

SpareBank 1 SMNs

KONJUNKTUR- BAROMETER

for Trøndelag og Nordvestlandet



Foto: Nils Harald Anstad

- Ifølge analysebyrået Menon rir Trøndelag offshorestormen av, mens i Møre og Romsdal øynes det håp om at nedgangen er i ferd med å flate ut
- Optimismen blant bedriftslederne er på full fart oppover etter et bunnivå for ett år siden
- 2015-regnskapene viser at oljeprisfallet har delt regionen i to – fremgang i Trøndelag og tilbakegang i Møre og Romsdal
- Bankens eksperter gjør dypdykk i flere bransjer
- Spesialtema: Bolig og analyser som viser utviklingen i ni utvalgte byer i Trøndelag og på Nordvestlandet

Kronikker av konsernsjef Finn Haugan og konserndirektør Vegard Helland	3
Forventningsbarometer Sentio	4
Norsk og internasjonal økonomi 2016-2018	5
Nord-Trøndelag 2016-2018	6-7
Sør-Trøndelag 2016-2018	8-9
Møre og Romsdal 2016-2018	10-11
Analyse av 2015-regnskapene og reportasjer	12-15
Bransjeanalyse: Havbruk	16
Bransjeanalyse: Fiskeri	17
Bransjeanalyse: Landbruk	18
Bransjeanalyse: Varehandel	19
Bransjeanalyse: Offshore	20
Bransjeanalyse: Maritim industri	21
Bransjeanalyse: Bygg/anlegg og næringseiendom	22
Spesialtema: Bolig i Trøndelag og Nordvestlandet	23-27



Konjunkturbarometeret 2016 for Trøndelag og Nordvestlandet er utarbeidet av SpareBank 1 SMN. Viktige bidragsytere har vært Menon Business Economics og Sentio Research Norge. Disse har bidratt fra SpareBank 1 SMN: Ola Øvrelid (fiskeri, maritim industri), Einar Eide og Jan Harald Hauvik (havbruk), Anja Gotvasli (landbruk), Frode Brusveen (varehandel), Henning Moestue (offshore), Arnt Svensson (bygg/anlegg og næringseiendom), Vegard Helland og Finn Haugan (kronikker) samt Jan Håvard Valstad i EiendomsMegler 1 Midt-Norge (spesialtema). Redaksjon: Snorre Hammerø Moen, Tomas Oliver Waldal Verstad og Hans Tronstad. Redaksjonen ble avsluttet 1. november 2016.

Trykk: Skipnes

Snart går det rette veien – i hele regionen



I fjorårets Konjunkturbarometeret skrev jeg i denne spalten at oljeprisfallet rammer regionen ulikt. Ett år senere er bildet blitt enda tydeligere: Oljeprisfallet har delt regionen i to.

Det viser makroestimatene vi har hentet inn i dette barometeret, det samme gjør 2015-regnskapene i Brønnøysundregistrene – og vi kjenner oss godt igjen i bankens egne tall.

Slik vil det bli også i 2017, men forskjellen blir ikke like tydelig. Ifølge Menon Business Economics, Instituttet som for tredje året på rad har utviklet fylkesvise prognoser i vår landsdel, spår at nedgangen stopper og flater litt ut i Møre og Romsdal i 2017. Og slår Menons prognoser til blir det god fart i økonomien igjen påfølgende år. I mellomtiden skal vi som regionens ledende bank fortsette arbeidet med å finne robuste løsninger for en hardt prøvet offshorebransje.

I Trøndelag opplever vi derimot normale tider med fortsatt god vekst. Næringslivet i de to trøndelagsfylkene hadde samlet en pen økning så vel i omsetning som resultatgrad i 2015. Trøndelag nyter godt av å være ledende på havbruk, samtidig som at

de har en næringsstruktur som er mindre konjunkturfølsom enn mange fylker gjennom et betydelig innslag av offentlig tjenesteyting. Menon spår at kurvene peker oppover også i 2017 og 2018.

Optimismen er på vei tilbake også langs mørekysten. Det viser Sentios årlige forventningsbarometer, hvor 600 bedriftsledere er blitt spurt om hva de tror om kommende år. I fjor nådde forventningene et bunnivå. Nå er optimismen påtakelig mye større. Forskjellen fra i fjor er aller størst i Møre og Romsdal.

Alt dette kan du lese mer om i årets utgave av SpareBank 1 SMNs konjunkturbarometer. Vi ønsker gjennom Konjunkturbarometeret å presentere ny kunnskap om landsdelen. Kunnskap er nødvendig for å utvikle næringslivet og lokalsamfunnene i regionen. Vi anser Konjunkturbarometeret som en viktig del av vårt samfunnsansvar som regionens ledende bank.

God lesing!

Trondheim, 8. november 2016

Finn Haugan
Konsernsjef SpareBank 1 SMN

Utfordringen er bransjespesifikk



2016 har vært et spennende år for næringslivet i landet og i regionen. Oljeprisen har svingt kraftig de siste årene og har falt fra 110 dollar per fat høsten 2014 og ned til en foreløpig bunnotering på under 30 dollar per fat ved inngangen til 2016. Riktignok har oljeprisen økt med nesten 50 prosent hittil i år,

men det er langt igjen til gamle høyder.

Det hadde vært interessant å ha stilt seg følgende spørsmål i 2014: Hva vil skje med næringslivet i Norge hvis oljeprisen faller til 50 dollar per fat? De færreste ville nok svart at det ikke ville få alvorlige konsekvenser. Nå har vi en midlertidig status.

Næringslivet har klart seg relativt bra, men oljeleverandørindustri, offshore- og riggselskap sliter med redusert aktivitet og dårlige resultater. Mange skip ligger i opplag og nærmere 39 000 personer har så langt mistet jobben i oljerelevante næringer. Dette kan virke dramatisk, men heldigvis har andre deler av næringslivet etterspurt arbeidskraft slik at vi bare har hatt en marginal økning i arbeidsledighet. Riktignok er det store geografiske forskjeller, men det er ingen ting som tyder på at en arbeidsledighetsbølge vil skylle inn over landet.

I takt med fallende oljepris har den norske krona svekket seg og bidratt til økt konkurransekraft for store deler av industrien. Norge har blitt et mer attraktivt land å reise til – noe reiselivsnæringa nyter veldig godt av. Innenfor fiskeri og havbruk ser vi stadig nye

resultatrekorder og vi sporer optimisme innenfor landbruket samt bygg og anlegg. Alt i alt tegnes det et positivt bilde av de fleste næringene som ikke er oljeavhengige, og det ser ut som at sekundæreffekten av oljeprisfallet vil bli relativt små – i hvert fall i Trøndelag.

Likevel ser vi noen utfordringer. Resultatmarginene i flere bransjer er lave og veldig mange bedrifter sliter med dårlig lønnsomhet. Over 40 prosent av alle selskapene i Trøndelag og på Nordvestlandet har i sine 2015-regnskap negativt driftsresultat og i underkant av 15 prosent har negativ egenkapital. Dette er tall som burde vært bedre for å sikre gode og attraktive arbeidsplasser og ikke minst for å gjøre handel mellom aktørene i næringslivet tryggere.

Oljeprisens videre utvikling blir spennende både for regionen og for landet, men det er langt ifra den eneste indikatoren som forteller om aktiviteten i næringslivet er god eller dårlig. SpareBank1 SMNs forventningsbarometer, som baserer seg på intervju med 600 bedriftsledere, viser økt optimisme i næringslivet generelt og en betydelig bedring siden i fjor høst. La oss tolke dette som et tegn på at det samlede næringslivet i regionen har god robusthet til å stå imot nedturen i enkeltbransjer.

Vegard Helland
Konserndirektør Næringsliv SpareBank 1 SMN

Optimismen på vei tilbake

Etter å ha falt jevnt og trutt siden 2010 peker igjen forventningsindikatoren oppover, og det nokså bratt. Særlig i Møre og Romsdal har stemningen snudd.

Det viser SpareBank 1 SMNs forventningsbarometer 2016 gjennom-ført av Sentio Research Norge. 600 bedriftsledere er blitt bedt om å vurdere sin bedrifts utsikter neste tolv måneder. Svarene er oppsummert i en fremtidsindikator, som er en samlet faktor for fremtidsoptimisme basert på sysselsetting, omsetning og lønnsomhet.

Årets spørreundersøkelse gir en indikatorverdi på 35,8 prosentpoeng for hele landet. Det er en framgang på hele 22 prosentpoeng fra 2015. Fjorårets notering var den nest dårligste, kun slått av finanskriseariet 2008. Nå er indikatoren tilbake på nivået i 2014.

Økningen er markant på alle parametre. 32 prosent av de spurte lederne tror at bedriften vil få flere ansatte neste år. Det er en økning på 10 prosentpoeng fra målingen i fjor. 85 prosent tror på større omsetning – mot 40 prosent i fjor. Og 49 prosent spår bedre lønnsomhet fremover, mens 33 prosent trodde på det samme i forrige måling.

Stemningen synes å ha snudd markant i sommer og i høst. Sentio gjorde en lignende måling i vår. Da var indikatorverdien for Norge på 22,1 prosentpoeng.

Midt-Norge bak resten av Norge

Også i vår region peker pilene i riktig retning. Økningen fra i fjor er størst i Møre og Romsdal, men da fra et lavere nivå enn i de to trøndelagsfylkene. Derimot er optimismen mindre i alle tre fylkene enn gjennomsnittet for hele landet. I fjor lå både Nord-Trøndelag og Sør-Trøndelag godt over.

Nærmest landsgjennomsnittet kommer Nord-Trøndelag. Sammenlignet med sine to naboer skiller fylket seg fordelaktig ut på sterkere tro på bedre lønnsomhet. For Møre og Romsdal, som fremdeles ligger litt bak de to trøndelagsfylkene, er det særlig vurderingen av sysselsetting neste år som trekker ned.

Forventningsindikator 2016 (endring fra i fjor i parentes):

Møre og Romsdal	22,9	(+11,7)
Nord-Trøndelag	35,2	(+8,4)
Sør-Trøndelag	33,0	(+7,3)
Norge	35,8	(+21,7)

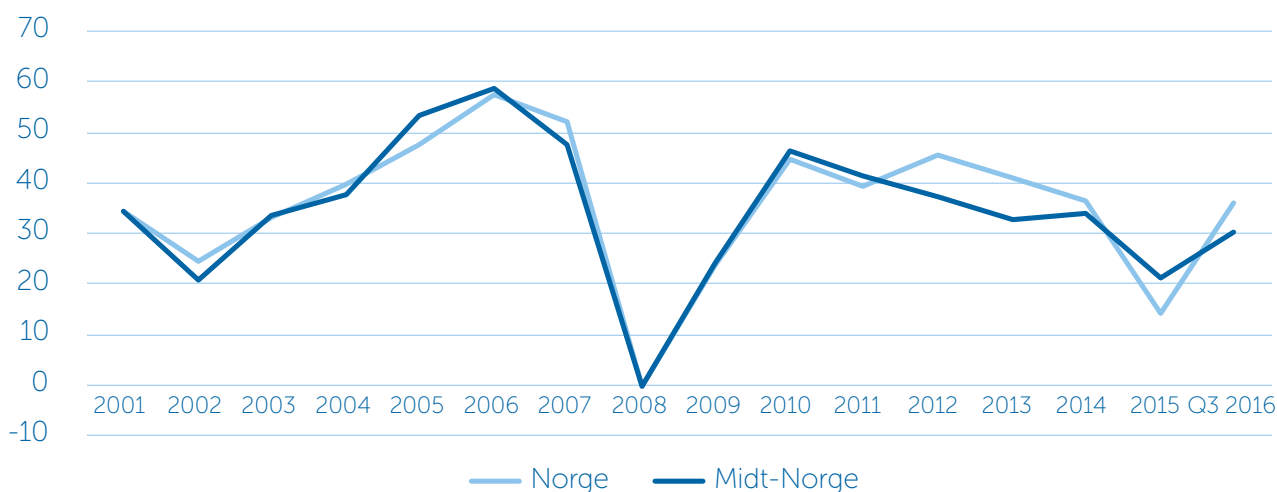
Perioden 2002-2006 var en kontinuerlig oppgang i norsk næringsliv, og optimismeindikatoren var på sitt aller høyeste noensinne i 2006 med en indikatorverdi på 57. Året etter svalnet optimismen, og i finanskriseariet 2008 var den negativ med minus 0,4 prosent. Negativ indikatorverdi indikerer ren pessimisme.

Forventningene hentet seg raskt inn igjen og indikatoren økte både i 2009 og 2010, før et nytt fall kom i 2011. Så gikk det opp i 2012, men deretter falt indikatoren frem til og med 2015. Nå har det altså snudd.



TEKST: HANS TRONSTAD

FORVENTNINGSINDIKATOR



NORSK ØKONOMI: På bedringens vei

Økonomien i Norge er i bedring, men det går fremover med små skritt.

Vi anslår at fastlandsøkonomien vil vokse med 2 prosent neste år og 2,5 prosent i 2018.

De neste to årene er det konsumveksten samt høye investeringer i bolig og i offentlig sektor som vil drive veksten opp. Gradvis vil også bedringer i offshoreregulert næringsliv trekke aktiviteten opp.

Tegn til lysning på Sørvestlandet

Fastlandsøkonomien sliter fortsatt med lav aktivitet i offshore leverandørindustri. Mer enn 40 000 jobber har forsvunnet i næringen siden januar 2015. Oljebremser har rammet landets regioner svært ulikt. I Nord-Norge og på Østlandet har ledigheten knapt endret seg og konsumveksten er fortsatt sterk. Heller ikke Trøndelag synes særlig påvirket av krisen i oljesektoren.

På Vestlandet og Sørlandet har ledigheten derimot økt markant. Mange bedrifter sliter med mangel på oppdrag og kritisk svak lønnsomhet. I løpet av de siste månedene har vi sett tegn til bedring også på Vestlandet. Ledigheten i Rogaland og Agder har falt de siste månedene, og boligmarkedet på Sørvestlandet synes å ha stabilisert seg.

Lave renter gir høy konsumvekst

Med lave renter og et bedre arbeidsmarked vil konsumet ta seg opp neste år, og veksten i boliginvesteringer vil være høy fremover. Statsbudsjettet for 2017 tilsier også høy konsumvekst i offentlig sektor. Investeringstillinger viser et kraftig fall innen olje og gass i 2017, men det snur til vekst i 2018.

Lav eksport når kronen igjen styrker seg

Eksport av tradisjonelle varer og tjenester har i år nytt godt av kronesvekkelsen. Men med en styrking av valutaen og begrensninger i lakseeksporten fremover, må vi forvente lav eksportvekst de neste to årene. Usikkerheten fremover knytter seg til to forhold: Hvorvidt boligprisveksten i de store byene fortsetter, og høye konkurstill. Sistnevnte indikerer at oljebremser fortsatt utgjør en trussel for økonomien.

INTERNASJONAL ØKONOMI: Holder farten oppe

Verdensøkonomien vil holde moderat fart de neste to årene, til tross for at Kinas vekst bremser opp og Japan og EU fortsatt sliter med lav aktivitet.

Det er USA og fremvoksende økonomier som vil sikre veksten fremover. I USA er det forbrukerne som gir økonomien fart. Ledigheten faller og det er også grunn til å forvente at investeringene i næringslivet vil ta seg opp i årene som kommer. I India har statsminister Narendra Modi klart å stimulere til en bred nasjonal oppgang, og økonomien vokser med over sju prosent i året.

Kina er fortsatt jokeren

I Kina dempes impulsene fra eksportindustrien. Innenlandsk konsum må nå ta over som vekstmotor, men så langt har ikke kineserne tilstrekkelig vilje til å forbruke. Økonomien sliter også med alvorlige ubalanser. Bankene sitter med mye dårlig næringsgjeld, og samtidig øker boligprisene i storbyene med alarmerende fart. Det er fare for gjeldskrise i landet.

PROGNOSE INTERNASJONAL ØKONOMI	2016	2017	2018
USA	1,7	2,2	2,5
Eurosonen	1,6	1,5	1,8
Japan	0,5	0,6	0,5
Kina	6,6	6,2	6,0
India	7,6	7,6	8,0
Utviklingsland	4,2	4,6	4,8
Verden	3,1	3,4	3,7

Kilde: IMF

Landene i EU sliter med lav vekst i både investeringer og forbruk. Lave renter virker som våpen mot dette, men de mange ledige og de med lave inntekter har i liten grad gjeld som berøres av lavere renter. Bedriftene trenger heller ikke å investere fordi det er mye ledig kapasitet. Veien ut av vekstfella virker derfor komplisert.

Mye usikkerhet preger markedene

Verdensøkonomien preges av en rekke usikkerhetsmomenter som kan trekke veksten ned. Deutsche Bank og bankene i Kina og Italia står overfor potensielt store tap, og dette kan gi grobunn for finansiell uro i den nærmeste fremtid. Sikkerhetssituasjonen i Sørkinahavet, på den koreanske halvøy, i Syria og i Ukraina er eksempler på at det kan blusse opp konflikter. Dette kan igjen utløse store svingninger i verdensøkonomien. Nye tendenser til antiglobalisering særlig i USA og England kan også bidra til dempet vekst de neste to årene.



Rir stormen av

Verdiskapingen i Nord-Trøndelag vokser jevnt, tross oljebremsen i resten av landet og fylkets relativt sterke eksponering mot offshorenæringen. Industrien har vist seg mer robust mot nedgangen enn tidligere antatt.

Samlet vil den økonomiske veksten holde seg stabil på overkant av to prosent ut 2018. Eksport av fisk når nye høyder i 2016 og bidrar markant til veksten i år. Neste år trekker investeringer i bolig og offentlige investeringsprosjekter veksten opp. Gradvis vil også offshorerettet næringsvirksomhet gjøre det samme.

Industrien i Nord-Trøndelag, herunder den offshorerettede industrien, synes å klare seg relativt godt for tiden. Omsetningen i fylkets bedrifter økte med over åtte prosent i 2015, noe som er langt høyere enn i resten av regionen. Veksten er særlig høy i Namdal, der oppdrettselskapene trekker aktiviteten kraftig opp.

NORD-TRØNDELAG	2015	2016	2017	2018
Privat konsum	1.4 %	1.5 %	2.0 %	2.5 %
Konsum i offentlig forvaltning	2.5 %	3.0 %	2.5 %	2.5 %
Brutto investeringer i fast realkapital	1.8 %	2.0 %	3.0 %	3.0 %
Eksport til utlandet	8.1 %	5.0 %	2.0 %	5.0 %
Import fra utlandet	2.0 %	3.0 %	2.0 %	4.0 %
Eksport til resten av landet	1.1 %	2.0 %	2.0 %	2.4 %
Import fra resten av landet	1.5 %	1.5 %	2.0 %	2.0 %
BRP (verdiskaping)	1.7 %	2.1 %	2.6 %	2.5 %
Sysselsettingsvekst, registerbasert	-0.1 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Registrert ledighet, NAV	2.6 %	2.5 %	2.5 %	2.5 %

Kilde: Menon

I Nord-Trøndelag var cirka 5 000 ansatt i petroleumsrettet næringsliv i 2014, fordelt på 50 bedrifter. Dette utgjør åtte prosent av de sysselsatte i fylket. Enkelte bedrifter, som Aibel i Stjørdal, har måttet skalere kraftig ned, men mange har klart seg overraskende godt i kjølvannet av oljebremsen.

Samtaler med aktørene i Verdal Industripark og Ytre Namdal bekrefter dette positive inntrykket. Eksempelvis er Kværners avdeling i Verdal sikret stabil aktivitet i lang tid med kontrakt for leveranse av understell til Statoils Johan Sverdrup-felt. I maritim sektor er Moen Marine Group (MMG) i Nærøy blant verftene som lever godt på oppsvinget i ordrer fra havbruksnæringen.

Drar investeringene opp

En gradvis bedring i utviklingen i industrien, herunder de som leverer til offshore og maritim, forventes å trekke opp investeringene fremover. Investeringsforventningene for midtnorske bedrifter i Norges Bank sitt regionale nettverk viser på den annen side få tegn til bedring. Det er derfor grunn til ikke å vente høy investeringsvekst hos disse aktørene.

Investeringsveksten vil i større grad holdes oppe av vekst i boliginvesteringene og offentlige investeringer. Både tall for igangsetting av boliger og bygg- og anleggsnæringens ordrereserver peker mot solid vekst i Nord-Trøndelag. Offentlige vei-prosjekter vil også bidra til noe høyere vekst i samlede investeringer i 2017 og 2018.

Økt eksport med sterk havbruksnæring

Eksporten av fisk fra fylket vil øke kraftig i 2016. Det viser tall for eksport fra SSB. Potensialet for fremtidig volumvekst i eksport av oppdrettsfisk er moderat, ettersom det forventes at det legges produksjonsbegrensninger for å håndtere sykdomsbildet.

Eksporten fra fylket er litt mindre eksponert for nedgangen i olje- og gassnæringen, fordi leverandørbedriftene i fylket

først og fremst leverer til andre norske bedrifter, og med sterkt fokus på sokkelen. Samlet sett forventer vi en liten demping av eksportveksten i 2017, men en økning i veksten i 2018 som følge av en moderat bedring i oljerelatert etterspørsel.

Eksporten til resten av landet forventes å være moderat gjennom perioden. En betydelig andel av eksporten fra Nord-Trøndelag til resten av landet består av innsatsfaktorer til leverandørindustrien samt leveranser fra landbruk og skogbruk. I disse næringene er veksten moderat. Det er derfor grunn til å forvente en litt lavere vekst enn det man ser i Fastlands-Norge totalt.

Godt konsum tross lav befolkningsvekst

Befolkningsveksten i Nord-Trøndelag er svakere enn i resten av landet, med om lag 0,5 prosent per år. Dette bidrar til at privat konsum vokser noe saktere i fylket. Samtidig ser vi et fall i sysselsettingen i 2016, og dette trekker samlet sett ned veksten i privat konsum.

På den annen side er det tegn til bedring i arbeidsledigheten. SSBs AKU-tall for 2016 viser et betydelig fall i ledigheten for andre kvartal 2016. Antall ledige stillinger er også på vei opp, og det er en god indikator på endringer i etterspørselen etter arbeidskraft. Med stabil utvikling i industrien og høy aktivitet i offentlig sektor, forventes ledigheten å holde seg stabilt lav gjennom perioden. Det stimulerer til vekst i privat konsum. Solide tall fra varehandelsnæringen trekker også i retning av en konsumvekst som ligger nært opp til landsgjennomsnittet.

Importen fra utlandet forventes å øke over perioden som følge av høyere investeringsvekst og sterk utvikling i eksporten. Forventinger om sterkere krone bidrar også til økningen i importen fremover. Importen fra resten av landet vokser i takt med konsumet og investeringene. Importen øker noe innen 2017 og forventes å holde seg stabil ut 2018.

Flyter på urbanisering og fisk

Verdiskapingen i Sør-Trøndelag forventes å være stabil og noe høyere enn landsgjennomsnittet ut 2018. Tilflytting av innbyggere til Trondheim skaper høy aktivitet, og på kysten bidrar fiskeeksporten godt.

Aktivitetssvaret innen offshore påvirker næringslivet også i Sør-Trøndelag, men ikke på langt nær så hardt som i Møre og Romsdal. I fylket er cirka 10 000 personer ansatt i petroleumsrettet virksomhet, noe som utgjør cirka seks prosent av de sysselsatte. Mange av de største aktørene som Siemens og Sintef har mange bein å stå på og er derfor mindre sårbare for fallende etterspørsel fra olje- og gasssektoren.

