



Entra Konsensusrapport

1. Kvartal 2025



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo er svakt oppjustert siden forrige anslag og estimert til rundt 6,9 prosent i 2025
2. Leieprisene* i Oslo sentrum, Helsefyr og Lysaker forventes å stige videre frem mot 2027. Estimaterne er svakt nedjustert fra forrige anslag
3. Prime Yield forventes å toppe ut på 4,6 prosent i 2025, ventes å falle i 2026 og videre frem mot 2027
4. Yelden på Helsefyr og Lysaker estimert til 5,6 prosent og 5,5 prosent i 2025, faller frem mot 2027
5. Byggevolumet i Oslo stiger kraftig i 2025 sammenlignet med fjoråret
6. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på rundt 90 milliarder i 2025, øker frem mot 2027
7. Sammendrag
8. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

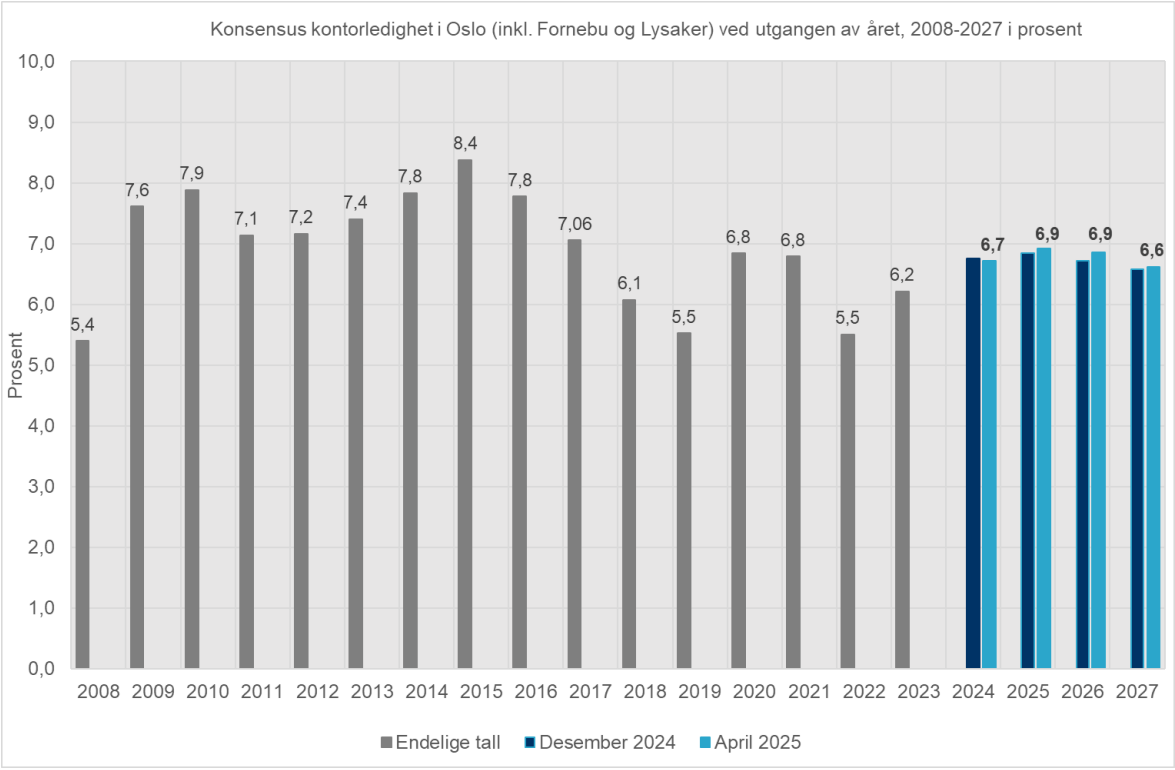
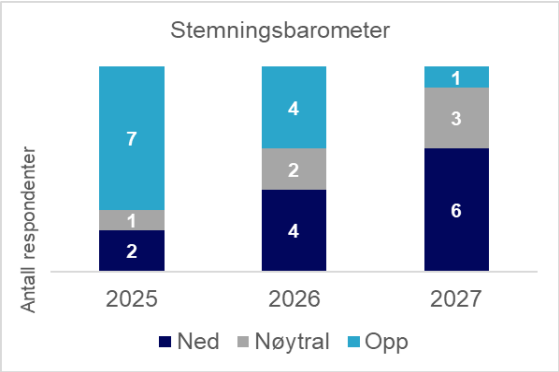
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo er svakt oppjustert, 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	Estimat gitt
Oslo	Kontorledighet i prosent	1. kv. 2025	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	6,9	6,9	6,6	1. kv. 2025
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	4. kv. 2024																	6,8	6,8	6,7	6,6	4. kv. 2024
		endring																	0,0	0,1	0,1	0,0	endring

Anslaget for 1. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ventes å ligge på rundt 6,9 prosent ved utgangen av 2025. Fremover er det ventet at ledigheten faller svakt frem mot 2027. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert med rundt 0,1 prosentpoeng i 2025 og 2026.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at kontorledigheten skal noe opp i 2025 og videre reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.



Leieprisen i Oslo svakt nedjustert men stiger frem mot 2027

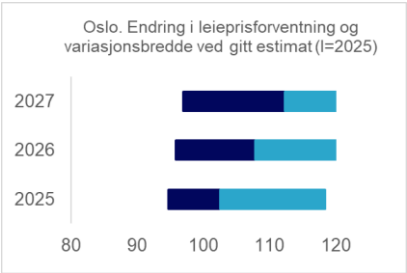
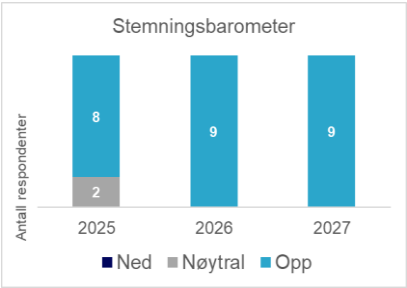
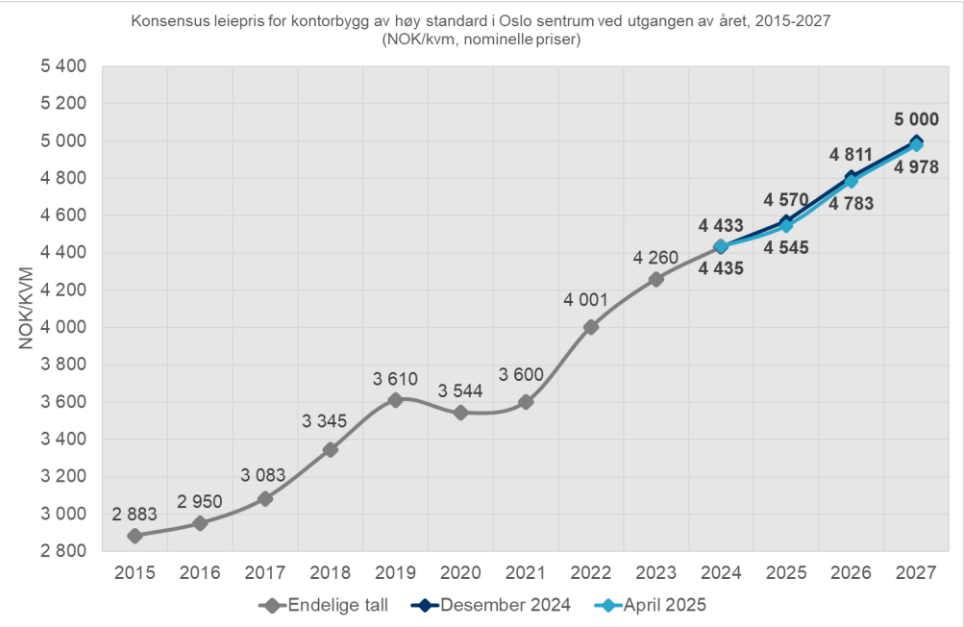
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt				
Oslo	Leiepris, høy standard	1. kv. 2025											2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 435	4 545	4 783	4 978	1. kv. 2025	
		4. kv. 2024																					4 433	4 570	4 811	5 000	4. kv. 2024
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	endring																					3	-25	-28	-22	endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2025											2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	4,1	2,5	5,2	4,1	1. kv. 2025		
		4. kv. 2024																					4,0	3,1	5,3	3,9	4. kv. 2024
		endring																					0,1	-0,6	0,0	0,1	endring

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst for 2025 på rundt 2,5 prosent i Oslo sentrum. Dette er 0,6 prosentpoeng svakere enn ved forrige estimat. Leieprisene ventes å stige til i underkant av 5000 kr/kvm frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt nedjustert.

Frem mot 2027 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er i hele tidsserien redusert sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



