

Malling

Månedens Markedsbilder

Juni 2026

Malling & Co Research and Valuation

Kjetil Martinsen – kjetil.martinsen@mallings.no

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

Månedens Markedsbilder | Juni 2026

Fredsavtaler i prosess og oljeprisen ned. Inflasjonen skal bekjempes med høyere korte renter

Nøkkelinformasjon

Juni 2026

	Juni '26	Δ siste mnd.	juni '25
Kontor Prime Yield	4,75 %	+0,15	4,50 %
Kontor Normal Yield	5,50 %	+0,20	5,20 %
Logistikk Prime Yield	5,40 %	-	5,50 %
Logistikk Normal Yield	6,10 %	-	6,10 %
KPI, 12m-vekst (mai)	3,1 %	-0,3	3,1 %
KPI-JAE, 12m-vekst (mai)	3,4 %	0,2	2,8 %

Estimater

KPI, juni 2026	3,1 %
KPI, november 2026	3,2 %
Styringsrente, aug. 2026	4,50 %
Styringsrente, desember 2026	4,50 %

Valuta

11,13 EUR/NOK

9,78 USD/NOK

100,7 SEK/NOK

12,9 GBP/NOK

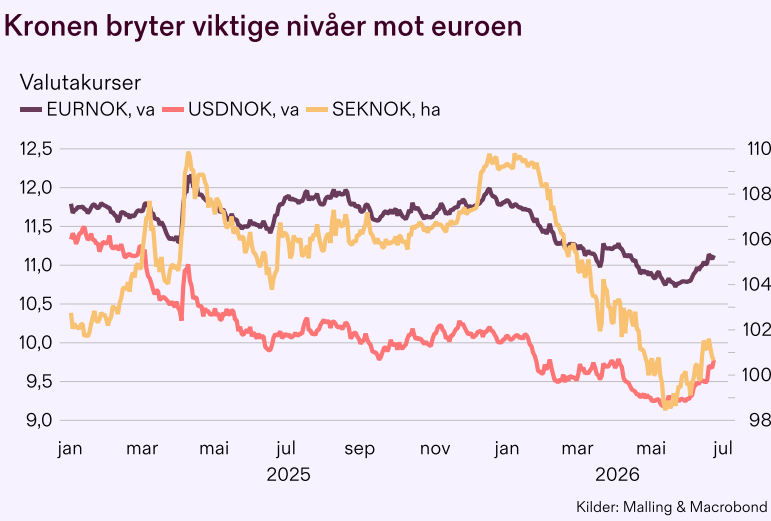
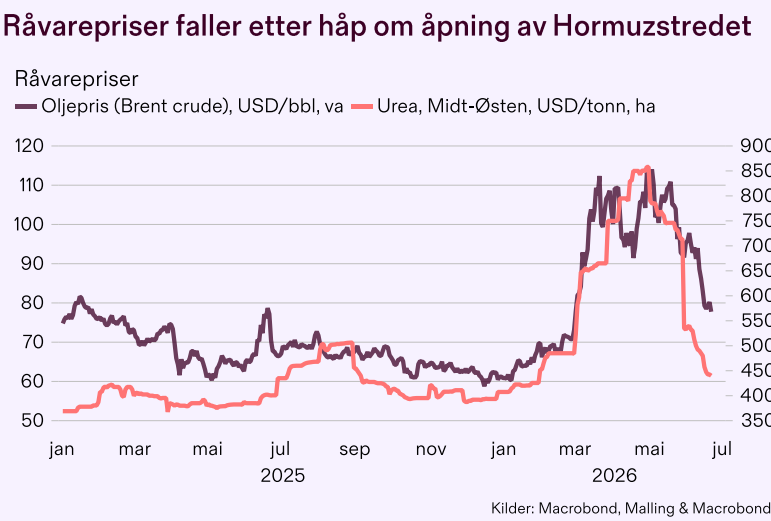
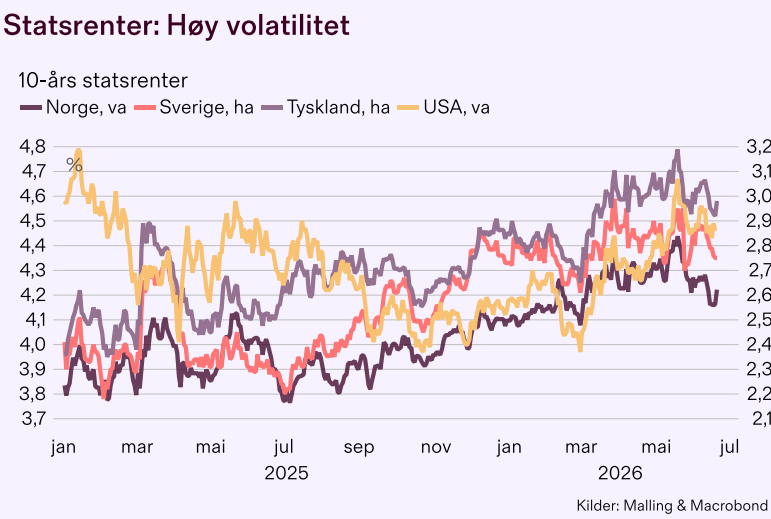
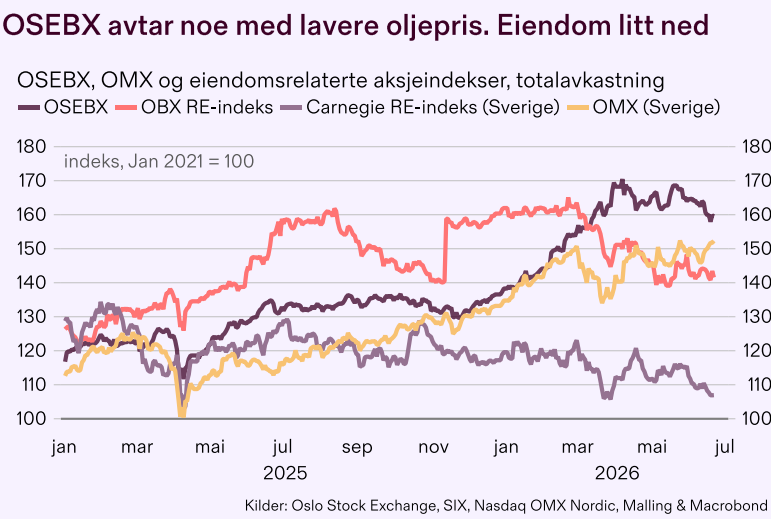
Renter (vs. 3m Nibor)

4,57% 3M NIBOR

4,80% 2Y swap

4,40% 5Y swap

4,17% 10Y swap



Oppsummering | Kommende månedspubliseringer

Trykk på tema for å hoppe direkte til kapittelet



Norges Bank med tydelig beskjed om at inflasjonen skal ned



Økte renter presser kontoryielder opp, mens andre segmenter står støtt

Markeder | 1. halvår 2024

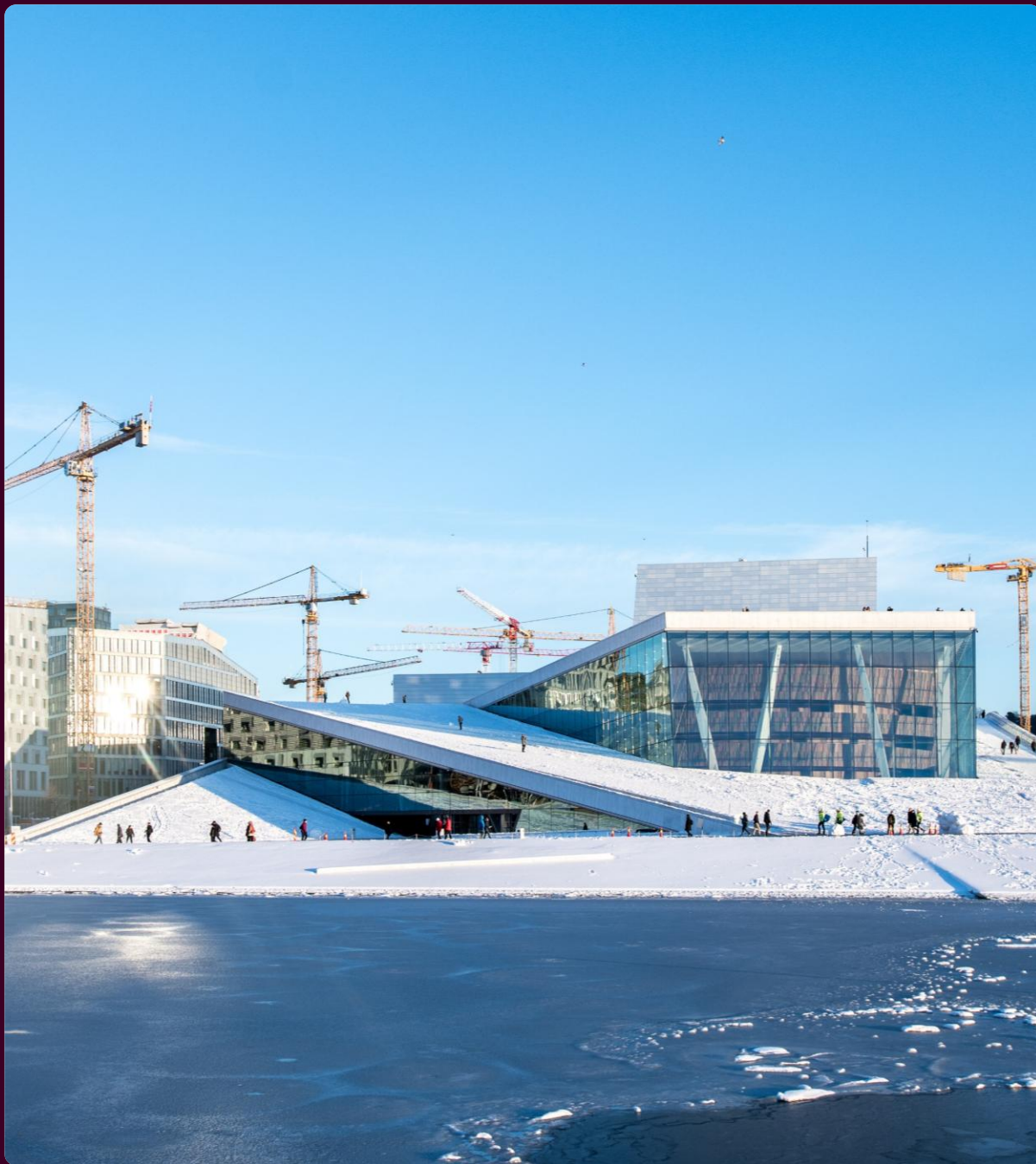


Kontor og handelseiendom mest omsatt, etterfulgt av lager og logistikk

Transaksjoner | 1. halvår 2024

Kalender for relevante publiseringer neste måned				
Viktighet	Dato	Statistikk	Tidsperiode	Kilde
**	26/6	Varehandelsindeksen	Mai	SSB
*	2/7	Overnattinger	Mai	SSB
**	3/7	NAV-ledighet	Juni	NAV
**	3/7	Boligpriser	Juni	EN
***	8/7	Leiepriser, kontor	2. kvartal	AS
***	10/7	Konsumprisindeksen	Juni	SSB
*	10/7	Byggeareal	Juni	SSB
*	13/7	Byggekostnadsindeks for boliger	Juni	SSB
**	21/7	Arbeidskraftsundersøkelsen	Juni	SSB
**	29/7	Varehandelsindeksen	Juni	SSB
*	31/7	Overnattinger	Juni	SSB
**	31/7	NAV-ledighet	Juli	NAV
**	5/8	Boligpriser	Juli	EN
*	6/8	Utlånsundersøkelsen	2. kvartal	NB
***	10/8	Konsumprisindeksen	Juli	SSB
*	13/8	Byggeareal	Juli	SSB
**	13/8	Oljeinvesteringstelling	3. kvartal	SSB
***	13/8	Rentebeslutning	August	NB
*	14/8	Byggekostnadsindeks for boliger	Juli	SSB
**	25/8	Arbeidskraftsundersøkelsen	Juli	SSB
	26/8	Malling - Månedens Markedsbilder	August	Malling

[Les Markedsrapporten](#)



Makro

Norges Bank med tydelig beskjed om at
inflasjonen skal ned

Skattekommisjonen | Fjerning av verdsettelsesrabatter treffer eiendom

Fritidsboliger treffes mest sannsynlig hardest, men formuesskattesatsen blir avgjørende for effekt

Et mål om mer forutsigbarhet og ensartet verdsettelse

En veldig enkel beregning av formueseffekt på et næringseiendomsbygg

Formuesskatt

- Enighet om:
 - Stabilitet og forutsigbarhet er viktig
 - Uensartet verdsettelse er en sentral utfordring
 - Et realistisk kompromiss innebærer at formuesskatten består, men reduseres
- Forslag:
 - Fjerne alle verdsettelsesrabatter
 - Noe økt bunnfradrag
 - Nytt bunnfradrag for primærbolig
 - Sats: 0,25 - 0,75 pst.
 - Forbedringer i formuesgrunnlagene



Kilde: NOU 2026: 9

Vi antar et kontorbygg (AS) til dagens verdi på 100 mill. kroner med 50% gjeld. Dagens verdsettelsesrabatt er 20% for næringsbygg, aksjerabatten kommer i tillegg.

