

BOLIGMARKEDET 2019

Transformasjon

Hva er utfordringene og hvor går grensen for om det er økonomisk interessant å transformere fra næring til bolig?





«Snikkontorisering»



BOLIGMARKEDET 2019

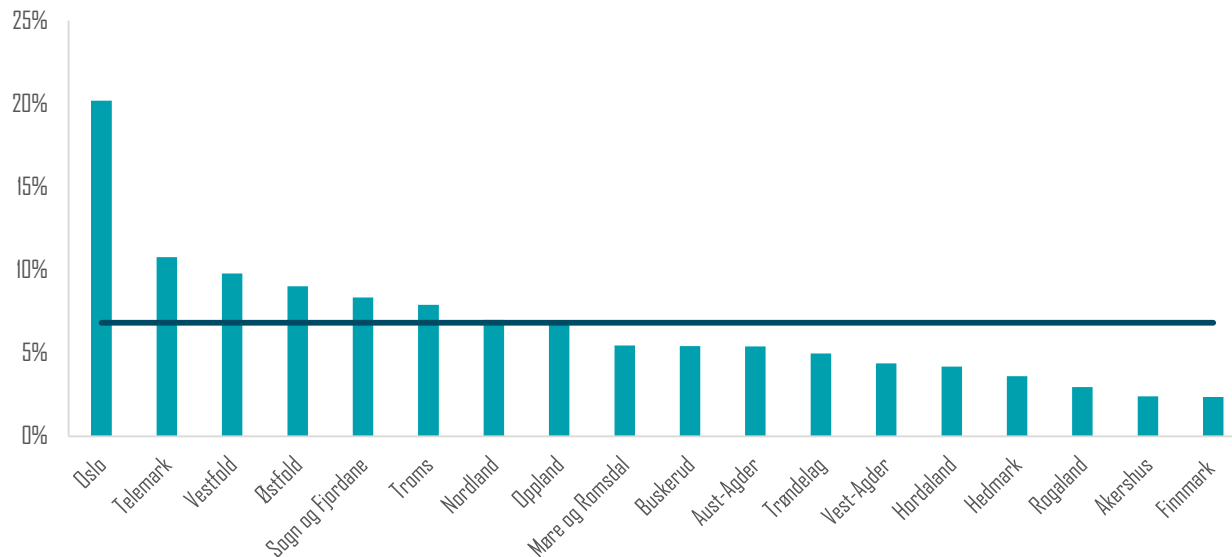
Nydalen





BOLIGMARKEDET 2019

Er transformasjon i stor grad et byfenomen?

