



VISTA
ANALYSE

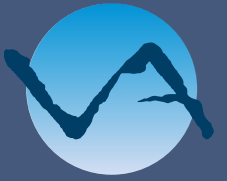
Fremtidens kontornæring og næringsparker

Trender, behov, usikkerhet – hvordan sikre vekst?

Hanne Toftdahl, Vista Analyse

Bærum, 8. februar, 2022

Innhold for presentasjon

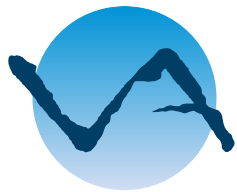


- 1 Mine kilder
- 2 Utviklingstrekk som krever handling eller endring – et blikk mot 2040
- 3 Byen er regionens motor
- 4 Byens bærebjelke smuldrer opp – byens døgnrytme endres – byens nye innhold
- 5 Bærums strategiske fortrinn er kunnskapsnæringer – stell godt med dem
- 6 Store næringsparker – flere fallgruver
- 7 Alt areal blir mer verdt – styr stødig
- 8 Noen strategiske valg



Mine prosjekter siste to år

- M&R FK - Evaluering av Byen som regional motor (BRM)
- KS – Lærdommer av gode vertskapskommuner for næringsutvikling
- KS – 2040 kommer snart. Er vi på vei mot kommunal kollaps?
- HSØ HF – Samfunnsanalyse ny sykehusstruktur i Innlandet
 - Regional utvikling
 - By-og tettstedsutvikling
 - Sysselsetting, kompetanse og næringsliv
- KMD – Omsetningsutvikling i varehandel og tjenesteyting i 36 norske byer (og bysentra) fra 2008-2020
- Nærings- og handelsanalyser som underlag for kommunale planer siste 3 år
 - Hamar, Tynset, Røros, Holmestrand, Lillehammer, Sandnes + Rogaland FK



VISTA
ANALYSE

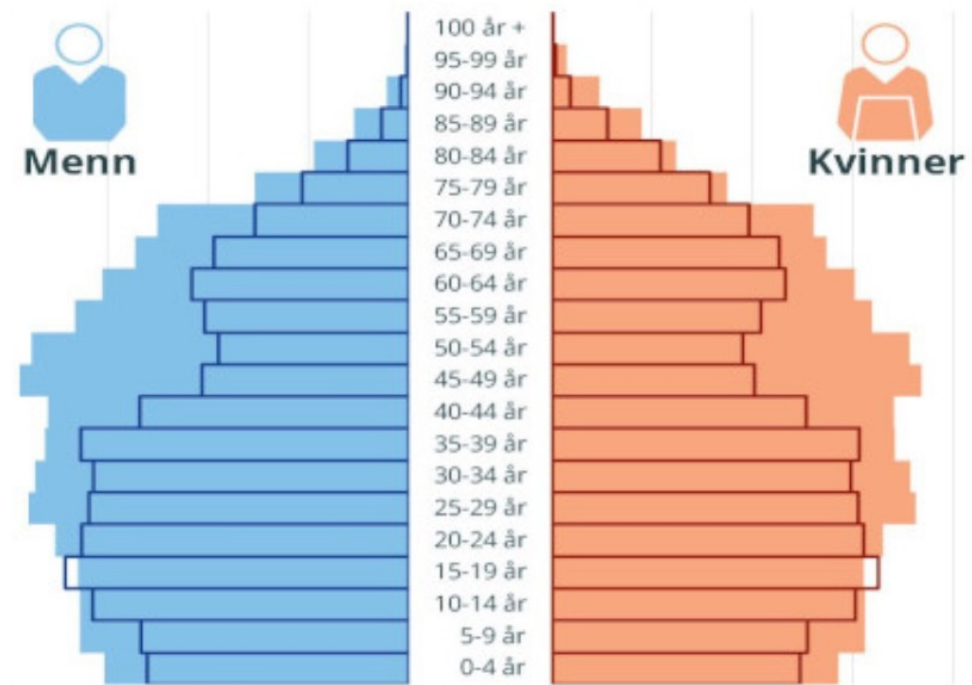
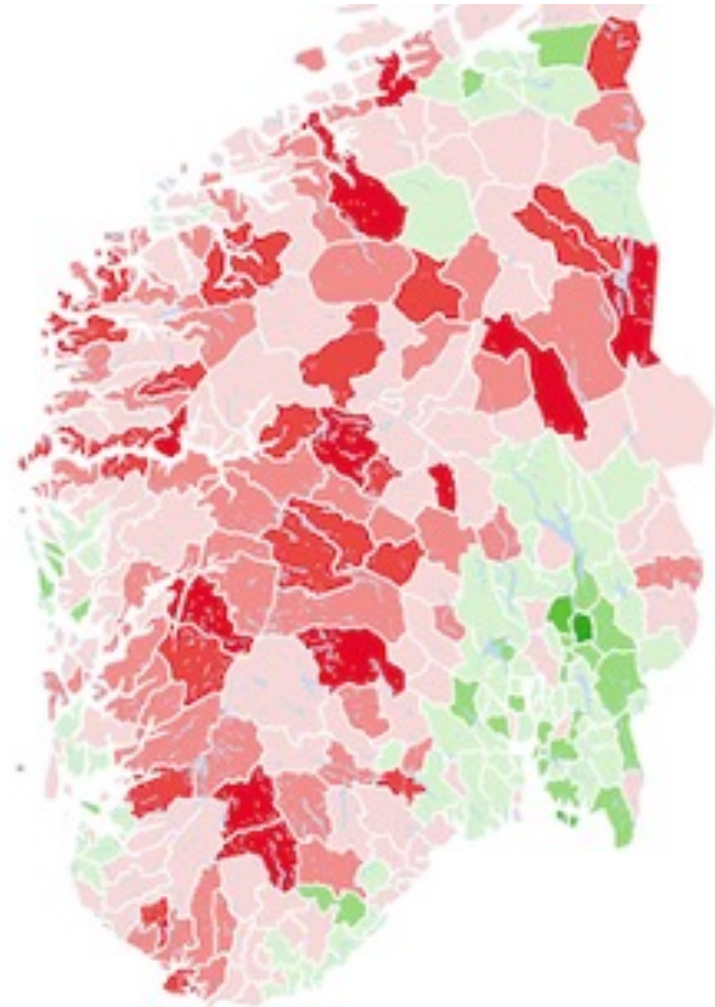
Et blikk mot 2040

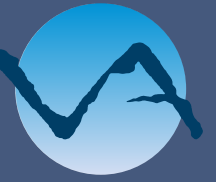




En flyttestrøm mot de store byregionene

Det tynnes i regionen – vi blir flere eldre, færre innbyggere og færre med inntektsbringende arbeid – kampen om de unge øker – kostnadene for de eldre øker





Problemstillinger:

- Skal Bærum ta imot?
- Skal Bærum utvikle for vekst og fortetting?
- Skal Bærum utvikles som et boligmarked eller arbeidsmarked?
- Skal Bærum bygge to byer eller en?

- Eller har man det bra som man har det?

