



Robert Nystad, UNION

EIENDOMSFOKUS: Siden 2002 har boligprisene i Oslo steget med 133 prosent, mens kontorbygg har steget med 50 prosent. Kontorleiemarkedet klarer tilsynelatende å ta imot Oslos nye innbyggere på en langt bedre måte enn boligmarkedet, skriver analytiker Robert Nystad i UNION.

Kontormarked i balanse?

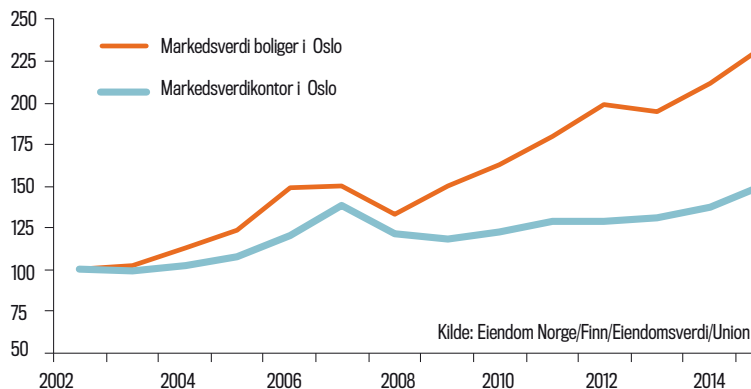
Norsk økonomi har vært igjennom en gullalder. Høy økonomisk vekst, sterk befolkningsvekst og synkende renter er en cocktail som løfter eiendomsmarkedet til stadig nye høyder. Det har imidlertid vært stor forskjell i verdiutviklingen for bolig og kontoreiendom. Grafen illustrerer verdistigningen for bolig og kontor i Oslo siden 2002.

Det er viktig å huske at dette er gjennomsnitt, og at det er betydelige variasjoner mellom områder innen hvert segment. Merk også at verdiutvikling ikke er det samme som avkastning, fordi løpende leieinntekter ikke er inkludert.

Et areal kan benyttes til bolig, kontor eller annen virksomhet. Bolig og kontor konkurrerer altså om den samme plassen. Det er derfor påfallende at verdiutviklingen mellom disse to segmentene har vært så ulik.

En rapport fra OECD slår fast at boligmarkedet i Norge er svært lite priselastisk sammenlignet med andre velutviklede land. Dette innebærer at tilbudssiden reagerer langsomt på prisendringer. I et velfungerende marked vil en signifikant pristigning bli møtt med at flere tilbydere kommer på banen og øker volumet, slik at profitten normaliseres. Slik presser markedskreftene prisen tilbake i balanse. Denne dynamikken er svak i boligmarkedet i Norge, ifølge OECD.

Årsakene til at tilbudssiden i boligmarkedet tilsynelatende ikke fungerer optimalt er ikke entydige. Imidlertid er



konsekvensen av et lite priselastisk marked åpenbar; man løper en større risiko for at markedet kommer ut av balanse.

Hva skyldes det at verdistigningen for kontorbygg har vært langt mer moderat? Den viktigste forklaringen er at man har bygget nok kontorarealer. I dag er kontorledigheten rundt åtte prosent. Samtidig er arbeidsledigheten lav, noe som må bety at de aller fleste nye Oslob-orgere har fått seg en arbeidsplass. Tilbudssiden i kontorleiemarkedet er med andre ord relativt velfungerende, dog ikke uten sykliske svingninger.

Den todelte utviklingen muliggjøres i hovedsak av to barrierer. For det første legger politikk og reguleringer føringer på utviklingen. For det andre er det betydelige ombyggingskostna-

der knyttet til konvertering av bygg til et nytt formål. Til tross for dette ser vi nå at stadig flere kontorbygg konverteres til bolig. Sammen med begrenset nybygging av kontor de neste årene bidrar dette til å balansere kontorleiemarkedet i en utfordrende tid.