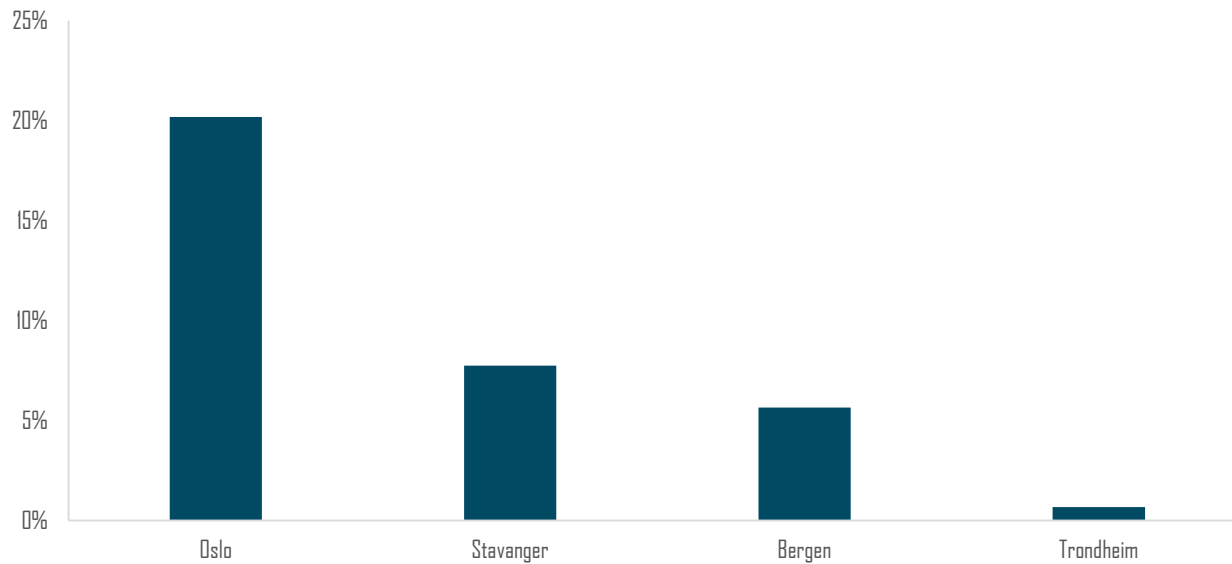


Kilde: SSB/UNION



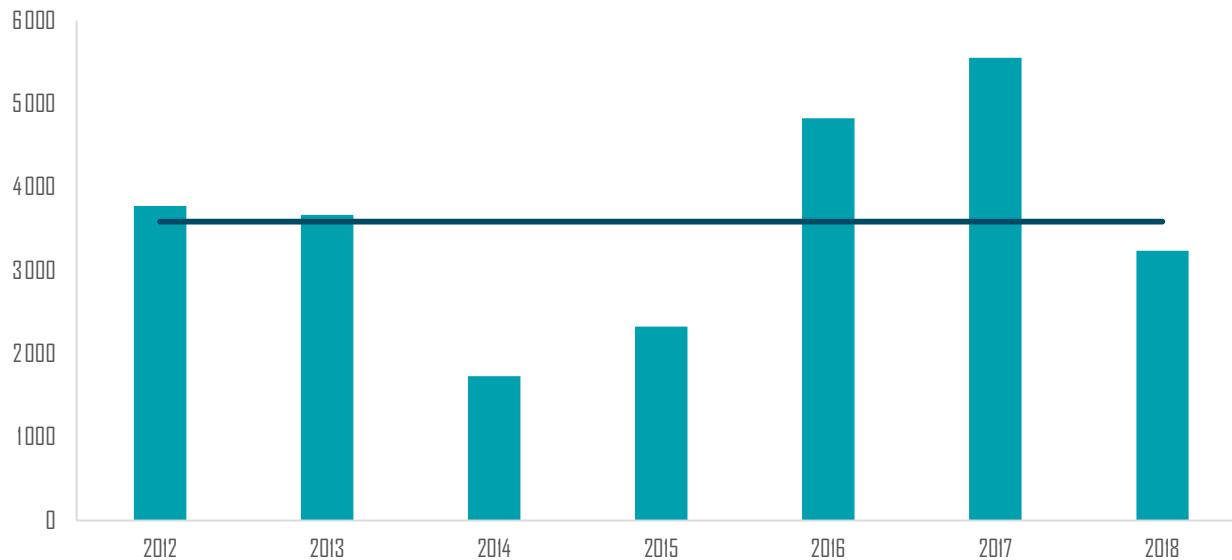
BOLIGMARKEDET 2019

Ombygging i bykommuner



Kilde: SSB/UNION

Det bygges i snitt 3 600 boliger i Oslo hvert år

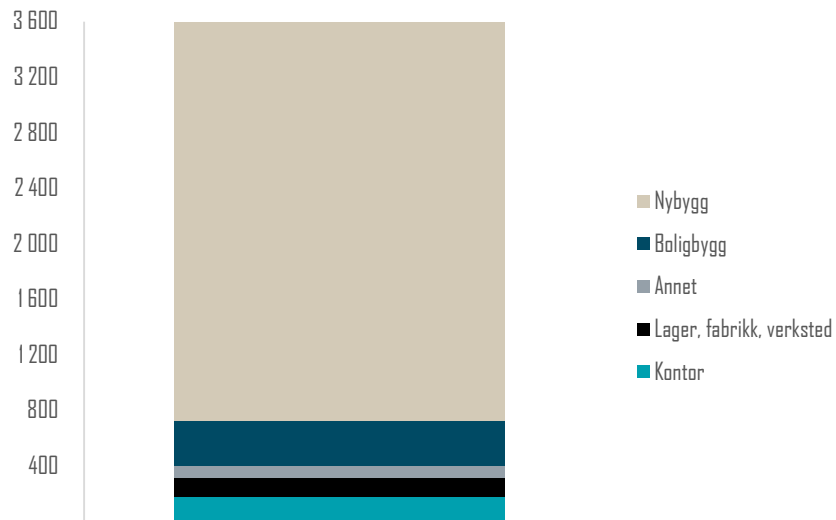


