



Byggebørsen Innherred, 29.1.2025

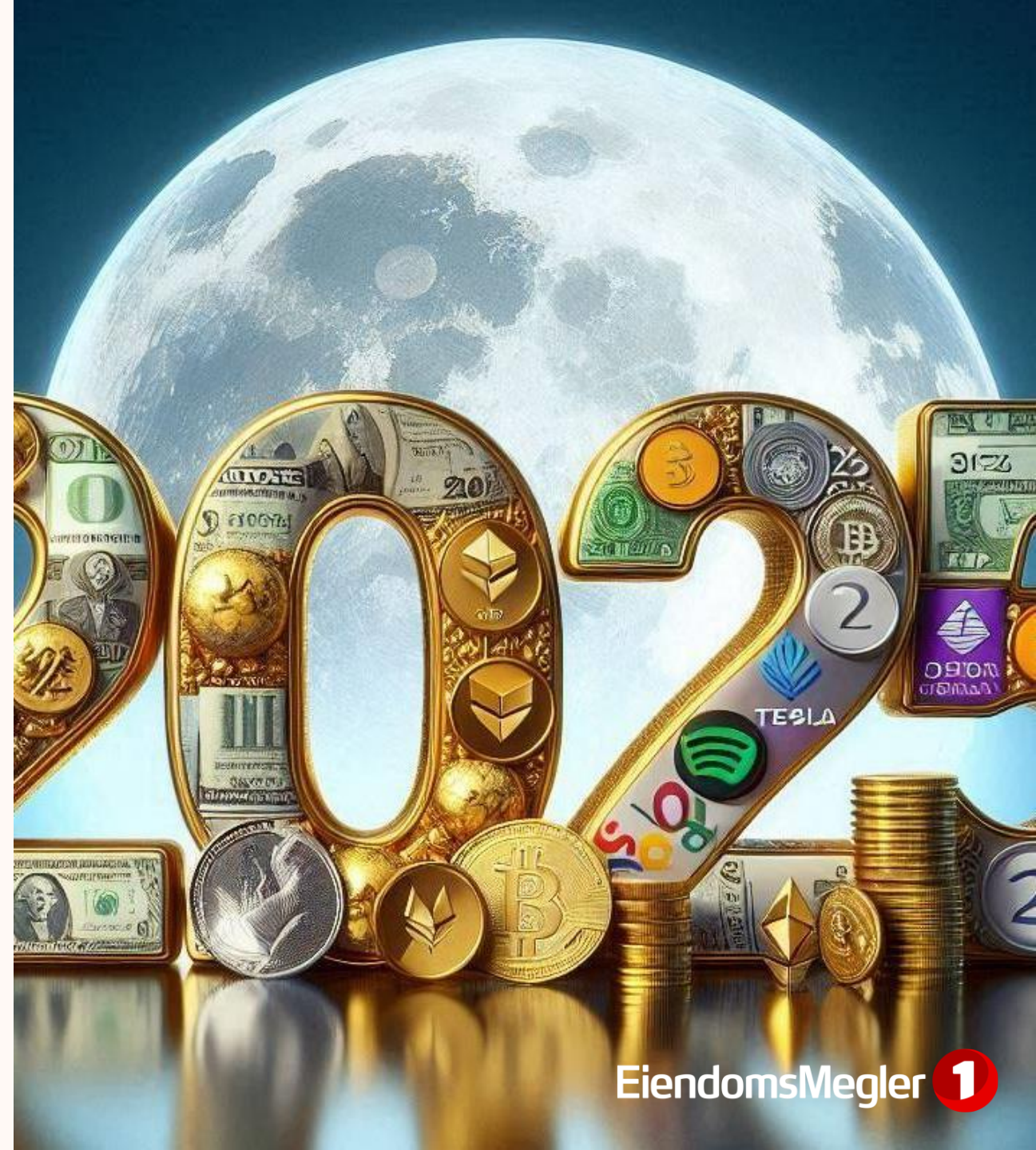
Håkon Lutdal, Regionleder Nybygg

Jan Håvard Valstad, Leder analyse bolig og næringseiendom

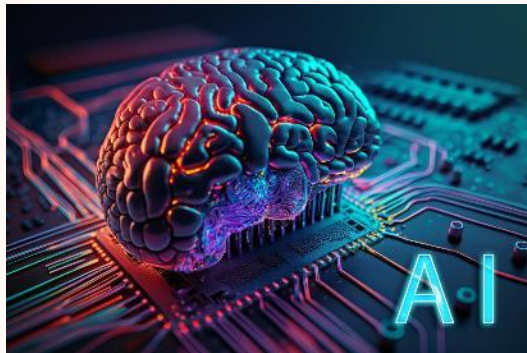
Kjell Marius Vollan, Boligmarkedsanalytiker