**Byene står foran store
utfordringer**

Byen er regionens motor

Ikke fyll opp med 60+ alene



Alle vil inn i bysentrum

Kort vei til alle funksjoner, bane, butikker, kultur, lek, sport osv



Kilde Arcasa

© VISTA ANALYSE

- 60 + flytter inn i leiligheter i sentrum
- De unge vil bo urbant
- Næringslivet vil ha urban kvalitet
- Etterspørselen etter varer og tjenester øker desto tettere vi bor
- Kollektivandelen vil øke – det krever tettere byer
- Opphopning og fortetting blir et mål



VISTA
ANALYSE

Men hva skjer i sentrum?

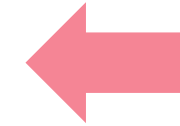
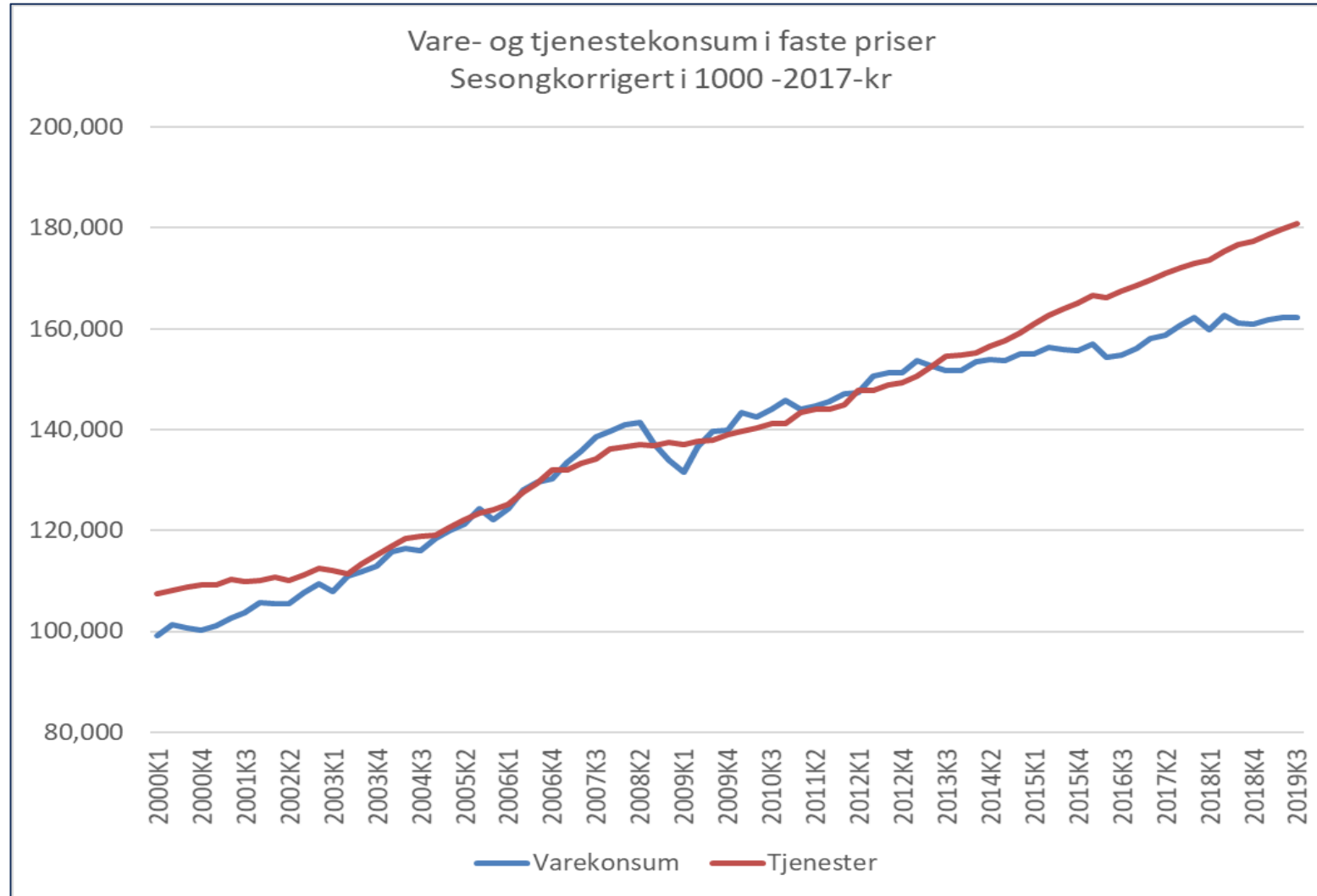
Bærebjelken smuldrer opp;

