

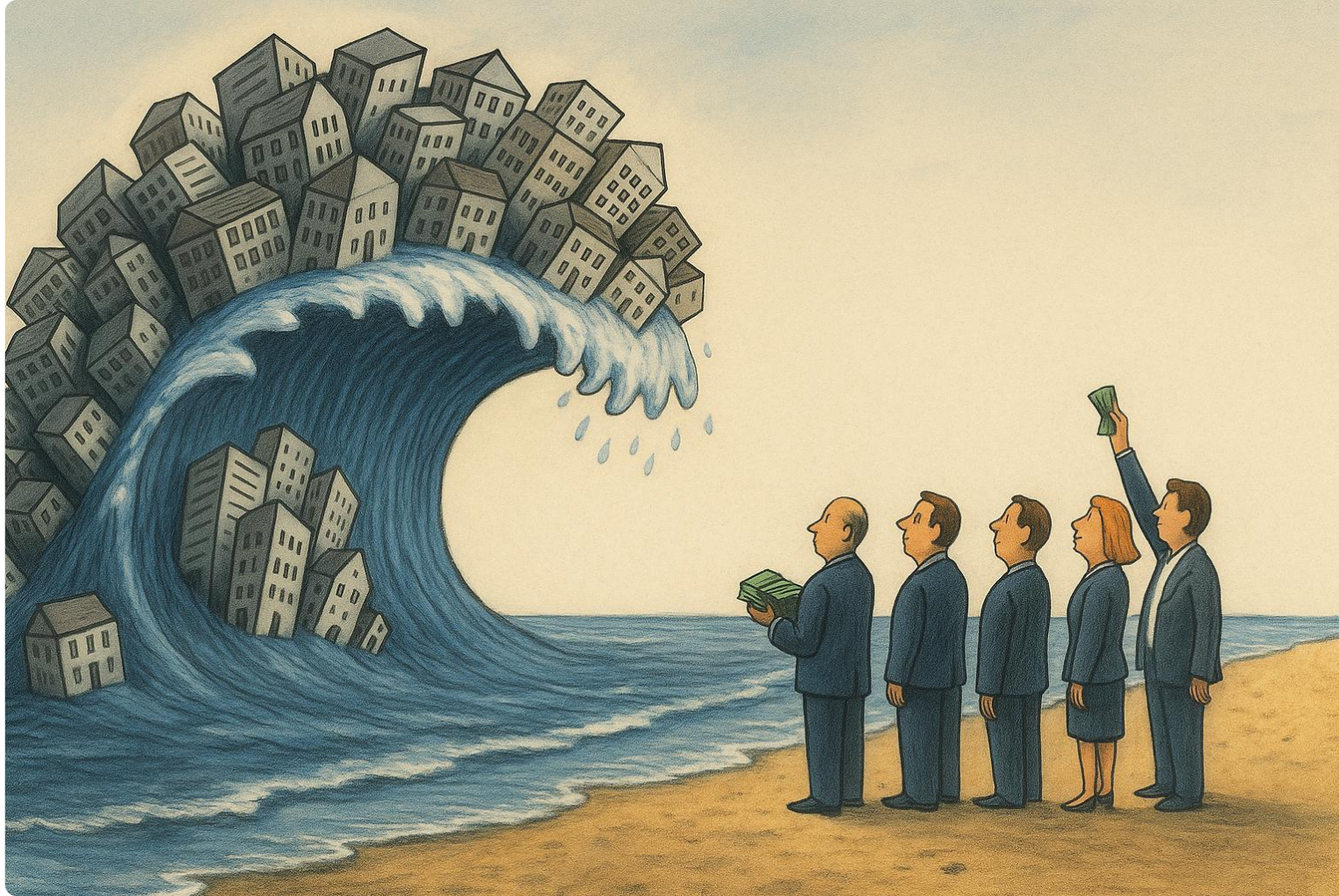
Malling

Eiendomsdagen 2025
Drammen

November 2025

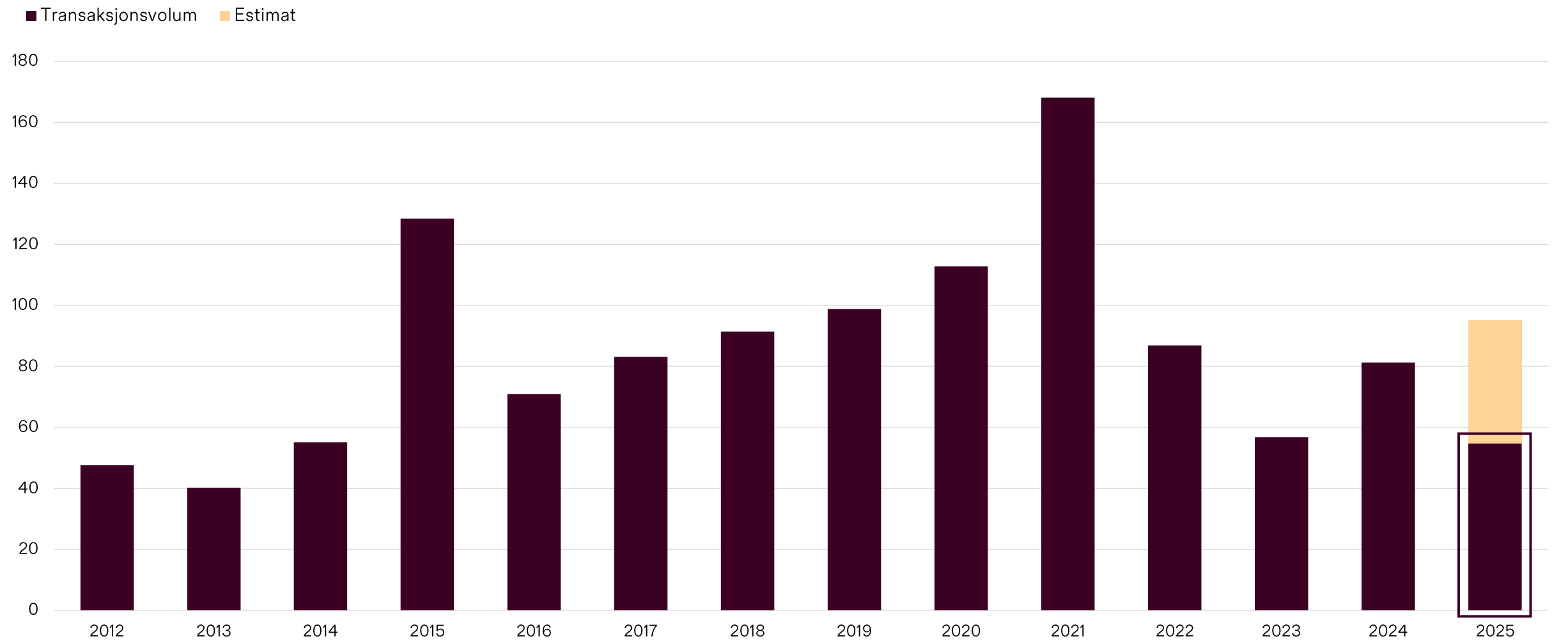


En bølge av mandater etter sommeren har gitt en akselerasjon av aktivitet mot slutten av 2025 og antagelig inn i 2026