Kilde: SSB/UNION



BOLIGMARKEDET 2019

Rundt 400 boliger konverteres fra næringsareal

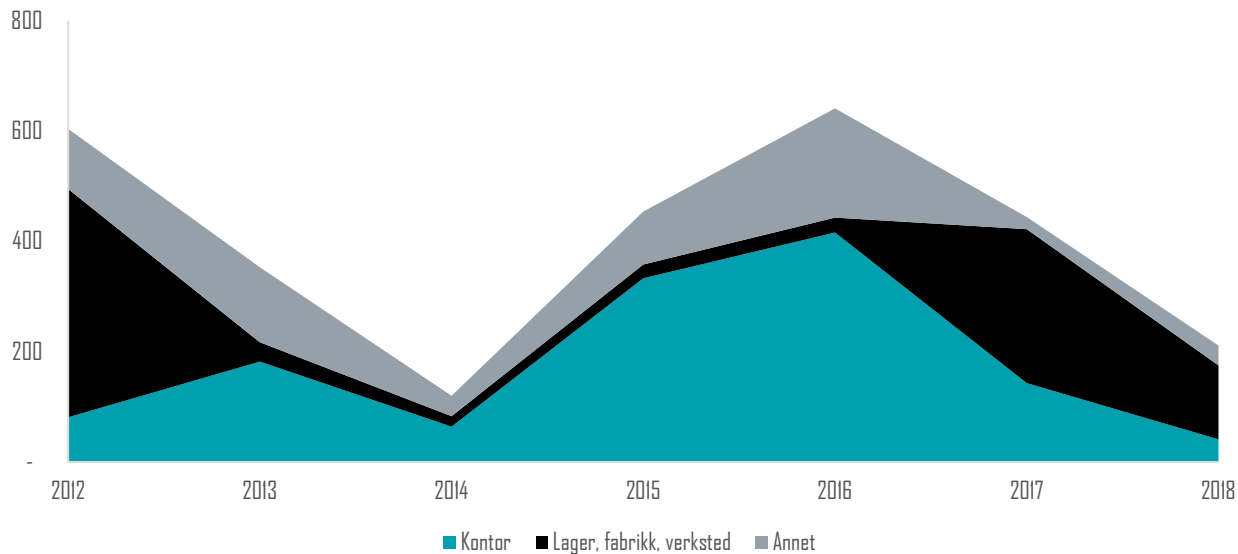


Kilde: SSB/UNION



BOLIGMARKEDET 2019

Rekordhøy vekst i boligprisene gjorde det mer attraktivt å konvertere i 2015-2016



