



Entra Konsensusrapport

3. Kvartal 2025



Innhold

1. Kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) estimeres til rundt 7 prosent i 2025
2. Leieprisene* i Oslo sentrum, Helsfyr og Lysaker forventes å stige videre frem mot 2028. Estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag
3. Prime Yield forventes å ligge på rundt 4,5 prosent ved utgangen av 2025, ventes å falle svakt frem mot 2028
4. Yelden på Helsfyr og Lysaker er estimert til 5,5 prosent 2025 og 2026, svakt oppjustert fra forrige anslag
5. Byggevolumet i Oslo stiger kraftig i 2025 sammenlignet med fjoråret, faller frem mot 2028
6. Transaksjonsvolumet forventes å ligge på rundt 85 milliarder i 2025, øker frem mot 2028
7. Sammendrag
8. Vedlegg, deltakere, spørsmål til respondenter og definisjon av ledighet

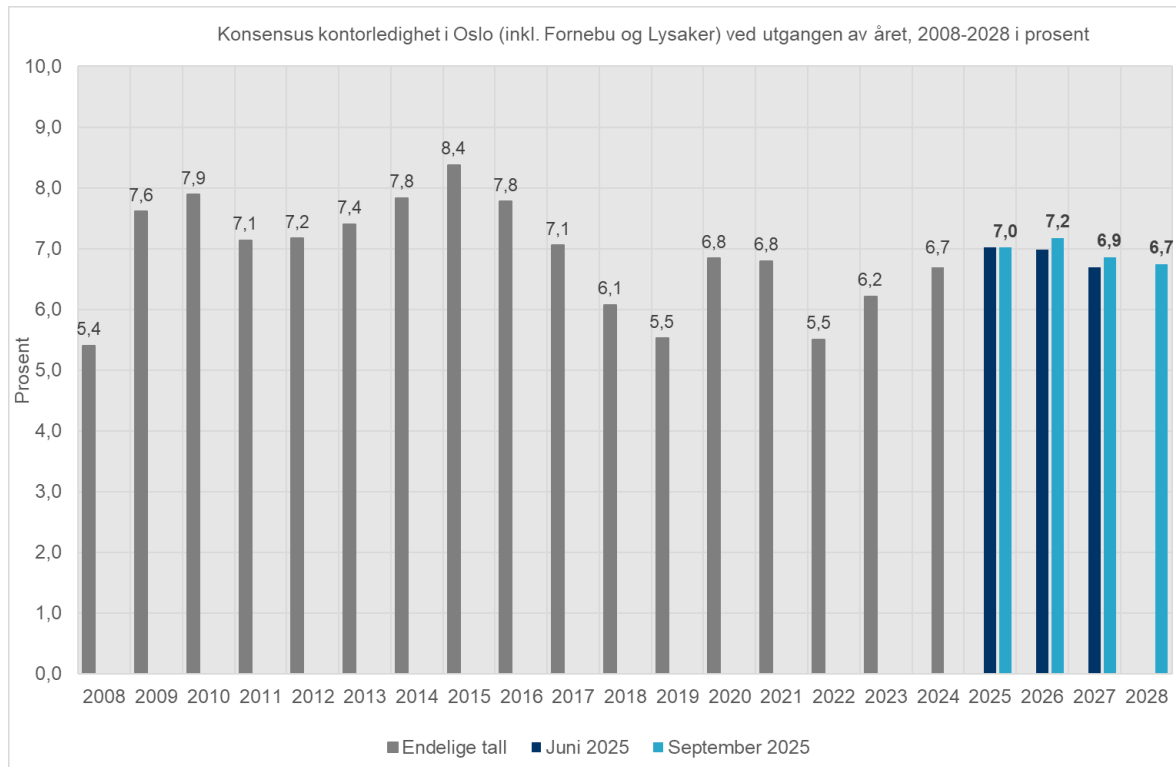
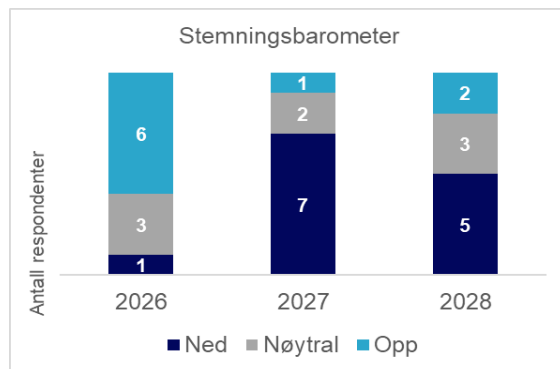
* Standardcaset forutsetter en kontrakt med en minimum varighet på 5 år, i et lokale av høy standard på minimum 1 000 kvm, sentralt beliggende

Kontorledigheten i Oslo (inkl. Lysaker og Fornebu) topper ut på 7,2 prosent 2026

		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	3. 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	7,0	7,2	6,9	6,7	3. kv. 2025
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	2. kv. 2025																		7,0	7,0	6,7		2. kv. 2025
		ending																		0,0	0,2	0,2		ending

Anslaget for 3. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ventes å ligge på rundt 7 prosent ved utgangen av 2025. Det er ventet at ledigheten stiger svakt i 2026 og faller frem mot 2028. Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet oppjustert med rundt 0,2 prosentpoeng i 2026 og 2027.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at kontorledigheten skal noe opp i 2026 og videre reduseres frem mot 2028.



