

Citykonferansen 2025

Næringseiendom og boligutvikling i Midt-Norge

Jan Håvard Valstad, leder analyse og strategi

Trondheim, 12.06.2026



Tematikk

- Trender og drivere i transaksjonsmarkedet
- Nøkkeltall for Q2-2025 (Fokus: Kontor Trondheim)
- Fremtidsutsikter for næringsmarkedet
- Nyboligmarkedet i Trondheim

Trender og drivere, transaksjonsmarkedet

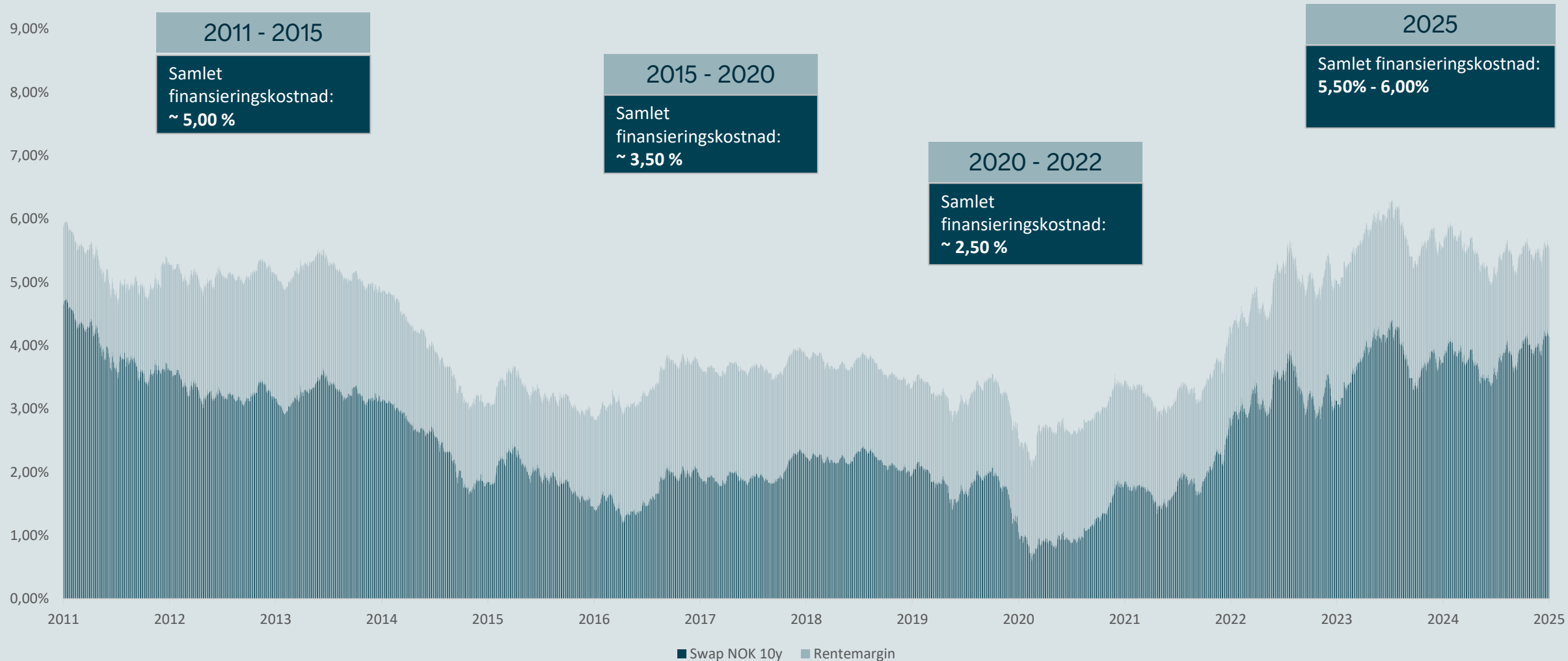
Nøkkelpunkter

- Et transaksjonsmarked der flere kjøpere og selgere møtes (omsider)
- «*Higher for longer*» senker sannsynligheten for yieldfall i den kommende to-års-perioden
- EK-kjøpere handler skarpest – siden fremmedkapitalkostnaden er «irrelevant»
- Enkelte utviklingsaktører ønsker å lette balansen
- Det vil fremtvinges salg i syndikatstrukturer også i Trondheim de kommende årene
- Flere større kontortransaksjoner ventet det kommende året



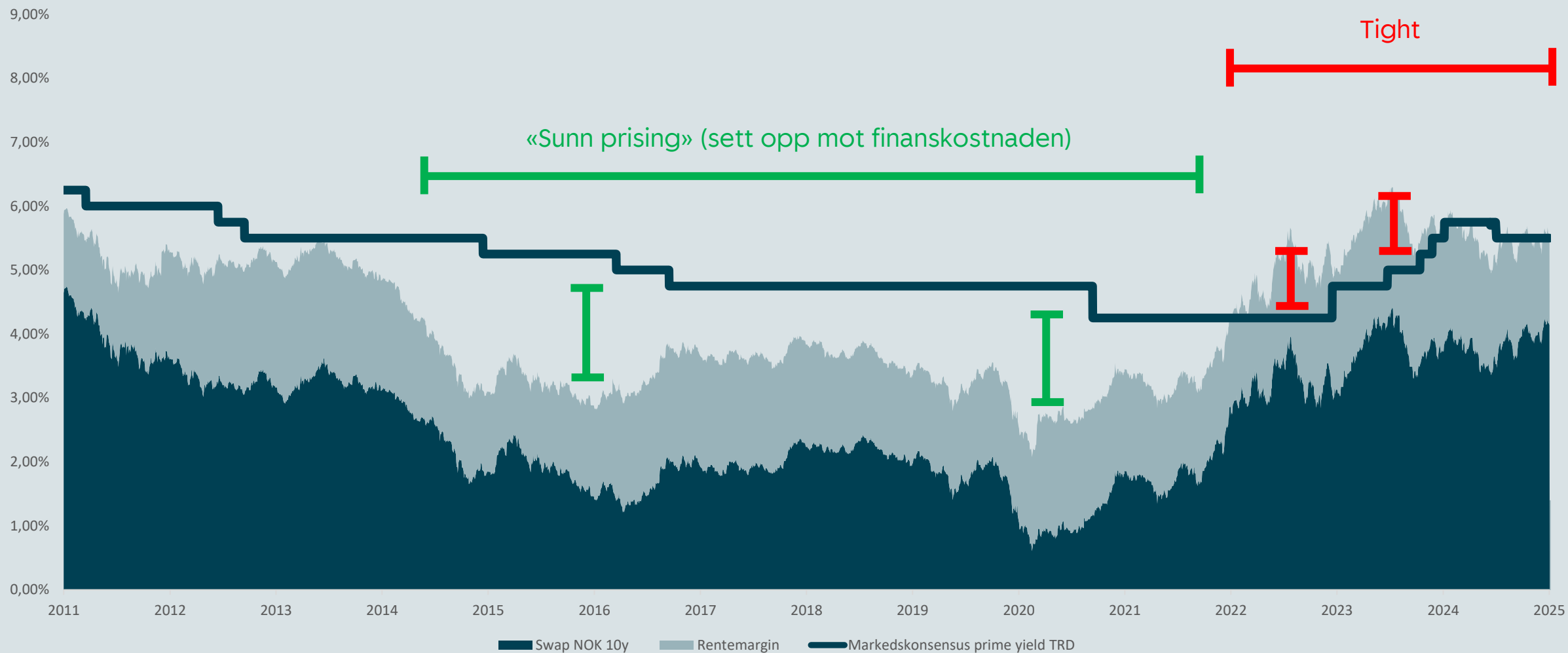
Rentevind i ryggen ble brått til motvind – hvordan navigere videre?

Tiden for gratis renteflyt er over – fremtiden tilhører dem som behersker "håndtverket".



.. Som gjør at prime-handler i dagens marked krever solid balanse og tålmodighet

Prime-markedet er nå utelukkende for de med lang horisont og sterk balanse



Korrelasjonen mellom rentemarkedet og yieldene på eiendom er sterk

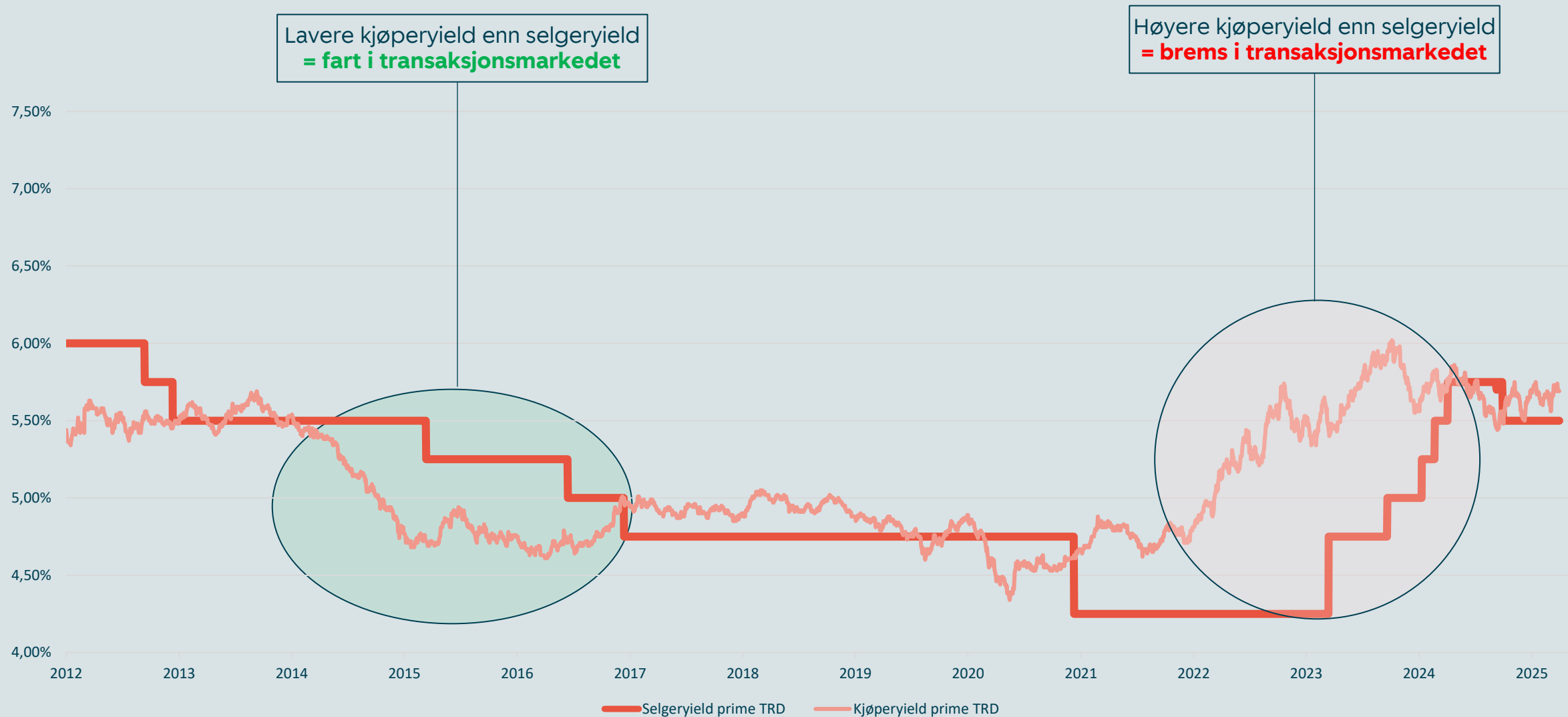
Yieldene på næringseiendom tilpasser seg renteendringer over tid

Kjøper- og selgeryielder i Trondheimsmarkedet 2012 - 2025



Transaksjoner skjer når kjøperne har betalingsvillighet på eller over selger

Markedstempoet styres av forholdet mellom betalingsvillighet og prisforventning



Selgernes prisforventninger følger markedet med forsinkelse (når verdiene øker)

Kjøperyielden indikerer utviklingen – selgeryield justeres typisk 1,5 år senere – som betyr flate yielder neste 1,5 år?

Kjøper- og selgeryielder i Trondheimsmarkedet 2012 - 2025

Kjøperyield forskjøvet 1,5 år frem i tid



Store transaksjoner i 2024 definerte yieldnivåene i Trondheim

Trondheimsmarkedet var aktivt i 2024 med flere prime/subprime-transaksjoner



Residencekvartalet

Pris: konf.

Yield: konf.

WAULT: ~ 6,0 år

(Underbygger PY kontor)



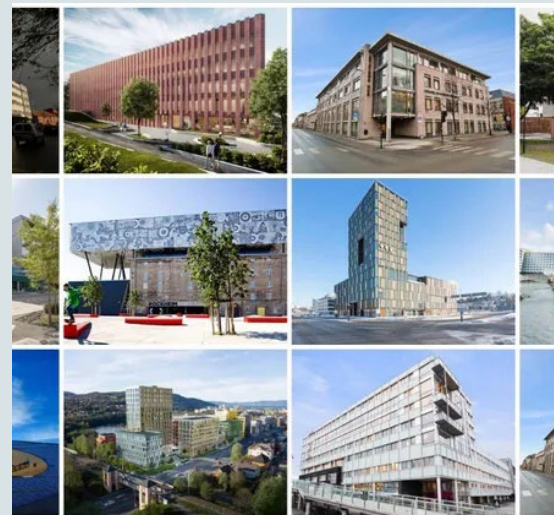
Trondheimsporten 2

Pris: konf.

Yield: 5,8 %

WAULT: ~ 8,0 år

(Underbygger PY kontor)



Entra Trondheim

Pris: 6,45 mrd.

Yield: 5,9 %

WAULT: ~ 4,9 år

(Underbygger PY kontor)



Hofstadvegen 16

Pris: ~ 105 mill.

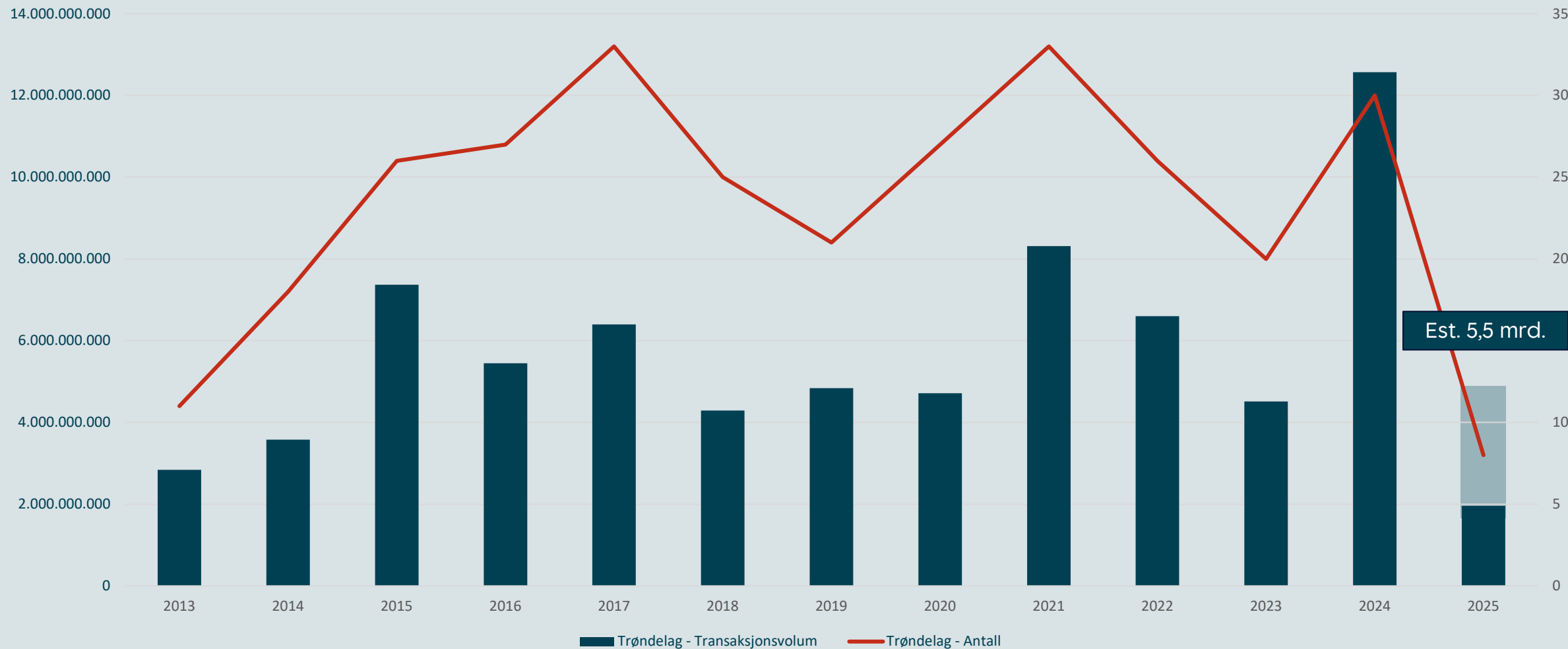
Yield: 6,0 %

WAULT: ~ 14,5 år NNN

(Underbygger PY lager/log)

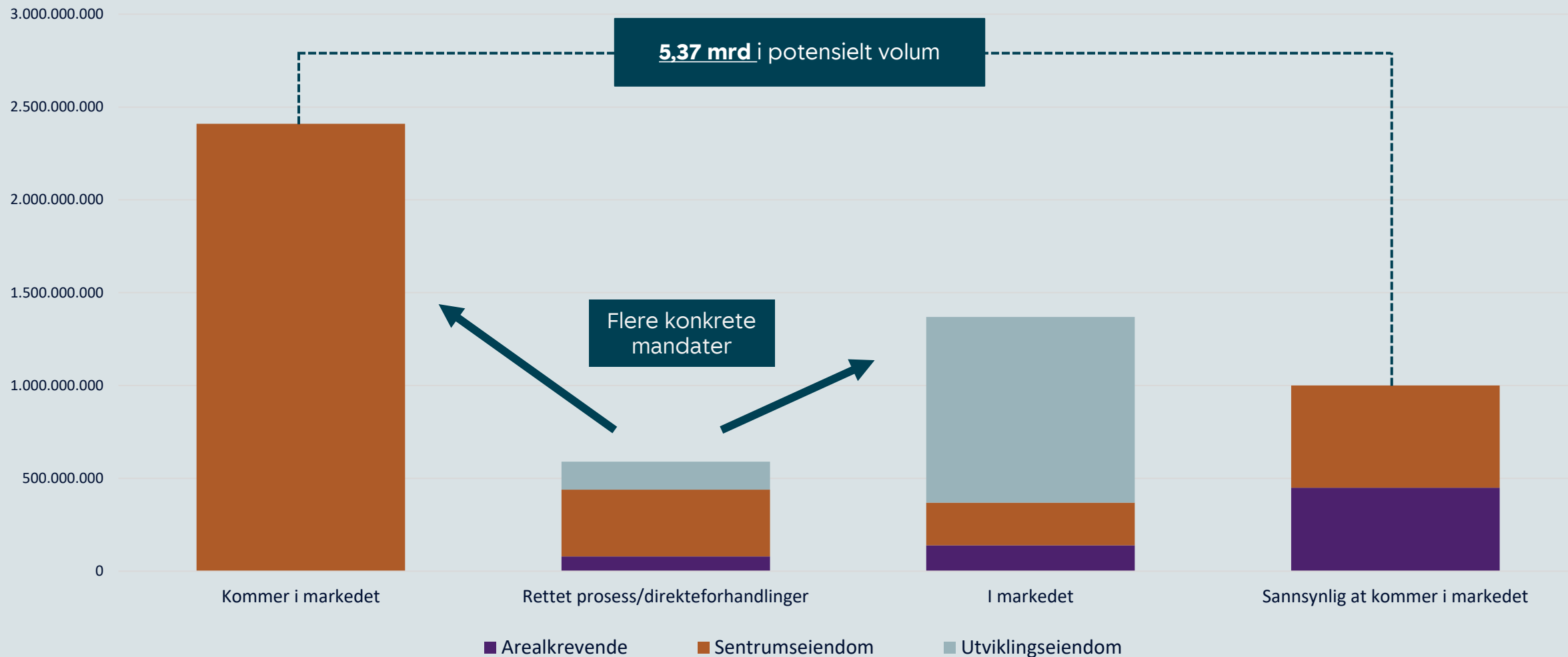
Transaksjonsvolum over MNOK 50 - Trøndelag

2 mrd. fordelt på åtte transaksjoner i 2025 – vi forventer at vi slutter året med omkring 15 – 20 transaksjoner og et volum mellom 5 og 6 mrd.

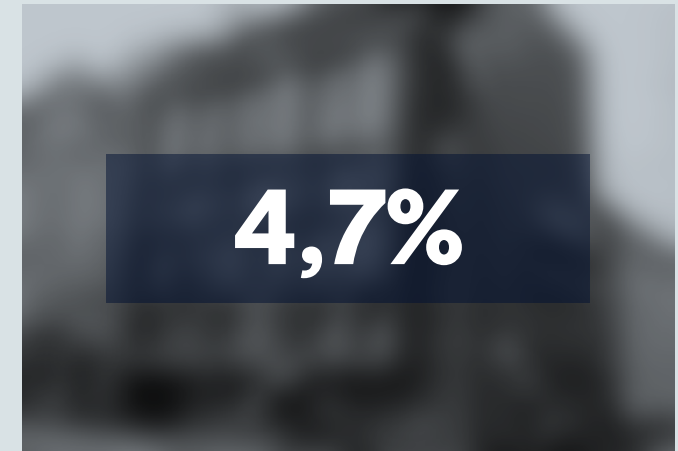
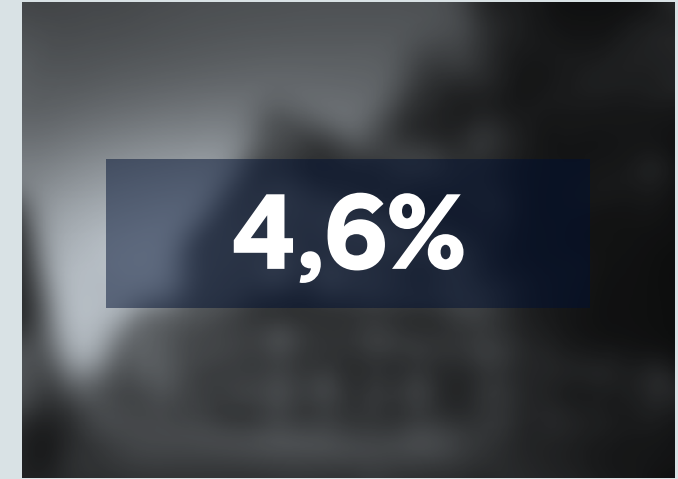


Pågående prosesser i Trondheimsmarkedet

Vi har identifisert 5,37 mrd i potensielle transaksjoner i 2025 med sannsynlighet for løsning ila. årsslutt – mye av dette er kontor



