

# BOLIGMARKEDET

## Tall og fakta

Vestlandske bygg- og anleggsgdag  
2. november 2023

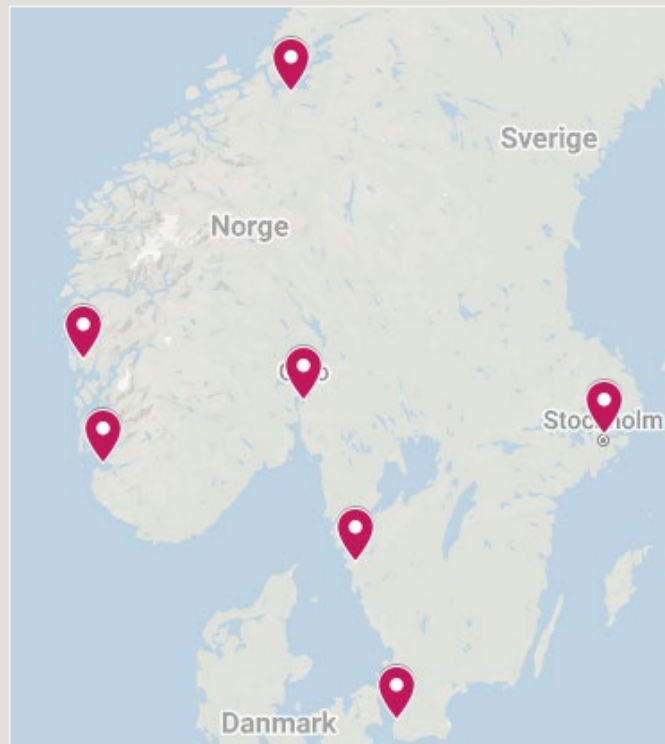


UNION

# UNION Residential

BOLIGUTVIKLING I DE STORE BYENE

- **Kjøpe og utvikle tomter hovedsakelig til boligformål.**
- **Kjøpe boligutviklingsselskaper**
- **Medium til store utviklingsprosjekter → 100+ Enheter**
- **Mål om kommittert egenkapital på NOK 2,5mrd.**
- **15 -17 % annualisert avkastning på egenkapitalen**

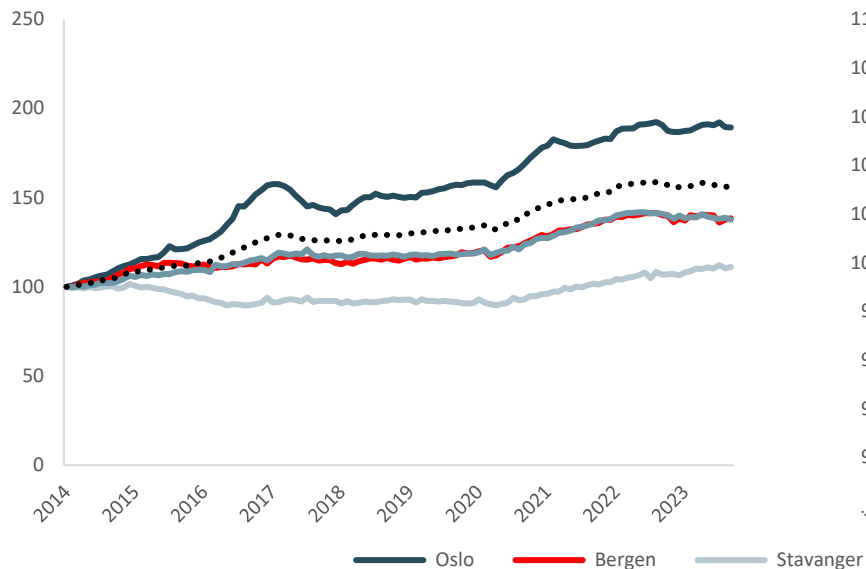




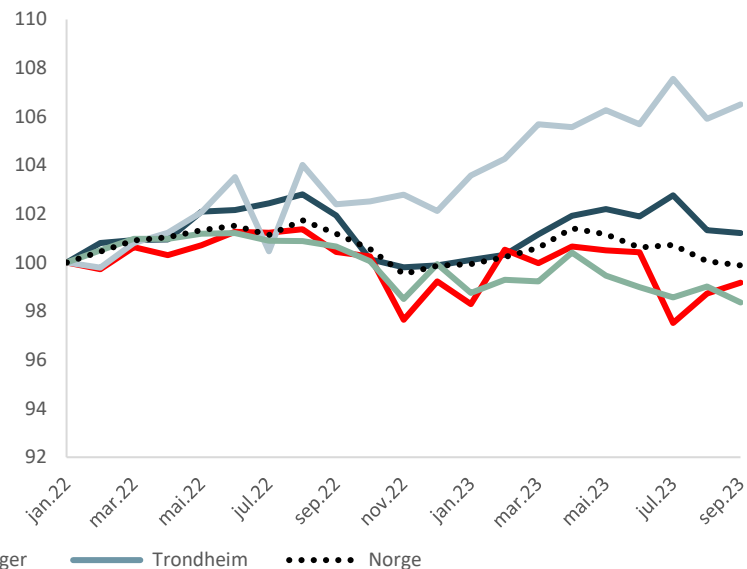
# Robust boligmarked hittil, men store forskjeller

STAVANGER HAR HATT DEN KLART STERKESTE PRISVEKSTEN I LØPET AV DE SISTE 12 MÅNEDENE

Indeksert boligprisvekst (januar 2014 = 100)

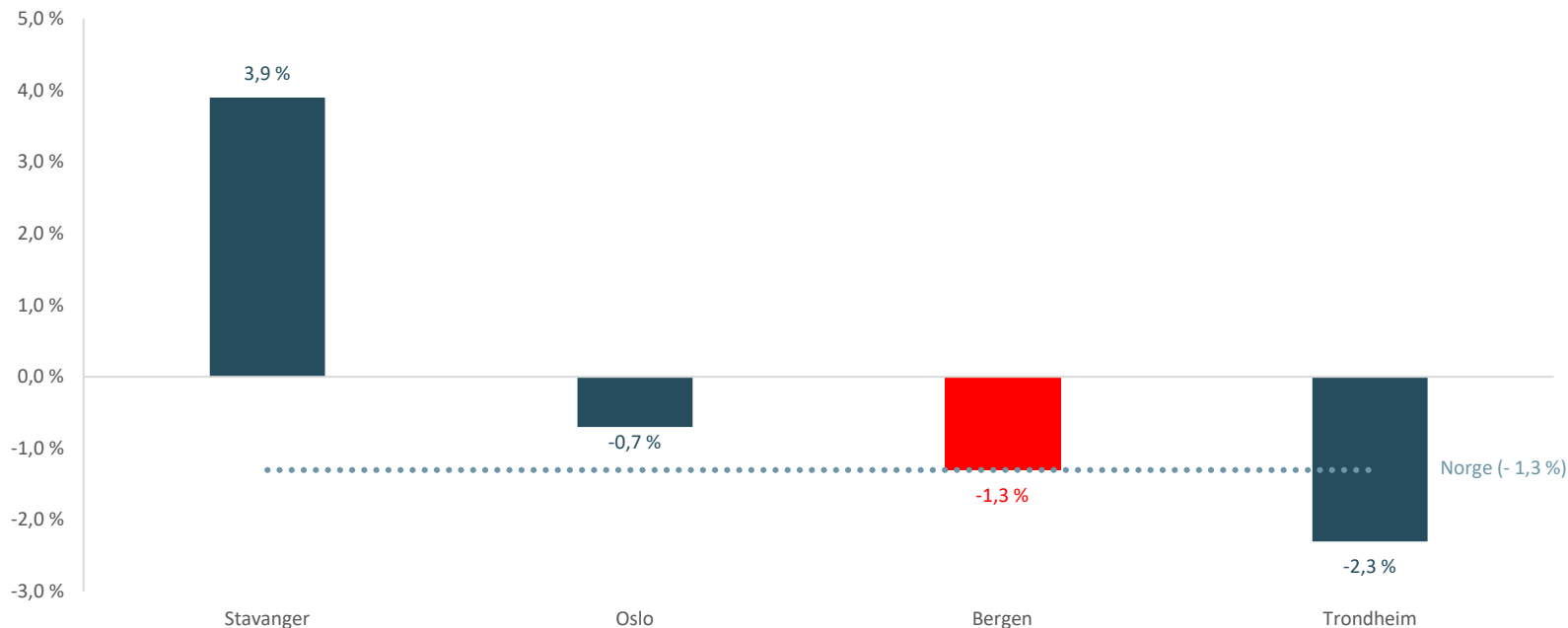


Indeksert boligprisvekst (januar 2022 = 100)



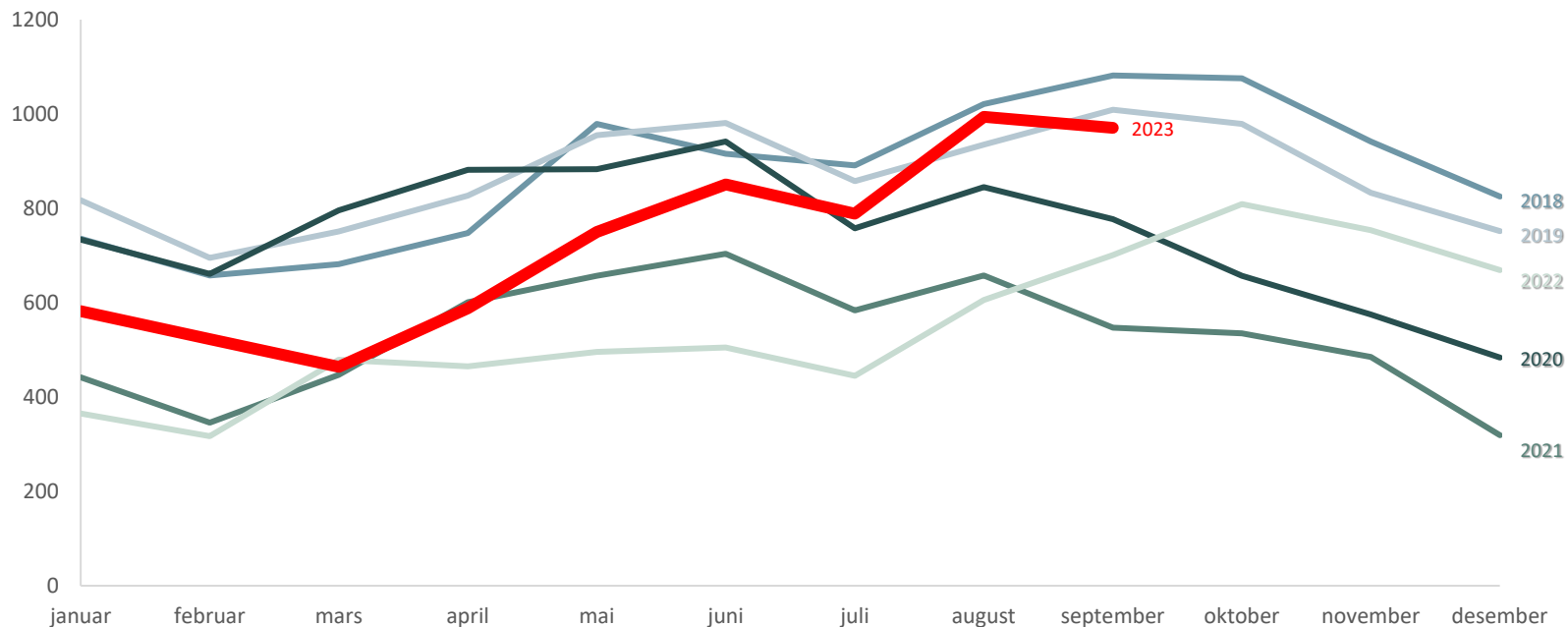
# Bergen sammenlignet med de andre store byene

12-MÅNEDERS VEKST (SEPTEMBER 2022 – SEPTEMBER 2023)



