



Q4 2024 MARKED

Nyheim

NYHEIM BOLIG AS

Storgata 85
9008 Tromsø

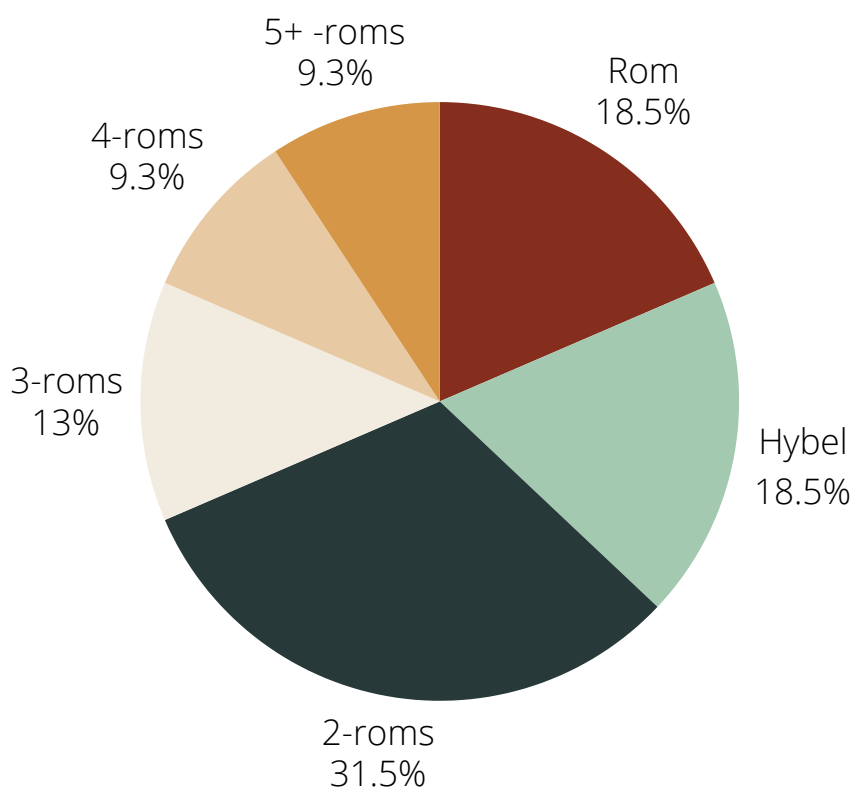
TROMSØ Q4 24

54 (133)

