



Entra Konsensusrapport

3. kvartal 2026



Innhold

1. Kontorledigheten er svakt oppjustert, topper ut på 7,9 prosent i 2026 og faller mot 7,6 prosent i 2029
2. Leieprisen i Oslo sentrum* for 2026 er tilnærmet uendret, leieveksten i 2027 og 2028 er nedjustert
3. Prime yield er om lag uendret på 4,78 prosent i 2026, men er løftet til rundt 4,9 prosent i 2027
4. Yieldene på Helsfyr og Lysaker er oppjustert og ventes å ligge rundt 5,9 prosent ved utgangen av 2026, med ytterligere oppgang i 2027
5. Estimatet for byggevolum i Oslo er svakt oppjustert til 122 000 kvm i 2026, halveres i 2027
6. Transaksjonsvolumet er om lag uendret på 84 milliarder i 2026, ventes opp mot 112 milliarder i 2029
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 3. kvartal 2026

Anslagene for 2026 er tilnærmet uendret, men 2027 svekkes med høyere ledighet og yield og lavere leievekst

Kontorledighet Oslo

7,9 %

ved utg. 2026 · inkl. Lysaker og Fornebu

▲ Svakt oppjustert +0,1 pp

Leiepris Oslo sentrum*

4 745 kr

per m² · +3,5 % å/å

→ Uendret

Leiepris Helsfyr*

2 758 kr

per m² · +0,4 % å/å

▼ Nedjustert -25 kr

Leiepris Lysaker*

3 155 kr

per m² · +1,3 % å/å

▼ Nedjustert -20 kr

Prime yield Oslo

4,8 %

ved utg. 2026 (4,78 %)

→ Om lag uendret +0,5 bps

Yield Helsfyr / Lysaker

5,9 / 5,9 %

ved utg. 2026 (5,95 / 5,89 %)

▲ Oppjustert +7 / +11 bps

Byggevolum Oslo

122 000

m² i 2026 · faller mot 2027

▲ Oppjustert +3 000 m²

Transaksjonsvolum Norge

84 mrd

kr i 2026 · øker mot 2029 (112 mrd)

→ Om lag uendret +0,5 mrd

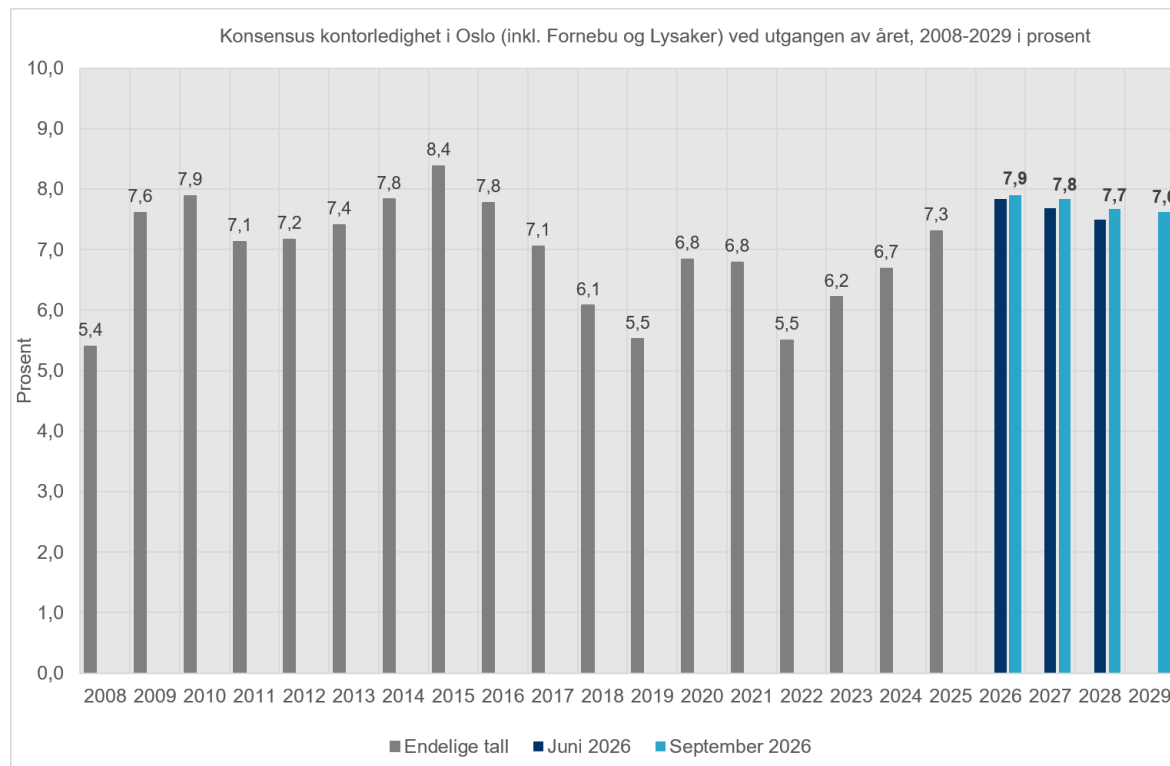
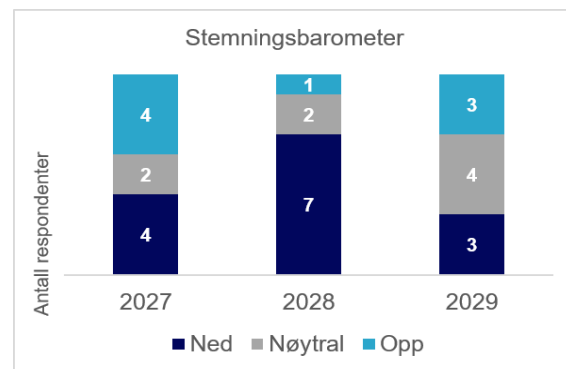
* Leiepris = høy standard, standardcase (min. 5 år, ≥1 000 m², sentralt beliggende). Endring er vist mot 2. kvartal 2026. Alle tall gjelder ved utgangen av året. Kilde: Entra Konsensus, 3. kvartal 2026.

