



Markedet i Stavanger regionen:

Fortsatt vekst i ledige næringsarealer i regionen

Flere ulike indikatorer i markedet tyder på at bunnen er nådd i regionen. Arbeidsledigheten har stagnert og falt noe den siste perioden, og flere bedrifter melder om økt ordreinngang. Gjennom bankens konjunkturbarmeter for Sør og Vestlandet er det også klare signaler på at markedet er i ferd med å stabilisere seg. På tross av dette viser høstens undersøkelse en klar vekst i arealledigheten på næringseiendom.

Tekst: Jan Inge Røyland, Leder Næringseiendom

I transaksjonsmarkedet er det omsatt eiendommer i regionen for om lag 2,3 milliarder NOK og fortsatt gjelder at gode eiendommer med solide leiekontrakter er attraktive og omsettes på høye verdier. Det er mindre aktivitet på øvrige eiendommer og verdiene som oppnås er langt lavere. Vi legger til grunn at beste yield i området er rundt 5 %, mens normal yield ligger på 8 %. Det er god interesse fra kjøpersiden på næringseiendom, men utenom eiendommer med gode kontrakter, er det avvik mellom selger og kjøpers oppfatning av verdi på eiendom. Dette er grunnen at det ikke gjennomføres enda flere transaksjoner i regionen.

Arealledigheten i regionen fortsetter å øke. Særlig gjelder dette for kontorareal hvor ledigheten har økt med 11 % fra samme tid i fjor og er nå på 11,2 %. Dette er en vekst på 1,1 prosentpoeng fra samme tid i fjor, og i forhold til mai i år er det en vekst på 2 prosentpoeng. Så lenge vi har historikk har vi aldri tidligere hatt så høy ledighet på kontorareal. Det som gir grunn til uro er at veksten i 2016 i større grad gjelder nyere kontorarealer. Det er fortsatt på Forus veksten er størst, men også i Stavanger randsone har det vært en økning i ledigheten. Som eksempel kan nevnes at nybygget til WorleyParson på Rosenberg er ute i markedet med hele 10.000 kvadratmeter. Også i Hinna Park er det mye nytt kontorareal som er ledig. Dette til tross for at Aker Solutions har betydelig nedgang i ledig areal i sine eiendommer i Hinna Park.

På Forus er det økt aktivitet i utleie, og det er signert flere leiekontrakter også på kontor i 2016. På tross av dette har ledigheten økt, og vi har registrert flere nyere eiendommer som er ledig i forhold til tidligere undersøkelser. Vi har registrert at det er omlag 40.000 kvadratmeter ledig i nyere kontorbygg ferdigstilt etter 2012. Dette er en økning fra omlag 30.000 kvadratmeter i vår til tross for flere signerte kontrakter i nyere kontorbygg de siste månedene. Det er også en betydelig usikkerhet omkring flere eldre kontorbygg på Forus. Dette gjelder både lokalene til BP i Godesetdalen 8, samt Forusbeen 35 som i dag benyttes til asylmottak. Fremdeles gjenstår avklaring i forhold til fremtidig bruk av disse lokalene.

Et lyspunkt i regionen er Stavanger sentrum. Her er det stabil ledighet noe under 6 %. Dette henger sammen med at det er betydelig mindre kontorareal tilgjengelig, samtidig med god interesse for kontorareal i sentrum for mindre aktører.

Den totale ledigheten har også økt med 17 % fra samme tid i fjor og er på 6 %. Dette er en vekst på 0,8 prosentpoeng fra samme tid i fjor. Det er først og fremst økning i kontorledigheten som bidrar til veksten, men også ledigheten på kombinasjon har økt fra samme tid i fjor med 1,3 prosentpoeng fra 2,7 % til 4 %.

HOVEDPUNKTER I ÅRETS UNDERSØKELSE:

- Den totale ledigheten er på 6 %
- Kontorledigheten i regionen er på 11,2 %
- Ledigheten på kombinasjonsareal er på 4 %
- Vekst i total ledighet fra okt. i fjor er på 17,5 %
- Vekst i kontorledighet fra okt. i fjor er på 11 %
- Forus har en total ledighet på 10 % og en kontorledighet på 15,6 %
- Leiepriser på kontor fortsetter å falle og nedgang i kontorleiepriser av høy standard på Forus fra topp er på ca. 25 %
- Mindre nedgang i leieprisen i øvrige områder
- Forus har en fordeling av ledigheten på:
 - Nytt 40.000 kvm. – 28 %
 - Middels 48.000 kvm. – 33 %
 - Gammelt 56.000 kvm. – 39 %
- 12 % av arealene på fremleie i regionen. En nedgang fra tidligere undersøkelser

Ledigheten på kombinasjonseiendommer har hatt en jevn negativ utvikling det siste året. Ledigheten på handel er stabil og ligger på 1,3 %, noe som er noe lavere enn tidligere målinger.

Det er naturlig at leieprisene er under press med så mye ledig areal. Dette merkes først og fremst på Forus hvor leieprisene fortsetter å falle. Vi legger til grunn at markedspris for kontorareal av høy standard nå er ned i intervallet 1100-1500,- pr kvadratmeter. Dette er reduksjon på 25 % fra høyeste nivå i 2014. Det er mindre reduksjoner ellers i regionen for leieprisene på kontor, men i områder som Hinna Park med mye ledighet, merker man også den økte ledigheten og området har hatt en reduksjon i leieprisene. I Stavanger sentrum har leieprisene holdt seg omtrent på samme nivå som tidligere.

Det er fortsatt lav byggeaktivitet på kontorbygg, og eneste prosjekt av en viss størrelse er Sparebank 1 SR-Bank som i disse dager har byggestart på Finansparken i Bjergsted på omtrent 13.000 kvadratmeter.

Det er usikkert hva som skjer fremover, men veksten det siste halvåret gjør oss noe mer usikker på når vi vil oppnå balanse mellom tilbud og etterspørsel etter på kontorareal i regionen. Absorpsjonsevnen i regionen er lav og har de siste årene vært negativ. Det er forhold som tyder på at det nå ikke vil bli fristilt mye nytt kontorareal fremover, men kontorbygg av eldre årgang kan det fremdeles være betydelig areal som vil bli fristilt i neste periode. Vi venter stabil sysselsetting fremover og sett i sammenheng med at nybygging på kontor er svært lav er det grunn til å tro at i hvert fall ledigheten vil bli lavere for nye kontorbygg. For kombinasjonsbygg har det vært en jevn økning det siste året. Vi forventer at dette vil fortsette med en moderat økning det neste året.