

# Malling

## Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q4 2024

Undersøkelsen utført:

06.12.24 - 20.12.24

N=30 aktive investorer

# Oppsummering av undersøkelsen

64 %

Høy andel nettokjøpere av næringsseiendom vedvarer

Andelen som ønsker økt eksponering mot næringsseiendom de kommende 12 månedene utgjør i underkant av to av tre investorer.

4.55 %

Prime kontor yield måles til et snitt på 4,55 %

Investorene forventer for det meste 10-15 bps lavere yielder blant segmentene 12 måneder frem i tid.



Kontorsegmentet har fortsatt størst andel av nettokjøpere, men andelen falt mye

Andelen nettokjøpere innen kontoreiendom er på 57 %, nesten 20 prosentpoeng lavere enn i Q3 2024.

# Oppsummering av indikerte yieldnivåer (gjennomsnitt)

Kontor:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Kontor: CBD	4,55 %	- 15 bps ▼	4,40 %	- 10 bps ▼
Normal Kontor: CBD	5,25 %	- 10 bps ▼	5,10 %	- 10 bps ▼
Prime Kontor: Helsfyr	5,40 %	- 15 bps ▼	5,30 %	- 10 bps ▼
Normal Kontor: Helsfyr	6,05 %	0 bps -	5,85 %	- 5 bps ▼
Prime Kontor: Lysaker	5,60 %	- 5 bps ▼	5,45 %	- 5 bps ▼
Normal Kontor: Lysaker	6,15 %	+ 5 bps ▲	6,00 %	+ 5 bps ▲

Handel:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,15 %	- 10 bps ▼	5,00 %	- 15 bps ▼
Normal Handel	6,05 %	- 15 bps ▼	5,85 %	- 20 bps ▼

Logistikk:

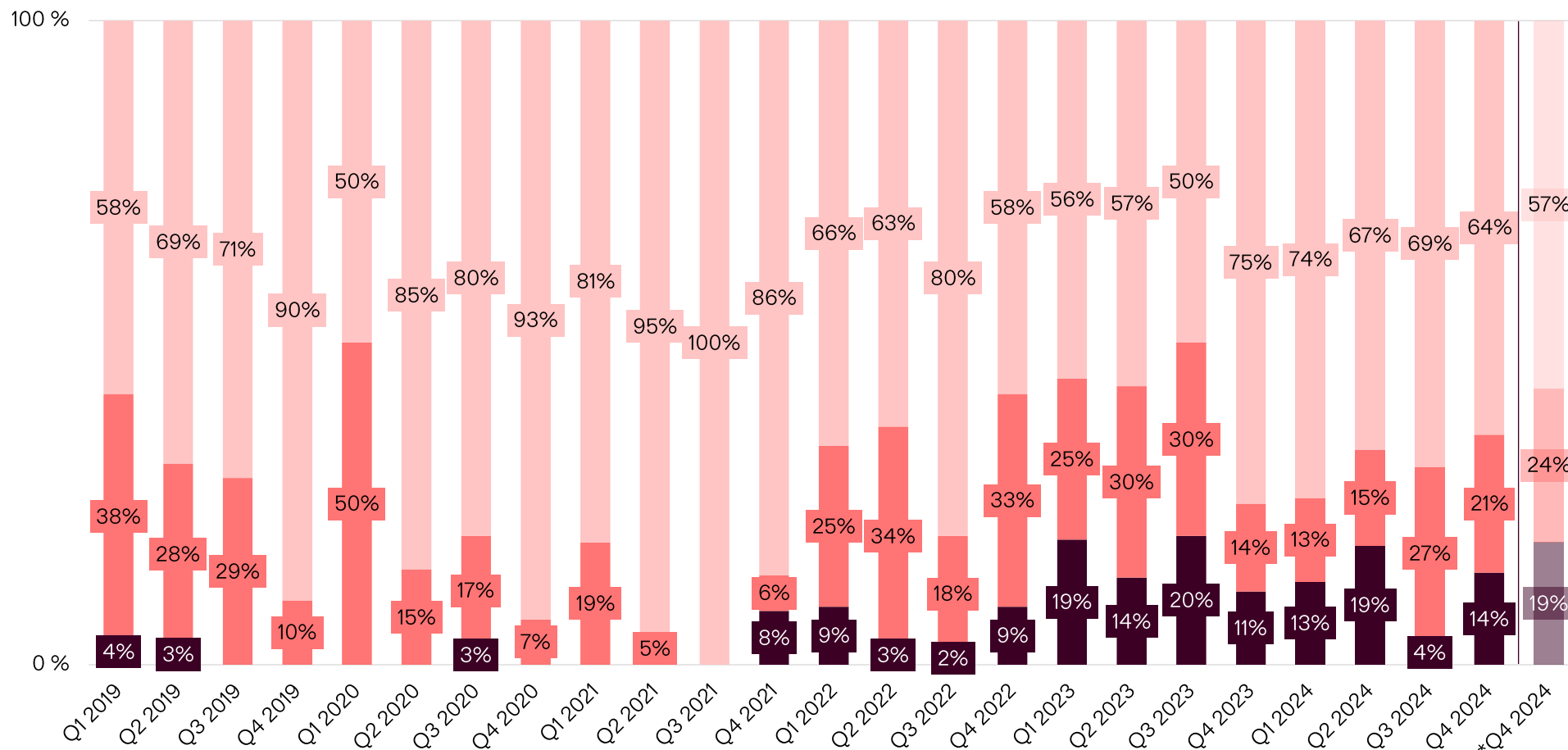


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,45 %	- 10 bps ▼	5,30 %	- 10 bps ▼
Normal Logistikk: Kløfta	6,05 %	0 bps -	5,85 %	- 15 bps ▼
Normal Logistikk: Lier	6,25 %	- 10 bps ▼	6,05 %	- 15 bps ▼
Normal Logistikk: Vestby	6,10 %	- 10 bps ▼	5,90 %	- 15 bps ▼
Prime Last mile-Logistikk	5,55 %	0 bps -	5,40 %	0 bps -
Normal Last mile-Logistikk	6,10 %	+ 10 bps ▲	5,95 %	+ 10 bps ▲

# Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



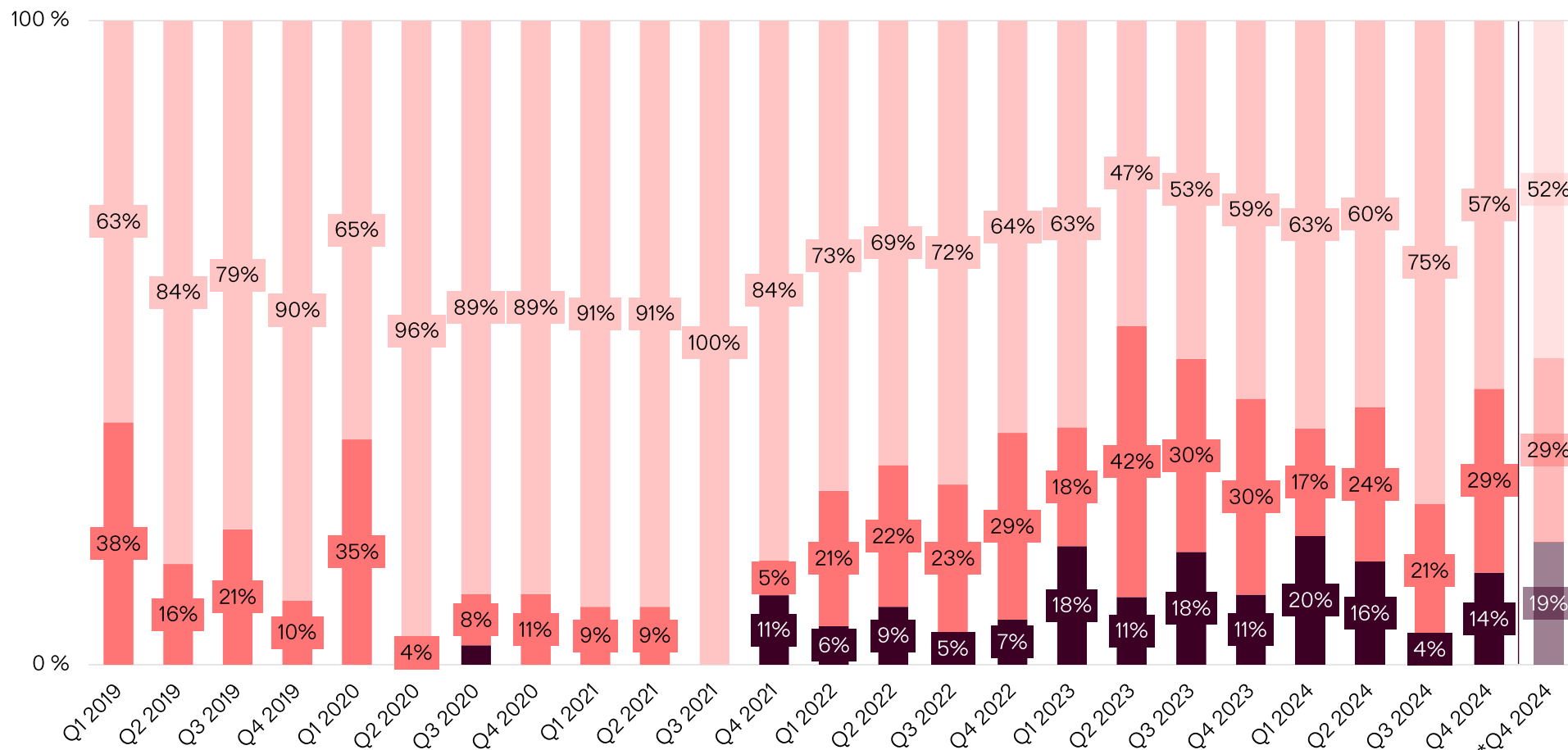
Den ønskede økte eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q4 2024 er på 64 % av investorene. Utviklingen er dog noe ned fra de foregående kvartalene. Andelen nøytrale er noe mindre enn i Q3 2024 og utgjør 21 % av respondentene. Andelen netto selgere har tatt seg kraftig opp fra Q3 2024 og måles til 14 % av investorene som har besvart spørsmålet.

\*Ekskludert syndikatører er kjøpereksponering lavere.

# Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

Utvikling i ønsket eksponering mot kontoreiendom totalt neste 12 måneder, andel i %

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



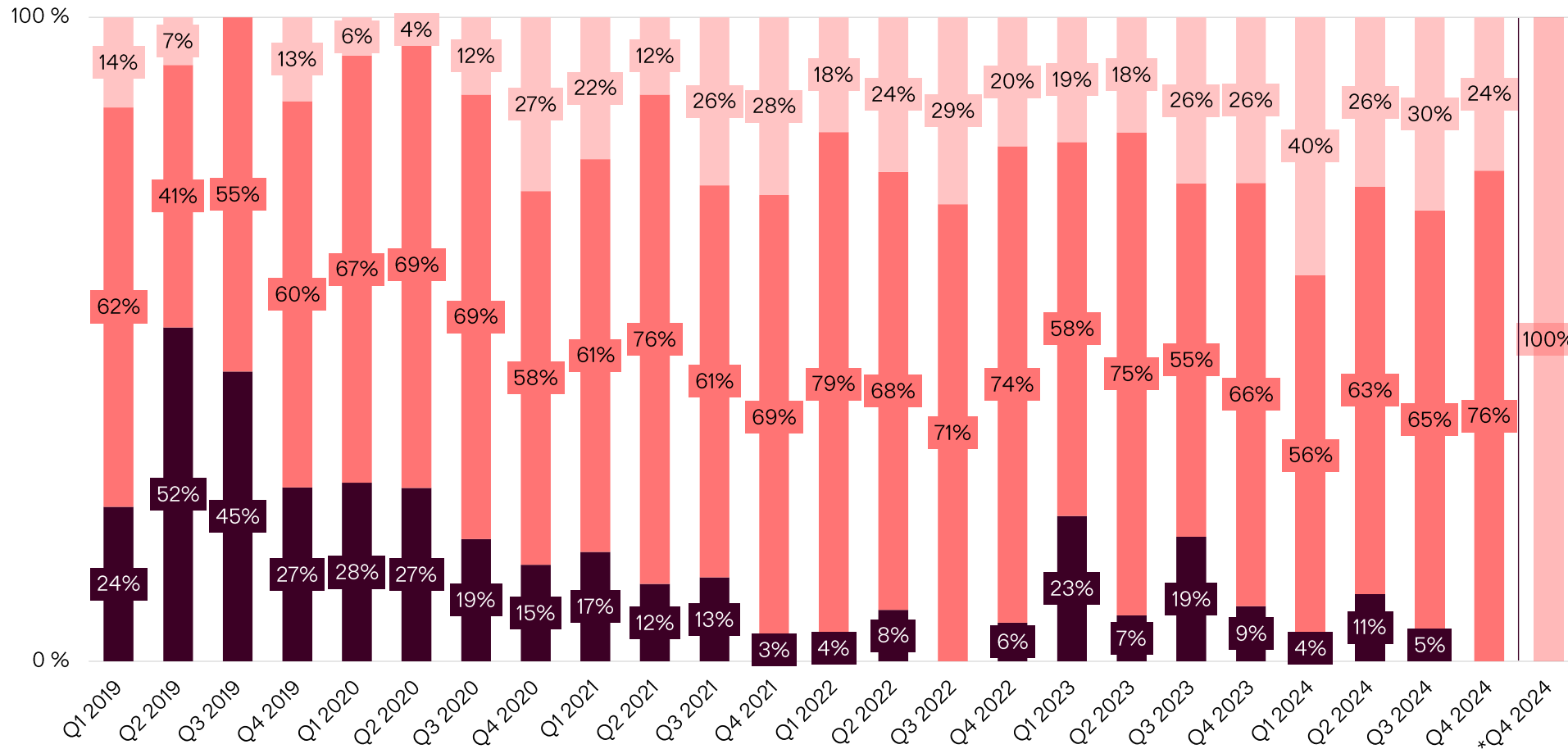
Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom er på 57 % nivå per Q4 2024, noe som er en nedgang på nesten 20 prosentpoeng fra Q3 2024. Andelen nøytrale utgjør 29 % av besvarelsene og har økt fra 21 % i Q3 2024. Netto selgere av kontoreiendom er opp fra 4 % i forrige kvartal til 14 % per Q4 2024.

\*Ekskludert syndikatører er kjøpereksponering lavere.

# Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

Utvikling i ønsket eksponering mot handelseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



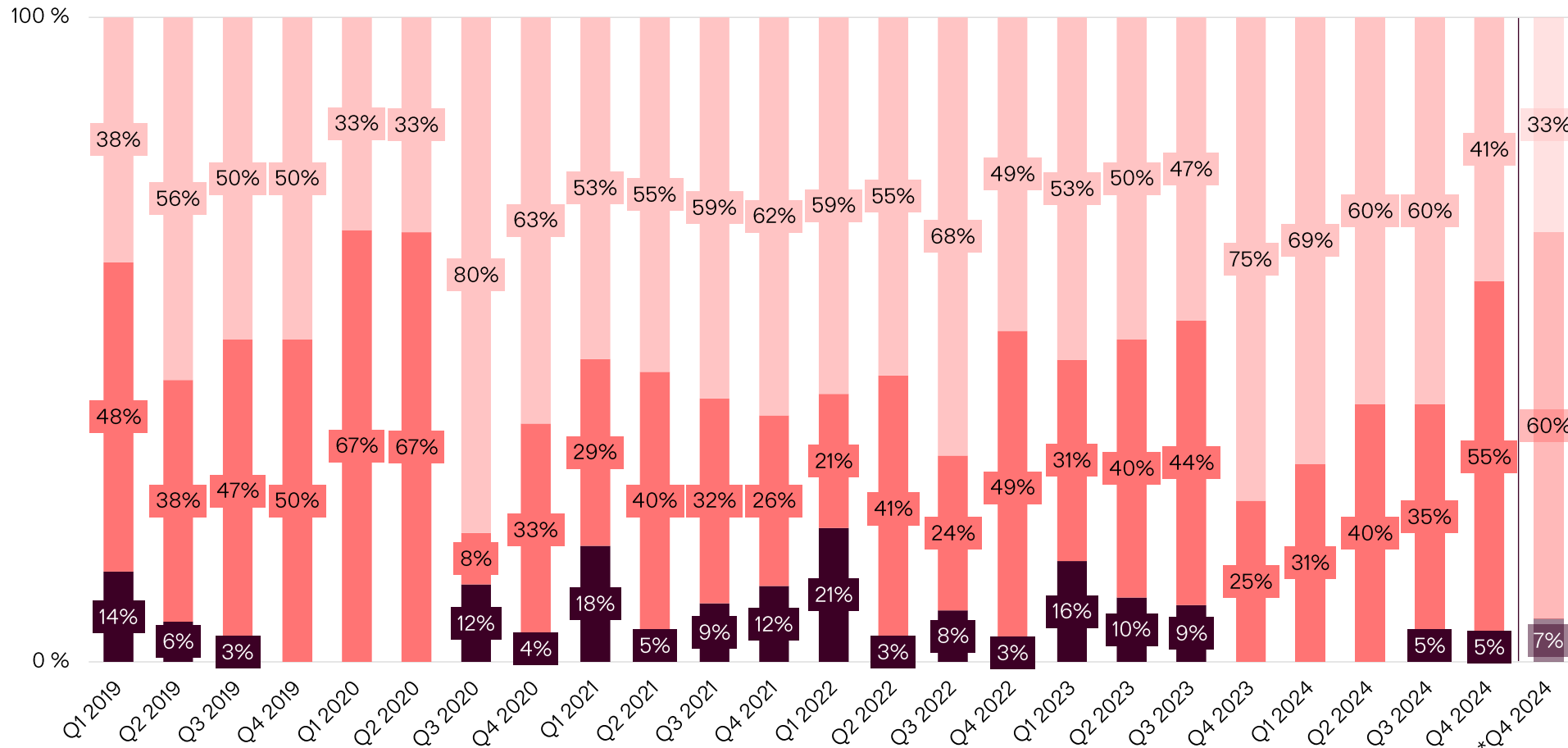
Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom er i Q4 2024 på 24 %. Det er 6 prosentpoeng lavere enn i Q3, men omtrent det samme som på samme tidspunkt i 2023. Andelen nøytrale er klart størst og utgjør 76 % av investorene som besvarte spørsmålet. Ingen av respondentene er netto selgere av handelseiendom per Q4 2024.

