



MALLING & CO

Malling & Co

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q3 2023

Undersøkelsen utført:

18.09 - 29.09

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	4,45 %	+ 30 bps ▲	4,65 %	+ 35 bps ▲
Normal Kontor: CBD	5,05 %	+ 30 bps ▲	5,30 %	+ 35 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	5,30 %	+ 35 bps ▲	5,55 %	+ 40 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	5,80 %	+ 30 bps ▲	6,05 %	+ 35 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	5,35 %	+ 40 bps ▲	5,50 %	+ 30 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	5,80 %	+ 30 bps ▲	6,05 %	+ 30 bps ▲

Handel:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,05 %	+ 40 bps ▲	5,35 %	+ 45 bps ▲
Normal Handel	5,95 %	+ 35 bps ▲	6,20 %	+ 30 bps ▲

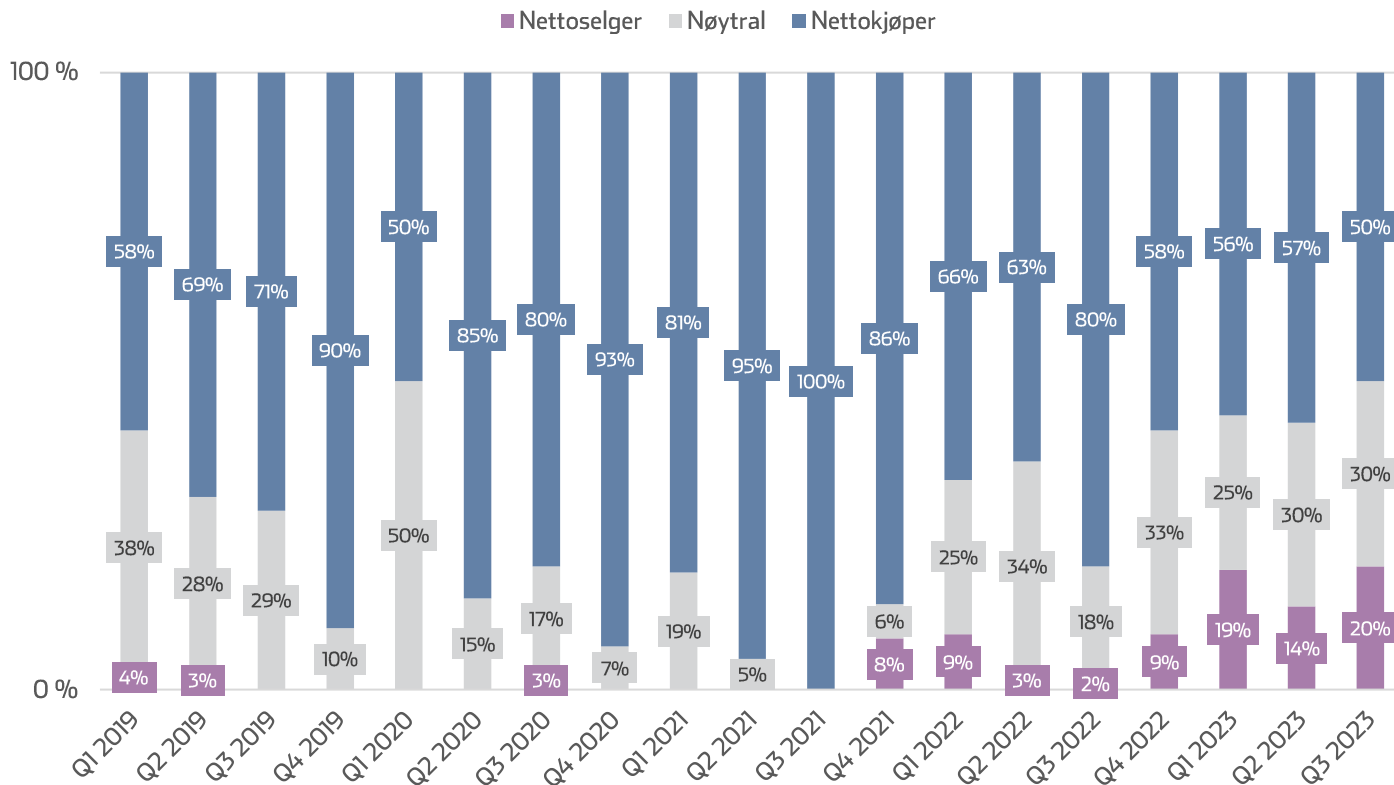
Logistikk:

Segment	Net yield	Endring fra forrige kvartal	Net yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,30 %	+ 35 bps ▲	5,55 %	+ 35 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	5,90 %	+ 35 bps ▲	6,10 %	+ 30 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	6,10 %	+ 30 bps ▲	6,35 %	+ 30 bps ▲
Normal Logistikk: Vestby	5,95 %	+ 25 bps ▲	6,20 %	+ 25 bps ▲

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

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

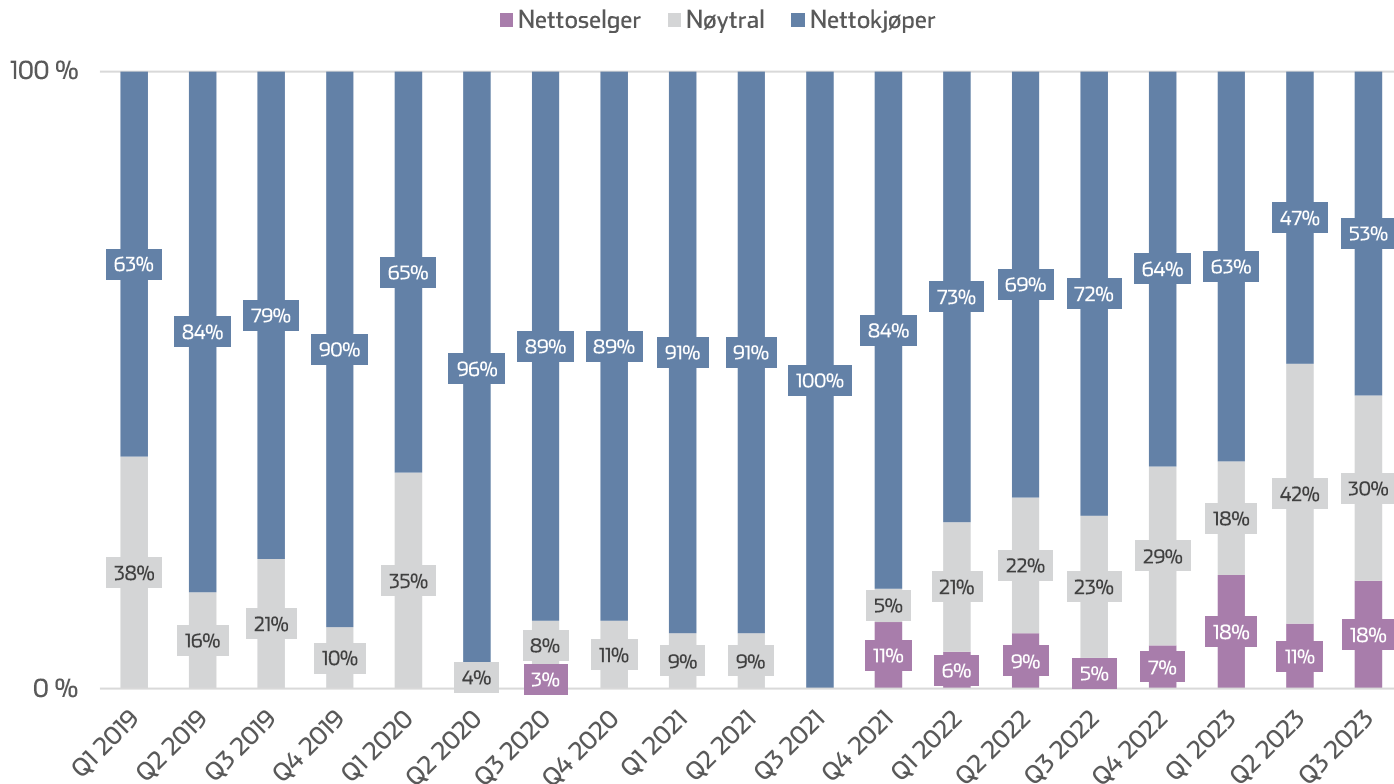
Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q3 2023 er det laveste vi har målt siden vi startet undersøkelsen i Q1 2019. Den viser nå at halvparten av respondentene ønsker å øke sin eksponering de kommende 12 månedene. Andelen på 50 % er tilsvarende andel som i Q1 2020 og det laveste vi har målt siden vi startet undersøkelsen. Netto selgerandelen er opp fra 14 % i Q2 2023 til 20 % nå, også det høyeste nivået målt siden vi startet denne undersøkelsen. Andelen nøytrale holder seg uendret fra forrige kvartal og utgjør 30 % av investorene.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

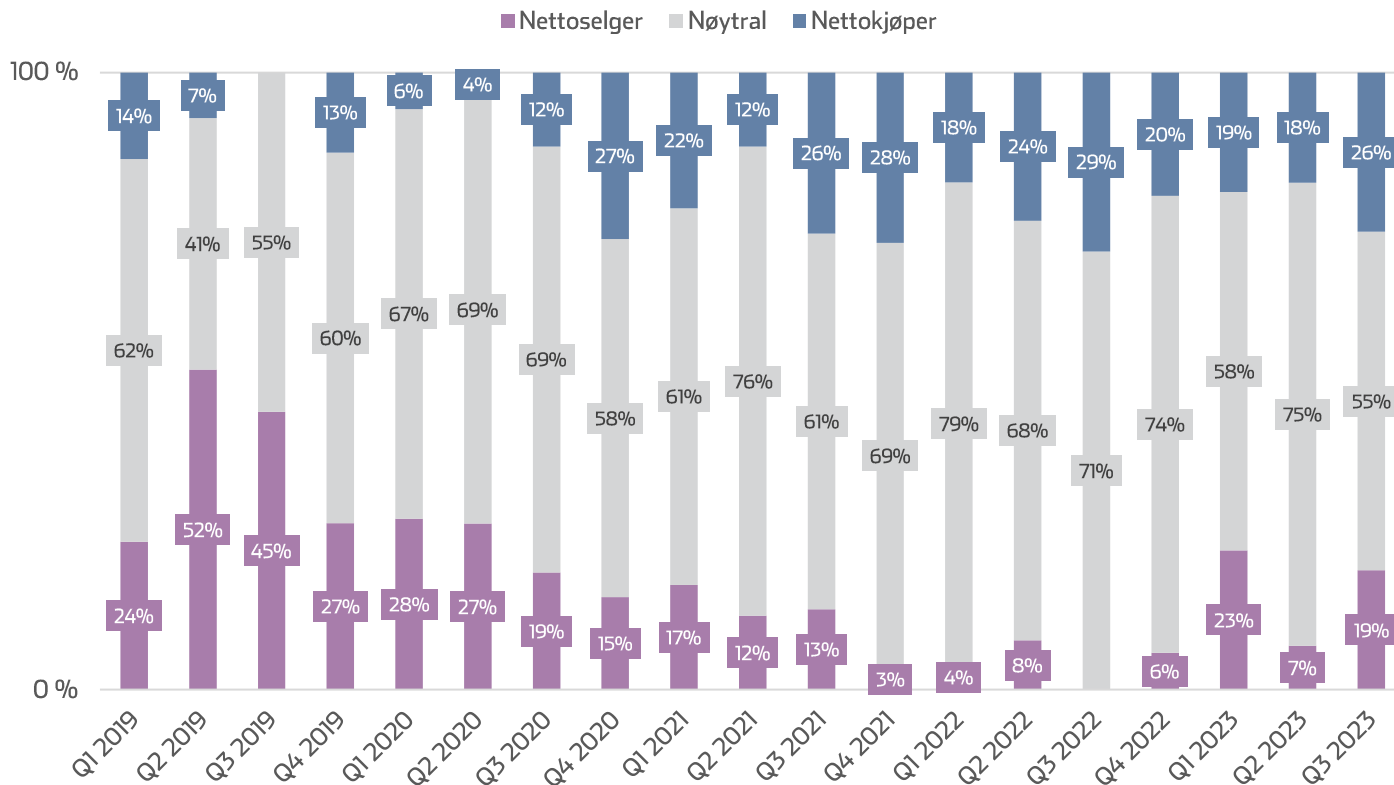
Utvikling i ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom totalt i Q3 2023 er nede på 53 % av respondentene, men fortsatt opp fra rekordlave 47 % i Q2 2023. Andelen nøytrale er noe ned fra Q2 2023 og måler nå 30 % av respondentene. Netto selgerandelen har derimot tiltatt og måler igjen 18 % av investorene som har besvart spørsmålet, tilsvarende andel som i Q1 2023.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

