

Malling

Månedens Markedsbilder

Mars 2026

Malling & Co Research and Valuation

Kjetil Martinsen – kjetil.martinsen@mallings.no

Stine Thomle Karlsen – stine.thomle.karlsen@mallings.no

Månedens Markedsbilder | Mars 2026

Krigen i Iran sender Oslo Børs, kronen, renten og risikoindikatorerne høyere

Nøkkelinformasjon

Mars 2026

	mars. 26	Δ siste mnd.	mars. 25
Kontor Prime Yield	4,50 %	-	4,50 %
Kontor Normal Yield	5,20 %	-	5,20 %
Logistikk Prime Yield	5,40 %	-	5,50 %
Logistikk Normal Yield	6,10 %	-	6,20 %
KPI, 12m-vekst (jan.)	2,7 %	-0,9	2,6 %
KPI-JAE, 12m-vekst (jan.)	3,0 %	-0,3	3,3 %

Estimater

KPI, mars 2026	3,7 %
KPI, november 2026	3,1 %
Styringsrente, januar 2026	4,0 %
Styringsrente, desember 2026	4,0 %

Valuta



11,02 EUR/NOK
9,58 USD/NOK
102,5 SEK/NOK
12,8 GBP/NOK

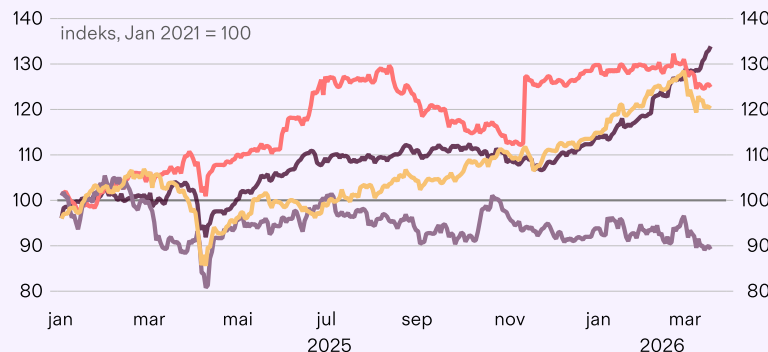
Renter (vs. 3m Nibor)



4,27% 3M NIBOR
4,62% 2Y swap
4,41% 5Y swap
4,29% 10Y swap

OSEBX opp på høyere oljepris. Eiendom litt ned

OSEBX, OMX og eiendomsrelaterede aksjeindekser, totalavkastning
— OSEBX — OBX RE-indeks — Carnegie RE-indeks (Sverige) — OMX (Sverige)

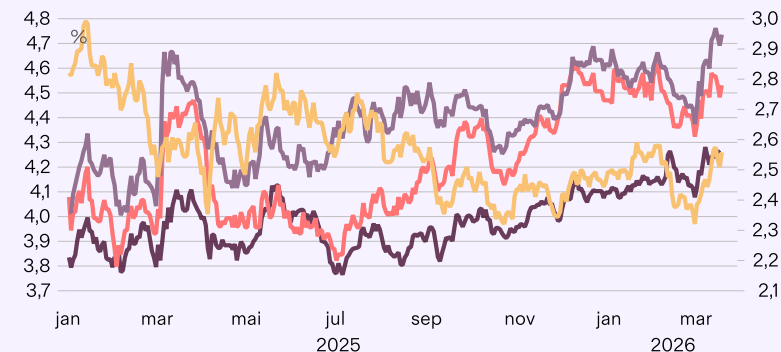


Kilder: Oslo Stock Exchange, SIX, Nasdaq OMX Nordic, Malling & Macrobond

Statsrenter: Høyere renter overalt

10-års statsrenter

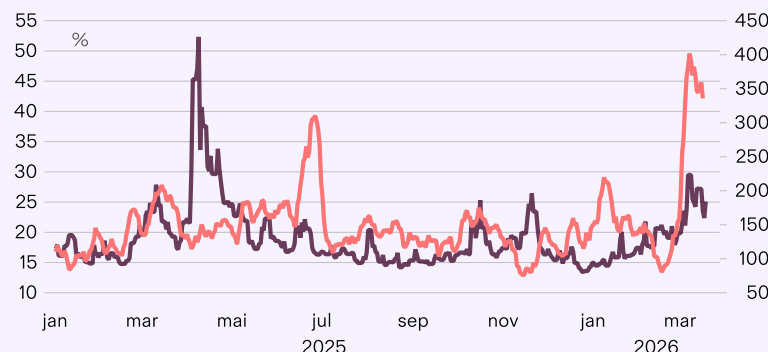
— Norge, va — Sverige, ha — Tyskland, ha — USA, va



Kilder: Malling & Macrobond

Ny årsrekord for geopolitisk risiko etter at Iran ble angrepet

Vix-indeks og geopolitisk risiko
— Vix, va — Indikator for geopolitisk risiko, ha

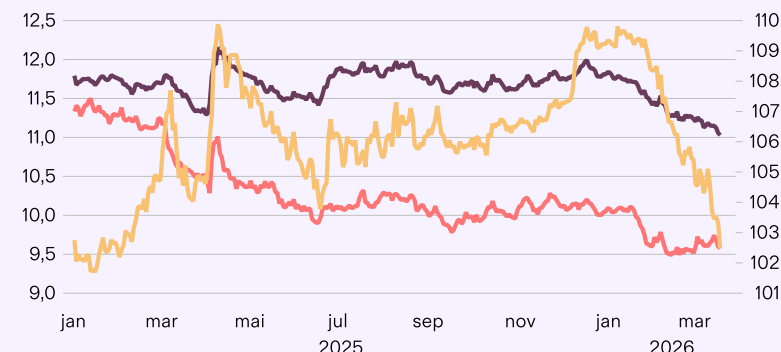


Kilder: Chicago Board Options Exchange (CBOE), Matteo Iacoviello, Malling & Macrobond

Kronen bryter viktige nivåer mot euroen

Valutakurser

— EURNOK, va — USDNOK, va — SEKNOK, ha

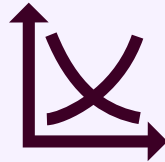


Kilder: Malling & Macrobond

Oppsummering | Kommende måneds publiseringer

Trykk på tema for å hoppe direkte til kapittelet

Makro



Et tilbudssidesjokk på toppen av høy inflasjon har ført til økt sannsynlighet for renteheving

Markeder



Våre sektor anbefalinger knyttet til lager, logistikk og handel står sterkt, også i dagens makroforhold

Transaksjoner



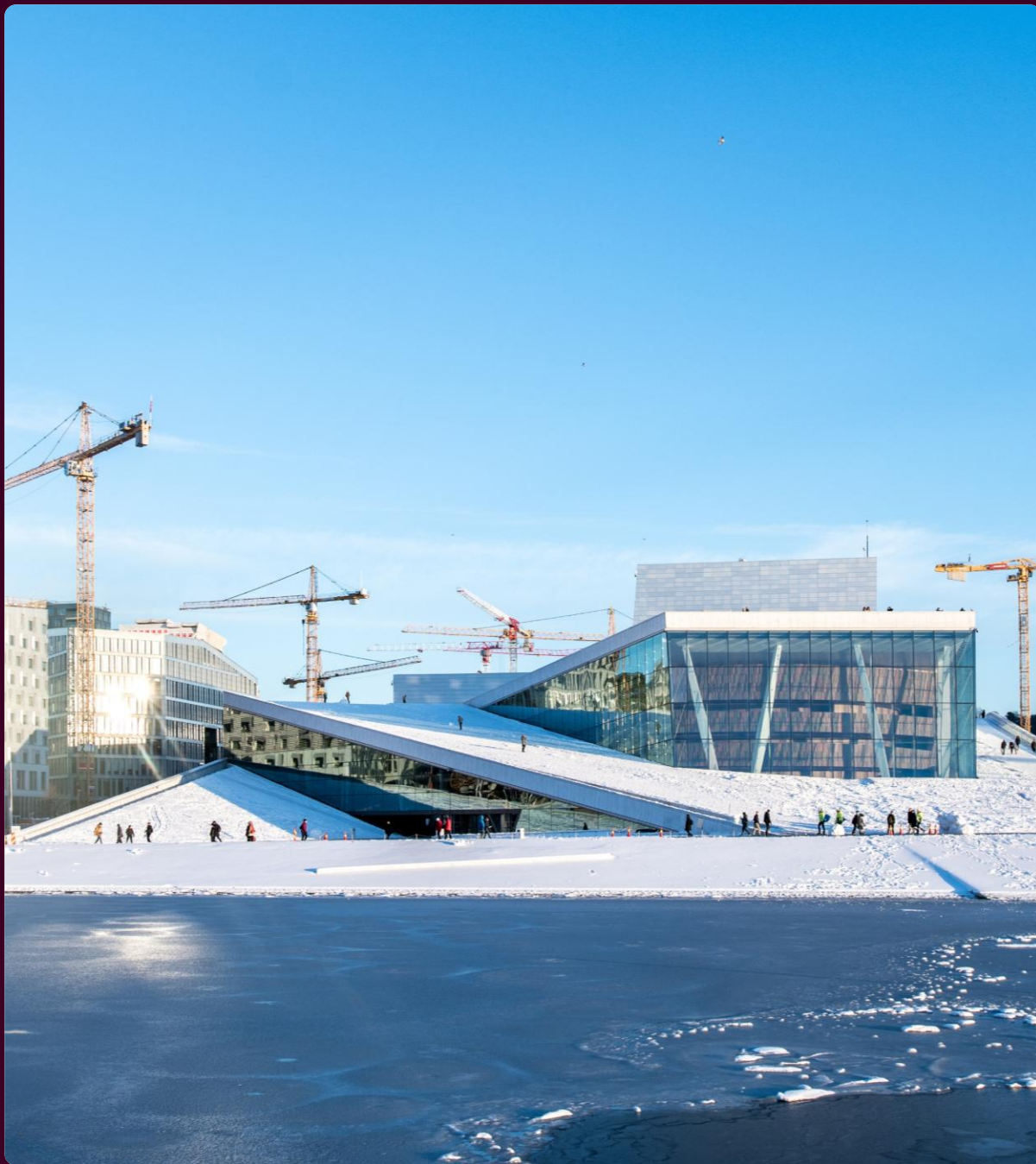
Logistikk og handel har foreløpig den høyeste andelen av transaksjonsvolumet hittil i år

Kalender for relevante publiseringer neste måned

Viktighet	Dato	Statistikk	Tidsperiode	Kilde
*	23/3	Kredittindikator	Februar	SSB
*	26/3	Arbeidskraftundersøkelsen	Februar	SSB
***	26/3	Rentebeslutning og PPR	Mars	NB
**	27/3	Hovedtall om arbeidsmarkedet	Mars	NAV
**	27/3	Varehandelsindeksen	Februar	SSB
*	27/3	Overnattinger	Februar	SSB
**	8/4	Boligpriser	Mars	EN
*	10/4	Konsumprisindeksen	Mars	SSB
**	13/4	Byggekostnadsindeks for boliger	Mars	SSB
*	15/4	Byggeareal	Mars	SSB
*	16/4	Utlånsundersøkelsen	1. Kvartal	NB
	22/4	Malling - Månedens Markedsbilder	Mars	Malling

[Les vår siste sektorrapport for lager- og logistikkmarkedet](#)

[Les vår siste sektorrapport for hotellmarkedet](#)



Makro

Et tilbudssidesjokk på toppen av høy inflasjon har ført til økt sannsynlighet for renteheving

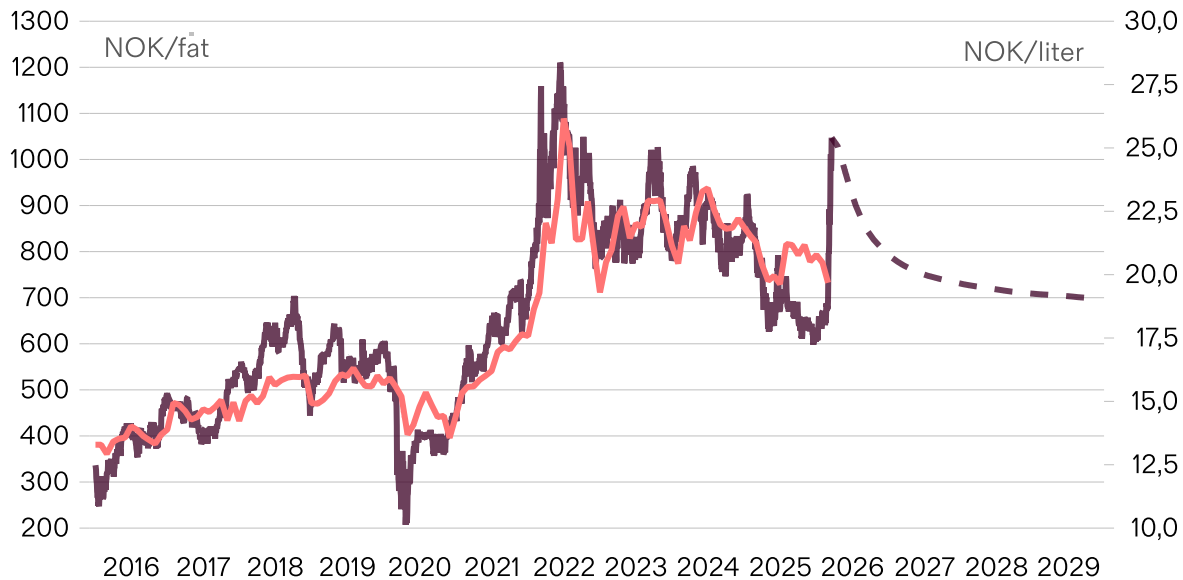
Geopolitikk | Effektene er et spørsmål om tid, omfang og forstyrrelser

