

# OSLOSTUDIET

## PRIMO 2026

---

 EIENDOMSSPAR

# S A M M E N D R A G

## ØKET AREALLEDIGHET. FORTSATT LAV AREALABSORBSJON. LAV FERDIGSTILLELSE I 2026.

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 606 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 103 000 kvm fra ifjor (+20,5%). Arealledigheten utgjør ved dette 6,2% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer er fortsatt historisk lav, men økte fra 79 000 kvm i 2024 til 102 000 kvm i 2025.
- Sonene i nord/øst/syd har høyest ledighet (8-14,5%) og også stor tilbudsøkning i årene fremover. Sentrum samt Indre og Ytre sone Vest har arealknapphet (3-4%).
- I 2026 forventes ferdigstillelsen av prosjekter å utgjøre totalt 127 000 kvm, en betydelig nedgang fra 205 000 kvm som ble ferdigstilt i 2025. For 2027 anslås det en ferdigstillelse på 122 000 kvm hvor av 81 000 kvm er igangsatt. Ferdigstillelsen i 2026 og 2027 er således marginalt høyere enn absorpsjonen de siste par årene, hvilket tilsier at arealledigheten vil vise en beskjeden økning. I 2028 anslås ferdigstillelsen å øke til 162 000 kvm.

### GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2026 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum.

Tilsvarende studier er gjort siden 1991. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av fysisk ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske del-områder. Både fremleiearealer og øvrige ledige arealer er inkludert i ledighetstallene.

Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

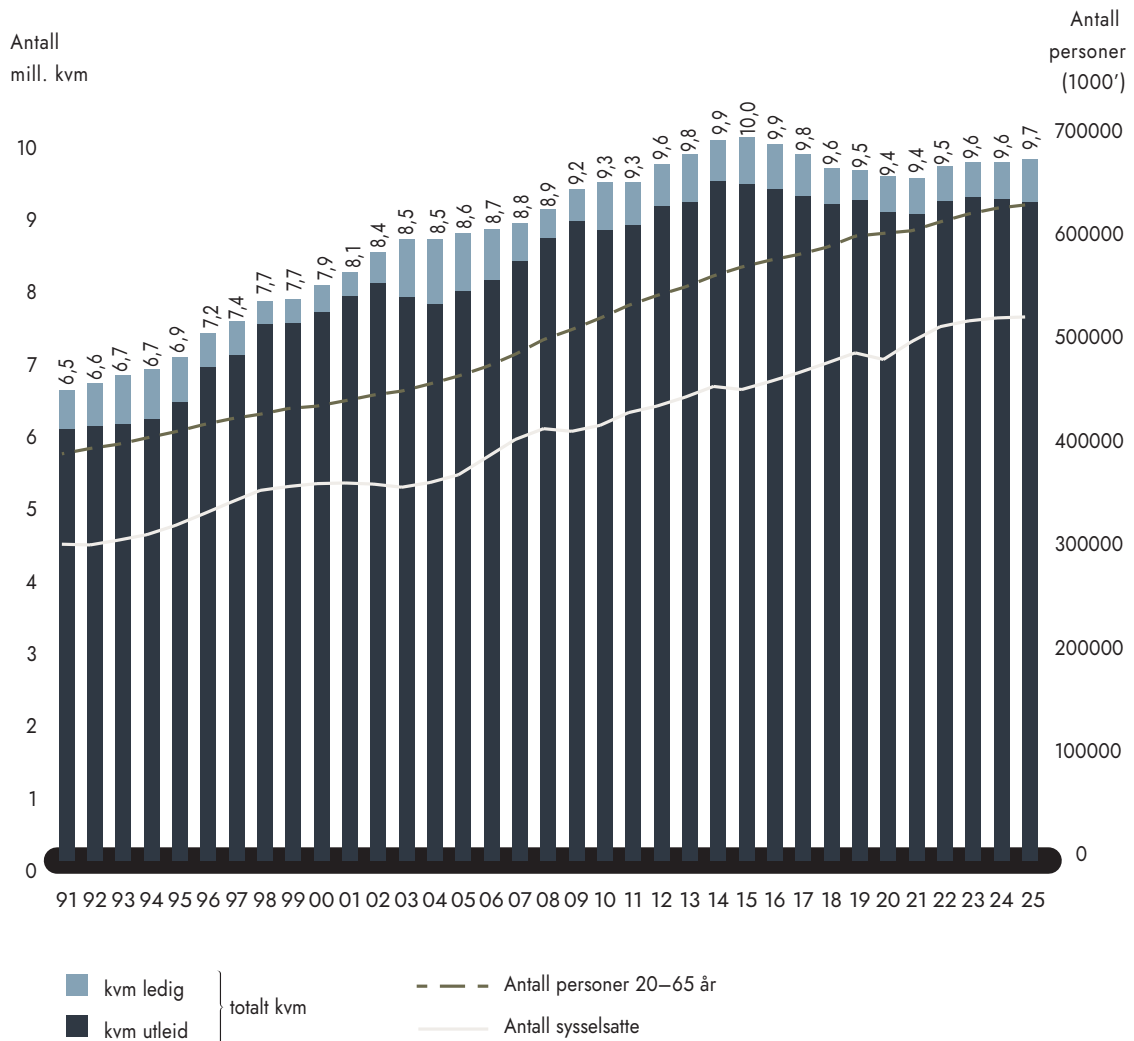
- Gjennomgang av annonser.
- Visuell inspeksjon gjennom gatevandring og bilkjøring, med kartlegging av mørke eller skitne vinduer samt identifisering av "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 150 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

## MINKENDE AREALBRUK PER SYSSELSATT OVER DE SISTE 15 ÅR

Figuren under viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i perioden 1991–2003, at det i perioden 2003–2015 stort sett var samsvar mellom arealvekst og sysselsetningsvekst, og at det i perioden fra 2016 har vært høyere sysselsetningsvekst enn arealvekst.

Denne utviklingen skyldes i hovedsak at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 30 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste fem årene har sysselsetningsveksten avtatt etter den sterke oppgangen i forbindelse med gjenåpningen etter koronapandemien. I 2025 var veksten i Oslo, Asker og Bærum kun 0,2 %. Det er verdt å merke seg at statsforvaltningen hadde en vekst på 2,3 %, mens privat sektor stod stille.

**Figur 1 Utvikling kontor/forretningsbygg kvm Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Asker/Bærum (inkludert selvstendige næringsdrivende og ikke registrerte arbeidstakere)**



