

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q4 2025

Undersøkelsen utført:

05.01.26 - 16.01.26

N=29 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

59 %

Av investorene er det nå 59 %
som ønsker å være
nettokjøpere

Andelen som ønsker økt eksponering
mot næringseiendom de kommende
12 månedene falt med 22
prosentpoeng.

4,55 %

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

Prime yield kontor økte med 5
basispunkter siden forrige kvartal.
Investorene forventer en flat utvikling
de kommende 12 måneder.



Lager-/logistikksegmentet har
fortsatt størst andel av
nettokjøpere

Andelen nettokjøpere innen
logistikkeiendom er på 63 %,
11 prosentpoeng lavere enn i Q3 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	4,55 %	+ 5 bps	▲	4,55 %	+ 10 bps	▲
Normal Kontor: CBD	5,25 %	+ 5 bps	▲	5,25 %	+ 10 bps	▲
Prime Kontor: Helsfyr	5,45 %	+ 5 bps	▲	5,45 %	+ 5 bps	▲
Normal Kontor: Helsfyr	6,05 %	- 10 bps	▼	6,05 %	- 5 bps	▼
Prime Kontor: Lysaker	5,55 %	+ 5 bps	▲	5,50 %	+ 10 bps	▲
Normal Kontor: Lysaker	6,05 %	- 10 bps	▼	6,05 %	- 5 bps	▼

Handel:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal		Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Handel	5,15 %	- 10 bps	▼	5,15 %	0 bps	–
Normal Handel	6,05 %	- 20 bps	▼	6,05 %	- 15 bps	▼

Logistikk:

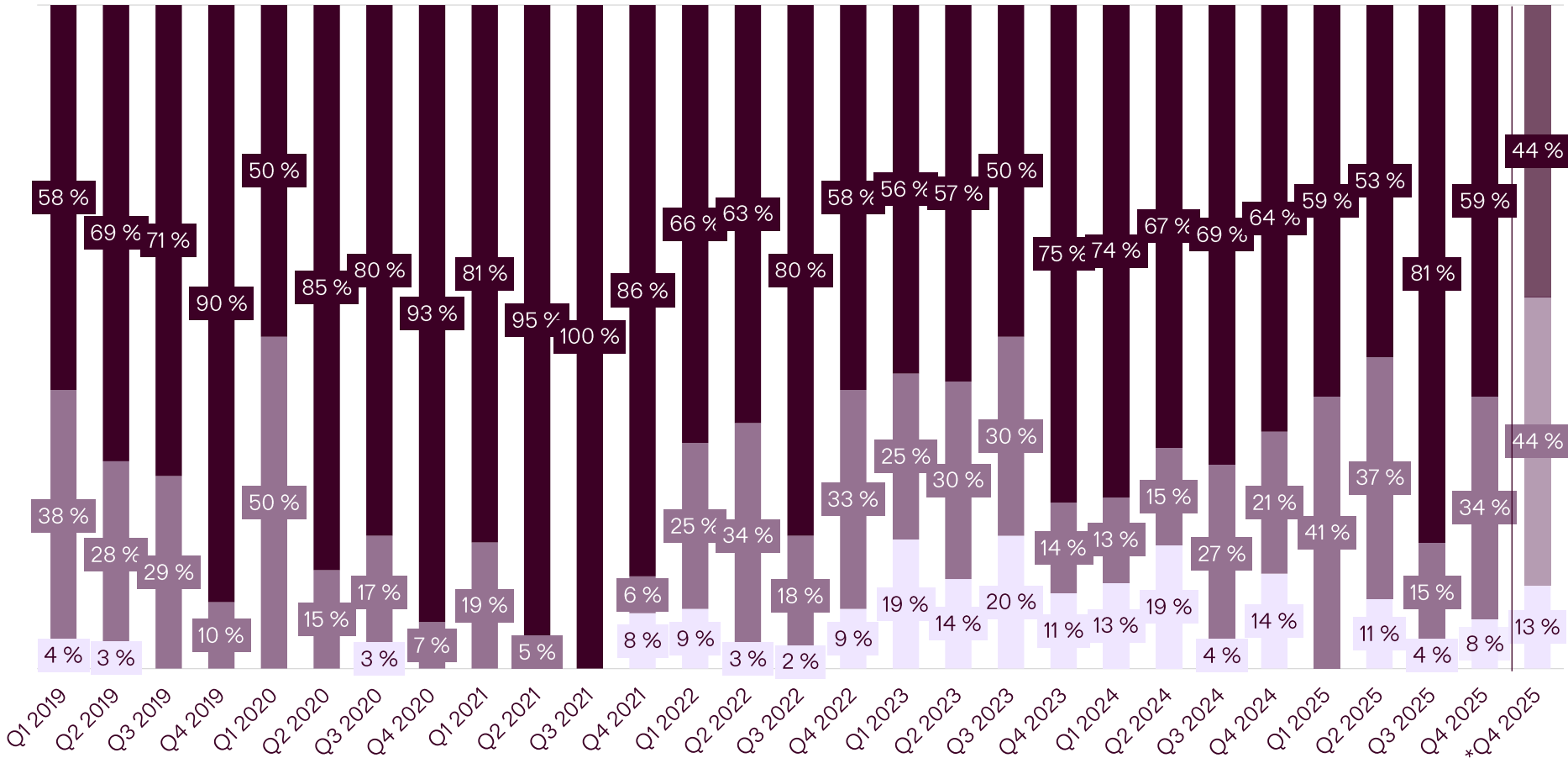


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal		Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Logistikk	5,35 %	- 5 bps	▼	5,30 %	- 5 bps	▼
Normal Logistikk: Kløfta	5,85 %	- 15 bps	▼	5,80 %	- 15 bps	▼
Normal Logistikk: Lier	6,10 %	- 20 bps	▼	6,10 %	- 10 bps	▼
Normal Logistikk: Vestby	6,00 %	- 15 bps	▼	5,95 %	- 10 bps	▼
Prime Last mile-Logistikk	5,40 %	- 10 bps	▼	5,40 %	- 5 bps	▼
Normal Last mile-Logistikk	6,00 %	- 5 bps	▼	6,00 %	+ 5 bps	▲

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper

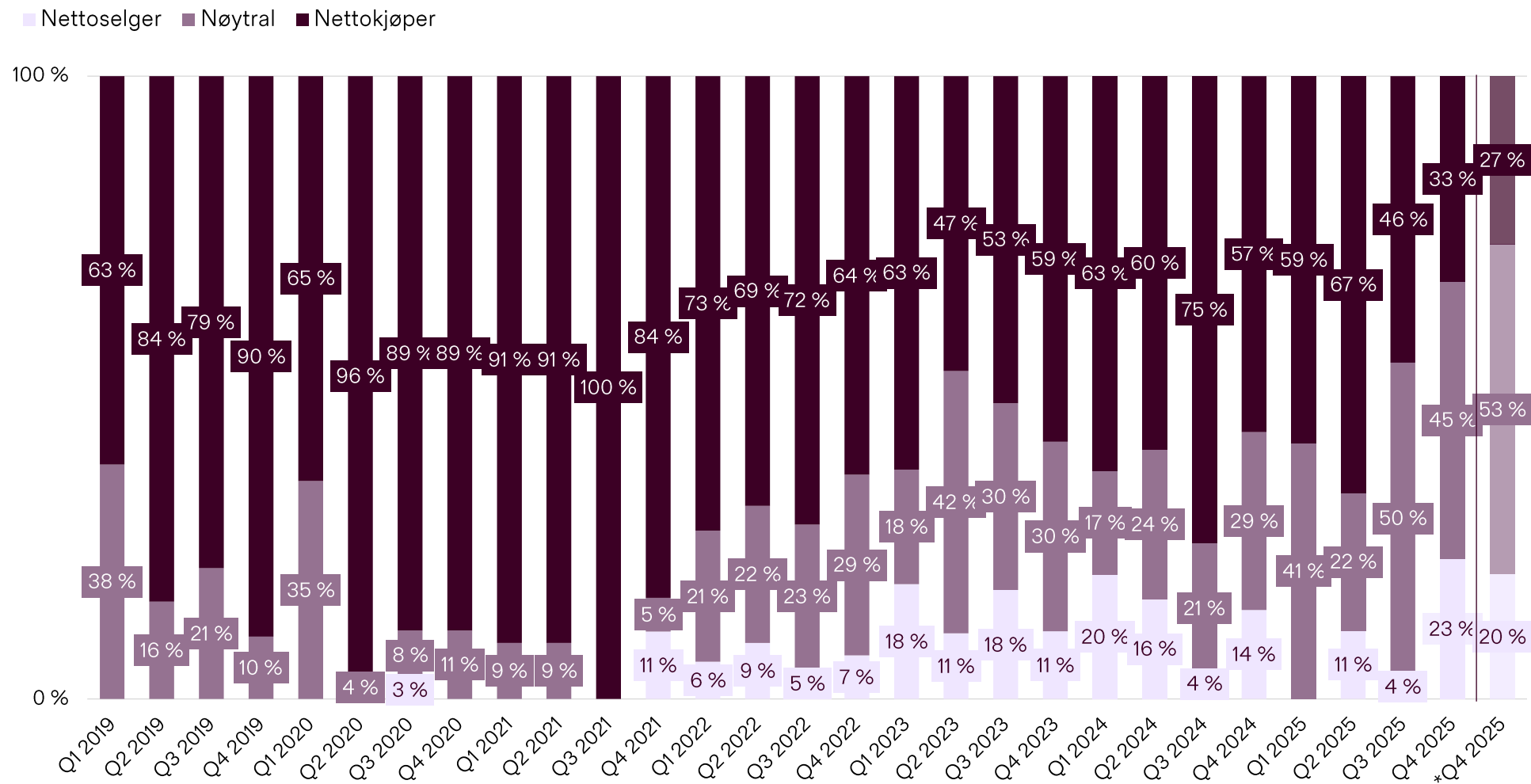


Andelen nettokjøpere av næringseiendom de neste 12 månedene i Q4 2025 er på 59 % av investorene, noe som er en nedgang på 22 prosentpoeng sammenlignet med forrige kvartal. Andelen nøytrale har hatt en oppgang på 19 prosentpoeng siden foregående kvartal. Samtidig er andelen som sier de er nettoselgere de neste 12 månedene 8 %, opp fra 4% i vår foregående undersøkelse.

*Ekskludert syndikater er andelen nettokjøpere 44 %.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

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

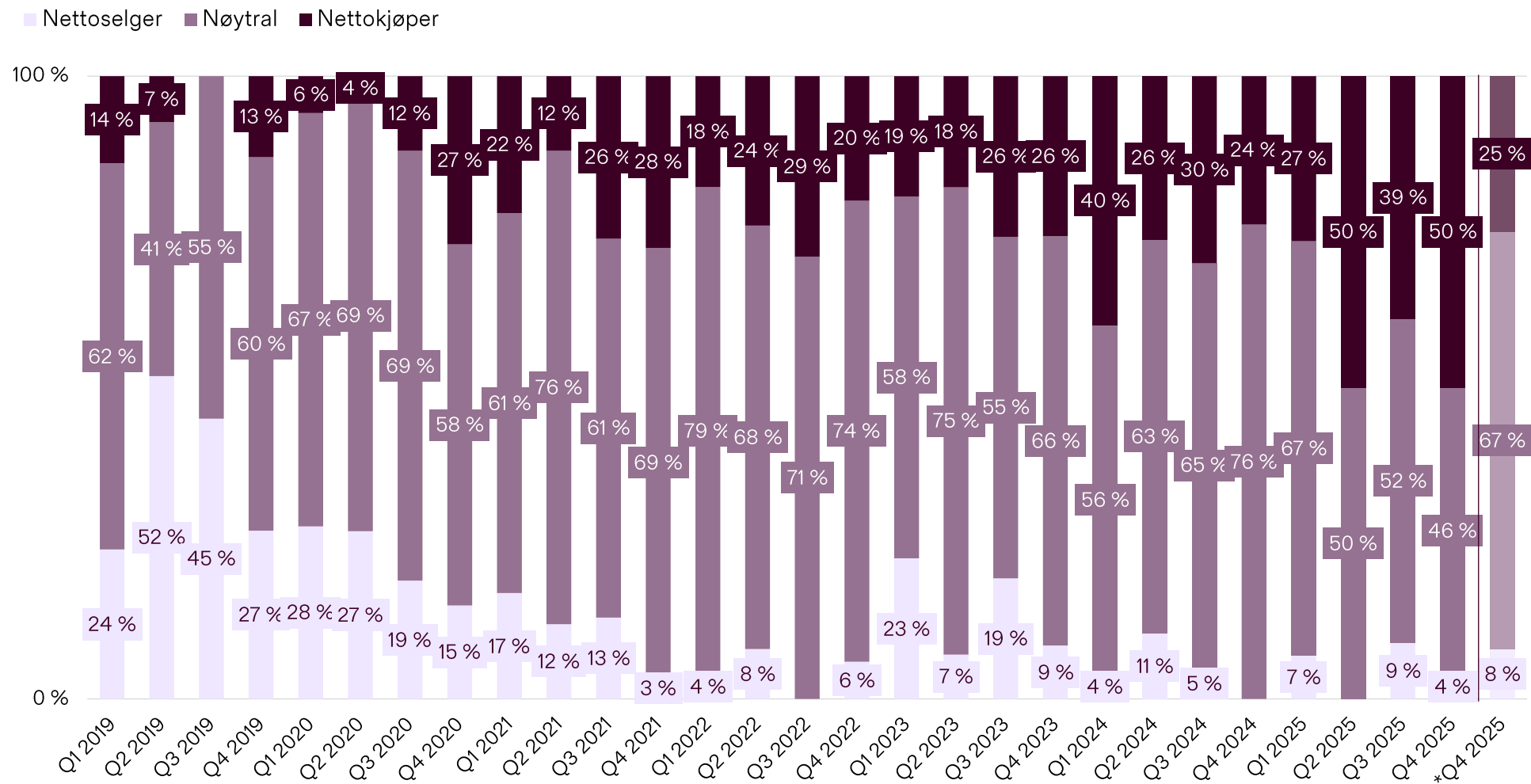


Andelen som svarer de er nettokjøpere av kontoreiendom de neste 12 månedene er på 33 % per Q4 2025, noe som er en nedgang på 13 prosentpoeng fra Q3 2025. Andelen nøytrale utgjør 45 % av besvarelsene og har falt fra 50 % i Q3 2025. Netto selgere av kontoreiendom er 23 %, opp fra 4 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 27 %.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

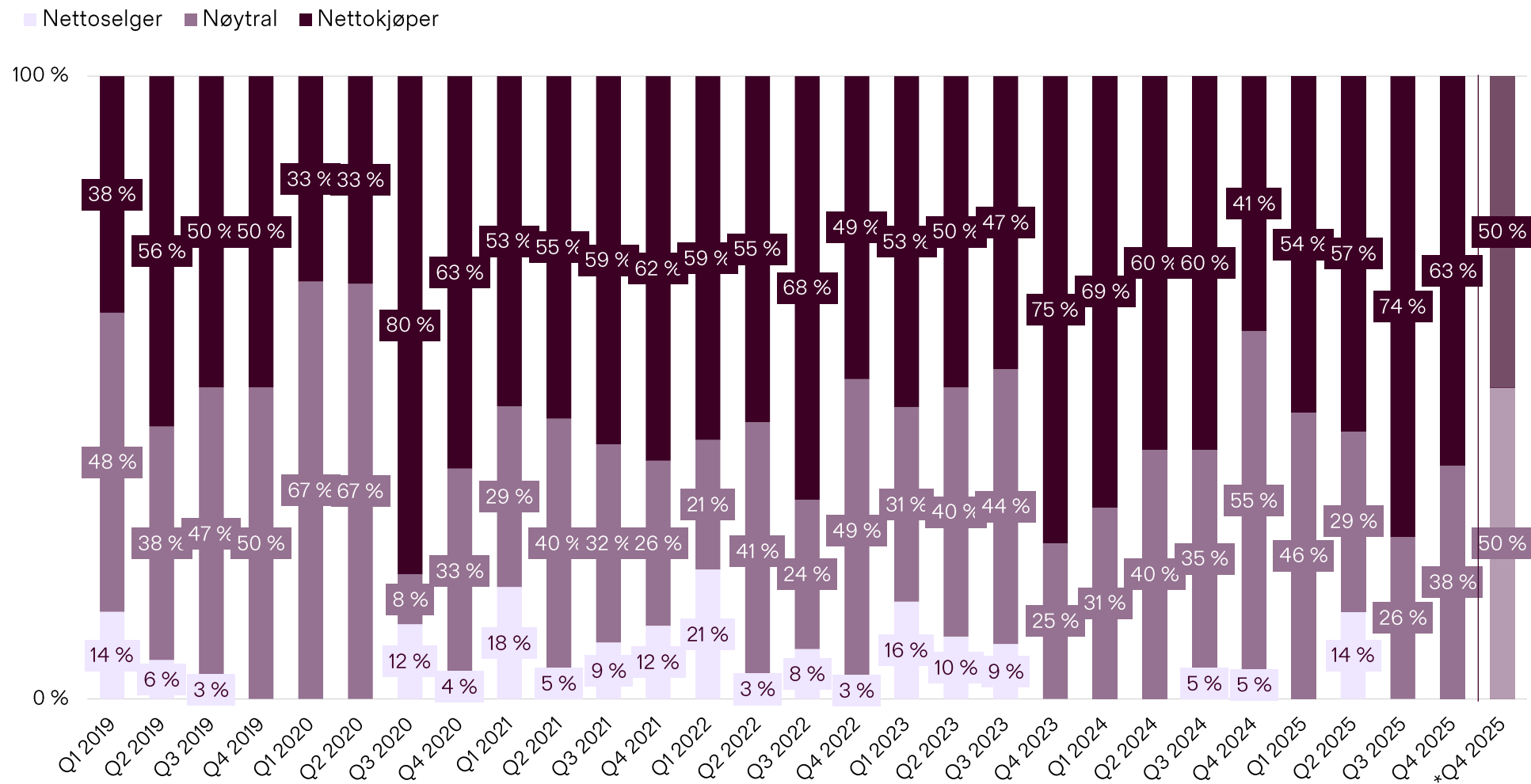


Andelen som svarer at de ønsker å være nettkjøper av handelseiendom er i Q4 2025 på 50 %. Det er en oppgang på 11 prosentpoeng fra Q3. Andelen nøytrale investorer er på 46 %. Netto selgere av handelseiendom er 4 %, ned fra 9 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettkjøpere 25 %.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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



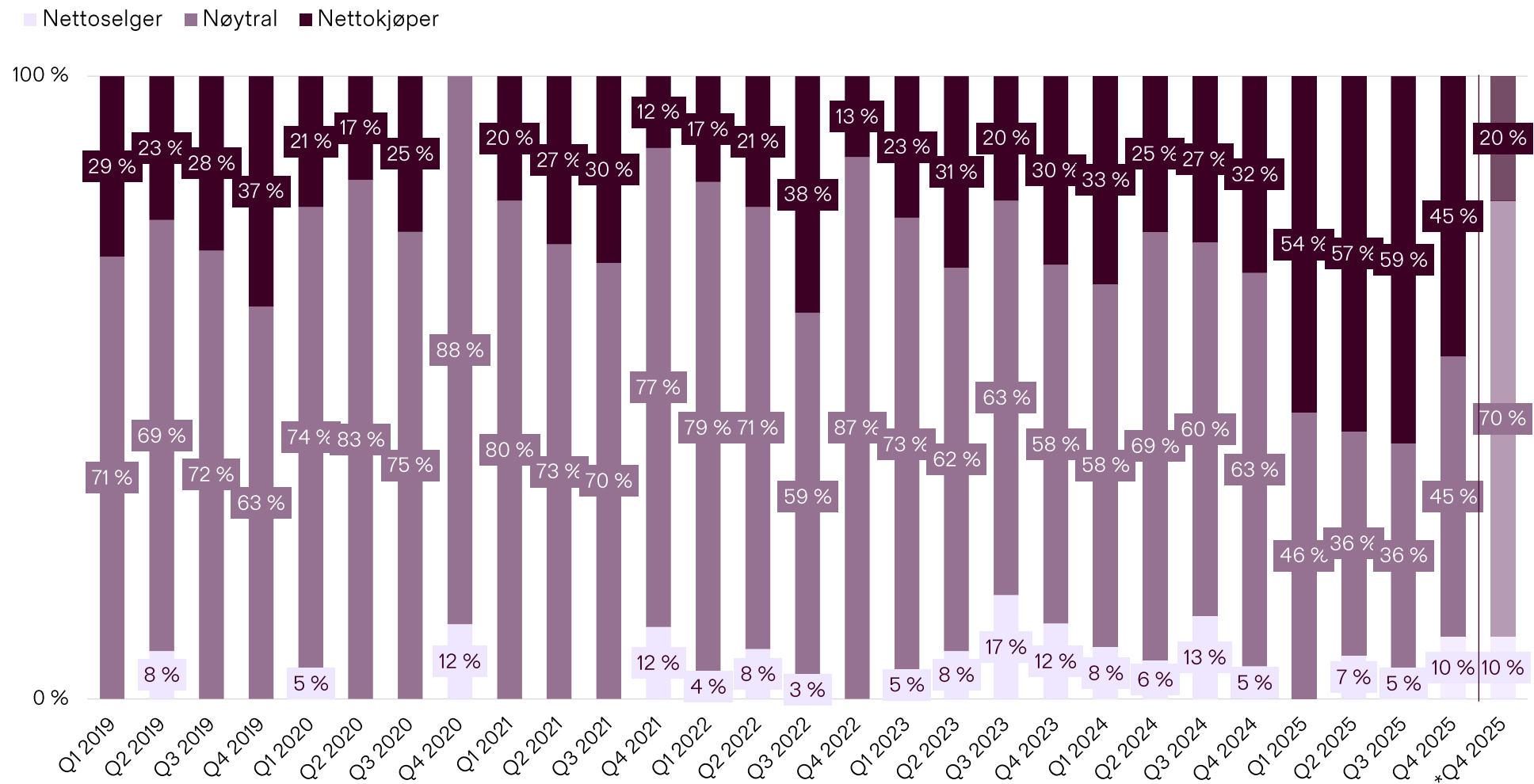
Andelen nettkjøper av lager- og logistikkeiendom har falt noe det siste kvartalet, og er nå målt til 63 % nettkjøpere de kommende 12 månedene. Det er ned 11 prosentpoeng fra Q3 2025. Nettoselgere er på 0 %, likt som i Q3. 38 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettkjøpere 50 %.

*Ekskludert syndikatører. 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 Q4 2025 målt til 45 % av respondentene. Det er ned 14 prosentpoeng fra forrige kvartal. Andelen som ønsker å være nøytrale de kommende 12 månedene er på 45 %, noe som er opp 9 prosentpoeng fra forrige kvartal. 10 % av investorene ønsker å være nettoselgere, opp fra 5 % i Q3.

*Ekskludert syndikater er andelen nettokjøpere 25 prosentpoeng 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-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

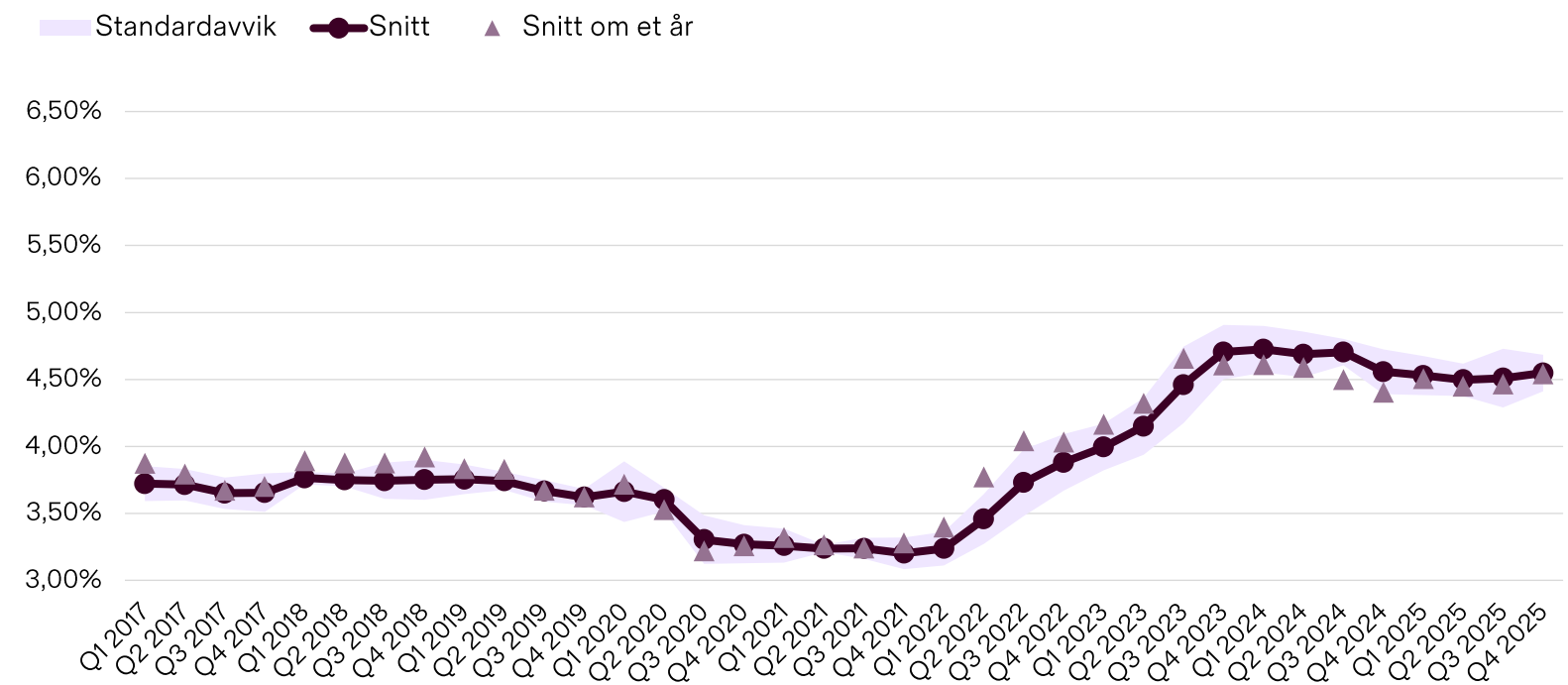


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

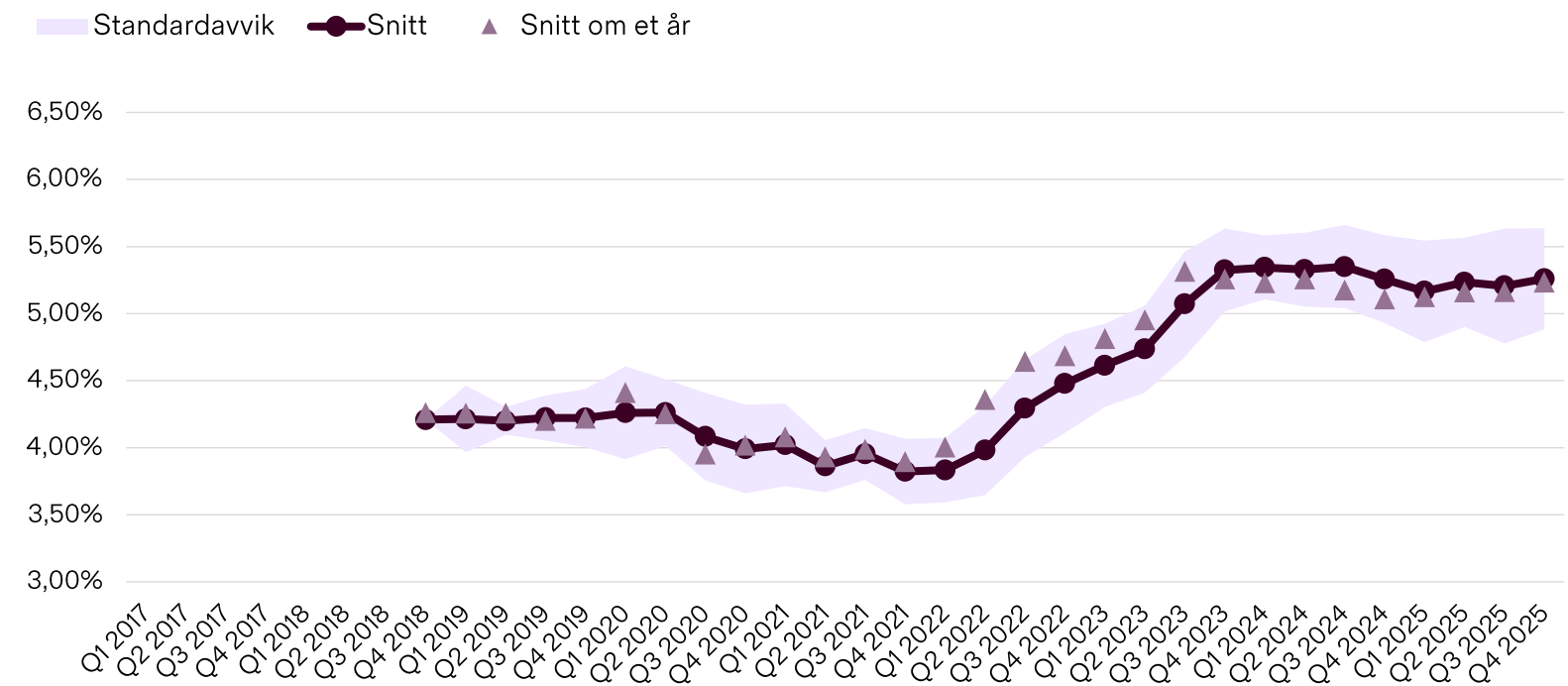
- Netto yield i dag er anslått til 4,55 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,55 %. Dette er en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD



Kommentar

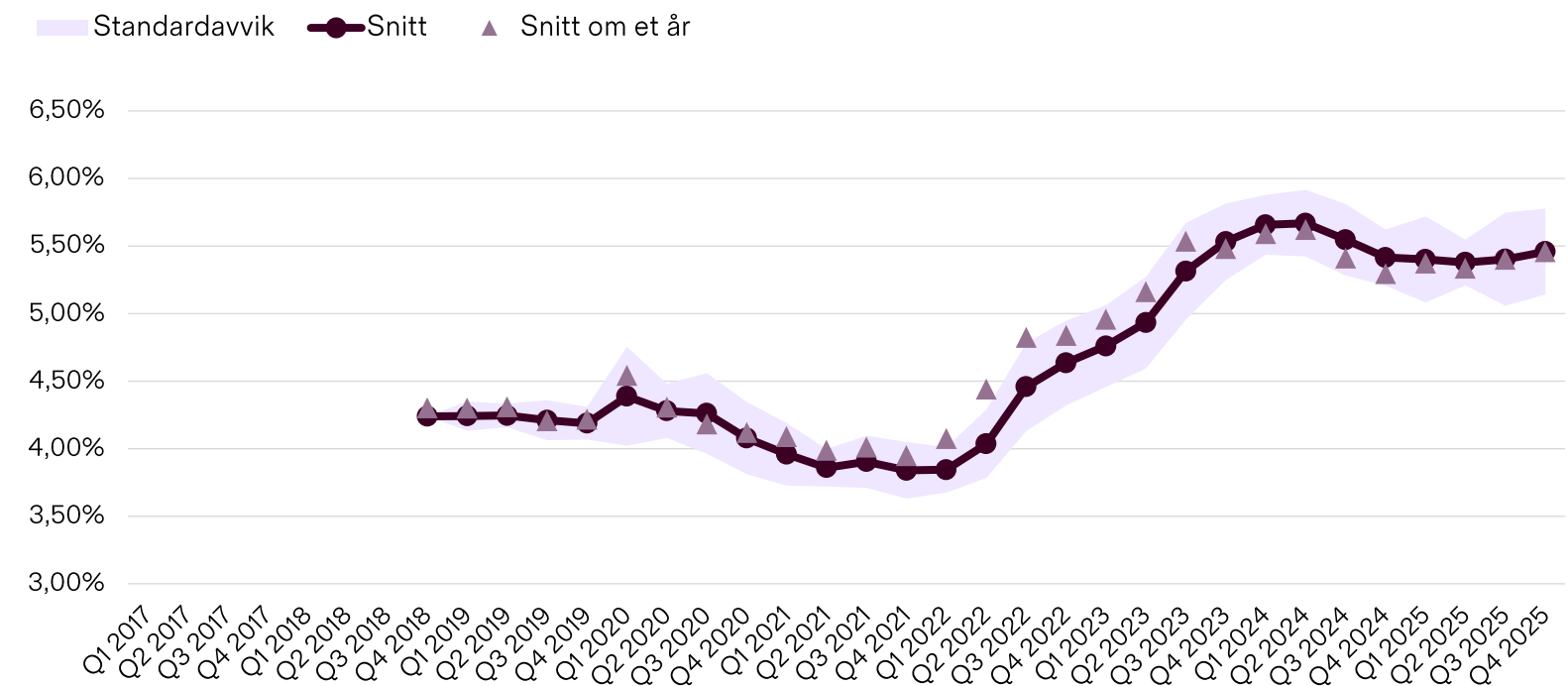
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,25 %. Dette betyr en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	<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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

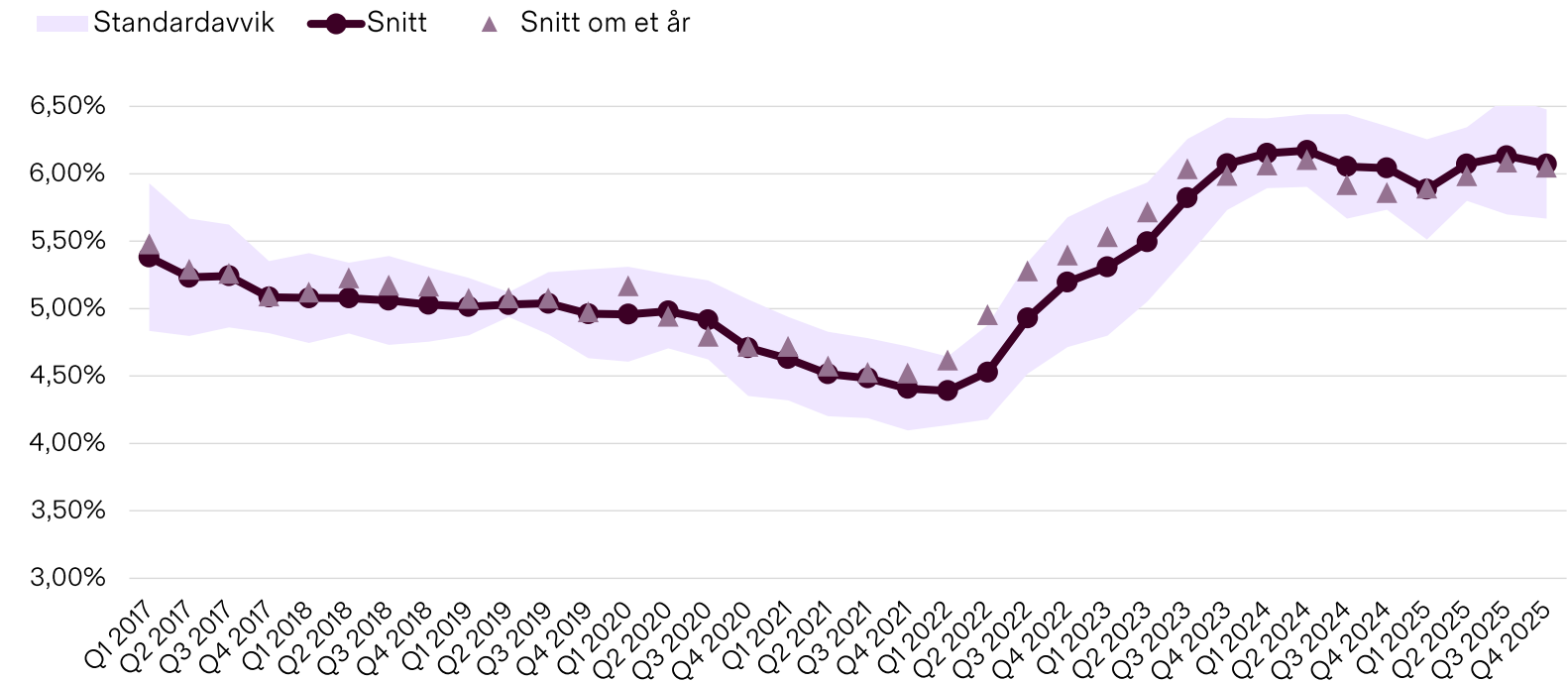
- Netto yield i dag er anslått til 5,45 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,45 %. Dette er en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	Topp standard
Beliggenhet	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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsfyr



Kommentar

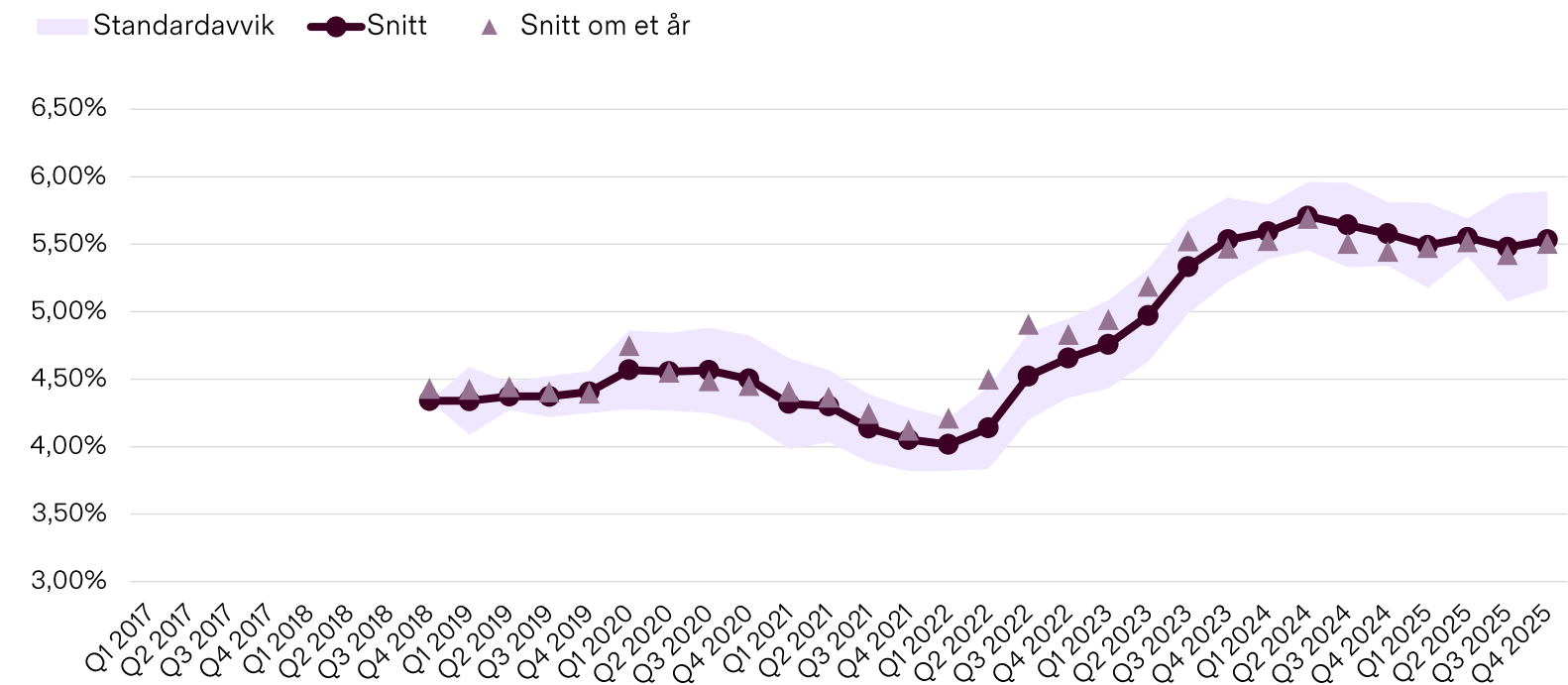
- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en svak nedgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette er en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker



Kommentar

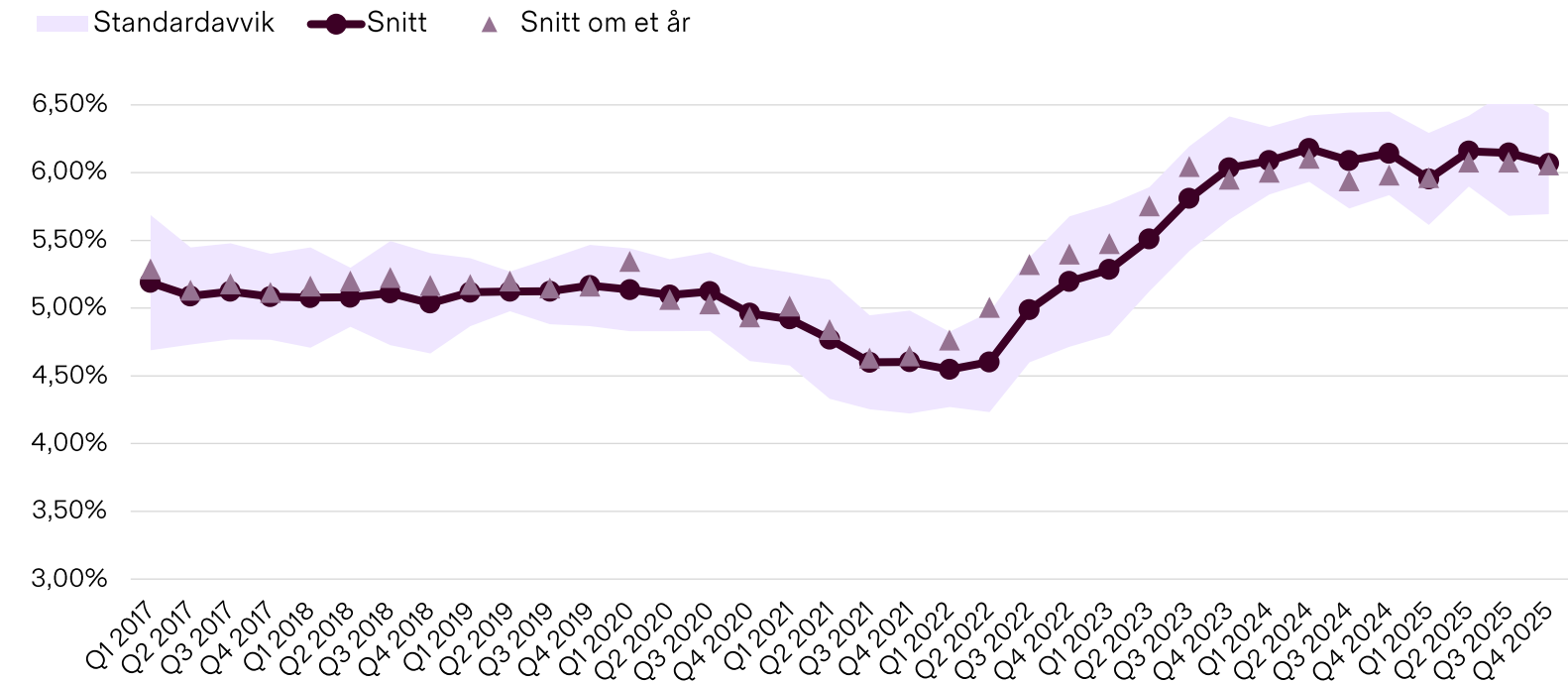
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,50 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



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 6,05 %. Dette en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

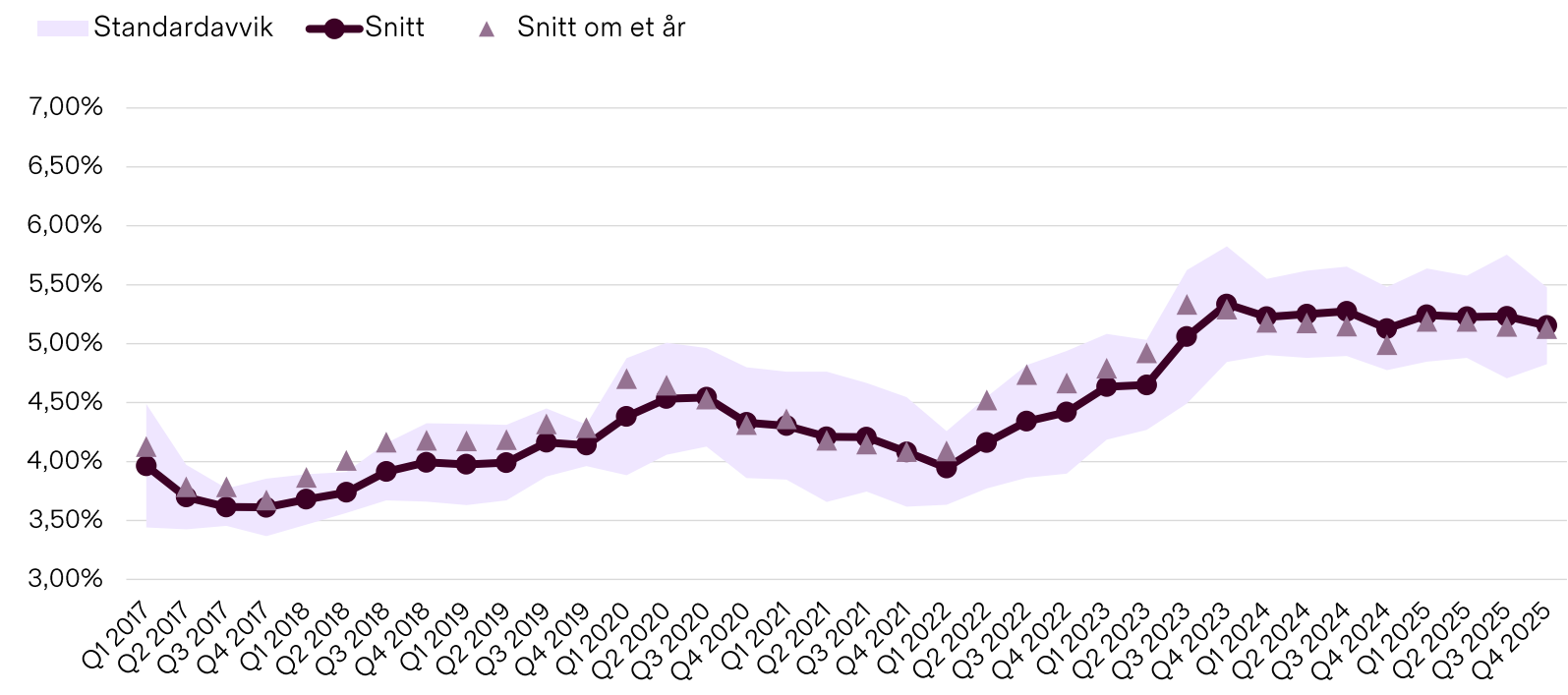
Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker ca. 5 min gange fra offentlig transporthub
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp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

Malling

Handel yielder

Prime handel – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel



Kommentar

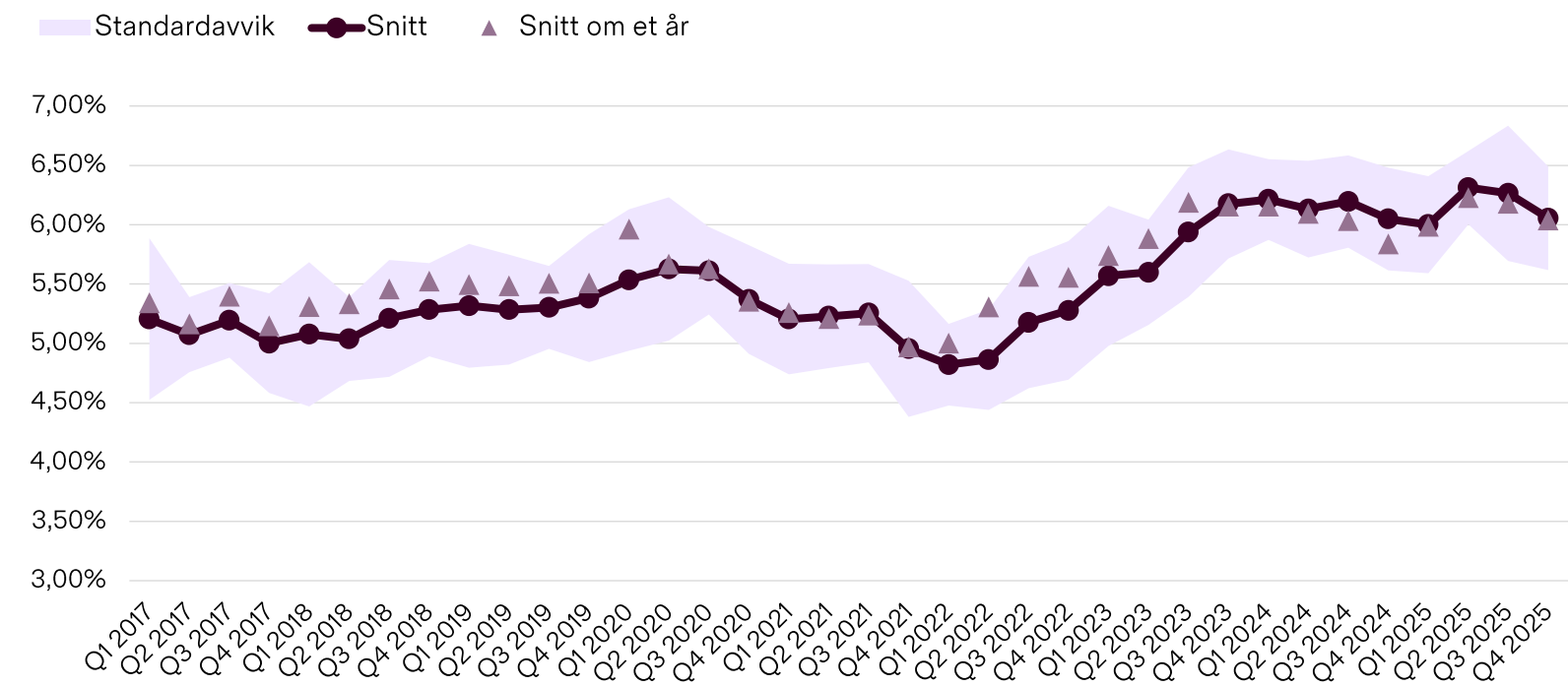
- Netto yield i dag er anslått til 5,15 %, en svak nedgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,15 %. Dette er en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en flat utvikling på ett-års forventningene 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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal handel



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en nedgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,05 %. Dette betyr en flat utvikling 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