Sterk investeringsvekst

Vi forventer at investeringene i Sør-Trøndelag vokser med tre til fire prosent de neste to årene. Det er noe høyere enn for Norge totalt sett. Investeringene i oljerelatert virksomhet faller også markant i Sør-Trøndelag, men de utgjør en relativt liten andel av totalinvesteringene.

Boliginvesteringene i fylket er høye. Tilstrømmingen av folk til Trondheim bidrar til sterk boligprisvekst som igjen setter fart på boligbyggingen. Dette er et typisk storbyfenomen, og vil sannsynligvis vare noen år fremover. Igangsettingen av nye boliger har tatt seg markant opp det siste halvåret, og ordreservene innen bygg har vist langt høyere vekst enn i resten av landet. Boliginvesteringene vil dermed bidra til å trekke opp samlede investeringer i fylket ut 2018.

For næringsbygg er bildet mindre tydelig. Leieprisen har stabilisert seg etter en periode med fall i 2015, men det er ikke grunn til å forvente noen markant økning i investeringer i slike bygg fremover.

Befolkningsvekst skaper også behov for bedre infrastruktur. Vi forventer derfor sterk vekst i offentlige investeringer, hovedsakelig i vei, bygg og kraft. Det offentlige veibyggingselskapet Nye Veier planlegger utbygging av tre strekninger på E6 i Trøndelag. Strekninger med en investeringskostnad på til sammen 23 milliarder skal stå ferdig i 2020. Statkraft, TrønderEnergi og Nordic Wind Power skal bygge Europas største vindkraftanlegg på land i Midt-Norge. Vindparkene bygges på Fosenhalvøya, Hitra og Snillfjord og skal stå ferdig i 2020. Investeringene på Ørlandet i

forbindelse med lokalisering av F35-flyene er også omfattende. Ifølge Norges Banks regionale nettverk forventer likevel ikke industrien i Midt-Norge noe særlig vekst de neste seks månedene, og nasjonale prognoser for industriinvesteringer trekker i retning av lav vekst hos bedriftene ut 2018.

Oppdrett gir fart

Høy vekst i eksport av laks har bidratt til den kraftige veksten i total eksport i 2015. Verdien av fiskeeksporten til og med august 2016 var igjen 15 prosent høyere enn i samme periode i fjor. Behovet for å begrense sykdom i mærene demper dog mulighetene for fremtidig volumvekst i sjømatnæringen. Vekstimpulsene fra oppdrettsnæringen vil dermed avta på sikt.

Kronesvekkelsen har bidratt til gode resultater for prosessindustrien i 2015. Både Washington Mills på Orkanger og Wacker i Hemne kan vise til positiv utvikling i fjor. Teknologieksporthørene har noe svakere resultater å vise til, men kronekursfallet kan ha bidratt til at aktører som Q-Free nylig har fått på plass store internasjonale kontrakter.

Samlet sett vil eksporten ut av landet vokse moderat fremover. Eksporten til resten av landet fra Sør-Trøndelag følger i hovedsak verdiskapingen i Fastlands-Norge, og veksten holder seg derfor stabil neste år og i 2018.

Høyt konsum og lav ledighet

Privat konsum vil i den nærmeste tiden øke mer i Sør-Trøndelag enn i resten av landet. Dette bekreftes gjennom den sterke veksten i varehandelen i fylket gjennom 2016. Konsumveksten drives av lave boligrenter, lav ledighet og relativt sett høy befolkningsvekst i fylket.

Tallene for sysselsetting i fylket i første halvdel av 2016 viser et moderat fall. Det er på linje med resten av landet. Vi må derfor forvente at antall sysselsatte faller litt gjennom 2016. Men ledigheten er lav, og vil fortsatt være det i årene fremover. Arbeidsledigheten innenfor bygg og anlegg har falt betydelig i fylket og vitner om høy aktivitet innen bygg- og anleggssektoren. Den generelt lave arbeidsledigheten vil trolig fortsette de neste par årene. Sammen med lave renter gir dette grunnlag for høy konsumvekst i både 2017 og 2018.

Åpner for mer import

Veksten i importen fra utlandet er moderat og følger i stor grad veksten i konsum og investeringer i fylket. Bedrede utsikter i norsk økonomi skaper forventninger om en sterkere krone, slik at importen forventes å øke litt de neste par årene.

SØR-TRØNDELAG	2015	2016	2017	2018
Privat konsum	2.2 %	2.0 %	3.0 %	3.0 %
Konsum i offentlig forvaltning	2.3 %	3.0 %	2.0 %	2.0 %
Brutto investeringer i fast realkapital	1.9 %	3.0 %	4.0 %	4.0 %
Eksport til utlandet	10.7 %	4.0 %	3.0 %	2.0 %
Import fra utlandet	4.0 %	2.0 %	2.0 %	3.0 %
Eksport til resten av landet	1.1 %	2.6 %	2.0 %	2.4 %
Import fra resten av landet	2.3 %	3.0 %	2.5 %	2.5 %
BRP (verdiskaping)	2.1 %	2.7 %	2.6 %	2.7 %
Sysselsettingsvekst	-0.3 %	0.0 %	0.5 %	1.0 %
Registrert ledighet, NAV	2.5 %	2.5 %	2.5 %	2.5 %

Kilde: Menon

TEKST: MENON BUSINESS ECONOMICS





Mulig lys i enden av tunnelen

Møre og Romsdal er sterkt berørt av fallet i offshore leverandørindustri og maritim sektor. Total verdiskaping faller derfor markant i 2016. Til neste år ser det derimot litt lysere ut.

Vi forventer at investeringene øker noe i 2017, slikt at fallet i verdiskaping stopper opp. Med forventning om ny optimisme i leverandørindustrien og rederiene i 2018, vil veksten ta seg kraftig opp på sikt.

Lite investeringsvilje i næringslivet

Investeringene i fylket faller markant i år. Reduksjonen skyldes en betydelig nedgang i investeringene innen offshorerettet næringsliv. Dette følger direkte av at olje- og gassprodusentene har kappet kraftig i sine investeringer på sokkelen.

I tillegg er boligbyggingen svakere enn i resten av landet. Igangsettingen av nye boliger er lavere i år enn i fjor. Bedriftene i Norges Banks regionale nettverk for Nordvestlandet forventer uendret investeringsvekst neste år. Det er grunn til å forvente økte offentlige investeringer, som sammen med en svak bedring i boligsektoren vil snu investeringsfallet i år til svak vekst i 2017. På lengre sikt vil forventninger om noe bedre internasjonale markeder innen offshore leverandørindustri gi økte investeringer i 2018.

Oljebremser fortsetter å trekke ned eksport

Eksporten til utlandet fra Møre og Romsdal faller kraftig i 2016. I 2015 var det utstyrseksportørene og verftene som fikk lide. Eksporten av rederitjenester er største bidragsyter til reduksjonen i 2016, men også den samlede vareeksporten målt i løpende kroner har falt så langt i år.

Fiskeeksporten har derimot økt kraftig. Kronekurssvakkelsen har så langt hjulpet aktører innen tradisjonell industri og prosessindustri. Hydro i Sunndal kunne vise til sterk omsetningsvekst i 2015, men med en gradvis sterkere krone og dårligere aluminiumspriser har omsetningen så langt i år vært svakere.

Utviklingen i internasjonal etterspørsel etter offshorerettede varer og tjenester forventes å være svak også neste år. Det er særlig Sunnmøre som blir rammet av oljebremsen. Krisen i offshorerederiene har så langt ledet til en konsolidering av næringen i fylket. Rem Offshore er nå slått sammen med Solstad, som igjen inngår i Aker-konsernet. Det kan komme flere slike transaksjoner i søken etter å unngå nedleggelse.

Potensialet for vekst i eksport av laks er i stor grad allerede uttømt, ettersom det legges betydelige begrensninger på produktionsveksten som følge av økende problemer med lakselus. Eksport av villfisk vil på den annen side kunne øke markant som følge av utvidede kvoter for utvalgte arter. Samlet vil fallet i eksport til utlandet fortsette inn i 2017. For 2018 tror vi utsiktene er noe bedre som følge av økende aktivitet i internasjonale offshorerettede markeder. En eksportvekst på fem prosent kan virke høyt, men vi kommer fra svært lave nivåer. Også eksporten til resten av landet reduseres kraftig i 2016. Reduksjonen kommer av at en stor andel av eksporten fra fylket til resten av landet er knyttet til offshore leverandørindustri og maritim sektor.

Verftene skifter kurs

De største verftene på Sunnmøre er nå sterkt preget av lavkonjunkturen. Mindre verft ser ut til å klare seg bedre på grunn av mer stabil etterspørsel etter reparasjoner og vedlikehold. For å bøte på aktivitetsfallet ser verftene seg om etter nye markeder. Målt i verdi domineres verftenes ordrebooker fremdeles av offshorefartøy, men målt i antall fartøy er fiskefartøy og spesialfartøy for oppdrettsnæringen nå omtrent jevnstore med offshorefartøy.

Her er to eksempler: Hjørnesteinsbedriften Vard endret strategi da offshoreordrene uteble. Nå skal verftet i Vestnes levere fire cruiseskip til det franske rederiet Ponant og ytterligere to luksuscruiseskip til Hapag-Lloyd Cruises i løpet av 2019. Havyard Ship Technology er blant verftene som har tro på hybrid og elektrisk drift fremover. Selskapet omstiller seg og satser nå på å bli leverandør i ombyggings- og reparasjonsmarkedet. Havyard har vunnet en kontrakt med Torghatten Nord for ombygging og hybridisering av to pendelferjer.

Økende ledighet, men lys i tunnelen

Sysselsettingsveksten faller betydelig i 2016 som følge av nedgangstidene i fylket. I den maritime klyngen forsvant 1 500 arbeidsplasser fra 2014 til 2015. Ledigheten forventes å øke inneværende og neste år, før den bedrede økonomiske situasjonen bidrar til å redusere ledighetstallene igjen i 2018.

Det svekkede arbeidsmarkedet demper veksten i det private konsumet. Konsumet preges også av at befolkningsveksten er lav. Vi forventer derfor at privat konsum i år holder seg uendret fra 2015. Nullveksten skyldes stigende arbeidsledighet, moderat boligprisvekst (formueseffekt) og lavere befolkningsvekst enn i resten av landet.

Gradvis bedre utsikter for offshore leverandørindustri og maritim sektor samt bedre utsikter for norsk økonomi de neste par årene trekker opp forbrukertilliten i 2017 og 2018, også i Møre og Romsdal. Veksten i privat konsum styrkes derfor noe.

Mer import på sikt

I takt med lav investeringsvekst og aktivitet i eksportrettede virksomheter faller også importen fra utlandet i 2016. Innhenting av økonomien i løpet av 2017 sørger for nullvekst i importen fra utlandet før veksten tiltar betydelig i 2018.

MØRE OG ROMSDAL	2015	2016	2017	2018
Privat konsum	1.5 %	0.0 %	1.0 %	2.0 %
Konsum i offentlig forvaltning	2.1 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %
Brutto investeringer i fast realkapital	1.6 %	-5.0 %	2.0 %	5.0 %
Eksport til utlandet	-1.7 %	-7.0 %	-2.0 %	5.0 %
Import fra utlandet	1.0 %	-4.0 %	0.0 %	4.0 %
Eksport til resten av landet	-3.9 %	-5.0 %	0.0 %	4.0 %
Import fra resten av landet	-0.2 %	-2.0 %	1.0 %	4.0 %
BRP (verdiskaping)	-3.4 %	-4.2 %	0.1 %	3.3 %
Sysselsettingsvekst, registerbasert	-1.2 %	-1.0 %	-0.5 %	1.0 %
Registrert ledighet, NAV	2.8 %	3.4 %	4.0 %	3.0 %

Kilde: Menon

Oljeprisen deler regionen i to

Både omsetningsveksten og verdiskapingen har gått tilbake i Trøndelag og på Nordvestlandet det siste året. Oljeprissjokket har skylden.