Agenda

1. Makro og drivere
2. Bruktboligmarkedet
3. Nybyggmarkedet



Enorm geopolitisk- og lokalpolitisk usikkerhet



Fra negativ til nøytral. Fortsatt tøffe tider for enkelte næringer

Bedring



Nøytral

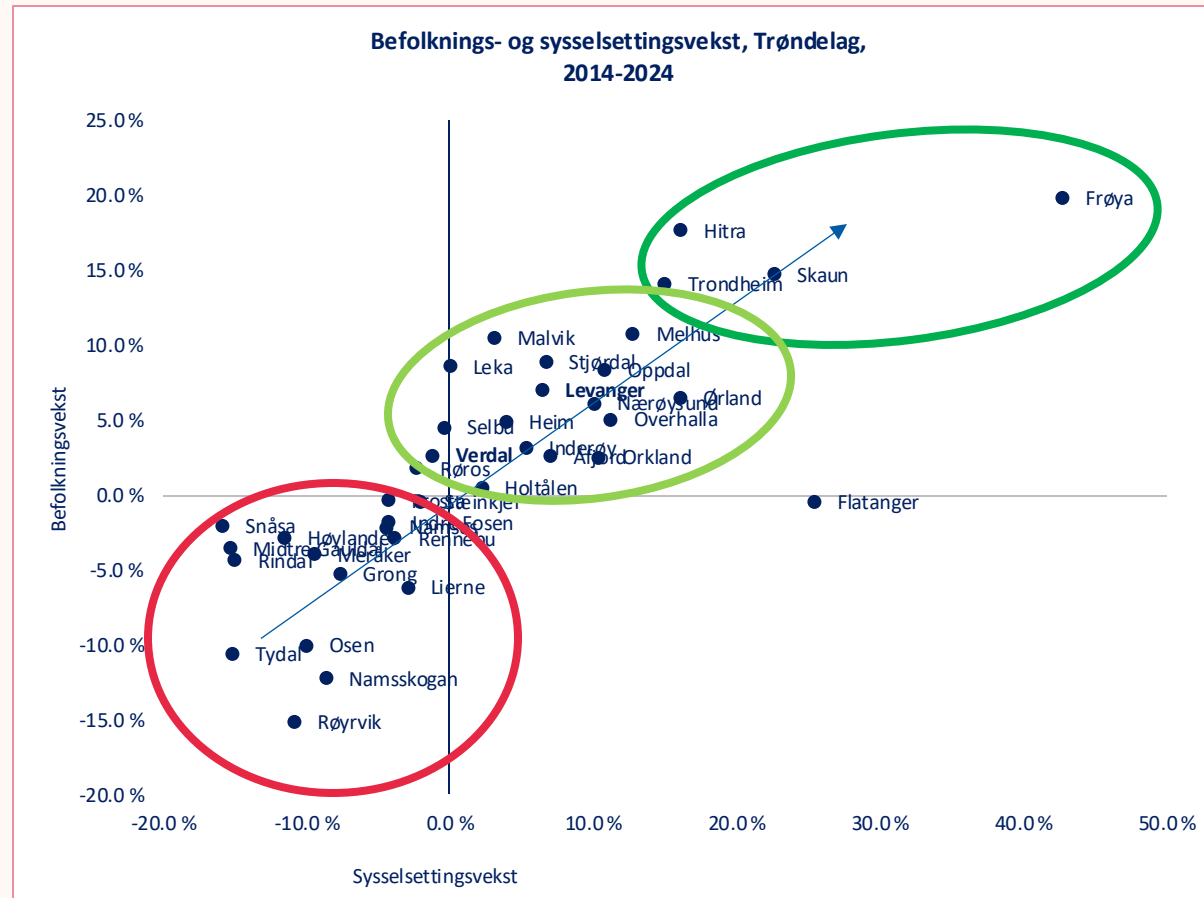


Forverring



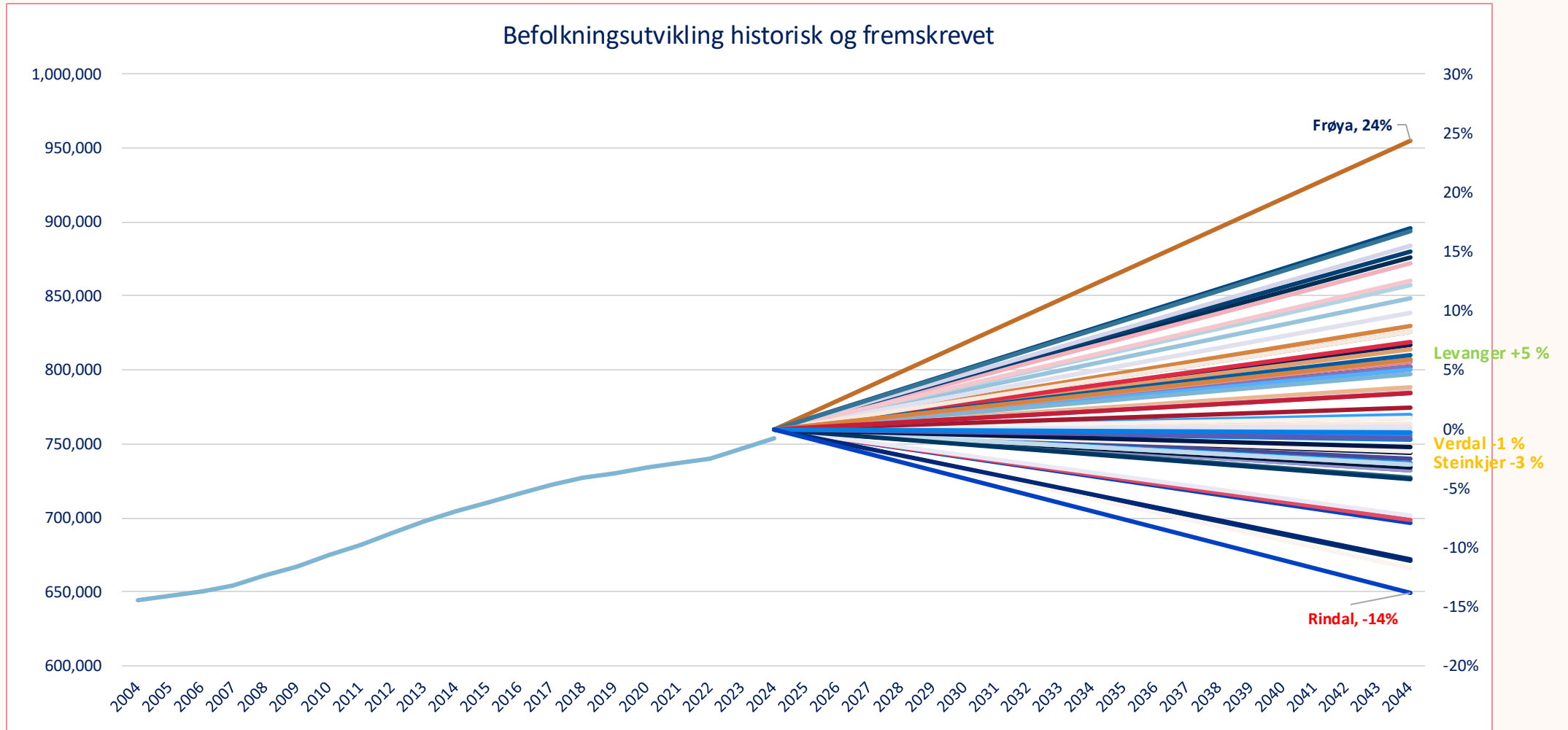
DEMOGRAFI

Arbeidsplasser og studiesteder er den viktigste driveren for etterspørsel og prisutvikling på bolig og nybygg i et geografisk område... ... fordi **boligmarkedet er lokalt**



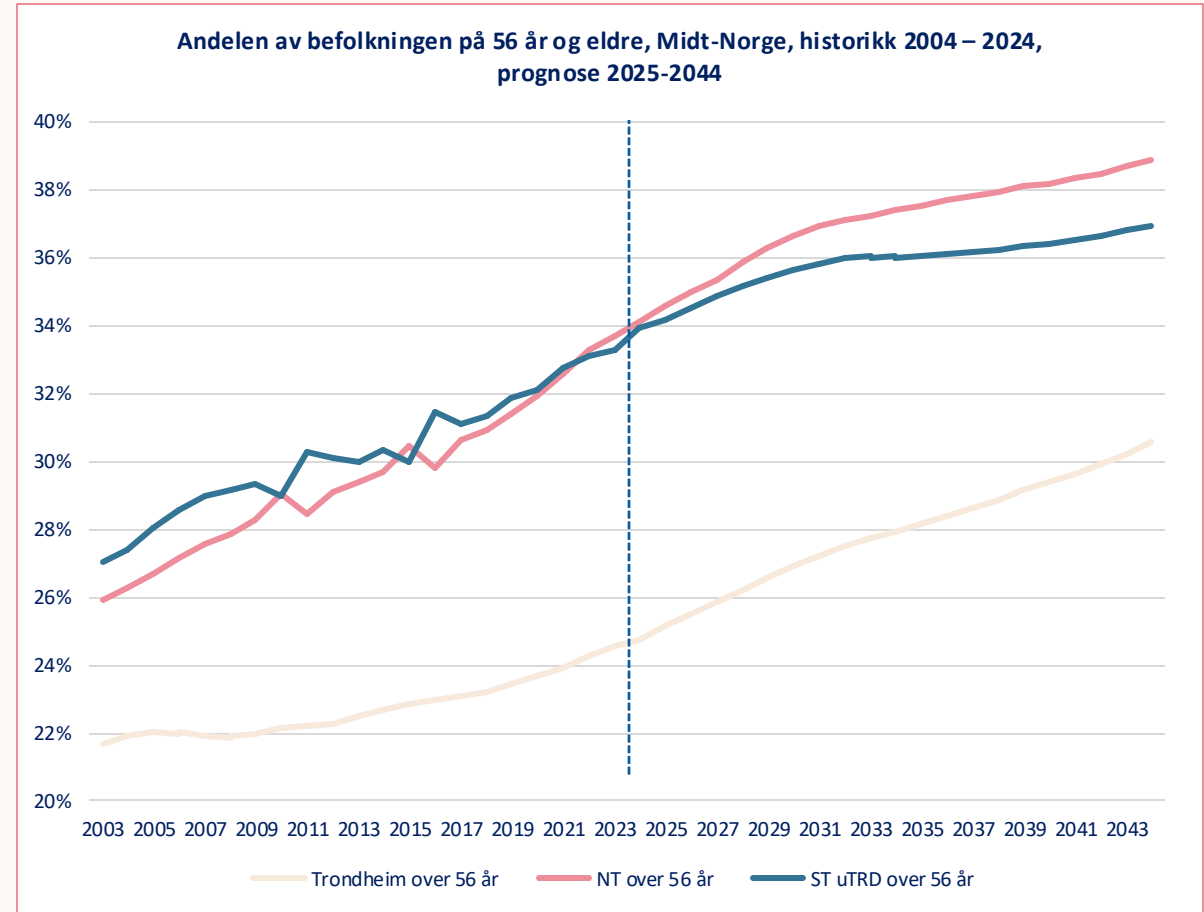
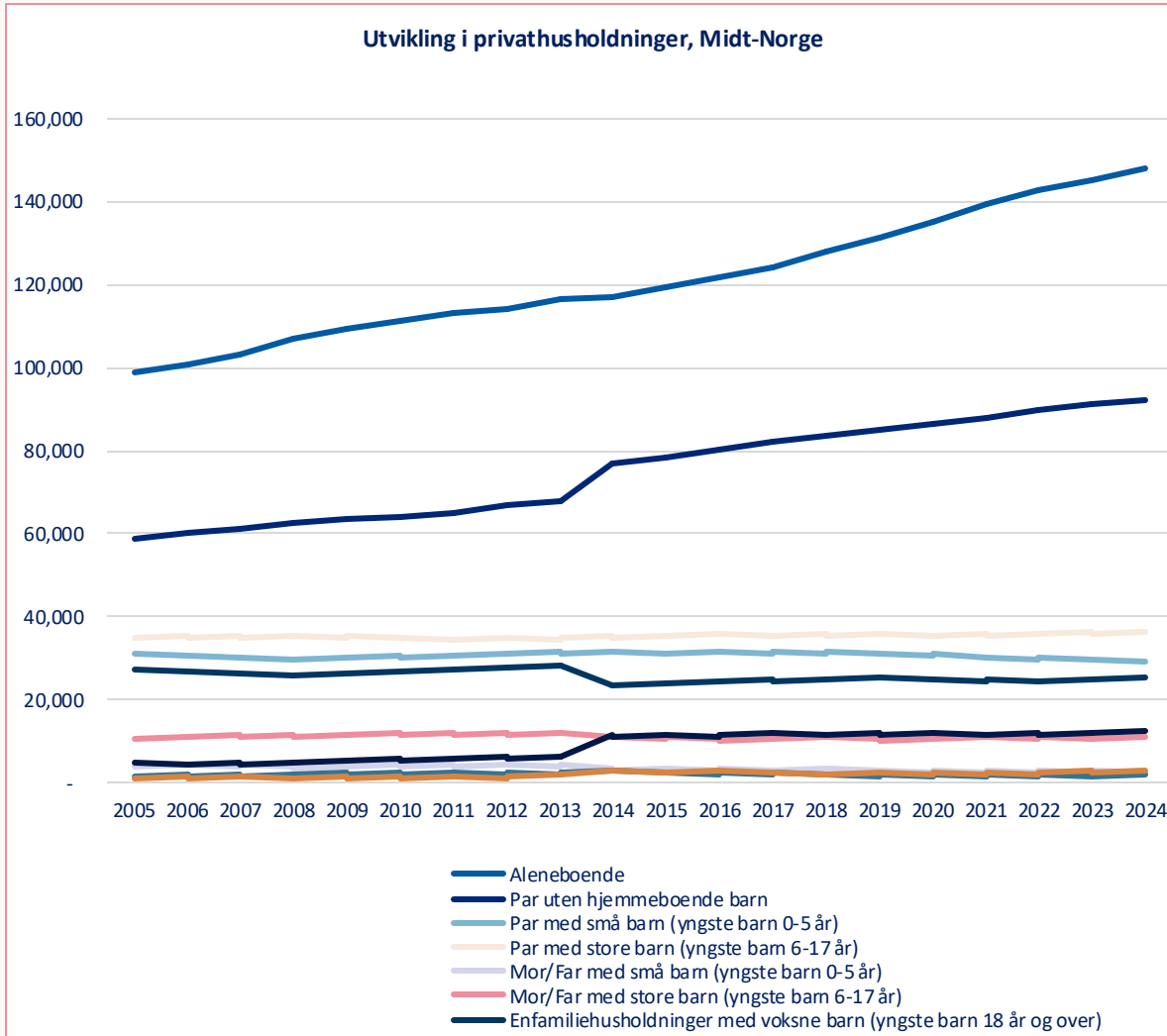
DEMOGRAFI

