



Boligmarkedsanalyse Byggebørsen 2020

Kjøpers marked i 2020 – hva kan vi forvente oss fremover?

Jan Håvard Valstad, Analysesjef EM1MN/ Boligøkonom SB1 SMN
Trondheim, 3.2.2020

Nasjonale trender og drivere for etterspørsel

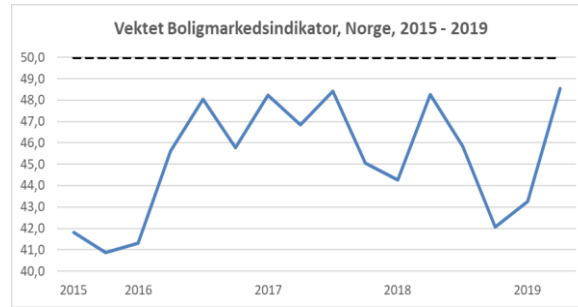
Befolkningsvekst



Kjøpeevne



Kjøpevilje



Infrastruktur og grønn politikk



Bærekraft og relevans



2016: Kø på visning



2019: Kø av visninger

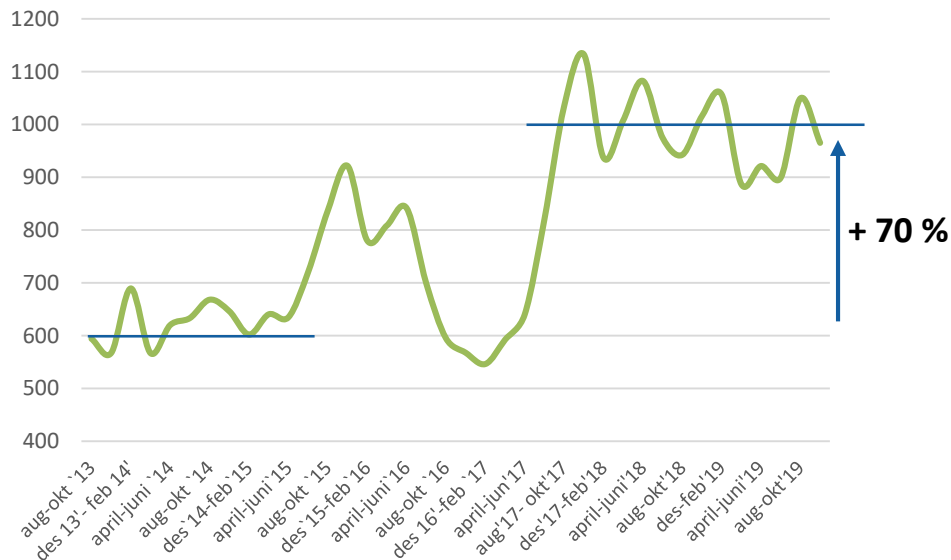


2020: Bedre balanse?

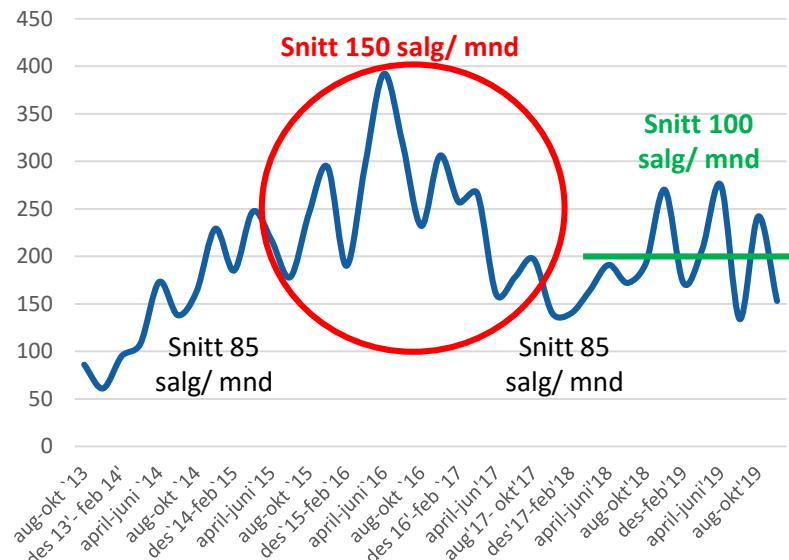


Etter en periode med svært høyt salg fra andre halvår '15 til første halvår 17 har nybyggssalget stabilisert seg på ca 1100-1200 salg i året (100 per måned). Samtidig er tilbudet er doblet siden 2013.

Nyboligenheter til salgs i Trondheim totalt, august 2013 – desember 2019

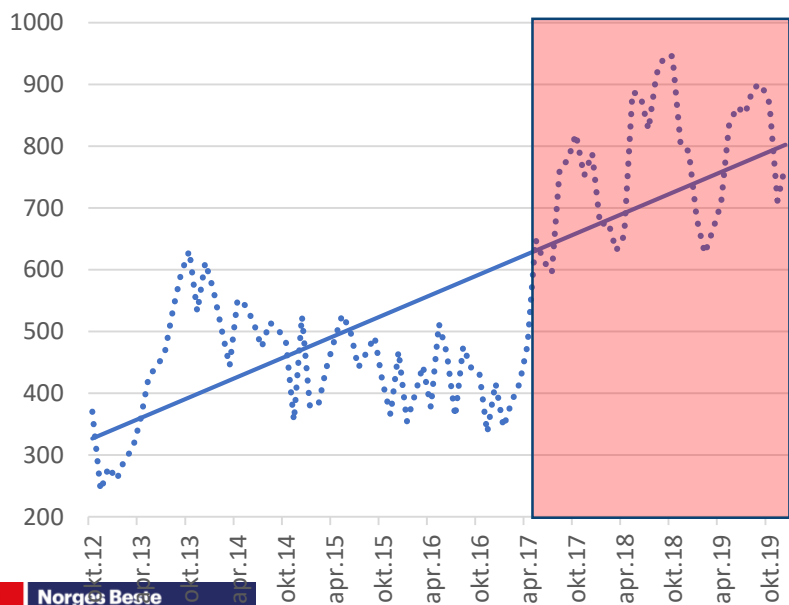


Solgte nyboligenheter i Trondheim totalt, august 2013 – desember 2019

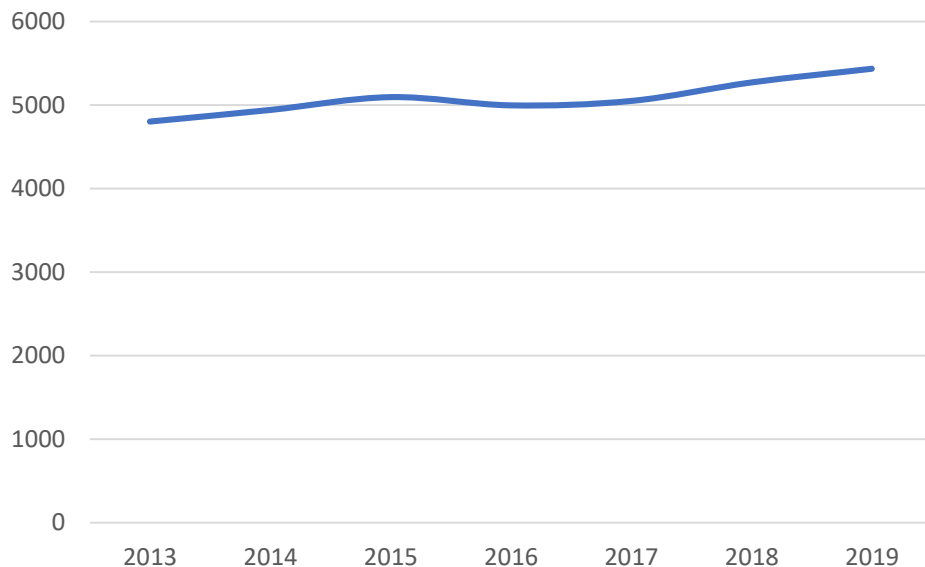


Stabilt antall omsatte brukte boliger per år i Trondheim, men en dobling av antall boliger for salg siden 2017

Antall usolgte brukte boliger i markedet, månedsvis og trend fra okt. 2012 – des. 2019, Trondheim

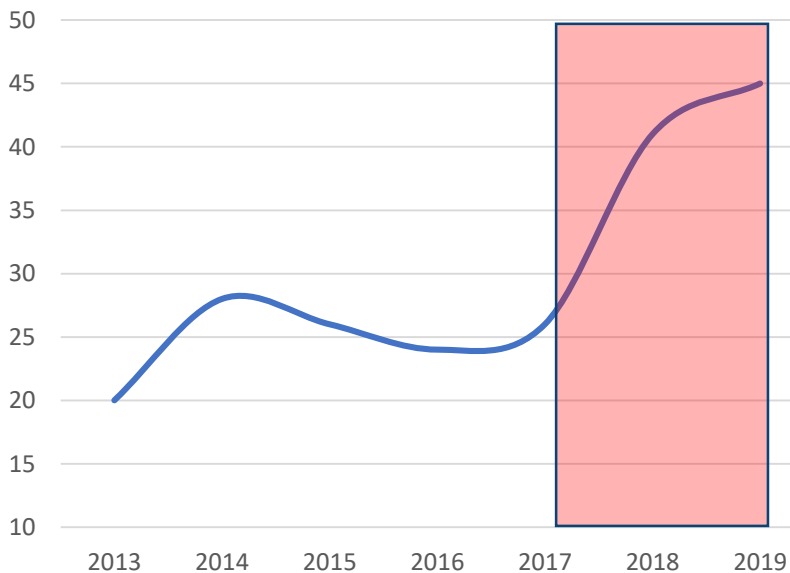


Antall solgte brukte boliger per år, 2013 – 2019, Trondheim

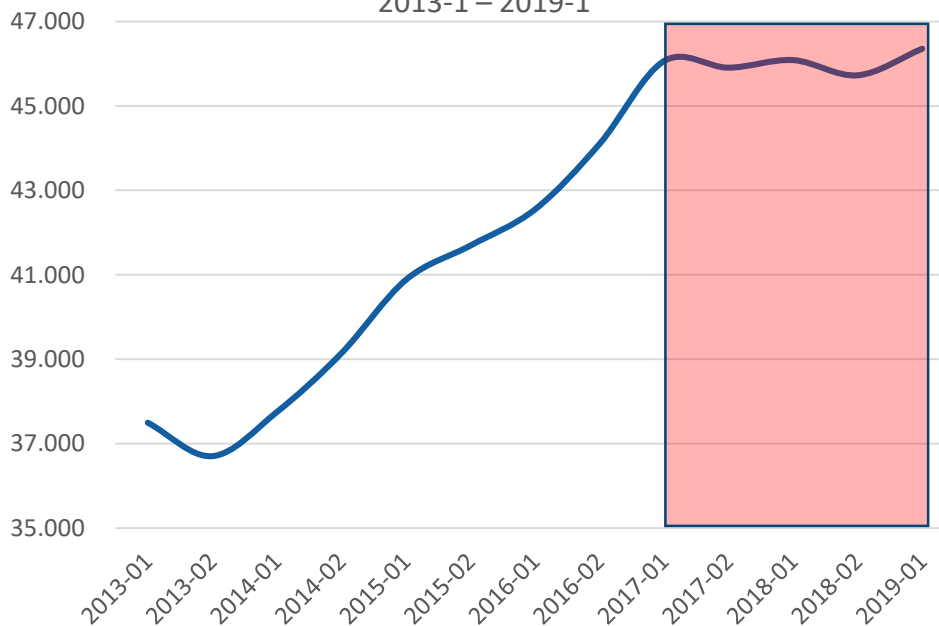


Dobbelt så mange boliger for salg har ført til dobbelt så lang salgstid. Samtidig har vi hatt sideveis prisutvikling siden 2017

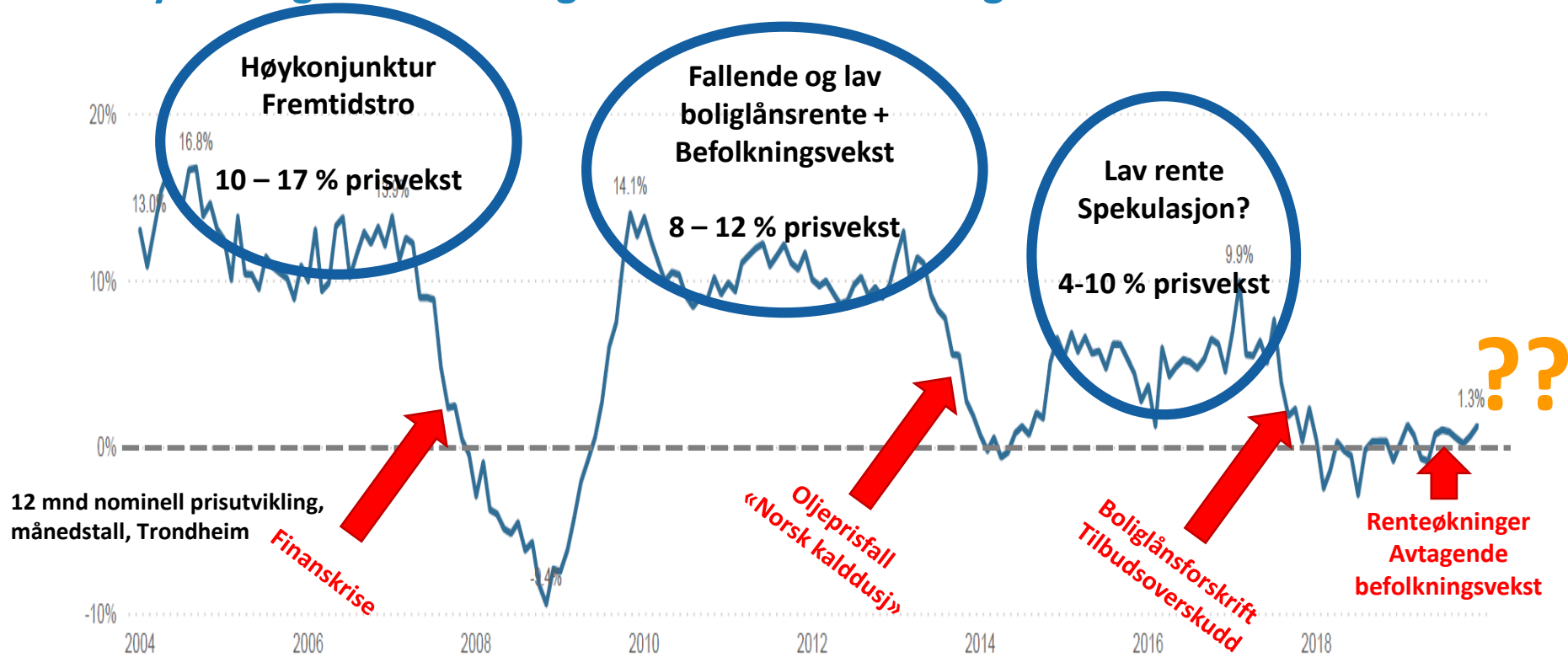
Omsetningstid i dager, Trondheim, 2013-2019



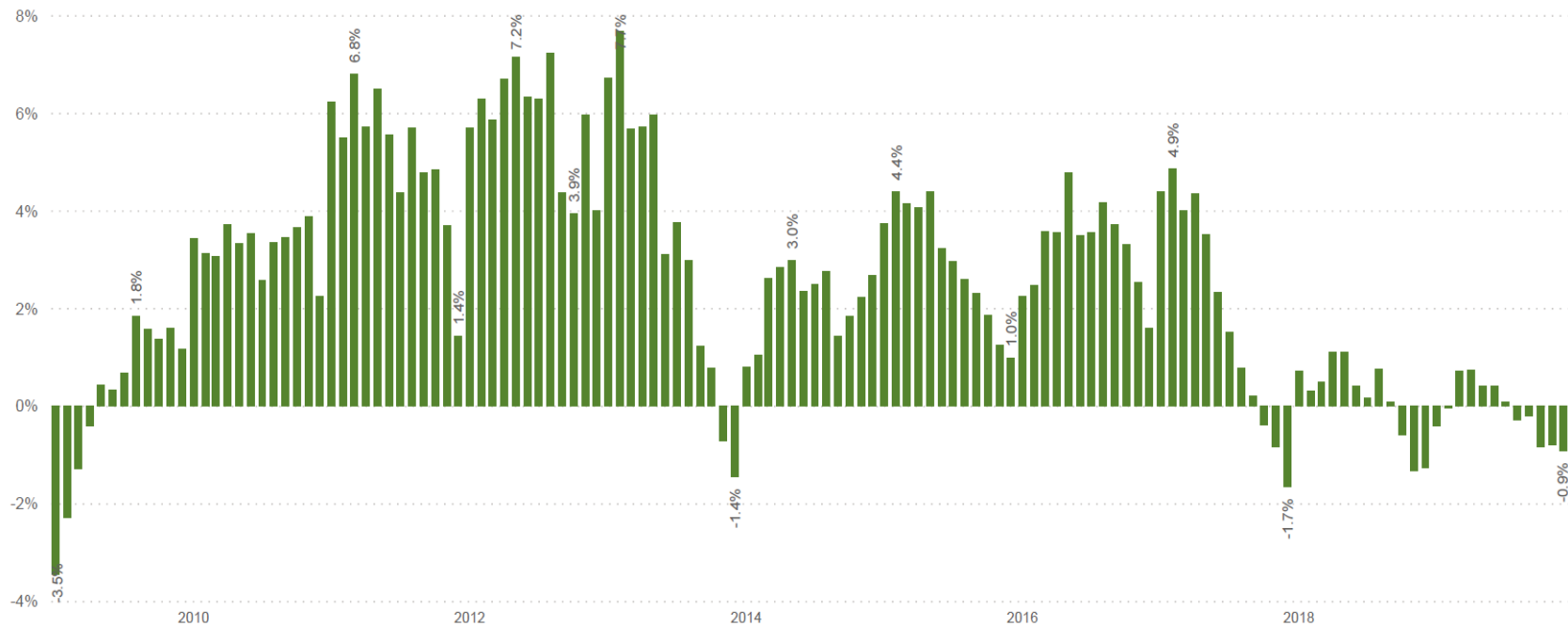
Utvikling kvadratmeterpris i Trondheim, halvårlig, 2013-1 – 2019-1



I mange år har boligeierne i Trondheim opplevd å tjene mer på boligen sin enn på jobb, men ved inngangen til 2020 fremstår ikke bolig som noen innlysende god investering – det fremstår først og fremst som et sted å bo

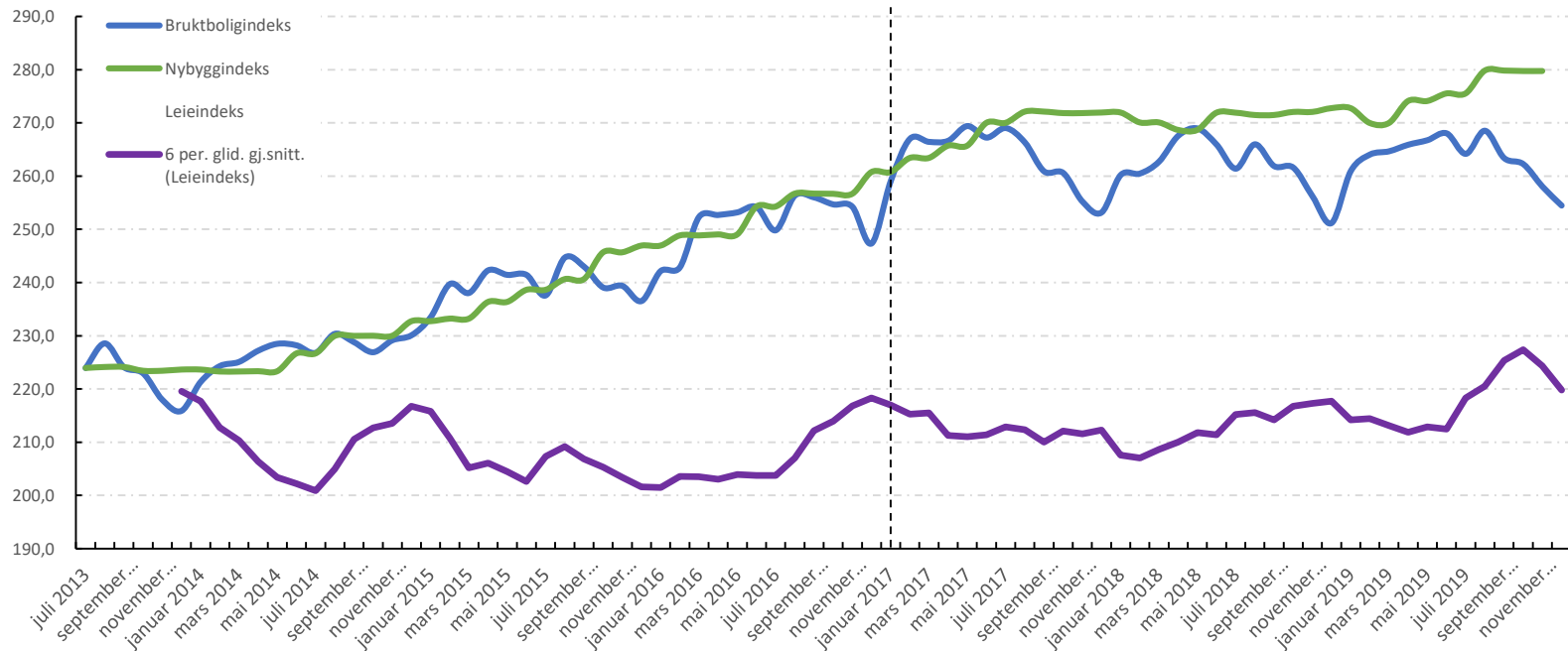


Avvik prisantydning, Trondheim, månedlig 2009 - 2019

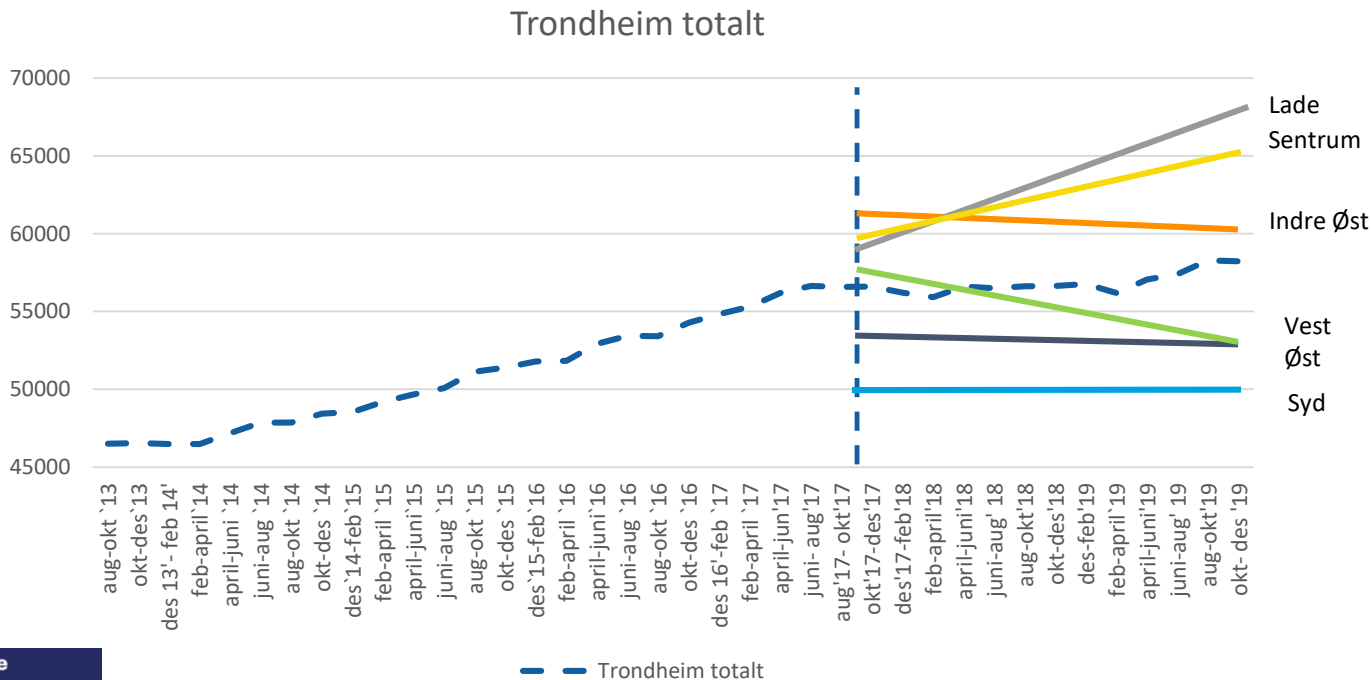


Prisutviklingen på nye og brukte boliger har fulgt hverandre (sideveis) i Trondheim de siste par årene. Samtidig har leieprisene hatt en mye svakere utvikling siste 6 år, og det er lite som tyder på at prisveksten fra '13-'17 kan tilskrives boligmangel

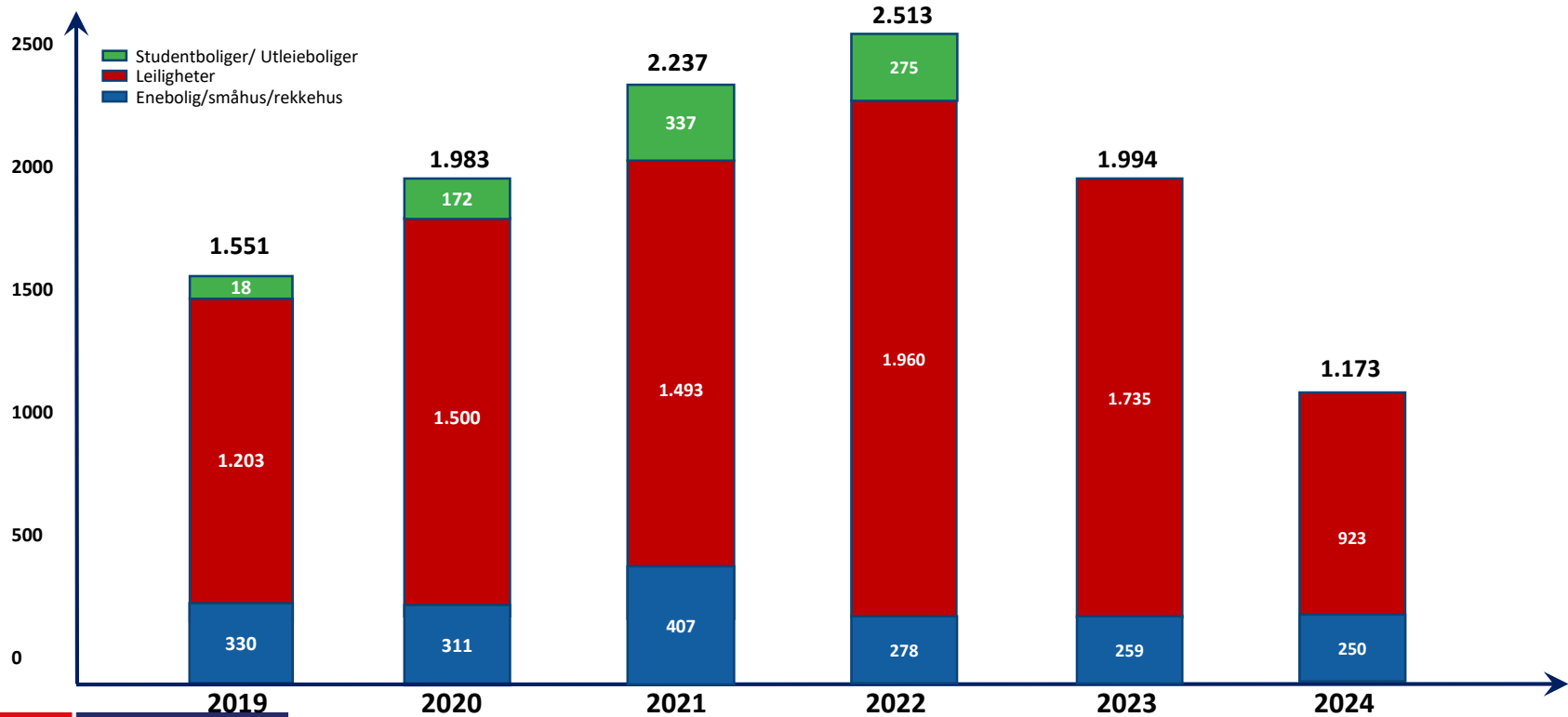
Prisutvikling solgte brukt- og nyboliger, samt leiepris 2 roms (6 mnd glidende gj.snitt) Trondheim januar 2013- desember 2019 - indeksert til Eiendom Norge Bruktboligindeks for Trondheim per juni 2013



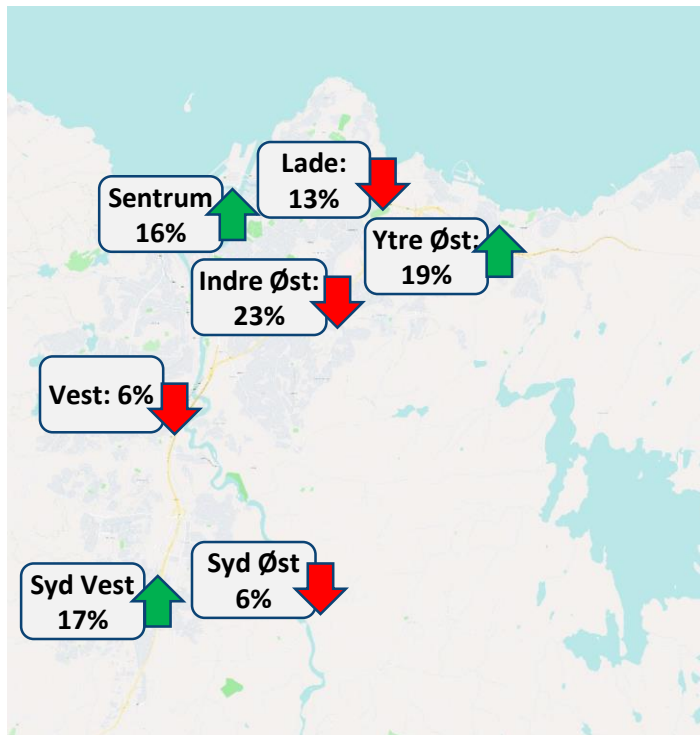
Stor forskjell mellom attraktiviteten og betalingsviljen i bydeler. Sideveis utvikling i kvadratmeterpris på nye boliger for salg siden 2017



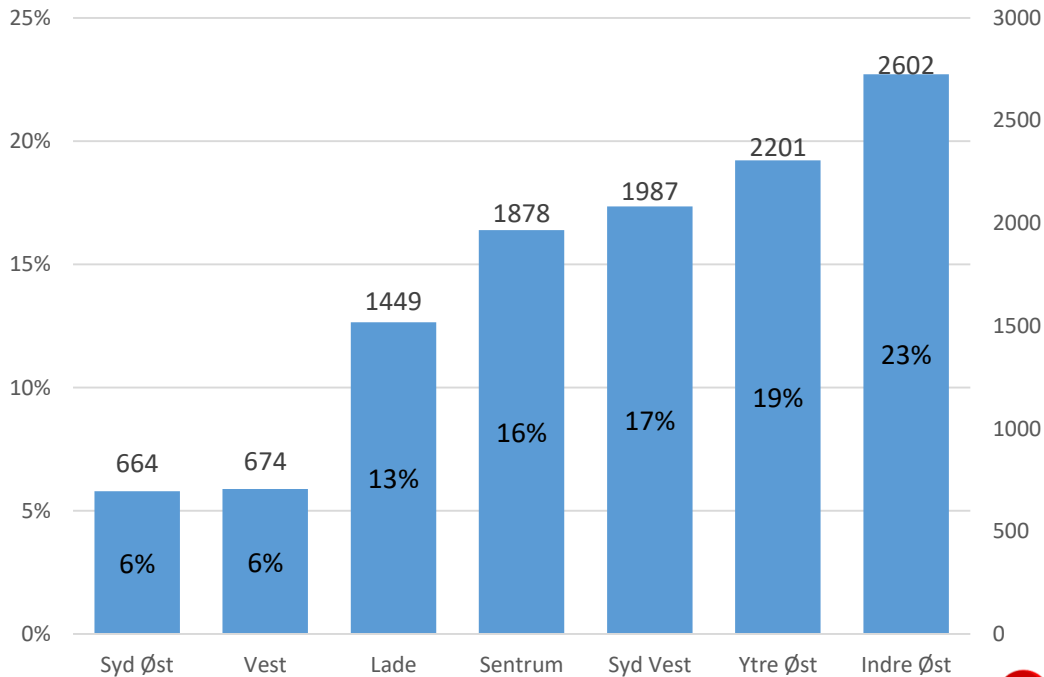
Boligutviklere planlegger å ferdigstille mer enn 2.000 boliger i året i Trondheim fremover. Sett opp mot befolkningsprognosene blir det 1 ny bolig per 1 ny innbygger



Geografi: Det planlegges fortsatt mange boliger på Trondheim Indre Øst/Ytre Øst. Sentrum tar over for Lade.

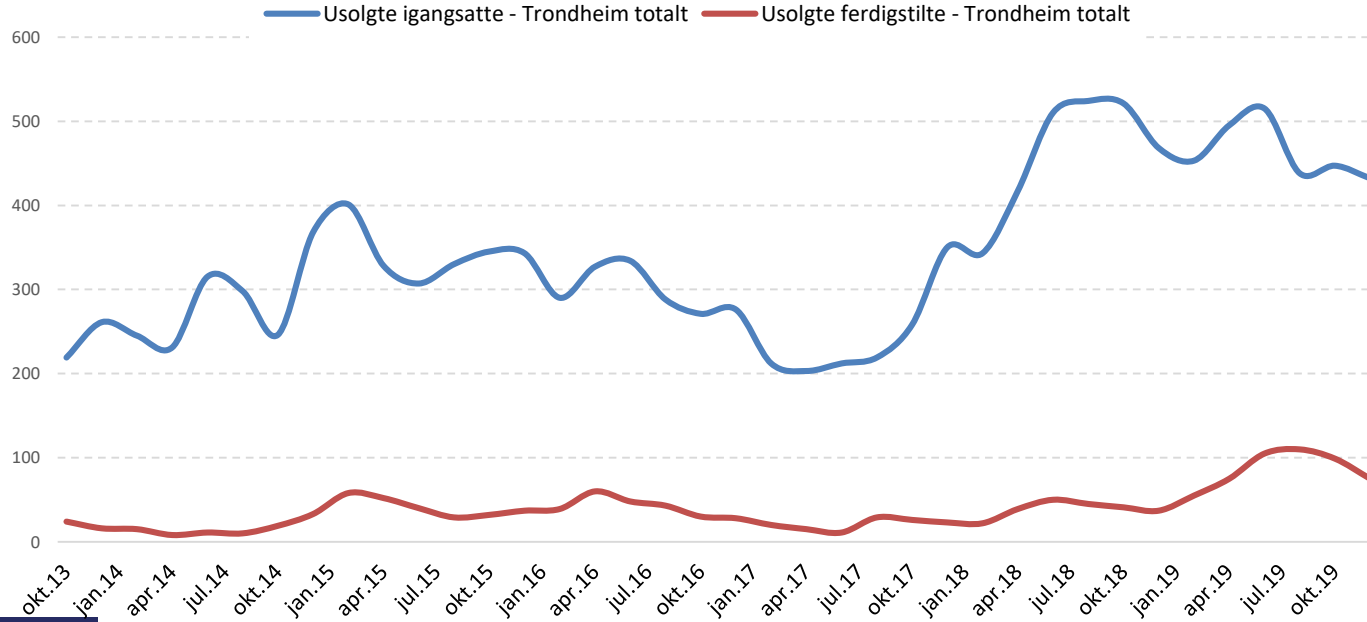


Antall boliger under planlegging fordelt på område i Trondheim (venstre akse) og andel av totalt antall boliger (høyre akse), 2019 - 2024



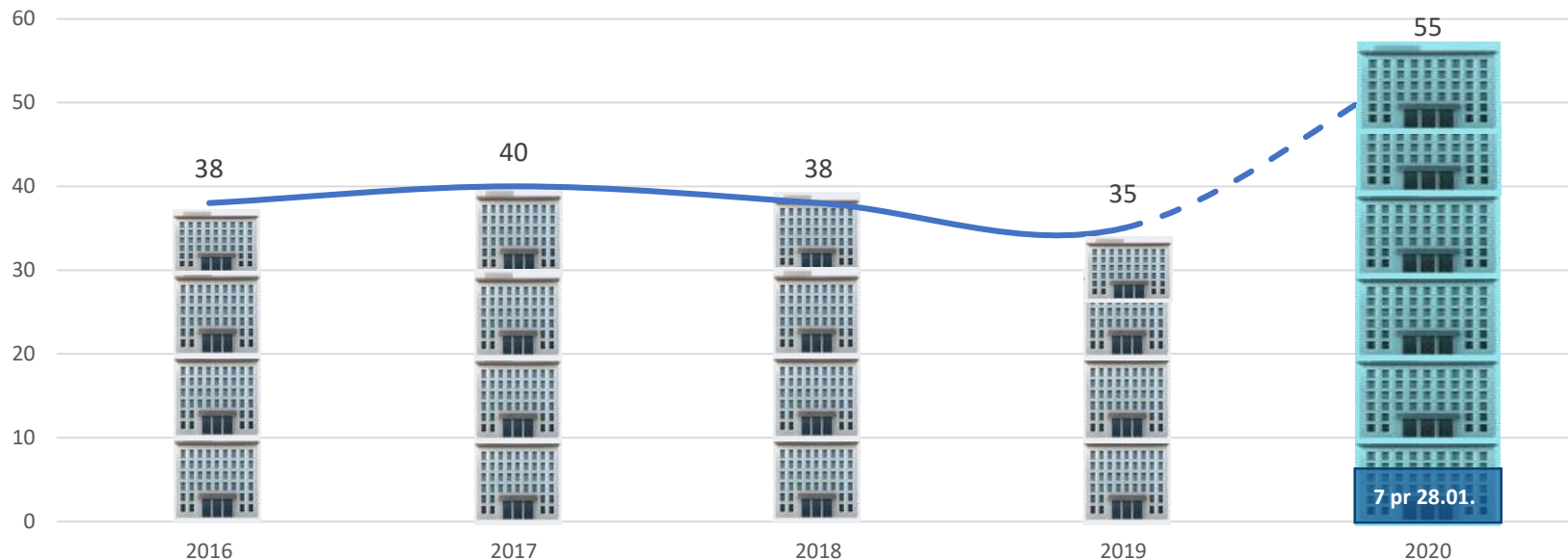
Det ferdigstilles få usolgte boliger i Trondheim, men **usolgte igangsatte** er på relativt høyt nivå, og disse må «løses» før ferdigstilling. **Vil markedet mettes? Når?**

Antall USOLGTE nyboligenheter, IGANGSATT eller FERDIGSTILT, Trondheim totalt, oktober 2013 - desember 2019



For å lykkes med ferdigstillinga må du først lykkes bedre enn resten med salgsstarten og salget... **2020 blir salgsstartenes år!**

Salgsstarter 2016-2019, med estimat for 2020



Salgsstarter pr. januar

FULLRIGGERØYA
SALGSTRIINN 2 – BRYGGEVILLA 2

ElendomsMegler 1

LA

Solsletta

Familieboliger ved Strinda Hageby

RANHEIM VESTRE

REKKEHUS

1 salgstrekk B10 og B11

LADEBYHAGEN

Salgsstart 26. nov.

Velkommen til salgsstart!

I dag kl. 18.00 starter salget av 63 nye 2- til 4-roms leiligheter fra 42- 115 kvm.

Ladebyhagen har etterprøvd kvalitet som:

- God konstruksjon med vannbåren gulvvarme og smartuss-teknologi.
- Romslige balkonger, terrassehager og rasert med plass innlagt bilplass.
- Parkeringstuffer med bildekk, sykkelparkering og utleie av el-sykler.

I Ladebyhagen er du i nærheten av det beste, uansett hva du trenger. Skal du bare ha melk på butikken, eller er du virkelig shoppinggenius? Det er bare å handle lange ganger som gir direkte fra boligområdene til kjøpesenteret City Leile, som er tarmens nabo.

Det beste med Ladebyhagen er varasjonen og valgmulighetene, både når det gjelder ferdigstilt leilighet, nærområdet og selvsalgsalternativ. Her kommer eleven tidligere enn de fleste andre steder i byen!

72 kvm BRA 4 560 000,- eks. omk.

OBOS

Nytt byggetrinn I SALG NÅ!

Mikrorekkehus – like bra, bare litt mindre

Hva om du ikke måtte velge leilighet allikevel? Hva om du kunne få alt det fine som gjør rekkehus til rekkehus – for prisen av en tremote? *

Nå er salget i gang – og du kan sikre deg et av de nye utvalgte og barnevennlige, rekkehus. Med høye, egne utvalgte balkonger og bad. Og det beste blir når du er ferdig med utvalgte av utvalgte.

BBA 70 kvm / 2 soverom / luftette omgivelser for ekstra soverom / priser fra kr 3 200 000,- + omk.

VISNING onsdag 27/11 kl. 17.00-17.45
Velkommen til visning i vår nettsalgssal! I tillegg til årets utvalgte, velg 22 på toppen

ØVRE STEINAUNET

ØVRE STEINAUNET

ØVRE STEINAUNET

De populære rekkehusene på 119 kvm er tilbake!

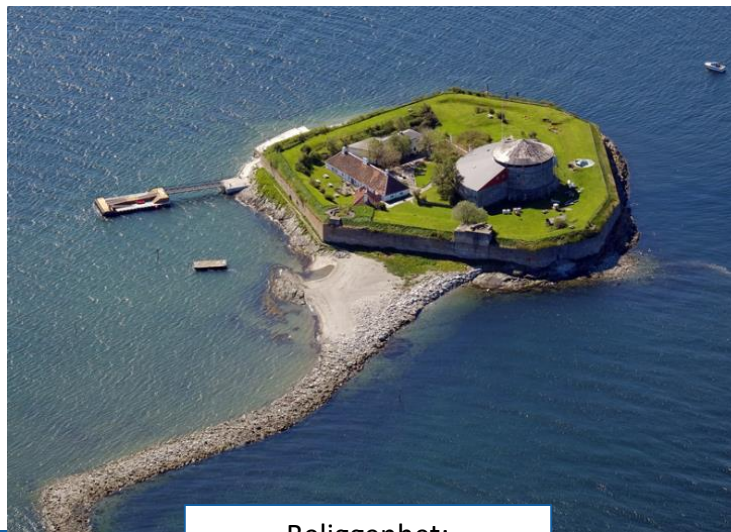
Priser fra 3 100 000,- + omk.

ElendomsMegler 1



Hvorfor skal de ulike prosjektene lykkes?

Beliggenhet er det definitivt mest «populære» konkurransefortrinnet
Ekstrakonsept og høy kvalitet på delt tredjeplass, mens kun én satser på pris



Beliggenhet:
Ca 1.700 enheter fordelt
på 20 salgstrinn



«Ekstra»:
Ca 550 enheter fordelt
på 5 salgstrinn

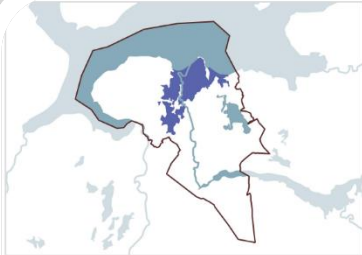


Kvalitet:
Ca 500 enheter fordelt
på 10 salgstrinn



Pris:
Ca 130 enheter fordelt
på 1 salgstrinn

Beliggenhet har aldri vært viktigere for regulering og salg. Politiske føringer og kompleksitet har økt i Trondheim. **Beliggenhet = bærekraft**



Byutviklingsstrategi fram mot 2050



Kommuneplanmelding grønn strek (vedtatt 2016)



Kommunedelplan lokale sentrum



Plan for sentrumsutvikling

Delstrategi

Boligutvikling på rett sted til rett tid

vi er ca 50 000 flere innbyggere i 2050, og det er over 150 000 flere personer pr. dag



nok boliger til ca 40 000 nye innbyggere



nok boliger til ca 60 000 nye innbyggere



nok boliger til ca 70 000 innbyggere

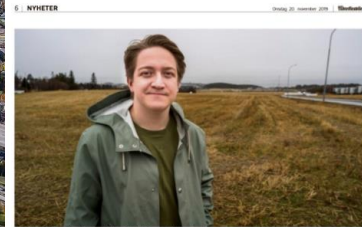


Samarbeidsplattform Ap, SV, MDG og Sp 2019-2023

De rødgrønne samarbeidspartiene er enige om å styre etter følgende politiske plattform i perioden 2019-2023

- Boligene kan bli satt på vent i 15-20 år

Administrerende direktør Ole Petter Bjørseth i R. Kjeldsberg mener flertallet av politikerne i Trondheim kan utsette bygging av tusenvis av boliger på Sluppen med 15-20 år, med forslaget til kommunedelplanen som de vedtok i tirsdagens bygningsråd.



Vil ha bråstopp for den store Rotvoll-utbyggingen

Nå protesterer ALF mot Ap som i bygningsrådet ga grønt lys for videre utbygging på jordene på Rotvoll.

Bygningsrådet
Bygningsrådet har vedtatt kommunedelplanen for Rotvoll-utbyggingen. Dette betyr at utbyggingen kan starte. ALF mener dette er et bråstopp for den store Rotvoll-utbyggingen.

Rotvoll-utbyggingen
Rotvoll-utbyggingen er en av de største boligprosjektene i Trondheim. Den skal omfatte tusenvis av boliger. ALF mener at utbyggingen bør stoppes fordi den vil føre til økt trafikk og miljøproblemer.

ALF sin mening
ALF mener at kommunen bør ta hensyn til miljø og trafikkløst når det gjelder boligbygging. De mener at utbyggingen på Rotvoll er et bråstopp for den store Rotvoll-utbyggingen.

Flere boligutviklere definerer nå eget innhold i bærekraft

Alle nye OBOS-boliger skal miljøsertifiseres

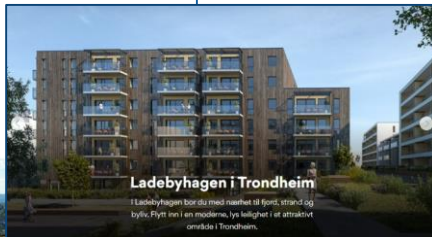
Europas fremste miljøsertifisering for boliger, BREEAM-NOR, innføres i alle nye OBOS-prosjekter som planlegges fra 2019.

Aktuelt Miljø

18. mars 2019



OBOS' første BREEAM-sertifiserte boligprosjekt skal bygges på Oksemyra på Fornebu

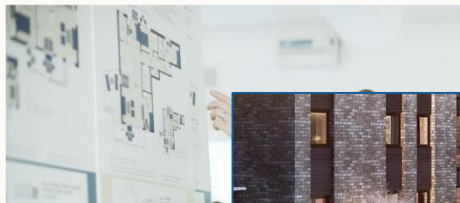


Ladebyhagen i Trondheim

Ladebyhagen blir du med kvalitet til fjøst, stand og tryk. Fyllt ut i en moderne, lys leilighet er attraktiv område i Trondheim.

Slik jobber vi bærekraftig

JM's bærekraftsarbeid tar sikte på å ta økonomisk, sosialt, etisk og miljømessig ansvar for prosjektutvikling, samt for ferdige boliger. Ved å håndtere både kortsiktige og langsiktige bærekrafts-problemer, ønsker JM å være et troverdig og klokt valg for kundene.



Vi tenker helhetlig

JM slipper verdier gjennom prosjektutvikling - optimalisering av kundens verdi, innsatser og kostnader ved å finne gode tomter for å utvikle attraktive boligområder og lokaler. Under prosessen står prosjektutviklere overfor en rekke risikoer og muligheter som gjennom god styring bidrar til verdiskaping og lønnsomhet.



Trondheims mest spennende eiendoms selges

Publisert 05.11.2019

Statsbygg og Trøndelag fylkeskommune selger utviklingsseiendommen på Braset

Braset er det området som kanskje har aller størst utviklingspotensial i Trondheim. Eiendommen ligger i Statsbygg og Trøndelag fylkeskommune.

- Det er svært gledelig at vi nå er kommet frem til en løsning som åpner området for utvikling i trøndelag. Eierkommunikasjonsdirektør Håge Njåe Aschim i Statsbygg

Områdeplanen legger opp til at det kan bygges ca. 1700 boliger på Braset. Totalt er tomtearealen på ca 19 000 kvm BTA.

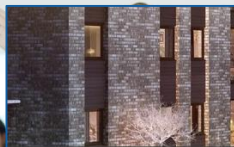
Statsbygg har innhentet en uavhengig verdigrundning av eiendommen, som anslår markedsprisen

Avtalen om å selge eiendommen sikrer også finansieringen av et nytt bygg for St. Olavs hospital på Braset. Det nye psykiatribygget skal bygges i Østmarka 275 millioner kroner av salgsmtekte i

Fremtidsrettet miljøbydel

I henhold til områdeplanen skal Braset utvikles til å bli en fremtidsrettet miljøbydel. Målet er å skape boliger som er godt og attraktivt å leve i.

Statsbygg og Trøndelag fylkeskommune eier blismmen 16 av bygningene på området. Tre av disse er antiktvarisk verdi. Det er utarbeidet en mulighetsstudie for to av de delvis ferdige bygningene, som kontorlokaler.



Fakta Visninger Bilder Bol

Strindalia 1

Sær-Trøndelag fylke / Trondheim kommune / Strinda



Boligene er svanemerket

Stemningen blir elektrisk! Det er ikke bare på grunn av de gode ordningene for elbiler og elsykler vi forventer glødende stemning i prosjektet Strindalia. Dette blir nemlig et unikt boligområde hvor bærekraft og godt boliljø er i fokus fra første spadetak til ferdige hus.

Alle våre boliger er Svanemerket som eneste utbygger i Norge. Det er din garanti for at både byggeprosessen, materialvalg og energiløsning følger de strengeste miljøkravene.

ØVRE STEINAUNET

Byggetrinn 1

Det første byggetrinn på Øvre Steinaunet består av 52 leiligheter fra 33 til 121 kv. Her kan du velge blant smarte 2- og 3-roms, romslige familieleiligheter og fantastiske toppleiligheter – i det første miljøsertifiserte boligprosjektet innen BREEAM i Trondheim.

Grønne finansieringsprodukter er på plass for forbruker, og rett rundt hjørnet for eiendomsbransjen.
Kundene vil være opptatt av bærekraft fremover – da vil det også lønne seg for oss tilbydere å være grønn – ikke brun

The screenshot shows the SpareBank 1 SMN website interface. At the top, there are navigation links for 'PRIVAT', 'BEDRIFT', and 'OM OSS'. The main navigation bar includes 'Daglig bruk', 'Låne', 'Spare', 'Forsikring', 'Eiendom', 'Tips og råd', 'Kundeservice', and 'LOfåvør'. The 'Låne' section is active, displaying a grid of four green loan products:

- Grønt boliglån**: Boliglånet for deg som skal bygge eller totalrenovere til en bedre energistandard.
- Grønt lån til energiltak**: Skal du gjøre energiltak hjemme? Vi tilbyr grønt lån til ulike formål.
- Grønne brukslån**: Gunstig lån til varmepumpe, solcelleanlegg, elbillader og fjerning av oljefyr.
- Lån til elbil**: Skal du kjøpe elbil? Vi gir deg bedre betingelser ved kjøp av miljøvennlig bil.

Lykke til!»