

Mars 2024

# Press i kontormarkedet

## Makroøkonomi

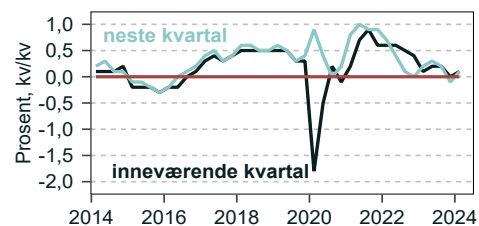
### Robust arbeidsmarked

- BNP-veksten har svekket seg, men arbeidsledigheten er fortsatt svært lav. Så langt har arbeidsmarkedet holdt seg bedre enn ventet
- Det er stor forskjell mellom bransjer, men kontoryrker er generelt mindre konjunkturutsatt. Det har vært tilfellet også denne gangen
- Sentimentet har bedret seg den siste tiden, og trolig vil vi kunne se en gradvis bedring av arbeidsmarkedet i løpet av 2024

Arbeidsledigheten er fortsatt svært lav



Bedriftene ser bedring i sysselsettingen



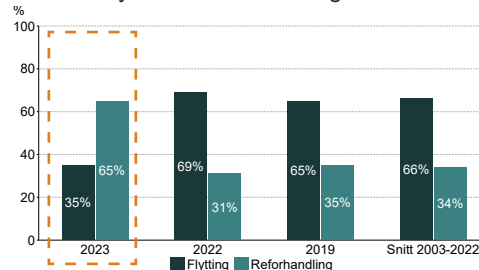
kilde: Macrobond

## Næringseiendom

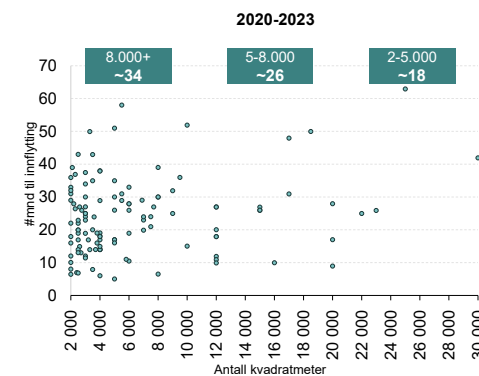
### Hvor kan de store selskapene flytte?

- Store og mellomstore selskaper som søker etter nye kontorlokaler i dagens marked, står foran en mer anstrengt tilbudsside enn på lenge
- Resultatet har blitt, og vil trolig på kort sikt fortsatt være, en unormalt høy andel reforhandlinger
- I tillegg observerer vi at selskapene starter søkeprosessen etter nye kontorlokaler tidligere enn hva de har gjort før

Rekordhøy andel reforhandlinger i 2023



Selskaper starter søkeprosessen tidligere



## Makro | Robust arbeidsmarked

BNP-veksten i norsk økonomi har avtatt markert siden gjeninnhenting i etterkant av pandemien, og stadig svakere aktivitetsvekst har ført til at veksten i sysselsettingen også har bremsset opp. Men til tross for dette, har arbeidsledigheten holdt seg lav, og om noe har arbeidsmarkedet vært sterkere enn ventet.

Det er imidlertid betydelige bransjeforskjeller. På den ene siden opplever varehandelen og bygg/anlegg svak aktivitet, mens aktivitetsveksten i petroleumsnæringen har vært rekordsterk, og tjenestesektoren har også klart seg godt. Når det gjelder kontoryrker, er sysselsettingsveksten innenfor disse yrkene vanligvis mindre konjunkturutsatt enn samlet sysselsetting, og det er også tilfellet nå.

Gjennom store deler av fjoråret hersket det betydelig usikkerhet rundt hvor høye rentene ville bli og om norsk og internasjonal økonomi ville få en myk eller hard landing. I 4.kvartal i fjor toppet endelig styringsrentene ut, både i

Norge, eurosonen og USA. Etter hvert har også frykten for en hard landing avtatt. Her hjemme har både konsumenttillit og bedriftssentiment tatt seg opp etter nyttår. Ifølge Norges Banks regionale nettverk, rapporterer bedriftene om økt sysselsetting i 1.kvartal, og de venter videre vekst i sysselsettingen fram mot sommeren.

