



Ann Kristin Aure,
Eiendomshuset Malling
& Co.

EIENDOMSFOKUS: De siste ti årene har det i gjennomsnitt blitt ferdigstilt rundt 150.000 kvadratmeter kontorareal i Oslo-regionen årlig. I 2016 og 2017 blir det ferdigstilt et volum godt under dette.

Lav kontorbygging opprettholder et sunt leiemarked

Nye kontorprosjekter som tilbys i markedet har gått opp, særlig i Oslo øst, men få prosjekter blir realisert, og nybyggvolumet ser ut til å ligge under historisk snitt også i 2018. I likhet med boligprosjekter, som ofte krever mer enn halvparten solgt før igangsetting, ønsker også de fleste utviklere av kontoreiendom at betydelige deler av arealet er utleid på lang kontrakt før byggingen settes i gang. Koordinering av flere små leietagere for å nå tilstrekkelig utleiegrad er vanskelig, så derfor er det ønskelig med en større "ankerleietager". Det er derfor naturlig at byggevolumet svinger fra år til år, i takt med hvor mange store leietakere som flytter på seg. I tillegg preges beslutningene av utviklingen i norsk økonomi og følgelig sysselsetningsveksten.

Den viktigste årsaken til den lave nybyggingen i 2016 og 2017 er relativt få store leietagere med utløp av sine leiekontrakter. Store kontraktsutløp er ventet i årene fremover, og i løpet av 2016 har derfor flere store leietakere vært ute på søk etter nye lokaler med innflytting noen år frem i tid. Mer enn halvparten av de store søkene over fem tusen kvadratmeter er offentlige leietagere, og de ønsker stort sett kontorlokaler i sentrum og randsoner øst. Omtrent 70 prosent av totalvolumet ønsker innflytting i 2018 eller 2019, og er således aktuelle kandidater for å kunne trigge nybyggprosjektene. Det er derfor høyst sannsynlig at noen flere byggprosjekter vil igangsettes i tiden



fremover. I takt med de store søkene har også de prosjekterte kontorbyggingene kommet ut i markedet. Noen er tatt opp igjen fra skrivebordsskuffen, mens andre er nye prosjekter som lanseres for første gang. Dette gjelder spesielt utenfor Ring 2 og randsoner øst.

Kontorleiemarkedet i Oslo har klart seg overraskende bra gjennom oljenedturen, og en beskjeden byggeaktivitet har antagelig sørget for at markedet er noenlunde balansert. Ledigheten på overordnet nivå er svakt synkende, fordi markedet har "spist" av eksisterende kontormasse. Spørsmålet er om en potensiell økning i nybyggingen blir så høy at den vil påvirke kontorleiemarkedet negativt fremover. Sannsynligvis ikke, tror vi.

Årsak 1: Flere leietagere vil antagelig havne i eksisterende eiendommer som rehabiliteres, og statistisk sett vil rundt halvparten reforhandle leieavtalen i eksisterende bygg. I Oslo sentrum er det, med unntak av Bjørvika, relativt få tomter å ta av. Tilbudet av

nybygg i sentrum er dermed naturlig begrenset. Her vil det være fokus på de eksisterende kontorbyggene. Vi vet også at mange leietagere i markedet allerede har tatt gjenværende arealer i nybygg som allerede er under utvikling, og trigger dermed ikke ytterligere bygging.

Årsak 2: Kontorprosjektene blir utkonkurrert av boligprosjekter flere steder. Vi ser at kontorklyngene fortettes, og at kontorbygg i andre deler av byen med lavere kontortetthet blir attraktive objekter for boligkonvertering. Nettoeffekten av nybyggingen er derfor lav.

Årsak 3: Grense for nødvendig utleiegrad vil stoppe mange prosjekter. Selv om det kan bygges mye i randsonen, er det kun noen få som vil nå nødvendig utleiegrad. Det er ikke nok store leietagere for igangsetting av alle de største prosjektene.

Argumentene over gjør at vi ikke frykter en overbygging av kontor de nærmeste årene. Derfor tror vi at eierne av eksisterende bygg har lite å frykte av nye prosjekter og økt ledighet i årene som kommer. De mindre leietagerne som har behov for arealer raskt vil alltid være i markedet, og vil sjelden være aktuelle for å få oppført et eget nybygg. Når det er sagt, vil selvsagt det store tilbudet av mulige nybygg påvirke leieprisene i randsonerområdene og naturlig begrense prisveksten.