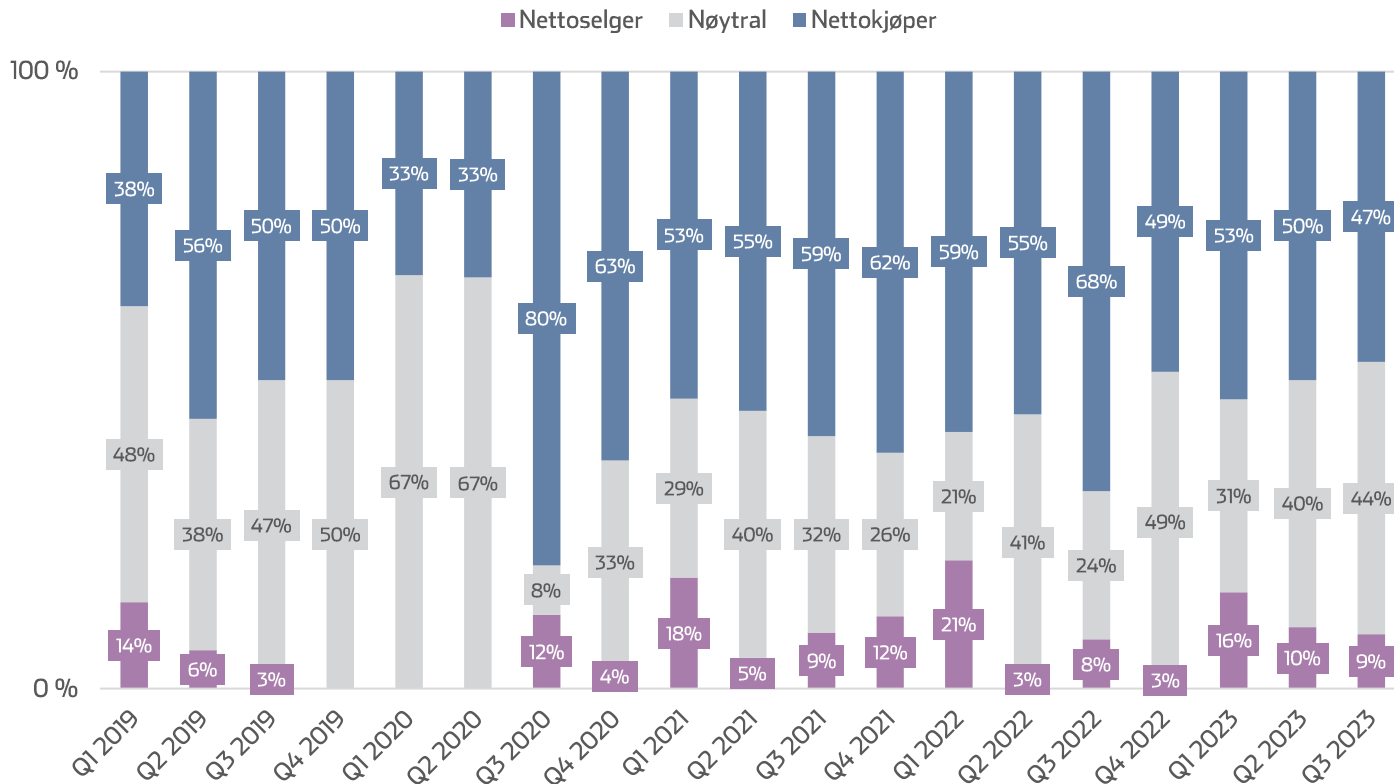
Utvikling i ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom i Q3 2023 har tiltatt og måler 26 % av respondentene. Dette er høyere enn de tre foregående kvartalene. Andelen nøytrale er fortsatt størst og utgjør 55 % av de som har besvart spørsmålet. Nettselgerne er betydelig flere i denne omgang, og har økt fra 7 % i Q2 2023 til 19 % av respondentene i Q3 2023.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

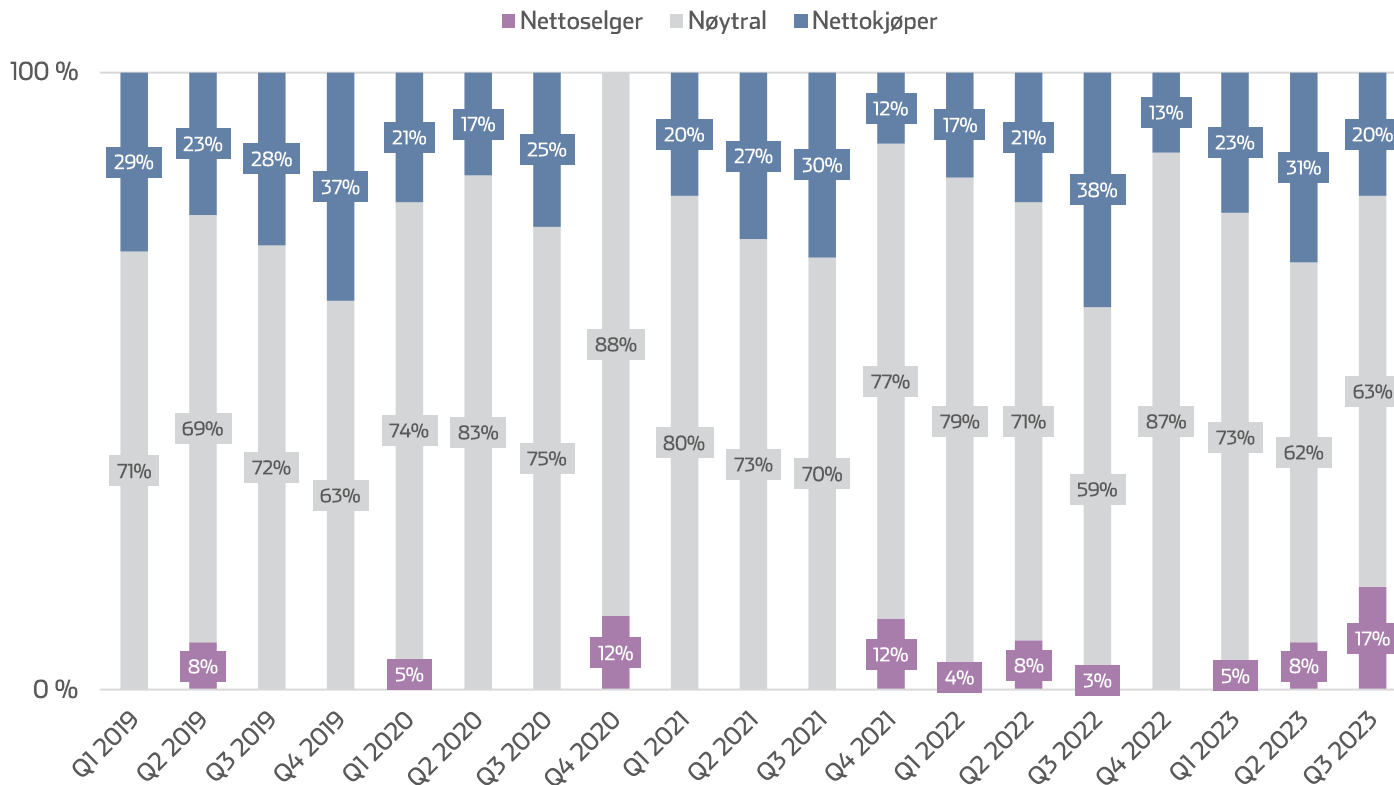
Utvikling i ønsket eksponering mot lager/logistikkeiendom neste 12 måneder, andel i %