I første omgang treffes energimarkedene, men forsyningskjedene er neste kandidat

Oljeprisen opp til 1000 NOK/fat, pumpeprisene har gjort et kraftig hopp

Norge: Oljepris og bensinpris

— Oljepris, i NOK (faktisk og fremtidspriser), va — Blyfri 95 bensin, NOK, ha

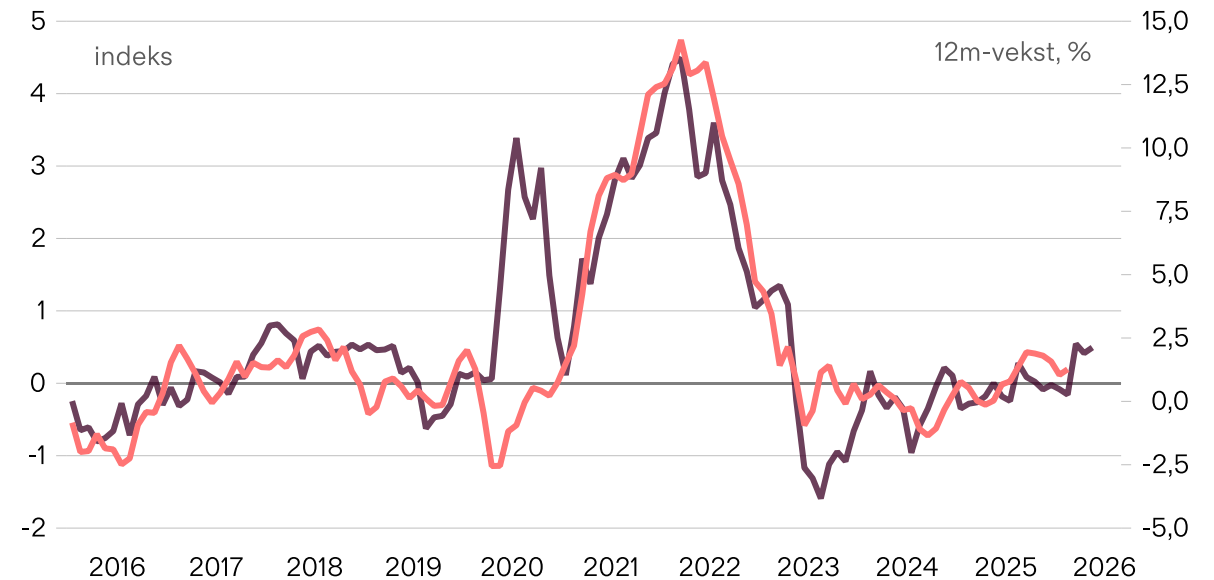


Kilder: ICE, SSB, Malling & Macrobond

For tidlig å fange opp noe i forsyningskjedene, men risikoen er klart på oppsiden

USA: New York Feds Forsyningskjedeindikator og vareinflasjon

— NY Fed Global Supply Chain Pressure Index, va — KPI, varer, ha



Kilder: New York Fed, BLS, Malling & Macrobond

- Krigen i Midtøsten og dens effekter på norsk og global økonomi, er et spørsmål som i stor grad handler om hvor lang tid det vil ta, hvor store omfangene blir - og hvor store forstyrrelser i globale varekjeder vi får.
- Energimarkedene har reagert raskt. Oljeprisen på over 100 USD eller 1000 NOK/fat har ført til kraftig økning i bensinprisene.

- Blir omfanget stort nok, kan vi ventet at de forsyningskjedene også blir betydelig påvirket. Alt annet like, er det da utsikter til at vareinflasjonen kan stige videre – og ikke bare som følge av økte energikostnader.
- I sum er nærmest alltid krig og konflikter inflatoriske. Det viktigste spørsmålet nå er hvor lang tid det varer og hva omfanget blir.

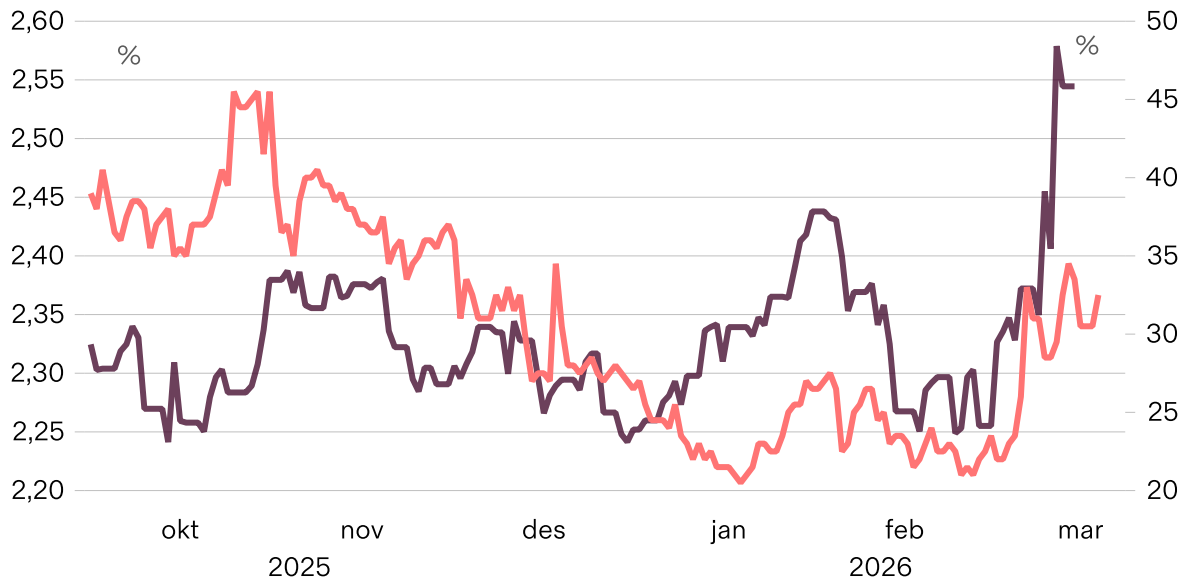
Geopolitikk | Tilbudssjokk til økonomien og et mellomvalg å vinne

Markedet har økt både sin inflasjons- og resesjonsprising etter Iran-krigen, med sviktende oppslutning for Trump

Etter angrepet på Iran har inflasjons- og resesjonsprisingen i USA økt

USA: Inflasjons- og resesjonsprising

— Break-Even Inflasjonsrate, 2 års swaprente, va — Polymarket, Resesjon i USA i 2026, ha



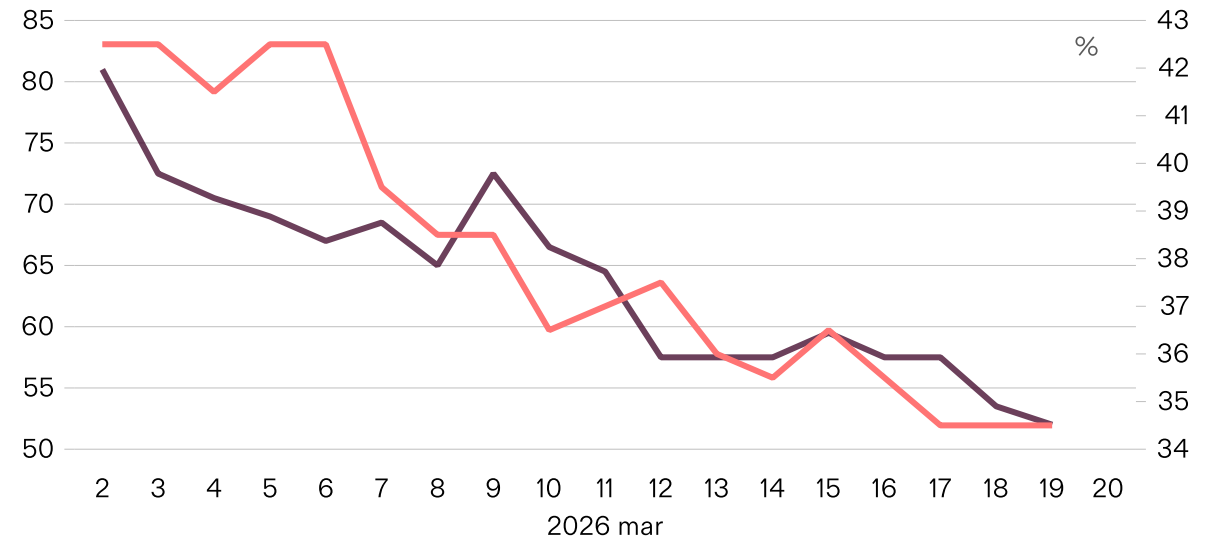
Kilder: Fed, Malling & Macrobond

Fallende sannsynlighet for våpenhvile og at Republikanerne beholder Senatet

USA: Polymarketprising for midterms og Irankrigen

— Sannsynlighet for Iran/USA-våpenhvile innen 30. juni, va

— Polymarket, 2026 Midterms, R Senate, D House, ha



Kilder: Polymarket, Malling & Macrobond

- Et klassisk tilbudssidesjokk til økonomien innebærer at økte priser fører til lavere etterspørsel.
- I rente- og bettingmarkedene har den siste tids utvikling vært tydelig: både inflasjons- og resesjonsforventningene har økt etter at Iran-krigen startet. Selv om utslagene enda ikke er særlig betydelige, har de gått i samme retning. Dette vanskeliggjør også politikkrresponsen fra Fed og andre sentralbanker.

- Til høsten er det mellomvalg i USA og oppslutningen til Trump har den siste tiden falt. Høyere bensinpriser for amerikanske velgere gjør heller ikke situasjonen bedre.
- I takt med at sannsynligheten for en snarlig våpenhvile mellom Iran og USA har falt, har Republikanerne sett at deres sannsynlighet for å beholde Senatet ved mellomvalget har falt. Polymarket priser nå det til ca 50% sannsynlig at Demokratene vinner både Senatet og Representantenes Hus. Vil det være nok til at Trump snur?

Inflasjon | Før krigen: Prognosebommen er stor nok til fjerne rentekuttene

To måneder på rad med kraftig inflasjonsbom er nok til at Norges Bank ikke kutter rentene i år



KPI

0,6% (m/m) / 2,7% (år/år)

KPI-JAE

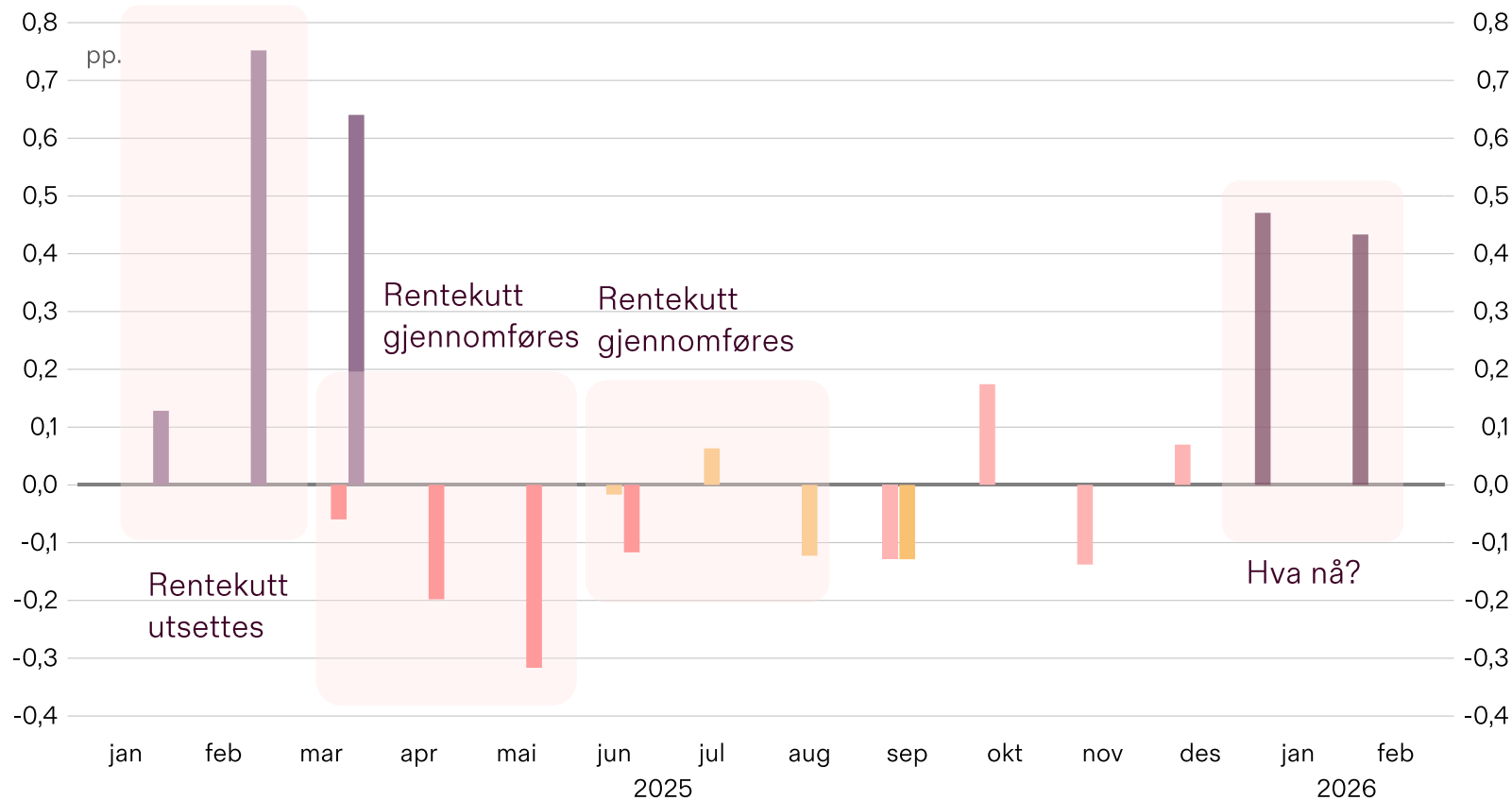
0,7% (m/m) / 3,0% (år/år)

- Kjerneinflasjonen (KPI-JAE) var fire tideler høyere enn ventet i februar.
- Økningen var fortsatt nokså bredt basert, men trukket opp av klær, bolig, helse- og transportpriser.
- NoBa har varslet 1-2 rentekutt i år, men kombinasjonen av høyere inflasjon, lav ledighet og store globale prissjokk har snudd diskusjonen til hva som egentlig skal til for at NoBa kan heve rentene i år.
- Vi venter at inflasjonen fortsetter å holde seg over NoBas anslag fra desember, og at disse anslagene blir tydelig opprevidert neste uke.

