



Malling & Co

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q4 2022

Undersøkelsen utført:

03.01 - 13.01

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	3,90 %	+ 15 bps ▲	4,05 %	+ 0 bps ■
Normal Kontor: CBD	4,50 %	+ 20 bps ▲	4,70 %	+ 5 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	4,65 %	+ 20 bps ▲	4,85 %	+ 5 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	5,20 %	+ 25 bps ▲	5,40 %	+ 10 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	4,65 %	+ 15 bps ▲	4,85 %	- 5 bps ▼
Normal Kontor: Lysaker	5,20 %	+ 20 bps ▲	5,40 %	+ 10 bps ▲

Handel:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	4,40 %	+ 5 bps ▲	4,65 %	- 10 bps ▼
Normal Handel	5,30 %	+ 10 bps ▲	5,55 %	+ 0 bps ■

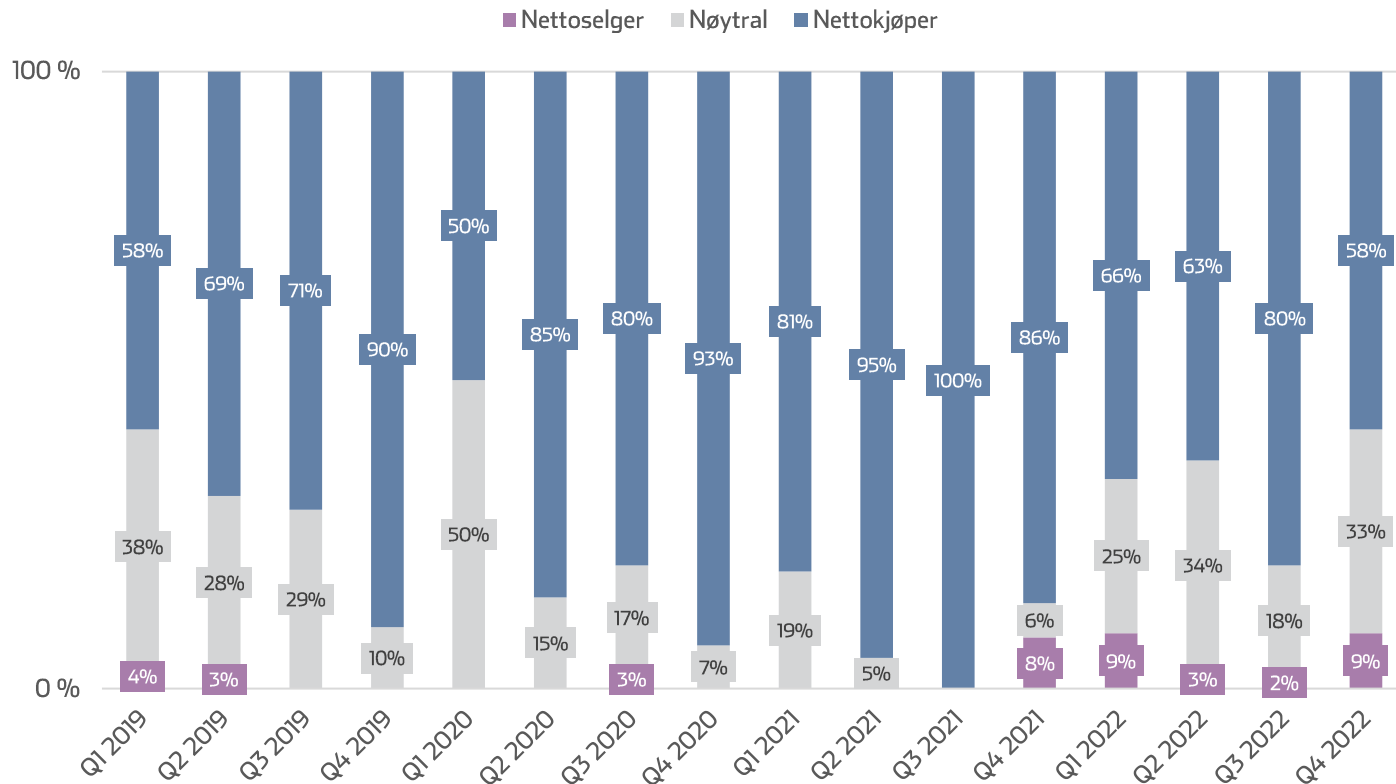
Logistikk:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	4,60 %	+ 30 bps ▲	4,85 %	+ 15 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	5,30 %	+ 40 bps ▲	5,50 %	+ 25 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	5,55 %	+ 40 bps ▲	5,75 %	+ 30 bps ▲
Normal Logistikk: Vestby	5,45 %	+ 40 bps ▲	5,65 %	+ 30 bps ▲

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

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

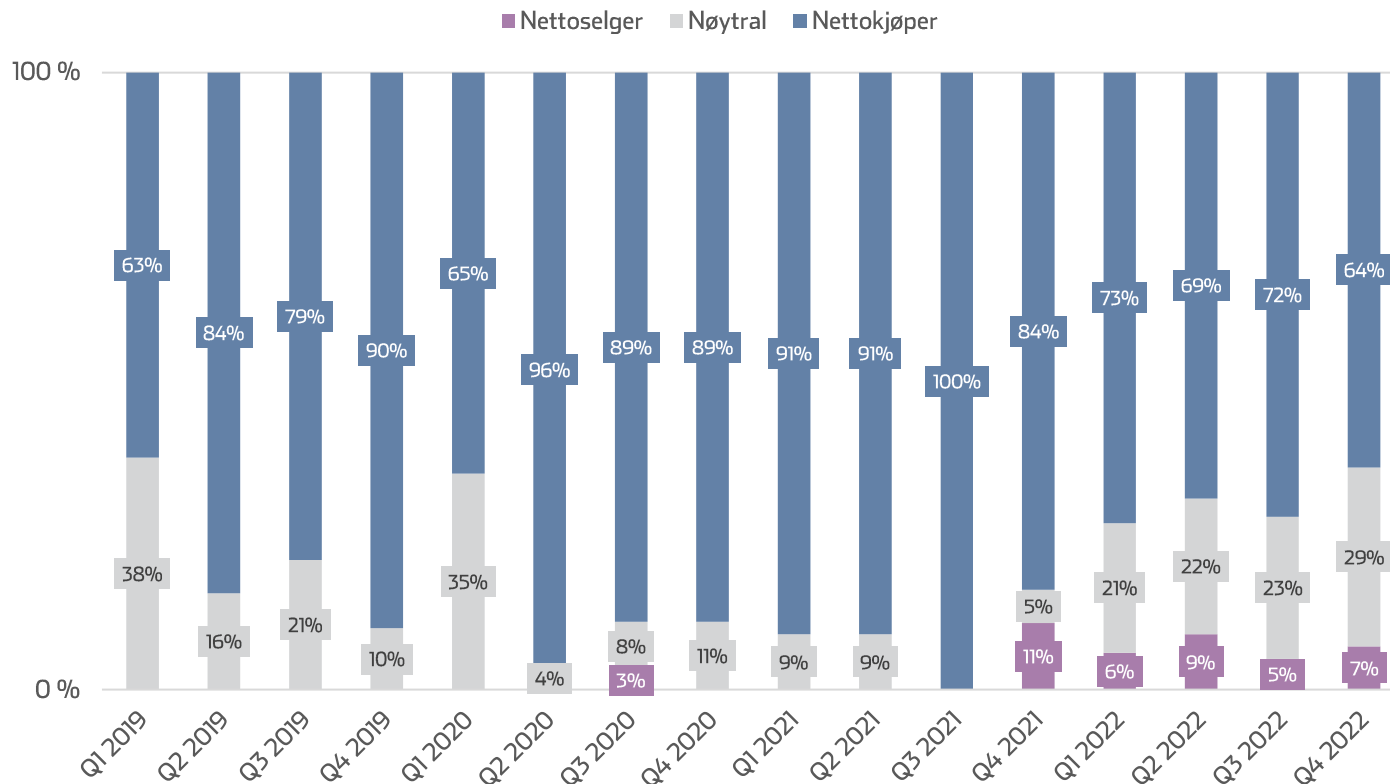
Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q4 2022 er på det laveste nivået siden undersøkelsen startet i Q1 2019 på 58 %. 33 % av respondentene melder om en nøytral eksponering de kommende 12 månedene. Netto selgerandelen er noe opp fra forrige kvartal og ligger nå på 9 %.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

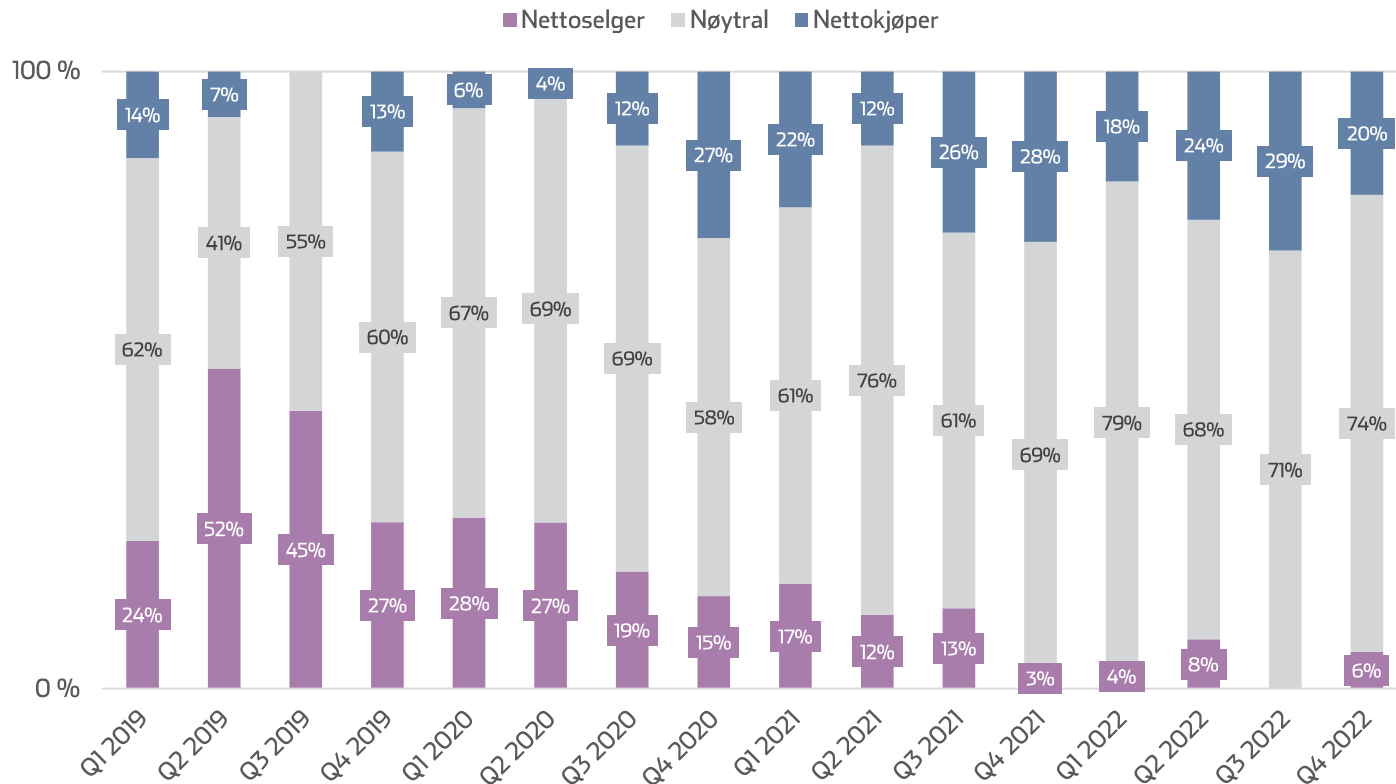
Utvikling i ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom totalt i Q4 2022 er igjen nede på 64 % av respondentene. Andelen er lavere enn de 72 % nettokjøperne vi observerte i Q3 2022. Den nøytrale eksponeringen kryper opp på nesten 30 % for første gang siden Q1 2020. Selgerandelen er fortsatt lav riktignok, målt til lave 7 % av investorene i undersøkelsen.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

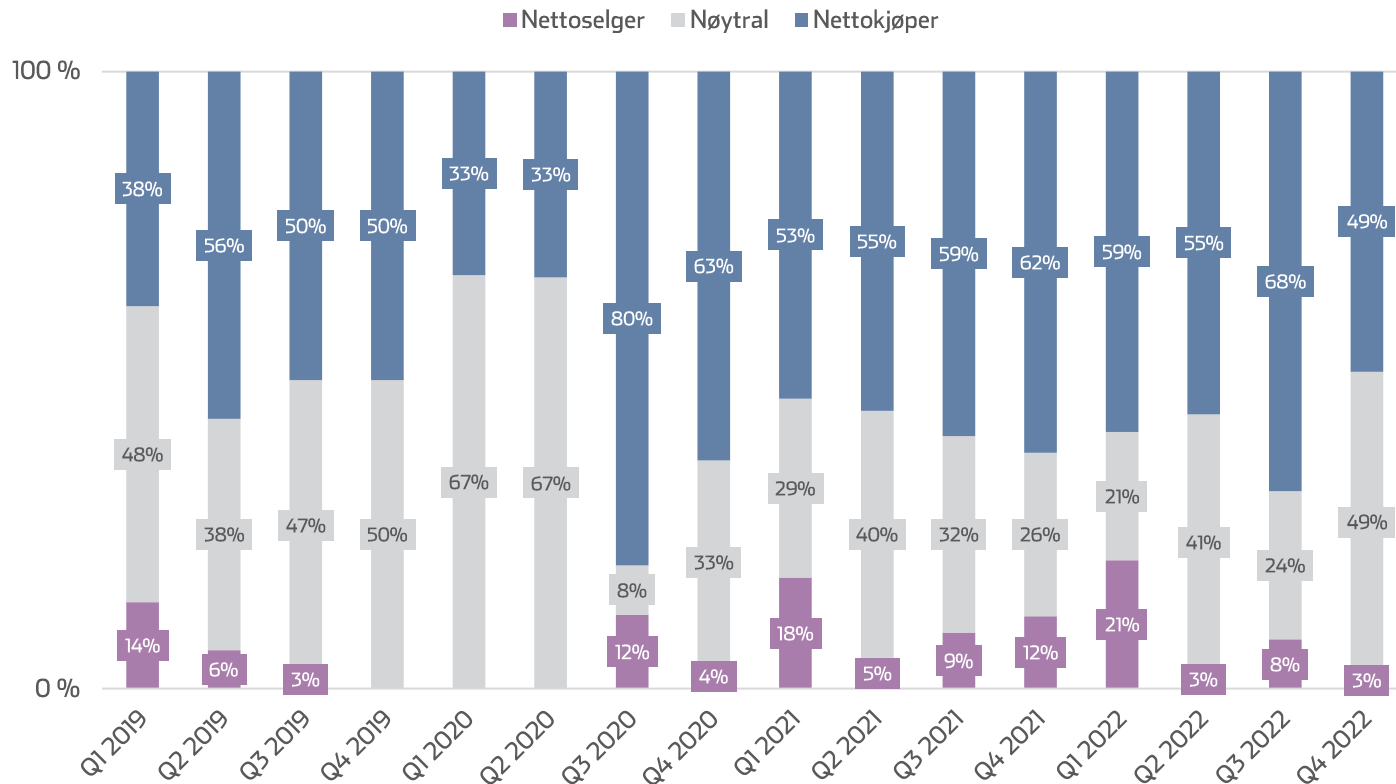
Utvikling i ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom i Q4 2022 er på lave 20 % av respondentene i undersøkelsen. Majoriteten av investorene (74 %) ønsker fortsatt en nøytral eksponering mot handelseiendom. Nettsolgerne er tilbake i Q4 2022. Andelen utgjør riktignok kun 6 % av respondentene i undersøkelsen.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