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

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Oslo	Kontorledighet i prosent	3. 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	7,9	7,8	7,7	7,6	3. kv. 2026
	(Inkl. Fornebu og Lysaker)	2. kv. 2026																			7,8	7,7	7,5		2. kv. 2026
		ending																			0,1	0,1	0,2		ending

Anslaget for 3. kvartal viser at kontorledigheten i Oslo ventes å stige til 7,9 prosent ved utgangen av 2026, for deretter å falle gradvis mot 7,6 prosent i 2029. Sammenlignet med forrige rapportering er hele estimatet svakt oppjustert med 0,1 til 0,2 prosentpoeng.

Stemningsbarometeret viser delte forventninger for 2027, med like mange respondenter som ventet økt som redusert ledighet. For 2028 ventet 7 av 10 at ledigheten faller.



Leieprisen i Oslo svakt nedjustert, øker frem mot 2029

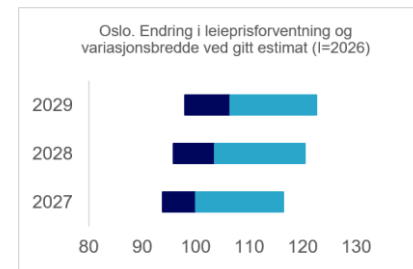
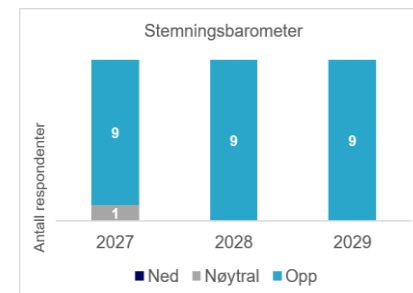
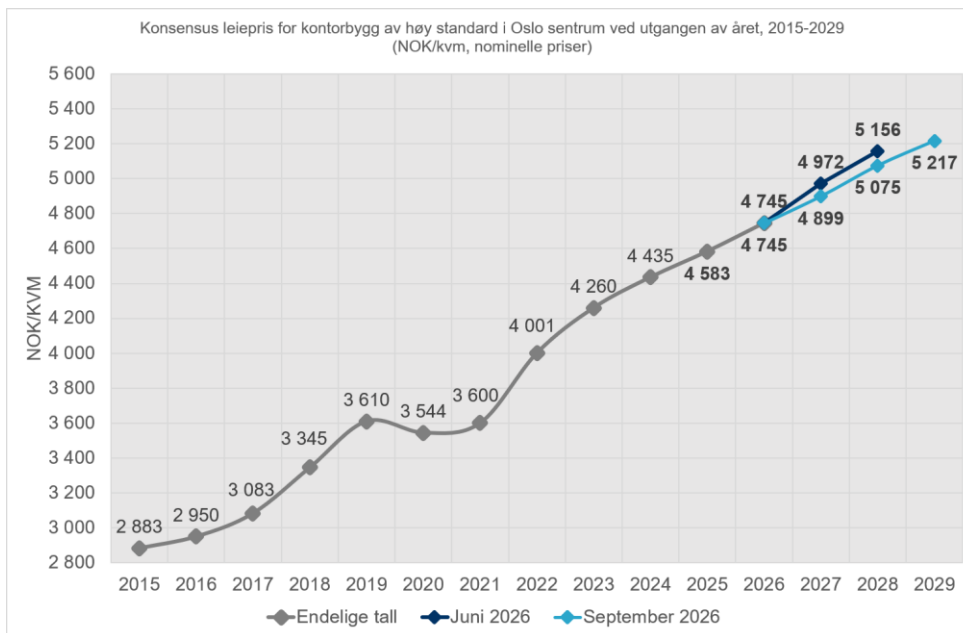
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Oslo	Leiepris, høy standard	3. kv. 2026								2 883	2 950	3 083	3 345	3 610	3 544	3 600	4 001	4 260	4 435	4 583	4 745	4 899	5 075	5 217	3. kv. 2026
		2. kv. 2026																			4 745	4 972	5 156		2. kv. 2026
		endring																			0	-73	-81		endring
Sentrum	(Kroner per kvadratmeter)	3. kv. 2026									2,3	4,5	8,5	7,9	-1,8	1,6	11,1	6,5	4,1	3,3	3,5	3,2	3,6	2,8	3. kv. 2026
		2. kv. 2026																			3,5	4,8	3,7		2. kv. 2026
		endring																			0,0	-1,5	-0,1		endring

Konsensusestimater for leiepris i Oslo sentrum er uendret for 2026. Leieprisen anslås 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 nedjustert med 73 kr i 2027 og 81 kr i 2028. Veksten i 2027 er redusert fra 4,8 til 3,2 prosent.

Stemningsbarometeret viser bred konsensus for stigende leier, der 9 respondenter venter økning i hvert av årene 2027 til 2029.