Leieprisen på Helsfyr svakt nedjustert fra forrige estimat, øker frem mot 2027

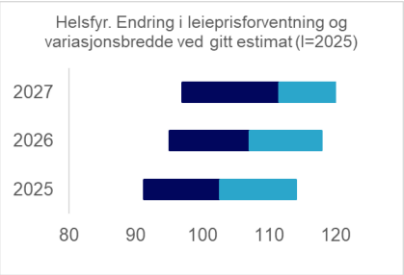
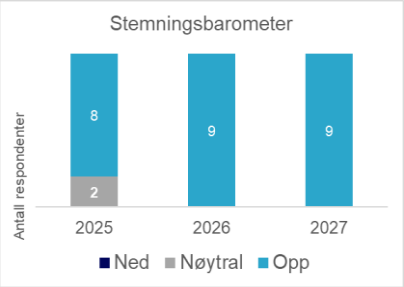
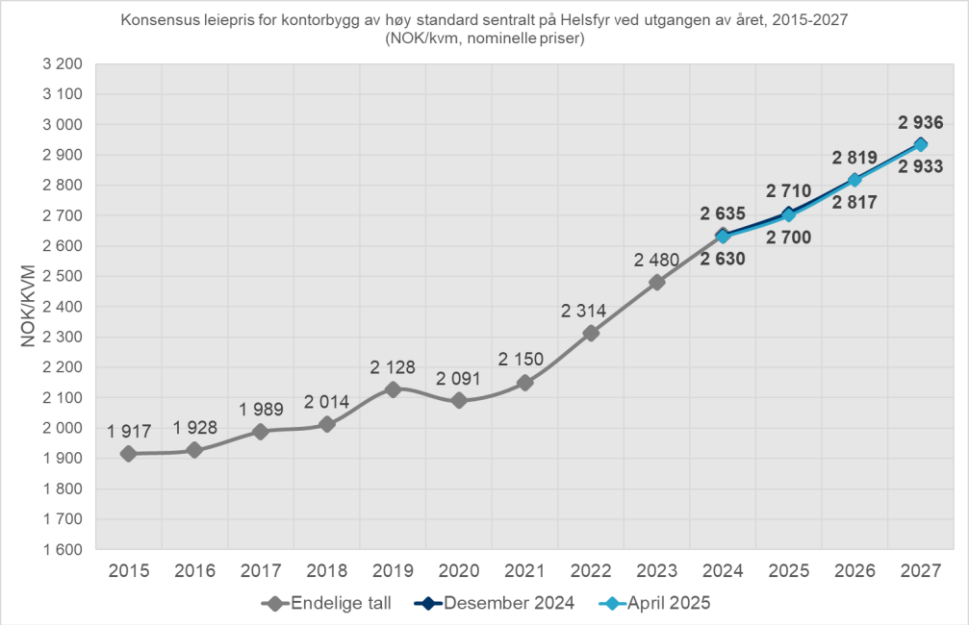
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt									
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	1. kv. 2025																	1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 630	2 700	2 817	2 933	1. kv. 2025
		4. kv. 2024																										2 635	2 710	2 819	2 936	4. kv. 2024
		endring																										-5	-10	-3	-3	endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2025										0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	6,0	2,7	4,3	4,1	1. kv. 2025								
		4. kv. 2024																			6,3	2,8	4,0	4,1	4. kv. 2024							
endring																				-0,2	-0,2	0,3	0,0	endring								

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2025 på rundt 2,7 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt nedjustert

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2027.

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



Leieprisen på Lysaker svakt oppjustert fra forrige estimat, øker frem mot 2027

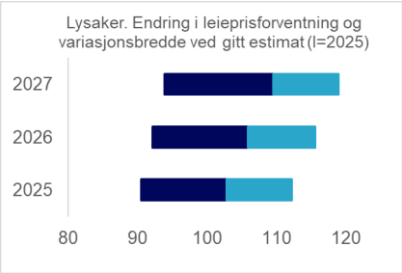
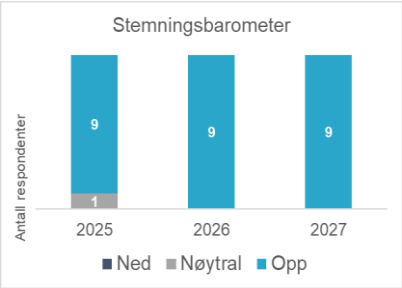
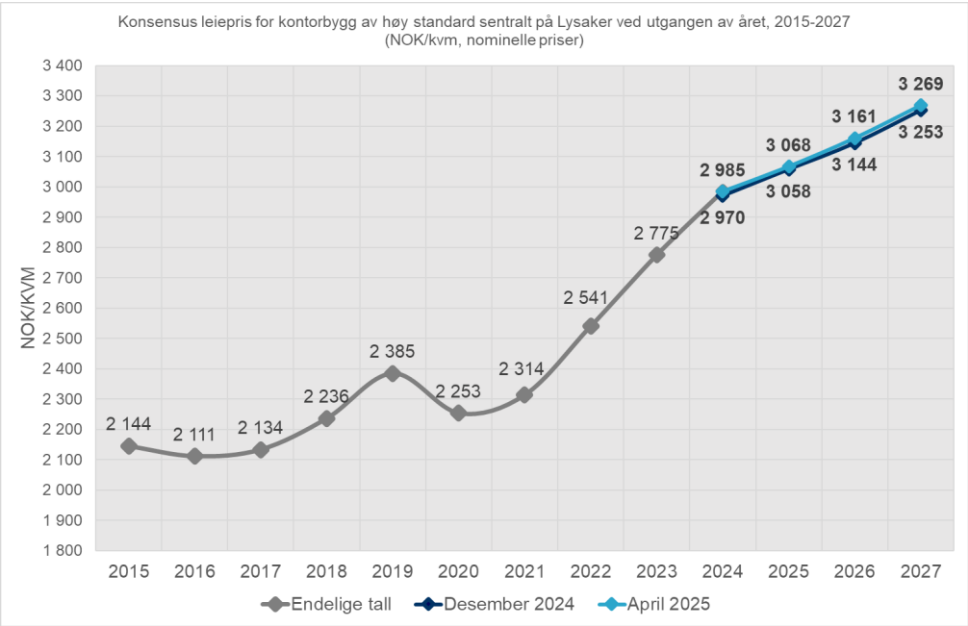
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt	1. kv. 2025	2 144 2 111 2 134 2 236 2 385 2 253 2 314 2 541 2 775 2 985 3 068 3 161 3 269																1. kv. 2025				
	(Kroner per kvadratmeter)	4. kv. 2024	2 970 3 058 3 144 3 253																4. kv. 2024				
		endring	15 10 17 17																endring				
	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2025	-1,5 1,1 4,8 6,6 -5,5 2,7 9,8 9,2									7,6	2,8	3,1	3,4	1. kv. 2025							
		4. kv. 2024	7,0 2,9 2,8 3,4									0,5	-0,2	0,2	0,0	4. kv. 2024							
		endring	0,5 -0,2 0,2 0,0									endring											

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2025 på rundt 2,8 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2027.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2027.

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



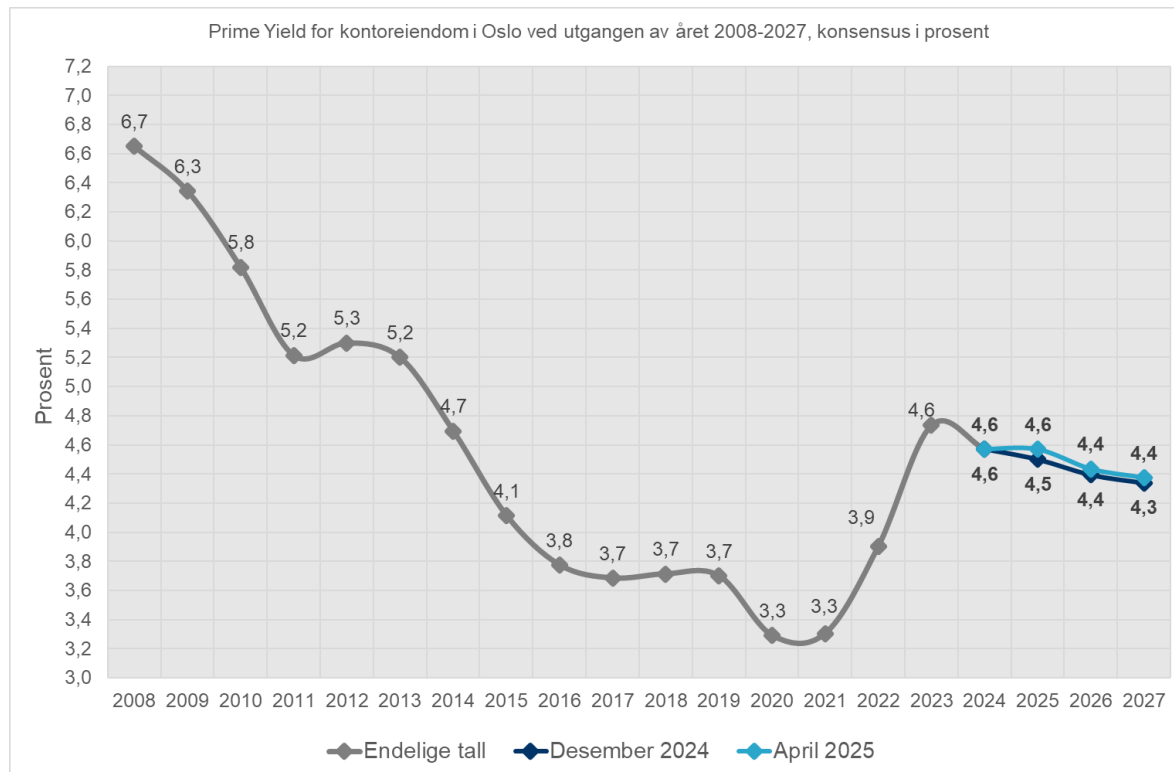
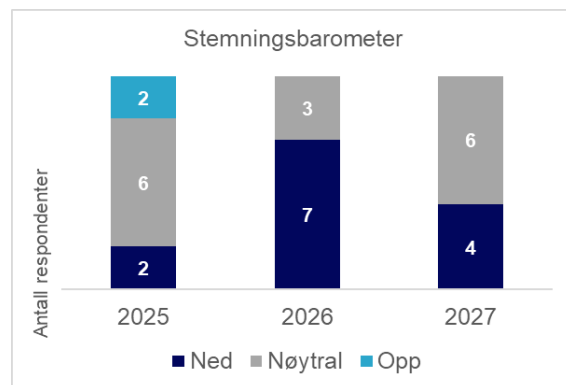
Prognosen for Prime Yield svakt oppjustert, faller frem mot 2027

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

Det anslås ved 1. kvartal en prime yield i Oslo ved utgangen av 2025 på 4,6 prosent. Dette er svakt oppjustert sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2027 er det ventet at prime yield reduseres og hele estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det fremover er konsensus for at prime yield vil reduseres eller forbli uendret.