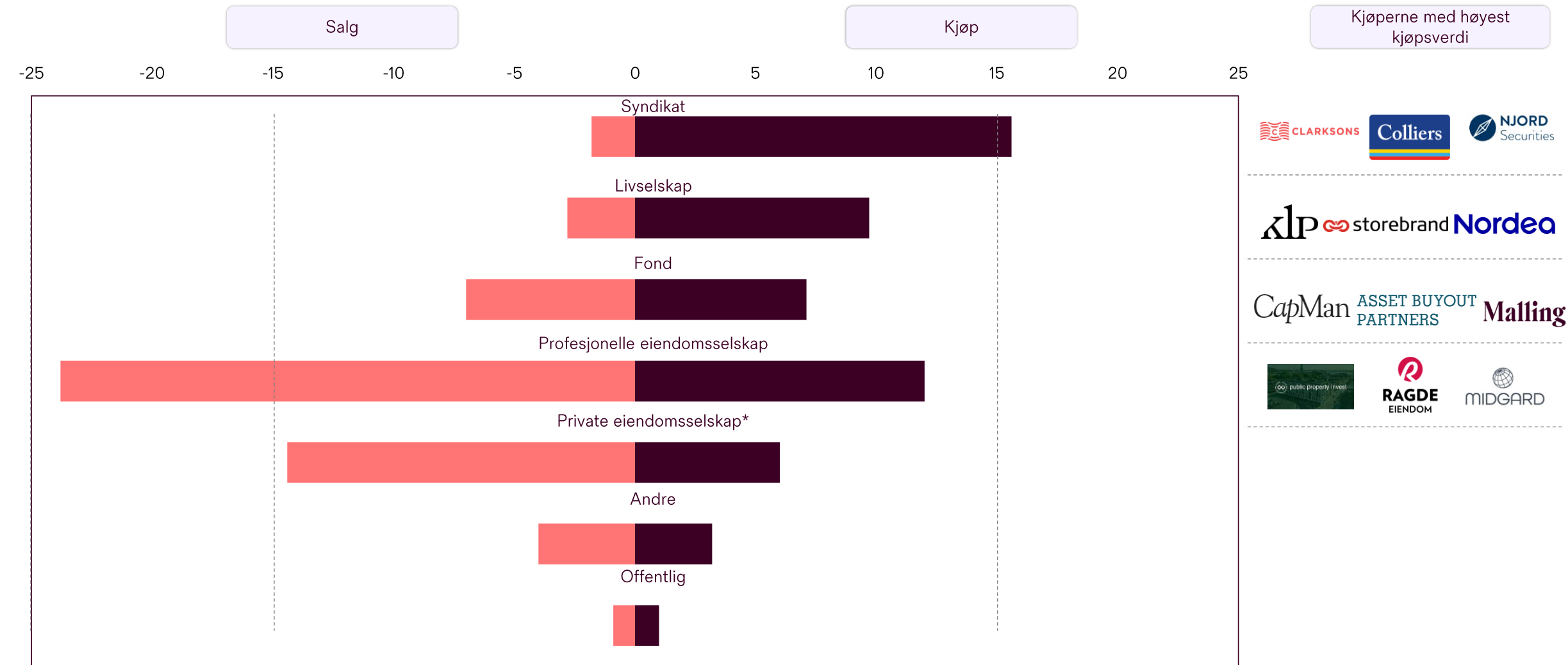
Så langt har vi registrert 55 milliarder i transaksjonsvolum, og vi opplever et stort antall transaksjoner som ligger i prosess

Transaksjonsvolum av næringseiendom (>MNOK 50) i Norge per år, mrd. NOK



Syndikatene, livselskapene og fondene har hatt høyest nettokjøp så langt i 2025

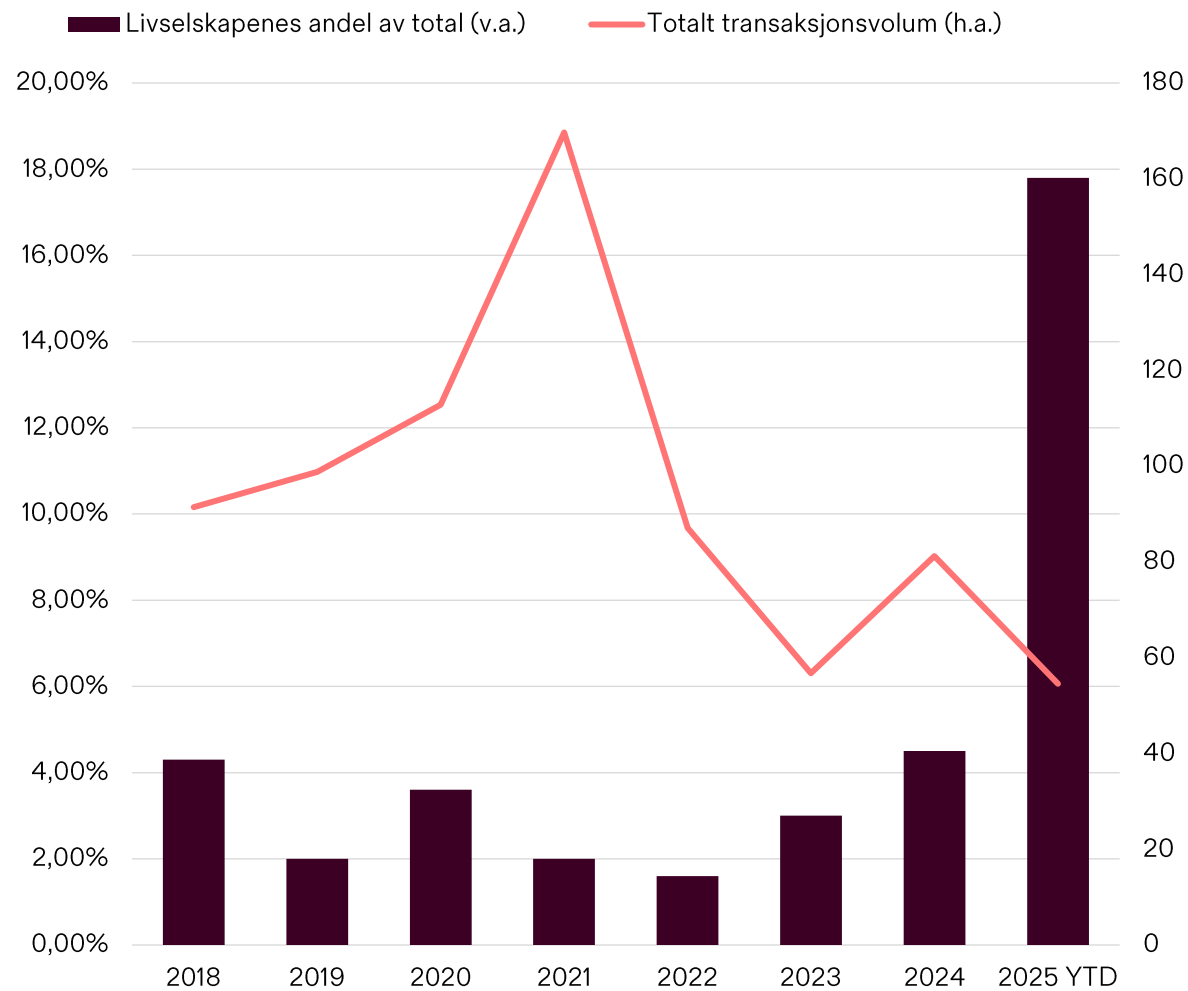
Kjøps- og salgsvolum per investortype (nettokjøp), 2025 YTD, mrd. NOK



