

Malling

Månedens Markedsbilder

April 2026

Malling & Co Research and Valuation

Kjetil Martinsen – kjetil.martinsen@mallings.no

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

Månedens Markedsbilder | April 2026

Aksjemarkedet tar Iran-krigen med stor ro. Kronen betydelig sterkere

Nøkkelinformasjon

April 2026

	April. 26	Δ siste mnd.	april. 25
Kontor Prime Yield	4,60 %	+0.1	4,50 %
Kontor Normal Yield	5,30 %	+0.1	5,20 %
Logistikk Prime Yield	5,40 %	-	5,50 %
Logistikk Normal Yield	6,10 %	-	6,10 %
KPI, 12m-vekst (mar.)	3,6 %	0,9	2,6 %
KPI-JAE, 12m-vekst (mar.)	3,0 %	0,0	3,3 %

Estimater

KPI, mars 2026	3,2 %
KPI, november 2026	3,3 %
Styringsrente, mai 2026	4,25 %
Styringsrente, desember 2026	4,5 %

Valuta



10,98 EUR/NOK
9,33 USD/NOK
102,0 SEK/NOK
12,6 GBP/NOK

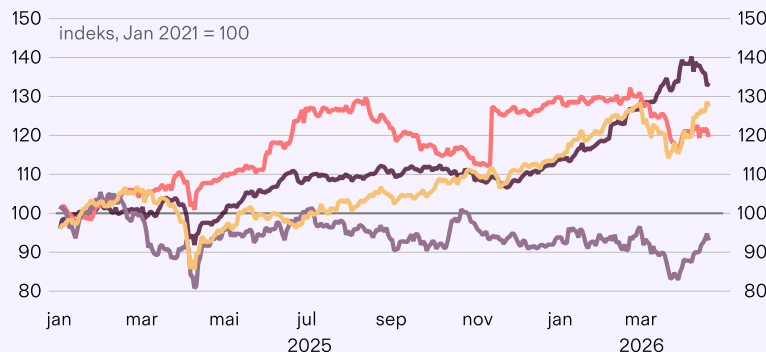
Renter (vs. 3m Nibor)



4,44% 3M NIBOR
4,67% 2Y swap
4,37% 5Y swap
4,23% 10Y swap

OSEBX opp på høyere oljepris. Eiendom litt ned

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

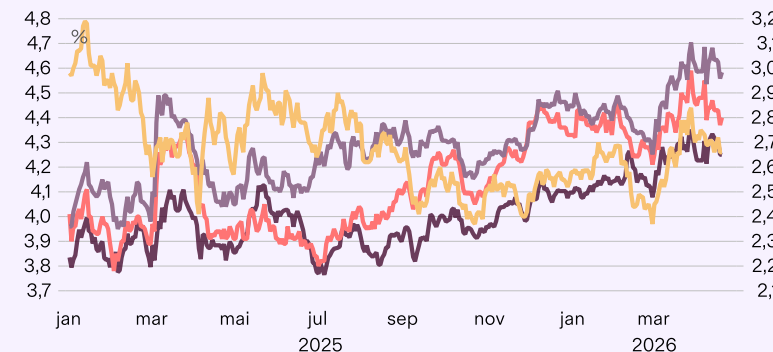


Kilder: Oslo Stock Exchange, SIX, Nasdaq OMX Nordic, Malling & Macrobond

Statsrenter: Høy volatilitet

10-års statsrenter

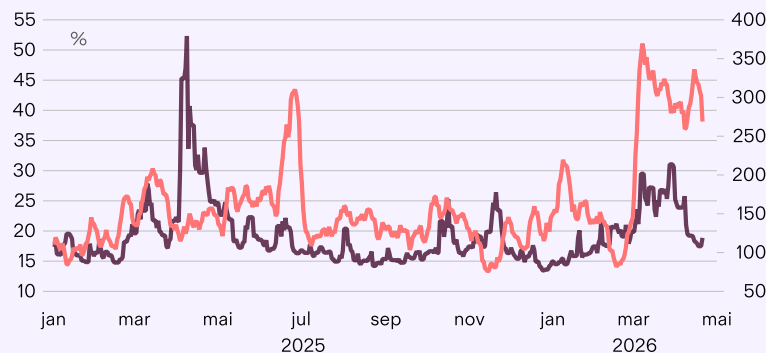
— Norge, va — Sverige, ha — Tyskland, ha — USA, va



Kilder: Malling & Macrobond

Vix-indeksen straks tilbake til normale nivåer

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

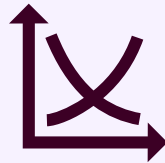


Kilder: Malling & Macrobond

Oppsummering | Kommende månedspubliseringer

Trykk på tema for å hoppe direkte til kapittelet

Makro



Utfallsrommet for økonomien og inflasjonen er stort, men rentene skal opp

Markeder



Økte renter presser kontoryielder opp

Transaksjoner



Kontor mest omsatt, men kjøpsinteressen er historisk lav

Kalender for relevante publiseringer neste måned

Viktighet	Dato	Statistikk	Tidsperiode	Kilde
**	23/4	Arbeidskraftundersøkelsen	Mars	SSB
*	27/4	Omsetning i varehandel	6. Termin '25	SSB
*	27/4	Kredittindikator	Mars	SSB
	28/4	Sektorrapport for kontormarkedet	H1 2026	Malling
**	29/4	Varehandelsindeksen	Mars	SSB
*	30/4	Overnattinger	Mars	SSB
**	30/4	Nav-ledighet	April	Nav
**	6/5	Boligpriser	April	EN
***	7/5	Rentebeslutning	Mai	NB
***	11/5	Konsumprisindeksen	April	SSB
**	12/5	Revidert Statsbudsjett	2026	FinDep
*	12/5	Rapport om Finansiell stabilitet	H1 2026	NB
**	13/5	Byggekostnadsindeks for boliger	April	SSB
*	13/5	Byggeareal	April	SSB
	20/5	Malling - Månedens Markedsbilder	Mai	Malling

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

[Les sektorrapport for hotellmarkedet](#)



Makro

Utfallsrommet for økonomien og inflasjonen er stort, men rentene skal opp

Hvilket utfallsrom er mest sannsynlig den neste tiden?

Sannsynligheter er vanskelig å tallfeste, endres nærmest daglig

Hovedscenario: En hårfin balanse

- Norges Bank hever renten 1-2 ganger inneværende år
- Noe svakere økonomisk vekst og litt høyere arbeidsledighet
- Inflasjon over målet, men utsikter til at 2% nås innen rimelig tid

Implikasjoner for næringseiendom:

- Fremdeles press på marginer
- Kontor og bolig ser svakere likviditetsutvikling
- Kjøpekraftsforbedring gir fremdeles støtte til husholdningsrelaterte næringer
- Kontoryielder fortsetter å øke noe, handel og logistikk mer flate

Scenario 1: Frykt for at ankeret glipper

- Et kostnadssjokk på toppen av høy inflasjon, kombinert med en aktiv finanspolitikk, gjør at Norges Bank må stramme til for at tilliten til inflasjonsmålet ikke skal glippe
- Styringsrenten økes til ~5% for å dempe aktiviteten i økonomien
- Noe må «brekke»: rentesensitive næringer mest utsatt

Implikasjoner for næringseiendom:

- Nybyggmarkedet stopper ytterligere opp
- Kontor mest utsatt
- Kjøpekraften avtar, sparingen øker
- Yields videre ut

Scenario 2: Fred og fordragelighet

- Mer varig fred i Midtøsten, Hormuz åpner opp igjen. Norges Bank hever renten 0-1 gang
- Aktivitet og sysselsetting mindre påvirket
- Inflasjonen nærmer seg målet raskere

Implikasjoner for næringseiendom:

- Bedrede utsikter, men fremdeles utfordringer med kostnadsvekst og relativt avdempet utvikling i marginer og kontantstrømmer
- Kontor størst oppside
- Kjøpekraften bedres, sparingen faller
- Yields flate, handel og logistikk kan til og med falle videre

Geopolitikk | Hormuz-stredets utvikling endres nærmest daglig

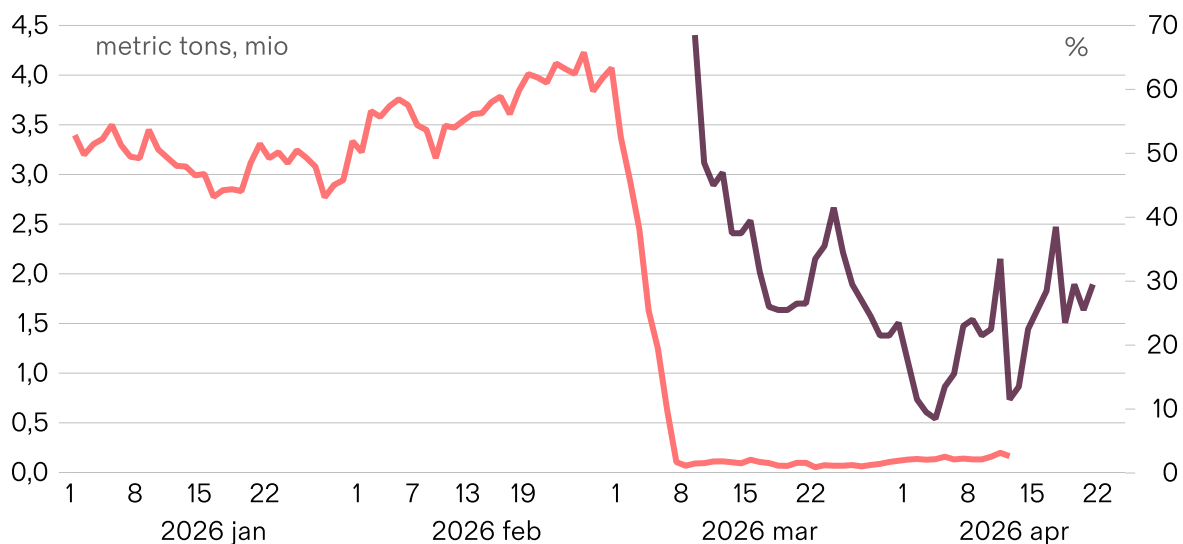
Oddsmarkedet priser inn 25-30% sannsynlighet for full åpning innen slutten av april. Våpenhvilen varte én dag

Skipstrafikken gjennom Hormuz har vært nær ikke-eksisterende siden krigens utbrudd

Hormuz: Skipstrafikk og Polymarket-sannsynligheter for full åpning

■ Polymarket, Strait of Hormuz Traffic Returns to Normal by End of April?, Yes, ha

— Strait of Hormuz, Trade Volume Estimates, va

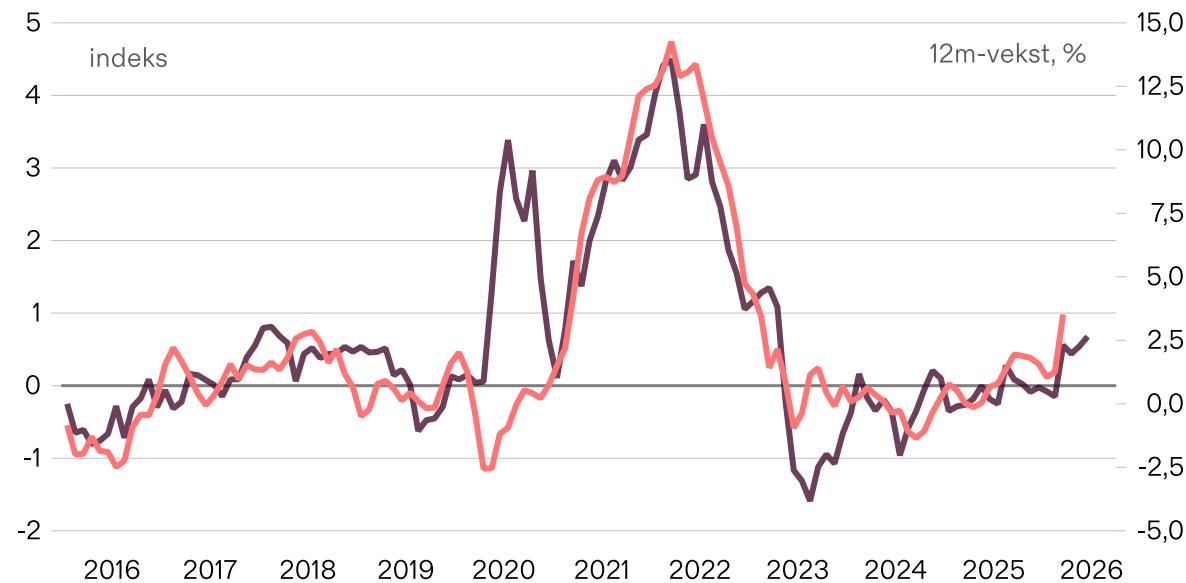


Kilder: IMF, Malling & Macrobond

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

- Nyhetsbildet om USAs angrep på Iran og de tilhørende effektene med blant annet stenging av Hormuz-stredet skifter fra dag til annen.
- Rett før helgen ble det avtalt våpenhvile, med tilhørende åpning for kommersiell skipstrafikk gjennom stredet, men den ble avblåst allerede lørdag.
- I oddsmarkedet prises det fremdeles inn ca. 25-30% sannsynlighet for full åpning innen slutten av april.

- For hver dag som går hvor globale handelsruter blir hindret, er faren for at 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.

Finanspolitikk | Hvor dyr er egentlig bensin- og strømprisen her hjemme?

