



Markedet i Stavanger-regionen:

Fortsatt god utvikling, men flere utfordringer i tiden fremover



Tekst: Jan Inge Røyland, Leder Næringseiendom og Kim Surdal, Analytiker

Starten av 2025 har vært preget av mye støy og usikkerhet, særlig som følge av den pågående handelskrigen mellom USA og resten av verden. En forventning om svakere økonomisk vekst og økt oljeproduksjon fra OPEC har videre presset oljeprisen ned ca. 13 % hittil i år. Inflasjonen i Norge viste seg i tillegg å være høyere enn hva Norges bank hadde forventet, noe som medførte at styringsrenten ble holdt uendret i mars selv om Norges bank tidligere hadde signalisert rentekutt.

Til tross for dette, fremstår markedet for næringseiendom i Stavangerregionen som nokså stabilt. Selv med god nybyggingsaktivitet, er ledigheten innen samtlige segment er tilnærmet uendret fra forrige måling. Vi ser imidlertid tendenser til at ledigheten innen kontor vil komme noe opp fremover. I tillegg til at Aker BP flytter til nybygget «Gnist» og forlater kontorarealer på over 80 000 kvm i andre bygg på Forus og Hinna Park, kjenner vi også

HOVEDPUNKTER I ÅRETS UNDERSØKELSE:

- Den totale ledigheten er 4,6 % (4,7 %), tilsvarende 317.000 kvm
- Ledigheten innen kontorareal er 7,4 % (7,6 %), tilsvarende 188.000 kvm
- Ledigheten innen kombinasjonsareal er 4,3 % (4,2 %), tilsvarende 119.000 kvm
- Ledigheten innen handelsareal er 0,7 % (0,6 %), tilsvarende 10.000 kvm
- Stabile leiepriser

*Høst 2024 i parentes

til andre leietakersøk hvor nybygg fremstår som et nærliggende alternativ. Dersom disse prosessene materialiserer seg, er man avhengig av en høy sysselsettingsvekst for å forhindre en fremtidig høy ledighet.



Kommentar:

Når det gjelder leiepriser er disse angitt i intervaller. Innenfor hvert intervall gjenspeiles forskjeller i arealenes effektivitet, standard, m.v.

Vi kjenner til at det er inngått avtaler over de angitte nivåene. Her kan det ligge spesielle forhold bak, som for eksempel spesialtilpasninger gjort for leietaker. Oppgitt leie er kvm/år uten MVA og felleskostnader

STAVANGER SENTRUM:

Kontor høy standard:	kr 2.600 - 4.000
Kontor normal standard:	kr 1.800 - 2.600

STAVANGER RANDSONE:

Kontor høy standard:	kr 1.300 - 2.000
Kontor normal standard:	kr 800 - 1.300

FORUS:

Kontor høy standard:	kr 1.250 - 1.650
Kontor normal standard:	kr 900 - 1.250

SANDNES:

Kontor høy standard:	kr 1.200 - 1.850
Kontor normal standard:	kr 800 - 1.200

HINNA PARK:

Kontor høy standard:	2.200 - 2.600
Kontor normal standard:	1.500 - 2.200

ØVRIG AREAL:

Lager høy standard:	kr 950 - 1.300
Lager normal standard:	kr 700 - 950
Lager/verksted høy standard:	kr 1.200 - 1.600
Lager/verksted normal standard:	kr 800 - 1.200

Økningen i ledighet er primært forventet å gjelde Hinna Park og Forus, da det er i disse områdene flere av de aktuelle kontorbrukere er lokalisert i dag. Basert på våre loggførte leieprosesser ser vi at kontorbrukerne i stor grad ønsker seg til sentrumsnære områder med god kollektivdekning. Vi forventer også at eventuelle nybygg oppføres i disse områdene.

Leieprisene er stabile i stort sett alle eiendomssegmenter. Vi har imidlertid registrert en økning i leieprisene for kontorareal i Stavanger sentrum, hvor vi nå anser at leieprisen for lokaler av høy standard oppnår opp mot kr 4.000 per kvm.

På transaksjonssiden er det god aktivitet for eiendommer under 100 millioner kroner. Det har vært få gjennomførte transaksjoner blant eiendommer over dette nivået hittil i år, men det er flere forventede og allerede igangsatte prosesser. Totalt kjenner vi til transaksjonsprosesser med en samlet eiendomsverdi på om lag 7 milliarder kroner som enten er, eller forventes å komme i markedet i løpet av kort tid. Hittil i år har vi registrert transaksjoner i Stavangerregionen med et samlet volum på om lag 1,75 milliarder kroner. Dette er på linje med nivået på samme tid i fjor.

Vi forventer at næringseiendomsmarkedet i 2025 fortsatt vil være preget av usikkerhet omkring flere faktorer, herunder sysselsettingsvekst, nybygging, relokalisering og ikke minst renteutviklingen.

Markedet**Norge**

Norsk økonomi har klart seg nokså greit de siste årene

til tross for økt inflasjon og rente. Det var moderat vekst i norsk økonomi i 2023 og 2024. Det har vært vekst i antall jobber og arbeidsledigheten er lav. De ble god reallønnsveksten i husholdningene, som styrker kjøpekraften selv om rentekuttet ble utsatt. Bedriftene har vært forsiktige i sine forventninger, men med noe økt optimisme i løpet av 2024.

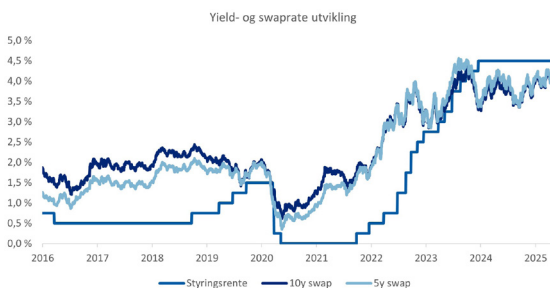
I januar i år lanserte Sparebank 1 Sør-Norge konjunkturbarometeret for 4. kvartal 2024. Her kommer det frem at bedriftene i Sør-Norge venter vekst og flere ansatte i 2025. Det er imidlertid fortsatt store bransjemessige- og regionale forskjeller. Det er, ikke uventet, energibransjen og bedriftene i Rogaland som er mest optimistiske, slik tilfellet har vært over flere perioder. Forventningene er svakest innen bygg og anlegg. Selv om handelsuroen har tiltatt, øker usikkerheten og trolig demper veksten noe, er disse trekkene i hovedsak blitt bekreftet av ferske bedriftsmålinger fra Norges Bank og Statistisk sentralbyrå. Oljeinvesteringene har vært høye (251 milliarder kroner i 2024 ifølge SSB) og forventes å øke noe i 2025. Fra 2026 ventes noe nedgang i samlet aktivitet på norsk sokkel. Aktiviteten i selskapene vil påvirkes av markedsandel på norsk sokkel, samt utvikling i andre regioner og i andre markeder. Kombinasjonen av en svak norsk krone og høy aktivitet innen petroleum og energi gjør at flere av selskapene i regionen gjør det godt.

Det er usikkerhet om veien videre, både om utsikter for vekst, inflasjon og rente, og bedriftene bekymrer seg blant annet om lønnsvekst og rentenivået fremover. Norges Bank har signalisert en gradvis reduksjon i styringsrenten gjennom 2025-2028, men besluttet i mars å holde styringsrenten uendret på 4,5 % og understreket samtidig at renten sannsynligvis ville settes ned i løpet

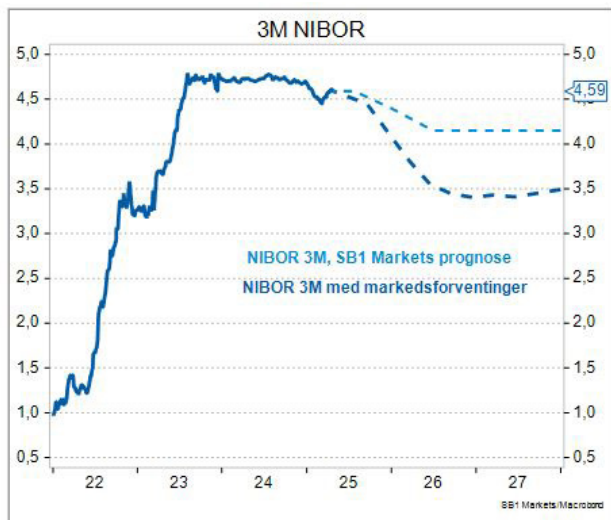


av året. Prognosene for styringsrenten i Norges Banks siste pengepolitiske rapport er at renten vil senkes til 4 % innen utgangen av året og gradvis videre ned til 3 % innen utløpet av 2028. Markedet priser til sammenligning inn ganske høy sjans for kutt til 4,25 % i juni og videre til 4,0 % i september. Deretter ventes ytterligere rentekutt til 3,25 eller 3,5 % høsten 2026.

