

MARKEDS- UTSIKTER



Redaksjonen avsluttet 25.08.2025

INNHold:

Hovedpunkter	1
Makro	2
Transaksjonsmarkedet	3
Kontor	4
Regionbyene	7
Handel & Bygulv	9
Logistikk	10
Bolig	11

STERKERE VEKST GIR STØTTE TIL LEIEMARKEDENE

Veksten i norsk økonomi tar seg opp. Forsiktig tiltakende sysselsettingsvekst og god vekst i privat forbruk støtter opp om økt aktivitet i leiemarkedene fremover. Inflasjonen er fremdeles høyere enn målet, men har vært i tråd med Norges Banks forventning, og vi venter et rentekutt til i år. Transaksjonsmarkedet er fortsatt selektivt med moderat aktivitet, men med noe økende optimisme. God tilgang på kreditt, ytterligere rentekutt og tiltakende makroøkonomisk medvind vil løfte transaksjonsaktiviteten fremover.

MAKRO

- Veksten tar seg opp drevet av innenlandsk etterspørsel
- Fortsatt robust arbeidsmarked

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Selektivt marked med lavt transaksjonsvolum på NOK 41 mrd så langt i år
- Fortsatt god tilgang på fremmedkapital

KONTORMARKEDET

- God leieprisvekst ledet an av toppsegmentet
- Lave signeringsvolum og sideveis utvikling i kontorledigheten

HANDEL OG BYGULV

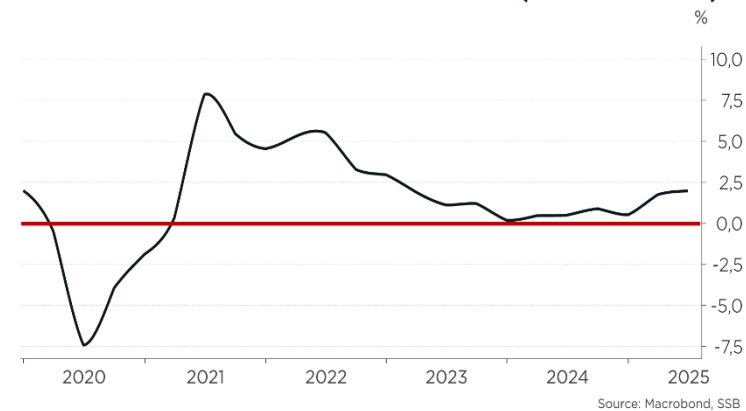
- Økt kjøpekraft løfter forbruket
- Den solide utviklingen på kjøpesentrene fortsetter

LOGISTIKK

- Leieprisene i en flat til svak negativ trend
- Ledigheten har stabilisert seg

BOLIG

- Veksten i bruktboligprisene vil tilta
- Salg av nye boliger tar seg litt opp fra lave nivåer

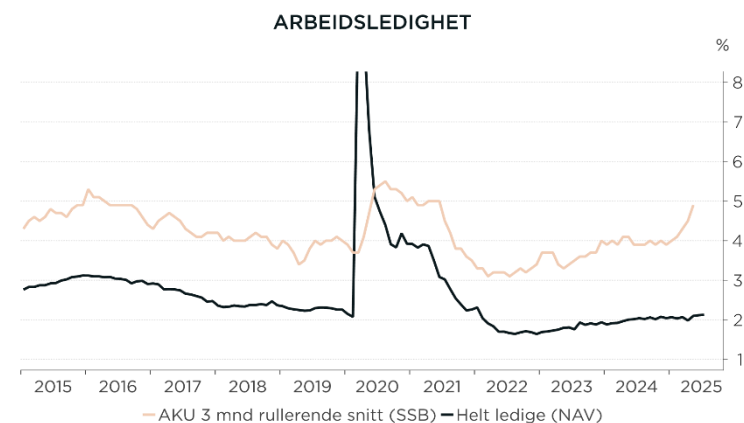
KPI OG KPI-JAE. NORGE**BNP FASTLANDS-NORGE. ÅRLIG VOLUMVEKST (SESONGJUSTERT)**

VEKSTEN TAR SEG OPP

Veksten i norsk økonomi fortsetter å ta seg opp. BNP for fastlands-Norge økte med 0,6 % (kv/kv) i andre kvartal, etter vekst på 1,2 % (kv/kv) i første kvartal. Veksten i første halvår er sterkere enn på lenge, og høyere enn Norges Banks forventning. Privat forbruk er en av driverne bak veksten. Dette vil fortsette fremover, hvor både god lønnsvekst og rentekutt vil forbedre husholdningenes disponible inntekt. Boliginvesteringene vil ta seg opp på lave nivåer og finanspolitikken er stadig ekspansiv. Det ligger dermed an til fortsatt solid vekst i fastlands-Norge fremover. Grunnet den lave andelen av norsk eksport som går til USA, vil ikke den annonserte tilleggstollen på norske varer på 15 % påvirke vekstutsiktene i vesentlig grad.

Arbeidsledigheten målt som helt ledige ligger per juli på 2,2 %. Grunnet brudd i statistikken er ikke sesongjusterte tall tilgjengelige, og vanskeliggjør direkte sammenlikninger med historisk data. Arbeidskraftsundersøkelsen til SSB viser derimot en klar økning i arbeidsledigheten, til 4,8 % (trendjustert) i juni. Denne økningen skyldes primært en økning i arbeidsstyrken. Tallene viser at det er flere som har gått fra arbeidsledig til sysselsatt enn vice versa, noe som isolert sett trekker i retning av lavere arbeidsledighet. Når ledigheten likevel øker er det fordi flere har gått fra inaktivitet til arbeidsledig. Økningen er spesielt sterk blant unge arbeidstakere. Denne gruppen er ikke nødvendigvis kvalifisert til, eller ønsker å ta, de ledige jobbene som finnes. Den økte ledigheten målt ved AKU er dermed ikke nødvendigvis et signal om at presset i arbeidsmarkedet avtar. Det er ingen nedgang i antall nye stillinger, og etterspørselen etter arbeidskraft fremstår stabil. Arbeidsmarkedet fremstår dermed fortsatt solid. Sysselsettingsveksten vil øke fra lave nivåer, noe som gir støtte til kontorleiemarkedene. God vekst i privat forbruk gjør at etterspørselen etter handels- og logistikkarealer holder seg godt fremover. Vi venter økende aktivitet i leiemarkedene utover høsten.

