



# Entra Konsensusrapport

1. Kvartal 2026



# Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er oppjustert og topper ut på rundt 7,5 prosent i 2026
2. Leieprisene\* i Oslo sentrum, Helsfyr og Lysaker forventes å stige videre frem mot 2028. Estimatenes er tilnærmet uendret fra forrige anslag
3. Estimatet for Prime Yield er oppjustert, forventes å ligge på i underkant av 4,7 prosent ved utgangen av 2026
4. Yelden på Helsfyr og Lysaker er oppjustert til rundt 5,7 prosent ved utgangen av 2026
5. Estimatet for byggevolum i Oslo er redusert fra forrige anslag, faller frem mot 2028
6. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på i underkant av 100 milliarder i 2026, øker frem mot 2028
7. Sammendrag
8. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

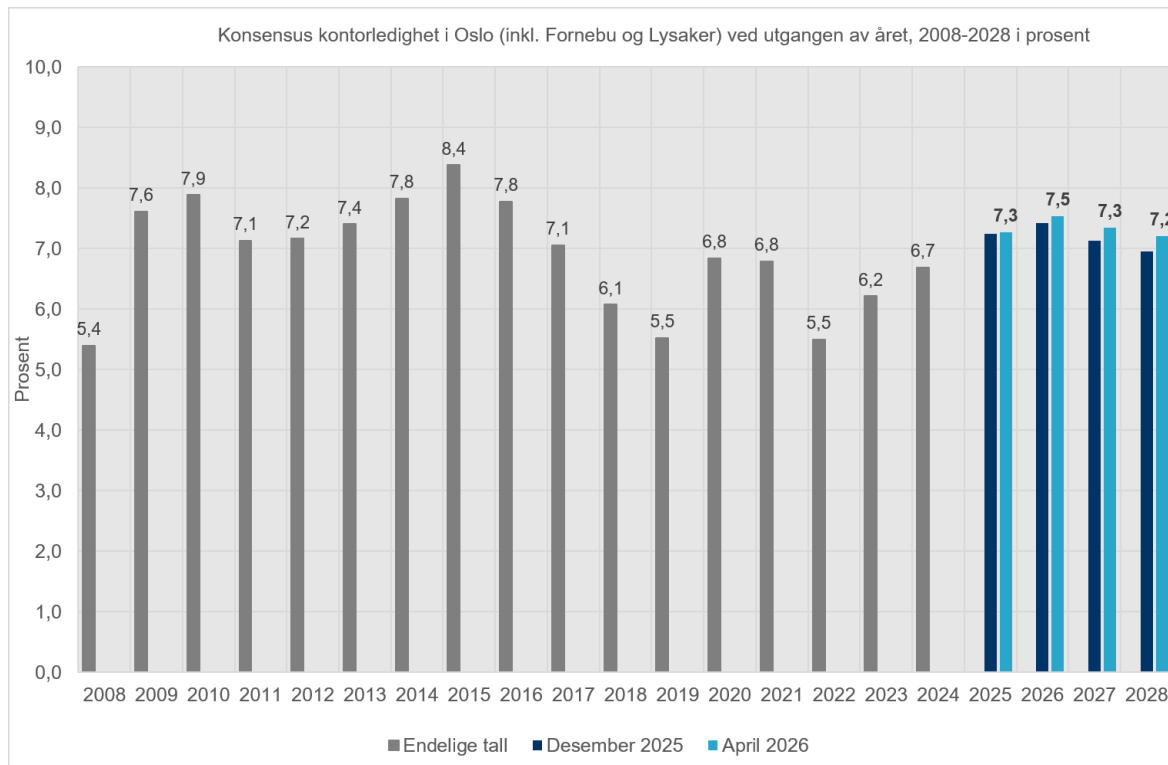
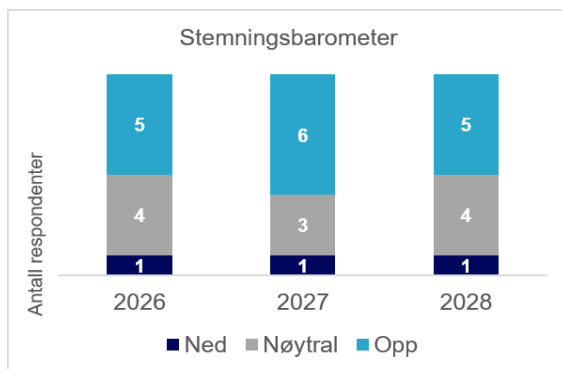
\* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

# 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)	1. 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	7,5	7,3	7,2	1. kv. 2026	
		4. kv. 2025																							4. kv. 2025
		endring																				0,0	0,1	0,2	0,3

Anslaget for 1. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ventes å stige til rundt 7,5 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

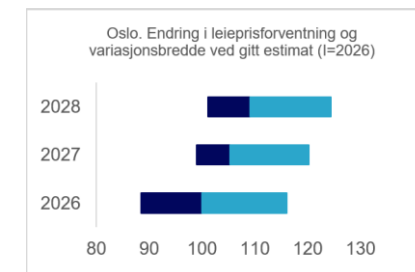
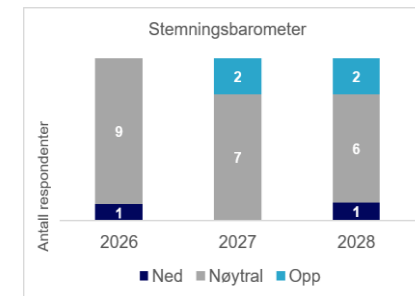
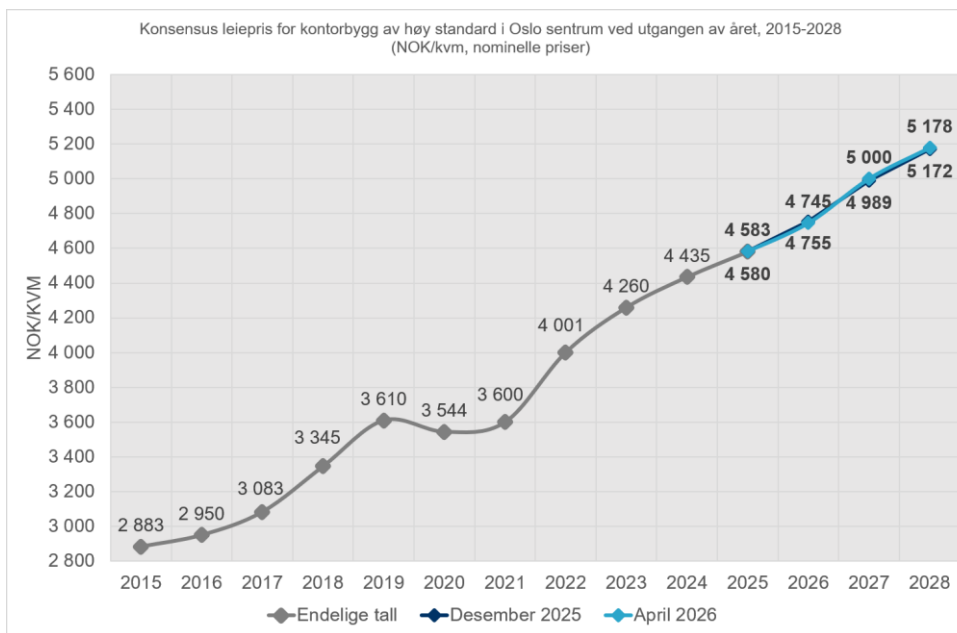
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Oslo	Leiepris, høy standard	1. kv. 2026								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 435	4 583	4 745	5 000	5 178	1. kv. 2026
		4. kv. 2025																		4 583	4 755	4 989	5 172	4. kv. 2025
		endring																		0	-10	11	6	endring
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	1. kv. 2026								2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	4,1	3,3	3,5	5,4	3,6	1. kv. 2026	
		4. kv. 2025																	3,3	3,8	4,9	3,7	4. kv. 2025	
		endring																	0,0	-0,2	0,5	-0,1	endring	

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst for 2026 på rundt 3,5 prosent i Oslo sentrum. Leieprisestimatet ventes å stige frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet tilnærmet uendret.

Stemningsbarometeret viser at 2 respondenter øker leieanslaget sitt i 2027 sammenlignet med forrige estimat.

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



# Leieprisen på Helsfyr svakt oppjustert, øker frem mot 2028

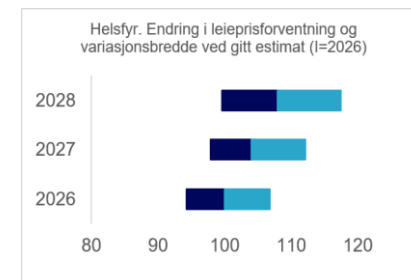
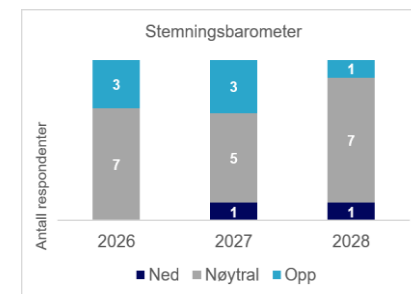
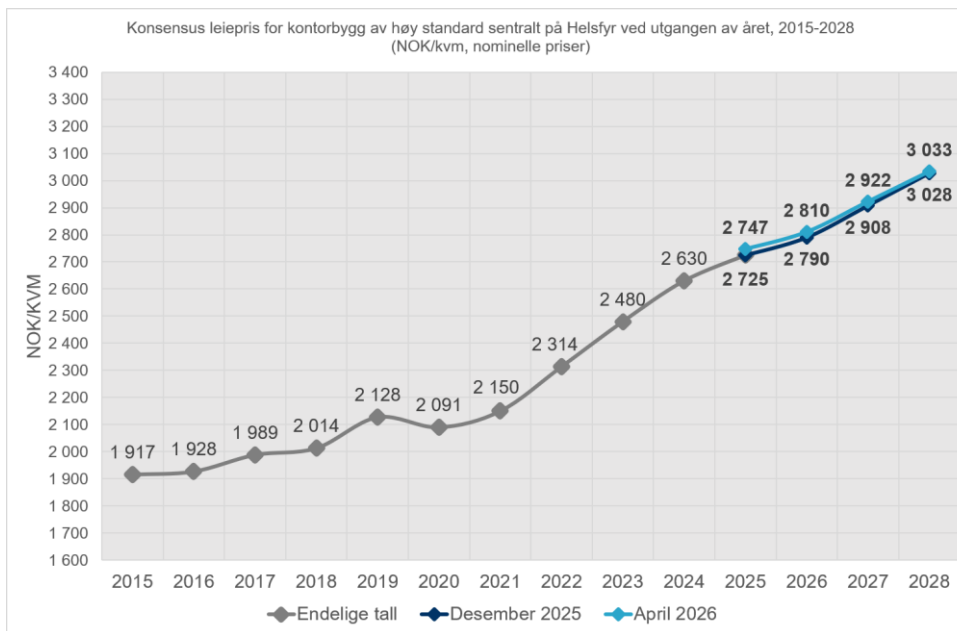
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt										
Helsfyr	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	1. kv. 2026																		1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 630	2 747	2 810	2 922	3 033	1. kv. 2026
		4. kv. 2025																									2 725	2 790	2 908	3 028	4. kv. 2025			
		endring																									23	20	14	6	endring			
Helsfyr	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2026																		0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	6,0	4,4	2,3	4,0	3,8	1. kv. 2026	
		4. kv. 2025																									3,6	2,4	4,2	4,1	4. kv. 2025			
		endring																									0,9	-0,1	-0,2	-0,3	endring			

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2026 på rundt 2,3 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Stemningsbarometeret viser at 3 respondenter øker leieanslaget sitt i henholdsvis 2026 og 2027 sammenlignet med forrige estimat.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er svakt redusert sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



# Leieprisen på Lysaker svakt oppjustert, øker frem mot 2028

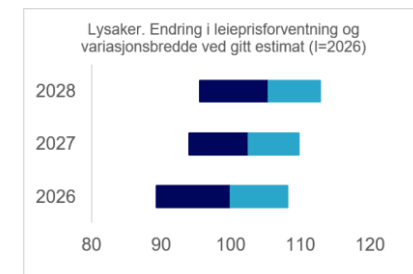
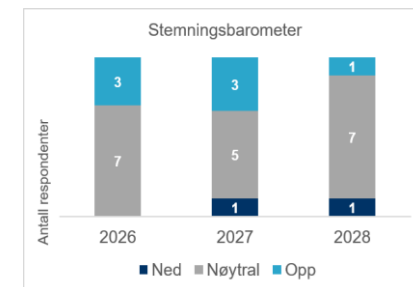
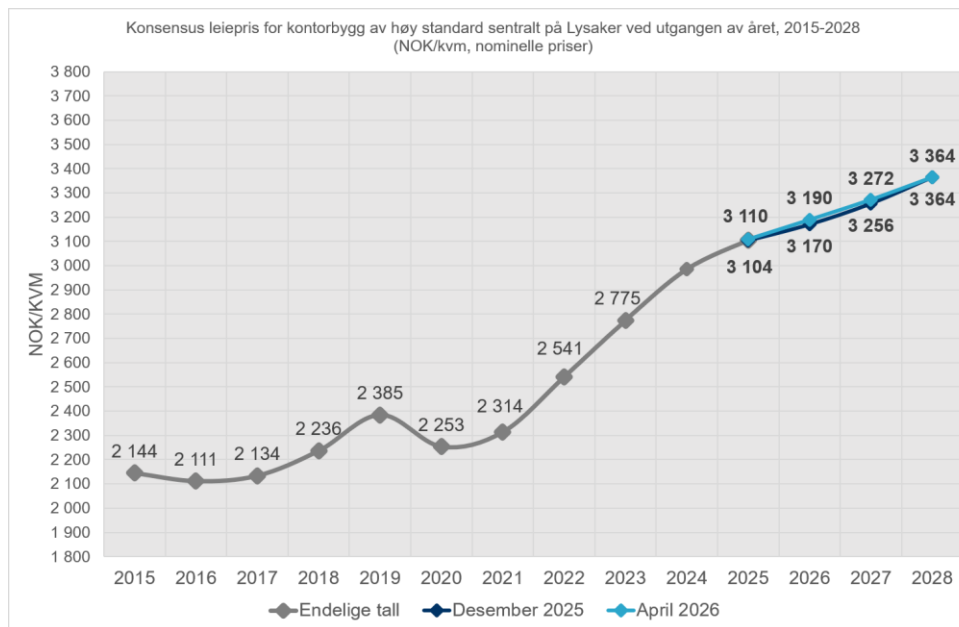
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt										
Lysaker	Leiepris sentralt (Kroner per kvadratmeter)	1. kv. 2026																		2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 775	2 985	3 110	3 190	3 272	3 364	1. kv. 2026
		4. kv. 2025																									3 104	3 170	3 256	3 364	4. kv. 2025			
		endring																									6	20	17	0	endring			
Lysaker	Leiepris, endring i prosent å/å	1. kv. 2026																		-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	9,2	7,6	4,2	2,6	2,6	2,8	1. kv. 2026	
		4. kv. 2025																									4,0	2,1	2,7	3,3	4. kv. 2025			
		endring																									0,2	0,4	-0,1	-0,5	endring			

