

Malling

Månedens Markedsbilder
August 2026

Malling & Co Research and Valuation

Kjetil Martinsen – kjetil.martinsen@mallings.no

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

Månedens Markedsbilder | August 2026

Fortsatt uro og stigende gasspriser. Inflasjonsrisiko og usikkerhet rundt statsgjeld gir økte lange renter

Nøkkelinformasjon

August 2026

	August '26	Δ siste mnd.	august '25
Kontor Prime Yield	4,75 %	-	4,50 %
Kontor Normal Yield	5,50 %	-	5,20 %
Logistikk Prime Yield	5,40 %	-	5,50 %
Logistikk Normal Yield	6,10 %	-	6,10 %
KPI, 12m-vekst (juli)	3,0 %	0,3	3,2 %
KPI-JAE, 12m-vekst (juli)	2,7 %	-	3,2 %

Estimater

KPI, august 2026

3,3 %

KPI, november 2026

3,2 %

Styringsrente, september 2026

4,50 %

Styringsrente, desember 2026

4,50 %

Valuta

10,85 EUR/NOK

9,30 USD/NOK

97,99 SEK/NOK

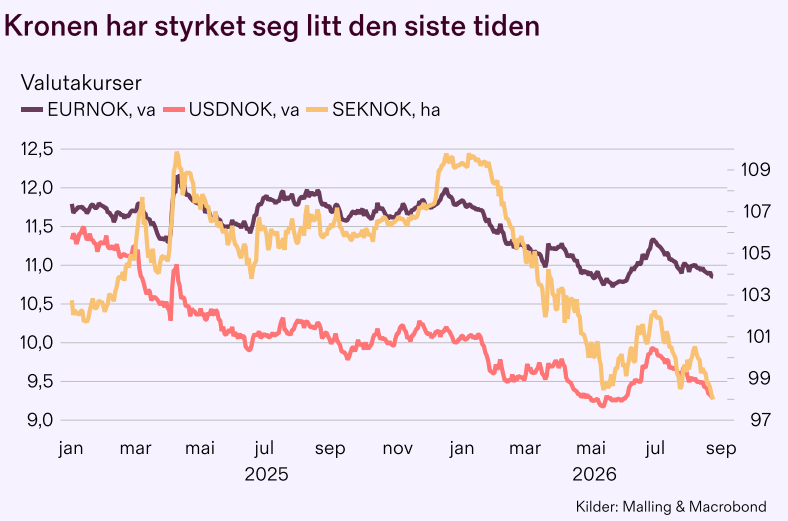
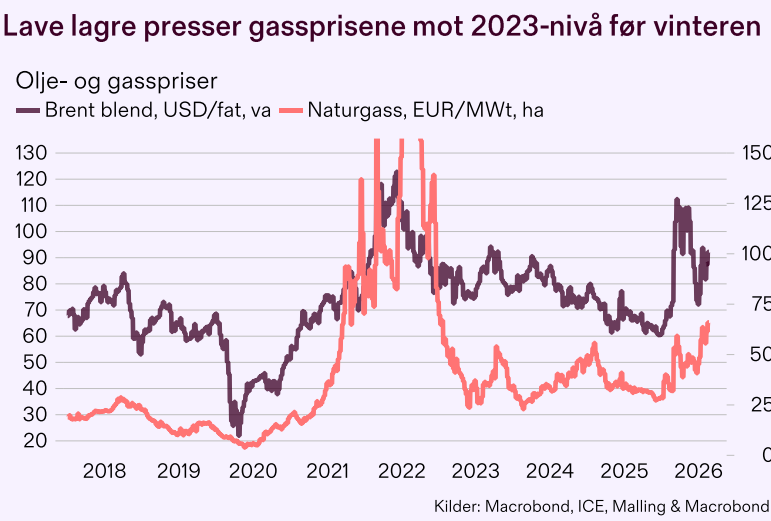
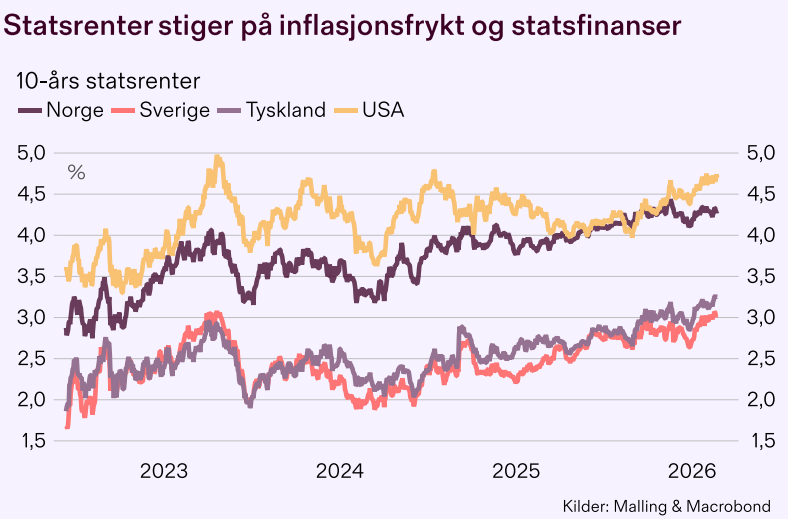
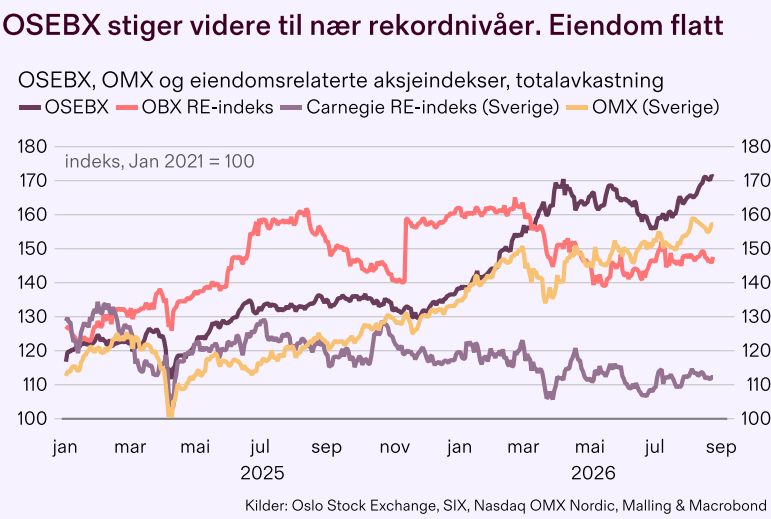
12,69 GBP/NOK

4,56% 3M NIBOR

4,78% 2Y swap

4,47% 5Y swap

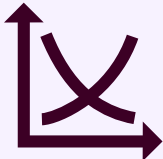
4,32% 10Y swap



Oppsummering | Kommende månedspubliseringer

Trykk på tema for å hoppe direkte til kapittelet

Makro



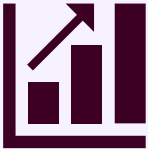
Inflasjonen blir volatil gjennom høsten

Markeder



Boligyielder blir presset opp på høyere leier og lavere priser

Transaksjoner



Handel er for første gang det mest omsatte segmentet

Kalender for relevante publiseringer neste måned				
Viktighet	Dato	Statistikk	Tidsperiode	Kilde
***	27/8	Nasjonalregnskap	2. kv.	SSB
**	28/8	Varehandelsindeksen	Juli	SSB
***	28/8	NAV-ledighet	August	NAV
**	2/9	Ledige stillinger	2. kv.	SSB
*	3/9	Finansielle sektorregnskaper	2. kvartal	SSB
**	3/9	Overnattinger	Juli	SSB
***	3/9	Boligpriser	August	EN
*	4/9	Prisindeks for nye boliger	2. kv.	SSB
**	8/9	Inntektsregnskapet	2. kv.	SSB
***	10/9	Konsumprisindeksen	August	SSB
**	14/9	Byggeareal	August	SSB
***	17/9	Regionalt nettverk	September	NB
***	22/9	Antall arbeidsforhold og lønn	August	SSB
***	24/9	Rentebeslutning og PPR	September	NB
	25/9	Malling - Månedens Markedsbilder	September	Malling

[Les Markedsrapporten](#)



Makro

Inflasjonen blir volatil gjennom høsten

Inflasjon | Gjør deg klart til en mer volatil inflasjon gjennom høsten

... etter noen helt klart hyggeligere rapporter gjennom sommeren



KPI

1,0 % (m/m) / 3,0 % (år/år)

KPI-JAE

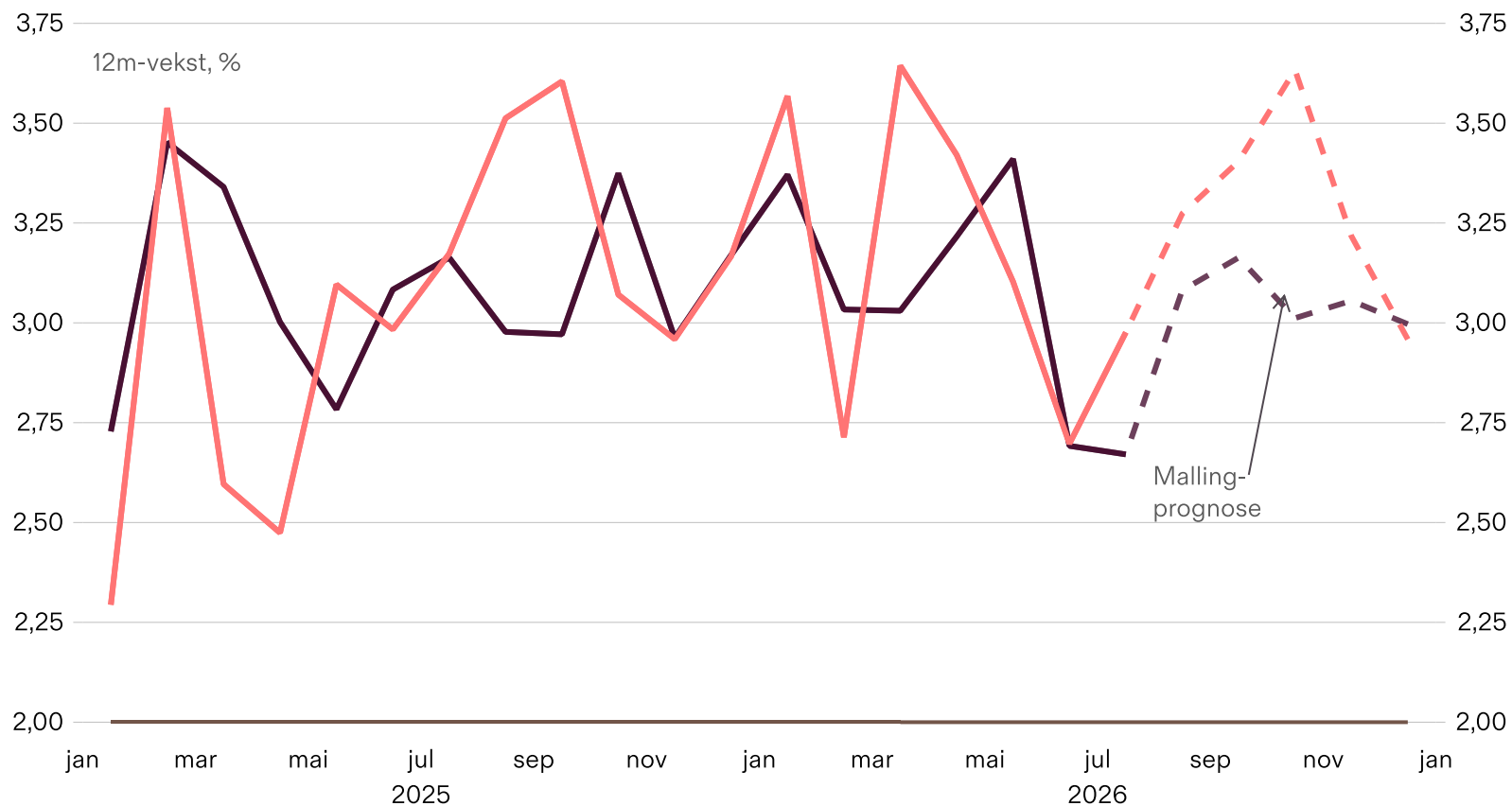
0,8 % (m/m) / 2,7 % (år/år)

- Kjerneinflasjonen (KPI-JAE) har vært betydelig lavere enn ventet gjennom sommeren.
- Fallet var knyttet til blant annet mat- og elektronikkpriser, som delvis kan være knyttet til tilbudskampanjer rundt fotball-VM.
- Neste måned vil inflasjonen igjen stige som følge av at barnehageprisene ble redusert i fjor, før drivstoffavgiftene igjen blir normalisert fra september.
- KPI-inflasjonen kan derfor stige opp til så mye som 3,6% i oktober.