I desember i fjor la Norges Bank til grunn at norsk økonomi skulle gå inn for en myk landing i år. Nå i mars kommer deres oppdaterte vurdering. Norges Banks prognose fra desember innebærer at sysselsettingen avtar noe i år, for så å ta seg opp fra neste år. Så langt ser det imidlertid ut til at arbeidsmarkedet holder seg bedre enn ventet. En forventning om myk landing ser også ut til å bre om seg blant husholdninger og bedrifter. Når frykten forsvinner, er dette noe som i seg selv kan bidra til økt aktivitet. I løpet av inneværende år, burde vi derfor kunne se en gradvis bedring av arbeidsmarkedet.

## Eiendom | Hvor kan de store selskapene flytte?

De neste fem årene løper leiekontrakter med et høyt antall kvadratmeter ut i Oslo, og flere store og mellomstore selskaper er i dag aktivt ute og søker etter alternativer for en eventuell flytting. Disse leietakerne står foran en mer anstrengt tilbudsside enn på lenge. Flere år på rad med lite nybygging, lave forventninger til fremtidig nybygging, samt lav nåværende kontorledighet gir grunn til å tro at situasjonen vil fortsette. I tillegg strammer leietakeres stadig strengere krav til kontorlokaler situasjonen ytterligere til. Leietakerne etterspør i større grad enn før høye kvaliteter og den rette beliggenheten. Vi venter også at etterspørselen etter grønne kontorbygg vil øke i tiden fremover, noe som vil begrense reelle alternativer ytterligere.

Resultatet har blitt, og vil trolig på kort sikt fortsatt være, en unormalt høy andel reforhandlinger. For leiekontrakter på minimum 3.000 kvadratmeter registrert av Akershus Eiendom gjennom fjoråret, utgjorde reforhandlinger 65 prosent.

Dette er høyt sammenlignet med tidligere år, der reforhandlinger i snitt har utgjort 34 prosent av signerte leiekontrakter. Andelen reforhandlinger har vært særlig høy i sentrum, der reforhandlingsandelen blant de store leiekontraktene var på hele 84 prosent i fjor, mye grunnet svært lav kontorledighet.

I tillegg til en økt andel reforhandlinger, har det begrensede tilbudet ført til at selskapene starter søkeprosessen tidligere enn hva de har gjort før. Enkelte selskaper med et spesielt stort arealbehov setter i gang prosessen allerede fire til fem år før utløp av eksisterende kontrakt.

Dersom vi får en myk landing i norsk økonomi, slik de fleste nå venter, vil trolig utviklingen i sysselsetting de kommende årene tilsi en fortsatt høy etterspørsel etter kontorlokaler. Dersom byggekostnadene samtidig holder seg høye, og det tilbys for få gode alternativer i eksisterende bygningsmasse, venter vi at det tvinges frem nybygg til forhøyede leienivåer.

# Robust arbeidsmarked

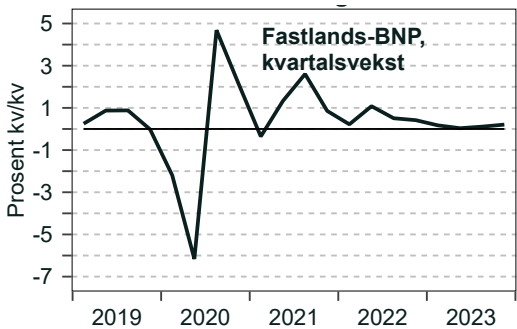
av Kari Due-Andresen, Managing Partner & Chief Economist - Akershus Eiendom

Selv om sysselsettingen har bremsset opp sammen med svakere BNP-vekst, har arbeidsledigheten holdt seg svært lav. Det er nå utsikter til en myk landing i norsk økonomi, og sysselsettingen vil trolig begynne å ta seg opp igjen fra neste år.

