



Næringsmegleren

Sædberg & Hodne

# Notat

**Til:** Kristiansand kommune  
v/Erlend Hansen

**Fra:** Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS

**Dato:** 4. nov. 2020

**Emne:** Analyse av utbygging og arealreserver for kontorarealer i Kristiansand sentrum

---

## 1 Innledning

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS har utarbeidet et notat for Kristiansand kommune «Kontorarealer i Kristiansand Sentrum» datert 14.08.2020. Vi er nå anmodet om å utarbeide et tillegg til nevnte notat. Arbeidet er utført av Christoffer R. Aamoth og Jens Helge Hodne. Det er benyttet de samme definisjoner av geografisk avgrensning. Datagrunnlag, kilder og mulige feilkilder er de samme som i forrige notat.

Dette notatet skal omhandle følgende punkter:

- Gjøre rede for historisk byggetakt for kontorarealer i Kristiansand sentrum.
- Antatt fremtidig byggetakt for kontorarealer i Kristiansand sentrum.
- Sammenligning av historiske og antatt fremtidig byggetakt.
- Arealreserve for kontorarealer i Kristiansand sentrum.
- Bakgrunner for økt nybyggaktivitet innenfor kontorarealer i Kristiansand sentrum
- Vil utviklingen med økt tilskudd av kontorarealer i sentrum fortsette?
- Vil byggetakten og tilskuddet av nybygg føre til økende priser i kontormarkedet?

### 1.1 Konsekvens av feilkilder

Vi vil innledningsvis peke på en svakhet som vi ser tydeligere nå som vi har arbeidet dypere med materialet. Vi har pekt på svakhetene i matrikkelen og hvilken usikkerhet dette gir. I et overordnet perspektiv, som forrige notat omhandlet, var denne usikkerheten håndterbar. Når vi nå analyserer enkelteiendommer, eller enkeltprosjekter, blir konsekvensene av feil i matrikkelen mer synlig.

Et eksempel:

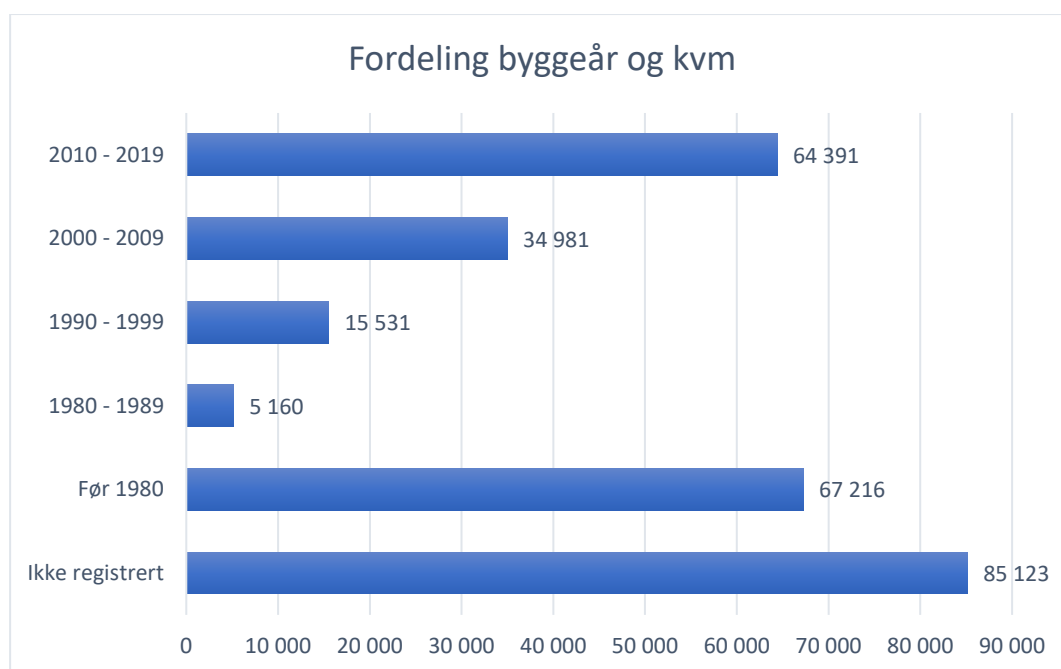
Vi omtaler K14 som et prosjekt som bl.a. består av 13.000 kvm kontor. På eiendommen i dag er det ifølge matrikkelen oppført 17.462 kvm. Vi vet at store deler av disse arealene blir benyttet til kontor (vi antar ca. 7.000 kvm). Men i matrikkelen er bygget i sin helhet kategorisert som handel. De øvrige kildene som danner vårt datagrunnlag, har heller ikke rettet opp denne feilen. Det betyr at de nevnte 13.000 kvm fremkommer som en netto økning av antall kvm kontor i Kristiansand sentrum. I realiteten er økningen ca. 6.000 kvm.

