



MALLING & CO

Malling & Co

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q1 2023

Undersøkelsen utført:

19.03 - 31.03

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	4,00 %	+ 10 bps ▲	4,15 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: CBD	4,60 %	+ 10 bps ▲	4,80 %	+ 10 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	4,75 %	+ 10 bps ▲	4,95 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	5,30 %	+ 10 bps ▲	5,55 %	+ 15 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	4,75 %	+ 10 bps ▲	4,95 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	5,30 %	+ 10 bps ▲	5,50 %	+ 10 bps ▲

Handel:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	4,65 %	+ 25 bps ▲	4,80 %	+ 15 bps ▲
Normal Handel	5,55 %	+ 25 bps ▲	5,75 %	+ 20 bps ▲

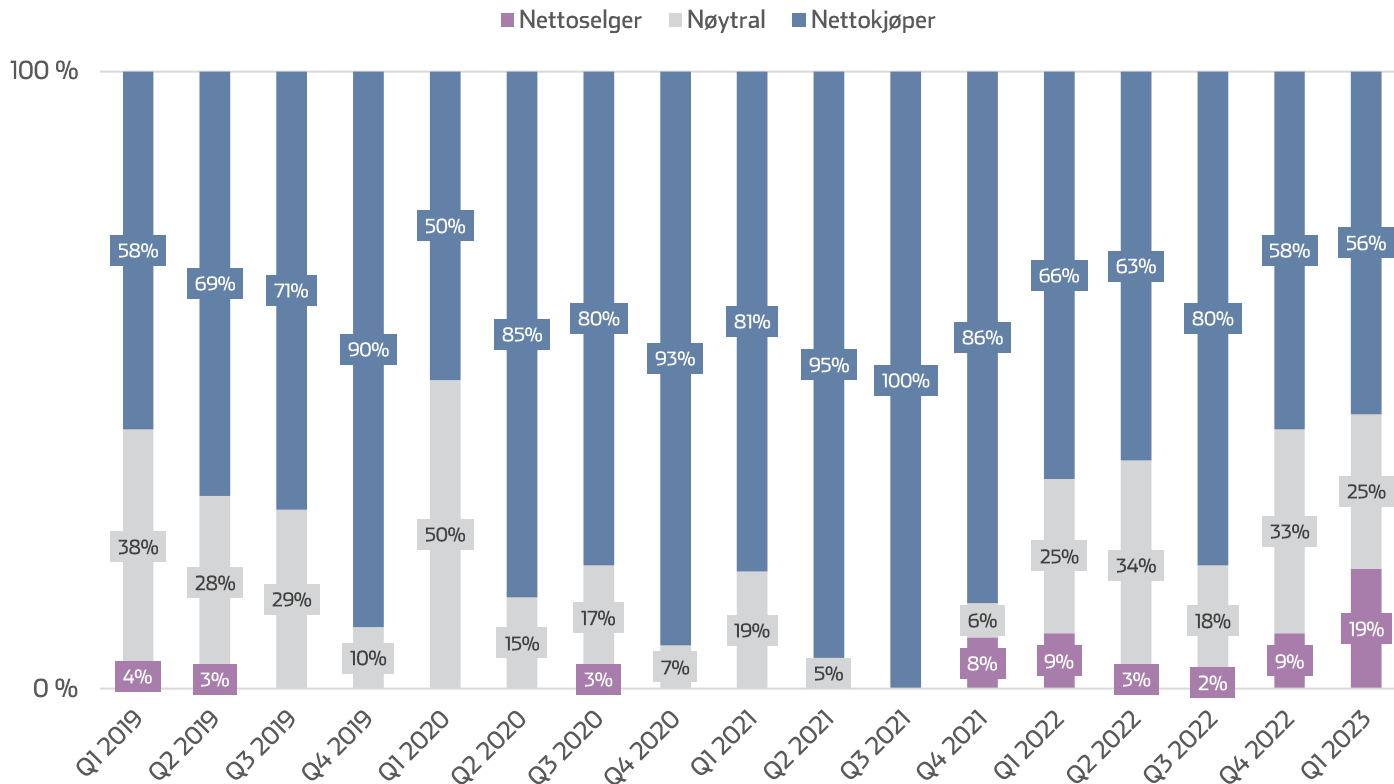
Logistikk:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	4,75 %	+ 15 bps ▲	5,05 %	+ 20 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	5,35 %	+ 5 bps ▲	5,55 %	+ 5 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	5,55 %	0 bps -	5,75 %	0 bps -
Normal Logistikk: Vestby	5,50 %	+ 5 bps ▲	5,70 %	+ 5 bps ▲