12-månedersvekst i KPI og KPI-JAE

Norge: Inflasjon, total (KPI) og kjerne (KPI-JAE)

— KPI-JAE — Total KPI



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Inflasjon | Inflasjonsforventningene faller med lavere løpende inflasjon

Korrelasjonen mellom faktisk og forventet inflasjon er påfallende høy



Forventet KPI, neste 2 år

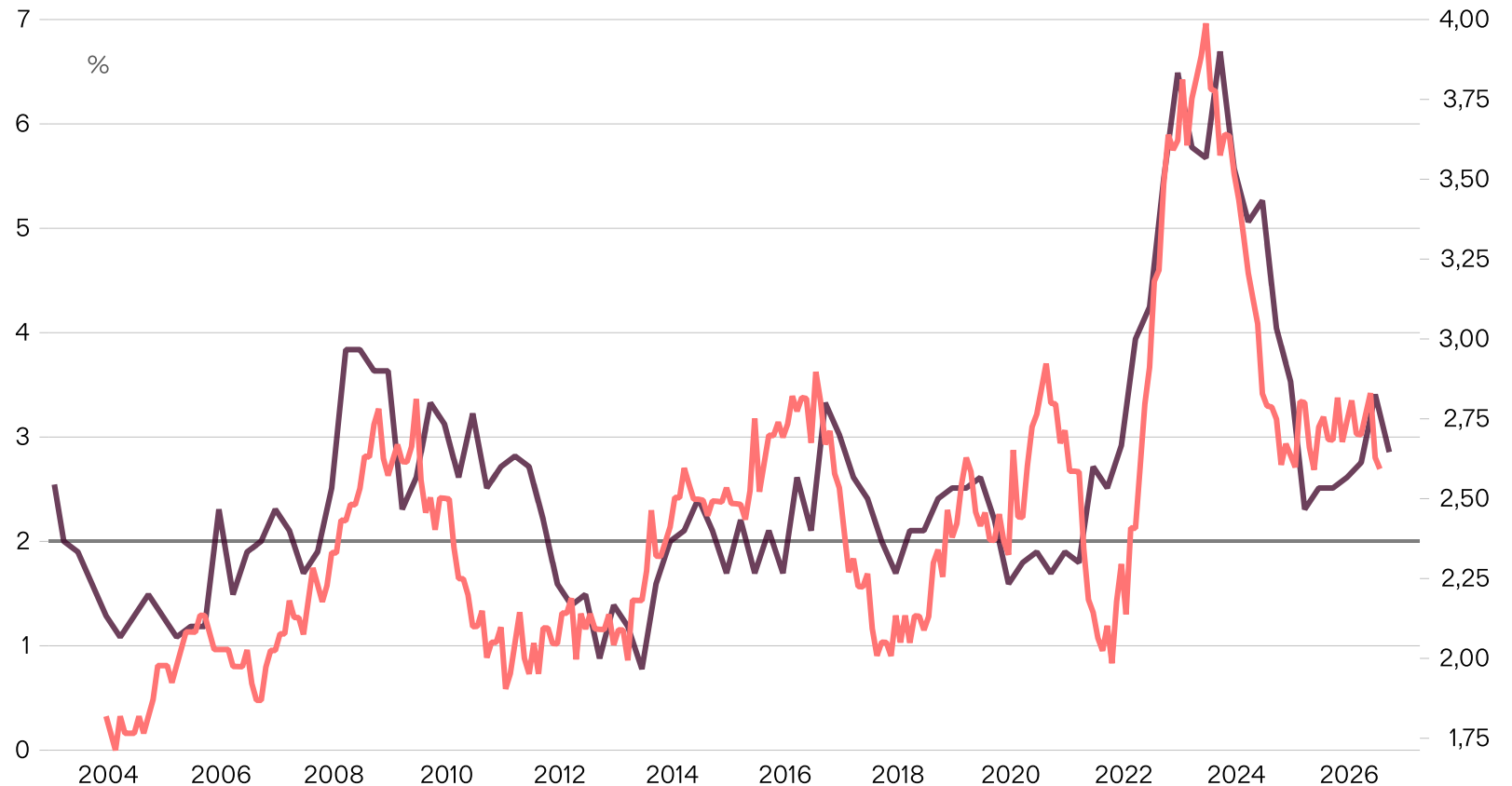
2,6 % (år/år)

- 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.
- Norges Bank uttrykte bekymring i våres om at forventningene igjen steg, noe som kunne gjøre det mer krevende å få ned faktisk inflasjon. Vi tror implikasjonene går andre veien, som vist i siste undersøkelse. Lavere faktisk inflasjon gir lavere forventninger.

Inflasjonsforventningene har ligget over 2% siden inflasjonsmålet ble endret

Norge: Faktisk og forventet inflasjon

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



Kilder: SSB, Norges Bank, Malling & Macrobond

Lønn | Lønnsveksten avtar, men detaljene gjør farten mer usikker

Periodisering av lønnsutbetalinger kan påvirke den faktisk målte lønnsveksten

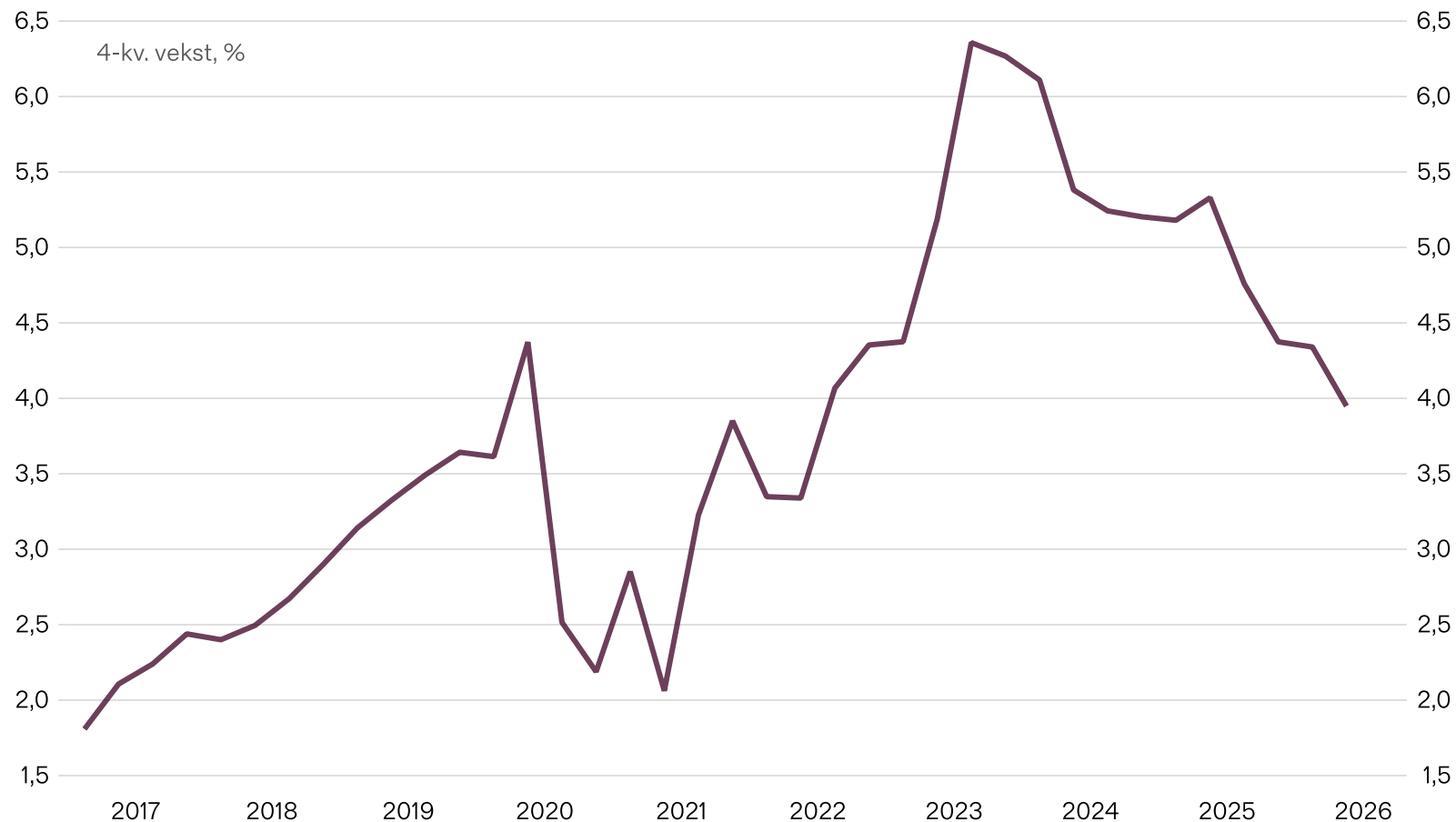


Lønnsvekst
3,9 % (år/år)

- Lønnsveksten i Norge har vært klart høyere enn normalt de siste årene og også betydelig høyere enn blant våre handelspartnere.
- Sterk utvikling i vårt bytteforhold mot utlandet har bidratt til å trekke opp lønnsveksten, men også inflasjonen.
- De siste tallene fra SSB peker nå retning av at lønnsveksten avtar og betydelig under lønnsoppgjøret i frontfaget, som landet på 4,4 %.
- SSB kommenterer likevel at de siste tallene må tolkes med varsomhet, ettersom deler av lønnsoppgjøret i privat sektor ble forsinket i år, og at lønnsveksten i 2.kv. 2025 var unormalt høy.

Lønnsveksten ble for første gang siden 3. kvartal 2022 rapportert til under 4%

Norge: Gjennomsnittlig avtalt månedslønn



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Realøkonomi | Presset i økonomien fortsetter å avta

... men er fremdeles rundt et nivå som er nokså normalt – til tross for store forskjeller mellom sektorer



BNP-vekst

0,2 % (kv/kv) / 0,9 % (år/år)

Vekst i privat næringsliv, eks. offentlig og olje

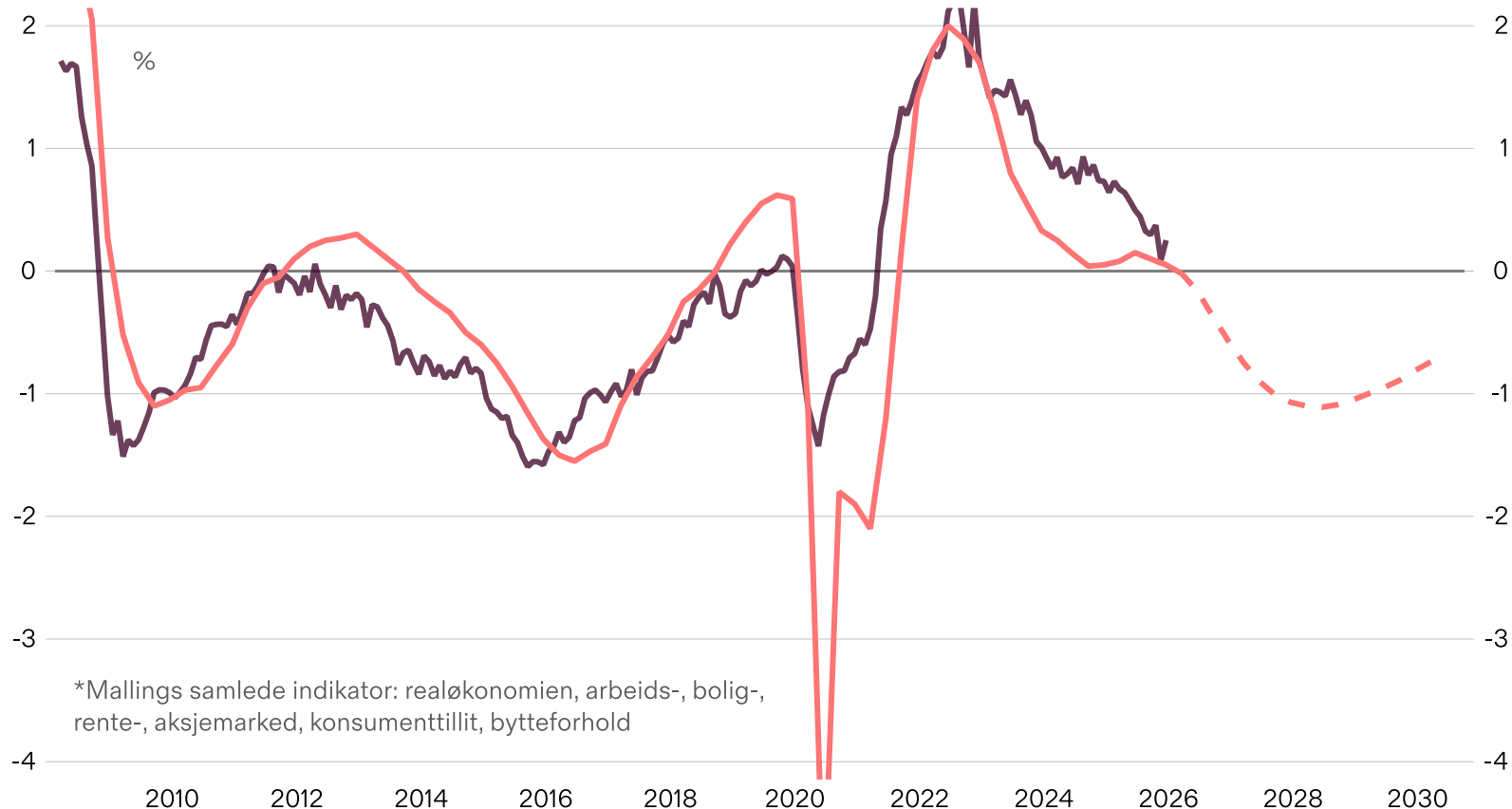
-3,1 % (kv/kv) / -0,4 % (år/år)

- Vår egen indikator for press i økonomien, en samling av ulike indikatorer for aktivitetsvekst, tilsier at presset i norsk økonomi er avtakende.
- Retningen er veldig godt i tråd med Norges Banks mål på kapasitetsutnyttning, som er tett på et normalt nivå.
- Forskjellene i økonomien er fremdeles historisk store. Veksten fremover vil i større grad bli drevet av husholdningsrettede næringer.

Aktivitetsindeks som viser kapasitetsutnyttning i norsk økonomi

Norge: Vendepunktsindeks* and Norges Banks produksjonsgap

— Vendepunktsindeks — Norges Banks produksjonsgap



Kilder: Norges Bank, SSB, Malling & Macrobond

Syssetting | Veksten holder seg sterk innen hotell og restaurant

Kontorrelaterte arbeidsforhold er på samme nivå som for ett år siden



**Syssettingsvekst,
næringseiendomsrelatert**
-0,3 % (m/m) / 0,6 % (år/år)

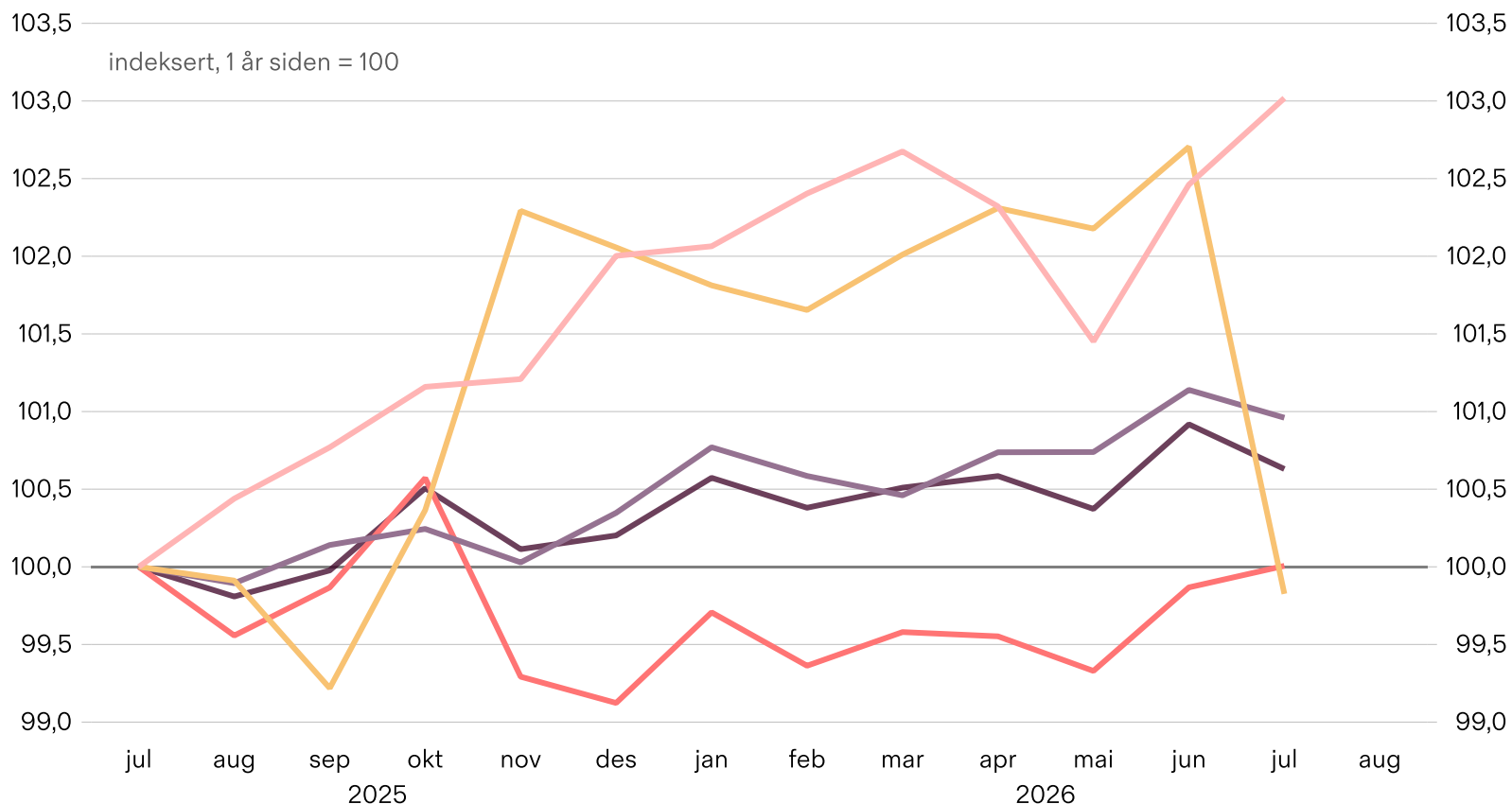
Syssettingsvekst, Norge
-0,7 % (m/m) / -0,2 % (år/år)

- Syssettingsveksten i Norge har samlet sett vært svak det siste året i underkant av 0,5 %, ifølge SSBs månedlige statistikk.
- Samlet for næringseiendomsrelaterte sektorer har veksten vært rundt 0,6 %.
- Hotell- og restaurantrelatert har god vekst, mens kontorrelatert er på samme nivå som for ett år siden. Logistikk steg mye i november, men etter nærmest et helt flatt år falt den betydelig i juli og kan være preget av støy i tallene.

Månedlig utvikling i arbeidsforhold relatert til næringseiendomssektorer

Norge: Antall arbeidsforhold relatert til næringseiendomssektorer

— Totalt, eiendomsrelatert — Kontorrelatert — Handelsrelatert — Logistikkrelatert — Hotell- og restaurantrelatert



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Finanspolitikk | Høyre tar til orde for å stramme inn handlingsregelen

... noe som kan være en av de mest positive nyhetene for næringseiendom på veldig lang tid



Anslått budsjettimpuls, 2026

4,00 % / 4,12 %

Strukturelt oljekorr.