Sterk befolkningsvekst i Midt-Norge på starten av 2000-tallet. Nå har veksten avtatt – og vi får **større forskjell mellom kommuner med vekst og fraflytting**



DEMOGRAFI

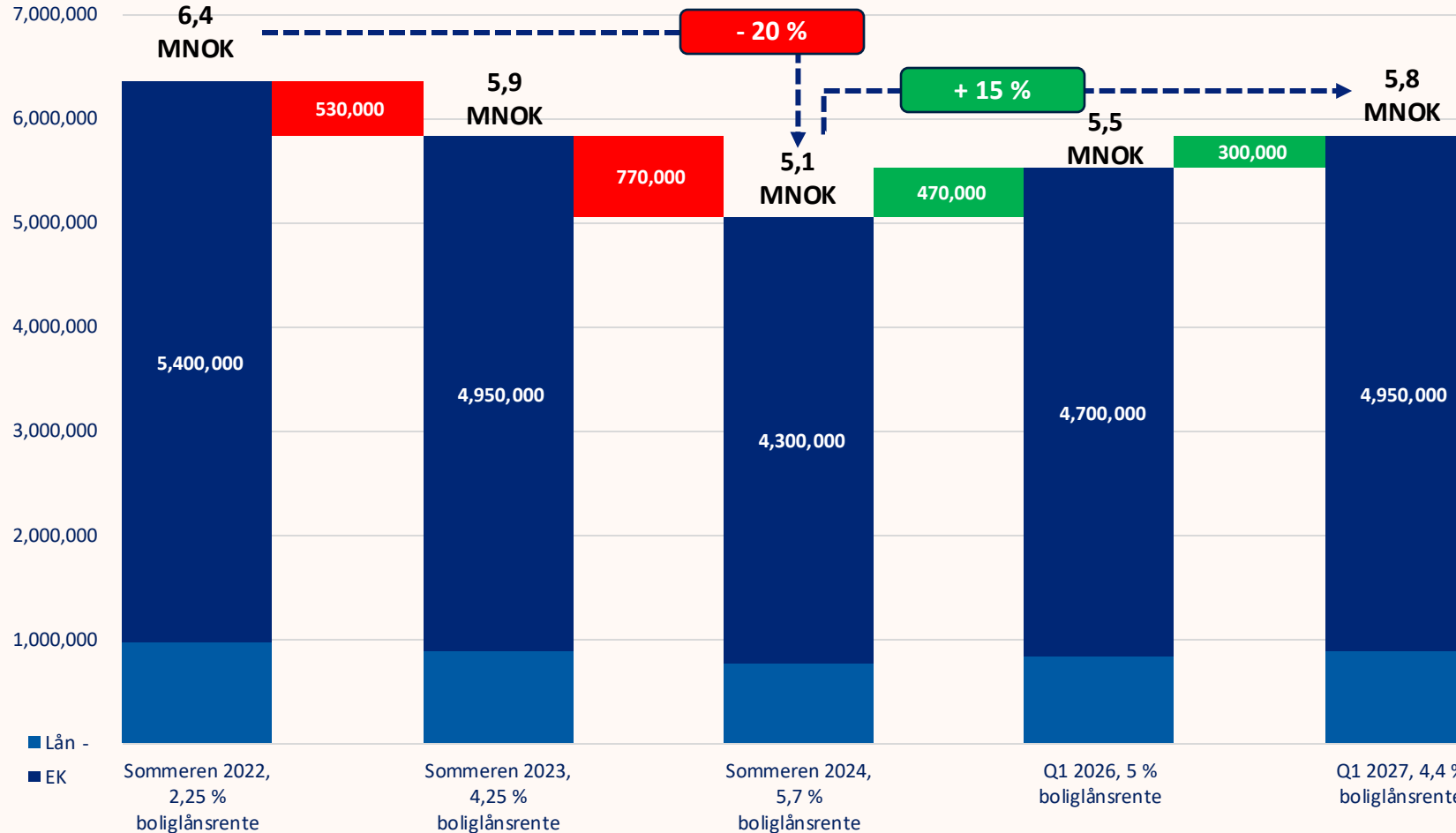
Endret demografisk sammensetning – flere aleneboende gir behov for flere boliger per innbygger, og flere eldre gir etterspørsel etter leiligheter.



FINANSIERING

Renta er den største jokeren for betalingsevne til boligkjøper.

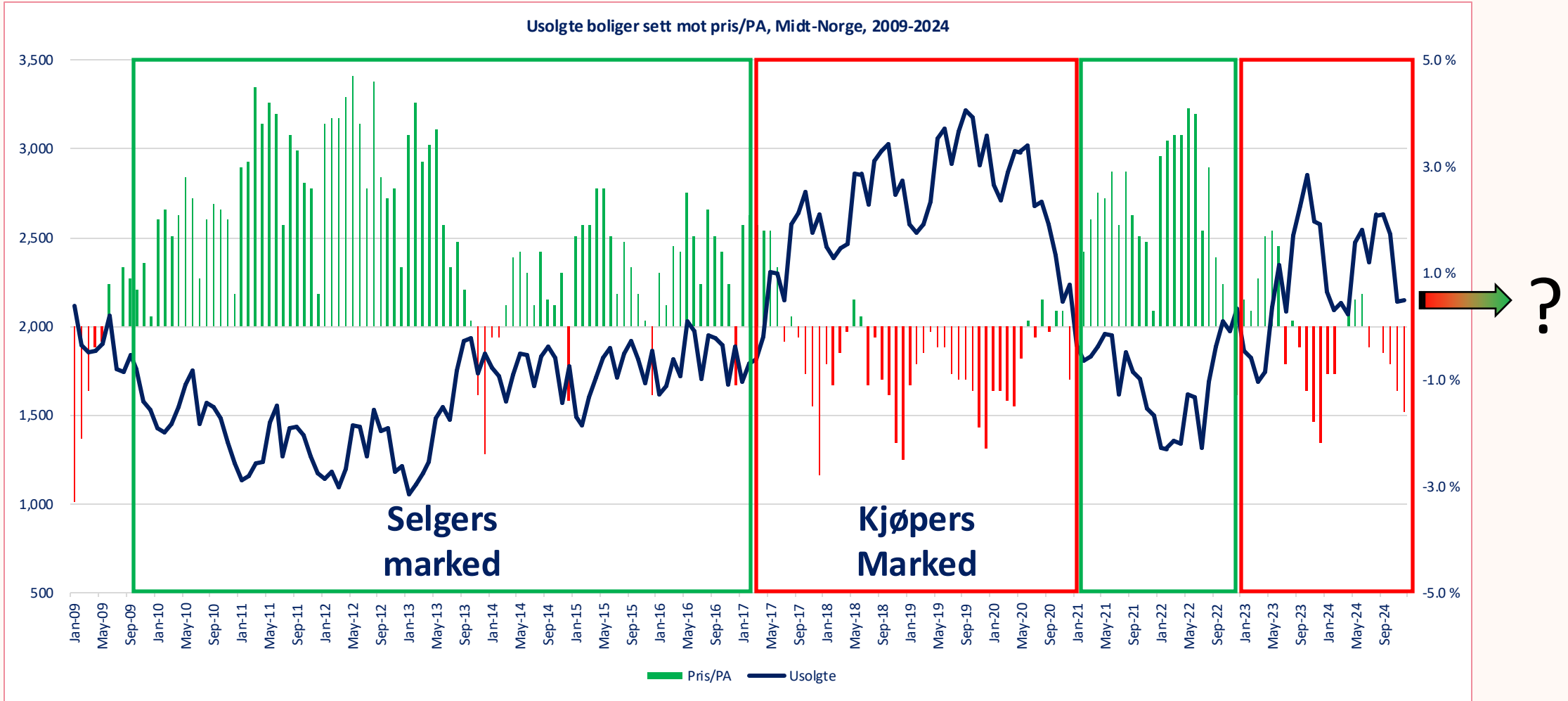
Økte renter ga betydelig redusert kjøpekapasitet for mange husholdninger, men i løpet av de neste to årene kan deler av kjøpekapasiteten være tilbake, ifølge rentekurven.