## FORTSATT LAV ABSORBSJON I 2025

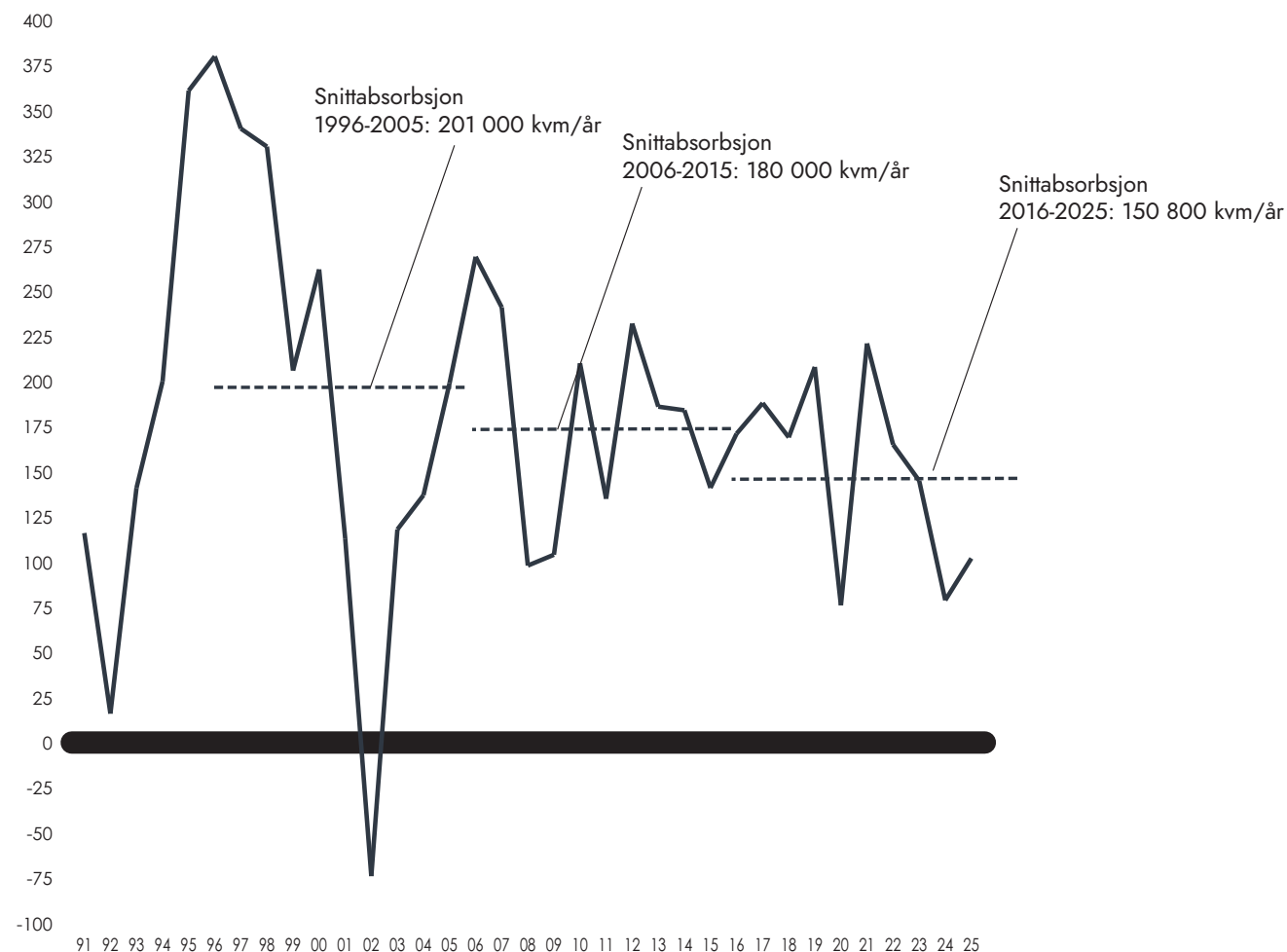
Arealabsorpsjonen i 2025 utgjorde 102 000 kvm mot 79 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 21 000 kvm (ned fra 43 000 kvm i 2024), og ordinær kontorabsorpsjon 81 000 kvm (36 000 kvm i 2024).

Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Denne trenden gjelder også for begynnelsen av koronakrisen i 2020. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. I lavkonjunktur går arealabsorpsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til godt over 200 000 kvm.

Snittarealabsorpsjonen i perioden 1996-2005 har vært 201 000 kvm per år, mens det for periodene 2006-2015 og 2016-2025 var snittabsorpsjonen henholdsvis 180 000 kvm og 150 800 kvm.

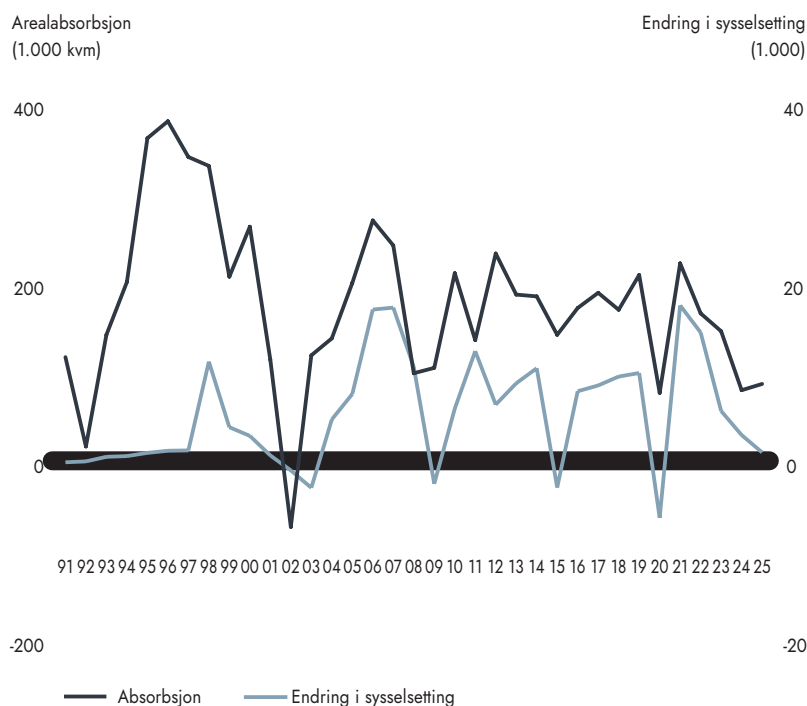
**Figur 2 Arealabsorpsjon 1991-2025**

(1.000 kvm)



Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2025

**Figur 3 Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2025**



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2006 enn i perioden 2007–2025. Sysselsettingsveksten i den første 17-års perioden utgjorde i snitt 8 109 personer/år, mens den sank til 6 589 personer/år i den siste 18-års perioden. Arealabsorpsjonen har vist en nedadgående utvikling over tid. I perioden 1996–2005 var den gjennomsnittlige årlige absorpsjonen 201 000 kvm. I de påfølgende periodene, 2006–2015 og 2016–2025, falt den gjennomsnittlig til henholdsvis 180 000 kvm og 150 800 kvm per år. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny sysselsatt er gått kraftig ned over 30-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre perioden. I tillegg har det vært en reduksjon i arealbruk per kontorarbeidsplass og en større relativ andel boligkonverteringer. I sum betyr dette at en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet de absorberte for 20 år siden (ca 15 kvm mot 30 kvm).

Figur 3 indikerer at endring i antall sysselsatte i dag, forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det tidligere var en tidsforskyvning på 1–2 år mellom sysselsettingsendring og endring i arealabsorpsjon, ser vi i dag en nesten umiddelbar, eller sågar forskuttert, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingsevne, særlig i det private næringsliv.

I løpet av 2019 økte sysselsettingen med 9 800 personer i Oslo/Asker/Bærum, mens boligkonverteringen økte fra 52 000 kvm til 74 000 kvm. Dette medførte at den totale absorpsjonen økte fra 169 000 kvm til 208 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde ca. 36 %.

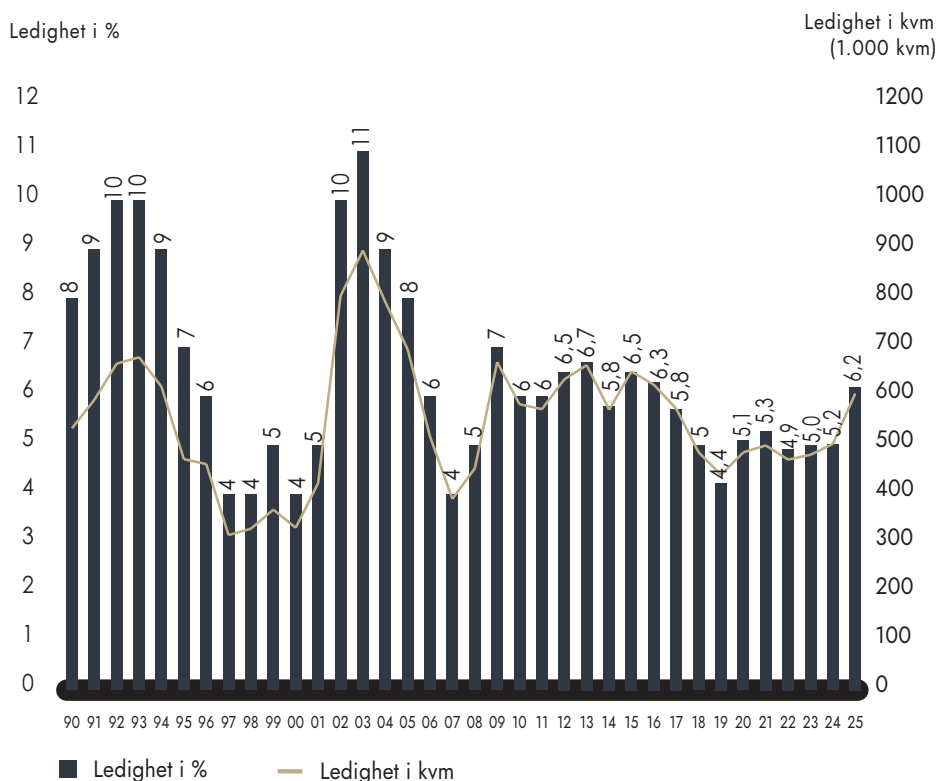
I 2020 sank sysselsettingen, som en følge av koronakrisen, med anslagsvis 3 %. Mesteparten av nedgangen var i næringer med mindre andel kontorarbeidsplasser, særlig innenfor hotell, restaurant og andre reiselivsrelaterte virksomheter. Absorpsjonen ble likefullt betydelig redusert, til 76 000 kvm. Sysselsettingen tok igjen det tapte i 2021 og økte med 17 388 sysselsatte til totalt 501 370 sysselsatte i Oslo/Asker/Bærum (+3,6 %). Arealabsorpsjonen økte da også kraftig, til 221 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 36%. Den reelle bruken av kontorarealer ble meget kraftig redusert, som følge av nedstenginger og hjemmekontorpåbud under pandemien, men foreløpig har dette hatt begrenset betydning for den underliggende kontoretterspørselen. En langsiktig konsekvens av økt bruk av hjemmekontor, kan være redusert etterspørsel etter kontorarealer, som helt eller delvis vil kunne oppveies av ønske om økt sosial komfort (høyere arealbruk per ansatt).