Leieprisen i Oslo svakt oppjustert i 2025, svakt nedjustert i 2026

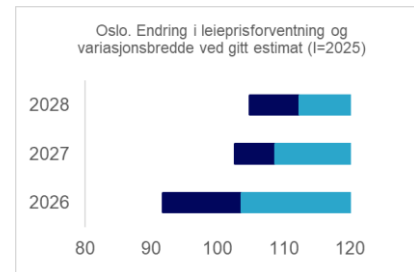
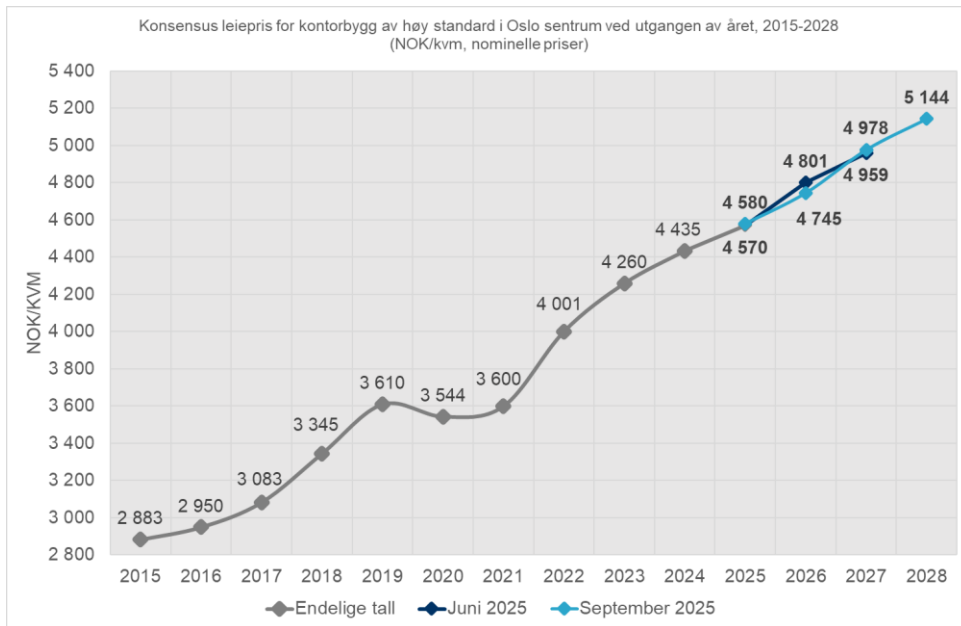
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Oslo	Leiepris, høy standard	3. kv. 2025								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 435	4 580	4 745	4 978	5 144	3. kv. 2025
		2. kv. 2025																		4 570	4 801	4 959		2. kv. 2025
		ending																		10	-56	18		ending
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2025									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	4,1	3,3	3,6	4,9	3,3	3. kv. 2025
		2. kv. 2025																		3,0	5,1	3,3		2. kv. 2025
		ending																		0,2	-1,5	1,6		ending

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst for 2025 på rundt 3,3 prosent i Oslo sentrum. Leieprisen ventes å stige til frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt oppjustert for 2025 og svakt nedjustert i 2026.

Frem mot 2028 er det bred konsensus for at leieprisene skal stige.

