

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q1 2025

Undersøkelsen utført:

25.03.25 - 04.04.25

N=18 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

59 %

Høy andel nettokjøpere av
næringseiendom vedvarer

Andelen som ønsker økt eksponering
mot næringseiendom de kommende
12 månedene falt minimalt, fortsatt
ingen nettoselgere.

4.55 %
(4.50 %)*

Prime kontor yield måles til et
snitt på 4,55 %

Prime yield kontor holder seg uendret
fra forrige kvartal, men investorene
forventer nå kun en marginal
nedgang på 5 bps til 4,50 % om 12
måneder. Dette er 10 bps høyere
fremtidsutsikt enn forrige kvartal.



Kontorsegmentet har fortsatt
størst andel av nettokjøpere,
tilnærmet uendret fra Q4 2024

Andelen nettokjøpere innen
kontoreiendom er på 59 %, 2
prosentpoeng høyere enn i Q4 2024.

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	4,55 %	0 bps	–	4,50 %	+ 10 bps	▲
Normal Kontor: CBD	5,15 %	- 10 bps	▼	5,15 %	+ 5 bps	▲
Prime Kontor: Helsfyr	5,40 %	0 bps	–	5,35 %	+ 5 bps	▲
Normal Kontor: Helsfyr	5,90 %	- 15 bps	▼	5,90 %	+ 5 bps	▲
Prime Kontor: Lysaker	5,50 %	- 10 bps	▼	5,50 %	+ 5 bps	▲
Normal Kontor: Lysaker	5,95 %	- 20 bps	▼	5,95 %	- 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 %	+ 20 bps	▲
Normal Handel	6,00 %	- 5 bps	▼	6,00 %	+ 15 bps	▲

Logistikk:

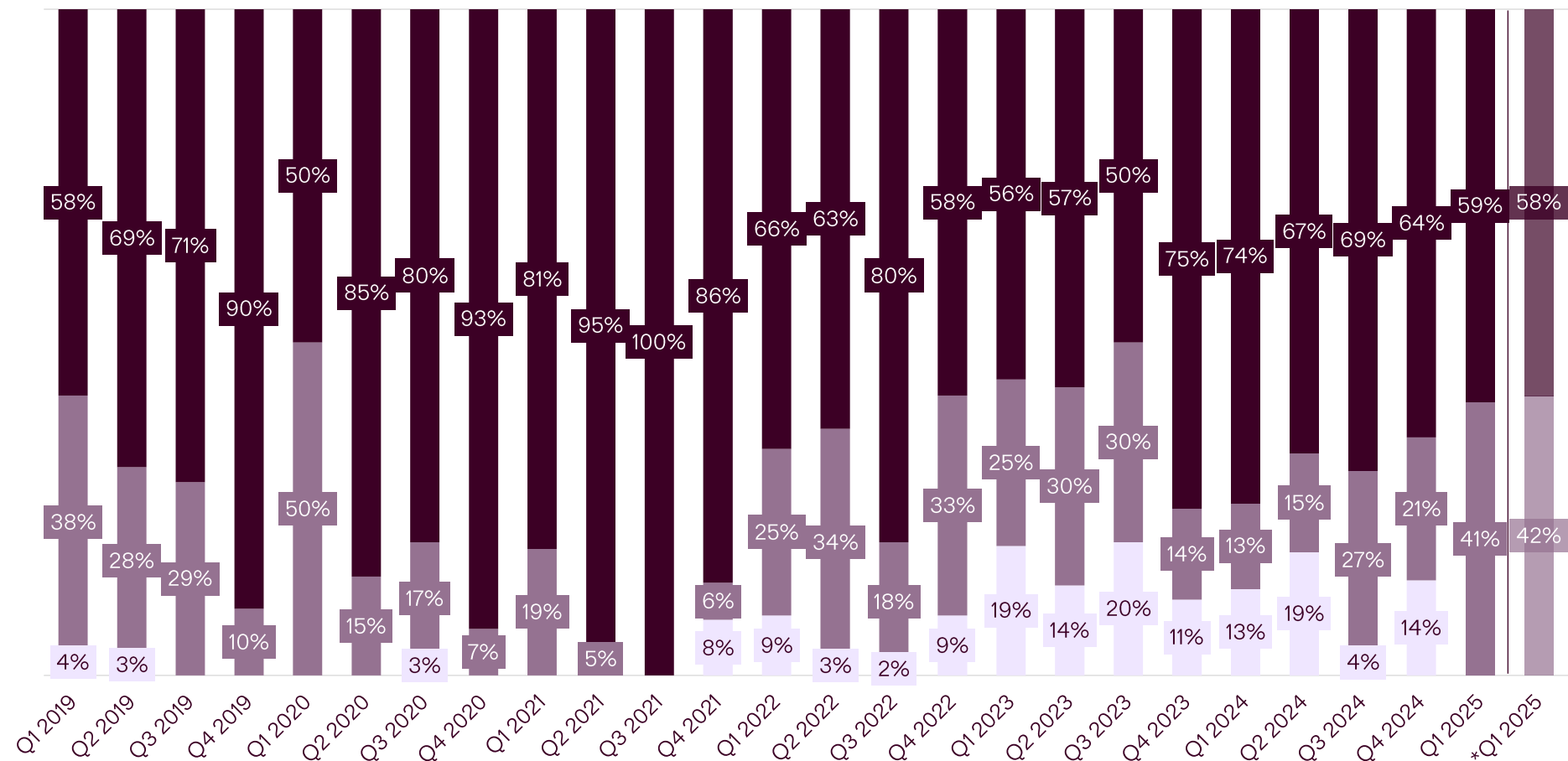


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal		Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Logistikk	5,45 %	0 bps	–	5,40 %	+ 10 bps	▲
Normal Logistikk: Kløfta	6,00 %	- 5 bps	▼	5,95 %	+ 10 bps	▲
Normal Logistikk: Lier	6,20 %	- 5 bps	▼	6,20 %	+ 15 bps	▲
Normal Logistikk: Vestby	6,10 %	0 bps	–	6,10 %	+ 20 bps	▲
Prime Last mile-Logistikk	5,55 %	0 bps	–	5,50 %	+ 10 bps	▲
Normal Last mile-Logistikk	5,95 %	- 15 bps	▼	5,90 %	- 5 bps	▼

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper



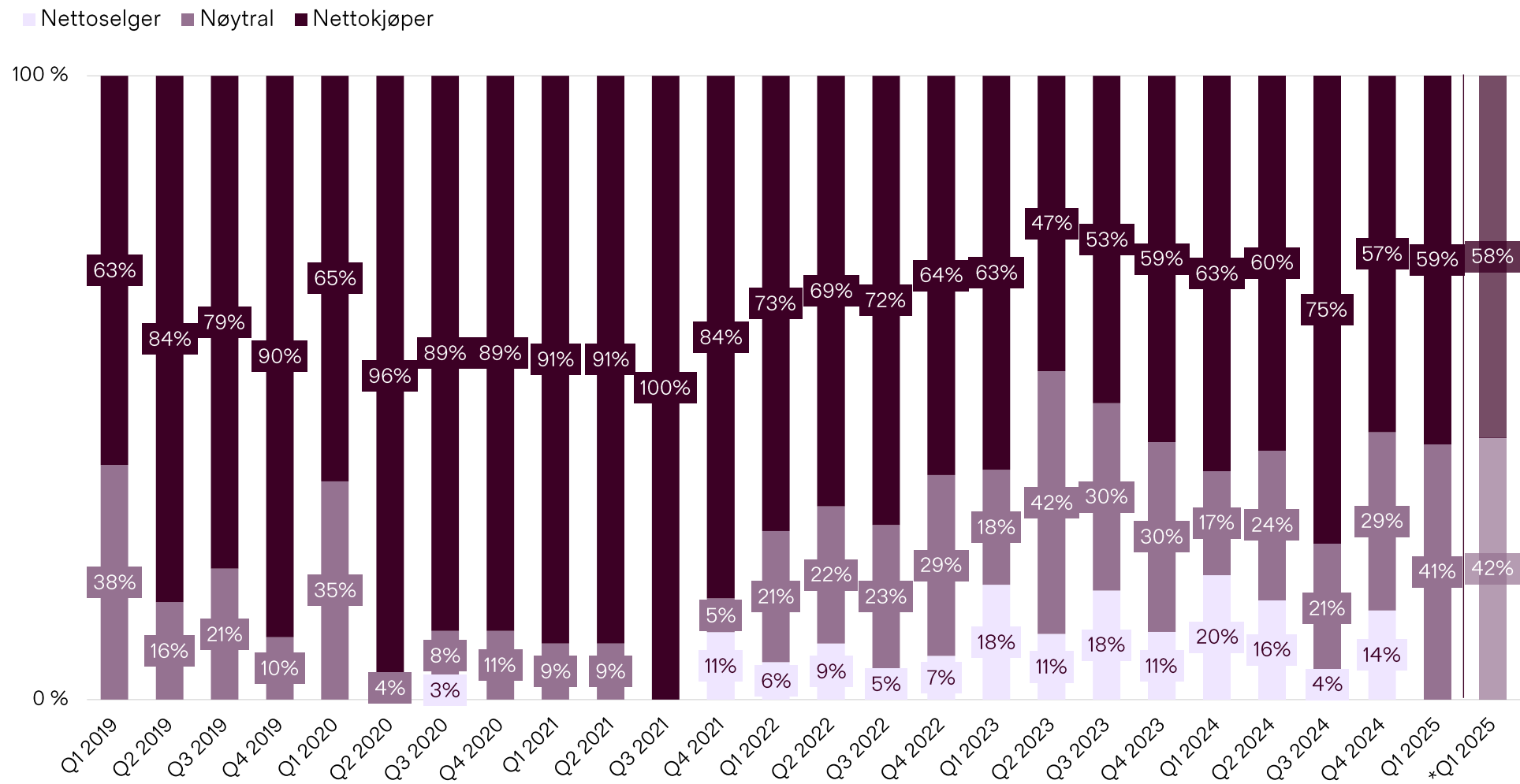
Andelen nettokjøpere av næringseiendom de neste 12 månedene i Q1 2025 er på 59 % av investorene. Utviklingen er dog noe ned fra de foregående kvartalene. Andelen nøytrale har nesten doblet seg siden foregående kvartal. Samtidig er andelen som sier de er nettoselgere de neste 12 månedene 0 % i vår siste undersøkelse.

*Ekskludert syndikatorer er andelen nettokjøpere tilnærmet identisk.

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

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

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

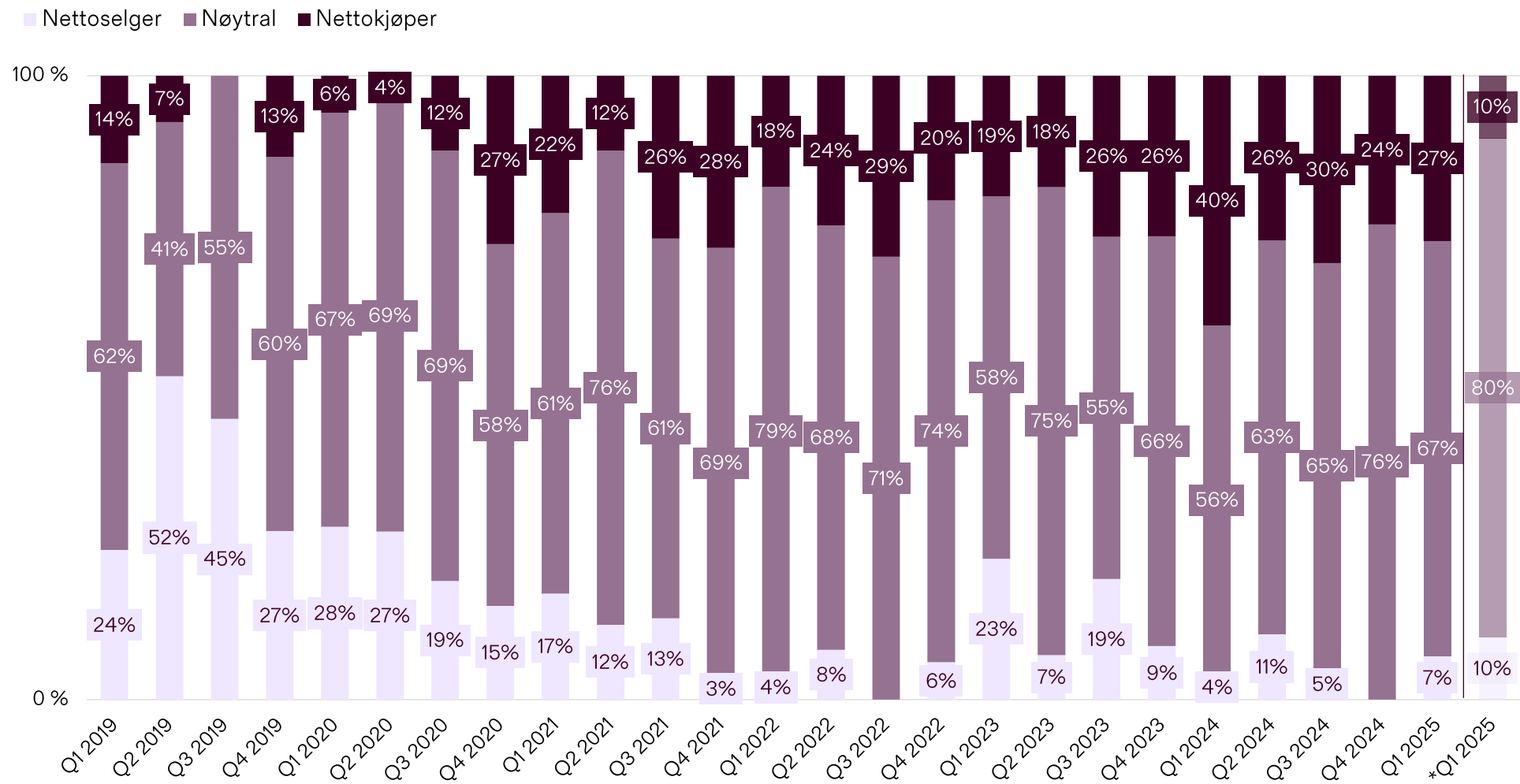


Andelen som svarer de er nettokjøpere av kontoreiendom de neste 12 månedene er på 59 % nivå per Q1 2025, noe som er en minimal oppgang på nesten 2 prosentpoeng fra Q4 2024. Andelen nøytrale utgjør 41 % av besvarelsene og har økt fra 29 % i Q4 2024. Netto selgere av kontoreiendom er 0 %, ned fra 14 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatoerer er andelen nettokjøpere tilnærmet identisk.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

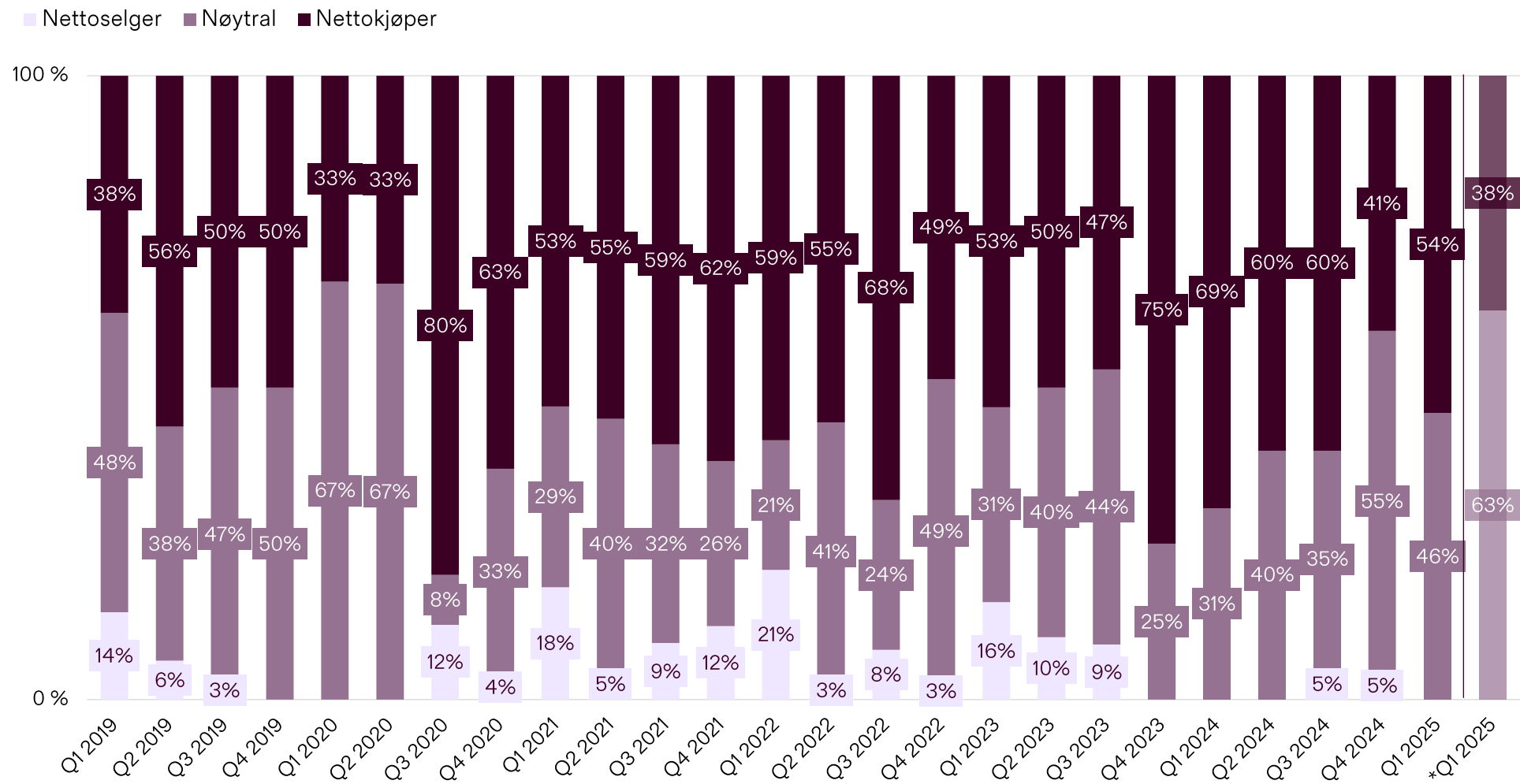


Andelen som svarer at de ønsker å være nettokjøper av handelseiendom er i Q1 2025 på 27 %. Det er 3 prosentpoeng høyere enn i Q4. Andelen nøytrale er klart størst og utgjør 67 % av investorene som besvarte spørsmålet. 7 % av respondentene er nettoselgere av handelseiendom per Q4 2024.

*Ekskludert syndikatorer er andelen nettokjøpere 10 %.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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

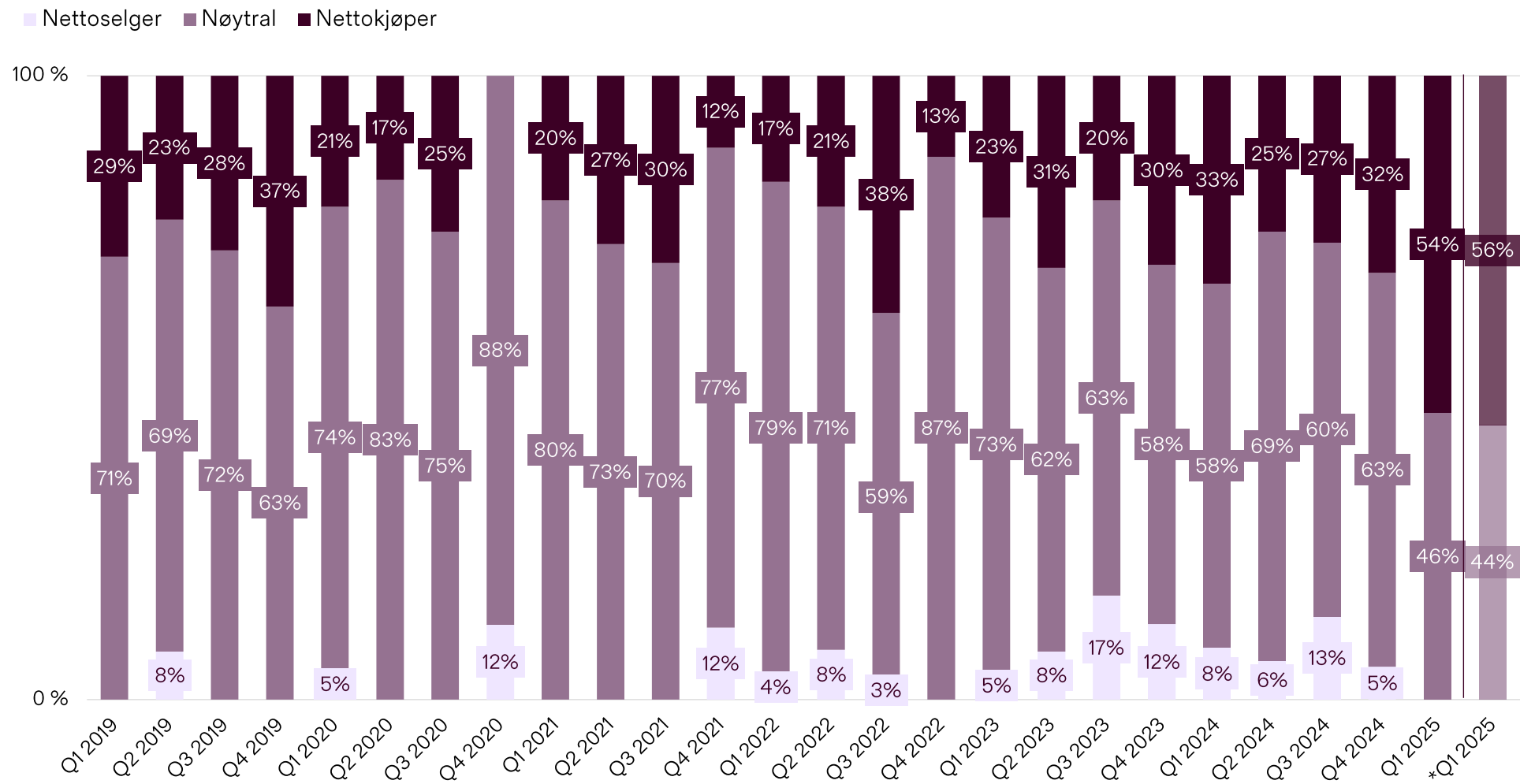


Andelen nettokjøper av lager- og logistikkeiendom har økt en del det siste kvartalet, og er nå målt til 54 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Det er opp 13 prosentpoeng fra Q4 2024. Nettoselgere er som nå 0 %, ned 5 prosentpoeng fra Q4. 46 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere lavere.

Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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



Andelen som ønsker å være nettokjøpere av hotelleiendom de kommende 12 månedene er i Q1 2025 målt til 54 % av respondentene. Det er kraftig opp fra de siste kvartalene. Andelen som ønsker å være nøytrale de kommende 12 månedene er på hele 46 %, som tilsvarer resten av respondentene.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 2 prosentpoeng høyere.

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-investorundersoekelsen>



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

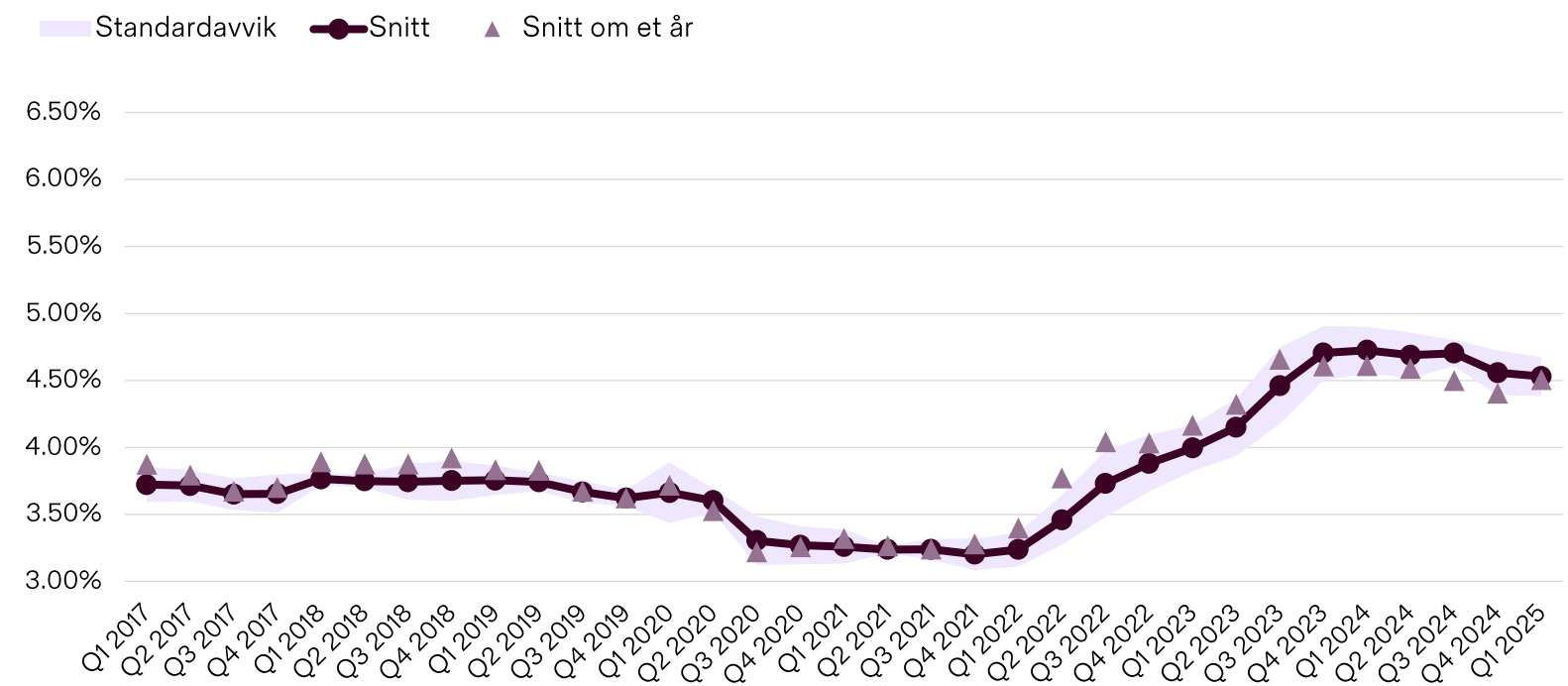


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q1 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

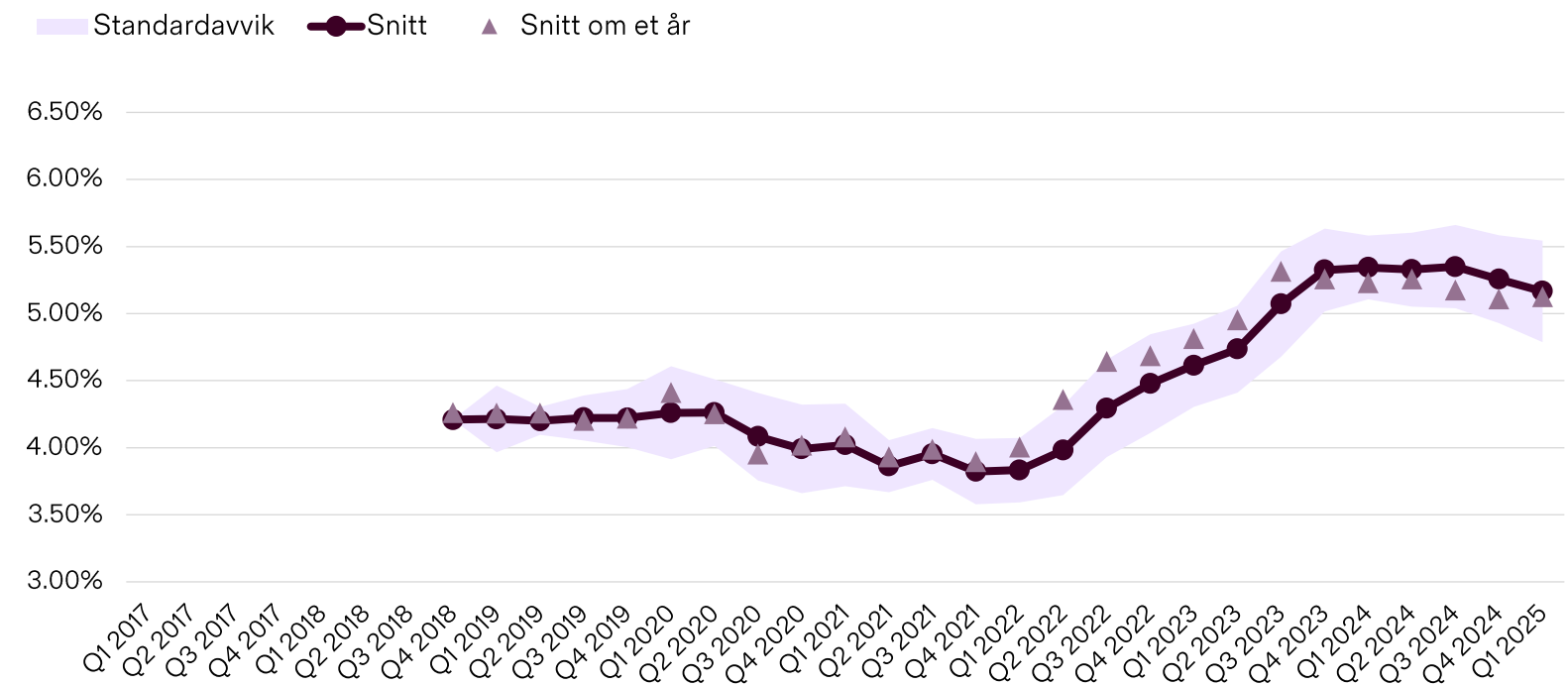
- Netto yield i dag er anslått til 4,55 %, uendret siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,50 %. Dette er en nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD



Kommentar

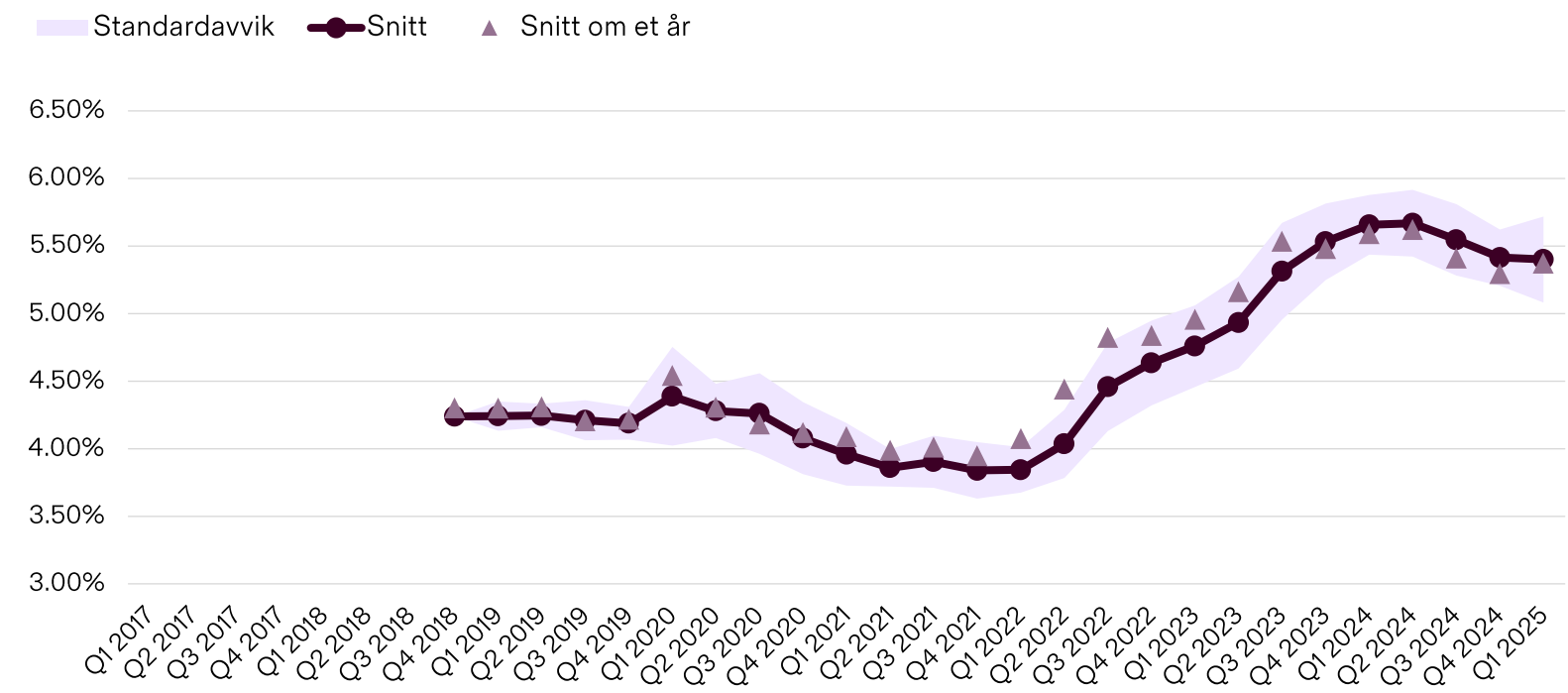
- Netto yield i dag er anslått til 5,15 %, en svak nedgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. Dette betyr ingen endring i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 5 bps på ett-års forventningene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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

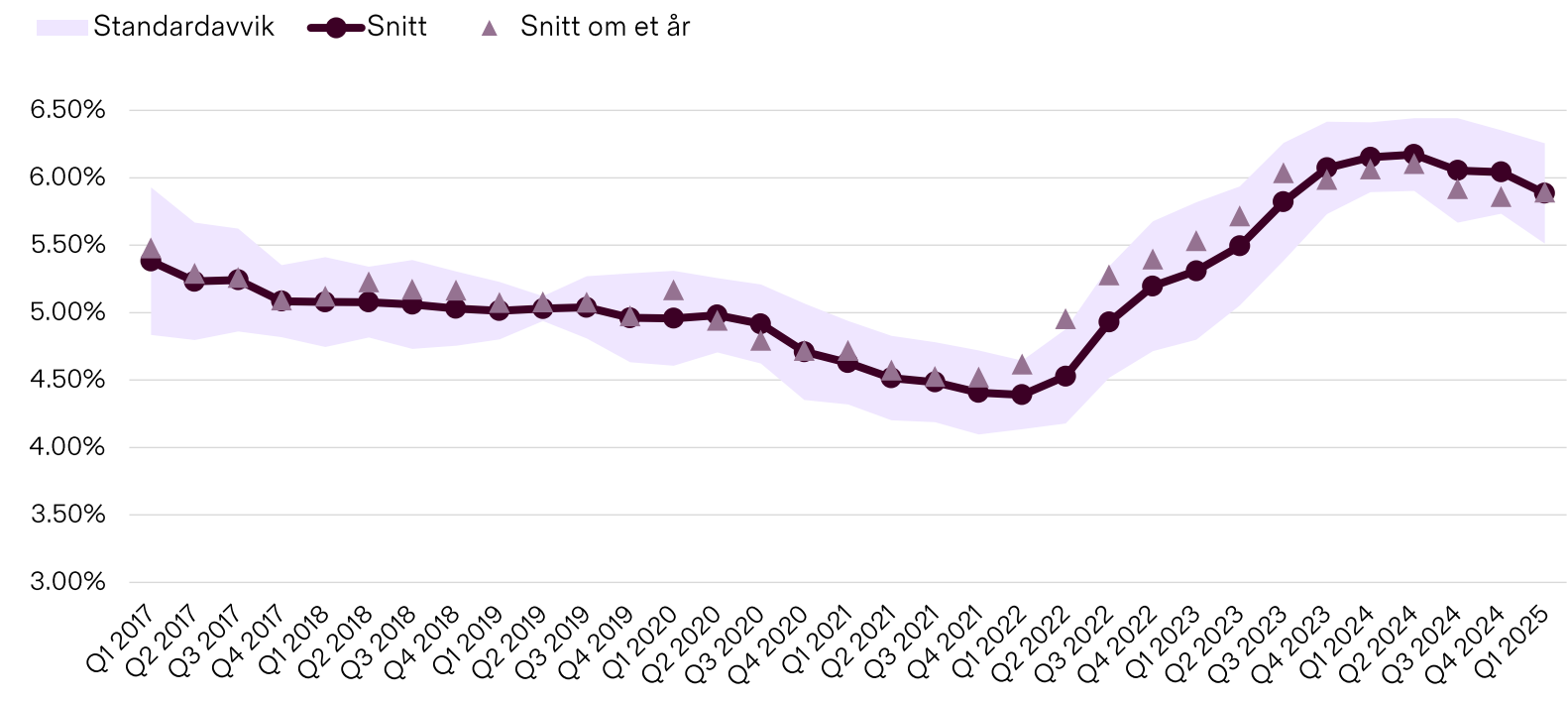
- Netto yield i dag er anslått til 5,40 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette er en svak nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 – Q1 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsefyr



Kommentar

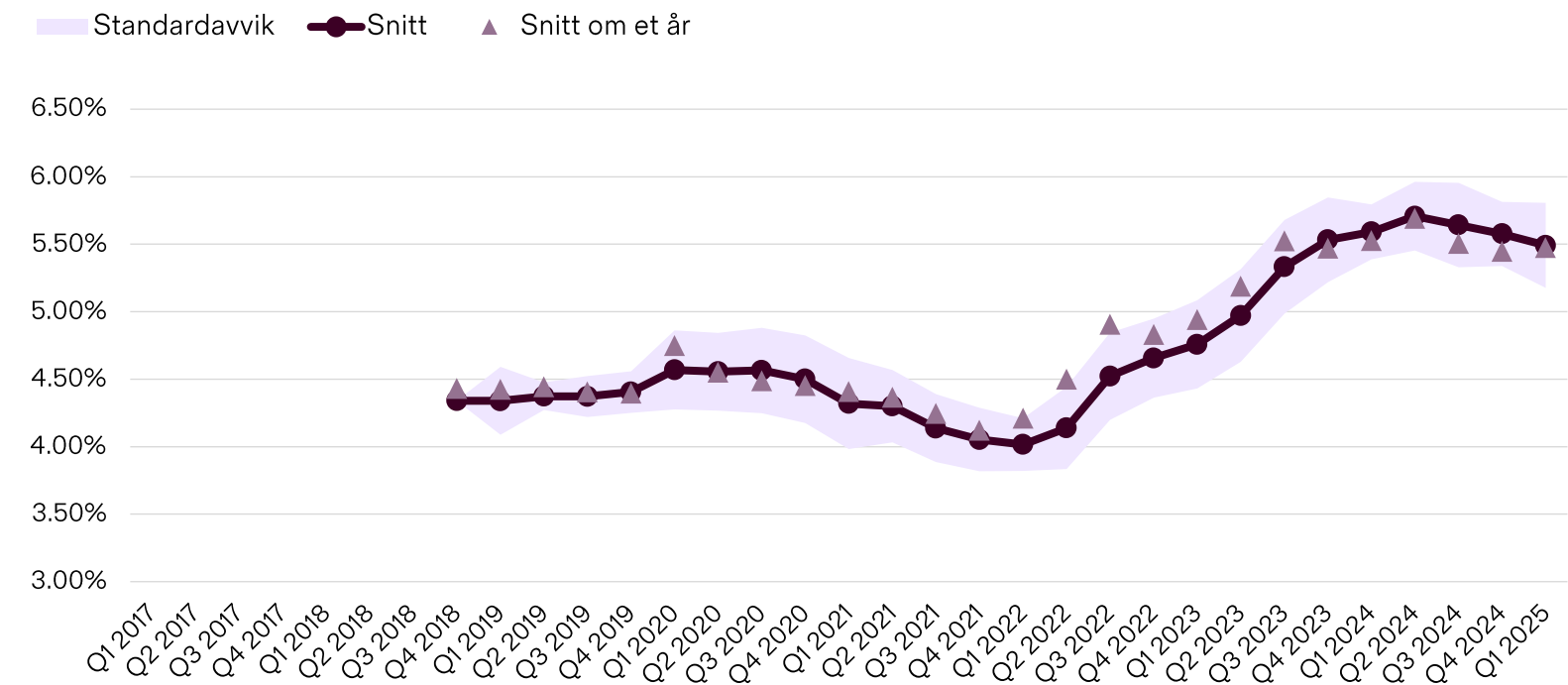
- Netto yield i dag er anslått til 5,90 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,90 %. Dette betyr ingen endring i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventningene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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 – Q1 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



Kommentar

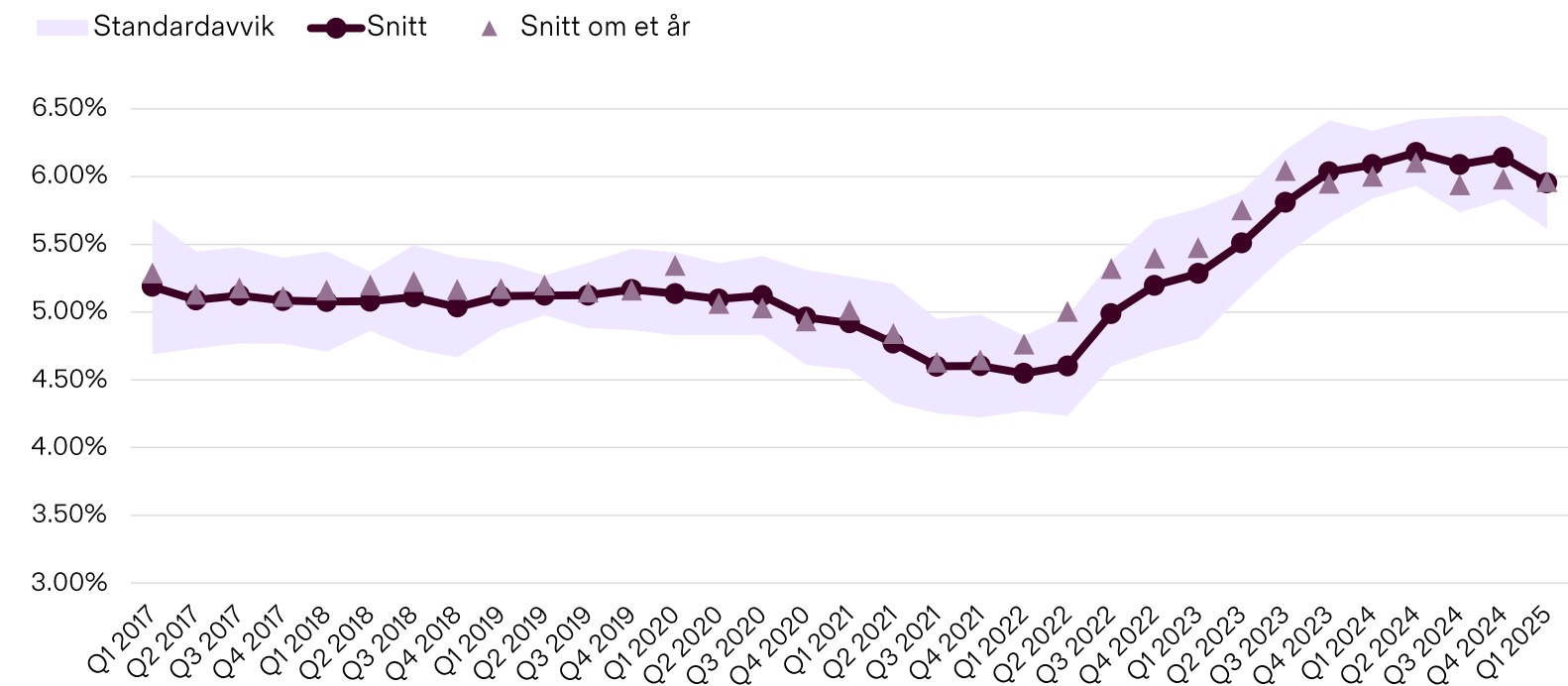
- Netto yield i dag er anslått til 5,50 %, en svak nedgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette betyr ingen endring i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 5,95 %, en nedgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,95 %. Dette betyr ingen endring 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

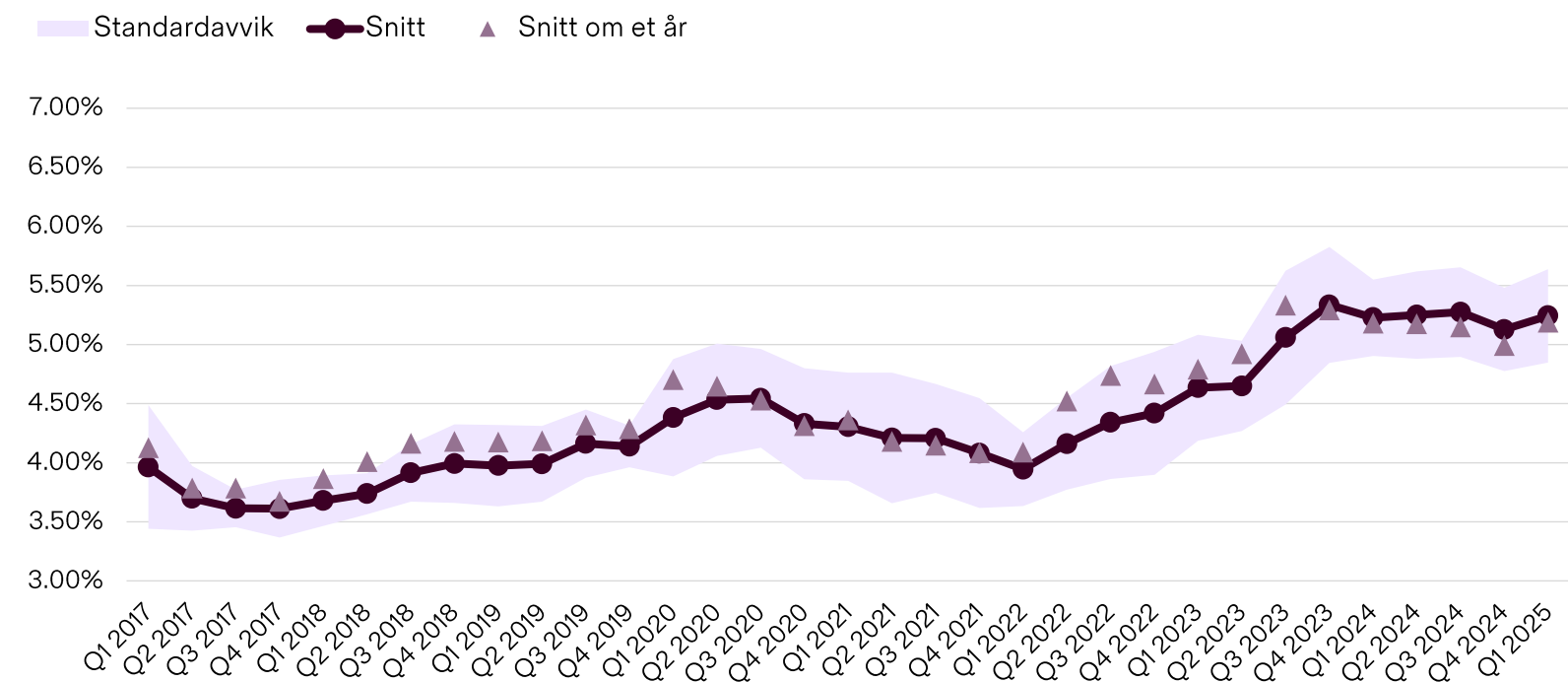
Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

Malling

Handel yielder

Prime handel – Q1 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



Kommentar

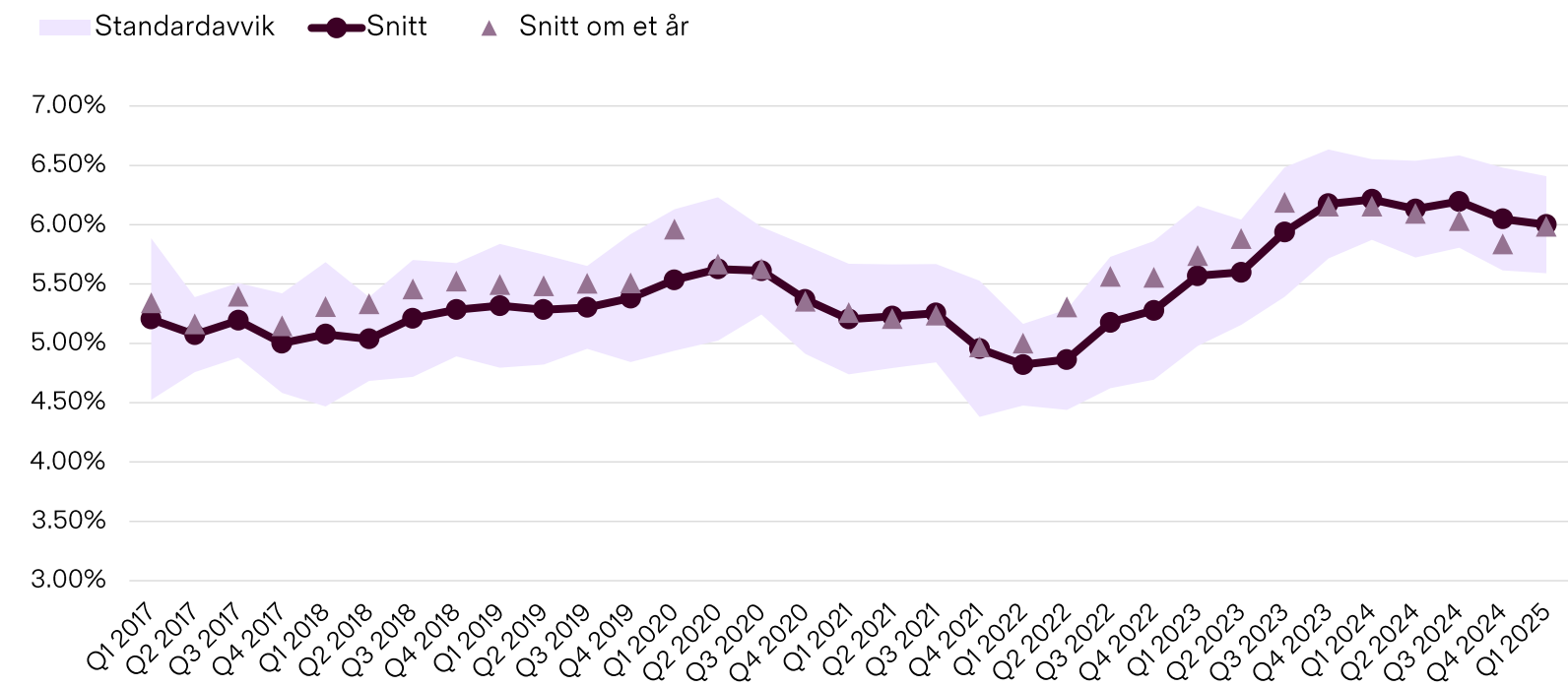
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,20 %. Dette er en minimal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 20 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Handel, ikke vernet hjørnebygg med store vinduer
Areal	2 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal handel



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,00 %, en minimal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,00 %. Dette betyr ingen endring i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

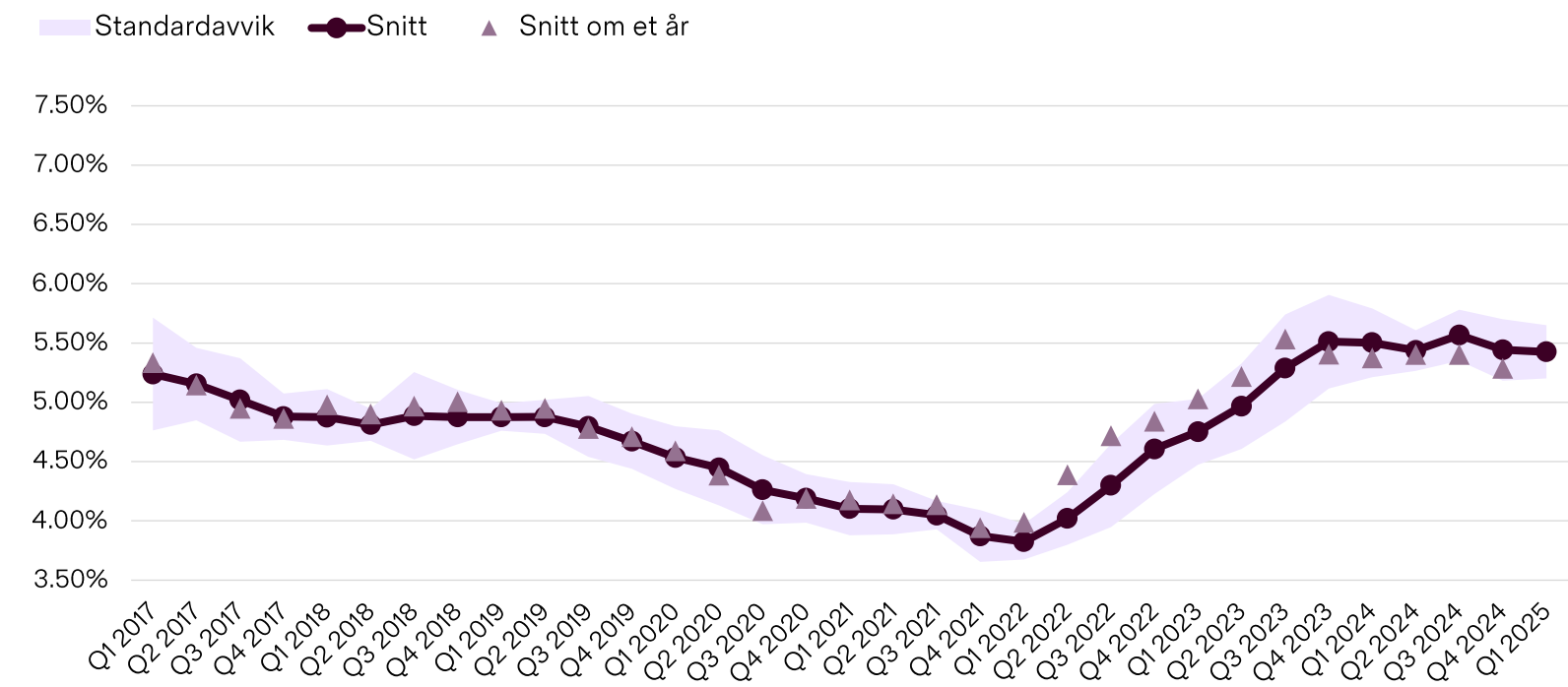
Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m ²
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Majorstuen med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig normaleie inkl. omsetningsleie
Leielengde	5 år

Malling

Lager/logistikk yielder

Prime lager/logistikk Berger – Q1 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger



Kommentar

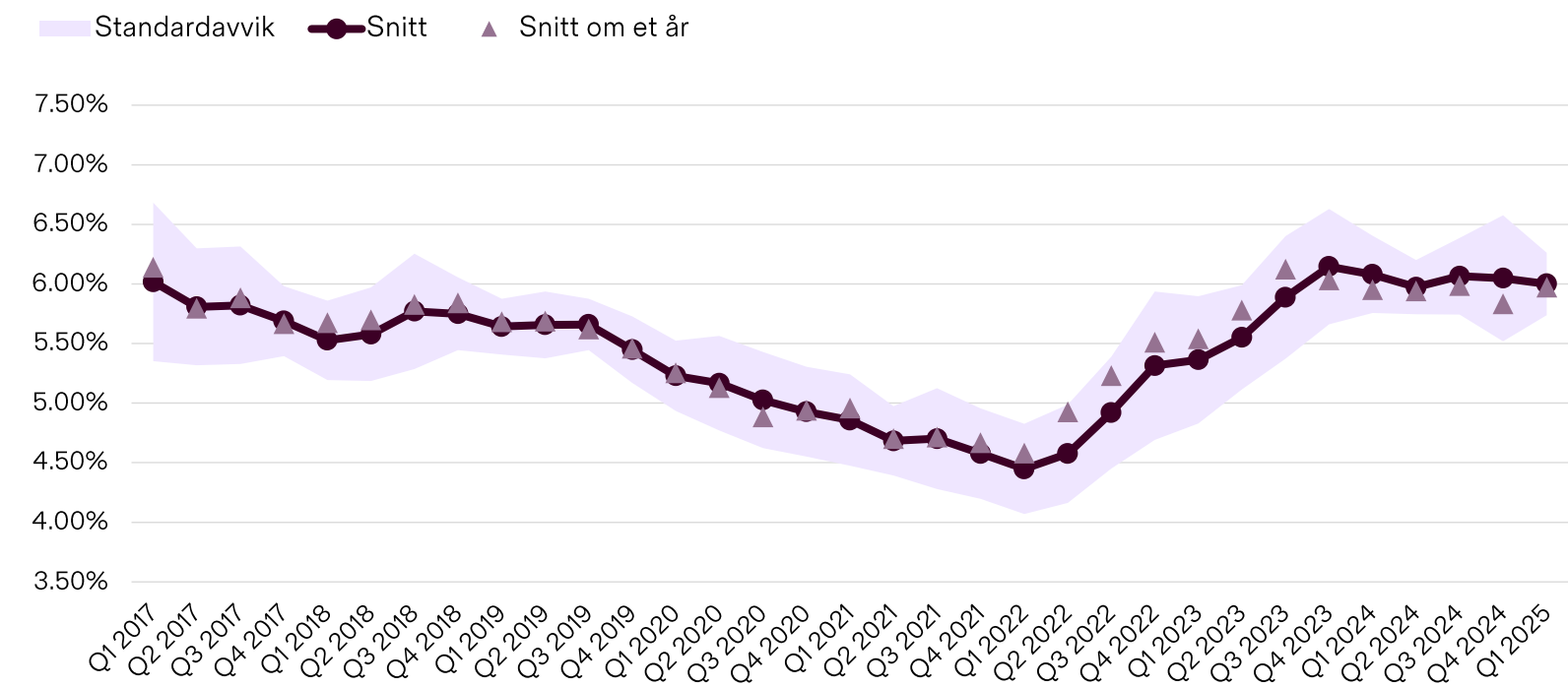
- Netto yield i dag er anslått til 5,45 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en minimal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



Kommentar

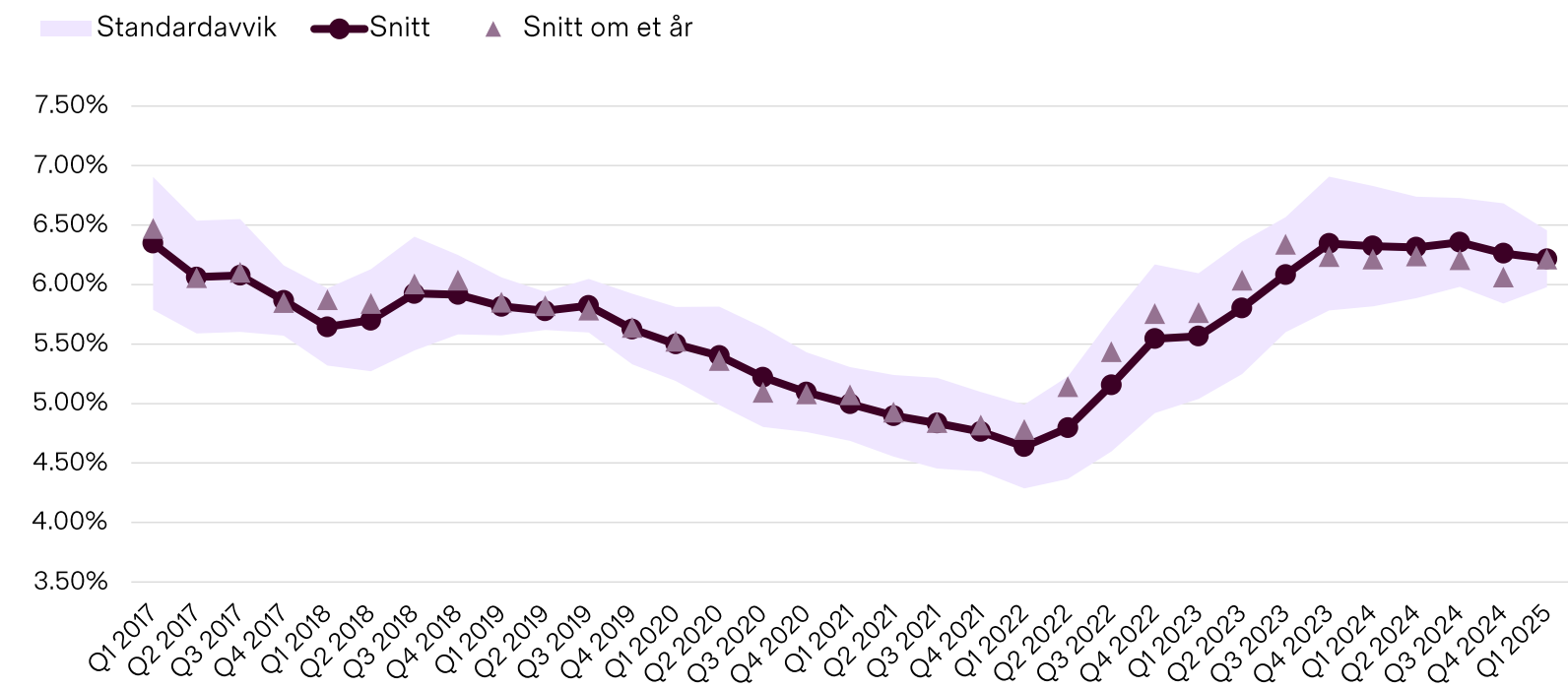
- Netto yield i dag er anslått til 6,00 %, en minimal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,95 %. Dette er en minimal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



Kommentar

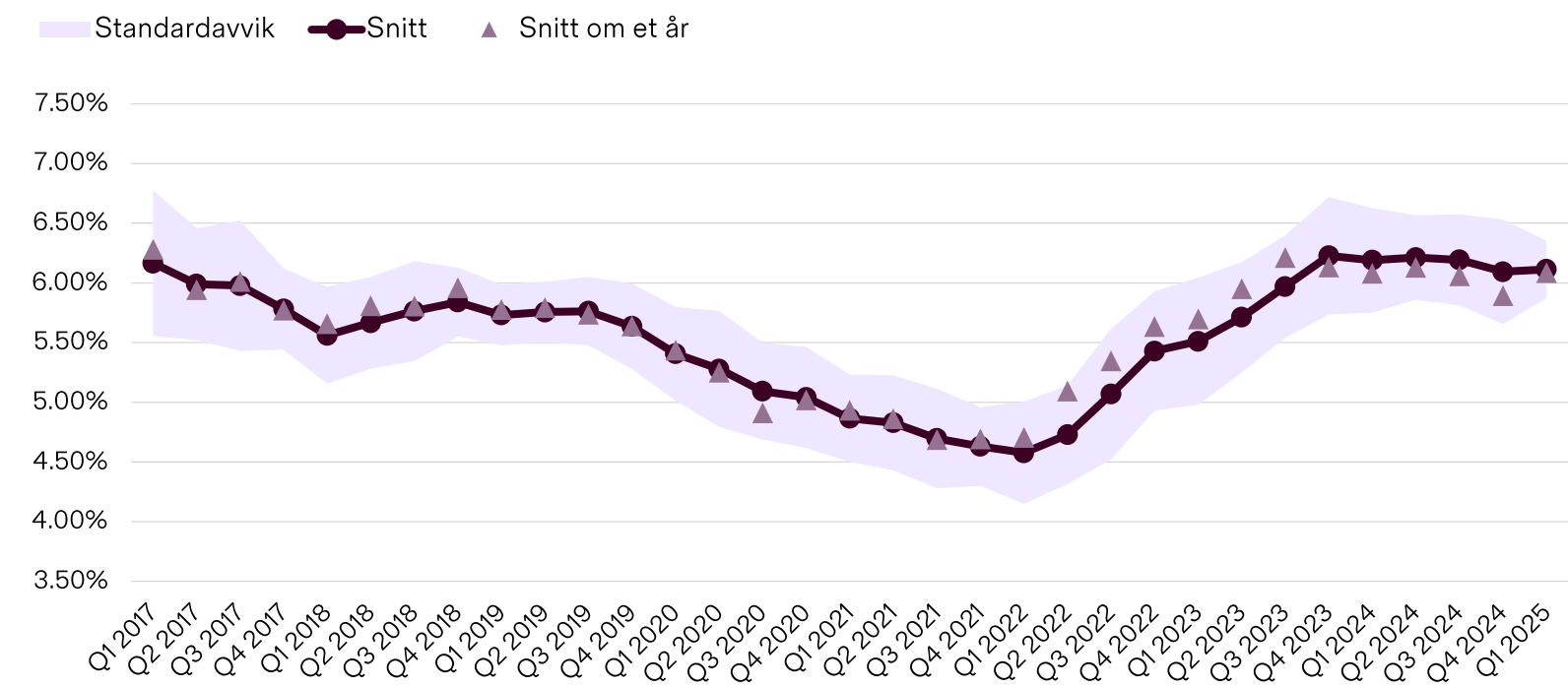
- Netto yield i dag er anslått til 6,20 %, en minimal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette betyr ingen endring i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene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

Nøkkeltall

Areal	20 000 m²
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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



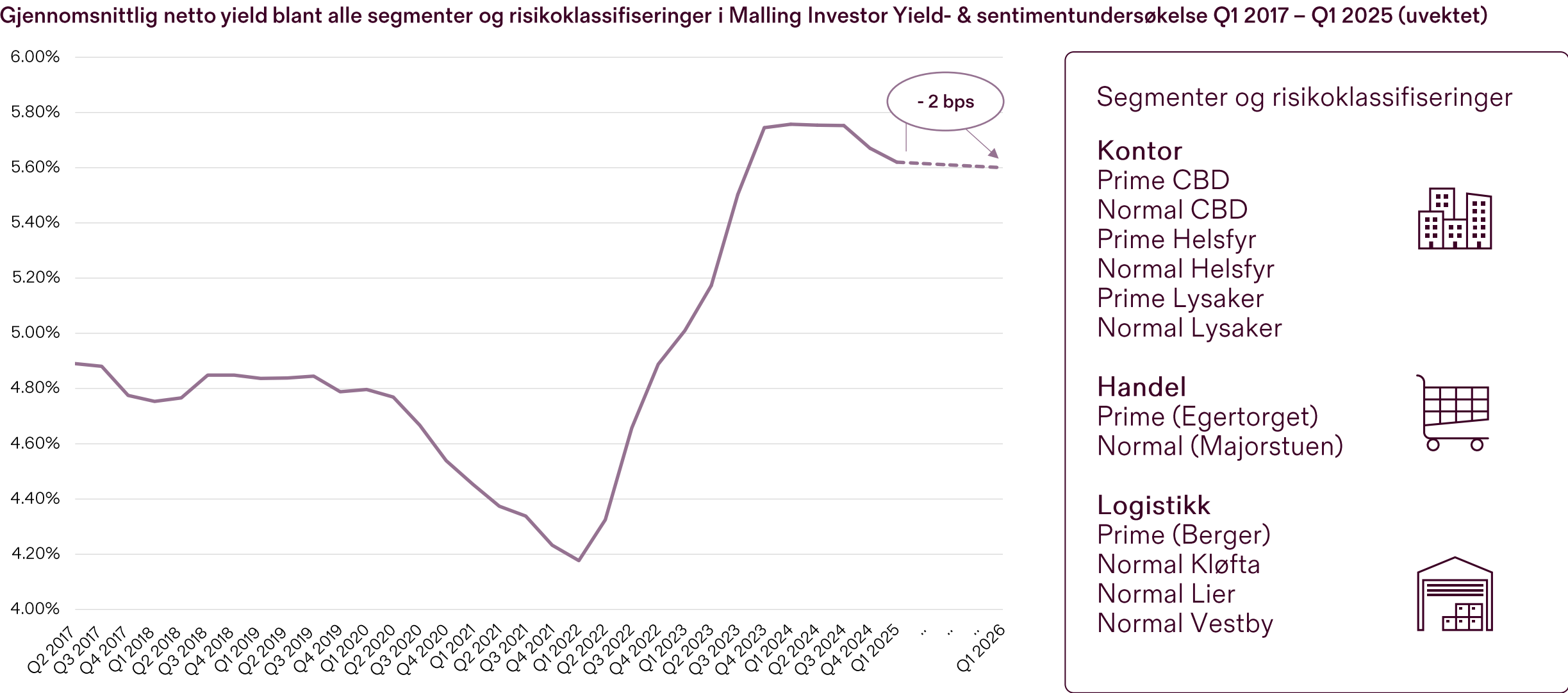
Kommentar

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

Nøkkeltall

Areal	20 000 m²
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 2 bps lavere yielder om et år



Malling

Takk til dere som deltok i undersøkelsen!