

Malling

Lager og logistikk

Sektorrapport for lager og logistikk

Mars 2026

Malling & Co Research and Valuation

Stine Thomle Karlsen – stine.thomle.karlsen@mallings.no

Jesper Myrholt – jesper.myrholt@mallings.no

Kjetil Martinsen – kjetil.martinsen@mallings.no

Lager- og logistikkrapport | Innholdsfortegnelse

Lager- og logistikkmarkedet med positive tendenser og utsikter

Lager og logistikk er et segment i medvind. Vekst i husholdningenes reallønn styrker kjøpekraften og bidrar til økt forbruk. Fortsatt høy inflasjon og høye renter, vil ha begrenset effekt på konsumveksten, men kan føre til at gjeldsgraden fortsatt avtar. Økt netthandel og forbruk styrker etterspørselen etter lagerarealer og ventes å redusere arealledigheten ytterligere. Økt geopolitisk usikkerhet understreker at de mer langsiktige trendene med økte forsvarsinvesteringer og «nearshoring» vil kunne gi positive ringvirkninger til deler av lager- og logistikkmarkedet og bidra til mer robuste utsikter i usikre tider.

Strukturelle forskyvninger har gitt økte leiepriser

Utsiktene for segmentet er solide både fra gårdeier- og leietakersiden. Lager- og logistikkleiene er oppjustert i flere klynger der lav tilbudsside, sammen med en strukturendring ut fra Stor-Oslo sentral-området, har gitt større knapphet på ledige arealer. Flere virksomheter opprettholder mindre enheter i nærheten av Oslo, samtidig som hovedlager og tilhørende administrasjon i økende grad lokaliseres utenfor sentrumsområdene og opplyser at de er villige til å akseptere noe lengre transportavstander dersom dette gir en mer kostnadseffektiv leiestruktur. På Gardermoen observeres en uvanlig effekt hvor enkelte signerte toppleier overstiger nivået for nybygggleie, et resultat av at leietakere er villige til å betale en premie for ferdigstilte bygg for rask etablering, fremfor å vente på ferdigstillelse.

Det mest omsatte segmentet i 2025

Investorinteressen for segmentet er solid, der lager og logistikk ble det mest omsatte segmentet i 2025. For første gang har kontoreiendom blitt forbigått, og logistikksegmentet nådde en rekordhøy andel av det totale transaksjonsvolumet. Dette reflekterer også trenden vi ser fra investorundersøkelsen der dette segmentet nådde høyest andel nettokjøpere ved siste undersøkelse. Egenkapital-tunge aktører har i økende grad gått inn i segmentet, noe som bidrar til bredere diversifisering av eiendomsporteføljer og en større investorbase. I januar reduserte vi prime yield med 0,10 prosentpoeng til 5,4%, og ser utsikter til videre yieldnedgang i enkelte områder.

To voksende markeder

I rapporten peker vi på to sentrale markeder som vil få en stor betydning for lager- og logistikksegmentet i årene fremover. Datasenter har allerede vist sin inntreden, men knapphet og tilgang til strømmettet viser seg som de største utfordringene i dag og i fremtiden. Områder som har hatt god tilgang på strøm har allerede oppnådd en betydelig verdipremie. Tomter regulert for datasenter har blitt solgt til mer enn dobbelt så høy kvadratmeterpris som logistikkformål i samme tidsperiode og område. Forsvarssektoren er ventet å ta en større posisjon i markedet der forsvarsinvesteringene er ventet å stige med over 50% de neste 10 årene. Økt interesse for privat samarbeid for forsvarsanskaffelser, samt ringvirkninger fra den private forsvarsindustrien vil kunne være en positiv driver for segmentet de neste årene.

Vi observerer en økende integrering av IOS (Industrial Outdoor Storage), også kjent som utendørslagring, i leieporteføljer, der eiendomsbesittere i større grad implementerer differensierte leiestrukturer. Vi ventet at denne trenden vil fortsette i årene fremover.

Innholdsfortegnelse

Kart over klyngene	
Markedsdrivere	s. 5
Syntetisk logistikkelskap	s. 10
Transaksjonsmarkedet	s. 12
Områder	s. 15
Østlandet	s. 16
Stor-Oslo sentral	s. 17
Stor-Oslo nord	s. 18
Stor-Oslo sør	s. 19
Stor-Oslo vest	s. 20
Vestfold	s. 21
Østfold	s. 22
Regioner	s. 23
LogiScore	s.24
Spesialtemaer	
Datasenter	s. 29
Forsvar	s. 30
Internasjonale Trender	s. 31

Mallings tjenester mot lager og logistikk

Mallings dekning av lager- og logistikksektoren

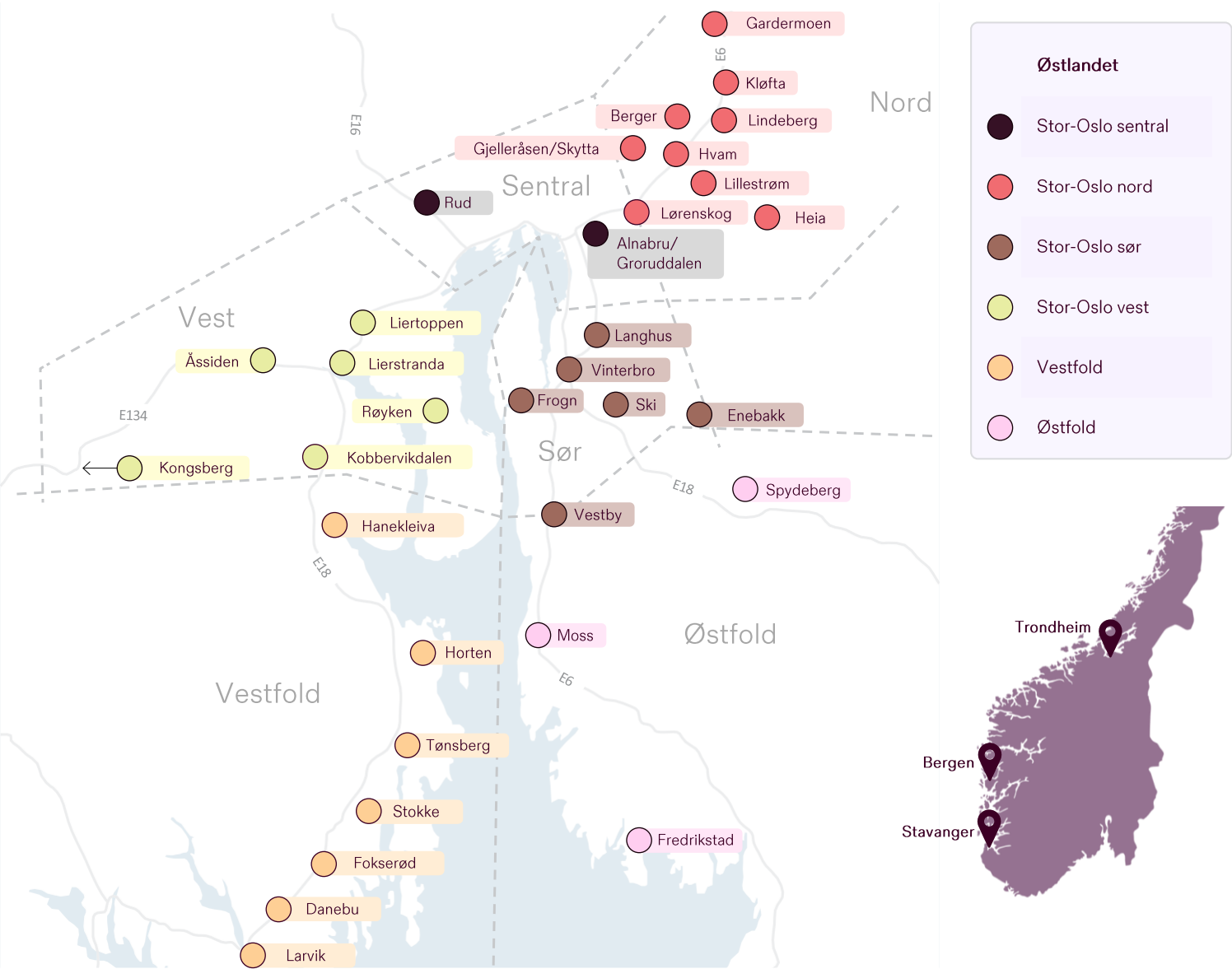
Denne rapporten dekker hovedtrekkene i lager- og logistikkmarkedet på Østlandet, samt utviklingen i Trondheim, Bergen og Stavanger. For hver klynge vist i kartet følger vi månedlig utviklingen i leiepriser, yeldnivåer, bygningsmasse, ledighet og tilbudssiden. Vi deler innsikt fra vår database, men datagrunnlaget vårt er bredere enn det som presenteres her.

Har du behov for mer detaljer, er du velkommen til å ta kontakt med oss i Malling.

Anslag fra Markedsrapporten Vinter 2025/2026

	2024	2025e	2026e	2027e
Snittleier*	-0.1	-2.1	2.2	2.5
Ledighet*, %	4.8	4.9	4.7	4.6
Tilførsel av areal**	599.0	355.0	350.0	230.0
Prime yield*, %	5.6	5.5	5.4	5.2
Normal yield*, %	6.3	6.3	6.1	6.0

Årlig endring i % hvis ikke annet notert. *Stor-Oslo, **Netto, i 1000



Lager og logistikk i 2026 | Positive tendenser og utsikter

Utsikter til robuste markedsvilkår med yieldnedgang og leieprisvekst i enkelte klynger

Kjøpekraften bedres



1,3 %

Estimert reallønnsvekst i både 2026 og 2027. Vekst i husholdningenes reallønn styrker kjøpekraften og bidrar til økt forbruk.



Økt netthandel og forbruk styrker etterspørselen etter lagerarealer og ventes å redusere ledigheten ytterligere.

Yieldnedgang



**Prime yield
5,4 %**

Prime yield lager og logistikk ble satt ned med 0,1 prosentpoeng i januar 2026. Vi ser utsikter for yieldnedgang i områdene Stor-Oslo sentral, nord og Østfold, i tråd med anslagene fra Markedsrapporten.

Leieprisvekst



**Hvam, Lillestrøm, Vestby, Tønsberg,
Horten og Stokke**

er de klyngene som har hatt størst prosentvis toppleievekst de siste 12 månedene med en vekst på 10 % eller mer.

Vi forventer en vekst i snittleieprisen for Stor-Oslo på:

**2,2 % i 2026
2,5 % i 2027**

Voksende markeder



Datasenter

Et høyaktuelt segment med enormt vekstpotensial, stor etterspørsel og sterk posisjonering i Norge, men knapphet på strømproduksjon i fremtiden er den største utfordringen.

Forsvar

Langtidsplanen for forsvarssektoren viser solid investeringsvekst og økt interesse for privat samarbeid.

Malling

Markedsdrivere

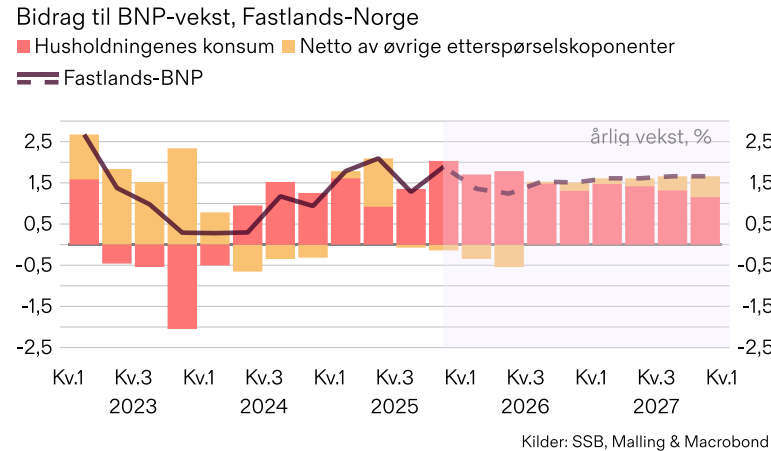
Markedsdrivere | En vridning mot økt konsum fra husholdningene

Vekst i husholdningenes reallønn styrker kjøpekraften og bidrar til økt forbruk, i takt med at gjeldsgraden avtar

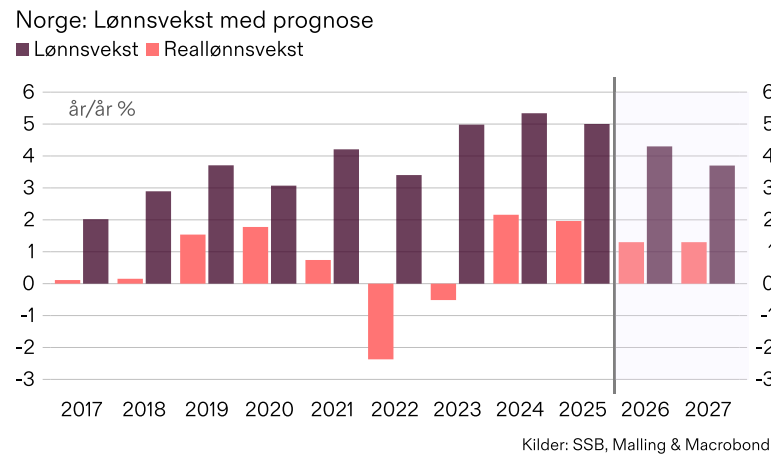


- Husholdningenes konsum er det største enkeltbidraget til Fastlands-BNP og fremtidig vekst er i stor grad ventet å vri seg fra oljeinvesteringer til husholdningsrettede næringer.
- Husholdningene forventes å se videre vekst i reallønningene i årene som kommer, til tross for høyere inflasjon. Sammen med fortsatt høye renter, kan videre nedgang i gjeldsandel relativt til inntekt indikere at husholdningene foretrekker konsum fremfor investeringer i perioden fremover.

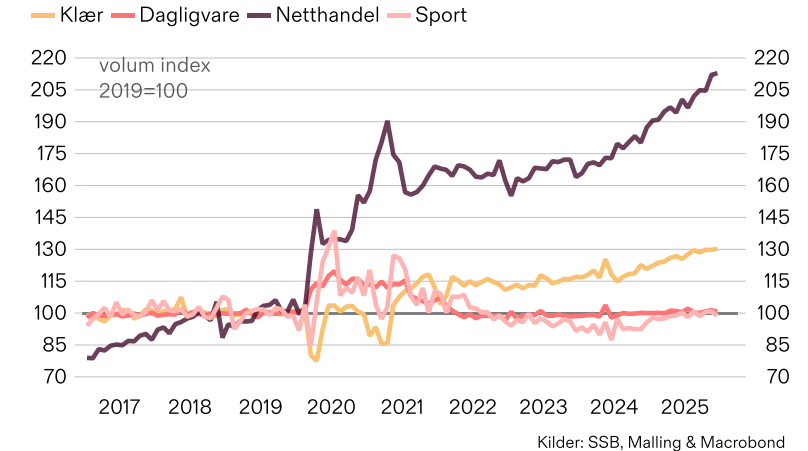
Konsum er en den viktigste bidragsyter til BNP fremover



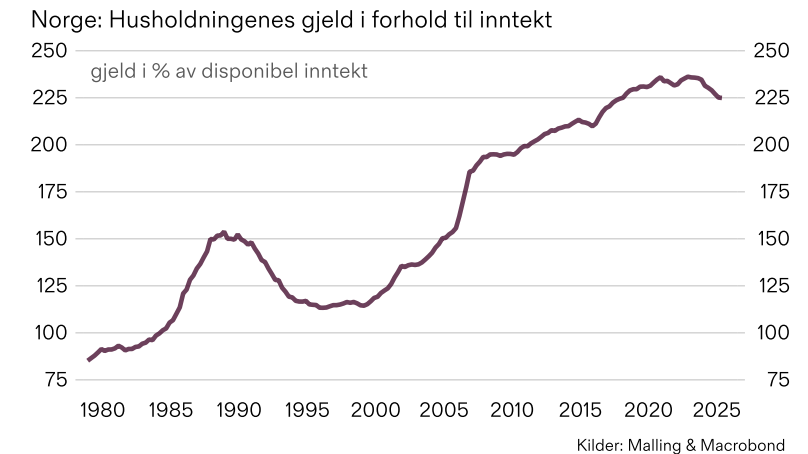
Vi venter at reallønnsvekst vil bidra til økt konsum



Veksten innen netthandel fortsetter oppover



Høyere boliglånsrenter har ført til lavere gjeldsandel



Markedsdrivere | Venter økt press på varelagrene

Økt netthandel og forbruk styrker etterspørselen etter lagerarealer og ventes å redusere ledigheten ytterligere



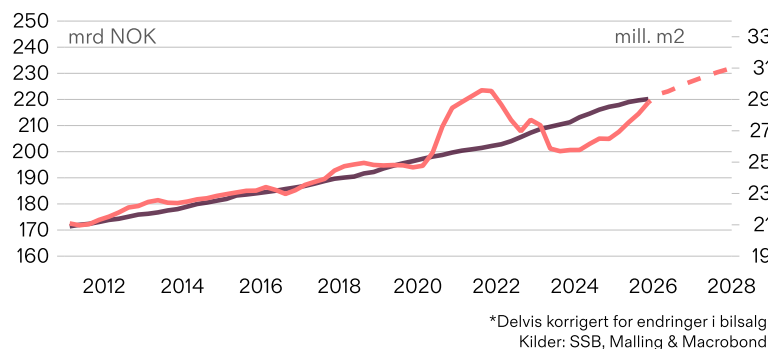
- Etter en periode med varekonsum under trend ventes aktiviteten å normaliseres mot sitt langsiktige nivå, noe som tilsier fortsatt god vekst i etterspørsel etter logistikkarealer.
- Lagerutnyttelsen, målt som varebeholdning relativt til samlet logistikk-BTA, vil stramme seg til i prognoseperioden, understøttet av økende husholdningskonsum og tiltagende restocking-aktivitet der netthandelsvolumene fortsetter å nå nye toppnivåer.
- Til tross for økt geopolitisk usikkerhet, vil økte forsvarsinvesteringer føre til positive ringvirkninger for deler av lager- og logistikkmarkedet.

Økt vareforbruk vil gi behov for mer logistikkareal

Norge: Brutto utleibart logistikkareal (BTA) og varekonsum

— Totalt logistikk-BTA (m2), Norge, ha

— Husholdningenes varekonsum, volum*, va

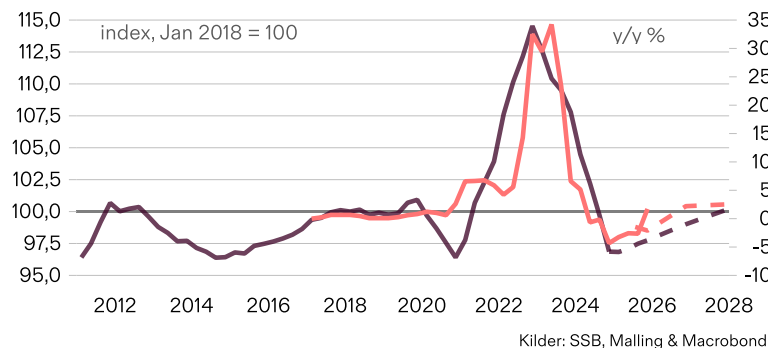


Høyere kapasitetsutnyttelse vil støtte leieprisveksten

Norge: Lagerutnyttelse og leienivåer for logistikkeiendommer

— Varelagerinventar som andel av totalt logistikk BTA, va

— Logistikkleier, Stor-Oslo normal, ha

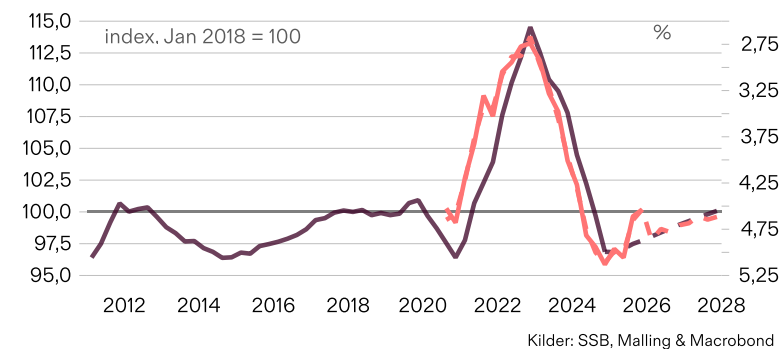


Økte varelagerbeholdninger ventes å redusere ledigheten

Norge: Varelagerutnyttelse og ledighet

— Varelagerinventar som andel av total logistikk BTA, va

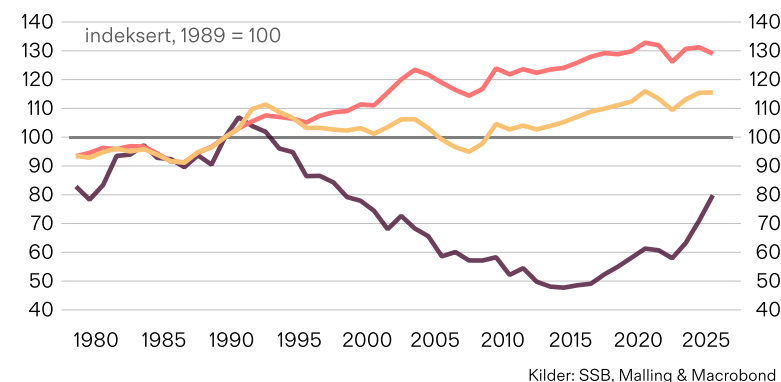
— Lager- og logistikkledighet, Stor-Oslo, ha



Forsvarsutgiftene øker nå som andel av Fastlands-BNP

Norge: Offentlig utgifter som andel av Fastlands-BNP, løpende priser

— Forsvar — Helse, sosial og utdanning — Offentlige utgifter



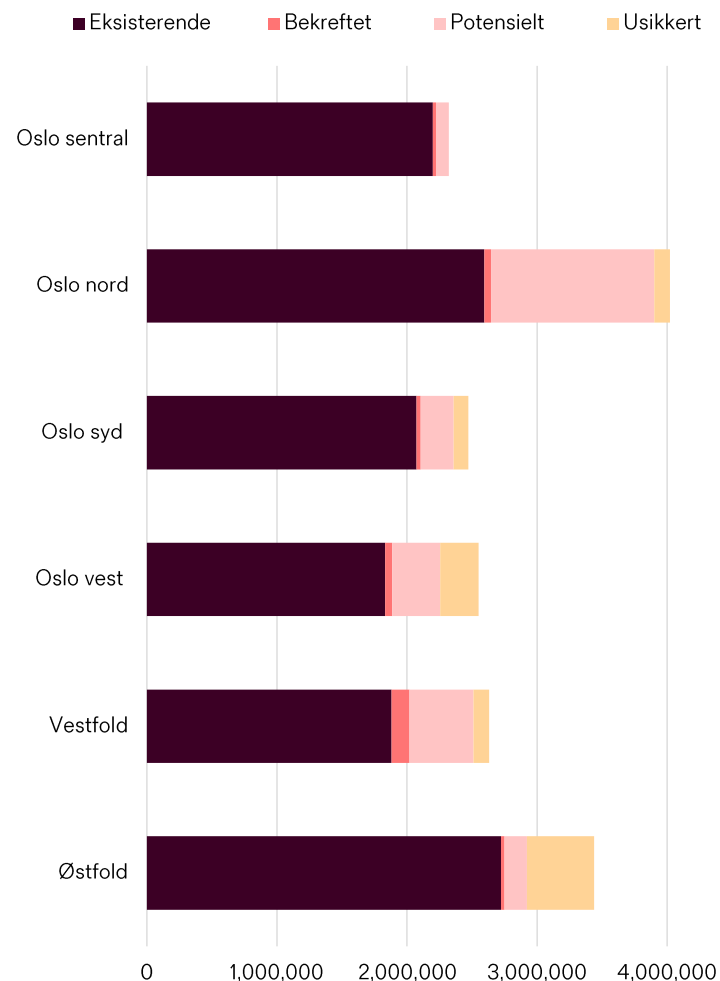
Markedsdrivere | Flere regulerte og byggeklare tomter avventer leietakere

Tilbudssiden på Østlandet viser flere potensielle nybygg, men disse er sentralisert i enkelte klynger

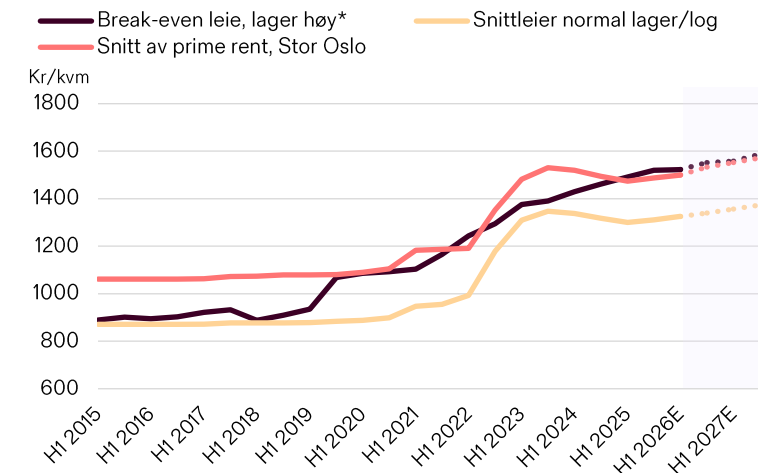


- Østlandet har en betydelig tomtebank, der flere arealer er byggeklare. Likevel er det lav faktisk byggeaktivitet, ettersom dagens leienivåer ikke forsvarer kostnaden ved nybygg, samt at svært få ønsker å bygge uten å ha sikret en leietaker. Dette forklarer hvorfor en stor andel av fremtidig volum fortsatt kun regnes som potensiell (ferdig regulerte tomter, men avventer leietaker og/eller ikke har startet utbygging).
- Vi forventer at denne ubalansen vil bidra til videre leieprisvekst de neste to årene, og at økt byggeaktivitet først vil komme med lavere renter og høyere leienivåer.

Industrielt volum og nybyggvolum 2026-, m² per region

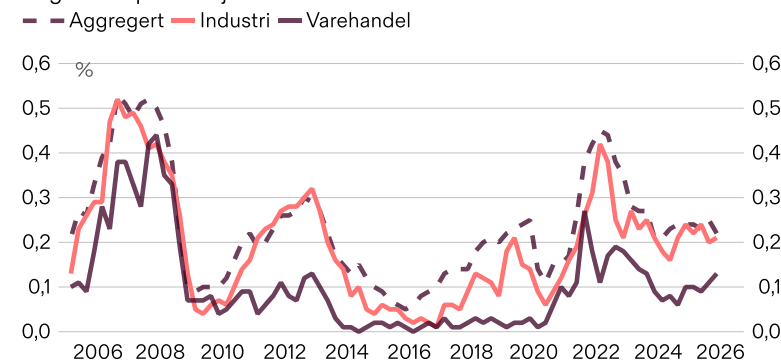


Break-even leien tilsvareer snittet av prime rent for Stor-Oslo



Bedrifter med gradvis økende mangel på arbeidskraft

Norge, Regionalt nettverk: Mangel på arbeidskraft som faktor som begrenser produksjonen



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

*Break-even leie er estimert med utgangspunkt i byggekost fra Norsk Prisbok, og med tomteverdi lik null.
Kilde: Malling

Tilbake til innholdsfortegnelsen

Malling

Syntetisk logistikkselskap

Syntetisk logistikkelskap | Positive utsikter for logistikksektoren

Vår modell ser i overkant av 5% verdivekst de neste årene, basert på markedsdata for Stor-Oslo

En Syntetisk Logistikkeiendomsmodell

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

Scenarier

Hovedscenario: Forsiktig økning i leieprisvekst og reduksjon i ledighet, renter og yield.

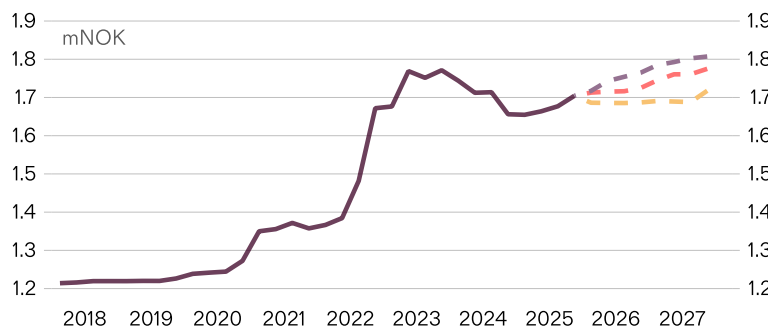
Scenario A: Stagnerende leiepris, økning i ledighet, yield og noe høyere renter.

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

Etter to svakere år er det utsikter til vekst i driftsinntekter

NOI*-utvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier

— Faktisk — Hovedscenario — Scenario A — Scenario B

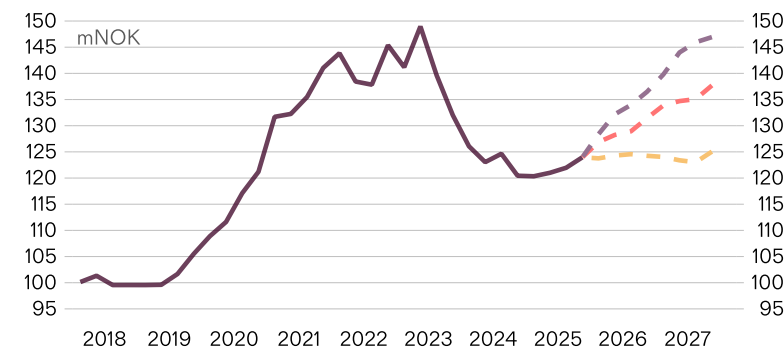


*Net Operating Income/Netto driftsinntekter
Kilder: Malling & Macrobond

Hovedscenarioet ser i overkant av 5% årlig vekst i verdiene

Verdiutvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier

— Faktisk — Hovedscenario — Scenario A — Scenario B

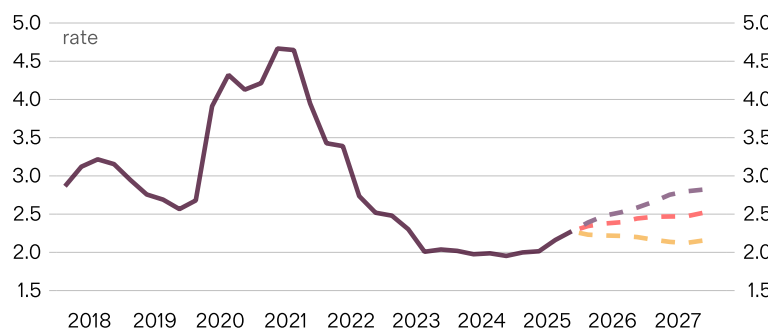


Kilder: Malling & Macrobond

Moderat bedring i ICR, til tross for vedvarende høye renter

ICR*-utvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier

— Faktisk — Hovedscenario — Scenario A — Scenario B

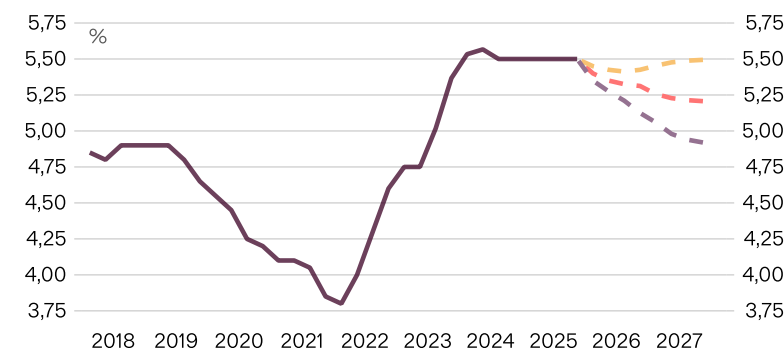


*Interest Cover Ratio/Rentedeckningsgrad
Kilder: Malling & Macrobond

Logistikk-yieldene er ventet å falle svakt de neste årene

Yield-utvikling i vår syntetiske modell, inkludert scenarier

— Faktisk — Hovedscenario — Scenario A — Scenario B



Kilder: Malling & Macrobond

- For å bedre følge verdiskaping og finansiell robusthet i logistikkmarkedet, har vi utviklet en syntetisk logistikkeiendomsmodell, et fiktivt selskap designet for å speile en gjennomsnittlig logistikkaktør i Stor-Oslo.

- Basert på egne data og anslag for tiden fremover, tegner vi en forholdsvis positiv og solid utvikling for de nærmeste årene, med vekst i verdier og driftsinntekter, og bedring i rentedeckningsgraden til selskapet. Vi vurderer nedsiderisikoen som begrenset relativt til andre segmenter.

Malling

Transaksjonsmarkedet

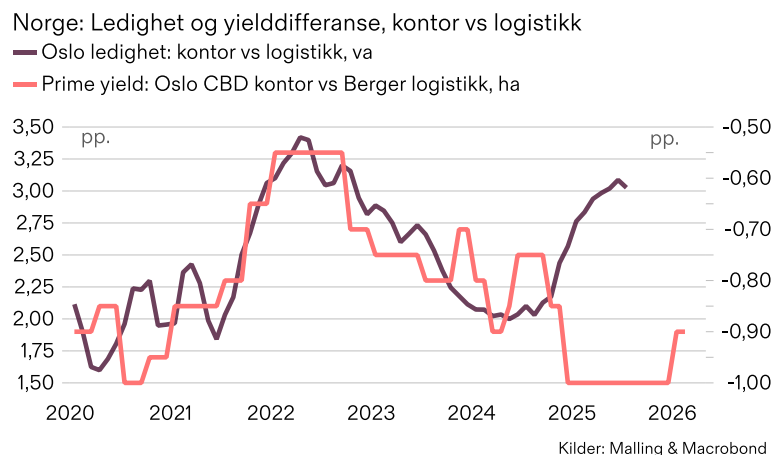
Transaksjoner | Økt interesse og rekordhøy andel av transaksjonsvolumet

Et ettertraktet segment i medvind med videre oppsidepotensiale og økt aktivitet



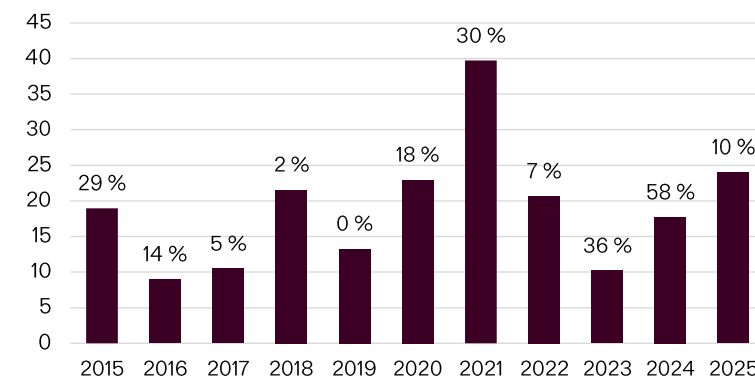
- Avkastningskravet for de beste kontoreiendommene har over en lengre periode vært priset med en svært lav yieldspread mot swaprentene. Sammenholdt med våre estimerte bankmarginer har dette gjort det krevende å oppnå lønnsom gjeldsfinansiering for denne typen eiendommer. I 2025 har vi observert en kapitaldreining mot eiendommer med høyere løpende avkastning, noe som har medført prisøkninger på lager- og logistikeiendommer. Gitt våre forventninger om en relativt flat utvikling i prime yield for kontor, indikerer dagens differanse mellom segmentene en oppside i prisingen på lager- og logistikeiendommer.
- Egenkapital-tunge aktører har i økende grad gått inn i segmentet, noe som bidrar til bredere diversifisering av eiendomsporteføljer og antyder at segmentet i større grad enn tidligere oppfattes som robust.

Mindre forskjell mellom logistikk- og kontoryielder fremover

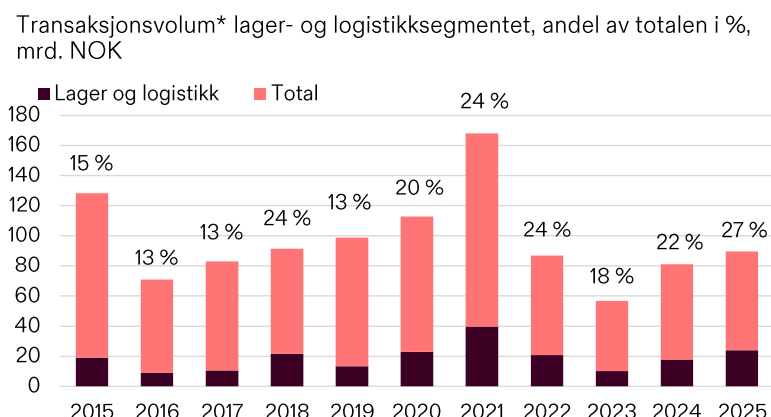


Andelen utenlandske investorer i segmentet var kun 10%

Transaksjonsvolum* lager- og logistikksegmentet, andel utenlandske transaksjoner i %, mrd. NOK

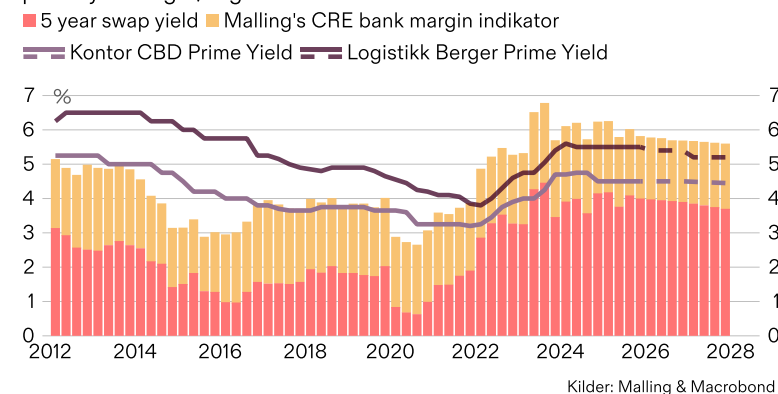


Lager og logistikkandel av totalt volum har aldri vært høyere



Gjeldsfinansiering for prime lager og logistikk er krevende

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



*Transaksjoner større enn NOK 50 million
Kilde: Malling

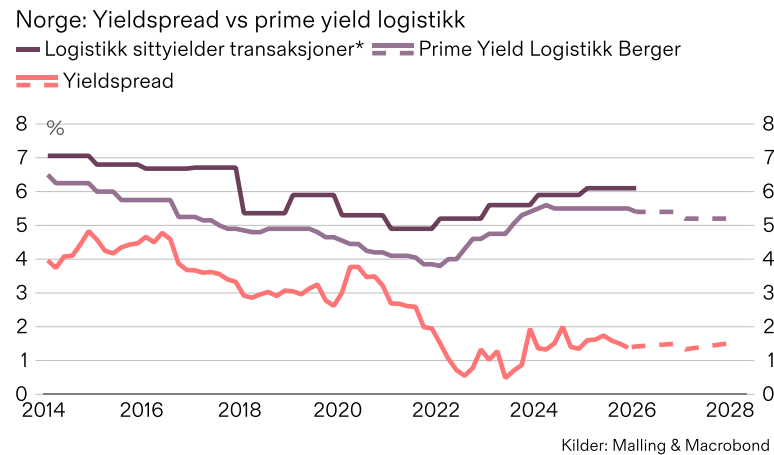
Transaksjoner | Det mest omsatte segmentet i 2025 med økt etterspørsel

Et todelt investormarked med noe lavere prime yield, mens snittet av logistikktransaksjonene yelder svakt høyere



- For første gang siden vi startet transaksjonsregistrering i 2012, hadde logistikksegmentet høyest andel av transaksjonsvolumet i 2025. Dette markerer et skifte der kontor tradisjonelt har dominert. En viktig driver er krevende gjeldsfinansiering for kontoreiendom på dagens yeldnivåer, noe som har drevet investorer mot segmenter med høyere direkteavkastning. Vi forventer at etterspørselen etter logistikksegmentet vil vedvare inn i 2026, med gjennomgående positive utsikter.
- Snittyieldene på logistikktransaksjonene har i stor grad fulgt utviklingen i yeldspreaden. Samtidig økte snittyieldene for logistikk fra 2024 til 2025, til tross for stabil prime yield. Dette kan indikere at investorene i økende grad søker høyere direkteavkastning enn prime logistikk og beveger seg mot normal logistikkeiendom.

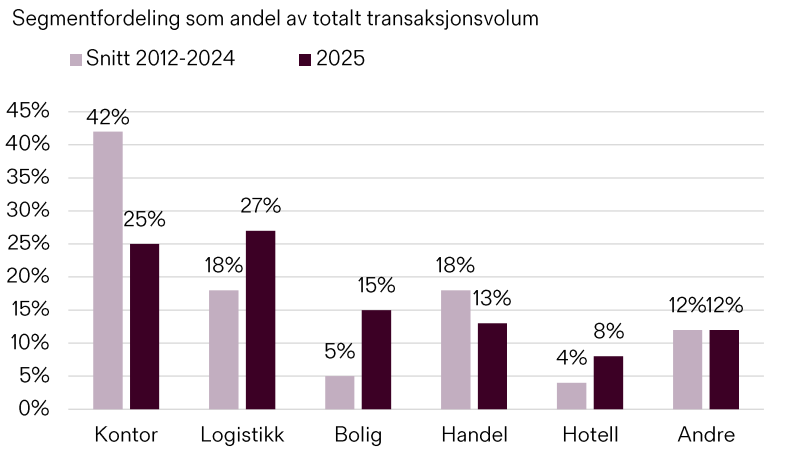
Lavere yeldspread øker avstanden mellom prime og snitt



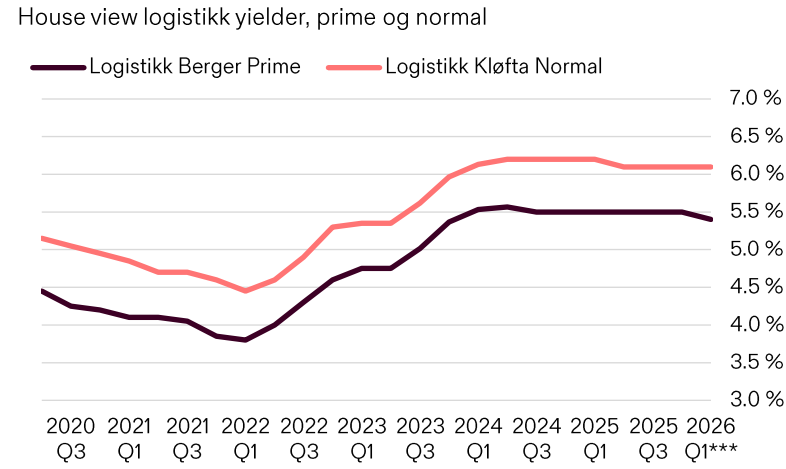
Største transaksjoner i 2025, lager og logistikk

Transaksjon / Adresse	Kjøper	Størrelse** (MNOK)
Bulkporteføljen	KLP	3 950
TRG portefølje	PPI	~2 350
Moseidsletta 32	Nordisk Renting	~950
Aspelin Reitan	Aspelin Reitan	Konf.

Logistikksegmentet ble det omsatte segmentet i 2025



Prime Yield logistikk ble satt ned i januar 2026



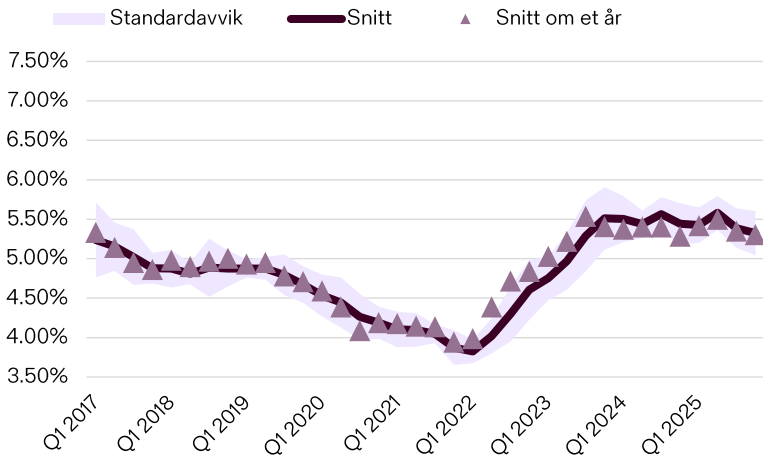
Investorundersøkelsen | Investerer ser positivt på segmentet

Lager og logistikk er segmentet med høyest andel nettokjøpere

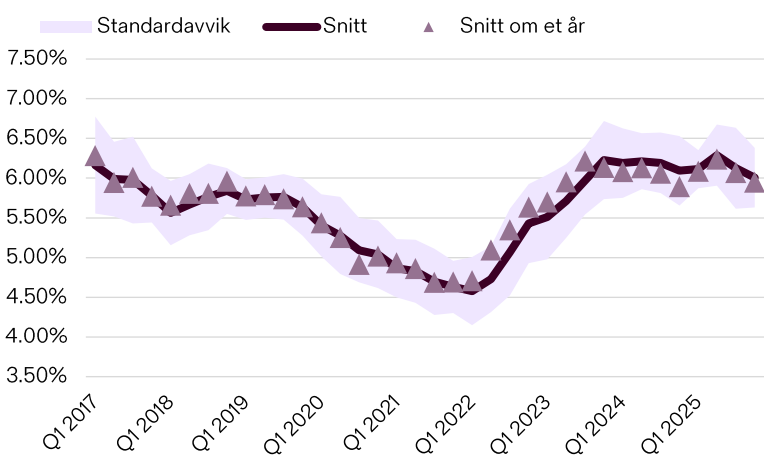


- Ved vår siste investorundersøkelse, gjennomført i fjerde kvartal 2025, var logistikk det mest ettertraktede segmentet for andre kvartal på rad. Investorene rapporterer at yieldene har falt gjennom 2025 og anslår at prime yield har gått ned med mellom 10 og 20 basispunkter siden Q4 2024, til dagens nivå på 5,35 prosent. For det kommende året ventes yieldene å holde seg relativt stabile, med en liten nedgang på 5 basispunkter, mens enkelte lokasjoner ventes å forbli uendret.
- Noe av forklaringen på den økte interessen for logistikk kan være prisutviklingen i kontorsegmentet. Kontor har nå den laveste kjøpsinteressen siden undersøkelsen ble startet i 2017. Samtidig er det i dagens marked krevende å gjeldsfinansiere kontoreiendommer, og mange investorer ser derfor mot segmenter med noe høyere yield.

Yieldutvikling prime lager og logistikk Berger



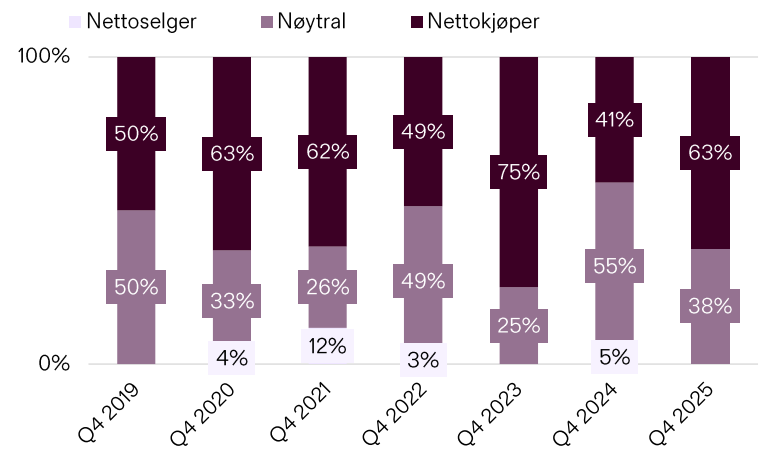
Yieldutvikling normal lager og logistikk Vestby



Investorene mener at logistikk yieldene skal svakt nedover

Segment	Netto yield	Endring fra Q4 2024	Ventet Netto yield om et år	Ventet Endring til Q4 2026
Prime: Berger	5,35 %	- 10 bps ▼	5,30 %	- 5 bps ▼
Normal: Kløfta	5,85 %	- 20 bps ▼	5,80 %	- 5 bps ▼
Normal: Lier	6,10 %	- 15 bps ▼	6,10 %	0 bps —
Normal: Vestby	6,00 %	- 10 bps ▼	5,95 %	- 5 bps ▼

63 % av investorene ønsker å være nettokjøper av logistikk



Malling

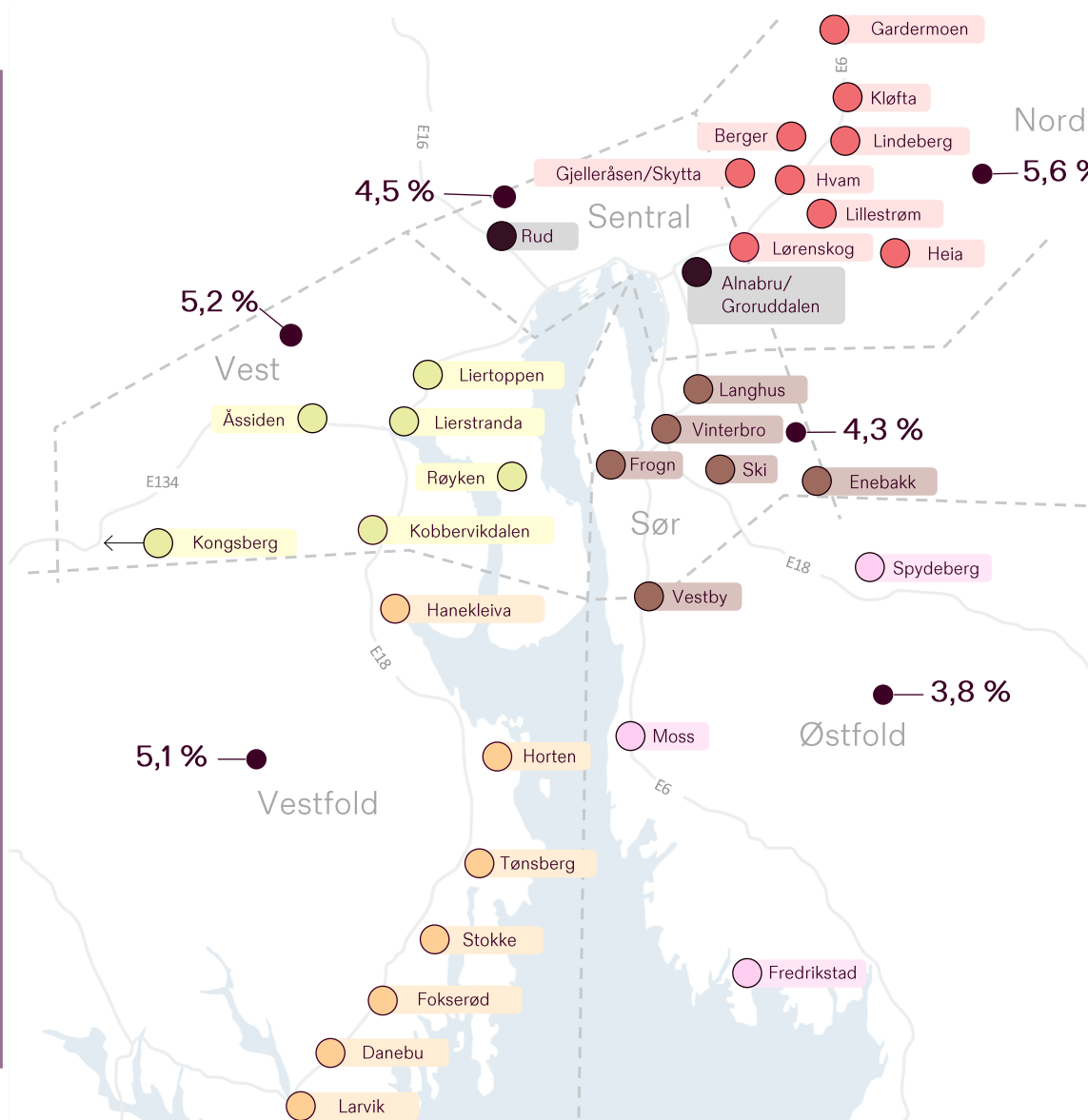
Områder

Østlandet | God aktivitet med moderat nybyggaktivitet

Ledigheten på Østlandet er 4,7 %, med ulik utvikling mellom områdene



- Logistikkmarkedet på Østlandet har vært preget av god aktivitet på tvers av områdene. Tilførselen av nytt areal har vært moderat, med en økning i bygningsmassen på 2 % siden januar 2025. Totalt utgjør lager- og logistikkarealet på Østlandet 13,3 millioner BTA per februar. Den lave tilveksten skyldes i stor grad høye byggekostnader og leienivåer som generelt ikke forsvare nybygg. Den totale ledigheten på Østlandet har ligget stabilt mellom 4,2 og 5,3 %, samtidig som leieprisveksten har variert betydelig mellom klyngene.
- Prime yield ble justert ned 10 basispunkter til 5,4 % ved inngangen til året, mens normal yield har holdt seg stabil. Fremover forventes moderat leieprisvekst og et videre svakt fall i prime yield til 5,3 % innen 12 måneder.



4,7 %
Snittledighet
Østlandet

Prime leienivå per område		
Område (Snitt per område)	Topp- leie**	Typisk prosjekt- leie***
● Stor-Oslo sentral	1 825	2 025
● Stor-Oslo nord	1 570	1 685
● Stor-Oslo sør	1 375	1 485
● Stor-Oslo vest	1 460	1 670
● Vestfold	1 107	1 415
● Østfold	1 017	1 300

● Ledighet per februar 2026

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

Oslo Sentral | Strukturendringer i området, og toppleiene ventes stabile

Normalleiene ventes svakt opp som følge av svært lite tilførsel av nytt areal

Utsikter
neste 12
måneder

→

Yield

→

Leier

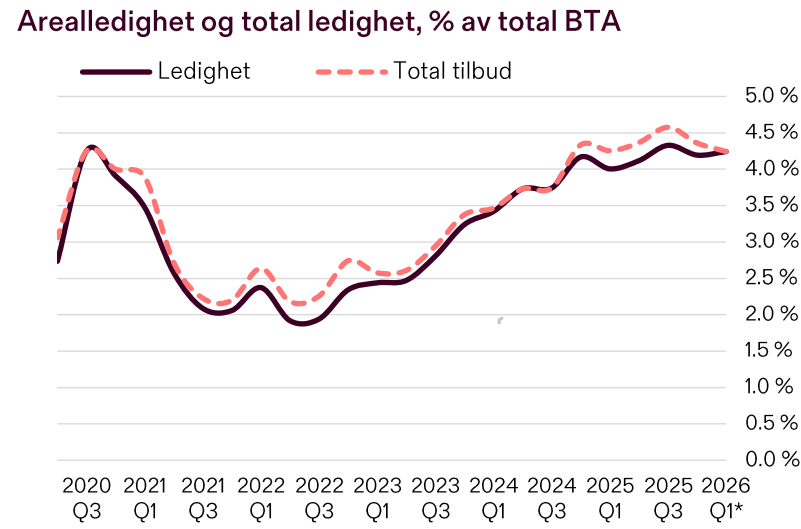
Stor-Oslo sentral

Stor-Oslo sentral er det området med minst arealvekst de senere årene, tilsvarende uendret siden 2022. Til tross for begrenset utviklingsaktivitet, har leienivåene på Alnabru holdt seg stabile på et høyt nivå. Fremover venter vi at normalleiene vil stige svakt, samtidig som vi ser positive utsikter til yieldnedgang for området de neste 12 månedene.

Ved utgangen av fjoråret observerte vi en tydelig strukturendring. Flere virksomheter opprettholder mindre enheter i dette området, samtidig som hovedlager og tilhørende administrasjon i økende grad lokaliseres utenfor sentrumsområdene.

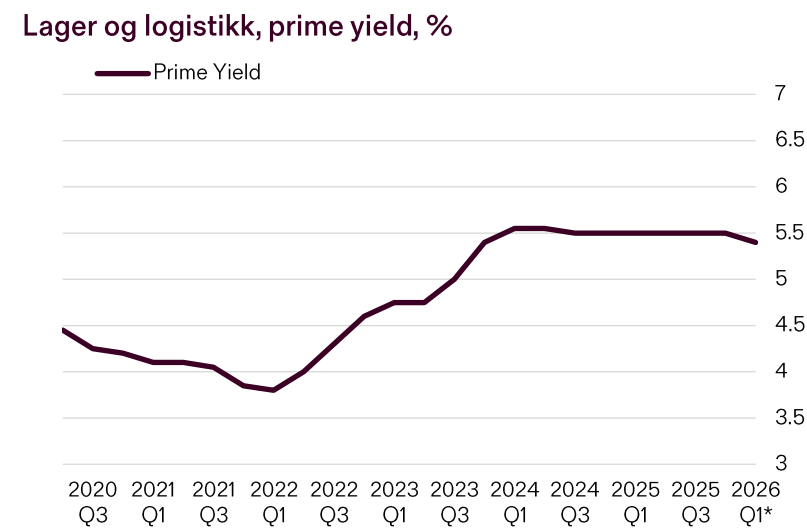
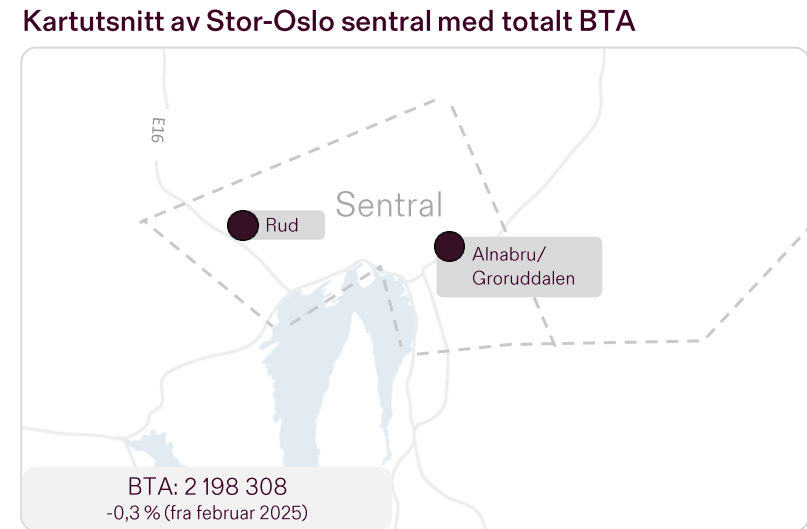
Alnabru/Groruddalen

Med høye leienivåer innen last mile-segmentet observeres en tydelig trend der leietakere i større grad vurderer lokaliseringer utenfor Oslo sentrum for å oppnå lavere leiekostnader og tilgangen på nyere arealer som er bedre. Flere aktører opplyser at de er villige til å akseptere noe lengre transportavstander dersom dette gir en mer kostnadseffektiv leiestruktur.



Lager og logistikk leier (>6m): Mallings konsensus (NOK/m²/år)

Klynge	Typisk prosjektleie ***	Toppleie **	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Alnabru/ Groruddalen	2 300	2 000	0 %	1700 – 1850
Rud	1750	1650	3 %	1400 – 1500



Oslo Nord | Et område med positive utsikter, men stor tomtebank

Flere sentrumsnære klynger med leieprisvekst , mens Gardermoen har leieprisfall grunnet høy konkurranse

Utsikter
neste 12
måneder

Yield

Leier

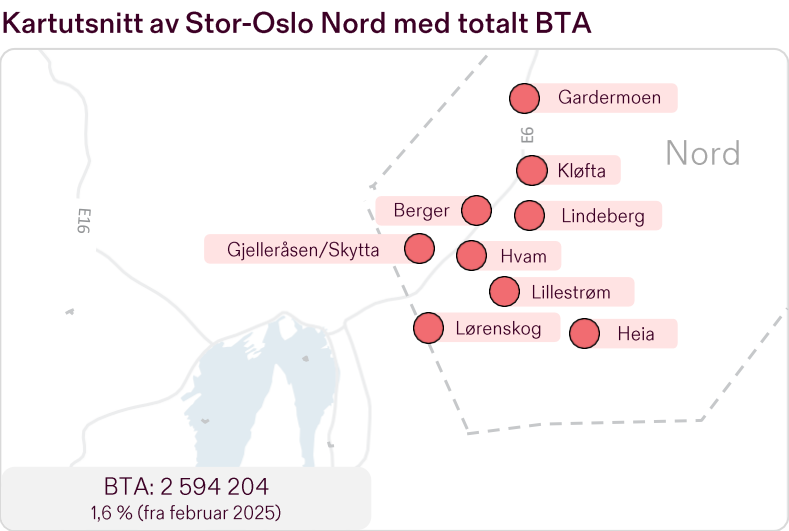
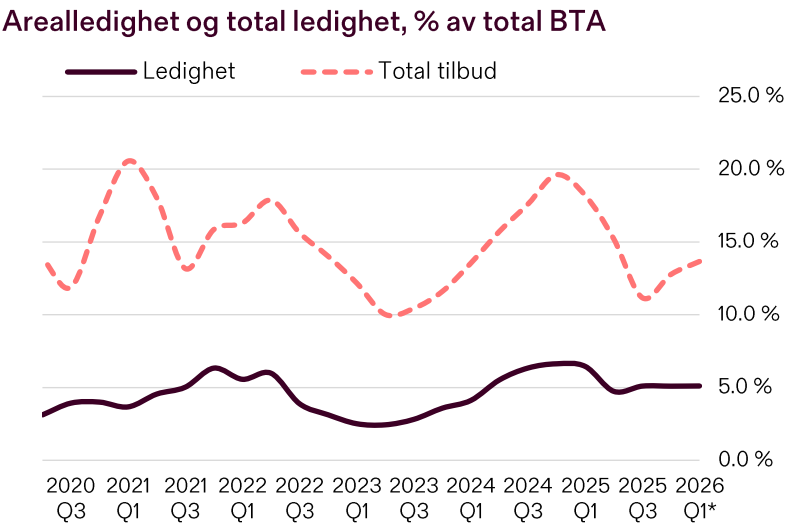
→

→

Stor-Oslo nord

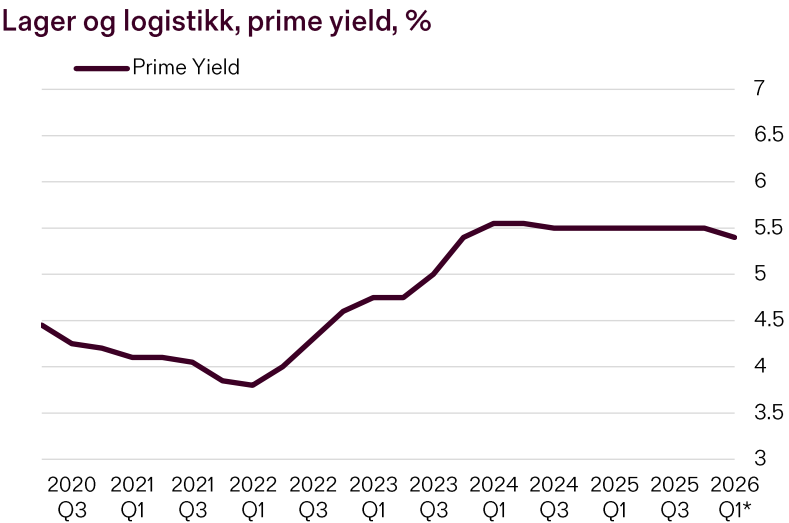
Stor-Oslo nord har Østlandets største tomtebank, i stor grad drevet av utviklingen av Gardermoen næringspark. Gardermoen er den klart største enkeltklyngen, med over en fjerdedel av områdets samlede bygningsmasse. Det er også her utbyggingen har vært størst, med en økning i bygningsmassen på nær 10 % siden februar 2025. Lillestrøm og Hvam hadde den sterkeste leieprisveksten det siste året, på rundt 10 prosent, drevet av svært begrenset tomtebank. Utsiktene er positive, med utsikter for svakt økende leiepriser og yieldnedgang.

Gardermoen skiller seg fra de øvrige klyngene ved et betydelig antall regulerte og opparbeidede tomter klare for utvikling. Selv om eksisterende bygg i hovedsak er utleid, har den store tomtebanken og flere aktive utviklere skjerpet konkurransen og lagt press på leiene. Gardermoen er dermed den eneste klyngen med registrert leieprisnedgang i 2025. Samtidig observeres en uvanlig effekt hvor enkelte signerte toppleier overstiger nivået for nybygggleie, et resultat av at leietakere er villige til å betale en premie for ferdigstilte bygg for rask etablering, fremfor å vente på ferdigstillelse. Denne dynamikken er kun observert på Gardermoen.



Lager og logistikk leier (>6m): Mallings konsensus (NOK/m²/år)

Klynge	Typisk prosjekt -leie***	Toppleie**	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Gardermoen	1300	1400	-3 %	1200 – 1300
Kløfta	1700	1550	3 %	1350 – 1450
Lindeberg	1650	1600	3 %	1400 – 1500
Berger	1700	1650	6 %	1400 – 1500
Gjelleråsen/ Skytta	1700	1550	3 %	1350 – 1450
Hvam	1800	1700	10 %	1450 – 1550
Lillestrøm	1800	1700	10 %	1450 – 1550
Heia	1300	1100	5 %	850 – 950
Lørenskog	2 200	1900	0 %	1650 – 1800



Oslo Sør | En «dominoeffekt» dytter leietakere mot Stor-Oslo Sør

Lavere leienivåer enn i mer sentrumsnære klynger tiltrekker arealkrevende aktører

Utsikter
neste 12
måneder

→

Yield

→

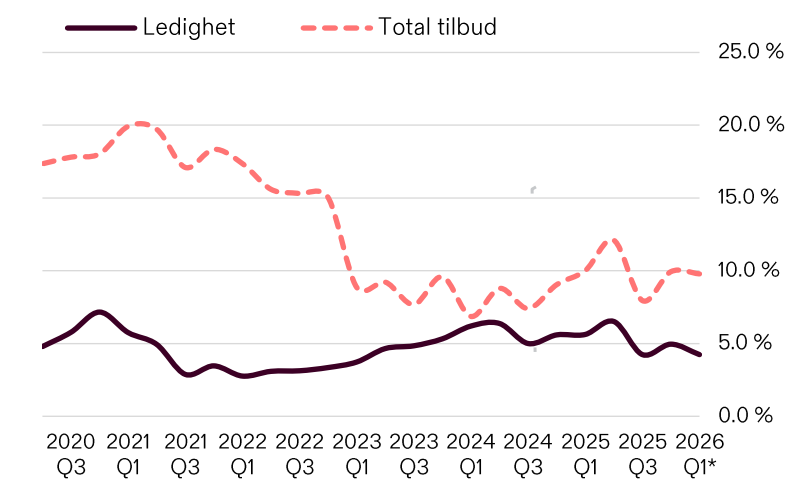
Leier

Stor-Oslo sør

Stor-Oslo sør har de siste årene blitt et sentralt område for logistikkutvikling i Stor-Oslo. Nærhet til Oslo og direkte tilknytning til hovedveier gjør området attraktivt for arealkrevende logistikkaktører. Fra å ha vært et alternativ til etablerte områder, er Stor-Oslo sør nå et av primærvalgene for større distribusjonsanlegg, særlig for aktører med behov for større arealer. Lavere leienivå enn i mer sentrale klynger og god veiforbindelse mellom Oslo og Sverige bidrar til områdets popularitet.

Vestby har hatt den største leieprisveksten i Stor-Oslo det siste året, med om lag 14 %. Veksten henger sammen med en tydelig «dominoeffekt», der virksomheter gradvis flytter sørover fra mer sentrale områder i Oslo. Mange skiller nå kontor og lager, og flytter lagerfunksjoner til steder som Vestby. Tilgang på moderne bygg, større arealer og lavere leier har økt etterspørselen, særlig etter palleagre og distribusjonsenheter. Fremover er det usikkert om prisnivået vil holde seg, ettersom leieprisforskjellen mot nærliggende klynger har økt. Vi forventer derfor en periode uten ytterligere leieprisvekst i klyngen.

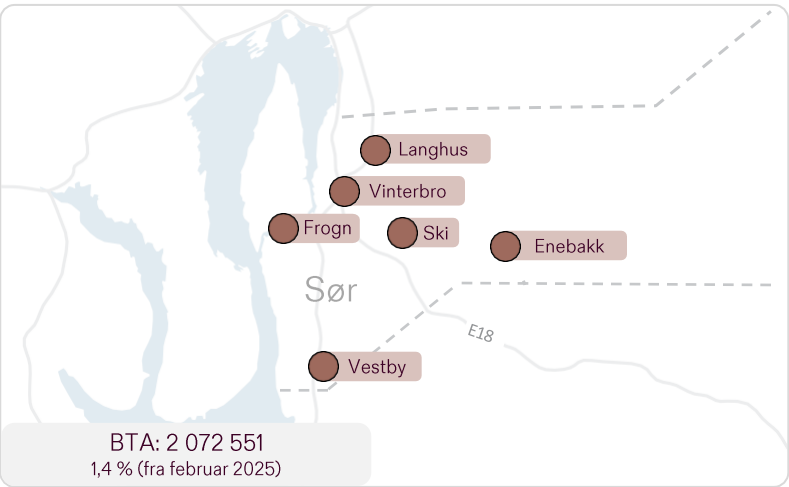
Arealledighet og total ledighet, % av total BTA



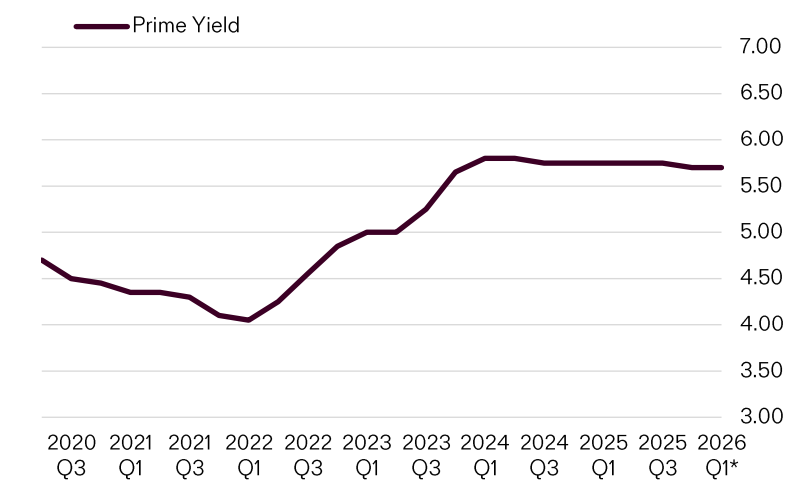
Lager og logistikk leier (>6m): Mallings konsensus (NOK/m²/år)

Klynge	Typisk prosjekt -leie***	Toppleie**	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Langhus	1600	1600	3 %	1400 – 1500
Vinterbro	1650	1600	3 %	1400 – 1500
Frogn	1400	1200	4 %	1000 – 1100
Ski	1700	1550	0 %	1350 – 1450
Enebakk	1300	1050	0 %	850 - 950
Vestby	1250	1250	14 %	1050 - 1150

Kartutsnitt av Stor-Oslo sør med totalt BTA



Lager og logistikk, prime yield, %



Oslo Vest | Et område preget av flat leieprisutvikling i alle klyngene

Høye tomtekostnader og stor andel kombinasjonseiendommer bidrar til høyt leienivå og lav utbyggingsaktivitet

Utsikter
neste 12
måneder

→

Yield

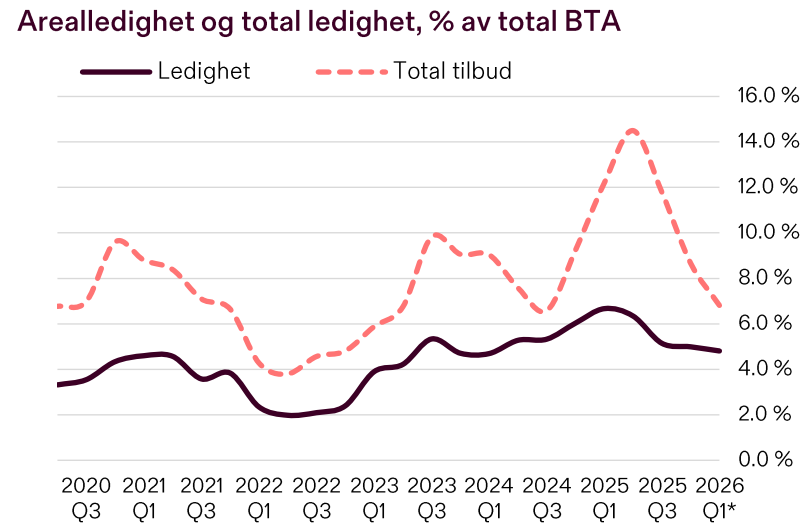
→

Leier

Stor-Oslo vest

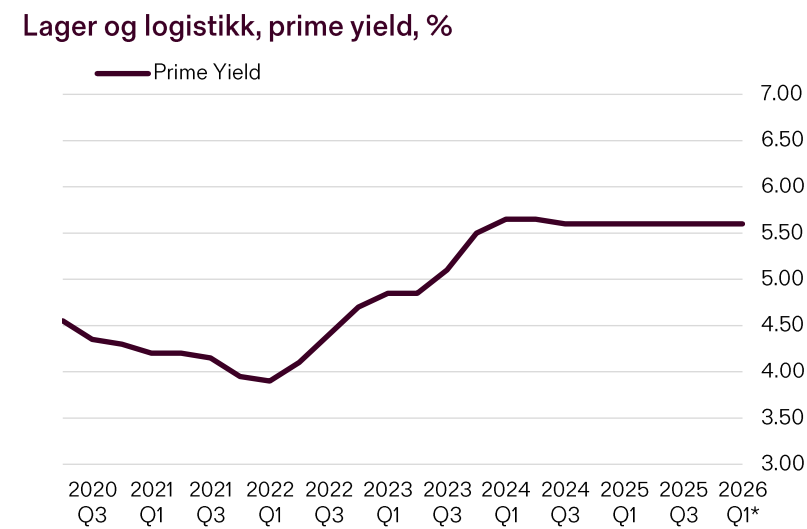
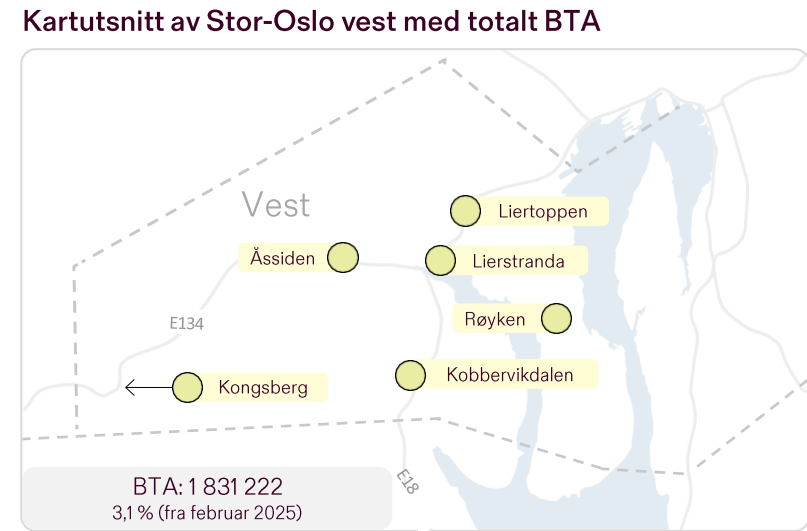
Stor-Oslo vest har hatt stabile leiepriser det siste året. Området skiller seg ut med høyere leienivåer, særlig på grunn av høye tomtekostnader som gjør at nybygg krever leiepriser over dagens nivå for å være lønnsomme. Samtidig er det en større andel kombinasjonseiendommer, som bidrar til å trekke snittleien opp. Til tross for en tomtebank på over 700 000 kvadratmeter, bygges det lite. Vi forventer at trenden med stabile leier, god aktivitet og begrenset utbygging vil fortsette de neste 12 månedene.

Kongsberg har fått økt oppmerksomhet de siste årene, særlig grunnet det økte fokuset på forsvarsindustrien. Ledigheten har vært tilnærmet null siden 2024. Omtrent 75 % av logistikkarealet ligger i teknologiparken, hvor blant annet Kongsberg Gruppen er leietaker. Neste utbyggingsfase ventes i området ved Kongsbergporten, der flere nye leietakere utenfor forsvarssektoren har inngått avtaler. Med regulerte tomter tilgjengelig kan bygningsmassen i Kongsberg potensielt doble seg innen 2035. Det er samtidig ventet at snittleiene i klyngen vil øke, drevet av en økt andel nybyggleier som kan løfte det generelle leienivået i klyngen.



Lager og logistikk leier (>6m): Mallings konsensus (NOK/m²/år)

Klynge	Typisk prosjekt -leie***	Toppleie**	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Liertoppen	1800	1600	0 %	1350 – 1475
Lierstranda	1800	1450	0 %	1250 – 1350
Åssiden	1650	1400	0 %	1100 – 1200
Røyken	1400	1300	0 %	1100 – 1200
Kobbervikdalen	1700	1600	0 %	1300 – 1400
Kongsberg	1650	1400	0 %	1100 – 1200



Vestfold | Høy andel egenbrukere av logistikkeiendom

Redusert ledighet i naboregionene øker etterspørselen til området

Utsikter
neste 12
måneder

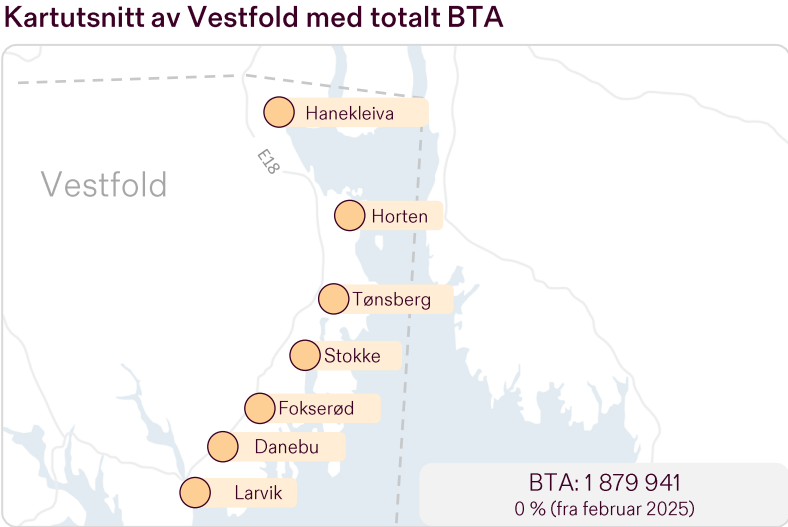
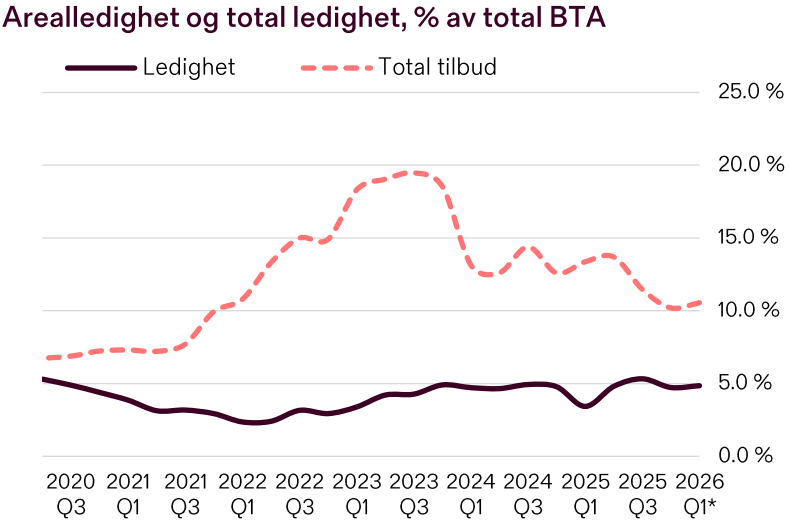
→

Leier

Vestfold

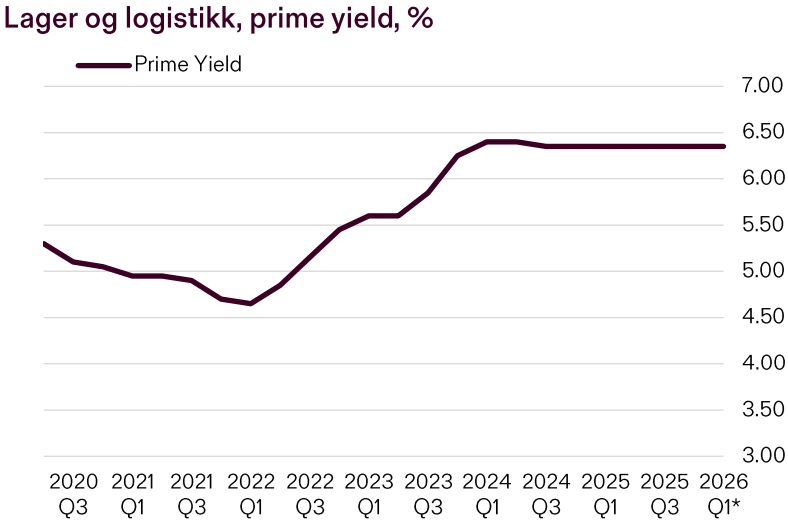
Vestfold har hatt god leieprisvekst i Horten, Tønsberg og Stokke det siste året, samtidig som tilførselen av nytt areal har vært svært begrenset. Et særtrekk ved regionen er den høye andelen logistikkaktører som eier egne bygg. Fremover venter vi moderat leieprisvekst, med noe økt etterspørsel i takt med at ledige arealer i naboregionene reduseres.

Stokke har hatt god aktivitet siden starten av 2025. Ledigheten var nær 10 % ved inngangen til 2025, men har falt jevnt gjennom fjoråret og de to første månedene av 2026 til rundt 5 %. Nedgangen skyldes primært at tre større leietakere har fylt ledig areal det siste året. Det finnes også byggeklare tomter i området, og det er pågående byggeaktivitet i Borge skogen.



Lager og logistikk leier (>6m): Mallings konsensus (NOK/m²/år)

Klynge	Typisk prosjekt-leie***	Toppleie**	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Hanekleiva	1700	1400	0 %	1200 – 1300
Horten	1300	1100	10 %	800 - 925
Tønsberg	1300	1150	15 %	800 – 950
Stokke	1500	1200	14 %	900 – 1000
Fokserød	1500	1050	0 %	850 – 950
Danebu	1300	1000	0 %	800 – 925
Larvik	1300	1000	0 %	800 – 925



Østfold | Stabil utvikling med positive utsikter

Lav ledighet og økt prisdifferanse mot Stor-Oslo sør bidrar til forventet vekst i leieprisene

Utsikter

neste 12 måneder

Yield

→

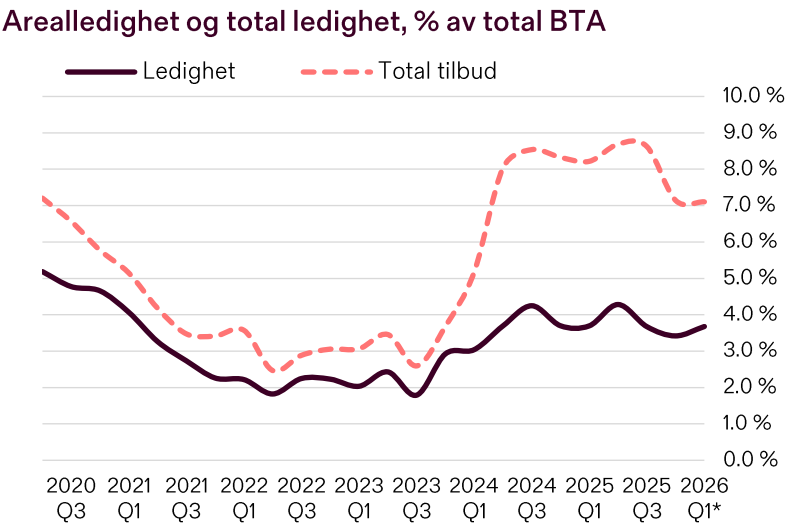
Leier

↗

Østfold

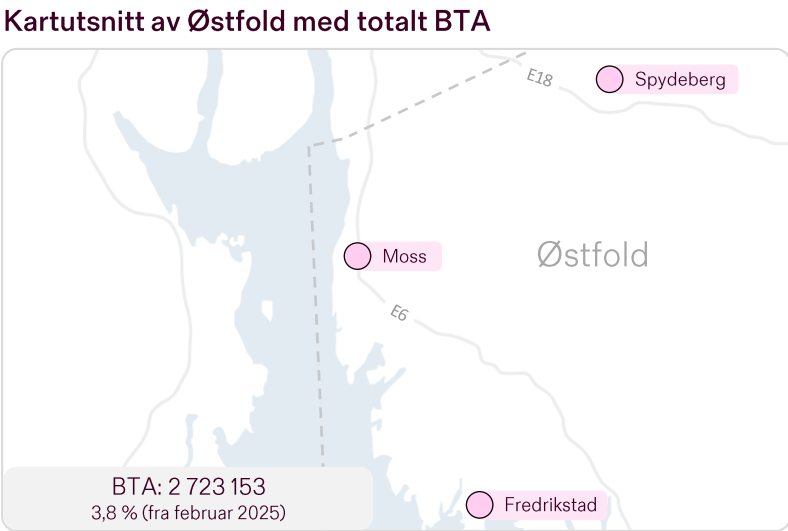
Østfoldmarkedet har vært stabilt det siste året, men vi ser vi tegn til økende interesse der dominoeffekten fra Oslo forplanter seg sørover. Etter leieprisveksten i Stor-Oslo sør har leieprisavstanden til Østfold økt, noe som styrker Østfolds attraktivitet. Vi forventer at dette vil gi gradvis leieprispress de neste 12 månedene. Østfold utmerker seg allerede med lavest ledighet i Stor-Oslo-regionen og størst prosentvis vekst i bygningsmassen med 3,8 % siste året. Dette understreker Østfolds økende attraktivitet.

Moss deler mange av de samme kvalitetene som Vestby. Begge klyngene har en bygningsmasse på rett under 1 million kvadratmeter, ligger nær E6 med god tilgang til svenskegrensen og har flere større distribusjonssentre. Den geografiske nærheten gjør at klyngene ofte vurderes samlet. Forskjellen ligger i avstanden til Oslo, noe som har gjort Moss noe mindre attraktivt. Ledigheten i Moss har i snitt ligget over 6 prosent de siste 12 månedene. Ettersom markedspresset i Vestby har økt, og forutsetningene i stor grad er sammenlignbare, venter vi at leiedifferansen gradvis normaliseres og at leieprisene i Moss vil stige fremover.

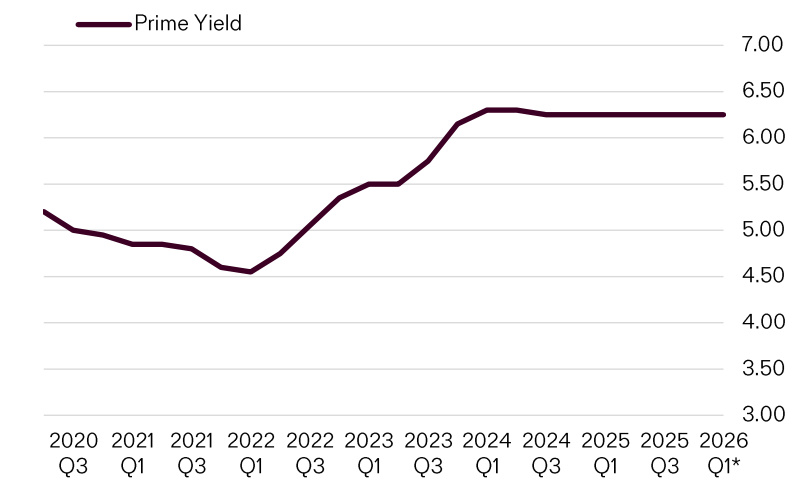


Lager og logistikk leier (>6m): Malling konsensus (NOK/m²/år)

Klynge	Typisk prosjekt -leie***	Toppleie**	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Spydeberg	1200	1050	0 %	800 - 925
Moss	1400	1000	0 %	800 - 925
Fredrikstad	1300	1000	0 %	1100 - 1200



Lager og logistikk, prime yield, %



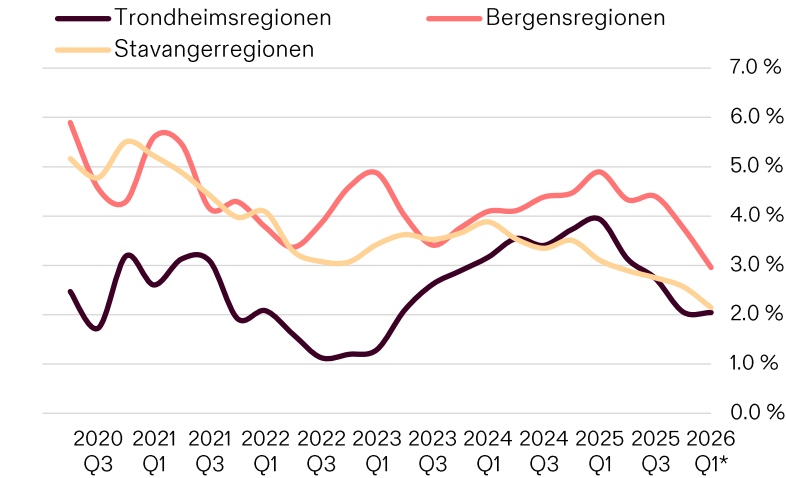
Regioner | Trondheim, Bergen og Stavanger

Lav ledighet og svak tilbudsvekst ventes å legge press på leieprisene fremover



Lager- og logistikksegmentet i regionene er mye drevet av lokal aktivitet og preges av de store driverne for sektoren. Fallende ledighet er gjennomgående hvor nærhet til de respektive regionenes hovedfartsårer og moderne bygningsmasse støtter opp under leienivåene. I Bergensregionen er lav tilbudsside med på å presse leiene opp og nybygggleiene er på nivåer vi ser i Oslo-regionen. I denne regionen har typografien en viktig rolle for videre leieprispress. I Trondheimsregionen ser vi tilsvarende trender, der lav tilbudsside og begrenset tilbud av rimeligere lokasjoner bidrar til leieprispress. For Stavangerregionen er vekst innen olje og gass-industrien en viktig faktor, men området har en større tilbudsside og større konkurranse enn de andre områdene.

Arealledighet, % av total BTA



Lager og logistikk leier (>6m): Mallings konsensus (NOK/m²/år)

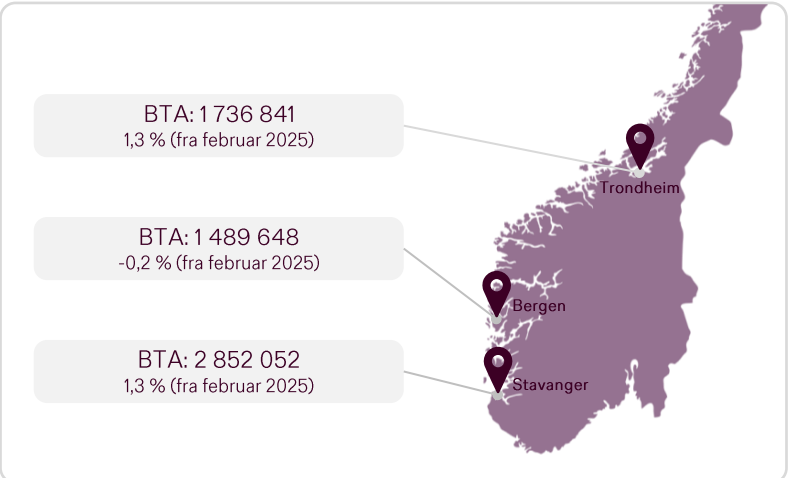
Klynge	Toppleie***	12 md. endring (toppleie)	Normal leie*
Trondheimsregionen	1800	3 %	1100 – 1400
Bergensregionen	1600	0 %	950 – 1500
Stavangerregionen	1400	0 %	650 – 1050

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

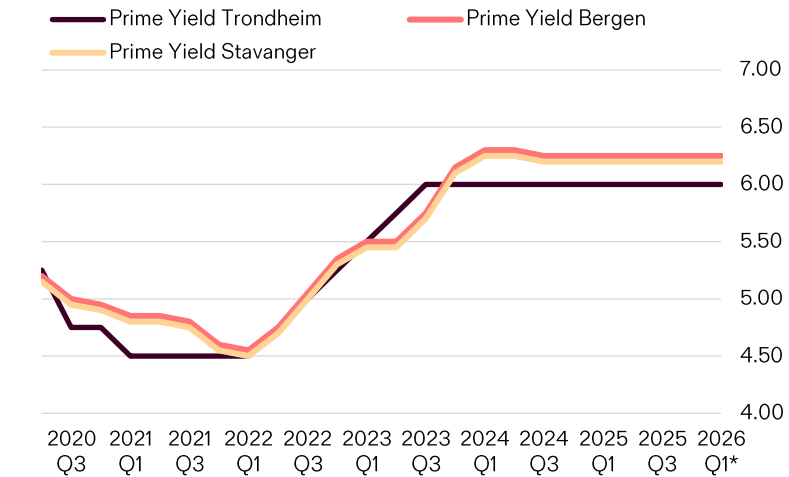
Bergen: Bergen Nord, Sør, Vest og Sentral. Stavanger: Forus, Randaberg & Dusavika, Sandnes & Klepp, Sentral, Tananger & Sola. Trondheim: Sentral, Øst, Sør, Stjørdal og Orkanger

*Q1 2026 per februar 2026

Kartutsnitt av regionene med totalt BTA



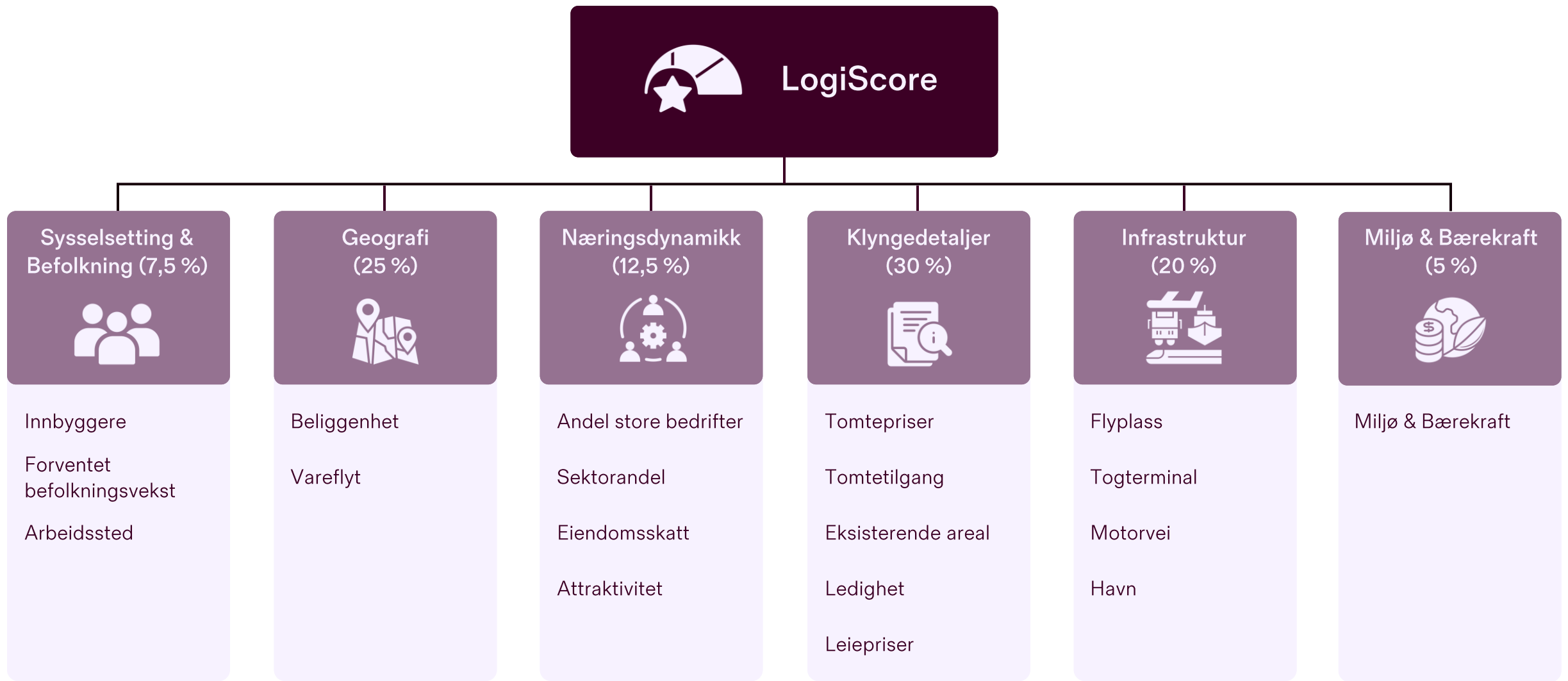
Lager og logistikk, prime yield, %



Malling

LogiScore

Hver klynge har fått en score basert på 19 faktorer med ulike vektinger



Malling LogiScore 2026

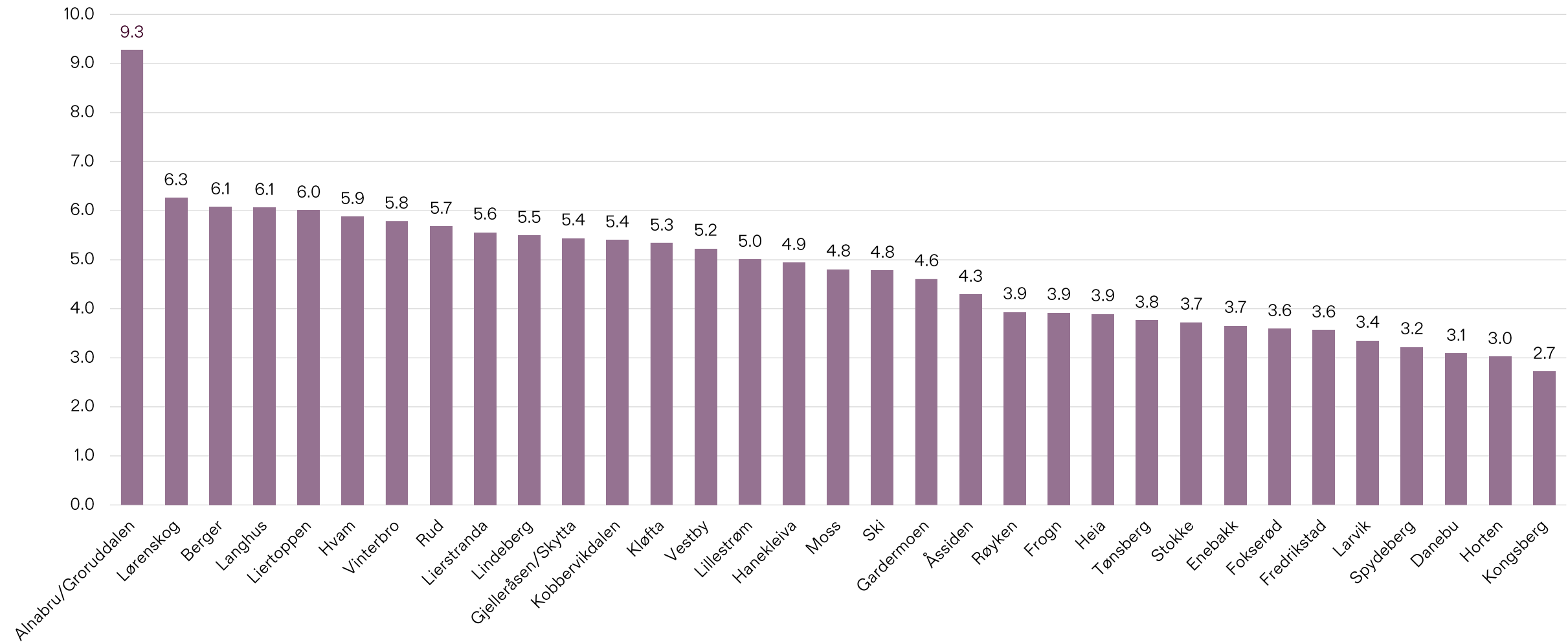
Små endringer fra 2025 resultatet, vist i parentes



4. Langhus (3)	10. Lindeberg (10)	16. Hanekleiva (17)	22. Frogn (25)	28. Fredrikstad (29)
5. Liertoppen (6)	11. Gjelleråsen/Skytta (12)	17. Moss (16)	23. Heia (22)	29. Larvik (28)
6. Hvam (11)	12. Kobbervikdalen (9)	18. Ski (19)	24. Tønsberg (26)	30. Spydeberg (31)
7. Vinterbro (5)	13. Kløfta (13)	19. Gardermoen (18)	25. Stokke (23)	31. Danebu (30)
8. Rud (8)	14. Vestby (15)	20. Åssiden (20)	26. Enebakk (27)	32. Horten (32)
9. Lierstranda (7)	15. Lillestrøm (14)	21. Røyken (24)	27. Fokserød (21)	33. Kongsberg (33)

Logiscore

Majoriteten av klyngene scorer høyere ved 2026-målingen og viser til en underliggende positiv utvikling



Malling

Spesialtemaer

Datasenter

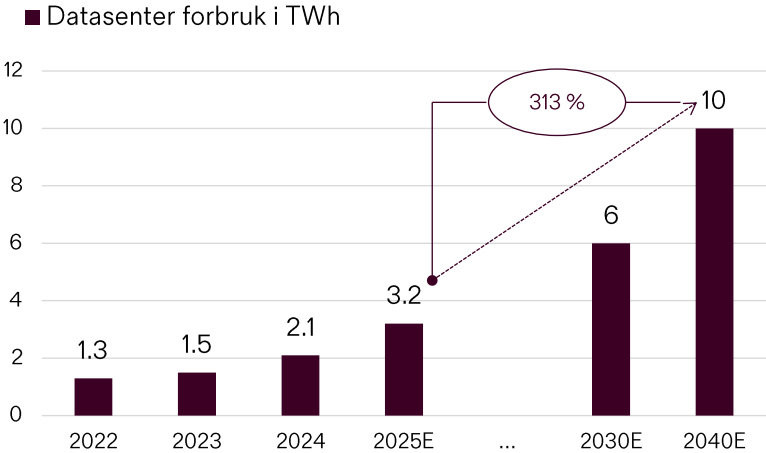
Forsvar

Datasenter | En kraftkrevende nykommer i eiendomsmarkedet

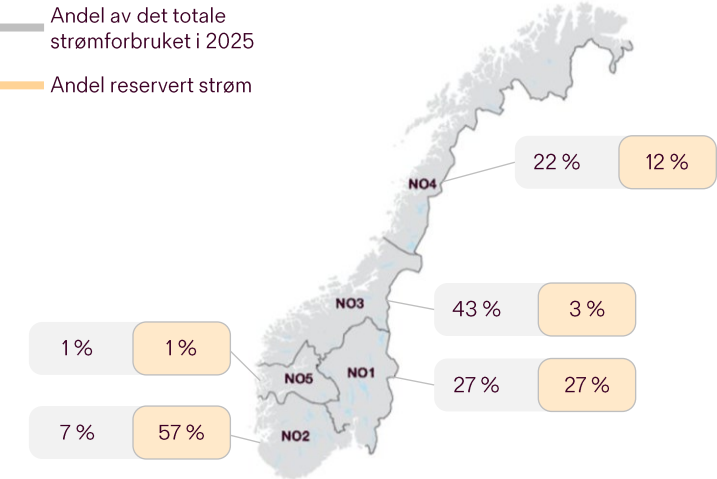
Et høyaktuelt segment med enormt vekstpotensial, stor etterspørsel og sterk posisjonering i Norge

- Strømforbruket fra datasentre i 2025 har mer enn doblet seg siden 2023, og er ventet å nå 10 TWh innen 2040, tilsvarende over 5 % av det totale norske strømforbruket. Det eksisterer i dag 88 datasentre med en snittkapasitet på 5,2 MW, men i de 52 reserveerte sakene hos Statnett er snittet 65,5 MW. Dette tyder på en utvikling mot større og mer arealkrevende anlegg.
- Den største utfordringen i dag er begrenset kapasitet i strømmettet og tilgang på kraft. Utbygging av nettet er både tidkrevende og kostbart. Hos Statnett er det reservert forbruk på 23,9 TWh, noe som overstiger NVEs prognose for 2040 på 10 TWh. Selv om kraft er reservert, innebærer det ingen forpliktelse til å ta den i bruk. Det eksisterer heller ingen incentivsystemer som motiverer aktører til å frigi kapasitet som ikke benyttes. Dette bidrar til en lengre kapasitetskø enn nødvendig. Hvor mange av reservasjonene som faktisk blir realisert er dermed usikkert. Likevel illustrerer dette et stort press i strømmarkedet.
- Det er store geografiske forskjeller mellom hvor datasentre forbruker strøm i dag, og hvor det er reservert strøm. Strømsonen NO3 har det høyeste forbruket i dag, men lite reservert kapasitet. I NO2 er bildet motsatt. Dermed er det krevende å peke ut én region som er særlig egnet for fremtidige etableringer. Samtidig ser vi at områder som har hatt god tilgang på strøm har oppnådd en betydelig verdipremie. Tomter regulert for datasenter har blitt solgt til mer enn dobbelt så høy kvadratmeterpris som logistikkformål i samme tidsperiode og område. Dette illustrerer hvor attraktivt datasentre er.

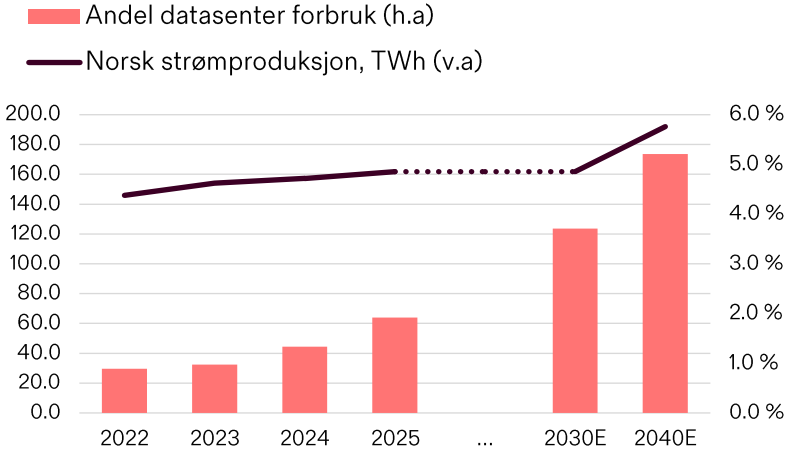
Datasentre venter en tredobling i strømforbruk mot 2040



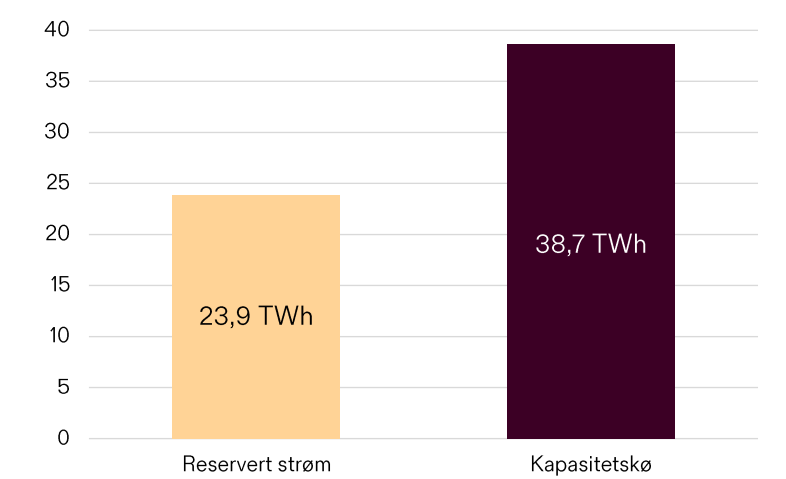
Datasentrenes strømforbruk i 2025 og andel reservert



Norsk strømproduksjon med andel datasenterforbruk



Terrawatt reservert og i kapasitetskø hos Statnett*



*Forutsetning om at datasentre har en brukstid på 80%. Kilder: Elhub, NVE, Statnett, SSB, Malling

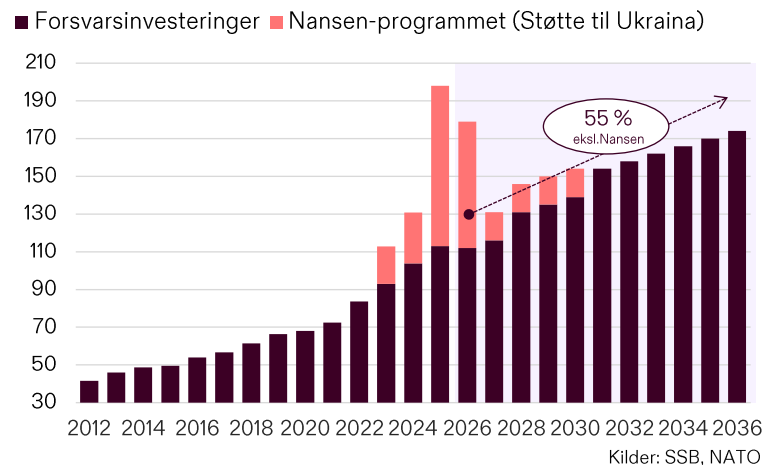
Forsvar | Et stort satsningsområde som kan skape ringvirkninger

Langtidsplanen for forsvarssektoren viser solid investeringsvekst og økt interesse for privat samarbeid

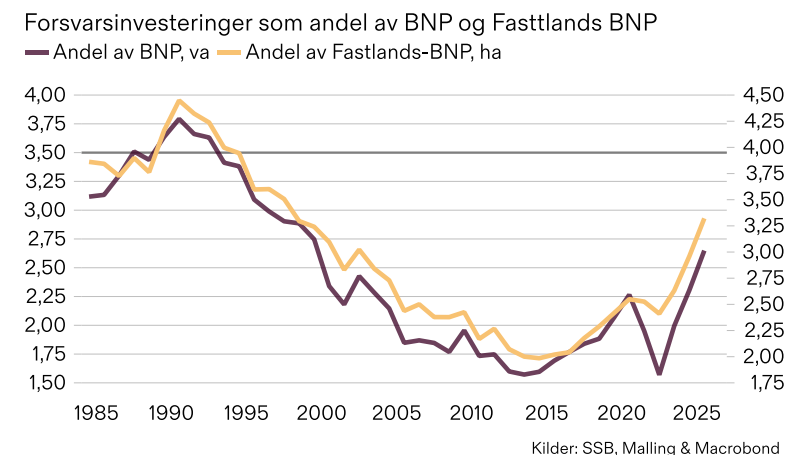


- NATO-landene har vedtatt å bruke 5 % av BNP på forsvarsrelaterte utgifter innen 2035. I Norge er målet 5 % og i det ligger det an til en fordeling på 3,5 % av BNP til forsvarsutgifter og 1,5 % til sivil sektor som drift og investeringer i infrastruktur, sivil beredskap, samt økt kapasitet i forsvarsindustrien.
- I *Langtidsplan for forsvarssektoren 2025-2036* ser vi rom for økt privat samarbeid: «Ved anskaffelser av bygg og eiendom skal flere fremskaffelsesmåter etterspørres, blant annet **innleie, offentlig-privat samarbeid og leiefinansieringsmodeller**. Hensikten med dette er å undersøke flere løsninger som kan gi positive tids- og kostnadseffekter, samt utnytte mulighetene i markedet. Dette kan for eksempel være kommunale flerbruks- og idrettsanlegg og boligbygging».
- Samlet sett vil økte investeringer i forsvar og sivil beredskap kunne være en positiv driver for lager- og logistikksegmentet over de neste årene.

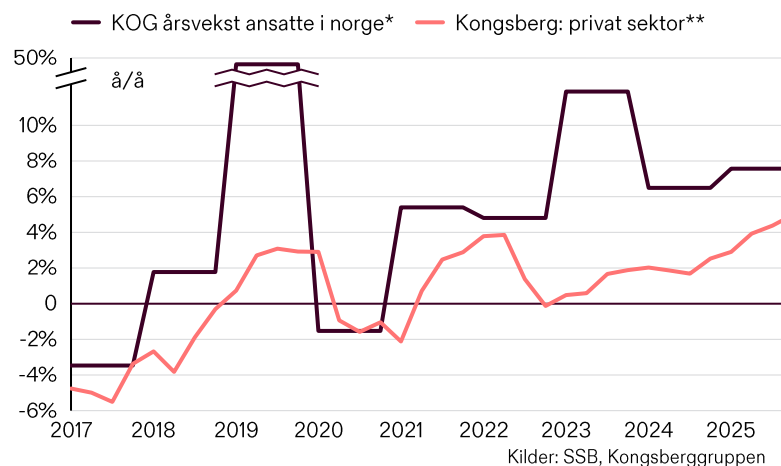
Forsvarsinvesteringene er ventet å stige markant fremover



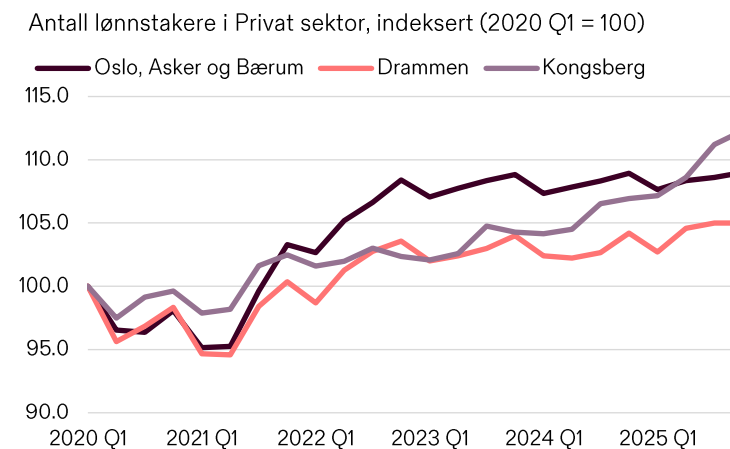
Norge har satt et mål om å bruke 3,5 % av BNP til forsvar



Ansattveksten i KOG* er ikke begrenset til Kongsberg



Men forsvarsindustrien skaper ringvirkninger i regionen



Internasjonale trender | IOS-trend og Europeiske trender

Uten store sjokk forventes logistikksektoren i Europa å forbli robust og attraktiv

Industrial Outdoor Storage



I 2023 rapporterte Savills en økende interesse for utendørs lagring, kjent som Industrial Outdoor Storage (IOS). Konseptet omfatter tomter for lagring av containere, kjøretøy, byggematerialer og annet utstyr, ofte med enkel infrastruktur som gjerder, porter og grunnarbeider.

Selv om IOS-markedet er mer utviklet i USA, er veksten i Europa tydelig, og segmentet tiltrekker seg stadig flere investorer på jakt etter alternative og opportunistiske muligheter. Kombinasjonen av forventet etterspørselsvekst og begrenset tilgang på regulerte og egnede tomter legger til rette for både leievekst og verdistigning over tid, til tross for at markedet i europeisk sammenheng fortsatt er relativt fragmentert.

Norge

Vi observerer en økende integrering av IOS i leieporteføljer, der eiendomsbesittere i større grad implementerer differensierte leiestrukturer som skiller mellom utendørs lagringsarealer og tradisjonelle innendørs lagerenheter, noe som åpner for mer fleksible inntektsstrømmer og optimalisert kapitalavkastning. Vi forventer at denne trenden vil fortsette og bli implementert i økende grad.

Europeiske investeringstrender for 2026



Institusjonelle investorer er tilbake

etter en stille periode, men kapitalen er fortsatt begrenset og rettet mot de beste eiendommene.

En økende avstand mellom prime og normal yield

der prisene på de beste logistikk-eiendommer stiger, mens normale yielder forventes å flate ut eller svekkes. Dette skaper en større yield-spread mellom prime og normale yielder i Europa.

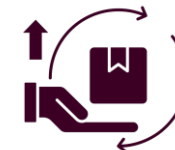
Økt interesse for urbane og last-mile eiendommer

Urbane og last mile-eiendommer tiltrekker seg økende interesse, særlig flerutleide industrieiendommer. Investorer fokuserer på bynære distribusjonssentre som effektivt dekker tett befolkede områder, drevet av veksten i netthandel og økende krav til raske leveranser

62 %

av Europas logistikkinvesteringsvolum i 2025 var på tvers av landegrensene

Europeisk leietakeretterspørselen i 2026



Robust etterspørsel

Strukturelle drivere som e-handel, nearshoring, forsvar og datasentre støtter etterspørselen uavhengig av konjunktursyklusen.

Økende krav til byggene

Savills rapporterer at leietakere vil ha moderne «Grade A*» bygg, definert som nylig bygd, høytlager med lamsteramper mm. Samt automasjonsklarhet og god strømkapasitet. ESG er forventet standard, men ikke noe leietakere betaler ekstra for.

Beliggenhet har stor betydning

Arealer langs de viktigste transportårene absorberes raskt, mens sekundærlokasjoner sliter med utleie. Den høye arealknapphet i etablerte prime-markeder som Paris, Ruhr og London-triangelen kan imidlertid presse leietakere ut i mindre etterspurte delmarkeder, noe som gradvis kan løfte både absorpsjon og leienivå også der.

Mallings tjenester mot lager og logistikk

Samlet spisskompetanse og markedsinnsikt i samme eiendomshus



Transaksjonsrådgivning

Vi leder kjøps- og salgsprosesser for lager- og logistikeiendommer



Leieavtaler

Vi bistår med utforming, forhandling og reforhandling av avtaler



Analyse, verdivurdering og rådgivning

Vi bygger beslutningsgrunnlag basert på markedsdata og innsikt



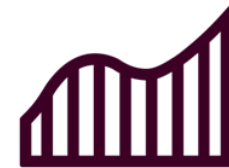
Strategi og utvikling

Vi hjelper med posisjonering, konseptutvikling og markedsanalyser



Kommersiell forvaltning

Vi følger opp eiersiden gjennom hele leieforholdet



Finansiell eksponering

Vi tilbyr finansiell eksponering mot lager- og logistikk gjennom investeringsporteføljer

Malling

↗ analyse.malling.no
@ mallingco