Renter med lenger løpetid har økt siden i fjor høst, men kommet noe ned igjen de siste ukene. Renter med 3, 5 og 10 års løpetid har i det siste vært i underkant av 4 %.



Effekten av handelsuroen er ikke entydig på norske renter. Uroen kan gi lavere vekst og lavere inflasjon og dermed raskere rentekutt fra Norges Bank. På den annen side kan det økte tollsatser forstyrre globale verdikjeder og gi høyere inflasjon og rente.



Prisveksten har avtatt, særlig som følge av lavere strømpriser, men lønnsveksten er fortsatt høy og bidrar til å holde underliggende inflasjon oppe. Inflasjonen var 2,6 % i mars og kjerneinflasjonen 3,4 %. For 2025 anslår Statistisk sentralbyrå en lønnsvekst på 4,2%, mens prisveksten ventes å ligge rundt 2,7 %. Dette innebærer en reallønnsvekst for norske arbeidstakere. Lønnsveksten

forventes å falle ned mot 3,5 % i 2028.

Syssetningsveksten har avtatt, men det er fortsatt vekst og arbeidsmarkedet er nokså sterkt. I Rogaland har sysselsettingen økt med 1,3 % det siste året (per 4. kv 2024), som er høyest i landet. NAV-ledigheten har noe, hovedsakelig på grunn av flere arbeidssøkere fra Ukraina og lav aktivitet i bygg- og anleggsbransjen. Ledigheten er likevel lav, med et anslag på 2 % av arbeidsstyrken i 2025. Det er fortsatt ganske høy etterspørsel etter arbeidskraft, og mange bedrifter melder om normale utfordringer med å fylle ledige stillinger.

Næringseiendom - utleie

Ledigheten har utviklet seg stabilt siden forrige måling, og tilsvarende gjelder for leieprisene. Samtidig har vi notert oss et stort volum av pågående leieprosesser, både innen kontor- og kombinasjonssegmentet. Totalt har vi et samlet volum på i overkant av 150 000 kvm med pågående og nylig ferdigstilte leieprosesser hittil i år. Dette inkluderer ikke Equinors pågående leiesøk på ca. 100.000 kvm.

En tydelig trend i leieprosessene vi har kartlagt, er at kontorbrukerne søker seg mot sentrum, inklusive Hinna Park, mens en overvekt av kombinasjonsbrukerne søker seg til Forus.

Til tross for at flere søker seg til sentrum, er det fortsatt mange aktører som ender opp på Forus, særlig blant større brukere. Prisdifferansen oppleves fortsatt som et sterkt konkurransefortrinn for Forus, men det begynner å bli færre tilgjengelige lokaler med høy standard også her.

I flere av de pågående leieprosessene fremstår nybygg som et nærliggende alternativ. Dette er eksempelvis tilfellet i de to største pågående søkene, henholdsvis Equinor og Vår Energi. Sistnevnte har uttalt at selskapet ønsker et «inspirerende signalbygg med førsteklasses fasiliteter som hovedkontor for sine ansatte i Stavanger. Høye miljøambisjoner ift Breeam, Well og energiklasse». Det er ikke mange eksisterende bygg som kan tilfredsstille dette kravet i størrelsesordenen som Vår Energi etterspør, hvilket aktualiserer enda et potensielt nybygg. I sum kan dette bidra til å presse kontorledigheten oppover. Både Equinor og Vår Energi har imidlertid leiekontrakter som løper flere år frem i tid, slik at en eventuell ledighetsøkning som følge av disse prosessene først vil inntreffe rundt 2030.



Vår Energi er ikke alene om å stille høye krav til kvaliteten på eiendommene de vurderer. I tillegg til gunstig beliggenhet og god funksjonalitet, vektlegges også i økende grad bærekraftige løsninger. Bygg som kombinerer moderne funksjonalitet med en bærekraftig profil, blir stadig mer ettertraktet. Samtidig er det viktig å merke seg at prisbevissthet fortsatt er en avgjørende faktor for en stor andel av leietakerne.