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

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

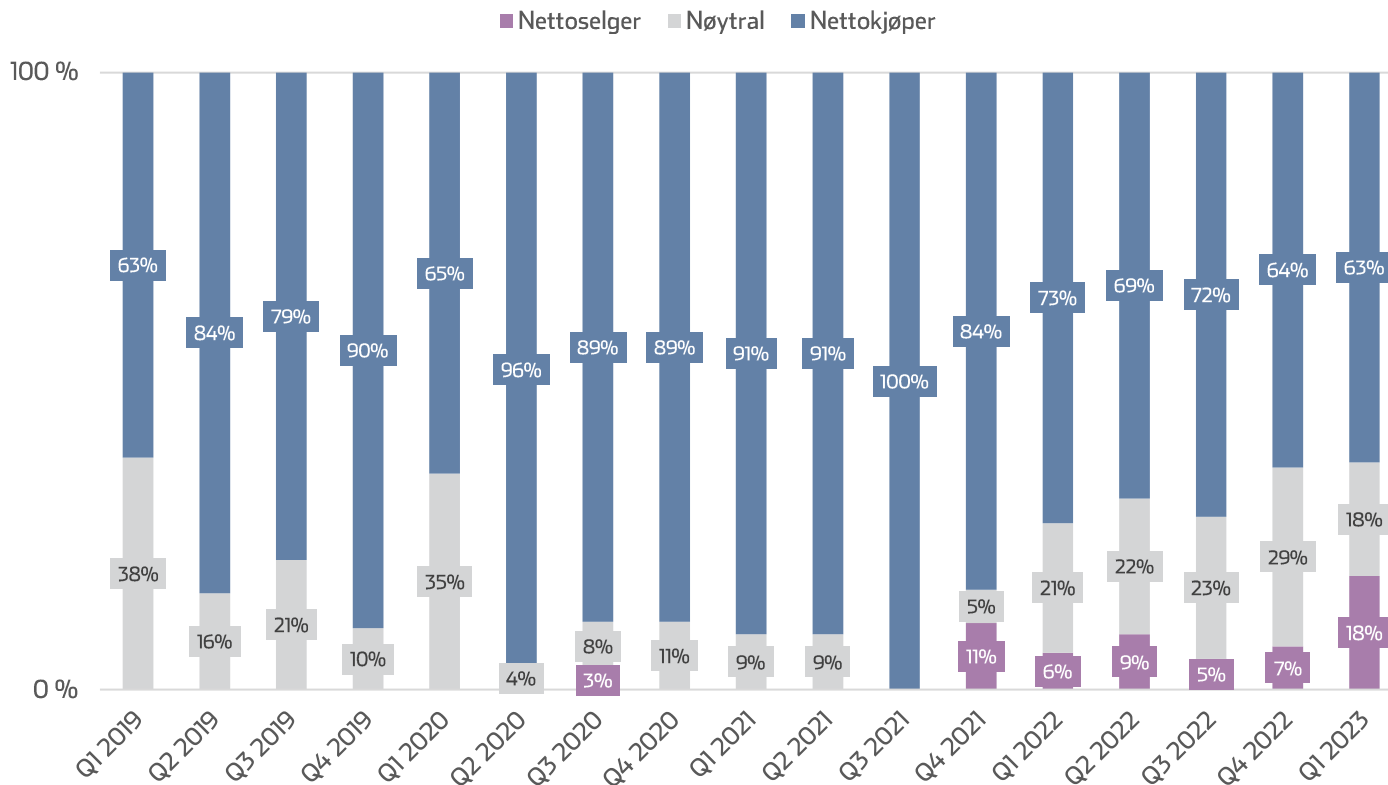
Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q1 2023 er på det laveste nivået siden Q1 2020 (50 %) målt til 56 % nettokjøpere. Dette er ned fra 80 % for seks måneder siden. Selgerandelen har fortsatt å ta seg opp, og måler nå 19 % av respondentene. En fjerdedel av investorene ønsker derimot en nøytral eksponering mot næringseiendom de neste 12 månedene.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

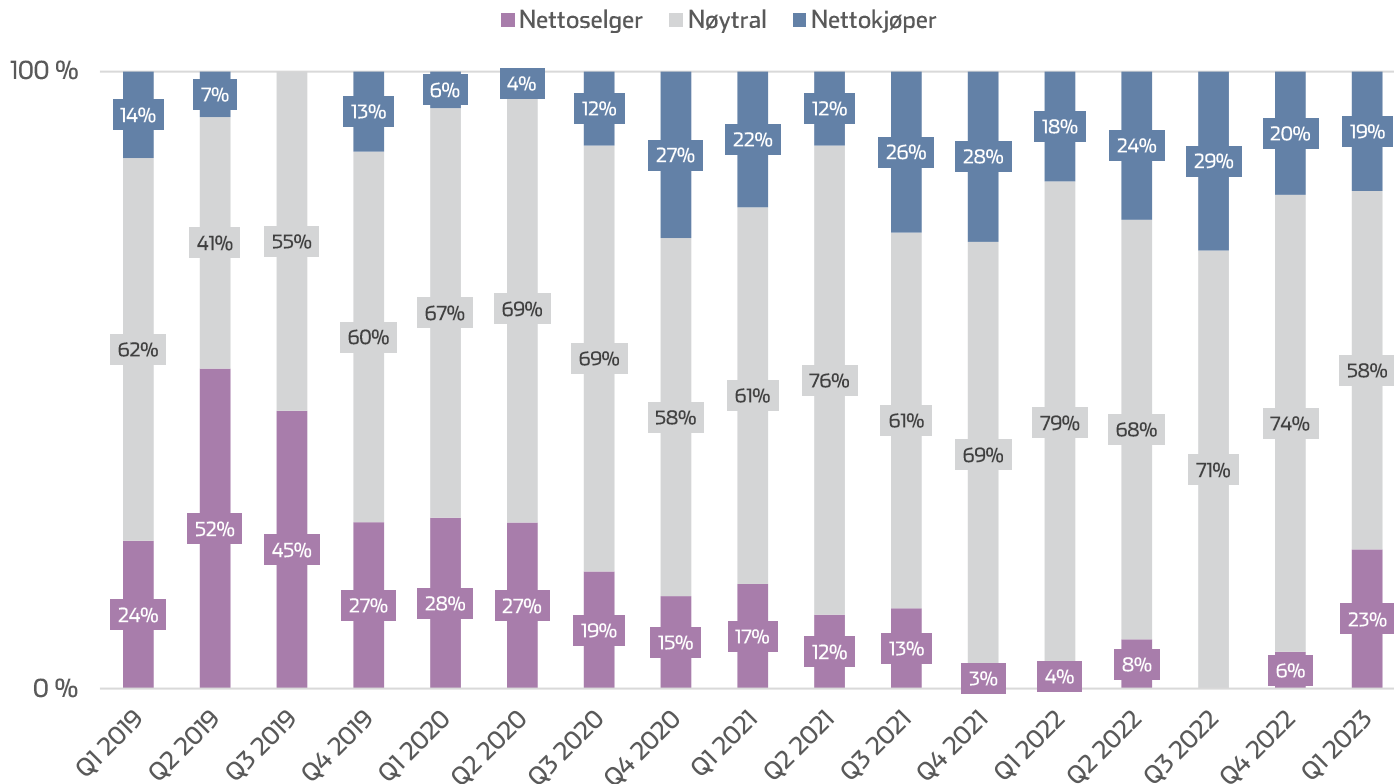
Utvikling i ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom totalt i Q1 2023 er nede på 63 % av respondentene, tilsvarende- og laveste andel siden undersøkelsen startet i Q1 2019. Andelen med nøytral eksponering er på 18 %. Det er lavere enn 29 % målt i forrige kvartal, og skyldes at nettselgere har økt fra 7 % i Q4 2022 til 18 % i inneværende kvartal.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