Det anslås ved 1. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2026 på rundt 2,6 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert.

Stemmingsbarometeret viser at 3 respondenter øker leieanslaget sitt i henholdsvis 2026 og 2027 sammenlignet med forrige estimat.

Forskjellen mellom laveste og høyeste estimat er svakt redusert sammenlignet med estimatet fra forrige kvartal.



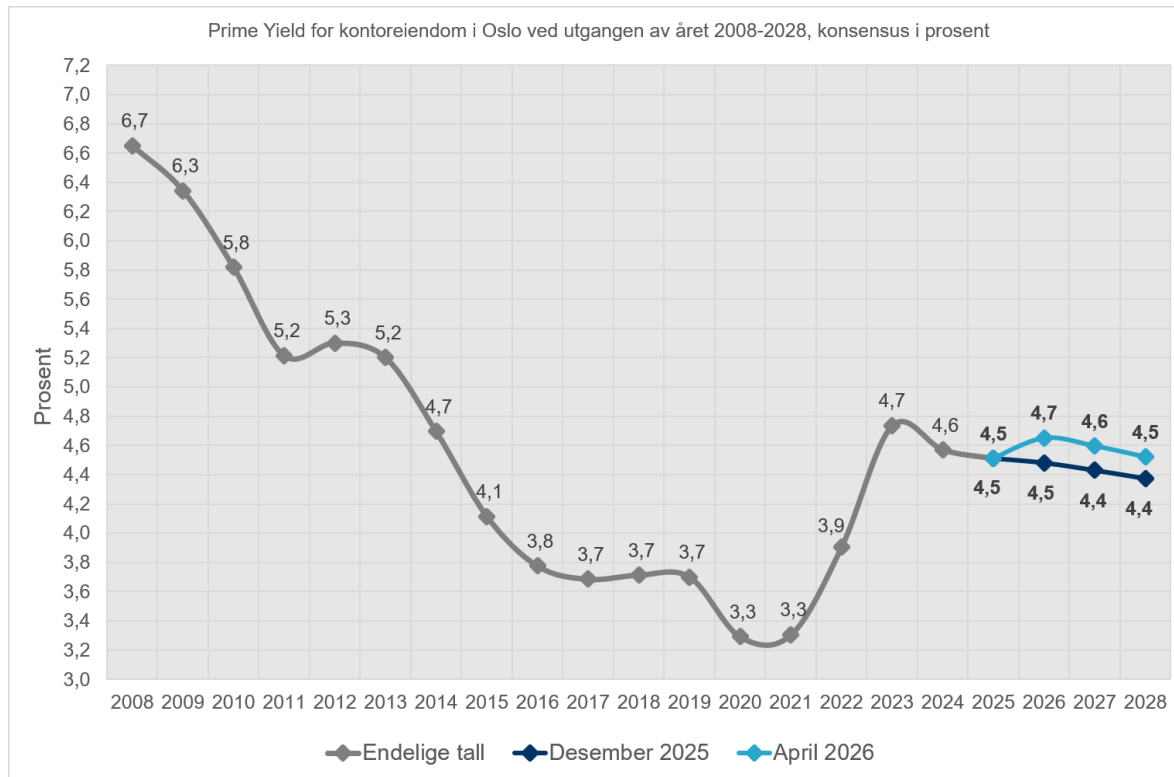
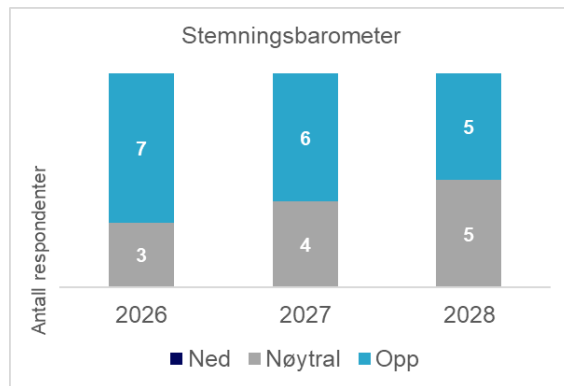
# Prognosen for Prime Yield er oppjustert

	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
Prime yield Oslo, i prosent	1. 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	4,7	4,6	4,5	1. kv. 2026
	4. kv. 2025																		4,5	4,5	4,4	4,4	4. kv. 2025
	endring																		0,0	0,2	0,2	0,1	endring

Det anslås ved 1. kvartal en prime yield i Oslo ved utgangen av 2026 på i underkant av 4,7 prosent, noe som er en økning av estimatet, sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2028 er det ventet at prime yield reduseres svakt, ned mot 4,5 prosent. Hele estimatet er oppjustert siden forrige anslag.