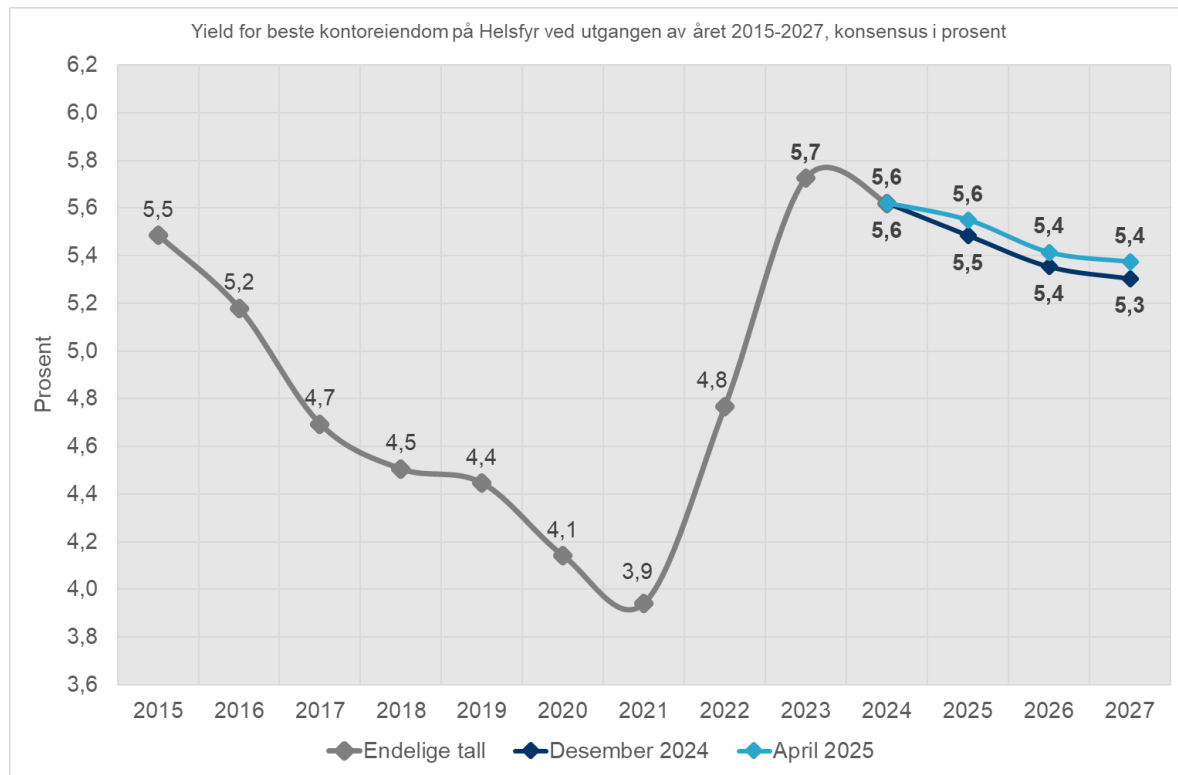
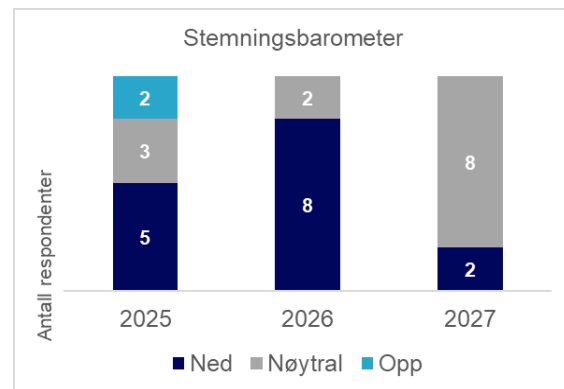


Yielden på Helsfyr svakt oppjustert, faller frem mot 2027

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

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2025 er ved 1. kvartal på rundt 5,6 prosent, svakt oppjustert sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2027 er det ventet at yielden skal reduseres, hele estimatet er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.

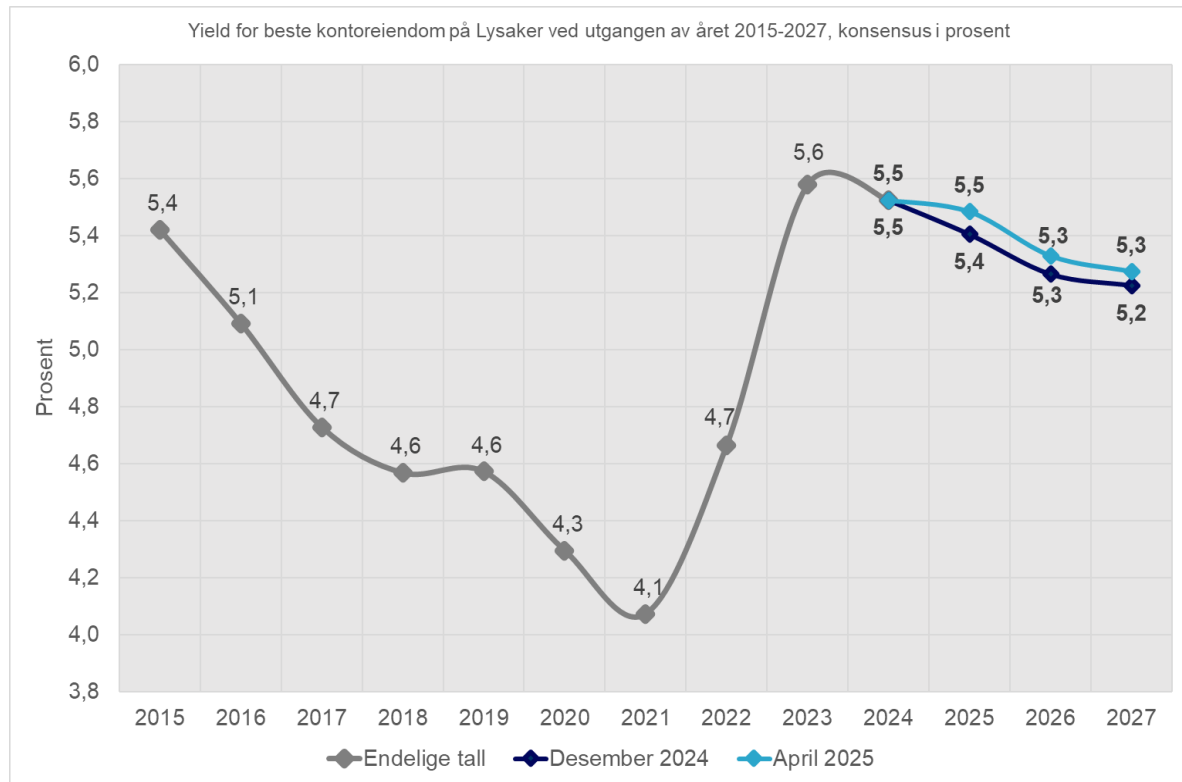
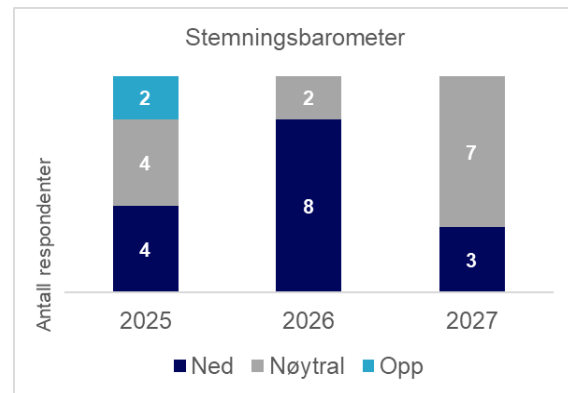


Yielden på Lysaker svakt oppjustert, faller frem mot 2027

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

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2025 er ved 1. kvartal på rundt 5,5 prosent, svakt oppjustert sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2027 er det ventet at yielden skal reduseres, hele estimatet er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.



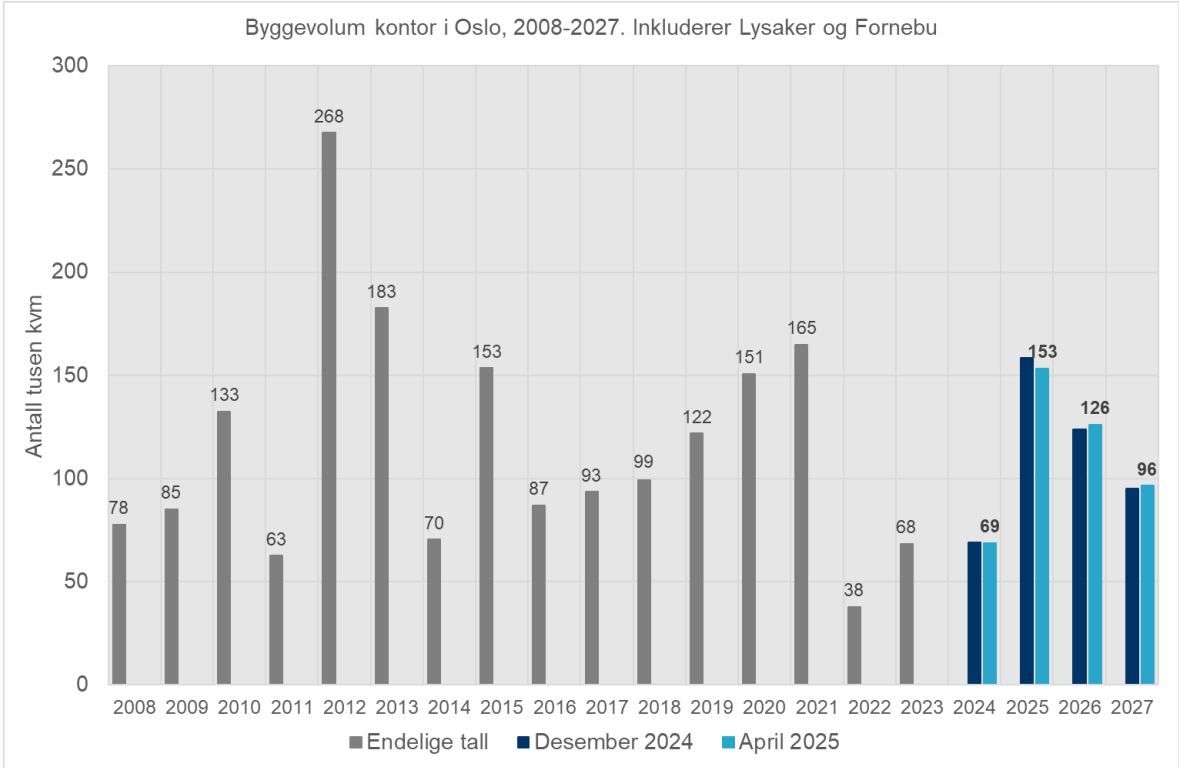
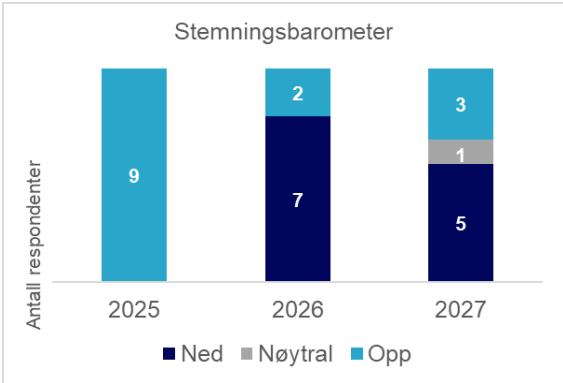
Forventet byggevolum i Oslo stiger kraftig i 2025 sammenlignet med fjoråret

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	1. kv. 2025	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	69	153	126	96	1. kv. 2025
	(Hele tusen kvadratmeter)	4. kv. 2024																	69	158	124	95	4. kv. 2024
		endring																	0	-5	2	1	endring

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er for 2025 på rundt 153 000 kvadratmeter. Volumet faller til rundt 126 000 kvadratmeter i 2026. Estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet øker kraftig i 2025 for så å falle i 2026.

Det er stor spredning i anslagene distribuert i perioden 2025 til 2027.



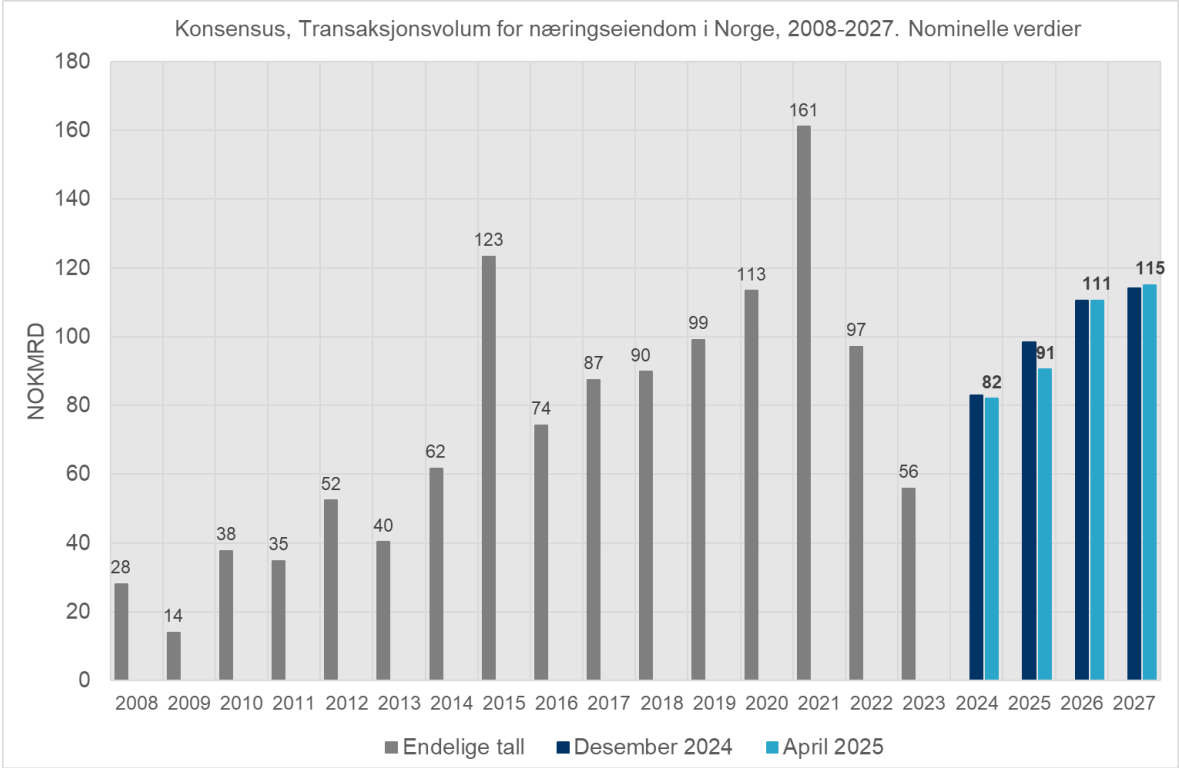
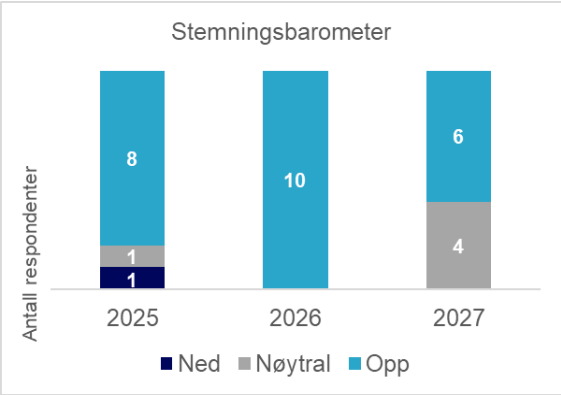
Forventet transaksjonsvolum på rundt 90 milliarder i 2025, øker fremover

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	1. kv. 2025	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	82	91	111	115	1. kv. 2025
	(Milliarder nok, nominelt)	4. kv. 2024																	83	99	111	114	4. kv. 2024
		endring																	-1	-8	0	1	endring

Estimatet for transaksjonsvolumet i Norge er for 2025 anslått å ligge på rundt 91 milliarder, svakt nedjustert fra forrige anslag.

Frem mot 2027 er det ventet at transaksjonsvolumet vil øke.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet skal øke de neste årene.



Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 1. kvartal 2025 anslår fremover en svakt stigende arealledighet som topper ut på rundt 6,9 prosent i 2025 og stigende leiepriser frem mot 2027. Estimatet for prime yield er ved utgangen av 2025 på rundt 4,6 prosent og forventes å falle svakt i 2026. Yelden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er ved utgangen av 2025 forventet å ligge på 5,6 og 5,5 prosent. Yeldestimatene er svakt økt sammenlignet med forrige anslag. Estimatet for byggevolum og transaksjonsvolumet er svakt nedjustert.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo er estimert til å ligge på rundt 6,9 prosent ved utgangen av 2025, noe som er en svak økning fra forrige estimat. Det er forventet at ledigheten faller svakt frem mot 2027. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert. Det er konsensus for at kontorledigheten skal noe opp i 2025 og videre reduseres eller forbli uendret frem mot 2027.

Estimatet for kontorleieprisen i Oslo er i kvartalet svakt nedjustert fra forrige estimat. For 2025 er årsveksten ventet å ligge på rundt 2,5 prosent, mens den stiger til 5,2 prosent i 2025. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2027.

Estimatet for kontorleieprisene på Helsfyr og Lysaker er i kvartalet svakt nedjustert fra forrige estimat. For 2025 er årsveksten ventet å ligge på rundt henholdsvis 2,7 og 2,8 prosent, mens den stiger noe mer i 2026. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2027.

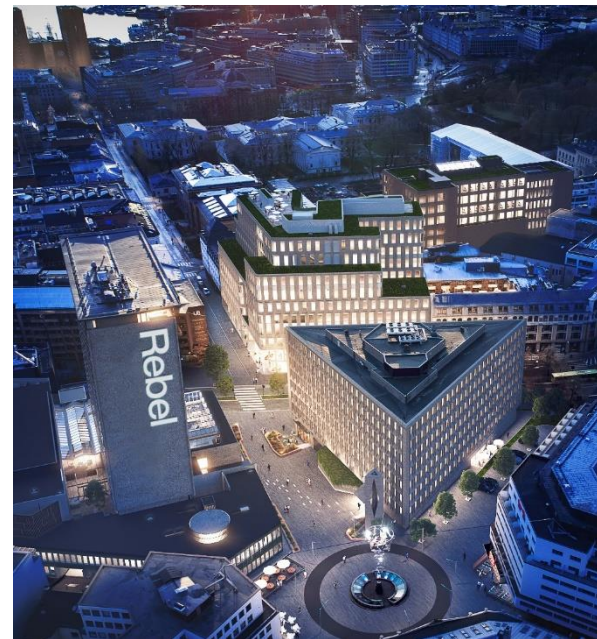
Anslaget for prime yield er ved utgangen av 2025 i kvartalet på 4,6 prosent, svakt oppjustert fra forrige anslag. Det er ventet at prime yield reduseres frem mot 2027.

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2025 i kvartalet på rundt på 5,6 prosent mens anslaget for yield på Lysaker er vurdert til rundt 5,5 prosent. Anslagene er svakt oppjustert fra forrige estimat. Det er fremover ventet at yelden reduseres.

Anslaget for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) for 2025 er i kvartalet på rundt 153 000 kvadratmeter. I 2026 er det ventet at volumet faller til rundt 126 000 kvadratmeter. Hele anslaget er tilnærmet uendret siden forrige rapportering. Det er stor spredning i anslagene distribuert i perioden 2025 til 2027, og vurdert ulikt når tilveksten kommer.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2025 er anslått til å ligge på rundt 90 milliarder, anslaget er nedjustert fra forrige estimat. Volumet er ventet å stige i henholdsvis 2026 og 2027.

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. Entrass konsensusrapport samler estimater om kontorledighet i Oslo, leiepriser og yield i Oslo sentrum, Helsfyr 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 1. kvartal 2025 er gitt 15. april 2025. Rapporten er produsert 28. april 2025. Entra Konsensus er nøytral i forhold til hva Entra ASA måtte mene om markedet.



På Tullin ligger et av Oslos mest spennende kontorområder med fokus på kunnskap og teknologi. Her ligger teknologikraftsenteret Rebel, en internasjonalt ledene kompetanse-HUB som faciliterer deling av IT-kompetanse på tvers av bransjer, «communitites», organisasjoner og akademia.

**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

Deltagere

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



Spørsmålene

1. Hva tror dere arealledigheten i kontormarkedet i Oslo (inklusive Lysaker og Fornebu) blir ved utgangen av året i 2024-2027?
 2. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2024-2027?*
 3. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsfyr blir ved utgangen av året i 2024-2027?*
 4. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2024-2027?*
 5. Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2024-2027?
 6. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsfyr blir ved utgangen av året i løpet av 2024-2027?
 7. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2024-2027?
 8. Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i årene 2024-2027?
- 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 2024-2027?

* Standardcasen 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

An aerial photograph of Oslo, Norway, showing a mix of modern and historic architecture. In the foreground, there's a large, multi-story brick building with a green roof and a modern glass extension. To the left, a large railway station with multiple tracks is visible. In the background, the city extends to the water, with mountains visible in the distance under a blue sky with scattered clouds. A tall, dark building with the 'Entra Spøsten' logo is prominent on the right side. A light blue speech bubble with a dark green tail is overlaid on the left side of the image.

Neste versjon av
Entra Konsensus utkommer
11. juli 2025

ENTRA