Oljeprisen målt i NOK tilbake til nivåer vi har sett de siste årene. Bensinpriser er rekordbillig, lønn tatt i betraktning

Sterkere krone har bidratt til å dempe oljeprisen målt i NOK

Norge: Oljepris og bensinpris

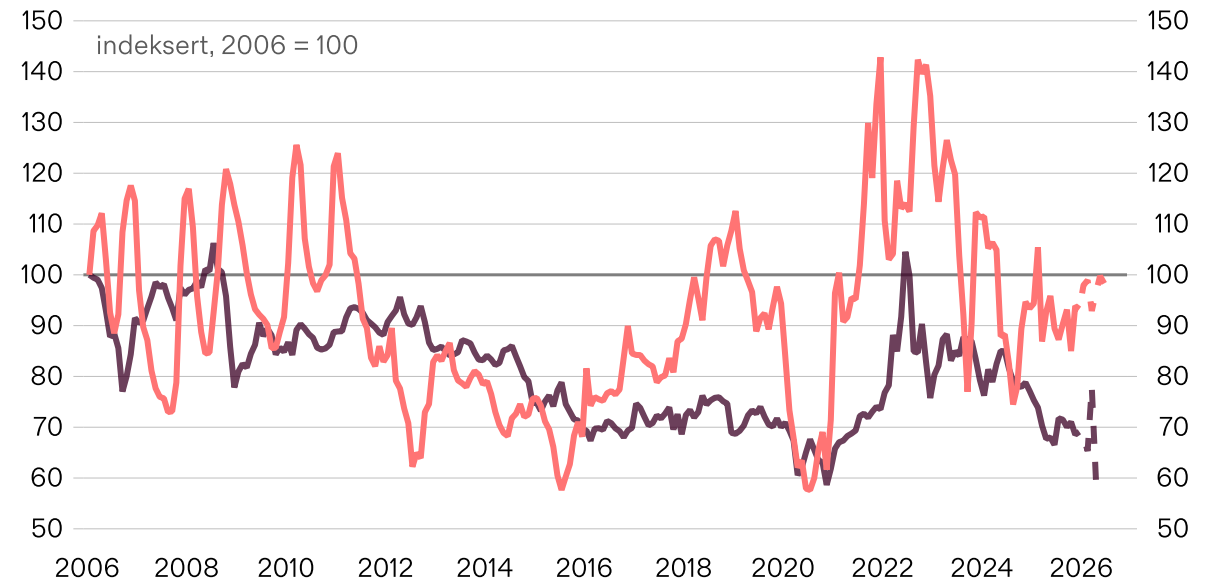
— Oljepris, i NOK (faktisk og fremtidspriser), va — Blyfri 95 bensin, NOK, ha



Gitt dagens pumpepriser er bensin, deflatert med disponibel inntekt, lavest siden 2006

Norge: Bensin- og strømpriser deflatert med disponibel inntekt (anslag til april)

— Bensinpriser — Strømpriser



- Oljeprisen er svært volatil om dagen og har svingt mellom 88 og 98 USD/fat siden forrige uke.
- Kronen har fortsatt å styrke seg, noe som har bidratt til å dempe utslaget i oljeprisen målt i norske kroner - som er på samme nivå som vi så gjennom 2023 og 2024.
- Likevel, dagens priser tilser at pumpeprisene for bensin skulle fortsatt å øke, men...

- ... Stortingets hastevedtak om å fjerne deler av avgiftene har gitt pumpepriser helt ned på 15-tallet (!) og nå verserer det heller diskusjoner om hvordan vi skal rasjonere på drivstoffet hvis Hormuz ikke åpner opp igjen. Det var dette med å la markedsprisene styre etterspørselen, eller?
- «Bensinprissjokket» før påske har hvert fall ført til at dagens pumpepriser, når vi korrigerer for økningen i disponibel inntekt, er like lave som da oljeprisen var negativ i 2020, og det laveste siden 2006 (og muligens noensinne). Fornuftig bruk av finanspolitikken? Absolutt ikke.

Inflasjon | Den største frykten for Norges Bank er inflasjonsforventningene

Høy lønns- og kostnadsvekst vil føre til at det tar lenger tid å få inflasjonen tilbake til målet



KPI

0,2% (m/m) / 3,6% (år/år)

KPI-JAE

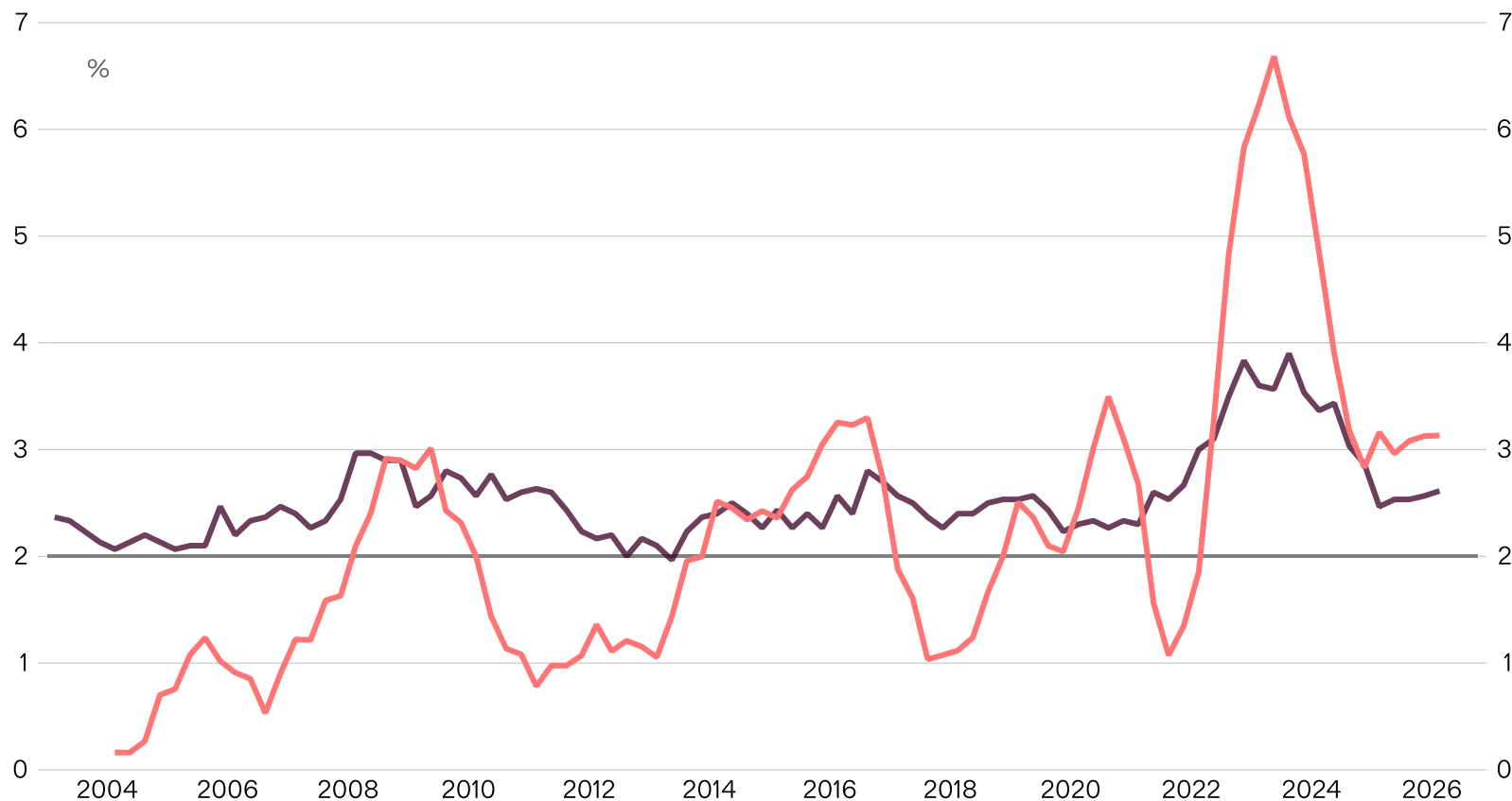
0,1% (m/m) / 3,0% (år/år)

- Norges Bank har hatt et inflasjonsmål siden tidlig 2000-tall og inflasjonsforventningene har vært godt forankret rundt 2,5% som da var målet.
- Etter at inflasjonsmålet ble endret til 2% i 2018, har inflasjonsforventningene ikke kommet ned, men heller holdt seg rundt det gamle målet, og økt i takt med faktisk inflasjon de siste årene.
- I sentralbanktermer er det «veldig kostbart» hvis forventningene fester seg på et høyere nivå. Tålmodigheten til Norges Bank virker derfor begynne bli slitt etter siste tids kostnadsøkninger.

Inflasjonsforventningene har ligget over 2% siden inflasjonsmålet ble endret

Norge: Faktisk og forventet inflasjon

— Norges Banks Forventningsundersøkelse, gjennomsnitt 2 år — Faktisk KPI-JAE inflasjon



Kilder: SSB, Norges Bank, Malling & Macrobond

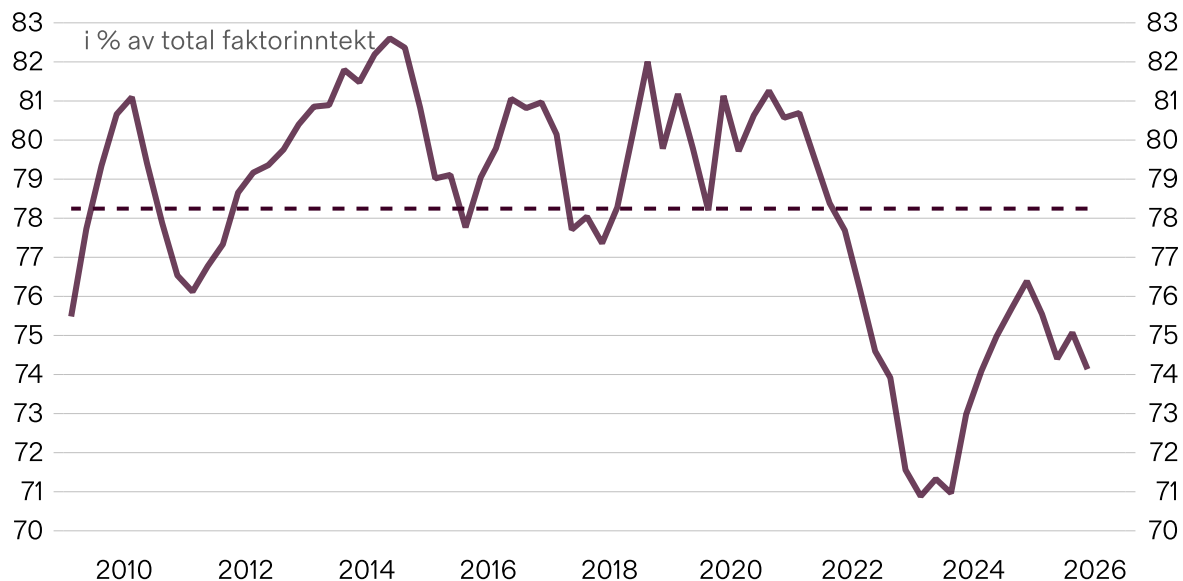
Lønnsoppgjøret | Frontfaget fortjener høyere lønnsvekst enn resten

Målt ved lønnsandeler får vi kontorister allerede det vi fortjener

Sterk utvikling i eksportprisene har ført til lav lønnsandel i frontfaget...

Norge: Lønnsandeler i industrien (frontfaget)

— Lønnsandel i industrien - - Gjennomsnitt siden 2009

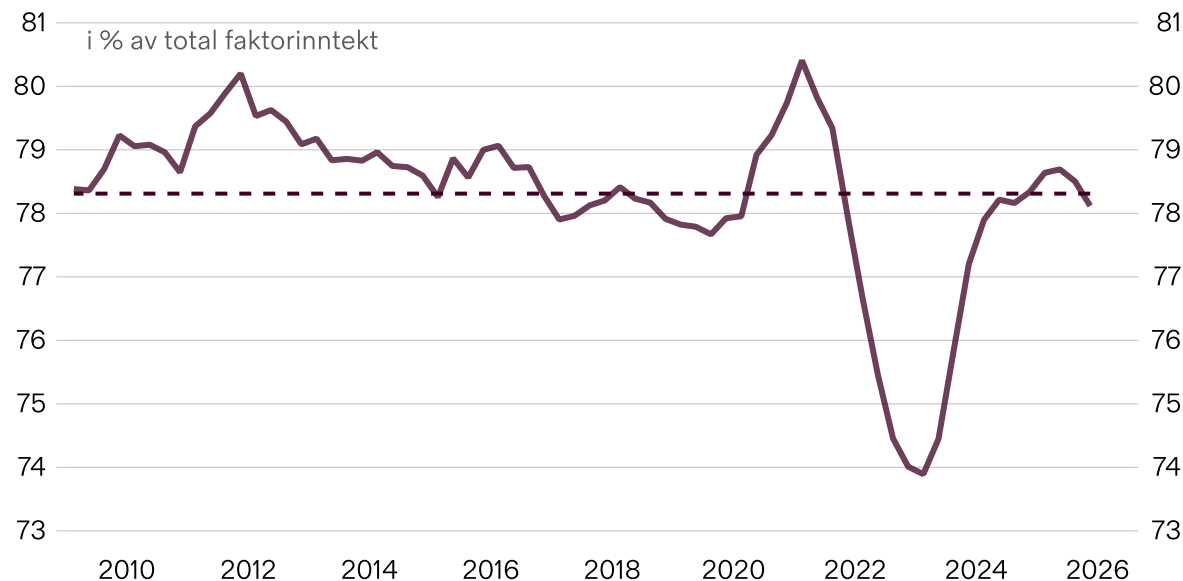


Kilder: SSB, Malling & Macrobond

... mens resten av Fastlandsøkonomien er godt tilbake på gjennomsnittet

Norge: Lønnsandeler i Fastlandsøkonomien utenom industrien (frontfaget)

— Lønnsandel i industrien - - Gjennomsnitt siden 2009



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- Det er en fascinerende debatt om lønn, inflasjon og renter om dagen. Vi kan ikke huske å ha opplevd såpass sterke meninger i avisspaltene som tar til orde for å dempe lønnsveksten som det vi opplever nå. Vanligvis går det motsatt vei.
- Utfordringen som norsk økonomisk politikk nå står overfor, er i hovedtrekk at de eksportrettede næringene tjener så bra på økte eksportpriser at lønnsandelen i frontfaget er historisk lav. Det fører til, med rette, at frontfaget også forhandler seg frem til et godt lønnsoppgjør (4,4%), med utsikter til bedret kjøpekraft.

