



Malling & Co

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q1 2022

Oppsummering av indikerte yieldnivåer (gjennomsnitt)

Kontor:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Kontor: CBD	3,25 %	+ 5 bps ▲	3,40 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: CBD	3,85 %	+ 5 bps ▲	4,00 %	+ 10 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	3,85 %	+ 0 bps ■	4,05 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	4,40 %	+ 0 bps ■	4,60 %	+ 10 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	4,00 %	- 5 bps ▼	4,20 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	4,55 %	- 5 bps ▼	4,75 %	+ 10 bps ▲

Handel:

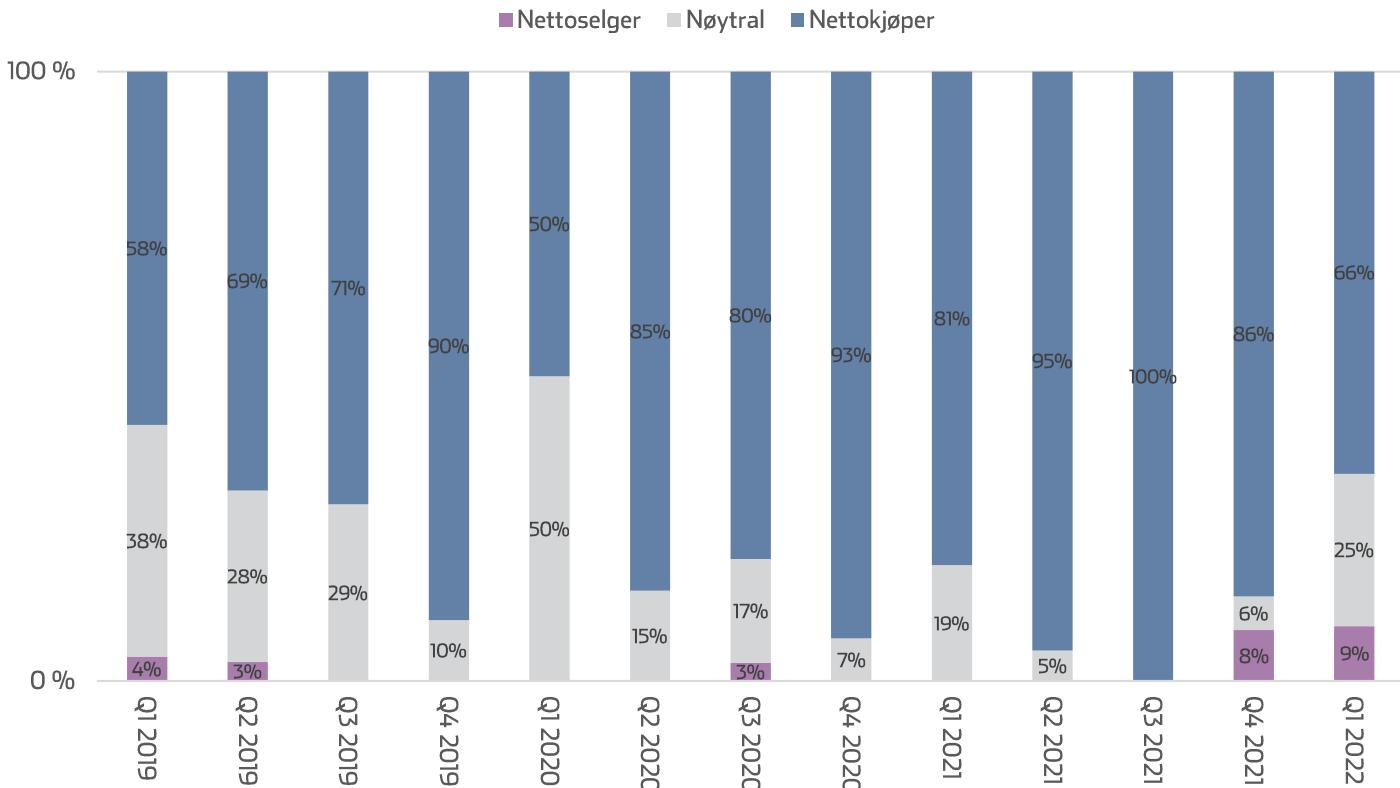
Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	3,95 %	- 15 bps ▼	4,10 %	+ 0 bps ■
Normal Handel	4,80 %	- 15 bps ▼	5,00 %	+ 5 bps ▲

Logistikk:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	3,80 %	- 5 bps ▼	4,00 %	+ 5 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	4,45 %	- 15 bps ▼	4,60 %	- 5 bps ▼
Normal Logistikk: Lier	4,65 %	- 10 bps ▼	4,80 %	+ 0 bps ■
Normal Logistikk: Vestby	4,60 %	- 5 bps ▼	4,70 %	+ 0 bps ■

