

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q3 2024

Undersøkelsen utført:

17.09.24 - 27.09.24

N=27 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

69 %

Høy andel nettokjøpere av næringsseiendom vedvarer

Andelen som ønsker økt eksponering mot næringsseiendom de kommende 12 månedene utgjør nesten 70 % av besvarelsene.



¾ investorer ønsker å øke sin eksponering mot kontorer de kommende 12 månedene

Andelen nettokjøpere innen kontoreiendom er på det høyeste nivået målt siden Q4 2021.

-14
bps

Lavere yieldnivåer 12 måneder frem i tid

Gjennomsnittlig yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer er 14 bps lavere om 12 måneder enn dagens nivå ifølge investorene.

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 %	0 bps -	4,50 %	- 10 bps ▼
Normal Kontor: CBD	5,35 %	0 bps -	5,20 %	- 5 bps ▼
Prime Kontor: Helsfyr	5,55 %	- 10 bps ▼	5,40 %	- 20 bps ▼
Normal Kontor: Helsfyr	6,05 %	- 10 bps ▼	5,90 %	- 20 bps ▼
Prime Kontor: Lysaker	5,65 %	- 5 bps ▼	5,50 %	- 20 bps ▼
Normal Kontor: Lysaker	6,10 %	- 10 bps ▼	5,95 %	- 15 bps ▼

Handel:



SEGMENT	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,25 %	0 bps -	5,15 %	- 5 bps ▼
Normal Handel	6,20 %	+ 5 bps ▲	6,05 %	- 5 bps ▼

Logistikk:

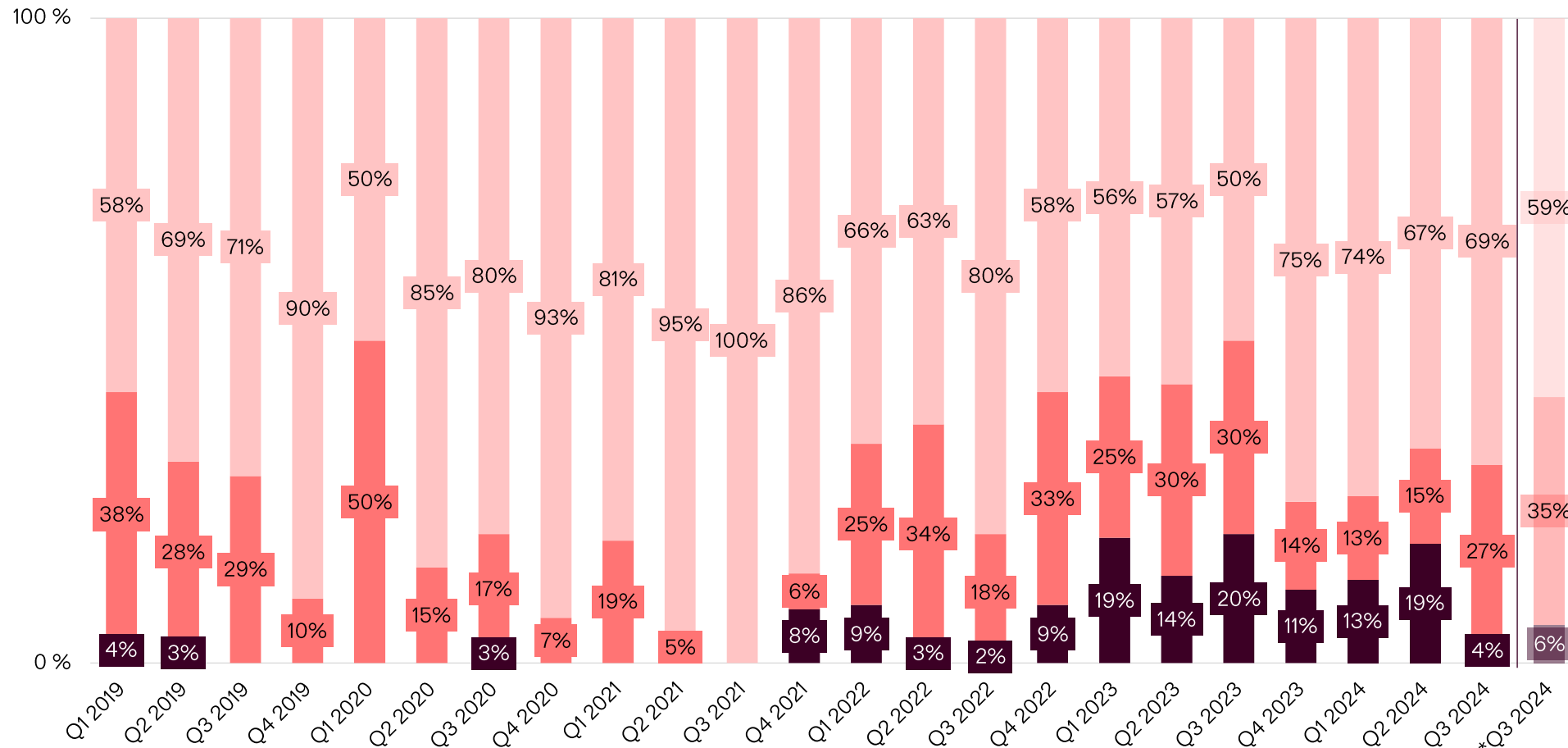


SEGMENT	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,55 %	+ 10 bps ▲	5,40 %	0 bps -
Normal Logistikk: Kløfta	6,05 %	+ 10 bps ▲	6,00 %	+ 5 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	6,35 %	+ 5 bps ▲	6,20 %	- 5 bps ▼
Normal Logistikk: Vestby	6,20 %	0 bps -	6,05 %	- 10 bps ▼
Prime Last mile-Logistikk	5,55 %	+ 15 bps ▲	5,40 %	+ 10 bps ▲
Normal Last mile-Logistikk	6,00 %	+ 20 bps ▲	5,85 %	+ 10 bps ▲

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



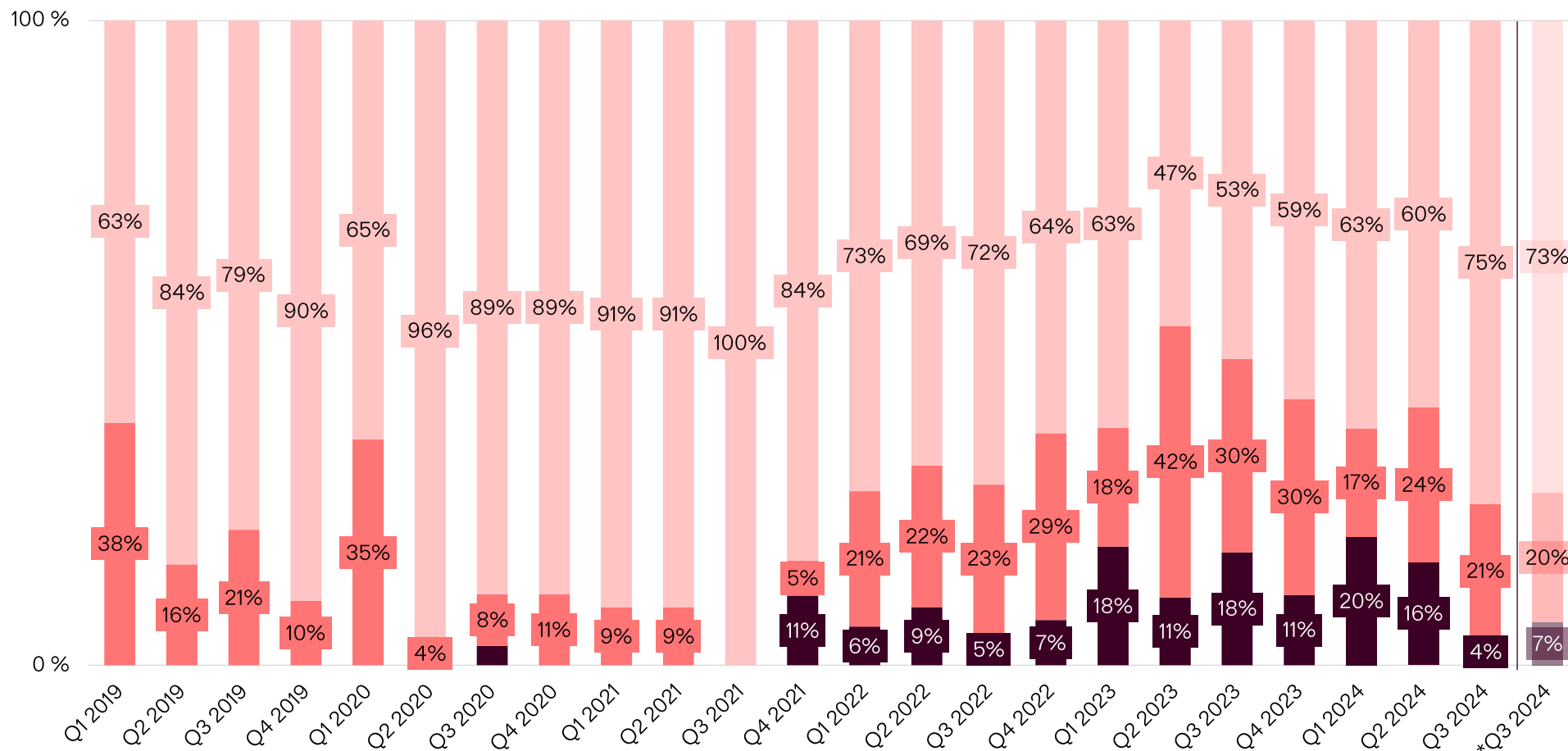
Den ønskede økte eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q3 2024 er på et høyt nivå med 69 % av investorene. Andelen nøytrale har tatt seg opp fra et nivå rundt 15 % de siste tre kvartalene, til 27 % av respondentene per Q3 2024. Det er særlig andelen netto selgere som kun utgjør 4 %, som har avtatt fra Q2 2024 undersøkelsen.

*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



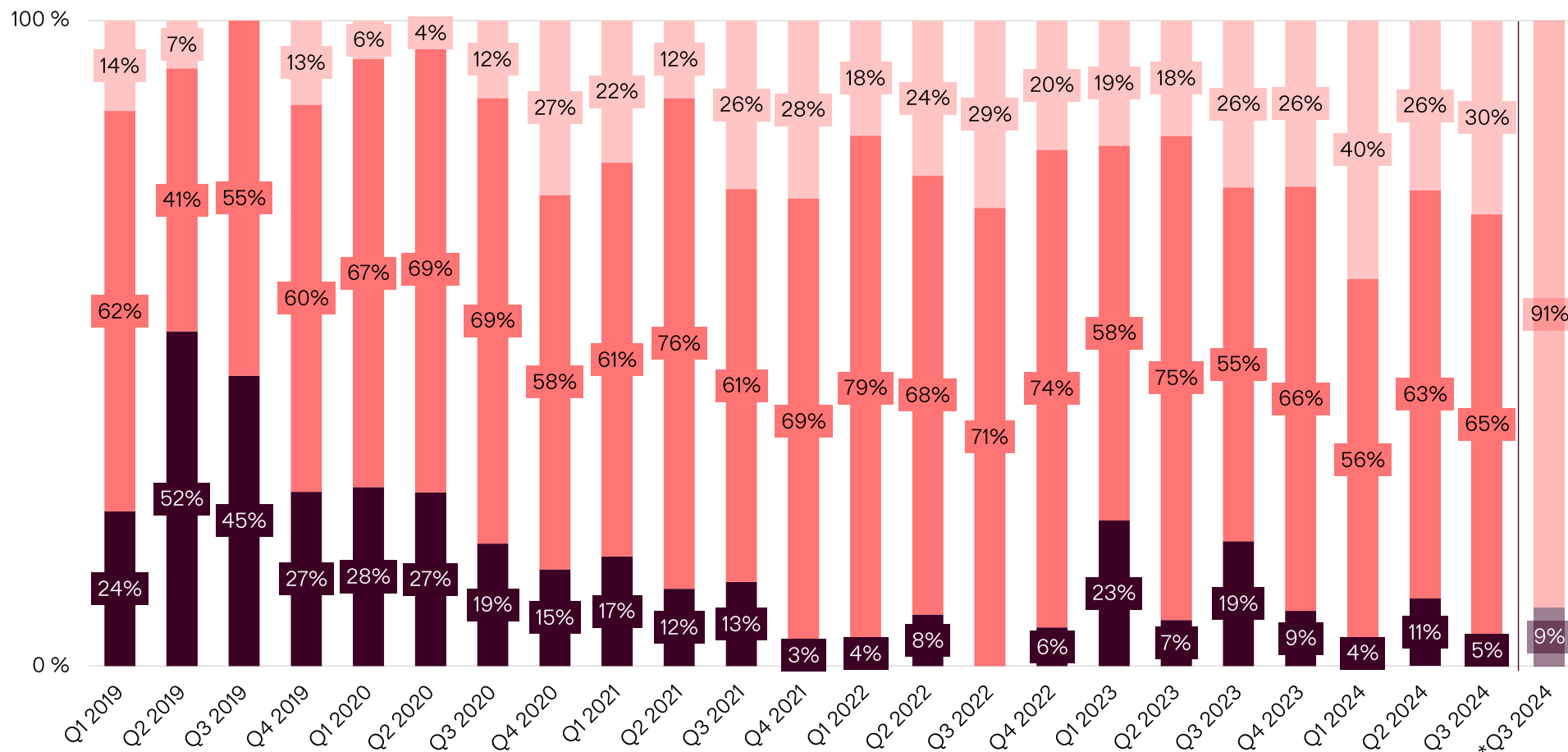
Den ønskede økte eksponeringen mot kontoreiendom har tiltatt og er på det høyeste nivået siden Q4 2021 med 75 % av respondentene i Q3 2024. Andelen nøytrale er noe ned fra 24 % i Q2 2024 til 21 % i Q3 2024, mens netto selgere av kontoreiendom er så godt som uteblitt med kun 4 % av respondentene av undersøkelsen.

*Ekskludert syndikaterer 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



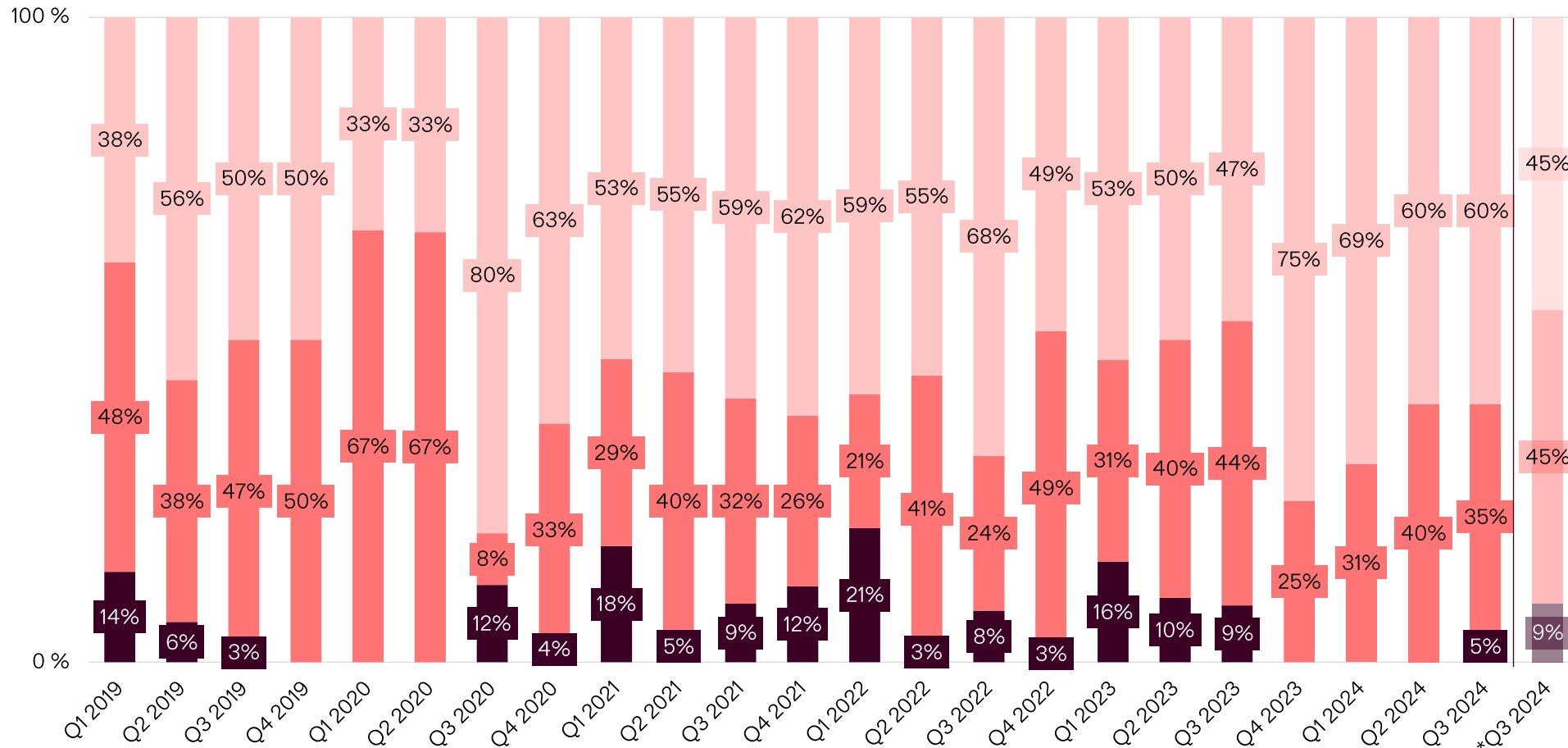
Den ønskede økte eksponeringen mot handelseiendom er i Q3 2024 på 30 % av respondentene. Med unntak av Q1 2024 hvor andelen utgjorde 40 %, er det den høyeste andelen netto kjøpere vi har registrert i denne undersøkelsen. Andelen nøytrale er derimot klart størst og utgjør 65 % av investorene som besvarte spørsmålet. Nettoselgere utgjør kun 5 %.

*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



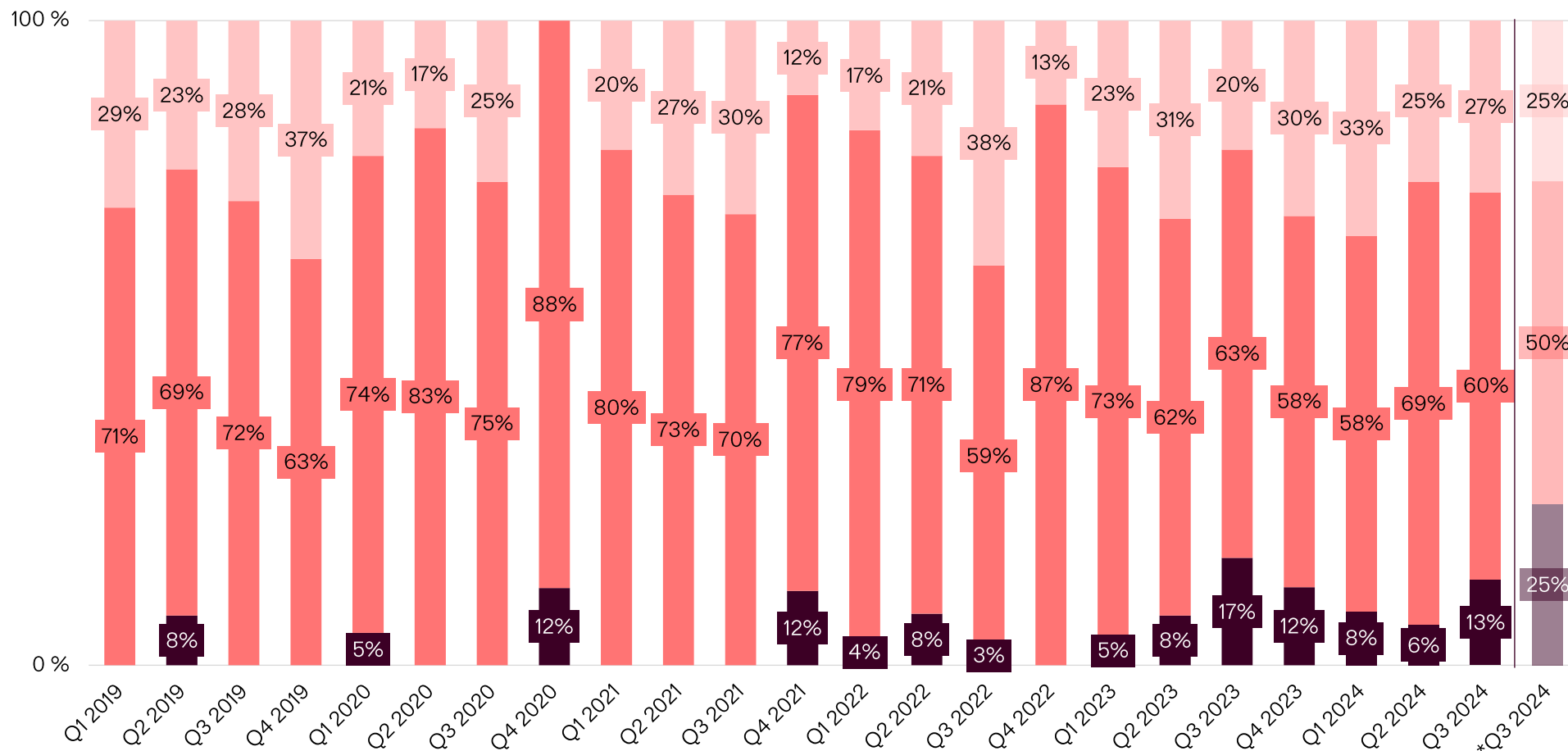
Den ønskede eksponeringen mot lager- og logistikkeiendom er fortsatt på et høyt nivå med 60 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Det er ned 15 % fra det rekordhøye nivået på 75 % av besvarelsene i Q4 2023, men tilsvarende andel som i forrige kvartal. Nettoselgere utgjør lave 5 %. Det er dog første gang på ett år at respondenter har ønsket å redusere sin eksponering mot lager-/logistikkeiendom de kommende 12 månedene. Andelen nøytrale er 35 %, ned fra 40 % i Q2 2024.

*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 de kommende 12 månedene er i Q3 2024 målt til 27 % av respondentene. Det er omtrent på nivået fra undersøkelsen i Q2 2024. Andelen nøytrale er ned fra 59 % i forrige kvartal til 60 % dette kvartalet. Andelen netto selgere av hotelleiendom de kommende 12 månedene har økt noe og utgjør i Q3 2024 13 % av besvarelsene mottatt.

*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

<https://malling.no/definisjoner-investorundersokelsen>



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:

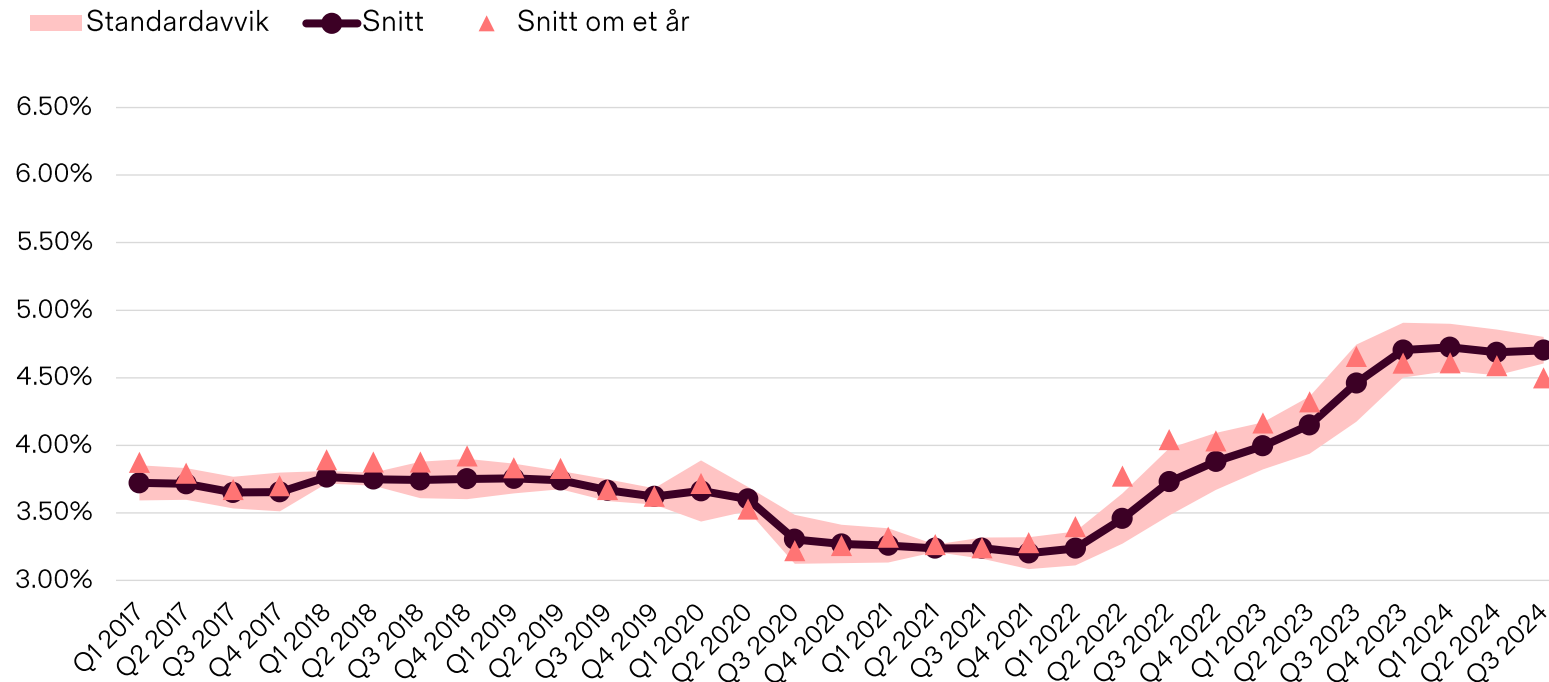
Markerer gjennomsnittet et år frem i tid av alle netto yield besvarelsene i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

Malling

Kontor yielder

Prime kontor CBD – Q3 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 4,70 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,50 %. Dette er en nedgang på -20 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.

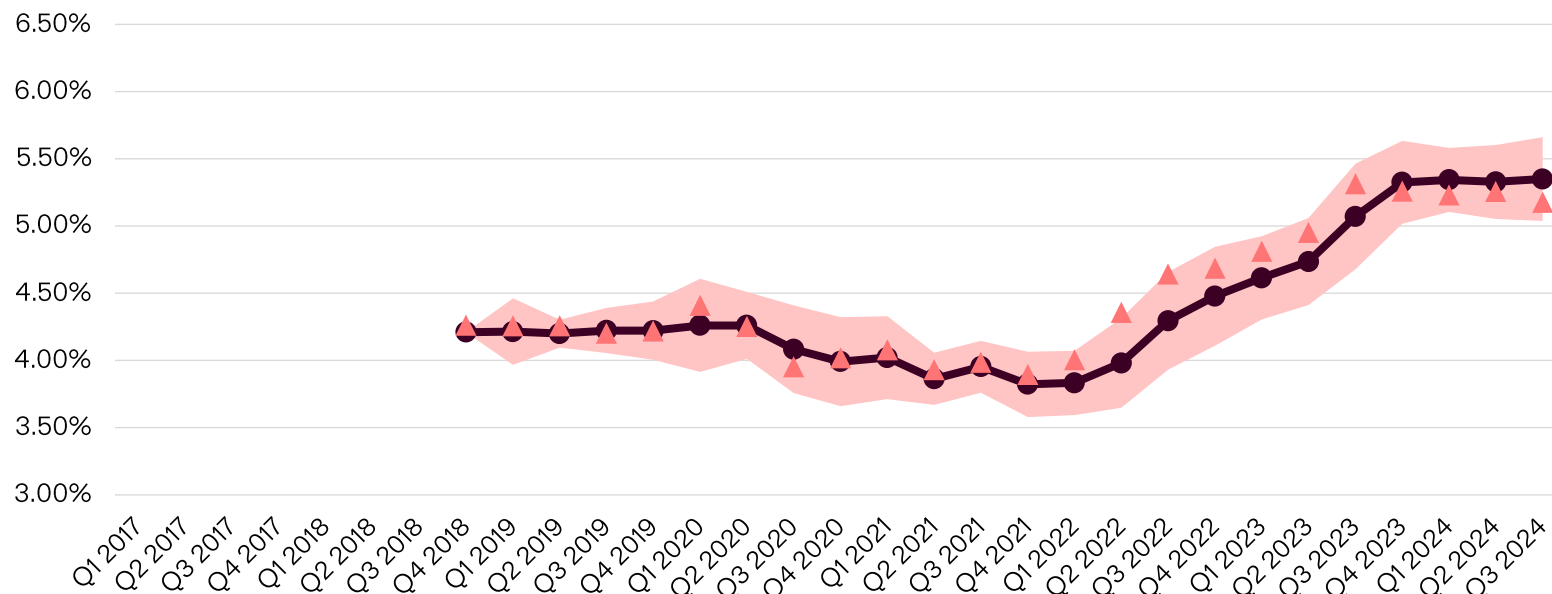
Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

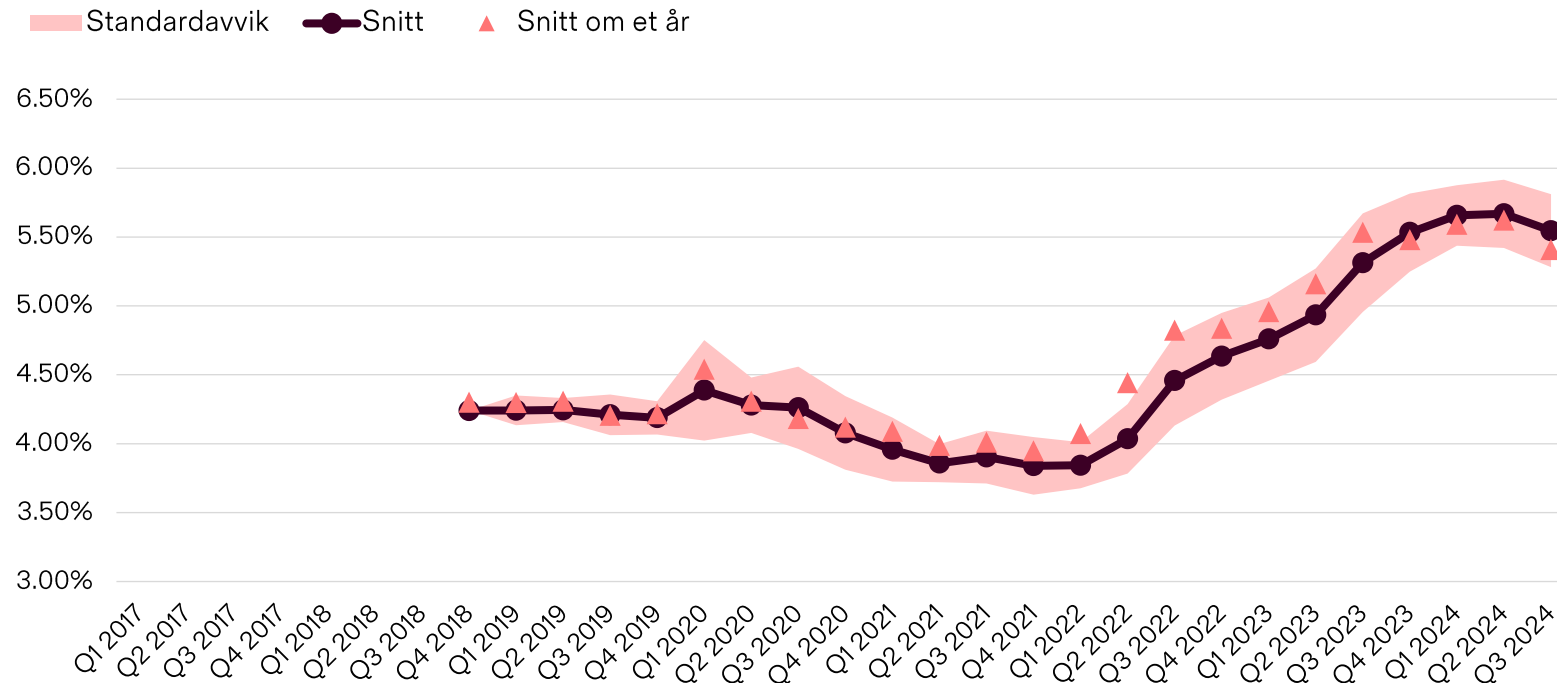
- Netto yield i dag er anslått til 5,35 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,20 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

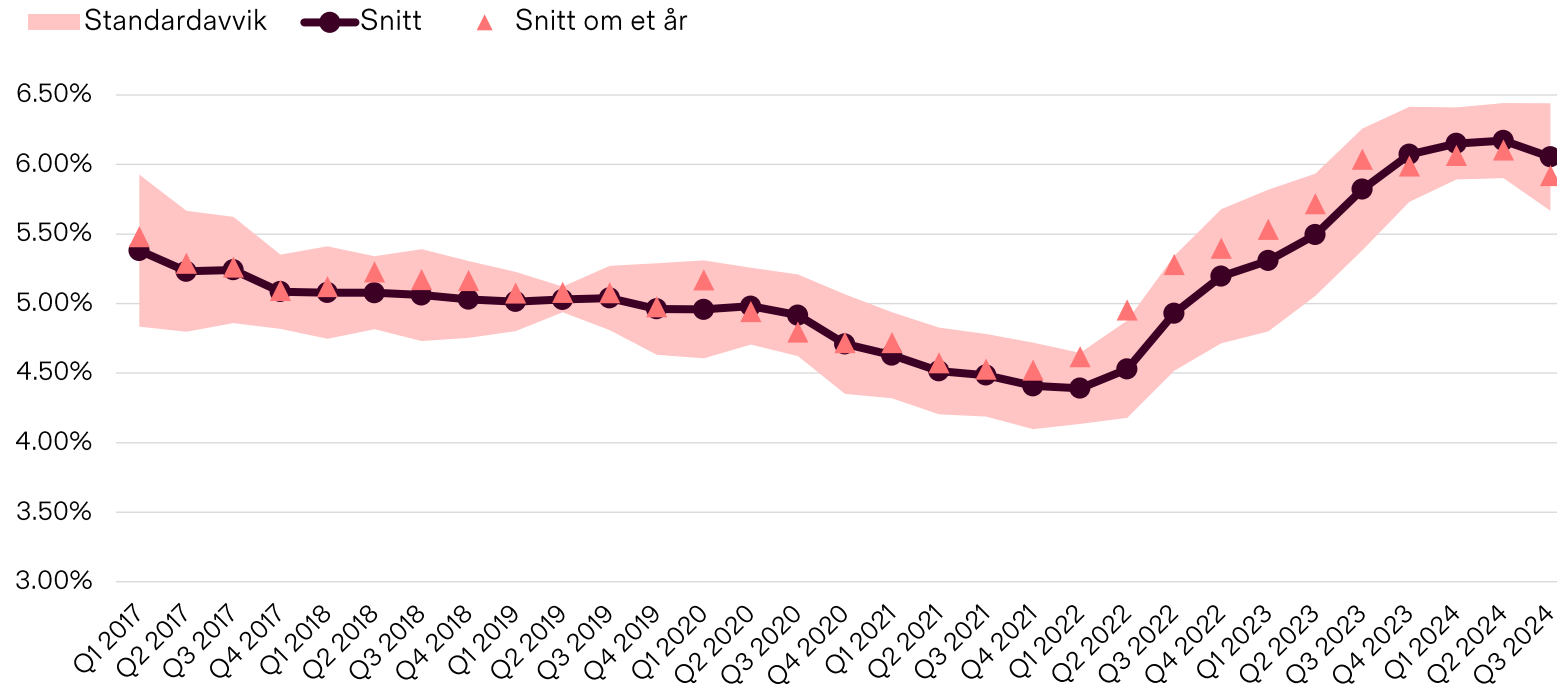
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 20 bps på ett-års forventningene 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 Helsefyr – Q3 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsefyr



Kommentar

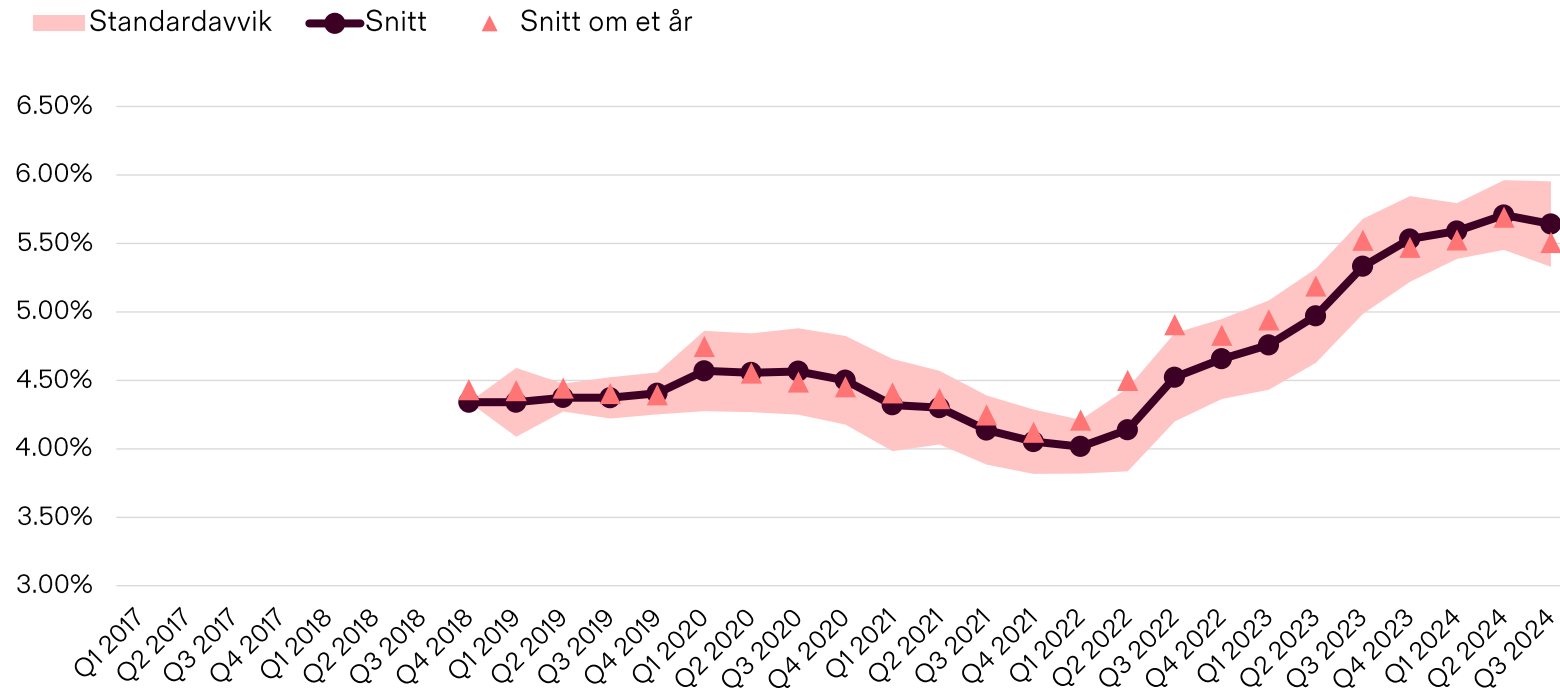
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en svak nedgang på -10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,90 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 20 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



Kommentar

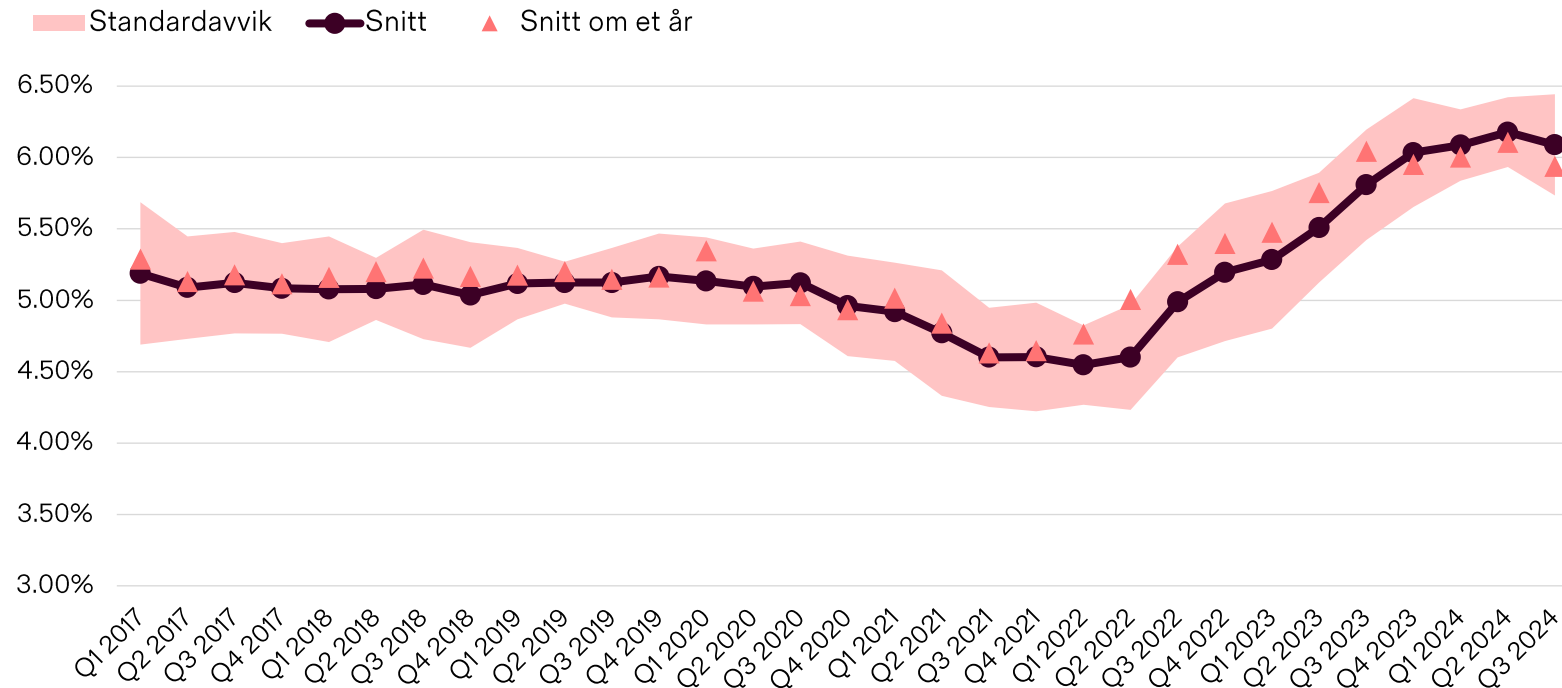
- Netto yield i dag er anslått til 5,65 %, en marginal nedgang på -5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 20 bps på ett-års 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,10 %, en svak nedgang på -10 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 nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

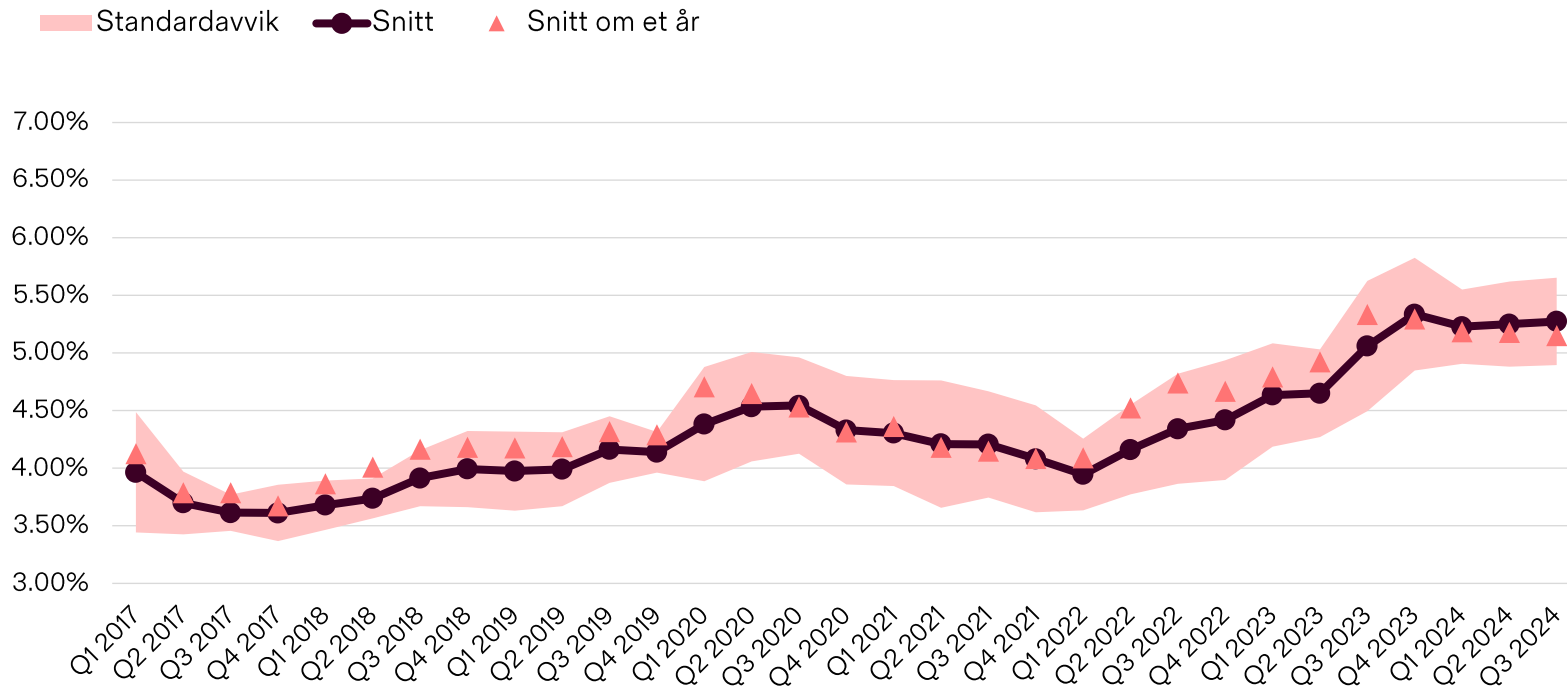
Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

Malling

Handel yielder

Prime handel – Q3 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. 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.

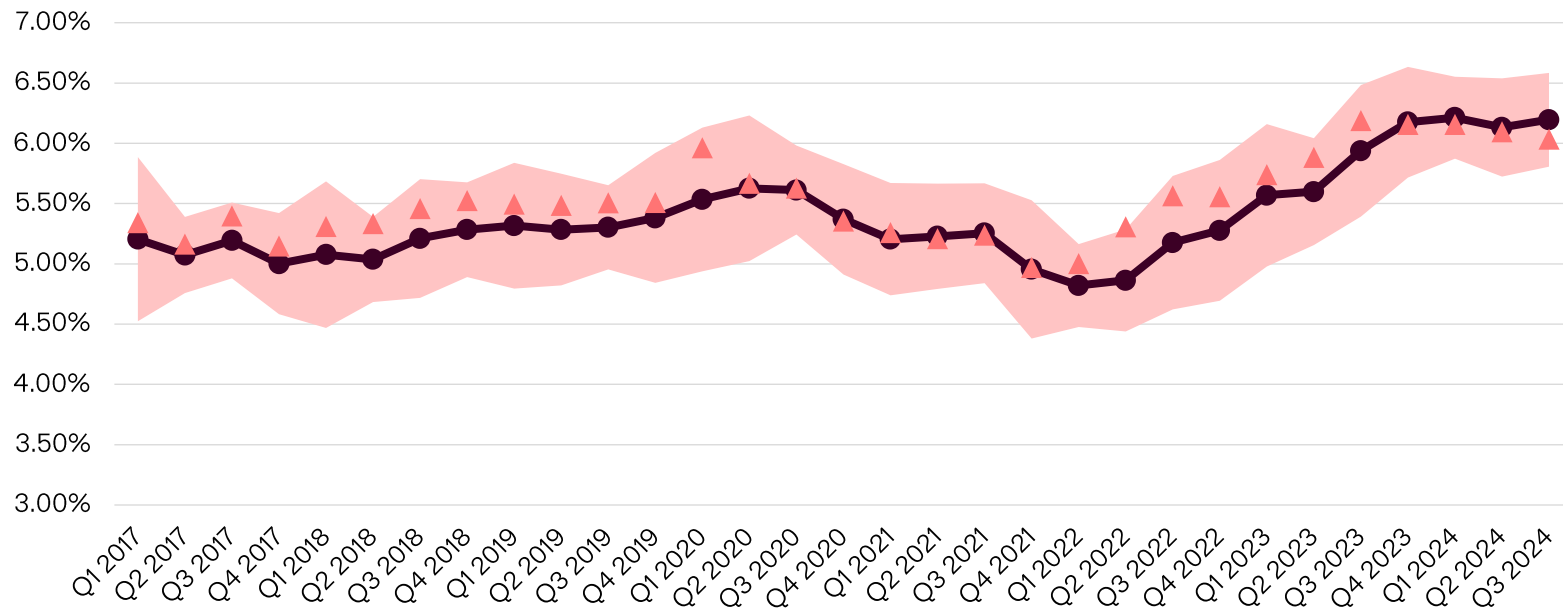
Nøkkeltall

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 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 marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. 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

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

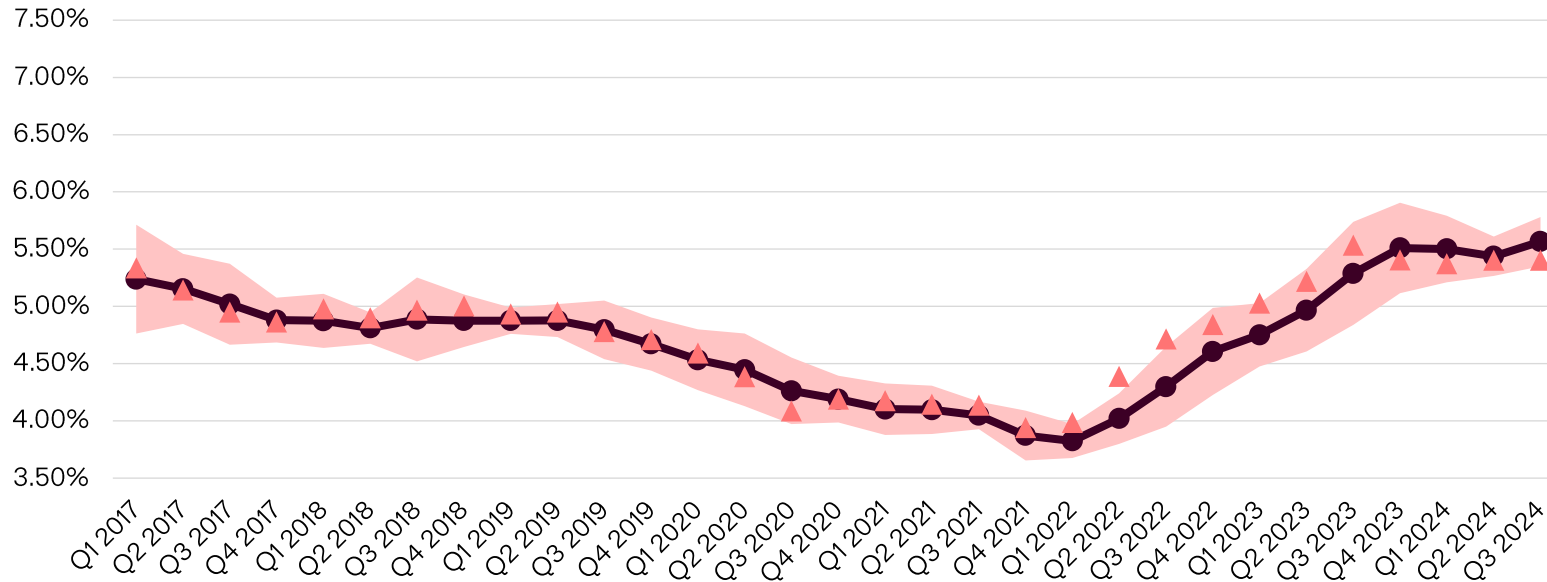
Malling

Lager/logistikk yielder

Prime lager/logistikk Berger – Q3 2024

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

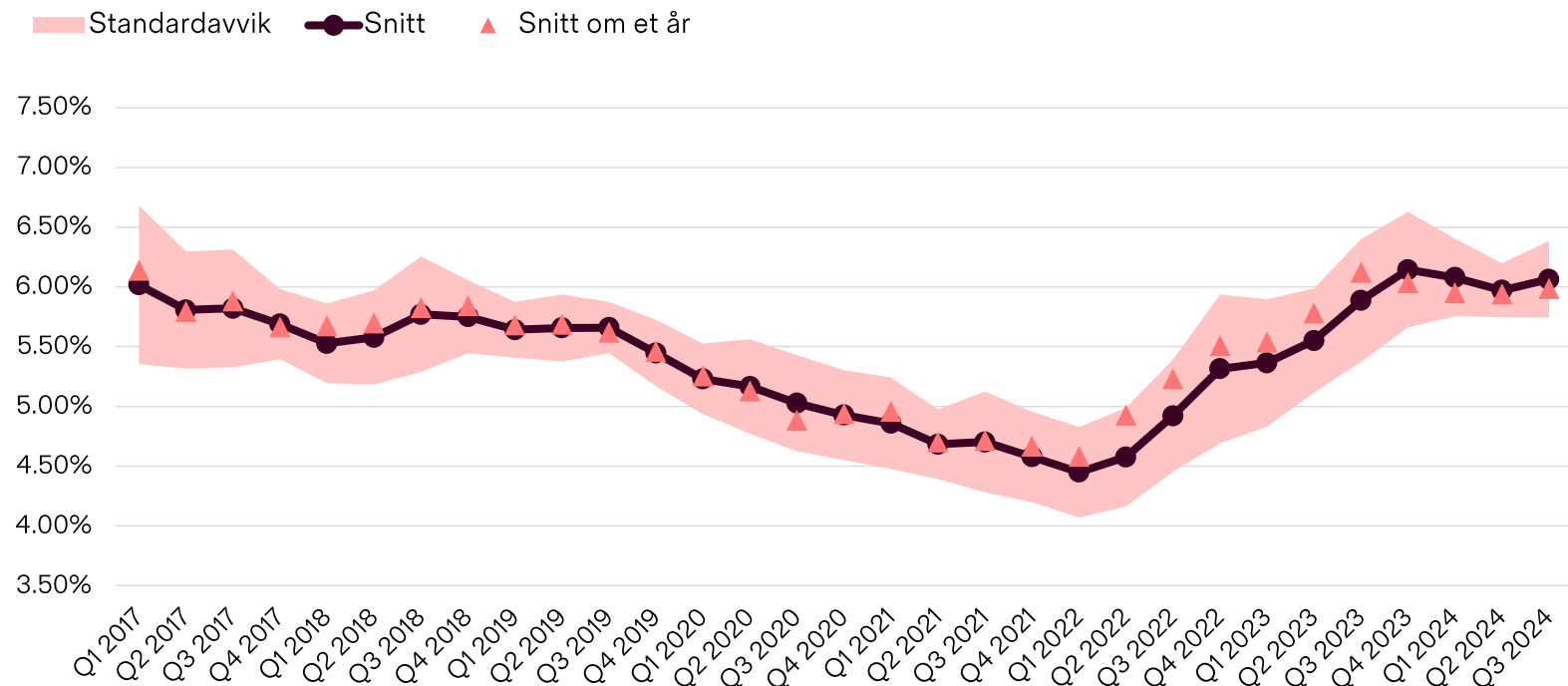
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



Kommentar

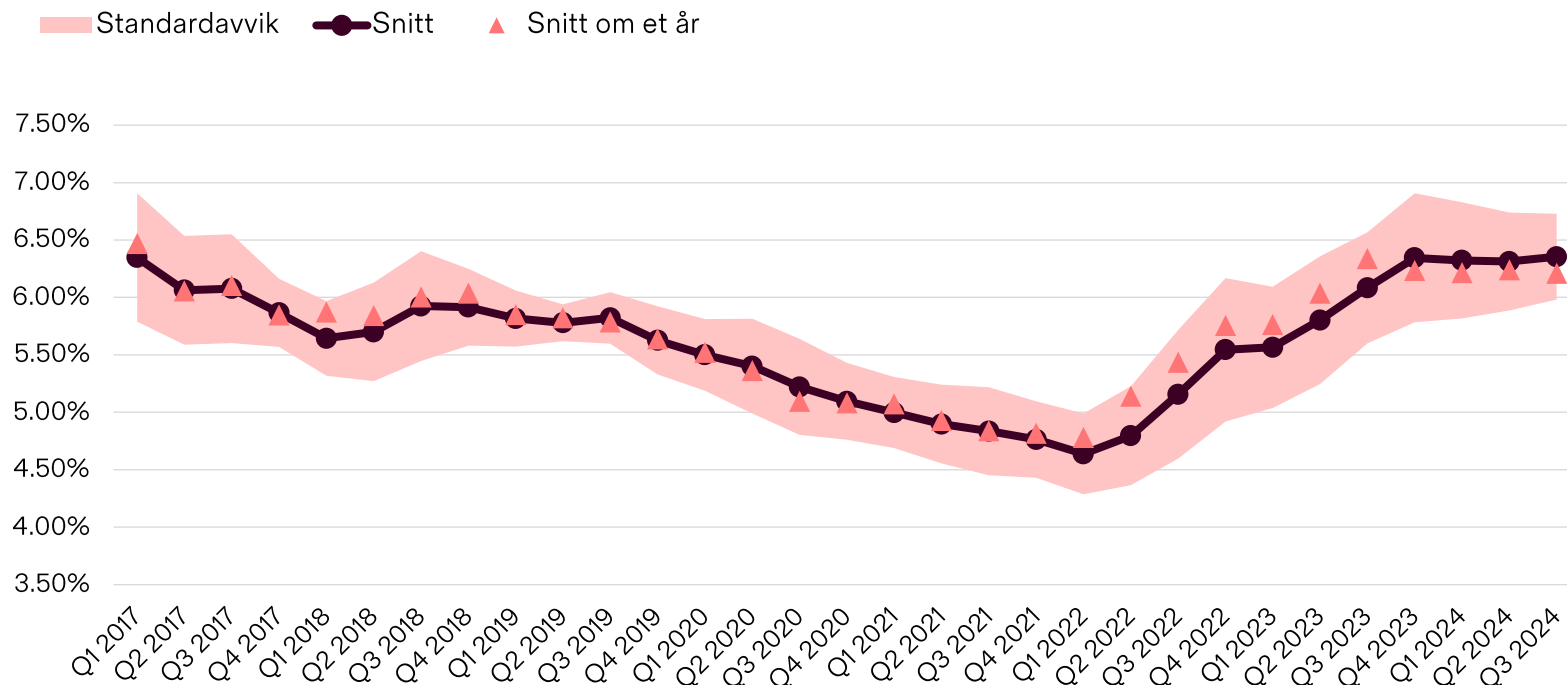
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,00 %. Dette er en marginal nedgang på -5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal. utvikling på ett-års forventingene 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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



Kommentar

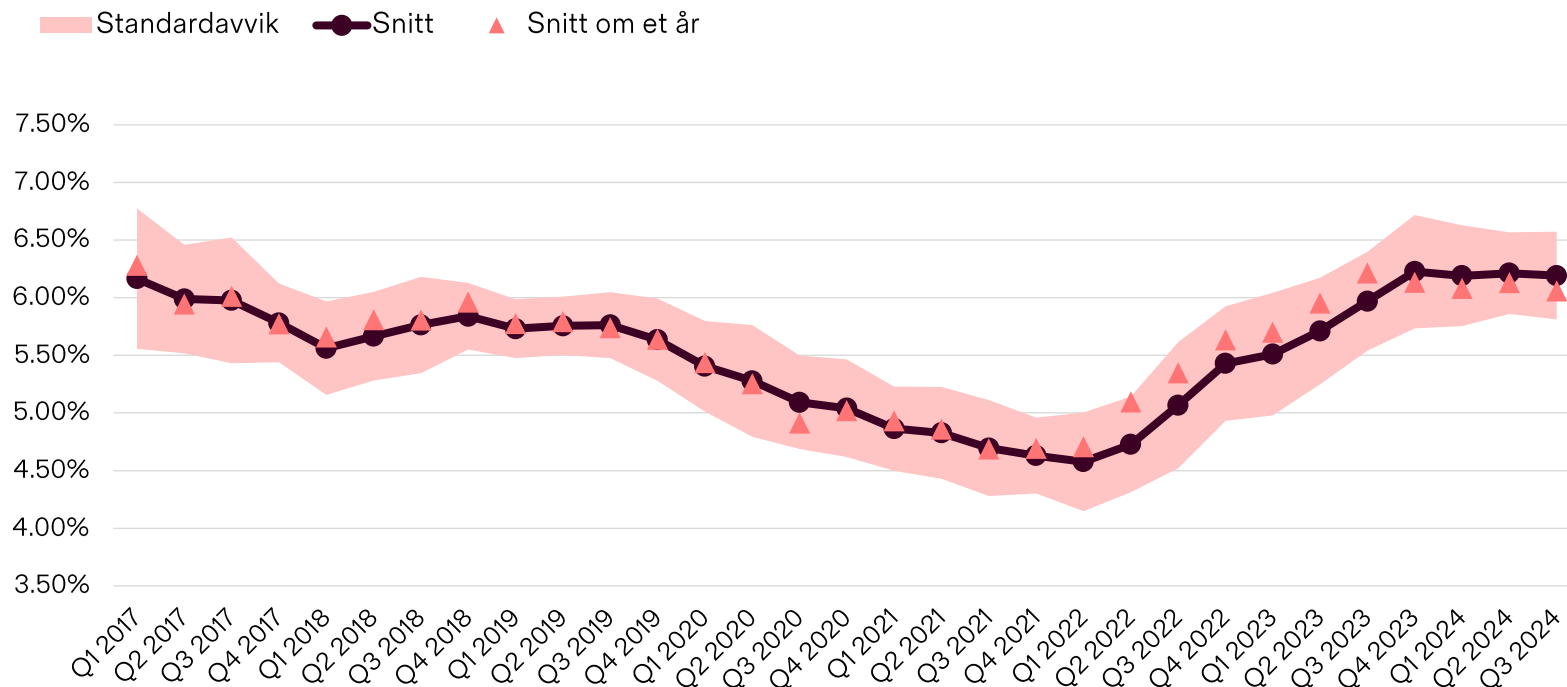
- Netto yield i dag er anslått til 6,35 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m ²
Fri takhøyde	15 m
Standard	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 2024

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



Kommentar

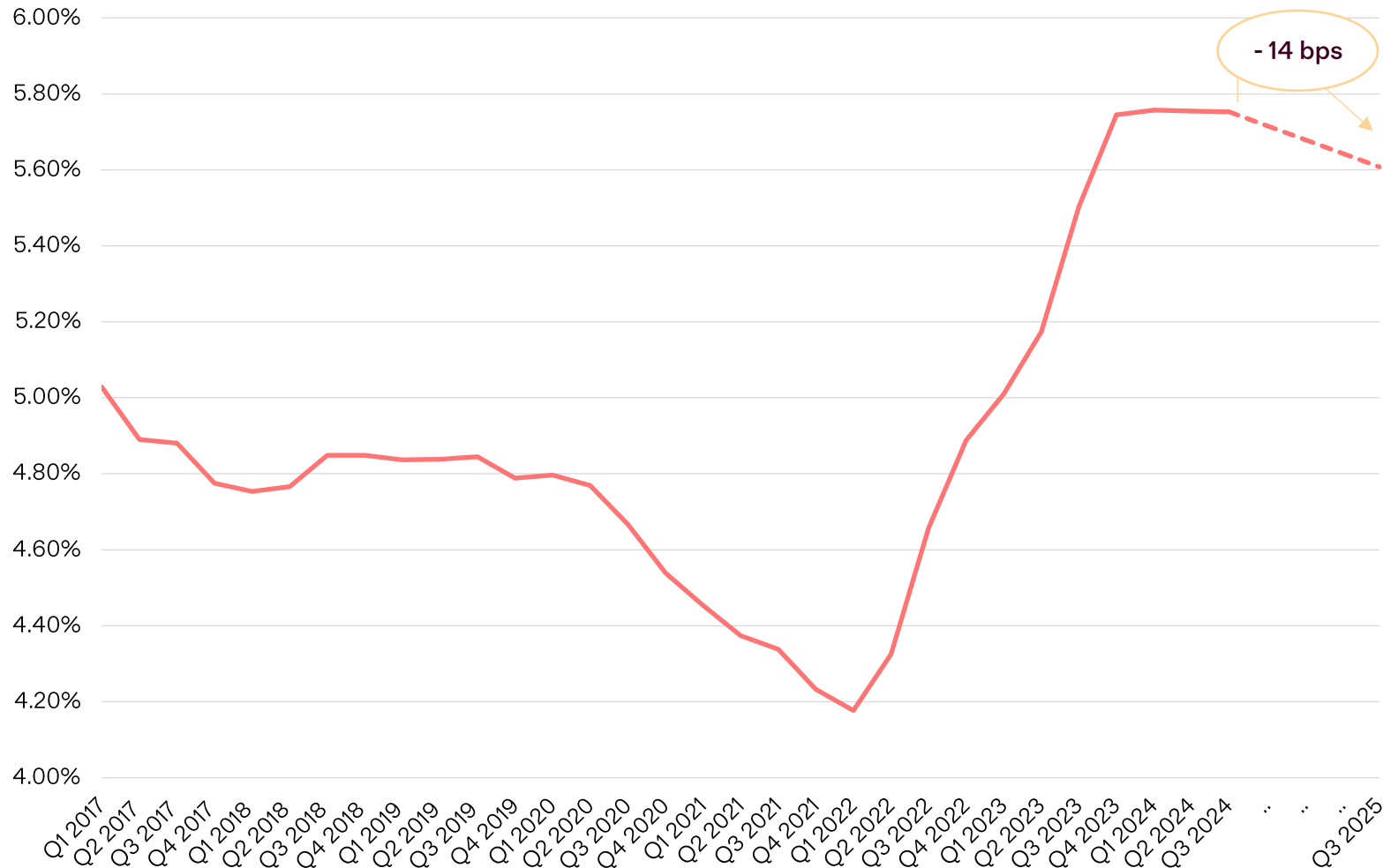
- Netto yield i dag er anslått til 6,20 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en nedgang på -15 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m ²
Fri takhøyde	15 m
Standard	God standard
Beliggenhet	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 14 bps lavere yielder om et år

Gjennomsnittlig netto yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer i Mallings Investor Yield- & sentimentundersøkelse Q1 2017 – Q3 2024 (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!