



Næringsmegleren

Sædberg & Hodne

Notat

«Kontorarealer i Kristiansand Sentrum»

14.8.2020

Christoffer R. Aamoth
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF /
Siviløkonom

Jens Helge Hodne
Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	3
1.1	Om oppdraget.....	3
1.2	Geografisk avgrensing	3
1.3	Kilder/feilkilder	3
2	Næringseiendom generelt i Kristiansand.....	4
3	Kontorlokaler.....	5
3.1	Kontorarealer Kristiansand Sentrum.....	6
3.2	Nye kontorarealer	7
4	Sammenligning med sentrum i andre byer	8
5	Ledighetsanalyse.....	8
5.1	Definisjoner av ledighet	9
5.2	Ledighetsgrad.....	9
5.3	Ledighetsgrad i forhold til andre byer	9
6	Utvikling i leiepriser.....	10
7	Utvikling, trender og antatt fremtidig behov.....	11
7.1	Fleksibilitet.....	11
7.2	Miljø og bærekraft.....	11
7.3	Levende byer.....	12
8	Oppsummering/avslutning.....	12

1 Innledning

1.1 Om oppdraget

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS er anmodet av Kristiansand kommune om å utarbeide en oversikt og analyse over næringseiendom i Kristiansand kommune med spesielt fokus på kontorarealer i Kristiansand sentrum. Arbeidet er utført av Christoffer R. Aamo og Jens Helge Hodne. I denne forbindelse ble det gjennomført møte med Erlend H. Hansen og Per-Christian Nygård den 1.7.2020. Det har også vært e-postkontakt mellom partene for å avklare mandat og forventninger.

Arbeidet skal redegjøre for den nåværende situasjon for kontorareal i Kristiansand sentrum også sammenholdt med situasjonen for hele kommunen. Det skal også gi en oversikt over ledigheten i markedet historisk, samt i dagens marked. Notatet skal også beskrive utvikling, trender og antatte fremtidige behov i markedet for næringseiendom generelt og spesielt for kontoreiendom.

1.2 Geografisk avgrensning

Vi definerer Kristiansand sentrum som Kvadraturen, Tangen, Odderøya, Jernbaneområdet og Kjøita. Området er vist på Figur 1. Områdene rundt selve Kvadraturen ligger alle nær og med grei gangavstand til Kvadraturen. Kristiansand sentrum, slik vi definerer det, spesielt for kontorlokaler, vurderes normalt som ett marked.



Figur 1 Kristiansand sentrum

1.3 Kilder/feilkilder

Det finnes i dag ingen god oversikt over næringseiendom i Kristiansand kommune. Matrikkelen i Kristiansand kommune er mangelfull, den består bl.a. av eldre informasjon som ikke er oppdatert etter konverteringer eller ombygginger. Den gir også mangelfull informasjon om hvordan arealene er fordelt

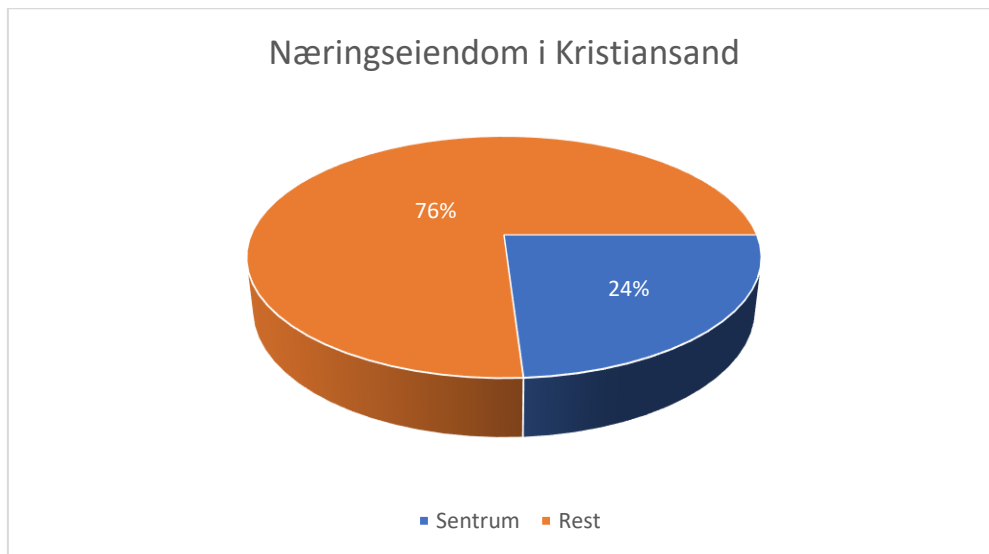
for bygg med kombinerte formål, f.eks. butikk i 1.etg., kontor i 2.etg. og bolig i 3.etg. Det er heller ikke mulig å trekke ut større oversikter over f.eks. hvor mye kontorlokaler som finnes i Kristiansand kommune, eller i de ulike bydelene, herunder Kristiansand sentrum.

Vi benytter et dataverktøy som henter data fra ulike databaser og sammenstiller disse. Verktøyet henter data fra matrikkelen, men også Google Street View, Finn.no, eiendomsmeglere, mv. I tillegg benytter vi egen database hvor vi har samlet data om eiendommer, leiepriser, ledighet mv.

Verktøyet er til god hjelp når vi bl.a. skal gjøre de vurderinger som gjøres i dette notatet. Imidlertid er det usikkerhet knyttet til dataene siden svakhetene i matriklene også påvirker resultatene som hentes fra verktøyet. Vi nevner også at datagrunnlaget for Søgne og Songdalen er svakt. Resultatene må derfor benyttes med forsiktighet. Samtidig er resultatene trolig de beste som er mulig å oppnå med det datagrunnlaget som finnes. Vi forsøker kontinuerlig å bidra til at kvaliteten på datagrunnlaget blir bedre.

2 Næringseiendom generelt i Kristiansand

I Kristiansand kommune finnes ca. 3.000.000 kvm næringseiendom. Med næringseiendom menes all eiendom som benyttes til ulike næringsformål, herunder også arealer som benyttes av det offentlige til f.eks. kontor eller lager. Innenfor Kristiansand sentrum er det i dag registret 711.000 kvm næringseiendom. Fordelingen av næringseiendom mellom Kristiansand sentrum og hele kommunen kan illustreres som følger:



Figur 2 Næringseiendom i Kristiansand kommune

Næringseiendom i Kristiansand sentrum utgjør ca. 24% av alle næringsbygg i kommunen.

Vi nevner at virksomheter med stort arealbehov innenfor logistikk og produksjon ofte er lokalisert godt utenfor sentrum grunnet blant annet tomtepriser og trafikale forhold. Dette bidrar til at det blir store arealer utenfor sentrum, med større arealer pr. bruker og pr. arbeidsplass.

Som nevnt ovenfor gir ikke matrikkelen noe godt svar på hverken totalvolum eller hvordan dette volumet er fordelt på ulike type bygg/lokaler. Verktøyet vi benytter har likevel forsøkt å fordele arealene mellom følgende kategorier:

- Handel
- Kontor
- Hotell/Restaurant
- Industri
- Lager/logistikk
- Øvrig

Arealene for hhv. Kristiansand kommune og Kristiansand sentrum er fordelt som følger:

	<i>Kristiansand kommune</i>		<i>Kristiansand sentrum</i>	
Handel	1 300 000	45 %	295 000	41 %
Kontor	466 000	16 %	273 000	38 %
Hotell/Restaurant	140 000	5 %	124 000	17 %
Industri	690 000	24 %	1 500	0,2 %
Lager/logistikk	300 000	10 %	20 000	3 %

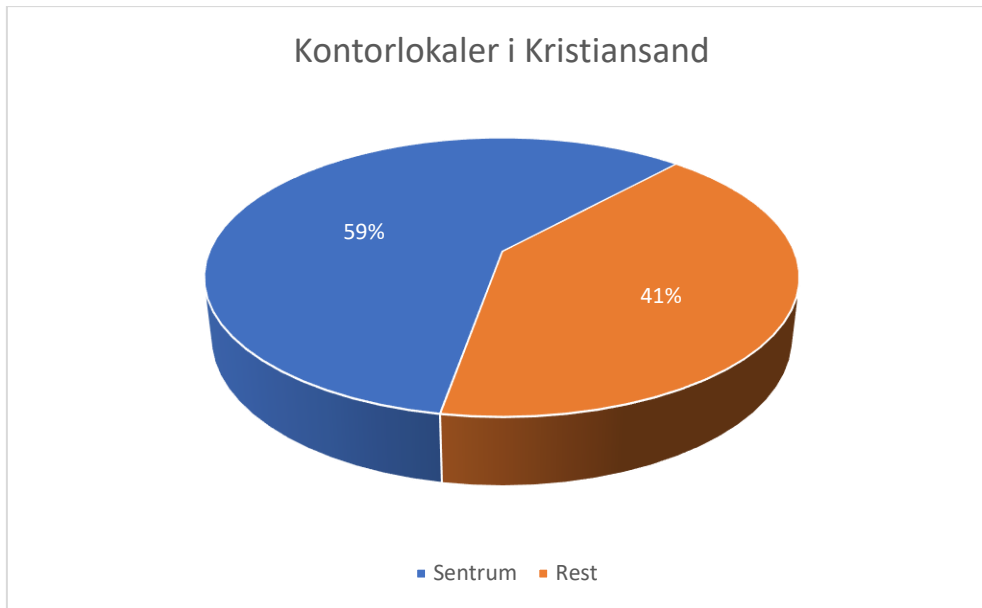
Det er svært stor usikkerhet knyttet til fordelingen av arealene og tallene må benyttes med forsiktighet. Fordelingen gir likevel en indikasjon på hvordan arealene er sammensatt.

3 Kontorlokaler

For å få en best mulig forståelse av hva volumstørrelser av kontorarealer betyr så er det relevant å knytte dette mot antall arbeidsplasser. Når vi måler areal per arbeidsplass tar vi utgangspunkt alt areal som leies, dvs. også møterom, ganger, garderober, samt andel fellesareal i bygget. Det er veldig forskjellig hvor mye areal en virksomhet bruker per ansatt, dette avhenger bl.a. av hvor stor del av arbeidsplassene som er organisert i hhv. kontorlandskap og cellekontorer. En virksomhet som har fokus på arealeffektivitet og som benytter kontorlandskap kan klare seg med ca. 15 kvm per arbeidsplass. En bedrift med romslige kontorer, og kanskje store sosiale soner nærmer seg det dobbelte. I forbindelse med planleggingen av det nye regjeringskvartalet er målet at areal per arbeidsplass skal utgjøre 23 kvm. Dette benyttes ofte som en «mal» for alminnelig effektive kontorlokaler. Vi har benyttet dette tallet nedenfor.

Som det fremkommer av tabellen overfor utgjør kontorarealene for kommunen som helhet ca. 466.000 kvm og for sentrum ca. 273.000 kvm. Dette tilsvarer hhv. ca. 20.260 og 11.900 arbeidsplasser. Her vil det kunne være noen kombinasjonseiendommer som ikke fremkommer i tallmaterialet. Dette kan typisk være eiendommer i næringsparker og i randsonen, som hovedsakelig er logistikk- og/eller produksjonsbygninger, men som også består av kontorarealer.

Som illustrert i figur 3 nedenfor utgjør kontorarealene i Kristiansand sentrum ca. 59% av de totale kontorarealene i hele kommunen.

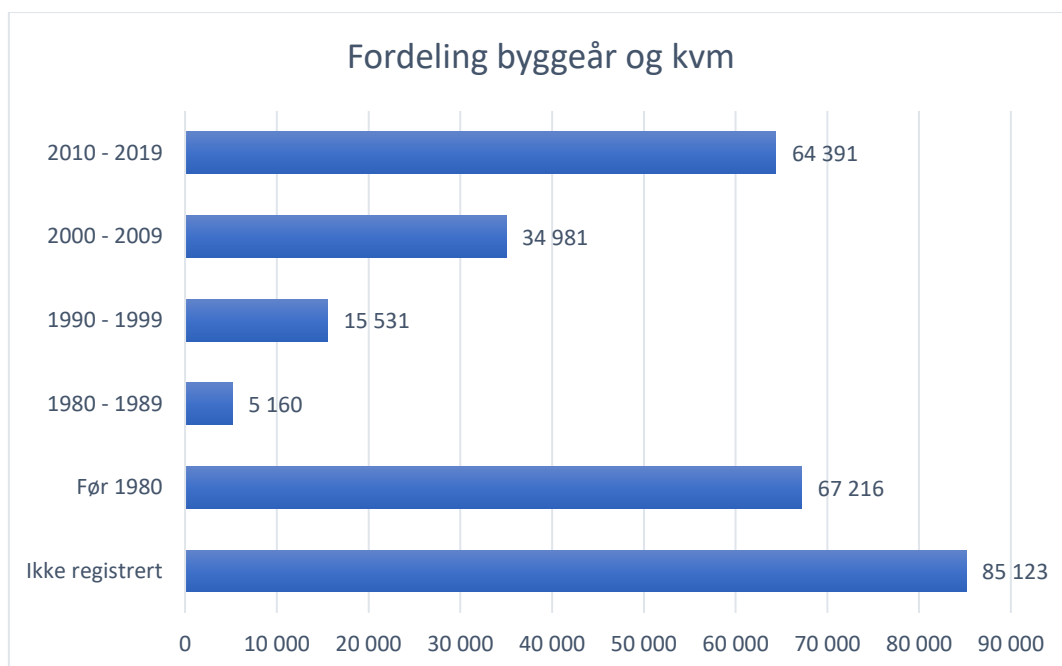


Figur 3 Kontorlokaler i Kristiansand kommune

3.1 Kontorarealer Kristiansand Sentrum

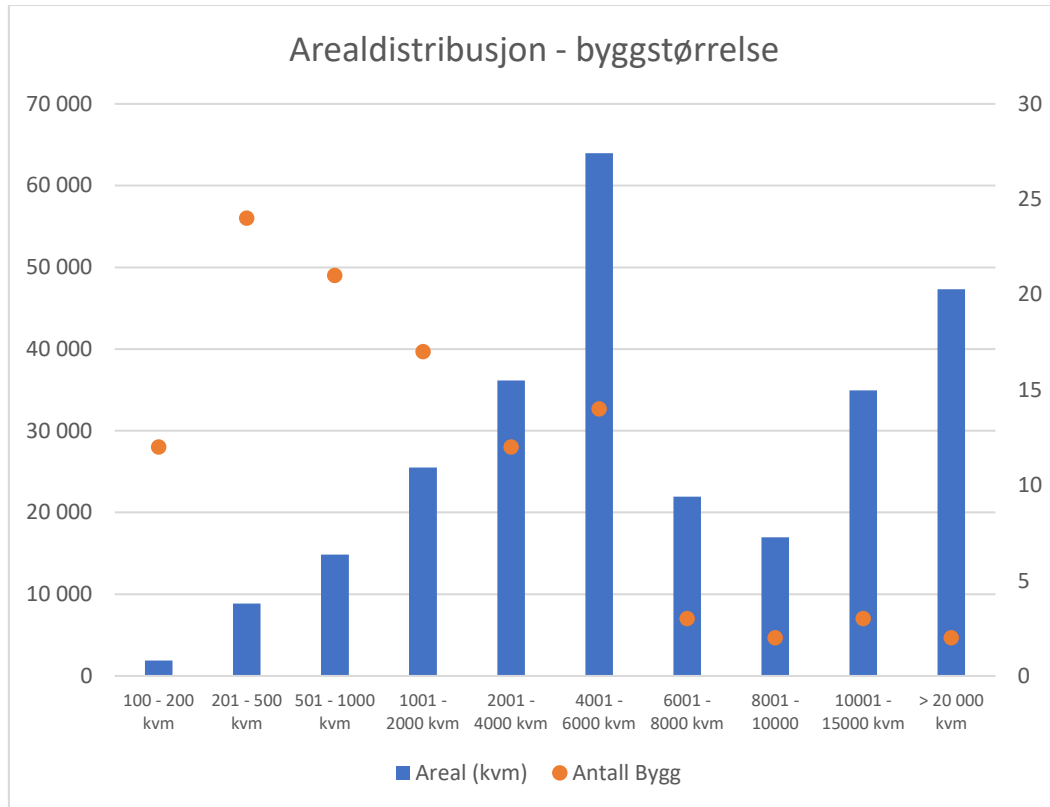
Dersom vi ser nærmere på de ulike arealene og bygningene, finner vi at kontorarealene i sentrum er hovedsakelig fordelt på ca. 110 bygg. Det er stor variasjon i alder på byggene. Figur 4 nedenfor illustrerer alderen på byggene. Imidlertid er flere bygg i sentrum renovert og oppgradert flere ganger, disse vises ikke i oversikten. Tallene er en indikator for byggeaktiviteten på kontorbygg i sentrum og etterspørselen etter nye kontorarealer i sentrum. Vi ser en markant økning fra ca. 1980. Dette samsvarer delvis med trender og utvikling i kontormarkedet.

Ettersom dette omhandler Kristiansand sentrum er nye bygg konvertert fra eldre bebyggelse. Vi nevner imidlertid at det også har vært et tilskudd av nye tomter i Kristiansand sentrum. Dette gjelder blant annet områder som Kjøita og Tangen, industriområder som har blitt konvertert til bolig og kontorbygg.



Figur 4 Aldersfordeling av bygg i sentrum

Figur 5 illustrerer arealdistribusjonen i de ulike bygningene, altså antall kvadratmeter areal pr. bygning. Tallene her viser at det er få store kontorbygg. Hovedtyngden av kontorarealene er i bygninger under 2.000 kvadratmeter. Dette samsvaret godt med den eldre bebyggelsen i Kristiansand sentrum. Det nevnes også at prosjekter i nyere tid i hovedsak består av større kontorbygg.



Figur 5 Areal distribusjon - byggstørrelse

3.2 Nye kontorarealer

I Kristiansand sentrum arbeides det med flere nye kontorbygg som samlet vil påvirke markedet. Arealene fra disse prosjektene inngår ikke i tallene overfor. Arealene kan sees på som «arealreserver», men vi minner om at flere av arealene allerede er utleid. Leietakere som flytter til nye bygg vil i noen grad frigjøre andre arealer i sentrum.

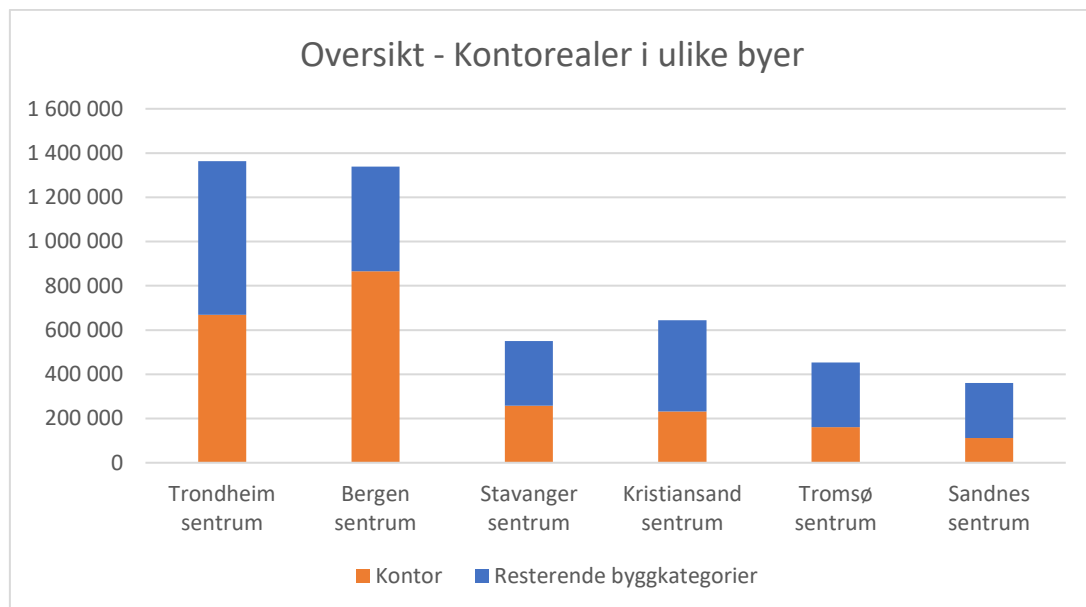
- K14 planlegges med ca. 13.000 kvm kontorareal
- I Baneheia Park er det oppført ca. 5.000 kvm kontor som ikke er ferdigstilt og som derved ikke inngår i oversikten overfor. I tillegg har de mulighet til å bygge ytterligere ca. 12.000 kvm kontor. Denne delen av eiendommen kan også bebygges med bolig
- Quadrum består grovt sett av 3 byggetrinn. Første byggetrinn som er igangsatt utgjør ca. 6.500 kvm. Byggetrinn II, hvor bl.a. Politiet skal inn, utgjør ca. 20.000 kvm. Siste byggetrinn utgjør ca. 15.000 kvm.

Potensialt kan derfor volumet av kontorbygg i Kristiansand sentrum bli økt med ca. 71.500 kvm. Sett i forhold til volumet som eksisterer i dag (ca. 272.000) så dette potensialet betydelig. Vi minner likevel om at deler av disse arealene er regulert til flere formål og kan bygges med andre formål enn kontor.

4 Sammenligning med sentrum i andre byer

Figur 6 nedenfor viser en sammenstilling av volumet av kontorarealer for sentrum i Sandnes, Tromsø, Stavanger, Kristiansand, Bergen og Trondheim. Dette kan indikere hvordan fordelingen er i Kristiansand er i forhold til andre byer. Det må her presiseres at «sentrum» kan defineres noe ulikt i de ulike byene. Videre vil hvordan byene er oppbygget, med flere bydelsstentrene og større byer i nærheten påvirke bygningsmassen i stor grad. Det kan derfor ikke direkte sammenlignes med Kristiansand, men det gir en indikasjon på fordelingen. Et godt eksempel, som også vises godt i tallene, er Stavanger hvor det er mange store kontorbygg utenfor det som er definert som Stavanger sentrum.

For å tydeliggjøre disse geografiske inndelingene har vi også tatt med alle bygningstyper, altså den totale bygningsmassen innenfor sentrumsområdet. Oversikten over arealene består av eksisterende bygg og kun kommersielle eierskap.

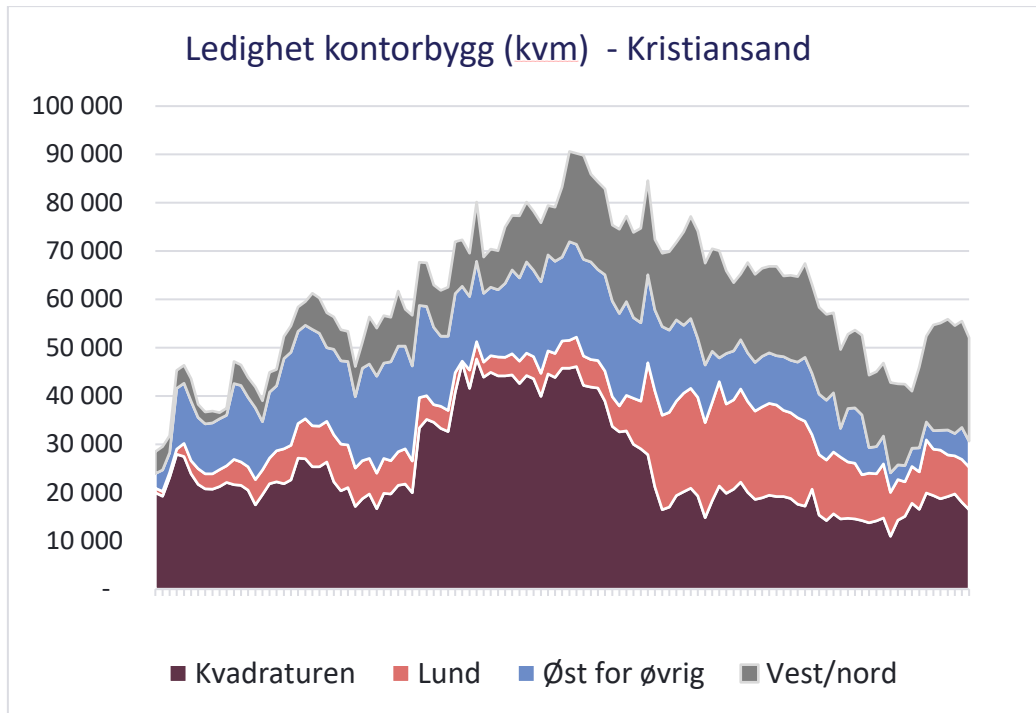


Figur 6 Kontorarealer i andre byer

5 Ledighetsanalyse

Siden 2010 har vi ført oversikt over ledighet av kontorlokaler i Kristiansand. Foreløpig omfatter tallene kun gamle Kristiansand kommune. Arealene er også fordelt noe annerledes enn slik vi har definert Kristiansand sentrum i dette notatet. Vi ønsker likevel å fremvise disse tallene da disse gir en klar indikasjon på utviklingen for ledigheten.

Som figur 7 nedenfor viser, var det er en jevn økning i ledigheten fra ca. 2010 til toppen i 2015. Denne ledigheten kom i hovedsak etter finanskrisen og deretter etter krisen i oljeservicenæringen. Endringene for virksomhetene innen oljeservice medførte en betydelig reduksjon i etterspørselen og stor ledighet i kontorbygg utenfor Kristiansand sentrum. På topp i år 2015 utgjorde ledigheten ca. 90.000 kvm i Kristiansand og ca. 45.000 kvm i Kvadraturen. Vi ser at det var vært en vesentlig nedgang i ledighet siden toppen i 2015. I dag er tilsvarende tall hhv. ca. 55.000 kvm og ca. 17.000 kvm.



Figur 7 Ledige kontorlokaler i Kristiansand

5.1 Definisjoner av ledighet

Innenfor ledighetsstatistikk skiller vi gjerne mellom markedsledighet, altså ledige arealer i markedet og skjult ledighet, der eiendommen er trukket/skjult fra markedet. Skjult ledighet fremkommer ofte i påvente av bedre etterspørsel i markedet, eller ved pågående prosesser på eiendommen. Dette kan være prosesser knyttet til konvertering eller omregulering til andre formål. Den skjulte ledigheten er ikke tatt med i ledighetstallene.

Videre er det også flere prosjekter og kvadratmeter under bygging eller under planlegging. Disse fremtidige arealene er ikke tatt med i ledighetsanalysen.

Vi nevner også at det kan være arealer som er utleid på langsiktige kontrakter hvor leietakeren har fraflyttet arealene. Slike arealer defineres ikke som ledige siden huseier og eiendommen har leieinntekter til utløp av leiekontrakten.

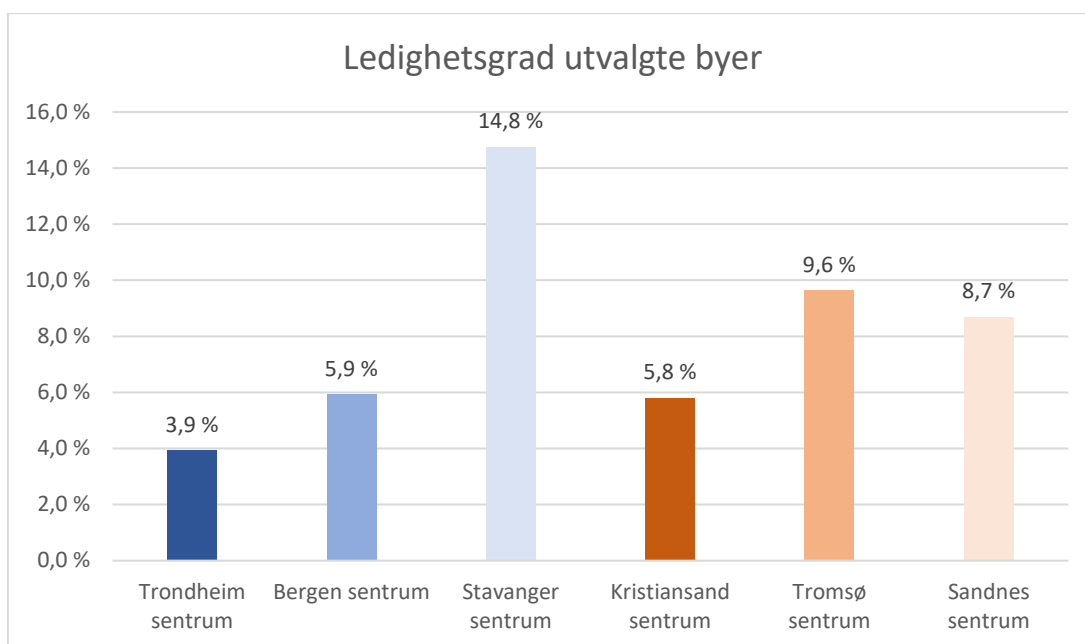
5.2 Ledighetsgrad

Det er relevant å sammenholde ledighet med samlet areal. Pr. nå er det vår vurdering at ledigheten i kontormarkedet i Kristiansand sentrum utgjør ca. 5,8%.

En viss ledighet vil det, og bør det, alltid være i et fungerende marked. Siden vi ikke har hatt anslag over tilgjengelige areal før inntil nylig har vi ikke historiske tall å vise. Det vil imidlertid være relevant å sammenligne Kristiansand sentrum med sentrum i andre byer.

5.3 Ledighetsgrad i forhold til andre byer

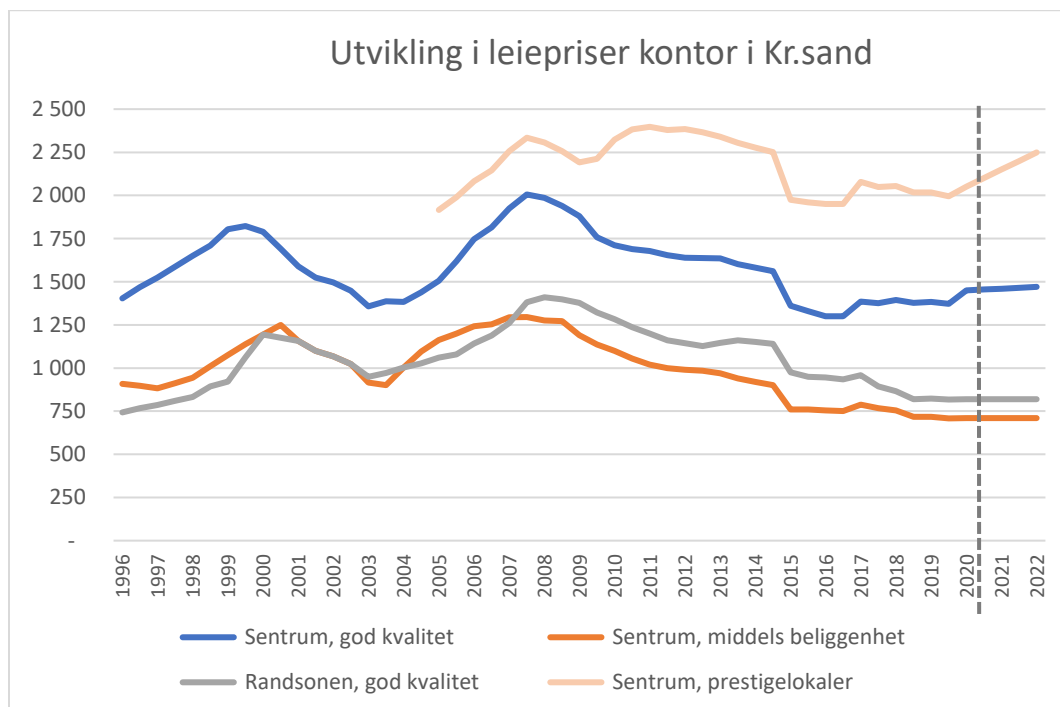
Som illustrert i figur 8 nedenfor ligger ledigheten i Kristiansand på midt mellom de andre byene. Trondheim og Bergen har noe lavere ledighet enn Kristiansand, og de har over dobbelt så stort antall kvadratmeter kontorareal. Stavanger har tydelige ringvirkninger etter endringene i oljesektoren, samtidig har de som tidligere nevnt andre næringsområder utenfor sentrum med store kontorarealer.



Figur 8 Ledighetsgrad i utvalgte byer

6 Utvikling i leiepriser

Vi har en god database med utvikling i leiepriser for kontorlokaler i Kristiansand. Figur 9 viser utviklingen.



Figur 9 Utvikling i kontorleiepriser i Kristiansand

Kurvene til høyre for den stiplede loddrette linja er våre anslag på hvordan vi antar at leieprisene vil utvikle seg de neste 2 årene. Relatert til innholdet i dette notatet vil vi anta at det mest interessante er å se hvordan leieprisene i sentrum de siste årene har utviklet seg versus leieprisene utenfor sentrum.

En ser tydelig at utviklingen har vært mer positiv i sentrum. Dette underbygger tendensene som vi også finner i ledighetsanalysen.

7 Utvikling, trender og antatt fremtidig behov

7.1 *Fleksibilitet*

Samfunnet og næringslivet blir stadig mer digitalisert og har opplevd store endringer de senere år. Disse endringene skjer nå langt raskere enn tidligere, dette påvirker også næringseiendom og leietakerne behov. De siste månedene med tilpasning til smittevernsregler har også gitt nye erfaringer, og ny debatt om hvordan fremtidens kontorarbeidsplass vil se ut.

En av de store trendene er at leietakerne ønsker mer fleksibilitet. Dette samsvarer med de hurtige endringene i samfunnet og næringslivet. Etterspørsel oppstår og forsvinner lagt raskere enn tidligere, bedrifter må omstille seg raskere. Derfor er det flere leietakere som ønsker mer fleksibilitet gjennom kortere leiekontrakter, eller muligheten til å vokse eller redusere arealer underveis i leieforholdet. Det er også mer etterspørsel etter mulighet for sambruk av arealer, f.eks. møterom, med andre leietakere.

Selvstendige næringsdrivende og frilansere har de siste årene utgjort en stor økning av arbeidsstyrken globalt og nasjonalt. Dette har også ført til en økning av kontorfellskap og coworking konsepter, hvor det hovedsakelig inngås løpende leiekontrakter. Denne trender har pågått over lengere tid og har også gitt en økende etterspørsel etter større kontorbygg med gode fellestjenester.

7.2 *Miljø og bærekraft*

Økt fokus på miljø og bærekraft er en av de største og tydeligste utviklingene og trendene inne næringseiendom og kontormarkedet. Flere og flere virksomheter, både offentlige og private, har nå krav knyttet til miljø og bærekraft i sin kravspesifikasjon når de ser etter nye lokaler. Flere og flere ønsker å ta sitt ansvar i det grønne skifte.

Denne utviklingen har flere konsekvenser. I Kristiansand merker vi det i vesentlig grad når beliggenhet drøftes. Nærhet til offentlig kommunikasjon er mer viktig i dag enn tidligere. Tidligere søkte leietakere ut av byen for å kunne tilby gratis/rimelige parkeringsplasser til sine ansatte. Nå er det en klar tendens at arbeidsgiver heller legge til rette for at de ansatte kan gå, sykle eller benytte offentlig transport til arbeidsplassen. Færre ønsker å betale for parkeringsplasser til sine ansatte. Kristiansand Sentrum er knutepunktet for offentlig transport med togstasjonen, lokale og regionale busser, samt god transport til og fra Kjevik. Flere av leietakerne som forflyttet seg ut av sentrum tidligere, vender nå tilbake til sentrum. Beliggenheten i forhold til knutepunkt for offentlig transport er en langt viktigere faktor i dag i forhold til tidligere. Vi ser dette godt ved at kontorlokaler i Kristiansand sentrum relativt sett er mer etterspurt enn tidligere.

Også utbyggere har økt fokus på miljø og bærekraft når nye prosjekter planlegges og realiseres. Dette punktet er nå svært aktuelt i Kristiansand sentrum, der det er flere store nye kontorprosjekter under arbeid. Prosjektene Baneheia Park, Quadrum og K14 kommer alle med svært gode miljøsertifiseringer. Dette påvirker materialvalg, byggeprosess og den fremtidige driften av bygningen. Høy score på miljøsertifisering av bygg kan gi flere positive effekter for utbygger/investor. Nærhet til offentlig kommunikasjon er en faktor som gir høyere score.

Trendene beskrevet overfor henger godt sammen med den generelle økningen i fokus på miljø og klima i befolkningen. Vi tror at flere yngre ansatte i fremtiden vil stille krav til sine arbeidsgivere mht. miljø og bærekraft. Derfor er det viktig at bedriftene har et bevisst forhold til spørsmålet for å kunne tiltrekke seg fremtidige ansatte.

Trendene vi ser i Kristiansand samsvarer for øvrig godt med hva vi ser i andre norske byer.

7.3 Levende byer

En annen trend vi ser at det økt fokus på å skape mer liv i byene våre. Dette er også en kjent målsetting i Kristiansand. Ved å legge til rette for flere boliger i byene, men også flere arbeidsplasser, vil man bidra til mer liv i byene. Dette kan også være et godt tiltak i et miljøperspektiv. Vi tror at dette forholdet vil forsterke ønske om flere arbeidsplasser i sentrum.

8 Oppsummering/avslutning

Avslutningsvis oppsummerer vi våre viktigste funn:

- Det er anslagsvis ca. 3.000.000 kvm næringsarealer i Kristiansand kommune. Ca. 711.000, ca. 24%, av disse ligger i Kristiansand sentrum.
- Av nevnte arealer utgjør ca. 465.000 kvm i hele kommunen kontorarealer. Ca. 272.000, ca. 59% av disse ligger i Kristiansand sentrum.
- Det foreligger planer/muligheter for ytterligere ca. 71.500 kvm kontorlokaler i Kristiansand sentrum.
- Ledigheten for kontorer i Kristiansand sentrum utgjør 5,8%. Kristiansand skiller seg ikke vesentlig ut fra andre sammenlignbare byer.
- Etterspørselen etter kontorlokaler i sentrum er større enn for lokaler utenfor sentrum. Nærhet til offentlig kommunikasjon vektlegges i større grad. Denne tendensen forventes å bli forsterket i årene som kommer.