

Malling

Investor Yield- & Sentimentundersøkelse

Q1 2026

Undersøkelsen utført:

07.04.26 - 17.04.26

N=21 aktive investorer

Oppsummering av undersøkelsen

53 %

Av investorene er det nå 53 % som ønsker å være nettokjøpere

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

4,65 %

Prime yield kontor måles til et snitt på 4,65 %

Prime yield kontor økte med 10 basispunkter siden forrige kvartal. Investorene forventer en svak økning de kommende 12 måneder.



Lager-/logistikksegmentet har fortsatt størst andel av nettokjøpere

Andelen nettokjøpere innen logistikkeiendom er på 88 %, den høyeste andelen registrert for segmentet.

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	4,65 %	+ 10 bps ▲	4,75 %	+ 20 bps ▲
Normal Kontor: CBD	5,25 %	0 bps -	5,35 %	+ 10 bps ▲
Prime Kontor: Helsfyr	5,50 %	+ 5 bps ▲	5,55 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Helsfyr	6,00 %	- 5 bps ▼	6,10 %	+ 5 bps ▲
Prime Kontor: Lysaker	5,55 %	0 bps -	5,60 %	+ 10 bps ▲
Normal Kontor: Lysaker	6,00 %	- 5 bps ▼	6,10 %	+ 5 bps ▲

Handel:



Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,15 %	0 bps -	5,25 %	+ 10 bps ▲
Normal Handel	6,00 %	- 5 bps ▼	6,00 %	- 5 bps ▼

Logistikk:

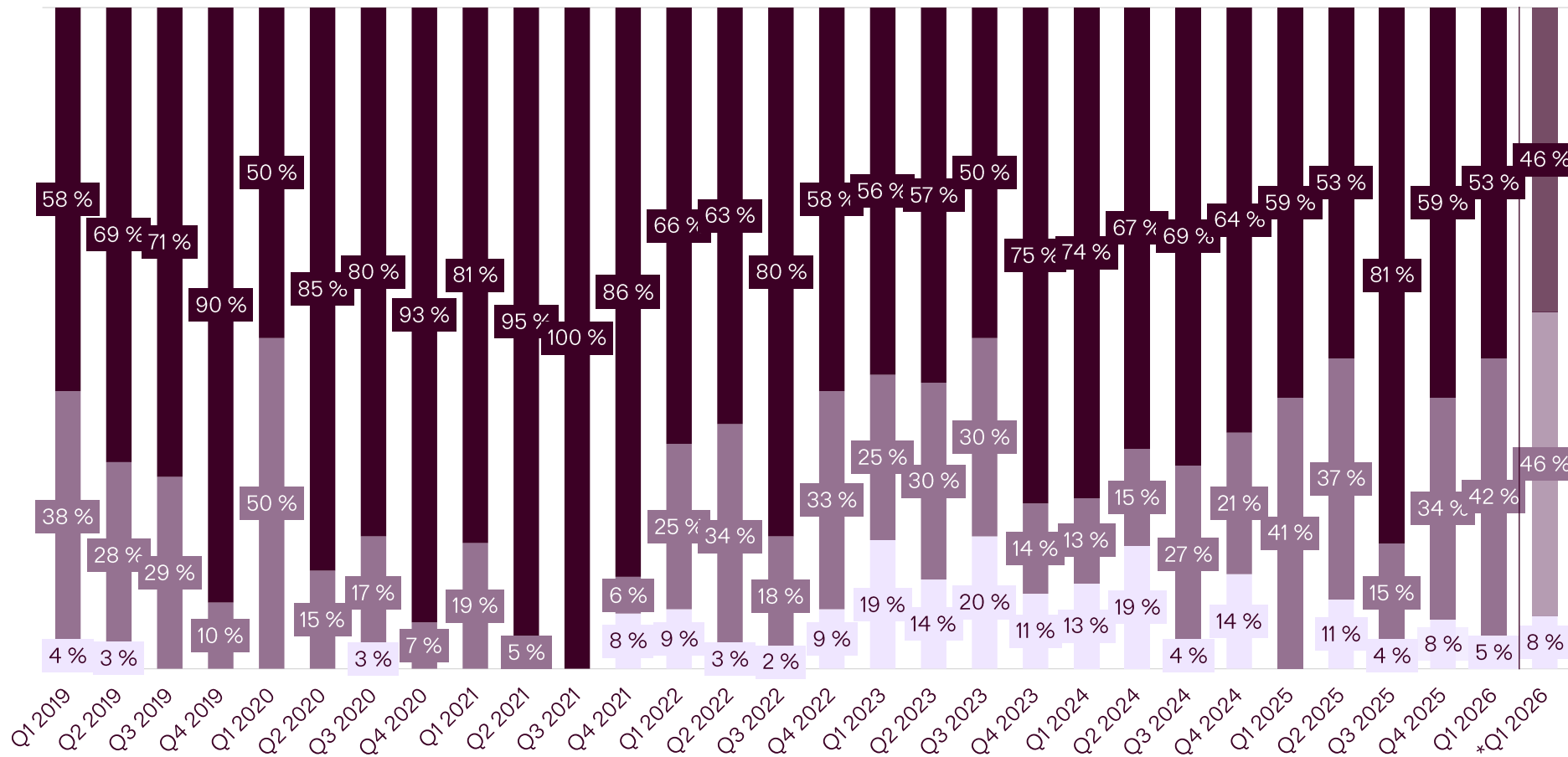


Segment	Netto yield	Endring fra forrige kvartal	Netto yield om et år	Endring fra forrige kvartal
Prime Logistikk	5,35 %	0 bps -	5,45 %	+ 15 bps ▲
Normal Logistikk: Kløfta	6,05 %	+ 20 bps ▲	6,05 %	+ 25 bps ▲
Normal Logistikk: Lier	6,20 %	+ 10 bps ▲	6,25 %	+ 15 bps ▲
Normal Logistikk: Vestby	6,15 %	+ 15 bps ▲	6,15 %	+ 20 bps ▲
Prime Last mile-Logistikk	5,50 %	+ 10 bps ▲	5,50 %	+ 10 bps ▲
Normal Last mile-Logistikk	6,00 %	0 bps -	6,00 %	0 bps -

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper



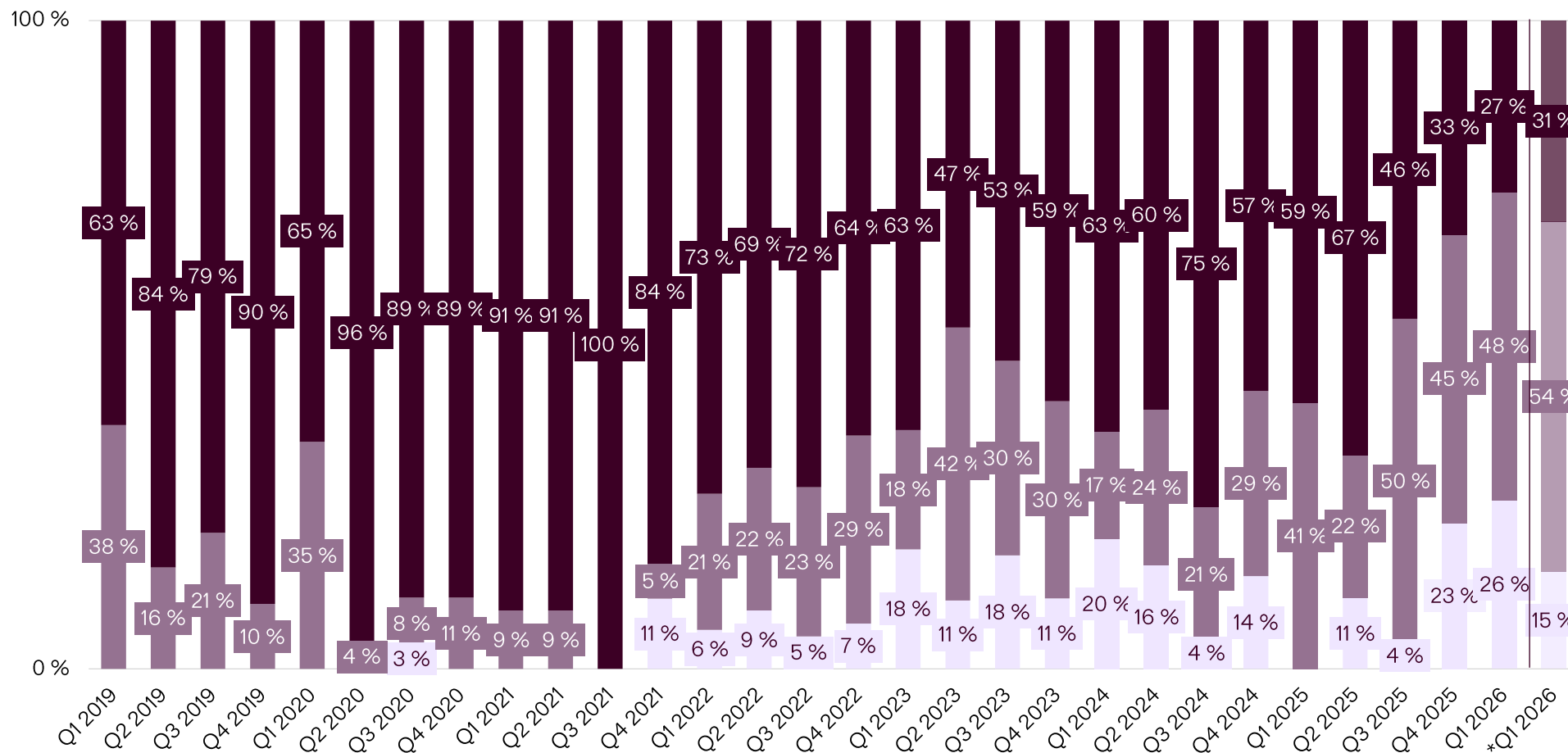
Andelen nettkjøpere av næringseiendom de neste 12 månedene i Q1 2026 er på 53 % av investorene, noe som er en nedgang på 6 prosentpoeng sammenlignet med forrige kvartal. Andelen nøytrale har hatt en oppgang på 8 prosentpoeng siden foregående kvartal. Samtidig er andelen som sier de er nettoselgere de neste 12 månedene 5 %, ned fra 8 % i vår foregående undersøkelse.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettkjøpere 46 %.