Kilde: SSB/UNION



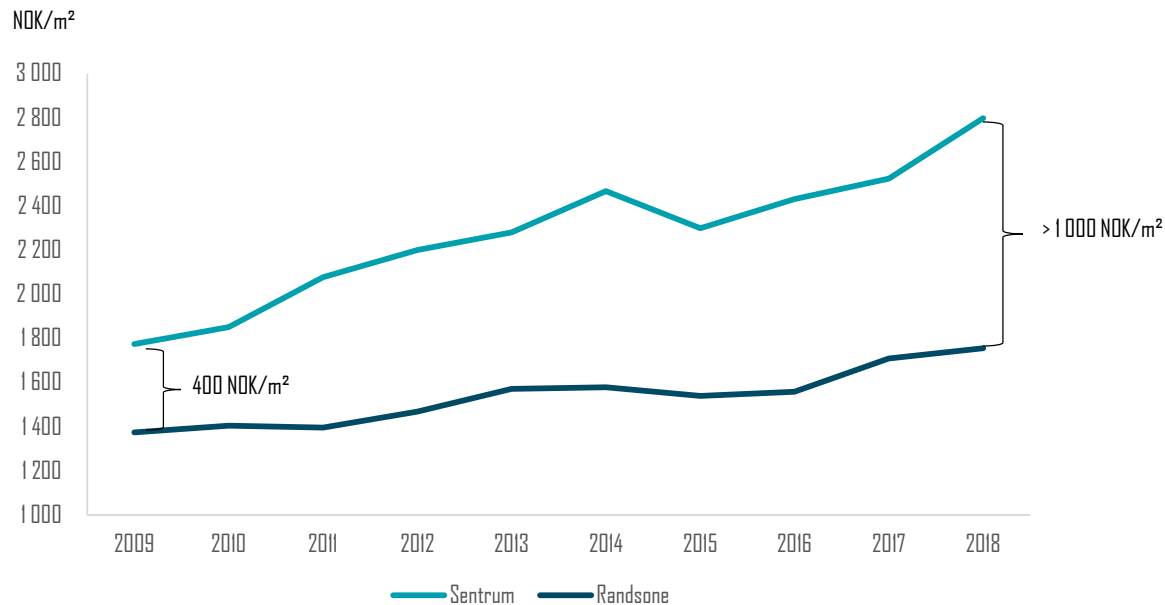
Viktige drivere for konverteringsvolumet

- Endring i tomtens tillatte utnyttelsesgrad
- Områdeutvikling
- Boligprisvekst
- Tomtemangel
- Entreprensekostnader



BOLIGMARKEDET 2019

Kontorleieprisene i sentrum løper fra randsonen



Kilde: Arealstatistikk

BOLIGMARKEDET 2019

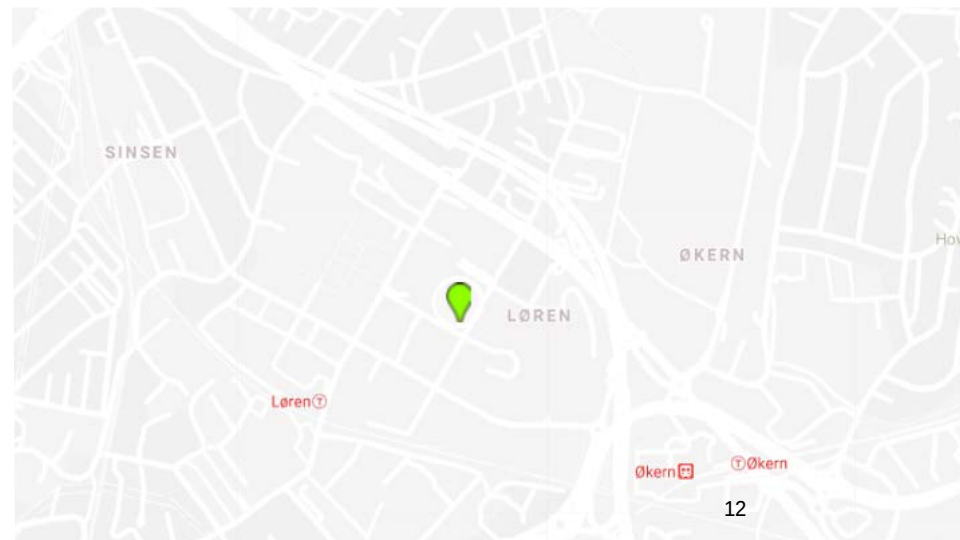
Lørenvangen 22





BOLIGMARKEDET 2019

Lørenvangen 22





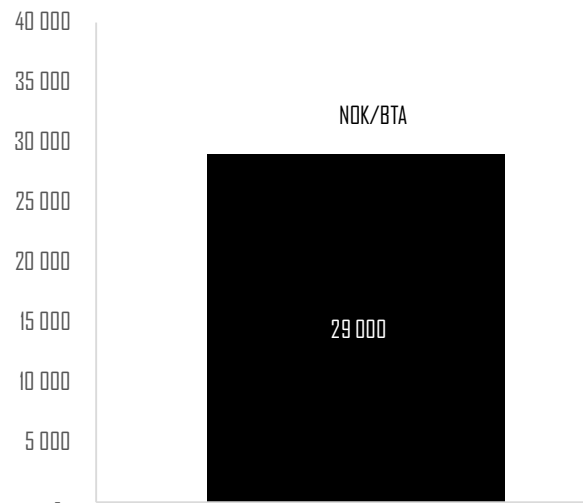
BOLIGMARKEDET 2019

Når er det lønnsomt å transformere fra næring til bolig?