Den årlige veksten i konsumprisindeksen tok seg opp igjen til 3,3 % i juli. Den underliggende prisveksten (KPI-JAE) var stabil på 3,1 %, og dermed i tråd med Norges Banks forventning. Den høye lønnsveksten gjør det utfordrende å få inflasjonen ned til målet. Med god økonomisk vekst, et robust arbeidsmarked og fortsatt for høy inflasjon venter vi at Norges Bank nøyer seg med ett rentekutt til i år. Utviklingen i de lange rentene har vært volatil, og påvirkes av renteutviklingen internasjonalt. I USA priser markedet nå inn 2-3 rentekutt før årsslutt, samt flere kutt til neste år. Det er dog uvanlig stor usikkerhet knyttet til den økonomiske utviklingen. Effektene av tollsatsene vil i økende grad gjøre seg synlig i inflasjonstallene fremover. De lave sysselsettingstallene har ikke resultert i høyere arbeidsledighet. Det skjer som følge av lav tilvekst av ny arbeidskraft som en konsekvens av den nye innvandringspolitikken. Det er derfor stor usikkerhet rundt antall rentekutt i USA. Trump legger ikke skjul på at han ønsker å erstatte dagens sentralbanksjef ved utløpet av hans periode i 2026, med en kandidat som deler hans syn om at styringsrenten bør være lavere. På kort sikt betyr dette trolig lavere renter. En «duete» sentralbank med potensielle spørsmålsteget rundt sin uavhengighet vil dog øke risikoen for høyere inflasjon og gi høyere langsiktige lånekostnader i USA.



Kilder: SSB, Norges Bank, NAV

SELEKTIVT MARKED, MEN TEGN TIL OPTIMISME

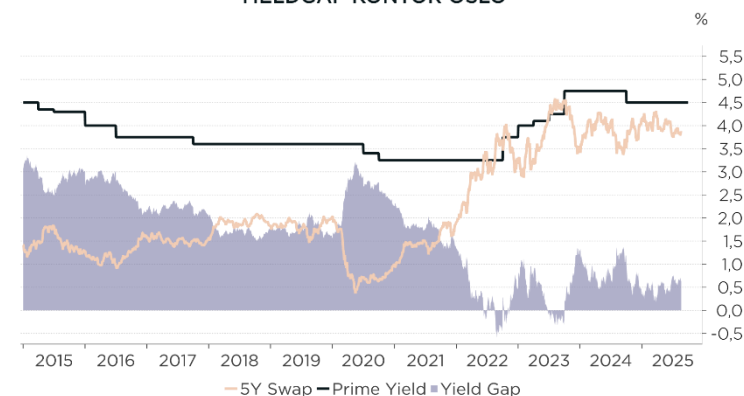
Etter en treg start på året i transaksjonsmarkedet, tok aktiviteten seg opp inn mot sommeren. Det overraskende rentekuttet i juni bidro til noe økt optimisme. Markedet er dog fremdeles selektivt. For året så langt er transaksjonsvolumet lavt, og vi har registrert et transaksjonsvolum på NOK 41 milliarder. Transaksjonsvolumet er dermed litt lavere enn på samme tidspunkt i fjor. Situasjonen i Norge er dermed annerledes enn i samtlige av våre nordiske naboland, hvor transaksjonsaktiviteten er høyere så langt i år enn hva som var tilfellet i 2024. Disse markedene har fått drahjelp av lavere renter i sine respektive land. Når rentene etter hvert kommer ned også i Norge, vil aktiviteten i transaksjonsmarkedet øke. Selv med årets trege start registrerer vi en svak økning i antall transaksjoner sammenliknet med samme tidspunkt i fjor. Et selektivt marked med skarp prising og fortsatt høye finansieringskostnader har ført til at egenkapitalkjøpere fortsatt står for en stor andel av volumet. Spesielt i prime-segmentet er det krevende for andre aktører enn egenkapitalkjøpere å regne hjem investeringer, og disse må lete etter muligheter andre steder.

I finansieringsmarkedet er situasjonen fortsatt lys. Konkurransesituasjonen i bankmarkedet er hard og intensiveres videre. Dette legger press nedad på bankmarginene. Bankene er villige og kapable til å låne ut til eiendom og sørger for likviditet i fremmedkapitalmarkedet. Også obligasjonsmarkedet er åpent og tilfører likviditet. Kredittpåslagene har kommet ned igjen etter å midlertidig steget i vår i kjølvannet av Trumps «Liberation day». Samtidig som tilgangen på kreditt er god, har usikkerheten i det makroøkonomiske bildet blitt noe mindre siden i vår. EU har landet en handelsavtale med USA, og tollsatsene som illegges Norge er blitt offentliggjort. Styringsrenten har også blitt kuttet en gang og gitt et endelig signal om at styringsrenten har passert toppen og skal normaliseres videre. Vi tror det kommer ett kutt til i 2025. Den økonomiske veksten er klart i ferd med å ta seg opp og bli bredere basert. Et velfungerende fremmedkapitalmarked kombinert

med tiltakende makroøkonomisk medvind tror vi vil løfte transaksjonsaktiviteten utover høsten.

Vi har beholdt estimatet vårt for prime yield kontor i Oslo på 4,50 %, og nivået bekreftes av de siste gjennomførte transaksjonene. Selv om Norges Bank har kuttet styringsrenten én gang, er rentenivået fremdeles for høyt til at dette gir utslag på yielden. 5-års SWAP ligger i skrivende stund rundt 3,9 %. Isolert sett skulle rentenivået tilsi et høyere yield-nivå enn dagens. Egenkapitalaktørene som kjøper på disse nivåene har vært aktive så langt i år og gitt støtte til dagens yield-nivåer. Vi ser dog tegn til at vektingen opp i eiendom nærmer seg slutten for enkelte av disse aktørene. Om flere egenkapitalaktører slutter å vekte seg opp, kan dette føre til oppad press på yieldene om ikke noe skjer på rentesiden. Vi tror de lange rentene kommer noe ned fra dagens nivå. Dette vil, sammen med utsikter til frisk leieprisvekst i toppsegmentet, gi støtte til dagens yield-nivå også fremover. Yieldgapet i prime-segmentet vil trolig fremover forbli lavere enn i årene som ledet opp til pandemien.

YIELDGAP KONTOR OSLO



Source: SEB, CWR

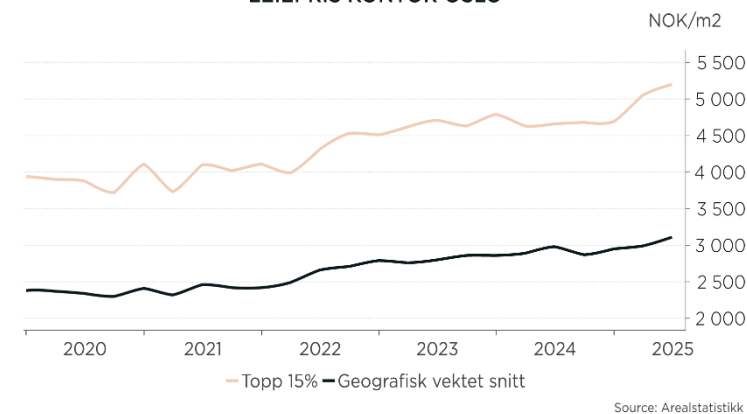
STERK LEIEPRISVEKST PÅ LAVE VOLUMER

Kontormarkedet i Oslo-området har over en periode vært karakterisert av en sideveis utvikling. Dette har skjedd i takt med en nedkjøling av økonomien hvor sysselsettingsveksten har vært lav – og da spesielt i privat sektor. Den lave sysselsettingsveksten fortsatte i andre kvartal, med en årlig vekst i Oslo-området i antall arbeidsplasser på 0,4 %. I privat sektor var på veksten på 0,5 %. Veksten er lav i et historisk perspektiv, men er et knepp høyere enn bunnivåene i 2024. I typiske kontornæringer tok den årlige veksten seg opp til 1,0 %. Det ser ut til at bunnen i sysselsettingsveksten har passert og at den er i ferd med å ta seg forsiktig opp, men på fortsatt lave nivåer. Dette gjenspeiles også i signeringsvolumene, som var svært lave i andre kvartal. Totalt signeringsvolum i første halvår er på nivå med et relativt svakt første halvår i 2024, og et signal om at den sideveis utviklingen fortsetter. Kontorledigheten er stabil i tredje kvartal, og ledigheten i Oslo-området er uendret på 7,0 %. Vi ser klare tegn til at ledigheten nå har stabilisert seg. Tilførselen av nybygg er lav de neste par årene, og tilbudssiden fremstår som stabil. Kombinert med moderat sysselsettingsvekst venter vi derfor fortsatt sideveis utvikling i kontorledigheten.

I lys av lav sysselsettingsvekst og arbeidsledighet som har tikkert litt opp i Oslo, var leieprisveksten i andre kvartal overraskende sterk. Tall fra Arealstatistikk viser en geografisk vektet gjennomsnittlig vekst på hele 4,8 % i første halvår, målt mot andre halvår 2024. Veksten har vært spesielt sterk i toppsegmentet. De 15 % dyreste kontraktene hadde i første halvår en vekst på 9,4 %, og ser ut til å etablere seg over NOK 5 000/m². En del av leieprisveksten kan dermed forklares med eksplosiv vekst i toppsegmentet. Spesielt har veksten i sentrum vært sterk, mens den har vært mer avmålt i randsonen. Som vi har skrevet om i tidligere oppdateringer har de høye bygge- og rehabiliteringskostnadene ført til høye leiekrav fra gårdeiers side for nybygg og nyrehabiliterte bygg. Når disse kontraktene signeres, fører det til at leieprisene i toppsegmentet løftes. Vi venter

fortsatt god vekst i toppsegmentet, da det er lite som tyder på at bygge- og rehabiliteringskostnadene kommer ned. Prisingen i råvare- og energimarkedene indikerer ingen nedgang i materialkostnader. Lønnsoppgjøret for 2025 endte på 4,4 %, og Norges Bank venter god lønnsvekst også neste år på 4,1 %. En vedvarende svak norsk krone gjør det dyrere å konkurrere med andre land om utenlandsk arbeidskraft. Når boligbyggingen etter hvert tar seg opp, vil etterspørselen etter arbeidskraft i byggebransjen også ta seg opp. Dette kan føre til ytterligere press oppover på lønningene. Vi tror dermed at både materialkostnadene og arbeidskraftkostnadene forblir høye fremover, og at den solide leieprisveksten i toppsegmentet fortsetter. Vi tror sysselsettingsveksten i Oslo-området vil fortsette å ta seg forsiktig opp fremover når den økonomiske veksten tiltar. Dette vil lede til fortsatt noe leieprisvekst i den brede del av markedet, men med lavere takt enn i toppsegmentet.

LEIEPRIS KONTOR OSLO



KONTORMARKEDET OSLO

LYSAKER

Høy std: 2 700 - 3 200
Moderat std: 2 100
Prime Yield: 5,50 %
Ledighet: 11 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

FORNEBU

Høy std: 2 100 - 2 500
Moderat std: 1 800
Prime Yield: 5,90 %
Ledighet: 17 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

SKØYEN

Høy std: 3 500 - 4 250
Moderat std: 2 800
Prime Yield: 5,00 %
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

MAJORSTUEN

Høy std: 3 500 - 4 500
Moderat std: 2 600
Prime Yield: 5,25 %
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

NYDALEN/STORO

Høy std: 2 400 - 2 900
Moderat std: 1 950
Prime Yield: 5,50 %
Ledighet: 6 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

ØKERN/HASLE

Høy std: 2 200 - 2 700
Moderat std: 1 600
Prime Yield: 5,75 %
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 25-27: 85 000 m²

SENTRUM

Høy std: 4 100 - 5 400
Moderat std: 3 200
Prime Yield: 4,90 %
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 25-27: 68 000 m²

HELSEFYR

Høy std: 2 400 - 2 900
Moderat std: 1 900
Prime Yield: 5,50 %
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 25-27: 9 000 m²

BRYN

Høy std: 2 100 - 2 600
Moderat std: 1 600
Prime Yield: 6,00 %
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 25-27: 19 000 m²

CBD

Høy std: 5 600 - 6 400
Moderat std: 4 300
Prime Yield: 4,50 %
Ledighet: 7 %
*Nytt areal 25-27: 0 m²

CBD2

Høy std: 4 800 - 5 700
Moderat std: 4 200
Prime Yield: 4,75 %
Ledighet: 3 %
*Nytt areal 25-27: 1 000 m²

UTVALGTE LEIEKONTRAKTER SISTE KVARTAL

SELSKAP	FLYTTER FRA	FLYTTER TIL	ANTALL M2*
Visma	Karenslyst Allé 56	Sørkedalsveien 6	20 000
Møller Mobility Group	Frysjavaen 31	Haslevangen 15	8 500
Fiber Capital	Flere	Rolf Wickstrøms vei 15	2 500
Gjensidige Pensjonsforsikring	Schweigaards gate 14	Schweigaards gate 15B	2 400
Huseiernes Landsforbund	Fred. Olsens gate 5	Biskop Gunnerus' gate 14	2 000

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE TRANSAKSJONER SISTE KVARTAL

EIENDOM	KJØPER	SELGER	PRIS (MNOK)*
Selvaag Utleiebolig	KLP Eiendom	Selvaag	3 300
Grensesvingen 2-20	Storebrand Eiendomsfond Norge	Arctic Securities	Konf.
Friis & Friis Portefølje	Oro Eiendom	Friis & Friis	Konf.
Pilestredet 27	Høegh Eiendom	Jahr Gruppen	Konf.
Nydalen Allé 35	Nordea Liv	Canica Eiendom	Konf.

* Enkelte verdier er avrundet

UTVALGTE LEIESØK SISTE KVARTAL

SELSKAP	AREAL (M2)	INNFLYTTING	ØNSKET LOKASJON
Konfidensiell	12 000	Q3 2028	Skøyen, Nationaltheatret, Oslo S m.fl.
GE Healthcare	5 000	Q2 2026	Majorstuen, Nydalen, Økern/Hasle
Bayer	3 000	Q4 2026	Oslo med nærhet til Flytoget
Næringssetaten	1 800	Q4 2026	Innenfor Ring 3
Hitachi Rail GTS	1 600	Q4 2025	Oslo S, Nationaltheatret, Skøyen

Sist oppdatert 25.08.2025

KONTORMARKEDET

OMRÅDE	ANTALL M2	LEDIGHET	MODERAT STD.	HØY STD.	PRIME YIELD
CBD	675 000	7 % (6 %)*	4 300	5 600 - 6 400	4,50 %
CBD 2	285 000	3 % (3 %)*	4 200	4 800 - 5 700	4,75 %
SENTRUM	3 100 000	7 % (7 %)*	3 200	4 100 - 5 400	4,90 %
SKØYEN	725 000	7 % (8 %)*	2 800	3 500 - 4 250	5,00 %
MAJORSTUEN	240 000	3 % (4 %)*	2 600	3 500 - 4 500	5,25 %
LYSAKER	760 000	11 % (10 %)*	2 100	2 700 - 3 200	5,50 %
NYDALEN/STORO	460 000	10 % (10 %)*	1 950	2 400 - 2 900	5,50 %
HELSEFYR	410 000	10 % (12 %)*	1 900	2 400 - 2 900	5,50 %
ØKERN/HASLE	470 000	9 % (11 %)*	1 600	2 200 - 2 700	5,75 %
FØRNEBU	520 000	17 % (17 %)*	1 800	2 100 - 2 500	5,90 %
BRYN	370 000	9 % (10 %)*	1 600	2 100 - 2 600	6,00 %

* Per Q2 2025 angitt i parentes

Høy standard

Snittleie av hele eller større deler av en eiendom i det aktuelle området med:

Topp: standard tilsvarende nybygg/nyrehabilitert og med prime beliggenhet i området.
Bunn: standard tilsvarende nylig rehabilitert og god beliggenhet (ikke prime) i området

Leien skal reflektere tonen i markedet og må ikke være en konkret kontrakt.

Moderat standard

Leie av as-is eller lokaler med god standard, og med mindre god beliggenhet. Lokalet skal være i innflyttbar stand.

BERGEN: HØY TRANSAKSJONSAKTIVITET

Transaksjonsaktiviteten i Bergen har tatt seg kraftig opp. Det er så langt i år registrert et transaksjonsvolum i Bergen på NOK 5,5 milliarder. Volumet er dermed allerede høyere enn totalvolumet i 2024. Som for landet generelt er det sterk interesse for bolig- og boligutviklingssegmentet. Etter to svake år i 2023 og 2024 er transaksjonsmarkedet i Bergen i ferd med å normaliseres. Vårt estimat for prime yield kontor i Bergen er uendret på 5,25 %.

Kontorledigheten i Bergen holder seg stabil på 8,3%, og ligger dermed rundt sitt historiske snitt. Arbeidsmarkedet i Bergen fremstår robust. Arbeidsledigheten er lav (2,1 % helt ledige i juli), og sysselsettingsveksten relativt sterk. Per andre kvartal var sysselsettingsveksten i Bergen på 2,1 %, mens den i privat sektor var på 2,9 %. Bergen drar god nytte av en sterk reiselivsnæring, men også innen typiske kontoryrker var veksten på 2,1 %. Dette fører til god etterspørsel etter kontorarealer i Bergen. Tilbudssiden er stram med fortsatt lav tilførsel av nytt kontorareal. Høye bygge- og finanskostnader gjør at leiekravene fra gårdeier for å sette i gang nye prosjekter blir høye, og nybygg i randsonen vanskelig å regne hjem. Tilførselen av areal fremover er sentrert i Bergen sentrum. Samtidig som nytilførselen er lav, vil flere eldre kontorbygg konverteres til bolig fremover. Tilbudssiden vil dermed forbli stram i nærmeste fremtid.

Det har vært god leieprisvekst i Bergen de siste par årene. Tall fra Arealstatistikk viser at gjennomsnittlig leiepris nå ligger rundt NOK 2 400/m2, mens for de høyeste 15 % av leiekontraktene nå ligger rundt NOK 3 500/m2. Vårt estimat for høy standard ligger på NOK 2 700-3 600/m2. Med fortsatt solid etterspørsel og en stram tilbudsside forventer vi god leieprisvekst i Bergen utover høsten.

Høy standard	2 700 - 3 600 NOK/m2	PRIME YIELD	5,25 %
Kontorledighet	8,3 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 5,5 mrd.

* YTD

Kilder: WPS næringsmegling, Arealstatistikk, NAV og SSB

TRONDHEIM: STABIL UTVIKLING

Vi har registrert et transaksjonsvolum i Trondheim så langt i år på NOK 2,5 milliarder. Sammenliknet med tidligere år har det dermed vært solid transaksjonsaktivitet i 2025, selv om volumet er langt lavere enn i 2024. Fjoråret ble et rekordår grunnet Entras salg av sin Trondheimsportefølje. Sentimentet i markedet er i bedring i kjølvannet av rentekutt og signaler om videre kutt. Estimater for prime yield ligger fast på 5,50 prosent.

Ledigheten i Trondheim ligger stabil rundt 7%. Det er stor forskjell mellom områder. Ledigheten er svært lav i sentrum, hvor aktiviteten er god og etterspørselen stabil. I Trondheim er det nullvekst i antall arbeidsplasser, og det er spesielt antall arbeidsplasser i offentlig sektor som trekker ned. I Trondheim står offentlig sektor for en større andel av arbeidsplasser enn i de andre norske storbyene, og negativ vekst innen denne sektoren får dermed stor betydning for den totale sysselsettingsveksten. Veksten i privat sektor er lav, men positiv, på 0,3 % i første halvår. Denne vil ta seg opp i takt med økt økonomisk vekst og lavere renter. De neste par årene vil tilførselen av nytt areal være lavt, og vil hjelpe å stabilisere ledigheten rundt dagens nivå tross dempet etterspørsel.

Den solide leieprisveksten fra fjoråret har fortsatt inn i 2025, med en leieprisvekst på 6% i første halvår. Snittleien i Trondheim ligger nå rundt NOK 2 400/m2, mens toppsegmentet (topp 15%) har løftet seg til NOK 3 350/m2, ifølge tall fra Arealstatistikk. Vårt estimat for leie høy standard ligger på NOK 2 800-3 700/m2. Vi forventer at leieprisveksten avtar til mer moderate nivåer fremover, i tråd med den dempede etterspørselen.

Høy standard	2 800 - 3 700 NOK/m2	PRIME YIELD	5,50 %
Kontorledighet	7,0 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 2,5 mrd.

* YTD

Kilder: Norion Næringsmegling, Arealstatistikk, NAV og SSB

STAVANGER: FORTSATT HØY AKTIVITET

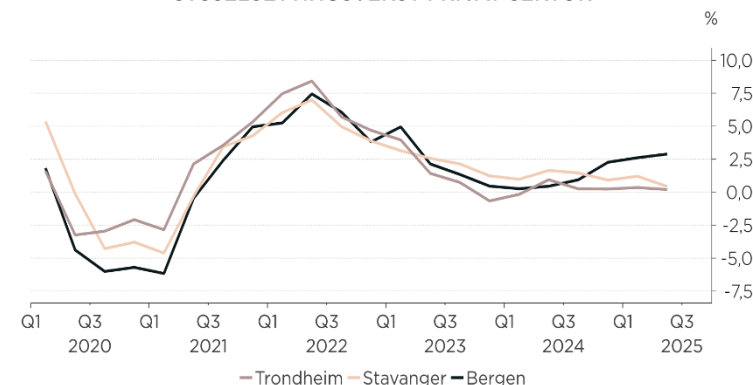
Transaksjonsvolumet i Stavanger er så langt i år på NOK 2,1 milliarder. Det er logistikk&industri-segmentet som står for størstedelen av volumet i regionen. Også i Stavanger er det gjennomført noen bolig- og boligutviklingstransaksjoner i år, men dette har vært en mindre fremtredende del av markedet enn trenden vi registrerer nasjonalt. Vi har beholdt estimatet for prime yield på 5,50 %, men skillet mellom de beste og de mindre gode eiendommene er markant.

Det er små endringer i kontorledigheten, som ligger stabil rundt 7,4%. Arbeidsmarkedet er fortsatt robust med lav ledighet. Veksttakten i sysselsettingen er dog i ferd med å avta i takt med at vekstimpulsen fra olje og gass-sektoren blir lavere. Den årlige sysselsettingsveksten var på 0,7 % i andre kvartal i Stavanger-regionen. Med lav ledighet og fortsatt vekst i sysselsettingen holder etterspørselen etter kontor seg bra, og sentrum fremstår som et attraktivt alternativ for mange. Leietakerne som søker seg mot sentrum har høye krav til standard. Ledigheten er svært lav blant slike bygg på sentrale lokasjoner. Dette utløser dermed nybygg eller totalrehabiliteringsprosjekter, og nybyggingsaktiviteten i regionen er høy. Med høye byggekostnader fører dette til høy leieprisvekst i toppsegmentet. Tall fra Arealstatistikk viser at de topp 15% høyeste kontraktene hadde en vekst på hele 14 % i første halvår, fra NOK 3 400/m² ved årsslutt til NOK 3 890/m² pr andre kvartal. Det var denne utviklingen som gjorde at vi i forrige kvartal hevet våre leieestimer for kontorlokaler med høy standard. Dette kvartalet er derfor estimatene uendret, på NOK 2 600-4 000/m².

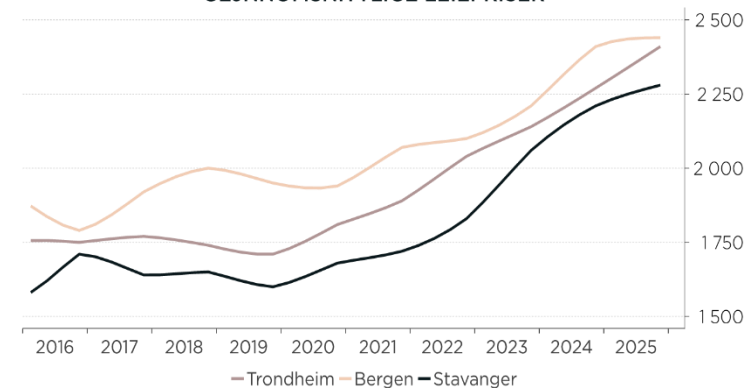
Høy standard	2 600 - 4 000 NOK/m ²	PRIME YIELD	5,50 %
Kontorledighet	7,4 %	Transaksjonsvolum*	Ca. NOK 2,1 mrd.

* YTD

SYSSELSETTINGSVEKST PRIVAT SEKTOR



GEJNNOMSNTTLIGE LIEPRISER



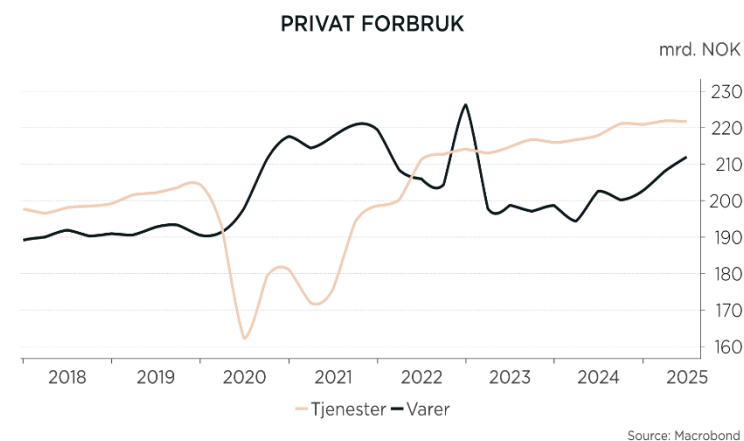
ØKT KJØPEKRAFT LØFTER FORBUKET

Husholdningenes konsum fortsatte å øke i andre kvartal, med en kvartalsvis vekst på 0,2 %. Det var varekonsumet som drev veksten, med en vekst på hele 1,9 %, mens tjenestekonsumet utviklet seg flatt. Det er særlig salg av biler som har økt kraftig i 2025, men selv justert for transportmidler vokste varekonsumet med solide 0,9 % i andre kvartal. Etterspørselen etter kapitalvarer har vært dempet i en lengre periode grunnet høy inflasjon og høye renter, men er nå på vei opp med god vekst i konsumet av blant annet møbler og husholdningsartikler.

Arbeidsmarkedet er fremdeles solid med moderat ledighet, og det blir god reallønnsvekst også i år. Varehandelsbedriftene i Norges Banks Regionalt Nettverk forventer økt salg i både andre og tredje kvartal. Også innen de husholdningsrettede tjenesteyterne holdes veksten oppe, hvor spesielt oppgang i reiselivsnæringen bidrar til vekst. Trenden innen handelen var altså positiv også før rentekuttet i juni. Vi venter ett rentekutt til i år, noe som vil gi ytterligere vekst i kjøpekraften og støtte opp om videre vekst i privat forbruk. Dette gjenspeiles også i forbrukertilliten. Årets første halvår var turbulent med mye makroøkonomisk og geopolitisk usikkerhet, samt overraskende rentebeslutninger i både mars og juni. Det påvirket forbrukertilliten, som har svingt mye. Selv om den handelspolitiske situasjonen fortsatt er urolig, har flere handelsavtaler og tollsatser fra amerikansk side blitt offentliggjort – og situasjonen fremstår mindre usikker enn i vår. Det første rentekuttet er gjennomført og gitt husholdningene en endelig bekreftelse på at rentetoppen er passert og et tydelig signal om styrket kjøpekraft. I tråd med dette viser boligmarkedsbarometeret til NBBL at stadig flere husholdninger har fått tilbake troen på lavere renter. Forventningsbarometeret til Finans Norge viser også en markant oppgang i tredje kvartal, og det er spesielt husholdningenes tro på egen økonomi som stiger. Også opplevd jobbtrygghet har tatt seg litt opp, ifølge boligmarkedsbarometeret til NBBL. Vi forventer at det gode økonomiske fundamentet med moderat arbeidsledighet og god vekst i

realdisponibel inntekt, kombinert med tiltakende forbrukertillit, vil føre til god vekst i forbruket fremover. Spesielt kapitalvarer vil få seg et løft.

I første halvår har omsetningen på norske kjøpesentre økt med 3,5 %, justert for antall handledager og arealendringer, viser tall fra Norsk Retail Hub. Veksten har altså litt høyere enn veksten i konsumprisindeksen i samme periode. I tråd med at etterspørselen etter kapitalvarer har tatt seg opp, er det også butikkene innen «hus og hjem» som har hatt den sterkeste omsetningsutviklingen så langt i år. Besøket på kjøpesentrene har økt med 1,9 % sammenliknet med fjoråret. Økningen i privat forbruk vil slå positivt ut for kjøpesentrene, og vi forventer realvekst i omsetningen også fremover. Samtidig vil den økte etterspørselen etter kapitalvarer trolig slå positivt ut for mange typiske «Big Box»-leietakere.



Kilde: Finans Norge, NBBL, Norsk Retail HUB, Norges Bank, SSB

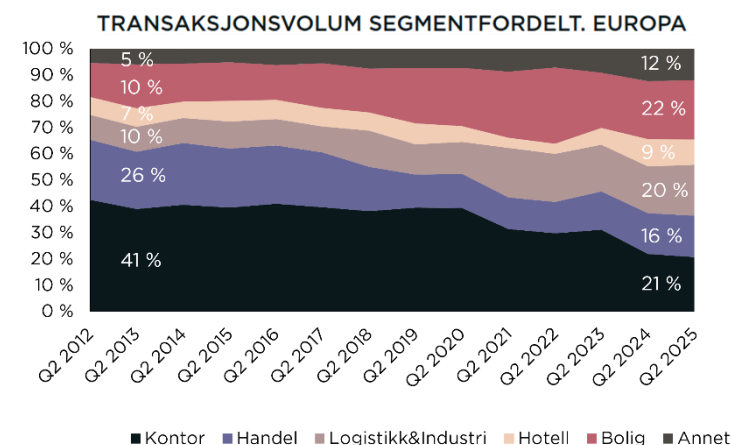
STABIL UTVIKLING

I leiemarkedet for logistikk har den dempede etterspørsel fortsatt. Leieprisene flatet ut i 2024 og har i 2025 vært i en svak negativ trend. Tall fra Arealstatistikk viser at leieprisene i Oslo-området i snitt falt med ca. 2 % i første halvår. Utflatingen i logistikkmarkedet er ikke et særnorsk fenomen. Flere steder i Europa ser vi den samme utviklingen. Også i store markeder som Tyskland og Nederland er det lav til ingen leieprisvekst. Samtidig som leieprisene i Oslo falt marginalt tok signeringsvolumene seg kraftig opp fra svært lave nivåer i 2024. Oppgangen i signeringsvolum skyldes primært at det i første halvår igjen ble signert flere store leiekontrakter. Den økte økonomiske veksten vil fremover i økende grad være drevet av de rentesensitive sektorene, hvor privat konsum vil være en viktig drivkraft. Økningen i husholdningenes konsum vil føre til økt etterspørsel etter lagerareal. Vi tror dette vil føre til at leieprisene stabiliserer seg i det korte bildet, før leieprisveksten returnerer i 2026.

I tråd med et mer avventende marked har også ledigheten i logistikksegmentet stabilisert seg, og i Oslo-området ligger denne på 5,5 % per tredje kvartal. Det er små forskjeller mellom de ulike områdene, men ledigheten er marginalt lavere i Sør-korridoren enn i Nord og Vest. Vi forventer at tiltakende etterspørsel vil stabilisere leieprisene fremover, men at den sterke leieprisveksten uteblir i det korte bildet. Med dette bakteppet forventer vi at nyttilførsel av areal også blir moderat i det korte bildet. Til tross for til dels store utbyggingspotensial i enkelte clustere, vil det i flere områder være vanskelig å oppnå leiepriser som forsvarer byggekosten. Med en stabil tilbudsside med moderat nyttilførsel og tiltakende etterspørsel fra leietakerne forventer vi sideveids utvikling i ledigheten i Oslo-området fremover.

Investorinteressen for logistikk & industri-segmentet er stadig god, og etterspørselen stammer fra en bred og diversifisert gruppe investorer. Den samme trenden observerer vi også ellers i Europa. Logistikk & industri-segmentet var det

segmentet med den største veksten i transaksjonsvolum i tolv månedersperioden opp til 30.06. Det har over tid stått for en større andel av total transaksjonsaktivitet, og har etablert seg med en andel av totalt transaksjonsvolum rundt 20%. Segmentet er nesten like stort som kontor- og boligsegmentene, og har etablert seg som et av de største og mest likvide segmentene.



Logistikkleier i Stor-Oslo. Andre kvartal 2025*

OMRÅDE	SNITTELEIE	25% HØYESTE	MIDTERSTE 50%	25% LAVESTE
Oslo Vest	1 370	1 830	1 320	960
Oslo Syd	1 280	1 710	1 260	920
Oslo Nord	1 400	1 850	1 410	940
Groruddalen	1 390	1 890	1 380	920

Kontrakter signert siste 12 måneder, pr 30.06.25

Kilde: SSB, Arealstatistikk

PRISVEKSTEN VIL TILTA

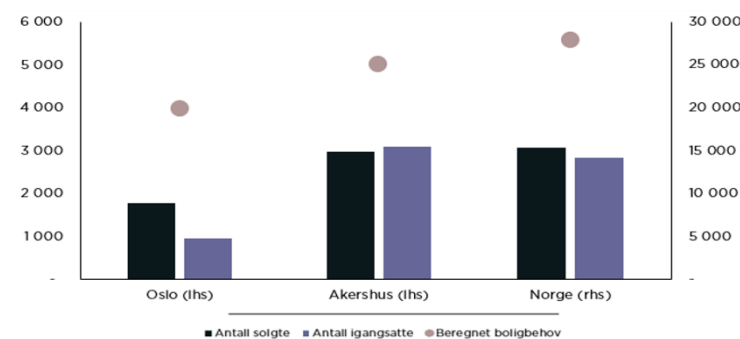
Per juli har de sesongkorrigererte bruktboligprisene steget med 2,7 % YTD, noe som gir en tolv månedersvekst på 5,4 %. Det meste av veksten fant sted i årets to første måneder, før prisene flatet ut drevet av utsatt rentekutt og en avtakende effekt av reduksjonen av egenkapitalkravet. Salget av mange utleieboliger har også bidratt til et høyt tilbud og dermed dempet prisveksten, spesielt i Oslo. Vi venter at veksten i bruktboligprisene vil tilta utover høsten, drevet av sterke fundamentale forhold; solid arbeidsmarked, høy lønnsvekst og rentekutt. Samtidig sørger den lave boligbyggingen for en fortsatt stram tilbudsside. Husholdningene forventer også høyere priser. I følge Boligmarkedsbarometeret til NBBL forventer 70 % at boligprisene skal øke de neste 12 månedene, mot kun 6 % som venter boligprisfall. Stadig flere husholdninger venter også lavere renter fremover. Etterspørselen etter lån fra husholdningene med pant i bolig økte noe, og mer enn forventet, i andre kvartal, i følge utlånsundersøkelsen til Norges Bank. Med solide økonomiske forhold og tiltakende optimisme ligger det til rette for fortsatt økt kjøpsinteresse og stigende priser fremover.

I nyboligmarkedet startet året positivt, men den positive utviklingen har stoppet opp. Politisk og økonomisk usikkerhet, utsatt rentekutt og utflating i bruktboligprisene står bak. Selv om rentekuttet i juni hjelper, har ikke effekten gjort seg synlig enda. Solgte nye boliger lå i andre kvartal 15 % under andre kvartal 2024, mens antall igangsatte nye boliger lå 14 % under. Den positive starten på året gjør at det i første halvår likevel er solgt 8 % flere nye boliger i 2025 enn i 2024, og antall igangsatte nye boliger er 5 % over 2024.

I siste tolv månedersperiode ligger antall solgte nye boliger 45 % under beregnet boligbehov, mens antall igangsatte nye boliger ligger 49 % under. Høye byggekostnader og krevende planprosesser gjør det utfordrende å få fart på boligbyggingen. Optimismen er likevel smått tiltakende i nyboligmarkedet fra lave nivåer. Usikkerheten i verdensøkonomien har avtatt siden i vår og skaper mer

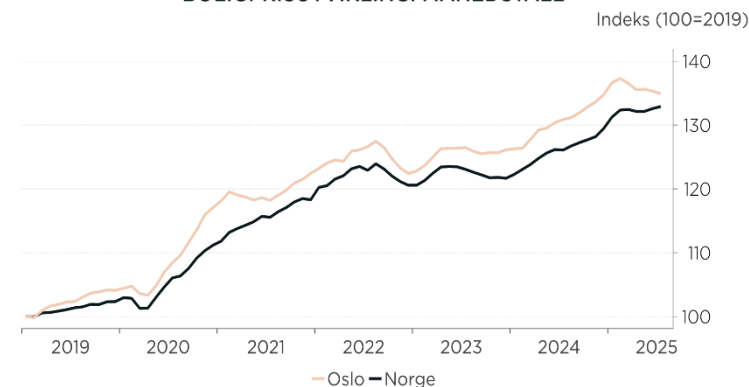
forutsigbarhet både for utbyggerne og boligkjøperne, som isolert sett styrker boligbyggingen. Solide økonomiske utsikter for husholdningene med god reallønnsvekst og et solid arbeidsmarked, kombinert med ytterligere rentekutt og stigende bruktboligpriser, vil føre til økt salg av nye boliger utover året. De høye byggekostnadene gjør likevel at det i mange tilfeller er vanskelig å oppnå priser i markedet som forsvaret kostnadene, og det vil dermed være langt igjen før vi nærmer oss det beregnede boligbehovet.

SALG OG IGANGSETTING SISTE 12 MND. NYE BOLIGER
JUNI 2025



Source: Boligprodusentene

BOLIGPRISUTVIKLING. MÅNEDSTALL



Source: Eiendom Norge, SSB

Analyseavdelingen hos Cushman & Wakefield Realkapital gjør løpende analyser av markedet basert på egne databaser og innsikt fra vårt globale nettverk i Cushman & Wakefield. Vi gir også ut det månedlige markeds- og trendbrevet «What's Next». Vi bistår våre rådgivere innen utleie, capital markets, leietakerrådgiving og verddivurdering, med analyser og innsikt. Vi presenterer markedsutsikter og trender løpende for kunder, og kommer gjerne til dere for en presentasjon.

KONTAKT



SJUR HØGETVEIT
Senior analytiker

M: +47 476 54 514
E: sh@cwrealkapital.com

Redaksjon avsluttet 25.08.2025

