

Malling

Kontor

Sektorrapport for kontor

April 2026

Malling & Co Research and Valuation

Jørgen Holand – jorgen.holand@mallings.no

Jenny Plahte Andresen – jenny.andresen@mallings.no

Kjetil Martinsen – kjetil.martinsen@mallings.no

Kontorrapport | Innholdsfortegnelse

Kontormarkedet preges av et labert arbeidsmarked og høye kostnader

Svak sysselsettingsvekst bidrar til begrenset etterspørsel etter kontorarealer. Siden 2022 er det skapt få nye kontorjobber. Et unntak er vestlandsbyene, hvor sysselsettingen har vært bedre grunnet en større eksponering mot olje-, gass- og turistnæringen. I et avkjølt kontormarked i Stor-Oslo, hvor arealledigheten nå ligger over vårt anslag for et naturlig ledighetsnivå, har likevel leieprisene fortsatt å stige. Samtidig ser vi økende forskjeller i leieprisnivå, både mellom klynger og mellom kategorier, hvor sentrumsnære lokasjoner og toppleiene drar fra. Dette forklares i stor grad av betydelig høyere bygge- og finansieringskostnader, som presser leienivåene opp. Fremover venter vi noe avtakende vekst i kontorleiene for Stor-Oslo i 2026, før vi får moderat realleievekst i 2027 og 2028. Samtidig venter vi en videre segmentering i markedet, der klynger lengst unna sentrum med høyere ledighet vil oppleve lavere vekst, mens enkelte av sentrumsklyngene vil få relativt høyere vekst de neste årene.

Også i transaksjonsmarkedet har kontorsegmentet kjølnet de siste årene. Mer robust etterspørselsside og bedre direkteavkastning i andre segmenter gjør kontor relativt mindre attraktivt. I tillegg er det fremdeles et tydelig skille mellom gjeldsfinansierte og egenkapitalfinansierte investorer, ettersom de mest sentrale eiendommene er krevende å gjeldsfinansiere. Et lavt yield-gap bekreftes samtidig av lave andeler utenlandske investorer i kontormarkedet siden 2024. Vi har allerede økt kontoryieldene litt tidligere i år, men utelukker ikke at prime yield kan øke til opp mot 5% frem til slutten av neste år. Sentralbankens signaler om mulige rentehevinger forsterker denne effekten.

Sterk vekst i byggekostnadene bremser nybyggssiden

På tilbudssiden presser høye byggekostnader lønnsomheten for nybygg og vi ser at flere prosjekter utsettes. Gapet mellom gjennomsnittsleien og break-even-leien (et beregnet nivå på den leieprisen gårdeier må ha for å kunne finansiere byggingen av et nytt kontorbygg) øker i negativ retning. Flere nybyggprosjekter lar seg ikke regne hjem uten at leienivåene økes. Dette bidrar til å dempe tilbudssiden de nærmeste årene, men kan også peke i den retning av at leieprisene øker når kontoretterspørselen igjen tar seg opp.

Høye renter og AI skaper usikkerhet i sektoren de kommende årene

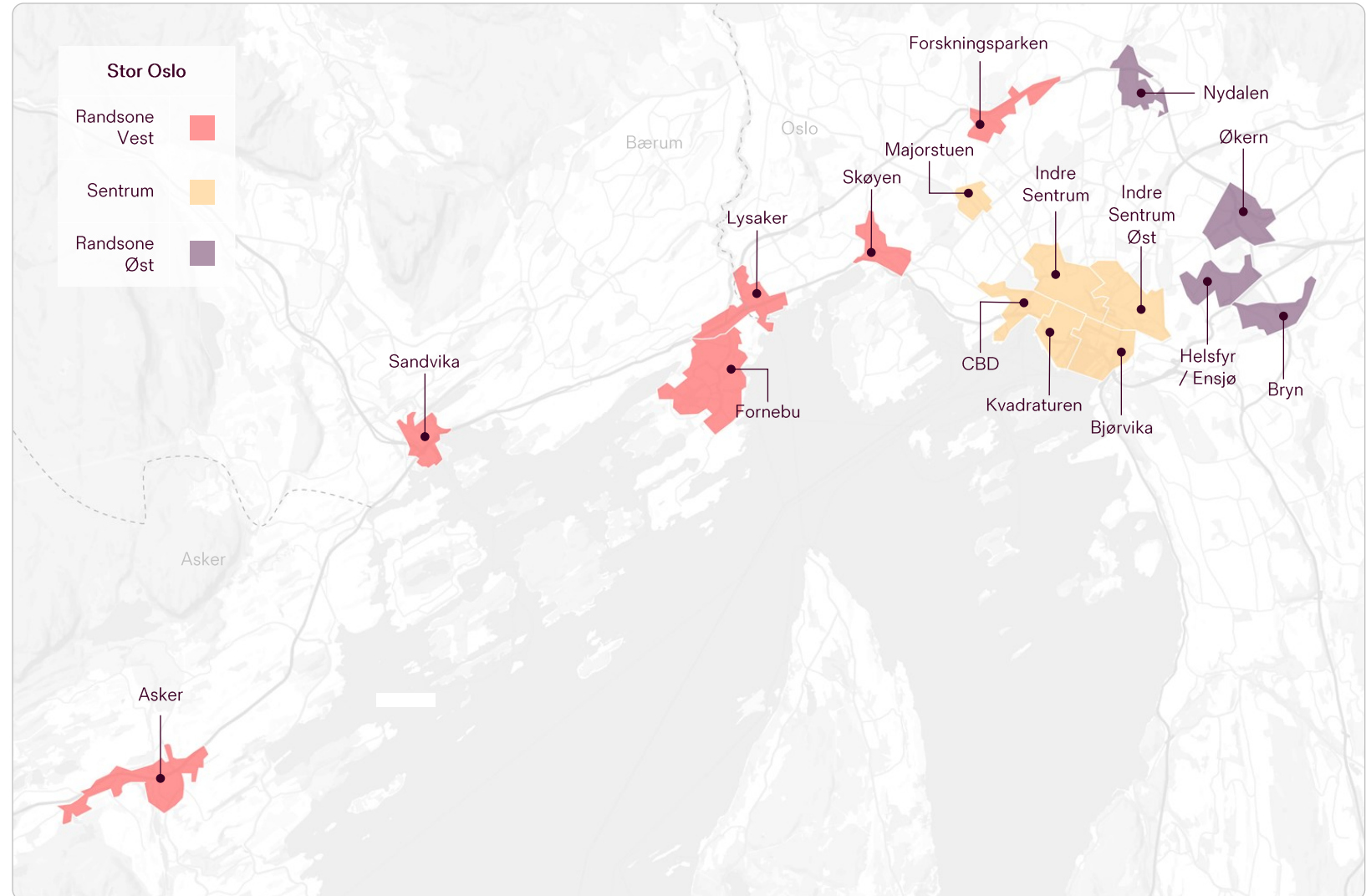
Makroøkonomiske forhold ventes å ha en betydelig innvirkning på lønnsomheten og investorinteressen for kontorsektoren i årene som kommer. For å belyse disse fremtidsutsiktene har vi utviklet et fiktivt kontorselskap som illustrerer mulige utfall. Funnene presenteres avslutningsvis i rapporten sammen med tre spesialtemaer om AI, ESG og felleskostnader.

Innholdsfortegnelse

Kart over klyngene	s. 3
Sammendrag	s. 4
Markedsdrivere	s. 5
Transaksjonsmarkedet	s. 9
Kontorleiemarkedet	s. 13
Regioner	s. 20
Syntetisk kontorselskap	s. 25
Spesialtemaer	s. 27
AI	s. 28
ESG	s. 29
Felleskostnader	s. 30
Analysetjenester	

Mallings dekning av kontorsektoren

Oversikt over Mallings dekning av kontorsektoren på landsbasis og i Stor-Oslo



Rapporten dekker hovedtrekkene i kontormarkedet i de fem største byene i Norge: Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim og Drammen. Kontormarkedet i Oslo dekkes som området Stor-Oslo, som også omfatter kontorklyngene i Asker og Bærum. Disse klyngene illustreres i kartet til høyre.

Informasjonen i rapporten er hentet fra Malling sin egen database. Denne informasjonen er ikke uttømmende, og dersom du ønsker mer informasjon er du velkommen til å ta kontakt med oss i Malling.

Kontor i 2026 | Dempede vekstutsikter

Svak etterspørsel, stigende yielder og moderat leieprisvekst preger markedet

Begrenset etterspørsel



Arbeidsmarkedet har vist tydelig avkjøling, med nullvekst i kontoransatte siden 2022 og svakt økende arbeidsledighet.

Fremover ventes begrenset sysselsettingsvekst, klart under historisk snitt.

Totalt venter vi svak netto absorpsjon av kontorarealer.

Økning i kontoryieldene



Prognoser for Prime yield CBD

4,75 % i 2026
5,00 % i 2027
4,75 % i 2028
(utgangen av året)

Prime kontoryield ble i april oppjustert med 10bps. til 4,6 %. I lys av økt usikkerhet, utsikter til varig høyere renter og mindre kapitaltilførsel til EK-aktører, ventes videre økning i kontoryieldene.

Moderat leieprisvekst



Leieprisprognoser for Stor-Oslo:

2,4 % i 2026
3,7 % i 2027
3,2 % i 2028

Til tross for svakere etterspørsel har vi sett god vekst i kontorleiene, mye drevet av betydelig økning i bygge- og finanskostnader.

Fremover ventes moderat leieprisvekst med risiko for økt fragmentering i markedet.

Avtakende tilbudsside



Ledighetsprognoser for Stor-Oslo:

8,2 % i 2026
7,9 % i 2027
7,9 % i 2028

Betydelig avvik i signerte kontorleier og *break-even* leie gir begrenset nybygging. I kombinasjon med begrenset etterspørsel anslår vi samlet sett en arealledighet rundt 8 %.

Malling

Markedsdrivere

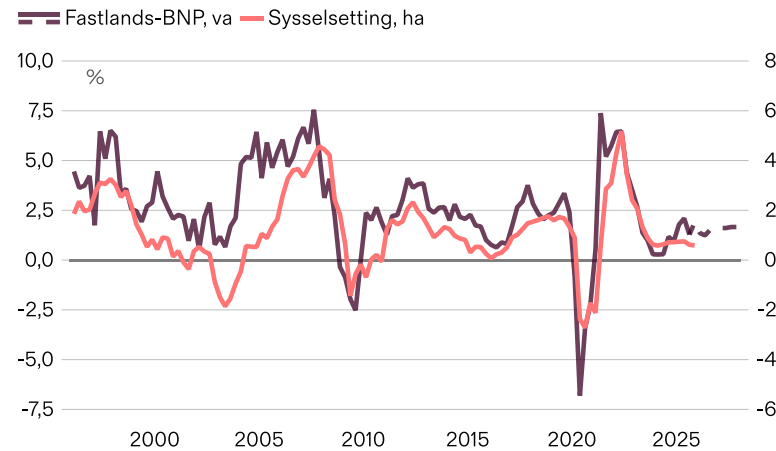
Økonomisk vekst rundt trend, men et arbeidsmarked svakere enn normalt

Et høyt rentenivå har ført til svakere utvikling i rentesensitive næringer

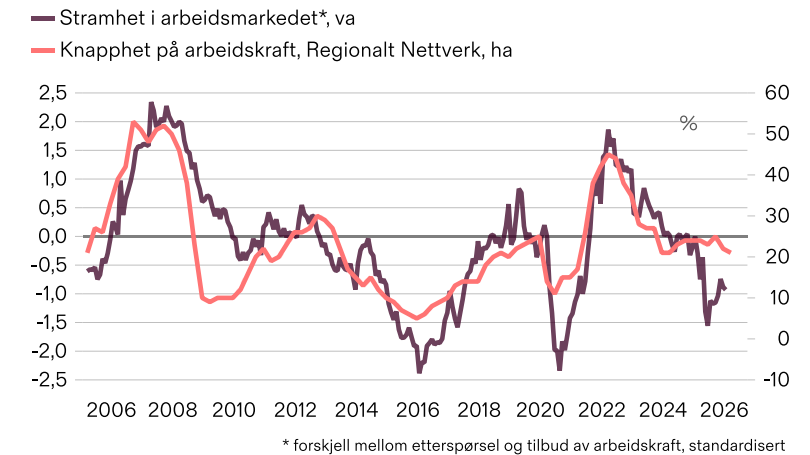


- Over tid er det en tett sammenheng mellom veksten i norsk økonomi og sysselsettingen. Til tross for tiltakende BNP-vekst siste år, har sysselsettingsveksten avtatt og arbeidsmarkedet viser nå tydeligere tegn til å være mindre stramt enn normalt. Dette kommer nok som følge av at det er stor forskjell mellom næringer i norsk økonomi, og det er særlig de rentesensitive og arbeidskraftintensive næringene som har bremsset opp.
- Arbeidstilbudet har økt, samtidig som etterspørselen etter arbeidskraft har holdt seg mer stabilt. Kombinasjonen har medført at AKU-ledigheten har steget nokså betydelig den siste tiden, og beholdningen av antall stillinger fortsetter å falle. NAV-ledigheten holder seg imidlertid flat og forskjellen fra AKU-ledigheten kan til dels tilskrives flere unge som melder seg ledige.