*Private eiendomsselskaper defineres aktører uten et større profesjonelt apparat. Kilde: Malling

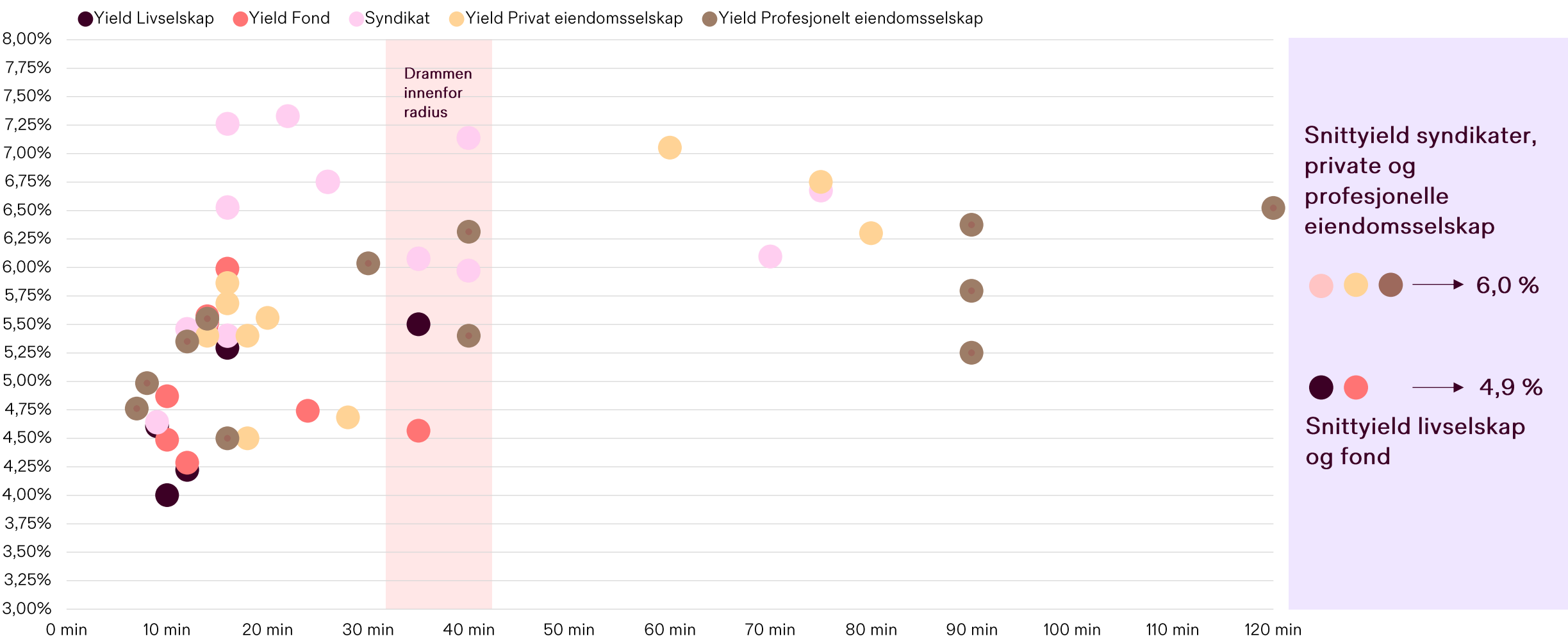
Livselskapenes andel av det totale transaksjonsvolumet har sett en markant økning så langt i år, men vi har også sett noen jokere komme frem i det siste

Transaksjonsvolum av næringseiendom (>MNOK 50) i Norge per år, mrd. NOK med prosentandel norske livselskap som investorer



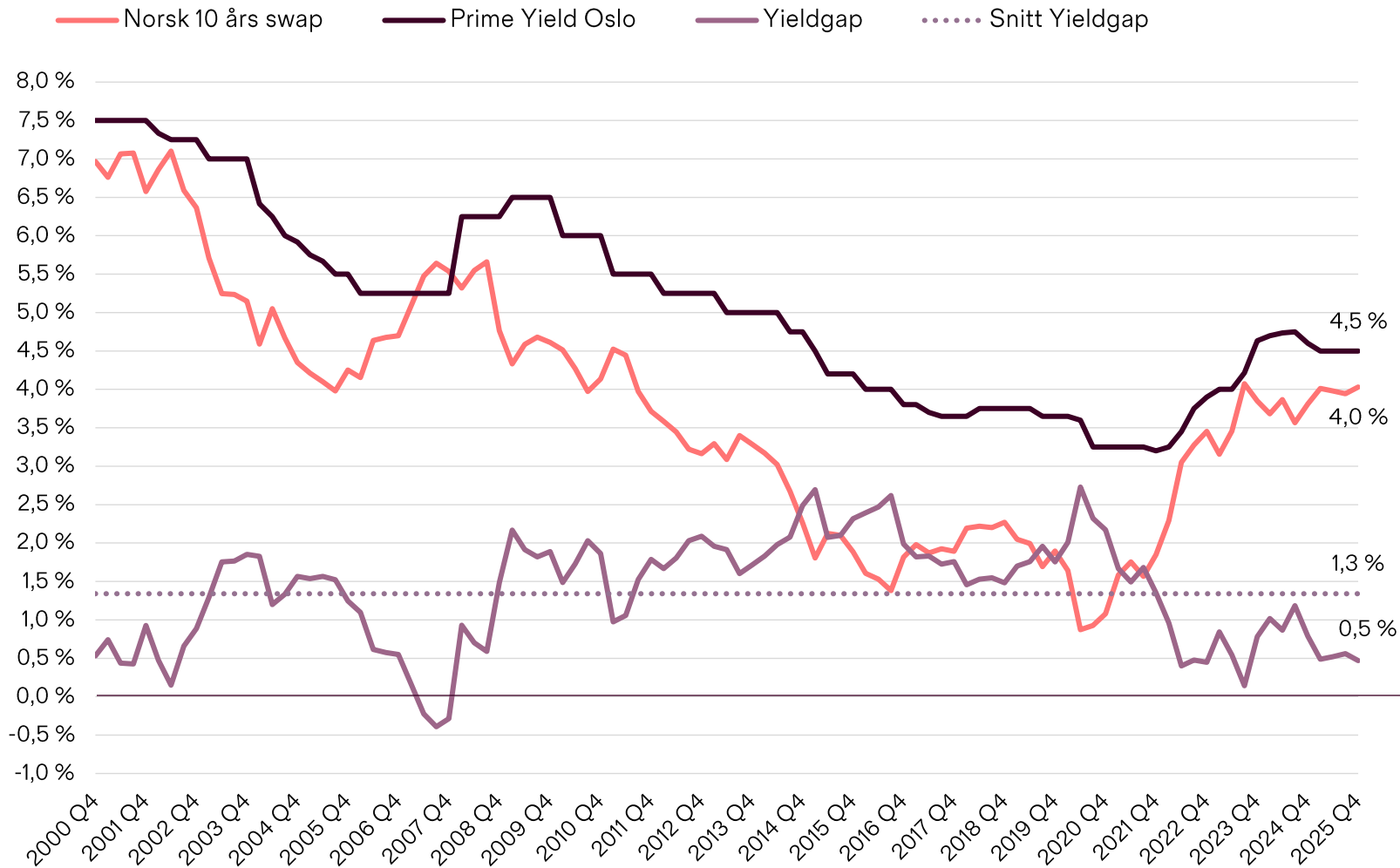
Livselskapene og fondene (med mye EK-penger bak) har vært prisdrivere på det beste, mens de andre har vært mer skviset av lavt yieldgap

Net yield utvalgte transaksjoner på kontantstrømseiendommer i 2025 sammenlignet mot kjøretid fra Oslo Sentralstasjon (minutter), Østlandet



Yieldgapet mellom prime kontor og norsk 10-års swap er blant de laveste vi har sett siden finanskrisen i 2008 og gjør Oslo like dyrt som London

Norsk 10 års swap, kontor prime yield Oslo og yieldgap (Prime kontor yield minus norsk 10 års swaprente)

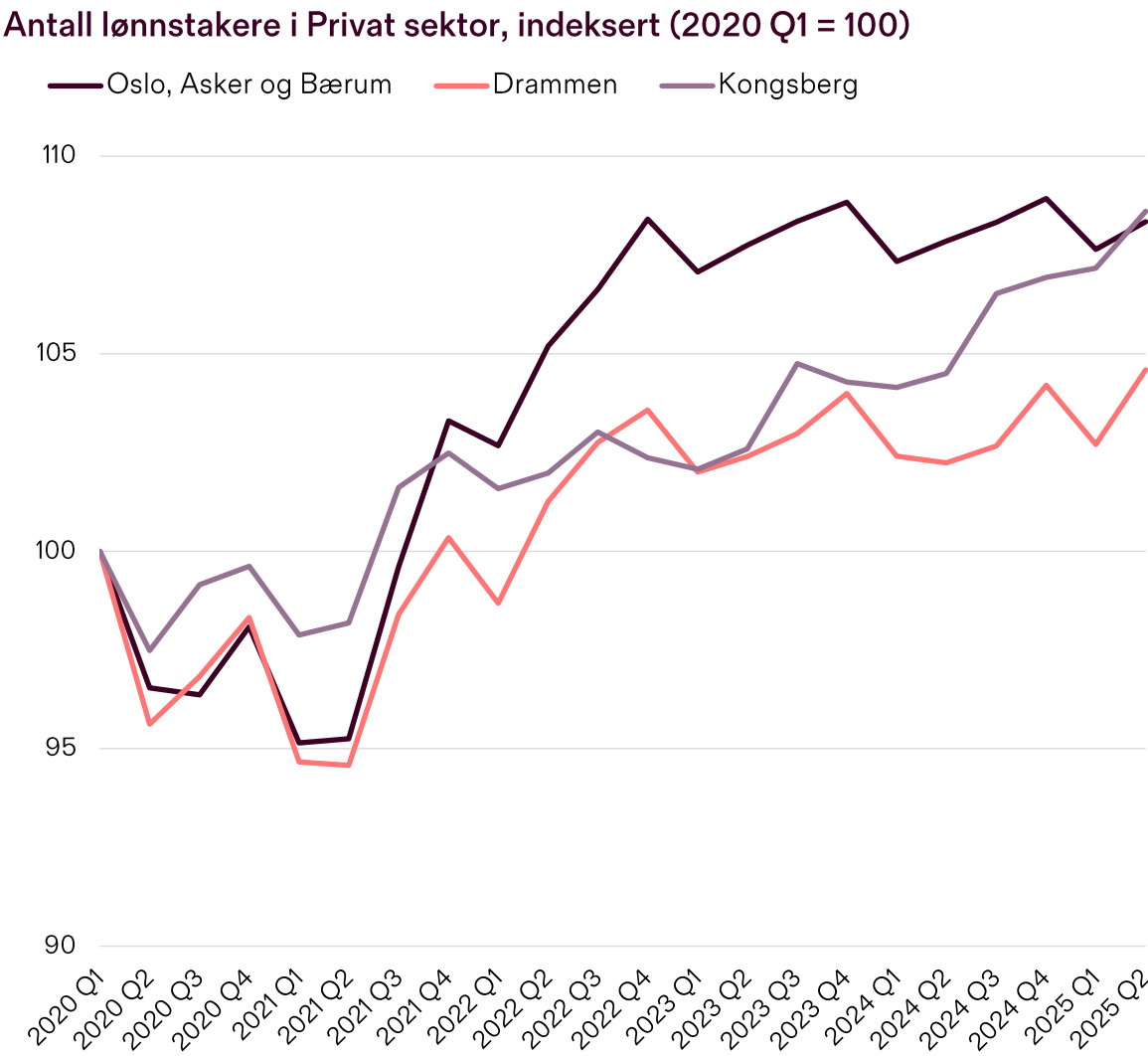
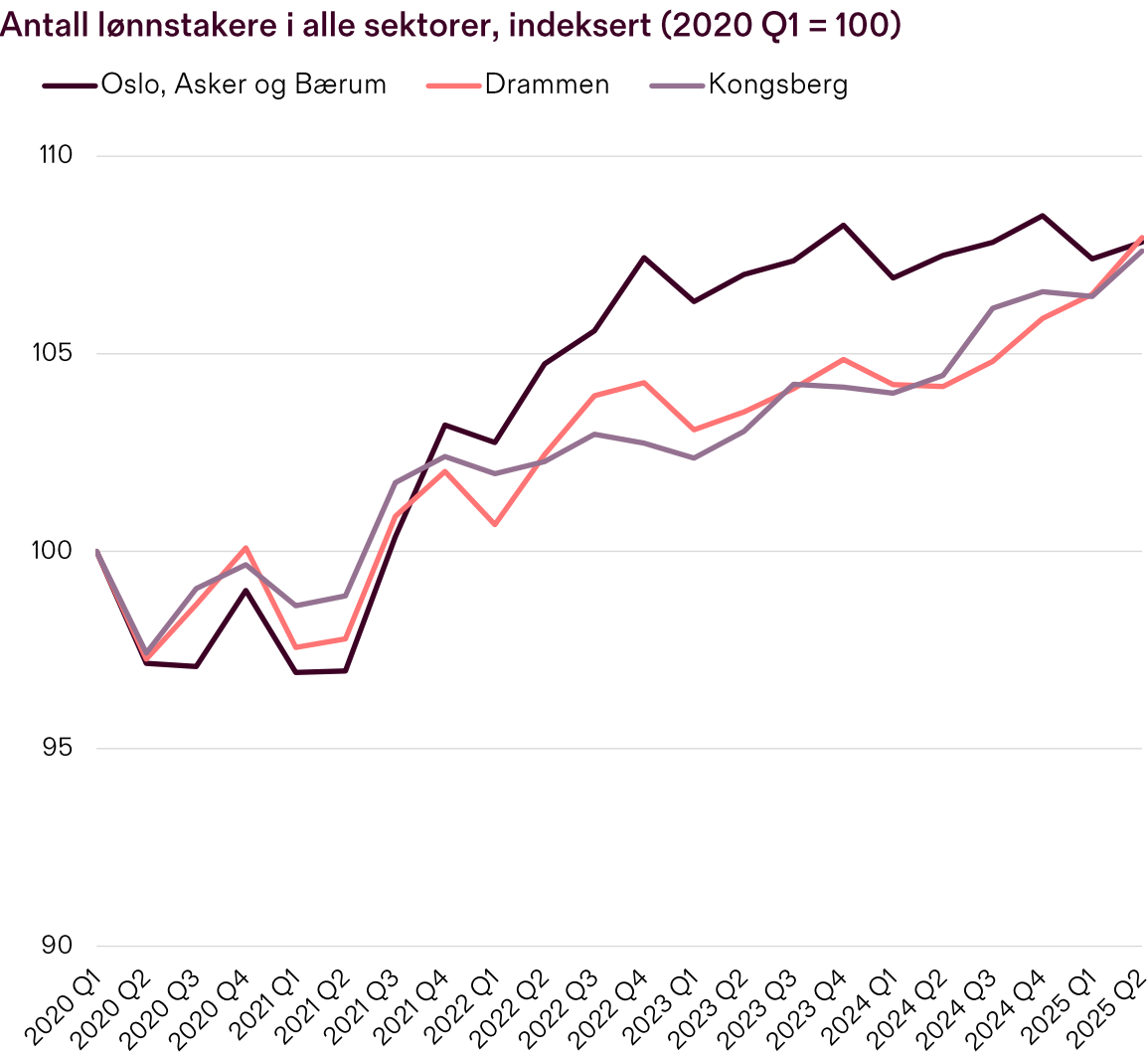