Forskjell mellom 12-månedersvekst i kjerneinflasjon og Norges Banks anslag fra ulike rapporter

Norges Banks prognosefeil for KPI-JAE fra utvalgte Pengepolitiske rapporter

■ PPR 4/24 ■ PPR 1/25 ■ PPR 2/25 ■ PPR 3/25 ■ PPR 4/25



Kilder: Norges Bank, SSB, Malling & Macrobond

TBU* | TBU oppdaterte KPI til 3,2% i år – vi tror på 3,3%

Hvis Norges Bank sikter mot en uendret realrente, innebærer det en viss sannsynlighet for renteheving



KPI - 2026

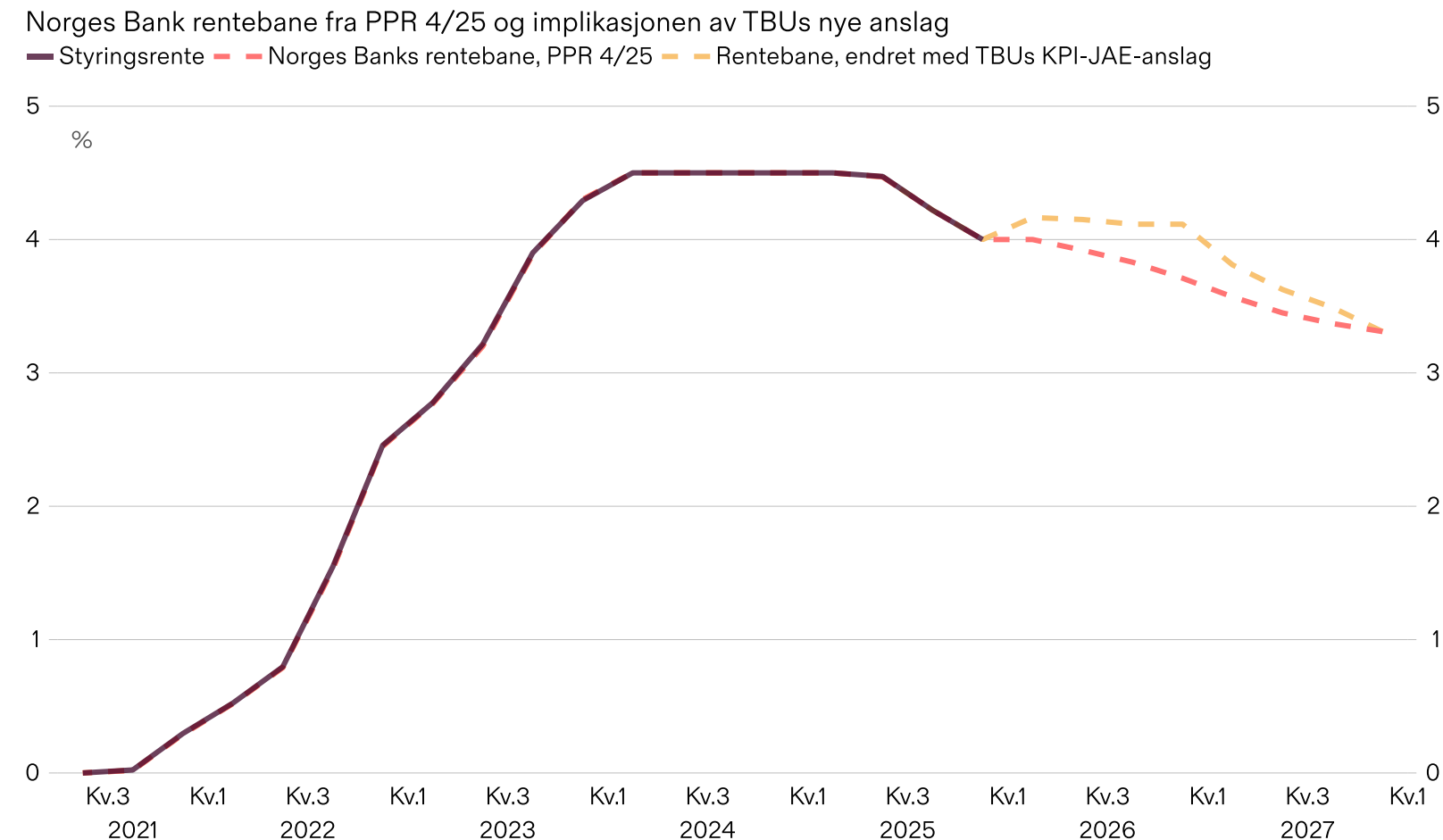
3,2% (TBU) / 2,4% (NoBa)

KPI-JAE - 2026

3,1% (TBU) / 2,7% (NoBa)

- Etter inflasjonsoverraskelsene i januar og februar, i tillegg til kraftig økning i oljeprisen, anslår TBU nå KPI og KPI-JAE til hhv. 3,2 og 3,1% for inneværende år.
- En direkte effekt på rentebanen, skulle NoBa trekke samme konklusjon, tilsier en risiko for økt styringsrente - kun basert på inflasjonsanslagene og uendret realrente.
- Med høyere inflasjon, er det samtidig nærliggende å tenke at nominell lønnsvekst vil bli noe høyere enn 4,2%, som anslått i siste PPR, mens SSBs nye anslag var på 4,0%.

Effekt på rentebanen ved KPI-JAE-anslag fra TBU og uendret realrente



Kilder: Norges Bank, TBU, Malling & Macrobond

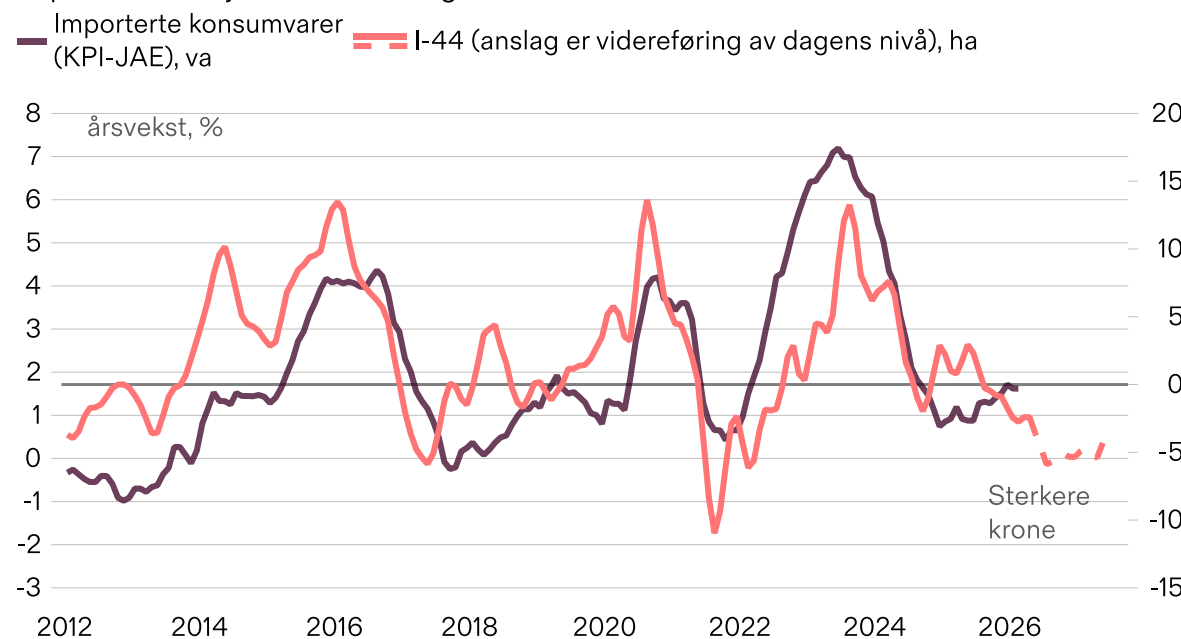
*Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene (TBU) legger til rette for at partene i arbeidslivet og myndighetene har en best mulig felles forståelse av situasjonen i norsk økonomi. Deres rapport legger grunnlaget for lønnsoppgjøret.

Inflasjon | Ikke bare oppsiderisiko på inflasjonen

En sterkere krone og høyere produktivitetsvekst demper utslagene for inflasjonen fremover

5% sterkere krone kan være nok til at den importerte inflasjonen falmer hen

Importert inflasjon (KPI-JAE) og I-44

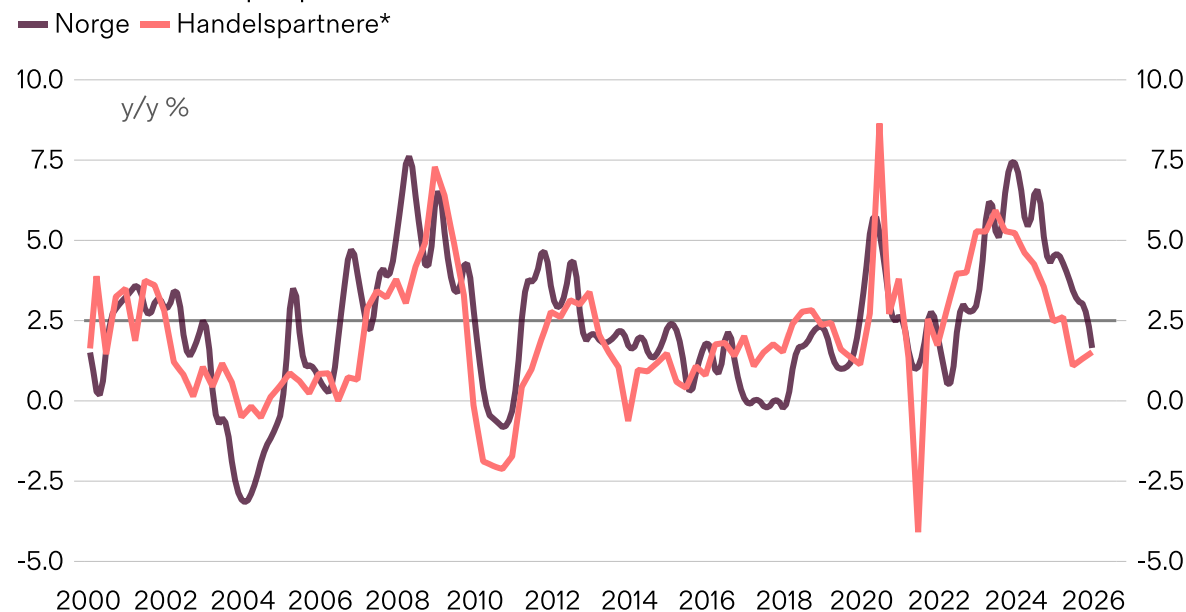


Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- Kronen har stryket seg på bred basis de siste månedene og er nå 2,5% sterkere enn for ett år siden. Holder kronen seg på dagens nivå, vil vi slutten av måneden nærme oss en 5% styrking mot fjoråret.
- Over tid er valutakursbevegelser en av de viktigste bidragene til variasjon i importert inflasjon. Utsiktene nå, før eventuelle økte forsyningsforstyrrelser, bidrar til at importert inflasjon blir tett på null over det kommende året.

Både i Norge og blant våre handelspartnere er det tegn til lavere kostnadsvekst

Lønnskostnader per produserte enhet, LPE



*Vektet gjennomsnitt av Sverige, EMU og USA
Kilder: SCB, SSB, Eurostat, BLS, Malling & Macrobond

- For bedriftene er historisk sett lønnskostnadene en av de viktigste kostnadsdriverne for innenlandsk inflasjon. Kombinasjonen av lønnskostnader og produktivitet (LPE) sier noe om hvor kraftig impulsene er til inflasjonen fra produksjonen.
- Etter en lengre periode med både høy lønnsvekst og lav produktivitet, er det nå tydeligere tegn til at kostnadsveksten er avtakende, både i Norge og blant våre handelspartnere. Det kan dempe behovet for å øke prisene kraftig fremover.

Regionalt Nettverk | Kapasitetsutnyttningen i norsk økonomi er nå normal

Små endringer siste tiden, men presset i økonomien er nå noe helt annet enn i 2022



Produksjonsvekst

0,3% (1. kv.) / 0,4 % (2. kv.)

