

LEIEMARKEDET

HØSTEN 2025



Hvordan er utviklingen i leieprisene?

Signalene fra leiemarkedet er sprikende. På den ene siden gir svak vekst kontorsysselsettingen og effektivisering av arealbruken svak etterspørselsvekst og høyere kontorledighet. Signeringsvolumene er beskjedne, og prosessene tar relativt lang tid.

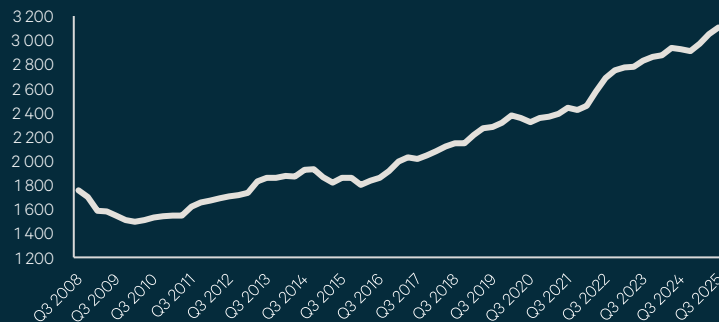
På den andre siden oppnås det høye leiepriser i mange kontrakter, og leieprisstatistikken indikerer at leienivået nå tikker oppover etter en utflåting i fjor høst. **Vi ser altså svake fundamentale forhold, men relativt gode priser.**

Dette paradokset skyldes høye bygge- og kapitalkostnader. Vi har en kostnadsdrevet leieprisvekst, noe som bidrar at man må være langt mer nyansert når man tolker statistikken enn tidligere:

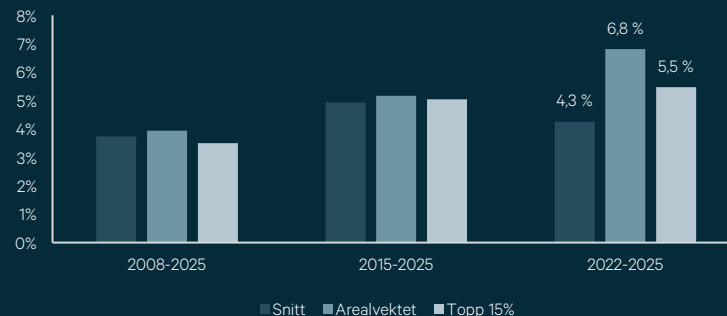
- **Attraktive bygg** som gjennomgår større oppgraderinger, og som tiltrekker leietakere med høy betalingsevne, **oppnår solide leier i nye kontrakter.** Med «solid» mener vi sammenlignet med forrige kontrakt, ikke nødvendigvis sammenlignet med capex-nivået.
- Middelmådige eiendommer og reforhandlinger uten tilpasninger oppnår typisk ikke noe høyere leier enn tidligere.
- Mindre attraktive eiendommer kan oppleve fall i leiene.

I leieprisstatistikken kan vi se denne utviklingen ved at gjennomsnittlig leie og arealvektet leie steg like mye i perioden 2008–2025, **mens de store leiekontrakter har økt raskere enn resten av markedet de siste årene.** Hva kjennetegner de store leieavtalene? Jo, de utløser oftere store rehabiliteringer eller tilpasninger.

Gjennomsnittlig leie i nye kontrakter (NOK/m²)*



Leieprisvekst ulike tidsperioder for kontor i Oslo (CAGR)



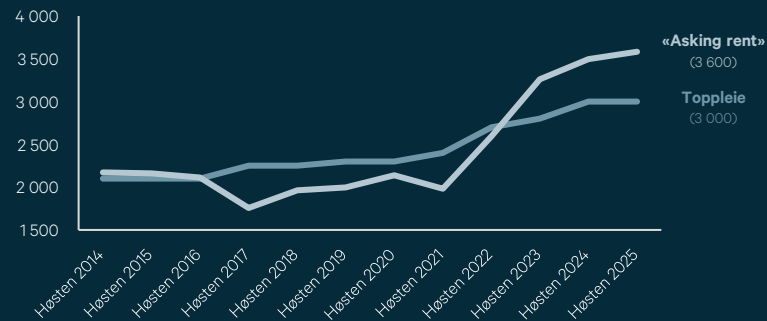
Hva kan vi forvente fremover?

Markedet er mer nyansert enn tidligere, og det er vanskeligere å gi et generelt bilde av utviklingen. Overordnet har vi nedjustert prognosen for leieprisvekst de kommende årene. På lang sikt trekker høye byggekostnader og normaliserte renter leienivåene opp, mens svak sysselsettingsvekst og økende kontorledighet trekker i motsatt retning.

Bygge- og tilpasningskostnadene har løpt raskere enn leieprisene i lang tid. At leienivåene ikke har holdt tritt med kostnadene ved å bygge og tilpasse lokaler, vil trolig fremtvinge høyere leier på sikt for de eiendommene som er attraktive i leiemarkedet.

Vi tror at det blir større forskjeller i utviklingen mellom attraktive og mindre attraktive eiendommer i årene som kommer, der høykvalitets eiendommer på gode beliggenheter vil få en positiv utvikling, mens umoderne bygg som ligger litt for dårlig til vil slite. Dette er for øvrig ikke et særnorsk fenomen, men noe man observerer i mange hovedsteder i Europa.

Regneeksempel for nybygg kontor på Helsfyr (NOK/m²)



Gjennomsnittlig nominell vekst i markedsleien for kontor i Oslo



Nybyggingen drives i hovedsak av offentlige leietakere

Utviklingen i nybyggmarkedet har vært forutsigbar de siste årene, og lite har endret seg siden sist. Det er krevende å regne hjem nye prosjekter i dagens marked, noe som gjenspeiles i moderat byggevolum.