\*Ekskludert syndikatører er kjøpereksponering 0 % da alle respondenter er nøytrale.

# Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

Utvikling i ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom totalt neste 12 måneder, andel i %

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



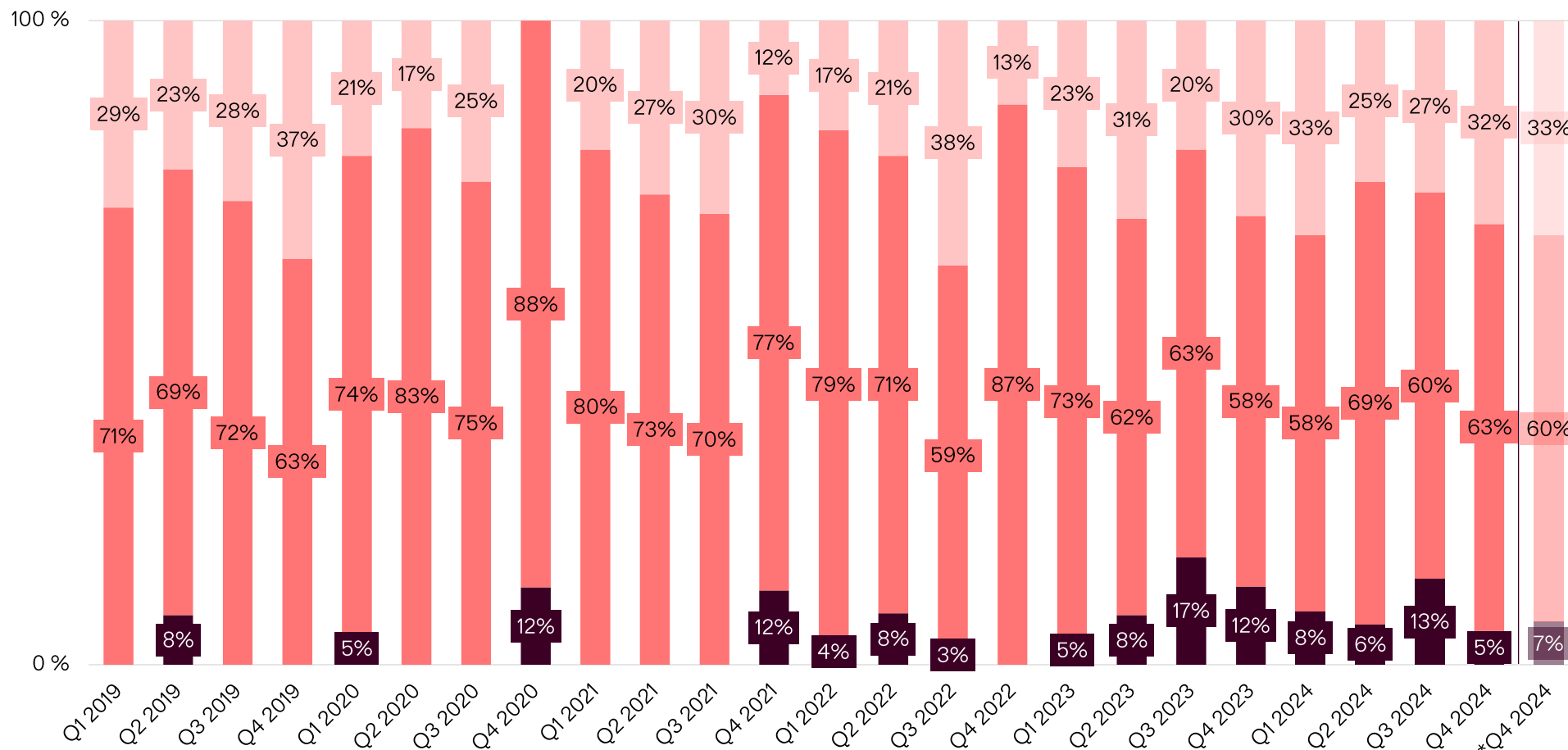
Den ønskede eksponeringen mot lager- og logistikkeiendom har falt kraftig det siste kvartalet, og er nå målt til 41 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Det er ned 19 % fra det fra Q3 2024. Nettoselgere er som i Q3 på 5 %, mens øvrige 55 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

\*Ekskludert syndikatører er kjøpereksponering lavere.

# Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

Utvikling i ønsket eksponering mot hotelleiendom totalt neste 12 måneder, andel i %

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



Den ønskede eksponeringen mot hotelleiendom de kommende 12 månedene er i Q4 2024 målt til 32 % av respondentene. Det er noe opp fra de to foregående kvartalene. Andelen som ønsker å holde sin eksponering nøytral de kommende 12 månedene er på hele 63 % av besvarelsene. Netto selgerandelen fortsetter den nedadgående trenden (sett bort fra Q3) og utgjør kun 5 % av investorene som besvarte spørsmålet.

\*Ekskludert syndikatører er kjøpereksponering 1 prosentpoeng høyere.



# Bakgrunn og tegnforklaring

## Bakgrunn

Malling & Co investorundersøkelse om yieldnivåer er en fast kvartalsvis undersøkelse som sendes ut til begrenset gruppe respondenter i den norske næringseiendomsbransjen som svarer helt anonymt.

Undersøkelsen tar for seg netto yield for prime og normal eiendom for segmentene kontor, handel og lager/logistikk for hva respondentene mener nivået er i dag og 12 måneder frem i tid, basert på en spesifikk definisjon av hvert segment. Alle definisjonene er tilgjengelig på

<https://malling.no/definisjoner-investorundersokelsen>



## Tegnforklaring



Standardavvik:

Markerer spennet for standardavviket for netto yield besvarelse i det spesifikke segmentet i undersøkelsen



Snitt:

Markerer gjennomsnittet i dag av alle netto yield besvarelsene i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

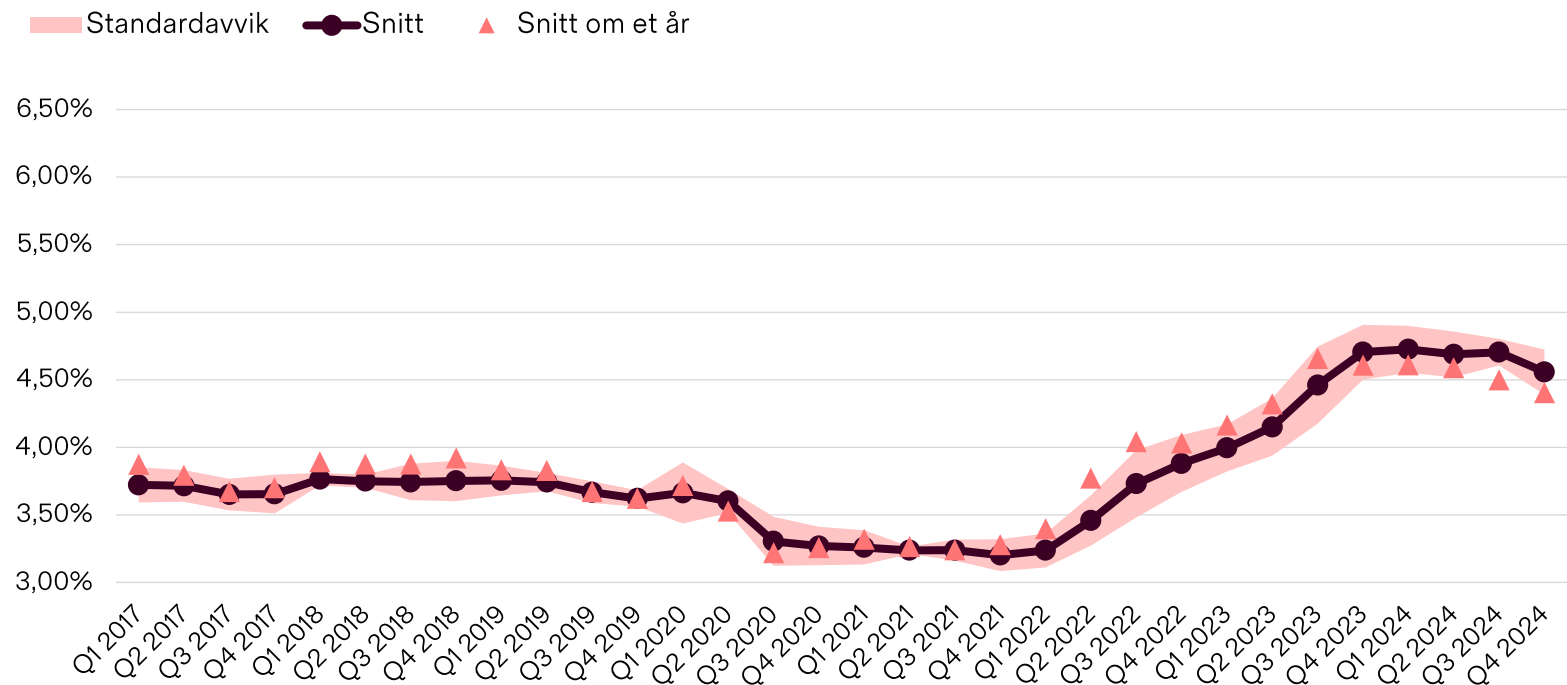


Snitt om et år:

Markerer gjennomsnittet et år frem i tid av alle netto yield besvarelsene i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

# Prime kontor CBD – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



## Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 4,55 %, en nedgang på -15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,40 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

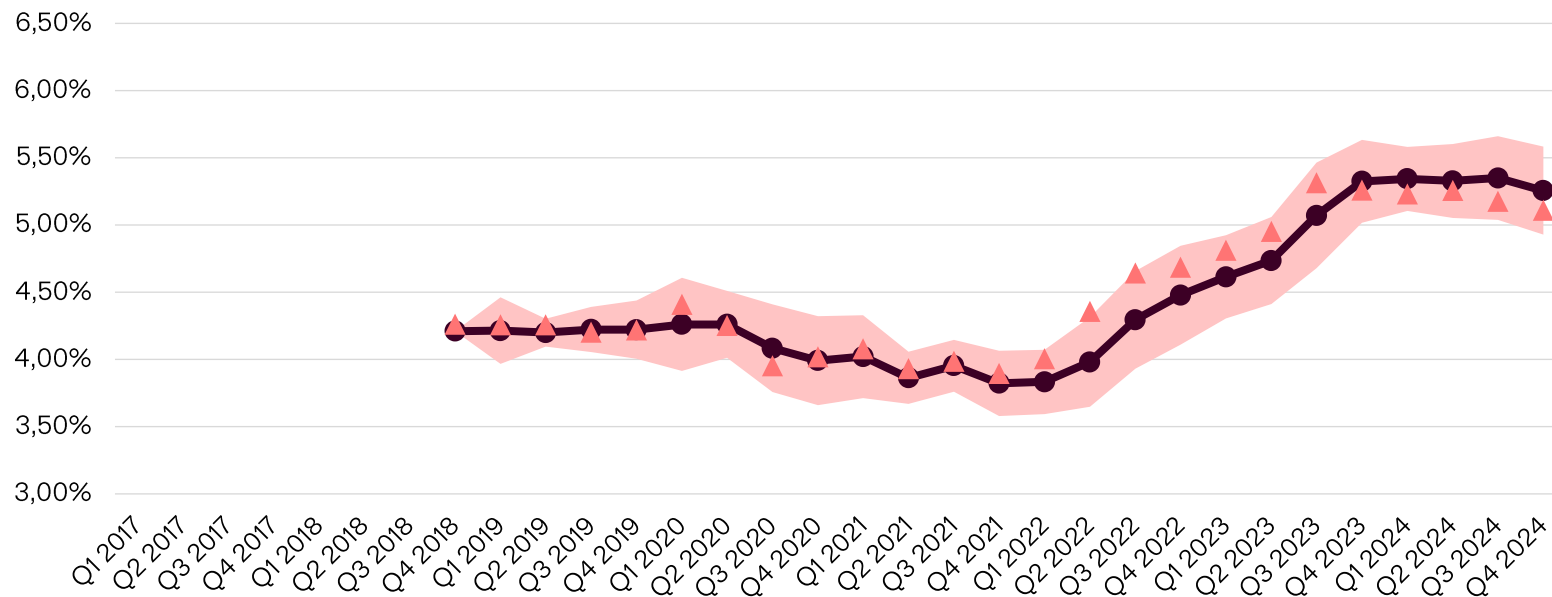
## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Vestbanetomten
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Statlig aktør / Solid privat (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig toppleie eks. MVA-komp
Leielengde	15 år

# Normal kontor CBD – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD

Standardavvik    Snitt    Snitt om et år



## Kommentar

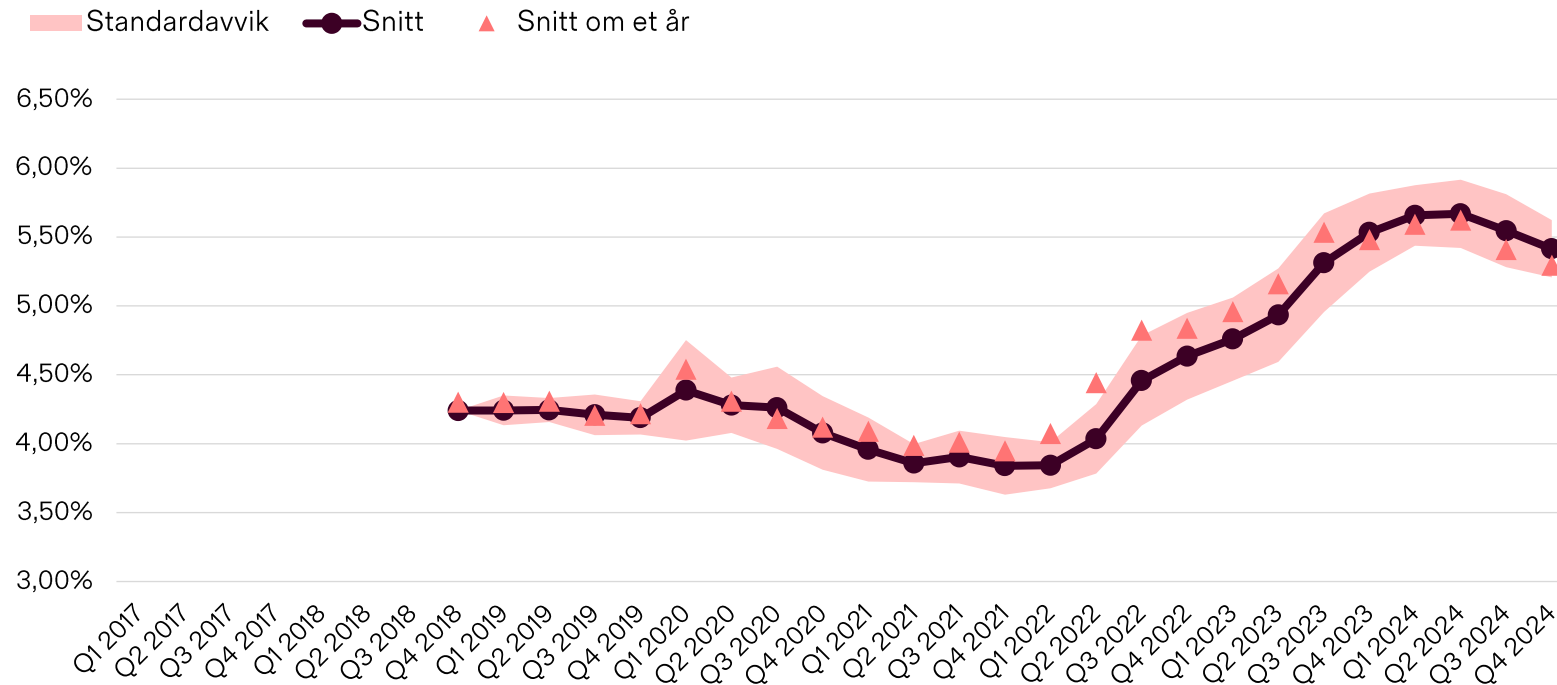
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,10 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	<5 min fra Nationaltheatret Stasjon
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

# Prime kontor Helsfyr – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



## Kommentar

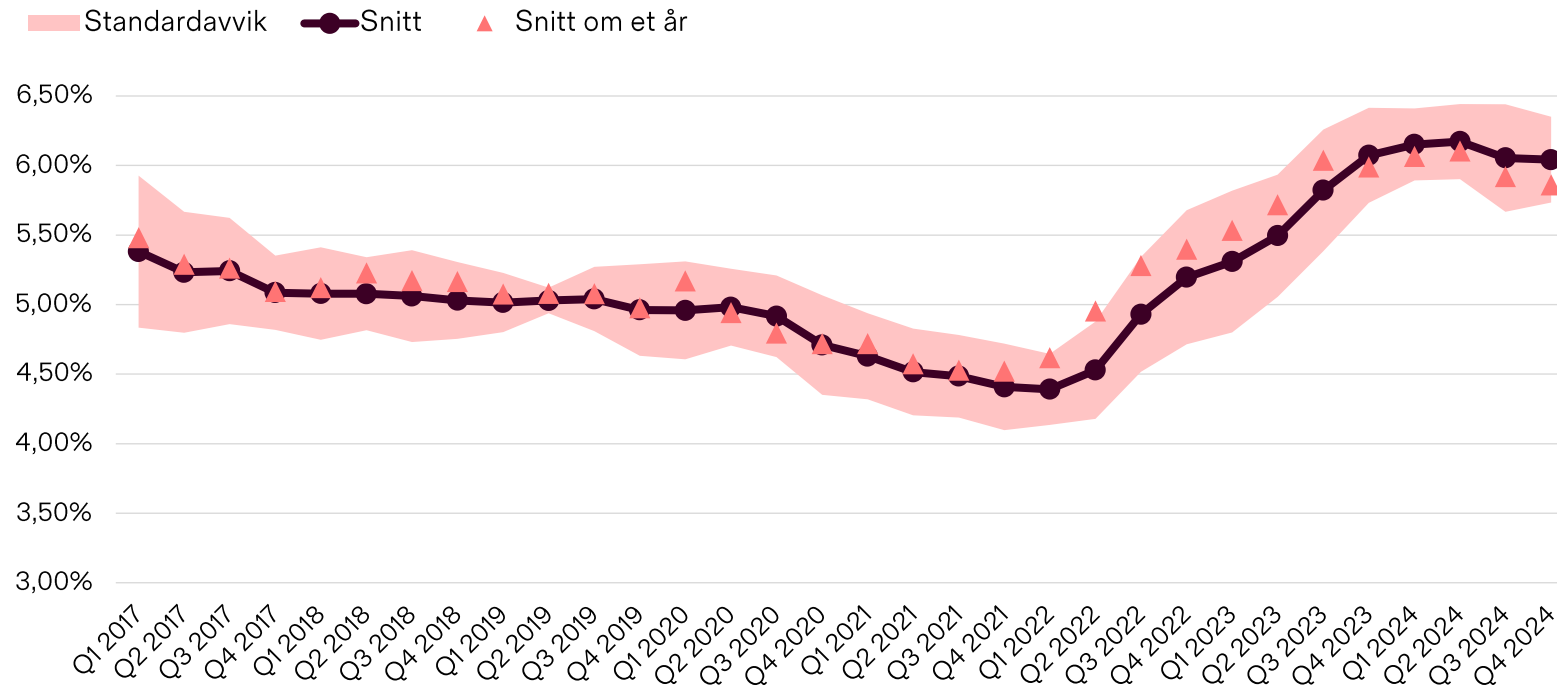
- Netto yield i dag er anslått til 5,40 %, en nedgang på -15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en svak nedgang på -10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Helsfyr ca. 3 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Statlig aktør / Solid privat (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig toppleie eks. MVA-komp
Leielengde	15 år

# Normal kontor Helsefyr – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsefyr



## Kommentar

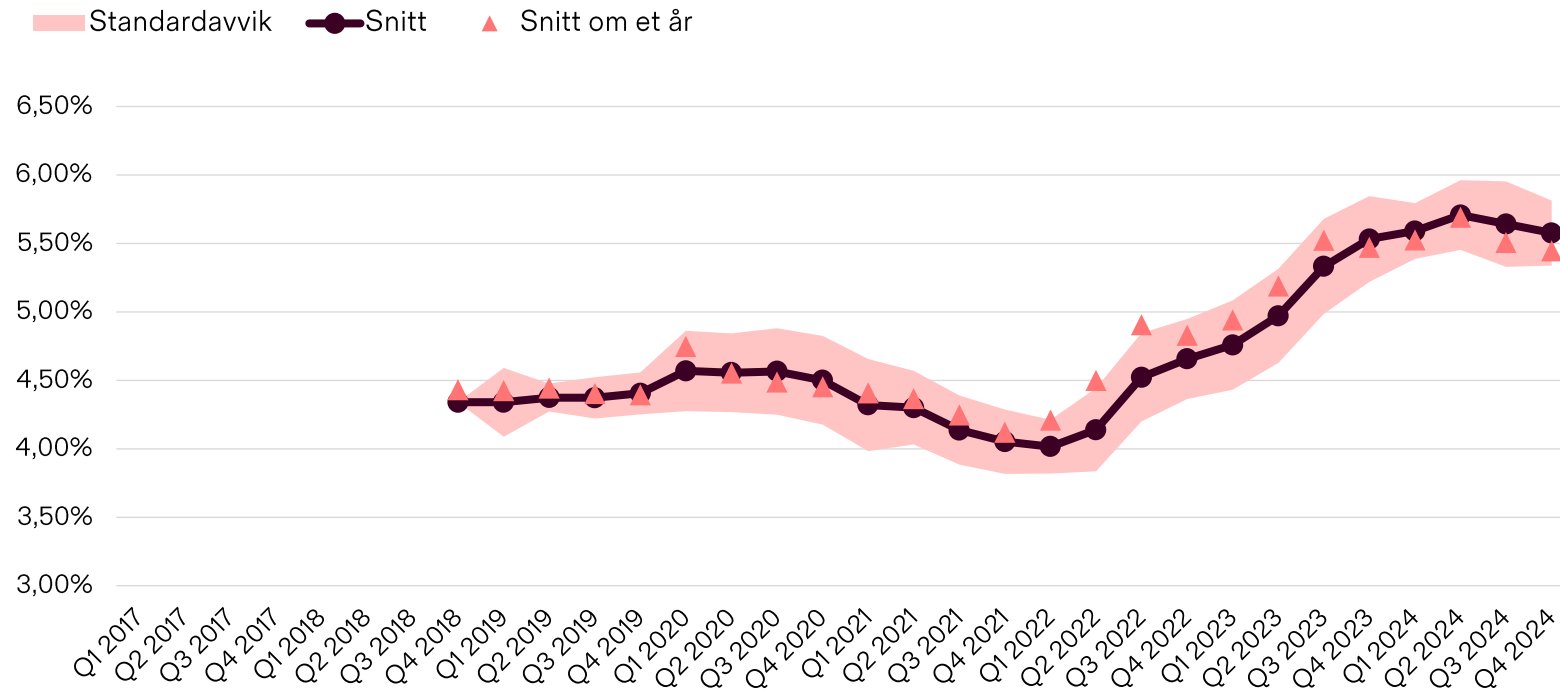
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,85 %. Dette er en nedgang på -20 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Helsefyr ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

# Prime kontor Lysaker – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



## Kommentar

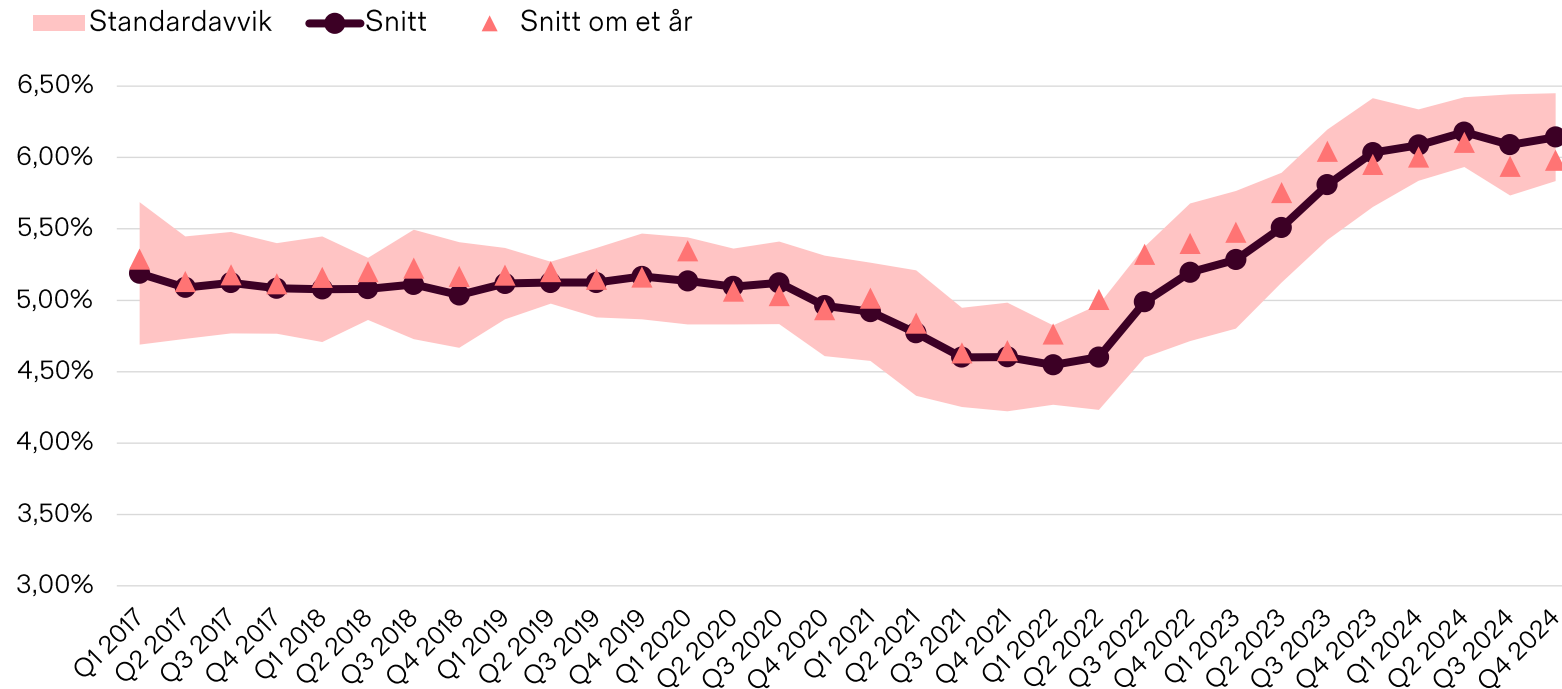
- Netto yield i dag er anslått til 5,60 %, en marginal nedgang på -5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,45 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 3 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Statlig aktør / Solid privat (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig toppleie eks. MVA-komp
Leielengde	15 år

