

Markedsutsikter

Q3
2026



Hovedpunkter

Vedvarende høyt rentenivå

Tross lavere inflasjonstakt gjennom sommeren er ikke renteutsiktene materielt forandret, og markedet priser inn at rentene blir liggende på dagens nivå i flere år fremover. Lave yield-gap gir moderat aktivitet i transaksjonsmarkedet, som preges av høy grad av selektivitet. I Oslos kontormarked har ledigheten fortsatt å øke og leieprisene flatet ut, drevet av svak utvikling på etterspørselssiden. Svakt forbrukersentiment veier på forbruksveksten tross solide fundamentale forhold.

Makro

- Lavere inflasjonstakt i sommer, men rentene forblir høye
- Stabilt og robust arbeidsmarked

Transaksjonsmarkedet

- Transaksjonsvolum YTD på NOK 46 mrd
- Kontorsegmentet står for rekordlav andel

Kontormarkedet

- Ledigheten økt fra 8,0 % til 8,25 %
- Leieprisveksten flatet ut i tråd med den svake etterspørselen

Handel og bygulv

- Svak forbrukertillit tross sterke fundamentale forhold
- Sterk investorinteresse

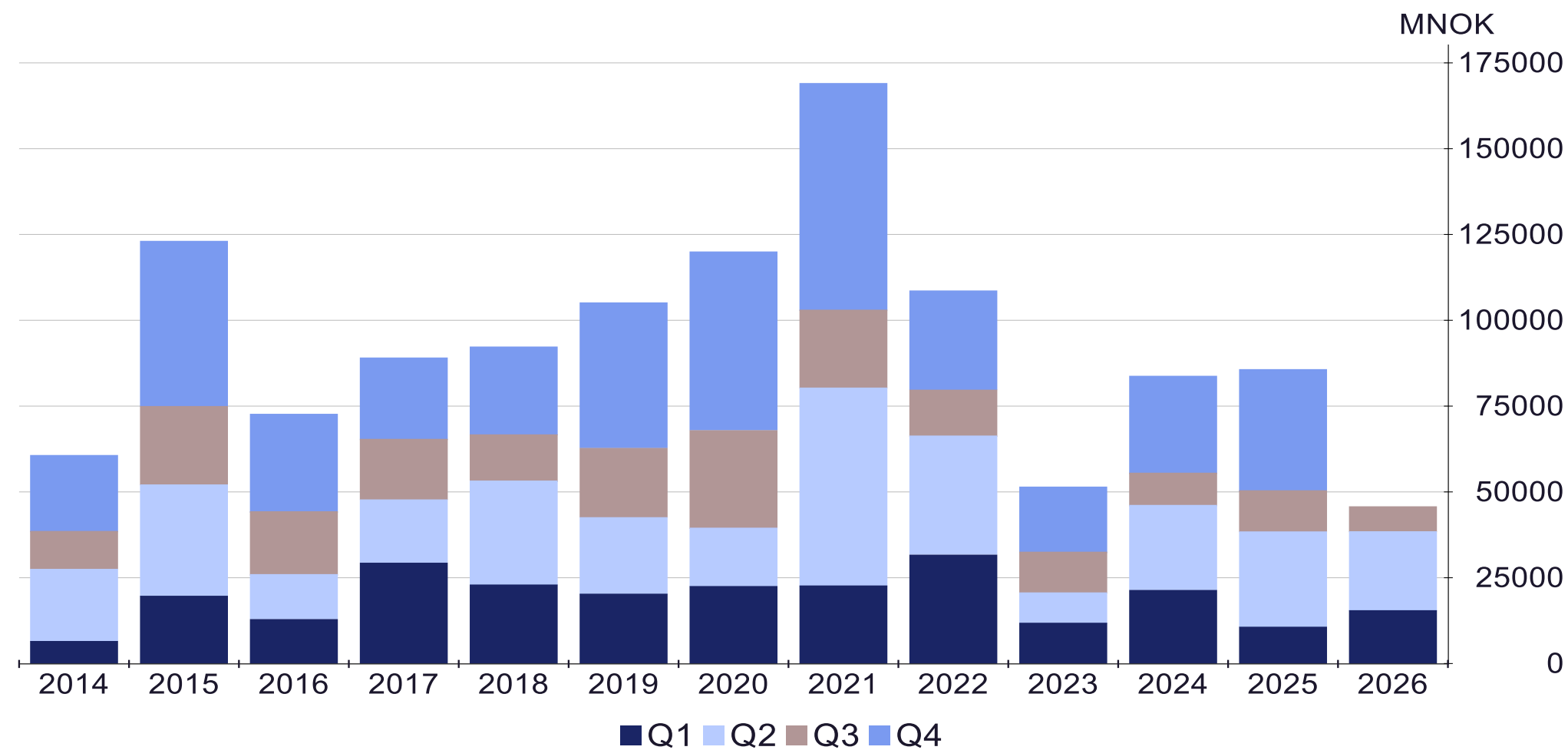
Logistikk

- Blandede impulser på etterspørselssiden
- Stabil utvikling i ledighet og leiepriser

Bolig

- Svak prisutvikling, men store regionale forskjeller
- Vedvarende lav aktivitet i nyboligmarkedet

Transaksjonsvolum



Kilde: CWR

Makro

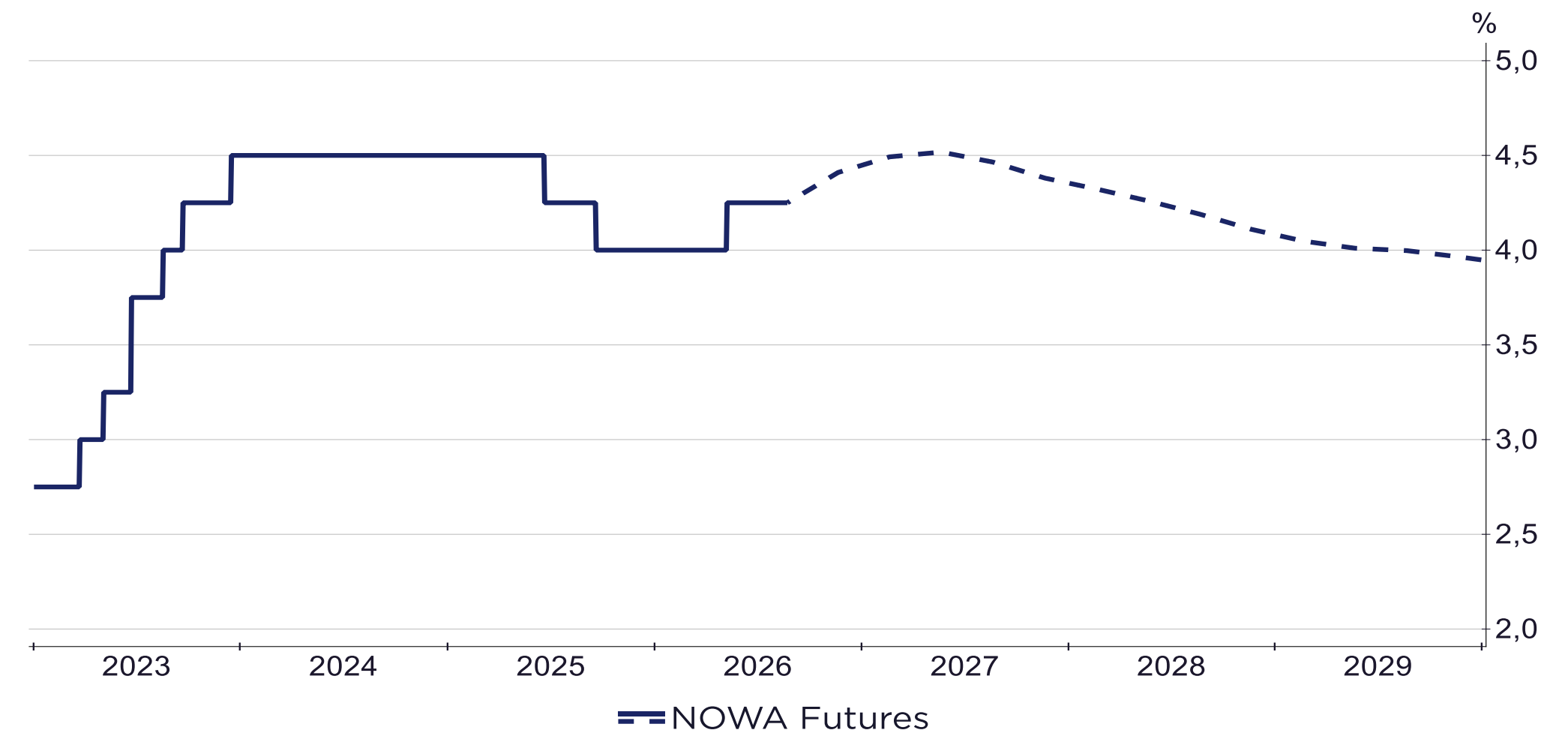
Rentene holder seg høye

Inflasjonstallene har gjennom sommeren overrasket på nedsiden, og gitt Norges Bank rom til å avvende videre data før eventuelle nye rentehevinger. Selv om inflasjonstakten i sommer har vært lavere enn ventet, ligger inflasjonen fortsatt godt over sentralbankens mål, og med kun to måneders data er det for tidlig å slå fast at inflasjonsutfordringene er i ferd med å avta. Flere bedrifter har over tid hatt høy kostnadsvekst som bidrar til å holde prisveksten oppe, og situasjonen i Midtøsten øker usikkerheten rundt videre inflasjonsutvikling. Lønnsveksten ser imidlertid ut til å ha avtatt noe. Månedlig og kvartalsvis data for gjennomsnittlig lønnsvekst peker mot risiko på nedsiden sammenliknet med rammen i frontfaget på 4,4 %. Sammenliknet med fjorårets lønnsvekst på 4,9 % avtar derfor lønnsveksten i år, men den er fortsatt for høy til å være forenlig med en prisvekst på 2 % på sikt.

Til tross for softere inflasjonsdata i sommer har ikke renteutsiktene materielt endret seg. Markedet priser fremdeles inn en renteheving til fra Norges Bank. I skrivende stund prises det inn rundt 60 % sannsynlighet for at denne hevingen kommer i september, og nesten 100 % sannsynlighet for at hevingen skjer innen årsslutt. Markedet venter at styringsrenten ikke er tilbake på 4 % før i 2029, før den blir liggende på dette nivået. Implikasjonen er klar: styringsrenten kommer ikke raskt og betydelig ned fra dagens nivå, og nivået for den nøytrale renten ligger trolig høyere enn hva Norges Bank legger til grunn. Dette støttes av at den økonomiske veksten tok seg opp i 2025 og arbeidsledigheten holdt seg lav, tross et styringsrentenivå i sjiktet 4,0 % – 4,5 %. Samtidig rammer rentevåpenet skjevt, og nivået virker svært innstrammende for enkelte bransjer. De endrede renteforventningene vises også i swap-rentene, hvor 5-års SWAPEN siden april stort sett har fluktuert i området 4,5 % - 4,8 %.

Arbeidsmarkedet fremstår stadig robust, med arbeidsledighet (helt ledige) som har ligget stabilt på 2,1 % gjennom året. Også SSBs AKU-tall på arbeidsledighet har stabilisert seg etter fjorårets oppgang, og tikket noe ned igjen gjennom sommeren. Samtidig holder etterspørselen etter arbeidskraft seg oppe, og sysselsettingsgraden er høy og har steget i 2026. Arbeidsmarkedet svekkes trolig noe som følge av rentehevingene, men uten en betydelig svekkelse vil ikke dette påvirke rentebildet i nevneverdig grad.

Markedsforventninger Styringsrente



Kilde: Macrobond, Norges Bank, Intercontinental Exchange

Transaksjonsmarkedet

Selektivt marked

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom preges fremdeles av høy grad av selektivitet og moderat aktivitet. De riktige objektene tiltrekker seg god interesse, men avstanden mellom kjøper og selger er fremdeles betydelig i flere tilfeller. Vi har registrert et transaksjonsvolum på NOK 46 milliarder så langt i år, som er 3 % høyere enn på samme tidspunkt i fjor. Konsolideringen har fortsatt i 2026, og salg av porteføljer og selskap fortsetter å utgjøre en betydelig del av markedet. I likhet med de to foregående årene, står denne type transaksjon for rundt en tredjedel av totalvolumet, og rett i underkant av 20 % av det totale antallet transaksjoner.

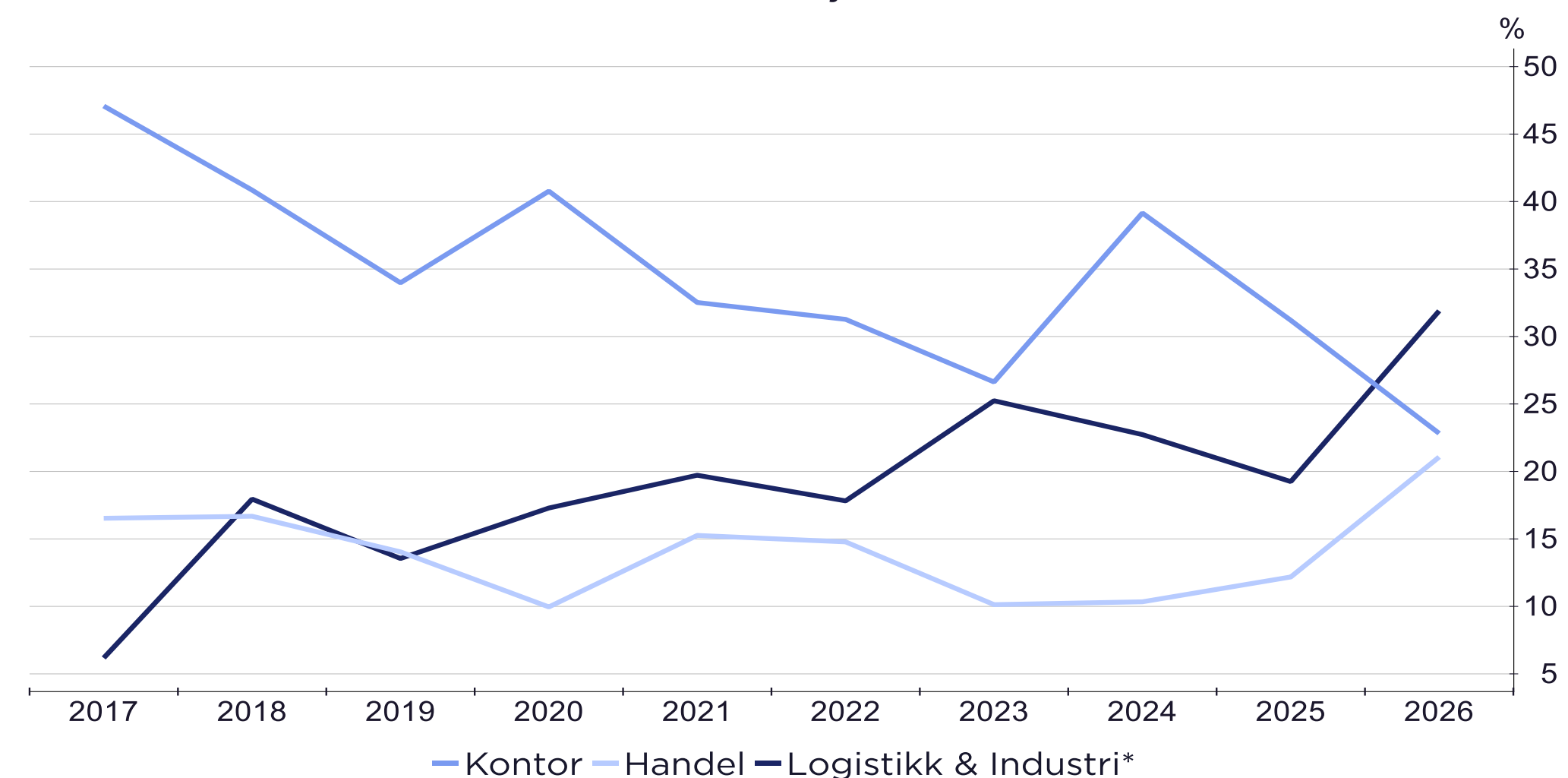
Samtidig fortsetter segmentvridningen bort fra kontor, som så langt i år har stått for rundt 23 % av det totale volumet. Målt som antall transaksjoner står kontorsegmentet for kun 15 % av gjennomførte transaksjoner. Begge deler er den laveste andelen de siste 15 årene. Prisingen for de beste kontorobjektene er såpass skarp at de i realiteten kun er aktuelle for en håndfull aktører. Samtidig veier usikkerheten rundt fremtidig arealetterspørsel og CAPEX-behov på interessen for kontoreiendom, spesielt i perifere strøk. I 2026 har kapitalen i større grad flyttet seg mot:

1. Handel, hvor medvind på leietakersiden og prising som gjør at også belånte investeringer kan regnes hjem sørger for bred investorinteresse for både kjøpesenter, big box og dagligvare. Det gjør at transaksjoner i handelssegmentet står for hele 25 % av det totale antallet gjennomførte transaksjoner i år, den høyeste andelen noensinne.

2. Logistikk & Industri. Førstnevntes ofte lange kontrakter og lave CAPEX-behov, kombinert med diversifiseringsfordeler, har ført til flere liv- og pensjonsselskaper har inntatt segmentet. Samtidig har den globale investeringsbølgen knyttet til AI og datasentre ført til et betydelig transaksjonsvolum innen datasenter-segmentet.

Anslaget vårt for prime yield kontor ligger fast på 4,75 %. Lav transaksjonsaktivitet og få gjennomførte transaksjoner i kontorsegmentet gir få referansetransaksjoner, og anslaget for prime yield er uendret fra Q2.

Andel transaksjonsvolum



* Inkludert datasenter

Kontor

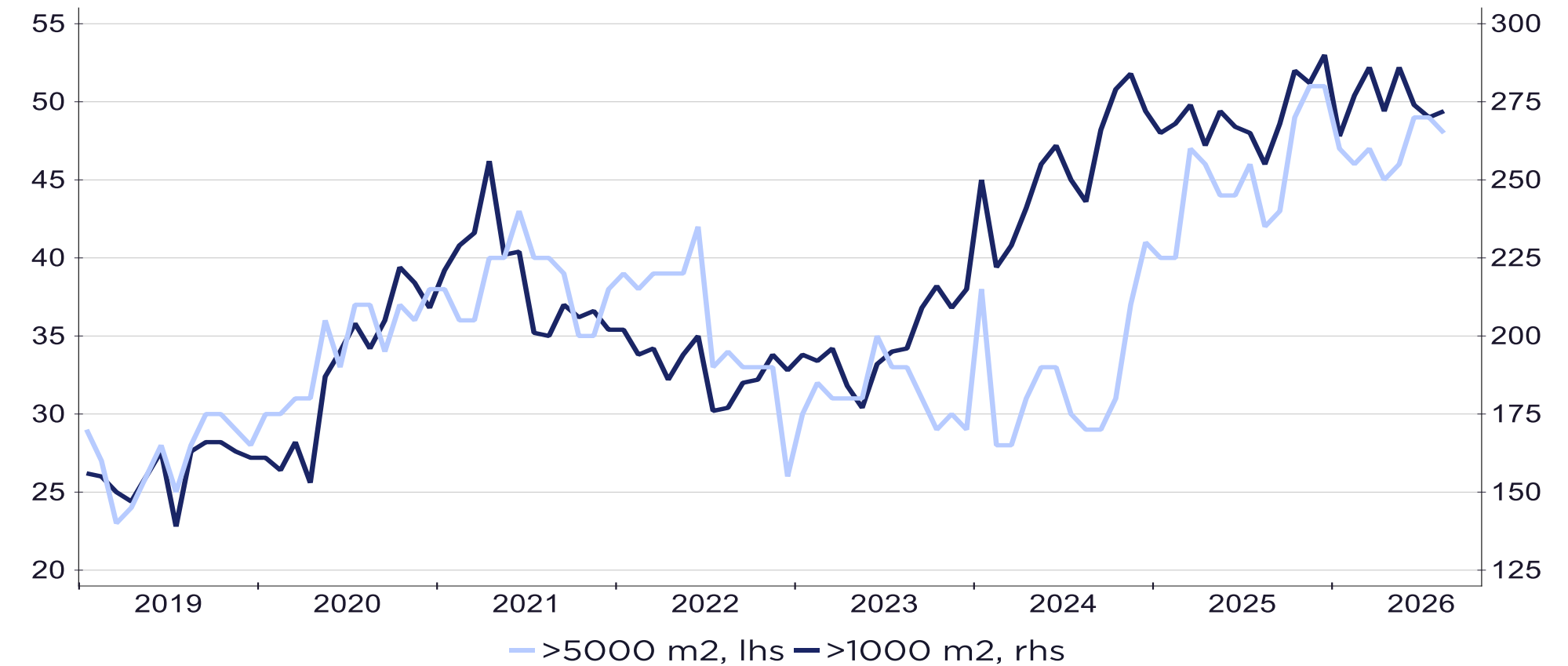
Dempet etterspørsel

Svak etterspørsel fortsetter å prege Oslos kontormarked. I 2026 har den sideveis utviklingen i sysselsettingen innen kontoryrker fortsatt, og det har dermed vært tilnærmet nullvekst siden slutten av 2023. Den svake etterspørselen har løftet ledigheten markant fra bunnen, og i tredje kvartal registrerer vi at ledigheten har økt videre til 8,25 %, opp fra 8,00 % i andre kvartal. Økningen er bredt basert, og ledigheten er nå tosifret i de fleste kontorområdene i randsonen. Det er i skrivende stund 272 annonserte lokaler med over 1 000 m2 ledig og 48 annonserte lokaler over 5 000 m2 ledig i Oslo-markedet. Leietakere som er på utkikk etter nye lokaler har mange alternativer å velge mellom, på tvers av de fleste størrelser.

Etter sterk leieprisvekst mot slutten av 2025 har veksten avtatt i 2026. Målt som to kvartals glidende snitt, var tolv måneders veksten negativ med -1 % (geografisk vektet snittleie) per andre kvartal. Leieprisutviklingen har dermed moderert seg kraftig (veksttakten var over 8% per Q4 2025), og fremstår nå mer i takt med etterspørselsbildet. At leieprisveksten var såpass sterk i 2025, men vært svak så langt i år til tross for et liknende makro- og etterspørselsbilde, må sees i sammenheng med at veksten i 2025 i stor grad var kostnadsdrevet. Dette gjorde utslag i sterkest vekst i toppsegmentet og var spesielt tydelig i toppsegmentet i sentrum. Her steg leieprisene med rundt 11 % i fjor. Etter to år med frisk leieprisvekst i sentrum, er imidlertid leienivåene kommet høyt nok opp til å kunne rettferdiggjøre større rehabiliteringer, og vi ser dermed også at leieprisveksten i toppsegmentet flater ut.

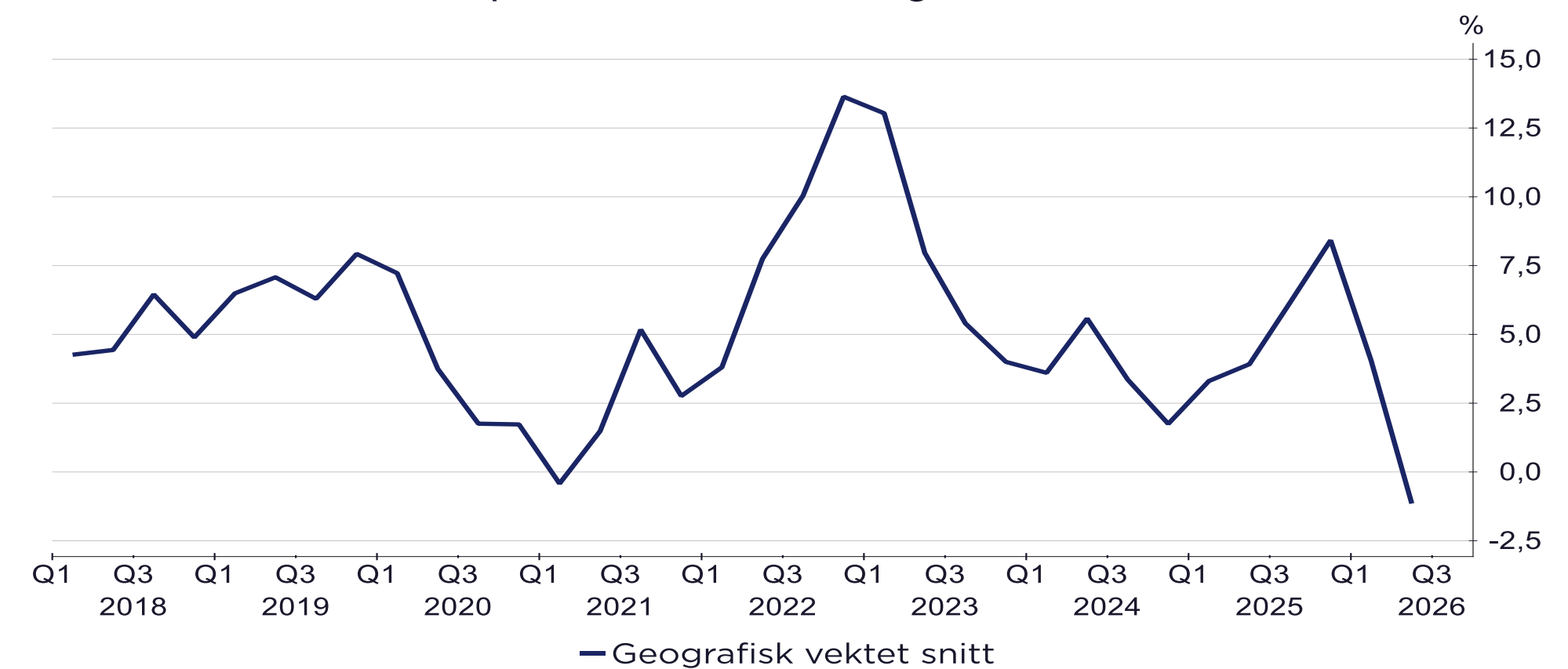
Tilbudssiden blir stram i årene fremover med svært lite areal som tilføres, og utflyttingen i forbindelse med Regjeringskvartalet vil kun gradvis tilføre markedet areal. Av bekreftede nybyggsprosjekter (ekskludert det nye NRK-bygget) vil det de tre neste årene (2027-2029) kun bli netto tilført rundt 85 000 kvadratmeter nytt kontorareal. Dette er omtrent det samme som Construction City alene tilførte i 2025. Fortsatt stigende byggekostnader og press på yieldene sikrer at nybyggsaktiviten vil bli svært begrenset i årene fremover, da avstanden mellom markedsleier og leiene som kreves for å sette i gang nybygg er betydelig i randsonen. Dette hjelper å stabilisere ledigheten rundt dagens nivåer i tiden fremover.

Antall annonserte ledige kontorlokaler, Oslo & Bærum



Kilde: Finn.no

Leieprisvekst, to kvartals glidende snitt



Kilde: Arealstatistikk

Kontor

Utvalgte leiekontrakter siste kvartal

Selskap	Flytter fra	Flytter til	Antall m2**
Multiconsult*	Nedre Skøyen vei 2	Verkstedveien 1 /Drammensveien 130	25 000
Malling & Co	Reforhandling	Dronning Mauds gate 15	4 500
Mittanbud Marketplaces	Hagegata 22	Fridtjof Nansens vei 12	2 800
OPAK	Engebrets vei 7	Drammensveien 134	1 600

Utvalgte transaksjoner siste kvartal

Eiendom	Kjøper	Selger	Pris (MNOK)**
Logistikkportefølje	KLP Eiendom	Urban Partners	1 800
Equinor Trondheim	Lerka Eiendom m.fl.	Pareto Securities	Konf.
Centra-portefølje	Genera Project Finance	Centra Gruppen	Konf.
Utleieportefølje Trondheim	Zetland Capital og Obligo Real Estate	Karl Ove Bjørnstad Eiendom	Konf.

Utvalgte leiesøk siste kvartal

Selskap	Areal (m2)	Innflytting	Ønsket lokasjon
Danske Bank*	6 000	Q1 2029	CBD, Bjørvika, Skøyen
Optimera	6 000	Q4 2027	Løren, Helsfyr, Bryn
Manpower*	4 200	Q4 2028	Sentrum
Watercircles	2 000	Q4 2027	Fornebu, Lysaker, Skøyen

* CWR er rådgiver

** Enkelte verdier er avrundet

Kontormarkedet

Område	Antall M²	Ledighet	Moderat std.	Høy std.	Prime yield
CBD	675 000	9 %	4 300	5 600 – 6 500	4,75 %
CBD2	285 000	2 %	4 200	4 900 – 5 900	5,00 %
Sentrum	3 120 000	8 %	3 200	4 500 – 5 900	5,15 %
Skøyen	730 000	10 %	2 800	3 500 – 4 250	5,25 %
Majorstuen	245 000	5 %	2 600	3 500 – 4 500	5,50 %
Lysaker	780 000	9 %	2 100	2 900 – 3 400	5,75 %
Nydalen/Storo	460 000	5 %	2 000	2 500 – 3 000	5,75 %
Helsfyr	440 000	10 %	1 900	2 400 – 2 900	5,75 %
Økern/Hasle	500 000	12 %	1 600	2 200 – 2 700	6,00 %
Fornebu	520 000	11 %	1 800	2 100 – 2 600	6,15 %
Bryn	370 000	15 %	1 600	2 100 – 2 600	6,25 %

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

Kontormarkedet

Oslo

Lysaker

Høy std: 2 900 – 3 400
Moderat std: 2 100
Prime Yield: 5,75 %
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

Fornebu

Høy std: 2 100 – 2 600
Moderat std: 1 800
Prime Yield: 6,15 %
Ledighet: 11 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

CBD

Høy std: 5 600 – 6 500
Moderat std: 4 300
Prime Yield: 4,75 %
Ledighet: 9 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

CBD2

Høy std: 4 900 – 5 900
Moderat std: 4 200
Prime Yield: 5,00 %
Ledighet: 2 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

Helsfyr

Høy std: 2 400 – 2 900
Moderat std: 1 900
Prime Yield: 5,75 %
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 26-28: 9 000 m²

Bryn

Høy std: 2 100 – 2 600
Moderat std: 1 600
Prime Yield: 6,25 %
Ledighet: 15 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

Skøyen

Høy std: 3 500 – 4 250
Moderat std: 2 800
Prime Yield: 5,25 %
Ledighet: 10 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

Majorstuen

Høy std: 3 500 – 4 500
Moderat std: 2 600
Prime Yield: 5,50 %
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 26-28: 1 000 m²

Sentrum

Høy std: 4 500 – 5 900
Moderat std: 3 200
Prime Yield: 5,15 %
Ledighet: 8 %
*Nytt areal 26-28: 108 000 m²

Nydalen/Storo

Høy std: 2 500 – 3 000
Moderat std: 2 000
Prime Yield: 5,75 %
Ledighet: 5 %
*Nytt areal 26-28: 0 m²

Økern/Hasle

Høy std: 2 200 – 2 700
Moderat std: 1 600
Prime Yield: 6,00 %
Ledighet: 12 %
*Nytt areal 26-28: 4 000 m²

Handel og bygulv

Usikkerhet demper forbruksveksten

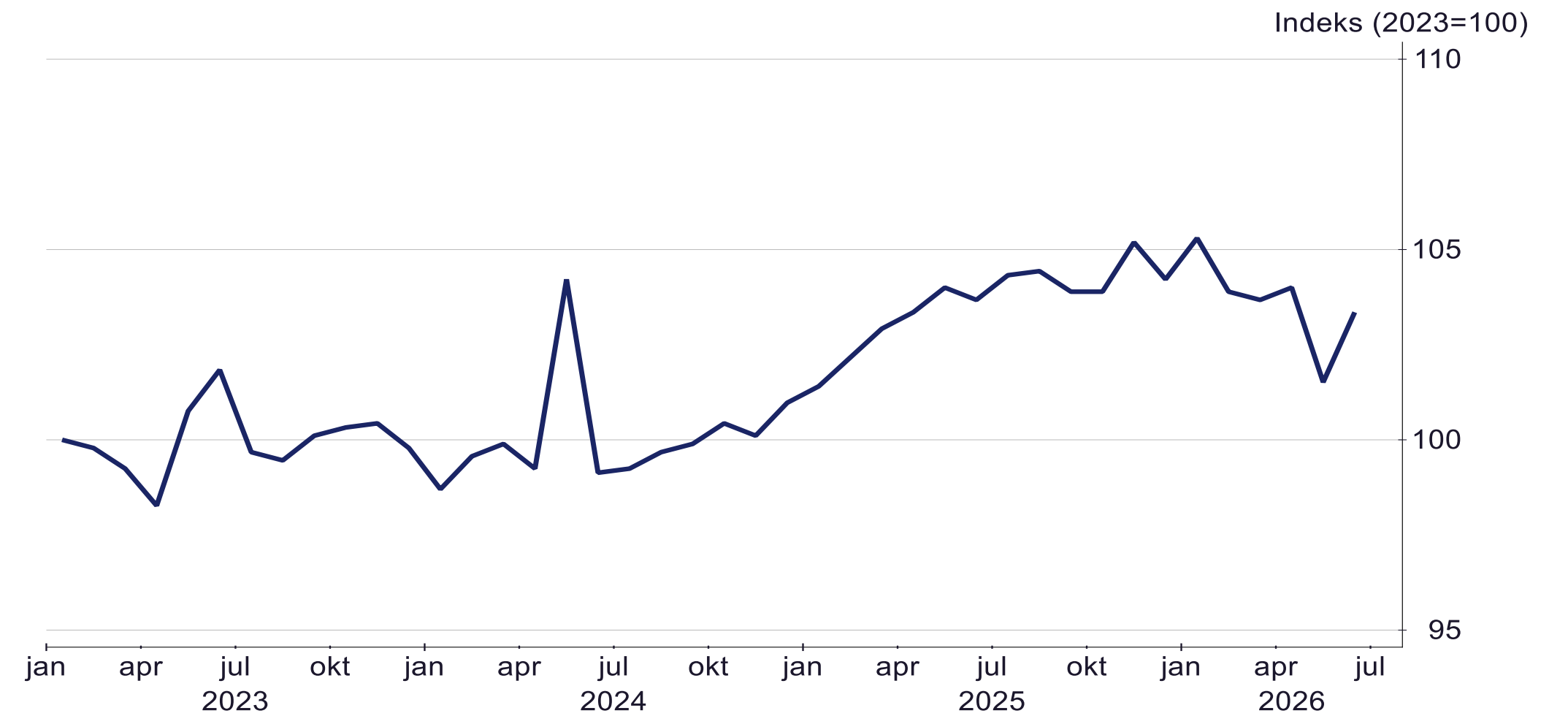
Sterk lønnsvekst, lav arbeidsledighet og rentekutt drev sterk vekst i husholdningenes konsum i 2025. Siden nyttår har utviklingen moderert seg. Omsetningsvolumet i detaljhandelen falt med 1,3 % i andre kvartal sammenliknet med første kvartal, etter en marginal nedgang i første kvartal på 0,1 %. Nedgangen kommer til tross for at flere fundamentale forhold holder seg sterke. Arbeidsledigheten er fremdeles lav: 4,6 % i snitt i første halvår 2026, tilsvarende som i andre halvår 2025. Reallønnsveksten blir solid også i år, om enn noe lavere enn i 2025, med en frontfagsramme på 4,4 %, og sysselsettingsgraden holder seg høy og har økt noe i 2026.

Når varekonsumet likevel faller, skyldes det primært to forhold som har endret seg i 2026. Det første er de endrede renteutsiktene, fra forventninger om rentenedgang til renteoppgang, hvorav en renteheving allerede er gjennomført. Det andre er økt geopolitisk uro med påfølgende usikkerhet rundt økonomisk utvikling og prisvekst. Dette har påvirket sentimentet blant husholdningene negativt. Forbrukertilliten som bedret seg gradvis gjennom 2025, har i 2026 falt tilbake igjen til nivåer sist sett høsten 2024.

I tråd med de robuste fundamentale forholdene, er husholdningenes tro på egen økonomi svakt positiv og den opplevde jobbtryggheten på normale nivåer. Det er først og fremst et svært negativt syn på landets økonomiske utvikling som drar forbrukertilliten ned. Dette må sees i sammenheng med den usikre internasjonale geo- og handelspolitiske situasjonen. Resultatet er mer tilbakeholdne husholdninger som forbruker mindre og heller ønsker å spare mer. Andelen husholdninger som planlegger å nedbetale lån eller investere/spare om deres økonomiske situasjon bedrer seg, er på sitt høyeste nivå siden Finans Norges undersøkelse startet i 1992.

Usikkerheten rundt videre forbruksvekst er dermed noe større enn den var ved årsskiftet. Vi venter likevel at forbruksveksten tar seg opp igjen til moderate nivåer, støttet av solide fundamentale forhold. Risikoen på leietakersiden har også kommet betydelig ned med færre konkurser og betalingsproblemer for handels- og serveringsbedrifter. Investorappetitten for handelseiendom har vært god i 2026 og segmentet er blant de største målt i antall transaksjoner og transaksjonsvolum så langt i år. I tillegg til større trygghet på leietakersiden, gjør prisingen i flere deler av segmentet det mulig å regne hjem investeringer også for belånte aktører. Det er derfor en bred investorbase med interesse for segmentet, og en diversifisert gruppe kjøpere som har investert i handelseiendom så langt i år.

Varehandelsindeks, volum



Kilde: SSB

Logistikk

Stabil utvikling

Økt geopolitisk uro og endrede renteutsikter har preget 2026. Endrede renteutsikter gjør at den økonomiske veksten trolig blir noe lavere enn prognosene ved årets inngang. Etter et par år i positiv trend, har detaljhandelen i 2026 falt tilbake igjen til nivåer fra i fjor vår. Netthandelen toppet ut ved slutten av fjoråret og har utviklet seg flatt siden den gang, dog på høye nivåer. Et svakt forbrukersentiment demper forbruksveksten, til tross for fortsatt solid reallønnsvekst og lav arbeidsledighet. Likevel sørger de solide fundamentale forholdene for potensial for forbruksvekst utover året og inn i neste år. Samtidig bidrar økte forsvarsinvesteringer positivt til etterspørselen etter spesialiserte industri- og logistikkfasiliteter. Bildet på etterspørselssiden for lager og logistikk er dermed sammensatt.

Til tross for et blandet makrobilde, har aktiviteten i leiemarkedet for lager og logistikk i Stor-Oslo holdt seg oppe i 2026. Ifølge tall fra Arealstatistikk endte signeringsvolumet på 195 000 m2 i første halvår, omtrent på nivå med de to foregående halvårene. Samtidig har leieprisutviklingen vært flat, med nullvekst i snittleiene så langt i år i Stor-Oslo. Prisutviklingen er sterkest i nord-korridoren hvor leieprisveksten fremdeles er solid, mens det er svakest utvikling i syd-korridoren hvor det er et lett nedad press på leieprisene, foruten i toppsegmentet.

Ledigheten i logistikkmarkedet på Østlandet beveger seg sidelengs, og ligger per tredje kvartal på 5,8 %, med små geografiske forskjeller. Tilførselen av areal fortsetter å være lav, og det har så langt i 2026 kun blitt tilført rundt 60 000 kvadratmeter lager- og logistikkareal på Østlandet. Som i andre segment gjør høye bygge- og finansieringskostnader det i mange tilfeller utfordrende å regne hjem nybygg, spesielt i de områdene hvor de største utbyggingspotensialene finnes. Bygging på spekulasjon er fortsatt svært begrenset. Den lave nytilførselen kombinert med en brukbar etterspørselsside gjør at vi venter fortsatt sideveis utvikling i ledigheten gjennom høsten og vinteren.

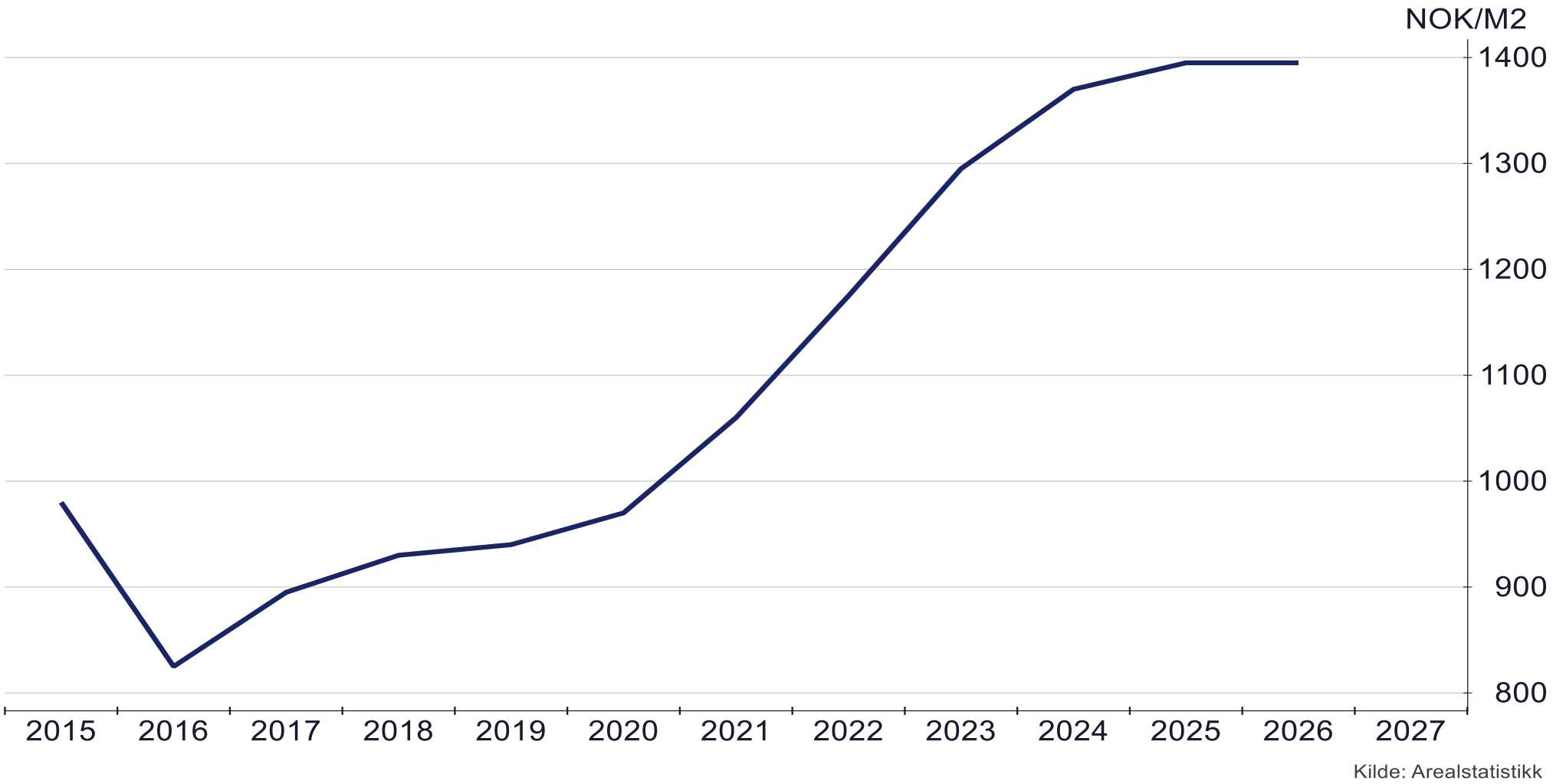
Kilder: Arealstatistikk, SSB

Logistikkleier Stor-Oslo, 2026

Område	Snittleie	25% høyeste	Midterste 50%	25% laveste
Oslo Vest	1 440	2 290	1 380	710
Oslo Syd	1 210	1 870	1 120	750
Oslo Nord	1 610	2 110	1 570	1 200
Groruddalen	1 460	2 090	1 440	880

* Kontrakter signert siste 12 måneder, pr 30.06.2026.
Kilde: Arealstatistikk.

Leiepriser lager Stor-Oslo, snitt



Bolig

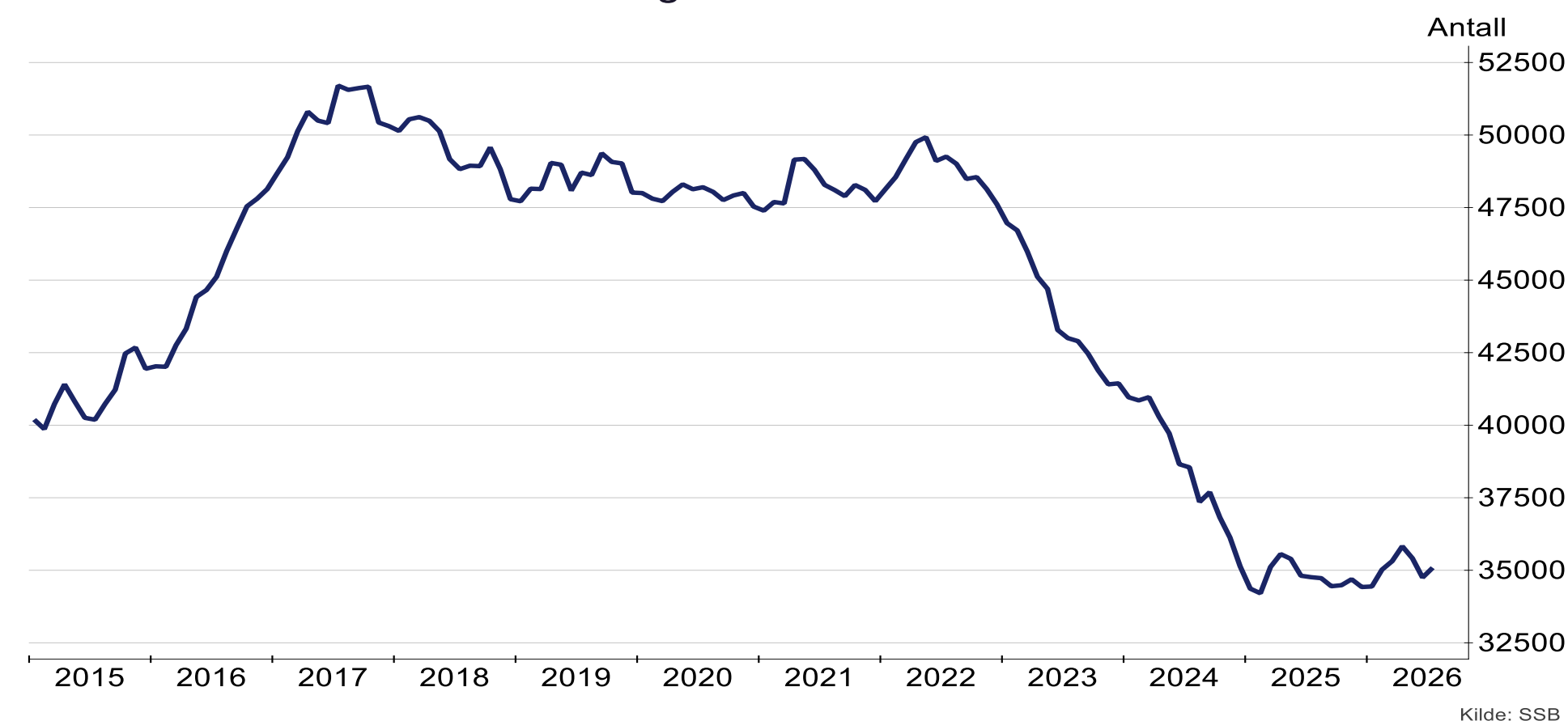
Regionale forskjeller

Den høye aktiviteten i bruktboligmarkedet fortsetter. Per juli er omsetningsvolumet det nest høyeste noensinne, kun overgått av 2025. Samtidig er prisutviklingen på nasjonalt nivå moderat, med en tolv månedersvekst i boligprisene på 2,2 %. De store geografiske forskjellene vedvarer, med sterkest utvikling i vest og nord, og svakest utvikling i øst. Vi venter at denne utviklingen fortsetter fremover. Markedene i vest og nord støttes av høy lokal økonomisk aktivitet. Samtidig vil prisene i øst, og da spesielt i Oslo, fortsette å dempes av sin høye rentesensitivitet og en fortsatt høy tilbudsside som følge av nedsalg av utleieboliger.

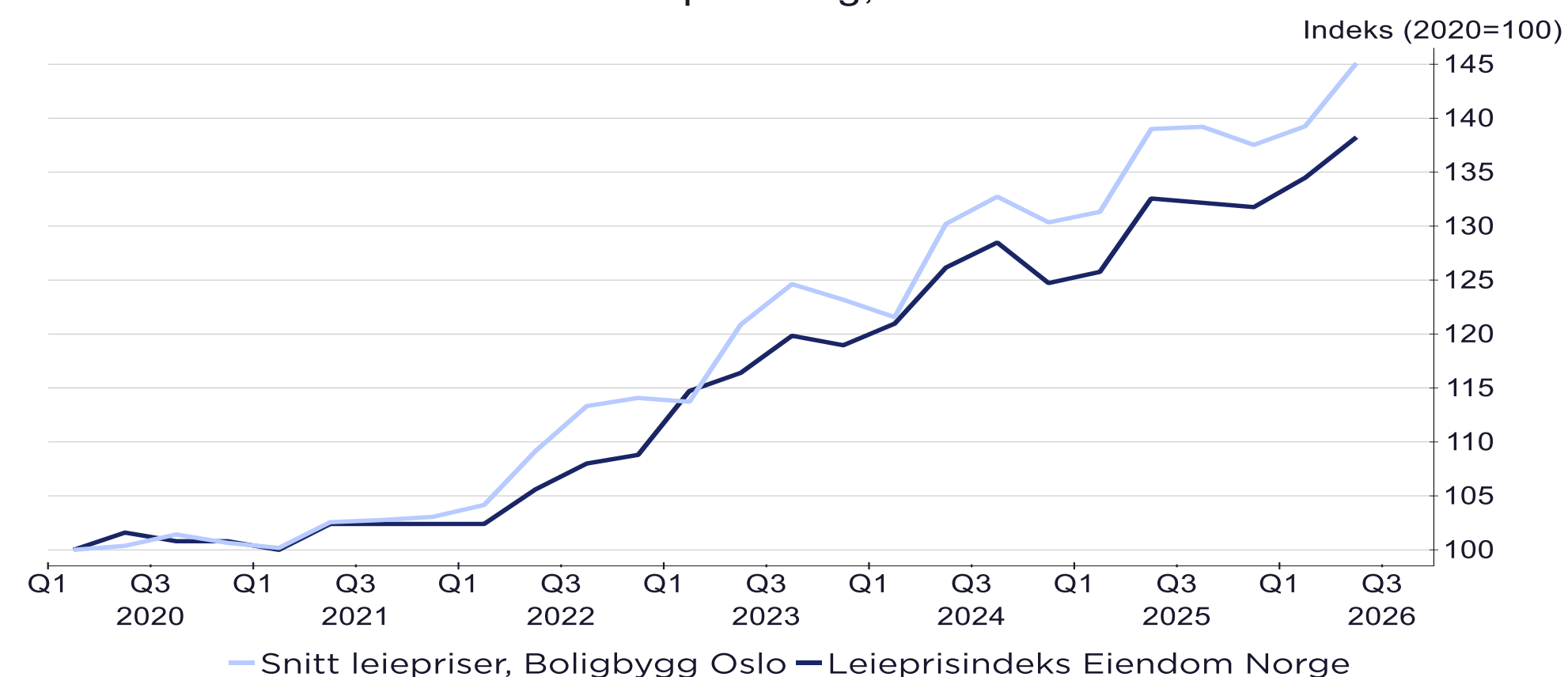
Nedsalg av utleieboliger preger også utleiemarkedet i hovedstaden, hvor rundt 20 % av utleieboligene er forsvunnet fra markedet. Tolv månedersveksten i leiepriser i Oslo har vært 5-6 % så langt i år. Leieprisene har dermed økt med rundt 40 % siden starten av 2020. I de fleste tilfeller er likevel leieprisene fortsatt for lave til å gjøre boligutleie lønnsomt, tatt i betraktning dagens skattetrykk, kostnads- og rentenivå. Nedsalget av utleieboliger vil derfor fortsette, og presset oppad på leieprisene vil dermed også vedvare. Det finnes imidlertid naturligvis et tak for hvor mye leietakerne er i stand til å betale.

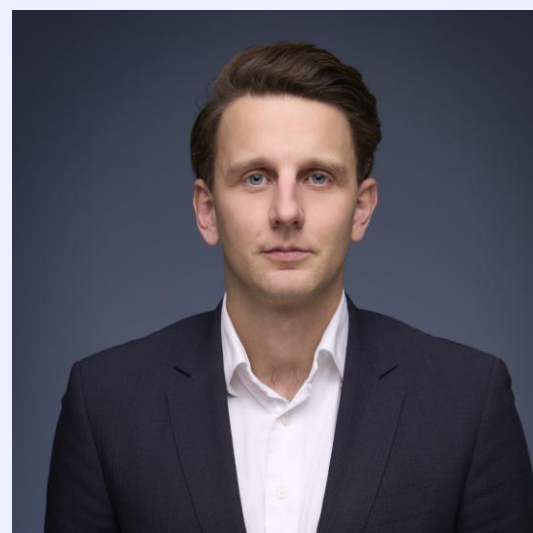
Også nyboligmarkedet er sterkt preget av høye kostnader og et høyt rentenivå, og aktiviteten fortsetter å være svært lav. Etter kun en marginal oppgang i 2025, har solgte nye boliger igjen begynt å tikke nedover. Salgs- og igangsettingstallene har vært lave i tre år, og denne utviklingen vil fortsette fremover. Byggekostnadene fortsetter å stige og rentene blir liggende rundt dagens nivå i flere år. Endringer på reguleringssiden er få og tar lang tid. Nyboligpremien er høy, og med lav bruktboligprisvekst (spesielt på Østlandet) vil denne forbli høy i nærmeste fremtid. Det er derfor lite som tyder på at aktiviteten i nyboligmarkedet vil ta seg opp med det første.

Boliger under arbeid



Leiepris bolig, Oslo





Sjur Høgetveit

Leder Analyse

M: 476 54 514

E: sh@cwrealkapital.com

© 2026 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.