



Malling & Co

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q2 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	3,45 %	+ 20 bps ▲	3,75 %	+ 35 bps ▲
Normal Kontor: CBD	4,00 %	+ 15 bps ▲	4,35 %	+ 35 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	4,05 %	+ 20 bps ▲	4,45 %	+ 40 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	4,55 %	+ 15 bps ▲	4,95 %	+ 35 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	4,15 %	+ 15 bps ▲	4,50 %	+ 30 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	4,60 %	+ 5 bps ▲	5,00 %	+ 25 bps ▲

Handel:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	4,15 %	+ 20 bps ▲	4,50 %	+ 40 bps ▲
Normal Handel	4,85 %	+ 5 bps ▲	5,30 %	+ 30 bps ▲

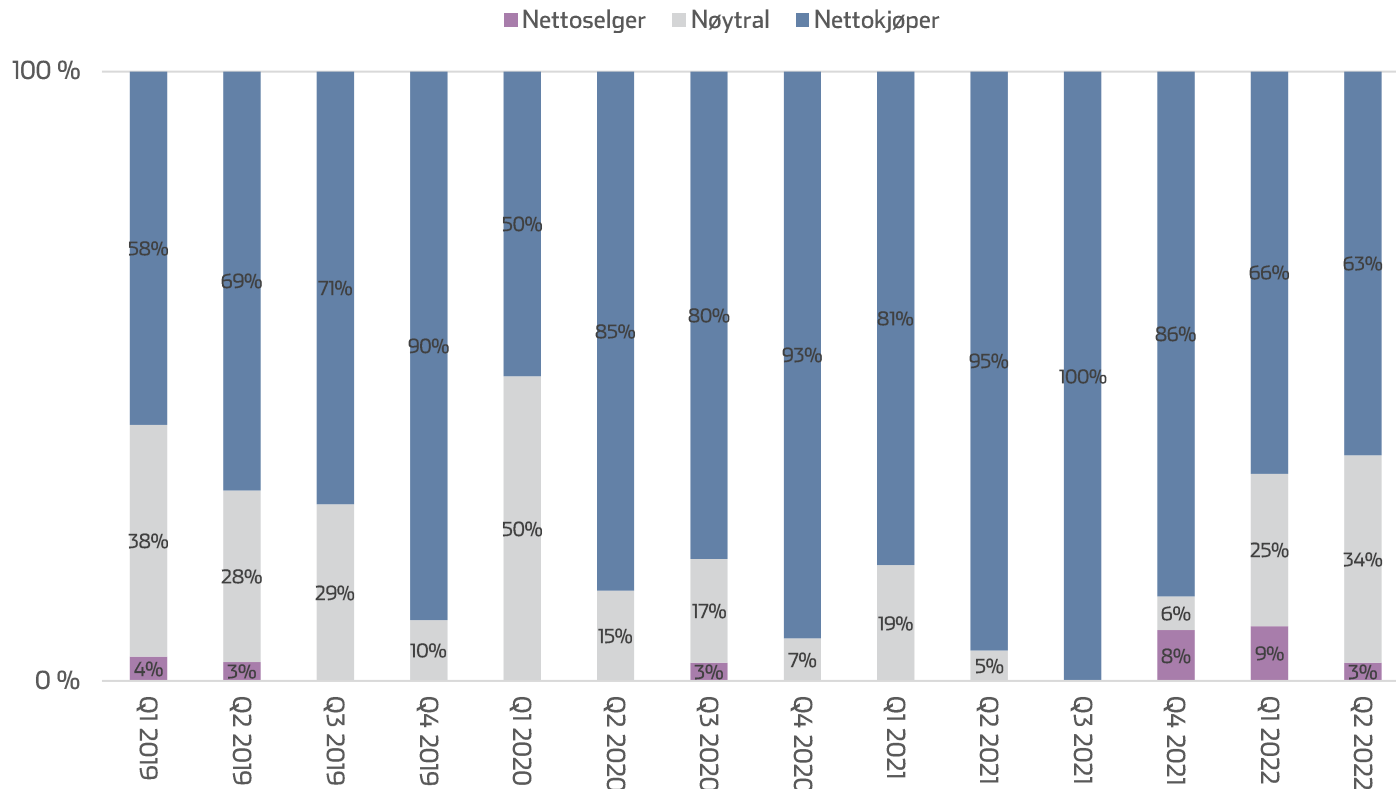
Logistikk:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	4,00 %	+ 20 bps ▲	4,40 %	+ 40 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	4,60 %	+ 15 bps ▲	4,95 %	+ 35 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	4,80 %	+ 15 bps ▲	5,15 %	+ 35 bps ▲
Normal Logistikk: Vestby	4,75 %	+ 15 bps ▲	5,10 %	+ 40 bps ▲

