



Renteutfordringer, men flere selgere og muligheter

DNB Næringsmeglings Frokostseminar | *5. mai 2026*

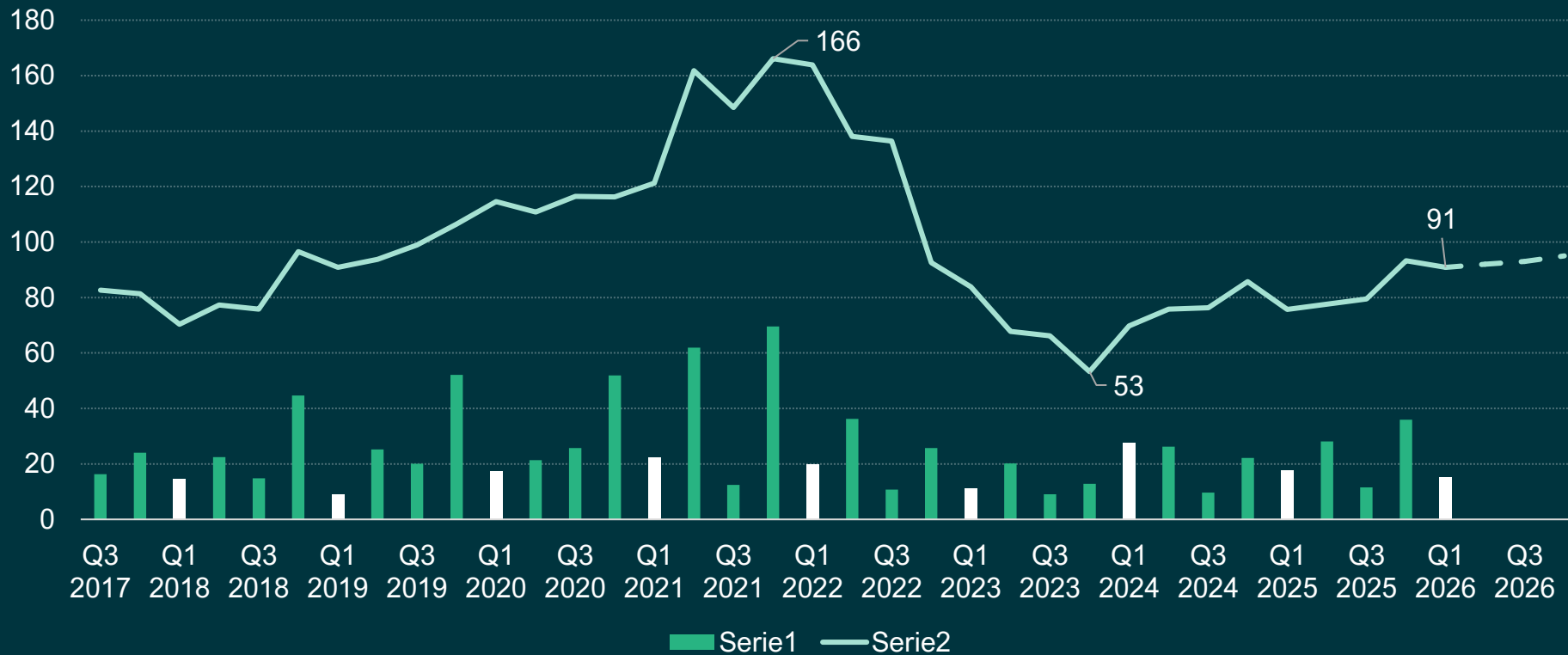
Hovedpunkter

- Flere selgere, men moderat transaksjonsaktivitet
- Renter og risiko presser yieldnivåer opp
- KI påvirker økonomien og kontormarkedet

Transaksjonsaktiviteten opp fra bunnen, langt unna gamle topper

Transaksjonsvolum Norge

NOK mrd.