Netthandelen økte med 95% fra 2015-20



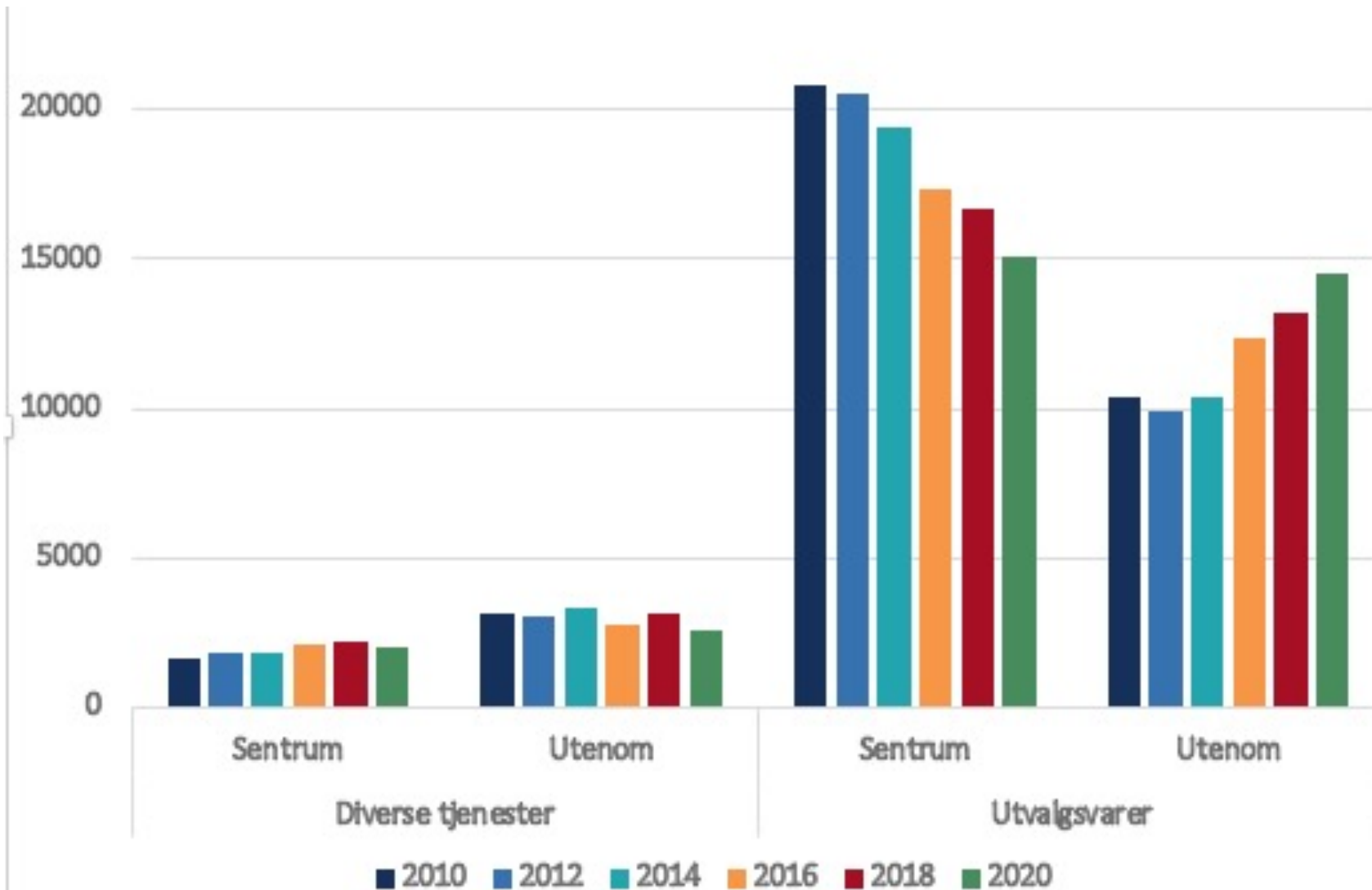
Vi kjøper mindre varer og mer tjenester

Men går mer ut, reiser mer, søker opplevelser og aktiviteter

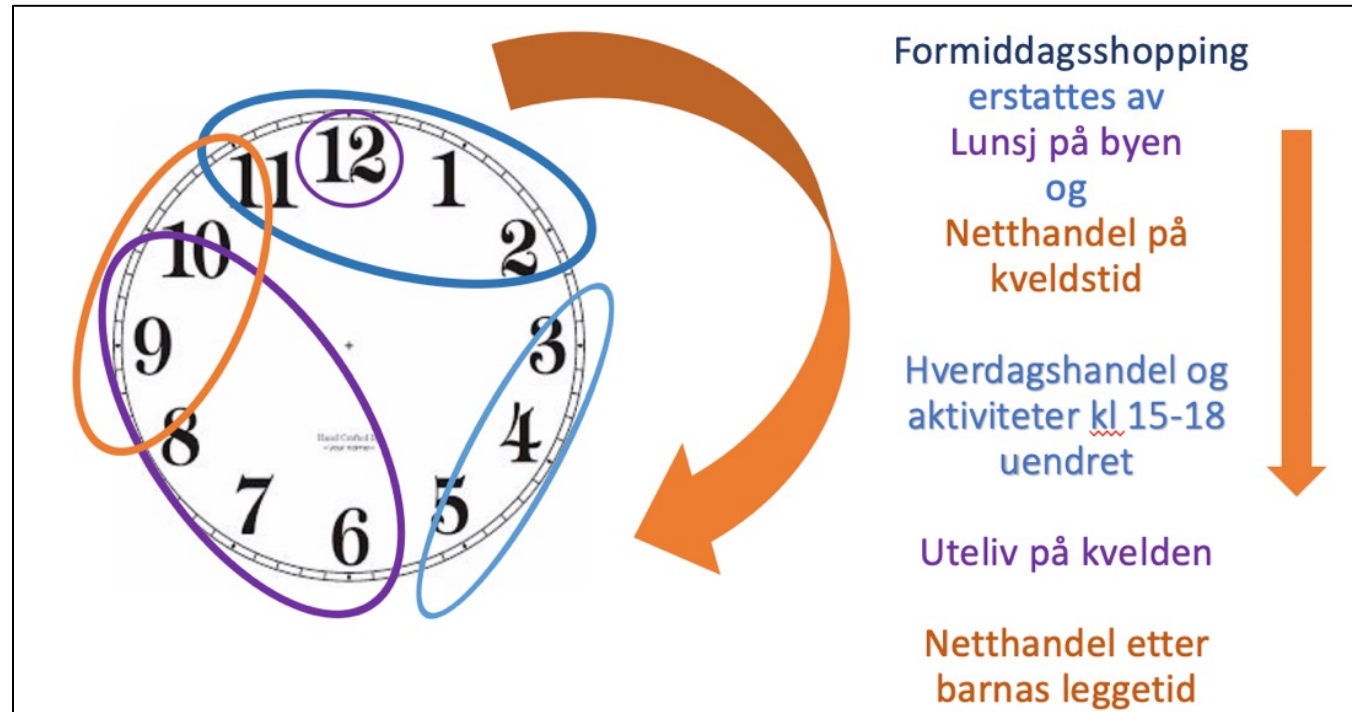


Sentrums bærebjelke smuldrer opp – Sandvika

Omsetning per innbygger

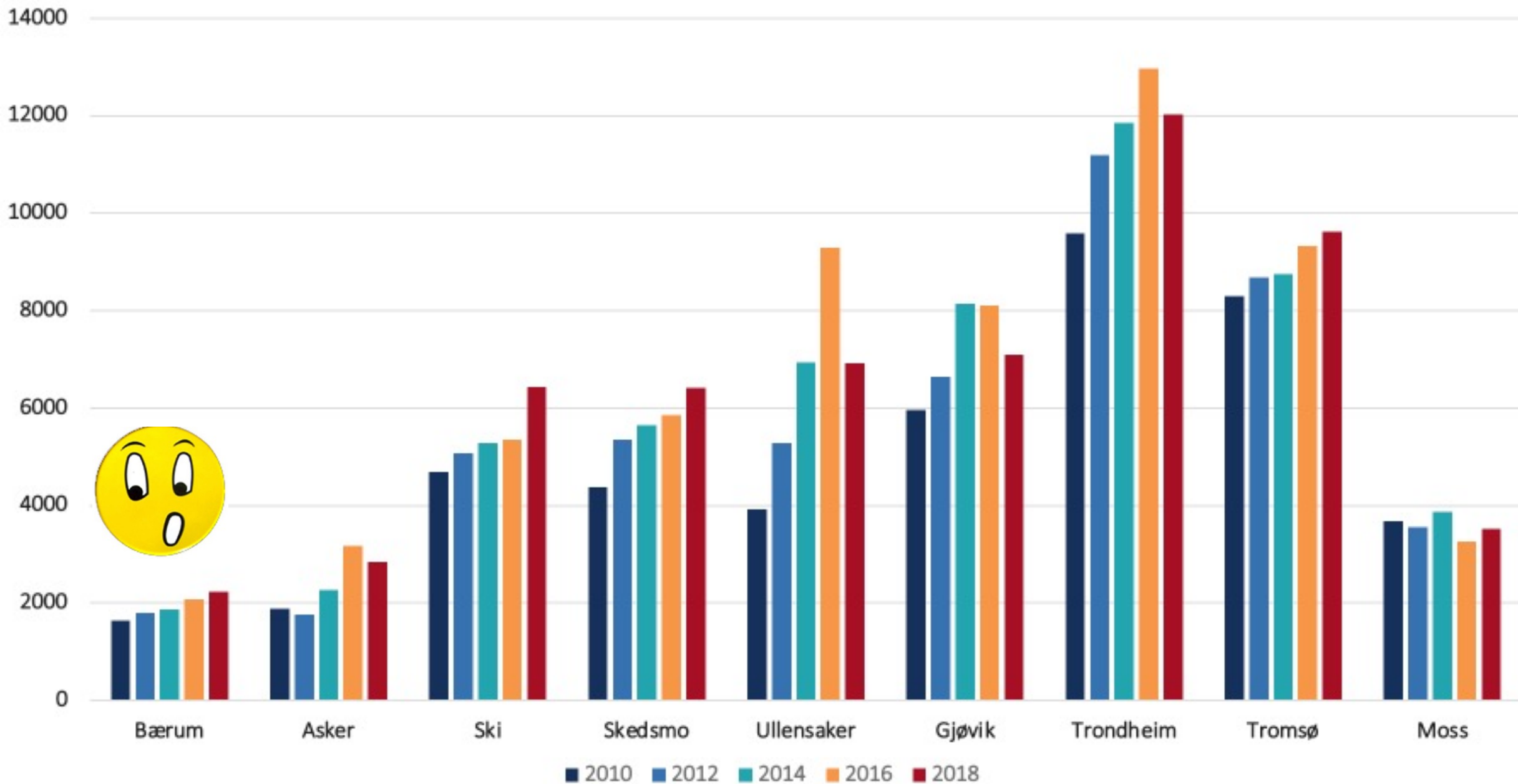