Per Q4 2025, er differansen mellom snitt yieldgap og faktisk yieldgap ca. 0,8 prosentpoeng

Hva må til for at yieldgapet per Q4 2025 kommer tilbake til gjennomsnittlig yieldgap?

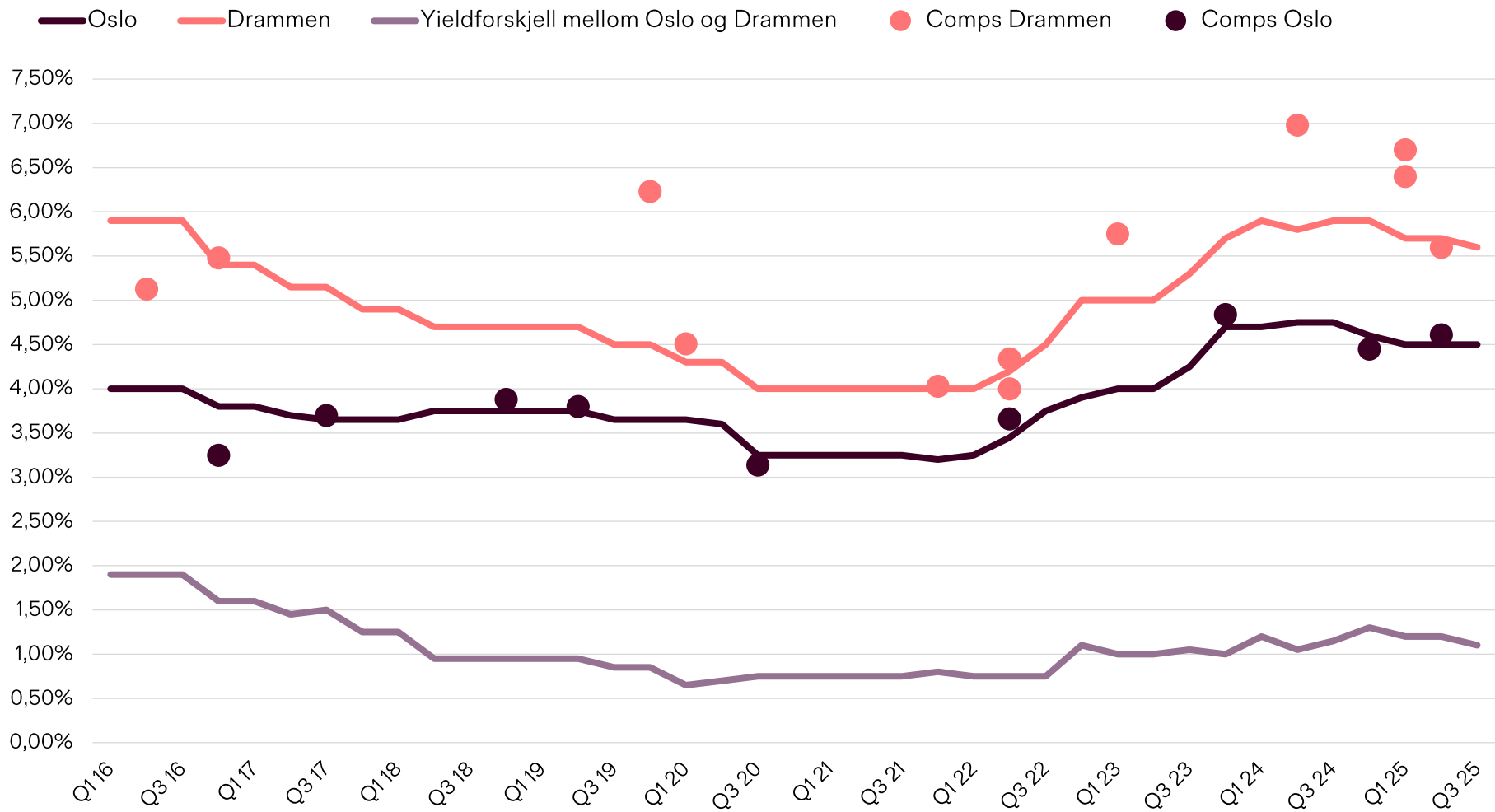
- Yieldene kommer opp
- Rentene faller mer enn ventet
- Leieprisveksten kommer opp og forsvarer lavt yieldgap videre

Bordet har snudd: Oslo har hatt sterkest utvikling i sysselsettingsvekst 2020-2023, men Kongsberg og Drammen vokser sterkest etter 2023



Prime kontoryield i Drammen har i gjennomsnitt ligget 110 bps høyere enn prime kontoryield i Oslo

Historisk kontor prime yield Oslo og Drammen, yieldforskjell (Drammen minus Oslo) og prime yield referanser i Oslo og Drammen



Referanser Drammen:

- Energibyget i Drammen
- Portefølje – Bragernes Torg
- Bragernes Torg 2A
- DBC
- DBC
- Spor X
- Wernergården
- Grønland 32
- Union EU

Referanser Oslo:

- Bahr-bygget
- Cort Adellers gate 33
- Bane Nor HQ
- DNB, midtbygget
- Tjuvholmen Allé 1-5
- Kongens gate 12
- Handelsbanken

Transaksjonsmarkedet i Drammen

Hva preger salgsmarkedet om dagen?

- Attraktiv yieldforskjell mot Oslo
- Godt leiemarked
- «Bølgen»
- Syndikater tester markedet

Hvem kjøper og hva kjøpes?

- Pensjonskasser
- Større private og Joint Venture
- Private aktører
- Utviklere

Eiendom – solgt eller i markedet



Strømsø Torg 4

Kvm	~ 8 400
Type	Kontor

SOLGT



Bragernes Torg 11

Kvm	~ 5 500
Type	Kontor

I MARKEDET



Union Portefølje

Kvm	~ 17 500
Type	Kontor Handel Parkering

SOLGT



Kjellstad Næringspark

Kvm	~ 14 100
Type	Kontor Lager

I MARKEDET



Pir 7

Kvm	~ 4 650
Type	Kontor

BUDAKSEPT

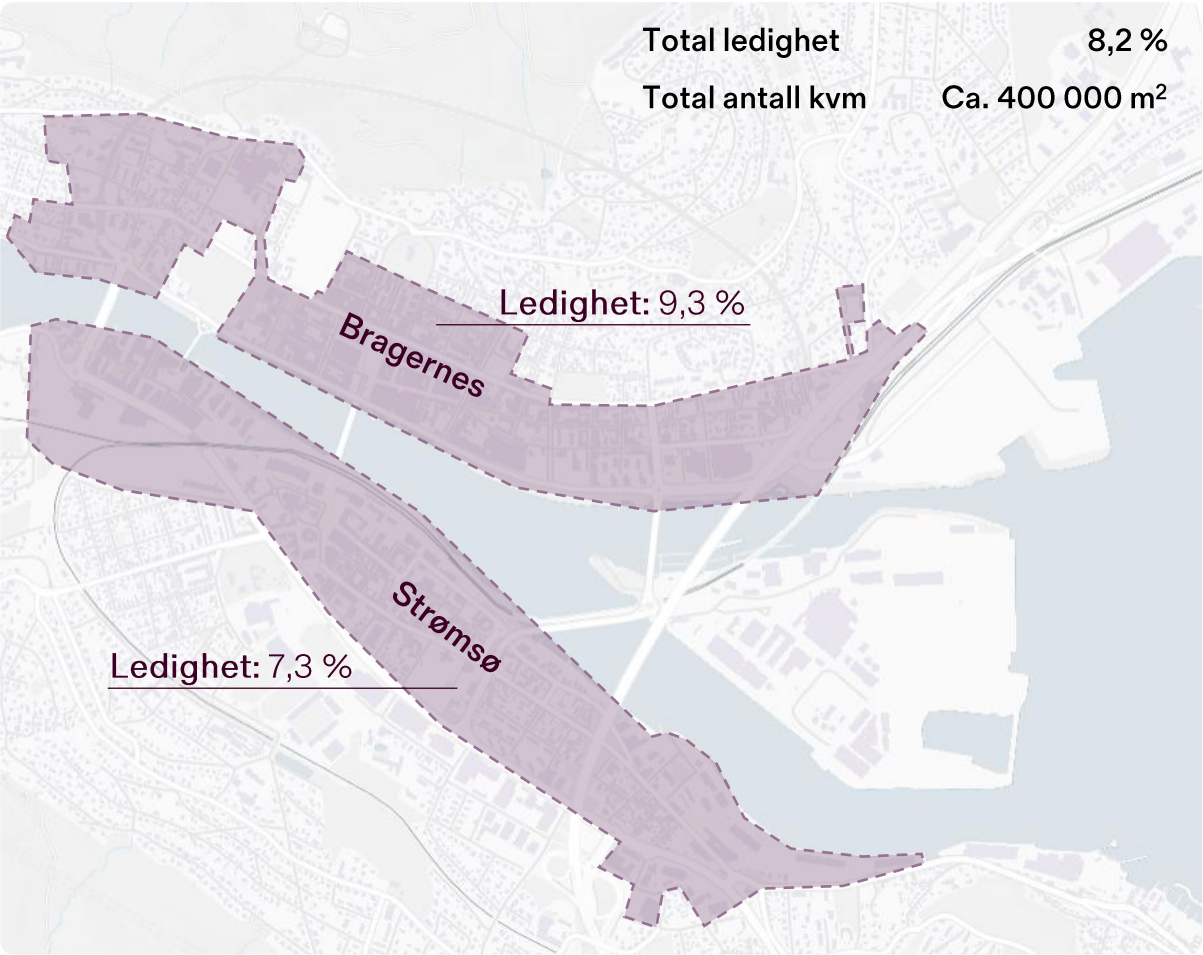


Ingeniør Rybergsgate 44 & 101

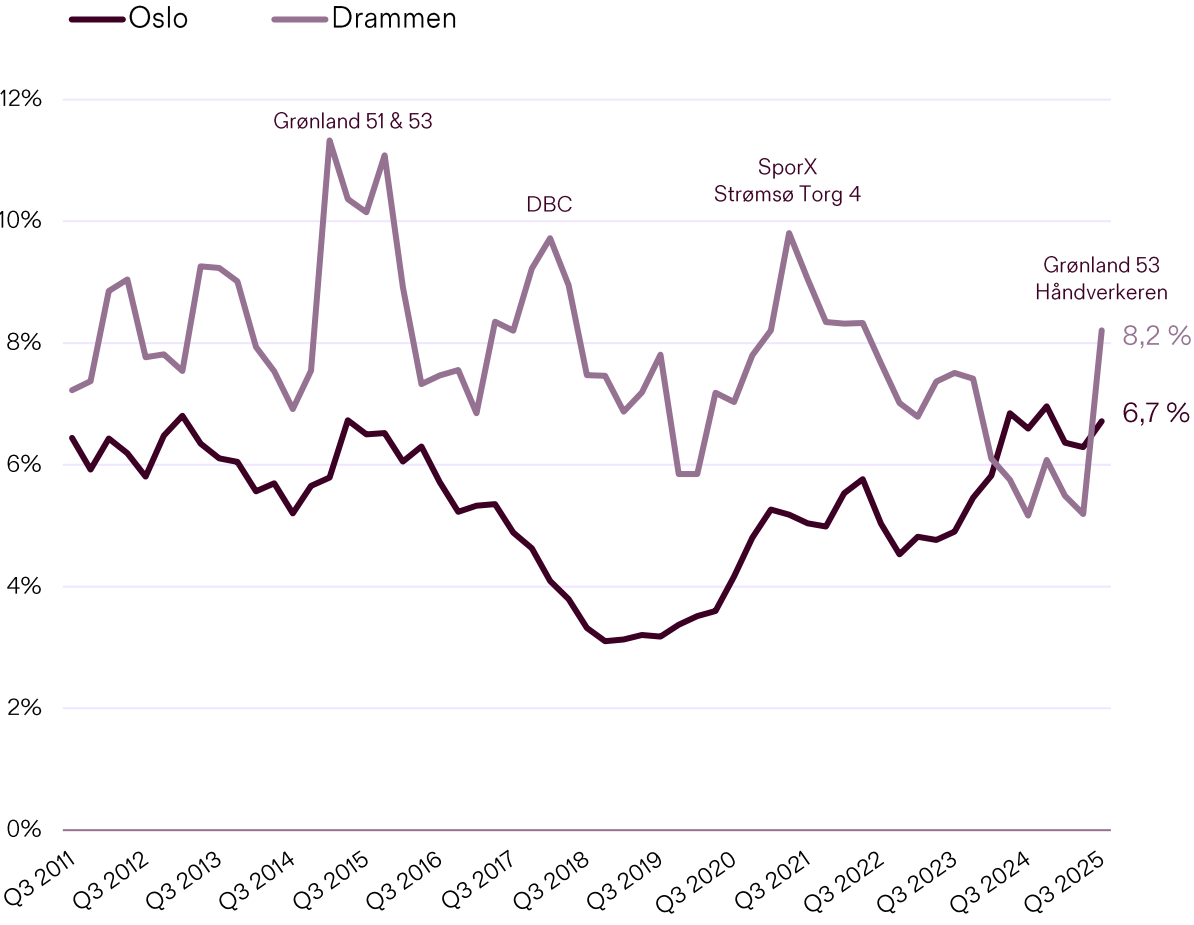
Kvm	~ 20 000
Type	Kontor Handel

I MARKEDET

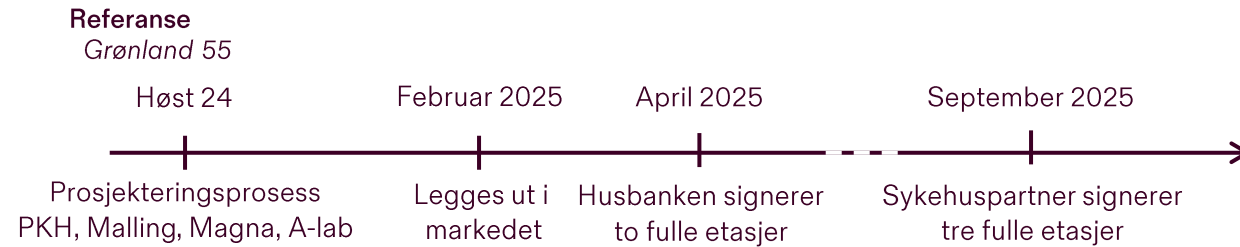
Kontorledigheten har falt den siste tiden, men er sårbar for nye prosjekter



Kontorledighet (ledig areal tilgjengelig innen 12 mnd.) %, Oslo vs. Drammen

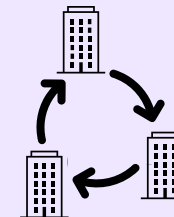


Godt kontorleiemarked bekreftes av raske utleieprosesser på gode bygg



Hvem vinner kontorleietakerne?

- Sentralitet
- Miljøprofil
- Arealeffektivt
- Fullservicebygg



Ikke lenger bare «Stol leken»

Økende behov for satellittkontor drevet av desentraliserende faktorer

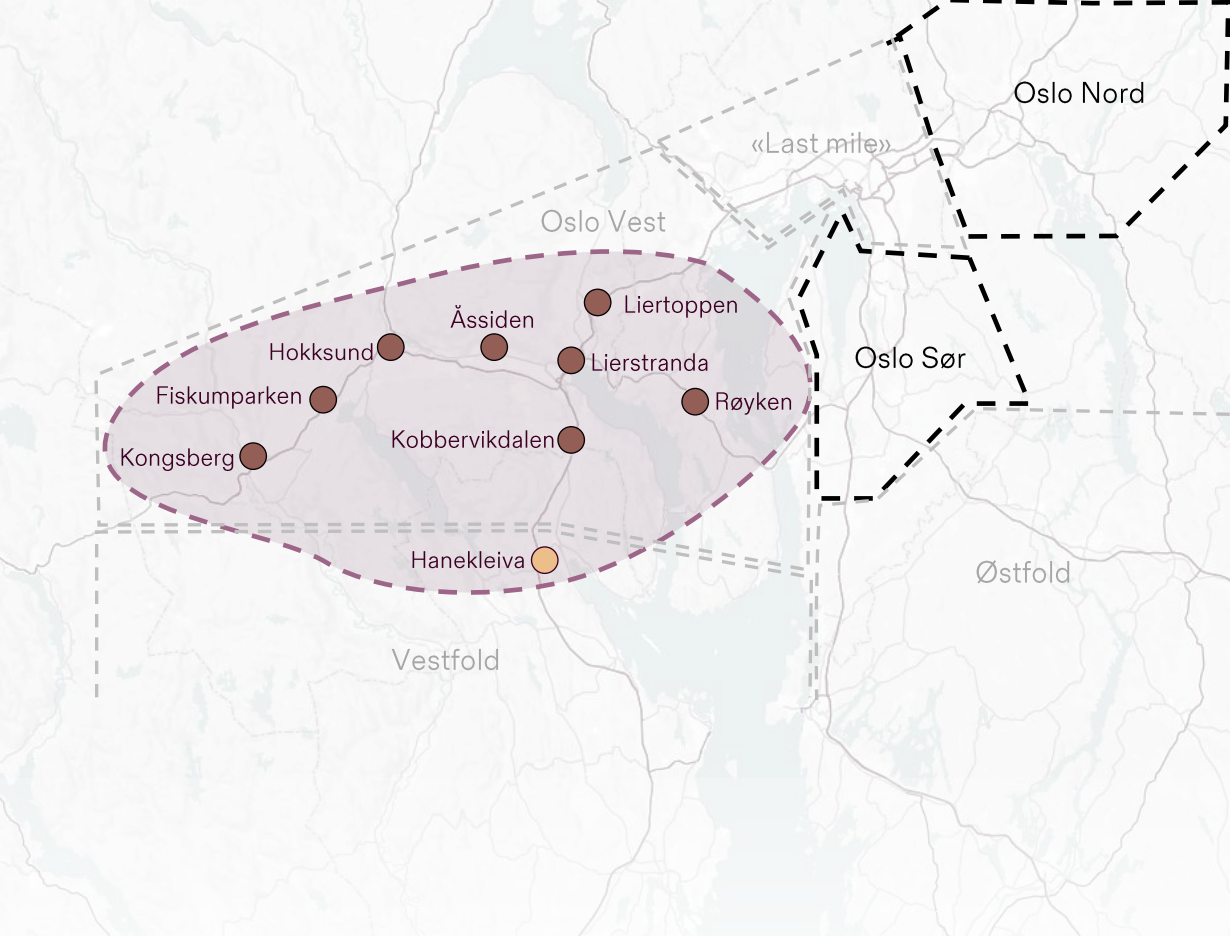
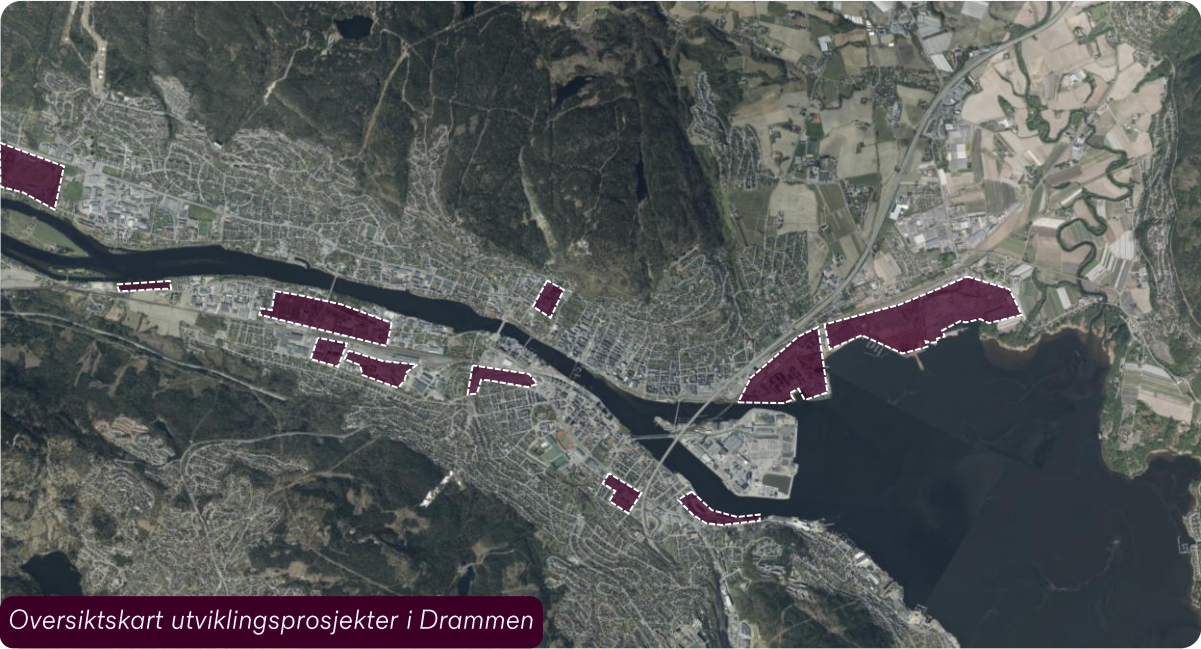
- Teknologi
- Eiendomspriser
- Kortere reisevei

Økt sysselsetting i regionen

Sterkt kombinasjonsmarked

Store utviklingsprosjekter opprettholder de positive effektene vi ser på kombinasjonsmarkedet og drives av:

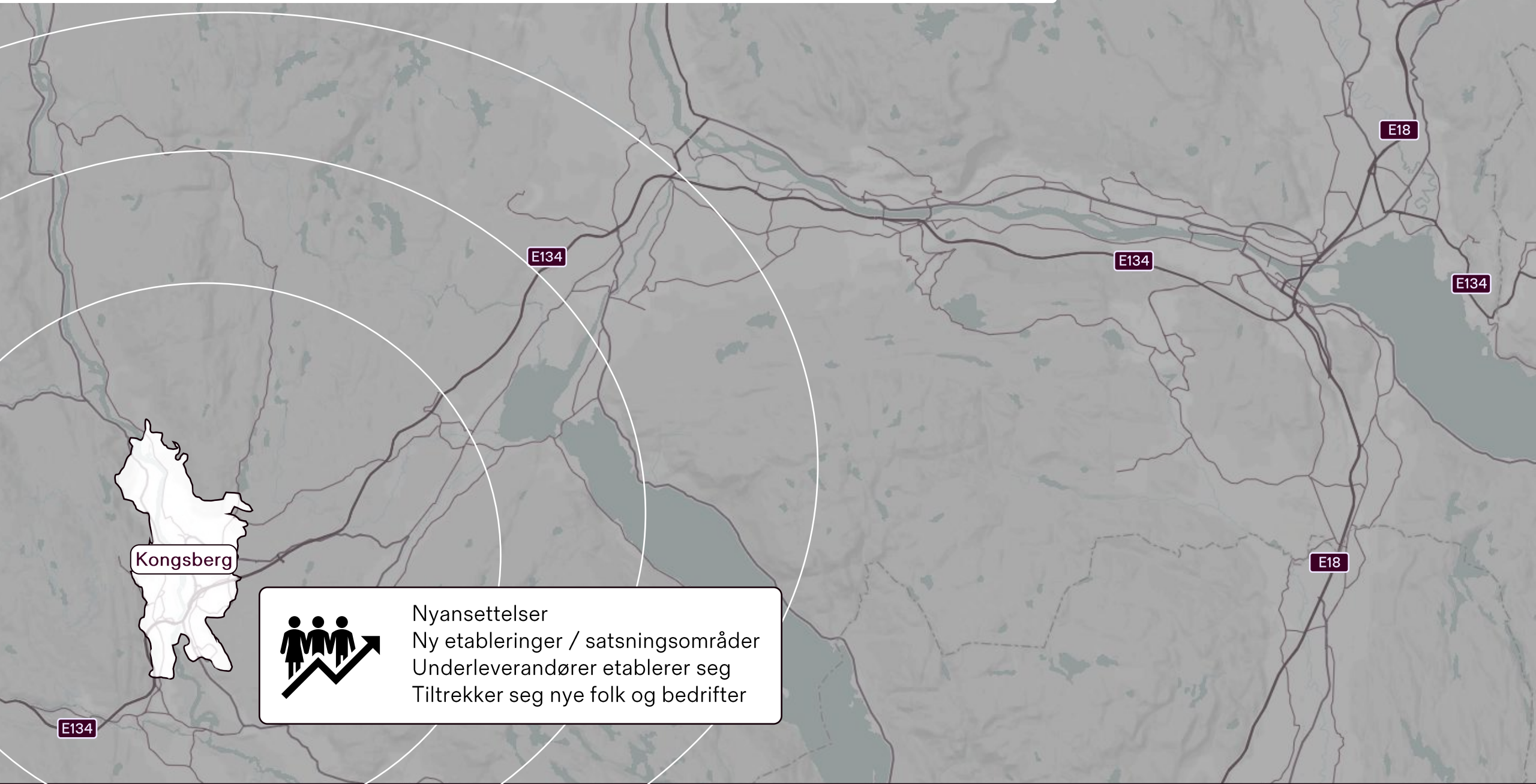
- Kontorintensive kombinasjonsleietakere
- Topografi
- Markagrensen
- Naturlig nav
- Få regulerte sentrale tomter for arealkrevende aktører



Leiepriser næringsklynger (>6 meters takhøyde)

Klynger	Nybygg	Toppleie	Normal leie
 Drammensregionen	1 665	1 520	1 250 – 1 300
 Oslo Nord	1 650	1 550	1 300 – 1 450
 Oslo Sør	1 500	1 400	1 200 – 1 300

Kongsbergindustrien skaper positive ringvirkninger



Lokale nøkkelprosjekter er endelig ferdigstilt



Jernbanestasjon med egen brygge

«Norge har ikke mange bybroer som kan måle seg med denne....»

«Drammenselva det nærmeste du kommer et stykke Donau på norsk. Strømsø er Buda, Bragernes Pest...»

Aftenposten



Kommentar

I verden går det dårlig. Unntatt i Drammen.

«Jeg har et inntrykk av at broen holder på å bli et slags Drammens Karl Johan»



Lokalt sykehus for 180.000 mennesker og spesialsykehus for noen hundre tusen til

«Flyttingen av alle pasienter og tonnevis av utstyr fra gammelt til nytt sykehus var grundig planlagt og gikk helt etter programmet»

Malling

Takk for oppmerksomheten!



Kjetil Martinsen
Leder Analyse
Oslo



Haakon Ødegaard
Leder Transaksjon
Oslo



Petter W. Berger
Daglig leder / Transaksjon
Drammen