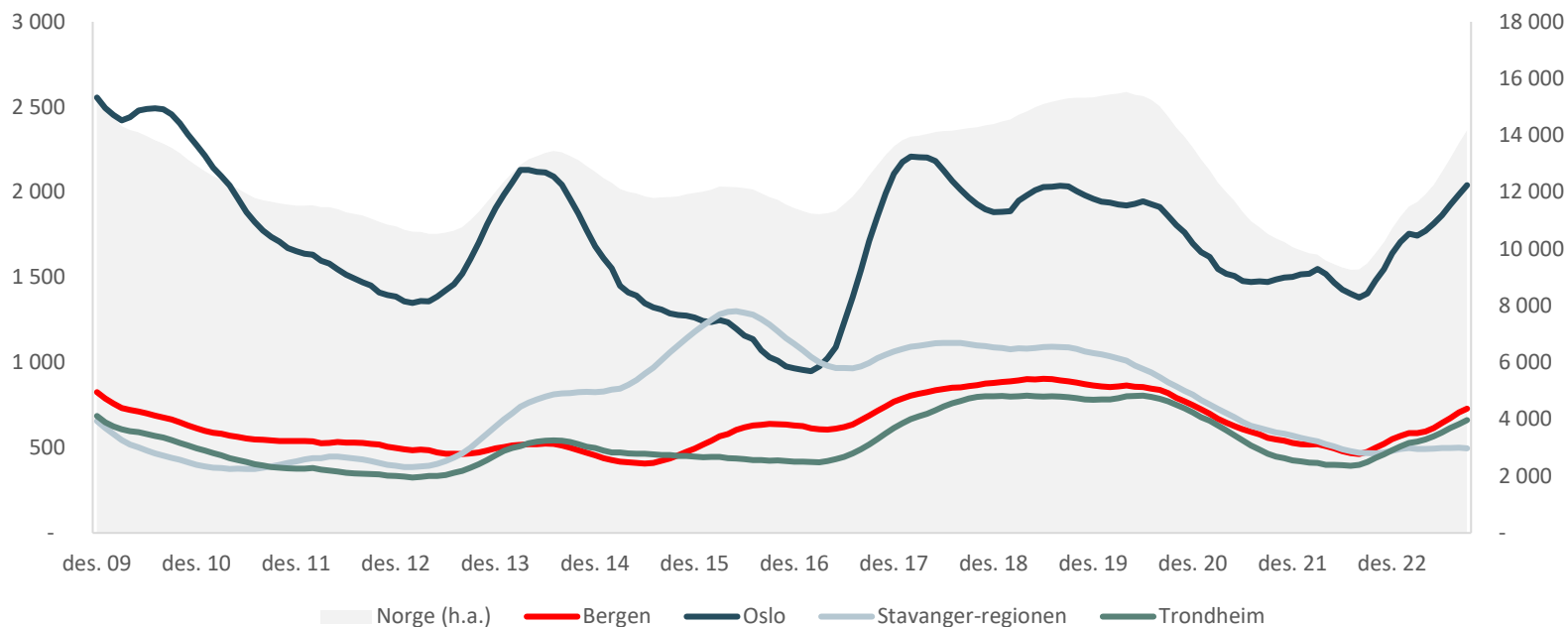
# «Varelageret» i Bergen øker

ANTALL USOLGTE BRUKTBOLIGER



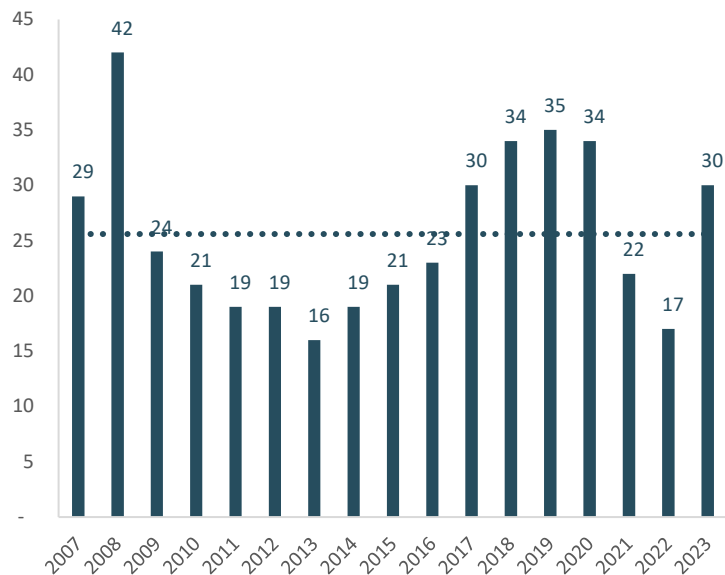
# Antall usolgte bruktboliger

12-MND RULLERENDE

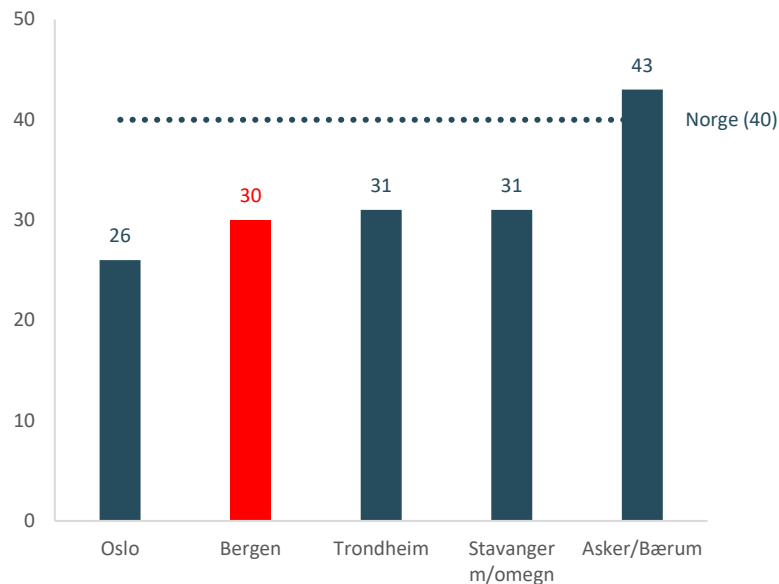


# Omsetningshastighet i de største byene

Gjennomsnittlig omsetningstid i september i Bergen



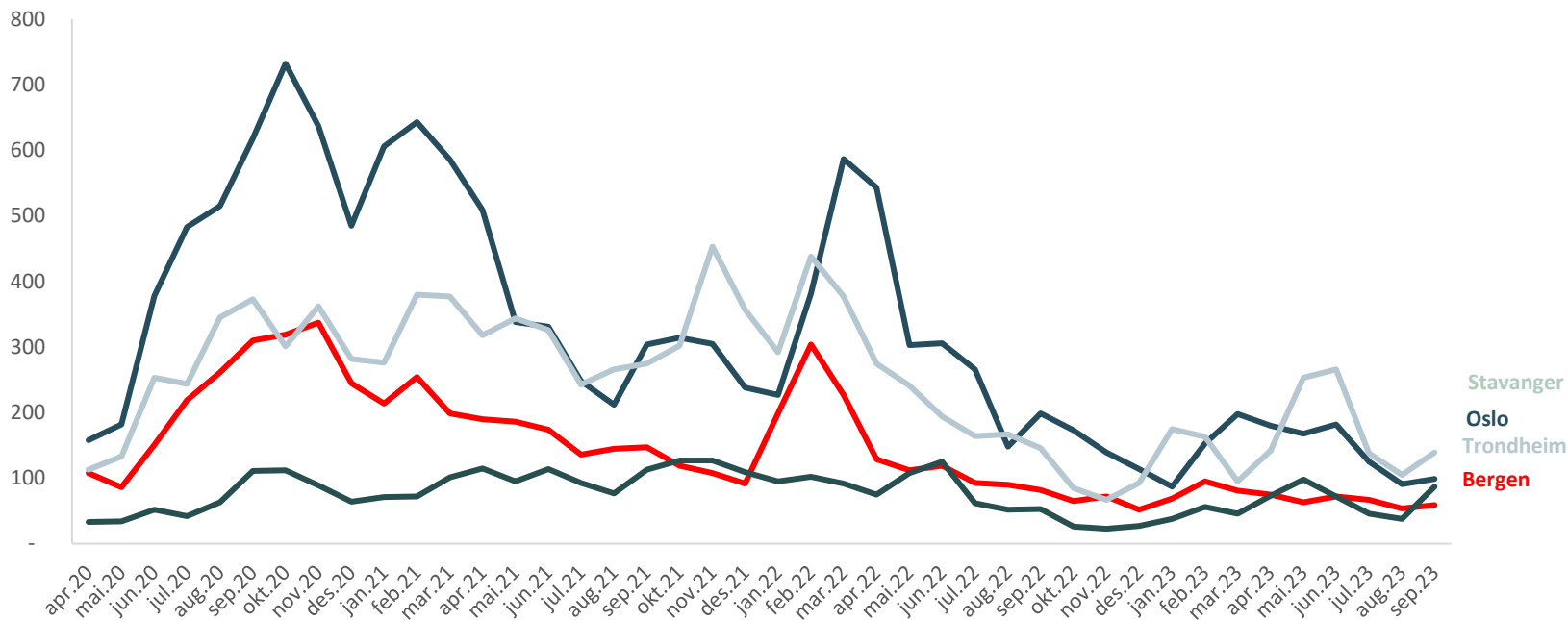
Gjennomsnittlig omsetningstid i september 2023 i de store byene



