

LEIEMARKEDET

VÅREN 2024



Lite nytt tilbud – særlig sentralt

I løpet av de siste årene har tilbudssiden forbedret seg betraktelig, sett fra et gårdeierperspektiv. Estimaten for nybyggvolum har blitt nedjustert flere ganger, og siden i fjor høst har vi satt ned estimatet vårt med 30 000 m² for perioden 2024 til 2026.

For femårsperioden 2022-2026 antas det at det vil bli en brutto tilførsel på kun 365 000 m², eller 255 000 m² netto. Dette er det laveste nivået for en femårsperiode siden 2009.

Tre viktige faktorer bidrar til en svekket tilbudsside:

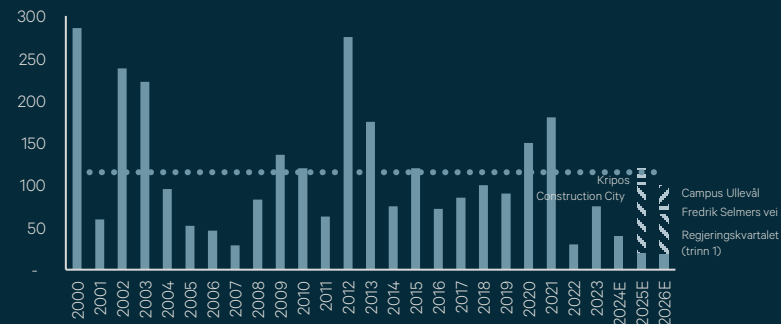
- **Byggekostnadene har steget** markant siden 2021. Selv om råvareprisene har hatt en nedgang, oppveies dette i stor grad av økninger i lønnskostnader og svakere kronekurs.
- **Yielden har økt omtrent 150 basispunkter** over de siste to årene. Denne økningen slår enda hardere ut enn byggekostnadene, og gjør det svært vanskelig å realisere nye byggeprosjekter basert på «gamle» leienivåer.
- **Usikkerhet rundt utviklingen i norsk økonomi** bidrar til en mer avventende holdning blant flere leietakere.

Foreløpig har situasjonen bidratt til at mange leietakere utsetter flytteprosesser, og hele 83 prosent av leiekontrakter over 5 000 m² var reforhandlinger i 2023. Det er langt over gjennomsnittet for perioden 2015-2022, da 42 prosent av store leieforhold ble reforhandlet.

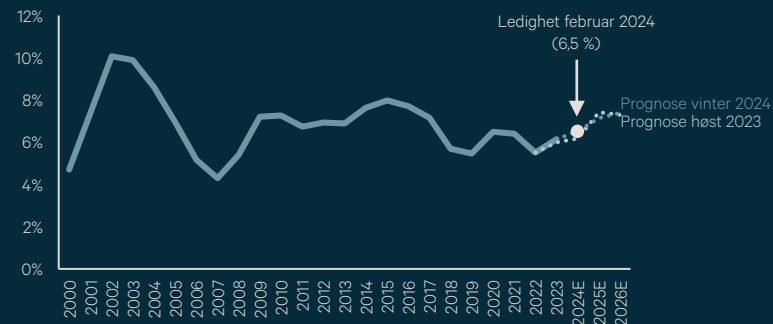
For å få nybyggmarkedet tilbake i likevekt må en eller flere faktorer endre seg:

- **Leieprisene må opp** slik at leien gjenspeiler den nye kostnaden på kapital og byggekostnad.
- **Eventuelt må yielden og byggekostnadene falle.**

Ferdigstilling av nytt kontorareal i Oslo, Asker og Bærum (i 1 000 m²)



Kontorledighet i Oslo, Asker og Bærum med prognoser



Lavest nybygging i sentrum, men ledigheten øker bredt

Nybyggaktiviteten er lav i hele Oslo-området for øyeblikket, men aller lavest er den sentralt i Oslo. I perioden 2022 til 2025 blir det trolig ikke tilført ett eneste nybygg i sentrumsområdene*. Først i 2026, når første byggetrinn av Regjeringskvartalet ferdigstilles, tilføres markedet nytt areal. Det innebærer at det går fire år uten nytt areal, noe som er svært uvanlig.

