Markedet for næringseiendom

Birgitte Heskestad Ellingsen

November 2026



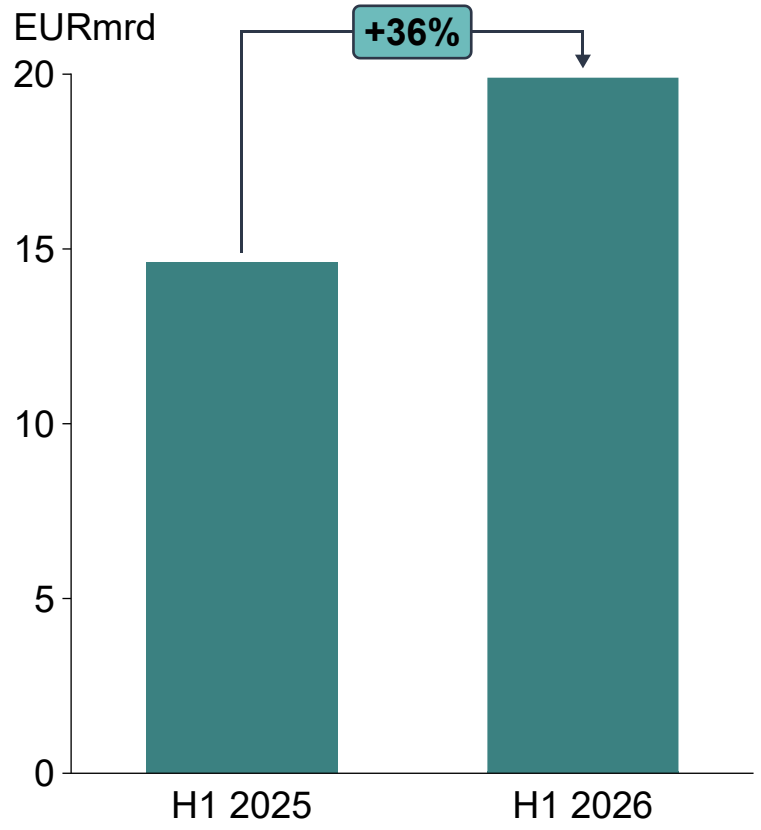


TRANSAKSJONSMARKED

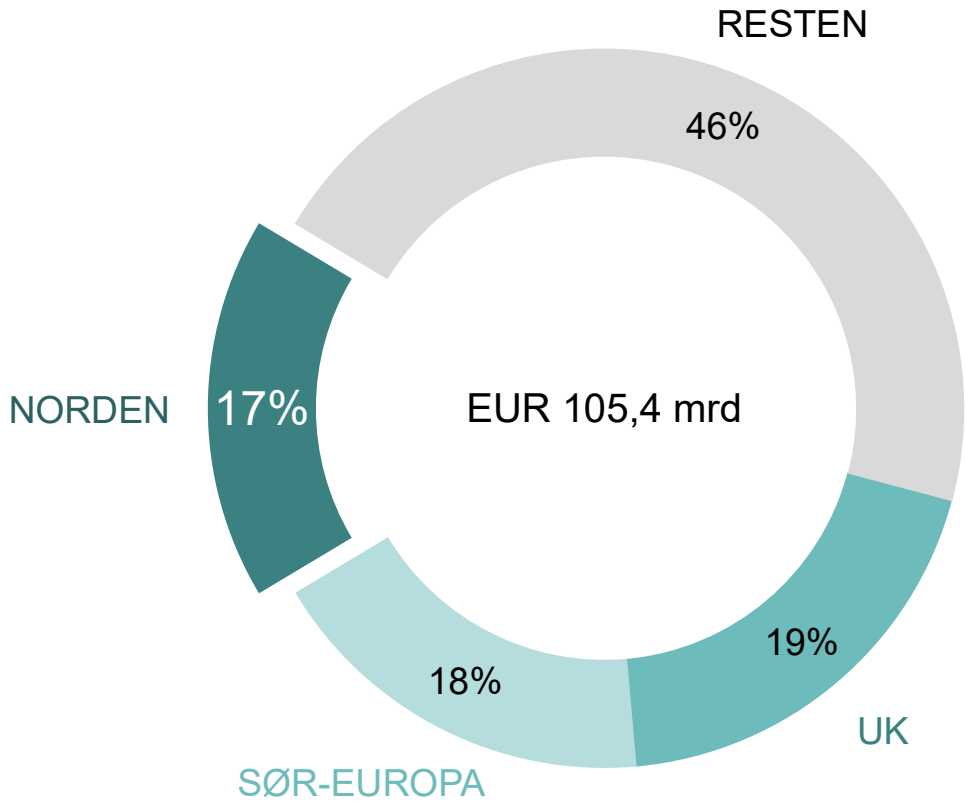
Europa | Det nordiske markedet er nå det tredje største markedet i Europa

Sterk vekst fra lave nivåer

Nordisk transaksjonsvolum, H12025 vs H12026



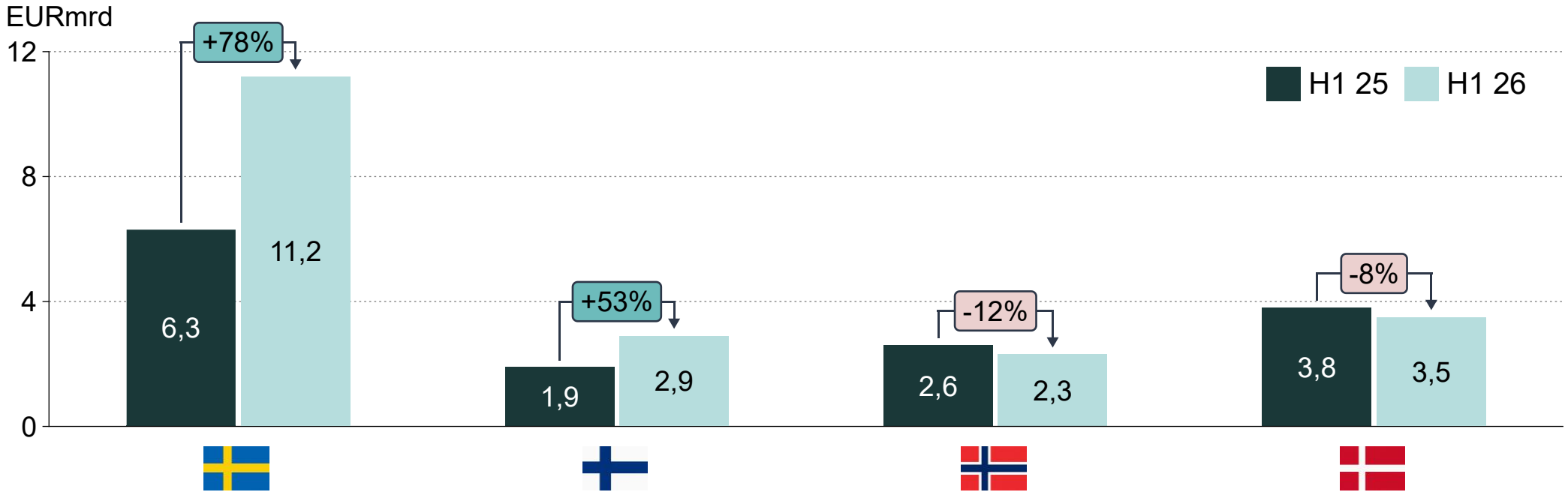
Europeisk transaksjonsvolum fordelt på markeder



Kilde: JLL, EDC, Akershus Eiendom

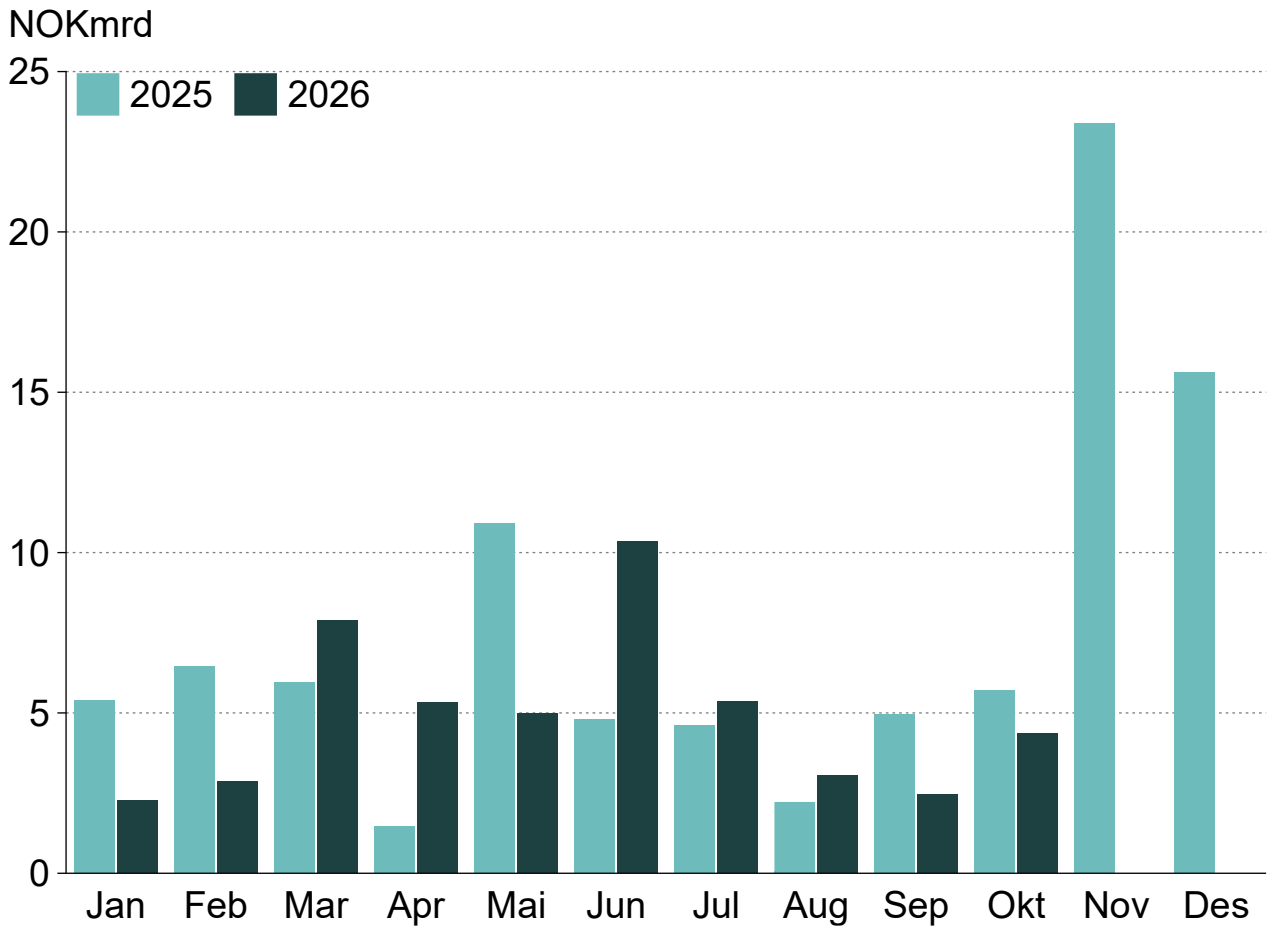
…takket være et solid svensk marked i første halvår