Stemmingsbarometeret viser at det er konsensus for at prime yield vil øke i 2026, hvor 7 av 10 respondenter har oppjustert anslaget. 6 av 10 har oppjustert anslaget for 2027, sammenlignet med forrige estimat.



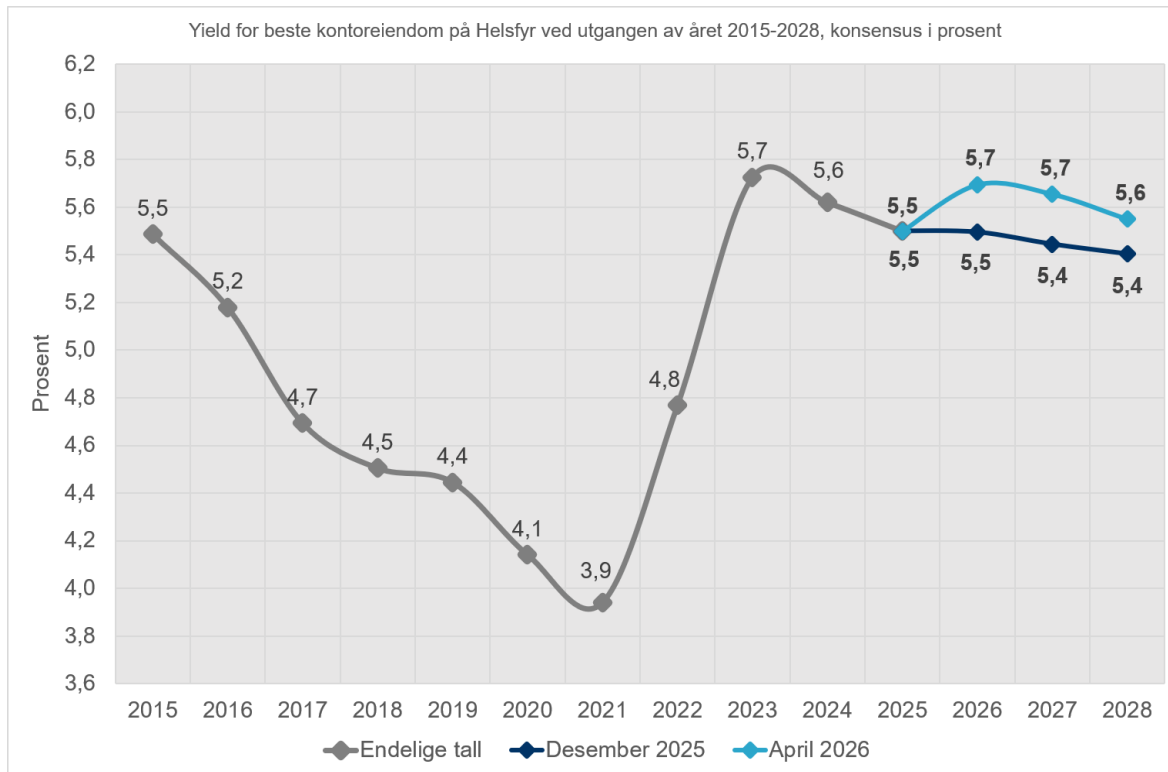
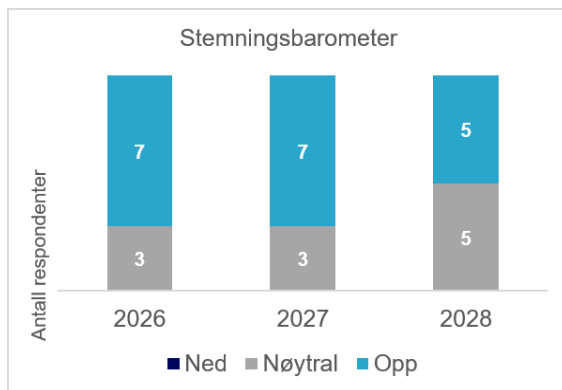
# Yielden på Helsfyr er oppjustert, reduseres svakt frem mot 2028

	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	1. kv. 2026								5,5	5,2	4,7	4,5	4,4	4,1	3,9	4,8	5,7	5,6	5,5	5,7	5,7	5,6	1. kv. 2026
	4. kv. 2025																		5,5	5,5	5,4	5,4	4. kv. 2025
	endring																		0,0	0,2	0,2	0,1	endring

Det anslås ved 1. kvartal en yield på Helsfyr ved utgangen av 2026 på 5,7 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.



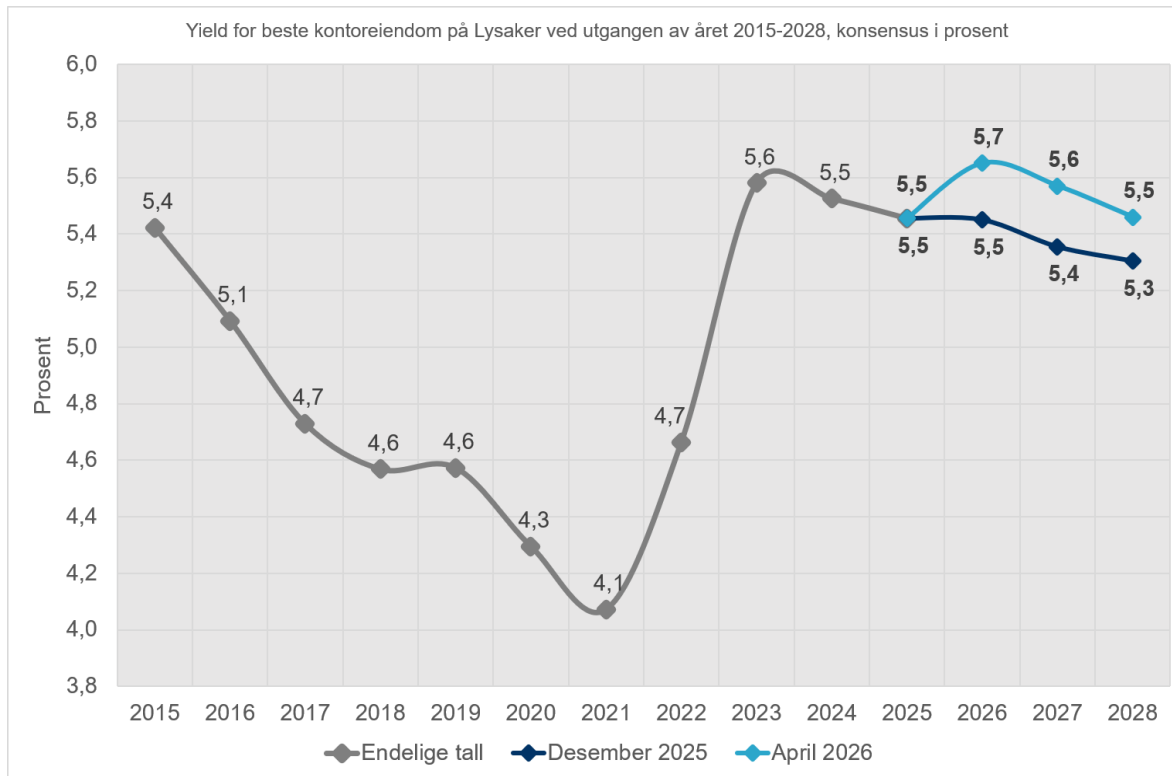
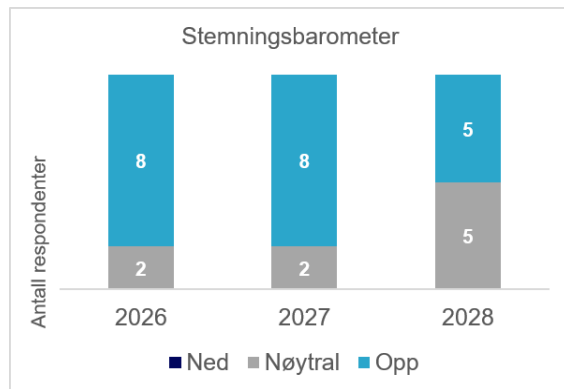
# Yielden på Lysaker oppjustert, reduseres svakt frem mot 2028

	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	1. kv. 2026								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,5	5,5	5,7	5,6	5,5	1. kv. 2026
	4. kv. 2025																		5,5	5,5	5,4	5,3	4. kv. 2025
	endring																		0,0	0,2	0,2	0,2	endring

Det anslås ved 1. kvartal en yield på Lysaker ved utgangen av 2026 på 5,7 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 reduseres eller forbli uendret frem mot 2028.



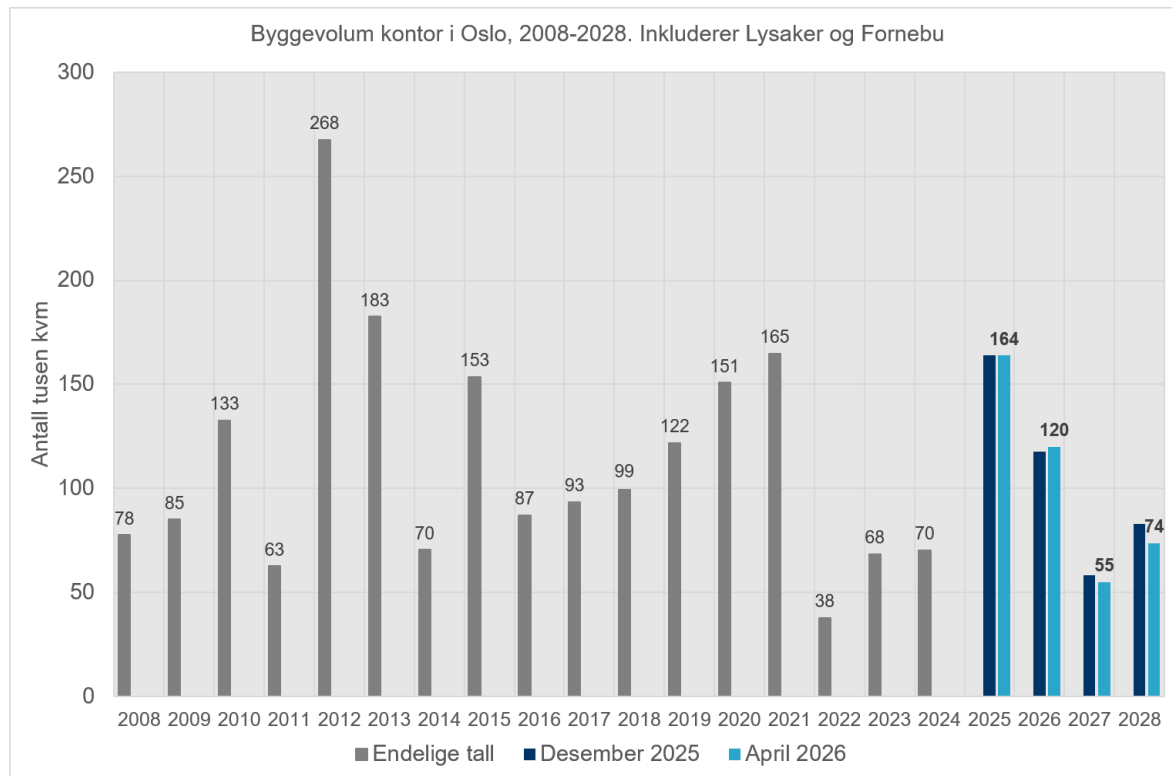
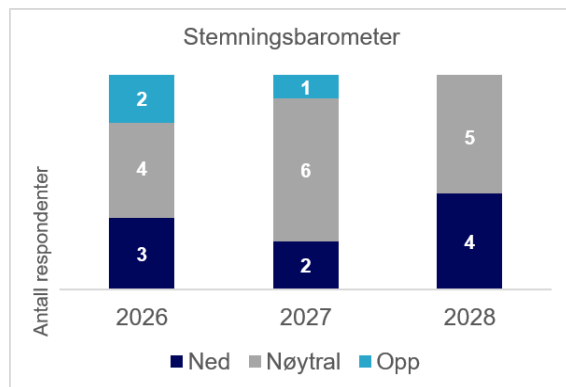
# Forventet byggevolum i Oslo svakt nedjustert, faller frem mot 2027

		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	Byggevolum for kontorbygg	1. kv. 2026	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	70	164	120	55	74	1. kv. 2026
	(Hele tusen kvadratmeter)	4. kv. 2025																		164	118	58	83	4. kv. 2025
		ending																		0	3	-3	-9	ending

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er i 2026 på rundt 120 000 kvadratmeter. Volumet faller til rundt 55 000 kvadratmeter i 2027. Estimatet er svakt redusert 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.