Sysselsettingsvekst

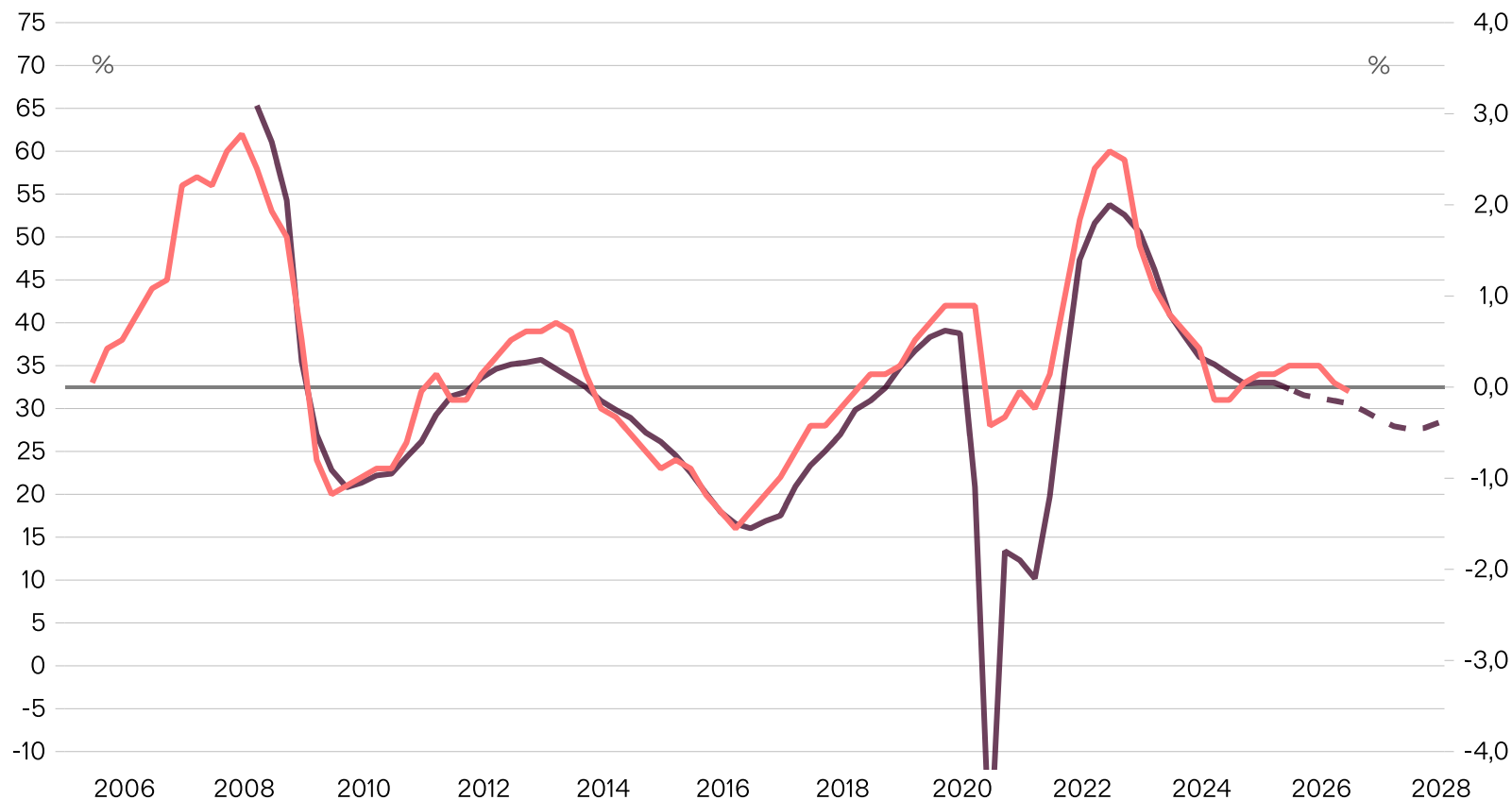
0,1% (1. kv.) / 0,2% (2. kv.)

- Den underliggende trenden i norsk økonomi er i tråd med våre tidligere antakelser. Energiforsyning og forsvarsinvesteringer løfter veksten sammen med høyere etterspørsel fra husholdningene.
- Bedriftene i Regionalt Nettverk melder nå at både kapasitetsutnyttningen og knappheten på arbeidskraft er på eller under sine respektive historiske gjennomsnitt.

Norges Bank og Regionalt nettverk har ofte et omforent syn på kapasitetsutnyttningen

Norge: Ulike mål på kapasitetsutnyttning

— Norges Bank, produksjonsgap, ha — Regionalt nettverk, kapasitetsutnyttning, va



Kilder: Norges Bank, Malling & Macrobond

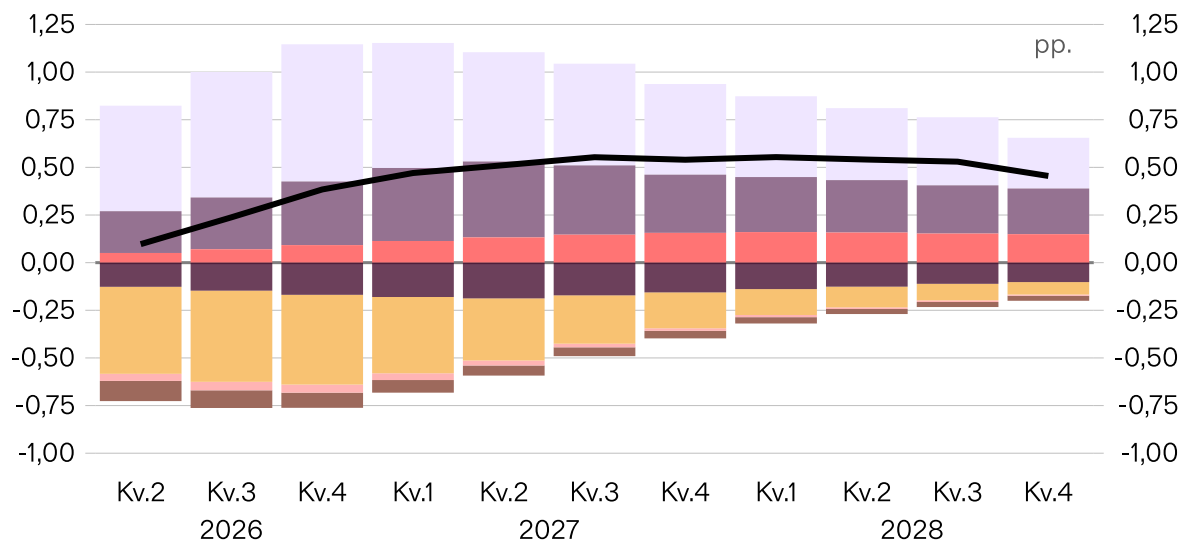
Norges Bank | Fare for renteheving hvis kostnadspresset tiltar videre

... men balansen mot realøkonomien og en sterkere krone må også hensyntas

Estimerte endringer i rentebanen, hadde Norges Bank publisert ny rentebane i dag

Estimerte bidrag til endringer i Norges Banks rentebane

■ Innenlandsk etterspørsel ■ Utenlandsk vekst, inflasjon og renter ■ Priser og lønn ■ Kronekurs
■ Finansiell stabilitet ■ Pengemarkedspåslag ■ Oljepris og -investeringer ■ Totalt



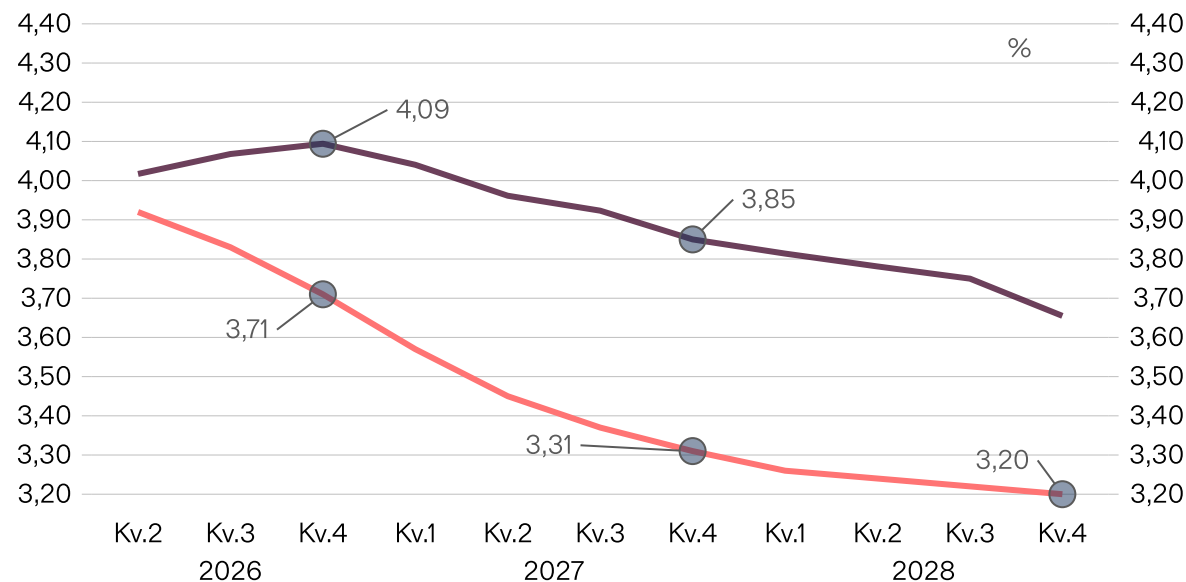
Kilder: Norges Bank, Malling & Macrobond

- Utsikter til fortsatt høy inflasjon og lønnsvekst løfter rentebanen betraktelig.
- I tillegg vil høyere oljepris bidra til noe høyere aktivitet i norsk økonomi.
- På den annen side har kronen styrket seg markert og på bred basis. Dette demper inflasjonsimpulsene fra utlandet og lønnsomheten i eksportrettet industri.

En rentebane med en liten sjans for renteheving etter sommeren

Norges Banks rentebane, Malling's estimat på ny rentebane og markedsprising

■ Malling, oppdatert ■ Norges Bank PPR 4/25



Kilder: Norges Bank, Malling & Macrobond

- Samlet tilsier dagens informasjon at rentebanen ville blitt hevet med rundt 0,5 prosentpoeng. Vi antar at Norges Bank vil gå gradvis frem og kommunisere at de vil holde renten uendret det neste året, men hvis effektene fra krigen forverrer seg, eller hvis lønnsveksten tiltar mer enn anslått vil de kunne heve rentene, for eksempel i september.
- Et annet spørsmål Norges Bank vil ta stilling til, er hva en «normal» styringsrente er. Det er godt mulig at sluttpunktet på rentebanen vil ligge over 3,5%.

Renter | En swapportefølje må vente seg å nå 4% neste år

Etter hvert som tiden går vil gjennomsnittlig finansieringskostnader øke, ettersom fastrentekontrakter forfaller



Styringsrente / 3m Nibor

4,00% / 4,27%

Swaprenter*: 2 / 5 / 10 år

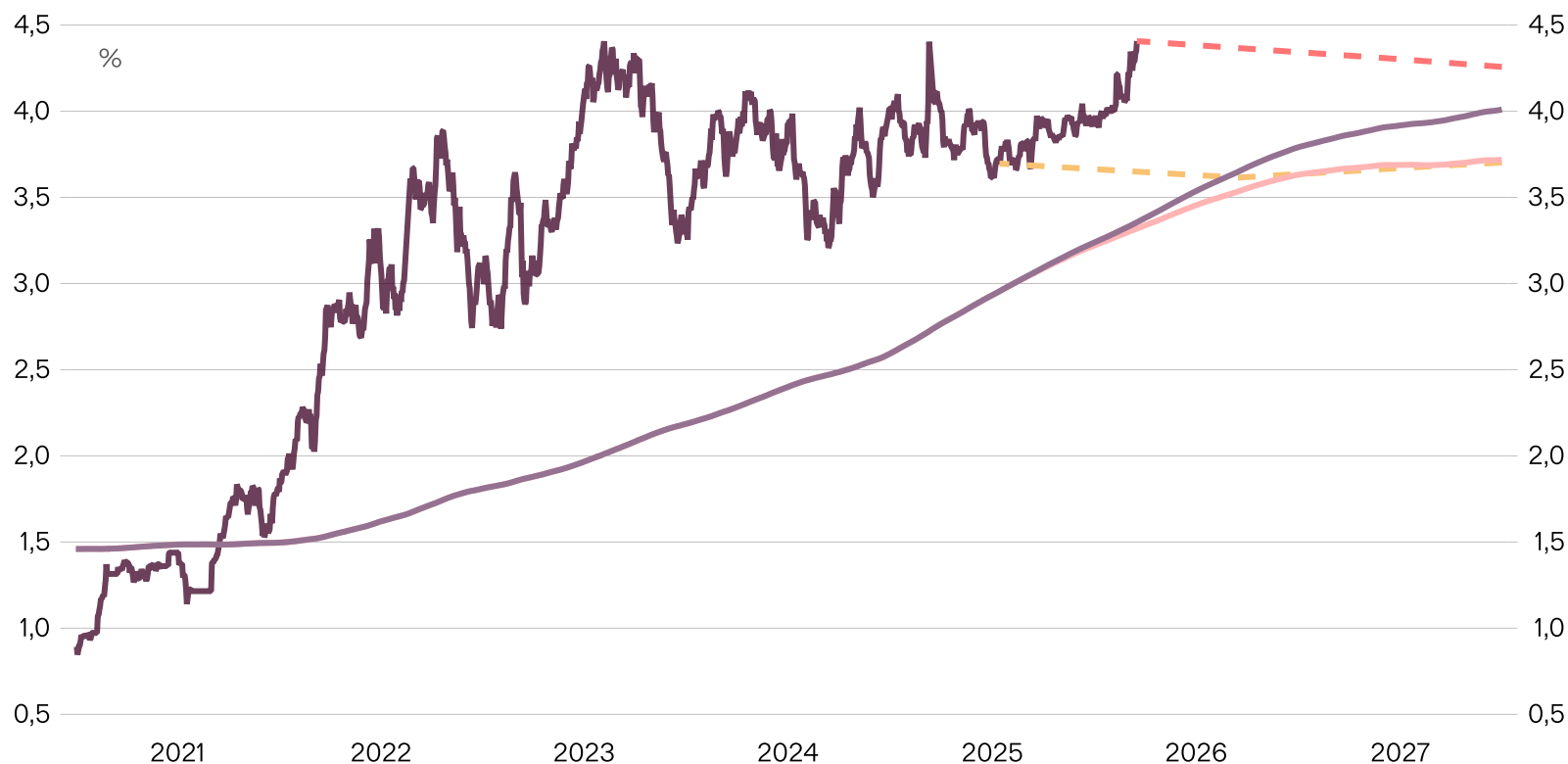
4,62% / 4,41% / 4,29%

- Norske swaprenter har steget jevnt siden sommeren i fjor. Fra bunnen i juli 2025, er 5-årsrenten opp nesten 75bps. 2-årsrenten er opp mer enn 30bps bare siste måneden.
- Rentemarkedet priser nå inn at 5-års swaprente skal ligge på rundt 4,3% over de neste årene, som innebærer sannsynlighet for én renteheving.
- Ettersom det nærmer seg fem år siden rentene for alvor steg, vil en renteportefølje med rullerende gjennomsnittlig 5-års rentebinding nærme seg 3,5%, og fortsette øke fremover. Gitt dagens prising vil nå 4% i 2027.

