



Q1 2024 MARKED

Nyheim

NYHEIM BOLIG AS

Storgata 85
9008 Tromsø

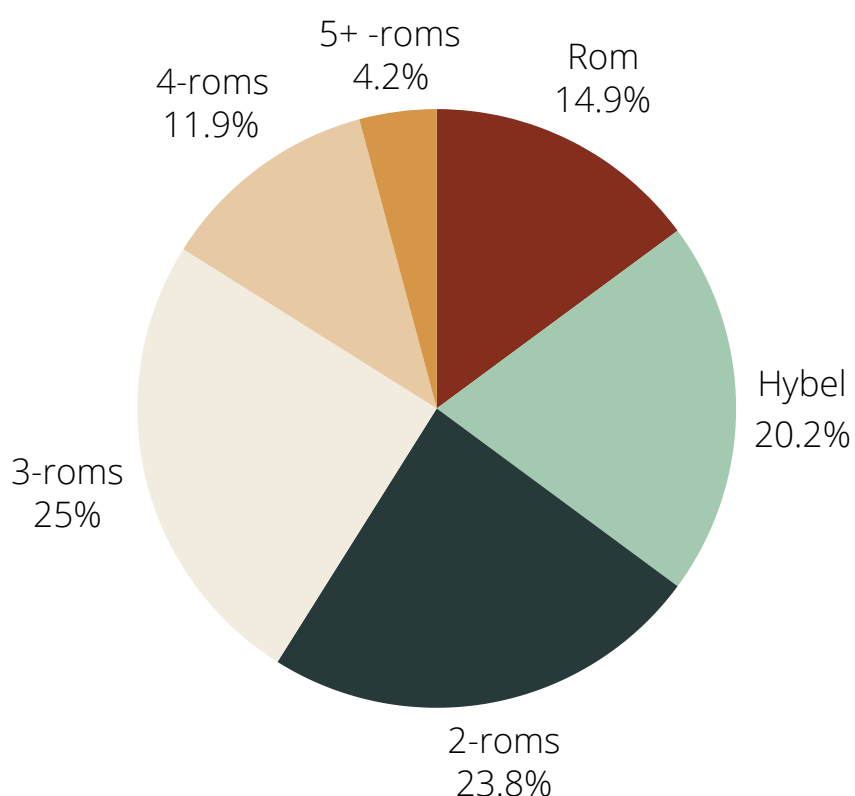
TROMSØ Q1 24

168 (167)