Den ønskede eksponeringen mot logistikkeiendom i Q3 2023 følger den negative utviklingen fra forrige kvartal og utgjør 47 % av respondentene. Andelen nøytrale investorer mot lager/logistikkeiendom har dermed økt til 44 % fra 40 % i Q2 2023, samtidig som netto selgerandelen er på lave 9 %. Sistnevnte andel er lav og ikke ulik nivået vi vanligvis ser i denne undersøkelsen.

Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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



Den ønskede økte eksponeringen mot hotelleiendom faller tilbake fra økningen vi har sett de to foregående kvartaler og utgjør nå kun 20 % av investorene som har besvart spørsmålet. Andelen nøytrale holder seg omtrent på tilsvarende nivå som i forrige undersøkelse på 63 %. Andelen nettoselgere har fortsatt å øke fra de siste tre kvartalene og er nå oppe i 17 % av investorene som ønsker å vekte seg ned i sin eksponering 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 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

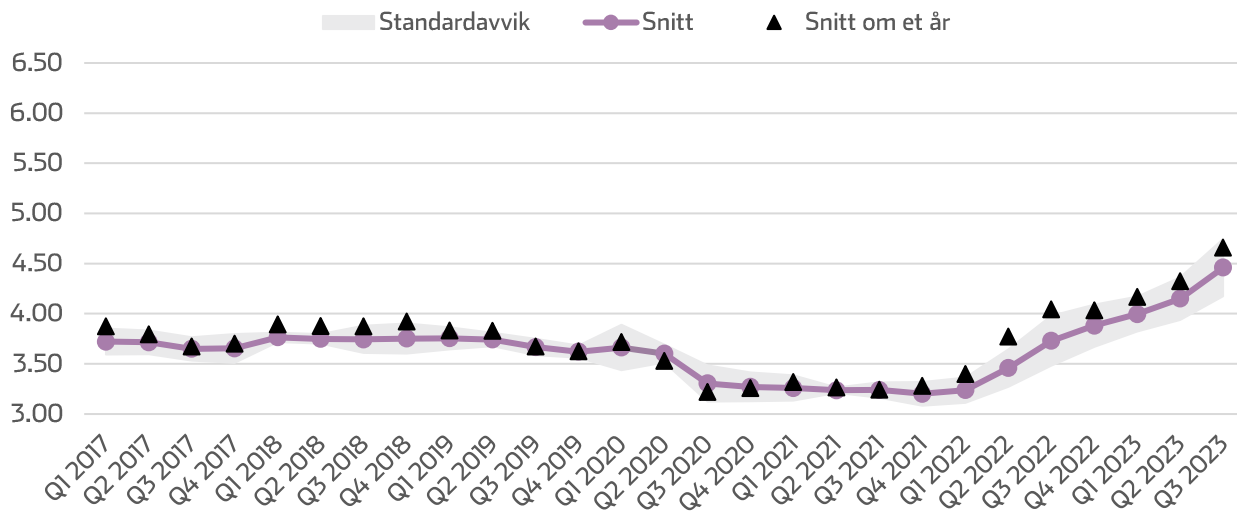


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %



Kommentar

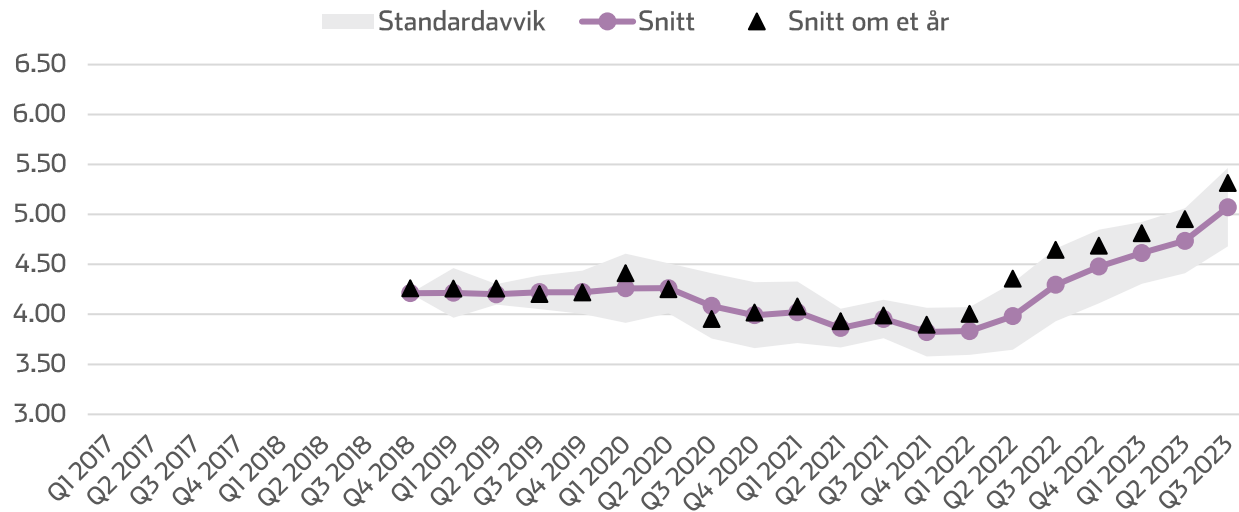
- Net yield i dag er anslått til 4,45 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,65 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 35 bps på ett-års forventningene 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 – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



Kommentar

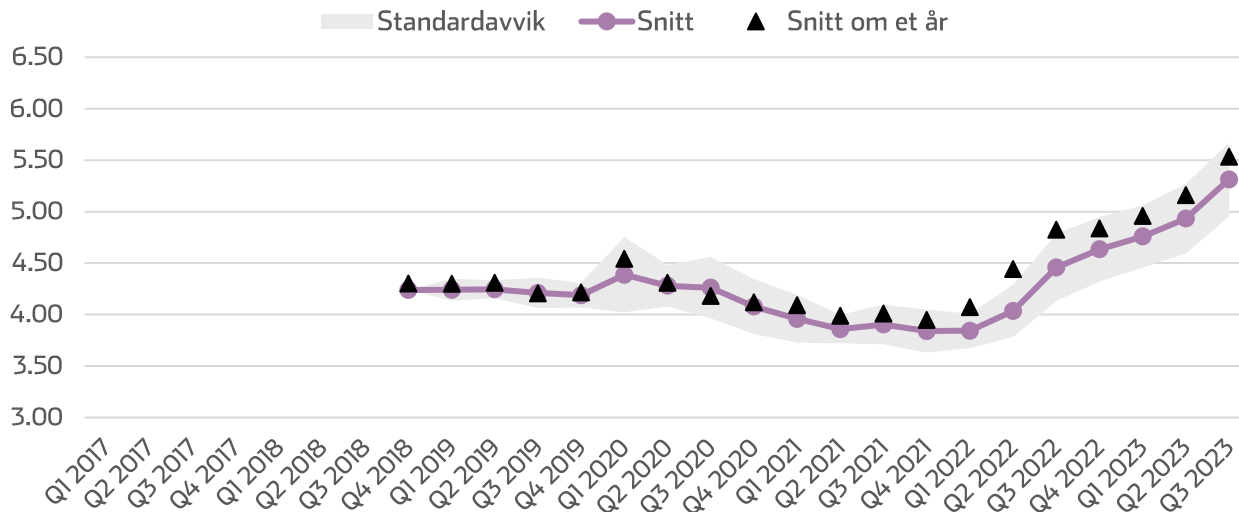
- Net yield i dag er anslått til 5,05 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 35 bps på ett-års 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 – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Helsfyr, %



Kommentar

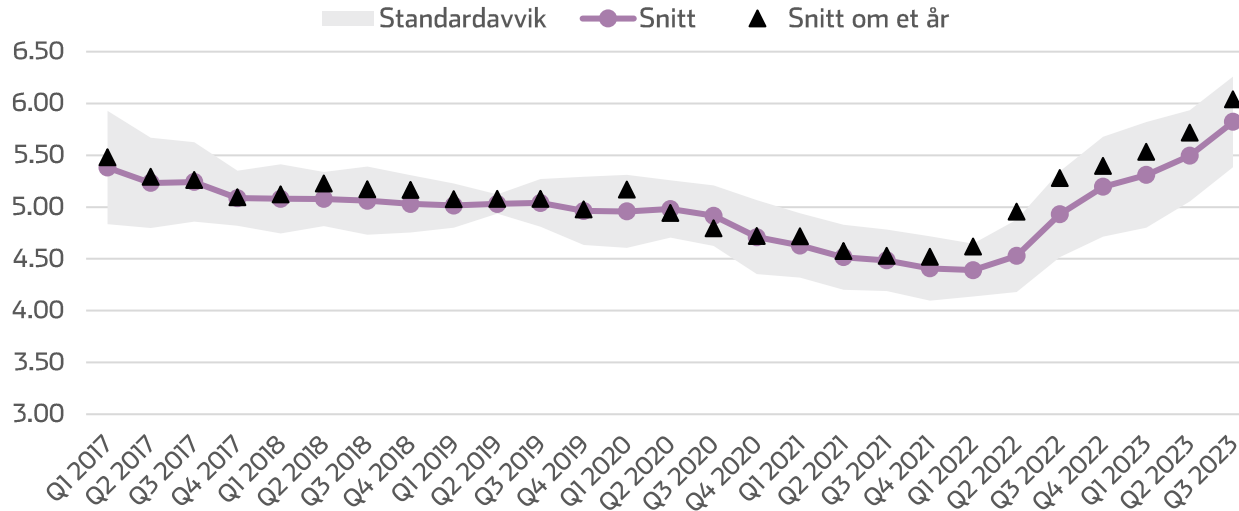
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en sterk oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 40 bps på ett-års 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 – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Helsfyr, %



Kommentar

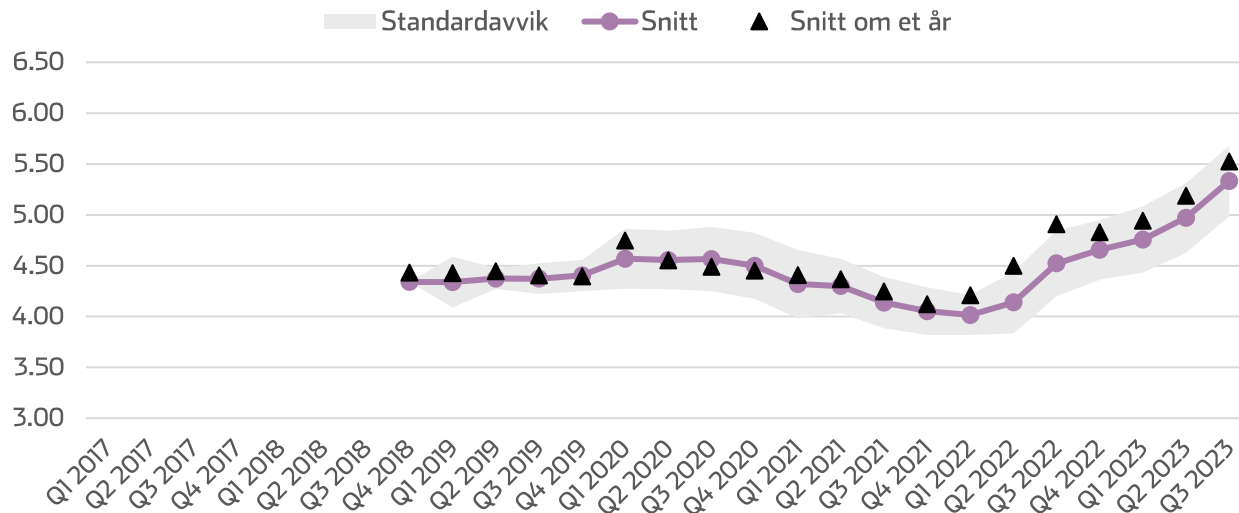
- Net yield i dag er anslått til 5,80 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 35 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor Lysaker, %



Kommentar

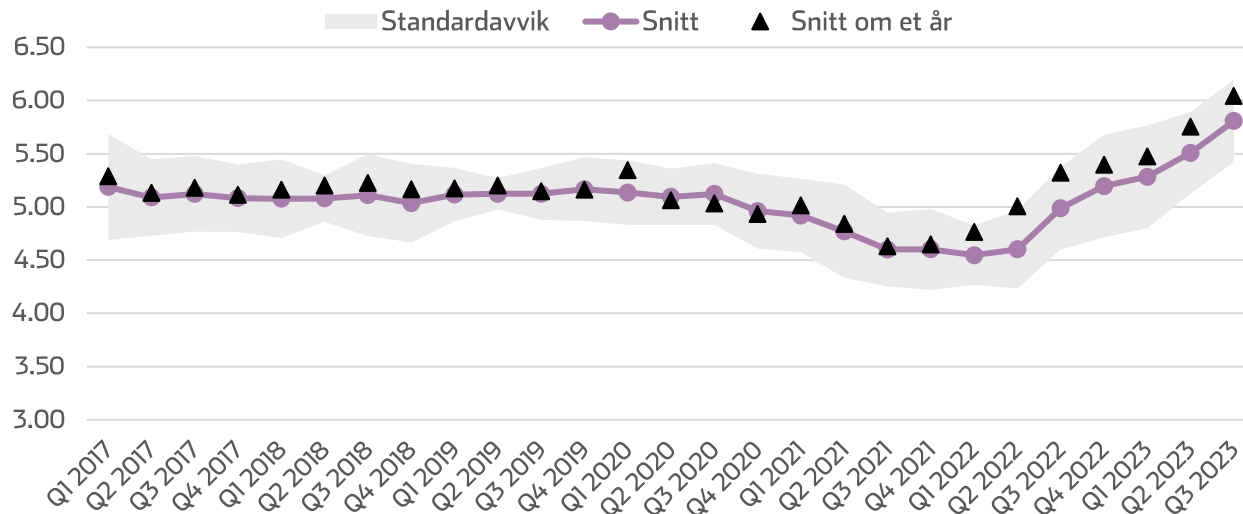
- Net yield i dag er anslått til 5,35 %, en sterk oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor Lysaker, %



Kommentar

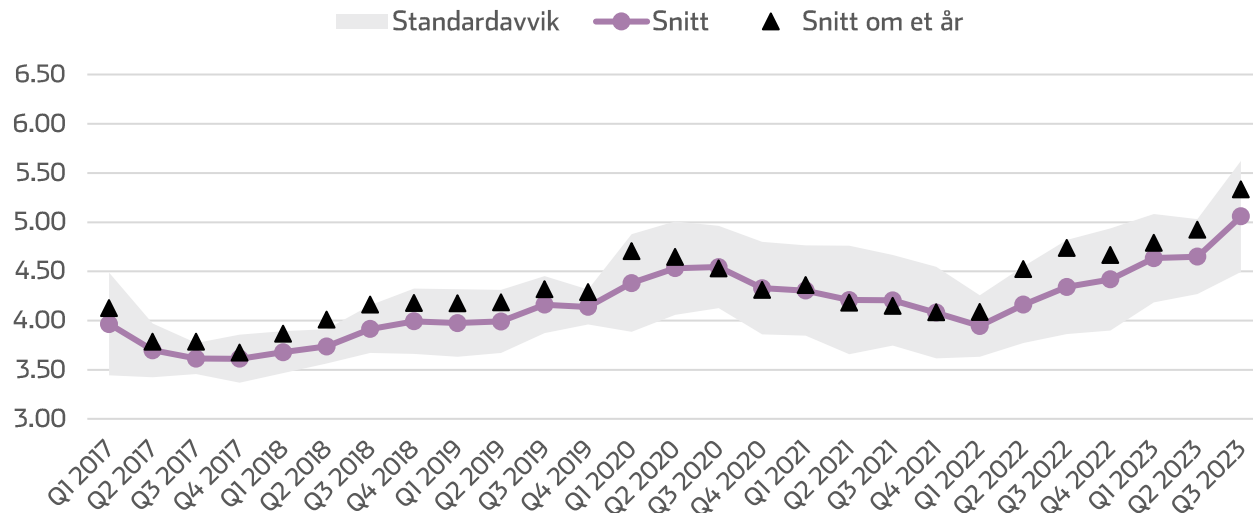
- Net yield i dag er anslått til 5,80 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



Kommentar

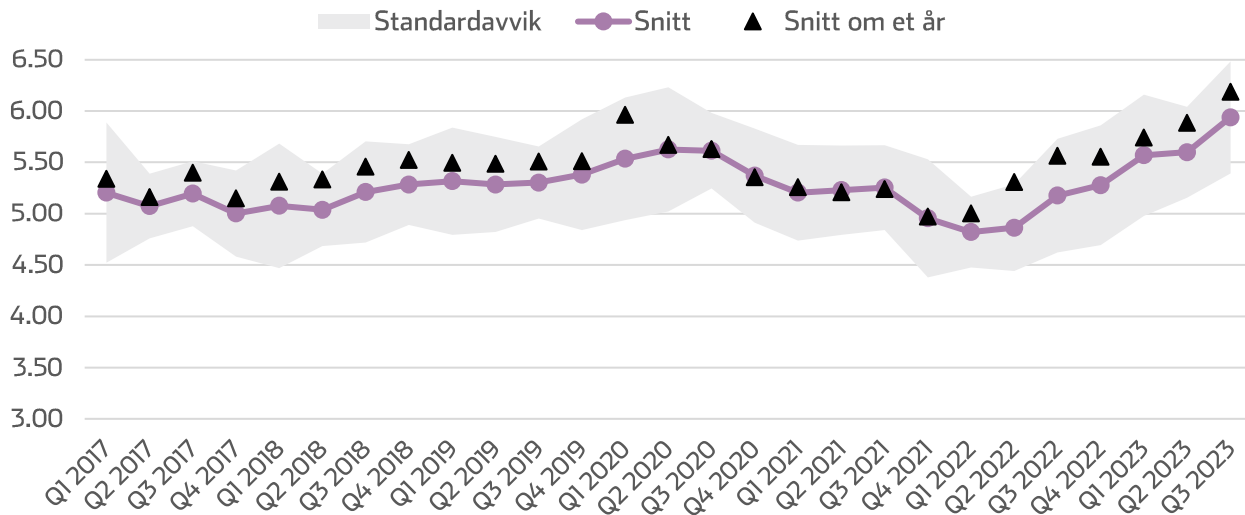
- Net yield i dag er anslått til 5,05 %, en sterk oppgang på 40 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette er en sterk oppgang på 30 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 45 bps på ett-års 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 – Q3 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal handel, %



Kommentar

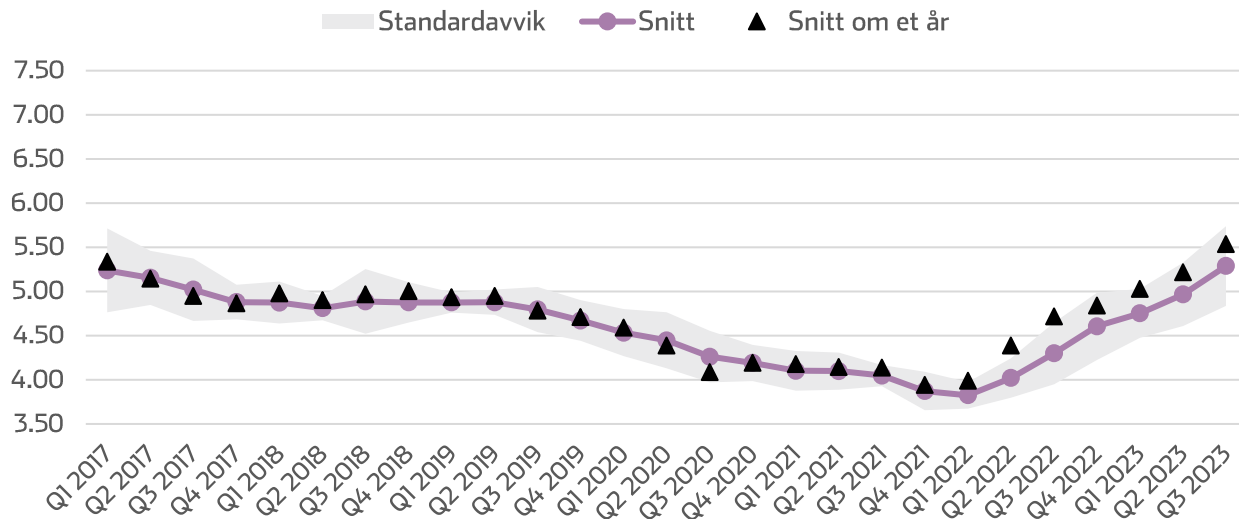
- Net yield i dag er anslått til 5,95 %, en sterk oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 – Q3 2023

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



Kommentar

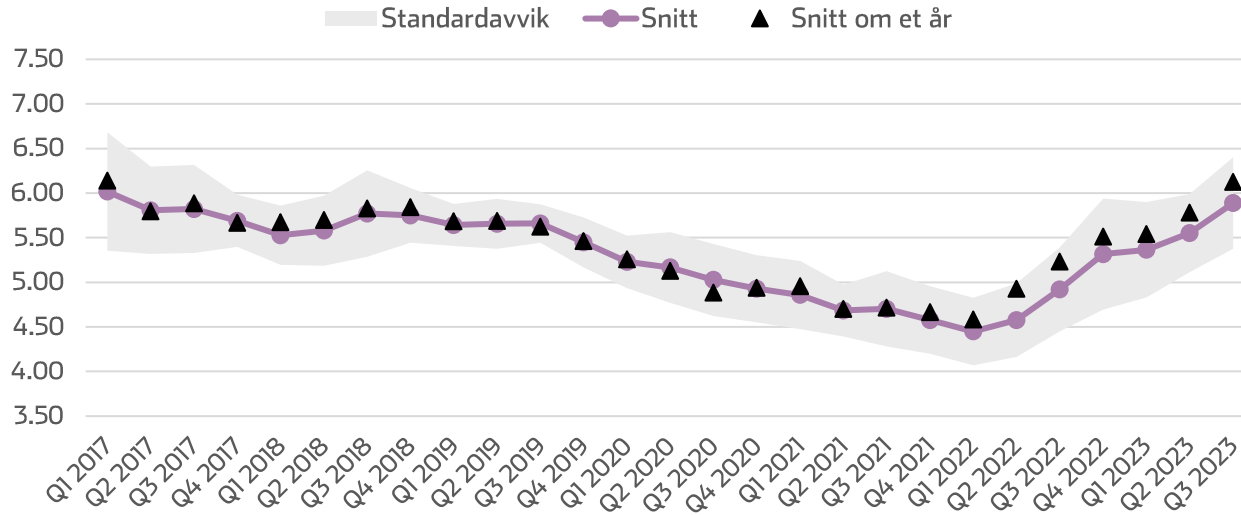
- Net yield i dag er anslått til 5,30 %, en sterk oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 35 bps på ett-års 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 – Q3 2023

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



Kommentar

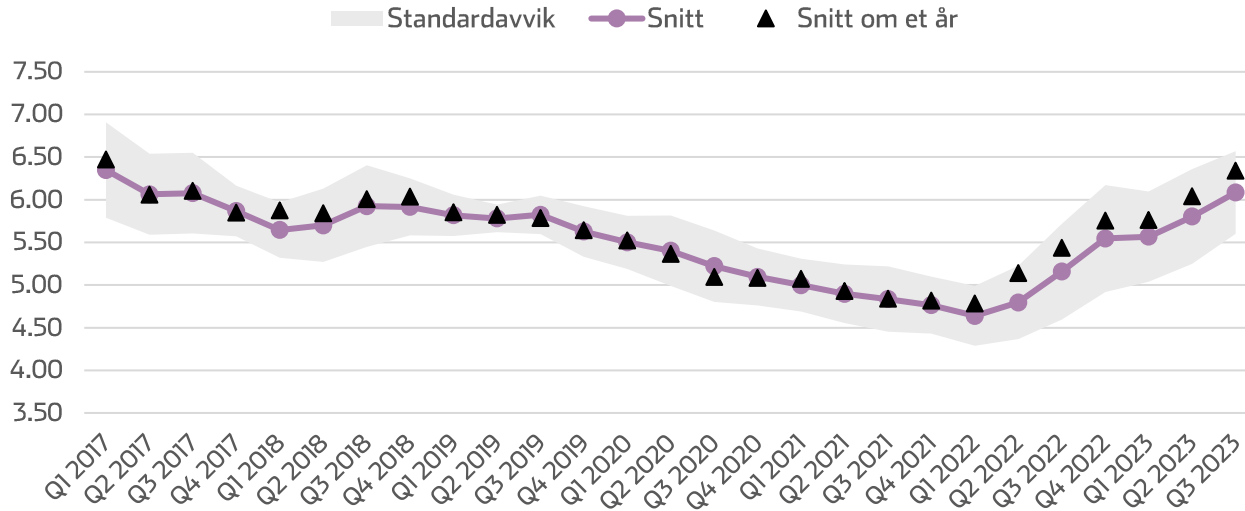
- Net yield i dag er anslått til 5,90 %, en sterk oppgang på 35 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m ²
Fri takhøyde	15 m
Standard	God standard
Beliggenhet	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 2023

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



Kommentar

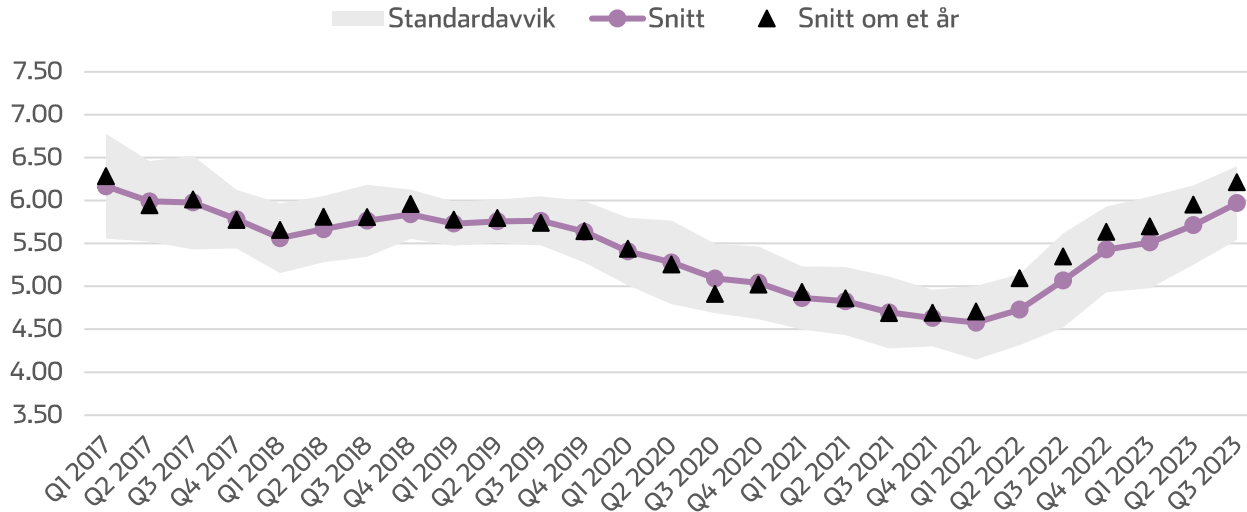
- Net yield i dag er anslått til 6,10 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 6,35 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 30 bps på ett-års 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 – Q3 2023

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



Kommentar

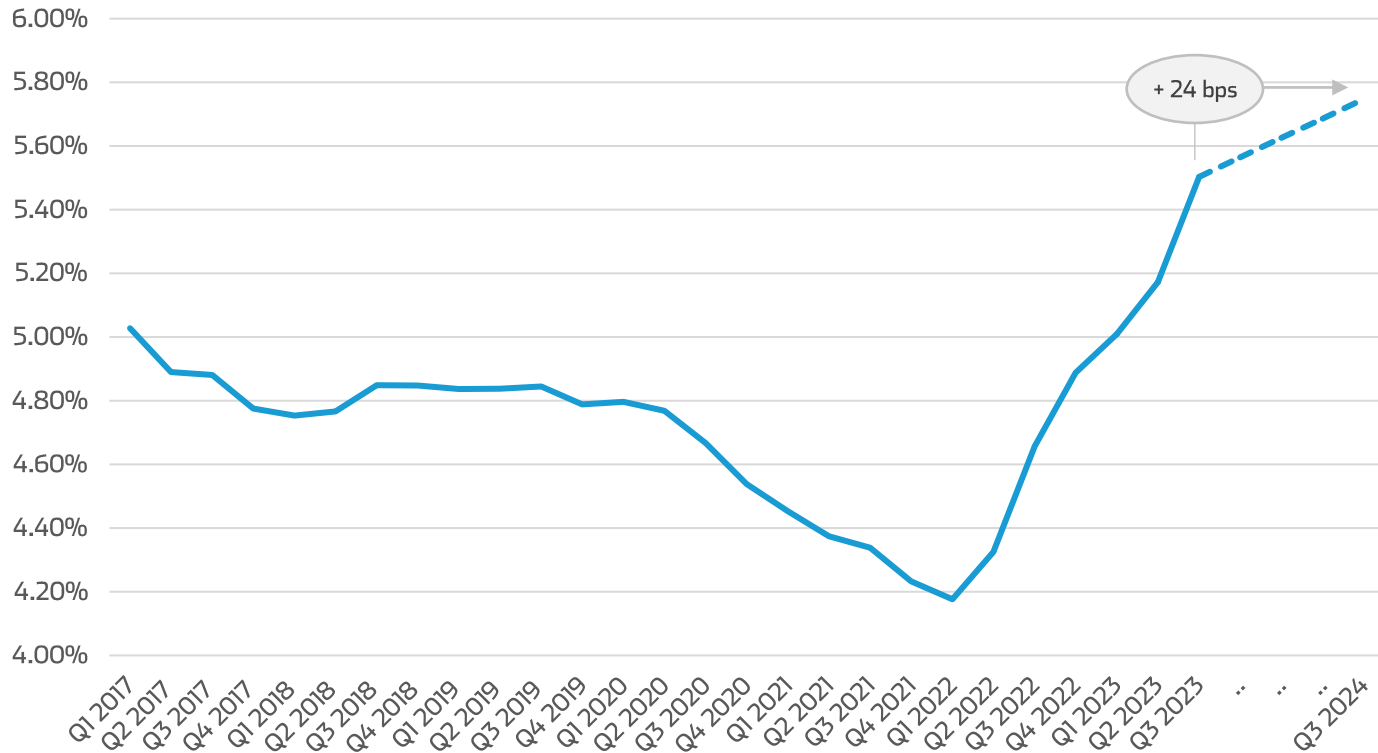
- Net yield i dag er anslått til 5,95 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette er en sterk oppgang på 25 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 25 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 24 bps høyere yielder om et år

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