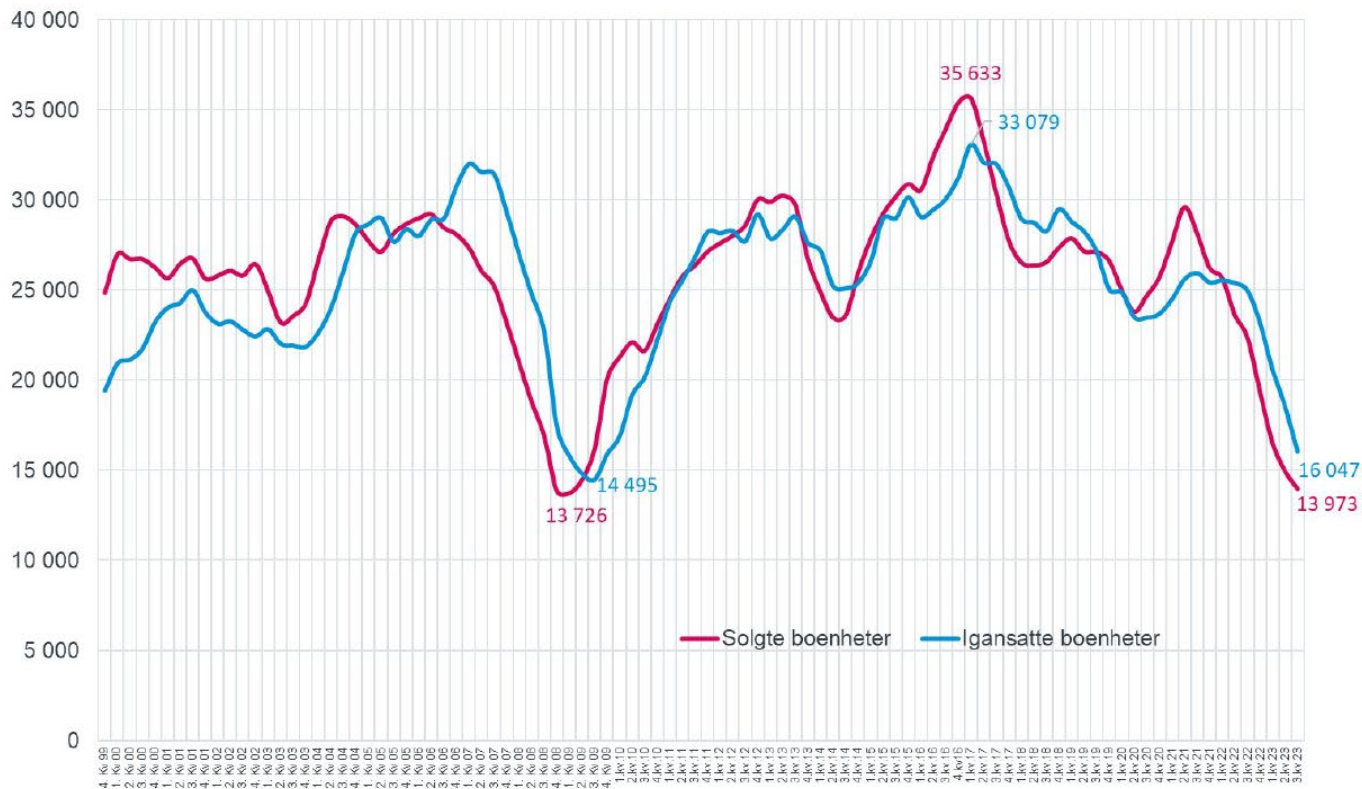


# Nyboligsalget stuper

ANTALL NYE BOLIGER SOLGT SISTE TO MÅNEDER

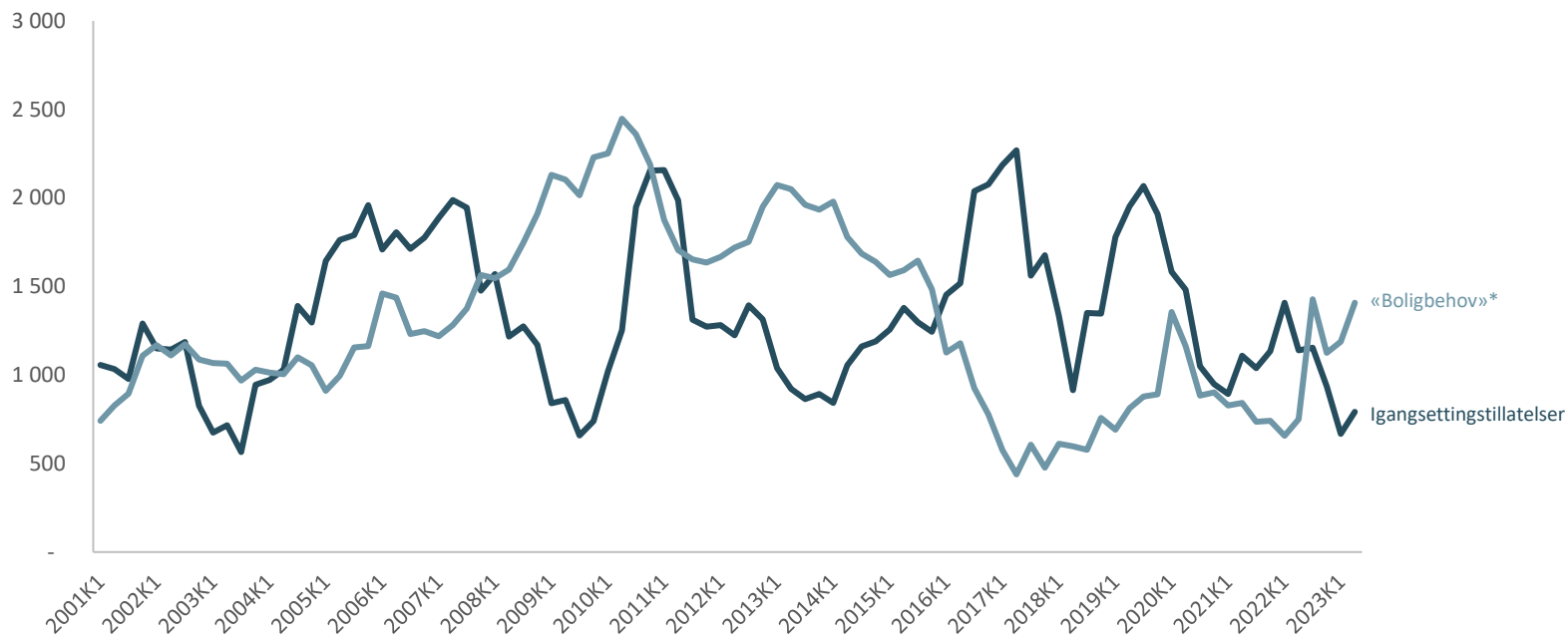


# 12-måneders rullerende salg og igangsetting tilbake til 1999



# Estimert boligbehov vs. IG

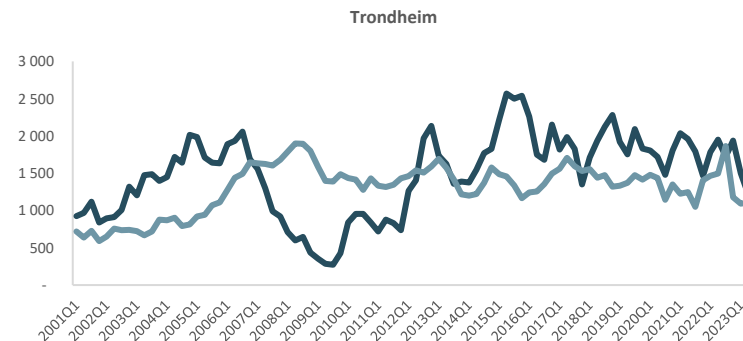
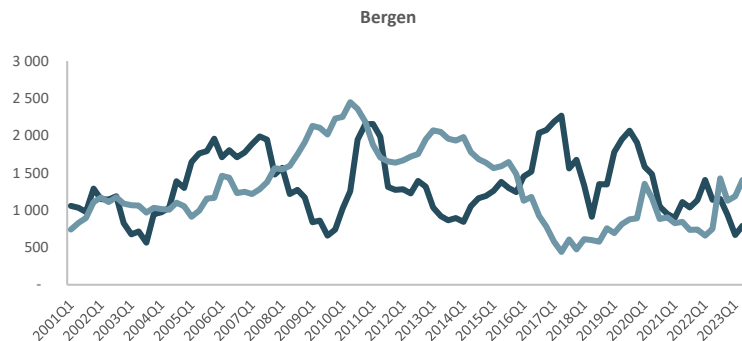
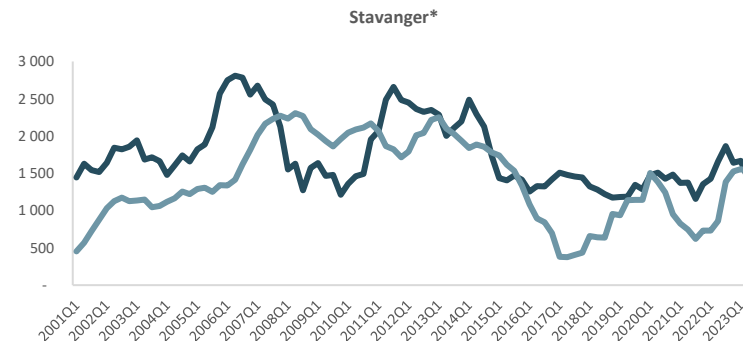
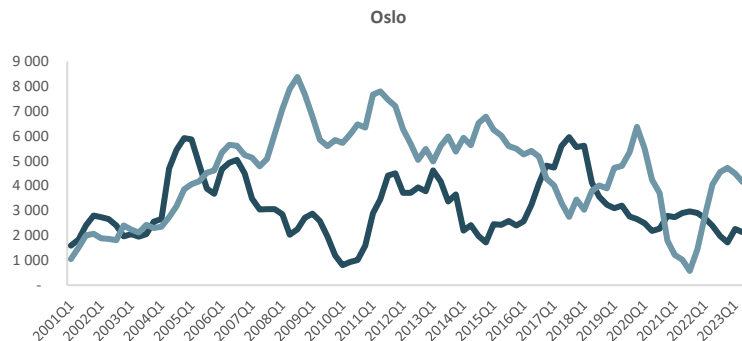
BERGEN