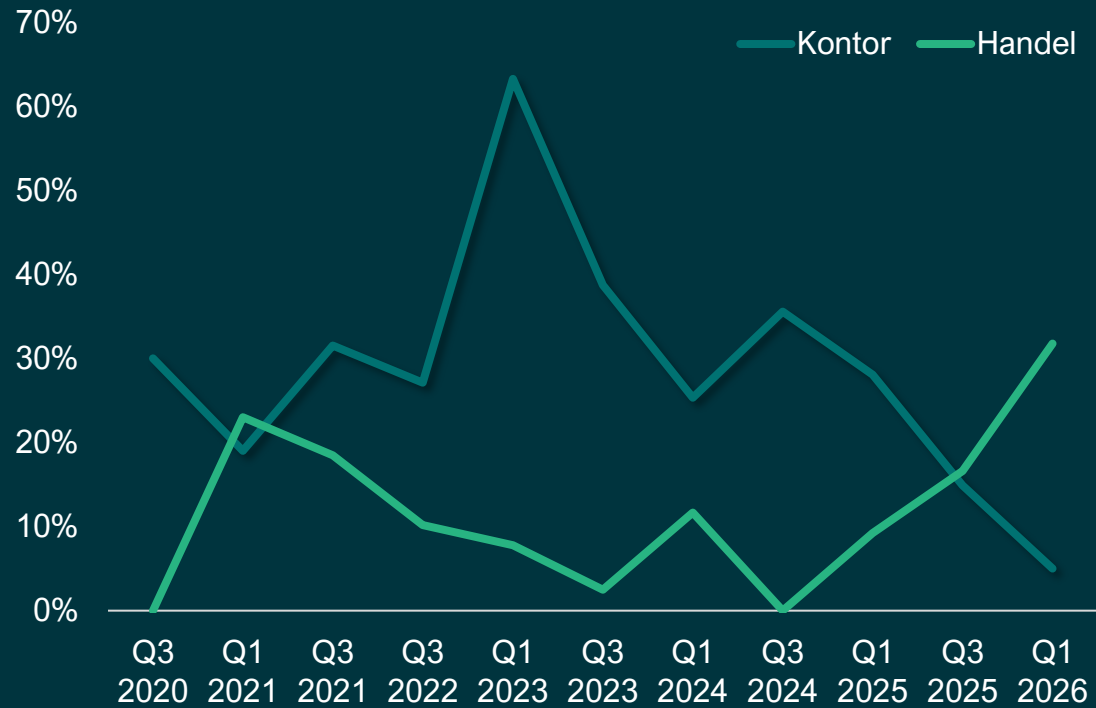


21 %
av de største investorene
forventer å bli netto
selgere

Kontorbrems...

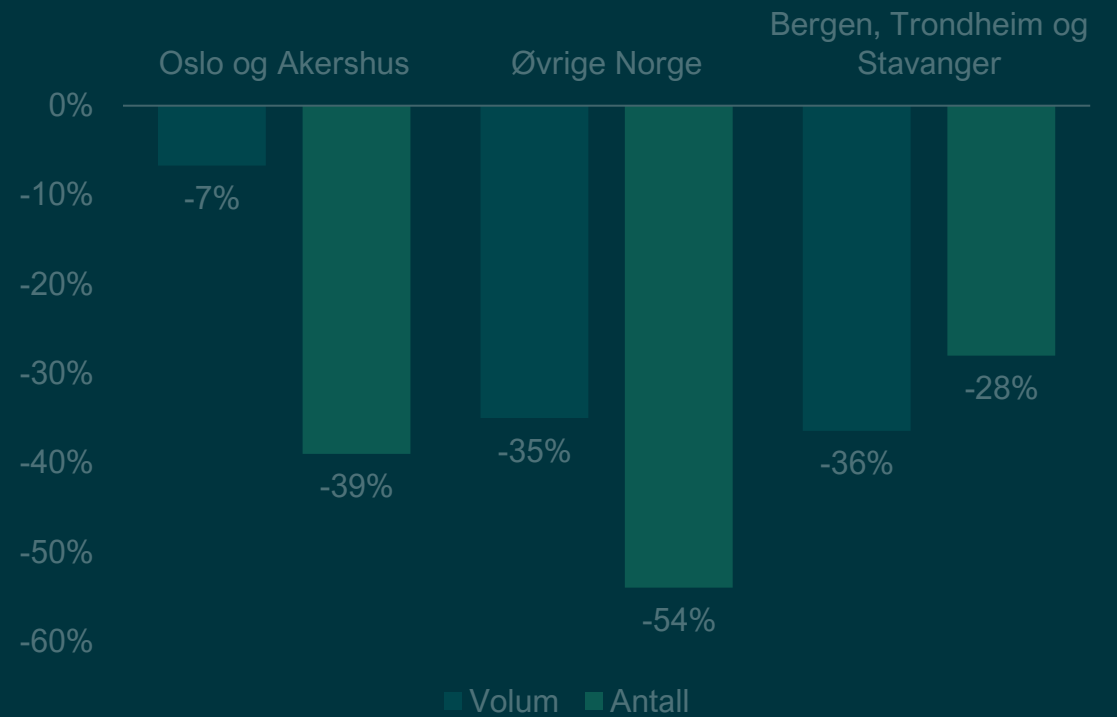
Hvilket segment får best verdiutvikling neste 3 år?

Andel av respondenter



Transaksjoner kontor i 2025 mot gjennomsnittet siste 10 år

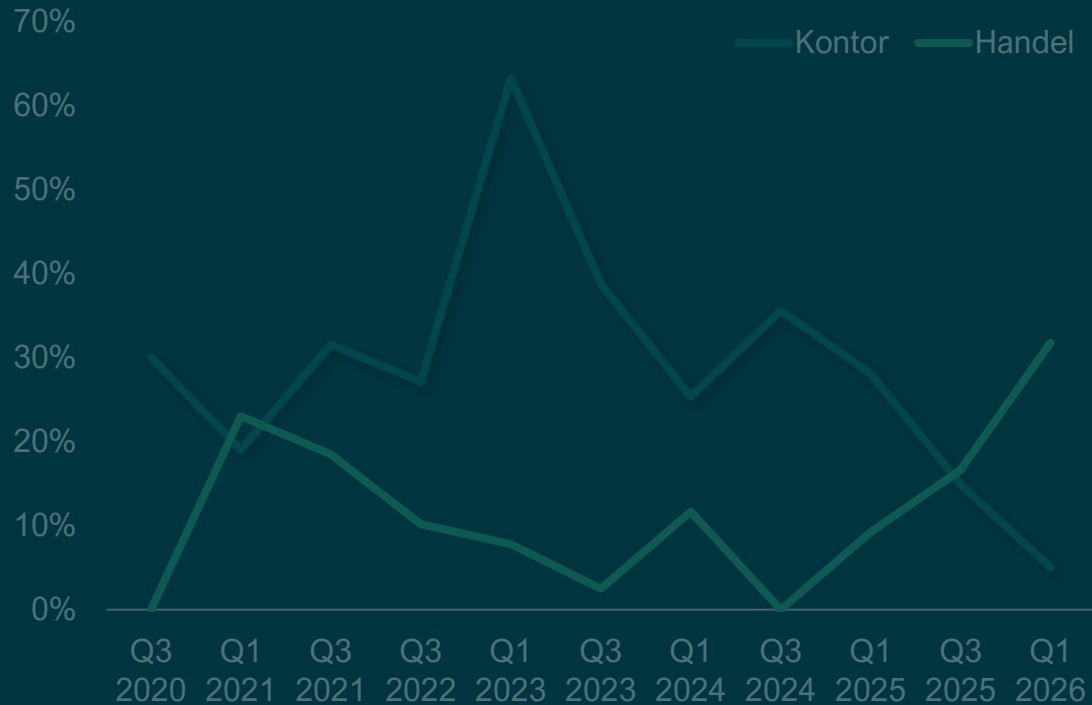
Differanse, andel av volum og antall



Kontorbrems...