Etter flere år med få igangsettinger øker nå ferdigstillelsesvolumet i 2025, hovedsakelig som følge av prosjekter som ble besluttet for flere år siden. Økt tilførsel av nytt areal, kombinert med svakere etterspørsel, har bidratt til at kontorledigheten har steget med 2 prosentpoeng siden 2022 – til 7,5 prosent, det høyeste nivået siden 2016.

I 2025 ferdigstilles om lag 125 000 m² kontorareal, mens 2026 ligger an til nærmere 100 000 m².

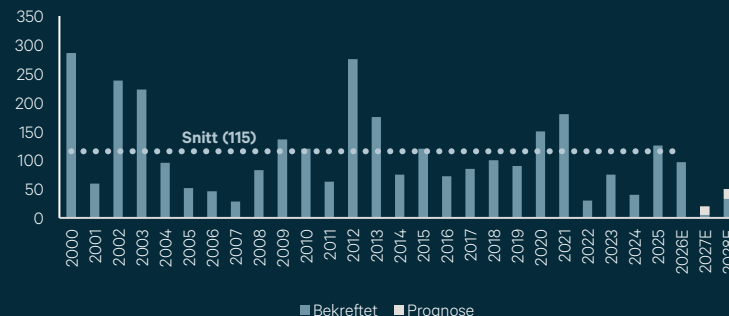
Fra og med 2027 ventes volumet å falle markant:

- **Lønnsomheten i nye prosjekter er krevende** – avstanden mellom dagens toppleier og nødvendig leienivå for å forsvare nybygg er betydelig. På Helsfyr utgjør for eksempel differansen om lag 600 kroner per m² (se side 3).
- Det er også **færre attraktive tomter og nybyggprosjekter** tilgjengelig enn i perioden 2010–2021, ettersom flere etablerte kontorområder nå er mer utbygd.
- Selv om veksten i norsk økonomi ventes å styrke seg noe, er **sysselsettingsveksten fortsatt lav**.

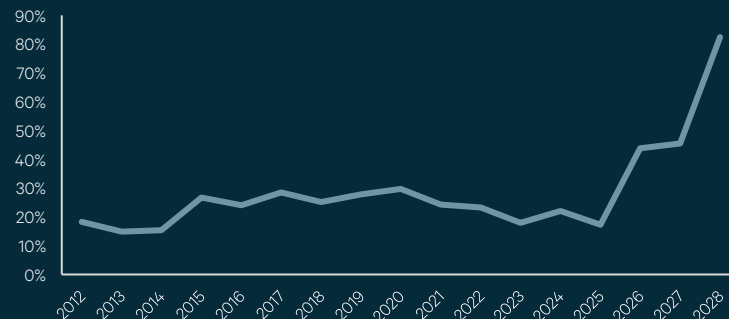
At det i det hele tatt bygges noe nytt for øyeblikket, skyldes i all hovedsak **offentlige leietakere**, ettersom de står for nær sagt hele nybyggvolumet som ferdigstilles i perioden 2026–2028. Til sammenligning sto slike leietakere bak 23 prosent av nybyggvolumet fra 2010 til 2025.

Fremover er det imidlertid mindre sannsynlig at staten vil være den viktigste drivkraften bak nye kontorbygg. Offentlige aktører har tydelige mål om å redusere sitt areal- og miljømessige fotavtrykk, og det er økt bevissthet rundt at gjenbruk i mange tilfeller vil være mer miljøvennlig enn nye bygg. Det er derfor grunn til å anta at også offentlige sektor vil være mer tilbakeholden med å utløse nye kontorbygg fremover.

Ferdigstillelse av nytt kontorareal i Oslo, Asker og Bærum (1 000 m²)