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



Leieprisen på Helsfyr svakt nedjustert, øker frem mot 2029

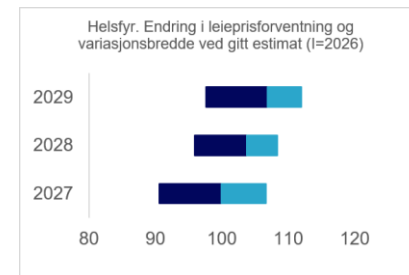
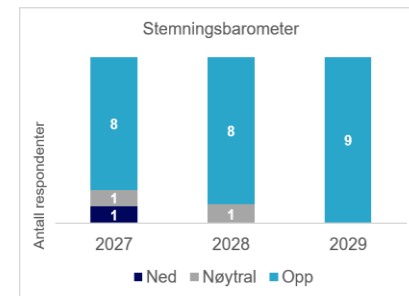
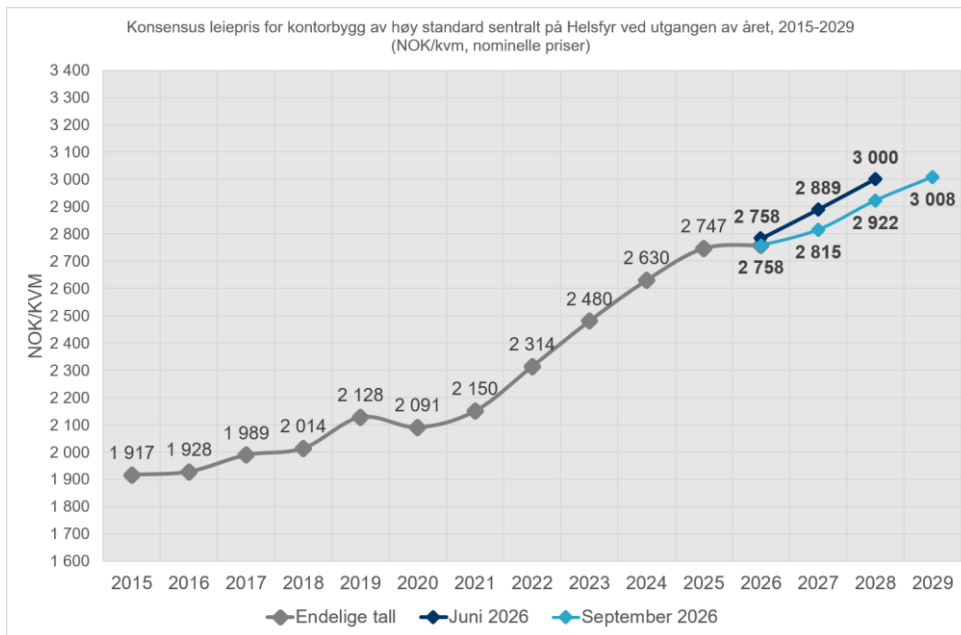
		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Helsfyr	Leiepris sentralt	3. kv. 2026								1 917	1 928	1 989	2 014	2 128	2 091	2 150	2 314	2 480	2 630	2 747	2 758	2 815	2 922	3 008	3. kv. 2026
	(Kroner per kvadratmeter)	2. kv. 2026																			2 783	2 889	3 000		2. kv. 2026
	endring																				-25	-74	-78		endring
	Leiepris, endring i prosent å/å	3. kv. 2026									0,6	3,2	1,2	5,7	-1,7	2,8	7,6	7,2	6,0	4,4	0,4	2,1	3,8	2,9	3. kv. 2026
		2. kv. 2026																			1,3	3,8	3,8		2. kv. 2026
	endring																				-0,9	-1,7	0,0		endring

Konsensusestimatet for leiepris sentralt på Helsfyr er nedjustert siden forrige rapportering. For 2026 anslås leieprisen til 2 758 kr per kvm ved utgangen av året, tilsvarende en nominell vekst på 0,4 prosent. Veksten ventes å ta seg opp til 3,8 prosent i 2028.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet nedjustert med 25 kr i 2026 og rundt 75 kr i 2027 og 2028.

Stemningsbarometeret viser at 8 respondenter ventet økte leiepriser i 2027 og 2028, og 9 i 2029. En respondent ventet fall i 2027.

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



Leieprisen på Lysaker svakt nedjustert, øker frem mot 2029

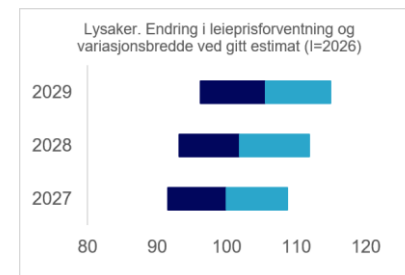
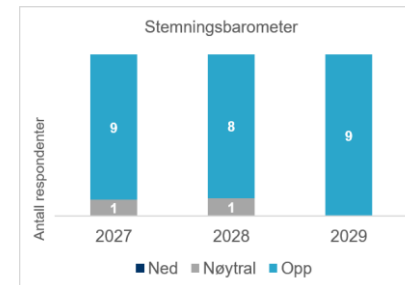
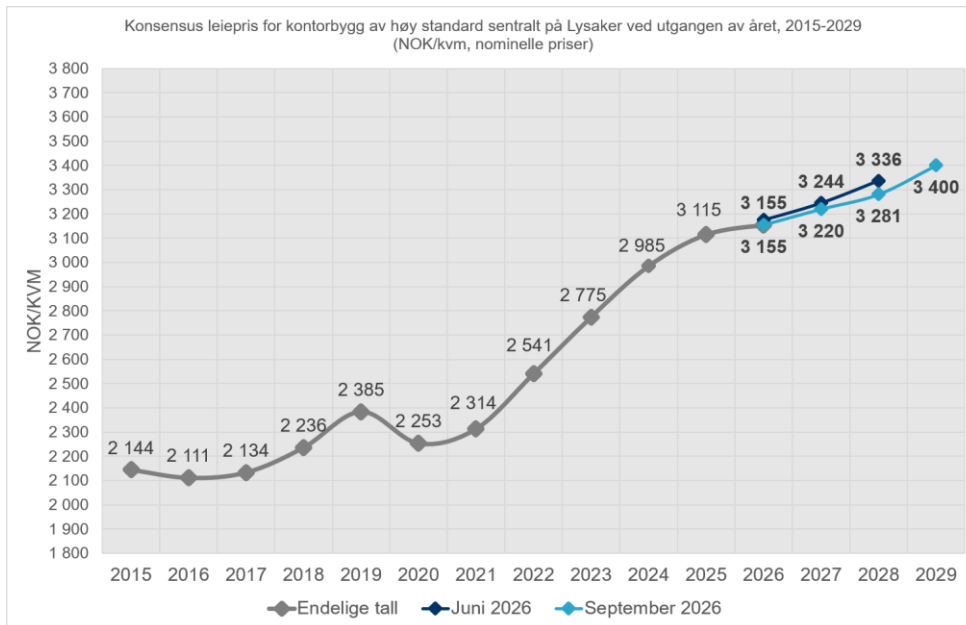
	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Lysaker	Leiepris sentralt																			3 155	3 220	3 281	3 400	3. kv. 2026
	(Kroner per kvadratmeter)																			3 175	3 244	3 336		2. kv. 2026
	endring																			-20	-24	-56		endring
	Leiepris, endring i prosent å/å																			1,3	2,1	1,9	3,6	3. kv. 2026
																				1,9	2,2	2,8		2. kv. 2026
	endring																			-0,6	-0,1	-0,9		endring