- Men den øvrige delen av fastlandsøkonomien går ikke like godt. Med tilsvarende lønnsoppgjør siste årene, er lønnsandelen allerede tilbake til historisk gjennomsnitt, og høy lønnsvekst vil legge press bedriftenes kostnader, som igjen kan føre til økte priser og svakere sysselsetting.
- Det er ikke bare frontfaget som har tjent på økte råvarepriser. Statens inntekter har økt betydelig og finanspolitikken blir lettere å ty til, med økt styringsrente som resultat.
- Kraftige svingninger i råvareprisene understreker utfordringen med å balansere norsk økonomi. Effektiv allokering av kapital og arbeidskraft skulle tilsi at frontfaget burde hatt høyere lønnsvekst enn resten av fastlandsnæringene.

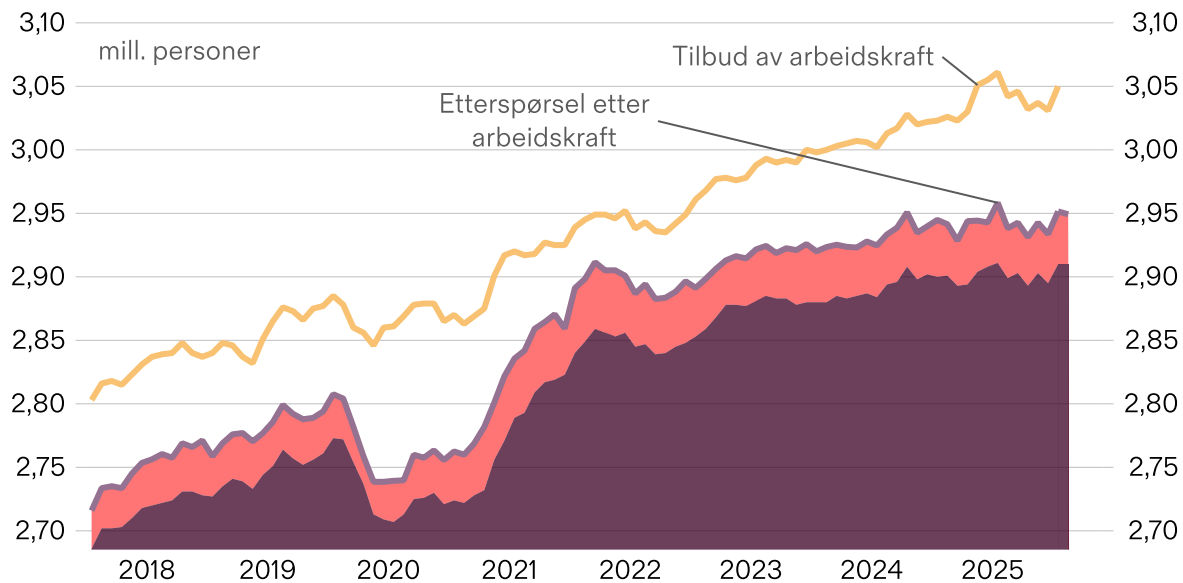
Lønnsoppgjøret | Arbeidsmarkedet indikerer ikke reallønnsvekst

... men det får de fleste likevel. Resultatet er høyere inflasjon og renter

Etterspørselen etter arbeidskraft har tydelig flatet ut siste årene

Norge: Etterspørsel og tilbud i arbeidsmarkedet

■ Sysselsatte personer ■ Ledige stillinger

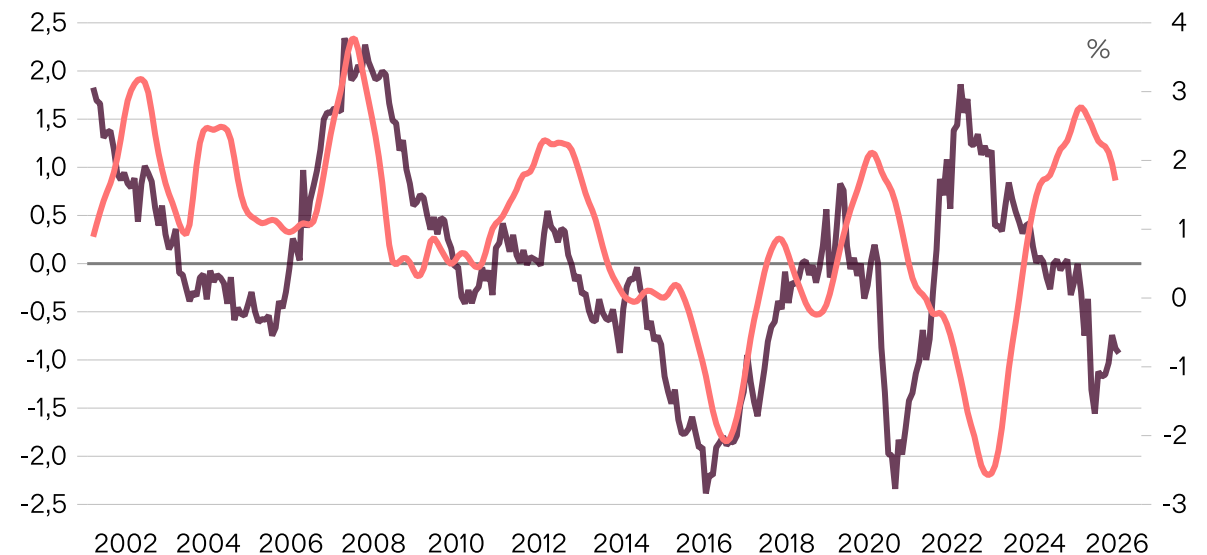


Kilder: SSB, NAV, Malling & Macrobond

Stramheten i arbeidsmarkedet tilsier at det ikke er forenlig med kjøpekraftsforbedring

Norge: Stramheten i arbeidsmarkedet og reallønnsvekst

■ Stramhet i arbeidsmarkedet*, va ■ Reallønnsvekst, ha



* forskjell mellom etterspørsel og tilbud av arbeidskraft, standardisert
Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- Et annet mål på temperaturen i arbeidsmarkedet, enn å se på arbeidsledigheten, er å forsøke fange opp både tilbudet og etterspørselen etter arbeidskraft.
- Tilbudet er gitt fra arbeidsmarkedsdeltakelsen, mens etterspørselen kan summeres med sysselsatte og bedriftenes ledige stillinger. Forskjellen mellom tilbud og etterspørsel vil svinge med tid og konjunkturer og avstanden sier noe om presset i arbeidsmarkedet: liten avstand = høyt press, og vice versa.

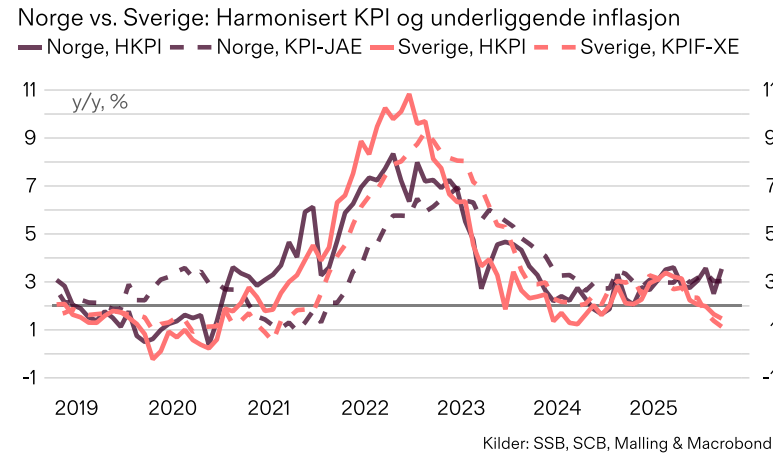
- Over tid er det sterk sammenheng mellom stramheten i arbeidsmarkedet (differansen på forrige graf) og reallønnsveksten. Tenk på det som at man får lønn som fortjent.
- I et forsøk på å si noe om hvilken reallønnsvekst som er forenlig med dagens press i arbeidsmarkedet, peker den siste svakere utvikling mot at presset er under et historisk gjennomsnitt, noe som også bekreftes av Norges Banks regionale nettverk.
- Det skulle tilsa at det ikke ville vært rom for kjøpekraftsforbedring, noe det likevel er utsikter til å bli. Resultatet er videre press på bedriftenes kostnader og økt inflasjon.

Norge vs. Sverige spesial | Likere enn du liker å tro

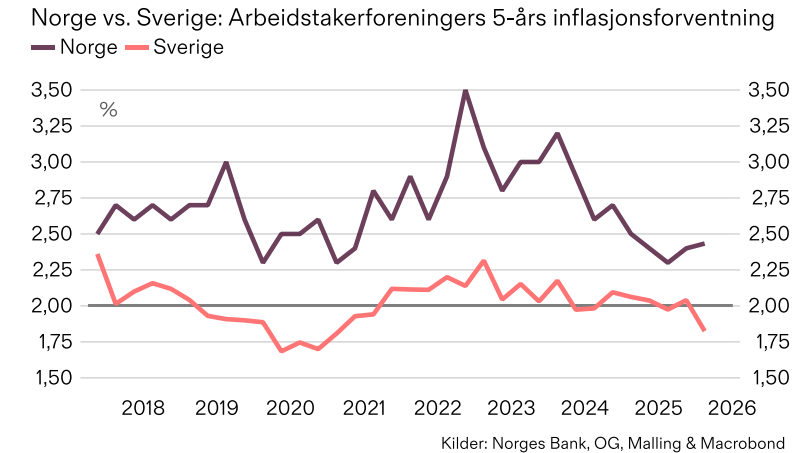
Hovedforskjellen mellom Norge og Sverige er det nominelle bildet (inflasjonen). Realstørrelser følger hverandre

- I den store debatten om inflasjon, renter, arbeidsledighet og lønnsvekst, blir Sverige ofte trukket frem som et land det er lett å sammenlikne seg med, og hvor både inflasjonen og rentene er lave.
- Og riktig, det er det nominelle bildet som skiller Norge og Sverige, altså inflasjonen eller makrostørrelser målt i løpende priser.
- Inflasjonen i Sverige er nærmere 1%, basert på de fleste målene for svensk KPI, mens den i Norge er over 3%. Også over tid har inflasjonsforventningene vært svært ulike. Arbeidstakerforeningenes 5-års inflasjonsforventninger har holdt seg betydelig høyere i Norge enn i Sverige.
- I Norge har vi hatt en sterk bedring i bytteforholdet, som har gitt utslag i vesentlig bedre utvikling i både nominelle og reelle lønninger. Vi skulle derfor kunne forventet at inntektsutviklingen og konsumet skulle vært sterkere her hjemme, men sentralbankene har balansert ut disse forskjellene med ulik pengepolitikk, slik at utviklingen i husholdningenes disponible inntekt har vært helt lik over de siste ti (svært begivenhetsfulle) årene.

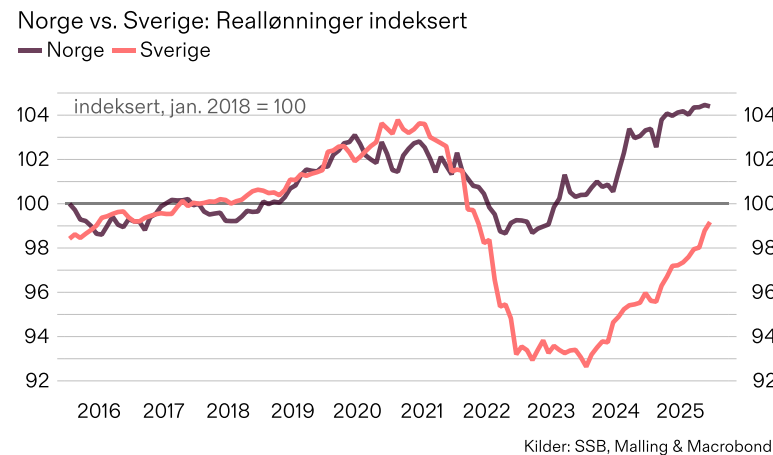
Inflasjonen har skilt lag det siste året...