Nedenfor i dette notatet har vi forholdt oss til det datagrunnlaget vi har med de svakheter som finnes og som er beskrevet. Det er imidlertid svært viktig at man er oppmerksom på de konsekvensene som svakhetene gir.

## 2 Byggeaktivitet og byggetakt i Kristiansand sentrum

### 2.1 Historisk byggeaktivitet og byggetakt.

I notatet «Kontorarealer i Kristiansand Sentrum» ble det fremvist en oversikt over fordelingen mellom byggeår og kvadratmeter, som gjengitt nedenfor i figur 1. Tallgrunnlaget for fordelingen og byggeår er hentet fra siste status i matrikkelen. Som tidligere nevnt er det store svakheter/mangler tilknyttet matrikkelen i Kristiansand. Den tydelige økningen i byggeaktivitet etter 1980, kan være påvirket av en økning av informasjon blir registrert og oppdatert i matrikkelen fra Kristiansand kommune.



Figur 1 - Illustrasjon av nybyggarealer innenfor kontor i Kristiansand kommune

Denne oversikten og periodiseringen av utbyggingen fremviser kun tilskuddet av arealer, den tar ikke hensyn til arealer som ble revet eller ombygget. Oversikten kan derfor gi et feilaktig bilde av at arealene er rent tilskudd av kontorarealer Kristiansand sentrum. Netto tilskudd av nye kontorarealer er en bedre målestokk. For å komme frem til netto tilskudd ser vi på hva som bygges, hva som er revet, og hva som er konvertert fra kontorformål til andre formål. Vi kommer tilbake til dette nedenfor.

I forrige notat ble denne Figur 1 tatt med som en indikasjon på byggeaktivitet for kontorarealer i Kristiansand sentrum. Den økende bygningsaktiviteten gir også en indikasjon på etterspørselen for kontorarealer i Kristiansand sentrum og hvor attraktivt det er å igangsette nye prosjekter. Nedenfor er figur 1 fremvist som tabell.

Kontor	Areal (Kvm)	Antall år	Kvm pr år	Antall bygg
Utbygging 2010-2019	64 391	9	7 155	8
Utbygging 2000-2009	34 981	9	3 887	8
Utbygging 1990-1999	15 531	9	1 726	5
Utbygging 1980-1989	6 764	9	752	5
Utbygging før 1980	67 216	ukjent	n/a	35
Ikke registrert	85 123	ukjent	n/a	50

Figur 2 - Datagrunnlaget for nybyggarealer innenfor kontor i Kristiansand kommune

For å definere netto tilgang av nye kontorarealer i perioden 2010-2019 må vi gå bak tallene og finne de konkrete byggene/prosjektene. Vi har derfor analysert de ulike eiendommen og prosjektene som utgjør byggeaktiviteten, men vi har varierende informasjon om hva som fantes på disse eiendommene før de ble bebygget. Figur 3 nedenfor viser hvilke eiendommer og arealer som utgjør byggeaktiviteten.

