



INVESTORUNDERSØKELSEN BERGEN
Q4 2025



Marius W. Berntzen

Analytiker
93 45 50 81
mb@wps.no



Lars Erik Wirsching

Daglig Leder
90 56 73 98
lew@wps.no

«Transaksjonsmarkedet tok seg markant opp gjennom 2025, og det samlede volumet endte på 8,5 milliarder. Handelseiendom utgjorde det største segmentet, samtidig som interessen for lager- og logistikkeiendom var solid.»

Transaksjonsvolum 2025

8,5 mrd.

Toppleie sentrum, kontor

4 000 NOK/m²

Kontorledighet

8,5 %

Oppsummering investorundersøkelsen Q4 2025

42 %

Netto kjøpere

Andelen nettokjøpere øker marginalt

Undersøkelsen ble gjennomført mellom 06. januar – 26. januar. De lange norske rentene har holdt seg høye de seneste kvartalene, og det må trolig skje en bedring på finansieringssiden før undersøkelsen vil fange opp en tydelig økning i kjøpsinteressen blant investorene.

98 %

Forventer flate eller fallende yielder

Fortsatt bred konsensus

Det er fortsatt bred enighet blant investorene om at tiden for yieldøkninger er passert. Dette har vært tilfellet de seneste fire undersøkelsene.

-11 bps

12 mnd. frem

Lavere yielder om ett år

Investorene spår i gjennomsnitt 11 bps lavere yielder om ett år (gjennomsnitt av alle segmenter). Investorene antyder altså at markedet vil bedre seg det kommende året. Dette er ingen endring sammenlignet med fremtidsutsiktene fra forrige kvartal.

Oppsummering yieldnivåer (gjennomsnitt)

Kontor:



Segment	Net yield i dag	Endring fra forrige kvartal	Net yield om 1 år	Endring fra forrige kvartal
Prime Kontor	5,15	- 15 bps ↓	5,10	- 5 bps ↓
Normal Kontor	6,20	+ 5 bps ↑	6,10	0 bps

Handel:

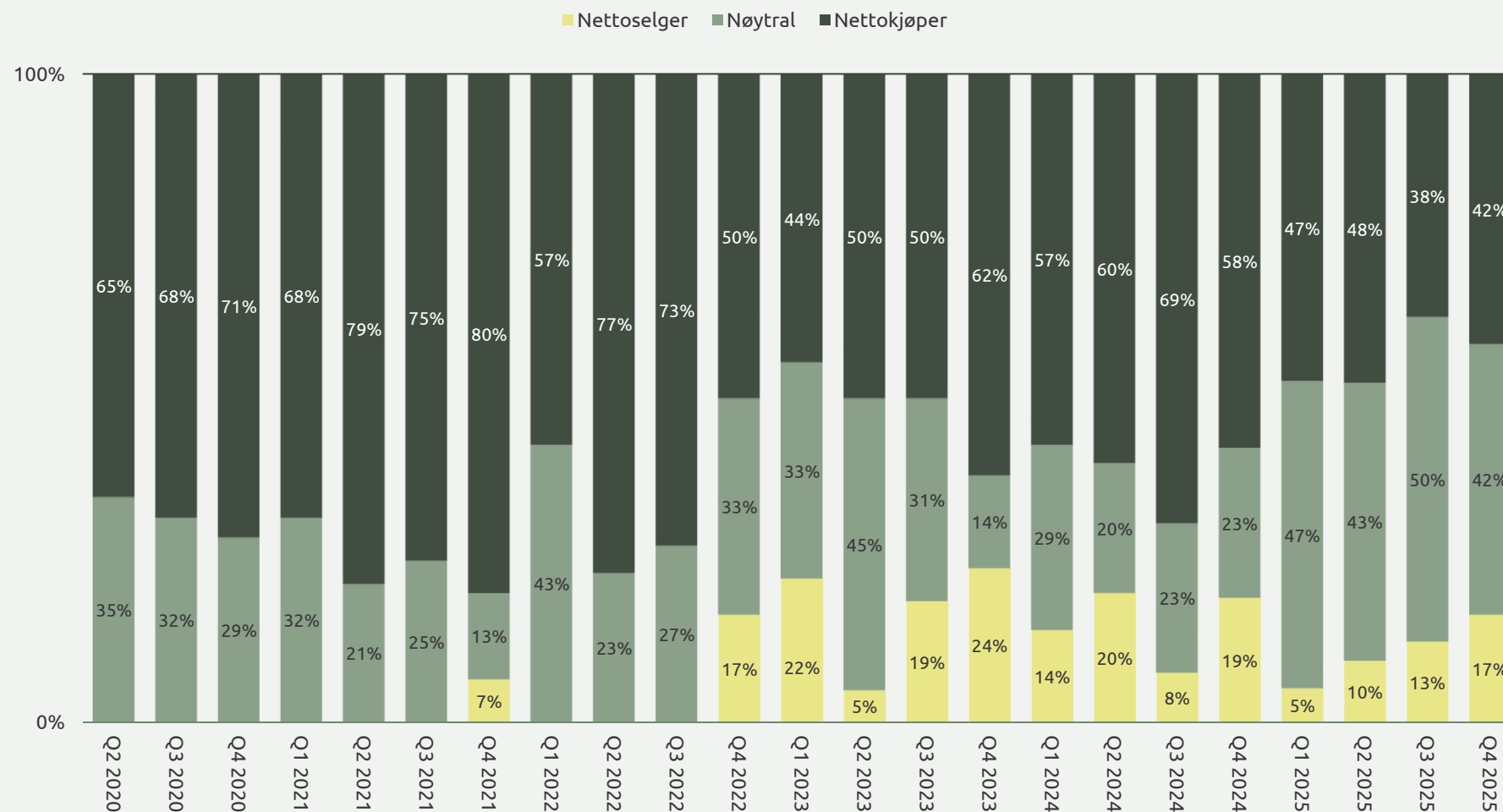


Segment	Net yield i dag	Endring fra forrige kvartal	Net yield om 1 år	Endring fra forrige kvartal
Prime Handel	5,70	+ 20 bps ↑	5,60	+ 20 bps ↑
Normal Handel	6,55	+ 5 bps ↑	6,40	+ 5 bps ↑

Lager/logistikk:



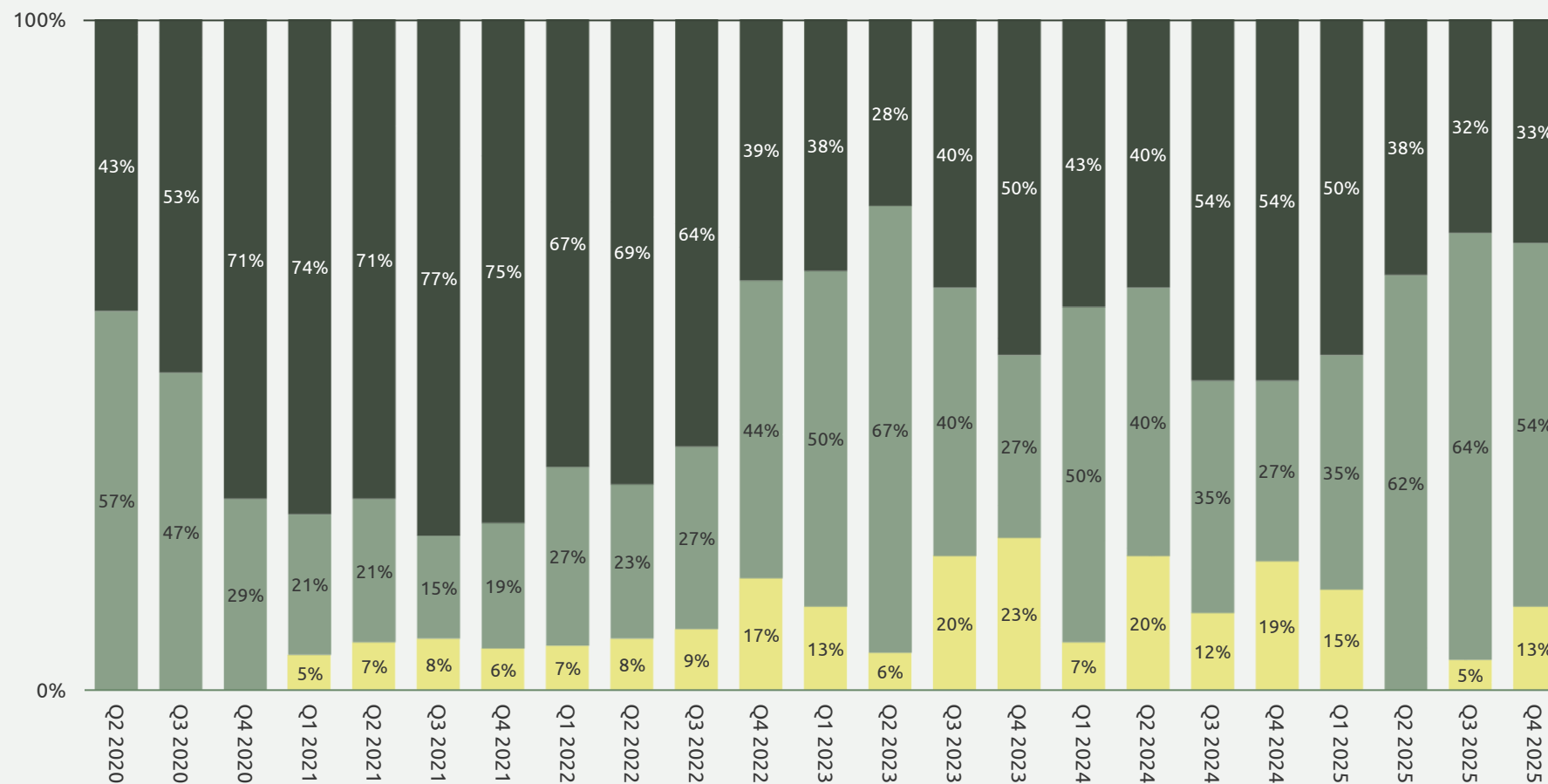
Segment	Net yield i dag	Endring fra forrige kvartal	Net yield om 1 år	Endring fra forrige kvartal
Prime Lager/logistikk	6,00	- 15 bps ↓	5,90	- 15 bps ↓
Normal Lager/logistikk	6,90	- 10 bps ↓	6,80	- 10 bps ↓

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

Den ønskede eksponeringen mot næringseiendom totalt i Q4 2025 øker, og er nå på 42 %. Andelen nøytrale er også på 42 %, noe som fører til at andelen selgere øker noe, til 17 %.

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, kontor

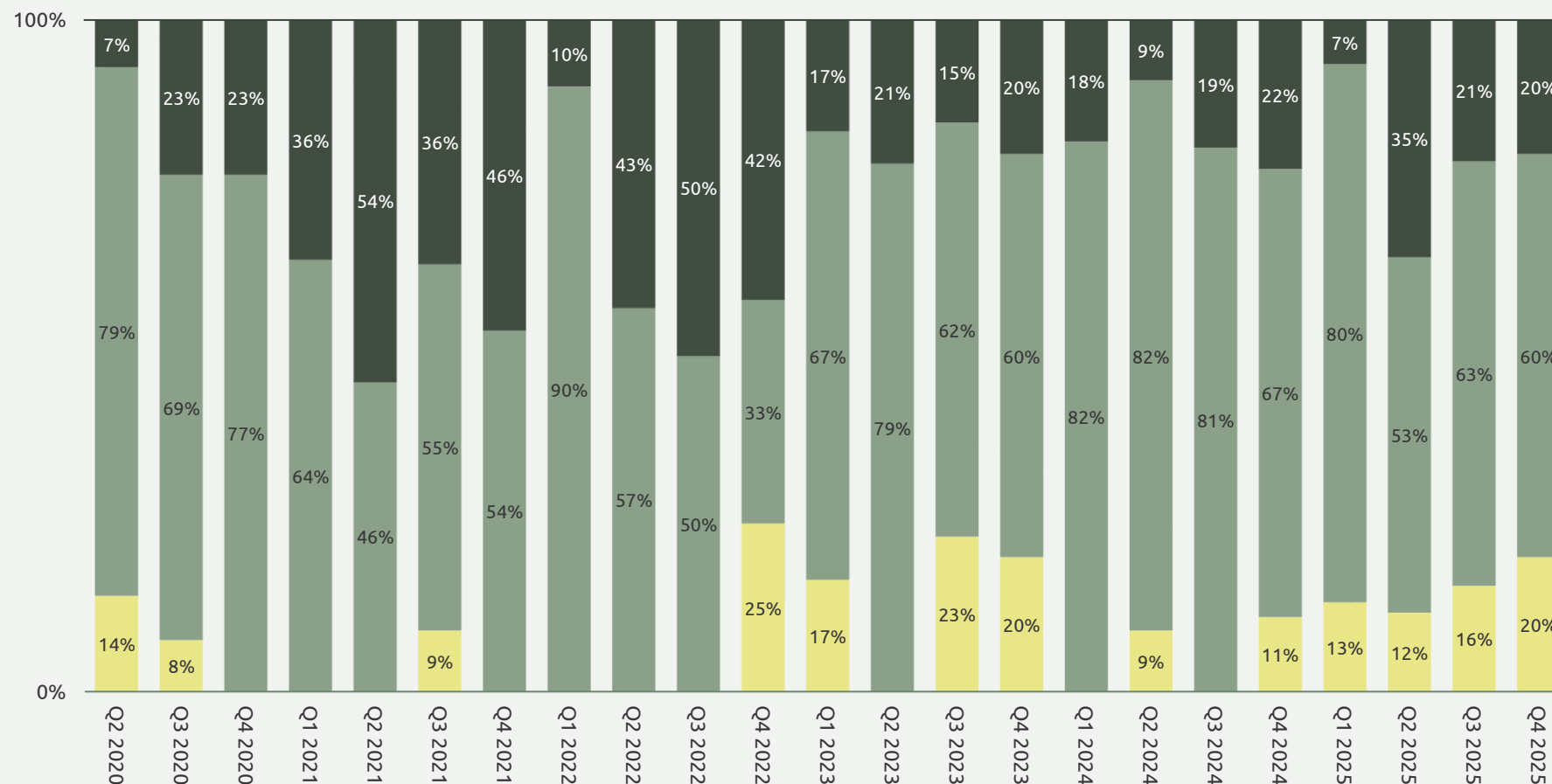
Nettoselger Nøytral Nettokjøper



Den ønskede eksponeringen mot kontoreiendom i Q4 2025 holder seg stabil på 33 %, opp fra 32 %. Andelen nøytrale faller noe og utgjør 54 %. 13 % av investorene oppgir at de er selgere av kontoreiendom de neste 12 mnd.

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

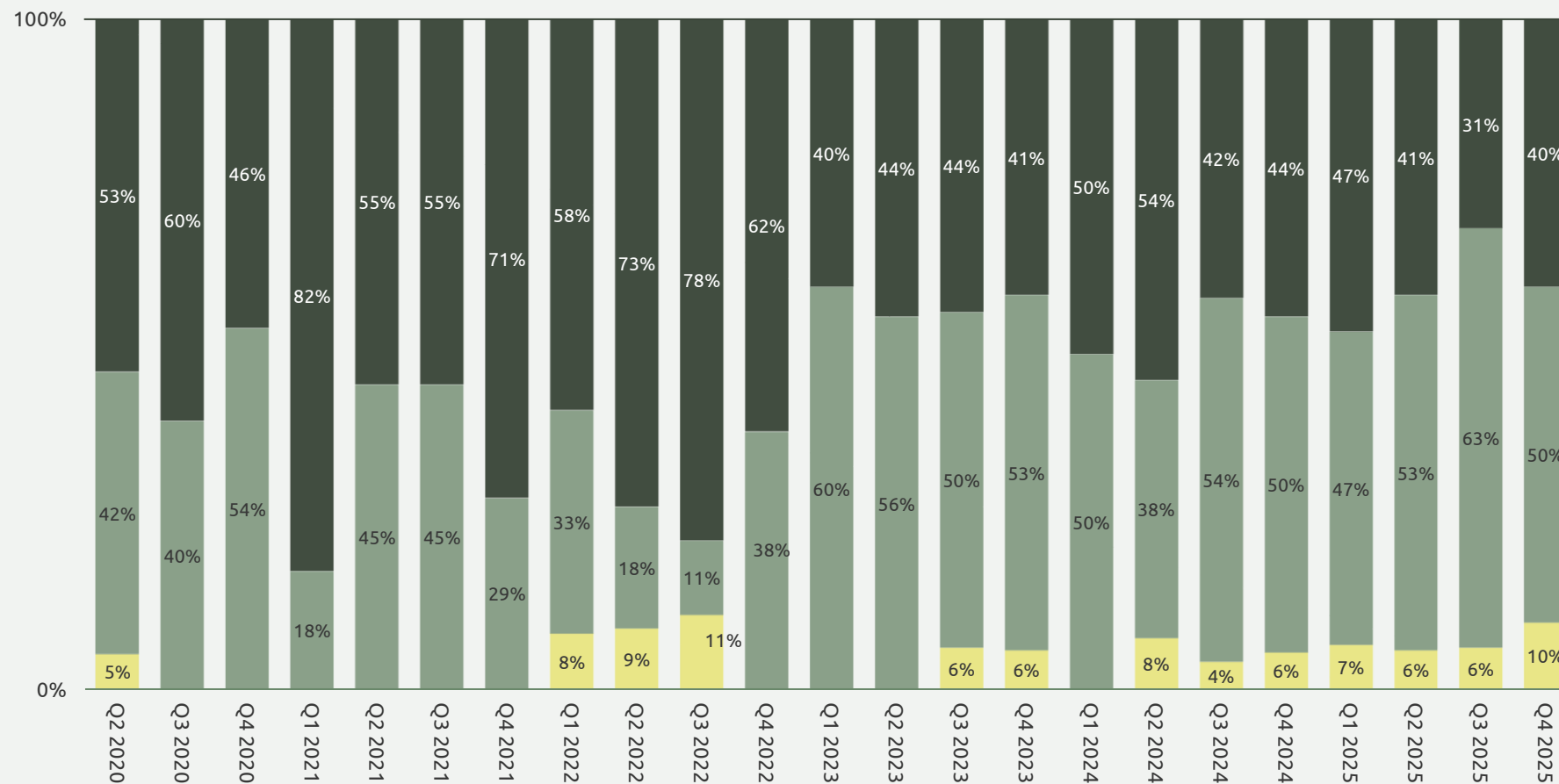
Nettoselger Nøytral Nettokjøper



Den ønskede eksponeringen mot handelseiendom i Q4 2025 holder seg stabil, og utgjør nå 20 %. Andelen nøytrale faller marginalt fra 63 % til 60 %. Andelen nettoselgere øker noe og utgjør nå 20 %.

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

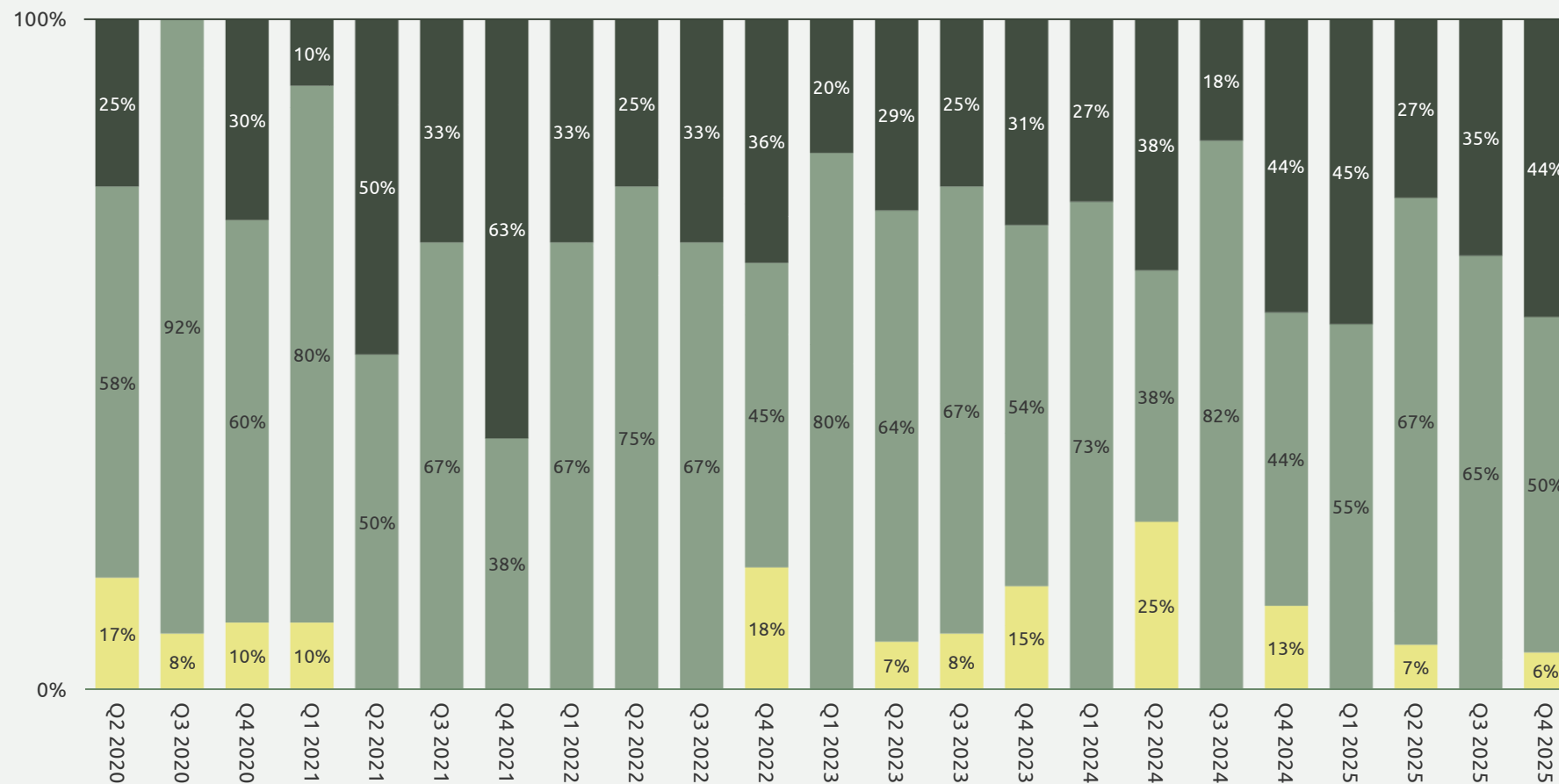
Nettoselger Nøytral Nettokjøper



Den ønskede eksponeringen mot lager- og logistikkeiendom i Q4 2025 øker, og utgjør nå 40 %. Andelen nøytrale er på 50 %. 10 % av investorene oppgir at de er nettoselgere.

Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder, hotell

Nettoselger Nøytral Nettokjøper



Den ønskede eksponeringen mot hotelleiendom i Q4 2025 øker, og utgjør nå 44 %. Andelen nøytrale utgjør 50 %, og kun 6 % 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

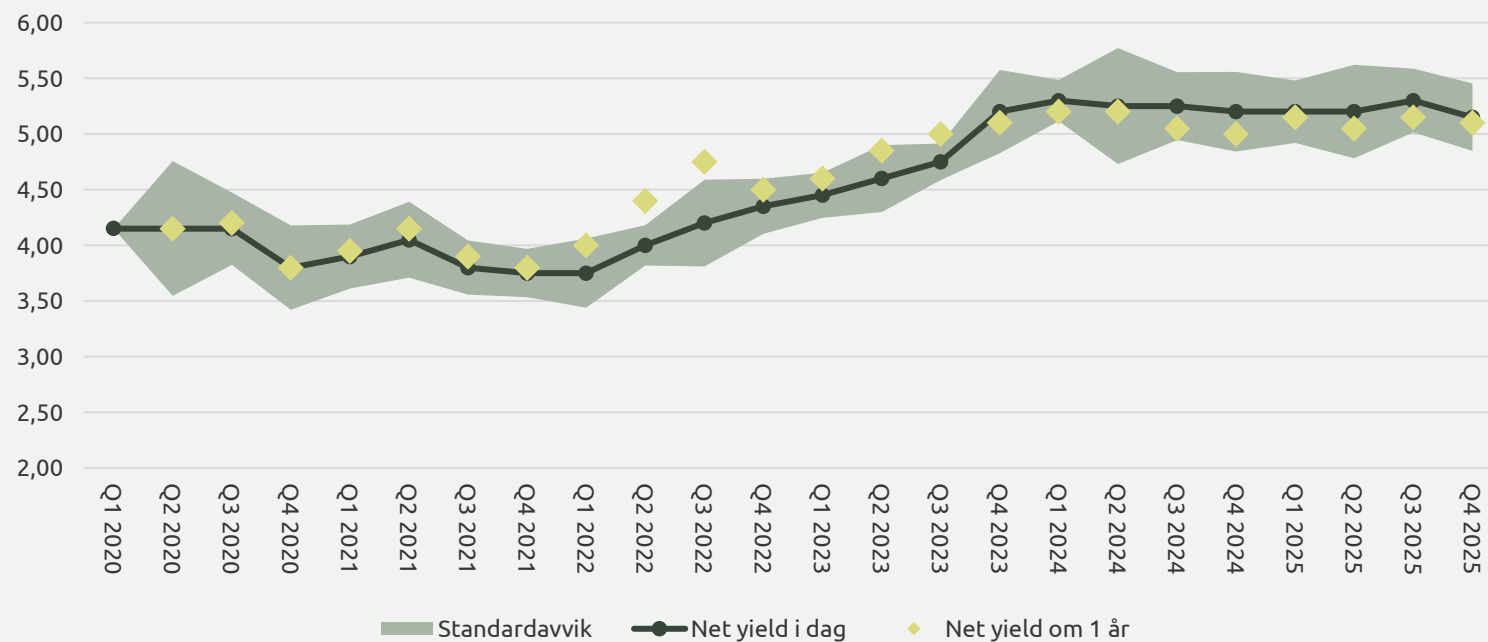
 Standardavvik: Markerer spennet for standardavviket for net yield besvarelse i det spesifikke segmentet i undersøkelsen

 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 – Q4 2025

Net yield



Kommentarer

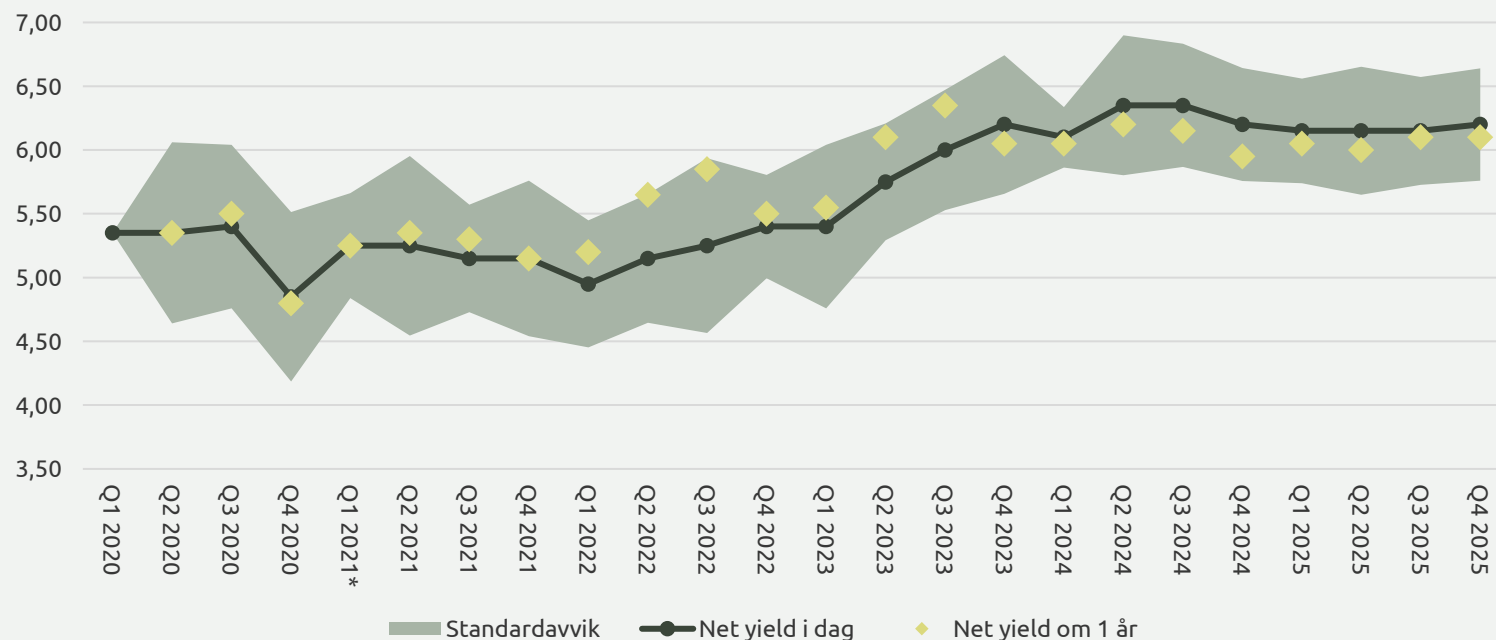
- Net yield i dag er anslått til 5,15 %, en markant nedgang på 15 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 5,10 %. Dette er en svak nedgang på 5 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå og en svak nedgang på 5 bps i ett års forventningene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

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 topleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	10

Normal kontor – Q4 2025

Net yield



Kommentarer

- Net yield i dag er anslått til 6,20 %, en svak nedgang fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,10 %. Dette er en nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå. Det er ingen endring i ett års forventningene fra forrige kvartal.

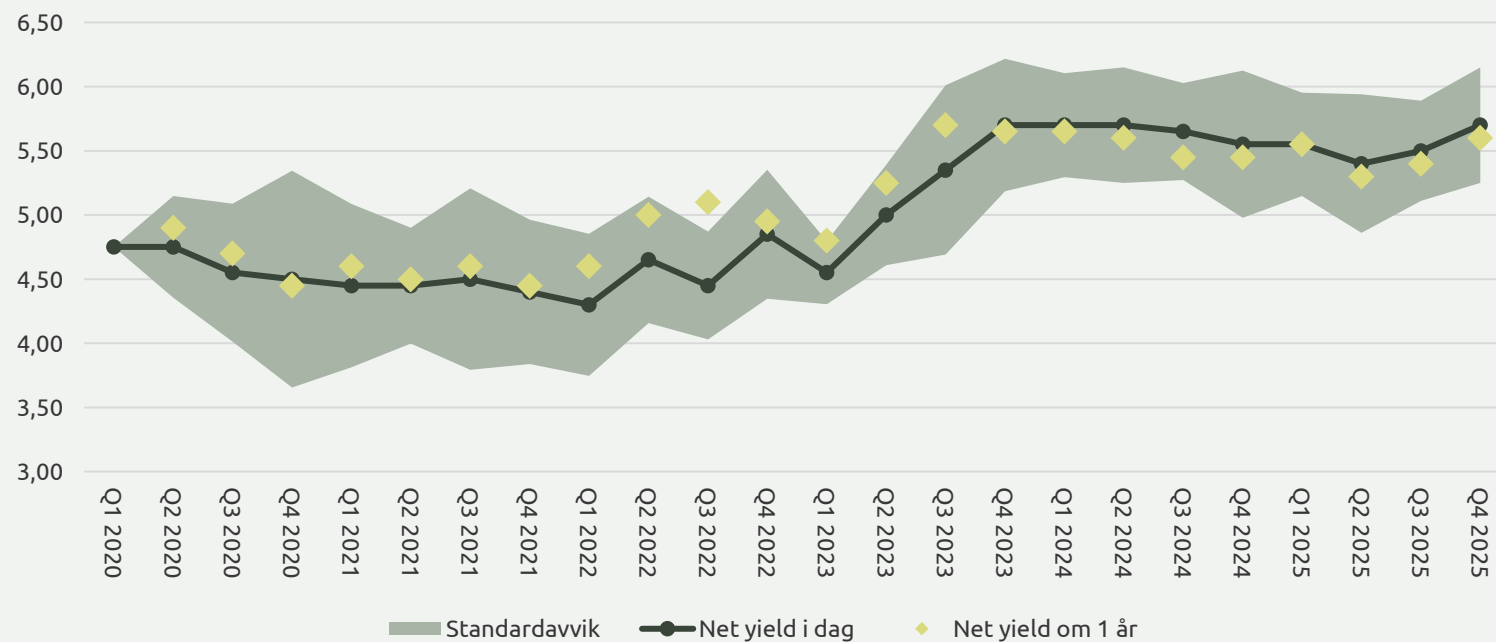
* *Beliggenhetsdefinisjonen ble f.o.m. Q1 2021 endret fra <5 minutter fra offentlig kommunikasjonshub til <5 minutter fra offentlig kommunikasjonshub, utenfor sentrum.*

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 – Q4 2025

Net yield



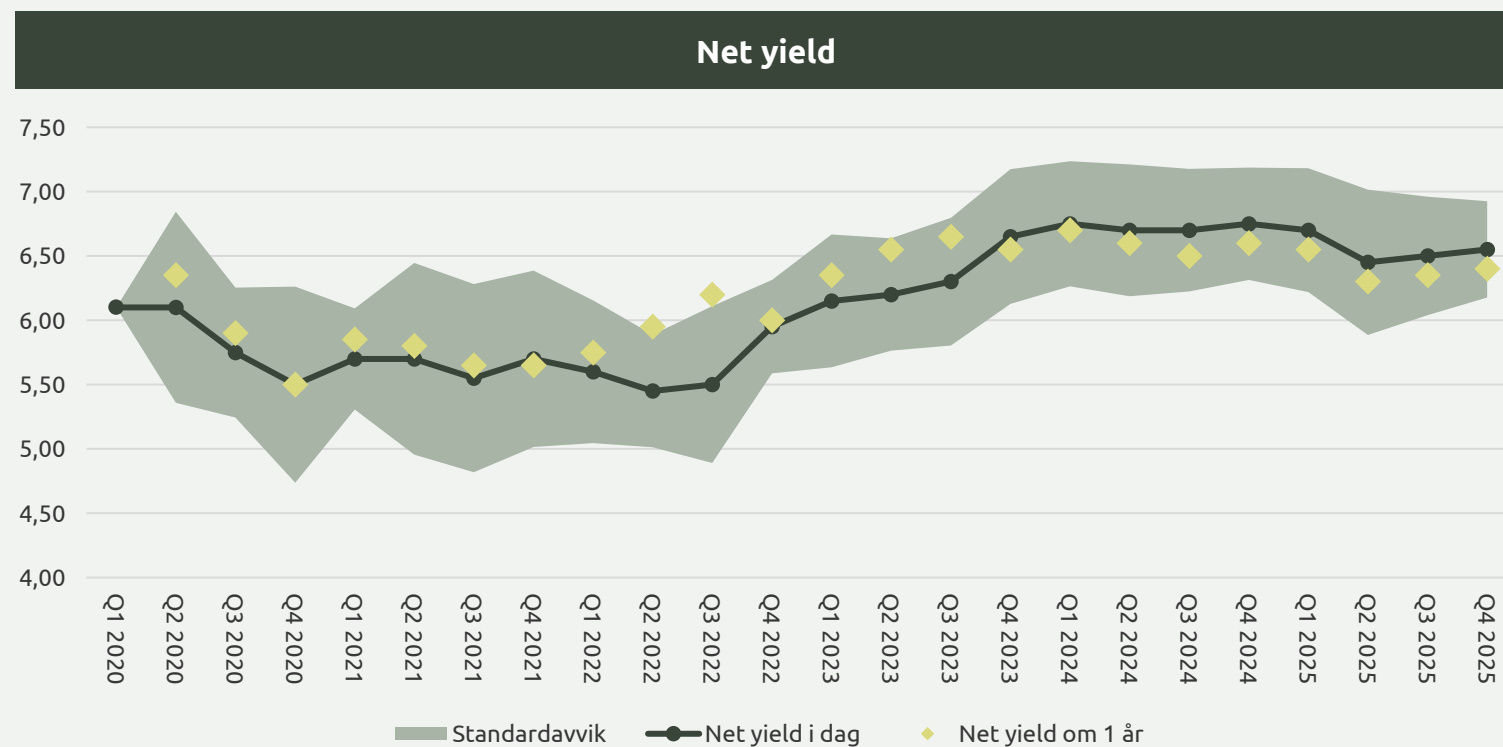
Kommentarer

- Net yield i dag er anslått til 5,70 %, en sterk oppgang på 20 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 5,60 %. Dette er en nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en sterk oppgang på 20 bps i ett års forventningene fra forrige kvartal.

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 topleie inkludert omsetningsleie
Leielengde år	10

Normal handel – Q4 2025

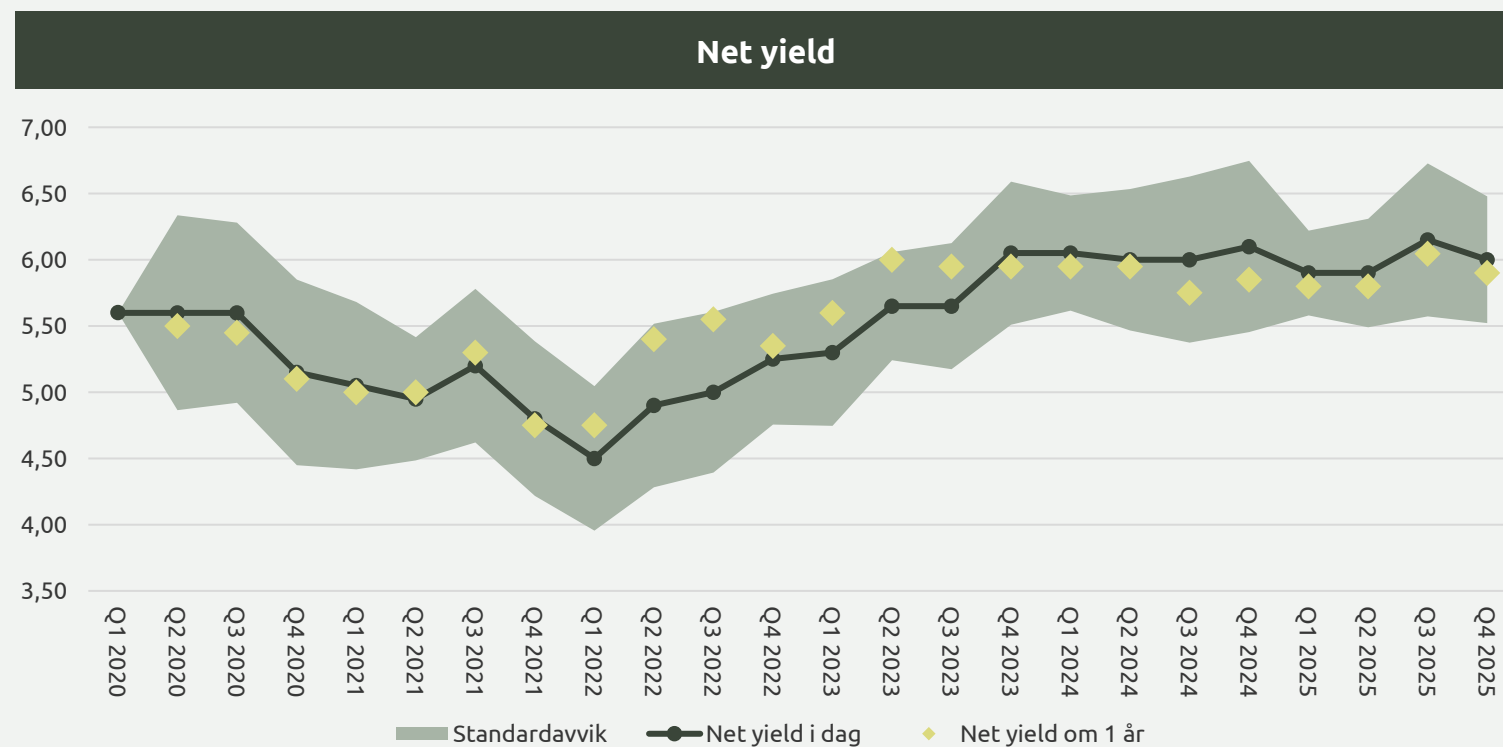


Nøkkeltall	
Type	Handel - Ikke vernet hjørnebygg med store vindusflater
Størrelse m2	1 000
Etasjer	3 - Kjeller, 1. og 2. men ingen nivåforskjeller
Standard	God standard med god takhøyde
Beliggenhet	Sentralt i bydelene
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	0
Leietaker	Solide merkenavn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

Kommentarer

- Net yield i dag er anslått til 6,55 %, en svak oppgang på 5 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,40 %. Dette er en markant nedgang på 15 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en svak oppgang i ett års forventningene fra forrige kvartal på 5 bps.

Prime lager/logistikk – Q4 2025

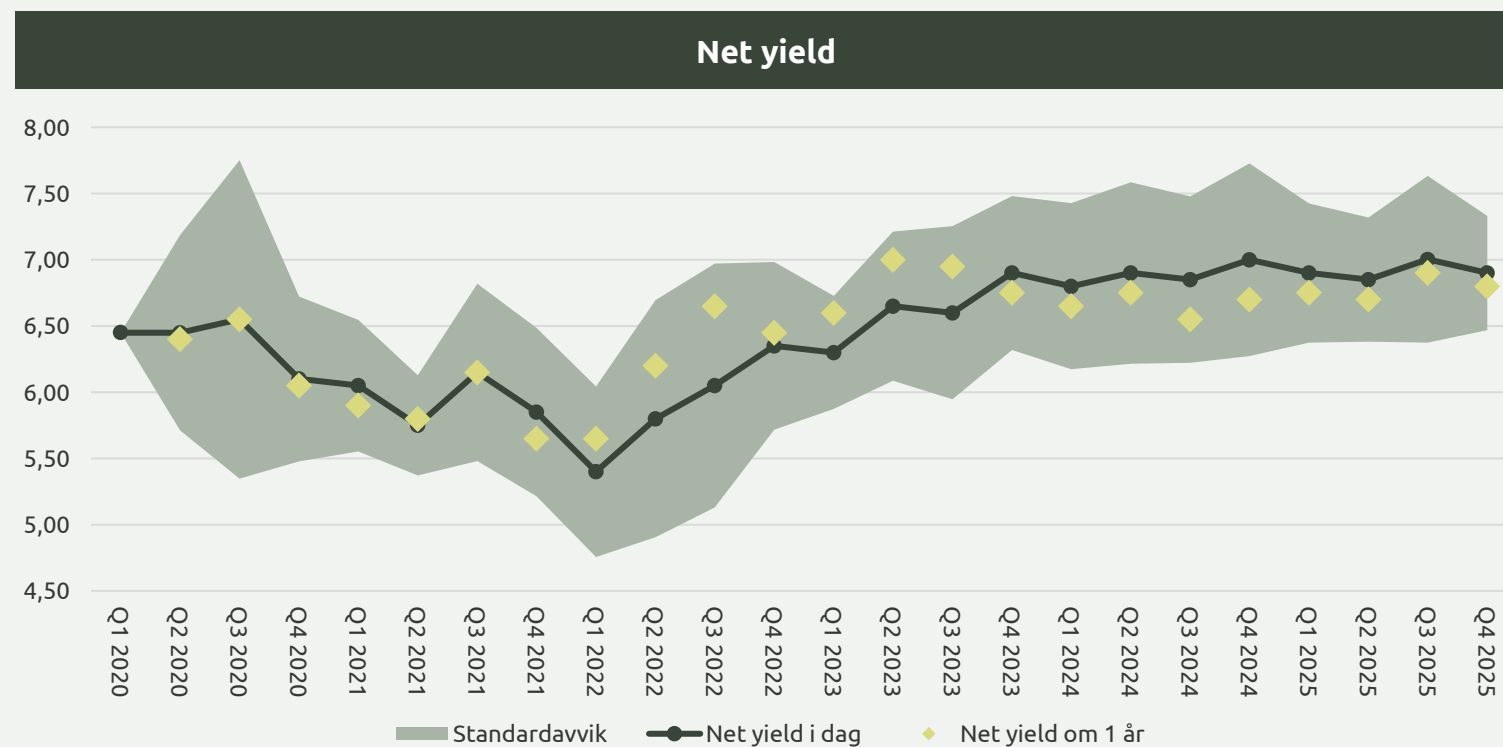
**Kommentarer**

- Net yield i dag er anslått til 6,00 %, en markant nedgang på 15 bps fra med forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 5,90 %. Dette er en nedgang på 10 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en markant nedgang på 15 bps i ett års forventningene 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 – Q4 2025

**Kommentarer**

- Net yield i dag er anslått til 6,90 %, en nedgang på 10 bps fra forrige kvartal.
- Net yield om 1 år er anslått til 6,80 %. Dette er en nedgang på 10 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.

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



Lars Erik Wirsching

Daglig Leder

90 56 73 98

lew@wps.no



Marius W. Berntzen

Analytiker

93 45 50 81

mb@wps.no

W | P | S
NÆRINGSMEGLING

W | P | S
NÆRINGSMEGLING