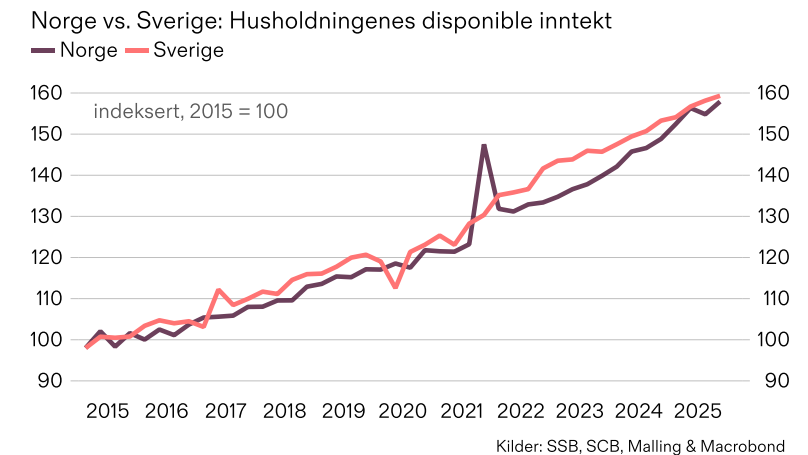
... og inflasjonsforventningene er betydelig høyere i Norge



Bytteforholdsforskjeller har veltet over i reallønnsutvikling



Men ulike renter har gitt lik vekst i disponibel inntekt



Norge vs. Sverige spesial (forts.) | Likere enn du liker å tro

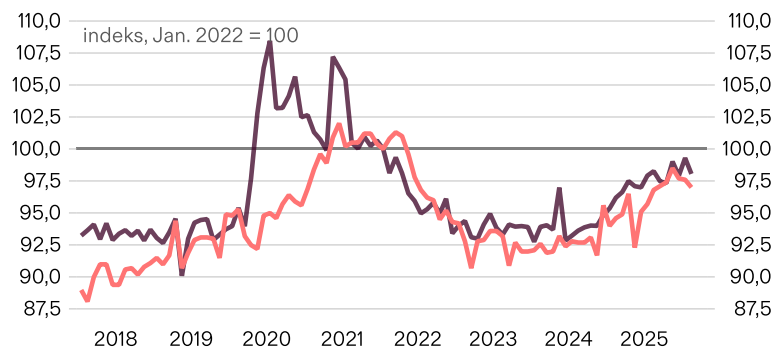
Realstørrelsene følger hverandre som skygger. Sentralbankene balanserer økonomien

- For når vi ser på andre viktige realstørrelser (målt i volum, eller antall enheter) er utviklingen mellom Norge og Sverige svært lik. Detaljhandelen har fulgt hverandre tett, det samme har real-kredittveksten de siste årene.
- Selv om mange fremhever høy arbeidsledighet i Sverige som en stor forskjell, er dette kun en effekt av forskjellige sosiale ordninger. Mens det er mer vanlig å havne utenfor arbeidsstyrken i Norge, blir man ledig i Sverige. Sysselsettingsandelene i de to landene har vært lik de siste ti årene.
- Summen er at «sjokk» som treffer økonomiene påvirker landene ulikt, men siden sentralbankene har like mandater, balanseres realstørrelsene nokså likt ut med ulike nominelle renter. BNP-veksten har utviklet seg likt siste tre år, mens vekstdriverne har vært ulike.
- Høy vekst i ikke-rentesensitive næringer i Norge, gjør at resten av landet ikke har rom til å vokse uten at det gir utslag økt prispress.
- Det finnes ingen gratis lunsj. Kapasiteten i norsk og svensk økonomi er nokså lik, som ellers i den vestlige verden. Det gjør at realstørrelsene har en nokså lik utvikling over tid. Bare se på realrentene. Forskjellen dukker opp i inflasjonen.

Lik inntektsutvikling = lik forbruksutvikling

Norge vs. Sverige: Detaljhandel, volumindekser

— Norge — Sverige

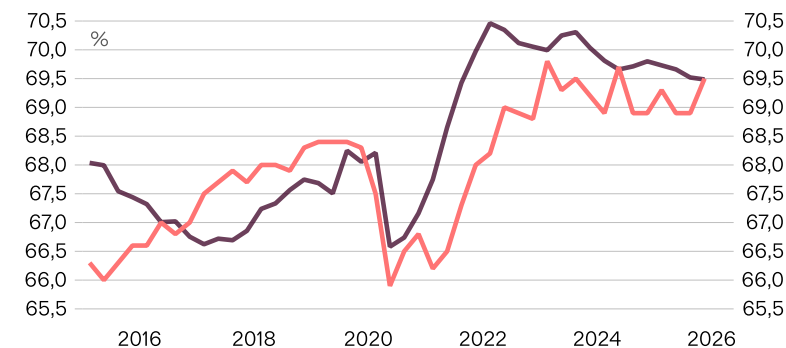


Kilder: SSB, SCB, Malling & Macrobond

Glem ledighetsforskjeller, sysselsettingsandelene er like

Norge vs. Sverige: Sysselsettingsandeler, 15-74 år

— Norge — Sverige

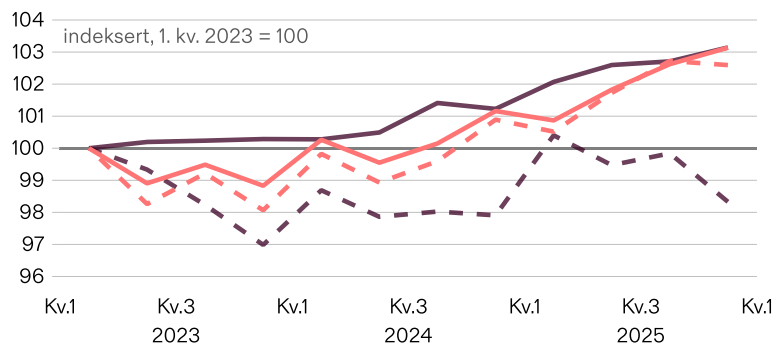


Kilder: SSB, SCB, Malling & Macrobond

I Norge er det to sektorer som driver all vekst

Norge vs. Sverige: BNP-vekst

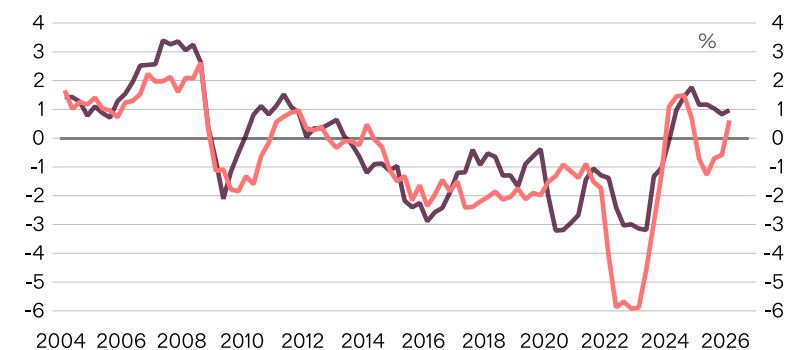
— Norge, Fastlands-BNP — Norge, F-BNP, eks offentlig og oljeinvesteringer
— Sverige, BNP — Sverige, BNP eks. offentlig



Sentralbankene balanserer økonomiene med like realrenter

Norge vs. Sverige: Styringsrente fratrukket underliggende inflasjon

— Norge — Sverige



Kilder: SSB, Norges Bank, SCB, Riksbanken, Malling & Macrobond

Utlånsmarginer | Fremdeles lave

Lav kredittvekst, sterk konkurranse og beskjedne konkurser legger press på utlånsmarginene til bankene



Beregnet utlånsmargin

1,78%

Finansieringskostnad
fast (5år) / flyt (3m)

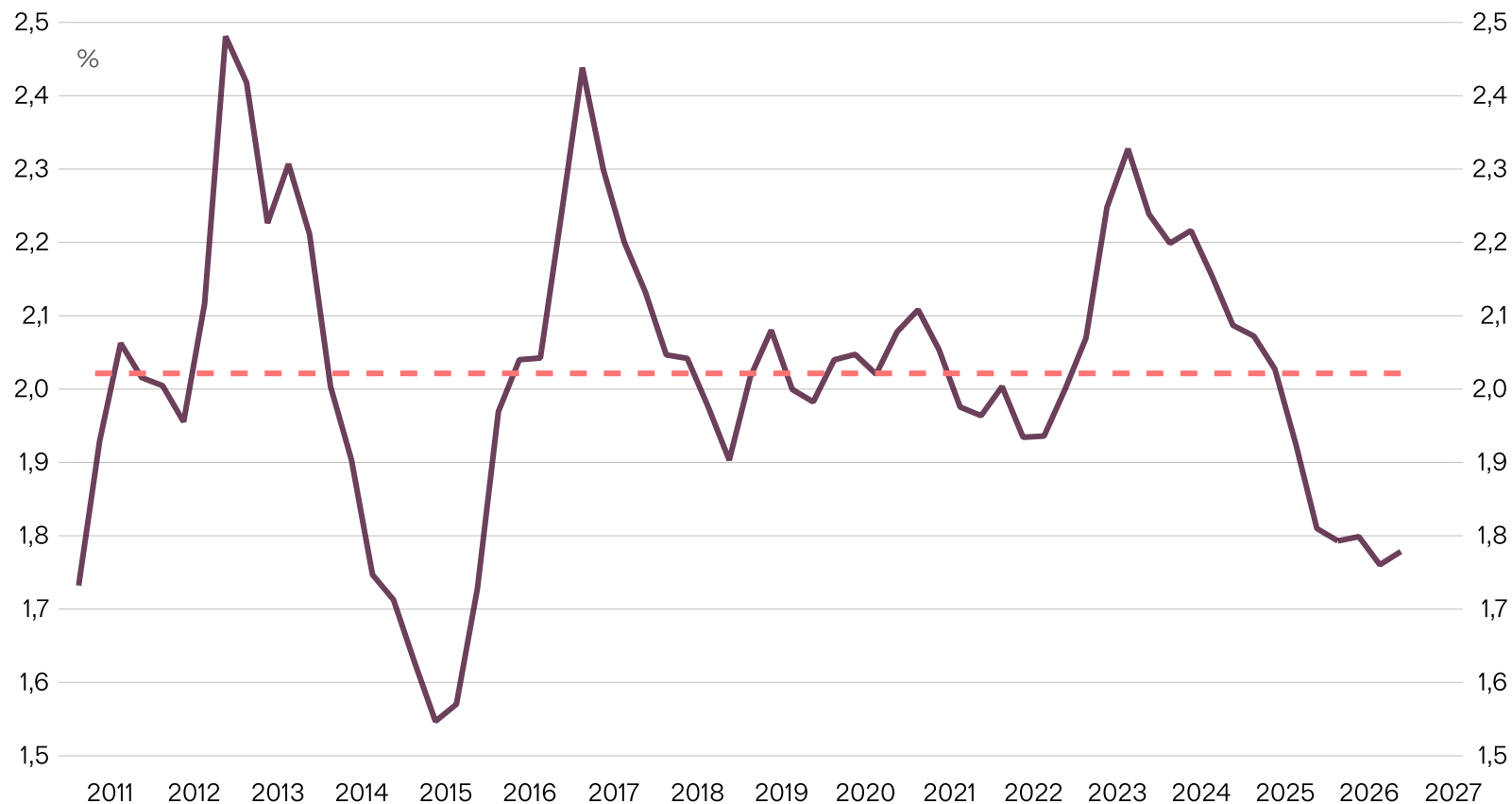
6,14% / 6,22%

- Utlånsmarginene til lån for sikrede næringseiendomslån fortsetter å holde seg lave, ifølge våre beregninger.
- Utlånsmarginene er nå de laveste siden 2015 og presses ned av lav kredittvekst, sterk konkurranse blant bankene og beskjeden konkursrisiko.
- Total finansieringskostnad for nye lån er fremdeles høy, i overkant av 6% for både fast og flytende rente.

Utlånsmarginen til sikrede næringseiendomslån ligger klart under et historisk gjennomsnitt

Mallings indikator for utlånsmargin, sikrede næringseiendomslån

— Indikator for utlånsmargin - - - Gjennomsnitt

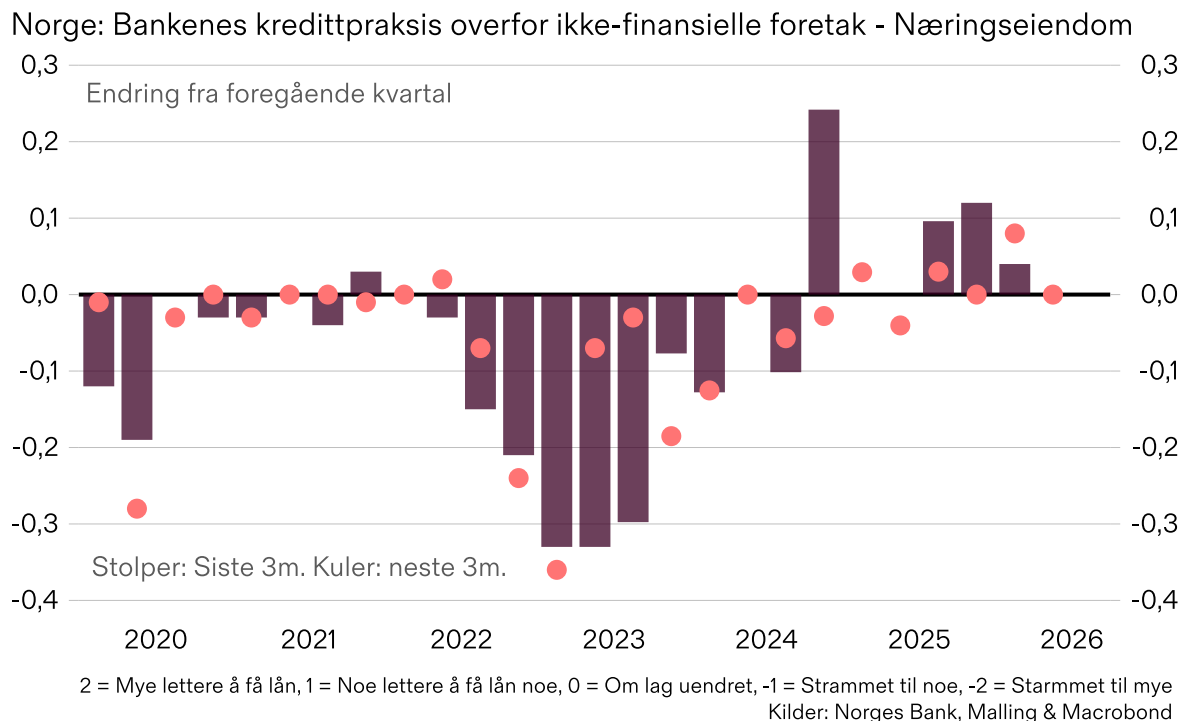


Kilder: SSB, Norges Bank, Malling & Macrobond

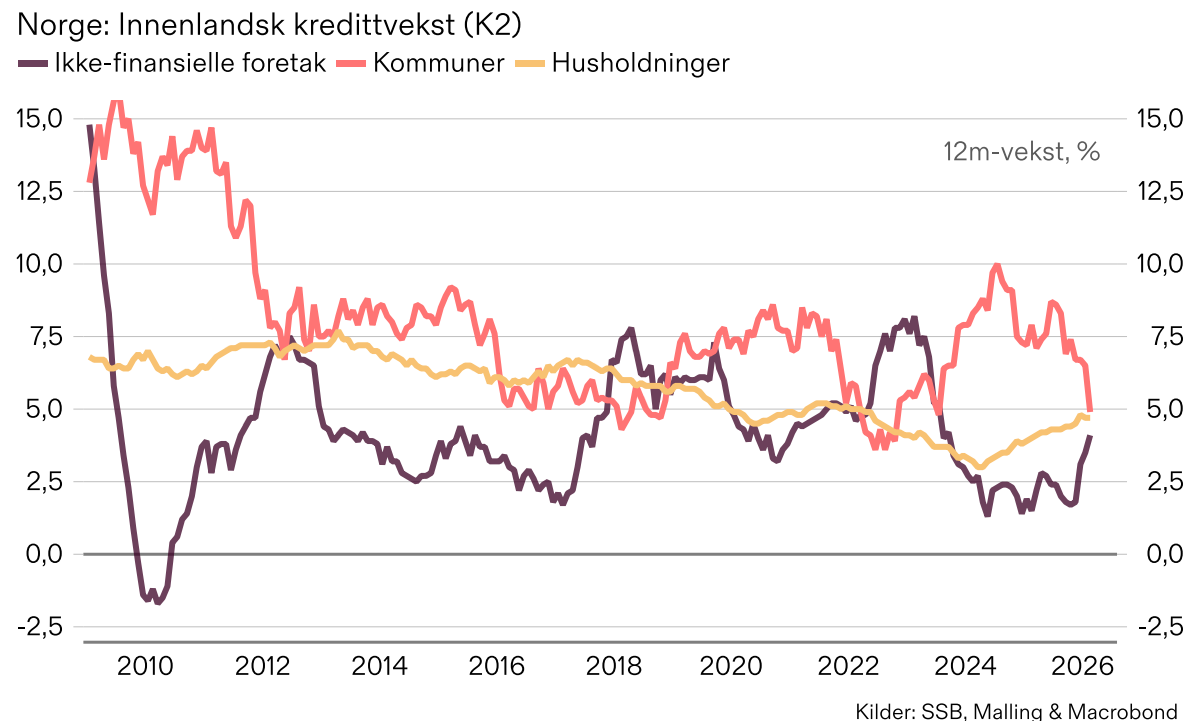
Utlånsmarginer | Uendret kredittpraksis, sterk konkurranse og lav vekst

Norges Banks utlånsundersøkelse melder om uendret kredittpraksis mot næringseiendom

Norges Banks utlånsundersøkelse, 1. kvartal 2026



Kredittveksten til ikke-finansielle foretak holder seg under 2%



- Norges Banks utlånsundersøkelse for 1. kvartal i år viste i sum små endringer i kredittpraksisen overfor næringseiendom, men det siste året har det samlet sett vært en bedring etter innskjerpelsen i årene i forkant.
- Svak etterspørsel etter nye lån, sterk konkurranse og lave utlånsmarginer er det som preger markedssituasjonen.

- Etter et par år med kredittvekst til ikke-finansielle foretak på rundt 2%, har veksten økt noe de siste månedene. Utsikter til fortsatt høye renter og svakere vekst i driftsresultatene demper investeringsinteressen og etterspørselen etter kreditt.
- Kredittveksten blant foretakene er nå nær det vi også ser blant husholdninger og kommuner. Kredittveksten er dog tidvis nokså volatil og baseeffekter fra i fjor kan bidra til større endringer enn det underliggende trend vil tilsi.



Markeder

Økte renter presser
kontoryielder opp

Kontor | Oppjustering av prime yield kontor

Vi oppjusterer yielder for kontoreiendom med 0,10 prosentpoeng og vurderer risikoen på oppsiden



Kontorledighet april '26 ('25)

7,7 % (7,5 %)

Kontorleiepriser gj.snitt/A-kat*, Q1 '26

2 990/ 5 060

Vi ser særlig tre forhold som trekker i retning av noe økt avkastningskrav for kontoreiendom:

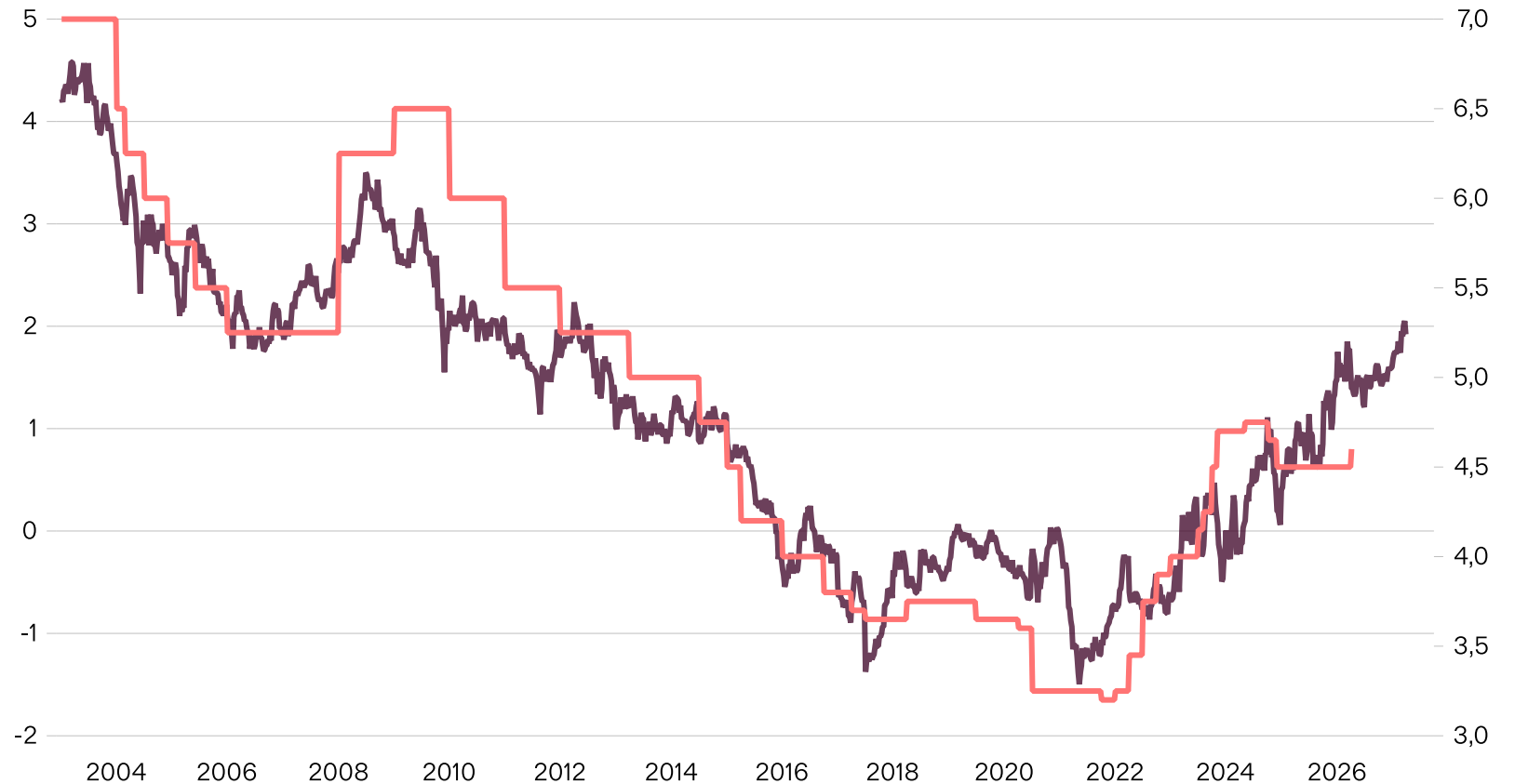
- En betydelig økning i finansieringskostnadene, gjennom økte swaprenter og Norges Banks varsel om utsikter til økt styringsrente.
- Svakere investorinteresse for kontoreiendom, drevet av lavere forventet kapitalavkastning enn andre eiendomsrelaterte segmenter.
- Et svært lavt yield-gap sammenliknet med øvrige europeiske land, som begrenser interessen for norsk kontoreiendom fra utenlandske investorer.

Se M-Puls [HER](#)

Vi vurderer fremdeles at risikoen ligger på oppsiden for kontoryieldene og utelukker ikke en videre oppjustering senere i år

Kontor: Prime yield og beregnet 10-års realrente

— 10-års beregnet realrente, NOK swap (lagget 1 år), va — Kontor Oslo CBD Prime Yield, ha



Kilder: SEB, Norges Bank, Malling & Macrobond

Kontor | Flat utvikling i leieprisene og oppjustering av kontor-yielder

Ny sektorrappport for kontormarkedet blir publisert 28.april

Prime Yield

4,60 %

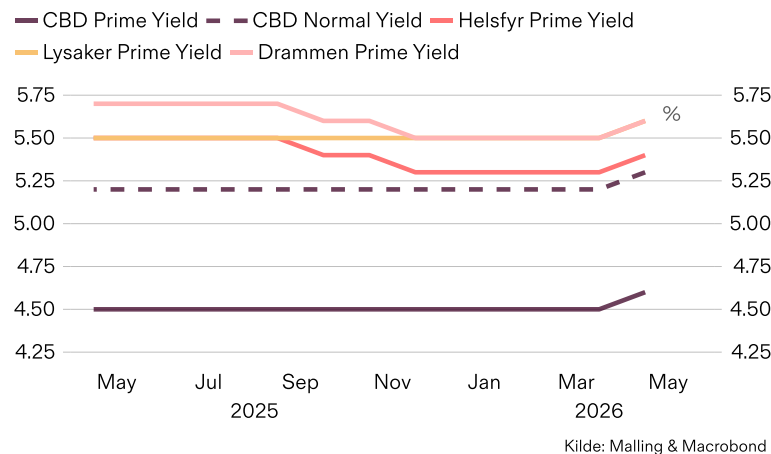
+0.1 pp. fra mars

Normal Yield

5,30 %

+0.1 pp. fra mars

Kontoryielder i utvalgte områder

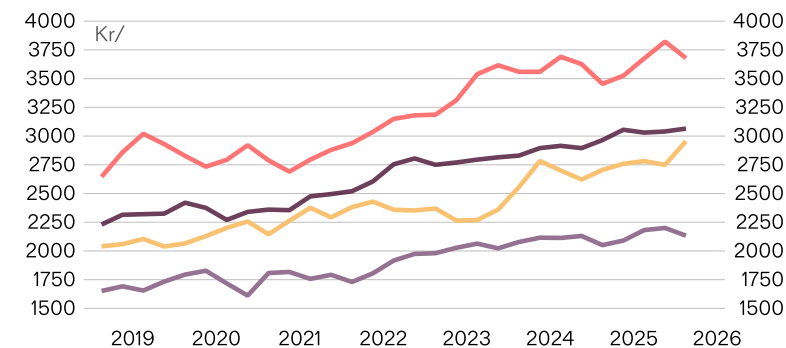


Ledighet per apr. 2026 (apr. 25) og indikative kontorleier (apr. 26) i Stor Oslo

Klynge	Ledighet	Normal leie*	Topp-leie**	Typisk prosjekt-leie***
Asker	11 % (7 %)	1 800 – 2 000	2 400	3 200
Sandvika	9 % (7 %)	1 800 – 2 200	2 600	3 200
Fornebu	8 % (12 %)	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	9 % (8 %)	4 500 – 5 500	6 500	7 000
Kvadraturen	6 % (5 %)	3 200 – 4 000	5 000	5 300
Indre sentrum	7 % (6 %)	3 400 – 4 000	5 200	5 300
Indre sentrum Øst	6 % (7 %)	3 000 – 3 600	4 300	4 500
Bjørvika	2 % (2 %)	4 500 – 5 000	6 200	6 500
Nydalen	4 % (8 %)	2 300 – 2 800	3 200	3 700
Økern	15 % (17 %)	2 000 – 2 500	2 600	3 400
Helsfyr/Ensjø	10 % (13 %)	2 200 – 2 600	3 000	3 500
Bryn	11 % (14 %)	2 000 – 2 500	2 650	3 100

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)
Coop Norge	Schweigaards gate 16 / Indre Sentrum	~ 15 500
Circle K	Stenersgata 1 / Indre Sentrum	~ 3 900
Element Logic	Biskop Gunnerus' gate 14 (Posthuset) / Indre Sentrum	~ 1 000
SATS	Drammen Helsepark/ Drammen	~ 1 800

Lager og Logistikk | Sterk investorinteresse

Den siste investorundersøkelsen viser god interesse, og segmentet har den høyeste kjøpsinteressen av alle



Lager- og logistikkledighet april '26 ('25)

5,0% (5,5 %)

