



NYTT  
OM  
NYBYGG



# Meget godt nybyggssalg i Nord-Norge

DNB Eiendom

Les rapporten

Foto: Ronald Johansen



Ruth Norstrøm

Leder for DNB Eiendom Nybygg Nord-Norge

**De siste nybyggtallene** for Nord-Norge er hyggelig lesning, spesielt for Tromsø. Hittil i år er det lansert flere nye boliger enn i fjor og det er solgt hele 17 % flere boliger enn under samme periode i fjor, og 22 % flere nå på våren enn under samme kvartal i fjor. Når vi sammenlikner tallene med forrige kvartal, viser de at omsetningen er nær doblet, riktignok opp fra et lavt nivå. Likevel er antallet for salg per juni omtrent på samme nivå som per juni i fjor.

Selv om det selges flere nye boliger totalt i Tromsø, er det stor forskjell på hvor godt salget er i de ulike prosjektene. DNB Eiendom er stolte av å være ansvarlig for salget i flere av de bestselgende og flaggskipprosjektene i Tromsø, som blant annet Bjerkaker Sjøpark og Norrøna Boligpark. Siste kvartal er Bjerkaker Sjøpark dét prosjektet i Nord-Norge med flest solgte nye boliger og prosjektet har også solgt godt over tid. Norrøna Boligpark er det prosjektet med flest solgte leiligheter i prisklassen over 6 millioner.

DNB Eiendom Nybygg er også den ledende prosjektmeqleren i landsdelen. Vi selger flest

boliger og har også høyest salgsandel av det vi har for salg. Siste kvartal solgte vi 42 % av alt som ble solgt i Tromsø og det med en andel på 30% av boligene som ligger for salg. Vi har også store forventninger med tanke på markedsandeler i øvrige deler av Troms og Nord-Norge når vi i år har kommet godt i gang med satsningen på nybygg i Hålogland styrt fra Harstad. DNB Nybygg har allerede signert salgoppdrag på prestisjeprosjektet Holstnestet i Harstad.

Det er flere viktige suksessfaktorer som ligger bak de gode resultatene, sier Ruth Norstrøm, leder for Nybygg Nord-Norge; vi har et miljø med erfarne, kompetente og dedikerte prosjektmeqlere, et helprofesjonelt salgssapparat med landets beste markedsføringsverktøy, høyt fokus på god oppfølging av kunder, samt et godt og nært samarbeid med rådgiverne i DNB som bidrar med gode rådgivning og skreddersydde finansieringsløsninger for de som skal kjøpe nybygg.

**God lesing!**



flere nye boliger er solgt enn under samme periode i fjor



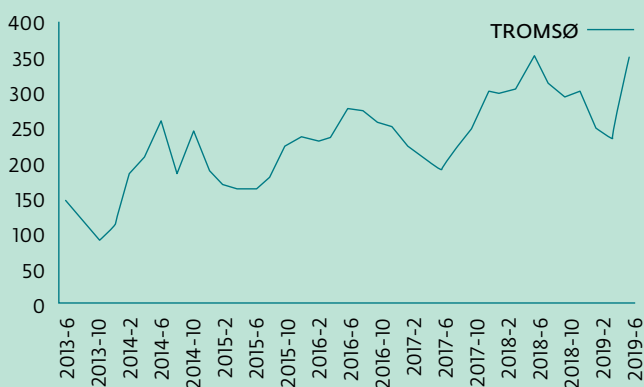
# Sterke tall for nybygg i Tromsø

Det er ventet god utvikling i Tromsø i tiden fremover både utfra hva som kommer for salg, befolkningsvekst og boligbehov. Flere nye lanseringer og økt omsetningsnivå vil bidra til økt antall igangsettelse – med det antallet som har vært over en periode ligger det an til tilbudsunderskudd fra slutten av neste år og inn i 2021. Det er ventet relativt jevn befolkningsvekst i årene som kommer, antatt ferdigstillelser vi imidlertid gå ned spesielt fra tredje kvartal neste år. God utvikling venter vi fremfor alt også i Harstad og Lofoten, med blant annet

god næringsutvikling med ny flybase i Harstad, Equinors satsning her, utbygging av flere store infrastrukturprosjekt og økt aktivitet innen havbruk og oppdrett. I Lofoten drar fiskerinæring og turisme opp aktivitetsnivå både når det gjelder tilflytting og omsetning av nybygg. Men det er helt avgjørende at antallet lanseringer øker i Harstad tilsvarende som det har gjort i Lofoten nå de siste kvartalene.

Både over tid og under det siste året har prisene økt markant i Tromsø.

## Antall for salg Tromsø



Grafen viser en markant økning i antallet for salg nå på vårparten - opp fra et lavt nivå i vinter.



