



# Entra Konsensusrapport

2. Kvartal 2026



# Innhold

1. Kontorledigheten er oppjustert, topper ut på 7,8 prosent i 2026 og faller mot 7,5 prosent i 2028
2. Leieprisene\* ligger fast fra forrige kvartal og stiger videre mot 2028, sterkest i Oslo sentrum
3. Estimater for Prime yield er løftet 13 basispunkter til i underkant av 4,8 prosent ved utgangen av 2026
4. Yelden på Helsfyr og Lysaker er oppjustert til henholdsvis 5,9 og 5,8 prosent
5. Estimater for byggevolum i Oslo er uendret fra forrige anslag, faller frem mot 2028
6. Transaksjonsvolumet er nedjustert til 84 milliarder i 2026, men ventes opp mot 106 milliarder i 2028
7. Sammendrag
8. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

\* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

# Oppsummering 2. kvartal 2026

Kontorledigheten og yielden er oppjustert, leieprisene er tilnærmet uendret fra forrige kvartal og transaksjonsvolumet faller

Kontorledighet Oslo

**7,8 %**

ved utg. 2026 · inkl. Lysaker og Fornebu

▲ Oppjustert +0,3 pp

Leiepris Oslo sentrum\*

**4 745 kr**

per m<sup>2</sup> · +3,5 % å/å

→ Om lag uendret

Prime yield Oslo

**4,8 %**

ved utg. 2026 (4,78 %)

▲ Oppjustert +13 bps

Yield Helsefyr / Lysaker

**5,9 / 5,8 %**

ved utg. 2026

▲ Oppjustert

Byggevolum Oslo

**119 000**

m<sup>2</sup> i 2026 · faller mot 2027

→ Om lag uendret

Transaksjonsvolum Norge

**84 mrd**

kr i 2026 · øker mot 2028 (106 mrd)

▼ Nedjustert -10 mrd

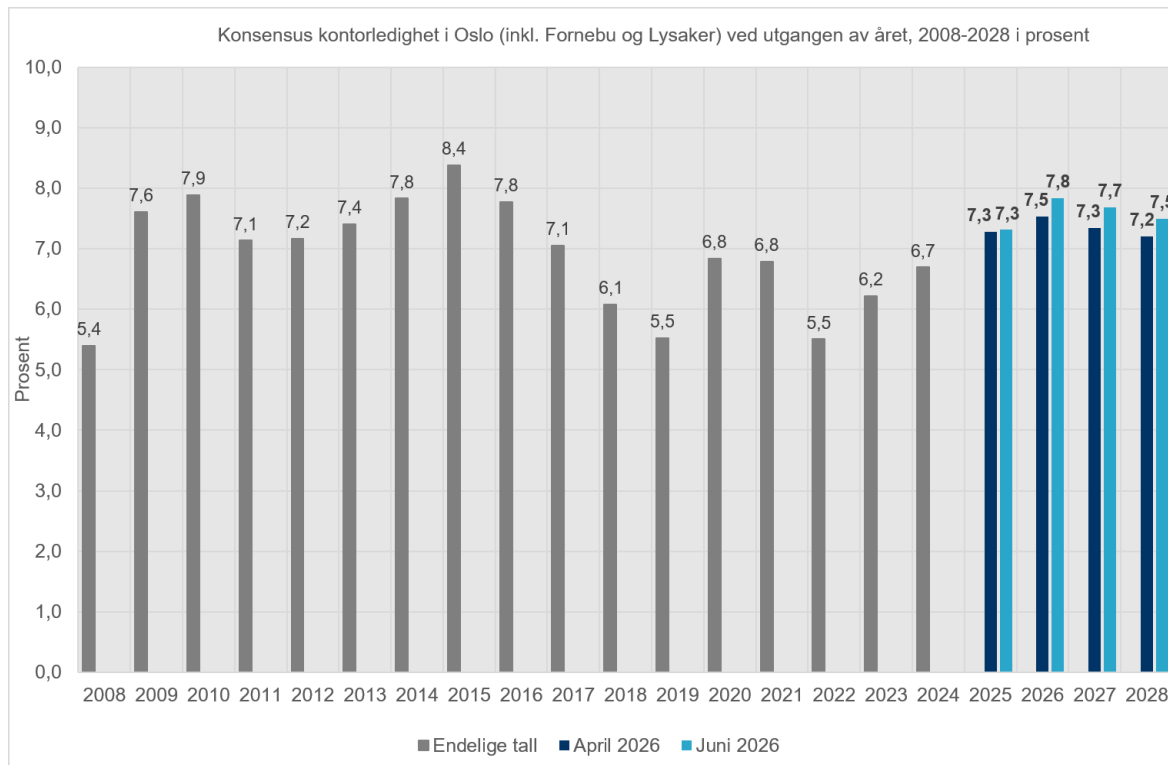
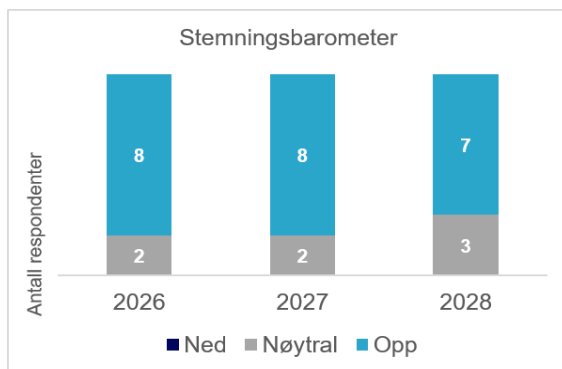
\* Leiepris = høy standard, standardcase (min. 5 år, ≥1 000 m<sup>2</sup>, sentralt beliggende). Endring er vist mot 1. kvartal 2026. Alle tall gjelder ved utgangen av året. Kilde: Entra Konsensus, 2. kvartal 2026 utgitt 10. juli.

