



LOGISTIKKMARKEDET 2025

INNHold

3. Makroøkonomisk bakteppe

4. Leiemarkedet

6. Transaksjonsmarkedet

8. Områdene

14. Hva driver etterspørselen?

NØKKELTALL

ANTALL M2

 13,0M m2

HØY LEIE

 2 000 NOK/m2

PRIME YIELD

 5,50 %

LEDIGHET

 5,40 %

MAKROØKONOMISK OPPSVING

Den norske økonomien viser tydelige tegn til oppgang. Justert for volatile sektorer som elektrisitetsproduksjon har fastlands-BNP vokst med om lag 1 % i begge årets første kvartal. Privat konsum har vært blant de viktige bidragsyterne til veksten, med et særlig sterkt bidrag fra varekonsumet. Etter at store deler av reallønnsveksten i 2024 gikk med til å normalisere husholdningenes sparerate, har et nytt år med betydelig reallønnsvekst bidratt til en markant økning i forbruket. Fremover venter vi at konsumveksten forblir robust, drevet av:

- God lønnsvekst
- Gradvis lavere styringsrente over de neste par årene
- Bedret forbrukertillit og økt optimisme blant husholdningene
- Robust arbeidsmarked med høy opplevd jobbtrygghet i befolkningen

Til tross for den sterke veksten hittil i år, mener vi dermed det fortsatt er vesentlig potensial for videre oppgang i varekonsumet:

- Veksten i vareforbruket har totalt sett vært svakt siden før pandemien. Målt i volum ligger vareforbruket kun 5 % over nivået i 2018, mens fastlands-BNP i samme periode har økt med om lag 12 %.
- Sammenliknet med Sverige, EU og USA har veksten i vareforbruket vært til dels betydelig svakere.
- Per innbygger har det omtrent ikke vært vekst i varekonsumet siden finanskrisen.
- SSB venter befolkningsvekst på 3,6 % innen 2030. Veksten blir dog sterkere i Oslo og Akershus, med et anslag på 5,3 % i samme periode.

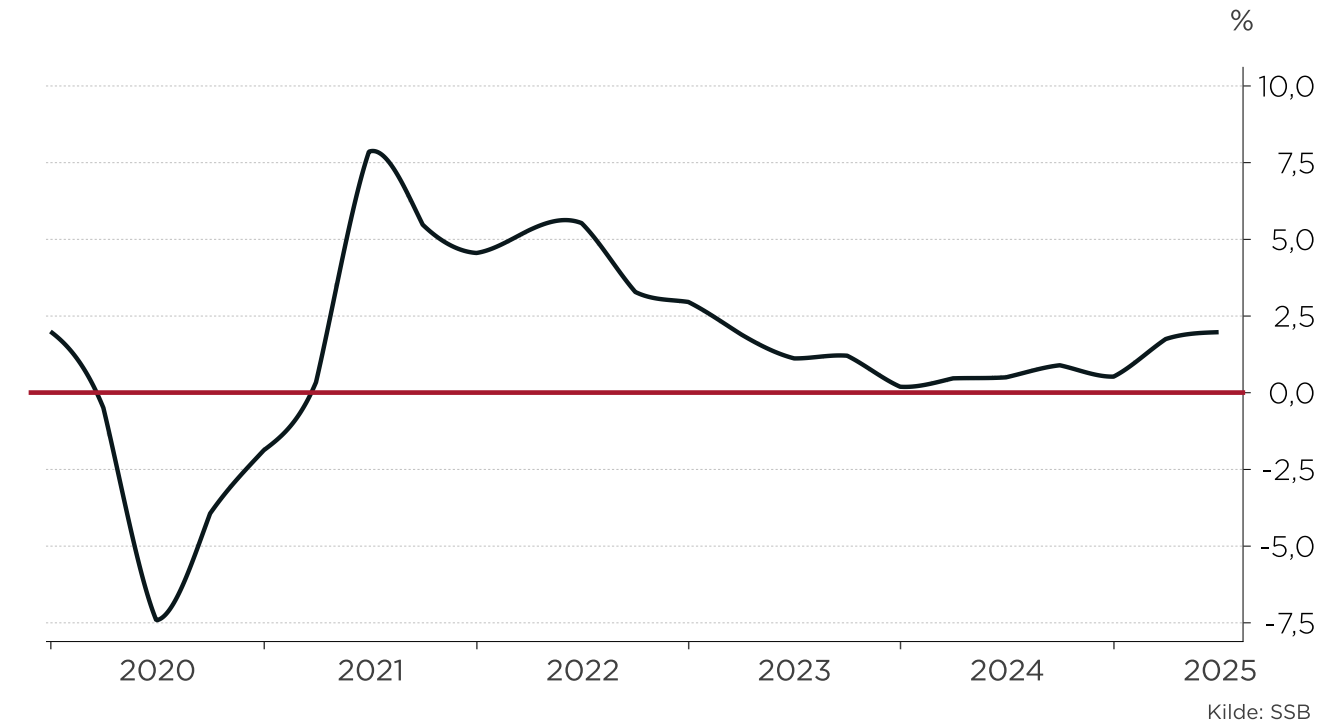
Selv om etterspørselen etter varer typisk vokser sakte i utviklede økonomier, mener vi de underliggende forholdene peker mot fortsatt vekstpotensial for vareetterspørselen fremover.

I kjølvannet av Ukraina-krigen er det nå et økende fokus på forsvarssektoren i Europa og Norge.

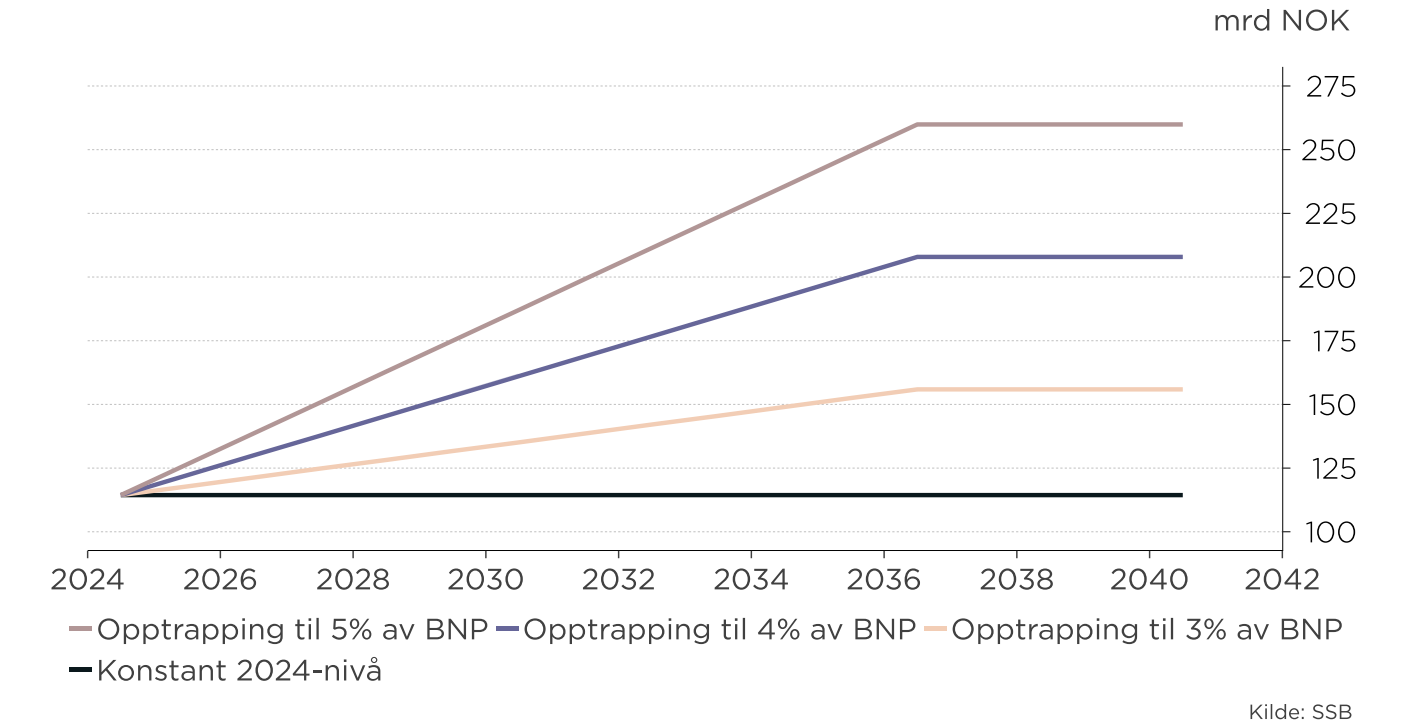
- NATO har vedtatt et mål om at medlemslandene skal bruke minst 5 % av BNP på forsvar og sikkerhet innen 2035. Dette utgjør i så fall mer enn en doubling av det norske forsvarsbudsjettet.
- I regjeringens forslag til nasjonalbudsjett legges det opp til en økning i forsvarsbudsjettet på 4,2 mrd kroner i 2026.

Det vil bidra til å styrke etterspørselen etter spesialiserte industri- og logistikkfasiliteter..

BNP FASTLANDS-NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST (SESONGJUSTERT)

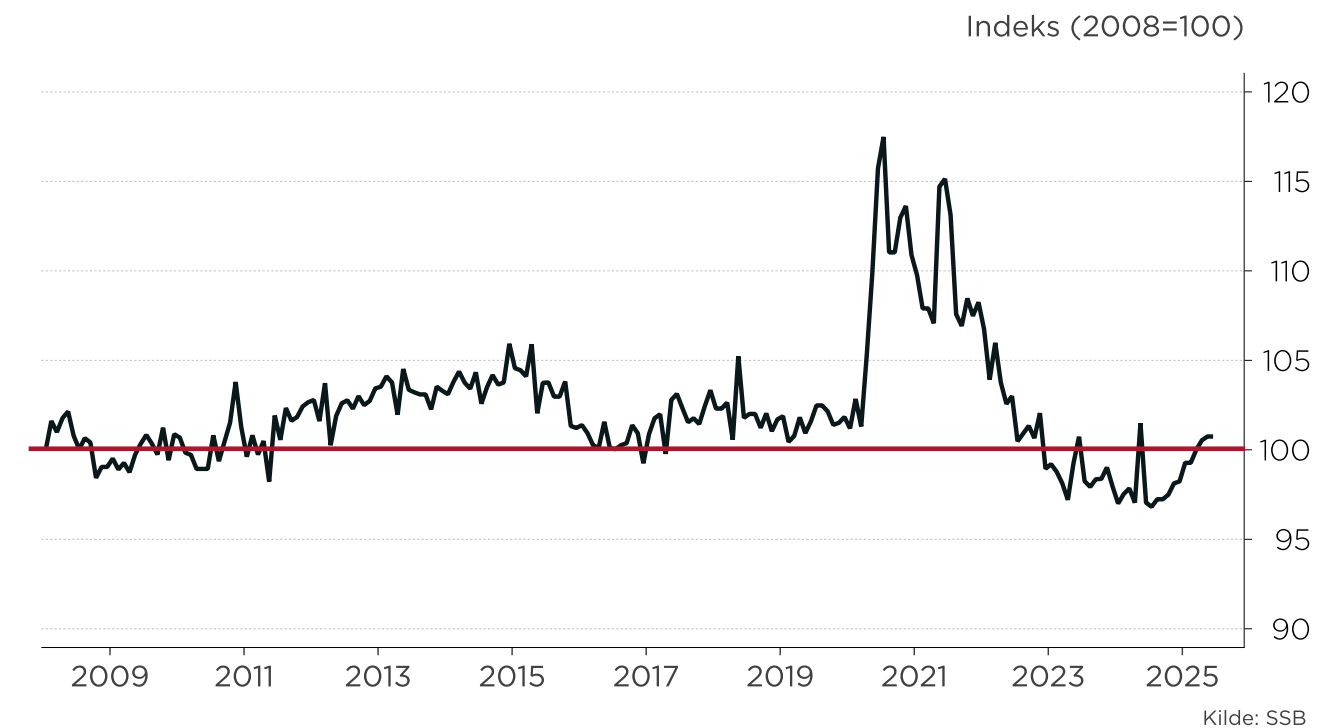


FREMTIDIGE FORSVARSUTGIFTER - SCENARIER*

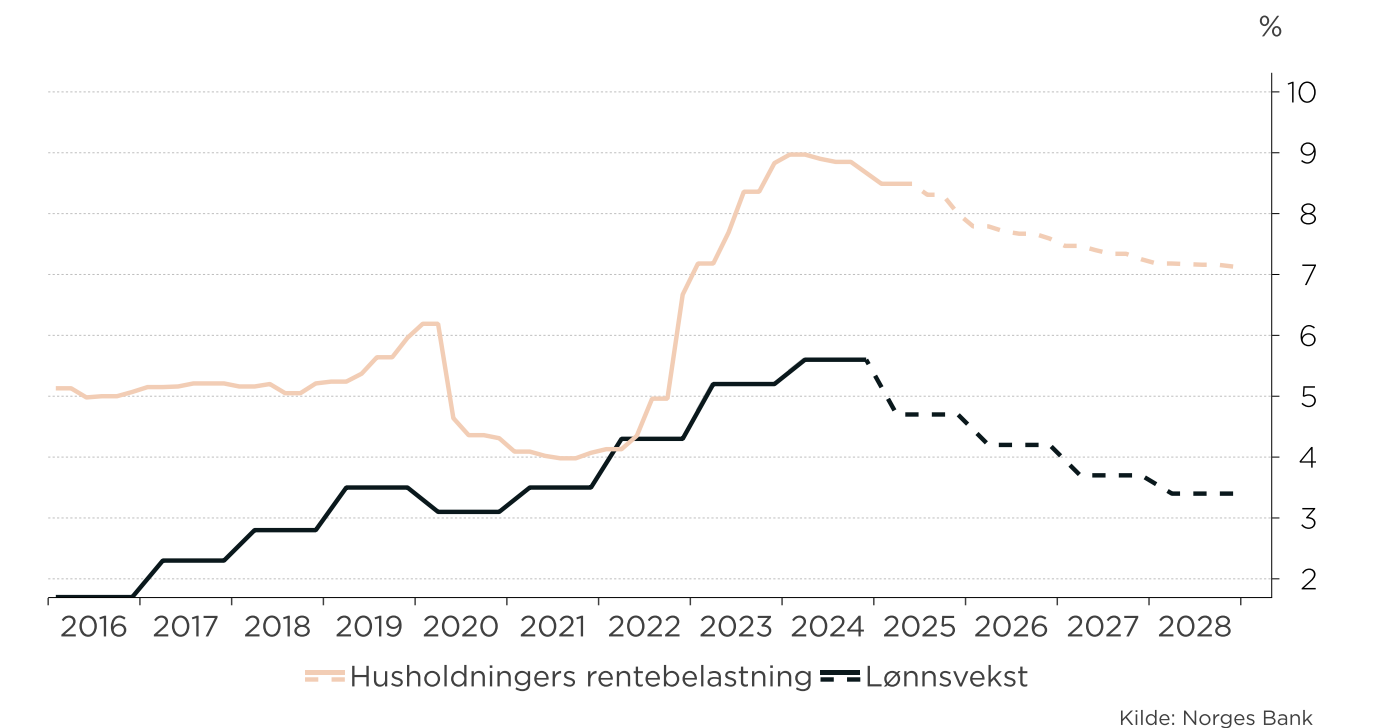


* Forutsetter null realvekst i BNP

VAREHANDEL PER CAPITA



VEKST I LØNN OG RENTEBELASTNING



TILTAKENDE ETTERSØRSEL

Bedring på etterspørselssiden

De viktigste makroøkonomiske størrelsene som påvirker etterspørselen etter logistikkareal er altså i ferd med å styrkes. Også veksttakten i netthandelen har igjen begynt å ta seg opp etter et par år med svak utvikling, og veksttakten nærmer seg nivåene fra før pandemien. Netthandel krever normalt betydelig mer logistikkareal enn tradisjonell detaljhandel, blant annet fordi:

- Hele varelageret må lagres i logistikkbygg fremfor i butikklokaler.
- Digitale butikker tilbyr et bredere produktutvalg, som fordrer større lagringskapasitet.
- Høyere volatilitet i salgsvolum krever dypere og mer fleksible varelagre.

Arbeidsledigheten holder seg på et moderat nivå, og er kun ventet å øke marginalt i tiden fremover. Et fortsatt solid arbeidsmarked gir støtte til videre vekst i husholdningenes konsum. Samtidig er industrisentimentet i nøytralt område. Norsk PMI ligger rundt 50, som indikerer stabil aktivitet. Summen mener vi peker mot økt arealletterspørsel fremover.