De siste 12 månedene har prisene for nye boliger økt hele 13,4 %, og bare i løpet av siste kvartal har prisene steget med 7,8%

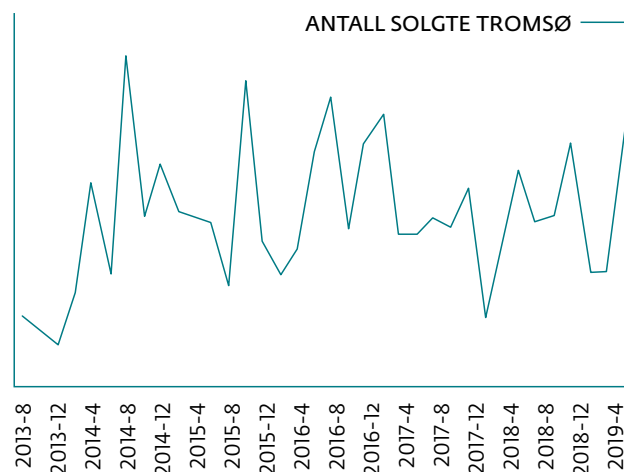


De siste 12 månedene har prisene for nye boliger økt med hele 13,4 %, og bare i løpet av siste kvartal med 7,8%. Det er hovedsakelig flere nylanseringer samt høyere konsentrasjon av prosjekter i høyere prisede områder som trekker opp snittet. Men det er i Lofoten at veksten er sterkest ikke bare når det gjelder nylanseringer og omsetning, men også prismessig med eksempelvis 9,2% prisøkning på leiligheter i Vågan kommune.

*I Lofoten er veksten sterkest i Vågan kommune både når det gjelder nylanseringer, omsetning og prismessig økning på leiligheter*

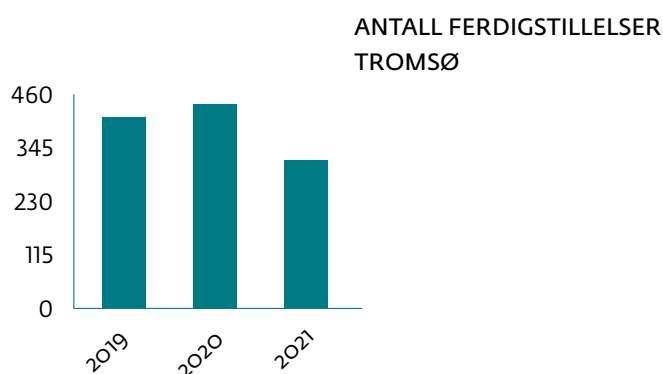


## Salgsutvikling Tromsø



Grafen viser en markant økning i antall solgte nå på vårparten. Med flere lanseringer er omsetningen høyere enn under forrige kvartal, samme tid i fjor og hittil i år sett opp mot samme periode i fjor.

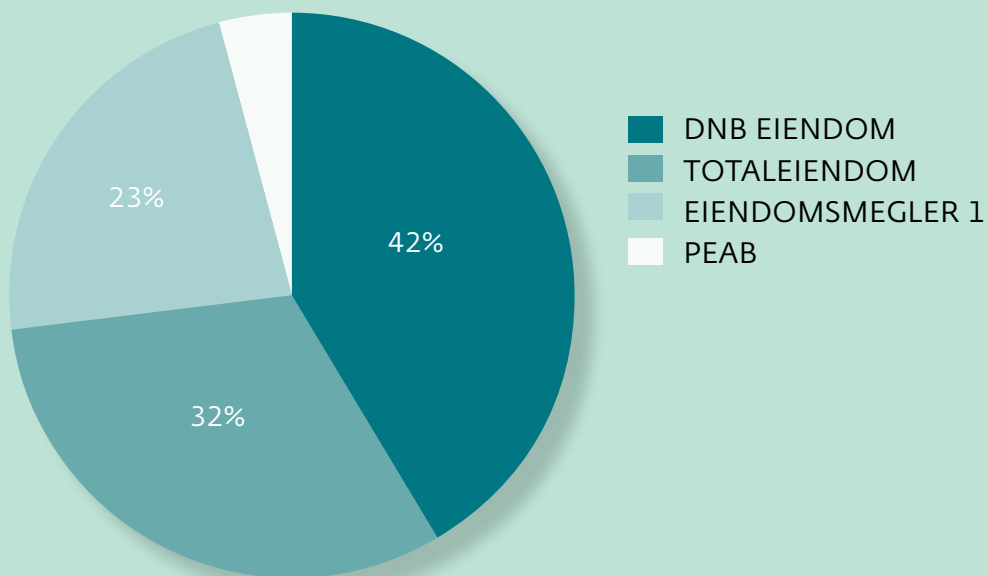
## Antatt ferdigstillelser Tromsø



Antallet ferdigstillelser vil bli lavere i 2021 enn i år og neste år, og det er risiko for tilbudsunderskudd fra slutten av neste år og inn i 2021.

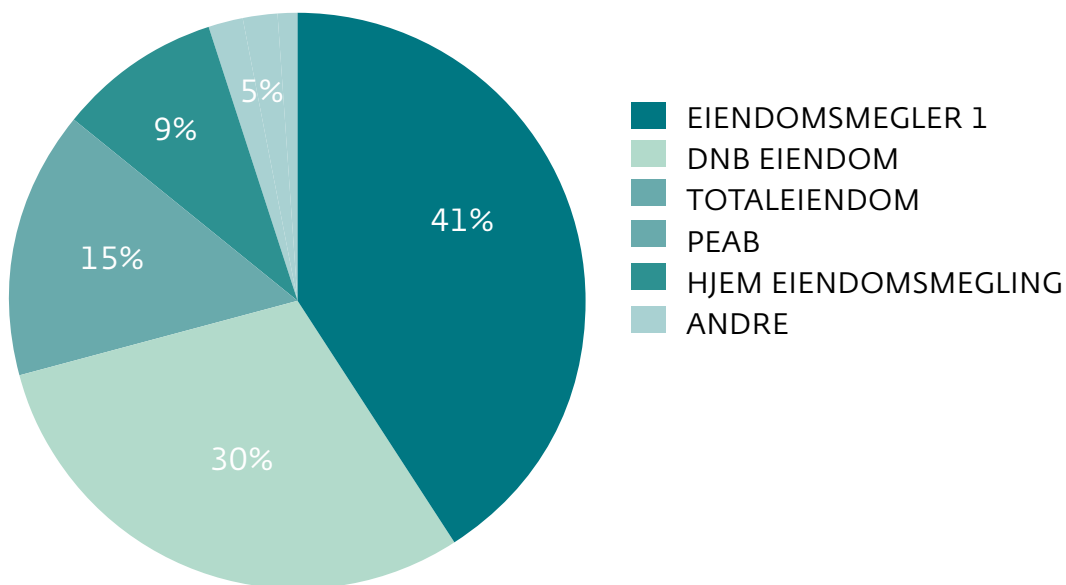


**DNB Eiendom - ledende megler i Tromsø**



DNB – ledende prosjektmegler i Tromsø. Nå på våren har vi solgt 42 % av alle boligene som er solgt i Tromsø, samtidig som vi har 30 % av boligene for salg

**Andel boliger for salg Tromsø**



Samtidig som vi selger flest nye boliger har vi nest flest boliger for salg 30 %. Vi er den klart mest salgseffektive megleren i Tromsø



## Troms

## Få nye boliger for salg i Harstad

I Harstad er det et spesielt lavt antall nye boliger for salg nå, med hele 74% færre for salg enn ved toppen i april 2014. Det lave antallet nye boliger for salg og lite variert tilbud er den største begrensningen for omsetningsnivået i Harstad nå. Flere attraktive lanseringer kombinert med god næringsutvikling: ny flybase på Evenes, Equinors satsning i Harstad, utbygging av flere store infrastrukturprosjekter, økt aktivitet innen havbruk og innen turistnæringen i hele regionen, gjør at omsetningen er ventet å øke ganske markant de neste kvartalene og årene.

Totalt for Troms har det vært en økning på 39 % i antall lanseringer sett opp mot samme tid i fjor, det er spesielt Tromsø som trekker opp volumet. Det har også vært en dobling i omsetning fra i vinter og nivået er 13 % høyere enn ved samme tid i fjor. Også når det gjelder dette er det særlig Tromsø som trekker opp omsetningsnivået.

Sammenliknet med for 12 måneder siden er det 11% færre nye boliger for salg i Troms. I Tromsø er derimot antallet for salg tilnærmet likt, samtidig som det har vært flere lanseringer og tilsvarende økt omsetning. I øvrige områder i Troms har det vært en nedgang i antall for salg, og antallet totalt i fylke har derav gått ned.

De siste 12 månedene har det vært en prisøkning på 11,2%, og hele 4,7% siste kvartal. Det er hovedsakelig Tromsø som trekker opp dette nivået. De neste kvartalene er det ventet sterkest prisvekst i Harstad og Tromsø, både utfra hva som kommer for salg, ventet befolkningsvekst og boligbehov. Det samme gjelder omsetning, den beste utviklingen vil vi se i Tromsø og Harstad. Men med enda større forskjeller mellom prosjektene i hvor godt de selger.

## Prisutvikling leiligheter Troms



Holstneset trinn 1 er nå i salg med ferdigstillelse i juli i år.

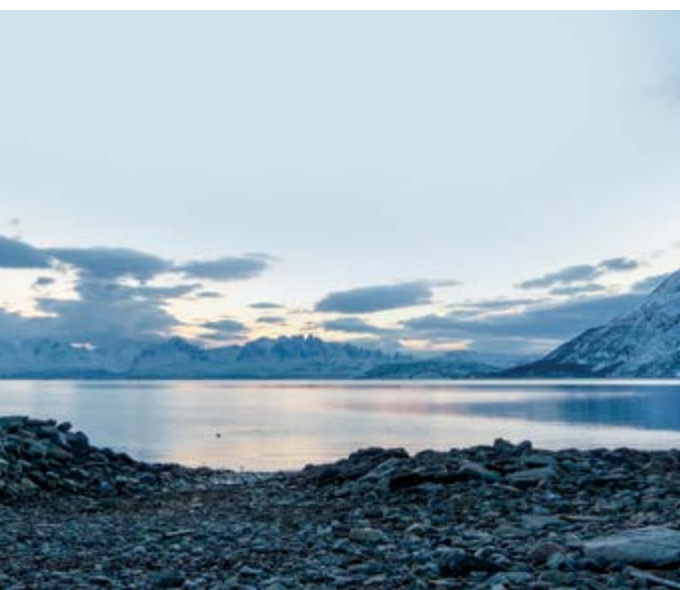
Prisutviklingen har vært sterkest i Tromsø det siste året.  
De neste årene venter vi best utvikling i Tromsø og Harstad.