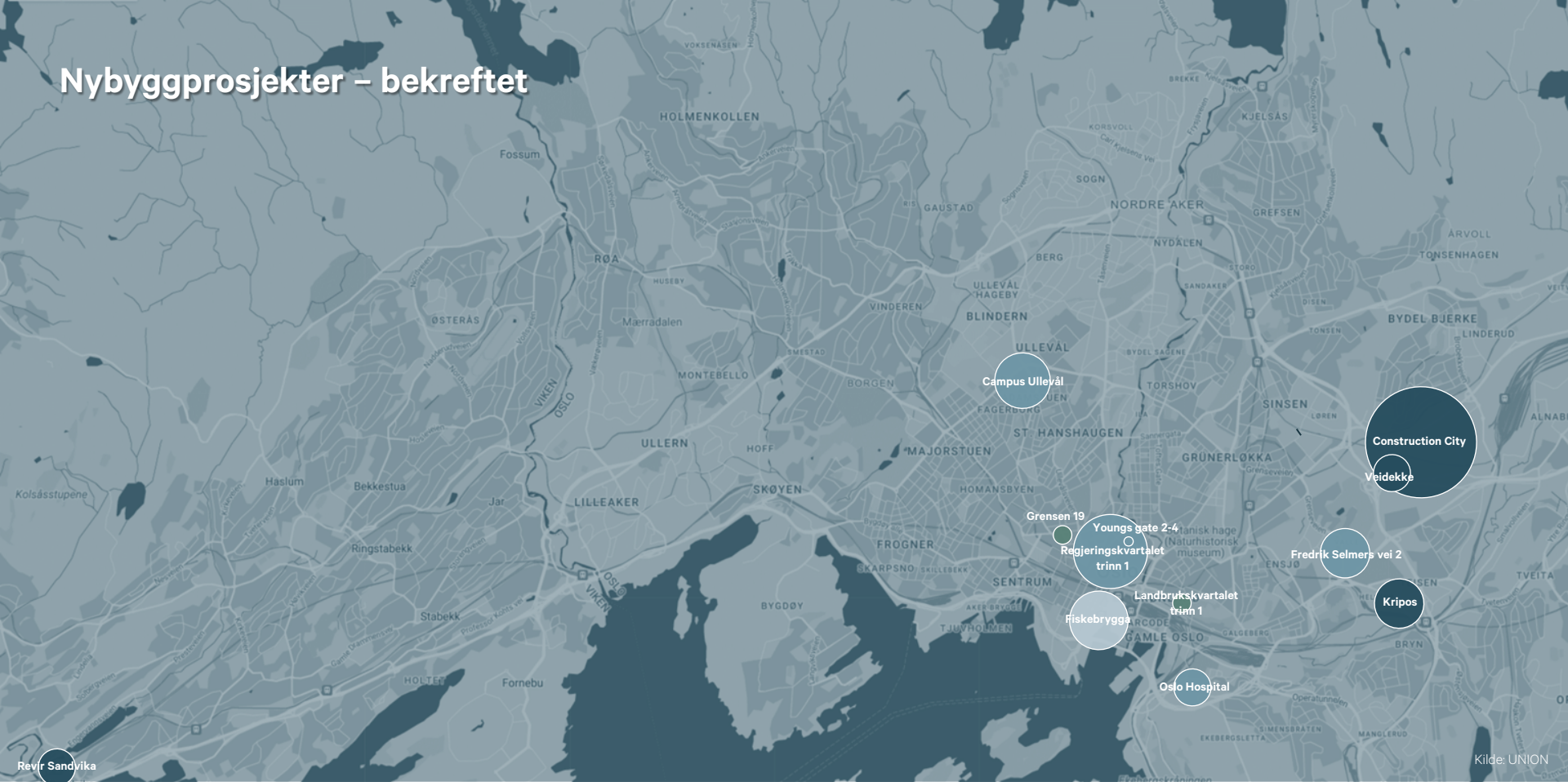


Andel offentlige leietakere i nybyggvolumet (snitt siste tre år)*



Kilde: UNION *Inkludert selskaper som er heleid av staten. Børsnoterte selskaper der staten har en eierandel, er i denne sammenheng klassifisert som private leietakere.

Nybyggprosjekter – bekreftet



Bekreftet ferdigstillelse:

2025

2026

2027

2028

Ca. 10 000 m²

Ca. 20 000 m²

Ca. 30 000 m²

Ca. 40 000 m²

Kilde: UNION

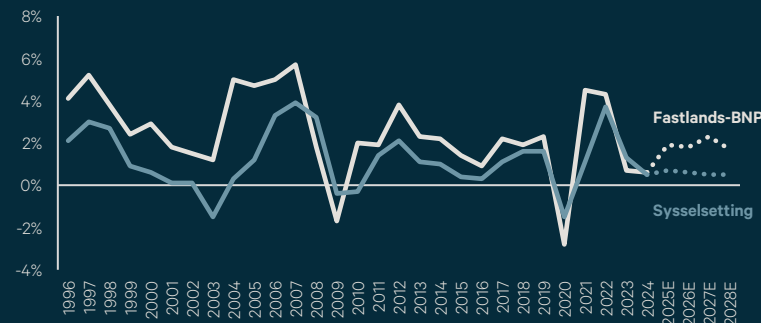
Få impulser på etterspørselssiden

Fagmiljøene forventer at veksten i norsk økonomi tar seg opp fra i år, og **oppsvinget vises allerede i de kvartalsvise tallene i nasjonalregnskapet**. Økt vekst er etterlengtet, men sammenlignet med trenden fra før pandemien så er vi langt bak skjema. Samtidig som BNP-veksten tar seg opp, er utsiktene til sysselsettingsvekst også relativt moderate.

Frem mot 2028 er det forventet en gjennomsnittlig årlig sysselsettingsvekst på omtrent 0,75 prosent, som er godt under snittet på 1,2 prosent siden 1996. En av grunnene til svake forventninger, er at mange arbeidsgivere trolig har holdt på arbeidsstyrken gjennom en svakere periode. Arbeidsledigheten har riktignok steget noe siden 2022, men økningen er et resultat av økt arbeidsstyrke og ikke mange oppsigelser. **Dermed kan mange bedrifter trolig øke omsetningen uten å øke sysselsettingen tilsvarende.**

Samtidig som at «motoren» til arealetterspørselen ser svak ut, **så fortsetter arealeffektiviseringen å tilta.** Fra 2005 til 2020 så korresponderte én prosent vekst i kontorsysselsatte med 0,43 prosent vekst i utleid areal. Fra 2020 til 2024 har denne veksten i utleid areal falt til 0,16 prosent. **Med andre ord har sammenhengen mellom vekst i kontorbemanningen og vekst i utleid areal blitt 63 prosent svakere.**