Gitt forslaget til Skattekommisjonen, hvor rabatten fjernes, vil netto formueseffekt sterkt avhenge av ny formuesskattesats, se tabellen under.

	Formuesgrunnlag	Sats	Formuesskatt per år
Dagens system	24 mill.	Ca. 1,1 %	264 000 kr
Forslag – lav sats	50 mill.	0,25 %	125 000 kr
Forslag – høy sats	50 mill.	0,75 %	375 000 kr

- Forslaget til Skattekommisjonens effekter på eiendom er betydelige og eiendom treffes via ulike kanaler. I sum innebærer forslaget en provenyøkning (skatteskjerpning) anslått til 2,7 mrd. kroner, men med en mindre effekt på kort sikt på grunn av overgangsregler og tilpasninger.
- To forbehold er svært sentrale. Formuesskattesatsen (0,25–0,75 %) er ikke fastsatt, noe som gir stor spennvidde i faktisk effekt, og forslaget skal på høring. Ikke overraskende kommer det til å bli krevende å finne en politisk enighet.
- Oppsummert er det foreslått at alle verdsettelsesrabatter fjernes og formuesskattesatsen reduseres. For primærboliger vil billigere boliger komme gunstig, mens dyrere boliger komme skjeperpende ut. Strengere bo-/eiertidskrav kan treffe mindre boliger relativt strengere. For fritidsboliger er det en betydelig skatteskjerpelse med høyere verdsettelse og gevinstbeskatning ved salg. Effekten på næringseiendom vil i større grad avhenge av skattesats.
- Verdt å merke seg er også MVA-økning på 12 til 15%, som blant annet treffer hotell. Det er også foreslått full MVA på korttidsutleie (Airbnb) som kan vri etterspørselen mer mot hotell.

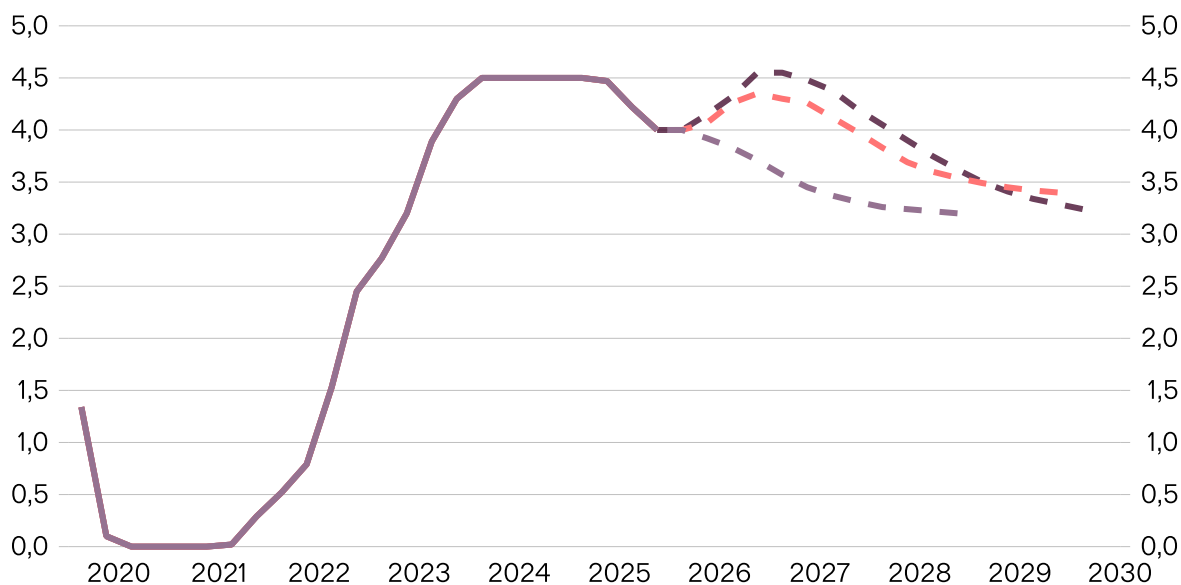
Pengepolitikk | Norges Bank fortsetter å skru opp realrenteanslagene

En strammere pengepolitikk er nødvendig for å bringe inflasjonen ned igjen

Den siste rentebanen impliserer en viss sannsynlighet for styringsrente på 4,75%

Norge: Styringsrente, inkludert Norges Banks anslag

PPR 2/26 PPR 1/26 PPR 4/25

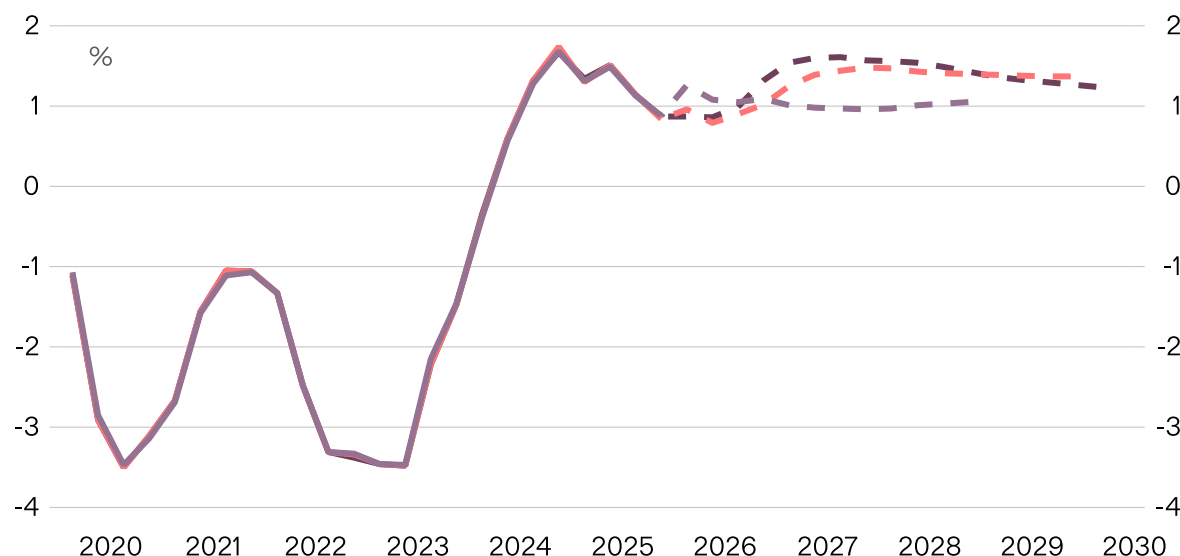


Kilder: Norges Bank, Malling & Macrobond

Realrenten har steget til rundt 1,5%, tilsvarende nivåene vi sist så i 2024

Norge: Realstyringsrente, inkludert Norges Banks anslag

PPR 2/26 PPR 1/26 PPR 4/25



*Realrenten er beregnet som styringsrente - KPI-JAE
Kilder: Norges Bank, Malling & Macrobond

- For andre gang på rad reviderte Norges Bank opp rentebanen, om ikke like betydelig som i mars. Rentebanen topper ut på 4,55% i høst, hvilket impliserer én renteheving, mest sannsynlig i august, og 20% sjanse for ytterligere en renteheving til i løpet av høsten. Ved utgangen av 2026 er revisjonen siden desember på ca. 1 prosentpoeng.
- «Enkelte av medlemmene» i rentekomiteen ville heve renten allerede nå, kom det frem i referatet, noe som understreker at Norges Bank heller vil heve mer enn mindre.
- Realstyringsrenten, styringsrenten fratrasket underliggende inflasjon, kan på mange måter ses på som hvor restriktiv pengepolitikken er. I begge de to siste rentebanene er anslaget på realstyringsrenten hevet og ventes nå å ligge på rundt 1,5% gjennom de neste årene.
- Foruten 2024-2025, er dette det høyeste nivået siden finanskrisen og bør tolkes i retning av at Norges Bank ønsker å kjøre en kontraktiv pengepolitikk for å bremse aktiviteten i økonomien for å bringe inflasjonen tilbake til målet.

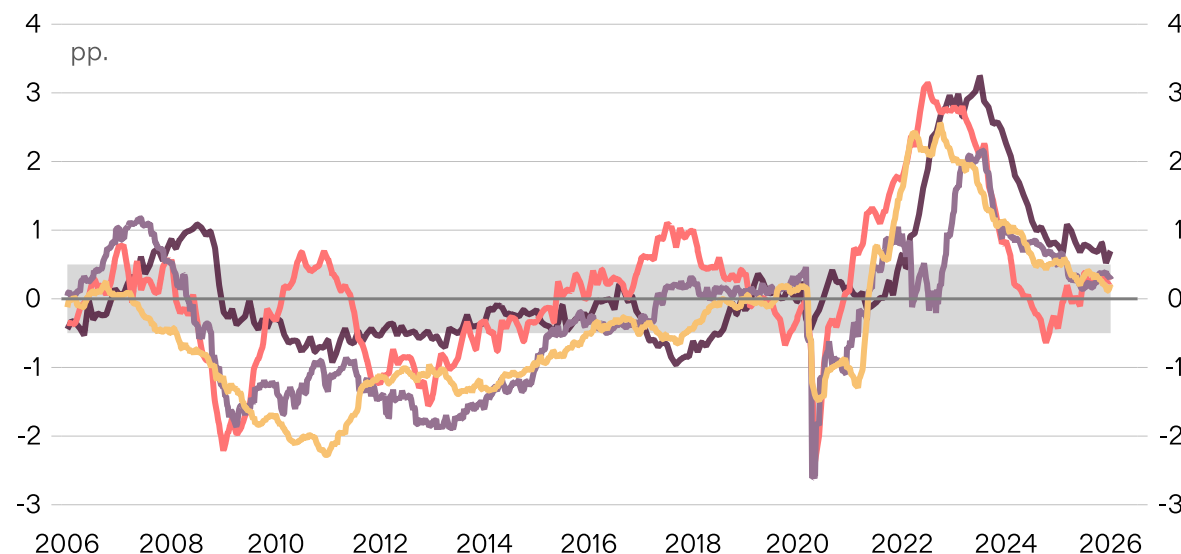
Pengepolitikk | Norges Bank fremdeles lengst unna å nå sitt mål

En inflasjon på 3% og normal kapasitetsutnyttning gir ingen god måloppnåelse

En enkel indikator på sentralbankenes måloppnåelse: inflasjon og produksjonsgap

Global: Sentralbankers distanse fra pengepolitiske mål*

— Norge — Sverige — EMU — USA

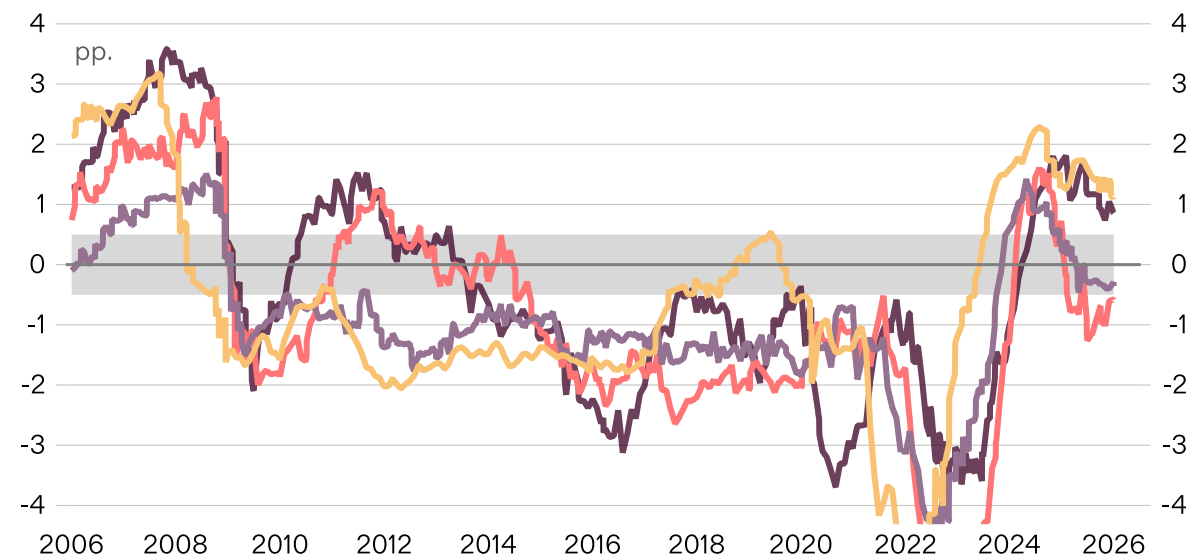


*likevektet sum av inflasjon- og produksjonsgap
Kilder: Malling & Macrobond

Realstyringsrentene betydelig høyere i Norge og USA enn i Sverige og EMU

Global: Sentralbankers reelle styringsrenter*

— Norge — Sverige — EMU — USA



*styringsrente minus underliggende inflasjon
Kilder: Malling & Macrobond

- For å vurdere og sammenlikne, sentralbankenes måloppnåelse, kan vi bruke en veldig enkel indikator. Alle sentralbankene har et inflasjonsmål på 2%, men de skjener ofte mot aktiviteten i økonomien, enten implisitt eller eksplisitt (som Norge og USA).
- Ved å likevekte avstanden fra inflasjonsmålet og produksjonsgapene i de ulike landene ser vi både at utviklingen over tid ofte er veldig lik, men også at Norge fremdeles ligger over de øvrige landene.

