



Markedspuls

Næringseiendom i Midt-Norge

Per januar 2025

Oppsummerende nøkkeltall:

Transaksjonsvolum for 2024 (MNOK 50+):

13 mrd.

Antall transaksjoner 2024 (MNOK 50+):

32

Prime yield kontor:

5,50 %

Toppleie kontor:

3 600 NOK/m²

Prime yield lager/logistikk:

6 %

Toppleie lager/logistikk

2 000 NOK/m²

Viktige rammebetingelser:

10Y SWAP:

3,87 %

5Y SWAP:

3,88 %

NIBOR (3 mnd.):

4,54 %

KPI (å/å – desember):

2,7 %

KPI-JAE (å/å – desember):

2,2 %

USD/NOK:

11,24

EUR/NOK:

11,67

Våre estimater for 2025

Uendret prime yield på kontor:

5,50 %

Uendret prime yield på lager/logistikk:

6 %

Toppleie kontor

3 800 NOK/m² (økende)

Toppleie lager/logistikk:

2 000 NOK/m² (stabil)

Transaksjonsvolum

5 mrd. NOK (normalnivå)

Detaljerte nøkkeltall Q1, yield og leiepriser, fordelt på segmenter (topp og normal):

For Q1-2025 har vi holdt både leienivåer og yieldnivåer uendret fra Q4. Dette skyldes at vi ikke har observert transaksjoner som tilsier annet eller at andre verdidrivere for eiendom er endret betydelig siden siste kvartal i 2024.

Sted	Segment	Prime yield	Normal yield
Trondheim	Kontor	5,50 %	7,00 %
Trondheim	Hotell	5,50 %	7,00 %
Trondheim	Handel	6,00 %	7,50 %
Trondheim	Lager/logistikk/industri	6,00 %	7,50 %
Trondheim	Big Box-handel	6,00 %	7,50 %
Ålesund	Kontor	6,25 %	7,50 %
Ålesund	Hotell	6,50 %	8,00 %
Ålesund	Handel	6,50 %	8,00 %
Ålesund	Lager/logistikk/industri	6,75 %	8,00 %
Ålesund	Big Box-handel	6,75 %	8,00 %
Molde	Kontor	6,50 %	8,00 %
Molde	Hotell	7,00 %	8,50 %
Molde	Handel	7,00 %	8,50 %
Molde	Lager/logistikk/industri	7,00 %	8,50 %
Molde	Big Box-handel	7,00 %	8,00 %
Kristiansund	Kontor	6,50 %	8,00 %
Kristiansund	Hotell	7,00 %	8,50 %
Kristiansund	Handel	7,00 %	8,50 %
Kristiansund	Lager/logistikk/industri	7,00 %	8,50 %
Kristiansund	Big Box-handel	7,00 %	8,00 %
Randsone Trondheim	Kontor	6,00 %	7,50 %
Randsone Trondheim	Hotell	6,00 %	8,00 %
Randsone Trondheim	Handel	6,50 %	8,00 %
Randsone Trondheim	Lager/logistikk/industri	6,50 %	8,00 %
Randsone Trondheim	Big Box-handel	6,50 %	8,00 %
Øvrig Møre & Romsdal	Kontor	7,50 %	9,00 %
Øvrig Møre & Romsdal	Hotell	7,75 %	9,50 %
Øvrig Møre & Romsdal	Handel	7,75 %	9,50 %
Øvrig Møre & Romsdal	Lager/logistikk/industri	8,00 %	9,00 %
Øvrig Møre & Romsdal	Big Box-handel	8,00 %	9,00 %
Øvrig Trøndelag	Kontor	7,00 %	9,00 %
Øvrig Trøndelag	Hotell	7,00 %	9,50 %
Øvrig Trøndelag	Handel	7,50 %	9,50 %
Øvrig Trøndelag	Lager/logistikk/industri	7,50 %	9,50 %
Øvrig Trøndelag	Big Box-handel	7,50 %	9,00 %

Område	Type	Toppleie	Normalleie
Trondheim sentrum	Kontor	3.600	2.500
Kalvskinnet-Hospitalsløkkan	Kontor	3.000	2.400
Ålesund	Kontor	3.000	2.000
Brattøra	Kontor	2.800	2.400
Nyhavna	Kontor	2.800	2.100
Øya-Elgeseter-Lerkendal	Kontor	2.600	2.000
Lade/Leangen	Kontor	2.500	2.000
Omkjøringsveien	Kontor	2.500	2.000
Sluppen	Kontor	2.500	2.000
Strinda	Kontor	2.500	2.000
Kristiansund	Kontor	2.400	1.500
Molde	Kontor	2.400	1.500
Orkanger	Kontor	2.400	1.400
Fossegrenda	Kontor	2.200	1.600
Heimdal	Kontor	2.200	1.400
Tiller	Kontor	2.000	1.400
Trondheim ytre øst	Kontor	2.000	1.400
Ila-Marienburg	Kontor	2.000	1.600
Øvrig Trøndelag	Kontor	2.000	1.200
Ranheim	Kontor	1.800	1.400
Trondheim ytre sør	Kontor	1.800	1.400
Trondheim ytre vest	Kontor	1.800	1.400
Øvrig Møre & Romsdal	Kontor	1.800	1.000
Heggstadmoen	Lager/logistikk	2.000	1.300
Torgård	Lager/logistikk	2.000	1.300
Fossegrenda	Lager/logistikk	1.800	1.300
Orkanger	Lager/logistikk	1.800	1.200
Sveberg	Lager/logistikk	1.700	1.300
Ålesund	Lager/logistikk	1.700	1.200
Melhus	Lager/logistikk	1.600	1.200
Klæbu	Lager/logistikk	1.500	1.000
Kristiansund	Lager/logistikk	1.500	1.000
Molde	Lager/logistikk	1.500	1.000
Øvrig Trøndelag	Lager/logistikk	1.200	800
Øvrig Møre & Romsdal	Lager/logistikk	1.000	700