Yieldnivåene (gjennomsnittet) er avrundet til nærmeste 0,05

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

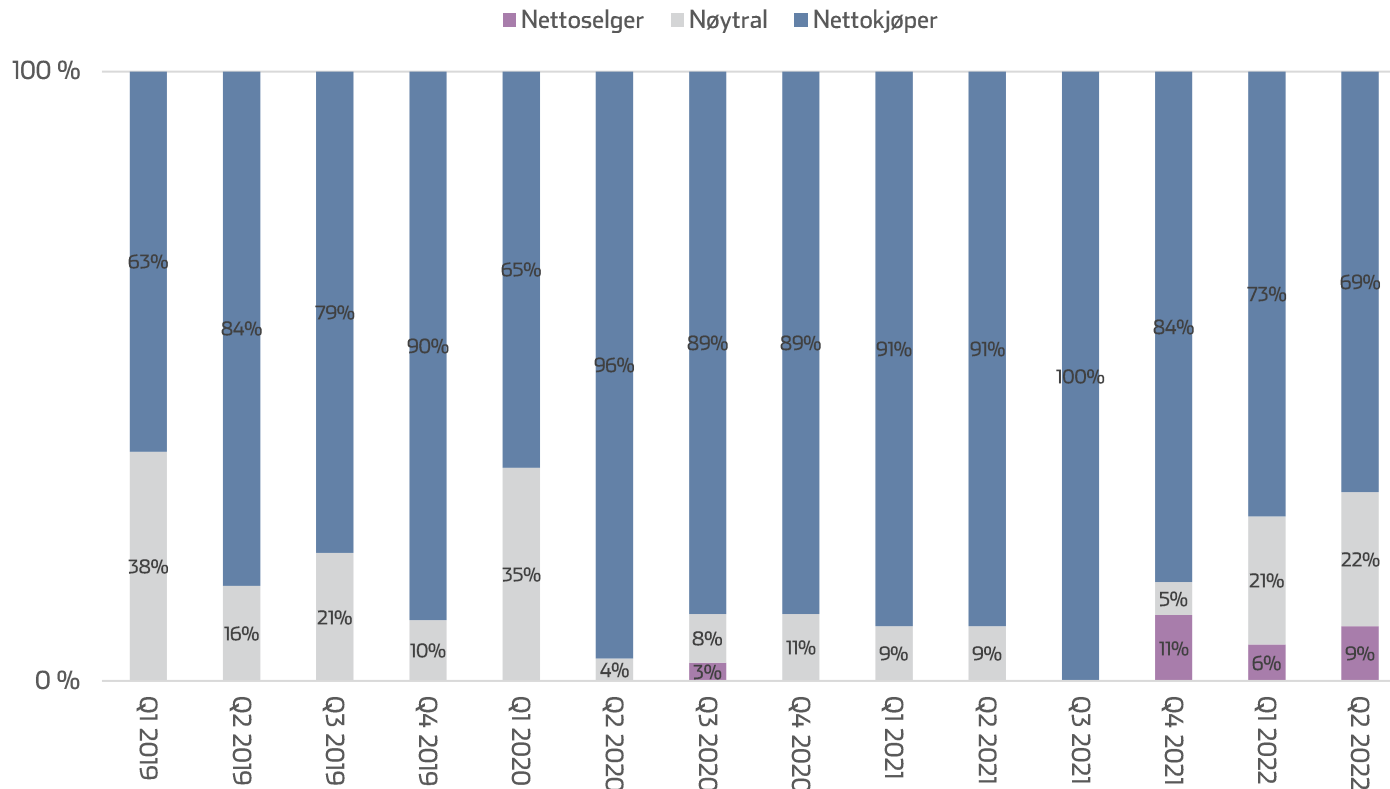
Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q2 2022 er på det laveste nivået siden Q1 2020, der 50 % oppga at de ønsket å være nettokjøper. 63 % av investorene ønsker å være nettokjøper dette kvartalet, mens andelen nøytrale har økt fra 6 % i Q4 2021 til 34 % i Q2 2022. Den sterke trenden vi har observert over flere kvartaler etter nedstengingen har avtatt som følge av økte renter. Andelen nettselgere er på lave 3 % av respondentene.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

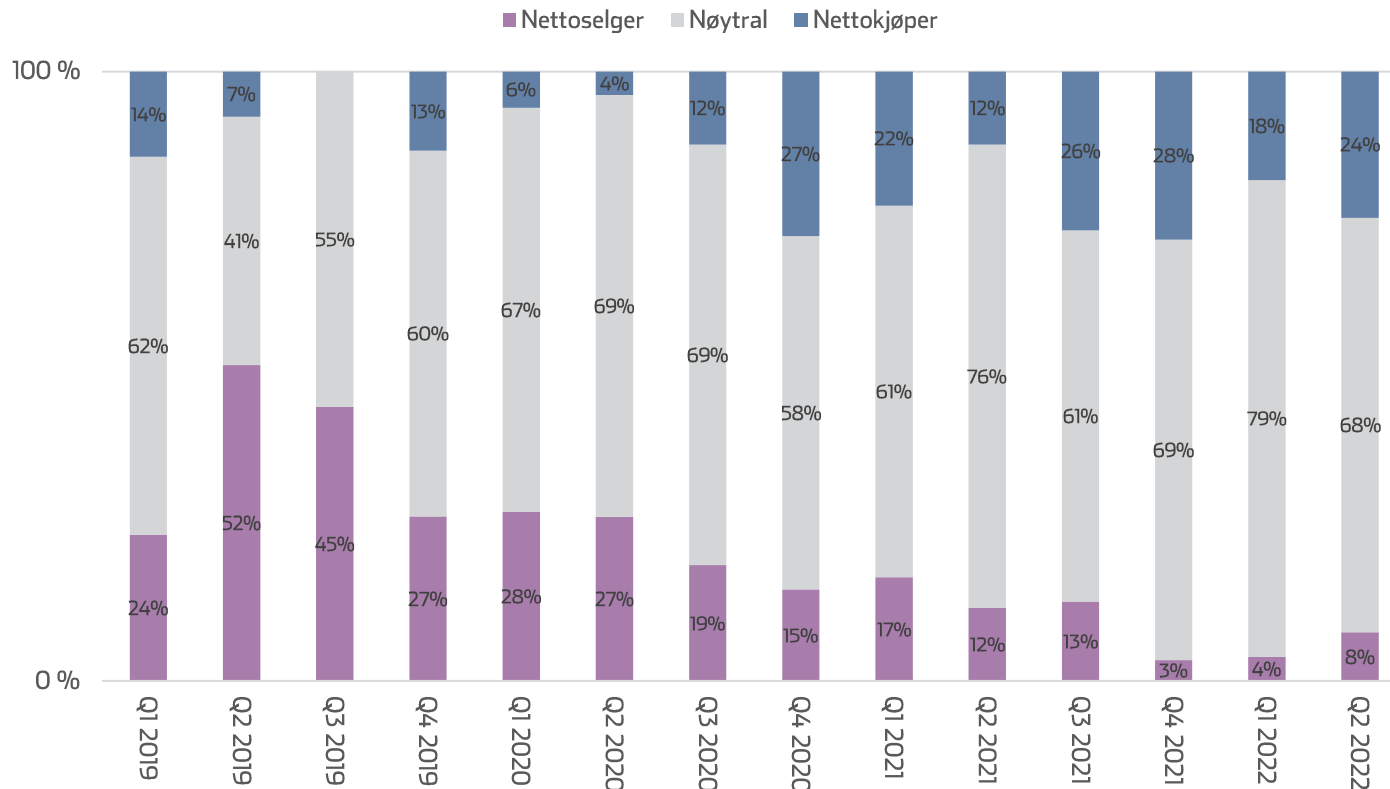
Utvikling i ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom på 69 % er i Q2 2022 på det laveste nivået siden Q1 2020, der 65 % oppga at de ønsket å være nettokjøper. Fortsatt oppgir 69 % at de ønsker å være nettokjøper, mens andelen nøytrale har økt fra 5 % i Q4 2021 til 22 % i Q2 2022. Den meget sterke trenden i eksponering mot kontoreiendom vi har observert over flere kvartaler etter nedstengingen ser ut til å ha avtatt noe. Andelen netto selgere er igjen tilstede, med 9 % av respondentene.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

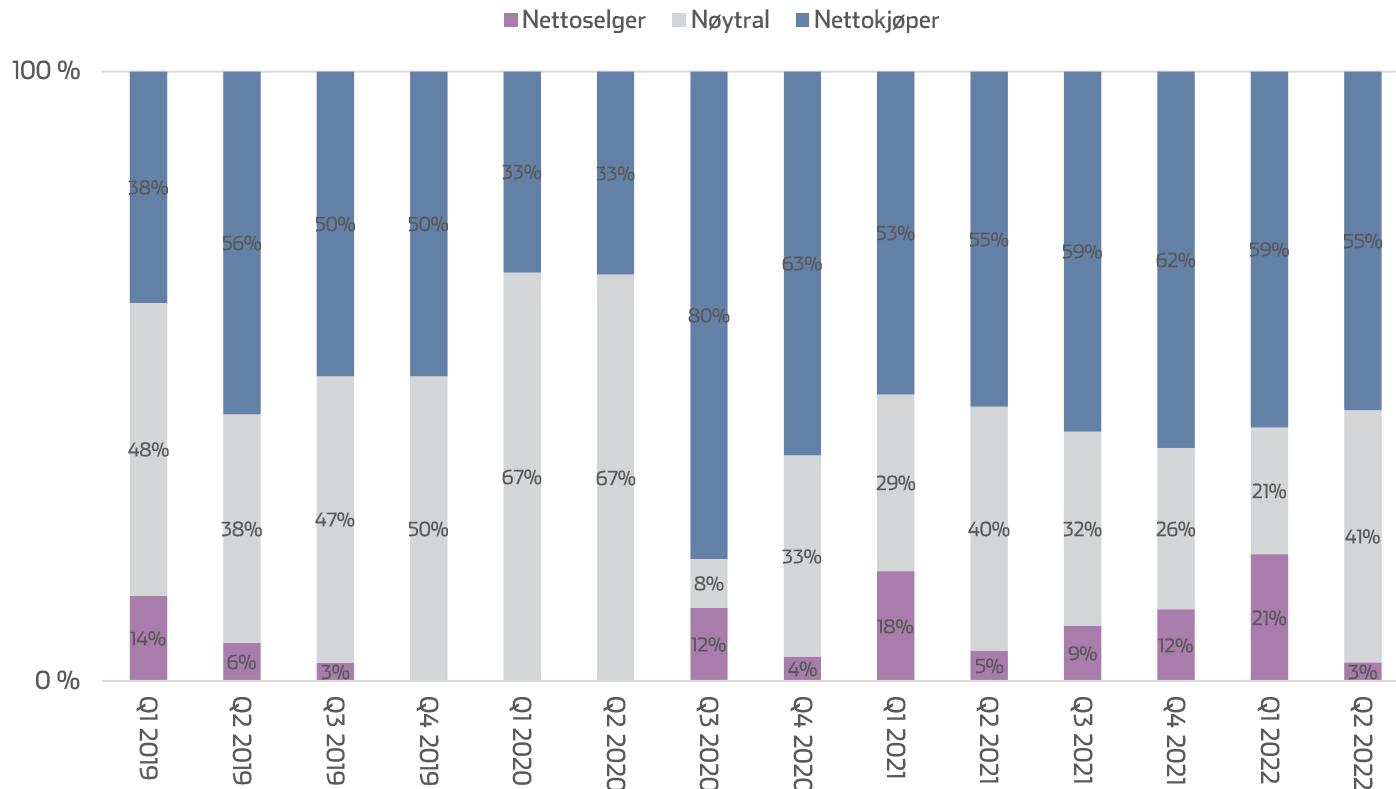
Utvikling i ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom er i Q2 2022 noe høyere enn nivået vi observerte i Q1 2022, med 24 % av respondentene som oppgir at de ønsker å være nettokjøpere. Andelen nettselgere er også dette kvartalet på et veldig lavt nivå hvor kun 8 % oppgir at de ønsker å være nettselger. Igjen oppgir majoriteten av investorene at de ønsker å være nøytrale i sin eksponering mot handelseiendom de neste 12 månedene, med 68 % av respondentene.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