Ledigheten i sentrum bunnet ut på historisk lave 3,5 prosent i 2019. Høy etterspørsel kombinert med svært lav nybyggingsaktivitet har lenge holdt ledigheten i sentrum lav.

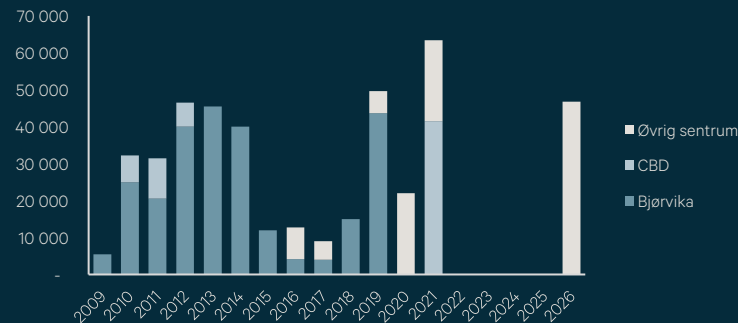
I **randsone vest** var ledigheten høy i flere år i kjølvannet av oljekrisen i 2014. Området, som strekker seg fra Lysaker og vestover til og med Asker, har hatt en svært lav nybyggingsaktivitet de siste ti årene.

I løpet av de tre siste årene har ledigheten i **randsone øst** kommet betydelig ned som følge av betydelig lavere nybyggingsaktivitet kombinert med et sterkt leiemarked. Mange store leietakere, og mange offentlige leietakere, har flyttet fra sentrum til blant annet Bryn/Helsfyr og Økern. Dette skyldes blant annet at det har vært mulig å leie nybygg til en betydelig lavere leie enn i sentrum.

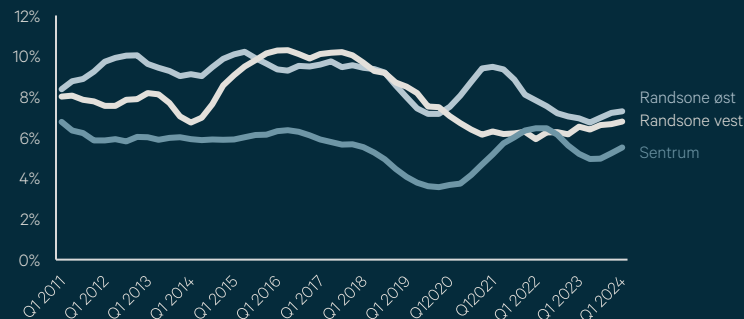
Ledigheten øker nå bredt, akkurat som ventet. Totalt for Stor-Oslo teller ledigheten nå 6,5 prosent, og er ventet å øke ytterligere mot 7,4 prosent mot slutten av 2026. Dersom prognosen slår til, vil kontorledigheten likevel være moderat historisk sett.

*Øvrig sentrum, Bjørvika og CBD

Brutto nybyggvolumer i sentrumsområdene (eks. Skøyen)