## Fortsatt svært lav arbeidsledighet

BNP-veksten i norsk økonomi har avtatt markert siden gjeninnhenting i etterkant av pandemien og nærmet seg null i 3.kvartal i fjor.

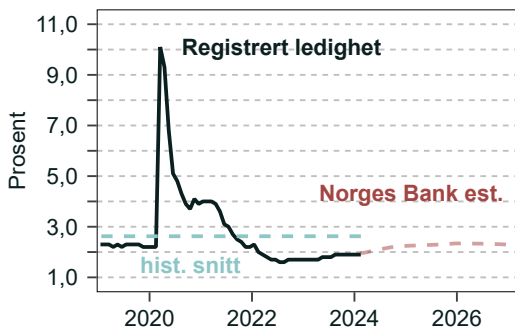
Figur 1: BNP-vekst i Fastlands-Norge



kilde: Macrobond

Stadig svakere aktivitetsvekst har ført til at veksten i sysselsettingen også har bremsset opp. Men til tross for dette, har arbeidsledigheten holdt seg lav. Anekdotiske bevis kan tilsi at mange bedrifter har valgt å holde på kvalifisert arbeidskraft de endelig har fått tak i etter pandemien, til tross for at aktiviteten har blitt lavere. Siden desember i fjor har arbeidsledigheten, om noe, holdt seg lavere enn Norges Banks prognose.

Figur 2: Registrert ledighet, NAV

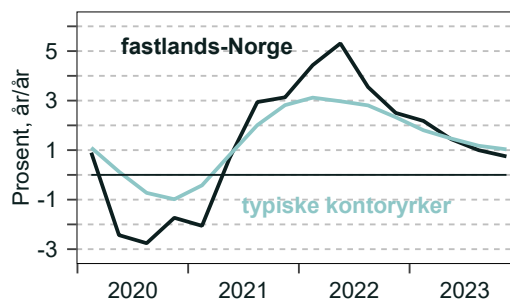


kilde: Macrobond

Det er for tiden betydelige bransjeforskjeller når det kommer til produksjon og omsetning. I varehandelen og i bygg og anlegg har aktivitetsveksten vært svakere enn på lenge. På den andre siden har aktivitetsveksten i petroleumsnæringen vært rekordsterk, og tjenestesektoren har klart seg relativt godt.

Når det gjelder kontoryrker, er sysselsettingsveksten innenfor disse yrkene vanligvis mindre konjunkturutsatt enn samlet sysselsetting. Dette har også vært tilfellet i den siste konjunkturen, med en mer begrenset oppgang i sysselsetting på høyden, men også en mer moderat oppbremsing i etterkant.

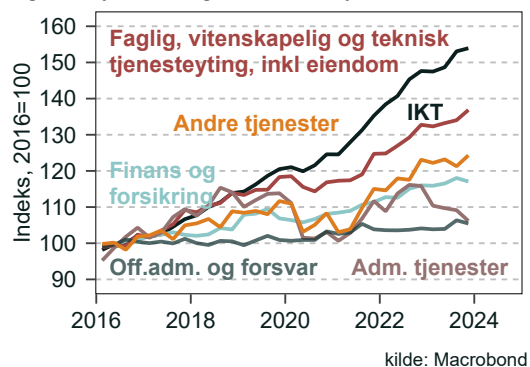
Figur 3: Sysselsettingsvekst, fastlands-Norge vs typiske kontoryrker



kilde: Macrobond

Ser man nærmere på Oslo og de ulike kontoryrkene, har utviklingen i sysselsetting siden pandemien vært sterkest innenfor IKT og annen type teknisk og vitenskapelig tjenesteyting, inkludert eiendom.

Figur 4: Sysselsetting i Oslo, kontoryrker

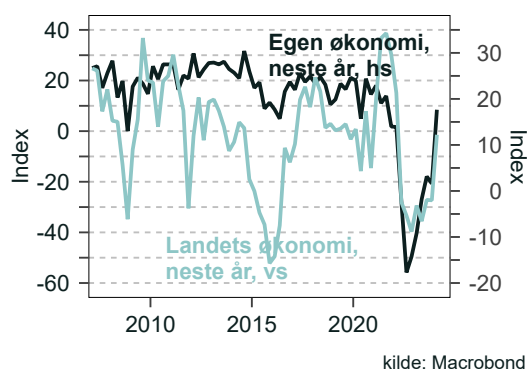


## Myk landing

Gjennom store deler av fjoråret hersket det betydelig usikkerhet rundt hvor høye rentene ville bli og om norsk og internasjonal økonomi ville få en myk eller hard landing. I 4.kvartal i fjor toppet endelig styringsrentene ut, både i Norge, eurosonen og USA. Etter hvert har også frykten for en hard landing avtatt.

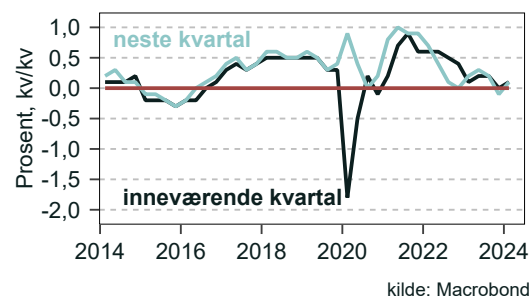
Her hjemme har konsumenttilliten blant norske husholdninger tatt seg markert opp etter nyttår, ifølge Finans Norges måling. Bedringen er drevet av økte forventninger til både landets og egen økonomi.

Figur 5: Konsumenttillit, underindekser



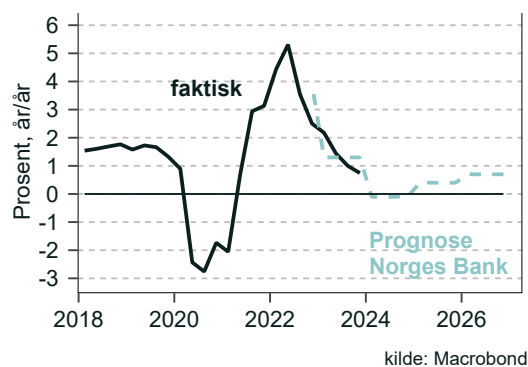
Også bedriftssentimentet har bedret seg de siste månedene. Ifølge Norges Banks regionale nettverk, som skal representere et tverrsnitt av norske bedrifter, ventes en utflating i aktiviteten i løpet av første halvår i år. Dette er en oppjustering fra undersøkelsen i 4. kvartal. Selskapene rapporterer samtidig om at sysselsettingen har tatt seg opp i inneværende kvartal, og de forventer å øke sysselsettingen videre i kommende kvartal.

Figur 6: Sysselsetningsvekst, inneværende og neste kvartal



Dette 1. desember i fjor la Norges Bank la til grunn at norsk økonomi skulle gå inn for en myk landing i år. Nå i mars kommer deres oppdaterte vurdering. Norges Banks prognose fra desember innebærer at sysselsettingen avtar noe i år for så å ta seg opp fra neste år.

Figur 7: Sysselsetningsvekst, Fastlands-Norge



## Konklusjon

Så langt ser det ut til at arbeidsmarkedet har holdt seg mer robust enn antatt. En forventning om myk landing ser ut til å bre om seg blant husholdninger og bedrifter. Når frykten forsvinner, er det noe som i seg selv kan bidra til økt aktivitet. I løpet av inneværende år, burde vi derfor kunne se en gradvis bedring av arbeidsmarkedet.



