



**POSITIVE SIGNALER:** Ledigheten på Kokstad er høy, men meglerne ser positive signaler. Bygget i bakgrunnen er det Aibel-bygget. (Foto: Torgeir Hågøy)

## HØY LEDIGHET PÅ KOKSTAD, MEGLERE SER POSITIVE SIGNALER

**Nedgangen i oljesektoren har rammet Kokstad næringsområde hardt og raskt ført til økt ledighet. Meglere i Bergen tror imidlertid at konvertering av eldre bygg, reduksjon i antall nybygg og bedre infrastruktur vil bedre markedet på sikt.**



**NYHETER**  
Aasa Christine Stoltz

Situasjonen har endret seg drastisk bare på få år. I 2013 var det tilnærmet null ledighet i gode kontorbygg på Kokstad, ifølge megler Lars Morten Kyte i Kyte Næringsmegling.

— Kokstad næringsområde har blitt brutalt rammet av nedgangen i olje og gasssektoren. Parallelt har det vært flere store utbyggingsprosjekter og flytteprosesser i området, sier Kyte.

Han nevner fraflyttinger av blant andre Statoil, Odfjell Drilling og Aibel, noe som har medført at ledigheten i området bare det siste året har økt med rundt 20.000 kvm.

— Beslutninger om utbygging er gjerne tatt i gode tider og realisert i dårlig tider, noe som forverrer situasjonen, sier Kyte.

### LYSPUNKTER PÅ SIKT

Megler Lars Erik Wirsching i DNB Næringsmegling er opptatt av lyspunktene til tross for at Kokstad og Sandsli representerer nærmere 50% av alle ledige areal i bergensområdet på kontor sammenlignet med en totalledighet i Bergen i overkant av 10%.

— Hovedårsaken til at ledigheten vil minke er at man reduserer nybyggingen, at konverteringen av eldre kontorbygg øker i tillegg til at infrastrukturen er forbedret, sier Wirsching.

Wirsching påpeker at han allerede ser positive bevegelser i området.

— Andre aktører tar Kokstad i bruk når oljesektoren har redusert sin aktivitet. Vi ser at det etableres handel, treningssentre og restauranter, sier han.

— Vi tror at ledigheten på sikt skal flate ut, sier Wirsching.

Kyte ser også positive faktorer og signaler i området.

— Veisystemet med ringvei Vest med Knapetunnelen fungerer nå meget bra og er korteste vei til Bergen sentrum fra Kokstad/Bergen Lufthavn. Bybanen åpnet til Birkelandskrysset i august i år, og videreføres til Flesland vår 2017, påpeker Kyte.

Den storstilte boligutbyggingen i Fana forventes også å komme Kokstad til gode.

— Kokstad er et etablert næringsområde og vil igjen bli et meget attraktivt område, sier Kyte.

Kyte påpeker at ulike rabattordninger er tatt i bruk for å lokke potensielle leietakere.

— På Kokstad ser en hele rabattkatalogen er tatt i bruk; leiefritaksperiode, softleie, utsatt regulering, overtakelse av leiefpliktelser og flyttebidrag, sier han.

### USIKKERT LEIENIVÅ

Det er vanskelig å definere leienivået på Kokstad på grunn av få inngåtte kontrakter det siste halve året, ifølge meglerne.

— Det er vanskelig å lese leieprisstatistikken. Sannsynligvis er reduksjonen i leieprisene større enn det som fremgår av gjennomsnittlig leiepriser. Årsaken er at det har blitt gitt en del leiefritak og andre rabatter som ikke fremgår av statistikk grunnlaget, sier Wirsching i DnB.