Kilde: SSB. Bearbejdet av UNION. \*Estimert basert på befolkningsvekst

# Estimert boligbehov vs. IG

FIRE STØRSTE BYER I NORGE



— Igangsettingstillatelser

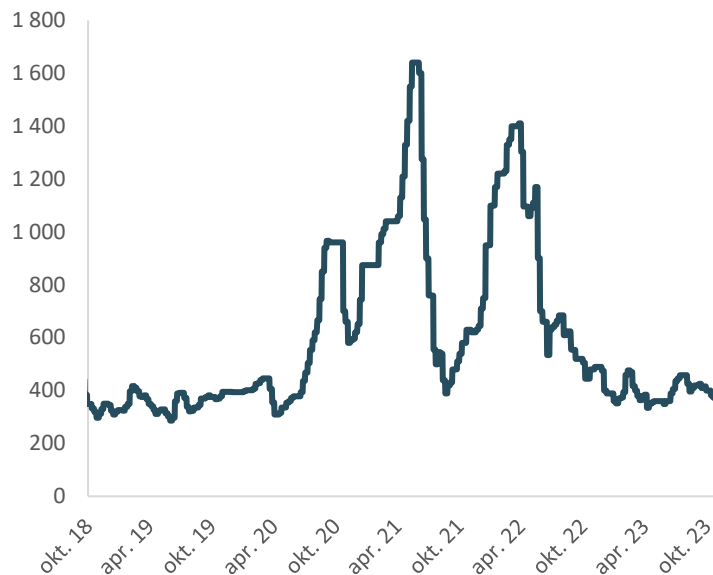
— Estimert boligbehov

Kilde: SSB, UNION

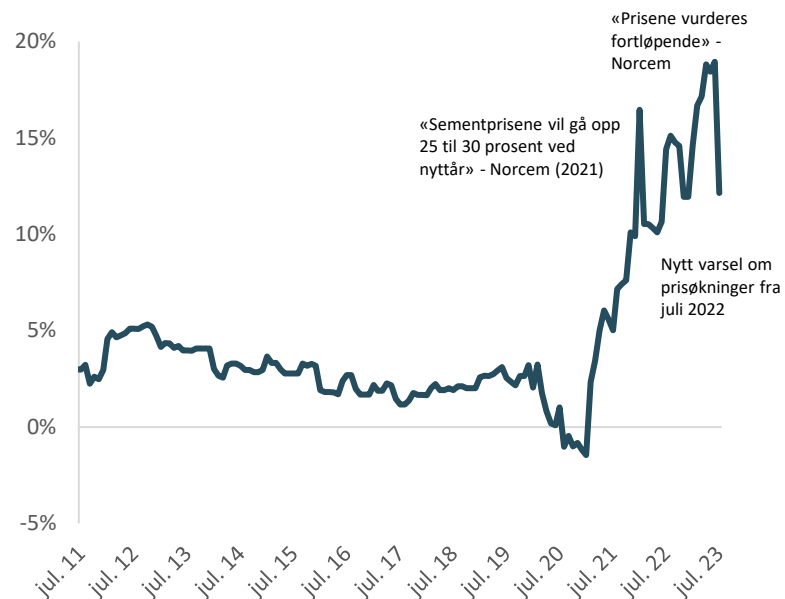
\*Stavanger, Sola, Randaberg og Sandnes kommune

# Noen råvarepriser er tilbake, andre forblir høye

## Prisen på trevare

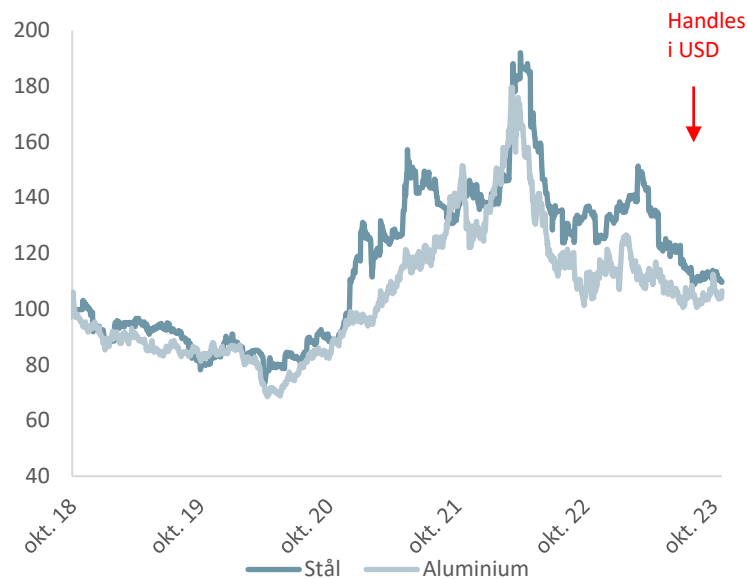


## Årlig vekst i betongpriser

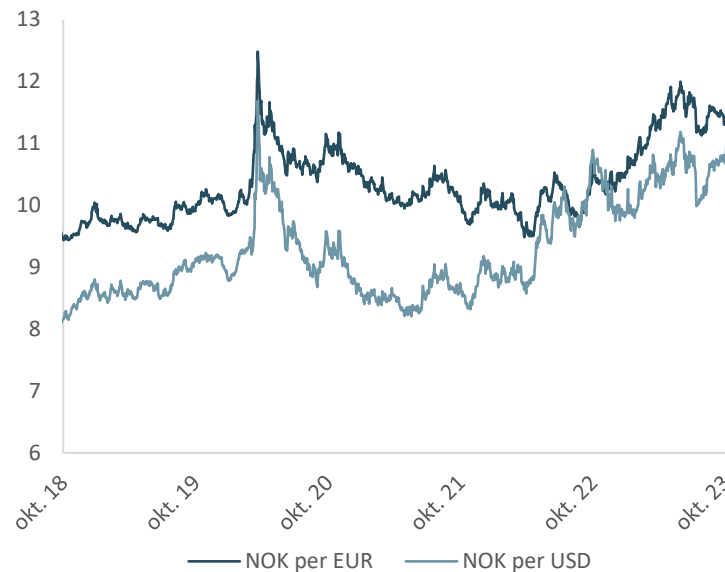


# Fallende råvarepriser, men svak krone ...

Stål og aluminium (oktober 2018 = 100)



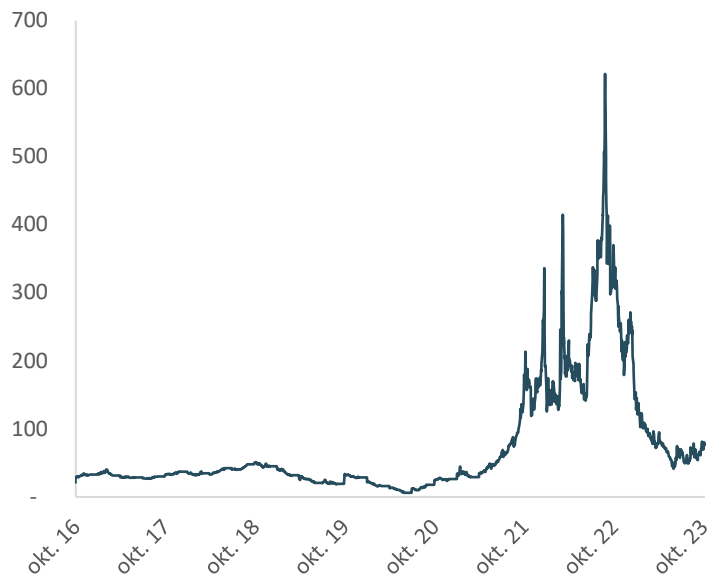
Valutakurser



# Energikostnaden fortsatt mer enn dobbelt så høy

ENERGIKOSTNADENE NED FRA TOPPEN, MEN FREMDELES LANGT NED TIL «GAMMELT NIVÅ»

Prisen på gass (USD/fat oljeekvivalent)\*



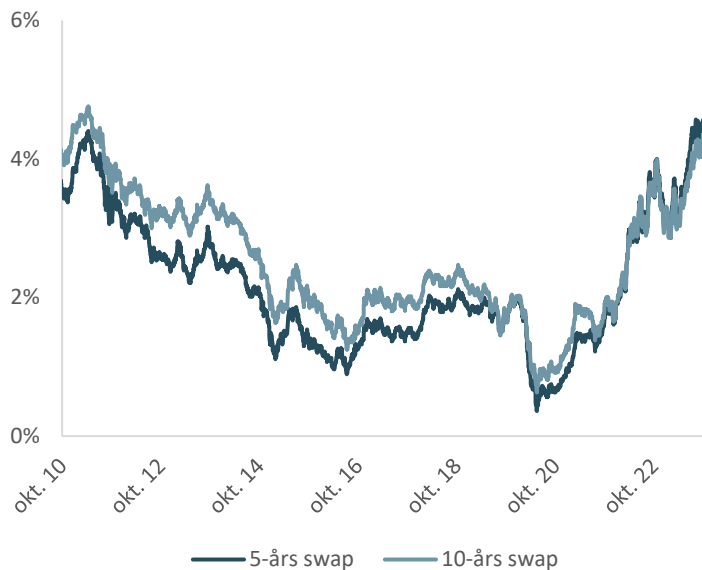
Prisen på gass (USD/fat oljeekvivalent)\*



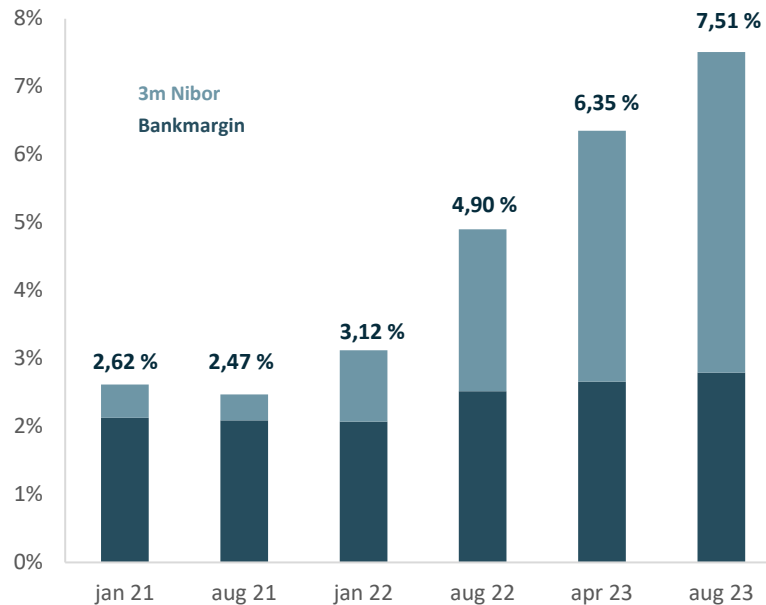
Kilde: Macrobond \*Regnet om fra EUR til USD gitt vekslingskurs 06.10.2023.

# I tillegg har lånekostnadene økt betydelig

## Utviklingen i lange renter



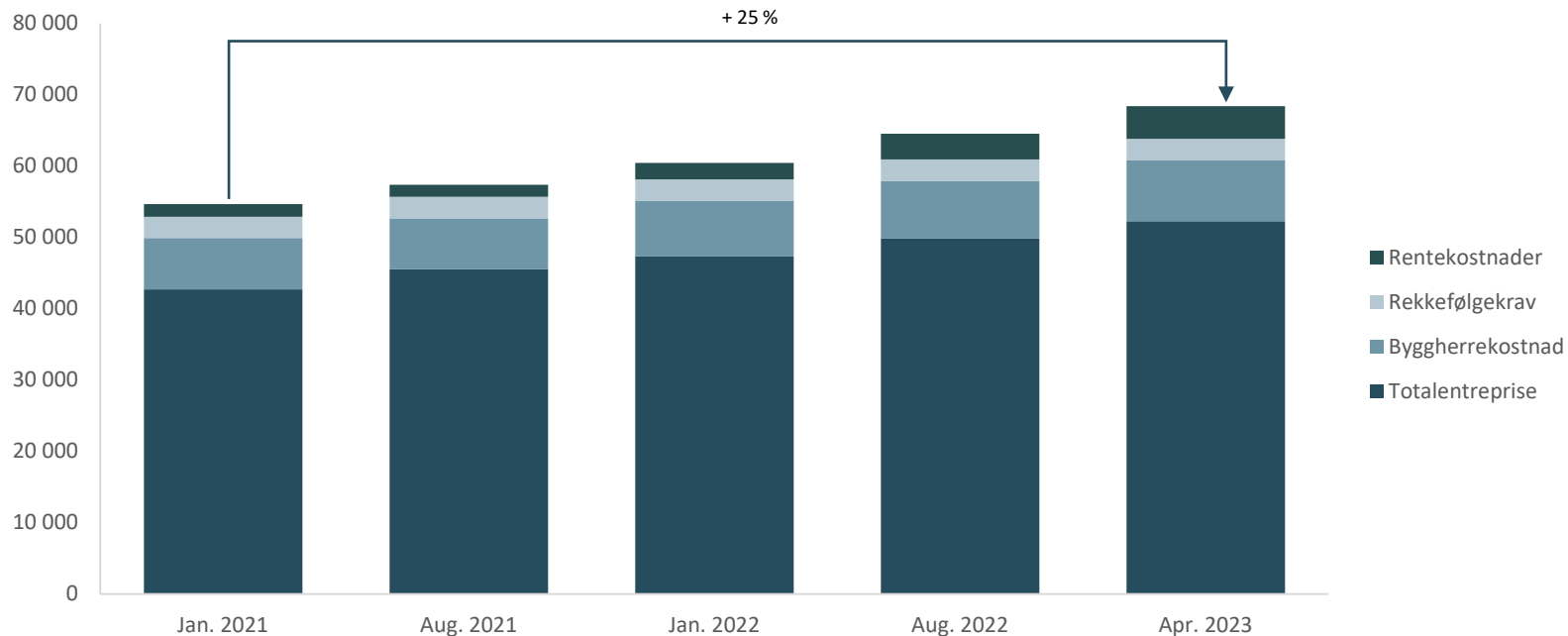
## Lånefinansieringskostnader boligutviklere





# Dette har gitt stor økning i totale kostnader

FOR ET STANDARD PROSJEKT I HOVINBYEN MED 50 LEILIGHETER (NOK/BRA-s)



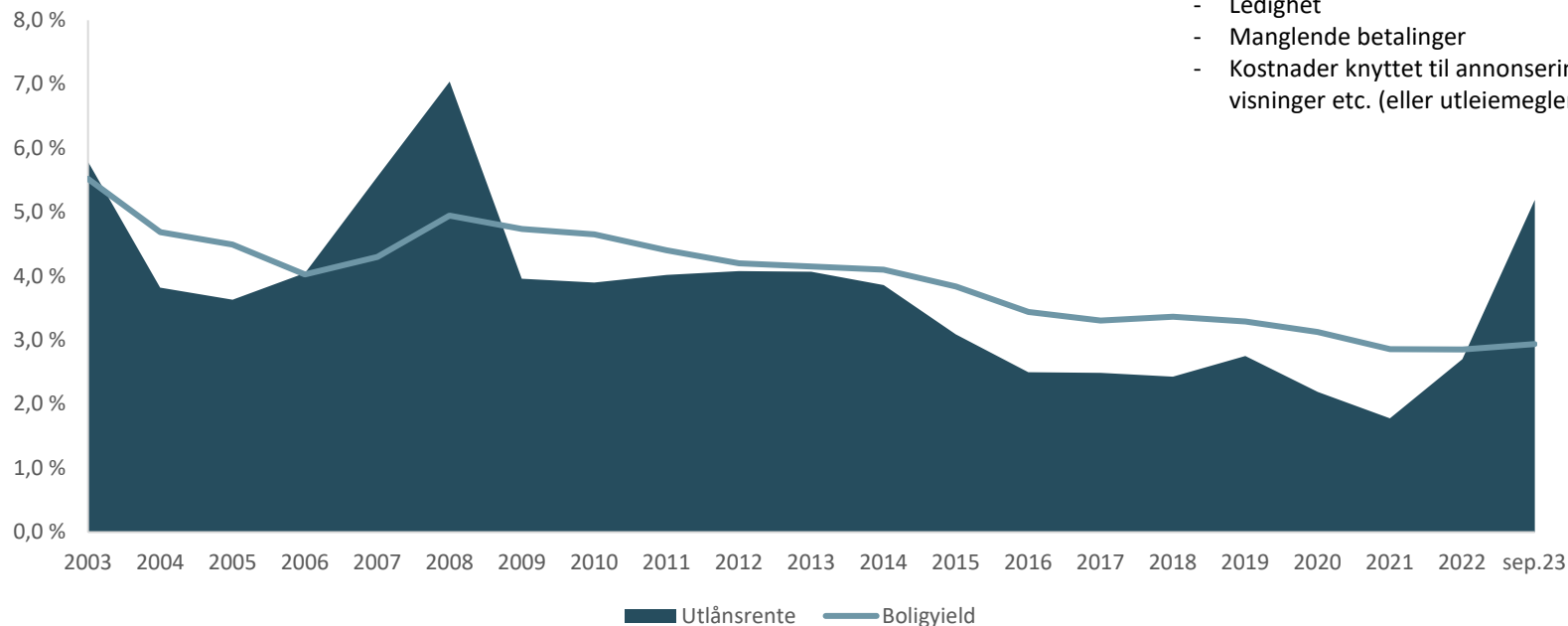


# Prisen på gjeld er høyere enn avkastning fra leien

ESTIMERT BOLIGYIELD FOR EN MEDIAN-LEILIGHET I OSLO

Her har vi ikke tatt høyde for:

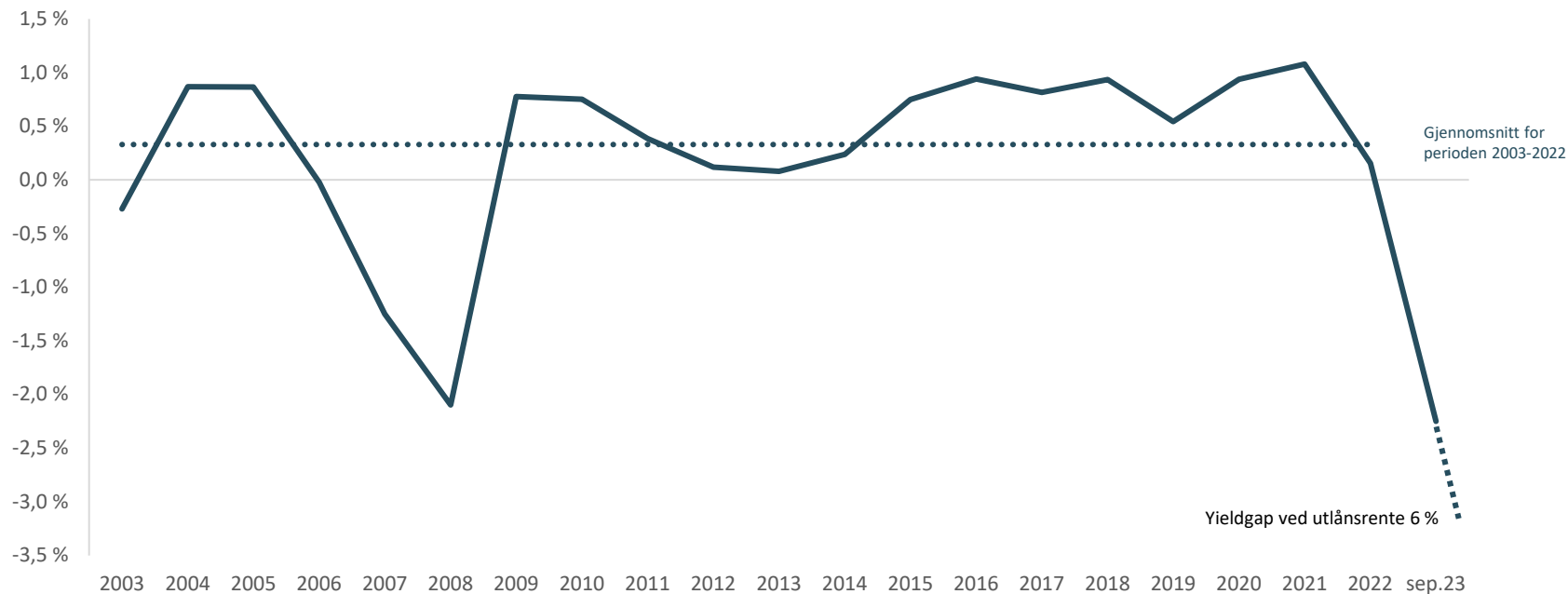
- Innvending vedlikehold
- Store oppgraderinger (fasader)
- Ledighet
- Manglende betalinger
- Kostnader knyttet til annonsering, visninger etc. (eller utleiemegler)





# Blodrøde regnestykker i boligmarkedet

BOLIGYIELD MINUS UTLÅNSRENTE (TIL HUSHOLDNINGENE)

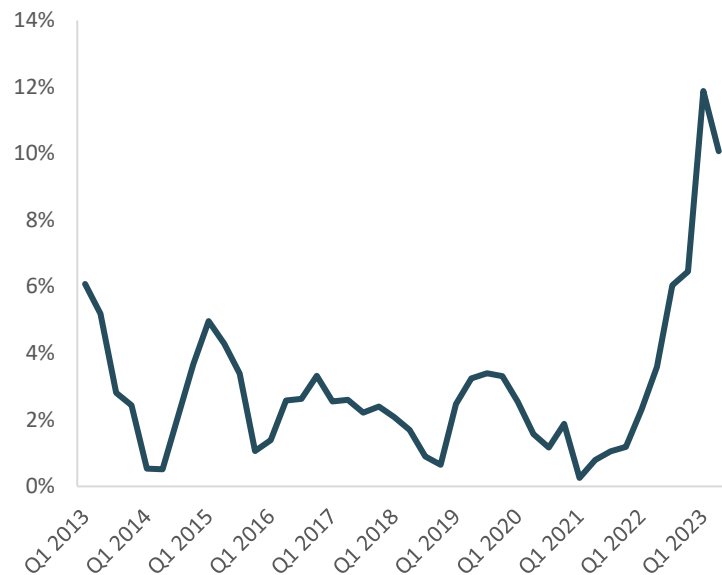




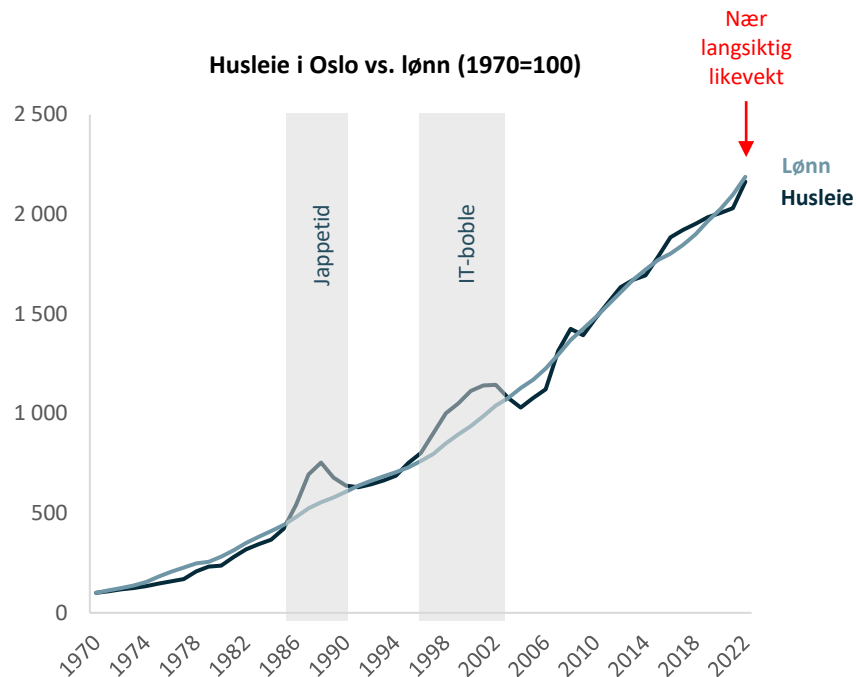
# Hjelper det at leien øker? Ja. Men det er neppe nok