Kilde: JLL, EDC, Akershus Eiendom

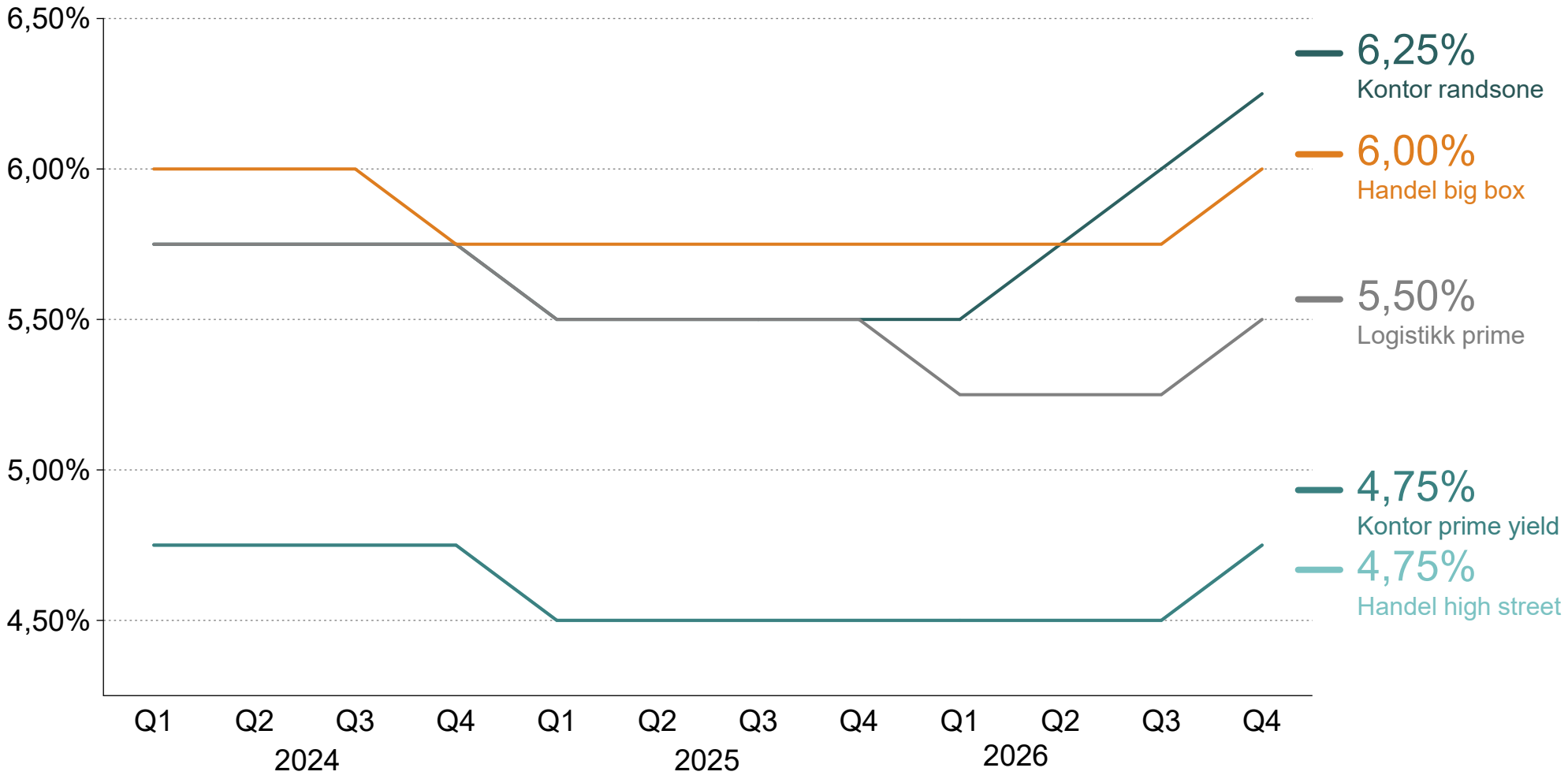
Norge | Transaksjonsvolumet omtrent på linje med fjoråret



	VOLUM	ANTALL
JAN-OKT 2025	MRD 52	#204
JAN-OKT 2026	MRD 51	#217
	-2 %	+6 %

Kilde: Akershus Eiendom

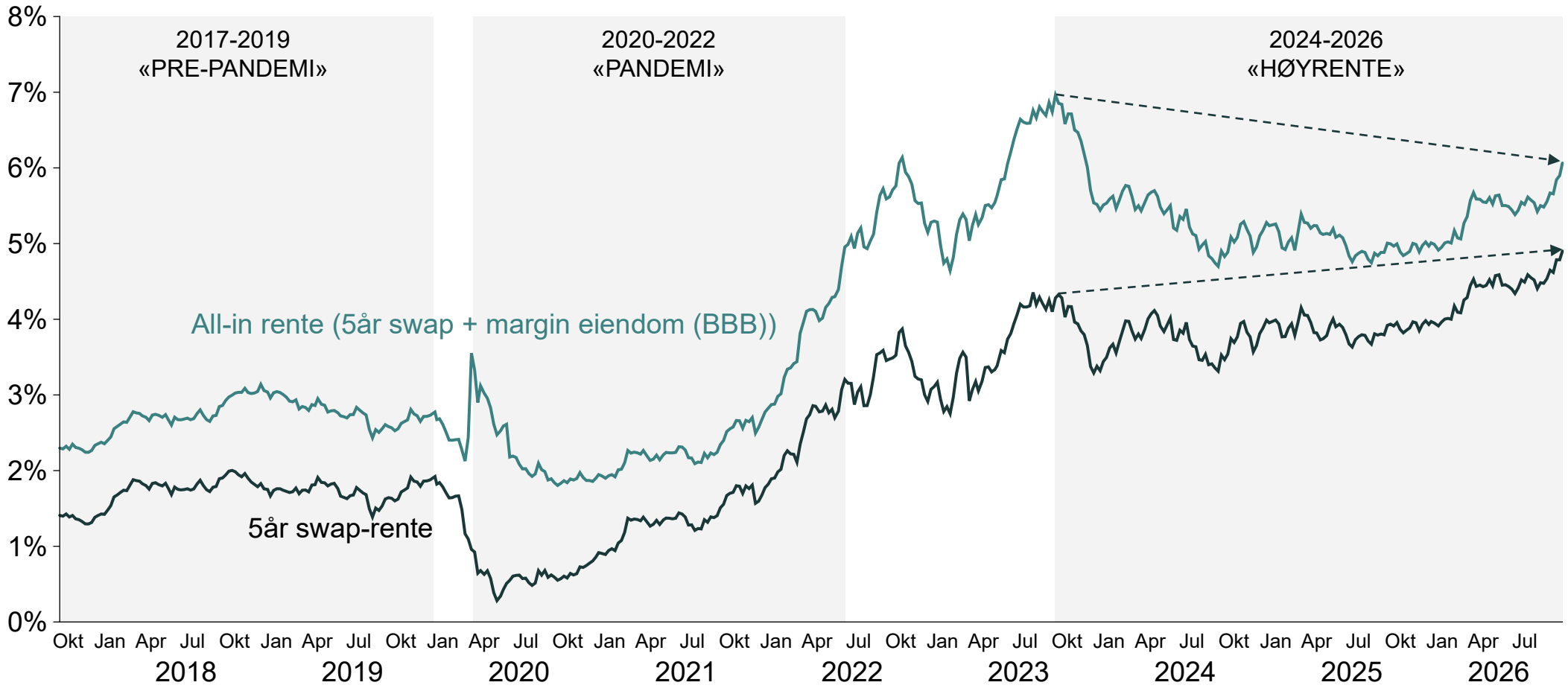
Norge | Alle yielder har trukket opp i høst



Kilde: Akershus Eiendom

Høyere renter preger transaksjonsmarkedet, men tilgangen på lånefinansiering er svært god

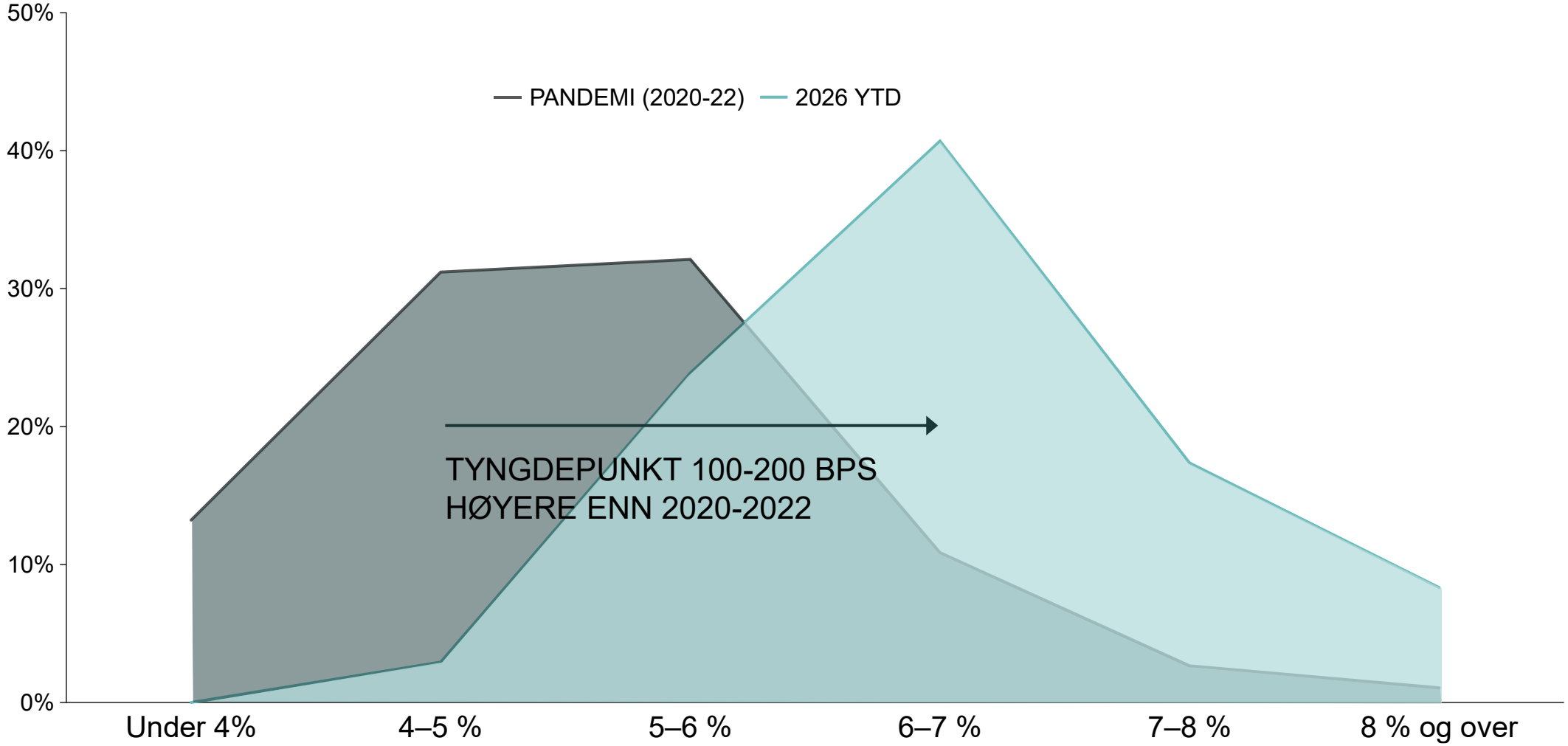
Kredittspreadene har kommet kraftig inn… og langt på vei dempet for stigende renter



Kilde: Danske Bank Credit Research

Vridning i markedet | Høyere yield kun fra reprising, eller også vridning mot andre produkter?

