

# OSLOSTUDIET

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

Utført av Eiendomsspar AS  
Primo 1992



## LEDIGHETEN I EIENDOMSMARKEDET

### TILNÆRMET UFORANDRET I 1991.

### MARKEDSBALANSEN KOMMER IKKE FØR I 1995/1996

Eiendomsspars grundige gjennomgang av kontor/forretningslokaler i Oslo, Asker og Bærum, viser at i underkant av 700.000 m<sup>2</sup> står ledig, hvilket er tilnærmet uforandret fra ifjor. Av dette er vel 500.000 m<sup>2</sup> konkurransedyktige lokaler, hvilket utgjør 8% av områdets totale masse av kontor/forretningsbygg, en økning på 0,5% poeng fra ifjor. Ledigheten har minket i Sentrum og i Ytre Sone Nord/Øst/Syd. Ledigheten har økt i Oslo's vestlige deler, dog er ledigheten her fremdeles mindre enn gjennomsnittet. Den store taperen er Sentrum Nord og Øst, hvor ledigheten er over 12%.

#### GRUNDIG STUDIE

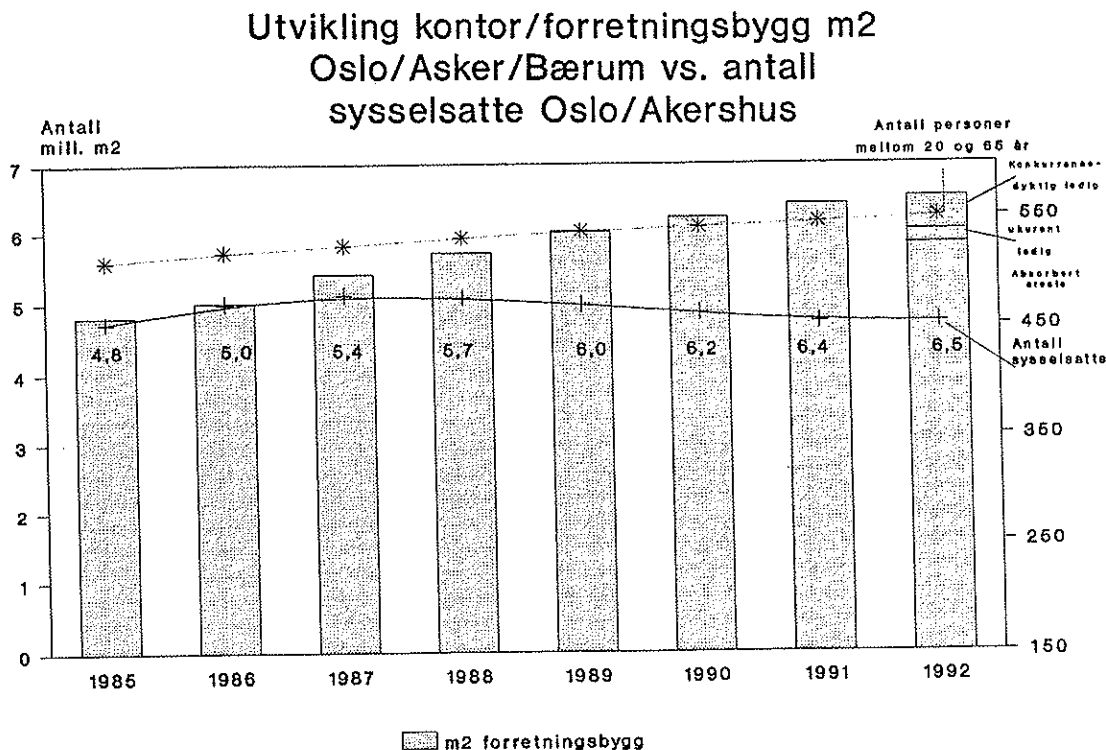
Eiendomsspar har vinteren 1991/92 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og efterspørselssiden for kontor/forretningsbygg i Oslo, Asker og Bærum. Et tilsvarende studie ble gjort i 1990/91. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering 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 -91 til februar -92.
2. Samtaler med alle større eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.
3. Visuell inspeksjon ved gatevandring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.

De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

### 1985-1992: ABSORBSJONEN 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 6,5 mill. m<sup>2</sup> over 6-års perioden (+35%), har den registrerte sysselsettingen etter en viss økning i 1986 og 1987 gradvis falt tilbake til 1985-nivået på 453.000 sysselsatte i 1992.

