

Hvor og hvordan kan man bo som ny innbygger på Fosen?

Fosenmøtet 2023
Åfjord, 28. november

Victor Stenumgård
Avdelingsleder/eiendomsmegler
EiendomsMegler 1
M: 469 59 805 E: victor.stenumgård@em1.no



Bolig- og eiendomsmarkedet er lokalt!

BRUKTBOLIG



NYBOLIG

Fosna-Folket Nyheter Marked Meninger Sport Lokalfotballen Kultur Eiendom E-avis Fosenguiden

Nyheter

Nær prisrekord: – Det var litt kaos på gårdsplassen

Det var mange som kriget om å ha det høyeste budet da den 30 år gamle eneboligen ble lagt ut for salg.

– Det er et 90-tallshus hvor det ikke er gjort noe særlig siden byggeår, men hvor boligen i seg selv har god standard. Stadsbygd er støvsugd for boliger generelt, og spesielt i dette området på Torshaugen er det svært sjelden det kommer objekter ut på markedet, forteller Stenumgård.

EIENDOMSWATCH

REKORDER | NYBOLIG

Årsbeste for nyboligsalget i Trondheim

Årlig markering av årrets fortreffeligste gjørelse spesielt når det gjelder nye prosjekter, melder Jørgen Høstad, leder for nybygg hos EiendomsMegler 1 Midt-Norge.

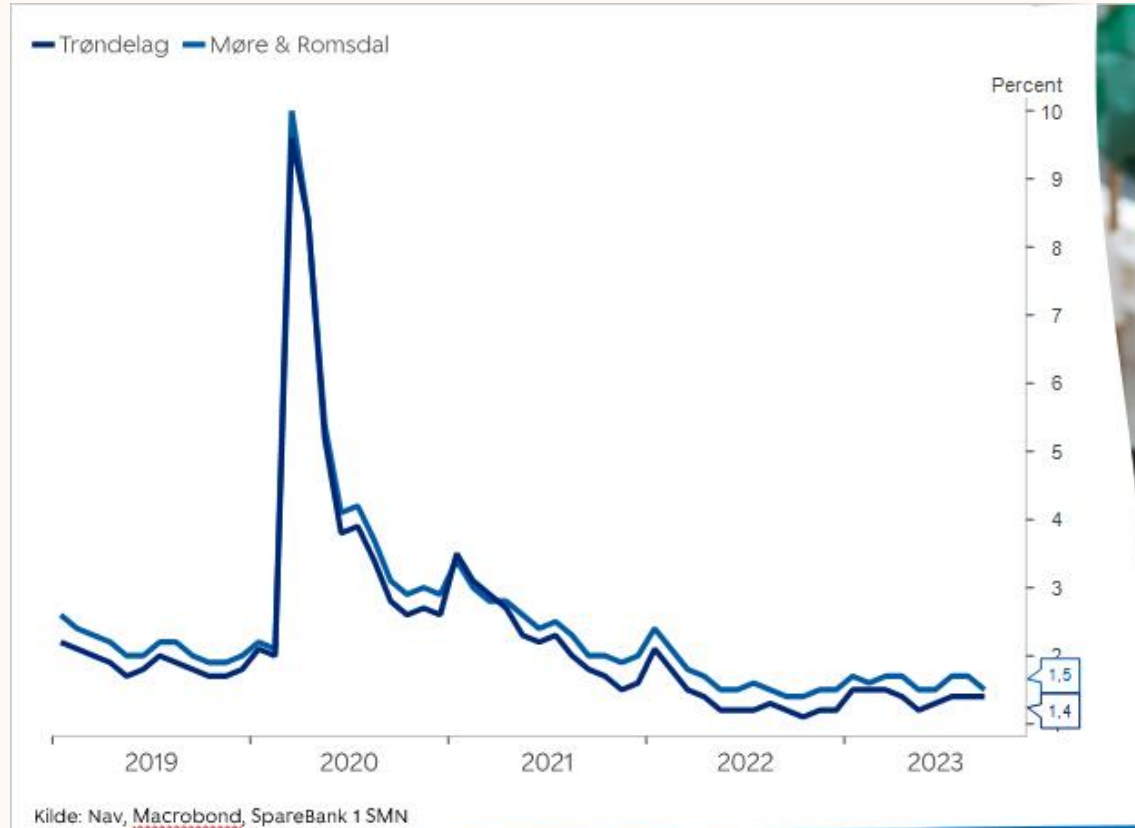
AV ØYSTEIN ØYEDIG

«Etter en rolig start på måneden tok salget betydelig fart i siste halvdel, rapporterer Jørgen Høstad, leder for nybygg hos EiendomsMegler 1 Midt-Norge i en lenke-manedrapport.