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

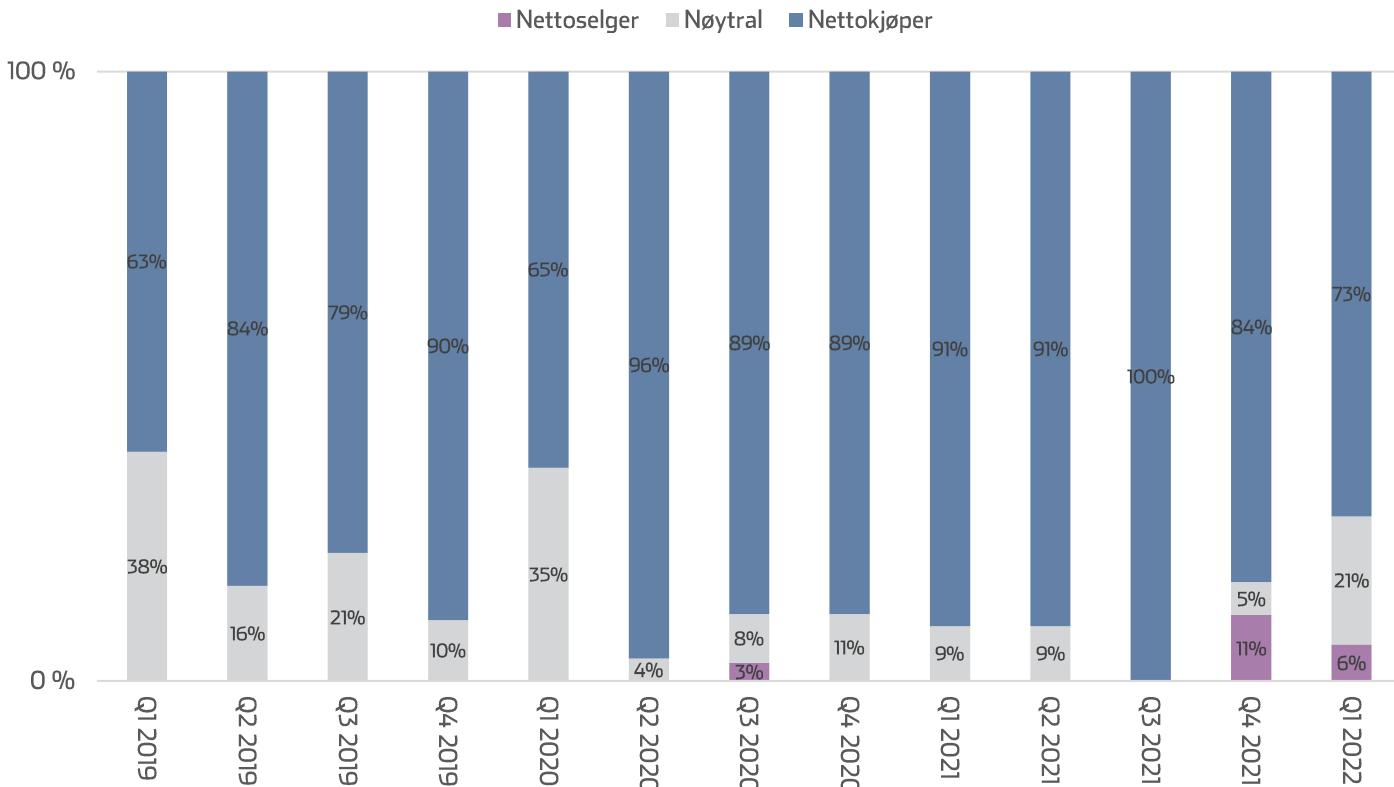
Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q1 2022 er på det laveste nivået siden Q1 2020, der 50 % oppga at de ønsket å være nettokjøper. 66 % av investorene ønsker å være nettokjøper dette kvartalet, mens andelen nøytrale har økt fra 6 % i Q4 2021 til 25 % i Q1 2022. Den sterke trenden vi har observert over flere kvartaler etter nedstengingen ser ut til å ha avtatt noe. Andelen nettoselgere er omtrent tilsvarende forrige kvartal (8 %) med 9 % av respondentene.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

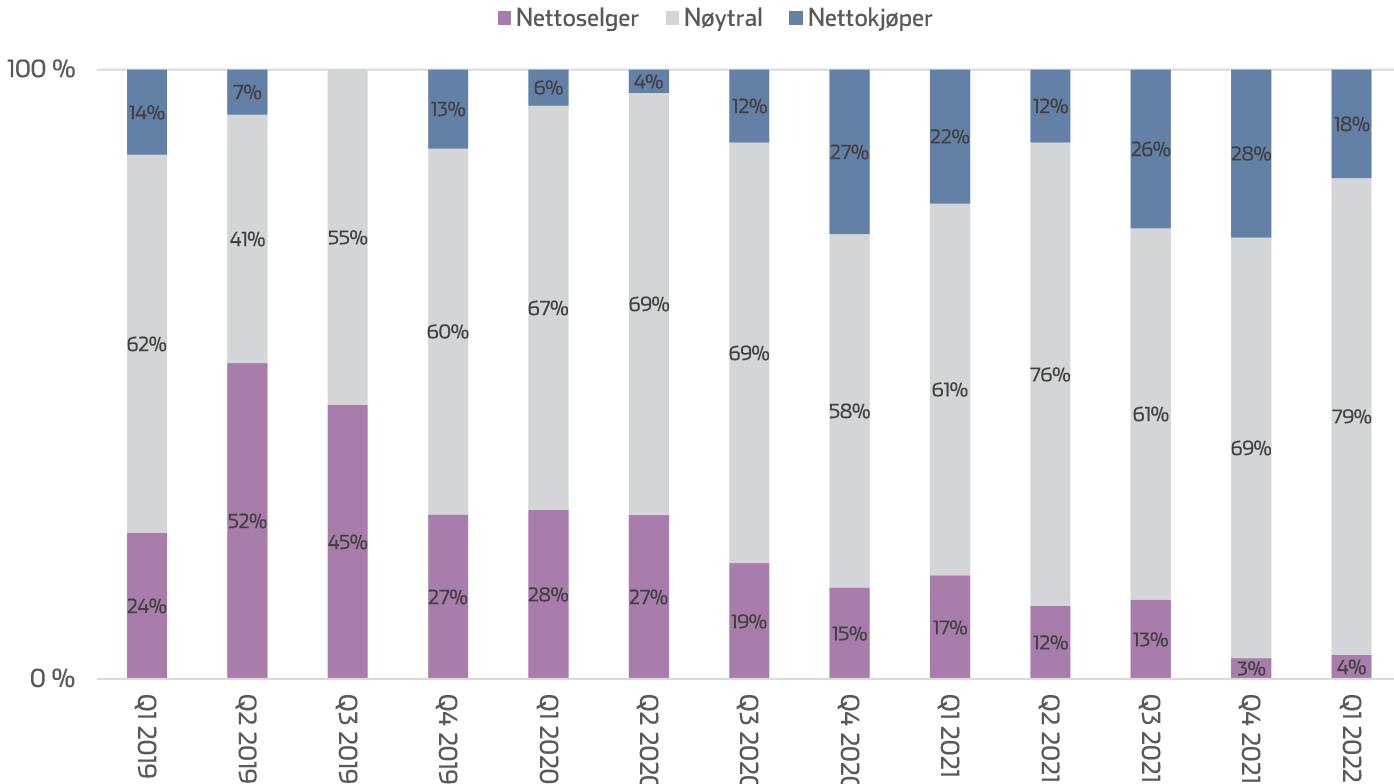
Utvikling i ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom er i Q1 2022 på det laveste nivået siden Q1 2020, der 65 % oppga at de ønsket å være nettokjøper. Fortsatt oppgir 73 % at de ønsker å være nettokjøper, mens andelen nøytrale har økt fra 5 % i Q4 2021 til 21 % i Q1 2022. Den meget sterke trenden i eksponering mot kontoreiendom vi har observert over flere kvartaler etter nedstengingen ser ut til å ha avtatt noe. For tredje gang siden vi begynte undersøkelsen observer vi nettoselgere, med 6 % av respondentene. Dette er riktignok ned fra 11 % i forrige kvartal.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

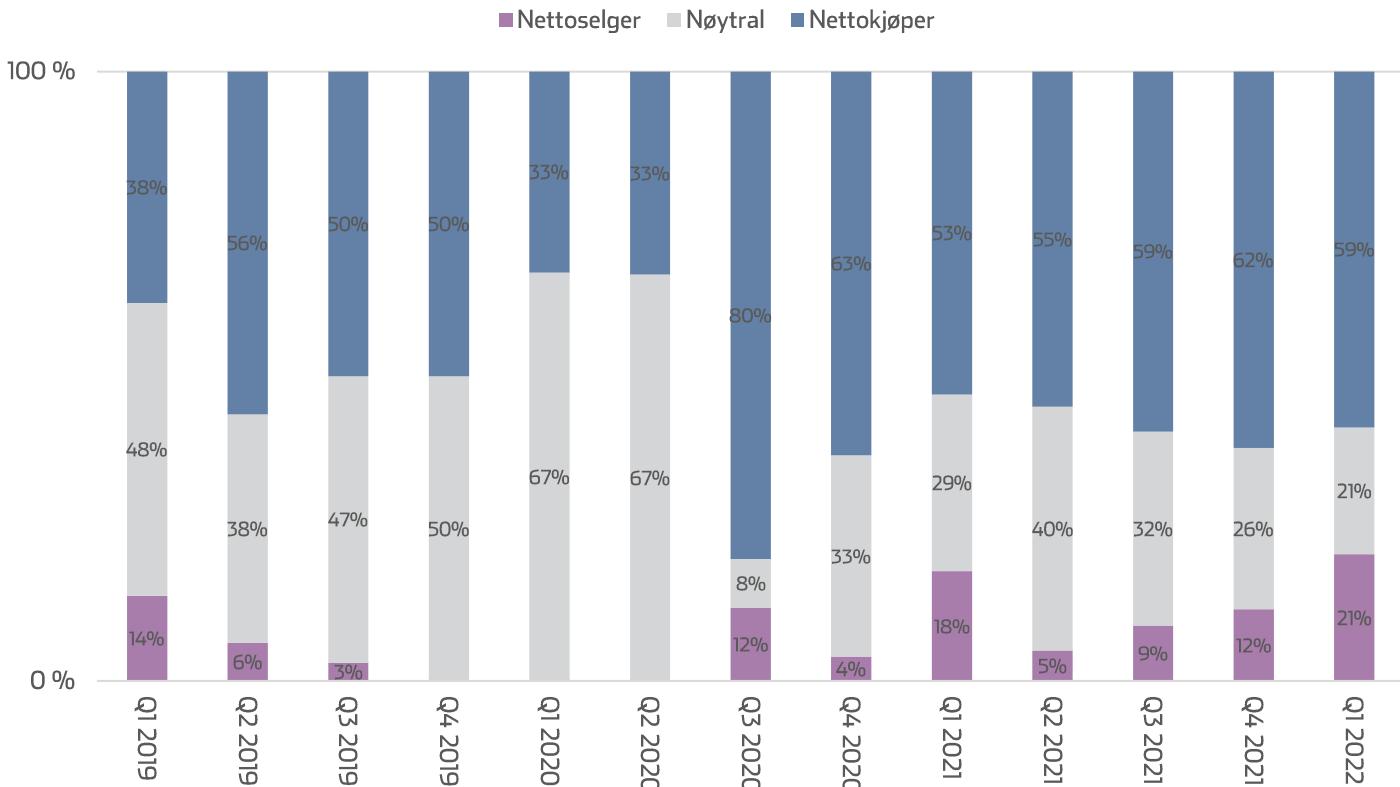
Utvikling i ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom er i Q1 2022 noe lavere enn nivået vi observerte i Q4 2021, med 18 % av respondentene som oppgir at de ønsker å være nettokjøpere. Andelen nettokjøpere er også dette kvartalet på et veldig lavt nivå hvor kun 4 % oppgir at de ønsker å være nettoselger. Igjen oppgir majoriteten av investorene at de ønsker å være nøytrale i sin eksponering mot handelseiendom de neste 12 månedene, med 79 % av respondentene. Det er den høyeste andelen med nøytral eksponering vi har observert siden vi begynte undersøkelsen i Q1 2019.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

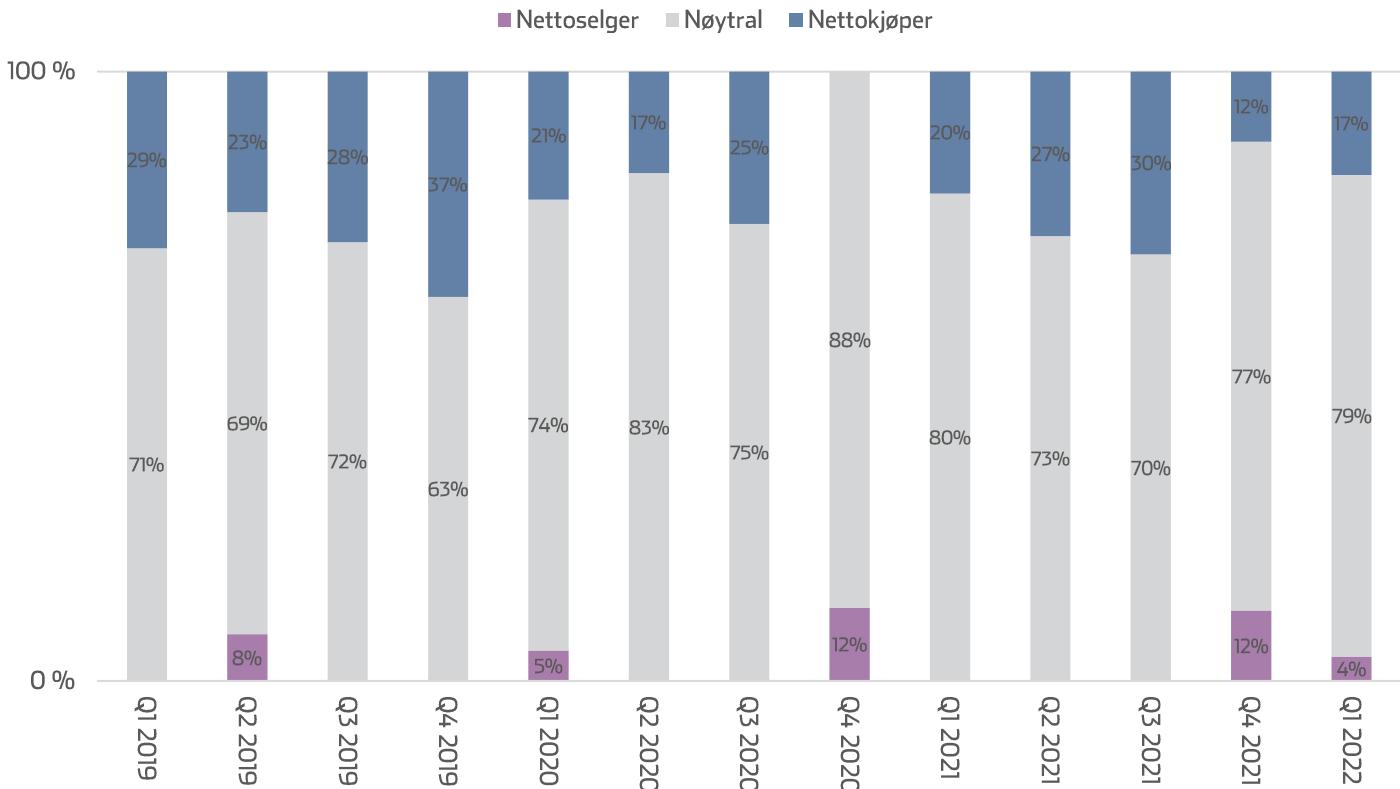
Utvikling i ønsket eksponering mot lager/logistikkeiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot lager/logistikkeiendom er i Q1 2022 igjen på et relativt høyt nivå, med 59 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøper. Andelen investorer som har en nøytral eksponering er nå på det laveste nivået vi har målt siden vi begynte undersøkelsen med 21 % av respondentene. Mens andelen nettokjøpere og nøytrale har sunket noe siden Q4 2021, har således andelen nettoselgere av lager/logistikkeiendom økt til 21 %. Dette er den høyeste andelen nettoselgere vi har målt siden vi begynte undersøkelsen i Q1 2019.

Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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



Den ønskede eksponeringen mot hotelleiendom er i Q1 2022 på et lavt nivå, med 17 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøper. Andelen nettokjøpere er dog noe høyere enn det vi målte forrige kvartal med 12 % av investorene. Samtidig er det en videreføring av trenden vi har observert siden oppstarten av undersøkelsen, der majoriteten ønsker å være nøytral i sin eksponering mot segmentet med 79 %. Igjen er det investorer som oppgir at de ønsker å være nettoselgere (4 %), riktignok noe lavere enn forrige kvartal hvor 12 % oppga at de ønsker å være nettoselger over de neste 12 månedene.

Bakgrunn og tegnforklaring

Bakgrunn

Malling & Co transaksjonsundersøkelse 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 net 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 <http://co.malling.no/definisjoner-transaksjonsanalysen>



Tegnforklaring



Standardavvik:

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



Snitt:

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

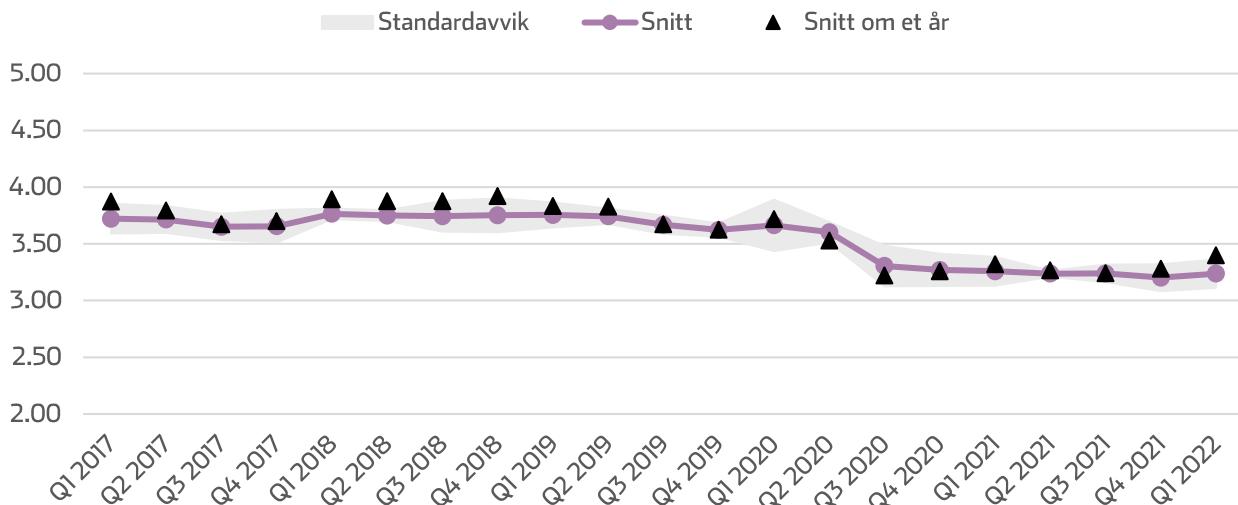


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %



Kommentar

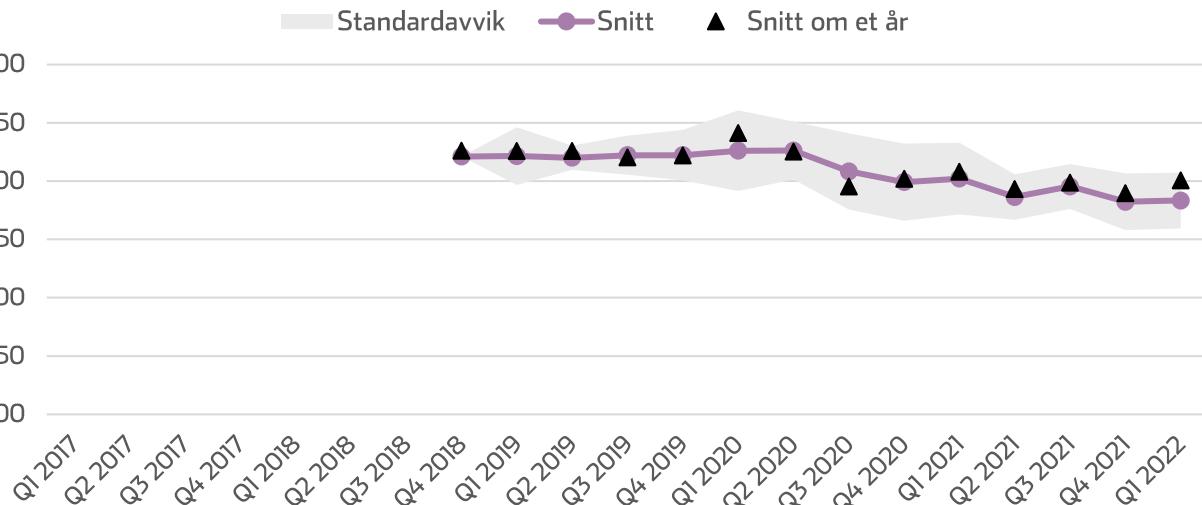
- Net yield i dag er anslått til 3,25 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 3,40 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorene sine forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
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 – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



Kommentar

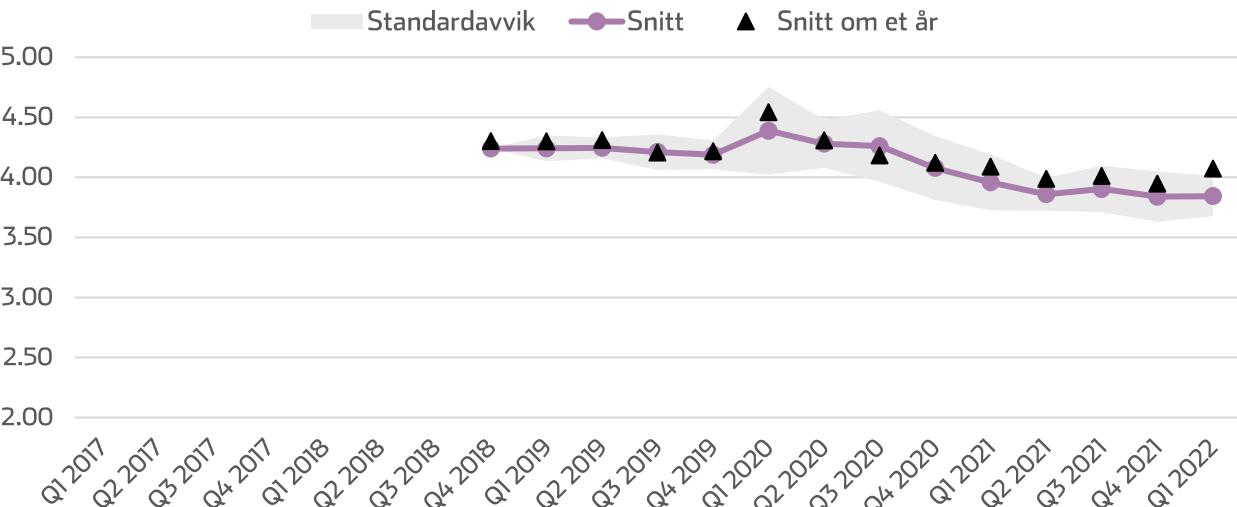
- Net yield i dag er anslått til 3,85 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,00 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
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 normalleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

Prime kontor Helsfyr – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Helsfyr, %



Kommentar

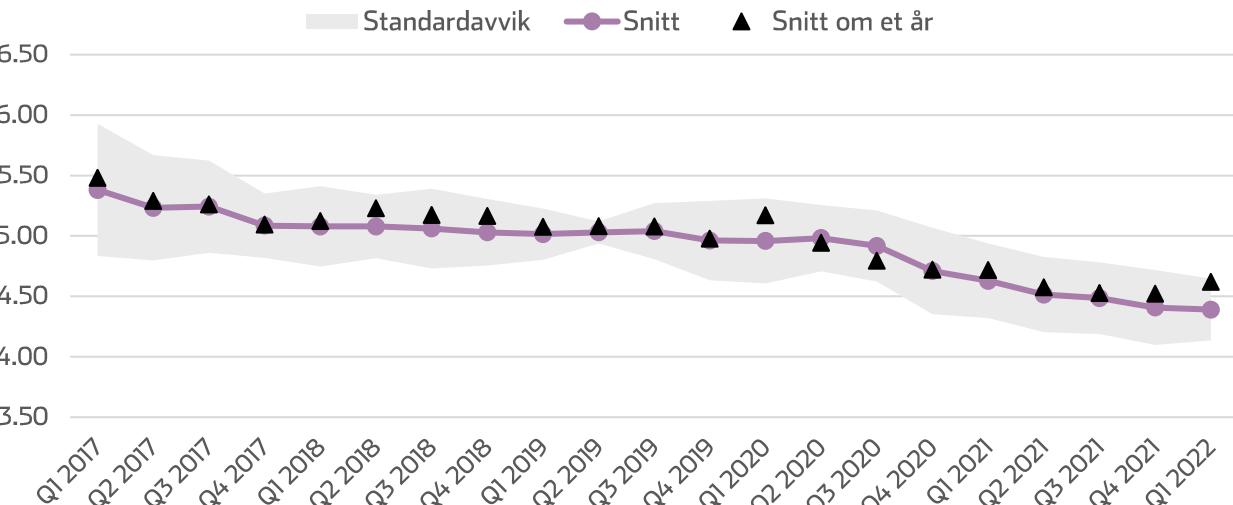
- Net yield idag er anslått til 3,85 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,05 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Normal kontor Helsfyr – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Helsfyr, %



Kommentar

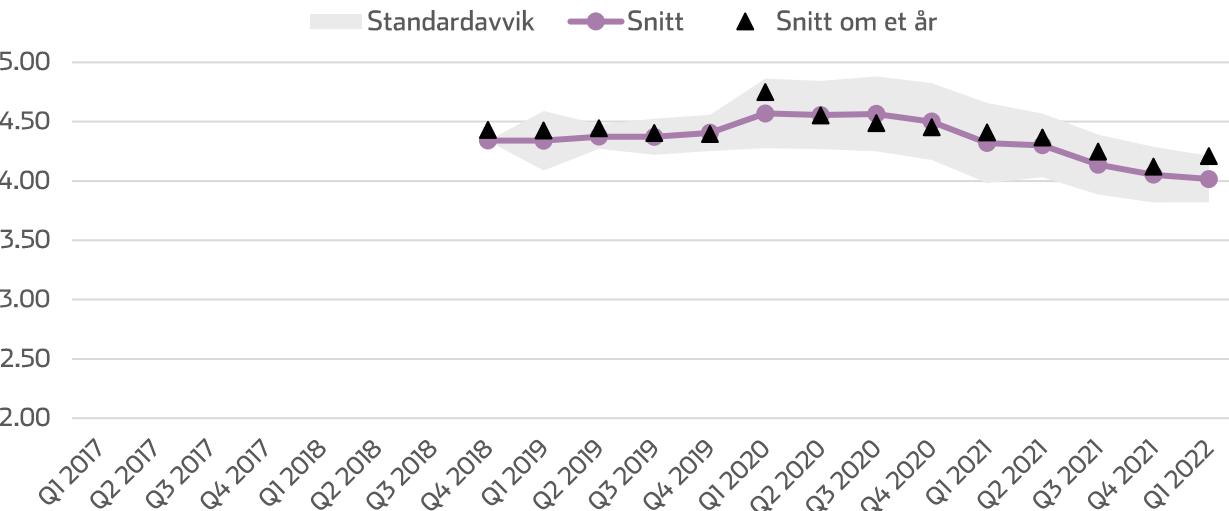
- Net yield i dag er anslått til 4,40 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,60 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Prime kontor Lysaker – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Lysaker, %



Kommentar

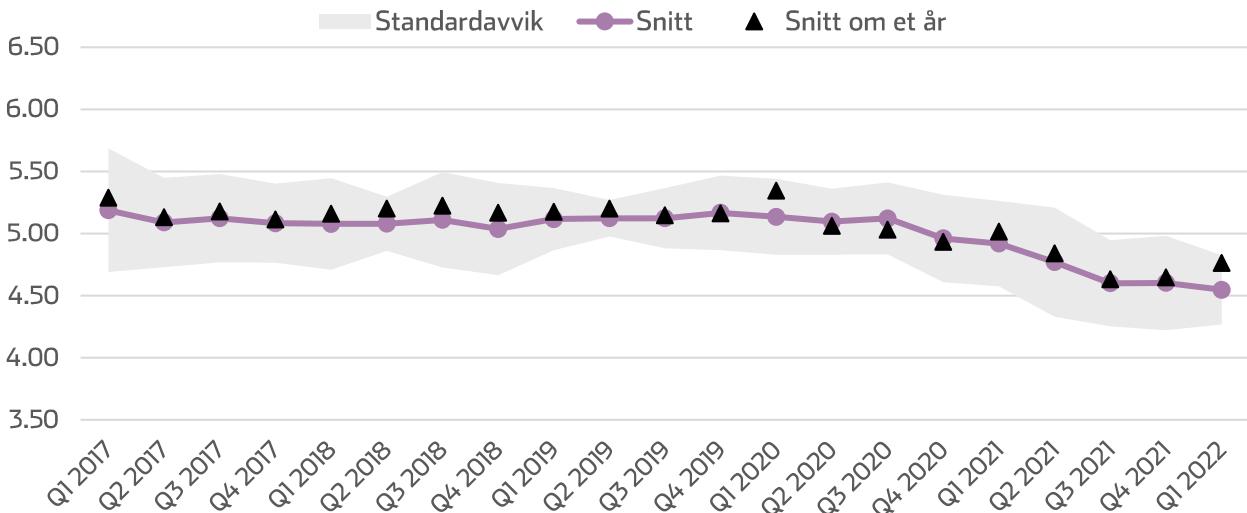
- Net yield i dag er anslått til 4,00 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,20 %, dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 3 min gange fra offentlig transphorthub
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 – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Lysaker, %



Kommentar

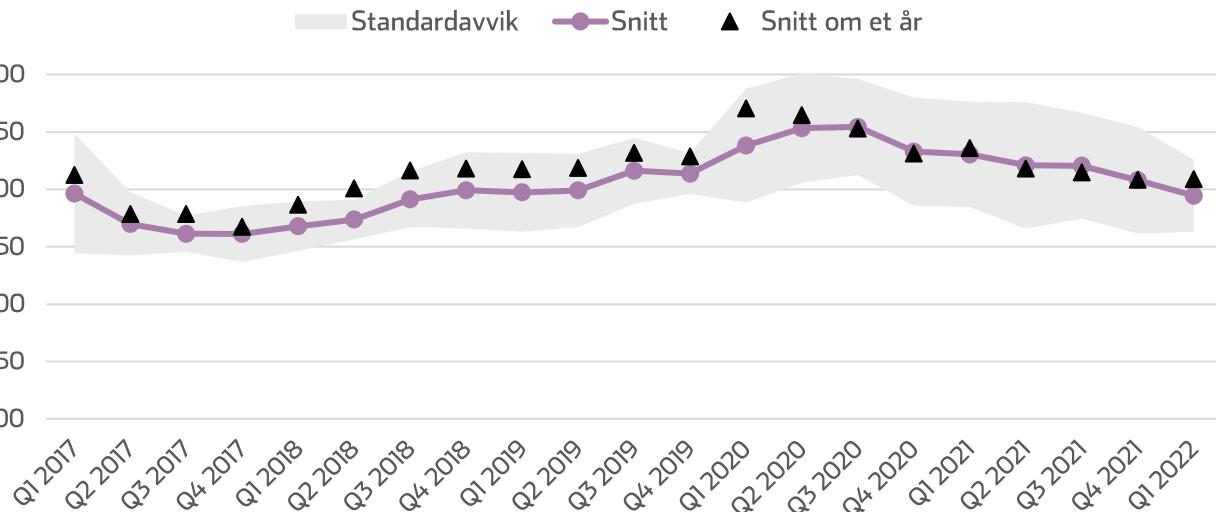
- Net yield i dag er anslått til 4,55 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,75 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Prime handel - Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



Kommentar

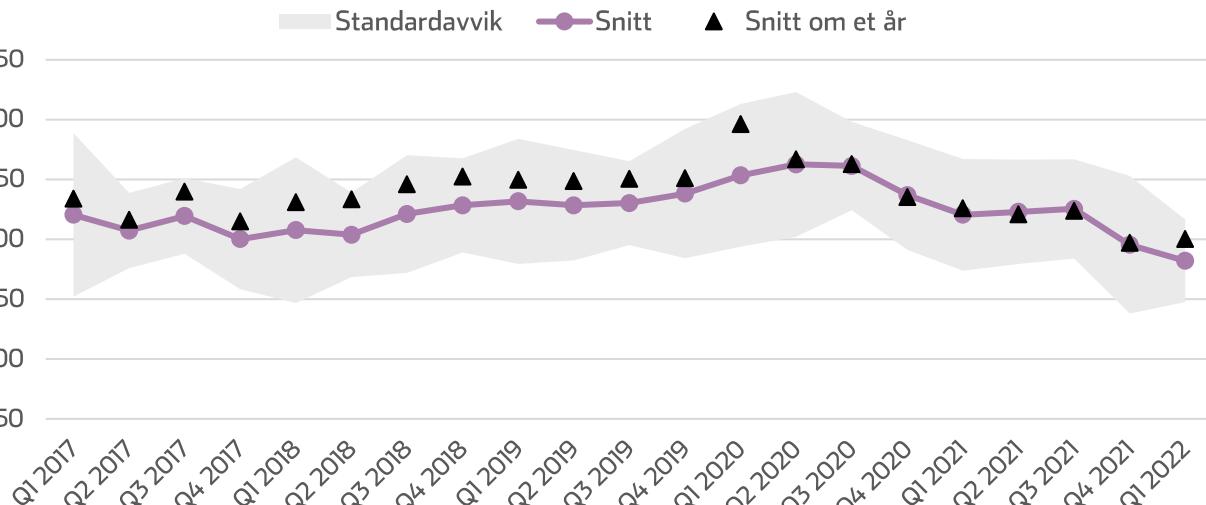
- Net yield i dag er anslått til 3,95 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,10 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorene sine forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Handel, ikke vernet hjørnebygg med store vinduer
Areal	2 000 m ²
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 – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal handel, %



Kommentar

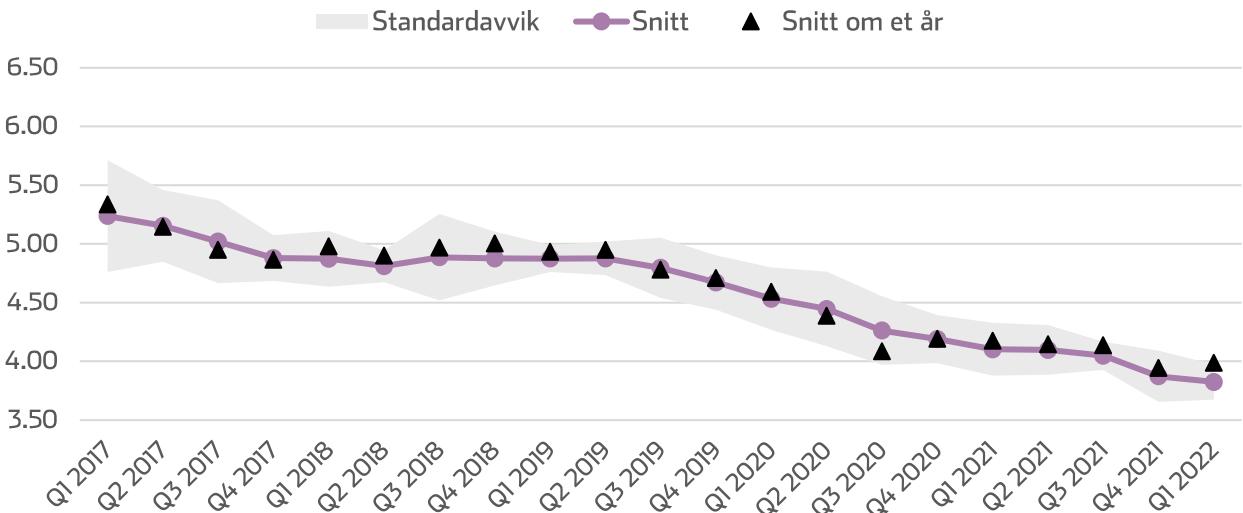
- Net yield i dag er anslått til 4,80 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,00 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m ²
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 normalleie inkl. omsetningsleie
Leielengde	5 år

Prime lager/logistikk Berger – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime lager/logistikk Berger, %



Kommentar

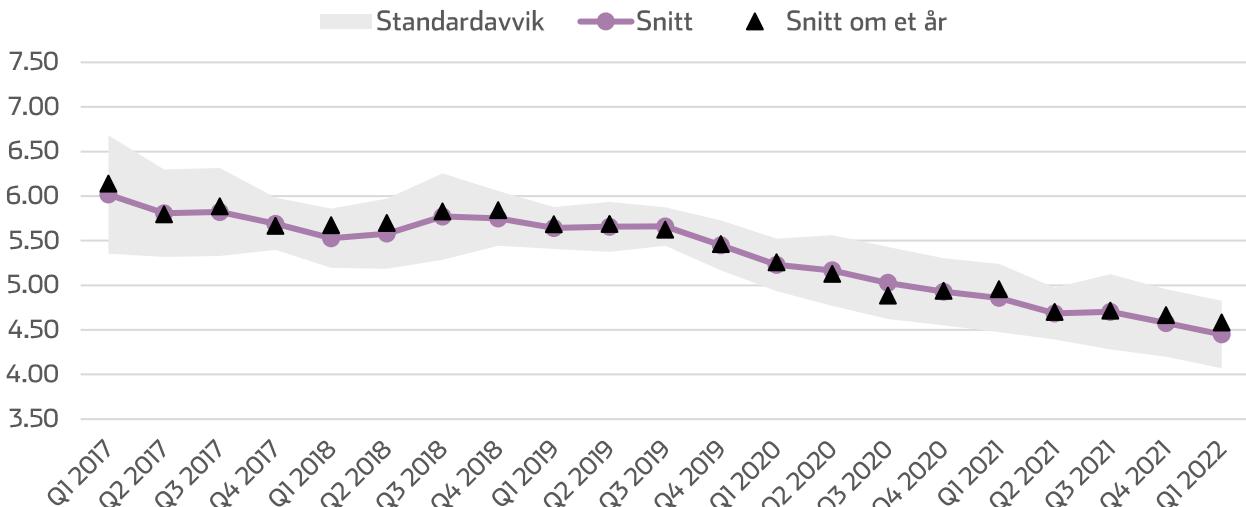
- Net yield i dag er anslått til 3,80 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,00 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Normal lager/logistikk Kløfta – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal lager/logistikk Kløfta, %



Kommentar

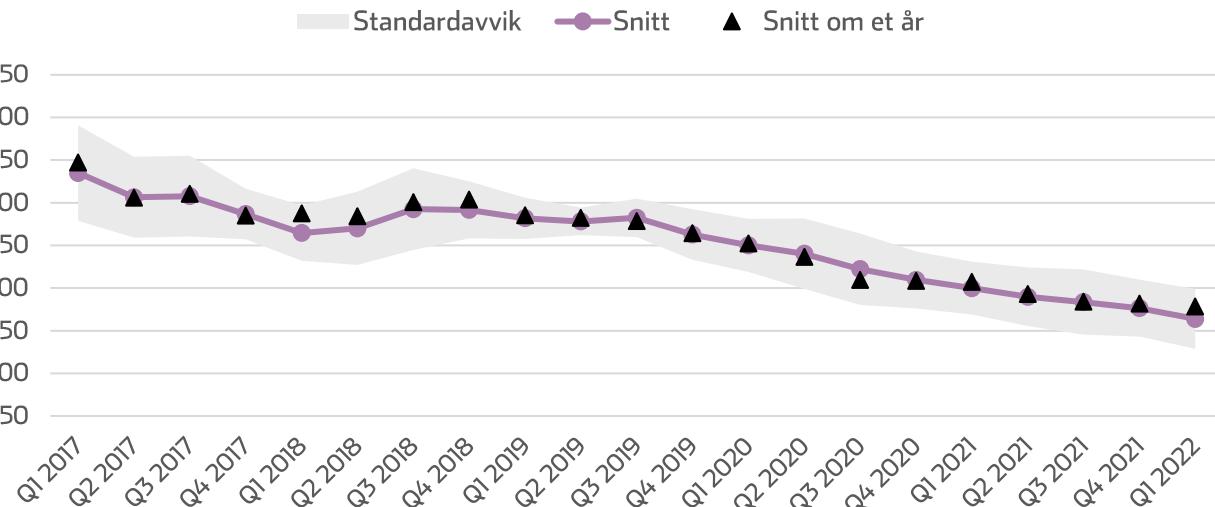
- Net yield i dag er anslått til 4,45 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,60 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorene s forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Normal lager/logistikk Lier – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal lager/logistikk Lier, %



Kommentar

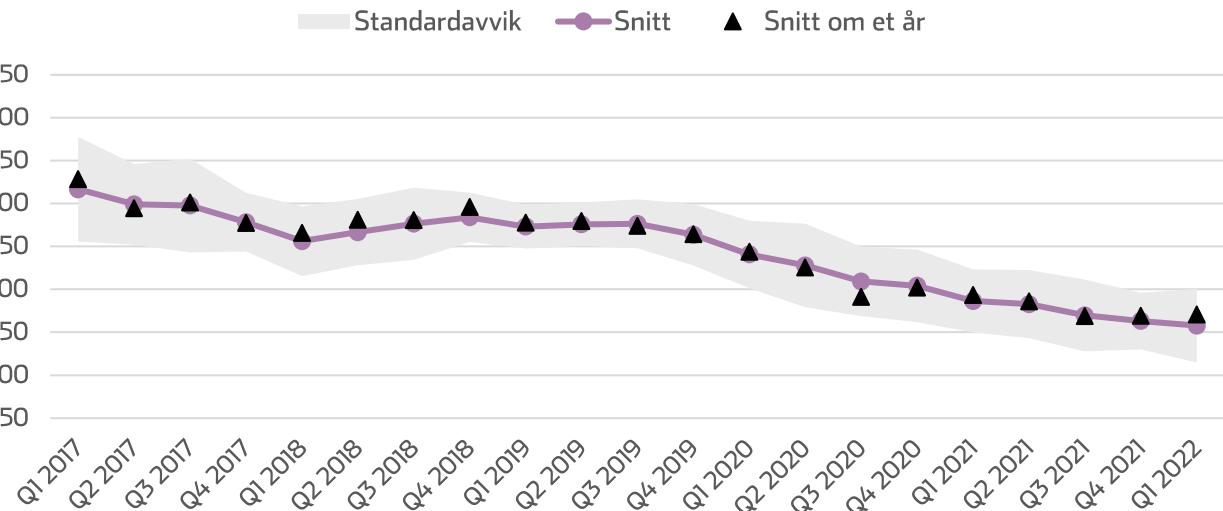
- Net yield i dag er anslått til 4,65 %, en svak nedgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,80 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorene sine forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Normal lager/logistikk Vestby – Q1 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal lager/logistikk Vestby, %



Kommentar

- Net yield i dag er anslått til 4,60 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,70 %. Dette er en svak oppgang på 10 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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



MALLING & CO

Eiendomshuset Malling & Co AS

T: +47 24 02 80 80 – Visiting address: Dronning Mauds Gate 15 – Postal Address P.O Box 1883 Vika, 0124 Oslo – www.malling.no

An International
Associate of Savills