I 2022 falt sysselsettingsveksten til 14 363 personer og absorpsjonen til 165 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 53 000 kvm (32 %). I 2023 sank igjen sysselsettingsveksten til 5 576 personer og absorpsjonen til 145 000 kvm hvor konvertering til bolig utgjorde 23 000 kvm. I 2024 falt sysselsettingsveksten ytterligere til 2 280 personer, mens absorpsjonen endte på 79 000 kvm, hvorav 43 000 kvm (54 %) var boligkonvertering. I 2025 fortsatte nedgangen i sysselsettingsveksten til 941 personer. Arealabsorpsjonen økte svakt sammenlignet med året før og er på 102 000 kvm, hvorav 21 000 kvm (20%) var boligkonvertering.

## ØKNING I AREALLEDIGHETEN

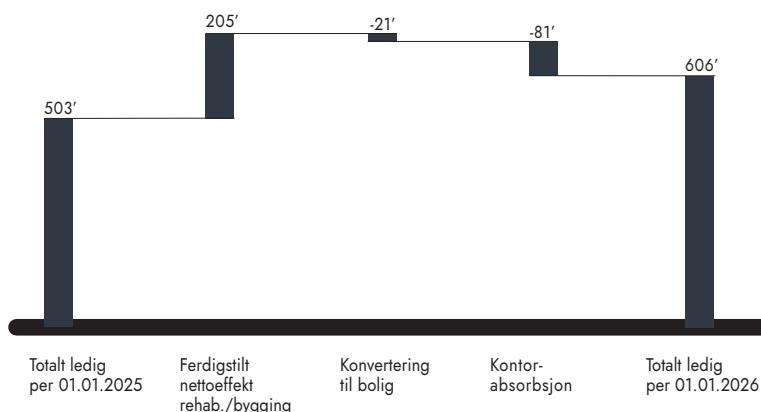
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2025, i absolutte tall og prosent. Som man ser er ledigheten øket til 6,2% ultimo 2025.

**Figur 4 Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent (1990 - 2025)**



Situasjonen pr. 01.01.2025 og 01.01.2026 er vist på figuren nedenfor.

**Figur 5 Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum (1.000 kvm)**



I 2025 ble 205 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 102 000 kvm. Historisk absorpsjon har i hovedsak vært drevet av økt behov for kontorlokaler. I de senere år har imidlertid riving og konvertering av kontorbygninger til bolig også utgjort en vesentlig del; henholdsvis 43 000 kvm og 21 000 kvm i 2024 og 2025. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 21% av den totale absorpsjonen i 2025 (54 % i 2024). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 81 000 kvm i 2025.

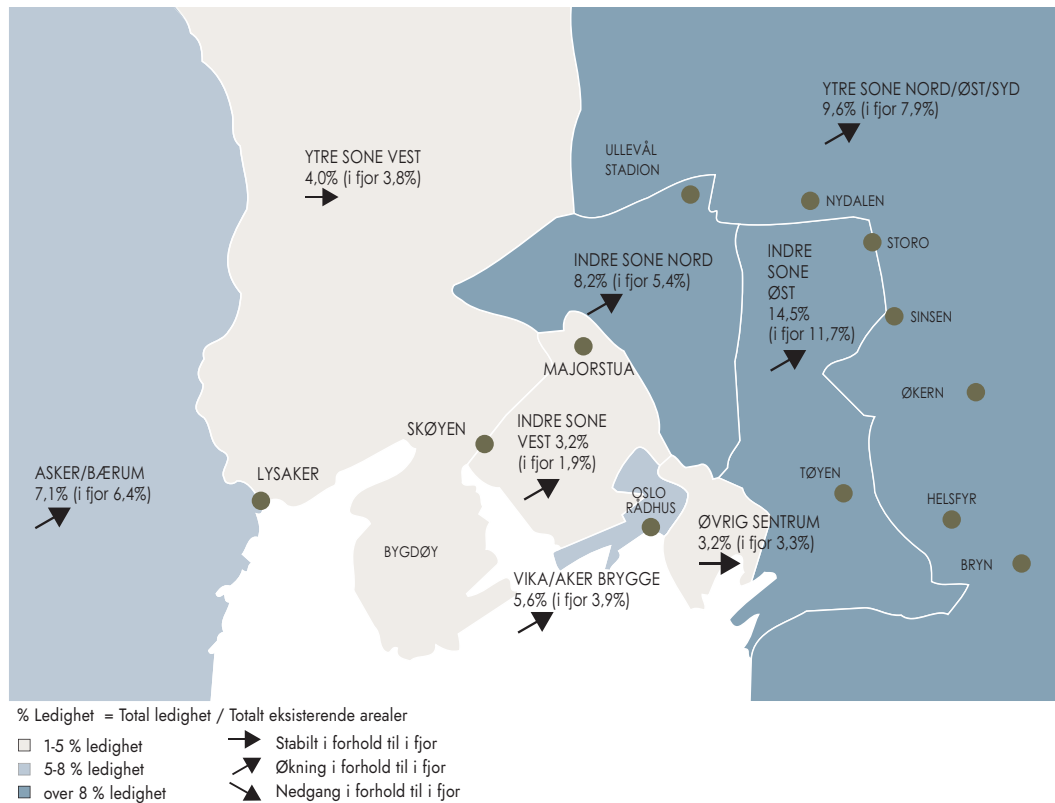
Arealledigheten økte med 103 000 kvm gjennom 2025, og primo 2026 utgjør den 606 000 kvm. Dette tilsvarer 6,2 % av det totale kontorarealet i regionen, som utgjør en økning på vel 20% i forhold til nivået de siste 8 årene.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 84 000 kvm med lager- og produksjonslokaler står nå ledige, noe som er en betydelig økning sammenlignet med de fem siste årene hvor ledigheten har ligget stabilt rundt 50 000 kvm. Nær 90 % av disse ledige lagerarealene befinner seg i Ytre Nord Øst Syd. Totalt står i størrelsesorden 690 000 næringslokaler ledig i regionen.