OG DET HAR VIST SEG VANSKELIG Å SLÅ LØNNSVEKSTEN OVER TID

12-mnd vekst i husleie (Oslo)

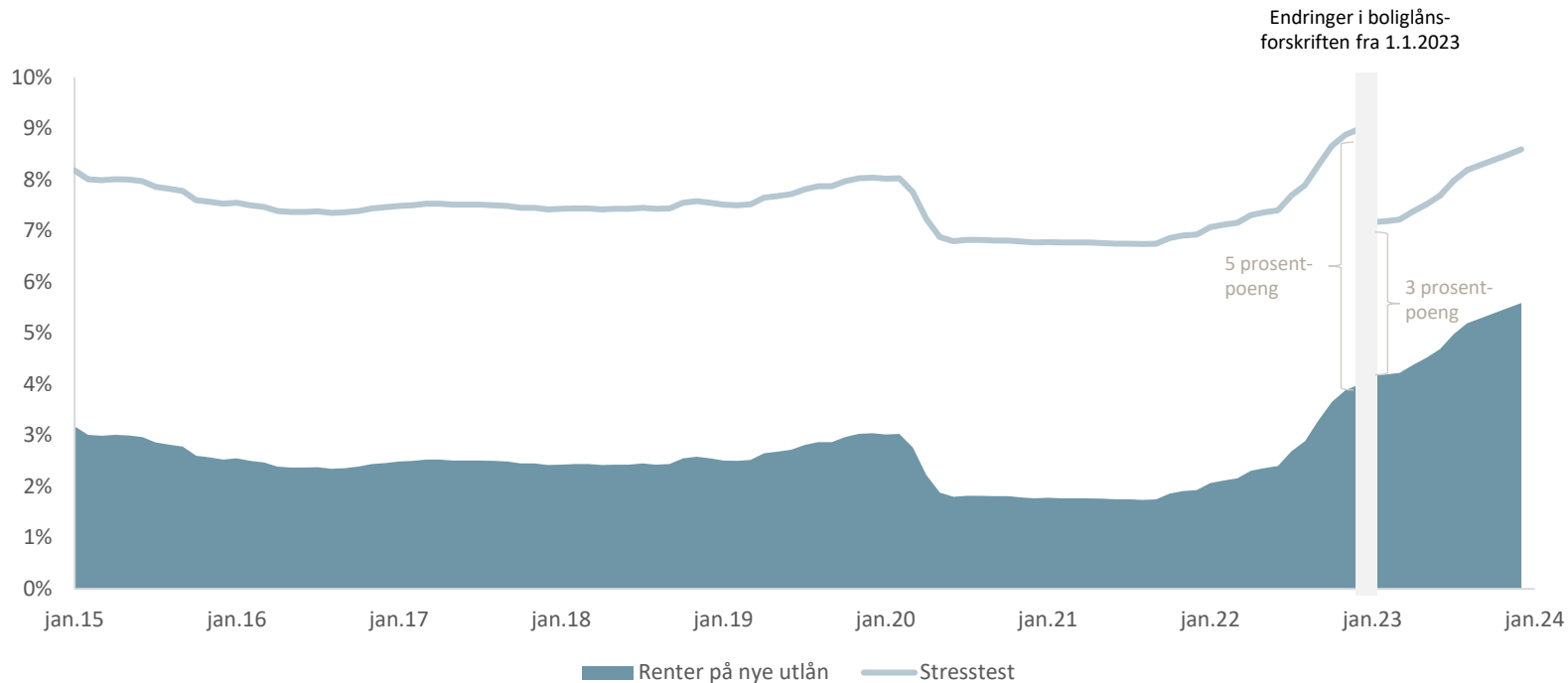


Husleie i Oslo vs. lønn (1970=100)



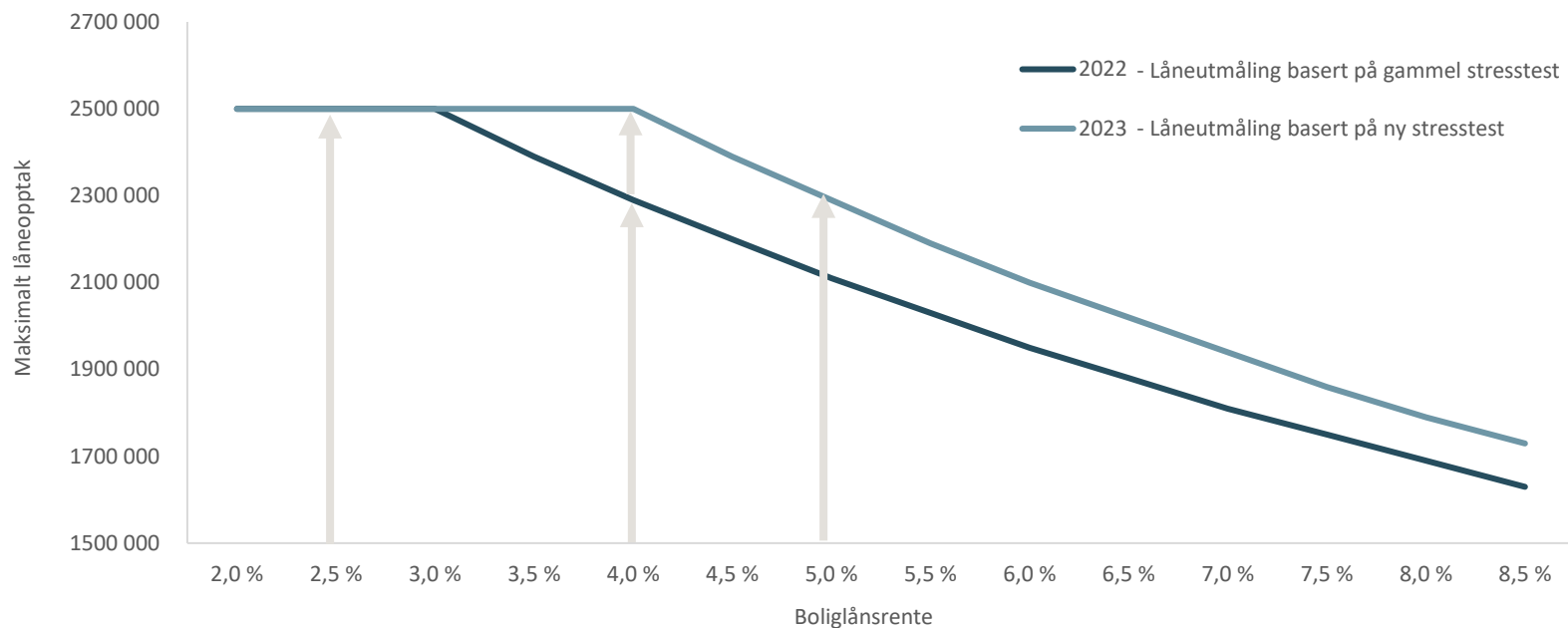
# ... oppmykningen av forskriften øker «låneevnen»

OGSÅ KALT «JANUAREFFEKTEN»



# De første rentehevingene har dermed liten effekt

EFFEKT AV REDUSERT STRESSTEST (SINGEL HUSHOLDNING, 500 000 KRONER I INNTEKT)





**UNION**

SKAPER VERDIER AV EIENDOM