

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q3 2025

Undersøkelsen utført:

22.09.25 - 03.10.25

N=27 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

81 %

Av investorene er det nå 81 % som ønsker å være nettokjøpere

Andelen som ønsker økt eksponering mot næringseiendom de kommende 12 månedene økte med 28 prosentpoeng.

4,50 %

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

Prime yield kontor holder seg på samme nivå som ved forrige kvartal. Investorene forventer en flat utvikling de kommende 12 måneder.



Lager-/logistikksegmentet har størst andel av nettokjøpere, med den høyeste andelen målt siden Q4 2023

Andelen nettokjøpere innen logistikkeiendom er på 74 %, 17 prosentpoeng høyere enn i Q2 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 %	0 bps	–	4,45 %	0 bps	–
Normal Kontor: CBD	5,20 %	- 5 bps	▼	5,15 %	0 bps	–
Prime Kontor: Helsfyr	5,40 %	0 bps	–	5,40 %	+ 5 bps	▲
Normal Kontor: Helsfyr	6,15 %	+ 10 bps	▲	6,10 %	+ 10 bps	▲
Prime Kontor: Lysaker	5,50 %	- 5 bps	▼	5,40 %	- 10 bps	▼
Normal Kontor: Lysaker	6,15 %	0 bps	–	6,10 %	0 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	6,25 %	- 5 bps	▼	6,20 %	- 5 bps	▼

Logistikk:

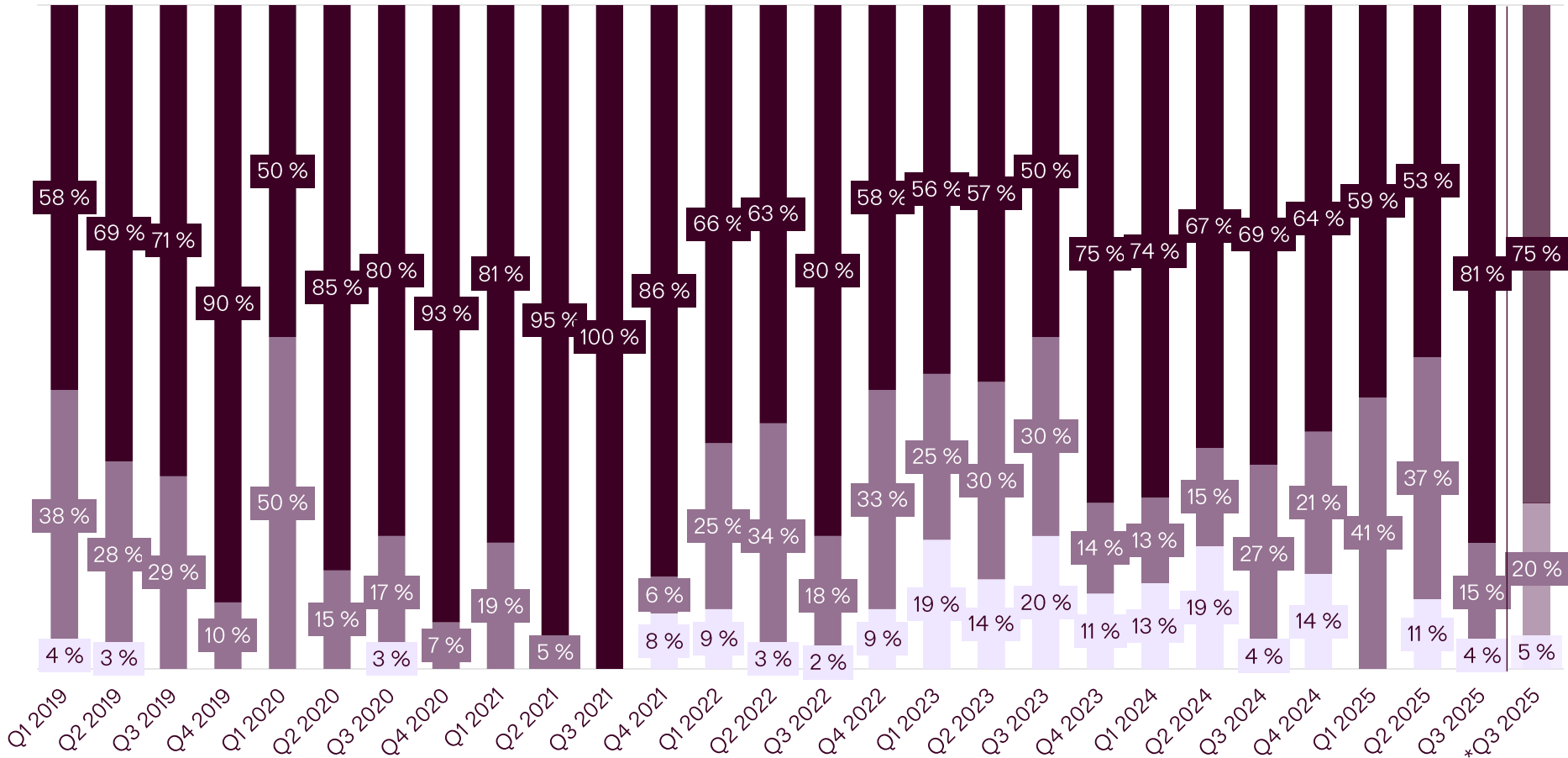


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal		Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Logistikk	5,40 %	- 20 bps	▼	5,35 %	- 15 bps	▼
Normal Logistikk: Kløfta	6,00 %	- 25 bps	▼	5,95 %	- 25 bps	▼
Normal Logistikk: Lier	6,30 %	- 15 bps	▼	6,20 %	- 15 bps	▼
Normal Logistikk: Vestby	6,15 %	- 15 bps	▼	6,05 %	- 20 bps	▼
Prime Last mile-Logistikk	5,50 %	- 20 bps	▼	5,45 %	- 20 bps	▼
Normal Last mile-Logistikk	6,05 %	- 25 bps	▼	5,95 %	- 30 bps	▼

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper

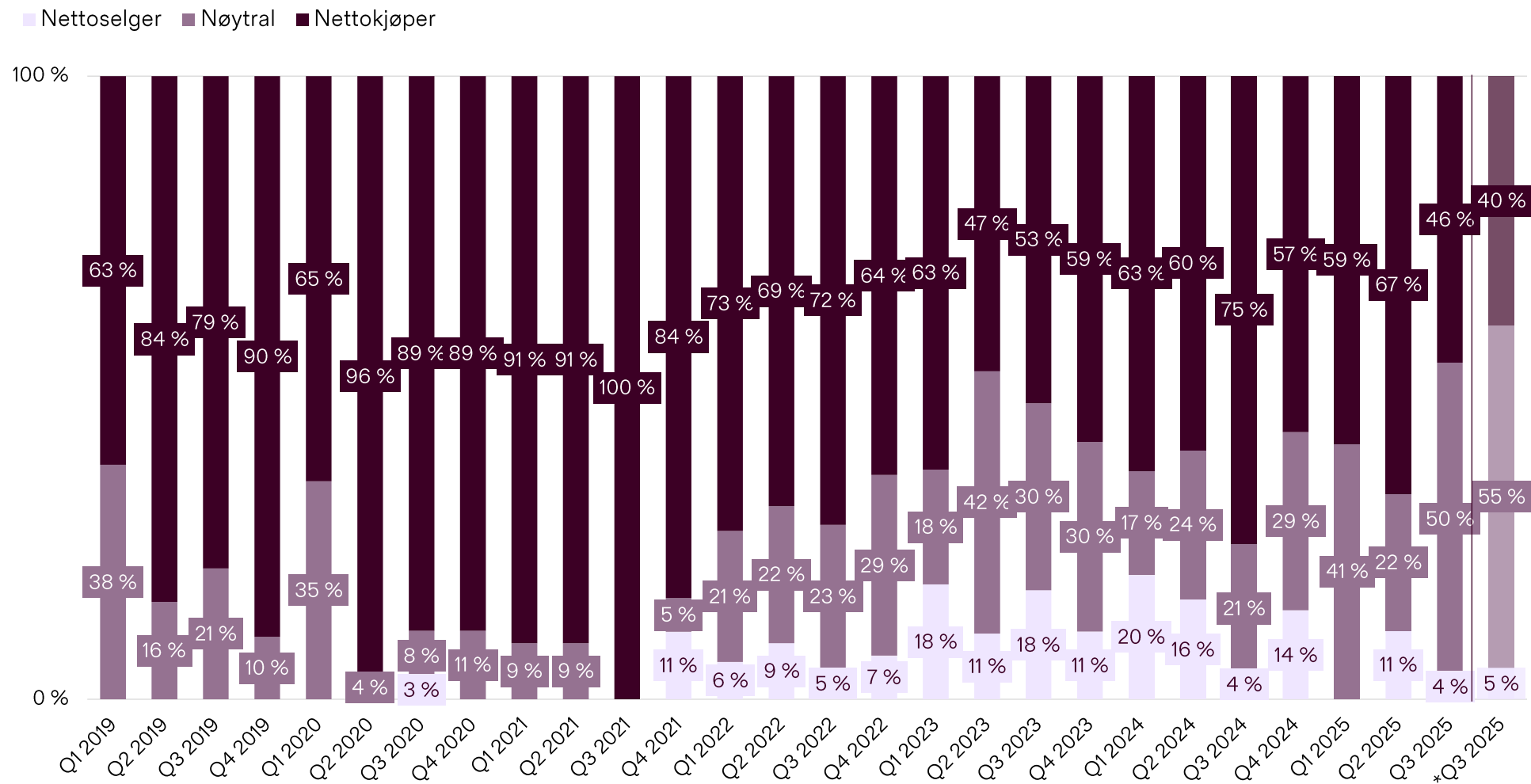


Andelen nettokjøpere av næringseiendom de neste 12 månedene i Q3 2025 er på 81 % av investorene, noe som er en oppgang på hele 28 prosentpoeng sammenlignet med forrige kvartal. Andelen nøytrale har hatt en nedgang på 22 prosentpoeng siden foregående kvartal. Samtidig er andelen som sier de er nettoselgere de neste 12 månedene 4 %, ned fra 11% i vår foregående undersøkelse.

*Ekskludert syndikater er andelen nettokjøpere 75 %.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

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

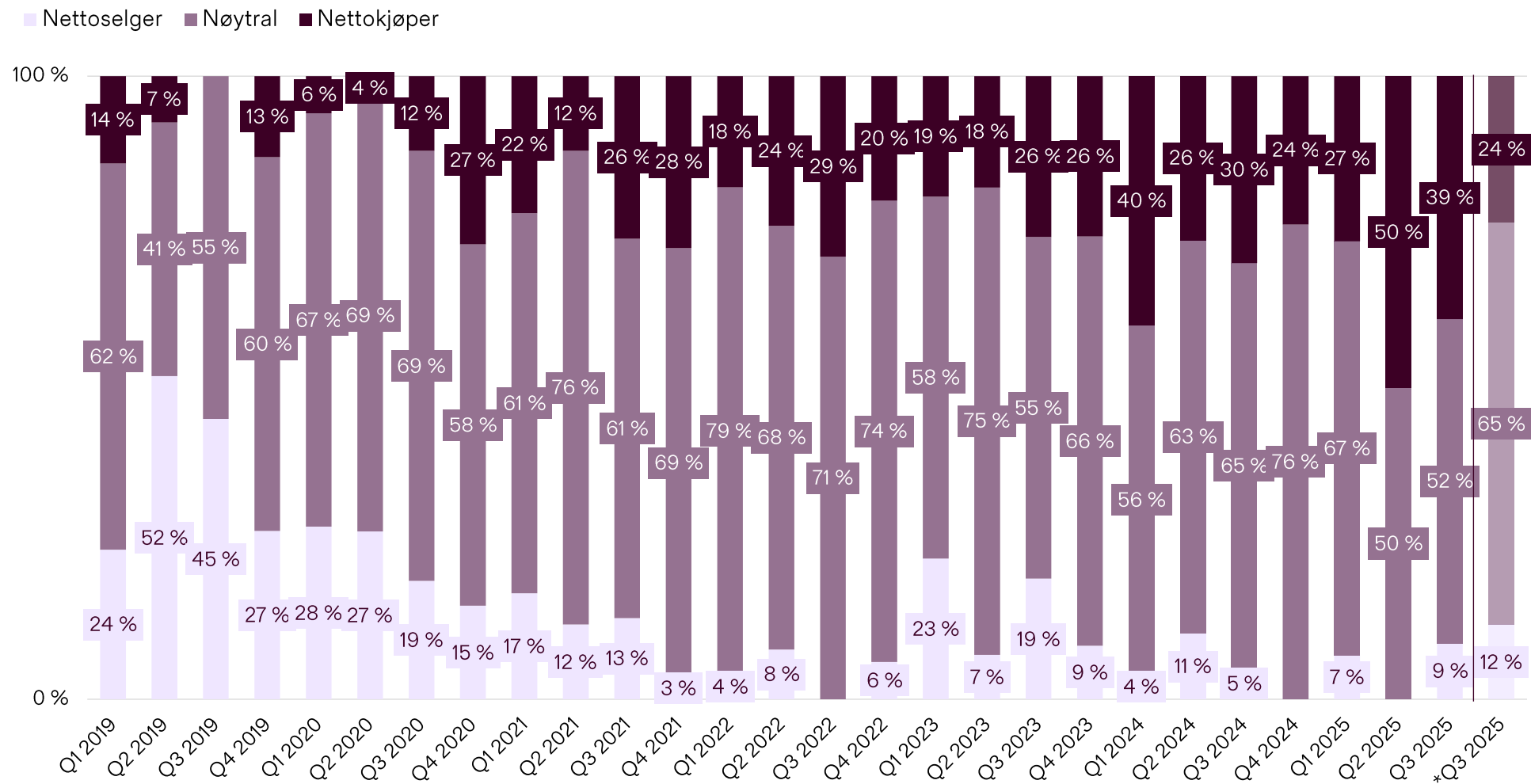


Andelen som svarer de er nettokjøpere av kontoreiendom de neste 12 månedene er på 46 % nivå per Q3 2025, noe som er en nedgang på 21 prosentpoeng fra Q2 2025. Andelen nøytrale utgjør 50 % av besvarelsene og har falt fra 22 % i Q2 2025. Netto selgere av kontoreiendom er 4 %, ned fra 11 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikater er andelen nettokjøpere 40 %.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

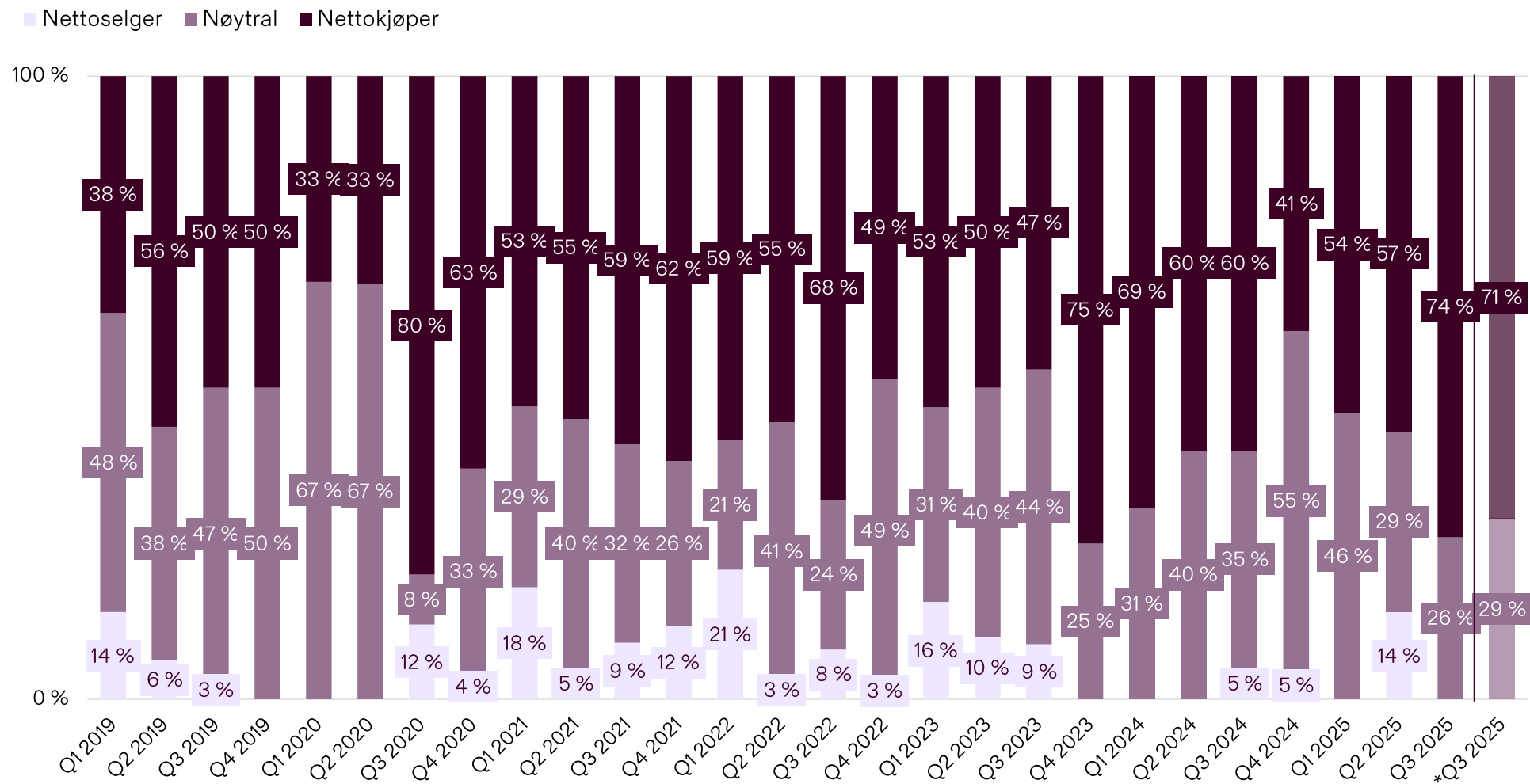


Andelen som svarer at de ønsker å være nettokjøper av handelseiendom er i Q3 2025 på 39 %. Det er en nedgang på 11 prosentpoeng fra Q2. Andelen nøytrale investorer er på 52 %. Netto selgere av handelseiendom er 9 %, opp fra 0 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 24 %.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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



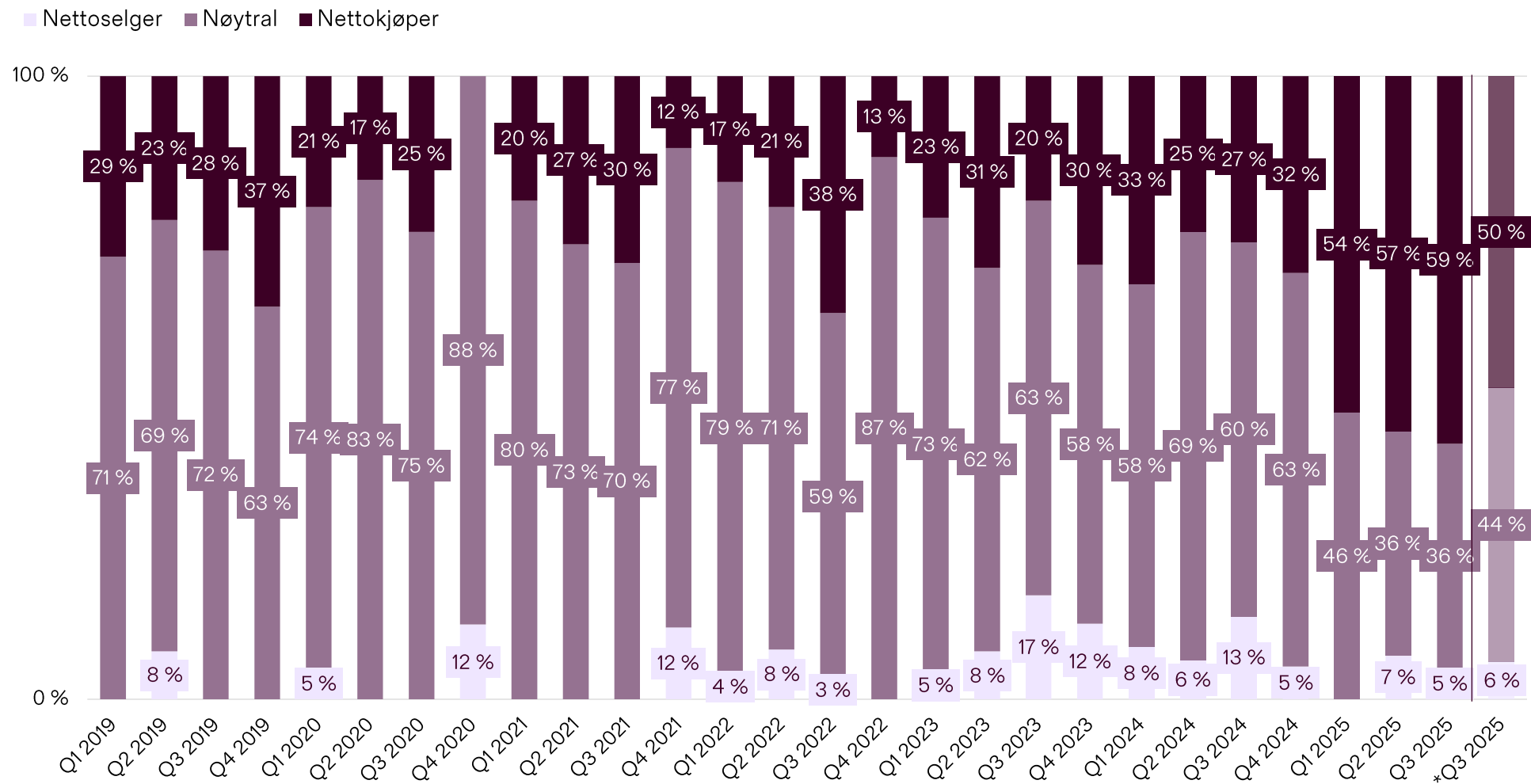
Andelen nettokjøper av lager- og logistikkeiendom har økt betydelig det siste kvartalet, og er nå målt til 74 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Det er opp 17 prosentpoeng fra Q2 2025. Nettoselgere er på 0 %, ned fra 14 % fra Q2. 26 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

*Ekskludert syndikatorer er andelen nettokjøpere 71 %.

*Ekskludert syndikatorer. 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 Q3 2025 målt til 59 % av respondentene. Det er marginalt opp 2 prosentpoeng fra forrige kvartal. Andelen som ønsker å være nøytrale de kommende 12 månedene er på 36 %, noe som er uendret fra forrige kvartal. 5 % av investorene ønsker å være nettoselgere, ned fra 7 % i Q2.

*Ekskludert syndikatoerer 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

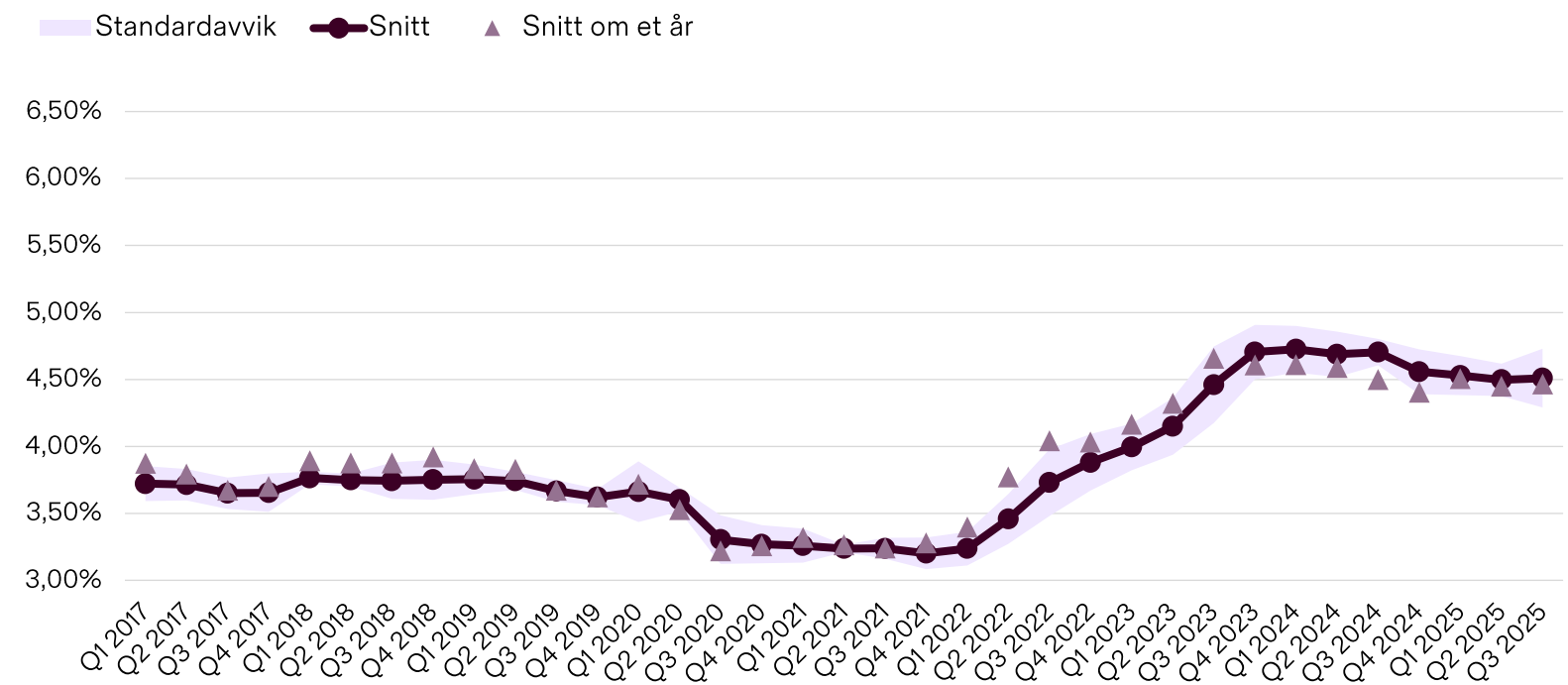


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

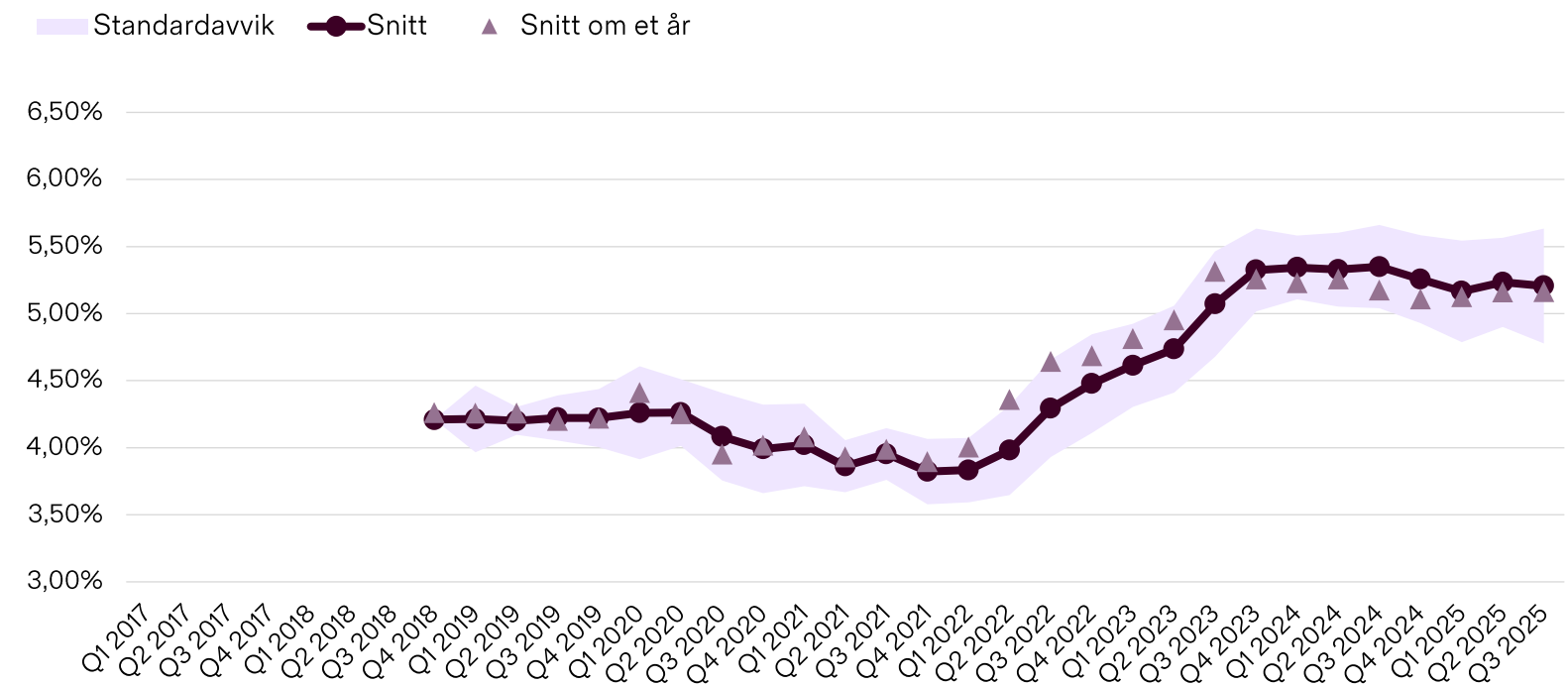
- Netto yield i dag er anslått til 4,50 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,45 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene 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 – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD



Kommentar

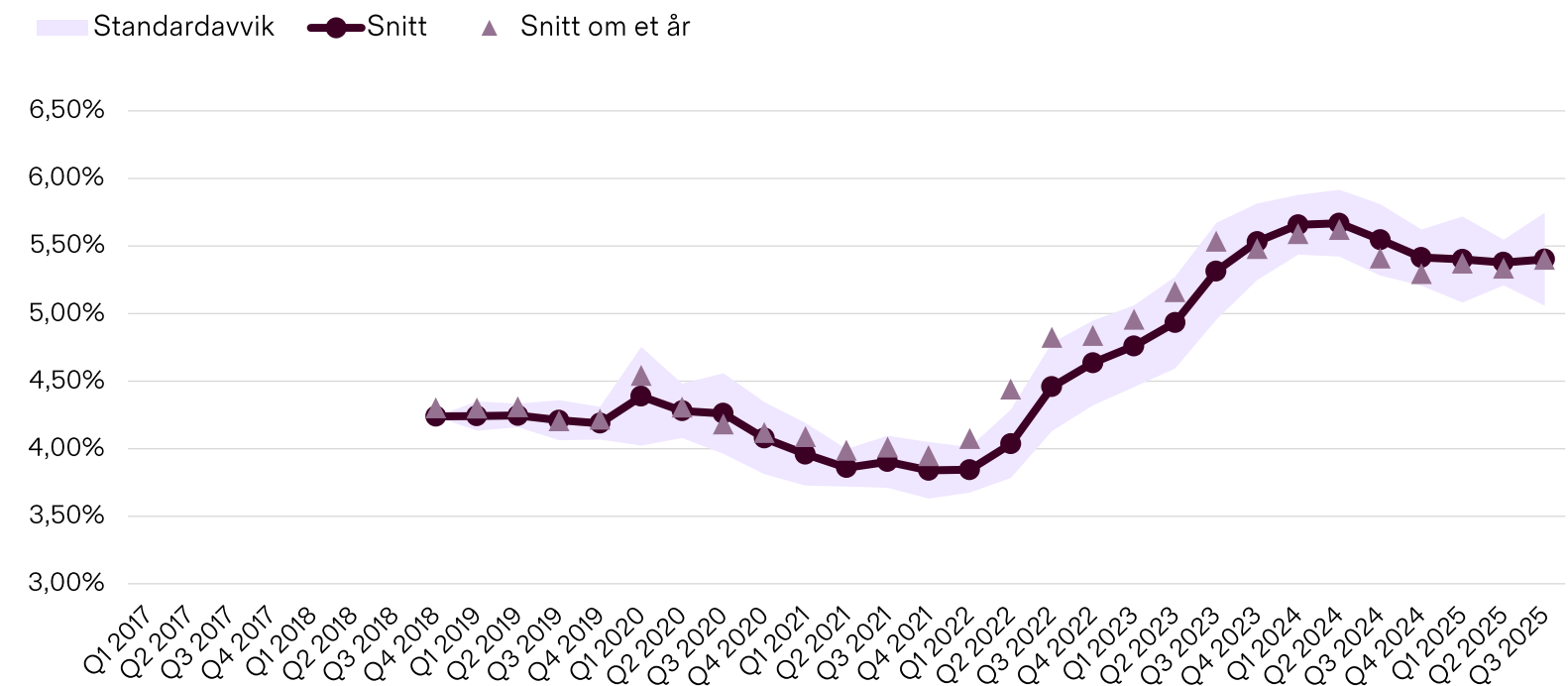
- Netto yield i dag er anslått til 5,20 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. Dette betyr en svak nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

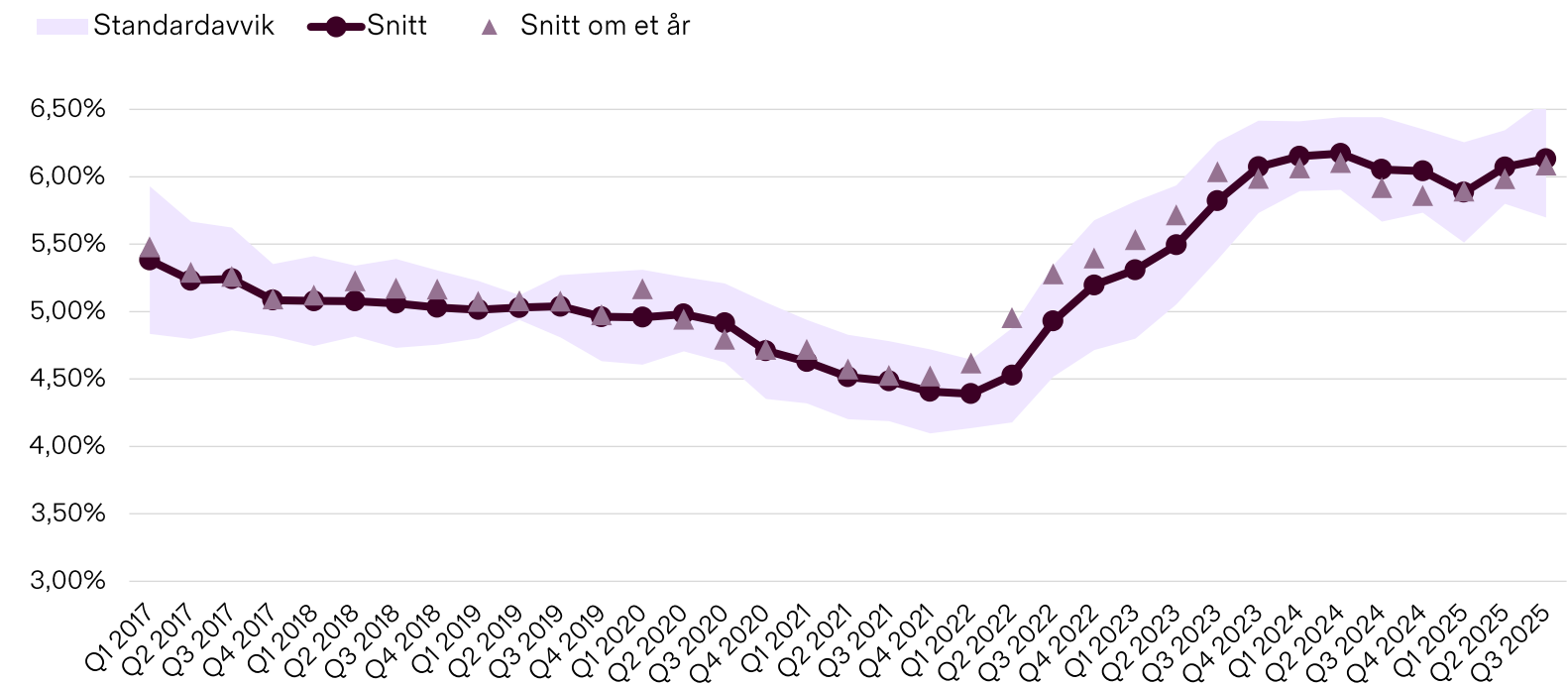
- Netto yield i dag er anslått til 5,40 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 5 bps på ett-års forventningene 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 Helsfyr – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsfyr



Kommentar

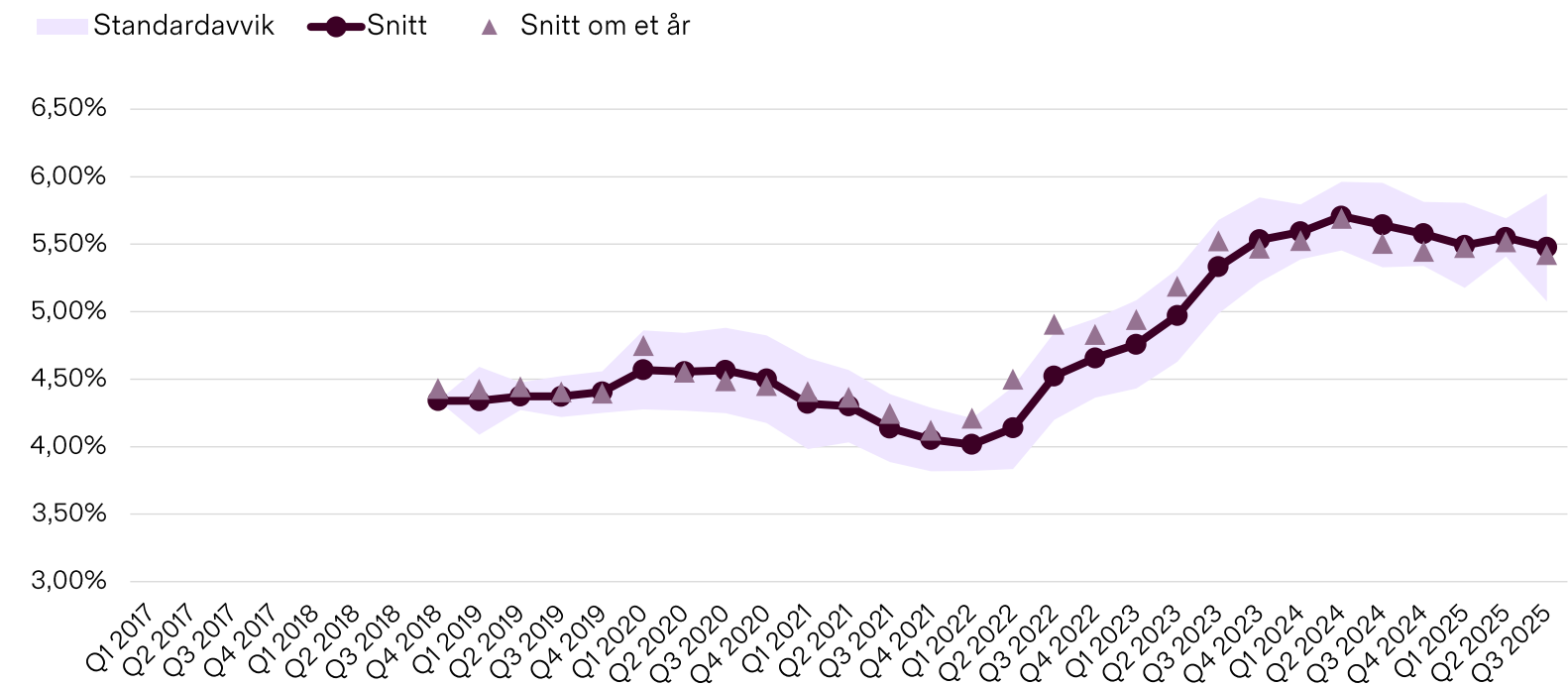
- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	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 – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



Kommentar

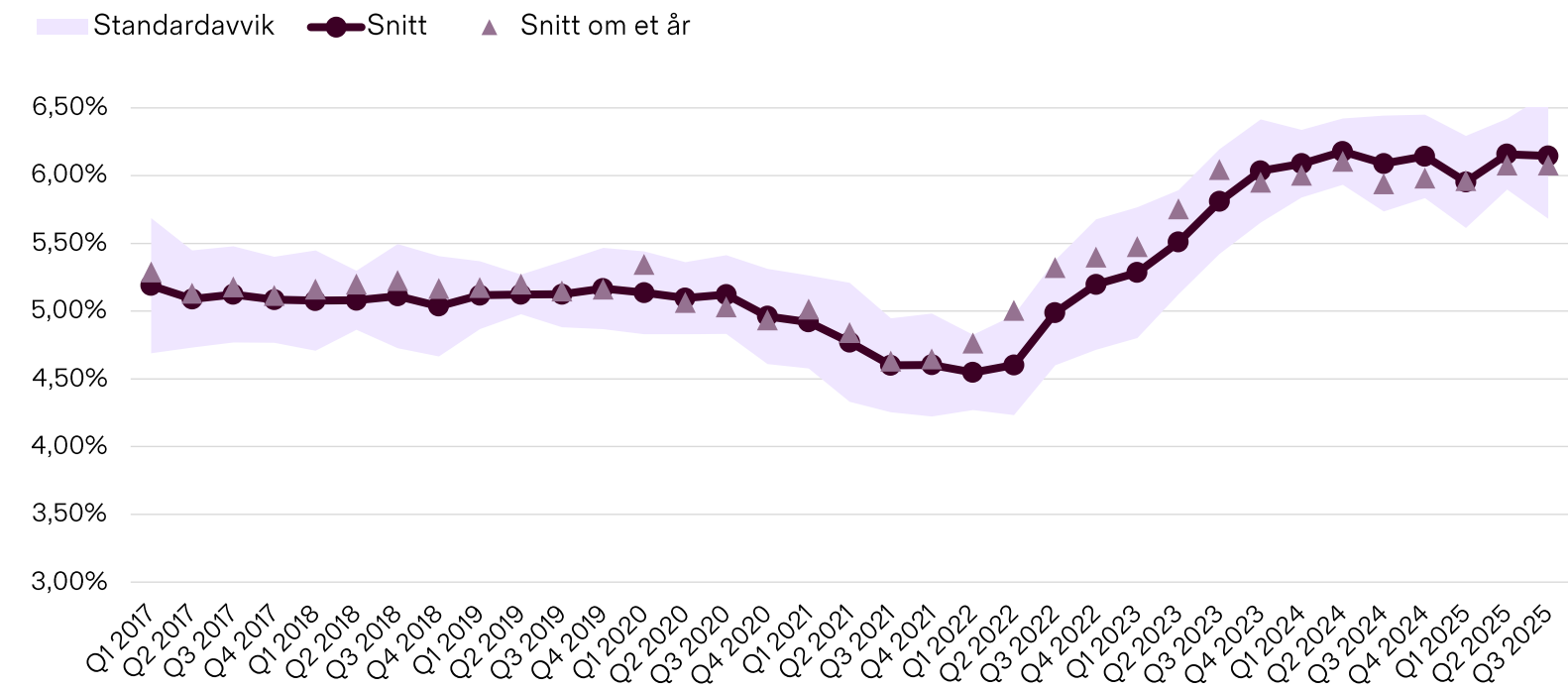
- Netto yield i dag er anslått til 5,50 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,40 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	Topp standard
Beliggenhet	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 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en flat utvikling 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 flat utvikling på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

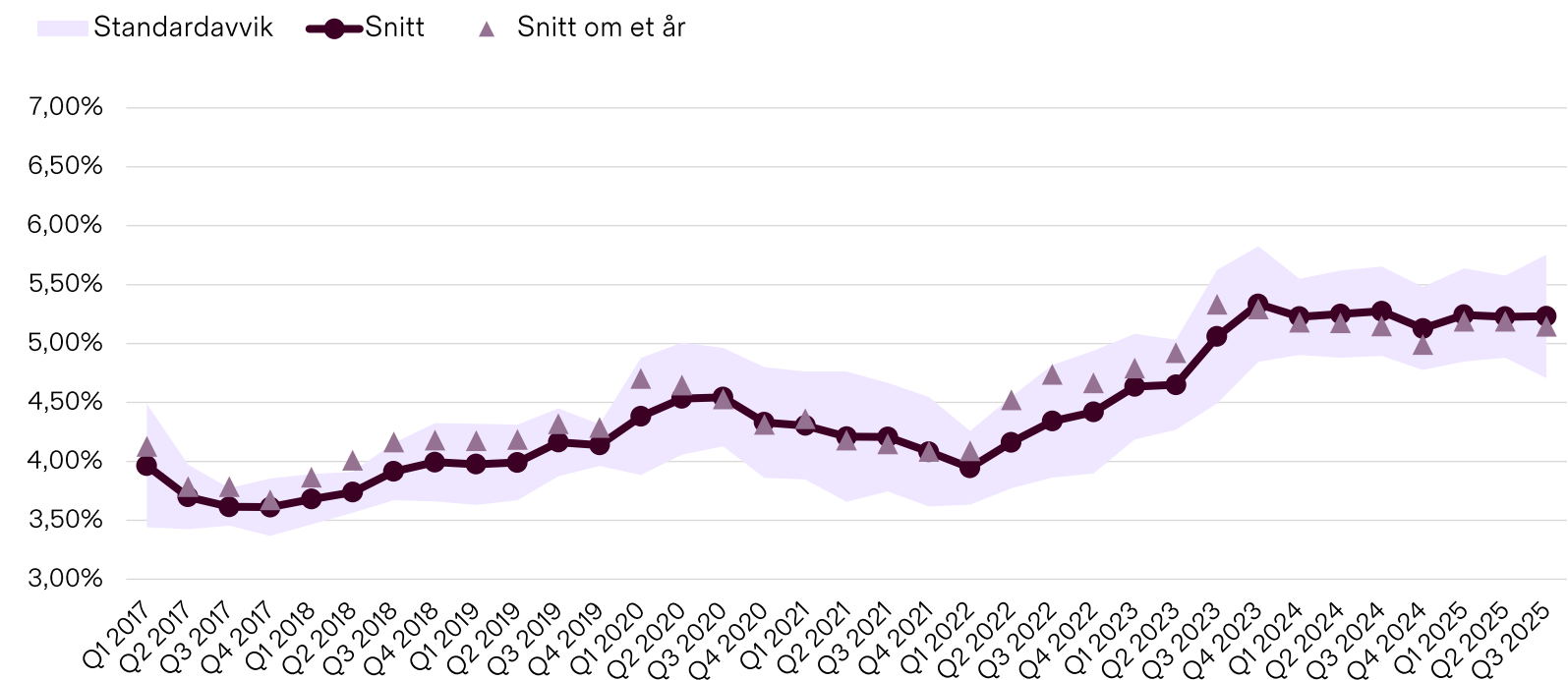
Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp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

Malling

Handel yielder

Prime handel – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



Kommentar

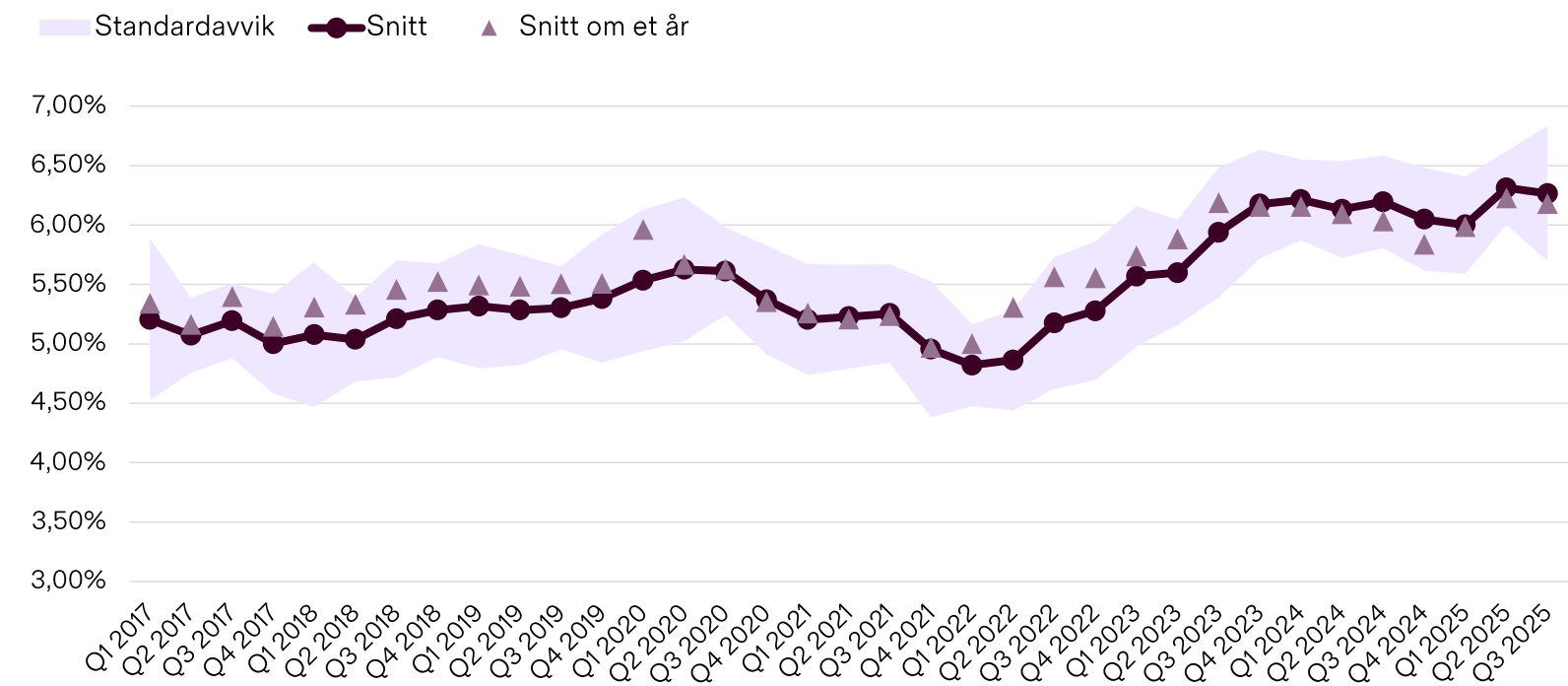
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års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

Nøkkeltall

Type	Handel, ikke vernet hjørnebygg med store vinduer
Areal	2 000 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 – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal handel



Kommentar

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

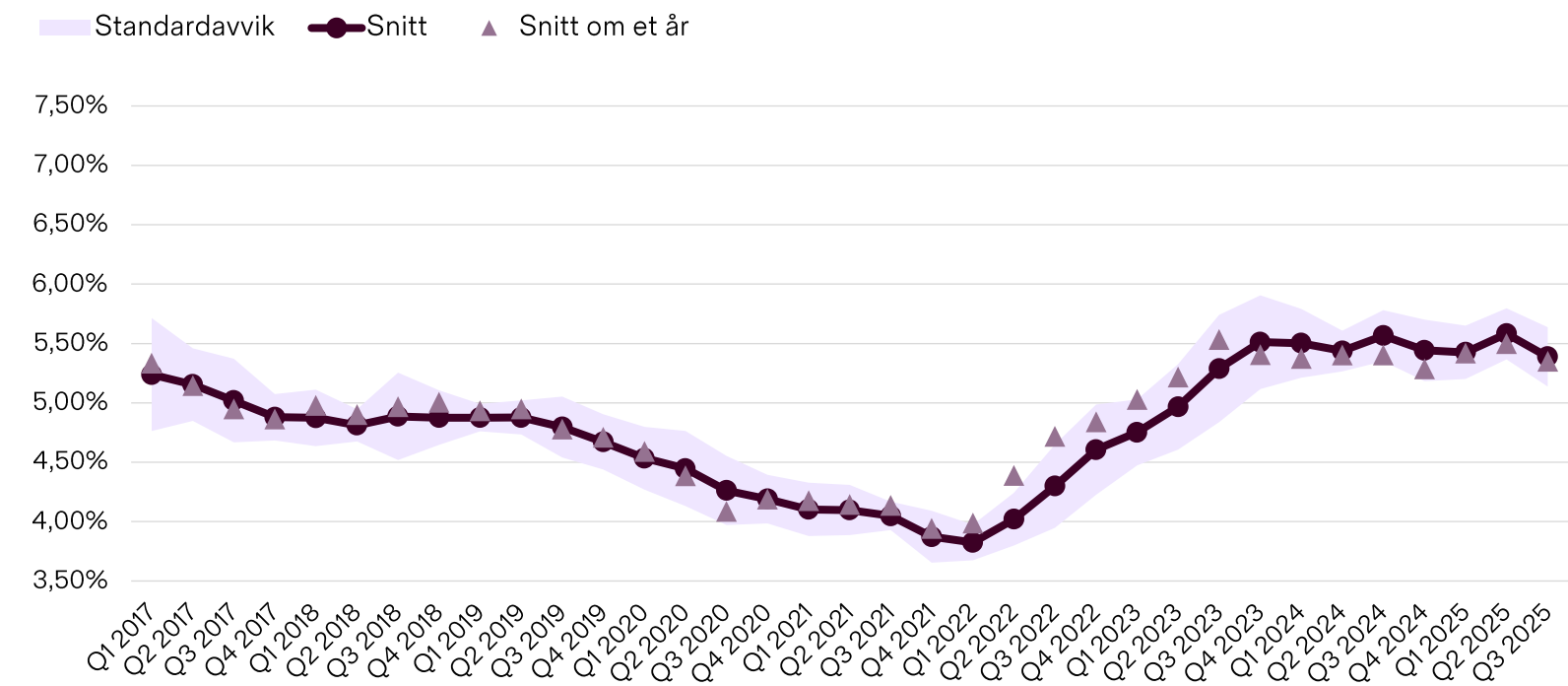
Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m ²
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Majorstuen med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig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

Malling

Lager/logistikk yielder

Prime lager/logistikk Berger – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger



Kommentar

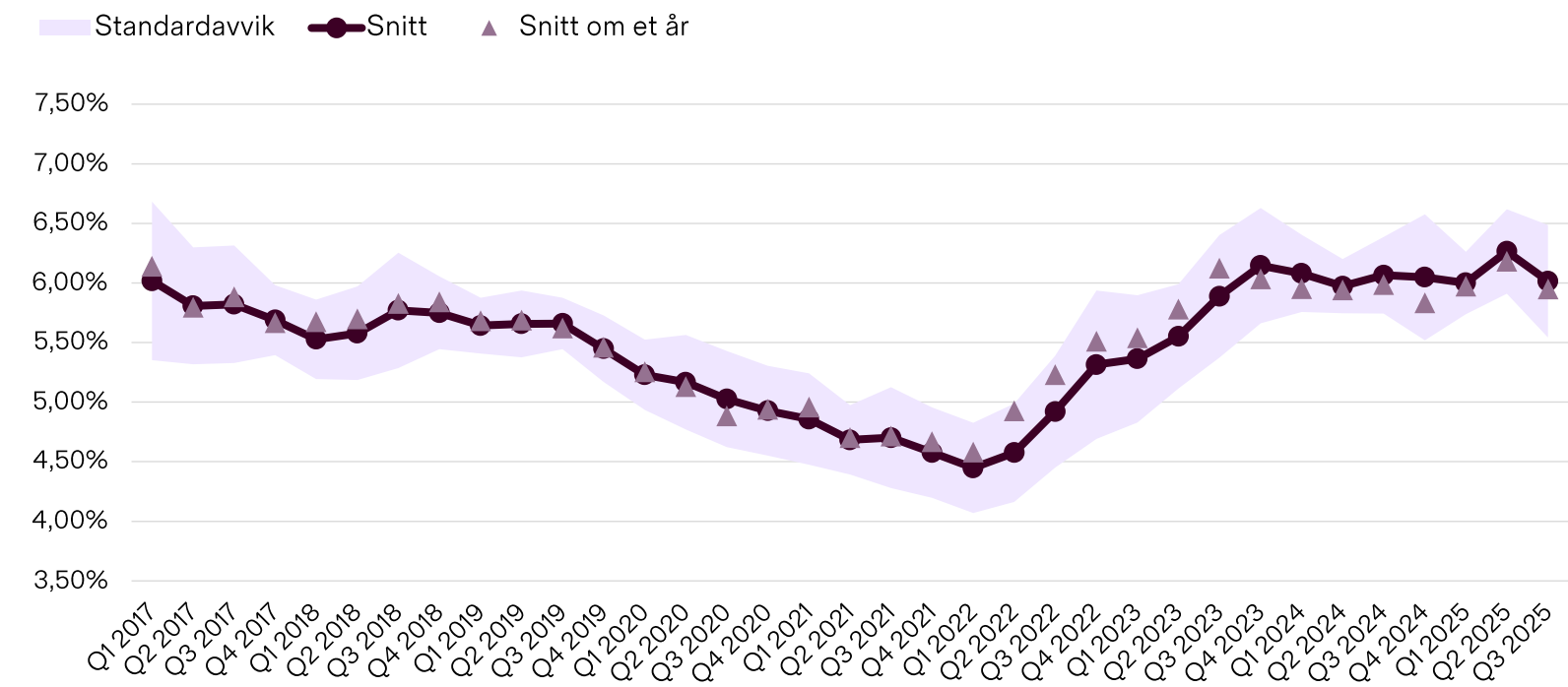
- Netto yield i dag er anslått til 5,40 %, en nedgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 15 bps på ett-års 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 – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



Kommentar

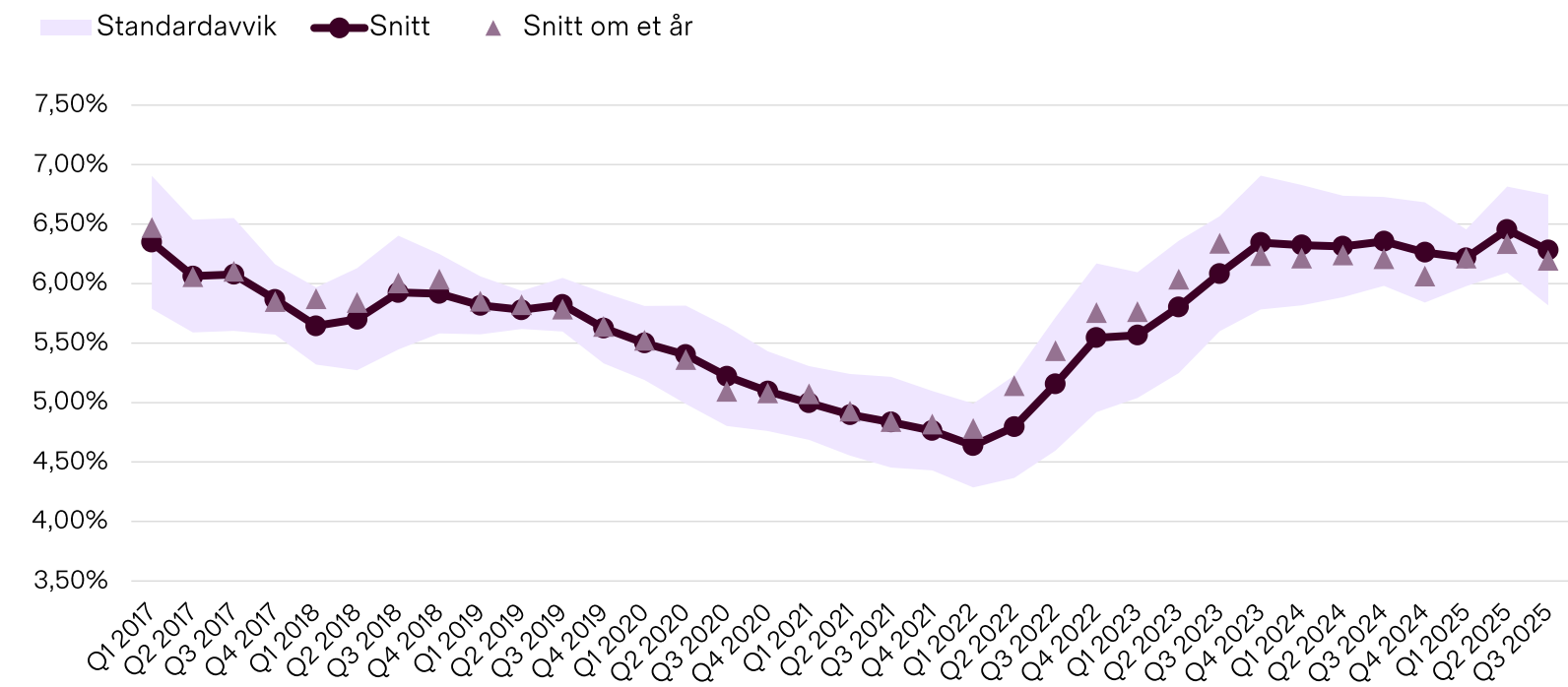
- Netto yield i dag er anslått til 6,00 %, en nedgang på 25 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,95 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 25 bps på ett-års forventningene 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 – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



Kommentar

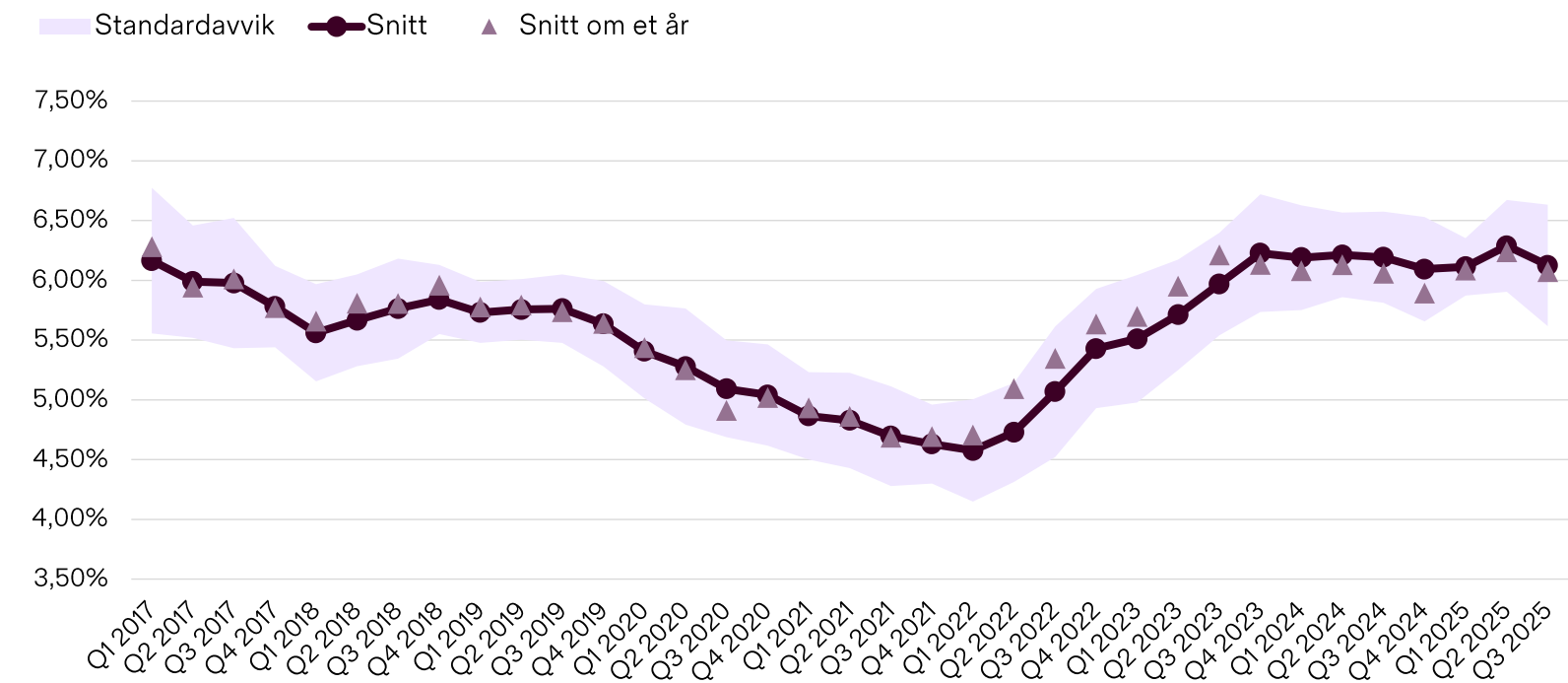
- Netto yield i dag er anslått til 6,30 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,20 %. Dette er en svak nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene 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 – Q3 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette betyr en svak nedgang på 10 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

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!