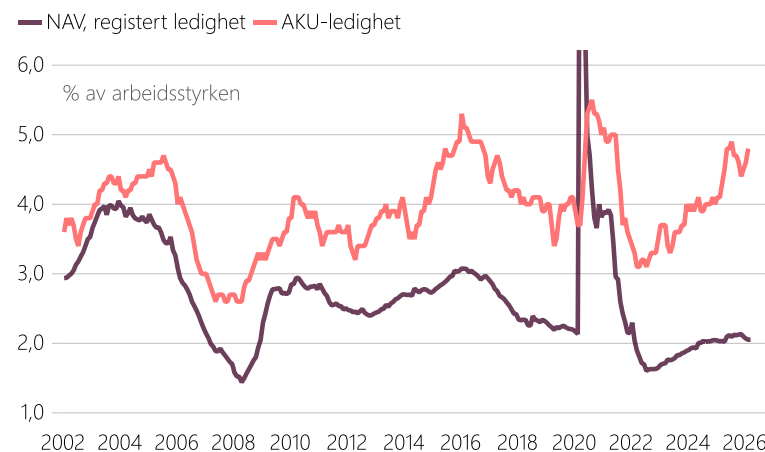
BNP-veksten rundt trend, mens sysselsettingsveksten avtar



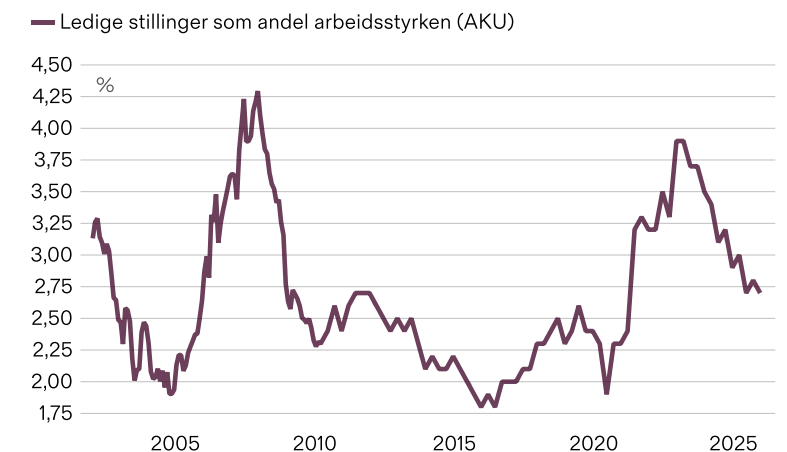
Økt tilbud og stabil etterspørsel gir mindre stramt arbeidsmarked



AKU-ledigheten har steget kraftig, NAV-ledighet flat på 2%



Antallet ledige stillinger fortsetter trenden ned



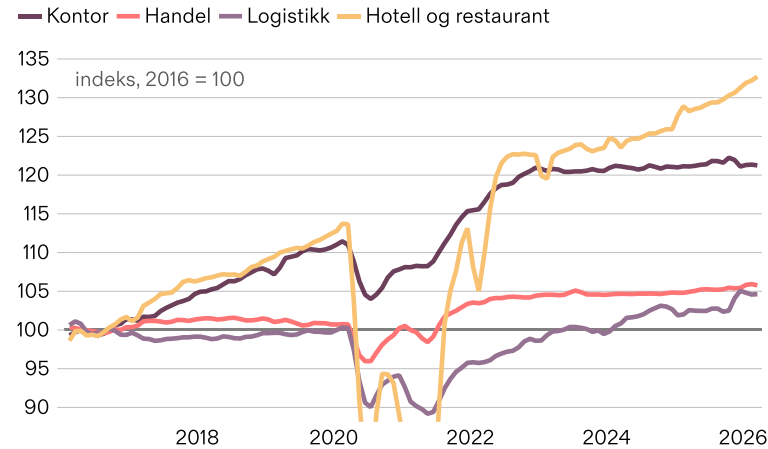
Kontorbedriftene har sluttet å ansette, men ser vekst i driftsresultatet

Kontorleieprisene følger betalingsvilligheten. Høye byggekostnader gir lave marginer for gårdeier

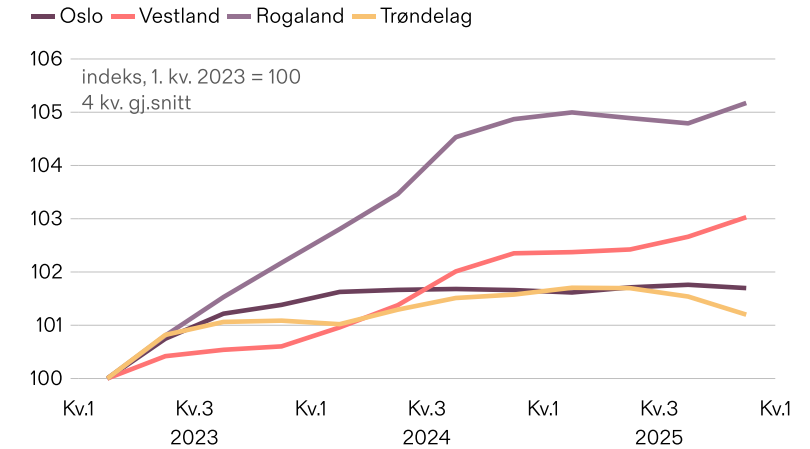


- Kontorsysselsettingen har vært på stedet hvil siden slutten av 2022. Høyere renter og økte kostnader har ført til lavere aktivitet innen kontorrelaterte yrker.
- Forskjellene er fremdeles tydelige ulike steder i landet med sterkere vekst langs kysten, drevet av sterk utvikling i eksportrettede næringer, men også her har utviklingen vært noe svakere det siste året.
- Kontorselskapene ser likefullt vekst i driftsresultatet, om enn mer moderat enn innen handel og hotell. Dette har bidratt til at kontorleieprisene har økt, selv om økte bygge- og tilpasningskostnader har ført til avtakende marginer for gårdeier.

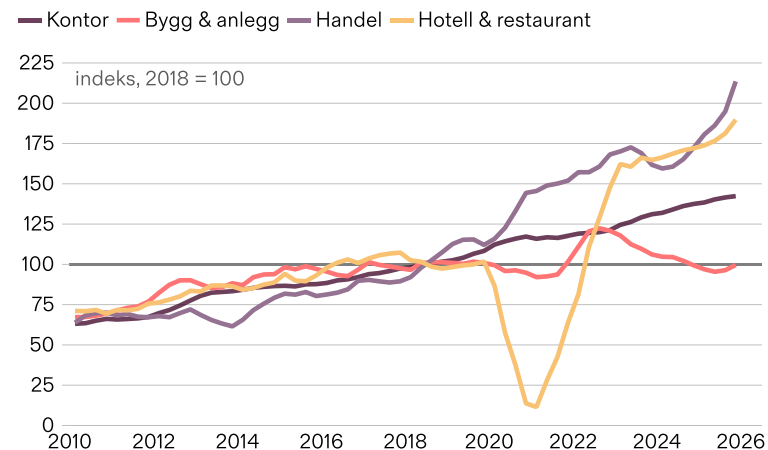
Siden 2022 har det nesten ikke blitt skapt kontorjobber



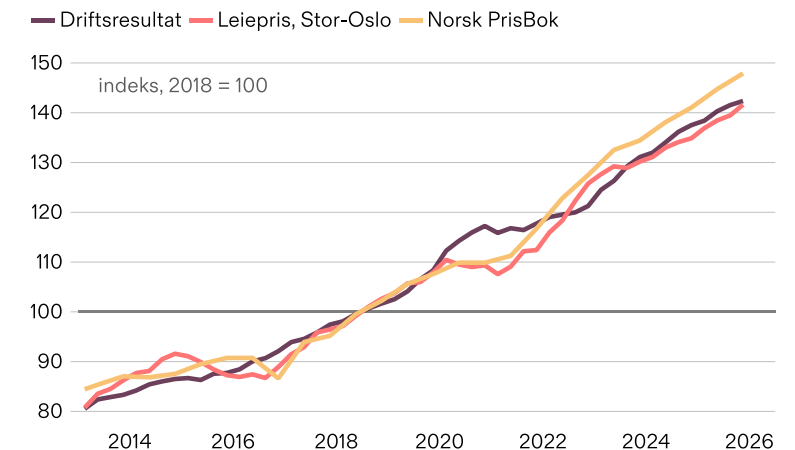
Kontorsysselsettingen har vært bedre langs kysten



Eiendomsrelaterte fastlandsforetaks beregnede driftsresultat (EBITDA)



Kontorrelatert leiepris, driftsresultat og byggekostnader følger hverandre tett over tid



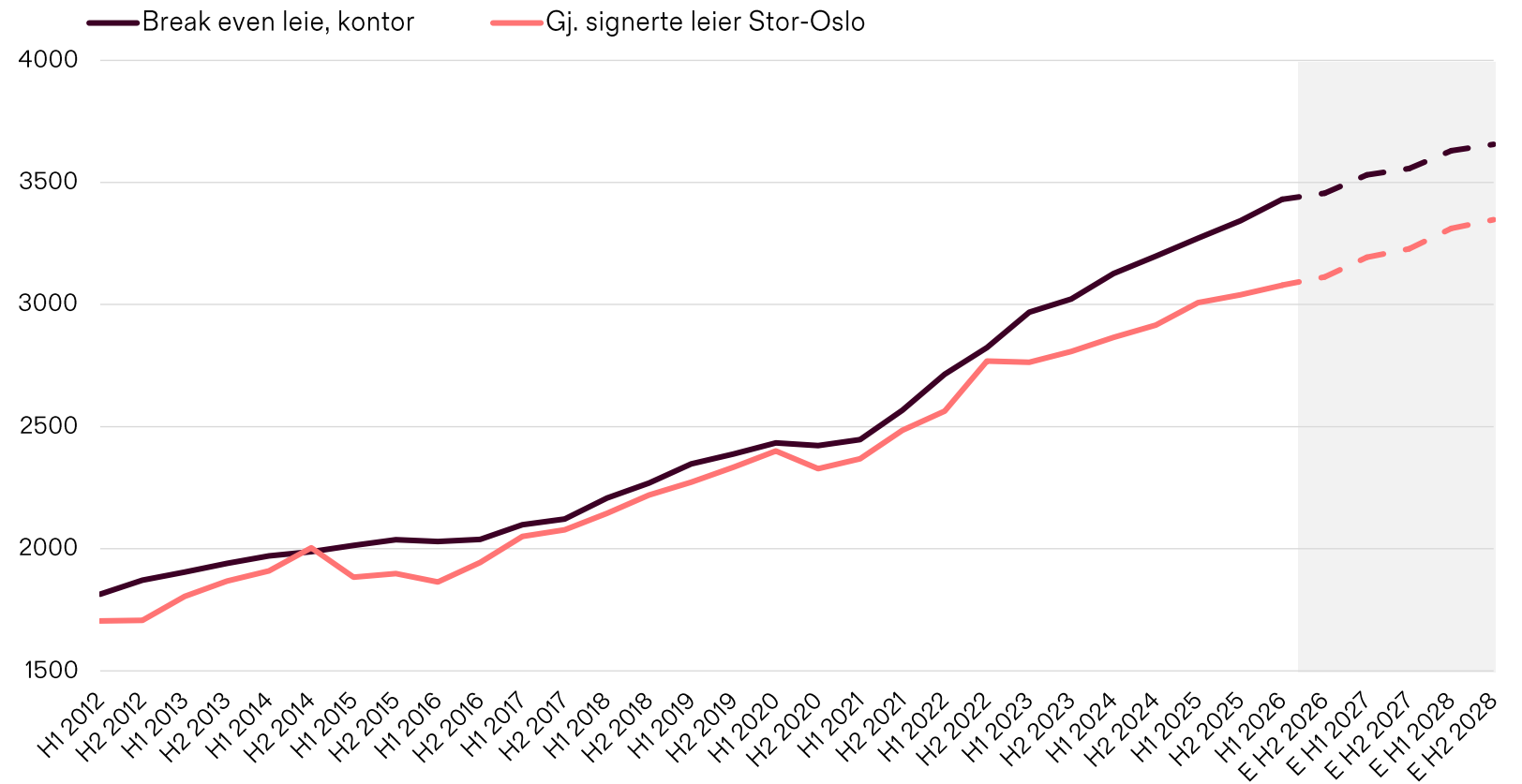
Betydelig økning i *break-even*-leier begrenser tilbudssiden fremover

Seneste fem års økning i byggekostnader og renter har gjort nybygg vanskelig å regne hjem



- *Break-even*-leie er et beregnet nivå på den leieprisen gårdeier må ha for å kunne finansiere byggingen av et nytt kontorbygg. Forutsetningene er basert på svært nøkterne anslag, blant annet at tomteverdien er satt til 0 kroner. Dette medfører at de fleste prosjekter vil måtte kreve en høyere leie enn eksempelet viser, men beregningen illustrerer kostnadsutviklingen over tid.
- De siste fem årene har gapet mellom *break-even*-leier og signerte leier økt markant. Dette gir en tydelig begrensning i nybyggingen og gjenspeiles i lav tilførsel av ny kontoreiendom kommende år.
- Fremover ventet vi en moderat innsnevring av gapet, men avstanden forblir stor nok til å begrense tilbudssiden ytterligere. Gjennomsnittsleiene må oppleve en betydelig vekst før markedet nærmer seg en «normalsituasjon», og åpner derfor for potensiell god leieprisvekst på lengre sikt.

Estimert *break-even* leie for kontorbygg og gjennomsnitt av signerte leier Stor-Oslo, NOK/m²/år



FORUTSETNINGER FOR BREAK-EVEN LEIE

TOMTEVERDI
NOK 0/m²



AVKASTNINGSKRAV
Prime yield CBD
+ 2 % fast margin



PROSJEKTTID
2 år
total estimert



PROSJEKTKOSTNAD
15 000 m² kontor
inkl. 7,5 % byggherre + 15 % margin



Malling

Transaksjonsmarkedet

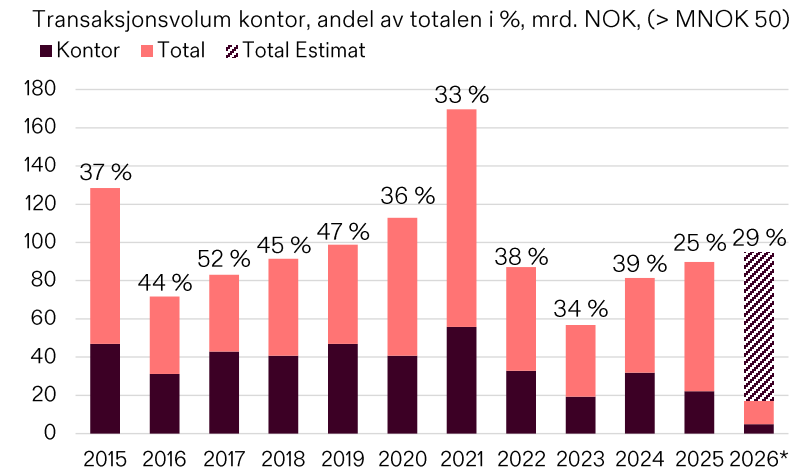
Transaksjoner | Historisk lav andel kontor av totalt transaksjonsvolum

Egenkapitalfinansierte investorer stod for en historisk høy andel av transaksjonene innen kontorsegmentet

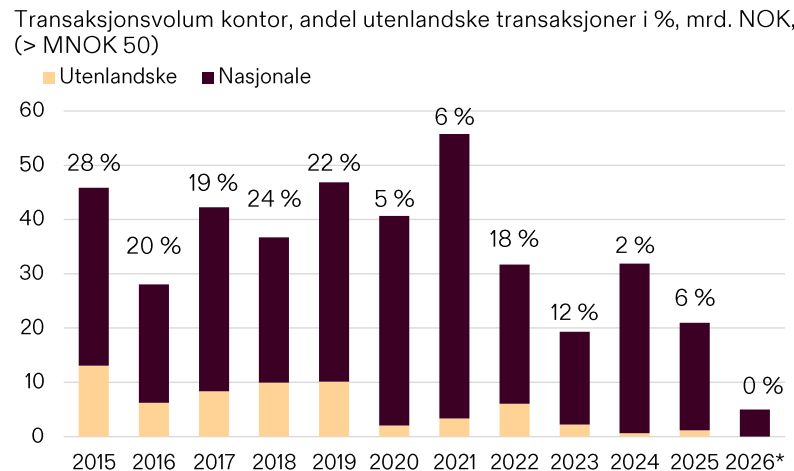


- Det totale transaksjonsvolumet steg moderat i 2025, men kontor mistet for første gang posisjonen som største segment. Relativt bedre direkteavkastning i andre segmenter gjør kontor mindre attraktivt. Kontor topper nå 2026-volumet, men justert for Anthon Eiendom-transaksjonen utgjør segmentet kun 16 %, og forsterker følgelig 2025-trenden.
- Blant kjøpergruppene har EK-finansierte investorer økt sin andel betydelig, ettersom kontor er historisk vanskelig å lånefinansiere og investorer i økende grad søker mot segmenter med høyere yield. Dette ventes vedvare til yieldene kommer opp fra dagens nivåer.
- Et lavt yieldnivå bekreftes av lav andel av utenlandske investorer siden 2024. Lav yieldspread og utfordrende strukturelle forhold, som en volatil norsk krone, gjør det norske markedet mindre attraktivt.

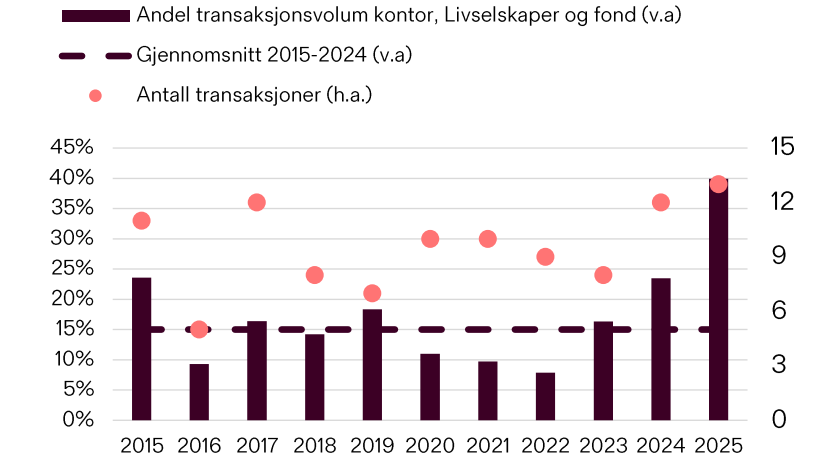
Kontor står nå for historisk lav andel av transaksjonsvolumet



Lav andel utenlandske investorer siden 2024



EK-finansierte kjøpere har historisk høye markedsandeler



Største transaksjoner Q4 25 – Q1 26, kontor

Transaksjon / Adresse	Kjøper	Størrelse (MNOK)
Anthon Eiendom	Olav Thon Gruppen	5 000
Kirkegata 17	Nordea Liv Eiendom	~ 400
Maridalsveien 85	ORO	~ 400
Sørkedalsveien 10	Malling	Konf.

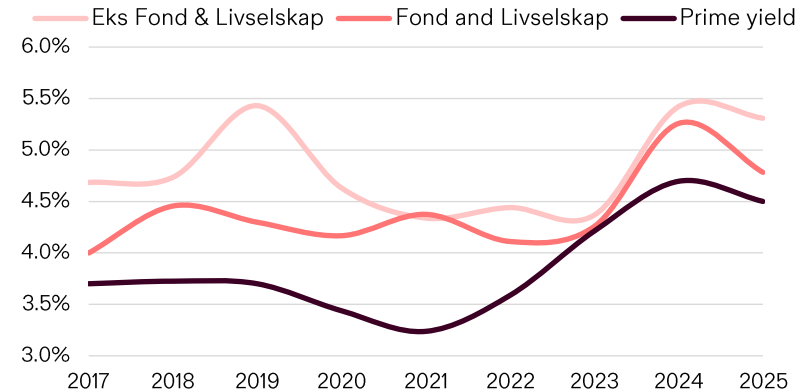
Transaksjoner | Segmentert kjøpergruppe med oppsiderisiko på yieldene

EK-finansierte investorer er de eneste som kan kjøpe prime CBD kontor



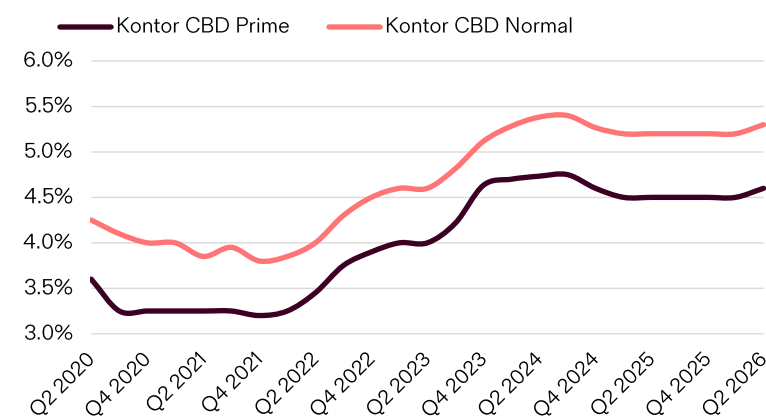
EK- og gjelds-finansierte investorer segmenterer markedet

Gjennomsnitt av transaksjonsyielder*, fordelt på kjøpergruppe



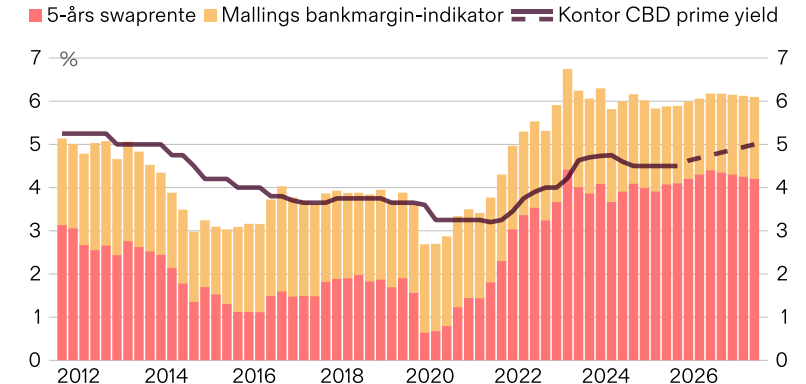
Malling justerte i april kontoryielder opp med 10 bps.

Mallings kontoryielder, CBD prime og normal



Negativ yieldspread gjør gjeldsfinansiering krevende

Norge: 5 års swap rente og bankmargin vs CBD kontor prime yield

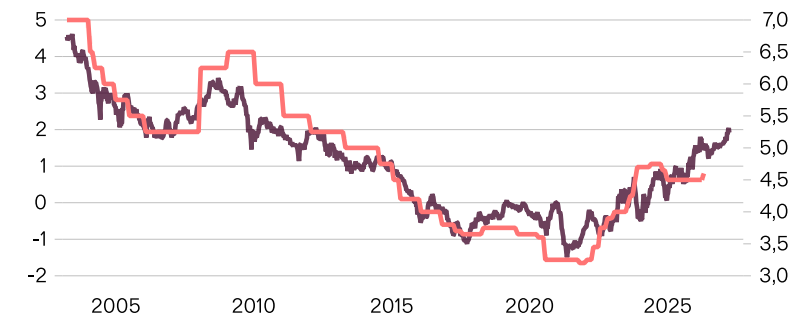


Kilder: Malling & Macrobond

Kontoryieldene har en klar oppside-risiko

Kontor: Prime yield og beregnet 10-års realrente

10-års beregnet realrente, NOK swap (lagget 1 år), va
Kontor Oslo CBD Prime Yield, ha



Kilder: SEB, Norges Bank, Malling & Macrobond

- Dagens yieldnivå ligger godt under lånekostnaden for gjeldsfinansierte investorer, noe som har segmentert kontormarkedet betydelig. EK-finansierte investorer er nå alene om å kjøpe kontor til prime yield, mens gjeldsfinansierte søker mot kontoreiendom med høyere yielder eller andre sektorer, noe som blant annet forklarer den lave andelen av transaksjonsvolumet.
- Høyere renter og forventning om én til to rentehevinger i 2026 har forverret situasjonen. Malling oppjusterte derfor kontoryieldene med 10 basispunkter i april. Innen utgangen av 2027 anslår vi at prime yield kan stige til opp mot 5%, også drevet av mindre kapitaltilførsel for EK-aktører. Normale kontoryielder er ventet å stige noe mindre, slik at avstanden mellom prime og normal yield blir noe smalere.

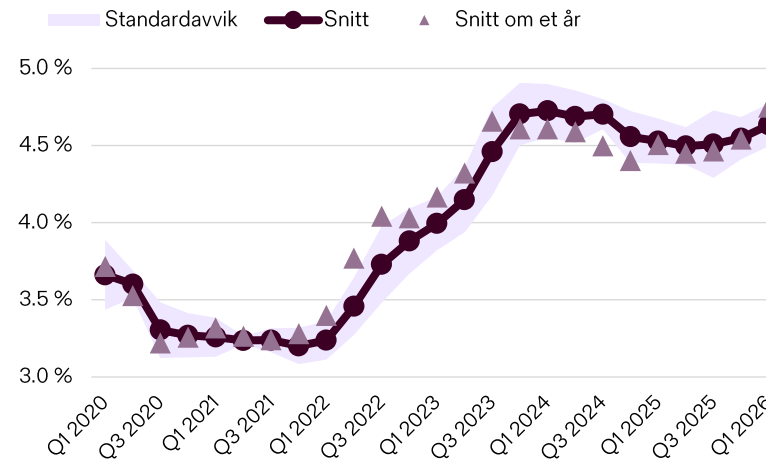
Investorundersøkelsen | Historisk svak investorappetitt for kontor

Investorer indikerer svakt økende yielder neste 12 mnd.

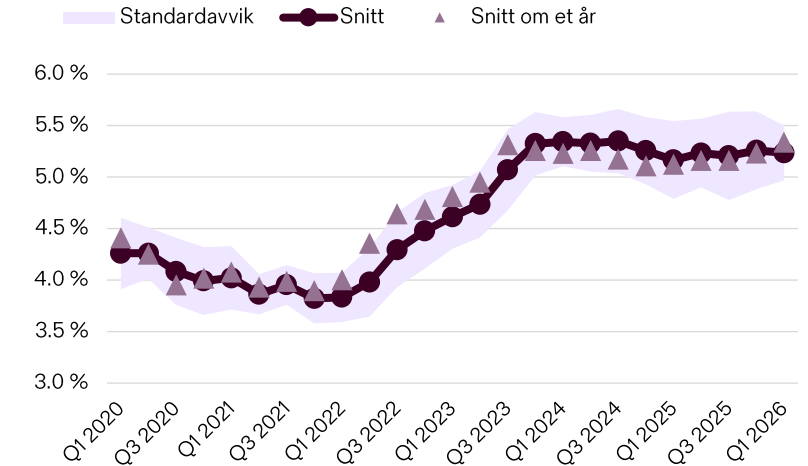


- I vår investorundersøkelse for Q1 2026 er kontor igjen, for andre kvartal på rad, det minst ettertraktede segmentet. Kun 27 % av investorene ønsker å være netto kjøper av kontor. Dette er nivåer som er historisk lave.
- For prime CBD indikerer investorene at yielden har økt med 10 bps. til 4,65%, 5 bps. over våre egne anslag. For normal CBD indikeres derimot flat utvikling på 5,25 %. Utslagene er små, men kan tyde på økt appetitt i normal-segmentet, der yieldene fortsatt gir rom for gjeldsfinansierte investorer.
- På sikt venter investorene en bred oppgang i kontoryieldene på 5-10 bps., trolig drevet av økt usikkerhet, høyere renter og rentebane.

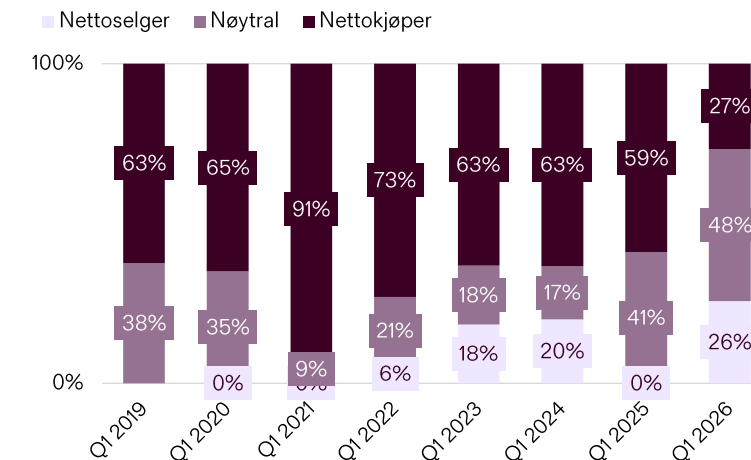
Prime yield kontor CBD



Normal yield kontor CBD



25 % av investorene ønsker nå å være netto kjøper av kontor



Investorene indikerer bred økning i yielder neste 12 mnd.

Segment	Netto yield	Endring fra Q4 2025	Ventet Netto yield om et år	Ventet Endring til Q1 2027
Prime: CBD	4,65 %	+ 10 bps	4,75 %	+ 10 bps
Normal: CBD	5,25 %	0 bps	5,35 %	+ 10 bps
Prime: Helsfyr	5,50 %	+ 5 bps	5,55 %	+ 5 bps
Normal: Helsfyr	6,00 %	- 5 bps	6,10 %	+ 10 bps
Prime: Lysaker	5,55 %	0 bps	5,60 %	+ 5 bps
Normal: Lysaker	6,00 %	- 5 bps	6,10 %	+ 10 bps

Malling

Kontorleiemarkedet

Leiepriser | Avtakende leieprisvekst for kontor i Stor-Oslo

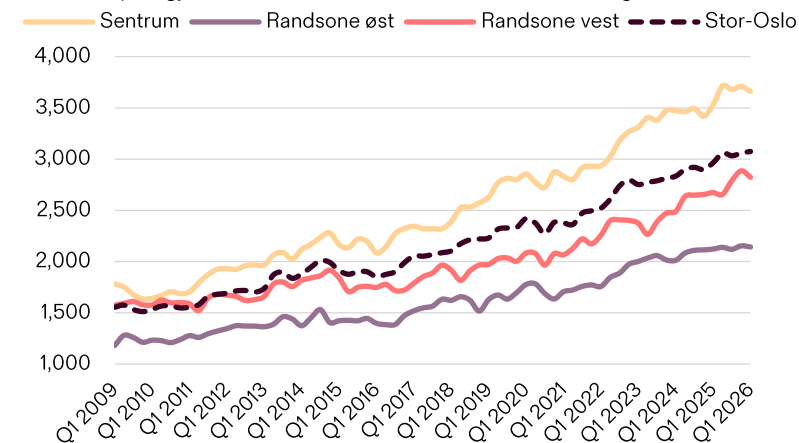
Store interne forskjeller mellom klyngene og større differensiering mellom kategoriene



- Signerte leiepriser i Stor-Oslo steg markant i 2025, men viser nå tegn til stabilisering. Økende ledighet og svakere etterspørsel preger prisdynamikken. Veksten drives av sentrum og randsone vest, mens randsone øst har stagnert med tilnærmet nullvekst det siste året.
- Forskjellene innad i områdene er store. I sentrum er indre by sentrum hoveddriveren, mens CBD ligger tilnærmet flatt mot 2023. Innenfor indre by sentrum ser vi ytterligere differensiering, der toppsegmentet trekker fra.
- Det økte spriket i leiene kan trolig forklares av betydelig økning i bygge- og finanskostnader. Toppleiene presses opp for å finansiere nye prosjekter, mens økt arealledighet og svakere etterspørsel holder prisene nede i de bredere delene av segmentet.

