



MALLING & CO

# Malling & Co

## Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

---

Q3 2022

Undersøkelsen utført:

19.09-30.09

# 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	3,75 %	+ 30 bps ▲	4,05 %	+ 30 bps ▲
Normal Kontor: CBD	4,30 %	+ 30 bps ▲	4,65 %	+ 30 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	4,45 %	+ 40 bps ▲	4,80 %	+ 35 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	4,95 %	+ 40 bps ▲	5,30 %	+ 35 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	4,50 %	+ 35 bps ▲	4,90 %	+ 40 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	5,00 %	+ 40 bps ▲	5,30 %	+ 30 bps ▲

## Handel:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	4,35 %	+ 20 bps ▲	4,75 %	+ 25 bps ▲
Normal Handel	5,20 %	+ 35 bps ▲	5,55 %	+ 25 bps ▲

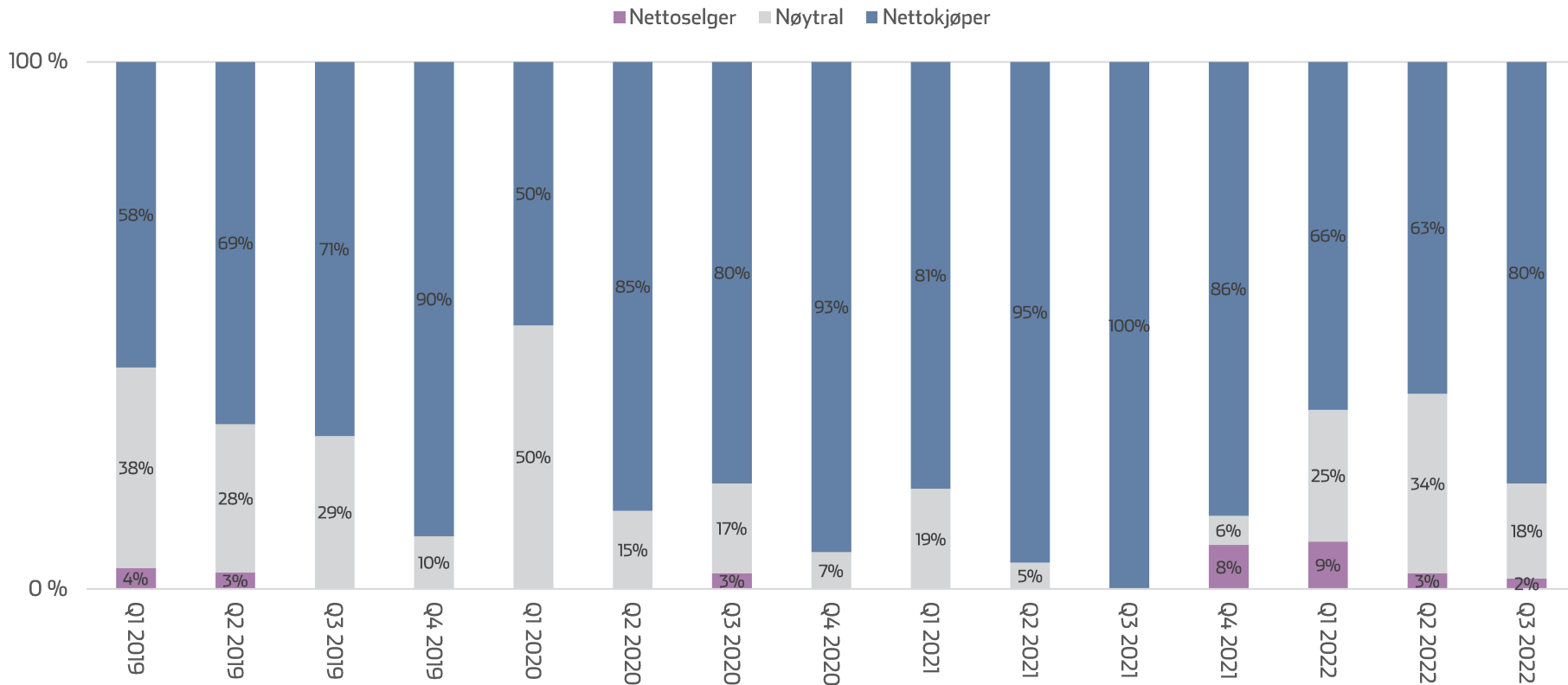
## Logistikk:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	4,30 %	+ 30 bps ▲	4,70 %	+ 30 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	4,90 %	+ 30 bps ▲	5,25 %	+ 30 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	5,15 %	+ 35 bps ▲	5,45 %	+ 30 bps ▲
Normal Logistikk: Vestby	5,05 %	+ 30 bps ▲	5,35 %	+ 25 bps ▲

Yieldnivåene (gjennomsnittet) er avrundet til nærmeste 0,05.

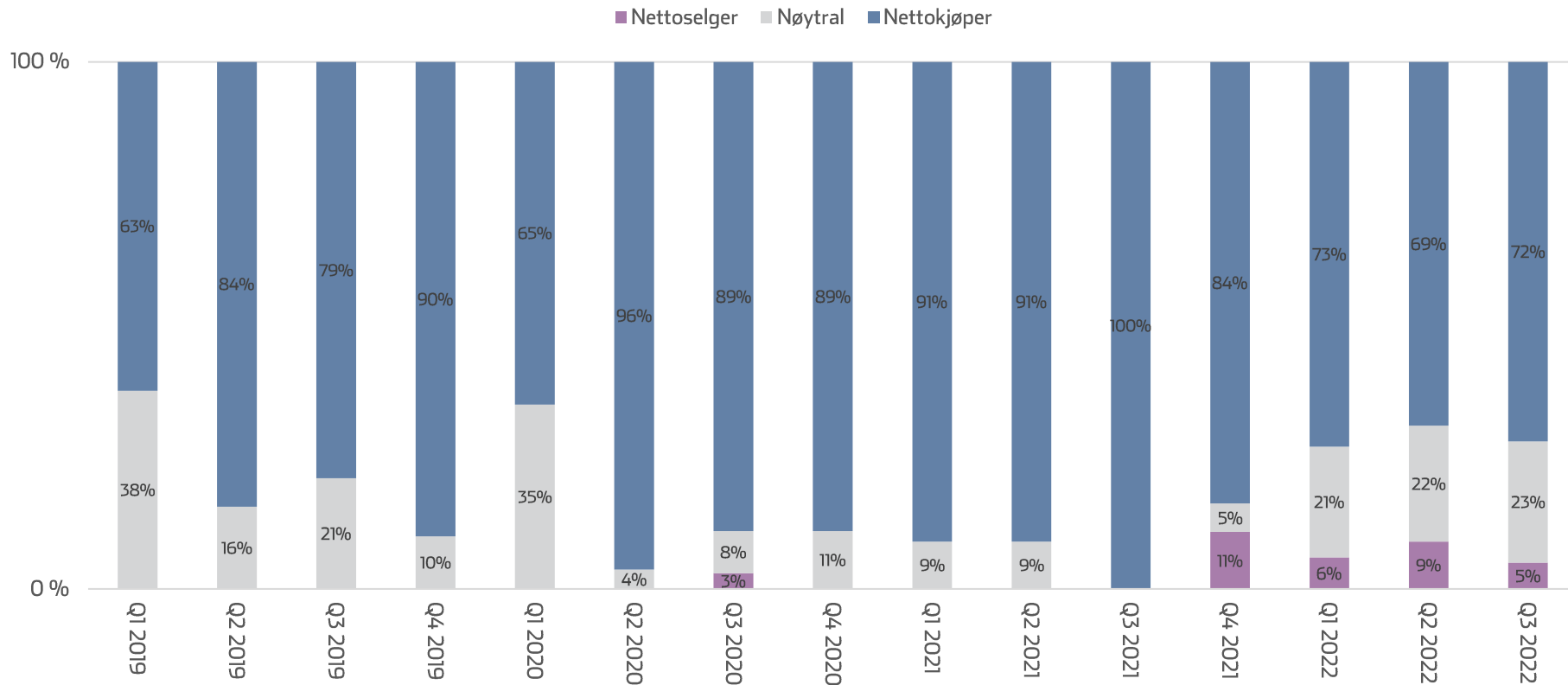
# Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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



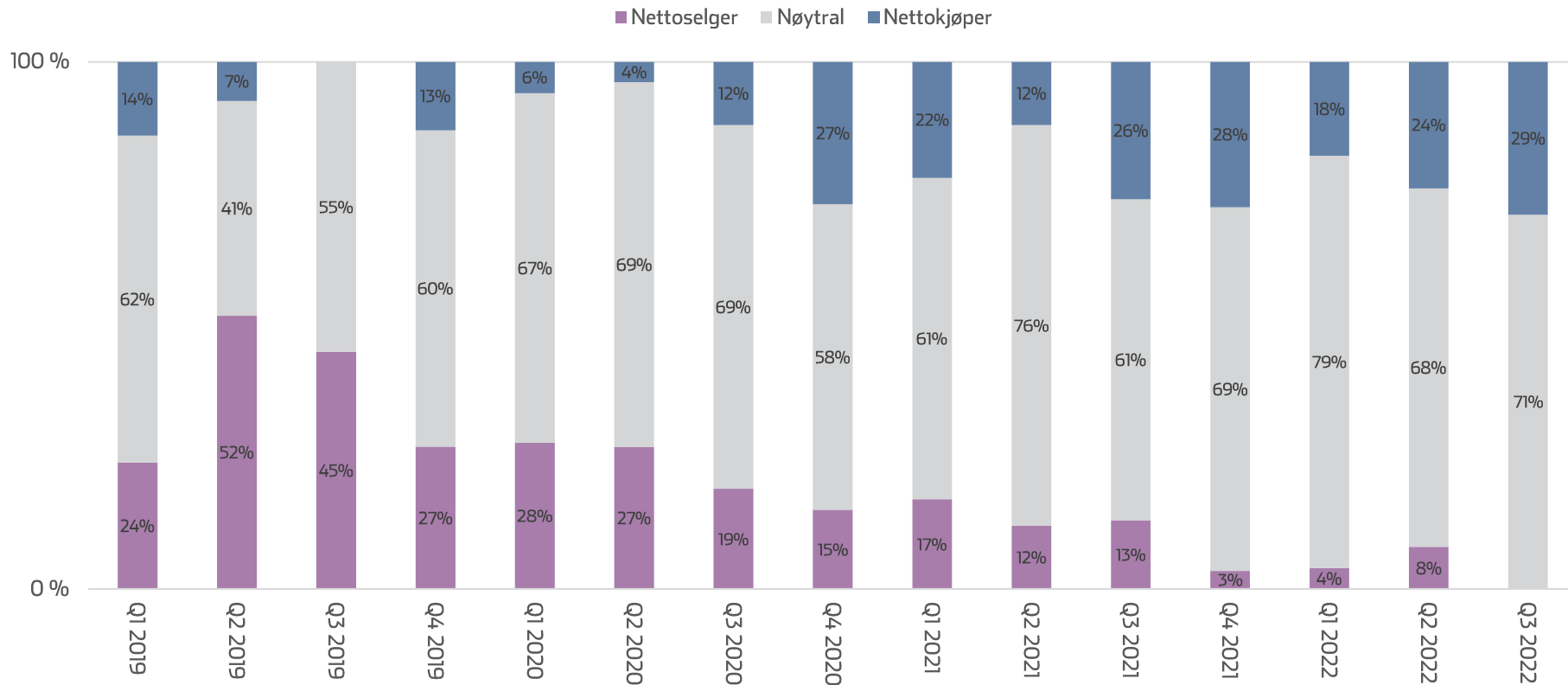
# Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

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



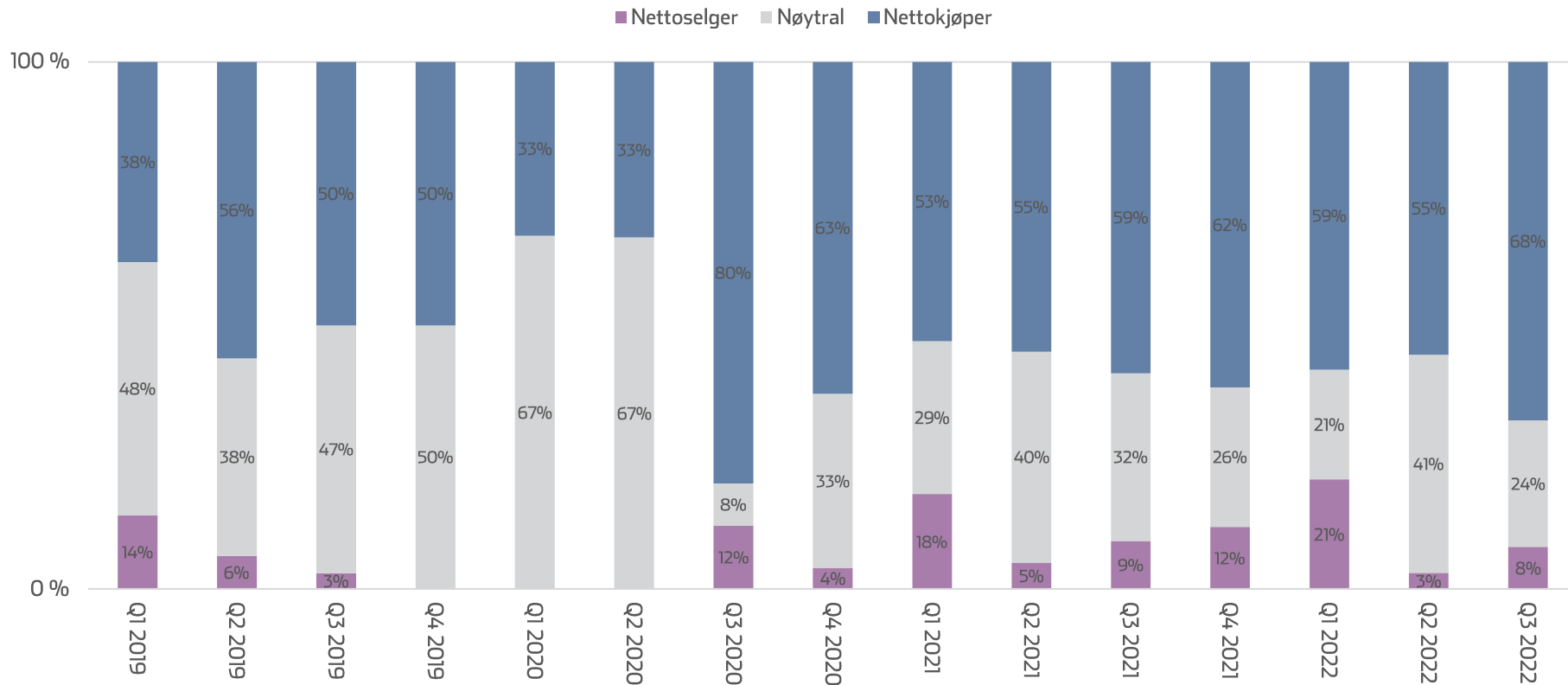
# Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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



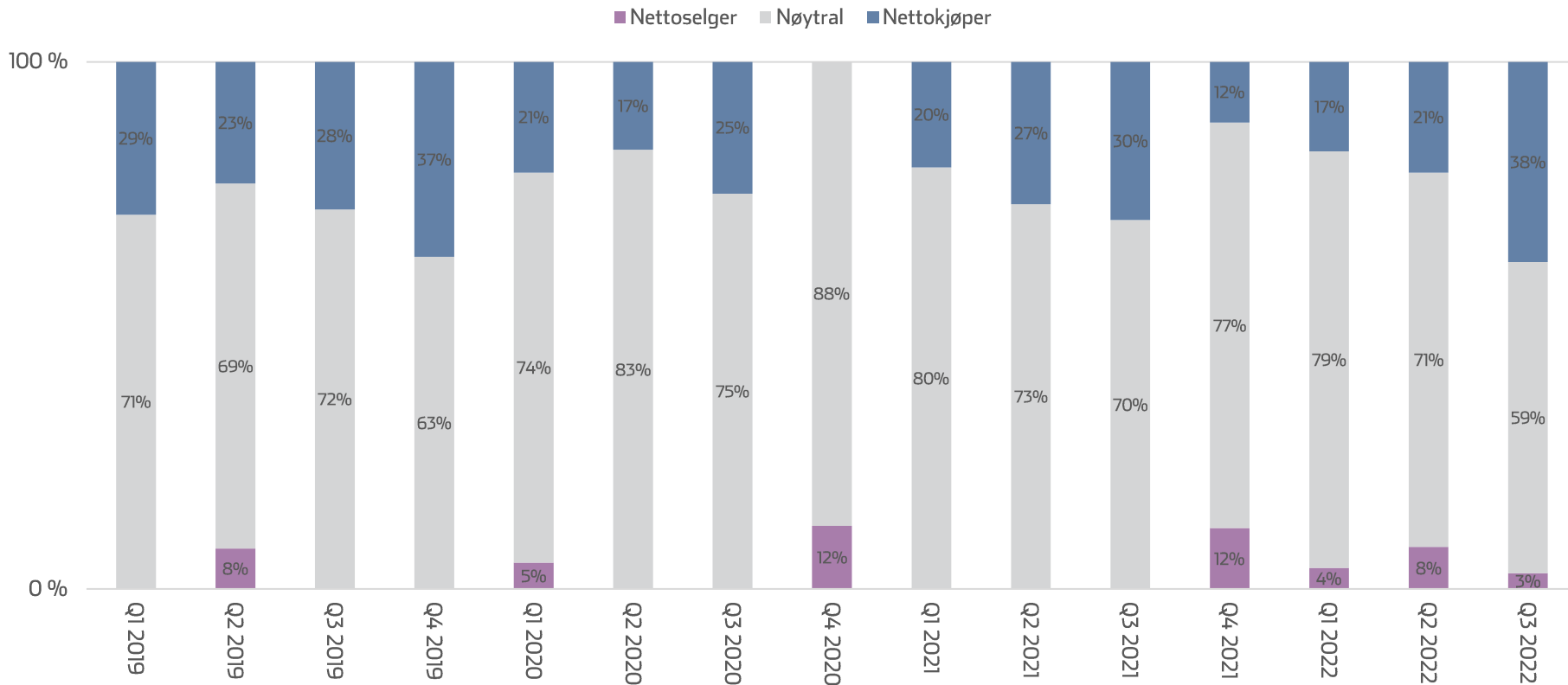
# Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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



# Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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



# Bakgrunn og tegnforklaring

## Bakgrunn

Malling & Co investorundersøkelse om yieldnivåer er en fast kvartalsvis undersøkelse som sendes ut til begrenset gruppe respondenter i den norske næringsseiendomsbransjen 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



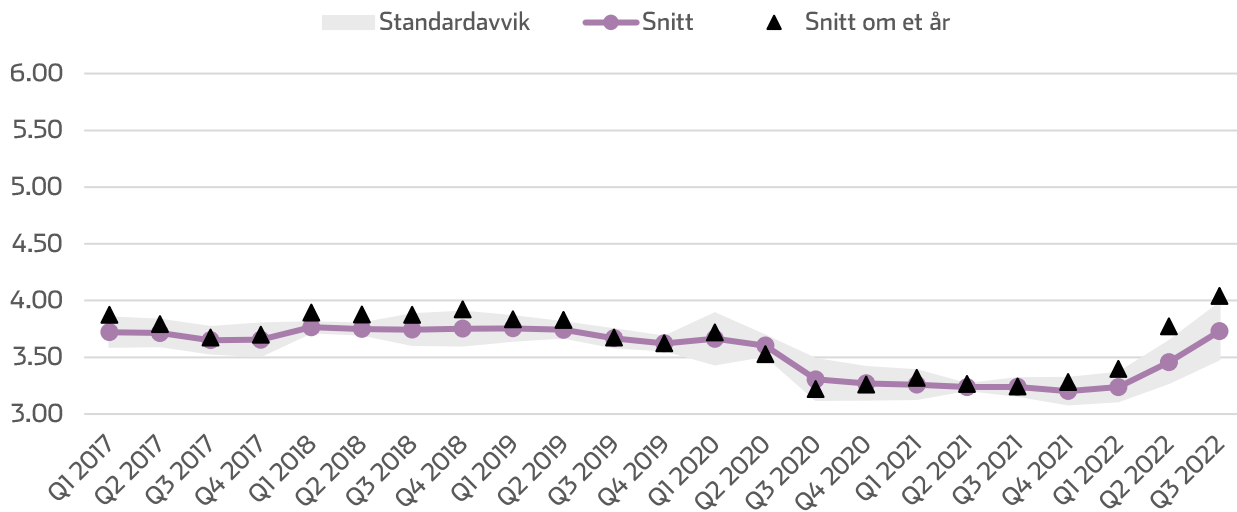
Snitt om et år:

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



# Prime kontor CBD – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %



## Kommentar

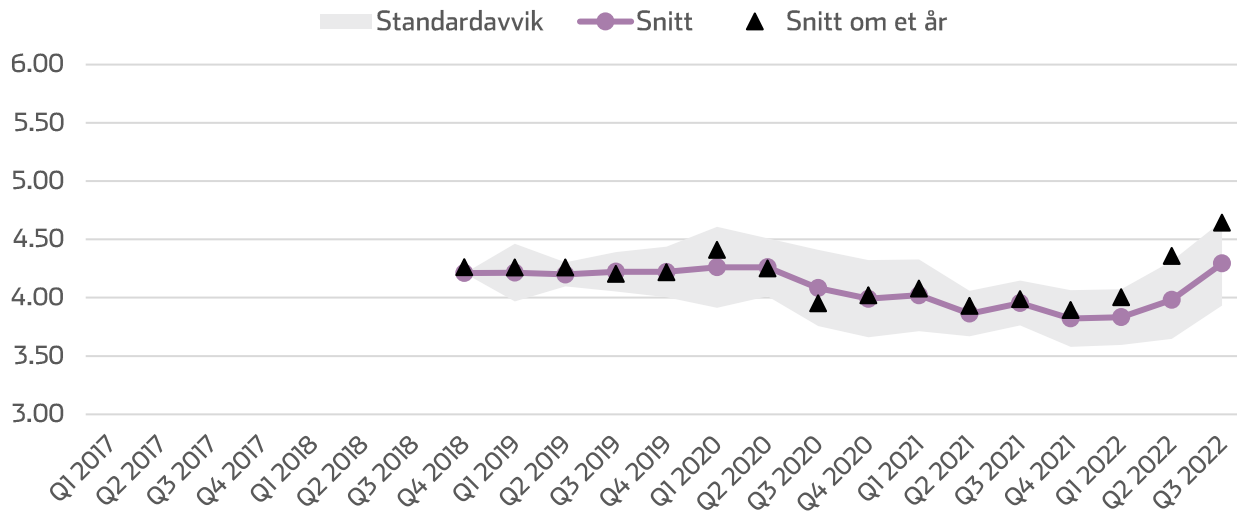
- Net yield i dag er anslått til 3,75 %, en oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,05 %. Dette er en oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <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 – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



## Kommentar

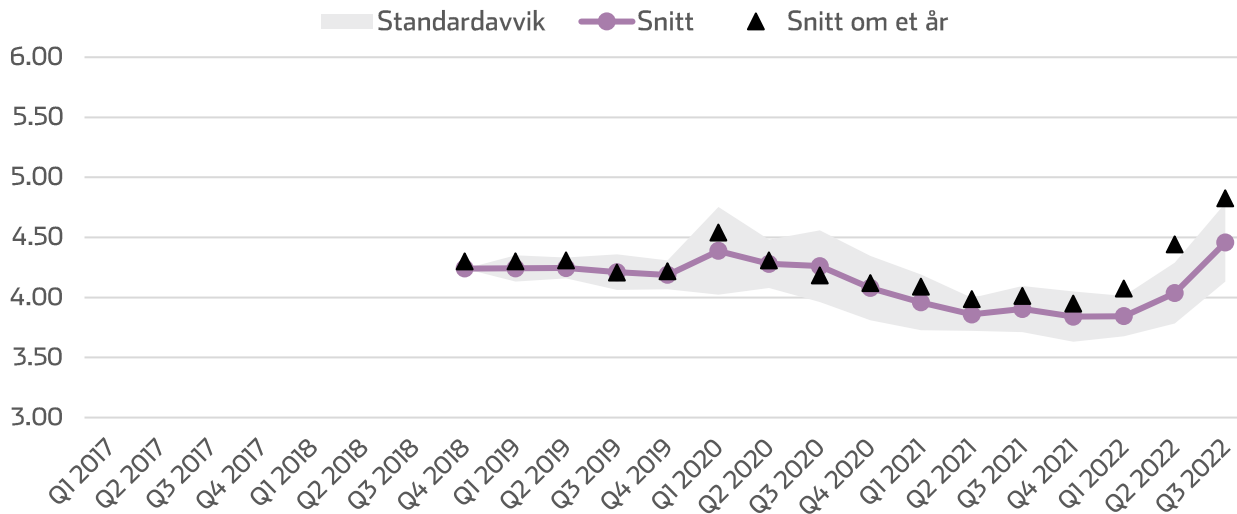
- Net yield i dag er anslått til 4,30 %, en oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,65 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <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 – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Helsfyr, %



## Kommentar

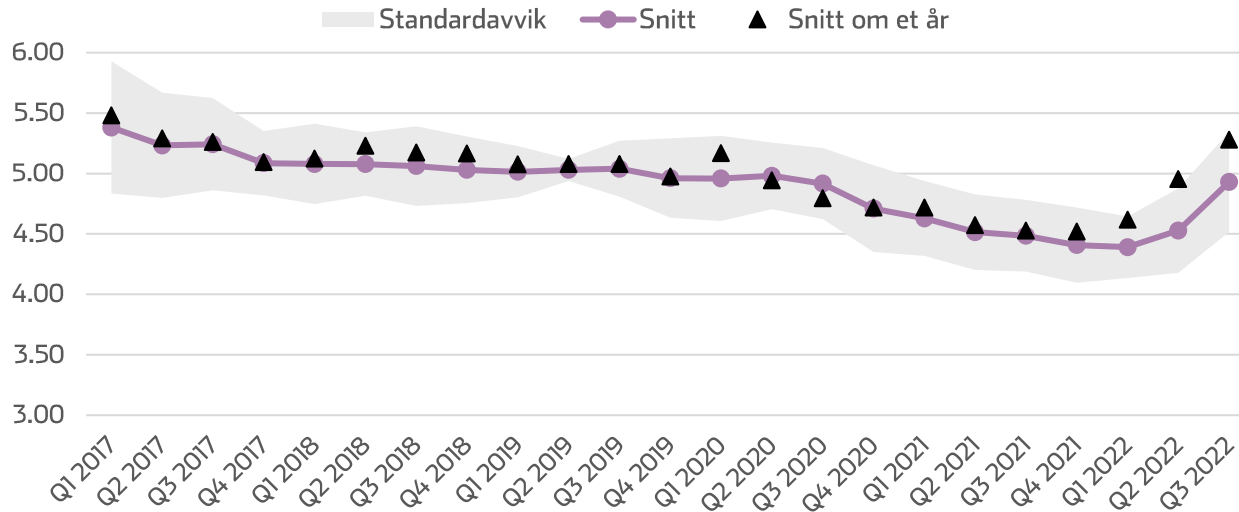
- Net yield idag er anslått til 4,45 %, en oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,80 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <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 Helsfyr – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Helsfyr, %



## Kommentar

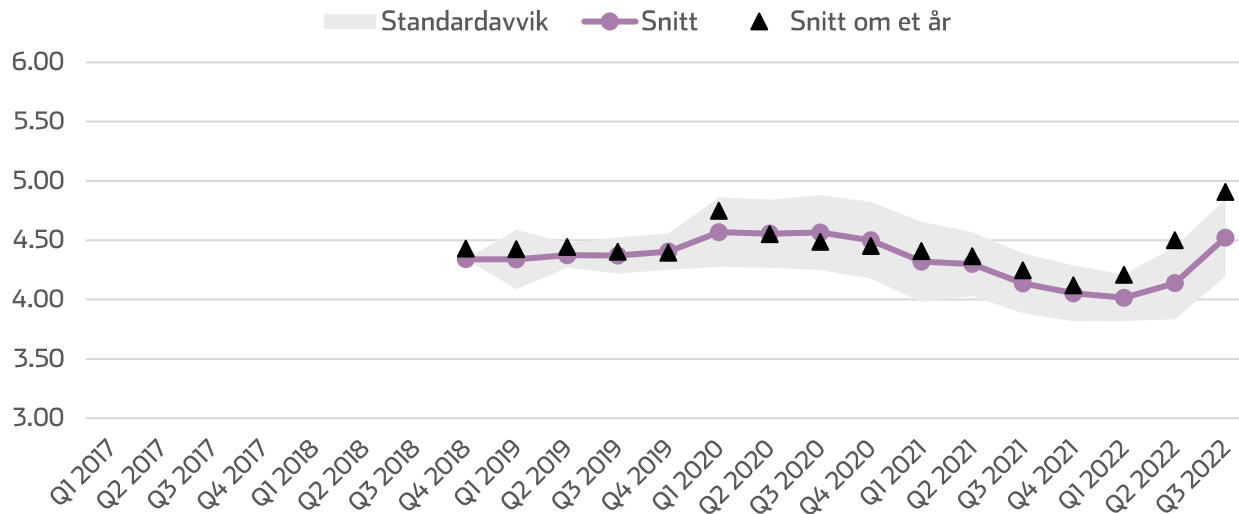
- Net yield i dag er anslått til 4,95 %, en oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <sup>2</sup>
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 – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Lysaker, %



## Kommentar

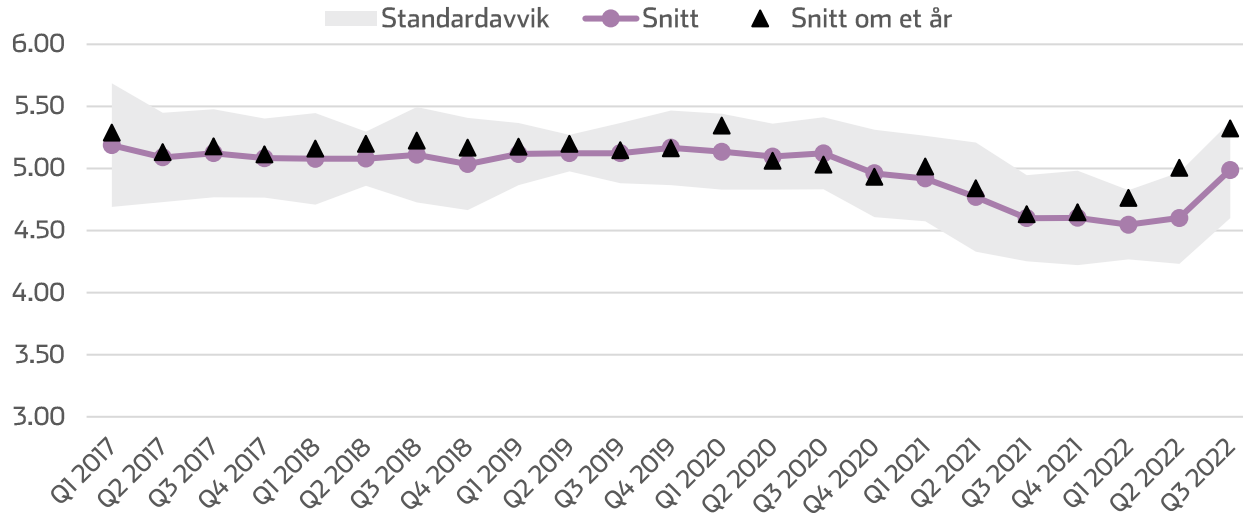
- Net yield i dag er anslått til 4,50 %, en oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,90 %, dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 40 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

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 – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Lysaker, %



## Kommentar

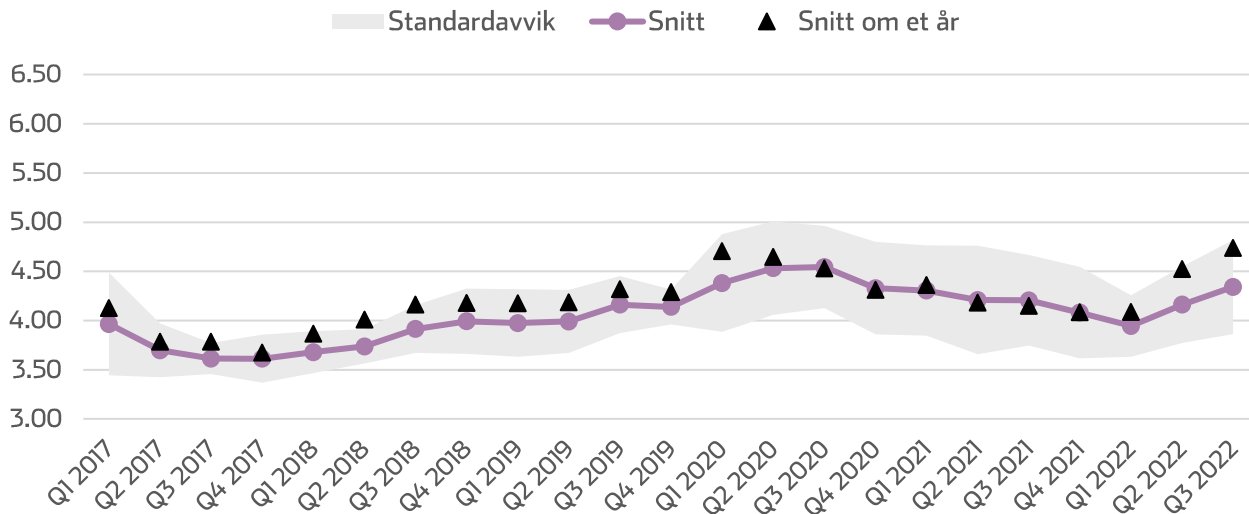
- Net yield i dag er anslått til 5,00 %, en oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m <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

# Prime handel – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



## Kommentar

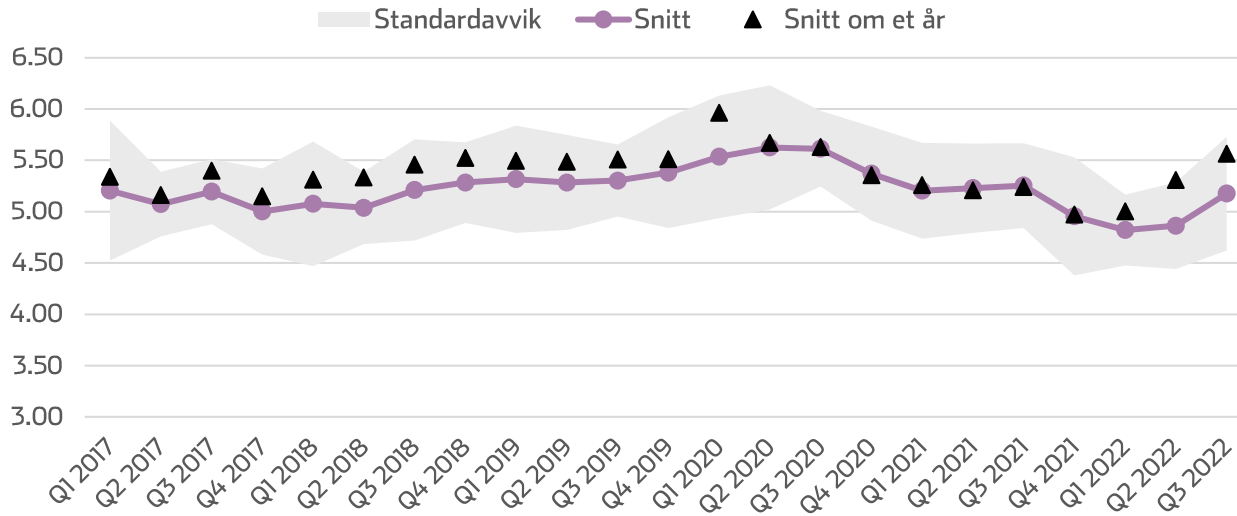
- Net yield i dag er anslått til 4,35 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,75 %. Dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 25 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	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 – Q3 2022

## Utvikling i indikert net yield, Normal handel, %



## Kommentar

- Net yield i dag er anslått til 5,20 %, en oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en oppgang på 35 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.

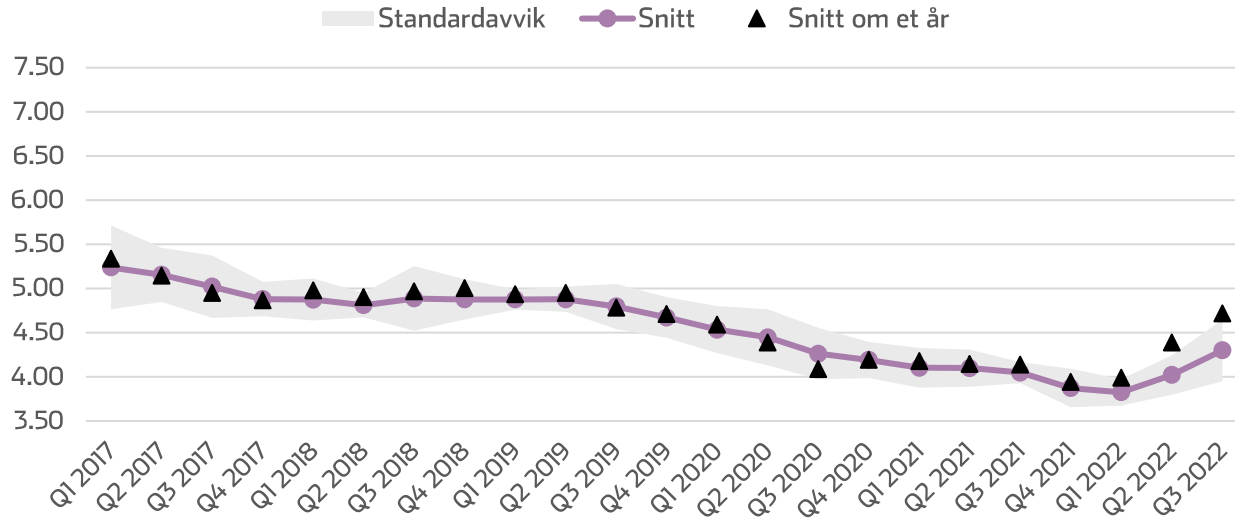
## Nøkkeltall

Type	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



# Prime lager/logistikk Berger – Q3 2022

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



## Kommentar

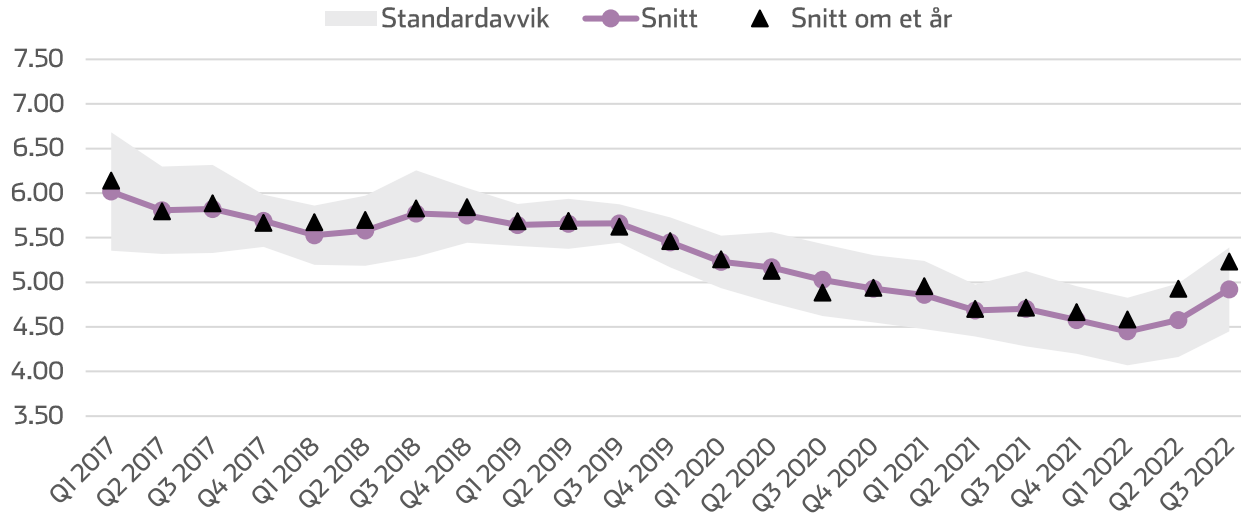
- Net yield i dag er anslått til 4,30 %, en oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,70 %. Dette er en oppgang på 40 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventingene fra 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 – Q3 2022

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



## Kommentar

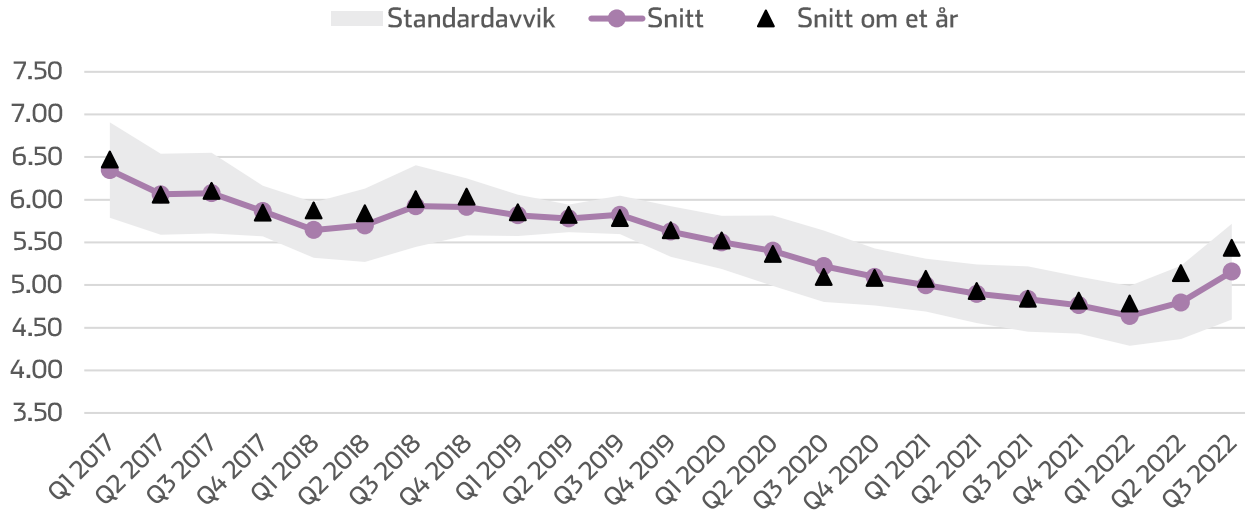
- Net yield i dag er anslått til 4,90 %, en oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,25 %. Dette er en oppgang på 35 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

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 – Q3 2022

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



## Kommentar

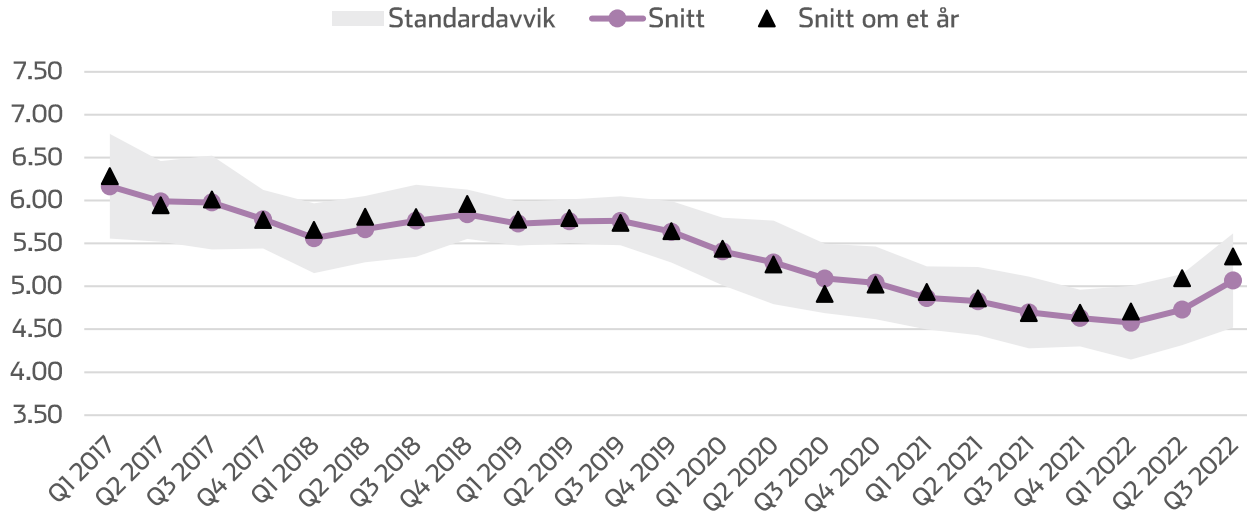
- Net yield i dag er anslått til 5,15 %, en oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,45 %. Dette er en oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

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 – Q3 2022

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



## Kommentar

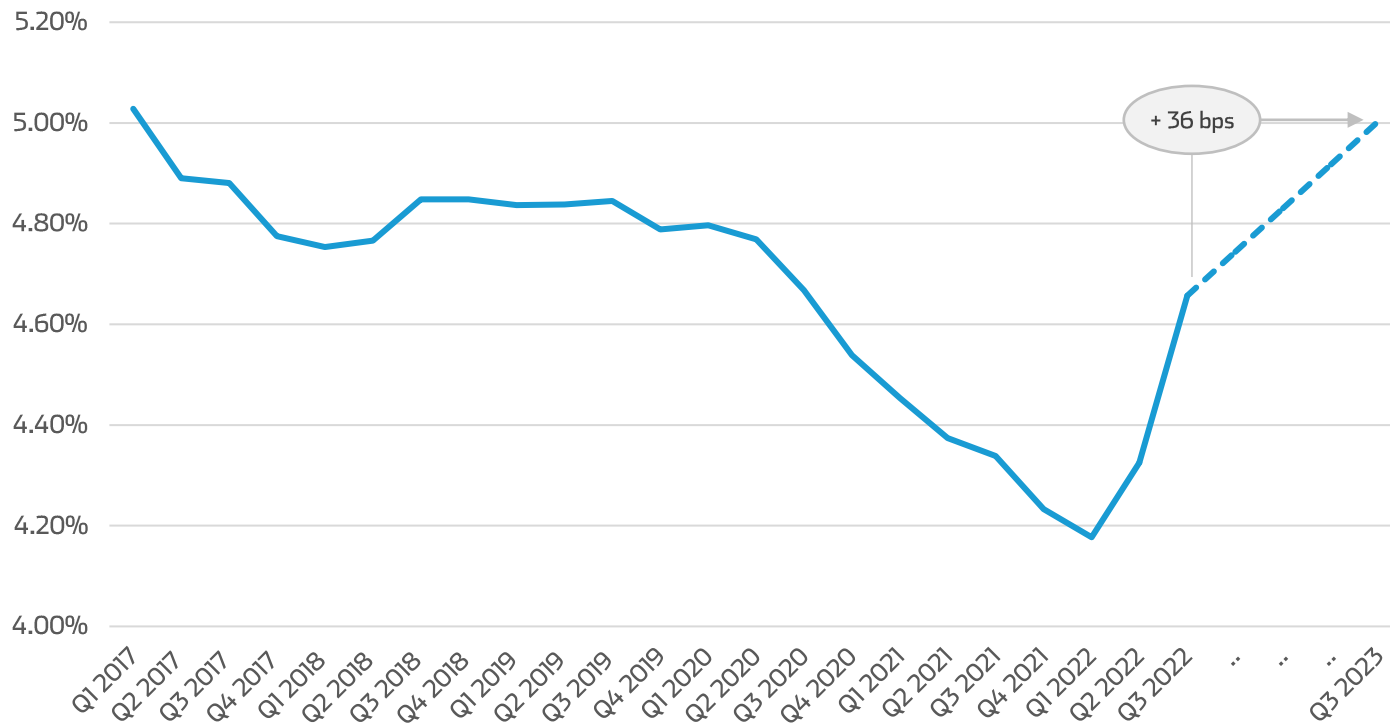
- Net yield i dag er anslått til 5,05 %, en oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette er en oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 25 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

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 ytterligere 36 bps yieldøkning om et år

Gjennomsnittlig yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer i Malling & Co Investor Yield- & sentimentundersøkelse Q1 2017 – Q3 2022 (uvektet)



Segmenter og risikoklassifisering

## 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 & 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](http://www.malling.no)

An International  
Associate of Savills