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



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

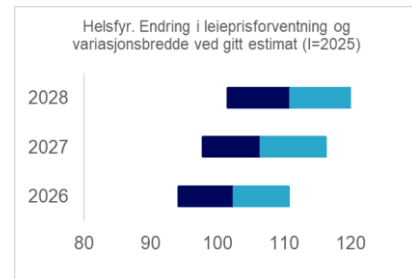
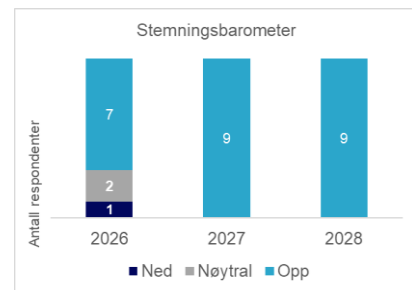
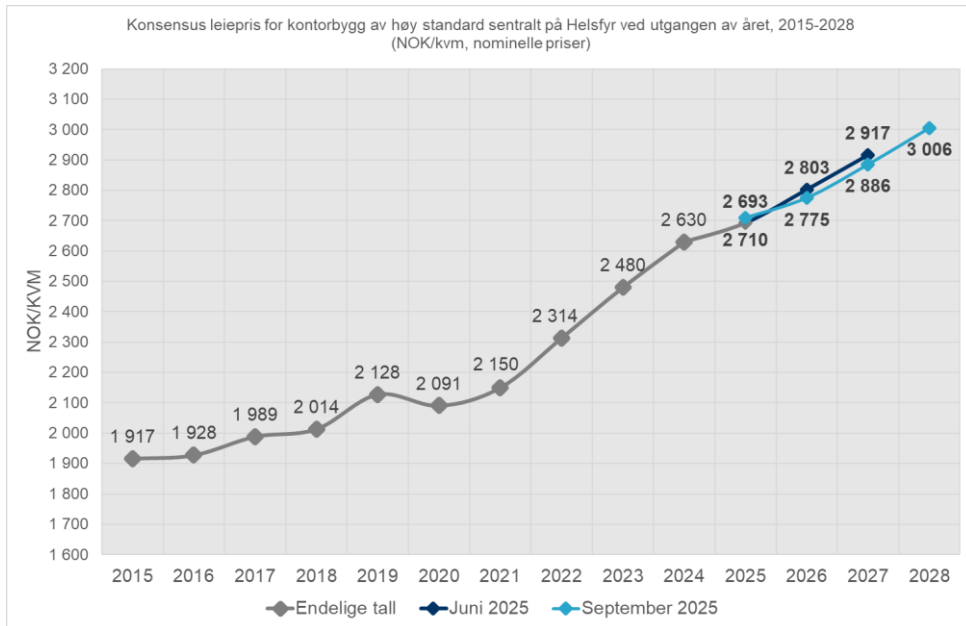
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Helsfyr	Leiepris sentralt	3. kv. 2025								1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 630	2 710	2 775	2 886	3 006	3. kv. 2025
	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2025																		2 693	2 803	2 917		2. kv. 2025
		ending																		17	-28	-31		ending
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2025									0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	6,0	3,0	2,4	4,0	4,2	3. kv. 2025
		2. kv. 2025																		2,4	4,1	4,1		2. kv. 2025
		ending																		0,6	-1,7	-0,1		ending

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Helsfyr for 2025 på rundt 3 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt nedjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2028.

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



Leieprisen på Lysaker svakt nedjustert fra forrige estimat, øker frem mot 2028

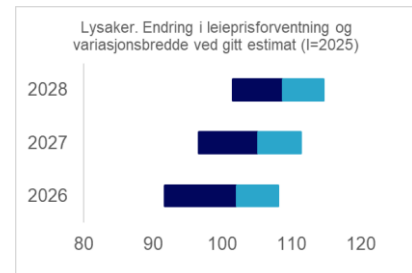
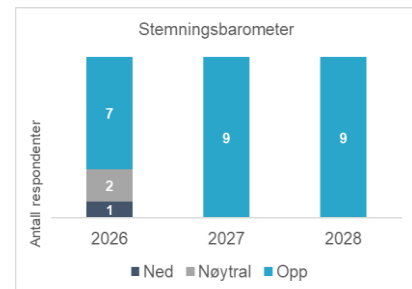
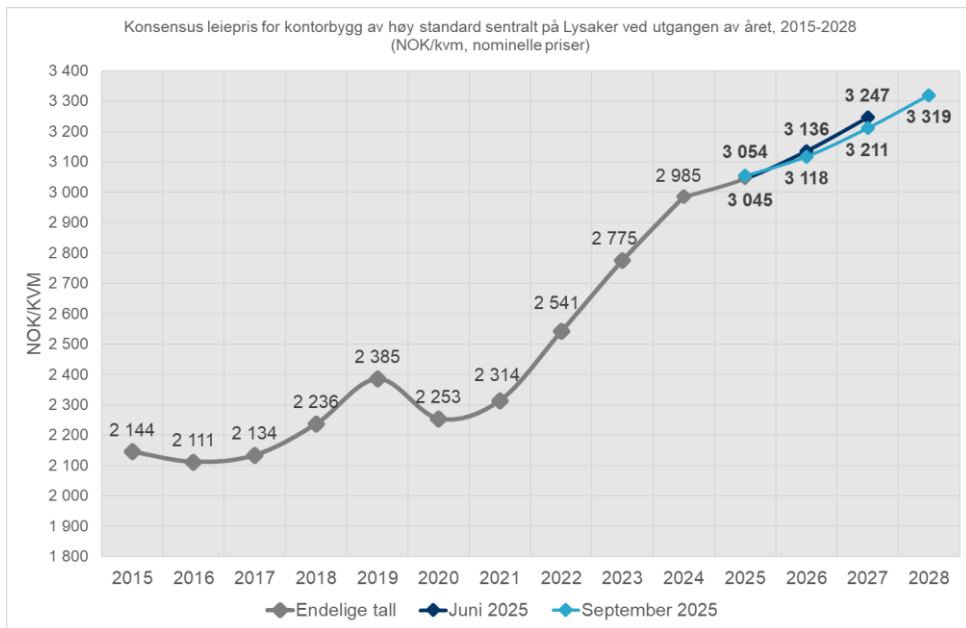
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt	3. kv. 2025								2 144	2 111	2 134	2 236	2 385	2 253	2 314	2 541	2 775	2 985	3 054	3 118	3 211	3 319	3. kv. 2025
	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2025																		3 045	3 136	3 247		2. kv. 2025
		endring																		9	-19	-36		endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2025									-1,5	1,1	4,8	6,6	-5,5	2,7	9,8	9,2	7,6	2,3	2,1	3,0	3,4	3. kv. 2025
		2. kv. 2025																			2,0	3,0	3,5	
		endring																		0,3	-0,9	-0,5		endring