Mai ble selvsagt beste og mest måned i 2023 år med 66 salg.

Det har dermed blitt en god og lønnsomt måned i Trondheim som ikke på andre steder i Norge.

... også delvis fordi næringslivet og arbeidsmarkedet er lokalt



Arbeidsledighet:
Fortsatt svært lav arbeidsledighet i Midt-Norge

SpareBank 1
SMN

Bank
Eiendom
Regnskap

EiendomsMegler 1

Betalingsevnen for boligkjøp er vesentlig redusert for mange grupper, og dette har nå innvirkning på boligsalget og boligprisene.

For grupper med lite gjeld og gode inntekter er imidlertid påvirkningen marginal.

Kjøpekraften til en familiehusholdning i Trondheim (2 + 2) blir redusert med omkring en tredjedel fra renta var på sitt



Forutsetninger:

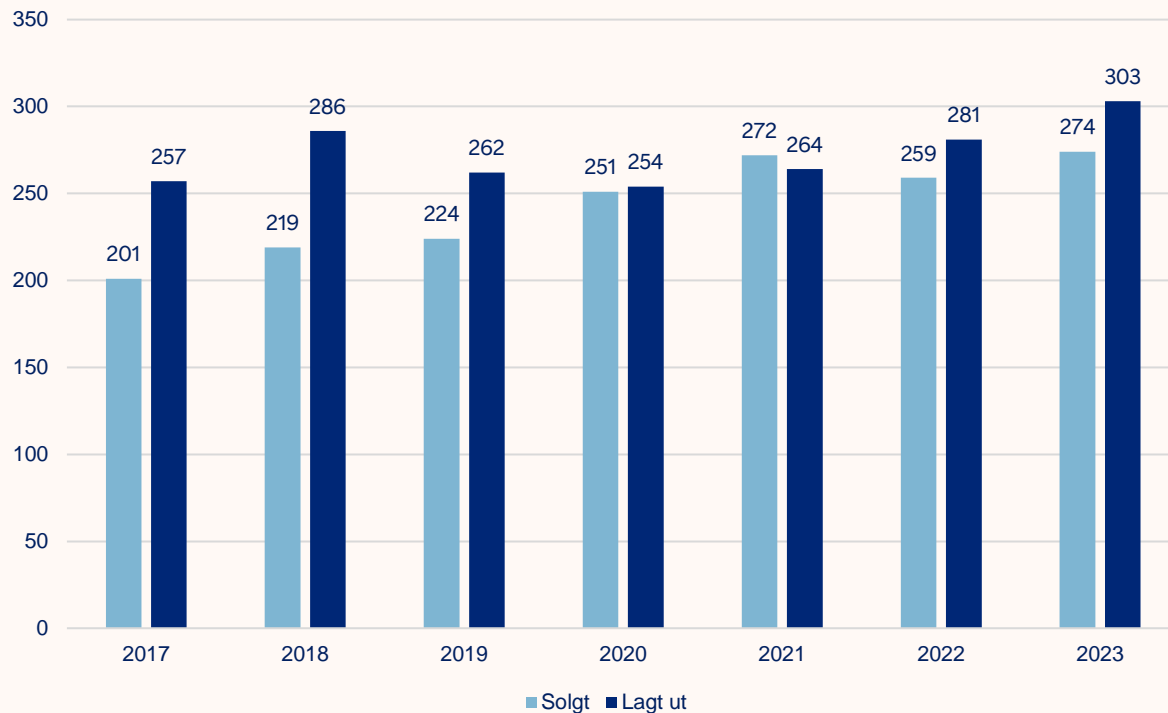
Gjennomsnittsfamilien: 2 voksne og 2 barn, hvor ett i barnehage. Brutto samlet inntekt kr 950.000, ingen studielån. Likviditet er vesentlig redusert som følge av økte bo-, leve og rentekostnader.

Voksent, etablert par: 2 personer med samlet inntekt kr 1.500.000. Skal selge eneboligen de har bodd i og er på vei over i prosjektert leilighet. 5x inntekt blir fortsatt begrensningen.

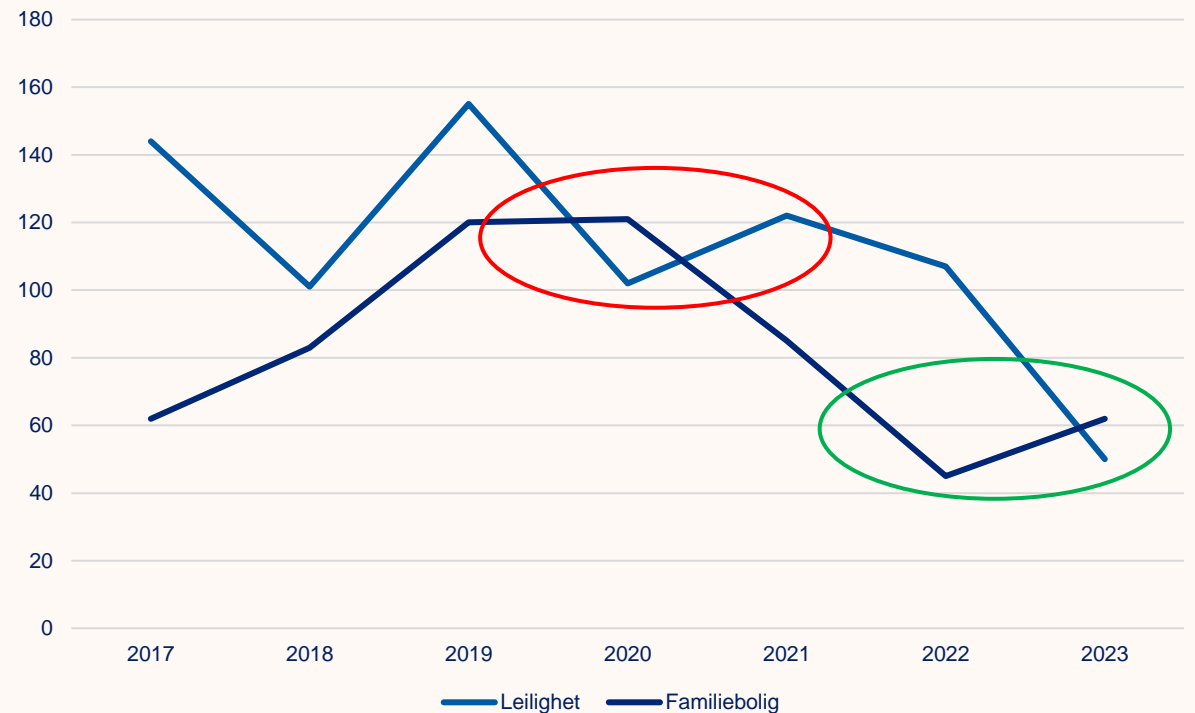
Det er fortsatt høy aktivitet i boligmarkedet på Fosen

- Mange boliger for salg og høyt boligtilbud mellom 2018-2020 ble avløst av pandemien hvor fysikkens lover ble satt på vent midlertidig – i form av lave boliglansrenter og høy boligappetitt
- I år har det vært en dreining mot et mer normalt marked, men det er solgt mange boliger – raskt, og til gode priser.

Over tid så legges det i snitt ut flere boliger enn det selges årlig. Unntaket fra regelen var under pandemien. **Likefullt har det vært høy aktivitet i boligmarkedet på Fosen i år - allerede er vi all time high**