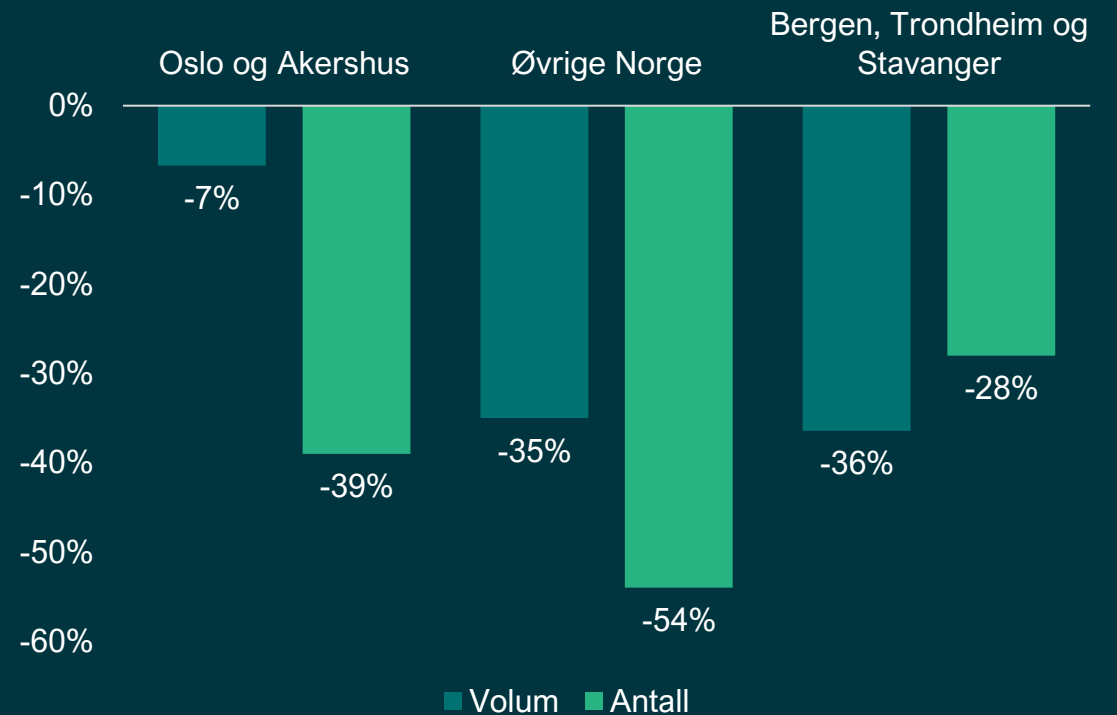
Hvilket segment får best verdiutvikling neste 3 år?

