

BYGGEBØRSEN 2020

Markedet for næringseiendom i Trondheimsregionen

«Bærekraft og miljøprofil – En forutsetning for å lykkes»



AGENDA

Transaksjonsmarkedet

Leiemarkedet

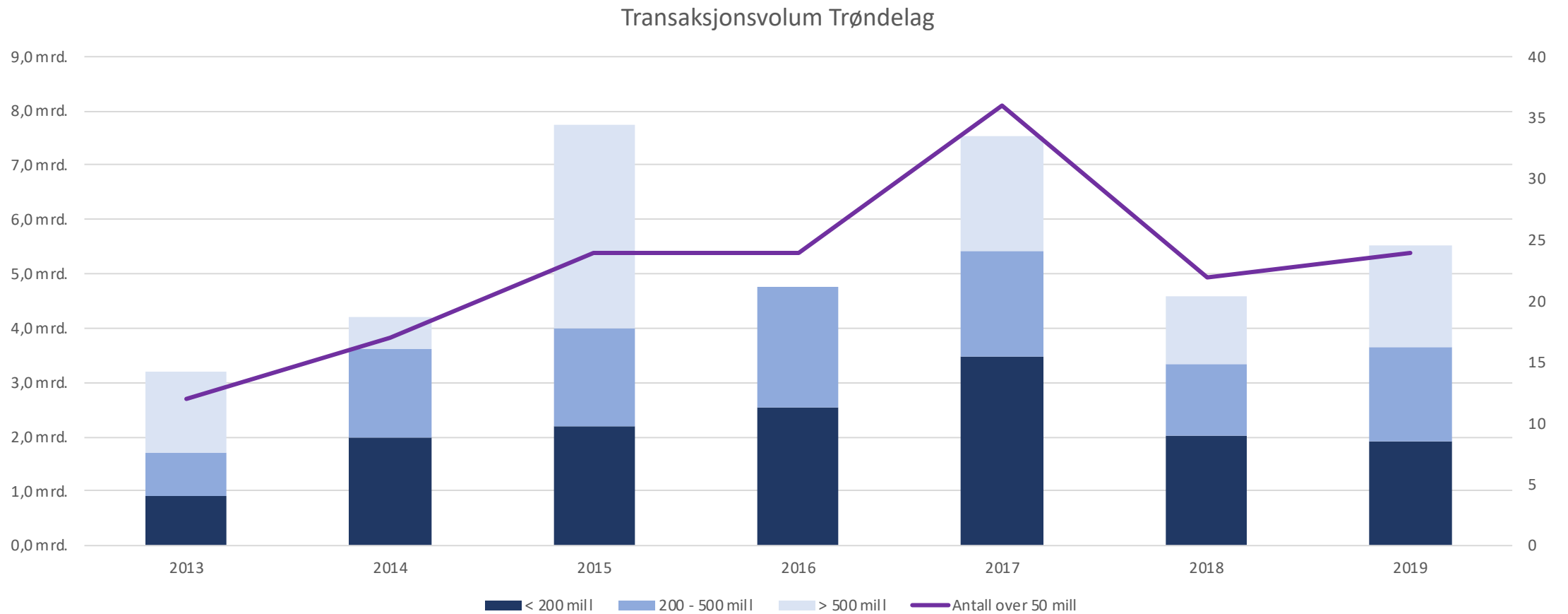
Priser

Ledighet og tilførsel

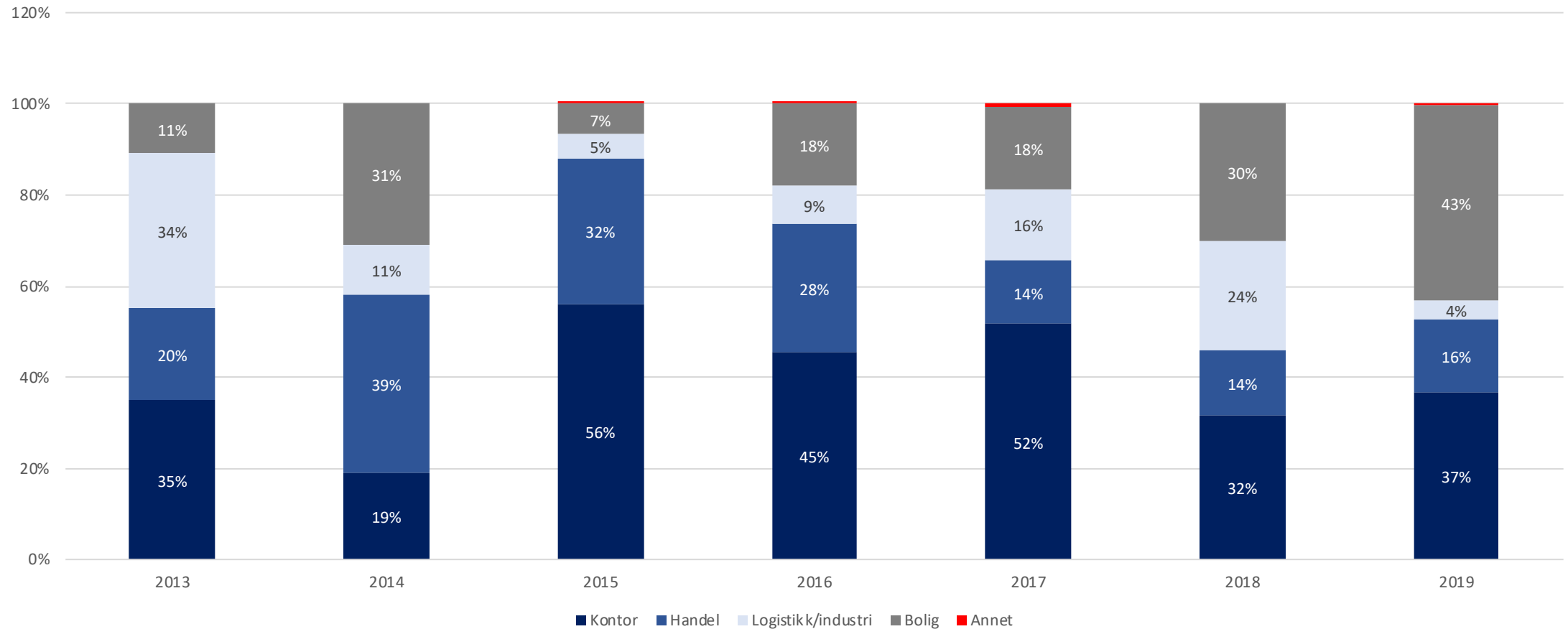
Bygging

Miljø og bærekraft i næringseiendom - Sett fra
en meglers ståsted

TRANSAKSJONER GOD AKTIVITET



TRANSAKSJONER FORDELING SEGMENTER



EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2019

TRONDHEIM



Adresse:	Sluppenvegen 19
Selger:	R. Kjeldsberg AS / Veidekke Eiendom AS
Kjøper:	Campus Sluppen AS v/Pareto
Type eiendom:	Kontor
Salgssum:	~NOK 440 000 000
Yield:	~5,25 %
Pris per kvm:	Kr 36 667



Adresse:	Ranheimsvegen 9
Selger:	Kaisa Holding, Looper og Auticon Holding