BOLIGMARKEDET 2019

1. Fortsette å leie ut som kontor

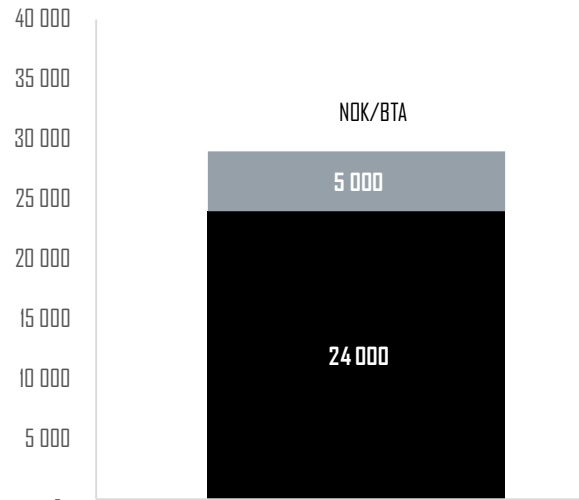


$$\text{Markedsverdi} = \frac{\text{Leieinntekter} - \text{Eierkostnader}}{\text{Yield}}$$



BOLIGMARKEDET 2019

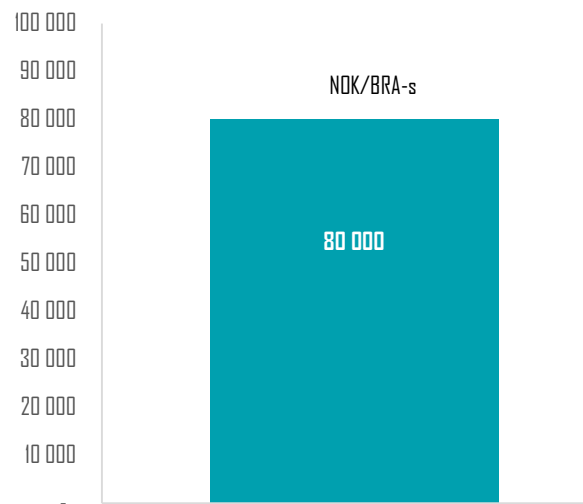
1. Fortsette å leie ut som kontor



$$\text{Markedsverdi} = \frac{\text{Leieinntekter} - \text{Eierkostnader}}{\text{Yield}}$$

