



Q2 2024 MARKED

NYHEIM BOLIG AS

Storgata 85
9008 Tromsø

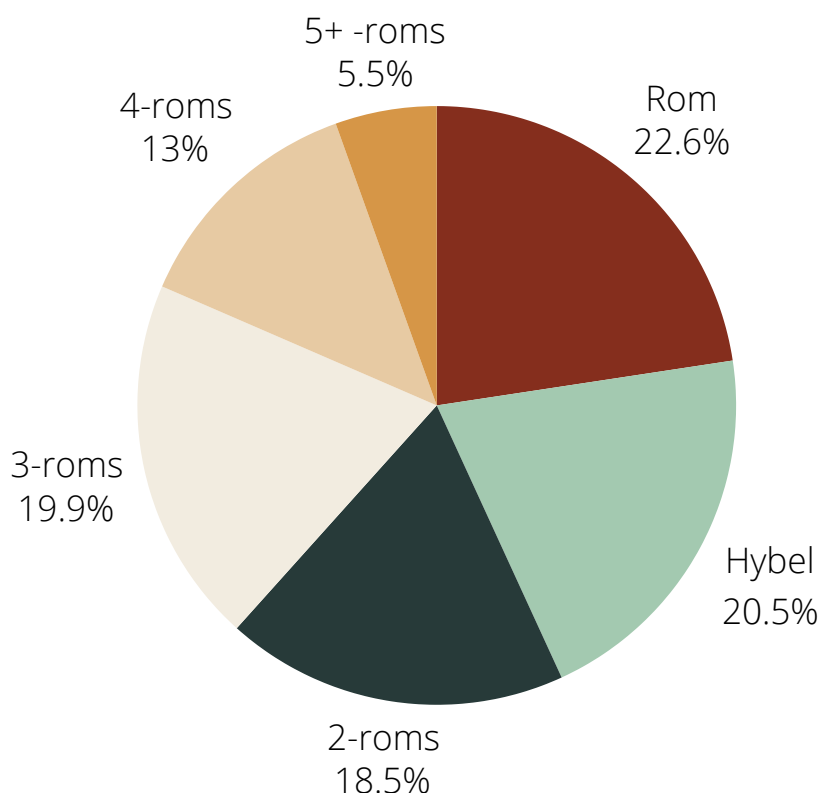
TROMSØ Q2 24

146 (221)

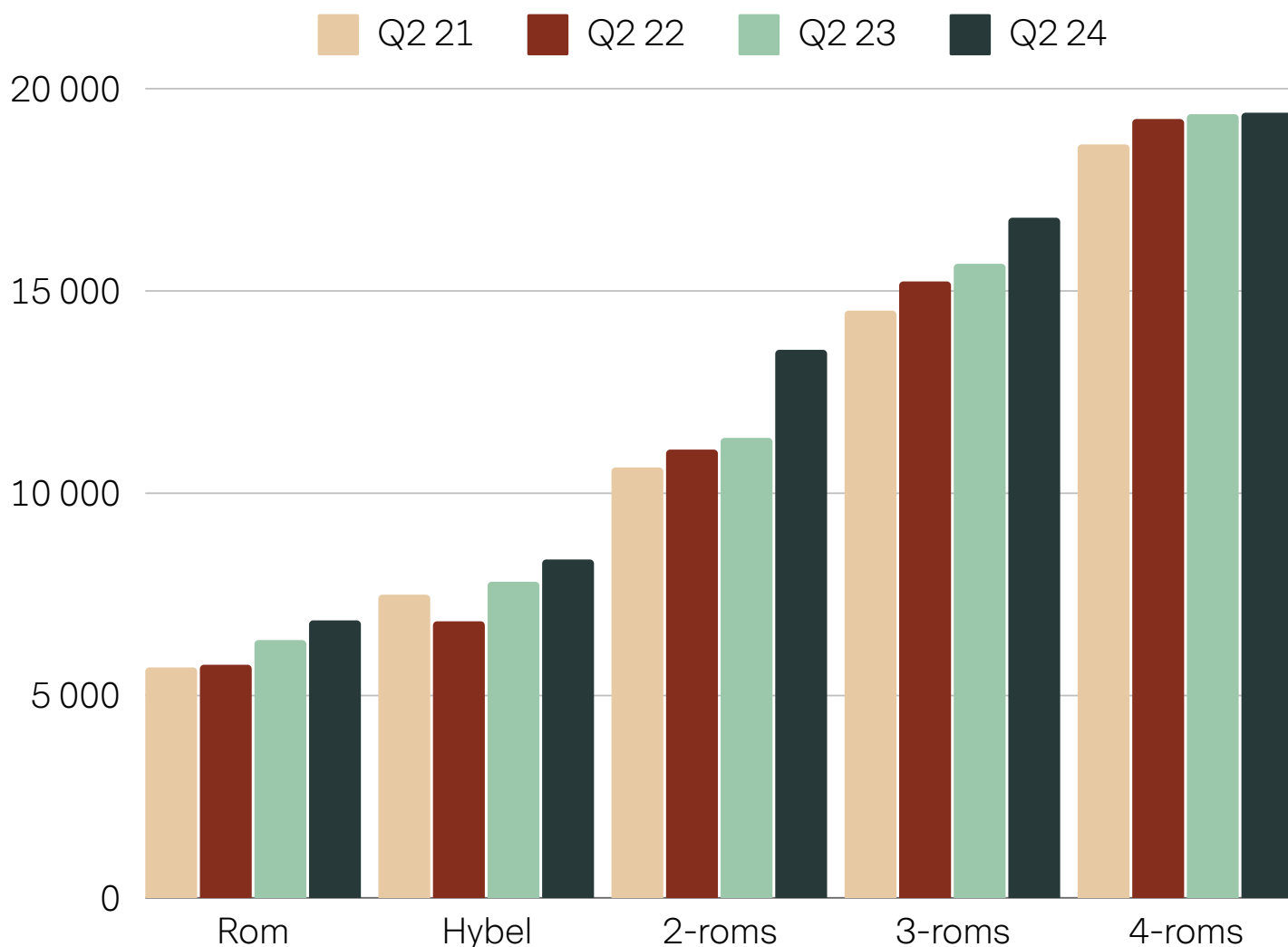
Antall utleieboliger tilgjengelig på finn.no

13 295 (11 805)

Gjennomsnittlig leiepris for alle boliger



LEIEPRISER TROMSØ



	Q2 24	Q2 23	Q2 22	Q2 21
Rom	6 858	6 371	5 761	5 642
Hybel	8 363	7 813	6 835	6 699
2-roms	13 545	11 369	11 079	10 640
3-roms	16 810	15 672	15 235	14 254
4-roms	19 405	19 368	19 250	18 622

KOMMENTAR

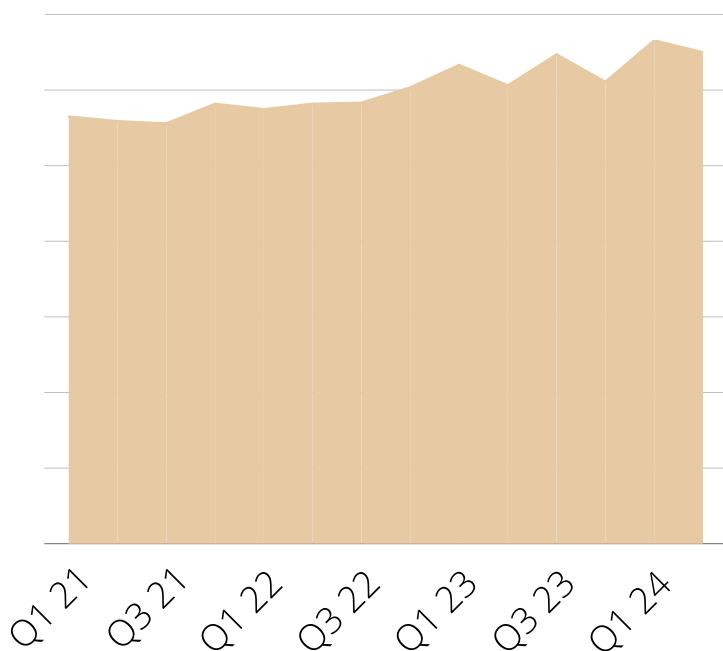
Utleiemarkedet i Tromsø fortsetter den sterke utviklingen. Vi observerer en stabil etterspørsel på utleieboliger, spesielt 2-roms og 3-roms. År over år er gjennomsnittsprisen på leiebolig i Tromsø opp 7.2%. Tilbudet av utleieboliger er ikke tilstrekkelig for å møte etterspørselen, som kan være en indikasjon på ytterligere framtidig leieprisutvikling.

I korttidsmarkedet ser vi en dramatisk nedgang på hele 35% på tilbudssiden siden utgangen av forrige kvartal, noe som er helt i tråd med sesongvariasjoner da de fleste annonserer korttidsobjektene sine for Tromsøs turisthøysesong (November til Mars).

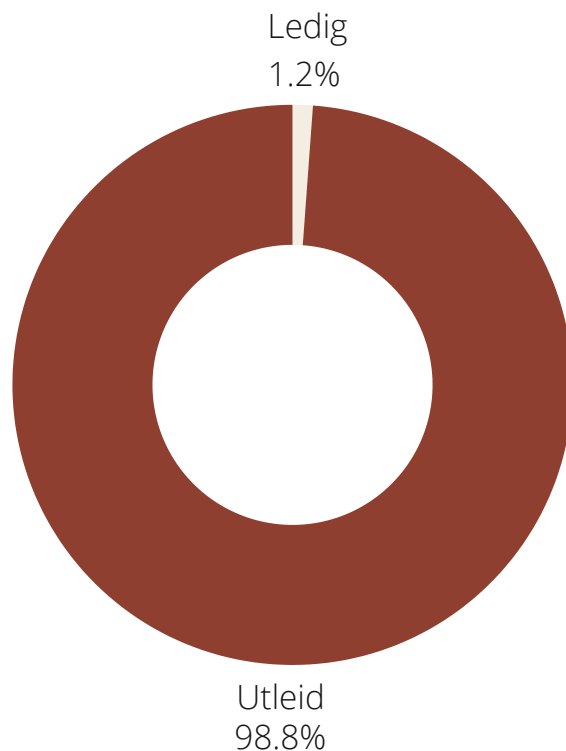
Tromsø utvikles som turistsby på sommerhalvåret også, noe som slår ut i høyere lønnsomhet på korttidsmarkedet for den delen av året. Belegg, gjennomsnittlig dagspris og omsetning per tilgjengelige utleiedøgn holder seg stabilt med tilnærmet ingen endring fra forrige kvartal.

I vår egen portefølje har vi dette kvartalet hatt fokus på vedlikehold samtidig som vi har opplevd høy aktivitet med turnover på 19 leiligheter.

Kvartalsvis leieprisutvikling




Utleiegrad Q2



TROMSØ

Rom

6 858 (6 371)

 **7.6%**

Sammenlignet med
forrige år

23% 33

Andel og antall av
markedet

Hybel

8 363 (7 813)

 **7%**

Sammenlignet med
forrige år

21% 30

Andel og antall av
markedet

2-roms

13 545 (11 369)

 **3%**

Sammenlignet med
forrige år

18% 27

Andel og antall av
markedet

3-roms

16 810 (15 675)

 **7.2%**

Sammenlignet med
forrige år

20% 29

Andel og antall av
markedet

4-roms

19 405 (19 369)

 **0%**

Sammenlignet med
forrige år

13% 19

Andel og antall av
markedet

INTERN PORTEFØLJE

1-roms

11 042

Leiepris pr. mnd

3 786

Leiepris pr. kvm

Hybel

8 621

Leiepris pr. mnd

4 926

Leiepris pr. kvm

2-roms

12 646

Leiepris pr. mnd

4 002

Leiepris pr. kvm

3-roms

16 434

Leiepris pr. mnd

3 129

Leiepris pr. kvm

4-roms

21 451

Leiepris pr. mnd

3 315

Leiepris pr. kvm

5-roms mm.

36 613

Leiepris pr. mnd

3 501

Leiepris pr. kvm

Rom

8 282

Leiepris pr. mnd

5 846

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