

Markedskommentaren:

ved eiendomsmegler/daglig leder Arild Marvik

Ledigheten synker -

Vågen Eiendoms markedsundersøkelse viser en klar nedgang i ledige næringslokaler i Stavanger-regionen. Spesielt er utviklingen for kontorlokaler i Stavanger gledelig.

For et år siden ble 77.000 m² kontorlokaler markedsført for utleie i Stavanger (ekskl. Forus). Dette tallet er nå sunket til 51.000 m², en nedgang på hele 34%.

Også for resten av regionen er utviklingen positiv, bortsett fra Sola/Tananger/Randaberg som har en liten økning i ledige arealer. Denne økningen refererer seg stort sett til to større prosjekter.

Samlet er nedgangen i ledige næringslokaler for hele regionen på 42.000 m² eller 21%.

Sett i forhold til totalt areal for næringslokaler har ledighetsgraden gått ned fra rundt 8% til i underkant av 7%.

Årsakene

Større etterspørsel, liten tilvekst og konvertering til annet bruk er årsakene til den hyggelige utviklingen. Nye selskaper innen oljerelatert virksomhet som flytter til regionen og lokale nyetableringer har ført til økt etterspørsel.

Konsekvenser

Dersom rentenedgangen etter hvert fører til økt aktivitet i næringslivet og derved behov for større arealer, vil den positive utviklingen i leiemarkedet fortsette. Det er da grunn til å tro at leieprisene igjen vil begynne å krype oppover. Vi tror derfor at leieprisene nå er på et bunn-nivå.

Virksomheter som vil sikre seg lange leiekontrakter på et behagelig nivå begynner å få dårlig tid. I et 3 års perspektiv ser vi ikke bort fra en økning i leieprisene på 15-20%.

Lave renter og derved redusert krav til avkastning vil føre til at verdien på næringsseiendommer med gode leiekontrakter vil øke. Eiendommer med store ledige lokaler vil ikke i samme grad få del i denne oppgangen før vi ser en tilnærmet markedsbalanse i utleiemarkedet.

TRENDEN HAR SNUDD!

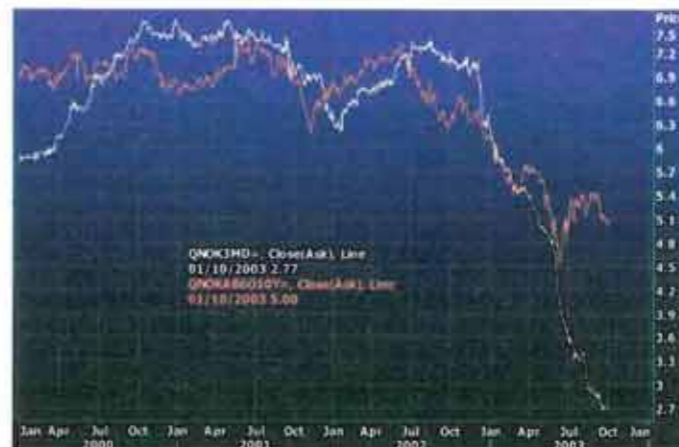
Arealoversikt september 2003

	Kontor	(2002)	Butikk	(2002)	Lager/prod.	(2002)	Sum	(2002)
Stavanger Sentrum	27.000	(40.000)	2.000	(3.000)			29.000	(43.000)
Stavanger randsone	24.000	(37.000)			21.000	(20.000)	45.000	(57.000)
Forus	31.000	(34.000)		(3.000)	12.000	(33.000)	43.000	(70.000*)
Sandnes	14.000	(5.000)	4.000	(6.000)	34.000	(45.000)	52.000	(56.000*)
Sola/Tananger/Randaberg	28.000	(9.000)			6.000	(10.000)	34.000	(19.000)
Sum m²	124.000	(125.000)	6.000	(12.000)	73.000	(108.000)	203.000	(245.000)

På grunn av en noe usikker geografisk fordeling i tallene fra 2002, bør tallene for Forus/Sandnes-området foreløpig ses under ett. Fordelingskriteriet er nå endret, og neste års undersøkelse vil gi et korrekt geografisk sammenligningsgrunnlag i forhold til 2003-tallene.

Vi tror likevel på økt interesse også for disse eiendommene fra aktører som vil sikre seg bygg til eget bruk til en pris som ligger vesentlig under det nybygg vil koste. Imidlertid må en i slike tilfeller ikke glemme at tilpasningskostnadene kan bli høye.

Vi forventer oss fortsatt økt aktivitet i utleiemarkedet og økning i kjøp og salg av næringsseiendommer i regionen.



Hvit kurve er 3-måneders rente, oransje 10-års rente.

Rentebunnen er sannsynligvis passert, spesielt for lange renter, men det er forventet et fortsatt lavt rentenivå. Dersom de lave rentene etter hvert fører til økt aktivitet i næringslivet, vil den positive utviklingen i leiemarkedet fortsette.

Kilde: DNB Markets