Konsensusestimater for leiepris sentralt på Lysaker er marginalt nedjustert siden forrige rapportering. For 2026 anslås leieprisen til 3 155 kr per kvm ved utgangen av året, tilsvarende en forventet nominell vekst på 1,3 prosent. Konsensus peker videre på fortsatt leieprisvekst frem mot 2029.

Sammenlignet med forrige rapportering er estimatet nedjustert med rundt 20 og 25 kr i 2026 og 2027, og med 56 kr i 2028.

Stemningsbarometeret viser bred konsensus for stigende leier, der 8 og 9 respondenter venter økning i hvert av årene 2027 til 2029.

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



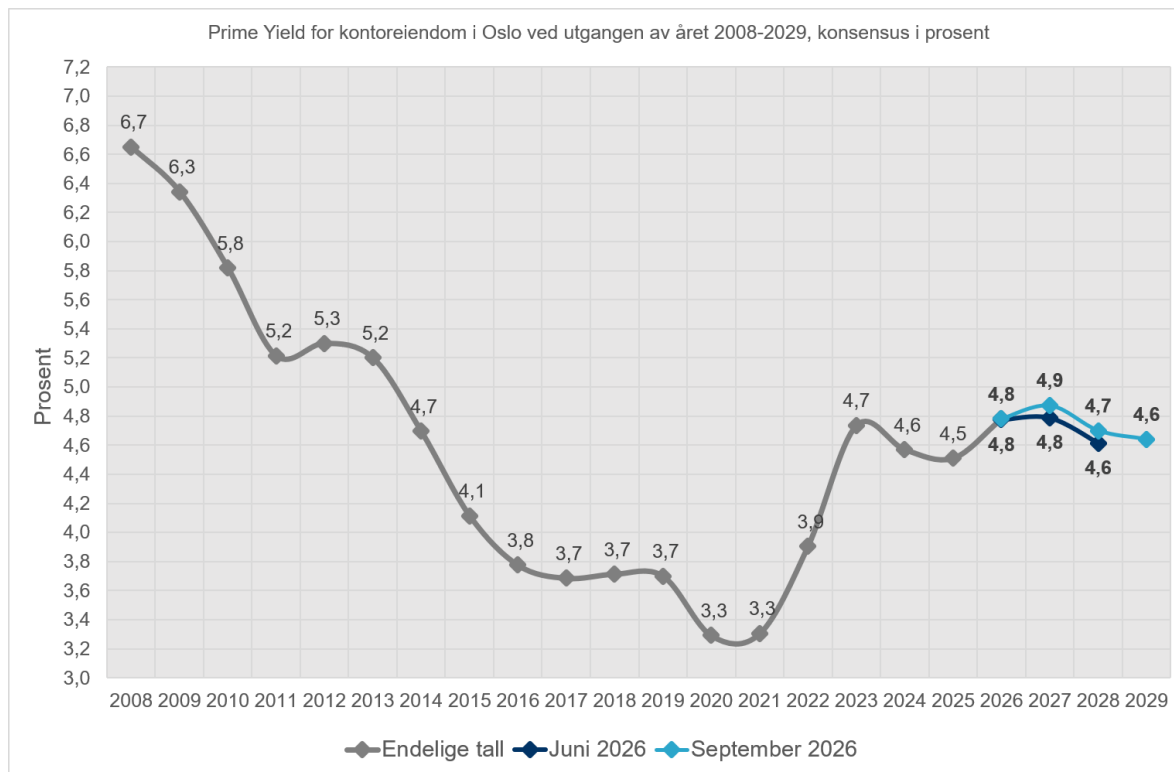
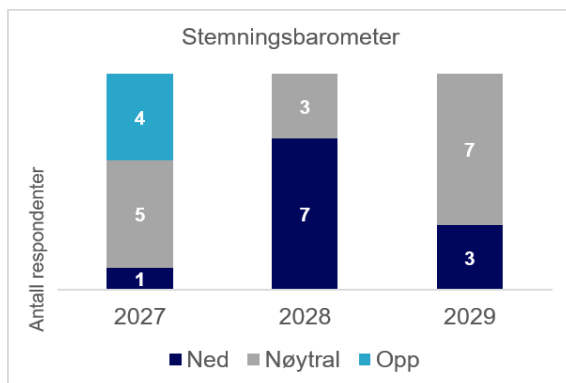
Prognosen for Prime Yield er svakt oppjustert i 2027 og 2028

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Prime yield Oslo, i prosent	3. 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	4,9	4,7	4,6	3. kv. 2026
	2. kv. 2026																			4,8	4,8	4,6		2. kv. 2026
	ending																			0,0	0,1	0,1		ending

Det anslås ved 3. kvartal en prime yield i Oslo ved utgangen av 2026 på 4,78 prosent, om lag uendret fra forrige anslag.