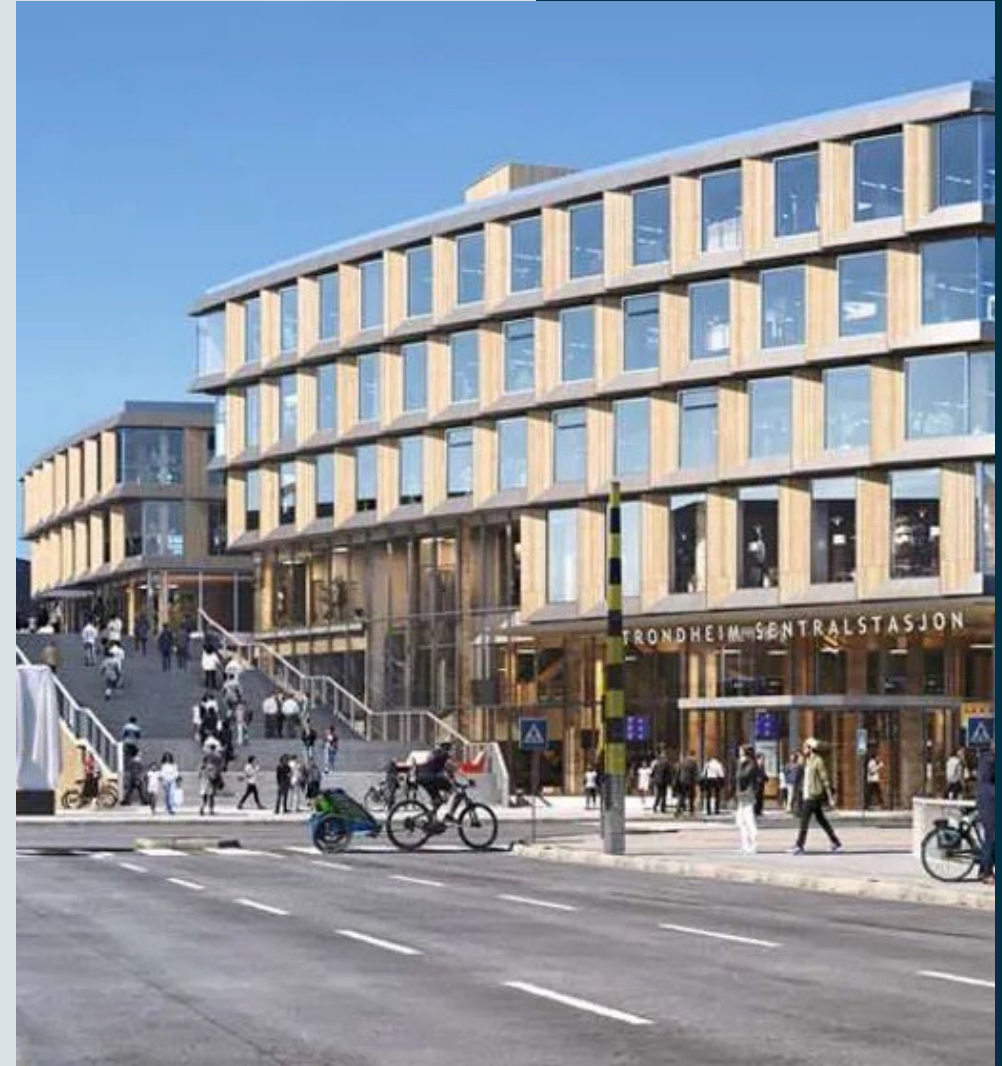
En trend vi også ser i Osloområdet – der konsensus på prime yield nå er 4,5%, men hvor enkelte eiendommer går til under dette nivået.
Trondheim mangler spuerprime-eiendom for salg for å nærme seg dette nivået



Nøkkeltall, Fokus: Kontor Trondheim

Nøkkelpunkter

- Uendrede yieldestimater
- Flat leieprisutvikling
- Fortsatt lav ledighet i sentrum og sentrumsrandsonene
- Økende ledighet i randsone og utkant
- Svært usikker kontortilførsel etter 2026



Nøkkeltall per Q2-2025

Lade/Lilleby/Leangen

Prime yield: 6,00%
Normal yield: 7.50%

Prestisjeleie: 2.600
Toppleie: 2.400
Normalleie: 1.600 – 2.200

Ranheim/Grilstad

Prime yield: 6,25%
Normal yield: 7.50%

Prestisjeleie: 2.300
Toppleie: 2.200
Normalleie: 1.500 – 2.000

Sentrum/Havna

Prime yield: 5,50%
Normal yield: 6,75%

Prestisjeleie: 4.100
Toppleie: 3.600
Normalleie: 2.400 – 3.000

3.600
5,5%

2.500
6,00%

2.200
6,25%

2.100
6,25%

Tunga/omkjøringsvegen

Prime yield: 6,25%
Normal yield: 7.50%

Prestisjeleie: 2.400
Toppleie: 2.200
Normalleie: 1.500 – 2.000

Sydkorridoren/Campus

Prime yield: 6,00%
Normal yield: 6,50%

Prestisjeleie: 3.000
Toppleie: 2.800
Normalleie: 2.000 – 2.500

2.800
6,00%

Kontorledighet Q1-25

Lade/Lilleby/Leangen

203.000 m2

Ledig om 3mnd: 11.481 m2
Ledig om 3mnd (%): 5,66%

Ledig om 24 mnd: 11.481 m2
Ledig om 24 mnd (%): 5,66%

Ranheim/Grilstad

150.000 m2

Ledig om 3mnd: 16.230 m2
Ledig om 3mnd (%): 10,76%

Ledig om 24 mnd: 16.230 m2
Ledig om 24 mnd (%): 10,76%

Sentrum/Havna

645.000 m2

Ledig om 3mnd: 10.681 m2
Ledig om 3mnd (%): 1,65%

Ledig om 24 mnd: 14.481 m2
Ledig om 24 mnd (%): 2,24%

1,7 %

5,6 %

17,4 %

10,8 %

Tunga/omkjøringsvegen

105.000 m2

Ledig om 3mnd: 18.275 m2
Ledig om 3mnd (%): 17,43%

Ledig om 24 mnd: 18.275 m2
Ledig om 24 mnd (%): 17,43%

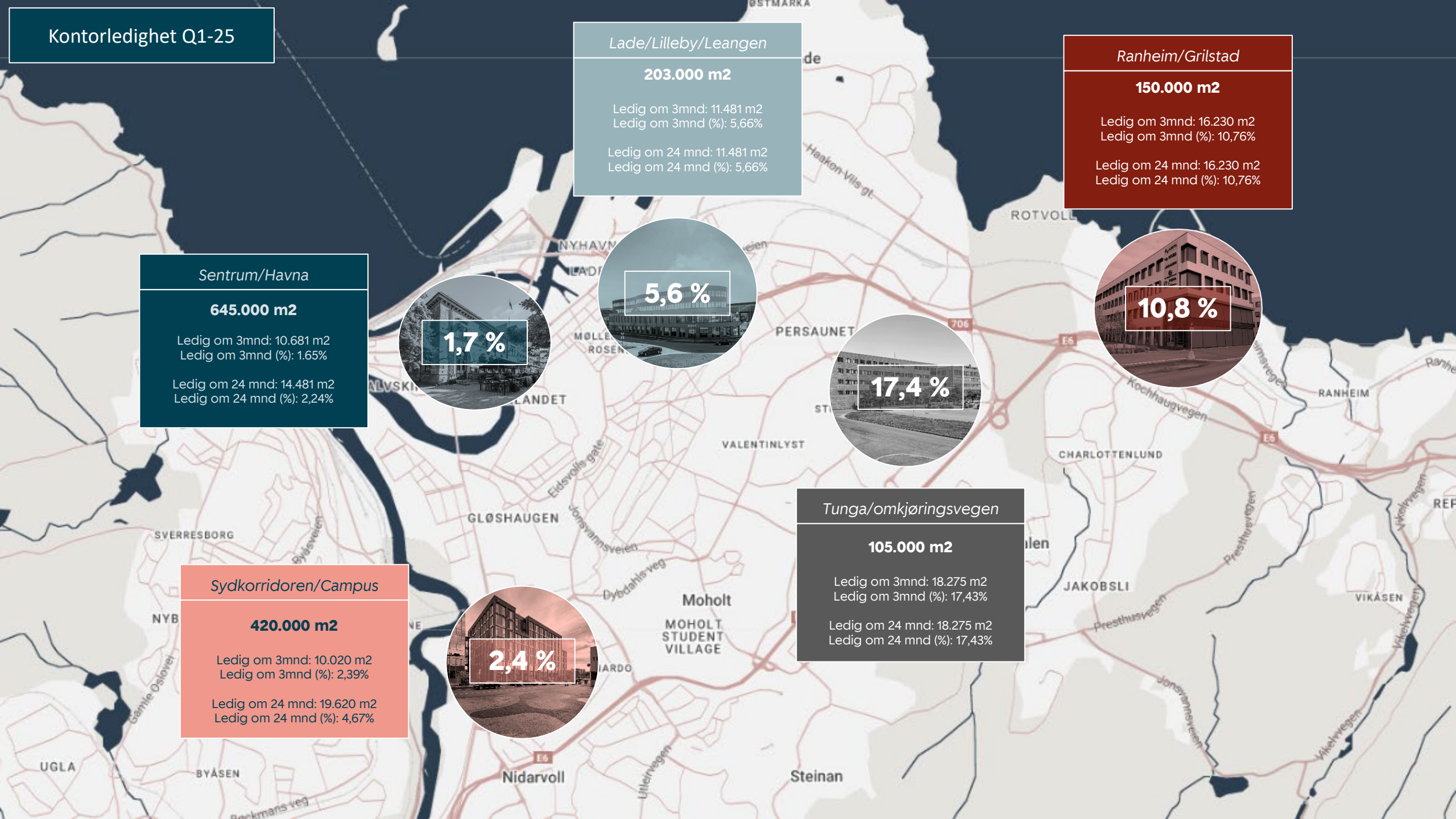
2,4 %

Sydkorridoren/Campus

420.000 m2

Ledig om 3mnd: 10.020 m2
Ledig om 3mnd (%): 2,39%

Ledig om 24 mnd: 19.620 m2
Ledig om 24 mnd (%): 4,67%





Prof. Brochs gt 8-10

- KLP Eiendom
- Ferdigstilles Q3 2025
- 31.000 m²
- Ledig: 4.250 m²



HMV 1-13 BT3

- E.C. Dahls Eiendom / NRK
- Ferdigstilles Q3 2025
- 11.000 m²
- Ledig (est.): 4.500 m²



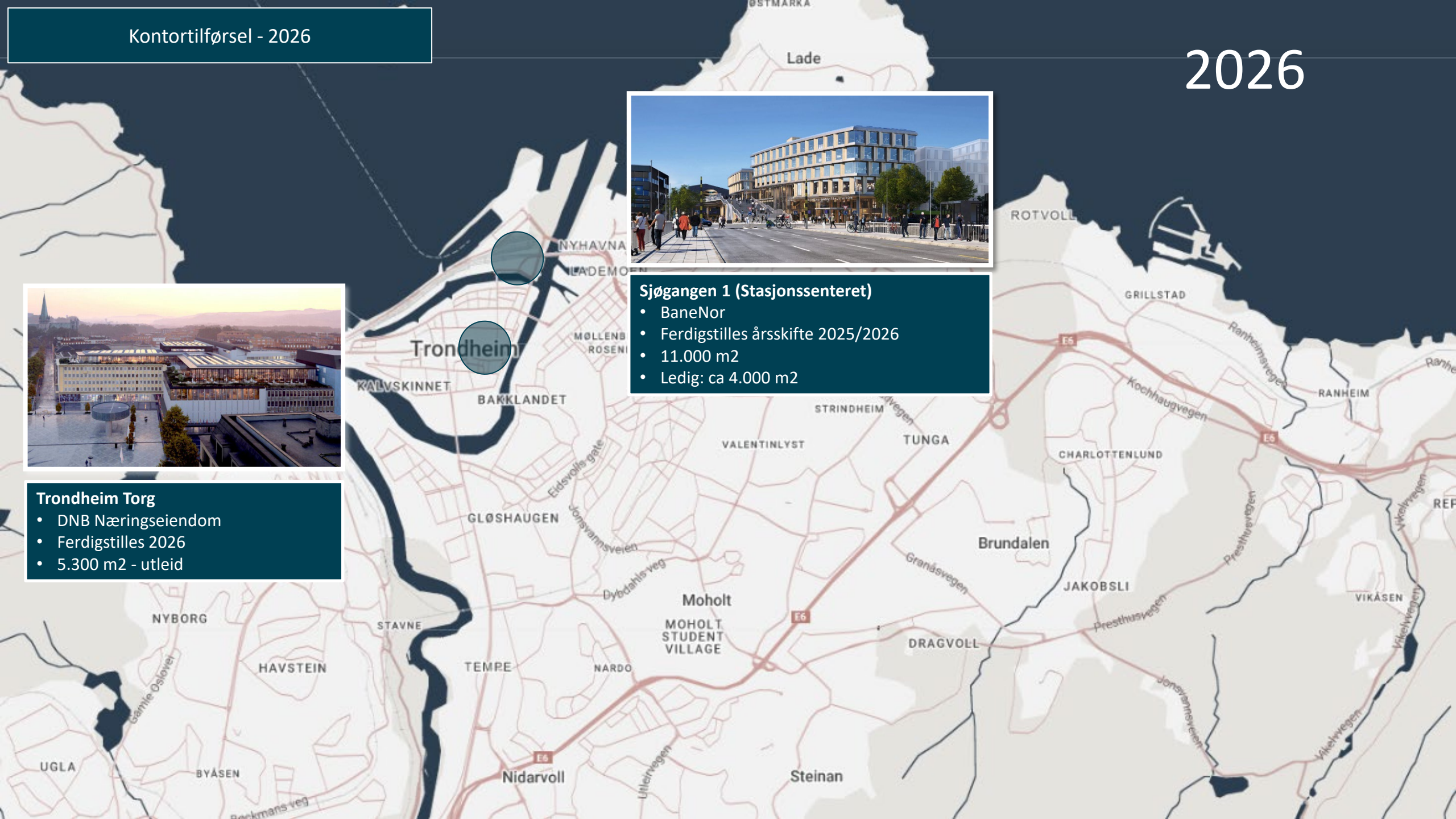
Trondheim Torg

- DNB Næringseiendom
- Ferdigstilles 2026
- 5.300 m² - utleid



Sjøgangen 1 (Stasjonsenteret)

- BaneNor
- Ferdigstilles årsskifte 2025/2026
- 11.000 m²
- Ledig: ca 4.000 m²



Kontortilførsel – 2027 ->

Lade/Lilleby/Leangen

Prosjekter på blokka

2028: 27.000 m²
2029: 13.000 m²

Ranheim/Grilstad

Prosjekter på blokka

2029: 10.000 m²

Sentrum/Havna

Prosjekter på blokka

2028: 8.100 m²
2029: 24.500 m²

Sydkorridoren/Campus

Prosjekter på blokka

2027: 9.000 m²
2028: 28.000 m²

Tunga/omkjøringsvegen

Prosjekter på blokka

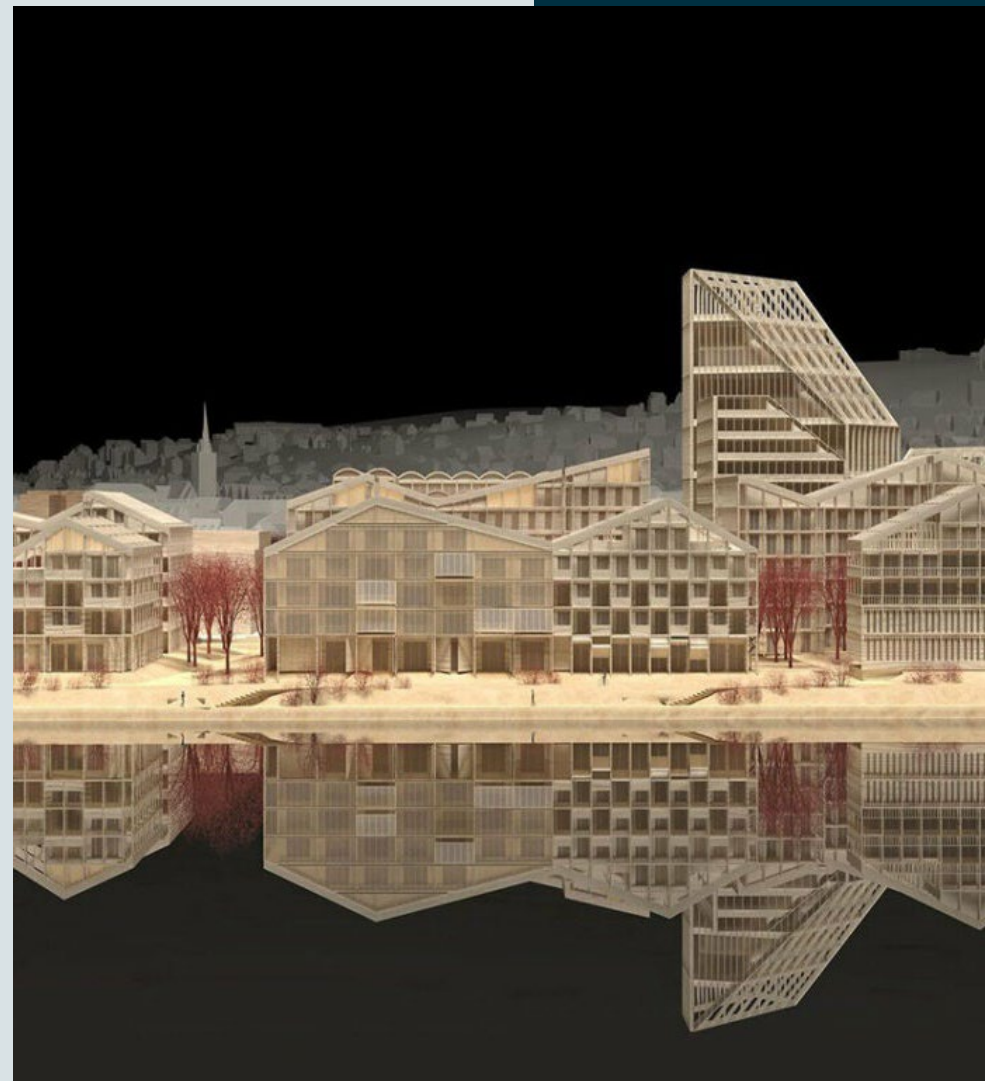
2029: 20.000 m²



Fremtidsutsikter, Fokus: Kontor Trondheim

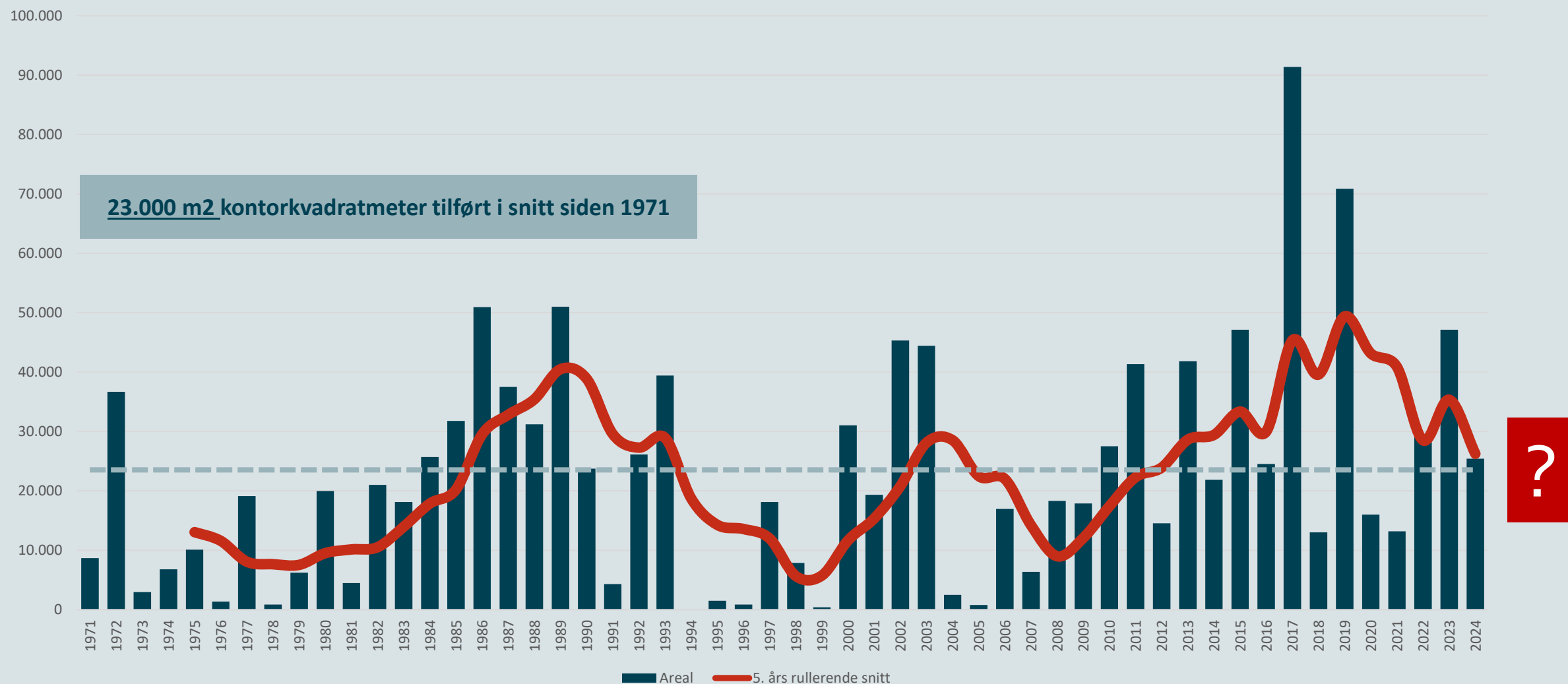
Nøkkelpunkter

- Økte avkastningskrav og CAPEX gjør realisering av nybygg krevende = usikre utsikter for nybygg
- Rekordhøy andel store kontraktsutløp den kommende treårs-perioden
 - 8 av 10 leietakerne reforhandler maks en gang og flytter før det har gått 10 år
 - Blir det en økt andel reforhandlinger eller nybygging?



Tilførselen av kontor i Trondheim har vært konjunkturavhengig

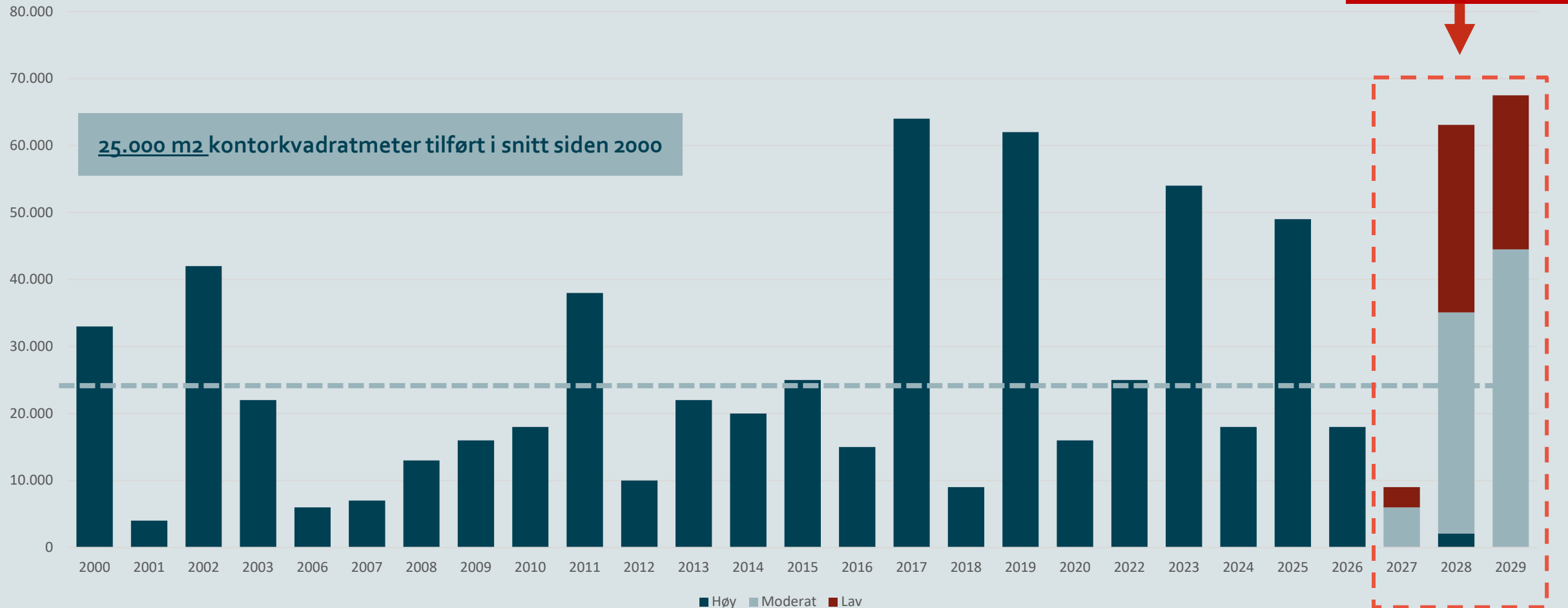
Farten i næringslivet (vekst i BNP og sysselsetting) styrer arealbehovet og dermed igangsettingen av nye kontorbygg



Det er mange prosjekter som kan realiseres – men skjer det?