Andel av respondenter



Transaksjoner kontor i 2025 mot gjennomsnittet siste 10 år

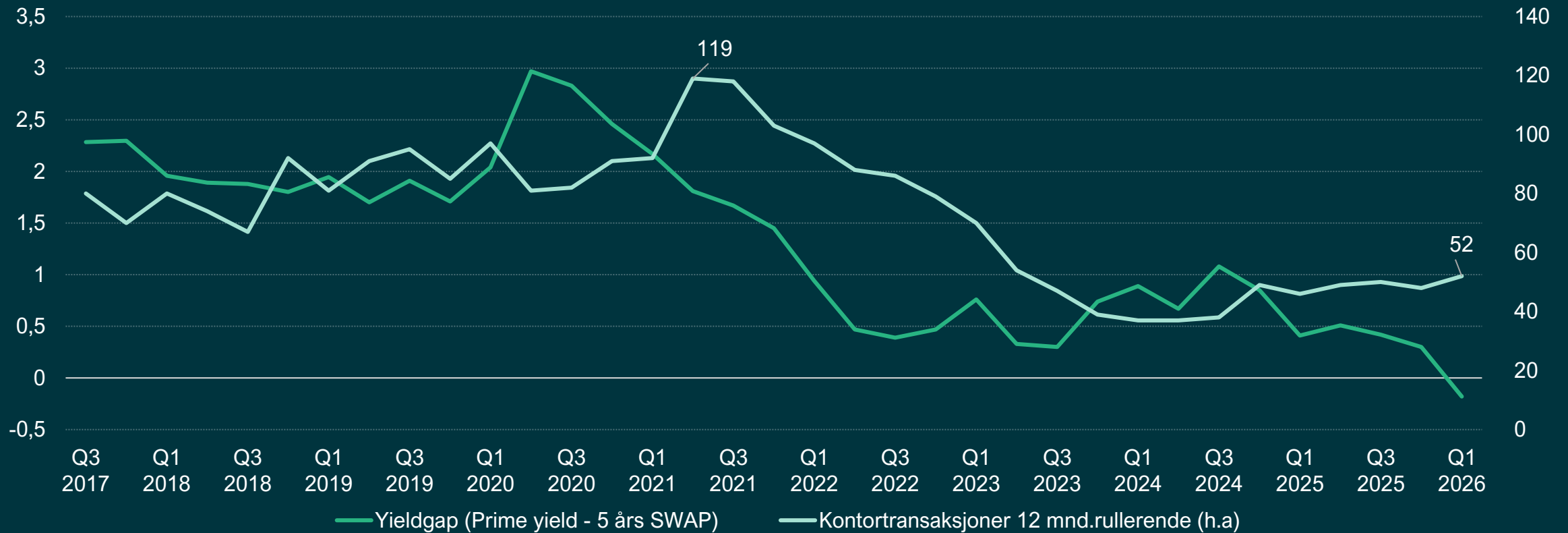
Differanse, andel av volum og antall



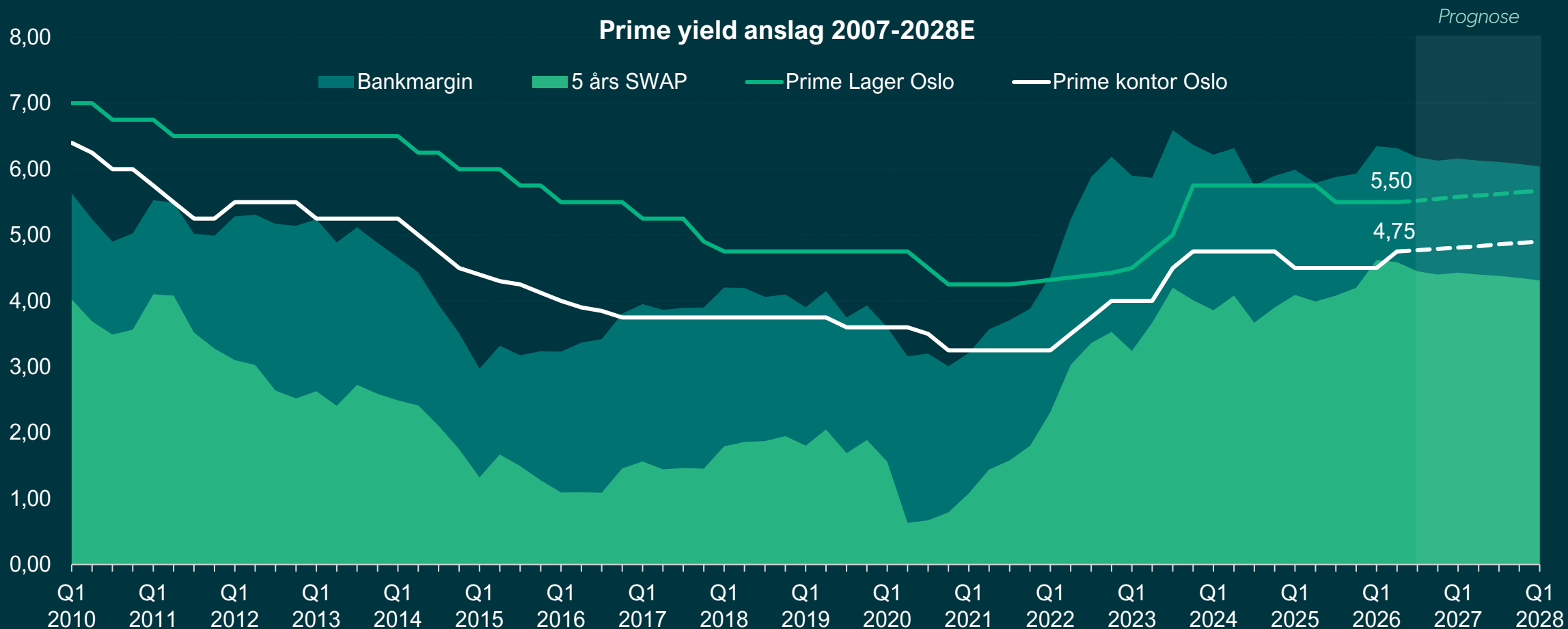
Kontor: Historisk lavt yieldgap gir få omsetninger

Yieldgap kontor og antall kontortransaksjoner

Norge. Prosentpoeng og antall.