Underskudd, andel av BNP-FN

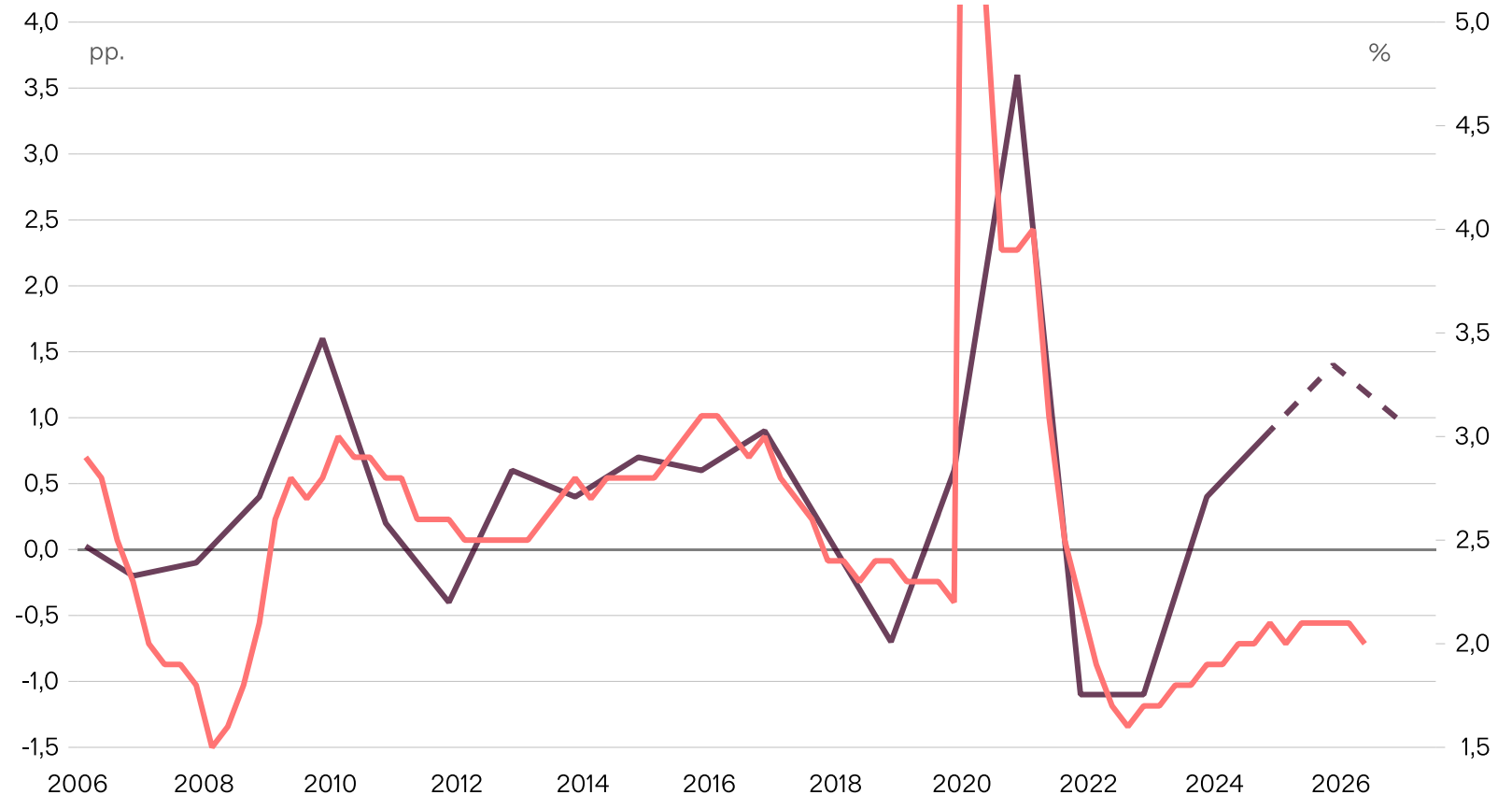
12,6 %

- Norge har aldri vært rikere. Høye eksportinntekter og avkastning fra Oljefondet har gitt politikerne et handlingsrom som aldri før.
- Finanspolitikken har også blitt brukt. Over tid har finanspolitikken vært mer motsyklikk: høy pengebruk når ledigheten er høy og tilbakeholden pengebruk når ledigheten er lav.
- De siste tre årene har det vært et mer tydelig brudd, hvor vekstbidragene fra finanspolitikken har vært betydelig, til tross for lav ledighet. Det har samtidig bidratt til høyere renter - og mest sannsynlig også inflasjon.
- Strammere finanspolitikk, vil alt annet like, kunne bidra til lavere renter og høyere vekst blant mer rentesensitive næringer, herunder næringseiendom.

Finanspolitikken har blitt medsykklisk siste årene

Norge: Finanspolitikkens budsjettimpuls og NAV-ledighet

— Budsjettimpuls, va — NAV-ledighet, ha



Kilder: FIN, NAV, Malling & Macrobond

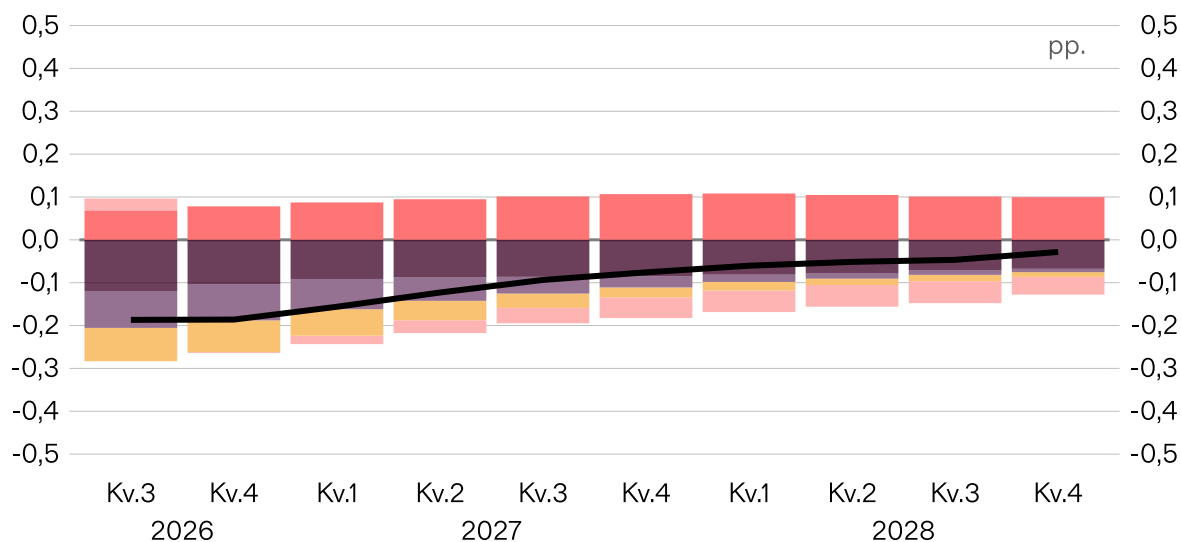
Renter | Sannsynligheten for ytterligere én renteheving er redusert

... men ikke eliminert. Regionalt nettverk og inflasjonen vil avgjøre pengepolitikken i høst

Lavere inflasjon, boligpriser og sterkere krone ville gitt en noe lavere rentebane i dag

Estimerte bidrag til endringer i Norges Banks rentebane

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



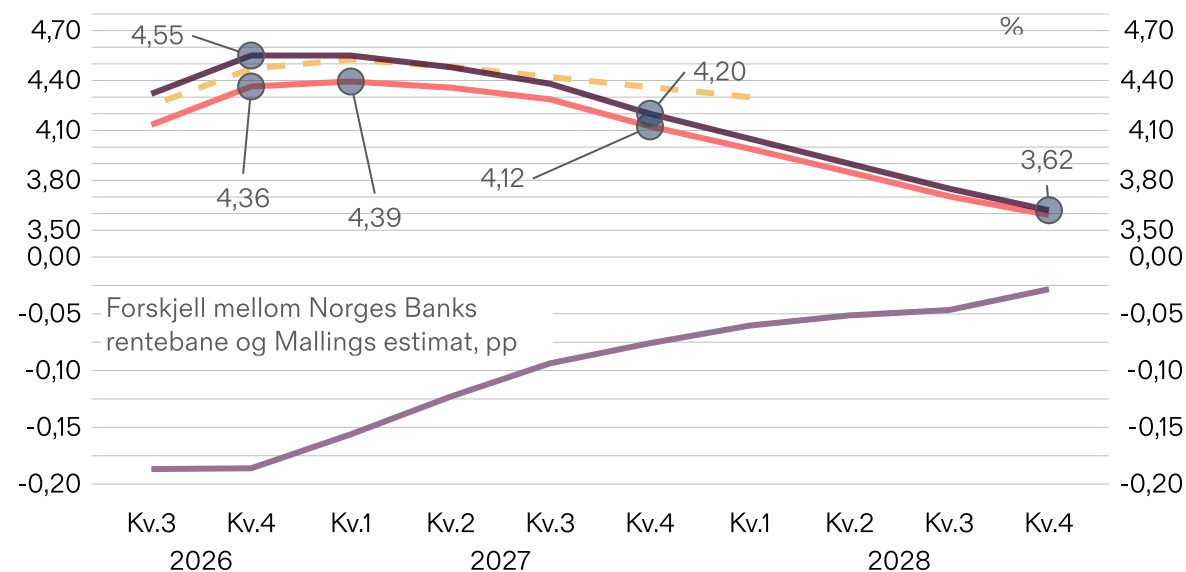
Kilder: Norges Bank, Mallings & Macrobond

- Siden forrige Pengepolitiske rapport i juni er det særlig lavere inflasjon og boligpriser som har vært de driverne sammenliknet med Norges Banks anslag.
- Utenlandske renter er høyere enn hva de var i juni, noe som trekker rentebanen opp.
- Hadde Norges Bank lagt frem en ny rentebane i dag, beregner vi den til å skulle vært om lag 0,2 prosentenheter lavere i fronten, og mer uendret lenger frem.

Rentebanen ville nå vist en topp på 4.39% - eller ca 50/50 ssh for en renteheving til

Norges Banks rentebane, Mallings estimat på ny rentebane og markedsprising

— Markedsprising — Mallings — Norges Bank



Kilder: Norges Bank, Mallings & Macrobond

- Endringene siden juni, tilsier isolert sett at sannsynligheten for ytterligere én renteheving til er redusert, men ikke eliminert.
- Vår beregnede rentebane når en topp på 4,39%, noe som innebærer en 50/50 sannsynlighet for en rentøkning til 4,5%.
- Viktige nøkkeltall som Regionalt nettverk og inflasjonen vil avgjøre hva Norges Bank gjør i september og hva de signaliserer for rentemøtene i november og desember.

Renter | Oppgangen i lange amerikanske renter har ikke smittet til Norge

... hvor rentene har ligget nokså flatt gjennom sommeren



Styringsrente / 3m Nibor

4,25 % / 4,55 %

Swaprenter: 2 / 5 / 10 år

4,78 % / 4,47 % / 4,32 %

- Amerikanske lange renter har steget nokså betydelig gjennom sommeren, og 10-årsrenten er opp nesten 75bp siden bunnen i mars.
- Inflasjon, uro rundt de amerikanske statsfinansene og økt gjeldsutstedelse blant 'hyperscalers' må nok dele deler av æren for at investorer nå krever høyere avkastning for investere i amerikanske statsobligasjoner.
- I samme periode har ikke norske lange renter økt like mye, som peker i retning at dette er mer et USA-fenomen.

Norske renter siste år

Norske swaprenter og amerikanske statsrenter

— NOK 10 årsswap — USA 10 års statsrente — USA 30 års statsrente



Kilder: U.S. Treasury, Malling & Macrobond



Markeder

Boligyielder blir presset opp på høyere leier
og lavere priser

Kontor | Kontorleieprisene går sidelengs, men klyngeforskjellene øker

Toppsegmentet (topp 15 %) i Indre by sentrum har aldri vært nærmere CBD, eller lenger fra Indre by, enn i Q2 2026



Kontorledighet august '26 ('25)

7,7 % (7,5 %)

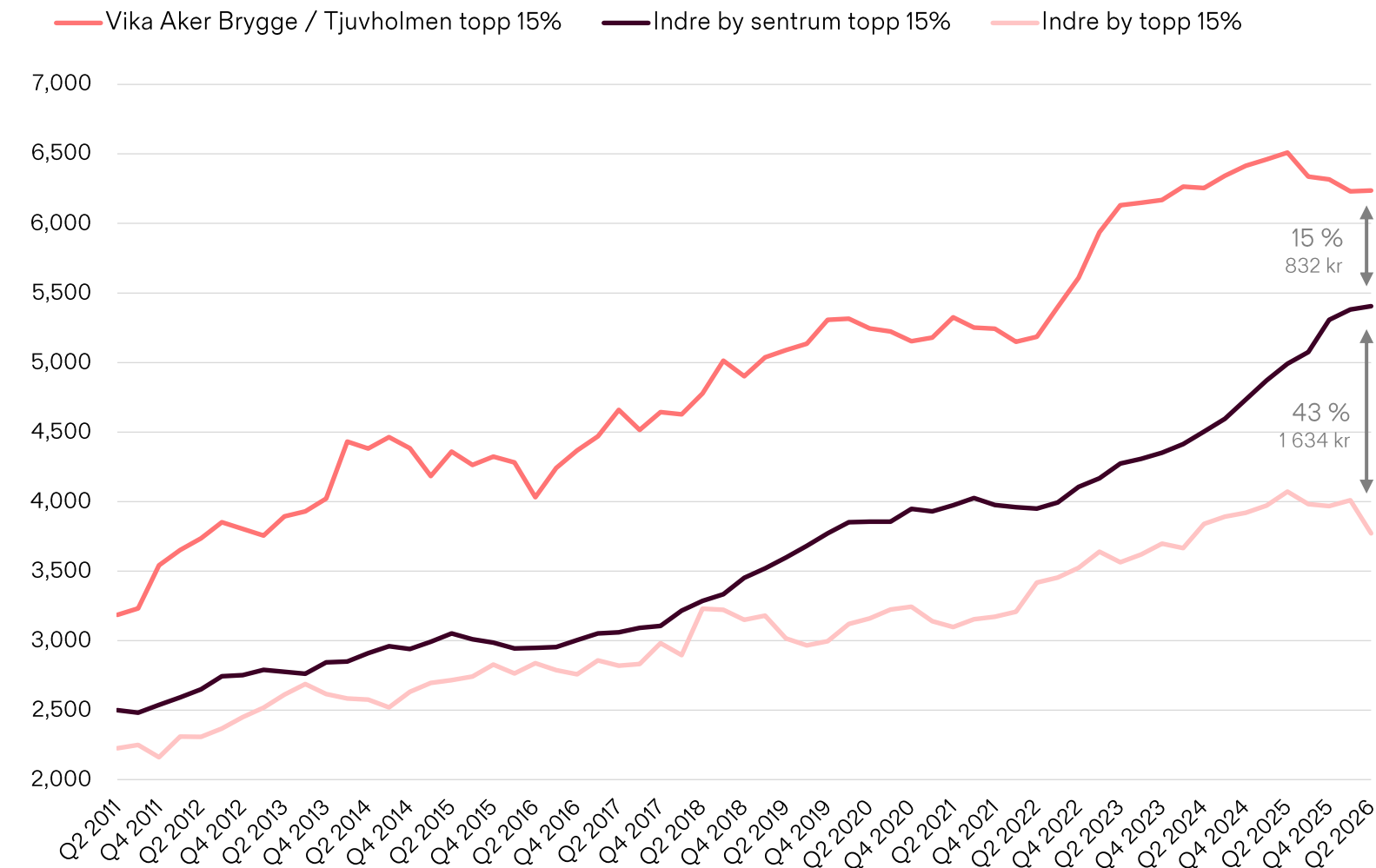
Kontorleiepriser gj.snitt/A-kat*, Q2 '26