Byens døgnyrtme og innhold forskyves

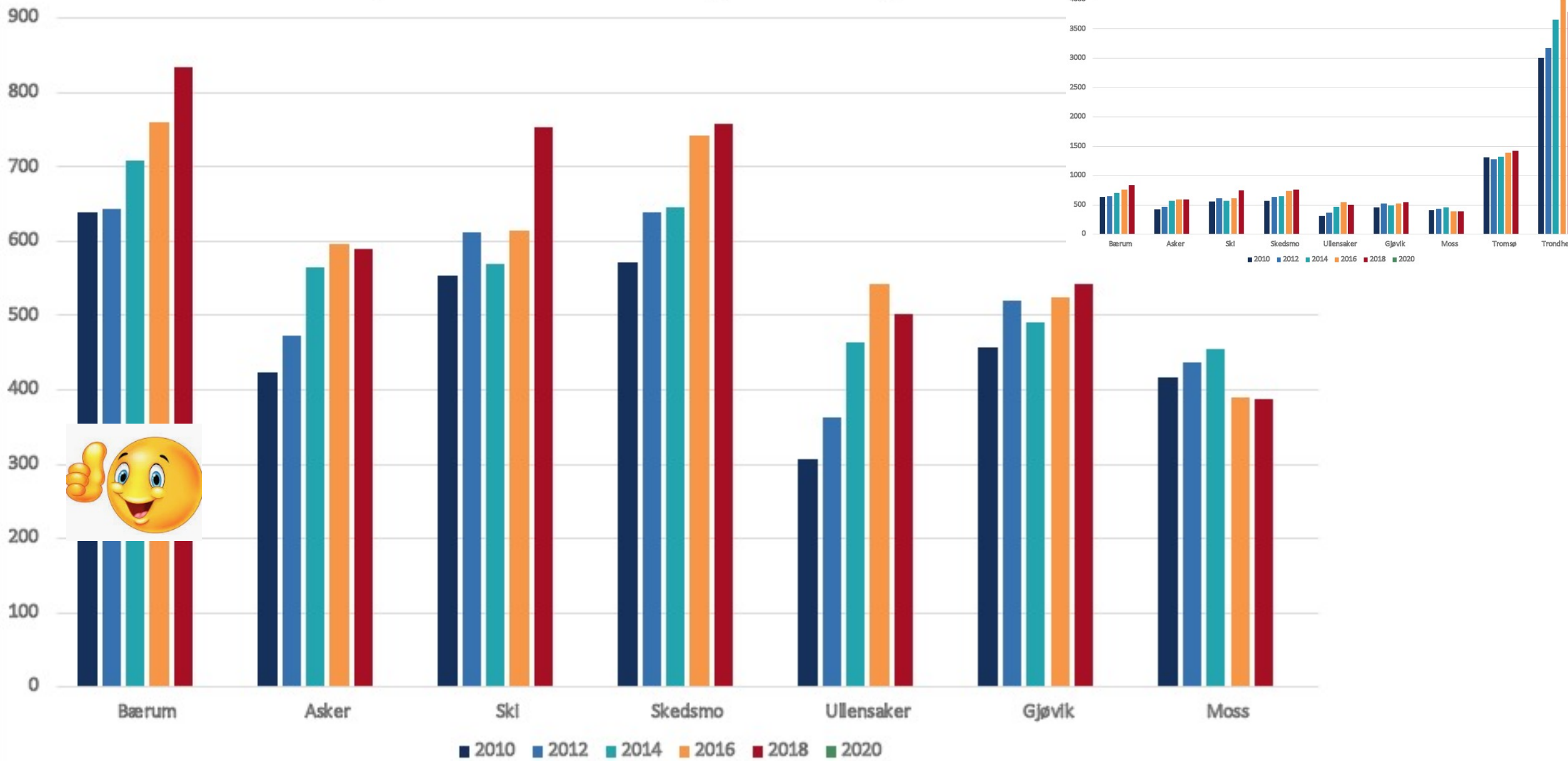


**«Glem» handel – men hva
skal bysentrum/motoren da
inneholde?**

Servering i sentrum - omsetning pr innbygger



Antall sysselsatte innen servering mv i noen byers sentrum

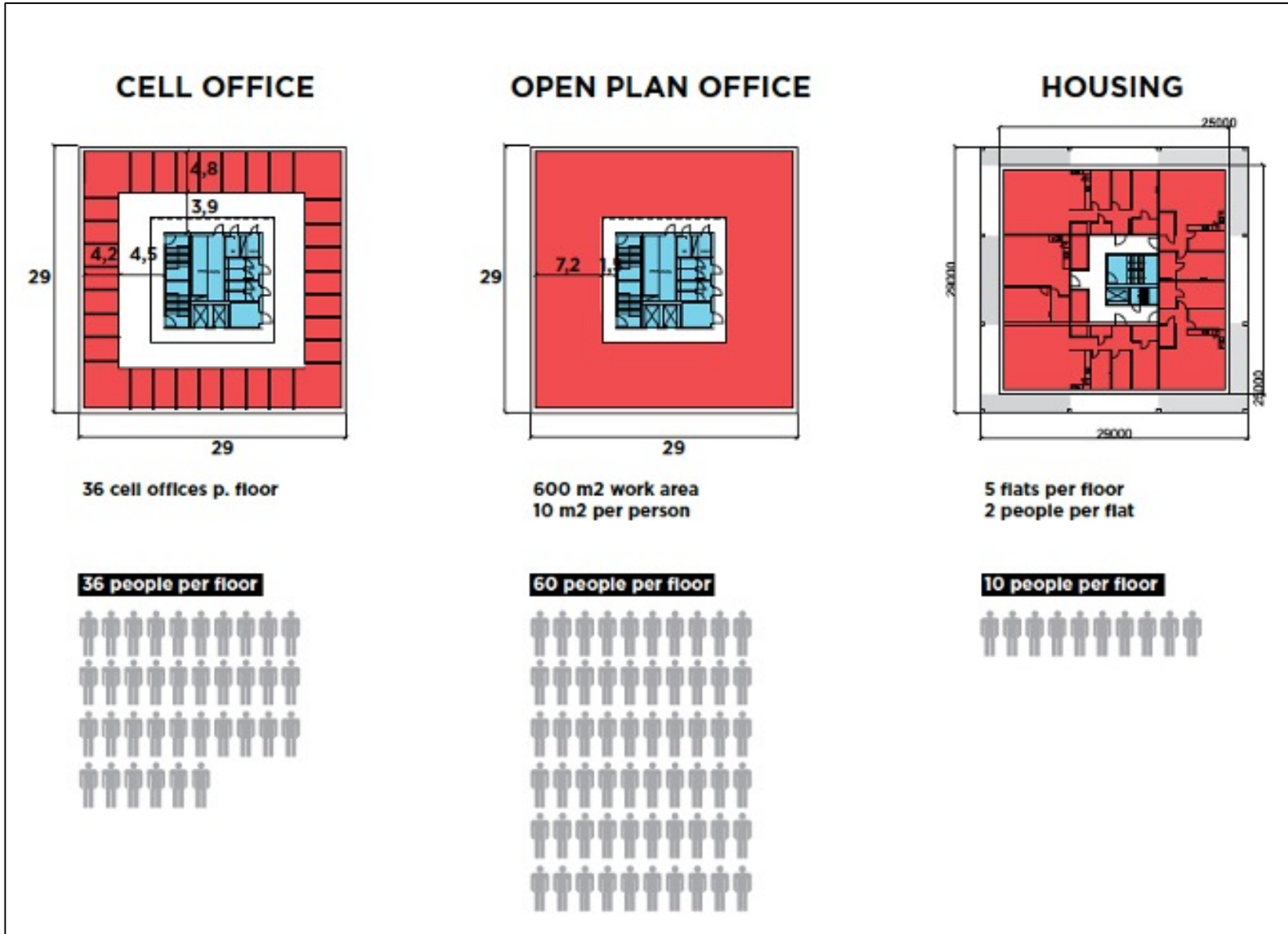


Det er et valg; Boliger inn i sentrum – eller kontorer?