- Med relativt lik utvikling i måloppnåelse over tid, er det ikke merkelig at realstyringsrentene også følger hverandre nokså tett over tid.
- De siste årene har riktignok både Norge og USA ligget betydelig over Sverige og EMU, blant annet som følge av at inflasjonen har vært høyere.

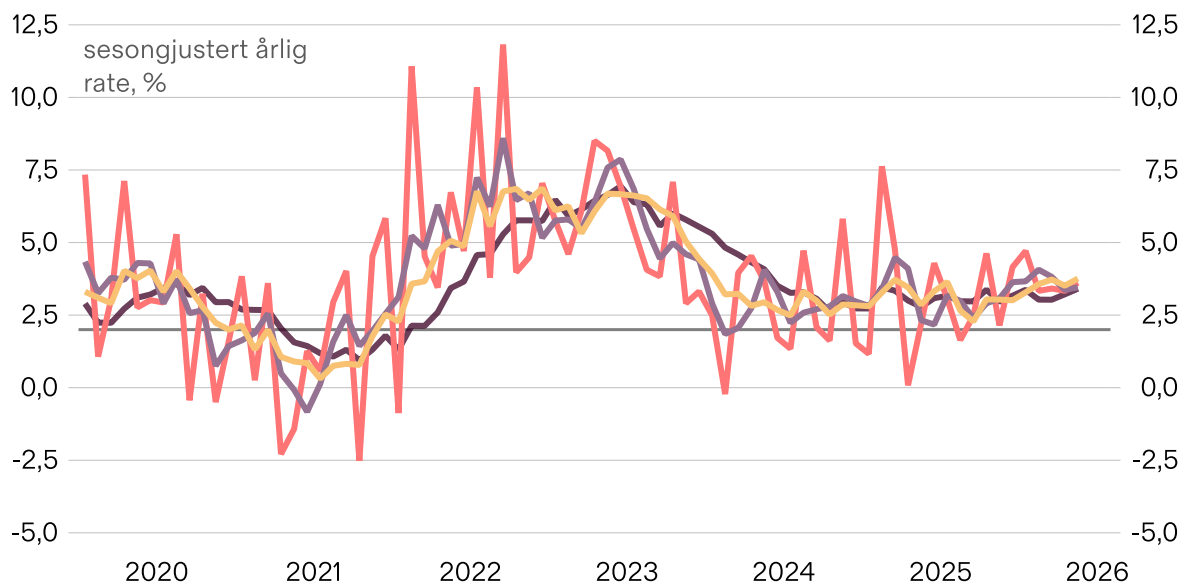
Inflasjon | Underliggende prisvekst har bitt seg fast godt over målet

KPI-JAE steg 3,4% i mai. Norges Bank vurderer det underliggende prispresset som litt sterkere enn ventet

Momentum-målene viser at den underliggende prisveksten ikke lenger avtar

Norge: KPI-JAE momentum

— KPI-JAE 12m — KPI-JAE 1m — KPI-JAE 3m — KPI-JAE 6m



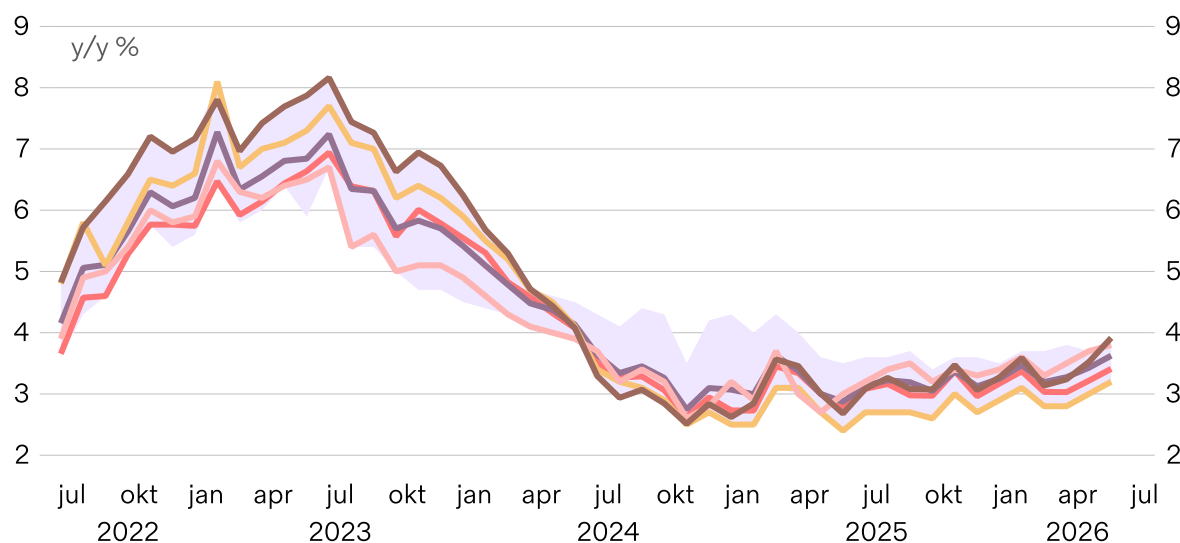
Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- Sesongjustert månedsvekst (1, 3 og 6 mnd.) ligger nær 3-3,5 % i årlig rate, på linje med tolv månedersveksten.
- Etter en tydelig nedgang gjennom 2023-2024 har takten flatet ut, og de korte målene peker ikke lenger ned.
- Seig inflasjon betyr at Norges Bank er særlig på vakt mot ytterligere inflasjonsdrivende impulser.

Alle mål på underliggende inflasjon ligger samlet rundt 3-3,5 %

Norge: Mål på underliggende inflasjon

■ Høy/Lav ■ KPI-JAE ■ Average Underlying inflation ■ KPIXE ■ Trimmet snitt
— KPI-JAE-XADM



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- KPI-JAE, KPIXE, trimmet snitt og de øvrige indikatorene gir samme bilde- prispresset er bredt basert.
- Importert konsumvareinflasjon har tiltatt, mens innenlandsk vare- og tjenestepriisvekst dempes bare svakt.
- Avstanden ned til inflasjonsmålet på 2 % er fortsatt betydelig.

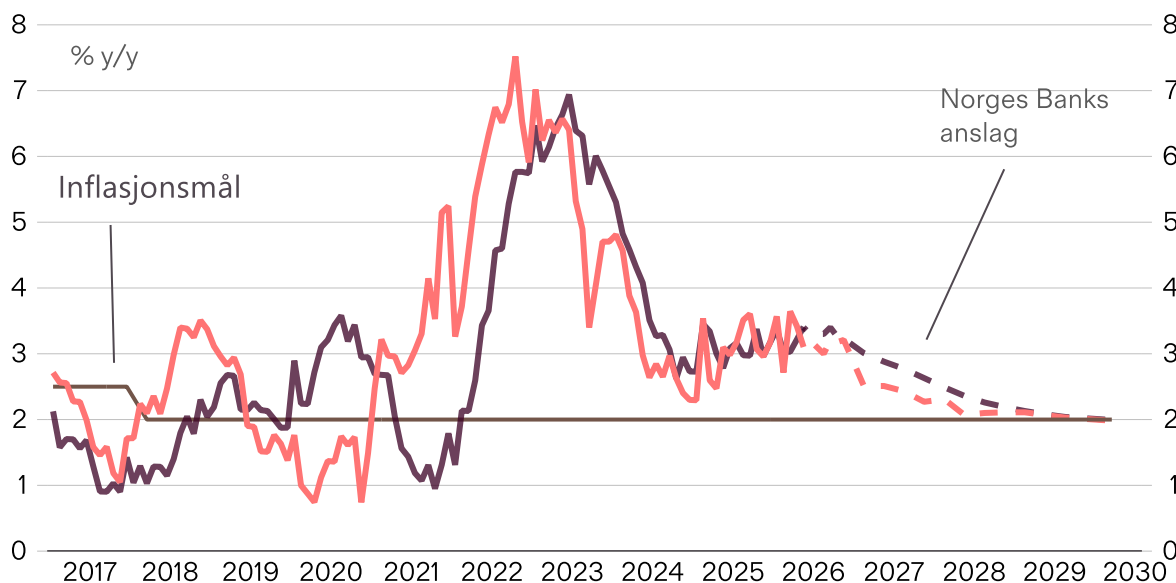
Utsikter | Inflasjonen ventes tilbake på målet først mot 2028–2029

Høy kostnadsvekst holder prisveksten oppe, Norges Bank signaliserer at renten trolig settes videre opp

Norges Banks anslag viser en langsom vei ned mot inflasjonsmålet

Norge: Inflasjon, total og underliggende

— KPI-JAE — KPI



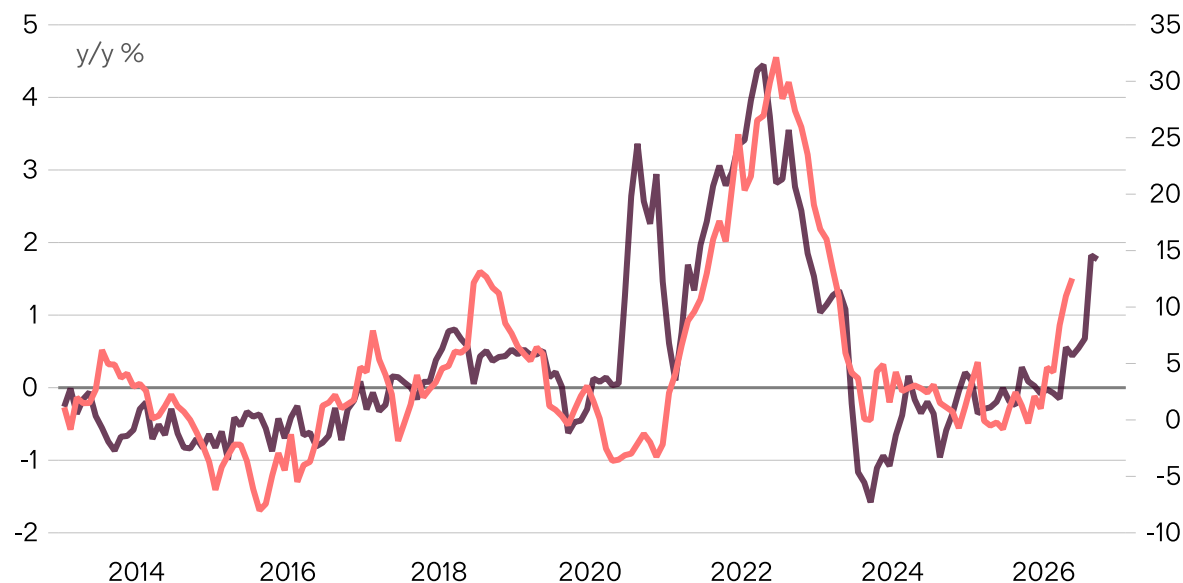
Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- Både KPI og KPI-JAE ventes gradvis ned, men 2 %-målet nås først mot slutten av anslagsperioden.
- Høy lønns- og kostnadsvekst gjør at prispresset avtar sakte, til tross for et høyt rentenivå.
- Får Norges Bank rett i sine anslag, vil det da ha vært ni år med inflasjon over målet. Dette er godt i tråd med våre anslag fra den siste Markedsrapporten.

Forsyningskjedene ser en oppsiderisiko for vareinflasjonen

Norge: Produsentpriser og globalt press i forsyningskjeder

— Global supply chain pressure index (lagged 4m), va — PPI, total innenlandsk, ha



Kilder: New York Fed, SSB, Malling & Macrobond

- New York Feds indikator for press i forsyningskjedene har historisk ledet vareinflasjonen og norske innenlandske produsentpriser stiger nå raskere.
- Uro i Midtøsten og økt fraktrisiko kan løfte importprisene, som allerede er noe sterkere enn ventet.
- Fornytt press i forsyningskjedene vil gjøre nedgangen i inflasjonen mer usikker.