Næringseiendomsmarkedet i Midt-Norge – vi ser inn i glasskula

RENTENE – MEST SANNSYNLIG KUTT I MARS, OG 1-2 TIL I LØPET AV ÅRET

Målet for pengepolitikken er en årsvekst i konsumprisene som over tid er nær 2 %. Inflasjonsstyringen skal være fremoverskuende og fleksibel, slik at den kan bidra til høy og stabil produksjon og sysselsetting, samt til å motvirke oppbygging av finansielle ubalanser. Siden høsten 2021 har vi hevet styringsrenten mye for å få bukt med den høye prisveksten, og siden desember 2023 har renten vært 4,5 %. Renten har bidratt til å kjøle ned norsk økonomi og til å dempe prisveksten. Arbeidsledigheten har økt noe fra et lavt nivå. Prisveksten har nærmet seg målet, men høy vekst i bedriftenes kostnader vil trolig bidra til å holde prisveksten oppe en stund til.

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet på møtet 22. januar å holde styringsrenten uendret på 4,5 %. Slik NBIM nå vurderer utsiktene, vil styringsrenten mest sannsynlig settes ned i mars. I Pengepolitisk rapport 4/24 som ble publisert 19. desember, indikerte prognosene at styringsrenten settes gradvis ned fra første kvartal i år. Arbeidsledigheten var ventet å øke litt, mens inflasjonen var ventet å være i overkant av 2 % i slutten av 2027. Norges Bank oppga videre at styringsrenten mest sannsynlig ville settes ned i mars.

INTERNASJONAL ØKONOMI OG GLOBAL USIKKERHET

Konsumprisveksten hos våre viktigste handelspartnere har falt mye siden toppen i 2022 og har nærmet seg inflasjonsmålene. Den underliggende prisveksten har samlet sett vært om lag som Norges Bank anslo i desember. Prisen på olje og gass har steget siden forrige rapport, mens kraftprisene har falt i Norge og på kontinentet. I euroområdet tok den økonomiske veksten seg noe opp fra et svært lavt nivå gjennom fjoråret. Veksten i USA holdt seg høy, og arbeidsmarkedstallene tyder på at den økonomiske veksten fortsatt var høy mot

slutten av året. Den nye administrasjonen i USA har dog varslet at det vil komme endringer i handelspolitikken, og verden «holder pusten» for hvordan Trump og en eventuell handelskrig kan påvirke utviklingen i økonomien globalt. Denne usikkerhetsfaktoren sammen med høy geopolitisk usikkerhet og høye markedspriser i aksjemarkedet får mange erfarne finansprofiler til å klå seg i hodet. Dette kan enten indikere at verden har utviklet driverne i økonomien til et sted der tradisjonelle drivere i økonomien ikke er like presise som tidligere i historien, og at vi dermed får en myk landing i økonomien, eller at vi alle fartsblinde og på vei inn i en ny krise som ingen så komme – «this time it's different» som man sier så flott.

NÆRINGSLIVET

Næringslivet i Norge har hatt store endringer de siste årene, og 2025 ser ut til å bli nok et spennende år. Fastlandsøkonomien har vokst, mye takket være offentlig etterspørsel. Samtidig har nedgangen i boliginvesteringer dempet aktiviteten. I Trondheim har boligbyggingen vært på et normalt nivå, men det er usikkerhet rundt utviklingen i 2025 og 2026. Samtidig har husholdningenes forbruk økt, særlig mot slutten av fjoråret. Foreløpige tall viser at trenden fortsatte inn i vintermånedene. Boligprisene har holdt seg overraskende sterke, og bruktboligmarkedet er hett.

Nye boligsalg har økt litt, men byggingen av nye boliger går tregere. Arbeidsmarkedet i Norge ser stabilt ut, med en registrert arbeidsledighet på 2,1 % ved utgangen av 2024. Ifølge Arbeidskraftundersøkelsen ligger ledigheten på rundt 4 %, men det som virkelig skiller seg ut, er at sysselsettingen har økt litt mer enn forventet i fjerde kvartal. Dette gir et positivt signal for norsk næringsliv, ettersom bedriftene fortsatt er villige til å ansette og investere i arbeidskraft. Samtidig har prisveksten avtatt betraktelig, med en konsumprisøkning på 3,1 % i fjor, mot 5,5 % året før. I desember var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen nede

på 2,2 %, mye takket være lavere energipriser enn forventet. Inflasjonen ser dermed ut til å være på vei nedover, noe som kan lette presset på husholdningene og gi en bedre økonomisk hverdag for mange.