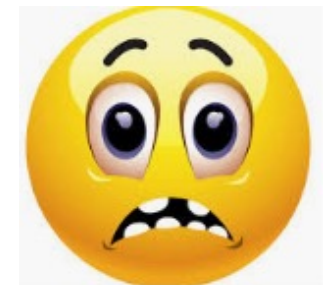


Du lager ingen motor ved å bygge en soveby for 60+

Klart mer arealeffektivt med kontorer i sentrum

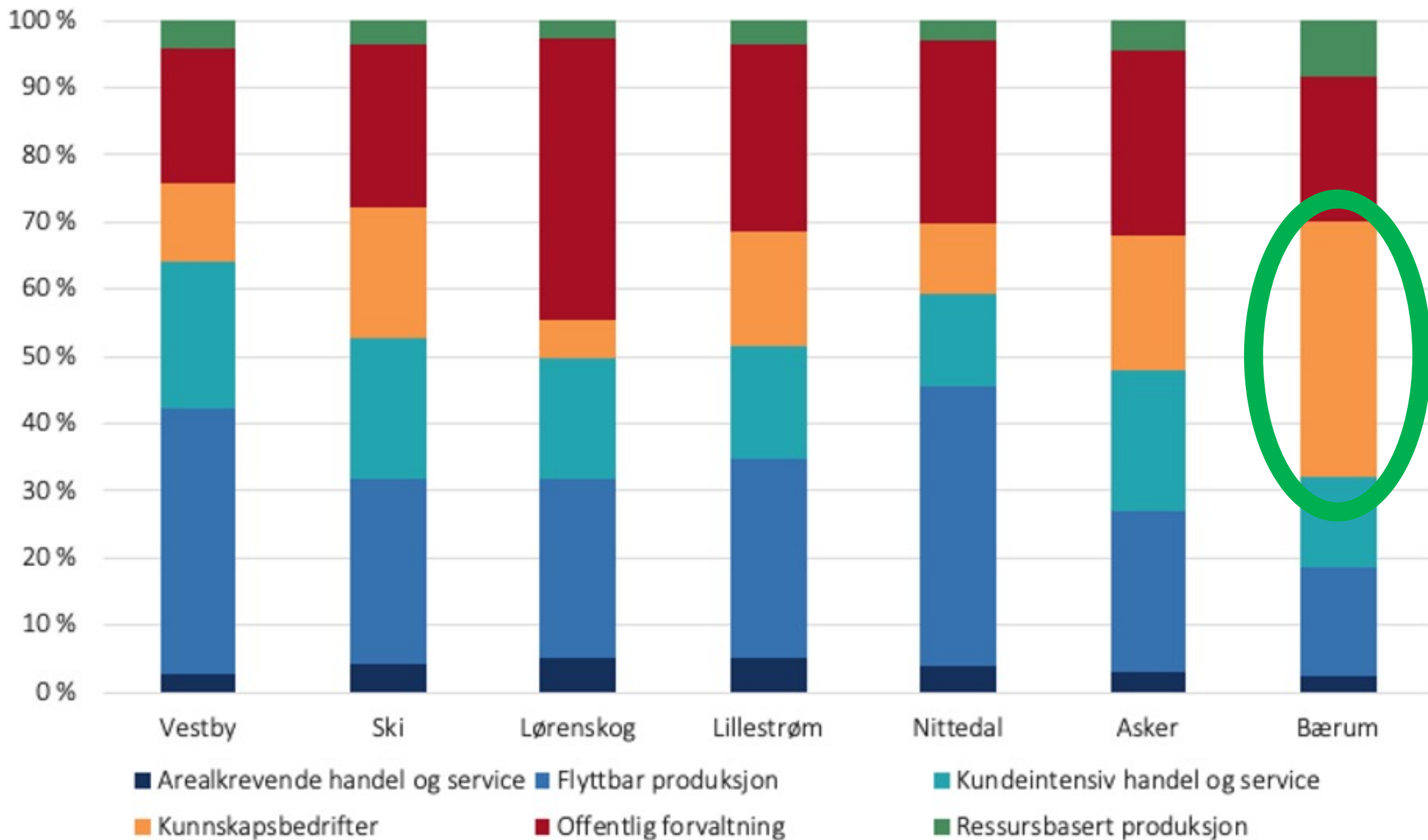


Problemet er bare at utbyggerne tjener mer på selge boliger

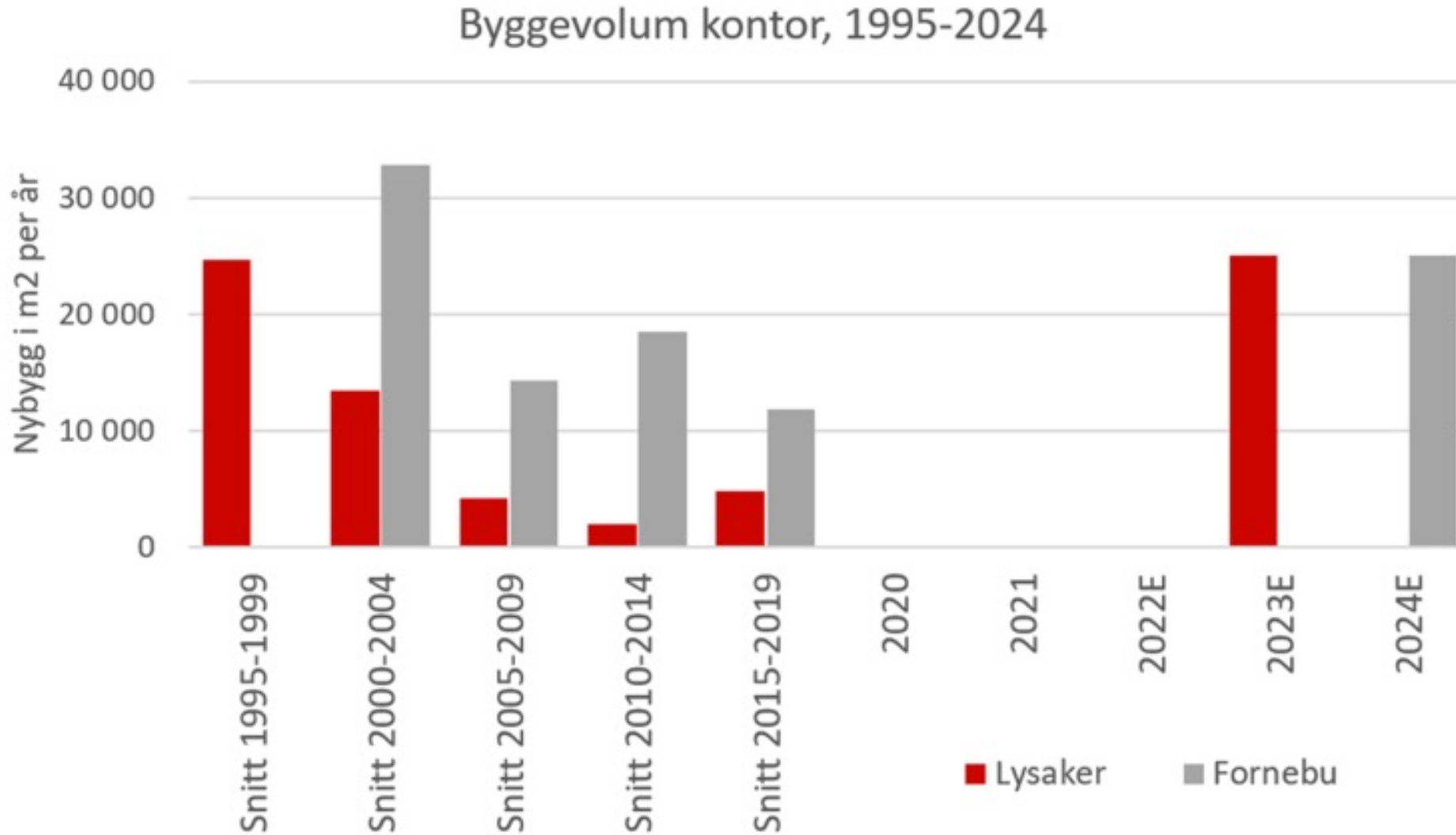


Kilde SPOL ark

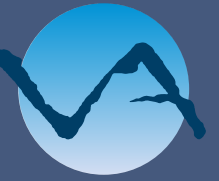
Næring etter arealbruk



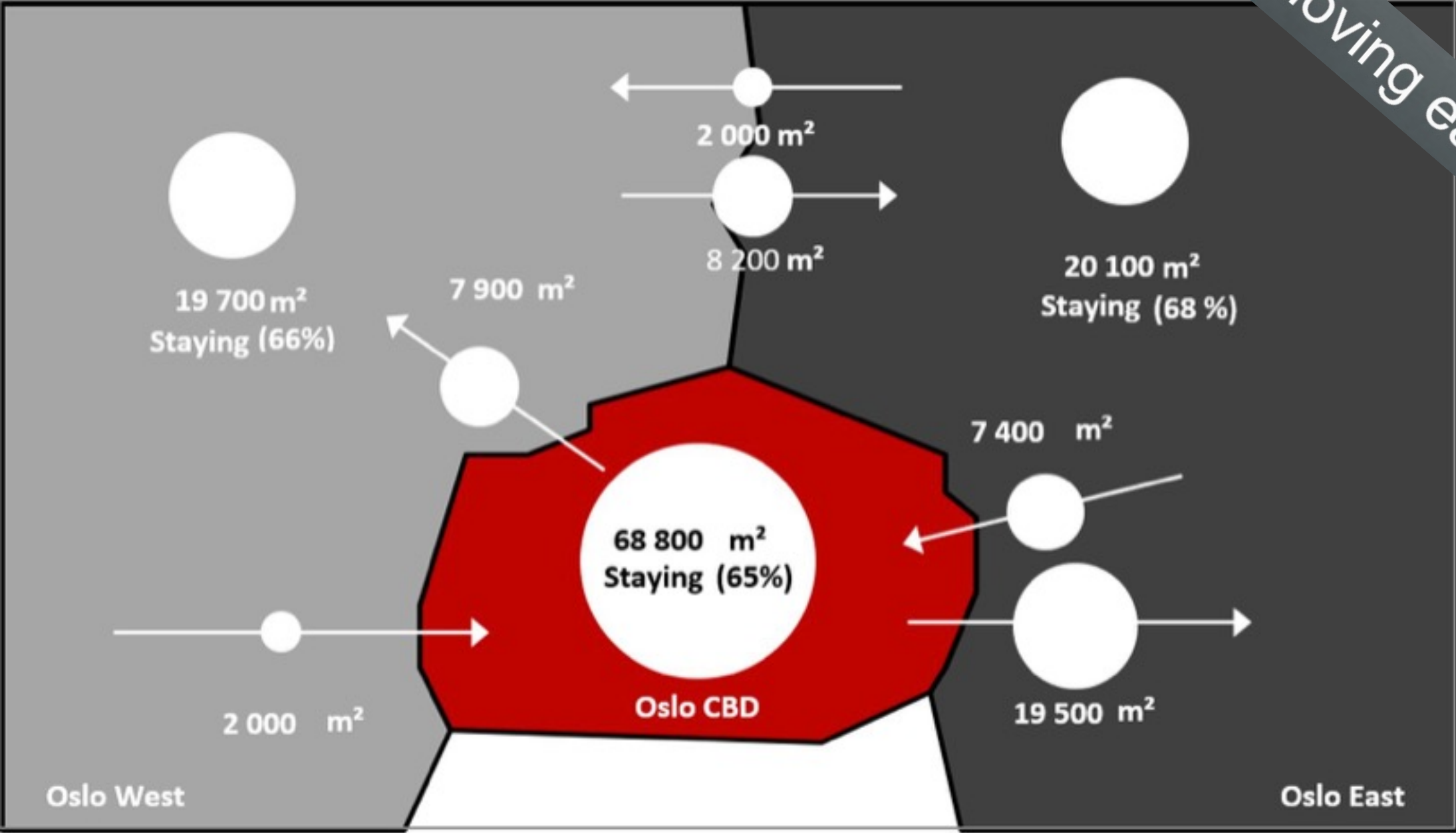
Bærum – lav vekst for kontor –Lysaker/Fornebu



Vær OBS: Kontormarkedet dreier øst



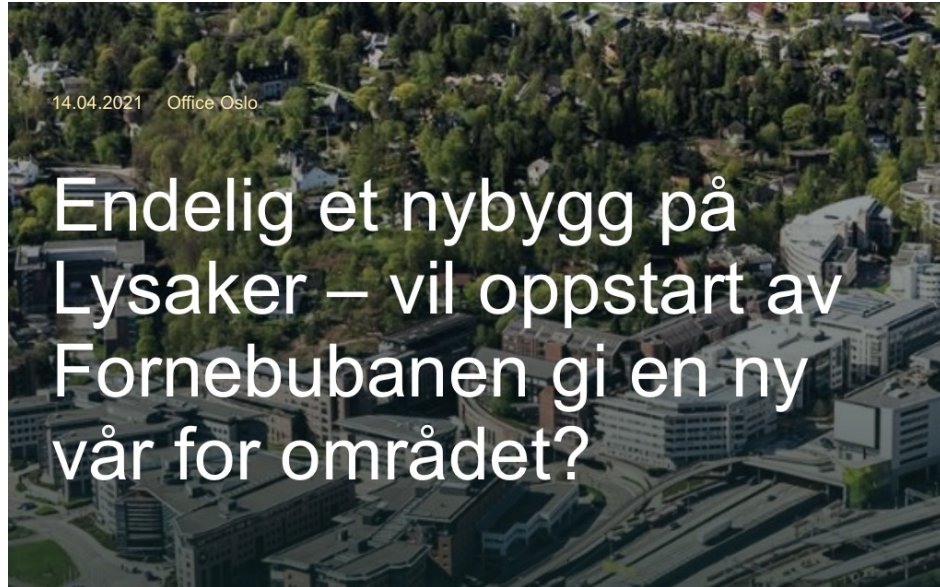
Moving east:



Kilde:
Akershus
Eiendom

Gullegget Fornebubanen (i seneste laget)

Næringsklynger styrker konkurranse, omsetning og transportarbeid



Oppslag hos Akershus Eiendom

Her vil fem firmaer samlokalisere

Fem selvstendige ingeniørselskaper har bestemt seg for å samlokalisere Lilleakerbyen, for å skape gode synergieffekter.

Etterspørselen etter kontorer med Fornebubanen



Kilde Akershus Eiendom:

Med nybygget Vollsveien 9 på trappene vil Mustad Eiendom tilføre den sentrale delen av Lysaker et nytt kontorbygg som står klart når Fornebubanen nærmer seg halvveis komplett. Dette kan være første signal på at markedet får øynene opp for Lysaker etter at banetilknytningen blir en realitet. Samtidig må man være obs på alle elementer som er viktige – for erfaringene de siste 5-10 årene er at kontorområder må by på flere kvaliteter for å nå opp i konkurransen, og fremst blant disse er et levende byliv på gateplan, både sent og tidlig på dagen.



En ny vår for Lysaker?

**Lysaker og Fornebu – men hva
med Sandvika?**

Sandvika er Byen!

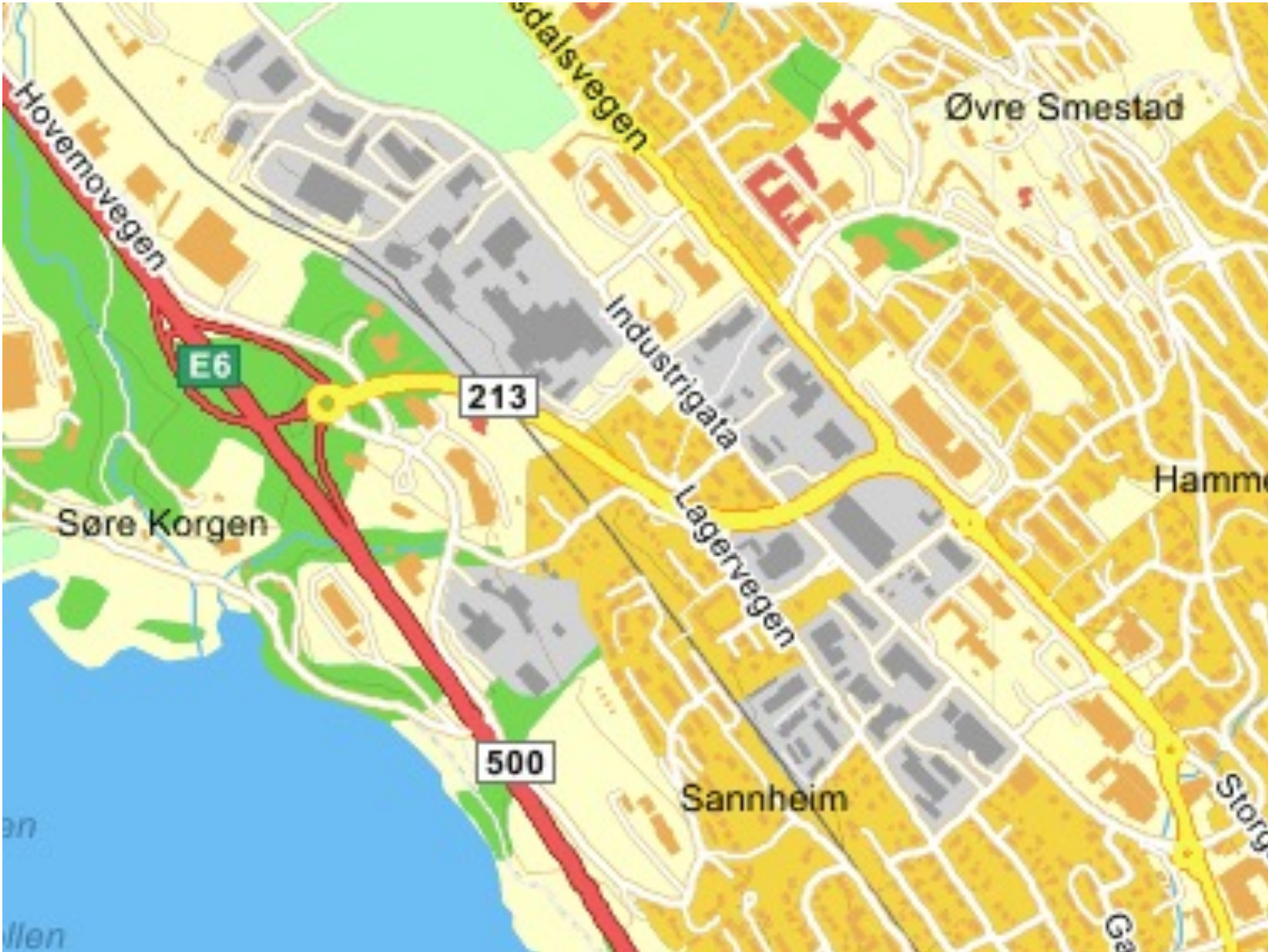
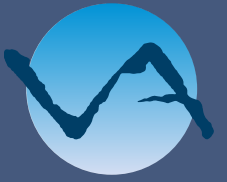
Prioriter sentrum – prioriter Sandvika



