

Byggedagen 2024

Bolig- og næringseiendom i Værnesregionen
Byggekostnader, **B**ærekraft – og **B**eliggenhet

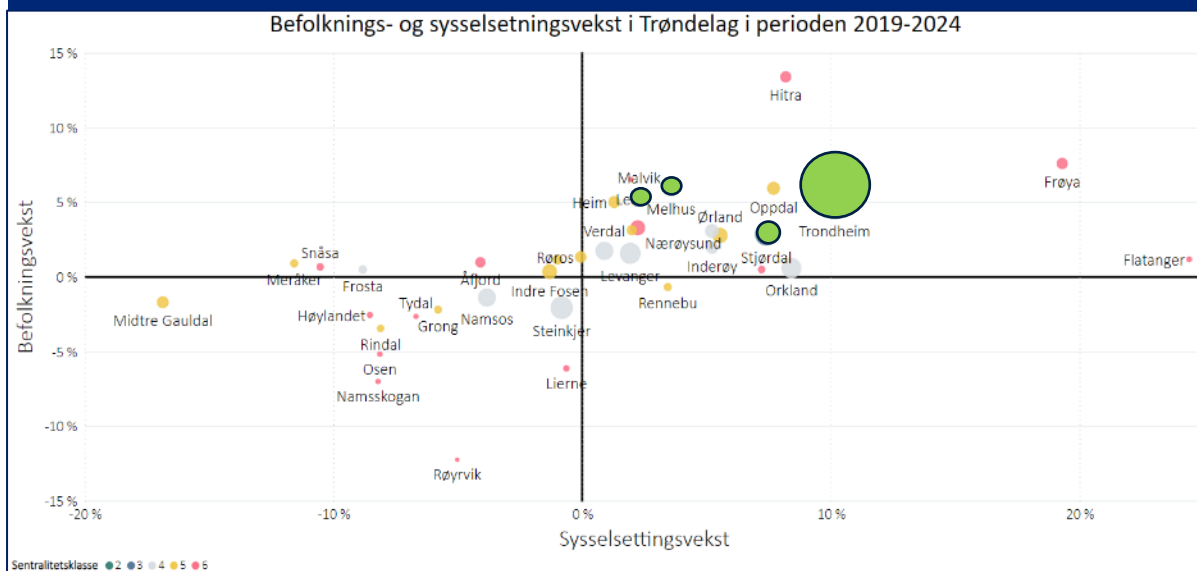
Hell, 30.04.2024

Rammebetingelser

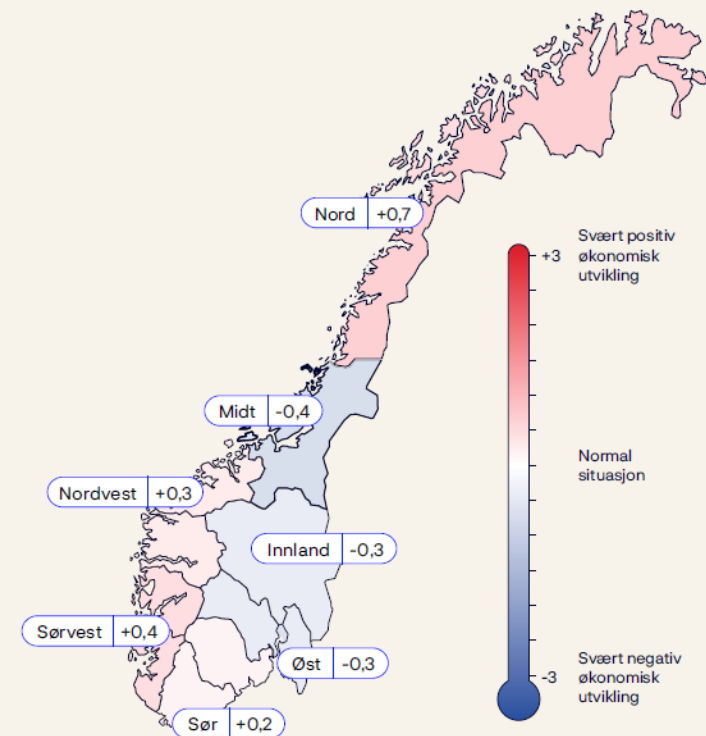
Befolkningsvekst, sysselsetting, konkurser, bærekraft og byggekostnader

Sysseletting

Trondheimsregionen har hatt en god sysselsettings- og befolkningsvekst over tid



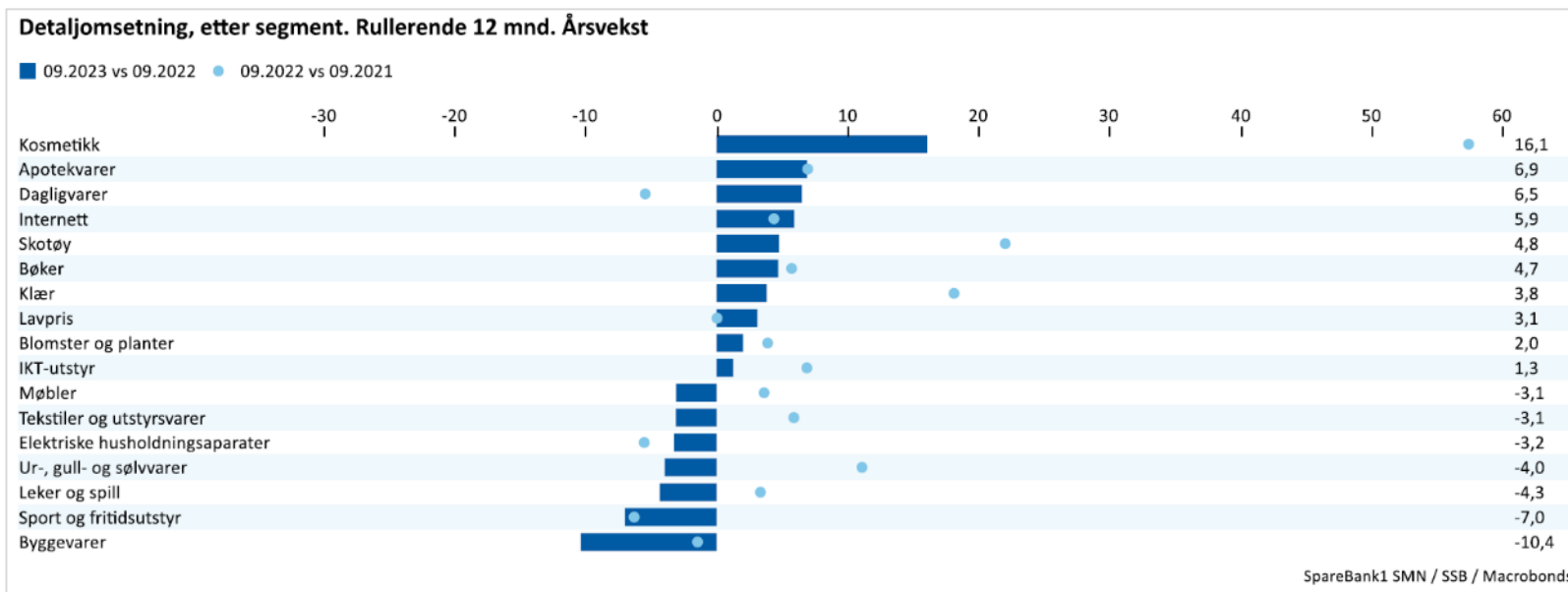
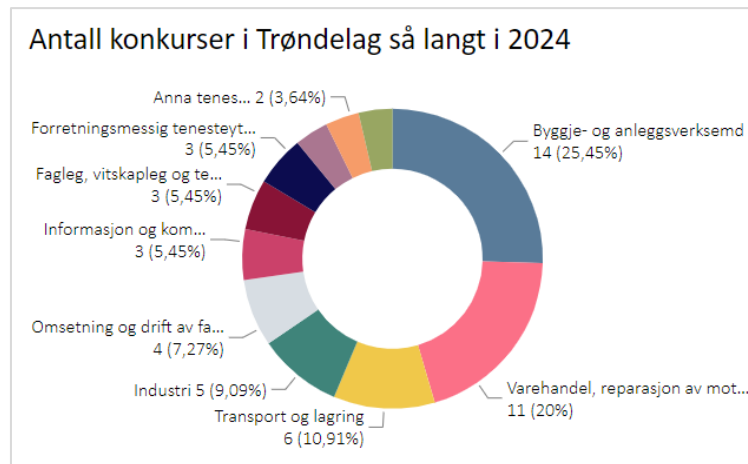
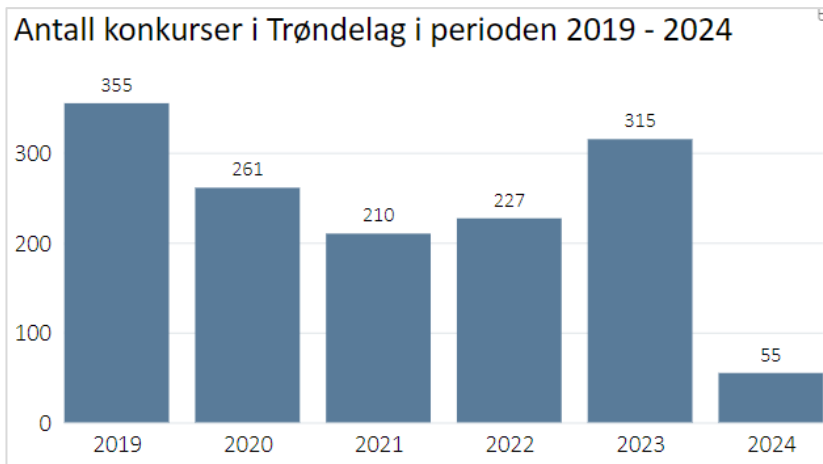
Regionale indikatorer



Trondheim hadde best %-vis sysselsetningsvekst i landet fra 2000 – 2022.

Regionalt nettverk 14.mars 2024 melder om forventet svak positiv sysselsetningsvekst, mens Midt-Norge har gått fra svakt positiv til svakt negativ

Antall konkurser i Trøndelag er tilbake på et normalnivå, drevet av **bygg og anlegg, varehandel, transport og lagring** – ikke kontorrelatert virksomhet. I usikre tider er verdien av gode leietakere spesielt høy.

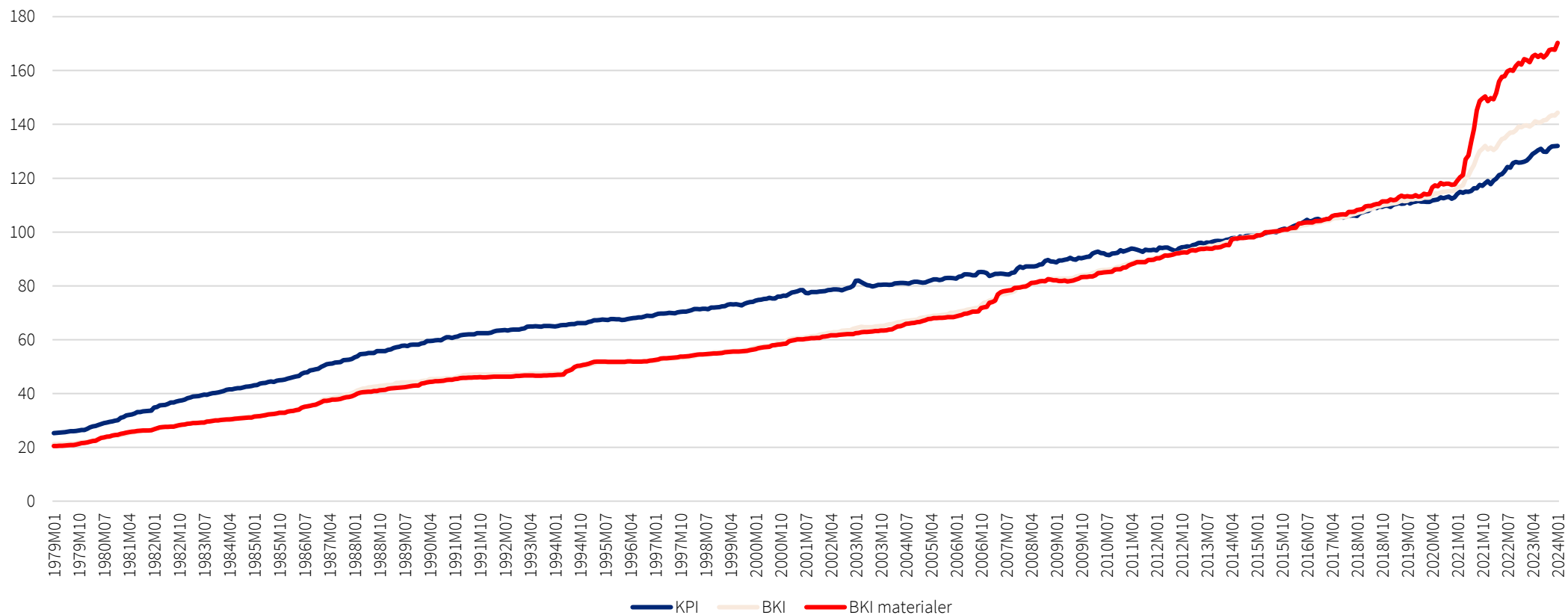


Bærekraft

- Mange påstander og begreper
- Internasjonale og nasjonale lovverk får effekt for mange aktører fra 2024 – til forskjell fra tidligere nasjonale forskrifter som ikke har blitt håndhevet
- Taksonomien bruker kapitalismens sorteringsmekanismer for å implementere det som er definert som «grønt» – kontra «brunt»
- Besittere får i større og større grad betalt for grønn omstilling
- Holder ikke med en solcelle på tak for å være “grønn” lengre. Her **må** bade besittere og myndigheter på banen.