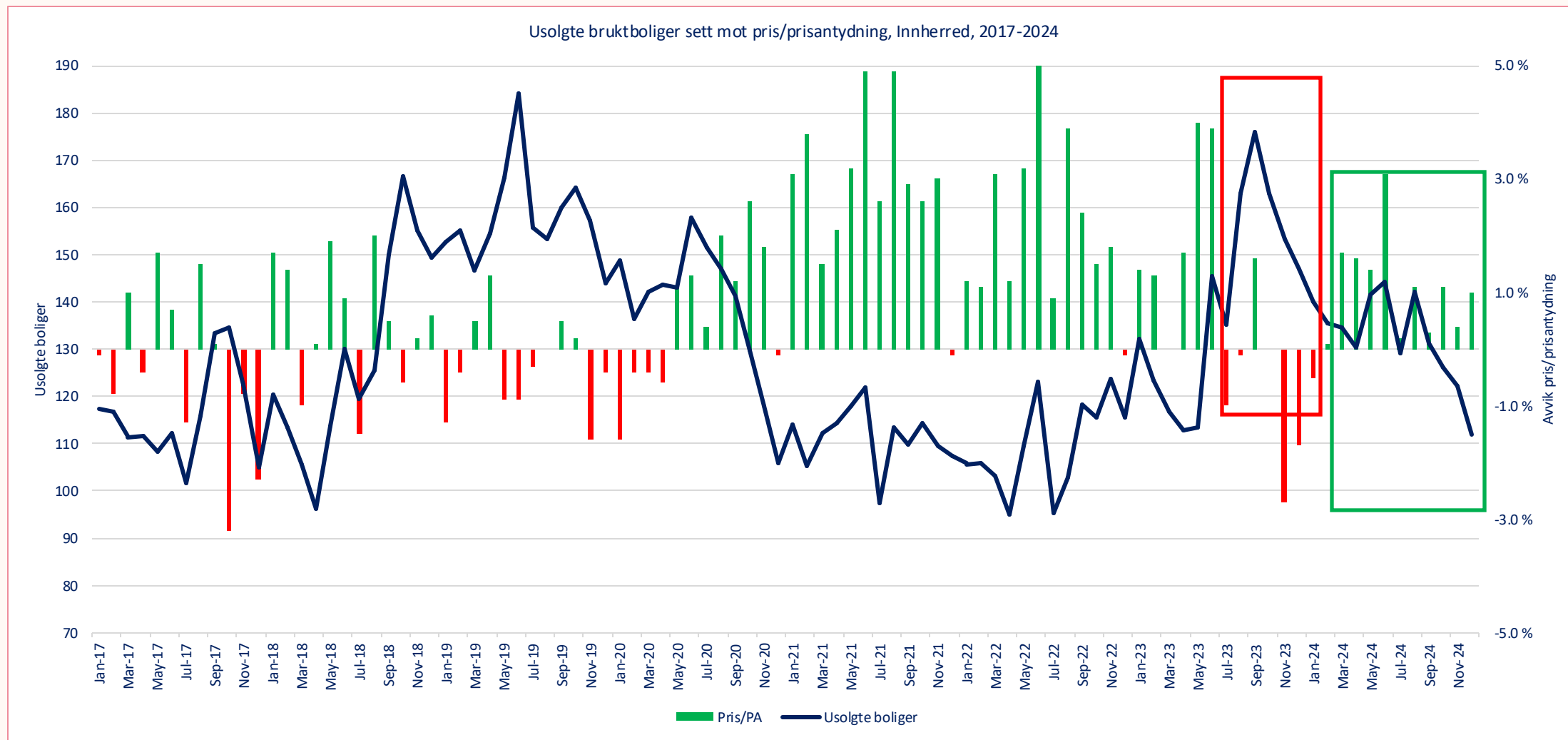
Forutsetninger:
Gjennomsnittsfamilien: 2 voksne og 2 barn, hvor ett i barnehage. Brutto samlet inntekt kr 1,2 MNOK, ingen studielån. Likviditet er vesentlig redusert som følge av økte bo-, leve og rentekostnader.
Tilsvarende voksnet par uten barn vil ha kjøpekapasitet på ca 7 MNOK gjennom hele perioden, styrt av belåningsgrad. Forutsetter Norges Banks anslag på boliglånsrente. Ikke hensyntatt lønnsvekst.

BRUKTBOLIG

Antall boliger for salg er kritisk for omsetningshastigheten, prisutviklingen og opplevelsen av et lokalt boligmarked.

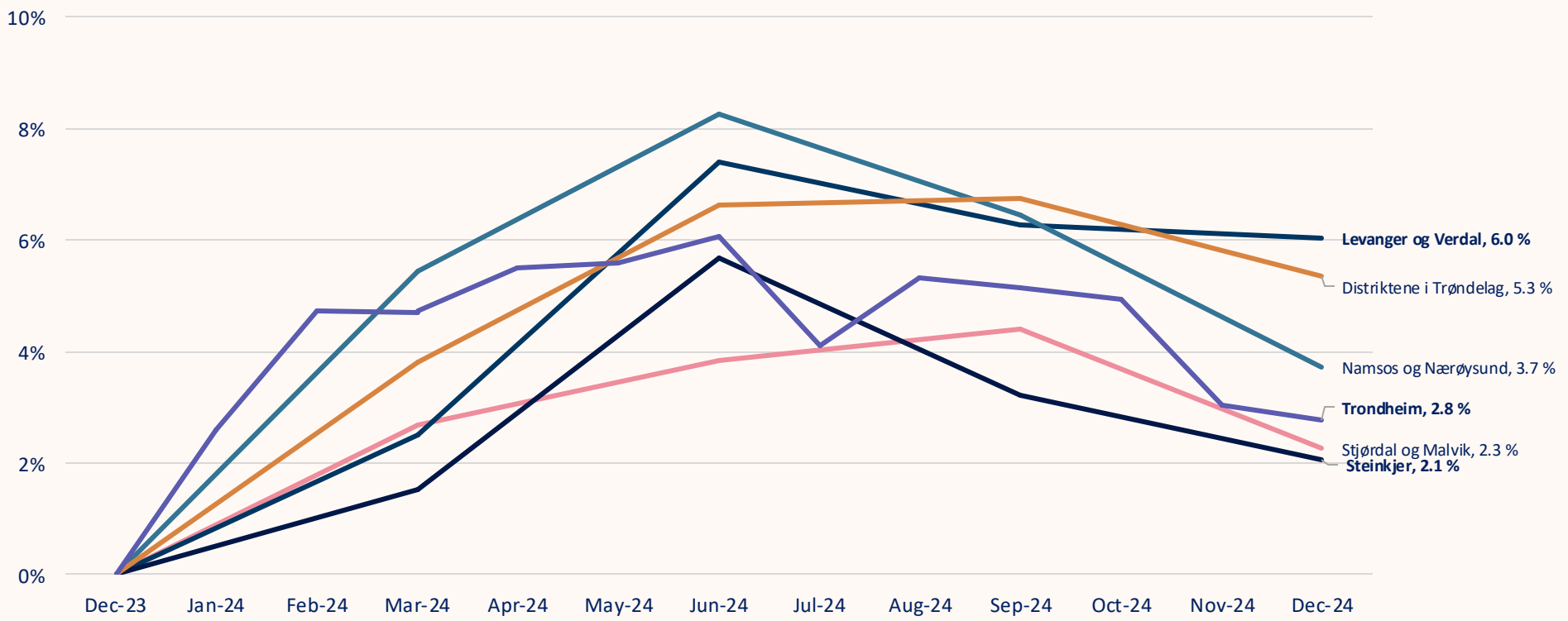


Markedsbalansen i Innherred har blitt bedret gjennom 2024. Et godt bruktboligmarked er premissgiver for et fungerende nybyggmarked.



Markedsbalansen påvirker prisutviklingen lokalt. Rundt landssnittet i Trøndelag Nord, over snittet i Levanger og Verdal - og svakest prisvekst (!) i og rundt Trondheim i 2024.

Prisutvikling gjennom 2024, Midt-Norge



— Stjørdal og Malvik — Levanger og Verdal — Steinkjer — Namsos og Nærøysund — Distriktene i Trøndelag — Trondheim

Psykologi er viktig for utviklingen i boligmarkedet

Andel som tror på boligprisvekst neste år:

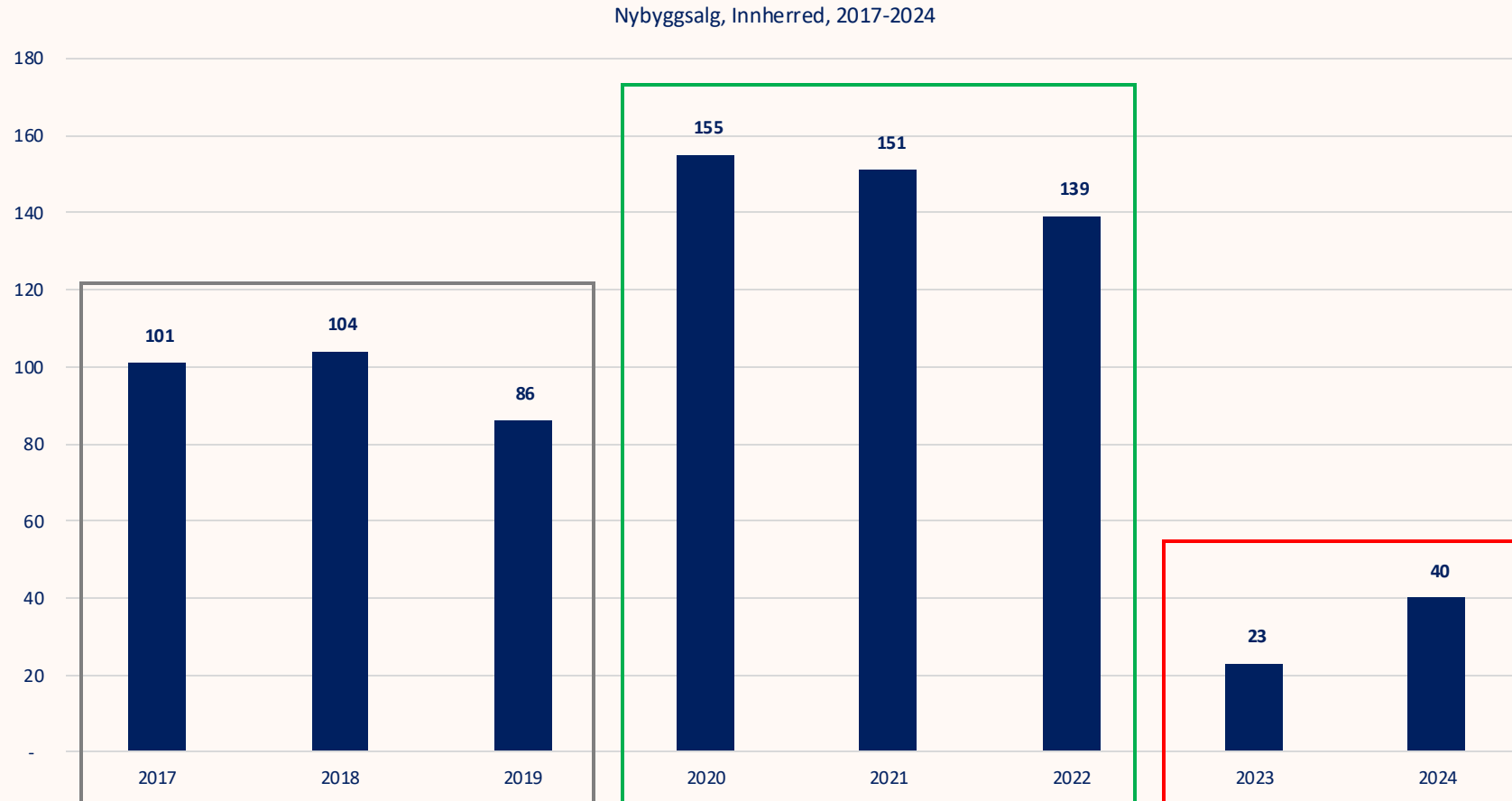
- Levanger og Verdal: 50%
- Namsos og Nærøysund: 39%
- Steinkjer: 43%
- Trondheim: 73%
- Orkland og Melhus: 49%



Kilde: Eiendom Norge, desember 2024/EM1MN Analyse

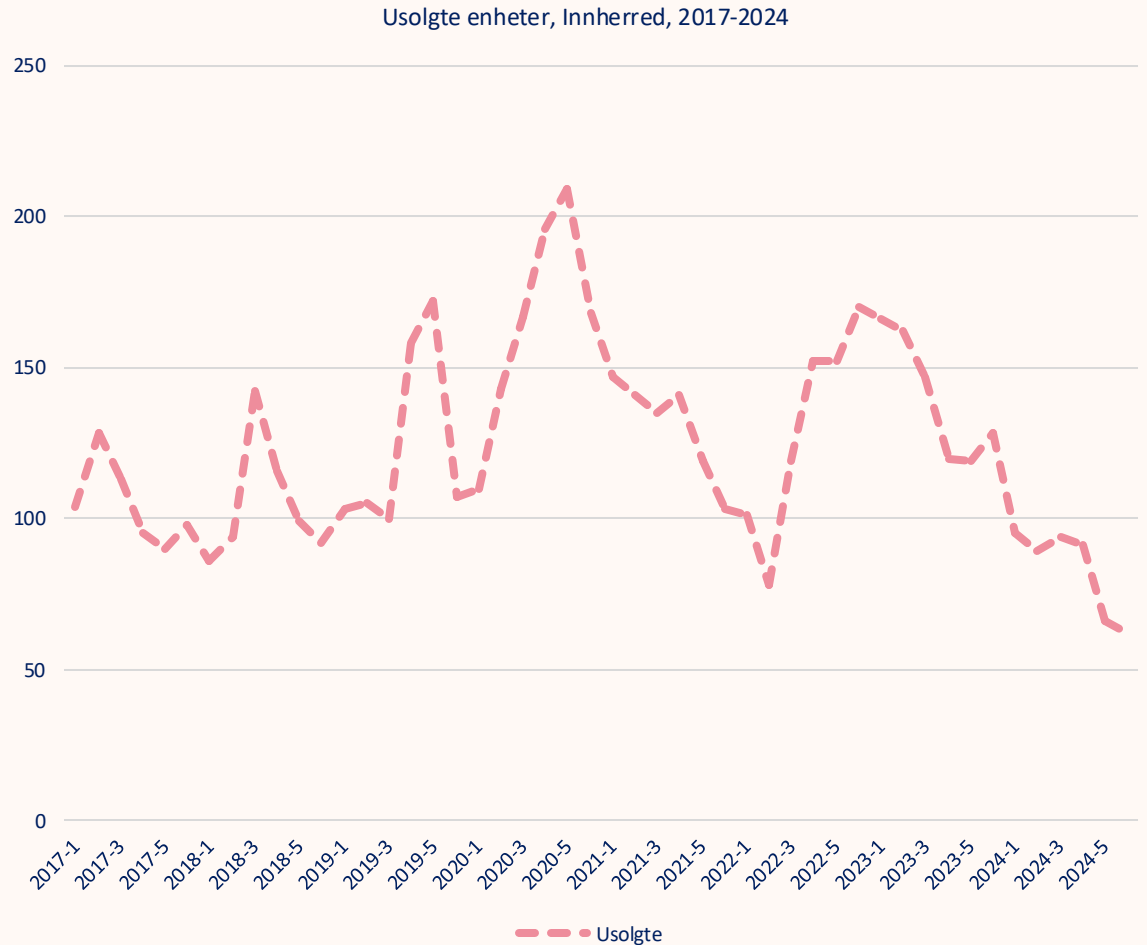
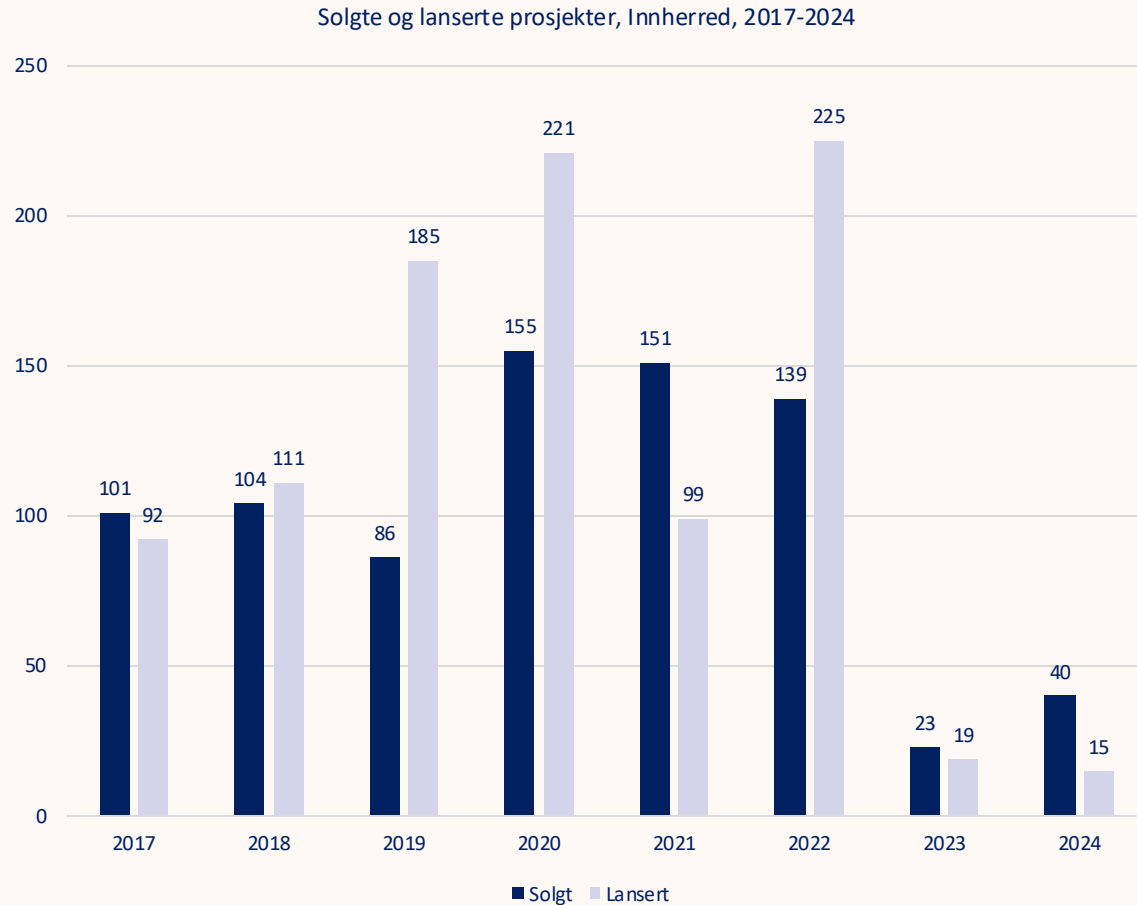
NYBYGGMARKEDET

Et ekstraordinært nybyggmarked under pandemien er avløst av to år med tynne salgsvolumer og svært lav lanseringstakt.