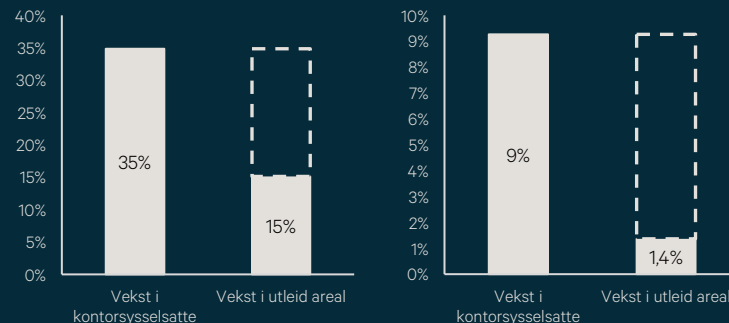
Vekst i Fastlands-BNP og sysselsetting



Vekst i kontorsysselsatte og utleid areal ulike tidsperioder

Fra 2005-2020

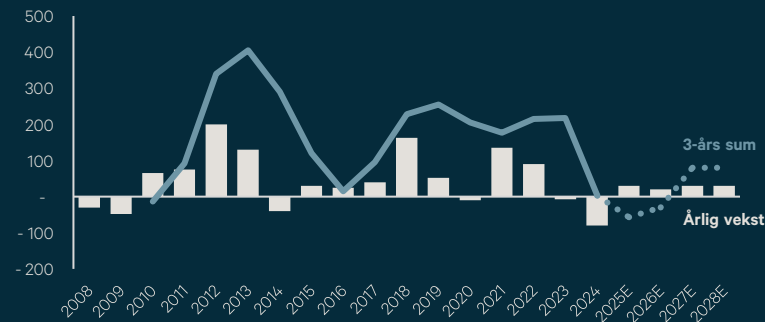
Fra 2019-2024



Få impulser på etterspørselssiden

Markedet har vært gjennom to år med negativ vekst i arealletterspørsel. **De neste årene forventer vi en svak bedring til positivt terreng.** Dette i tråd med at økonomisk vekst tar seg opp. Samtidig er det fremdeles usikkerhet tilknyttet hvor mye som blir effektivisert bort, og vi ser ikke bort fra at etterspørselsveksten blir enda svakere.

Vekst i arealletterspørsel i Oslo, Asker og Bærum (1 000 m²)



Leietakerne bruker mindre areal

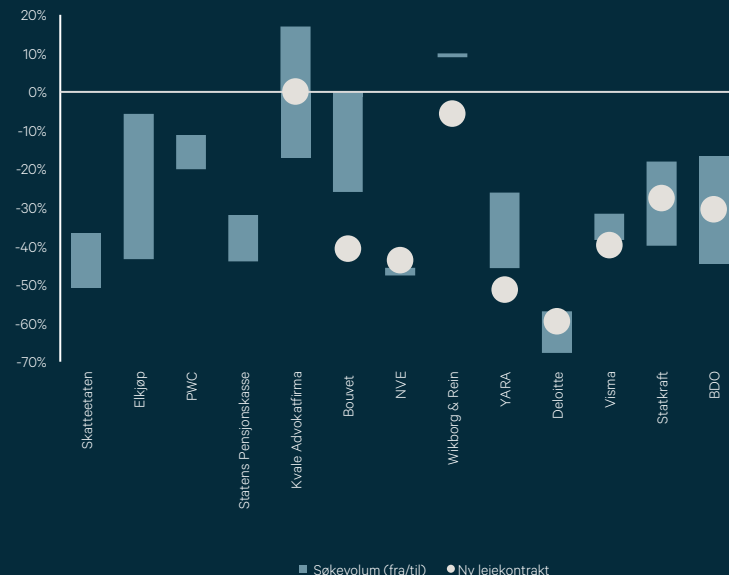
Trenden der leietakere arealeffektiviserer når de flytter, fortsetter å prege kontormarkedet. Et godt eksempel er Statens pensjonskasse. Da de sist var på søk etter nye kontorlokaler for 14 år siden, søkte de etter 8 000 m² fordelt på om lag 350 ansatte. De signerte til slutt litt over 9 200 m². I vår var de igjen på søk, denne gangen etter mellom 7 000 og 8 500 m² – inntil 2 200 m² mindre enn dagens areal. I samme periode har antall ansatte økt til rundt 475, en vekst på omtrent 35 prosent. Det innebærer at de i praksis har blitt vesentlig mer arealeffektive.

I grafen til høyre har vi sett nærmere på et utvalg av større leietakere som har vært aktive i markedet for nye kontorlokaler de siste par årene. Basert på arealene de søker etter (eller har signert for), og endringer i antall ansatte siden forrige leiekontrakt, viser analysen at disse 13 leietakerne i snitt har **effektivisert arealbruken per ansatt med 32 prosent**.

Det er imidlertid betydelige forskjeller mellom de ulike virksomhetene, noe som understreker at graden av effektivisering varierer avhengig av både bransje, arbeidsform og organisasjonsutvikling, og hvor tett man satt fra før.

Men en gjennomgående trend er at leietakerne ofte leier like mye eller litt mindre areal enn før, til tross for at det har vært vekst i bemanningen i mellomtiden. Det bidrar til at man mister vekstimpulser på etterspørselssiden.

Endring i areal per ansatt sammenlignet med gammel kontrakt (2023-2025)



Figuren illustrerer endringen i areal per ansatt sammenlignet med nivået ved forrige kontraktering. Søylen viser intervallet for areal per ansatt i søk etter nye kontorlokaler, mens prikkene representerer faktisk endring i arealbruk der det er signert ny leiekontrakt. Beregningene tar hensyn til endringer i antall ansatte fra tidspunktet for forrige kontrakt til dagens situasjon, slik at utviklingen i arealutnyttelse reflekterer faktisk bemanningsendring over perioden. Positive verdier indikerer økt areal per ansatt, mens negative verdier viser en reduksjon.