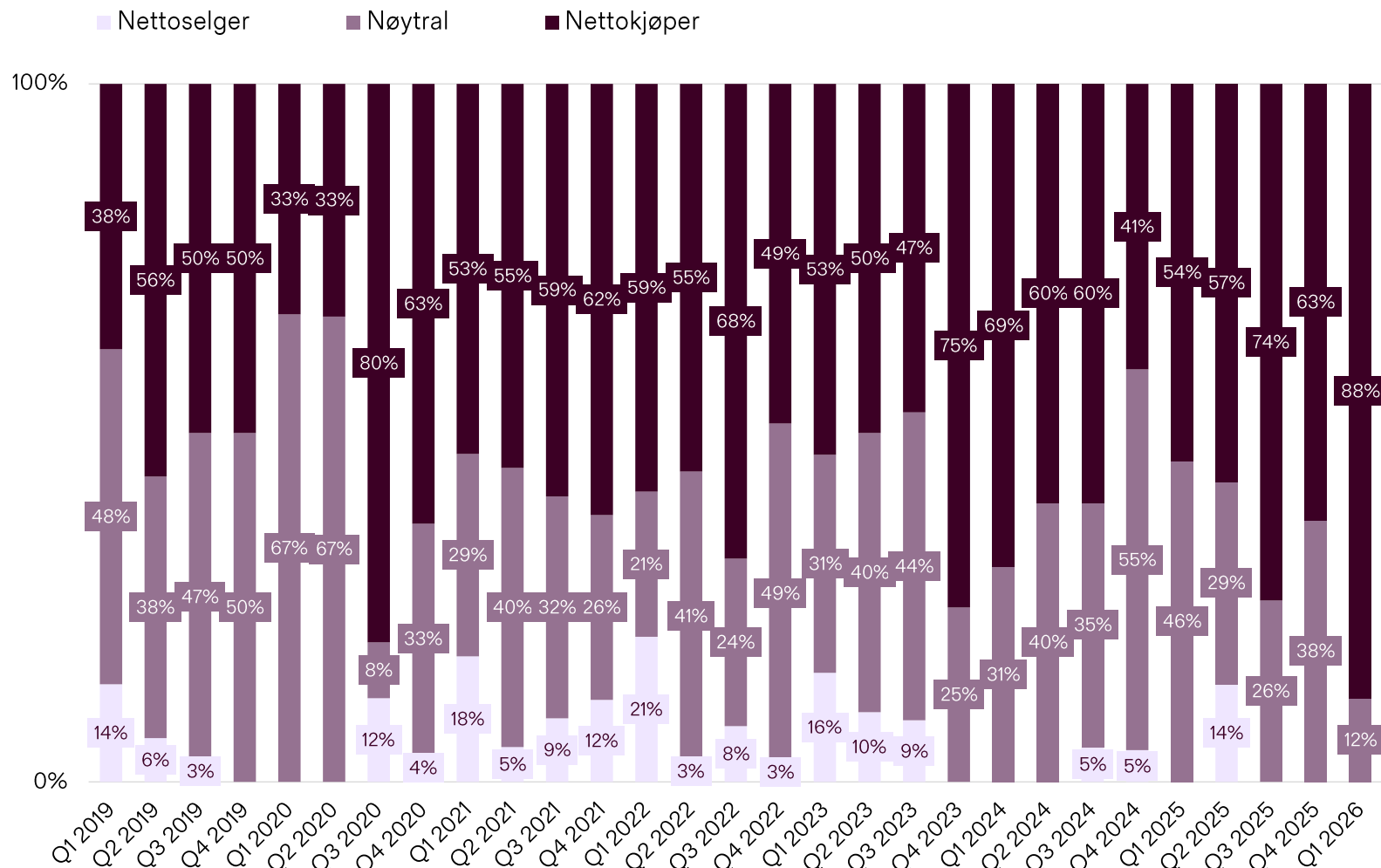
Lager og log. gj.snitt/A-kat, H2 '25

1 435 / 2 225

Les vår siste sektorrappport for lager- og logistikkmarkedet

- Investorundersøkelsen for Q1 2026 viser til en rekordhøy andel nettokjøpere av lager- og logistikkeiendom. 88 % sier de er nettokjøpere de neste 12 månedene. Nettoyielden for prime logistikk står uendret på 5,35 %.
- Gitt dagens makroøkonomiske klima, venter vi at de positive utsiktene til lager- og logistikksegmentet står seg. Vi registrerer en økende andel forespørsler fra forsvarsrelaterte virksomheter i enkelte områder, og venter at denne trenden vil vedvare i perioden fremover.

Utvikling i ønsket eksponering mot lager/logistikkeiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Lager og Logistikk | Konjunktur og trender støtter sektoren

Små endringer i ledigheten som holder seg på lave nivåer

Prime Yield

5,40 %

uendret fra februar

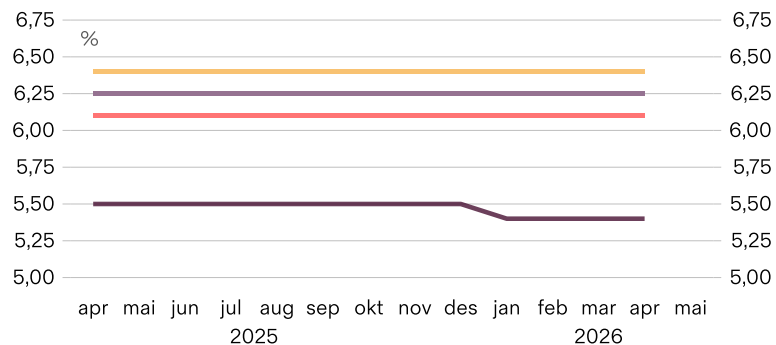
Normal Yield

6,10 %

uendret fra februar

Lager- og logistikk-yielder, Stor-Oslo

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

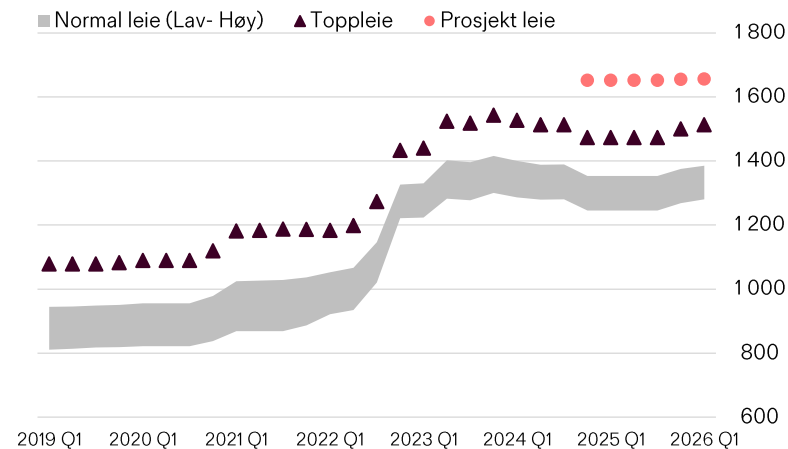


Kilder: Malling & Macrobond

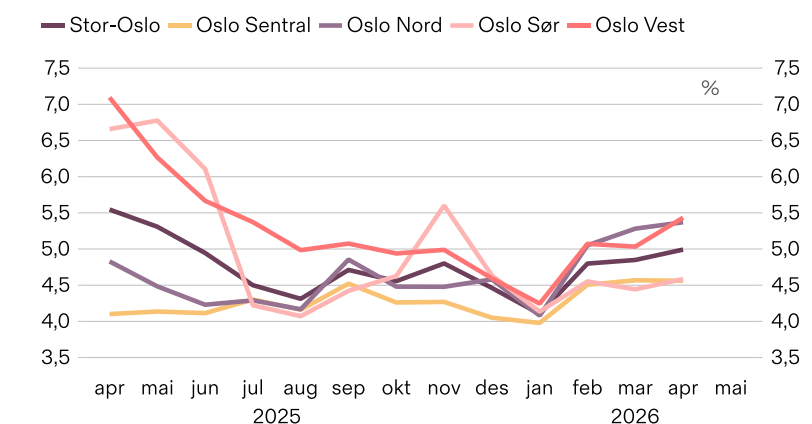
Ledighet per apr. 2026 (apr. 25) and indikative høytlager leier (>6 m) (apr. '26) i Stor Oslo

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	1685
Oslo Sør	5 % (7 %)	1175 – 1275	1375	1485
Oslo Vest	5 % (7 %)	1200 – 1305	1460	1670

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



Logistikkledighet, Stor-Oslo



Kilder: Finn.no, Malling & Macrobond

Hotell | Turiststrømmene fortsetter til Norge, tross sterkere krone

Økte uroligheter i andre deler av verden kan gjøre Norge mer attraktivt



RevPAR Norge, feb. 2025

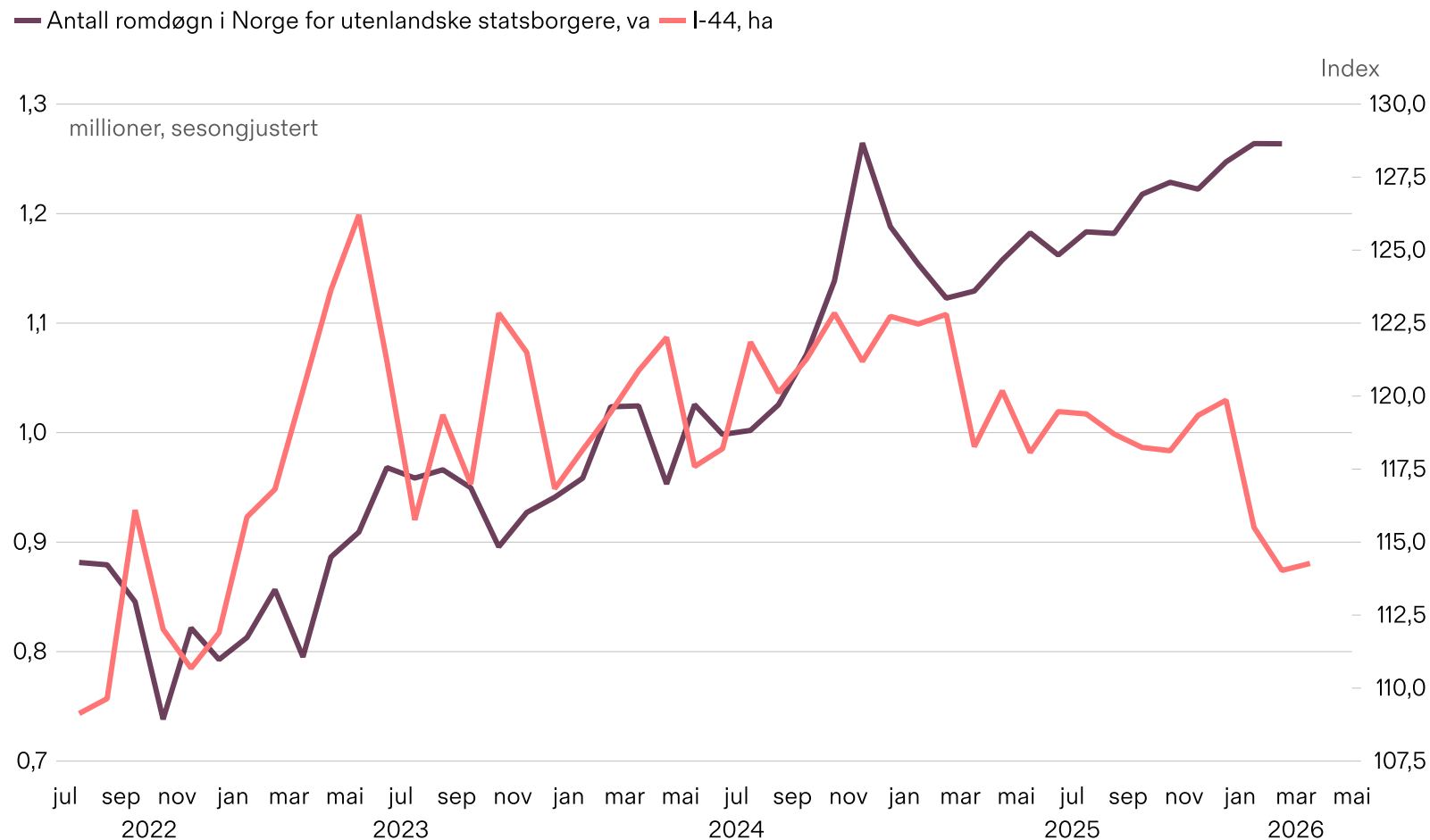
824 kr

Endring

7.7 % (helårsvekst)

- Hotell-Norge ser foreløpig ingen tegn til at en sterkere kronkurs påvirker næringen. Antall romdøgn for utenlandske statsborgere holder seg på høye nivåer, RevPAR for Norge stabiliseres på toppnivåer og losjioinsetningen stiger i februar.
- Videre vekst i hotell- og turistnæringen også er tuftet på at Norge fortsetter å være et økonomisk attraktivt og et trygt sted å reise til.