BOLIGMARKEDET 2019

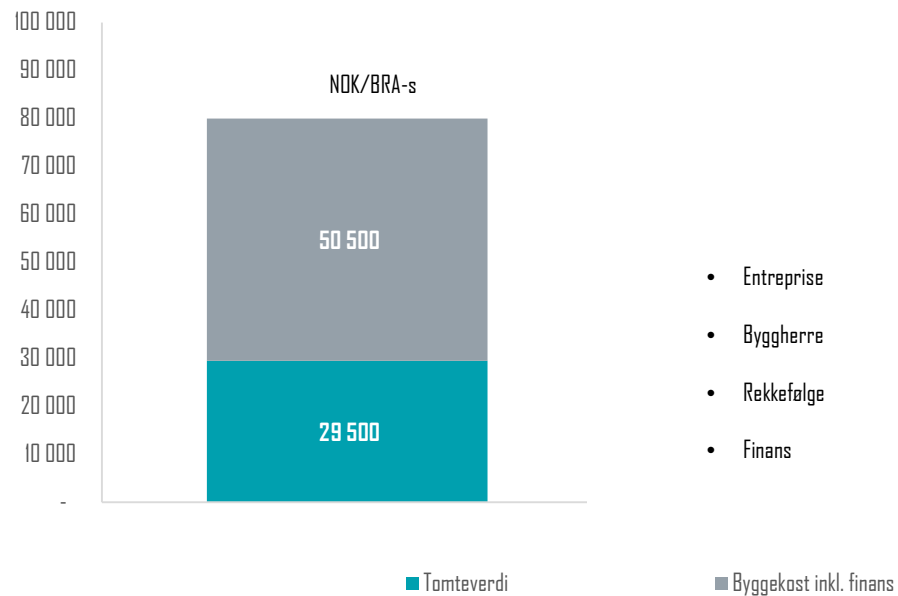
2. Konvertere til bolig





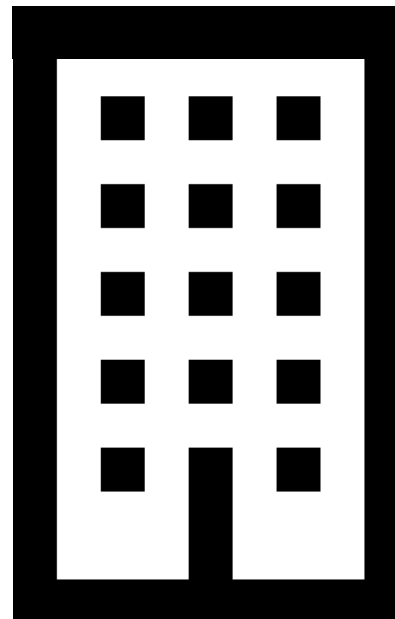
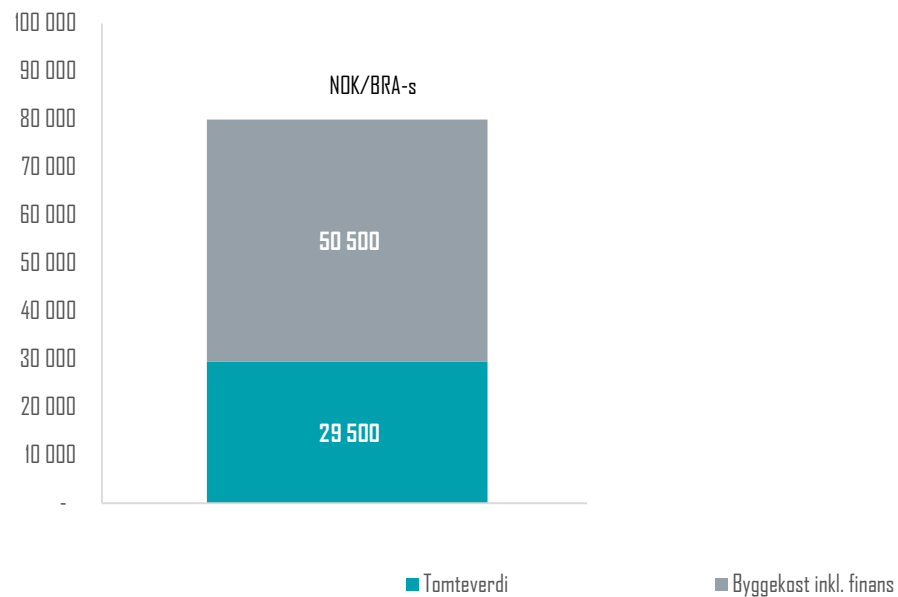
BOLIGMARKEDET 2019