Kjøper:	KLP Eiendom
Type eiendom:	Kontor
Salgssum:	NOK 500 000 000
Yield:	~5,3 %
Pris per kvm:	-

EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2019

TRONDHEIM

JONSVANNSVEIEN 82 - ADOLF ØIENS HUS AS



UTVIKLINGSEIENDOM - TRONDHEIM

NORION
NÆRINGSMEGLING

Jonsvannsveien 82

Selger:	Stiftelsen Den Nordenfjeldske Handelshøyskole
Kjøper:	Jonsvannsveien 82 AS
Type eiendom:	Utvikling bolig/næring
Salgssum:	NOK 240 000 000
Yield:	n.a.

NORDRE GATE 10 - NORDRE GATE 10 AS



FORRETNINGSEIENDOM SENTRALT BELIGGENDE I TRONDHEIM SENTRUM

NORION
NÆRINGSMEGLING

Norde gate 10

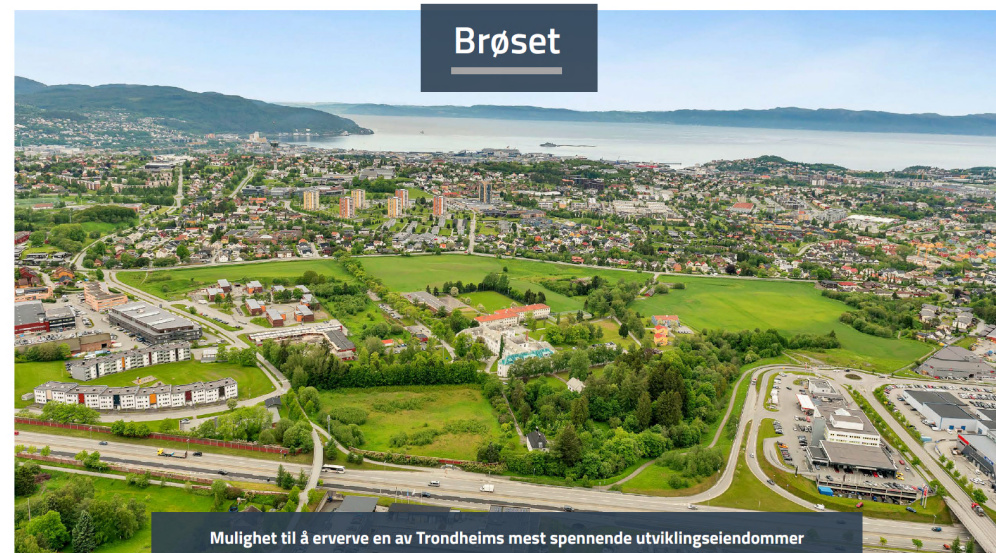
Selger:	Arne Rønning Invest AS
Kjøper:	E.C. Dahls Eiendom AS
Type eiendom:	Kombinasjonsbygg
Salgssum:	Kr 73 350 000
Yield:	n.a.

EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2019

UTVIKLINGSEIENDOM



Adresse:	Lade Alle 84
Selger:	Frelsesarmeens Eiendommer AS
Kjøper:	Lade Alle 84 AS
Type eiendom:	Utvikling bolig
Status:	Regulering: Offentlig - KPA: Bolig
Salgssum:	NOK 136 000 000



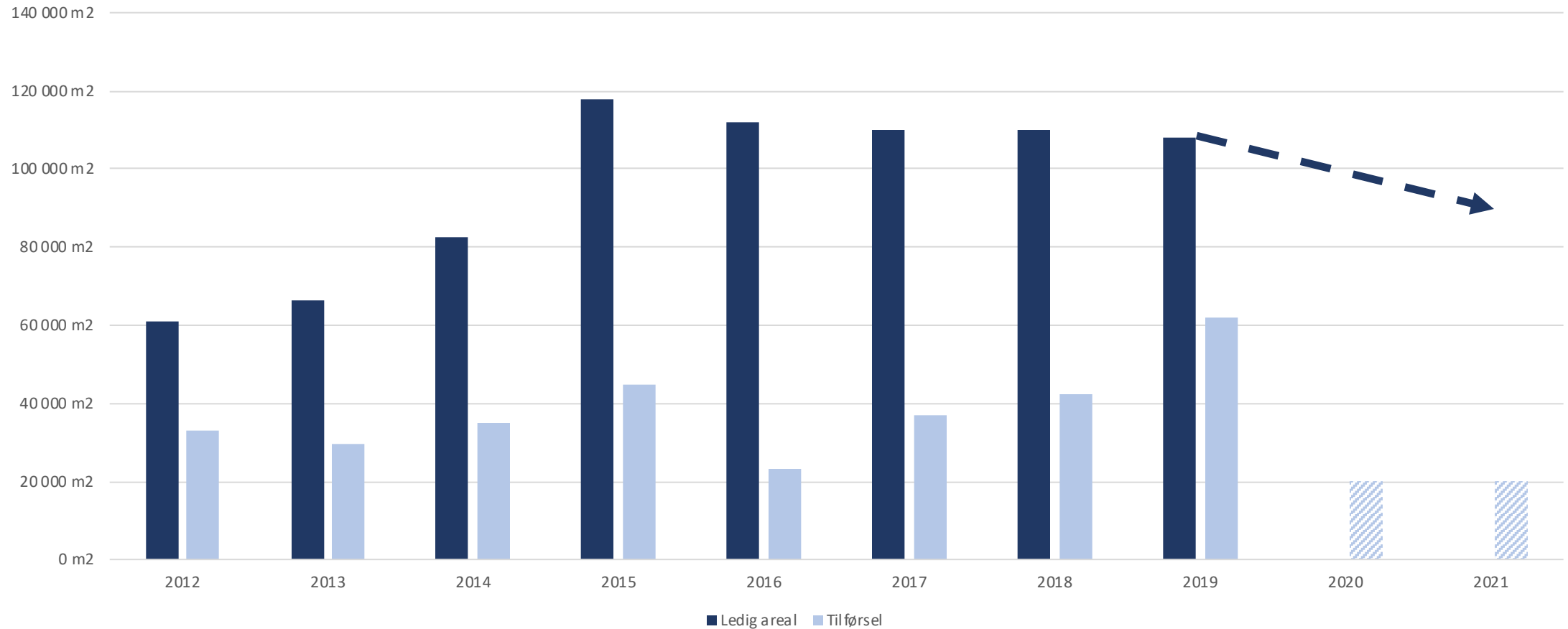
Adresse:	Brøset
Selger:	Statsbygg og Trøndelag Fylkeskommune
Kjøper:	Fredensborg, Heimdal B., Trym, Byggteknikk og Trondheim kommune
Type eiendom:	Utvikling bolig / kombinasjon næring
Status:	Områdeplan
Salgssum:	~ NOK 800 000 000

LEIEMARKEDET OG TILFØRSEL



KONTORMARKEDET

LEDIGHET OG TILFØRSEL

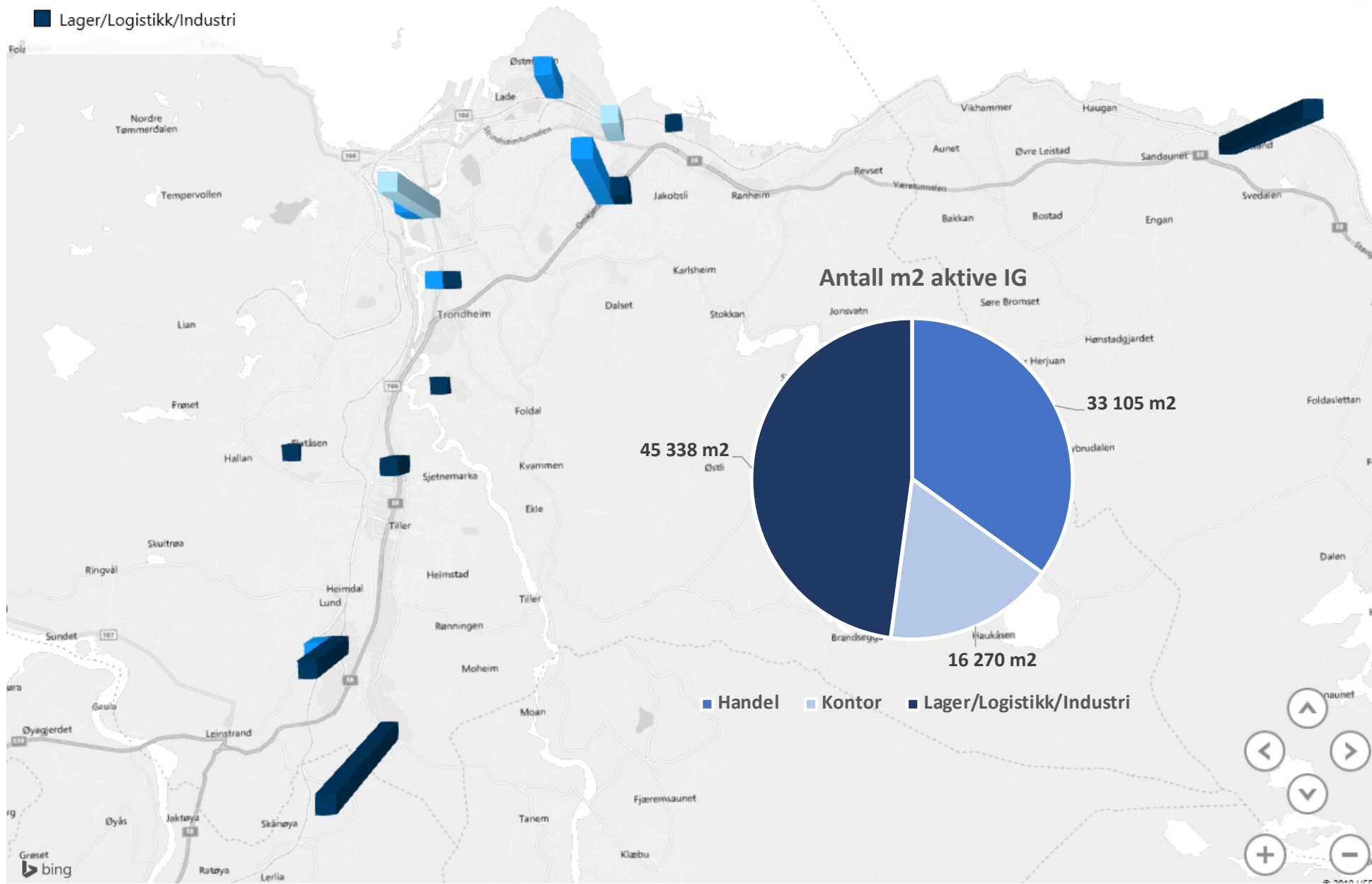




NYE KONTORBYGG 2020

Lag 1

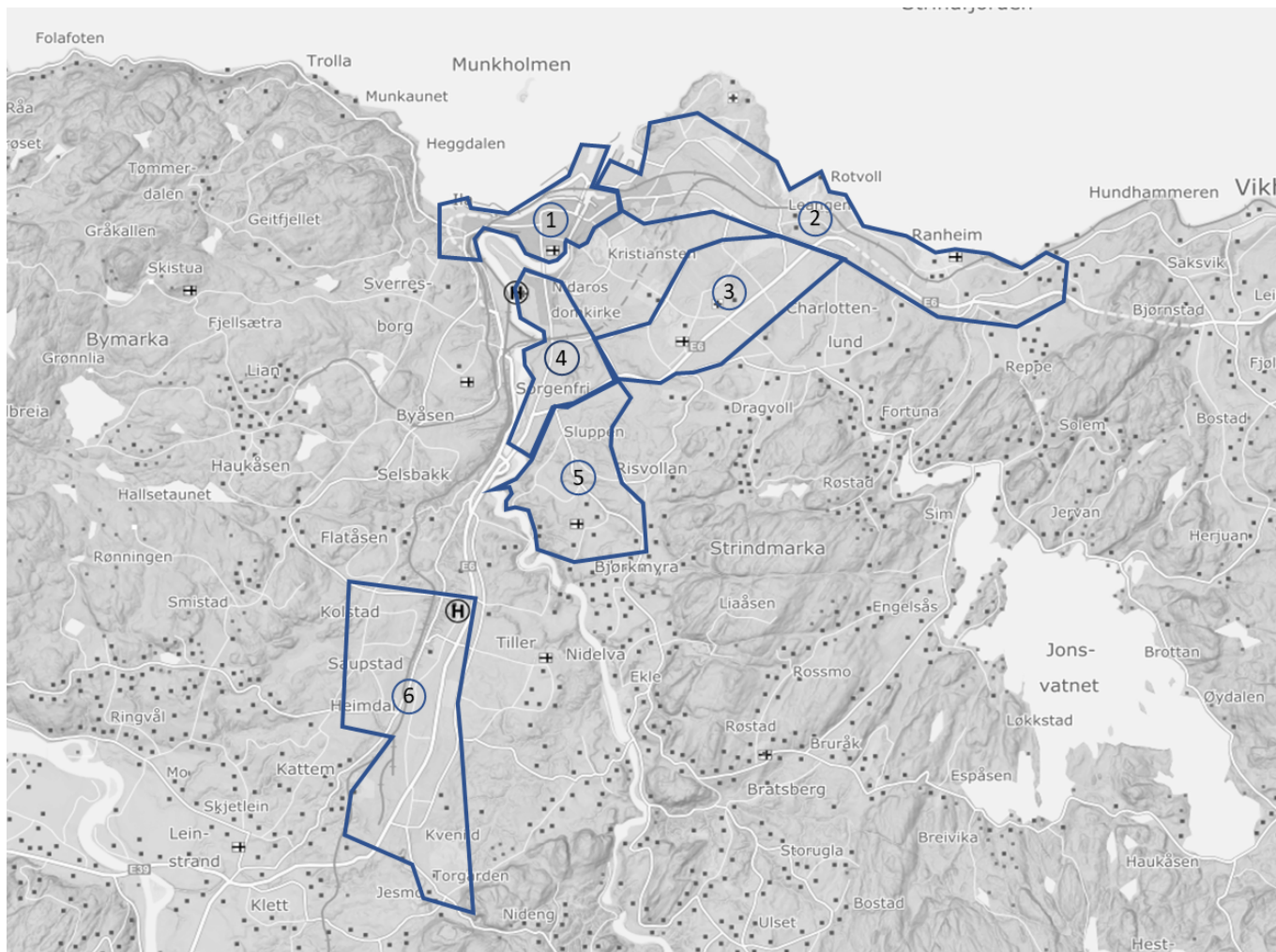
- Handel
- Kontor
- Lager/Logistikk/Industri





NYE KONTORBYGG 2021 – 2023 ?

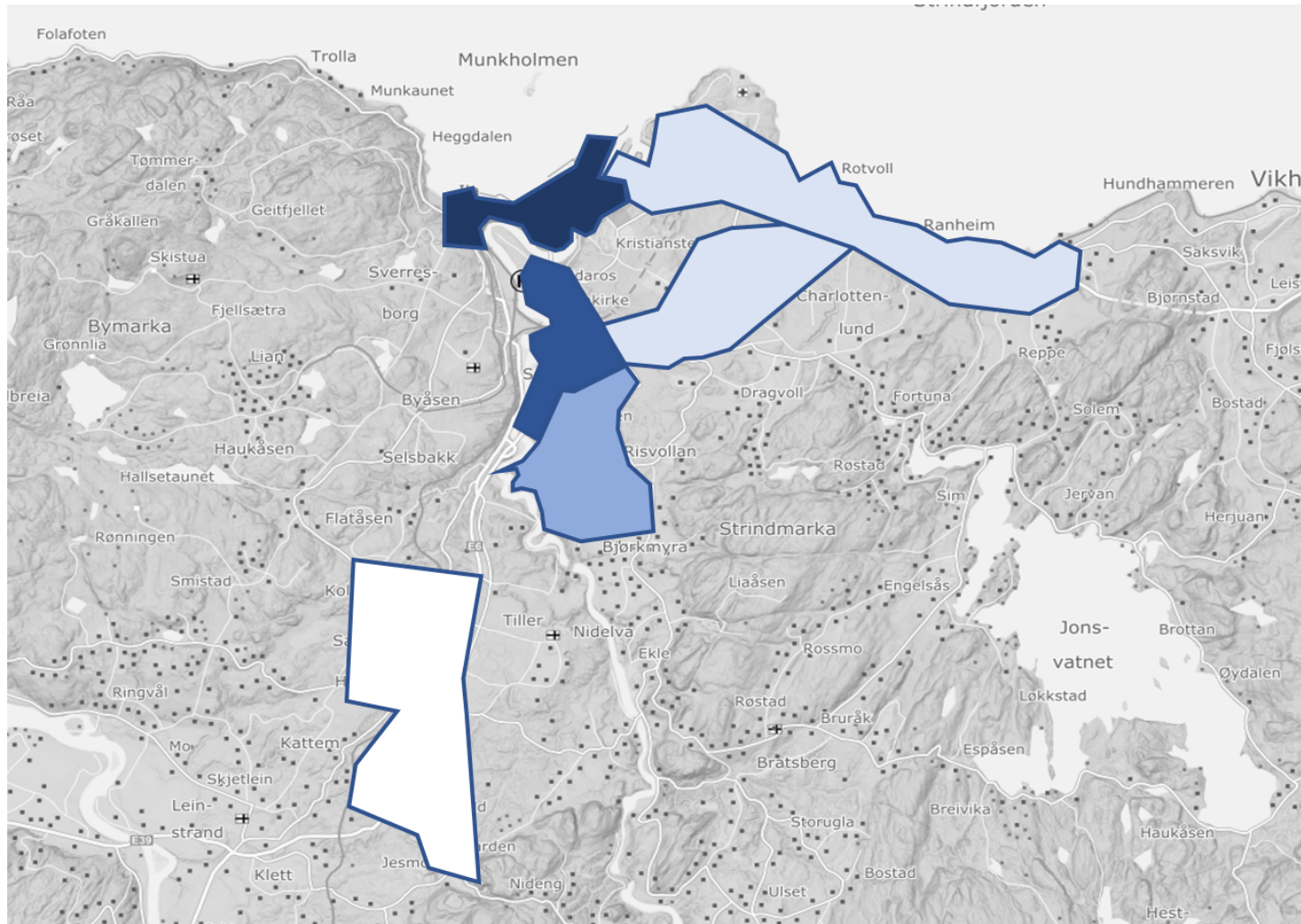
KONTORMARKEDET LEIENIVÅ








Nr.	Område
1	Midtbyen
2	Trondheim øst
3	Omkjøringsveien/Tunga
4	Sydkorridoren
5	Sluppen
6	Trondheim sør

KONTORMARKEDET

LEIENIVÅ

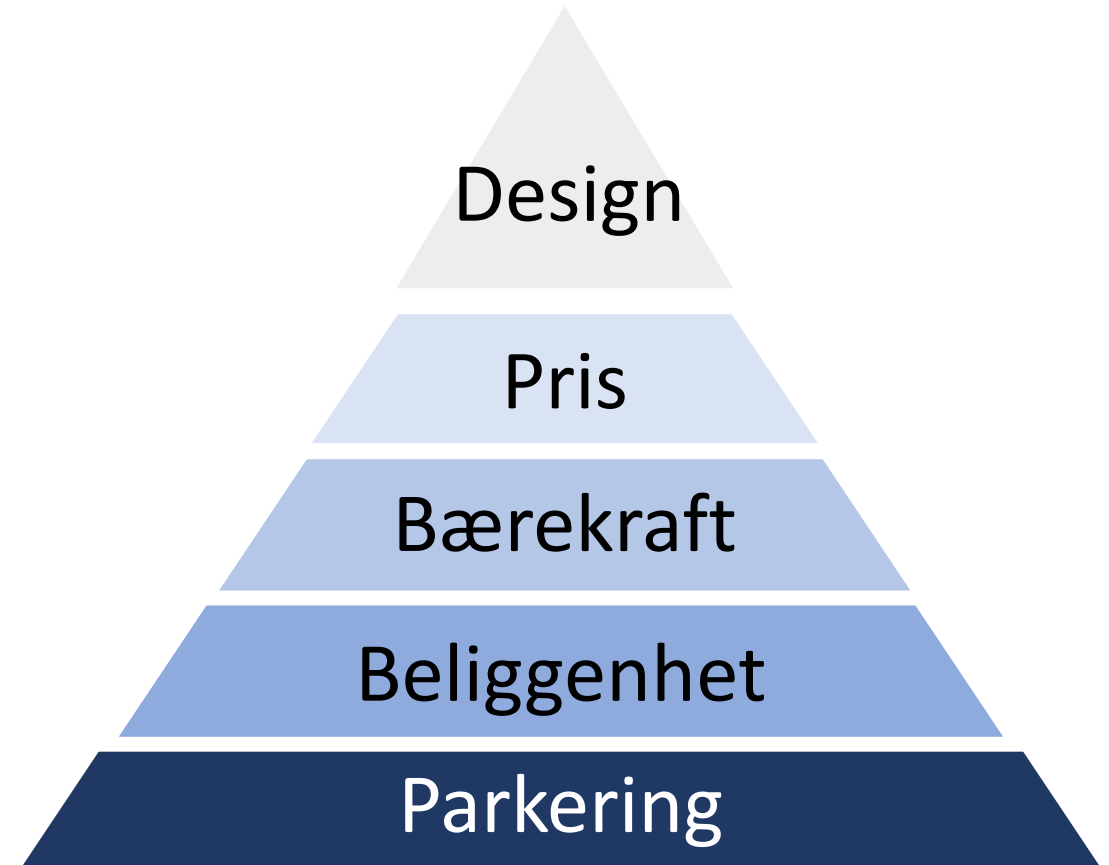
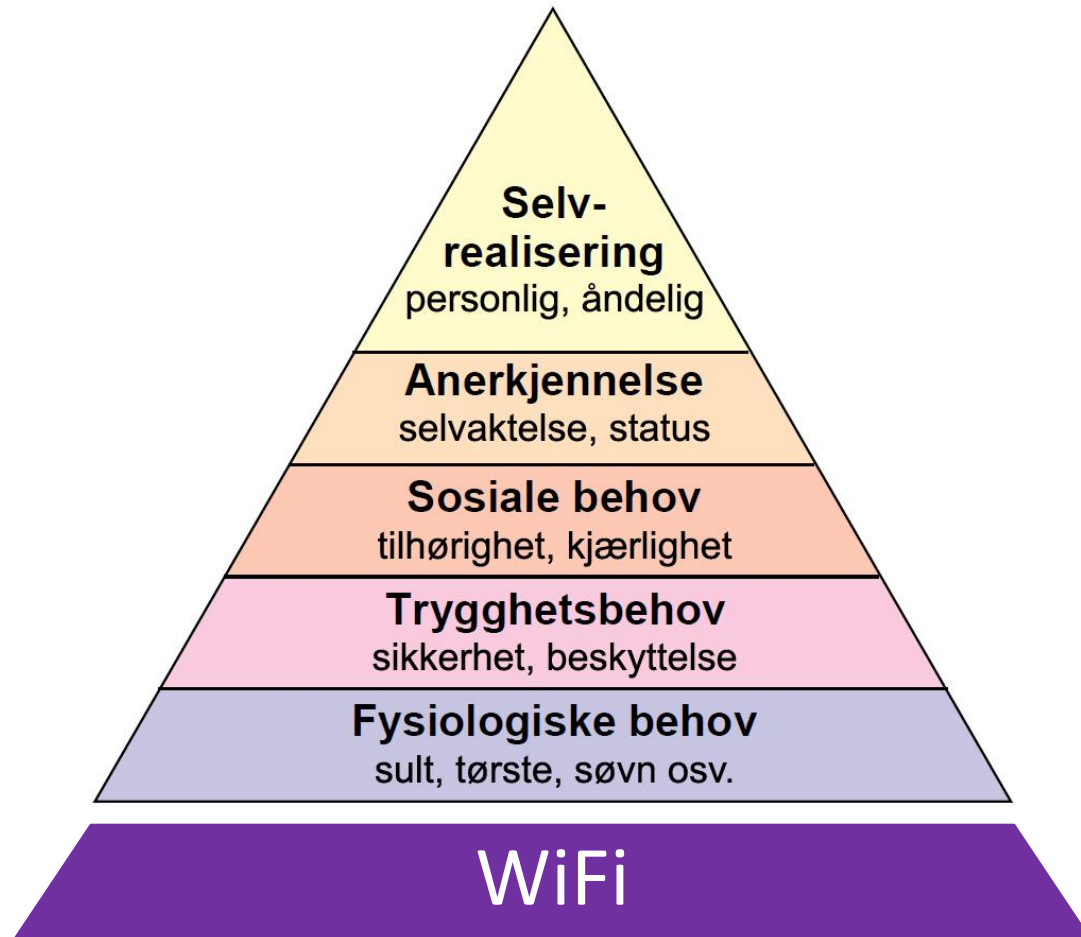


	Leie	Toppnivå
	1.600 – 2.300	2.700
	1.500 – 2.000	2.200
	1.400 – 1.950	2.000
	1.300 – 1.900	2.100
	1.100 – 1.500	1.800

MILJØ OG BÆREKRAFT – FRA EN MEGLERS STÅSTED

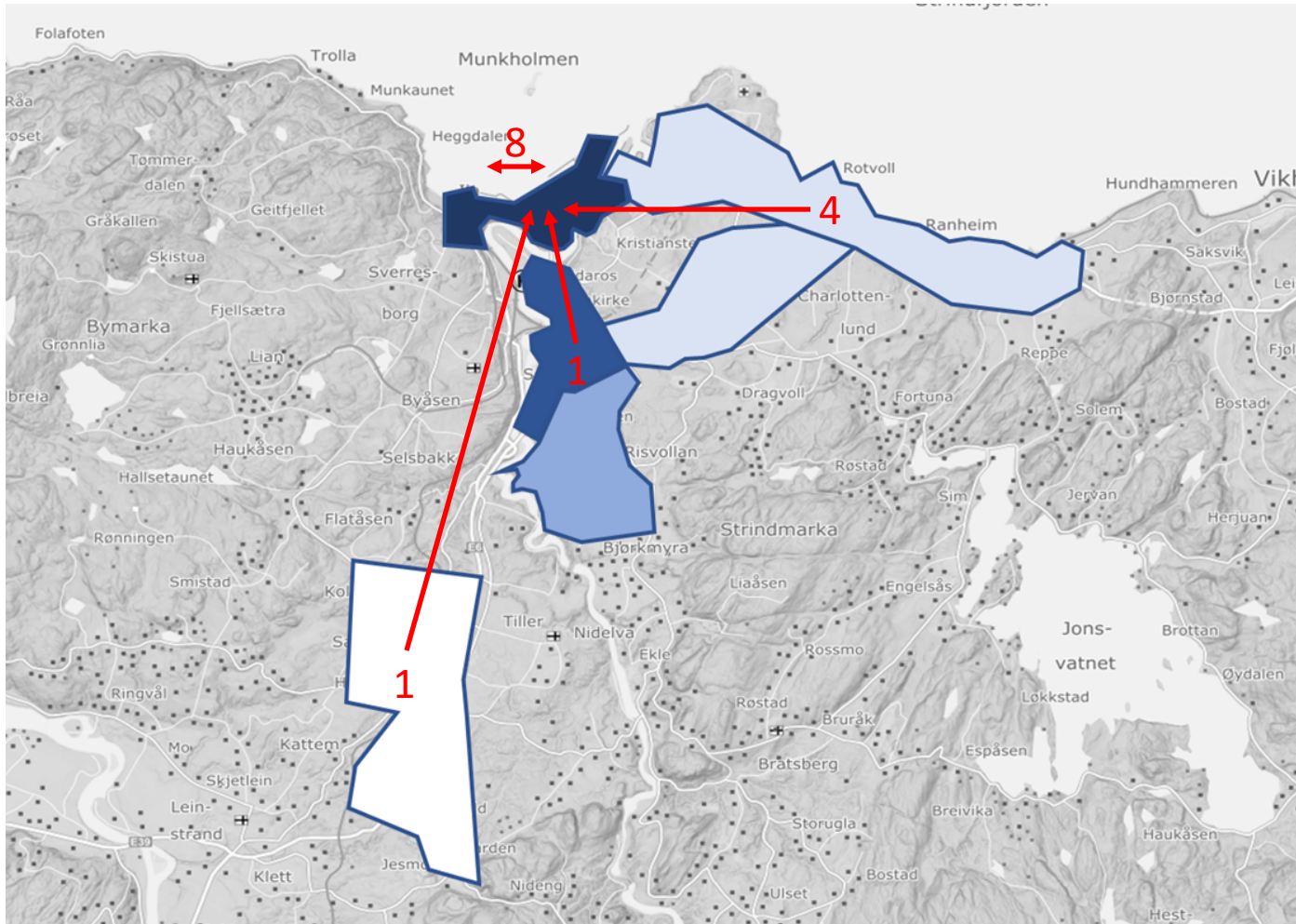


NORIONS «BYGGEBØRSPYRAMIDE»



FLYTTEMØNSTER

BELIGGENHET > BÆREKRAFT?



Kontor > 15 ansatte

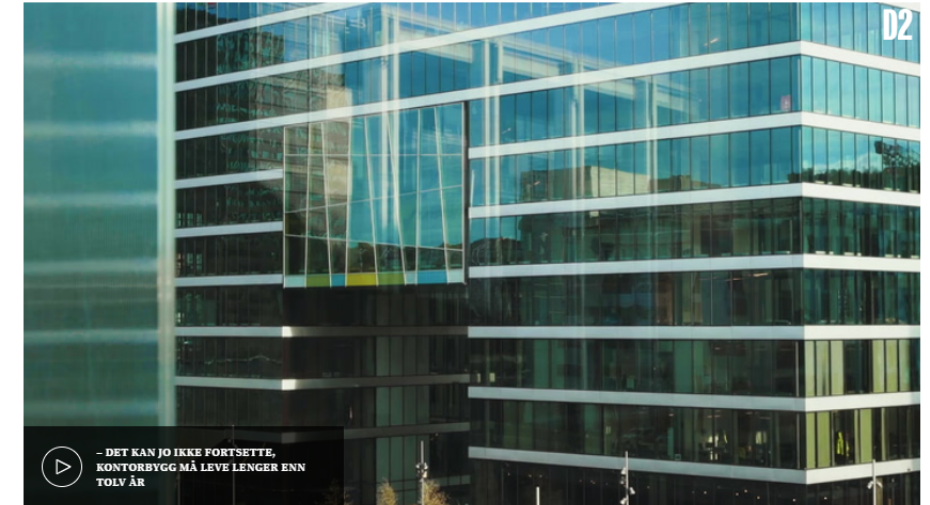
- 26 registrerte adresseendringer siste 12 mnd.
- 54 % av de som flytter, flytter til Midtbyen

BÆREKRAFT NYBYGG

- Miljø- og bærekraft → Forutsetning når det kommer til nybygging
 - Leietakere
 - Investorer
- Leietakerne ønsker fleksibilitet → Lengden på leiekontrakter går ned
- Skreddersøm og leietakertilpasninger i intervallet kr 10.000 – 20.000 per m2 er ikke bærekraftig
- Økt fokus på fleksibilitet, standardisering og gjenbruk

D2

Smak Magasinet



**- Det kan jo ikke fortsette,
kontorbygg må leve lenger
enn tolv år**

 NORSK
EIENDOM

Nyheter ▾ Bransjeutvikling

Mer sirkulærøkonomi i kravspesifikasjonene

Kravspesifikasjonveilederen for leie av kontorlokaler skal oppdateres for å legge mer til rette for gjenbruk og bærekraft. Norsk Eiendom, Grønn Byggallianse og Enova har satt i gang arbeidet, og vil også se på nye standarder innenfor kvalitets- og miljøområdet.

Veileder for kravspesifikasjon
for leie av kontorarealer

For valg av ambisjonsnivå og konkretisering av
støtende funksjonskrav



NORION
NÆRINGSMEGLING

BÆREKRAFT EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE

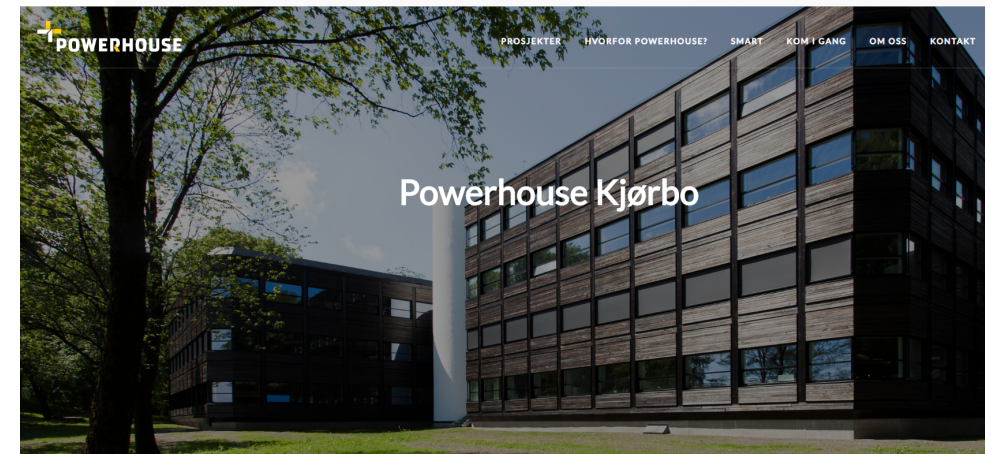
- Begrenset tilførsel av nybygg de nærmeste årene gir potensiale for reduksjon i ledighet i eksisterende bygningsmasse
- De tekniske løsningene finnes – men det koster!
- Vil kunne være regningsvarende for bygg med gode sentrale beliggenheter
- Større usikkerhet rundt regnestykkene i randsonen
- Alle kan ikke gjøre alt – men alle (må) og kan gjøre noe

Det ikoniske bygget er bygd om på en helt spesiell måte

Max-bygget er i ferd med å bli Trondelags første rehabiliterte passivhus.



KLP Eiendom og entreprenøren Veidekke bygger en av regionens aller mest miljøvennlige bygg på Tempe. Det gamle navnet "Max-bygget" beholder de. Fra venstre: Line Gjerde Syltern (prosjektleder KLP), Ruth Hege Havalda (KLP) og Bente Rødahl (prosjekteringsleder Veidekke).
FOTO: ROAR BLÅSMO-FALNES



TAKK FOR OSS!