Gjestedøgn for utenlandske statsborgere ser ikke ut til å bli skremt av en sterkere krone



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Hotell | Losjioomsætning løyftes igjen etter et noe svakere halvår

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

Gjestedøgn i Norge, februar

Ferie	4.3 %
Yrke	5.9 %
Konferanse	-5.1 %

sammenliknet med februar 2025

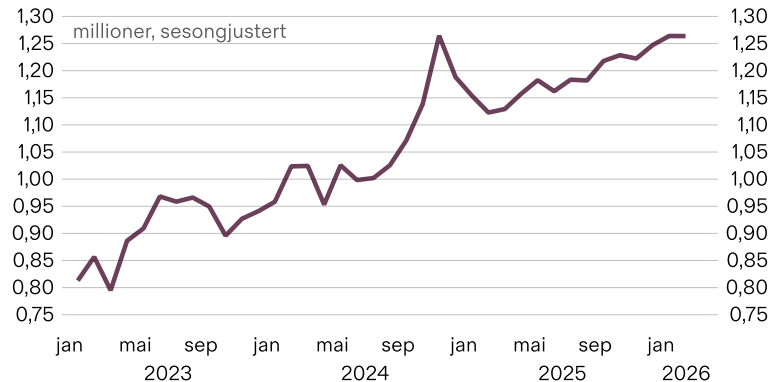
Losjioomsætning i Norge, februar

7.0 %

sammenliknet med februar 2025

Gjestedøgn for utenlandske reisende steg videre i februar

Antall romdøgn i Norge for utenlandske statsborgere



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

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

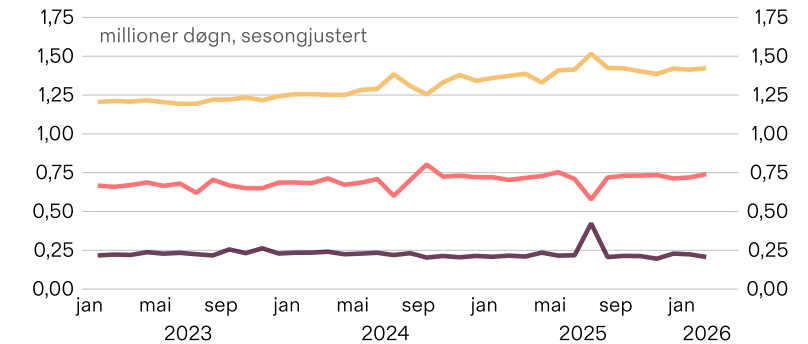
Område	Endring RevPAR, %	Endring ADR, %	Endring Belegg, pp
Oslo	-3,3	2,0	-3,7
Bergen	4,0	2,9	0,6
Stavanger	8,4	6,8	0,9
Trondheim	-39,3	-23,1	-15,3
Tromsø	-8,0	2,5	-8,4
Kristiansand	-13,6	-3,3	-6,6
Bodø	15,4	9,1	3,3
Gardermoen	1,0	-1,1	1,4

Kilde: Benchmark Alliances

Gjestedøgn i Norge, etter formål

Gjestedøgn på norske hoteller, etter formål

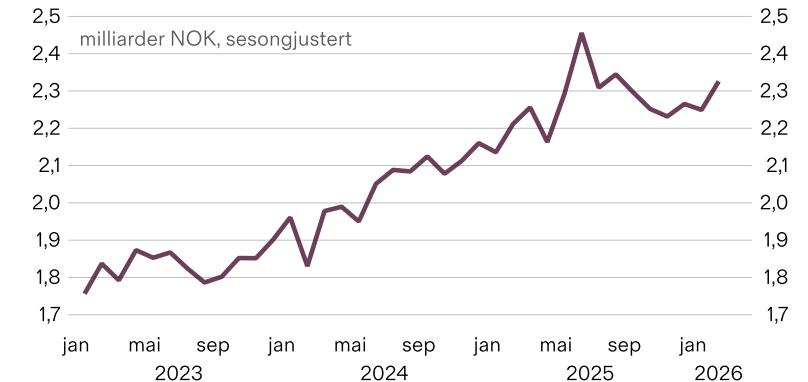
— Kurs, konferanse — Yrke — Ferie, fritid



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Losjioomsætning i Norge, mrd. NOK

Losjioomsætning på norske hoteller



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Varehandel | Omsetningen for detaljhandel falt i februar

Enighet om en ramme på 4,4% lønnsvekst i 2026 støtter oppunder de fleste forbruksrelaterte segmentene



Omsetningsvekst detaljhandel

3,2 % i februar

Endring

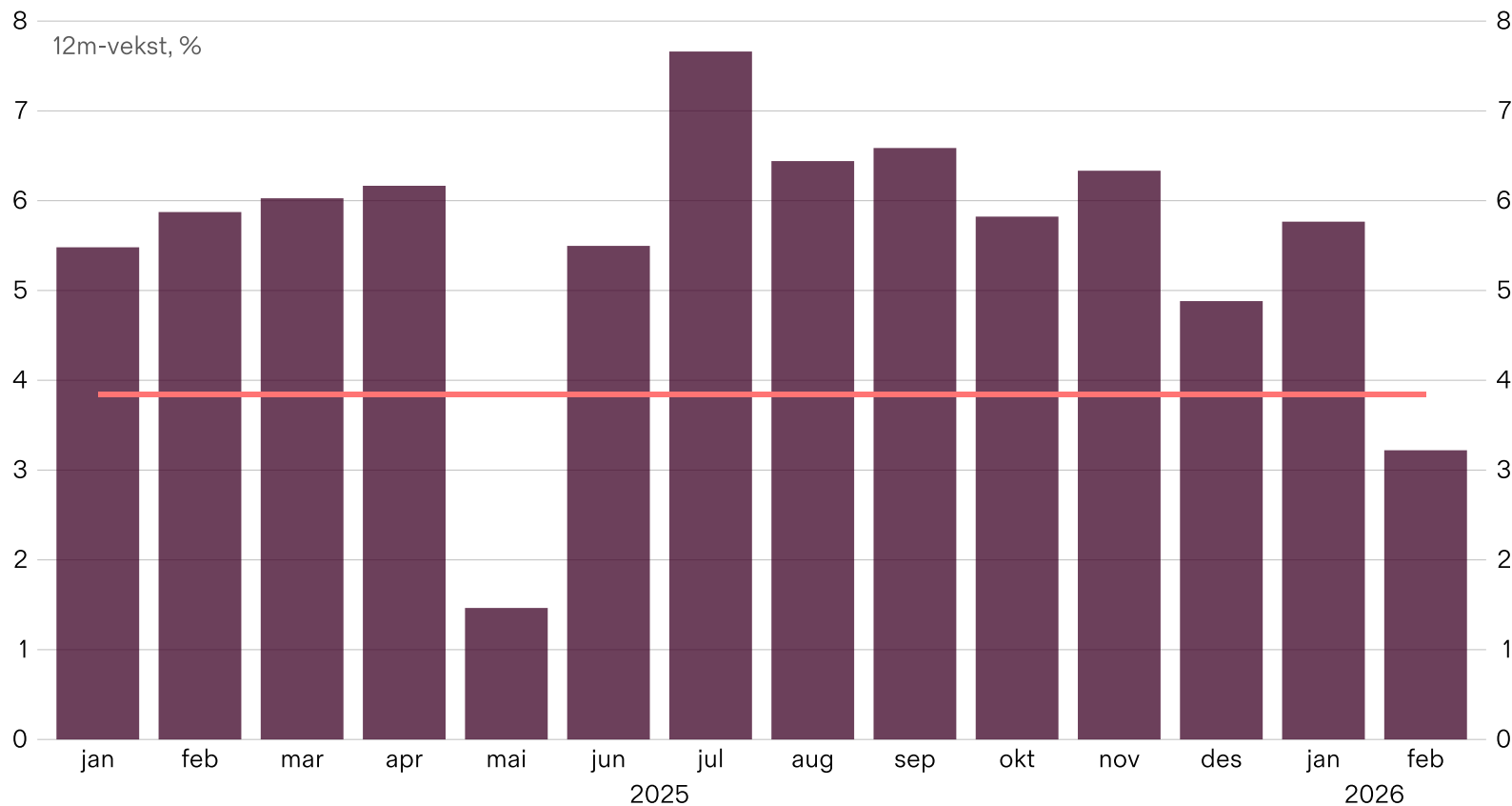
-2,5pp (m/m) / -2,7pp (12-m endring)

- Omsetningsveksten i varehandelen falt i februar, etter en sterk januar, og et sterkt år.
- Den største enkeltdriveren for den lavere veksten er fra butikkhandel med andre husholdningsvarer i spesialbutikken. Dette er gjerne møbelbutikker og butikker med elektriske husholdningsapparater.
- Frontfaget ble enige om en ramme i lønnsoppgjøret på 4,4%. Vi venter at varehandel konsumet vil fortsette over gjennomsnittet i 2026.

Omsetningsvekst i detaljhandelen, utenom kjøretøy

Norge: Omsetningsvekst i detaljhandelen, utenom kjøretøy

■ Omsetning i detaljhandelen — Gjennomsnitt fra 2000



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Varehandel | Fremdeles god vekst innen de fleste segmenter

Prime Yield, Kjøpesenter

5,85 %

uendret fra mars

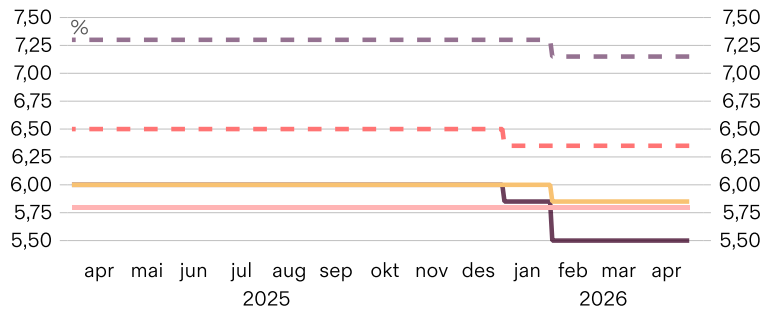
Prime Yield, Big Box

5,50 %

uendret fra mars

Varehandel-yielder, Stor-Oslo

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

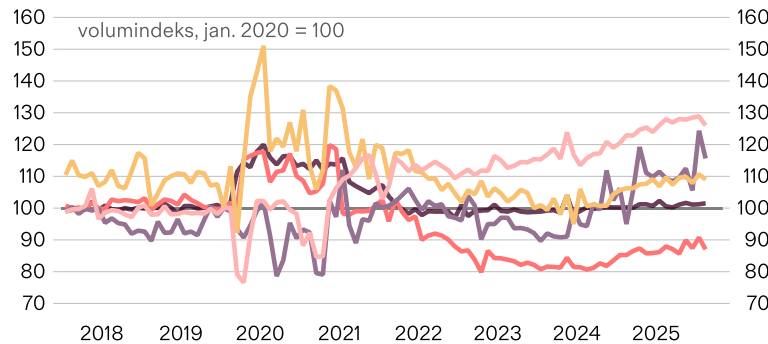


Kilder: Malling & Macrobond

Volumutvikling innenfor ulike detaljhandelssektorer

Norge: Detaljhandel, sektorer

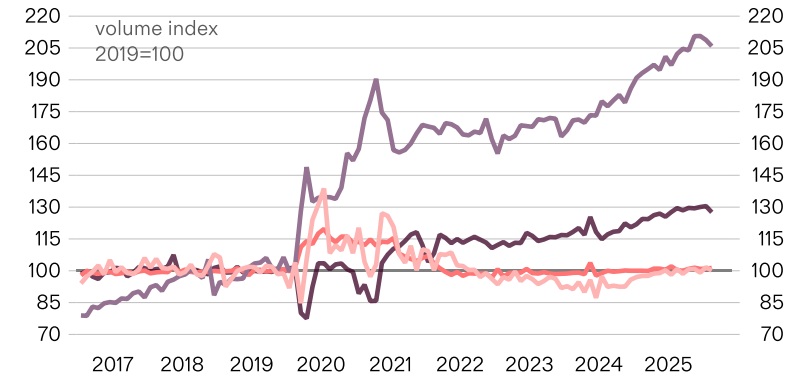
Matvarer Husholdningsvarer IKT-utstyr Sport, fritid Annet



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Netthandelen (inkl. Klikk & Hent) vokser fremdeles raskt

Klær Dagligvare Netthandel Sport



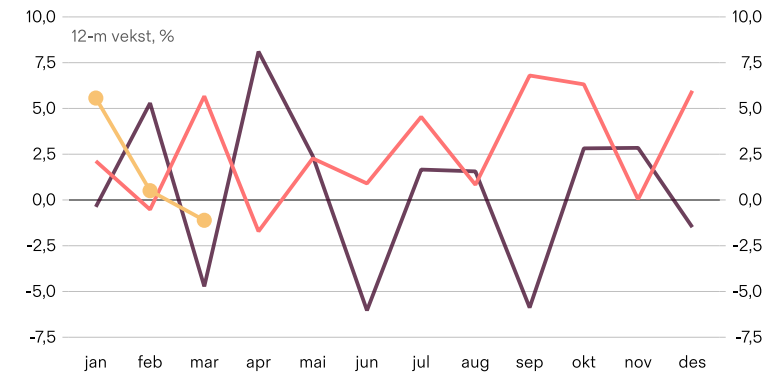
Kilder: SSB, Malling & Macrobond

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 nasjonalt steg i mars (påskeeffekt), men falt i Stor-Oslo

Stor-Oslo: Omsetning i dagligvarebutikker, per måned

2026 2025 2024



Kilder: Plaace, BankAxept, Malling & Macrobond

* / ** / *** / **** For forklaring, se Link

Bolig | Husleieøkningene har så vidt tatt igjen kostnadsveksten

... men utsikter til høyere renter og kostnader tilsier at husleiene må stige raskt videre for å sikre lønnsomhet



Nyboligpremie Oslo, 1. kvartal 2026

31 %

Endring

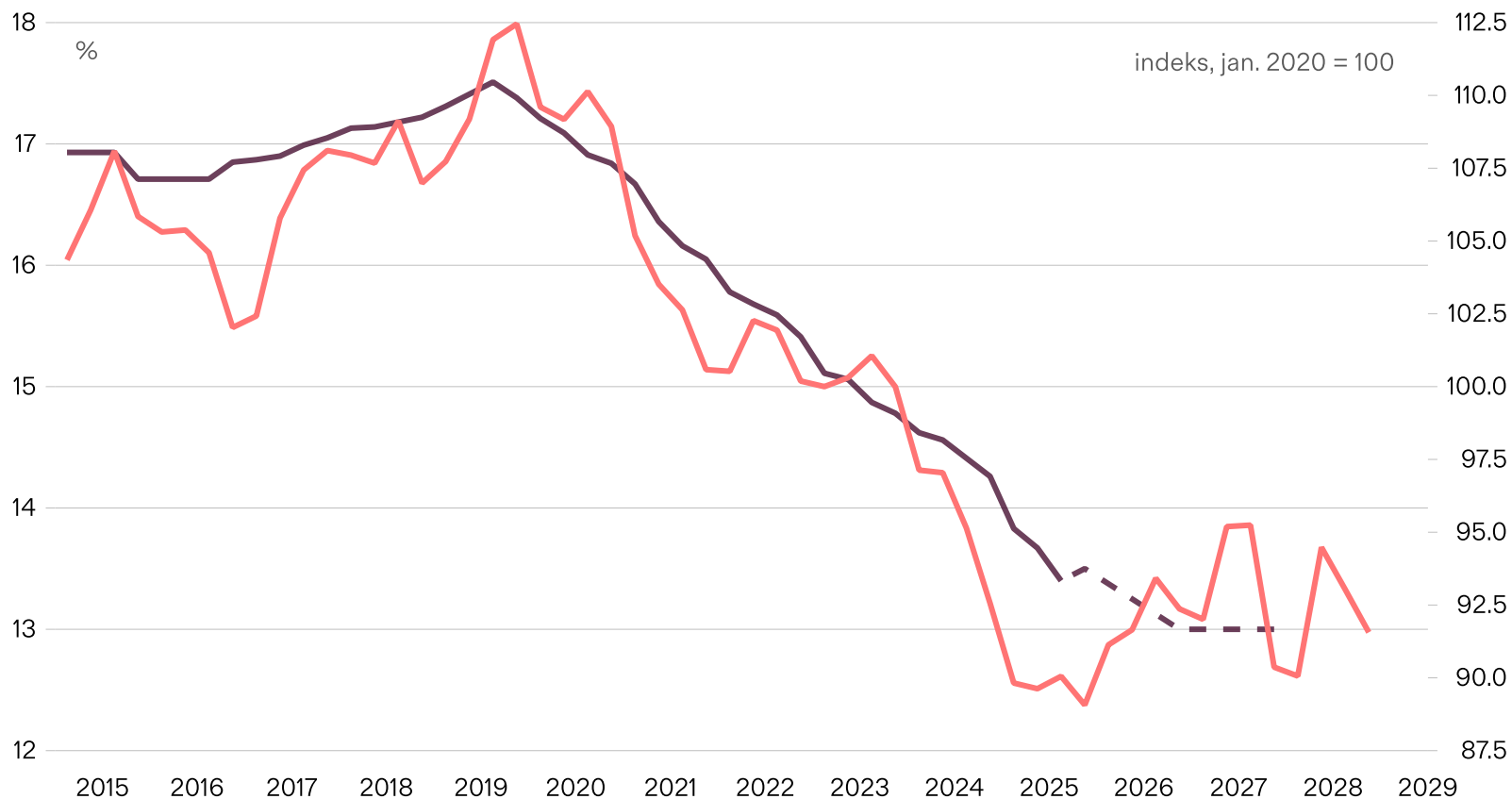
4,0pp (kv/kv) / 2,9pp (4-kv)

- Til tross for kraftig økning i husleiene de siste årene, har husleiene i Oslo kun holdt tritt med våre estimerte kostnader forbundet med utleie.
- Eiendom Norge rapporterte husleievekst for Oslo på 7,6% fra første kvartal i fjor, en kraftig reversering av avtakende leieprisvekst sett gjennom fjoråret. I Stavanger og Bergen har veksten vært enda kraftigere.
- De siste årene har andelen sekundærboliger falt markant, med rundt 12 000 enheter i Oslo. Dette gir et svakere tilbud og som sammen med økte kostnader forbundet med utleie presser leieprisene opp. Det siste året viser at den betydelige leieprisveksten kun har vært i tråd med kostnadsveksten og for at det igjen skal bli positiv kontantstrøm i gjennomsnittsleieboligen, må leieprisene videre opp.

Andel sekundærboliger i Oslo og beregnet husleie delt på boligrelaterte kostnader

Oslo: Andel sekundærboliger og husleie delt på boligrelaterte kostnader

■ Andel sekundærboliger, lhs — Husleier delt på kostnader (forskjøvet 2 år), rhs



Kilder: NEF, Ambita, SSB, Malling & Macrobond

Bolig | Boligleiene stiger til nye høyder. Stavanger opp 13% siste år

Yieldene fortsetter å stige så smått, ettersom leiene nå vokser raskere enn prisene. Bruktboliger selges godt over prisantydning i Bergen og Stavanger

Boligyield Oslo, 1. kvartal 2026

2,4 %

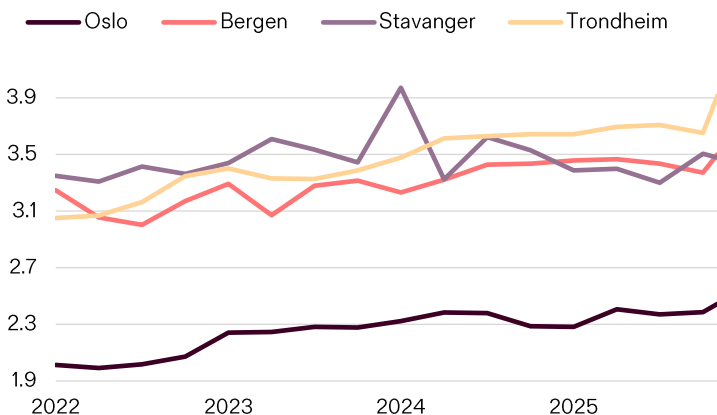
uendret fra 4. kvartal

Leieprisvekst Oslo, 1. kvartal 2026

7,6 % (år/år)

opp fra 6,3% i 4. kvartal

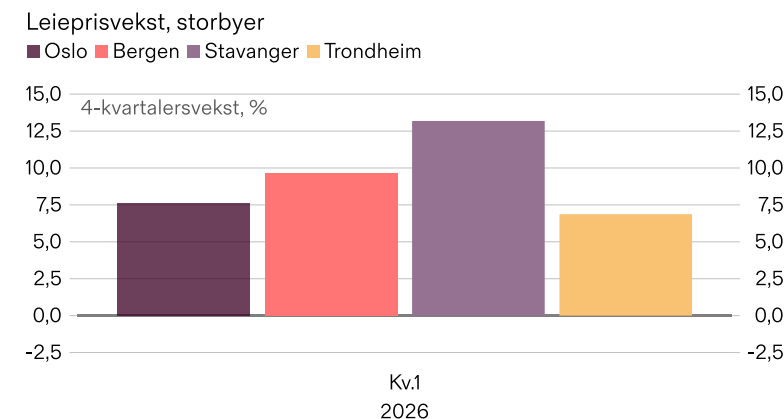
Beregnet boligyield, gjennomsnitt for byer. Prosent



Årlig leie per kvadratmeter, leiligheter i Oslo, mars 2026

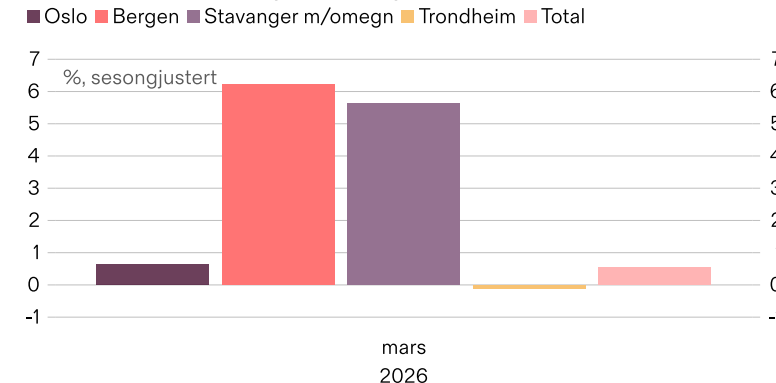
Antall rom	Gj.snitt leie, kr	Endring siste år, kr	Gj.snitt størrelse
1-roms (15-25kvm)	7 952	605	19
2-roms (26-40kvm)	5 836	359	31
3-roms (41-60kvm)	4 833	339	46
4-roms (61-85kvm)	4 177	206	65

Leieprisvekst, storbyer. 4-kvartalsvekst, prosent



Boliger langs kysten selges langt over prisantydning

Avvik pris/prisantydning, bruktbolig



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Prisimpulsene for igangsetting begynner bli positive

Oslo igangsetting av bolig og boligpriser



Kilder: Eiendom Norge, SSB, Malling & Macrobond



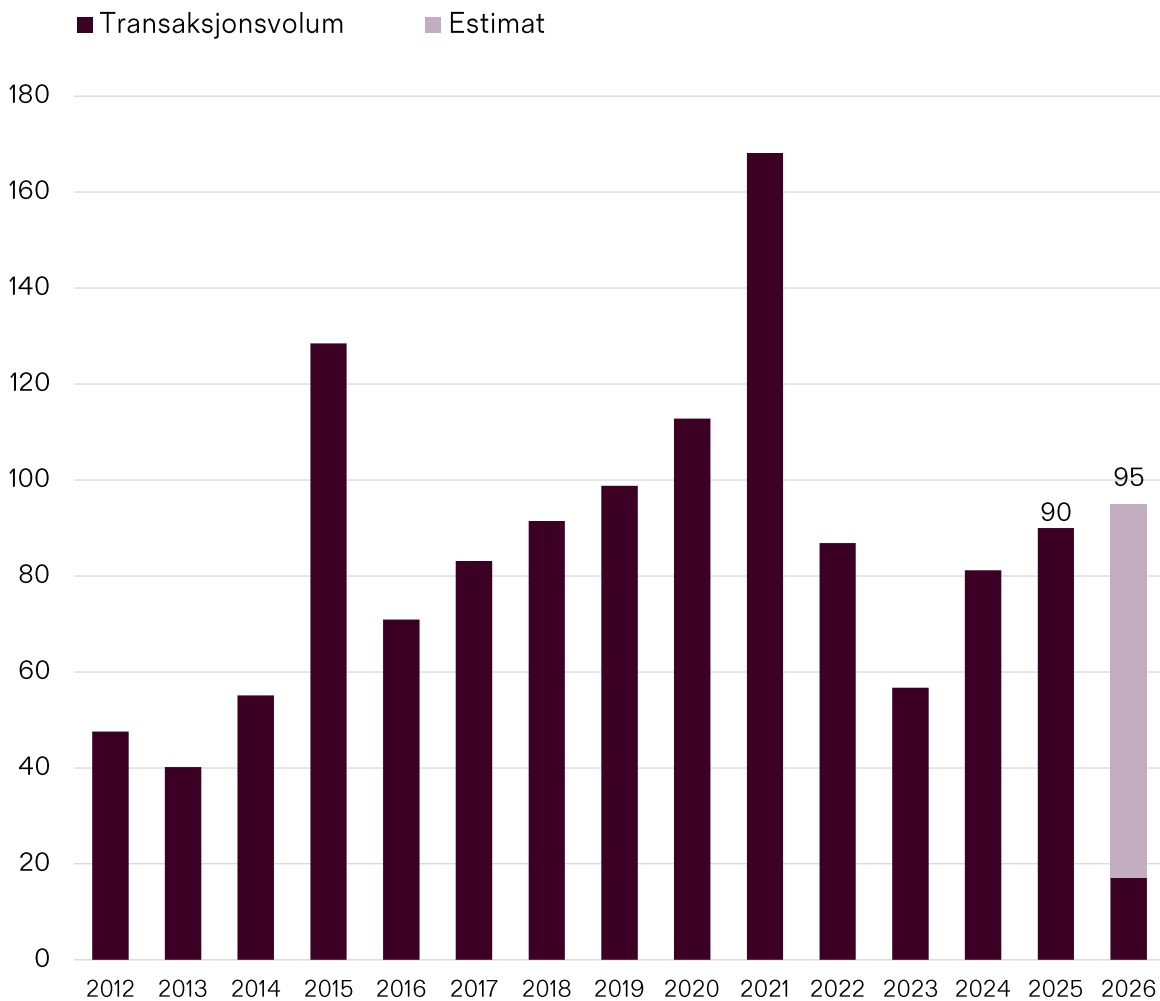
Transaksjonsmarkedet

Kontor mest omsatt, men kjøpsinteressen er historisk lav

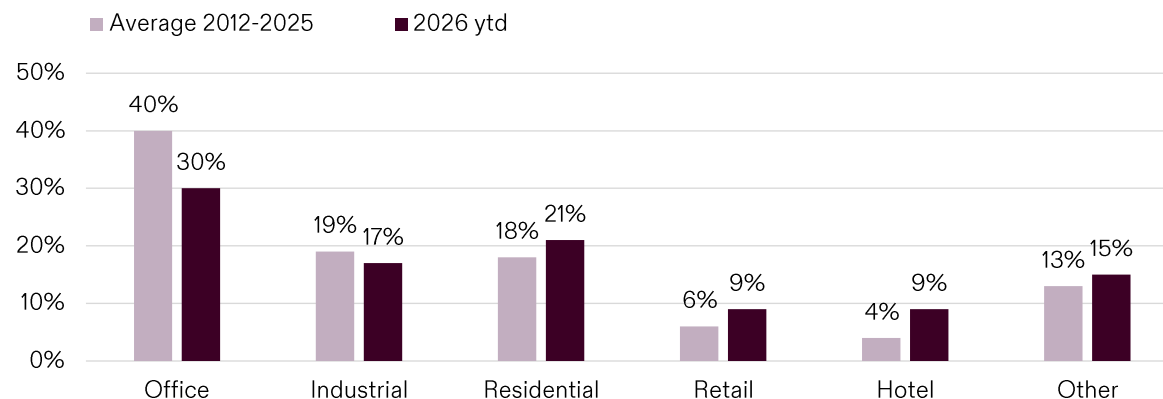
Transaksjonsmarkedet | Transaksjonsvolumet hittil i år er ~17 mrd.

Kontor mest omsatt, men nyeste investorundersøkelse viser historisk lav kjøpsinteresse for dette segmentet

Transaksjonsvolum (>50 MNOK)



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



Siste Transaksjoner

Adresse/transaksjon	Kjøper	Størrelse ¹ (MNOK)
Anthon Eiendom	Thon Gruppen	5 000
Frogn Næringspark	Pareto	~ 700
Floodeløkka 1	Bratsberg AS	~ 500
Sørkedalsveien 150	Peab Eiendomsutvikling	490

¹Størrelse kan være avrundet og rekkefølge tilfeldig av hensyn til konfidensialitet
*Den norske delen av porteføljen

Malling

↗ analyse.malling.no
@ mallingco