Trøndelag og Nordvestlandet består av regioner med forskjellig sammensetning og eksponering mot ulike bransjer: Fra Sunnmøre med høy eksponering mot offshore og maritim industri, til Innherred med stor andel offentlig tjenesteyting og annen industri.

Oppsummert ser vi en omsetningsvekst i 2015 for Trøndelag og Nordvestlandet på 4 prosent – ned fra 5,9 prosent i 2014. Resultatgraden er ned til 3,2 prosent i 2015 – fra 5,1 prosent året før.

Vekst innen offentlig tjenesteyting

Oljeprisfallet har ført til svekket etterspørsel, stort tilbudsoverskudd og tomme ordrebøker for viktige selskaper innen verftsindustrien, oljerelatert virksomhet og selskaper innen offshore-service. Verst er det for Møre og Romsdal. Fylket sitter igjen med en lønnsomhet tilnærmet null.

Veksten i offentlige tjenesteyting og fiskeri- og havbruk har imidlertid kompensert noe for tilbakegangen innen oljenæringen. Trøndelagsfylkene har den største andelen av verdiskapingen her.

Flere vil satse på fiskeri

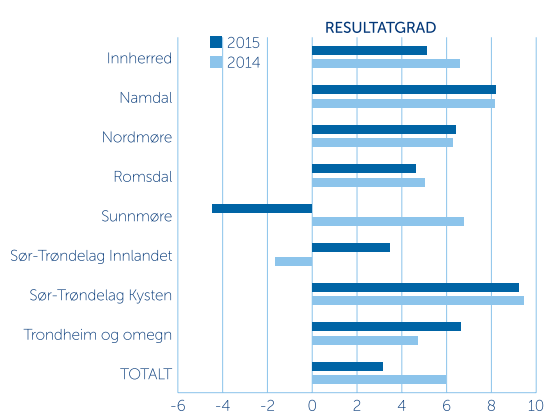
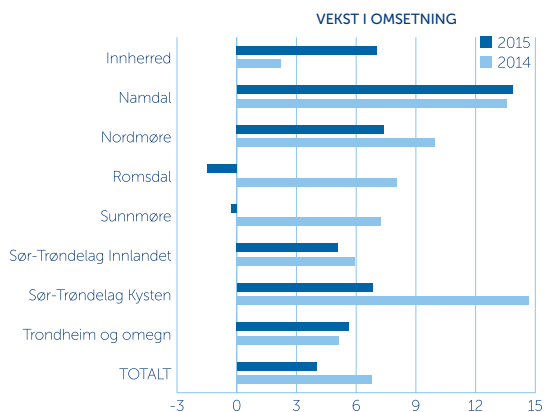
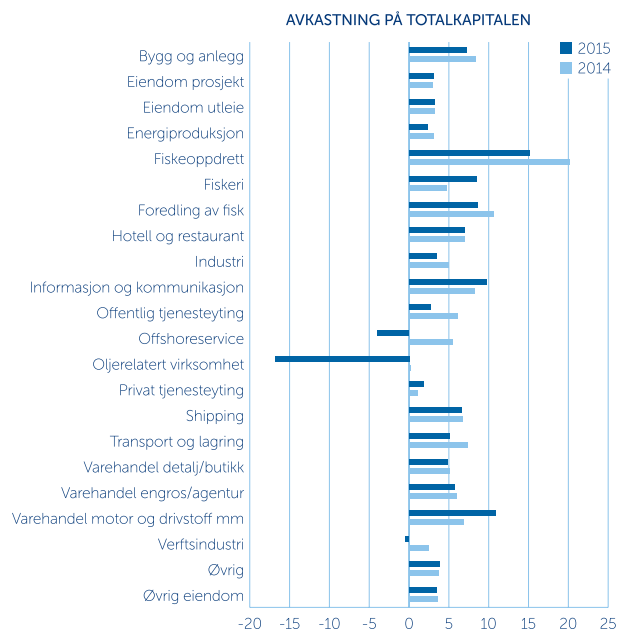
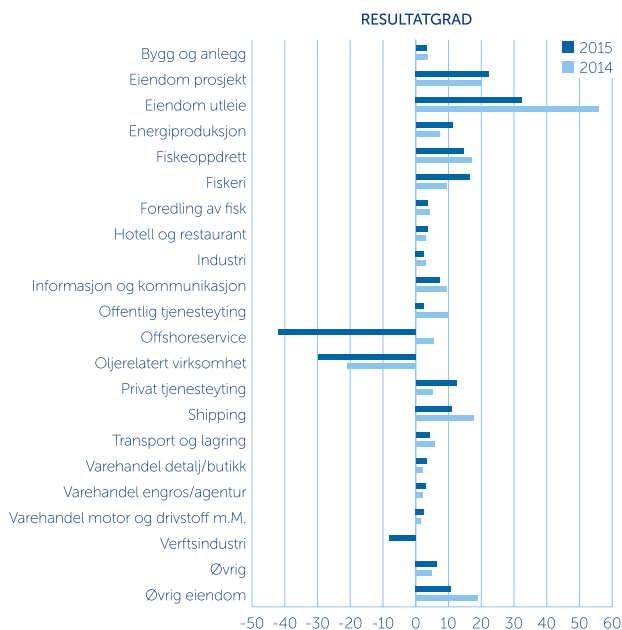
Når vi ser på utviklingen i omsetningen har verftene hatt den vanskeligste tiden i 2015: Ingen annen næring har hatt så stort fall i omsetningen med en nedgang på 20,9 prosent.

De største verftene står for over 50 prosent av omsetningen i 2015, og disse har hovedsakelig satset mot oljenæringen.

Kontrasten er stor til verftene som har satset annerledes – på bygging av fiskeri- og brønnbåter. For dem har omsetningen og lønnsomheten vokst betydelig de siste årene.

Dessverre vil nok også denne delen av verftsindustrien påvirkes negativt i tiden som kommer. Årsaken er at verftene som tradisjonelt har rettet seg mot offshore nå må omstille seg. Det er naturlig at de vender til fiskeri- og havbruksnæringen.

Oljeprisfallet nådde bunnen ved årsskiftet, og har siden begynt å stige. Selv om den oljerelaterte virksomheten i Midt-Norge har store utfordringer i årene som kommer, er trolig det aller tøffeste kapittelet tilbakelagt.



Vinnerne og taperne i regionen

Vi har gått gjennom nesten 30 000 virksomheter i Midt-Norge og deres årsregnskap fra 2012 til 2015.

Her er en oversikt over vinnerne og taperne i regionen.

Vinnerne:

Nord-Trøndelag har hatt den største omsetningsveksten i regionen, på 8,4 prosent. Sør-Trøndelag følger etter, med en omsetningsvekst på 5,8 prosent. Trondheim og Sunnmøre er de to områdene som omsetter for mest i regionen, og utgjorde til sammen nesten 60 prosent av den totale omsetningen for Midt-Norge i 2015.

Trøndelagsfylkene hadde den beste lønnsomheten i 2015: Sør-Trøndelag med resultatmargin på 6,8 prosent, og Nord-Trøndelag med 5,8 prosent.

Sør- og Nord-Trøndelag bidrar også med størst verdiskaping i regionen, blant annet på grunn av større andel innen offentlig tjenesteyting og fiskeoppdrett.

Industri er størst

Industri er Midt-Norges største bransje målt i omsetning og verdiskaping. Bygg og anlegg er nest størst.

Ser vi derimot på varehandel under ett, er bransjen nest størst målt i omsetning, og tredje størst målt i verdiskaping.

I denne analysen er varehandelen imidlertid delt inn i tre bransjer: Engros, butikk og motor og drivstoff. Sistnevnte bransje har hatt et jubelår med hele 15,2 prosent vekst i omsetning. Tross utfordrende tider for norsk økonomi, har salget av nye biler økt. Det samme har prisene. Dette, i kombinasjon med eksisterende prisavtaler på import av nybil, har ført til den gode veksten. Varehandel som helhet har hatt bedre lønnsomhet i 2015 – etter et labert 2014.

Vekst innen eiendom

Bransjen med størst omsetningsvekst i 2015 er eiendomsprosjekter, med en vekst på 24,8 prosent – opp fra minus 2,2 prosent i 2014. Godt salg av nye boliger, spesielt i Trondheim og omegn, er hovedårsaken. Eiendomsnæringen har også flest nyetableringer i Midt-Norge i 2015, med en vekst på 12 prosent.

Fiskerinæringen har hatt den nest største omsetningsveksten. Økte kvoter, høyere priser og svak norskekrone bidro til vekst på 19,5 prosent. En gradvis styrking av krona vil derimot kunne presse lønnsomheten, og redusere omsetningsveksten i årene som kommer.

Den oljerelaterte virksomheten i regionen hadde vekst i omsetningen i 2015. Veksten er imidlertid knyttet til enkelt-selskaper og oppstart av prosjekter med lang leveringstid.

Taperne:

Møre og Romsdal skiller seg negativt ut når det gjelder omsetningsvekst. Fylket hadde i 2015 en vekst på knappe 1 prosent.

Også lønnsomheten i Møre og Romsdal har vært svakere enn i resten av regionen, noe som skyldes negativ vekst og tap i store virksomheter. Resultatmarginen i fylket var samlet på minus 0,2 prosent i 2015.

Verst for verft og offshorerederi

Oljerelaterte bransjer har en betydelig reduksjon i omsetning og lønnsomhet som følge av nedgangen i oljeprisen og redusert investeringsaktivitet i petroleumsrelaterte næringer. Størst nedgang i omsetningen ser vi i verftsindustrien, som hadde en tilbakegang på 9,3 prosent. Et lyspunkt er revitaliseringen av Kværner Verdal i Nord-Trøndelag, som bidrar positivt for verftsindustrien i et ellers utfordrende år.

Tapene er størst innen offshoreservice, med en lønnsomhet på minus 41,9 prosent. Verftsindustrien har klart seg bedre her, med et fall på åtte prosent. Dette knytter seg til større andel innleid arbeidskraft, og dermed større fleksibilitet på kostnadssiden.

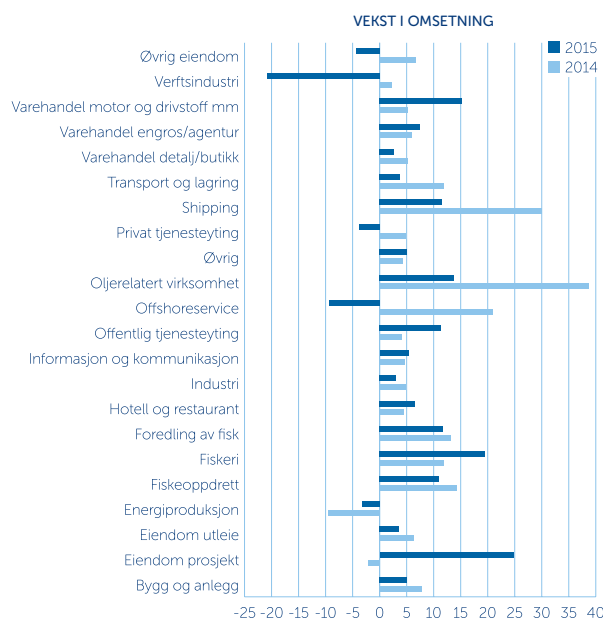
Også energiproduksjon og privat tjenesteyting har en tilbakegang i omsetningen, mens lønnsomheten fortsatt er akseptabel.

Flest konkurser innen varehandel

Totalt 500 bedrifter i Midt-Norge gikk konkurs i 2015. Varehandel er den næringen med størst hyppighet og hadde 126 konkurser.

Etter toppnivået av konkurser i 2013, ser vi nå en oppgang innen varehandel igjen. Det høye antallet skyldes at bransjen består av mange selskaper, lave inngangsbarrierer og tøff konkurranse.

Bygg- og anleggsbransjen hadde 113 konkurser, og dermed nest flest i 2015. Ser vi på antall konkurser i forhold til andel selskaper, ligger hotell- og restaurantbransjen på konkurstoppen.