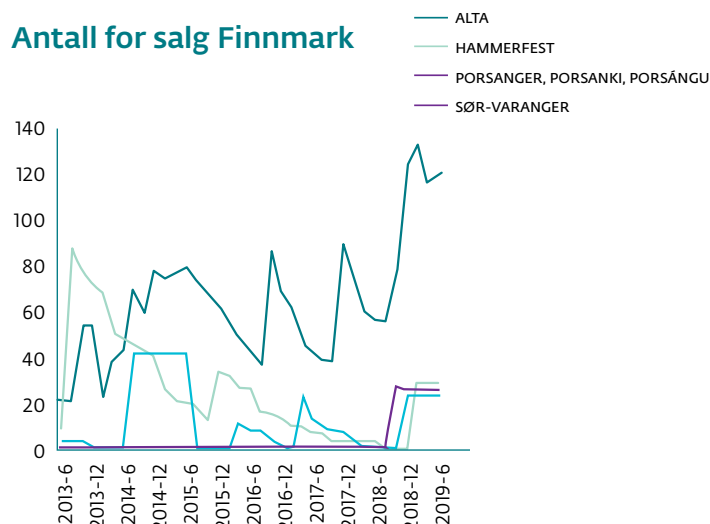
## Finnmark

# Flere nye lanseringer i Alta gir økt salg

I Alta har det vært en markant økning i antall lanseringer i løpet av det siste året. Det er også omsatt over dobbelt så mange nye boliger her under det siste kvartalet som ved samme tid i fjor og totalt 16% flere hittil i år sett opp mot samme periode i fjor. Alta trekker også opp omsetningsnivået i Finnmark hittil i år sett opp mot fjoråret. Det samme gjelder antallet lanseringer. Prisnivået på leiligheter i Alta har gått opp med 4,9% under siste 12 måneder, hele 15,4% i Hammerfest – men her er det få prosjekter for salg og snittprisen er sensitiv for hvilke prosjekter som til enhver tid er for salg. Totalt for Finnmark har det vært en prisøkning på 9,5% under siste 12 måneder, 2,5% under siste kvartal.

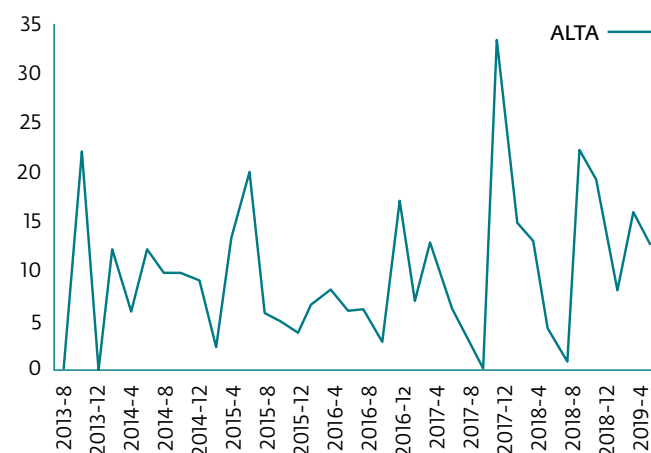


## Antall for salg Finnmark



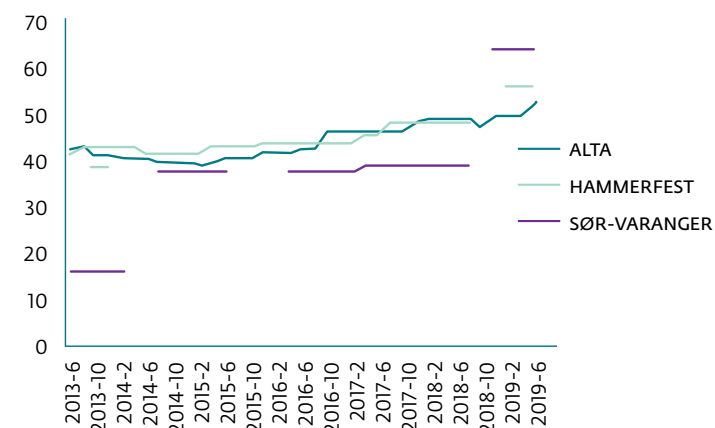
Tilbudet er desidert størst i Alta for øyeblikket. I 2013 var det høyest i Hammerfest.

## Antall solgte Alta



Samtidig med større tilbud i Alta selges det også vesentlig mer her enn tidligere.