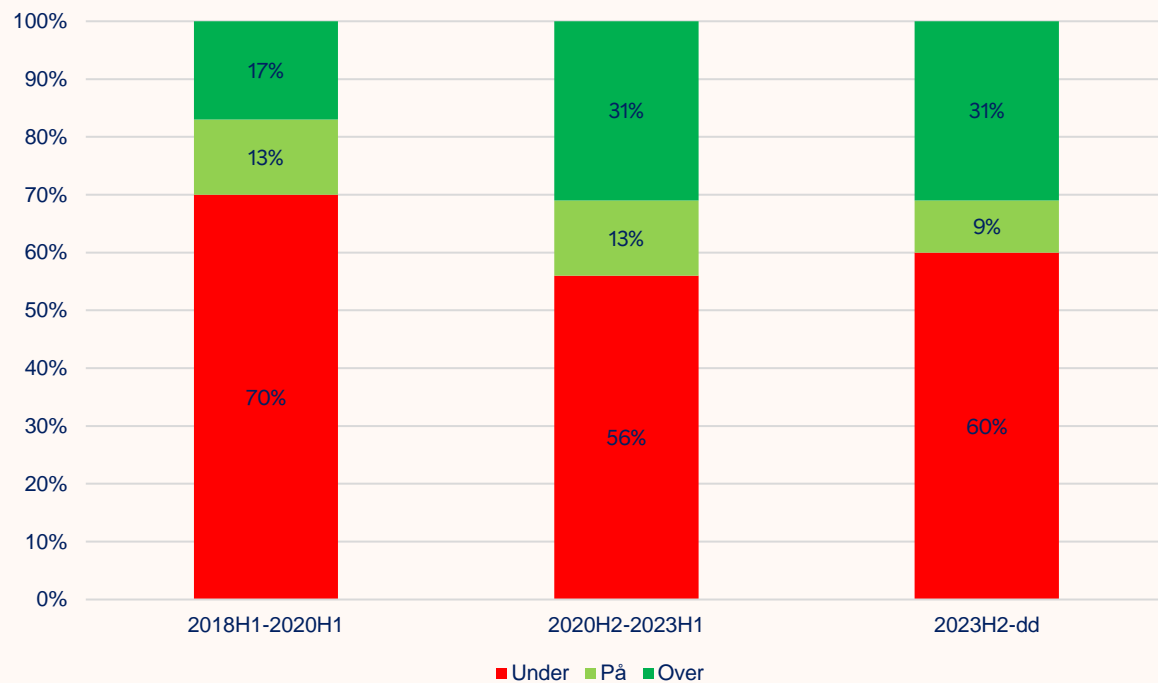
Når det legges ut flere boliger enn hva som selges bidrar dette til at boligtilbudet øker. Flere boliger å velge mellom gir økende salgstider - og omvendt



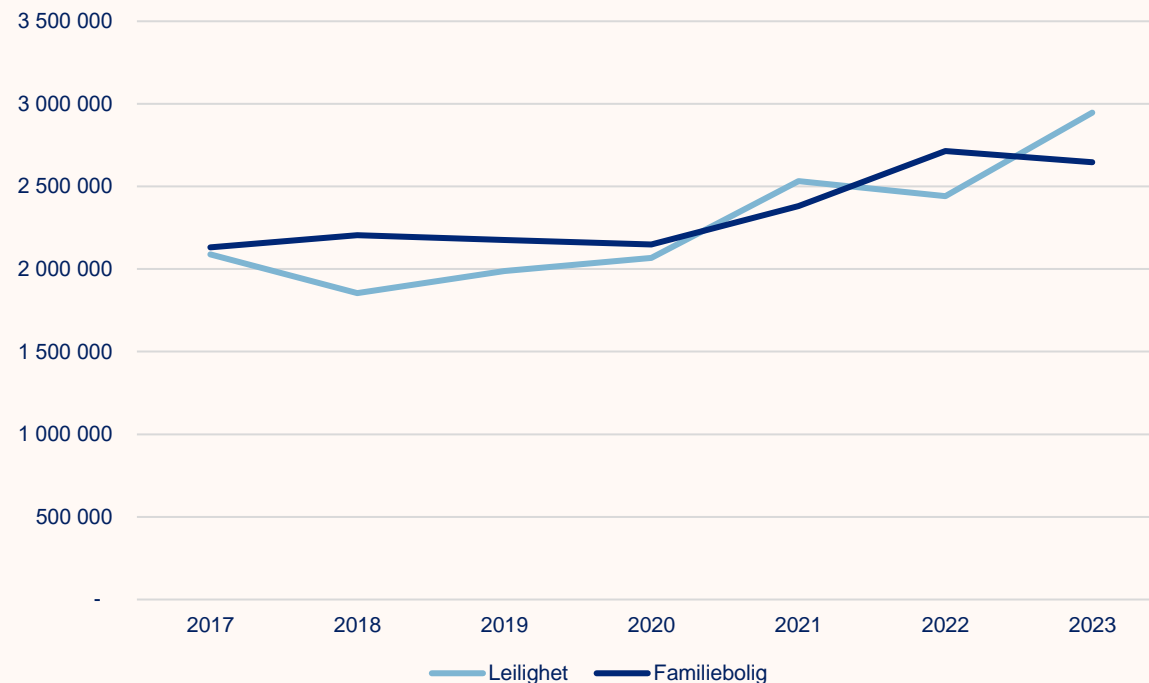
Hvem kjøper bolig på Fosen? ...og hvorfor?

- Prisnivået på Fosen passer mange lommebøker, men det er også store variasjoner fra område til område.
- Etterspørselen varierer også fra område til område, men det er spesielt stor etterspørsel i sentrumsområdene – der er det rett og slett for få som vil selge.
- Småbruks-/gårdsbruksdrømmen lokker ikke-fosninger over fjorden?
- Leiemarkedet er svært påvirket av flyktningstrømmen fra Ukraina – det finnes knapt tilgjengelige enheter.

Under pandemien var det nesten like vanlig å få prisantydning eller over prisantydning som under. Renteoppgang og dyrtid har påvirket folks kjøpeevne, men likevel så står **boligmarkedet på Fosen seg godt sammenlignet med andre områder**



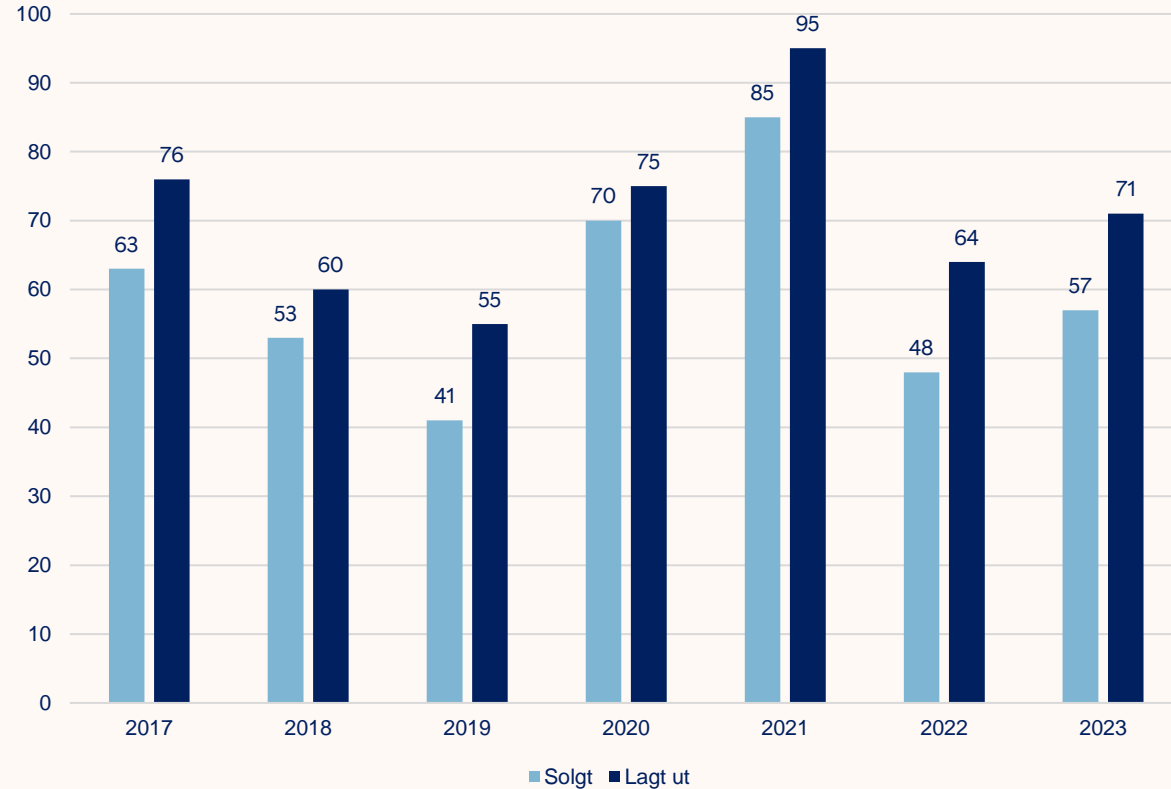
Prisnivået på Fosen har økt etter flere års sideveis prisutvikling. **Lavrenteregime var en pådriver, men hvordan vil dette utvikle seg når lånerenta tikker oppover?**