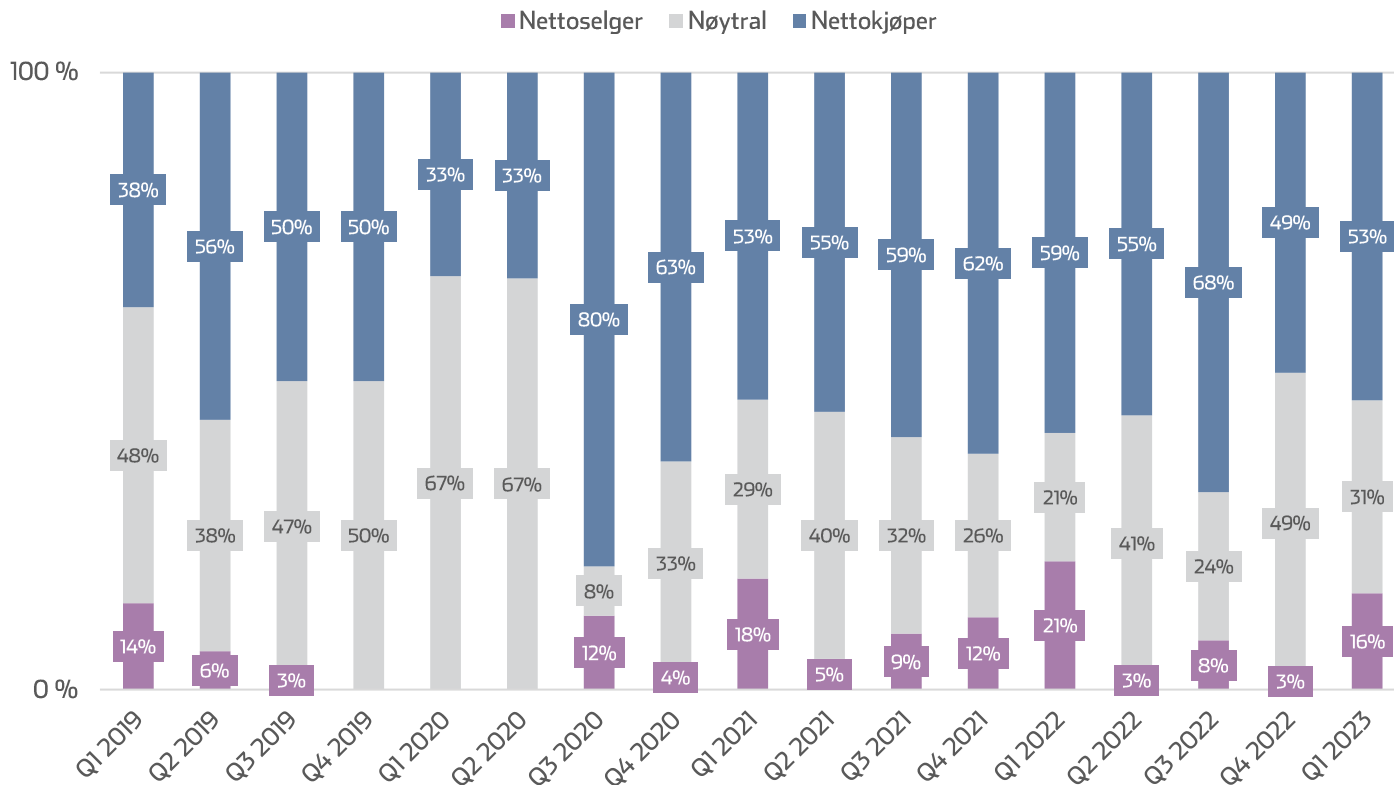
Utvikling i ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom i Q1 2023 er på lave 19 % av respondentene i undersøkelsen, og holder seg stabil fra forrige kvartal. Majoriteten av investorene (58 %) ønsker fortsatt en nøytral eksponering mot handelseiendom. Andelen netto selgere er betydelig opp (23 %) og utgjør omtrent en fjerdedel av investorene i undersøkelsen.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

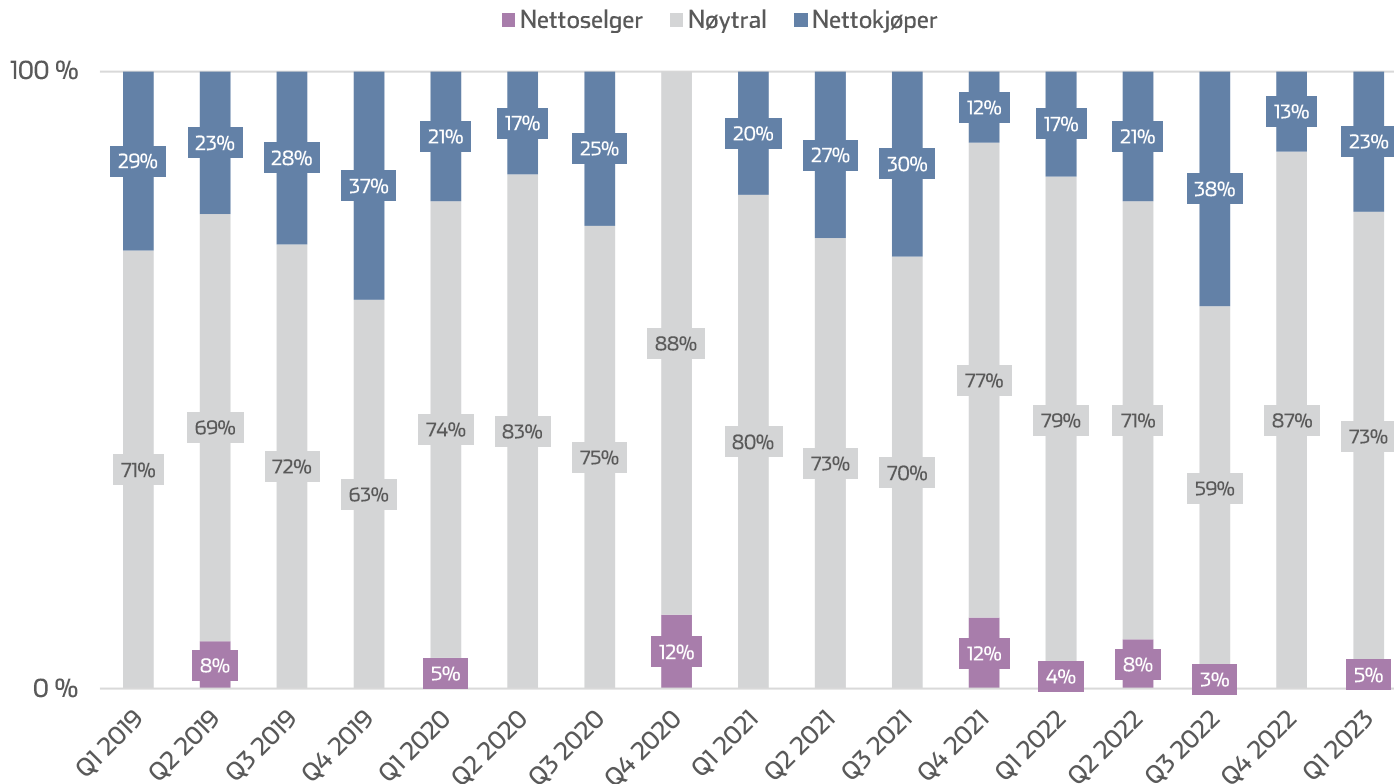
Utvikling i ønsket eksponering mot lager/logistikkeiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot logistikkeiendom i Q1 2023 er på 53 %, opp fra 49 % i forrige kvartal. Andelen investorer med en ønsket nøytral eksponering mot lager/logistikkeiendom de neste 12 månedene ned til 31 % fra 49 % i Q4 2022. Dette er godt hjulpet av den økende andelen nettoselgere som er opp fra 3 % til 16 % i dette kvartalet.

Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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



Den ønskede eksponeringen mot hotelleiendom har tiltatt fra 13 % i Q4 2022 til 23 % i Q1 2023. Det er igjen en liten andel av respondentene som oppgir at de ønsker å være nettselger de neste 12 månedene med 5%. Den store majoriteten er derimot også dette kvartalet nøytrale i sin eksponering mot hotelleiendom med hele 73 %.

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

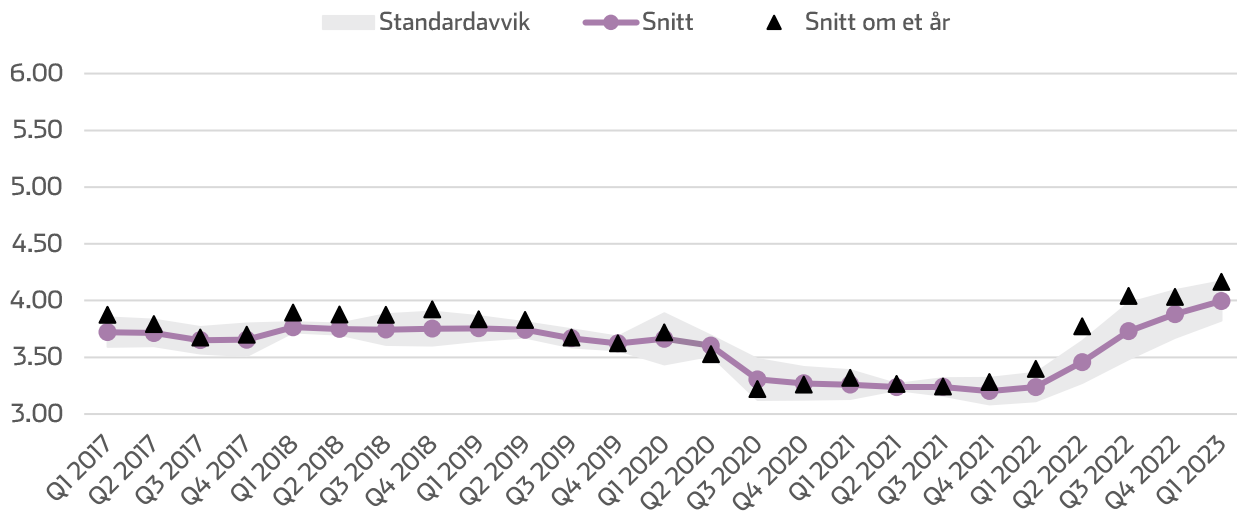


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q1 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %



Kommentar

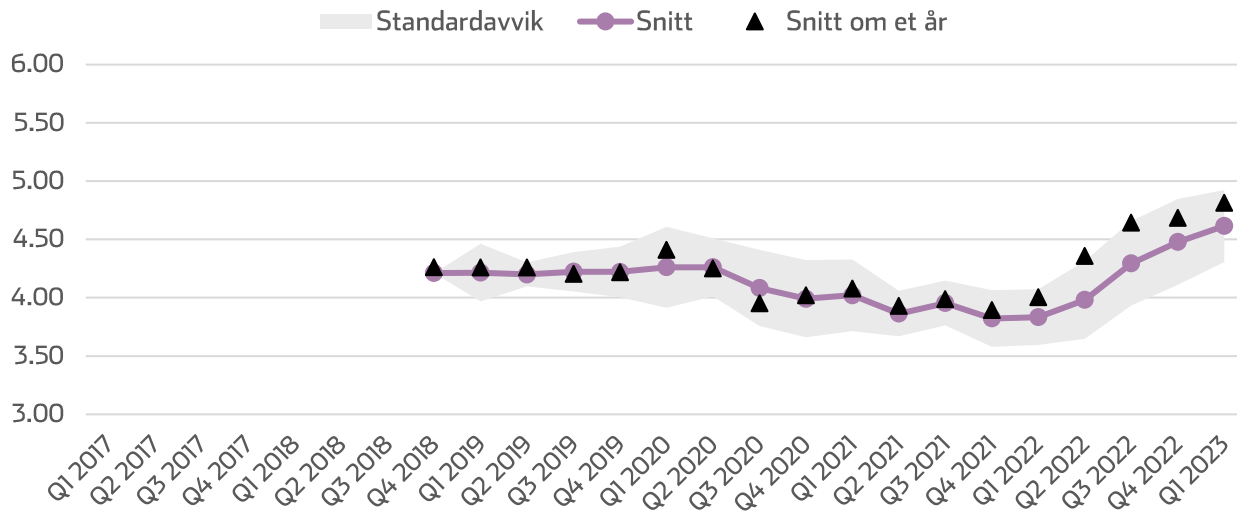
- Net yield i dag er anslått til 4,00 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,15 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorenes forventing om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventingene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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



Kommentar

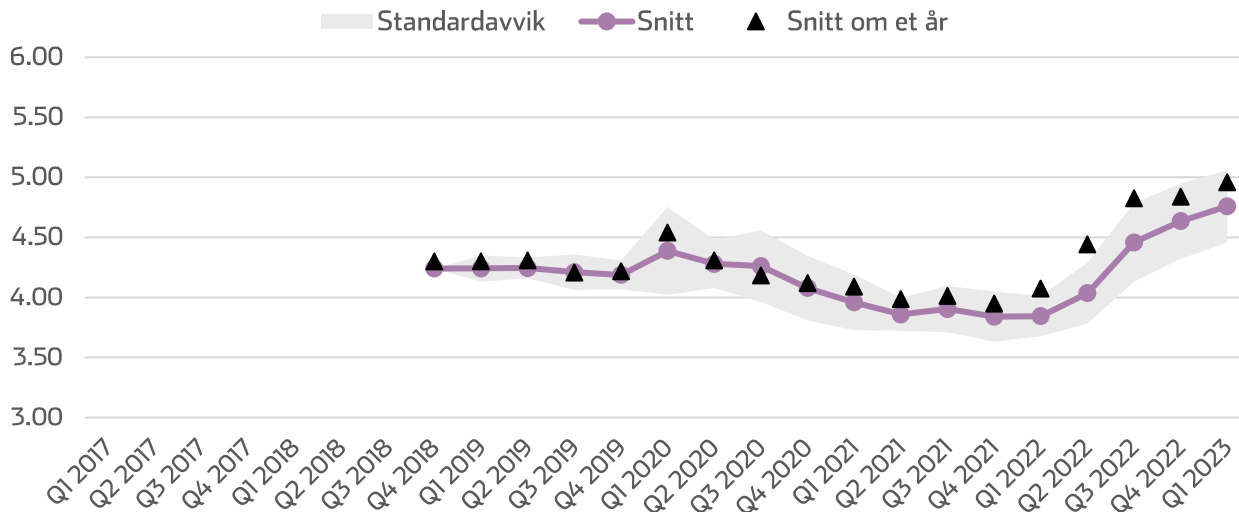
- Net yield i dag er anslått til 4,60 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,80 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	<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 – Q1 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Helsfyr, %



Kommentar

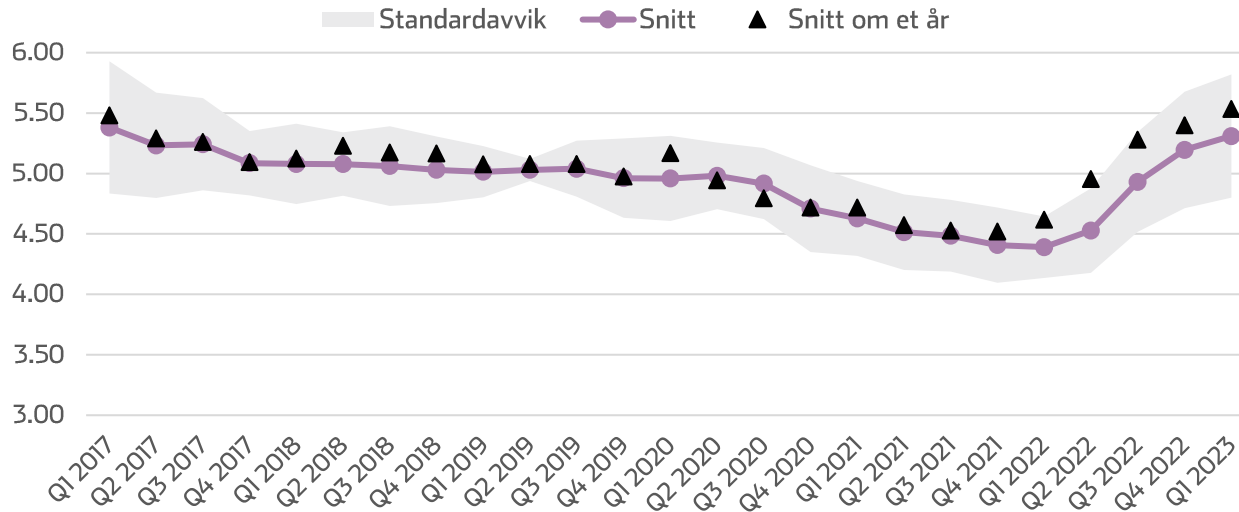
- Net yield idag i dag er anslått til 4,75 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,95 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 – Q1 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Helsfyr, %



Kommentar

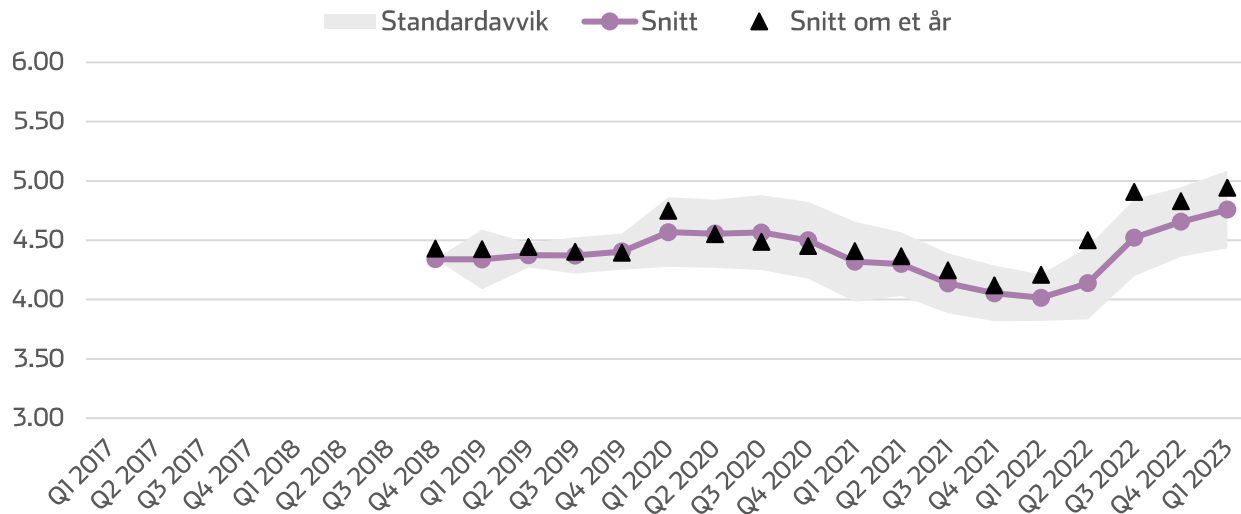
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene 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 – Q1 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Lysaker, %