Norske 5-år swaprenter, historisk og med markedets forwardprising

5-års swaprente med markedets forward-prising

— 5-års swaprente — Markedsprising — ... juli 2025 — 5-års swapportefølje, juli 2025-prising
— 5-års swapportefølje, dagens prising



Swaprenter basert på 3m Nibor
Kilder: Tradition Data, Malling & Macrobond



Markeder

Våre sektor anbefalinger knyttet til lager, logistikk og handel står sterkt, også i dagens makroforhold

Kontor | Leietakers marked i kontorsektoren

Fortsatt mange alternativer for leietakere i Stor-Oslo og svak etterspørsel understreker at det er leietakers marked



Kontorledighet mars '26 ('25)

7,6 % (7,7 %)

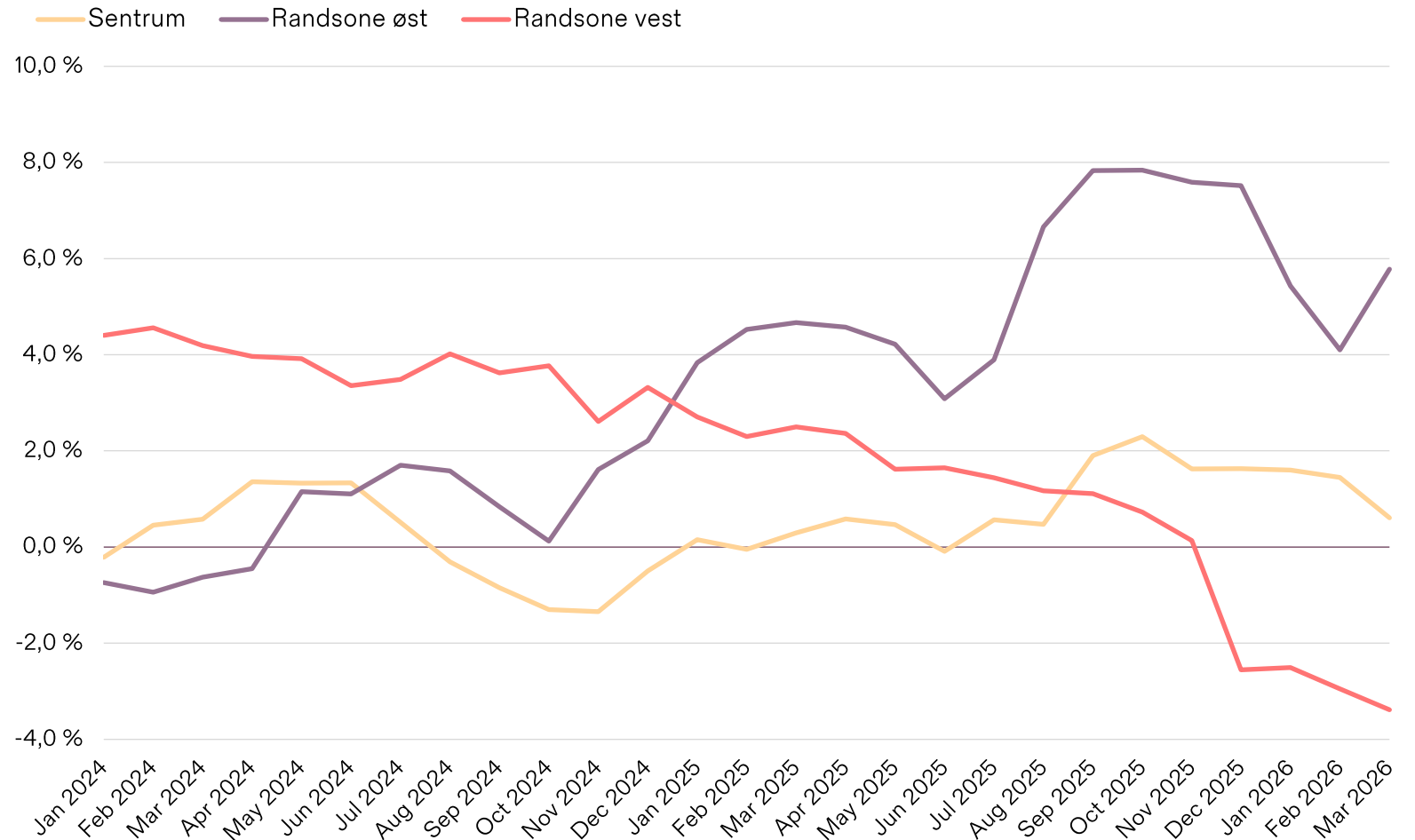
Kontorleiepriser gj.snitt/A-kat*, Q4 '25

3 140/ 5 220

- Kontorledigheten i mars viser kun små endringer fra februar. Randsone øst har fortsatt den høyeste ledigheten blant våre kontorklynger, med 10 % i mars. Ser man på den årlige endringen i antall ansatte, er det denne klyngen som har den sterkeste veksten, riktignok fra et lavere nivå. Dette kan blant annet forklares med tilflytting til klyngen, samt ferdigstillelsen av Veidekkes hovedkontor og Construction City.
- Randsone vest viser på den andre siden en negativ utvikling, i stor grad preget av at virksomheter flytter ut av klyngen (størst innenfor helsesektoren).

Endring i antall ansatte er størst i randsone øst, men denne klyngen har også høyest ledighet. Randsone vest fortsetter ned

Årlig endring i antall ansatte i Mallings kontorklynger i Stor-Oslo, (A-meldingen)



*A-Kategori tilsvarer topp 15% av signerte leieavtaler (Arealstatistikk).
Kilde: Malling, Arealstatistikk, BRREG

Kontor | Små endringer i mars med flat utvikling i ledighet og yielder

Flate yielder som stadig lenger unna finansieringskost, peker på at risikoen ligger klart på oppsiden

Prime Yield

4,50 %

uendret fra februar

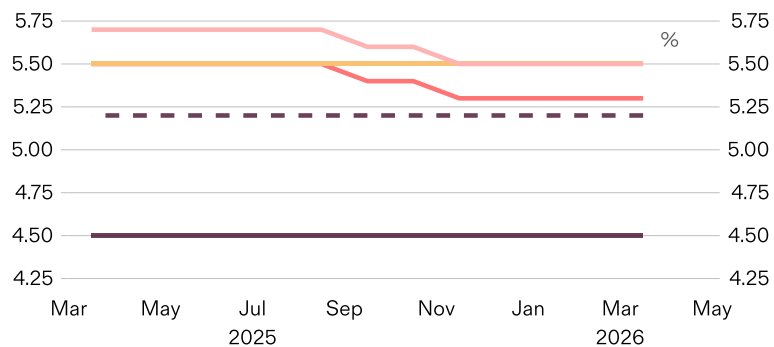
Normal Yield

5,20 %

uendret fra februar

Kontoryielder i utvalgte områder

— CBD Prime Yield — CBD Normal Yield — Helsfyr Prime Yield
— Lysaker Prime Yield — Drammen Prime Yield



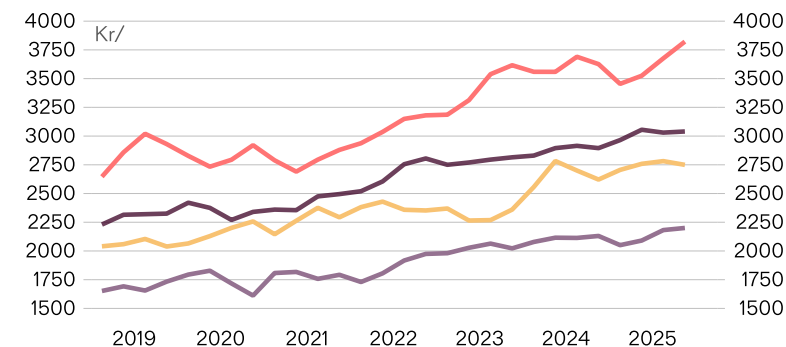
Kilde: Malling & Macrobond

Ledighet per mar. 2026 (mar. 25) og indikative kontorleier (mar. 26) i Stor Oslo

Klynge	Ledighet	Normal leie*	Topp-leie**	Typisk prosjekt-leie***
Asker	12 % (7 %)	1 800 – 2 000	2 400	3 200
Sandvika	8 % (7 %)	1 800 – 2 200	2 600	3 200
Fornebu	7 % (9 %)	2 000 – 2 500	2 700	3 200
Lysaker	8 % (6 %)	2 400 – 2 800	3 200	3 500
Skøyen	8 % (6 %)	3 200 – 3 800	4 300	4 500
Forskningsparken /Ullevål	3 % (0 %)	2 200 – 2 800	3 200	3 500
Majorstuen	4 % (2 %)	3 000 – 3 700	4 800	5 000
Vika/Aker Br. /Tjuvholmen	10 % (8 %)	4 500 – 5 500	6 500	7 000
Kvadraturen	6 % (6 %)	3 200 – 4 000	5 000	5 300
Indre sentrum	7 % (7 %)	3 400 – 4 000	5 000	5 300
Indre sentrum Øst	5 % (7 %)	3 000 – 3 600	4 300	4 500
Bjørvika	2 % (2 %)	4 500 – 5 000	6 000	6 200
Nydalen	4 % (9 %)	2 300 – 2 800	3 200	3 500
Økern	14 % (16 %)	2 000 – 2 500	2 600	3 400
Helsfyr/Ensjø	10 % (14 %)	2 200 – 2 600	3 000	3 500
Bryn	13 % (14 %)	2 000 – 2 500	2 650	3 000

Kontorleiepriser, Stor-Oslo

Kontorleiepriser, Stor-Oslo, 2-kvartalers rullende snitt
— Stor Oslo — Sentrum — Randsone Øst — Randsone Vest



Kilder: Arealstatistikk, Malling & Macrobond

Siste signerte leieavtaler

Leietaker	Adresse/ Klynge	Størrelse (m ²)
Compass Group	Hammersborg Torg 1-3/ Indre Sentrum	~ 5 000
St1	Drammensveien 147 /Skøyen	~ 2 250
Bryn Aarflot	Universitetsgata 1-9 /Indre Sentrum	~ 1 700
RIISA Advokatfirma	Henrik Ibsens gate 100 3/ CBD	~ 1 275

Lager og Logistikk | Et todelt investormarked

Et todelt investormarked med noe lavere prime yield, mens snittet av logistikktransaksjonene yelder svakt høyere



Lager- og logistikkledighet mars '26 ('25)

4,8% (5,6 %)

Lager og log. gj.snitt/A-kat, H2 '25

1 435 / 2 225

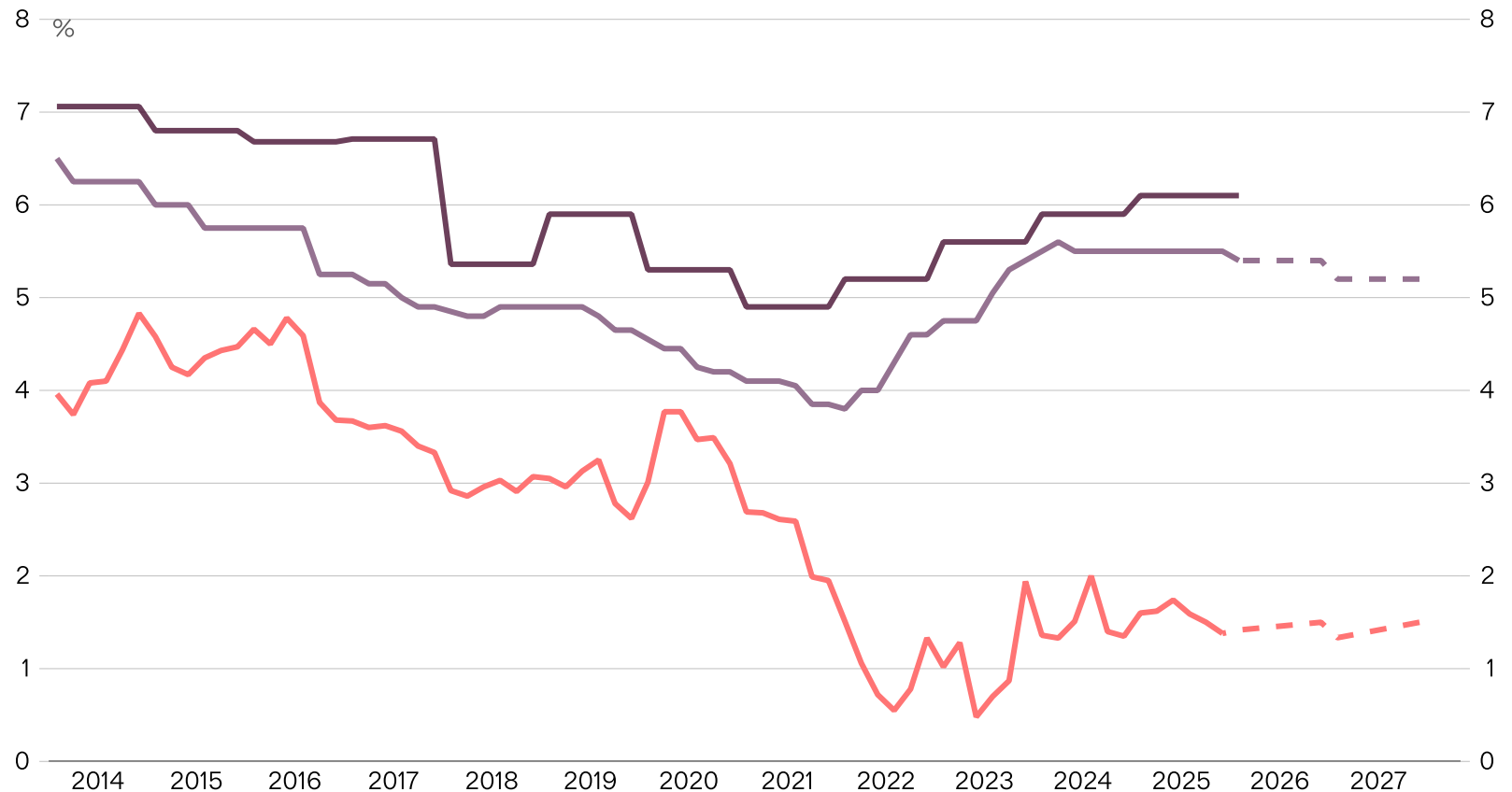
[Les vår siste sektorrappport for lager- og logistikkmarkedet](#)

- Snittyieldene på logistikktransaksjonene har i stor grad fulgt utviklingen i yieldspreaden. Samtidig økte snittyieldene for logistikk fra 2024 til 2025, til tross for stabil prime yield. Dette kan indikere at investorene i økende grad søker høyere direkteavkastning enn prime logistikk og beveger seg mot normal logistikkeiendom. Vi ser dermed et todelt investormarked mellom gjeld- og egenkapitalaktører.
- Vi venter at etterspørselen etter logistikksegmentet vil vedvare inn i 2026, med gjennomgående positive utsikter.