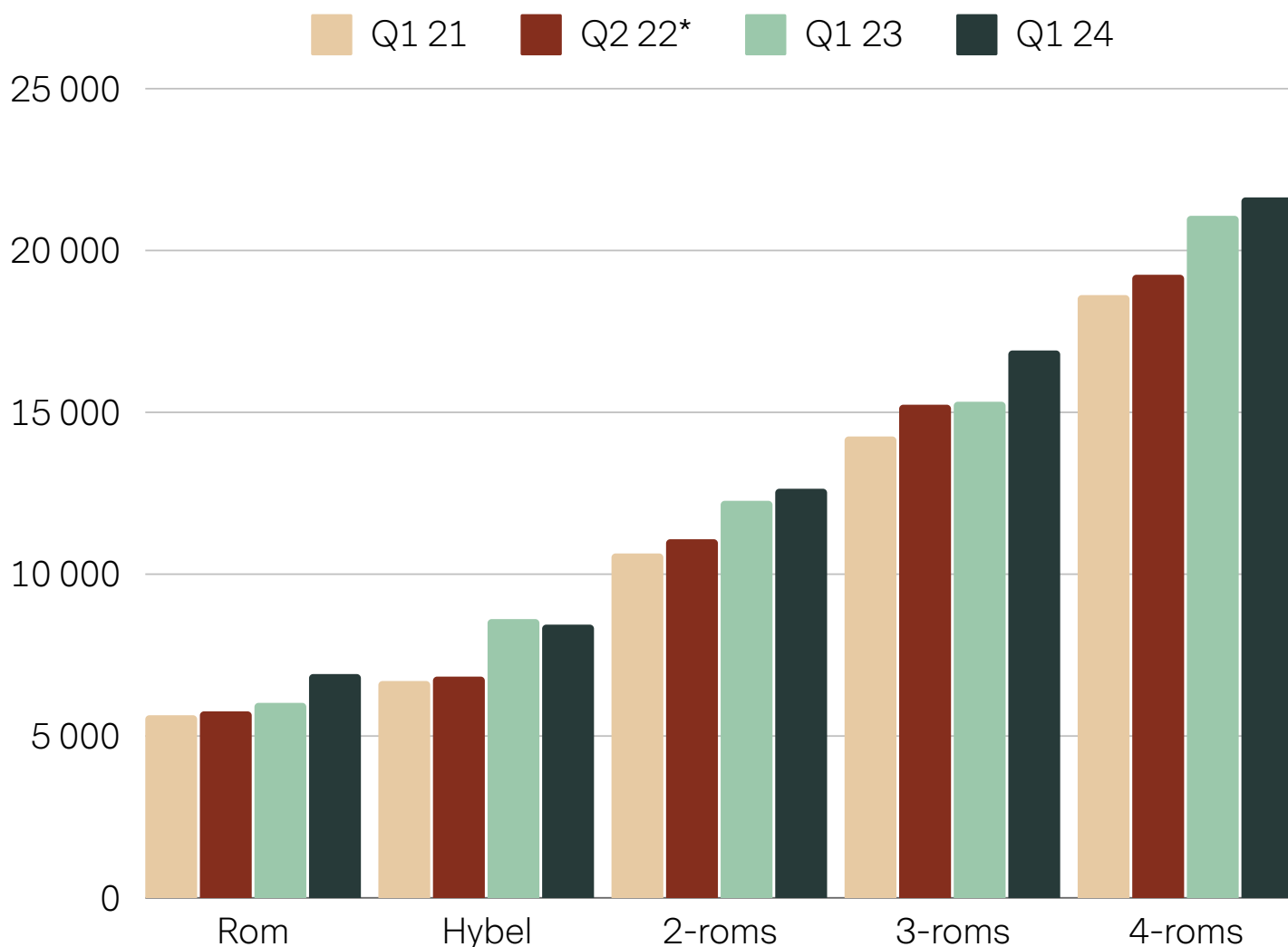
Antall utleieboliger tilgjengelig på finn.no

13 631 (12 612)

Gjennomsnittlig leiepris for alle boliger



LEIEPRISER TROMSØ



	Q1 24	Q1 23	Q2 22*	Q1 21
Rom	6 914	6 024	5 761	5 695
Hybel	8 441	8 612	6 835	7 493
2-roms	12 639	12 226	11 079	10 637
3-roms	16 911	15 327	15 235	14 514
4-roms	21 640	21 071	19 250	18 133

KOMMENTAR

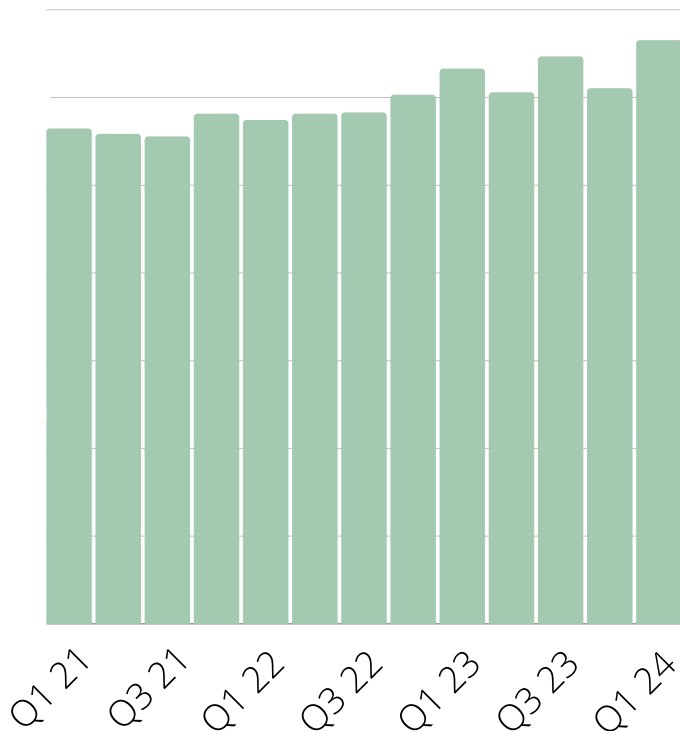
Ved utgangen av Q1 24 ser vi fortsatt en positiv trend i Tromsøs leiemarked.

År over år er tilbudssiden uendret, men vi ser en økning i gjennomsnittlig leiepris på 8%. Etterspørselen oppleves som svært høy og vi forventer videre økning i neste kvartal. Den største prisøkningen pr. leilighetstype er 3-roms leiligheter med en økning på 19% år over år.

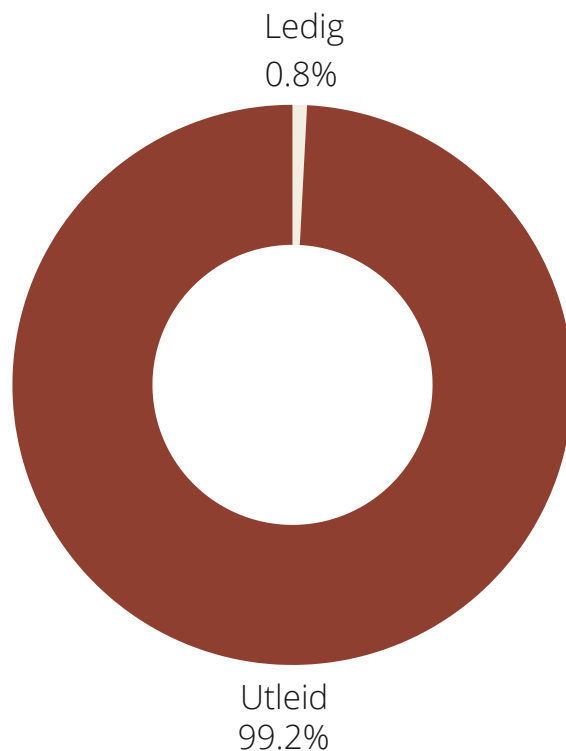
Til tross for den betydelige økningen i tilbudssiden på korttidsmarkedet observerer vi fortsatt en trend med konvertering av leiligheter fra korttids- til langtidsutleie i påvente av den neste turisthøysesongen.

I vår egen portefølje observerer vi at differansen mellom markedspris og gjeldene leiepriser øker. Majoriteten av våre leiekontrakter ble inngått 2022 og 2023 på gjeldene prisnivå. Markedsprisene øker mer en KPI og følgelig vil våre priser henge noe etter. Vi forventer høyere omsetning av boliger fremover, og da vil differansen kunne gå noe ned.

Kvartalsvis leieprisutvikling



Intern Utleiegrad



TROMSØ

Rom

6 914 (6 024)

 **15%**

Sammenlignet med
forrige år

15% 25

Andel og antall av
markedet

Hybel

8 441 (8 612)

 **-2%**

Sammenlignet med
forrige år

20% 34

Andel og antall av
markedet

2-roms

12 639 (12 266)

 **3%**

Sammenlignet med
forrige år

24% 40

Andel og antall av
markedet

3-roms

16 911 (15 327)

 **10%**

Sammenlignet med
forrige år

25% 42

Andel og antall av
markedet

4-roms

21 640 (21 071)

 **3%**

Sammenlignet med
forrige år

12% 20

Andel og antall av
markedet

INTERN PORTEFØLJE

1-roms

10 881

Leiepris pr. mnd

3 730

Leiepris pr. kvm

Hybel

9 138

Leiepris pr. mnd

4 386

Leiepris pr. kvm

2-roms

12 523

Leiepris pr. mnd

3 952

Leiepris pr. kvm

3-roms

16 122

Leiepris pr. mnd

3 070

Leiepris pr. kvm

4-roms

21 258

Leiepris pr. mnd

3 285

Leiepris pr. kvm

5-roms mm.

36 698

Leiepris pr. mnd

3 509

Leiepris pr. kvm

Rom

8 250

Leiepris pr. mnd

5 096

Leiepris pr. kvm*

Leiepris pr. kvm er oppgitt pr. år

*Inkludert fellesareal

METODE

Generelt om statistikken

Data er hentet fra samtlige annonserte boliger på Finn.no på de angitte datoene. Ved bruk av disse dataene er det beregnet gjennomsnittspriser for de ulike områdene og Tromsø som helhet. Dataene fra Finn.no bearbejdes manuelt i en modell med ulike koder for områdene. Statistikken tar ikke høyde for ulike tilleggstjenester som er inkludert/ikke inkludert, slik som strøm, internett, oppvarming og parkering. Det benyttes ulik praksis for hva som er inkludert i den annonserte leiesummen. Dette gjør statistikken noe mer upresis.

Statistikken viser ikke faktiske inngåtte leiepriser. Det kan være individuelle forhandlinger etter annonseringen som ikke er mulig å fange opp.

Innsamlet data er kun basert på annonseringer på Finn.no, som er den dominerende markedsplattformen. Annonsering gjennom Hybel.no, Facebook eller utleie gjennom andre kanaler er ikke med.

Innenfor de ulike boligtypene kan det være stor variasjon på størrelse og standard. Dette er nærmere beskrevet på side 8.

I statistikken til vår interne portefølje er det gjennomsnittet av faktiske leiepriser på det angitte tidspunktet eks. strøm og parkering. Internett er inkludert i leieprisen.

Forhold som kan gi utslag i leiepris

Parkering/garasje

Om boligen har parkering inkludert i leieprisen og hvilken type parkering vil ha utslag på leiepris. Leiepris for parkering varierer fra kr. 500,- til kr. 2000,- avhengig om det er utendørs parkering, carport, garasje eller parkering i oppvarmet garasjeanlegg. Pris på parkering varierer fra de ulike områdene. Eksempelvis koster Sentrum/Tromsøya sør 1 500,- til 2 000,- mens Tromsøya Nord koster 500,- til 1 000,-.

Inkludert i husleien

I henhold til Husleielovens § 3-1. er det ikke tillatt å ta seg betalt for tilleggsytelser utover energi, brensel og V/A. Dermed benyttes det ulik praksis på hva som er inkludert i leien og ikke.

- Internett; avhengig av hastighet ligger prisen på mellom kr. 350,- til kr. 1000,- per måned.
- Strøm; kan variere meget i pris avhengig av størrelse, type bolig, alder og standard.
- Vannbåren varme; positivt dersom det er inkludert da det gir lavere strømkostnader.
- Tv-abonnement; kan også gi utslag men i liten grad.

Boligens egenskaper

Hvordan boligen er utformet og hva den inneholder kan være av stor betydning for leieprisen.

- Størrelse; det er stor forskjell på å leie en 2-roms leilighet til 40 kvm opp mot en 2-roms leilighet på 70 kvm. Større boliger tilsier høyere leiepris
- Alder og standard; er det to boliger med lik beliggenhet og lik størrelse, men den ene er fra eldre med enkle oppgraderinger og den andre er ny er det flere grunner til at man vil velge den nyeste. Både uttrykk, vedlikehold og energi/strømforbruk er noen av grunnene til at nyere boliger også gir høyere leiepris.
- Terrasse; terrasse er et ekstra utendørs oppholdsareal som mange ønsker seg, enten om det er markterrasse eller balkong. Innglasset terrasse gjør at man kan bruke terrassen i lengre perioder (vår og høst) som er positivt.
- Planløsning; gunstige planløsninger kan gjøre at mindre boliger virker større, og at man kan utnytte plassen på en god måte. Motsatt kan dårlige planløsninger gjøre at boligen virker mindre og at man får mindre plassutnyttelse. Dette bør hensyntas når man ser på boligens størrelse.
- Utsikt
- Solforhold
- Lagringsplass; bod.

Beliggenhet

Boligens beliggenhet kan ha mye å si for pris. Men beliggenhet menes alt i fra hvilket områdeboligen ligger i, hvordan beliggenheten er i det aktuelle området til hvor i bygget/boligblokkenboligen ligger. Det kan vurderes hvordan boligen ligger til i forhold til trafikk, adkomst, innsyn, utsikt, støy, nærhet til fasiliteter slik som barnehage/skole, dagligvare og kollektivtrafikk. Hvilken etasje boligen ligger i vil også kunne ha noe å si for prisen.

www.nyheimbolig.no

#Tryggehjem