Det er fortsatt høy byggeaktivitet i regionen. Flere bygg er nylig ferdigstilt, og enda flere er under bygging eller nylig igangsatt. Det største pågående prosjektet er «Gnist» i Hinna Park som ble påbegynt i 2023. Et nytt kontorbygg til Aker BP og Aker Solutions på 71.000 kvadratmeter skal stå ferdig i løpet av året. Blant resterende byggeprosjekter ser vi generelt en trend hvor kontorbyggene blir oppført i sentrumsnære strøk, mens kombibygg først og fremst bygges på Forus eller ved baseområder. Dette er en trend vi forventer vil fortsette også i periodene fremover.

Den totale ledigheten for næringseiendom i regionen er nå på 4,6 %. Totalt for alle segmenter er det 317.000 kvm som står ledig. Dette er en liten nedgang fra høsten 2024 på 3.000 kvm.

Vi ser at mye av kontorarealet som står ledig er eldre bygg som for en stor del kan karakteriseres som ikke moderne og funksjonelle kontorbygg. Mange av disse byggene er hverken særlig energivennlige eller oppført etter de krav som leietakere i dag stiller. På kombinasjonsareal er situasjonen noe annerledes, men også her tror vi det vil bli økt krav om mer energivennlige og funksjonelle bygg fremover.

Samlet ledighet på kontorareal er nå 7,4 %, tilsvarende 188.000 kvm. Dette er en liten nedgang fra høsten 2024. Arealledigheten for kombinasjonsareal er på 4,3 %, tilsvarende 119.000 og er tilnærmet uendret fra forrige måling.

Leieprisene i regionen har generelt sett utviklet seg stabilt eller økende. Kontorsegmentet i Stavanger sentrum fortsetter å oppnå høye kvadratmeterpriser, og markedsleie for arealer av høy kvalitet vurderes nå å ligge på rundt kr 4.000 per kvm.

Leiepriser på brukte kombinasjonsareal varierer på grunn av ulikheter i byggenes beskaffenhet og kombileietakernes konkrete behov så som kraner, uteareal, størrelse på de ulike arealene, porter og andre spesifikke tekniske krav. Vi ser derfor at det er større betalingsvillighet for nybygg enn for eksisterende bygg, da man ved nybygg kan skreddersy bygg og tomt etter det konkrete behov.

For handelseiendommer i regionen er det lav ledighet med 0,7 % ledig arealer (tilsvarende ca. 10.000 kvm). Dette er

omtrent uendret fra forrige måling høsten 2024.

Pågående utbygginger er forventet å trekke ledigheten opp fremover, hovedsakelig innenfor kontorsegmentet. Særlig vil nybygget til Aker i Hinna Park utfordre ledighet på kontorareal når dette står ferdig.

På kombinasjonsareal er det lav ledighet og jevn tilførsel av nybygg, samtidig som etterspørselen og behovet er høyt. Vi tror ledigheten vil holdes omtrent uendret eller svakt økende i perioden fremover.

Nærmere om Forus

På Forus er det omtrent uendret ledighet siden forrige måling høsten 2024. Det er god aktivitet i utleiemarkedet. Vi opplever at området er attraktivt og da særlig for utvidelse og etablering for bedrifter innen kombinasjonssegmentet, men også for mer kontorintensive bedrifter innenfor industrielle servicebransjer og oppstartsselskaper. Det er omtrent uendret arealledighet på næringsareal siste halvår. Total for alle segmenter er det nå 5,7 % ledig areal, tilsvarende 122.000 kvm.

Kontorledigheten på Forus er nå 7,2 %, tilsvarende 68.000 kvm. Dette er en liten nedgang fra forrige måling høsten 2024. Et viktig forhold med kontorareal på Forus er at det nå er svært lite nyere og moderne kontorareal som er ledig. Av de ledige kontorareal er nå kun omtrent 7.000 kvadratmeter ledige i nyere kontorbygg. I tillegg blir de tilgjengelige arealene i nye og attraktive bygg mindre i størrelse, slik at virksomheter med større arealbehov er nødt til å vurdere andre alternativ. Vi tror derfor at om man skal klare å redusere arealledigheten ytterligere på Forus, må det gjøres rehabilitering og oppgradering av eksisterende bygg. Dette gjelder særlig for eldre bygg.

Vi ser en spennende utvikling på Forus. Området ble for alvor påbegynt utbygget på 80-tallet og er nå inne i sitt første generasjonsskifte. Frem til nå har økt etterspørsel i stor grad blitt dekket gjennom erverv av tomt og oppføring av nybygg. Som følge av høye nybyggingspriser og et lavt leieprisnivå, tror vi at rehabilitering av eksisterende bygg i større grad vil dekke kommende etterspørsel.



Siden forrige rapport har også Equinor annonsert at konsernet nå kun vurderer to ulike spor etter leiekontrakten utløper i 2030 - nybygg hos en ekstern utbygger, eller å bli værende på nåværende lokasjon i Forusbeen 50. Dersom Equinor flytter fra sine nåværende lokaler vil dette eventuelt innebære at selskapet fraflytter om lag 100.000 kvm med kontorareal i Forusbeen 50. I tillegg leier selskapet ytterligere arealer i omkringliggende bygg på Forus. Arealet som Equinor eventuelt fraflytter tilsvarer om lag 12,5 % av det totale kontorarealet på Forus. Equinor har tidligere fraflyttet arealer av tilsvarende størrelse i årene etter oljekrisen i 2014. Dette fikk en stor innvirkning på arealledigheten på Forus i de påfølgende årene, men store deler av det ledige arealet er blitt absorbert gjennom økt vekst og ikke minst at Equinor selv har måttet leie tilbake deler av arealene.

På Forus er det 5,7 % ledighet på kombinasjonsarealer, tilsvarende 49.000 kvm. Dette er tilnærmet uendret fra høsten 2024. Vi opplever at det fortsatt er god etterspørsel etter kombinasjonsbygg. Dette understøttes også av en god nybyggingsaktivitet innen kombinasjonseiendommer på Forus.

Leieprisene på Forus har stabilisert seg i likhet med regionen for øvrig.

Stavanger sentrum

I Stavanger sentrum er kontorledigheten nå 11,7 %, tilsvarende 32.000 kvm. Dette er en reduksjon på 8.000 kvm fra høsten 2024.

Ledigheten er primært konsentrert i arealer under 3.000 kvm. Disse utgjør om lag 89 % av ledigheten. Vi har kun registrert én eiendom hvor det i dag er tilgjengelig kontorareal på over 3.000 kvm, men vi er kjent med at flere større arealer fristilles fremover.

Vi opplever fortsatt interessen for Stavanger sentrum som god. Flere selskaper og aktører har allerede besluttet å flytte til sentrum, og flere er i vurderingsprosessen om å gjøre det samme. Et av de siste offentliggjorte eksempler på dette er EY som besluttet å flytte til Nytorget. I tillegg vet vi at Paradis sammen med Hinna Park er aktuelle alternativer for Equinor og Vår Energi som nå sonderer markedet for mulige lokaliseringer.

Aktører som vurderer å flytte inn til sentrum stiller ofte krav om god standard og funksjonaliteter. Det skal være god beliggenhet og bygget skal tilfredsstillende høye miljøkrav. Det er svært lite ledighet i kontorbygg som tilfredsstiller disse kravene. Nybygg og totalrehabilitering av eksisterende bygg blir derfor alternativet for mange.

Det er stabil og lav arealledighet for handelseiendommer

i sentrum. Beliggenhet for slike arealer svært avgjørende og bygg med god beliggenhet oppleves som attraktive. Enkelte lokaler kan stå ledig til tross for at det er god etterspørsel etter deler av eiendommen, da gårdeier gjerne ønsker en leietaker som kan leie hele eiendommen.

I Stavanger sentrum ser vi at leieprisene på kontor fortsetter oppover. Leieprisene har økt betydelig gjennom de siste årene, særlig drevet av leiepris på nybygg og rehabiliterte bygg. Vi legger til grunn at markedspris for kontorareal av høy standard sentralt i Stavanger sentrum nå er opp imot 4.000, - pr kvm. Videre er vi kjent med at det er oppnådd leiepriser på godt over dette for enkelte arealer.

Øvrige områder

I øvrige områder i regionen har ledigheten vært stabil det siste året.

