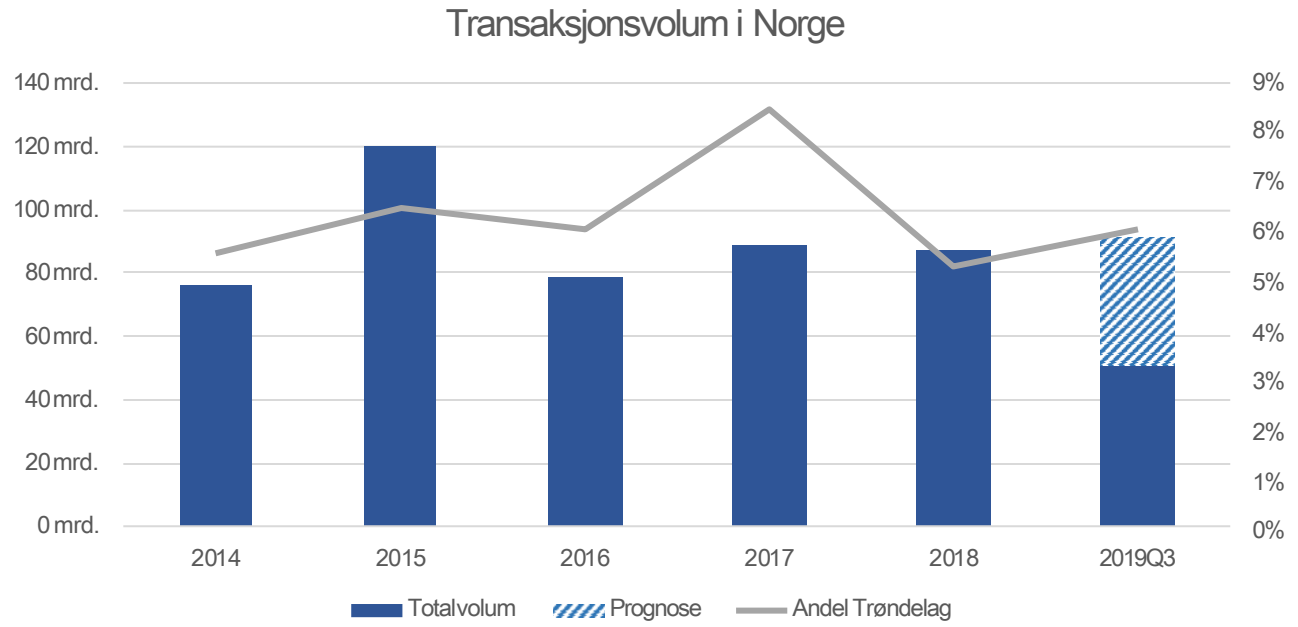
EIENDOMSMARKEDET I TRONDHEIMSREGIONEN

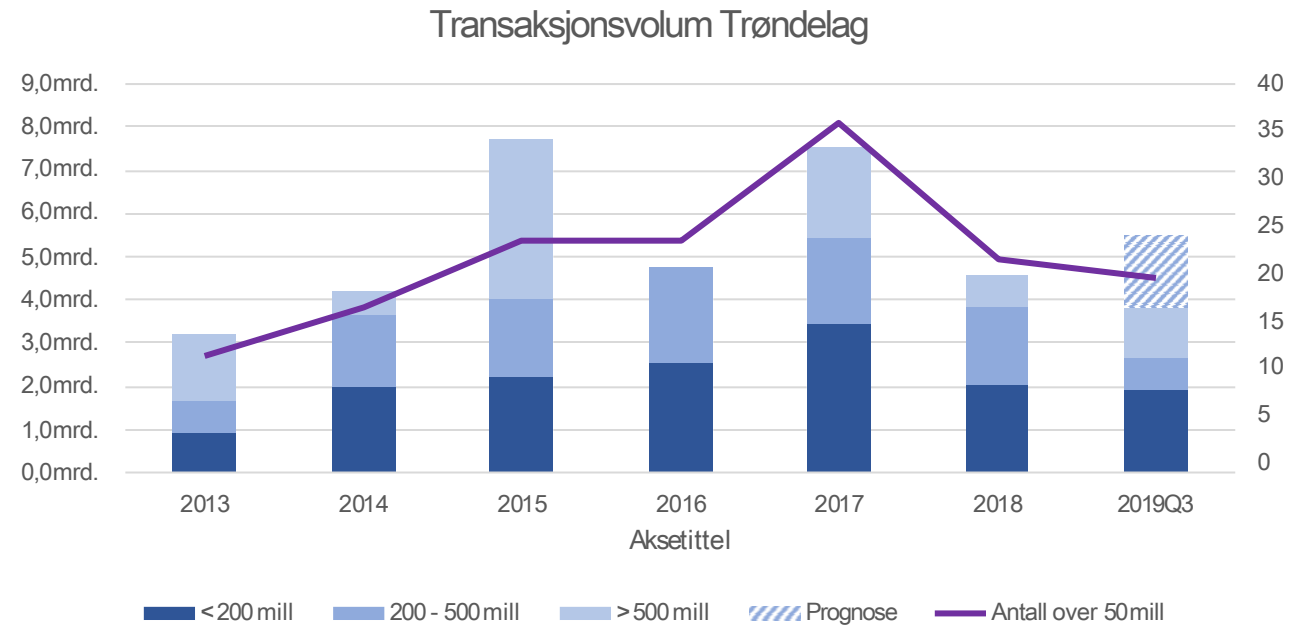
EIENDOMSKONFERANSEN 2019

Tore Berg / Rune Husby

NORION

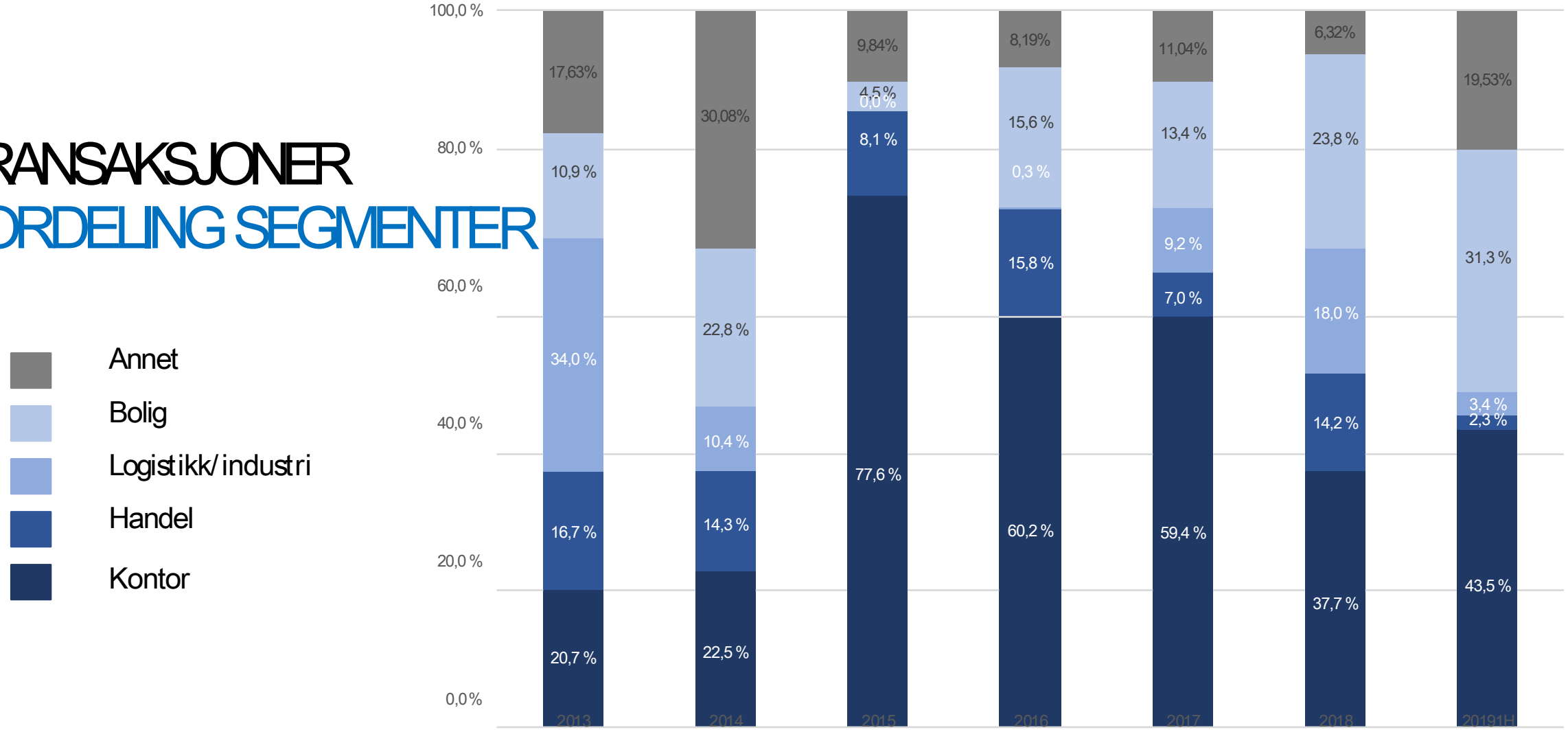
TRANSAKSJONER GOD AKTIVITET





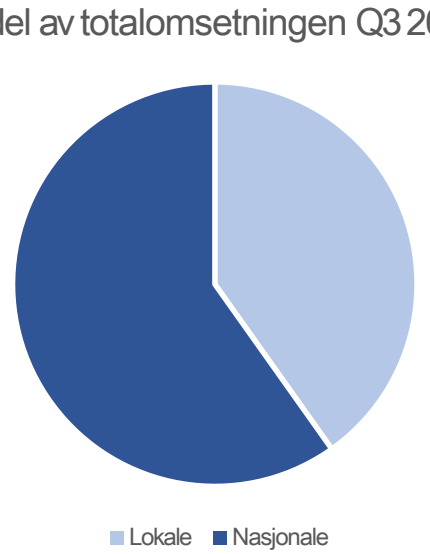
Kilde: Norion

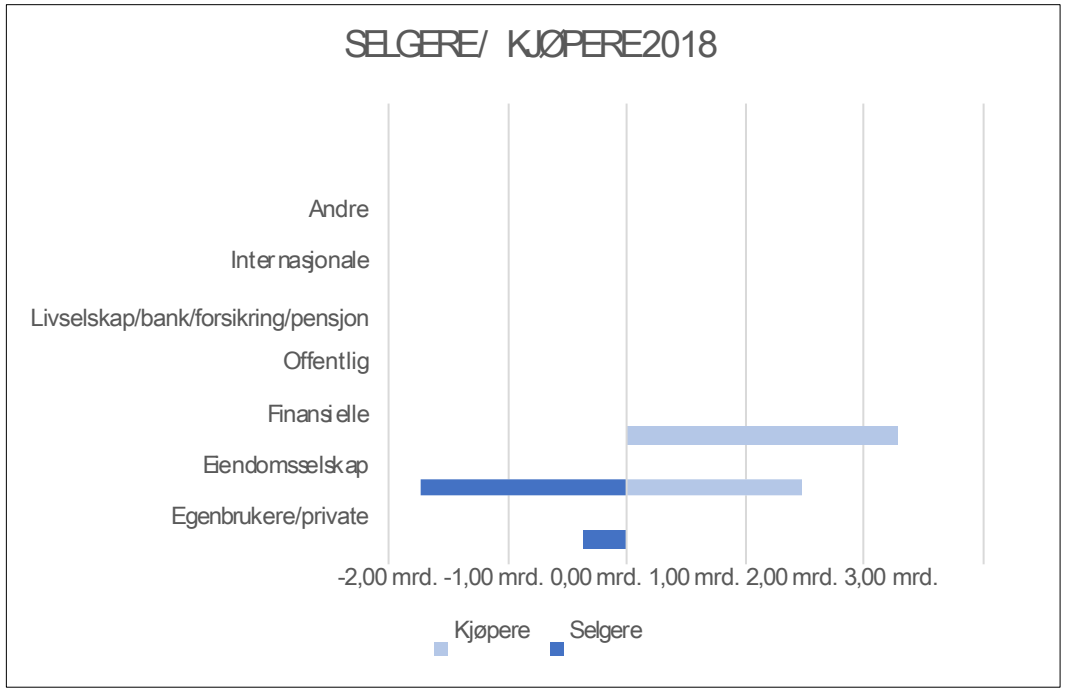
TRANSAKSJONER
FORDELING SEGMENTER

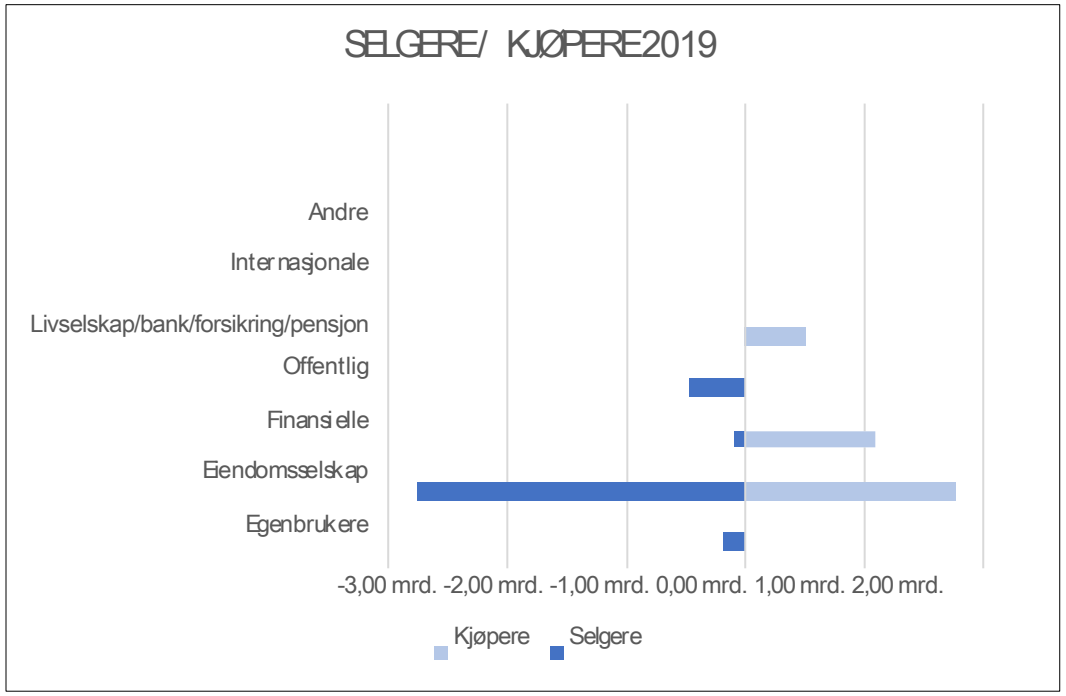


Kilde: Norion

TRANSAKSJONER
SELGERE OG KJØPERE

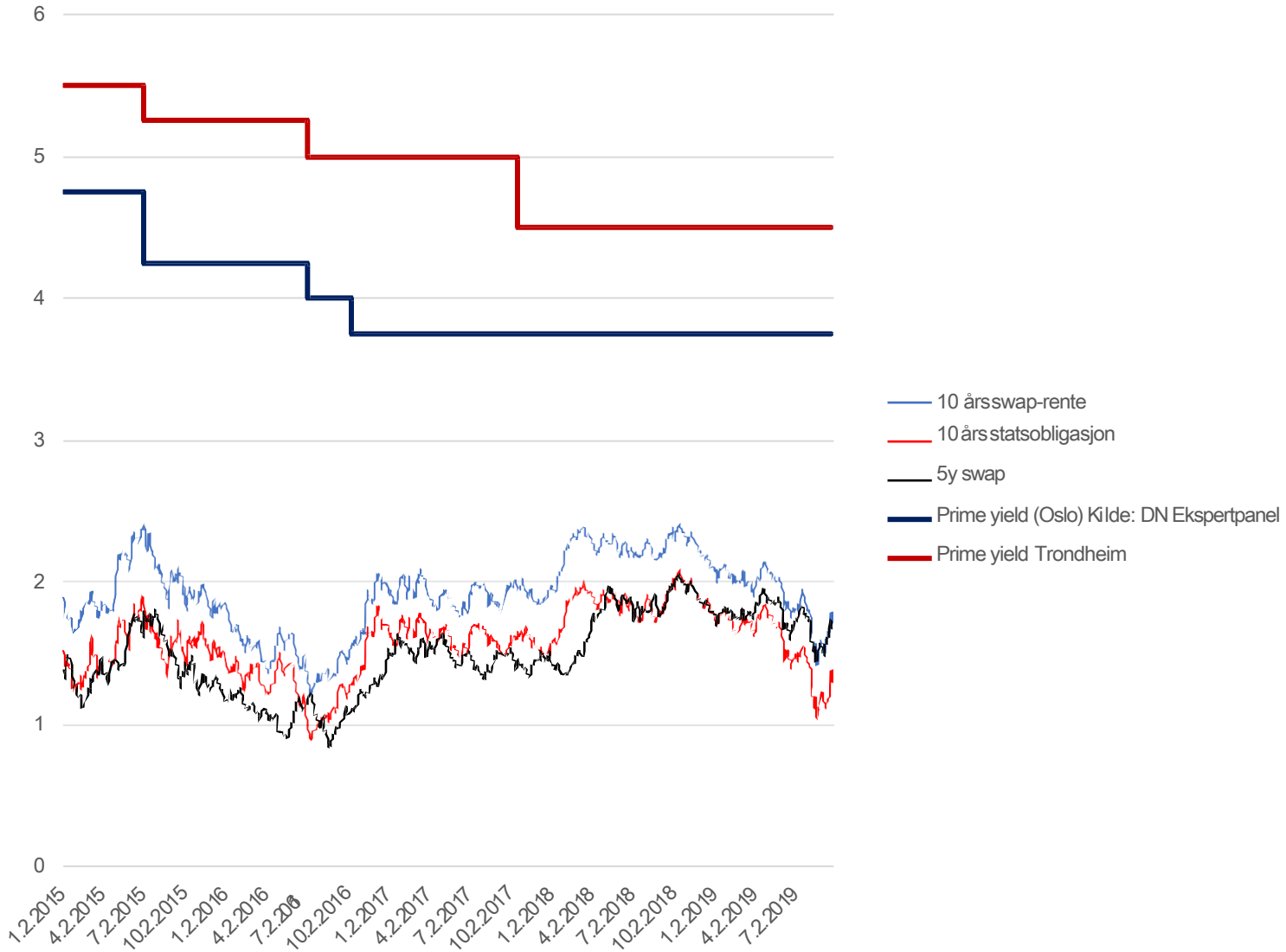






Kilde: Norion

YIELDUTVIKLING
SVAK YIELDPRESS PÅ «DE NEST BESTE»



Kilde: Danske Bank / Norion

EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2019

TRONDHEIM SENTRUM

Adresse:	Munkegata 2-4-6
Selger:	Statsbygg
Kjøper:	Rydning Næring AS
Type eiendom:	Kontor
Salgssum:	NOK 63 000 000
Yield:	5,8 %
Pris per kvm:	Kr 21 084

Adresse:	Nordre gate 10
Selger:	Arne Rønning Invest AS
Kjøper:	E. C. Dahls Eiendom AS
Type eiendom:	Kontor/forretning
Salgssum:	NOK 75 300 000
Yield:	5,0 %
Pris per kvm:	Kr 45 636

NORION NÆRINGSMEGLING

EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2019

TRONDHEIM / MIDT-NORGE

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:	Nøsthaugvegen 3, Namsos
Selger:	Jaras AS
Kjøper:	AKA AS
Type eiendom:	Forretning
Salgssum:	NOK 71 200 000
Yield:	~6,00 %
Pris per kvm:	-

NORION NÆRINGSMEGLING

EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2018/19

PORTEFØLJESALG

19 eiendommer: A-K Maskiner	
Selger:	Auctus Holding AS
Kjøper:	H-2 Eiendom AS
Type eiendom:	Kombinasjonsbygg
Salgssum:	n.a.
Yield:	n.a.
Pris per kvm:	~Kr. 6.500

7 eiendommer: Byggmakker	
Selger:	Gipling Holding AS
Kjøper:	Midt-Norge Byggvare ASv/NRP Finans
Type eiendom:	Kombinasjonsbygg
Salgssum:	Kr 189 000 000
Yield:	7,8 %
Pris per kvm:	Kr 10 200

NORION NÆRINGSMEGLING

EKSEMPLER PÅ OMSETNINGER 2018/19

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:	Strandveien 71 m.fl.
Selger:	Ringnes AS
Kjøper:	Investorprosjekt 315 AS
Type eiendom:	Utvikling bolig / kombinasjonnæring
Status:	Planprogram vedtatt - uregulert
Salgssum:	NOK 742 000 000

NORION NÆRINGSMEGLING

EIENDOMMER I MARKEDET
UTVIKLINGSEIENDOM

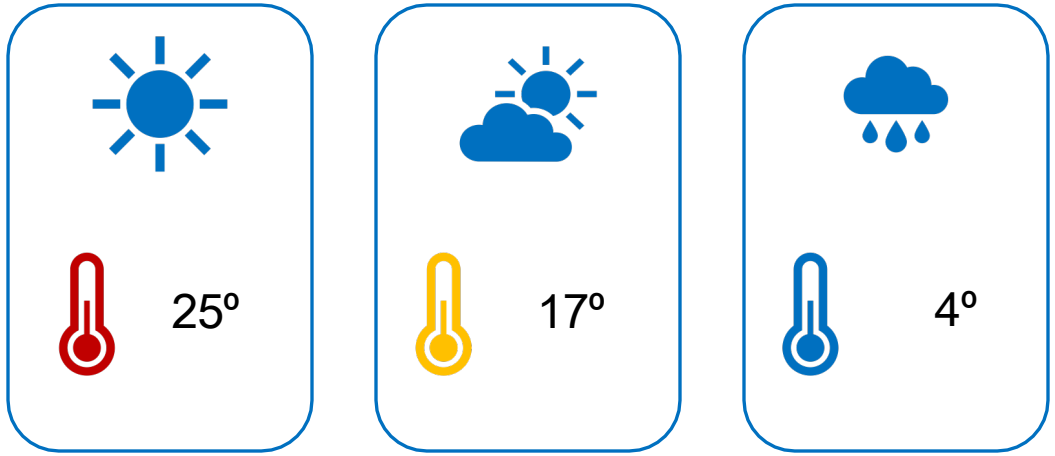
Fortsatt stor interesse for utviklingseiendom til bolig.

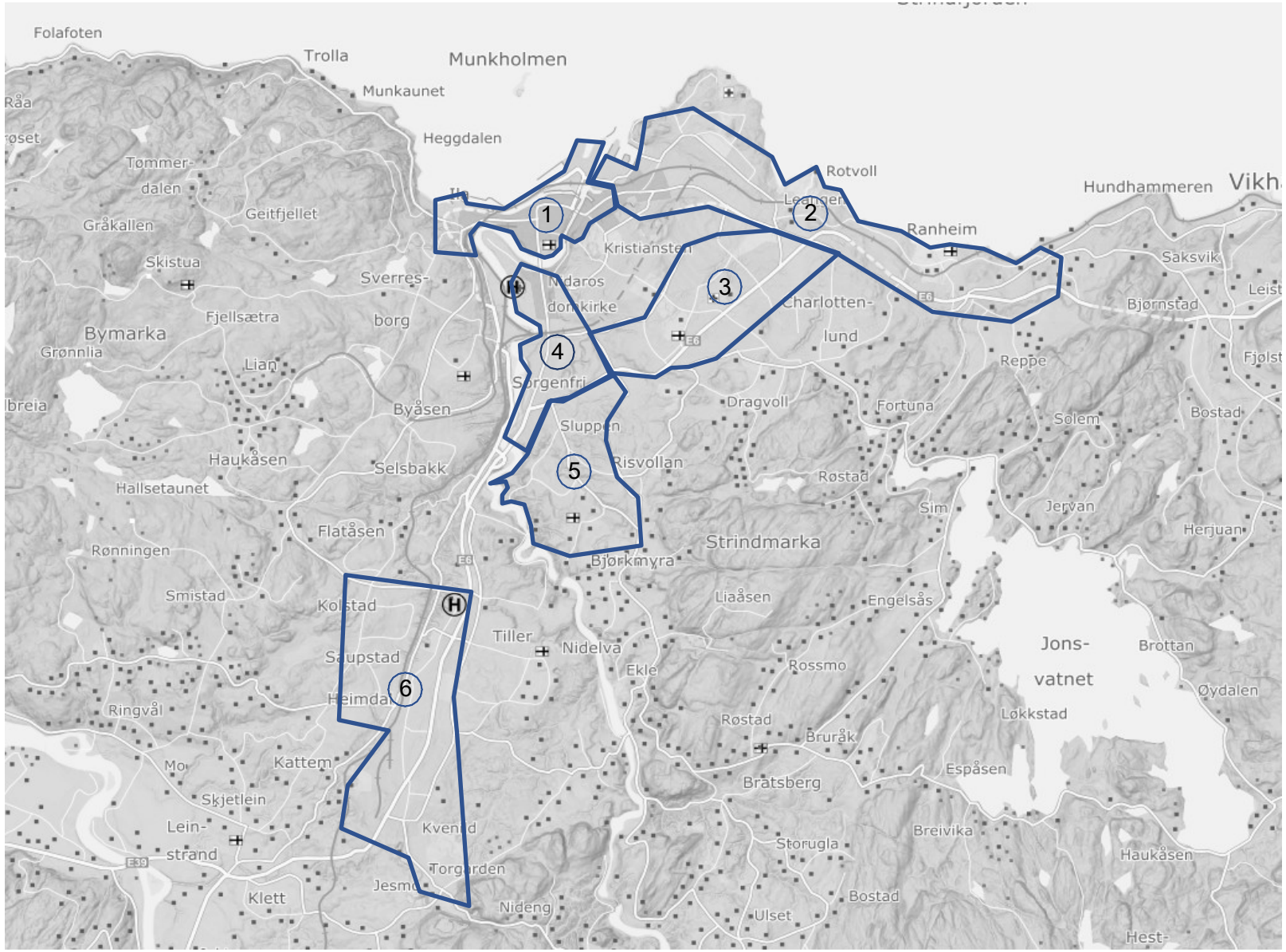
To store eiendommer ligger i markedet nå.

NORION
NÆRINGSMEGLING

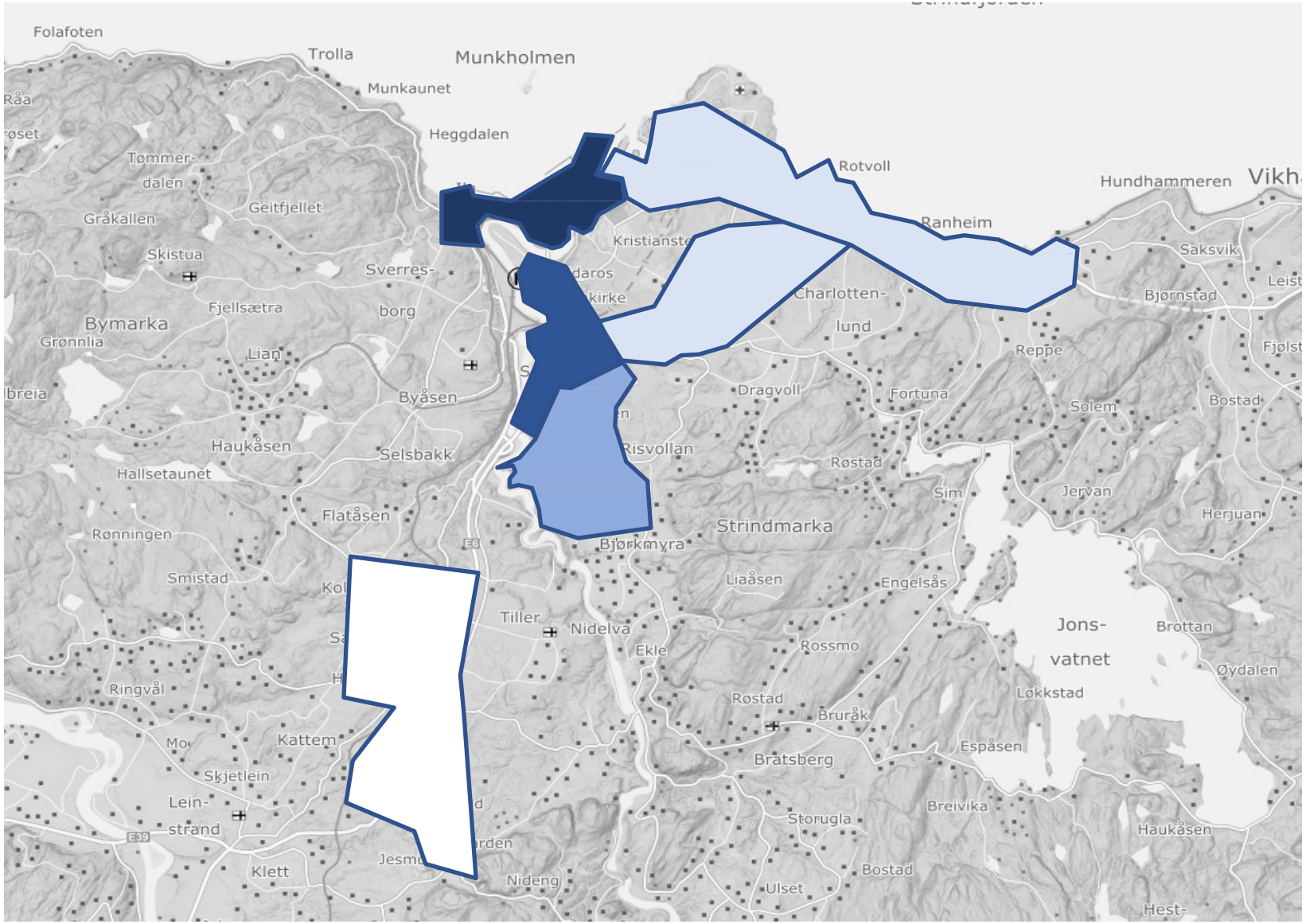
SEGMENTVARSEL

KONTORMARKEDET





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



	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

NORION
NÆRINGSMEGLING

SEGMENTVARSEL

LEIEPRISUTVIKLING KONTOR

1.650,-
Leiepris snitt
5,0 %

2.330,-
Leiepris a-kat
3,0 %

TREND

Midlertidig leieprisfall, men generell økning siste tre år.

Kilde: Arealstatistikk / Norion

SEGMENTVARSEL

TILBUD OG ETTERSPØRSEL

~62.000 kvm
Tilførsel 2019

~40.000 kvm
Tilførsel 2020 - 2021

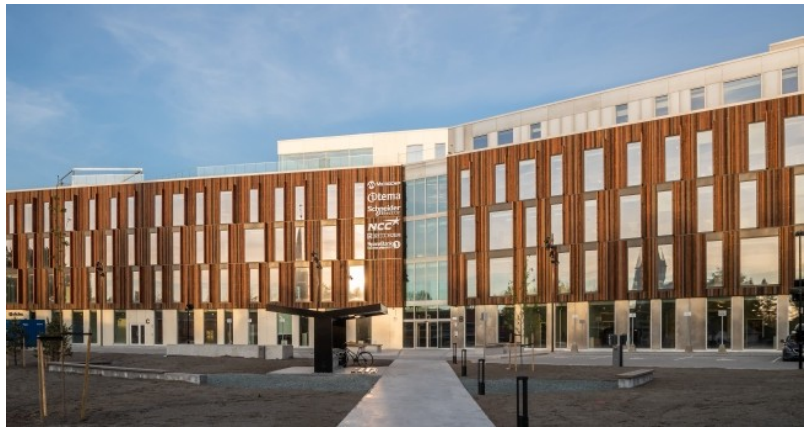
~108.000 kvm
Ledighet 2019

~95 – 100.000 kvm
Ledighet 2020-2021

TREND

Mye nytt i 2019. Avtagende aktivitet i tiden framover, noe som er positivt historikken tatt i betraktning. Grønt skifte i eiendomsbransjen.

Kilde: Norion



NYE KONTORBYGG
2019

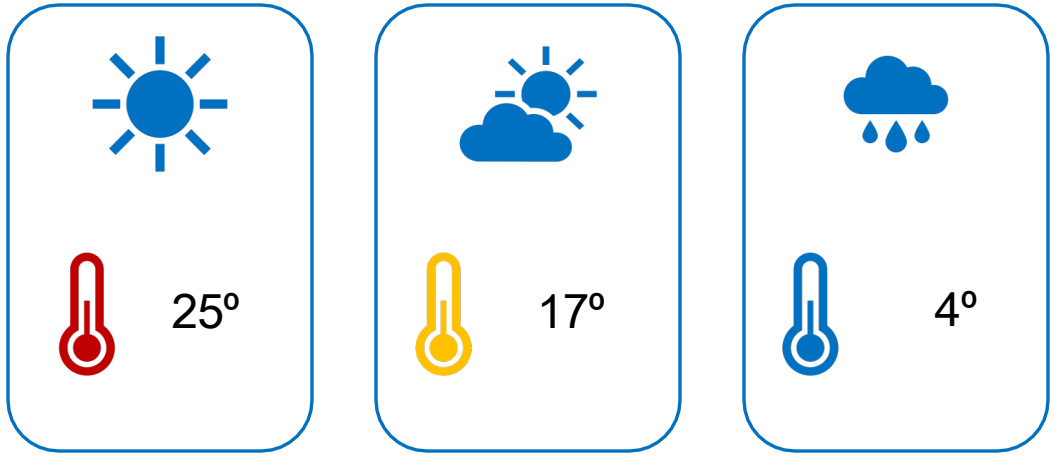
NYE KONTORBYGG 2020

NYE KONTORBYGG

2021 -

SEGMENTVARSEL

BOLIG – HANDEL – LOGISTIKK - HOTELL



SEGMENTVARSEL

BOLIGUTVIKLING

14.000,-
Toppnivå tomtebelastning

2.888 innbyggere
Økning siste 12 mnd.
▲ 3,0 %

8.000,-
Snitt tomtebelastning
▲

1.861
Boliger tatt i bruk 2018
▲

TREND

Differensiert marked, men økt betalingsvilje for de mest attraktive tomtene

Fortsatt god tilflytning, men avtagende.

Kilde: Trondheim kommune / Norion

NORION NÆRINGSMEGLING

SEGMENTVARSEL STORHANDEL

5,75 %
Prime yield

Kr 1.000 – 1.200
Normal leie

KR 1.400
Leie øvre sjikt

Ledighet

TREND

Fånyetableringer, men unntak for dagligvare
Relokalisering (Lade Arena/ Hangaren)

Kilde: Norion

Kilde: Norion

SEGMENTVARSEL
LAGER/LOGISTIKK

5,25 %
Prime yield

800 - 950,-
Normal leie

3,0 %
Ledighet

1.100 - 1.250,-
Leie øvre sjikt

TREND

Prime yield under press. Påvirkes av netthandel og mangel på strategisk gode tomter rundt Trondheim.

NORION
NÆRINGSMEGLING

SEGMENTVARSEL HOTELL

974,-
ADR
▲ 6,8 %

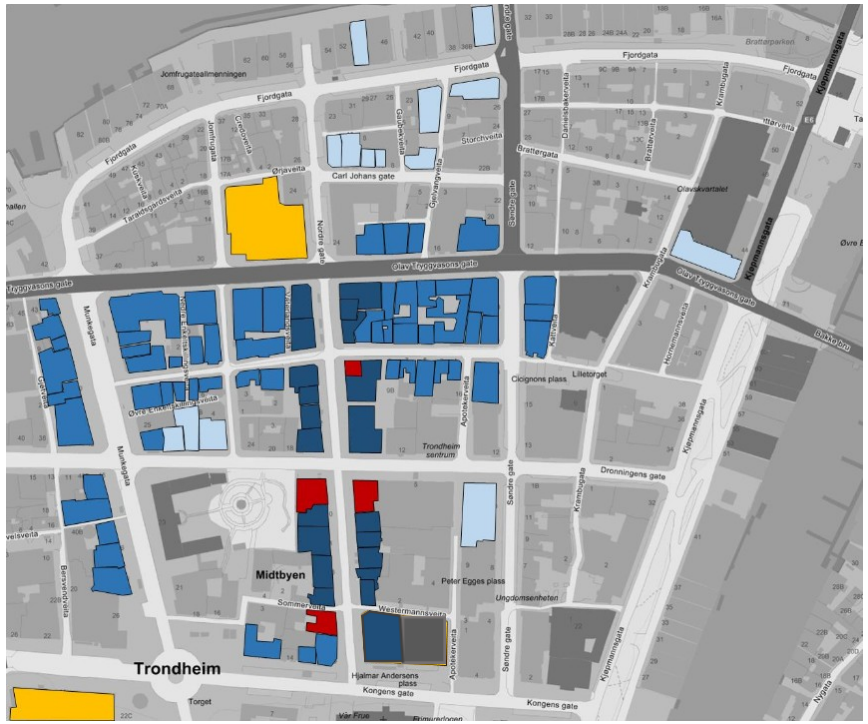
649,-
RevPar
▲ 9,1 %

67 %
Belegg
►

TREND

Trondheim er en attraktiv destinasjon. Antall hotellovernattinger øker. Store arrangementer, særlig på kulturfronten, bidrar positivt.

NORION
NÆRINGSMEGLING



- 2 000,-
2 000 – 4 000,-
4 000 – 6 000,-
6 000,- →
Kjøpesenter

Kilde: Nitr / Norion

SEGMENTVARSEL MIDTBYEN

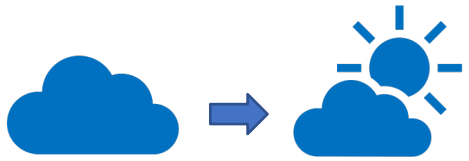
4,5 %
Prime yield

31 mrd.
Total handel
2,0 %

▲

3,0 mrd.
Handel Midtbyen
0,6 %

▼



TREND

Økt betalingsvilje for eiendom i de mest attraktive delene av sentrum

Metrobusstrasè, nye Torget og Spektrum vil påvirke bevegelsesmønsteret?

Etablerte handelsgater som bl.a. Nordre gate vil fortsatt være attraktive

NORION NÆRINGSMEGLING

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN