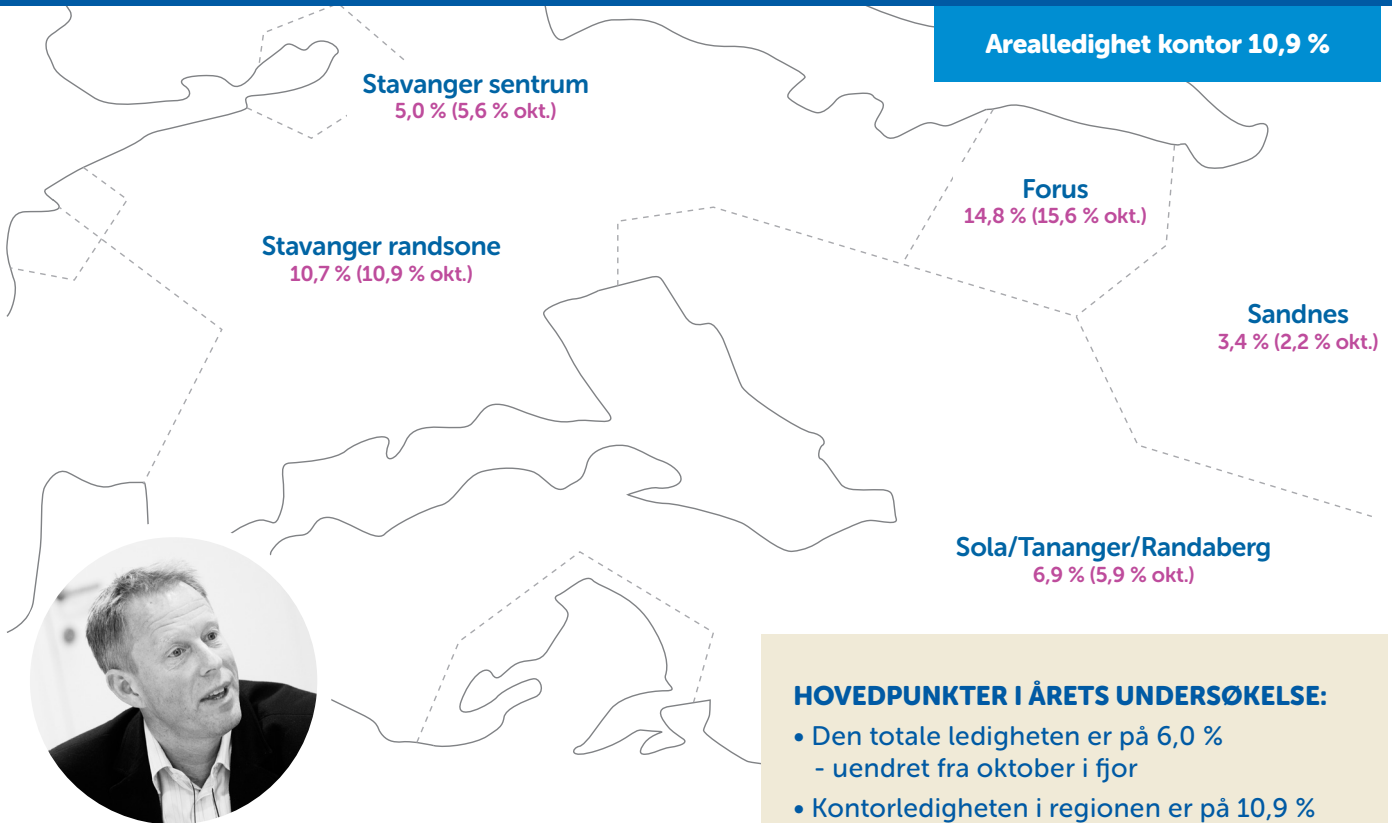




Markedet i Stavanger-regionen:

Arealledigheten bunner ut – men fortsatt høy ledighet på kontorareal i regionen



Tekst: Jan Inge Røyland, Leder Næringseiendom

På tross av at flere og flere viktige indikatorer tilkjenner at bunnen i nedgangsperioden i regionen er nådd, er det fremdeles høy arealledighet på næringseiendom. Kontorarealer i områdene Forus og Hinna Park er fremdeles de største bidragsyterne i ledigheten.

Den totale arealledigheten innenfor næringseiendom er nå på 6,0 %. Dette er omtrent uendret fra høstens måling. Arealledigheten på kombinasjons-eiendommer og handel er marginalt høyere og lite endret siden forrige måling. Dette gjelder for samtlige områder i regionen.

For kontorarealer er arealledigheten nå på 10,9 % som er en nedgang på ca 0,3 prosentpoeng fra forrige måling. Tallet er fremdeles høyt, men har stabilisert seg på 10-11 %. Fra forrige måling, høsten 2016, er kontorledigheten redusert med ca. 6 000 kvadratmeter. Hovedårsaken til reduksjonen er noe lavere ledighet på Forus hvor arealer i større bygg er leid ut eller blitt tatt i bruk av utleier i egen virksomhet.

I Stavanger sentrum holder kontorledigheten seg lav med 5,0 %. I Stavanger sentrum har vi ikke registrert fall i leieprisene.

HOVEDPUNKTER I ÅRETS UNDERSØKELSE:

- Den totale ledigheten er på 6,0 %
- uendret fra oktober i fjor
- Kontorledigheten i regionen er på 10,9 %
- Reduksjon i kontorledigheten fra oktober i fjor er på 0,3 prosentpoeng
- Ledigheten på kombinasjonsareal er på 4,1 %
- Forus har en total ledighet på 9,6 % og en kontorledighet på 14,8 %
- Fortsatt press på leiepriser i områder med høy ledighet

Forus og Hinna Park er fremdeles de områdene som har høyest kontorledighet. For Forus utgjør dette 14,8 % tilsvarende ca. 136 000 kvm ledig areal.