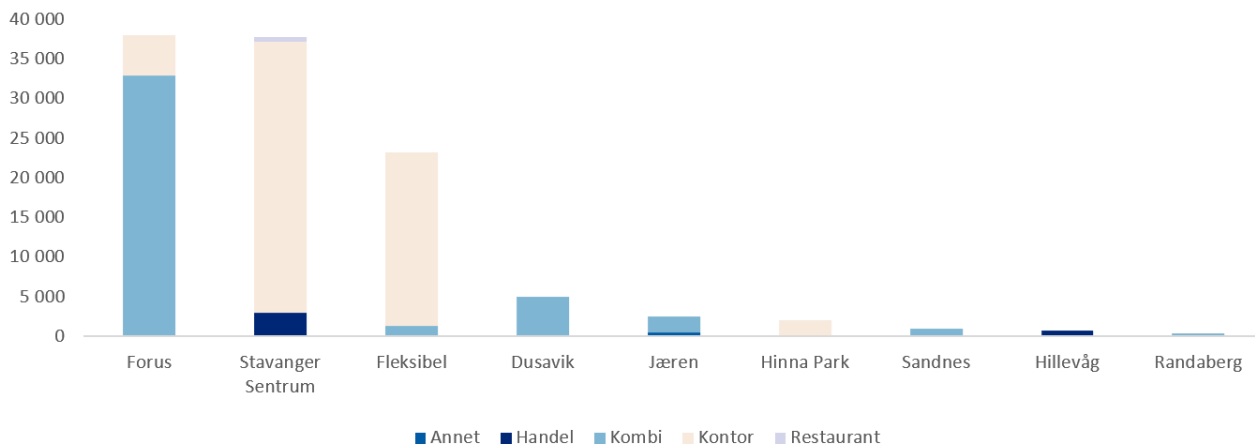
På baseområdene er det eldre større kontorbygg som bidrar til at kontorarealledigheten er høy. I Hinna Park er det lav ledighet og vi tror den vil holde seg stabilt lav frem til Aker BP og Aker Solutions skal flytte inn i nye kontorarealer i slutten av 2025. Dette er et område man må følge nøye med på fremover og som vi tror vil gjennomgå flere utfordringer med mye ledig kontorareal.

I Sandnes er det totalt sett relativt lite kontorareal og små endringer gjør fort utslag på prosentvis ledighet. Kontorledigheten har falt noe og er nå 2,8 %, tilsvarende 7.000 kvadratmeter.

Det er et stort engasjement i Sandnes for å tiltrekke seg arbeidsplasser innenfor kontorsegmentet. Foreløpig er det svært begrenset med private kontorarbeidsplasser i sentrum. Sandnes har passert 85.000 innbyggere, og i sentrum er det regulert flere tomter for kontor slik at det er mange forhold som har lagt til rette for etablering av kontorarbeidsplasser. Det er imidlertid hard konkurranse om kontorarbeidsplasser i regionen. Vi har allerede tre store kontorklynger (Forus, Hinna park og Stavanger sentrum). Det vil være de enkelte aktørene og markedssituasjonen som vil avgjøre hvorvidt eller når kontorbygg blir oppført og tatt i bruk i Sandnes sentrum. Det er spennende å registrere at Equinor fortsatt har to alternativer i Sandnes sentrum som aktuelle kontorlokasjoner.



Pågående og nylig ferdigstilte leieprosesser etter type og område



Transaksjoner

Transaksjonsvolumet hittil i år har vært på kr 1,75 milliarder kroner. Volumet er relativt lavt sammenlignet med tidligere år, men det er flere eiendommer som er i salgsprosess. Totalt kjenner vi til transaksjonsprosesser med en samlet eiendomsverdi på om lag kr 7 milliarder kroner som enten er, eller forventes å komme i markedet i løpet av kort tid.

Vi opplever at det også er god interesse for øvrige eiendommer i regionen, men prosessene tar tid da det ofte er noe avstand mellom kjøper og selger. Det er bred konsensus om at styringsrenten skal ned, selv om tidspunktet for dette er noe uklart. Det er imidlertid i stor grad langsiktige renter som påvirker investorenes investeringsbeslutning og betalingsvillighet. Disse rentene har beveget seg mye den siste tiden og gjort i nvesteringsbeslutningene krevende.

Utvikling fremover

Markedet for næringseiendom er i dag i rimelig god balanse, og vi opplever at det jobbes godt med omstilling i regionen samtidig som det er en klar positiv utvikling i tradisjonelle virksomheter.

Forhold som vil påvirke eiendomsmarkedet fremover er materialisering av pågående flytteprosesser, nybygging og videre utvikling i sysselsettingen. Aker BP og Aker Solutions skal i løpet av 2025 flytte inn i nytt kontorareal og fraflytter med det eksisterende kontorareal. Samtidig vil også Vår Energi og Equinor sin beslutning i stor grad påvirke markedet. På kort sikt er det særlig Aker BP og Aker Solutions sin fraflytting fra eksisterende lokaler som vil ha en innvirkning på regionens ledighet. Utover dette tror vi at markedet vil være i stand til å absorbere kommende nybyggingsprosjekter.