

God fart i Oslos kontorleiemarked

AV: PETTER BJØRGE, EIENDOMSRÅDGIVER I TIGER EIENDOMSKOMPETANSE AS

Aktiviteten i kontorleiemarkedet i Stor-Oslo har vært høy det siste året, og vi erfarer at det har blitt signert et stort antall kontrakter så langt i 2017.

Tall fra Arealstatistikk viser at vi må tilbake til 1. halvår 2014 for å finne et halvår med større antall oppstartede kvadratmeter (447.851 kvadratmeter kontra 357.382 kvadratmeter i 1H 2017) og helt tilbake til 1. halvår 2013 for å finne et halvår med flere igangsatte kontrakter (509 kontra 458 kontrakter i 1H 2017) i utvalget til Arealstatistikk. Det høye signerings- og oppstartsvolumet må sees i sammenheng med at det i samme periode har vært et stort antall kontraktsutløp. Vi anslår at om lag 600.000 kvadratmeter utløper årlig i perioden 2017 – 2020, med arealer nærmere 620.000 kvadratmeter for 2018 og 2020. Av det årlige utløpet anslår vi at bortimot 2/3 av kontraktene reforhandles i eksisterende eiendommer. Av større kontrakter som har blitt reforhandlet

i 2017 er eksempelvis Visma som valgte å forlenge avtalen i Karenslyst Allé 56, også kjent som Sjølyst Arken, på ca. 18.000 kvadratmeter og NHST Media Group som reforhandlet sin avtale på ca. 10.000 kvadratmeter i Christian Krohgs gate 16.

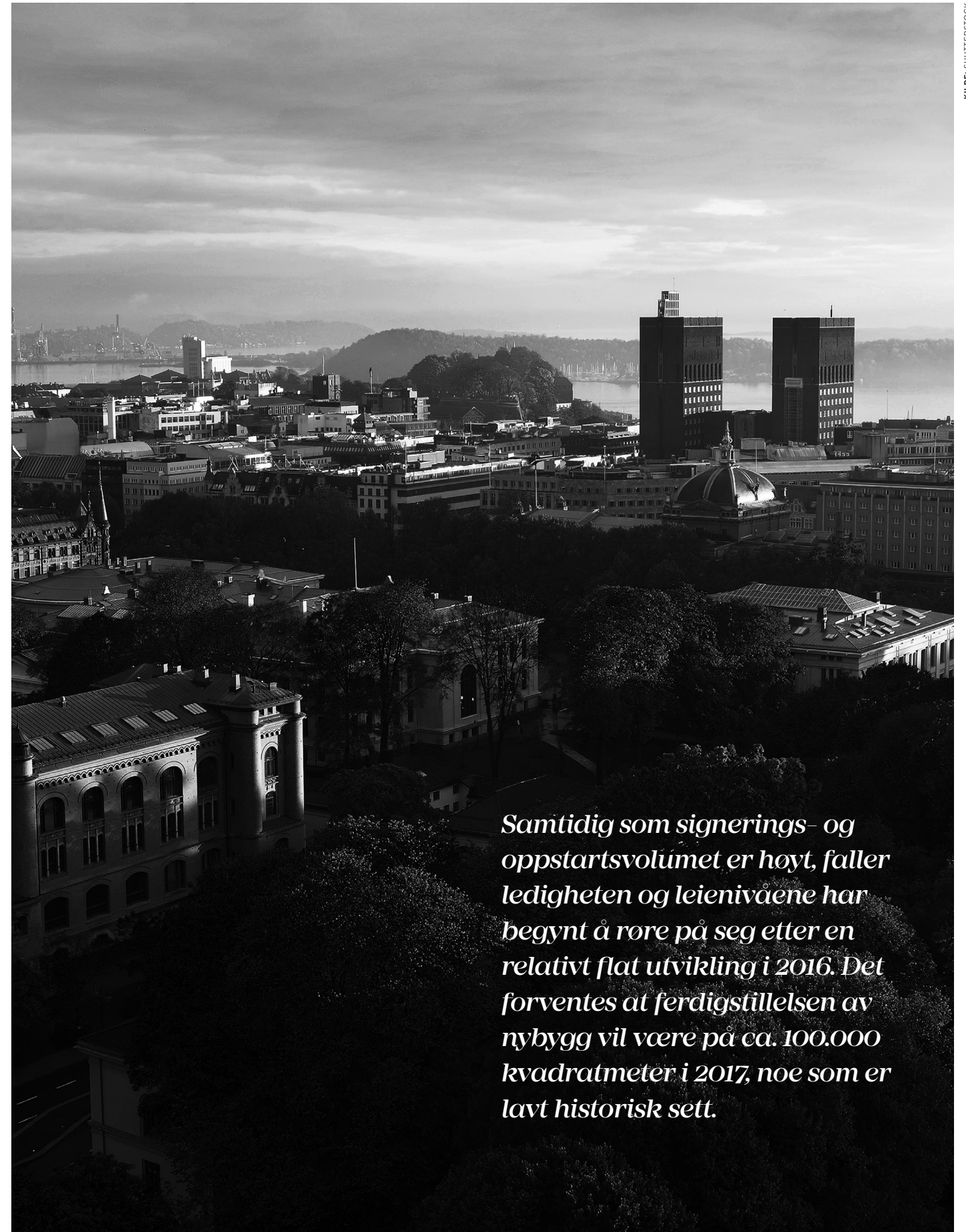
FALLENDE LEDIGHETSKURVE

Samtidig som signerings- og oppstartsvolumet er høyt, faller ledigheten og leienivåene har begynt å røre på seg etter en relativt flat utvikling i 2016. Det forventes at ferdigstillelsen av nybygg vil være på ca. 100.000 kvadratmeter i 2017, noe som er lavt historisk sett. Det er derimot flere større prosjekter som kan igangsettes for store leietakere som har en tids-horisont på 2 – 4 år og vi venter økt nybygging i årene som kommer. Samtidig som ferdig-

stillelsen av nybygg er lav, er konvertering av kontorbygg til bolig og andre formål fortsatt høy. Vi anslår at det vil konverteres i underkant av 100.000 kvadratmeter i 2017, men erfarer at flere investorer har blitt noe mer avventende ved vurdering av nye konverteringsprosjekter i takt med at utbudet av boliger i Oslo har økt og prisene falt litt tilbake. Lav tilvekst av nye arealer i år, samt nullvekst i 2016, kombinert med økt etterspørsel etter gode kontorbygg har resultert i et fall i ledigheten. Vi anslår at ledigheten nå er på ca. 7,4 prosent og venter at ledigheten faller ytterligere ned mot 7,25 prosent innen året er omme. Videre venter vi at arealledigheten faller ytterligere fremover ned mot 6,5 prosent innen utgangen av 2019.

»»

Samtidig som signerings- og oppstartsvolumet er høyt, faller ledigheten og leienivåene har begynt å røre på seg etter en relativt flat utvikling i 2016. Det forventes at ferdigstillelsen av nybygg vil være på ca. 100.000 kvadratmeter i 2017, noe som er lavt historisk sett.



KILDE: SHUTTERSTOCK

– Vi ser nå at «de nest beste eiendommene» i sentrum begynner å nærme seg normalleien for gode objekter i CBD.

<<

HØYERE LEIENIVÅ

Lavere ledighet skaper press på leienivåene og prisene har derfor steget med mellom 5 – 10 prosent i de fleste av byens områder i løpet av det siste året, med unntak av Lysaker og Bryn-Helsfyr som har hatt en svakere utvikling. Hele 62 prosent av det totale antall kvadratmeter med oppstart i løpet av 2017 i utvalget til Arealstatistikk er signert på nivåer over kr. 2.000 per kvadratmeter. Hvorav 34 prosent av det totale kvadratmetervolumet er signert i intervallet kr. 2.000 – 2.500 og 28 prosent er signert på nivåer over kr. 2.500 per kvadratmeter. Dette er signifikant opp fra fjoråret hvor en større andel av det oppstartede kvadratmetervolumet ble signert på lavere nivåer, kun 51 prosent ble signert på nivåer over kr. 2.000 per kvadratmeter. Det har så langt i 2017 vært en halvering av oppstartede kvadratmeter i intervallet kroner 0 – 1.250 per kvadratmeter sammenlignet med fjoråret.

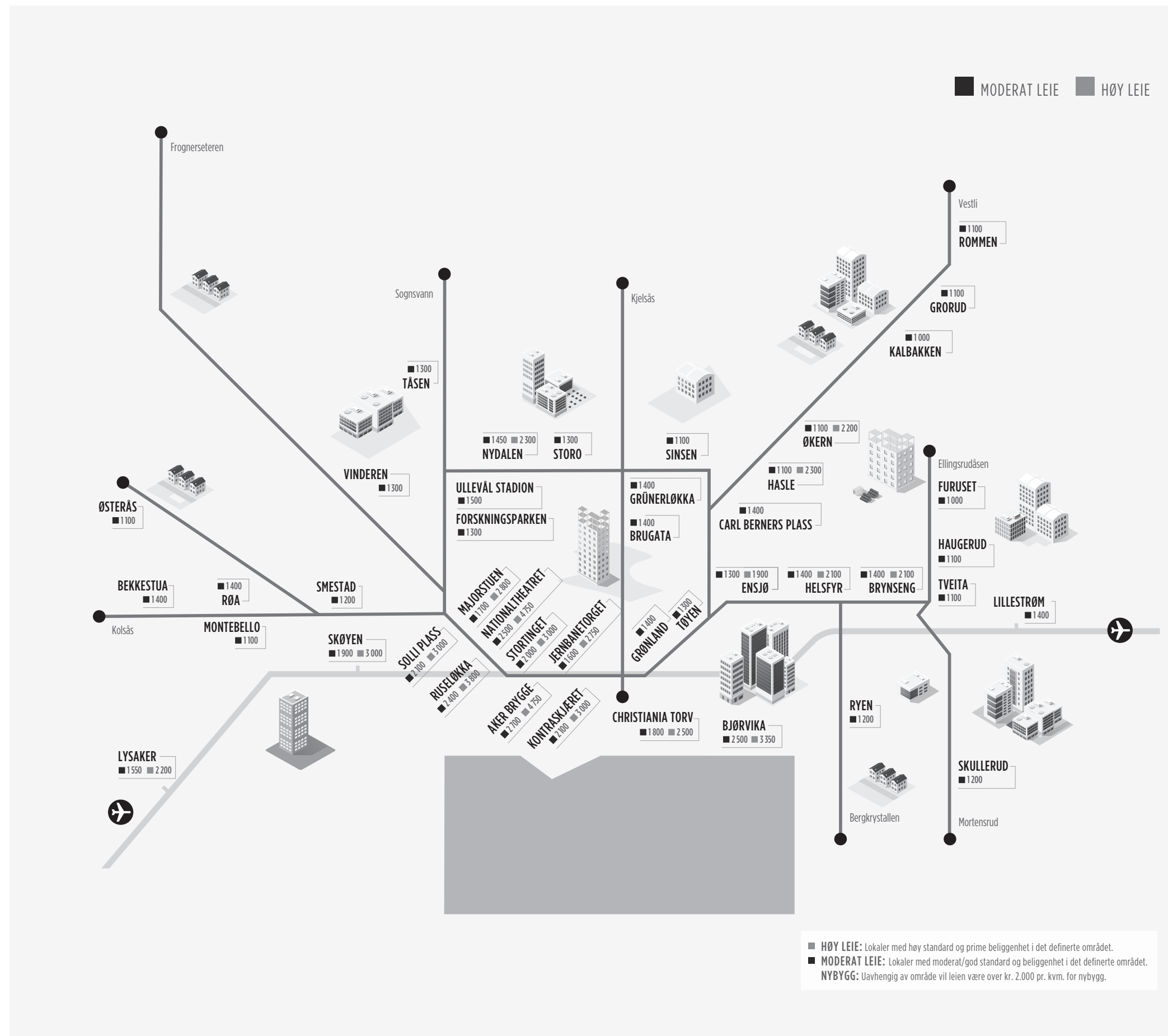
Vi opplever at interessen for gode sentrumsnære objekter har vært spesielt høy i den senere tid og vi ser nå at «de nest beste eiendommene» i sentrum begynner å nærme seg normalleien for gode objekter i CBD. Differansen i leie mellom de beste lokalene og de nest beste er mindre enn på lang tid, og vi forventer at toppleien for de beste lokalene i CBD skal oppover. For gårdeiere med eiendommer i CBD ligger risikoen nå

på å utnytte oppsiden, det gjelder å finne de riktige leietakerne som er villige til å betale for førsteklasses beliggenhet og skreddersøm. Leietakerne må nå være innstilt på at det i visse områder går fra å være leietakers marked til utleiers marked. Dersom riktig leietaker blir funnet er vi overbevist om at vi vil se flere signeringer i CBD godt over kr. 5.000 per kvadratmeter i tiden fremover.

BRED OPPGANG

Det er liten tvil om at kontorleiemarkedet i Stor-Oslo generelt sett er godt om dagen. Spørsmålet en bør stille seg er hvorvidt det vil fortsette, eller om det er historier fra fortiden som kan gi oss indikasjoner på at vi nærmer oss toppen av en syklus. Vi har tidligere opplevd at leiemarkedet har prestert sterkt i periodene før dot.com-boblen sprakk og finanskrisen var et faktum, god fart i olje- og gassindustrien har også tidligere hatt positiv effekt på leiemarkedet i noen geografiske områder i hovedstaden og ikke minst Stavanger-regionen. Fellesnevneren for driverne i leiemarkedet under disse periodene synes i stor grad å ha vært bransjedrevet. Slik vi opplever markedet nå er oppgangen ikke i samme grad drevet av spesifikke bransjer. Det later til å være en bredere oppgang hvor de fleste bransjer gjør det godt og nordmenn generelt

>>



PETTER BJØRGE
Eiendomsrådgiver
i Tiger Eiendoms-
kompetanse AS.

FOTO: TIGER EIENDOMSKOMPETANSE



«

ser ut til å ha et relativt positivt syn på utviklingen i norsk økonomi og arbeidsmarkedet. På bakgrunn av den brede oppgangen vi nå opplever synes risikoen for en plutselig nedgang i leienivåer og økning i ledigheten å være relativt beskjeden.

DIGITALISERING OG GLOBALISERING PÅVIRKER LEIEMARKEDET

Slik vi ser det, er det største usikkerhetsmomentet for leiemarkedet i Stor-Oslo hverken politisk uro eller makroøkonomiske forhold, men heller automatisering og digitalisering. Flere arbeidsplasser innen eksempelvis lager og logistikk, regnskap, bank, juss og handel antas å bli digitalisert i tiden som kommer. Vi har lest spådommer om at opp til 50 prosent av dagens yrker vil bli erstattet av digitale løsninger innen 20 år, men dette er ikke i våre øyne synonymt med at halvparten av befolkningen står uten arbeid om 20 år. Nye jobber vil skapes, og vi har allerede sett eksempler på at jobber som tidligere ble outsourcet til utlandet nå blir flagget hjem til Norge da automatiseringen har gjort produksjon i høykostland som Norge like gunstig som om det skulle vært produsert i lavkostland. Mange arbeidsoppgaver og arbeidsplasser vil se annerledes ut om fem, ti og femten år, men vi føler oss relativt sikre på at sysselsettingsandelen fortsatt vil være høy og at det vil være stort behov for effektive og gode eiendommer i tiden som kommer.

Selv om vi p.t. anser den nye digitale æraen som et større usikkerhetsmoment enn politiske- og makroøkonomiske forhold vil det være naivt å tro at dette ikke vil kunne ha en signifikant innvirkning på utviklingen

av leiemarkedet i hovedstaden. Med store internasjonale selskaper i Norge og Oslo, samt norske firmaer som daglig arbeider mot internasjonale markeder knyttes leiemarkedet indirekte til resten av verden. Vi erfarer at stadig flere firmaer etterspør kortere og mer fleksible kontrakter for å kunne tilpasse seg endringer, det være seg teknologiske-, økonomiske- eller politiske endringer.

Flere leietakere verdsetter å ha et leieforhold til store gårdeiere, da det ofte kan tilbys større fleksibilitet med flytting innad i utleiers eiendomsportefølje dersom en leietaker har behov for større eller mindre lokaler, eventuelt lokaler av annen utforming i løpet av leieforholdet. I tillegg forventer vi at den populære trenden med fleksible løsninger som tilbys gjennom ulike coworking-konsepter, hvor deling av ideer og samarbeid på tvers av mindre selskaper er i fokus, vil fortsette.



Illustrasjon

*En unik mulighet på
toppen av Kvadraturen*

Øvre Vollgate 15

Ca. 2.950 kvm BTA kontorlokaler til leie

Det mest eksponerte bygget i Kvadraturen. Bygget fremstår som et signalbygg i bybildet med klassisk arkitektur og unik fasade. Bygget skal totalrehabiliteres.

Ta kontakt for mer informasjon

STIAN KORNELIUSSEN
Abel Eiendomsforvaltning

t 979 67 450
e stian@abeleiendom.no

SIRI JORDFALD
DNB Næringsmegling

t 918 89 225
e siri.jordfald@dnb.no

KENT BRUNVOLL
DNB Næringsmegling

t 920 39 426
e kent.brunvoll@dnb.no

DNB NÆRINGSMEGLING AS



ABEL EIENDOMSFORVALTNING AS