LOKAL ØKONOMI – ROBUSTE TRØNDELAG OG EKSPORTRETTEDE MØRE OG ROMSDAL

Midt-Norge har lenge vært en motstandsdyktig drivkraft i norsk næringsliv, med sterke maritime næringer, industri og en stor andel eksportrettede bedrifter. Spesielt innen fiskeri, havbruk og oljeleverandørindustrien har regionen hatt en solid posisjon. NHOs medlemsundersøkelse for januar 2025 viser en lysere markedsituasjon enn i desember 2024, men det er store variasjoner mellom ulike sektorer. Transport- og sjømatnæringene har vind i seilene, mens bygg- og anleggsbransjen fortsatt sliter. Dette har naturligvis ringvirkninger for etterspørselen etter næringseiendommer.

Eksportveksten har gitt regionen et skikkelig puff, spesielt innen industri og oljeleverandørnæringen. Mange bedrifter har styrket sin konkurransevne og kapret større markedsandeler internasjonalt. Forsvarsindustrien har også sett solid vekst, og energiomstillingen byr på nye muligheter, for eksempel gjennom bygging av skip og plattformer for havvind. Samtidig har byggevareprodusenter hatt en nedgang i produksjonen, noe som speiler utfordringene i byggebransjen og følgelig påvirker utviklingen av nye eiendomsprosjekter.

Bygg- og anleggsbransjen har kanskje de svakeste utsiktene for 2025, med fortsatt fallende

aktivitet. Høye finansierings- og byggekostnader har lagt en demper på nybygging, og en nedgang i offentlige byggeoppdrag skaper usikkerhet blant utviklere og investorer i eiendomsmarkedet. Noen lysglimt finnes likevel, spesielt for bedrifter som sikrer seg statlige kontrakter, slik som Campus NTNU-prosjektet. Samtidig har bedrifter innen skybaserte løsninger, informasjonssikkerhet og kunstig intelligens en kraftig vekst, og dette kan føre til økt etterspørsel etter kontorlokaler og spesialiserte næringseiendommer. Strengere krav til klimaregnskap har også økt etterspørselen etter revisjons- og konsulenttjenester, mens nedgangen i byggeaktiviteten gir svakere behov for lager- og logistikklokaler.

For varehandelen er forventningene noe dystre. Salget av kapitalvarer som biler, møbler og byggevarer sliter, mens hotell- og restaurantbransjen opplever en økning i utenlandske besøkende. Dessverre ser det ut til at turistene bruker mindre penger per besøk, noe som kan gi et mer uforutsigbart marked for handels- og serveringslokaler.

Når det gjelder sysselsetting, planlegger bedriftene i oljeleverandørnæringen og tjenesteyting en økning, mens byggenæringen og varehandelen reduserer bemanningen på grunn av svakere lønnsomhet. Mangelen på ingeniører og fagarbeidere holder seg, noe som driver lønnskostnadene opp og kan påvirke leiepriser og investeringer i kontor- og industribygg. Investeringsnivået i regionen vil trolig holde seg stabilt, men oljeleverandørene planlegger lavere investeringer etter flere års kapasitetsutvidelser. Dette kan redusere etterspørselen etter



industrieiendommer og logistikkfasiliteter, spesielt i forbindelse med olje- og gassektoren.

I Trøndelag har sysselsettingen vokst moderat, spesielt innen tjenesteyting og tekniske yrker. Samtidig gir utfordringer med å skaffe nok kvalifisert arbeidskraft høyere lønnskostnader, noe som kan prege etterspørselen etter kontorlokaler. Verdiskapingen i regionen er sterkere enn landsgjennomsnittet, noe som gir positive utsikter for eiendomsmarkedet på lang sikt. I Møre og Romsdal har den eksportrettede industrien og maritime sektoren hatt en god utvikling, men fiskerinæringen sliter med lavere kvoter og produksjonsutfordringer i havbruket. Verftsnaeringene nyter godt av energiomstillingen og økt etterspørsel etter havvindinstallasjoner, noe som gir en stabil etterspørsel etter spesialiserte industrieiendommer.

For 2025 er det ventet en moderat vekst i Trøndelag og Møre og Romsdal, primært drevet av eksportrettede næringer, teknologiutvikling og energiomstilling. Utfordringene i bygg- og anleggssektoren samt svakere etterspørsel fra husholdningene vil dempe veksten, men eiendomsmarkedet vil påvirkes ulikt avhengig av segment. Kontor- og teknologilokaler kan se en positiv utvikling, mens industri- og logistikkbygg kan få en mer ujevn vekst, avhengig av hvordan markedet utvikler seg. Alt i alt ser vi at Midt-Norge står foran et spennende, men utfordrende år! Vårt overordnende anslag for Midt-Norsk økonomi, som presentert gjennom Konjunkturbarometeret, er vekst fra en svak konjunktur i 2023 og 2024, tilbake til en normalsituasjon i 2025.

SpareBank 1 SMNs hovedsyn for 2025:

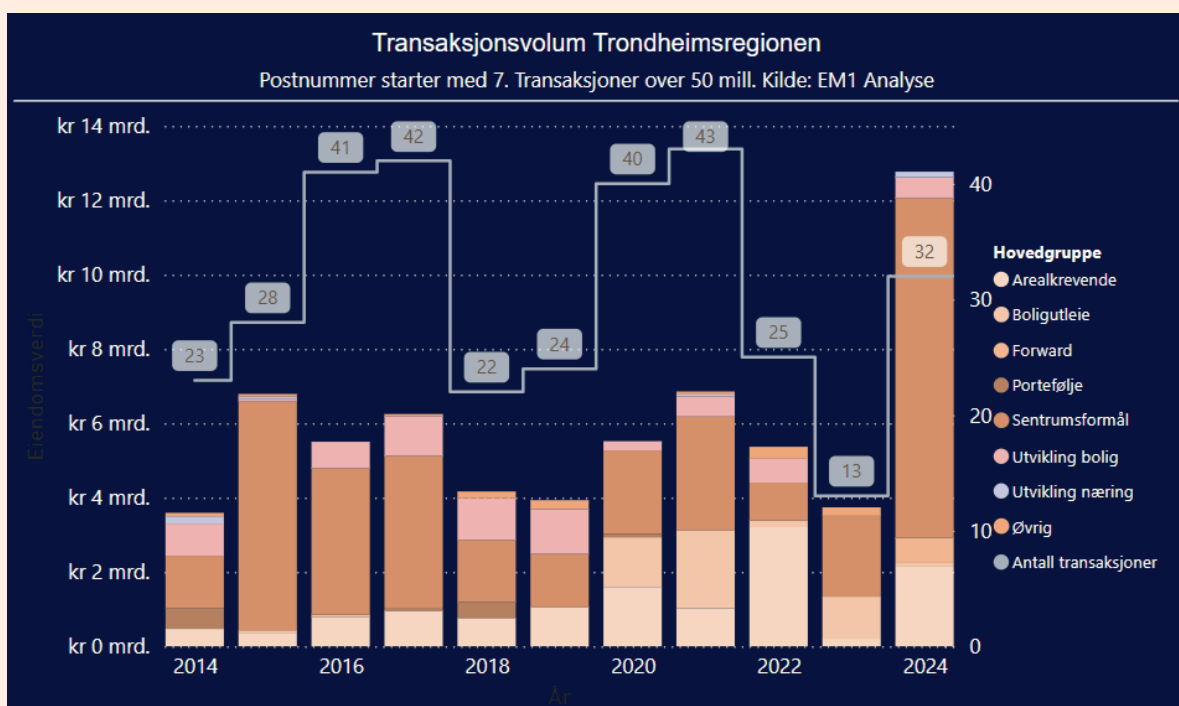
Fra negativ til nøytral. Fortsatt tøffe tider for enkelte næringer



NÆRINGSEIENDOMSMARKEDET I MIDT-NORGE

2024 har vært et bemerkelsesverdig år for næringseiendomsmarkedet i Midt-Norge, preget av en markant økning i transaksjonsvolum og en økt interesse gjennom året innenfor alle segmenter. Totalt ble det registrert transaksjoner over 50 millioner kroner til en verdi av 13 milliarder NOK, fordelt på 32 transaksjoner. Dette er langt over de 5-6 milliardene som har vært normen de siste årene.

Økningen skyldes hovedsakelig store transaksjoner som Entra-Reitan-avtalen på 6,45 milliarder NOK og KMC/Logistea-fusjonen, i tillegg til en uvanlig høy aktivitet i forwardkontrakter for boligprosjekter. Ser vi bort fra KMC/Logistea og forwardsalgene av boligblokker, ender volumet på ca. 11 milliarder NOK, hvorav 4,5 milliarder NOK er rene eiendomstransaksjoner ekskludert Entra/Reitan.

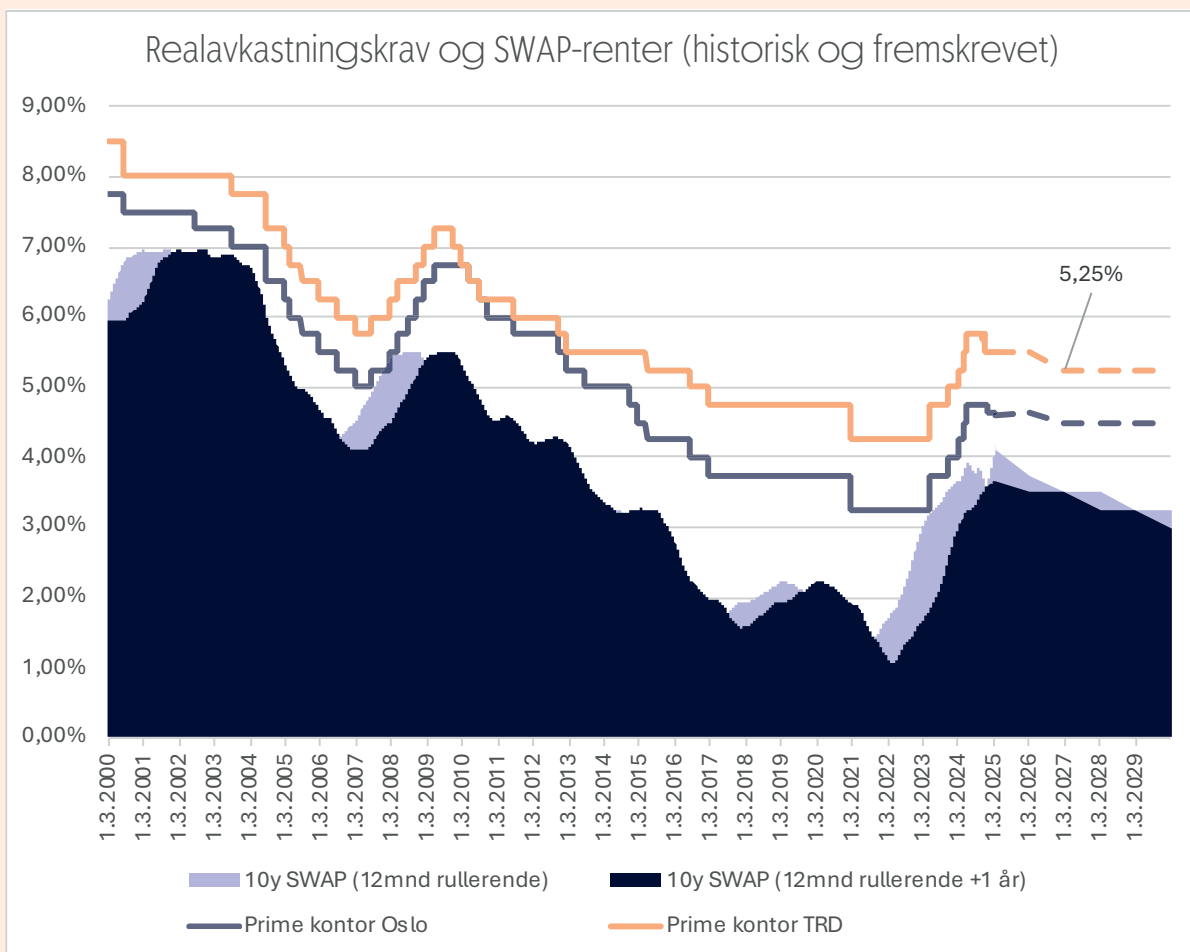


Markedet utviklet seg gjennom 2024 med gradvis økende optimisme, der både kjøpere og selgere viste større vilje til å finne løsninger enn året før. Selgere som tidligere holdt fast på urealistiske prisforventninger, har justert seg etter markedet, særlig ettersom kontraktutløp på eksisterende leieavtaler nærmer seg og rentene ser ut til å forbli høye lenger enn først antatt. Samtidig har kjøpere nytt godt av et sterkt utlånsmarked, til tross for det høye rentenivået. Denne utviklingen har bidratt til at avstanden

mellom kjøpernes og selgernes prisforventninger har gått ned, noe som har økt sannsynligheten for gjennomføring av transaksjoner betydelig. En lignende trend har vært tydelig i Oslo, hvor økt investeringsaktivitet og bedre risikovilje har skapt et mer dynamisk marked. Midt-Norge følger mye av de samme mønstrene, men skiller seg fortsatt ut med en større prisstabilitet og lavere volatilitet enn hovedstaden.

RELATIVT FLATE YIELDER UT 2029

Vi ser ikke tegn til at yieldene vil falle betydelig i den kommende femårsperioden. Markedsforventningene til rentenivåene fremover er fortsatt høye, og dette bidrar til at vi tror på en stabilisering av prime yield i Trondheim på 5,5 % ut 2026. Våre analyser tilsier videre at det første yieldkuttet, på 25 basispunkter, sannsynligvis ikke kommer før i 2027. Frem til da tror vi vi kapitalmarkedene fortsette å prise inn en høyere langsiktig rente, noe som igjen opprettholder avkastningskravet i eiendomsmarkedet.



Manglende avkastning fra verdistigning tror vi vil føre til at eiendomsaktører legger mer vekt på god operasjonell drift, noe som i kombinasjon med lav tilførsel innebærer at leieprisene sannsynligvis vil stige ytterligere. I Oslo-markedet har yieldene stabilisert seg, men usikkerheten rundt de langsiktige rentene gjør at mange mellomstore aktører avventer ytterligere investeringer og letter balansen. Dette kan gi indikasjoner på hvordan markedet i Midt-Norge vil bevege seg gjennom 2025, særlig innen mellomsegmentet, der finansieringskostnader og kapitaltilgang spiller en mer avgjørende rolle enn i prime-segmentet. Til tross for at vi tror på flate yielder, tror vi at den prognoserte leieprisveksten likevel vil føre til en betydelig økning i eiendomsverdien for de aller beste eiendommene innenfor alle segmenter. God eiendomsutvikling og god eiendomsdrift vil bli belønnet med god avkastning.

KONTORMARKEDET – STERK ETTERSPORSEL, OG BEGRENSET TILBUD

Etterspørselen etter sentrumsnære kontorlokaler i Trondheim forblir høy, men tilbudet er svært begrenset. Eiere av attraktive eiendommer ser ingen grunn til å selge, noe som har resultert i få transaksjoner. Likevel var Frost Eiendom AS sitt kjøp av Trondheimsporten 2 fra SLK Property en av årets viktigste handler, med en netto yield på 5,80 %. Sammen med Entra/Reitan-avtalen (yield på 5,90 %) gir dette en god indikasjon på prisnivået i toppsegmentet.

Leieprisene i Trondheim sentrum har økt betydelig. Toppleien for kontorbygg ligger nå på 3.600 NOK/m², og enkelte kontrakter har passert 4.000 NOK/m². Denne veksten skyldes økte rehabiliteringskostnader og høy betalingsvillighet blant leietakere. I sentrumsrandsonene (Brattøra, Nyhavna og Lade) ligger toppleiene mellom 2.500 og 3.000 NOK/m².

Ser vi på de ulike områdene i Trondheim, viser tall fra Arealstatistikk følgende gjennomsnittlige leiepriser inngått i kontrakter mellom 01.01.2024 – 31.12.2024:

- Midtbyen: 2.450 NOK/BTA i snitt, med de høyeste leiene på 3.600 NOK/BTA.
- Brattøra/ Nyhavna/ Solsiden: 2.510 NOK/BTA i snitt, med toppleier på 2.940 NOK/BTA.
- Elgeseter/Øya/Ila/Lerkendal/Sluppen: 2.240 NOK/BTA i snitt, med toppleier på 2.670 NOK/BTA.

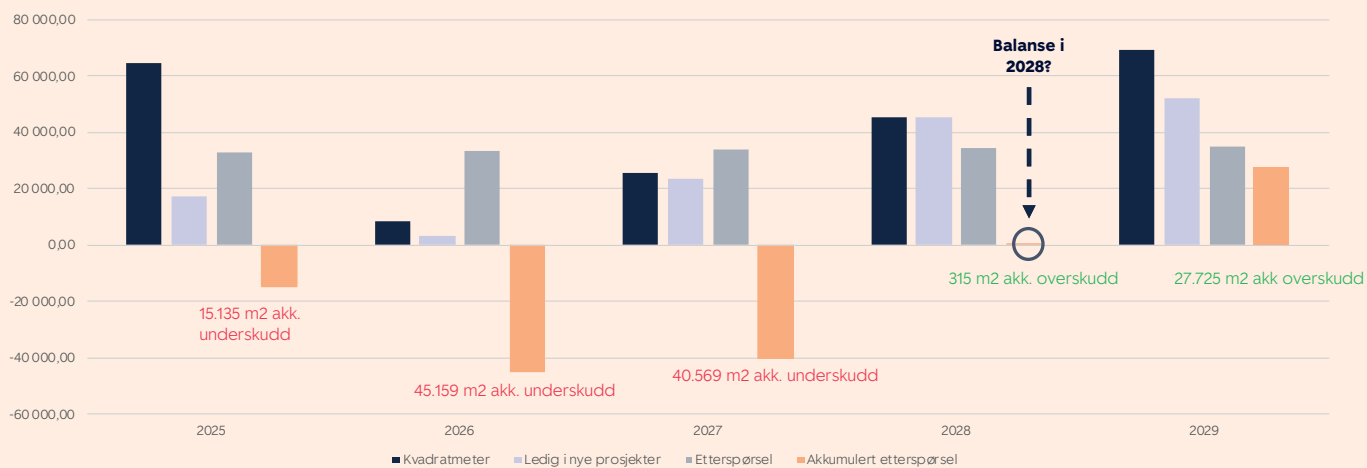
- Omkjøringsveien/Lade/Leangen: 2.010 NOK/BTA i snitt, med toppleier på 2.280 NOK/BTA.
- Tiller/Heimdal: 1.720 NOK/BTA i snitt, med toppleier på 2.000 NOK/BTA.

Når det kommer til prosjektmarkedet viser våre prognoser at optimal ferdigstillelse av nye kontorbygg vil være rundt 2028/ 2029, basert på forventet utvikling i sysselsetting og rentenivå. Dette samsvarer med trender observert i Oslo, hvor økt etterspørsel etter moderne, bærekraftige bygg har økt presset på nybyggsmarkedet.

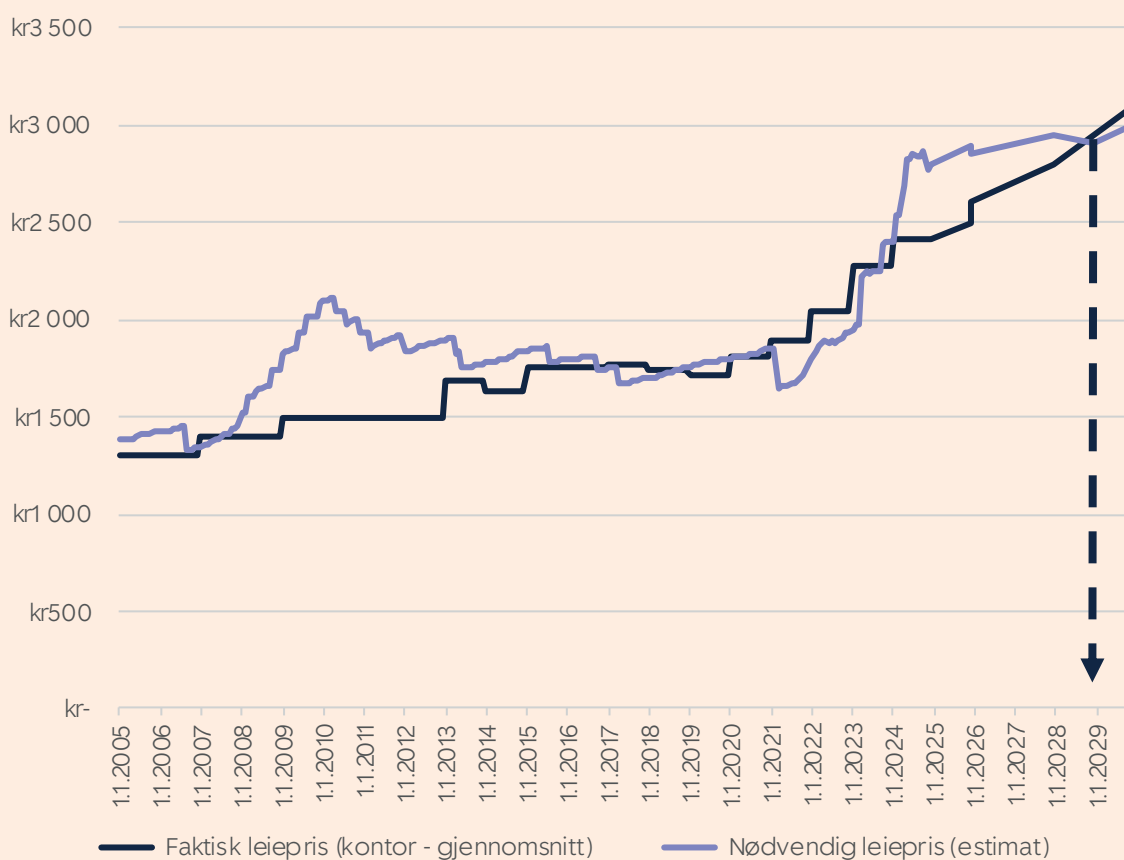
Hvor god sysselsettingen i regionen blir den kommende perioden vil være katalysatoren for hvorvidt besitterne «får det de må ha» for å igangsette prosjekter, både nybygg og rehabiliteringer. Dersom man legger til grunn en årlig etterspørsel på nye kontorkvadratmeter i Trondheim på mellom 30.000 og 35.000 kvadratmeter vil vi få et underskudd på nærmere 40.000 kvadratmeter i et allerede presset leiemarked.



Prognose på tilførsel av kontorkvadratmeter, kjent ledighet i nybygg, samt årlig og akkumulert etterspørsel

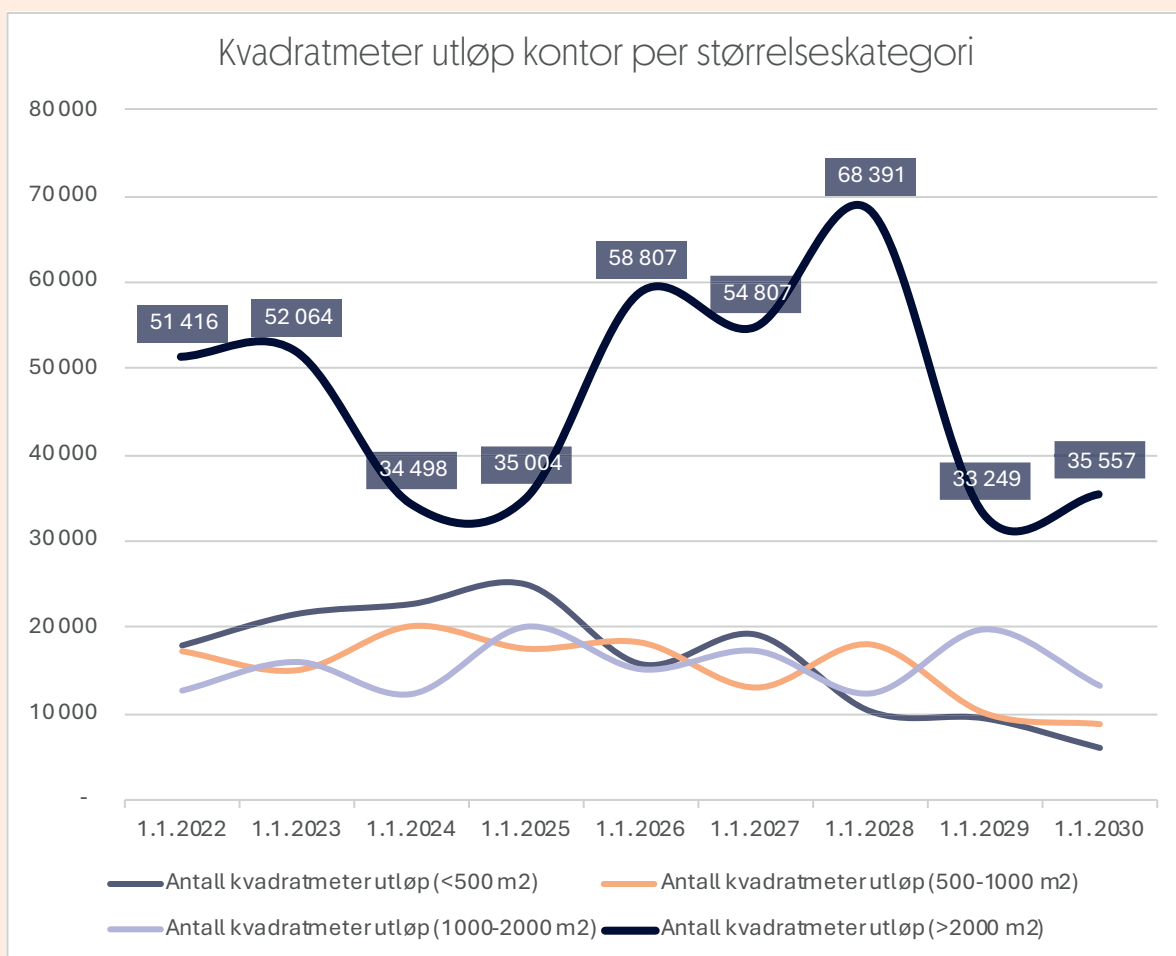


Markedsleier og nødvendige leier (fremskrevet)



Gjennom 2025 forventer vi fortsatt vekst i kontorleiemarkedet, spesielt for premiumsegmentet i sentrum. Ledigheten forventes å stige noe med bakgrunn i tilførsel av flere større kontorbygg, som nye Trondheim S, Holtermanns veg 11-13 og Nye Teknostallen, men forbli lav, på rundt 5 % for Trondheim totalt og 2 % i sentrum. Med en rekordlav ledighet på 4,5 % ved årsskiftet 2024/2025 og lav tilgang på nye kontorbygg fra 2026, er det ingen tegn til at

utleiemarkedet i premiumsegmentet for kontor svekkes i nærmeste fremtid. Oslo-markedet har vist en lignende utvikling, hvor etterspørselen etter sentrale lokaler fortsetter å presse leieprisene oppover, en trend som også ventes å påvirke Midt-Norge. Tall fra Arealstatistikk viser også at en høy andel av store kontorkontrakter utløper i 2028, noe som trolig vil trigge økt friksjon i markedet.



LAGER- OG LOGISTIKKMARKEDET

Markedet for lager- og logistikkeiendom har vært stabilt gjennom 2024, med lav ledighet i etablerte næringsområder som Tiller, Heimdal, Orkanger og Melhus. Prime yield for lager/logistikk ligger stabilt på 6,00 %, mens toppleie ligger rundt 2.000 NOK/m². En viktig faktor for verdien av lager- og logistikkeiendommer er de høye alternativkostnadene ved å leie nybygg. Byggekostnadene har økt drastisk de siste årene, noe som har ført til en merkbar økning i leieprisene. Normalleie for gode lagerbygg ligger mellom 1.200 og 1.600 NOK/m², avhengig av mikrobeliggenhet og standard. Dette speiler utviklingen i Oslo, hvor økende e-handelsaktivitet og høy etterspørsel etter distribusjonssentre har drevet leieprisene oppover. En av de mest framtrepende lager/

logistikk-transaksjonen i 2024 var Bulk Industrial Real Estate sitt salg av Hofstadvegen 14-16 til Pareto Securities sitt logistikkfond. Eiendommen er en moderne og effektiv logistikkeiendom bygget i 2019. Leietaker er Norsk Lastbærer Pool AS med en gjenværende kontraktstid på ca. 14,5 år med Bare House-vilkår. Bygget er på 6.697 kvadratmeter. Oppkjøpet inkluderer også en nabotomt, med et areal på cirka 14 000 kvadratmeter, som kan gi et nytt logistikkanlegg på rundt 8.400 kvadratmeter. Prisingen i transaksjonen tilsvarer en netto yield på omtrent 6 %, og etter vår kjennskap ble transaksjonen gjennomført med betydelig interesse og flere budgivere.

Forventninger til 2025:

Markedet for næringseiendom i Midt-Norge går inn i 2025 med optimisme, men også med en viss forventning om uforutsette svingninger. Transaksjonsaktiviteten er ventet å øke, ettersom kjøpere og selgere har nærmet seg hverandre på pris. Selv om renteutviklingen alltid er en joker, forventes stabil prime yield på 5,5 % ut 2026, med eventuelle yieldkutt først i 2027. Leieprisene i premiumsegmentet, spesielt innen kontoreiendom, ventes å stige videre, og etterspørselen etter moderne, bærekraftige bygg er sterk. Vi forventer at toppleien på lager/logistikk holder seg flat på 2.000 NOK/m², og at toppleien for kontor øker til 3.800 NOK/m².

Forventet rentenedgang i løpet av året kan gi nye dynamikker i markedet, men både selgere og kjøpere ser nå ut til å være mer tilpasningsdyktige enn tidligere. Fastlandsøkonomien viser solid utvikling, eksportnæringene går godt,

og sysselsettingen holder seg stabil. Dette gir grunnlag for fortsatt vekst i næringseiendomsmarkedet, selv om vi må forvente noen overraskelser underveis. Historien har vist at det alltid dukker opp uforutsette hendelser som kan påvirke utviklingen, enten det er globale økonomiske endringer, politiske svingninger eller nye trender innen næringslivet.

Alt i alt ser 2025 ut til å bli et spennende år for næringseiendom i Midt-Norge. De sterke eksportnæringene, teknologiske fremskritt og den økte etterspørselen etter moderne lokaler legger et solid fundament for videre utvikling. Samtidig er det viktig å følge med på renteutviklingen, byggekostnader og sysselsettingsnivåer. En ting er sikkert: Selv med solide prognoser i ryggen, kommer vi helt sikkert til å få noen overraskelser i 2025 også.

Ta kontakt med oss dersom du ønsker en presentasjon og diskusjon av markedet for bolig- og næringseiendom, og muligheter det gir innenfor ditt satsningsområde:



Jørgen Rostad

Direktør Nybygg og Næringseiendom
Tlf. 928 06 483
jorgen.rostad@em1.no



Jan Håvard Valstad

Leder analyse bolig og næringseiendom
Tlf. 995 03 560
jan.havard.valstad@em1.no



Kent Roger Tangvik

Avdelingsleder næring
Tlf. 926 96 268
kent.tangvik@em1.no



Nermin Lizde

Avdelingsleder nybygg – salg
Tlf. 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

Analysen og uttalelser i podkast og/eller rapport må sees på som markedsføringsmateriale og ikke som et råd om å investere i bestemte eiendommer eller i eiendom generelt.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge er ikke ansvarlig for skade eller tap som skyldes innholdet i denne presentasjonen. Dette gjelder direkte eller indirekte tap, uteblitt fortjeneste eller inntekter og andre tap som skyldes at innholdet er feil, vises eller presenteres på feil måte, eller helt uteblir på grunn av en feil fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge, eller skyldes andre forhold.

På tilsvarende vis er ikke EiendomsMegler 1 Midt-Norge ansvarlig for leverandører eller samarbeidspartener eller deres materiale.