

# Malling

## Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q4 2023

Undersøkelsen utført:

03.01.24 - 12.01.24

N=46 aktive investorer

# Oppsummering av undersøkelsen

75 %

Høyeste andel nettkjøpere av  
næringseiendom siden Q3  
2022

Andelen som ønsker økt eksponering  
mot næringseiendom de kommende  
12 månedene er opp fra 50 % i Q3  
2023 til 75 % i Q4 2023.

12m:  
- 5-15  
bps

Yieldtoppen nådd?

Investorene forventer 5-15 bps lavere  
yields om 12 måneder sett opp mot  
dagens nivå.



Lager-/logistikkeiendom mest  
attraktivt blant investorene

Logistikk med høyest netto kjøperandel  
og kraftigst fall i yieldnivå på 12-  
måneders sikt.

# Oppsummering av indikerte yieldnivåer (gjennomsnitt)

## Kontor:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Kontor: CBD	4,70 %	+ 25 bps ▲	4,60 %	- 5 bps ▼
Normal Kontor: CBD	5,30 %	+ 25 bps ▲	5,25 %	- 5 bps ▼
Prime Kontor: Helsfyr	5,55 %	+ 25 bps ▲	5,50 %	- 5 bps ▼
Normal Kontor: Helsfyr	6,05 %	+ 25 bps ▲	6,00 %	- 5 bps ▼
Prime Kontor: Lysaker	5,55 %	+ 20 bps ▲	5,45 %	- 5 bps ▼
Normal Kontor: Lysaker	6,05 %	+ 25 bps ▲	5,95 %	- 10 bps ▼

## Handel:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,35 %	+ 30 bps ▲	5,30 %	- 5 bps ▼
Normal Handel	6,20 %	+ 25 bps ▲	6,15 %	- 5 bps ▼

## Logistikk:

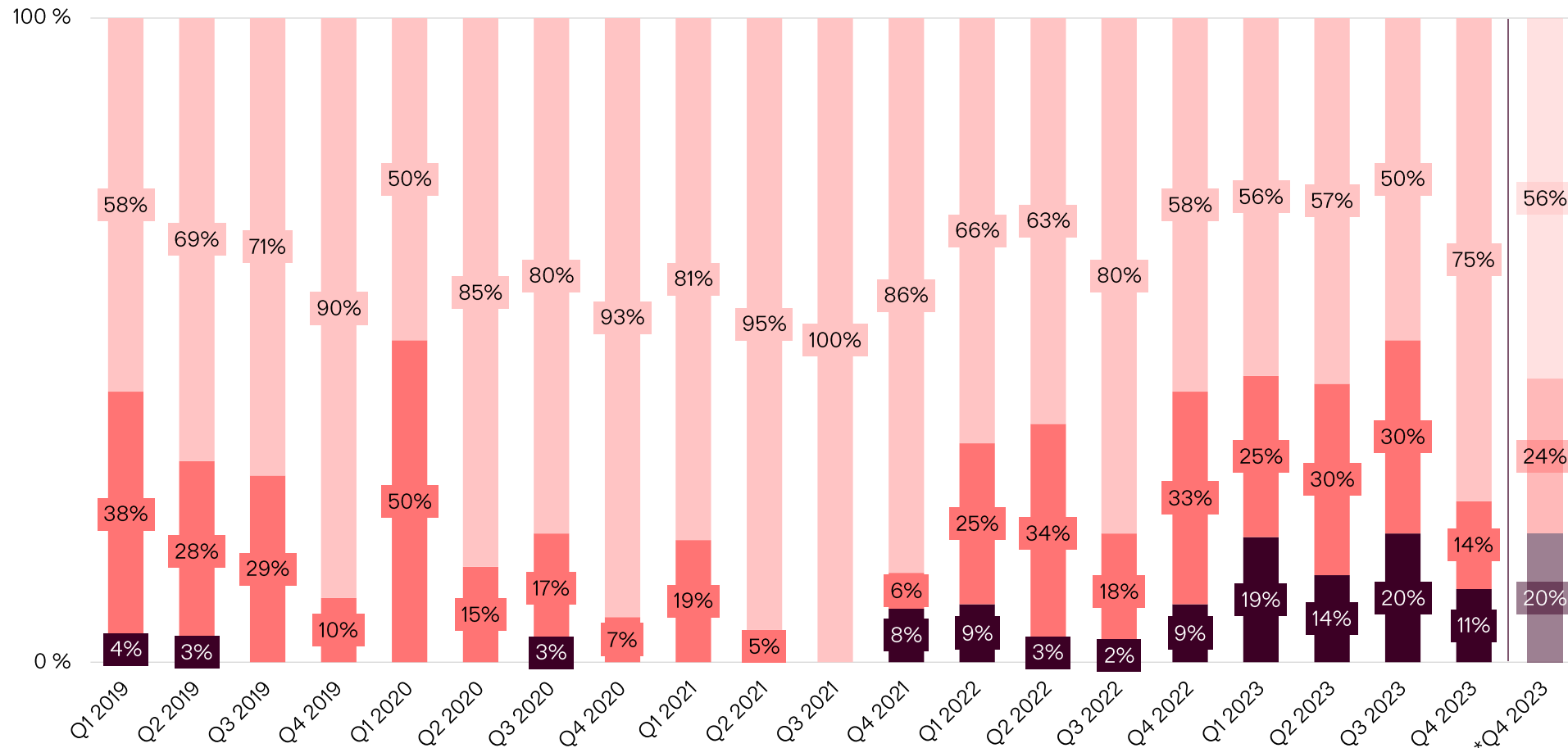


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,50 %	+ 20 bps ▲	5,40 %	- 15 bps ▼
Normal Logistikk: Kløfta	6,15 %	+ 25 bps ▲	6,05 %	- 5 bps ▼
Normal Logistikk: Lier	6,35 %	+ 25 bps ▲	6,25 %	- 10 bps ▼
Normal Logistikk: Vestby	6,25 %	+ 30 bps ▲	6,15 %	- 5 bps ▼

# Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



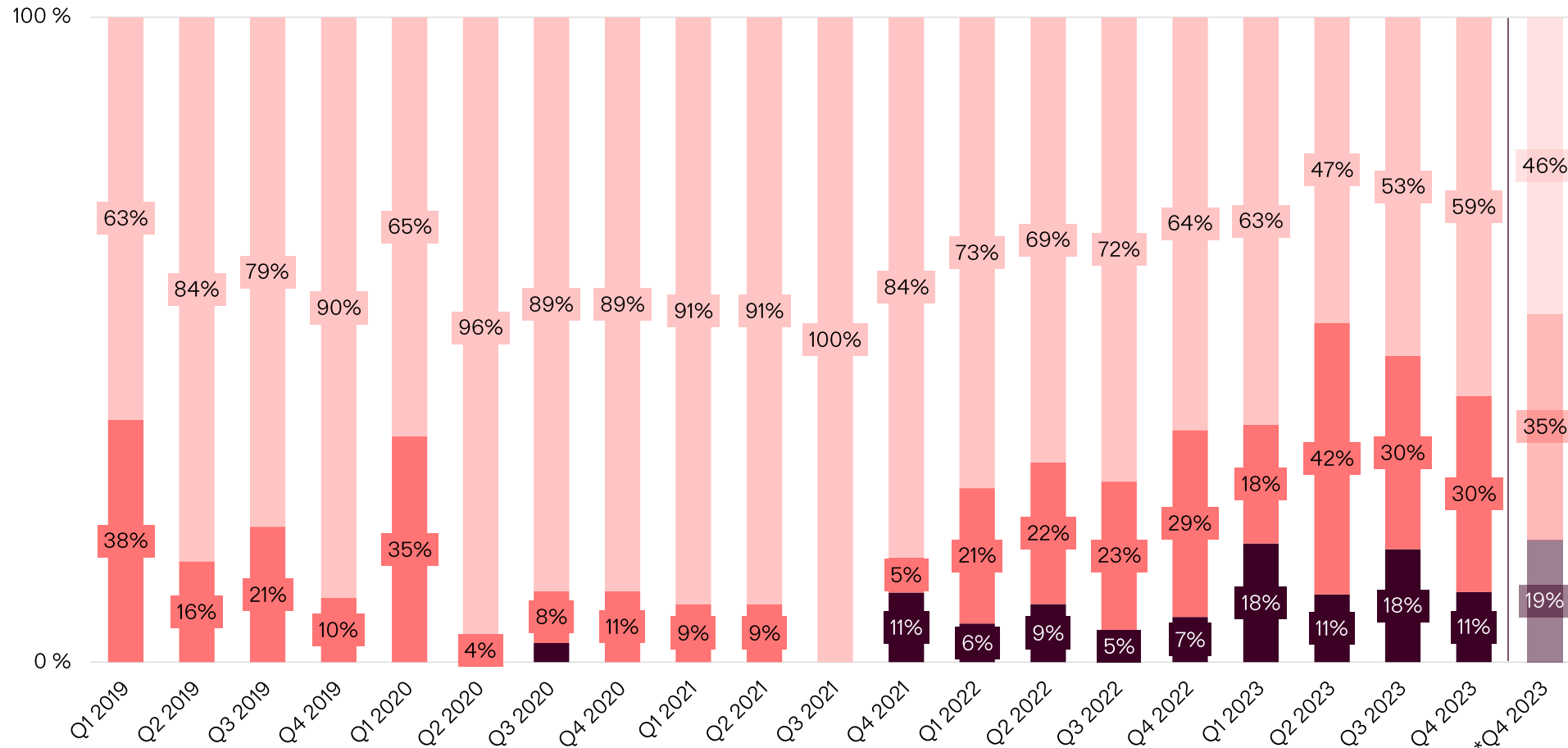
Den ønskede økte eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q4 2023 er det høyeste nivået målt siden Q3 2022 med 75 % av respondentene. Vi ser også nå at andelen nettoselgere er den laveste siden Q4 2022 hvor andelen nettoselgere begynte å stige markant etter lave tall siden Q1 2019. Andelen nøytrale er også ned som følge av økningen i netto kjøpere og utgjør kun 14 % av investorene.

\*Ekskludert syndikaterer er økt kjøpereksponering lavere.

# Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



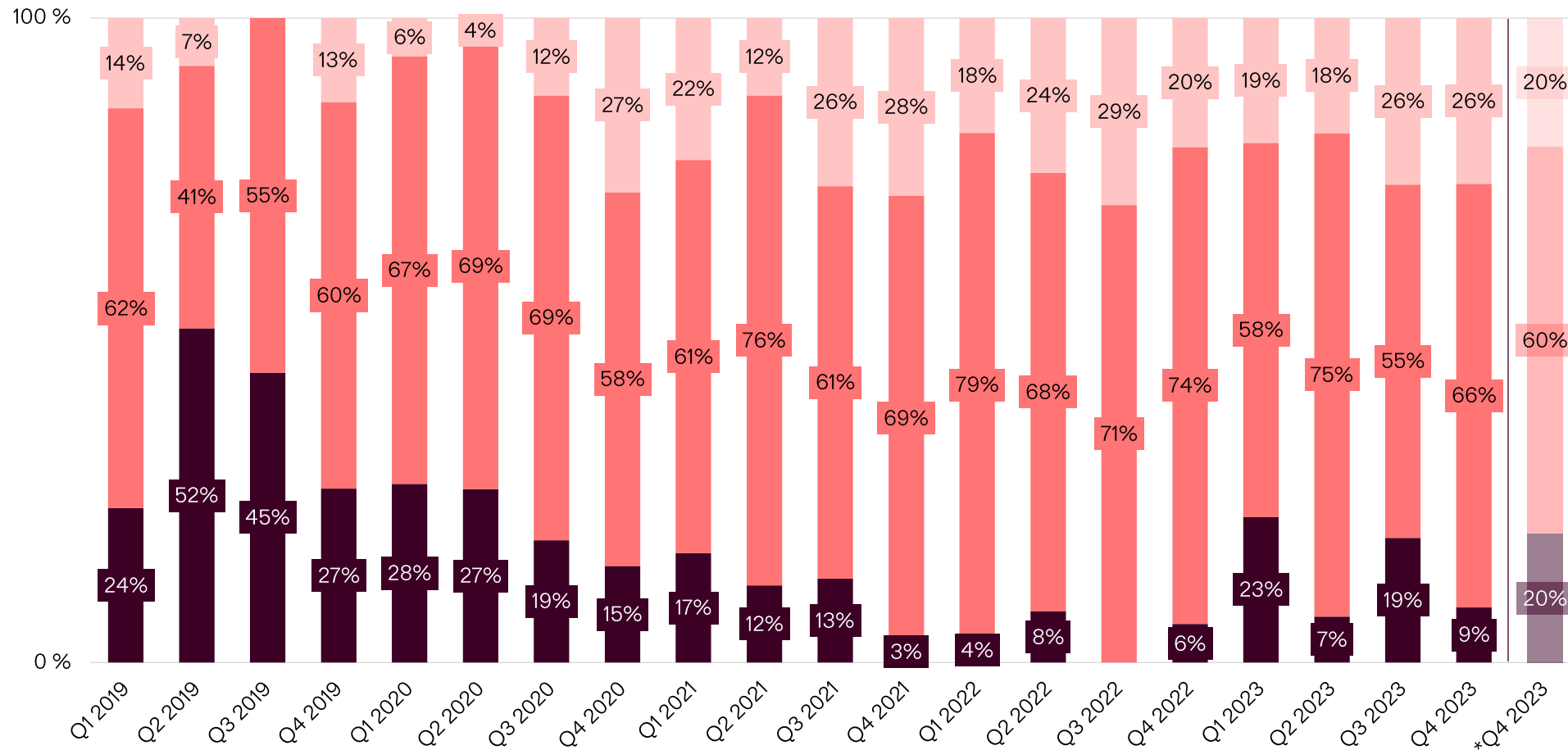
Den ønskede økte eksponeringen mot kontoreiendom er i Q4 2023 opp fra bunnivåene i Q2 og Q3 2023. Utviklingen i nettokjøpere siden rekordkvartalet Q3 2021 har vært negativ helt fram til Q2 2023, og vi har nå to kvartaler på rad med positiv utvikling fra bunnivået. Blant investorene er andelen nettoselgere også ned fra 18 % i Q3 2023 til 11 % i Q4 2023. Andelen nøytrale er uendret fra forrige kvartal og utgjør 30 % av investorene.

\*Ekskludert syndikatører. Prosentandelene i grafen ekskluderer respondenter som ikke besvarer spørsmålet. Svarandelen varierer for segmentene.

# Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



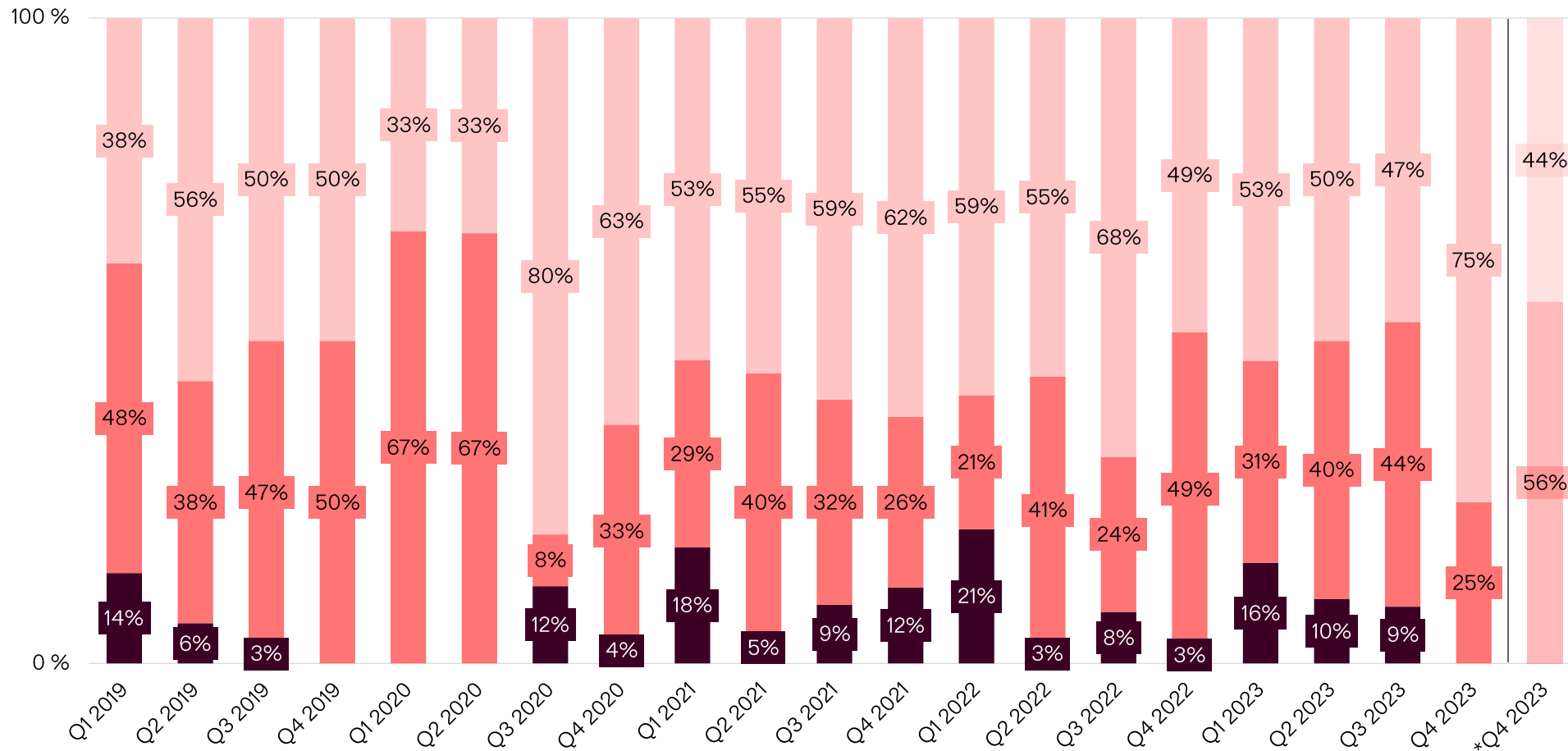
Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom er i Q4 2023 uendret med andel nettokjøpere på 26%. Dette er omtrent tilsvarende gjennomsnittet vi har observert de siste kvartalene. Andelen nettoselgere er ned fra 19% til 9%. Majoriteten av investorene oppgir fortsatt at de ønsker å være nøytrale de neste 12 månedene, med 66% av respondentene.