3 100/ 5 240

Arealstatistikk for Q2 2026 viser at gjennomsnittlige kontorleiepriser i Stor-Oslo ligger på samme nivå som for ett år siden, altså et reelt leieprisfall. For 4Q-rullerende, kontraktsvektet gjennomsnitt er forskjellene mellom klyngene store. Lysaker, Indre by sentrum, og Skøyen har hatt sterkest vekst fra Q2 2025 til Q2 2026, med hhv. 10 %, 5 % og 5 %.

I toppsegmentet (A-kategori, topp 15 %) er forskjellene enda tydeligere: Indre by sentrum har hatt en leieprisvekst på hele 20 % de siste to årene, mens toppleiene i samme periode har vært uendret i Vika Aker Brygge/Tjuvh. og falt 2 % i Indre by. Fremover venter vi at leieprisene i Kvadraturen, Indre sentrum og Indre sentrum øst vil fortsette å stige mer enn i de øvrige klyngene.

Arealstatistikk 4-kvartalers rullerende kontraktsvektet snitt, viser sterk leieprisvekst for toppsegmentet i Indre by sentrum



Kontor | Kontorledigheten forblir høy, med høyest ledighet i randsonene øst

Kontorledigheten på Bryn og Sandvika øker mest i august

Prime Yield

4,75 %

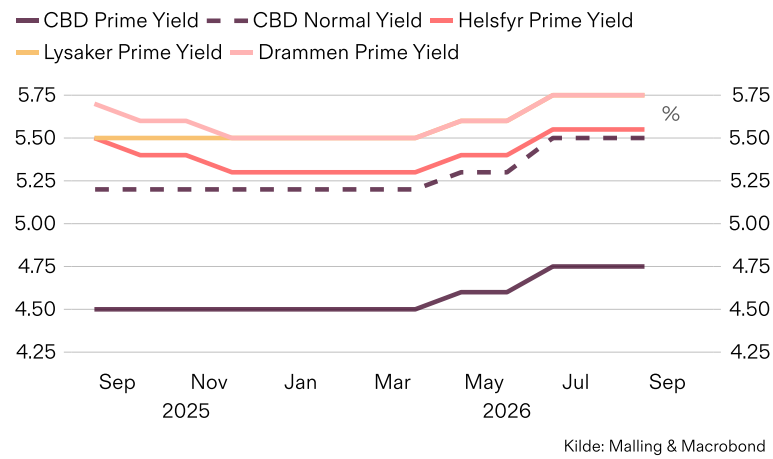
uendret fra juli

Normal Yield

5,50 %

uendret fra juli

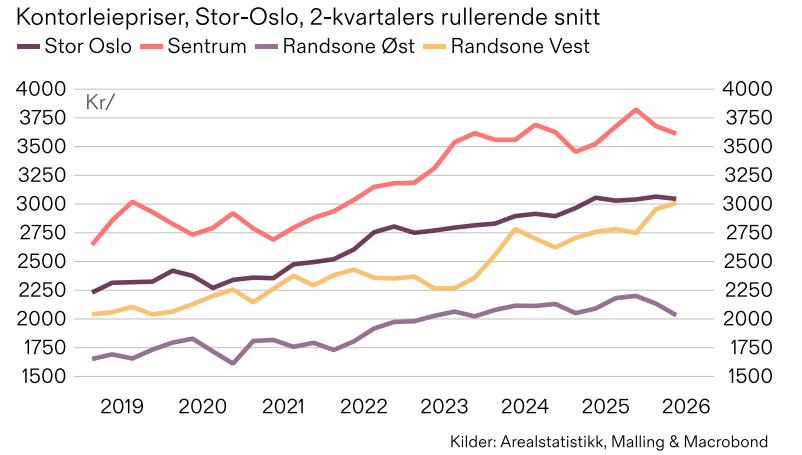
Kontoryielder i utvalgte områder



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

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

Kontorleiepriser, Stor-Oslo



Siste signerte leieavtaler

Leietaker	Adresse/ Klynge	Størrelse (m²)
Multiconsult	Verkstedveien 1/ Skøyen	~ 16 400
A-lab, Link Arkitektur	Drammensveien 130/ Skøyen	~ 7 000
Gjensidige	Galleri Oslo (Schweigaards gate 4)/ Indre sentrum øst	~ 3 000
1881	Lysaker Torg 25/ Lysaker	~ 1 700

Lager og Logistikk | Investorer venter en svak yieldøkning det neste året

Siste investorundersøkelse viser til en økning i yieldene for logistikkeiendommer om ett år. Vi venter uendret



Lager- og logistikkledighet august '26 ('25)
5,5 % (4,2 %)

Lager og log. gj.snitt/A-kat, H1 '26
1 395 / 2 030

- Vår siste investor yield- og sentimentundersøkelse for Q2 2026 viser at investorene har moderert estimatene for netto yield i dag for logistikkeiendommer, tilsvarende Malling sitt house view for logistikkyielder. Fremover venter investorene en noe høyere yield om ett år, sammenlignet med resultatene for Q1 2026.
- Vi venter lager- og logistikkyieldene forblir uendret ut året og i 2027 støttet av en kombinasjon av strukturelle og konjunkturelle drivere, robust forbrukerretterspørsel, tilpasninger i forsyningskjeder

Oppsummering av indikative yieldnivåer (gjennomsnitt) fra Malling Investor Yield- & Sentimentundersøkelse Q2 2026

Logistikk:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,45 %	+ 10 bps ▲	5,65 %	+ 20 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	6,20 %	+ 15 bps ▲	6,45 %	+ 40 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	6,40 %	+ 20 bps ▲	6,60 %	+ 35 bps ▲
Normal Logistikk: Vestby	6,30 %	+ 15 bps ▲	6,50 %	+ 35 bps ▲
Prime Last mile-Logistikk	5,45 %	- 5 bps ▼	5,55 %	+ 5 bps ▲
Normal Last mile-Logistikk	5,95 %	- 5 bps ▼	6,10 %	+ 10 bps ▲

Yieldnivåene (gjennomsnittet) er avrundet til nærmeste 0,05 %.
Kilde: Arealstatistikk, Malling

Lager og Logistikk | Strukturell medvind og handelsdrevet etterspørsel

Små endringer i ledigheten som skyldes noen enkelteiendommer

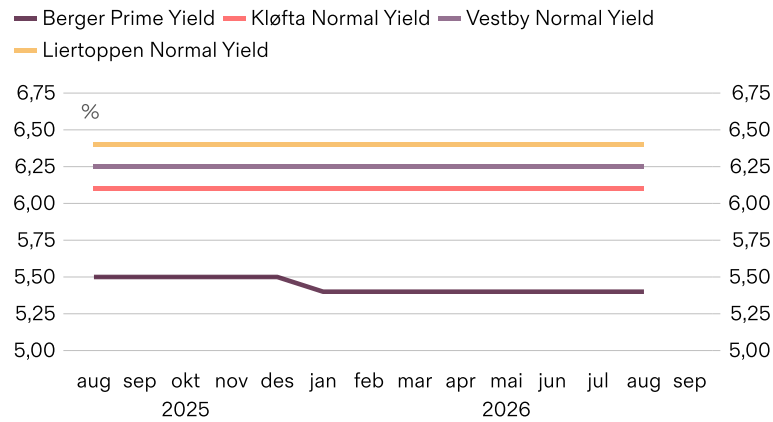
Prime Yield

5,40 %
uendret fra juli

Normal Yield

6,10 %
uendret fra juli

Lager- og logistikk-yielder, Stor-Oslo

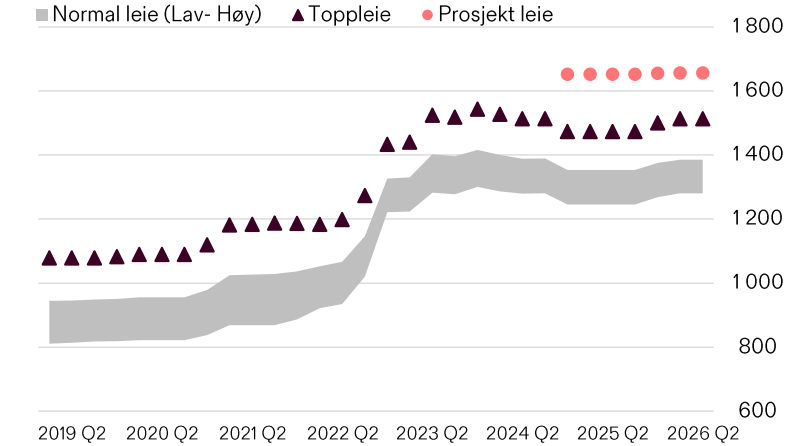


Kilder: Malling & Macrobond

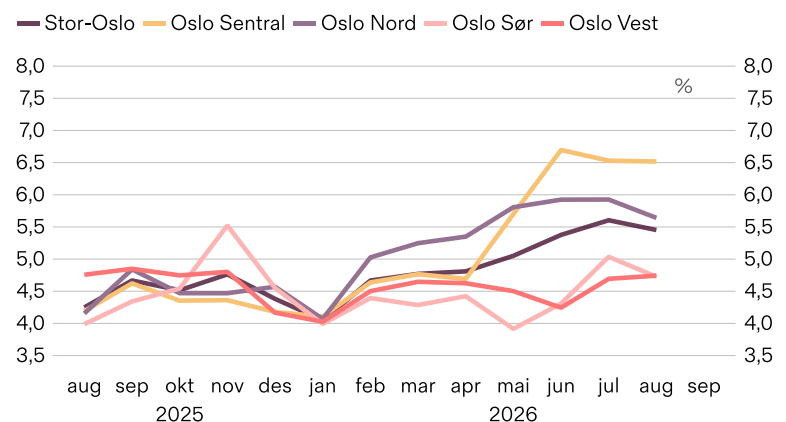
Ledighet per aug. 2026 (aug. 25) and indikative høytlager leier (>6 m) (aug. '26) i Stor Oslo

Klynge (Snitt per klynge)	Ledighet	Normal leie*	Topp- leie**	Typisk prosjekt- leie***
Oslo Sentrum	7 % (4 %)	1550 – 1675	1825	2 025
Oslo Nord	6 % (4 %)	1345 – 1450	1 570	1685
Oslo Sør	5 % (4 %)	1175 – 1275	1 375	1 485
Oslo Vest	5 % (5 %)	1200 – 1305	1460	1670

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



Logistikkledighet, Stor-Oslo



Kilder: Finn.no, Malling & Macrobond

Hotell | Fire av de fem største besøkslandene er fra Europa

Tyskland, USA, Sverige, UK og Nederland står for flest utenlandske gjestedøgn i Norge



RevPAR Norge, juni 2026

832 kr

(12 måneders rullerende snitt)

Endring

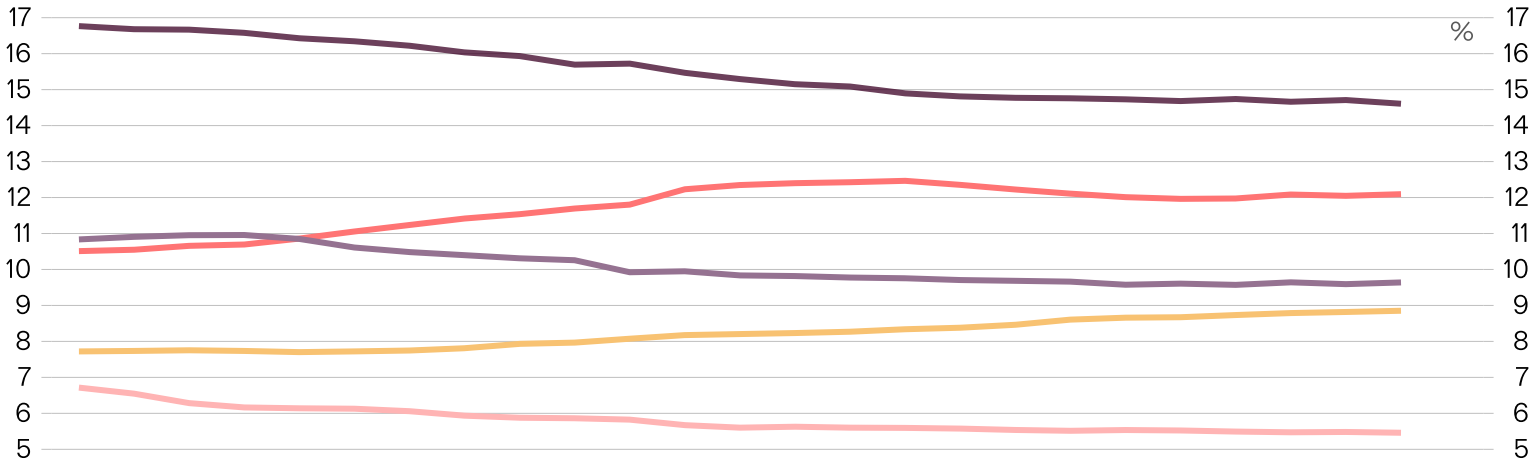
+ 4.4 % (12-månedersvekst)

- Tyskland, USA, Sverige, Storbritannia og Nederland står samlet for over halvparten av de utenlandske gjestedøgnene i Norge. Andelen har falt gradvis, i takt med at vi registrerer gjestedøgn fra stadig flere reisende fra hele verden.
 - 12 månedsveksten til RevPAR for norske hoteller flatet ut i juni, men er fortsatt godt over fjorårets nivå. Juli-tallene blir publisert 3. september og vi venter en videre vekst for nasjonal RevPAR.
- [Les vår siste sektorrapport for hotellmarkedet](#)

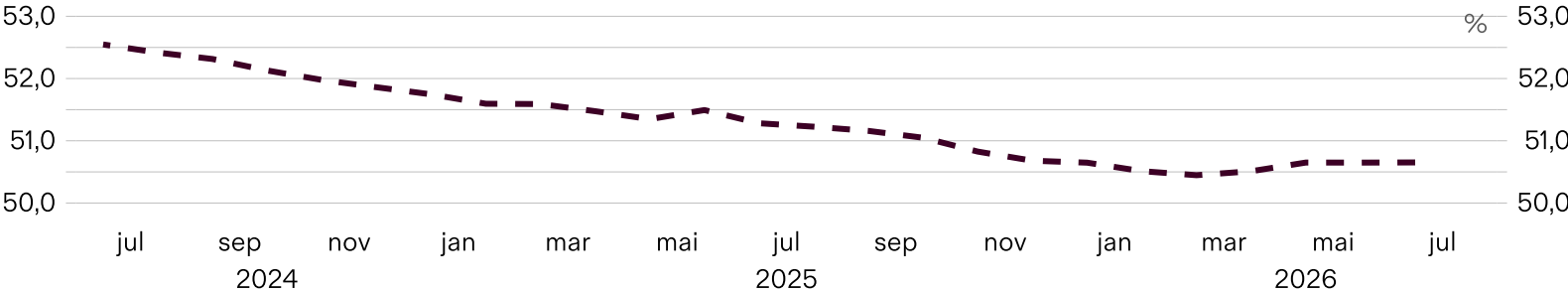
De fem største besøkslandene står for over 50 % av de utenlandske gjestedøgnene i Norge

Andel av utenlandske gjestedøgn i Norge fra de fem største besøkslandene, 12 mnd rullerende snitt

— Sum andel topp 5 — Tyskland — USA — Sverige — UK — Nederland



De fem største besøkslandenes samlede andel av uten gjestedøgn fra topp 5 besøkende land, nasjonale tall



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Hotell | Foreløpige tall for juli viser en solid vekst i Oslo og på Gardermoen

Antall romdøgn for utenlandske falt i juni, delvis som følge av stenging og restriksjoner i luftrommet i Midtøsten

Gjestedøgn i Norge, juni

Ferie **-1.9 %**
Yrke **9.7 %**
Konferanse **-15.1 %**

sammenliknet med juni 2025

Losjionsetning i Norge, juni

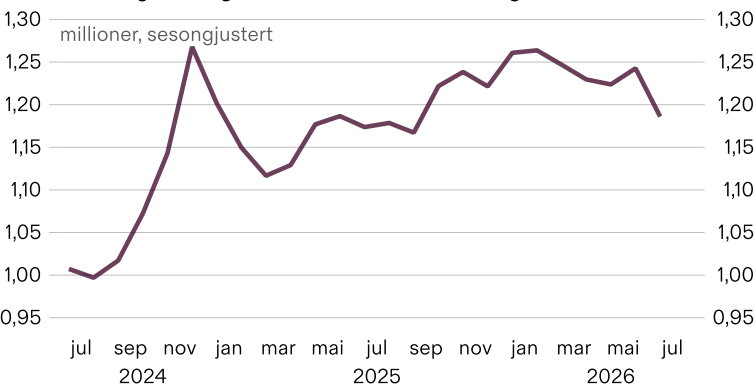
0.4 %

sammenliknet med juni 2025

Justert for virkedager og røde dager

Gjestedøgn for utenlandske reisende flater ut

Antall romdøgn i Norge for utenlandske statsborgere



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

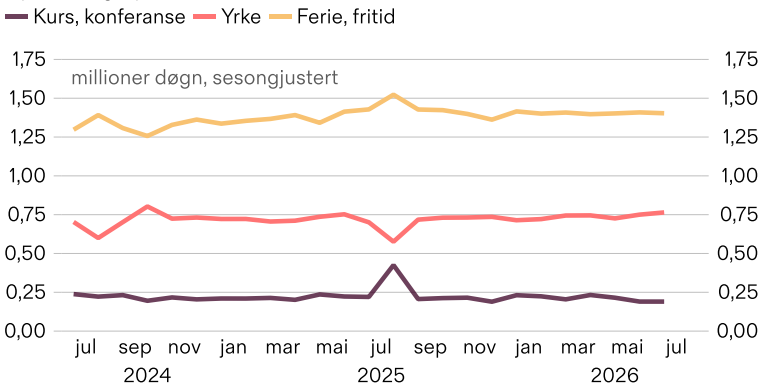
Endring i RevPAR, ADR og belegg for juli. 26/juli. 25

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

Kilde: Benchmark Alliances

Gjestedøgn i Norge, etter formål

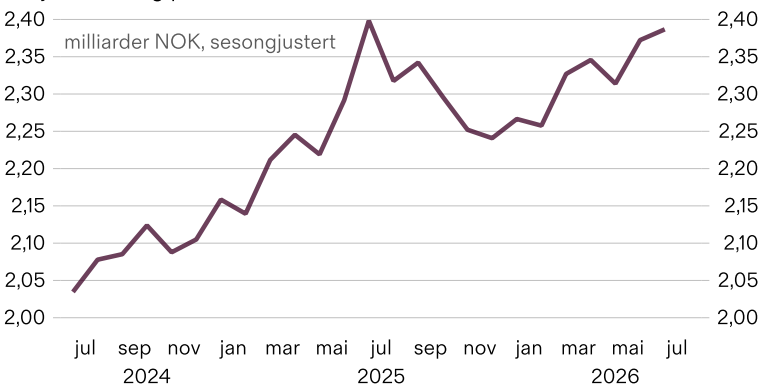
Gjestedøgn på norske hoteller, etter formål



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Losjionsetning i Norge, mrd. NOK

Losjionsetning på norske hoteller



Kilder: SSB, Malling & Macrobond

Varehandel | Omsetningen for detaljhandel stiger videre i juni

Omsetningsveksten fortsetter i juni, mens VM-festen er ventet å treffe tjenestekonsumet



Omsetningsvekst detaljhandel

3,5 % i juni

Endring

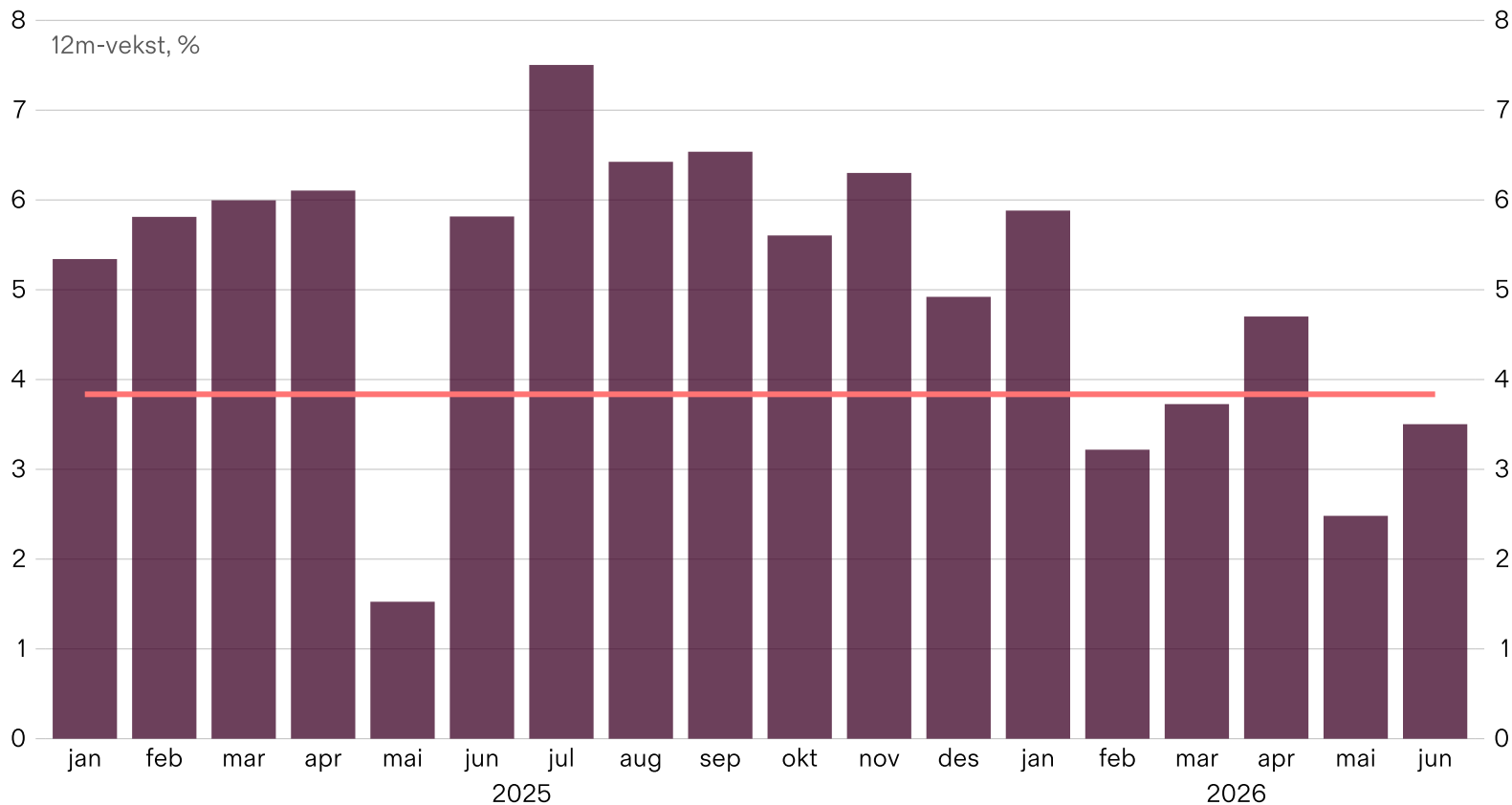
1,0 pp (m/m) / -2.3 pp (12-m endring)