Byggekostnader

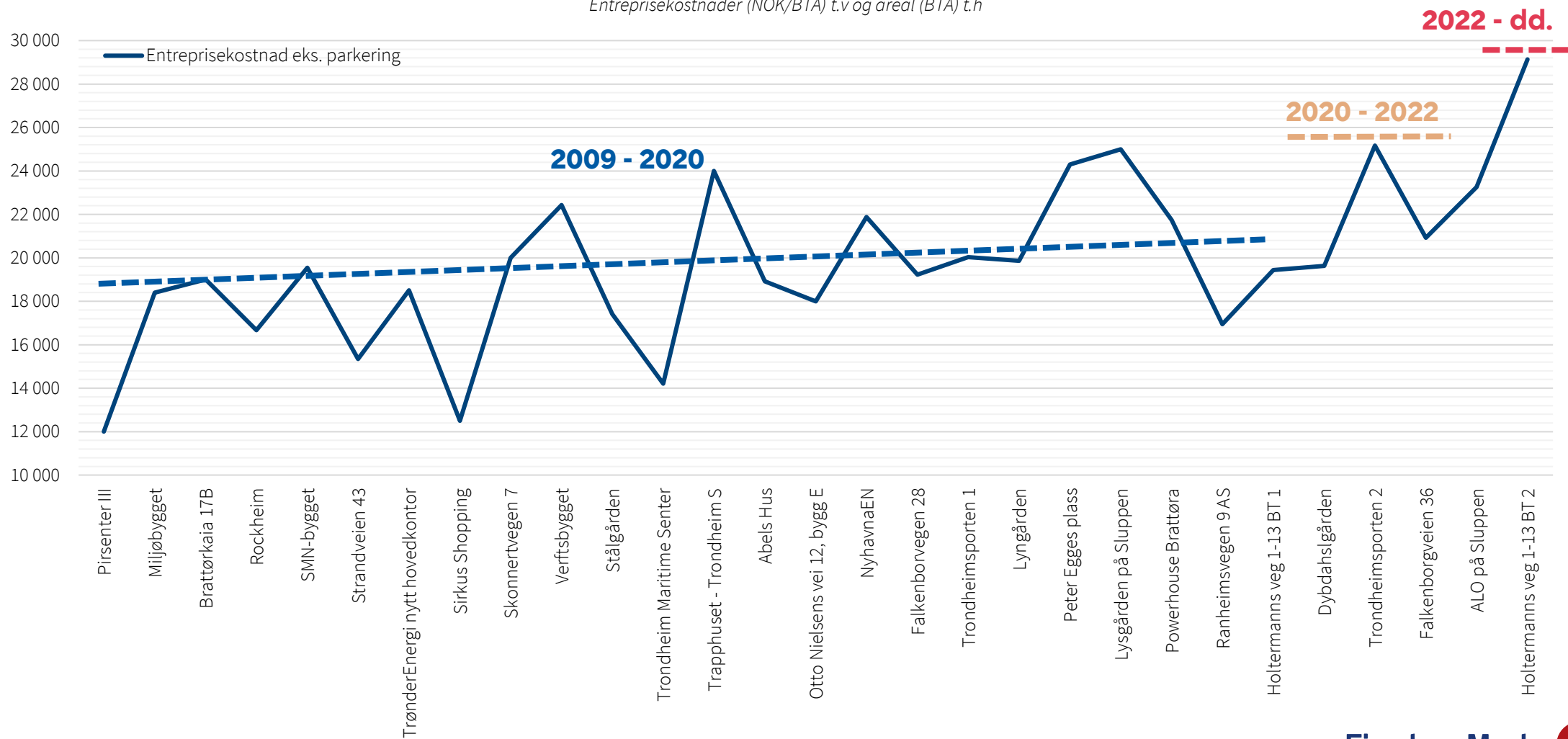


Etter 35 år med realprisnedgang i SSB sin Byggekostnadsindeks (BKI) steg materialkostnaden kraftig fra 2019-2024 og dro med seg BKI langt over KPI. Nå har materialkostnaden flatet ut, mens kostnaden for arbeidskraft trolig vil stige med lønnsveksten.

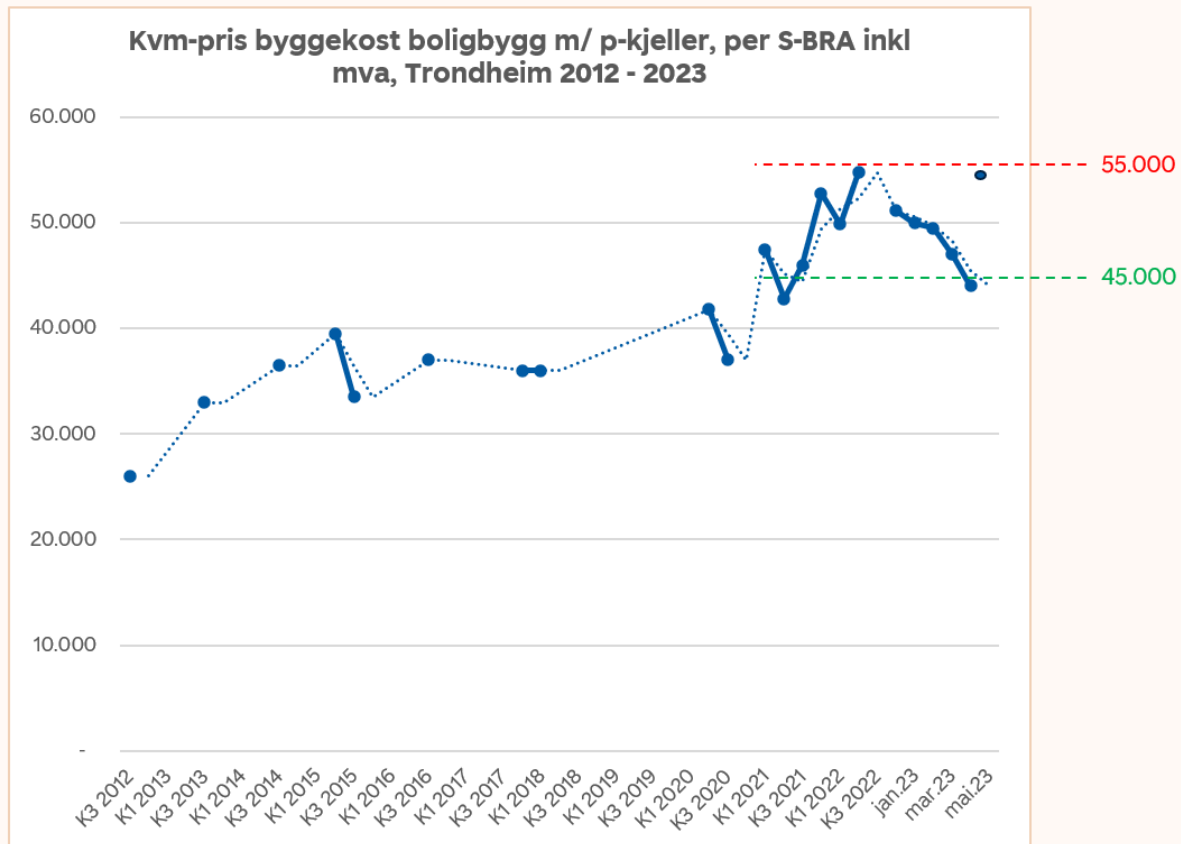
Entreprisekostnadene på kontorbygg i Trondheim har tilsvarende steget kraftig siste 5 år, og etablert seg på et nytt nivå. Hva skjer med leieprisene på kontor dersom entreprisene stiger opp mot 50 prosent?

Observerte entreprisekostnader for kontor i Trondheim 2009 - 2024

Entreprisekostnader (NOK/BTA) t.v og areal (BTA) t.h



Økte og usikre byggekostnader har strupet nybyggtilbudet det siste året. Salgsstartene stoppet da totalentreprisen passerte 50`, men startet igjen på 45` per S-BRA. Utviklingen i byggekostnaden vil være avgjørende for tilbudet - og salget - også fremover.