# Hvor kan de store selskapene flytte?

av Birgitte Heskestad Ellingsen og Sindre Vesje Bråtebæk - Akershus Eiendom

Den siste tiden har vi observert at det har blitt langt vanskeligere for store selskaper å finne gode alternativer dersom de ønsker å flytte til nye lokaler ved kontraktutløp. Årsaken er flere år på rad med anstrengt tilbudsside samtidig som etterspørselen har vært god. Resultatet har blitt en unormalt høy andel reforhandlinger, samt at selskapene velger å starte søkeprosessen tidligere enn før. Flere store selskaper søker nå aktivt etter nye lokaler, markedsforholdene kan gjøre det vanskeligere for disse å finne gode alternativer.

## Flere store søk – få alternativer

De neste fem årene er det leiekontrakter med et høyt antall kvadratmeter som løper ut i Oslo, og flere store og mellomstore selskaper er i dag aktivt ute og søker etter alternativer. Vår erfaring er at selv om disse leietakerne får presentert flere alternativer som kan treffe på tid, er det få som kan karakteriseres som reelle alternativer som møter selskapets ønsker og behov. Alternativene blir få, og flere ser seg nødt til å reforhandle i eksisterende lokaler.

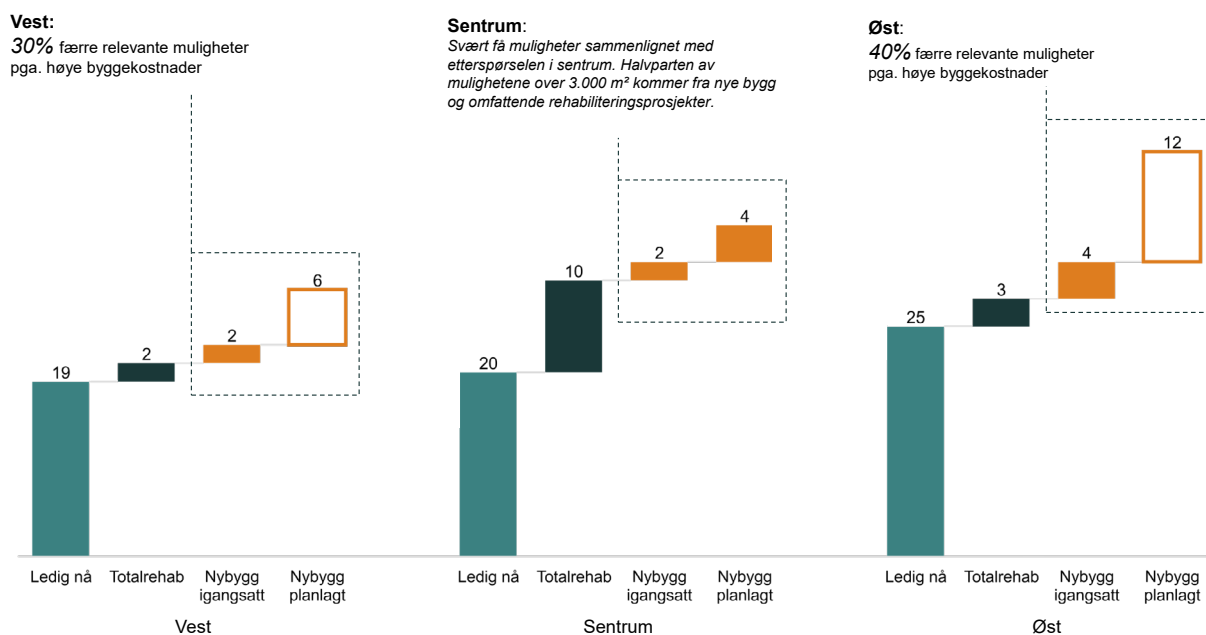
Historikken tilsier at 65 prosent av store og mellomstore selskaper velger å flytte til nye, kontorlokaler ved utløp. Dette kan bli en utfordring de neste årene. For selskaper som har et betydelig endret arealbehov eller der kontoret av andre grunner ikke fungerer optimalt, vil en reforhandling kun være en kortsiktig løsning.