- Veksten i omsetningen for detaljhandel fortsetter å vokse, men med en noe lavere veksttakt enn i 2025. Forbruket tilknyttet VM-kampene er ventet å treffe tjenestekonsumet i større grad enn i varekonsumet
- Vi venter en fortsatt vekst i husholdningenes realinntekter og et høyt rentenivå gjør at mer av inntektene brukes til forbruk som ikke er kredittunge.

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 rettes mot kjøp av varer og tjenester enn boliginvesteringer, gjeldsgraden faller

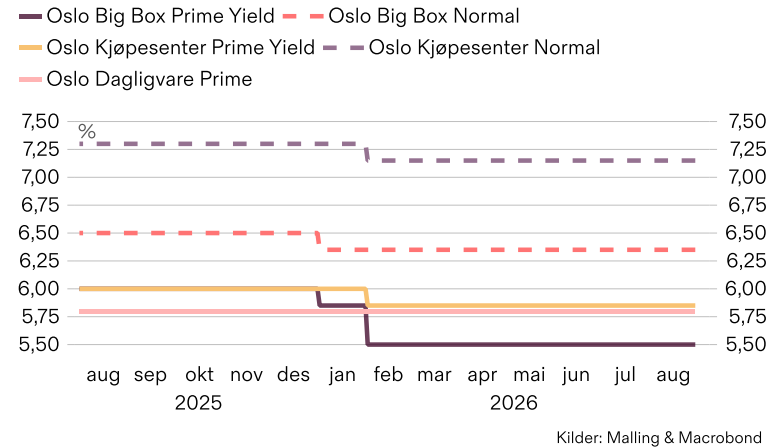
Prime Yield, Kjøpesenter

5,85 %
uendret fra juli

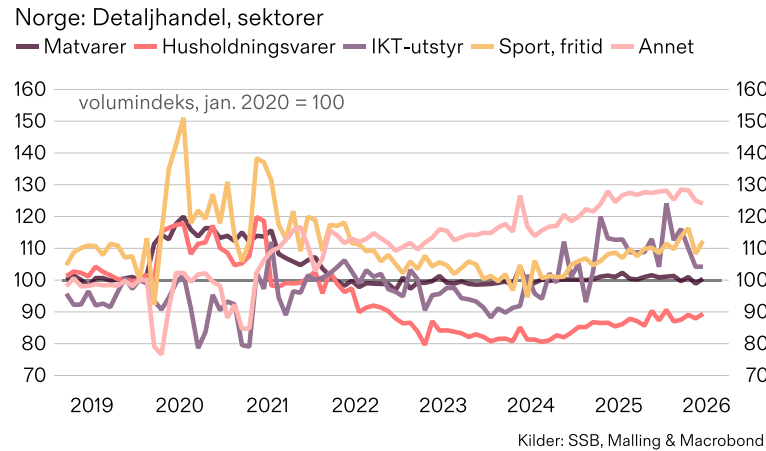
Prime Yield, Big Box

5,50 %
uendret fra juli

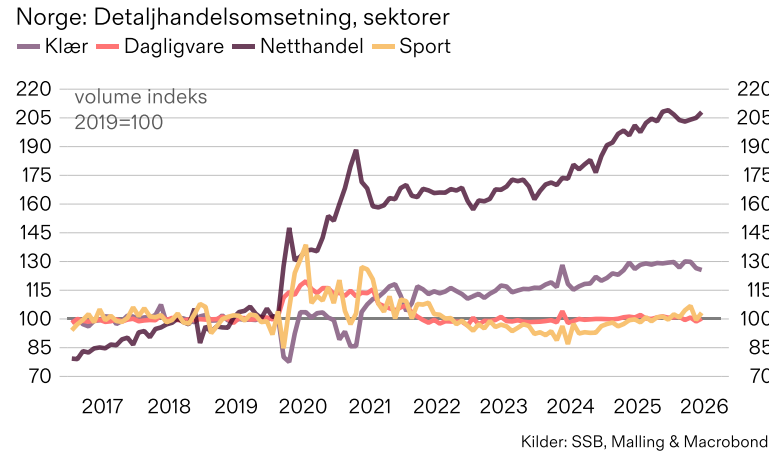
Varehandel-yielder, Stor-Oslo



Volumutvikling innenfor ulike detaljhandelssektorer

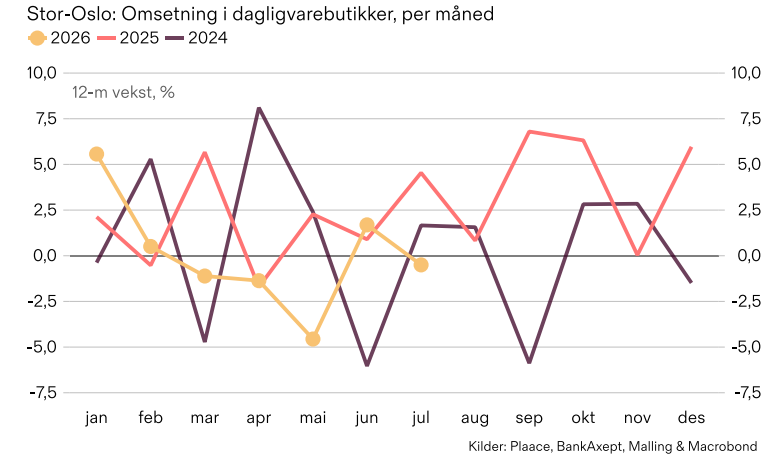


Netthandelen (inkl. Klikk & Hent) vokser fremdeles



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 steg i juni og flatet ut i juli



Bolig | Bruktboligtilbudet til salgs i Oslo er tilbake på finanskrisenivå

Samtidig som andelen sekundærboliger faller til rekordlave nivåer i hovedstaden



Bygårdsrabatt Oslo, 2023-2026

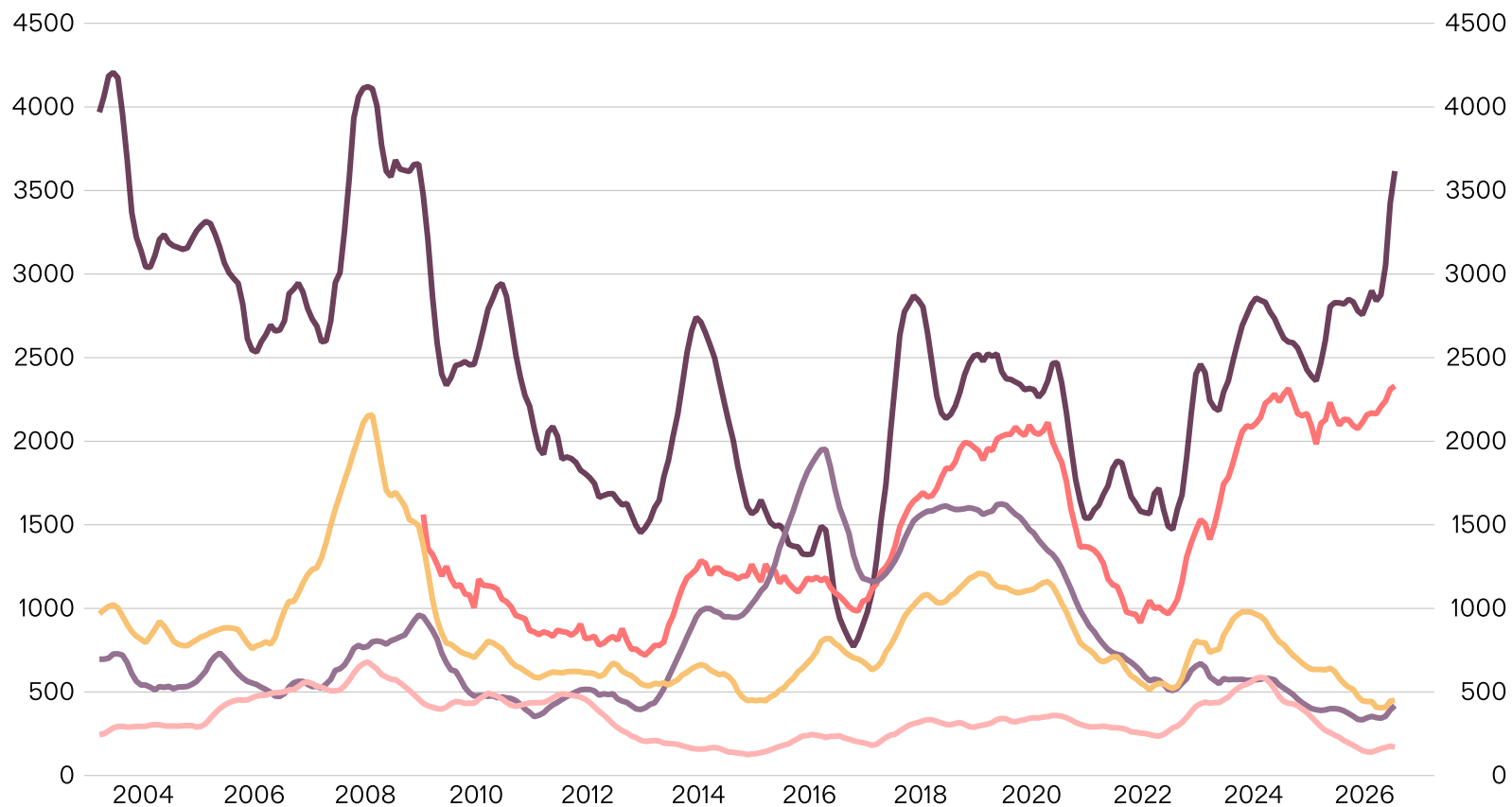
31 %

- Selv om tilbudet av bruktboliger i Oslo er på nivå med finanskrisen, er situasjonen i markedet en annen enn i 2008. Boligene omsettes raskere der gjennomsnittlig liggetid er om lag 33 dager, mot omtrent 50 dager den gang. Økningen i tilbudet kan henge sammen med at andelen sekundærboliger i hovedstaden har falt til rekordlave nivåer med 11,1% i andre kvartal 2026. Siden 2019 har antallet sekundærboliger i Oslo falt med over 10 000 enheter.
- Det er store regionale forskjeller. Bruktboligmarkedet på Vestlandet og i Tromsø går vesentlig bedre og det er blant annet i disse regionene hvor både boligpris- og leieprisveksten er sterkest.