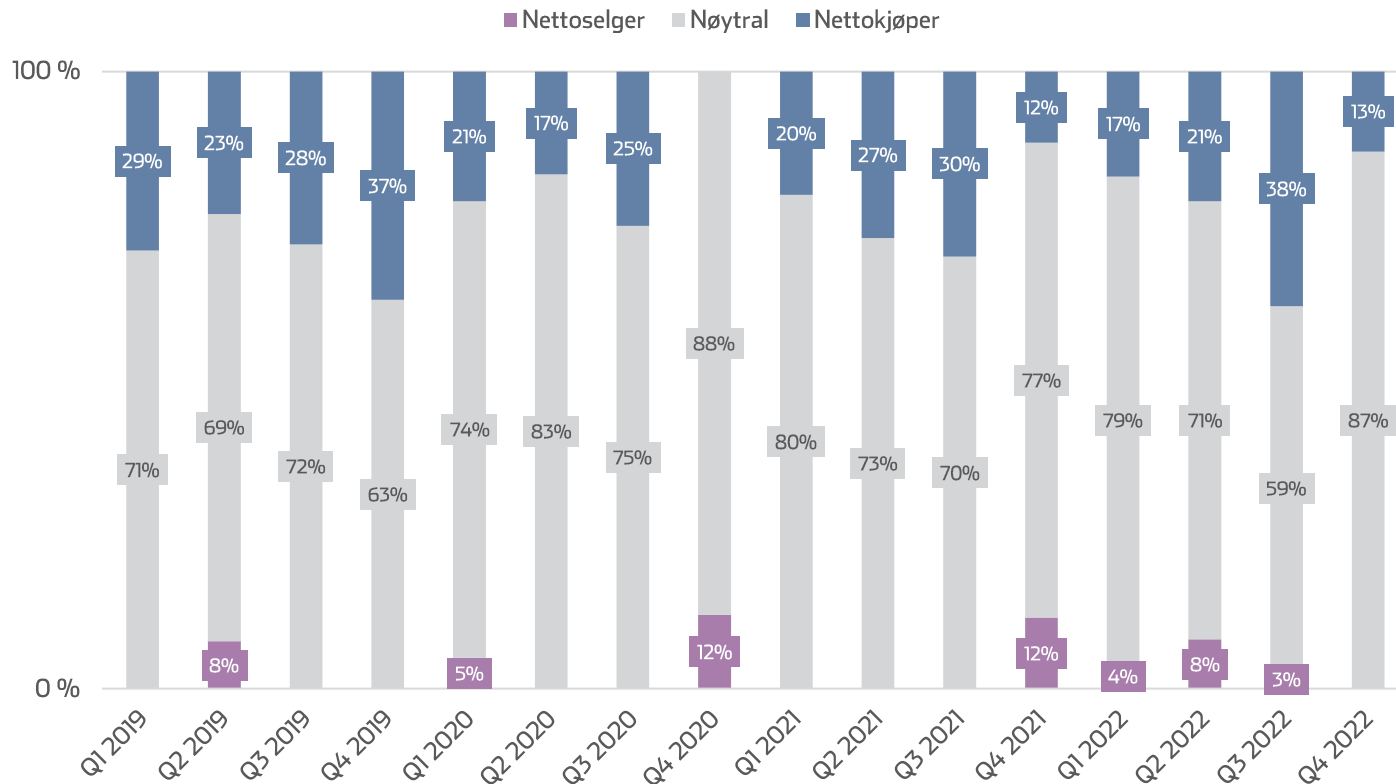
Utvikling i ønsket eksponering mot lager/logistikkeiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot logistikkeiendom i Q4 2022 er på under 50 % av respondentene i undersøkelsen for første gang siden Q2 2020. Den sterke netto kjøpereksponeringen mot lager/logistikkeiendom ser ut til å avta med like mange nøytrale investorer nettkjøpere. Resterende 3 % er nettselgere.

Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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



Den relativt sterke ønskede eksponeringen mot hotelleiendom vi så i Q3 2022 på 38 % er tilbake på et lavt nivå tilsvarende 13 % av respondentene i Q4 2022. Nettselgerne er borte fra undersøkelsen, og hele 87 % har en nøytral eksponering i de kommende 12 månedene mot hotelleiendom.

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 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

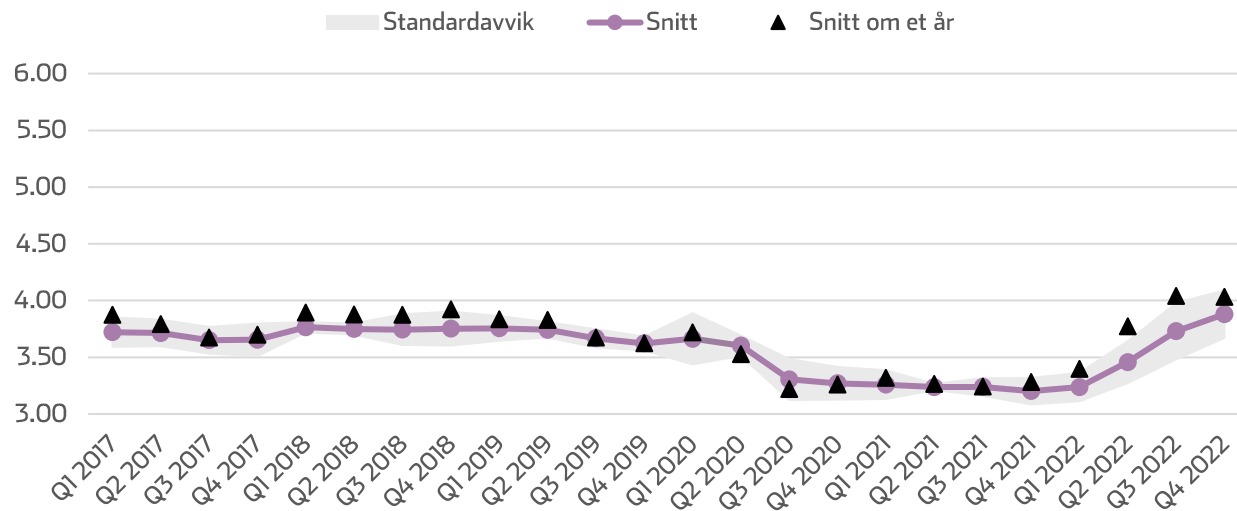


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %



Kommentar

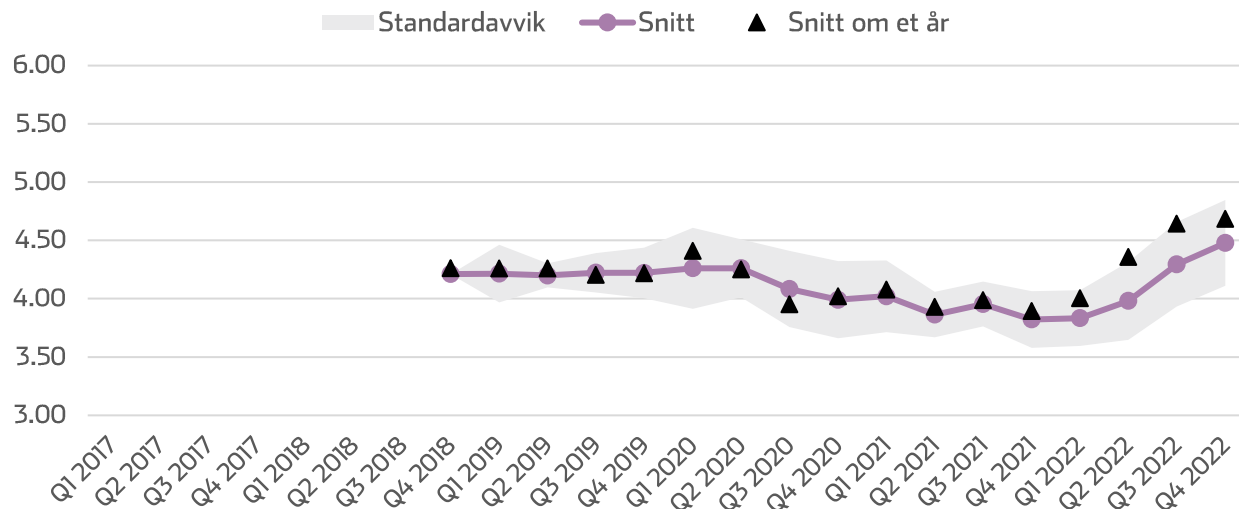
- Net yield i dag er anslått til 3,90 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,05 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra 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 – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



Kommentar

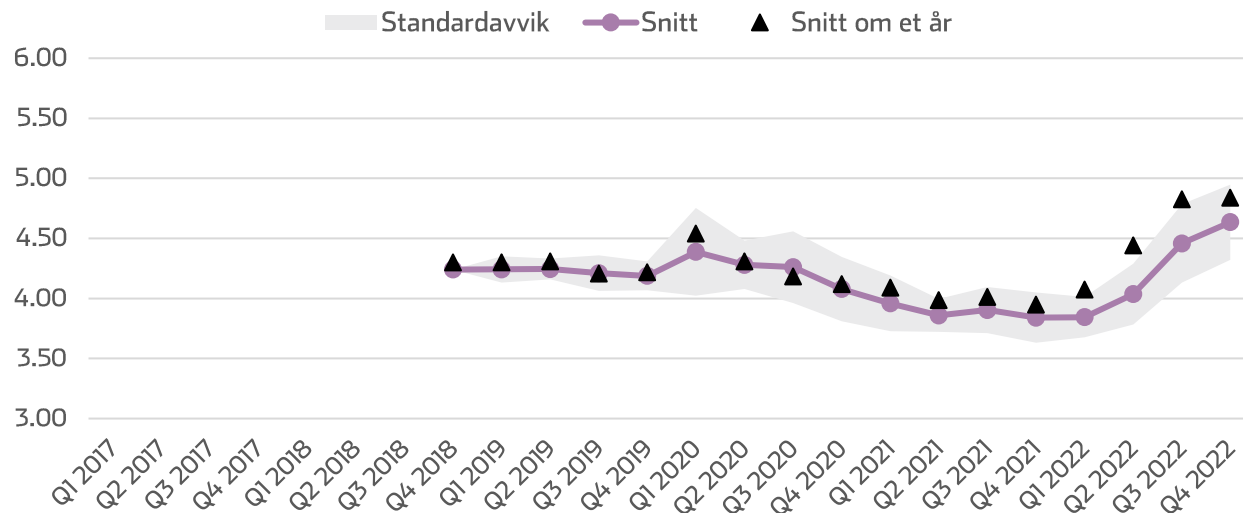
- Net yield i dag er anslått til 4,50 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,70 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventningene 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 – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Helsfyr, %



Kommentar

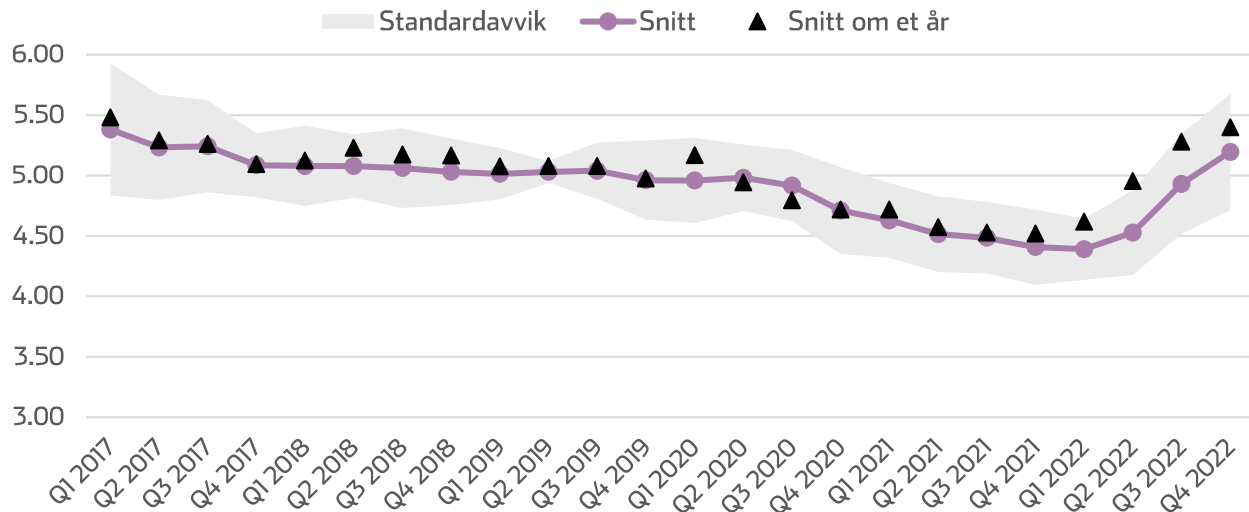
- Net yield idag er anslått til 4,65 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,85 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Helsfyr, %



Kommentar

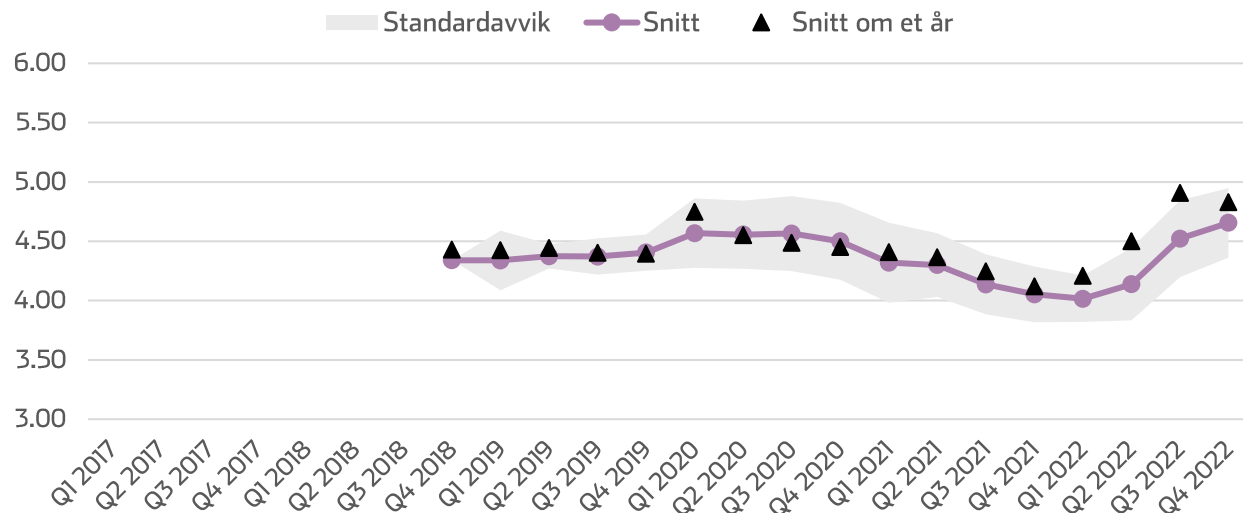
- Net yield i dag er anslått til 5,20 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	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 – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Lysaker, %



Kommentar

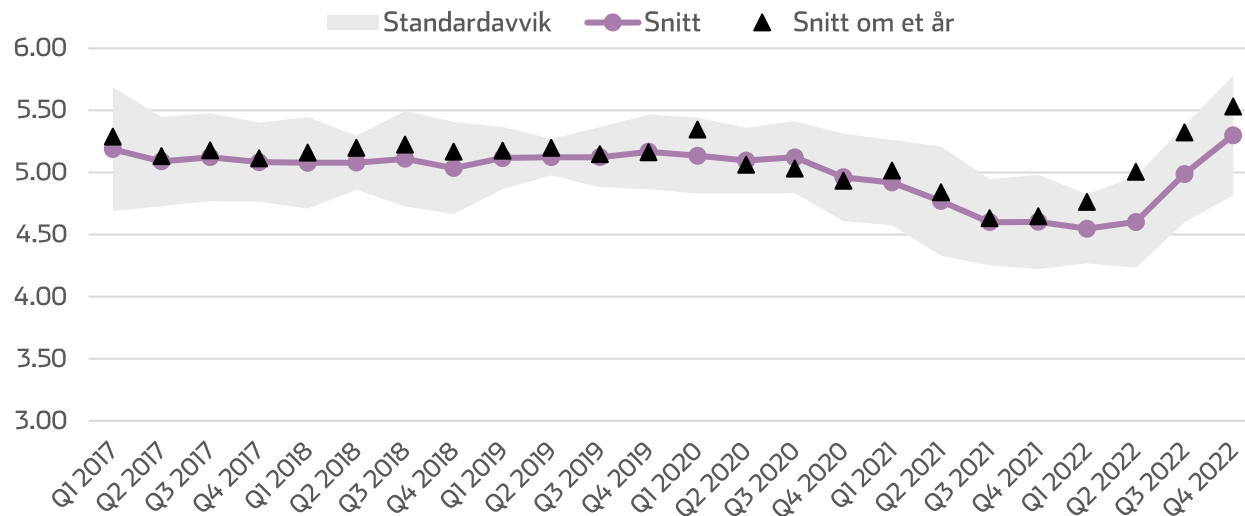
- Net yield i dag er anslått til 4,65 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,85 %, dette er en oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Lysaker, %



Kommentar

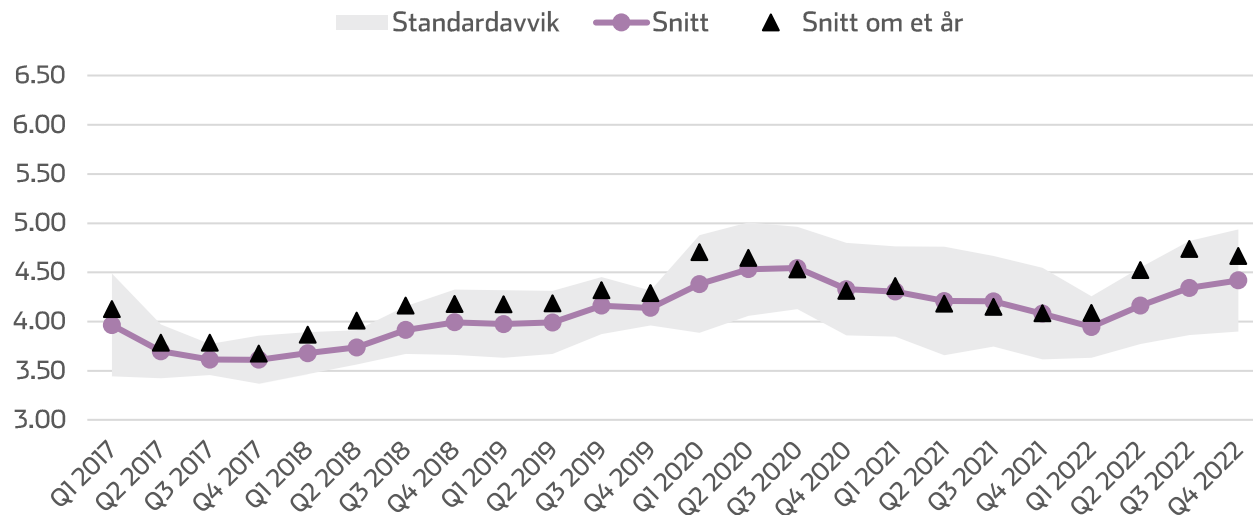
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 25 bps på ett-års 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 – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



Kommentar

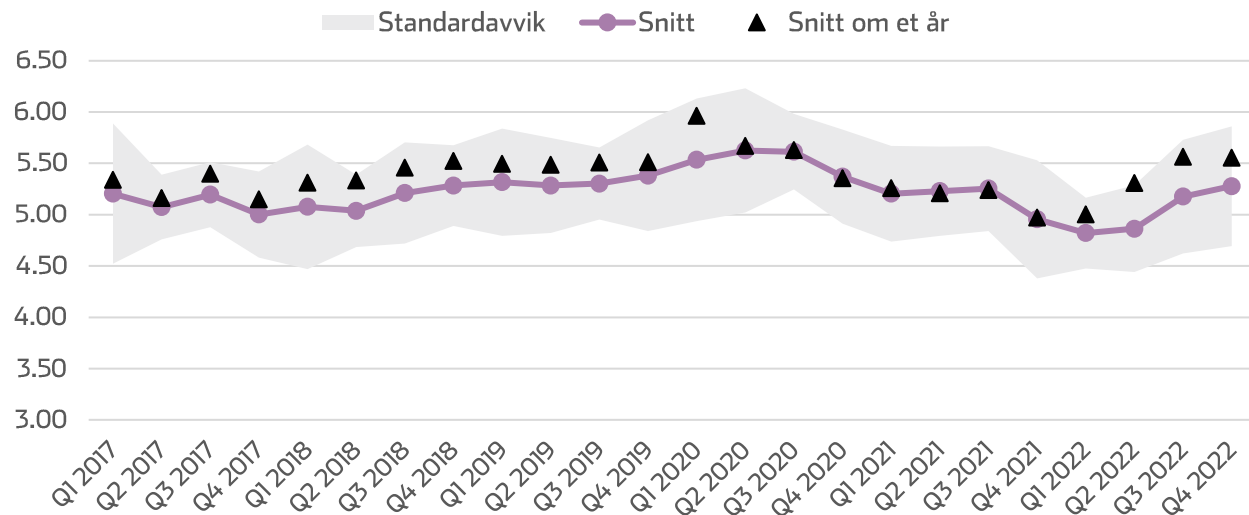
- Net yield i dag er anslått til 4,40 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,65 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års 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 – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal handel, %



Kommentar

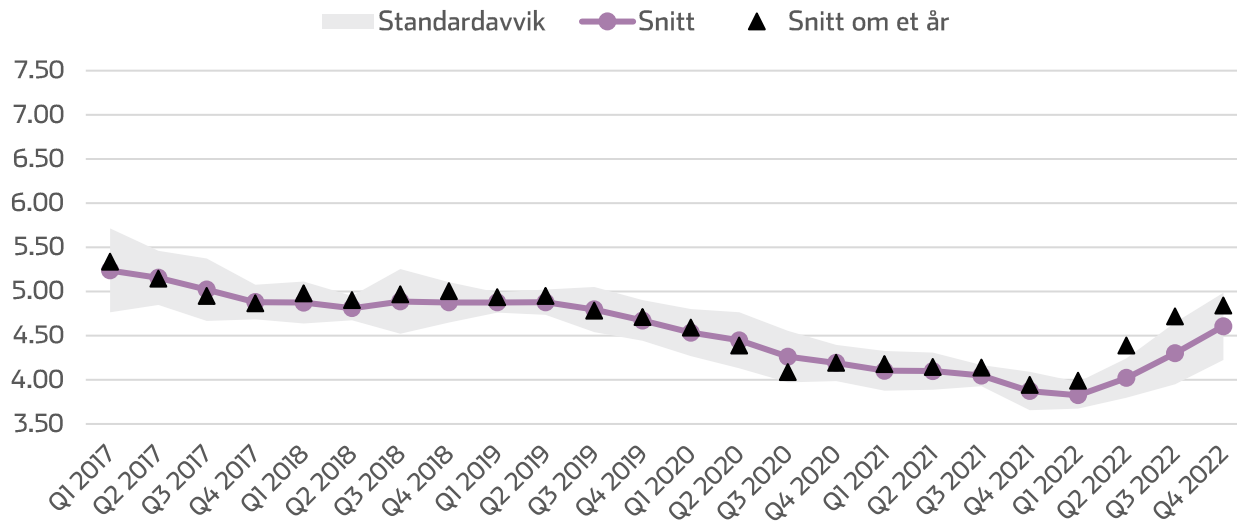
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene 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 – Q4 2022

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



Kommentar

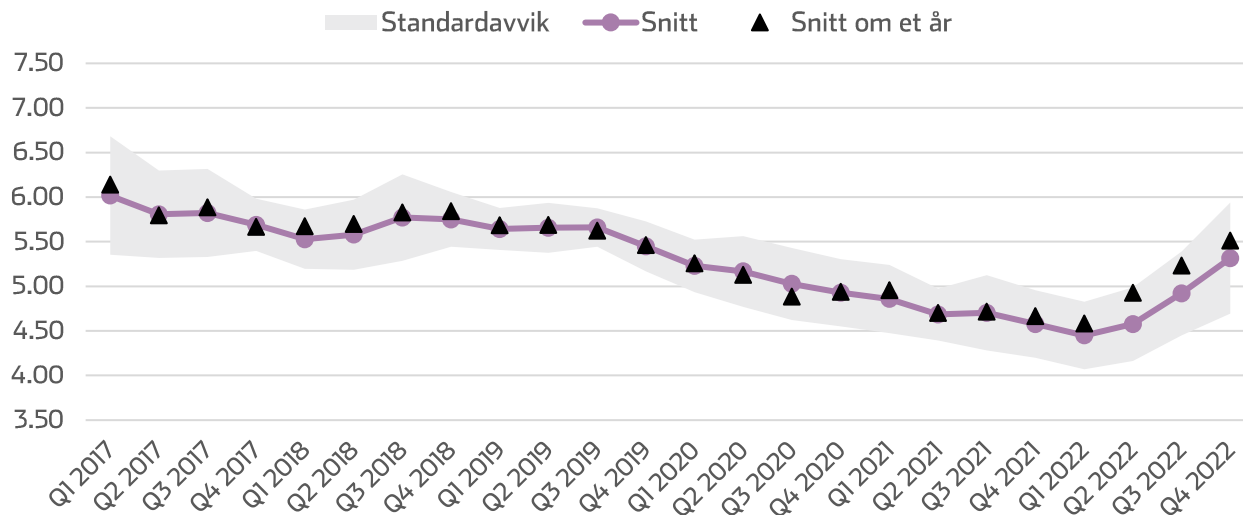
- Net yield i dag er anslått til 4,60 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,85 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene 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 – Q4 2022

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



Kommentar

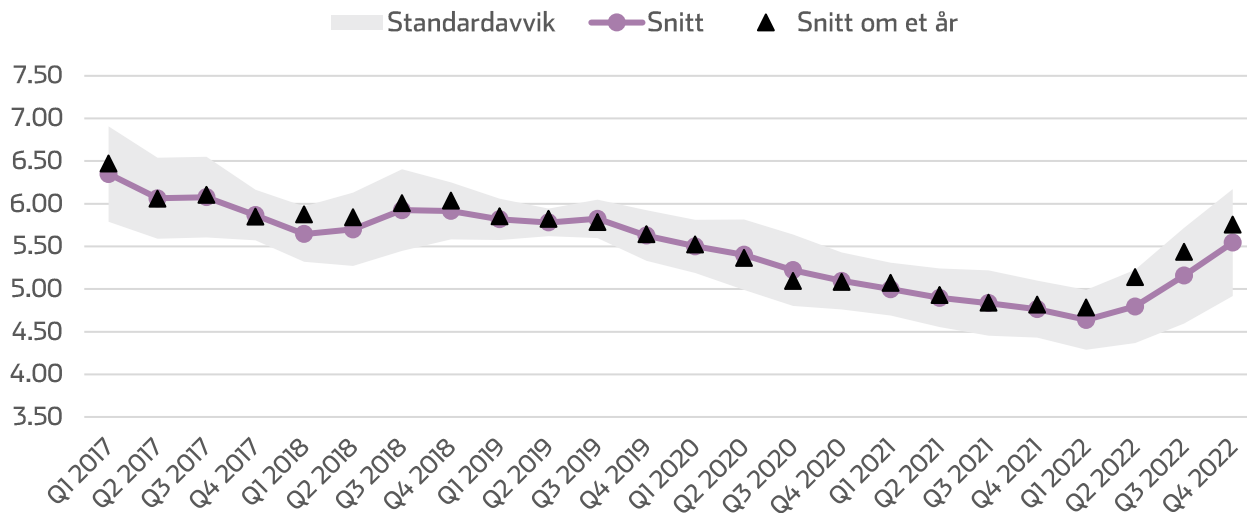
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en sterk oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 25 bps på ett-års forventningene 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 – Q4 2022

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



Kommentar

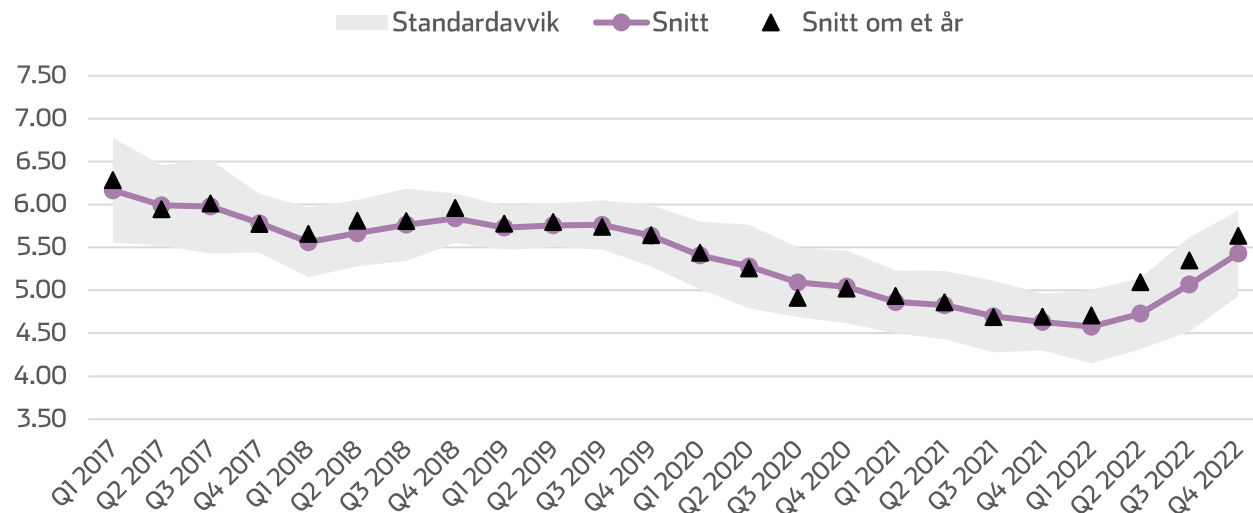
- Net yield i dag er anslått til 5,55 %, en oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,75 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 bps på ett-års forventningene 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 – Q4 2022

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



Kommentar

- Net yield i dag er anslått til 5,45 %, en sterk oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,65 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 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