## Knapp tilbudsside

Store selskaper har normalt kunnet velge blant

nye kontorbygg på planleggingsstadiet, i tillegg til eksisterende kontorbygg som blir ledigstilt. Den siste tidens rekordhøye byggekostnader har imidlertid bidratt til at utbygging blir satt på vent, så mulighetene for selskaper som skal flytte blir i større grad begrenset til eksisterende bygningsmasse.

Kontorledigheten i Oslo er for tiden rundt 6 prosent, og helt nede på 3 prosent i enkelte sentrumsområder, ifølge våre observasjoner. 500 bygg tilbyr ledige lokaler i dag. Dette innebærer at mindre selskaper har godt med muligheter, mens situasjonen er en helt annen for mellomstore og store selskaper. Kun 38 lokaler tilbyr arealer større enn 3.000 kvadratmeter i dag. Problemet skyldes altså de rekordhøye byggekostnadene. Leieprisene som er nødvendige for å gi adekvat avkastning på utvikling av et nytt kontorbygg er nå så høye at vi har fått en kraftig brems i nybyggingen. Resultatet er at store og mellomstore selskaper står igjen med svært få relevante tilbud.

Figur 1: Antall kontorlokaler over 3.000 m<sup>2</sup> som tilbys i markedet - Eksisterende og fremtidige bygg

Av grafen over ser vi at et selskap som søker minimum 3.000 kvadratmeter kontorareal i østaksen kan få opptil 40 prosent færre relevante muligheter dersom nye prosjekter priser seg ut. I vestaksen er andelen nesten 30 prosent, mens den er nesten 20 prosent i sentrum. Tar man høyde for at planløsningen i enkelte bygg ikke vil passe enkelte leietakere, reduseres mulighetene ytterligere.

Det er trangt i døra, og søkemeglerne må begi seg ut på en omfattende stollek i Oslos kontorbygg for å finne gode muligheter for oppdragsgiverne sine.

### Leietakerne er mer kravstore

I tillegg til færre tilbud totalt, begrenses relevante tilbud ytterligere av leietakers stadig strengere krav til arbeidsplassen. I årene etter pandemien har kontorets rolle endret seg, og leietakerne har veldig spesifikke ønsker til kontoret. Leietakerne etterspør i større grad enn før høye kvaliteter og den rette beliggenheten. Kontoret skal være så attraktivt og lett tilgjengelig at de ansatte selv ønsker å komme inn til kontoret istedenfor å sitte hjemme.

Over tid har vi observert en tydelig strøm av selskaper mot sentrum, og flere selskaper ser det som strategisk viktig med en sentral

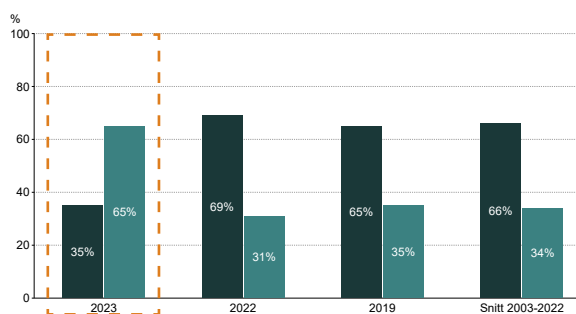
beliggenhet. Det siste året har vi registrert at selskapene er langt mer trofaste til området de sitter i. Dette kommer tydelig fram i vår flyttemønstreanalyse for 2023, som viser at selskapene som flyttet på seg, flyttet kortere enn noen gang. Leietakere som av ulike grunner ikke søker seg til sentrum krever gjerne umiddelbar nærhet til et kollektivknutepunkt.

I årene som kommer er det ventet at etterspørselen etter grønne kontorbygg vil øke. Dette vil begrense relevante tilbud ytterligere. Nye, strenge krav til bærekraftsrapportering (CSR) rulles for tiden ut blant norske selskaper. Når den gradvise utrulling er fullført frem mot 2026 vil nesten 2.000 norske selskaper omfattes. Vi forventer derfor at etterspørselen etter miljøriktige kontorer vil øke betydelig når selskaper faktisk blir målt på bærekraft.

### Høy andel reforhandlinger

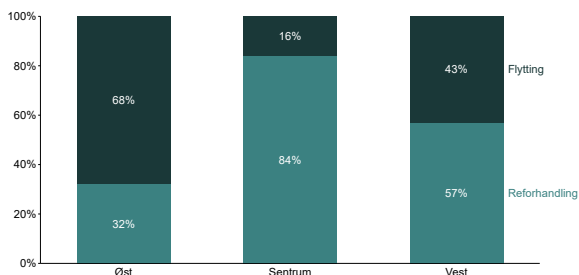
Få reelle alternativer for leietakere på søk resulterte i en rekordhøy andel reforhandlinger i 2023. For leiekontrakter på minimum 3.000 kvadratmeter registrert av Akershus Eiendom gjennom fjoråret, utgjorde reforhandlinger 65 prosent. Dette er høyt sammenlignet med tidligere år, der reforhandlinger i snitt har utgjort 34 prosent av signerte leiekontrakter.

Figur 2: Andel reforhandlinger 2023 mot tidligere år (kontrakter på 3.000 m<sup>2</sup>)



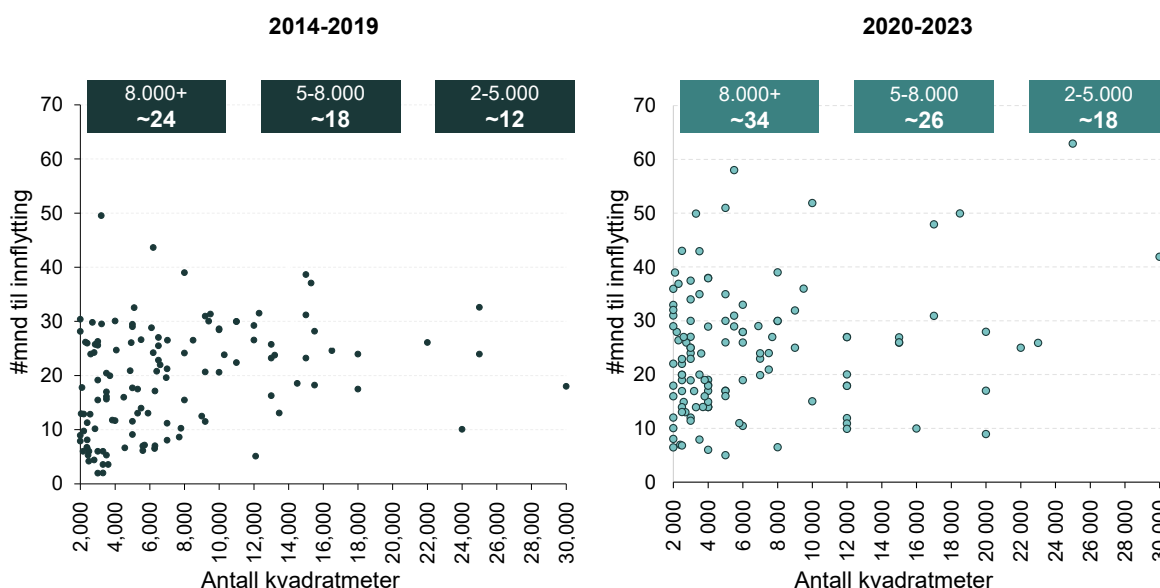
Andelen reforhandlinger har vært særlig høy i sentrum, der reforhandlingsandelen blant de store leiekontraktene var på hele 84 prosent i fjor. Dette er langt høyere enn det historiske snittet på mellom 30 og 40 prosent.

Figur 3: Andel reforhandlinger i 2023 etter lokasjon (kontrakter på 3.000 m<sup>2</sup>)



Gitt svært høye byggekostnader, er det de nærmeste årene fortsatt utsikter til en knapp tilbudsside. Samtidig er det utsikter til en myk landing i norsk økonomi og et

Figur 4: Størrelse på leietaker vs antall måneder på søk



robust arbeidsmarked, noe som tilsier at etterspørselen etter kontorarealer vil holde seg oppe. Dette peker trolig i retning av en høy andel reforhandlinger også i 2024, siden det vil være få reelle alternativer for leietakere hvor kontraktutløp nærmer seg.