\*Ekskludert syndikatører er økt kjøpereksponering lavere.

# Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



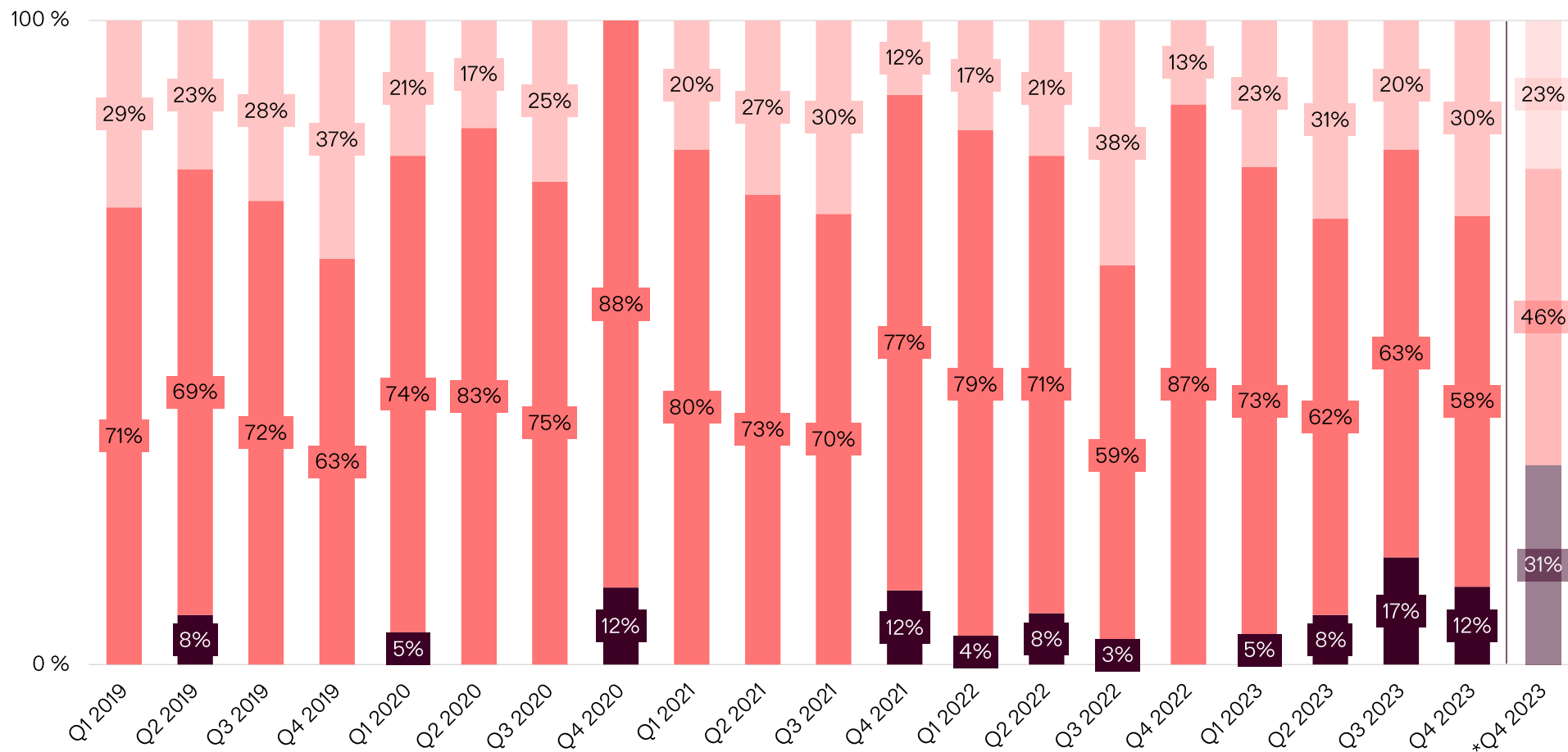
Den ønskede eksponeringen mot lager- og logistikkeiendom er i Q4 2023 det høyeste målt siden rekord-nivået i Q3 2020, med 75 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøper. Hva gjelder andelen nettoselgere må vi hele 14 kvartaler tilbake før vi ser samme nivå på 0 %. Således har andelen nøytrale sunket kraftig fra Q3 2023 fra 44 % av investorene til 25 % per Q4 2023.

\*Ekskludert syndikatører er økt kjøpereksponering lavere.

# Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



Den ønskede eksponeringen mot hotelleiendom er i Q4 2023 opp fra forrige kvartal, med 30 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøpere. Sett bort fra Q3 2023, har utviklingen vært positiv og flat fra Q4 2022 hvor andelen nettkjøpere var på sitt laveste nivå. Andelen nettoselgere har sunket med 5 pp. fra 17 % forrige kvartal til 12 % dette kvartalet. Vi observerer også en tilsvarende reduksjon med 5 pp. for andelen som oppgir at de ønsker å være nøytrale.

\*Ekskludert syndikatører er økt kjøpereksponering lavere.



# 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 netto 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 netto yield besvarelse i det spesifikke segmentet i undersøkelsen



Snitt:

Markerer gjennomsnittet i dag av alle netto yield besvarelsene i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

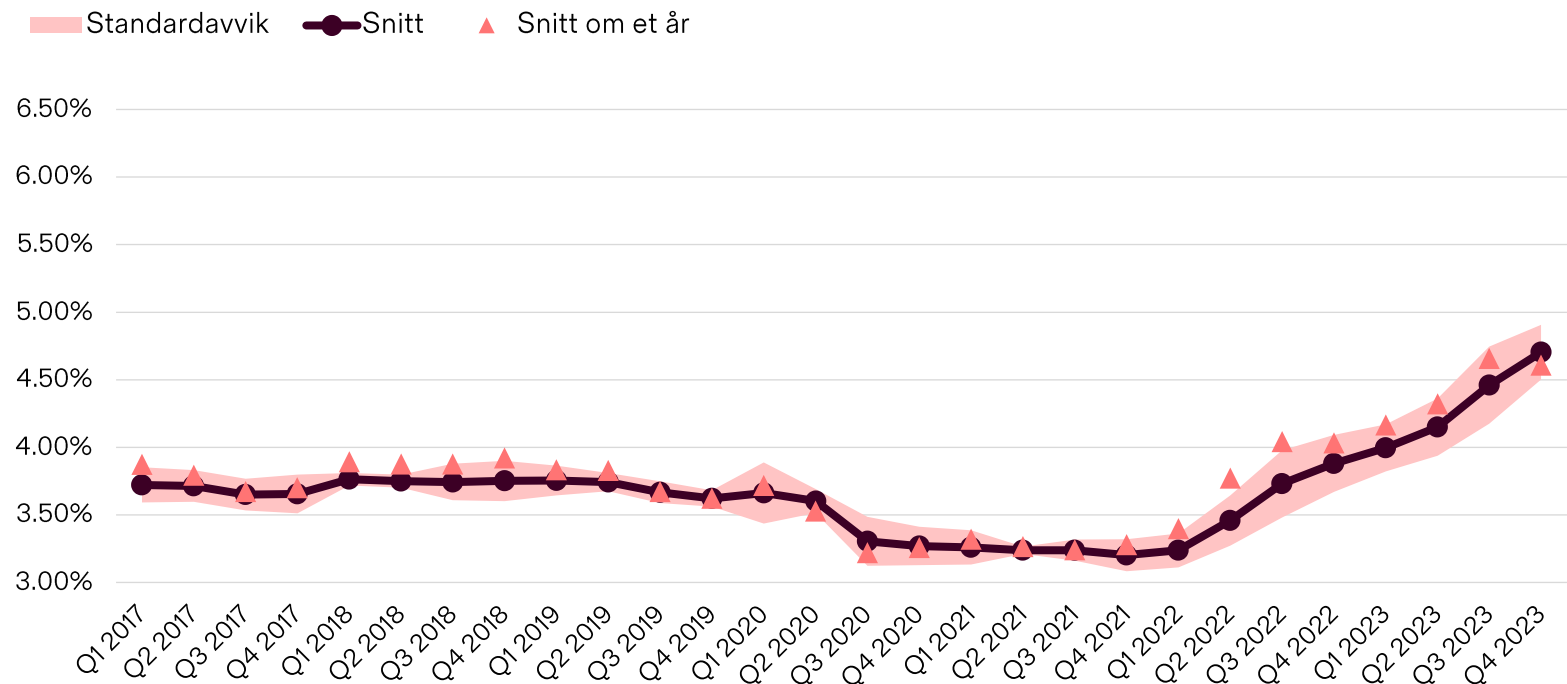


Snitt om et år:

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

# Prime kontor CBD – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



## Kommentar

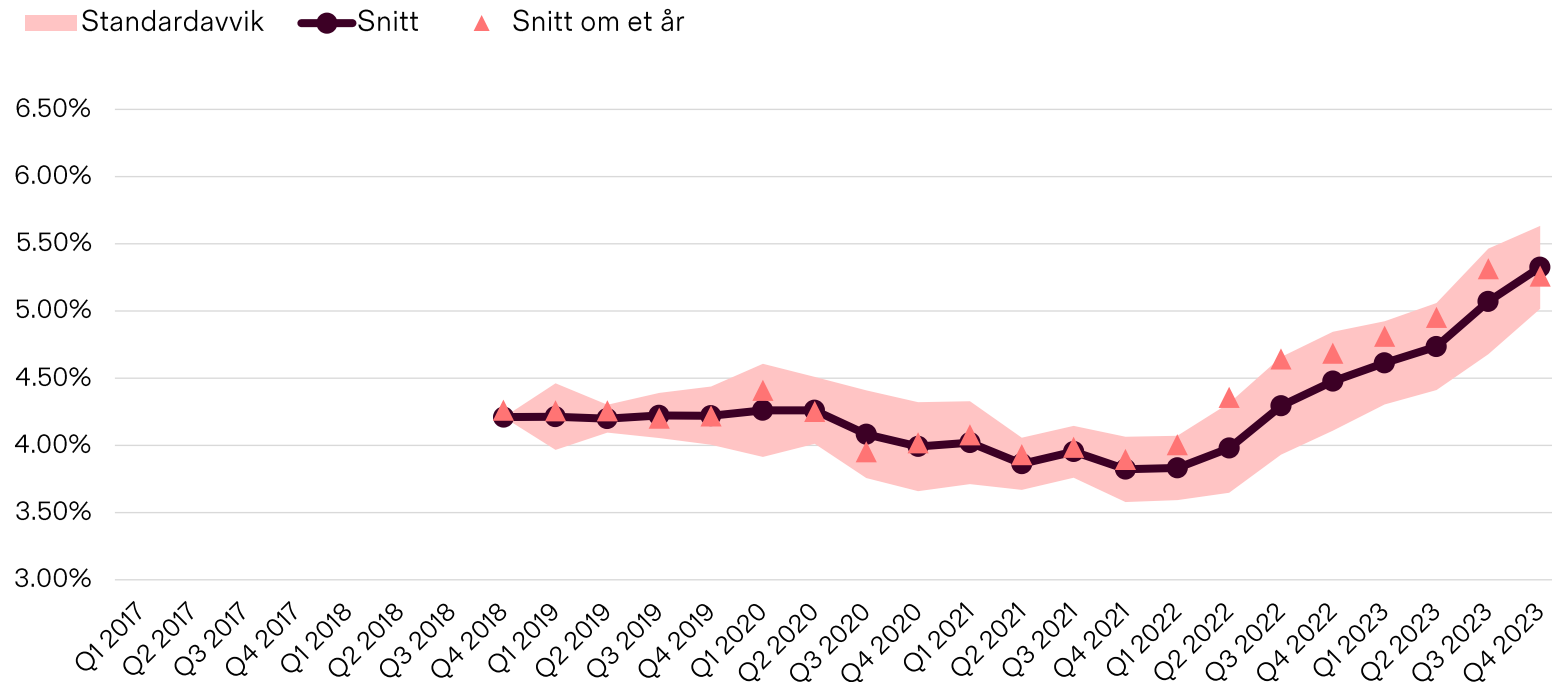
- Netto yield i dag er anslått til 4,70 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,60 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD



## Kommentar

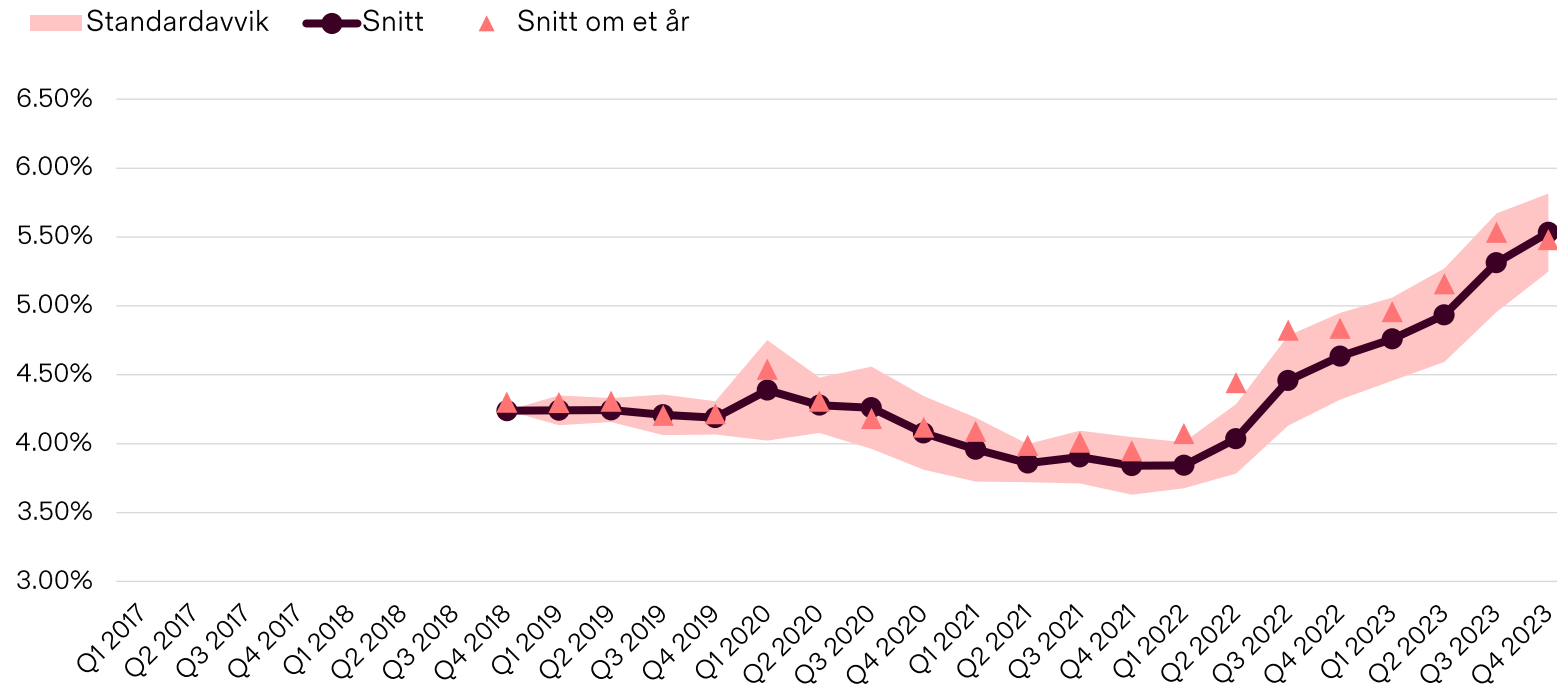
- Netto yield i dag er anslått til 5,30 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,25 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps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

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



## Kommentar

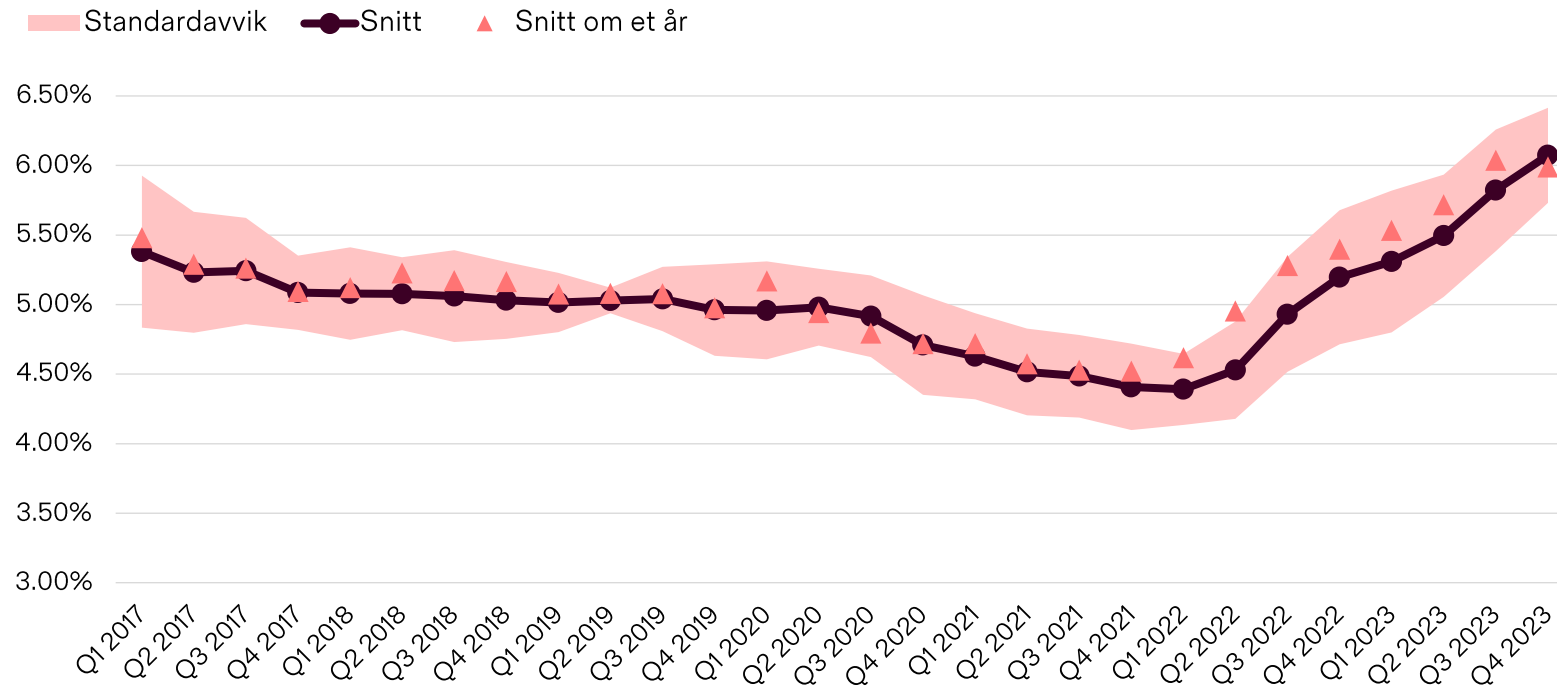
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventingene 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsfyr



## Kommentar

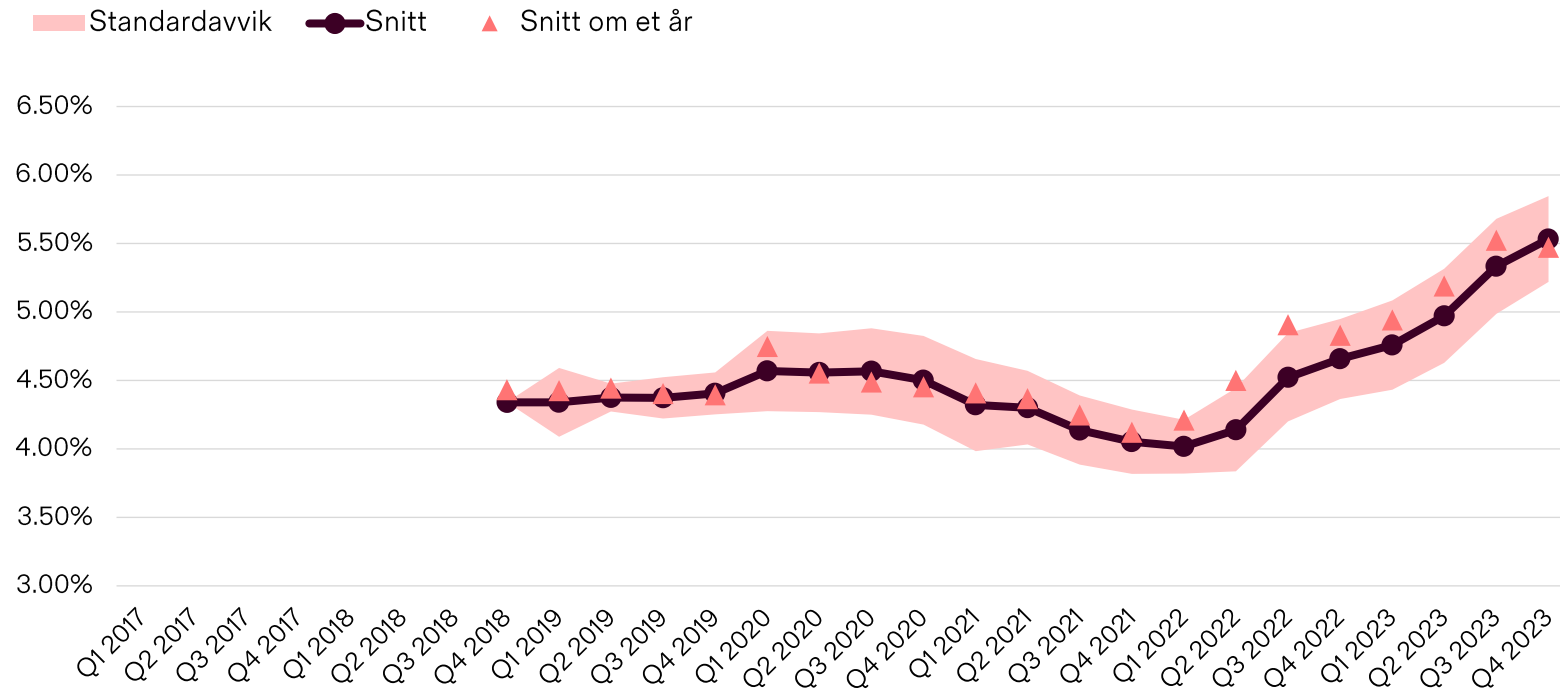
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,00 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



## Kommentar

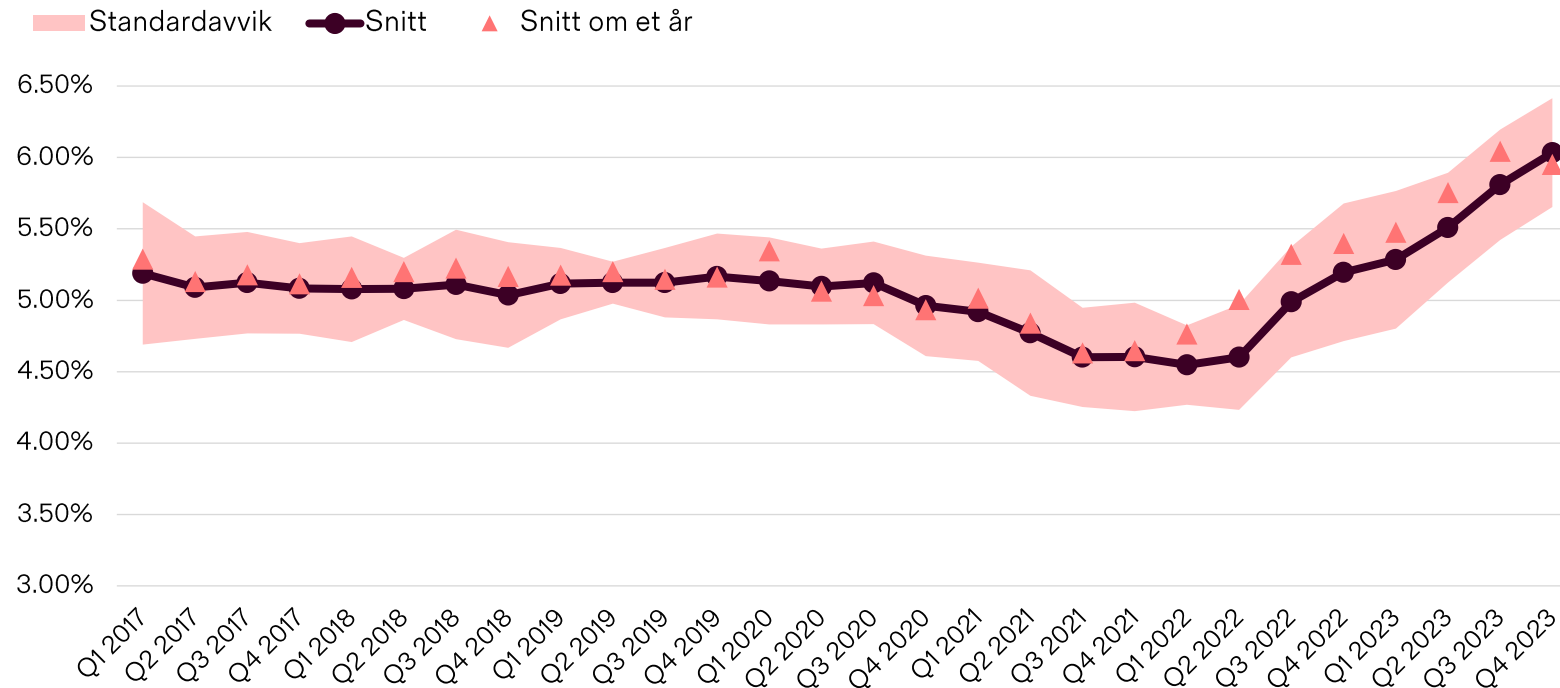
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,45 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

## Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



## Kommentar

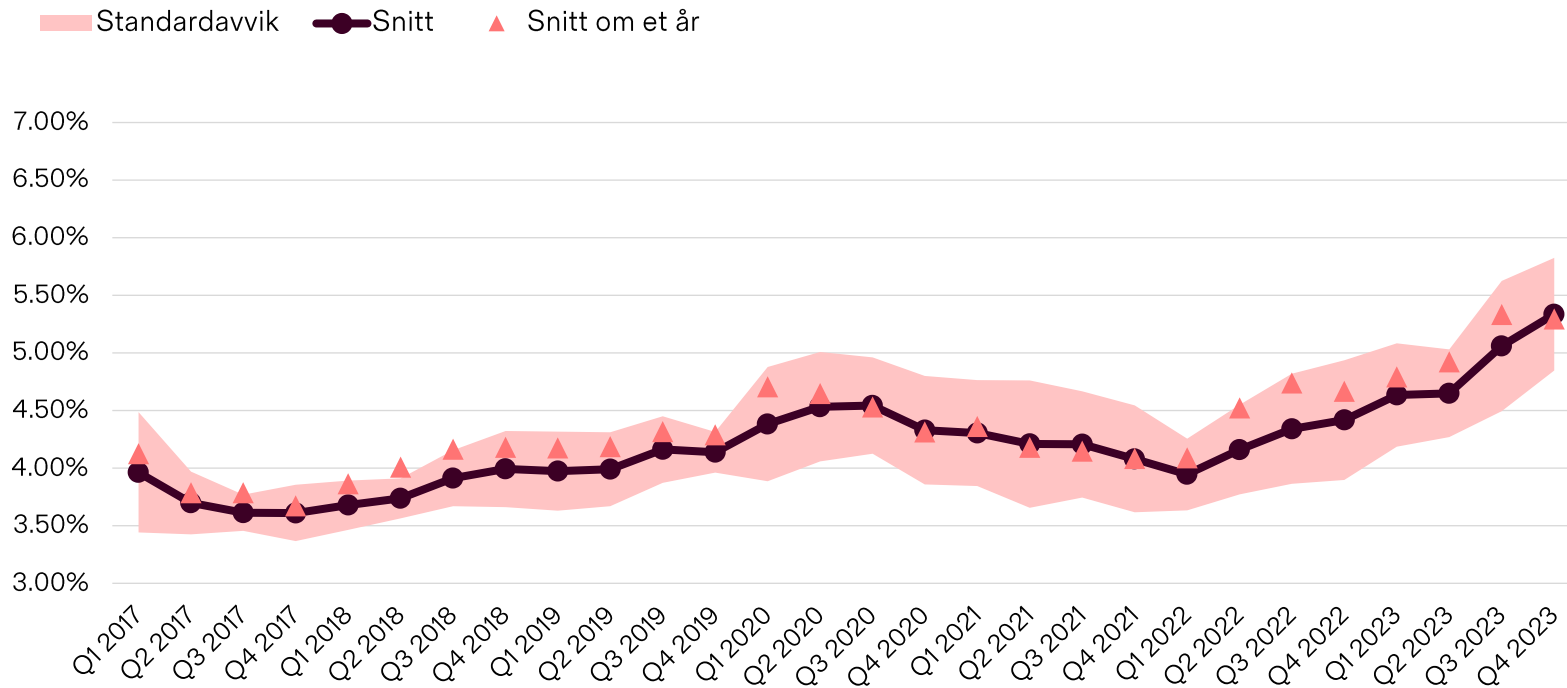
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,95 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



## Kommentar

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

## Nøkkeltall

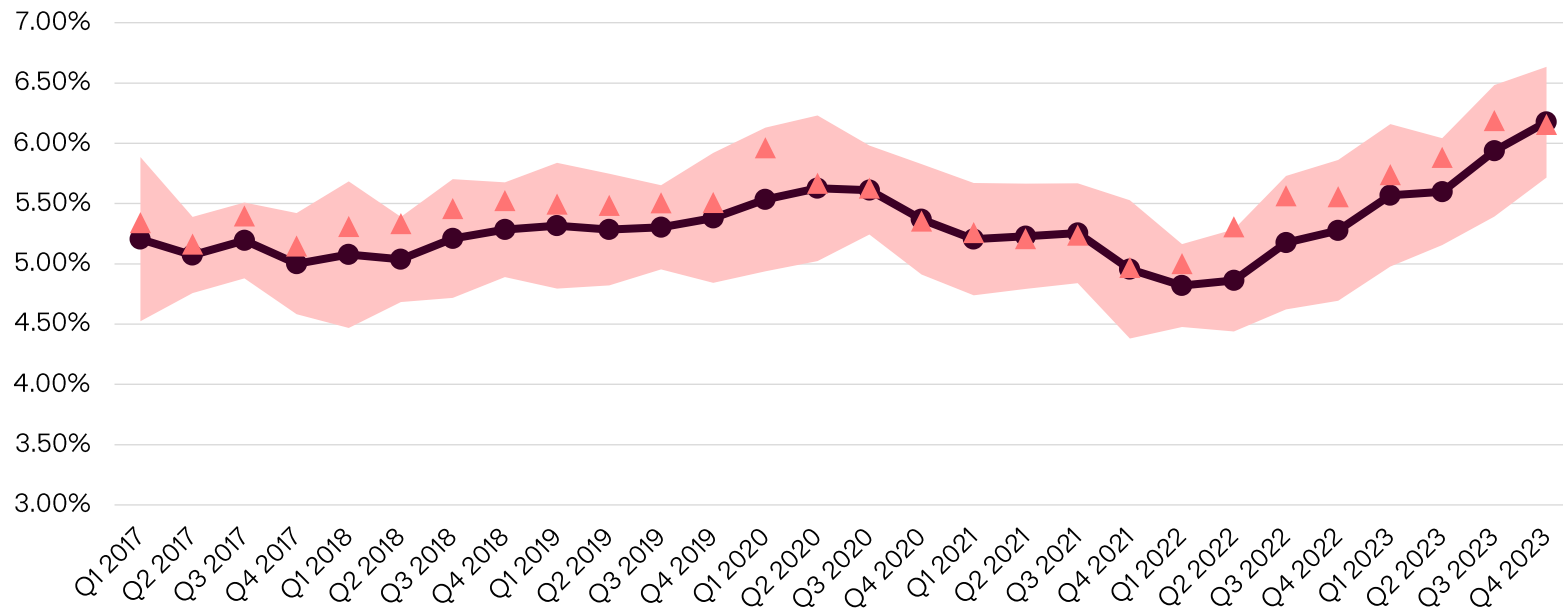
Type	Handel, ikke vernet hjørnebygg med store vinduer
Areal	2 000 m <sup>2</sup>
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	Topp standard med god takhøyde
Beliggenhet	Egertorget med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig toppleie inkl. omsetningsleie
Leielengde	10 år



# Normal handel – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal handel

Standardavvik   Snitt   Snitt om et år



## Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,20 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,15 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

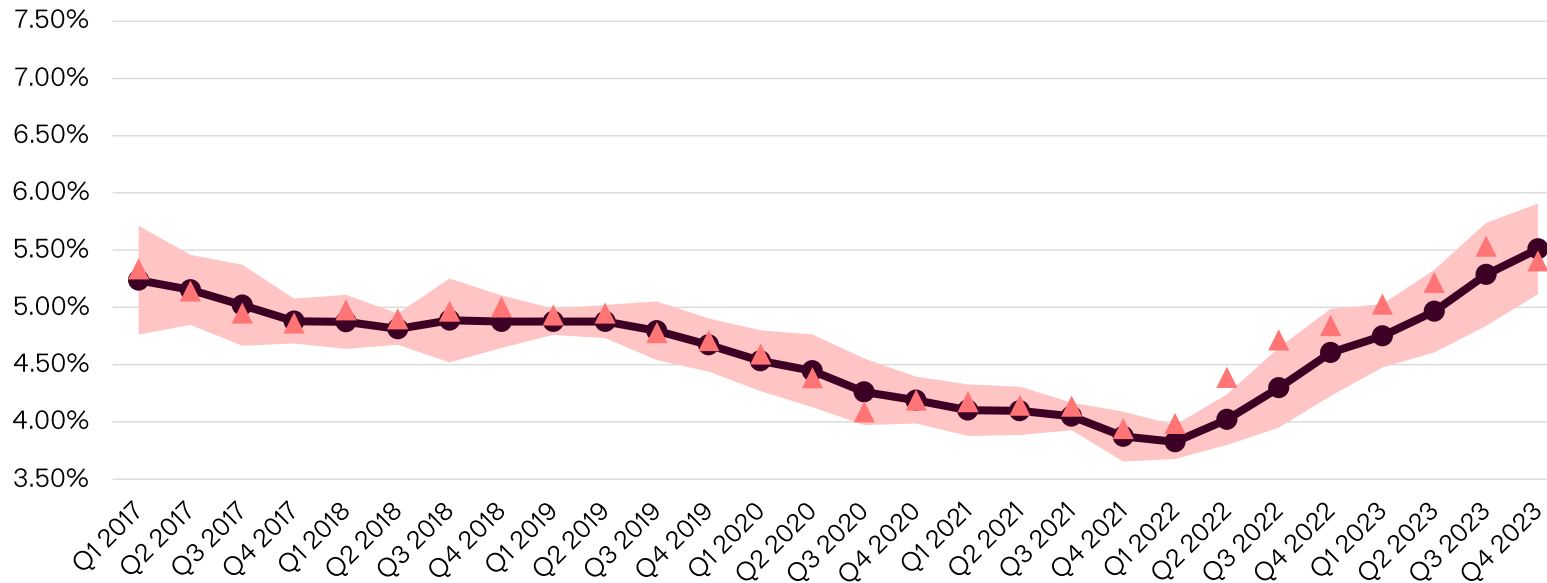
## Nøkkeltall

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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger

Standardavvik    Snitt    Snitt om et år



## Kommentar

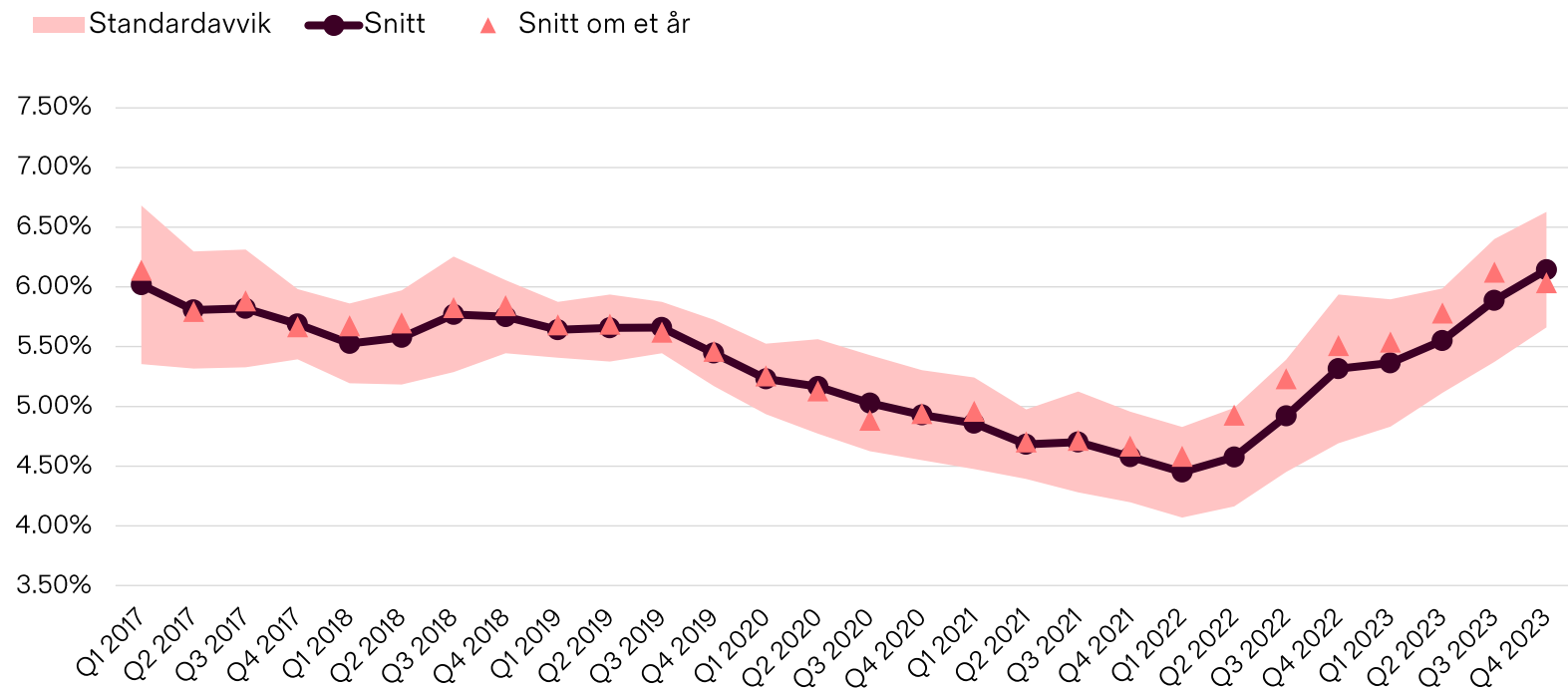
- Netto yield i dag er anslått til 5,50 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



## Kommentar

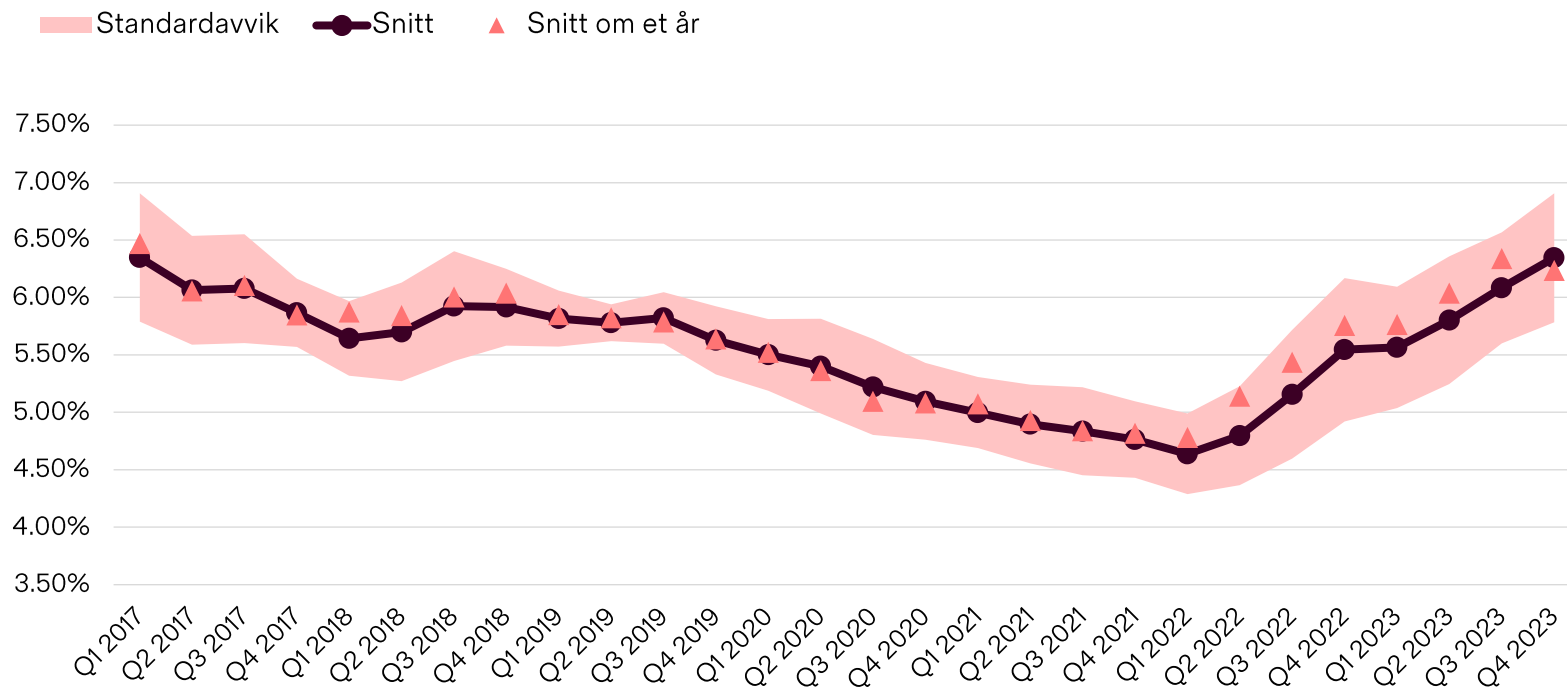
- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



## Kommentar

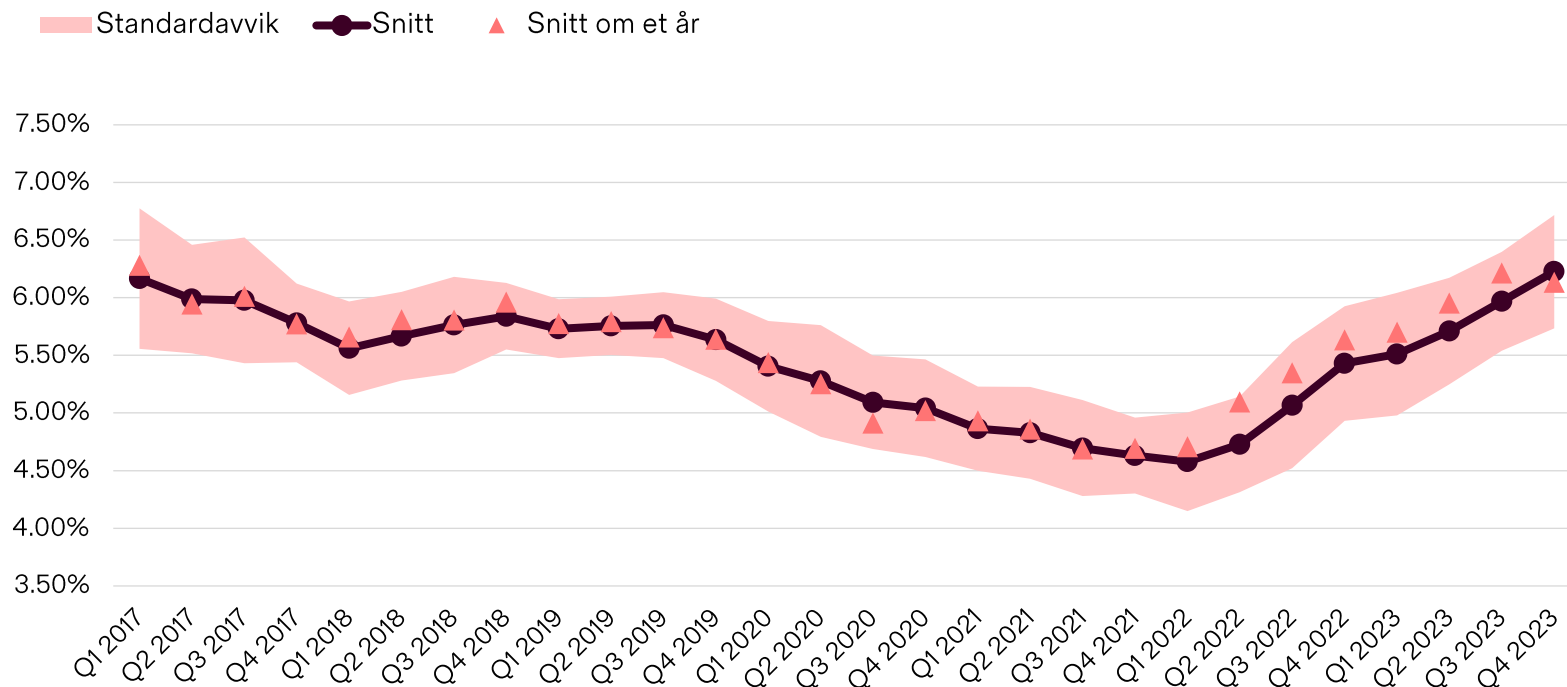
- Netto yield i dag er anslått til 6,35 %, en sterk oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,25 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års 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 – Q4 2023

## Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



## Kommentar

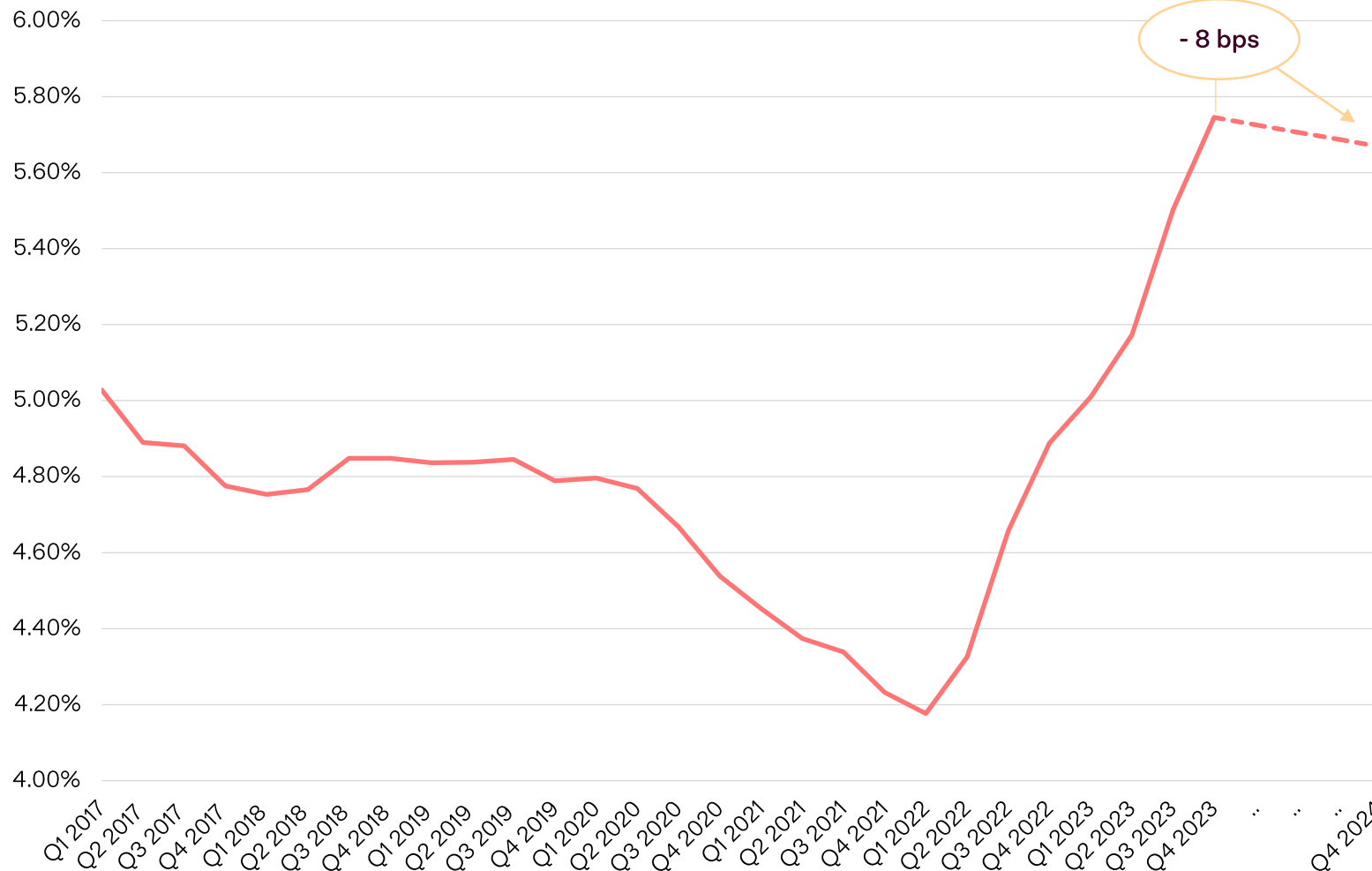
- Netto yield i dag er anslått til 6,25 %, en sterk oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,15 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på 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 i gjennomsnitt 8 bps lavere yielder om et år

Gjennomsnittlig netto yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer i Malling Investor Yield- & sentimentundersøkelse Q1 2017 – Q4 2023 (uvektet)



## Segmenter og risikoklassifiseringer

### 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

Takk til dere som deltok i undersøkelsen!