Vedvarende høy ledighet medfører et press på leieprisene. Dette har særlig gitt seg utslag på Forus og i Hinna park. Vi har registrert at flere kontrakter er reforhandlet på reduserte nivåer, og at nye kontrakter inngås på tilsvarende lave nivåer. Et særskilt forhold som er registrert den siste perioden er at for kontrakter med kort varighet eller stor fleksibilitet for utleier, kan leietaker oppnå svært lave leiepriser. For slike kontrakter har vi registrert leiepriser på kontor av høy standard godt under 1.000,- pr kvadratmeter.



Kommentar:

Når det gjelder leiepriser, er disse angitt i intervaller. Innenfor hvert intervall gjenspeiles forskjeller i arealenes effektivitet, standard, m.v. Vi kjenner til at det er inngått avtaler over de angitte nivåene. Her kan det ligge spesielle forhold bak, som for eksempel spesialtilpasninger gjort for leietaker.

STAVANGER SENTRUM:

Kontor høy standard: kr 1.500–2.600
Kontor normal standard: kr 1.200–1.500

STAVANGER RANDSONE:

Kontor høy standard: kr 1.300–1.600
Kontor normal standard: kr 800–1.300

FORUS:

Kontor høy standard > 3 år: kr 1.100–1.500
Kontor høy standard < 3 år: kr 800–1.100
Kontor normal standard: kr 700–950

SANDNES:

Kontor høy standard: kr 1.200–1.800
Kontor normal standard: kr 800–1.200

HINNA PARK:

Kontor høy standard: kr 1.400–1.900

ØVRIG AREAL:

Lager høy standard: kr 800–1.100
Lager normal standard: kr 600–800
Lager/verksted høy standard: kr 1.100–1.350
Lager/verksted normal standard: kr 800–1.100

Utviklingen fremover

Det er positivt å lese i media at flere større utbyggingsprosjekter innenfor olje og gasssektoren er blitt godkjent for utbygging og at flere leverandør-kontrakter blir inngått i regionen. Vi forventer at dette i løpet av de neste månedene vil gi seg utslag i større aktivitet og etter hvert økt behov for kontorareal. Aktivitetsøkningen vil neppe gi umiddelbart utslag i ledighetsgraden, da veksten i første omgang erfaringsmessig blir konsumert ved fortetning i lokalene virksomheten allerede disponerer.

Framtidsutsiktene for arealledigheten er usikre, da særlig på Forus. Som fremtidig usikkerhetsmoment ligger bl.a. Godesetdalen 8 og Forusbeen 35, to større og eldre kontorbygg uten særlig aktivitet. Fremtidig bruk av disse er ikke avklart. Videre har Statoil annonsert i media at de ikke tar sikte på å forlenge 2 leieavtaler på Forus på til sammen ca. 66.000 kvadratmeter med kontorareal. Dersom Statoil gjennomfører dette vil det følgelig få konsekvenser for kontorledighet på Forus spesielt og i regionen generelt. Det er også flere aktiviteter innenfor konsolidering og det er usikkert hva som vil skje med noen bedrifter fremover. For eksempel kan nevnes BP og Aker som nå er samlokalisert i Hinna Park og Baker og GE Oil & Gas som har annonsert sammenslåing.

Reduksjon i arealledigheten er avhengig av vekst i næringslivet med tilhørende økt behov for kontorarbeidsplasser og kombinasjonsarealer. Som nevnt ovenfor tilsier en rekke indikatorer at det blir økt aktivitet og vekst i sysselsettingen fremover. Aktivitetsveksten forventes også å skje utenom olje- og gassrelaterte næringer, og at dette på sikt vil bidra til et mer robust og økt behov for nærings-

areal. Særlig på Forus kan ledighetsgraden reduseres gjennom transformasjon av næringseiendommer. I enkelte områder på Forus Øst er det allerede igangsatt regulerings- og transformasjonsarbeid med nytenking som kan lede til endret bruk av eiendommene. For den eldste bygningsmassen er alternativet til konvertering at det foretas betydelige investeringer for oppgradering av bygningsmassen, slik at disse kan konkurrere med nyere kontorbygg hva gjelder miljø, arealeffektivitet m.m. Slik markedssituasjonen er i dag vil en slik utvikling antagelig ta noe tid.

Det er fortsatt lav aktivitet på nybygging av kontor, og tilførselen av nye kontorlokaler er derfor beskjeden. En eventuell vekst i arealledigheten vil således være forårsaket av en negativ utvikling i næringslivet i regionen.

Transaksjonsmarkedet

I transaksjonsmarkedet er det omsatt eiendommer hittil i år for omlag NOK 1 milliard og vi opplever at det er god aktivitet i regionen. Det er salg av Nykirkebakken for NOK 777 millioner som utgjør det vesentligste av volumet. Eiendommer med solide og lange kontrakter er mest attraktive for investorer, men det er også interesse og aktivitet på andre eiendommer. Vi opplever også at markedet for sentrumseiendommer er svært godt, da både med og uten leiekontrakter. Vi legger til grunn at beste yield i regionen er rundt 5 %, men normal yield ligger på rundt 8 %. Det er for tiden få eiendommer som er ute for salg, hvilket medfører at det er flere som melder sin interesse for de eiendommene som utbys for salg. Vi har den siste tiden også bistått virksomheter og investorer i søk etter eiendommer for kjøp.