I 2027 ventes prime yield å stige til rundt 4,9 prosent, for deretter å falle mot 4,6 prosent i 2029. Estimatenes for 2027 og 2028 er svakt oppjustert med rundt 9 basispunkter.

Stemningsbarometeret viser delte forventninger for 2027, der 4 av 10 respondenter venter økt yield og 5 venter uendret. For 2028 venter 7 av 10 at yielden faller.



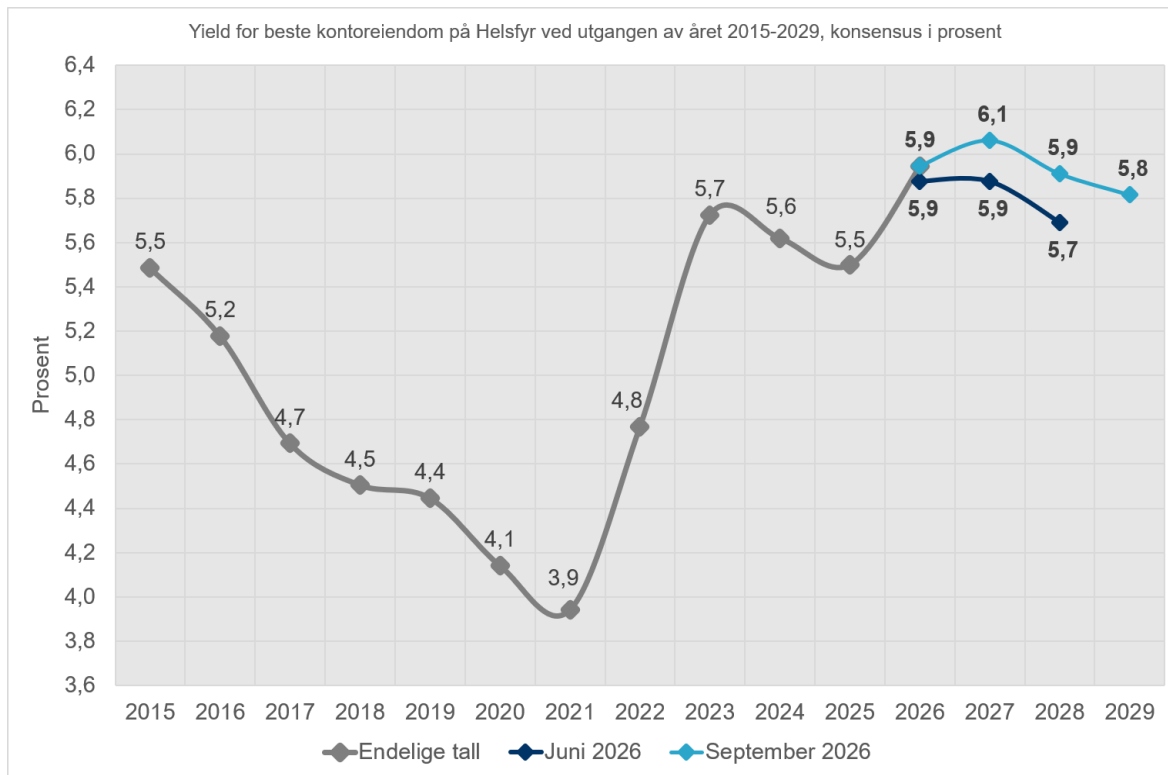
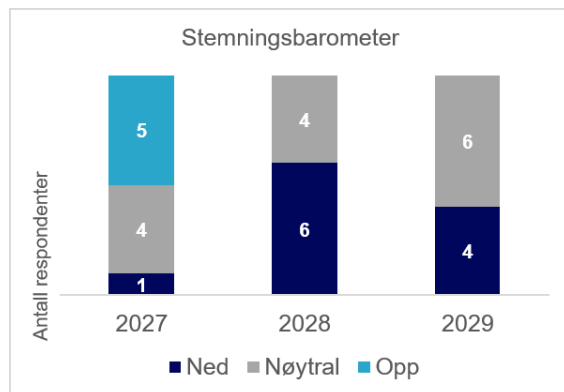
Yielden på Helsfyr er oppjustert, reduseres svakt frem mot 2029

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Yield Helsfyr, i prosent	3. 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	6,1	5,9	5,8	3. kv. 2026
	2. kv. 2026																			5,9	5,9	5,7		2. kv. 2026
	ending																			0,1	0,2	0,2		ending

Det anslås ved 3. kvartal en yield på Helsfyr ved utgangen av 2026 på 5,9 prosent, en økning på 7 basispunkter sammenlignet med forrige anslag.

I 2027 ventes yielden å stige til rundt 6,1 prosent, før den avtar mot 5,8 prosent i 2029. Estimatenes for 2027 og 2028 er oppjustert med rundt 20 basispunkter.

Stemningsbarometeret viser at 5 av 10 respondenter forventer økt yield i 2027, mens 6 av 10 forventer fall i 2028.



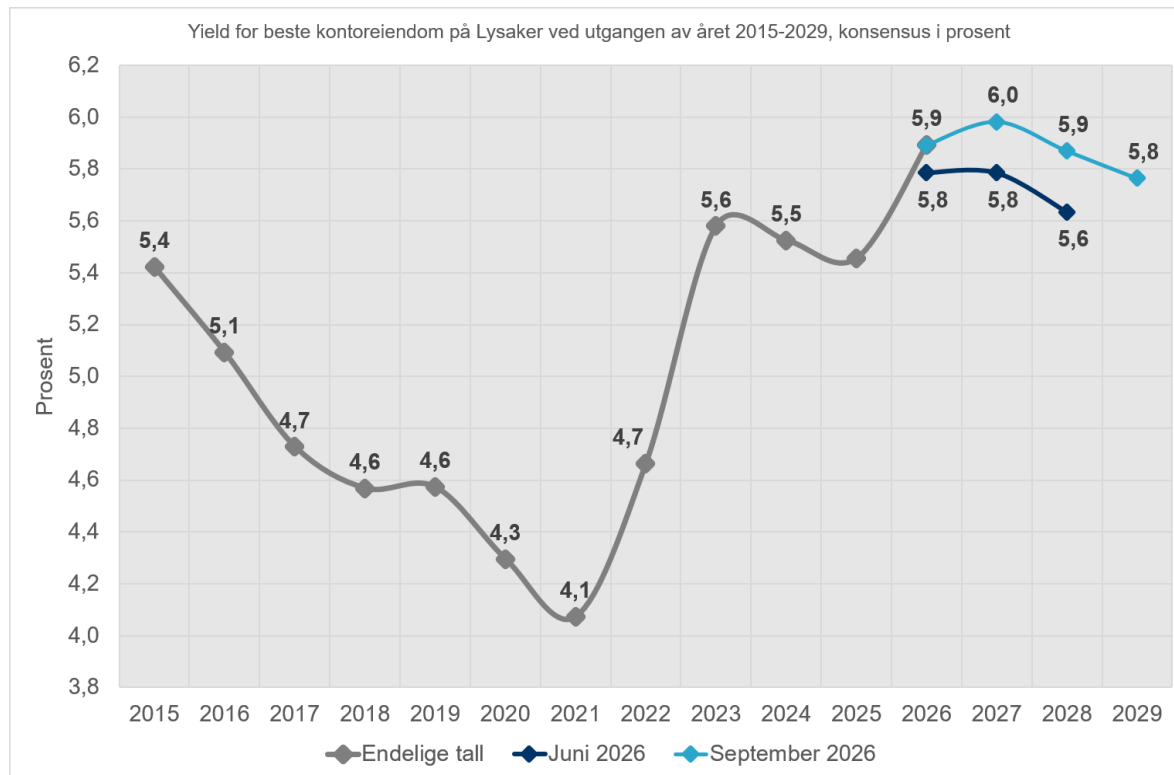
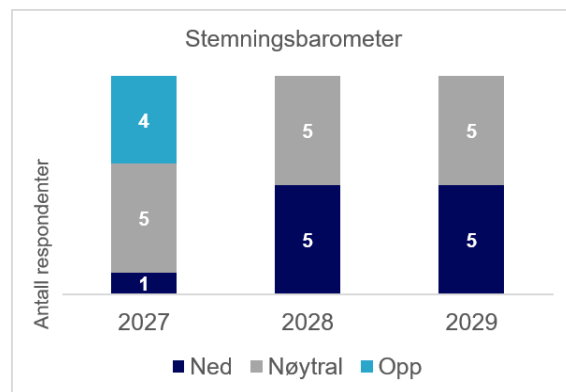
Yielden på Lysaker oppjustert, reduseres svakt frem mot 2029

	Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Yield Lysaker, i prosent	3. kv. 2026								5,4	5,1	4,7	4,6	4,6	4,3	4,1	4,7	5,6	5,5	5,5	5,9	6,0	5,9	5,8	3. kv. 2026
	2. kv. 2026																			5,8	5,8	5,6		2. kv. 2026
	ending																			0,1	0,2	0,2		ending

Det anslås ved 3. kvartal en yield på Lysaker ved utgangen av 2026 på 5,89 prosent, en økning på 11 basispunkter sammenlignet med forrige anslag.

I 2027 ventes yielden å stige til rundt 6,0 prosent, før den avtar mot 5,8 prosent i 2029. Estimatenes for 2027 og 2028 er oppjustert med rundt 20 basispunkter.

Stemningsbarometeret viser at 4 av 10 respondenter forventer økt yield i 2027, mens halvparten forventer fall i 2028 og 2029.