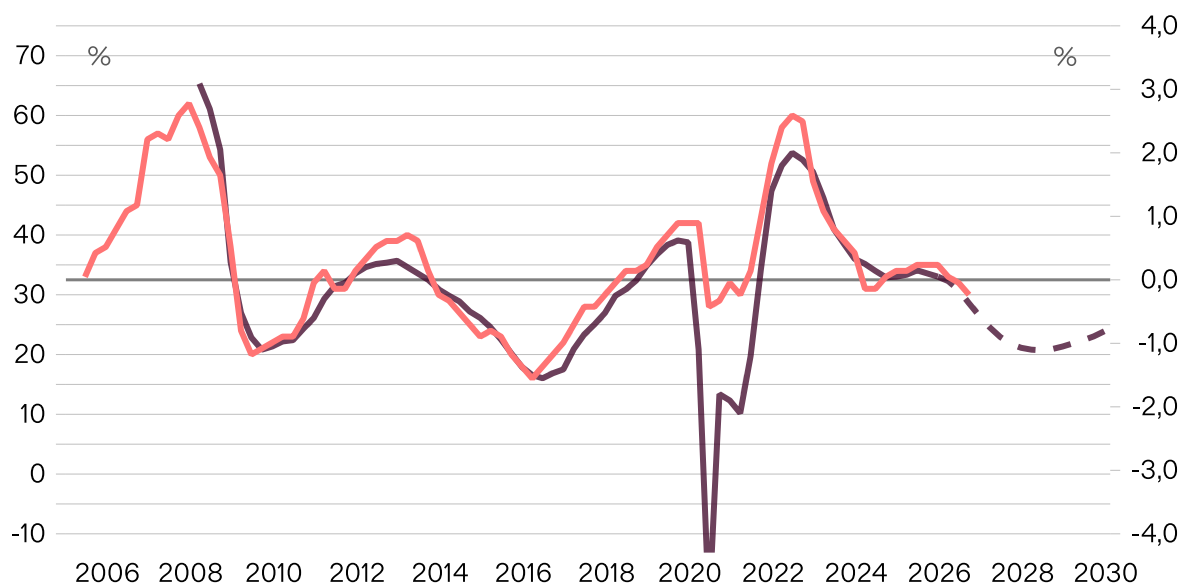
Kapasitet | Kapasitetsutnyttningen er nær normal, men nedtur i vente

Norges Banks anslag tilsier en kapasitetsutnyktning som kan nærme seg finanskrisen og oljenedturen

Produksjonsgapet og Regionalt nettverk peker mot et nær normalt nivå

Norge: Ulike mål på kapasitetsutnyktning

■ Norges Bank, produksjonsgap, ha — Regionalt nettverk, kapasitetsutnyktning, va

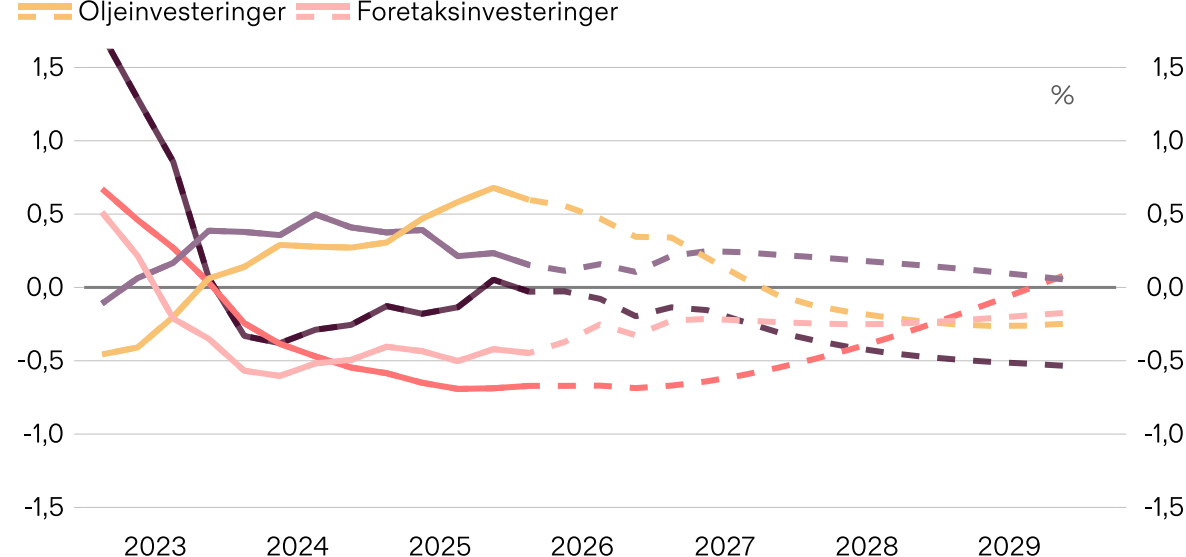


- Norges Banks produksjonsgap og bedriftenes vurderinger i Regionalt nettverk gir samme bilde.
- Etter flere år med høy utnyttelse er kapasiteten på vei ned mot et normalt nivå.
- Med lite slakk i økonomien kommer det liten drahjelp til å dempe prispresset. Anslagene peker nå i retning av betydelig mer ledig kapasitet i økonomien...

Olje og konsum ventet å bidra til mindre press i økonomien

Norge: Bidrag til kapasitetsutnyktning fra næringer, Norges Banks anslag

■ Husholdningenes konsum — Boliginvesteringer ■ Offentlig etterspørsel
■ Oljeinvesteringer ■ Foretaksinvesteringer



- ... drevet av en nedgang i oljeinvesteringer og lavere vekst i husholdningenes konsum.
- Vi har forsøkt å detaljere opp i hvilke sektorer Norges Bank ser for seg at det blir mindre press i tiden fremover. Dette er ingen øvelse med to streker under svaret, men indikerer blant annet at sentralbanken ser for seg mindre bidrag fra de sektorene som har gått sterkest siste tiden, men som responderer minst på rentehevinger.
- Boliginvesteringene er ventet å vokse raskere enn egen trend de neste årene. Risikoen er på nedsiden.

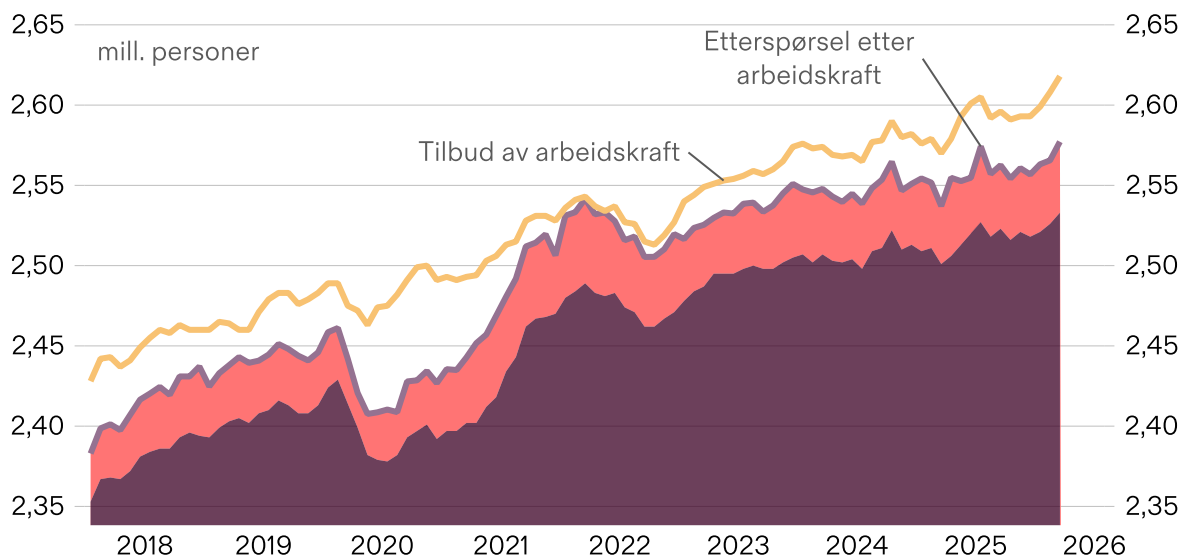
Arbeidsmarkedet | Arbeidsmarkedet indikerer ikke reallønnsvekst

... 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



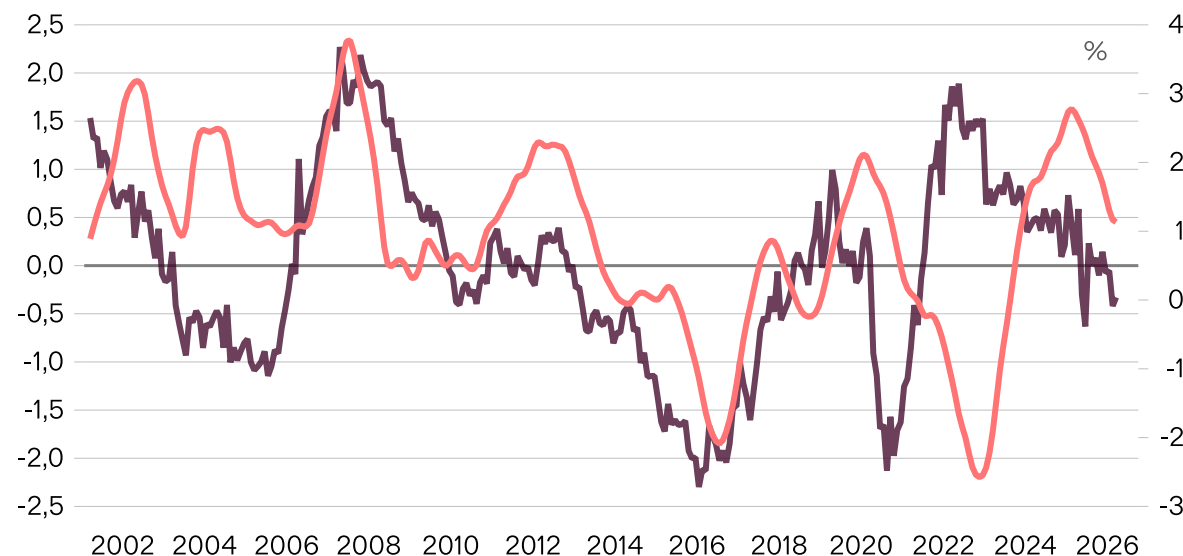
Data for aldersgruppen 25-74 år
Kilder: SSB, NAV, Malling & Macrobond

- 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.

Stramheten i arbeidsmarkedet tilsier at det ikke er forenlig med kjøpekraftsforbedring

Norge: Stramhet i arbeidsmarkedet og reallønnsvekst

— Stramhet i arbeidsmarkedet*, va — Reallønnsvekst, ha



* forskjell mellom etterspørsel og tilbud av arbeidskraft (25-74 år), standardisert
Kilder: SSB, Malling & Macrobond

- 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 tilsi 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.

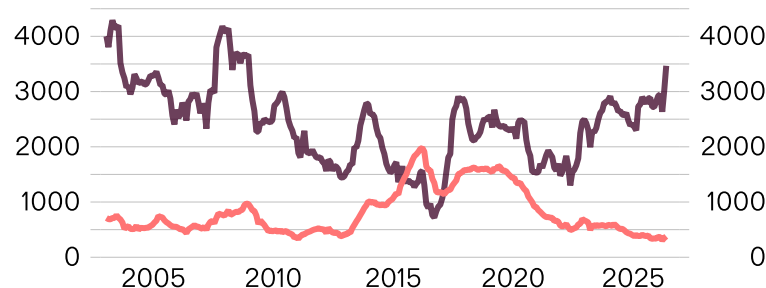
Boligmarkedet | Store forskjeller mellom øst og vest

Tilbudet av boliger til salgs i Oslo har eksplodert, med tiltakende liggetider og fallende priser

- Det er store skifter i boligmarkedet om dagen, og forskjellene mellom øst og vest kunne nesten ikke vært tydeligere.
- Mens et eksport- og turistpreget Vest-Norge fremdeles går unna har det begynt å bremse betydelig opp i Oslo.
- Konvertering av bygårder og salg av leiligheter i Oslo har bidratt til å øke tilbudet av boliger til salgs i hovedstaden og med foreslåtte skatteendringer kan de være en tendens som forsterkes fremover.
- Basert på en markedsdynamikk hvor flere boliger er for salg og liggetiden blir lengre, kan vi ikke utelukke av boligprisene i Oslo vil falle den neste tiden.
- Avkastningen på utleieboliger er fremdeles svak, etter betydelige kostnadsøkninger, noe som også vil legge ytterligere press på leieprisene etter hvert som tilbudet av utleieboliger avtar.

Antallet boliger til salgs i Oslo høyest siden GFC

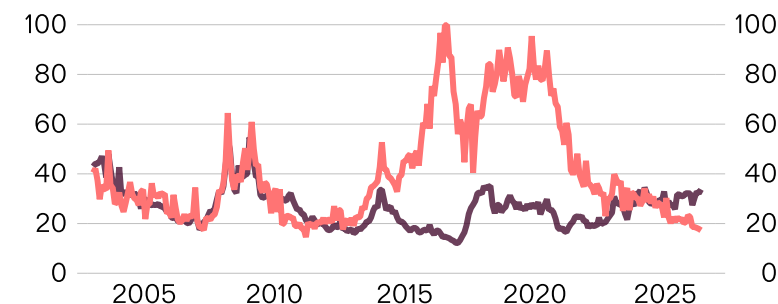
Norge: Antall boliger tilgjengelig for salg
— Oslo — Stavanger m/omegn



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Salgstiden er for første gang kortere i Stavanger

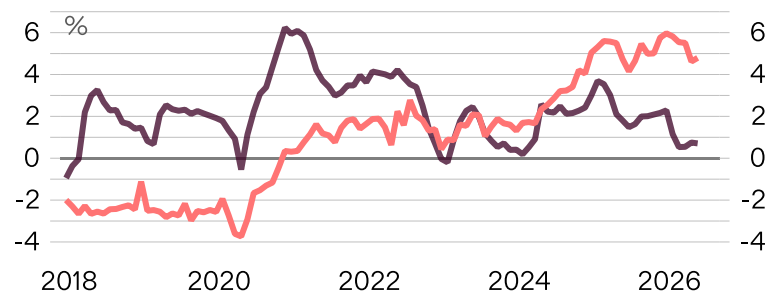
Norge: Gjennomsnittlig liggetid før salg, i dager
— Oslo — Stavanger m/omegn



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Boliger i Stavanger selges i snitt 5 % over takst

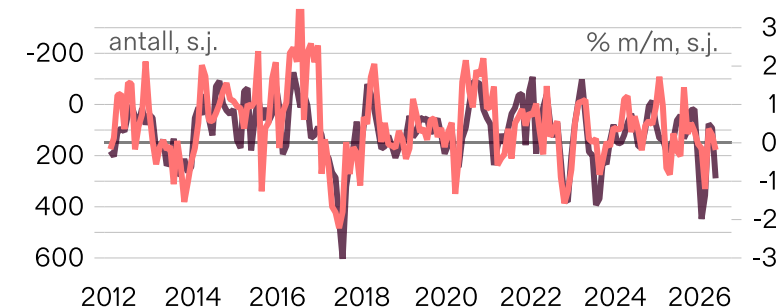
Norge: Boligsalgpris over/under prisantydning
— Oslo — Stavanger m/omegn



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Lagerbygging tilsier fall i boligprisene i Oslo fremover

Oslo: Boligpriser og lager av usolgte boliger
— Endring, usolgte boliger, va — Boligpris, ha



Kilder: Eiendom Norge, SSB, Malling & Macrobond



Markeder

Økte renter presser kontoryielder opp,
mens andre segmenter står støtt

Kontor | Dempet etterspørsel, moderat leieprisvekst og reprising av yielder

Utnyttelsen av kontorareal er på sitt høyeste, og kontoransatte estimeres å bruke 20 kvm per ansatt i dag



Kontorledighet juni '26 ('25)

7,5 % (7,9 %)

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

2 990/ 5 060

En estimering av antall kvadratmeter per ansatt for kontoransatte i Mallings kontorklynger viser at utnyttelsen av kontorareal nå er på sitt høyeste i måleperioden med om lag 20 kvm per ansatt.

Nedgangen etter pandemien kan ved første øyekast virke overraskende liten, men kan forklares av sterk sysselsettingsvekst i perioden 2021–2022 og rigide leiekontrakter som hindret rask arealreduksjon. Hybrid arbeid har med andre ord ikke ført til et engangsfall i etterspørselen. Fremover venter vi en stabil utvikling av utnyttelsen av kontorareal med omtrent 20 kvm BTA per ansatt.

Estimert antall kvm (BTA) per kontoransatt i Malling sine kontorklynger viser at utnyttelsen av kontorareal er på sitt høyeste

Norge: Estimert kvm per ansatt, Malling kontorklynger Stor-Oslo

— Estimert kvm per kontoransatt med Mallings kontorklynger



*Justert for kontorledighet. Kilder: Matrikkelen, Skatteetaten, Malling & Macrobond

Kontor | Oppjustering av kontor prime yield til 4,75 % i juni

Vi oppjusterer prime yield for kontoreiendom til 4,75 % og estimerer en prognosetopp på 5 % i 2027

Prime Yield

4,75 %

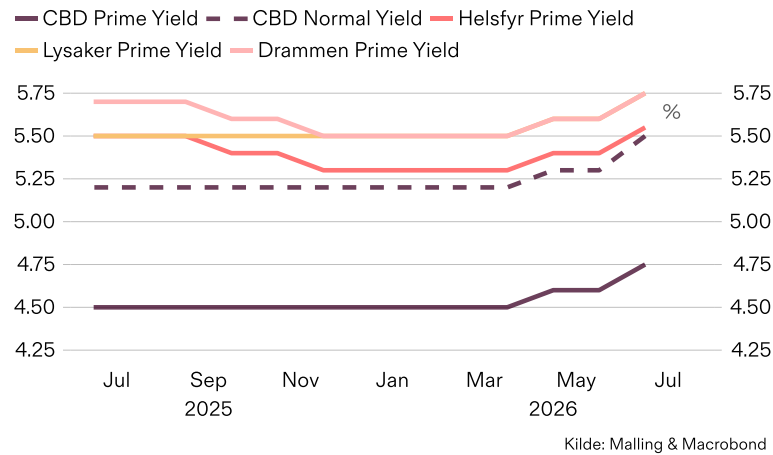
+0.15 pp. fra mai

Normal Yield

5,50 %

+0.20 pp. fra mai

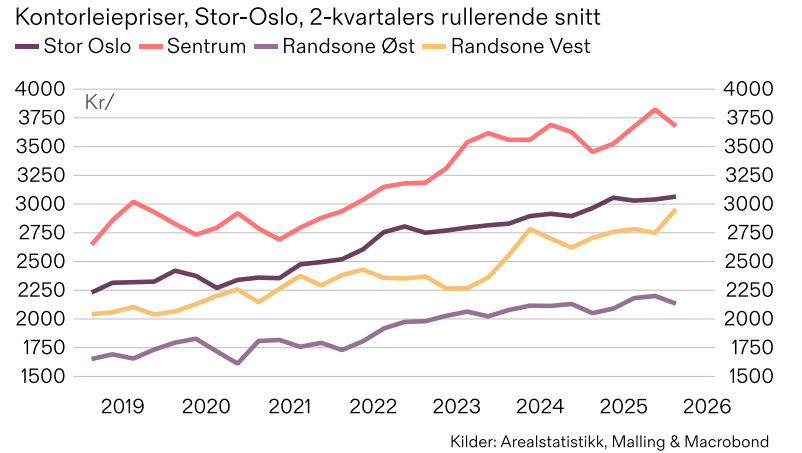
Kontoryielder i utvalgte områder



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

Klynge	Ledighet	Normal leie*	Topp-leie**	Typisk prosjekt-leie***
Asker	11 % (8 %)	1 800 – 2 000	2 400	3 200
Sandvika	11 % (7 %)	1 800 – 2 200	2 600	3 200
Fornebu	8 % (10 %)	2 000 – 2 500	2 700	3 200
Lysaker	8 % (8 %)	2 400 – 2 800	3 200	3 500
Skøyen	7 % (8 %)	3 200 – 3 800	4 300	4 500
Forskningsparken /Ullevål	2 % (0 %)	2 200 – 2 800	3 200	3 500
Majorstuen	2 % (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 % (8 %)	3 400 – 4 000	5 200	5 300
Indre sentrum Øst	6 % (8 %)	3 000 – 3 600	4 300	4 500
Bjørvika	3 % (2 %)	4 500 – 5 000	6 200	6 500
Nydalen	3 % (6 %)	2 300 – 2 800	3 200	3 700
Økern	14 % (18 %)	2 000 – 2 500	2 600	3 400
Helsfyr/Ensjø	11 % (11 %)	2 200 – 2 600	3 000	3 500
Bryn	13 % (14 %)	2 000 – 2 500	2 650	3 100

Kontorleiepriser, Stor-Oslo



Siste signerte leieavtaler

Leietaker	Adresse/ Klynge	Størrelse (m²)
Malling	Dronning Mauds Gate 15/ Vika/Aker Br. /Tjuvholmen	~ 4 500 – 6 650
Mittanbud Marketplaces	Fridtjof Nansens vei 12/ Majorstuen	~ 2 800
Deep Ocean	Verkstedveien 3 / Skøyen	~ 1 500
Utleiemegleren	Karenslyst Allé 16 / Skøyen	~ 1 400

Lager og Logistikk | Venter uendret yieldutvikling det neste året

Tross høyere rentebane, venter vi uendret yieldutvikling for lager og logistikksegmentet



Lager- og logistikkledighet juni '26 ('25)

5,5 % (4,9 %)

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

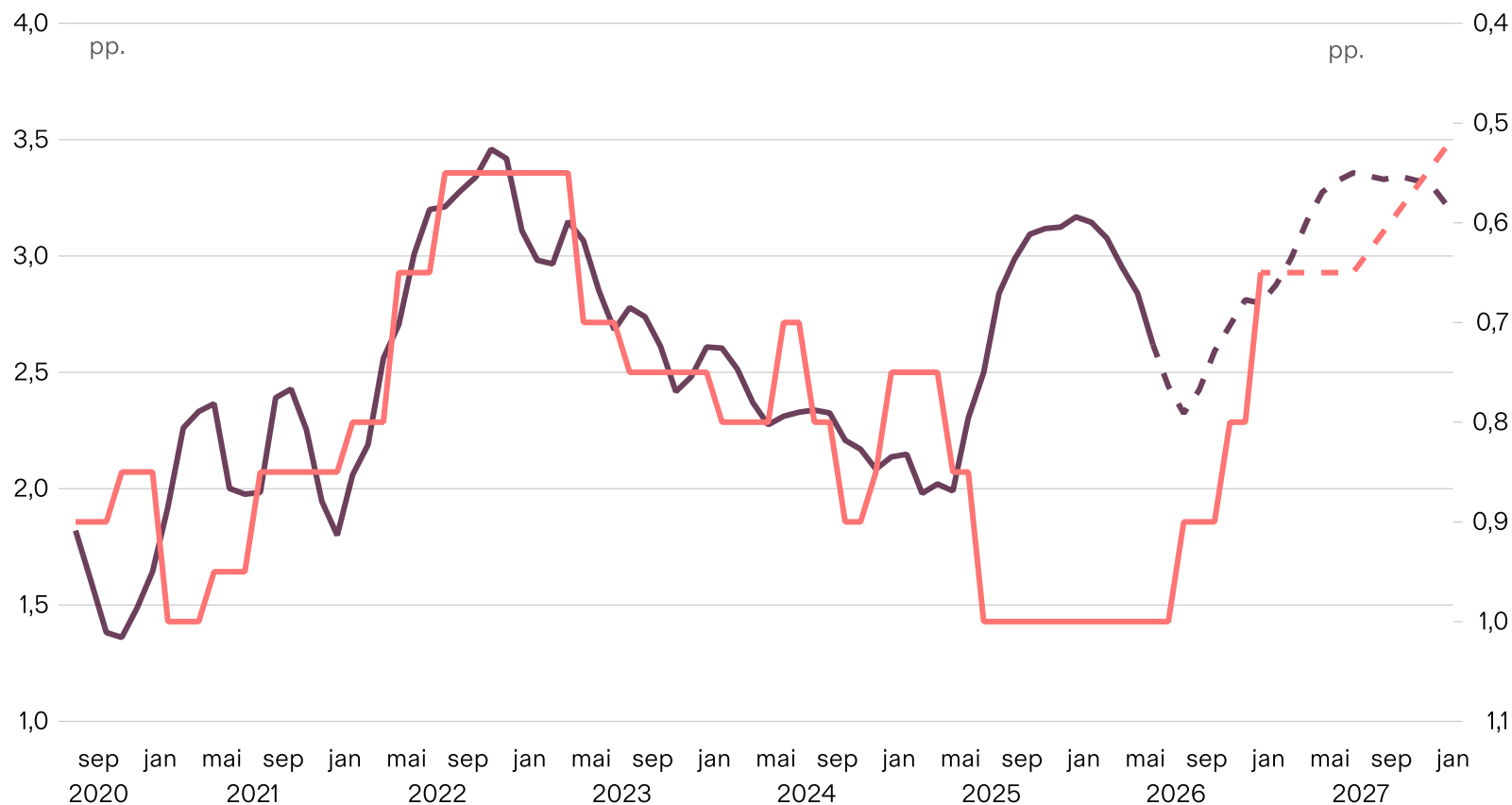
1 435 / 2 225

- Med fortsatt sterk investorinteresse og tidligere reprising av lager og logistikk-eiendommer, venter vi at prime yield for lager og logistikk holdes uendret det neste året, til tross for en høyere rentebane.
- Logistikk støttes av en kombinasjon av strukturelle og konjunkturelle drivere, robust forbrukerretterspørsel, tilpasninger i forsyningskjeder og ringvirkninger fra økte forsvarsutgifter, noe som ventes å holde logistikkyieldene stabile mens kontoryieldene stiger.

Vi venter at prime yield for lager og logistikk holder seg uendret det neste året, mens kontoryieldene er ventet å stige noe

Norge: Ledighet og yielddifferanse, kontor vs logistikk

— Oslo ledighet: kontor vs logistikk, va — Prime yield: Oslo CBD kontor vs Berger logistikk, ha



Kilder: Malling & Macrobond

Lager og Logistikk | Strukturell medvind og handelsdrevet etterspørsel

Små endringer i ledigheten som skyldes noen enkelteiendommer

Prime Yield

5,40 %

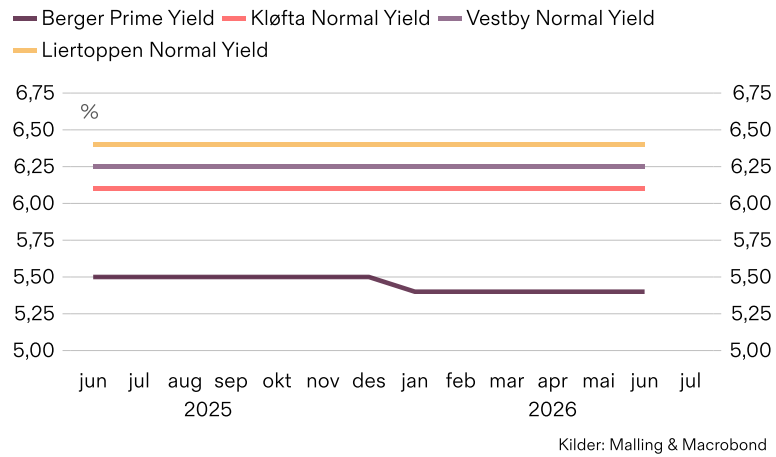
uendret fra februar

Normal Yield

6,10 %

uendret fra februar

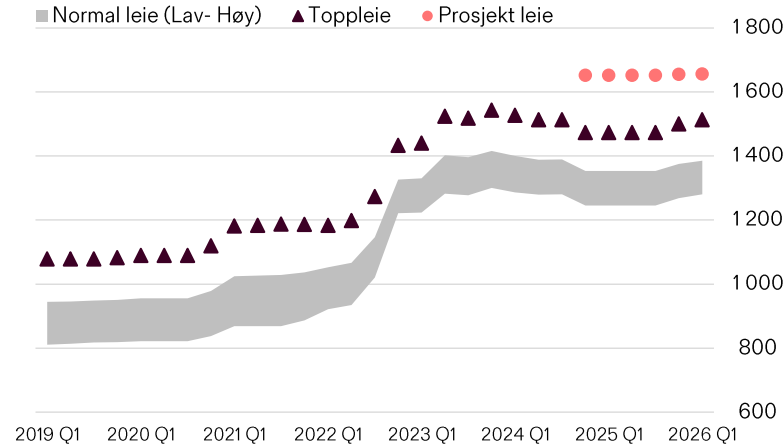
Lager- og logistikk-yielder, Stor-Oslo



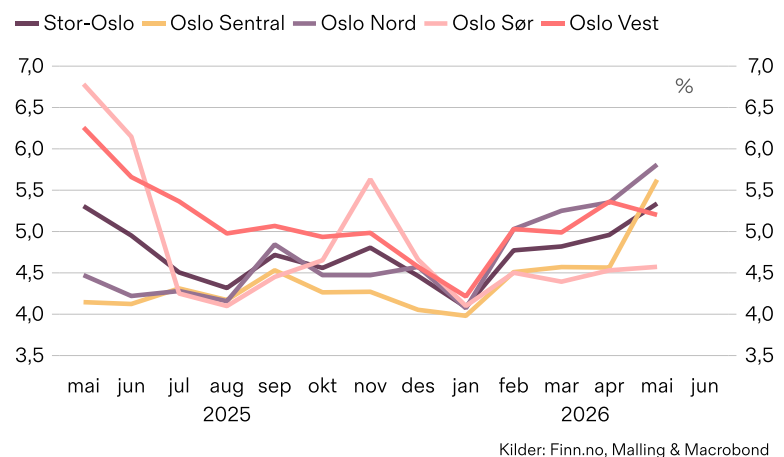
Ledighet per juni. 2026 (juni. 25) and indikative høytlager leier (>6 m) (juni. '26) i Stor Oslo

Klynge (Snitt per klynge)	Ledighet	Normal leie*	Topp- leie**	Typisk prosjekt- leie***
Oslo Sentrum	6 % (4 %)	1 550 – 1 675	1 825	2 025
Oslo Nord	6 % (4 %)	1 345 – 1 450	1 570	1 685
Oslo Sør	4 % (6 %)	1 175 – 1 275	1 375	1 485
Oslo Vest	5 % (6 %)	1 200 – 1 305	1 460	1 670

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



Logistikkledighet, Stor-Oslo



Hotell | RevPAR fortsetter å stige og 2026 har tatt hoteller til nye nivåer

Feriesegmentet driver etterspørselen, og romdøgn i 2026 overstiger de tre foregående årene



RevPAR Norge, april 2026

830 kr

(12 måneders rullerende snitt)

Endring

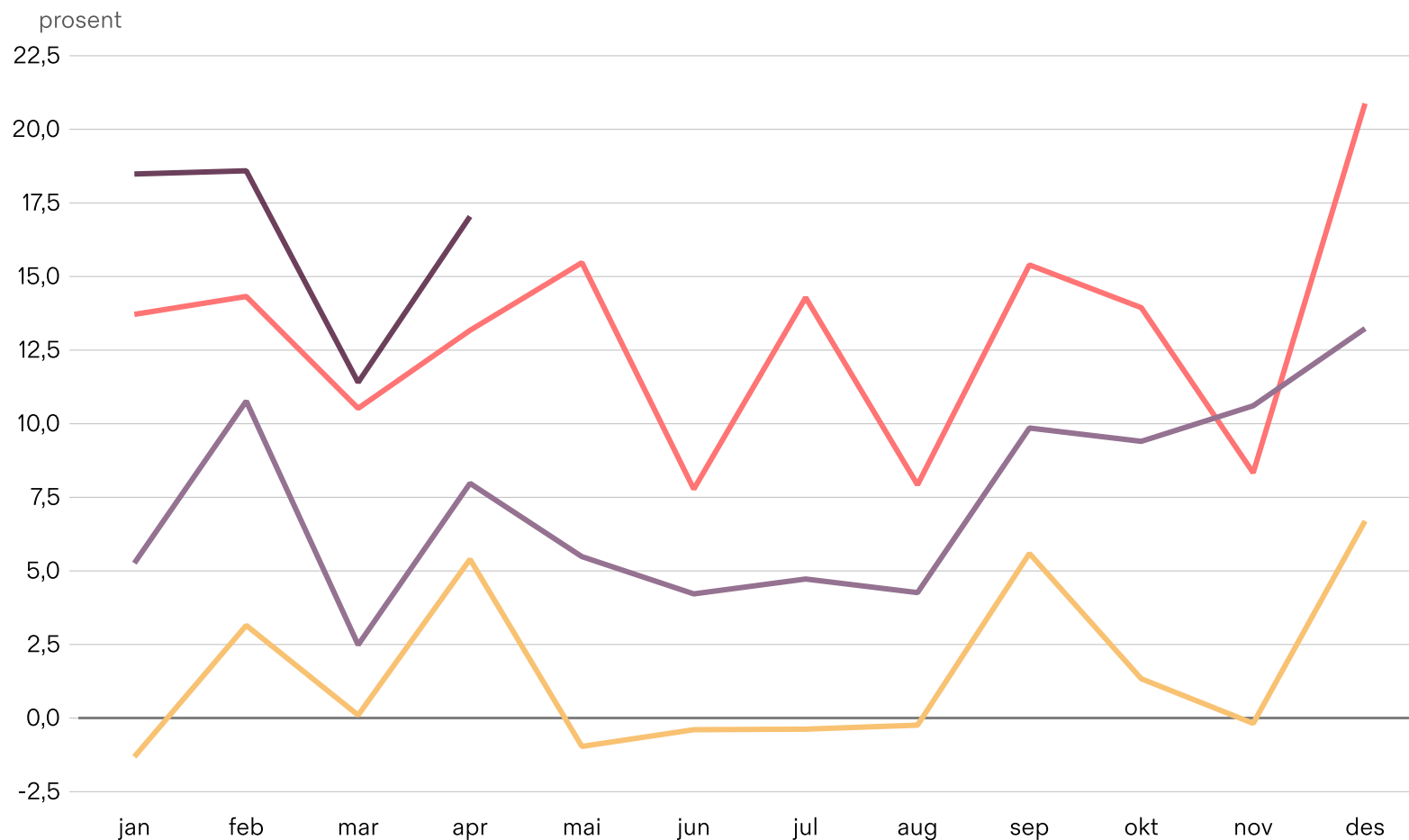
+ 7,2 % (12-månedersvekst)

- RevPAR for norske hoteller fortsetter å stige til nye rekorder og er nå på de høyeste nivåene registrert. Veksten er drevet av ferie-segmentet fra nasjonale og internasjonale reisende.
- Utsiktene er fremdeles positive, med sterk etterspørsel fra både innenlands- og utenlandsmarkedet, særlig innen feriesegmentet. Dette er i tråd med våre anslag fra Markedsrapporten.

[Les vår siste sektorrapport for hotellmarkedet](#)

Utvikling solgte romdøgn i Norge for utvalgte år, relativt til 2019-nivåer

— 2026 — 2025 — 2024 — 2023



Hotell | Foreløpige tall for mai viser derimot en utflating for de store byene

Noe av dette kan være midlertidig og skyldes effekter av hotellstreiken tidligere i våres

Gjestedøgn i Norge, april

Ferie 0.1 %
Yrke 5.0 %
Konferanse 4,4 %

sammenliknet med april 2025

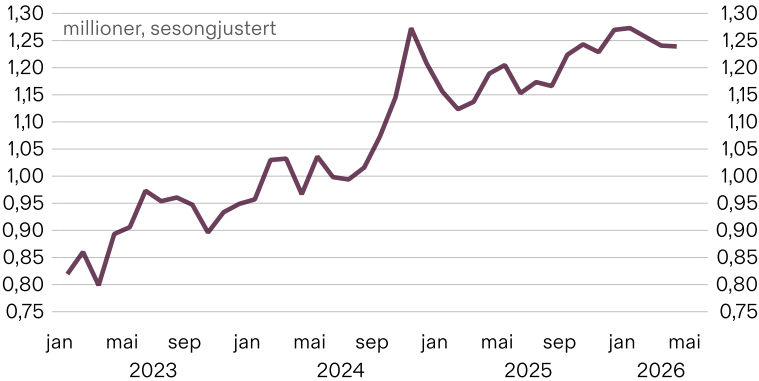
Losjionsetning i Norge, april

10.2 %

sammenliknet med april 2025
Justert for virkedager og røde dager

Gjestedøgn for utenlandske reisende flater ut

Antall romdøgn i Norge for utenlandske statsborgere



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

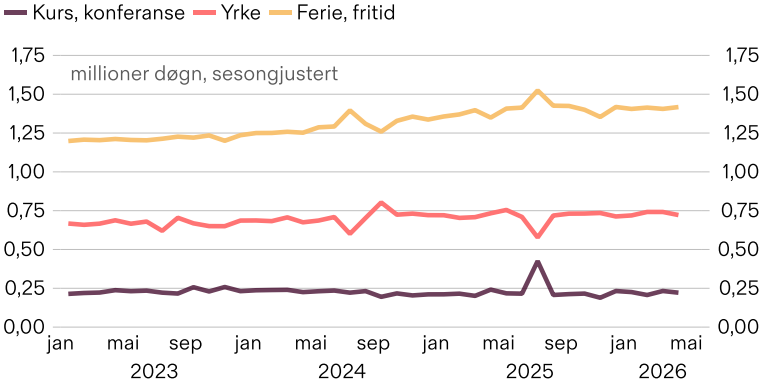
Endring i RevPAR, ADR og belegg for mai. 26/mai. 25

Område	Endring RevPAR, %	Endring ADR, %	Endring Belegg, pp
Oslo	-0,4	5,8	-4,5
Bergen	11,8	12,3	-0,3
Stavanger	-12,6	2,7	-10,9
Trondheim	-18,9	5,9	-16,5
Tromsø	-14,7	-0,8	-7,2
Kristiansand	-11,8	-6,5	-4,5
Bodø	2,3	1,3	0,6
Gardermoen	-5,9	-2,5	-2,3