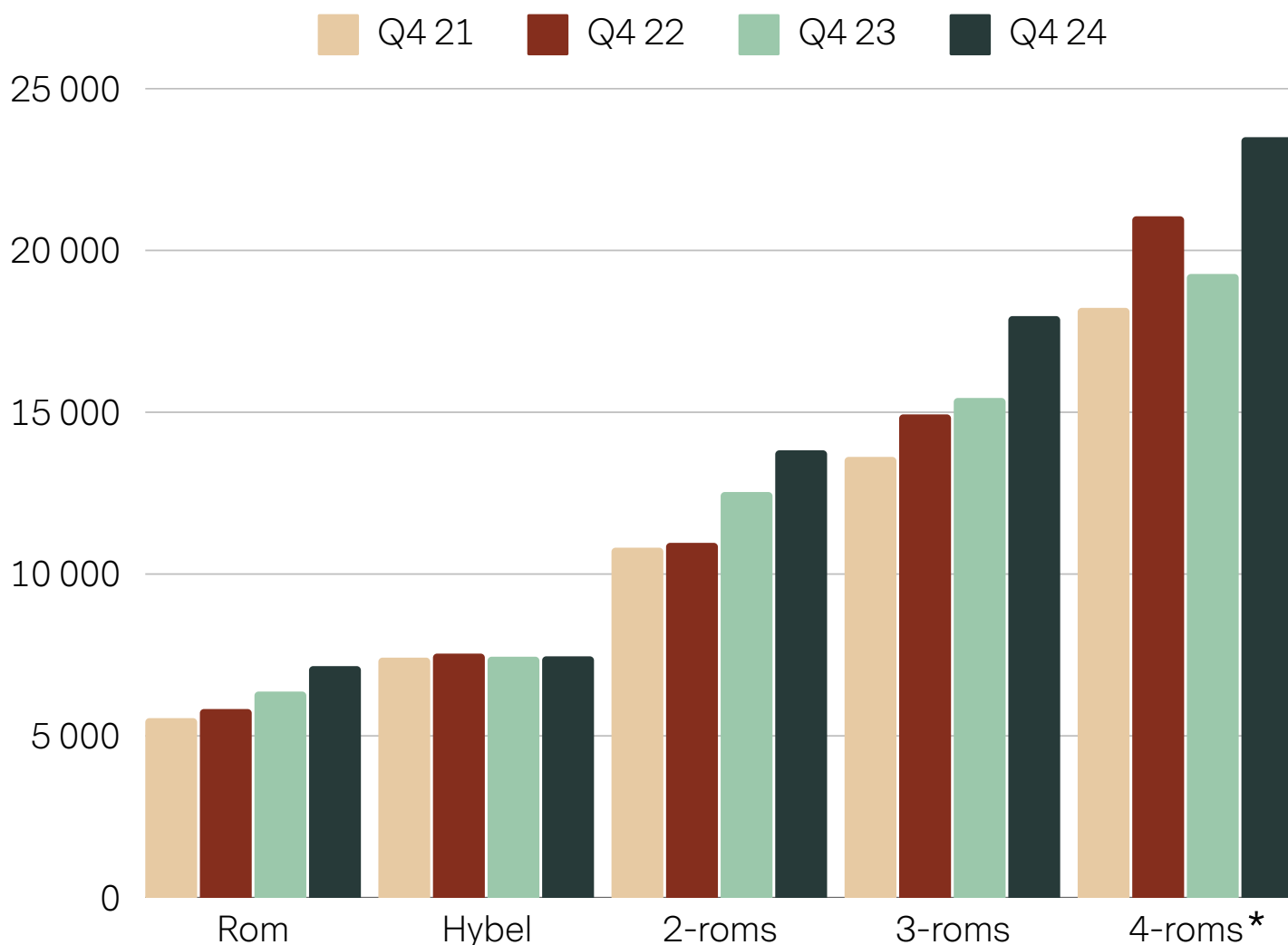
Antall utleieboliger tilgjengelig på finn.no

14 649* (12 672)

Gjennomsnittlig leiepris for alle boliger



LEIEPRISER TROMSØ



	Q4 24	Q4 23	Q4 22	Q4 21
Rom	7155	6369	5829	5548
Hybel	7458	7446	7542	7417
2-roms	13 824	12535	10964	10815
3-roms	17 971	15441	14934	13620
4-roms	23 500	19273	21056	18225

Kilde: finn.no 02.02.2025

*svært lav datamengde.

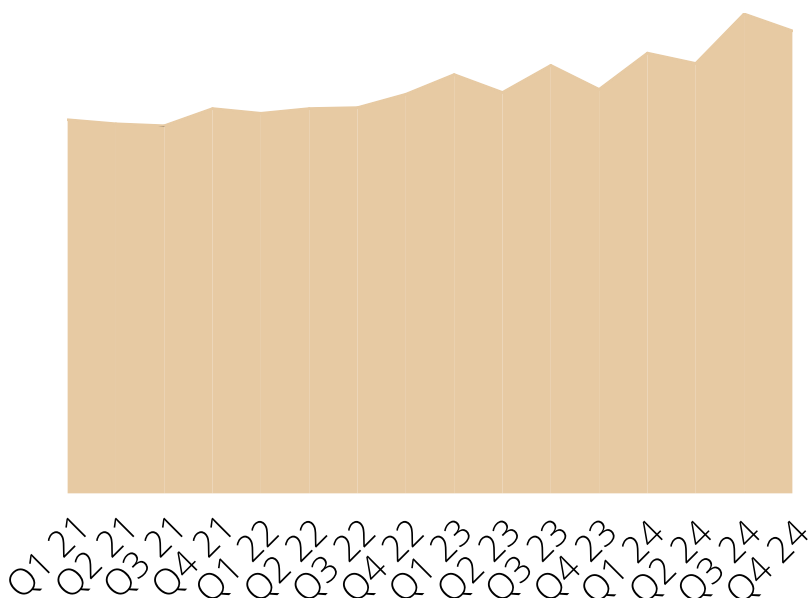
KOMMENTAR

Tilstanden i Tromsøs leiemarked er fortsatt preget av en svært lav tilbudsside sammenlignet med tidligere år. Per i dag er kun 54 boliger tilgjengelige, noe som utgjør en nedgang på hele 60 % sammenlignet med samme kvartal i fjor. Soverom, hybler og 2-roms leiligheter dominerer tilbudssiden med 69 %, noe som skaper utfordringer for familier og andre som er avhengige av større leiligheter med flere soverom. Vi ser en fortsatt sterk prisvekst for 3- og 4-roms leiligheter, noe som ytterligere forverrer situasjonen for disse gruppene.

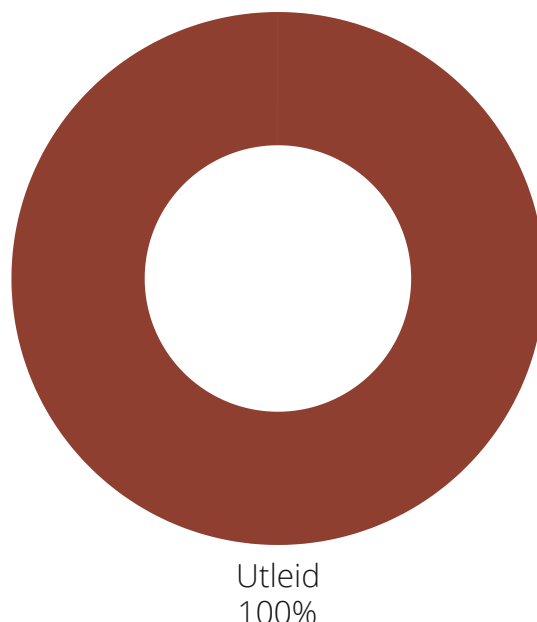
I korttidsleiemarkedet er høysesongen i full gang, og vi registrerer en markant økning i tre av fire sentrale nøkkeltall. Tilbudssiden har vokst med 60 %, og for første gang er det mer enn 2 500 boliger tilgjengelige. Den gjennomsnittlige dagsprisen for bestilte opphold ligger nå på 2 000 kroner, med et gjennomsnittlig belegg på 66 %. Det er også verdt å merke seg at enkelte korttidsutleiere allerede har begynt å markedsføre "mellomlang" leieperiode (april–september) på Finn.no, noe som kan indikere en ny trend i markedet.

I vår egen portefølje opplever vi stabile leieforhold preget av lav turnover, effektive leieprosesser og ingen vakanse.

Kvartalsvis leieprisutvikling



Utleiegrad Nyheim Q4



TROMSØ

Rom

7 155 (6 369)

 **12.3%**


Sammenlignet med
forrige år

19% 10

Andel og antall av
markedet

Hybel

7 458 (7 446)

 **0%**

Sammenlignet med
forrige år

19% 10

Andel og antall av
markedet

2-roms

13 824 (12 535)

 **10%**

Sammenlignet med
forrige år

31% 17

Andel og antall av
markedet

3-roms

17 971 (15 441)

 **16.4%**

Sammenlignet med
forrige år

13% 7

Andel og antall av
markedet

4-roms*

23 500 (19 273)

 **22%**

Sammenlignet med
forrige år

9% 5

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

12 869

Leiepris pr. mnd

4 061

Leiepris pr. kvm

3-roms

16 653

Leiepris pr. mnd

3 171

Leiepris pr. kvm

4-roms

22 249

Leiepris pr. mnd

3 438

Leiepris pr. kvm

5-roms mm.

40 500

Leiepris pr. mnd

3 574

Leiepris pr. kvm

Rom

7 899

Leiepris pr. mnd

3 485

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 tilleggstenester 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

#Tryggehjem