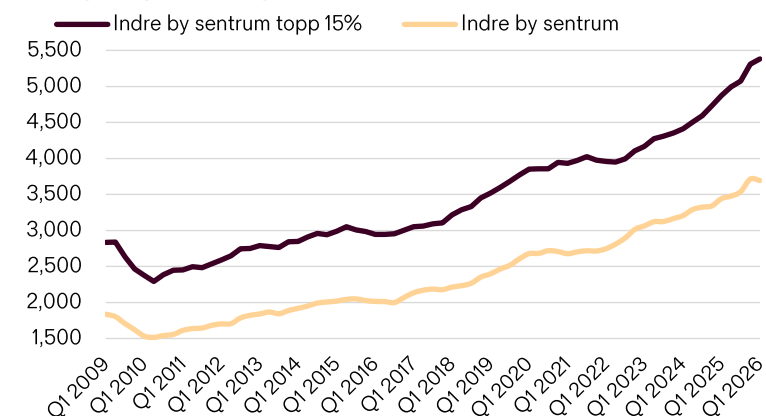
Sentrum og vest har stått for siste års leieprisvekst

Kontorleiepris gjennomsnitt, to kvartaler rullerende snitt, signerte avtaler



Toppsegmentet drar i fra i sentrum

A-kategori og snitt av signerte kontorleier, Indre by sentrum



Malling konsensus kontorleier, Stor-Oslo

Klynge	Normal leie*	Prime leie**	Typisk prosjekt leie***
Asker	1 800 – 2 000	2 400	3 200
Sandvika	1 800 – 2 200	2 600	3 200
Fornebu	2 000 – 2 500	2 700	3 200
Lysaker	2 400 – 2 800	3 200	3 500
Skøyen	3 200 – 3 800	4 300	4 500
Forskningsparken	2 200 – 2 800	3 200	3 500
Majorstuen	3 000 – 3 700	4 800	5 000
CBD	4 500 – 5 500	6 500	7 000
Kvadraturen	3 200 – 4 000	5 000	5 300
Indre Sentrum	3 400 – 4 000	5 200	5 300
Indre Sentrum Øst	3 000 – 3 600	4 300	4 500
Bjørvika	4 500 – 5 000	6 200	6 500
Nydalen	2 300 – 2 800	3 200	3 700
Økern	2 000 – 2 500	2 600	3 400
Helsfyr/Ensjø	2 200 – 2 600	3 000	3 500
Bryn	2 000 – 2 500	2 650	3 100

* / ** / *** For forklaring, se [Link](#)
Kilde: Arealstatistikk, Malling

Leiepriser | Kostnadsveksten har gitt betydelig økning i investeringsleier

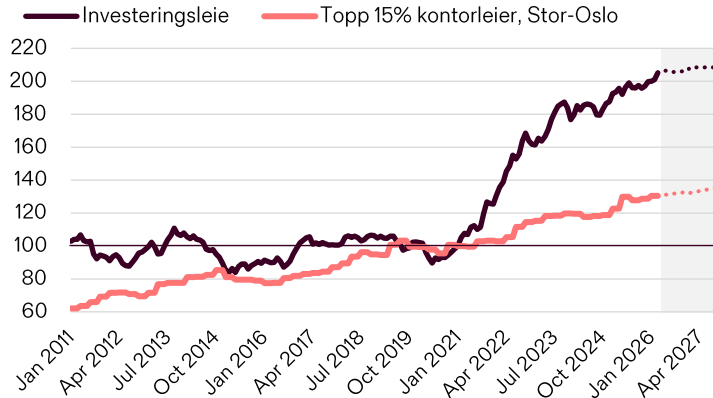
Lavere andel utgifter til kontorleie kan indikere betydelig rom for videre prisvekst



- Veksten i toppleiene illustreres tydelig av investeringsleien; et anslag på hva gårdeier må tillegge leien for å dekke bygge- og finanskostnader. Dette har mer enn doblet seg de siste 5 årene, mens toppleiene (topp 15%) er opp 32 %. Dette forklarer noe rundt hvorfor toppsegmentet, som ofte krever store investeringer, har økt mest. Leieveksten er likevel svakere enn kostnadsveksten, så gårdeier bærer nå en større andel av investeringene, i gjennomsnitt.
- Til tross for betydelig leieprisvekst har kostnader tilknyttet kontorleie falt som andel av EBITDA. Hovedårsakene er økt arealeffektivitet, god inntektsvekst og flat sysselsetting blant kontorbedriftene. Det lave kostnadstrykket gir følgelig rom for videre leieprisvekst, særlig når markedssituasjonen bedres.
- De neste årene ventes moderate vekstutsikter, der sentrumsfylkene vil se den største veksten.

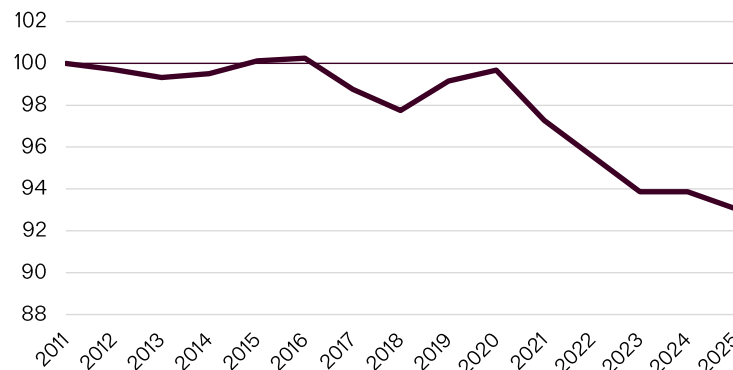
Investeringsleier har mer enn doblet seg siste 5 år

Indeksert investeringsleie basert på utvikling i byggekostnader, 10y swap og bankmargin, og topp 15% av signerte leier. Indeksert jan. 2021 = 100



Utgifter til kontorleier har falt som andel av EBITDA

Totale kontorleiekostnader som andel av kontorbedrifters driftsresultat. Stor-Oslo. Indeksert 2011 = 100



Prognoser for leieprisutvikling i Stor-Oslo (2,5 %-intervall)*

Klynge	Q2 26 – Q2 27	Q2 26 – Q2 29
Asker	0 %	5 %
Sandvika	0 %	5 %
Førnebu	0 %	7,5 %
Lysaker	2,5 %	10 %
Skøyen	2,5 %	10 %
Forskningsparken	2,5 %	10 %
Majorstuen	2,5 %	10 %
CBD	2,5 %	10 %
Kvadraturen	5 %	15 %
Indre Sentrum	5 %	15 %
Indre Sentrum Øst	5 %	15 %
Bjørvika	2,5 %	10 %
Nydalen	2,5 %	10 %
Økern	0 %	5 %
Helsfyr/Ensjø	2,5 %	10 %
Bryn	0 %	5 %

*Prognosene er høyst usikre

Kilde: Arealstatistikk, SSB, Malling & Macrobond

Aktivitet | Dempet signeringsvolum, men historisk høyt leiesøkvolum

Signeringsvolum rundt historisk gjennomsnitt, med mulig oppside fra mindre leietakere med nært forestående utløp

Andel reforhandlinger
blant >5 000 m²

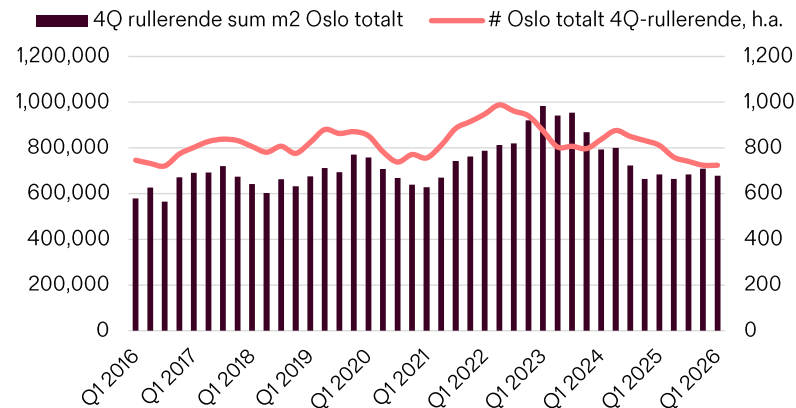
57 %

Gjennomsnitt: 50 %

- Leiemarkedet er tydelig avkjølt etter flere sterke år. Historisk høyt utløpsvolum i 2027 og 2028 har drevet flere store signerings, samtidig som andelen reforhandlinger er over historisk gjennomsnitt. Dette gjenspeiler høyere alternativkostnad ved flytting og en sterkere forhandlingsposisjon for leietakere. Aktiviteten ventes stabil, med ventet større aktivitet fra mindre leietakere (<5 000 m²) med nært forestående utløp, da flere enda ikke har signert.
- Leiesøkene har likevel vært historisk sterke, med 2025 over de tre foregående årene, drevet av offentlige og flere større søk. Store leietakere er tidlig på søk grunnet økt usikkerhet, mens mindre leietakere bruker lengre tid og utnytter et bredt utvalg av lokaler til å stille høyere krav.
- Hele 84 % av leiesøkene (historisk høyt) rettes nå mot sentrumsfylkene. Trenden er todelt: leietakere søker mot sentrum for å tiltrekke talenter, men samtidig bredere for å kartlegge alle alternativer i et usikkert marked.

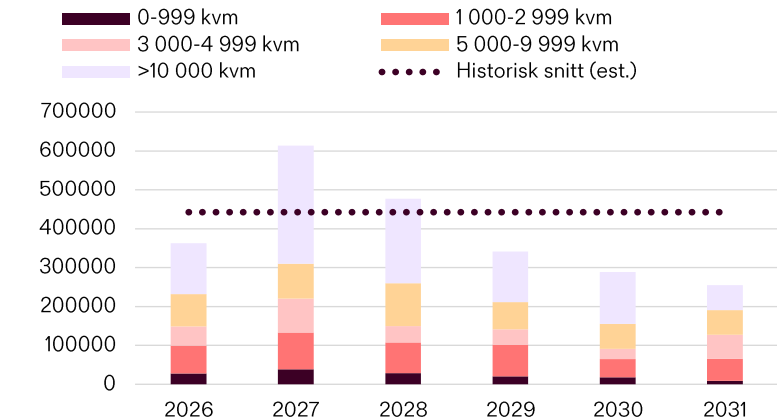
Aktiviteten i markedet har avtatt og var under snitt for Q1

Akkumulert signeringsvolum kontor, Stor-Oslo, sum m² og antall



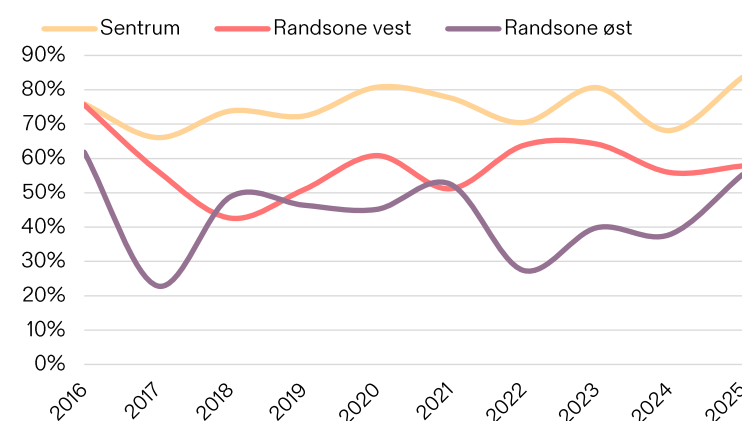
Høyt utløp i 27 og 28 indikerer høy aktivitet fra <5 000 m²

Utløpsprofil, kjente kontrakter i Stor-Oslo fordelt på størrelseskategori



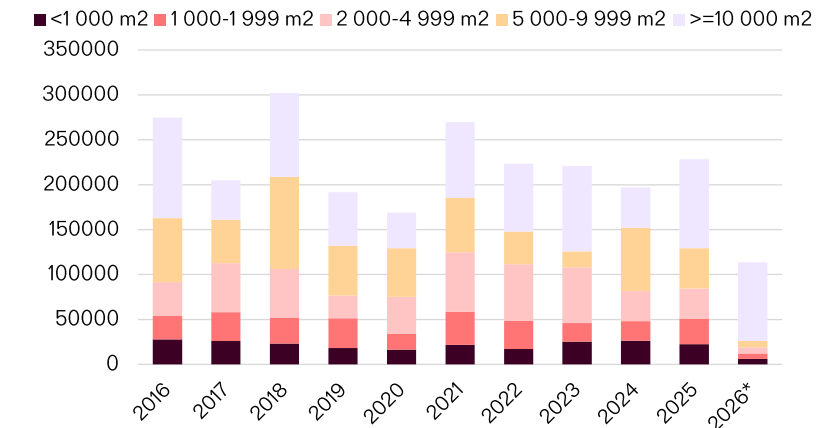
Etterspørsel for sentrumsnære klynger er historisk høy

Andel av etterspørsel for kontor, per område



Høy andel større søk har bidratt til høyt volum i 25 og 26*

Leiesøk for kontor i Stor-Oslo fordelt på størrelseskategori



Ledighet | Kontorledigheten stabiliseres rundt 8 %

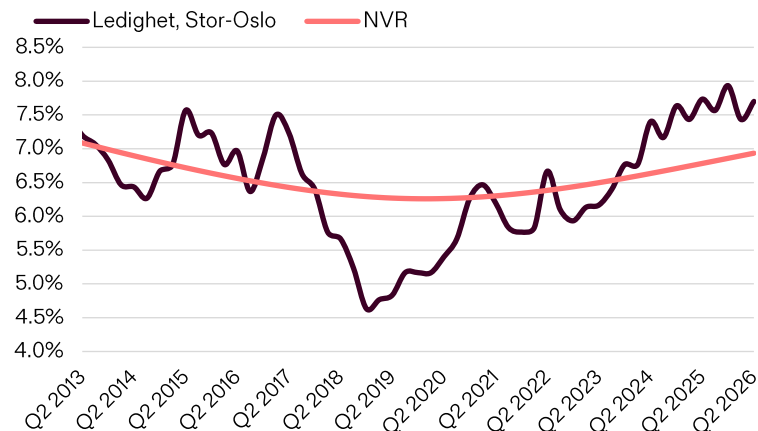
Todeling av markedet: Større leietakere har få muligheter, mens mindre leietakere har mange



- Arealledigheten for Stor-Oslo har gradvis kommet opp i takt med et kjøligere arbeidsmarked og en god tilbudsside, og stabiliseres nå på rundt 8 %.
- Dagens arealledighet er godt over vår estimerte naturlige ledighetsrate på 6,9 %. Vi mener ledigheten over tid vil konvergere mot denne.
- Veksten i arealledigheten har generelt vært bred for størrelseskategoriene, utenom for arealer over 10 000 m², der vi har endringen i tilbudet vært tilnærmet uendret de siste fem årene. Lite utvalg for de største leietakerne øker konkurransen, som igjen er med på å drive leieprisveksten for de største arealene - en trend vi venter vil fortsette i lys av en historisk lav netto tilførsel på kort sikt.

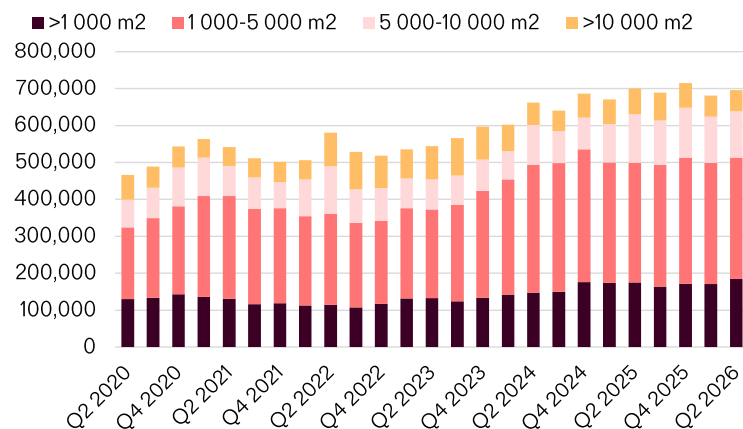
Ledigheten i Stor-Oslo er godt over et naturlig ledighetsnivå

Ledighet kontor Stor-Oslo mot naturlig ledighetsrate (NVR)



Mindre leietakere har mye å velge mellom

Arealer annonsert på Finn i kontorklyngene, fordelt på størrelse, sum m²



Ledighet for klyngene, med endring og netto tilførsel m²

Klynge	Ledighet	12 mnd. endring	Netto tilførsel m ² kontor 2026-2028*
Asker	11,3 %	+4,5 %	4 200
Sandvika	8,5 %	+1,1 %	-
Fornebu	8,3 %	-3,6 %	-
Lysaker	8,2 %	+2,4 %	-
Skøyen	8,1 %	+1,7 %	1 000
Forskningsparken	3,1 %	+2,8 %	128 000
Majorstuen	3,8 %	+2,4 %	1 000
CBD	9,3 %	+1,7 %	-
Kvadraturen	5,8 %	+0,8 %	-
Indre Sentrum	6,9 %	+0,5 %	14 000
Indre Sentrum Øst	5,8 %	-1,0 %	9 000
Bjørvika	2,1 %	+0,2 %	34 000
Nydalen	4,0 %	+0,4 %	-
Økern	14,5 %	-2,3 %	- 3 000
Helsfyr/Ensjø	10,2 %	-3,1 %	13 000
Bryn	11,1 %	-2,4 %	6 000

*Tallene er avrundet til nærmeste 1 000, og teller kun bekreftet areal.
Kilde: Finn, PBE, Byggfakta, Malling

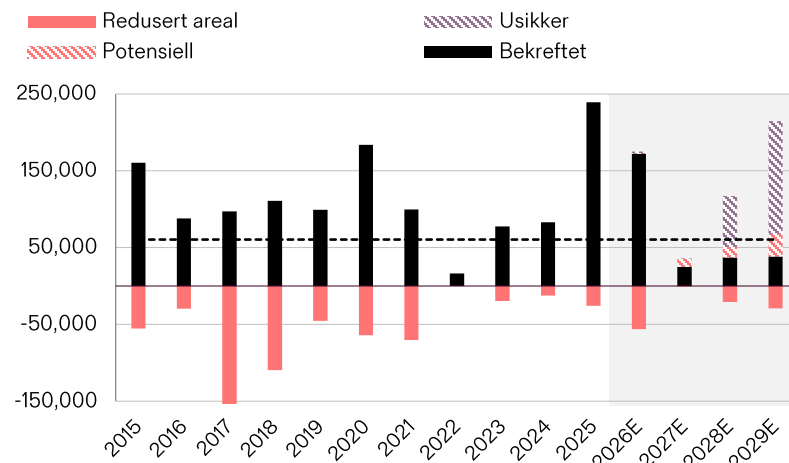
Byggeaktivitet | Et høyt volum i 2026 drives av noen få bygg

Bekreftet tilførsel for 2027-2029 er begrenset, og kan indikere at markedet preges av usikkerhet

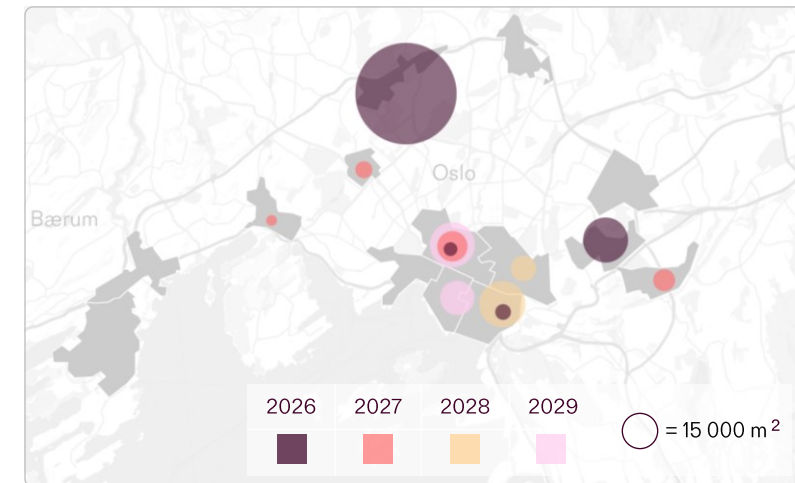


- Totalt bekreftet tilførsel av kontorareal for 2026 i Stor-Oslo utgjør ca. 170 000 m². Av dette utgjør Livsvitenskapsbygget majoriteten av volumet med ca. 97 500 m². Dette bygget er allerede fullt utleid, og består også av en stor andel undervisningsrom. Det gjør at den reelle tilførselen av kontorvolum er langt lavere.
- For prosjekter med varslet ferdigstillelse i 2028 og 2029 har kun et fåtall satt spaden i jorden. Dette kan forklares med at prosjekter utsettes som følge av økte byggekostnader og at gårdeiere ikke oppnår ønsket leiepris.
- Utviklingen av Hans Jægers kvartal på Filipstad, Lilleakerbyen, Grønlikaia og C6-feltet utgjør de største prosjektene fremover, men her er tidslinjen svært usikker. Høyhusstrategien har åpnet for å kunne bygge høyere, og det planlegges flere prosjekter i området rundt Oslo-S.

Historisk og estimert tilførsel av kontorareal



Bekreftet arealtilførsel per klynge i Oslo, 2026-2029



Et utvalg av de største bekreftede prosjektene*

Prosjekt	Størrelse	Klynge	Type prosjekt	Ferdigstillelse	Utvikler
Helsfyr Sprang	26 000	Helsfyr	Nybygg	2026	Malling & Co Investments AB Invest AS
Campus Ullevål	34 000	Forskningsparken	Nybygg	2026	NGI Aspelin Reitan
Oslo Hospital	10 000	Bjørvika	Rehab	2026	Clemens Eiendom Stiftelsen Oslo Hospital
Grensen 17-19	13 000	Indre sentrum	Rehab og ombygg	2027	Canica
Fiskebrygga	28 500	Bjørvika	Nybygg	2028	Hav Eiendom
Over Spektrum	22 500	Indre sentrum	Nybygg	2029	Nova Spektrum Aspelin Reitan

*Bekreftede prosjekter defineres som prosjekter som er gitt igangsettelsestillatelse, eller hvor det er overveiende sannsynlig at igangsettelse vil finne sted.

Kilde: PBE, Byggfakta, Malling

Utsikter | Moderate vekstutsikter med svakt fallende ledighet

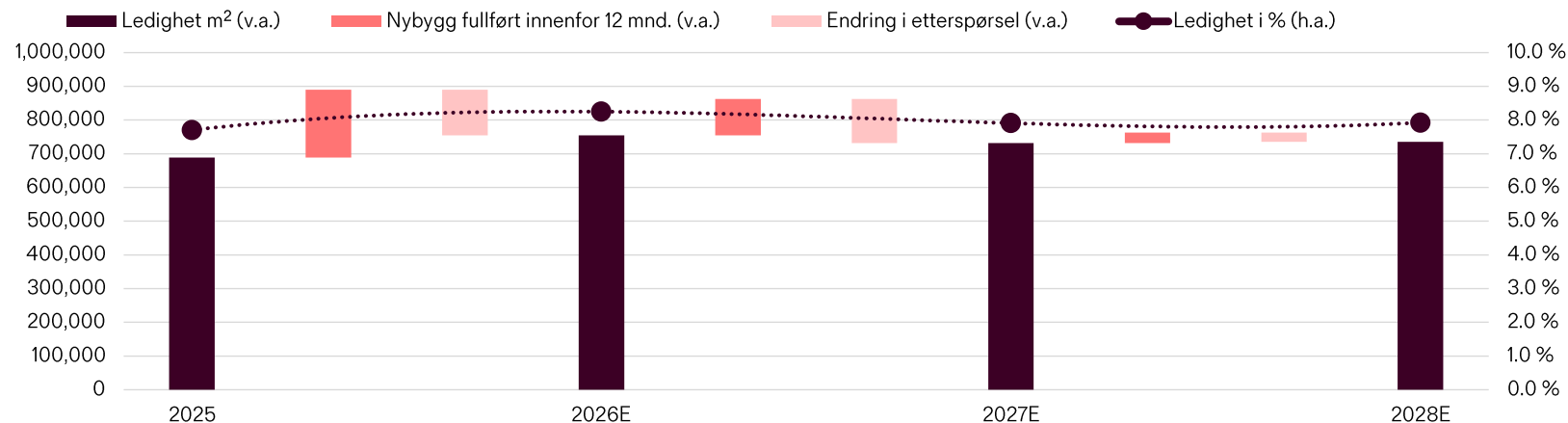
Malling venter svakt avtakende ledighet og realleievekst fra 2027



- Arealledigheten for kontor i Stor-Oslo ventes å nå en topp på 8,2 % i 2026 med et svakt fall til 7.9 % i 2027. Dette er på tross av utsikter til svak vekst i arbeidsmarkedet, der liten arealtilførsel, som følge av betydelig økning i bygge- og finanskostnader, begrenser tilbudssiden.
- Begrensning på fremtidig arealtilførsel, sammen med en forventning om bedring i BNP-vekst og svakt avtakende ledighet, ventes å gi samlet leieprisvekst på i underkant av 10 % neste 3 år.
- Høyere KPI-vekst vil gi et svakt realleiefall i 2026 før vi i 2027 og 2028 venter moderat realleievekst. Imidlertid venter vi å se en betydelig forskjell i vekstratene mellom områdene og eiendommene, der sentrumsnære lokasjoner og eiendommer av god kvalitet vil oppleve den beste veksten, mens kostnadstunge eiendommer på mindre ettertraktede lokasjoner vil kunne se flat utvikling.

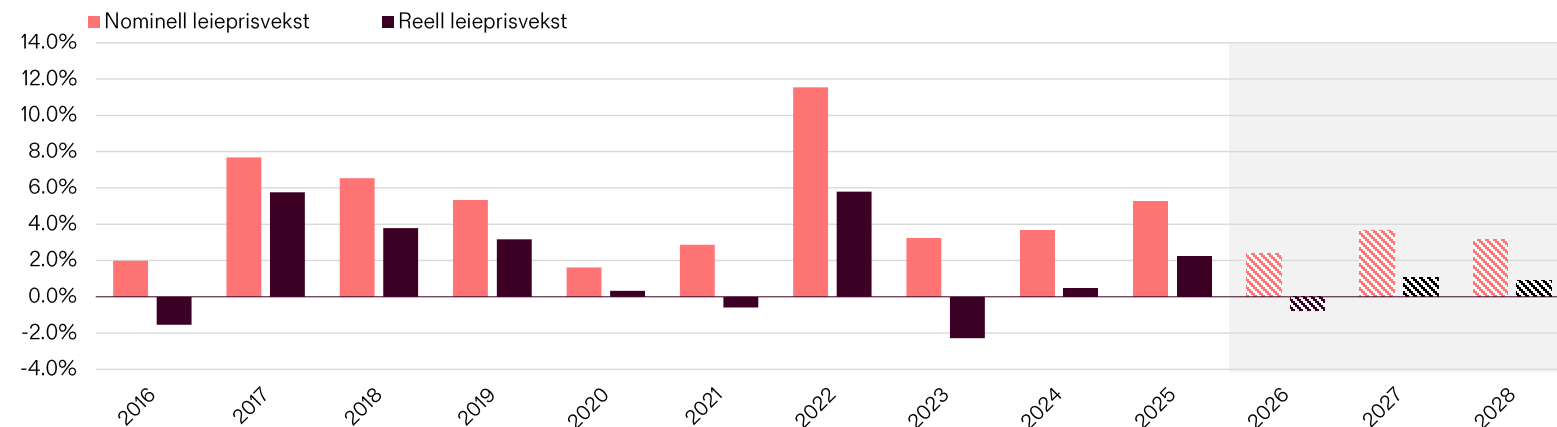
På tross av en svak etterspørsel vil avtakende arealtilførsel bidra til fallende arealledighet fra 2027

Prognose for kontorledighet (ledig areal tilgjengelig innen 12 mnd.), årlig gjennomsnitt, m² og %, med endring i etterspørsel og bygging i m²



Malling venter svakt realleiefall i 2026 før moderat vekst i 2027 og 2028

Nominell og reell leieprisutvikling, kontor, Stor-Oslo

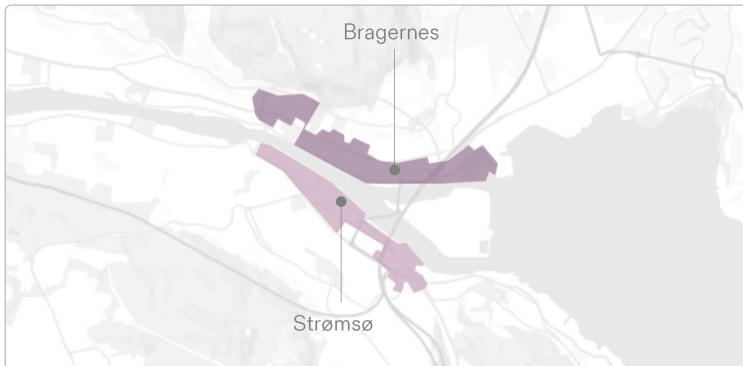


Malling

Regioner

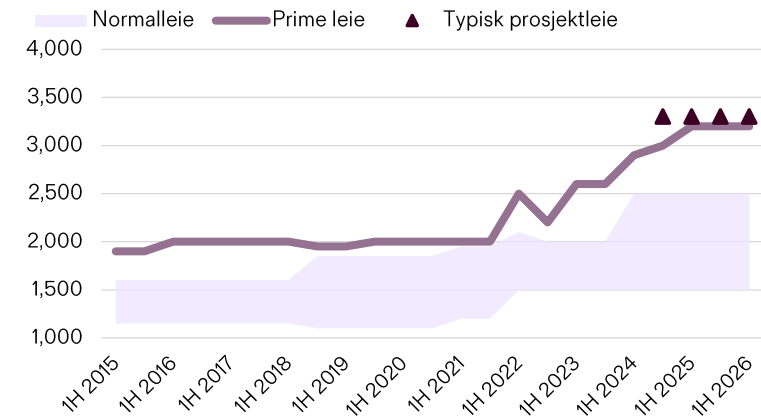
Drammen | Et todelt marked med stigende ledighet

Gode kontorarealer leies ut raskt mens arealer med lavere standard faller bort



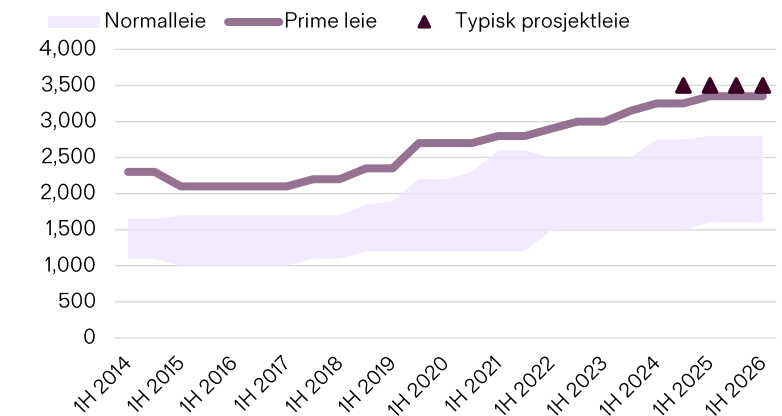
Malling konsensusleier kontor, Bragernes

Meglerkonsensus, normal-, prime- og typisk prosjektleie, kontor Bragernes



Malling konsensusleier kontor, Strømsø

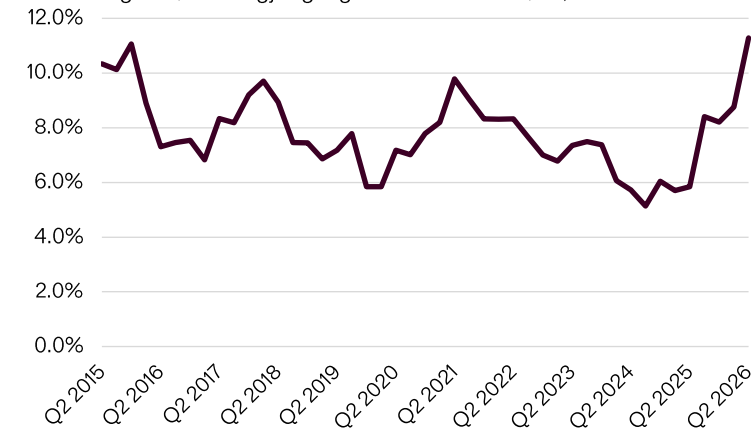
Meglerkonsensus, normal-, prime- og typisk prosjektleie, kontor Strømsø



- Konsensusleier for kontor i Drammen viser avtakende vekst, med prime-nivåer for Bragernes og Strømsø på hhv. 3 200 og 3 350 NOK/m²/år. Leieprisene ventes å være flate totalt, men med oppside for prime i Strømsø. Dette drives av rehabiliteringsbehov i dårligere bygningsmasse, der kostnadsbildet presser topleiene opp for å sikre igangsettelse.
- Arealledigheten i Drammen var på lave nivåer i 2024, men er nær doblet siste 12 måneder, primært drevet av større enkelteiendommer.
- På tross av økt ledighet er leiemarkedet i Drammen tydelig todelt, der gode eiendommer viser god interesse og raskt leies ut, mens dårligere bygg forblir ledige. Svakere etterspørsel samt en økende trend av høyere krav fra leietakere ventes å fortsette todelingen.

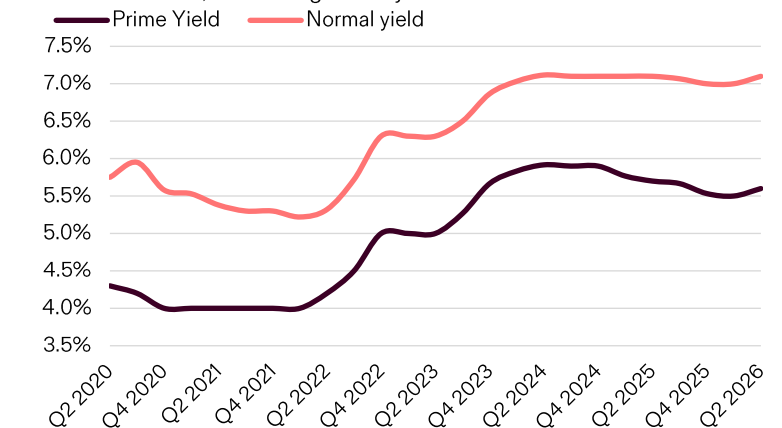
Enkelte større arealer har økt ledigheten siste halvår

Kontorledighet (areal tilgjengelig innenfor 12 mnd.) %, Drammen



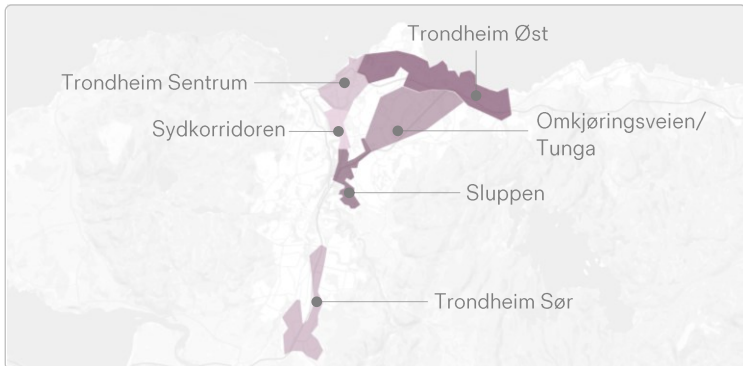
Malling oppjusterte i april prime og normal yield med 10 bps.

Kontor Drammen, Normal og Prime yield



Trondheim | Sterk leieprisvekst med lav arealledighet

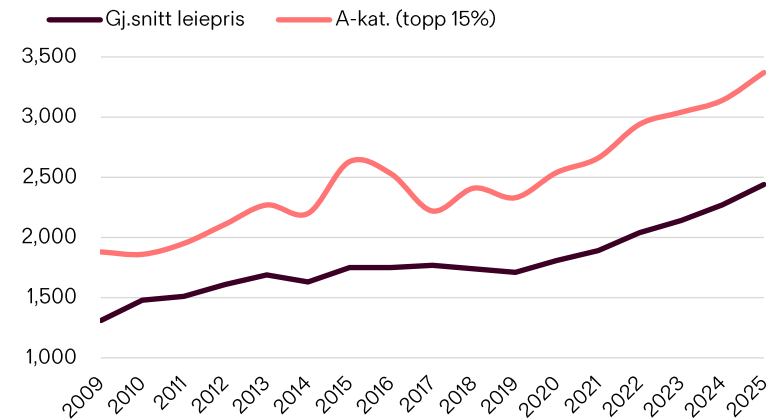
Begrenset tilbudsside kan ventes å legge press på leiene dersom etterspørsel kommer opp



- Trondheim hadde landets sterkeste leieprisvekst i 2025, opp 7,5 % å/å for signerte kontorleier. Etterspørselen har totalt sett vært svakt positiv, drevet av mellomstore og store aktører, mens offentlige aktører har etterspurt færre kontorarealer.
- Arealledigheten har steget noe fra svært lave nivåer, drevet av enkelte større arealer. Ledigheten er fortsatt lav, men leietakerne kan nå velge i flere arealer som fristilles i løpet av året. Dermed oppleves ikke markedet like stramt for leietakerne som i 2024 og 2025.
- Begrenset tilførsel av nye arealer de neste årene ventes å legge noe press på tilbudssiden, og kan løfte leieprisene dersom etterspørselen følger etter.
- Betydelig avvik mellom primeleier og typisk prosjektleie gjør imidlertid nybygg og større rehabiliteringer vanskelig å realisere, og leiene må følge etter før vi ser en markant økning i antall nye kontorbygg.

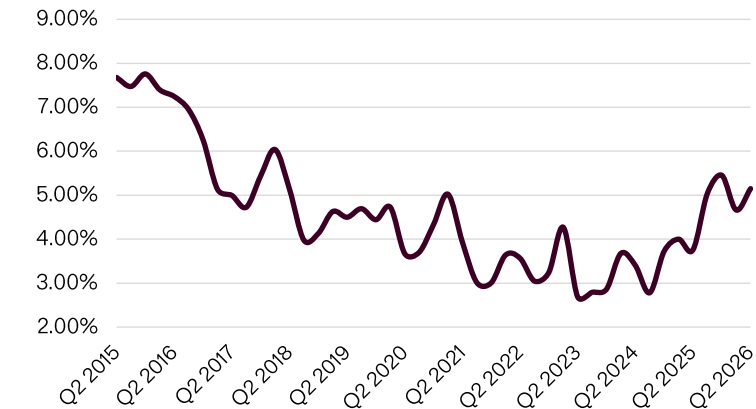
Sterk leieprisvekst i 2025, opp 7.5% (år/år)

Kontorleiepris gjennomsnitt signerte avtaler og A-kategori, Trondheim



Ledigheten noe opp, men fortsatt godt under nasjonalt snitt

Kontorledighet (areal tilgjengelig innenfor 12 mnd.) %, Trondheim

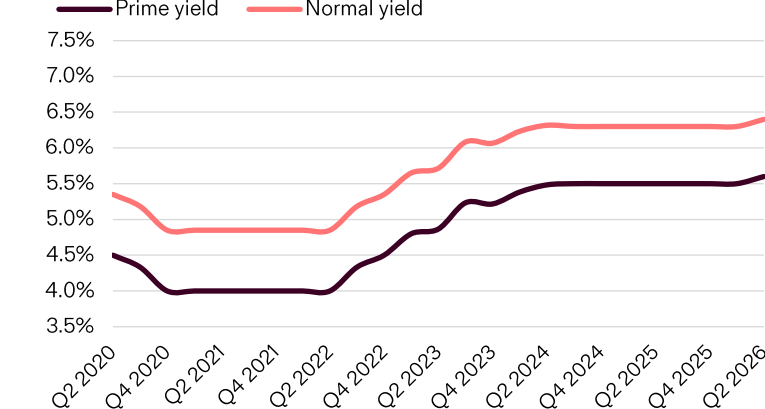


Malling konsensusleier kontor, Trondheim

Klynge	Normalleie*	Primeleie**	Typisk prosjekt leie***
Trondheim sentrum	2 800 – 3 500	3 800	4 000
Trondheim øst	1 800 – 2 400	2 800	3 200
Omkjøringsveien/Tunga	1 500 – 1 900	2 400	2 800
Sydkorridoren	2 200 – 2 600	3 100	3 500
Sluppen	1 800 – 2 300	2 700	3 100
Trondheim sør	1 300 – 1 800	2 000	2 700

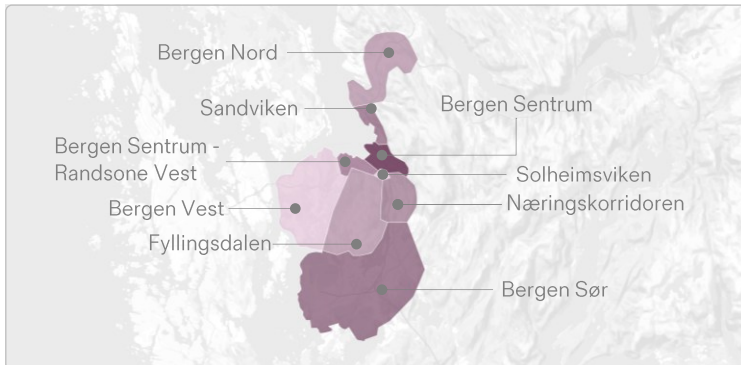
Malling oppjusterte i april prime og normal yield med 10 pp.

Kontor Trondheim, Normal og Prime yield



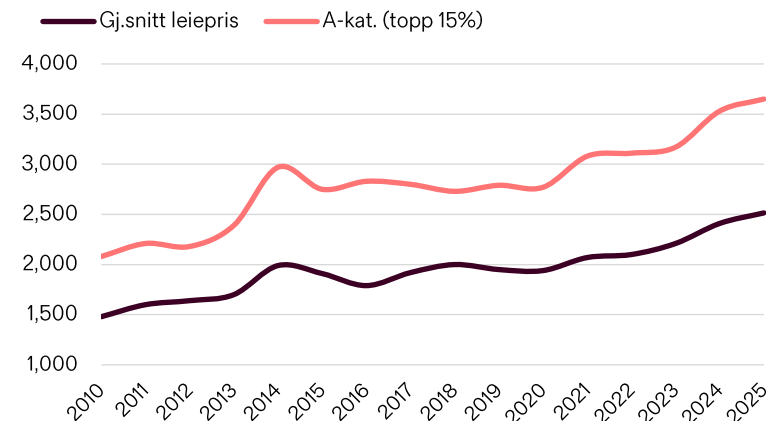
Bergen | God leievekst drevet av et sterkt arbeidsmarked

Stabile utsikter med ventet økt forskjell mellom prime og sekundære bygg



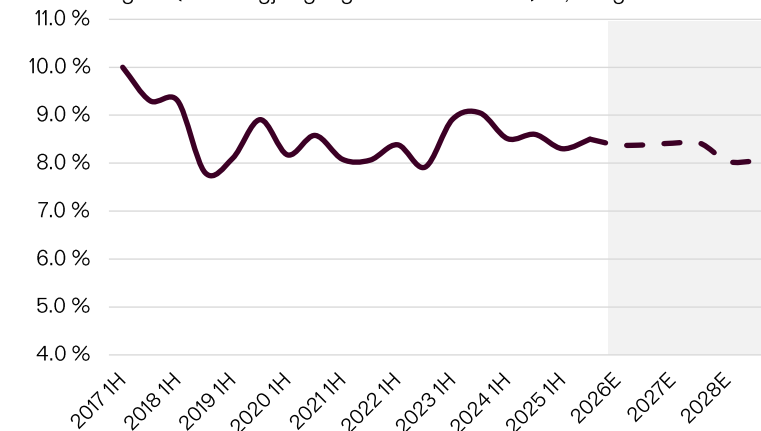
Toppleiene steg med 3 % i 2025, etter 11 % året før

Kontorleiepris gjennomsnitt signerte avtaler og A-kategori, Bergen



Svakt fallende ledighet med flate forventinger fremover

Kontorledighet (areal tilgjengelig innenfor 12 mnd.) %, Bergen

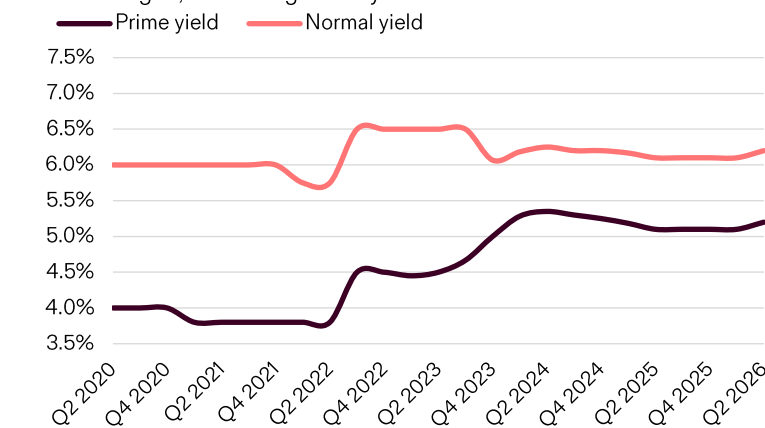


Megler konsensusleier kontor, Bergen

Klynge	Normalleie*	Primeleie**
Bergen sentrum	2 200 – 2 900	4 000
Solheimsviken	2 200 – 2 800	3 800
Næringskorridoren	2 000 – 2 600	3 700
Bergen sentrum randsone vest	2 000 – 2 600	3 200
Bergen vest	1 800 – 2 000	2 500
Bergen sør	1 800 – 2 200	3 000
Fyllingsdalen	1 800 – 2 300	2 500
Bergen nord	1 800 – 2 000	2 500
Sandviken	1 800 – 2 000	2 500

Malling oppjusterte i april prime og normal yield med 10 pp.

Kontor Bergen, Normal og Prime yield



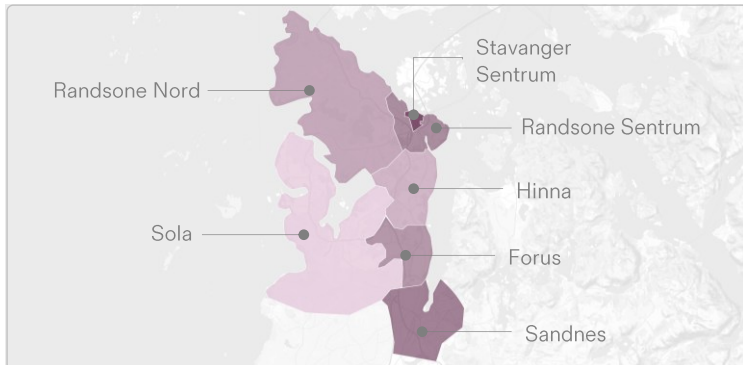
- Bergen har sett god leieprisvekst, drevet av et sterkt arbeidsmarked og flere større rehabiliteringsprosjekter, der større leietakere betaler en premie for attraktive fullservice-eiendommer. Ledigheten ligger rundt historiske nivåer og har vært flat siste 12 mnd.
- Fremover ventes stabil ledighet, understøttet av god etterspørsel og en moderat arealtilførsel. Bergen skiller seg dermed positivt ut sammenlignet med sektoren totalt sett.
- Flere rehabiliteringsprosjekter og nybygg ventes å bidra til videre leieprisvekst i toppsegmentet, mens dårligere bygg kan se flate eller fallende leier. Forskjellen mellom prime og sekundære bygg kan dermed ventes å øke.

* / ** / *** For forklaring, se [Link](#)

Kilde: Finn, Arealstatistikk, Malling & WPS Næringsmegling

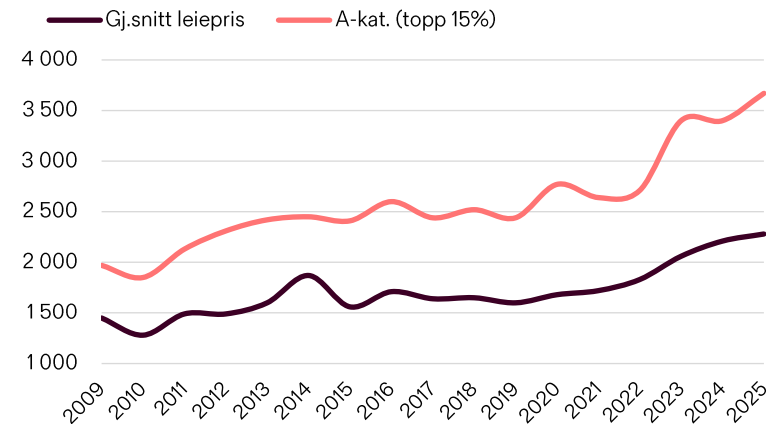
Stavanger | Sterk leieprisvekst og godt arbeidsmarked

Toppleiene er opp nær 30% de siste tre årene



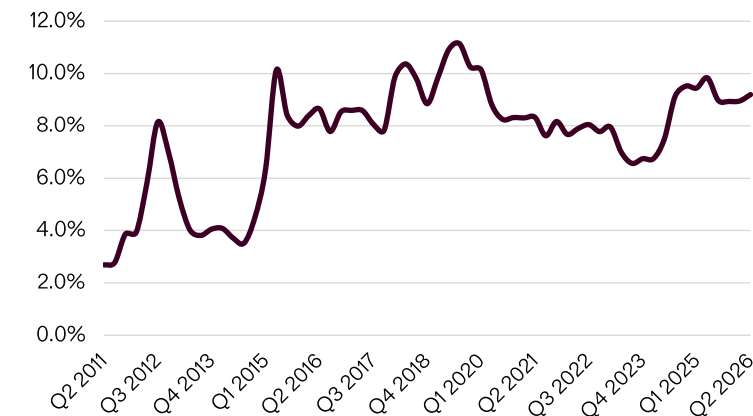
Sterk vekst i toppleiene siste 3 år

Kontorleiepris gjennomsnitt signerte avtaler og A-kategori, Stavanger



Kontorledighet holder seg rundt 9 %

Kontorledighet (areal tilgjengelig innenfor 12 mnd.) %, Stavanger

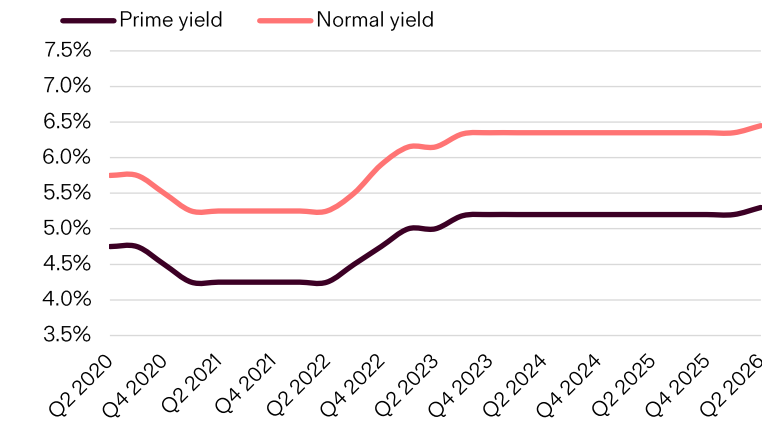


Malling konsensusleier kontor, Stavanger

Klynge	Normalleie*	Primeleie**
Stavanger sentrum	1 500 – 2 700	4 200
Hinna/Hillevåg	1 500 – 2 200	2 600
Forus	900 – 1 550	1 850
Stavanger randsone	950 – 1 450	1 850
Sandnes	950 – 1 600	2 300

Malling oppjusterte i april prime og Forus yield med 10 pp.

Kontor Stavanger, Prime og Forus yield



- Stavanger har hatt den sterkeste sysselsettingsveksten blant byene Malling dekker, og følger mye av ringvirkningene fra olje- og energisektoren. Dette har bidratt til en sterk leieprisvekst, men markedet er todelt. Toppleiene har hatt en markant vekst de siste 3 årene, blant annet drevet av høye signeringsleier i K8-bygget. Gjennomsnittsleiene har derimot hatt en flattere utvikling.
- Gjennomsnittlig kontorledighet i april 2026 har økt til 9,2 %, men varierer betydelig fra klynge til klynge. Stavanger sentrum har den høyeste ledigheten.
- Det har vært større signeringsvolum i Stavanger det siste halvåret. Equinor reforhandlet 120 000 kvm på Forus og Vår Energi signerte 35 000 kvm i Paradis i et nybygg, som er en del av en begrenset nybyggaktivitet de nærmeste årene.

Malling

Syntetisk kontorselskap

Syntetisk kontorselskap | Stabile utsikter med risiko på nedsiden

Vår modell ser rundt 3% årlig totalavkastning den nærmeste tiden, basert på markedsdata for Stor-Oslo

En Syntetisk Kontoreiendomsmodell

- Startet i 2018, verdi 100 mill.
- 50% LTV, hvor 50% rullende rentebinding.
- Formål: leie ut kontorlokaler til et gjennomsnitt av Stor-Oslo
- Benytter markedsdata for å estimere utviklingen av et syntetisk selskap med eksponering mot sektoren.

Scenarier

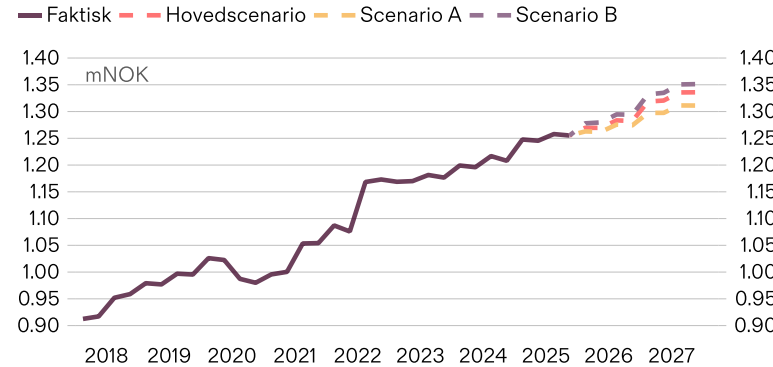
Hovedscenarior: Forsiktig økning i leieprisvekst og uendret ledighet, 2-3 rentehevinger og forsiktig økning i yield.

Scenario A: Stagnerende leiepris, økning i ledighet, yield og noe vesentlig høyere renter.

Scenario B: Markant økning i leiepris, fall i ledighet, og mer uendret renter og yield.

Driftsinntektene fortsetter å vokse moderat

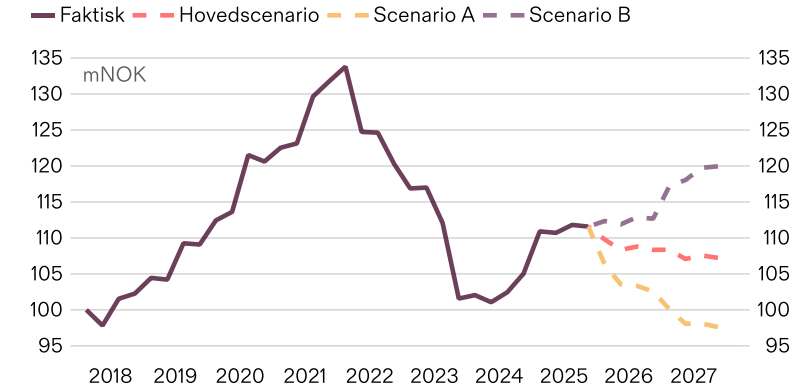
NOI*-utvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier



*Net Operating Income/Netto driftsinntekter
Kilder: Malling & Macrobond

Hovedscenariet ser nokså stabil utvikling i verdiene

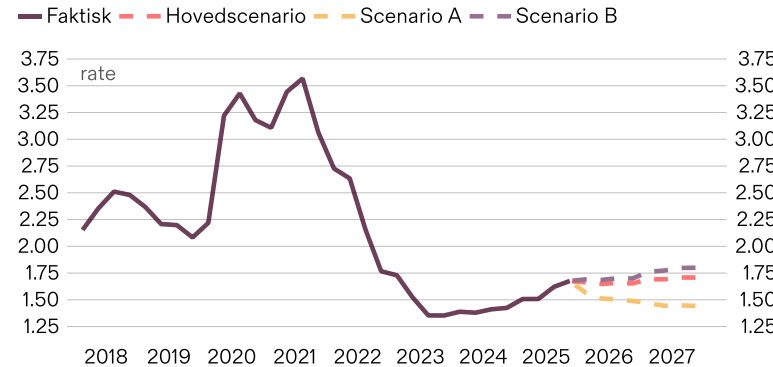
Verdiutvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier



Kilder: Malling & Macrobond

Stabil utvikling i ICR, til tross for høyere renter

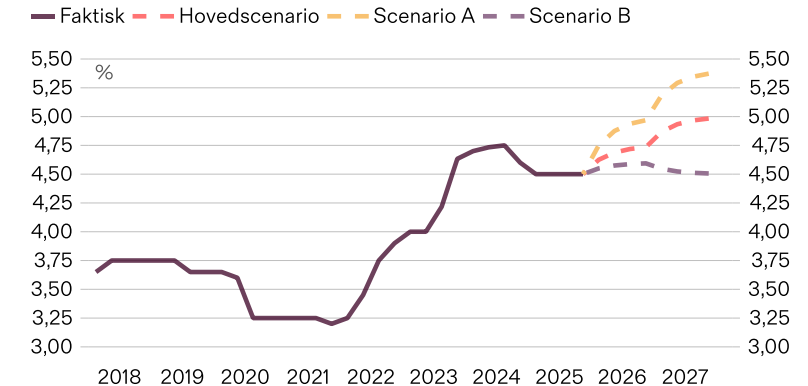
ICR*-utvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier



*Interest Cover Ratio/Rentedeckningsgrad
Kilder: Malling & Macrobond

Vi ser en klar oppsiderisiko til yieldene de neste årene

Yield-utvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier



Kilder: Malling & Macrobond

- For å bedre følge verdiskaping og finansiell robusthet i kontormarkedet, har vi utviklet en syntetisk kontoreiendomsmodell, et fiktivt selskap designet for å speile en gjennomsnittlig kontoraktør i Stor-Oslo.
- Basert på egne data og anslag for tiden fremover, forventer vi en forholdsvis svak og beskjeden utvikling for de nærmeste årene, med stabile verdier og rentedeckningsgrad, mens driftsinntektene øker noe. Vi vurderer nedsiderisikoen som større enn innen flere andre næringssektorer.

Malling

Spesialtemaer

AI

ESG

Felleskostnader

AI | Foreløpig få spor i norske makrotall

Næringer med høy AI-eksponering viser så langt svakere utvikling i lønnsomhet og investeringer enn resten av økonomien

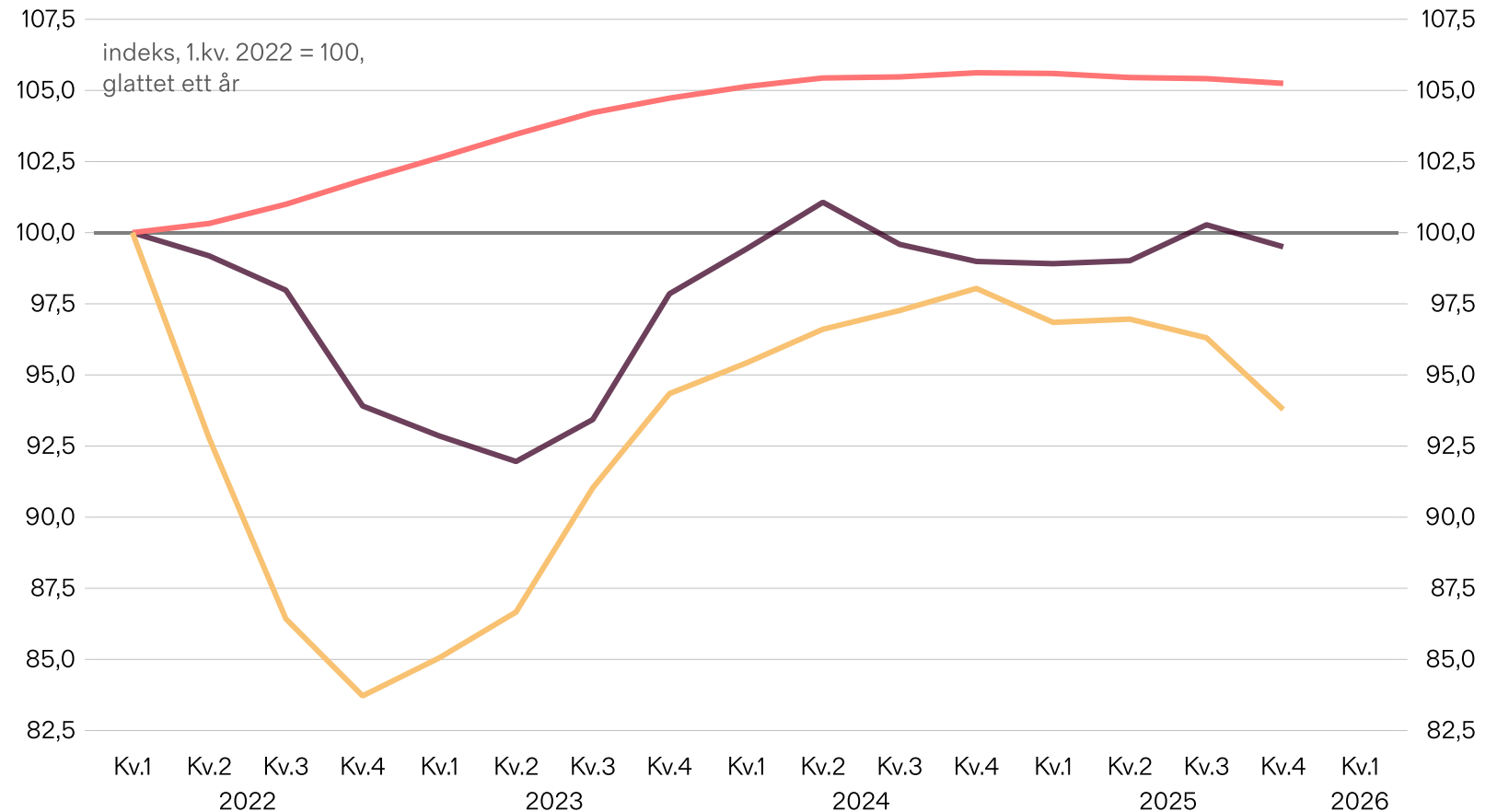


- Til tross for rask utbredelse av kunstig intelligens de siste årene, er det foreløpig få tegn til målbare effekter i norsk økonomi.
- Næringer som antas å være særlig eksponert for AI, som informasjon og kommunikasjon, finans og faglige tjenester, har siden 2022 hatt svakere utvikling i driftsresultater og investeringer enn resten av fastlandsøkonomien, samtidig som sysselsettingen har vært høyere.
- Dette står i kontrast til forventningene om økt produktivitet og redusert arbeidskraftbehov. En mulig forklaring er at teknologien fortsatt er i en tidlig implementeringsfase, hvor eksperimentering i begrenset grad har slått ut i regnskapstallene. Effektene kan derfor komme med et tidsetterslep.
- De samme effektene ser vi i ulike undersøkelser. BCG rapporterer at kun 5% av norske selskaper ser en tydelig AI-effekt, mens forventningene fremover er betydelig større. Det siste kan føre til svakere arealetterspørsel og bidra til en høyere ledighet enn ellers.

AI-eksponerte næringer: informasjon & kommunikasjon, finans og forsikringer, profesjonell tjenesteyting

Utvikling i AI-eksponerte næringer relativt til fastlandsøkonomien

— Investeringer — Sysselsetting — Driftsresultat



ESG | Mallings studie *kan* indikere at det finnes en grønn leiepremie

50% av leietakere har bærekraft i fokus ved søk etter nye arealer



- Malling har analysert leiedata for over 600 kontorkontrakter i Stor-Oslo for å undersøke om det finnes en såkalt *grønn premie*. Funnene indikerer i underkant av 10 % leiepremie for BREEAM-sertifiserte eiendommer, og at ett nivå høyere energikarakter i snitt gir 4,5 % merleie, primært drevet av de laveste karakterene. Dette er på linje med internasjonale studier.
- Funnene er statistisk signifikante, men som i tilsvarende studier er det krevende å kontrollere for alle variabler. Premien fremstår reell, men det er vanskelig å anslå hvor mye som faktisk skyldes sertifisering/energimerke og hvor mye som skyldes andre kvaliteter ved eiendommene.
- På etterspørselssiden viser leiesøk for brukere >1 000 m² et stadig høyere bærekraftsfokus; 50 % av leietakere sier de ønsker et grønt bygg. Bærekraft er tydelig et sentralt kriterium når nye kontorarealer velges.
- For gårdeiere med «brune» bygg kan ny energimerkeordning (gjeldende fra 01.01.2026), bedre tilpasset EUs rammeverk, gi høyere energikarakter ved å oppdatere energiattesten.

Et nivå høyere energikarakter

4,5 %

Leiepremie

BREEAM-sertifiserte eiendommer

9,7 %

Leiepremie



Leieareal



Lokasjon



Energimerke



Byggeår/rehab.år



BREEAM-sertifisering



Oppstartsår

METODIKK

600

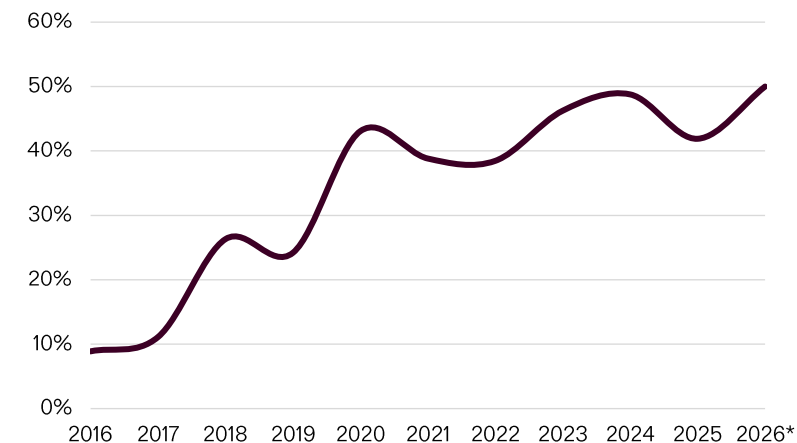
leiekontrakter i Stor-Oslo

Leiekontrakter analysert

Premien er estimert ved multipl regressjon hvor vi kontrollerer for variablene som notert ovenfor. Effekten er statistisk signifikant og på linje med andre internasjonale studier, men kan også skyldes andre kvaliteter ved eiendommen.

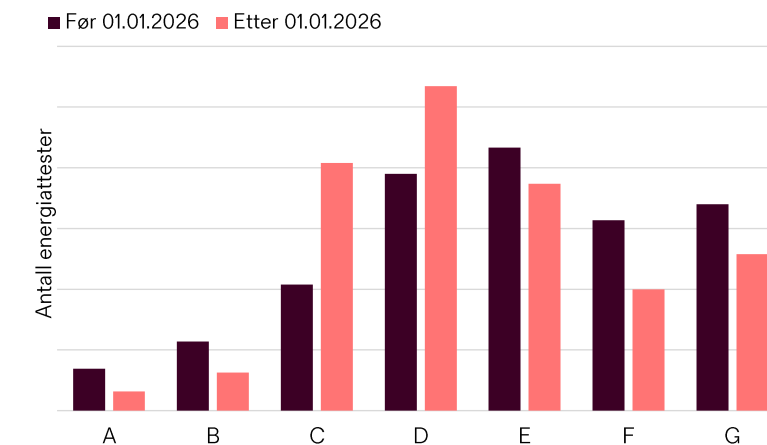
50% av leiesøk inkluderer nå et bærekraftsfokus

Andel leiesøk for kontorer ≥ 1 000 m² med bærekraftsfokus



Ny energimerkeordning vil hjelpe «brune» bygg

Fordeling av energimerkeattester**, før og etter ny energimerkeordning



*2026 per April. **Fordeling for kontorbygg. Kilde: NEMeet, Enova, BRE, Malling

Felleskostnader | Felleskostnader på rundt 400 kr/kvm for kontorbygg

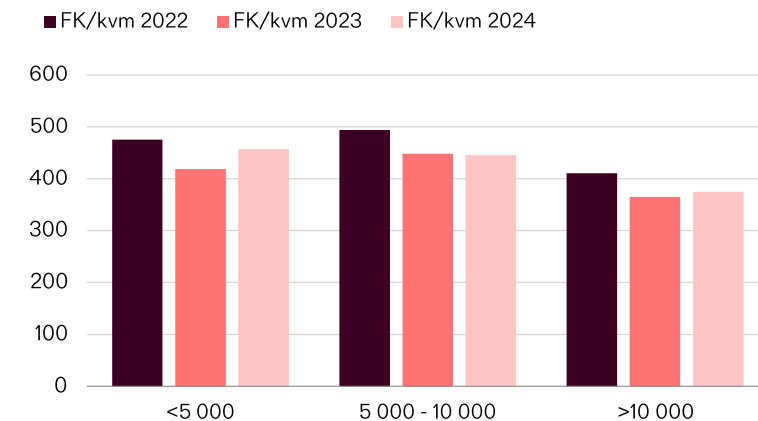
Et utvalg nøkkeltall fra Malling & Co sin Forvaltningsdatabase med 120 kontorbygg



- Malling & Co Forvaltning har bygget opp en omfattende Forvaltningsdatabase med detaljerte data om felleskostnader for kontoreiendom.
- Felleskostnadene (FK) per kvadratmeter er gjennomgående noe lavere i bygg med større arealer.
- Det er geografiske variasjoner i felleskostnadene, hvor Stor-Oslo, Bergen og Stavanger har noe høyere gjennomsnittlige felleskostnader per kvadratmeter enn landet for øvrig. Dette kan skyldes høyere standard på byggene og et større omfang av brukertjenester som kantine og treningsarealer. Vi observerer en nedgang i FK fra 2022 til 2024, noe som primært skyldes svært høye energikostnader i 2022.
- Energifkostnader utgjør den største utgiftsposten, tett etterfulgt av drift og vedlikehold. Disse to utgjør til sammen 63% av årlige felleskostnader.

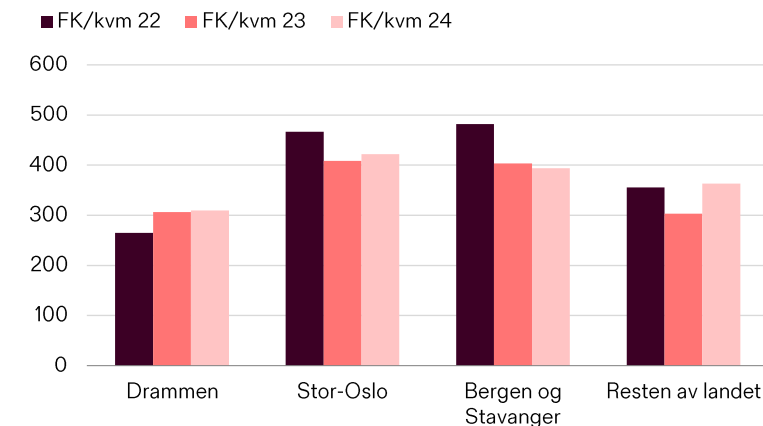
Utvikling i FK år/år etter arealintervaller, Norge

Grafen viser gj. FK/kvm/år, ekskl. sameiecostnader

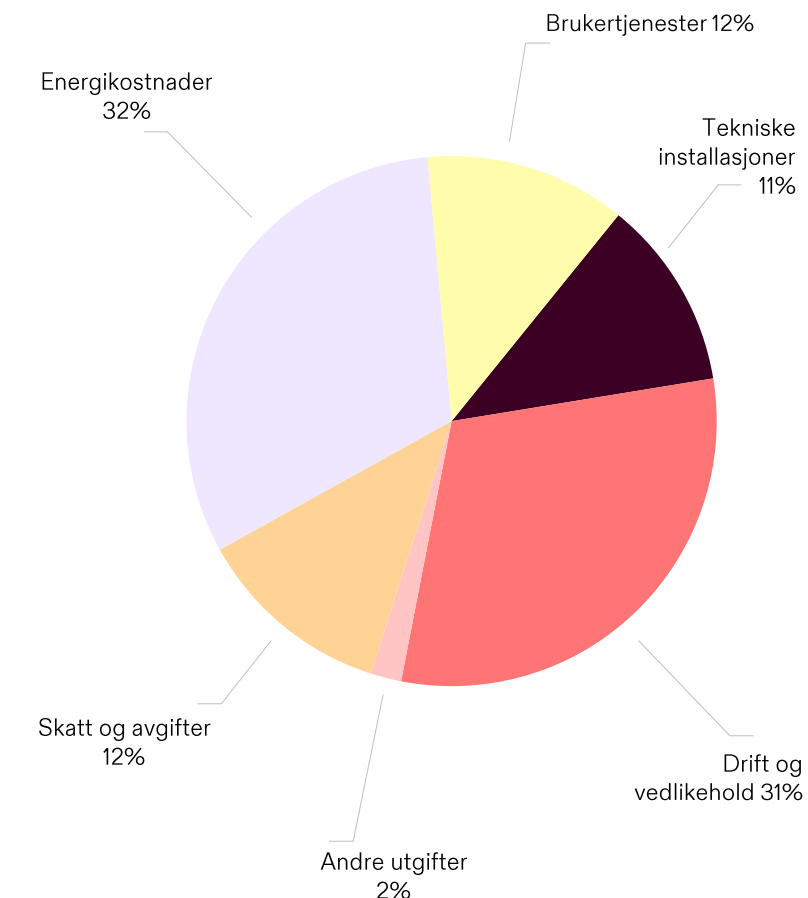


Vi registrerer geografiske variasjoner i felleskostnadene

Grafen viser gjennomsnittlig FK/kvm/år, ekskl. sameiecostnader



Energifkostnadene utgjør den største andelen FK/kvm 2024



Malling

↗ analyse.malling.no
@ mallingco

Malling som rådgiver

Vi dekker hele verdikjeden – fra idefase til vurdering av eierstrategi



Tjenestehjulet

Vår unike bredde på tvers av hele verdikjeden, gjør at vi kan bygge tverrfaglige rådgivningsteam tilpasset akkurat deres behov.



Kontor



Lager og logistikk



Bolig



Handel



Hotell



Jørgen Holand
Junior Analyst
jorgen.holand@malling.no



Jenny Plahte Andresen
Junior Analyst
jenny.andresen@malling.no



Kjetil Martinsen
Partner / Head of Research
kjetil.martinsen@malling.no