Antall bruktboliger til salgs har store regionale forskjeller

Norge: Bruktboliger for salg

Oslo Trøndelag Stavanger m/omegn Bergen Tromsø



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Bolig | Reelle finanskostnader tar snart igjen boligyieldene i Oslo

Yieldene fortsetter å stige så smått, ettersom leiene nå vokser og boligprisene faller. Vi venter dette fortsetter

Boligyield Oslo, 2. kvartal 2026

4,2 %

opp fra 3,9 % i 1. kvartal

Leieprisvekst Oslo, 2. kvartal 2026

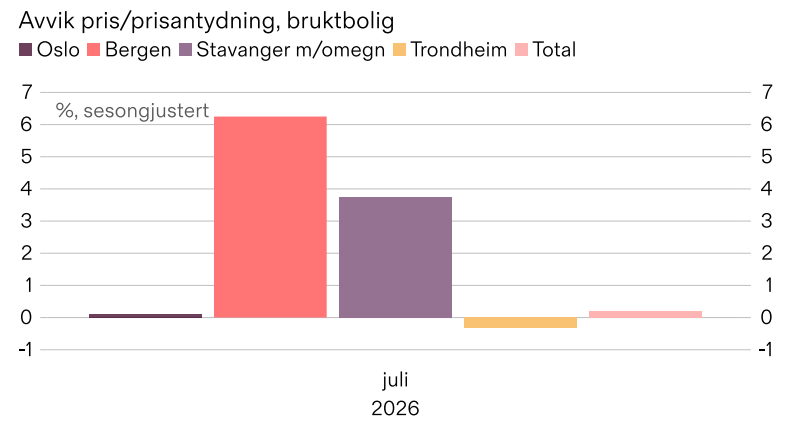
4,6 % (år/år)

ned fra 7,1 % i 1. kvartal

Årlig leie per kvadratmeter, leiligheter i Oslo, august 2026

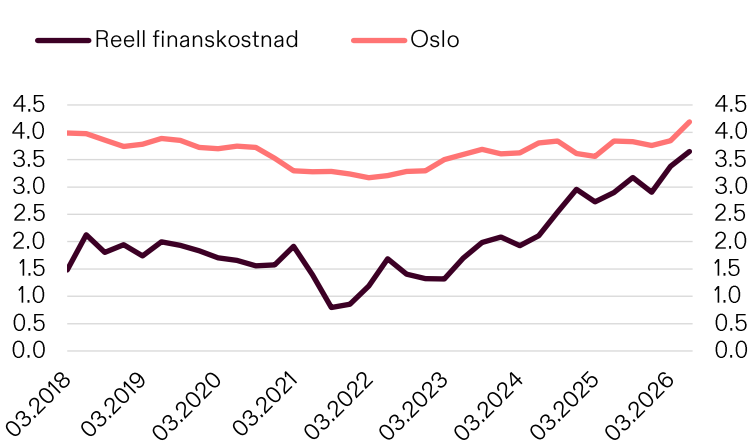
Antall rom	Gj.snitt leie, kr	Endring siste år, kr	Gj.snitt størrelse
1-roms (15-25kvm)	8 350	499	20
2-roms (26-40kvm)	6 136	369	34
3-roms (41-60kvm)	5 064	383	49
4-roms (61-85kvm)	4 206	122	70

Boliger langs kysten selges langt over prisantydning

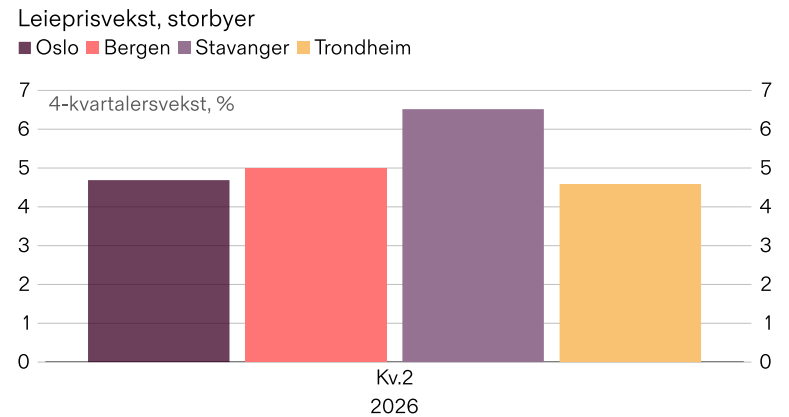


Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Boligyield i Oslo og reell finanskostnad. Prosent

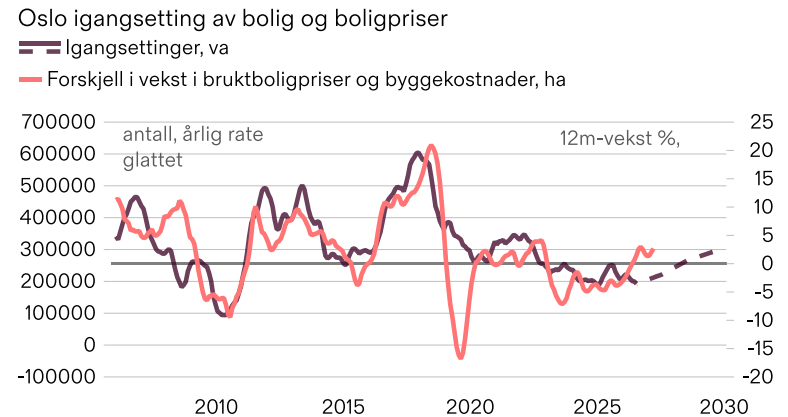


Leieprisvekst, storbyer. 4-kvartalsvekst, prosent



Kilder: Eiendom Norge, Malling & Macrobond

Prisimpulsene for igangsetting begynner bli positive



Kilder: Eiendom Norge, SSB, Malling & Macrobond



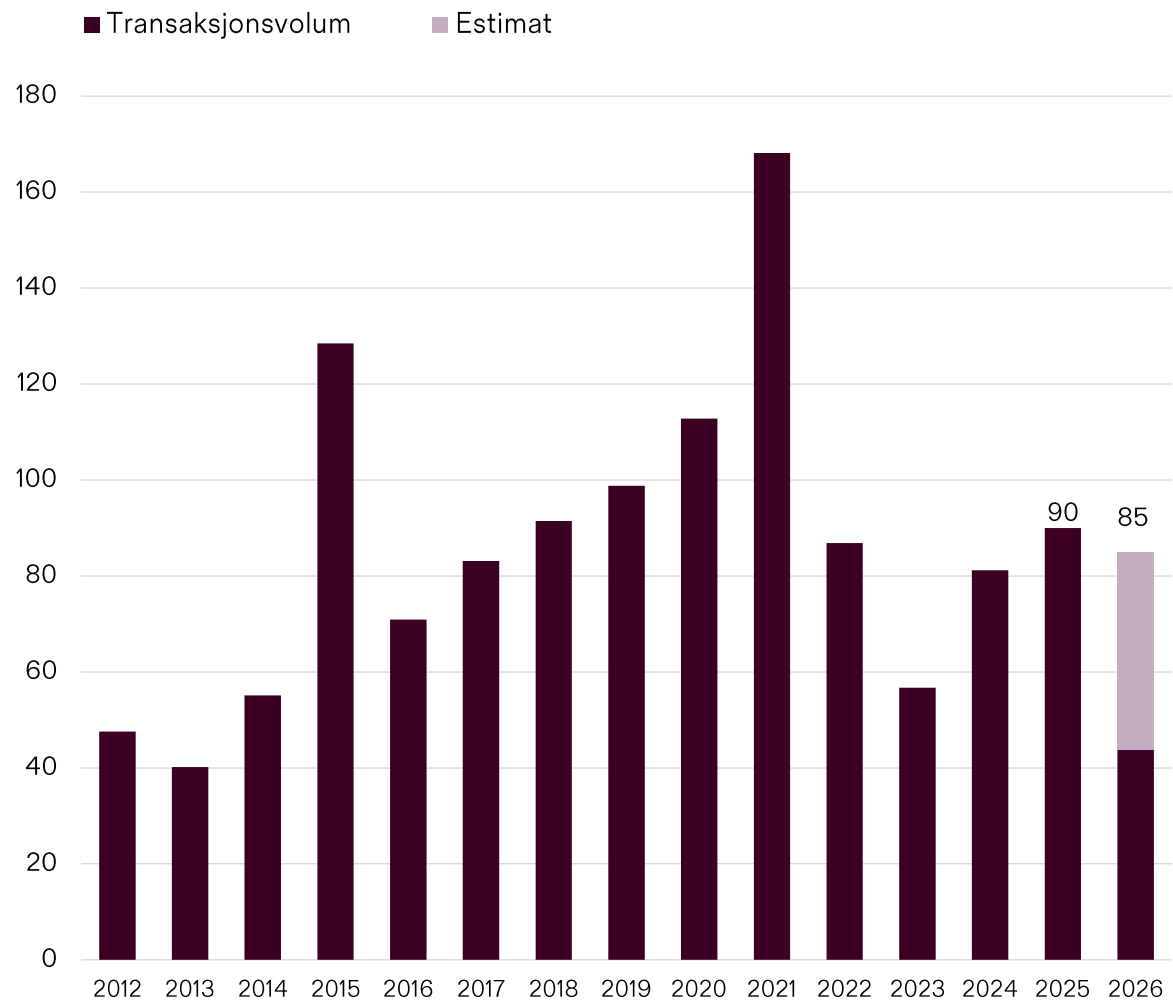
Transaksjonsmarkedet

Handel er for første gang det mest omsatte segmentet, etterfulgt av kontor og logistikk

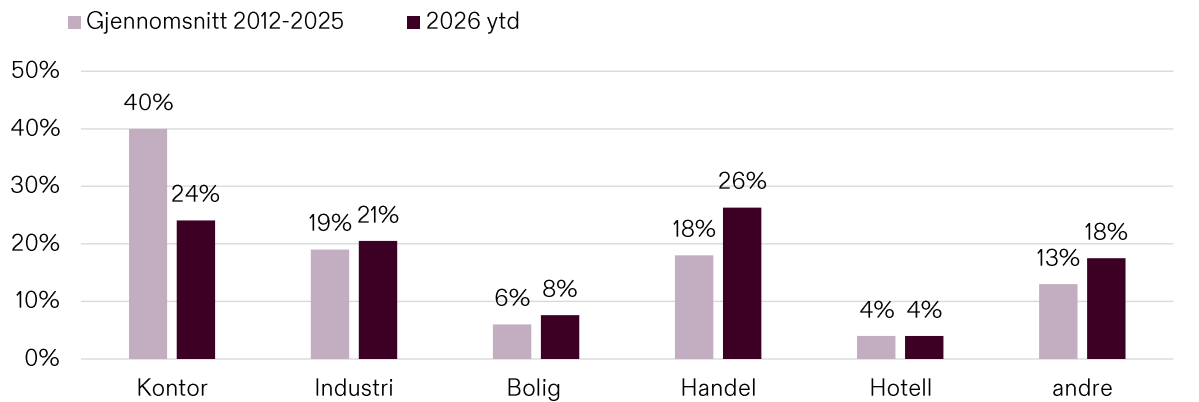
Transaksjonsmarkedet | Transaksjonsvolumet hittil i år er ~44 mrd.

Handel er for første gang det mest omsatte 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)
Stavanger-portefølje	Berland Eiendom	1 300
50 % av Metro Senter	Storebrand Eiendomsfond Norge	~ 500
Lilleakerveien 20/22	Mustad Eiendom	Konf.
Sandakerveien 113-119	Union Residential Development	Konf.

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

Malling

↗ analyse.malling.no
@ mallingco