- Ikke rett all fokus på handel og boliger til 60+!
- Sentrum bør utvikles med et bredt spenn av innholdselementer; kontor, kultur, tjenesteyting

**Alt areal blir mer verdt!
Pass godt på det dere har!**

Ikke gå i Lillehammer-fella



Tom for areal –
utbygd stykkevis og
delt – lav
arealutnyttelse –
markedsstyrt
transformasjon – og
plutselig forsvant
de viktigste
aktørene

Stort arealbehov rundt Oslo – bruk arealene effektivt – de er mye verdt – Oslo nord er vinneren



Bauhaus netthandel fra Sverige til Berger

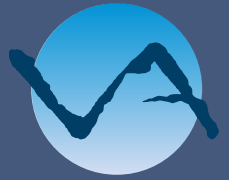


Eiendomsaktøren NREP blar opp tre milliarder for et Coop-lager ved Gardermoen. Ifølge rådgiver Pangea er dette den høyeste kjøpesummen noensinne for en norsk logistikkeiendom.



Hvordan utvikle arealreservene?

Hauger – Et ganske nytt felt - Hvorfor en box til hver?



Mange næringsparker

Gamle næringsparker forvirrer lettere



Skui, Grini, Rud, Hauger, Vøyenenga - Bolig eller fortsatt næring?

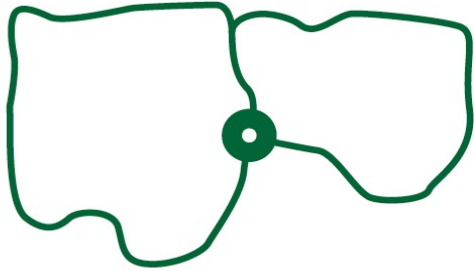
- Gamle næringsparker er utsatt for transformasjon
- Utbyggere velger ofte transformasjon til bolig – men hvor skal det være næring?
- De med minst finansielle muskler leier gjerne ut eldre bygningsmasse til ulik tjenesteyting
- Ikke alltid transformasjonen er ønskelig
- Kommunen kan gå i dialog med eierne og legge strategier for hvordan områdene skal utvikles videre.
- Kommunen på sin side kan «gi» infrastruktur, mot at eierne deltar med sine oppgaver

➤ *Viktig å styre – og ha dialog med – markedskreftene. Bærum trenger næringsareal*

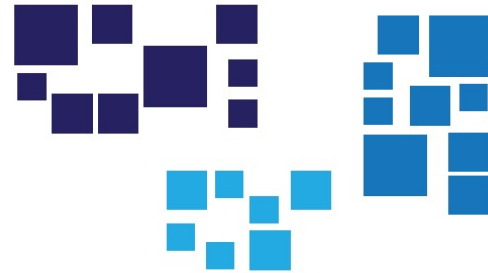
**Differensier og prioriter!
Styring er viktig**



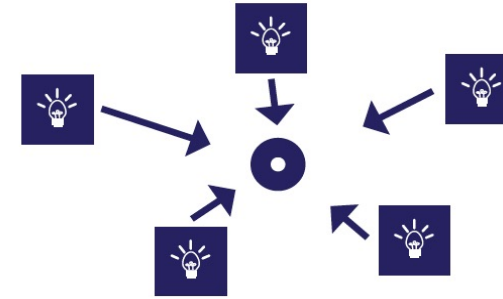
Differensier – Prioriter – Effektiviser!



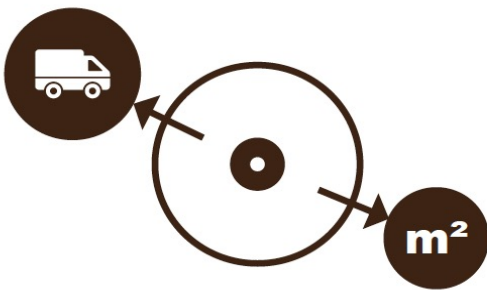
Det grønne inn i sentrum, grønn rekreasjon rundt byen kobles på sentrum



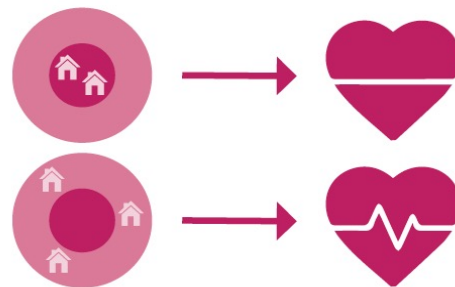
Klyngeprinsippet for all næring



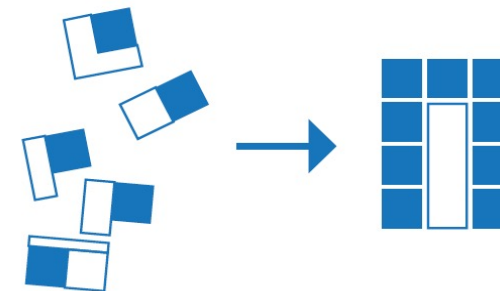
Kunnskap inn i sentrum, tydeliggjøre kunnskapen



Areal- og transportkrevende trekkes ut



For stort fokus på boliger i sentrum kan fort fortrengte urban vitalitet



Samle Handelsbokser, effektivisere arealbruken



Det økonomiske perspektivet styrer ofte i bypolitikken



- Sterk konkurranse på pris – pris presser utviklingen
 - Konkurranse mot boligareal
 - Konkurranse mot nettpreisene
 - Konkurranse mot big-boxene (som selger alt)
 - Store variasjoner i leiepriser i sentrum
 - Oslo sentrum – leiekostnadene føres ofte på markedsføringsbudsjettet
 - Småbyer – fra 500 til 2000 kr pr kvm
 - Mellomstore byer - nybygg i sentrum – 1000-1200
 - Oslo sentrum – snitt 5-6000 – opp mot 50 000
 - Mangel på optimal romlig struktur i sentrum
- *Reguleringsformålet «Blanda formål» reduserer styringsmulighetene! Styr mot tydeligere mål!*



Prioriter, differensier og effektiviser!

Våre anbefalinger:

1. Tilrettelegg sentrum på nye måter og for nytt innhold til andre tider på døgnet – Følg med i tiden
2. Reguler areal i sentrum til næring alene, slik at ikke boligene tar over sentrum
3. Kompetansebedrifter inn i sentrumskjernen
4. Næringsarealene bør fortettes og styrkes med likeartet virksomhet – næringsklynger gir økt vekst
5. Vær oppmerksom på uønsket transformasjon
6. Areal er og blir en knapphet – effektiviser arealbruken – ikke skusle bort næringsareal!
7. Ikke overlatt alt til markedskreftene – men ha respekt for dem



Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk utredning, evaluering, rådgiving og forskning.

Vi utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Våre sentrale temaområder er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd.

Meltzers gate 4, 0257 Oslo | +47 92288092 | ht@vista-analyse.no | www.vista-analyse.no