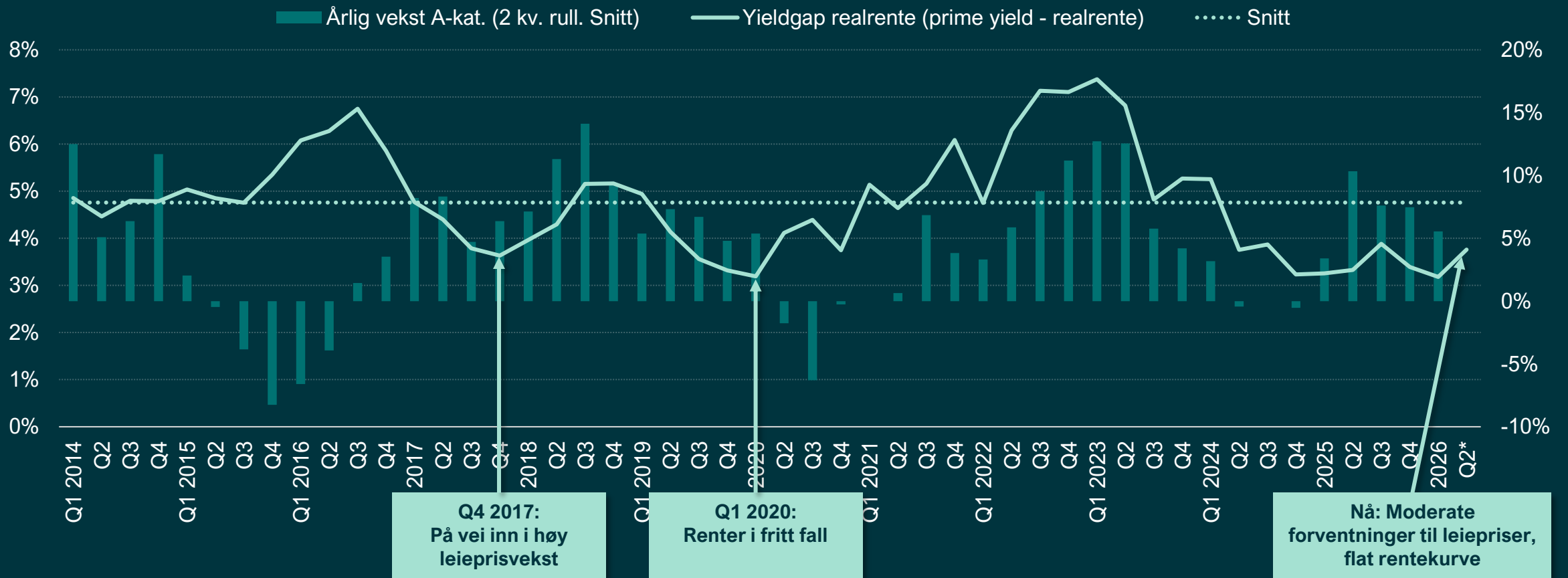


Yieldene presses oppover



Investorene ser ikke drahjelp fra leie- eller rentemarkedet fremover

Yieldgap mot realrente (5Y swap - KPI)

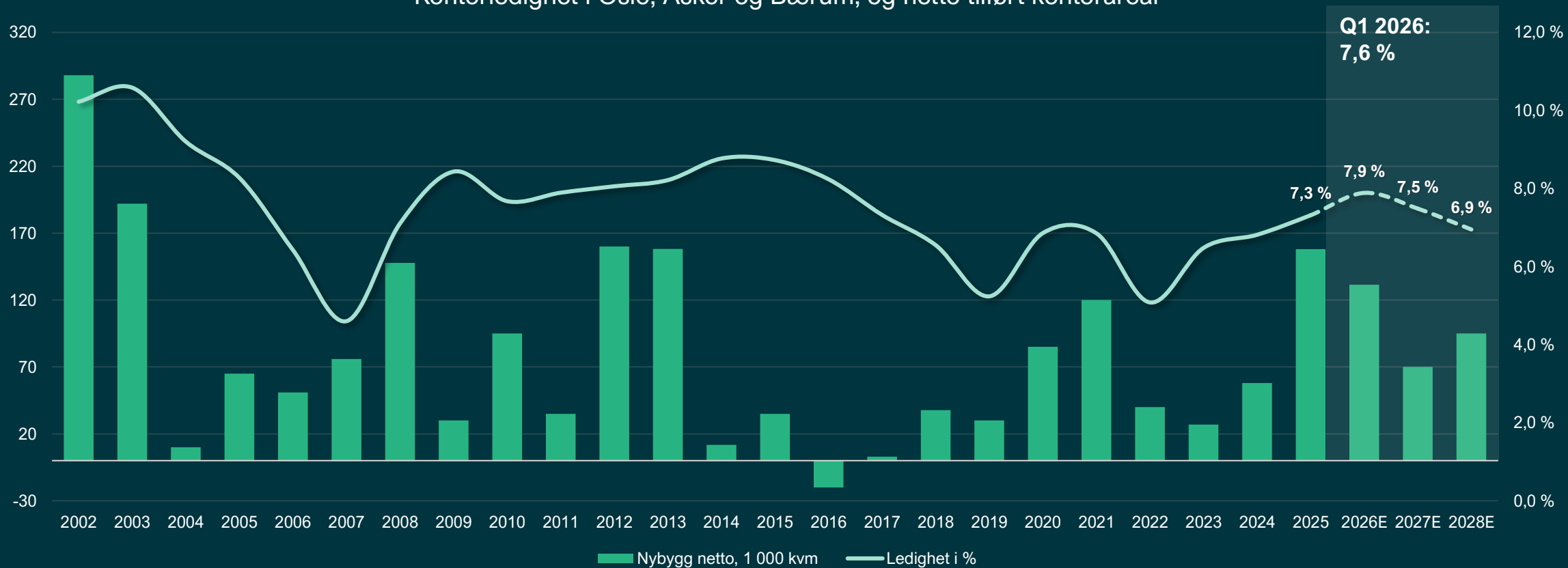


Stigende prime yield kontor

- Langt høyere renter
- Betydelig færre kontortransaksjoner
- Investorene er mindre positive til kontorsegmentet

Fallende ledighet mot 2028

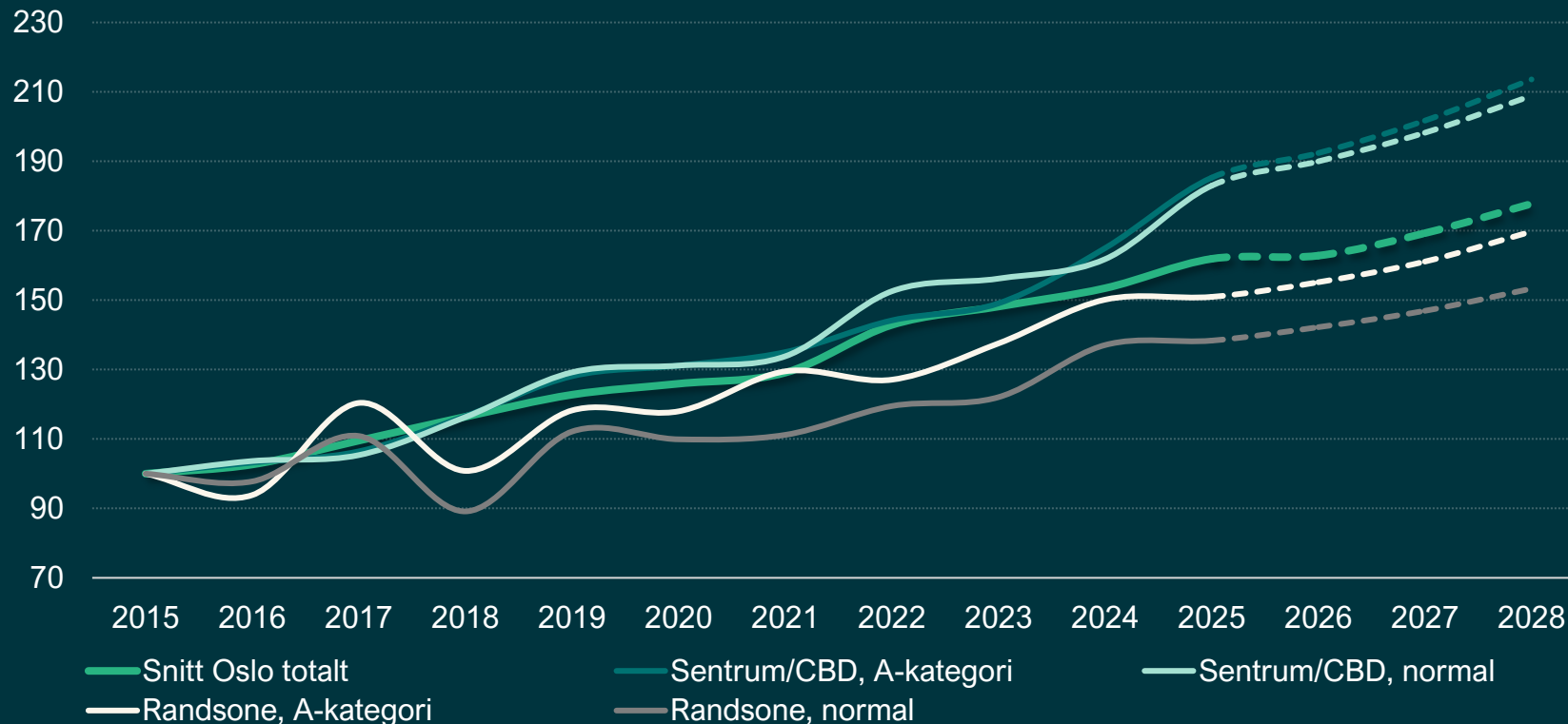
Kontorledighet i Oslo, Asker og Bærum, og netto tilført kontorareal



Enkeltkontrakter driver toppleiene – det brede leiemarkedet er mer moderat

Kontorleie, historikk og prognose

Sentrum/CBD og randsoner. 4-kv. rullerende gjennomsnitt per 4. kv.. NOK/m2. Indeks 2015=100.



**Akkumulert vekst
2025-2028E**

KPI 8,3 %
DNB Carnegie prognose

Leie 12,4 %
*Gjennomsnittlig kontorleie, Oslo, Asker
og Bærum*

KI-drevet nedgang i kontorbehovet?

Peker på KI etter nedbemanninger blant konsulenter: – Trenger ikke like mange mennesker

Konsulentgiganten Deloitte varsler at inntil 100 ansatte må gå. BI-dosent Espen Andersen mener kunstig intelligens vil fortsette å prege konsulentbransjen.

Schibsted kutter i både i VG og Aftenposten

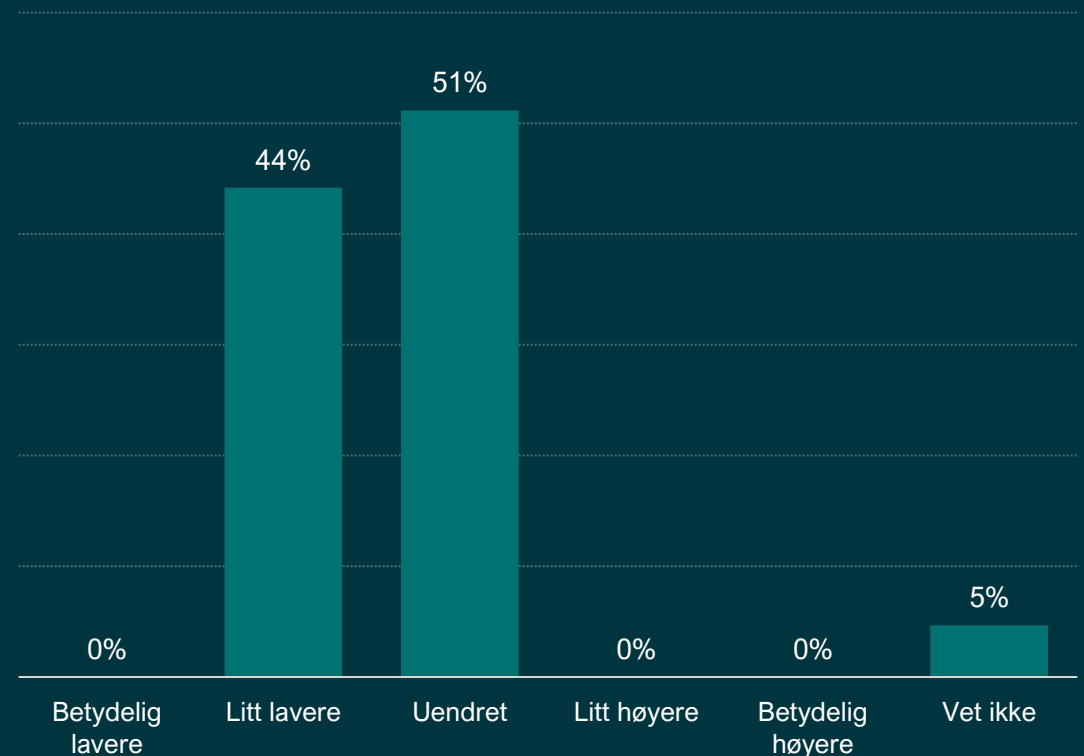
Schibsted skal kutte 350 årsverk, og en tredjedel av kuttene skal bli tatt i redaksjonene.