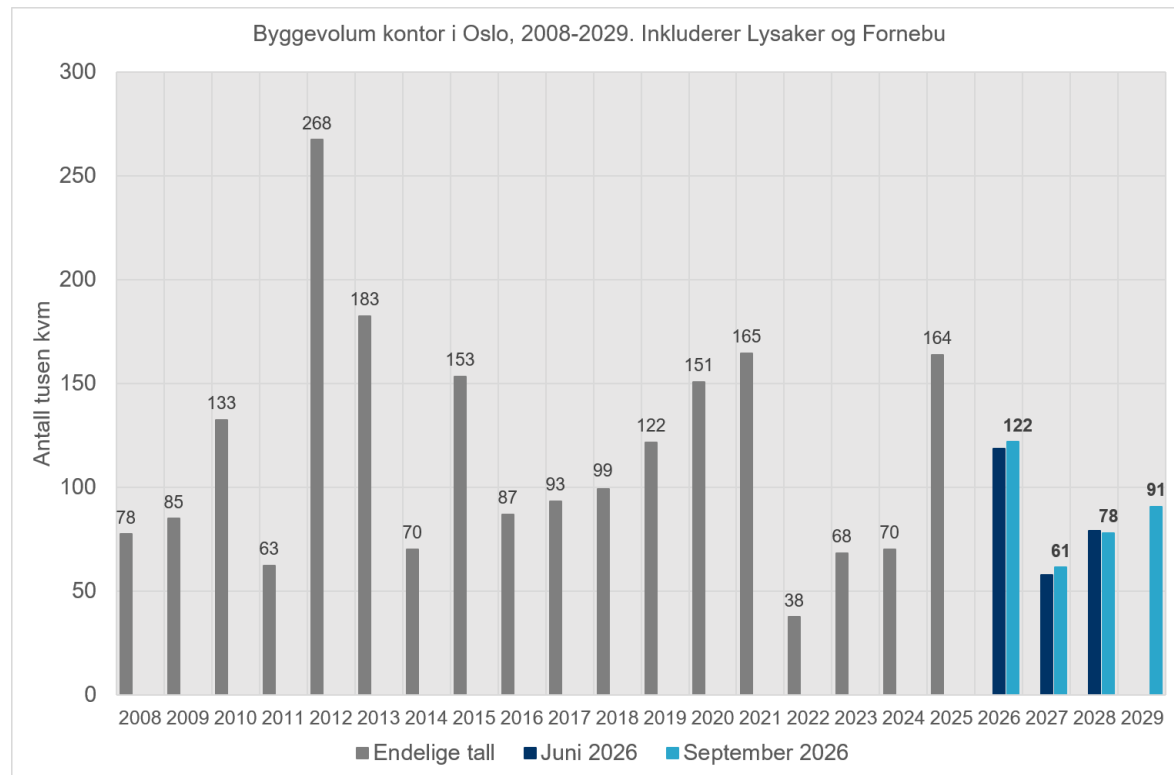
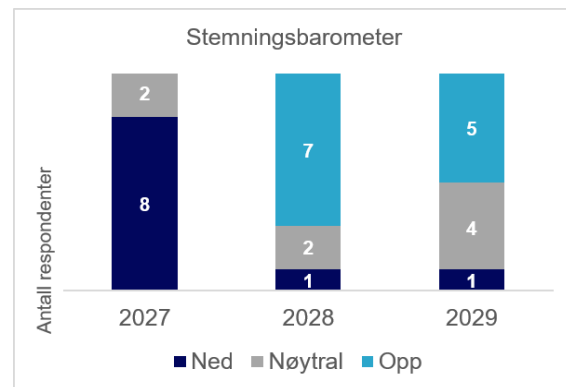
Forventet byggevolum i Oslo faller frem mot 2027

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Oslo	Byggevolum for kontorbygg	3. kv. 2026	78	85	133	63	268	183	70	153	87	93	99	122	151	165	38	68	70	164	122	61	78	91	3. kv. 2026
	(Hele tusen kvadratmeter)	2. kv. 2026																			119	58	79		2. kv. 2026
		endring																			3	4	-1		endring

Estimatet for byggevolum i Oslo (inkl. Lysaker og Fornebu) er rundt 122 000 kvm i 2026, svakt oppjustert fra forrige anslag. Volumet ventes å falle til rundt 61 000 kvm i 2027, før det øker til rundt 91 000 kvm i 2029.

Stemningsbarometeret bekrefter fallet i 2027, der 8 av 10 respondenter venter lavere volum. For 2028 venter 7 av 10 en økning.

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



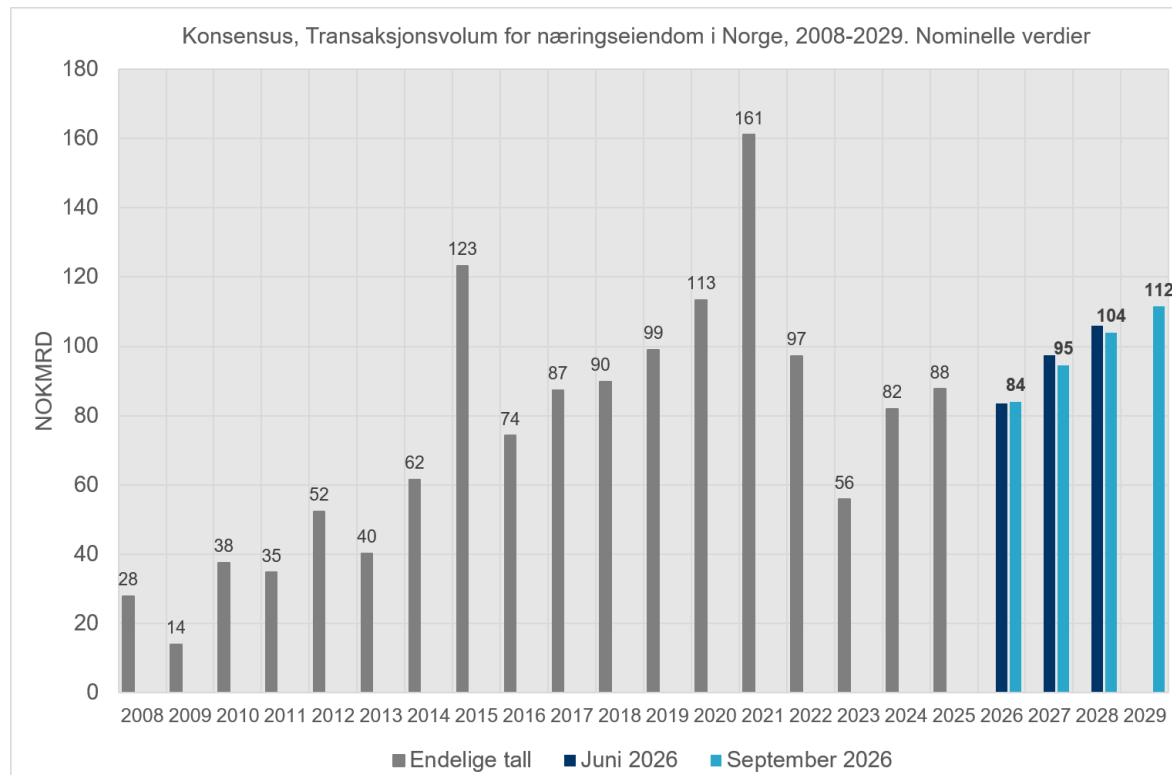
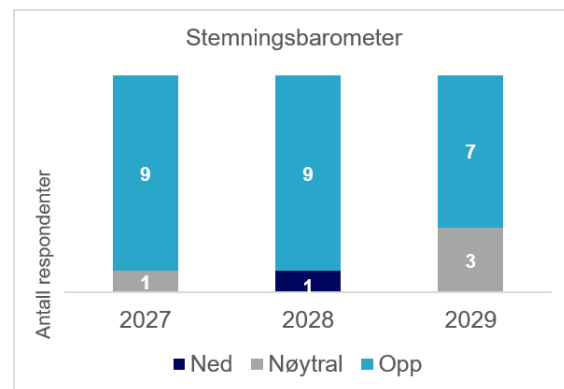
Forventet transaksjonsvolum svakt redusert