Det anslås ved 3. kvartal en nominell leieprisvekst på Lysaker for 2025 på rundt 2,3 prosent. Det er ventet at leieprisene videre vil stige frem mot 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet svakt nedjustert.

Det er bred konsensus for at leieprisene skal stige frem mot 2028.

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



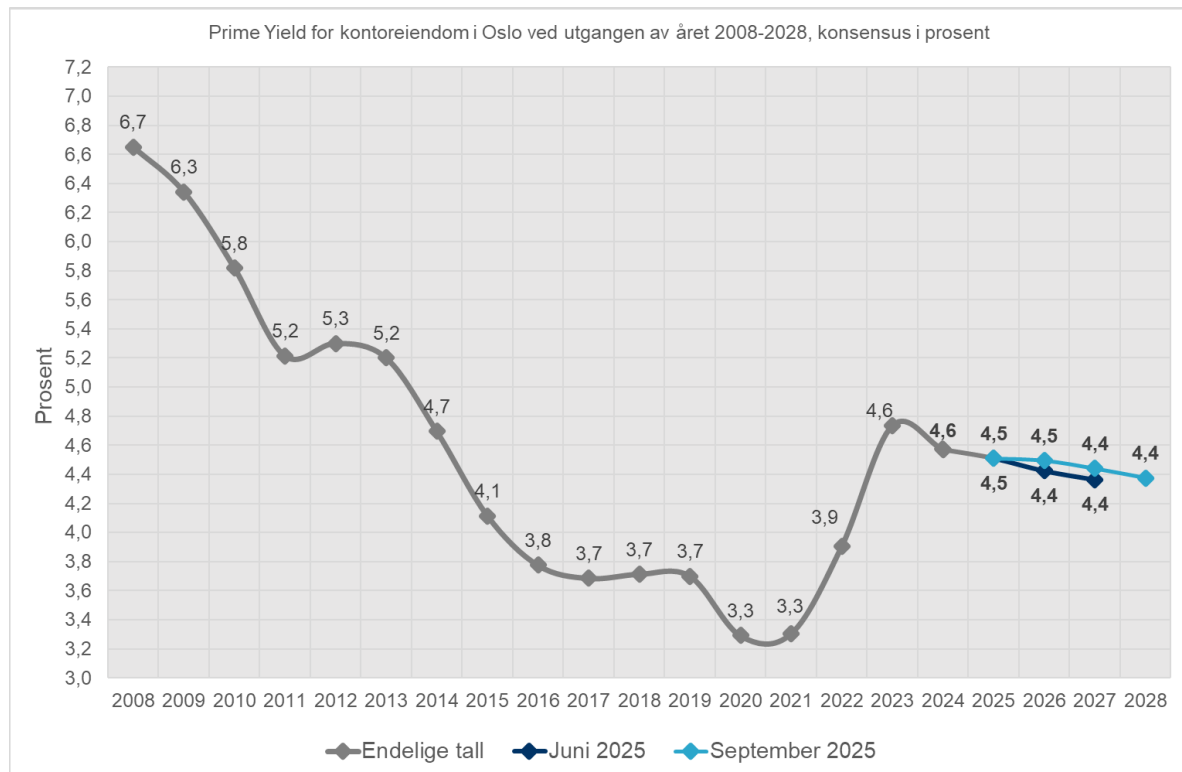
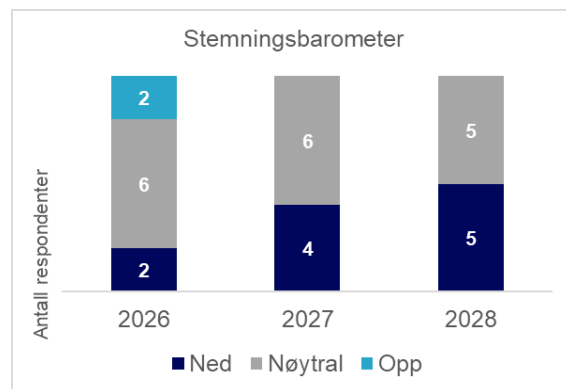
Prognosen for Prime Yield svakt oppjustert, faller svakt frem mot 2028

	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
Prime yield Oslo, i prosent	3. 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	4,5	4,5	4,4	4,4	3. kv. 2025
	2. kv. 2025																		4,5	4,4	4,4		2. kv. 2025
	endring																		0,0	0,1	0,1		endring

Det anslås ved 3. kvartal en prime yield i Oslo ved utgangen av 2025 på 4,5 prosent, noe som er uendret sammenlignet med forrige anslag.

Frem mot 2028 er det ventet at prime yield reduseres svakt og estimatet er svakt oppjustert i 2026 og 2027, fra forrige anslag.

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

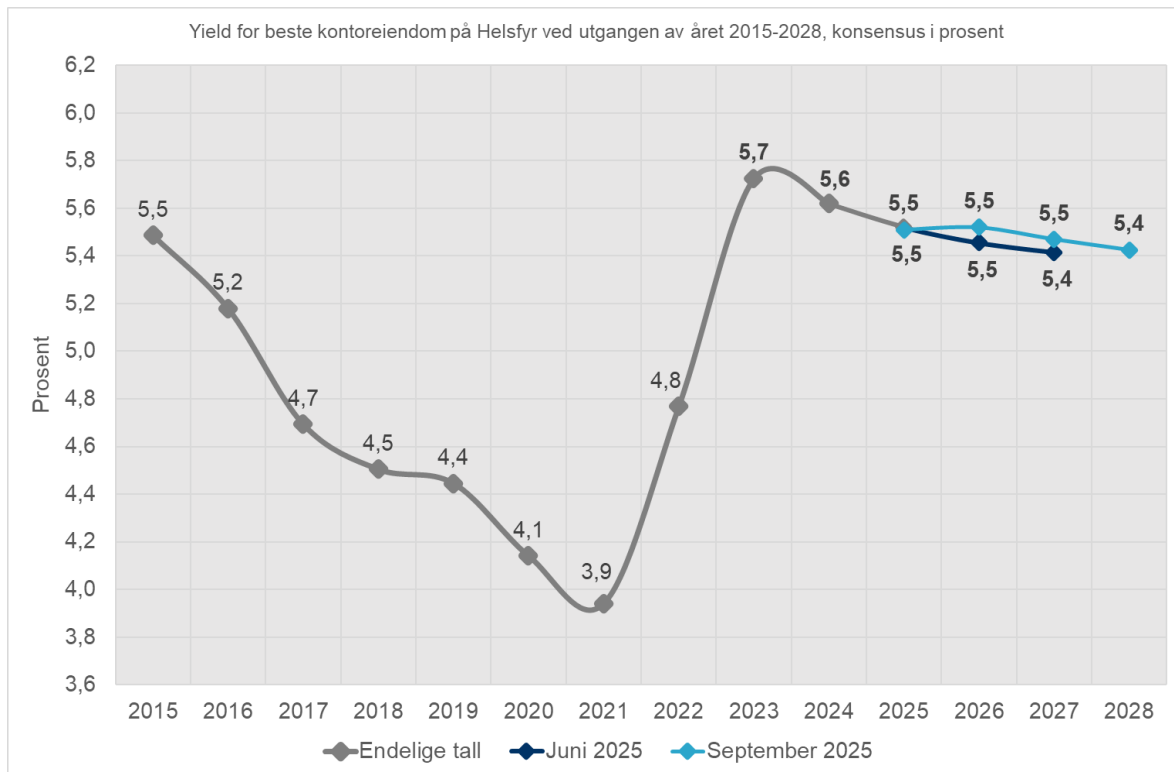
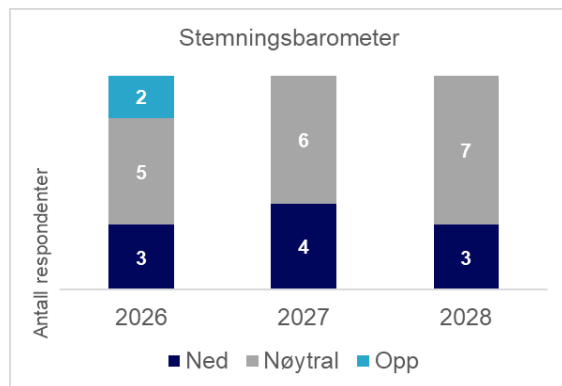


Yielden på Helsfyr svakt oppjustert, faller frem mot 2027

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

Anslaget for yield på Helsfyr ved utgangen av 2025 er ved 3. kvartal på rundt 5,5 prosent, uendret sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2028 er det ventet at yielden skal reduseres, estimatet er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres eller forbli uendret frem mot 2028.

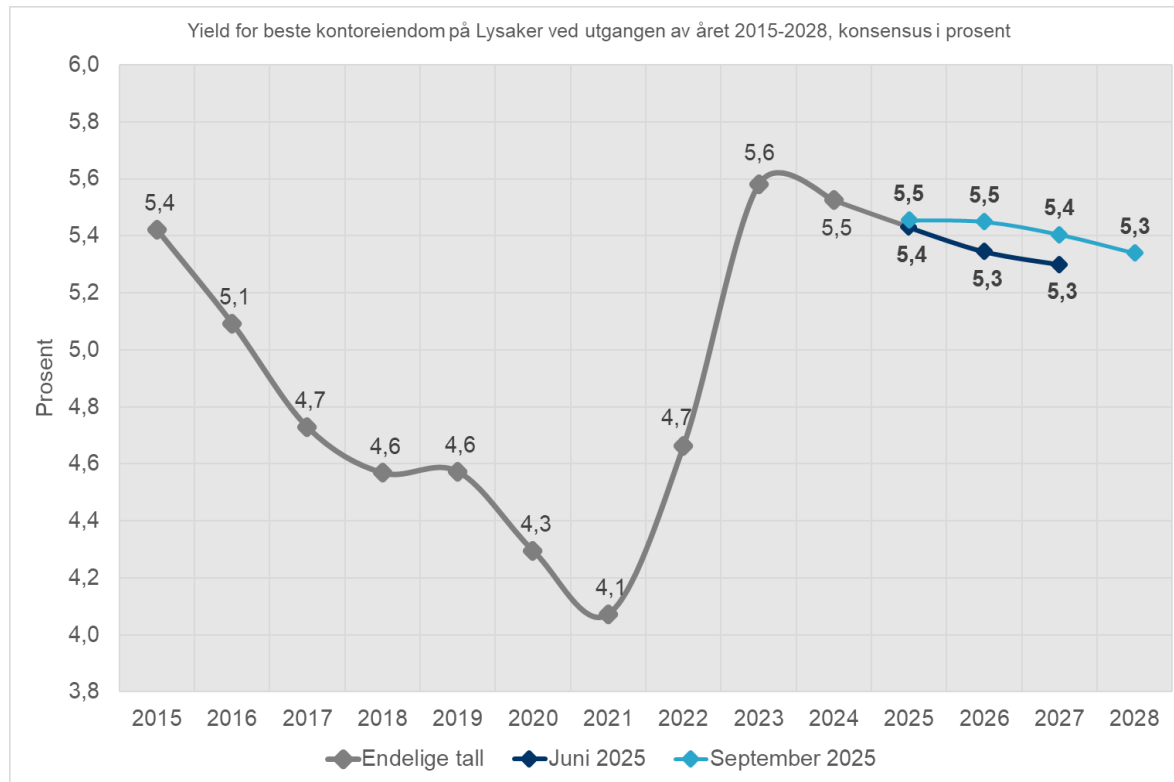
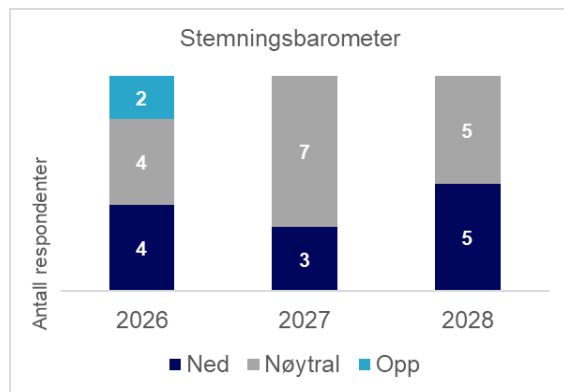


Yielden på Lysaker svakt nedjustert, faller frem mot 2027

	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
Yield Lysaker, i prosent	3. kv. 2025								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,5	5,5	5,5	5,4	5,3	3. kv. 2025
	2. kv. 2025																		5,4	5,3	5,3		2. kv. 2025
	ending																		0,0	0,1	0,1		ending

Anslaget for yield på Lysaker ved utgangen av 2025 er ved 3. kvartal på rundt 5,5 prosent, svakt oppjustert sammenlignet med forrige estimat. Frem mot 2028 er det ventet at yielden skal reduseres, estimatet er svakt oppjustert fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret viser at det er konsensus for at yielden vil reduseres eller forbli uendret frem mot 2028.



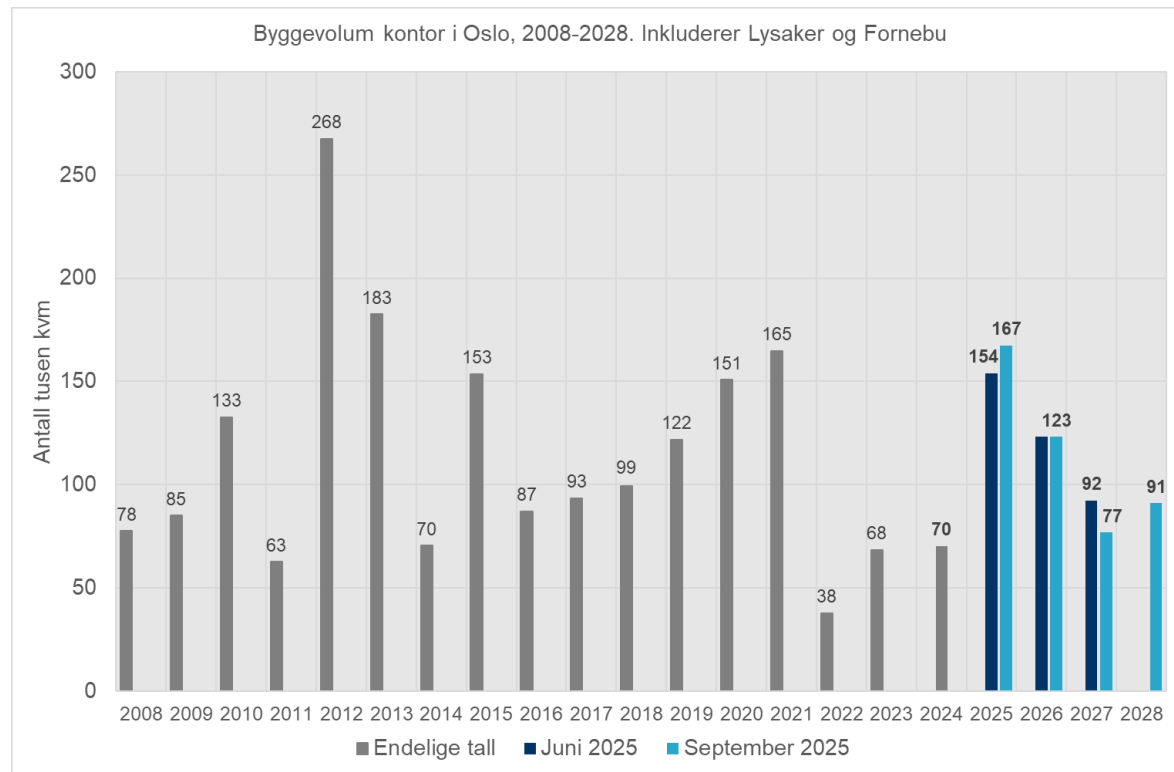
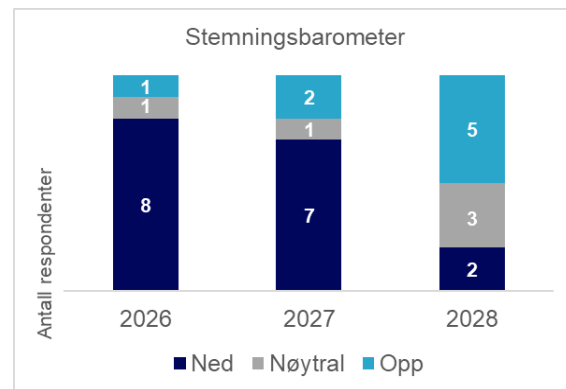
Forventet byggevolum i Oslo faller frem mot 2028

		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	Byggevolume for kontorbygg	3. kv. 2025	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	70	167	123	77	91	3. kv. 2025
	(Hele tusen kvadratmeter)	2. kv. 2025																		154	123	92		2. kv. 2025
		ending																		13	0	-15		ending

Estimatet for forventet byggevolum i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) er for 2025 på rundt 167 000 kvadratmeter. Volumet faller til rundt 123 000 kvadratmeter i 2026. Estimatet er tilnærmet uendret fra forrige anslag.

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at byggevolumet faller i 2026 og 2027.