Effektivisering i statlige leiekontrakter

Statens arbeid for mer kostnadseffektive og bærekraftige lokaler merkes også tydelig i kontormarkedet. I perioden 2019–2024 har antallet kontorsysselsatte i offentlig sektor i Stor-Oslo økt med gjennomsnittlig 1,7 prosent per år. Basert på normtallet for maksimal arealbruk i staten (23 m² per ansatt) tilsvarer dette et økt arealbehov på om lag 121 000 m².

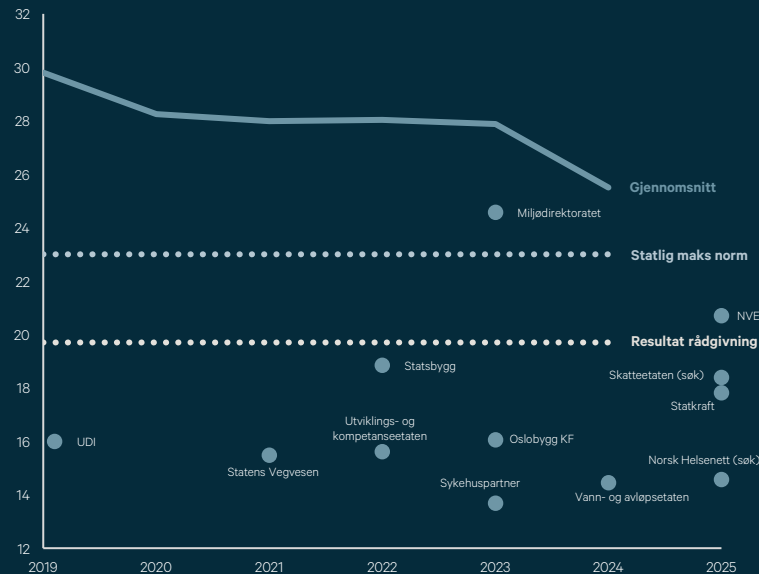
Samtidig har det leide kontorarealet blitt redusert med 6,8 prosent – også tilsvarende 121 000 m². Nettoeffekten er dermed at etterspørselen etter kontorareal i offentlig sektor i Stor-Oslo har vært tilnærmet uendret, til tross for en samlet vekst på 8,9 prosent i antall kontorsysselsatte.

Gjennomsnittlig arealbruk i staten ligger i dag på 25,5 m² per ansatt, fortsatt over normtallet på 23 m². Dersom hele porteføljen hadde vært like arealeffektiv som normen, kunne samlet arealbruk reduseres med om lag 10 prosent – tilsvarende 162 000 m².

Hele 76 prosent av statlige kontorlokaler leies i det private markedet – og andelen er særlig i de største byene. I Oslo står sentrumsnære lokasjoner for nær halvparten av statens kontorutgifter, og reforhandlinger av leiekontrakter i disse områdene vil trolig skje med lavere arealvolum. Samtidig er det rimelig å anta at det er i Oslo man allerede har kommet lengst i denne prosessen, ettersom det er mange store aktører og et svært velfungerende leiemarked.

Statsbygg skal innen oktober 2025 ferdigstille **nye prinsipper for mer kostnads- og arealeffektive kontorlokaler i staten**. For gårdeiere betyr dette behov for tydeligere posisjonering, fleksible konsepter og økt fokus på kvalitet og miljø for å beholde statlige og offentlige leietakere.

Gjennomsnittlig arealbruk per ansatt i statlige kontorlokaler (m², hele landet)



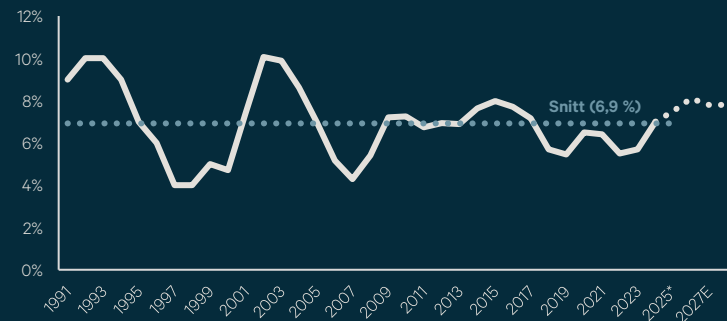
Svak kontoretterspørsel bidrar til økt ledighet

Kontorledigheten har fortsatt å stige gjennom året. Per tredje kvartal er kontorledigheten i Oslo, Asker og Bærum 7,5 prosent. Siden bunnen har ledigheten steget med litt over 2 prosentpoeng og sist ledigheten var på dette nivået er tilbake i 2016. **Økningen er bredt basert, og ledigheten har økt både i randsone øst og vest, i tillegg til i sentrum.** Det er to ting som driver økningen i kontorledighet:

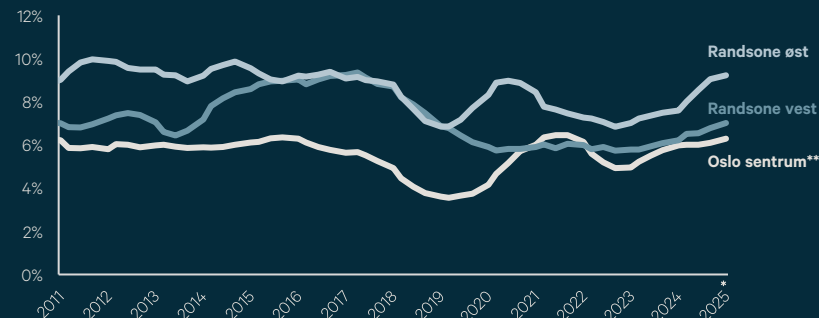
- **Nybyggvolumet i 2025 og 2026 er en del høyere enn de siste årene**, noe som gjør at arealer som blir ledigstilt i forbindelse med innflytting blir jevnt og trutt diskontert inn i ledighetstellingen.
- Samtidig som det ferdigstilles mer areal, så har **veksten i arealletterspørsel vært negativ**. Det innebærer at ledigheten øker selv om nybyggvolumet er moderat.

Etter to år med negativ vekst i etterspørselen forventer vi at denne har positivt fortegn i år, men samtidig ikke sterk nok til å absorbere alle arealene som tilføres markedet. **I sum forventer vi at kontorledigheten skal fortsette å stige utover neste år og toppe ut på i overkant av 8 prosent.**

Kontorledighet i Oslo, Asker og Bærum



Kontorledighet ulike områder (fire kvartalers glidende snitt)



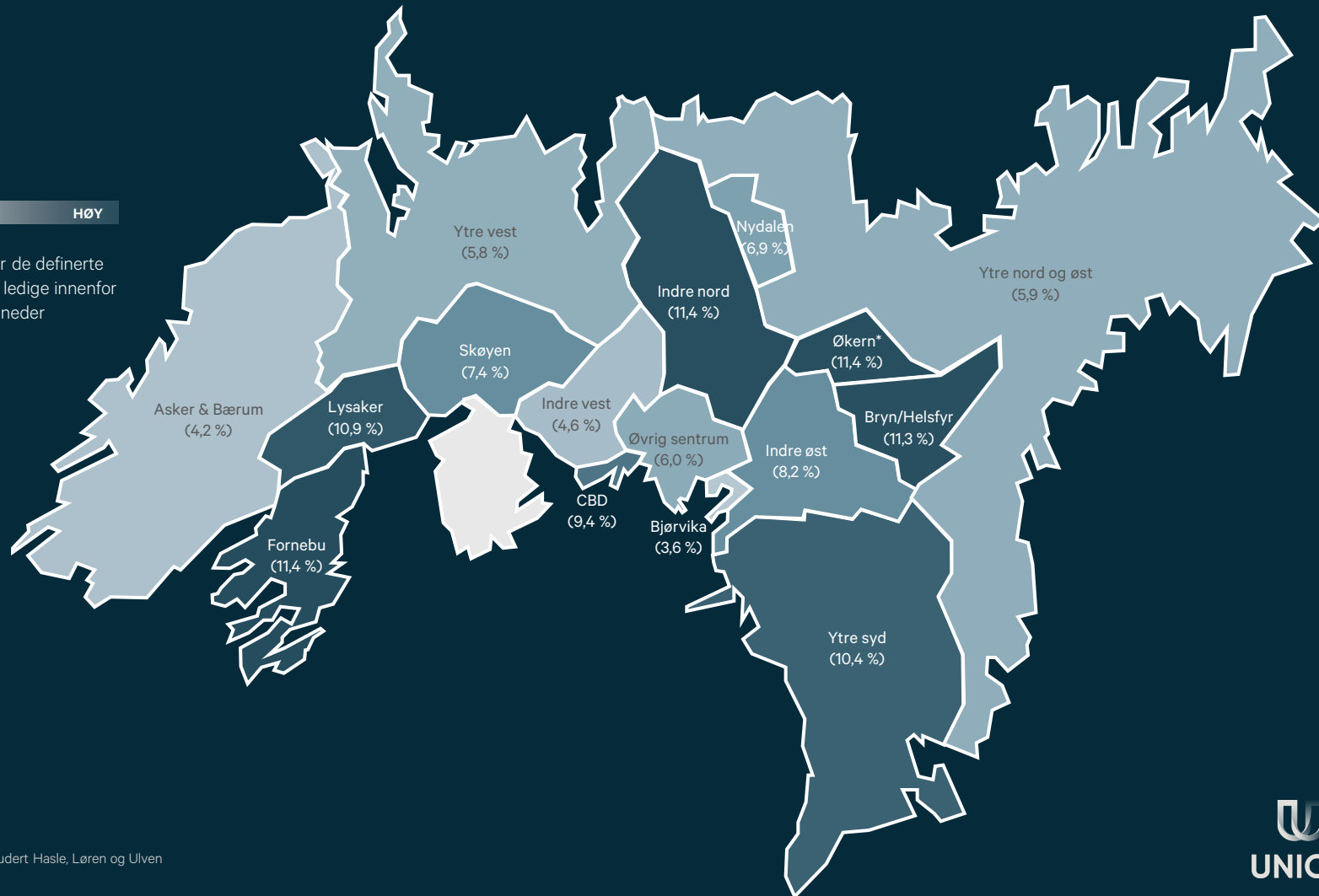
Ledighet

LAV

HØY

Andel av arealet innenfor de definerte kontorområdene som er ledige innenfor en tidshorisont på 12 måneder

Oppdatert per Q3 2025



Kilde: UNION *Inkludert Hasle, Løren og Ulven

Flere kontorområder har oppsiderisiko på ledigheten de neste årene

Med ferdigstillelse av flere større nybygg- og rehabiliteringsprosjekter i år og til neste år, fører det til **fristillelse av flere større arealer, som ennå ikke er reflektert inn i dagens kontorledighet**. Det gir en mulig **oppsiderisiko på kontorledigheten i flere områder**.