# Normal kontor Lysaker – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



## Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,00 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

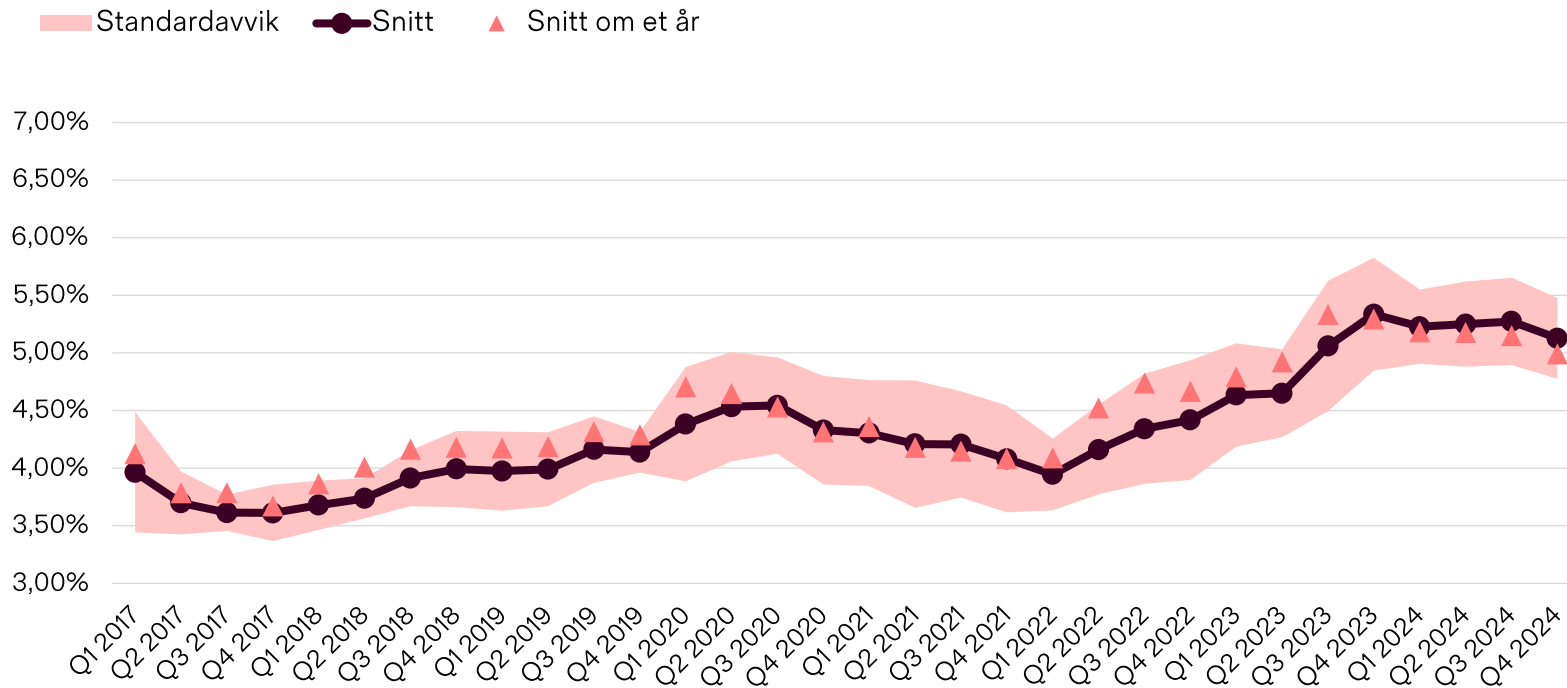
**Malling**

Handel yielder



# Prime handel – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



## Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 5,15 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,00 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

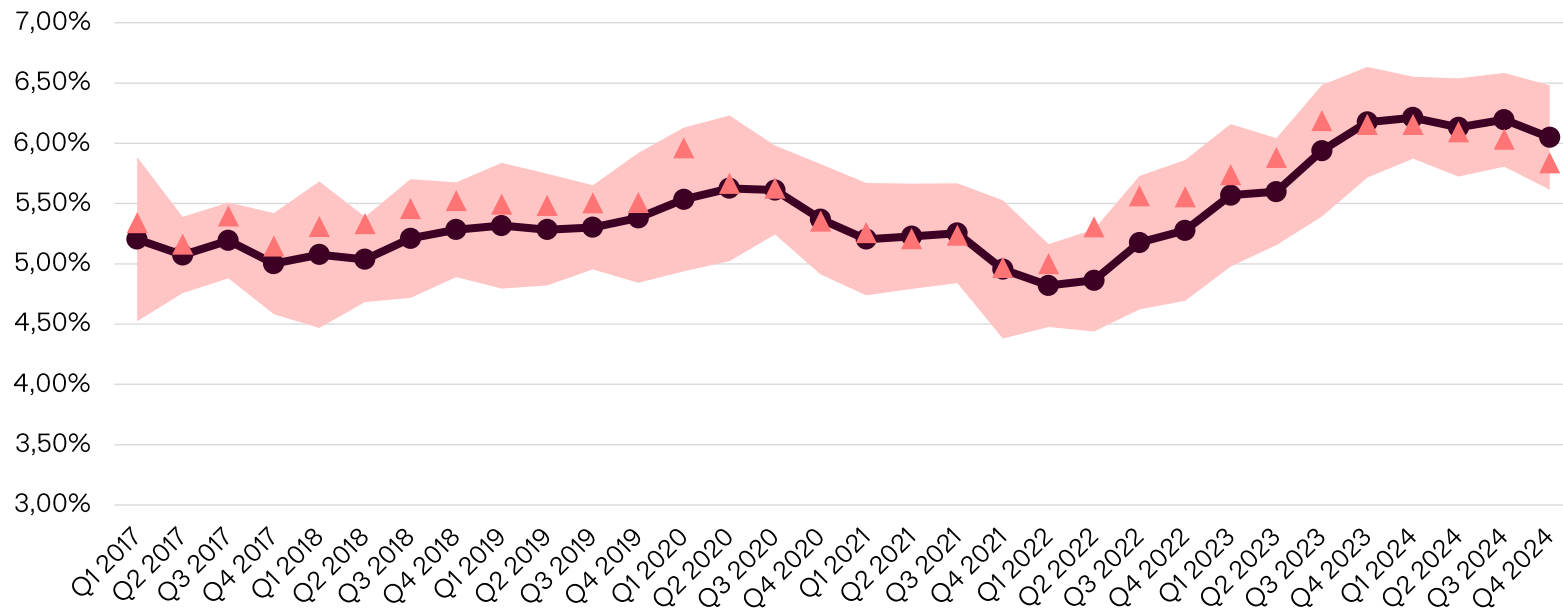
## Nøkkeltall

Type	Handel, ikke vernet hjørnebygg med store vinduer
Areal	2 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	Topp standard med god takhøyde
Beliggenhet	Egertorget med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig toppleie inkl. omsetningsleie
Leielengde	10 år

# Normal handel – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal handel

Standardavvik    Snitt    Snitt om et år



## Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en nedgang på -15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,85 %. Dette er en nedgang på -20 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 20 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

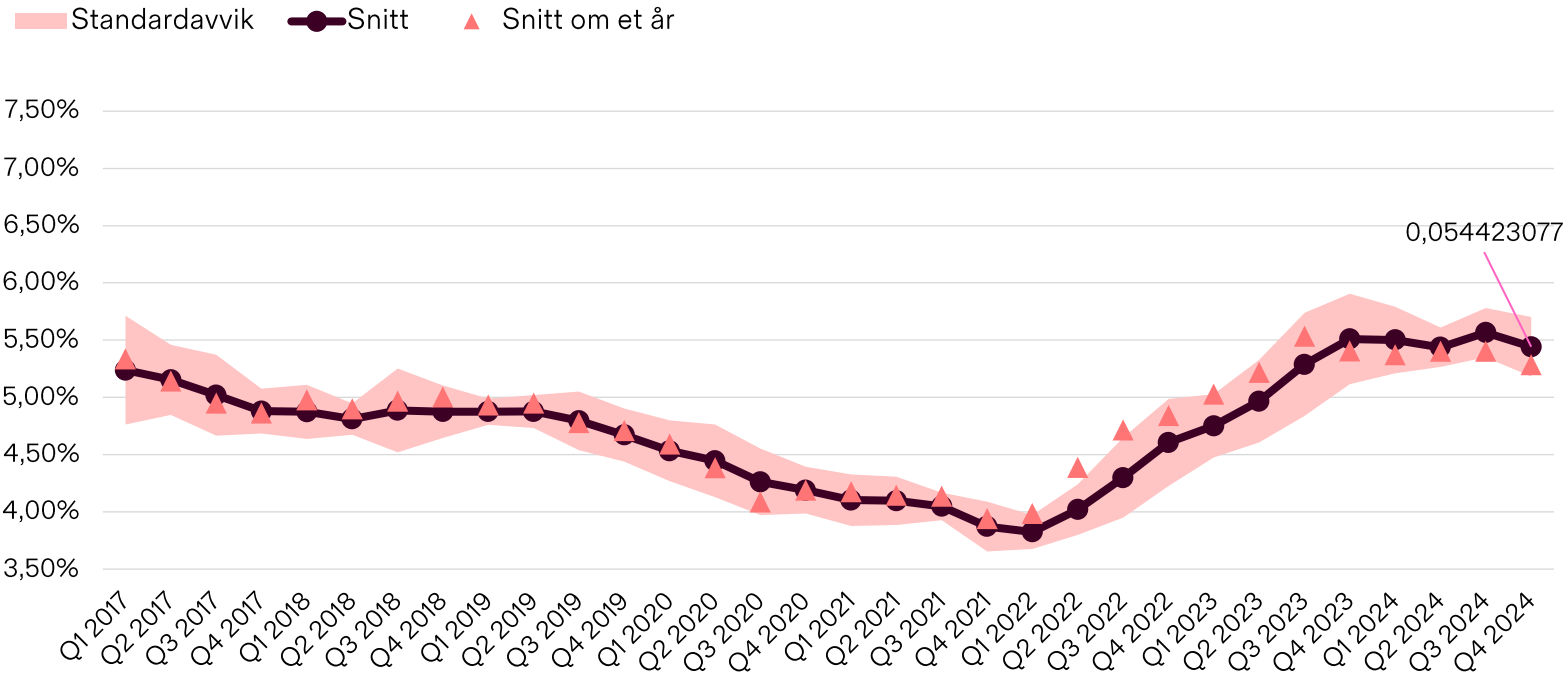
Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Majorstuen med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig normaleie inkl. omsetningsleie
Leielengde	5 år

**Malling**

Lager/logistikk yielder

# Prime lager/logistikk Berger – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger



## Kommentar

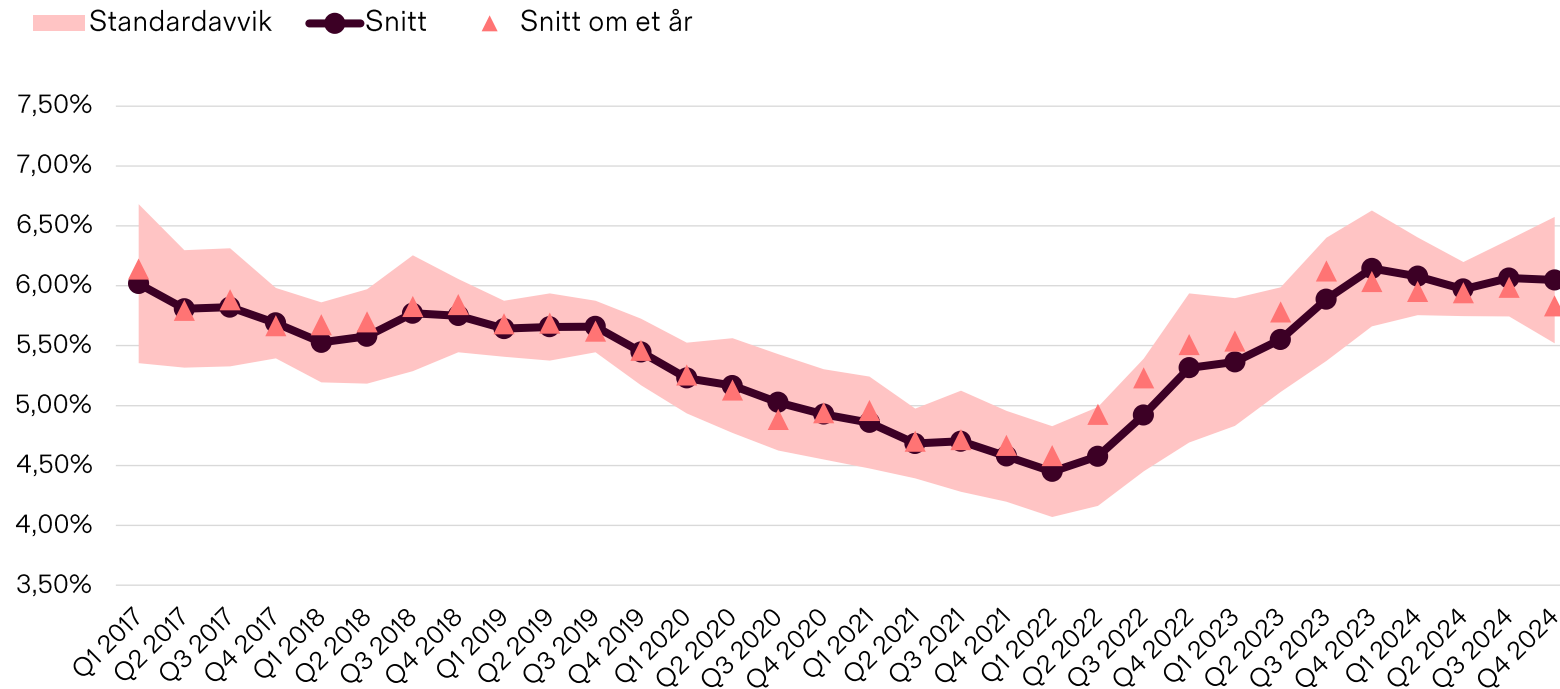
- Netto yield i dag er anslått til 5,45 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Areal	20 000 m <sup>2</sup>
Fri takhøyde	15 m
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Berger med god tilgang til hovedveier
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	50, mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat internasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig toppleie eks. MVA-komp
Leielengde	15 år

# Normal lager/logistikk Kløfta – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



## Kommentar

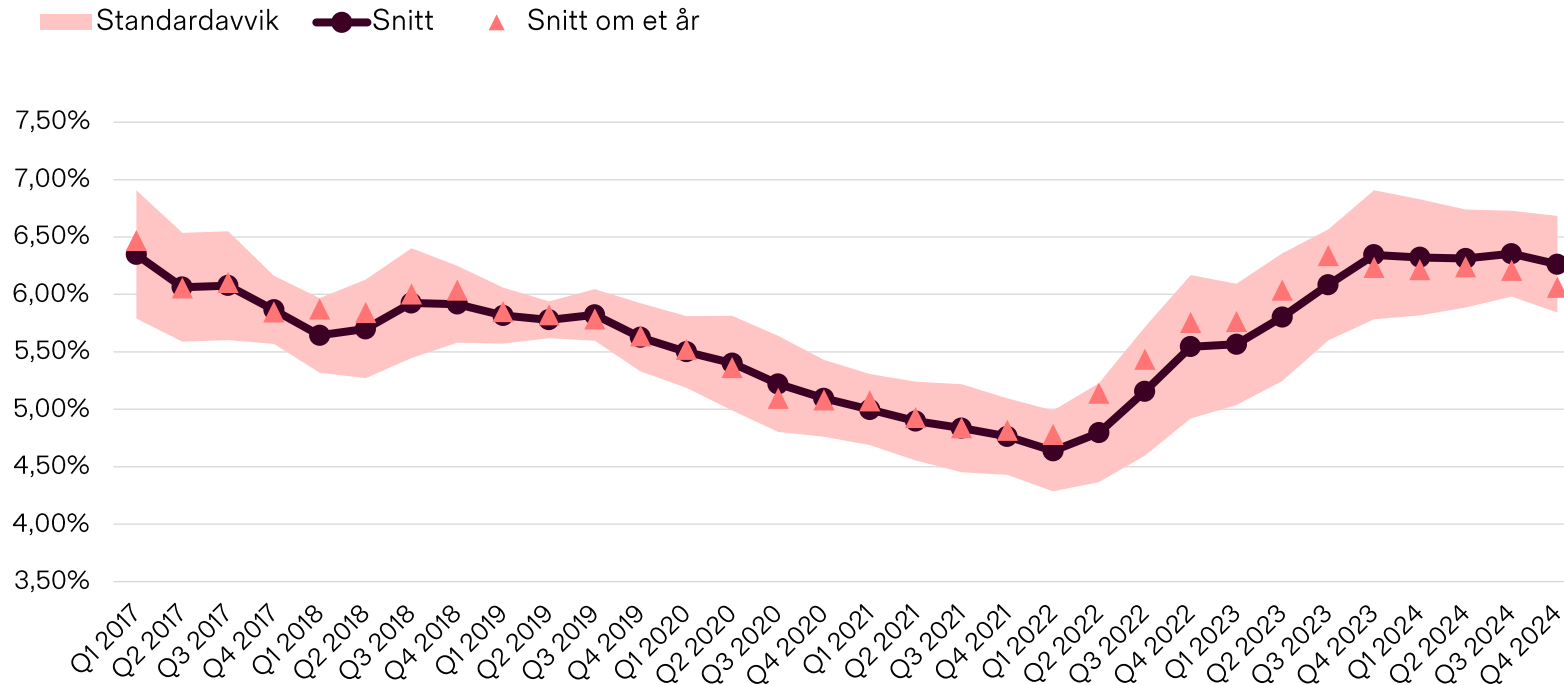
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,85 %. Dette er en nedgang på -20 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal. utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Areal	20 000 m <sup>2</sup>
Fri takhøyde	15 m
Standard	God standard
Beliggenhet	Kløfta med god tilgang til hovedveier
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	50, mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat nasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	7 år

# Normal lager/logistikk Lier – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



## Kommentar

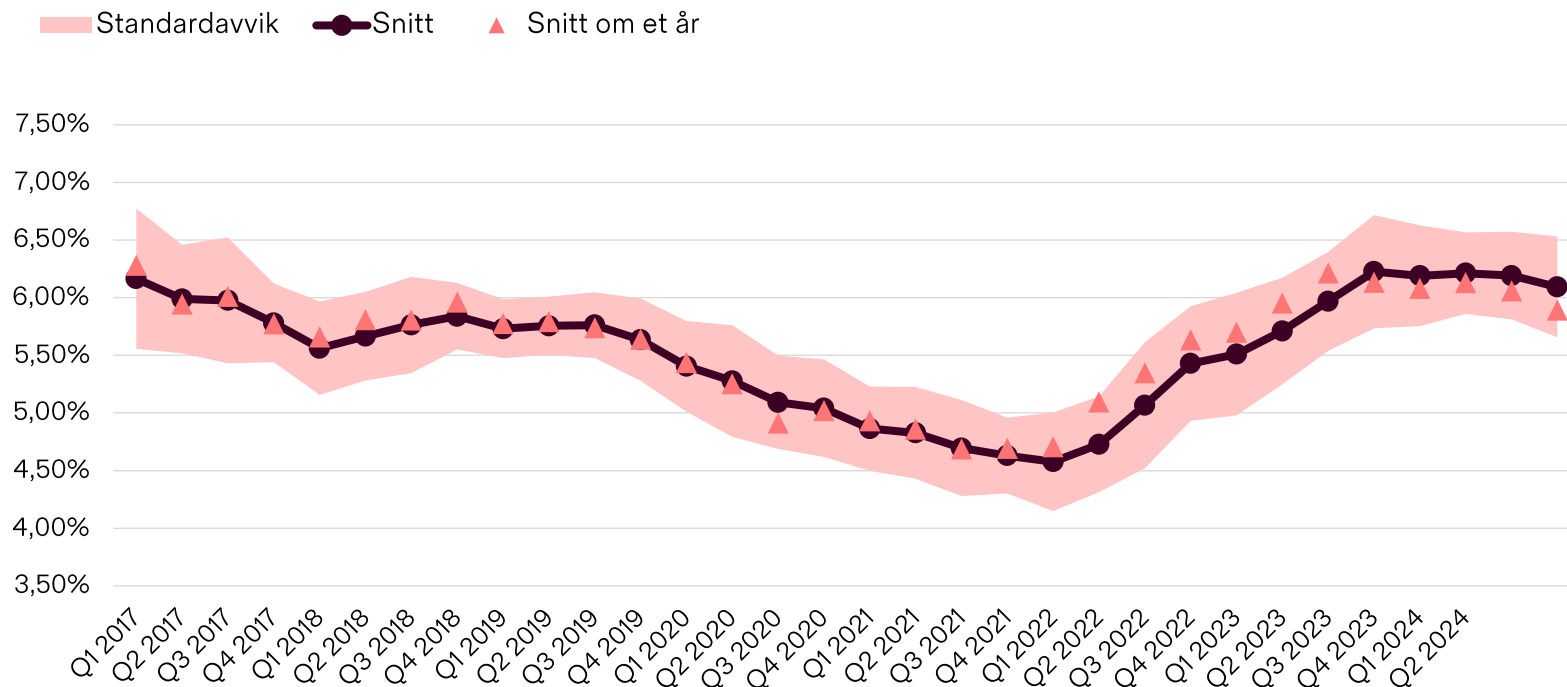
- Netto yield i dag er anslått til 6,25 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en nedgang på -20 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Areal	20 000 m <sup>2</sup>
Fri takhøyde	15 m
Standard	God standard
Beliggenhet	Lier med god tilgang til hovedveier
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	50, mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat nasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	7 år

# Normal lager/logistikk Vestby – Q4 2024

## Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



## Kommentar

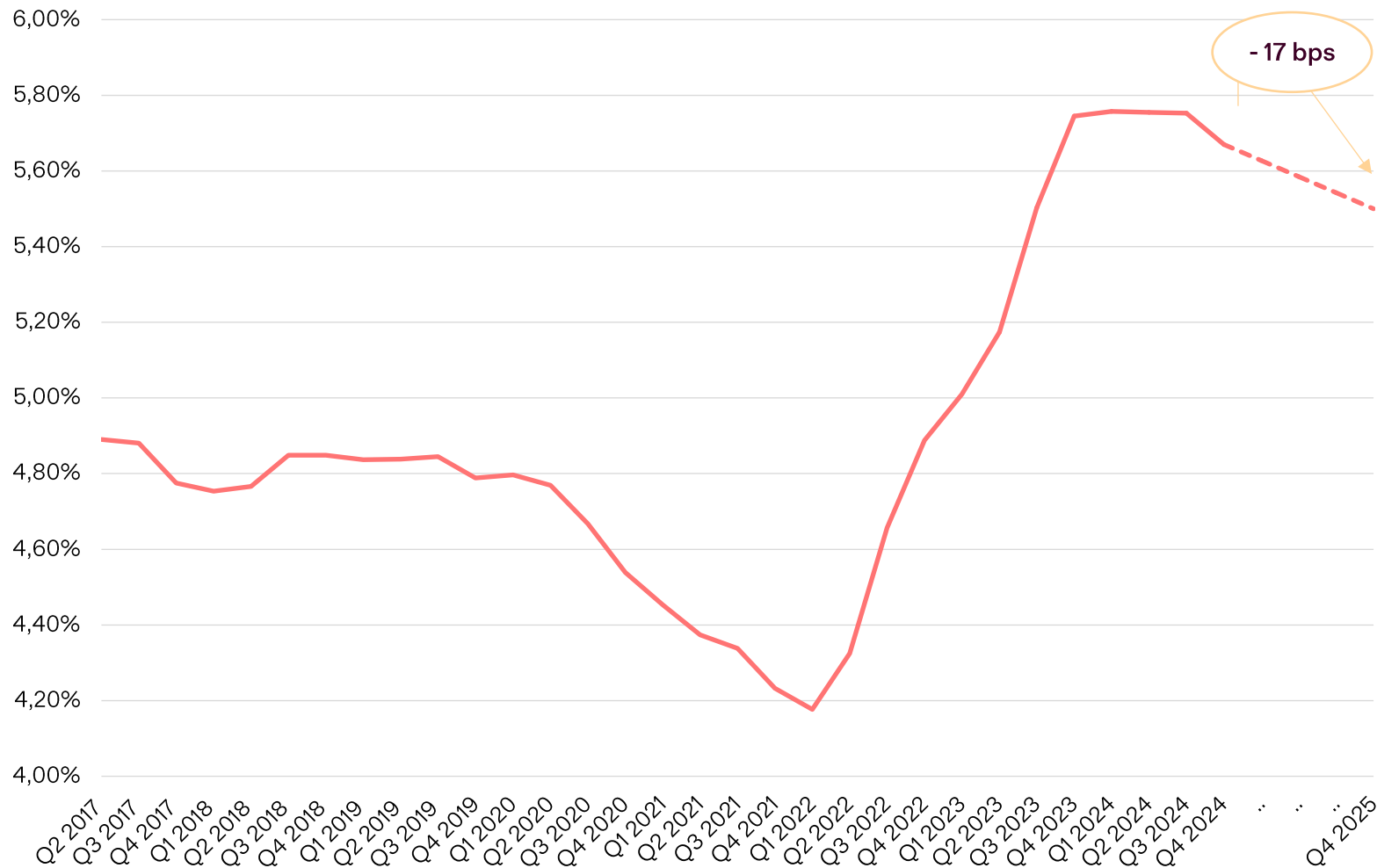
- Netto yield i dag er anslått til 6,10 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,90 %. Dette er en nedgang på -20 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Areal	20 000 m <sup>2</sup>
Fri takhøyde	15 m
Standard	God standard
Beliggenhet	Vestby med god tilgang til hovedveier
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	50, mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat nasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	7 år

# Investorene spår i gjennomsnitt 17 bps lavere yielder om et år

Gjennomsnittlig netto yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer i Mallings Investor Yield- & sentimentundersøkelse Q1 2017 – Q4 2024 (uvektet)



## Segmenter og risikoklassifiseringer

### Kontor

- Prime CBD
- Normal CBD
- Prime Helsfyr
- Normal Helsfyr
- Prime Lysaker
- Normal Lysaker



### Handel

- Prime (Egertorget)
- Normal (Majorstuen)



### Logistikk

- Prime (Berger)
- Normal Kløfta
- Normal Lier
- Normal Vestby





# Malling

Takk til dere som deltok i undersøkelsen!