Stort utbyggingspotensial

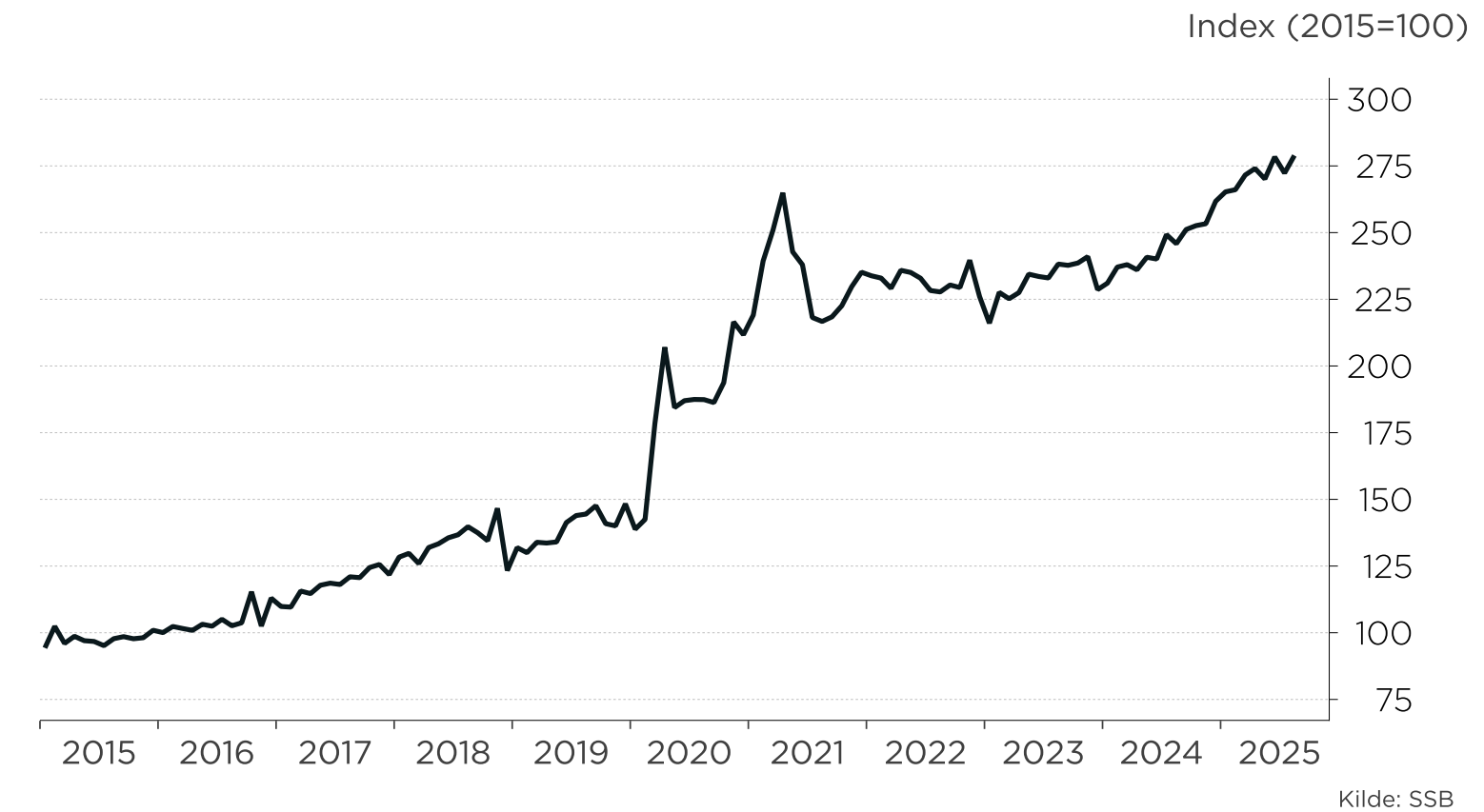
Per Q4 2025, viser vår kartlegging om lag 13,0 millioner kvadratmeter logistikk-, kombinasjons- og industriareal i det sentrale Østlandsområdet. Etter en periode med høy byggeaktivitet i 2022 og 2023, avtok tilførselen av nytt areal i 2024, og da spesielt av lagerareal.

Etter hvert som etterspørselssiden styrkes, vil trolig byggeaktiviteten ta seg opp over tid. Utbyggingspotensialet er stort, men med store geografiske forskjeller:

- De fleste etablerte logistikkparker nær Oslo er i stor grad ferdig utbygd.
- Lengre ut fra hovedstadsområdet finnes det gode utviklingsmuligheter, både i etablerte parker og i parker under utvikling.

Samtidig forblir byggekostnadene høye. Stålpriene har riktignok falt noe fra toppnivået i 2022, men har etablert seg på et betydelig høyere nivå enn før 2021. Arbeidskraftkostnadene øker videre, og lønnsveksten ventes å forbli høy også de kommende årene. Det høye kostnadsnivået innebærer at markedsleiene i flere områder vil måtte stige om nybyggingsaktiviteten tar seg vesentlig opp.

VOLUMVEKST NETTHANDEL



BRUTTO AREALTILFØRSEL LAGER/LOGISTIKK



* Gjelder fylkene Oslo, Akershus, Vestfold og Østfold, samt kommunene Drammen, Lier, Øvre Eiker og Kongsberg. Lager/logistikk representerer SSBs bygningskategorier 231, 232, 239, 415, 416, 419, 439.

STABILT LEIEMARKED

Stabile priser, men økende aktivitet

Etter en periode med sterk vekst stabiliserte leieprisene for logistikkareal seg i 2024, og denne sideveis utviklingen har fortsatt gjennom 2025.

Våre estimat for høy leie ligger for øyeblikket på:

- NOK 2 000/m² i nordkorridoren
- NOK 1 600/m² i sørkorridoren
- NOK 1 600/m² i vestkorridoren
- NOK 1 200/m² i Østfold
- NOK 1 300/m² i Vestfold

Utviklingen i leiepriser i de øvrige nordiske landene har fulgt et tilsvarende mønster, med flate til svakt stigende priser. Til tross for svak kronekurs mot euroen, har Norge fortsatt de høyeste logistikkleiene i Norden. I et bredere europeisk perspektiv er det kun London som har høyere leiepriser enn Oslo.

Det er samtidig tegn til økende aktivitet i leiemarkedet. I følge tall fra Arealstatistikk ble det signert om lag 184 000 m² lagerareal i Stor-Oslo i første halvår 2025, mot 227 000 m² gjennom hele 2024. Med utsikter til bedret makroøkonomisk utvikling venter vi at signeringsaktiviteten holder seg godt fremover.

Små forskjeller i ledighet

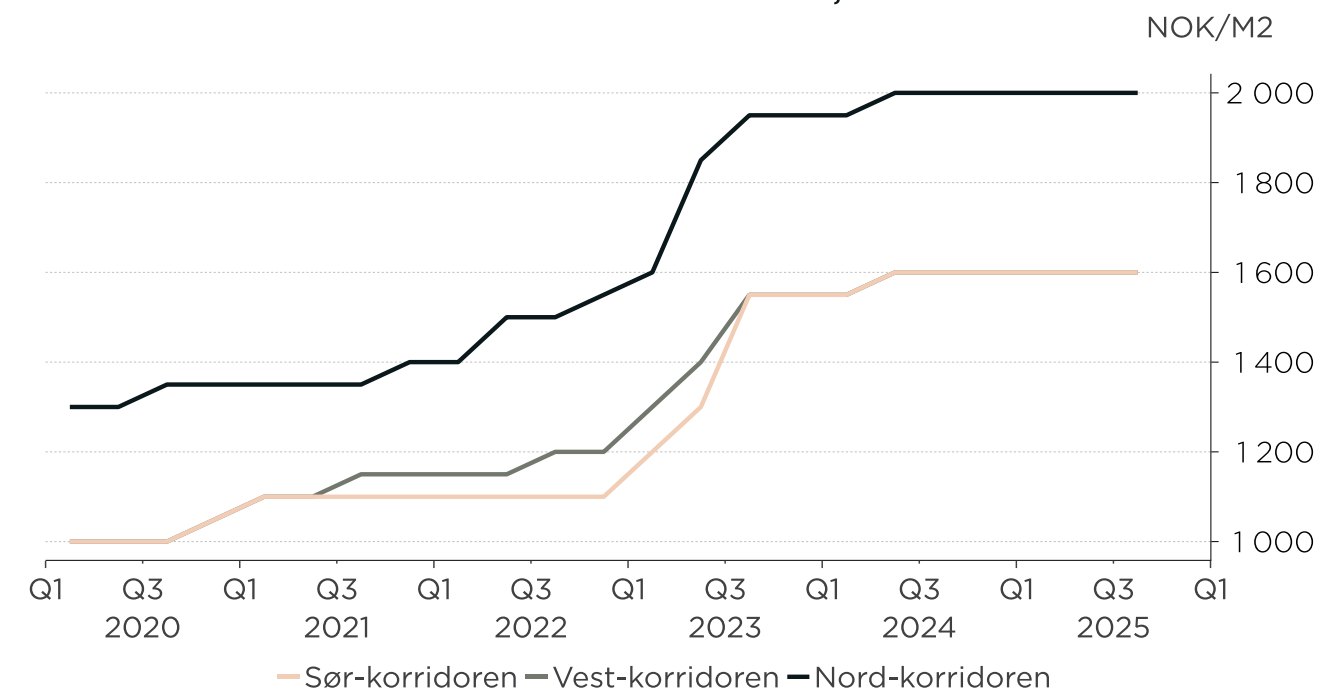
Etter å ha steget gjennom perioden med generell markedsavkjøling, har ledigheten i logistikkmarkedet nå stabilisert seg.

- På Østlandet ligger ledighetsraten nå på 5,4 %, omtrent uendret fra samme tidspunkt i fjor.
- Ledigheten varierer lite mellom regionene, med nivåer mellom 4,3 % og 6,2 %.
- Laveste ledigheten er nå i Østfold, mens Vestfold har den høyeste.

Med økende etterspørsel og gradvis sterkere markedsimpulser venter vi stabil utvikling i ledigheten på kort sikt. Det betydelige utbyggingspotensialet bidrar til å stabilisere markedet. På lengre sikt vil trolig de store geografiske forskjellene kunne føre til at ledighetsgradene i større grad vil divergere mellom regionene.

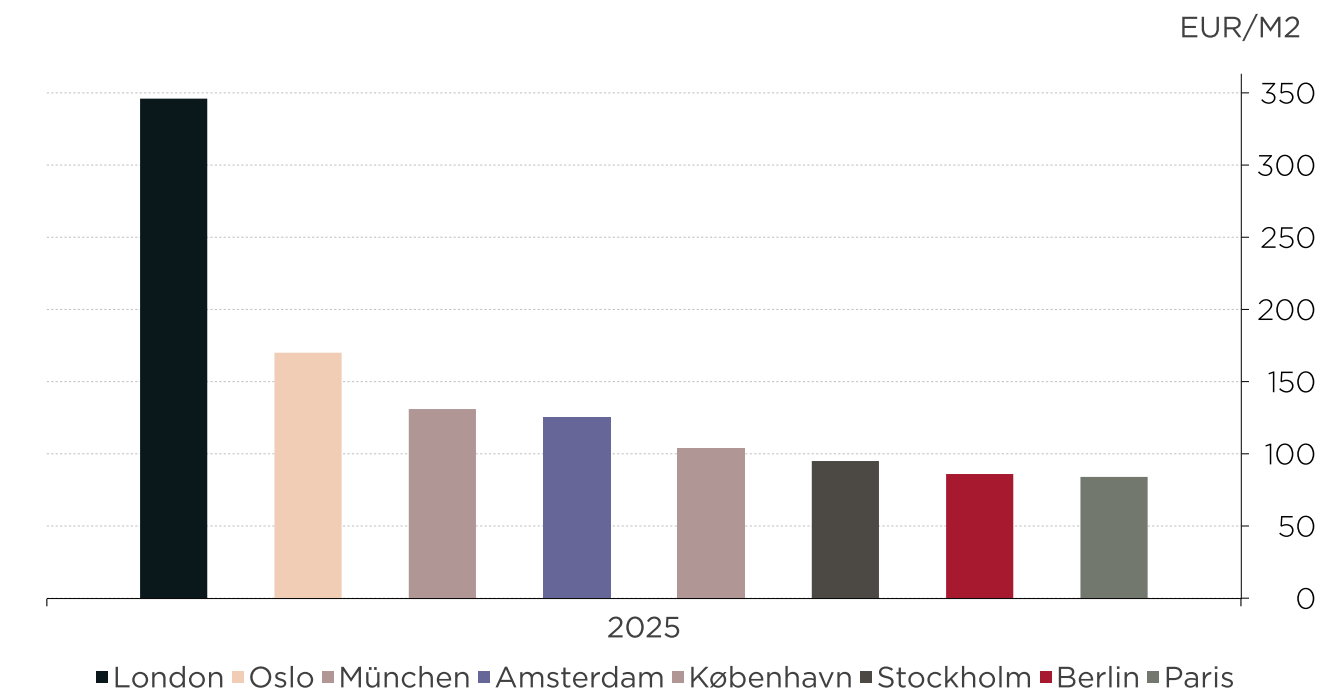
Markedet venter fortsatt stabil utvikling i logistikksegmentet fremover. Vår investorundersøkelse viser at 67 % av investorene forventer uendret etterspørsel etter areal det neste halvåret, mens 23 % venter bedring i etterspørselen.

LEIEPRISER STOR-OSLO, HØY



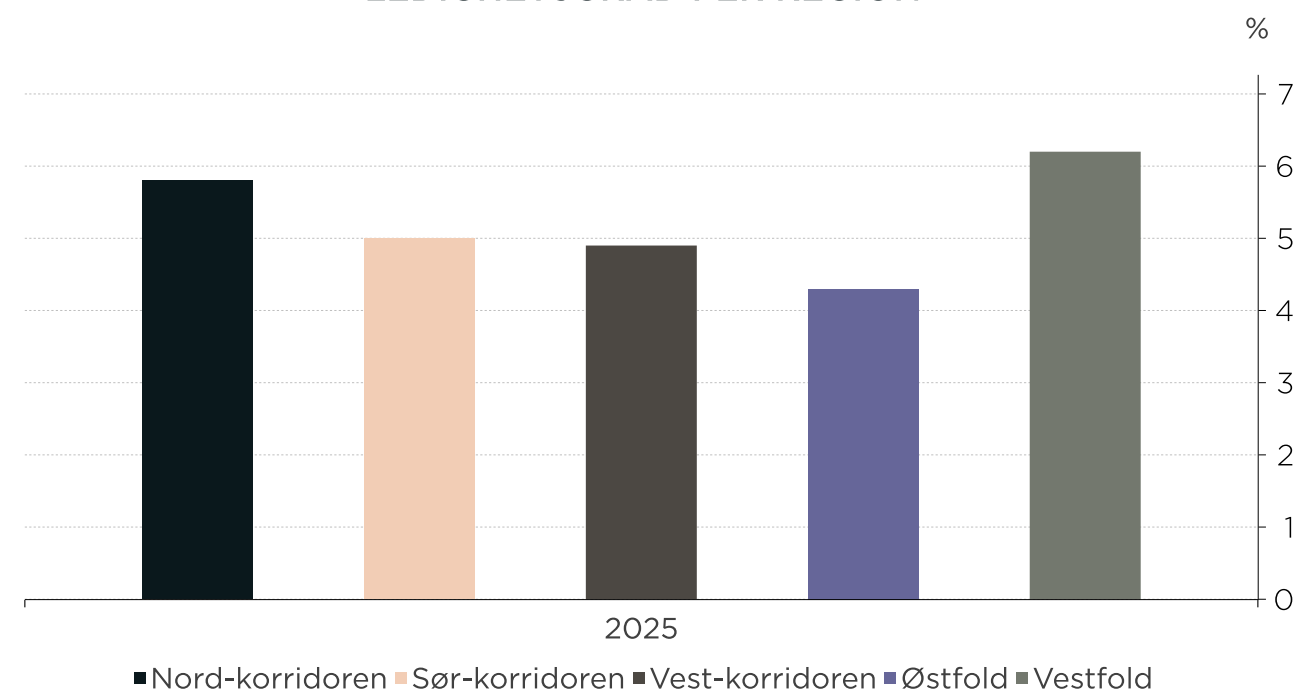
Kilde: CWR

LEIEPRISER UTVALGTE EUROPEISKE BYER



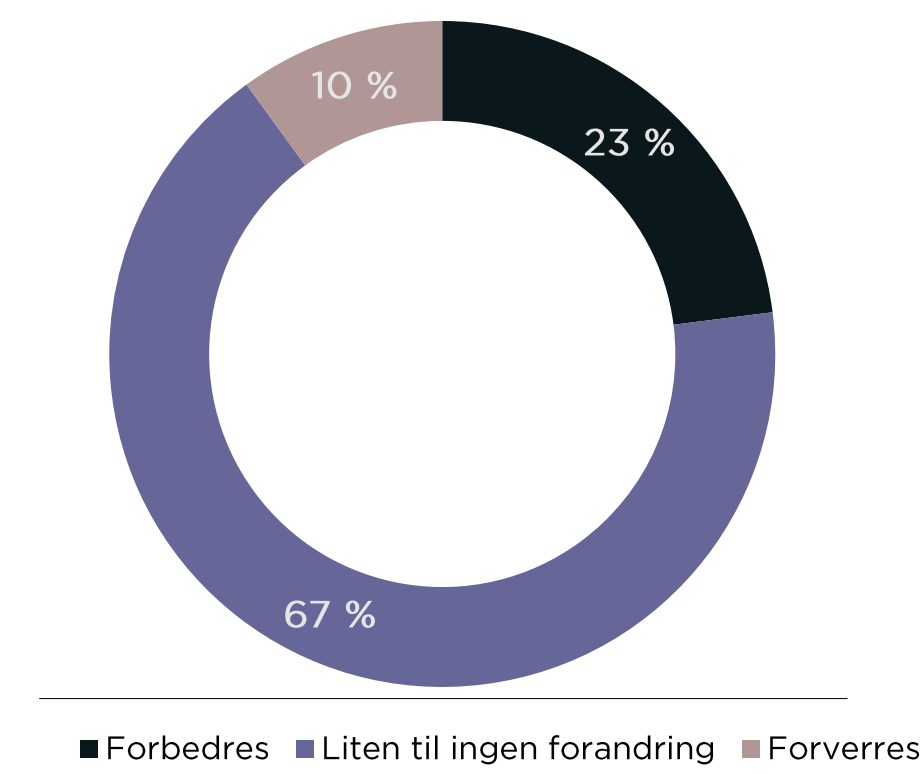
Kilde: Cushman & Wakefield

LEDIGHETSGRAD PER REGION



Kilde: CWR

FORVENTNINGER TIL ETTERSPORSELEN ETTER LOGISTIKKAREAL; NESTE SEKS MÅNEDER



TRANSAKSJONSMARKEDET

Robust investorinteresse

I et transaksjonsmarked preget av moderat aktivitet de siste årene, har investorappetitten for logistikk- og industrieiendom holdt seg solid. Så langt i år har segmentet, inkludert kombinasjonseiendom, utgjort ca. 20 % av det totale transaksjonsvolumet, hvor kun bolig- og kontorsegmentene står for en større andel. Den samme utviklingen observerer vi på tvers av Europa, hvor logistikk- og industrisegmentet har etablert seg som ett av de tre største segmentene, med en andel på rundt 20 % av samlet transaksjonsvolum.

Investorinteressen for logistikksegmentet kommer fra en bred gruppe aktører, hvor utenlandske investorer spiller en sentral rolle.

- Så langt i år står utenlandske investorer for rundt 32 % av transaksjonsvolumet innen logistikkeiendom.
- Til sammenlikning utgjør internasjonal kapital kun 15 % av det totale transaksjonsvolumet.

Siden 2020 har utenlandske investorer vært nettokjøpere av logistikk hvert eneste år, som understreker den solide internasjonale interessen for segmentet.

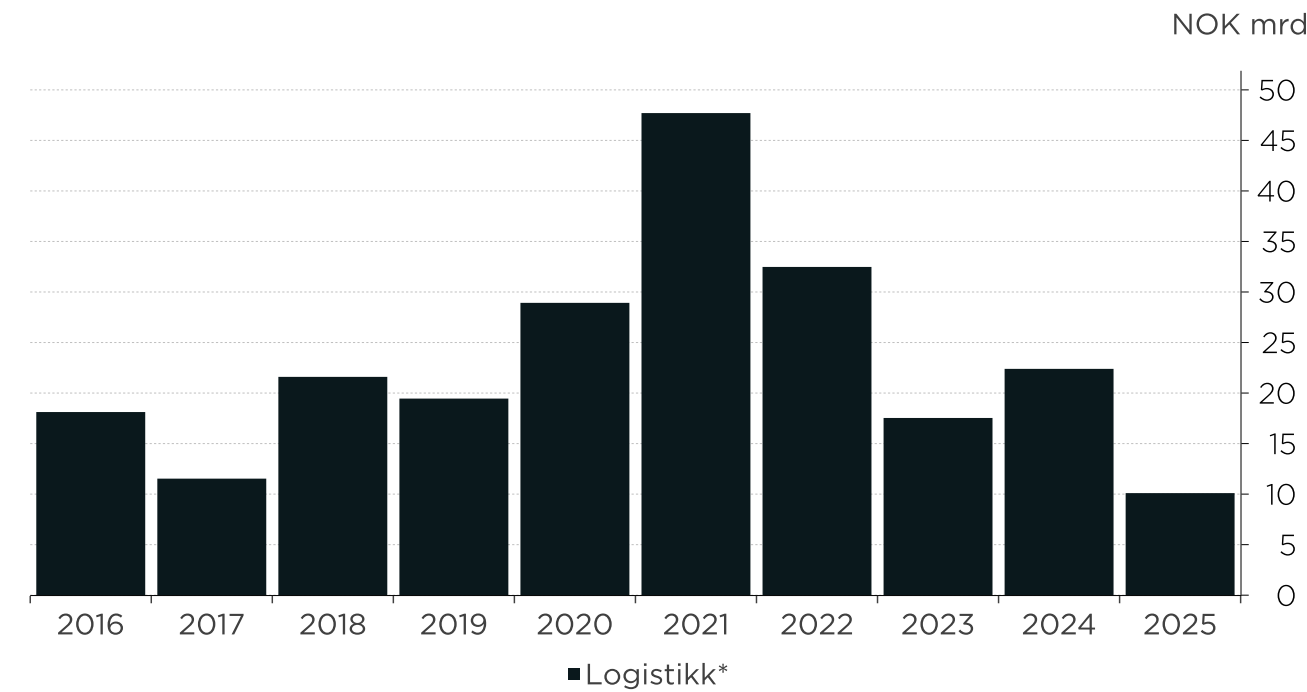
Stabile forventninger

Yieldene i logistikkmarkedet har vært stabile over lengre tid. Den laveste prime yielden er i nordkorridoren, på 5,50 %. I henholdsvis sør- og vestkorridoren ligger prime yield på 5,75 % og 6,00 %, mens den i Østfold og Vestfold ligger på 6,25 %.

Yield-spreaden mot prime kontor ligger på 100 basispunkter. Denne spreaden har minsket over tid, i tråd med utviklingen i øvrige europeiske markeder. Den reduserte risikopremien for logistikkeiendom reflekterer investorenes tillit til segmentets langsiktige robusthet.

Rene egenkapitalaktører har vært mindre aktive i logistikksegmentet enn i kontormarkedet, og dermed har ikke presset på yieldene vært det samme. Likevel er ikke yield-gapet mot 5Y Swap høyere enn ca. 150 basispunkter, som indikerer at markedet allerede har priset inn klare forventninger om lavere renter. I vår investorundersøkelse forventer majoriteten av respondentene stabil yieldutvikling fremover. Andelen som venter lavere yielder har falt siden høsten 2024 og våren 2025, trolig som følge av reduserte forventninger om rentenedgang.

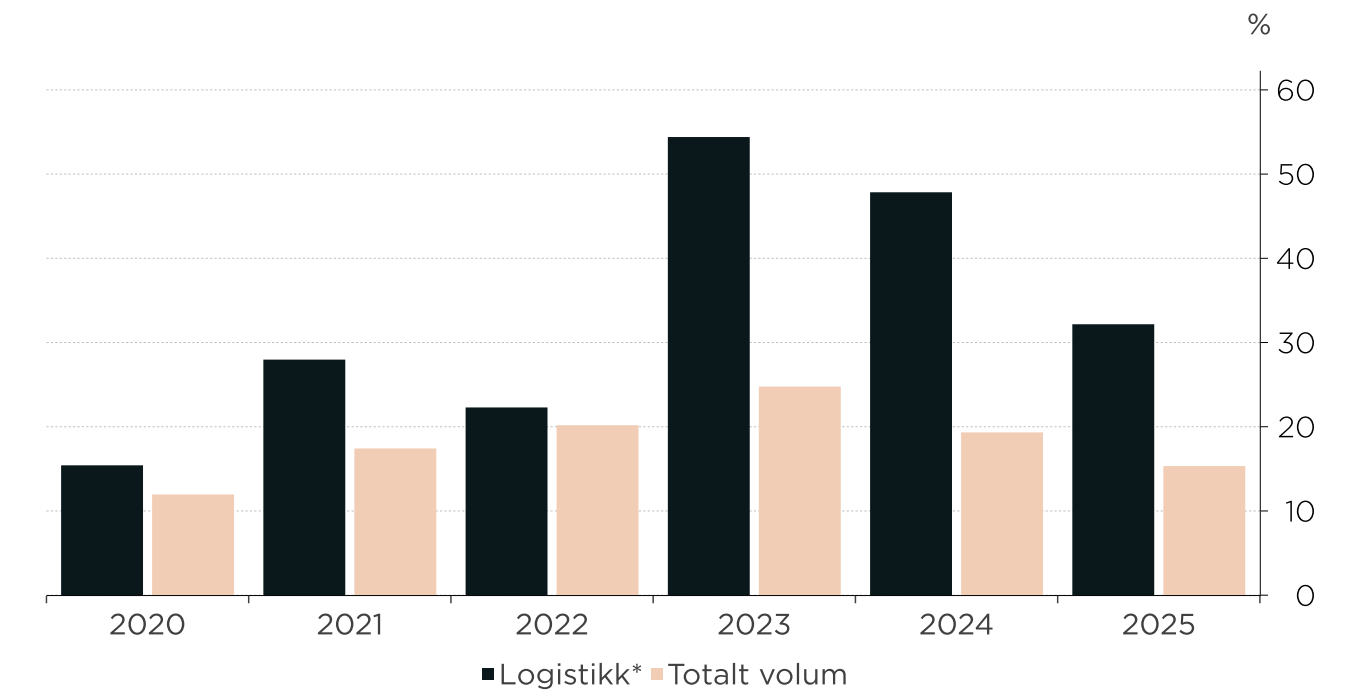
TRANSAKSJONSVOLUM LOGISTIKK*



*Lager-, industri- og kombinasjonseiendom

Kilde: CWR

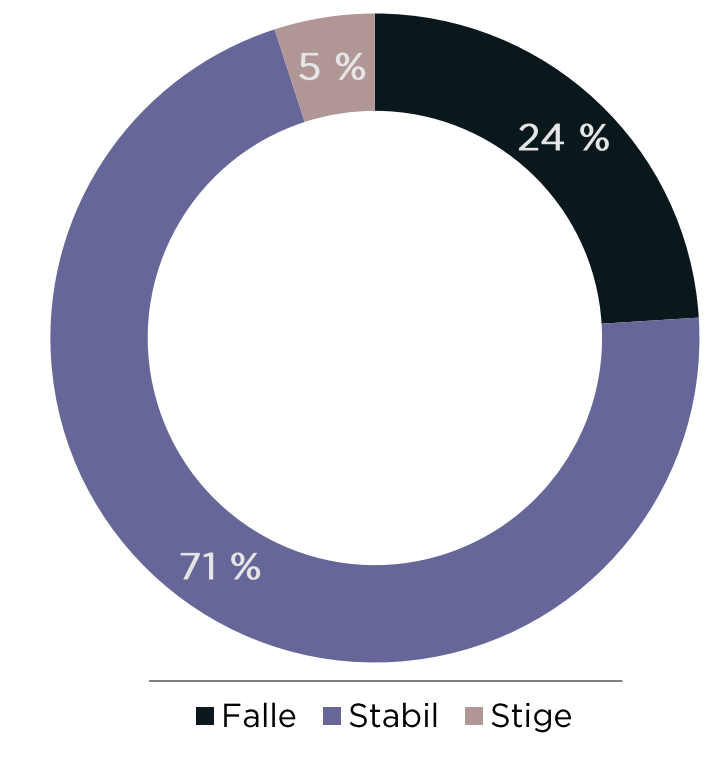
INTERNASJONAL KAPITALS ANDEL AV TRANSAKSJONSVOLUM



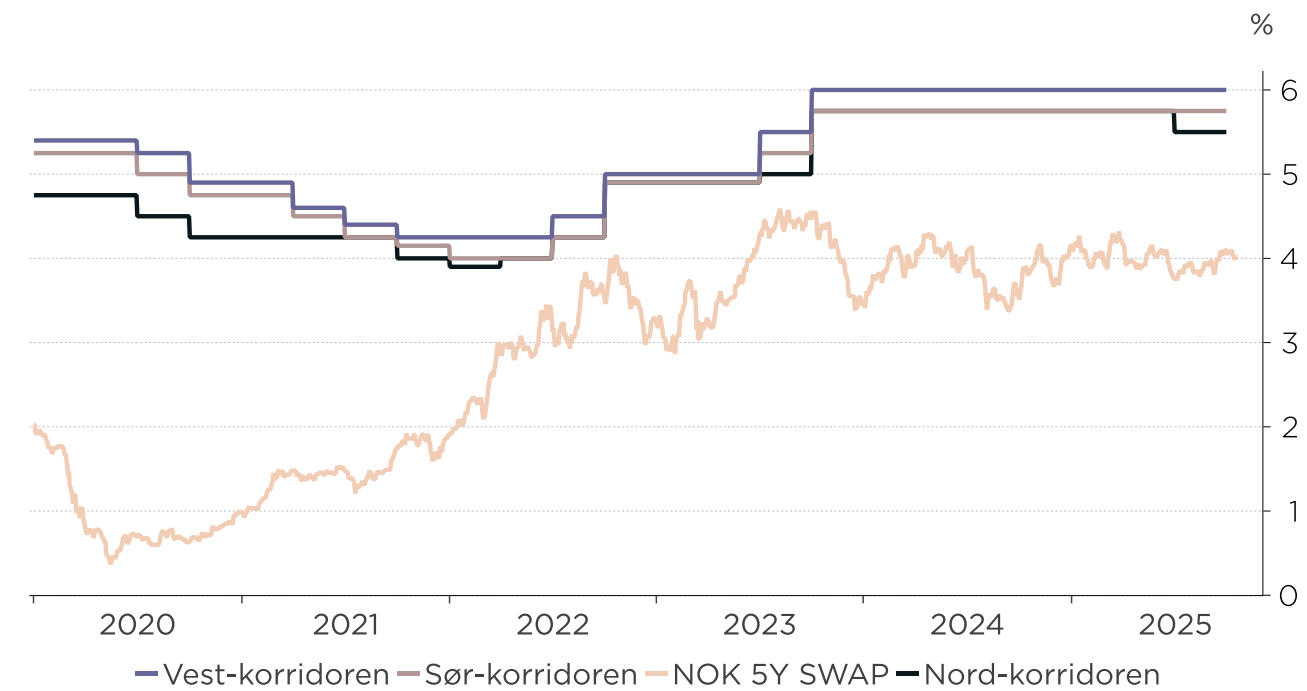
*Lager-, industri- og kombinasjonseiendom

Kilde: CWR

FORVENTNINGER TIL UTVIKLINGEN I PRIME LOGISTIKKYIELD; NESTE SEKS MÅNEDER



PRIME YIELD LOGISTIKK VS 5Y SWAP



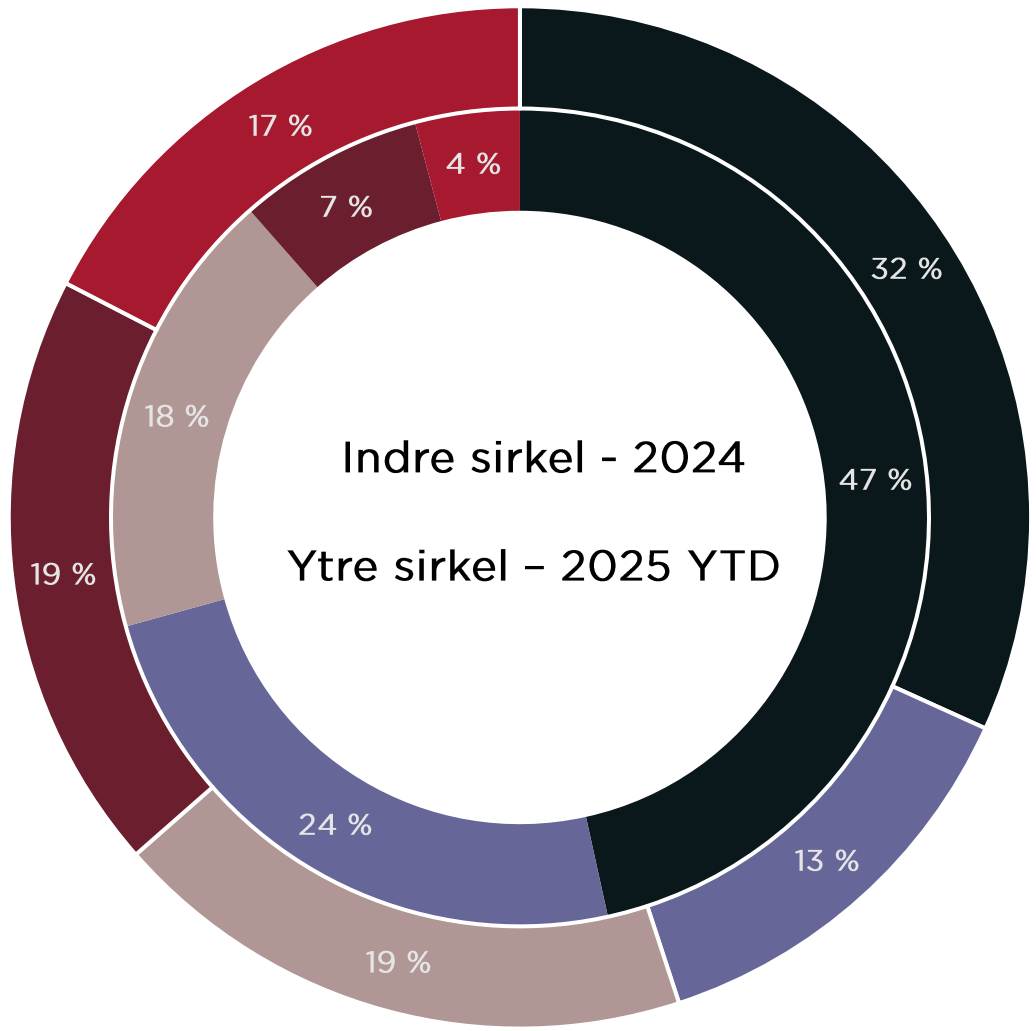
Kilde: Macrobond, CWR

TRANSAKSJONER

Robust investorinteresse

De største transaksjonene innen L&I-segmentet har så langt i år vært salget av TRG sin industriportefølje til Public Property Invest og salget av minilageraktøren Second Space til Centerbridge Partners. Det er fortsatt bra aktivitet i last-mile segmentet i Groruddalen, hvor flere fondsstrukturer og syndikeringsaktører har vist seg klare til å kjøpe. De lange kontantstrømseiendommene tiltrekker seg interesse fra et bredt spekter med investorer, og likviditeten i segmentet forsetter å være bra.