Adresse	Navn på Bygg	Areal (kvm)	Antall Bygg	Status for kontorarealet i Kristiansand Sentrum
Kjøita 18	Kraftsenteret (Agder Energi)	22 579	1	Tilskudd
Kirkegata 14 B	Rådhuskvartalet	3 000	1	Delvis tilskudd - Tidligere ca. 10.000 kvm kontor
Skippergata 38, Gyldenløves gate 21 og 23	Gyldengården	10 840	1	Tilskudd
Tangen 74, 76 og 78	Tangen Babord	4 546	1	Tilskudd
Markens gate 26, 28 og 30				
Skippergata 8	M30	4 390	1	Konvertering fra handel til handel og kontor
Kirkegata 25	Eventyrgården	4 199	1	Konvertering fra handel til kontor
Kjøita 37	Secret Garden	3 071	1	Tilskudd
Festningsgata 37 og Skippergata 59	Sparebank 1	1 853	1	Konvertering fra handel og bolig til kontor
Sum		54 478	8	

Figur 3 - Nye kontorarealer i Kristiansand Sentrum 2010-2019

Vi har ikke kontrollert eller innhentet historiske data fra matrikkelen eller byggesaksarkiv. Derfor har vi ikke oversikt over hva eiendommene var kategorisert som tidligere, eller størrelse fra matrikkelen. Det er siste matrikkelstatus som er benyttet som datagrunnlag for notatene.

Allikevel gjelder disse prosjektene og eiendommene i hovedsak prosjekter som ikke var benyttet til kontorarealer tidligere. Derfor utgjør nybyggarealer i perioden 2010-2019 i hovedsak rent tilskudd av kontorarealer i Kristiansand Sentrum. For eiendommene på Kjøita, og byggene Gyldengården og Tangen Babord, er dette rene tilskudd av kontorarealer. Dette gjelder også prosjektene M30, Eventyrgården og Sparebanken 1, der det hovedsakelig var konvertering fra handel og bolig til kontor, altså tilskudd til kontormarkedet i Kristiansand sentrum. Vi har innhentet informasjon om at det var ca. 10.000 kvm kontor i Rådhuskvartalet før ombyggingen. Slik at netto tilskudd er ca. 3.000 kvm kontor, ettersom prosjektet utgjorde ca. 13.000 kvm.

Dette viser at byggetakten for perioden 2010-2019 med ett årlig nybyggareal på ca. 7.000 kvm kontor, viser seg å gi riktig indikasjon. Etter som netto årlig tilskudd utgjorde ca. 6.000 kvm kontor. Netto tilgangen avviker derfor ikke mye fra brutto tilgang, sett i et 9 års perspektiv. Vi nevner dog at det kan være prosjekter som har konvertert kontorarealer til bolig som ikke inngår i denne analysen.

### 3 Arealreserver Kristiansand sentrum

Fremtidige arealer for kontorlokaler består i all vesentlighet av følgende:

- Prosjekter som er under planlegging
- Prosjekter med rammetillatelse (RT)
- Prosjekter med igangsettingstillatelse (IG)
- Andre arealer som er regulert til næringsformål, men som ikke bebygget/realisert

Vi har undersøkt hva som finnes i de 3 første punktene, vi har ikke gjennomgått alle reguleringsplaner for å avdekke hvilke regulerte arealer som ikke er realisert.

Det er stor usikkerhet knyttet til hvorvidt, og ev. når, fremtidige prosjekter realiseres. Usikkerheten kan være knyttet til både planarbeid, utvikling i markedssituasjonen, samt utvikling i byggekostnader. Vi har forsøkt å kategorisere de ulike prosjektene inn i to kategorier. Prosjekter vi tror blir gjennomført de neste 5 år (<5), og prosjekter vi tror vil ta lengre tid, eller ev. ikke bli realisert (>5). Kategoriseringen er vår skjønnsmessige vurdering basert på vår informasjon og kunnskap om de ulike prosjektene. Vi skiller også mellom ulike byggetrinn i prosjektene. Vi har som i figur 3 forsøkt å kartlegge hvilke arealer som rives og hva som konverteres til andre formål for å vise forventete netto tilgang av nye kontorarealer.

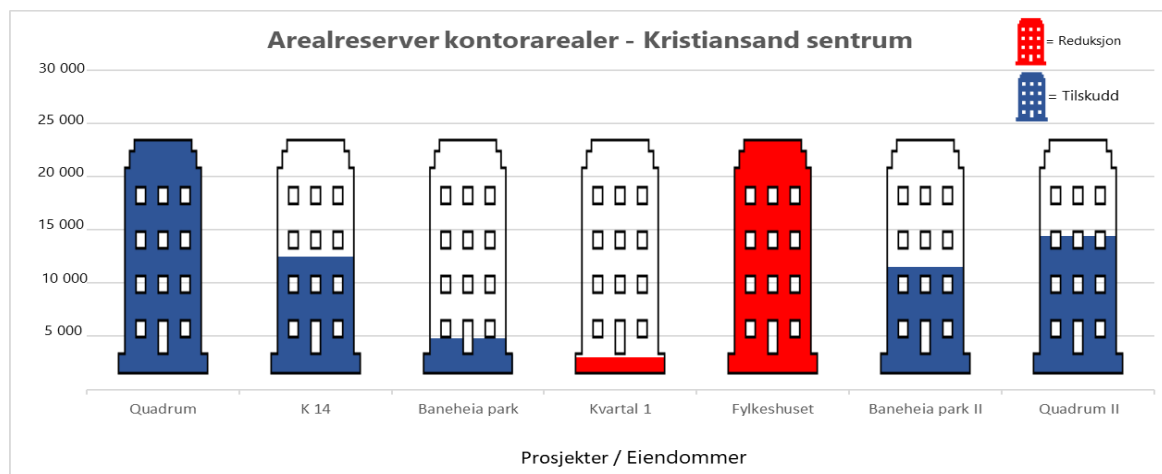
Prosjekt/ eiendom	Planlagt kvm konto	Eksisterende kvm kontor	Netto endring	Status	Kategori	Kommentar
Quadrum	26 500	0	26 500	Planlagt	<5	Dagens kontorbygg ikke registrert i matrikkelen
K 14	13 000	0	13 000	Planlagt	<5	River eksisterende bebyggelse som er registret som handel.
Baneheia park	5 000	0	5 000	IG	<5	Under oppføring
Festningsgata 48	0	700	-700	Planlagt	<5	Konvertering av bygård med leiligheter og butikker
Kvartal 1	0	3 170	-3 170	Planlagt	<5	Under regulering. Ønsker 123 boliger.
Skippergata 19	850	0	850	IG	<5	Under oppføring
Markens gate 32	1050	0	1 050	IG	<5	Under oppføring
Fylkeshuset	0	25 000	-25 000	Planlagt	>5	Ikke avklart omregulering. Ønsker konvertering til bolig.
Kvartal 7	0	0		Planlagt	>5	Ønsker bolig og handel. Under regulering.
Baneheia park II	12 000	0	12 000	Ikke reg.	>5	Ubebygdt tomt, kan også bebygges med boliger.
Quadrum II	15 000	0	15 000	Planlagt	>5	Dagens kontorbygg er ikke registret i matrikkelen. Siste byggetrinn i prosjektet
Tangen KEV tomta	0	0		Planlagt	>5	Lager/forretning i dag. Usikkerhet knyttet til omregulering/plan
Markens gate 42	0	0		Planlagt	>5	Benyttes i dag til kontor for helsevirksomhet.
Tinghuset	0	0	0	Ukjent	>5	Dagens bygg er ikke registret i matrikkelen. Usikkerhet om fremtidig bruk.
Utvidelse Havnekvartalet	0	0	0	Ukjent	>5	Utgjør i dag totalt 10.846 kvm kontor.
Sum totalt:	73 400	28 870	<b>44 530</b>			

Figur 4 – Antatt fremtidige prosjekter og deres påvirkning på kontorarealene i Kristiansand sentrum

Dersom vi kun inkluderer prosjektene som forventet gjennomfør de neste 5 år er gir dette et samlet netto tilskudd av ca. 42.500 kvm kontorarealer i Kristiansand Sentrum. Dette gjør at det totale kontorarealet i Kristiansand sentrum kan øke til ca. 315.000 kvm, en økning på ca. 15% fra nåværende areal kontor. Dette er forventet innen en tidsperiode på 5 år, med rimelig sikkerhet.

De øvrige prosjektene er det stor utsikkerhet rundt. Vi ser at foruten om de nye byggetrinnene i Quadrum og Baneheia Park, omhandler disse prosjektene hovedsakelig konvertering fra næringseiendom til bolig eller kombinasjonsprosjekter. I henhold til datagrunnlaget er det kun prosjektene Fylkeshuset og Kvartal 1 som omhandler eiendommer med kontorarealer definert i matrikkelen. Derfor vil de øvrige prosjektene ha liten konsekvens for kontormarkedet slik som det er definert i notatet. Vi ønsker likevel å presisere at dette i hovedsak omhandler sentrale næringseiendommer nær kollektivtakstene. Slik at disse prosjektene vil påvirke arealreserven i Kristiansand sentrum.

Dersom vi inkluderer de usikre prosjektene (>5) ovenfor vil det totale kontorarealet i Kristiansand sentrum totalt øke til ca. 317.000 kvm, en samlet økning på ca. 16%. Forventet netto tilskudd vil da utgjøre ca. 44.500 kvm kontor i tidsperioden 2020-2029. Figurer med rød farge markerer prosjekter hvor registrerte kontorarealer tas bort eller konverteres til andre formål.

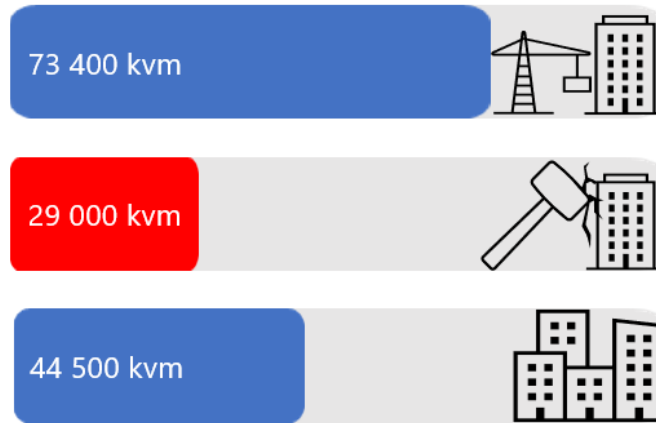


Figur 5: Illustrasjon av store fremtidig prosjekter og deres netto påvirkning

Vi vil også peke på at arealreserven i stor grad er knyttet opp til 3 store prosjekter. Dersom et eller flere av disse ikke realiseres, vil dette slå dramatisk ut på arealreserven og prognosen for byggetakt nedenfor.

### 3.1 Utbygningstakt 2020-2029

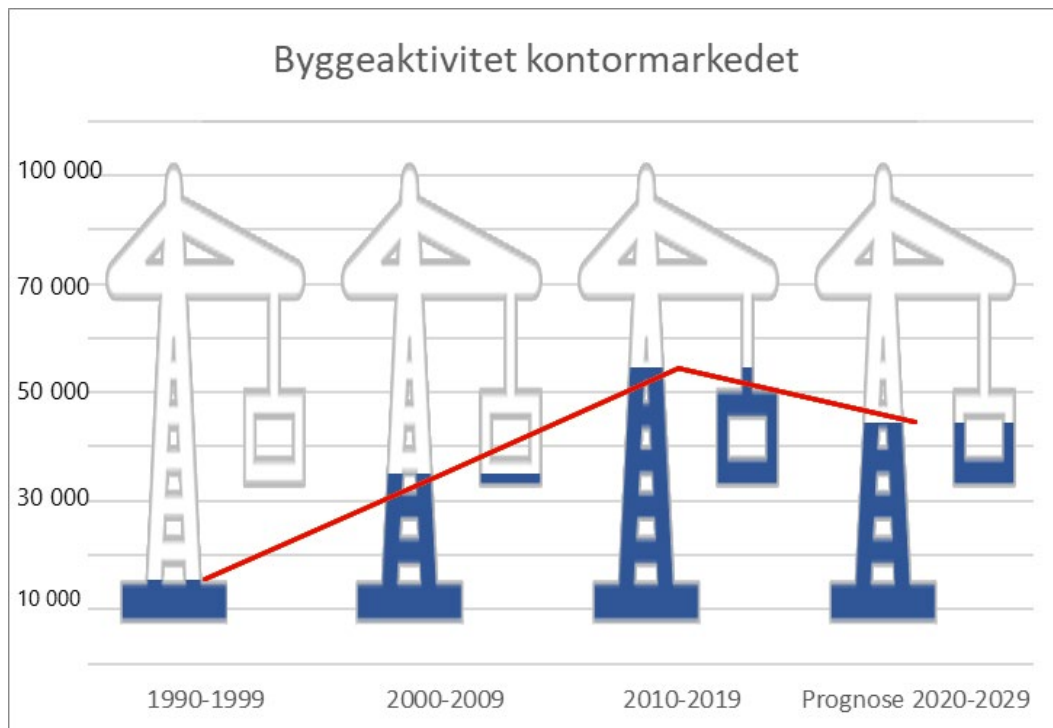
Dersom vi legger til grunn prosjektene som er antatt fullført innen 5 år utgjør dette arealet som nevnt totalt brutto 46.400 kvm, netto 42.500 kvm. Dette vil føre til en prognosert byggetakt på ca. 4.700 kvm pr år i perioden 2020-2029. Dersom vi inkluderer de øvrige prosjektene, så øker brutto tilgang til 73.400 kvm, men netto tilgang utgjør ca. 44.500 kvm, som illustrert i figur 6. Bakgrunnen for at tallet blir redusert er bl.a. at Fylkeshuset, som er registrert med 25.000 kvm kontor, forutsettes konvertert til bolig. Nettoeffekten blir derfor begrenset. Vi antar at deler av bygningsmassen i Fylkeshuset (siste byggetrinn) kan bli beholdt som kontorbygg. Dette er ikke tatt hensyn til siden matrikkelen viser kun et bygg.