Lavere yieldspread øker avstanden mellom prime og snitt

Norge: Yieldspread vs prime yield logistikk

— Logistikk sittyielder transaksjoner* — Prime Yield Logistikk Berger — Yieldspread



Kilder: Malling & Macrobond

Lager og Logistikk | Konjunktur og trender støtter sektoren

Mildt fallende yielder og fortsatt lav ledigheten i et segment som tydelig har medvind om dagen

Prime Yield

5,40 %

uendret fra februar

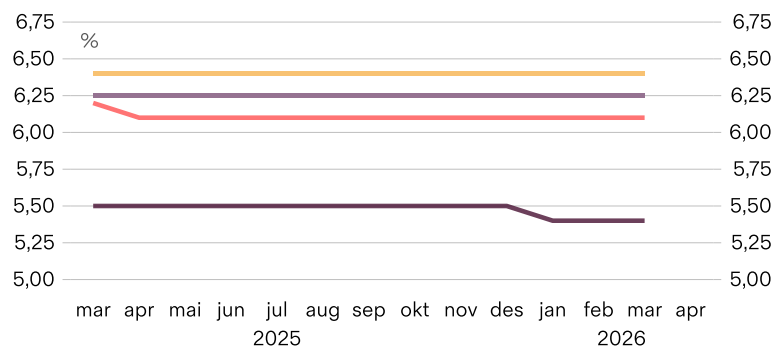
Normal Yield

6,10 %

uendret fra februar

Lager- og logistikk-yielder, Stor-Oslo

— Berger Prime Yield — Kløfta Normal Yield — Vestby Normal Yield
— Liertoppen Normal Yield

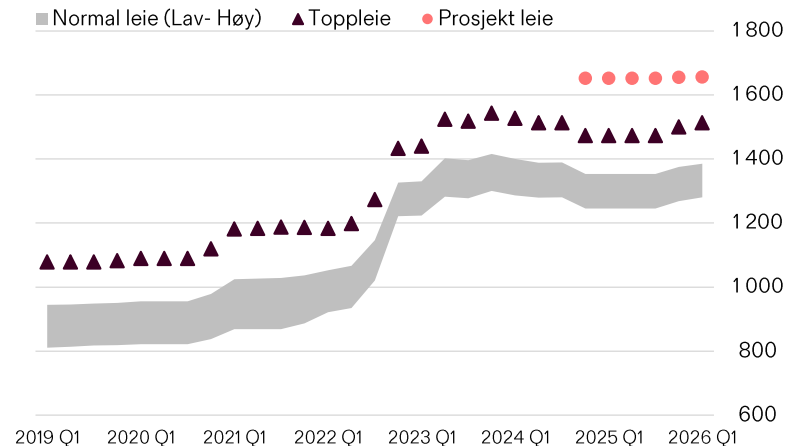


Kilder: Malling & Macrobond

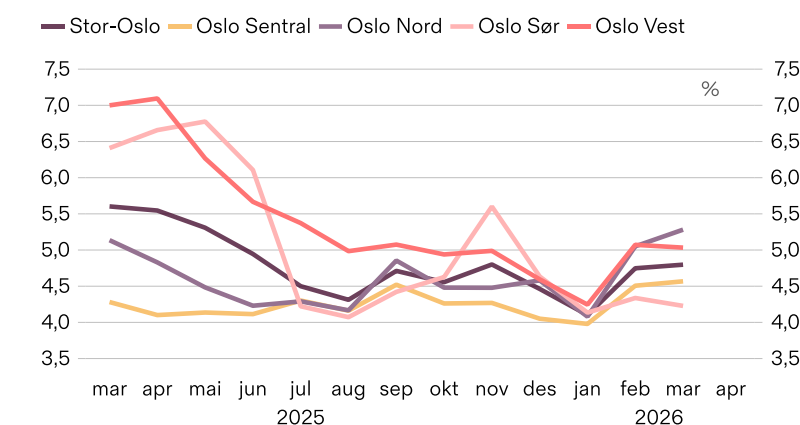
Ledighet per mar. 2026 (mar. 25) and indikative høytlager leier (>6 m) (mar. '26) i Stor Oslo

Klynge (Snitt per klynge)	Ledighet	Normal leie*	Topp-leie**	Typisk prosjekt-leie***
Oslo Sentrum	5 % (4 %)	1550 - 1675	1825	2 025
Oslo Nord	5 % (5 %)	1345 - 1450	1 570	1 685
Oslo Sør	4 % (6 %)	1175 - 1275	1 375	1 485
Oslo Vest	5 % (7 %)	1200 - 1305	1 460	1 670

Indikative lager og logistikkleier, Stor-Oslo, NOK/m²/år



Logistikkledighet, Stor-Oslo



Kilder: Finn.no, Malling & Macrobond

Hotell | Sterkere krone kan dempe turiststrømmene til Norge

... samtidig som at økte uroligheter i andre deler av verden kan gjøre Norge mer attraktivt



RevPAR Norge, 2025

824 kr

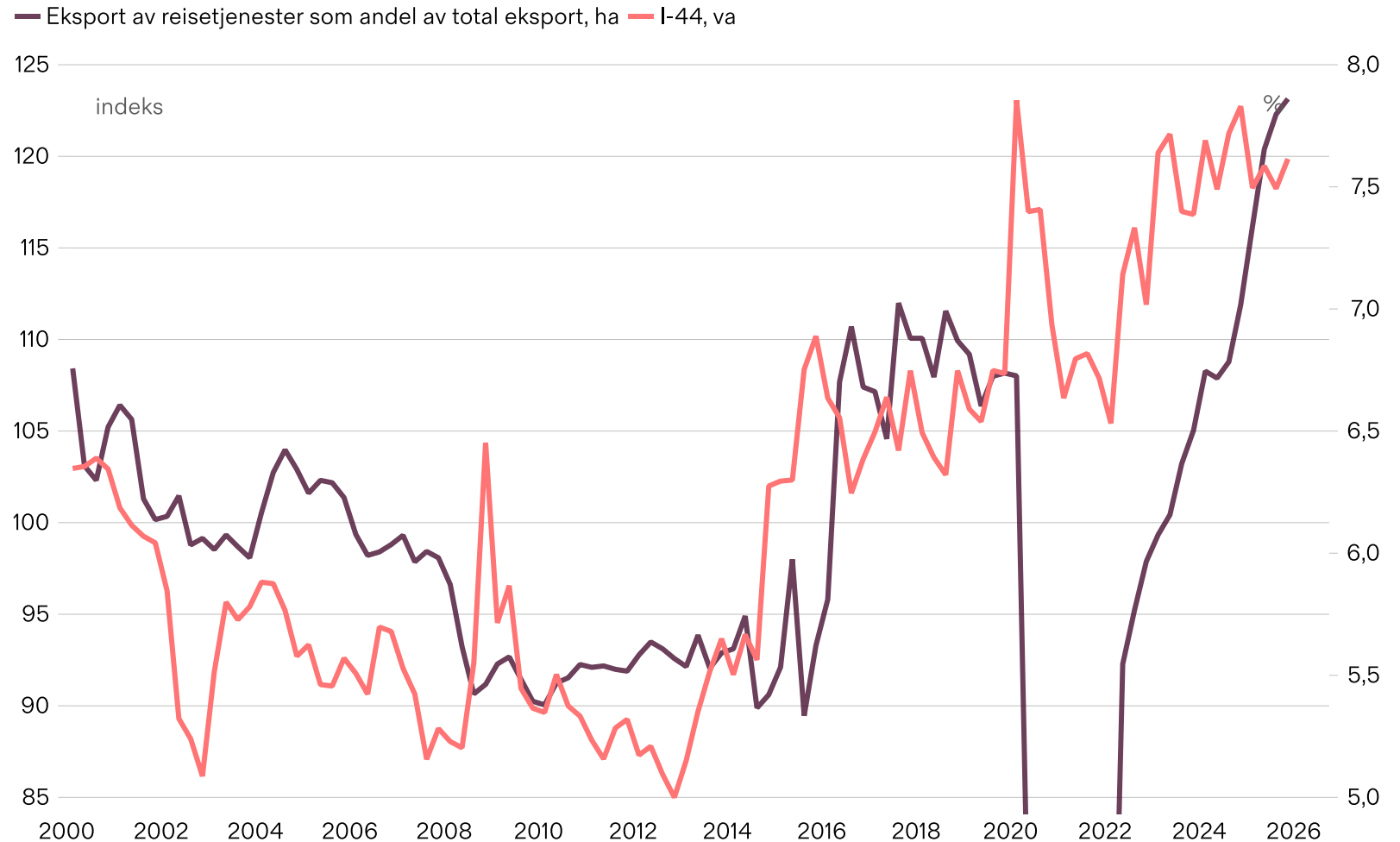
Endring

8.9 % (helårsvekst)

Les vår nyeste sektorrappport for hotellmarkedet

- De siste ti-femten årene har norsk turistnæring nytt godt av en svakere krone og gjort Norge til et mer attraktivt mål for både uten- og innenlandske turister.
- Bare siden desember har kronen styrket seg med 5-10%. Ingen katastrofal endring, men det understreker at videre vekst i hotell- og turistnæringen også er tuftet på at Norge fortsetter å være et økonomisk attraktivt sted å reise til.

En stadig svakere krone har bidratt til en kraftig økning i turistnæringen, både absolutt og relativt til annen eksport



Hotell | Utenlandske romdøgn fortsetter opp til tross for sterkere krone

Trondheim med svakere utvikling, men en potensiell effekt etter forårets ski-VM i februar og mars

Gjestedøgn i Norge, januar

Ferie **7.2 %**
Yrke **-1.1 %**
Konferanse **8.3 %**

sammenliknet med januar 2025

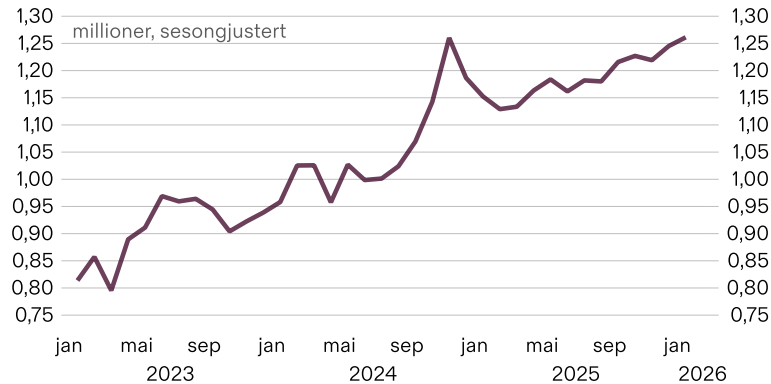
Losjioinsetning i Norge, januar

7.3 %

sammenliknet med januar 2025

Gjestedøgn for utenlandske reisende steg videre i januar

Antall romdøgn i Norge for utenlandske statsborgere



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Endring i RevPAR, ADR og belegg for feb. 26/feb. 25

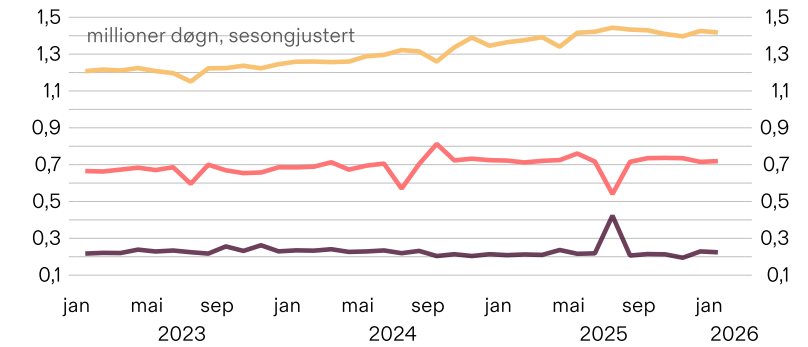
Område	Endring RevPAR, %	Endring ADR, %	Endring Belegg, pp
Oslo	1,1	2,4	-0,8
Bergen	7,4	3,5	2,0
Stavanger	-15,4	2,6	-10,5
Trondheim	-26,5	-14,8	-9,1
Tromsø	15,4	7,9	6,1
Kristiansand	-29,2	-0,5	-14,5
Bodø	20,0	11,8	4
Gardermoen	18,1	-3,5	13,2