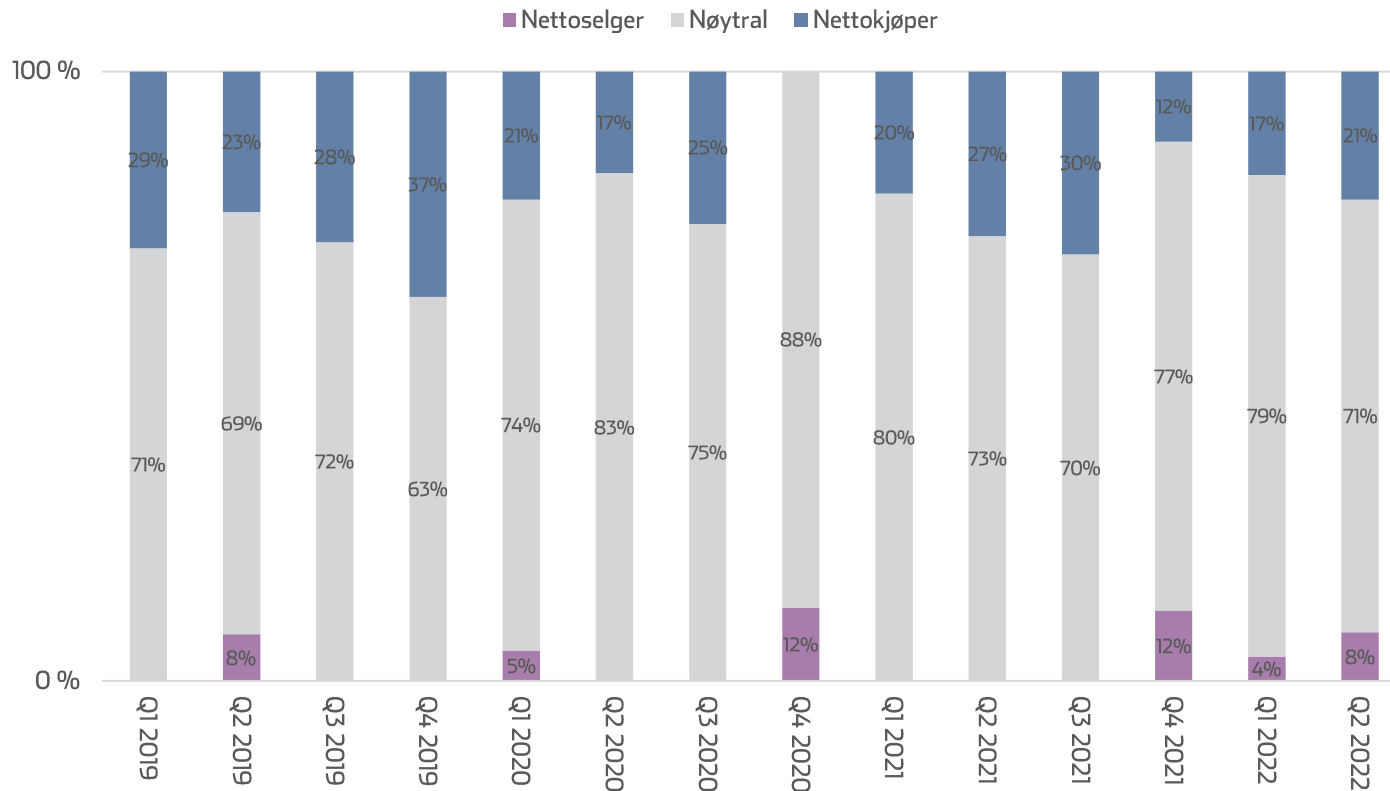
Utvikling i ønsket eksponering mot lager/logistikkeiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot lager/logistikkeiendom er i Q2 2022 fortsatt på et relativt høyt nivå, med 55 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøper, men er på en svakt avtakende trend. Andelen investorer som har en nøytral eksponering har økt fra 21 % i Q1 2022 til 41 % i Q2 2022. Mens andelen nøytrale har økt betraktelig siden forrige kvartal, har således andelen nettselgere av lager/logistikkeiendom blitt redusert til lave 3 %. Andelen netto selgere er dermed tilbake til et lavt nivå slik vi tradisjonelt har sett i denne undersøkelsen.

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 Q2 2022 fortsatt på et lavt nivå, med 21 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøper. Andelen nettokjøpere er igjen noe høyere enn det vi målte forrige kvartal med 17 % 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 71 %. Tallet må imidlertid sees i sammenheng med segmentets størrelse i markedet. Enkelte investorer oppgir at de ønsker å være nettselgere (8 %) neste 12 måneder, som er noe høyere enn forrige kvartal på 4 %.

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

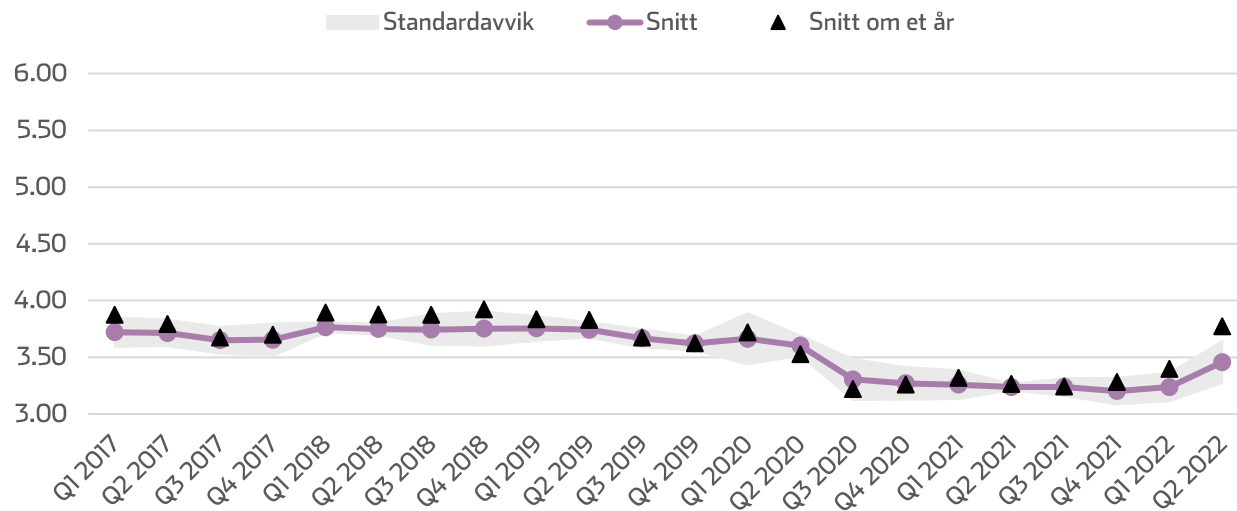


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %



Kommentar

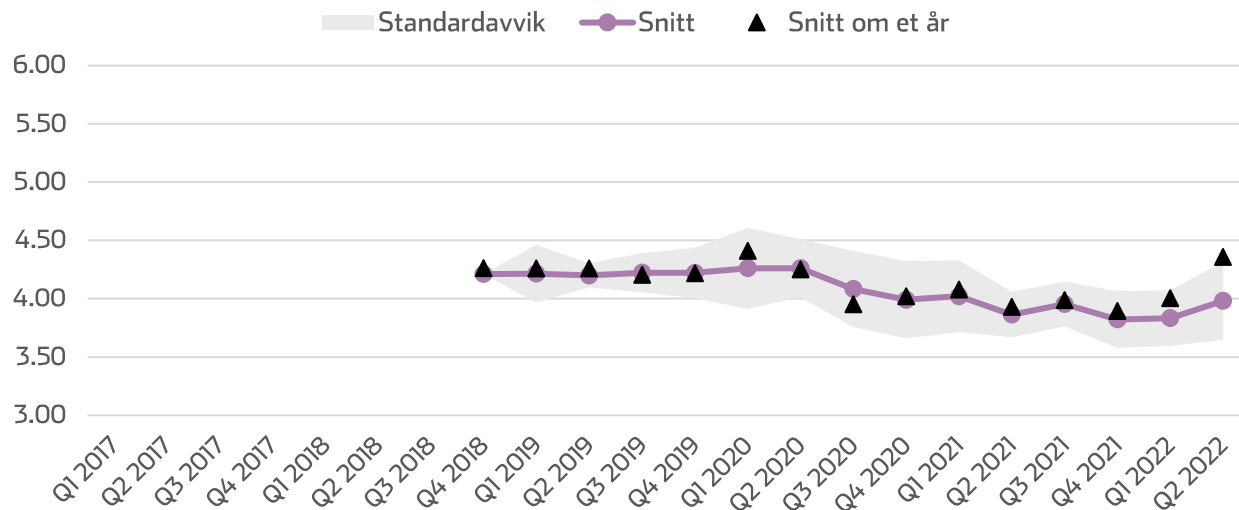
- Net yield i dag er anslått til 3,45 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 3,75 %. Dette er en oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra 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 – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



Kommentar

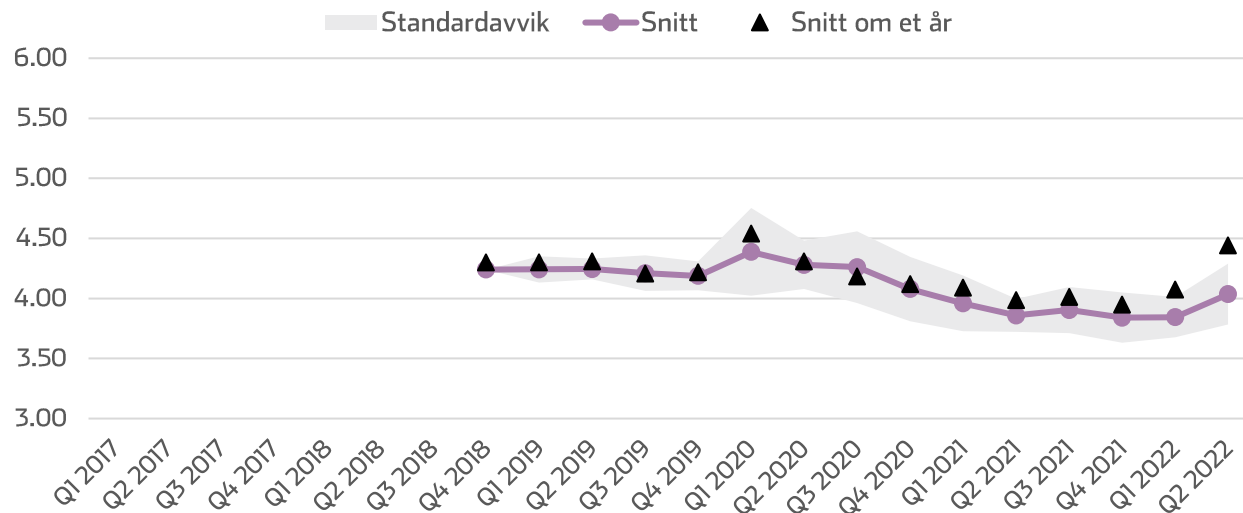
- Net yield i dag er anslått til 4,00 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,35 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra 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 normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

Prime kontor Helsfyr – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Helsfyr, %



Kommentar

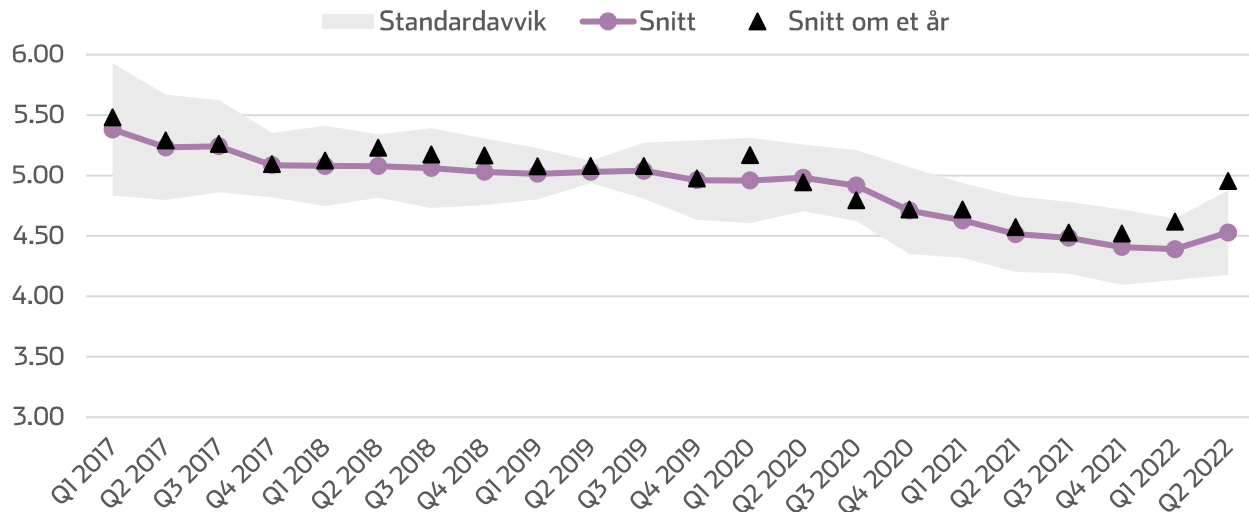
- Net yield idag er anslått til 4,05 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,45 %. Dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra 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 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 Helsfyr – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Helsfyr, %



Kommentar

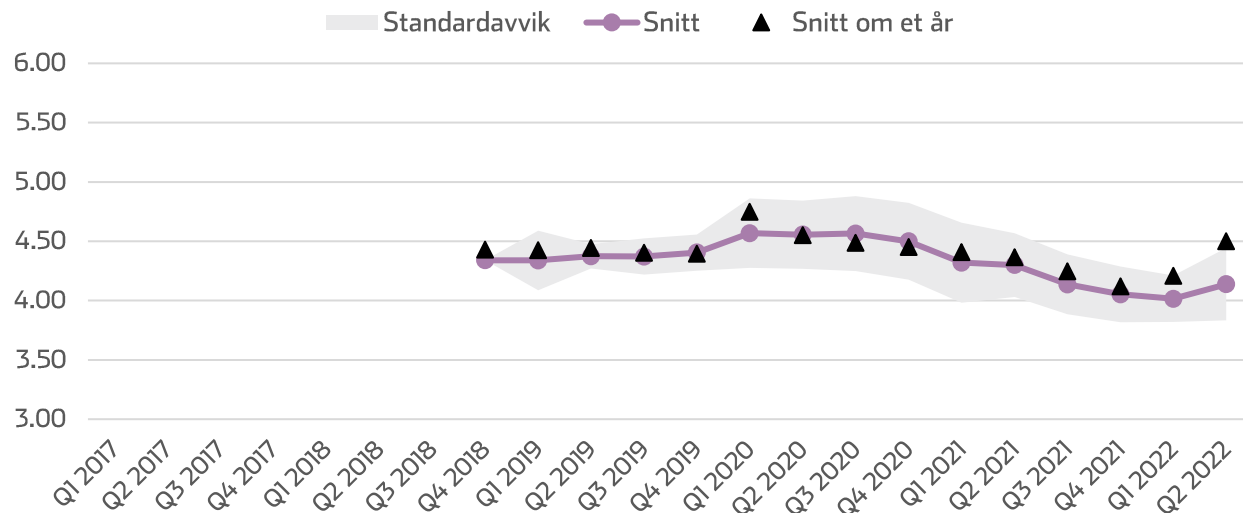
- Net yield i dag er anslått til 4,55 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,95 %. Dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Helsfyr 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 – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Lysaker, %



Kommentar

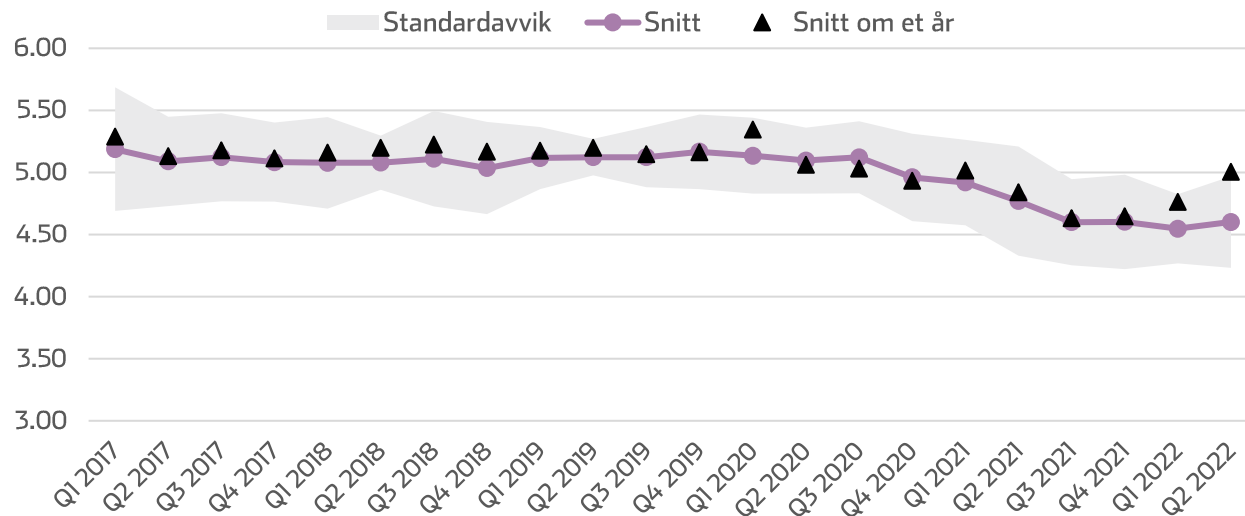
- Net yield i dag er anslått til 4,15 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,50 %, dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra 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 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 – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Lysaker, %



Kommentar

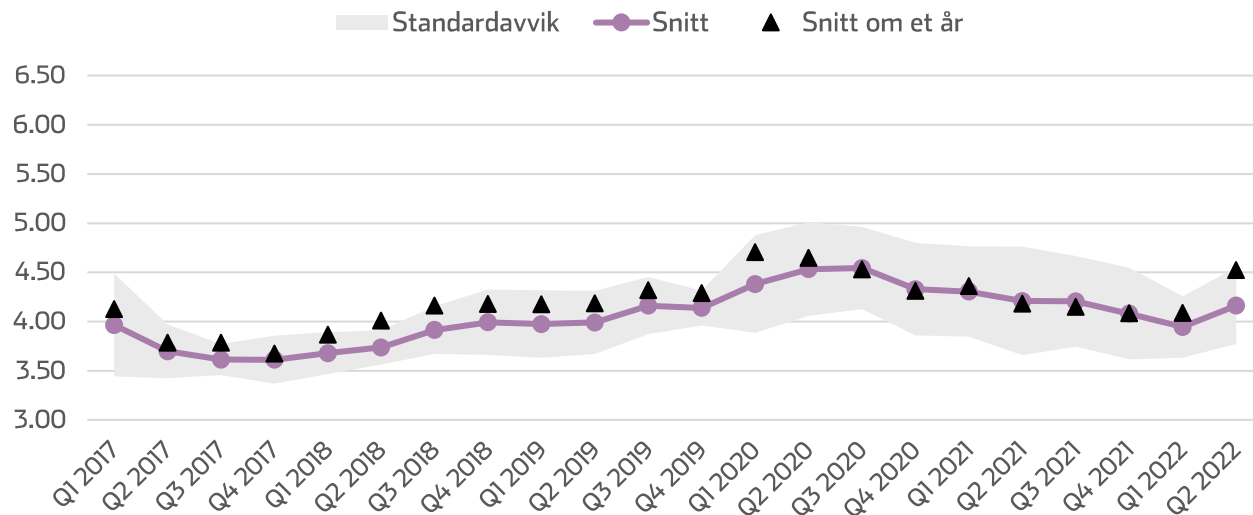
- Net yield i dag er anslått til 4,60 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,00 %. Dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 25 bps på ett-års forventningene 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 transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

Prime handel – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



Kommentar

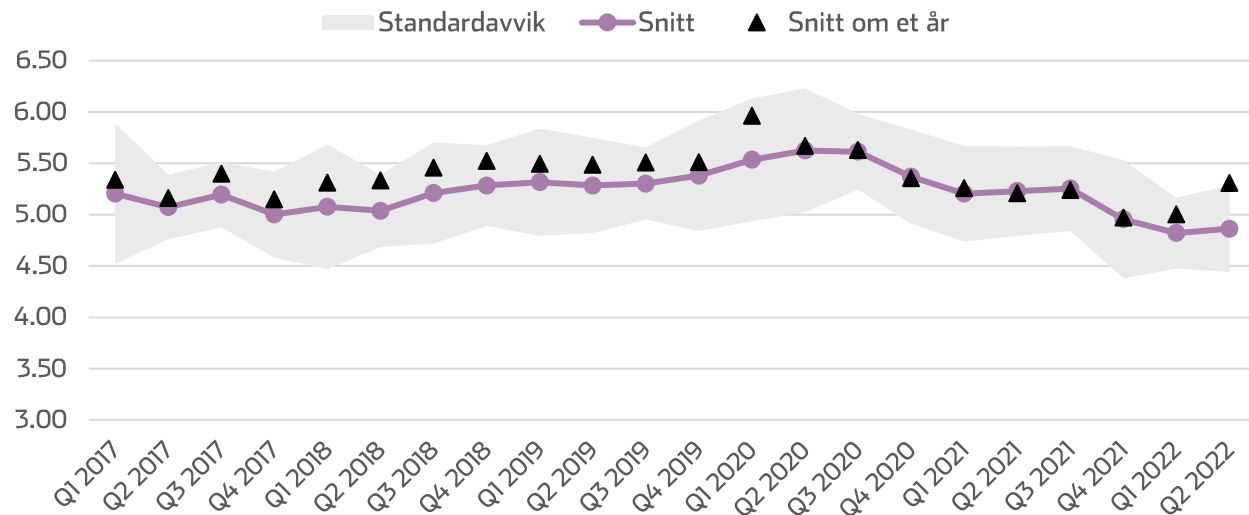
- Net yield i dag er anslått til 4,15 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,50 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 40 bps på ett-års forventningene fra 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 – Q2 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal handel, %



Kommentar

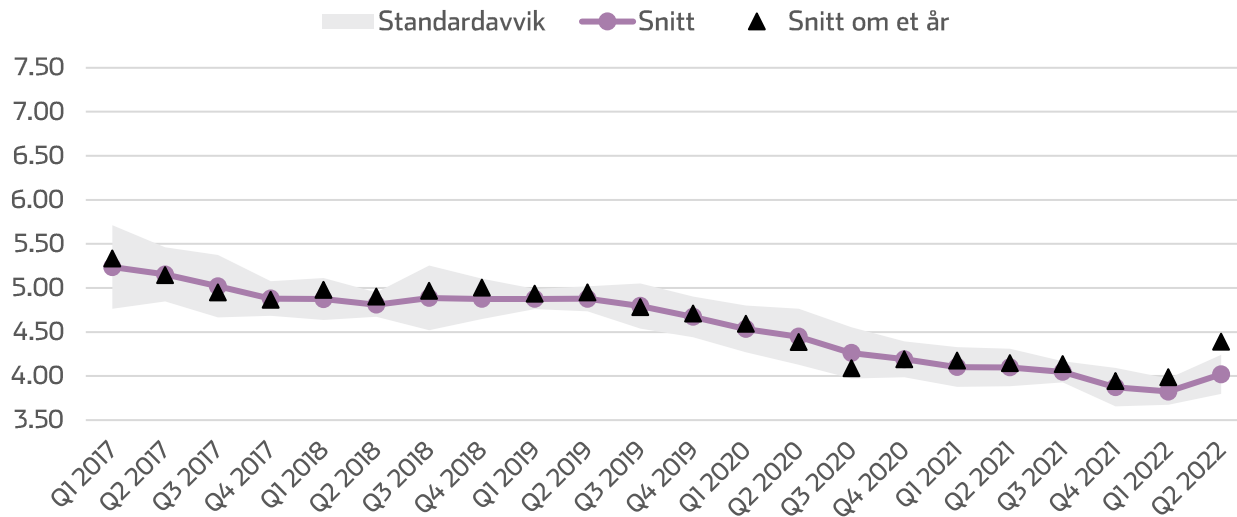
- Net yield i dag er anslått til 4,85 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en oppgang på 45 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene 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 normaleie inkl. omsetningsleie
Leielengde	5 år

Prime lager/logistikk Berger – Q2 2022

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



Kommentar

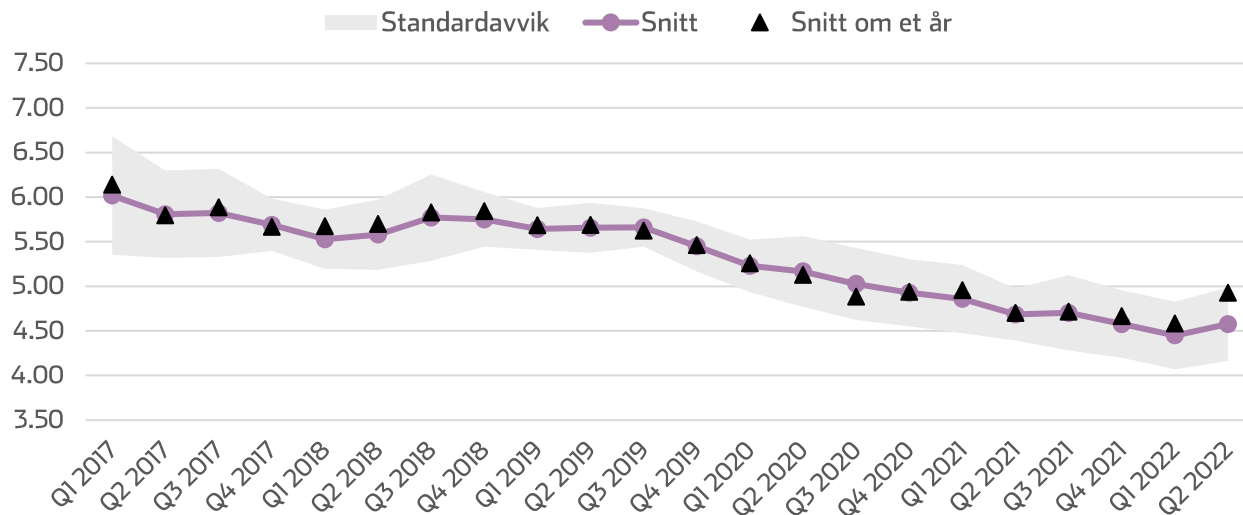
- Net yield i dag er anslått til 4,00 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,40 %. Dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 40 bps på ett-års forventningene fra 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
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat internasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig toppleie eks. MVA-komp
Leielengde	15 år

Normal lager/logistikk Kløfta – Q2 2022

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



Kommentar

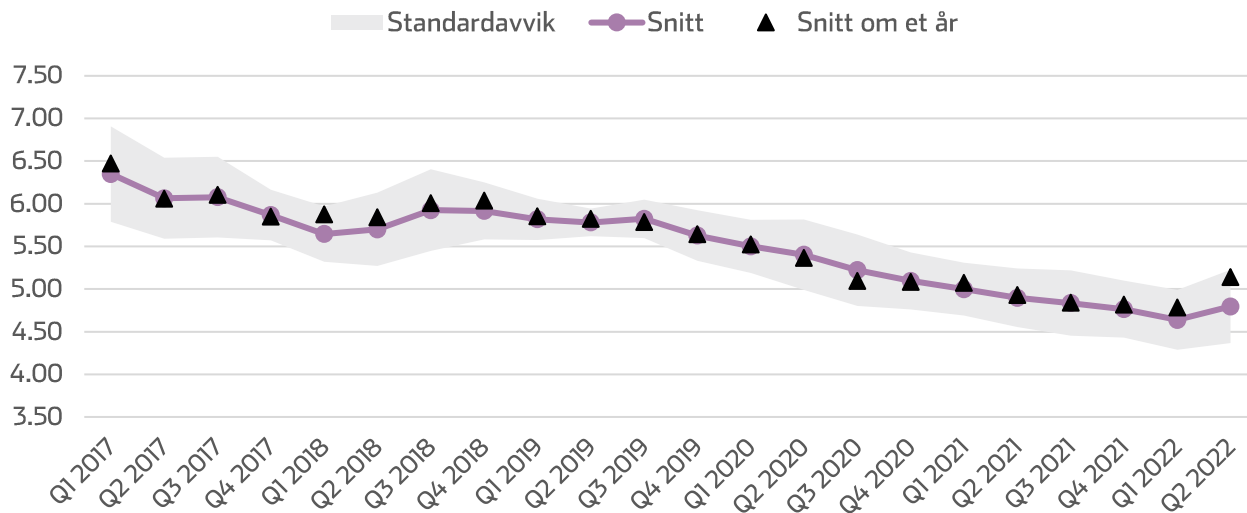
- Net yield i dag er anslått til 4,60 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,95 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra 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
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat nasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	7 år

Normal lager/logistikk Lier – Q2 2022

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



Kommentar

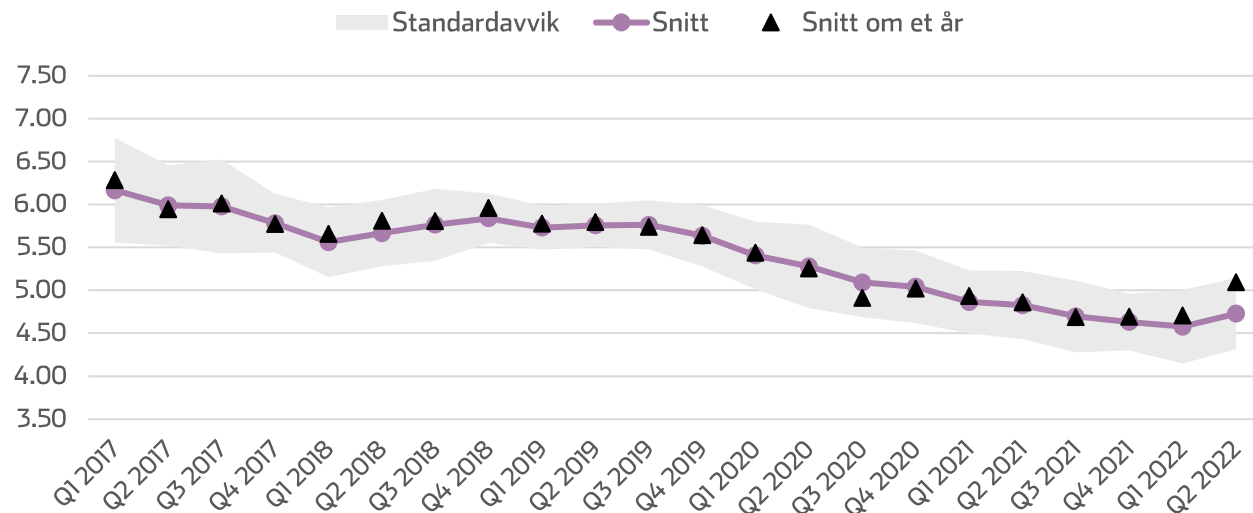
- Net yield i dag er anslått til 4,80 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra 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
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat nasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	7 år

Normal lager/logistikk Vestby – Q2 2022

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



Kommentar

- Net yield i dag er anslått til 4,75 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,10 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 40 bps på ett-års forventningene 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
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	En solid privat nasjonal varehuseier (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	7 år