Ønsket eksponering mot kontoreiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper



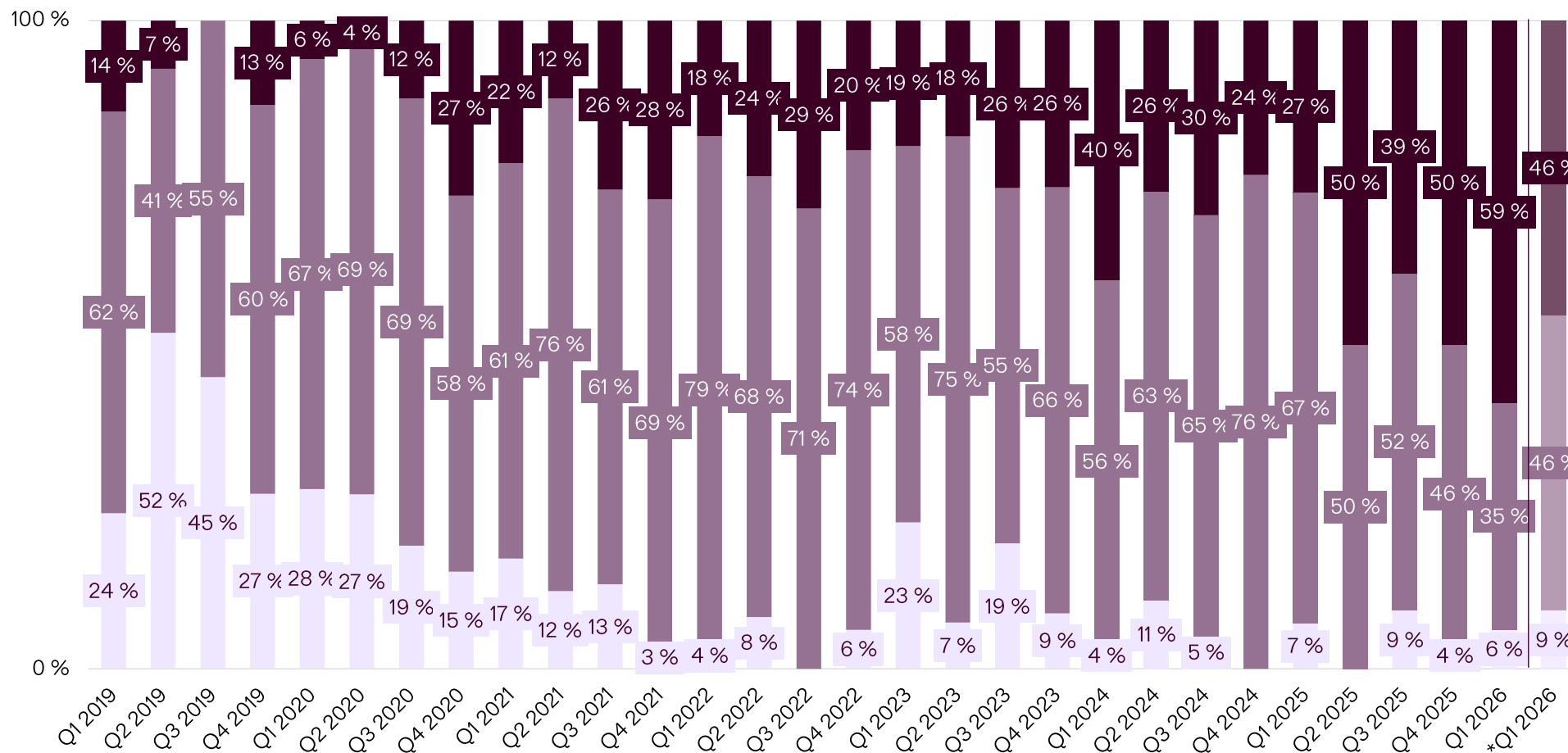
Andelen som svarer de er nettokjøpere av kontoreiendom de neste 12 månedene er på 27 % per Q1 2026, noe som er en nedgang på 6 prosentpoeng fra Q4 2025. Andelen nøytrale utgjør 48 % av besvarelsene og har økt fra 45 % i Q4 2025. Netto selgere av kontoreiendom er 26 %, opp fra 23 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 31 %.

Ønsket eksponering mot handelseiendom neste 12 måneder

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

■ Nettoselger ■ Nøytral ■ Nettokjøper



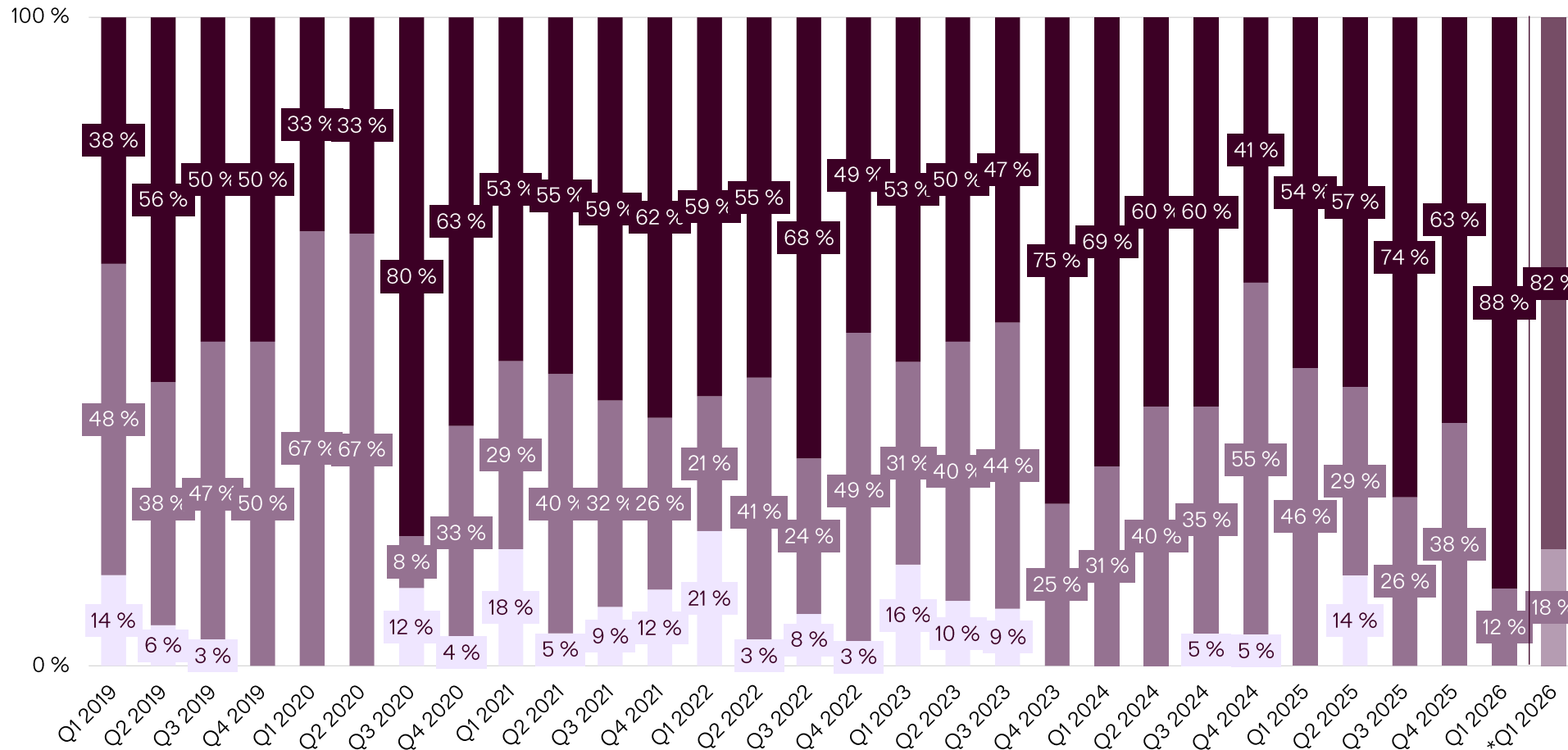
Andelen som svarer at de ønsker å være nettokjøper av handelseiendom er i Q1 2026 på 59 %. Det er en oppgang på 9 prosentpoeng fra Q4. Andelen nøytrale investorer er på 35 %. Netto selgere av handelseiendom er 6 %, opp fra 4 % i forrige kvartal.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 46 %.

Ønsket eksponering mot lager-/logistikkeiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper



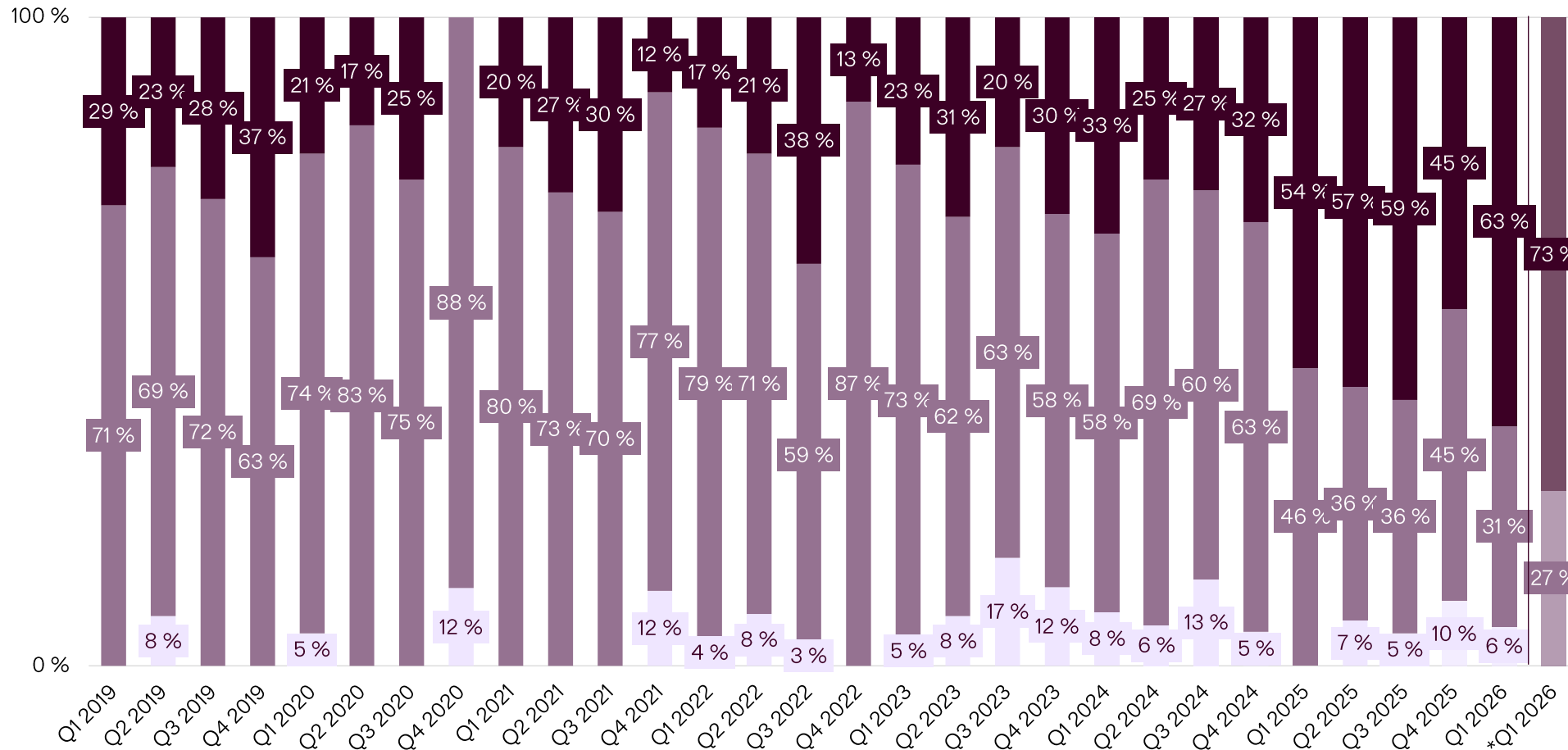
Andelen nettokjøper av lager- og logistikkeiendom har økt det siste kvartalet, og er nå målt til 88 % nettokjøpere de kommende 12 månedene. Det er opp 25 prosentpoeng fra Q4 2025. Nettoselgere er på 0 %, likt som i Q4 og Q3. 12 % av investorene ønsker å holde sin eksponering nøytral de neste 12 månedene.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 82 %.

Ønsket eksponering mot hotelleiendom neste 12 måneder

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

Nettoselger Nøytral Nettokjøper



Andelen som ønsker å være nettokjøpere av hotelleiendom de kommende 12 månedene er i Q1 2026 målt til 63 % av respondentene. Det er opp 18 prosentpoeng fra forrige kvartal. Andelen som ønsker å være nøytrale de kommende 12 månedene er på 31 %, noe som er ned 14 prosentpoeng fra forrige kvartal. 6 % av investorene ønsker å være nettoselgere, ned fra 10 % i Q4.

*Ekskludert syndikatører er andelen nettokjøpere 10 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

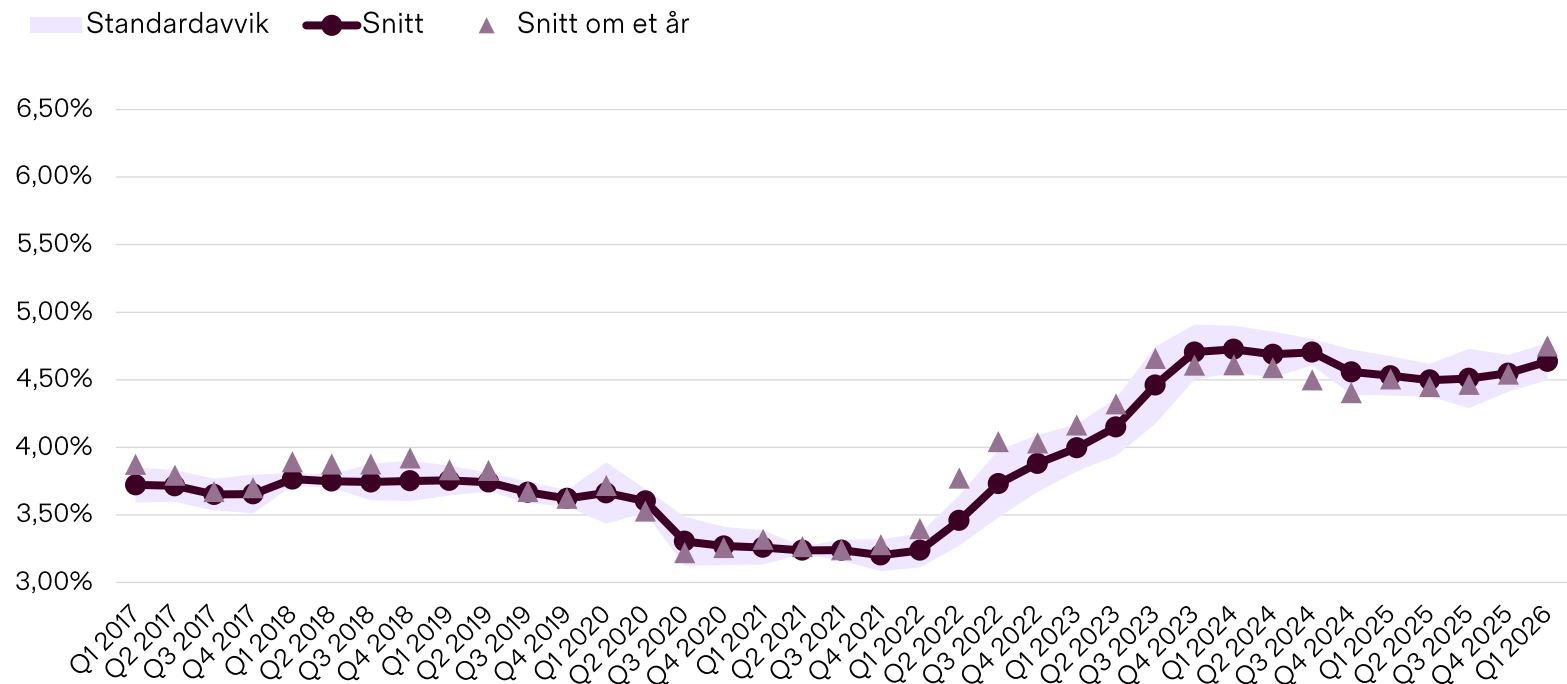


Snitt om et år:

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

Prime kontor CBD – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor CBD



Kommentar

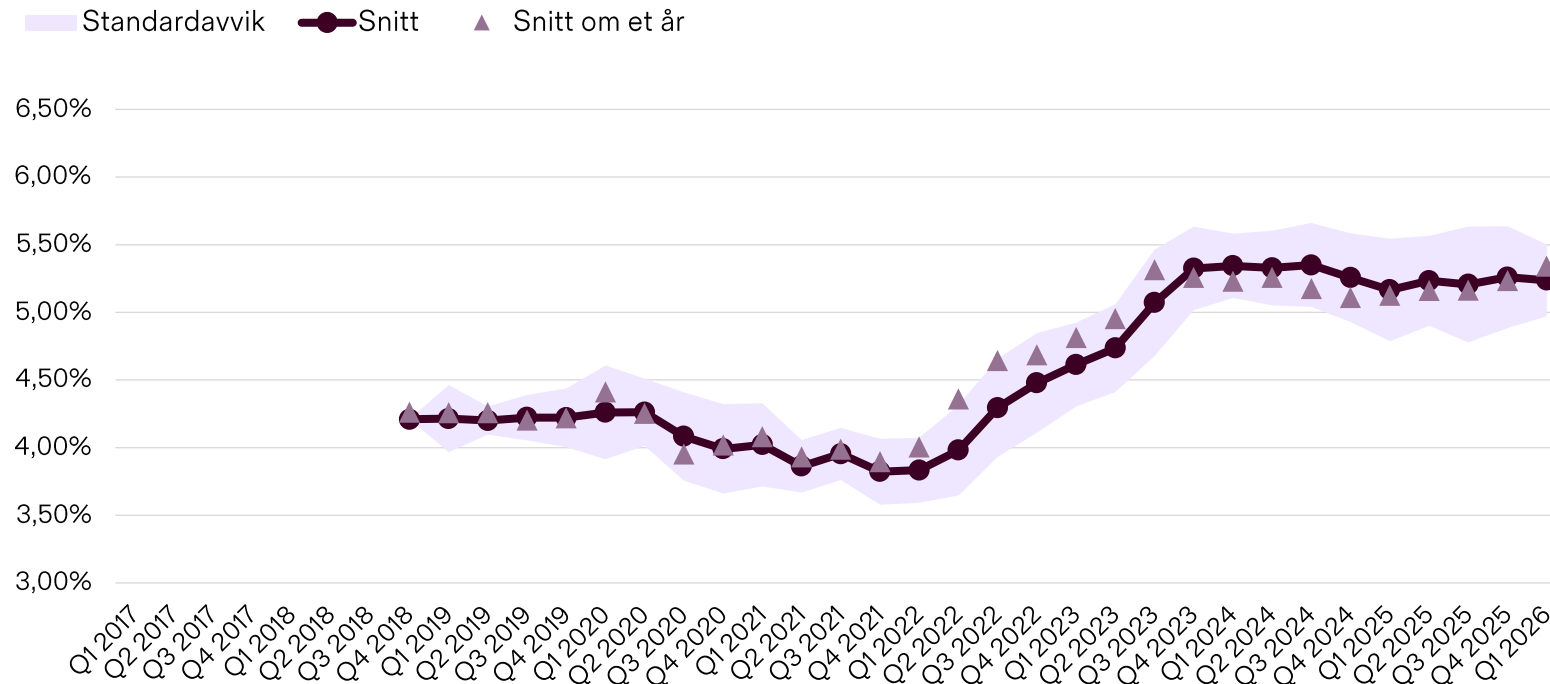
- Netto yield i dag er anslått til 4,65 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 4,75 %. Dette er en svak oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 20 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor CBD



Kommentar

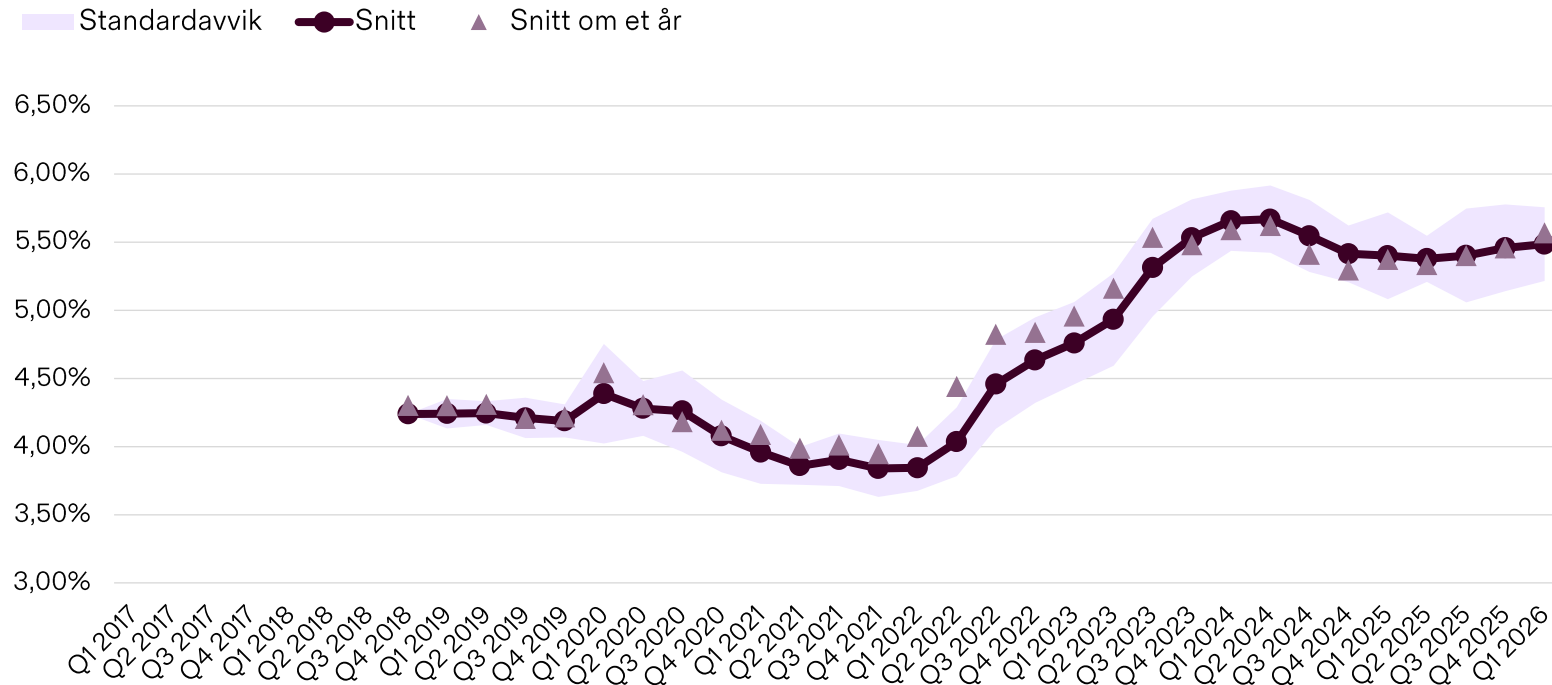
- Netto yield i dag er anslått til 5,25 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,35 %. Dette betyr en svak oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang oppgang på 10 bps på ett-års forventingene 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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Helsfyr