### Søkeprosessen starter tidligere

I tillegg til en økt andel reforhandlinger, har det begrensede tilbudet ført til at selskapene starter søkeprosessen stadig tidligere.

I perioden mellom 2014 og 2019 viser vår statistikk at selskaper som søkte arealer på 8.000 kvadratmeter eller mer i snitt begynte søkeprosessen rundt to år før ønsket innflytting. De siste fire årene viser samme statistikk at selskaper med samme arealbehov begynner søkeprosessen i snitt nesten tre år før utløp. Enkelte selskaper med spesielt stort arealbehov setter i gang prosessen allerede fire til fem år før utløp av eksisterende kontrakt.

Det er imidlertid ikke bare de største leietakerne som nå starter søkeprosessen tidligere. Våre data viser at leietakere med arealbehov mellom 2.000 og 5.000 kvadratmeter i snitt starter søkeprosessen rundt seks måneder tidligere enn de gjorde i årene før pandemien.

En forklaring til denne utviklingen er trolig at selskapene ser seg nødt til å være tidligere ute for å i det hele tatt få tak i de reelle alternativene som møter deres behov før noen andre kaprer dem. For de aller største leietakerne er årsaken at disse selskapene gjerne ønsker et nybygg, og disse prosessene tar i dag betydelig lengre tid enn tidligere.

## Konklusjon

Store og mellomstore leietakere på søk etter nye kontorlokaler står foran en mer anstrengt tilbudsside enn på lenge. Flere år på rad med lite nybygging, lave forventinger til fremtidig nybygging, samt lav nåværende kontorledighet gir grunn til å tro at situasjonen vil fortsette. I tillegg strammer leietakeres stadig strengere krav til kontorlokaler situasjonen ytterligere til. Resultatet har blitt, og vil trolig på kort sikt fortsatt være, en unormalt høy andel reforhandlinger.

Ledende selskaper tilpasser seg situasjonen med å begynne sine søk betydelig tidligere enn normalt, i enkelte tilfeller så mye som fem år før kontraktutløp.

Den siste tiden har det vært full stopp i igangsettingen av kontorbygg. Dette betyr at stolleken i Oslos kontormarked vil måtte fortsette på kort sikt. Utviklingen på lengre sikt vil avhenge av byggekostnadene og etterspørselen etter kontorlokaler. Dersom vi får en myk landing i norsk økonomi, slik de fleste nå venter, vil trolig utviklingen i sysselsetting de kommende årene tilsi en fortsatt høy etterspørsel etter kontorlokaler. Dersom byggekostnadene samtidig holder seg høye, og det tilbys for få gode alternativer i eksisterende bygningsmasse, venter vi at det tvinges frem nybygg til forhøyede leienivåer.





## Team



Kari Due-Andresen

+47 911 30 526

[kda@akershuseiendom.no](mailto:kda@akershuseiendom.no)



Birgitte Heskestad Ellingsen

+47 481 45 247

[be@akershuseiendom.no](mailto:be@akershuseiendom.no)



Sindre Vesje Bråtebæk

+47 934 25 929

[sbr@akershuseiendom.no](mailto:sbr@akershuseiendom.no)



Kristian Småvik

+47 901 63 303

[ks@akershuseiendom.no](mailto:ks@akershuseiendom.no)



Even Stølen

+47 414 70 962

[est@akershuseiendom.no](mailto:est@akershuseiendom.no)

## Akershus Eiendom

### Adresse

Ruseløkkveien 30  
P.O. Box 1739 Vika  
NO-0121 Oslo

### Telefon

+47 22 41 48 00

### Web

[www.akershuseiendom.no](http://www.akershuseiendom.no)

Foto: Magent Fotografer | Knut Neerland