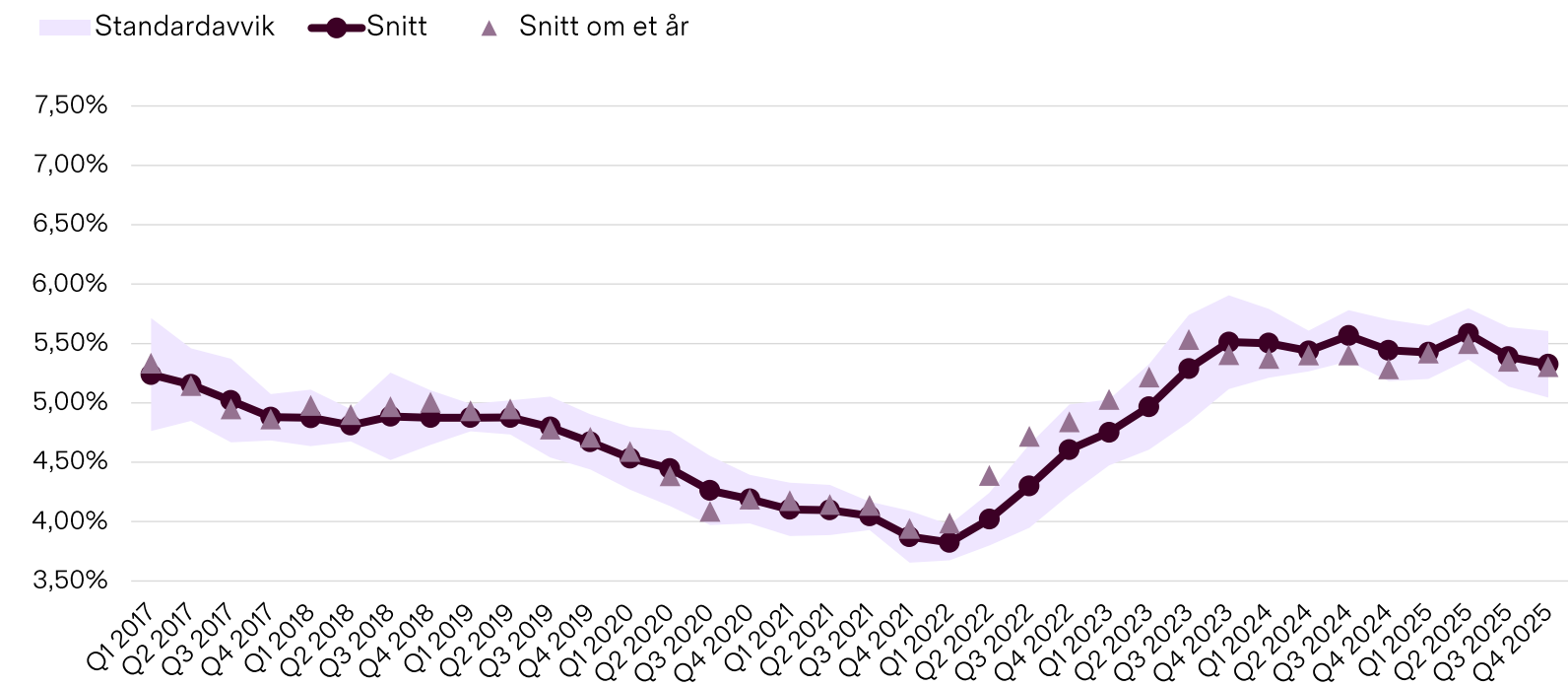
Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m ²
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Majorstuen med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig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

Malling

Lager/logistikk yielder

Prime lager/logistikk Berger – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger



Kommentar

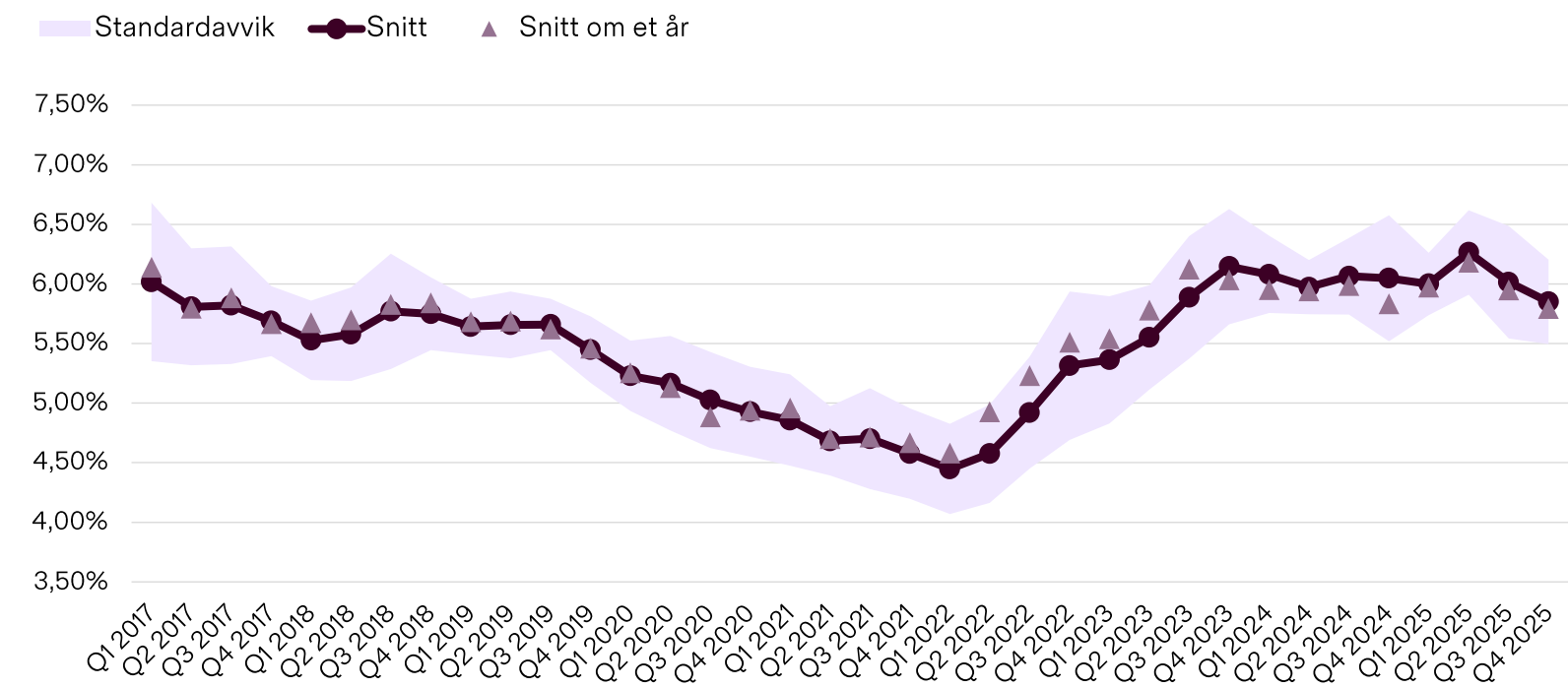
- Netto yield i dag er anslått til 5,35 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,30 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal nedgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta



Kommentar

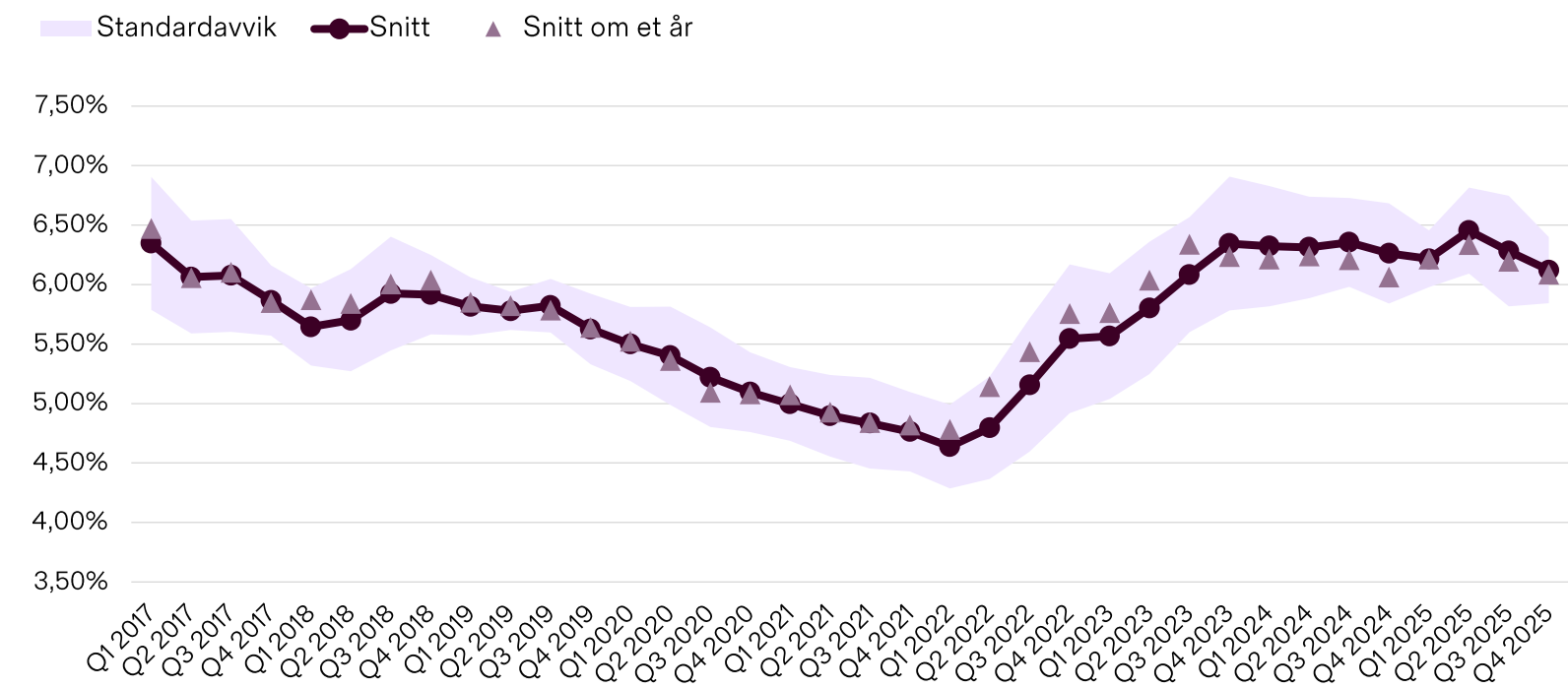
- Netto yield i dag er anslått til 5,85 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,80 %. Dette er en marginal nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier



Kommentar

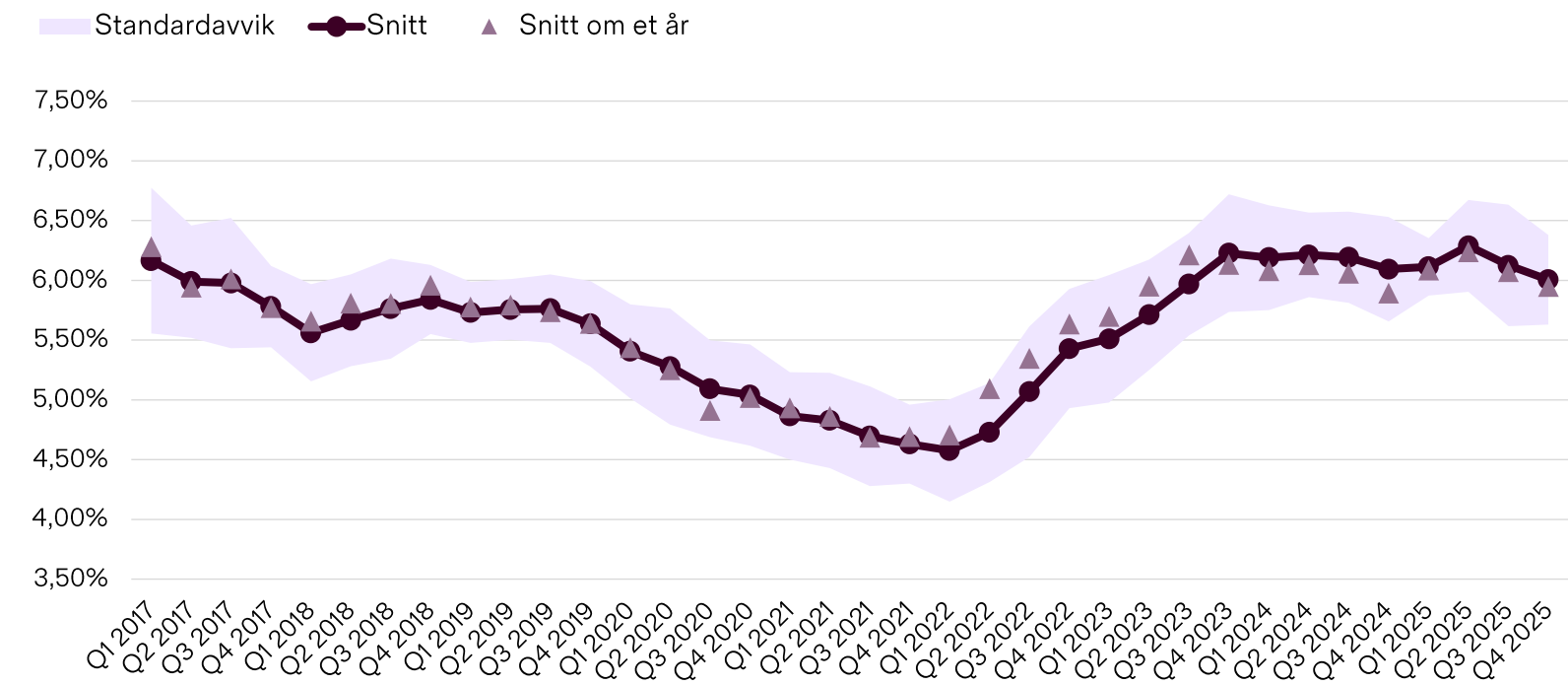
- Netto yield i dag er anslått til 6,10 %, en nedgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette er en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 10 bps på ett-års forventningene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

Nøkkeltall

Areal	20 000 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 – Q4 2025

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



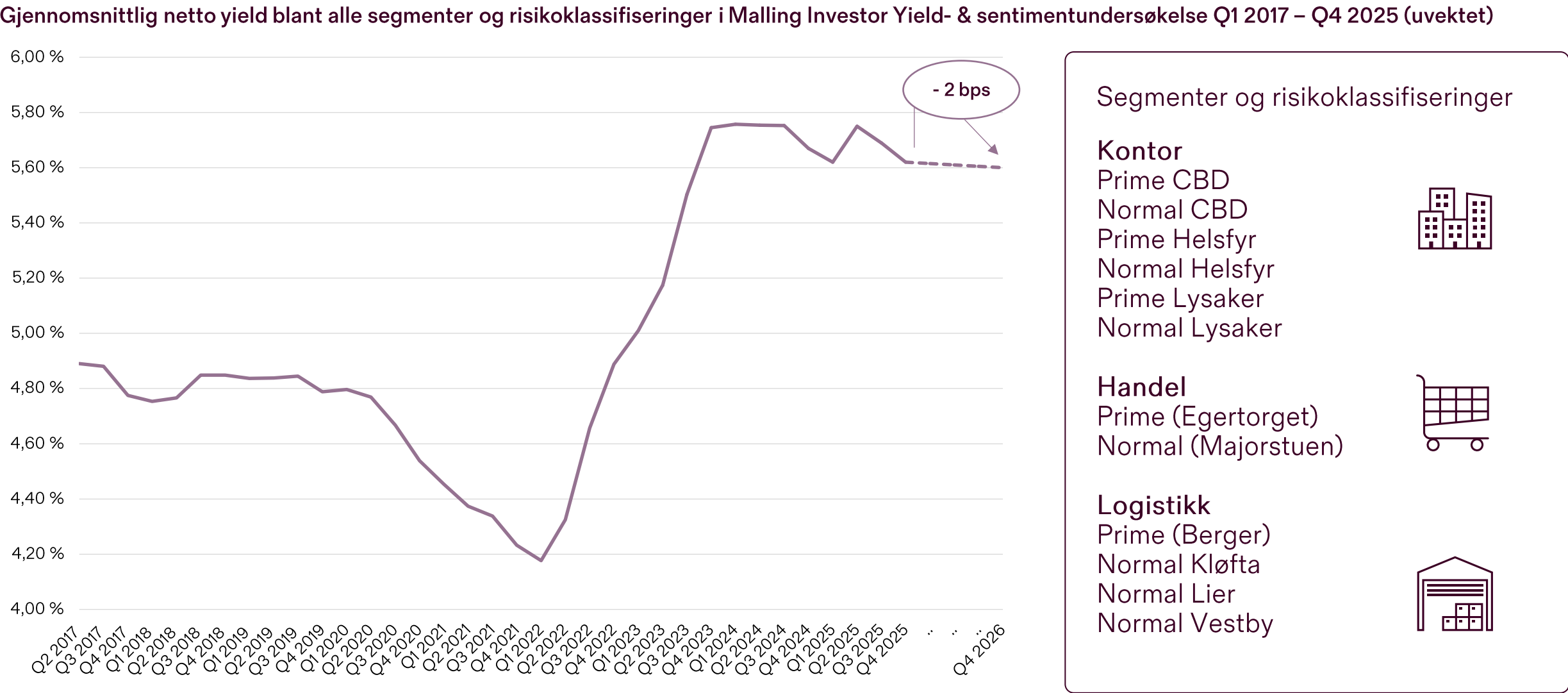
Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,00 %, en nedgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,95 %. Dette betyr 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 forventingene 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!