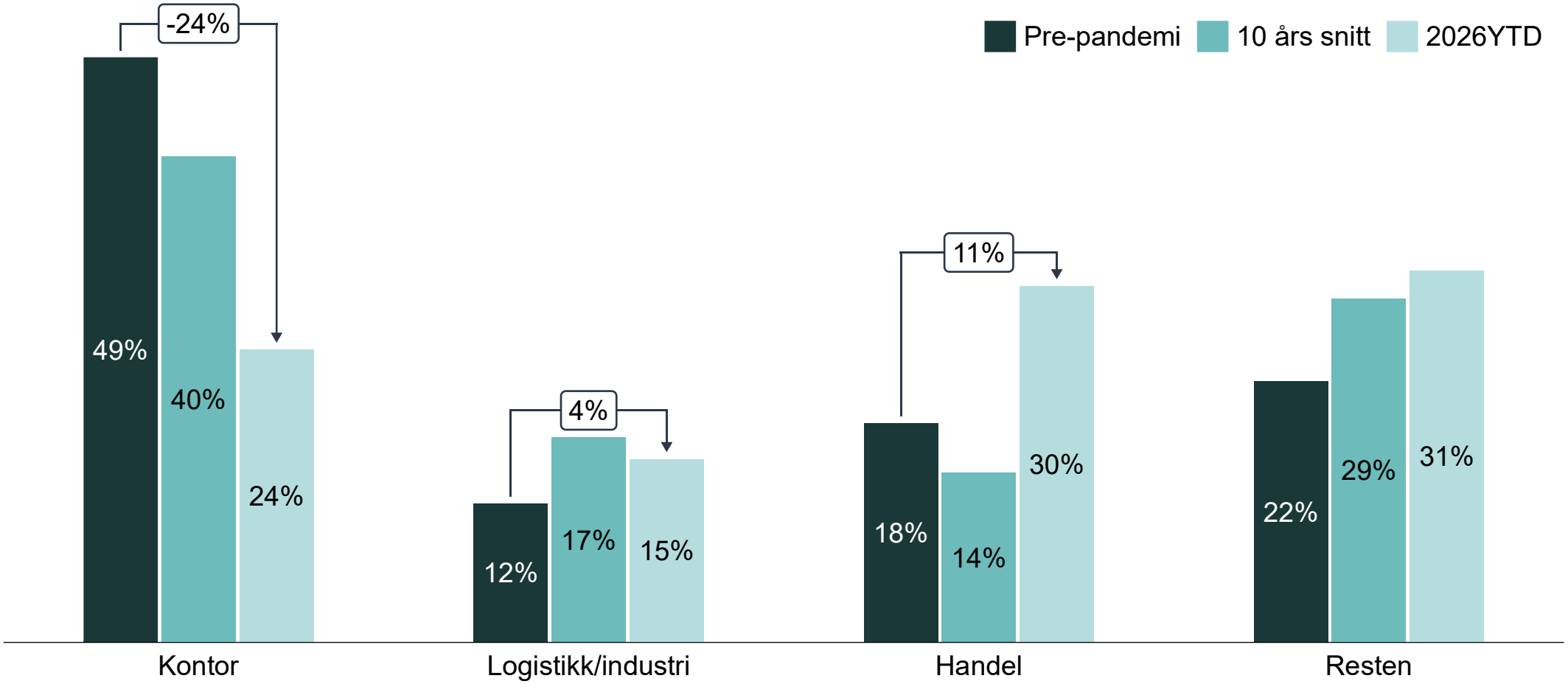
Andel av transaksjonsvolum fordelt på yield (kun stabiliserte eiendommer)



Kilde: Akershus Eiendom

Vridning i markedet | Handel er nå det klart største segmentet, mens kontor taper andeler

Transaksjonsvolum fordelt på segment



Kilde: Akershus Eiendom

SEKTORGJENNOMGANG

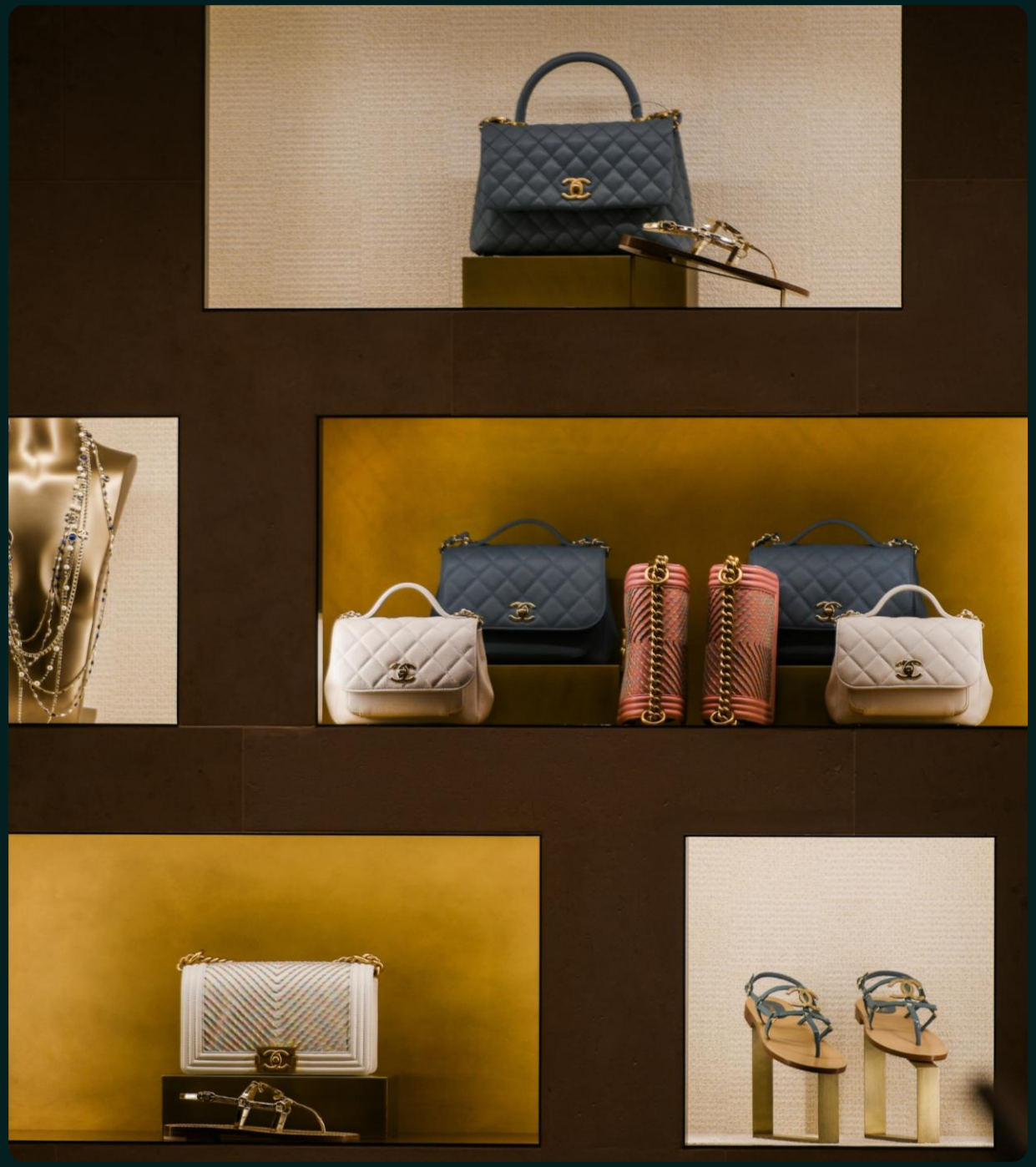
LEIEMARKED, DRIVERE, UTSIKTER

HANDEL

LOGISTIKK

KONTOR

HANDEL



Handel | Sterke fundamentale drivere

1

STYRKET KJØPEKRAFT



HØYERE LØNNSVEKST ENN INFLASJON

2

KONSUMVEKSTEN ER VENTET Å TA SEG OPP



LAV ÅRSVEKST I 2026, DERETTER VENTET Å TA SEG OPP

3

ØKT TURISME



OG DE LEGGER IGJEN MER PENGER I NORGE

Handel | Høy etterspørsel og begrenset tilbud etter de beste arealene presser leieprisene opp

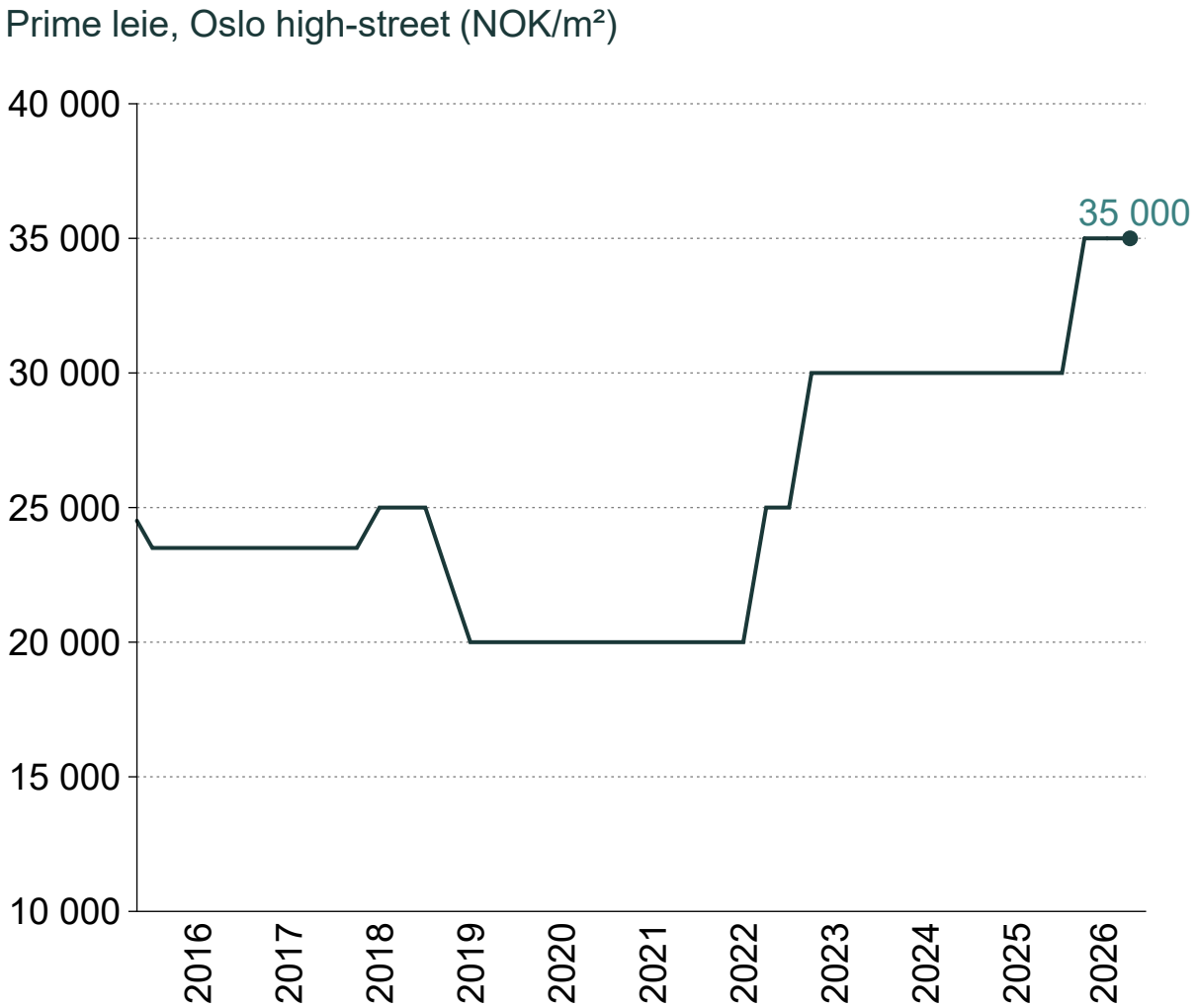
Massimo Dutti · SOFT GOAT · ZARA HOME

swatch · SKULTUNA 1607 · Klättermusen

Kids Outlet · JEANERICA · ginatricot

ARKET · RALPH LAUREN · Lindt MASTER CHOCOLATIER SINCE 1845

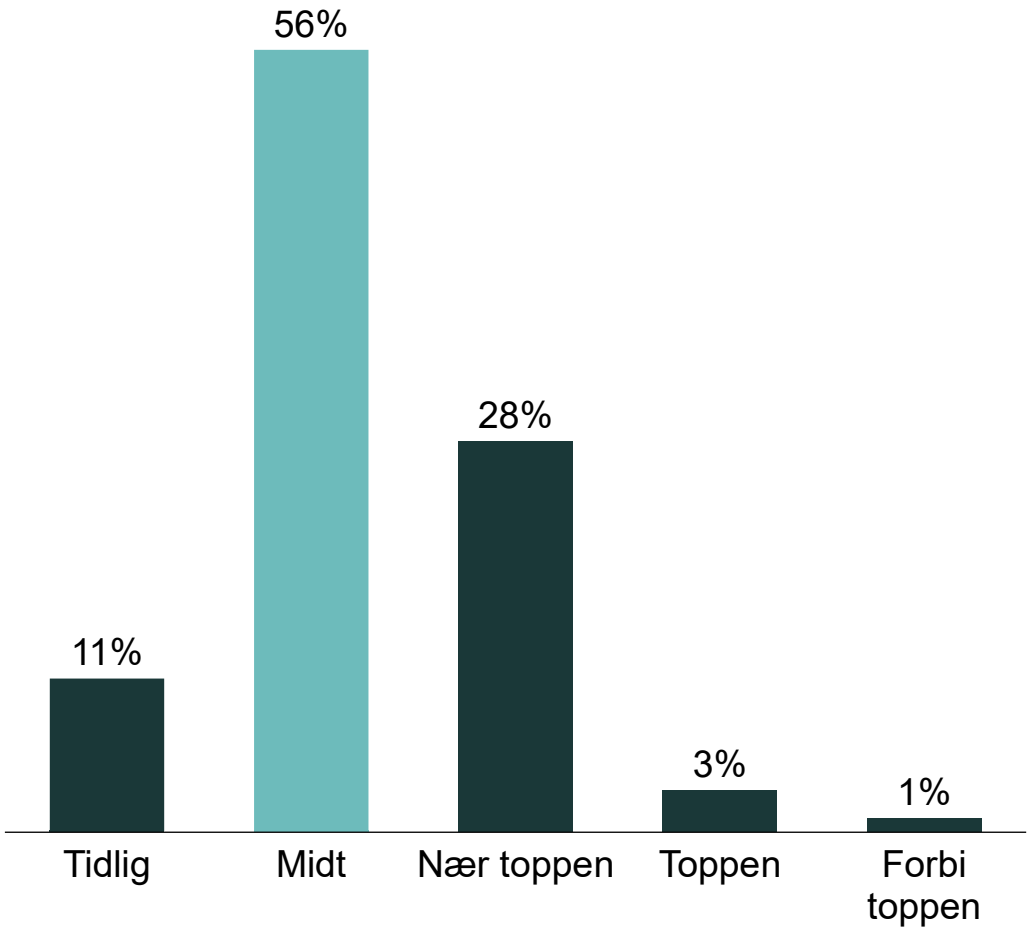
UGG · SKIMS · carhartt



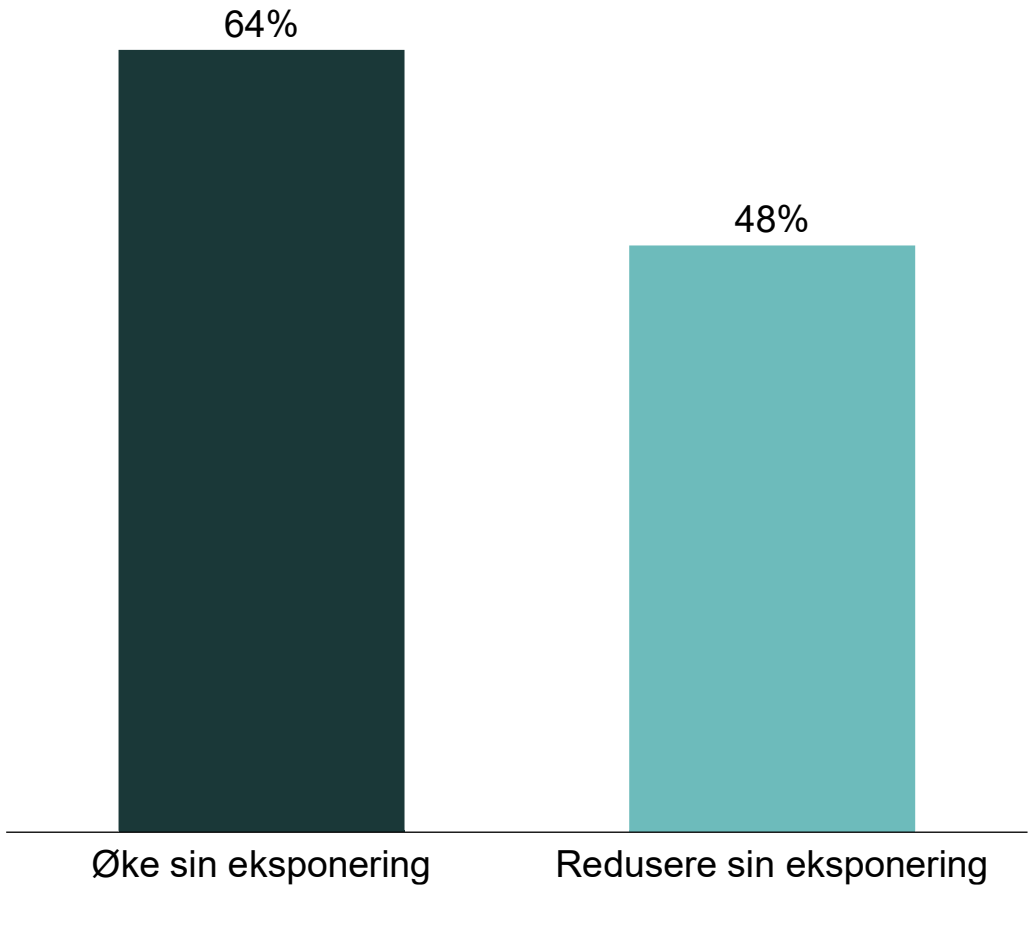
Kilde: Akershus Eiendom

Handel | Vedvarende god investorinteresse peker mot god aktivitet innen handel også fremover

De fleste mener handel befinner seg midt i markedssyklusen

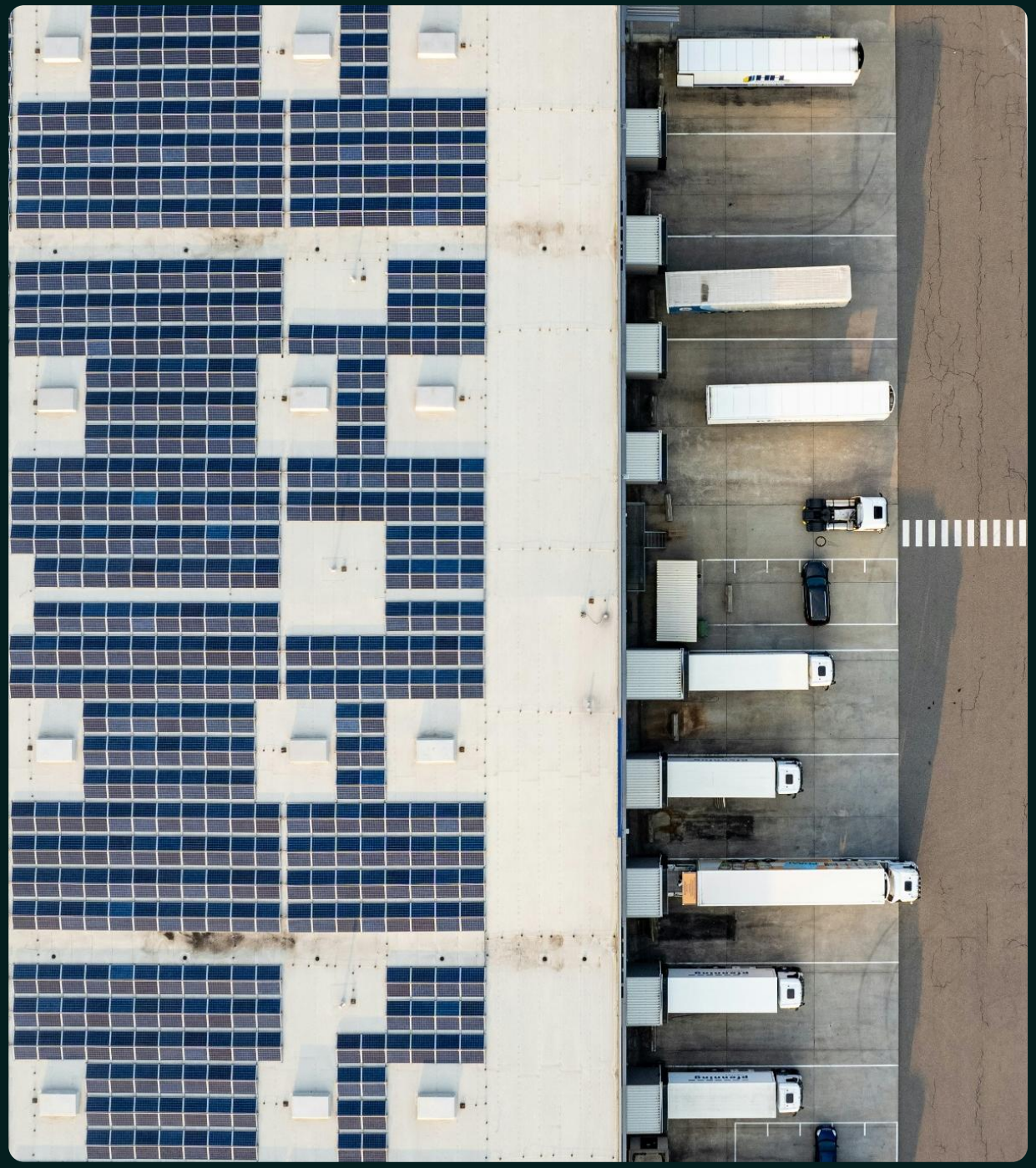


Det er i dag flere kjøpere av handelseiendom enn det er selgere



Kilde: JLL

LOGISTIKK & INDUSTRI



Logistikk & industri | Solide etterspørselsdrivere

1

GEOPOLITIKK OG FORSYNINGSSIKKERHET



NEAR-SHORING ØKER BEHOVET FOR LOKALE LAGERBUFFERE

2

KONSOLIDERINGSTREND (M&A)



UTVIDER LAGERBEHOVET OG UTLØSER FLERE NYBYGG (OFTE I PARKER LENGER UT)