## Prisutvikling leiligheter Finnmark

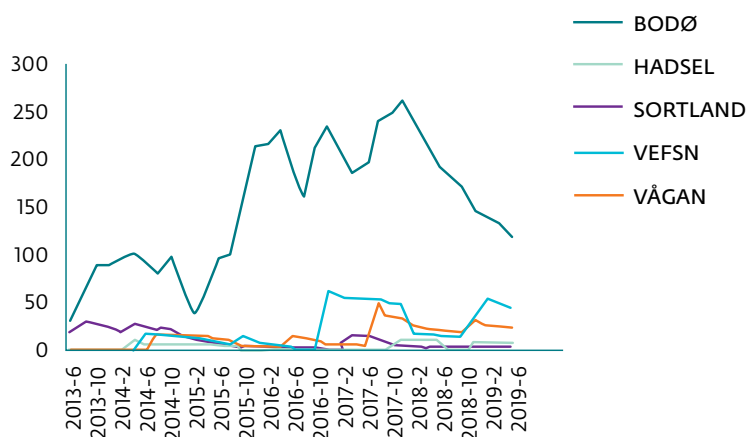


## Nordland

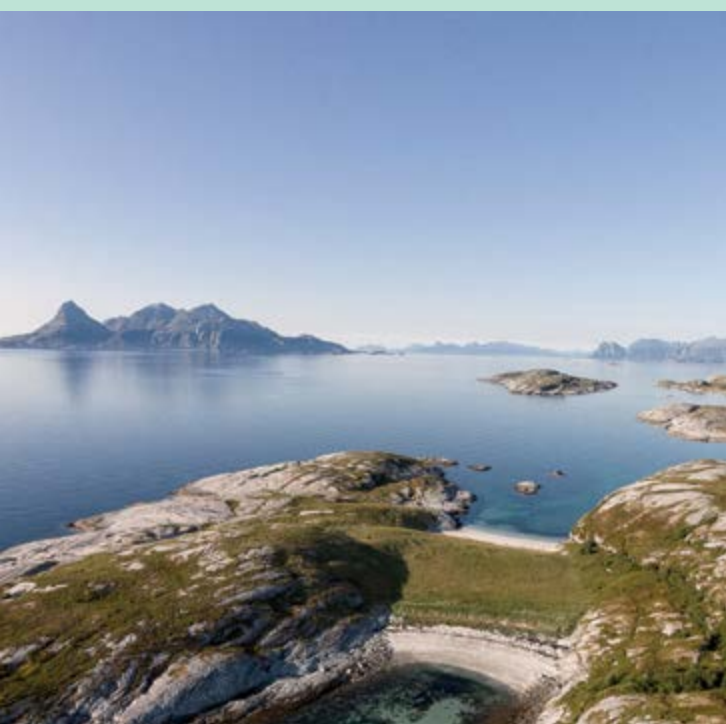
# Kraftig nedgang i nye boliger for salg i Bodø

I Bodø er det nå 38 % færre nye boliger for salg sammenliknet med for 12 måneder siden, og bare under det siste kvartalet har det vært en nedgang på 10,5%. Antallet er også 54% lavere enn ved toppen i desember 2017. Sammenliknet med samme tid i fjor er det omsatt 33% færre boliger, men det har vært en dobling sett opp forrige kvartal. Med flere attraktive lanseringer både i sentrumsområdet og utenfor er det ventet god utvikling i Bodø fremover. Økt aktivitet i flere av de viktigste næringene vil også påvirke befolkningsveksten positivt. Prisenivået på nye leiligheter har økt med kun 2% siste 12 måneder, en høyere andel prosjekter utenfor sentrum bremser prisveksten.

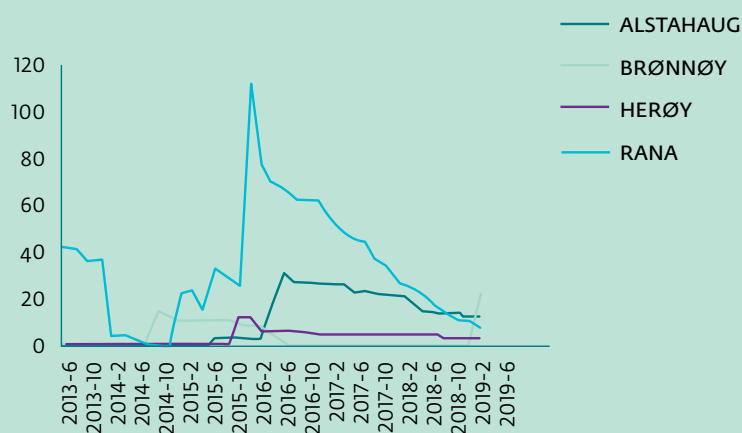
### Antall for salg Nordland nord



Under det siste året har økningen i antallet for salg vært størst i Lofoten med blant annet Vefsn og Vågan kommune.



### Antall for salg Nordland sør



Antallet for salg er på et spesielt lavt nivå i kommunene sør i Nordland. Dette gjelder fremfor alt Rana.





### Andre deler Nordland

I Lofoten har det vært nesten en dobling i antall prosjekter for salg i løpet av de siste 12 månedene, det samme har omsetningsnivået spesielt i Vefsn kommune – det er også ventet å øke de neste kvartalene. God utvikling i fiskeri- og turistnæring har stor betydning for den positive utviklingen her. Prisene på nye leiligheter har økt med 9,2% i Vågan kommune, men prisene er lavere i Vefsn sør i Nordland enn for et år siden. Med relativt få prosjekter for salg til enhver tid, er også snittprisen sensitiv for hvilke prosjekter som til enhver tid er for salg.

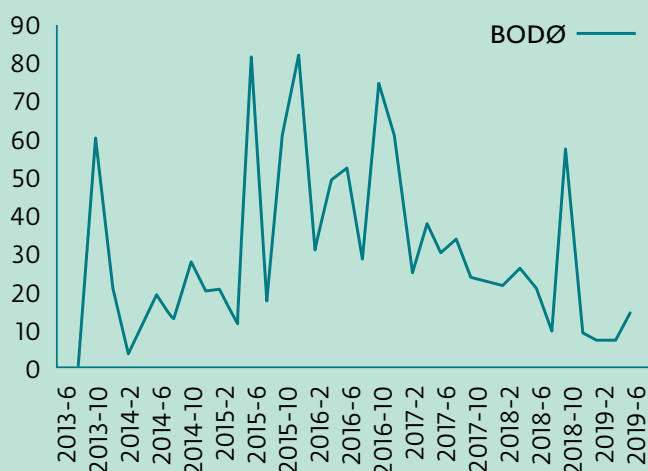
I de andre områdene i Nordland, som eksempelvis Rana og Alstahaug, er antall prosjekter for salg spesielt lavt nå med hele 91% færre for salg i Rana enn ved toppen i februar 2016 og 58% lavere nivå i Alstadhaug sammenliknet med toppen i august 2016. Her bør det lanseres flere prosjekter til høsten om ikke tilbudet skal bli ytterligere redusert.



### Økning av antall lanseringer i Nordland

I Nordland totalt har det vært en økning i antall lanseringer, det er spesielt Lofoten som trekker opp. Det er omsatt nesten 33% flere nye boliger enn under forrige kvartal, men 4% færre enn ved samme tid i fjor, Bodø trekker ned. Det er imidlertid ventet god utvikling i Bodø og fremfor alt i Lofoten de neste kvartalene. Prisene har økt med 4% totalt for Nordland de siste 12 månedene, det er de områdene hvor det er lansert lite over tid som trekker opp prisnivået. Denne utviklingen er ventet å forsterkes ytterligere de neste kvartalene.

### Antall solgte Bodø

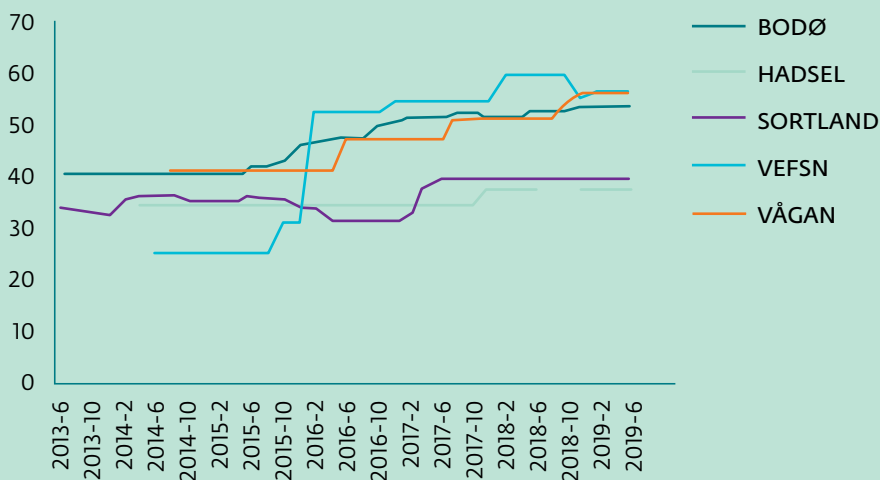


*I Bodø er det 38% færre nye boliger for salg enn for 12 måneder siden, og bare under det siste kvartalet har det vært en nedgang på 10,5 %*

Det har vært en god salgsutvikling under det siste kvartalet i Bodø, men et relativt lavt antall og mindre variert tilbud utgjør en begrensning for omsetningsnivået.



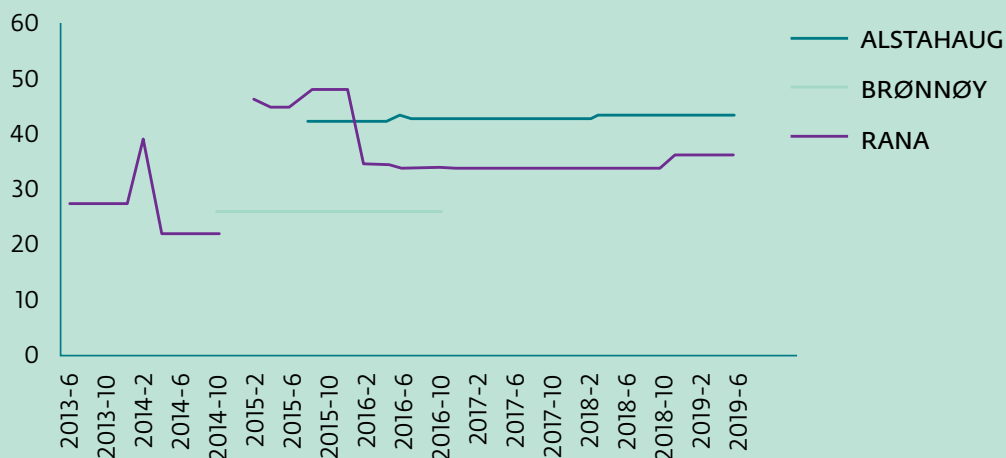
### Kvmpris leiligheter Nordland nord



Prisnivået er høyest i Lofoten for øyeblikket.



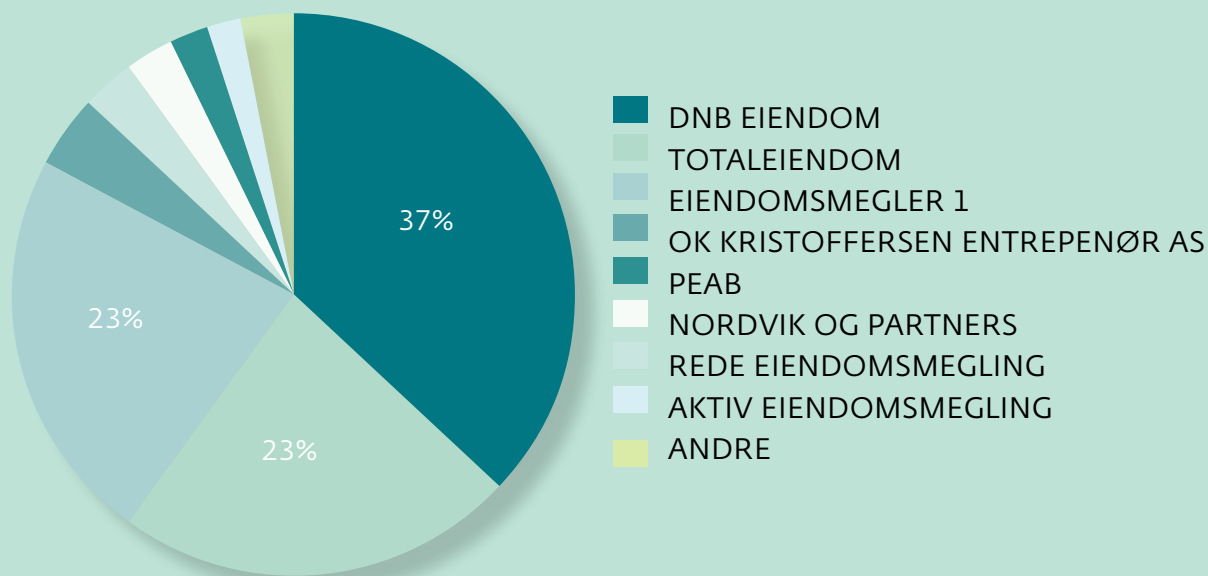
### Kvmpris leiligheter Nordland sør



Grafen viser at det har vært en moderat prisvekst sør i Nordland.

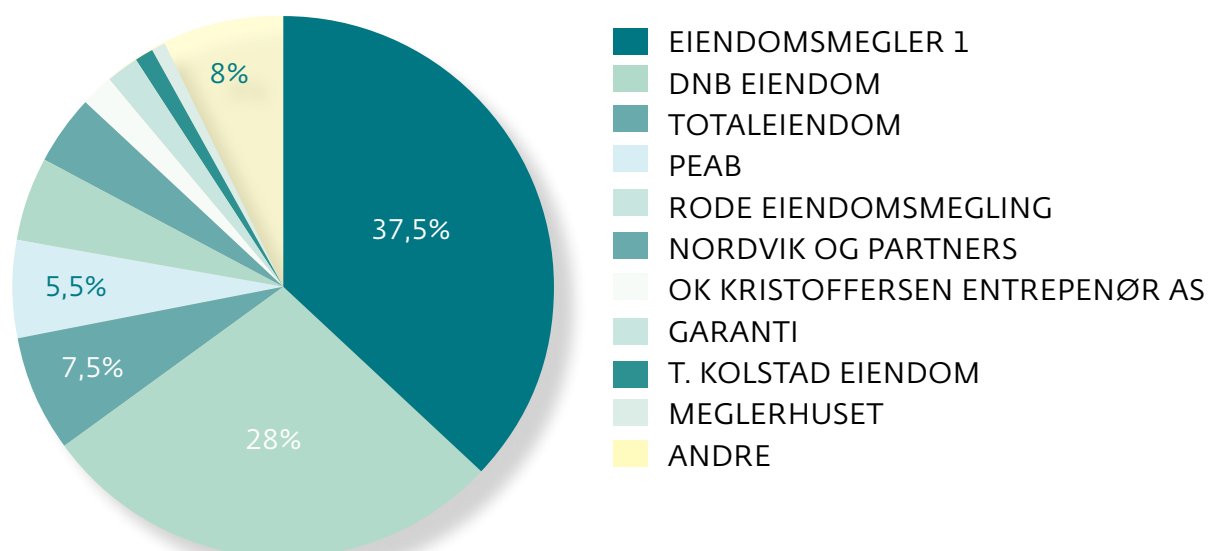


### DNB Eiendom - ledende megler i Nord-Norge



DNB – ledende prosjektmegler i Nord-Norge. Nå på våren har vi solgt 37 % av alle boligene som er solgt i Nord-Norge, samtidig som vi har 28 % av boligene for salg.

### Andel for salg Nord-Norge



DNB Eiendom selger mest i Nord-Norge, men har nest flest nye boliger for salg.



PROSJEKTER  
NORD-NORGE

*90% salgsgrad, allerede  
75% i det siste trinnet  
lansert nå i mars*

## Bjerkaker Sjøpark

Bjerkaker sjøpark er et stort boligprosjekt med 6 salgstrinn. Det er en ny bydel som etableres og bygges her. Her er det leiligheter i alle størrelser fra 1-roms til store 4/5 -roms. Det har solgt svært godt med 90% salgsgrad. I det siste trinnet lansert nå i mars ser 75% allerede solgt. Her bor man både tett på sjøen og landlig men samtidig urbant.

Prosjektet ligger helt på sør på Tromsøya og med fantastisk utsikt utover havet og innseilingen til Tromsø. Prosjektet består av totalt seks byggetrinn hvor det siste trinnet legges ut for salg til høsten.



PROSJEKTER  
NORD-NORGE

*Store leiligheter med  
eneboligfølelse*

## Norrøna Boligpark

Norrøna Boligpark er i likhet med Bjerkaker Sjøpark et av flaggskipprosjektene i Tromsø og i nord. Dette prosjektet har også solgt meget godt. Det er et populært og attraktivt prosjekt og det er tilsammen kun 10 ledige leiligheter i de salgstrinnene som er lagt ut. Neste salgstrinn planlegges det salgsstart på til høsten tilsammen er det 9 salgstrinn i dette prosjektet.

Prosjektet er helt unikt med stor variasjon i planløsninger og størrelser fra 34 kvm til 174 kvm, hvor det frem til nå har vært størst interesse for de store leilighetene. Her er det en helt spesiell stemning med et tett og godt bofellesskap.

Norrøna Boligpark er det prosjektet hvor det er solgt flest leiligheter i prisklassen over 6 millioner.



PROSJEKTER  
NORD-NORGE



### Blåtimen

Prosjektet ligger på Hamnneset, en etablert bydel i Tromsø. Navnet – den blå timen – kommer av det franske uttrykket l'heure bleue som viser til periode med tussmørke hver morgen og kveld når det verken er fullt dagslys eller helt mørkt, og himmelen har en annen type blåfarge. Prosjektet ligger tett på naturen med både havet og Tromsømarka som nærmeste naboer. Arkitekturen står også i stil med navnet – blått landskap – blå arkitektur og ligger helt ved Hamna hvor samtlige av enhetene har majestetisk utsikt mot Sandnessundet. Prosjektet ble lansert i juni og allerede er 23% solgt.



### Solstrand Panorama

Dette er et lite og nært prosjekt, med 37 moderne leiligheter med små leiligheter på 37kvm til store på 123kvm. Prosjektet ligger tett på naturen med kort vei til Tromsø sentrum. 84% av boligene er solgt.



### Storhaugen

Storhaugen ligger sentralt til like vest for Tromsø sentrum, i et av de aller flotteste og mest herskapelige boligområdene. De lave arkitekttegnede byggene føyer seg naturlig inn i det vakre boligområdet, med sentrum og sundet rett utenfor balkongdøren. Prestvannet ligger også i gåavstand med solrike og luftige omgivelser, store grøntområder, stille og tilbaketrukket. Prosjektet ble lansert i oktober 2018, og allerede er 76% solgt, med innflytting høsten 2020.



### Ramsalt

Det var her det begynte så smått å spire og gro for flere hundre år siden. Sjøgata har fortsatt samme sjel, men med nye mennesker og nye impulser. Her skal vi skape moderne hjem som det er godt å dele med venner og familie, med det salte havet og den nye bypulsene rett utenfor døren. I de 105 leilighetene er det varierte og smarte planløsninger tilpasset forskjellige behov og ønsker. Ramsalt er et nytt og herlig sted hvor du har alle fasiliteter og servicetilbud i byen rundt deg samtidig som du har tilgang på naturen. Dette er et av de største prosjektene lansert i Bodø.



PROSJEKTER  
NORD-NORGE**Markveien Terrasse**

Markveien Terrasse ligger midt i hjertet av Alta – med seter på første rad til klodens fineste forestilling - nordlyset. Prosjektet består av fantastiske leiligheter i varierende størrelser. Dette er et av de største prosjektene lansert i Alta, og 76% av boligene er allerede solgt.

**ByParken**

ByParken har byens mest sentrale beliggenhet av alle prosjektene i Bodø. ByParken ligger midt mellom alt det Nordlands hovedstad har å by på. Kjøperne her flytter gjerne fra en enebolig/hus til en enklere hverdag med lettstelt leilighet hvor man har tid til annet enn vedlikehold og kan nyte det byen har å by og samtidig ha naturen tett på med blant annet mulighet til å dra rett ut med båten. Prosjektet er et av Bodøs største og 107 av 132 leiligheter er solgt.

**Lilletunet**

Lilletunet ligger på fastlandssiden i Tromsø øverst i Midtre Kaldslett, midt i naturskjønne, solrike og barnevennlige omgivelser. Prosjektet inneholder 3-, 4- og 5-roms selveierleiligheter, samt eneboliger. Første salgstrinn ble lansert i oktober i fjor og siste salgstrinn ble lagt ut for salg i april i år. Allerede er 67% solgt.



KONTAKT  
OSS



Ruth Norstrøm  
Leder Nybygg Nord-Norge  
Telefon 982 59 102



Lars Nyborg  
Markedsansvarlig Hålogaland  
Telefon 928 06 441



Pål Martin Arntzen  
Daglig leder Bodø  
Telefon 913 99 147



Vidar Myklevoll  
Daglig leder Alta  
telefon 901 87 511

## Vi i DNB Eiendom tilbyr deg skreddersydde analyser



Gjennom hele fjoråret så vi at boligkjøperne ble stadig mer selektive. Dette mønsteret tror vi vil fortsette fremover. Det blir derfor stadig viktigere å velge riktige løsninger til riktige kjøpergrupper. Du må vite hva som selger til hvilken pris i et gitt område. Denne innsikten vil være avgjørende for å sikre høy nok omsetning og god lønnsomhet. Vi i DNB Eiendom tilbyr

skreddersydde analyser i investeringsfasen og ved prosjektering, uansett hvor i landet ditt prosjekt befinner seg. Våre analyser omfatter blant annet statistikk samt prognoser på enhetsnivå i prosjekter og aggregert nivå med priser, salg og konkurransesituasjon for ditt område, optimale lanseringstidspunkt, demografi, boligbehov og analyse av potensielle kjøpergrupper.





KONTAKT  
OSS



*Ruth Norstrøm*

Leder Nybygg Nord-Norge

982 59 102

[ruth.norstrom@dnbeiendom.no](mailto:ruth.norstrom@dnbeiendom.no)

*Jørn Are Skjelvan*

Leder Nybygg Norge

913 27 535

[jon.aren.skjelvan@dnbeiendom.no](mailto:jon.aren.skjelvan@dnbeiendom.no)

*Sofie Hagerup Mørkved*

Leder Analyse

948 16 083

[sofie.hagerup.morkved@dnbeiendom.no](mailto:sofie.hagerup.morkved@dnbeiendom.no)

*DNB Eiendom ønsker  
alle en god sommer!*