TEKST: SNORRE H. MOEN



TEKST: KIRSTI KRINGSTAD

Luksusbåter ble redningen

Tomme ordrebøker og overflødig arbeidskraft ble brått hverdagen for skipsverftskonsernet Vard. For å overleve måtte de snu seg til nye næringer. Luksuriøse cruiseskip ga muligheter.

Små hus tett i tett under fjellsiden mot majestetiske doninger i havskorpa. Kontrasten er stor i den lille bygda Søviknes i Haram kommune utenfor Ålesund.

Verftet har lagt noen tøffe år bak seg, og i dag er det ingen synlige tegn til nedgangstider. Hundrevis av arbeidere – både sveisere, ingeniører og teknikere – farer mellom de to dykkerskipene som ligger til kai. Det største av dem, et ildrødt dykkerfartøy, skal om kort tid forlate bygda for å starte sin ferd ut i verden.

Snart er det luksusbåter som skal se dagens lys i Søviknes. I cruiseindustrien fant Vard nemlig håp i vanskelige tider. De har sikret seks kontrakter – og dermed arbeid i flere år fremover.

En annerledes snuoperasjon

Vard-konsernet, som har totalt ti verft i Norge og utlandet, begynte å merke nedgangen i 2014. I takt med at oppdragene minket, begynte andre oljerelaterte bedrifter å si opp ansatte. Redselen for nedbemanning bredte om seg i Vard-familien, og konsernet skjønte at en snuoperasjon måtte til.

For mange bedrifter starter omstillingsprosessen med å kutte staben, men for Vard var ikke dette førsteprioritet. Nedbemanning var snarere det siste de valgte å gjøre da kursen skulle endres.

– Først fikk alle verftene samme oppdrag: Å kutte kostnader og bli mer effektive der det var mulig, og å kartlegge hvilke næringer utenfor oljen de kunne vende til. Deretter måtte hvert verft finne ut hvor mange årsverk som var overflødig, forklarer kommunikasjonsdirektør Hege Anita Akselvoll i Vard.

140 færre ansatte

I utgangen av 2015 var oppdraget fullført, og flere av verftene måtte dessverre nedbemanne. Vard har 140 færre ansatte i Norge etter kuttene, og frivillig eller naturlig avgang og førtidspensjon utgjør en stor del.

Med omstillingsarbeidet fikk Vard innpass i en rekke nye markeder.

– I tillegg til de store cruiseprosjektene, skal verftene de kommende årene bygge dykkerskip, båter for havbruksnæringen og fartøy som benytter fornybar energi. Vi satser også mer på ombygging og reparasjoner, sier personalleder Jens Morten Corneliusen.

Cruiseskip nytt for de fleste

Å være eksperter på å bygge offshorefartøy betyr ikke at man nødvendigvis kan å bygge cruiseskip. Det sier teknisk sjef Arnfred Iversen.

– Cruiseskip er nytt for de aller fleste i Vard-familien – vi skal for første gang bygge luksus. Vi må sette oss inn i andre regelverk, metoder, materialer og generelt se på mye av jobben med nye øyne.

Derfor har kompetanseheving vært noe av det viktigste på agendaen det siste året. Såkalte biomidler fra NAV, altså penger til bedriftsintern opplæring, har bidratt stort. Fincantieri er morselskapet til Vard. Det italienske konsernet har jobbet tett med cruisenæringen i en årrekke, og har vært en viktig støtte i Vard sin omstilling.

Snart starter cruisebyggingen, og til sommeren 2018 setter det første ekspedisjonsskipet kursen ut fra havna i Søviknes – med både Antarktis og Amazonaselven som mulige destinasjoner.



Liten bygd – store båter. I Søviknes ligger et av de fire verftene til Vard i Møre og Romsdal. Omlag 420 ansatte jobber ved verftet i dag – de fleste er innleid fra andre selskaper.

Vard Group AS:

- Omsatte for 7,6 milliarder kr i 2015 – en nedgang fra 10 milliarder året før
- Hovedkontor i Ålesund
- Fem verft i Norge: I Søviknes, Brattvåg, Langsten og Aukra i Møre og Romsdal samt i Brevik i Telemark
- Fem verft i utlandet: To i Romania, to i Brasil og ett i Vietnam
- 1 700 ansatte i Norge, derav 1 200 i Møre og Romsdal



Nordic Wildfish satser hardt på å bidra til bedre miljø og mindre sult i verden. Tidligere i år bygde de om tråleren Molnes og installerte en ny prosess som skal ta utnytte fiskeslo. Prosjektet har allerede rukket å få flere priser.

Tråler etter innovasjon i fiskerieringen

Eventyret om Nordic Wildfish er like vilt som det er vakkert. De siste seks årene har fiskeriselskapet doblet omsetningen, ansatt over 60 nye medarbeidere og utviklet nyvinninger for å gjøre sitt bidrag for miljøet og mennesker i sult.

Fiskeri er vinnerbransjen i 2015 med en vekst i verdiskapingen på hele 35 prosent fra året før. Nordic Wildfish har vært med på oppturen. I fjor omsatte de for til sammen rundt 440 millioner kroner.

– Suksessen har gjort oss i stand til å jobbe for å finne nyvinninger som kan gjøre en forskjell både her til lands og ellers i verden, sier daglig leder Tore Roaldsnes.

Mindre ressursløsning

Nordic Wildfish har arbeidet med flere innovasjonsprosjekter den siste tiden, med blant andre SpareBank 1 og Innovasjon Norge som viktige støttespillere.

Ett av prosjektene er utviklingen av en prosess som gjør at fiskeslo kommer andre enn måkene til nytte.

– 30 prosent av jordens befolkning er feilernært eller underernært. Når det i Norge blir dumpet 150 000 tonn fiskeslo på havet årlig, skjønner vi at noe må skje, sier Roaldsnes.

Fiskeriselskapet fra Valderøya på Sunnmøre har installert hydrolyseprosessen på tråleren Molnes, og utnytter nå 100 prosent av råstoffet fra hvitfiske. Det gjør de ved å ta fisken om bord levende, og lagre den i tanker med kaldt vann.

Innkjørsfasen er i ferd med å avsluttes, og snart vil Nordic Wildfish begynne med fullskalaproduksjon av fiskeolje og proteinkonsentrat.

Vil høste nye fiskearter

Selskapet har fått en rekke priser for nyvinningen.

– Det gir oss lyst til å fortsette å høste fiskeressurser på en mer miljøvennlig måte, sier Roaldsnes.

Suksessen i norsk sjømatnæringen legger grunnlaget for at Nordic Wildfish og andre selskaper kan utnytte teknologi og skape en enda bedre fremtid.

Nordic Wildfish har allerede planer om å utnytte mesopelagiske fiskeslag. Dette er småfisk på opptil ti centimeter, som lever ned til tusen meters dyp. Målet er at fisken skal brukes som dyrefôr, fiskefôr og for å mette mennesker verden over.

– Foreløpig finnes ingen lønnsomme redskaper og prosesser, men vi skal bidra til å komme nærmere en løsning, sier Roaldsnes.

TEKST: KIRSTI KRINGSTAD



Verdiskapinga øker kraftig, men lakselusa har regien

Lakseprisen og dermed inntektene til oppdrettsselskapene har vært høy i flere år, og da spesielt i 2016. Samtidig er produksjonskostnadene stigende og tar en stadig større del av fortjenesten.

Både de høye prisene og de høye kostnadene skyldes i hovedsak kampen mot lakselusa. Næringen får ikke øke produksjonen før lusesituasjonen er under kontroll. Manglende tilbudsvekst i et sterkt marked medfører dessuten høye priser. I tillegg til lus har såvel Norge som andre lakseproduserende nasjoner andre kostnadsdrivende og tilbudsreducerende biologiske utfordringer som PD, ILA, AGD mm.

Stor innovasjonskraft og voksende leverandørindustri

De strenge kravene til hvor mange lakselus som er lovlig på hver produksjonslokalitet, medfører at næringen driver en kontinuerlig kamp for å holde lusenivåene nede. Lakselusa, i likhet med andre parasitter, har eksepsjonelle tilpasningsevner. Det kreves derfor stadig nye løsninger og bekjempelsesmetoder.

Her har næringen og ikke minst en vital leverandørindustri over flere år vist en sterk innovasjonsvilje og løsningsorientering. Næringen får ikke vokse uten betryggende kontroll med lakselusa, og det investeres derfor store beløp i å løse problemet. Dette er investeringer som gjøres direkte av oppdrettsnæringen i form av smoltanlegg med resirkulering, anlegg for rensfisk, lukkede sjøanlegg, havanlegg og utstyr for direkte avlusing (mekaniske og ferskvann).

I tillegg kommer betydelige investeringer i leverandørleddet i form av servicebåter, brønnbåter og forbåter.

Harmonerer investeringene med næringens fremtidige behov?

I sum beløper allerede investerte og planlagte investeringer seg til flerfoldige milliarder kroner. Så lenge næringen ikke får vokse, vil lakseprisen etableres på det høye nivået vi har sett i år. Utfordringen for næringen blir om produksjonskostnadene kan etableres på et dertil lønnsomt nivå.

Med dette momentum og innsatsviljen som næringen nå viser til å løse sine miljøproblemer, vil det med god forankring i oppdrettshistorien være grunn til å tro at veksten vil komme i løpet av de neste to til fire årene.

Omsetningsvekst på 11 prosent

Oppdrettsselskapene og tilhørende servicebedrifter med aktivitet i trøndelagsfylkene og Møre og Romsdal omsatte for cirka 16 milliarder kroner i 2015, en økning på 11 prosent fra 2014. Selskapene leverer solide resultater, og hadde samlet sett en resultatmargin på nær 15 prosent i 2015, mot 17,2 prosent året før.

Dette inkluderer ikke videreføring og salg/distribusjon av oppdrettsfisk, eller brønnbåt- og forbåtrederienes aktivitet.

Som følge av prisveksten i 2016 vil oppdretterne oppleve ytterligere økning i omsetning og bedre lønnsomhet fremover, dog med økt usikkerhet knyttet til kostnads- og valutakursutvikling.



TEKST: EINAR EIDE



TEKST: JAN HARALD HAUVIK



FISKEFARTØY Gode tider for de fleste

De fleste fartøysegment har gode rammebetingelser for tiden. Dette gjelder både ut fra fangst-volum, priser og driftskostnader.

SpareBank1 SMN finansierer 37 havgående fiskefartøy, med hovedvekt på ringnotfartøy og hvitfisktrålere. I tillegg er vi sentral bankforbindelse også for fartøysegmentene autoline og kystfartøy.

De mest sentrale fiskeressursene er bærekraftig regulert gjennom flere år, og fordeling mellom de ulike fartøygruppene har ligget fast over tid. For hvitfisk-sektoren er fiskeslagene torsk, hyse og sei de mest sentrale. Ressursene for disse er i god forfatning, og det forventes en positiv utvikling fremover. For pelagisk sektor (omega3-fisk), er makrell, sild og kolmule de viktigste ressursene. Havforskningen har gitt en svært positiv anbefaling for alle disse i 2017, og det forventes en sterk utvikling fremover.

Prisene på alle sentrale fiskeslag har i 2015 og 2016 vist en svært positiv utvikling, med en prisøkning på mellom 20 og 80 prosent. En av årsakene er en sterkere norsk krone, men det meste av prisøkningen kommer av en sterk global etterspørsel etter rene og sunne proteiner. Villfanget fisk fra Nord-Atlanteren er ettertraktet mat.

Lavere oljepris kombinert med økt fokus på energiøkonomisering har medført lavere driftskostnader for de fleste fartøygruppene. Fartøyene som banken løpende analyserer, har samlet økt fangstinntektene med 2,8 milliarder kroner fra 2013 til 2015. Samtidig har verdiskapningen økt fra 4,6 til 6,9 milliarder kroner. EBITDA-marginen har økt fra 28 til 34 prosent.

FISKEINDUSTRI OG -EKSPORT

Høy vekst, men mange om beinet

Markedet er preget av høyt volum med en årsvekst på 15 prosent. Men konkurransen er tøff og marginene presset.

SpareBank1 SMN finansierer 21 aktører innenfor fiskeindustri og -eksport med en samlet omsetning på 4,1 milliarder kroner. Hovedvekt av bankens kunder er innenfor klippfisk, saltfisk, pelagisk industri og salg og distribusjon av hvitfisk og oppdrettsfisk.

Samlet omsetter aktørene i bankens analyser for 45,4 milliarder kroner – en økning på sju milliarder fra året før. Verdiskapningen har i samme periode økt fra 3,7 til 4,6 milliarder kroner, og gjennomsnittlig driftsmargin ligger i området 3 til 4 prosent samlet for alle 140 aktørene.

Næringens rammebetingelser med hensyn til råstoffvolum og marked synes svært positive fremover. Ressursene er stabilt økende både innenfor hvitfisk og pelagisk fisk.

Bransjen har likevel utfordringer med valutaforhold og markedsadgang (toll) i flere markeder. Stabile og forbedrede betingelser ved fri markedsadgang er sentralt for at bransjen får utvikle seg videre.

Det er sterk konkurranse innenfor de forskjellige bransje-segmentene. Dette gjelder både internt i Norge og internasjonalt. Det er derfor en løpende produkt- og prosessutvikling i de fleste selskapene med fokus på å bedre sin konkurranseevne.



TEKST: OLA ØVREID



Foto: Leif Arne Holme

God stemning på landet

Investeringsviljen i landbruket er god, og den lave renta er med å bedre økonomien i investeringene. Optimismen synes størst innen storfekjøtt og melk.

Det investeres tungt i storfekjøttproduksjon i Trøndelag og på Nordvestlandet. Norturas markedsprognose viser en netto økning i mordyr tallet på cirka 3 000 kyr i løpet av 2017 på landsbasis, noe som skyldes økt antall ammekyr. Det trengs 3 000 til 4 000 flere ammekyr per år for å dekke underskuddet av storfekjøtt. Gårder med gode beiteressurser og brukbare driftsbygninger har gode muligheter til å gjøre penger på storfekjøtt.

Det er stor interesse også for å investere i melkeproduksjonen, men mulighetene begrenses av tilgang på melkekvote og jord. Banken ser en betydelig prisøkning for disse ressursene. Krav om løsdrift i melkeproduksjonen nærmer seg. Hvis det er økonomisk forsvarlig å investere i de mindre brukene på cirka 200 tonn i melkekvote, vil strukturen i landbruket påvirkes. Det kan avgjøre hvor kornproduksjon og grasproduksjon vil foregå.

Markedet for egg er nå i bedring, og prognosen for 2017 viser balanse. Banken følger markedsprognosene nøye for ikke å bidra til unødvendig ubalanse i markedet. I sommer og høst har banken mottatt en del henvendelser om finansiering av nye eggfjøs.

Det er en krevende markedsituasjon for sau og lam, der overskuddet er stort. Også for gris er det stipulert et overskudd i 2017. Derfor er det lav finansieringsetterspørsel i disse næringene.

Volum favoriseres

Dagens politikk favoriserer de største bruksenheterne. Arealene i Norge er ikke slik tilrettelagt at alle bruk kan drive i stor skala. Det er utfordrende å investere i mindre driftsenheter, men mindre bruk har muligheter til å kombinere ulike produksjoner eller lønnet arbeid og skape mangfold i landbruket. Med flere bein å stå på kan økonomien på gården bli mer robust, og

ikke minst kan man få utnyttet egne og familiens ressurser og interesser. Disse brukene kan være vel så ettertraktede for neste generasjon som volumbrukene.

Dyktighet betyr mye

Det har i lengre tid vært en høyere økning i kostnader enn inntekter i landbruket. Byggekostnadene har økt betraktelig. Samtidig er det store forskjeller i driftsresultat på bruk med i utgangspunktet relativt like forutsetninger. Dyktighet og bevissthet rundt kostnadene er avgjørende for å lykkes.

Det er også et skjerpet kostnadsfokus hos råvaremottakerne, og en kamp om leveringsavtalene med dagligvarekjedene. Lager- og slakteristruktur og transportkostnader avgjør hvor råvaremottakerne ønsker at produsentene geografisk skal befinne seg. Nærhet til lager og slakteri kan bli enda viktigere. Dette kan gi økt risiko for landbruket i mindre sentrale områder, spesielt for produksjoner uten mottakspunkt.

Klimasmart og trygg mat

Klimavennlig produksjon og bærekraftig vekst ser ut til å bli viktig fremover. Jordbruket står for 8,7 prosent av det samlede norske klimagassutslippet (på verdensbasis 10-12 prosent), og er den viktigste kilden til utslipp av metan og lystgass.

Det vil bli et økende behov for fornybare råvarer som erstatter olje til en mengde nødvendige produkter. Vil landbruket greie å løse sin del av klimautfordringene, slik at de kan skille med klimasmart og trygg mat? I så fall vil vi ha en vinneroppskrift for videre oppslutning om det norske landbruket.



TEKST: ANJA GOTVASLI



Fire av ti i minus

Lønnsomheten økte med ett prosentpoeng i varehandelen i fjor, men fire av ti handelsbedrifter hadde negativt resultat.

Varehandelen utgjør 18,3 prosent av total omsetning i Trøndelag og Nordvestlandet, og er den nest største bransjen i regionen. Inntjeningen er derimot blant de svakeste.

39,6 prosent av handelsbedriftene endte opp med negativt årsresultat i 2015. Dette er en økning fra 34,5 prosent året før. Varehandel har en høyere andel selskap med negativt årsresultat enn gjennomsnittet for alle bransjer.

Varehandel er sammen med bygg og anlegg den bransjen som har flest konkurser. Per september 2016 var det 123 konkurser i varehandel siste 12 måneder. Dette er en nedgang i forhold til samme periode året før som hadde 140 konkurser, men fra våren 2016 til september ser vi igjen en økning i antall konkurser.

Vekst via pris, ikke volum

Omsetningen i regionen vokste i 2015 med 6,5 prosent. Tidligere var veksten preget av volumøkninger, mens det i 2015 og hittil i 2016 har vært en vekst som i større grad er drevet av prisøkninger. Prisøkningene er knyttet til en svakere kronekurs som dermed betyr høyere varekostnad.

Bransjene med størst omsetningsvekst i 2015 var kategoriene sport og fritid (9,4 prosent) og øvrige (7,2 prosent). Sistnevnte kategori er hovedsakelig segmentet lavpris med Europris som dominerende aktør. Bransjene som har hatt svakest utvikling i omsetning er dagligvarer med 1,8 prosent og klær og sko på minus 5,7 prosent.

Lave marginer

Til tross for en økning i både drifts- og resultatmargin er lønnsomheten i varehandel fortsatt en av de svakeste bransjene med en resultatmargin på 3 prosent. Bransjene med best lønnsomhet er øvrige (6,7 prosent) og dagligvare (4,6 prosent). Svakest resultatmargin finner vi i klær og sko (1,3 prosent) og

sport og fritid (1 prosent).

Motor hadde et godt år i 2015 med 15 prosents omsetningsøkning. Resultatgraden er svak med 2,5 prosent, men bedring fra 1,6 prosent i 2014. Økning i antall nyregistrerte personbiler ble for Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag og Møre og Romsdal henholdsvis 6,5 prosent, 1,7 prosent og 4,6 prosent. Veksten fortsetter i 2016.

Netthandel vokser mest

Fra januar til juli 2016 er vekstvinnerne på nasjonalt nivå netthandel (9,5 prosent), kosmetikk (8,2 prosent), apotekvarer (7,5 prosent) og sportsutstyr (5,6 prosent). Flere segment har negativ omsetningsvekst. Det gjelder spesielt gull- og sølvvarer (-3,1 prosent), bøker (-3 prosent) og møbler (-2,7 prosent).

Totalt har detaljhandelen hatt en omsetningsøkning på 3,2 prosent per juli 2016 i forhold til samme periode 2015. Kjøpesentrene har en litt svakere utvikling enn detaljhandelen total med en vekst på 2,7 prosent.

Trenden fra i fjor fortsetter for handel via internett, men med en noe lavere veksttakt. Veksten er drevet av at stadig flere varehandelsbedrifter etablerer seg på nett samt at forbrukerne forventer at varene kan kjøpes på nett. Tjenester som kjøpes på nett er hovedsakelig ferie og fritid. De største varekategorier er data/elektronikk/hvitevarer, klær/sko/acesories og hus/hjem/hage.



TEKST: FRODE BRUSVEEN



Tøffe tak også neste år

Serviceskipmarkedet ble i fjor preget av press på rater, lav utnyttelse og store nedskrivninger av fartøysverdier. Dette er en utvikling som fortsetter i år og neste år.

Offshore i SpareBank 1 SMNs geografiske område omfatter 19 rederi med virksomhet primært innenfor offshore servicefartøy (OSV). Samlet omsatte rederiene for 16,4 milliarder kroner i 2015, som er en reduksjon på 9,5 prosent i forhold til 2014. Tapene økte i samme periode fra én til sju milliarder kroner.

Kommer tilbake

Rederiene er kjernen i den maritime klyngen på Sunnmøre, og det er viktig at disse eies og drives fra regionen for utviklingen av den maritime klyngen. Til tross for mørke skyer i tiden fremover har SpareBank 1 SMN tro på at markedet vil komme tilbake på lengre sikt. I mellomtiden vil det bli noen krevende år for næringen.

Våre forventninger frem til 2018

- Økning i etterspørselen etter olje er noe lavere enn forventet på grunn av underliggende lavere global vekst
- Redusert produksjon fra landene utenfor OPEC utlignes av rekordstor produksjon fra landene innenfor
- Lagrene av olje er rekordstore. Selv om oljemarkedet skulle rebalansere, kan det ta noe lenger tid før oljeprisen kommer tilbake til nivåer som gjør at oljeselskapene igjen vil øke investeringene
- Olje vil fortsatt være en viktig energikilde i mange tiår fremover, og på lengre sikt vil oljeselskapene måtte investere i ny kapasitet etter hvert som kjente reserver tømmes
- Forventingen er at reduksjonen i investeringene er i ferd med å bunne ut og at disse etter hvert vil ta seg noe opp fra 2018
- Det vil imidlertid ta tid før dette medfører økt etterspørsel etter offshorefartøy. Overkapasitet, spesielt innenfor supply, er en av årsakene. Lang ledetid i forbindelse med igangsetting av nye prosjekt er en annen
- For høykostprosjekter, typisk offshore på store vanddyp, kan det ta lengre tid før aktiviteten vil ta seg opp. Dette kan utsette oppgangen for rederiene i vår region som nettopp har sitt fokus på det såkalte high end-markedet med mer kompliserte operasjoner på dypere og mer værutsatte farvann
- Kontraktsdekningen for rederiene reduseres og fartøy som går av kontrakt legger ytterligere press på ratene
- De fleste rederiene er i forhandlinger med banker og obligasjonseiere om restrukturering av gjelden. Begrenset tilgang til egenkapital lokalt vil medføre en konsolidering av bransjen og en risiko for at eierskap og kompetanse kan forsvinne ut av regionen



TEKST: HENNING MOSTUE



Dystert marked, men mulighetene finnes

Skipsverftene og den maritime industrien har utfordrende tider, men viser imponerende evne til omstilling og innovasjon.

De fleste bransjesegmentene innen maritim industri fikk redusert omsetningen i 2015. Samlet har omsetningen i 2015 blitt redusert med ni prosent fra 2014, og verdiskapingen har i samme periode blitt redusert med 17 prosent.

Godt år for enkelte segment

Det er imidlertid flere segment som klarer seg svært bra. Leverandører av utstyr og tjenester til marine næringer har hatt en god utvikling, med både omsetningsøkning og økt verdiskaping. I tillegg leverte designelskapene svært god utvikling i 2015.