## SENTRUM OG INDRE VEST ER BEST

Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:

**Figur 6 Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2026**

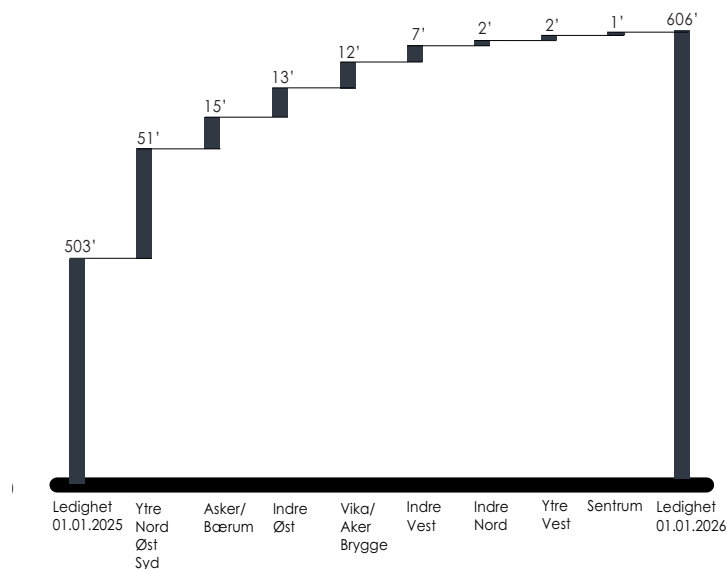


Den største økningen i arealledigheten i 2025 ble registrert i Ytre Nord Øst Syd, med en økning på 51 000 kvm. I denne sonen ble det tilført hele 116 000 kvm kontorarealer i 2025 hvor Construction City var det største prosjektet (84 000 kvm). I 2026 ferdigstilles kun et prosjekt i denne sonen og det er Fredrik Selmers vei 2. Prosjektet er på 22 500 kvm og har nå en utleiegrad på 76 %.

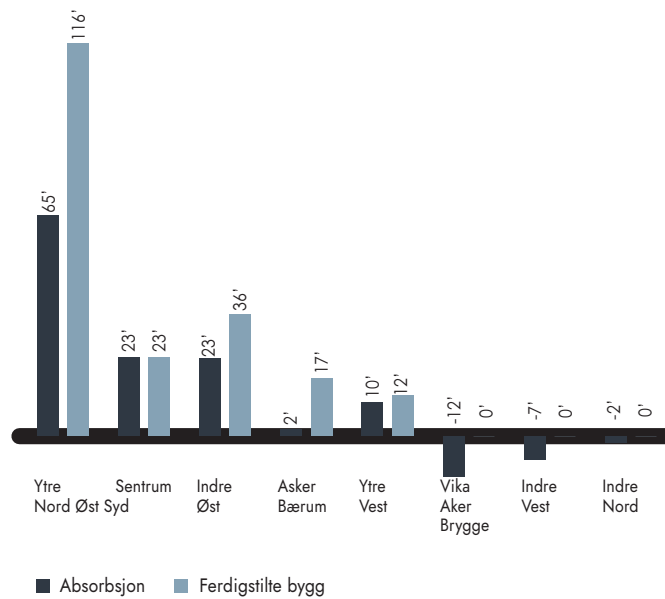
På Fornebu er det over 60 000 kvm ledige kontorarealer. De største ledige arealene på Fornebu nå er Snarøyveien 20 med 11 900 kvm, Snarøyveien 30 som har 10 000 kvm ledige arealer og Snarøyveien 36 med 6 800 kvm ledige arealer.

I Sentrum forventes en økning i ledige arealer som følge av at noen departementer flytter inn i det nye regjeringskvartalet før sommeren 2026. I tillegg frigjøres andre arealer i denne sonen i inneværende år, blant annet når Økokrim og NAV flytter til to ulike adresser på Helsfyr.

**Figur 7 Utvikling arealledighet 2025**  
(1.000 kvm)



**Figur 8 Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte regioner i 2025**

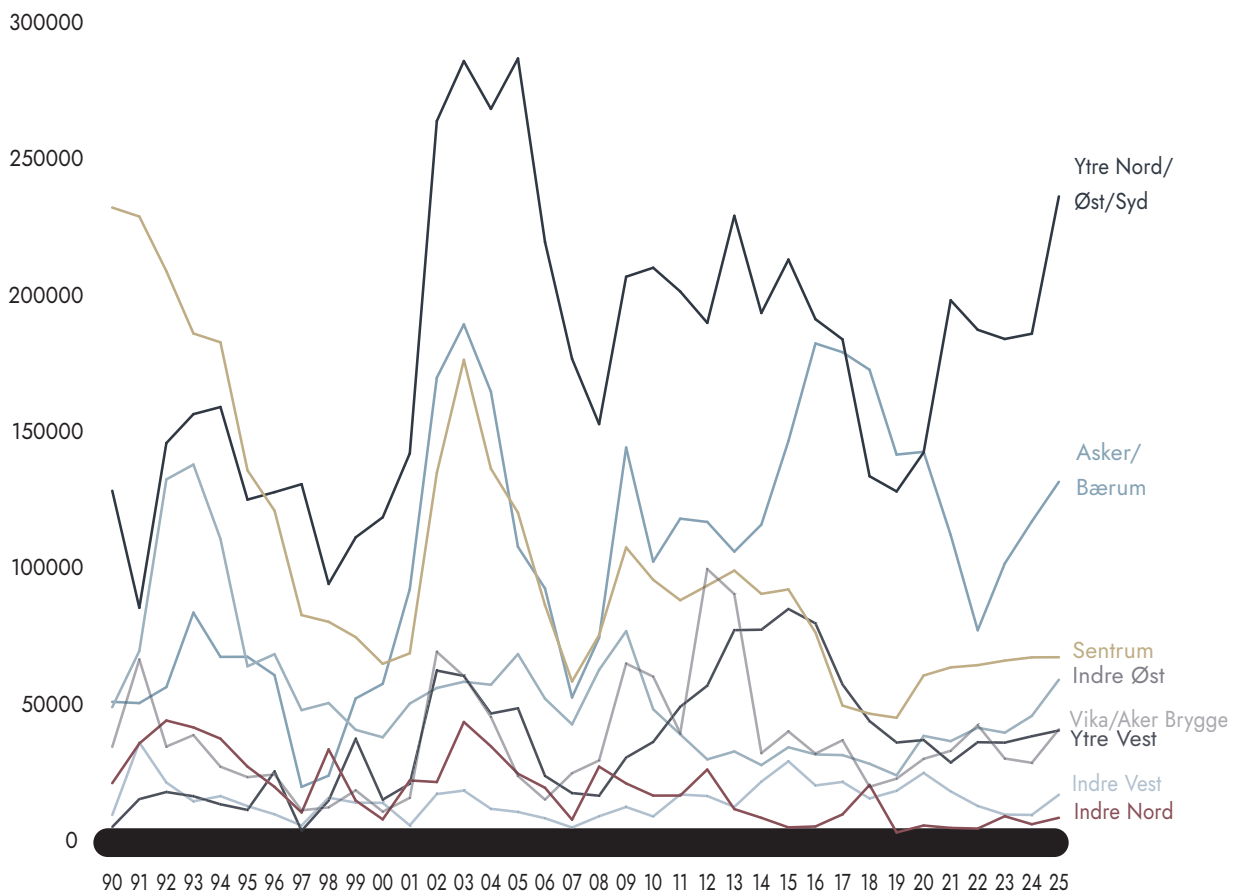


Den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (65 000 kvm) og Sentrum og Indre Øst (begge 23 000 kvm).

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2025 i de forskjellige soner.

De Ytre Sonene har generelt hatt høyest ledighet de siste årene. Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til vestlige soner. Denne økningen ble imidlertid kraftig redusert i de påfølgende år. Det er spesielt Ytre Nord/Øst/Syd som i dag har betydelig absolutt ledighet og har hatt en kraftig økning i løpet av 2025.

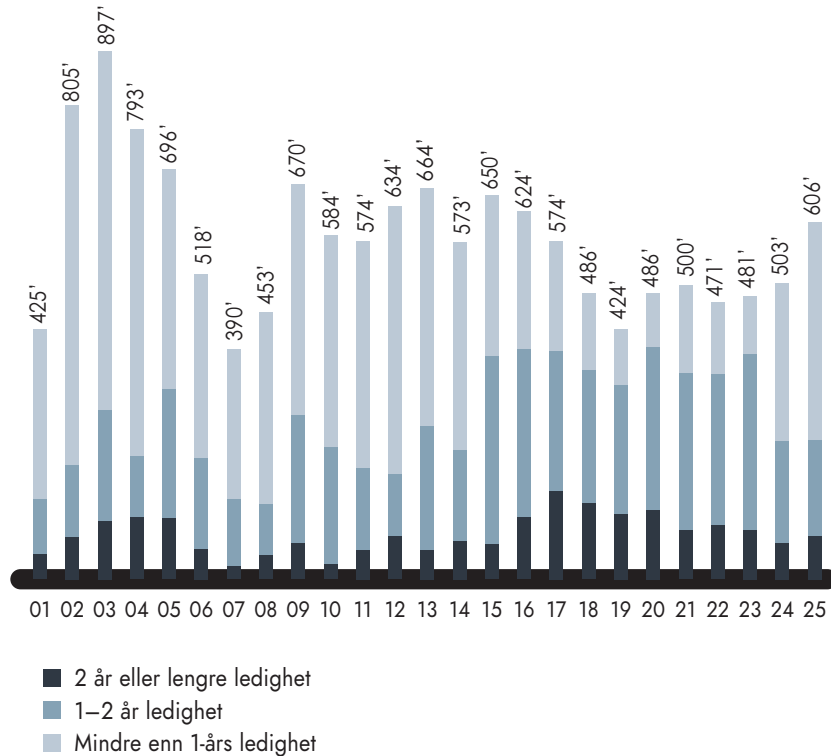
**Figur 9 Utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2025 i de forskjellige soner (1.000 kvm).**



## LANGTIDSLEDIGHET

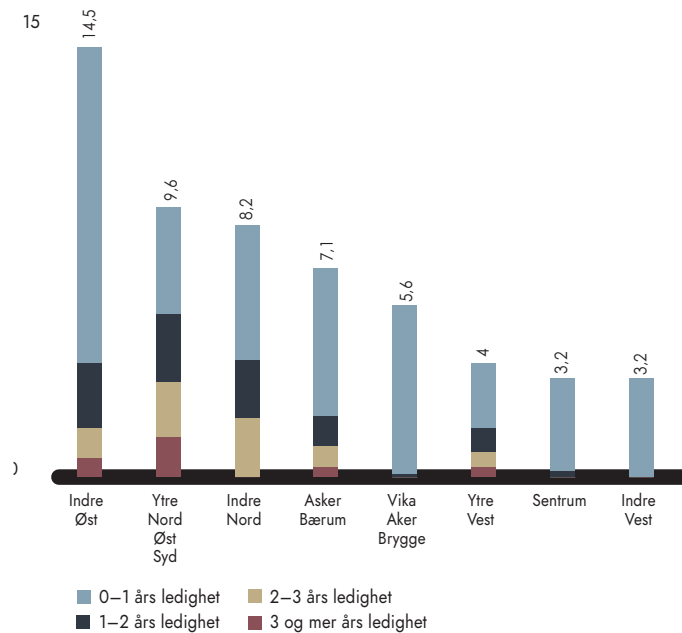
237 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er på nivå som i fjor. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 606 000 kvm.

**Figur 10 Ledige og langtidsledige arealer 2001 - 2026**  
(1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Det fremgår at de Indre Øst og Ytre soner øst som har størst langtidsledighet, mens langtidsledighet er mindre vanlig i de sentrumsnære soner.