Kilde: Benchmark Alliances

Gjestedøgn i Norge, etter formål

Gjestedøgn på norske hoteller, etter formål

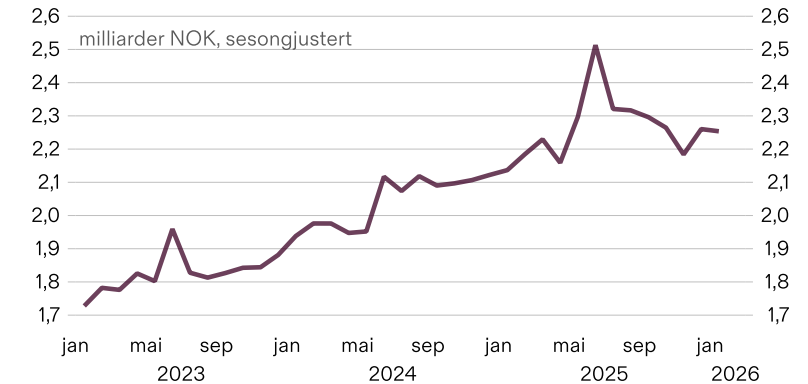
— Kurs, konferanse — Yrke — Ferie, fritid



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Losjioinsetning i Norge, mrd. NOK

Losjioinsetning på norske hoteller



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Varehandel | Omsetningen for detaljhandel stiger videre i januar

Utviklingen i Skandinavia har fulgt hverandre til punkt og prikke de siste årene



Omsetningsvekst detaljhandel

5,9 % i januar

Endring

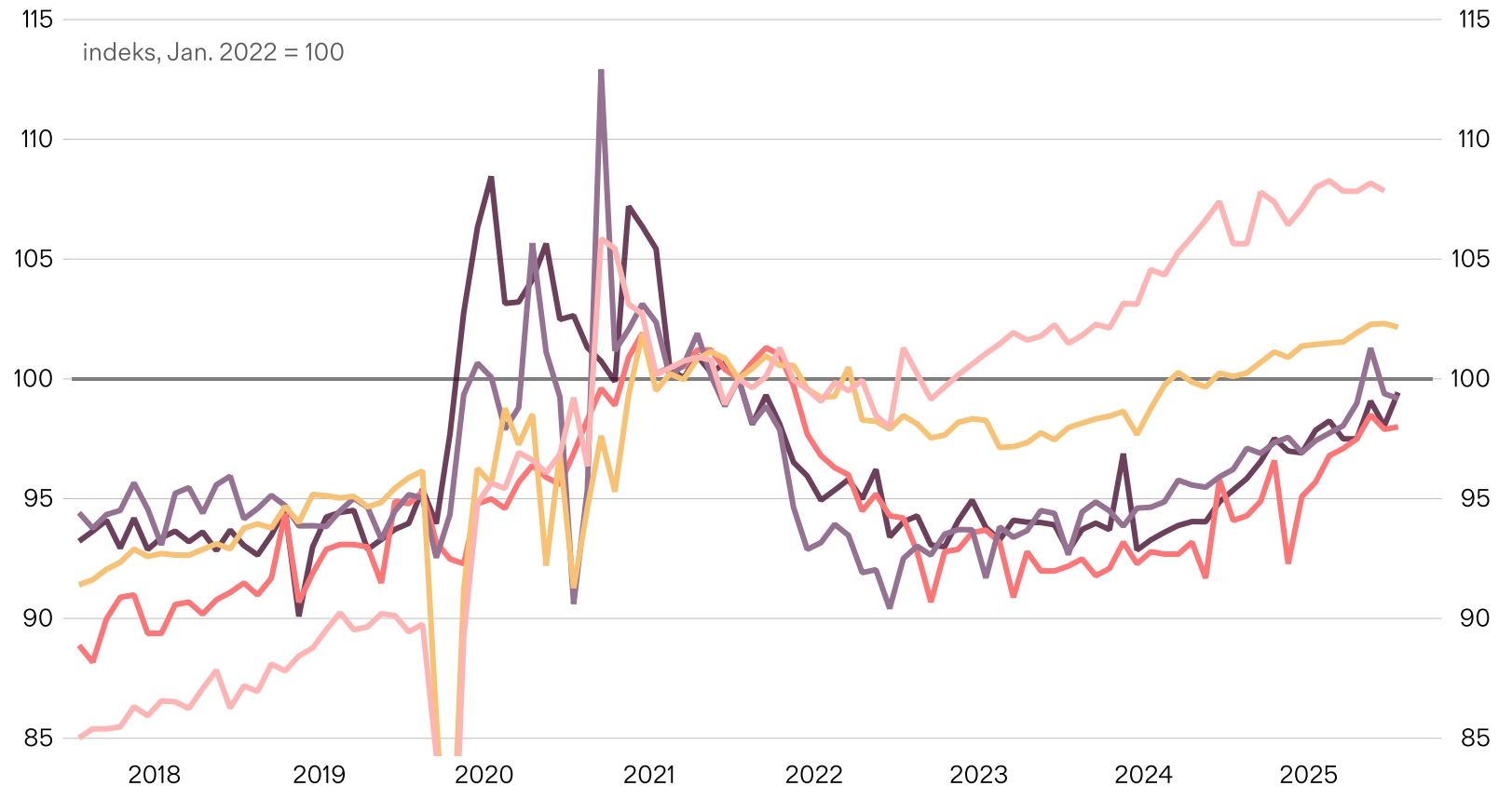
0,9pp (m/m) / 0,5pp (12-m endring)

- Omsetningsveksten i varehandelen steg igjen i januar, etter et svært sterkt år, foruten mai-måned.
- God vekst i husholdningenes inntekter og et høyt rentenivå, gjør at mer av inntektene brukes til forbruk som ikke er kredittunge.
- Vi venter at varehandel konsumet vil fortsette over gjennomsnittet i 2026, understøttet av forventningene til årets lønnsoppgjør.

Omsetningsvekst i detaljhandelen, utenom kjøretøy

Detaljhandel, volumindekser

— Norge — Sverige — Danmark — Euroområdet — USA



Kilder: SSB, SCB, Eurostat, BEA, Malling & Macrobond

Varehandel | Fremdeles god vekst innen de fleste segmenter

Høye renter og god inntektsvekst gjør at en større del av lønningene går til varer og tjenester

Prime Yield, Kjøpesenter

5,85 %

uendret fra februar

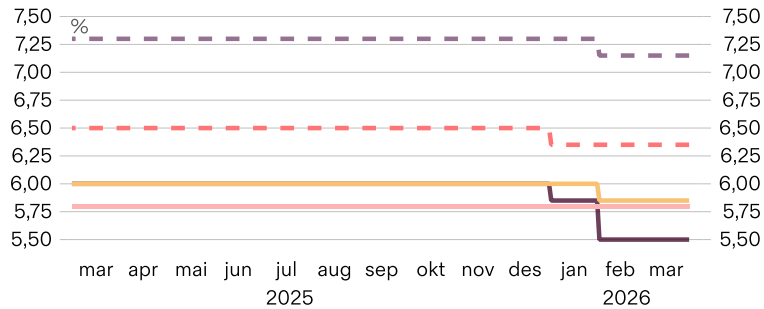
Prime Yield, Big Box

5,50 %

uendret fra februar

Varehandel-yielder, Stor-Oslo

- Oslo Big Box Prime Yield
- Oslo Big Box Normal
- Oslo Kjøpesenter Prime Yield
- Oslo Kjøpesenter Normal
- Oslo Dagligvare Prime

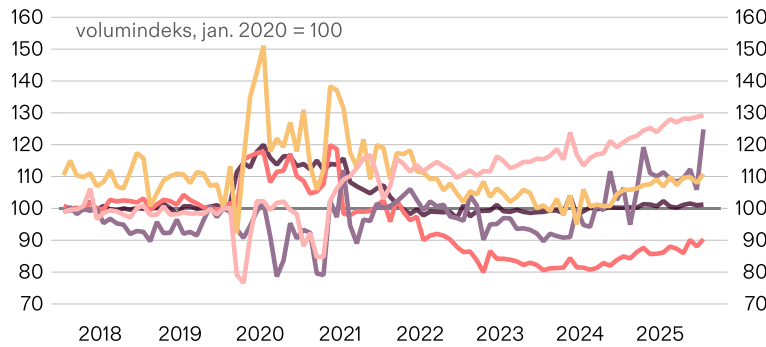


Kilder: Malling & Macrobond

Volumutvikling innenfor ulike detaljhandelssektorer

Norge: Detaljhandel, sektorer

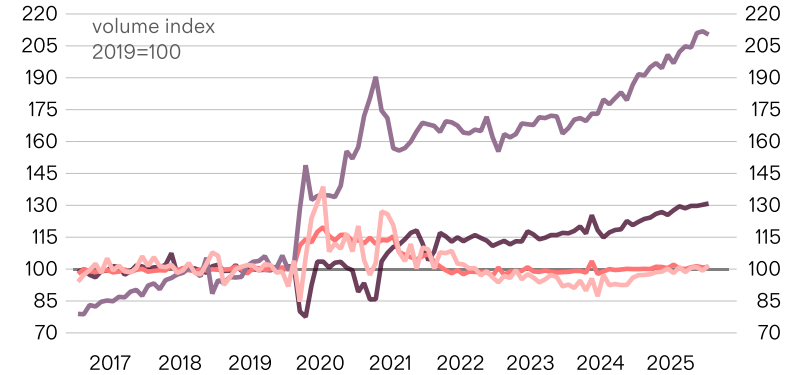
Matvarer Husholdningsvarer IKT-utstyr Sport, fritid Annet



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Netthandelen (inkl. Klikk & Hent) vokser fremdeles raskt

Klær Dagligvare Netthandel Sport



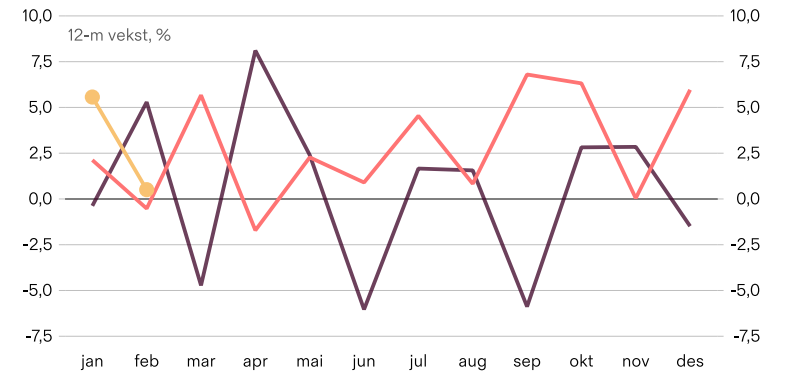
Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Segment	Normal leie*	Toppleie**
High Street Prime (Karl Johan)	8 000 - 15 000	30 000
Big Box Prime	1 800-2 300	2 700

Dagligvareomsetningen var uendret fra i fjor

Stor-Oslo: Omsetning i dagligvarebutikker, per måned

2026 2025 2024



Kilder: Plaace, BankAxept, Malling & Macrobond

Bolig | Nyboligpremien er fremdeles for høy til å se normal igangsetting

... og nye verdifastsettelse og høye renter truer



Nyboligpremie Oslo, 1. kvartal 2026

30,7 %

Endring

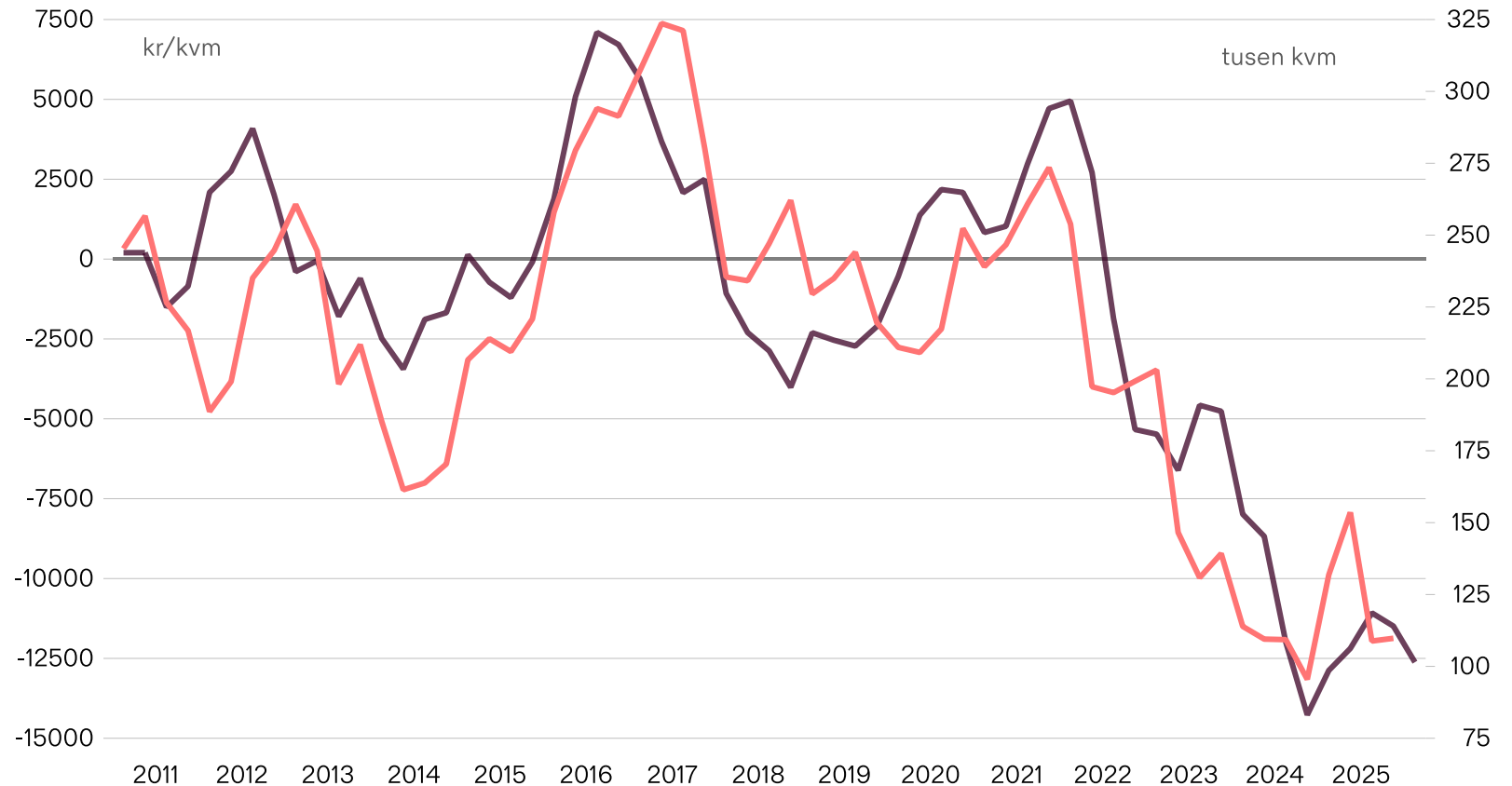
1,0pp (kv/kv) / 1,9pp (4-kv)

- Det har vært små, gryende tegn til mer bevegelse i Oslos nyboligmarked den siste tiden, mens igangsettingene er fremdeles historisk lave.
- Vi definerer en «normal» nyboligpremie til å være rundt 17% i Oslo, basert på historiske nivåer og ser at dagens nyboligpremie på nærmere 30%, tilsier at nyboligprisene er rundt 12 000 kr/kvm for høye til å se normal aktivitet i igangsettingene.
- Nye verdifastsettelse og utsikter til fortsatt høye renter og kostnadsvekst kan på marginen dempe etterspørselen etter dyrere boliger og videre bremse igangsettingsveksten.

Andelen solgte nye boliger øker med lavere nyboligpremie. Tall for Oslo. Prosent

Differanse mellom "normal" og faktisk nyboligpremie vs. igangsatt boligareal

— Differanse "normal" og faktisk nyboligpris, va — Igangsatt boligareal, Oslo & Akershus, ha



Kilder: Eiendomsverdi, SSB, Malling & Macrobond

Bolig | Stort hopp i leien for små leiligheter i Oslo i mars

Yieldene nokså flate siste år. Bruktboliger selges godt over prisantydning i Bergen og Stavanger

Boligyield Oslo, 4. kvartal 2025

2,4 %

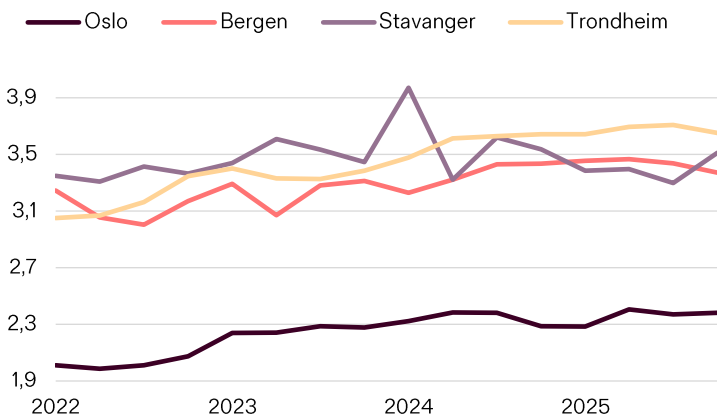
uendret fra 3. kvartal

Leieprisvekst Oslo, 4. kvartal 2025

6,3 %

opp fra 2,9% i 3. kvartal

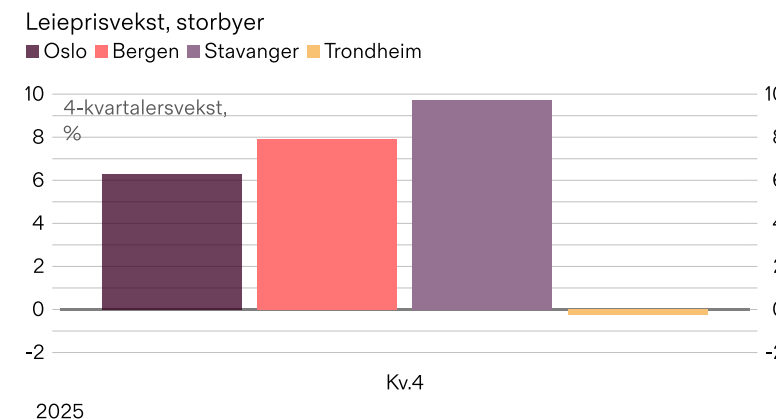
Beregnet boligyield, gjennomsnitt for byer. Prosent



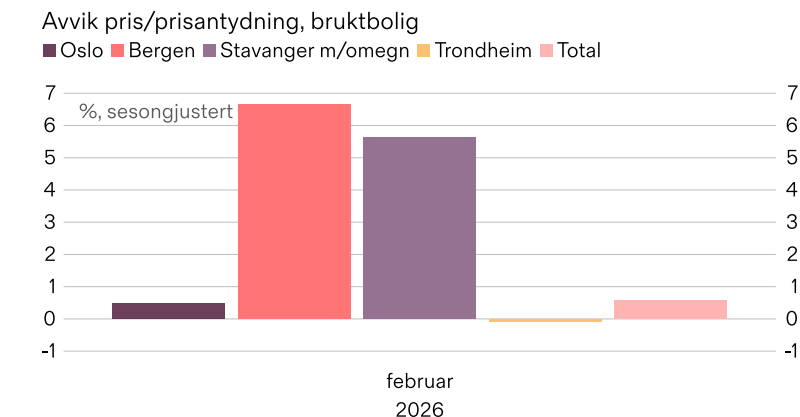
Årlig leie per kvadratmeter, leiligheter i Oslo, mars 2026

Antall rom	Gj.snitt leie, kr	Endring siste år, kr	Gj.snitt størrelse
1-roms (15-25kvm)	7 979	600	20
2-roms (26-40kvm)	5 857	379	34
3-roms (41-60kvm)	4 798	304	50
4-roms (61-85kvm)	4 198	231	71

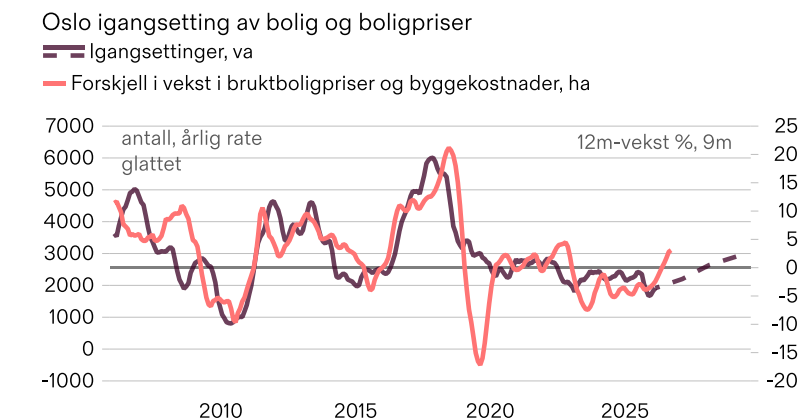
Leieprisvekst, storbyer. 4-kvartalsvekst, prosent



Boliger langs kysten selges langt over prisantydning



Prisimpulsene for igangsetting begynner bli positive





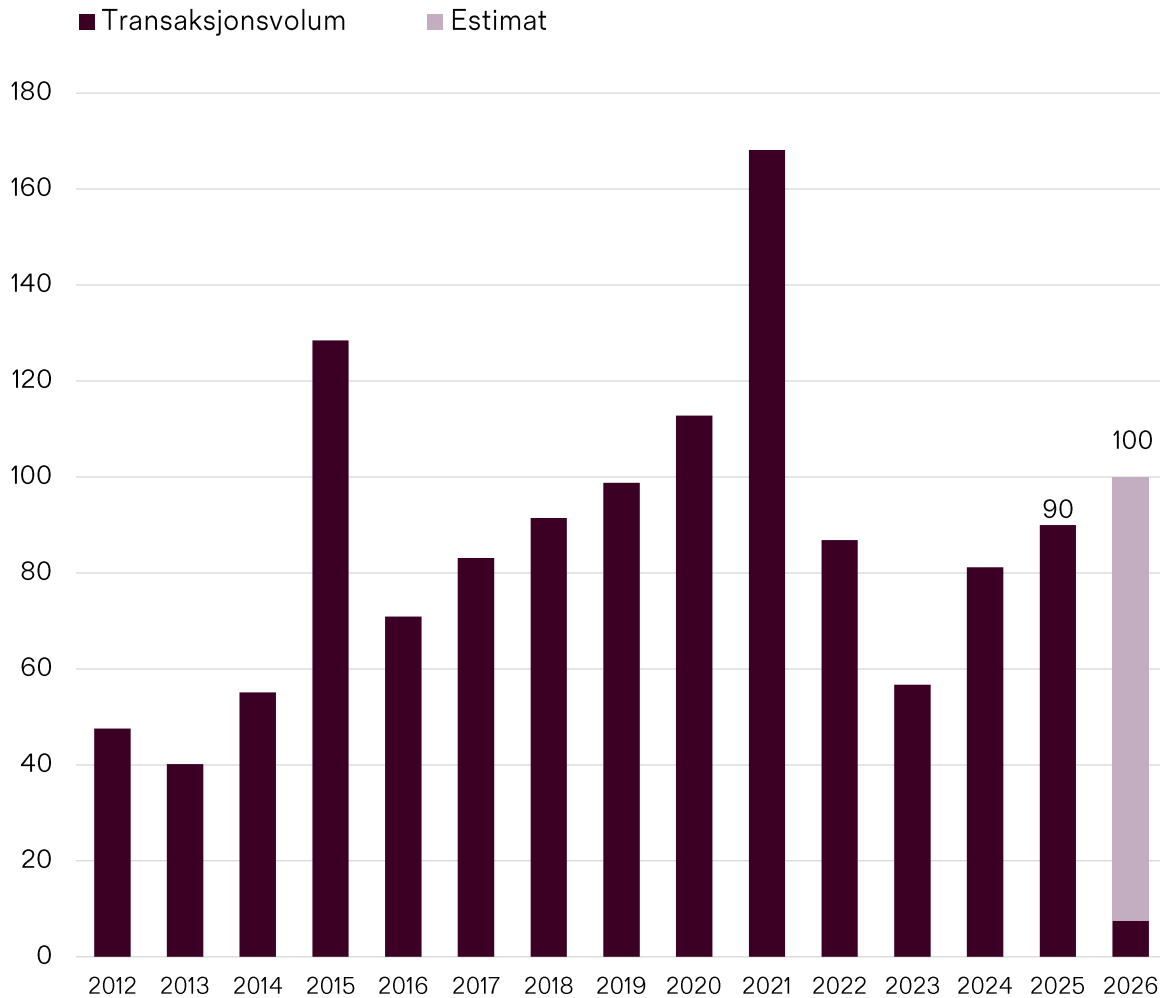
Transaksjonsmarkedet

Logistikk og handel har foreløpig den høyeste andelen av transaksjonsvolumet hittil i år

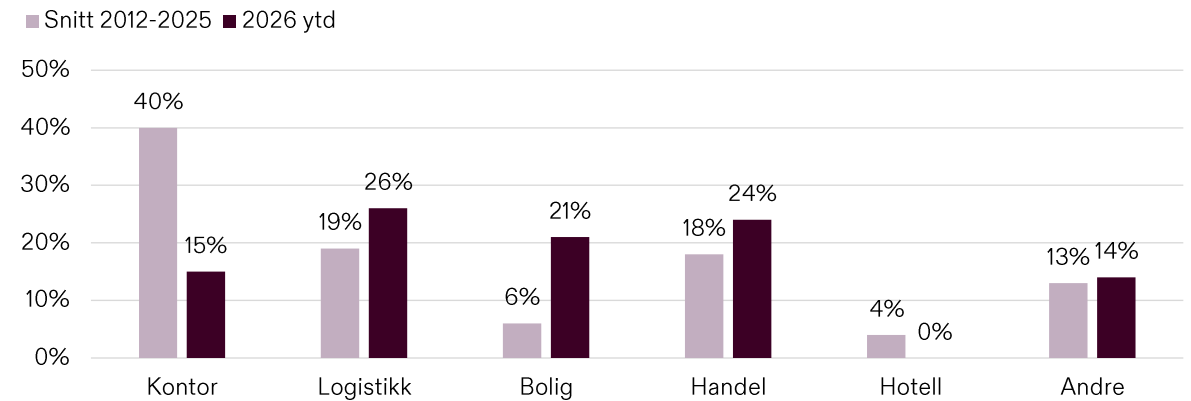
Transaksjonsmarkedet | Transaksjonsvolumet hittil i år er ~7,5 mrd.

Logistikk og handel har foreløpig den høyeste andelen av transaksjonsvolumet hittil i år

Transaksjonsvolum (>50 MNOK)



Segmentandel av totalt transaksjonsvolum i Norge 2026 ytd. og historisk snitt (2012-2025), %



Siste Transaksjoner

Adresse/transaksjon	Kjøper	Størrelse ¹ (MNOK)
Olrudgruppen AS	Tema Næringsbygg AS	~ 900
Norske skog selger (Tistedalsgata)	Norsk Nukleær dekommisjonering (NND)	~ 720
Skandza kjøper portefølje	Skandza*	Konf.
Kirkegata 17	Nordea	Konf.

¹Størrelse kan være avrundet og rekkefølge tilfeldig av hensyn til konfidensialitet

*Den norske delen av porteføljen

Malling

↗ analyse.malling.no
@ mallingco