Flere bransjesegment har, blant annet via kostnadstilpasninger, klart å opprettholde sine driftsmarginer i 2015. Det forventes at slike kapasitetstilpasninger fortsetter også inn i 2016 og 2017.

De fleste sentrale aktørene innen maritim industri har bygget seg opp sterk soliditet og arbeidskapital etter flere år med gode driftsmarginer. Disse aktørene ser ut til å kunne tåle en midlertidig nedtur uten store problemer.

Store verft hardest rammet

Samlet har omsetningen i 2015 blitt redusert med 19 prosent fra 2014 til 2015, og verdiskapingen har i samme periode blitt redusert med 26 prosent. Blant verftene er det de store offshoreverftene som er blitt hardest rammet av nedturen i offshore.

Blant de mellomstore verftene, som gjennom flere år har fokusert på andre markedssegment enn offshorefartøy, er det flere aktører som har både omsetnings- og marginøkninger i 2015. Også blant reparasjonsverftene er det flere aktører med positiv utvikling.

Sterk vilje til omstilling

Skipsverftene og den maritime industri på Nordvestlandet har i flere tiår levd med sykliske markedssegment innenfor blant annet offshore og fiskeri. Dette har ført til at aktørene besitter en sterk evne og vilje til markedsmessig omstilling, innovasjon og kostnadstilpasning. Dette gjelder hele verdikjeden, og aktørene på Nordvestlandet har god nytte av styrken i den maritime klyngen. SpareBank 1 SMN ligger midt i denne klyngen.

Maritim industri bidrar med en årlig direkte verdiskaping på åtte milliarder kroner, og skipsverftene en årlig direkte verdiskaping på fire til fem milliarder kroner. I tillegg bidrar industrien betydelig i indirekte verdiskaping for samfunnet for øvrig, og har derved både direkte og indirekte stor betydning for banken.



TEKST: OLA ØVRELID



Kontorledigheten fortsetter å øke

De siste årene har ledige kontorlokaler økt markant, og ledigheten ser ut til å øke ytterligere.

I Trondheim har ledigheten økt fra 5,8 prosent i juli 2014 til 9,4 prosent i august 2016. Ledigheten har økt mest i randsonene Leangen, Ranheim, Sluppen og Rosten, mens sentrumssonen holder seg stabilt med et fortsatt normalt ledighetsnivå.

Trondheim er kun moderat rammet av oljeprisfallet, men vi ser likevel en litt avventende holdning blant flere store kontorleietakere innenfor ulike bransjer. Leieprisene viser en nedadgående kurve, fortsatt drevet frem av fremleiearealer og generelt høy ledighet.

Tilbudsnivået mot kontorleietakere som utløser nybygg beveger seg nedover, noe som forklares med både lavere avkastningskrav på næringsseiendom og sterk konkurranse.

Flater ut i 2017

Prognoser viser at ledigheten flater noe ut i 2017, men vil øke opp til 12 prosent frem mot 2018-2020, basert på planlagte og igangsatte prosjekter.

Tendensen med økt ledighet innenfor kontor er tilsvarende for byene Ålesund, Molde og Kristiansund. Derimot mangler vi gode nok målinger for Nord-Trøndelag.

Bygg og anlegg: Ordreservene vokser kraftig

Økningen i ordreservene av byggeprosjekter for bedriftene i Midt-Norge fortsatte i andre kvartal i år, og er 28 prosent høyere sammenlignet med samme kvartal i fjor. Reservene på landsbasis økte med 13 prosent i perioden. På landsbasis er det boligprosjekter som øker mest (27 prosent), mens veksten for næringsbygg er mer beskjeden (6 prosent)

Midt-norske bedrifters reserver av anleggsprosjekter økte kraftig også i andre kvartal 2016, med en vekst på 34 prosent på 12 måneder. På landsbasis er ordreservene til anleggsbedriftene stabile på et rekordhøyt nivå.

Én av fire i minus

Tendensen med svake regnskap fortsetter. Foreløpige tall viser at 25 prosent av bedriftene i Trøndelag og på Nordvestlandet hadde negativt årsresultat i 2015. Dette er på samme nivå som i 2014. Møre og Romsdal har noe høyere andel enn trøndelagsfylkene.

Antall konkurser i vår region er fortsatt stabilt på rundt 120 konkurser på rullerende 12-månedersbasis.

Fortsatt god fart på bolig

Salget av nye boliger fortsetter å vokse, og i årets første seks måneder var veksten på ti prosent. Registrerte igangsettingstillatelser økte med 20 prosent. Derimot var det en nedgang i både Sør-Trøndelag og Møre og Romsdal, mens Nord-Trøndelag opplevde økning.

Igangsettingstillatelser av næringsbygg hadde i samme periode en økning på sju prosent på landsbasis. Her var økningen enda større i vår region med Møre og Romsdal på topp med 16 prosent.



TEKST: ARNT SVENSSON



Foto: Ole Martin Wold

STORE KONTRASTER I BOLIGMARKEDET

Positivt i Trøndelag – skepsis på Møre

De fleste innbyggerne i byene i Trøndelag har vært optimistiske til boligmarkedet den siste tiden, og ønsker å kjøpe ny bolig før de selger sin gamle. I Møre og Romsdal har det vært motsatt.

Det har vært mer fart enn noen sinne i boligmarkedene flere steder i Trøndelag. På Nordvestlandet har det derimot vært pessimisme og skepsis. Akkurat nå er ingen i Norge så skeptiske til boligmarkedet som innbyggerne i Kristiansund.

Særlig Kristiansund, Ålesund og resten av Sunnmøre har fått kjenne på oljeprisfallet. Arbeidsplasser er lagt ned, og folk har mistet jobben. På kort sikt er det psykologiske faktorer som påvirker farten i boligmarkedet.

Mange selgere, få kjøpere

Sju av ti innbyggere i Kristiansund ønsker å selge hjemmet sitt før de våger å kjøpe nytt. Redselen for å ende opp med to hus har lenge vært stor.

Når de fleste tenker slik, havner vi i en ond sirkel: Mange boliger legges ut for salg, og det tar lang tid å selge.

Siste 12 måneder har det tatt tre ganger så lang tid å selge boligen sin i Kristiansund sammenlignet med Trondheim.

Full fart i Trøndelag

Av alle storbyer i Norge har nettopp Trondheim vært den byen med mest velfungerende boligmarked det siste året. Både mindre og større boligprosjekter er satt i gang for å ta unna veksten i innbyggertallet, og det siste året har det tatt under et halvår å selge nybygg.

De aller fleste innbyggerne ønsket å selge før de kjøpte nytt. De har sett på risikoen for å bli sittende med to boliger som lav – og sjansen for å tjene penger på å kjøpe først som stor.

Kommunene i randsonen av Trondheim kapret mange småbarnsfamilier i 2015. Stadig flere har sett verdien av å bo utenfor storbyen. I Nord-Trøndelag har både tempoet og prisene økt siste år.

Tror ledigheten har nådd toppen

I én by i Møre og Romsdal ser vi samme trend som i Trøndelag: I Molde har boligmarkedet vært godt det siste året. Flere boligprosjekter er lansert, noe som har økt optimismen og satt fart på salget.

Våre undersøkelser viser at resten av Møre og Romsdal sannsynligvis vil følge optimismen til moldenserne. For selv om arbeidsledigheten er høyere i Møre og Romsdal enn resten av Midt-Norge, tror de fleste innbyggerne langs mørekysten at arbeidsledigheten har nådd toppen og at situasjonen snart snur. Ifølge analysebyrået Menon er oljedturen i ferd med å slippe taket i Møre og Romsdal, og fra og med 2018 peker pilene bratt oppover igjen. Det kan bety at vi i årene som kommer får et boligmarked med mer fart, og mindre skepsis.

TEKST: KIRSTI KRINGSTAD



Slik kan det se ut når en bydel blir til. Etter vel 100 år med tungindustri på Lilleby, skal de 80 målene øst for Trondheim sentrum bli en bydel med boliger og grøntarealer.

Ny by i byen

Det blir stadig trangere om plassen i Trondheim. Byen vil vokse med cirka 2 500-3 000 innbyggere hvert år i ti år fremover, og fortetting alene strekker ikke til. Vi må omforme bynære områder, og bygge nye bydeler.

TEKST: KIRSTI KRINGSTAD



Foto: Ole Martin Wold

Urbanisering og arbeidsinnvandring er blant det som har ført til et hett boligmarked i Trondheim de siste årene. Byen vokser mye, og flere mennesker trenger tak over hodet i tiden som kommer.

– Vi er helt avhengige av å bygge ut store områder for å ta unna innbyggervæksten, sier Jan Håvard Valstad, analysesjef for EiendomsMegler 1 Midt-Norge.

Ett prosjekt som er under utbygging skiller seg ut, og det er byutviklingsprosjektet Nye Lilleby. Området øst for Trondheim sentrum var et inngjerdet tungindustriområde med smelteverk. Bydelen skal få en ny vår, og bygges opp fra grunnen.

Fra smelteverk til grønn bydel

Smelteverket ble nedlagt i 2002. I 2014 – 12 år senere – startet byggingen av den nye bydelen.

Ja, Nye Lilleby er langt mer enn et fortettingsprosjekt. Bydelen skal gjøre plass til tusenvis av innbyggere. I 2027 skal de 20 leilighetskompleksene og rekkehusene med totalt 1 100 enheter være reist i et stort parkområde. Uten biler, uten industri – bare med mennesker som skal leve og bo.

– Lilleby Smelteverk ble etablert på 20-tallet, og den gang var det hensiktsmessig å ha industriarbeidsplassene der det var tilgang på arbeidskraft og sentral infrastruktur. I dag er det derimot svært ugunstig å ha tungindustri innlemmet i et boligområde, sier Valstad.

75 000 potensielle boliger

Omregulering av areal må til i Trondheim. En oversikt fra kommunens plankontor viser at 39 000 boliger er ferdig regulert eller under regulering fordelt i områder rundt om i byen.

– Legger vi til fortettingspotensialet, er vi oppe i 75 000 nye boliger. Ettersom det bor i snitt 1,9 person i hver bolig i Norge, vil rundt regnet 140 000 nye innbyggere få plass – om potentialet utnyttes, sier byplansjef i Trondheim, Hilde Bøkestad.

I mer perifere deler av byen er det planlagt flere nye bydeler fremover: Rotvoll, Overvik, Hallsteingård, Solberg, Kattenskogen og Reppe, for å nevne noen.

– Det som skiller Nye Lilleby fra resten, er at bydelen ligger sentrumsnært og knytter Lade tettere sammen med Midtbyen, sier Bøkestad.

13 år med bygging

Å bygge by er krevende, fremfor alt tidkrevende. Når Nye Lilleby etter planen er ferdig bygd har området vært en byggeplass i 13 år.

– Men det kan aldri fremstå som en byggeplass – ikke en gang i starten av utbyggingen. Befolkningen må kunne forestille seg et liv der allerede i en tidlig fase, sier analysesjef Valstad.

Det må altså være mer enn gravemaskiner, heisekraner og et byggeskilt som møter innbyggerne.

– Å plante trær og legge gangveier er like viktig som å reise bygningene. En ny bydel må bygges litt etter litt.

Boliger er mest verdt

Tomter i bynære strøk er i dag mye mer verdt som boliger sammenlignet med industri- og næringsarealer.

– Når storbyene samtidig har stort behov for flere boliger, velger mange tomteeiere å søke omregulering, sier Valstad.

Et ferskt eksempel er selskapet Isfjord. De må flytte fra byen fordi næringslokalene de leier på Bratsberg skal bli til boliger. Nylig ble det gitt klarsignal for at også Nyhavna skal endres fra havn til by med boliger og grøntområder.

Også utenfor Trondheim er listen lang over steder hvor industri- og næringsareal er blitt til boliger de siste årene. Den tidligere militærleiren på Sannan i Steinkjer har for eksempel blitt en ny bydel, mens sagbruket i Hommelvik er jevnet med jorda til fordel for boliger helt nede ved sjøkanten.

Det at næringsareal omdannes til boligområder gjør at mange bedrifter må finne andre steder å være, sier byplansjef Bøkestad:

– Og det kan være en utfordring. Trondheim trenger mer enn boliger – vi må også ha arbeidsplasser, skoler, parker og alt det andre som skal til for å få til en mangfoldig by.

De regionale boligmarkedene

Trondheim:

Stort år for nyboligsalg

Det siste året har Trondheim hatt det mest velfungerende boligmarkedet av storbyene i Norge. Takket være en mangfoldig næringsstruktur og mange offentlige arbeidsplasser, har oljeprisfallet verken påvirket boligbehov eller sysselsetting noe særlig.

Trondheim har mye regulert boligareal, noe som har ført til god balanse mellom tilbud og etterspørsel. Det er solgt 1 790 nye boliger i Trondheim det siste året, flere enn noen gang. Nye boligprosjekter slutt selges innen seks måneder.

Det er solgt omlag 6 300 brukte boliger i Trondheim siste år. 75 prosent av dem var leiligheter. Opplevd etterspørsel betyr imidlertid ikke alltid at sluttbruker kjøper bolig for å bo. 30 prosent av leilighetene under 60 kvadratmeter kjøpes av personer som skal investere og leie ut. Det er positivt for en studentby som Trondheim.

Boligprisene har steget 7,8 prosent i de siste 12 månedene. Prisveksten er i stor grad drevet av lav rente og positive holdninger til fremtiden. De som bor i eller flytter til Trondheim, ser lyst på fremtiden. Bare Oslo har større optimisme til boligmarkedet.

Sør-Trøndelag utenom Trondheim:

Populært i storbyens randsone

Det ble solgt 2 900 brukte boliger i resten av Sør-Trøndelag i fjor, noe som tilsvarer knapt halvparten av volumet i Trondheim. 80 prosent av boligene var eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

355 nye boliger ble solgt – i all hovedsak leiligheter som ble kjøpt av dem over 55 år som flyttet fra enebolig. Salgshastigheten på nye leiligheter har vært halvparten så lav som i Trondheim.

Kommunene Malvik, Klæbu, Melhus og Skaun har avlastet boligbehovet i Trondheim. Kommunene har særlig kapret småbarnsfamilier som får realisert boligdrømmen i bytte mot å bo et stykke utenfor Trondheim. De aller fleste som har kjøpt familiebolig i Malvik, kommer fra Trondheim. Skaun har hatt dobbelt så høy veksttakt som Trondheim de siste årene, mye takket være regulering av områder til klassiske familieboliger.

Større kommuner, som Orkdal, har et velfungerende lokalt boligmarked, og har nytt godt av å ligge innenfor akseptert pendleravstand fra Trondheim. I Orkanger er det bygd mange nye leiligheter den siste tiden, noe som betyr at eldre familieboliger er fristilt for nye generasjoner.

Havbruksnæringen og byggebransjen er motorer for boligmarkedet i kommuner som Hitra, Frøya, Bjugn og Ørland. Arbeidsinnvandring har stått for nærmere 75 prosent av befolkningsveksten i flere av kommunene, noe som har gitt lys i fraflyttede hus og behov for nye boligprosjekter. Arbeidsinnvandrerne kjøper gjerne egen bolig etter fem år i Norge.

Nord-Trøndelag:

Skepsis til fremtiden – uten grunn?

Boligprisene har historisk vært lavere i Nord-Trøndelag kontra resten av landsdelen. Nå har de imidlertid økt betydelig, særlig i de største byene. Siste ti år har boligprisene økt med 80 prosent.

En forutsetning for å bygge og selge nye boliger, er at kjøperne tar seg råd til å investere. Og det forutsetter igjen at de får nok for sin gamle bolig. Prisvekst på brukte boliger har banet vei for mange nybyggprosjekter, deriblant i Levanger, Verdal, Stjørdal, Namsos og Steinkjer. I fjor ble det solgt 458 nye boliger i Nord-Trøndelag – cirka 30 prosent flere enn i Sør-Trøndelag utenom Trondheim.

Det siste året er det solgt omlag 2 700 brukte boliger i Nord-Trøndelag, nesten like mange som i sørfylket når Trondheim trekkes fra.

Sett bort fra Verdal, har byene i Nord-Trøndelag svært lav arbeidsledighet. Det burde gi positivt utslag på befolkningsvekst og boligmarkedet. Et paradoks er at innbyggerne i større grad enn andre steder forventer økt arbeidsledighet det kommende året. Dette gjør seg utslag i at to av tre i Stjørdal, Steinkjer og Namsos vil selge boligen før de kjøper ny.

Det har tatt i snitt 65 dager å selge brukt bolig i Nord-Trøndelag – dobbelt så lang tid som i Sør-Trøndelag utenom Trondheim. Dette, kombinert med den reserverte holdningen, er dårlig nytt for omløpshastigheten og prisutviklingen i deler av fylket, dersom arbeidsledigheten øker i de nordtrønderske byene.

Ifølge analysebyrået Menon har nordtrønderne imidlertid lite å frykte. Analysen viser at oljeprisfallet ikke fører til nedtur i boligmarkedet.

Møre og Romsdal:

Preget av uro i arbeidsmarkedet

Boligmarkedet er rammet av redusert aktivitet i oljeindustrien de fleste steder. Masseoppsigelser har ført til redusert befolkningsvekst, og usikkerheten blant innbyggerne demper vilje og evne til kjøp og salg av bolig.

Det siste året er det solgt i underkant 5 000 boliger i Møre og Romsdal. Bare 559 av dem var nye boliger, og det har tatt hele tre ganger så lang tid å selge nyboliger her som i Trondheim. Byggingen har ikke stoppet av den grunn. Nå er det over 300 ferdigstilte eller påbegynte boliger for salg.

Situasjonen er gunstig for dem som skal kjøpe bolig, men utfordrende for utbyggere og for dem som skal selge brukte boliger. Omløpshastigheten har de siste par årene vært lav, og prisene på brukte boliger har utviklet seg sideveis flere steder.

Kristiansund har lenge hatt et tregt boligmarked. Nedleggelse av større arbeidsplasser har forsterket situasjonen. 73 prosent av innbyggerne i Kristiansund vil selge boligen før de kjøper ny, og i snitt ligger boliger ute for salg i 121 dager før de blir solgt. Dette har gjort boligbytte og boligutvikling krevende.

I Molde-området er situasjonen annerledes. Der er det mange offentlige arbeidsplasser, og boligmarkedet er bedre enn i nabobyene.

Ålesund - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	1 127
	Omløpshastighet (d)	45
	Boligprisvekst	6,9 %
Nybolig**	Antall salg	314
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	523
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	6 %
Befolkning***	Innbyggere	46 774
	Årlig vekst siste 10 år	586
	Årlig vekst neste 10 år	492

Molde - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	479
	Omløpshastighet (d)	56
	Boligprisvekst	6,7 %
Nybolig**	Antall salg	179
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	181
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	14 %
Befolkning***	Innbyggere	26 689
	Årlig vekst siste 10 år	253
	Årlig vekst neste 10 år	262

Kristiansund - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	491
	Omløpshastighet (d)	111
	Boligprisvekst	2,7 %
Nybolig**	Antall salg	59
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	72
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	11 %
Befolkning***	Innbyggere	24 457
	Årlig vekst siste 10 år	199
	Årlig vekst neste 10 år	222

Trondheim - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	5 713
	Omløpshastighet (d)	25
	Boligprisvekst	9,1 %
Nybolig**	Antall salg	1726
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	600
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	29 %
Befolkning***	Innbyggere	187 951
	Årlig vekst siste 10 år	2 846
	Årlig vekst neste 10 år	2 561

Stjørdal - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	465
	Omløpshastighet (d)	74
	Boligprisvekst	9,4 %
Nybolig**	Antall salg	138
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	89
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	30 %
Befolkning***	Innbyggere	23 311
	Årlig vekst siste 10 år	332
	Årlig vekst neste 10 år	334

Levanger - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	373
	Omløpshastighet (d)	59
	Boligprisvekst	8,2 %
Nybolig**	Antall salg	121
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	56
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	16 %
Befolkning***	Innbyggere	19 717
	Årlig vekst siste 10 år	156
	Årlig vekst neste 10 år	178

Verdal - nøkkeltall bolig siste år

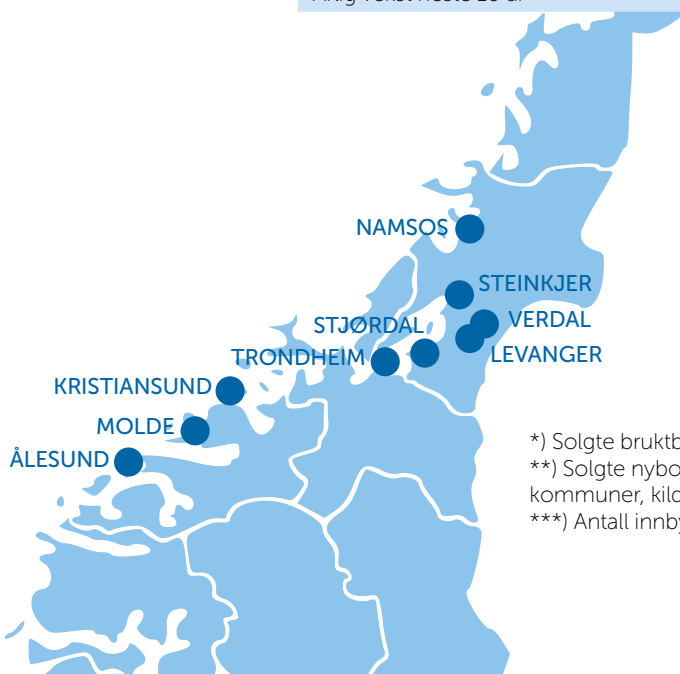
Bruktbolig*	Antall salg	259
	Omløpshastighet (d)	54
	Boligprisvekst	7,7 %
Nybolig**	Antall salg	52
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	49
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	6 %
Befolkning***	Innbyggere	14 858
	Årlig vekst siste 10 år	96
	Årlig vekst neste 10 år	117

Steinkjer - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	480
	Omløpshastighet (d)	65
	Boligprisvekst	13,1 %
Nybolig**	Antall salg	87
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	87
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	15 %
Befolkning***	Innbyggere	21 837
	Årlig vekst siste 10 år	135
	Årlig vekst neste 10 år	142

Namsos - nøkkeltall bolig siste år

Bruktbolig*	Antall salg	227
	Omløpshastighet (d)	48
	Boligprisvekst	5,9 %
Nybolig**	Antall salg	69
	Antall usolgte boliger per 10.10.16	68
	Andel solgt av for salg 10.8.-10.10	11 %
Befolkning***	Innbyggere	12 997
	Årlig vekst siste 10 år	41
	Årlig vekst neste 10 år	64



*) Solgte bruktboliger 1.10.2015 - 30.9.2016 per kommune, kilde Eiendomsverdi/ SB1 SMN

***) Solgte nyboliger 10.10.2015 - 10.10.2016, per bykommune med tilgrensende kommuner, kilde ECON Nye boliger

****) Antall innbyggere fra 1.1.2006 til 1.1.2016, per kommune, kilde SSB



SpareBank 1 SMN gir ut Konjunkturbarometeret for Trøndelag og Nordvestlandet. Vi ønsker å presentere ny kunnskap om landsdelen, og for andre gang er det blitt laget prognoser for økonomisk vekst i de tre fylkene. Kunnskapen er nødvendig for å utvikle næringslivet og lokalsamfunnene i regionen. SpareBank 1 SMN anser Konjunkturbarometeret som en viktig del av sitt samfunnsansvar som regionens ledende bank.