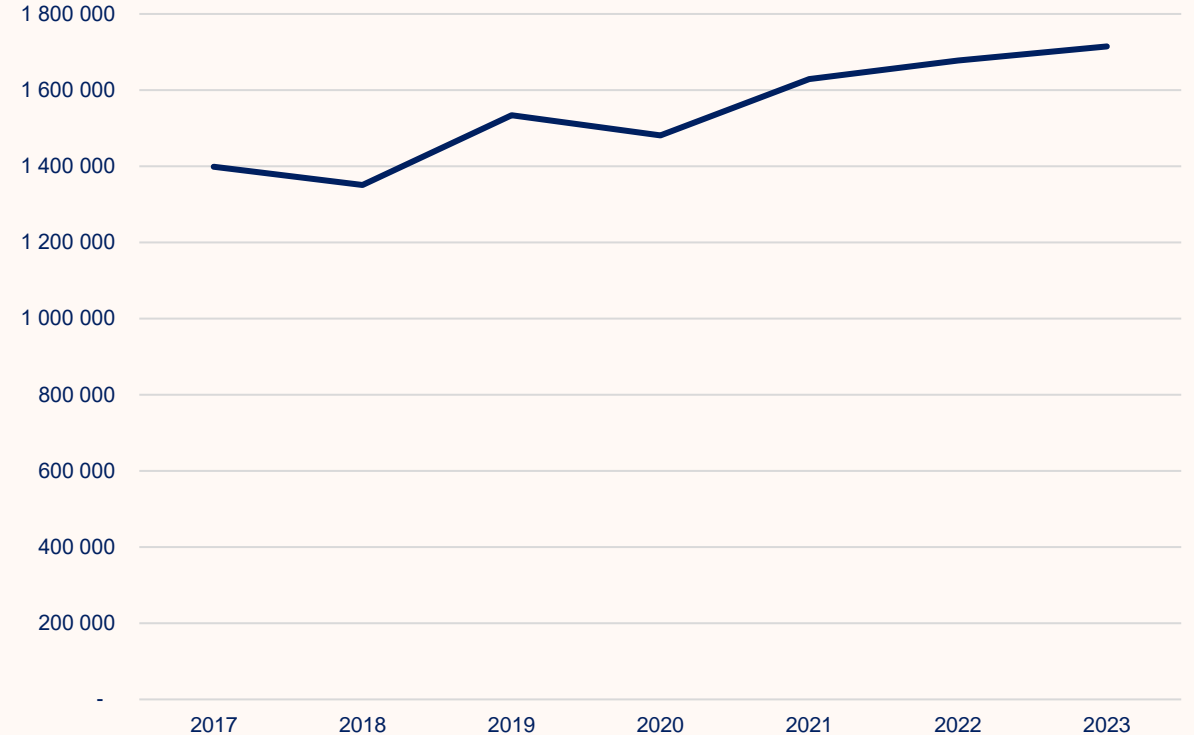
Fortsatt god interesse for fritidsbolig – en trend kommet for å bli?

Fritidsbolig er og vil fortsatt være noe man kjøper fordi man virkelig 'vil ha det' – og har råd til å ha det.

Svært aktivt fritidsboligmarked under pandemien, men dette har avtatt. Likevel opplever vi at det er god etterspørsel etter hytter med riktige egenskaper - men tiden med fantasipriser er over



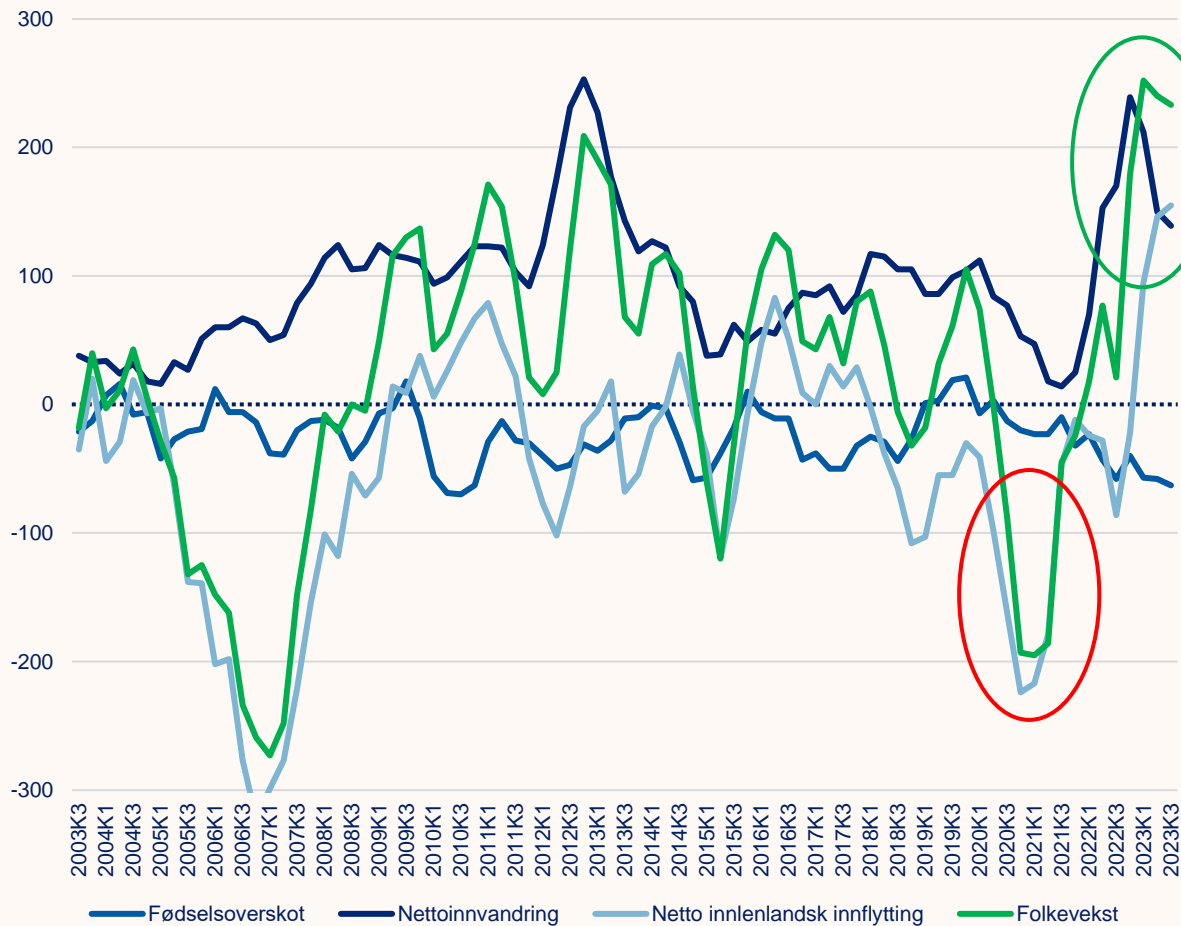
Gjennomsnittlig oppnådd salgpris for fritidsboliger på Fosen har de siste årene ligget rundt 1,6MNOK - i år har denne bikket 1,7MNOK.



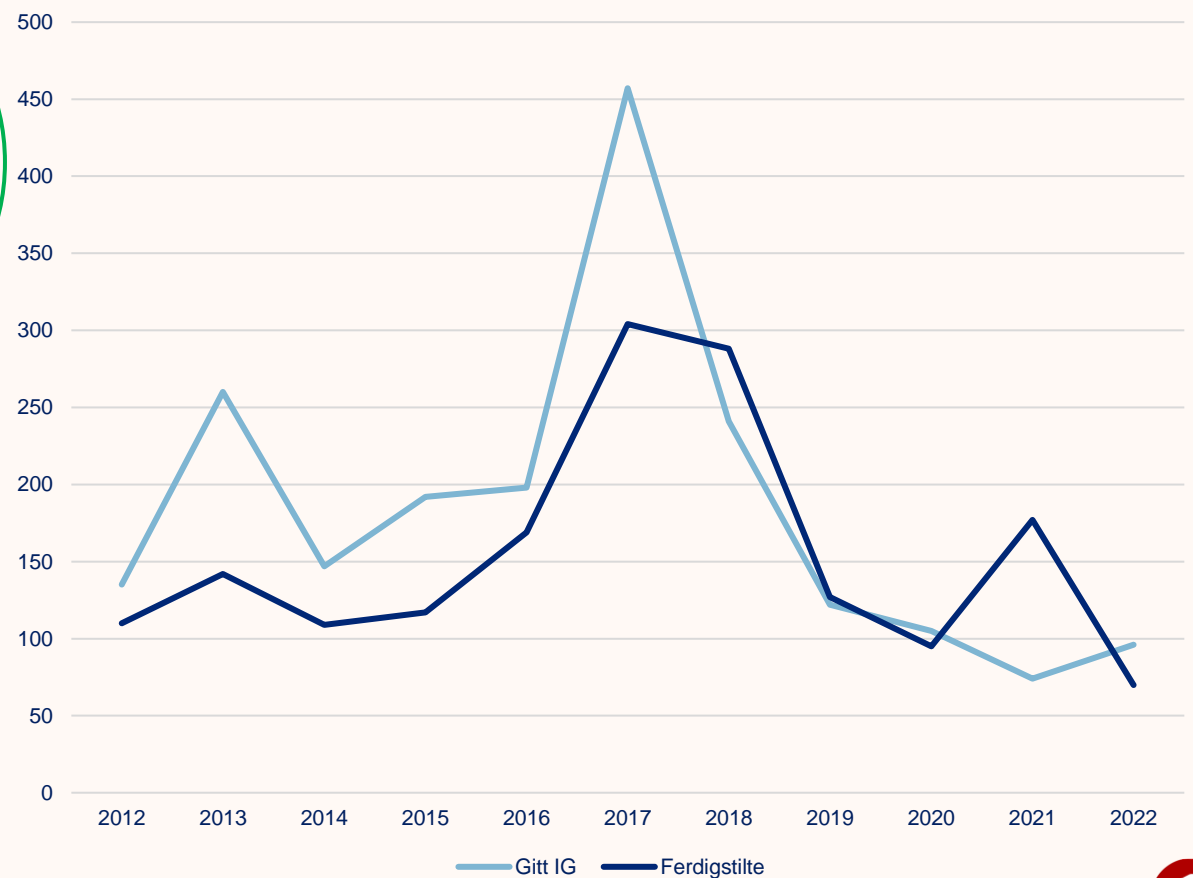
Det skal være godt å flytte til Fosen

- Bråbrems i befolkningsveksten under pandemien, denne trenden er nå snudd
- 'JA' vs 'NEI'-kommuner: hvilke incentiver gis til de som ønsker å etablere seg?
- Pendling: flytter til Fosen for å pendle tilbake? I 2022 pendlet 650 fra Indre Fosen og 300 fra Ørlandet til Trondheim.

Høy nettoinnvandring og høy innenlandsk nettoinnflytting har snudd trenden om fallende befolkningsutvikling på Fosen (firekvartralsutvikling)



Nivåene på gitte igangsettelser og ferdigstillelser er fallende på Fosen de siste årene. Høye råvare-/entreprisekostnader på den ene siden møter forbruker med økte kostnader til lån og bokostnader?



Det skal være godt å flytte til Fosen

- Bråbrems i befolkningsveksten under pandemien, denne trenden er nå snudd
- 'JA' vs 'NEI'-kommuner: hvilke incentiver gis til de som ønsker å etablere seg?
- Pendling: flytter til Fosen for å pendle tilbake? I 2022 pendlet 650 fra Indre Fosen og 300 fra Ørlandet til Trondheim.

Høy nettoinnvandring og høy innenlandsk nettoinnflytting har snudd trenden om fallende befolkningsutvikling på Fosen

Nivåene på gitte igangsettelsler og ferdigstillelser er fallende på Fosen de siste årene. Høve råvare-/entreprisekostnader på den ene siden møter høye kostnader til lån og bokostnader?



Trender i boligmarkedet på Fosen

- «Kjedelige hus»
- Småbruk og gårdsbruk
- Hjemmekontor → Ikke lenger bærbar PC på spisebordet
- Mindre enheter
- Lenge siden forrige leilighetsprosjekt – spesielt i Rissa og Åfjord
- Fritidsleiligheter?
- «Alle vil til sentrum», men flere velger alternativer som ligger i randsonen.



Oppsummering

- Bolig- og arbeidsmarkedet er lokalt, det er også boligprisene
- Tilrettelegging for tilflyttere (og hindre fraflytting)
- Økt rente og redusert kjøpekraft biter for mange
- Fortsatt god etterspørsel etter boliger på Fosen
- Enorm etterspørsel etter sentrumsnære boliger
- Småbruk og gårdsbruk har vært populært de siste 10 årene – ingenting som tyder på at dette ikke vil fortsette.



Hvor og hvordan kan man bo som ny innbygger på Fosen?

Spørsmål?

Fosenmøtet 2023
Åfjord, 28. november

Victor Stenumgård
Avdelingsleder/eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 Rissa
M: 469 59 805 E:
victor.stenumgård@em1.no



EiendomsMegler 1 Midt-Norge presiserer:

- 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.
- 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 samarbeidsparter eller deres materiale.
- Denne presentasjonen er EiendomsMegler 1 Midt-Norge sin eiendom, og må ikke brukes av andre uten samtykke fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge.