

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q2 2025

Undersøkelsen utført:

16.06.25 - 27.06.25

N=20 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

53 %

Noe lavere andel nettokjøpere enn ved forrige undersøkelse

Andelen som ønsker økt eksponering mot næringseiendom de kommende 12 månedene falt 6 prosentpoeng.

4.50 %
(4.50 %)*

Prime kontor yield måles til et snitt på 4,50 %

Prime yield kontor faller 5 bps fra forrige kvartal. Investorene forventer kun en marginal nedgang på 5 bps til 4,45 % om 12 måneder.



Kontorsegmentet har fortsatt størst andel av nettokjøpere, opp fra Q1 2025

Andelen nettokjøpere innen kontoreiendom er på 67 %, 8 prosentpoeng høyere enn i Q1 2025.

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	4,50 %	- 5 bps	▼	4,45 %	- 5 bps	▼
Normal Kontor: CBD	5,25 %	+ 10 bps	▲	5,15 %	0 bps	—
Prime Kontor: Helsfyr	5,40 %	0 bps	—	5,35 %	0 bps	—
Normal Kontor: Helsfyr	6,05 %	+ 15 bps	▲	6,00 %	+ 10 bps	▲
Prime Kontor: Lysaker	5,55 %	+ 5 bps	▲	5,50 %	0 bps	—
Normal Kontor: Lysaker	6,15 %	+ 20 bps	▲	6,10 %	+ 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	—	5,20 %	0 bps	—
Normal Handel	6,00 %	+ 30 bps	▲	6,25 %	+ 25 bps	▲

Logistikk:

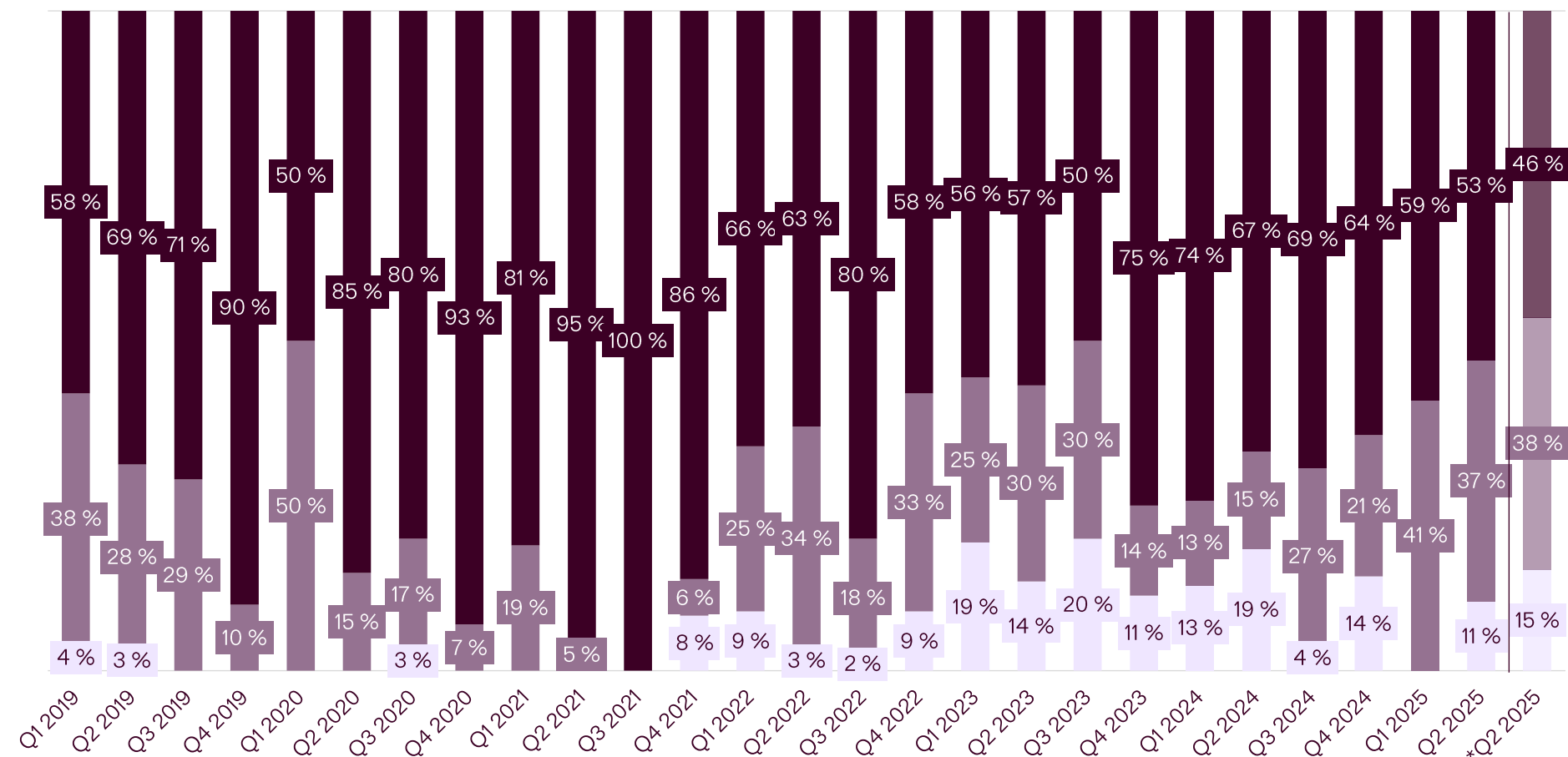


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal		Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Logistikk	5,60 %	+ 15 bps	▲	5,50 %	+ 10 bps	▲
Normal Logistikk: Kløfta	6,25 %	+ 25 bps	▲	6,20 %	+ 25 bps	▲
Normal Logistikk: Lier	6,45 %	+ 25 bps	▲	6,35 %	+ 15 bps	▲
Normal Logistikk: Vestby	6,30 %	+ 20 bps	▲	6,25 %	+ 15 bps	▲
Prime Last mile-Logistikk	5,70 %	+ 15 bps	▲	5,65 %	+ 15 bps	▲
Normal Last mile-Logistikk	6,30 %	+ 35 bps	▲	6,25 %	+ 35 bps	▲

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettkjøper



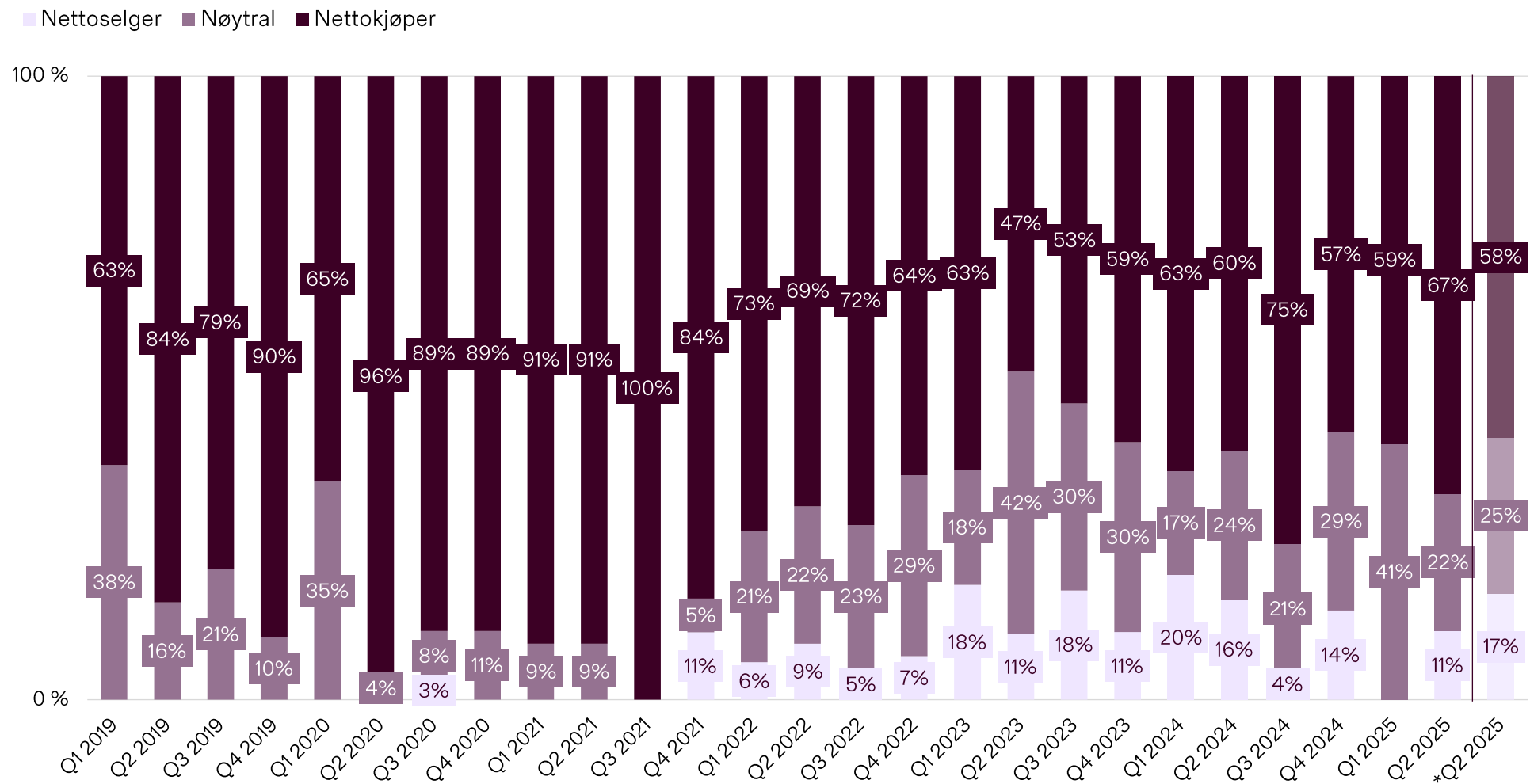
Andelen nettkjøpere av næringseiendom de neste 12 månedene i Q2 2025 er på 53 % av investorene. Utviklingen er dog noe ned fra de foregående kvartalene. Andelen nøytrale har hatt en marginal nedgang på 4 prosent poeng siden foregående kvartal. Samtidig er andelen som sier de er nettoselgere de neste 12 månedene 11 %, opp fra 0 % i vår foregående undersøkelse.

*Ekskludert syndikatorer er andelen nettkjøpere 46 %.

*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 %

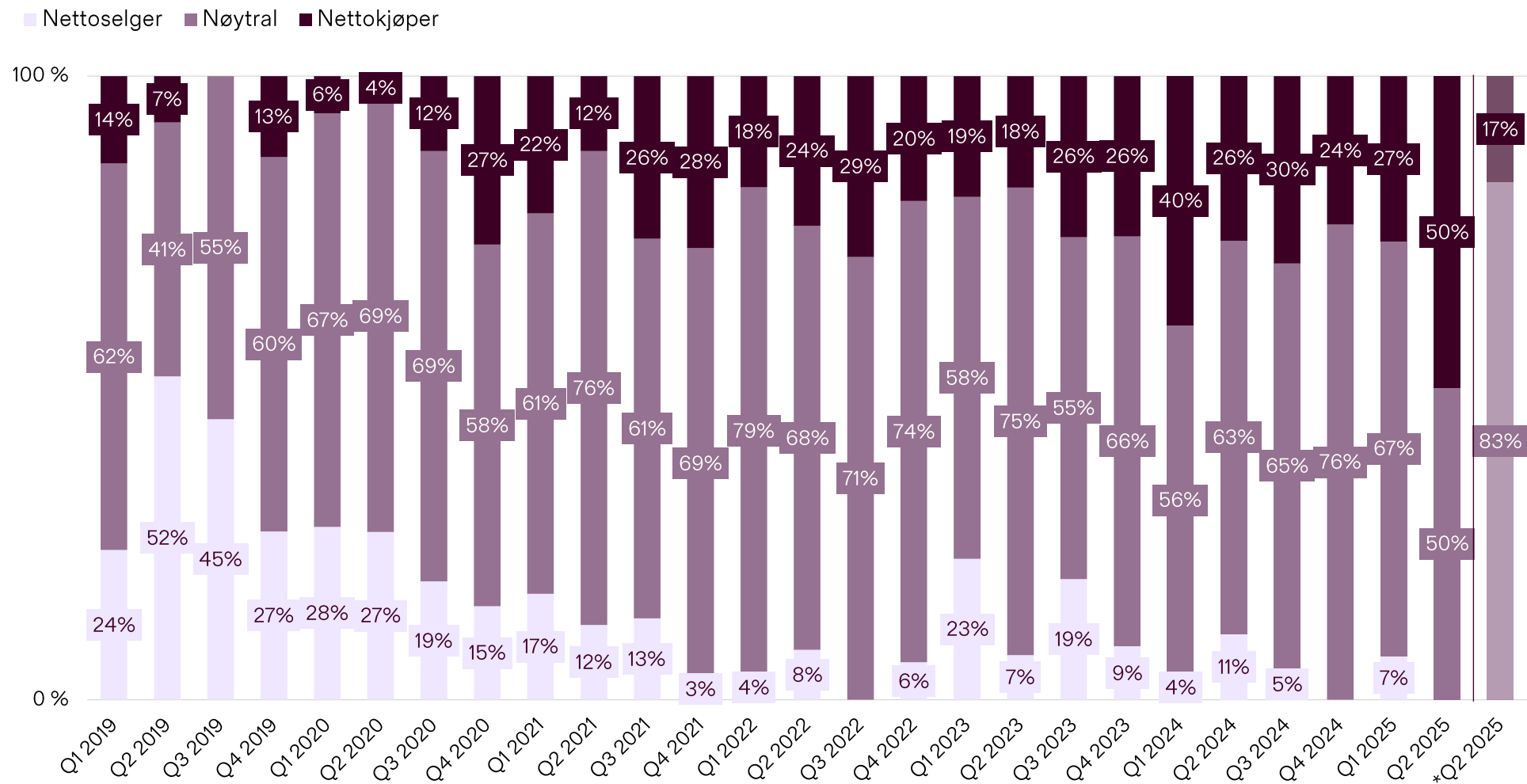


Andelen som svarer de er nettokjøpere av kontoreiendom de neste 12 månedene er på 67 % nivå per Q2 2025, noe som er en svak oppgang på 8 prosentpoeng fra Q1 2025. Andelen nøytrale utgjør 22 % av besvarelsene og har falt fra 41 % i Q1 2025. Netto selgere av kontoreiendom er 11 %, opp fra 0 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikater er andelen nettokjøpere 58 %.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

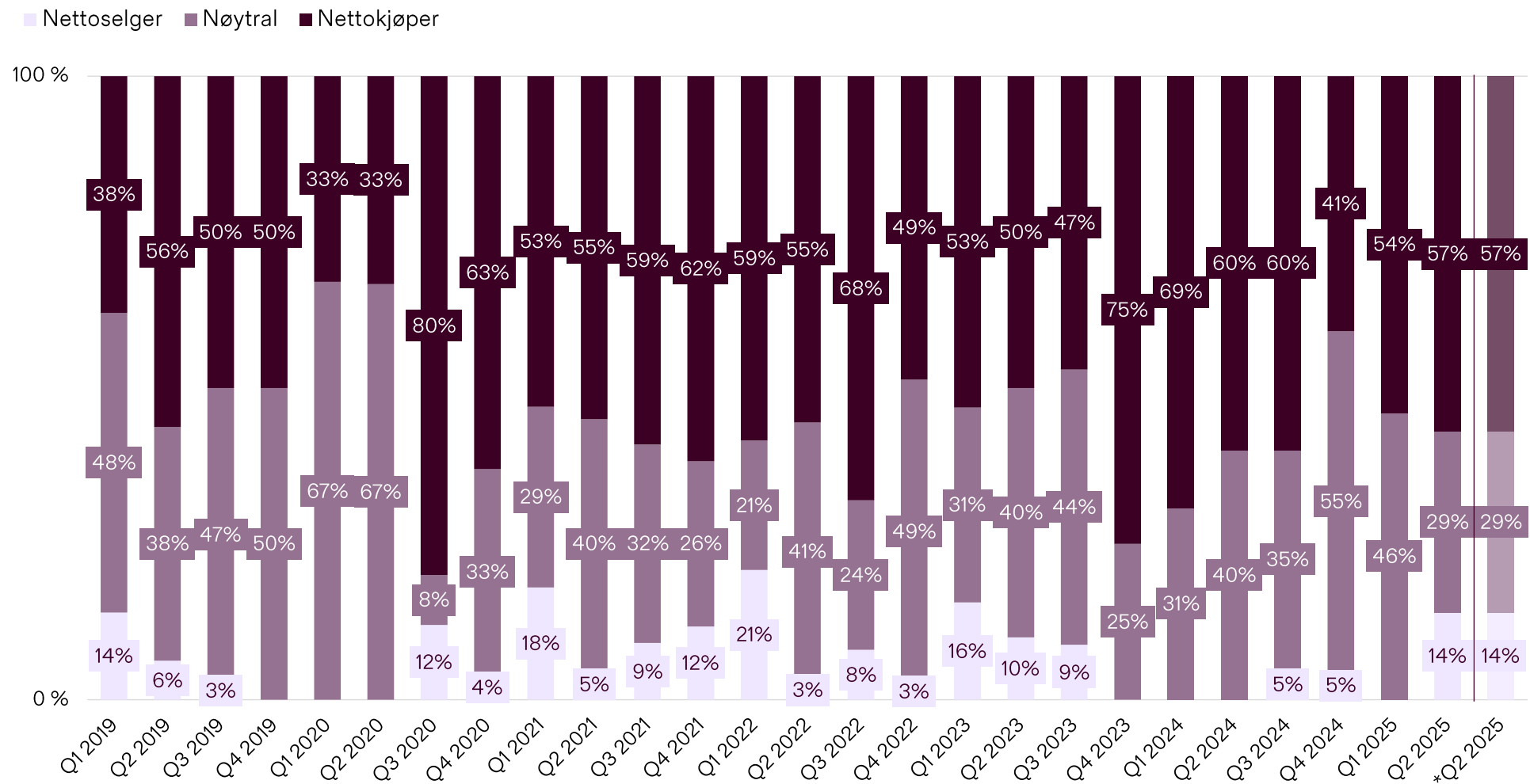


Andelen som svarer at de ønsker å være nettokjøper av handelseiendom er i Q2 2025 på 50 %. Det er nesten dobbelt så mange som i Q1. Andelen nøytrale investorer er også på 50 %. Ingen av respondentene er nettoselgere av handelseiendom per Q2 2025.

*Ekskludert syndikatoerer er andelen nettokjøpere 17 %.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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



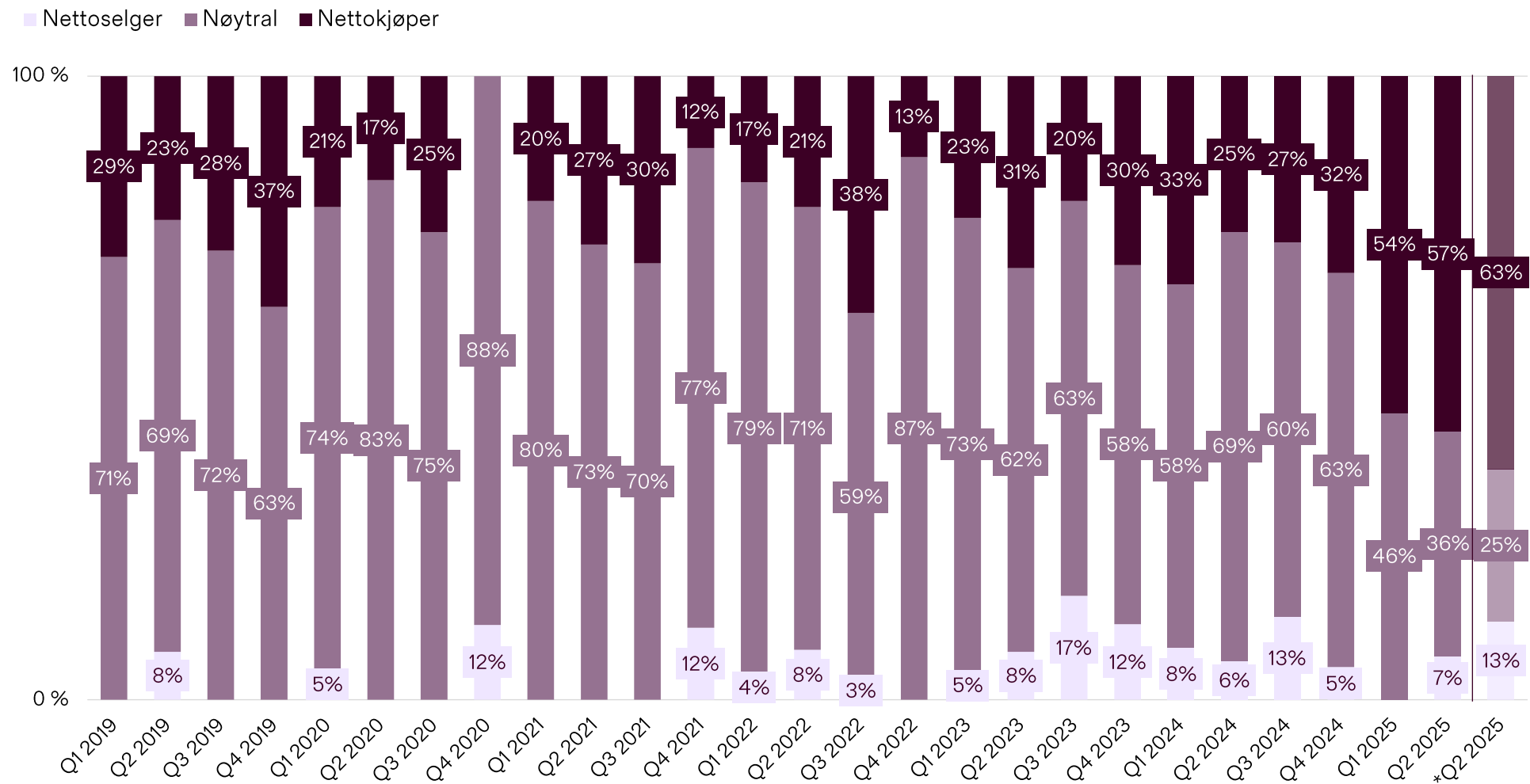
Andelen nettokjøper av lager- og logistikkeiendom har økt en del det siste kvartalet, og er nå målt til 57 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Det er marginalt opp 3 prosentpoeng fra Q1 2025. Nettoselgere er på 14 %, opp fra 0 % fra Q1. 29 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

*Ekskludert syndikatoører er andelen nettokjøpere på samme nivåer.

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

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 Q2 2025 målt til 57 % av respondentene. Det er marginalt opp 3 prosentpoeng fra forrige kvartal. Andelen som ønsker å være nøytrale de kommende 12 månedene er på 36 %. 7 % av investorene ønsker å være nettoselgere, opp fra 0 % i Q1.

*Ekskludert syndikater er andelen nettokjøpere 6 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

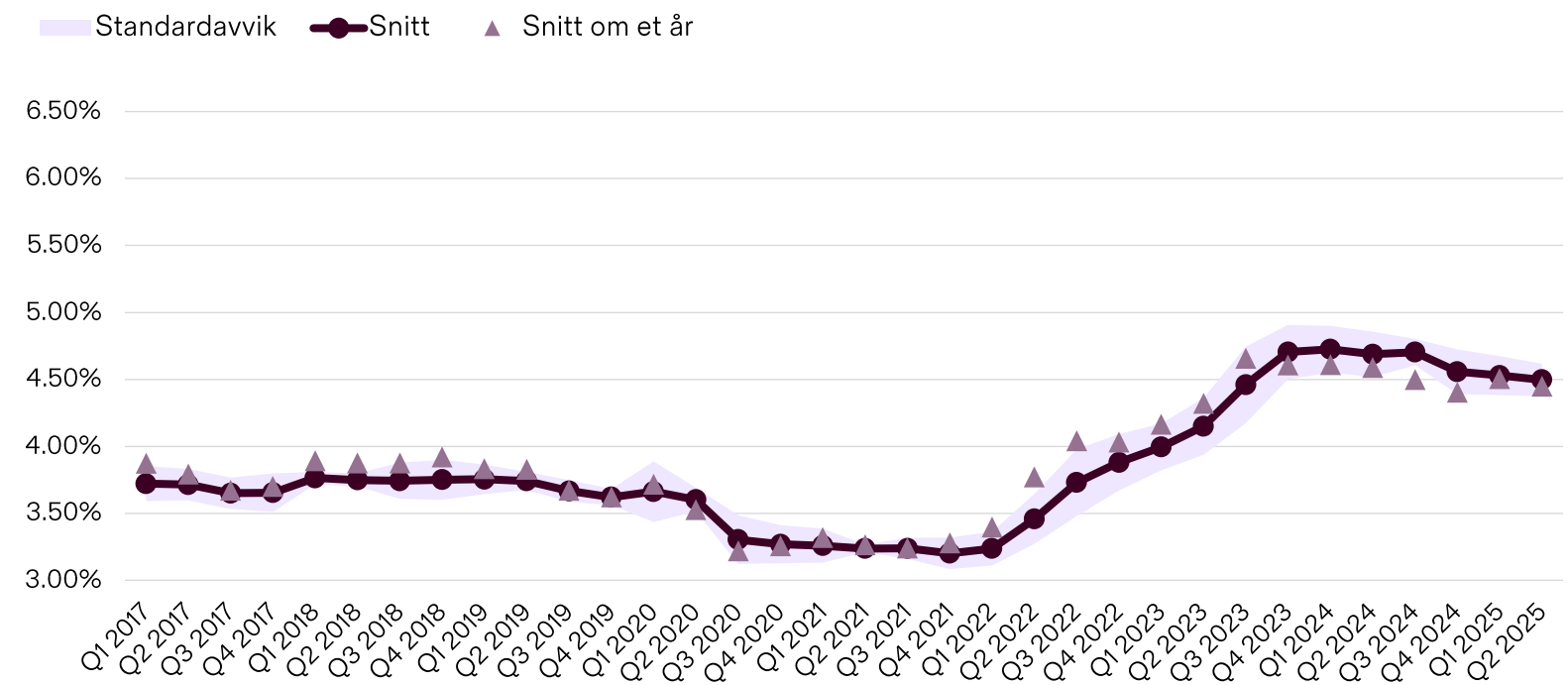


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

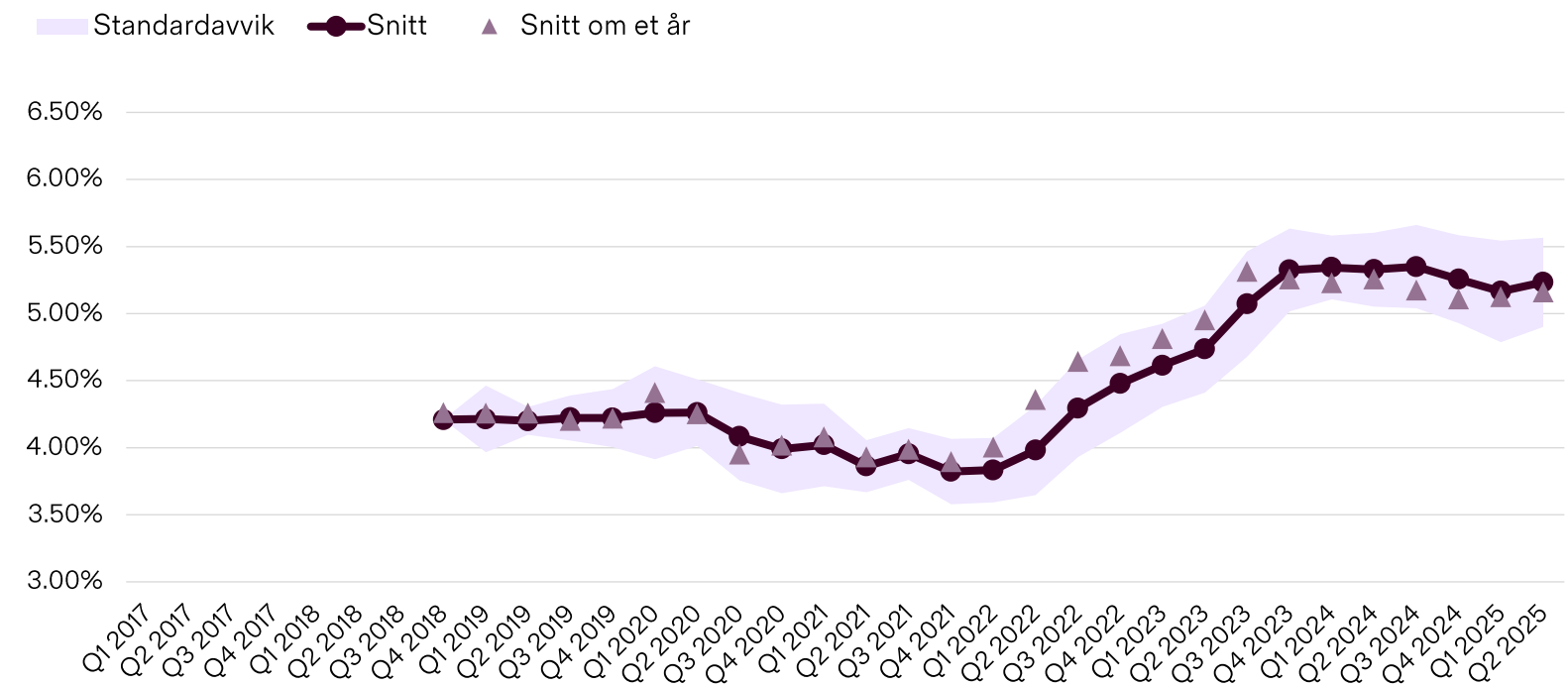
- Netto yield i dag er anslått til 4,50 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,45 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD



Kommentar

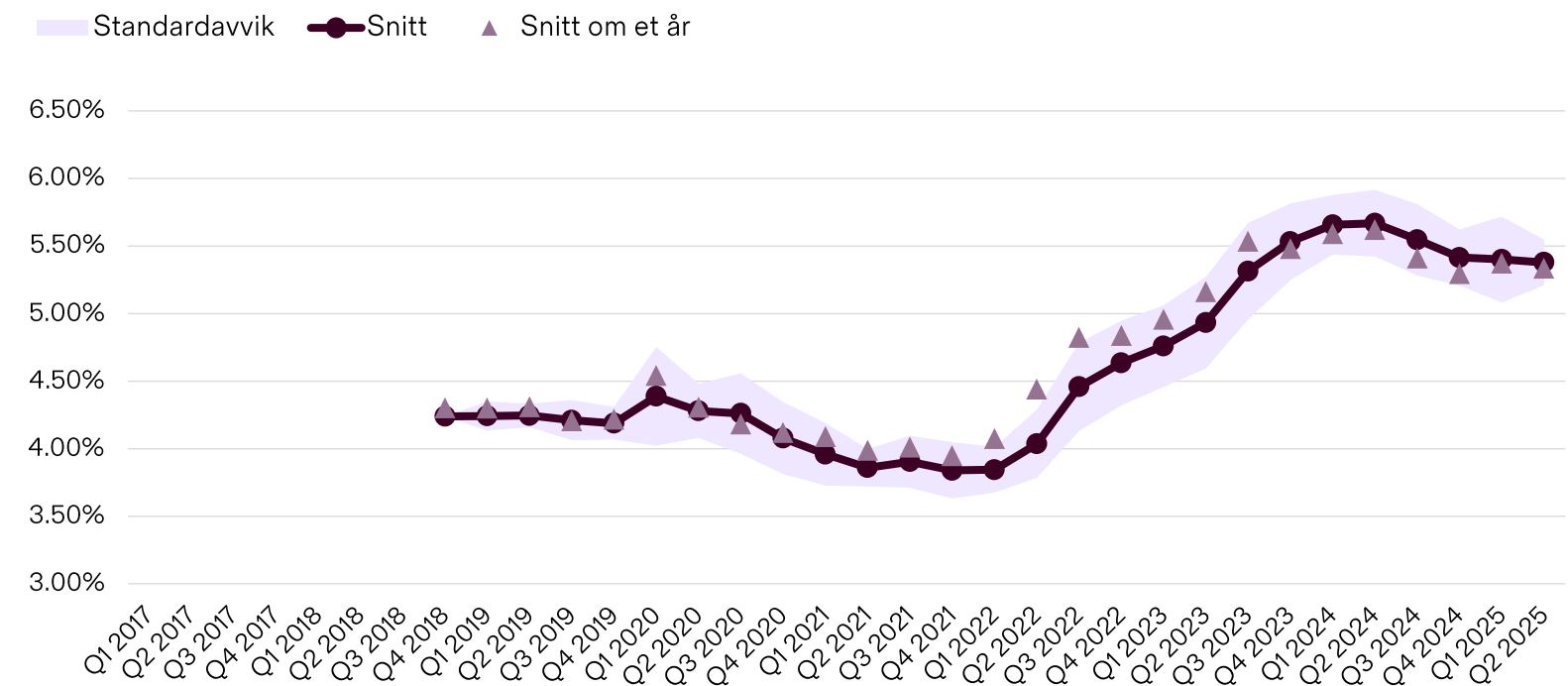
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. Dette betyr en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

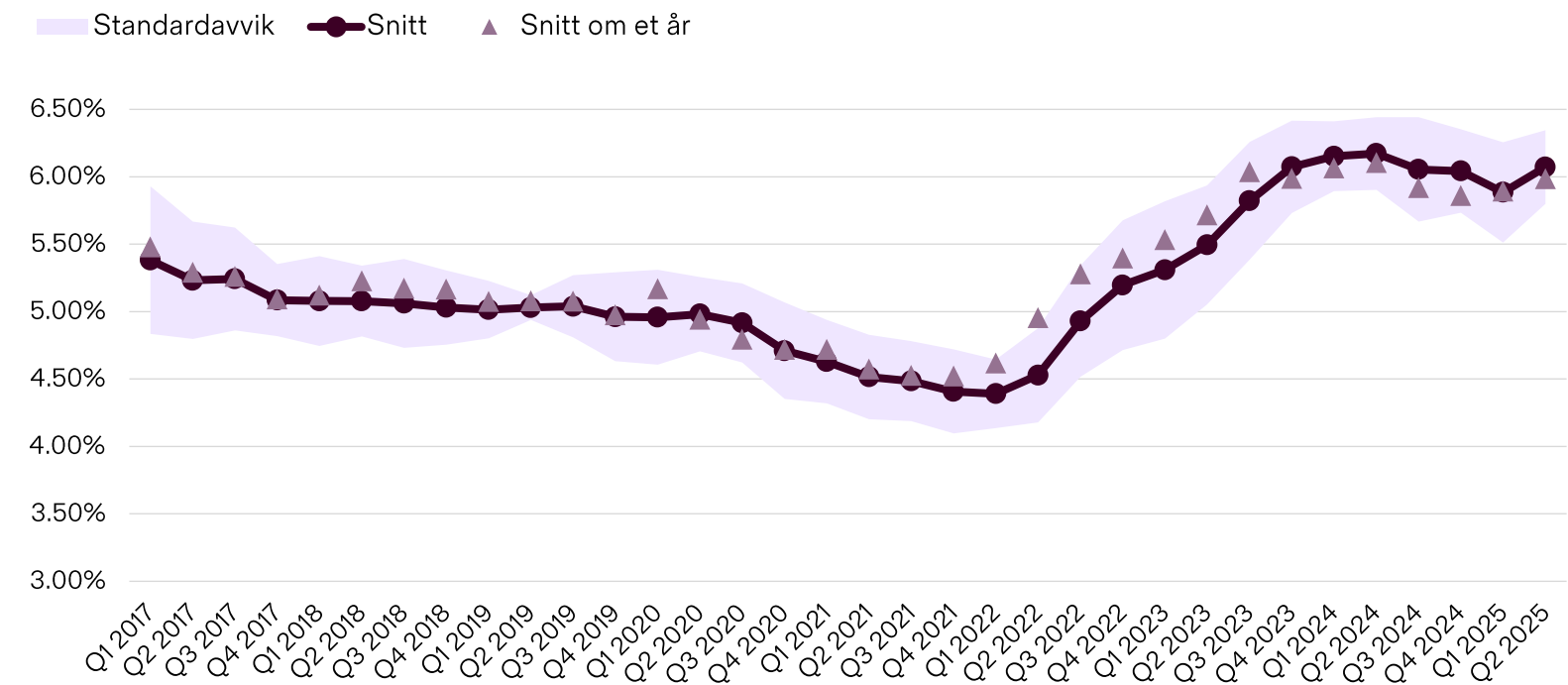
- Netto yield i dag er anslått til 5,40 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og flat utvikling på ett-års forventningene 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 Helsingør – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsingør



Kommentar

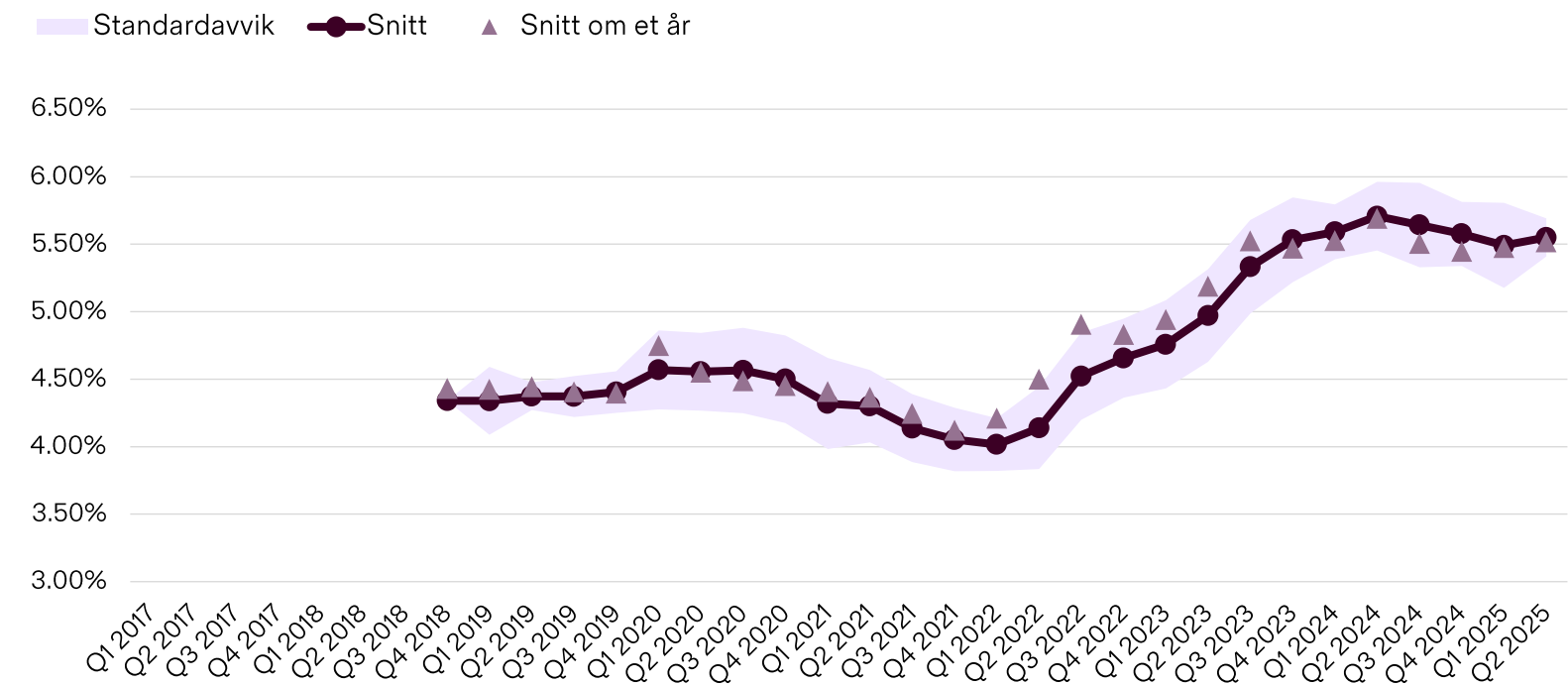
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,00 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Helsingør 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



Kommentar

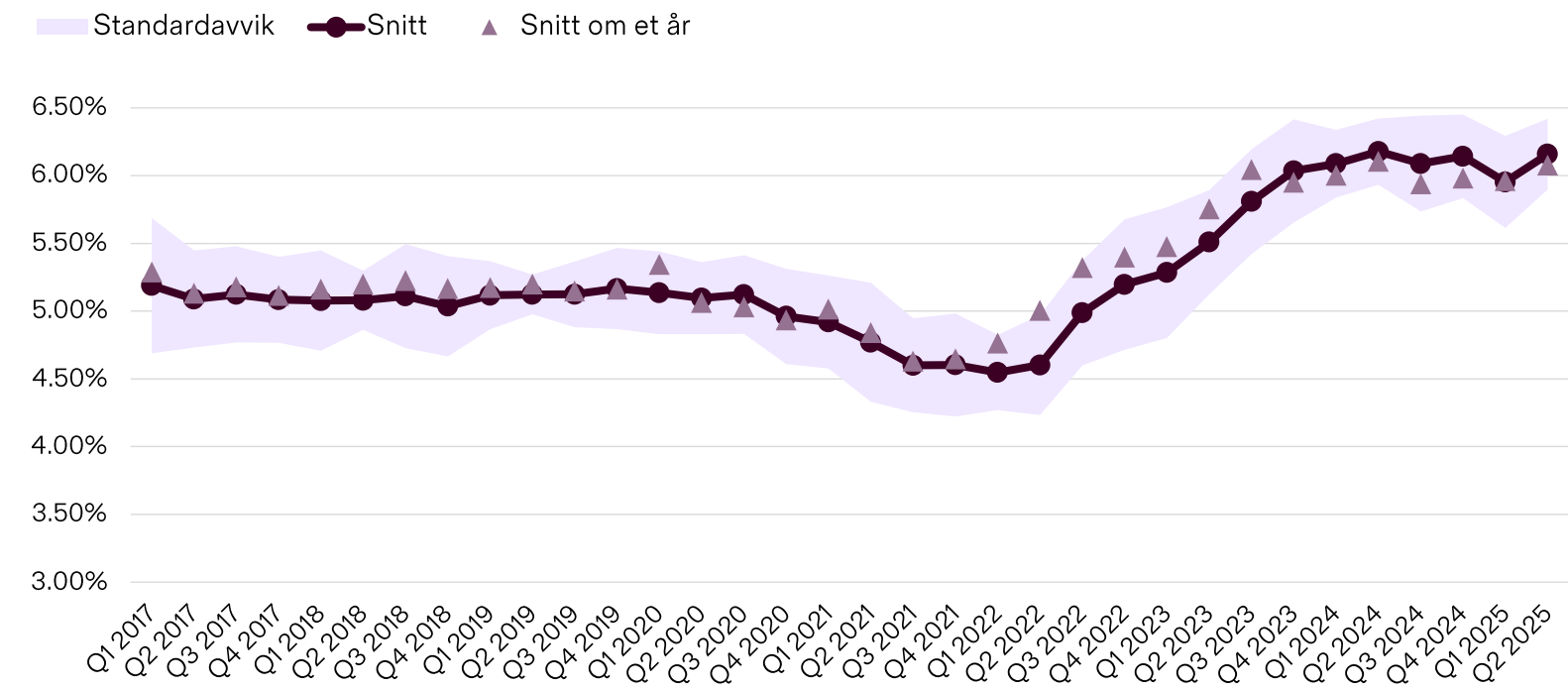
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette en marginal nedgang på 5 bps 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

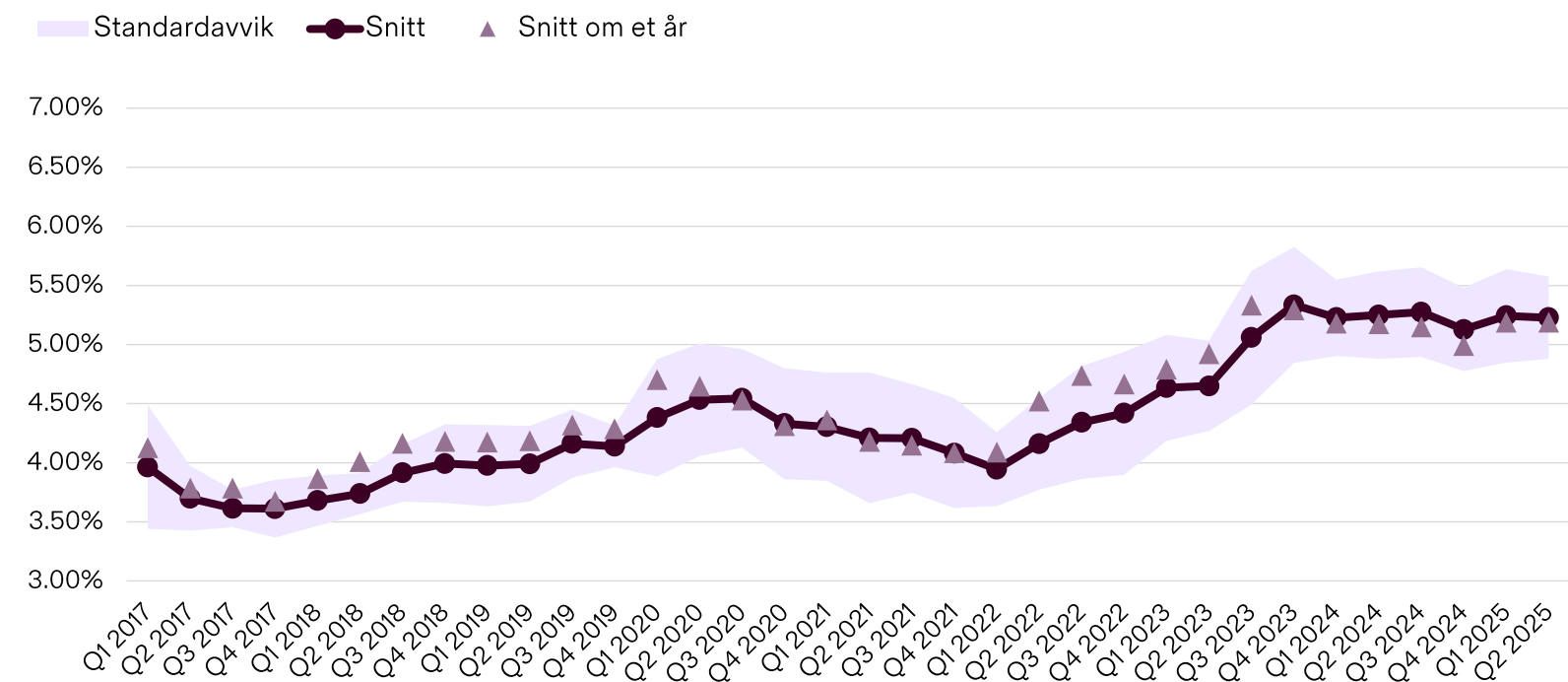
Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp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

Malling

Handel yielder

Prime handel – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



Kommentar

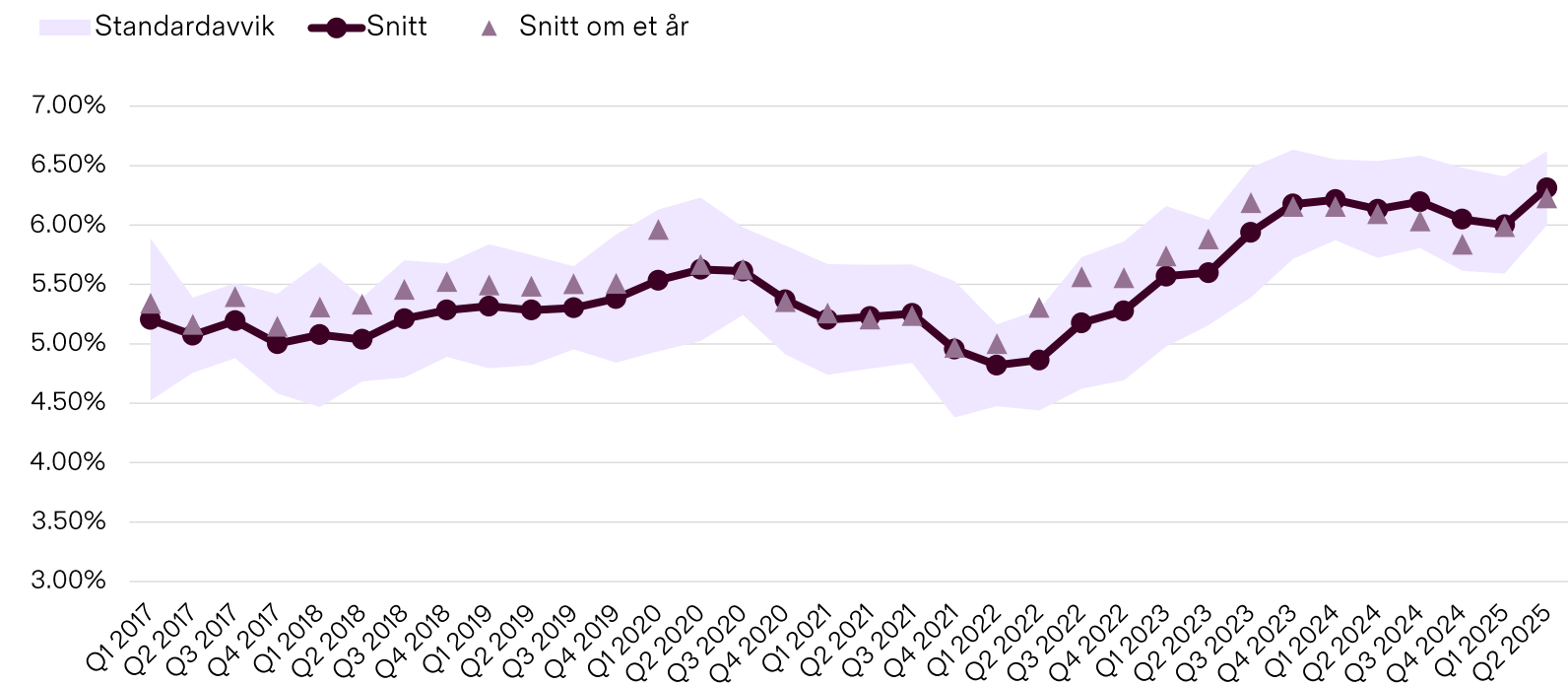
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,20 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene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

Nøkkeltall

Type	Handel, ikke vernet 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal handel



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,30 %, en oppgang på 30 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,25 %. Dette betyr en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 25 bps på ett-års forventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

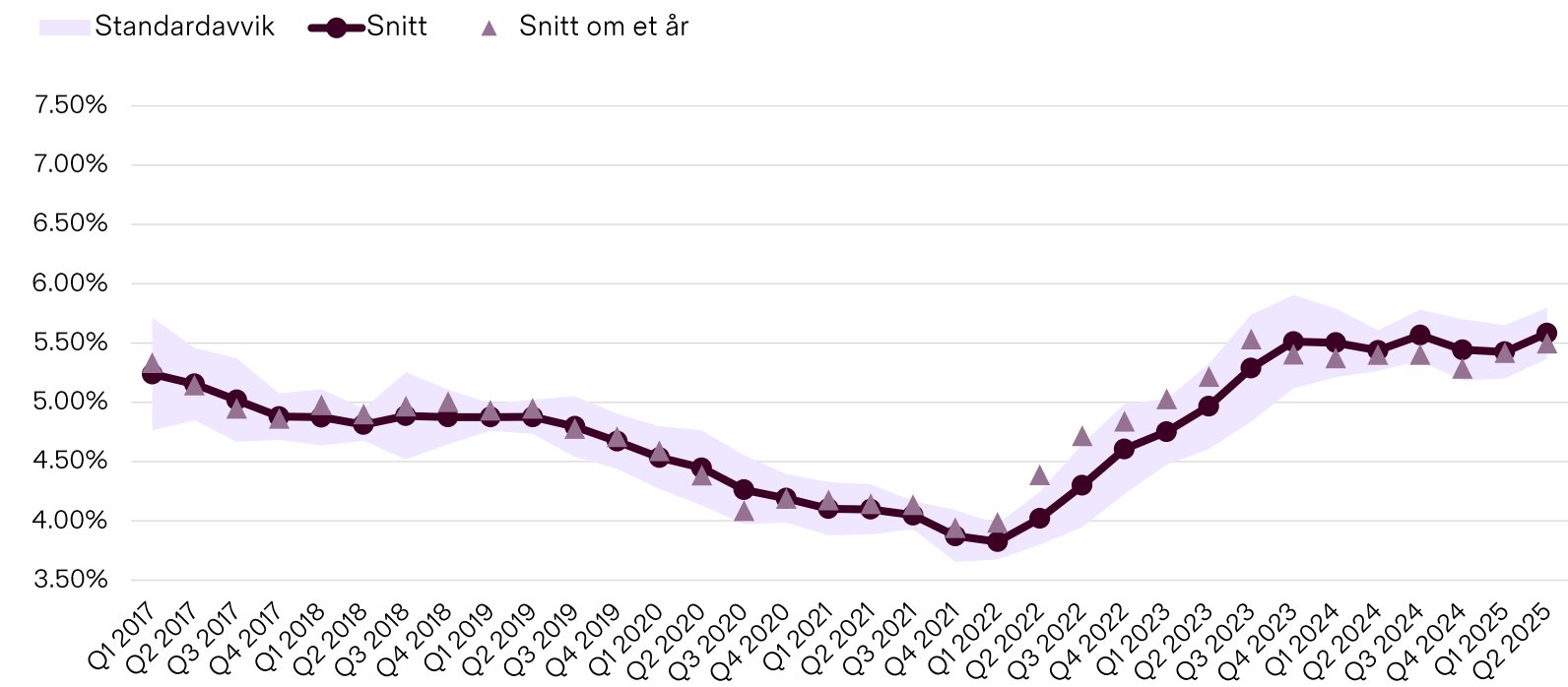
Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m ²
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Majorstuen med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig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

Malling

Lager/logistikk yielder

Prime lager/logistikk Berger – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger



Kommentar

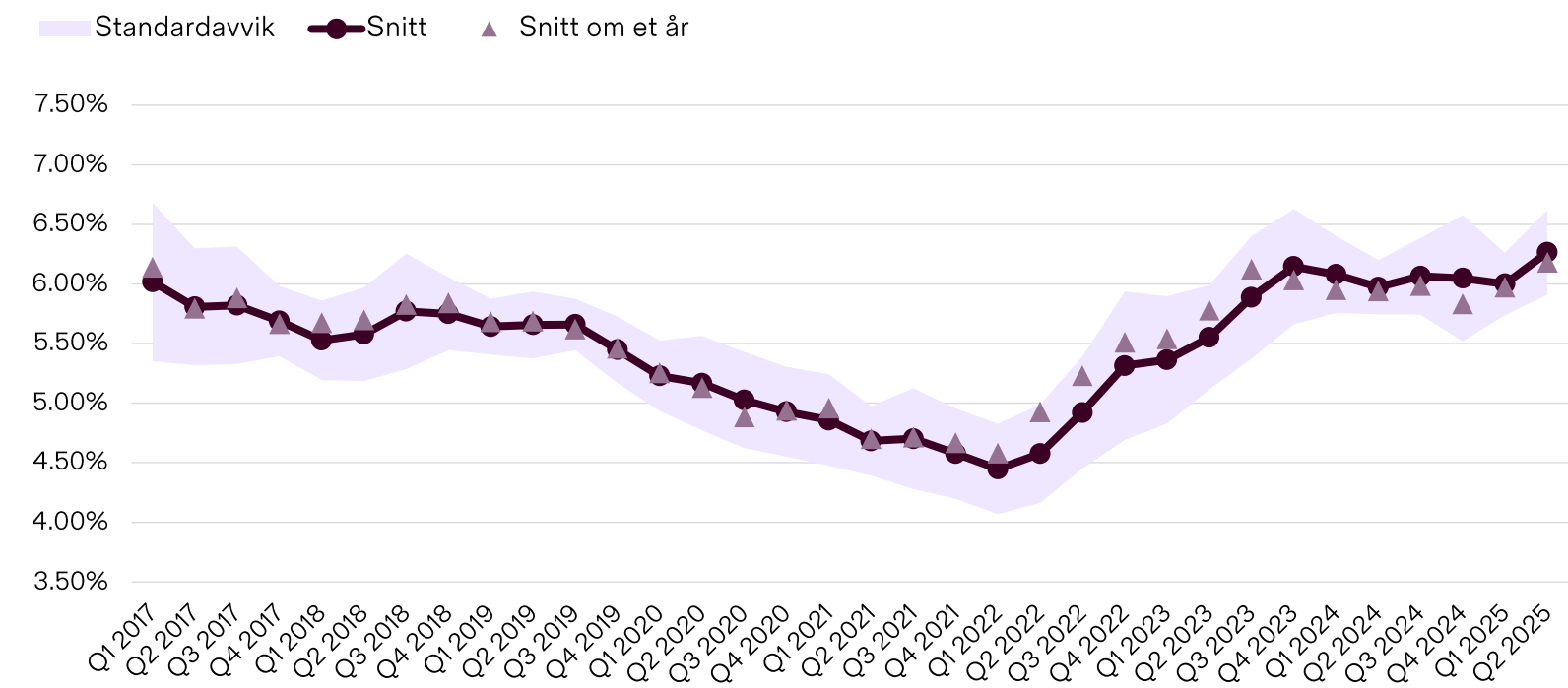
- Netto yield i dag er anslått til 5,60 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



Kommentar

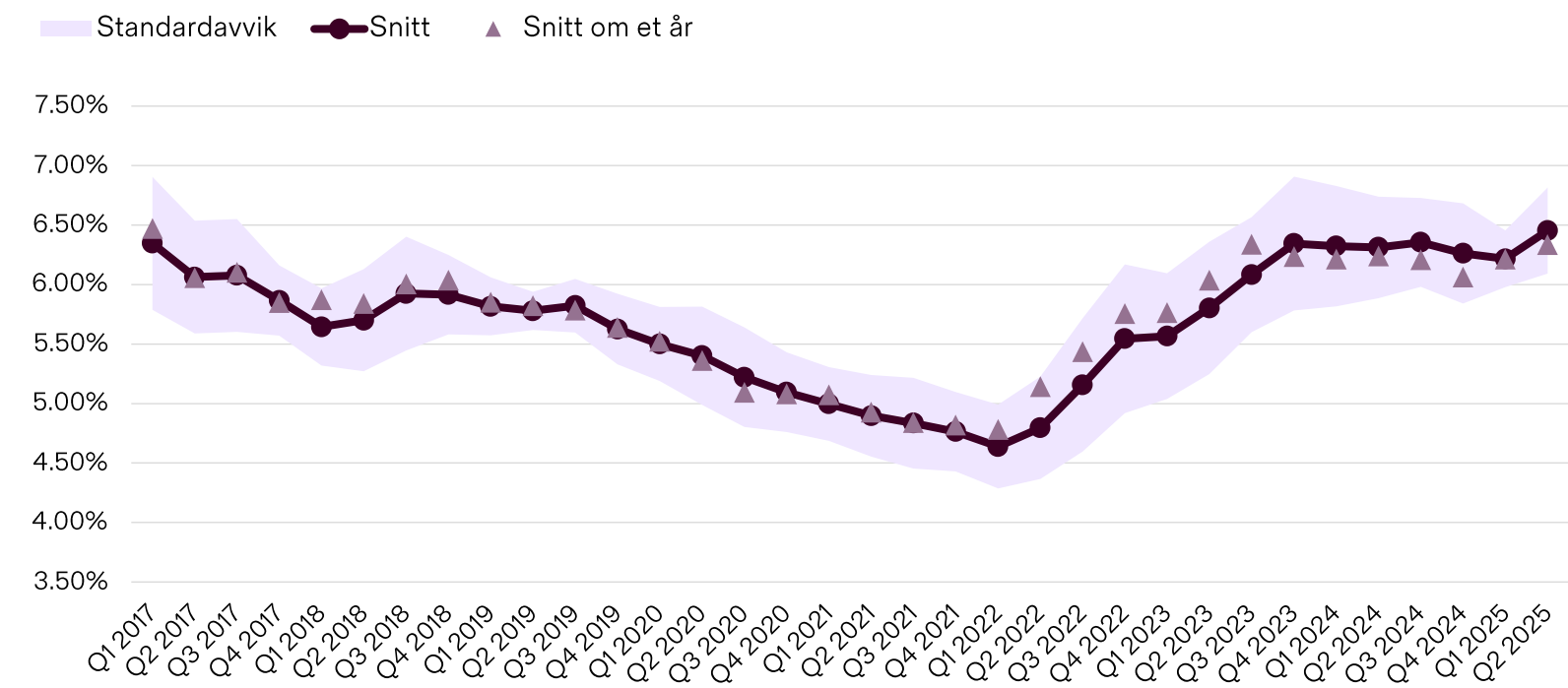
- Netto yield i dag er anslått til 6,25 %, en oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 25 bps på ett-års forventningene 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



Kommentar

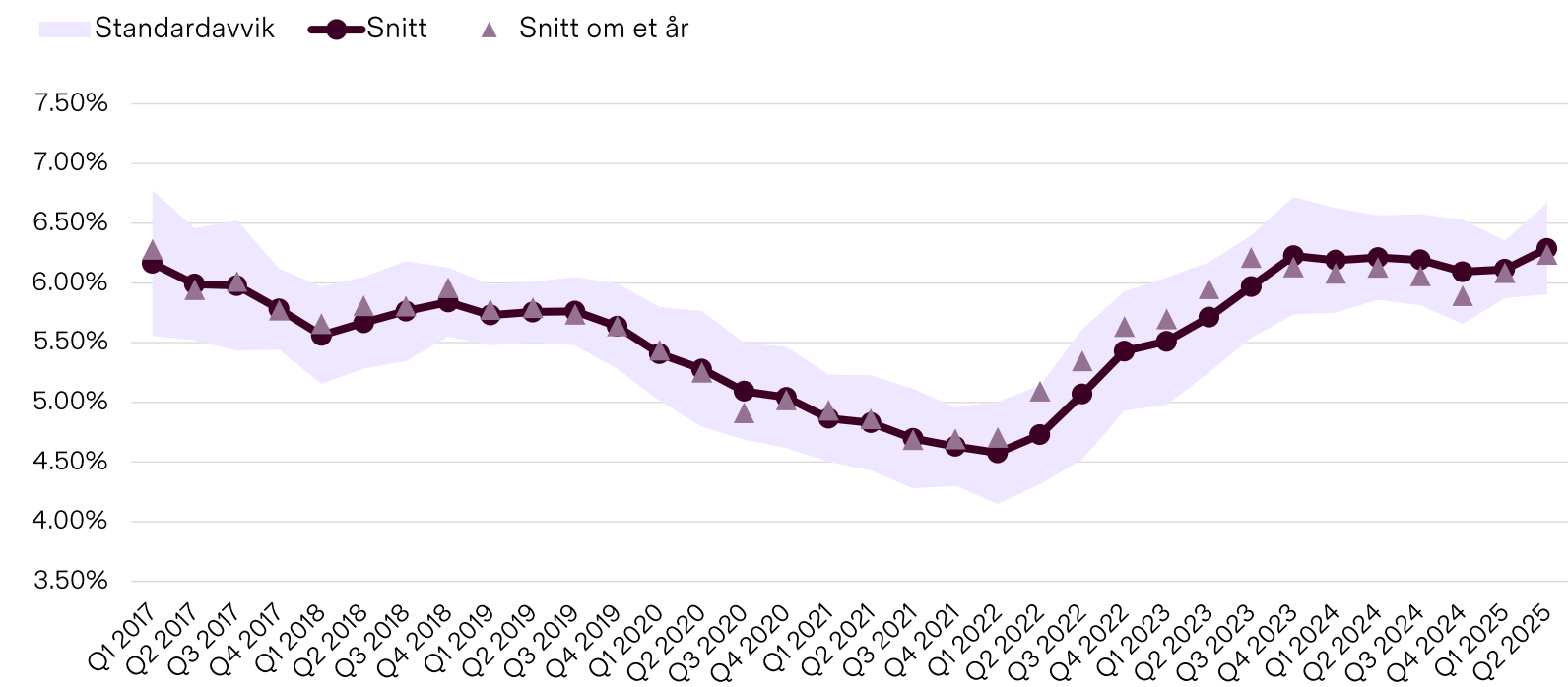
- Netto yield i dag er anslått til 6,45 %, en oppgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,35 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene 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 – Q2 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



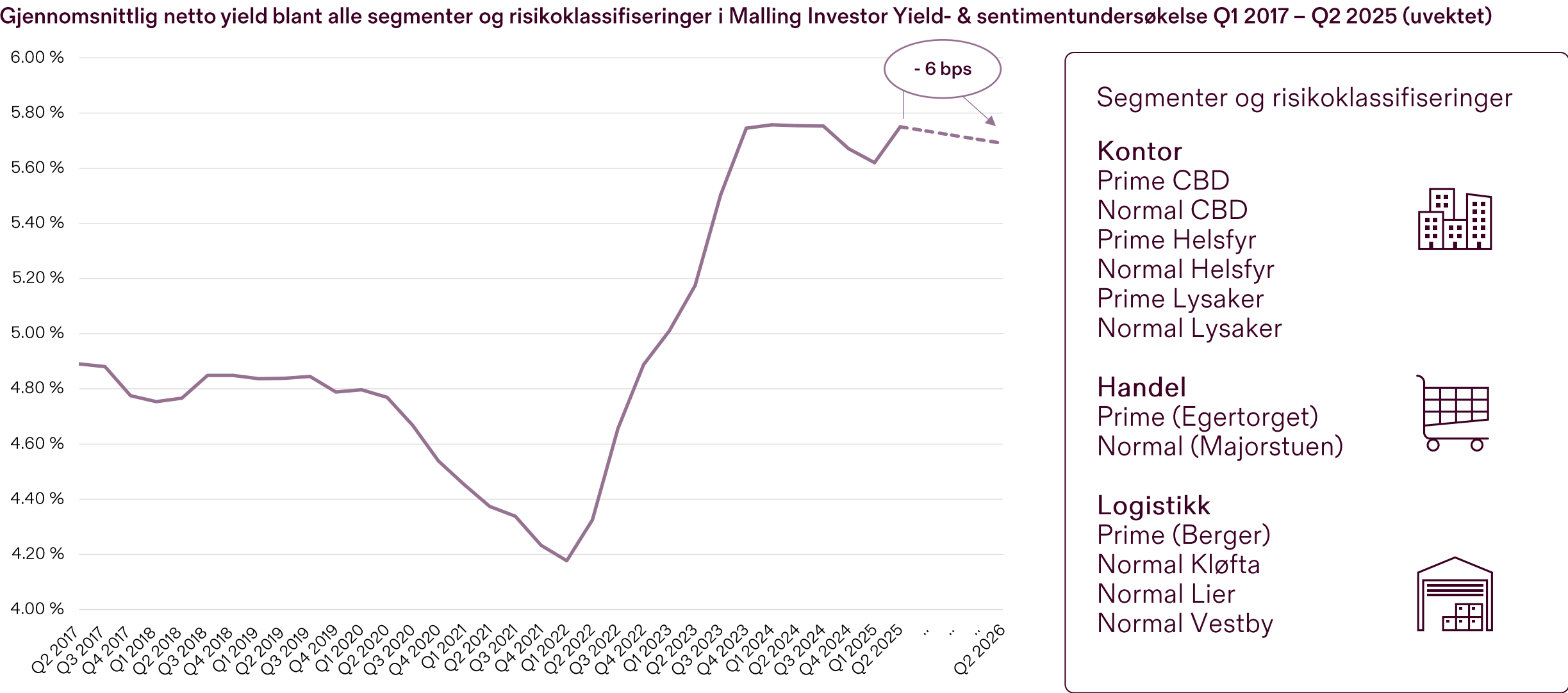
Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,30 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,25 %. Dette betyr en marginal nedgang på 5 bps 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	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 6 bps lavere yielder om et år



Malling

Takk til dere som deltok i undersøkelsen!