**Figur 11 Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område**  
(% ledighet av sonens totale masse)



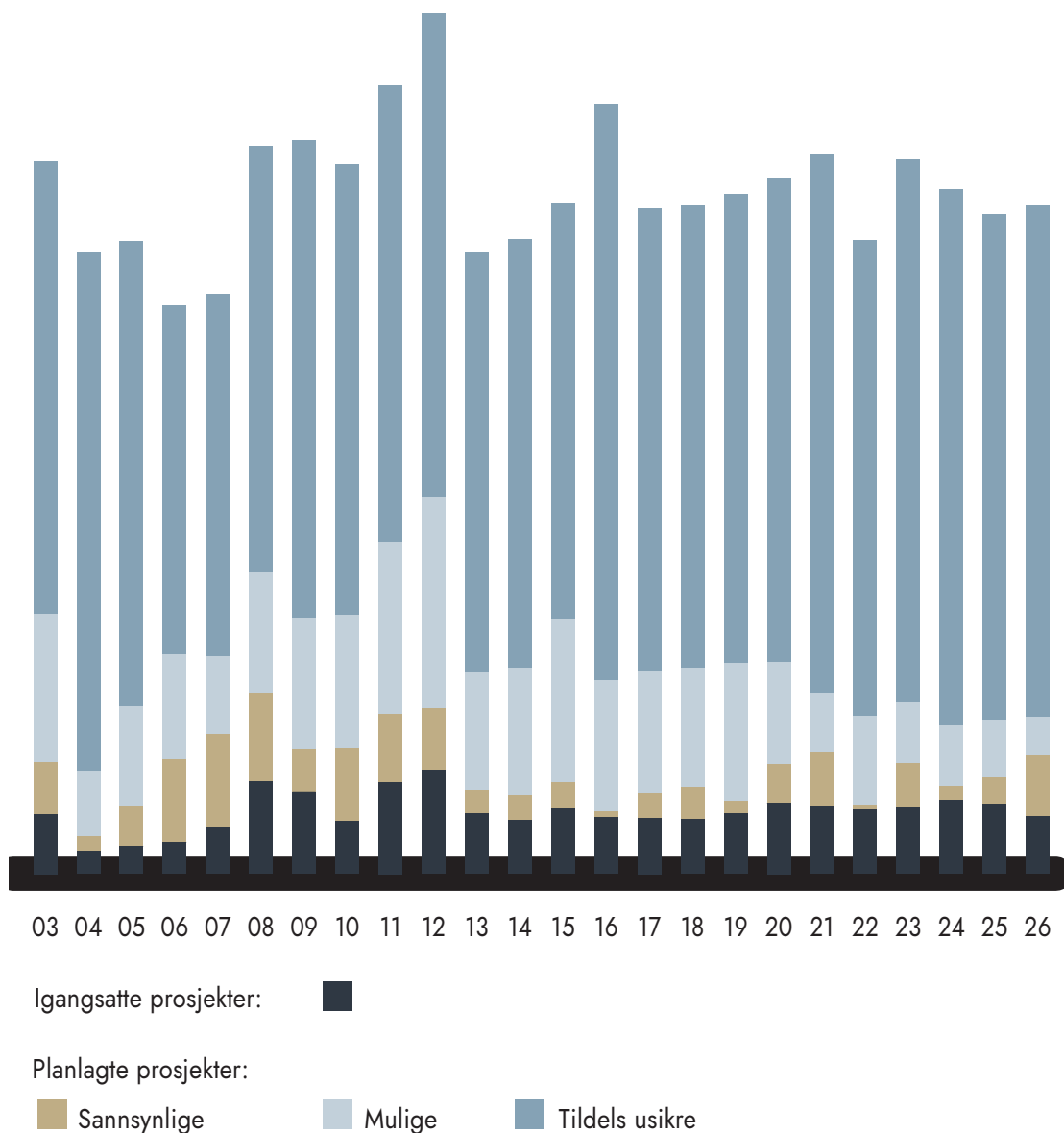
## LAV FERDIGSTILLELSE I 2026 OG 2027

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

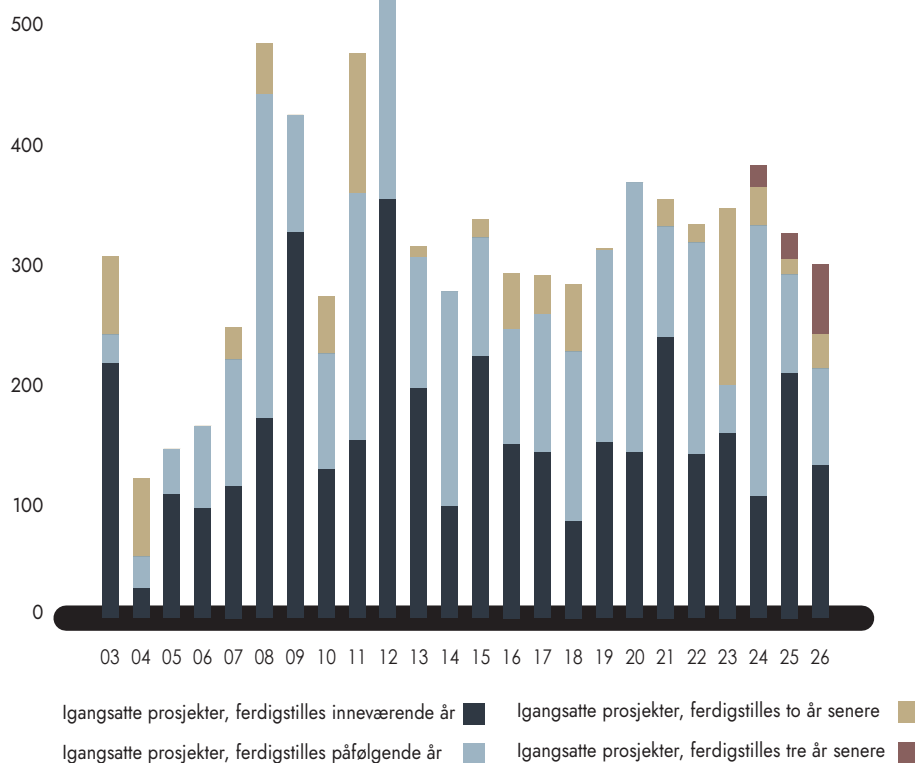
- Igangsatte nybygg: Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1–3 år.
- Sannsynlige prosjekter: Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år.
- Mulige prosjekter: Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.
- Tildels usikre prosjekter: Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor og på neste side. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,1 mill. kvm.

**Figur 12a Mulige prosjektpotensiale og Igangsatte prosjekter**  
(1.000 kvm. pr. 01.01)



**Figur 12b Igangsatte prosjekter**  
(1.000 kvm. pr. 01.01)



I 2025 ble det ferdigstilt 205 000 kvm, som er 36 000 kvm mindre enn anslått i fjorårets rapport. Avviket skyldes nettoeffekten av at ferdigstillelsen av prosjektet i Ullernchausséen 66 ble fremskyndet fra 2026 til 2025 mens A-blokken og D-blokken i Regjeringskvartalet blir innflyttet i 2026 istedenfor i 2025.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2026 utgjør 127 000 kvm hvorav 30 000 kvm er rehabiliteringer.

Igangsatte prosjekter med planlagt ferdigstillelse i 2027 utgjør totalt 81 000 kvm, hvorav 58 500 kvm er rehabiliteringer.

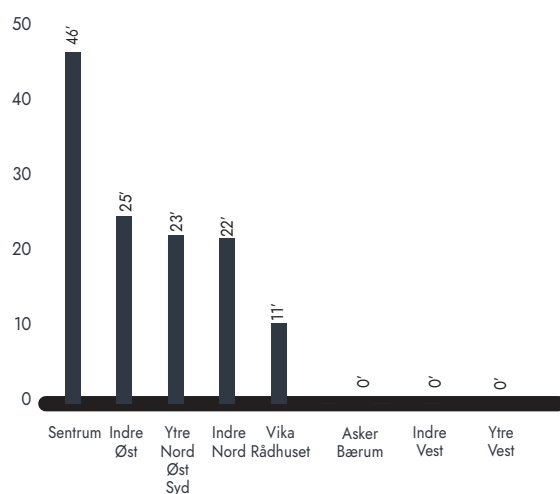
Med planlagt ferdigstillelse i 2028 er det igangsatt to nybyggingsprosjekter med et samlet areal på 28 600 kvm (Skippergaten 2–6 "Fiskebrygga" og Schweigaards gate 34C "Schweigaarden"). I løpet av 2028 forventes det i tillegg at flere rehabiliteringsprosjekter vil bli ferdigstilt, blant annet eiendommer som i inneværende år fraflyttes av departementene.

Det er tre prosjekter under gjennomføring med planlagt ferdigstillelse i 2029. Det er C-blokken i Regjeringskvartalet, Sonja Henies plass 2 "Oslo Spektrum" og Strandgaten 19 "Paléhaven". Samlet utgjør disse prosjektene 58 000 kvm.

## SENTRUM FÅR DET VESENTLIGE AV FERDIGSTILLELSEN I 2026 OG I 2027

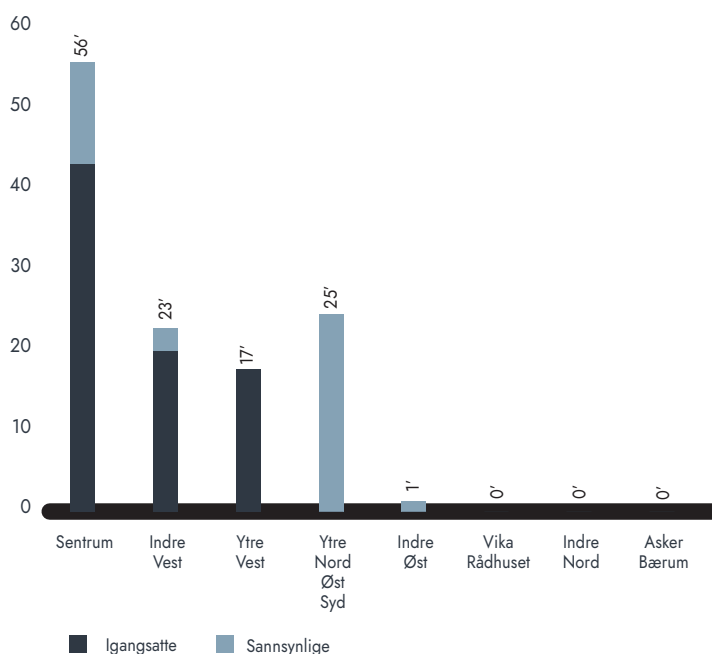
I figurene nedenfor vises hvorledes tilførselen av arealer i 2026 og 2027 fordeler seg per geografisk sone.

**Figur 13a Ferdigstilte arealer per sone 2026**  
(1.000 kvm.)



To prosjekter i Sentrum, A-blokken og D-blokken i Regjeringskvartalet, ferdigstilles og tas i bruk i 2026, med et samlet areal på 46 000 kvm. I Indre Øst er det tre prosjekter som ferdigstilles i 2026 og det er Urtegaten 9 "Drivhuset", Hammersborg Torg 1 og Ekebergveien 1B "Oslo Hospital" (totalt 25 000 kvm).

**Figur 13b Ferdigstilte arealer per sone 2027**  
(1.000 kvm.)

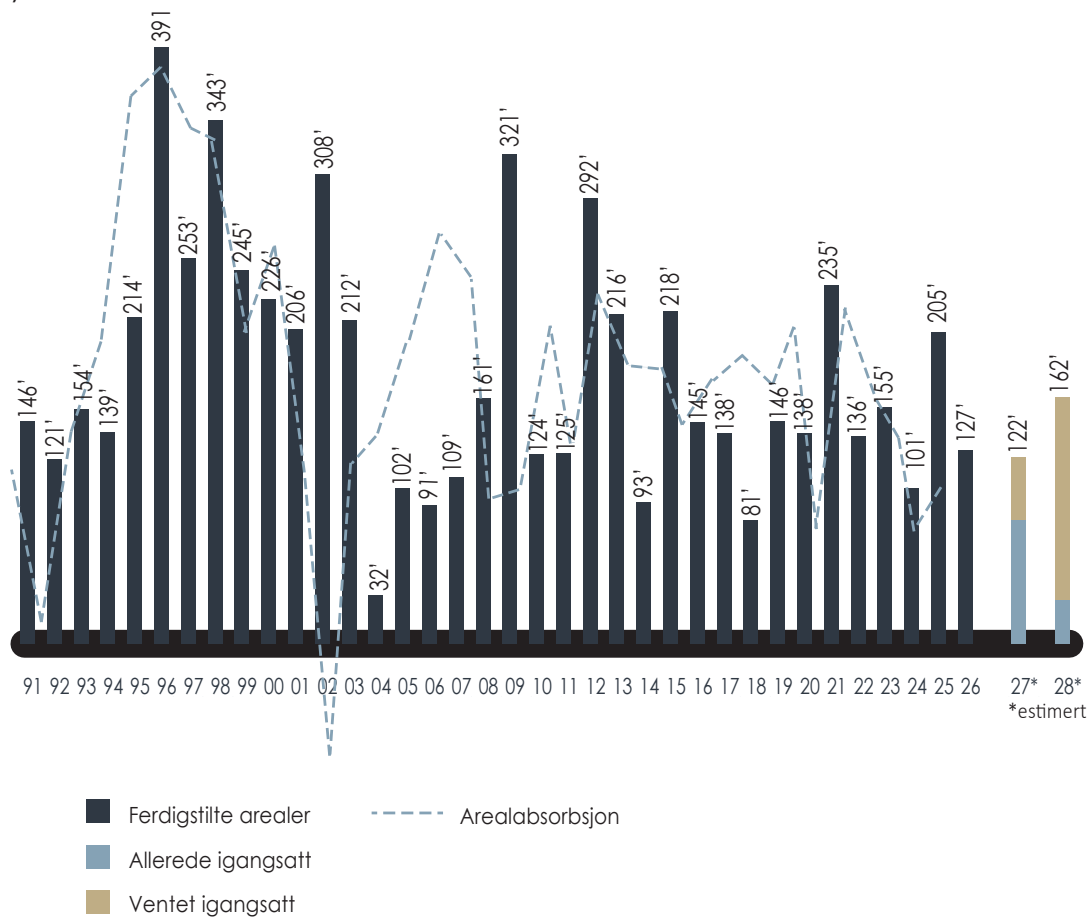


I Sentrum forventes det at totalt 56 000 kvm vil ferdigstilles i 2027. De tre største igangsatte prosjektene i denne sonen er rehabiliteringene av Grensen 17-19, Akersgaten 13-15 ("Qvarteret") og Dronningens gate 13 ("Du Nord"), som til sammen utgjør 35 000 kvm.

I Indre Vest ferdigstilles rehabiliteringen av Sørkedalsveien 6, med et samlet areal på 20 000 kvm. Eiendommen vil bli Vismas nye hovedkontor. I Ytre Vest er rehabiliteringen av Karenslyst Allé 24, som er på 16 000 kvm, igangsatt etter at Veidekke har flyttet til Ulven. I Ytre Nord Øst Syd planlegges blant annet oppstart av rehabiliteringen av Brynsalléen 6 (15 800 kvm) etter at Kripos flyttet internt på Bryn til Nils Hansens vei 25 i fjor høst.

## FERDIGSTILTE AREALER REDUSERES I 2026, AREALABSORBSJONEN ØKTE NOE GJENNOM 2025

Figur 14 Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991 - 2028)  
(1.000 kvm.)



Stolpene i figuren over viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2026 og estimat for 2027 og 2028. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2025.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med lav absorpsjon (1992, 2002, 2008, 2009, 2015 og 2020), følges av nedgang i byggevolumer og dermed bedring i arealbalansen etter hvert som absorpsjonen øker. Dette fører i sin tur til økte leiepriser og optimisme, med økning i igangsettelse av nybygg.

Markedet viste i perioden 2016–2019 jevn bedring i balansen, med en absorpsjon på i snitt vel 184 000 kvm per år og en ferdigstillelse på i snitt vel 128 000 kvm per år.

For 2020 ble det ferdigstilt prosjekter på totalt 138 000 kvm, på samme nivå som 2019, men absorpsjonen falt kraftig til kun 76 000 kvm og førte til økt arealledighet.

I 2021 ble det ferdigstilt 235 000 kvm. Dette er nær dobbelt av hva som ble ferdigstilt i 2020. Sterk økning i absorpsjonen gjorde imidlertid at arealledigheten kun steg marginalt. I 2022 falt både ferdigstillelsen og absorpsjonen. Ferdigstillelsen utgjorde 136 000 kvm og absorpsjonen 165 000 kvm, hvilket førte til nedgang i arealledigheten. I 2023 ble det ferdigstilt 155 000 kvm som var marginalt mer enn absorpsjonen. Prosjekter som ble ferdigstilt i 2024 utgjorde 101 000 kvm. Arealabsorpsjonen falt imidlertid kraftig, til bare 79 000 kvm, hvilket førte til en økning i ledigheten.

For 2025 ble det ferdigstilt 205 000 hvor det største prosjektet var Construction City på Ulven med totalt 84 000 kvm. Denne historisk høye ferdigstillelsen er hovedårsaken til økning i arealledigheten fra 5,2% til 6,2%. For ferdigstillelse i 2026 faller volumet markant til 127 000 kvm. For 2027 estimeres et totalt volum på 122 000 kvm, hvorav 81 000 kvm allerede er igangsatt, herav fire rehabiliteringsprosjekter som samlet utgjør 58 500 kvm.

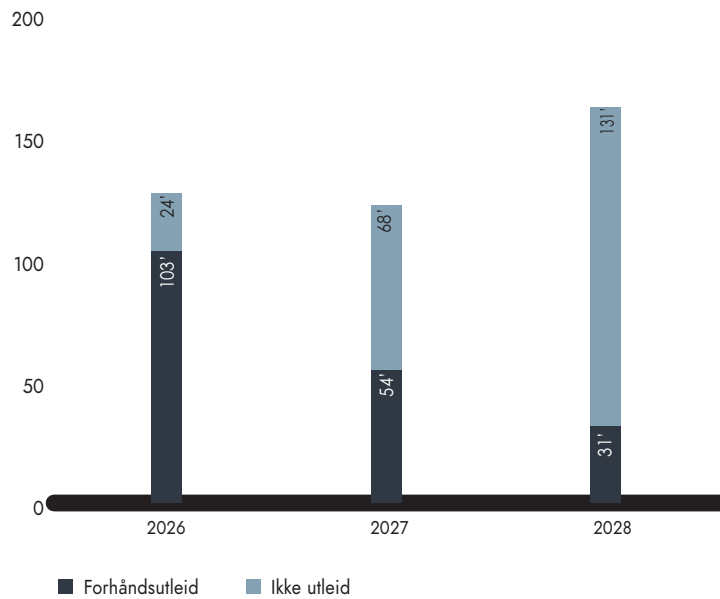
Det nesten halverte volumet i forventet ferdigstillelse i 2026 og 2027 sammenlignet med 2025, er marginalt høyere enn arealabsorpsjonen de siste par årene. Det forventes således beskjeden økning i arealledigheten de to kommende år.

I 2028 forventes ferdigstilt 162 000 kvm, hvorav 28 600 kvm er igangsatt.

## BETYDELIG ANDEL FORHÅNDSUTLEIE I 2026

Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2026-2028 finnes i figuren nedenfor:

**Figur 16 Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2026-2028**  
(1.000 kvm)



Forhåndsutleiegraden utgjør 81 % i 2026, og for 2027 er utleiegraden 44 %. I 2028 forventes det en høyere ferdigstilling og her er forhåndsutleiegraden nå 19%.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2026/2027/2028:

**Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:**

D-Blokken, Regjeringskvartalet, Statsbygg	29.500
Fredrik Selmers vei 2, Malling & Co Eiendomsutvikling	22.700
Sognsveien 72, Norges Geoteknisk Institutt	22.000
A-blokken, Regjeringskvartalet, Statsbygg	17.300
Hammersborg Torg 1, Obos Eiendom	12.000
Fridtjof Nansens plass 2, Nordea Liv	9.000
Ekebergveien 1 B "Nye Kirkens Hus", Clemens Eiendom	8.000
Urtegata 9, Drivhuset, Eiendomsspar	5.000
Stortingsgaten 10, Wahl Eiendom	1.500
<b>Totalt 2026:</b>	<b>127.000</b>

---

Totalt 2026  
**127.000**

---

**Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2027:**

Sørkedalsveien 6, Capman	20.000
Karenslyst Alle 24, Sparebank1 Forsikring	16.000
Akersgaten 13-15 "Quarretet"	12.500
Grensen 17-19, Canica Investor	12.500
Dronningens gate 13 "Du Nord", Selvaag Eiendom	10.000
Kirkegaten 20 "Wernergården", Høegh Eiendom	6.700
Griniveien 7, Røa Senter	1.700
Youngs gate 2, 4 & 6, Thon Eiendom	1.600
<b>Totalt:</b>	<b>81.000</b>

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2027:

Brynsalléen 6, Storebrand Eiendom	15.800
Grensen 3, Union Real Estate Fund IV Holding	8.600
Øvrige prosjekter	16.600
<b>Totalt:</b>	<b>41.000</b>

---

Totalt 2027  
**122.000**

---

**Totalt 2027:** 122.000

**Prosjekter som forventes ferdigstilt i 2028:**

Skippergaten 2-6 "Fiskebrygga", Hav Eiendom	21.000
Schweigaards gate 34C "Schweigaarden", Norges Bondelag	7.600
<b>Totalt:</b>	<b>28.600</b>

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2028:

Kongens gate 8, K8 og K9 Holding	20.000
Vollsveien 11, Mustad Eiendom	18.000
Kongens gate 18-20 "Crediten", Oslo Pensjonsforsikring AS	15.000
Øvrige prosjekter	80.400
<b>Totalt:</b>	<b>133.400</b>

---

Totalt 2028

**162.000**

---

**Totalt 2028:** 162.000

## BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE FRA 2029 OG UTOVER

Prosjektpotensialet fra og med 2026 utgjør nå nær 3,1 mill. kvm.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, f.eks. rendyrkede kjøpesentre/ varehus, messehaller, datasentre, statsbygde skoler etc., er ikke medtatt). Livsvitenskapsbygget ved Rikshospitalet som er under oppføring og som ferdigstilles ultimo 2026 er ikke medtatt (totalt 65 000 kvm).

### Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2029:

Sonja Henies plass 2 "Over Spektrum"	22.400
C-Blokken, Regjeringskvartalet	21.600
Strandgaten 19 "Paléhaven"	14.000
Totalt:	58.000

### Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2029/2030/2031:

Biskop Gunnerus gate 14 B	55.000
Bispegata, Felt C6	32.000
Stenersgaten 1	15.000
Christian Krohgs gate 2	11.000
Øvrige prosjekter	11.000
Totalt	124.000

### Mulige prosjekter i perioden 2029/2030/2031:

Ulven, Felt A	39.500
Stenersgata 10 m/flere	25.000
Gaustadalleen 21 m/fl.	21.000
Arnstein Arnebergs vei 29 m/fl.	19.000
Fredrik Selmers vei 5	17.500
Øvrige prosjekter	49.000
Totalt	171.000

### Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2029 og fremover:

Lilleakerveien 16-18	182.000
Hans Jægers Kvartal, Filipstad	100.000
Fornebu Technoport	80.000
Schweigaards gate 4-14 "Galleri Oslo"	70.000
Ulvenveien, del av Hovinbyen	65.000
Øvrige prosjekter	2.103.000
Totalt	2.600.000

Grand total prosjekter 2029 og fremover	2.953.000
---	-----------

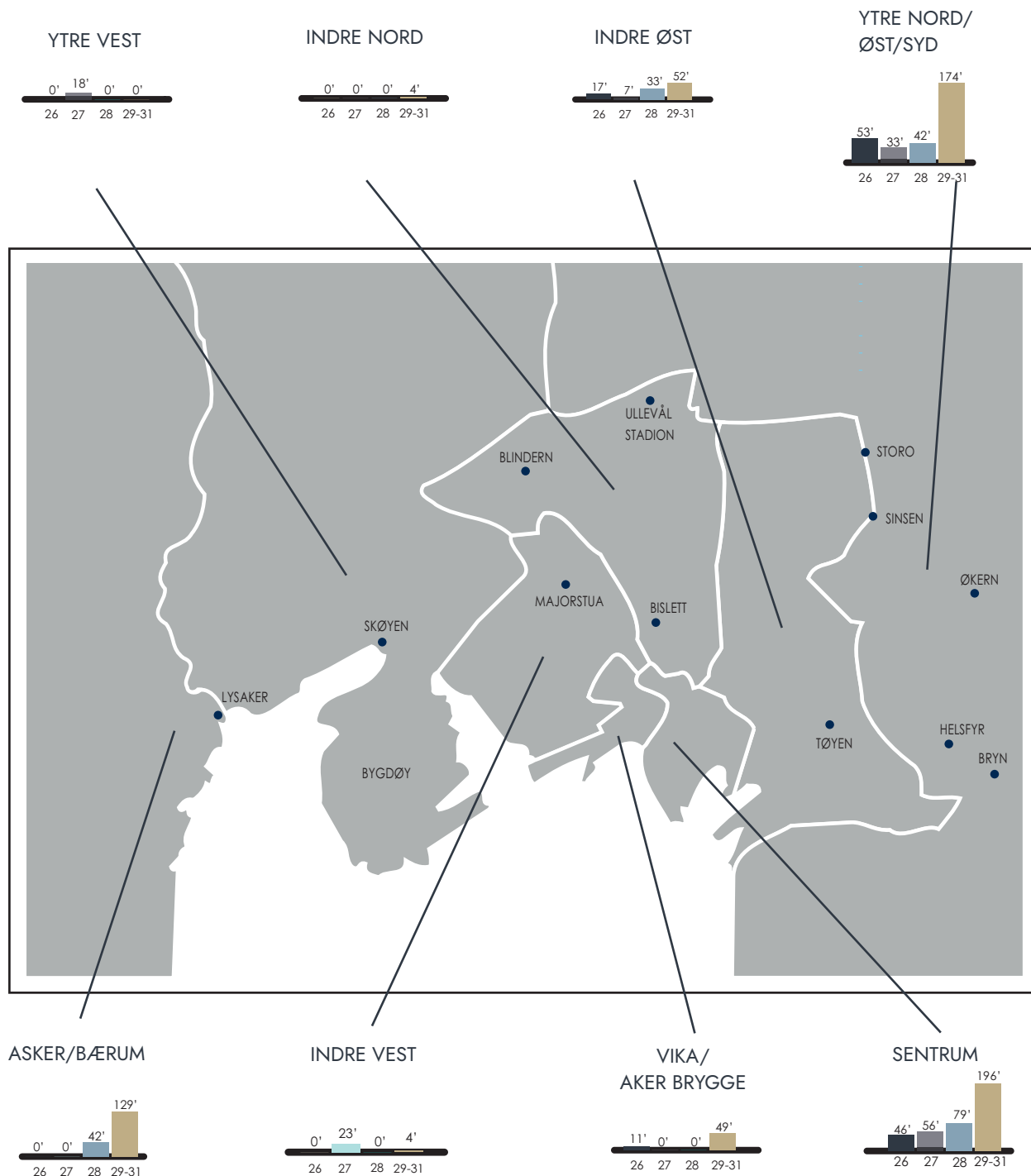
Totalt 2029 og fremover

**2.953.000**

Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilvekst for årene 2026, 2027 og 2028, samt mulig tilvekst i perioden 2029-2031.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2029-2031 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (174 000 kvm), Sentrum (196 000 kvm) og Asker/Bærum (129 000 kvm). Den reelle tilveksten vil være lavere.

Figur 17 Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstilling perioden 2026-2031



# KONKLUSJONER

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 606 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 103 000 kvm fra ifjor (+20,5%). Arealledigheten utgjør ved dette 6,2% av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer i 2025 er fortsatt historisk lav, men økte fra 79 000 kvm i 2024 til 102 000 kvm i 2025 (+30%).
- Arealledigheten varierer med arealknapphet i Oslo Sentrum og Indre/Ytre Vest (3-4%) til tydelig kapasitetsoverskudd i Nord Øst Syd med en arealledighet mellom 8-14,5%.
- I 2026 forventes ferdigstillelsen av prosjekter å utgjøre totalt 127 000 kvm, en betydelig nedgang fra 205 000 kvm som ble ferdigstilt i 2025. For 2027 anslås det en ferdigstillelse på 122 000 kvm hvor av 81 000 kvm er igangsatt. Ferdigstillelsen i 2026 og 2027 er således marginalt høyere enn absorpsjonen de siste par årene, hvilket tilsier at arealledigheten vil vise en beskjeden økning. I 2028 anslås ferdigstillelsen å øke til 162 000 kvm.

# EIENDOMSSPAR AS

Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo  
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: + 47 22 33 05 50

[post@eiendomsspar.no](mailto:post@eiendomsspar.no)  
[www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)