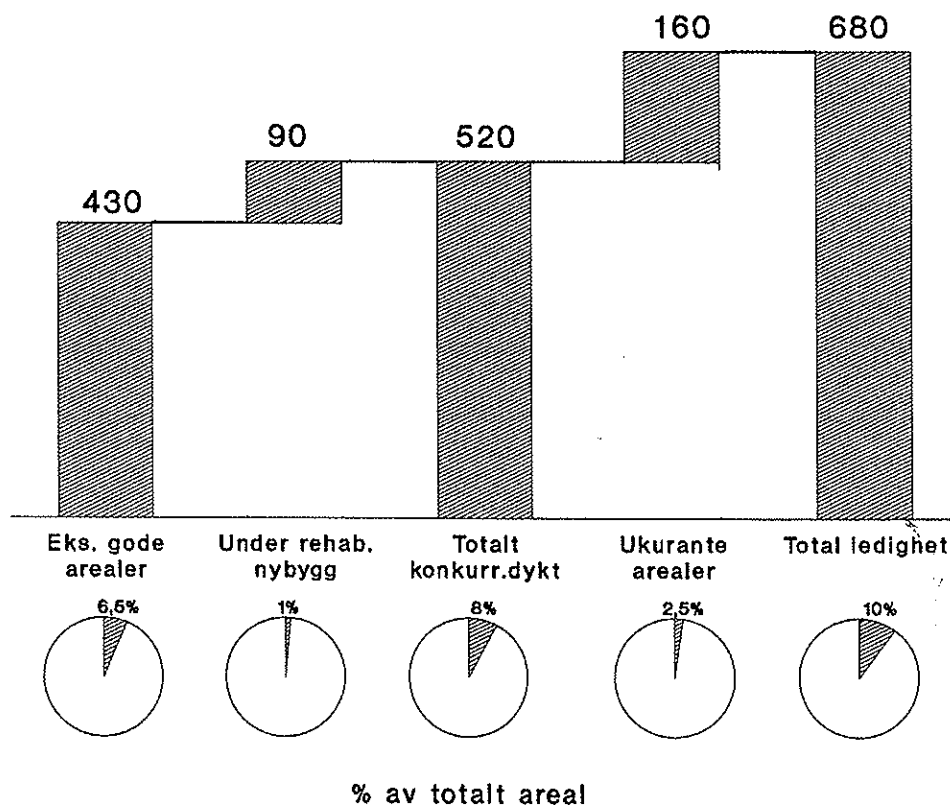
Forutsetter man at markedet var i tilnærmet balanse i 1986, skulle det, ut fra sysselsettingstallene, vært en ledighet på 1,7 mill. m<sup>2</sup> i 1992. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 700.000 m<sup>2</sup>, hvorav i overkant av 500.000 m<sup>2</sup> er i utleibar stand, eller vil bli i utleibar stand i løpet av 1992.

At markedet har absorbert 1.000.000 m<sup>2</sup> flere lokaler enn sysselsettingsveksten skulle tilsi, skyldes hovedsakelig at sysselsettingsmønsteret har vridt seg gradvis mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning), og 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. Dessuten, men dette er av mindre betydning, har arealbruken pr. ansatt økt, dels grunnet økt bruk av cellekontorer og fellesfasiliteter, og dels grunnet en viss skjult ledighet i form av for store arealer innenfor eksisterende leiemål. Sluttlig er i underkant av 200.000 m<sup>2</sup> av eiendomsmassen ikke lenger kurant.

SITUASJONEN ULTIMO 1992:  
520.000 M<sup>2</sup> LEDIG

Situasjonen ultimo 1992 er vist på figuren nedenfor.

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



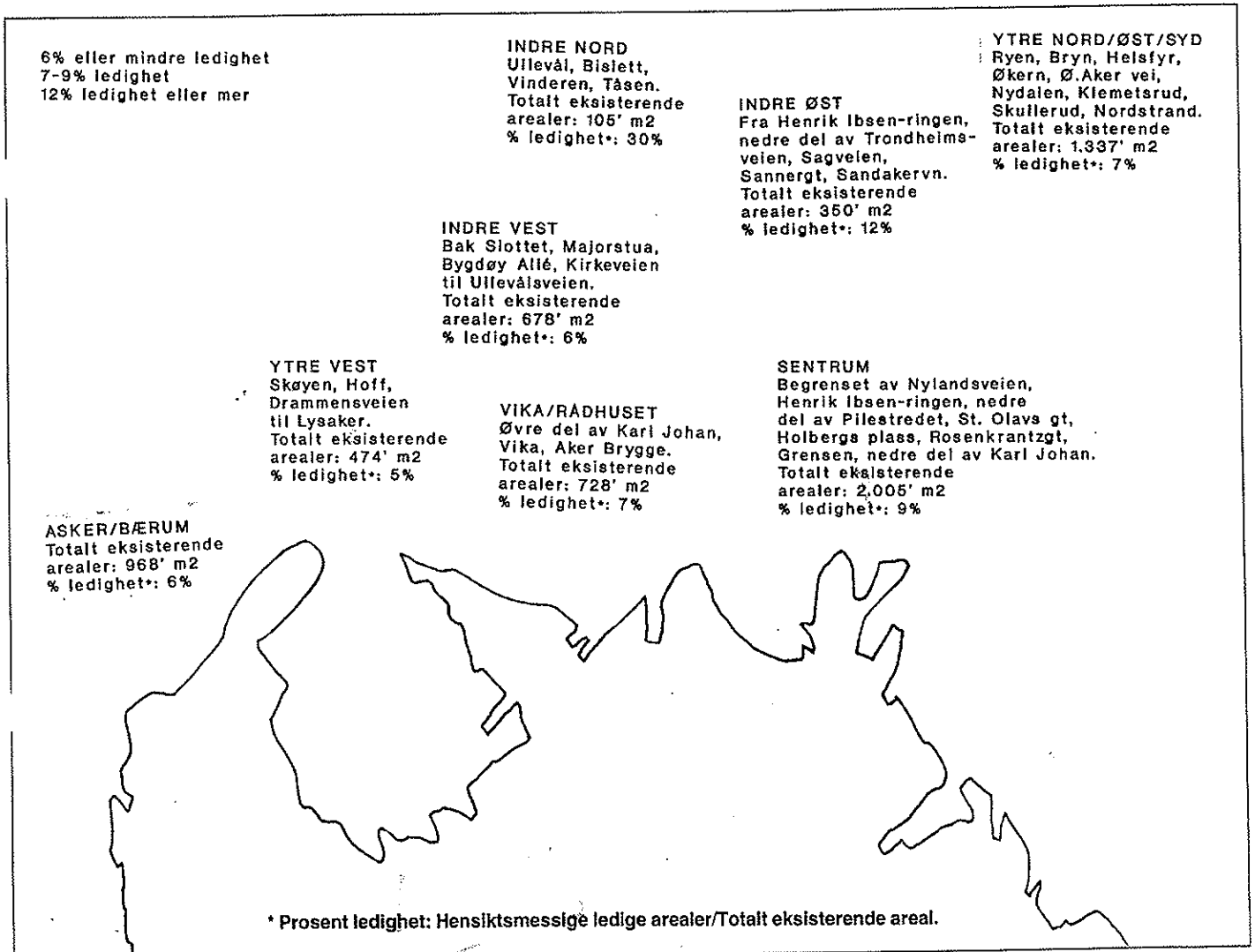
Som det fremgår, finnes det pr. i dag 430.000 m<sup>2</sup> utleieklare kontor/forretningsarealer i Oslo, Asker og Bærum og ytterligere 90.000 m<sup>2</sup> vil bli ferdigstilt i form av nybygg- eller rehabiliteringsprosjekter i løpet av 1992. Dette gir 520.000 m<sup>2</sup> arealer som kan betegnes som konkurransedyktige, hvilket utgjør 8% av den samlede massen av kontor/forretningsbygg. I tillegg finnes det 160.000 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.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontor/forretningslokalene. I størrelsesorden 350.000 m<sup>2</sup> lager/produksjonslokaler står ledig. Dette utgjør ca 4,5% av det totale lagerareale. Dette innebærer at den totale ledighet av kontor/forretnings/lager/produksjonslokaler utgjør noe over 1 mill. m<sup>2</sup> (ca. 7%). I det følgende behandles kun utviklingen i kontor/forretningsbyggemarkedet i Oslo og Asker/Bærum.

STORE LOKALE VARIASJONER:  
VEST FREMDELES BEST

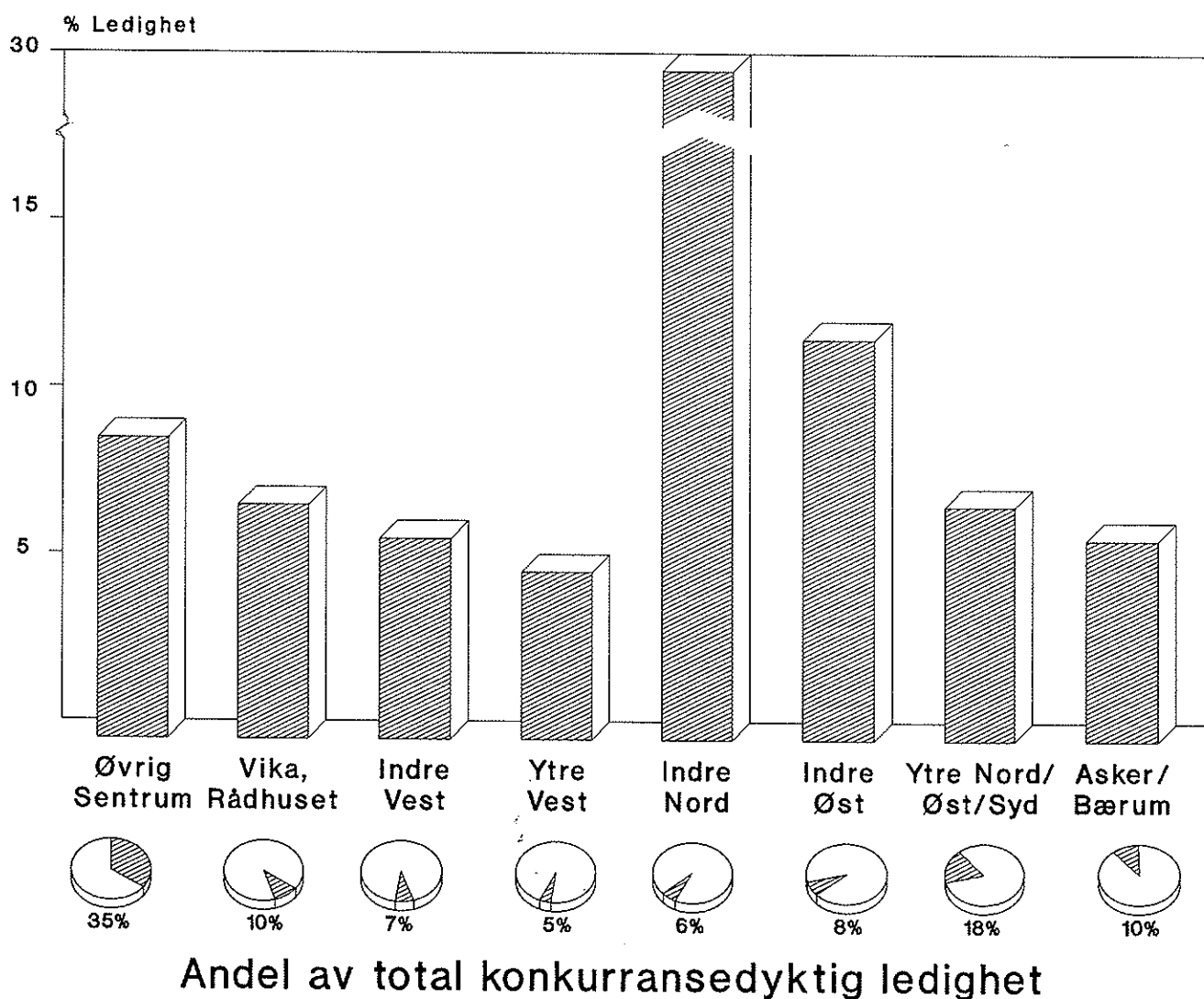
Eiendomsspar har delt Oslo, Asker og Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:

Oversikt over ledighet Oslo/Asker/Bærum



Den totale konkurransedyktige ledighet utgjør altså vel 500.000 m<sup>2</sup>, eller 8% av det totale areal. Nedenstående figur viser hvorledes ledigheten er fordelt mellom de åtte lokalområdene. Som figuren viser er det størst absolutt ledighet i Sentrum og Ytre Sone Nord/Øst/Syd. Den største relative ledighet finnes i Indre Sone Øst (12%) og Indre Sone Nord (35%). De vestlige bydeler har, til tross for økning i ledigheten i 1991, fremdeles den relativt sett laveste ledighet (5-6%).

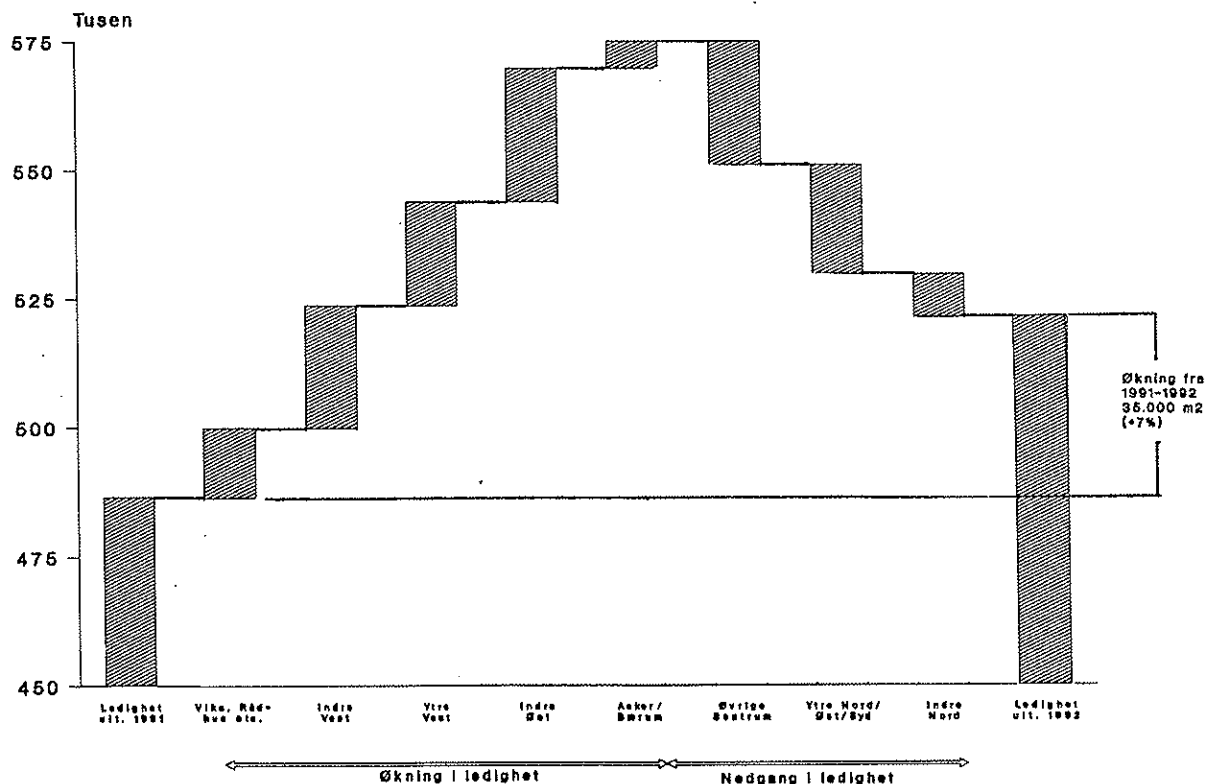
## RELATIV OG ABSOLUTT LEDIGHET PR. GEOGRAFISK OMRÅDE



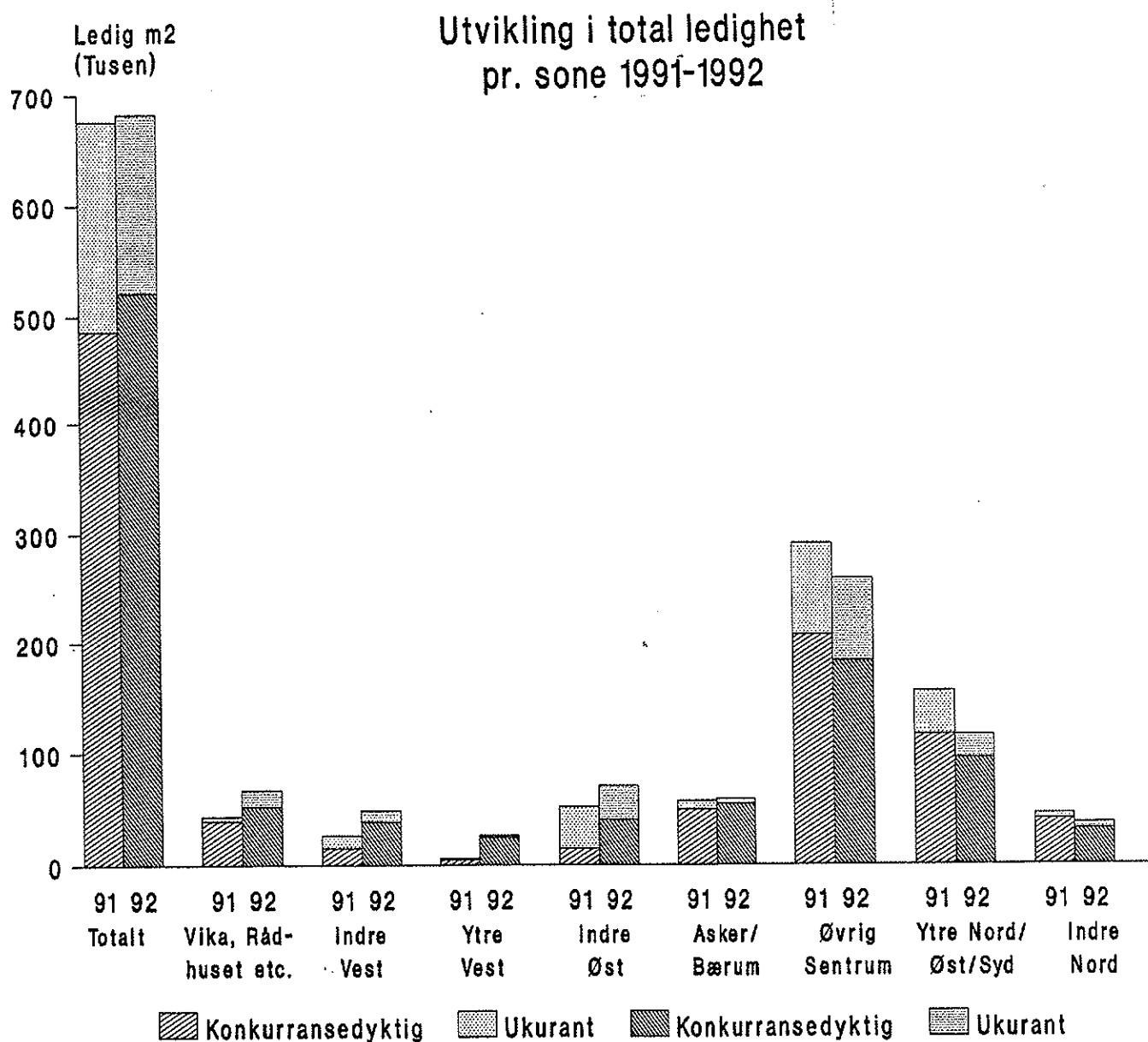
**LEDIGHETEN REDUSERT I SENTRUM OG YTRE SONE NORD/ØST/SYD.  
ØKT LEDIGHET I ALLE VESTLIGE SONER OG INDRE SONE ØST.**

Som nedenstående figur viser, har den konkurransedyktige ledighet økt i de vestlige soner og Indre Sone Øst, mens ledigheten er redusert i Sentrum, Indre Sone Nord og Ytre Sone Nord/Øst/Syd. Den totale ledighet for konkurransedyktige arealer er økt med 35.000 m<sup>2</sup> (+7%), hvilket tilsvarer en økning fra 7,5% til 8% av den totale masse av kontor/forretningsbygg.

**Utvikling konkurransedyktig  
ledighet 1991-1992**



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

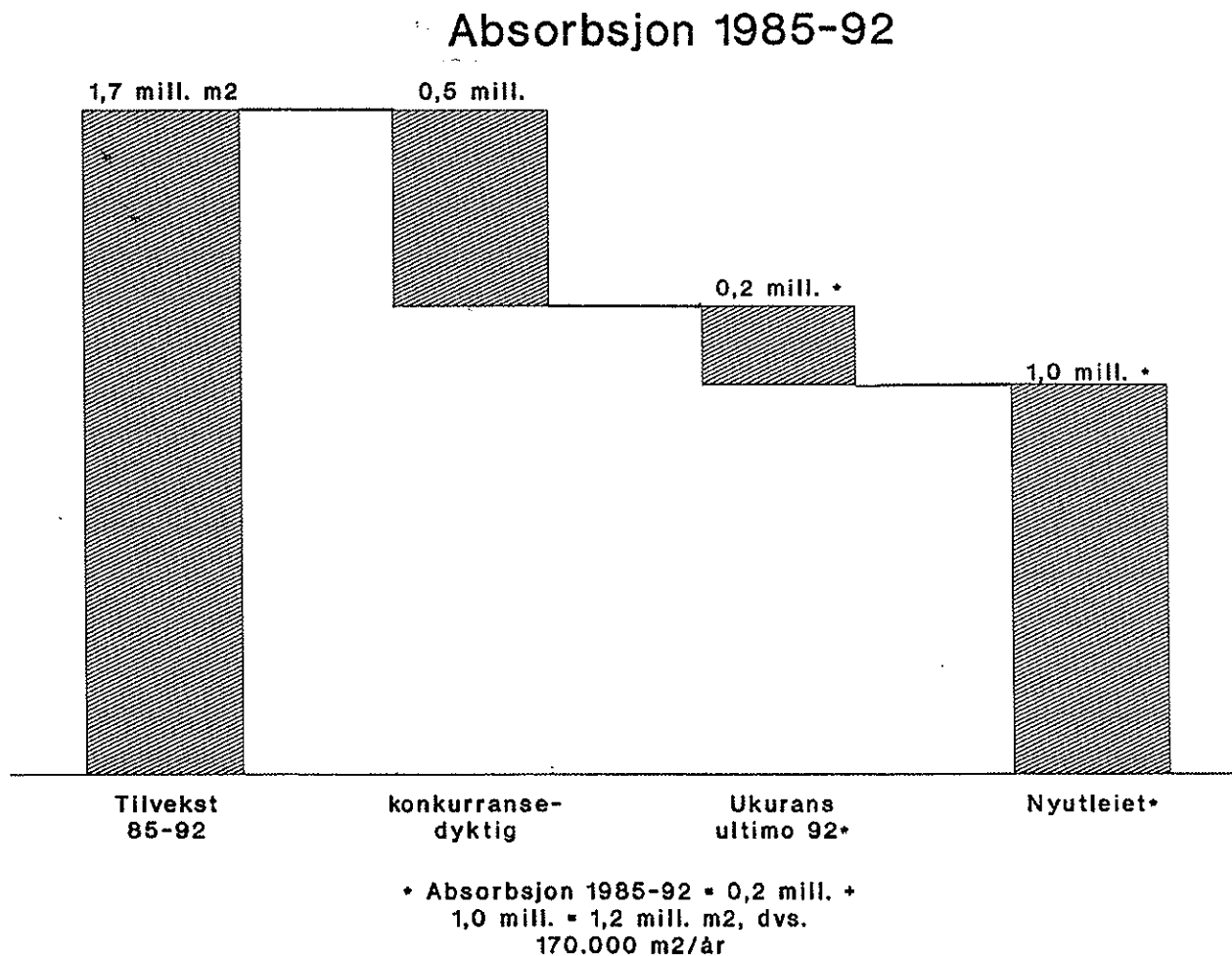


Det er verd å merke seg at den totale ledighet, inklusive ukurante arealer, har holdt seg tilnærmet konstant i underkant av 700.000 m<sup>2</sup> fra 1991 til 1992 og tilsvarer 10% av den totale masse av kontor/forretningsbygg.



**MARKEDET HAR ABSORBERT I SNITT 170.000 M<sup>2</sup> PR. ÅR**

Som nedenstående figur viser, vil markedet i 7-års perioden 1985-92 ha absorbert netto 1,2 mill. m<sup>2</sup>. Av dette er 1,0 mill. m<sup>2</sup> nybruk av lokaler og 0,2 mill. lokaler som er blitt ukurante.



I perioden 1985-92, må 1986 og 1987 sies å ha vært særlig stramme år, og årene 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 middels til slakke år på efterspørselssiden. Selv i slakke år synes det å finne sted en netto absorpsjon på vel 100.000 m<sup>2</sup> pr. år.

**MEGET BEGRENSET PROSJEKTTILFANG KOMMENDE ÅR**

Alle prosjekter/rehabiliteringer som slutføres innen utgangen av 1992, f.eks. Astrup/Fearnley (Sentrum), Teledirektoratet (Sentrum), Tvengebrødrene (Ullern, Majorstua), Nordberg (Bryn), Elkem (Nydalen) og Eiendomsspar (Lysaker), er medregnet i de tidligere angitte ledighetstall. For ferdigstilling 1993 og 1994 finnes pr. i dag få arealer igangsatt. De viktigste prosjektene er gjengitt i nedenstående tabell:

Relativt sannsynlige prosjekter ferdigstilt 93-96

Tinghus, SBED	25.000
Regjeringskvartalet, SBED	50.000
Akersgaten, VG	25.000
Skøyen, Televerket	10.000
Lilleakerveien (butikk), Mustad	6.000
Diverse mindre prosjekter	<u>9.000</u>
	<u>125.000</u>

Mulige prosjekter 93-96

Christiania Torv, Eiendomsspar	7.000
Christiania-Passasjen, Avantor	10.000
Jernbanetorget 5, Eiendomsspar	4.500
Tordenskioldsgt. 6 B, Investa	4.500
Drammensveien 102, Bergesen	4.000
Drammensveien 201, Bauda	9.000
Vækerøveien 3, Sameiet	10.000
Lysaker-Torvet, Lorentzen	8.000
Lysaker-Lokket, Byggholt/N-N	15.000
Lysaker Atrium, Oslobanken	7.000
Diverse Asker/Bærum	22.000
Sandvika Vest, Thon	<u>24.000</u>
	<u>125.000</u>

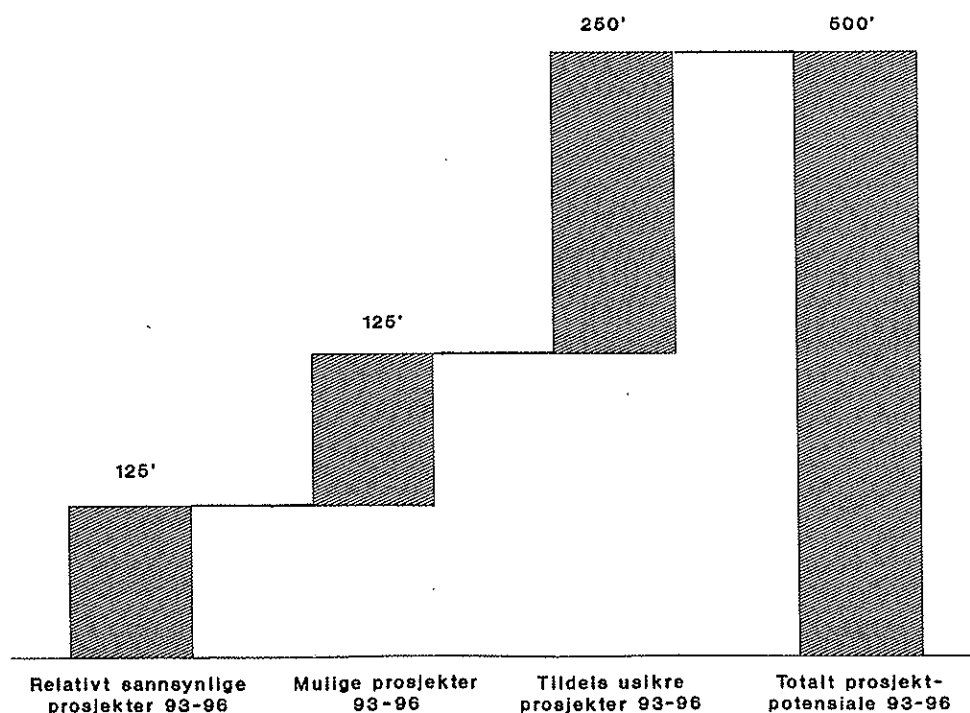
Tildels usikre prosjekter 93-96

Revierstredet, Aspelin Ramm	22.000
SBL-Kvartalet, Thon	30.000
Nygaten, Thon	15.000
World Trade Center, Kreditkassen	25.000
CC-Tomten, Kreditkassen	25.000
Drammensveien 163-167, Åke Larsson	25.000
Frydenlunds Bryggeri	25.000
Maridalsvn. 123, Nydalens Comagnie	10.000
Fyrstikkalléen, Nielsen Nielsen	8.000
Elveveien Lysaker, Thon	20.000
Drammensveien 200, Eiendomsspar	8.000
Nesøyvn. 6, Coronado	10.000
Asker Sentrum, Nycomed	<u>30.000</u>
	<u>250.000</u>

I tillegg for hukommelsen: Byporten, Aker Brygge Randsonen, Smedstaddammen, Lysaker Næringspark, Tjernsmyr/Selmer, Mustad, Citadell, Skøyens Bydelscenter, Elkem Eiendom/Nydalen.

Sammendratt kunne dette illustreres slik for perioden 91-94:

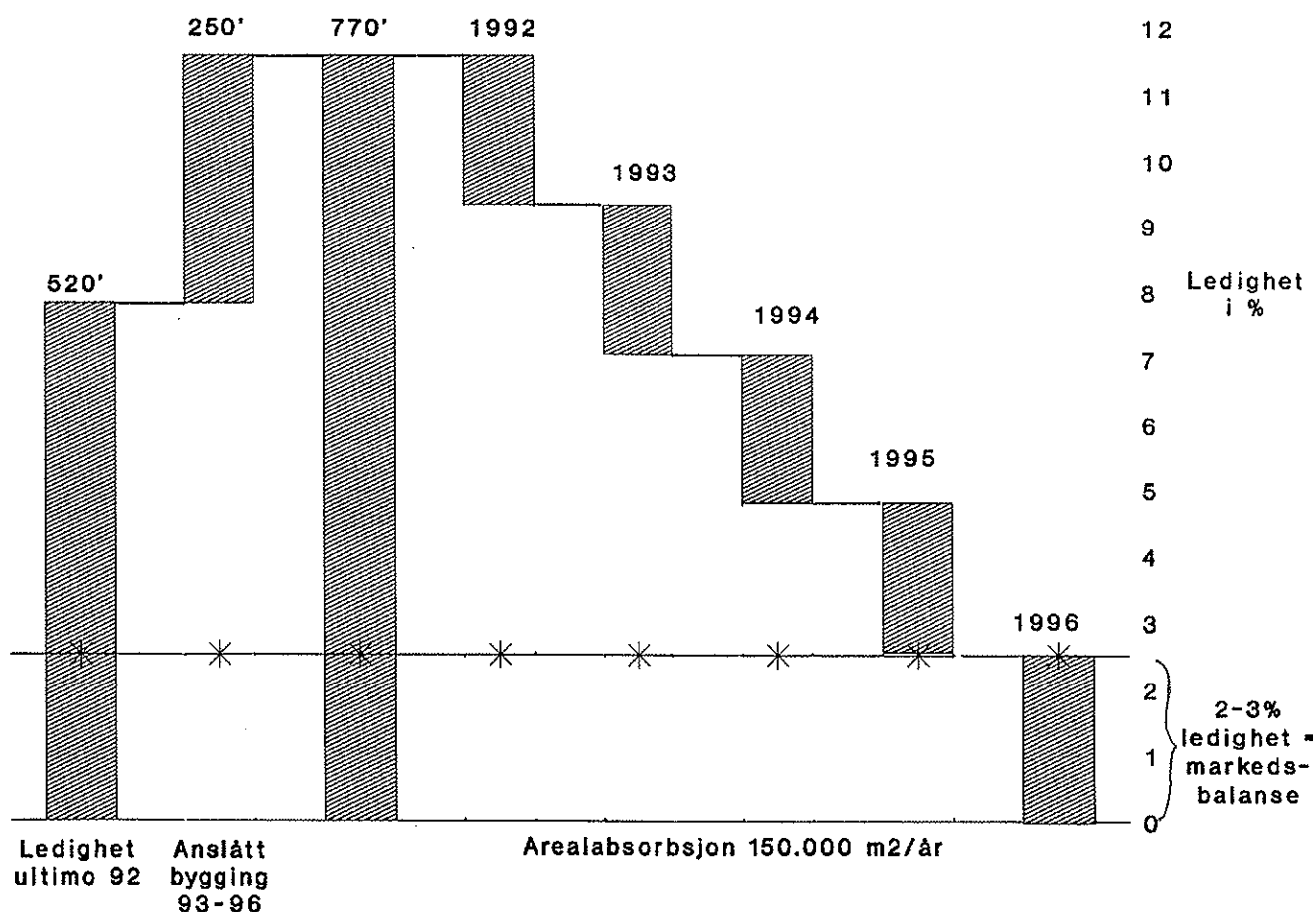
### Prosjekter



### MARKEDSBALANSE NEPPE FØR 1995

Forutsetter man at alle sannsynlige prosjekter, 50% av mulige prosjekter og 25% av tildels usikre prosjekter ferdigstilles i 4-års perioden 1993-1996, utgjør dette totalt 250.000 m<sup>2</sup>, eller 62.500 m<sup>2</sup> pr. år. Til sammenligning var den årlige gjennomsnittlige ferdigstilling i perioden 1985-1992 på vel 250.000 m<sup>2</sup> pr. år. Figuren nedenfor illustrerer at man vil få tilnærmet arealbalanse i 1995/1996, (2-3% ledighet) dersom arealabsorpsjonen utgjør 150.000 m<sup>2</sup> pr. år for perioden 1992-1996.

### Markedsbalanse neppe før 1995/1996 (Tusen m<sup>2</sup>)



**K O N K L U S J O N E R**

- \* I underkant av 700.000 m<sup>2</sup> eller totalt 10% av kontor/forretningsbyggmassen i Oslo og Asker/Bærum står ledig. Dette er uendret fra ifjor.
- \* Den konkurransedyktige ledigheten, vel 500.000 m<sup>2</sup> har økt marginalt fra ifjor og utgjør 8% av kontor/forretningsbyggmassen i Oslo og Asker/Bærum.
- \* Konkurransedyktig ledighet har minket i Sentrum og Ytre Sone Nord/Øst/Syd.
- \* Konkurransedyktig ledighet har økt i Oslo's vestlige deler, dog er ledigheten her fremdeles mindre enn gjennomsnittet (5-6%).
- \* Sentrum Nord og Øst er taperne med en konkurransedyktig ledighet over 12%.
- \* Med en forventet gjennomsnittlig absorpsjon på 150.000 m<sup>2</sup>/år i Oslo, Asker og Bærum, vil markedet for kontor/forretningsbygg være i balanse i 1995/1996.
- \* 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.
- \* Eiendomsmarkedet vil være krevende i enda mange år. Profesjonelle eiendomsbesittere med vilje og evne til å oppgradere og markedsføre sine eiendommer vil vinne på bekostning av de uprofesjonelle, mindre gårdeierne.