		Estimat gitt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Estimat gitt
Norge	Transaksjonsvolum, næring totalt	3. kv. 2026	28	14	38	35	52	40	62	123	74	87	90	99	113	161	97	56	82	88	84	95	104	112	3. kv. 2026
	(Milliarder nok, nominelt)	2. kv. 2026																			84	98	106		2. kv. 2026
	endring																				0	-3	-2		endring

Estimatet for transaksjonsvolumet i Norge er forventet å ligge på rundt 84 milliarder i 2026, om lag uendret fra forrige anslag. Estimatenes for 2027 og 2028 er nedjustert med henholdsvis 3 og 2 milliarder.

Frem mot 2029 er det ventet at årlig transaksjonsvolum vil øke, til rundt 112 milliarder.

Stemningsbarometeret viser bred konsensus for økende volum, der 9 av 10 respondenter venter økning i både 2027 og 2028.



Oppsummering

Konsensus for 3. kvartal 2026 viser små endringer i anslagene for 2026, men et svakere bilde for 2027. Ledigheten og yieldnivåene er justert opp, mens leieveksten i 2027 er nedjustert. Samlet peker anslagene mot at yieldtoppen forskyves til 2027, før fallende yield og stigende leier lenger ut i perioden. Det er bred konsensus i panelet om stigende leier og transaksjonsvolum, mens forventningene til ledighet og yield i 2027 er mer delte.

Estimatet for kontorledigheten i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås å ligge på rundt 7,9 prosent ved utgangen av 2026. Det er forventet at ledigheten faller gradvis frem mot 2029, til rundt 7,6 prosent. Sammenlignet med forrige rapport er ledighetsanslaget justert opp med 0,1–0,2 prosentpoeng.

Estimatet for kontorleieprisen i Oslo sentrum er uendret for 2026, og anslås til rundt 4 745 kroner per kvadratmeter ved utgangen av året, tilsvarende en årsvekst på 3,5 prosent. Veksten i 2027 og 2028 er nedjustert, men det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2029.

Estimatet for kontorleieprisene på Helsefyr og Lysaker er nedjustert fra forrige estimat, til henholdsvis rundt 2 758 og 3 155 kroner per kvadratmeter ved utgangen av 2026. For 2026 er årsveksten ventet å ligge på mellom 0,4 og 1,3 prosent, med en vekst som er ventet å ta seg opp frem mot 2029.

Estimatet for prime yield er om lag uendret på 4,78 prosent ved utgangen av 2026, men er oppjustert med rundt 9 basispunkter for 2027 og 2028. Prime yield ventes å toppe ut på rundt 4,9 prosent i 2027, før den faller mot 4,6 prosent i 2029. Yelden på Helsefyr og Lysaker estimeres til rundt 5,9 prosent ved utgangen av 2026, oppjustert med hhv. 7 og 11 basispunkter, og ventes også å toppe ut i 2027.

Byggevolumet i Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu, anslås til rundt 122 000 kvadratmeter i 2026, med en forventet nedgang til cirka 61 000 kvadratmeter i 2027. Anslagene er svakt oppjustert sammenlignet med forrige rapport. Det er betydelig variasjon i estimatene for byggevolum, og spesielt når tilveksten forventes å skje.

Transaksjonsvolumet i Norge er anslått til å ligge på rundt 84 milliarder kroner i 2026, om lag uendret fra forrige rapport. Volumet er ventet å stige frem mot 2029, til rundt 112 milliarder, men anslagene for 2027 og 2028 er nedjustert med 2–3 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 3. kvartal 2026 er gitt i september 2026. Rapporten er produsert 14. oktober 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 fasaden 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 2026-2029?
2. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard i Oslo sentrum blir ved utgangen av året i 2026-2029?*
3. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Helsfyr blir ved utgangen av året i 2026-2029?*
4. Hva tror dere normal leiepris på kontorbygg av høy standard på Lysaker blir ved utgangen av året i 2026-2029?*
5. Hva tror dere prime yield i kontormarkedet i Oslo blir ved utgangen av året i 2026-2029?
6. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Helsfyr blir ved utgangen av året i løpet av 2026-2029?
7. Hva tror dere yielden for de beste kontoreiendommene på Lysaker blir ved utgangen av året i løpet av 2026-2029?
8. Hvor mange kvadratmeter kontor blir brutto tilført markedet i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) i årene 2026-2029?
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 2026-2029?

* 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

Deltakere

- 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 2026) utkommer
10.02.2027

ENTRA