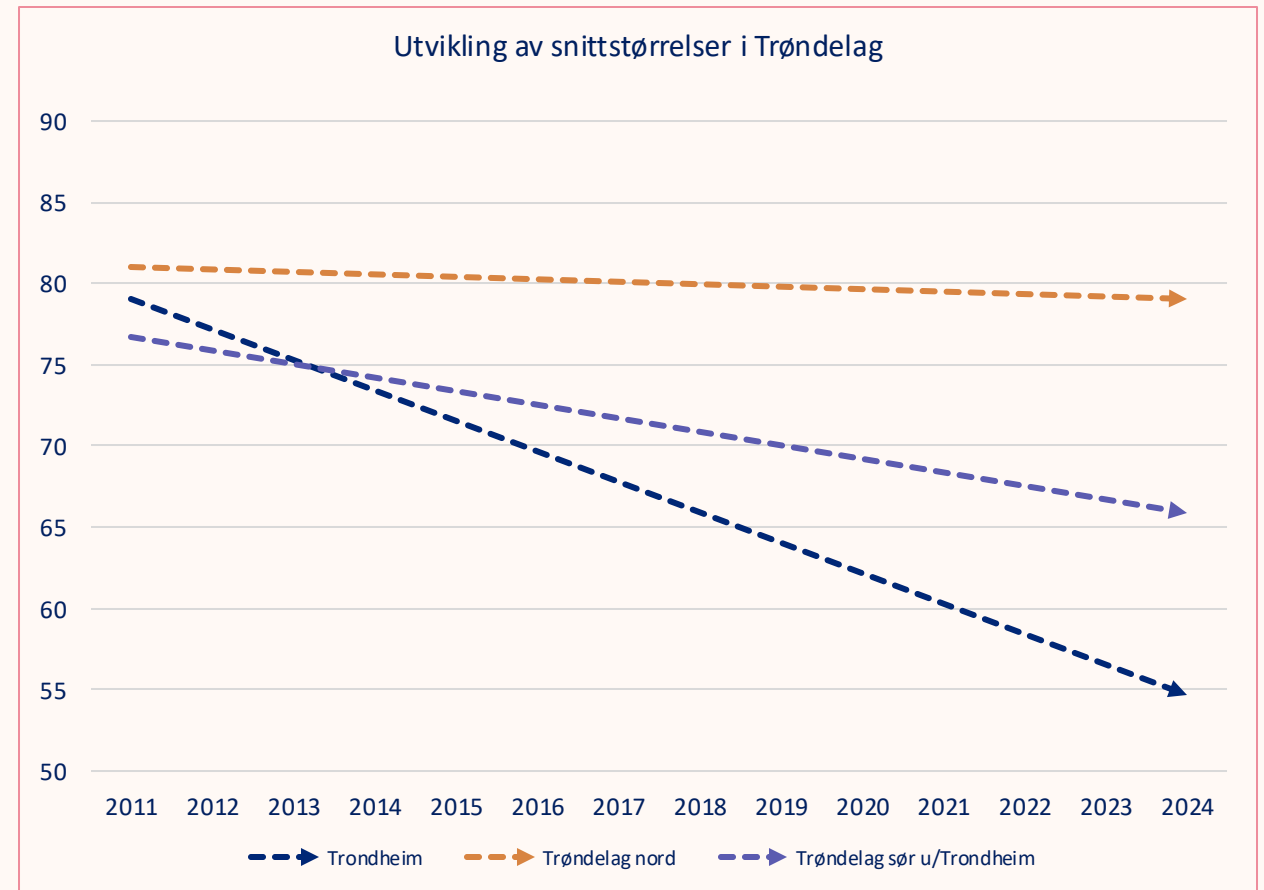
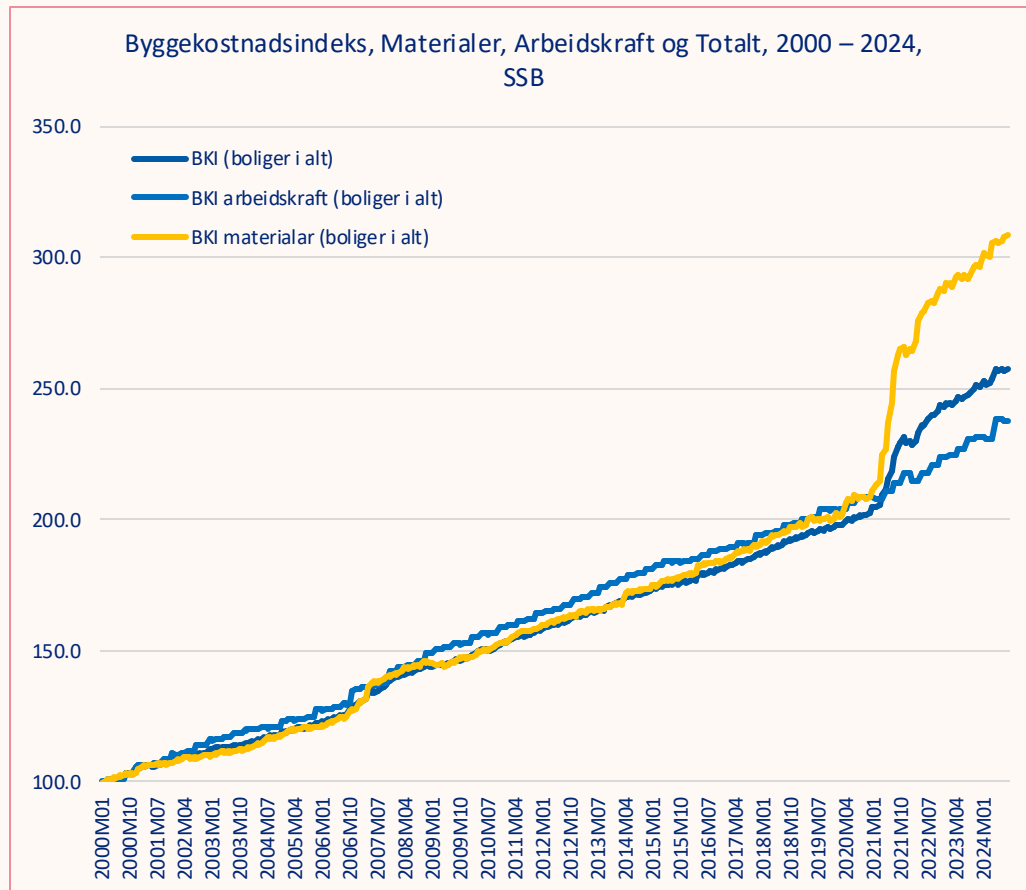


For å få høyt salg må det også lanseres nye boliger. Mange salgsstarter i 2019 og 2020 ga mange salg 2020 – 2022.

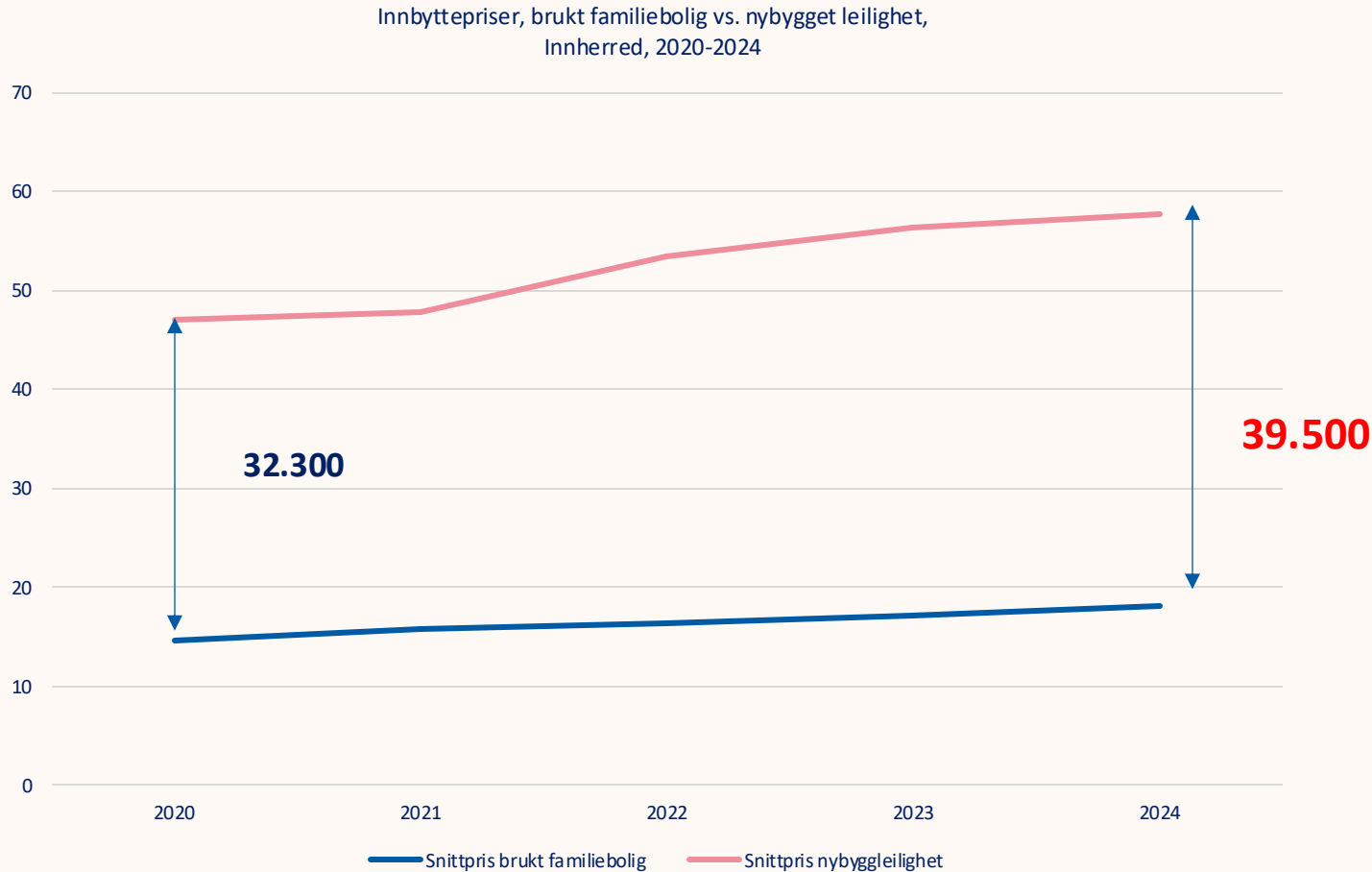
Totalt er 61 enheter i markedet i dag – og 49 av disse er ferdigstilt (12 prosjekttrinn)



Nybyggsalget – Det har ikke vært tilsvarende arealeffektivisering for boligprosjekter i Trøndelag Distrikt – det bidrar til at mange leiligheter nå er svært kostbare og vanskelig å realisere finansiert, solgt og bygget



Prisutvikling nytt og brukt – med sideveis bruktboligpriser, men økende nybyggpriser blir bytteforholdet – her i snitt kvadratmeterpris på brukte og nye boliger i Innherred mer krevende

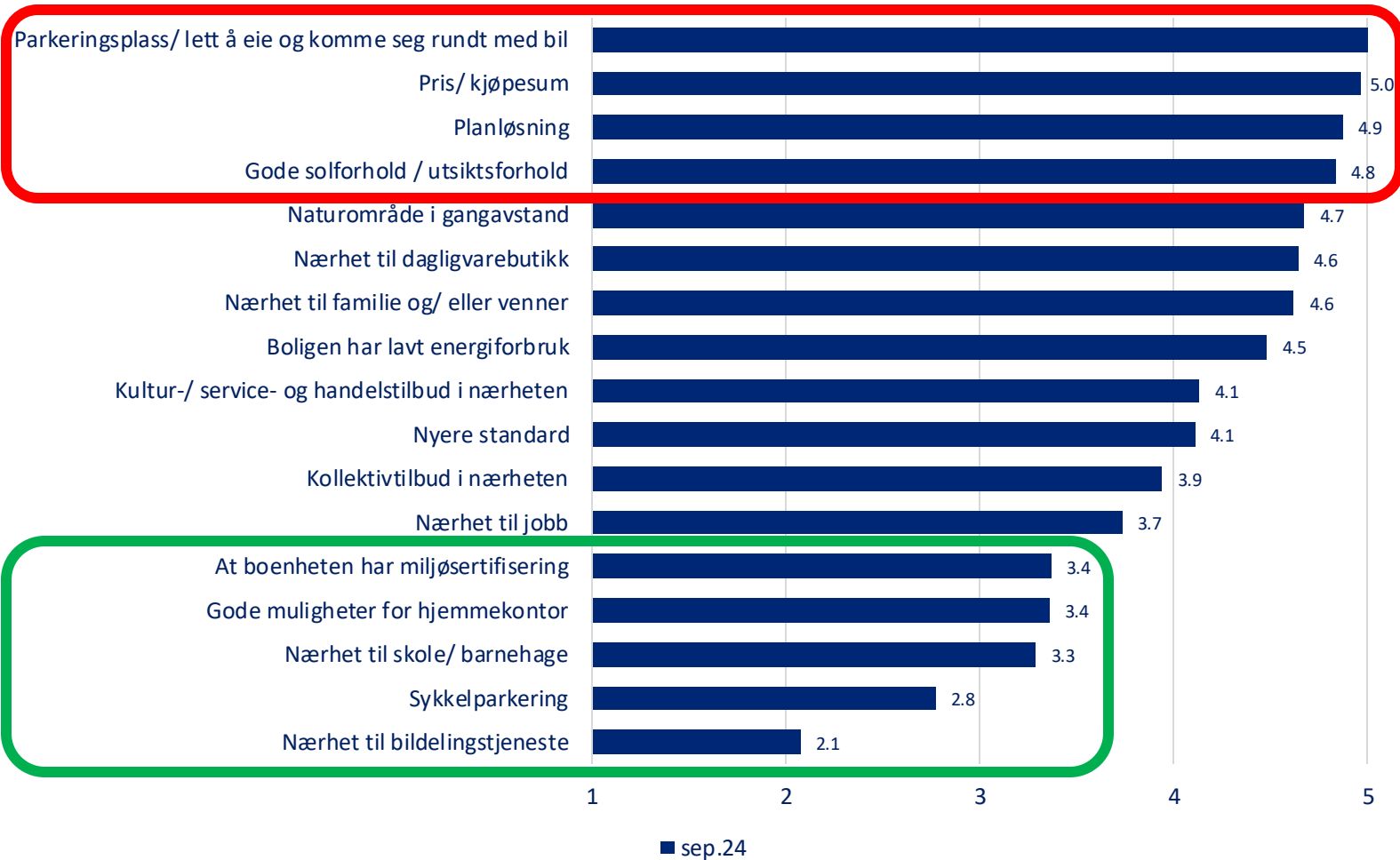


ENERGI OG BÆREKRAFT

Reguleringer – fra EU og lokale hold - gir grønn omstilling som vil påvirke boligprisene fremover



Hvor viktig vil du si at følgende kvaliteter er ved kjøp av en eventuell ny bolig?

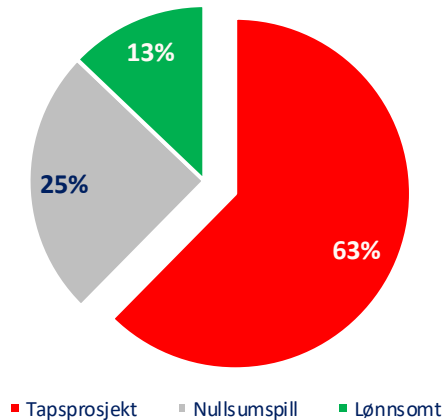


ENERGI OG BÆREKRAFT

Når man bygger for salg, og ikke for å eie og leie ut langsiktig, er det naturlig – og kanskje nødvendig – å ta valg med en kortere horisont enn 2050...

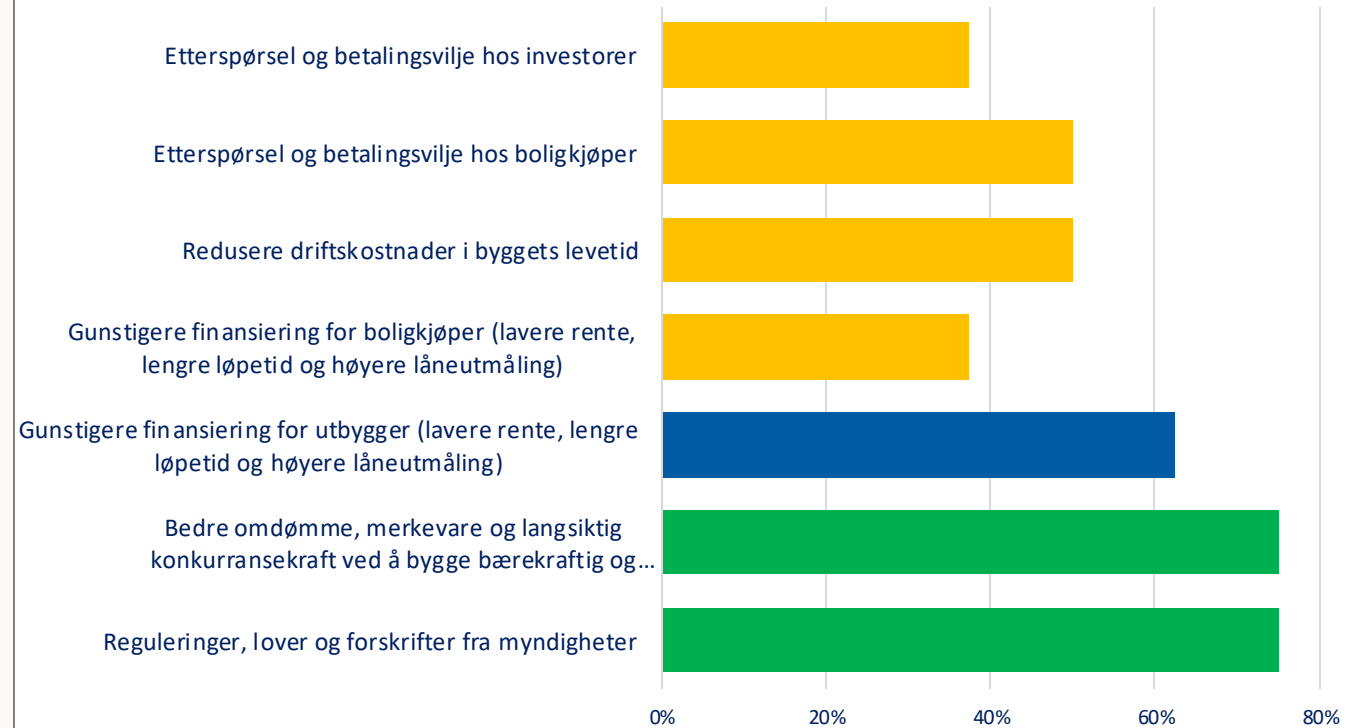
BÆREKRAFTSUNDERSØKELSEN 2024:

Hvordan vurderer du kostnadene ved å miljøsertifisere et bygg opp mot de økonomiske fordelene et miljøsertifisert bygg gir i markedet i dag?



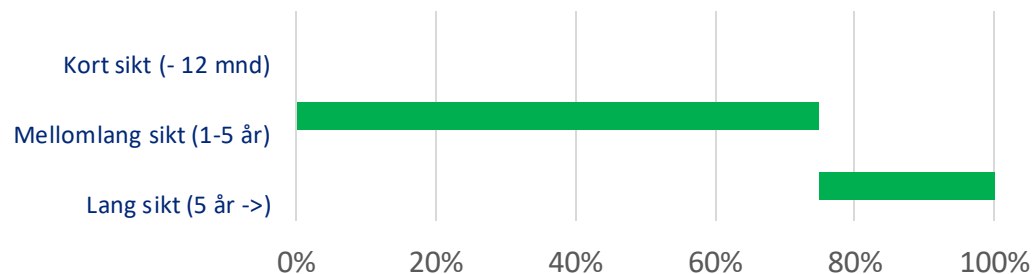
BÆREKRAFTSUNDERSØKELSEN 2024:

Vurder hvor viktig ulike drivere er for å gjøre bærekraftige investeringer/valg ved nye boligprosjekt og renovring av eksisterende eiendom for boligformål (Her viser vi andel «viktig» og «svært viktig» (5+6 på skala 1-6))

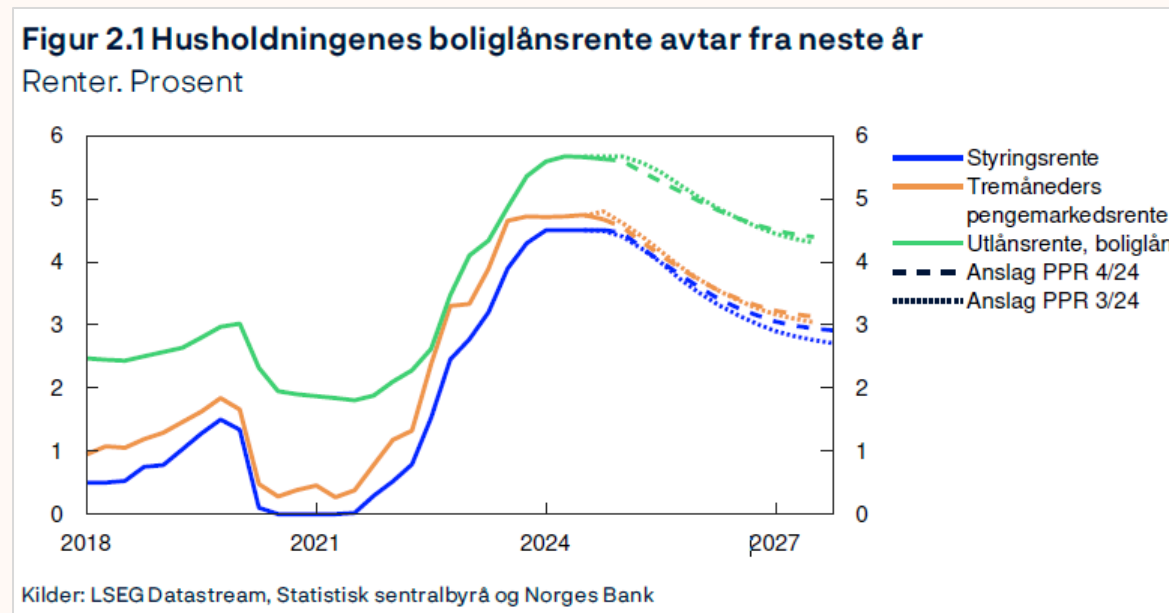


BÆREKRAFTSUNDERSØKELSEN 2024:

Tror du investeringer i bærekraft i et bygg vil påvirke markedsverdien positivt i vesentlig grad fremover?



Vi kommer fra krevende tider – flere rammebetingelser peker i riktig retning for 2025 og vi ser muligheter for oppsving i bolig- og boligutviklingsmarkedet på Innherred



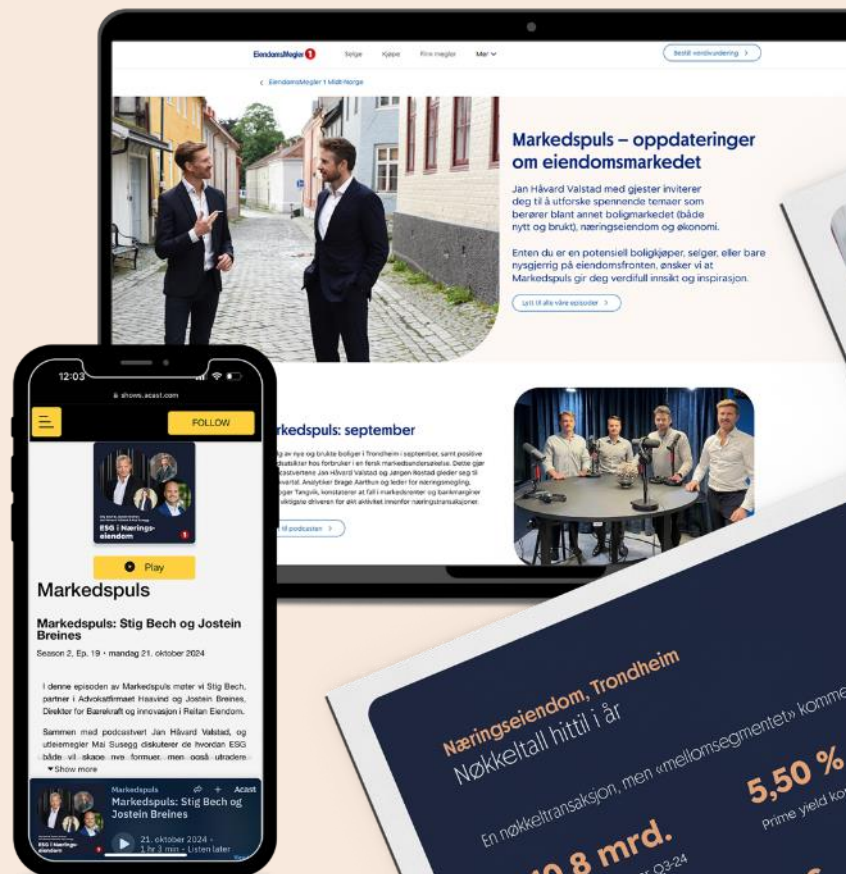
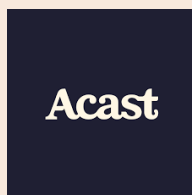
Takk for meg!

Markedspuls EM1MN Eiendomspodcast

Gratis oppdatering et par ganger i måneden

Enten du er en potensiell boligkjøper, eiendomsutvikler, eller ønsker innsikt i eiendomsmarkedet, er vårt mål at Markedspuls gir deg verdifull informasjon og inspirasjon.

Vi tilbyr grundige rapporter, analyser og en månedlig podcast for å holde deg oppdatert på trender og utviklinger i markedet.



Disclaimer

Analyser 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.