

# BOLIGUTVIKLINGS- UNDERSØKELSEN

HØSTEN 2023



UNION

# Om undersøkelsen

- UNION har intervjuet åtte av de antatt største boligutviklerne i Oslo-regionen om diverse forhold rundt boligutviklingsmarkedet, med særlig vekt på byggekostnader.
- Svarene er ikke vektet med hensyn til de ulike aktørenes markedsandel eller hvor sikre de føler seg på de ulike svarene. Hensynet til anonymisering hindrer oss i å komme med en del relevante nyanseringer, særlig med tanke på de ulike aktørenes størrelse og hvor ofte de kontraherer entrepriser.
- Til tross for enkelte utliggerer i datagrunnlaget, er vårt inntrykk at undersøkelsen gir en god pekepinn på nivåene når vi ser på snittverdier og hvor tyngden av svarene ligger.
- Undersøkelsen ble gjennomført første gang i januar 2021 og vil bli gjennomført hvert halvår.

NB! Åtte av de største boligutviklerne har svart på denne undersøkelsen, men bare syv av aktørene har svart alle gangene. For at undersøkelsen i størst mulig grad skal gjenspeile den faktiske utviklingen, og ikke sammensetningen av utvalget, har vi gjort noen justeringer som innebærer at noen av tallene kan avvike fra det som er rapportert tidligere.



# Totalentreprise – standardcase i Hovinbyen

I gjennomsnitt oppgir respondentene at en totalentreprise koster 52 000 NOK/BRA-s for et standard prosjekt med 50 leiligheter i Hovinbyen (NB! inklusive parkeringsdelen). Totalentreprisen er dermed marginalt ned fra april 2023, og lavere enn toppen for et års tid siden.\*

De fleste aktørene i undersøkelsen svarer at entreprisen er uendret siden august. Det er riktig nok ingen av utviklerne som har kontrahert noe på en stund, men svarer basert på løpende dialoger med entreprenører. Noen opplever imidlertid at det er mer rom for å forhandle entrepriseavtaler nå. Én av utviklerne melder om et et fall i entreprisen på 4 000 NOK/BRA-s i perioden.

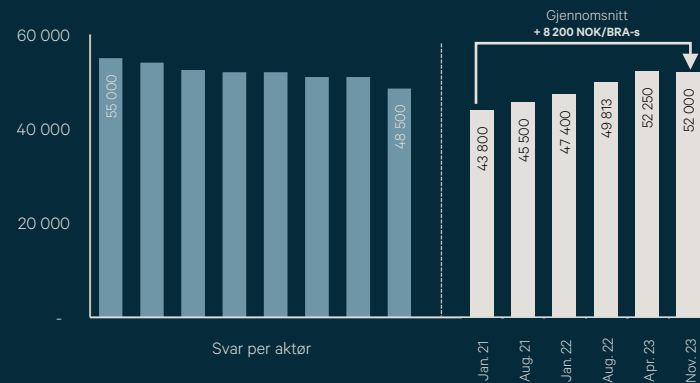
Selv om entreprisen har utviklet seg sidelengs siden i vår, er entreprisekostnaden 8 200 NOK/BRA-s høyere enn i januar 2021. Dette tilsvarer en økning på 22 prosent. Dersom vi ser på svarene til de aktørene som har svart på undersøkelsen alle gangene, så oppgir de en økning på mellom 5 500 og 14 000 NOK/BRA-s for denne perioden.

Vi har tidligere avdekket at et prosjekt på 100 leiligheter ofte er mer representativt. Dersom vi legger til grunn samme forutsetninger som i 1a), men 100 leiligheter i stedet for 50, er entreprisen anslått til 50 300 NOK/BRA-s i gjennomsnitt. Altså 1 700 NOK/BRA-s lavere enn i spørsmål 1a).

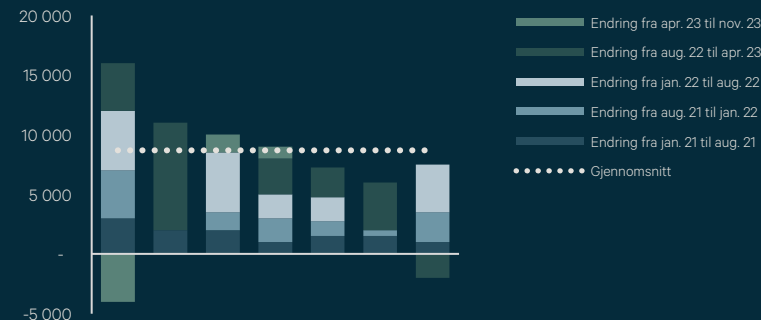
Utviklerne har imidlertid sprikende syn på hvor mye det er å spare på at prosjektstørrelsen øker, fra null til 3 000 NOK/BRA-s. De fleste mener det skiller rundt 1 500 NOK/BRA-s. De fleste utviklerne oppgir uendret skalafordel siden april 2023, mens to av utviklerne oppgir at det er mer å spare på at prosjektstørrelsen øker nå enn tidligere. De peker på at de store entreprenørene vil fylle ordrebøkene sine og ha forutsigbarhet.

*\*Den absolutte toppen var med stor sannsynlighet i fjor vår, altså mellom undersøkelsene vi gjorde i januar og august. Vi fikk dermed ikke registrert toppen. I tillegg har flere av utviklerne i undersøkelsen i ettertid kommentert at de tidligere har oppgitt for lav entreprise, og dermed var nivået vi registrerte i august i fjor trolig noe lavt.*

### Entreprise i Hovinbyen NOK/BRA-s (spørsmål 1a)



### Endring i entreprisen siden januar 2021 (NOK/BRA-s)\*



Kilde: UNION. \*Kun utvalget som har svart alle gangene

## Totalentreprise – Skøyen & Moss

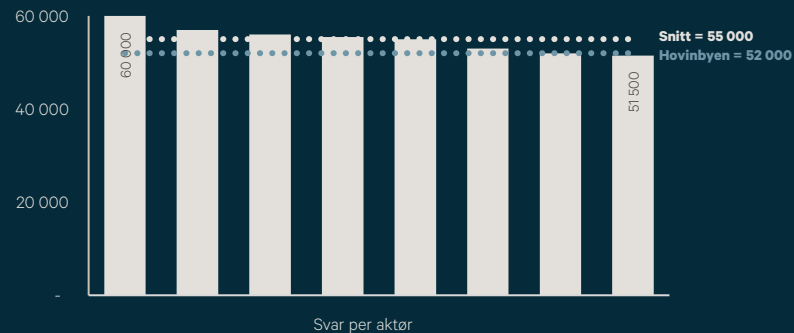
I gjennomsnitt oppgir respondentene at en totalentreprise koster 55 000 NOK/BRA-s på Skøyen. Det er 3 000 kroner høyere enn i Hovinbyen (1a). Syv av åtte respondenter mener at det koster mer på Skøyen, fordi kjøperne i dette området har større forventninger til kvalitet.

Det er stor forskjell på hvor mye mer aktørene mener man bør legge inn i et prosjekt på vestkanten. Noen mener at man kommer unna med 2 000 NOK/BRA-s. I motsatt ende finner vi aktører som mener man må plusse på 5 000 NOK/BRA-s for å tilfredsstille kjøperne på Skøyen.

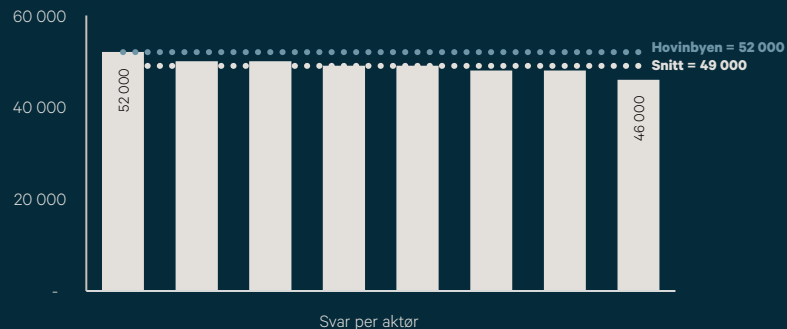
Når man kommer et stykke utenfor Oslo, for eksempel til Moss, anslår boligutviklerne at entreprisen ligger på 49 000 NOK/BRA-s. Det innebærer at entreprisen er 3 000 kroner lavere enn i Hovinbyen i Oslo (spørsmål 1a). Utviklerne har naturligvis litt ulikt syn på hvor mye man sparer, men det ligger i intervallet fra 2 000 til 5 000 NOK/BRA-s. I gjennomsnitt svarer utviklerne at entreprisen i Moss er 700 NOK/BRA-s lavere enn i april.

Dette spørsmålet er formulert slik at vi forutsetter normale grunnforhold. Flere har påpekt at det ofte er mye leire og tyngre grunnforhold på Skøyen og i Moss, noe som innebærer at kostnadene i praksis kan være litt høyere enn denne undersøkelsen indikerer.

Entreprise på Skøyen NOK/BRA-s (spørsmål 1b)



Entreprise i Moss NOK/BRA-s (spørsmål 1c)



## Nærmer vi oss en normalisering av råvarepriser og energipriser?

Selv om mange råvarepriser har kommet betydelig ned fra toppen, har det kun vært en marginal nedgang i entreprisen siden forrige undersøkelse i april 2023.

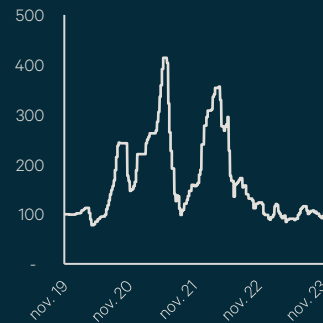
En av de viktigste forklaringene på dette er at kronen har svekket seg betydelig, og spesielt mot amerikanske dollar (USD) og euro (EUR). Stål handles hovedsakelig i USD på det globale markedet.

I tillegg spiller økte energikostnader en viktig rolle. Selv om gassprisen har kommet betydelig ned fra toppen, er den fremdeles omtrent 160 prosent høyere enn gjennomsnittet for perioden 2016 til 2021. Stål, aluminium, betong, glass og isolasjonsmaterialer er eksempler på energikrevende materialer å produsere.

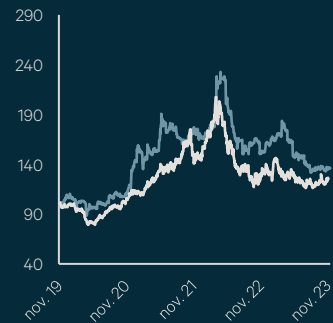
Betong er verdens vanligste byggemateriale, og den viktigste ingrediensen i betong er sement. Prisen på betong har økt med nærmere 40 prosent i løpet av de fire siste årene. Dette skyldes i hovedsak økte sementpriser, som en konsekvens av blant annet høyere priser på CO<sub>2</sub>-kvoter.

Etter hvert som etterspørselen blir lavere fordi det igangsettes færre prosjekter, er det naturlig å forvente at prisene vil justere seg deretter. Det er ikke bare i Norge at byggeaktiviteten faller nå. Når etterspørselen etter for eksempel stål blir lavere fordi etterspørselen fra både Kina, USA og Europa faller, vil dette påvirke prisen på stål.

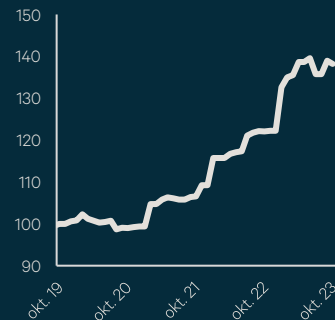
Trevare (1. nov 2019 = 100)



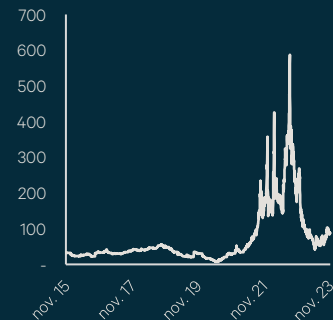
Stål og aluminium (1. nov 2019 = 100)



Betong (1. okt 2019 = 100)



Europeisk gasspris (USD/BBl)



## Valuta og fraktkostnader

I løpet av de to siste årene har NOK svekket seg betydelig, og spesielt mot USD og EUR. Siden 1. november 2021 har kronen svekket seg hele 28 prosent mot USD og 21 prosent mot EUR. Alle utviklerne i undersøkelsen peker på dette som en stor utfordring.

Alle utviklerne mener at den svake kronen har hatt en negativ påvirkning på entreprisestkostnaden. Selv om prisingen av mange råvarer har kommet betydelig ned, prises flere av disse globalt.

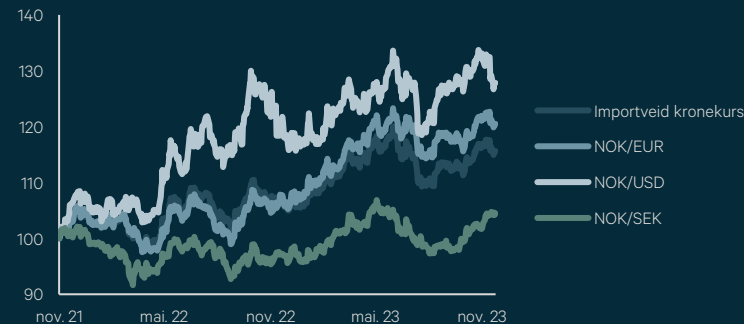
Kronesvekkelsen har dermed bidratt til en lavere prisnedgang for mange innsatsfaktorer enn det ellers ville ha vært.

Seks av åtte utviklere tror at kronkursen vil fortsette å påvirke entreprisen fremover *i mellomstør* til *stor grad*. To av utviklerne er usikre på hvordan påvirkningen blir fremover, da kronen allerede har svekket seg mye.

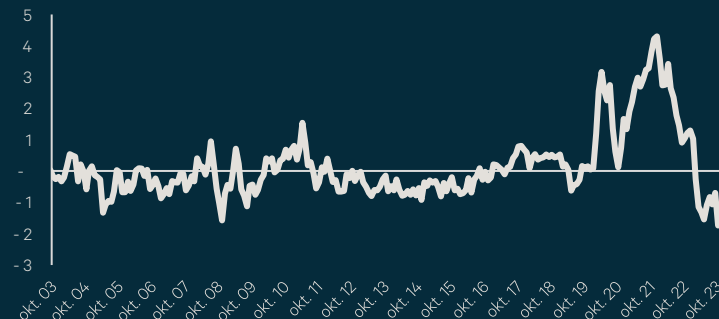
De fleste utviklerne trekker også frem at stadig svakere krone kan skape utfordringer i arbeidsmarkedet. Det kan bli vanskeligere å få tak i arbeidskraft, da det blir mindre attraktivt å jobbe i Norge. Dette vil isolert sett kunne legge press på lønningene.

Flaskehalsene i de globale verdikjedene etter pandemien virker å være et tilbaketrukket kapittel. Siden februar har indeksen som måler presset på de globale verdikjedene vært i negativt terreng.

### Valuta



### Global Supply Chain Pressure Index



Kilde: Macrobond

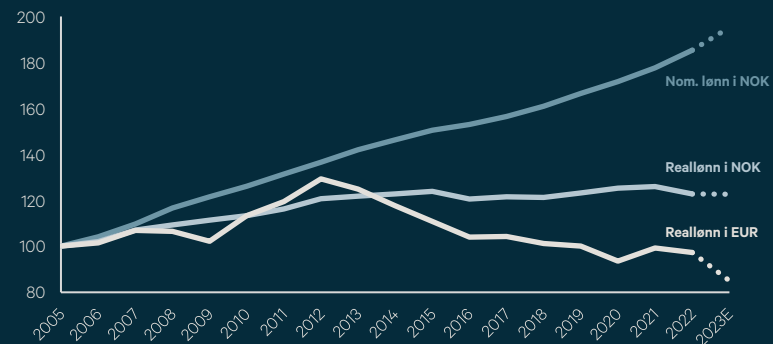
# Lønnskostnadene øker

Lønnskostnadene utgjør rundt halvparten av kostnadene i et byggeprosjekt. De fleste utviklerne i undersøkelsen trekker frem at lavere materialkostnader «spises opp» av svakere krone og høyere lønnsvekst. Noen av utviklerne er også bekymret for at det kan bli vanskelig å få tak i arbeidskraft når markedet løsner.

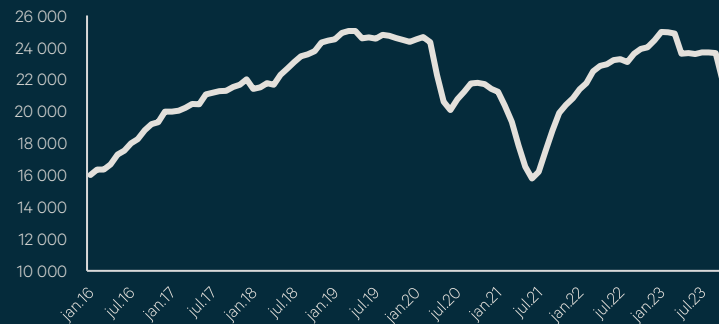
Det blir stadig mindre attraktivt for utenlandske arbeidere å arbeide i Norge. Siden 2012 har reallønnen i euro falt med omtrent 35 prosent. Ifølge tall fra Statistisk Sentralbyrå faller nå antall ikke-bosatte lønnstakere innenfor bygg- og anlegg for første gang siden starten av pandemien.

I perioden fra 2000-2023 har 79 prosent av innflyttere fra Polen blitt værende i Norge, men fra 2015-2023 har denne andelen falt til 61 prosent. Redusert innvandring fra Polen og Litauen kan potensielt gi knapphet på arbeidskraft innen bygg og anlegg.

### Lønnsutvikling i bygg- og anlegg (2005=100)



### Antall ikke-bosatte lønnstakere i bygg- og anlegg (sesongjustert)



Kilde: Macrobond, SSB

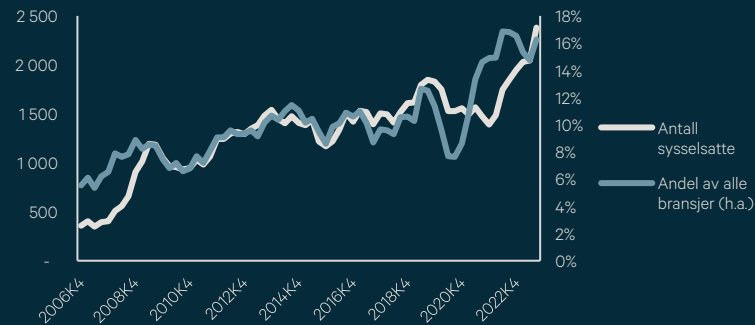
## Svake utsikter i arbeidsmarkedet

Antall konkurser i byggebransjen øker kraftig. For bedrifter innenfor bransjen «oppføring av bygninger» har konkurser økt med over 60 prosent i løpet av de to siste årene, målt i antall ansatte i bedriftene som har åpnet konkurs. Konkurser innenfor denne bransjen utgjør nå mer enn 16 prosent av alle konkurser (målt i antall ansatte). Gjennomsnittet for perioden 2006 til 2020 var 9 prosent.

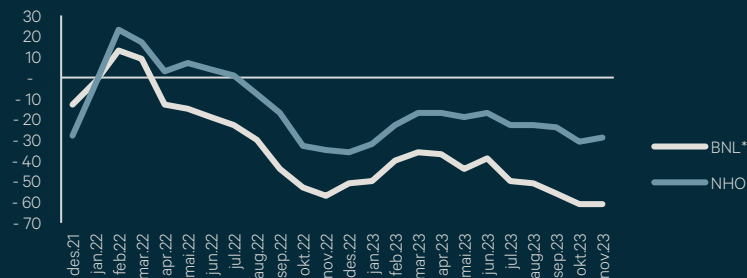
Etterspørselen etter arbeidskraft i bransjen «bygg og anlegg» har falt med 20 prosent i løpet av det siste året (fra Q3 2022 til Q3 2023), ifølge statistikk fra Finn.no. Etterspørselen etter håndverkere har falt med 7 prosent i samme periode.

NHOs medlemsundersøkelse i november viser uendret markedsituasjon blant medlemsbedriftene sammenlignet med måneden før. Hele 66 prosent av medlemmene i Byggenæringens Landsforening (BNL) ventet en forverring av markedsutsiktene for sin bedrift de neste 6 månedene. 30 prosent ventet ikke noen endring, mens kun 4 prosent ventet en forbedring.

Antall sysselsatte i bedrifter som går konkurs innenfor byggebransjen (4-kvartalers rullerende)



Markedsutsiktene for de neste 6 månedene



Figuren viser andelen bedrifter som svarer at situasjonen er god/skal bedres fratrukket andelen som svarer at situasjonen er dårlig/skal forverres. Uvektet.

Kilde: SSB, NHO  
\*Byggenæringens Landsforening



## Hva tror utviklerne om entreprisen fremover?

Det er ingen endring i hvordan utviklerne på aggregert basis tror entreprisekostnaden vil endre seg det kommende året, men det er en viss rotasjon innbyrdes. Kun tre av åtte utviklere svarer det samme som de svarte i vår. Hovedbilde er uansett likt som i april, altså at de fleste venter uendret eller litt lavere entrepris fremover.

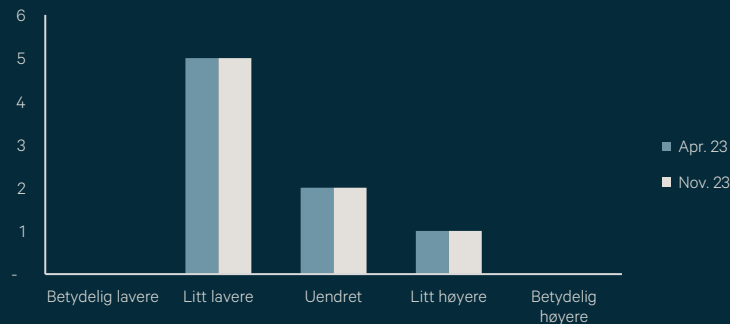
Selv om mye av de fleste råvarepriser har kommet betydelig ned, trekker svakere krone og høy lønnsvekst i motsatt retning. Hovedargumentene for at entreprisekostnaden skal ned de kommende 12 månedene er at ordrebøkene til entreprenørene blir tynnere.

Noen entreprenører ser antydning til at noen underentreprenører har fått mindre å gjøre. Da vil de trolig spise av marginen sin, som vil trekke ned entreprisen.

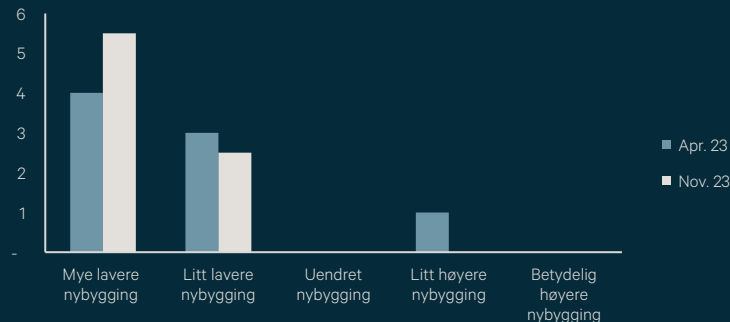
Alle utviklerne i undersøkelsen mener at dagens situasjon i entreprisemarkedet fører til lavere nybygging. 5 av 8 mener det fører til *mye lavere nybygging*, mens 2 av 8 venter at det fører til *litt lavere nybygging*. Én utvikler ligger mellom *litt* og *mye lavere nybygging*.

Men det er ikke lenger situasjonen i entreprisemarkedet som er hovedbekymringen til utviklerne. Sviktende salg og høye renter er hovedbekymringen nå.

Hva tror boligutviklerne om utviklingen i entreprisen  neste 12 måneder?



Hvilken påstand er dere mest enig i? Dagens situasjon i entreprisemarkedet fører til:



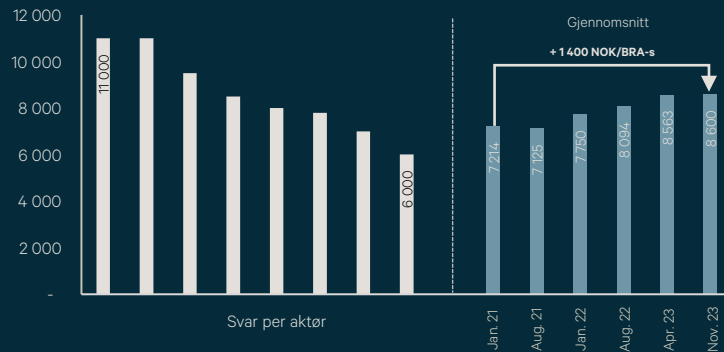
## Byggherrekostnader flater ut

Kun én av åtte utviklere melder om høyere byggherrekostnader enn sist, og gjennomsnittsnivået er 8 600 NOK/BRA-s denne gangen. Det har dermed vært en flat utvikling i byggherrekostnadene. Vi ser fortsatt stor variasjon i svarene på dette spørsmålet, og svarene varierer fra 6 000 til 11 000 NOK/BRA-s. Det har blitt påpekt at byggherrekostnadene kan være utfordrende å estimere. Den kommer blant annet an på varighet, kompleksitet og størrelsen på prosjektene. Merk at vi forsøker å ta høyde for dette i spørsmålsformuleringen.

Syv av åtte aktører har et økt estimatet for byggherre siden januar 2022. Gjennomsnittlige byggherrekostnader er 19 prosent, eller 1 400 NOK/BRA-s, høyere enn i januar 2022. De viktigste årsakene som trekkes frem som forklaring på at byggherrekostnadene har økt over tid, er at prosjekttiden øker på grunn av lang saksbehandlingstid og et krevende marked. I tillegg bemerker flere at mange rådgivere har økt prisene.

Flere utviklere peker på saksbehandlingstid og lite forutsigbarhet som en stor risiko i markedet, spesielt i Oslo.

Byggherrekostnad NOK/BRA-s (spørsmål 3)



### PRESISERING AV SPØRSMÅL

#### Med byggherrekostnad mener vi kostnader knyttet til:

- Eksterne rådgivere (arkitekter, teknisk, juridisk etc.)
- Prosjektledelse
- Salg og marked
- Gebyr og avgifter
- Selskapskostnader som revisjon og forretningsførsel

Kostnader knyttet til skatt, infrastruktur og finans holdes utenfor. Se for øvrig spørsmålsformulering på [side 15](#).

## Økte lånekostnader bidrar til ytterligere økning i totale utviklingskostnader

Siden januar 2021 har rentene økt betydelig, og 3M Nibor er opp fra 0,48 til 4,77 prosent. I tillegg har bankmarginen økt med over 70 bps i samme periode. Dette innebærer at lånefinansieringskostnadene har økt med 500 bps. Dette er mer enn en tredobling.

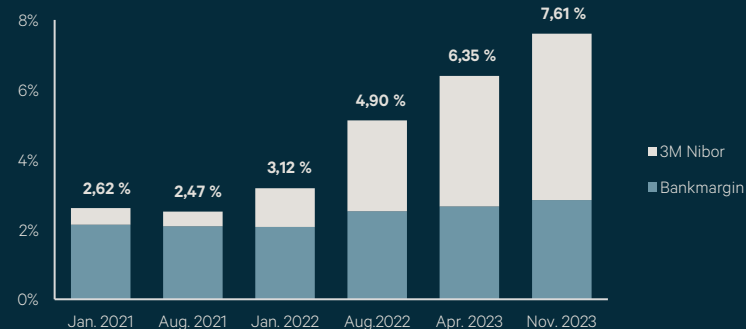
I samme periode har både entreprisekostnaden og byggherrekostnadene økt med rundt 20 prosent, noe som gjør at rentekostnadene på vårt standardprosjekt i Hovinbyen har økt fra omtrent 1 750 NOK/BRA-s til 5 750 NOK/BRA-s. Dette tilsvarer en økning på hele 4 000 NOK/BRA-s. Dette gjelder kun byggelånet, finansieringskostnader som løper gjennom reguleringsperioden er ikke hensyntatt.

De totale kostnadene for vårt standardprosjekt i Hovinbyen, med både totalentreprise, byggherrekostnad, rentekostnad og rekkefølgekrav, har dermed økt med 27 prosent siden januar 2021. Dette tilsvarer 14 700 NOK/BRA-s.

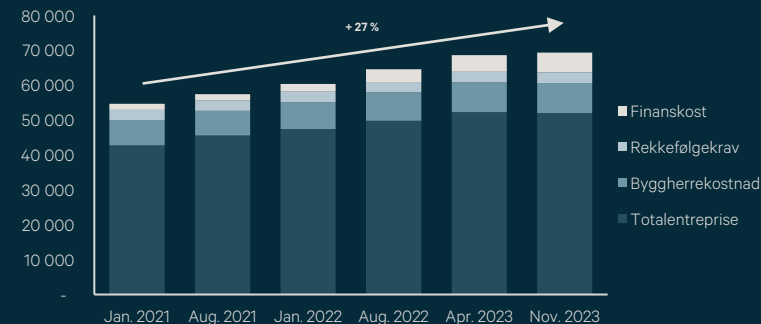
### FORUSETNINGER

- Totalentreprise fra standardcase i Hovinbyen
- 50 % belåning
- Byggeperioden går over to år
- Flytende rente
- Margin utvikler (se side 9)
- 3 000 NOK/BRA-s i rekkefølgekrav

### Lånefinansieringskostnader



### