sone Øst (46.000 m<sup>2</sup>), og Ytre Nord/Øst/Syd (34.000 m<sup>2</sup>). Alle soner viser forøvrig redusert ledighet, unntatt Asker/Bærum som hadde stabil ledighet.



Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i 1991, 1992, 1993, 1994, 1995 og 1996 i de forskjellige soner.

Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

Utvikling i ledige m<sup>2</sup> 1991-1996  
(1.000 m<sup>2</sup>)



Figuren viser at ledigheten primo 1996 er den laveste siden 1991. Videre ser man at ledigheten gjennom hele perioden har vært lav i området Vika/Rådhuset, Indre og Ytre sone Vest og Indre sone Nord. Øvrig Sentrum har vist en jevn nedgang i ledigheten i perioden, mens Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd generelt har hatt høy ledighet.

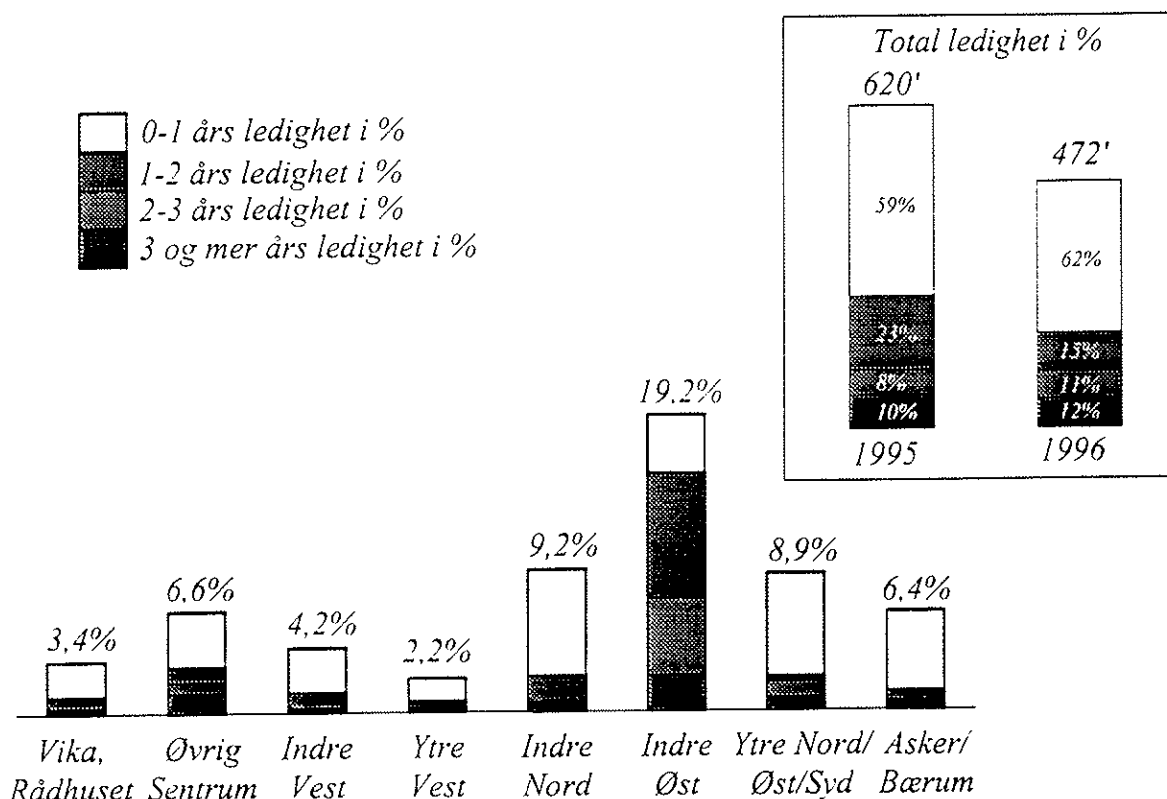


### 38% av de ledige arealer har stått ledig i mer enn 1 år.

38% av ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år. Andelen langtidsledighet er uendret fra i fjor. Som hovedfiguren viser, har Indre sone Øst, til tross for årets ledighetsreduksjon, fortsatt den klart største relative ledigheten, med ca. 19%. Også Indre sone Nord og Ytre sone Nord/Øst/Syd har høy relativ ledighet, med ca. 9%.

Den laveste ledigheten, såvel som den laveste langtidsledigheten, finner vi fra området rundt Vika/Rådhuset og vestover til fylkesgrensen (2,2% - 4,2%).

### Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område (% ledighet av sonenes totale masse)



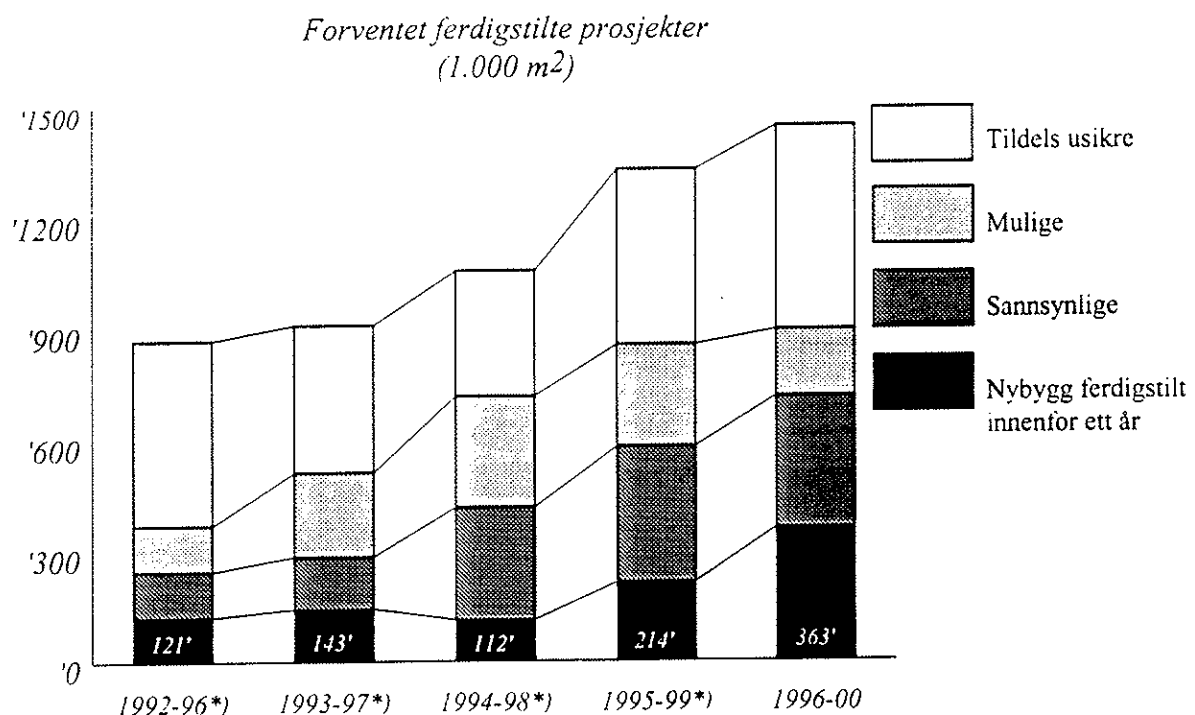
# STOR NYBYGGINGSAKTIVITET GIR BETYDELIG RISIKO FOR ØKENDE LEDIGHET I 1997/1998

## Stor økning i antall nybyggingsprosjekter:

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

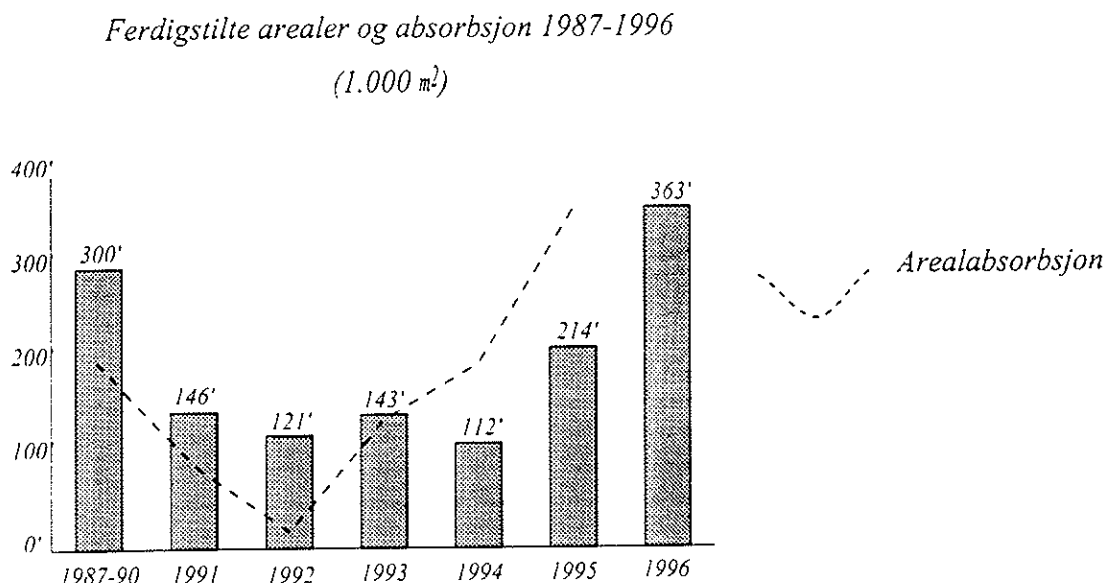
Nybygg ferdigstilt innen ett år:	Igangsatt og sannsynlig ferdigstilt innenfor 1 år.
Sannsynlige prosjekter:	Bli sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år
Mulige prosjekter:	Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år
Tildels usikre prosjekter:	Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
For hukommelsen:	Regnes ikke sannsynlig at blir gjennomført innenfor 5 år

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren under, og viser at prosjekttilfanget har vært konstant økende fra 1992 til 1996. Det totale prosjektpotensialet har økt med 13% fra 1.35 millioner m<sup>2</sup> i fjor til 1.50 millioner m<sup>2</sup> i år.



## Kraftig vekst i ferdigstilte arealer i 1996

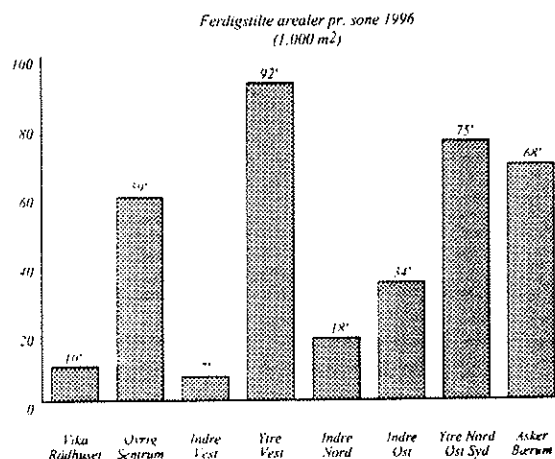
Den viktigste forskjell i forhold til tidligere års gjennomgang av det fremtidige prosjektpotensialet er økningen i antall bygg som vil bli ferdigstilt innenfor ett år. Figuren nedenfor viser utviklingen i ferdigstilte arealer fra 1987 til og med 1996.



Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 1995. 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 1994 og 1995 absorberte markedet mer arealer enn det som ble tilført og ledigheten ble ved dette redusert fra 10% til dagens 7%. Tilførselen av nye arealer i 1996 vil bli den høyest registrerte i perioden, høyere enn de tidligere rekordårene 1987-1990.

Det er verd å merke seg at tilførselen av arealer i 1996 tilsvarer nesten tre års produksjon av arealer i perioden 1991-1994 og utgjør 70% mer enn nivået i 1995. Det foreligger således risiko for økt ledighet i 1997/98.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 1996 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det særlig Ytre Sone Vest, Asker Bærum, Ytre Sone Nord/Øst/Syd og Øvrig Sentrum som vil få stor tilvekst av arealer i 1996. Nedenfor er opplistet de største prosjekter for ferdigstillelse i 1996.

#### Nybyggingsprosjekter for ferdigstillelse i 1996:

Skøyen Næringspark - A/C.....	35.000
C.J. Hambros Plass - Ditten.....	32.000
Bryn - Merkantil Data .....	21.000
Drammensveien 145 - Skøyen Atrium .....	18.000
Lysaker - Gjensidige.....	17.500
Skøyen Næringspark - Tekosenter.....	16.000
Hausmannsgate - Røde Kors.....	16.000
Pilestredet - Nora Frydenlund .....	15.000
Drammensveien 163-167 - Gjensidige .....	15.000
Østre Aker vei 61 .....	15.000
Stasjonskvartalene - Asker.....	15.000
Kongens gate 8.....	14.000
Olav V's gate 5 .....	10.000
Sandvika - C. Monet .....	10.000
Lysaker - Torg A.....	9.700
Strømsveien 245 .....	9.000
Christiania Torv .....	8.900
Gullhaugveien - Hjemmet Mortensen .....	8.600
Bekkestua - Hakon.....	8.000
Lysaker Atrium - Oracle .....	8.000
Tevlingveien 15.....	6.000
Gullhaugveien .....	5.000
Tvertenveien 170 .....	5.000
Diverse mindre prosjekter .....	45.700
<b>Totalt .....</b>	<b>363.400</b>

## Stort prosjektpotensiale også i perioden 1997-2000

Som det fremgår av figuren på side 9, er prosjektpotensialet i 4 års perioden 1997-2000 tilnærmet like stort som fjoråret, til tross for den sterkt økede ferdigstillelse i 1996, og utgjør over en million kvadratmeter. Forutsetter man at alle sannsynlige prosjekter, 50% av mulige prosjekter og 25% av tildels usikre prosjekter ferdigstilles i 4-års perioden 1997-2000, utgjør dette totalt 585.000 m<sup>2</sup> mot 625.000 m<sup>2</sup> i fjor.

De største prosjektene er gjengitt i tabellene nedenfor.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 1997-2000	Mulige prosjekter 1997-2000
Filipstad/Aker Brygge, Uni Storebrand ..... 55.000	Skøyen Næringspark
Skøyen Næringspark, Orkla, Veidekke/OTAS ..... 40.500	Varemessen; Orkla; T.Tvenge .....44.000
Nydalen, Avantor ..... 40.000	Lysaker Torg, øvrig.....23.500
Essendropsgate, Kreditkassen ..... 35.000	Brynhøyden.....20.000
Tukthuskvartalet, Samvirke ..... 20.000	Schweigaardsgate 34, Bondelaget .....15.000
Ullevål Stadion..... 16.000	Lilleakerveien 2, Eiendomsspar.....12.000
Lysaker Torg, Trinn 2..... 14.500	Lysaker, Kværner.....8.700
Urtegaten 9, Eiendomsspar..... 14.000	Tennishallen, Skøyen.....8.000
Brynhøyden/Østensjøveien ..... 12.000	Grønvold Gård, Hølsfyr .....7.000
Gullhaugveien, Netcom ..... 10.000	Lysaker, Gerner Mathisen.....7.000
Nydalen, Nydalens Comp..... 10.000	Thunes vei 1, Tørrkopi.....6.000
Granfoss, Vital ..... 10.000	Vækerøveien 3.....6.000
Sandaker, Denofa Lilleborg ..... 8.000	Ullevål Stadion.....6.000
Brynsengveien 10, Pecunia..... 7.000	Diverse mindre prosjekter .....11.000
Tinghuskvartalet, Schibsted ..... 6.000	Totalt.....174.200
Granbakken, Mustad..... 6.000	
Diverse mindre prosjekter ..... 35.500	
Totalt..... 339.500	

## Tildels usikre prosjekter 1997-2000

Mustad .....50.000	Borg Kvartalet.....14.000
Byporten.....36.000	Brobekkveien 80 .....12.000
Majorstua, Eks. Sporveistomt.....30.000	Frysja .....12.000
Ulven, Persveien .....30.000	Drammensveien 123, Thrane Steen.....11.500
Aker Brygge, Rest Randsone.....25.000	Nygaten 2-4-6, Thon.....11.000
Pilestredet 56, Thon.....25.000	Økernveien 144-146 .....11.000
Brobekkveien .....25.000	Majorstua, Vahl.....10.000
Brynsalleen 4, Pecunia.....20.000	Drammensveien, Høegh Invest.....10.000
Brynsveien.....20.000	Lysaker/Elveveien, Thon .....10.000
Smalvollveien 65 .....20.000	Nesøyveien 6, Coronado .....10.000
Falbesgate .....15.000	Diverse mindre prosjekter .....97.200
Lilleakerveien 2, Eiendomsspar.....15.000	Totalt.....519.700

I tillegg usikre/langsiktige prosjekter som ikke er medregnet i perioden 1997-2000: SBL-Kvartalet/Thon, Vestbanen, Frogner Stadion, Majorstulokket, Skøyen Bilsentral, Smedstaddammen, Pilestredet Park (Rikshospitalet), Hausmannskvartalet, Hovin Nord, Brobekkveien, Økernveien. Fornebu Etterbruk, Lysaker Tjernsmyr.

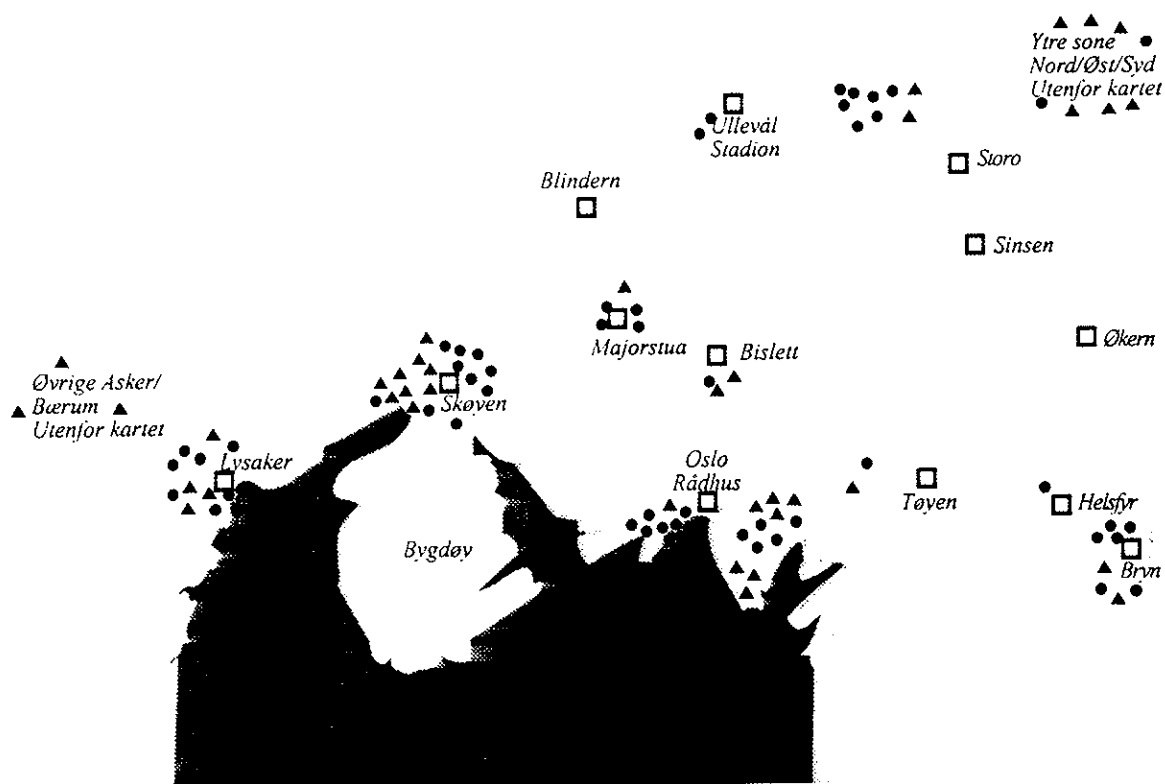
## Sterk tilvekst, særlig i vestlige soner

Figuren nedenfor viser fordelingen av den forventede tilvekst i 1996 og i perioden 1997-00. Som nevnt vil den største tilveksten i 1996 vil komme i soner som idag har lav relativ ledighet: Øvrig Sentrum (59.000 m<sup>2</sup>), Ytre sone Vest (92.000 m<sup>2</sup>) og Asker/Bærum (68.000 m<sup>2</sup>). I tillegg vil Ytre sone Nord/Øst/Syd bli tilført betydelige arealer (75.000 m<sup>2</sup>).

Den største relative tilveksten i perioden 1996-00 i ventes i Ytre sone Vest (195.000 m<sup>2</sup>), Ytre sone Nord/Øst/Syd (160.000 m<sup>2</sup>) og Asker/Bærum (152.000 m<sup>2</sup>). Tilsammen ventes disse områdene å få ca. 62% av den samlede tilveksten i 1996-00. Det vesentlige av den øvrige tilveksten kommer i Vika/Rådhuset og det Øvrige Sentrum.

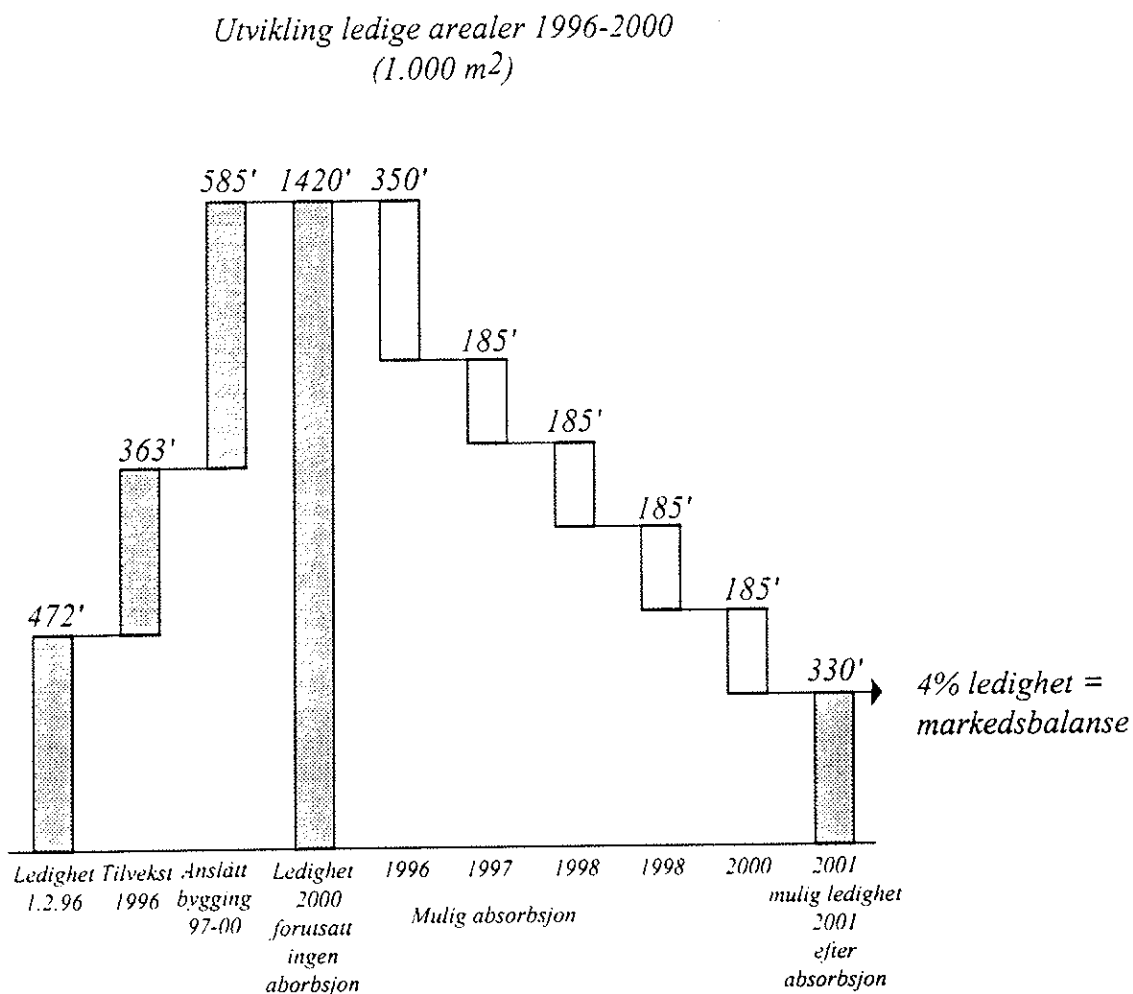
### Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 1996-2000

- ▲ Hver prikk representerer ca. 10.000 m<sup>2</sup> forventet ferdigstilt 1996
- Hver prikk representerer ca. 10.000 m<sup>2</sup> forventet ferdigstilt 1997-00



## Økende ledighet i 1997/1998 ?

Figuren viser mulig utvikling i ledigheten fra 1996 og frem mot årtusenskiftet under forutsetning av generelt positiv økonomisk utvikling og edruelig nybyggingsvirksomhet. En positiv økonomisk utvikling vil kunne gi en arealabsorbasjon som fortsetter på fjorårets høye nivå i 1996 (350.000m<sup>2</sup>) for derefter muligvis i perioden 1997-2000 å falle tilbake til en snittabsorpsjon tilsvarende snittabsorpsjonen de siste 10 årene. (185.000 m<sup>2</sup> pr. år).



Med den forutsatte nybyggingstakt vil ledigheten i et slikt scenario kunne øke til 8-9% frem mot 1998, for derefter igjen og reduseres mot 4% i år 2000, hvilket ville tilsvare markedsbalanse. Det er imidlertid grunn til å påpeke at en positiv økonomisk utvikling som forutsatt i dette scenarioet sannsynligvis vil føre til arealproduksjon utover det ovenfor forutsatte, særlig i slutten av perioden. I så fall vil man ikke kunne oppnå den ovenfor kalkulererte markedsbalanse mot år 2000.

En annen viktig usikkerhetsfaktor er den forutsatte generelt positive utvikling frem mot årtusenskiftet. Skulle økonomien i perioden 1997-2000 stagnere, vil absorpsjonen bli kraftig redusert og den forutsatte ledighetsreduksjonen vil heller ikke da kunne finne sted.

## Konklusjoner

- ◆ Rekordhøy absorpsjon av arealer i 1995 (350.000 m<sup>2</sup> som utgjør nær det dobbelte av snittet de 10 siste årene).
- ◆ Ledigheten ned med ca. 20% til 472.000 m<sup>2</sup>, hvilket utgjør 7% av kontor/forretningsbyggmassen.
- ◆ Stadig lavest ledighet i vestlige soner.
- ◆ Enorm økning i antall prosjekter som vil bli ferdigstilt innenfor ett år (til 363.000 m<sup>2</sup>). Dette utgjør en økning på 70% i forhold til fjorårets nivå og nær en tredobling av nivået de fire forutgående år.
- ◆ Den kraftig økede tilførsel av arealer i 1996 og et stort sannsynlig prosjektpotensiale i perioden 1997-2000 gir risiko for økt ledighet i 1997/98.
- ◆ Forutsatt fortsatt gunstig økonomisk utvikling og edruelig nybyggingsvirksomhet vil ledigheten kunne reduseres mot markedsbalanse i år 2000. Men usikkerheten er stor.
- ◆ Markedet vil forbli differensiert, med betydelige konkurransefortrinn for attraktivt beliggende høykvalitets eiendommer eiet av profesjonelle gårdeiere.