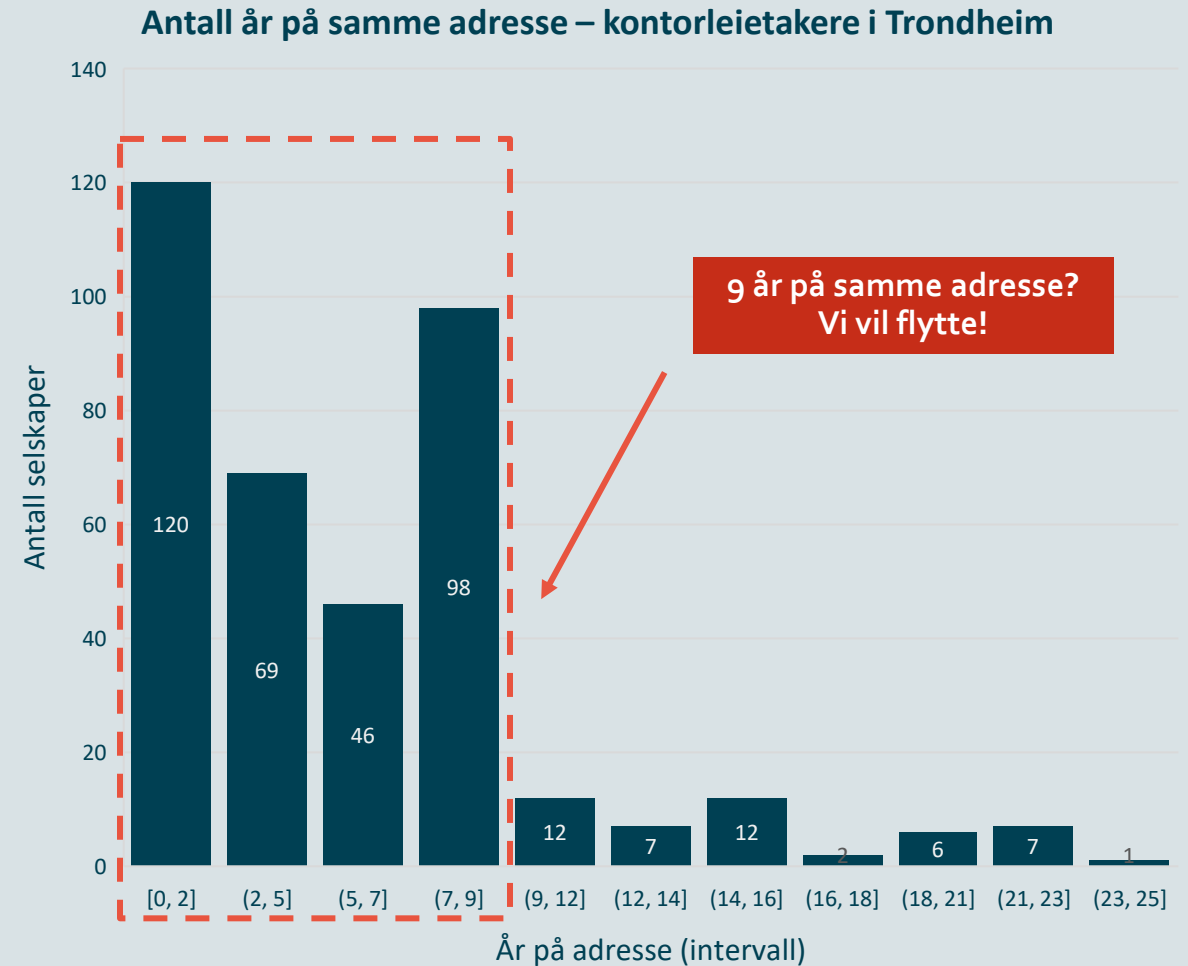
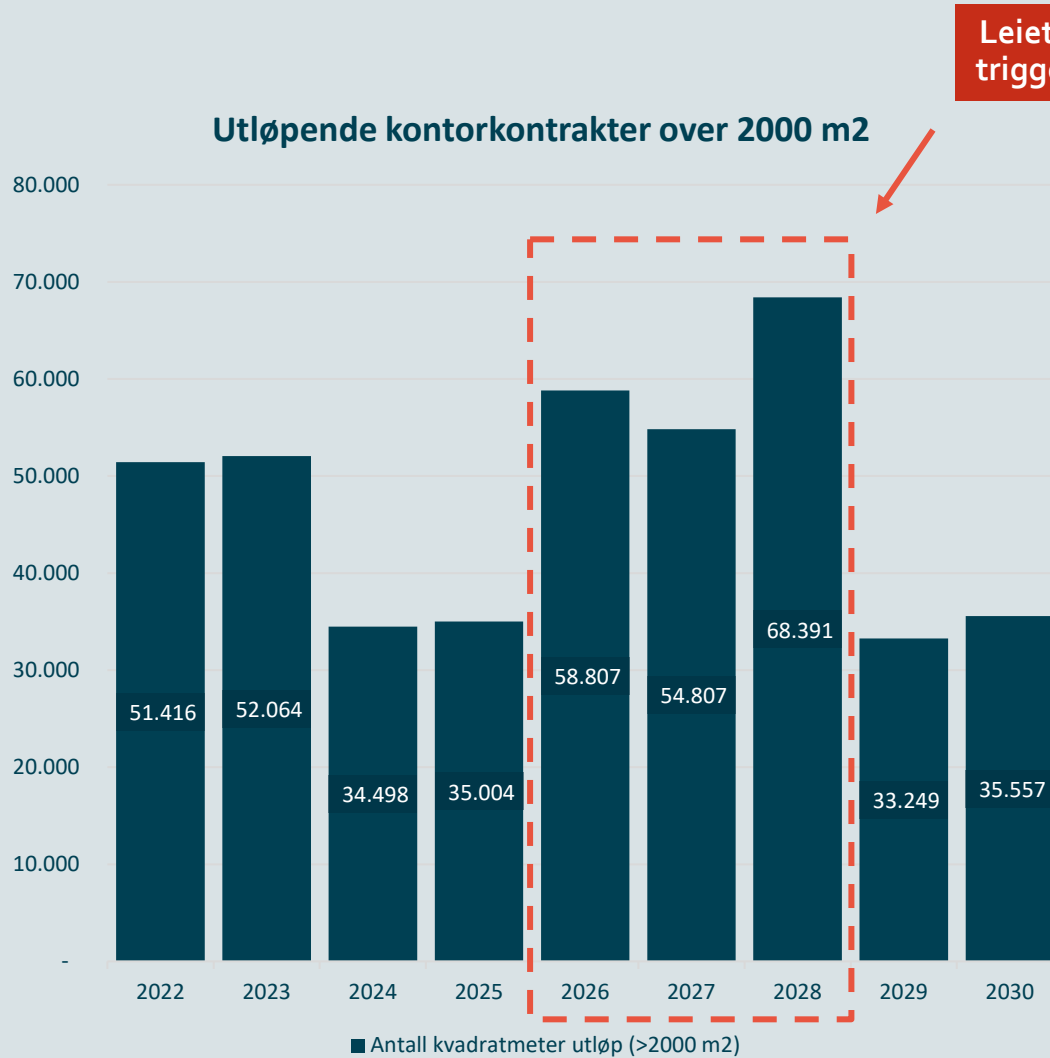
I prosjektdatabasen vår er det rikelig med potensielle kontorprosjekter, men leietakerne er kostnadsbevisste og avventende

Antall kvadratmeter kontor på tegneblokka og sannsynlighet for ferdigstilling



Den gjengse kontorleietakeren reforhandler sjeldent to ganger..

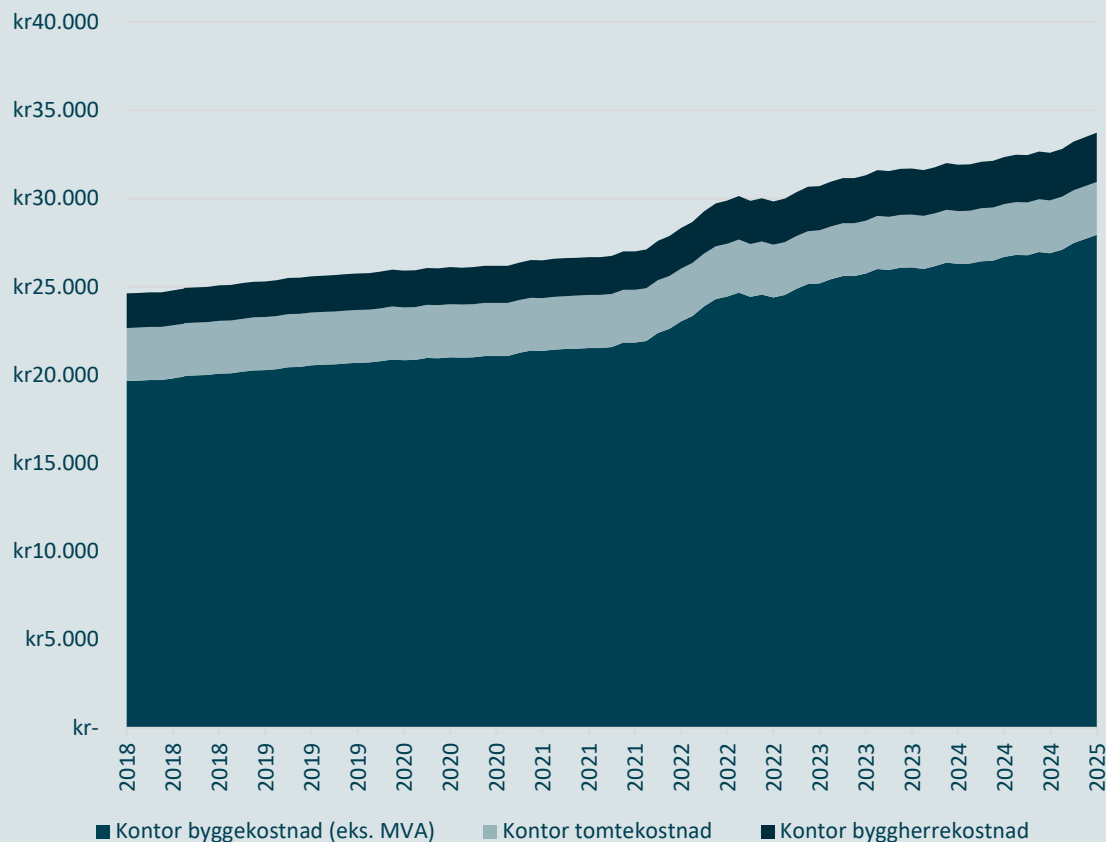
Typisk vil 8 av 10 leietakere i Trondheim avvikle eller flytter virksomheten innen 10 år på en adresse. Disse flyttingene er avgjørende for nybygging



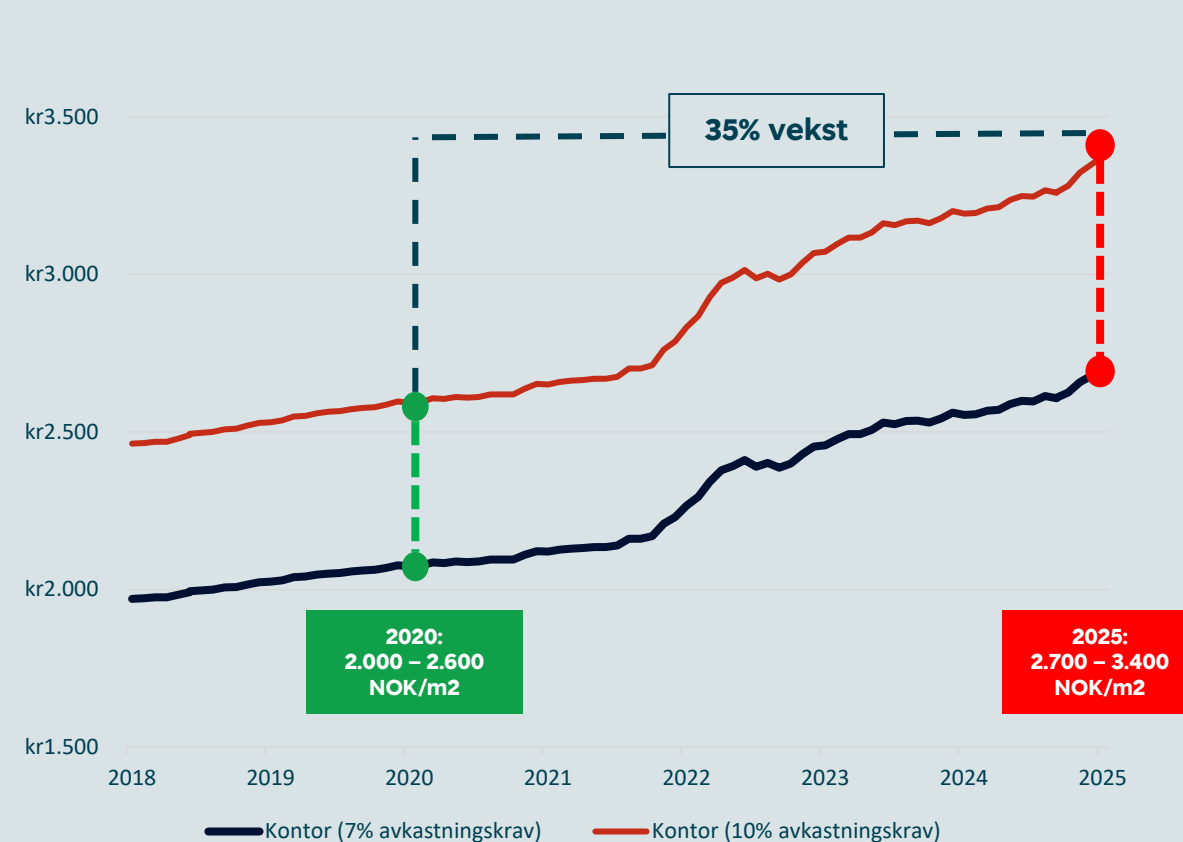
.. Tvinger kostnaden med nybygg frem reforhandling?

Leieprisen i nesten nye kontorer er om lag 30 – 40 prosent høyere enn prisen for nesten nye bygg (5-10 år)

Prosjektkostnad kontor (NOK/BTA)



«Nødvendig leie» ved 7% og 10% avkastningskrav (YoC)



Boligutvikling

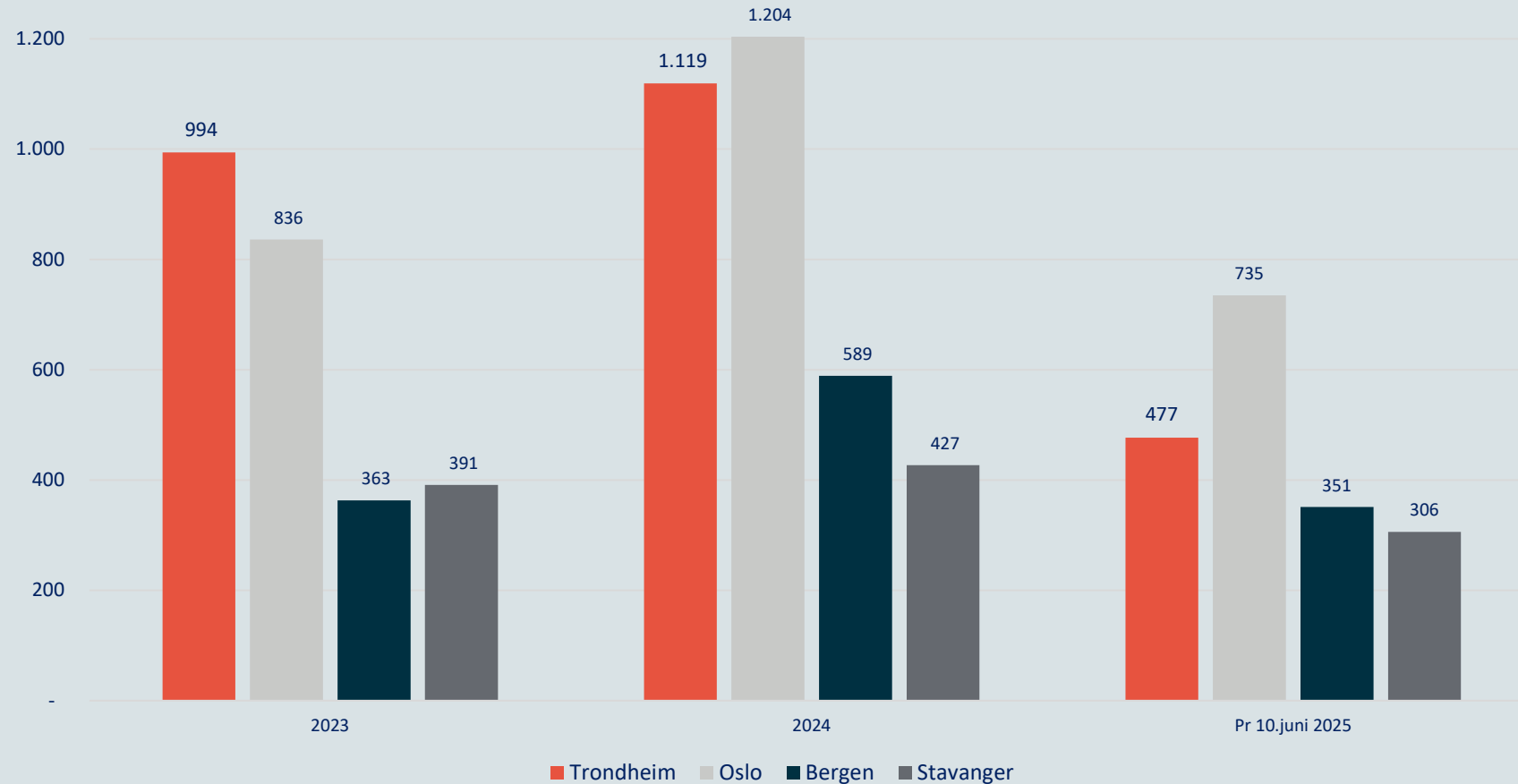
Nøkkelpunkter

- **Kortsiktig ubalanse** med tilbudsoverskudd og usikkerhet
- Godt nybyggsalg **drives også av rett tilbud av nybygg**
- Boligutvikling og **demografisk utvikling**
- Krevende utleiemarked, men fortsatt investorer



Trondheim hadde Norges beste nybyggssalg i 2023 og 2024, men taper terreng mot Oslo på grunn av færre salgsstarter i 2025

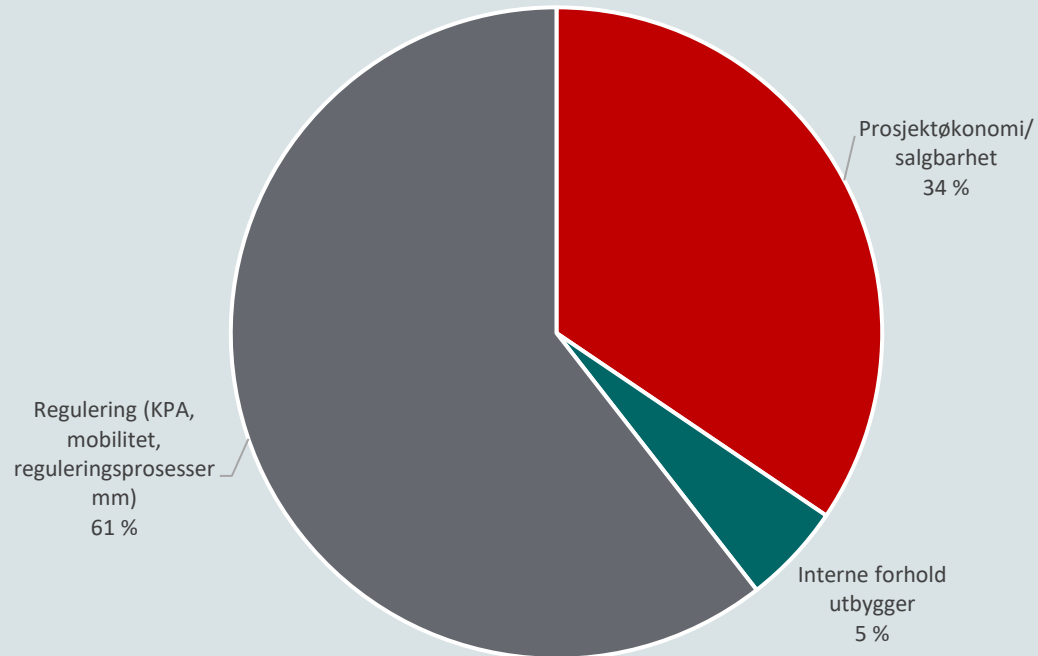
Antall nybyggssalg pr. storby, Norge, 2023 og 2024, samt pr. 10.juni 2025



Antall salgsstarter bremser opp på grunn av reguleringsutfordringer og et prosjektrengskap hvor byggekostnaden overgår utsalgspris (særlig sydsiden)

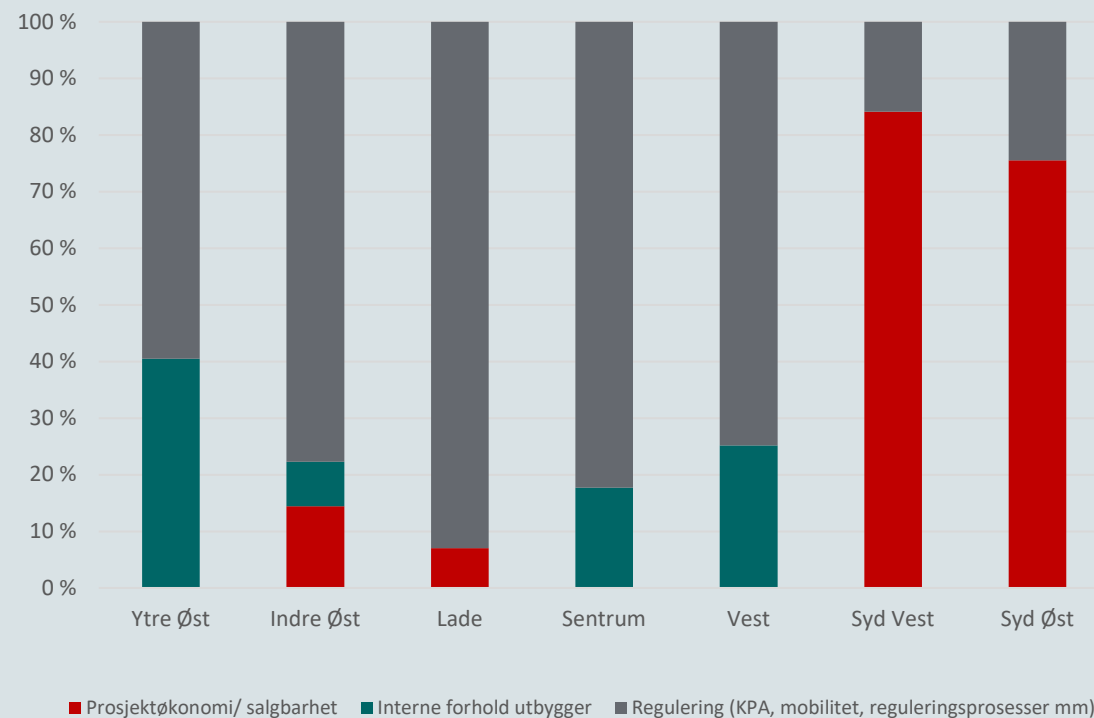
Først reguleringsutfordringer, deretter prosjektøkonomi, fører til utsettelse av boligprosjekter

Årsaksforklaring for utsettelse av boligprosjekter i Trondheim, med forventet ferdigstilling 2025-2027



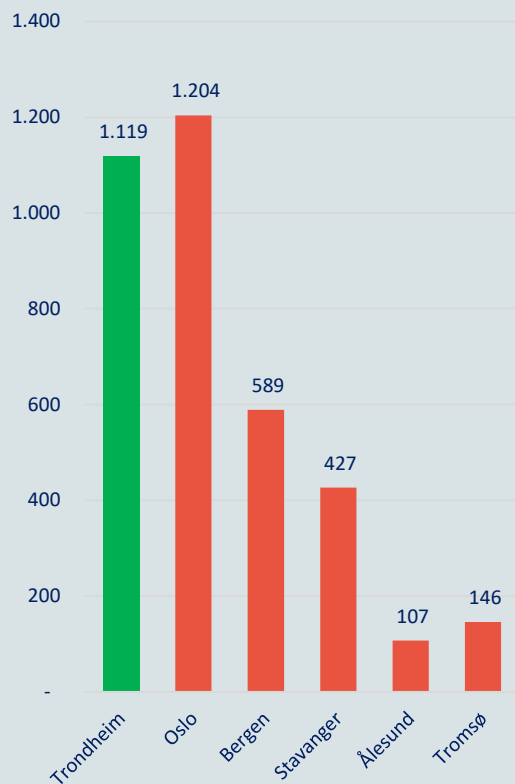
Utfordringen med prosjektøkonomi er størst på Trondheim syd – hvor taket for utsalgsprisene er lavere

Årsaksforklaring for utsettelse av boligprosjekter i Trondheim, 2025-2027, fordelt på bydel

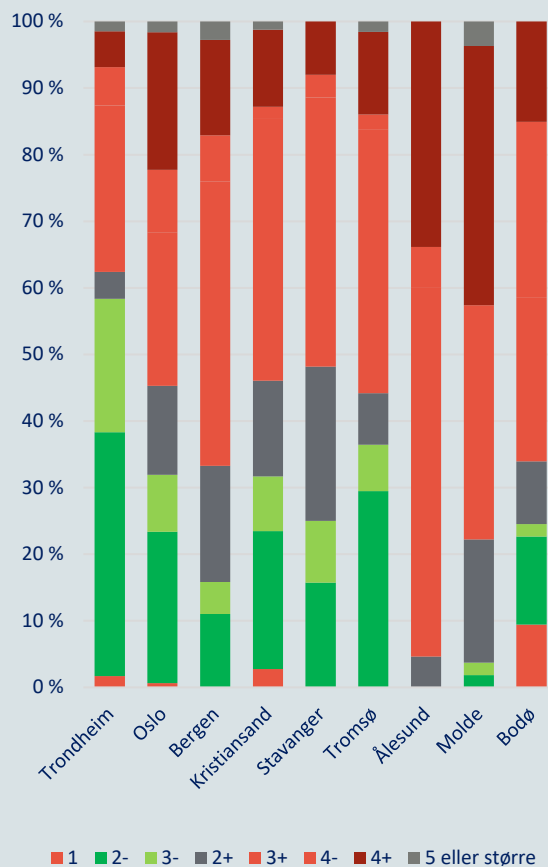


Mye av forklaringen på godt nybyggssalg i Trondheim de siste årene ligger i godt tilbud og salg av arealeffektive 2- og 3-roms en OK totalt utsalgspris

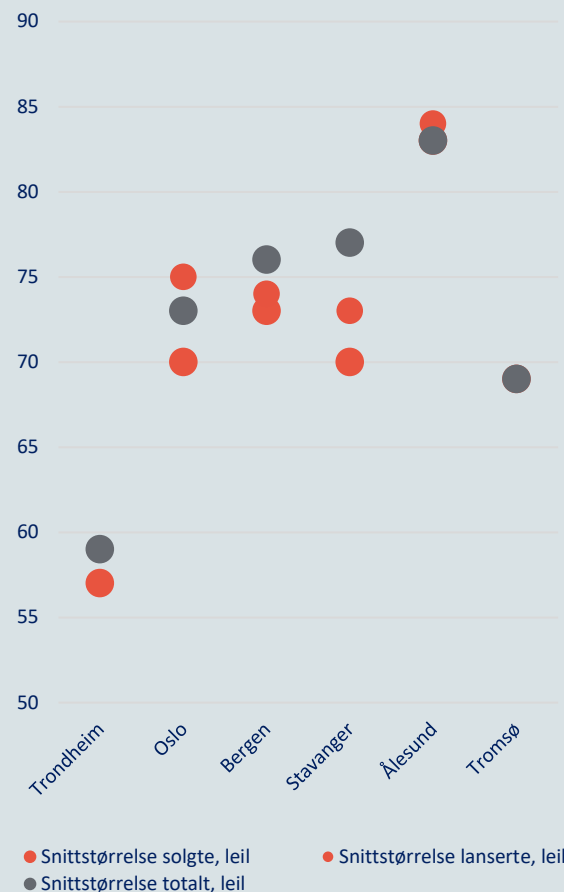
Nybyggssalg, alle boligtyper, 2024



Salgsvolum fordelt etter leilighetstype, 2024



Snittstørrelse, leiligheter, 2024

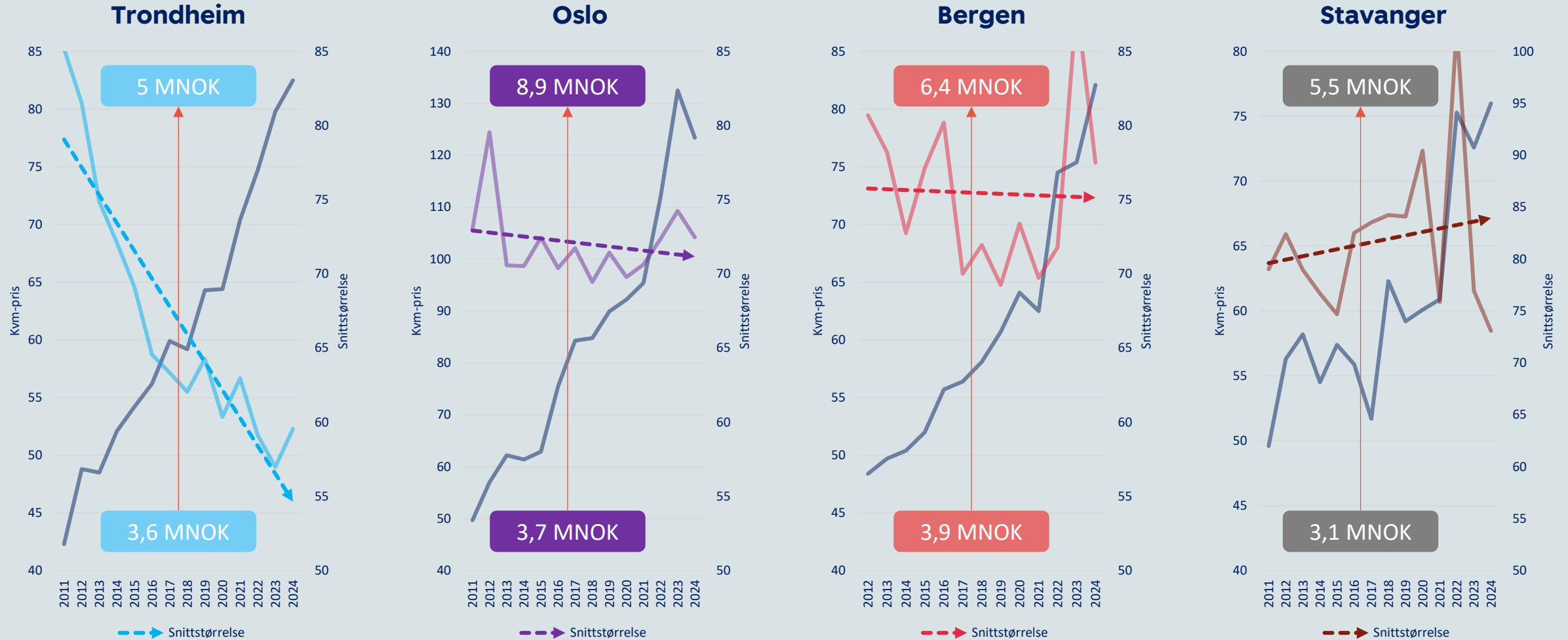


Gjennomsnittlig kvadratmeterpris, leiligheter, 2024

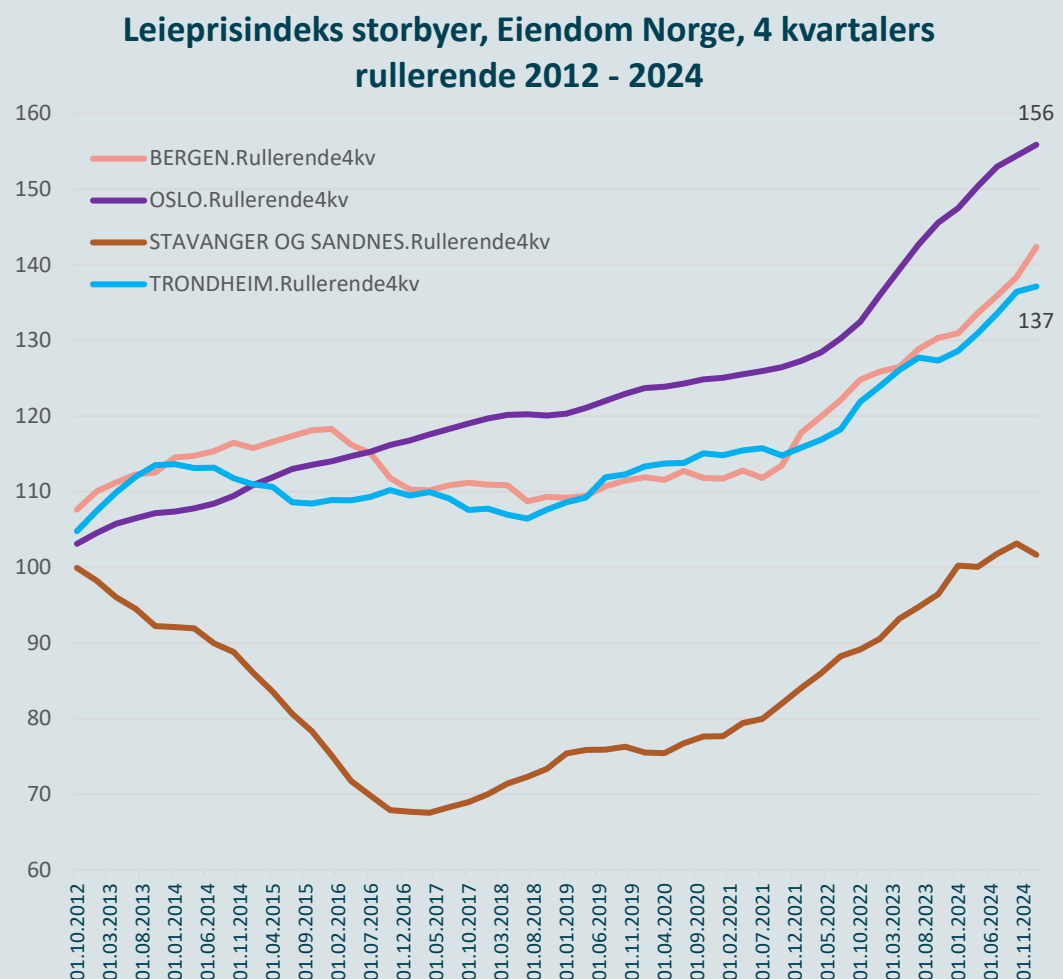
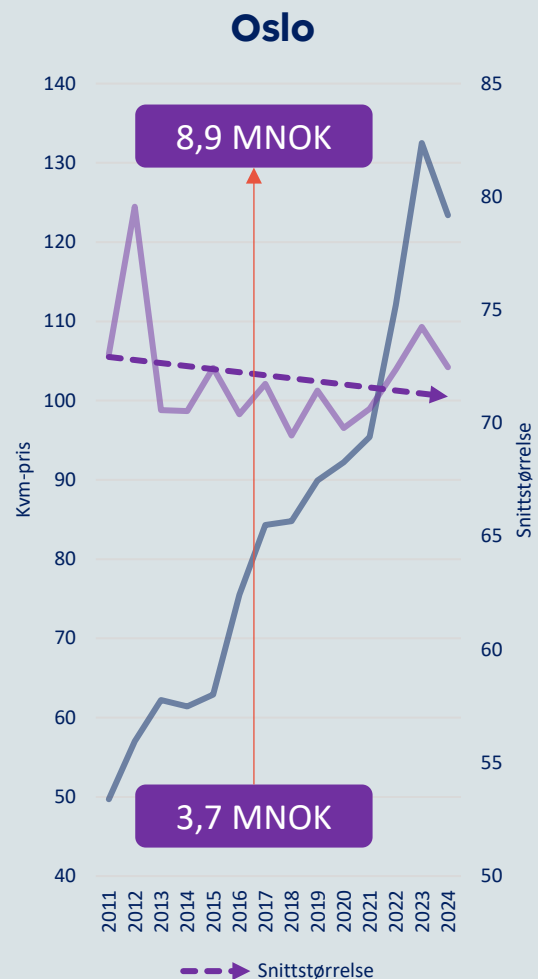
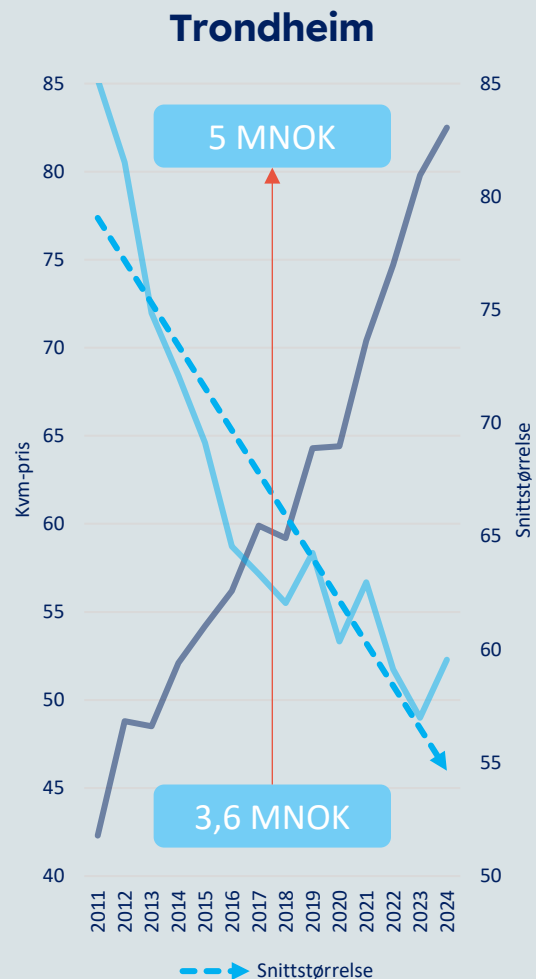


Nybyggsgalget i styres i stor grad av tilbudet – og en markedsmessig pris

Trondheim har opprettholdt bedre salg enn de andre store byene de siste årene gjennom å tilby arealeffektive 2- og 3-roms leiligheter



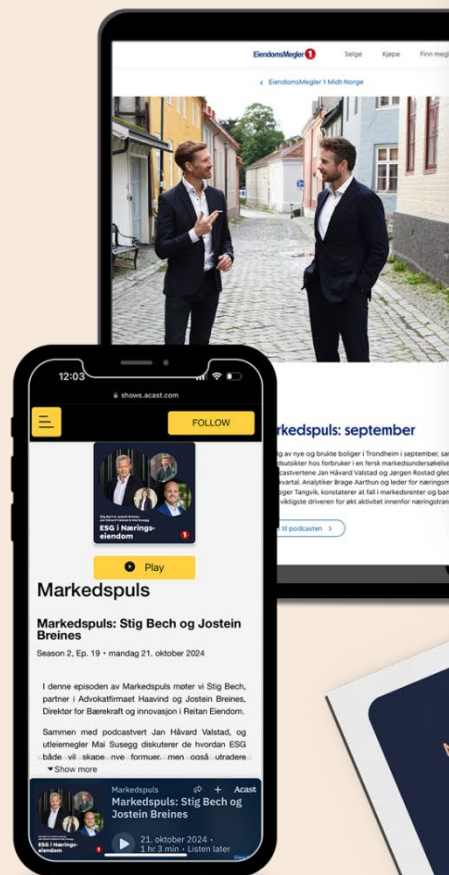
I Trondheim har utsalgspris nybygg og utleiepris beveget seg i takt. I Oslo har utsalgspris på en typisk leilighet økt med 140 %, men leieprisen bare halvparten ...



Markedspuls

Enten du er en potensiell boligkjøper, eiendomsutvikler, eller ønsker innsikt i eiendomsmarkedet, er vårt mål at Markedspuls gir deg verdifull informasjon og inspirasjon.

Vi tilbyr grundige rapporter, analyser og en månedlig podcast for å holde deg oppdatert på trender og utviklinger i markedet.



29. apr 2025

Næringseiendom per Q1 '25 med Knut Efskin og Jørgen Rostad

Nøkkel tall, segmentgjennomgang og meglerspråk for næringseiendomsmarkedet så langt i 2025. Med et totalt transaksjonsvolum i Midt-Norge på 2,1 MRD per Q1, og mange pågående prosesser, ser Knut Efskin og Jørgen Rostad lyst på mulighetsrommet for investorer og eiendomsaktører i Midt-Norge i 2025. Sammen deler de også visjonen for den sammenslåtte næringsmegleren SpareBank 1 Norion Næringsmegling. Podcastvert Jan Håvard Valstad oppsummerer med at finansieringsstilgangen er god, rentene ikke nødvendigvis skal ned, men løsningsgraden på casene ser ut til å øke.

[Lytt til episoden >](#)

[Last ned næringsrapport >](#)



Jan Håvard Valstad, Knut Efskin og Jørgen Rostad
Næringseiendom per Q1 '25



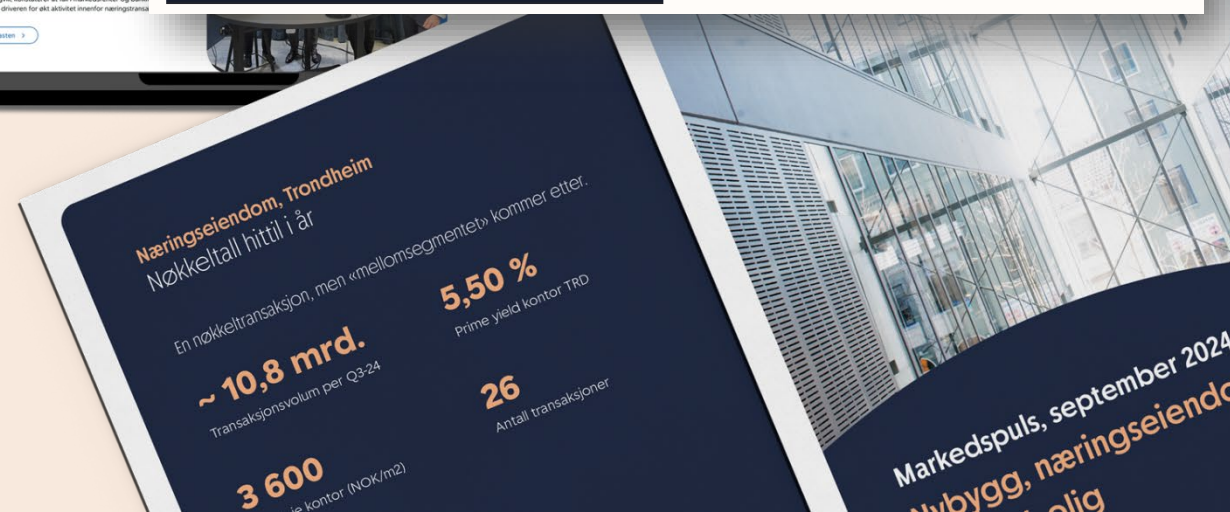
Elisabeth Holvik og Jan Håvard Valstad
USA, Europa og Norge – hva skjer nå?

02. apr 2025

Elisabeth Holvik om USA, Europa og Norge – hva skjer nå?

Samme dag som Donald Trump deler ut nye tollsatser til resten av verden har podcastvert Jan Håvard Valstad besøk av Elisabeth Holvik, Sjeføkonom i SpareBank 1 Gruppen, for å forstå hva og hvorfor USA gjør det de gjør innenfor handel-, sikkerhet og forsvarspolitikk. Hva betyr en potensiell kaldt krig versjon 2.0 for Europa, og hva må Norge gjøre for å omstille oss til en relevant handels- og samarbeidspartner for økonomiene rundt oss?

[Lytt til episoden >](#)



Transaksjon



Jørgen Rostad
Daglig leder



Rune Husby
Rådgiver
Transaksjon



Kent Roger Tangvik
Kommersiell leder
Transaksjon



Knut Efsin
Leder
Transaksjon



Roar Skomsvoll
Rådgiver
Transaksjon



Mathias Norvik Aksnes
Rådgiver
Transaksjon



Joar Kjeldseth
Rådgiver
Transaksjon



Geir Gjerde
Rådgiver
Transaksjon



Einar Skomsvoll
Kommersiell leder
Transaksjon



Stein Tollin
Rådgiver
Transaksjon



Bjørn-Erik Fosseide
Rådgiver
Transaksjon/utleie



Odd-Arild Støbbakk Sæther
Rådgiver
Transaksjon/utleie

Utleie



Mai Susegg
Leder utleie



Mette Leinum
Rådgiver Utleie



Fredrik Riseth
Rådgiver Utleie

Analyse, rådgivning og verdivurdering



Jan Håvard Valstad
Leder Analyse
og Rådgivning



Brage Aarthun
Leder
Verdivurdering
og Markedsinnsikt



Stine Marie Grønnehaug
Senior Analytiker



Christoffer Wiig
Junior Analytiker



Viktor Larsen Indergård
Junior Analytiker

Backoffice



Maria Hagen
Backoffice



Elisabeth K. Brønner
Backoffice



Ida Kvithammer
Kontorleder

Leiesøk



Lars Berger
Leder Leiesøk



Berdon Sønnerland
M&A

M&A

Disclaimer

Analyser og uttalelser i denne presentasjonen må sees på som markedsføringsmateriale og ikke som et råd om å investere i bestemte eiendommer eller i eiendom generelt.

Norion Næringsmegling AS 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 Norion Næringsmegling, eller skyldes andre forhold.

På tilsvarende vis er ikke Norion Næringsmegling ansvarlig for leverandører eller samarbeidsparter eller deres materiale.

Denne presentasjonen er Norion Næringsmegling sin eiendom, og må ikke brukes av andre uten samtykke fra Norion Næringsmegling .