

# Oslostudiet

**Analyse av markedet for kontorbygg i  
Oslo, Asker og Bærum**

**Utført av Eiendomsspar AS**

**Primo 2004**



*Tollbugata 24, Pb. 1350 Vika, 0113 Oslo  
Tlf.: 22 33 05 50 Fax: 22 33 05 51  
E-mail: [elh@eiendomsspar.no](mailto:elh@eiendomsspar.no) - [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)*

## ***2003: ØKENDE EFTERSPØRSEL, MEN LIKEFULLT STIGENDE AREALLEDIGHET***

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 900.000 m<sup>2</sup> står ledig, hvilket utgjør en økning på 12% eller 95.000m<sup>2</sup> fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten har øket fra 10% til 11% av den totale massen av kontorbygg.

Absorpsjonen av arealer økte imidlertid i 2003 til 118.000m<sup>2</sup>, en betydelig forbedring fra 2002 hvor arealabsorpsjonen ble redusert med 74.000m<sup>2</sup>.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2004 vil være ca. 40.000 m<sup>2</sup>, en nedgang på hele 80% fra ifjor. Det forventes at ferdigstillingen vil være lav også i de nærmeste årene, hvilket med nåværende absorpsjonstakt vil føre til reduksjon av ledigheten, særlig for moderne, sentralt lokaliserte arealer.

### **Grundig studie**

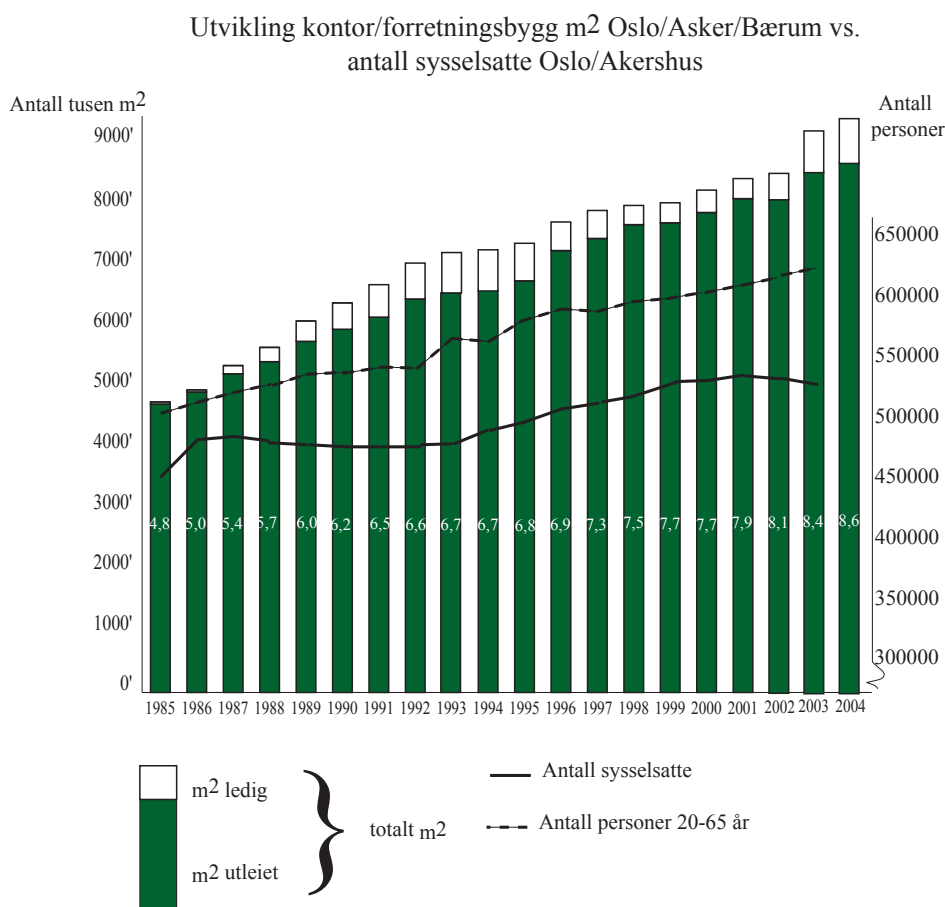
Eiendomsspar har primo 2004 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2003. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering 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:

1. Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2003 til februar 2004.
2. Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
3. Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

## Historisk sett større absorpsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

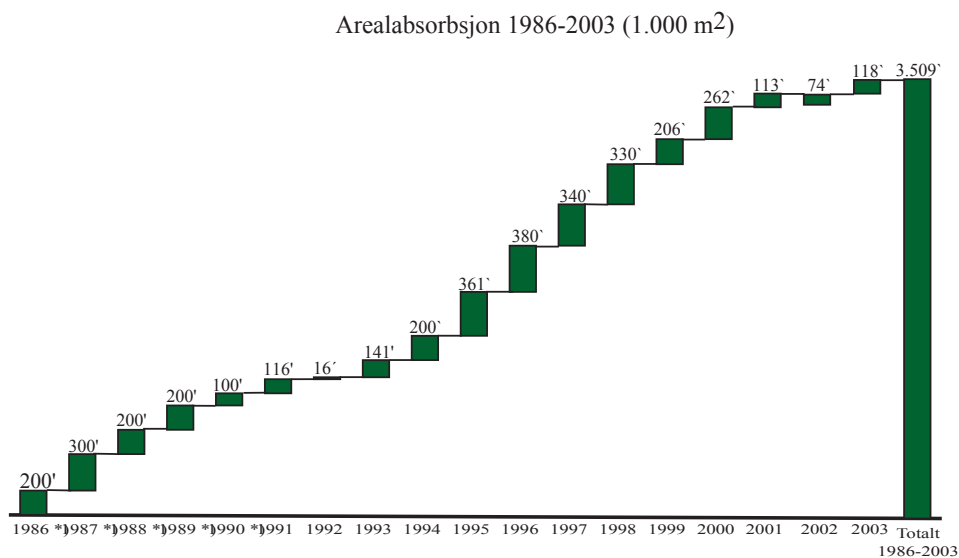
I figuren nedenfor er vist utviklingen av eiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse). Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 75% fra 4,8 mill. m<sup>2</sup> til 8,6 mill. m<sup>2</sup> over 20-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 16% i samme periode (fra 453.000 til 527.000), og antall personer mellom 20-65 år med 23%.



Forutsetter man at markedet var i underbalanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,7 mill. m<sup>2</sup> i 2002. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,9 mill. m<sup>2</sup>.

## Øket arealabsorpsjon i 2003

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2003.



\* = Anslåtte tall

Gjennomsnittlig absorpsjon 1986 - 2003 = 3.509.000 m<sup>2</sup> / 18 = 194.944 m<sup>2</sup>

Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorpsjon med et nivå i overkant av 200.000 m<sup>2</sup> pr. år. Dette skyldtes dels vekst i sysselsettingen og del vridning mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning). I lavkonjunkturårene 1990 til 1993 falt absorpsjonen kraftig, til et nivå på i snitt ca. 100.000 m<sup>2</sup> pr. år. Denne perioden var preget av reduksjon i sysselsettingen.

I årene 1995 til 1998 økte absorpsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m<sup>2</sup> pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting, samt ønske om sikre ekspansjonsarealer.

I årene 1999 og 2000 førte redusert arbeidsplassvekst til at absorpsjonen falt tilbake med i størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

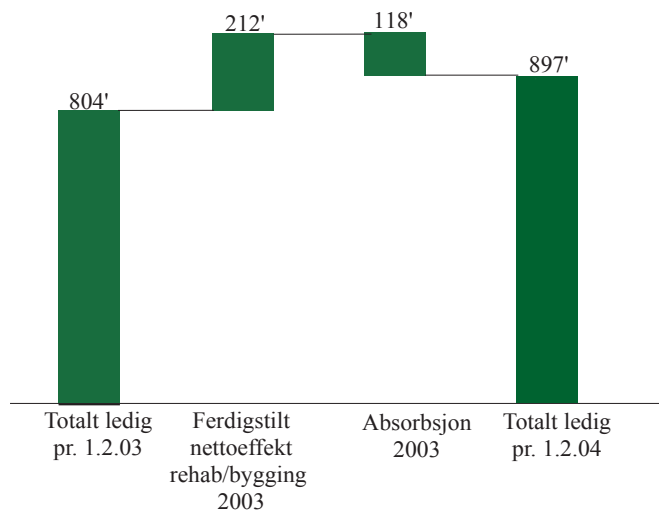
I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorpsjon på -74.000 m<sup>2</sup>.

I 2003 ble arealabsorpsjonen igjen positiv med 118.000 m<sup>2</sup>, en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå.

## Økning i ledigheten, til 11% av det totale arealet

Situasjonen pr. 1.2.2003 og 1.2.2004 er vist på figuren nedenfor.

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2003  
(1.000 m<sup>2</sup>)



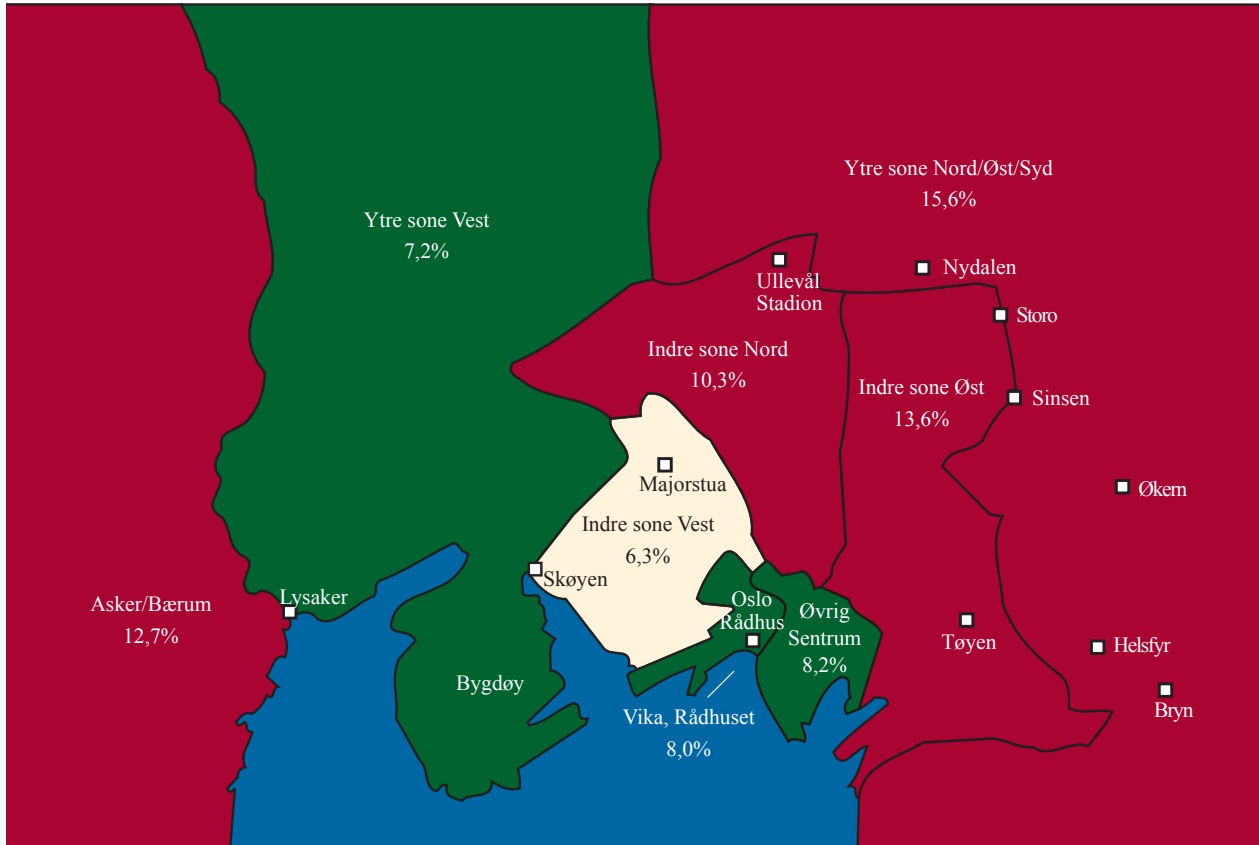
Ledigheten primo 2003 var 804.000 m<sup>2</sup>. I løpet av 2003 ble ytterligere 212.000 m<sup>2</sup> i form av nybygg- og rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt. I løpet av 2003 var absorpsjonen på 118.000 m<sup>2</sup>. Dette medførte at ledigheten økte med 95.000 m<sup>2</sup> og derved utgjør 897.000m<sup>2</sup> primo 2004. Dette tilsvarer 11% 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 140.000 m<sup>2</sup> lager/produksjonslokaler står ledig, hvilket er på samme nivå som fjoråret. Totalt står således nå vel en million m<sup>2</sup> næringslokaler ledig i regionen.

## Kraftig økning i ledigheten i ytre soner samt i Sentrum

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

Oversikt over total ledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2004  
(% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

0-7% ledighet

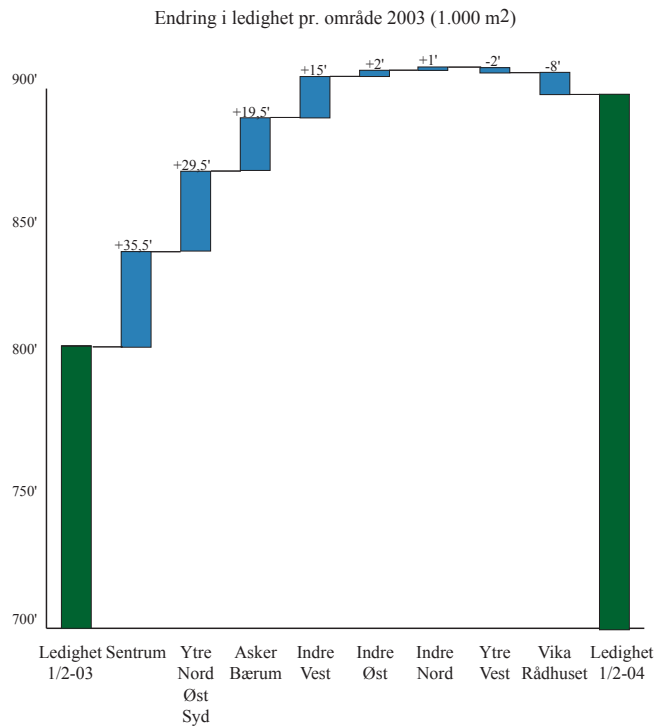
7-10% ledighet

Over 10% ledighet

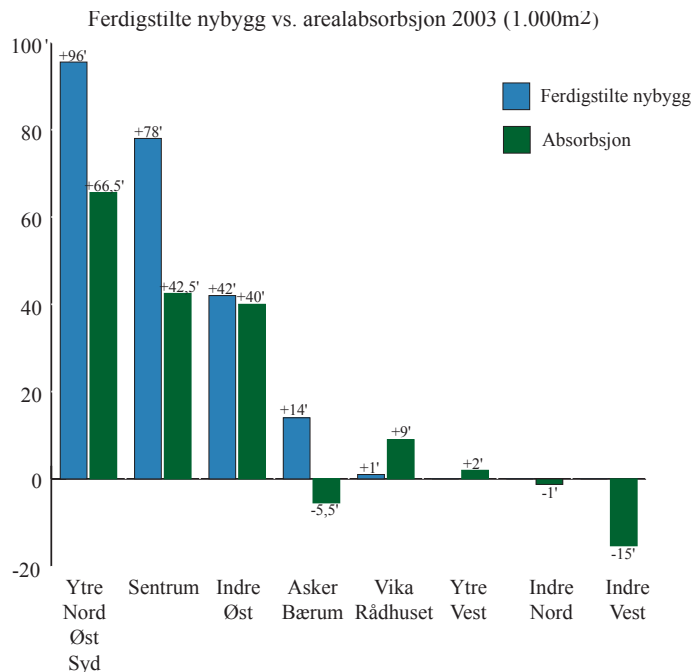
Asker/Bærum (inklusive Lysaker), Ytre Nord/Øst/Syd, Indre Sone Øst og Indre Sone Nord har fremdeles overskudd på arealer med ledighet på over 10%.

Indre Sone Vest har den laveste ledighet med ca 6%.

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2003. Som det fremgår fant den største ledighetsøkning sted i Sentrum (+ 35.000 m<sup>2</sup>), Ytre Nord/Øst/Syd (+29.000 m<sup>2</sup>), samt Asker/Bærum (+ 20.000 m<sup>2</sup>). Kun Vika/Rådhuset hadde reduksjon i ledige arealer (-8.000m<sup>2</sup>), mens Indre Øst, Indre Nord og Ytre Vest hadde tilnærmet konstant arealledighet.

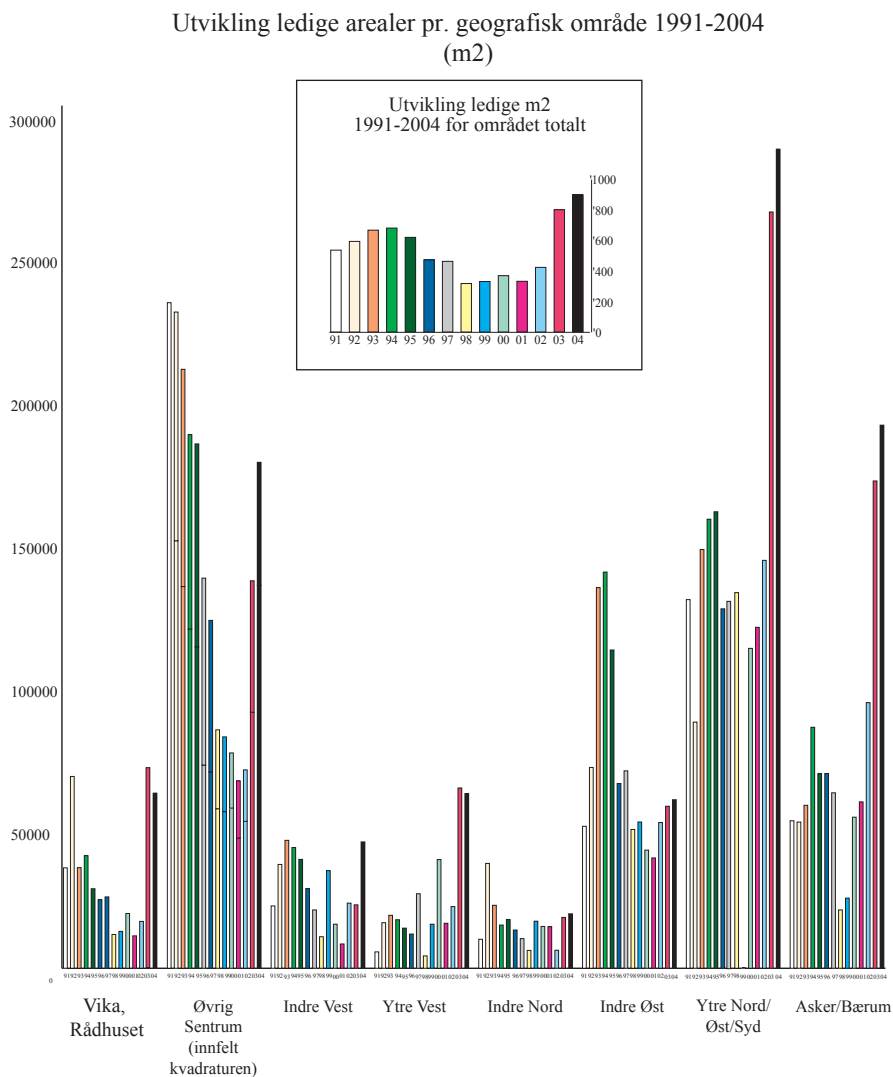


Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorpsjon for de enkelte regioner i 2003.



Som det fremgår av figuren ble Ytre Nord/Øst/Syd og Sentrum tilført den største mengde nybygg og absorpsjonen her var også størst, men ikke nok til å unngå økning i ledigheten i disse områder. I Vika/Rådhuset ble ubetydelige arealer tilført og dette var det eneste området som så en signifikant reduksjon i ledigheten

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991 - 2004 i de forskjellige soner.



Innfelt utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

Figuren viser at Ytre Nord/Øst/Syd generelt hatt høy ledighet gjennom hele perioden.

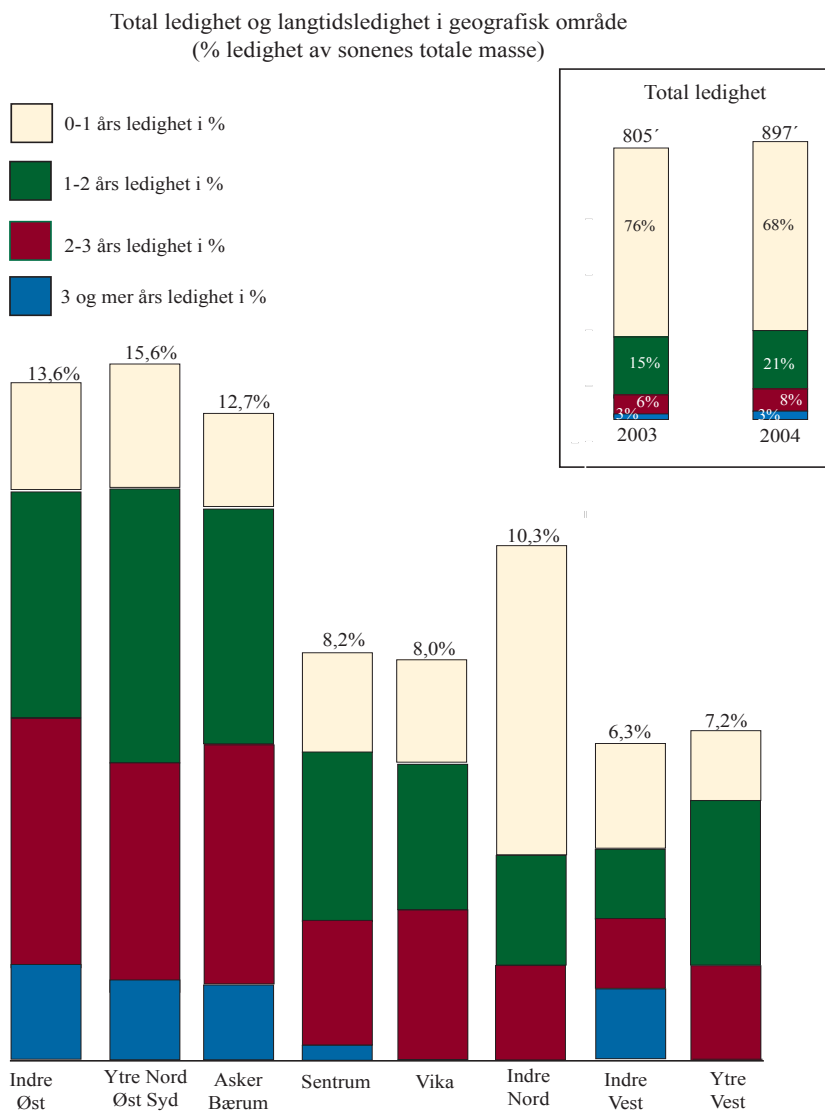
De Ytre Soner har generelt hatt stor ledighetsøkning de siste tre årene, mens Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter.



## Økning i ledighet kun for ukurante arealer i 2003

285.000 m<sup>2</sup> ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en økning på 48% eller 95.000m<sup>2</sup>. Dette representerer den totale økning i ledige arealer i 2003. Dette viser at i dagens marked flytter fra dårligere til bedre lokaler. Ledigheten av kurante lokaler (mindre enn ett års ledighet) utgjør nå 610.000 m<sup>2</sup> hvilket er uendret fra ifjor. Den totale ledigheten er som nevnt på 897.000 m<sup>2</sup>.

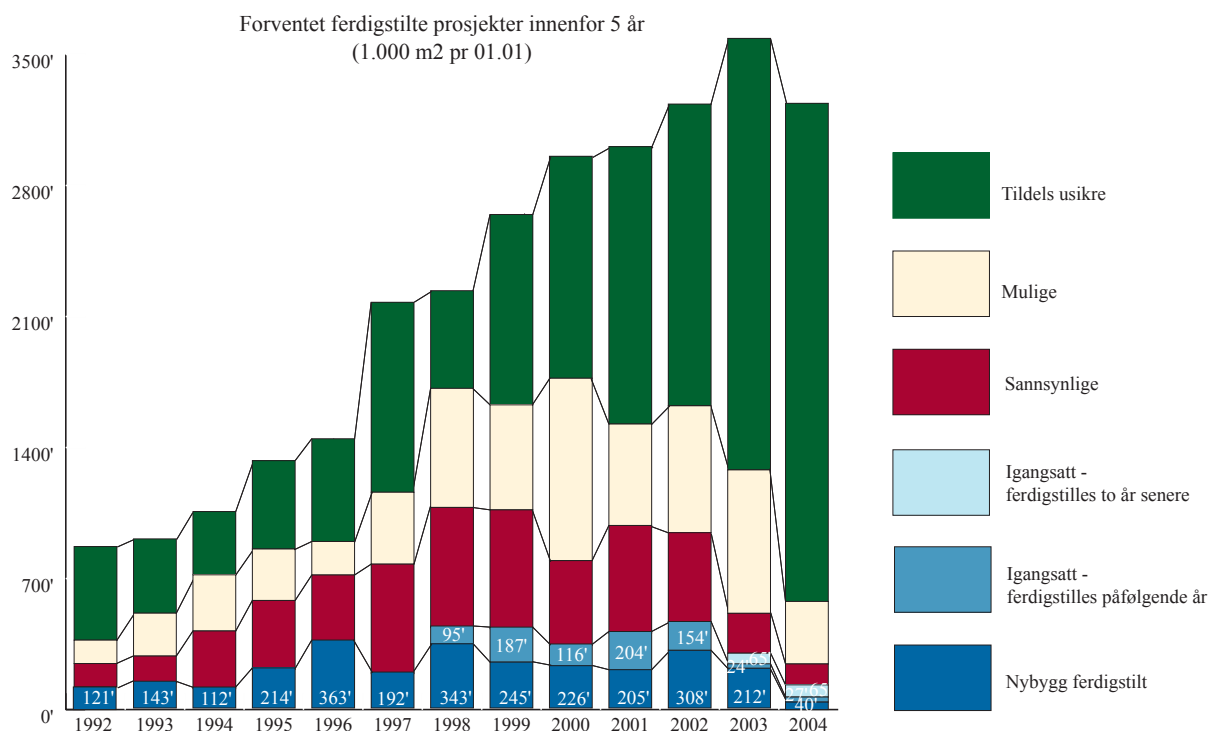
Som hovedfiguren viser, er det størst langtidsledighet i de østlige og ytre soner.



## REDUKSJON I SANNSYNLIG NYBYGGING DE NÆRMESTE ÅR

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

Igangsatte nybygg:	Igang satt 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.



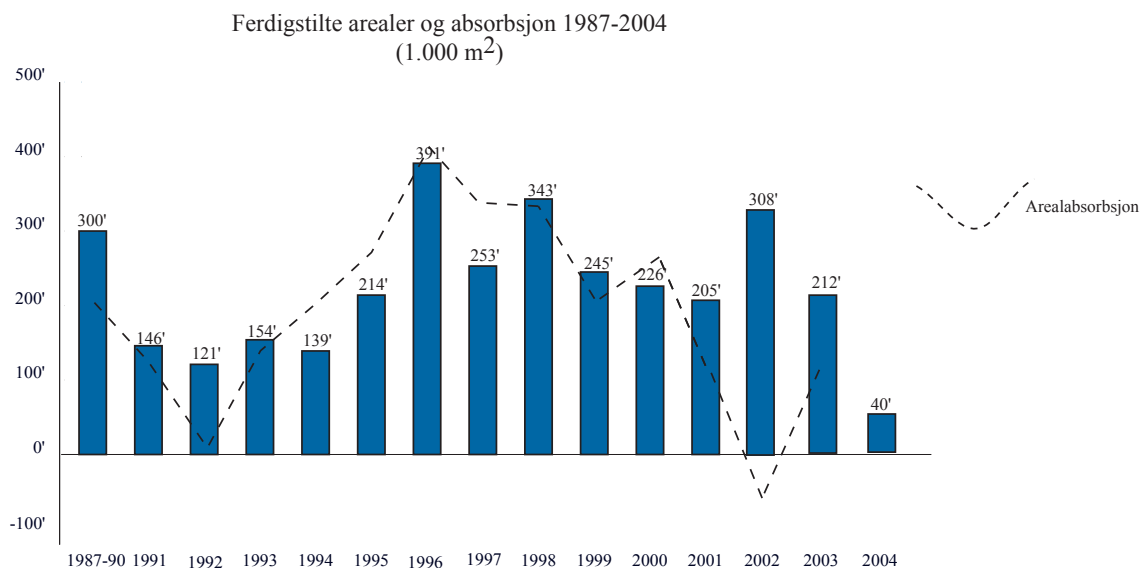
Utviklingen i nybyggingsprosjektilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren over. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør 3,2 millioner m<sup>2</sup>.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2004 er hele 80% lavere enn ifjor med en nedgang fra 212.000 m<sup>2</sup> til 40.000 m<sup>2</sup>. Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2005 utgjør foreløpig kun 27.000 m<sup>2</sup>, mens det igangsatte nybygget til BI i Nydalen vil gi 65.000 m<sup>2</sup> i 2006.

## Sannsynlig reduksjon i arealledigheten i år 2004

Antall bygg som ferdigstilles år 2004 blir altså redusert med vel 80% fra fjorårets nivå og utgjør 40.000 m<sup>2</sup>. Dette ligger betydelig under absorpsjonen i 2003 på 118.000m<sup>2</sup> og med uendret efterspørsel kan reduksjon i ledigheten påregnes i 2004.

Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inkludert rehabilitering) fra 1987 til og med 2004. Som det fremgår vil ferdigstillelsen i 2004 være historisk sett meget lav, mindre enn en tredjedel av det hittil laveste nivå sett i løpet av de siste 17 år, som var 120.000m<sup>2</sup> i 1992.

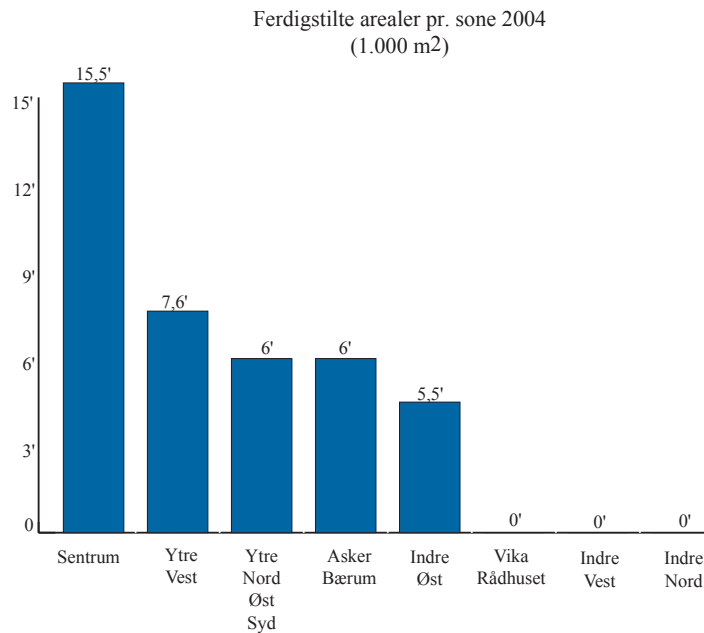


Den stiplede linjen viser den årlige absorpsjon pr. år fra 1987 til og med 2003. Som det fremgår var absorpsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorpsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. I perioden 1994-1998 absorberte markedet mer arealer enn det som ble tilført og ledigheten ble ved dette redusert fra 10% til 4%.

Markedsabsorpsjonen sank i 1999 med mer enn en tredjedel, hovedsakelig som følge av redusert vekst i antall arbeidsplasser året før. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 økte igjen absorpsjonen og ledigheten sank til vel 4%. I år 2001 sank imidlertid absorpsjonen betydelig (nær 60%) til kun 113.000 m<sup>2</sup> og ledigheten økte til noe over 5%, det høyeste nivå siden 1998. I år 2002 sank absorpsjonen dramatisk til -74.000 m<sup>2</sup> og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 m<sup>2</sup> doblet ledigheten seg til 10%.

I 2003 økte absorpsjonen til 118.000m<sup>2</sup>, hvilket med en ferdigstillelse på 212.000m<sup>2</sup> førte til en økning i ledigheten til 11%.

Figuren nedenfor viser hvorledes den meget lave tilførselen av arealer i 2004 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er Sentrum eneste sone som får arealtilvekst av noen betydning i 2004, mens tilveksten i de øvrige soner vil være liten eller ingen.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2004/2005.

*Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2004:*

Universitetsgaten 2, Entra Eiendom.....	10.000
Drammensveien 134, Høegh Invest.....	7.635
Agrokvartalet, Tandberg Eiendom .....	6.000
Stortingsgaten 6, Linstow Eiendom.....	5.500
Folke Bernadottes vei 21, Statsbygg.....	4.000
Hausmannsgate 16, Aspelin Ramm .....	3.000
Bertrand Narvesensvei 2, Reitan Narvesen.....	2.000
Stockholmgaten 12, Orkla Eiendom .....	1.500
<b>Totalt .....</b>	<b><u>39.635</u></b>

*Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2005:*

Kr. Aamodtsgate 5, Bygg A, Avantor.....	17.700
Gaustadalléen 21, Forskningsparken.....	17.000
Hausmannsgate 23-25, Olav Thon .....	10.000
Brynsalléen/Nils Hansens vei, Pecunia..	10.000
Universitetsgaten 2, Entra Eiendom.....	9.000
Kr. Aamodtsgate 9, Bygg B, Pareto .....	8.650
Øvrige prosjekter.....	<u>35.470</u>
<b>Totalt.....</b>	<b><u>107.820</u></b>

## Meget betydelig prosjektpotensiale i perioden 2004-2007

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2004-2008 utgjør nå vel 3,2 millioner kvadratmeter, en marginal nedgang fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i perioden er halvert i forhold til i fjorårets estimater, fra 525.000 m<sup>2</sup> til 242.000 m<sup>2</sup>. Dette er en direkte følge av dagens vanskelige utleiesituasjon i kontormarkedet.

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

### Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2005-2008

Akershus Festning, Forsvarsbygg .....	16.500
Vækerø Hovedgård, Norsk Hydro.....	11.000
Nedre Skøyen vei 26, Fram.....	8.500
Sehesteds gate 4, Gyldendal.....	8.000
Strandveien 55, Pfizer.....	5.870
Alfheim, Rom.....	5.000
Øvrige prosjekter.....	<u>22.100</u>
Totalt.....	<u>76.970</u>

### Mulige prosjekter 2005-2008

Schweigaardsgate 15-23, Rom.....	30.000	Hausmannsgate 23-25, Olav Thon.....	10.000
Fornebu - IT Senter, KLP Eiendom .....	30.000	Malmsskriverveien 10-20 .....	10.000
Kr. Aamodtsgate 11, Bygg C, Avantor.....	17.200	Øvrige prosjekter.....	<u>122.135</u>
Lysaker Nord, Bygg E+F, NCC.....	17.000	Totalt.....	<u>333.835</u>
Sjølyststranden, Felt D .....	15.000		
Økernveien 144-147, Veidekke .....	15.000		
Kjørbo 3, Norsk Hydro.....	15.000		
Ole Deviks vei 6, Marius M. ....	14.000		
Sognsveien 90, Bertel O.Steen .....	14.000		
Nydalsveien 30C, Avantor .....	12.500		
Tjuvholmen "Utsyn", Selvaag.....	12.000		

### Tildels usikre prosjekter 2005-2008

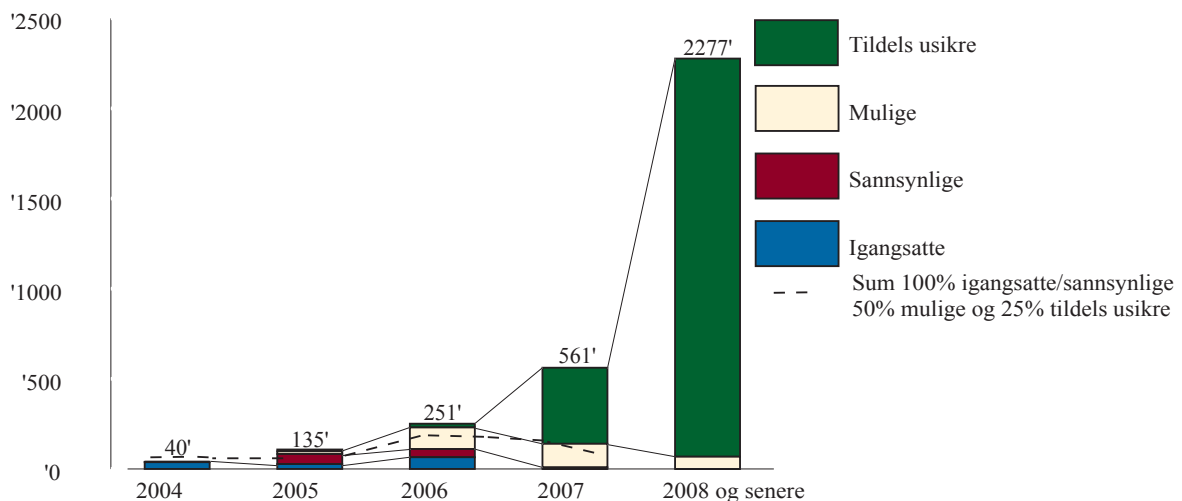
Bjørvika, Rom .....	160.000	Østre Aker vei/Grorud Stasjon, Rom .....	35.000
Fornebu, Kunnskapssenter, IT Fornebu ..	115.000	Brynsengfare 8-12, NCC.....	32.000
Prinds Chr. August Minde, Olav Thon...	100.000	Vippetangen, Oslo Kommune .....	30.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg .....	100.000	Alnabru (Nyland Syd), Rom. ....	30.000
Østre Aker vei 100, Rom.....	100.000	Brubakkveien 16, Brubakkveien 16 AS ...	30.000
Franzefosssparken, Franzefoss Brug .....	100.000	Karihaugveien 89, Eiendomsspar.....	30.000
Brynsalléen/Nils Hansensvei, Pecunia .....	70.000	Schweigaardsgate 15-23, Rom.....	30.000
Sandstuveien 70, Linstow Eiendom .....	70.000	Strømsveien 124-128, Møller Eiendom ...	28.000
Alna Nord, trinn 2, Aspelin Ramm .....	50.000	Elveveien 75-85, Olav Thon .....	28.000
Sandakerveien 121, Schibsted Eiendom ..	50.000	Hans Møller Gasmannsvei 9, Aspelin R. ..	25.000
Smalvollveien 65, Bjørndalen Eiendom...	50.000	Maridalsveien 17, Bjørndalen Eiendom...	25.000
Østre Aker vei 45, Fabritius Eiendom.....	47.500	Øvrige prosjekter.....	<u>1.285.770</u>
Østre Aker vei 60, Oslo Kommune.....	40.000	Totalt.....	<u>2.661.270</u>

## Kraftig redusert nybygging leder trolig til reduksjon i arealledigheten de kommende år

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er imidlertid til enhver tid avhengig av balansen i kontormarkedet og offentlig behandlingstid. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet. For eksempel er antall kvadratmeter som faktisk vil bli ferdigstilt i 2004 (40.000 m<sup>2</sup>) ca. 60% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor. Den viktigste grunnen til reduksjonen er tidsforskyvninger som følge av dårlige markedsutsikter.

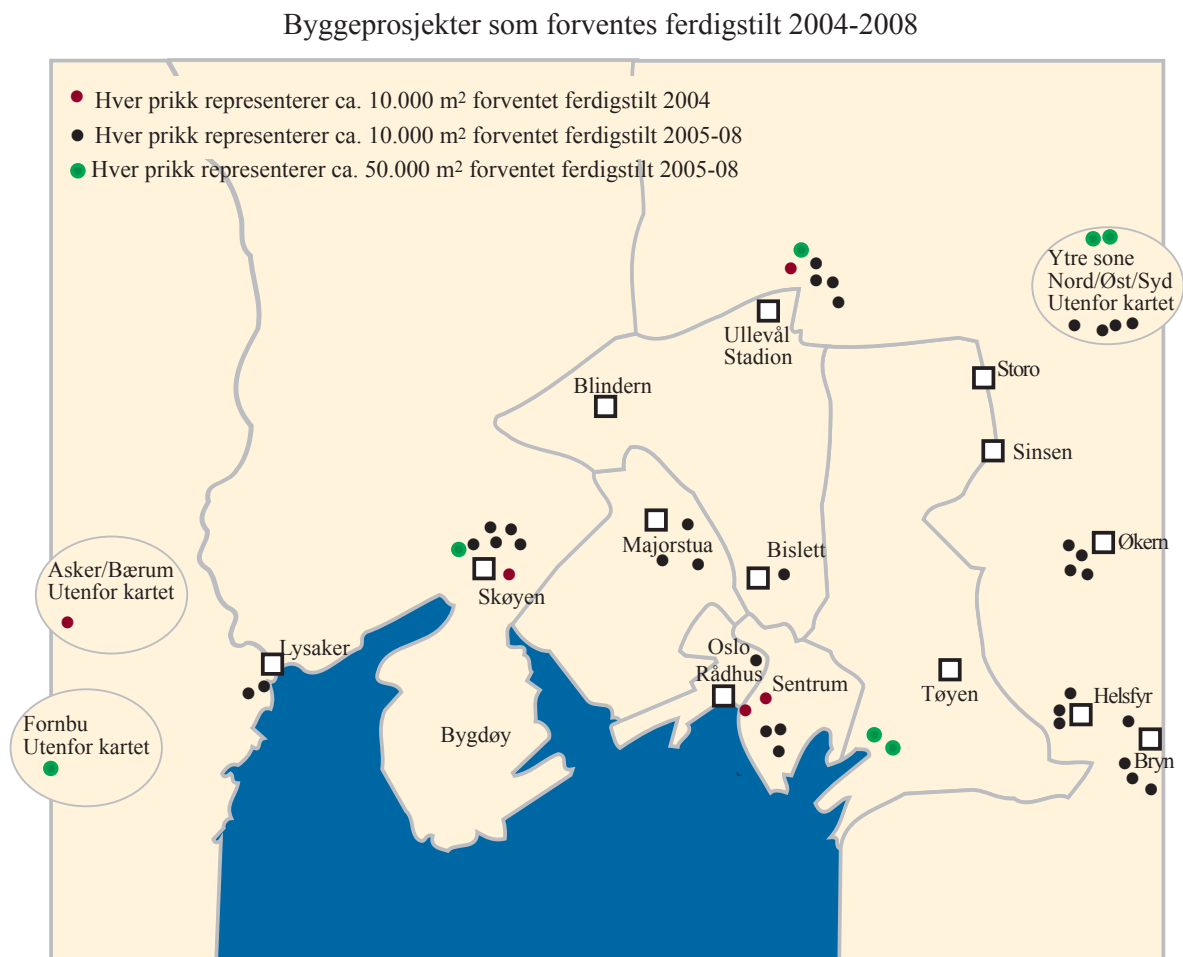
Prosjekter forventet ferdigstilt i 2005 er tilsvarende redusert med vel 68% og utgjør nå 135.000 m<sup>2</sup>. Av disse er 27.000 m<sup>2</sup> allerede igangsatt, mens deler av de resterende 108.000 m<sup>2</sup> med dagens markedsutsikter kan bli forskjøvet ytterligere i tid dersom markedet får en avmattet utvikling. Også estimatene for senere år, som allerede er kraftig redusert fra ifjor, kan vise seg å være høye om ikke efterspørselen bedrer seg. Dette innebærer sannsynligvis at arealledigheten vil vise reduksjon, til tross for en viss nedgang i sysselsettingen i 2002 og 2003.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2004-2008  
(1.000 m<sup>2</sup>)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2004 og mulig tilvekst i perioden 2005-08.

Den største tilveksten i perioden 2004-08 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (493.000 m<sup>2</sup>) og Asker/Bærum (203.000 m<sup>2</sup>).



## K o n k l u s j o n e r

- ◆ **Arealledigheten utgjør 11% av den totale massen. Dette er en økning på 95.000 m<sup>2</sup> fra i fjor (+12%).**
- ◆ **Arealabsorpsjonen betydelig økt fra ifjor og utgjorde 118.000 m<sup>2</sup> mot en nedgang på 74.000 m<sup>2</sup> i 2002.**
- ◆ **Betydelig økning av ledigheten i ytre soner og i sentrum, men sentrumsområdene har med et snitt på 8% fremdeles betydelig lavere ledighet enn de ytre soner (i snitt 14%).**
- ◆ **Sentrumsområdene forventes fortsatt å ha betydelig lavere ledighet enn ytre soner i de kommende år.**
- ◆ **Ferdigstillelsen reduseres med 80% i 2004 til 40.000 m<sup>2</sup>, og selv med fortsatt historisk lav absorpsjon, vil ledigheten minske gjennom 2004 og de nærmeste påfølgende år.**
- ◆ **Generell markedsbalanse vil kunne inntreffe i 2007/2008 og for attraktive bygg med sentral beliggenhet i løpet av 2006, selv med beskjedne efterspørselsvekst.**