McKinsey:

Kuttet én av ti ansatte

Konsulenter merker KI-trykket: – En forventning fra kundene

Forventet KI-drevet endring i kontoretterspørselen neste 3 år



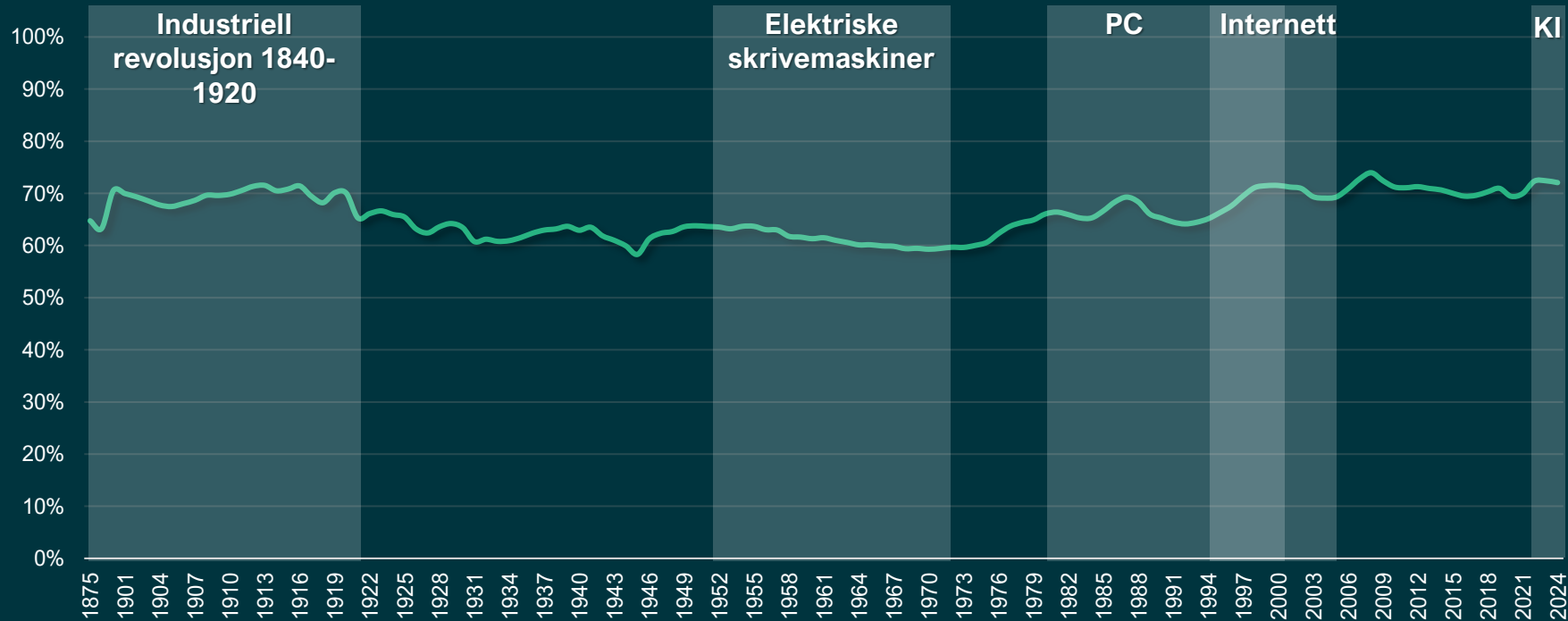
Sterkere økonomisk vekst og nye arbeidsoppgaver øker behovet for arbeidskraft



World Economic Forum anslår at KI kan **skape 22 % flere jobber globalt enn det fjerner** innen 2030

Sysselsettingsandel

Norge. Andel av befolkning 15-74 år. Prosent.



Sterkere økonomisk vekst øker behovet for arbeidskraft



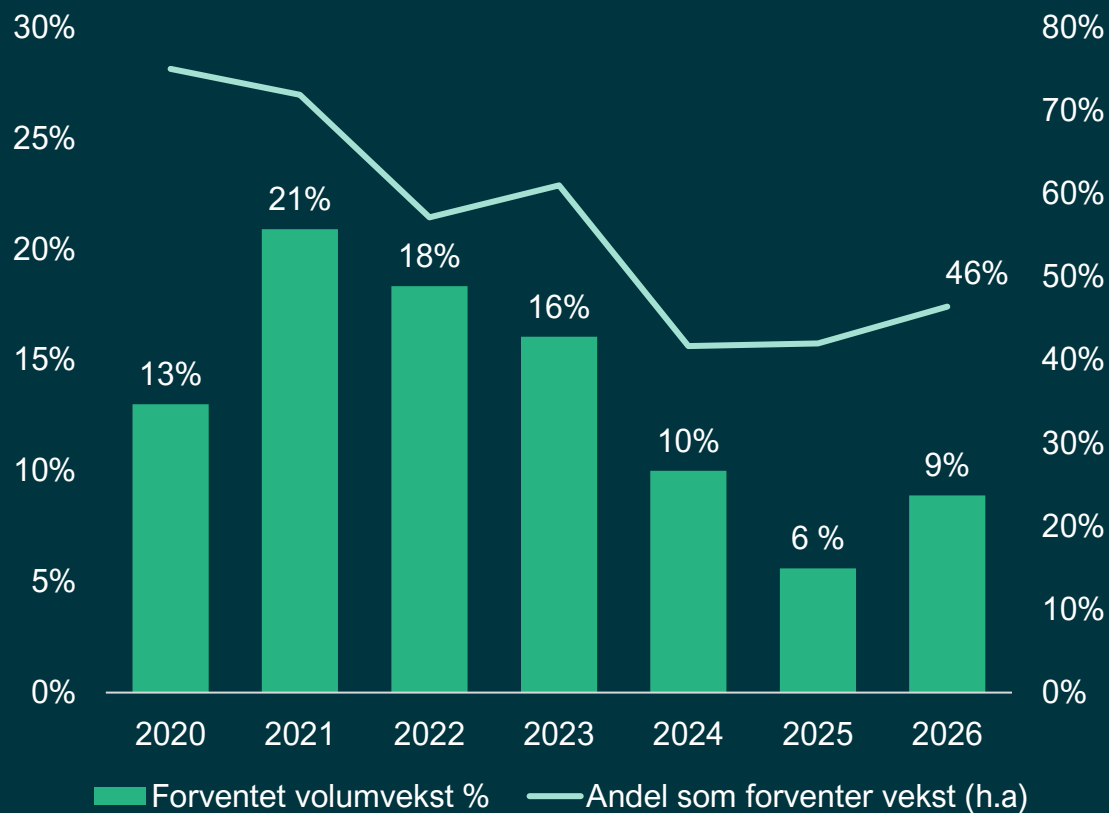
Behov for flere ansatte i komplementerte yrker



Nye KI-relaterte arbeidsoppgaver og jobber

Lager- og logistikkleietagerne forventer vekst

Vekstforventninger hos leietagerne neste fem år



Gjennomsnittlig leieprisvekst siste fem år

44 %

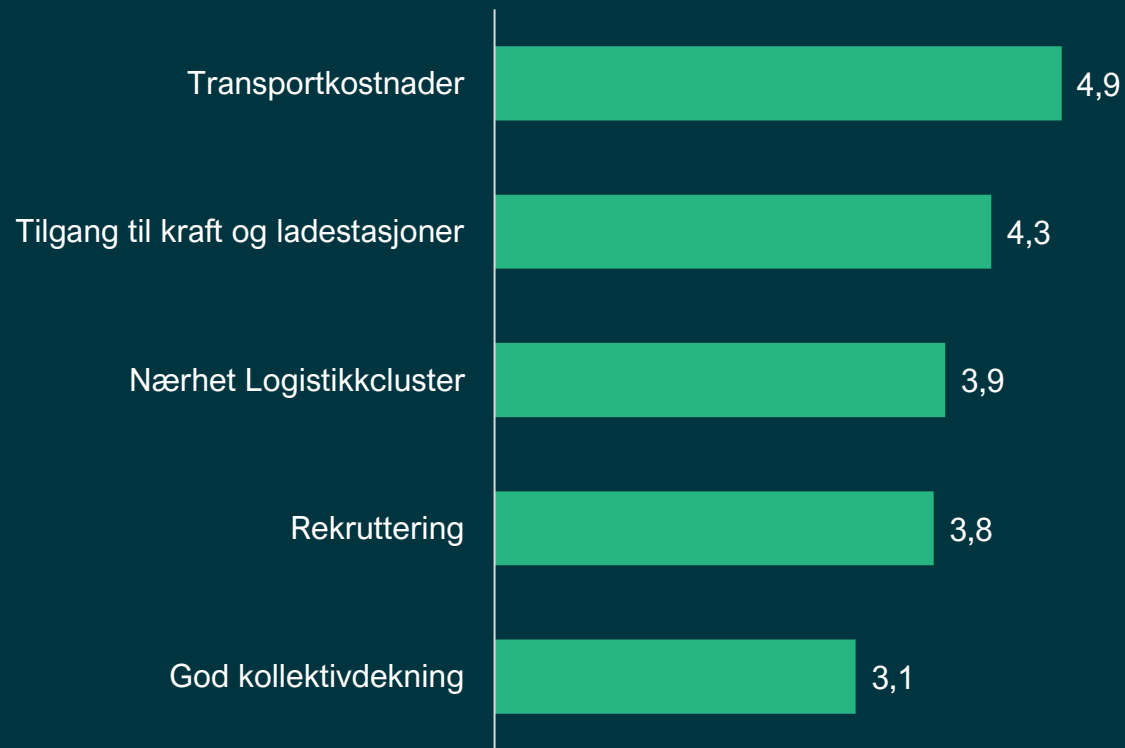
Toppleievekst (topp 15 %) siste fem år

43 %

Beliggenhet blir viktigere

Hvor viktig er følgende faktorer ved valg av beliggenhet?

(Skala 1-5, fra Ikke viktig til Svært viktig)



7 av 10 mener sentral plassering har blitt viktigere de siste fem årene

Oppsummering

- Renter, risiko, mindre etterspørsel presser prime yield presses opp
- KI endrer jobben, men ikke kontorbehovet
- Investorene liker logistikk, handel og hotell

SAVE THE DATE
Eiendomsdagen | 9. september

DNB
Næringsmegling

