

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q1 2024

Undersøkelsen utført:

02.04.24 - 12.04.24

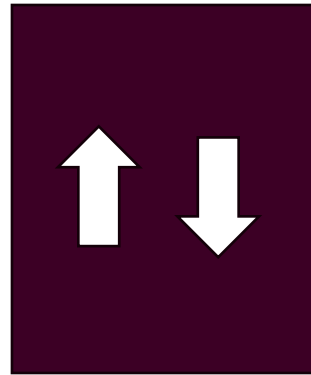
N=33 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

74 %

Høy andel nettokjøpere av næringsseiendom vedvarer

Andelen som ønsker økt eksponering mot næringsseiendom de kommende 12 månedene fortsetter å utgjøre omtrent tre av fire investorer.



Kontor yield opp, handel og logistikk ned

Kontor yield er opp med 5-10 bps fra Q4 2023, mens handel og logistikk holdes flat eller justeres ned med 5-10 bps.

5,40 %

Nytt spørsmål: Last mile-logistikk

Prime last mile-logistikk yield måles til 5,40 %, like under storlager logistikk på 5,50 %.

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	4,75 %	+ 5 bps ▲	4,60 %	+ 0 bps ■
Normal Kontor: CBD	5,35 %	+ 5 bps ▲	5,25 %	+ 0 bps ■
Prime Kontor: Helsfyr	5,65 %	+ 10 bps ▲	5,60 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	6,15 %	+ 10 bps ▲	6,05 %	+ 5 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	5,60 %	+ 5 bps ▲	5,55 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	6,10 %	+ 5 bps ▲	6,00 %	+ 5 bps ▲

Handel:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,25 %	- 10 bps ▼	5,20 %	- 10 bps ▼
Normal Handel	6,20 %	+ 0 bps ■	6,15 %	+ 0 bps ■

Logistikk:

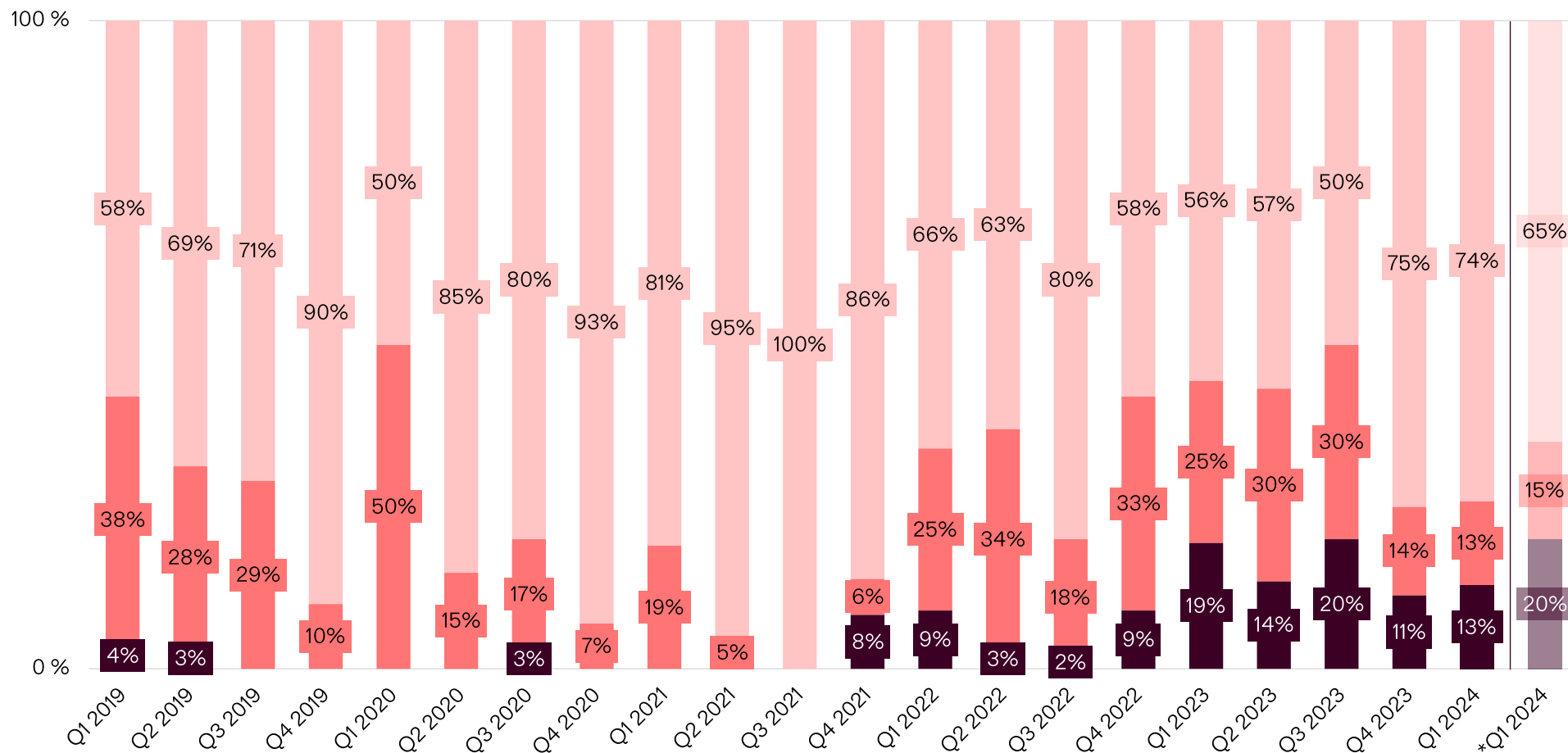


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,50 %	+ 0 bps ■	5,35 %	- 5 bps ▼
Normal Logistikk: Kløfta	6,10 %	- 5 bps ▼	5,95 %	- 10 bps ▼
Normal Logistikk: Lier	6,30 %	- 5 bps ▼	6,20 %	- 5 bps ▼
Normal Logistikk: Vestby	6,20 %	- 5 bps ▼	6,10 %	- 5 bps ▼
Prime Last mile-Logistikk	5,40 %	N/A	5,30 %	N/A
Normal Last mile-Logistikk	5,85 %	N/A	5,75 %	N/A

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



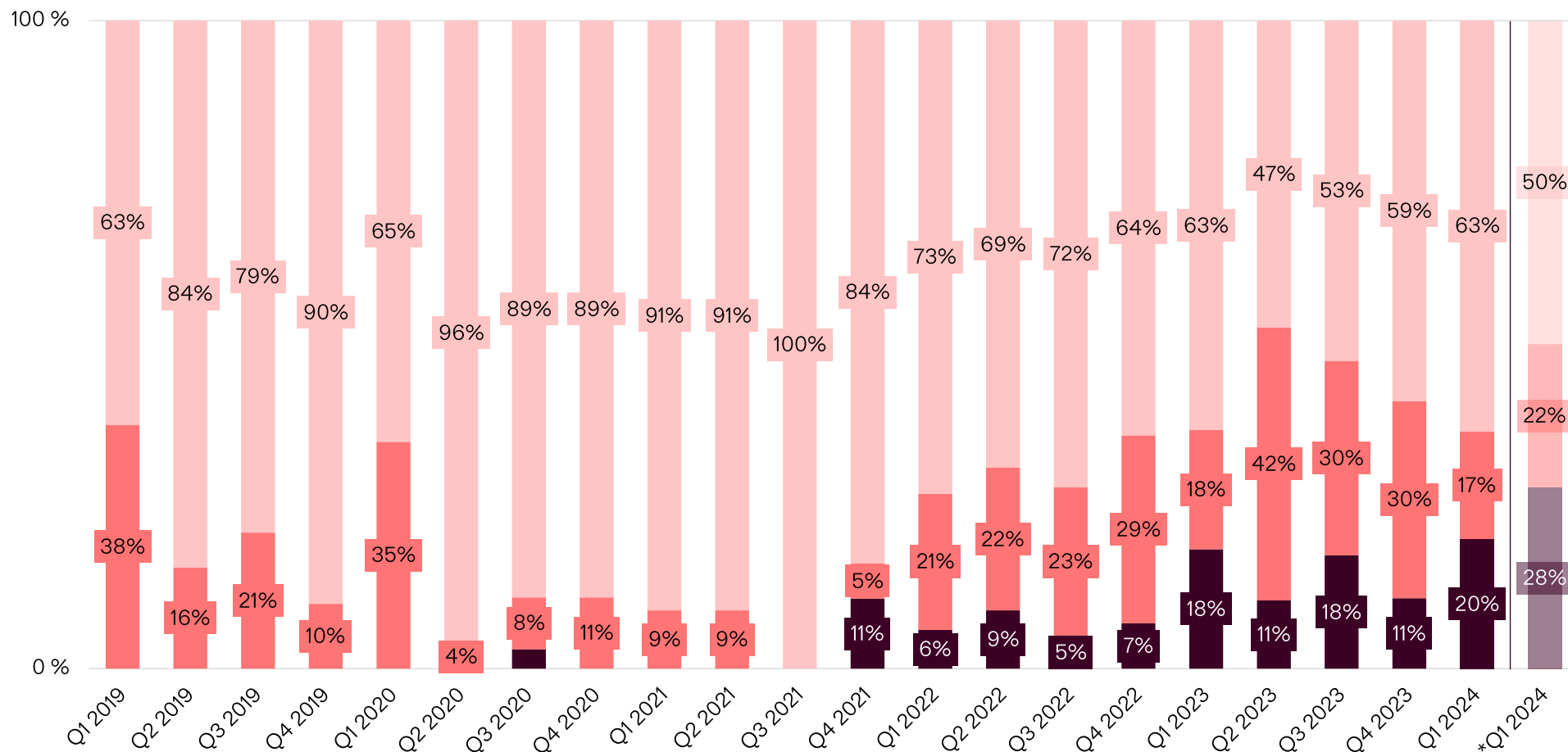
Den ønskede økte eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q1 2024 er på et høyt nivå historisk med 74 % av investorene. Utviklingen er tilnærmet uendret fra Q4 2023 og andelen nøytrale utgjør 13 % av respondentene. Andelen netto selgere er på lave 13 %, opp fra 11 % fra forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatører 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



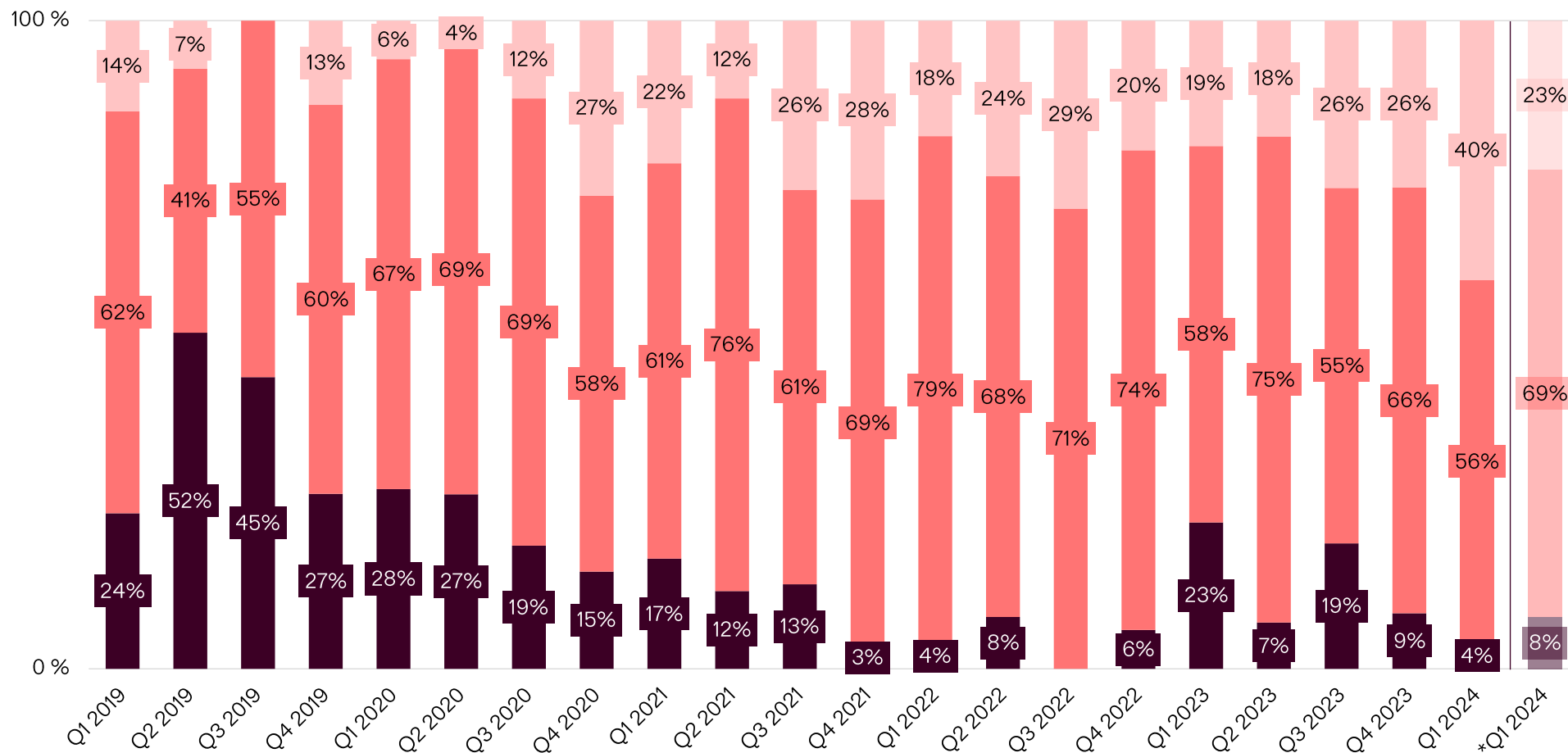
Den ønskede økte eksponeringen mot kontoreiendom fortsetter i Q1 2024 den positive utviklingen fra de siste tre kvartaler og måler 63 % netto kjøpere. Andelen nøytrale på 17 % er det laveste nivået siden Q4 2021. Samtidig er netto selgere av kontoreiendom på 20 % den høyeste andelen vi har målt siden undersøkelsen startet i Q1 2019.

*Ekskludert syndikatører er økt kjøpereksponering lavere.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



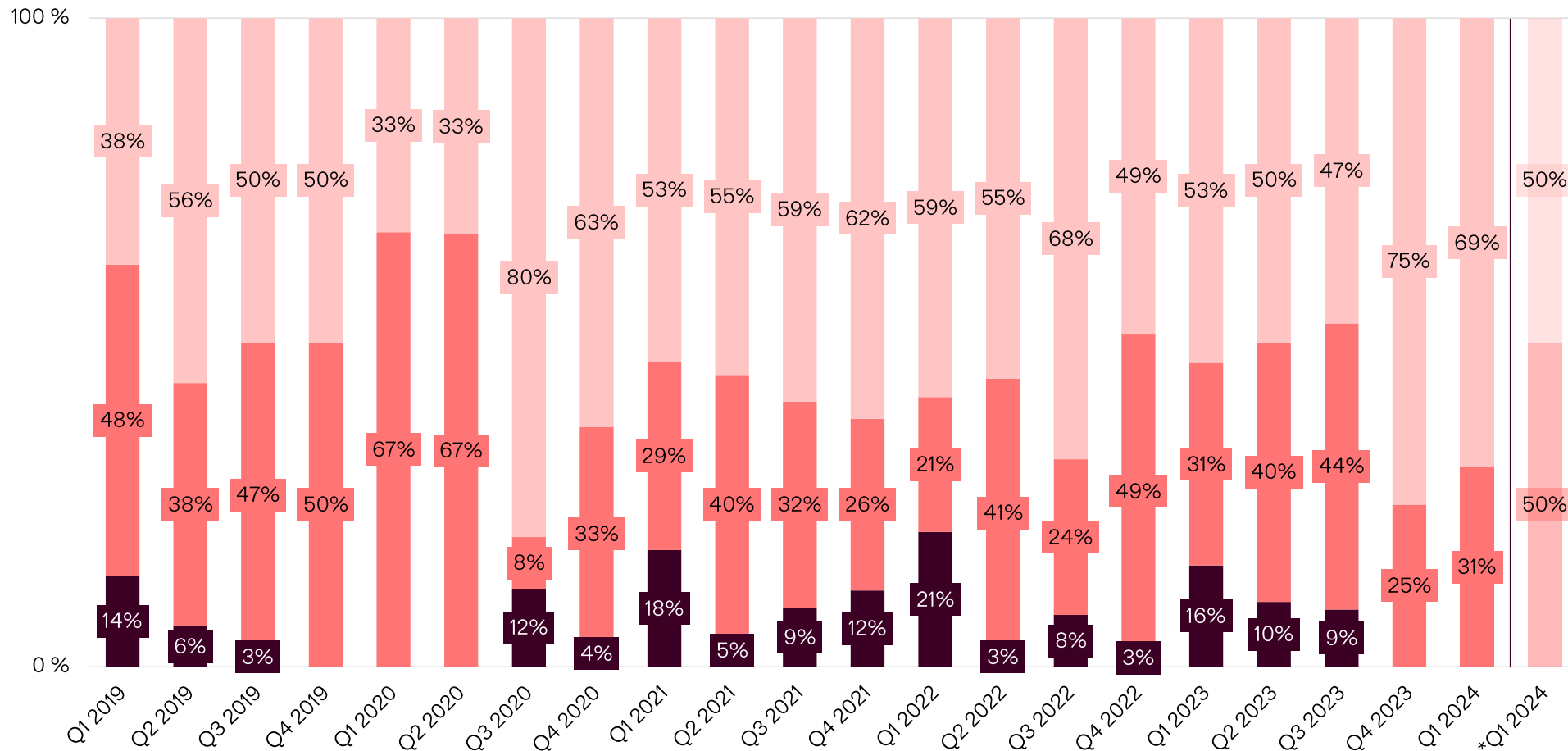
Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom er i Q1 2024 rekordhøy med 40 % av investorene som ønsker å øke sin eksponering de kommende 12 månedene. Andelen nettoselgere utgjør kun 4 % av respondentene, mens 56 % holder seg nøytrale i sin eksponering mot handelseiendom de kommende 12 månedene.

*Ekskludert syndikatorer 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



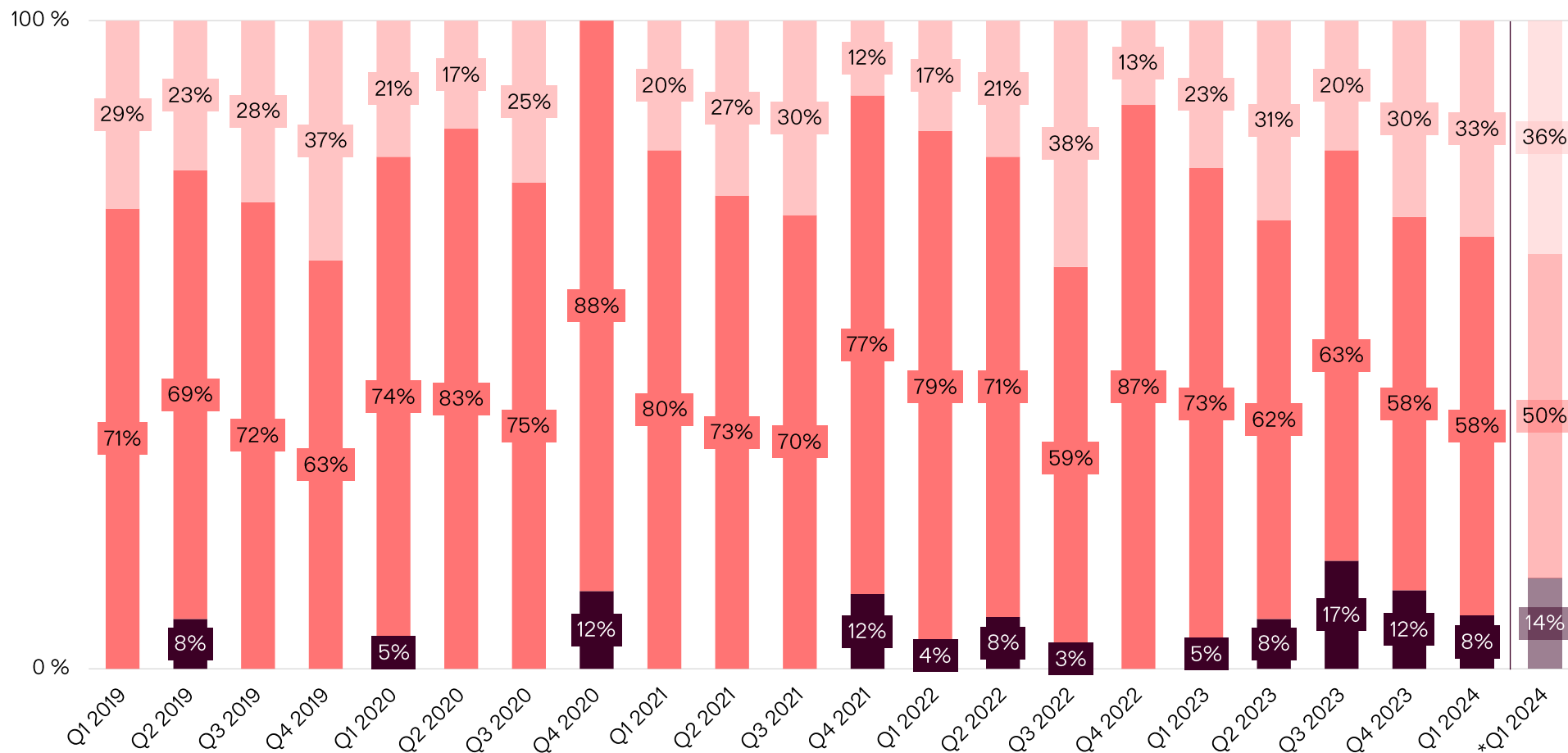
Den ønskede eksponeringen mot lager- og logistikkeiendom er fortsatt på et høyt nivå med 69 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Nettoselgere er som i Q4 2023 igjen fraværende, mens resterende 31 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

*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 Q1 2024 fortsetter den positive utviklingen fra de siste to kvartaler, med 33 % som oppgir at de ønsker å være nettokjøpere. Andelen som ønsker å holde sin eksponering nøytral de kommende 12 månedene er tilsvarende som i Q4 2023 på 58 % av respondentene. Nettoselger andelen er således noe ned fra 12 % forrige kvartal til 8 % per Q1 2024.

*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

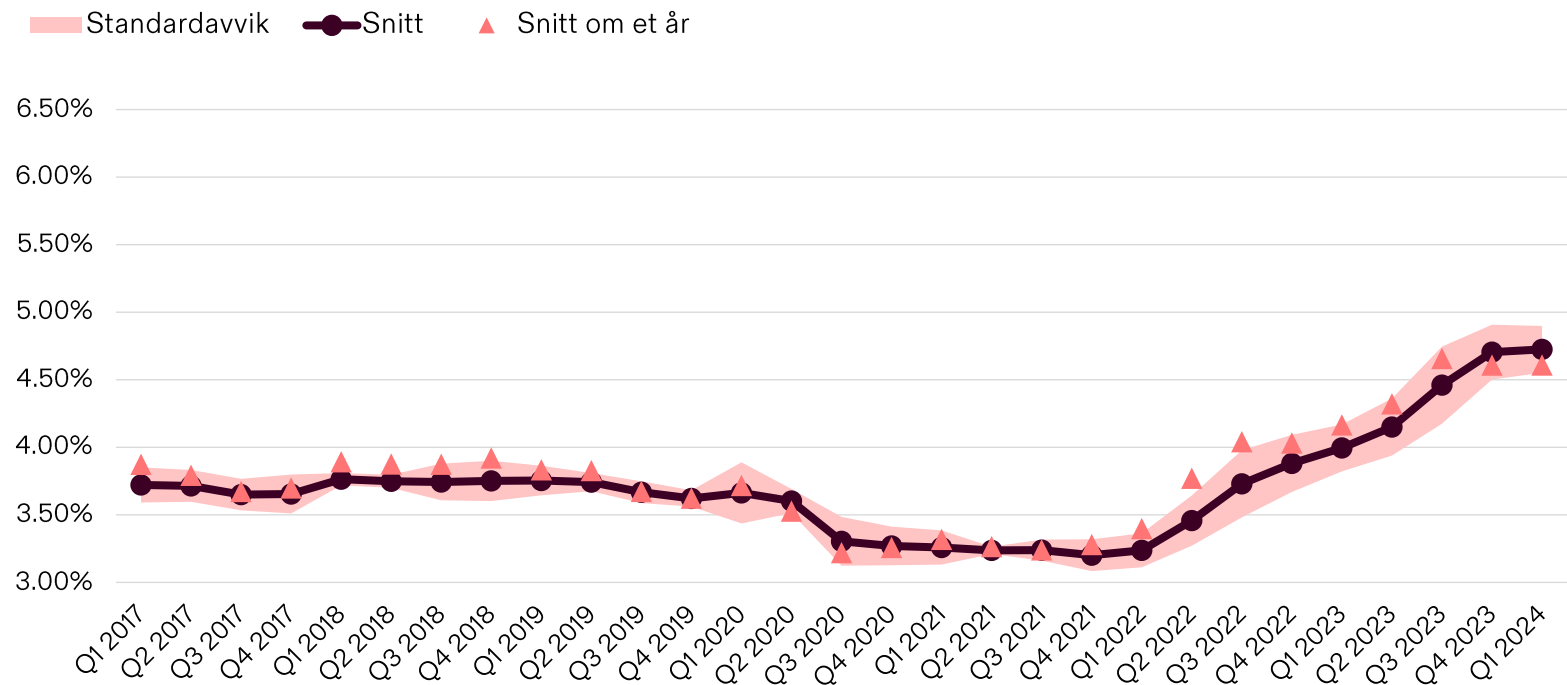


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q1 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 4,75 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,60 %. Dette er en nedgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

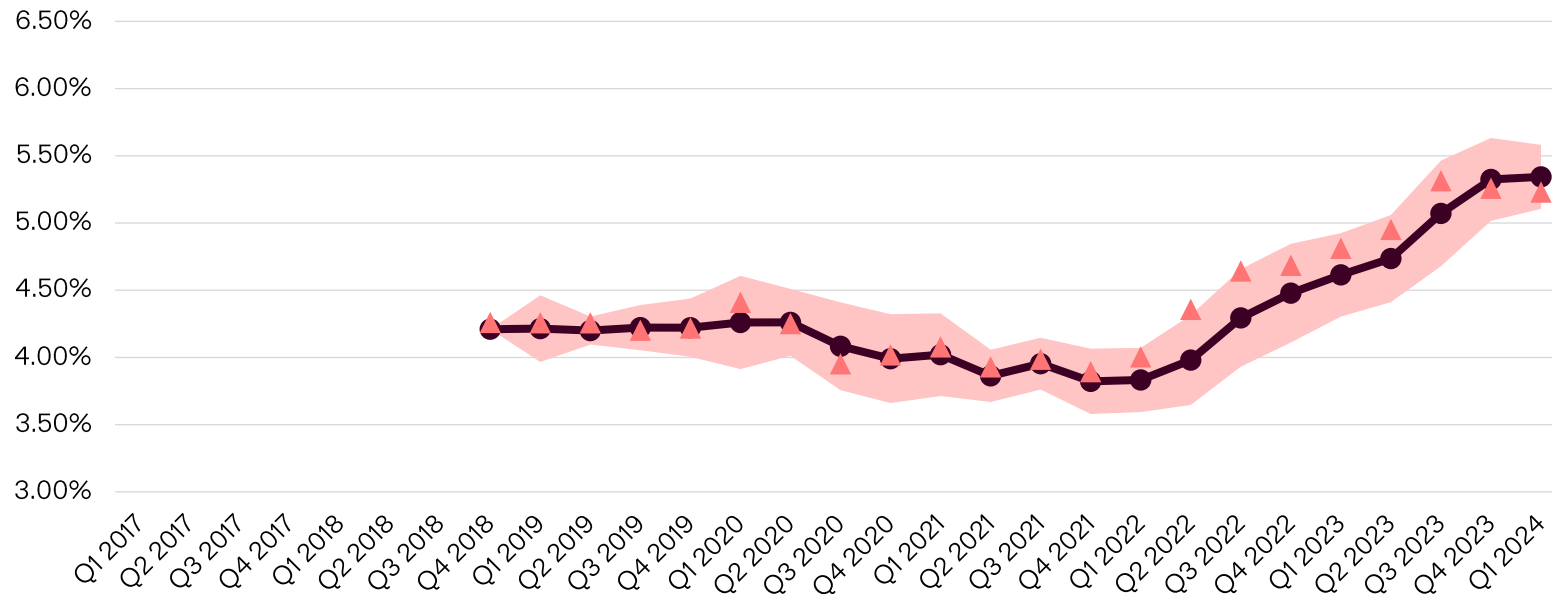
Nøkkeltall

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 – Q1 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

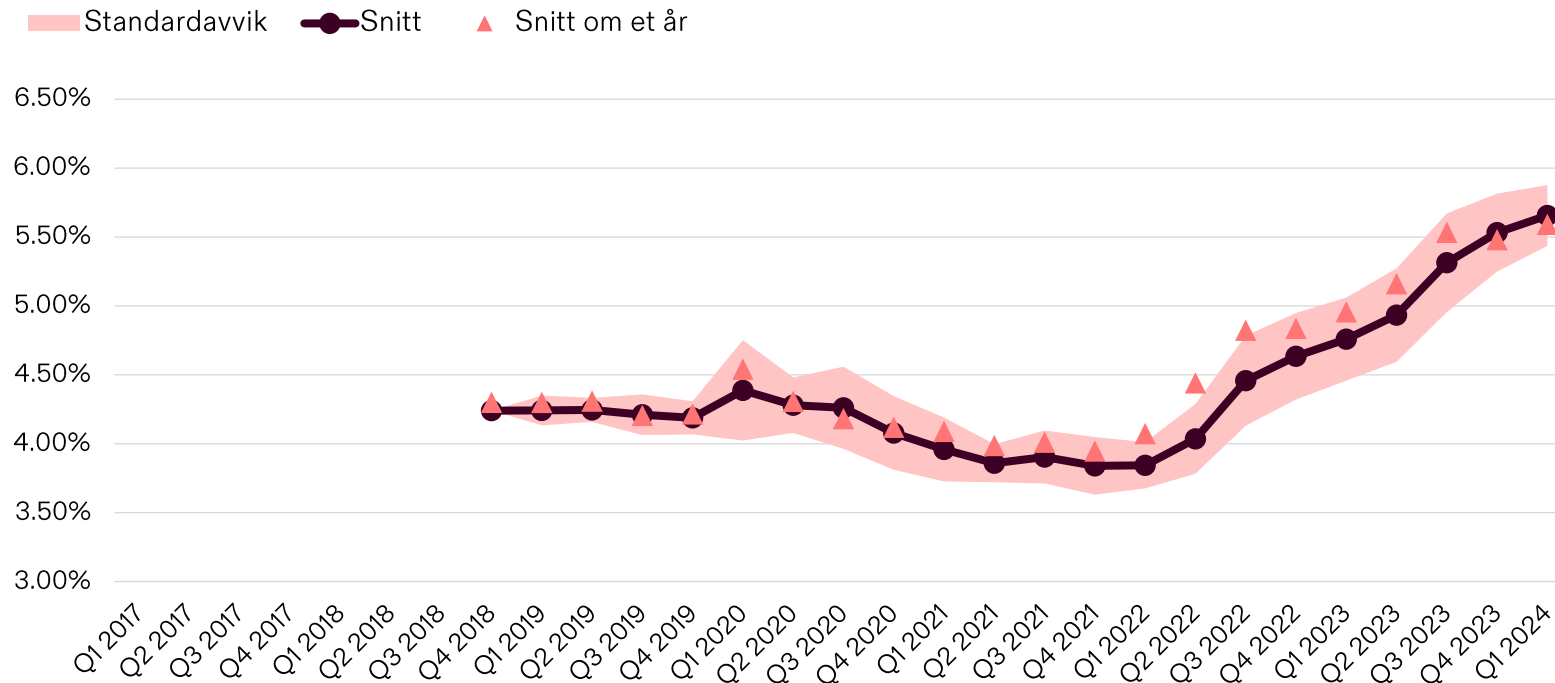
- Netto yield i dag er anslått til 5,35 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,25 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

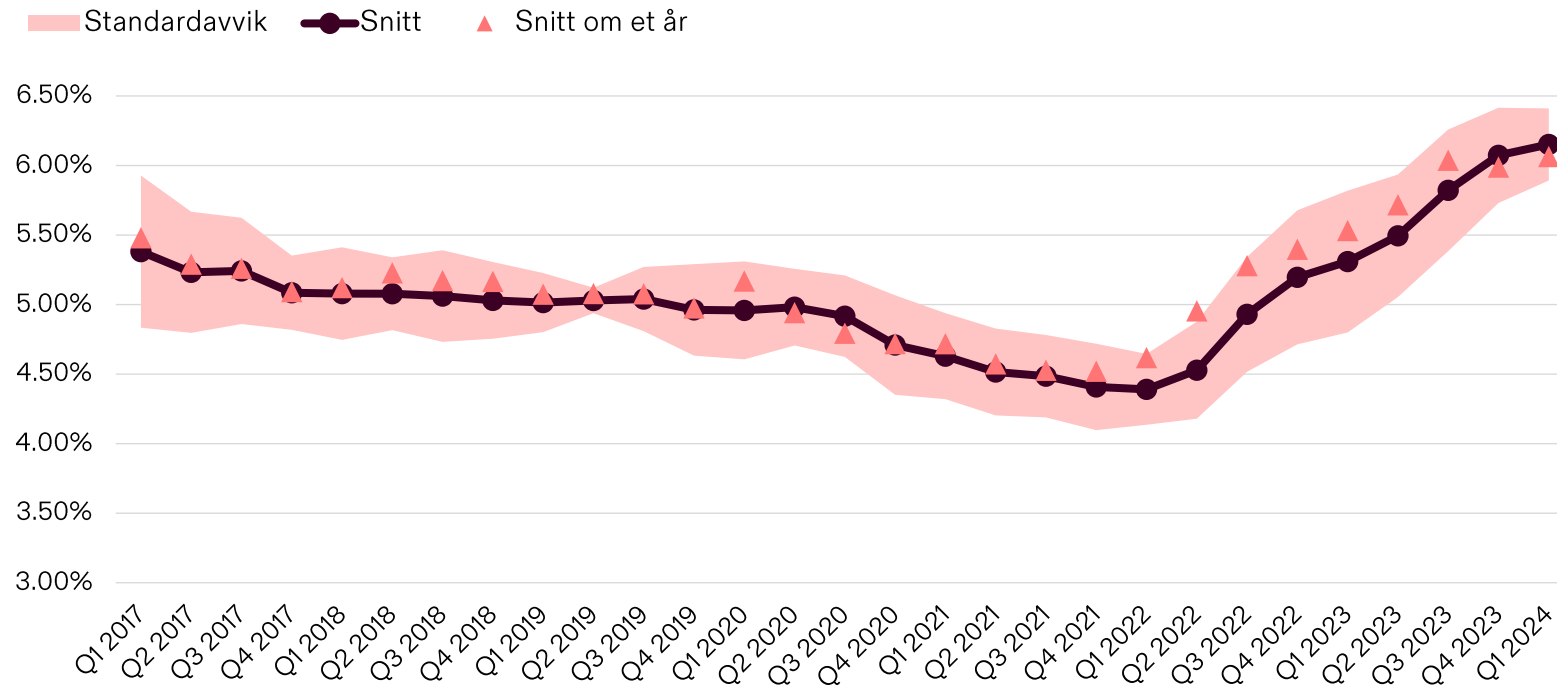
- Netto yield i dag er anslått til 5,65 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,60 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsfyr



Kommentar

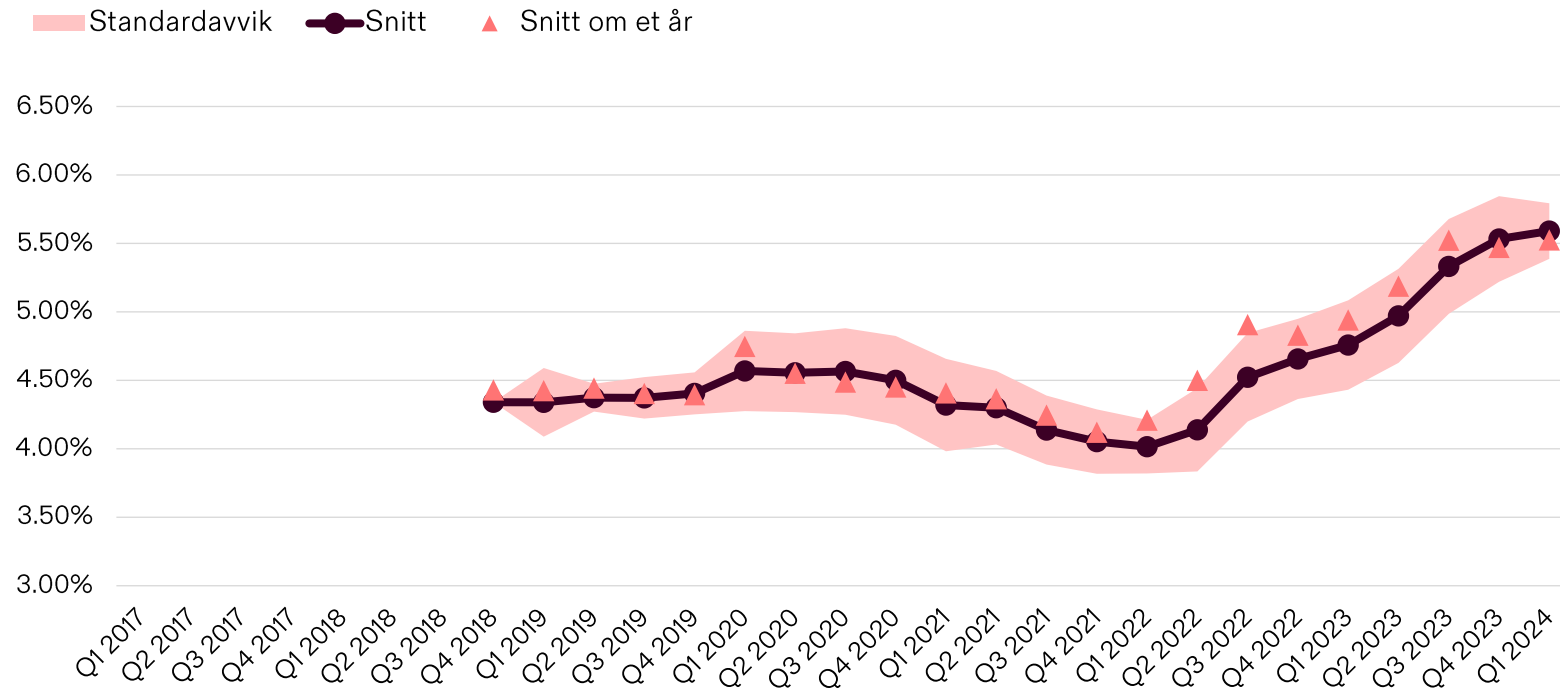
- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på 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	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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



Kommentar

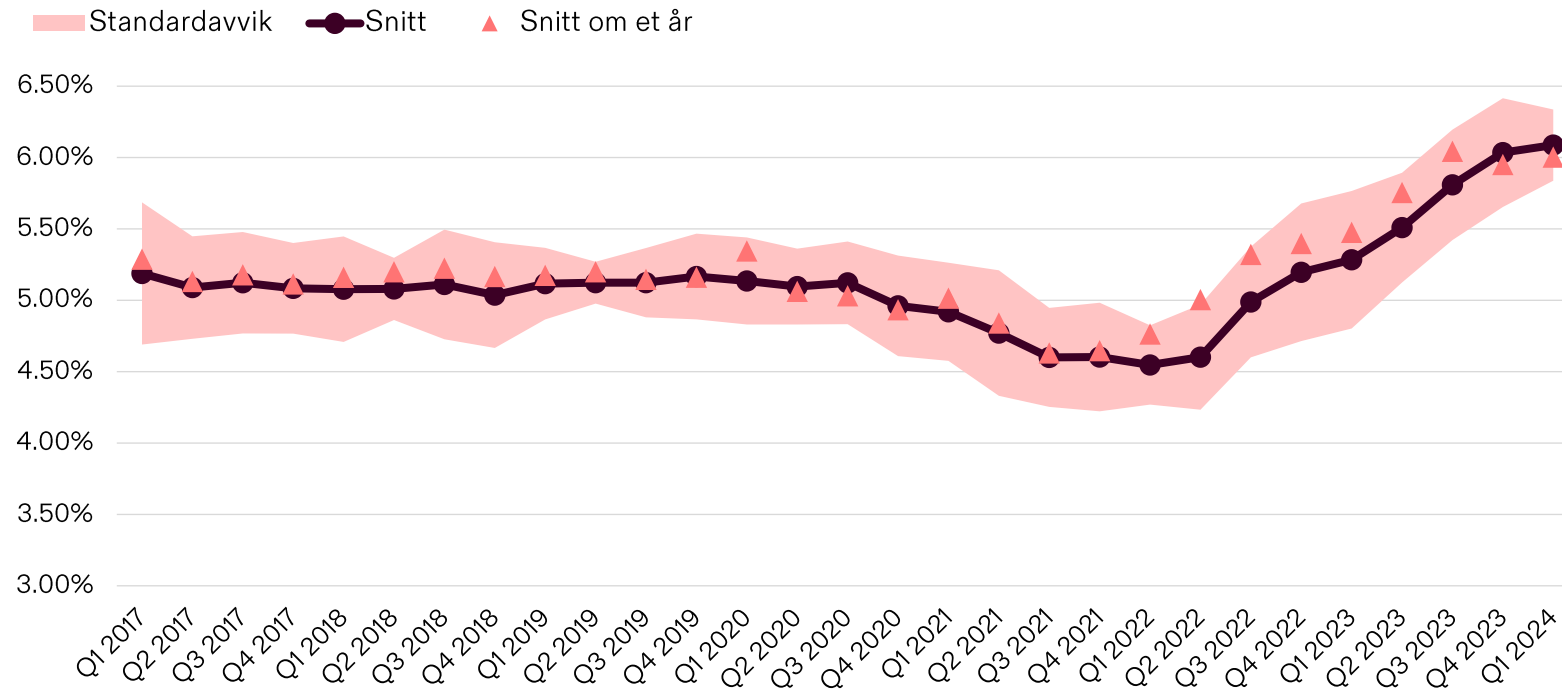
- Netto yield i dag er anslått til 5,60 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



Kommentar

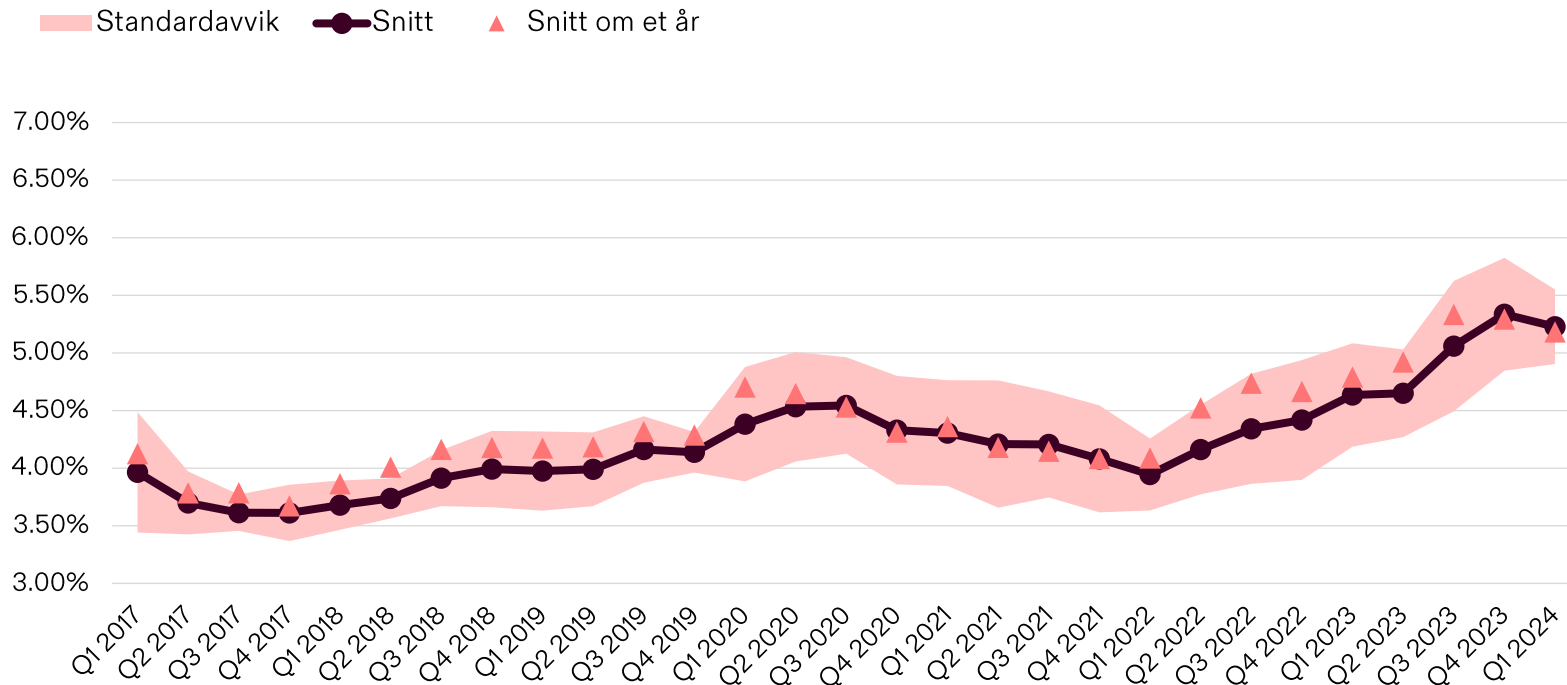
- Netto yield i dag er anslått til 6,10 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,00 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventingene 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en svak nedgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,20 %. Dette er en marginal nedgang på 5 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.

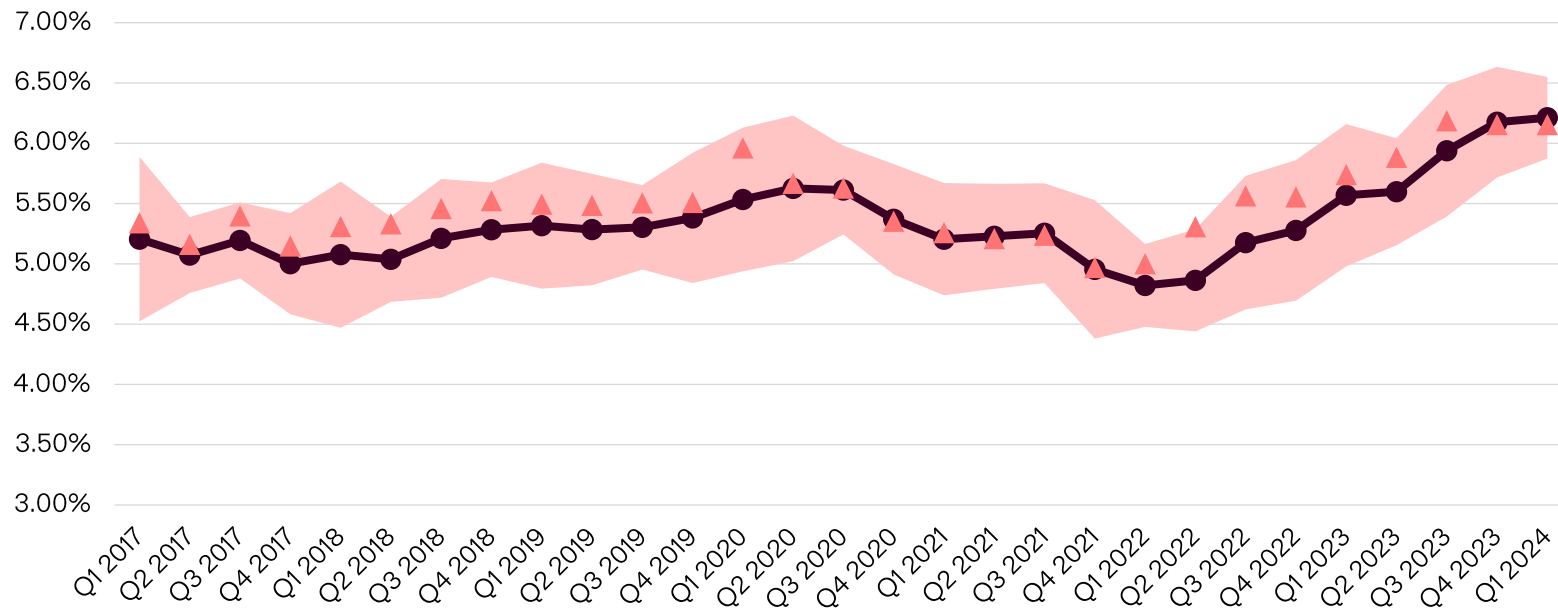
Nøkkeltall

Type	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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal handel

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,20 %, en flat utvikling 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 flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

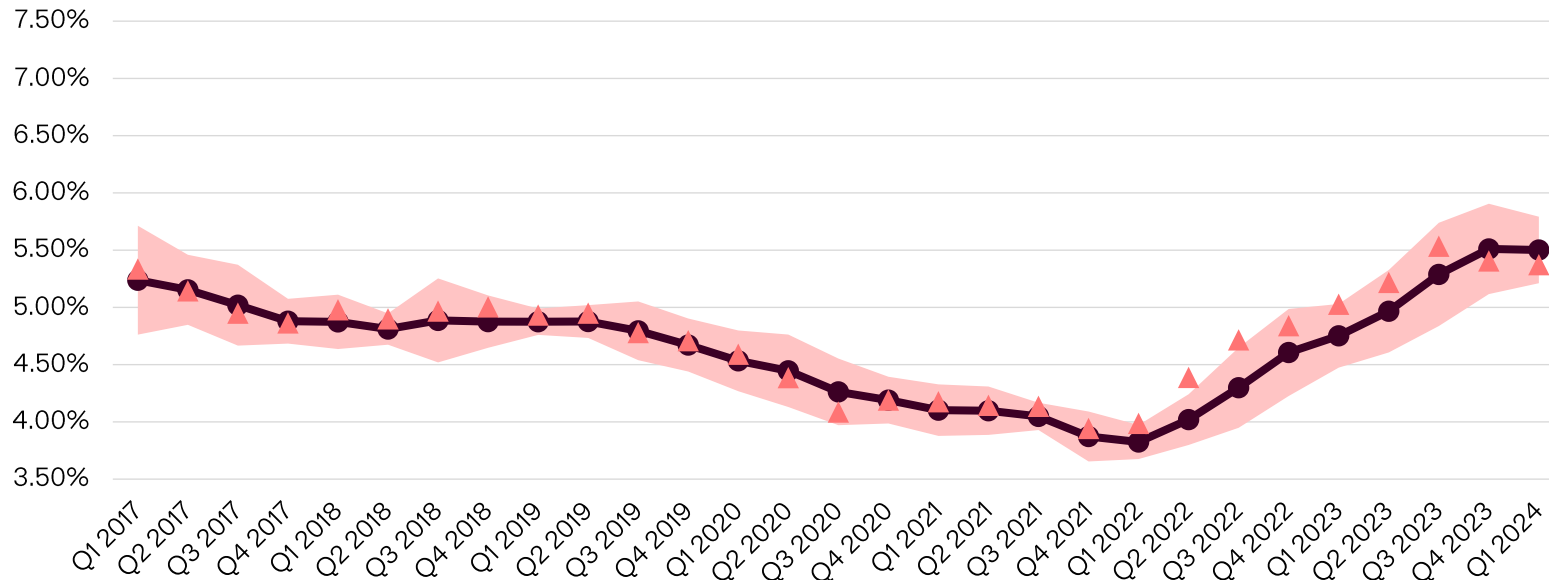
Nøkkeltall

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 – Q1 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

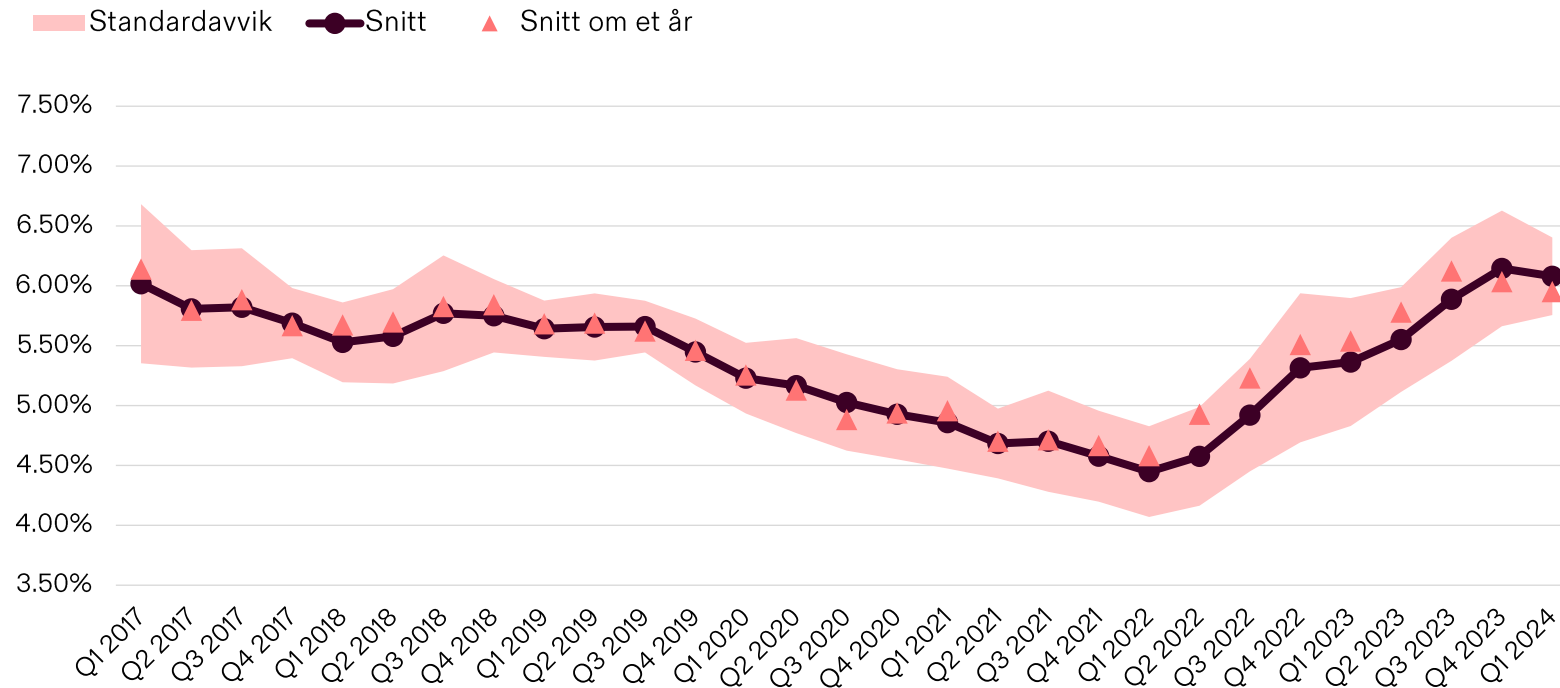
- Netto yield i dag er anslått til 5,50 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette er en nedgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



Kommentar

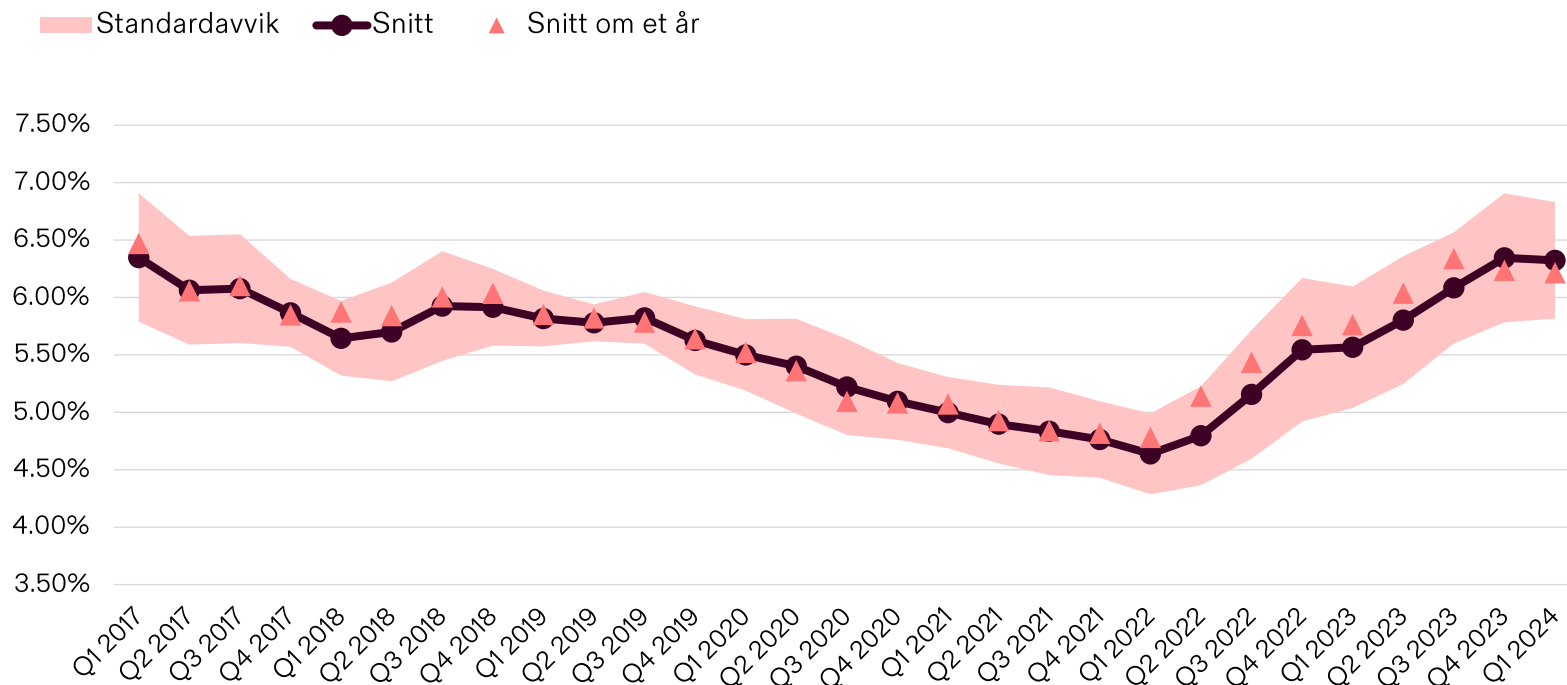
- Netto yield i dag er anslått til 6,10 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,95 %. Dette er en nedgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



Kommentar

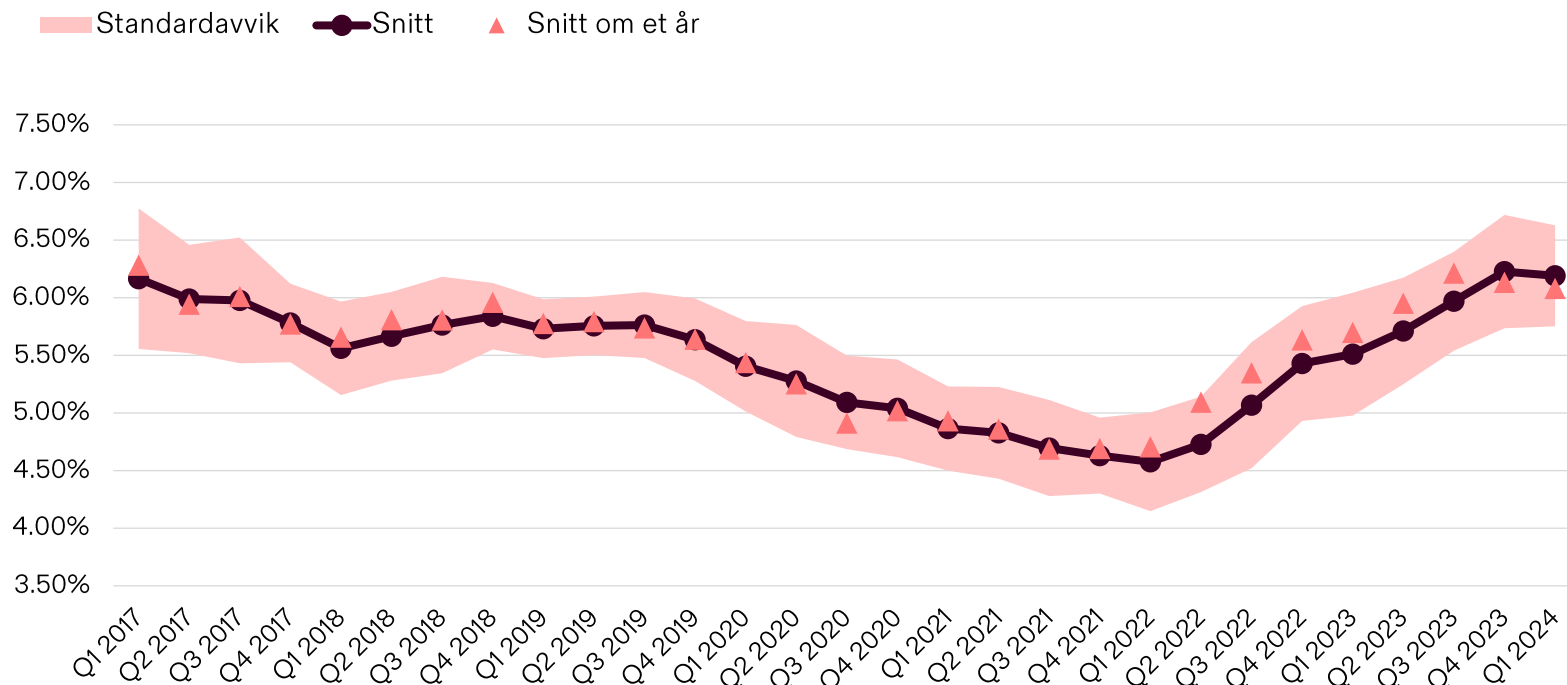
- Netto yield i dag er anslått til 6,30 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



Kommentar

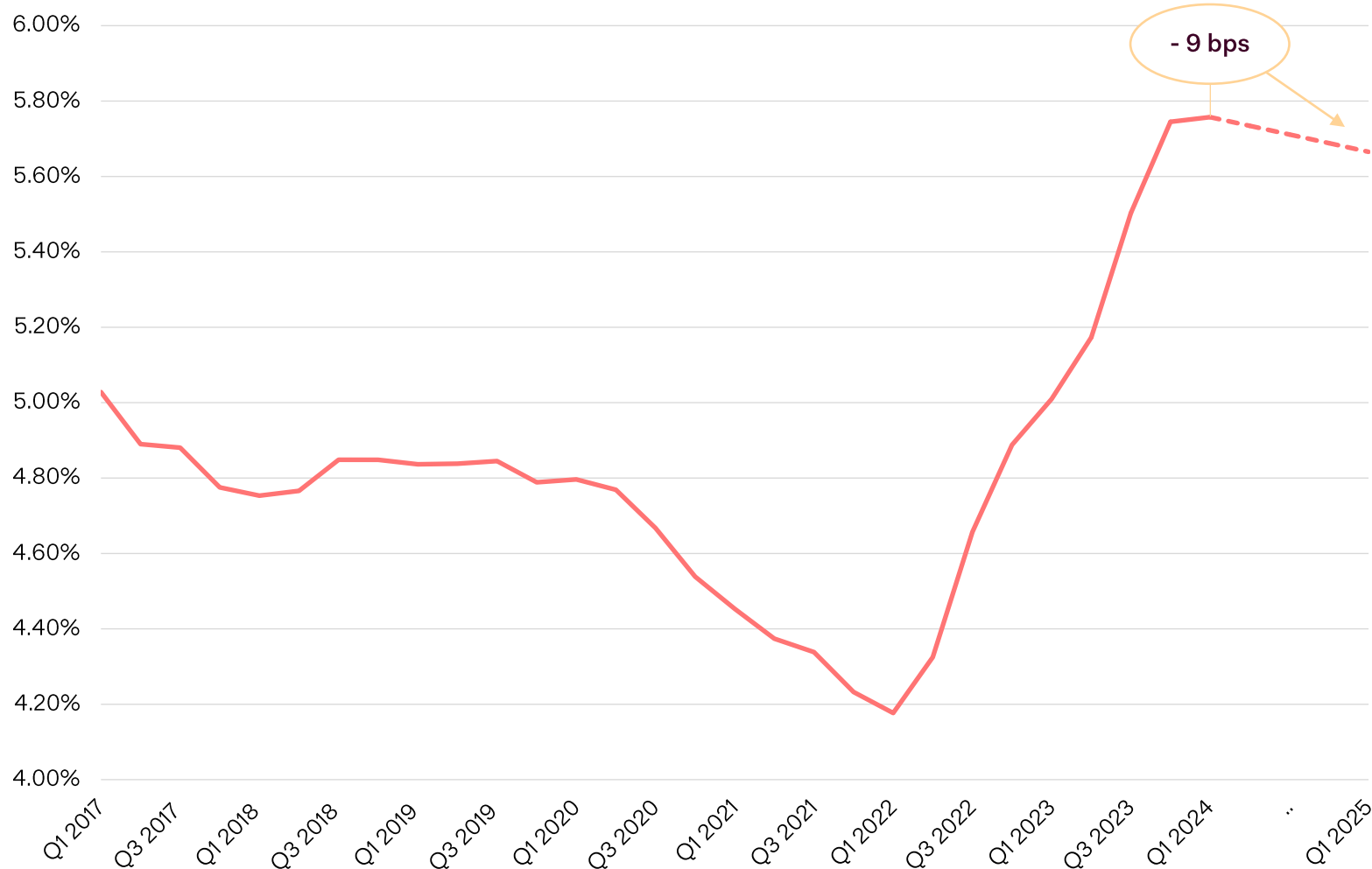
- Netto yield i dag er anslått til 6,20 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m 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 9 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!