



# Q3 2024 MARKED

**NYHEIM BOLIG AS**

Storgata 85  
9008 Tromsø

# TROMSØ Q3 24

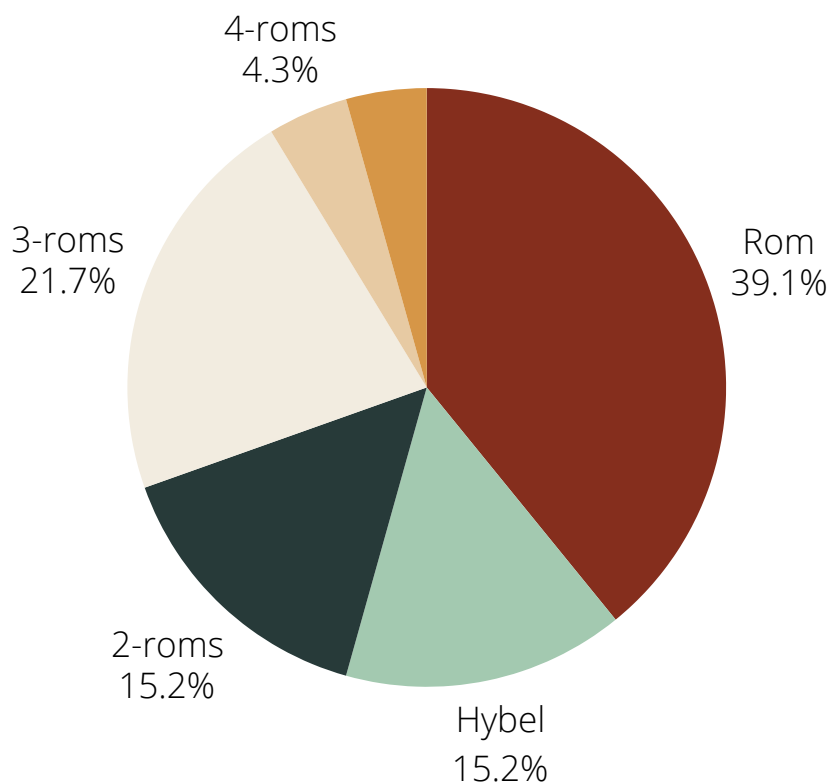
---

**46 (150)**

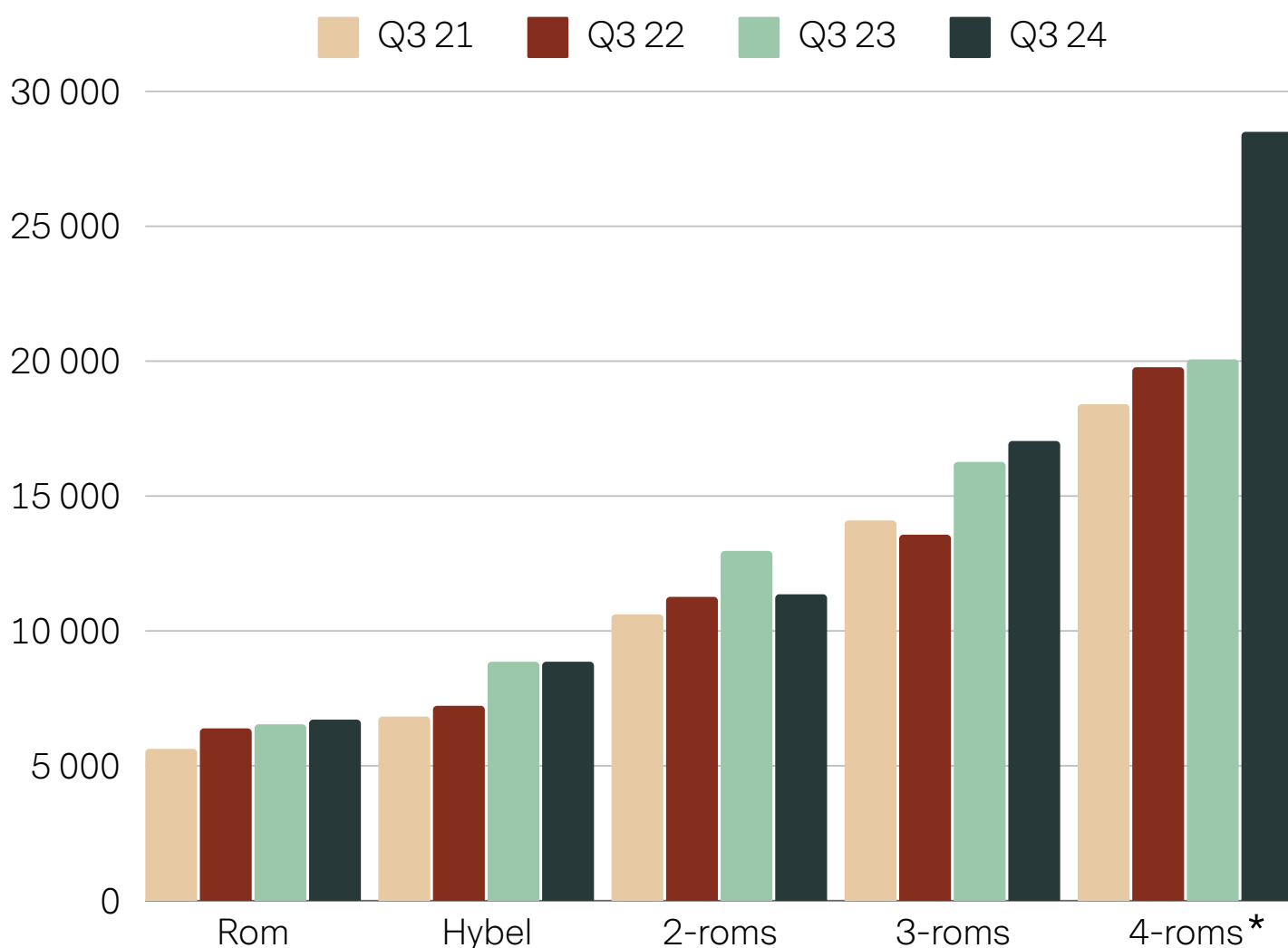
Antall utleieboliger tilgjengelig på finn.no

**11 424\* (13 517)**

Gjennomsnittlig leiepris for alle boliger



# LEIEPRISER TROMSØ



	Q3 24	Q3 23	Q3 22	Q3 21
Rom	6711	6538	6387	5628
Hybel	8860	8857	7224	6824
2-roms	11357	12965	11262	10613
3-roms	17040	16264	13565	14094
4-roms	28500	20065	19775	18404

Kilde: finn.no 04.10.2024

\*svært lav datamengde, snitt trekkes opp av leieobjekt med høy standard.

# KOMMENTAR

---

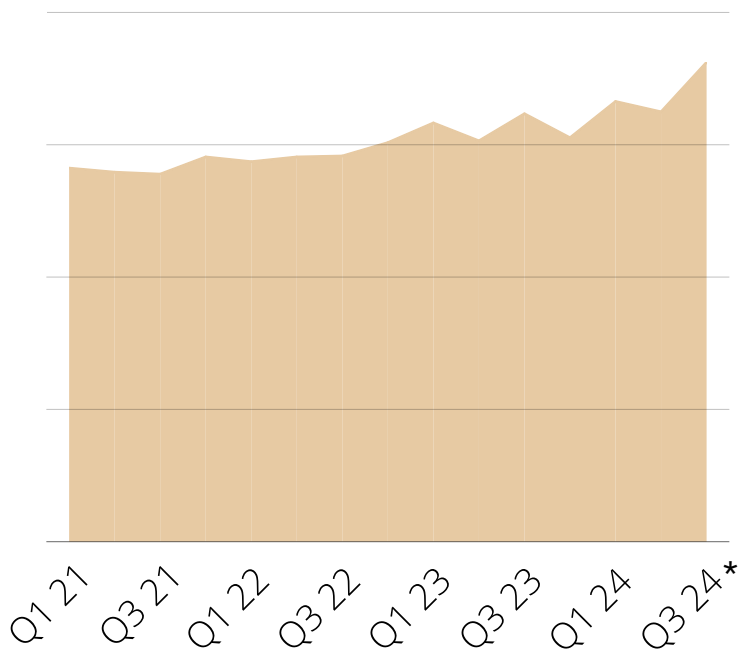
I Tromsøs leiemarked ser vi en rekordlav tilbudsside med kun 46 tilgjengelige boliger dette kvartalet, hvor soverom utgjør hele 39 % av tilbudet. Lite data gjør det utfordrende å trekke ut presise leieprisvurderinger for enkelte boligtyper, men vi ser en spesielt sterk etterspørsel og prisvekst på 3- og 4-roms leiligheter.

I korttidsmarkedet registrerer vi en flat utvikling i de fire nøkkeltallene sammenlignet med forrige kvartal, noe som avviker fra forventningene i inngangen til høysesongen for korttidsutleie i Tromsø. Den markante nedgangen i antallet boliger til langtidsleie, kombinert med stagnasjonen i korttidsmarkedet, kan indikere at flere eiere har solgt sine sekundærboliger i løpet av kvartalet.

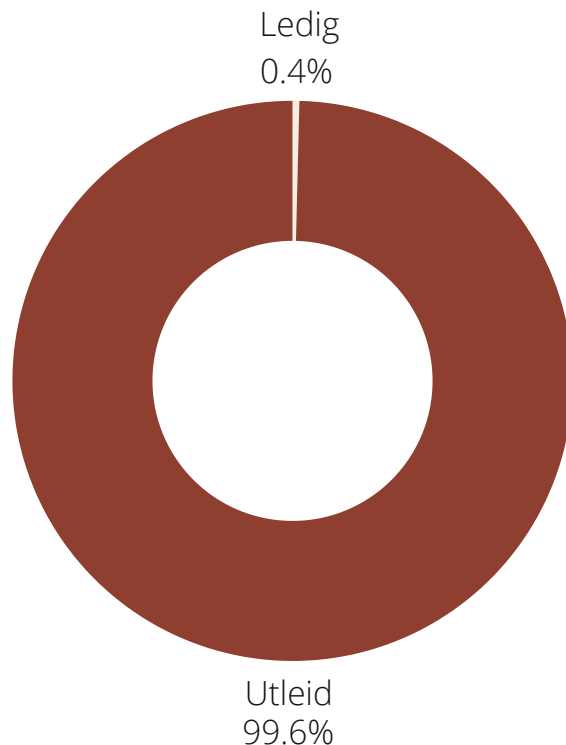
I vår egen portefølje ser vi en høy turnover, men har ingen utfordringer med å få leid ut til nye priser. Det forventes ingen vakanse for neste kvartal til tross for høy turnover.

---

## Kvartalsvis leieprisutvikling



## Utleiegrad Nyheim Q3



Kilde: finn.no 04.10.2024

\*svært lav datamengde, snitt trekkes opp av leieobjekt med høy standard.

# TROMSØ

---

## Rom

6 711 (6 538)

 **2.6%**


Sammenlignet med  
forrige år

**39% 18**

Andel og antall av  
markedet

## Hybel

8 860 (8 857)

 **0%**


Sammenlignet med  
forrige år

**15% 7**

Andel og antall av  
markedet

## 2-roms

11 357 (12 965)

 **12.5%**

Sammenlignet med  
forrige år

**15% 7**

Andel og antall av  
markedet

## 3-roms

17 040 (16 264)

 **4.6%**

Sammenlignet med  
forrige år

**22% 10**

Andel og antall av  
markedet

## 4-roms\*

28 500 (20 065)

 **42%**

Sammenlignet med  
forrige år

**4% 2**

Andel og antall av  
markedet

# INTERN PORTEFØLJE

---

## 1-roms

**11 096**

Leiepris pr. mnd

**3 804**

Leiepris pr. kvm

## Hybel

**8 852**

Leiepris pr. mnd

**5 058**

Leiepris pr. kvm

## 2-roms

**12 737**

Leiepris pr. mnd

**4 019**

Leiepris pr. kvm

## 3-roms

**16 552**

Leiepris pr. mnd

**3 151**

Leiepris pr. kvm

## 4-roms

**21 819**

Leiepris pr. mnd

**3 372**

Leiepris pr. kvm

## 5-roms mm.

**40 489**

Leiepris pr. mnd

**3 871**

Leiepris pr. kvm

## Rom

**7 850**

Leiepris pr. mnd

**3 463**

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.

## Metode side 3 - Korttidsmarkedet

På side 3 kan man se både nåtidsbilde og historisk utvikling av korttidsmarkedet i Tromsø. Data innhentes fra analysesiden Airdna. Nyheim Bolig kommer til å innhente data kvartalsvis og utvikle statistikken videre for å monitorere effekten korttidsmarkedet har på langtidsleiemarkedet.

### Begreper

- Antall leieboliger tilgjengelig; et øyeblikksbilde av hvor mange utleieboliger som er tilgjengelig for leie i Tromsø.
- Gjennomsnittlig dagspris; beregnes ved å dele den totale omsetningen på antall utleide døgn.
- Omsetning per tilgjengelige utleiedøgn; beregnes ved å dele den totale omsetningen fra et utleieobjekt på antall tilgjengelige utleiedøgn.
- Beleggsprosent; beregnes ved å dele antall bestilte netter på antall tilgjengelige netter og gange med 100.

# 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](http://www.nyheimbolig.no)

**#Tryggehjem**