



INVESTORUNDERSØKELSEN BERGEN
Q3 2026



Marius W. Berntzen

Senior analytiker

93 45 50 81
mb@wps.no



Lars Erik Wirsching

Daglig Leder

90 56 73 98
lew@wps.no

«Til tross for et fortsatt utfordrende rentebilde har transaksjonsmarkedet i Bergen vist god aktivitet hittil i 2026, med et samlet transaksjonsvolum på 5,5 milliarder kroner. Interessen er særlig høy innen handel, hotell og boligprosjekter.»

Transaksjonsvolum 2026

~ 5,5 mrd.*

Toppleie sentrum, kontor

4 200 NOK/m²

Kontorledighet

8,8 %

* Gjennomførte transaksjoner og budaksepter per 15.10.2026

Oppsummering investorundersøkelsen Q3 2026

50 %

Nettokjøpere

Halvparten er nettokjøpere

Andelen investorer i undersøkelsen som ønsker økt eksponering mot næringseiendom de kommende 12 månedene har falt til 50 %, ned fra 56 % i forrige undersøkelse.

5,40 %

Prime yield kontor

Prime yield kontor

Prime yield for kontoreiendom er i denne undersøkelsen målt til 5,40 %. Dette er 5 basispunkter lavere enn undersøkelsen fra andre kvartal. Samtidig indikerer undersøkelsen en ytterligere oppgang på om lag 10 basispunkter for kontoreiendom de kommende 12 mnd.

+11 bps

12 mnd. frem

Indikerer høyere yielder om ett år

Investorene spår i gjennomsnitt 11 basispunkter høyere yielder om ett år (gjennomsnitt av alle segmenter). Dette er en økning fra forventningen om + 7 basispunkter i forrige undersøkelse.

Oppsummering yieldnivåer (gjennomsnitt)

Kontor:



Segment	Net yield i dag	Endring fra forrige kvartal		Net yield om 1 år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Kontor	5,40	- 5 bps	↓	5,50	- 5 bps	↓
Normal Kontor	6,40	0 bps	→	6,50	0 bps	→

Handel:

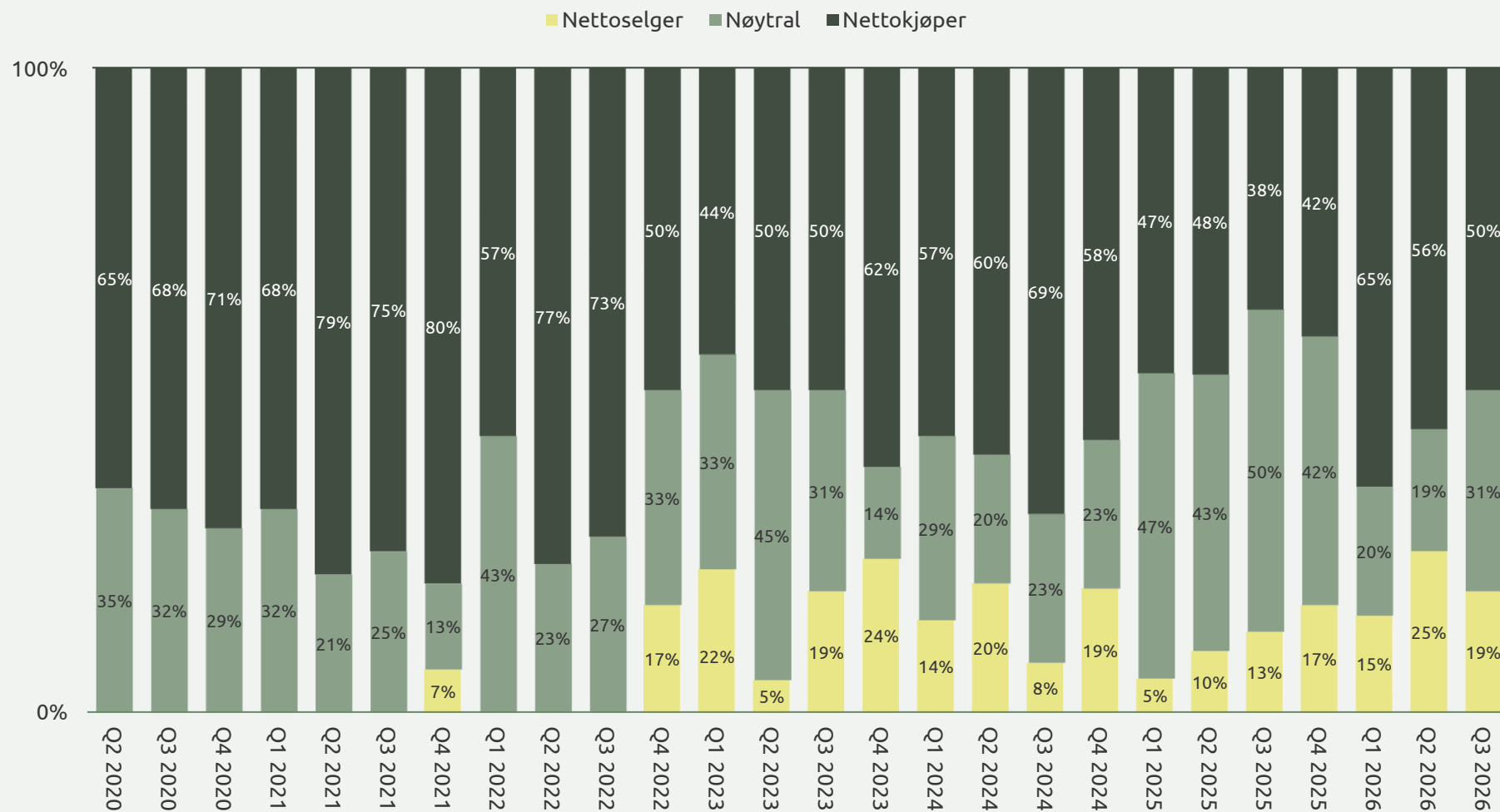


Segment	Net yield i dag	Endring fra forrige kvartal		Net yield om 1 år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Handel	5,80	+15 bps	↑	5,90	+ 15 bps	↑
Normal Handel	6,60	-15 bps	↓	6,75	- 10 bps	↓