Figur 6 – Illustrasjon av netto tilskudd av kontorarealer 2020-2029 i Kristiansand sentrum

Dersom alle prosjektene blir gjennomført vil prognosen for det fremtidige netto tilskuddet av kontorarealer i Kristiansand sentrum være ca. 4.900 kvm pr år.

Dersom vi sammenligner byggetakten med tidligere tidsperioder ser vi at byggetakten er vesentlig lavere i prognosen for kommende periode enn i perioden 2010-2019. Nedenfor i figur 7 er byggeaktiviteten de seneste tidsperiodene og prognosen frem til 2029 illustrert.



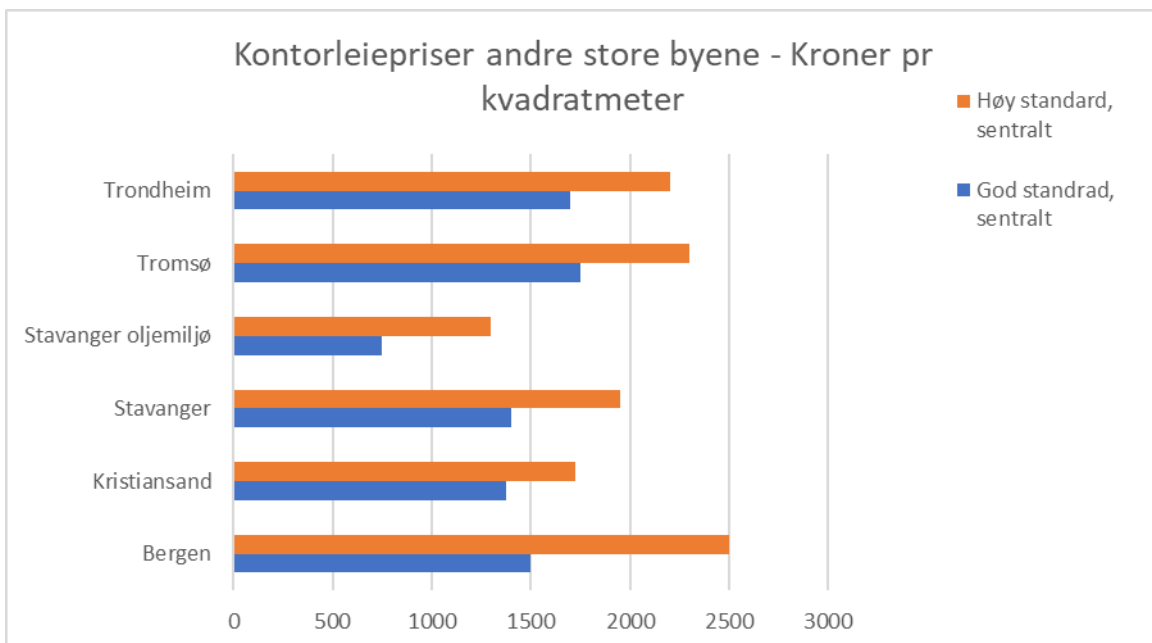
Figur 7 – Illustrasjon byggeaktivitet i kontormarkedet i Kristiansand