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



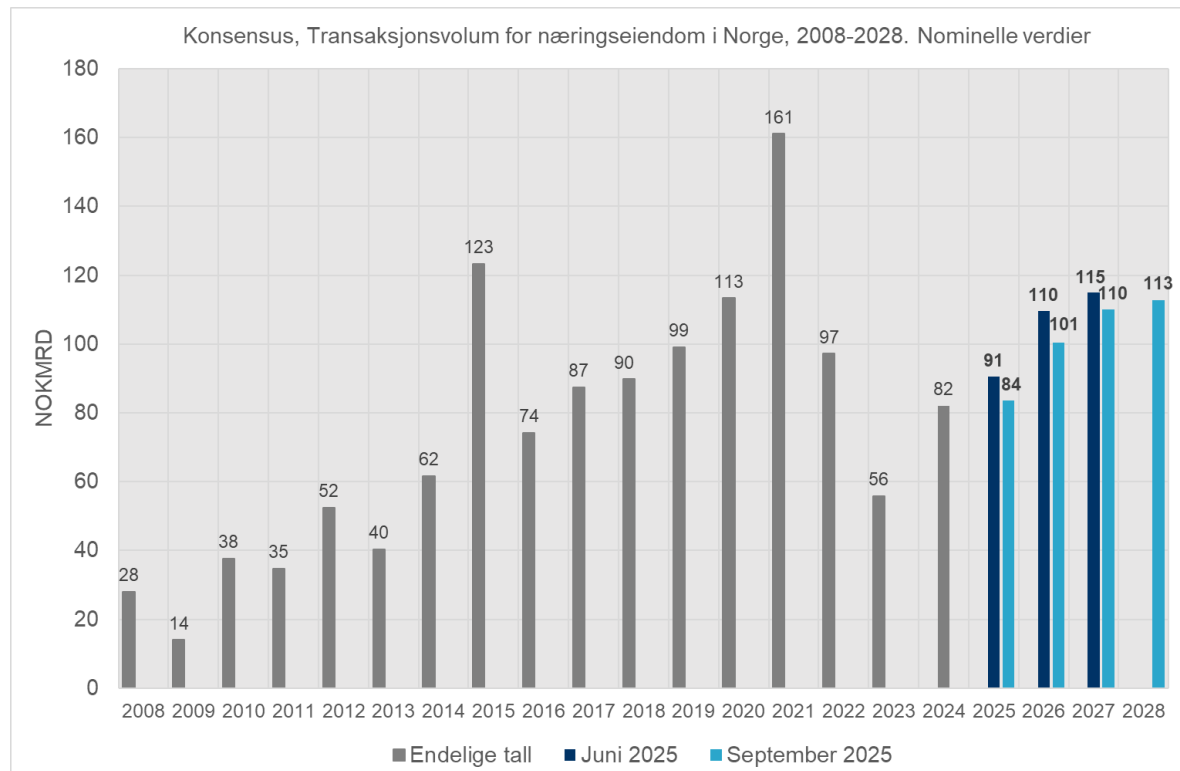
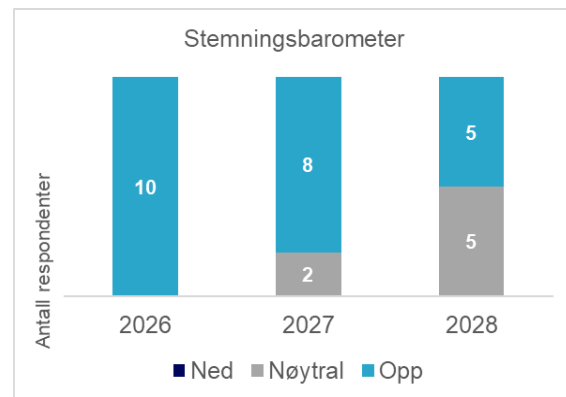
Forventet transaksjonsvolum på rundt 90 milliarder i 2025, øker fremover

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	3. kv. 2025	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	82	84	101	110	113	3. kv. 2025
	(Milliarder nok, nominelt)	2. kv. 2025																		91	110	115		2. kv. 2025
		endring																		-7	-9	-5		endring

Estimatet for transaksjonsvolumet i Norge er for 2025 anslått å ligge på i overkant av 80 milliarder, hele estimatet er nedjustert fra forrige anslag.

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

Stemningsbarometeret bekrefter anslaget om at transaksjonsvolumet ventes å øke de neste årene.



Oppsummering

Estimatene i Entra Konsensusrapport for 3. kvartal 2025 anslår fremover en arealledighet som topper ut på rundt 7,2 prosent i 2026 og stigende leiepriser frem mot 2028. Estimatet for prime yield er ved utgangen av 2025 uendret på rundt 4,5 prosent. Yelden på henholdsvis Helsfyr og Lysaker er ved utgangen av 2025 forventet å ligge på 5,5 prosent. Estimatet for byggevolum og transaksjonsvolumet er tilnærmet uendret.

Kontorledigheten i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås å ligge på rundt 7 prosent ved utgangen av 2025. Det er forventet at ledigheten faller svakt frem mot 2028. Sammenlignet med forrige rapport er ledighetsanslaget justert noe opp for 2026 og 2027. Konsensus viser at kontorledigheten vil øke noe i 2025, for deretter å reduseres eller holde seg uendret frem mot 2028.

For 2025 er kontorleieprisene i Oslo justert opp litt fra forrige estimat, mens de er justert noe ned for 2026. Årsveksten forventes å være rundt 3,6 prosent i 2026, med en økning til nær 5 prosent i 2027.

Estimatet for kontorleieprisene på Helsfyr og Lysaker er i kvartalet tilnærmet uendret sammenlignet med forrige estimat. For 2025 er årsveksten ventet å ligge på henholdsvis 3 og 2,3 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.

Prime yield anslås til 4,5 prosent ved utgangen av 2025, uendret fra forrige estimat, med en forventet svak nedgang frem mot 2027. Yelden på Helsfyr og Lysaker estimeres til omtrent 5,5 prosent ved slutten av 2025, med forventning om at den vil falle videre frem mot 2028, estimatet er svakt oppjustert i 2026 og 2027.

Byggevolumet i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås til rundt 167 000 kvadratmeter i 2025, med en forventet nedgang til cirka 123 000 kvadratmeter i 2026. Disse anslagene er stort sett uendret siden forrige rapport. Det er betydelig variasjon i estimatene for perioden 2025 til 2028, spesielt når tilveksten forventes å skje.

Transaksjonsvolumet i Norge for 2025 er anslått til å ligge på rundt 84 milliarder, anslaget er svakt nedjustert fra forrige estimat. Volumet er fremover ventet å stige til rundt 100 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, 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 3. kvartal 2025 er gitt 1. oktober 2025. Rapporten er produsert 14. oktober 2025. 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
(4. kvartal 2025) utkommer
11. februar 2026**

ENTRA