2. Konvertere til bolig



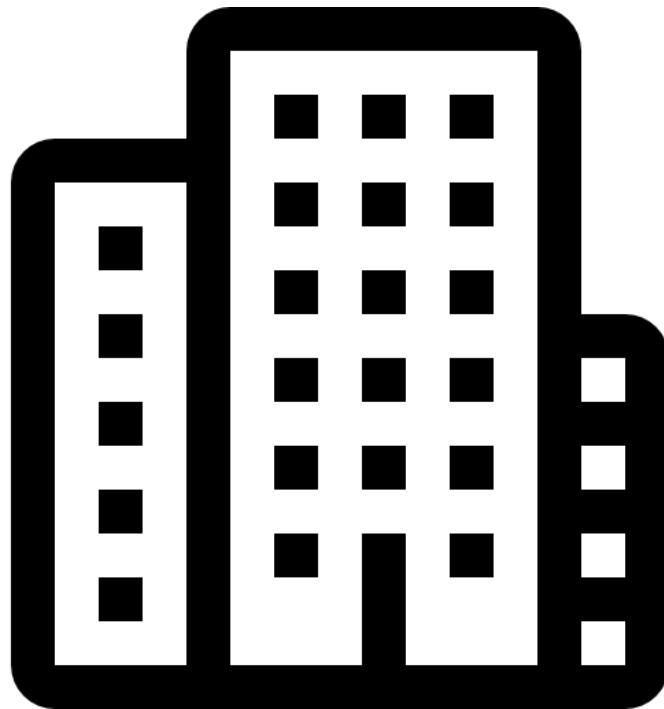
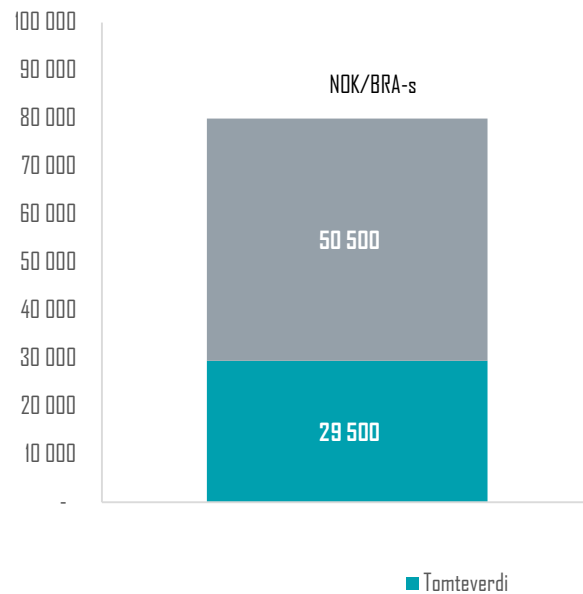
BOLIGMARKEDET 2019