TRANSAKSJONSVOLUM ETTER
KJØPERKATEGORI, LOGISTIKK*



■ Utenlandske investorer ■ Private Eiendomsselskap ■ Eiendomsfond ■ Syndikat ■ Andre

*Lager-, industri- og kombinasjonseiendom

UTVALGTE TRANSAKSJONER - 2025

KVARTAL	EIENDOM	KOMMUNE	KJØPER	SELGER	STØRRELSE	PRIS (MNOK)	PRIS (NOK/KVM)
Q1 2025	Holtkskogen 7	Indre Østfold	Pareto Securities	Sørby Utleie	7 700	200	25 900
Q1 2025	Industrivegen 1	Time	Logistea	Dalema Eiendom	31 100	480	15 400
Q2 2025	TRG Portefølje	Flere	Public Property Invest	TRG Real Estate	149 000	1 525	10 200
Q2 2025	Second Space	Flere	Centerbridge Partners	Second Space		Konf.	Konf.
Q2 2025	Per Kroghs vei 1	Oslo	Loe Utvikling	DEAS Norway Balanced	13 600	Konf.	Konf.
Q2 2025	Portefølje	Oslo	Oro Eiendom	Friis & Friis	25 200	Konf.	Konf.
Q4 2025	Trollåsveien 8	Nordre Follo	Malling Investments	Fabritius Gruppen	15 600	Konf.	Konf.

OMRÅDENE



GRORUDDALEN OG NORDKORRIDOREN

ANTALL M2

 **4,6M m2**

HØY STANDARD LEIE

 **2 000 NOK/m2**

NORMAL LEIE

 **800–1 600 NOK/m2**

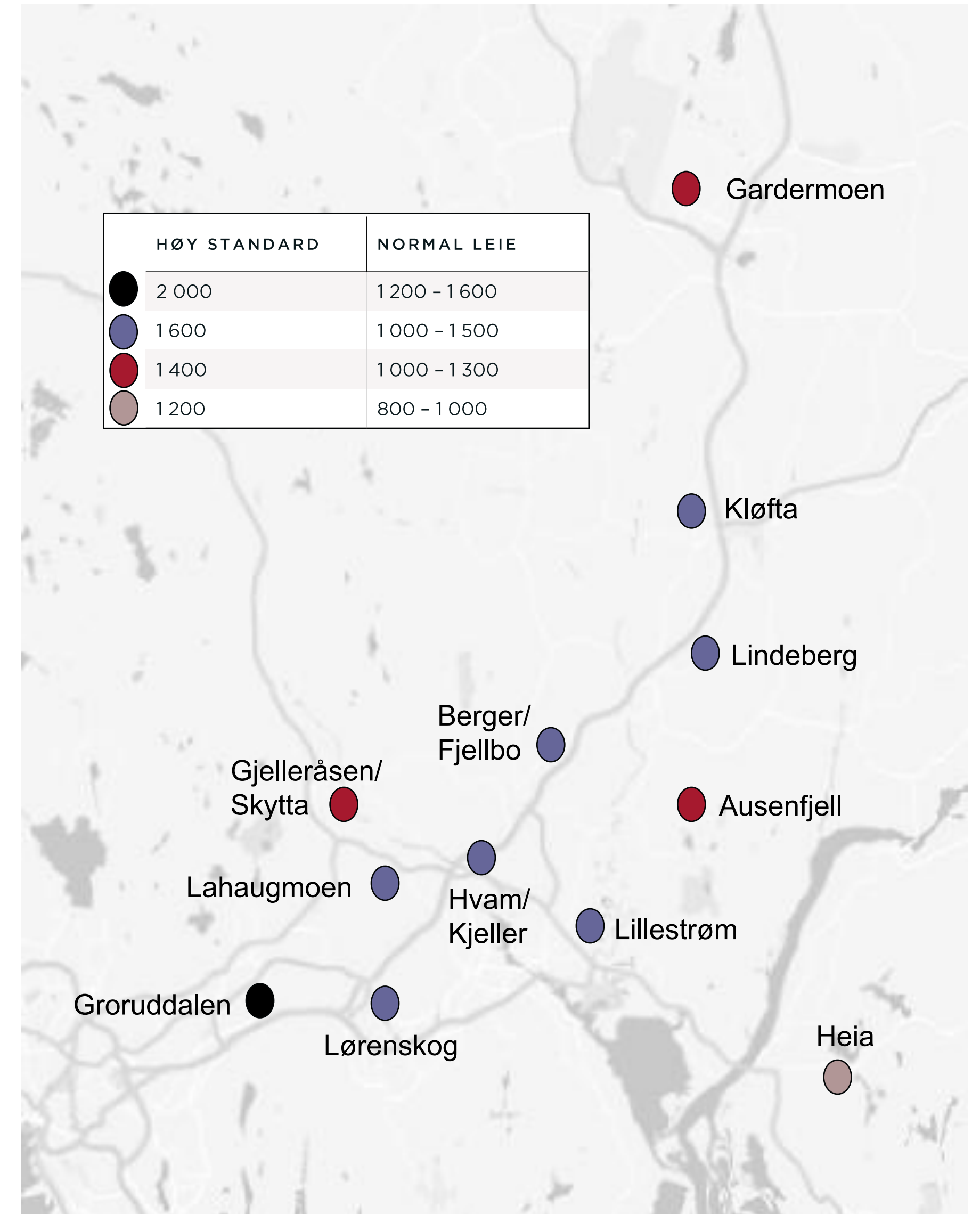
PRIME YIELD

 **5,50 %**

LEDIGHET

 **5,80 %**

- Strategisk plassering mellom Oslo og Gardermoen, tett på E6.
- Leienivåene varierer noe mellom og innad i klyngene; dog uten dramatiske forskjeller:
 - Markedsleiene for lagerareal langs aksen varierer stort sett innenfor intervallet NOK 1 000–1 600/m2, avhengig av byggenes beliggenhet og standard.
 - Unntakene er svært nær Oslo (Groruddalen), hvor leiene er høyere, og med stor avstand til E6 (Heia), hvor leiene er lavere.
- De høyeste lagerleiene i Norge oppnås i Groruddalen – det eneste området i Oslo som kan tilby «last-mile»-logistikk. Her er tilbudet av bygg og tomter begrenset, og boligkonvertering fører til at tilbudet reduseres. Den eldre bygningsmassen i Groruddalen gjør at byggene her ofte ikke har de samme kvalitetene som moderne logistikkbygg. Disse finnes i flere av de andre klyngene langs aksen, som for eksempel Berger, Lindeberg, Kløfta og Gardermoen.
- Mange av parkene langs aksen er ferdig utbygd, og utbyggingspotensialet finnes nå i all hovedsak ved Gardermoen – spesielt for leietakere som behøver virkelig store bygg. Ved Gardermoen er til gjengjeld utviklingspotensialet stort.



SØRKORRIDOREN

ANTALL M2

 **2,0M** m2

HØY STANDARD LEIE

 **1 600** NOK/m2

NORMAL LEIE

 **800-1 500**
NOK/m2

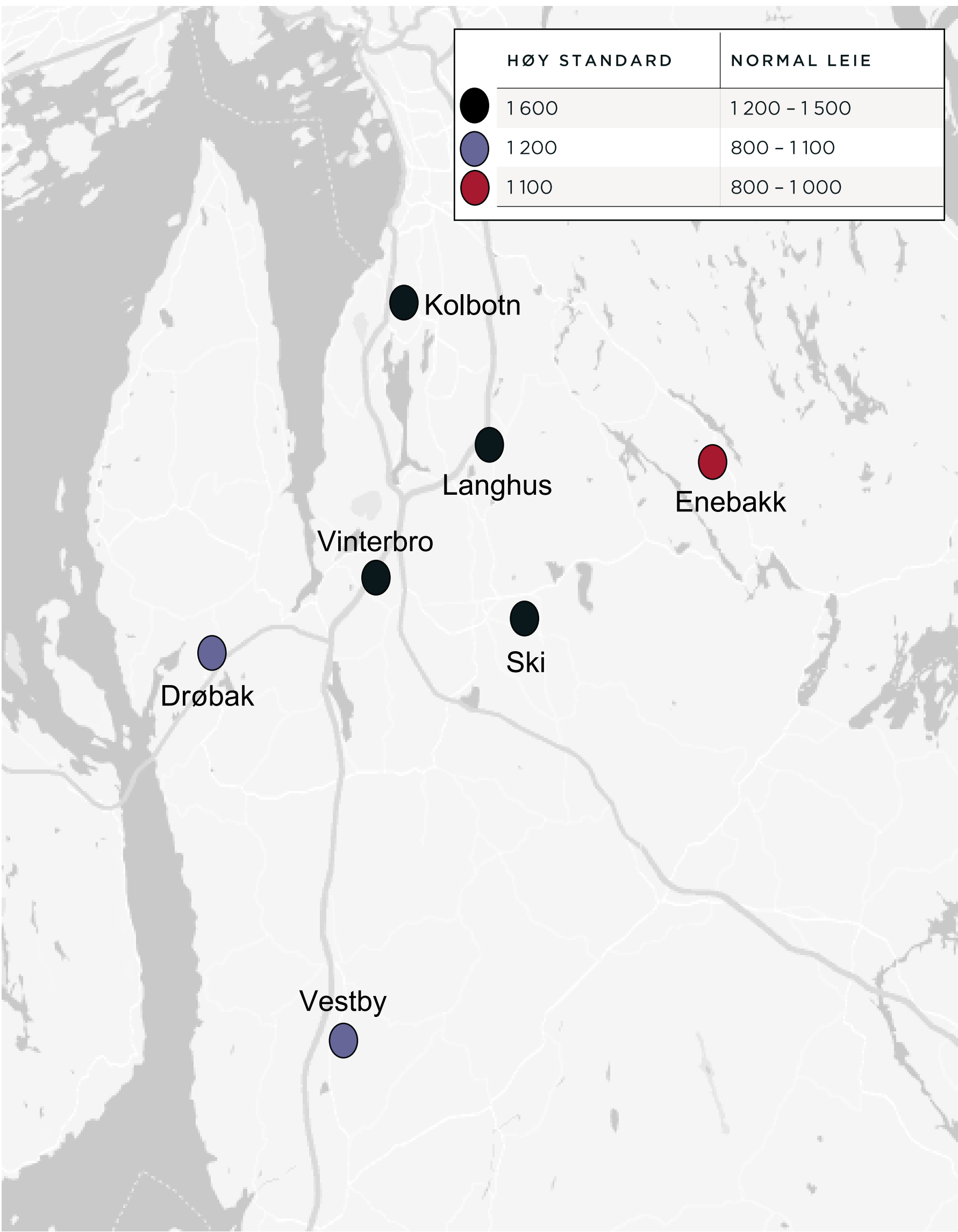
PRIME YIELD

 **5,75 %**

LEDIGHET

 **5,00 %**

- Sørrkorridoren har etablert seg som et attraktivt alternativ med sin korte vei til sentrum og moderne byggmasse.
- Historisk god tilgang på tomt og konkurransedyktige leiepriser har ført til at mange aktører med store arealbehov har valgt å lokalisere seg i sørrkorridoren.
- Leieprisene varierer mellom klyngene, hvor de høyeste leiene er i klyngene nærmest byen, med Langhus og Vinterbro i spissen. Leieprisene for lager/logistikk ligger her mellom NOK 1 200 og 1 600/m2.
- Lengre ut fra Oslo, i Vestby, Drøbak og Enebakk, ligger leienivåene lavere, med leienivåer i intervallet NOK 800 - 1 200/m2.
- Det er betydelig utbyggingspotensial i sørrkorridoren. Både i Enebakk og Drøbak står store tomter klare for utvikling, og det er fremdeles utviklingspotensial i Vestby.
- Høye byggekostnader fører til høye leiekrav for nybygg, og eventuell nytilførsel vil kunne sette nye noteringer for toppleie i flere av klyngene.
- Ledigheten i sørrkorridoren holder seg moderat, med lav ledighet i de fleste klyngene. Unntaket er i området rundt Kolbotn (Sofiemyr/Mastemyr) hvor en del kombinasjonsareal står ledig.



VESTKORRIDOREN

ANTALL M2

 **1,8M m2**

HØY STANDARD LEIE

 **1 600 NOK/m2**

NORMAL LEIE

 **800-1 400 NOK/m2**

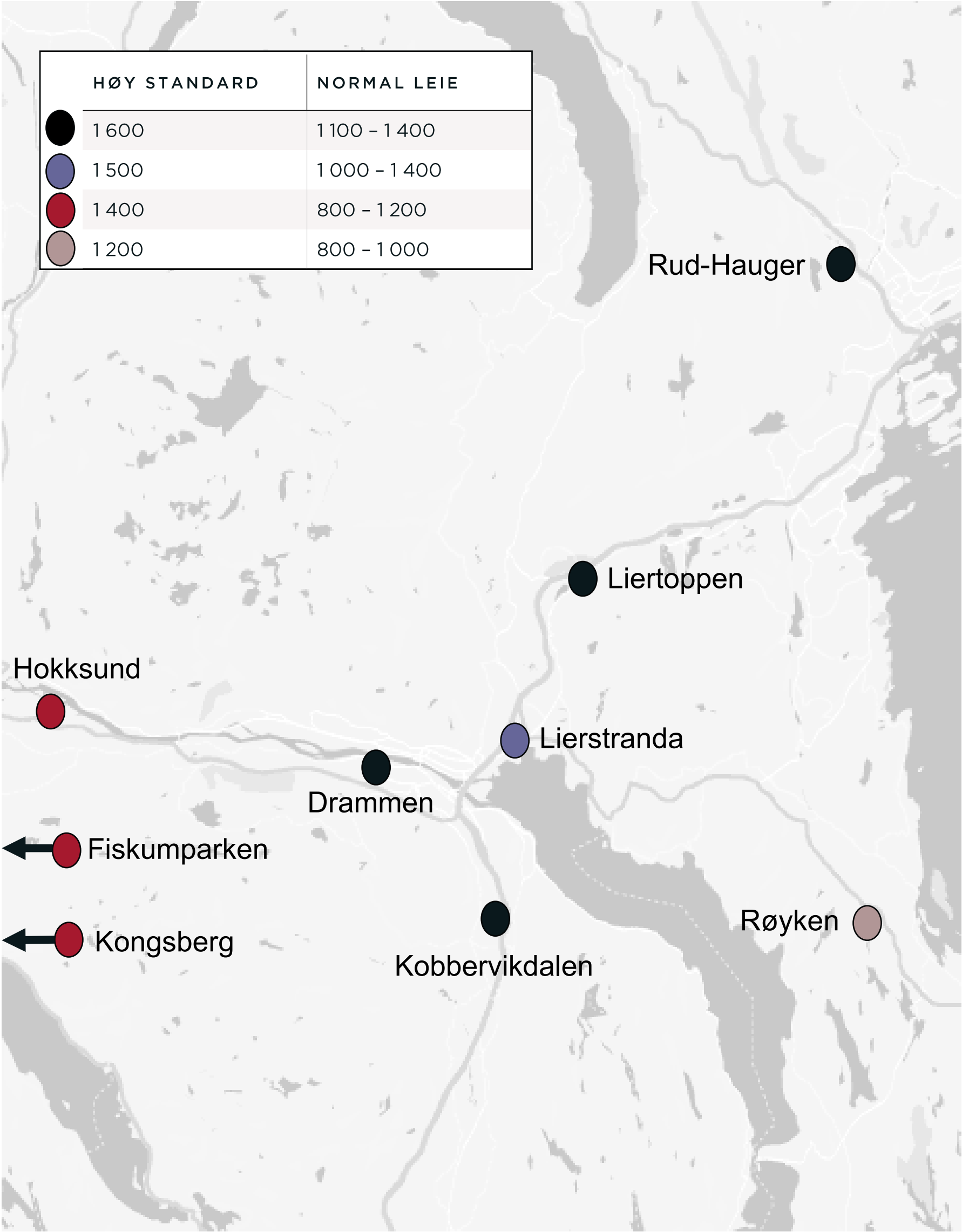
PRIME YIELD

 **6,00 %**

LEDIGHET

 **4,90 %**

- Vestkorridoren består primært av noen mindre klynger fra Oslo til Drammen, samt noen bynære områder med variert bebyggelse, som for eksempel i Drammen og Hokksund.
- Tett på Oslo, i Asker og Bærum, har høye tomtepriser kombinert med få store, aktuelle tomter ført til lite tilførsel av moderne logistikkbygg. Byggmassen her består i hovedsak av eldre kombinasjonsbygg.
- Lengre sør, langs E18 ved Lier er det derimot bygd flere moderne logistikkbygg. I og rundt Drammensregionen er det igjen kombinasjonsbygg som dominerer.
- Markedsleiene for logistikk i området ligger på NOK 800 – 1 600/m2. De høyeste leiene finner man på Rud-Hauger og i Kobbervikdalen, samt i moderne bygg på Liertoppen.
- Mellom Oslo og Drammen er det få tomter igjen til potensiell utvikling av logistikkbygg. Utbyggingspotensialet p.t. ligger i hovedsak sørvest for Drammen. Her er det stort utbyggingspotensial både i Fiskumparken og ved Kongsbergporten.
- Ledigheten i vest er lav, men med dels store variasjoner mellom områdene. Høyest ledighet finner vi på Lierstranda, hvor Kids tidligere lager som nå står tomt trekker ledigheten opp. Også i Drammen og i Kobbervikdalen er ledigheten relativt høy.



ØSTFOLD

ANTALL M2

 **2,9M** m2

HØY STANDARD LEIE

 **1 200** NOK/m2

NORMAL LEIE

 **600-1 000**
NOK/m2

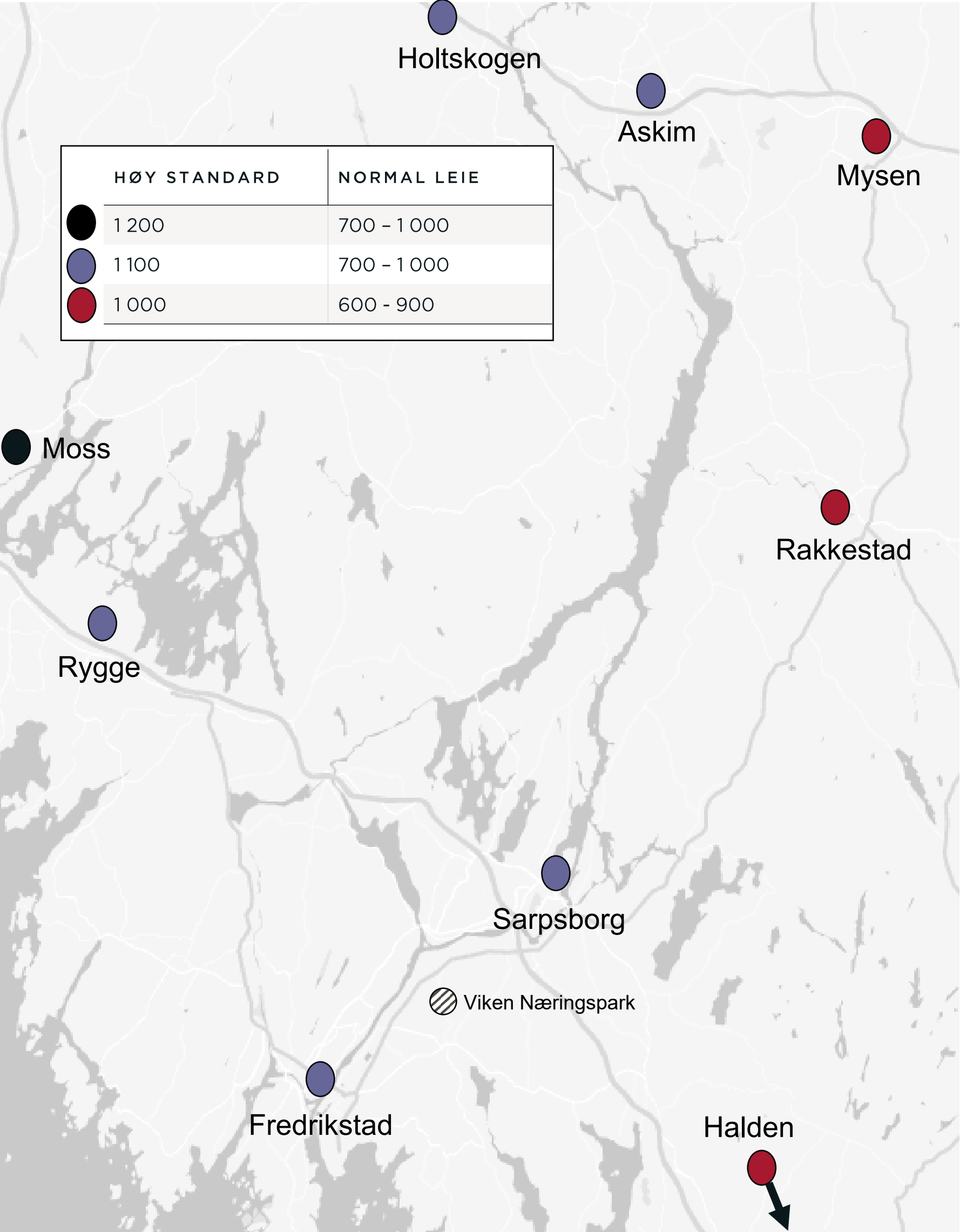
PRIME YIELD

 **6,25 %**

LEDIGHET

 **4,30 %**

- Østfold huser en stor og variert byggmasse, med en blanding av lager- og kombinasjonsbygg, samt et relativt stort innslag av industribygg.
- Flere av logistikkmarkedene i området ligger i umiddelbar nærhet til befolkningssentrum. Eksempler på dette inkluderer Moss, Fredrikstad og Sarpsborg. Innenfor kommunegrensene eksisterer det dermed flere næringsområder. Byggmassen er variert, med innslag av både kombinasjons- og industribygg, i tillegg til de mer utpregede logistikkområdene.
- De høyeste leiene oppnås i Moss, med sin strategiske beliggenhet langs E6 ved Moss Havn, og sin relative nærhet til Oslo. Markedsleiene for logistikkbygg ligger her på NOK 700 - 1 200/m2.
- Ellers i regionen er leieprisene kneppet lavere. Fredrikstad tilbyr nærhet til det største befolkningssenteret i regionen samt Borg Havn, mens Sarpsborg drar nytte av sin umiddelbare nærhet til E6. Nord i fylket er nærhet til E18 essensielt.
- I Fredrikstad, Sarpsborg og på Holtskogen ligger leieprisene for lager/logistikk rundt nivåer på NOK 700 - 1 100/m2.
- Det finnes utbyggingspotensial i området, blant annet på Holtskogen og i Moss. Rett ved grensen skal også Svinesundplatået utvikles. På sikt vil også Viken næringspark mellom Fredrikstad og Sarpsborg kunne tilføre regionen betydelig areal.



VESTFOLD

ANTALL M2

 **1,8M** m2

HØY STANDARD LEIE

 **1 300** NOK/m2

NORMAL LEIE

 **700-1 200**
NOK/m2

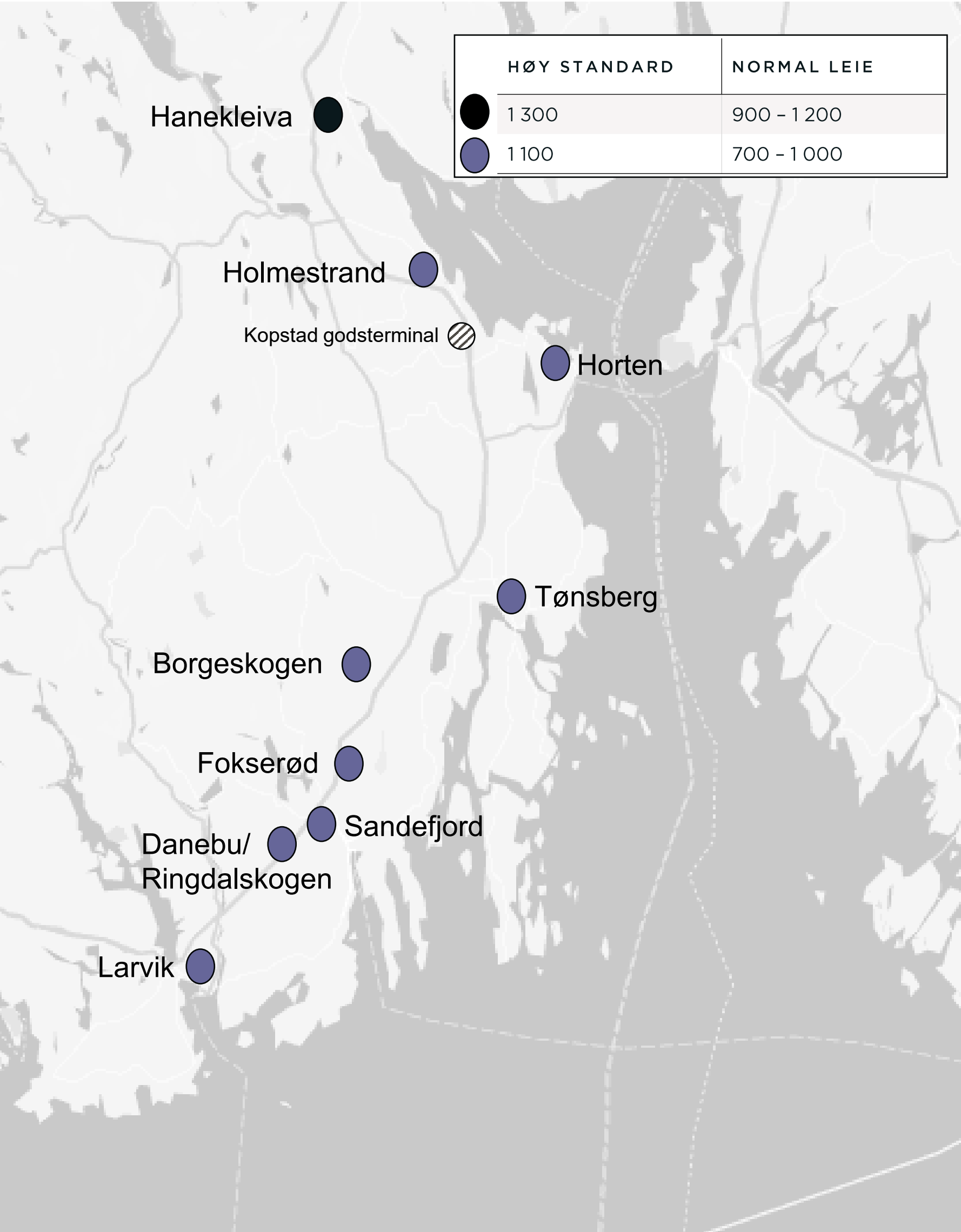
PRIME YIELD

 **6,25 %**

LEDIGHET

 **6,20 %**

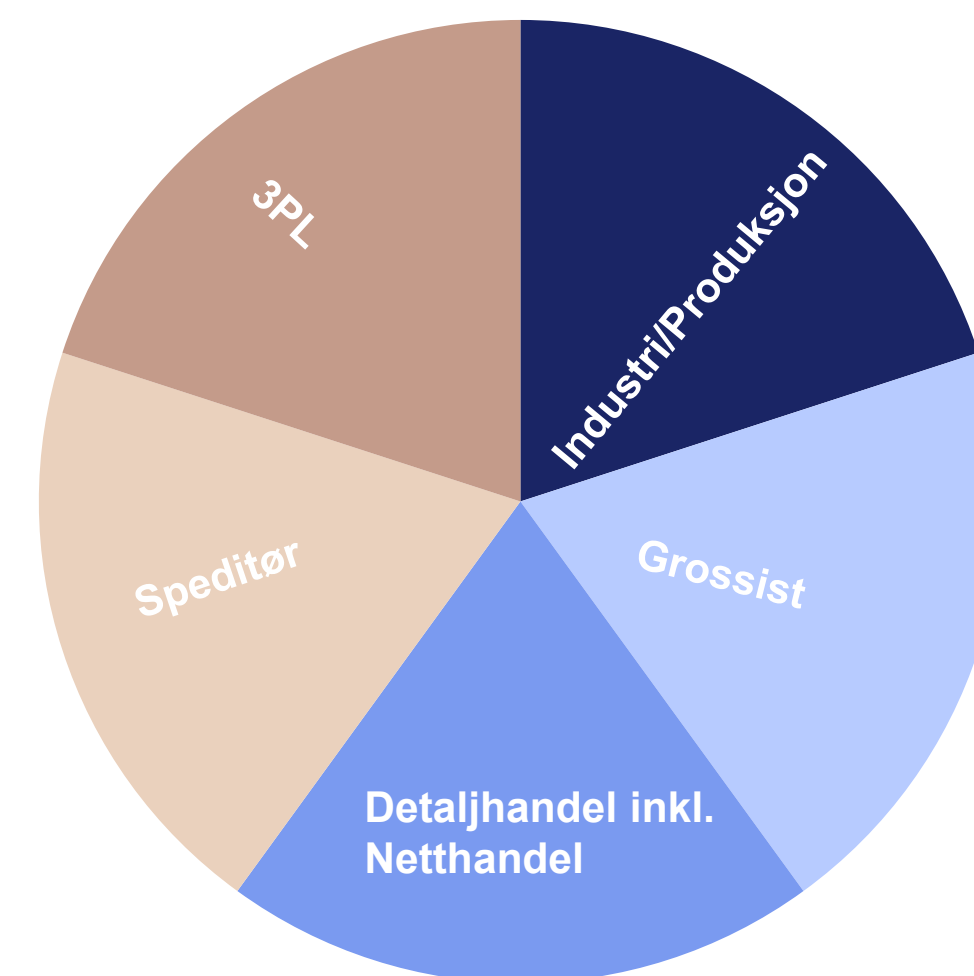
- I Vestfold er det vokst frem flere moderne logistikkparker, og flere er under etablering. Felles for de fleste av disse er umiddelbar nærhet til E18.
- Det er flere befolkningssentrum langs akse. I og rundt disse finnes det flere ulike næringsområder, med en blanding av industri-, kombinasjons- og lagerbygg.
- De høyeste markedsleiene i området er i Hanekleiva, med sin sentrale beliggenhet nære Drammen og midt mellom Oslo og Larvik. Byggene i klyngen er moderne, og logistikkleiene ligger mellom NOK 900 – 1 300/m2.
- I de resterende områdene ligger leiene noe lavere, mellom NOK 700 – 1 100/m2 for lagerarealer. Nybygg vil dog kunne heve toppleiene i flere av klyngene.
- Ledigheten i Vestfold ligger litt høyere enn i de andre logistikkområdene på Østlandet, men er fortsatt på moderate nivåer.
- Utbyggingspotensialet i området er stort. Det kan fremdeles utvikles dels store areal i etablerte parker som Hanekleiva og Borgeskogen. I tillegg er det stort potensial i fremvoksende parker, som Danebuåsen, Ringdalskogen, Haugan og Holmestrand næringspark. Det skal også utvikles en godsterminal på Kopstad.



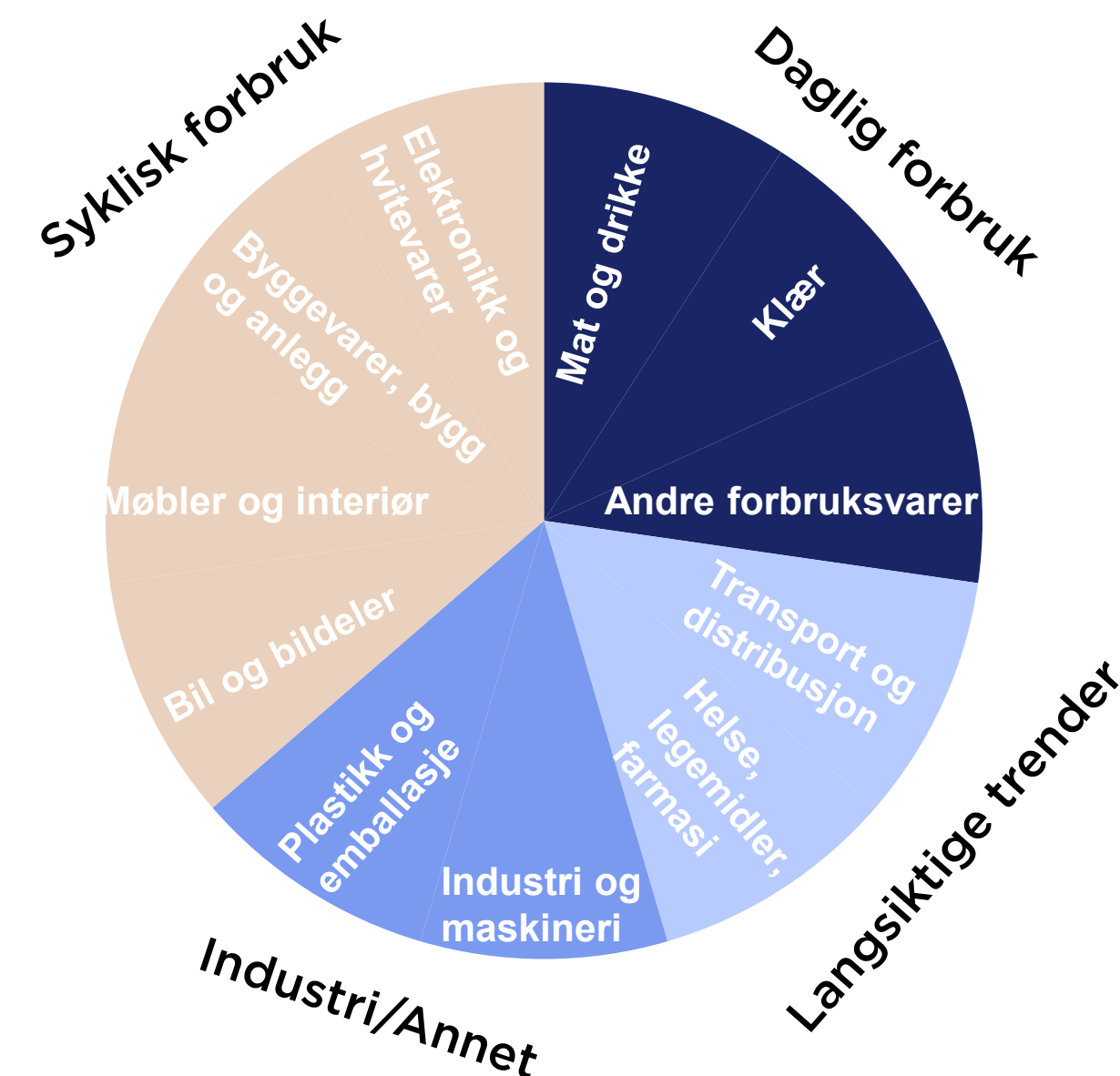
HVA DRIVER ETTERSPØRSELEN?

- Etterspørselen i det norske logistikkmarkedet påvirkes av et bredt sett av sektorer, strukturelle drivere samt økonomiske og demografiske faktorer..
- Selv om etterspørselsdriverne varierer noe mellom ulike bygningstyper, som lager- industri- og kombinasjonseiendom, forsøker vi å fange opp bredden av faktorene som påvirker etterspørselen ved å kategorisere leietakermassen langs to akser:
 - Verdikjeden:** Bedrifter som leier logistikkareal opererer i ulike ledd av verdikjeden. På dette grunnlaget kategoriseres leietakerne i fem hovedgrupper, basert på hvor i verdikjeden de befinner seg, ref. graf 1.
 - Bransje:** Leietakerne representerer et bredt spekter av bransjer. For å identifisere hvilke sektorer som driver aktiviteten, klassifiseres de i elleve ulike kategorier, ref. graf 2.
- Til tross for stor variasjon i bransjesammensetningen, kan de grunnleggende driverne for etterspørselen oppsummeres i fire hovedkategorier:
 - Daglig forbruk:** Leietakere som dekker husholdningenes grunnleggende behov, som dagligvarer og nødvendighetsprodukter. Etterspørselen er stabil gjennom konjunktursyklene, og vokser i takt med befolkningsveksten.
 - Syklisk forbruk:** Leietakere innen kapitalvaresektorer som byggevarer, hvitevarer og bilrelaterte produkter. Etterspørselsveksten drives også her av befolkningsutviklingen, men er i tillegg konjunkturfølsom og påvirkes av svingninger i forbruksmønstre.
 - Langsiktige trender:** Omfatter leietakere innen sektorer som er eksponert mot langsiktige, strukturelle trender. De mest sentrale er netthandel og helserelaterte produkter. Netthandelen fortsetter å vokse betydelig raskere enn vanlig konsum, mens vekst innen helserelaterte produkter og tjenester drives av en stadig eldre befolkning.
 - Industri:** Omfatter et bredt spekter av produksjons- og industribedrifter, med ulik grad av konjunkturfølsomhet.
- Samlet sett danner disse driverne grunnlaget for etterspørselen etter logistikkareal. Ettersom leietakere har ulike krav til beliggenhet, standard og arealbehov, varierer leietakersammensetningen betydelig mellom ulike logistikkområder og klynger. Denne variasjonen fører til ulik etterspørselsutvikling på tvers av regioner, selv om flytting mellom områder bidrar til å gjøre markedet mer dynamisk og fleksibelt over tid.

Graf 1



Graf 2



GRORUDDALEN OG NORDKORRIDOREN

Leietakermassen i nordkorridoren er godt diversifisert, med et bredt spekter av virksomheter representert. Grossistene utgjør den største gruppen brukere av logistikkarealer. En betydelig en del av arealet er imidlertid utleid til aktører som klassifiseres under kategorien «annet». Dette skyldes i stor grad at Groruddalen, som er det største clusteret i nord, har en høy konsentrasjon av kombinasjonsbygg. Mange av disse byggene benyttes av håndverks- og servicebedrifter som ikke passer naturlig inn i en tradisjonell verdikjede fra produksjon til konsum.

Et sentralt kjennetegn ved markedet i nordkorridoren er en stabil og robust etterspørselsbase. Nær 50 % av det totale arealet er utleid til virksomheter som enten betjener daglig konsum eller som opererer innenfor sektorer eksponert mot langsiktige, strukturelle veksttrender.

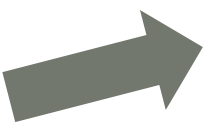
Selv om befolkningsveksten i Norge som helhet ventes å avta fremover, forventes den sterkeste veksten i Oslo og Akershus. SSBs befolkningsframskrivninger anslår veksten til ca. 14 % i Oslo og 20 % i Akershus innen 2050, tilsvarende en årlig vekst på hhv. 0,5 og 0,7 %. Denne befolkningsveksten vil drive fortsatt positiv vekst fra aktører innen bransjer som mat og drikke, klær og andre forbruksvarer. Dagens leietakersammensetning gir også betydelig eksponering mot syklisk forbruk. Med utsikter til økende økonomisk vekst og høyere reallønninger, venter vi forsterket etterspørsel fra dette segmentet.

På tilbudssiden medfører boligkonvertering i Groruddalen at tilgangen på logistikkarealer strammes inn. Med et begrenset utbyggingspotensial i regionen, unntatt ved Gardermoen, forventer vi at kombinasjonen av begrenset nyttilførsel og økende etterspørsel gir følgende utvikling fremover:

- Svak nedgang i ledigheten
- Moderat positiv leieprisvekst

Nordkorridoren fremstår som et modent og robust delmarked. Stabil leietakerbase, solide demografiske drivere og begrenset med nye arealer tett på Oslo tilsier fortsatt positiv leieprisutvikling på mellomlang sikt.

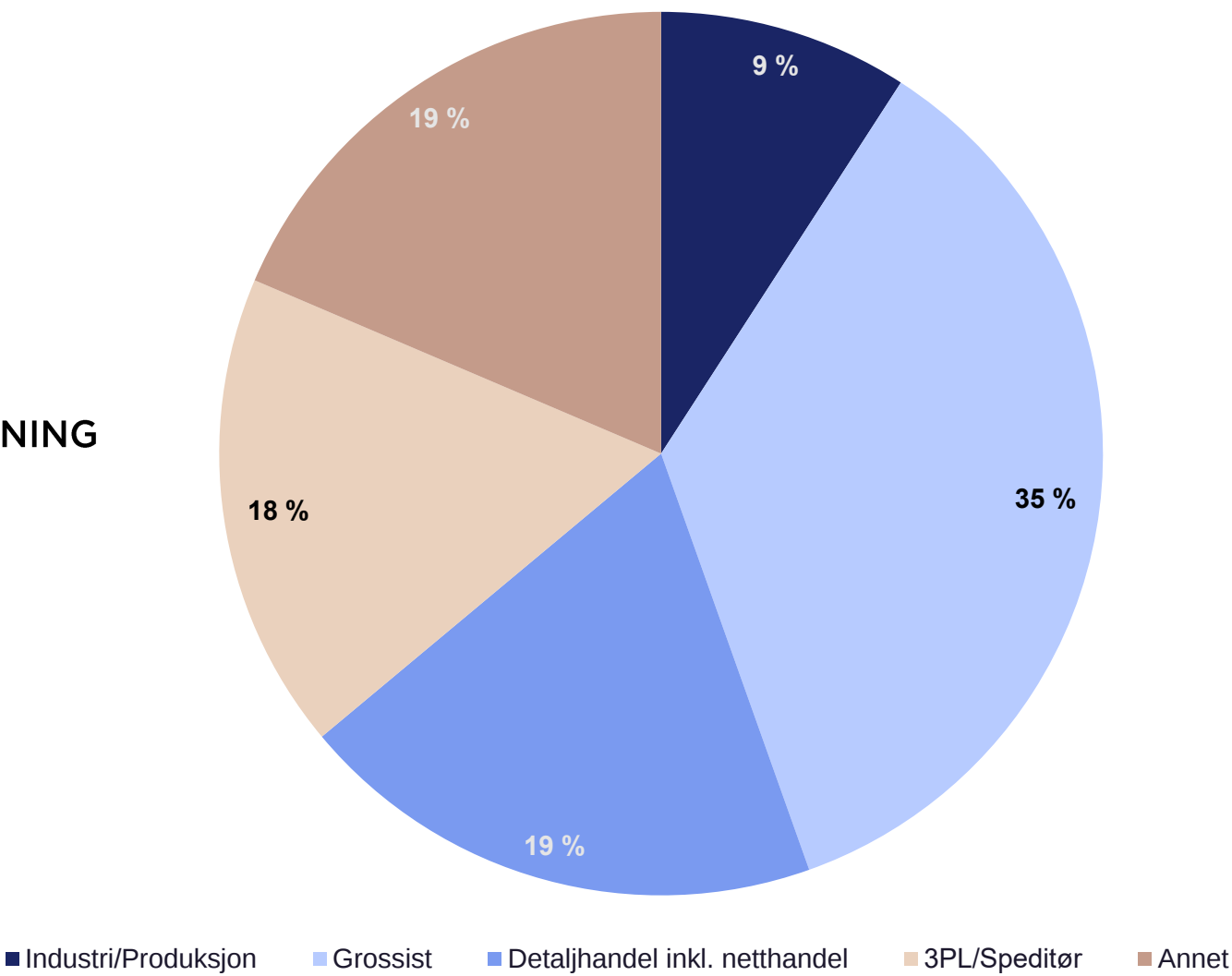
Leieprisutvikling 2026



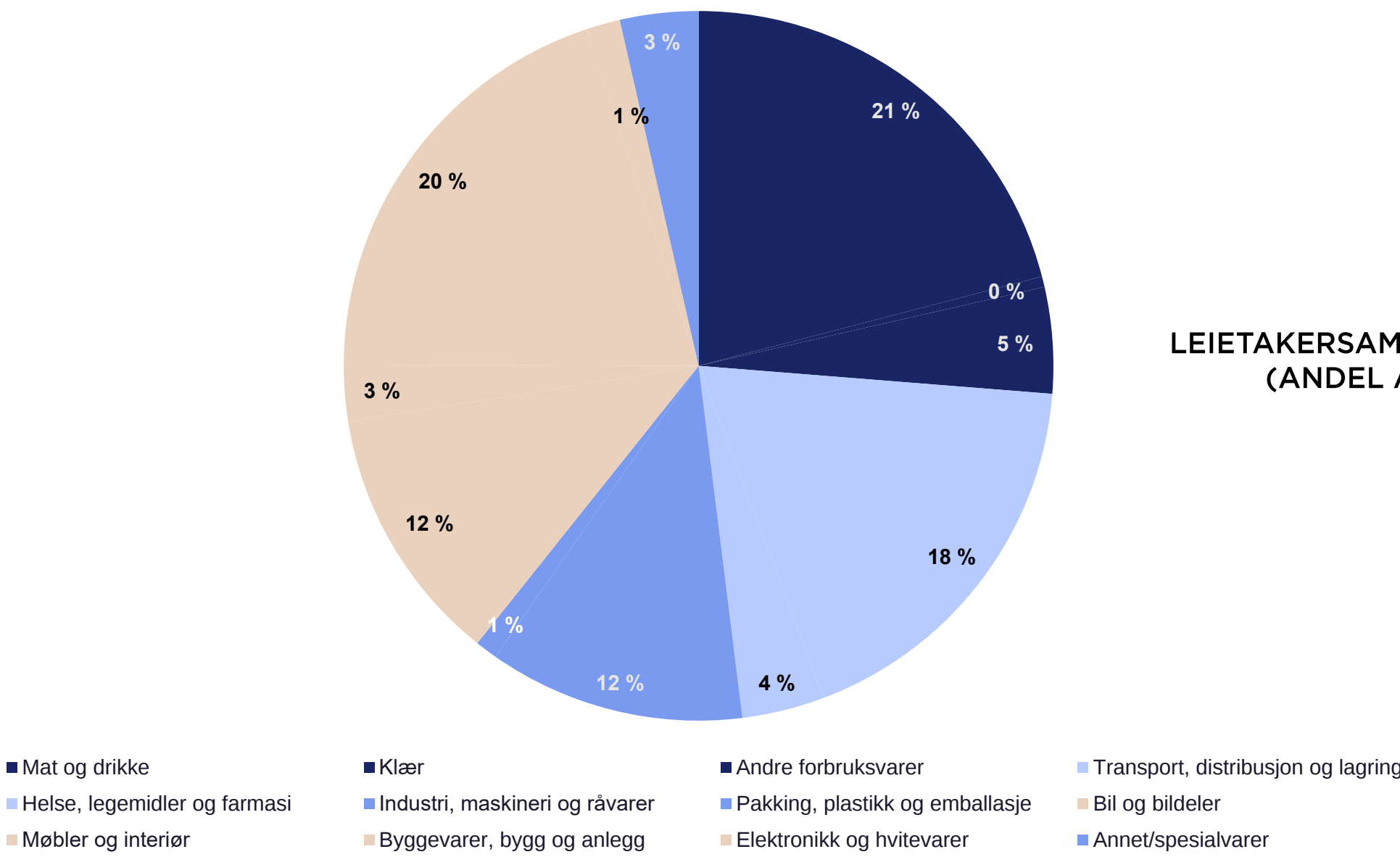
Ledighetsutvikling 2026



LEIETAKERSAMMENSETNING (ANDEL AREAL)



LEIETAKERSAMMENSETNING (ANDEL AREAL)



SØRKORRIDOREN

Leietakermassen i sørkorridoren domineres av grossistvirksomheter. Den historisk gode tilgangen på tomter har ført til at mange leietakere med store arealbehov har etablert seg her. Leietakersammensetningen i sør er sterkt eksponert mot daglig forbruk, der mat- og drikkevaresektoren utgjør den største bransjen. Flere av Norges største dagligvareaktører, som Rema 1000, Coop og Asko, har etablert lagre her. Denne tyngden mot defensive bransjer bidrar til stabil etterspørsel etter arealer, også i perioder med svakere økonomisk aktivitet. Dette demper svingninger i markedet og bidrar til at ledigheten holder seg stabil over tid.

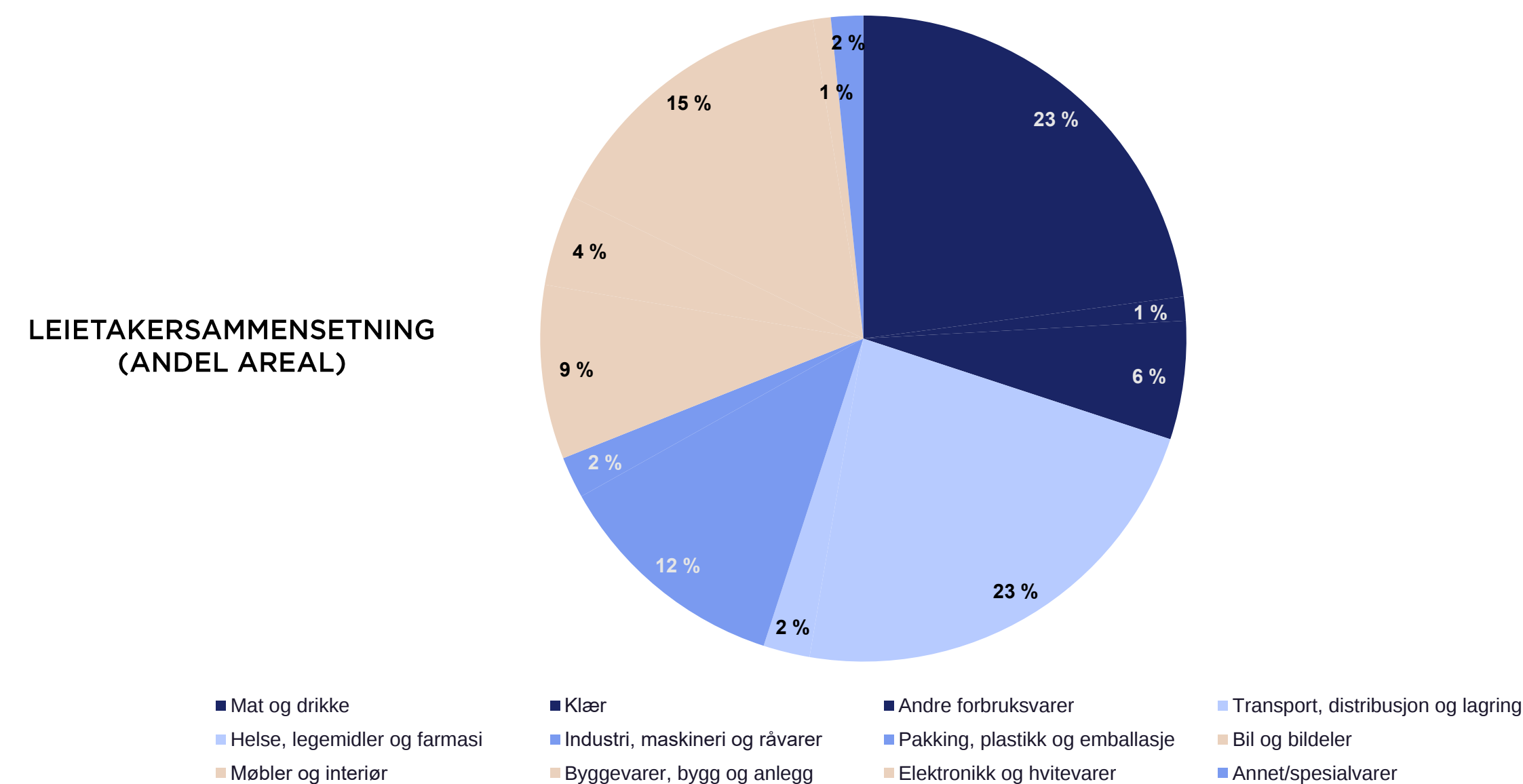
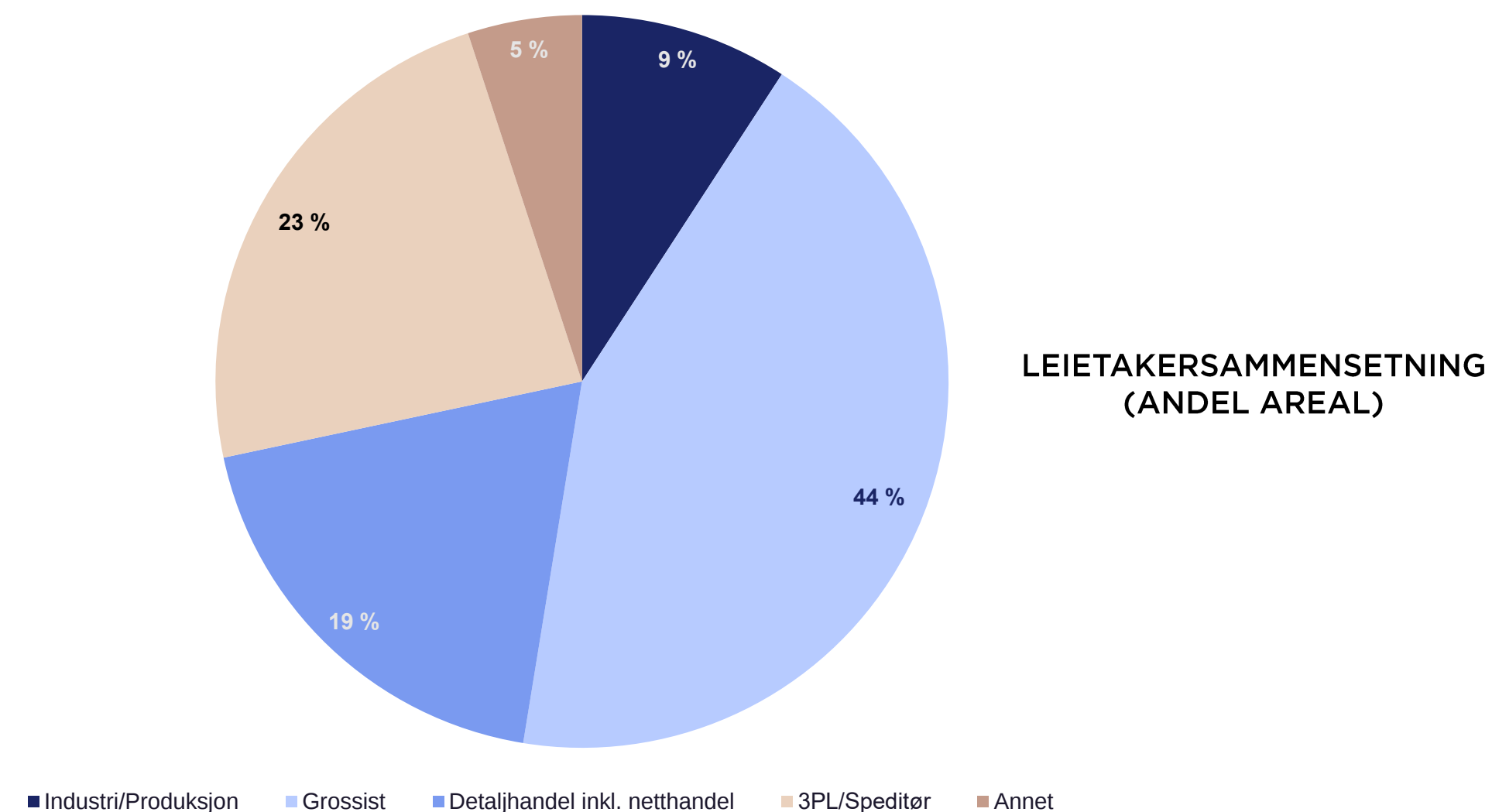
Sørkorridoren har også en sterk tilstedeværelse av transport- og logistikkaktører., med omtrent 23 % av totalarealet benyttet av virksomheter innen transport, distribusjon og lagring. Den pågående veksten i netthandelen vil bidra til økt etterspørsel fra disse segmentene. Samtidig er eksponeringen mot syklisk forbruk relativt lav i sørkorridoren. Dette innebærer at etterspørselssiden er mindre sensitiv for renteendringer og konjunktursvingninger. Selv om den pågående oppgangen i norsk økonomi og økningen i reallønninger generelt støtter etterspørselen i logistikksegmentet, vil effekten på sørkorridoren være mer begrenset som en effekt av leietakersammensetningen.

Vi venter stabil utvikling i ledigheten fremover. På tilbudssiden er utbyggingspotensialet betydelig, men med avstand flere steder mellom leiekravene som trengs for nybygg og markedsleiene. Etterspørselen er stabil og lite sensitiv mot konjunktursvingningene. Vi venter derfor flat leieprisvekst fremover. Samtidig kan nybyggaktivitet i enkelte klynger føre til at det etableres nye standarder for toppleie i moderne bygg med høy standard.

Leieprisutvikling 2026



Ledighetsutvikling 2026



VESTKORRIDOREN

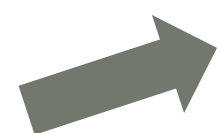
Leietakermassen i vestkorridoren er i stor grad eksponert mot syklisk forbruk. De dominerende bransjene i området er bil- og bildeler samt byggevarer, bygg og anlegg. Sammensetningen gjenspeiler byggmassen i regionen, som i hovedsak består av kombinasjonsbygg. Disse byggene kombinerer gjerne to eller flere av lager-, kontor-, handels- og verkstedarealer, noe som gjør dem attraktive for et bredt spekter av virksomheter, for eksempel håndverksbedrifter, bilforhandlere og verksteder.

I tråd med det begrensede tilbudet av store, moderne lagerbygg i vestkorridoren, er innslaget av transport-, distribusjons- og lagringsaktører lavt. De større logistikkleietakerne som finnes i området, har stort sett som fellestrekk at kundebasen hovedsakelig er lokalisert vest for Oslo, som gjør plasseringen operasjonelt hensiktsmessig.

Den høye eksponeringen mot sykliske sektorer gjør etterspørselen i vestkorridoren mer konjunkturfølsom og eksponert for endringer i rentenivået. Effekten modereres imidlertid av at en del virksomheter i området ikke selger ferdigvarer direkte til sluttbruker. Dette bidrar til å dempe utslagene i etterspørselen noe gjennom konjunktursykler.

Med økende økonomisk aktivitet og bedret makroøkonomisk sentiment forventer vi at etterspørselen etter kombinasjonslokaler i vestkorridoren øker. Dette vil kunne legge nedad press på ledigheten i og rundt Drammen. Nærmere Oslo vil trolig de høye tomteknadene fortsette å begrense nybyggingen av lagerarealer, og tilbudssiden forbli stram. Totalt sett venter vi derfor fallende ledighet og god leieprisvekst fremover.

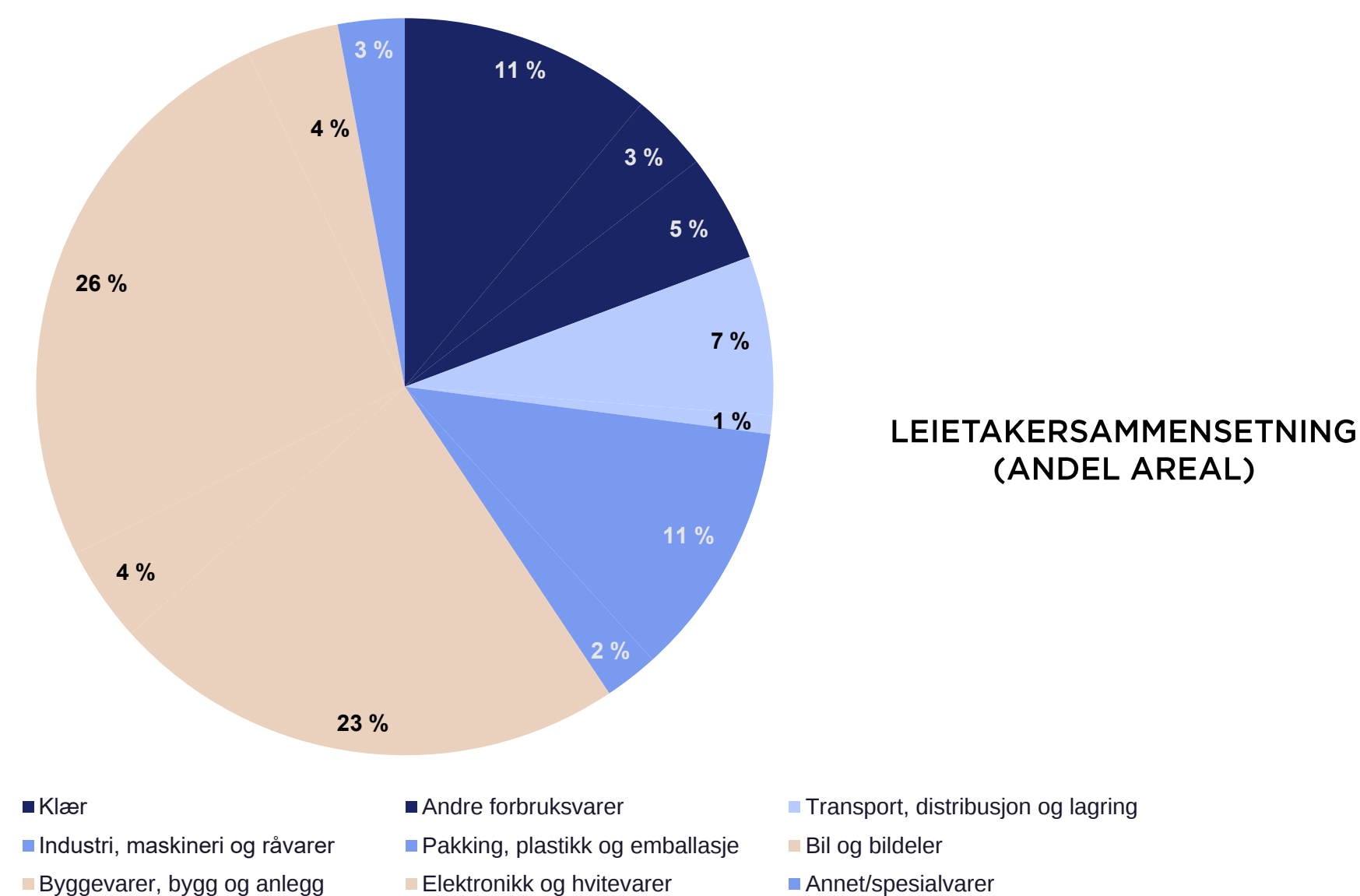
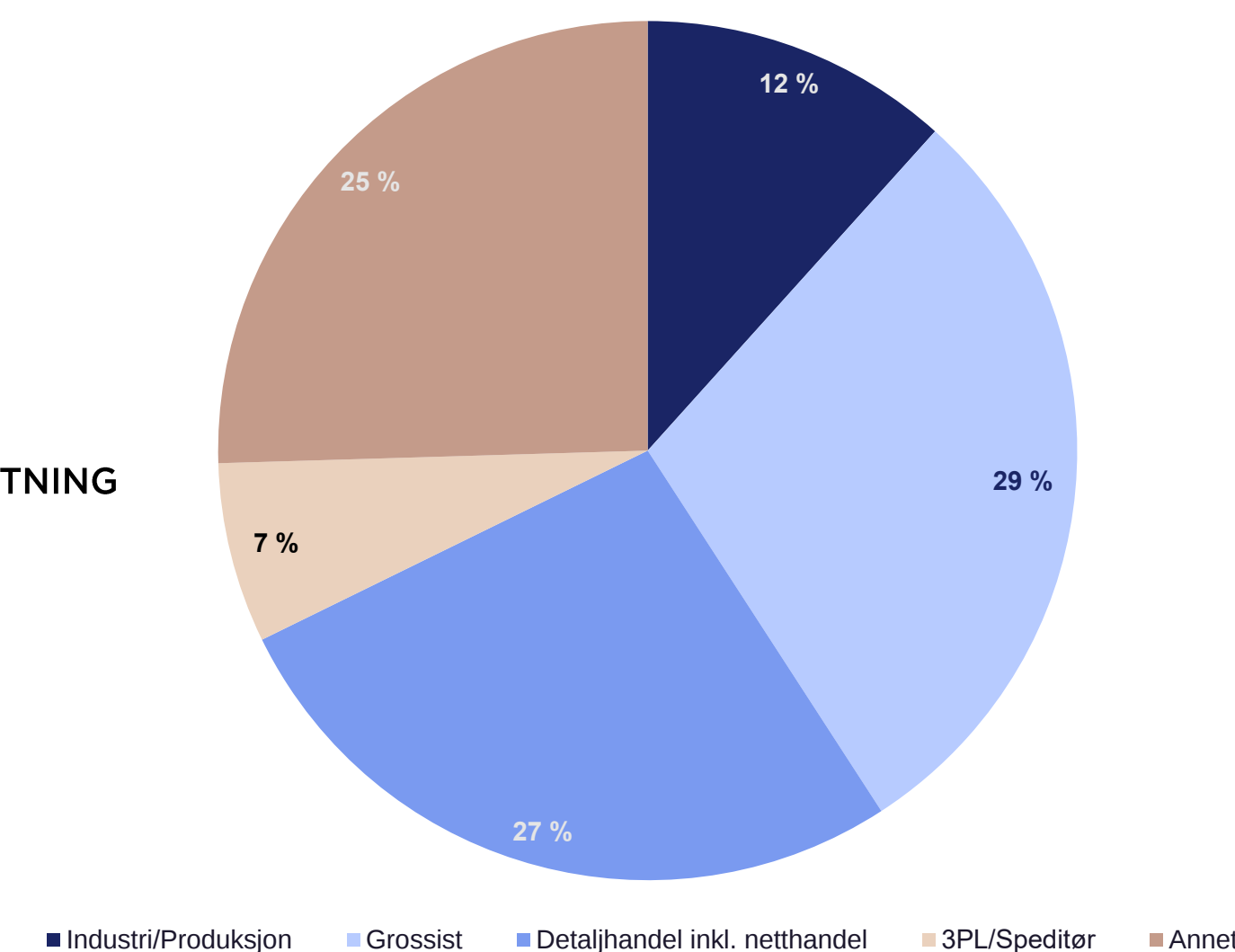
Leieprisutvikling 2026



Ledighetsutvikling 2026



LEIETAKERSAMMENSETNING
(ANDEL AREAL)



ØSTFOLD

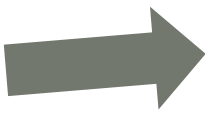
I tråd med sin lange industritradisjon har Østfold-regionen en høy konsentrasjon av industri- og produksjonsbedrifter blant leietakerne. Mange av disse virksomhetene opererer innen mindre rentesensitive sektorer, noe som bidrar til stabil etterspørsel etter denne type arealer over tid. Denne forankringen gir markedet en robust etterspørselsbase.

Østfold har per i dag en relativt lav eksponering mot langsiktige, strukturelle trender som netthandel. Etter hvert som disse næringene fortsetter å vokse, og tilgangen på store tomter nær Oslo blir mer begrenset, vil Østfold kunne etablere seg som et attraktivt alternativ for virksomheter med stort arealbehov og behov for kostnadseffektive lokasjoner. Et illustrerende eksempel på denne utviklingen er Bring Warehousing, som nylig har tatt i bruk et 22 000 m2 stort logistikkbygg i Moss. Konkurransen om slike etableringer vil imidlertid fortsatt være sterk fra sørkorridoren, hvor det også finnes flere utbyggingsklare tomter og etablert infrastruktur.

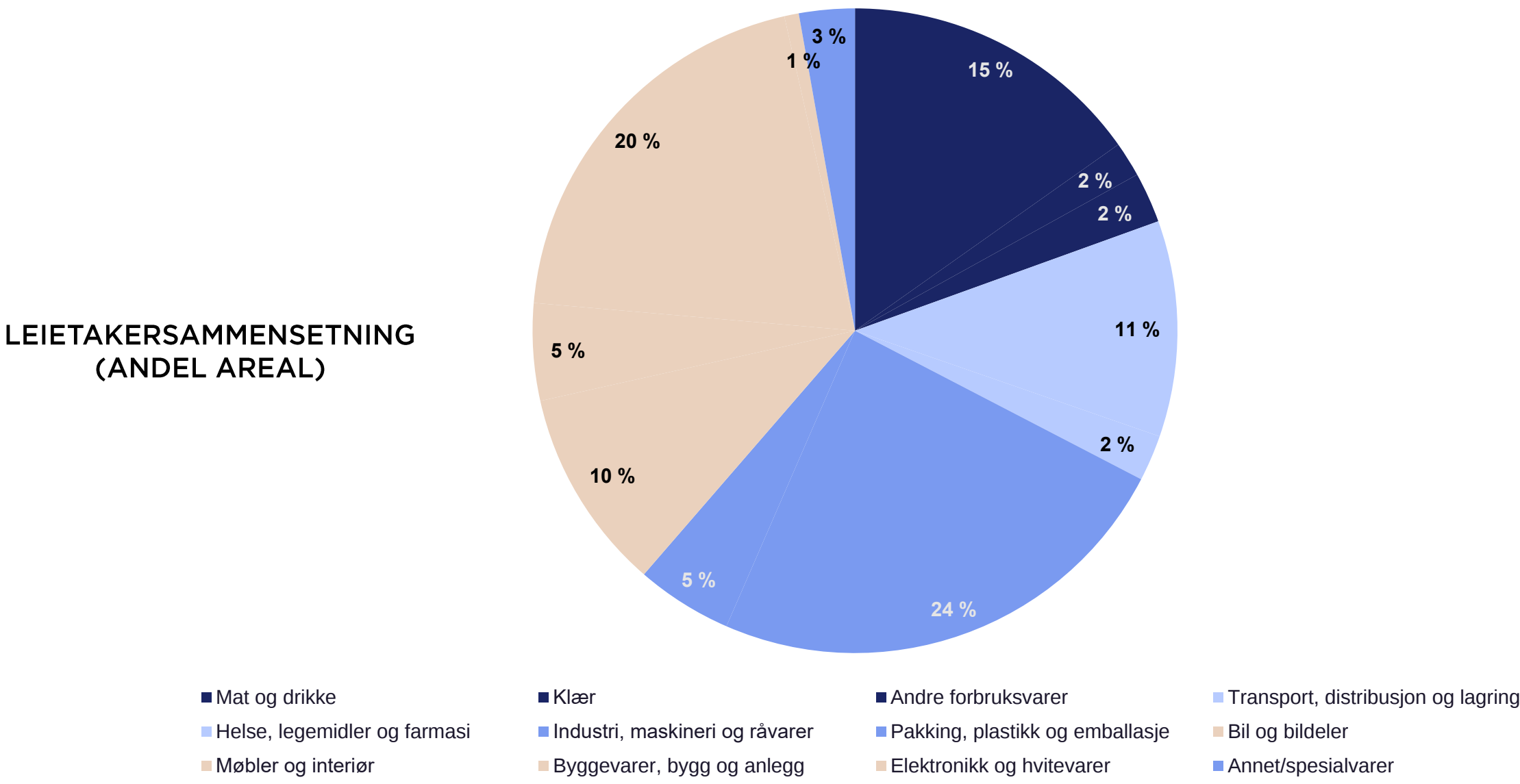
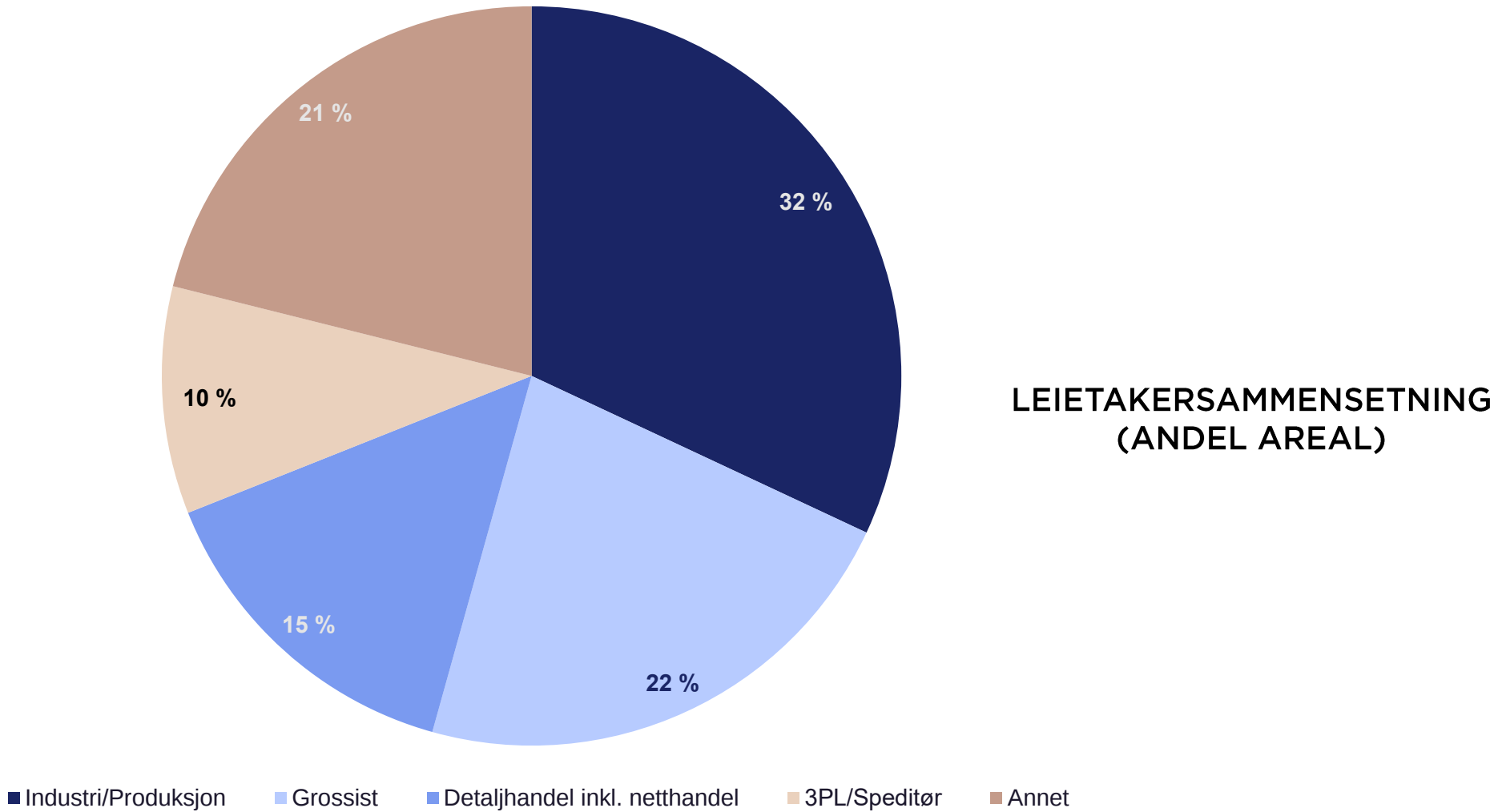
SSBs befolkningsframskrivninger viser at Østfold er forventet å være fylket med den nest sterkeste befolkningsveksten i landet frem mot 2050 – på linje med Oslo, og kun slått av Akershus. Med en forventet vekst på 14 % i denne perioden, forventer vi at dette vil styrke etterspørselen etter logistikkareal, fra aktører innen både daglig konsum og syklisk forbruk. Østfold er regionen med den høyeste andelen leietakere som eier egne bygg, målt etter areal. Dette gir et stabilt leietakermiljø og noe lavere omsetningshastighet i leiemarkedet.

Samlet sett peker utviklingen i Østfold mot en stabil til svakt økende etterspørsel de kommende årene. Ledigheten er lav p.t., men regionen, sammen med naboregionen sørkorridoren, har betydelig utviklingspotensial. Vi forventer derfor et balansert marked fremover, med stabil utvikling i ledigheten og moderat leieprisvekst.

Leieprisutvikling 2026



Ledighetsutvikling 2026



VESTFOLD

Vestfold kjennetegnes av en svært variert leietakermasse, med høy grad av diversifisering både når det gjelder bruksformål for arealene og bransjemessig eksponering. Diversifisering er dels et resultat av de mange befolkningssentrene langs aksen, som fører til flere diversifiserte næringsområder i tillegg til de mer rendyrkede logistikkparkene.

I følge SSBs befolkningsframskrivinger er befolkningen i Vestfold forventet å øke med 11,7 % mellom 2024 og 2050. Dette er noe høyere enn landsgjennomsnittet, men lavere enn de øvrige fylkene på det sentrale Østlandet: Oslo, Akershus, Buskerud og Østfold. Selv om forskjellene er moderate (med Akershus som tydelig positivt avvik), innebærer dette at Vestfold trolig vil få minst demografisk drahjelp av regionene rundt hovedstaden i årene fremover.

En relativt høy andel av leietakerne i Vestfold er eksponert mot sykliske bransjer og forbruk. Dette gir oppdrift i etterspørselen i takt med økonomisk vekst og økende forbruk, men gjør også regionen noe mer sensitiv for endringer konjunkturbildet. Den tiltakende makroøkonomiske medvinden bør dermed kunne komme regionen til nytte.

Begrenset potensial for nybygging mellom Oslo og Drammen gjør at arealkrevende virksomheter i økende grad vil måtte rette blikket mot Vestfold ved etablering langs E18-korridoren vest for Oslo. Dette vil på sikt kunne styrke etterspørselen, særlig i de nordlige delene av fylket.

Vestfold har den høyeste ledigheten blant områdene. Selv om utbyggingspotensialet i regionen er stort, er det i mange områder avstand mellom markedsleiene og leienivåene som kreves for nye prosjekter. Vi tror derfor ledigheten forblir stabil på kort sikt. Samlet sett venter vi også stabil leieprisutvikling i Vestfold, men med lokale variasjoner. I enkelte delmarkeder kan nybygg føre til et løft i toppleiene.

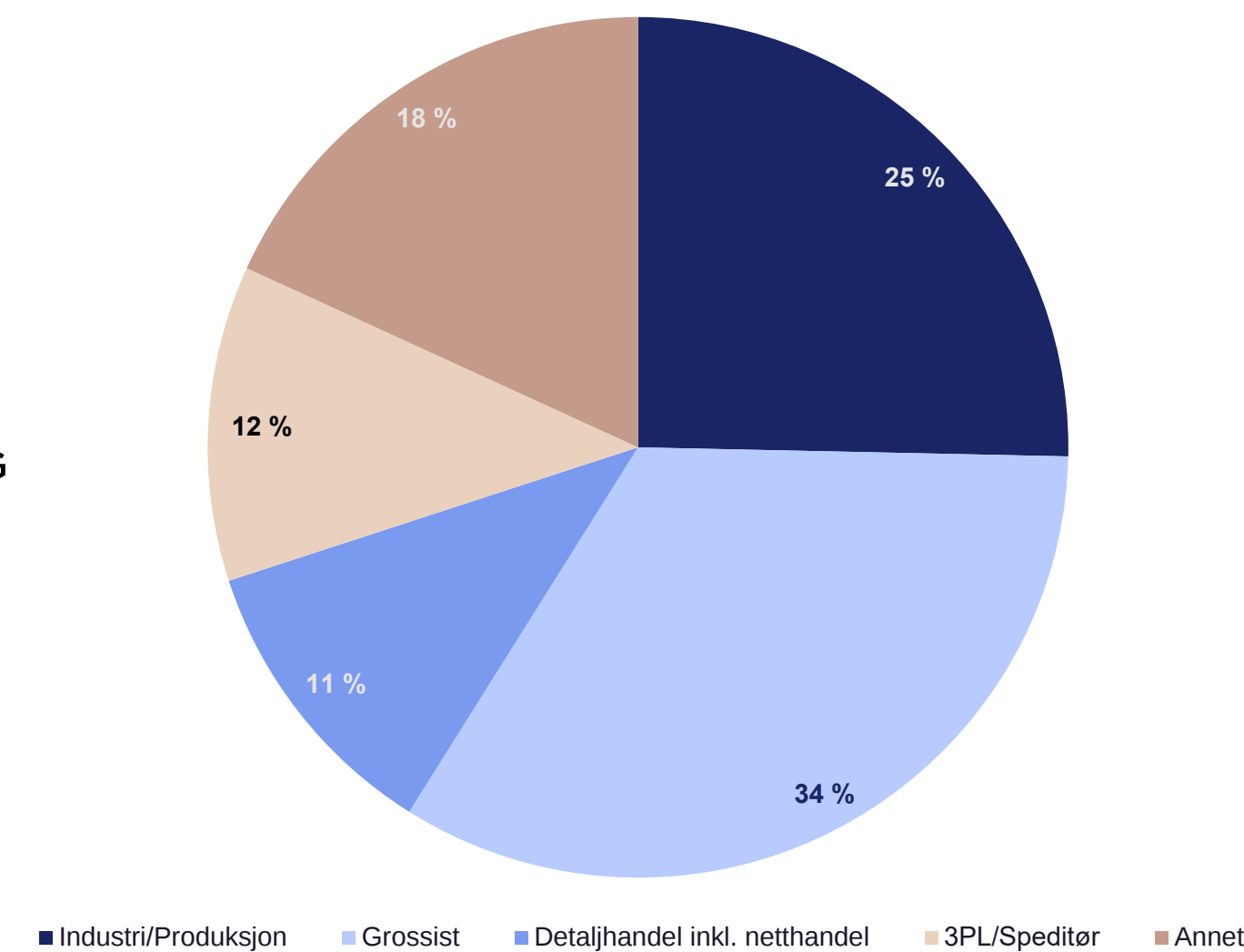
Leieprisutvikling 2026



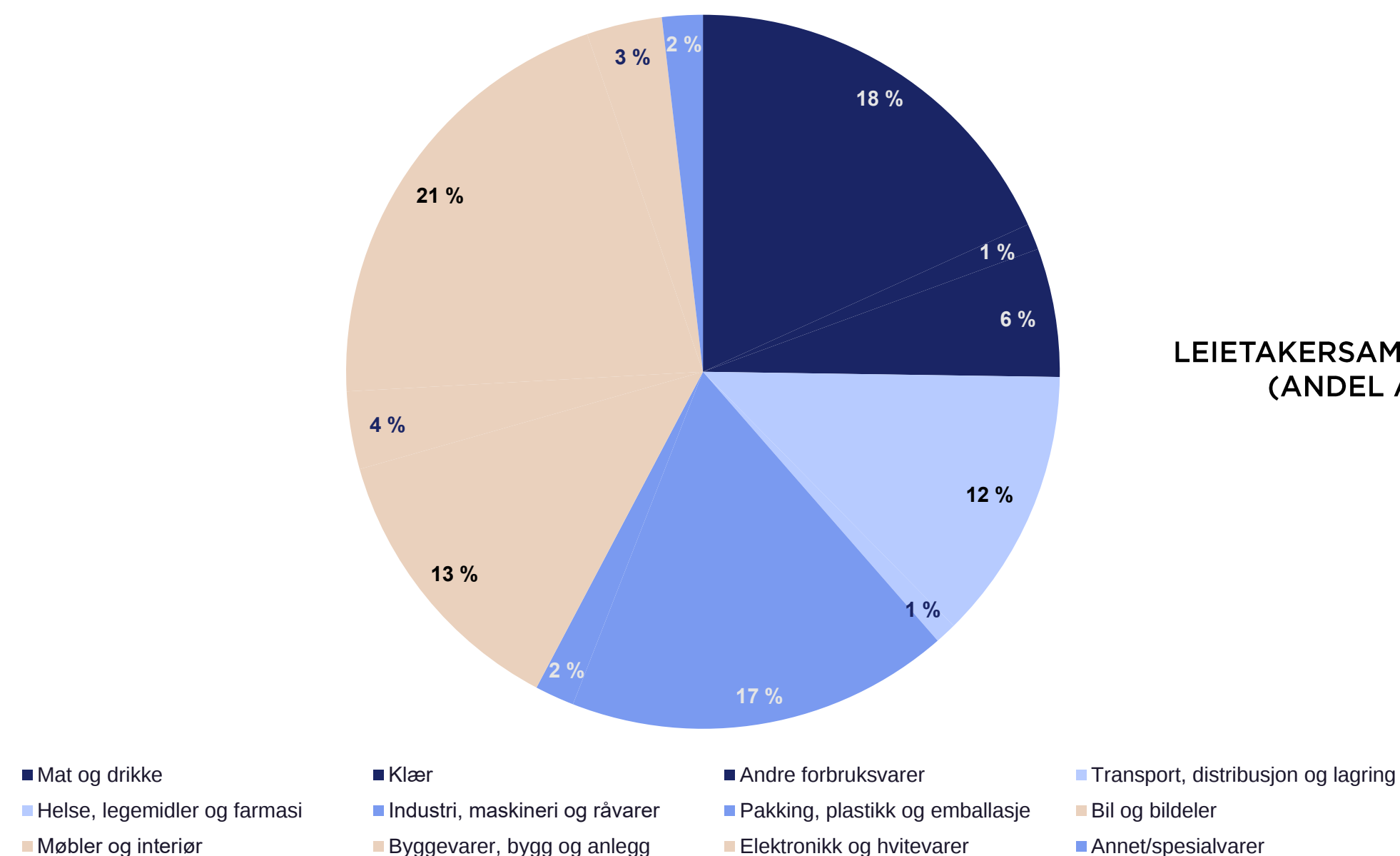
Ledighetsutvikling 2026



LEIETAKERSAMMENSETNING
(ANDEL AREAL)



LEIETAKERSAMMENSETNING
(ANDEL AREAL)





Sjur Høgetveit

Senior Analytiker

sh@cwrealkapital.com

T: +47 476 54 514

© 2025 Disclaimer information.

Realkapital Eiendom AS, its affiliates, directors, officers, employees and/or agents expressly disclaim any and all liability relating or resulting from the use of all or any part of this presentation. This presentation has been prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. The Company should not construe the contents of this presentation as legal, tax, accounting or investment advice or a recommendation. The Company-/Client should consult its own counsel, tax and financial advisors as to legal and related matters concerning any transaction described herein. This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that the Company may require. No investment, divestment or other financial decisions or actions should be based solely on the information in this presentation.