3

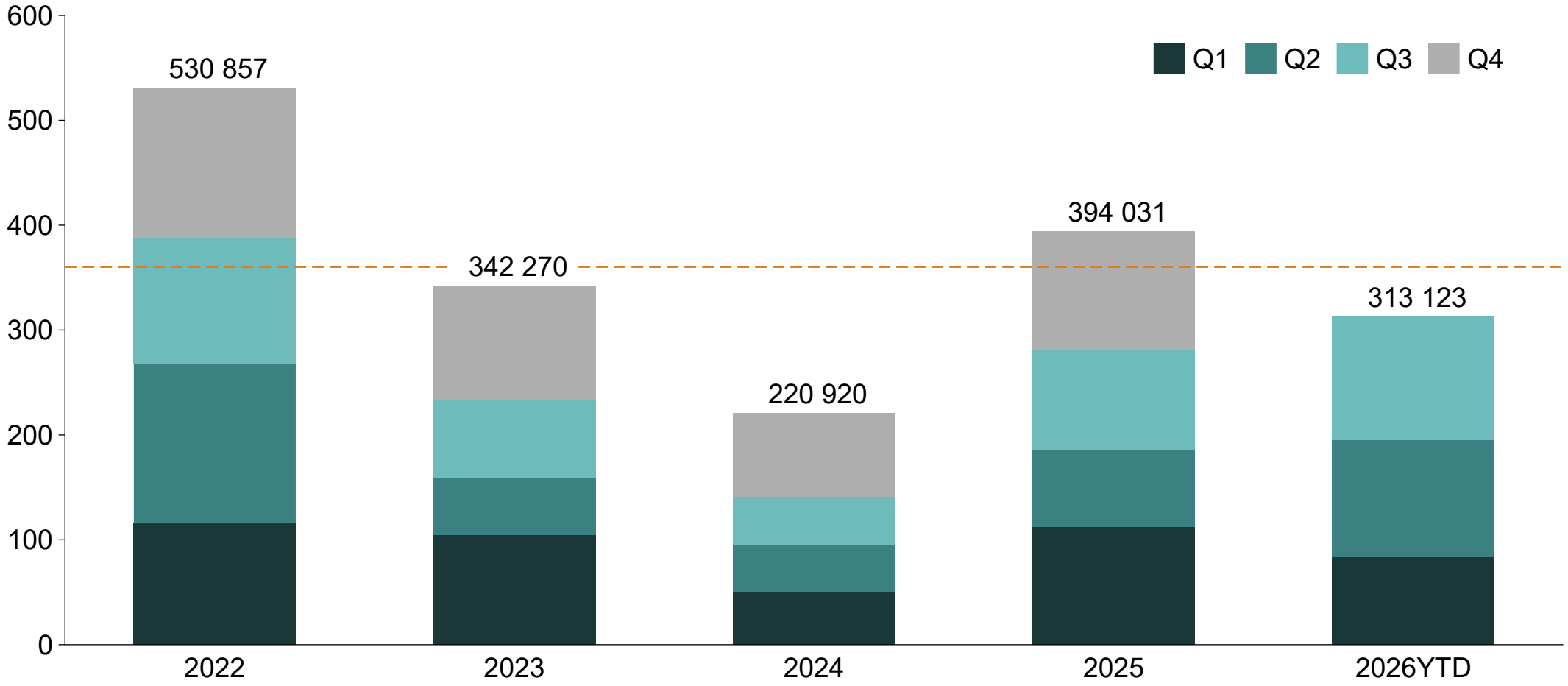
OPTIMALISERING AV LAGERDRIFT



STADIG FLERE AKTØRER SØKER MER MODERNE OG EFFEKTIVE LAGER

Logistikk & industri | God utleieaktivitet i segmentet

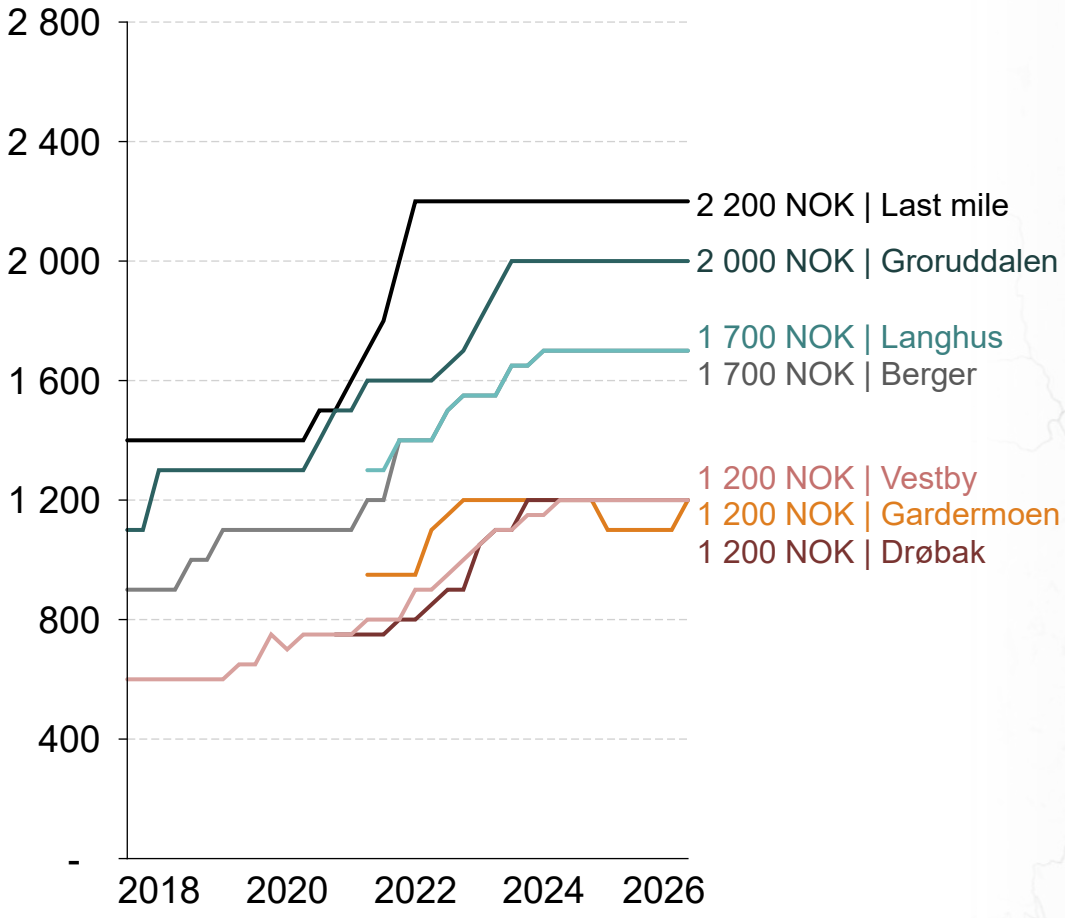
Kvartalsvis signeringsvolum (m²)

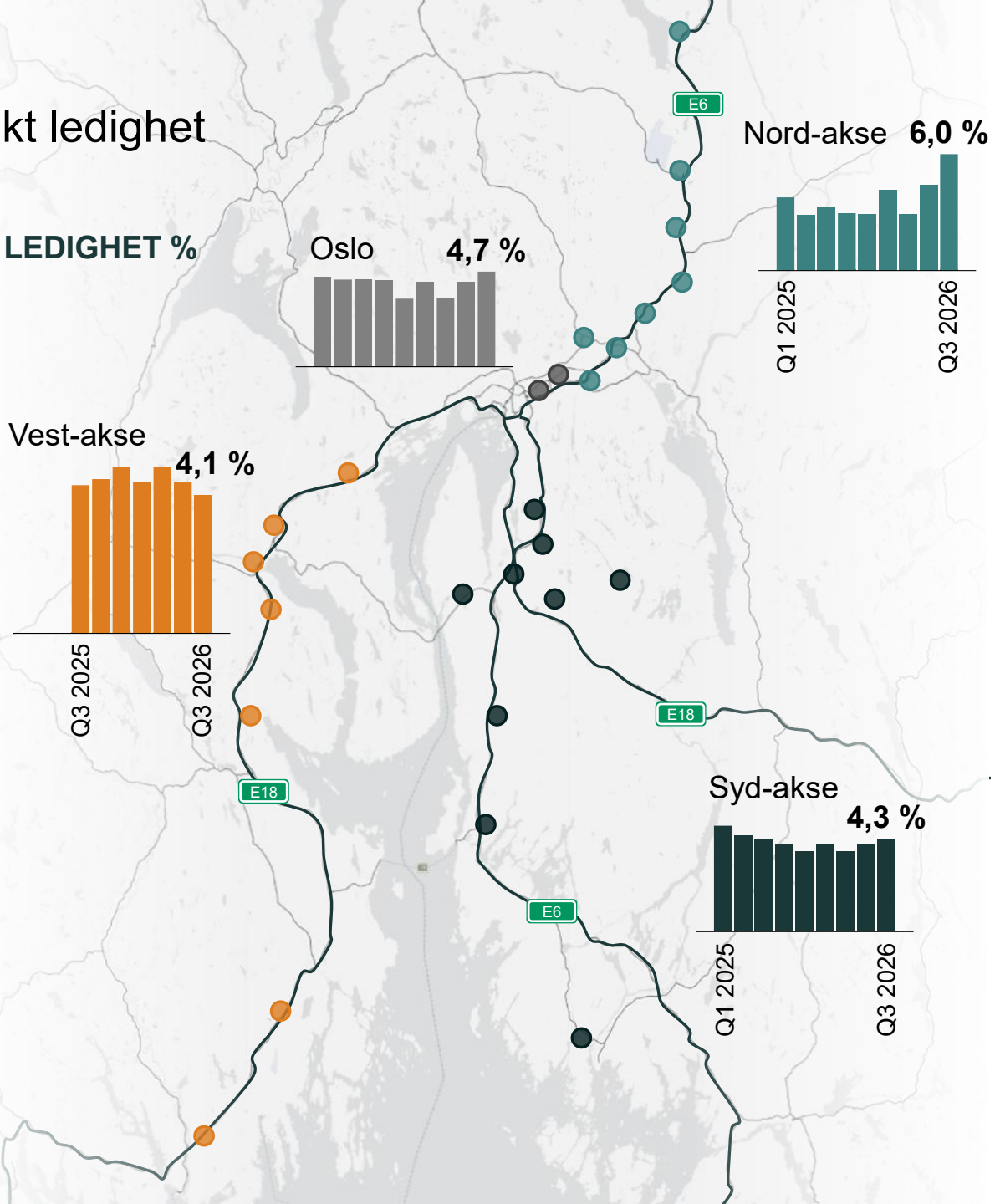


Kilde: Arealstatistikk

Logistikk & industri | Stabile leiepriser tross økt ledighet

Leieprisutvikling, utvalgte parker (NOK/m²)





Kilde: Akershus Eiendom

Akershus Eiendom

KONTOR



Kontor | Generelt har etterspørselen etter kontorareal svekket seg, men stabil aktivitet

1

SVAKERE ARBEIDSMARKED I OSLO



KOMBINERT MED USIKKERHET TIL FREMTIDIG BEMANNING

2

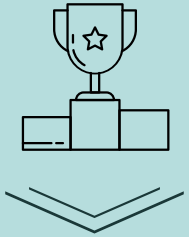
EFFEKTIVISERING AV KONTORET



DREVET AV HØYT KOSTNADSFOKUS

3

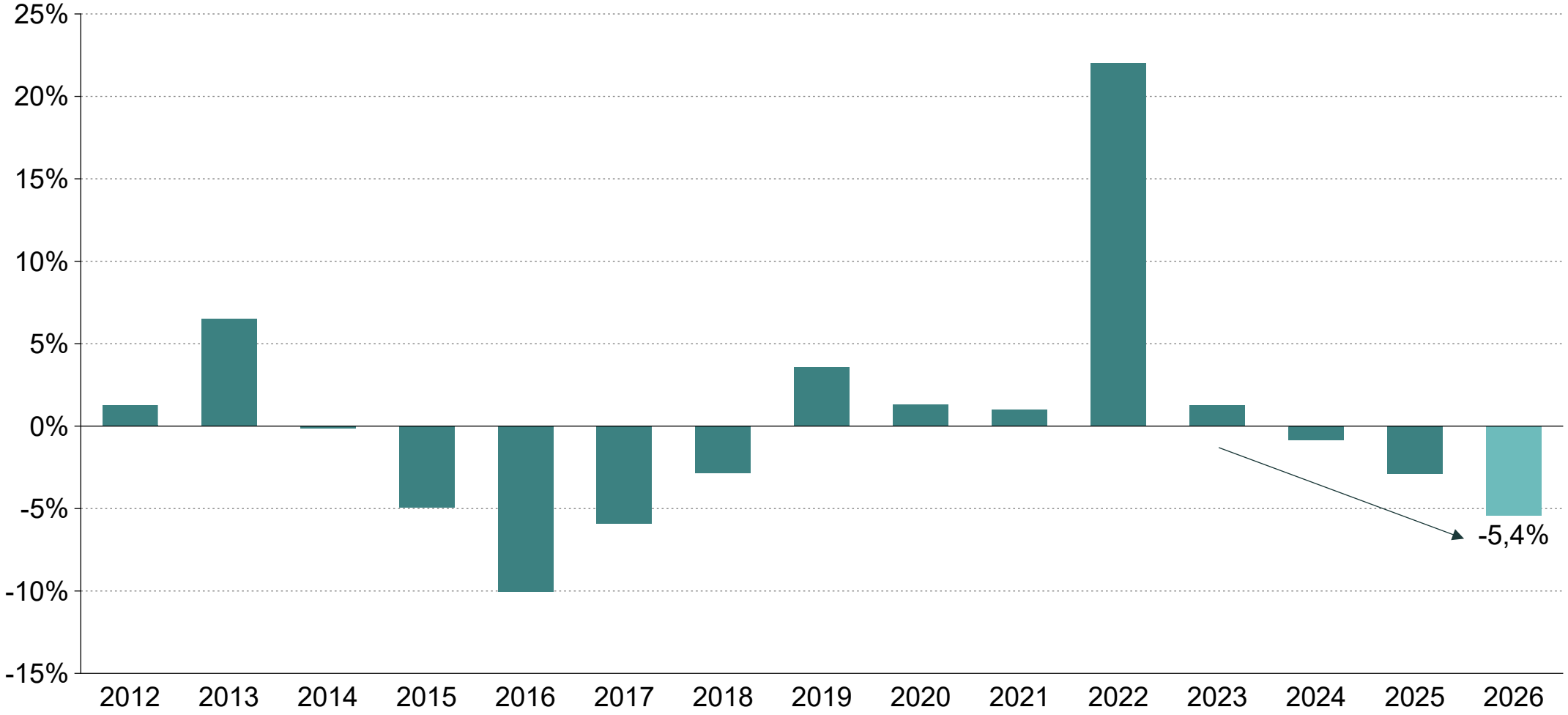
MEN FORTSATT GOD INTERESSE FOR «DET BESTE»



FLIGHT-TO-QUALITY TRENDEN BLIR STADIG STERKERE

Vår årlige arealbehovsundersøkelse viser at selskapene i snitt søker over 5 % mindre areal

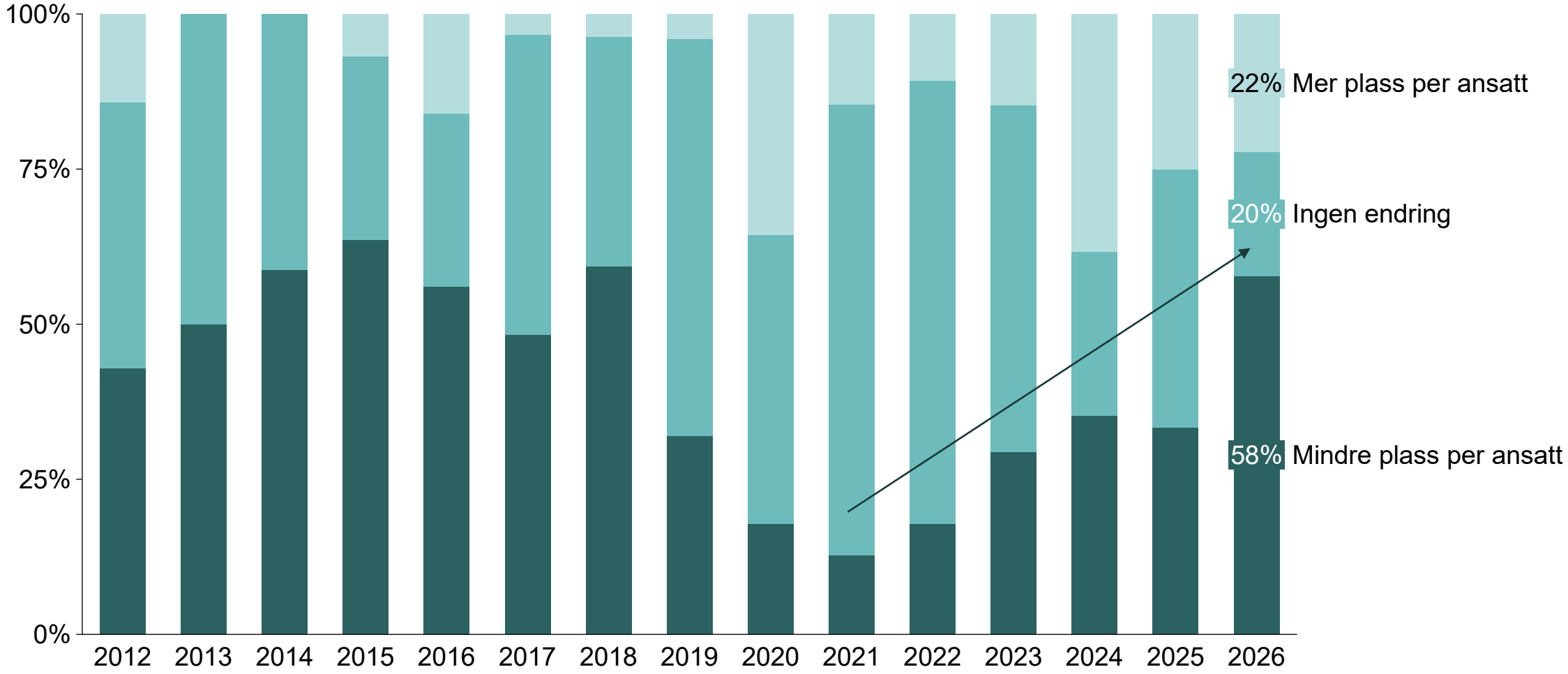
Arealbehovsundersøkelsen 2026



Kilde: Akershus Eiendom

Og stadig flere selskaper legger opp til mindre plass per ansatt

Arealbehovsundersøkelsen 2026

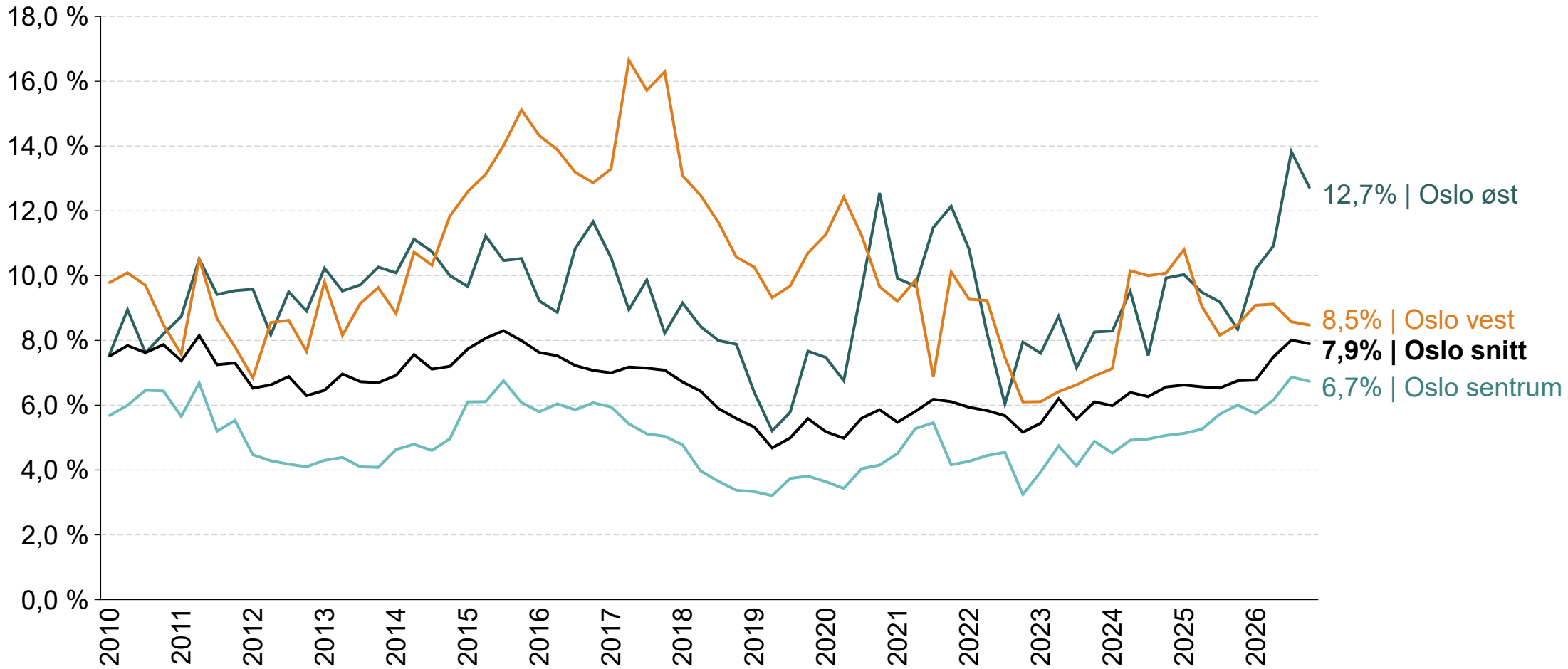


Kilde: Akershus Eiendom

Kontorledigheten stiger i hele byen, men mest i øst

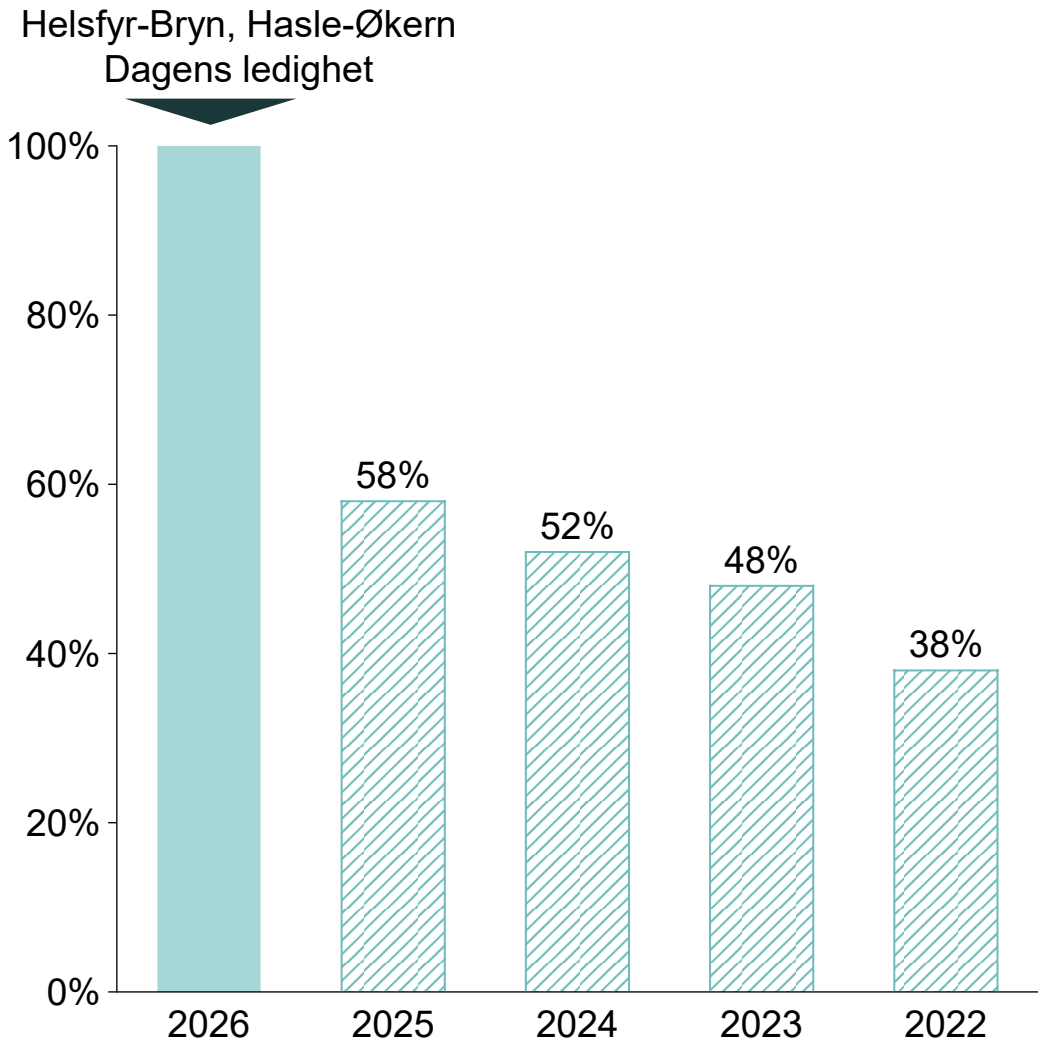
Kontorledighet, per Q3 2026

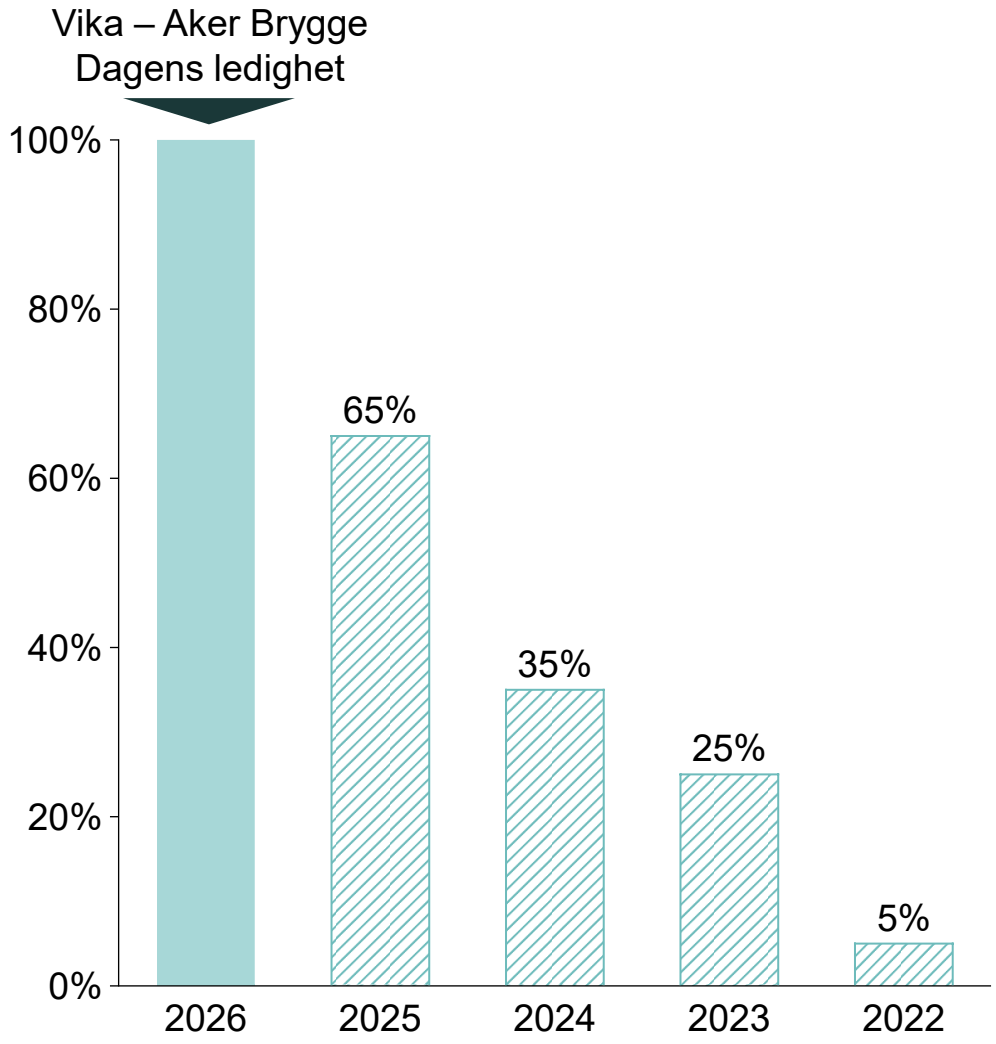
Oslo vest = Lysaker, Fornebu
Oslo øst = Helsfyr-Bryn, Hasle-Økern



Kilde: Akershus Eiendom

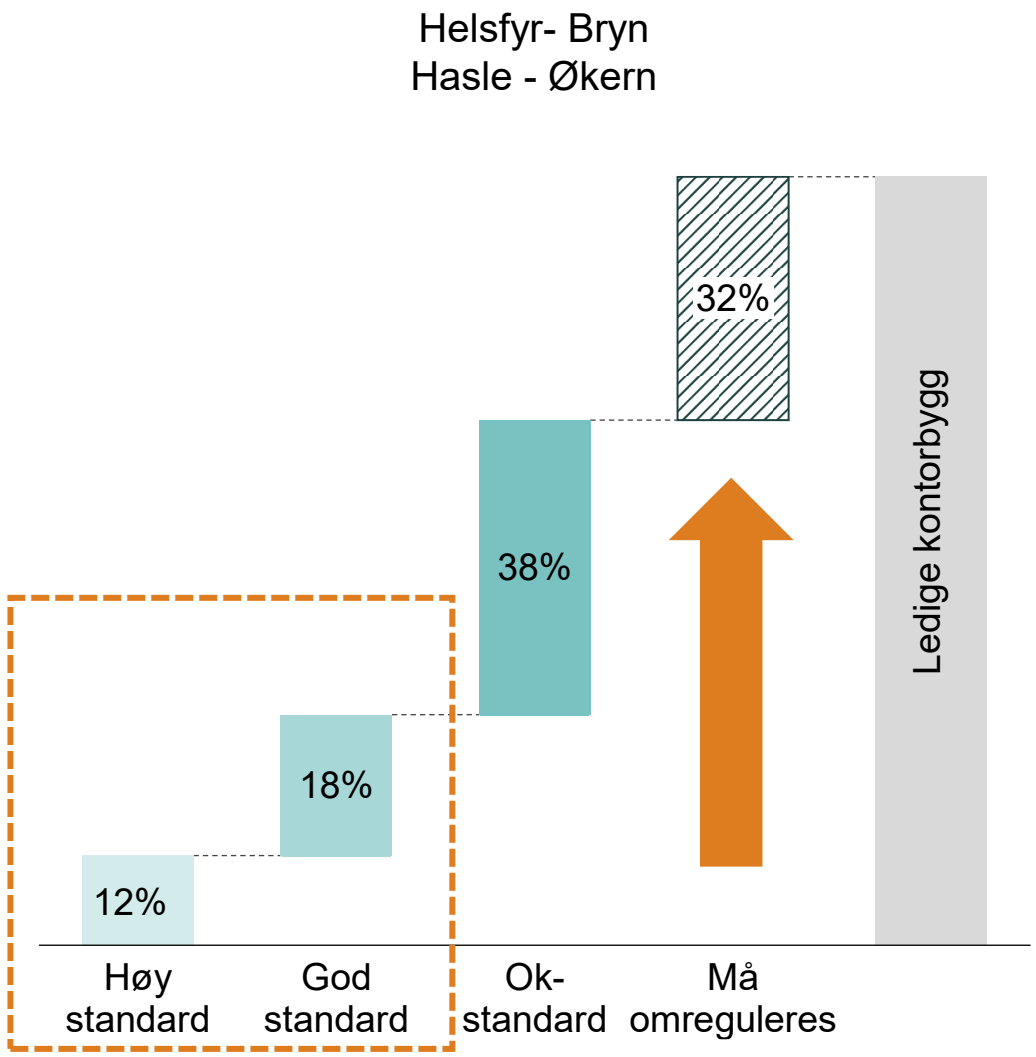
I østaksen sto nær 40 % av dagens ledige arealer også ledig i 2022(!)





Kilde: Akershus Eiendom

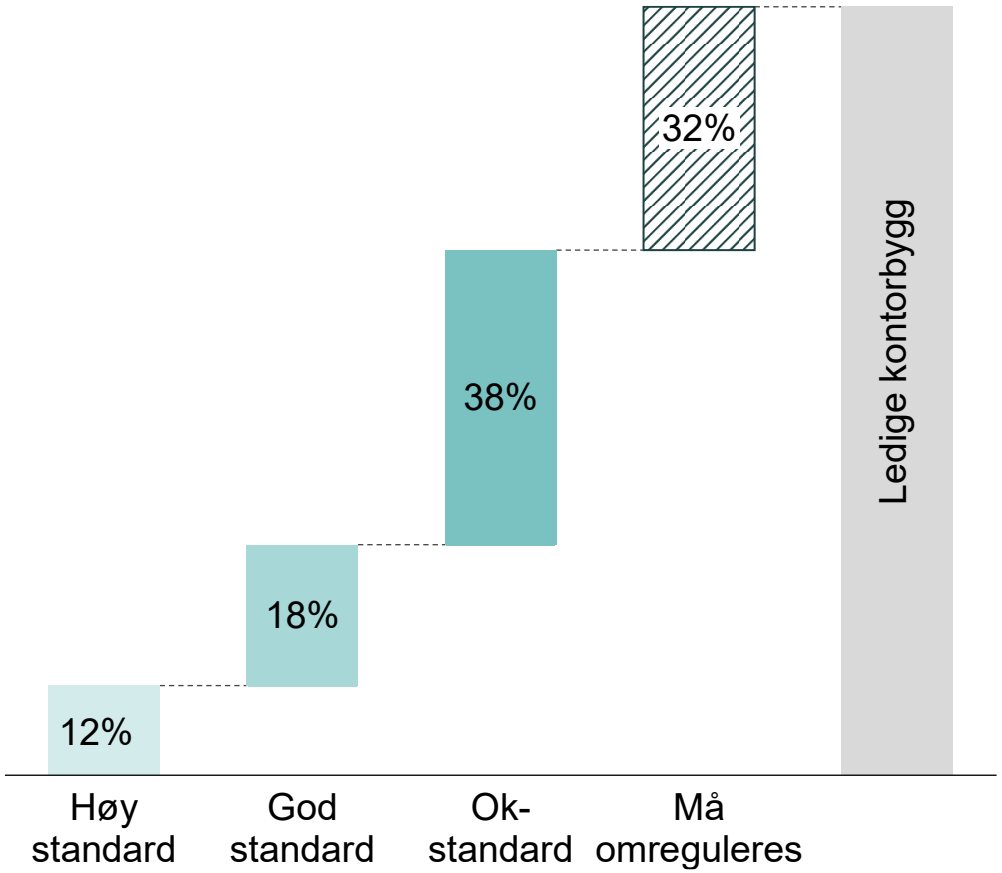
I østaksen vurderes kun 30 % av ledige kontorer å kunne oppnå markedsleie uten større tiltak



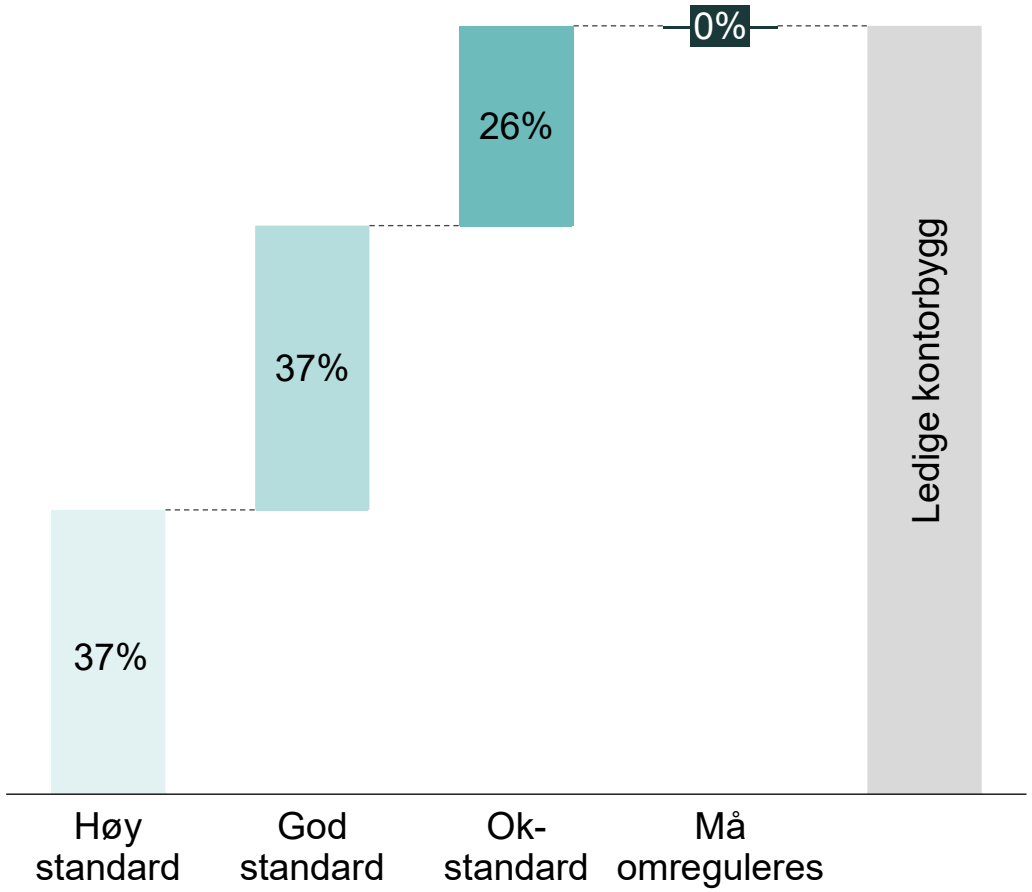
Kilde: Akershus Eiendom

I sentrum fremstår derimot ledigheten langt mer absorberbar gjennom ordinær utleie

Helsfyr- Bryn
Hasle - Økern



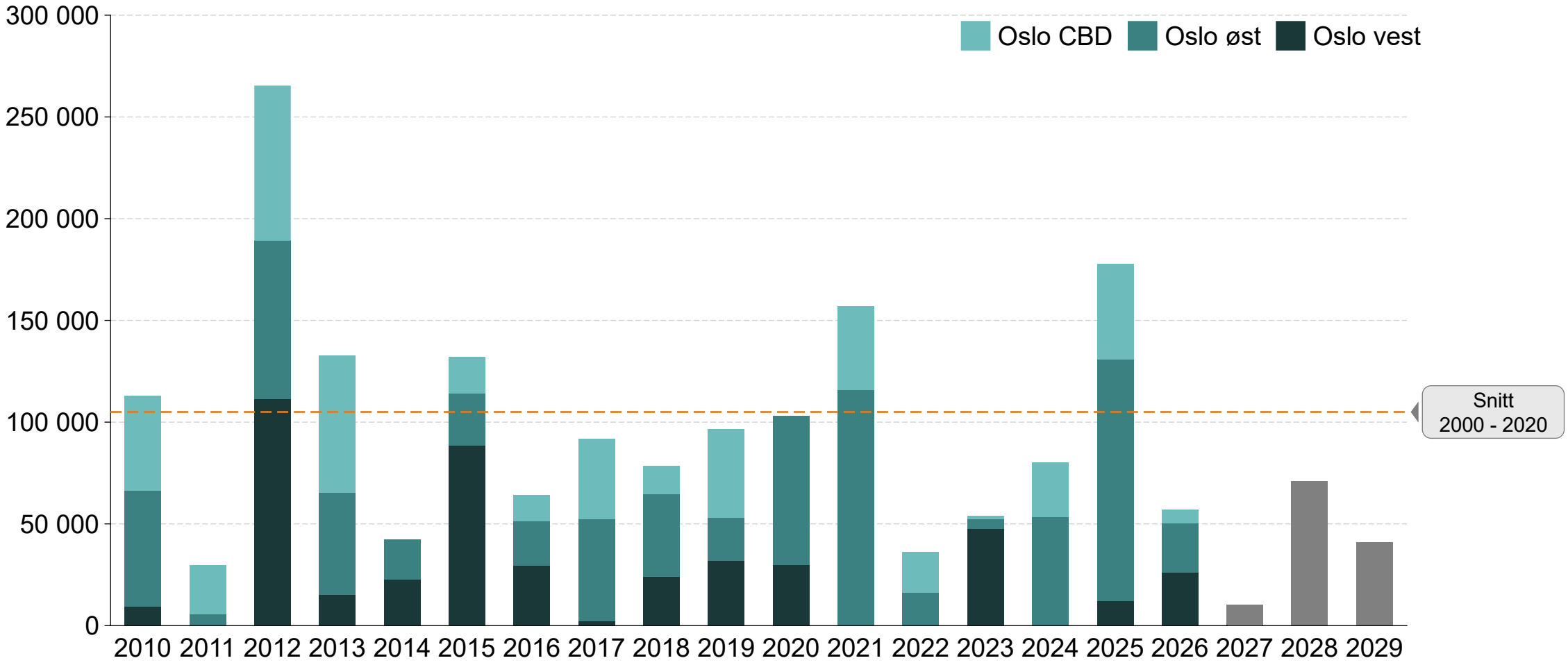
Vika – Aker Brygge



Kilde: Akershus Eiendom

Heldigvis tilføres det lite nytt volum de nærmeste årene

Historisk og forventet tilført kontorareal i Oslo (m²)

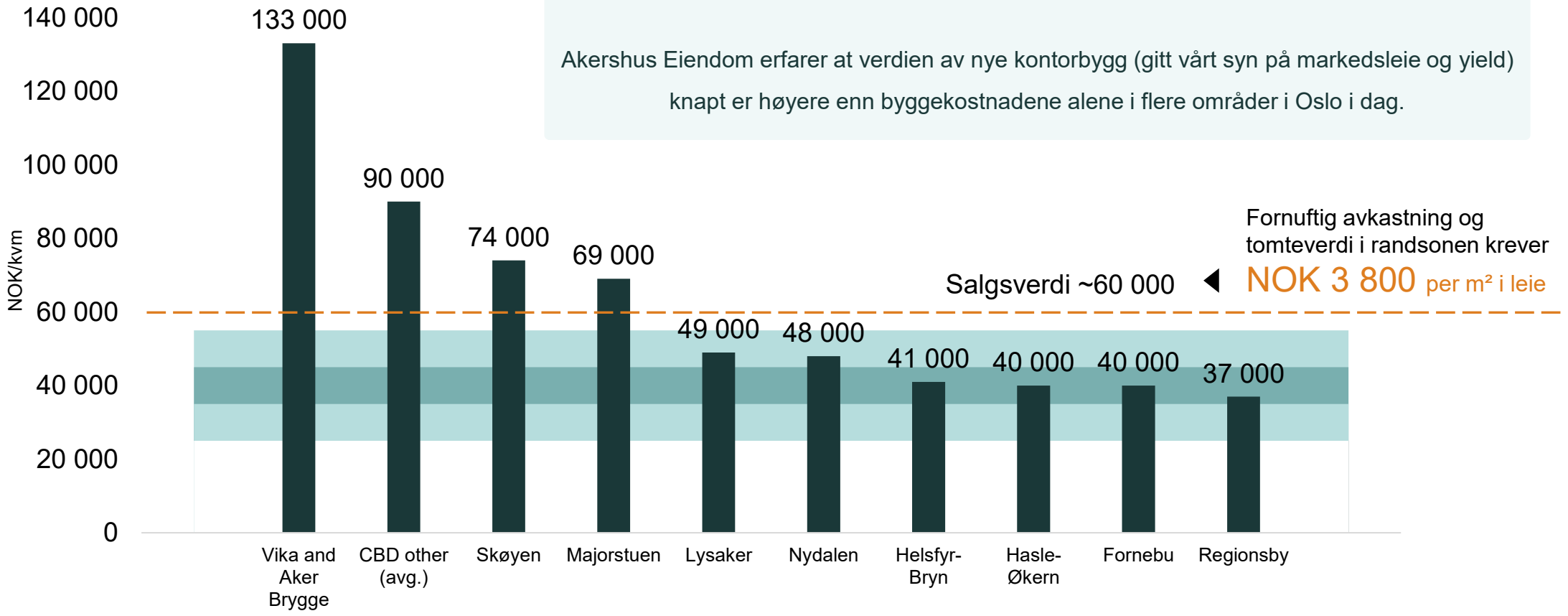


Kilde: Akershus Eiendom

Nye kontorbygg er knapt lønnsomme utenfor Oslo sentrum

Høye byggekostnader og økte yielder svekker lønnsomheten i kontorprosjekter.

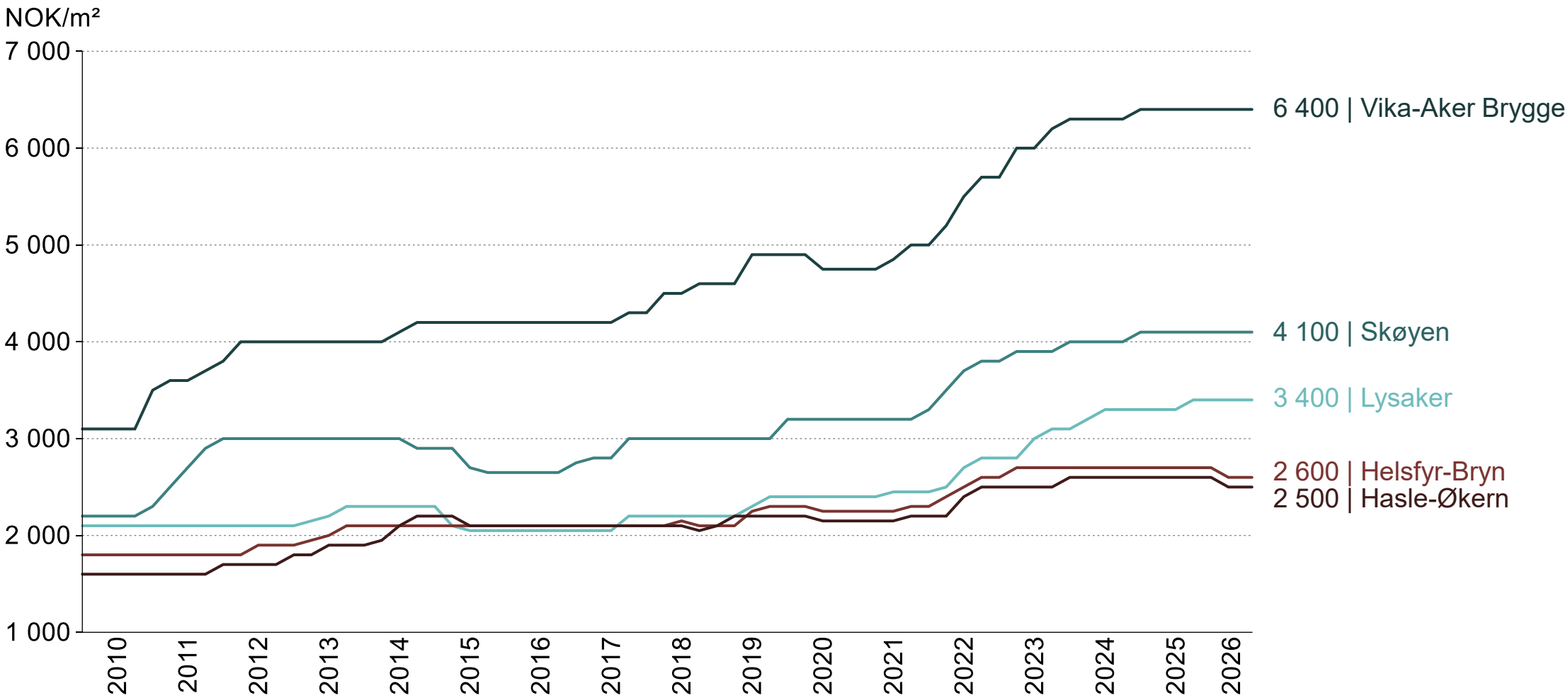
Akershus Eiendom erfarer at verdien av nye kontorbygg (gitt vårt syn på markedsleie og yield) knapt er høyere enn byggekostnadene alene i flere områder i Oslo i dag.



Kilde: Akershus Eiendom

Tross økt kontorledighet holder leieprisene seg stort sett stabile – men nedgang i østaksen

Leieprisutvikling



Kilde: Akershus Eiendom



www.akershuseiendom.no

Akershus Eiendom