Kommentar

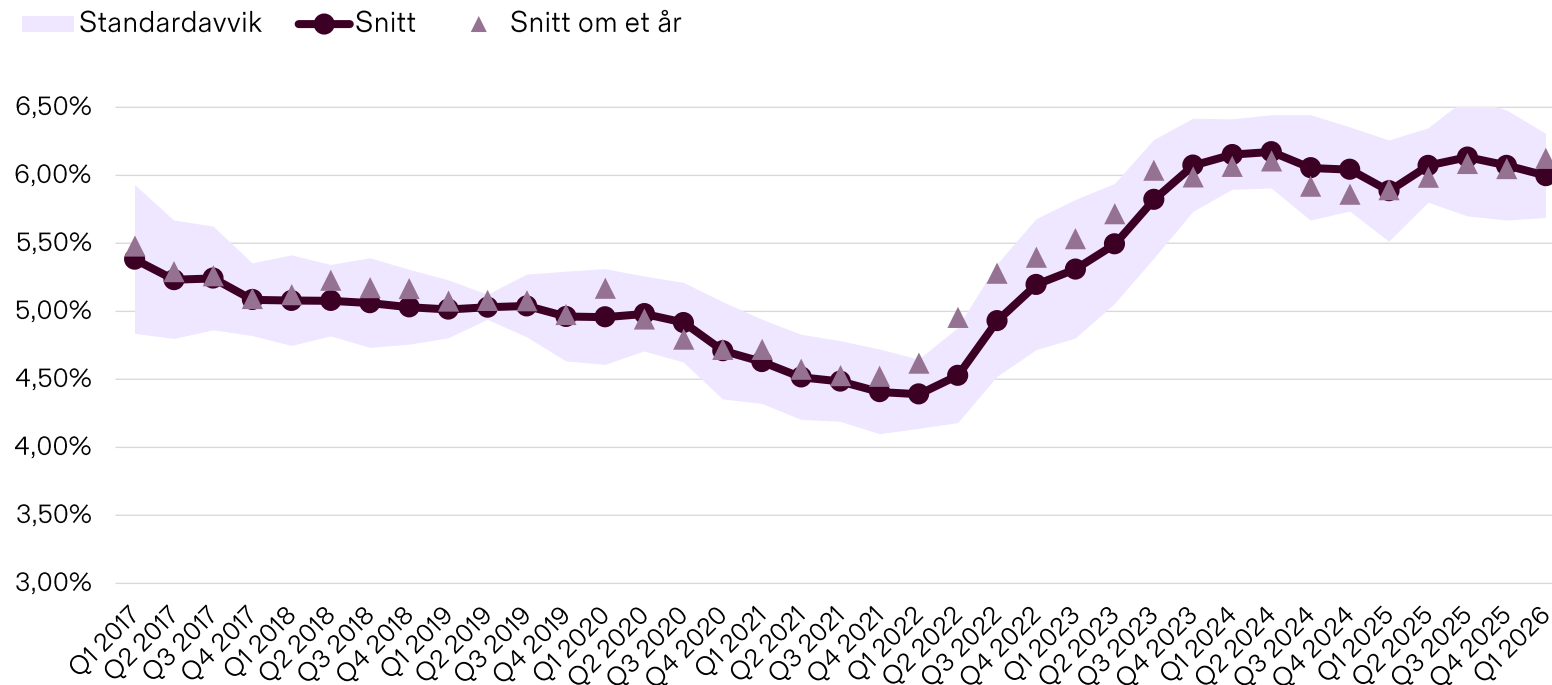
- Netto yield i dag er anslått til 5,50 %, en marginal oppgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,55 %. Dette er marginal oppgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på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

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 Helsfyr – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Helsfyr



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,00 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette er en svak oppgang på 10 bps 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.

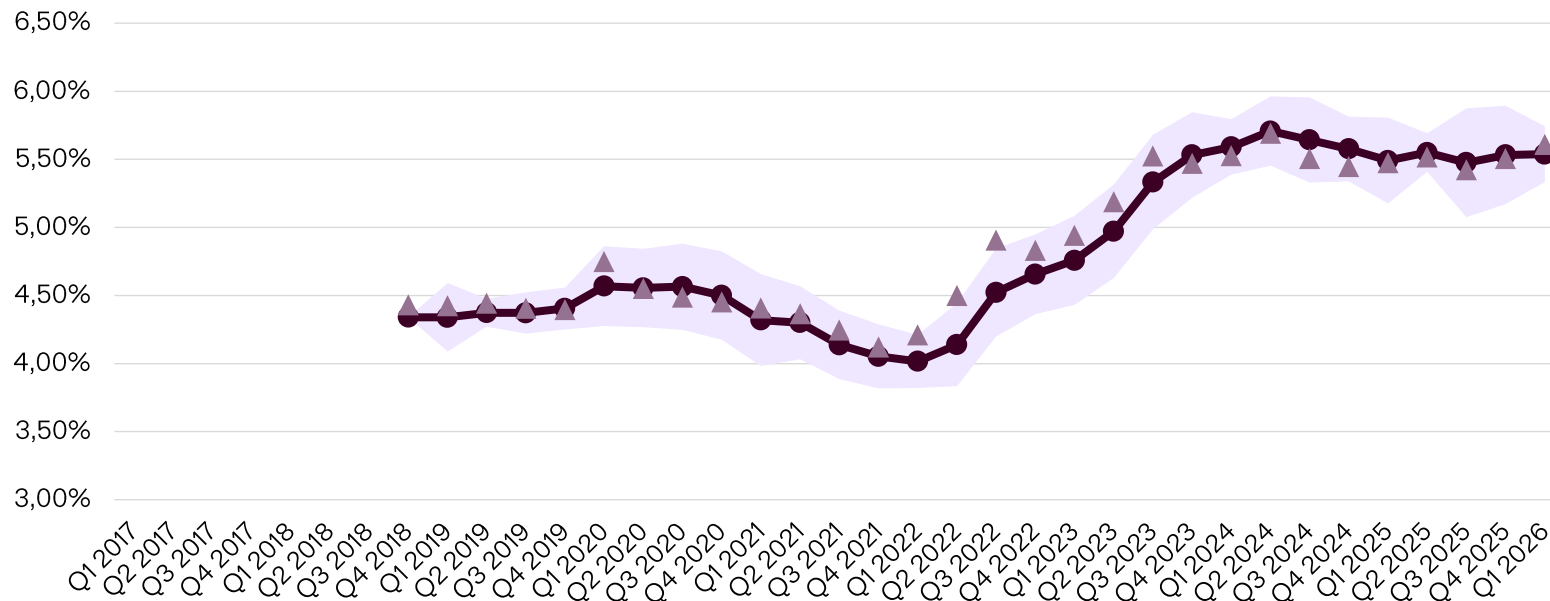
Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Prime kontor Lysaker

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

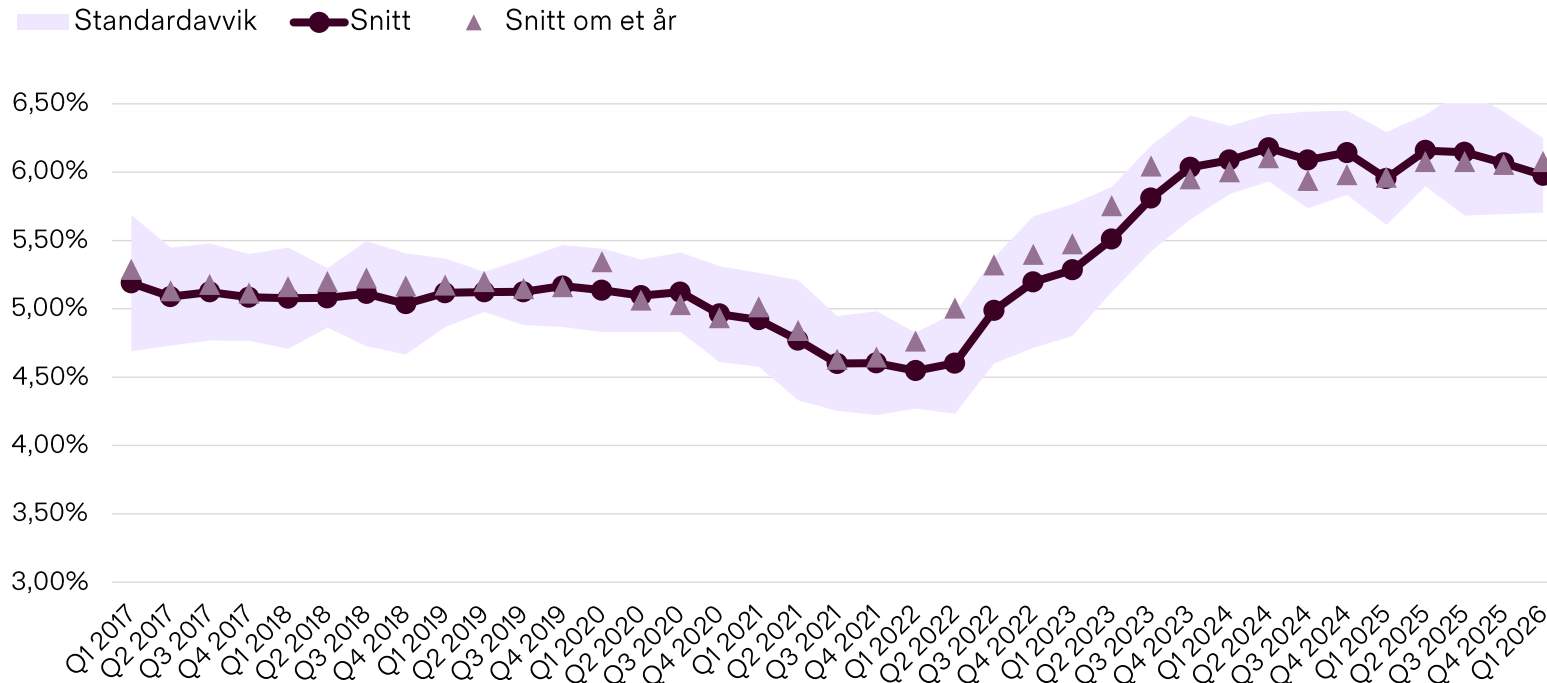
- Netto yield i dag er anslått til 5,55 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 5,60 %. Dette er en marginal oppgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang på 10 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal kontor Lysaker



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,00 %, en marginal nedgang på 5 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,10 %. Dette en svak oppgang på 10 bps 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 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

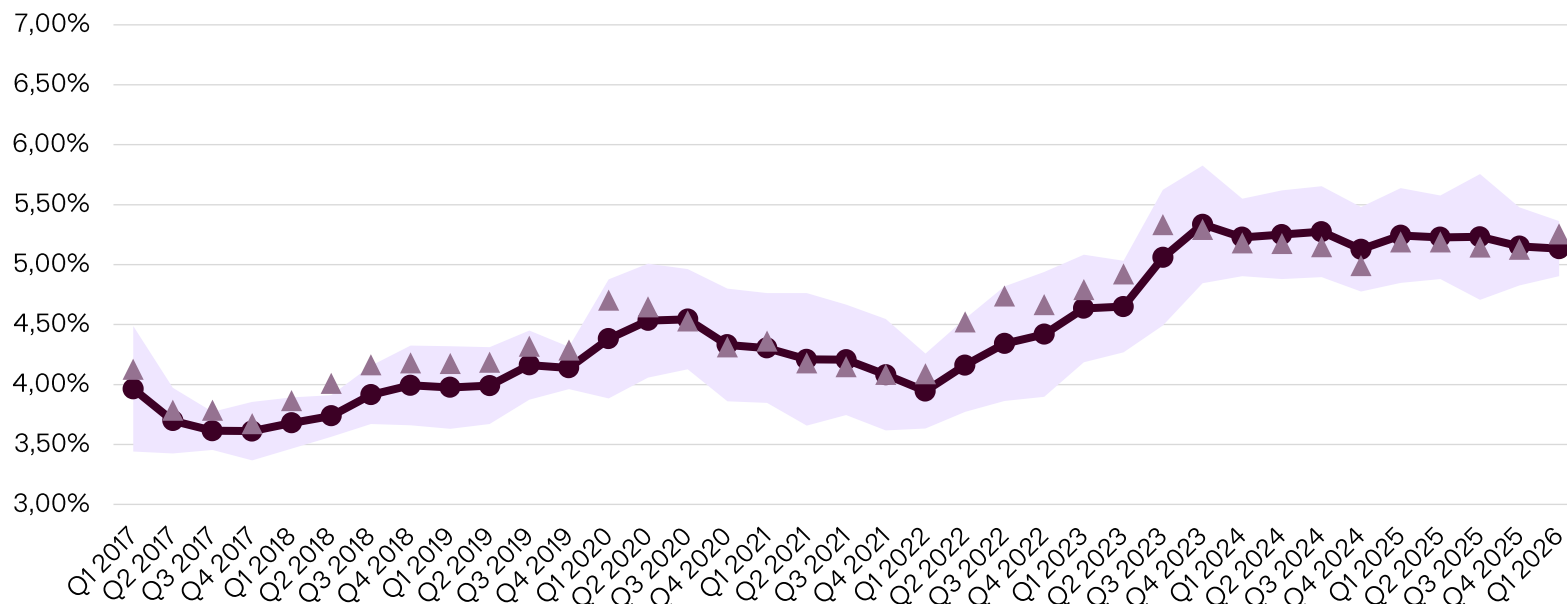
Malling

Handel yielder

Prime handel – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Prime handel

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

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

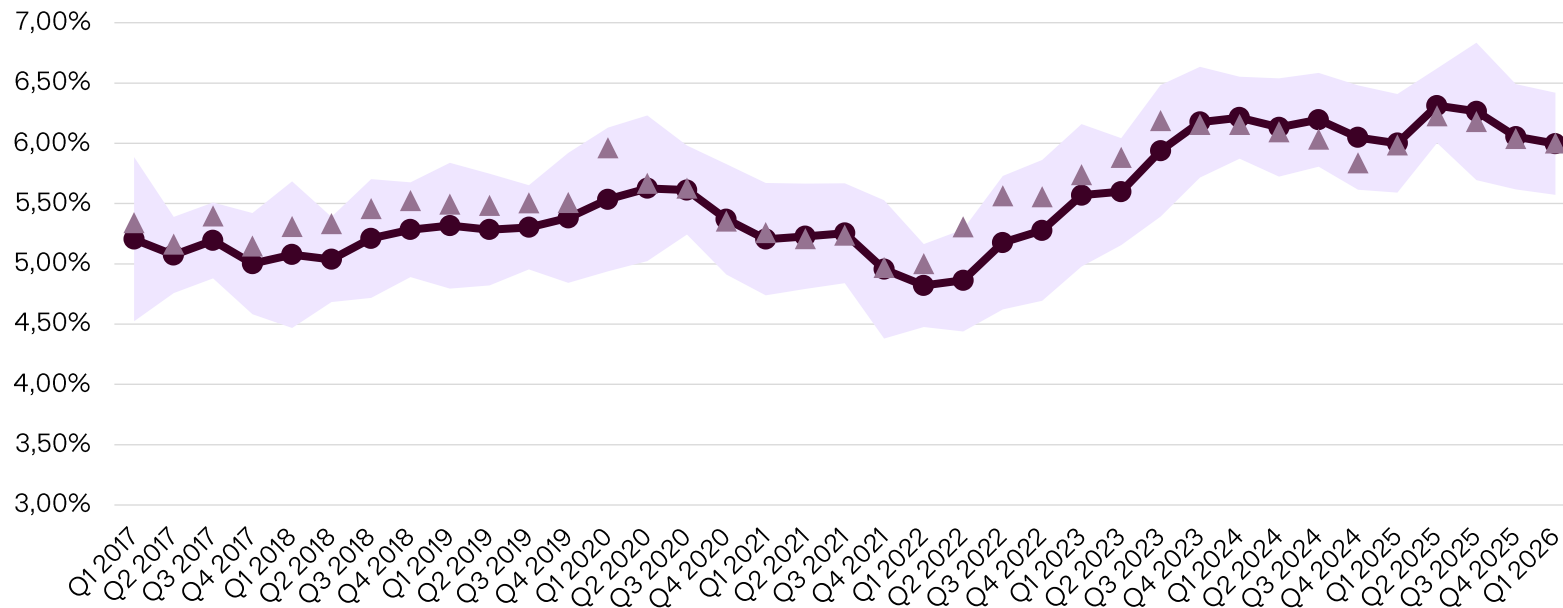
Nøkkeltall

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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal handel

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

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

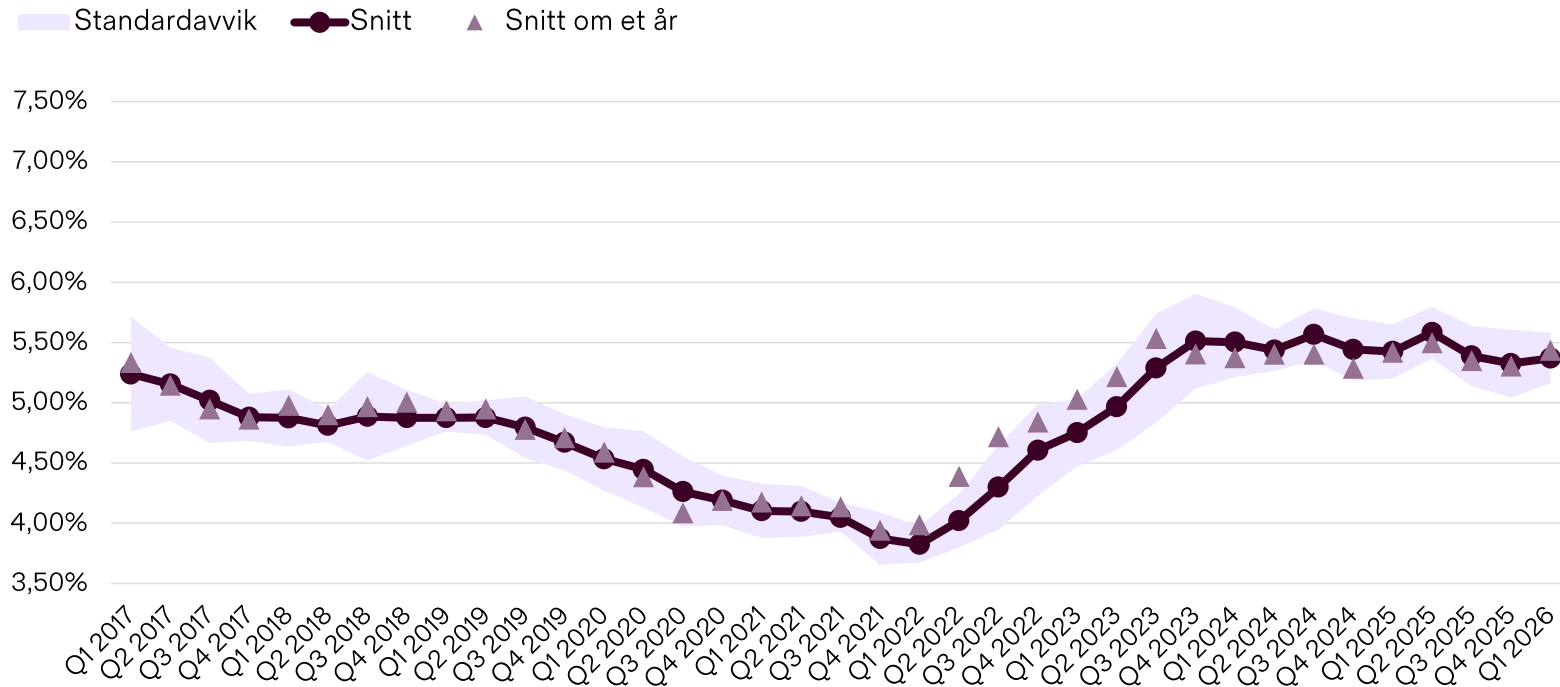
Type	Handel, ikke vernet med store vinduer
Areal	2 000 m ²
Etasjer	3 (kjeller, 1. og 2.), ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Majorstuen med gode vareleveringsforhold
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	0
Leietaker	Fire solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig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

Malling

Lager/logistikk yielder

Prime lager/logistikk Berger – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Prime lager/logistikk Berger



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 5,45 %. Dette er en svak oppgang 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.

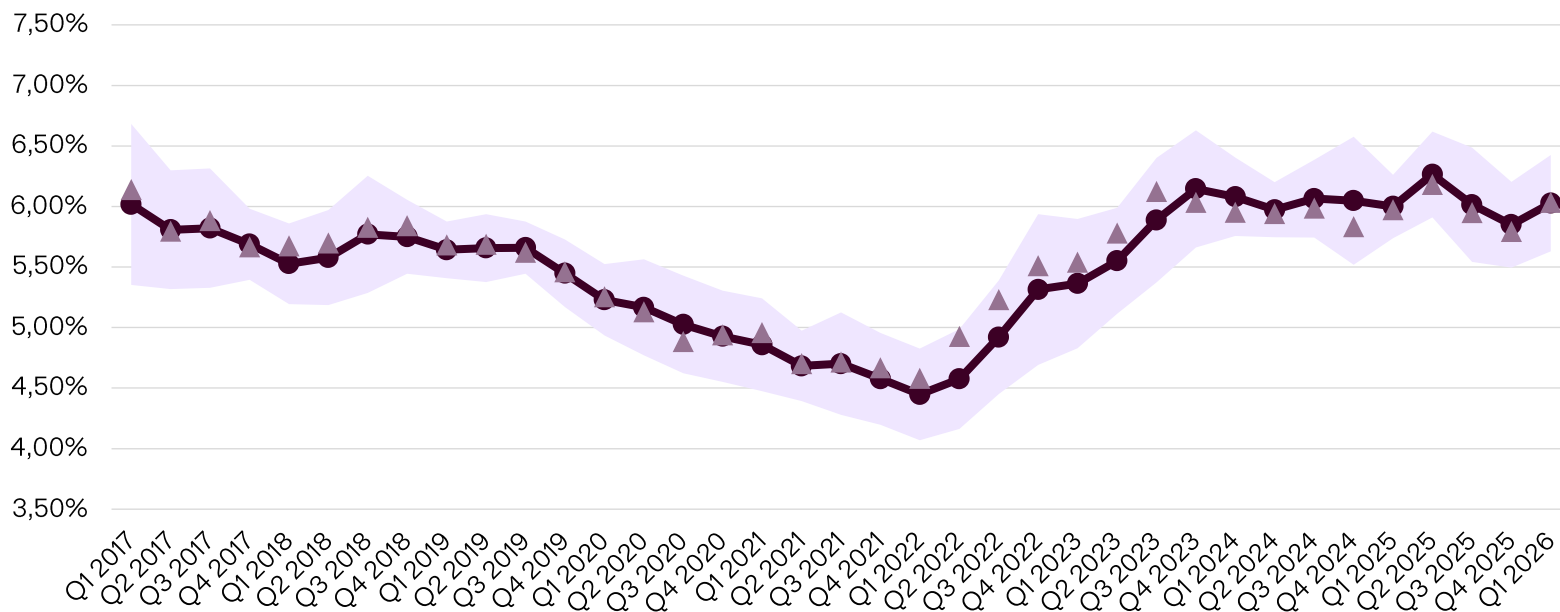
Nøkkeltall

Areal	20 000 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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Kløfta

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

- Netto yield i dag er anslått til 6,05 %, en oppgang på 20 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 oppgang på 25 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

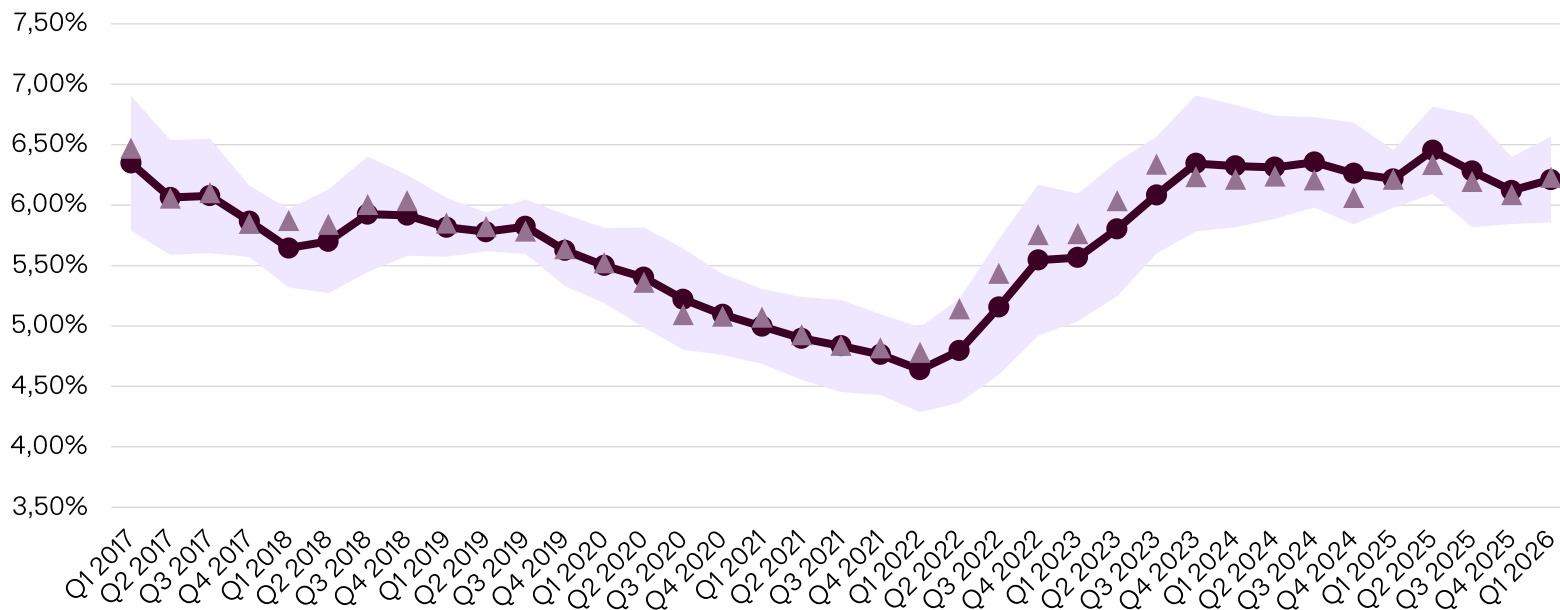
Nøkkeltall

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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Lier

Standardavvik Snitt Snitt om et år



Kommentar

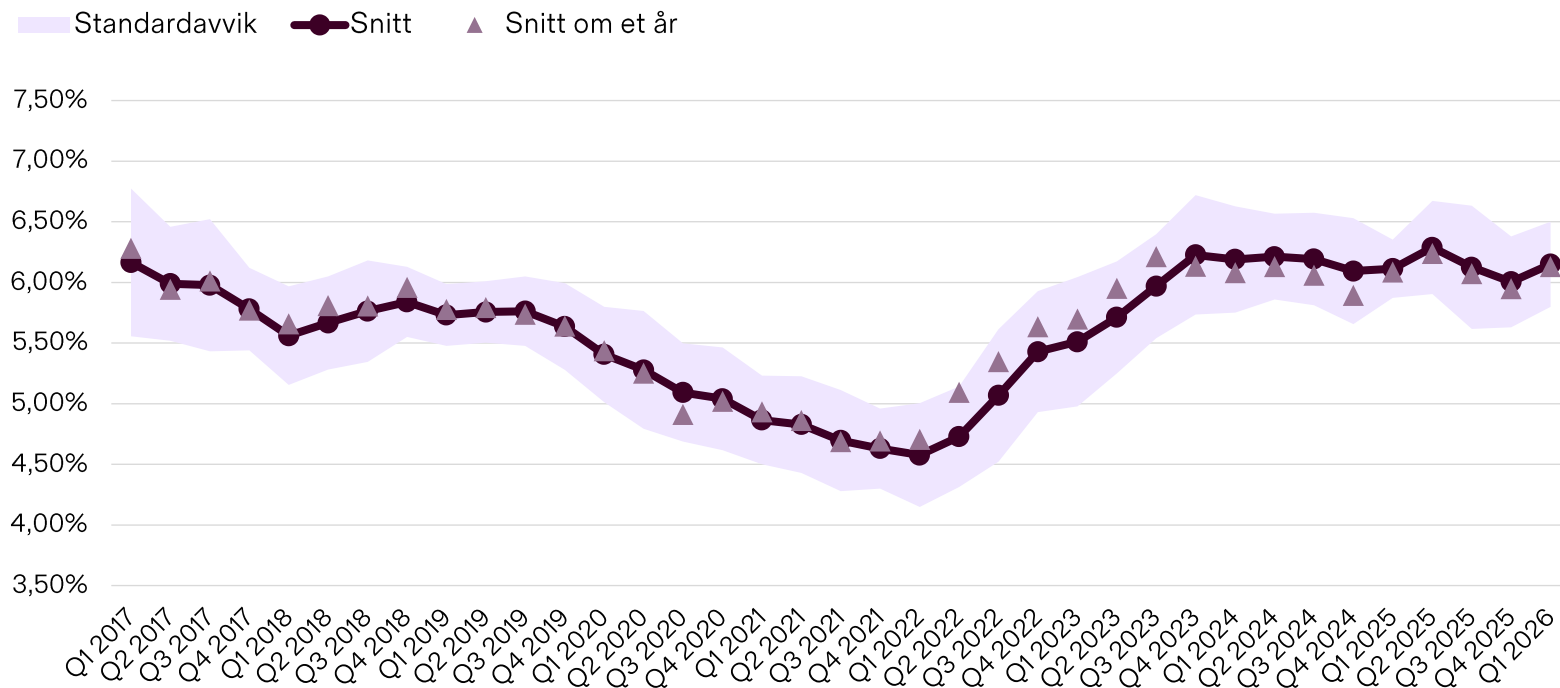
- Netto yield i dag er anslått til 6,20 %, en svak oppgang på 10 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,25 %. Dette er en marginal oppgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 15 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Areal	20 000 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 – Q1 2026

Utvikling i indikert netto yield, Normal lager/logistikk Vestby



Kommentar

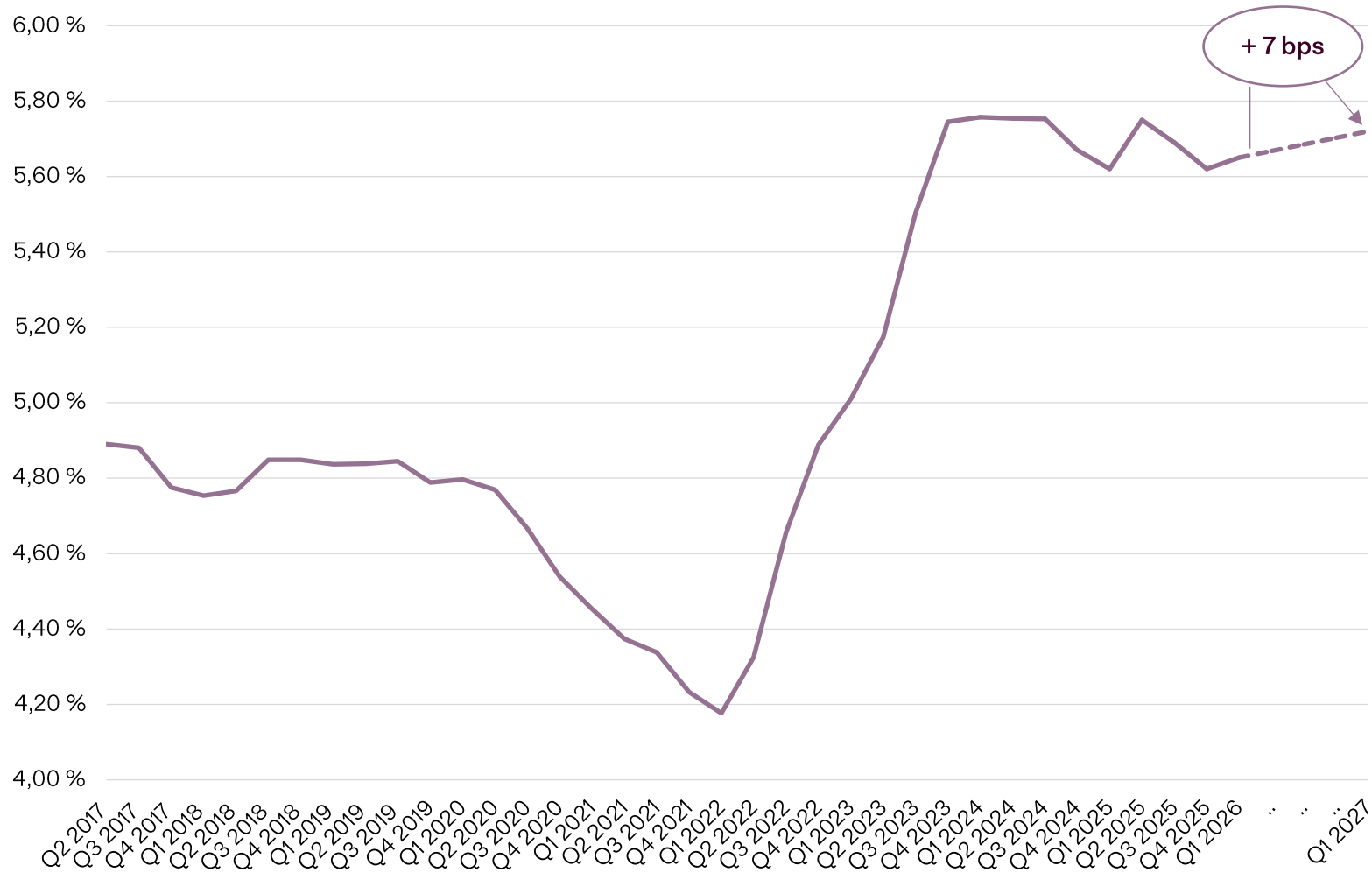
- Netto yield i dag er anslått til 6,15 %, en oppgang på 15 bps siden forrige kvartal.
- Netto yield et år frem i tid er anslått til 6,15 %. Dette betyr en flat utvikling i investorenes forventning om fremtidig netto yield sammenlignet med nåværende nivå, og en oppgang på 20 bps på ett-års forventningene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

Nøkkeltall

Areal	20 000 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 6 bps høyere yielder om et år

Gjennomsnittlig netto yield blant alle segmenter og risikoklassifiseringer i Malling Investor Yield- & sentimentundersøkelse Q1 2017 – Q1 2026 (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!