Ferdigstillelse av første byggetrinn i regjeringskvartalet i 2026 fører til betydelig fristillelse av arealer i sentrum og Nydalen. Departementene fraflytter omtrent 110 000 m². Flere av eiendommene blir riktignok ikke tilgjengelig i markedet med det første. Victoria terrasse skal blant annet først selges, og videre bruksområde er ikke avklart. Likevel **antar vi at omtrent 50 000 m² vil bli tilgjengelig i markedet de neste årene, noe som ikke er reflektert inn i dagens kontorledighet**.

Randsone vest er et annet område hvor det er flere større kontorbygg som enten har blitt eller blir fraflyttet.

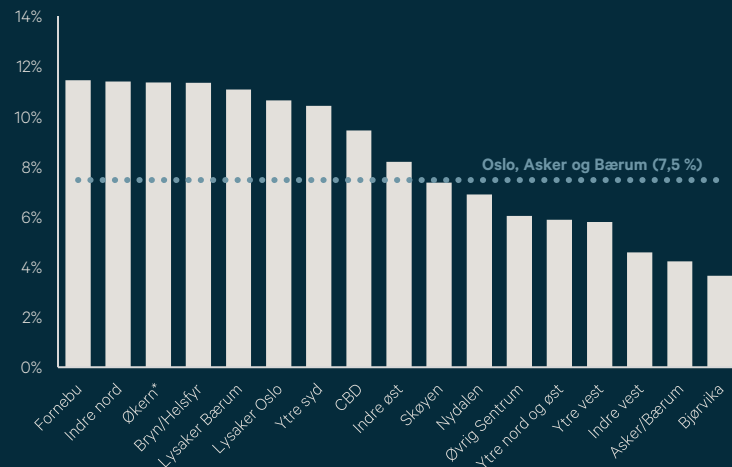
- **På Skøyen flytter Visma fra omtrent 20 000 m², i tillegg til at det blir 17 500 m² tilgjengelig i de gamle kontorene til Veidekke når rehabiliteringen er ferdig.**
- Samtidig flytter Statkraft fra Lilleakerveien til Fiskebrygga. Dette vil **ledigstille over 30 000 m² på Lysaker**.

Disse byggene **vil påvirke kontorledigheten i Vestkorridoren** betydelig om de blir tilgjengelig i markedet på samme tid.

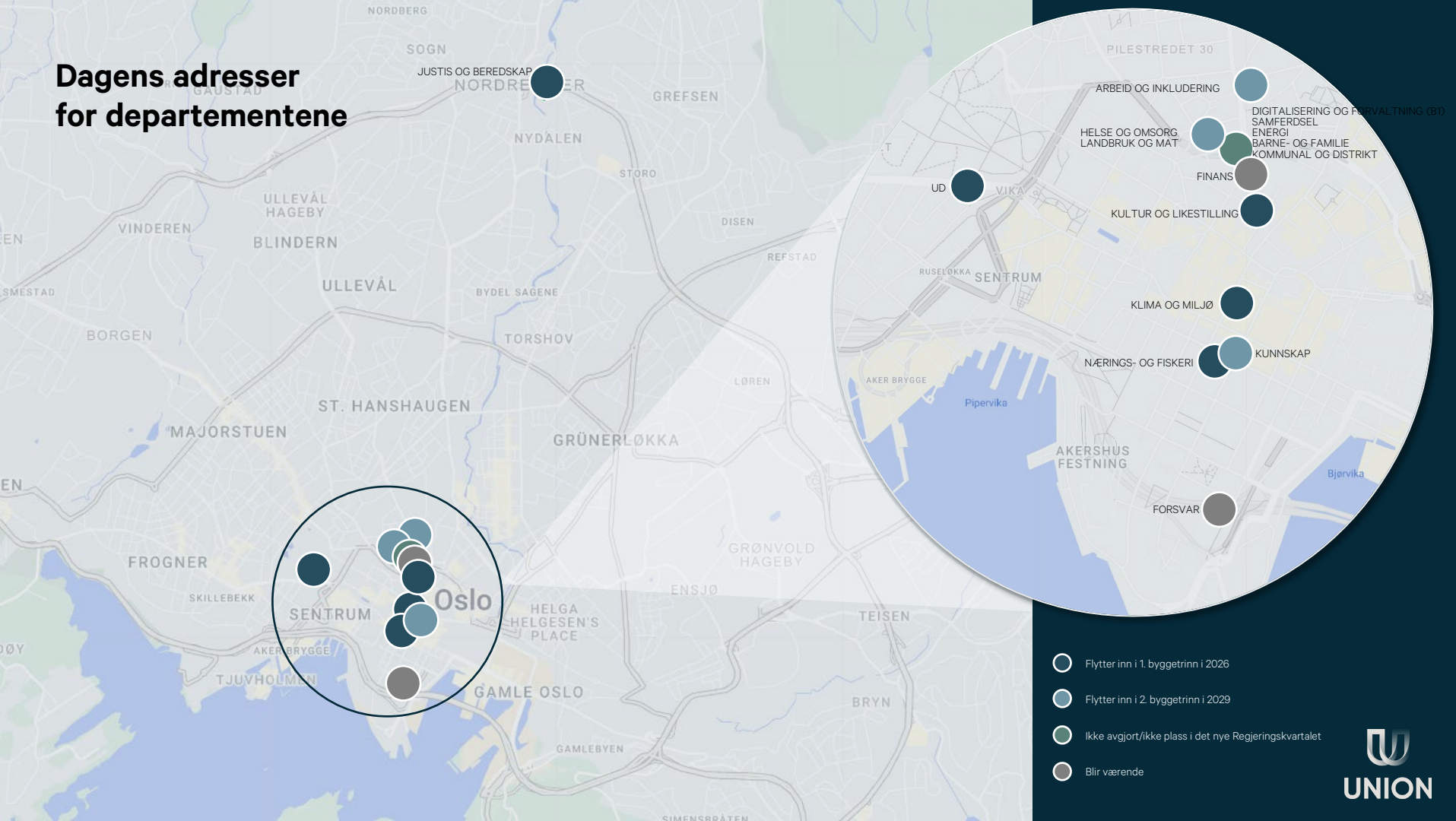
Østkorridoren har en kontorledighet som er 1,4 prosentpoeng høyere enn i Vest. Dette skyldes **nybyggaktiviteten som har vært, og at flere av arealene allerede er reflektert inn i dagens kontorledighet**. Likevel er det fremdeles to større bygg som blir tilgjengelige i forbindelse med nybyggvolumet i 2025 og 2026, og det er de gamle arealene til Justis- og beredskapsdepartementet i Nydalen og Kripos på Bryn, som totalt kan tilføre 36 000 m² til markedet.

Med ledigstillelse av arealene over så vil den relative ledigheten øke mest i vestkorridoren, mens absoluttledigheten vil trolig fremdeles være høyere i østkorridoren.

Kontorledighet ulike områder (per Q3 2025)



Dagens adresser for departementene



Leiepristabell

LEIEPRISER (NOK/M ² /ÅR)	TOPPLEIE	HØY STANDARD	MODERAT STANDARD	LEDIGHET	Δ 6 MND.
CBD	6 800	5 500 – 6 300	3 700	9,4 %	1,0 %
Bjørvika	5 900	4 500 – 5 400	3 400	3,6 %	-0,3 %
Øvrige sentrum	5 400	3 700 – 4 600	2 600	6,0 %	1,8 %
Indre vest	5 300	3 500 – 4 500	2 300	4,6 %	0,4 %
Indre nord	3 200	2 200 – 2 800	1 600	11,4 %	0,1 %
Indre øst	4 100	2 500 – 3 200	1 600	8,2 %	0,4 %
Skøyen	4 400	3 000 – 4 000	2 500	7,4 %	0,7 %
Lysaker	3 400	2 300 – 2 800	1 700	10,9 %	2,5 %
Fornebu	2 600	1 800 – 2 400	1 400	11,4 %	-1,8 %
Nydalen	3 200	2 200 – 2 900	1 600	6,9 %	-3,2 %
Bryn / Helsfyr	3 000	2 200 – 2 800	1 400	11,3 %	-1,4 %
Økern, Hasle, Løren, Ulven	2 900	2 000 – 2 400	1 400	11,4 %	-2,9 %
Ytre vest	2 000	1 500 – 1 700	1 400	5,8 %	1,1 %
Ytre nord og øst	1 900	1 500 – 1 700	1 200	5,9 %	1,1 %
Ytre syd	1 800	1 400 – 1 600	1 200	10,4 %	1,7 %
Asker & Bærum	2 700	1 800 – 2 400	1 200	4,2 %	0,2 %

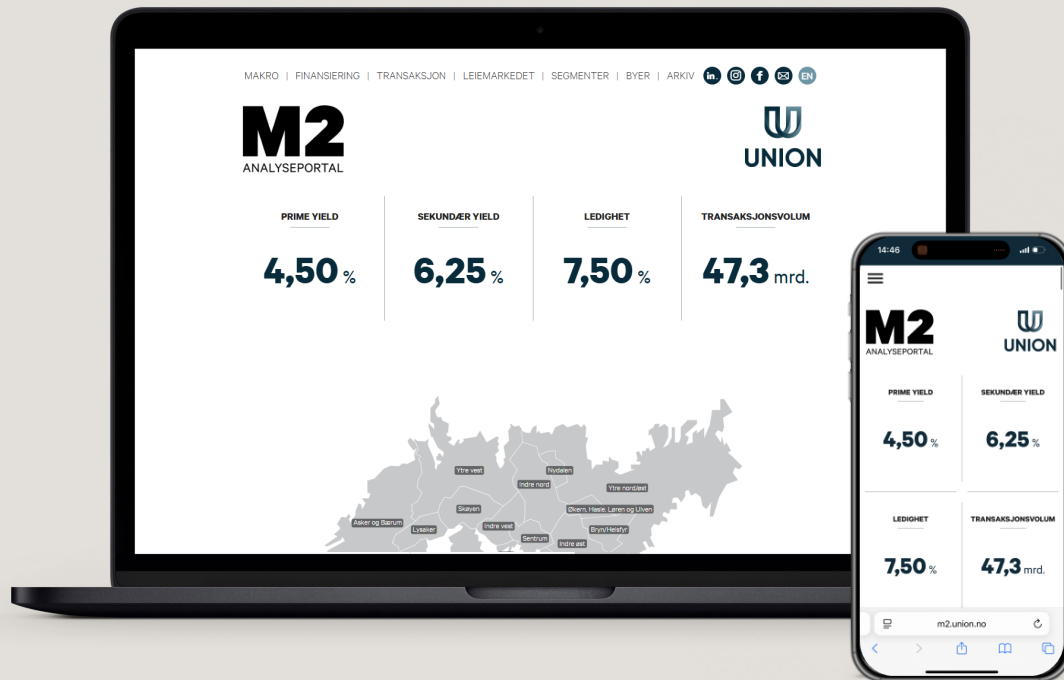
Kilde: UNION

M2

ANALYSEPORTAL

Hold deg oppdatert på
eiendomsmarkedet

www.m2.union.no





UNION

SKAPER VERDIER AV EIENDOM