#### 4 Vil tendensene vi ser fortsette?

Etterspørselen og tilskuddet av kontorarealer etterfølges ikke tydelig av befolkningsvekst i Kristiansand eller utviklingen i næringslivet generelt. Likevel er økningen av kontorarealer i Kristiansand sentrum i samsvar med trendene vi ser i kontormarkedet både internasjonalt og nasjonalt. Denne utviklingen omhandler i hovedsak økt etterspørselen etter sentrumsnære kontorbygg med fellestjenester, miljøsertifisering og nærhet til kollektivtransport. Det samsvarer også med et økt fokus på levende byer i byutviklingen, der det legges til rette for flere bolig og arbeidsplasser i sentrum. Dette vil tilsa en fortsatt økning av kontorarealer i Kristiansand sentrum og en videre sentralisering av kontorarbeidsplassene i Kristiansand.

For at de nye kontorbyggene i Kristiansand sentrum skal være lønnsomme å oppføre må leietaker i dag betale en leiepris omkring kr. 2.000 pr kvm. Vår markedsrapport viser at gjennomsnittlig leie for moderne kontorlokaler (både brukt og nytt) utgjør ca. 1.450 pr. kvm i Kristiansand sentrum. Det er ikke alle som kan betale en så høy pris som et nybygg krever, selv om produktet blir et helt annet enn hva som for øvrig tilbys i markedet. Derfor er det rimelig å anta at markedet selv vil regulere byggeaktiviteten gjennom etterspørselen etter nyere kontorarealer.

Dersom vi sammenligner kontorleieprisene i Kristiansand med øvrige byer, ser vi at Kristiansand har noe lavere prisen. Dette er illustrert nedenfor i figur 8. Leieprisene er hentet fra en artikkel i Dagens Næringsliv. For Næringsmegleren utgjorde en del av eiendomspanelet sammen med andre næringsmeglere fra andre byer. Leieprisene er pr okt. 2019 og omhandler Gjennomsnittlig leie per kvadratmeter pr år, eksklusive merverdiavgift, rabatter og mulig momskompensasjon. Innenfor hvert segment i markedet kan det være lokale variasjoner på 20-30 prosent, avhenging av standard og beliggenhet.



Figur 8 - Illustrasjon av kontorleiepriser i de store byene

Vår konklusjon er at vi tror at tendensen med høyere etterspørsel etter kontorarealer i sentrum sammenlignet med etterspørselen i randsonen vil vedvare og kanskje forsterkes.

## 5 Oppsummering/avslutning

Avslutningsvis oppsummerer vi våre viktigste funn:

- Det var i perioden 2010-2019 et netto tilskudd av ca. 54.000 kvm kontorarealer i Kristiansand sentrum. Dette tilsier en byggetakt på ca. 6.000 kvm pr år.
- Vår prognose for 2020-2029 viser tilsvarende netto tilskudd på ca. 44.500 kvm kontorarealer i Kristiansand sentrum. Dette vil tilsa en byggetakt på ca. 4.900 kvm pr år.
- Som følge av feil/mangler i matrikkelen er trolig netto tilskudd lavere enn oppgitt overfor.
- Tilskuddet av kontorarealer i Kristiansand sentrum vil også øke i fremtiden, gjennom fortetting og økt utnyttelse av dagens bebyggelse. Det rimelig å anta at markedet selv vil regulere og bremse byggeaktiviteten gjennom etterspørselen etter nyere kontorarealer.