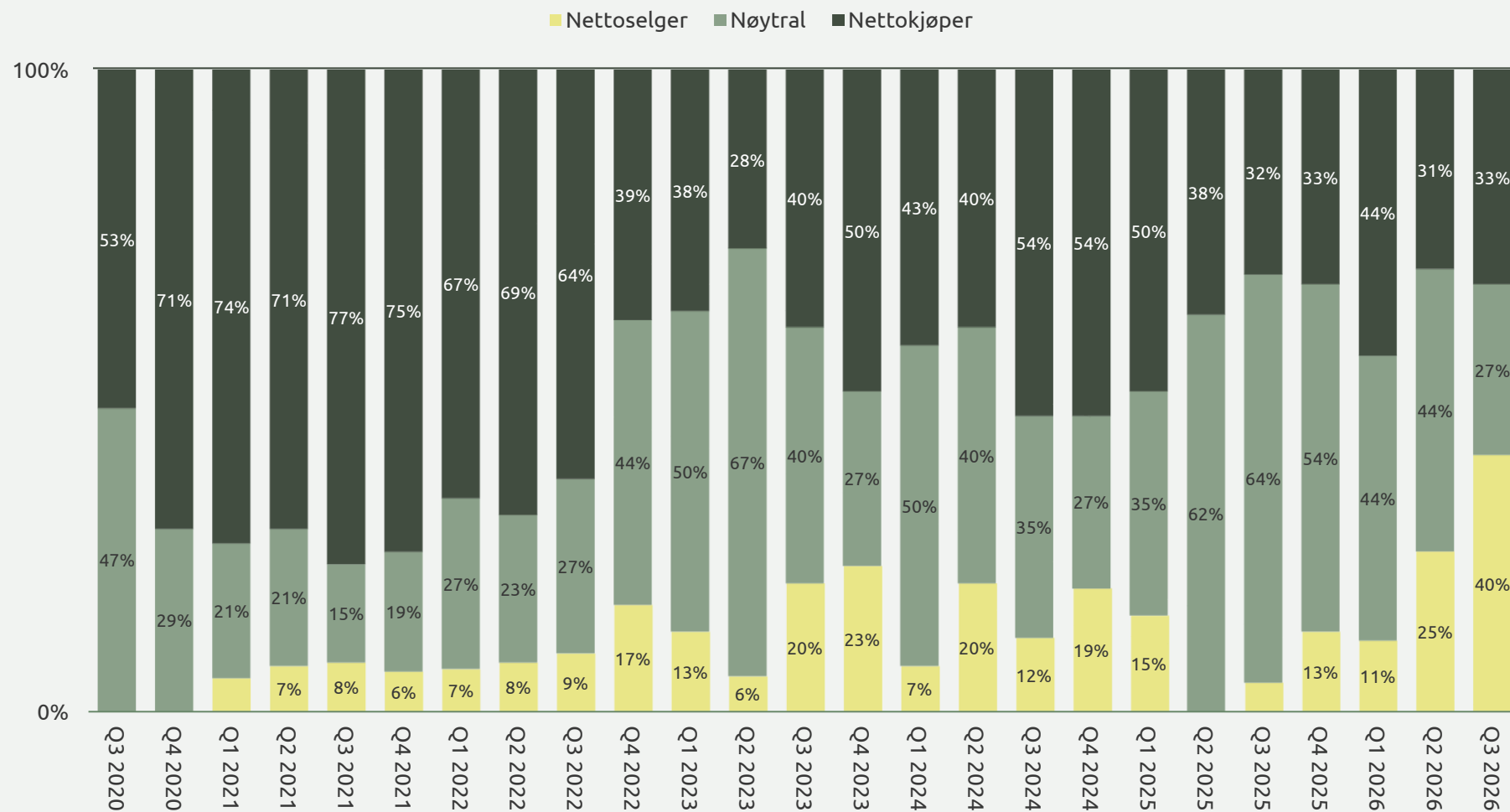
Lager/logistikk:



Segment	Net yield i dag	Endring fra forrige kvartal		Net yield om 1 år	Endring fra forrige kvartal	
Prime Lager/logistikk	6,05	-5 bps	↓	6,15	-5 bps	↓
Normal Lager/logistikk	6,85	- 15 bps	↓	6,95	-15 bps	↓

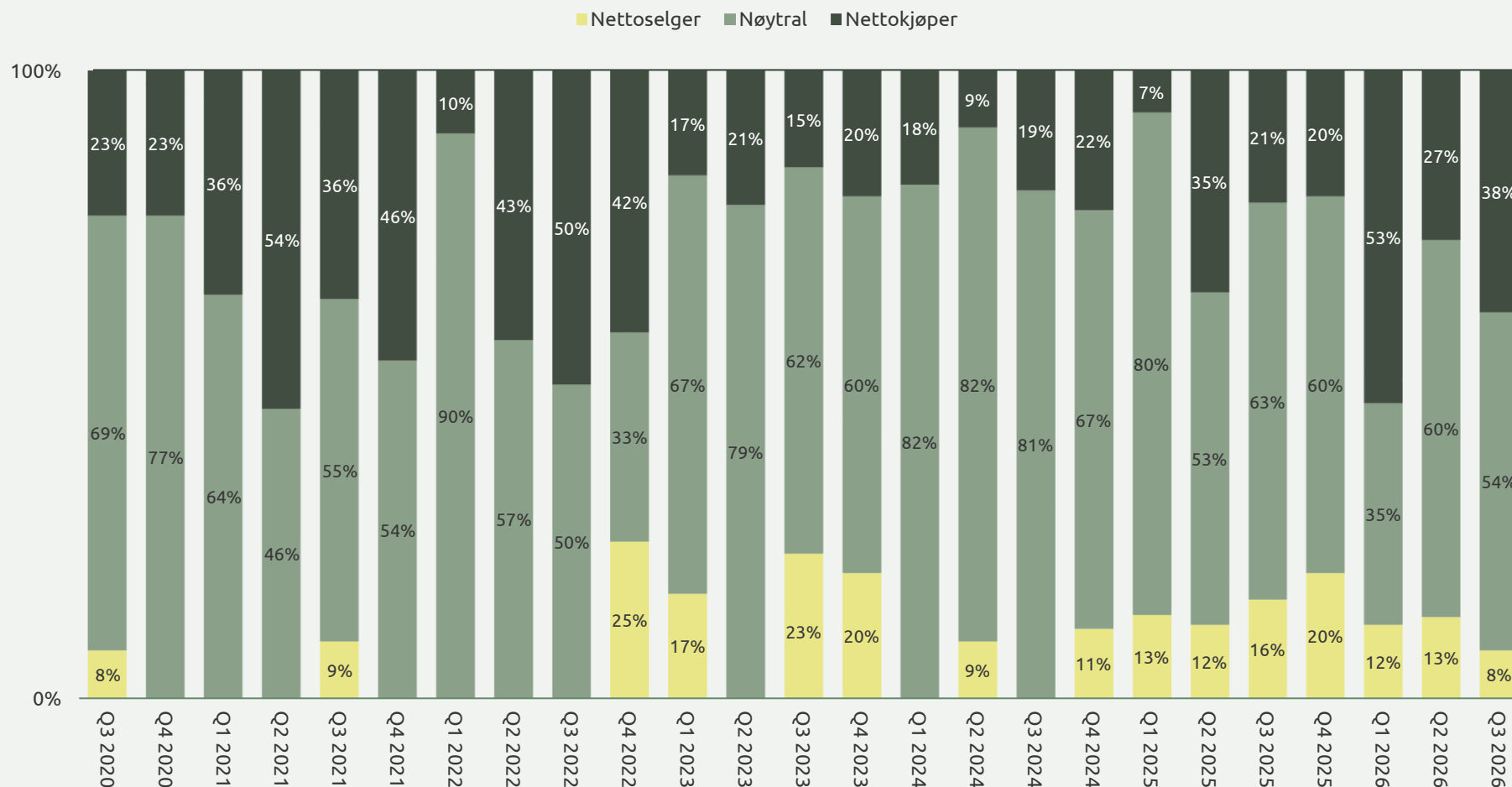
Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, **totalt**

Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q3 2026 faller til 50 %. Andelen nøytrale er på 31 %, mens andelen nettoselgere faller til 19 %.

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, **kontor**

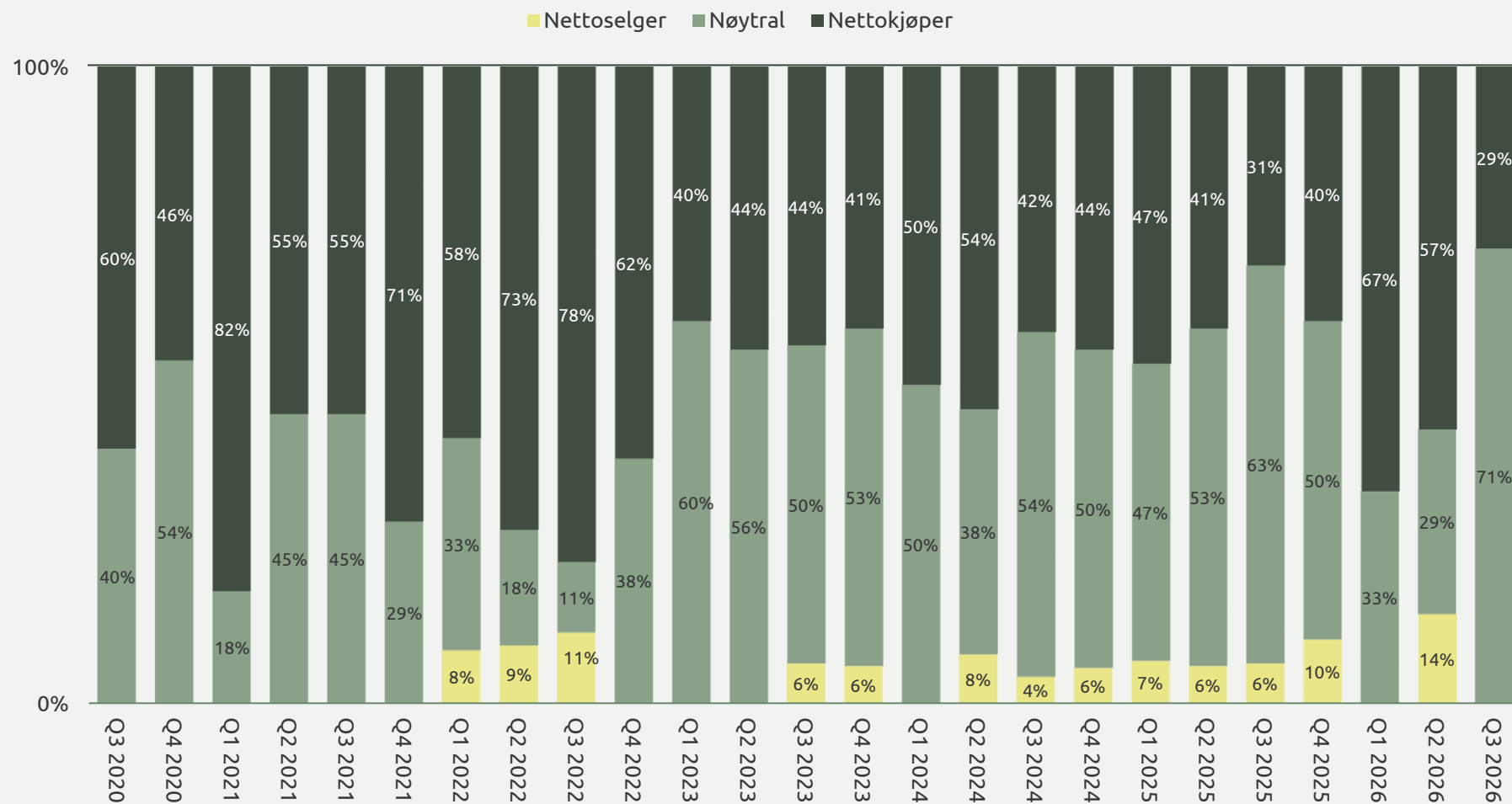
Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom i Q3 2026 øker til 33 %. Andelen nøytrale utgjør 27 %. Andelen nettoselgere øker til 40 %.

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, **handel**



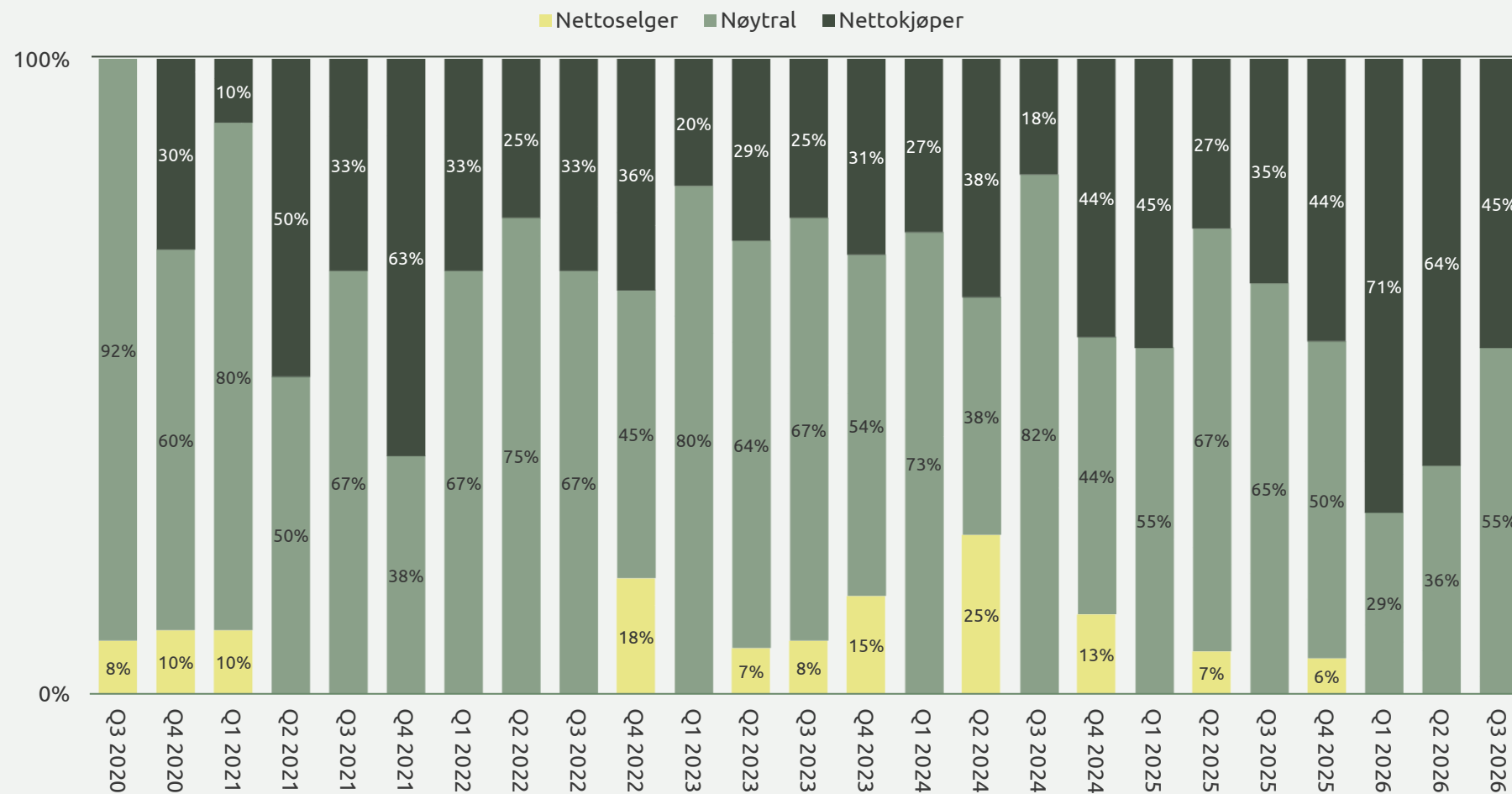
Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom i Q3 2026 øker til 38 %. Andelen nøytrale utgjør 54 %. Andelen nettoselgere faller til 8 %.

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, **lager/logistikk**



Den ønskede eksponeringen mot lager- og logistikkeiendom i Q3 2026 faller, og utgjør nå 29 %. Andelen nøytrale utgjør nå 71 %, mens ingen av investorene oppgir at de er nettoselgere.

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, hotell



Den ønskede eksponeringen mot hotelleiendom i Q3 2026 faller til 45 %. Andelen nøytrale øker til 55 %, mens ingen av investorene oppgir at de er nettoselgere.

Bakgrunn og tegnforklaring

Bakgrunn

WPS Næringsmeglings investorundersøkelse om yieldnivåer er en fast kvartalsvis undersøkelse som sendes ut til en begrenset gruppe respondenter i den norske næringseiendomsbransjen som svarer helt anonymt.

Undersøkelsen tar for seg net yield for prime og normal eiendom for segmentene kontor, handel og lager/logistikk og hva respondentene mener nivået er i dag og 12 måneder frem i tid, basert på en spesifikk definisjon av hvert segment. Alle definisjonene er tilgjengelige på <https://wps.no/definisjoner-transaksjonsanalysen>

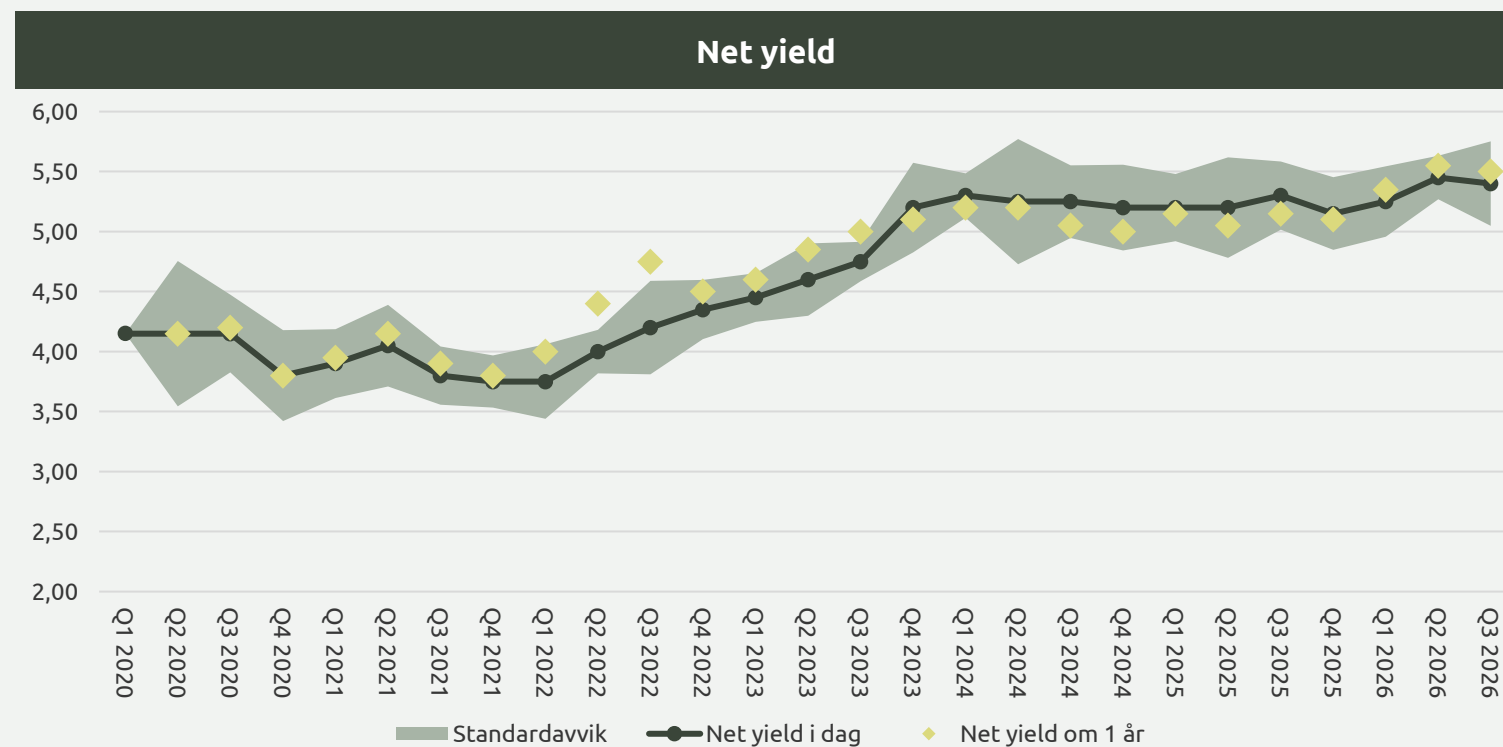
Tegnforklaring

 Standardavvik: Markerer spennet for standardavviket for net yield besvarelse i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

 Snitt: Markerer gjennomsnittet i dag av alle net yield besvarelsene i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

 Snitt om 1 år: Markerer gjennomsnittet 1 år frem i tid av alle net yield besvarelsene i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

Prime kontor – Q3 2026

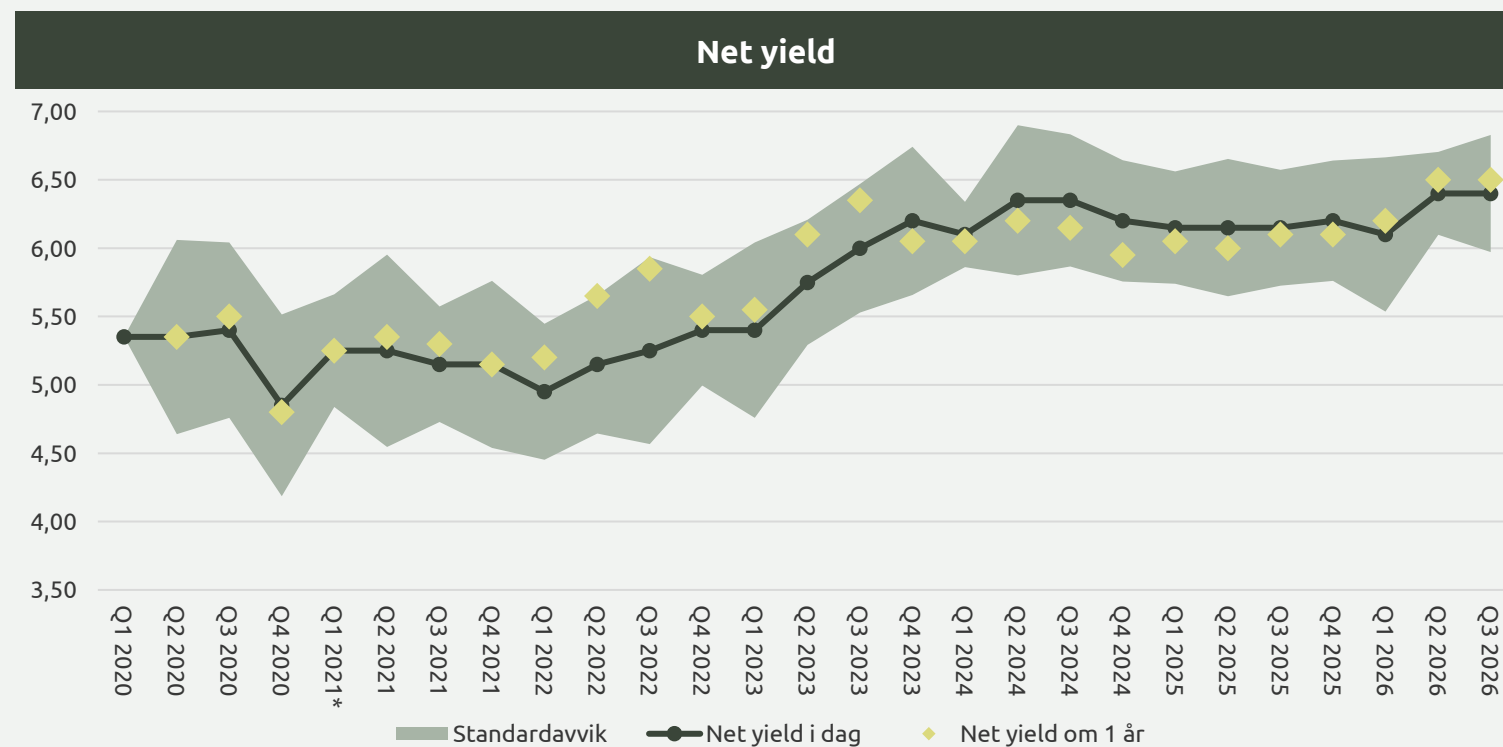


Nøkkeltall	
Type	Kontor - Ikke vernet bygg
Størrelse m2	2 500
Etasjer	4 - fleksible plan
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Bergen sentrum – umiddelbar nærhet til Torgallmenningen
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	0 (NA)
Leietaker	Statlig aktør eller solid privat A credit rating
Leienivå	Markedsmessig toppleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	10

Kommentarer

- Net yield i dag er anslått til 5,40 %, en svak nedgang på 5 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 5,50 %. Dette er en oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå og en svak nedgang på 5 bps i ett års forventningene fra forrige kvartal.

Normal kontor – Q3 2026

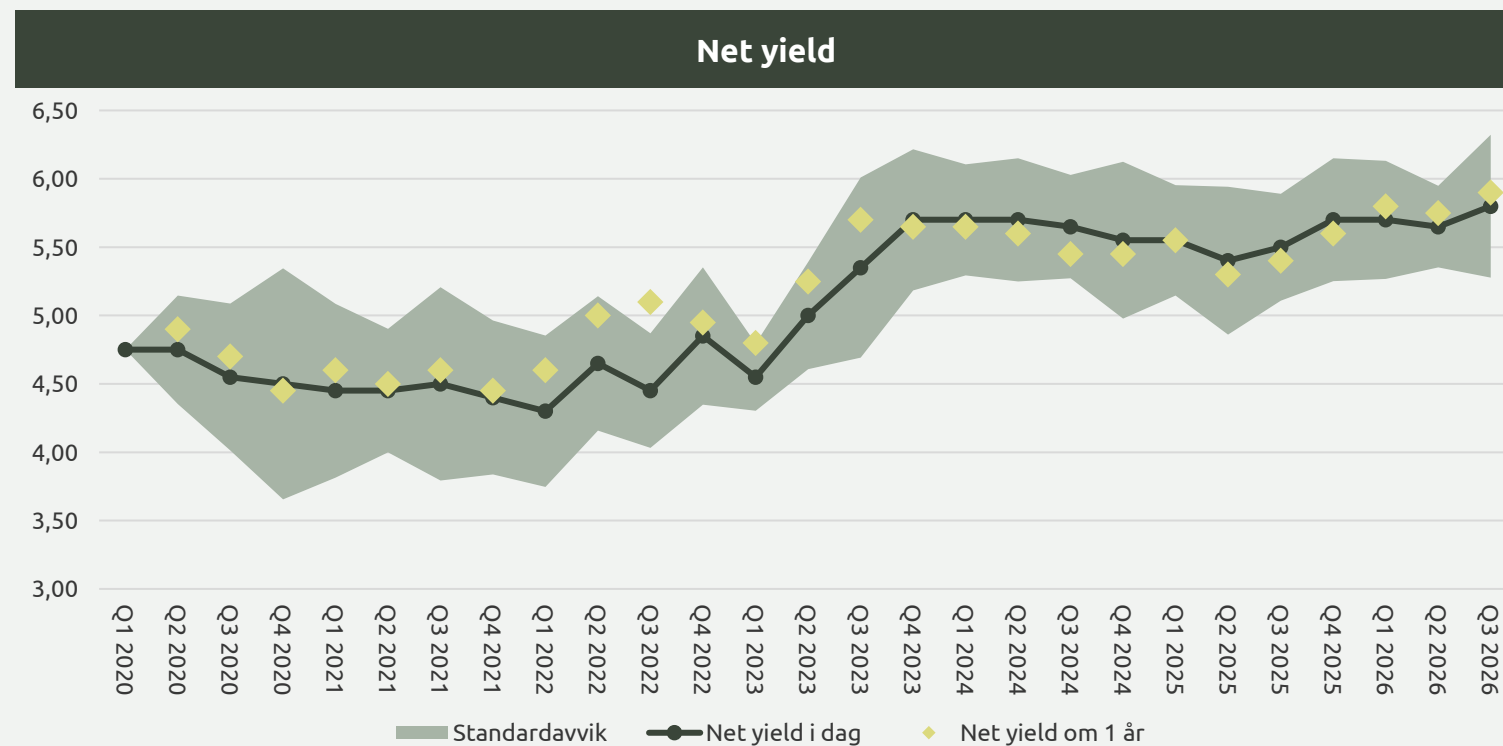
**Kommentarer**

- Net yield er anslått til 6,40 %, og holder seg dermed uendret fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,50 %. Dette er en oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå. Forventningen til net yield om ett år er dermed uendret fra forrige kvartal.
- * *Beliggenhetsdefinisjonen* ble f.o.m. Q1 2021 endret fra <5 minutter fra offentlig kommunikasjonshub til <5 minutter fra offentlig kommunikasjonshub, utenfor sentrum.

Nøkkeltall

Type	Kontor - Ikke vernet bygg
Størrelse m2	2 500
Etasjer	4 - fleksible plan
Standard	God standard
Beliggenhet	<5 minutter fra offentlig kommunikasjonshub, utenfor sentrum
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	0 (NA)
Leietaker	4 solide private med A credit rating
Leienivå	Markedsmessig normaleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	5

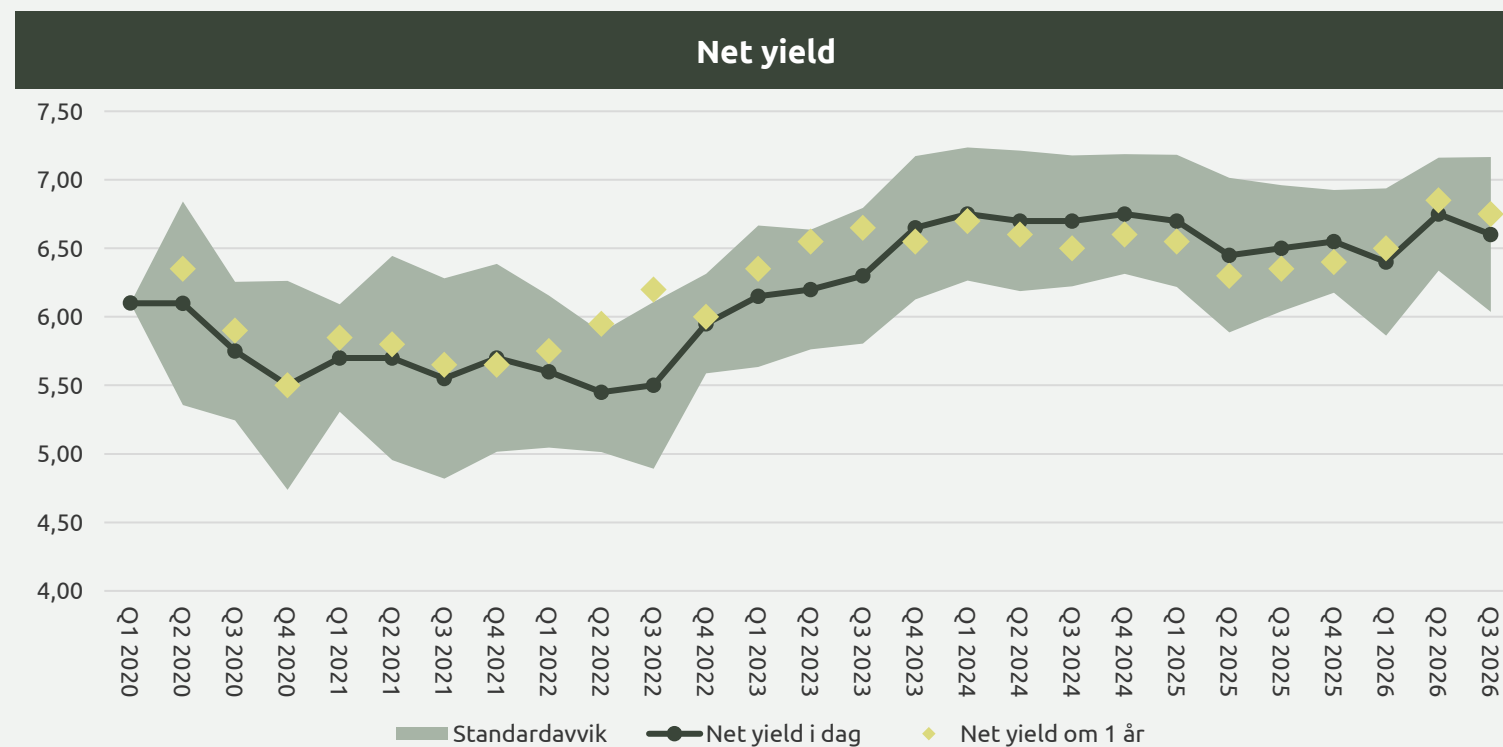
Prime handel – Q3 2026



Nøkkeltall	
Type	Handel - Ikke vernet hjørnebygg med store vindusflater
Størrelse m2	2 000
Etasjer	3 - Kjeller, 1. og 2. men ingen nivåforskjeller
Standard	Topp standard med god takhøyde
Beliggenhet	Torgallmenning med tilstøtende kvartal
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	0
Leietaker	Solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig toppleie inkludert omsetningsleie
Leielengde år	10

- Kommentarer**
- Net yield i dag er anslått til 5,80 %. Det er en markant oppgang på 15 bps fra forrige kvartal.
 - Net yield om 1 år er anslått til 5,90 %. Dette er en oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en markant oppgang på 15 bps i ett års forventningene fra forrige kvartal.

Normal handel – Q3 2026

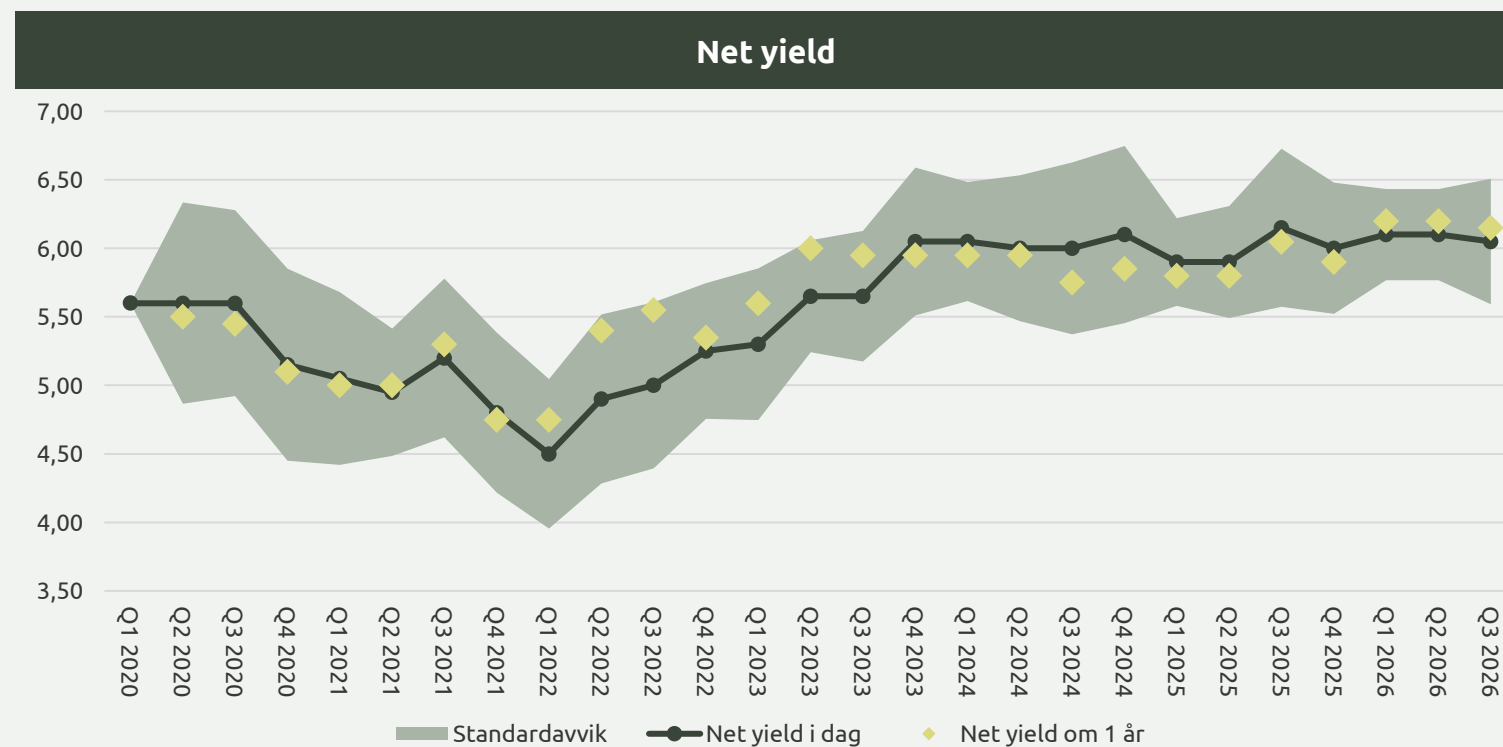


Nøkkeltall	
Type	Handel - Ikke vernet hjørnebygg med store vindusflater
Størrelse m2	1 000
Etasjer	3 - Kjeller, 1. og 2. men ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Sentralt i bydelene
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	0
Leietaker	Solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig normaleie inkludert omsetningsleie
Leielengde år	5

Kommentarer

- Net yield i dag er anslått til 6,60 %, en markant nedgang på 15 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,75 %. Dette er en oppgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en nedgang i ett års forventningene fra forrige kvartal på 10 bps.

Prime lager/logistikk – Q3 2026

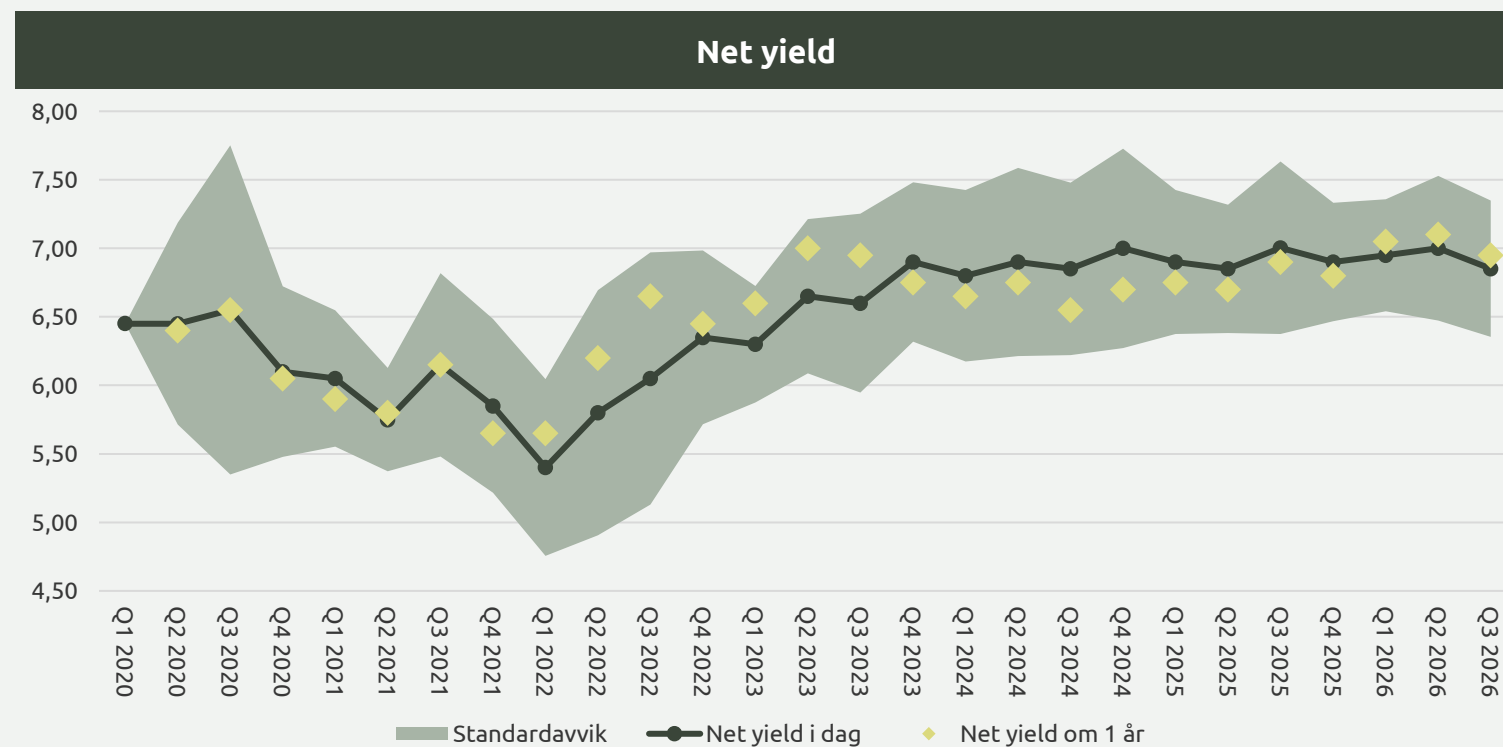
**Kommentarer**

- Net yield i dag er anslått til 6,05 %, en svak nedgang på 5 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,15 %. Dette er en oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak nedgang på 5 bps fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Lager/logistikk
Størrelse m2	5 000
Fri takhøyde	10
Standard	Topp standard
Beliggenhet	Bergen sør - god tilgang til hovedveier
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	20 - mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	1 solid privat internasjonal varehuseier med A credit rating
Leienivå	Markedsmessig toppleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	10

Normal lager/logistikk – Q3 2026



Nøkkeltall	
Type	Lager/logistikk
Størrelse m2	5 000
Fri takhøyde	10
Standard	God standard
Beliggenhet	God tilgang til hovedveier
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	20 - mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	1 solid privat internasjonal varehuseier med A credit rating
Leienivå	Markedsmessig normaleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	5

Kommentarer

- Net yield i dag er anslått til 6,85 %, en markant nedgang på 15 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,95 %. Dette er en oppgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en markant nedgang i ett års forventningene fra forrige kvartal på 15 bps.



Lars Erik Wirsching

Daglig Leder

90 56 73 98

lew@wps.no



Marius W. Berntzen

Senior analytiker

93 45 50 81

mb@wps.no

W | P | S
NÆRINGSMEGLING

W | P | S
NÆRINGSMEGLING