Kilde: Benchmark Alliance

Gjestedøgn i Norge, etter formål

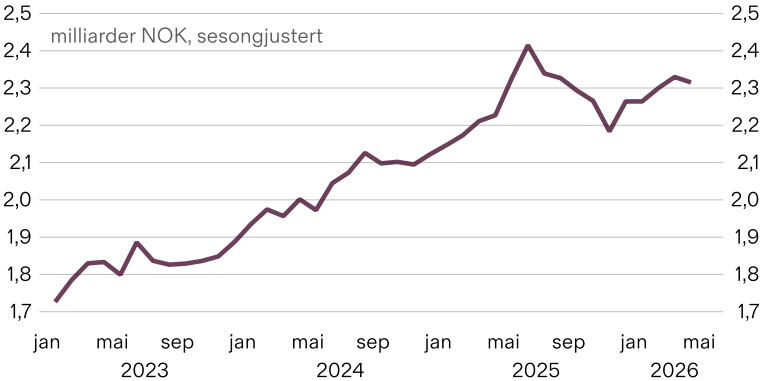
Gjestedøgn på norske hoteller, etter formål



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Losjionsetning i Norge, mrd. NOK

Losjionsetning på norske hoteller



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Varehandel | Omsetningen for detaljhandel steg videre i april

Fortsatt gode utsikter med husholdningenes forbrukskonsum som største driver, men svakere vekst enn i fjor



Omsetningsvekst detaljhandel

4,7 % i april

Endring

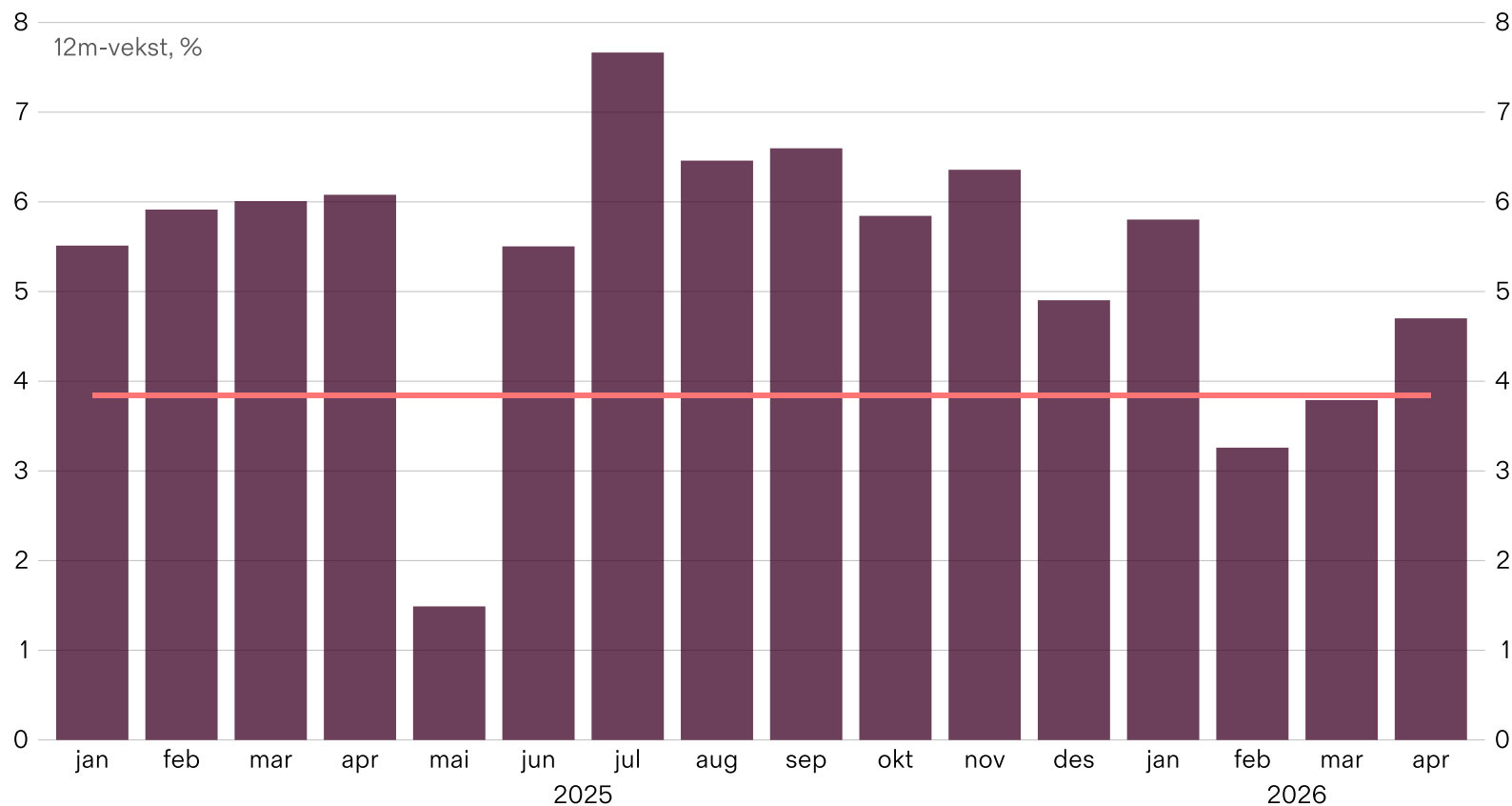
0,9pp (m/m) / -1,4pp (12-m endring)

- Omsetningen for detaljhandel fortsetter å vokse etter en solid vekst i 2025. God vekst i husholdningenes inntekter og et høyt rentenivå gjør at mer av inntektene brukes til forbruk som ikke er kredittunge.
- Som omtalt i vår siste markedsrapport forventes dagligvare- og nødvendighetssegmentet å levere den mest robuste utviklingen, støttet av stabil etterspørsel og begrenset eksponering mot nettkonkurranse og geopolitisk usikkerhet.

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

Husholdningenes kjøpekraft ledes i større grad mot kjøp av varer og tjenester enn boliginvesteringer

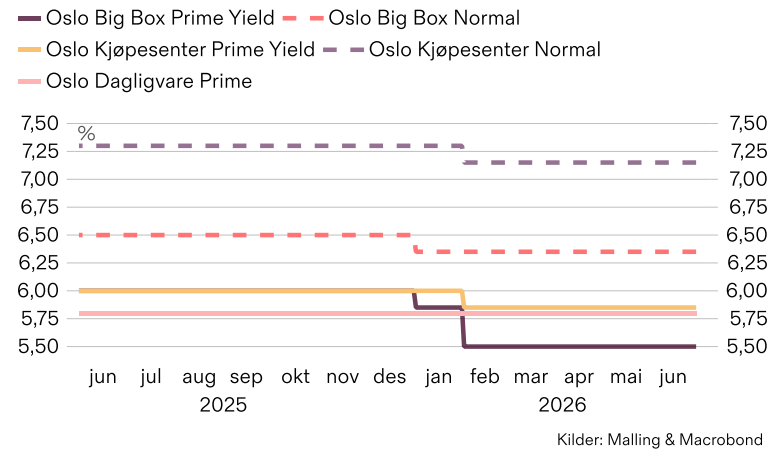
Prime Yield, Kjøpesenter

5,85 %
uendret fra mai

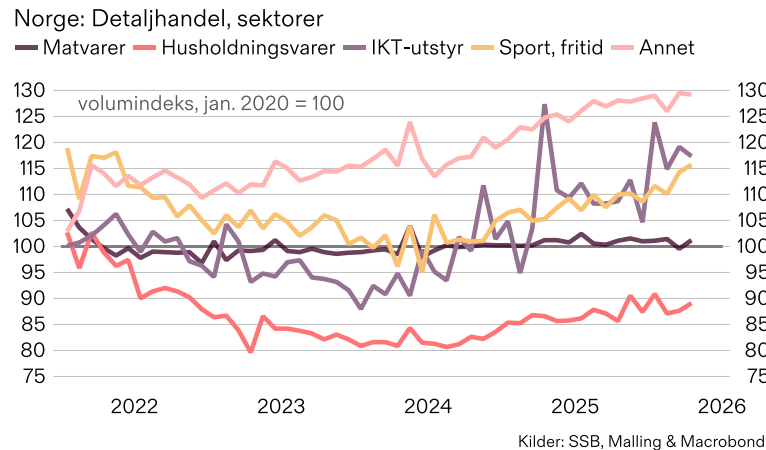
Prime Yield, Big Box

5,50 %
uendret fra mai

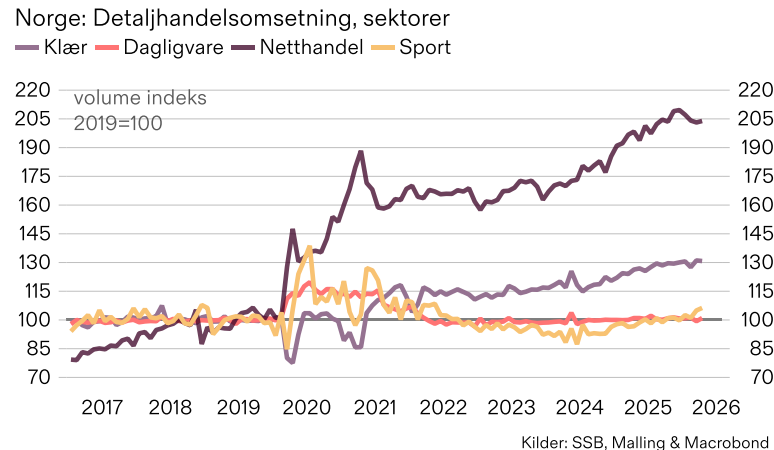
Varehandel-yielder, Stor-Oslo



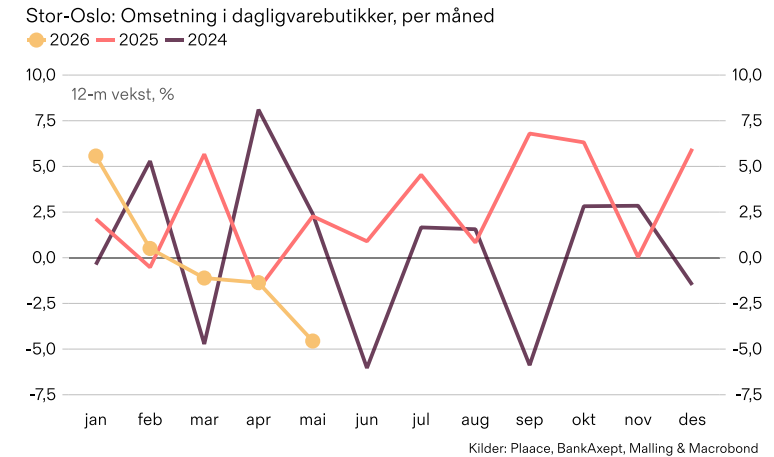
Volumutvikling innenfor ulike detaljhandelssektorer



Netthandelen (inkl. Klikk & Hent) vokser fremdeles



Dagligvareomsetningen falt i mai, men hensyntatt sesongvariasjoner er omsetningen opp



Bolig | Bygårder blir solgt til ca. 30 % rabatt på bruktboligprisene

... men utsikter til et tregere Oslo-marked kan føre til at rabatten må øke

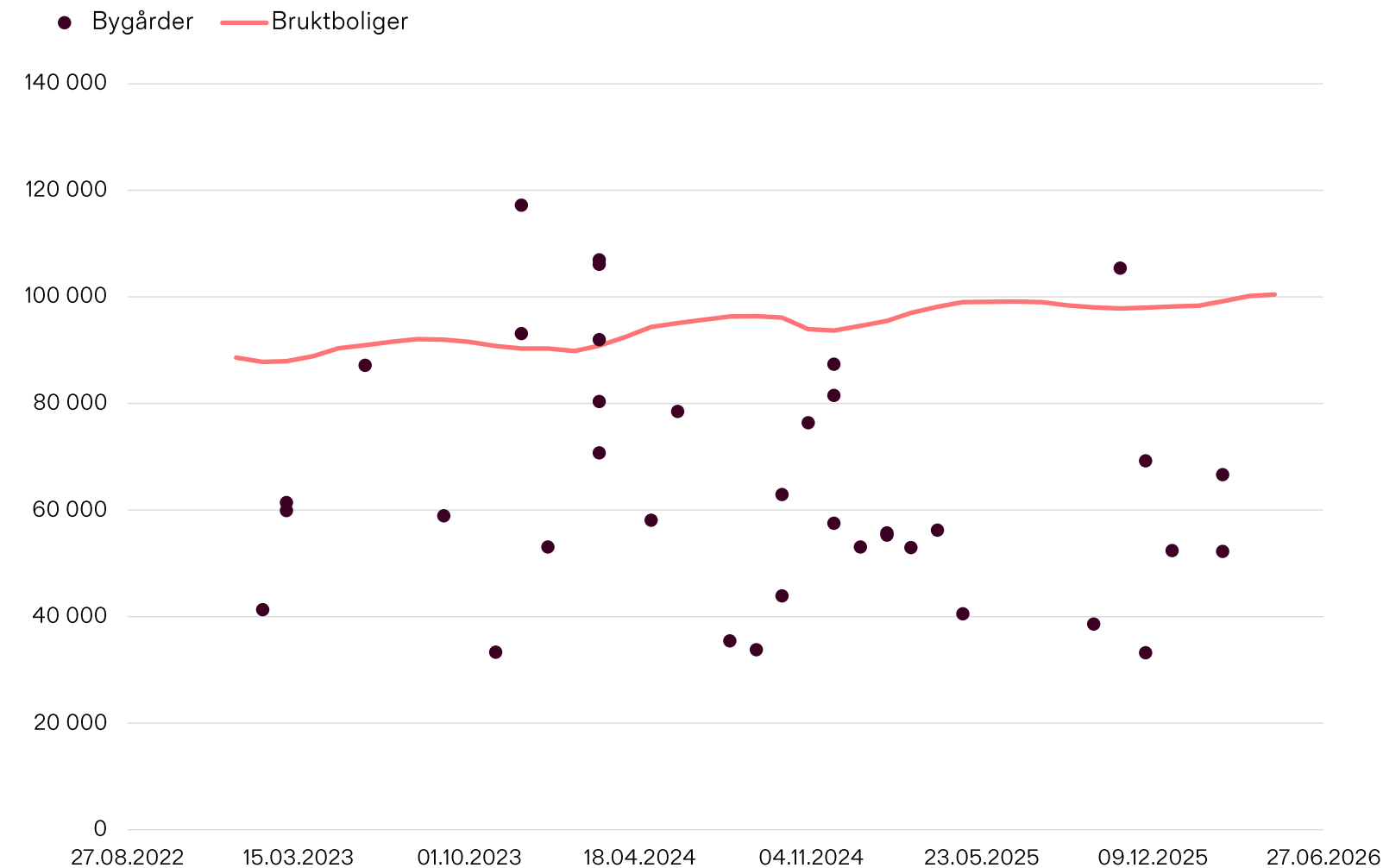


Bygårdsrabatt Oslo, 2023-2026

31 %

- Vi fanger opp bygårdstransaksjoner i det norske eiendomsmarkedet, hvor markedsverdien overstiger 50 millioner kroner.
- Selv om det kan være en krevende øvelse å sammenlikne kvadratmeterpriser for bygårder som selges med statistikk for bruktboligpriser. Likevel gir bildet et tydelig tegn til at bygårdene omsettes med en rabatt mot den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for bruktboliger (enkelteleiligheter).
- I gjennomsnitt har rabatten de siste årene ligget på rundt 30 %, som indikert i figuren.
- Økt verdsettelse av sekundærboliger, kombinert med økte kostnader ved utleie og lavere driftsmargin har mest sannsynlig ført til at flere har solgt bygårder eller konvertert disse til enkelteleiligheter og solgt dem på det åpne markedet.

Gjennomsnittlig bruktboligpris og faktiske bygårdssalg i Oslo. Pris per kvm



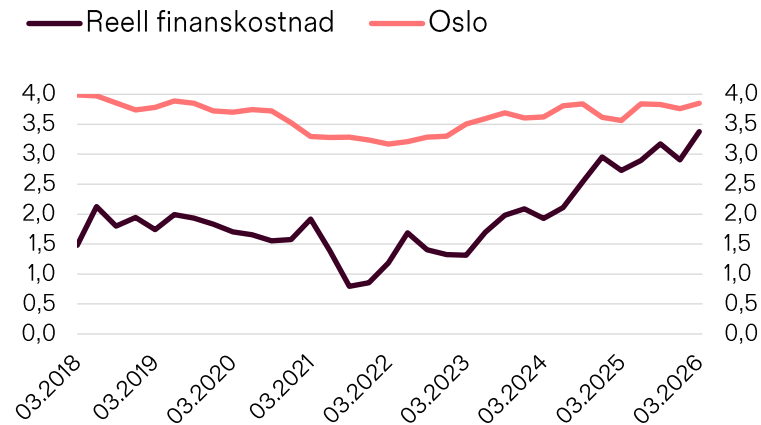
Yieldene fortsetter å stige så smått, ettersom leiene nå vokser raskere enn prisene. Vi venter dette fortsetter

3,9 %

Leieprisvekst Oslo, 1. kvartal 2026

7,6 % (år/år)

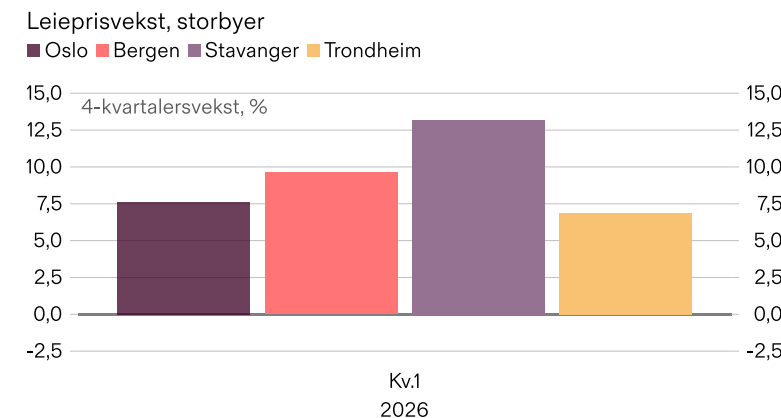
Boligyield i Oslo og reell finanskostnad. Prosent



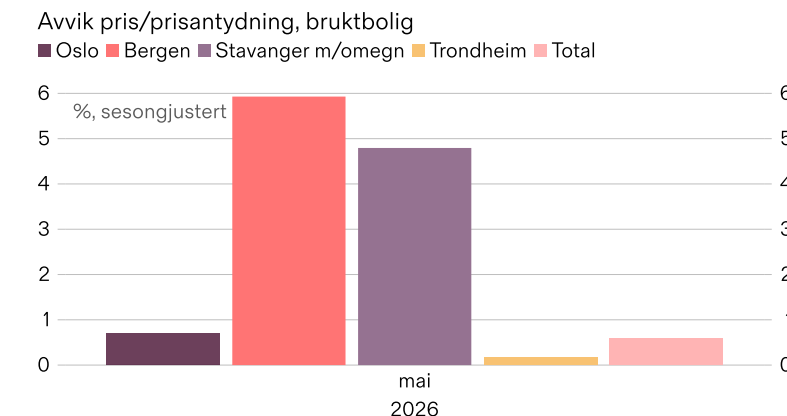
Årlig leie per kvadratmeter, leiligheter i Oslo, mai 2026

Antall rom	Gj.snitt leie, kr	Endring siste år, kr	Gj.snitt størrelse
1-roms (15-25kvm)	7 941	-39	20
2-roms (26-40kvm)	6 040	277	34
3-roms (41-60kvm)	5 004	345	50
4-roms (61-85kvm)	4 397	146	71

Leieprisvekst, storbyer. 4-kvartalsvekst, prosent



Boliger langs kysten selges langt over prisantydning



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Prisimpulsene for igangsetting begynner bli positive



Kilder: Eiendom Norge, SSB, Malling & Macrobond



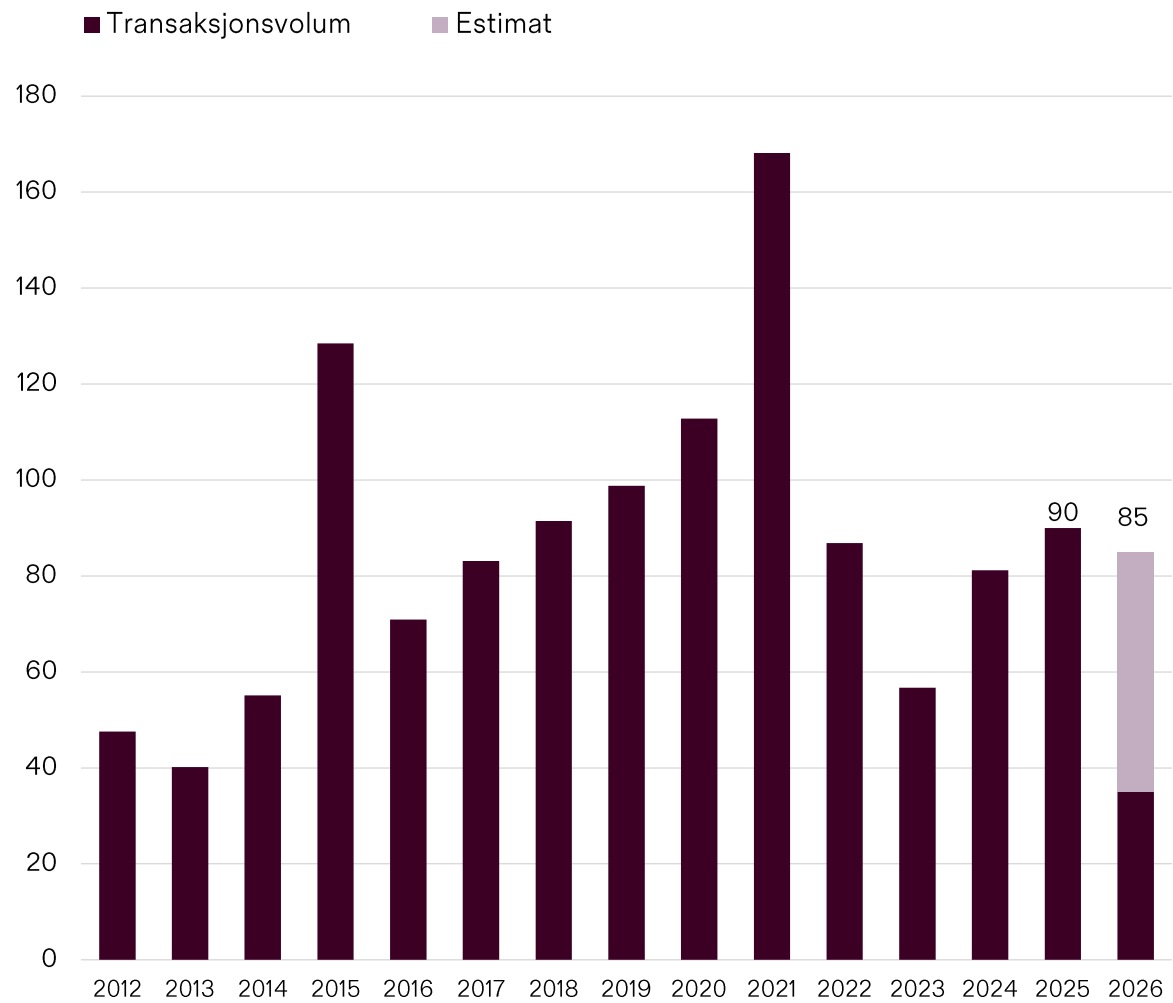
Transaksjonsmarkedet

Kontor og handelseiendom mest omsatt, etterfulgt
av lager og logistikk

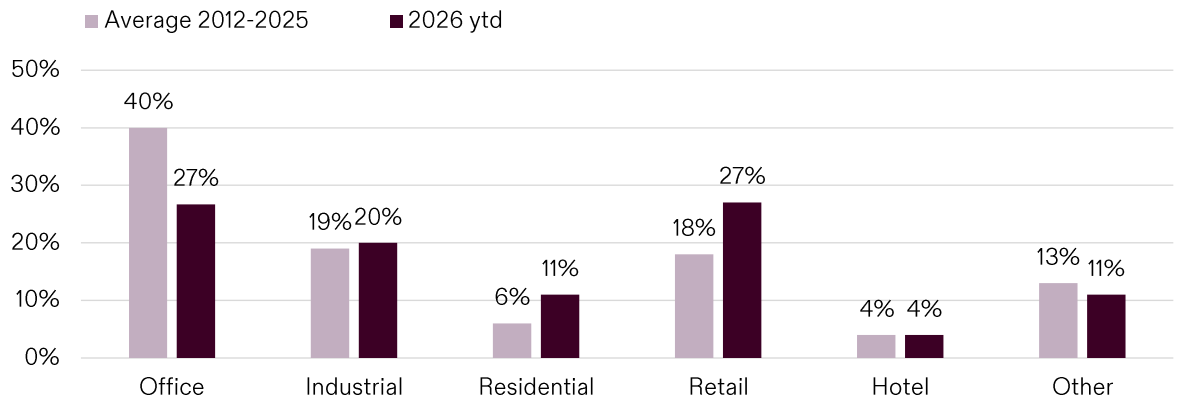
Transaksjonsmarkedet | Transaksjonsvolumet hittil i år er ~35 mrd.

Kontor og handel mest omsatt hittil i år, etterfulgt av lager og logistikk

Transaksjonsvolum (>50 MNOK)



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



Siste Transaksjoner

Adresse/transaksjon	Kjøper	Størrelse ¹ (MNOK)
City syd	Aurora Eiendom	2 150
Logistikkportefølje	KLP	1 800
Equinor Trondheim	Club deal	Konf.
KOBE-porteføljen	Zetland Capital	~ 1 100

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

Malling

↗ analyse.malling.no
@ mallingco