# Kontorledigheten i Oslo (inkl. Lysaker og Fornebu) er oppjustert

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt	
Oslo	Kontorledighet i prosent (Inkl. Fornebu og Lysaker)	2. kv. 2026	5,4	7,6	7,9	7,1	7,2	7,4	7,8	8,4	7,8	7,1	6,1	5,5	6,8	6,8	5,5	6,2	6,7	7,3	7,8	7,7	7,5	2. kv. 2026	
		1. kv. 2026																			7,3	7,5	7,3	7,2	1. kv. 2026
		ending																			0,0	0,3	0,3	0,3	ending

Anslaget for 2. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ventes å stige til rundt 7,8 prosent ved utgangen av 2026. Det er ventet at ledigheten faller noe frem mot 2028. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet oppjustert.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at kontorledigheten skal noe opp i 2026 og at hele anslaget er noe oppjustert sammenlignet med forrige anslag.



# Leieprisen i Oslo tilnærmet uendret fra forrige estimat, øker frem mot 2028

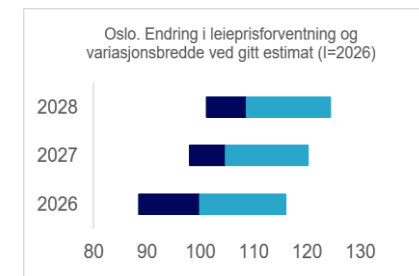
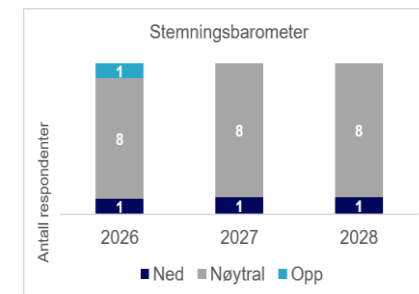
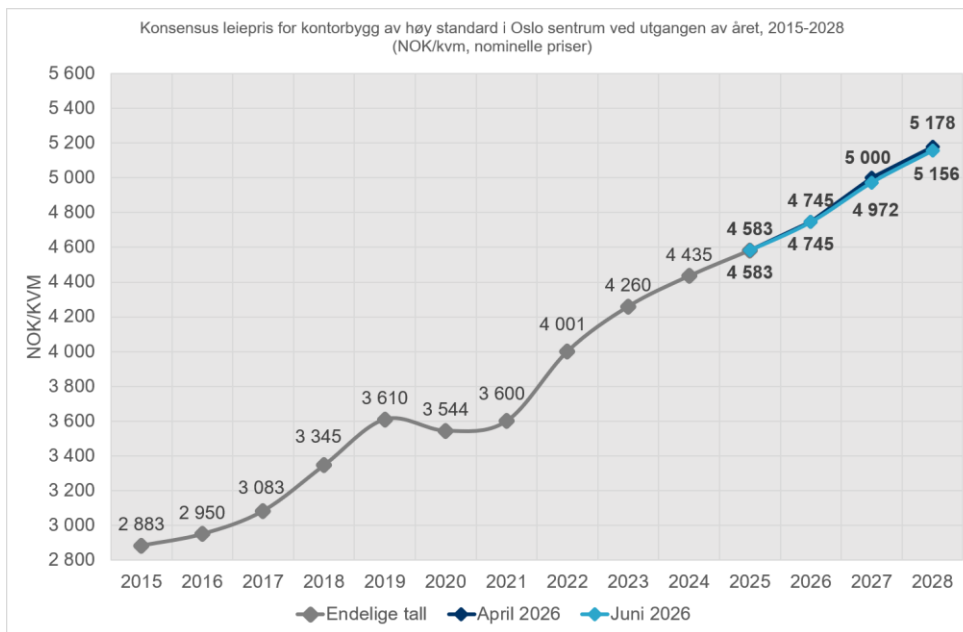
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Oslo	Leiepris, høy standard	2. kv. 2026								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 435	4 583	4 745	4 972	5 156	2. kv. 2026
		1. kv. 2026																		4 583	4 745	5 000	5 178	1. kv. 2026
		endring																		0	0	-28	-22	endring
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2026								2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	4,1		3,3	3,5	4,8	3,7	2. kv. 2026
		1. kv. 2026																	3,3	3,5	5,4	3,6	1. kv. 2026	
		endring																	0,0	0,0	-0,6	0,1	endring	

Konsensusestimater for leiepris i Oslo sentrum er i hovedsak uendret sammenlignet med forrige rapportering. For 2026 anslås leieprisen til 4 745 kr per kvm ved utgangen av året, tilsvarende en forventet nominell vekst på 3,5 prosent.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet tilnærmet uendret, men med en svak reduksjon i 2027 og 2028.

Stemningsbarometeret viser at 8 av 9 respondenter har uendret leieanslag i 2027 og 2028

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er tilnærmet uendret sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



# Leieprisen på Helsfyr svakt nedjustert, øker frem mot 2028

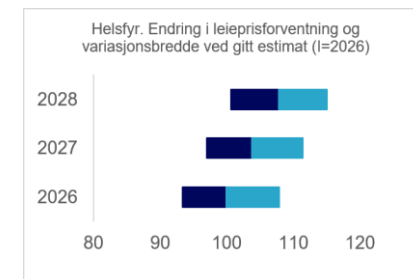
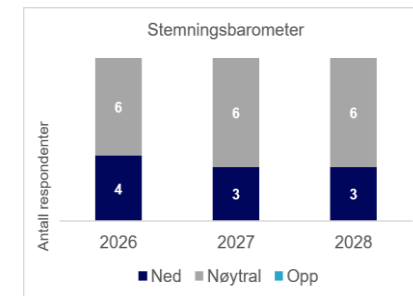
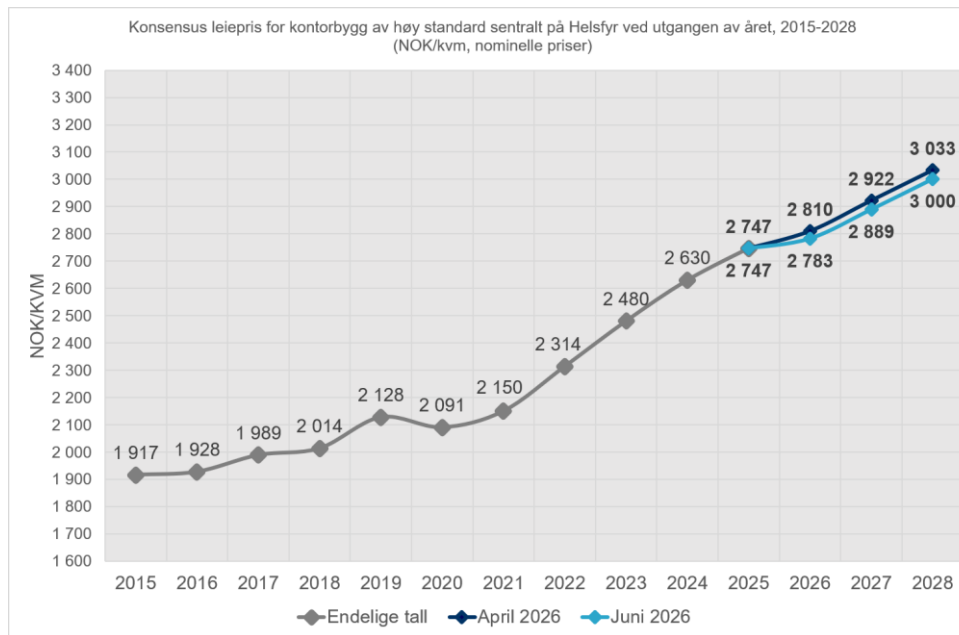
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt										
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2026																		1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 630	2 747	2 783	2 889	3 000	2. kv. 2026
		1. kv. 2026																												2 747	2 810	2 922	3 033	1. kv. 2026
		endring																												0	-28	-33	-33	endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2026																		0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	6,0	4,4	1,3	3,8	3,8	2. kv. 2026	
		1. kv. 2026																												4,4	2,3	4,0	3,8	1. kv. 2026
		endring																												0,0	-1,0	-0,2	0,0	endring

Konsensusestimater for leiepris sentralt på Helsfyr er marginalt nedjustert siden forrige rapportering. For 2026 anslås leieprisen til 2 783 kr per kvm ved utgangen av året, tilsvarende en forventet nominell vekst på 1,3 prosent. Konsensus peker videre på fortsatt leieprisvekst frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt nedjustert.

Stemningsbarometeret viser at 4 respondenter reduserer leieanslaget sitt i 2026.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er tilnærmet uendret sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



# Leieprisen på Lysaker svakt nedjustert, øker frem mot 2028

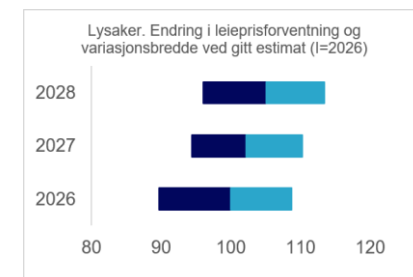
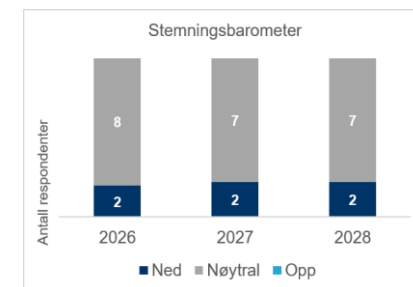
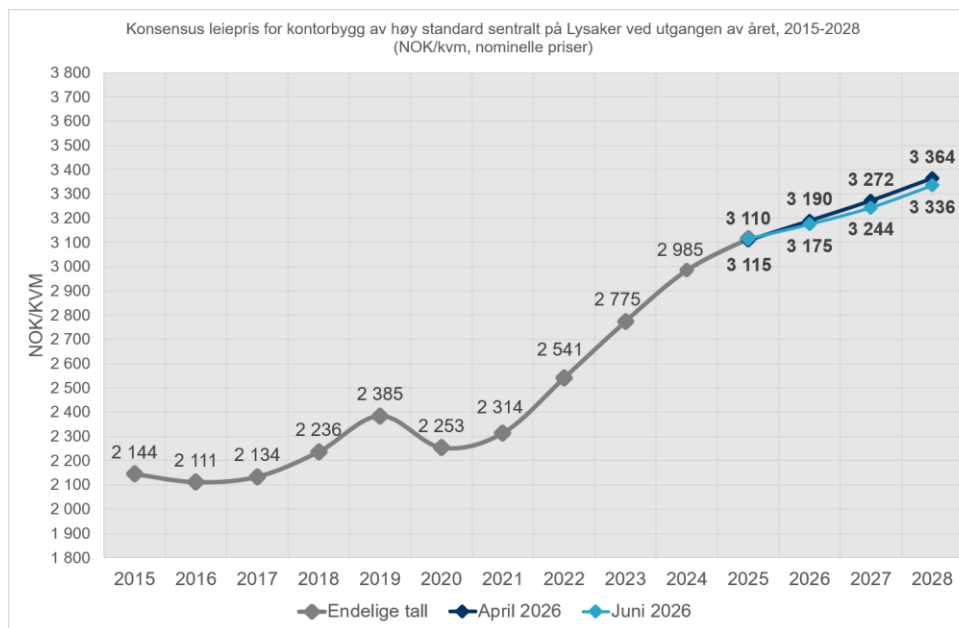
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt										
Lysaker	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2026																		2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 775	2 985	3 115	3 175	3 244	3 336	2. kv. 2026
		1. kv. 2026																												3 110	3 190	3 272	3 364	1. kv. 2026
		endring																												5	-15	-28	-28	endring
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	2. kv. 2026																		-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	9,2	7,6	4,4	1,9	2,2	2,8	2. kv. 2026	
		1. kv. 2026																												4,2	2,6	2,6	2,8	1. kv. 2026
		endring																												0,2	-0,6	-0,4	0,0	endring

Konsensusestimater for leiepris sentralt på Lysaker er marginalt nedjustert siden forrige rapportering. For 2026 anslås leieprisen til 3 175 kr per kvm ved utgangen av året, tilsvarende en forventet nominell vekst på 1,9 prosent. Konsensus peker videre på fortsatt leieprisvekst frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet marginalt nedjustert.

Stemningsbarometeret viser at 2 respondenter reduserer leieanslaget sitt i henholdsvis 2026, 2027 og 2028 sammenlignet med forrige estimat.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er tilnærmet uendret sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



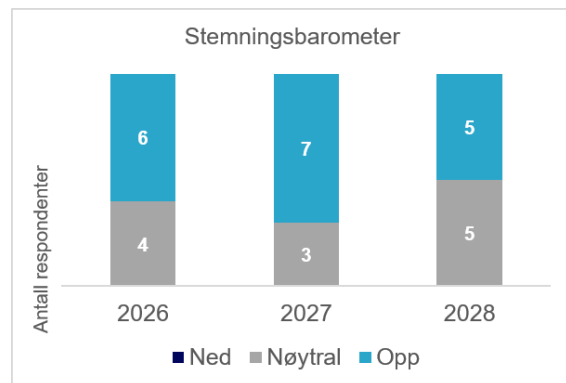
# Prognosen for Prime Yield er oppjustert fra forrige estimat

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Prime yield Oslo, i prosent	2. kv. 2026	6,7	6,3	5,8	5,2	5,3	5,2	4,7	4,1	3,8	3,7	3,7	3,7	3,3	3,3	3,9	4,7	4,6	4,5	4,8	4,8	4,6	2. kv. 2026
	1. kv. 2026																		4,5	4,7	4,6	4,5	1. kv. 2026
	endring																		0,0	0,1	0,2	0,1	endring

Det anslås ved 2. kvartal en prime yield i Oslo ved utgangen av 2026 på 4,78 prosent, noe som er en økning av estimatet på 13 basispunkter, sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2028 er det ventet at prime yield reduseres svakt, ned mot 4,6 prosent. Hele estimatet er oppjustert siden forrige anslag.

Stemmingsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil øke i 2027, hvor 7 av 10 respondenter har oppjustert anslaget. 5 av 10 har oppjustert anslaget for 2028, fra forrige estimat.



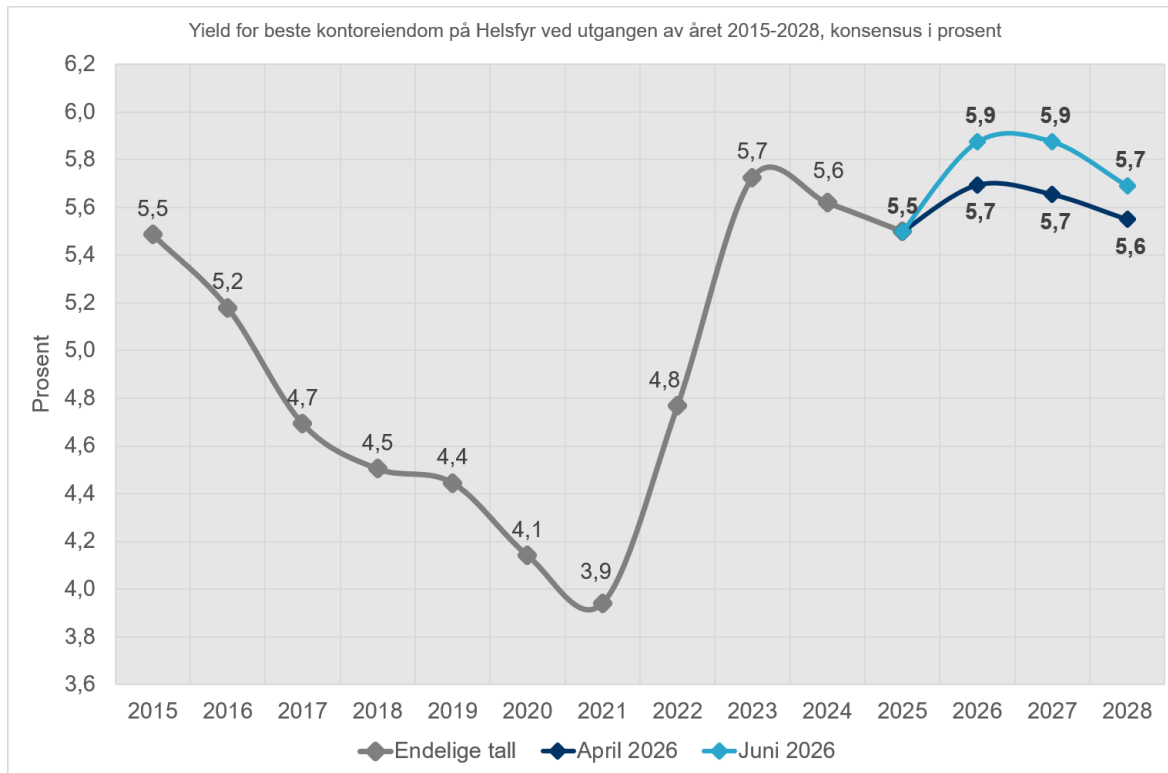
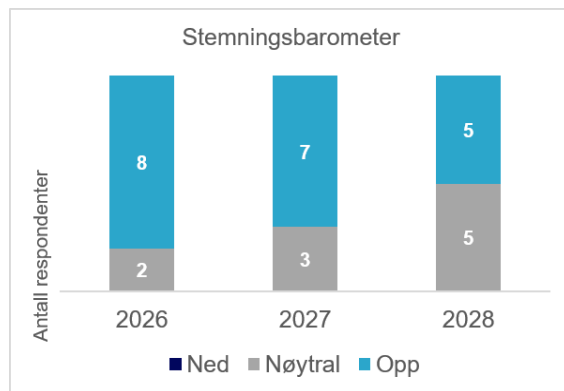
# Yielden på Helsfyr er oppjustert, reduseres svakt frem mot 2028

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Yield Helsfyr, i prosent	2. kv. 2026								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,8	5,7	5,6	5,5	5,9	5,9	5,7	2. kv. 2026
	1. kv. 2026																		5,5	5,7	5,7	5,6	1. kv. 2026
	endring																		0,0	0,2	0,2	0,1	endring

Det anslås ved 2. kvartal en yield på Helsfyr ved utgangen av 2026 på 5,88 prosent, noe som er en økning av estimatet, sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2027 er det ventet at yielden øker noe, for deretter å avta svakt frem mot 2028.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil øke frem mot 2027.



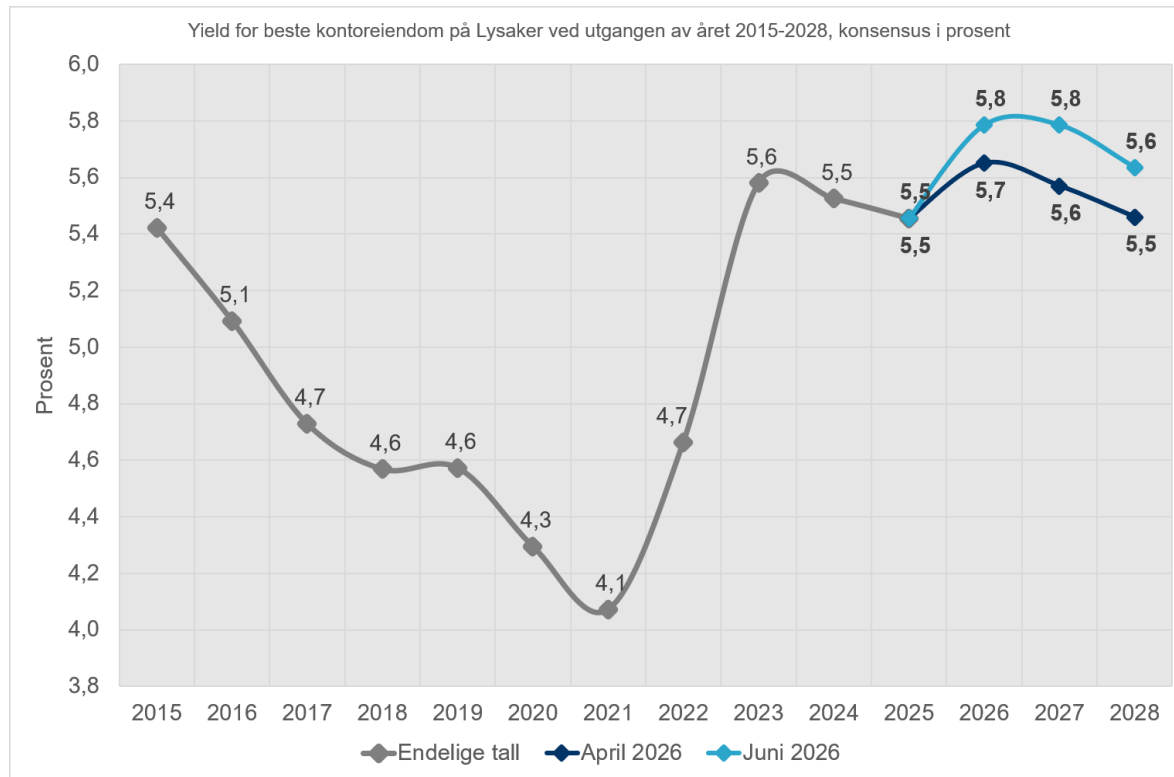
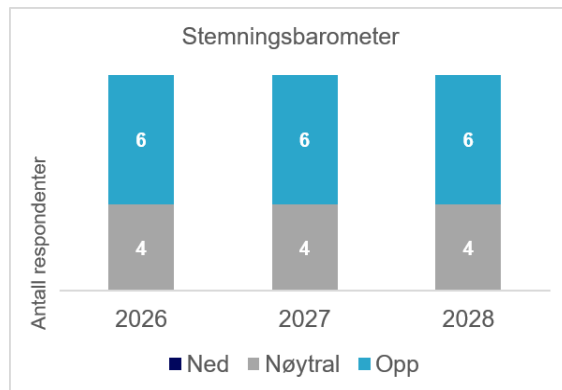
# Yielden på Lysaker oppjustert, reduseres svakt frem mot 2028

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	2. kv. 2026								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,5	5,5	5,8	5,8	5,6	2. kv. 2026
	1. kv. 2026																		5,5	5,7	5,6	5,5	1. kv. 2026
	ending																		0,0	0,1	0,2	0,2	ending

Det anslås ved 2. kvartal en yield på Lysaker ved utgangen av 2026 på 5,79 prosent, noe som er en økning av estimatet, sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2028 er det ventet at yielden skal reduseres, estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil øke frem mot 2027.



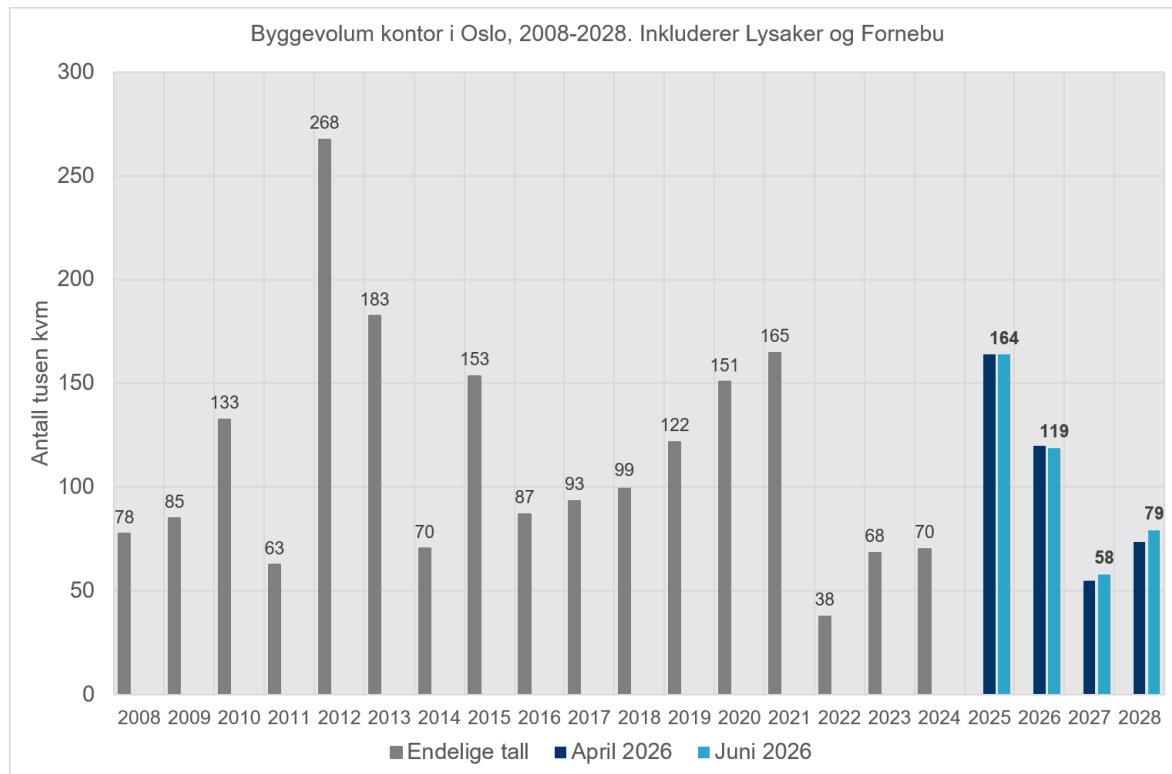
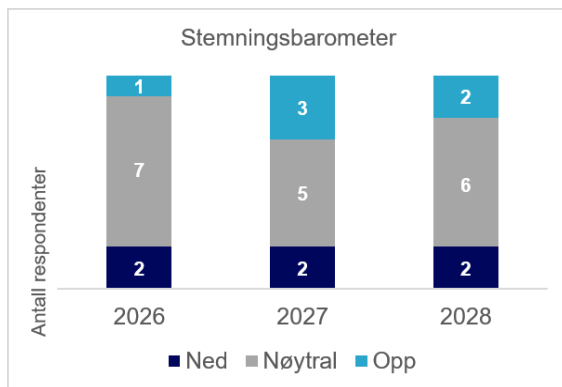
# Forventet byggevolum i Oslo faller frem mot 2027

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Oslo	Byggevolument for kontorbygg	2. kv. 2026	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	70	164	119	58	79	2. kv. 2026
	(Hele tusen kvadratmeter)	1. kv. 2026																		164	120	55	74	1. kv. 2026
		endring																		0	-1	3	5	endring

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er i 2026 på rundt 119 000 kvadratmeter. Volumet er ventet ned i 2027. Estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet faller de neste årene.

Det er stor spredning i anslagene og når tilveksten antas å komme.



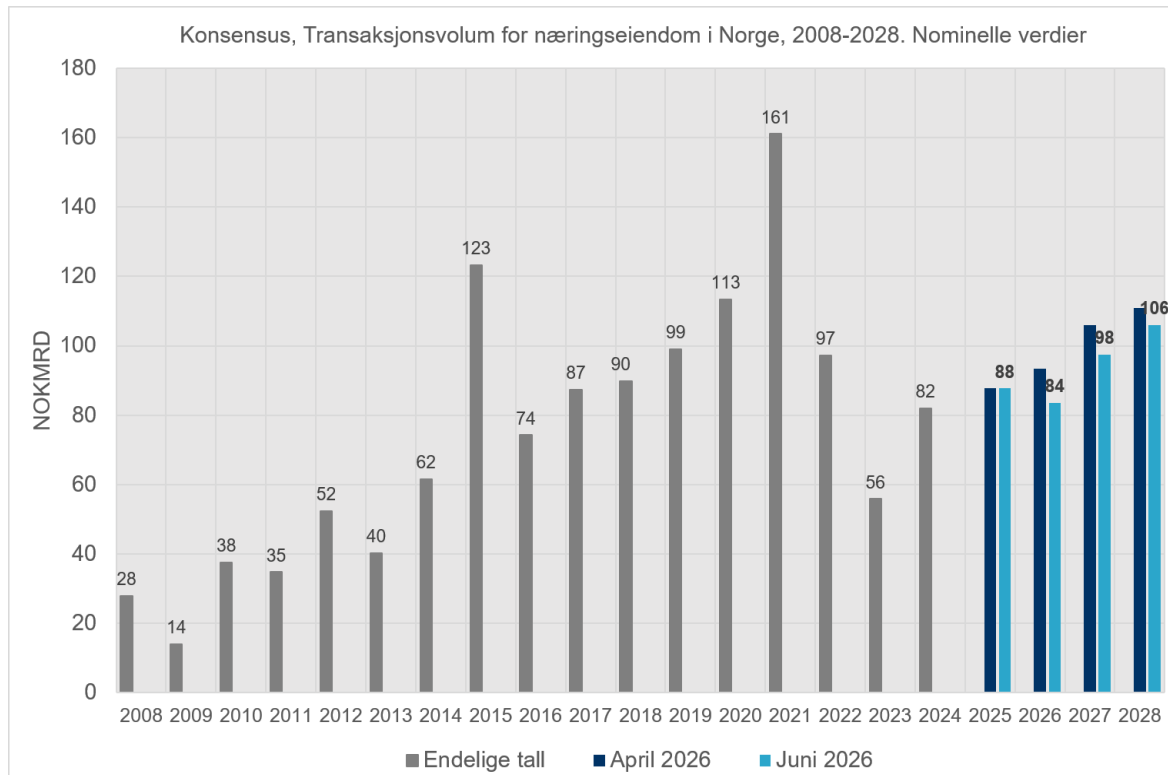
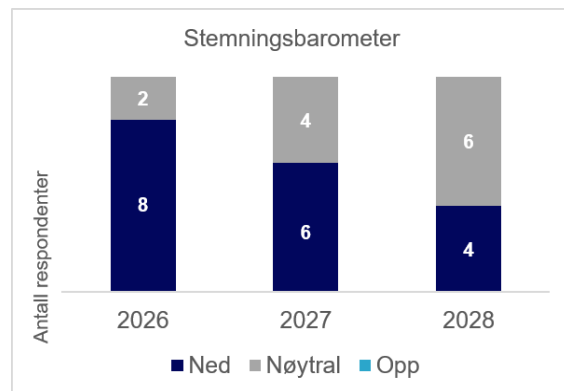
# Forventet transaksjonsvolum redusert

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	2. kv. 2026	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	82	88	84	98	106	2. kv. 2026
	(Milliarder nok, nominelt)	1. kv. 2026																		88	94	106	111	1. kv. 2026
		endring																			0	-10	-9	-5

Estimatet for transaksjonsvolumet i Norge er forventet å ligge på rundt 84 milliarder i 2026. Estimatet er nedjustert med rundt 10 milliarder i 2026 og med rundt 9 milliarder i 2027.

Frem mot 2028 er det ventet at årlig transaksjonsvolum vil øke.

Stemningsbarometeret viser at volumet ventes å falle de neste årene, hvor 8 av 10 har redusert anslaget sitt i 2026.



# Oppsummering

Konsensus for 2. kvartal 2026 tegner et noe mer avventende marked enn forrige kvartal. Både kontorledigheten og yieldnivåene er justert opp, mens leieprisforventningene i hovedsak ligger fast. Samlet peker anslagene mot fortsatt press på avkastningskravene og noe høyere ledighet på kort sikt, men med en underliggende forventning om stigende leier og fallende yield lenger ut i perioden. Panelet på ti analysemiljøer er samstemte om retningen, mens spredningen er størst for byggevolum og transaksjonsvolum.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås å ligge på rundt 7,8 prosent ved utgangen av 2026. Det er forventet at ledigheten faller noe frem mot 2028, til rundt 7,5 prosent. Sammenlignet med forrige rapport er ledighetsanslaget justert opp for hele perioden.

Estimatet for kontorleieprisen i Oslo sentrum er tilnærmet uendret fra forrige estimat, og anslås til rundt 4 745 kroner per kvadratmeter ved utgangen av 2026. For 2026 er årsveksten i estimatet ventet å ligge på rundt 3,5 prosent. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2028.

Estimatet for kontorleieprisene på Helsefyr og Lysaker er i kvartalet svakt nedjustert fra forrige estimat, til henholdsvis rundt 2 783 og 3 175 kroner per kvadratmeter ved utgangen av 2026. For 2026 er årsveksten ventet å ligge på mellom 1 og 2 prosent, med en vekst som er ventet å ta seg opp frem mot 2028. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2028.

Estimatet for prime yield er i kvartalet oppjustert med rundt 13 basispunkter, til i underkant av 4,8 prosent ved utgangen av 2026. Det er ventet at prime yield faller svakt frem mot 2028, ned mot 4,6 prosent. Yelden på Helsefyr og Lysaker estimeres til henholdsvis rundt 5,9 og 5,8 prosent ved utgangen av 2026, med forventning om at den vil falle frem mot 2028. Hele estimatet er oppjustert sammenlignet med forrige rapport.

Byggevolumet i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås til rundt 119 000 kvadratmeter i 2026, med en forventet nedgang til cirka 58 000 kvadratmeter i 2027. Anslagene er tilnærmet uendret sammenlignet med forrige rapport. Det er betydelig variasjon i estimatene for byggevolum for perioden 2026 til 2028, og spesielt når tilveksten forventes å skje.

Transaksjonsvolumet i Norge er anslått til å ligge på rundt 84 milliarder kroner i 2026, en nedjustering på rundt 10 milliarder fra forrige rapport. Volumet er ventet å stige frem mot 2028, til rundt 106 milliarder.

*Entras Konsensusrapport er den eneste rapporten som samler ulike analysemiljøers estimater for eiendomsmarkedet. Entra har samlet estimater fra de største analysemiljøene fire ganger i året siden høsten 2009. Entras konsensusrapport samler estimater om kontorledighet i Oslo, leiepriser og yield i Oslo sentrum, Helsefyr og Lysaker, transaksjonsvolumet for næringsseiendom i Norge og byggevolum for kontor i Oslo. Konsensus defineres som gjennomsnittet av anslagene fra de deltakende analysemiljøene. Anslagene per 2. kvartal 2026 er gitt 25. juni 2026. Rapporten er produsert 6. juli 2026. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet.*



Stenersgata 1 (illustrasjonsfoto). De nyrenoverte kontoretasjene over Oslo City har en av byens beste beliggenheter, og med oppgraderingen som er utført, er deler fasaden blitt ny og det er etablert en helt ny grønn lunge på taket for både folk, flora og fauna.

# Spørsmålene

1. Hva tror dere arealledigheten i kontormarkedet i Oslo (inklusive Lysaker og Fornebu) blir ved utgangen av året i 2025-2028?
2. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2025-2028?\*
3. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsefyrr blir ved utgangen av året i 2025-2028?\*
4. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2025-2028?\*
5. Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2025-2028?
6. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsefyrr blir ved utgangen av året i løpet av 2025-2028?
7. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2025-2028?
8. Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i årene 2025-2028?  
*Spørsmålet gjelder areal til kontor. Handel, servering, lager/logistikk holdes utenfor. Anslaget skal omfatte nybygg og utvidet areal som følge av rehabilitering.*
9. Hvor mye vil bli omsatt totalt av næringseiendom (>50 mill kr) i Norge i løpet av 2025-2028?

\* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

## Presisering av kontorledighet fra de ulike bidragsyterne

- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 3 måneder
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 6 måneder. Bygg som tilbys på markedet med ukjent rehabiliteringsdato, men som i prinsippet kan flyttes inn i
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 6 måneder
- Bygg som er innflytningsklare innen 12 måneder og markedsføres som ledig kontorareal på Finn.no eller lignende
- Kontorlokaler som er i markedet og som er innflyttingsklare i løpet av 12 mnd
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 12 mnd, innen definerte kontorklynger
- Bygg som er innflytningsklare i dag eller innen 12 mnd
- Alle bygg er innflytningsklare i dag eller innen 12 måneder. Bygg som tilbys på markedet med ukjent rehabiliteringsdato, men som i prinsippet er innflytningsklare

# Deltagere

- Følgende næringsmeglervirksomheter gir anslag:
  - Akershus Eiendom
  - CBRE
  - Realnor
  - Cushman & Wakefield Realkapital
  - DNB Næringsmegling
  - Malling & Co
  - Newsec
  - Colliers
  - Tiger Eiendomskompetanse
  - Union Norsk Næringsmegling

## Kontakt for spørsmål om Entras konsensusrapport:

Espen Thorp  
Senior konsernanalytiker | Konsern | Entra ASA  
Mobil: +47 911 75 546  
Postboks 52 Økern, 0508 Oslo  
eth@entra.no | entra.no

Neste versjon av Entra Konsensus  
(3. kvartal 2026) utkommer  
15.10.2026

ENTRA