2. Konvertere til bolig



BOLIGMARKEDET 2019

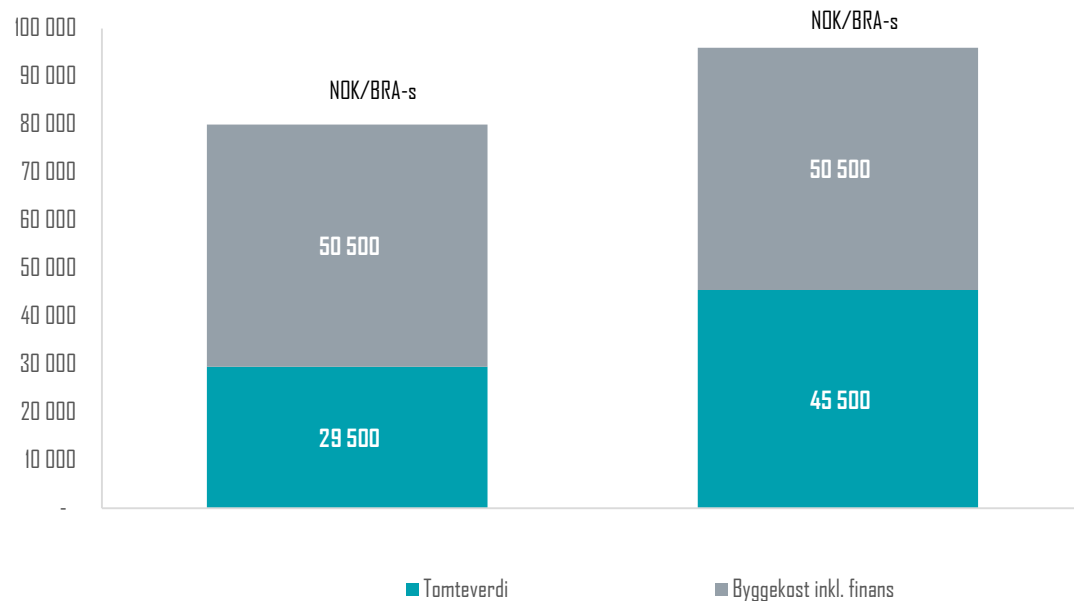
2. Konvertere til bolig





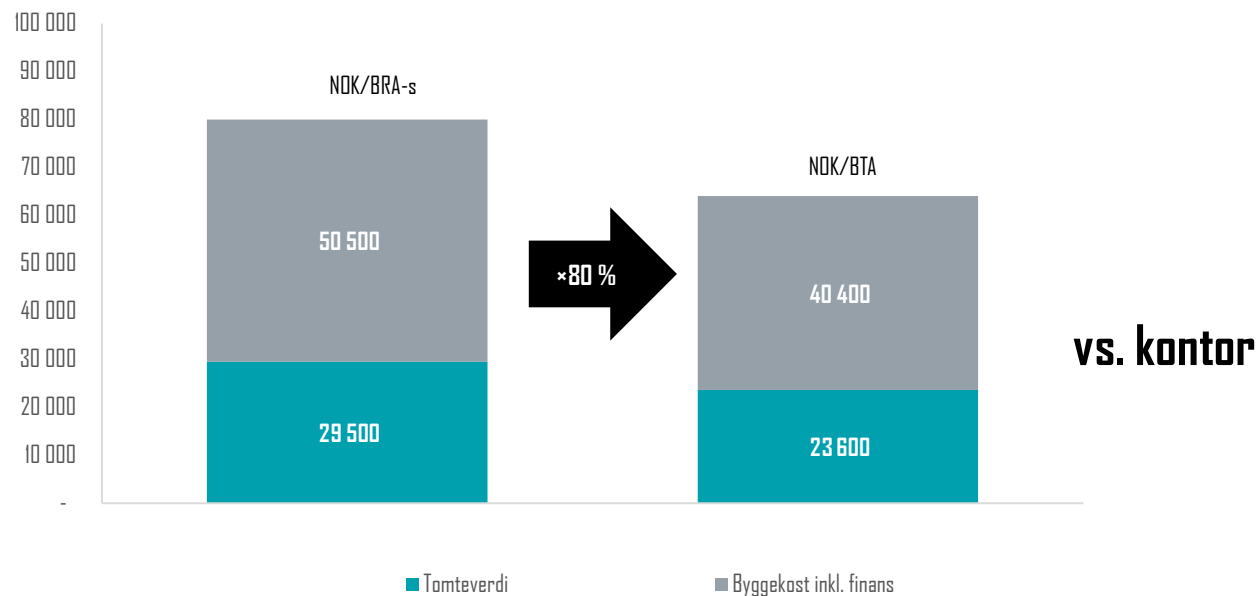
BOLIGMARKEDET 2019

2. Konvertere til bolig



BOLIGMARKEDET 2019

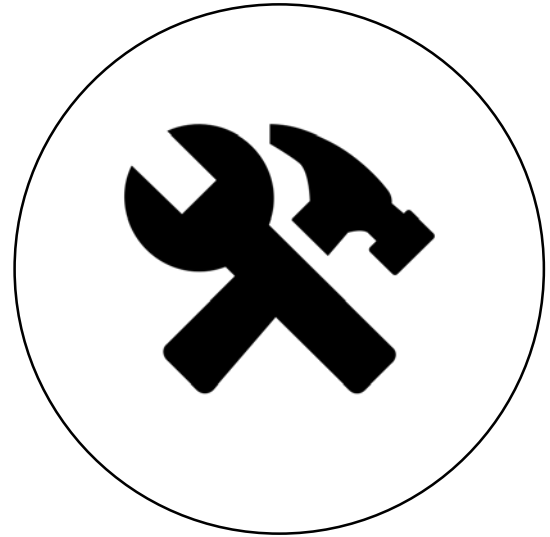
2. Konvertere til bolig





BOLIGMARKEDET 2019

Tidspunktet for utøvelse av konvertering må vurderes ut i fra de underliggende driverne av opsjonsverdien





Takk for meg!

Ann Kristin Aure

aure@union.no