Ledighetsutvikling – fire siste kvartaler



Nybygg

Nybyggvolum som vi vet ferdigstilles i perioden 2024-2026

LAV

HØY

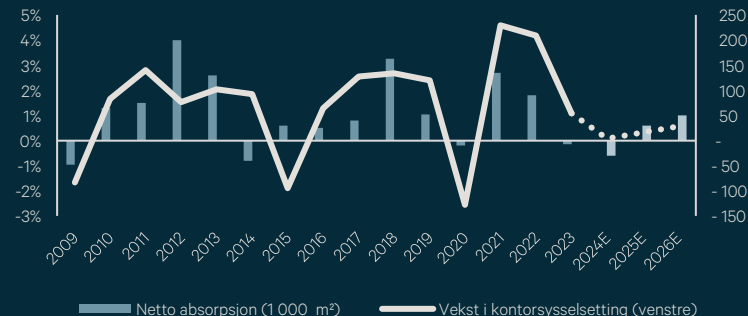


Glissen etterspørsel

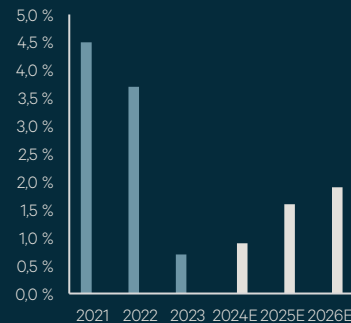
Veksten i kontoretterspørsel flatet ut i 2023, og netto absorpsjon av areal var rett under null i fjor. Det er flere forklaringer bak den svake utviklingen i etterspørsel:

- **Svakere utvikling i norsk økonomi.** BNP-veksten falt fra 3,7 prosent i 2022 til 0,7 prosent i 2023, mens veksten i sysselsetting innenfor kontorbransjene i Oslo, Asker og Bærum falt fra over fire prosent i 2022 til rundt 1 prosent i 2023.
- **Større usikkerhet rundt veien videre,** noe som sammen med høye byggekostnader, har ført til en **«vent-å-se»-holdning** blant leietakerne. Dette har blant annet gitt utslag i andel reforhandlinger som aldri har vært høyere. I de største reforhandlingene i 2023 har bedriftene typisk verken redusert eller økt arealet av betydning.
- **Effektivisering av arealbruken.** Selv om bedriftene i sum ikke bruker mindre areal, indikerer likevel aggregerte tall at det effektiviseres. Arealbruken skulle nemlig ha økt som følge av at det blir flere som jobber. Det har vært en vekst på rundt 7,3 prosent i kontorbransjene i Oslo, Asker og Bærum de siste fire årene. Veksten i utleid areal (netto absorpsjon) var kun 2,2 prosent i samme periode, noe som innebærer en fortetting.

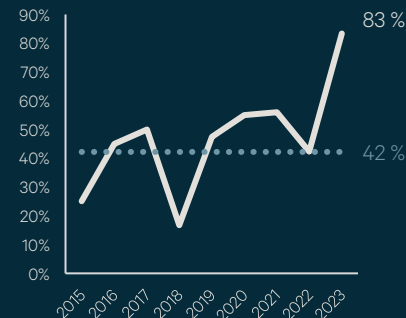
Netto arealabsorpsjon og vekst i kontorsysselsetting



Årsvekst BNP Fastlands-Norge



Andel reforhandlinger*



Leietakerne effektiviserer arealbruken

Effektivisering av arealbruken er ikke noe nytt, og vi har lenge observert at veksten i utleid areal har vært lavere enn hva veksten i sysselsettingen tilsier. Fra 2005 til 2020, var veksten i utleid areal og sysselsetting henholdsvis 15 og 35 prosent.

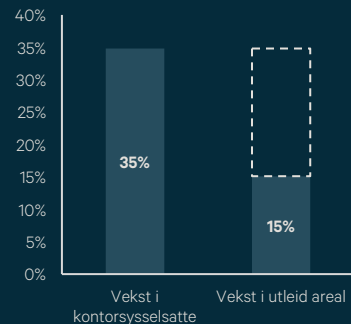
Tallene fra perioden 2019 til 2023 kan tolkes slik at effektiviseringen har tiltatt i styrke etter pandemien. Men det kan også være usikkerheten knyttet til den økonomiske situasjonen som legger en demper på appetitten for å leie mer areal. I så fall kan vi få en ketchupeffekt senere.

Utviklingen i Oslo har uansett vært mye bedre enn i mange storbyer i USA og Europa, der kontorledigheten har steget kraftig. Til tross for at vi ser svak utvikling i etterspørselen, er det lite som tyder på at vi er i ferd med å få «amerikanske tilstander»:

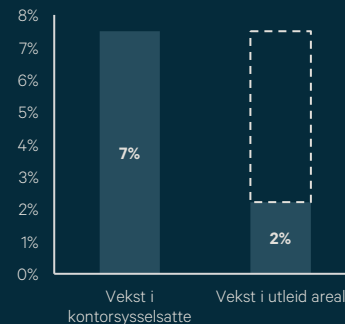
- **Signeringsvolumet** er på nivå med utløpsvolumene. Det innebærer at leietakerne i snitt ikke gjør særlig kutt i arealbruken.
- **Søkevolumet** er på nivå med utløpsvolumene fremover i tid, noe som innebærer at leietakerne i sum ikke planlegger store nedskaleringer.

I sum ser uansett etterspørselssiden svak ut på kort sikt med svakere arbeidsmarked, og leietakere som ikke ser ut til å ta særlig mer areal til tross for mange år med vekst i bemanningen. I 2025 og 2026 forventer vi imidlertid at etterspørselen tar seg litt opp fra lave nivåer.

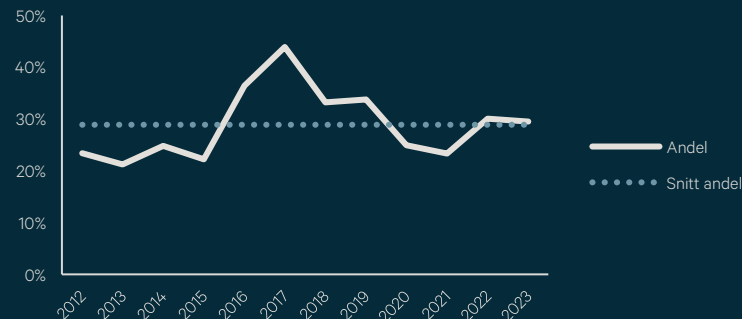
Arealeffektivisering fra 2005 - 2020



Arealeffektivisering fra 2019 - 2023



Søkevolum som andel av utløpsvolum om to år



Robust leiemarked, men avtakende vekst

Leieprisene i Stor-Oslo steg noe mer enn ventet i 2023, med en nominell vekst på 3,3 prosent.* Dersom vi ser på leieprisutviklingen i sentrum (inkludert Skøyen) og randsonen hver for seg, har leieprisveksten vært enda sterkere *begge* steder. Dette kan forklares ved at det i 2023 ble signert en betydelig lavere andel kontrakter i sentrum, og dermed underdriver statistikken den reelle prisveksten ettersom sammensetningen av tallgrunnlaget har endret seg.

De dyreste leiekontraktene har i løpet av det siste året økt mer enn gjennomsnittet for alle leiekontraktene som er signert i Stor-Oslo. Gjennomsnittet av de 15 prosent dyreste leiekontraktene hadde en nominell vekst på 8,1 prosent i 2023.* At leiemarkedet har holdt seg såpass godt skyldes i hovedsak at vi har unngått en hard landing i kjølvannet av alle rentehevingene.

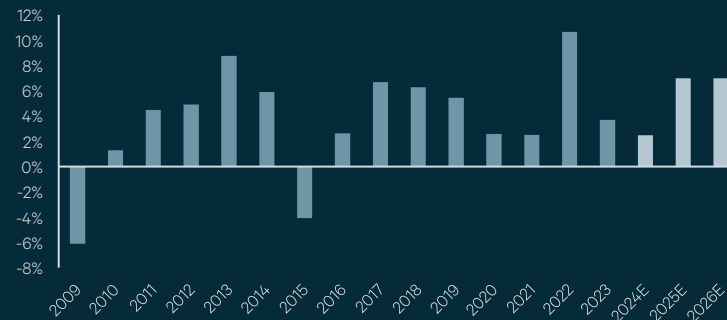
Ettersom arbeidsmarkedet og etterspørselen i leiemarkedet er ventet å avta i år, samtidig som leietakerne er avventende og kostnadsbevisste, venter vi en beskjeden leievekst på mellom 2 og 3 prosent i 2024.

I sum forventer vi at leieprisveksten generelt i markedet kan bedre seg allerede fra 2025, og vi har økt prognosene våre fra i fjor høst med et par prosentpoeng. Det forutsetter imidlertid at vi verken får en stor nedtur i norsk økonomi eller mye ledig areal som følge av effektivisering av arealbruken.

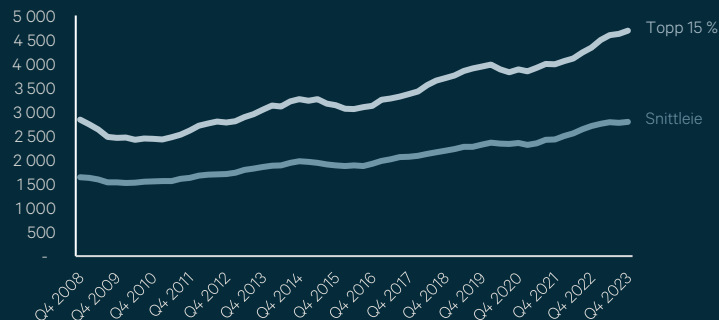
- **Den økonomiske aktiviteten** er ventet å ta seg opp fra 2025. Konsensusprognosene for BNP-vekst (Fastlands-Norge) i perioden 2024-2026 fremstår som mer positive.
- **Tilbudssiden ser enda litt gunstigere ut**, sett fra et gårdeierperspektiv.
- **Høye byggekostnader og yieldøkning** vil trolig presse frem høyere leienivåer i nybygg- og rehabiliteringsprosjekter.

*Fire-kvartalers rullerende gjennomsnitt

Gjennomsnittlig nominell vekst i markedsleie for kontor i Oslo



Leieprisutvikling i Stor-Oslo* (NOK/m²)



Tiden for billige kontorer er trolig forbi

I perioden 2012 til 2022 ble kontorleien i nye bygg med høy standard i Oslo holdt nede som følge av fallende renter- og yielder, særlig i områdene i randsonen øst der det har vært mange byggeklare tomter. I mange tilfeller var det et betydelig fall i realleien i disse områdene i løpet av dette tiåret.

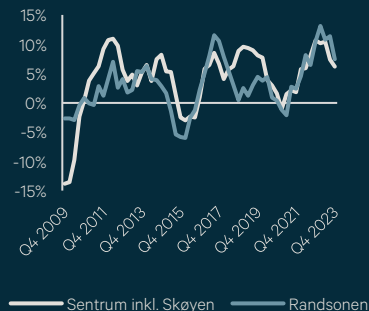
Nå har driverne skiftet fortegn. Prisen på kapital og byggekostnadene har steget mye de siste årene, noe som i sin tur trolig vil presse frem høyere leienivåer i nybygg- og rehabiliteringsprosjekter. Over tid vil det trolig bidra til å løfte leienivået i hele markedet. Hvor mye og hvor raskt dette skjer, kommer an på hvordan det går i norsk økonomi og hvordan arealbehovet til bedriftene utvikler seg.

De siste par årene har leieprisutviklingen i randsonen utviklet seg i takt med leieprisene i sentrum, om ikke enda litt sterkere, ifølge tallen til Arealstatistikk. Avviket mellom leieprisene i sentrum og leieprisene i randsonen har stabilisert seg på i underkant av 60 prosent.

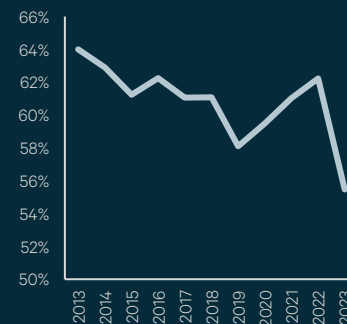
Selv om det finnes få referanser hittil, hører vi allerede om anekdoter der det diskuteres leier på «nye nivåer» i store prosjekter. De viktigste grunnene til dette er:

- Etter hvert som **yieldkompresjon snudde til yieldoppgang, samtidig som byggekostnadene ble betydelig høyere**, er det ikke lenger mulig å regne hjem nybygg i randsonen til leienivåer ned mot 2 000 NOK/m².
- **Tilbudet har falt betydelig.** Etter hvert som nybyggingsaktiviteten har blitt betydelig lavere, har tilbudet av større arealer blitt mindre. Selv om ledigheten nå øker, er den fremdeles betydelig lavere enn de nivåene vi så for noen få år tilbake.

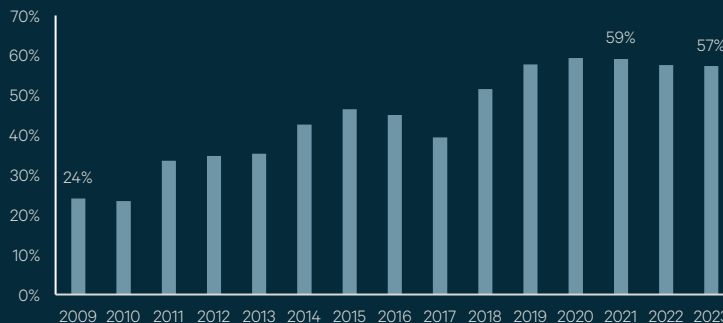
12-måneders vekst i leien
(4-kvartalers rullerende snitt)



Andel av kontrakter signert i sentrumsområdene



Avvik leienivå sentrum/randsoner

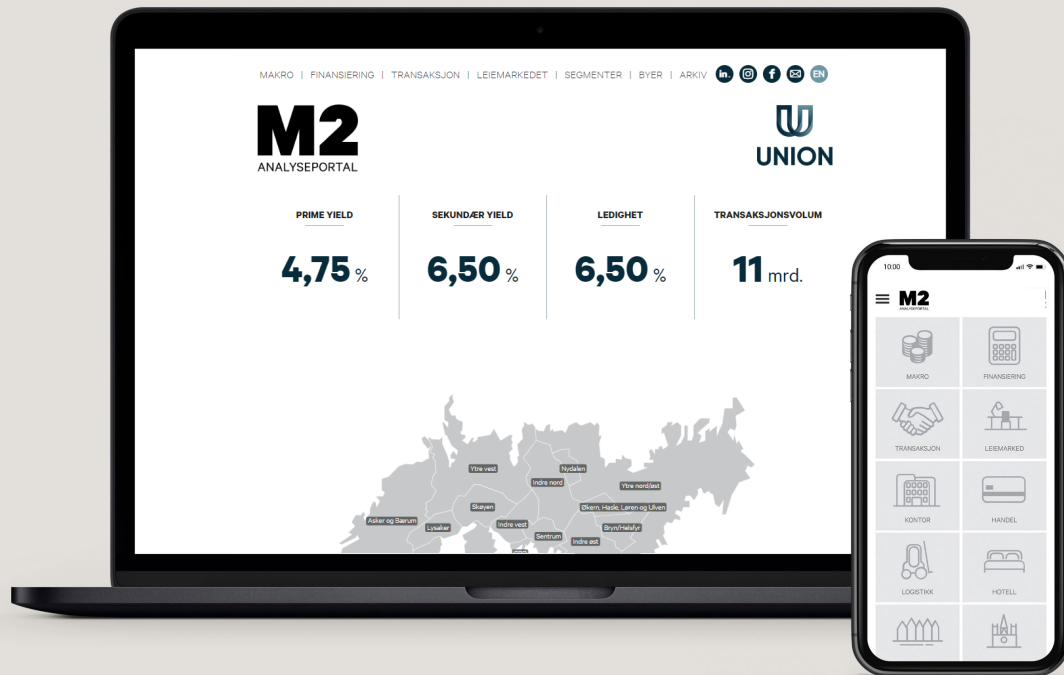


M2

ANALYSEPORTAL

Hold deg oppdatert på
eiendomsmarkedet

www.m2.union.no





UNION

SKAPER VERDIER AV EIENDOM