Kommentar

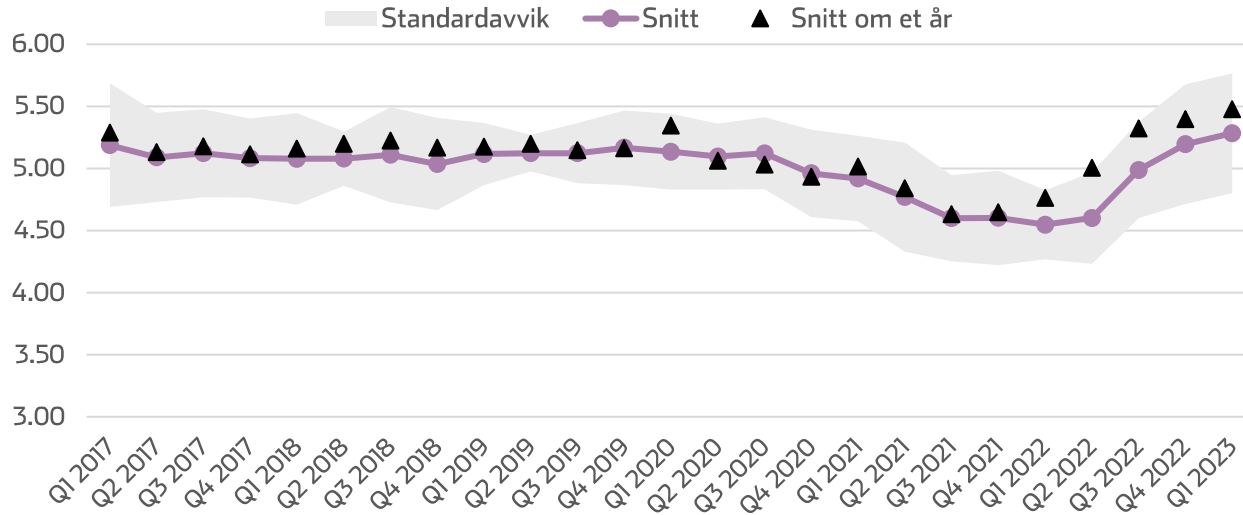
- Net yield i dag er anslått til 4,75 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,95 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 – Q1 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Lysaker, %



Kommentar

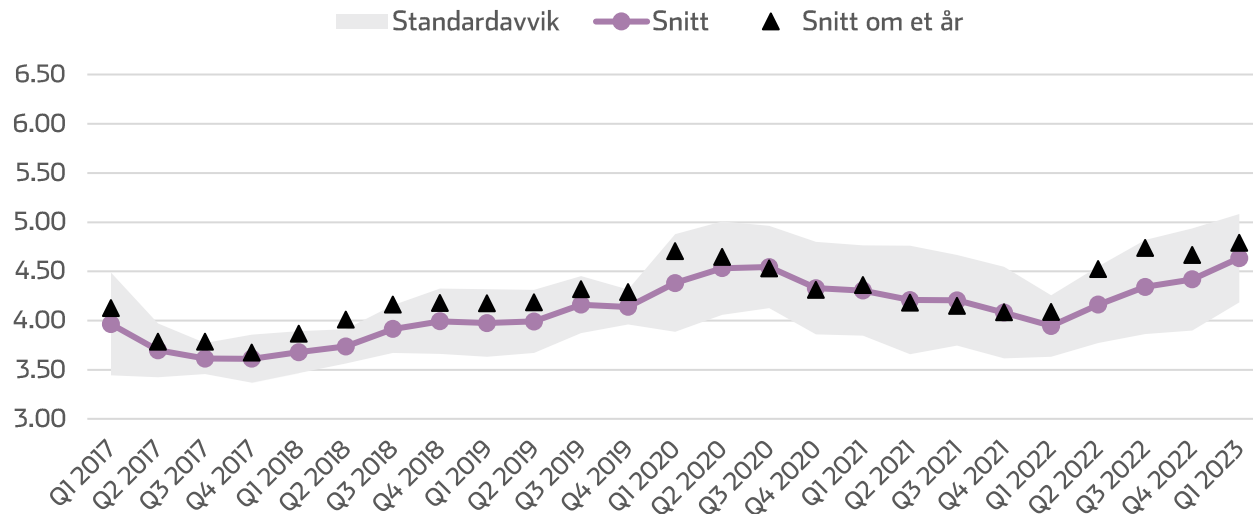
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	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 – Q1 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



Kommentar

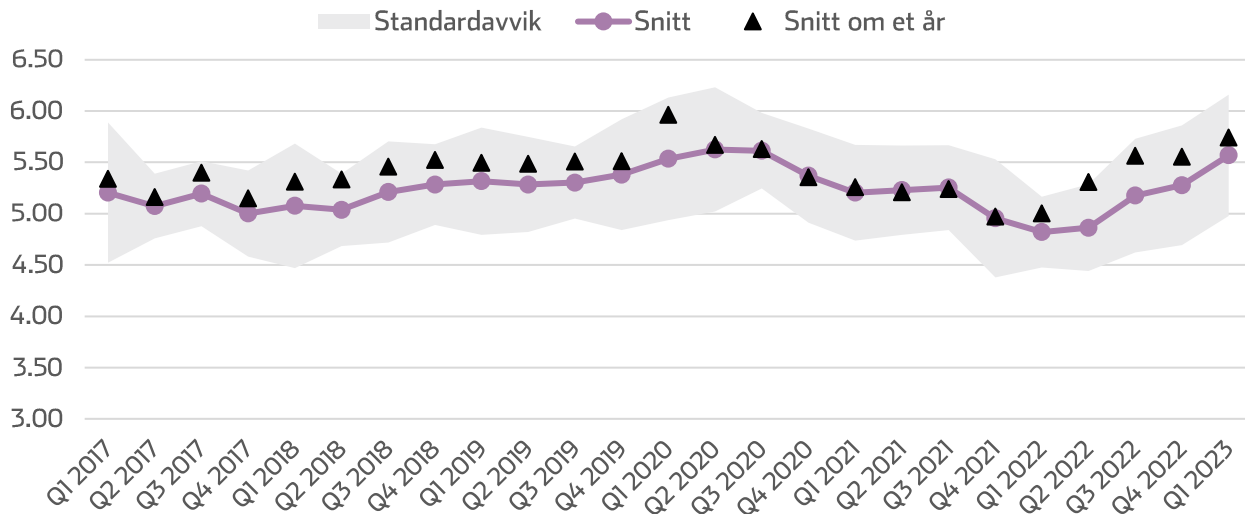
- Net yield i dag er anslått til 4,65 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,80 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal handel, %



Kommentar

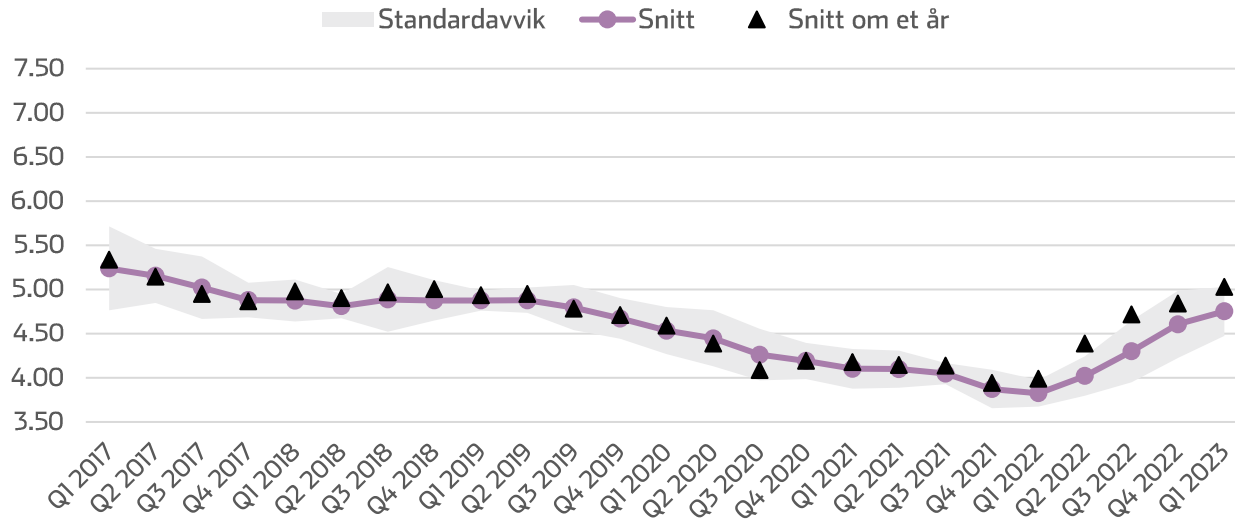
- Net yield i dag er anslått til 5,55 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,75 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 20 bps på ett-års forventningene 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 – Q1 2023

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



Kommentar

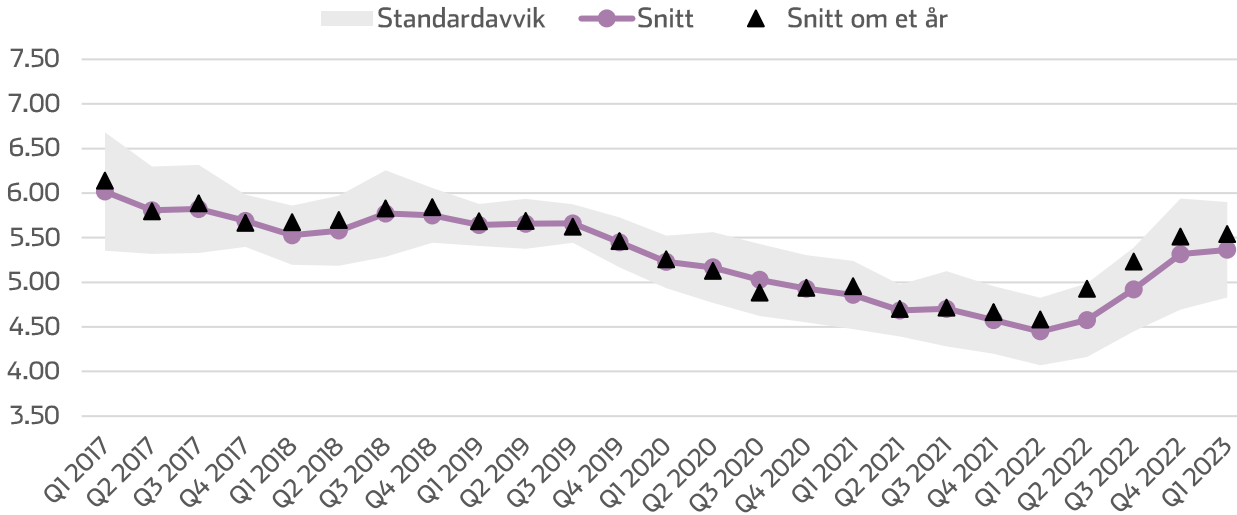
- Net yield i dag er anslått til 4,75 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,05 %. Dette er en sterk oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 20 bps på ett-års forventningene 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 – Q1 2023

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



Kommentar

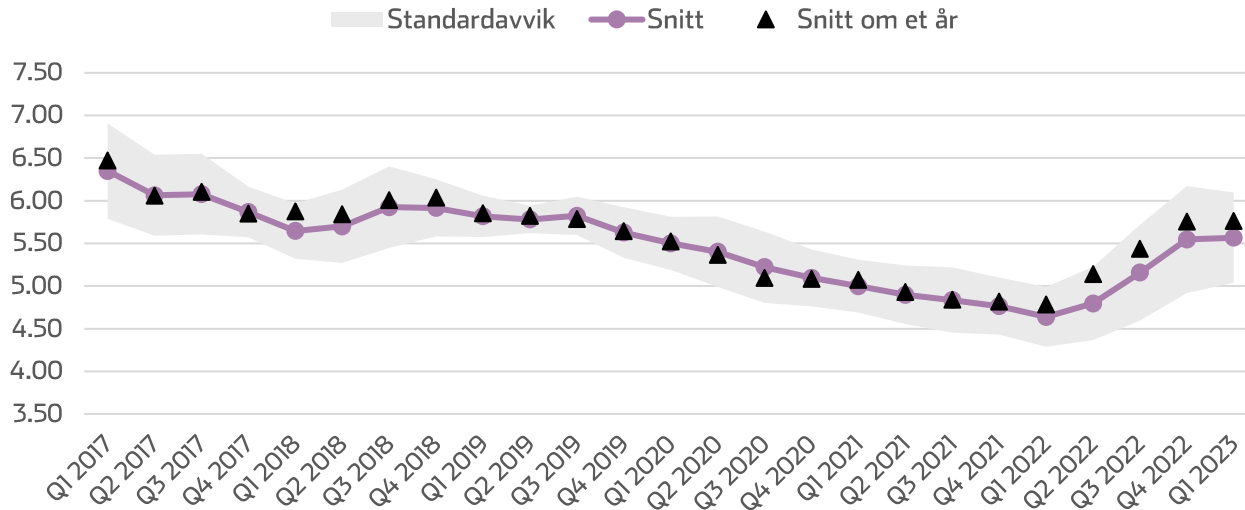
- Net yield i dag er anslått til 5,35 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 – Q1 2023

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



Kommentar

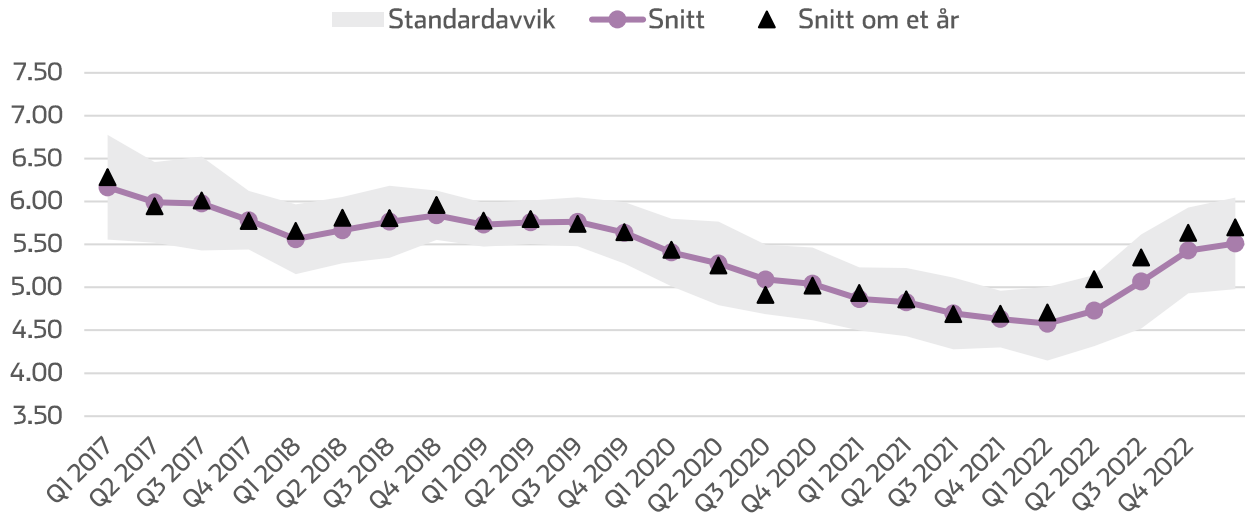
- Net yield i dag er anslått til 5,55 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,75 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige 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 – Q1 2023

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



Kommentar

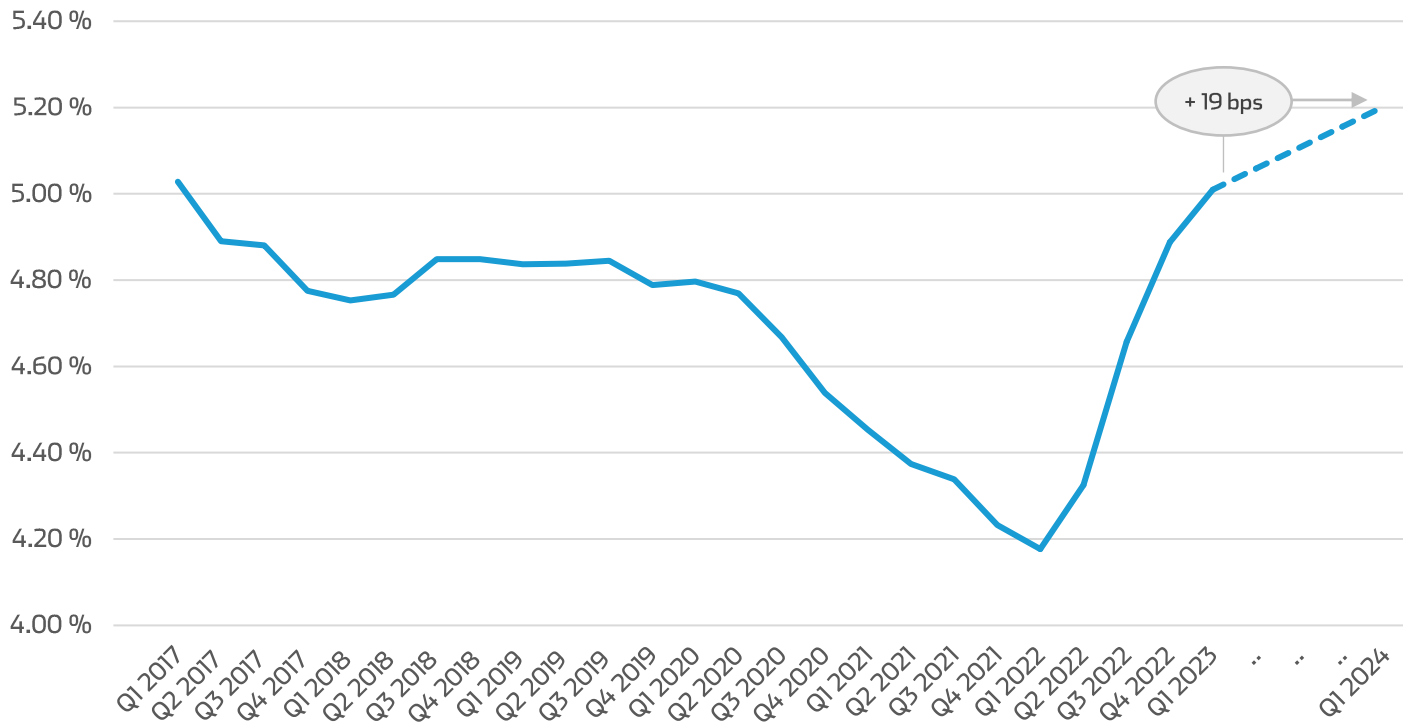
- Net yield i dag er anslått til 5,50 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,70 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års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

Nøkkeltall

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

Investorene spår i gjennomsnitt 19 bps høyere yielder om et år

Gjennomsnittlig yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer i Malling & Co Investor Yield- & sentimentundersøkelse Q1 2017 – Q1 2023 (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 – Besøksadresse: Dronning Mauds Gate 15 – Postadresse: postboks 1883 Vika, 0124 Oslo – www.malling.no

An International
Associate of Savills