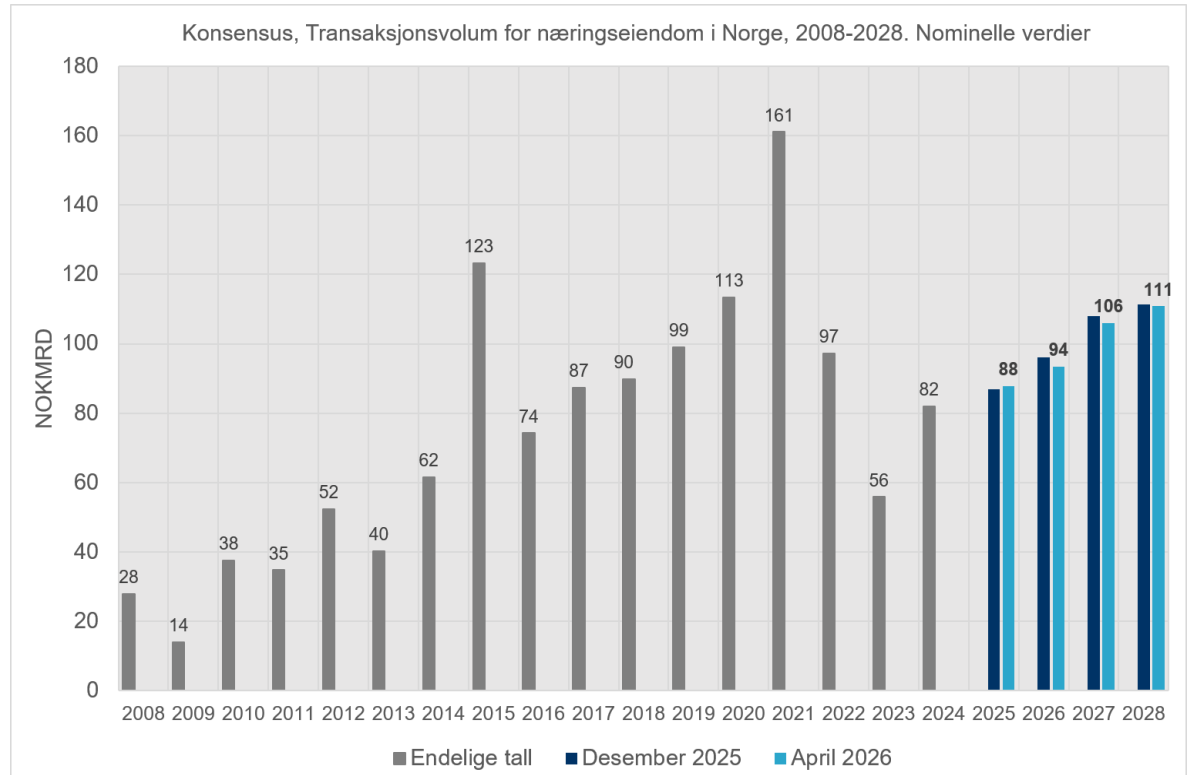
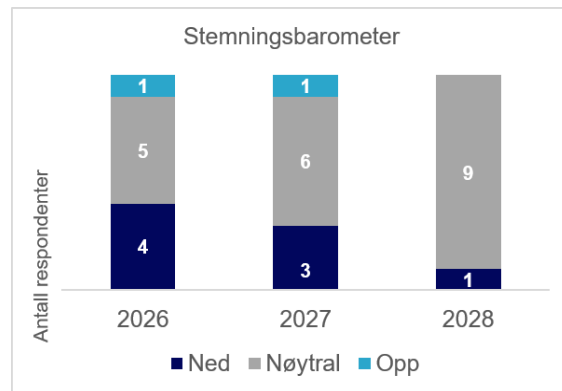
# Forventet transaksjonsvolum øker fremover

		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	1. kv. 2026	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	82	88	94	106	111	1. kv. 2026
	(Milliarder nok, nominelt)	4. kv. 2025																		87	96	108	111	4. kv. 2025
		endring																			1	-3	-2	-1

Estimatet for transaksjonsvolumet i Norge er forventet å øke til rundt 94 milliarder i 2026. Estimatet er svakt nedjustert fra forrige anslag.

Frem mot 2028 er det ventet at årlig transaksjonsvolum vil øke, men med noe lavere volum enn forrige estimat.

Stemningsbarometeret viser at anslaget ventes å øke eller forbli uendret de neste årene.



# Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 1. kvartal 2026 anslår fremover en svakt stigende arealledighet, som topper ut på rundt 7,5 prosent i 2026, og svakt stigende leiepriser frem mot 2028. Estimatet for prime yield ved utgangen av året, er i kvartalet oppjustert til 4,7 prosent. Yielden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er oppjustert til 5,7 prosent. Estimatet for byggevolum og transaksjonsvolum er tilnærmet uendret.

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

Estimatet for kontorleieprisen i Oslo er tilnærmet uendret fra forrige estimat. 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 Helsfyr og Lysaker er i kvartalet svakt oppjustert fra forrige estimat. For 2026 er årsveksten ventet å ligge på mellom 2 og 3 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 til i underkant av 4,7 prosent, ved utgangen av 2026. Det er ventet at Prime Yield faller frem mot 2028. Yielden på Helsfyr og Lysaker estimeres til rundt 5,7 prosent ved slutten av 2026, med forventning om at den vil falle frem mot 2028. Estimatet er oppjustert sammenlignet med forrige rapport.

Byggevolumet i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås til rundt 120 000 kvadratmeter i 2026, med en forventet nedgang til cirka 55 000 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 95 milliarder i 2026, omtrent som forrige rapport. Volumet er ventet å stige til rundt 111 i 2028.

*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, 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 2026 er gitt 10. april 2026. Rapporten er produsert 20. april 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 Helsfyr 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 Helsfyr 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  
(2. kvartal 2026) utkommer  
10. juli 2026**

ENTRA