Q1 2024



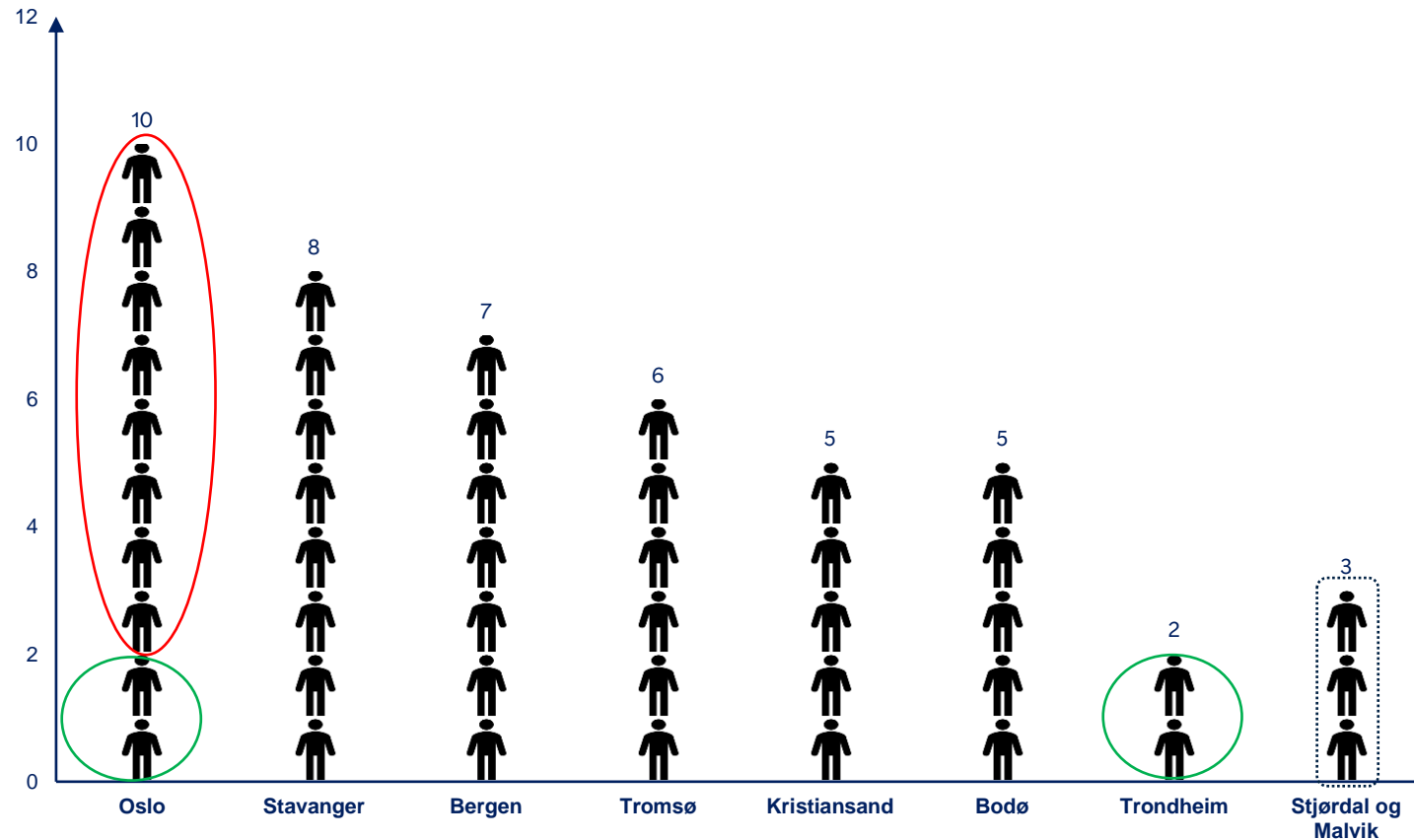
Bolig- og nyboligmarkedet

Jan Håvard Valstad
Leder analyse bolig- og næringseiendom

Kjell Marius Vollan
Boligmarkedsanalytiker

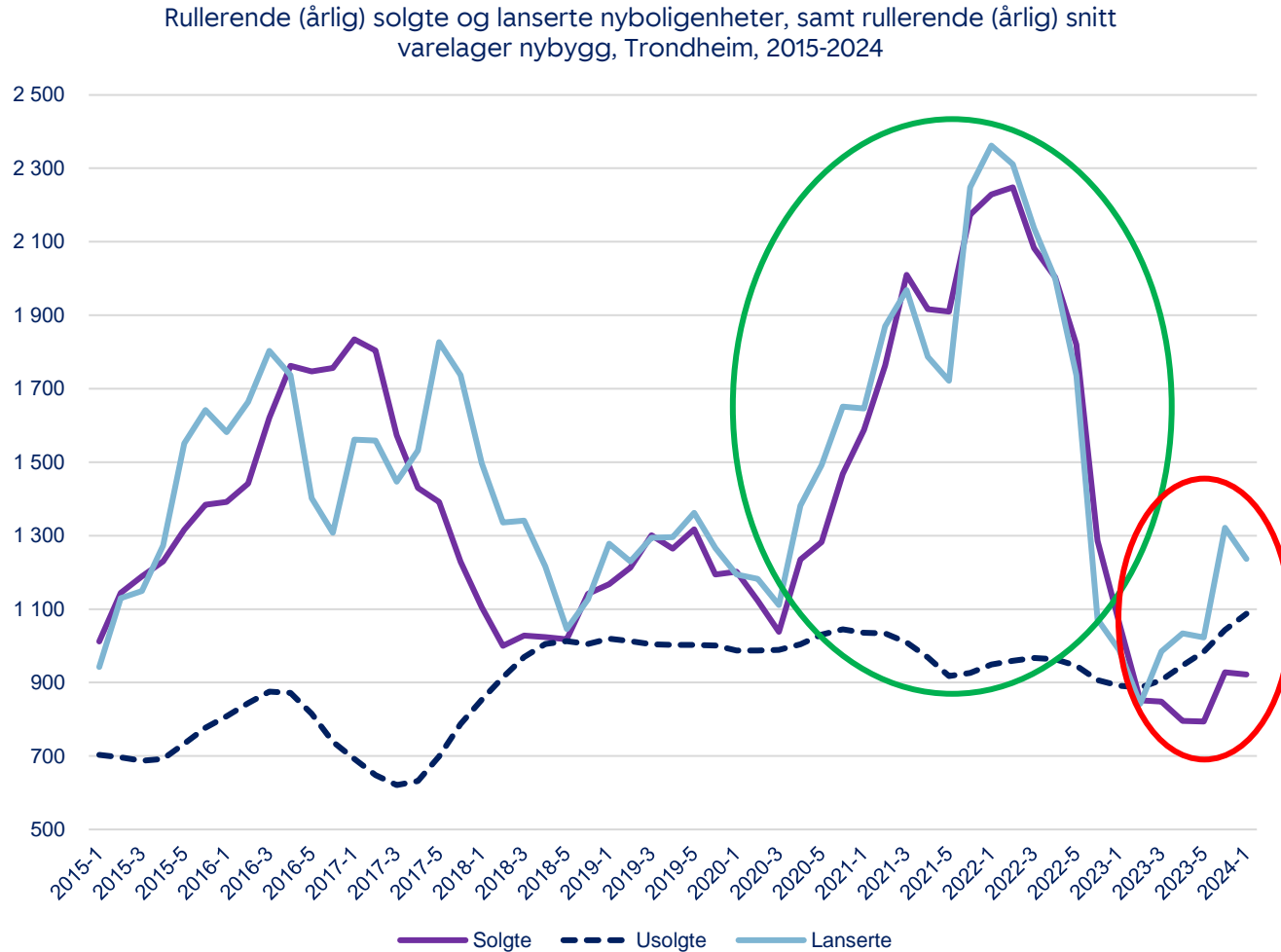
Langt bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel i Midt-Norge enn i de fleste andre store byer i Norge

1 solgt ny bolig per 2 nye innbyggere i Trondheim i 2023, mens det var 10 nye personer per solgte nybolig i Oslo. Høyere salg i Trondheim (994) enn Oslo (836)



TRONDHEIM - SALG AV NYBYGG:

Lansering av nye prosjekter trigger salg, og godt salg trigger lansering av nye boligprosjekter. Varierende salg siste 12 måneder, og flere lanseringer enn salg siste 8 månedene. Trondheim er fortsatt den storbyen i Norge med best balanse mellom salg og kommende behov.

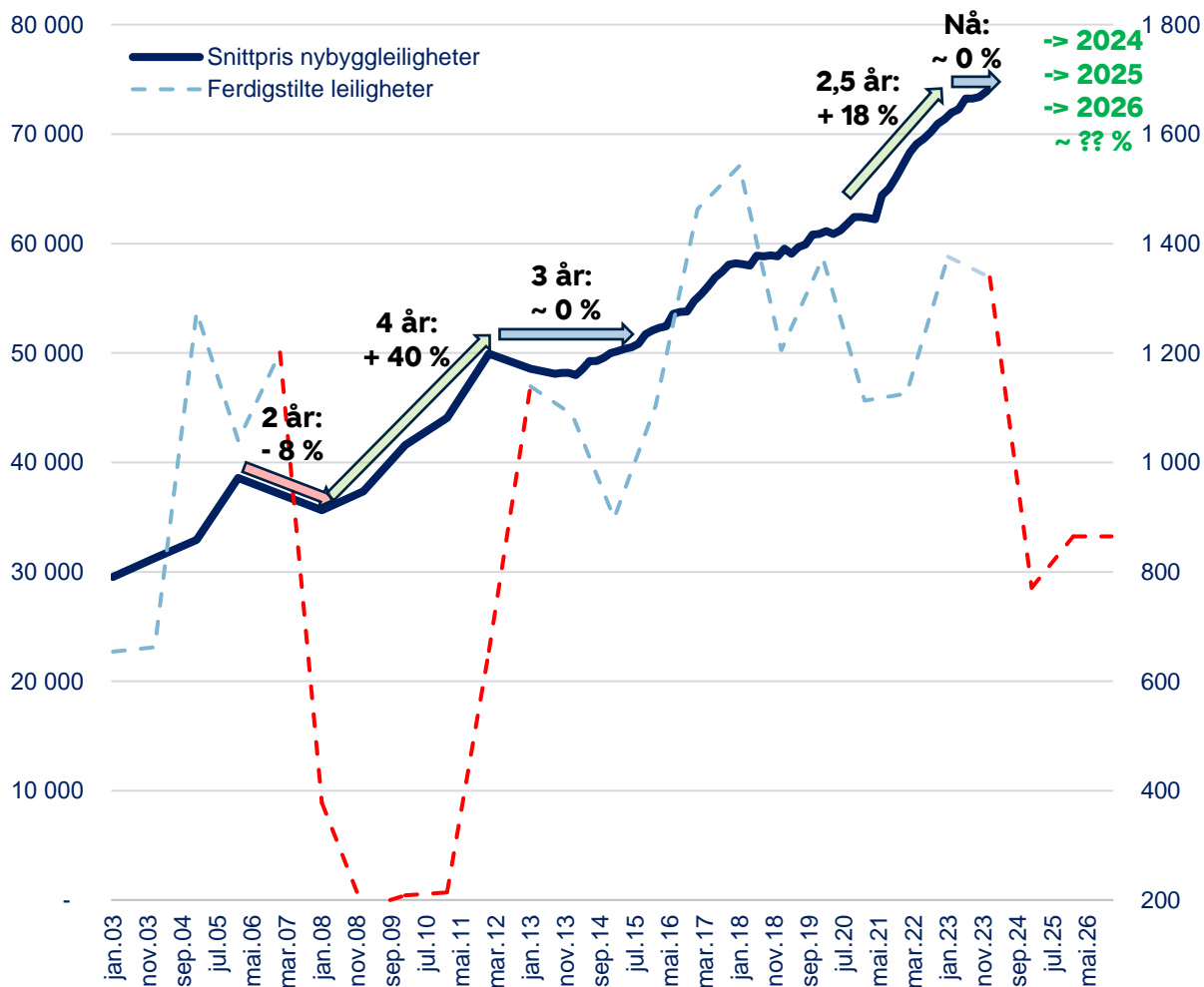


TRONDHEIM - TILBUDSUNDERSKUDD NYE BOLIGER:

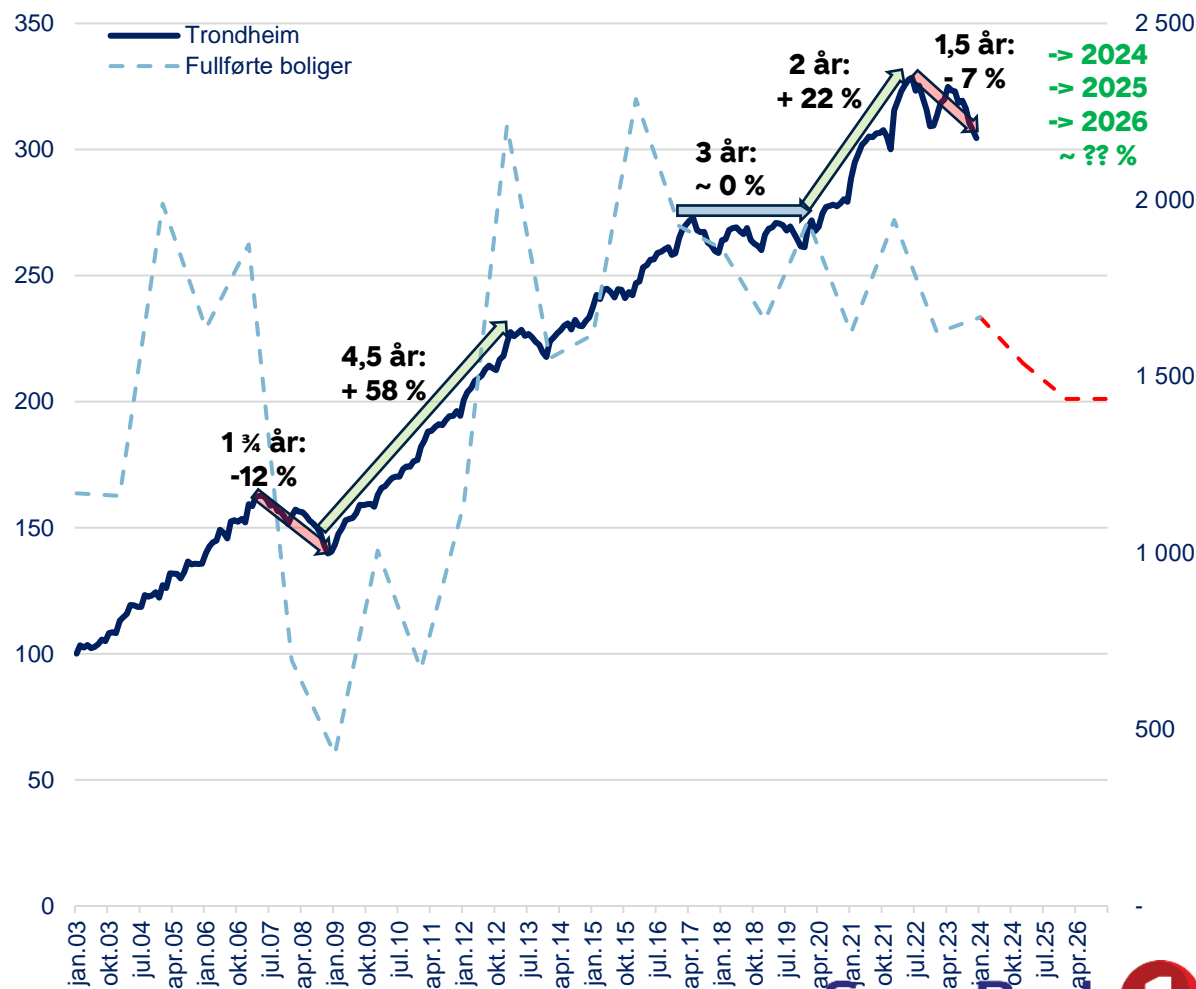
Historisk henger utvikling i salgsprisene for nybolig og bruktbolig tett sammen med markedsbalansen.

Det er logisk å tro at tilbudsunderskudd av nye boliger fremover – forutsatt en OK konjunktur og svakt fallende renter – vil gi rom for en ny runde med prisvekst på både nybygg utsalgspriser og boligpriser i annenhåndsmarkedet.

Nybyggpris Trondheim per år (før 2014: snittpris prosjekter, etter 2014 snittpris prosjekter i markedet) sett opp mot fullførte leiligheter



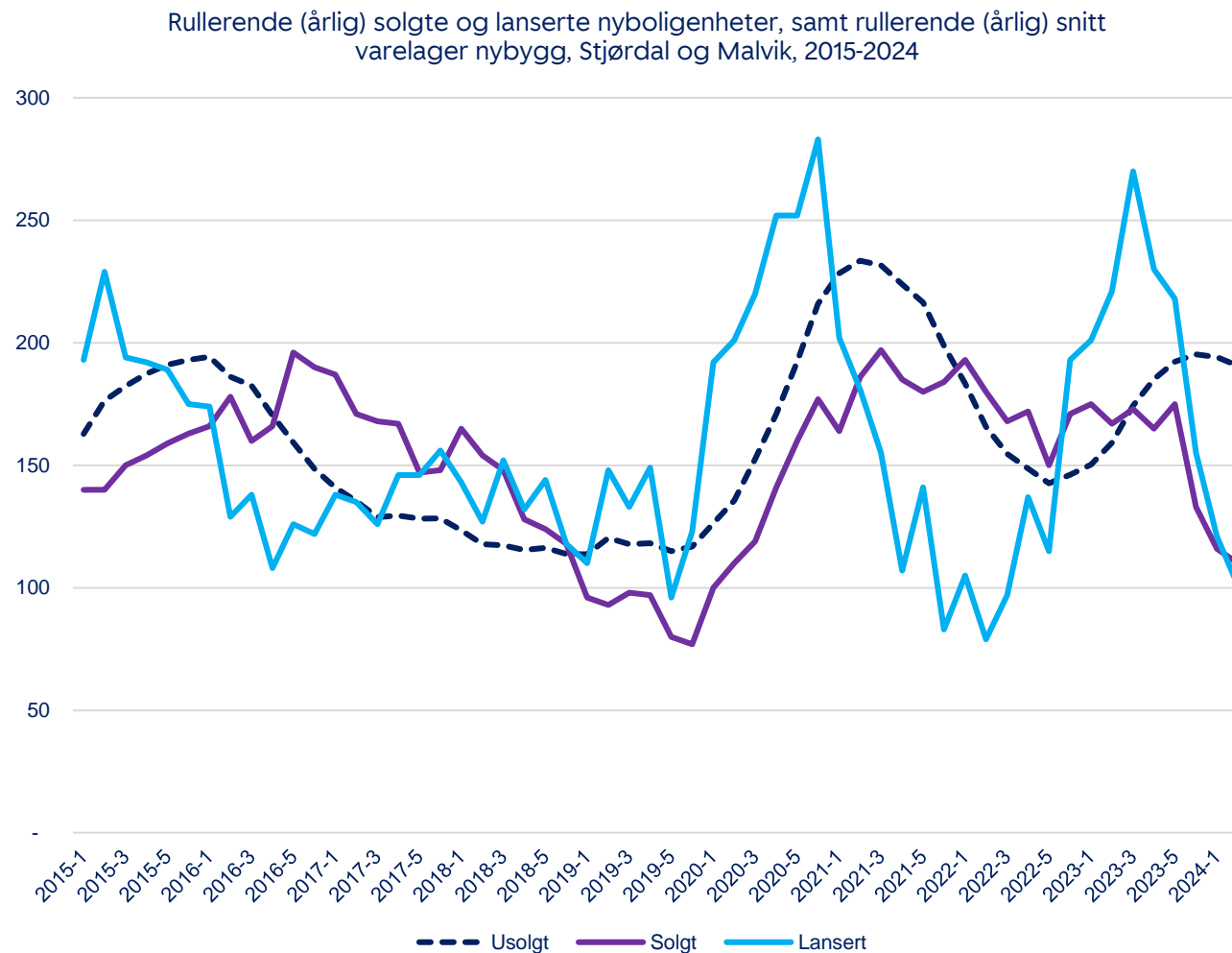
Bruktboligpris Trondheim (indeks Eiendom Norge) og totalt antall fullførte boliger 2003-2023



Datagrunnlag: Prisinivået mellom 2003 og 2013 er beregnet ut fra gjennomsnittlig kvadratmeterpris på lanserte nybyggprosjekter over 50 enheter inneværende år. Videre er utvalget vasket for prosjekter med mangelfull tilgjengelig pris- og/eller enhetsinformasjon. Datagrunnlaget er tynt i enkelt-år, og dette er ingen offisiell prisstatistikk men en tilnærming til å forstå markedsmessig prisnivå ulike år sett opp mot markedsbalansen ulike år. Fra 2014 er prisstatistikken fra ECON Nye Boliger/ Samfunnsøkonomisk Analyse.

STJØRDAL OG MALVIK - SALG AV NYBYGG:

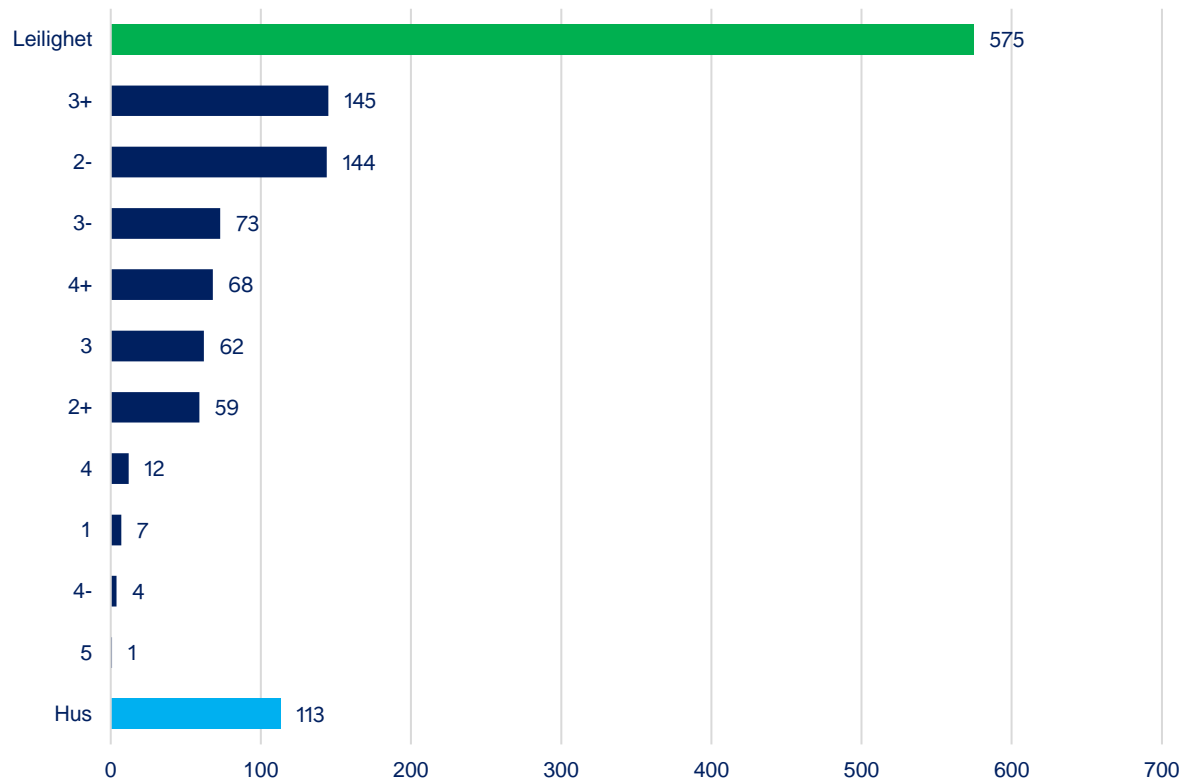
Stabilt, godt nyboligsalg gjennom pandemien mye hjulpet av et 'riktig' tilbud.
Både salgs- og lanseringstakten har vært fallende det siste året, tilbudet øker noe.



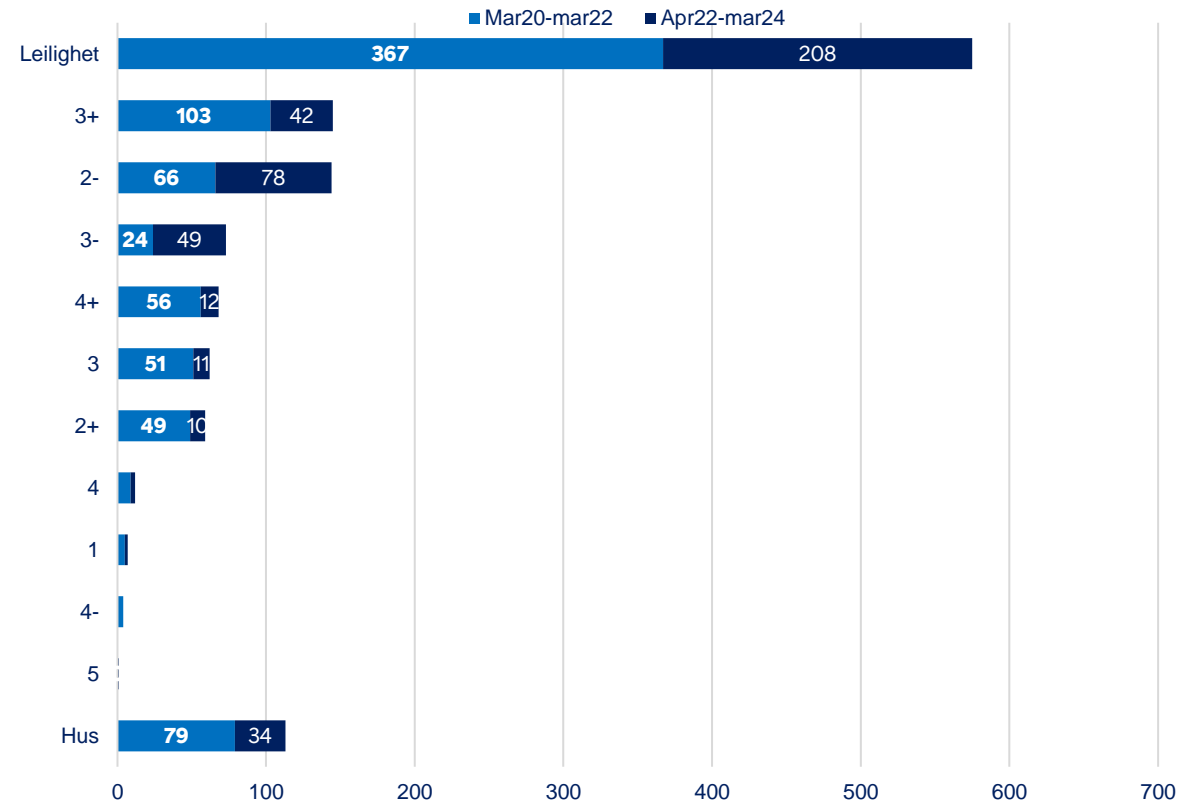
STJØRDAL OG MALVIK – SALG AV NYBYGG

Langt bedre salg fra 2020-2022 enn 2022-2024. Små 2-roms (singlehusholdning og/eller førstegangskjøpere) og store 3-roms (fra romslig familiebolig til lettstelt nybyggleilighet) er mest solgt de siste fire årene.

Salgsvolum fordelt etter boligtype, Stjørdal og Malvik
mars 2020 - mars 2024



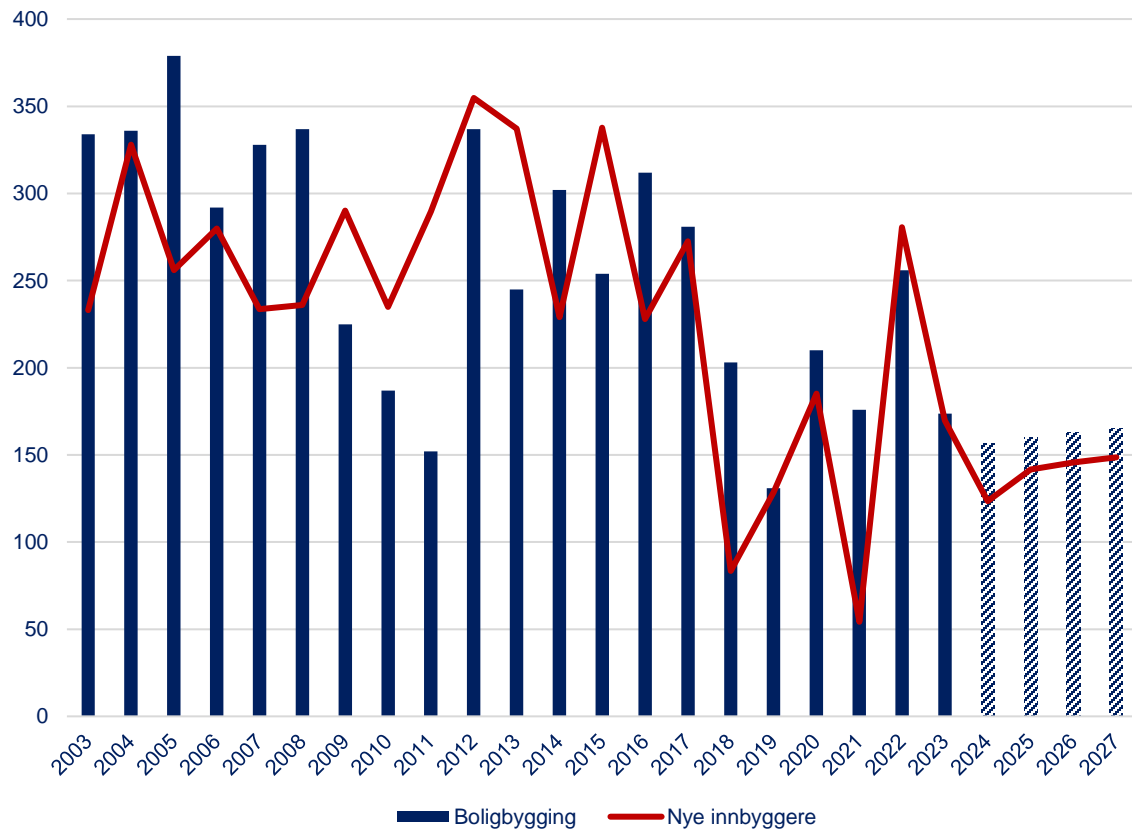
Salgsvolum fordelt etter boligtype, Stjørdal og Malvik
mars 2020 - mars 2024



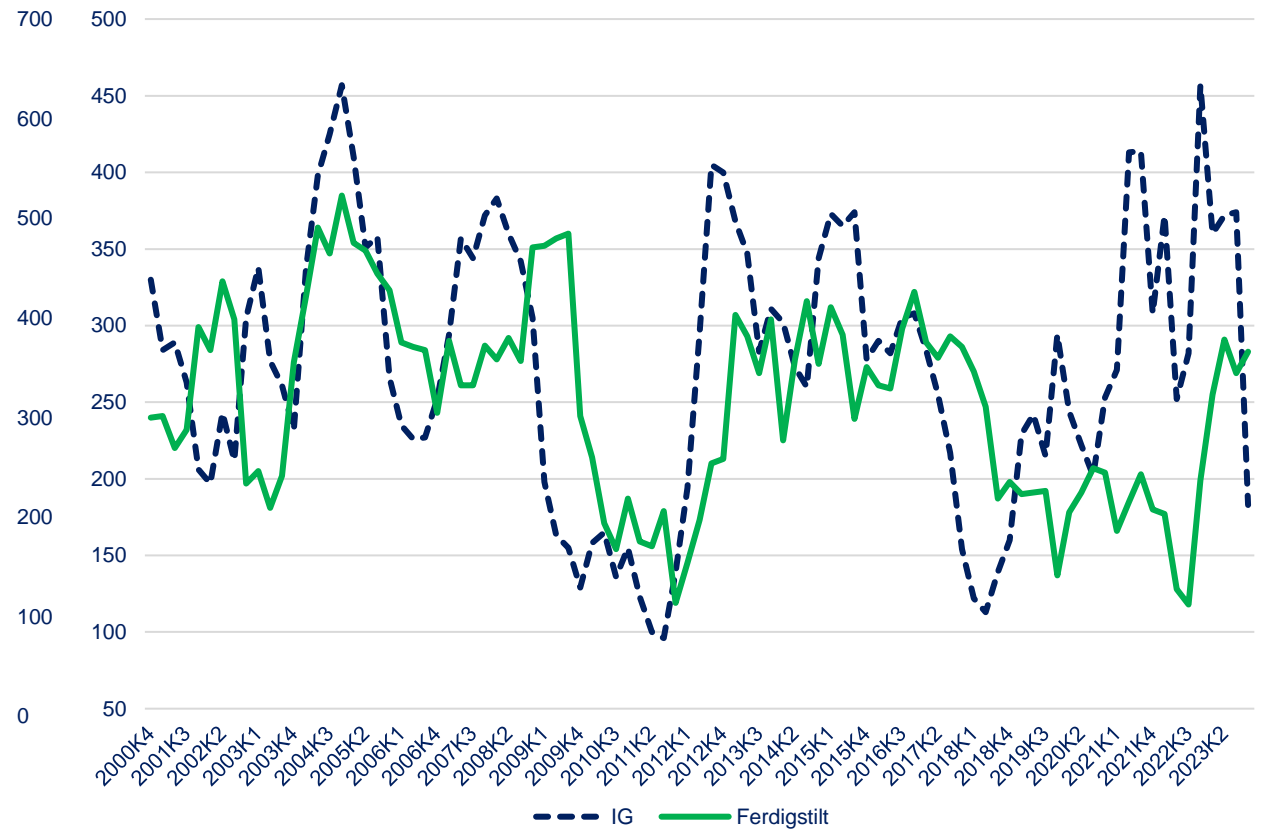
STJØRDAL OG MALVIK - BOLIGBYGGING

Ferdigstillingstallene de neste årene ser OK ut for Stjørdal og Malvik, men lite lanseringer siste to år kan skape en flaskehals og lite ferdigstillinger litt lengre frem i tid?

Befolkningsutvikling sett opp mot boligbygging, Stjørdal og Malvik, forutsetning om 1,75 personer pr. bolig

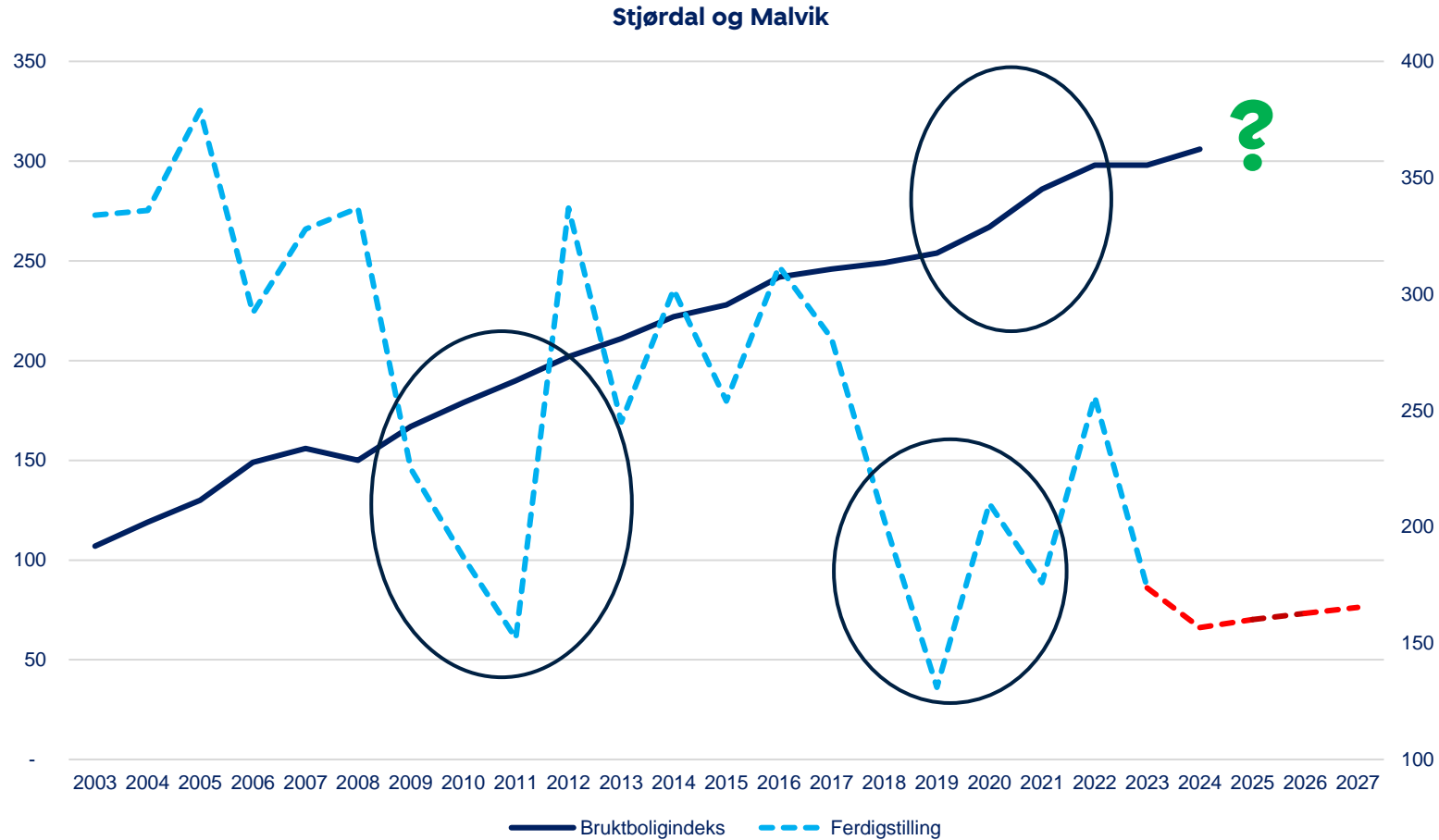


Rullerende (4kvartal) igangsatte- og fullførte boliger, Stjørdal og Malvik, 2000-2024



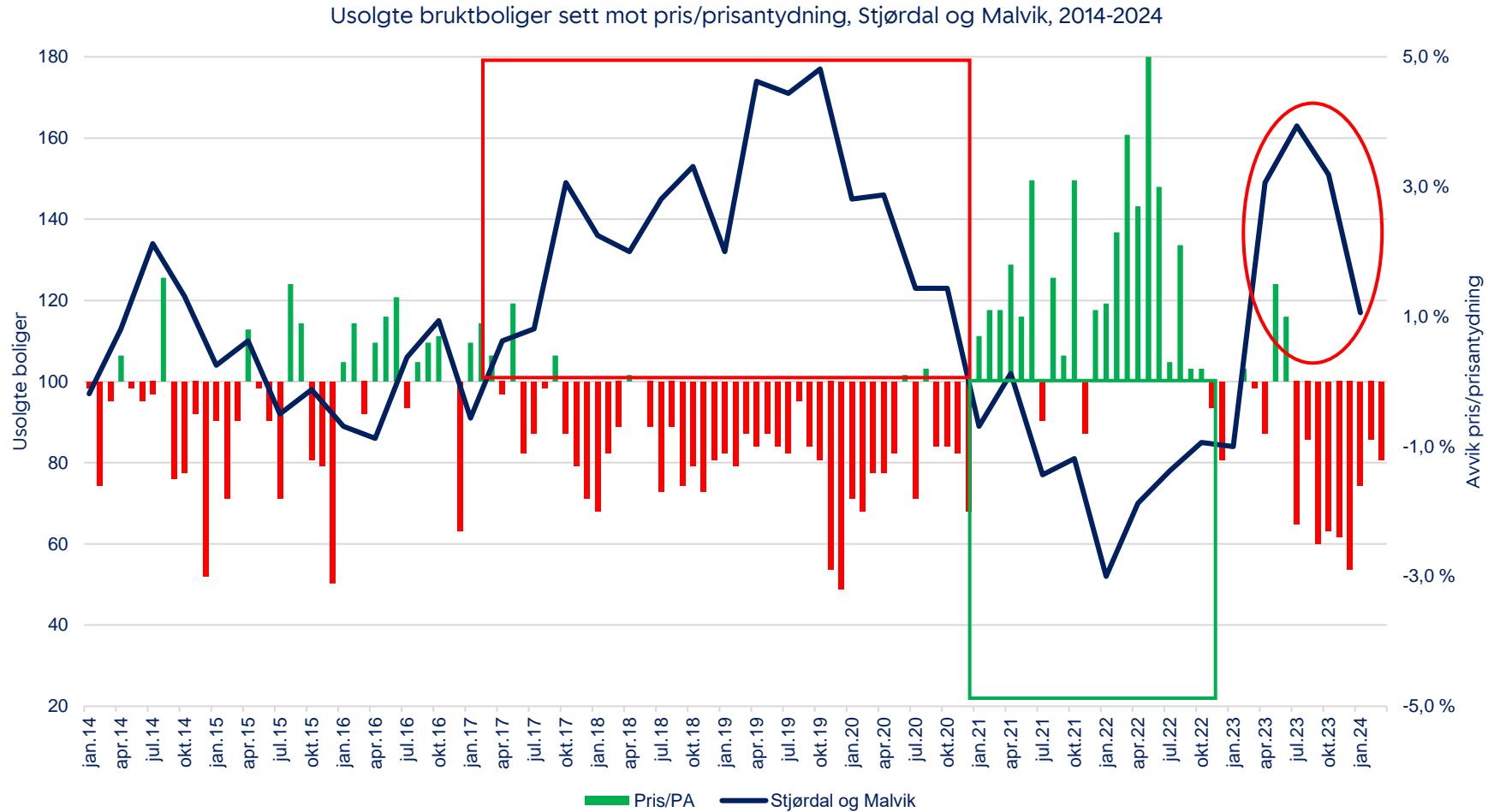
STJØRDAL OG MALVIK - MARKEDSBALANSE:

Blir det et tilbudsunderskudd av nye boliger? Forutsatt en OK konjunktur og svakt fallende renter vil dette legge press på både nybygg og bruktbolig.



STJØRDAL OG MALVIK - MARKEDSBALANSE:

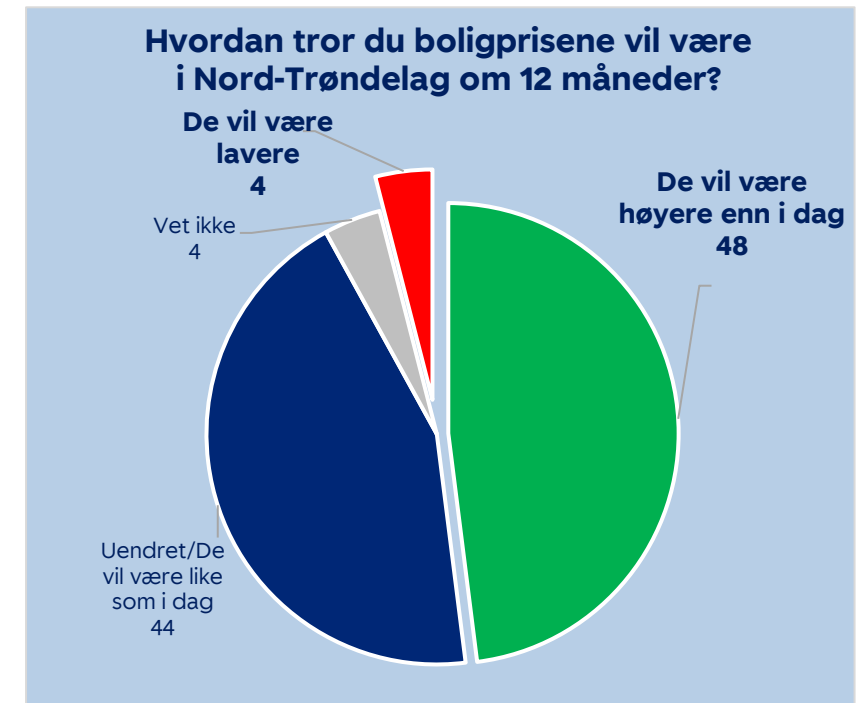
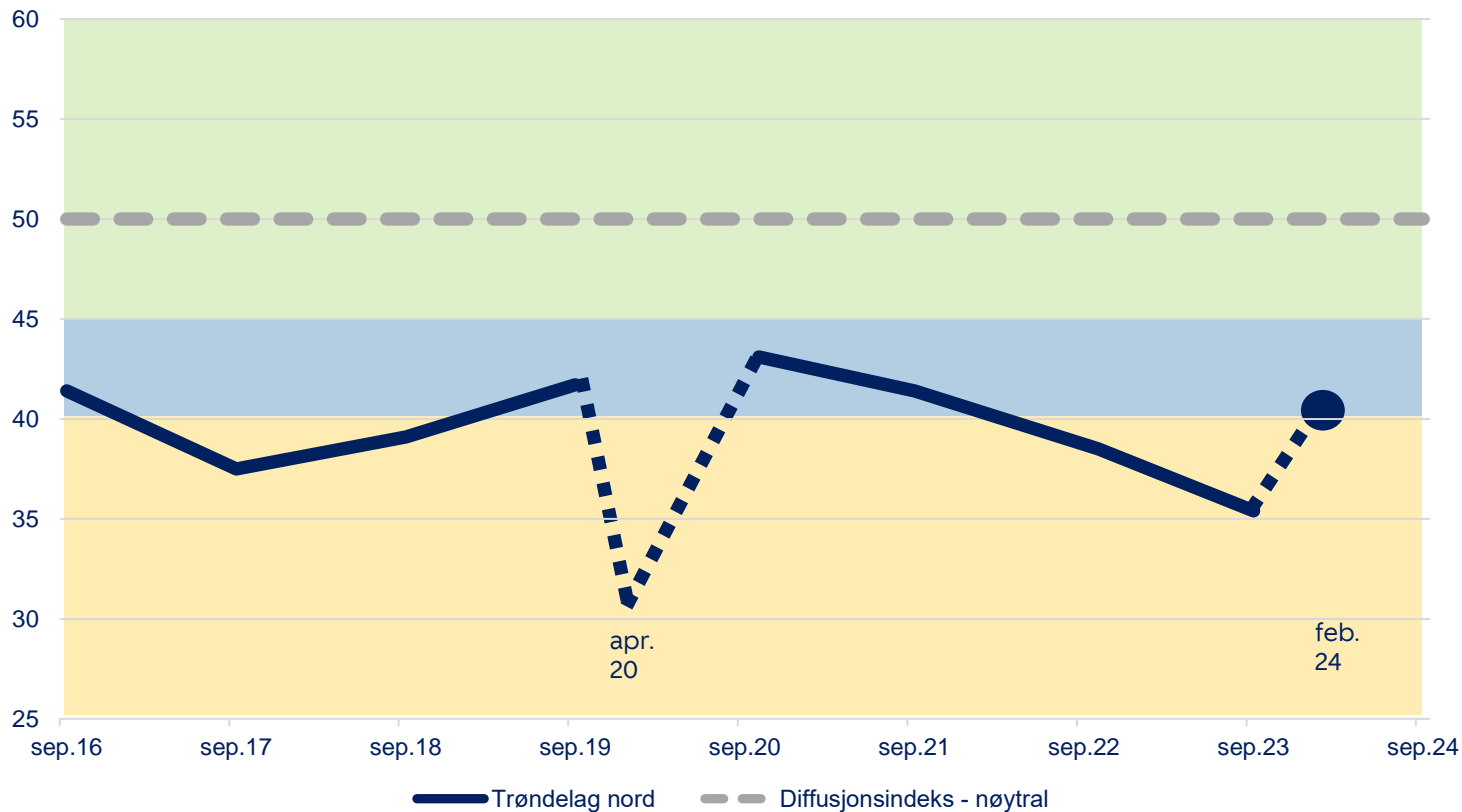
God dynamikk i bruktboligmarkedet er et premiss for godt nybyggsalg.
Bedre balanse mellom antall kjøpere og selgere, men fortsatt prissensitivt.



PSYKOLOGI HOS FORBRUKER:

50 % av respondentene i Trøndelag nord tror på økte boligpriser neste 12 måneder – kun 4 % på prisfall. Boligmarkedsindikatoren viser igjen positive fremtidsutsikter etter fallende optimisme siden 2021

Boligmarkedsindikator feb' 24, Trøndelag Nord



Når får vi enda mer fart i boligmarkedet?



Næringseiendom - leiemarkedet

Leiepriser, ledighet, tilførsel og fremtidsutsikter

Jan Håvard Valstad
Leder analyse bolig- og næringseiendom

Brage Aarthun
Analytiker næringseiendom

Stine Marie Grønnhaug
Analytiker næringseiendom

Kontormarkedet, Trondheim og Stjørdal

Toppleie (topp 15%)
3200 NOK/BTA

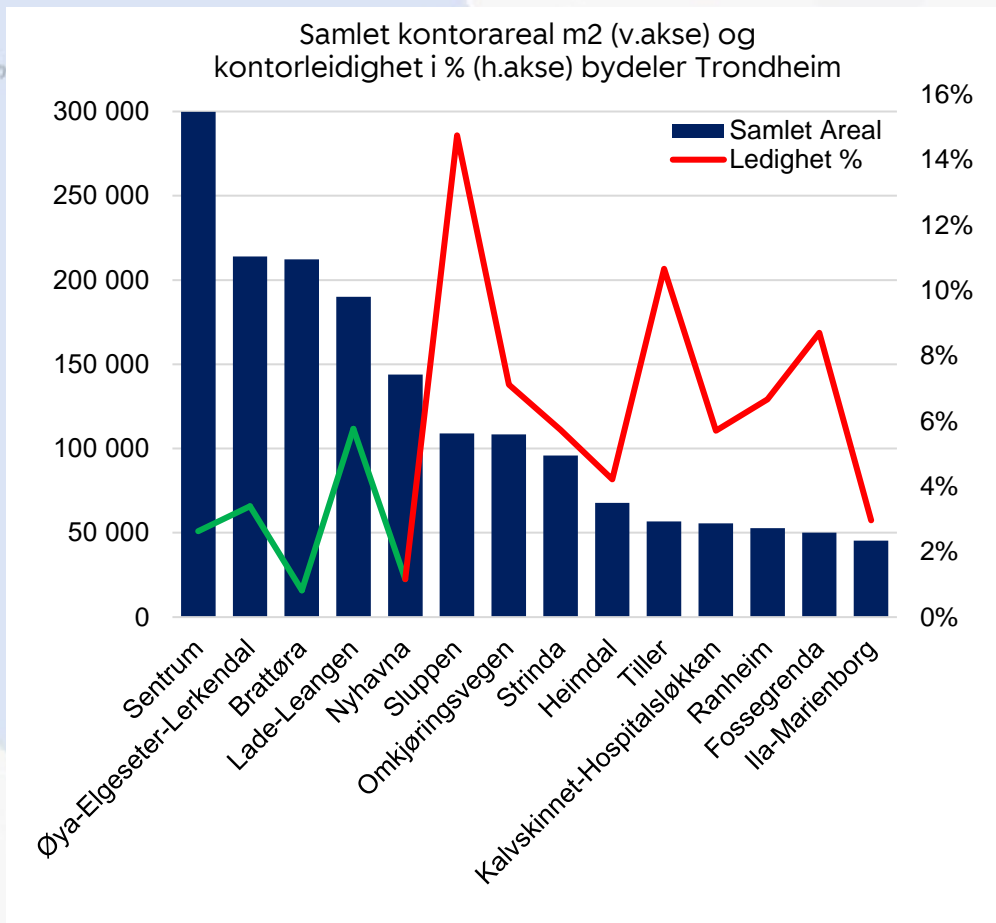
Normalleie sentrum
2.500 NOK/BTA

Normalleie sentrum øst
2.200 NOK/BTA

Stjørdal:
Normalleie 1.500 – 1.750 NOK/ BT,
Toppleie 2.300 - 2.500 NOK/ BTA

Normalleie sentrum sør
2.200 NOK/BTA

Normalleie sør
1.500 NOK/BTA



På vei mot et nytt nivå for leieprisene på kontor i Trondheim?

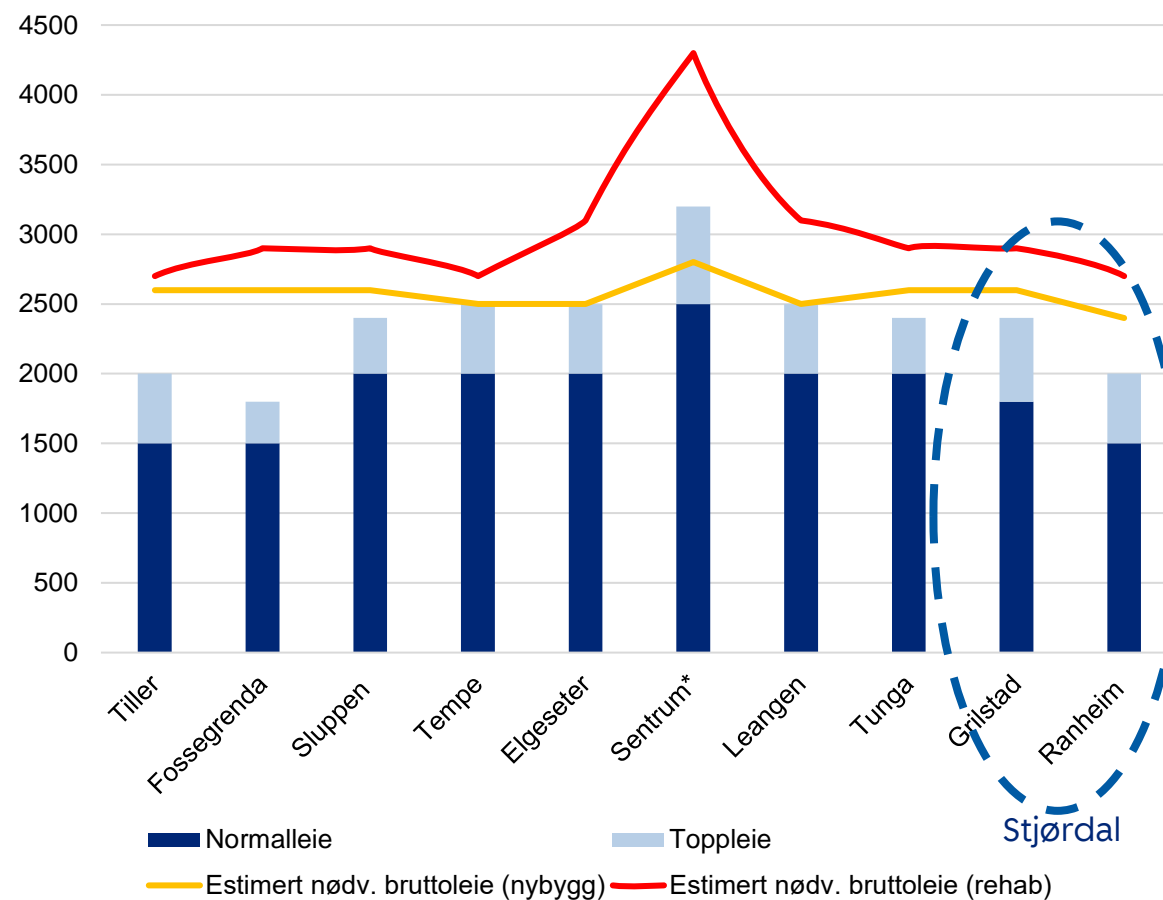
Rom for økt leie i sentrum, men krevende i randsonen.

For å igangsette nye kontorprosjekter i Trondheim må:

1. Byggekostnader og finansieringskostnader falle kraftig
2. Tomtepriser falle kraftig
3. Leiepriser etableres på et nytt nivå

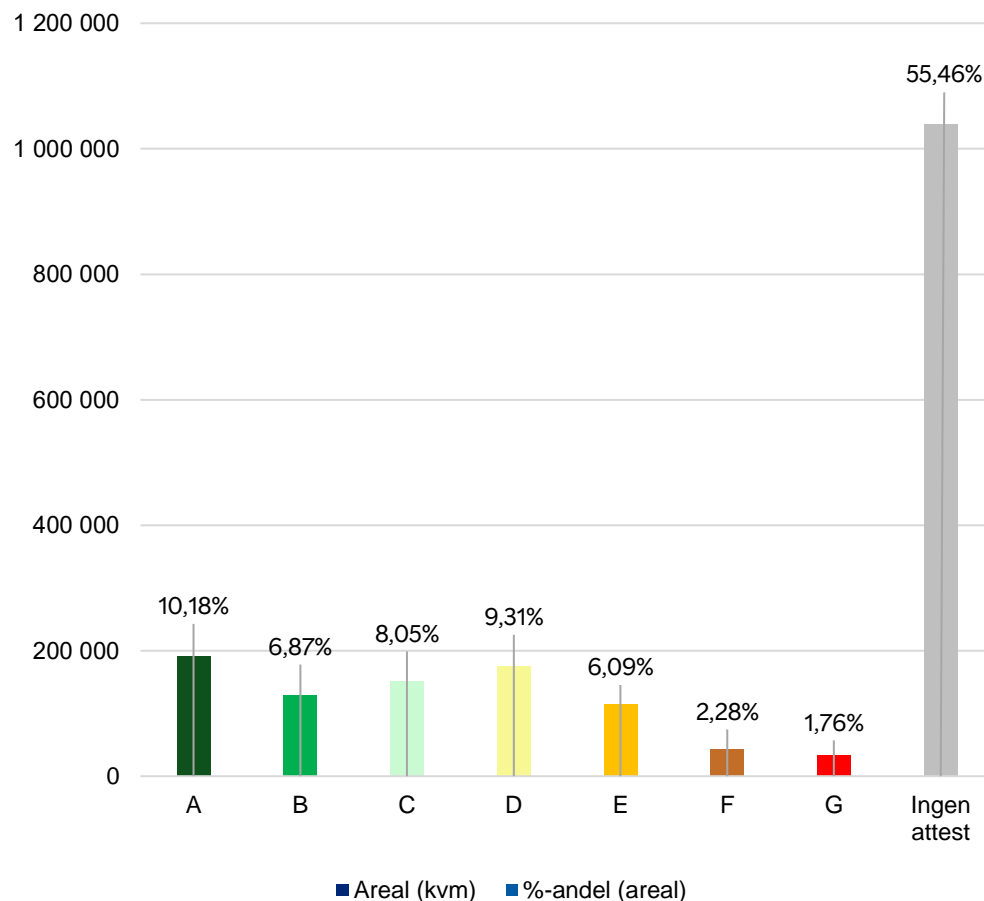
(eller en kombinasjon – noe som nok er det mest sannsynlige)

Eksisterende leiepriser opp mot nødvendige priser med observerte projektkostnader



Det vil bli press på de bærekraftige kontorene!

Energikarakter i andel (%) og totalt areal (m²)



De mest attraktive leietakerne **krever** energiklasse A og B, samt sertifiseringer.

Klima, miljø og energi

Staten har som leietaker et spesielt ansvar for å bidra til at miljøbelastningene blir så lave som mulig. Det er slått fast i [Klimaplanen 2021-2030](#). «Klima- og miljøpåverknaden fra lokala staten bruker, og statlege byggeprosjekt må ned. Staten skal gå føre for å leggje til rette for grøn omstilling.»

Energieffektive løsninger, ombruk og riktig avfallshåndtering er viktige tiltak, som gir reduserte kostnader ved leieforholdet og er positivt for virksomhetens omdømme. Bygninger beslaglegger areal, krever **energi** til oppvarming og nedkjøling og nybygg står for en betydelig del av avfallet i Norge. Effektiv arealbruk er derfor helt avgjørende for at et bygg skal være bærekraftig. Virksomheten skal leie arealeffektive lokaler og hensynet til miljøet skal vektlegges i kravspesifikasjonen.

- Effektiv arealutnyttelse
- Energimerking – det er ønskelig at lokalene tilfredsstiller energiklasse A
- Materialbruk
- Et sunt klima, lavt energiforbruk og rasjonelle driftsrutiner som ikke belaster miljøet som for eksempel:
 - Driftskontroll for styring av energibruk.
 - Kildesortering av avfall etter kommunale krav. Ønske om min. 80% kildesortering.
 - Ventilasjonsanlegg som er planlagt ut i fra miljøhensyn inklusiv planlegging for renhold av kanaler og varmegjenvinning.
 - Brukere skal gis opplæring og/eller informasjon om riktig bruk av bygningen.
 - Utvendig solskjerming på solutsatte fasader bør vurderes sett i sammenheng med tilbudt ventilasjonsløsning for å unngå overoppheting og kjølebehov.

Grønn leieavtale:

- Energiattest skal foreligge.
- Miljøklassifisering: Energiklasse: A eller B.
 - Nye/totalrehabiliterte lokaler: Breeam in use, Very Good / Breeam Nor, Pass / Well klassifisering, Silver
 - Tilpassede lokaler: Breeam in use, Acceptable / Well klassifisering, Silver
- Egen strømmåler.
- Seksjonert avfallsbehandling for maksimal fraksjonering/resirkulering.

Trondheim:

Det vil bli press på de bærekraftige sentrumskontorene

Bygg i sentrum

164

Bygg med A-C

20

Breeam In-Use

4

Breeam NOR

6

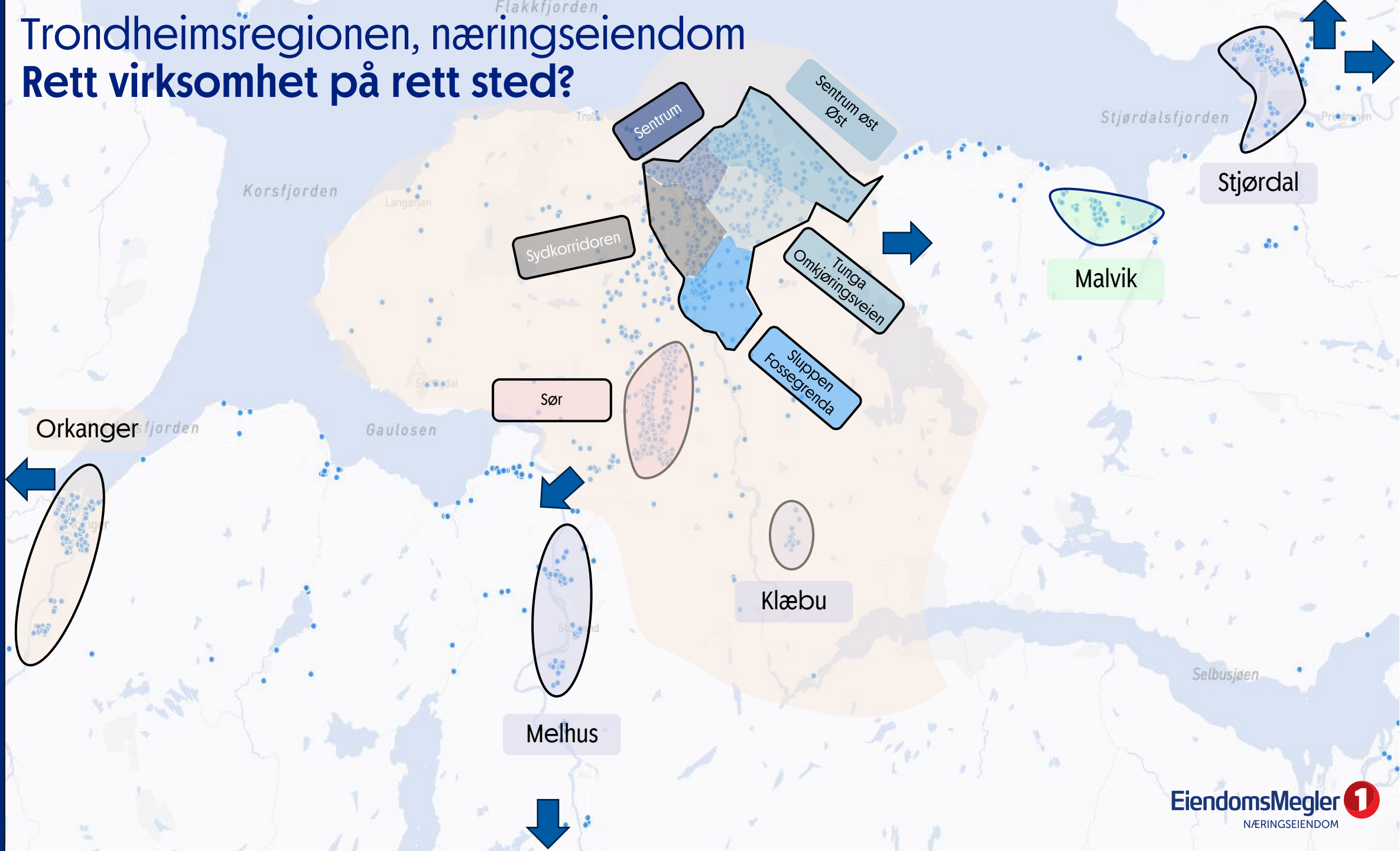
Stjørdal:

Gjennomsnittlig energikarakter A, B eller C



Trondheimsregionen, næringseiendom

Rett virksomhet på rett sted?





SENTRUM

Kontor (høy): 4.000 NOK
 Kontor (Lav): 1.500 NOK
 Kontor PY: 5,75%
 Kontor NY: 7,00%

Lager/log (høy): 1.800 NOK
 Lager/log (lav): 1.200 NOK
 Lager/log PY: 6,00%
 Lager/log NY: 7,00%

Handel (høy): (10.000) NOK
 Handel (Lav): 1.500 NOK
 Handel PY: 6,00%
 Handel NY: 7,50%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 1.500 – 2.500

MELHUS (H, S)

Kontor (høy): 1.450 NOK
 Kontor (Lav): 1.200 NOK
 Kontor PY: 6,00%
 Kontor NY: 7,00%

Lager/log (høy): 1.450 NOK
 Lager/log (lav): 1.100 NOK
 Lager/log PY: 6,00%
 Lager/log NY: 6,50%

Handel (høy): 2.200 NOK
 Handel (Lav): 800 NOK
 Handel PY: 7,00%
 Handel NY: 7,50%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 1.750 – 2.750

ORKANGER

Kontor (høy): 2.100 NOK
 Kontor (Lav): 1.400 NOK
 Kontor PY: 6,50%
 Kontor NY: 7,50%

Lager/log (høy): 1.400 NOK
 Lager/log (lav): 800 NOK
 Lager/log PY: 7,5%
 Lager/log NY: 8,5%

Handel (høy): 2.000 NOK
 Handel (Lav): 800 NOK
 Handel PY: 7,00%
 Handel NY: 8,00%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 1.500 – 2.750

ØST (L, Le, R)

Kontor (høy): 2.000 NOK
 Kontor (Lav): 1.300 NOK
 Kontor PY: 6,25%
 Kontor NY: 7,00%

Lager/log (høy): 1.600 NOK
 Lager/log (lav): 1.200 NOK
 Lager/log PY: 6,25%
 Lager/log NY: 7,00%

Handel (høy): 2.200 NOK
 Handel (Lav): 1.200 NOK
 Handel PY: 6,5%
 Handel NY: 7,50%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 2.500 – 3.000

SØR (R, H, HM, T)

Kontor (høy): 1.800 NOK
 Kontor (Lav): 1.000 NOK
 Kontor PY: 6,25%
 Kontor NY: 7,25%

Lager/log (høy): 1.500 NOK
 Lager/log (lav): 1.000 NOK
 Lager/log PY: 6,25%
 Lager/log NY: 7,50%

Handel (høy): 2.500 NOK
 Handel (Lav): 1.000 NOK
 Handel PY: 6,50%
 Handel NY: 7,50%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 2.500 – 3.500

MALVIK/SVEBERG

Kontor (høy): 1.600 NOK
 Kontor (Lav): 1.200 NOK
 Kontor PY: 6,00%
 Kontor NY: 7,00%

Lager/log (høy): 1.450 NOK
 Lager/log (lav): 1.100 NOK
 Lager/log PY: 6,25%
 Lager/log NY: 7,00%

Handel (høy): 2.200 NOK
 Handel (Lav): 800 NOK
 Handel PY: 7,00%
 Handel NY: 7,50%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 2.000 – 2.750

STJØRDAL

Kontor (høy): 2.300 NOK
 Kontor (Lav): 1.000 NOK
 Kontor PY: 6,50%
 Kontor NY: 7,50%

Lager/log (høy): 1.300 NOK
 Lager/log (lav): 800 NOK
 Lager/log PY: 7,00% Lager/log NY: 8,00%

Handel (høy): 2.200 NOK
 Handel (Lav): 800 NOK
 Handel PY: 7,00%
 Handel NY: 8,00%

Tomtebelastning (NOK/m2)
 1.500 – 2.500

Næringseiendom - Transaksjonsmarkedet

Få store transaksjoner og fortsatt usikkerhet – men moro for de som kan handle nå

Kjøper og selger møtes – men på nye nivåer

Intensjonsavtale om salg av Trondheims-porteføljen

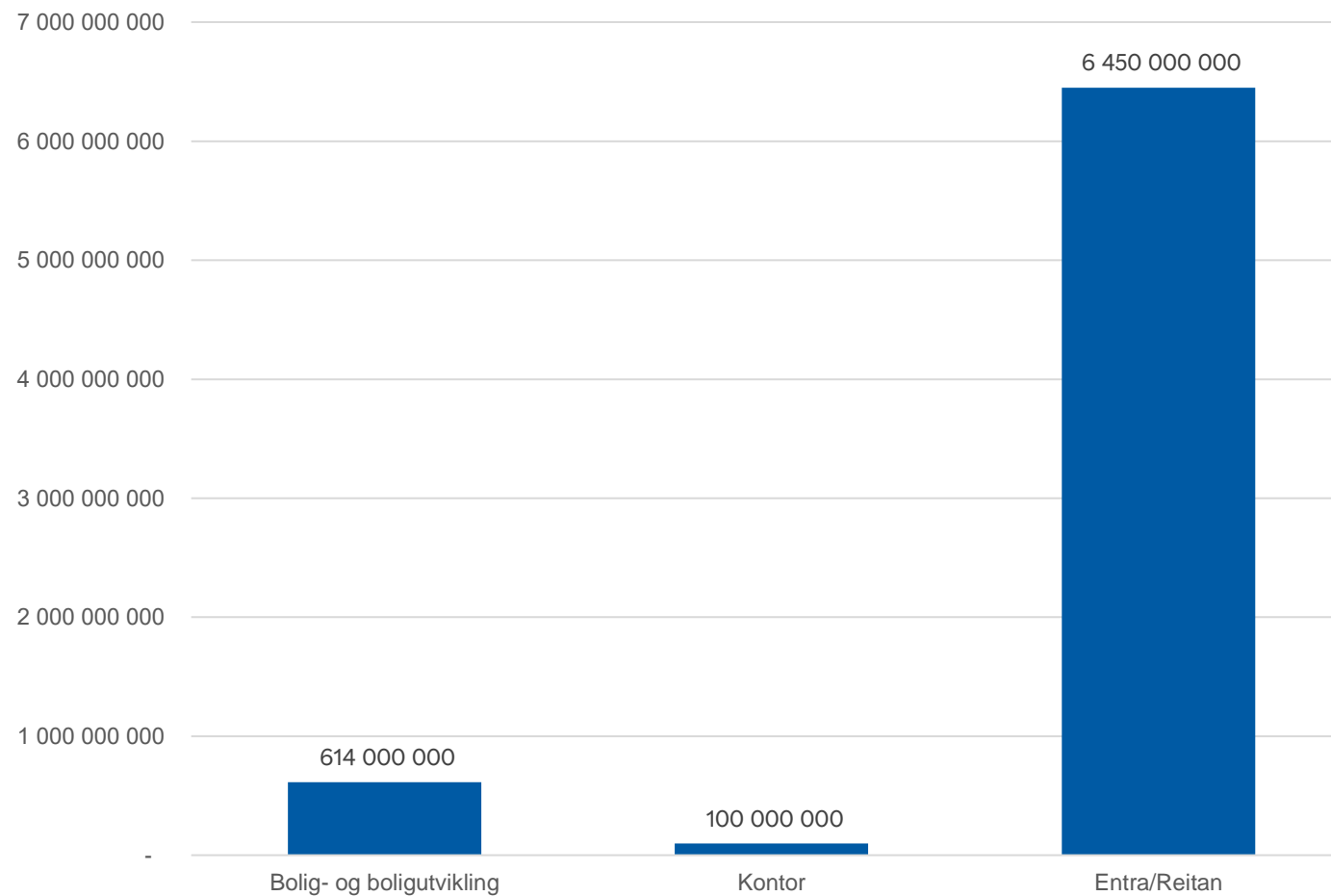
1. februar 2024

Entra har inngått en intensjonsavtale om salg av eiendomsporteføljen i Trondheim til E C Dahls Eiendom, et heleid datterselskap av Reitan Eiendom. Porteføljen består av 13 moderne eiendommer med høye miljøkvaliteter. I tillegg vil Entra også selge det pågående utviklingsprosjektet i Holtermanns veg til E C Dahls Eiendom, etter at prosjektet er ferdigstilt av Entra.



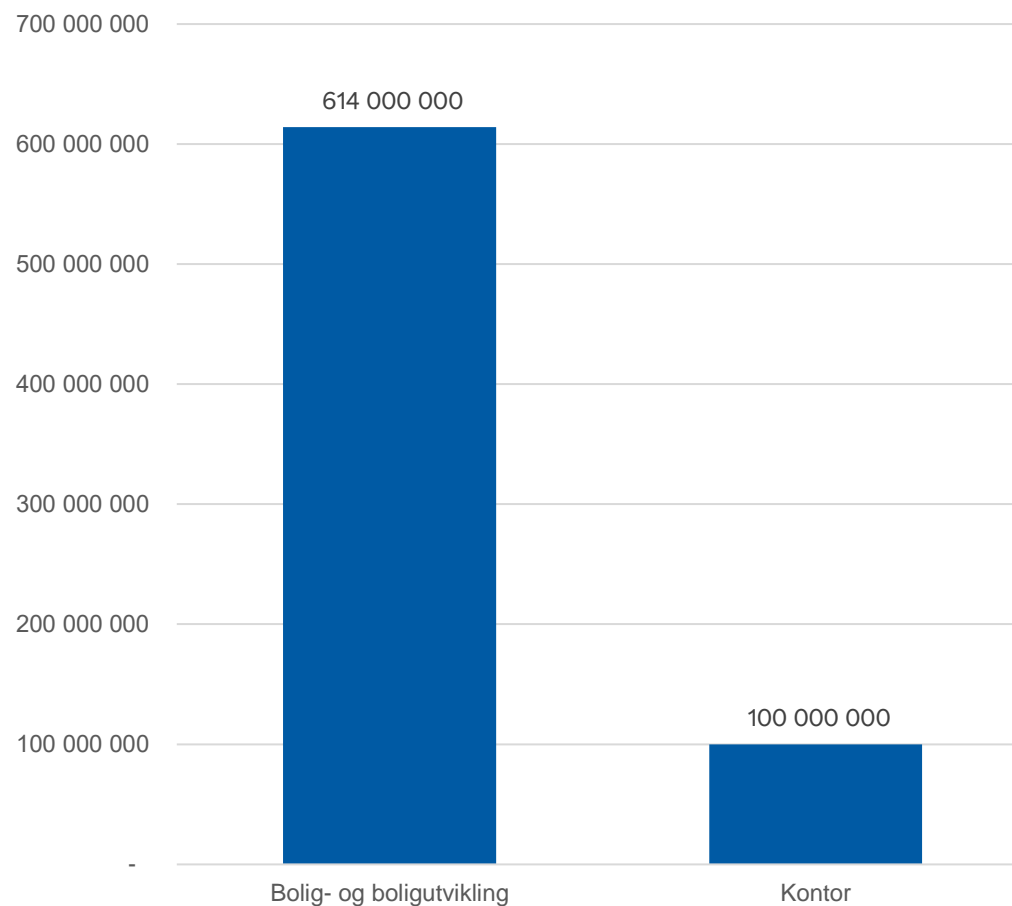
Forutenom Entra/ Reitan er det en større kontortransaksjon omkring 100 MNOK, og flere boligrelaterte transaksjoner på starten av 2024. Investorene tør nå å spekulere i den forventede rekylen i 2026 ->

Transaksjoner over 50 MNOK (YTD)



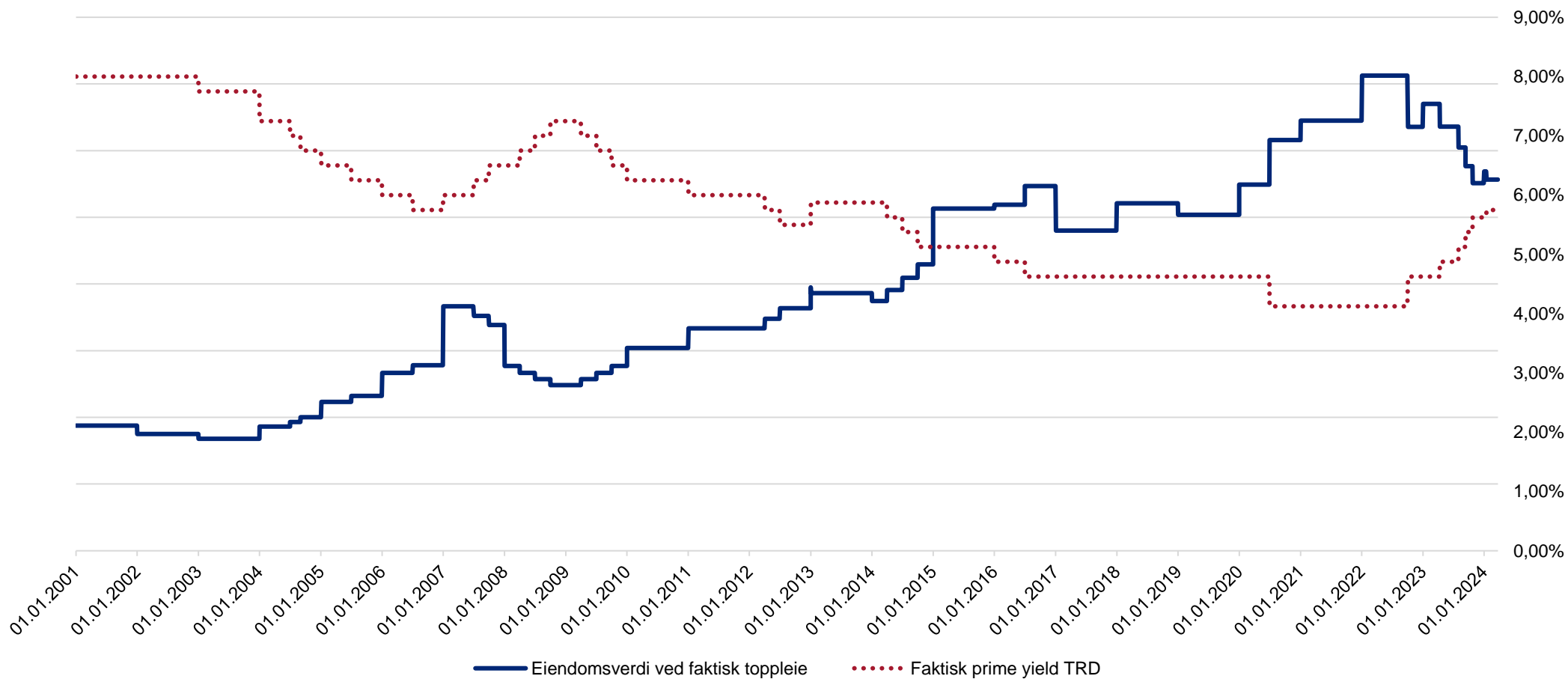
**Ekskluderer man Entra/Reitan har vi så langt i år omsetning av bolig- og boligutviklingseiendom til mer enn 600 MNOK, samt større kontortransaksjon på 100 MNOK.
Transaksjonene har basert på våre observasjoner gått på fornuftige nivåer i dagens marked.**

Transaksjoner over 50 MNOK (YTD)



Eiendommene er nå verdt omtrent det samme som i 2015. Begrenset oppside i lange renter, reell leieprisvekst og lav tilbudsside fører til en begrenset nedside i kontoreiendom i Trondheim

Relativ eiendomsverdi hensyntatt faktisk toppleie og prime yield i Trondheim (t.h)




(såfremt beliggenheten er god og kontoret bærekraftig, fleksibelt og strategisk)

Sjekk ut vår podcast; Markedspuls, nettside eller kontakt en megler for siste oppdaterte markedsinnsikt


EiendomsMegler **1**
Selge
Kjøpe
Finn megler
Mer ▾

<
EiendomsMegler 1 Midt-Norge




Podkast med status om næringseiendomsmarkedet i Midt-Norge


Her finner du podkaster med oppdateringer og diskusjon om næringseiendomsmarkedet.



5,75 %
Prime yield



3.000 kr.
Toppleie 10 % dyreste



4,7 %
Ledighet

EiendomsMegler **1**
Selge
Kjøpe
Finn megler
Mer ▾

<
EiendomsMegler 1 Midt-Norge



Markedspuls: Kontormarkedet, byutvikling og «nybyen» Sluppen

I denne episoden av Markedspuls deler Ole Petter Bjarseth hvordan R. Kjeldsberg har drevet område- og byutvikling på Sluppen i 65 år – og vi diskuterer hva som er kritisk for å lykkes med å utvikle en attraktiv bydel med arbeidsplasser, boliger og opplevelser. Utvilsomt! Mai Susegg tar pulsen på kontormarkedet i Trondheim og transaksjonsmegler Kent Roger Tangvik blir varm om hjertet når vi konkluderer med at det er engasjerte og viktige mennesker som er den viktigste drivkraften for å skape trygge, trivelige, levende og lønnsomme lokalsamfunn i en by i vekst.

[Her podkastepisoden >](#)



Markedspuls: lager og logistikk, finansiering og RELOG med Øystein Bogfjellmo

I denne episoden av Markedspuls har vi besøk av Øystein Bogfjellmo, investeringsdirektør i RELOG. Vi diskuterer hva som kreves operasjonelt og finansielt for å lykkes med eiendom generelt og lager og logistikk spesielt. Podcastvert Jan Håvard Valstad, næringsmegler Kent Roger Tangvik og transaksjonsrådgiver Berdon Sønderland utfordrer på hva som er den optimale finansieringssituasjonen og hvilken vei markedet skal fremover. God lytting!

[Her podkastepisoden >](#)



Markedspuls med Ragnar Eggen

I markeds-puls med Ragnar Eggen, tidligere Head of research i Akerhus Eiendom, diskuterer vi om yield-toppen er passert og hvor leieprisene kan gå i 2024. Det ser ikke så skummelt ut for neste år!

[Her podkastepisoden >](#)

Analysen og uttalelser i denne presentasjonen må sees på som markedsføringsmateriale og ikke som et råd om å investere i bestemte eiendommer eller i eiendom generelt.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge er ikke ansvarlig for skade eller tap som skyldes innholdet i denne presentasjonen. Dette gjelder direkte eller indirekte tap, uteblitt fortjeneste eller inntekter og andre tap som skyldes at innholdet er feil, vises eller presenteres på feil måte, eller helt uteblir på grunn av en feil fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge, eller skyldes andre forhold.

På tilsvarende vis er ikke EiendomsMegler 1 Midt-Norge ansvarlig for leverandører eller samarbeidsparter eller deres materiale.

Denne presentasjonen er EiendomsMegler 1 Midt-Norge sin eiendom, og må ikke brukes av andre uten samtykke fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge.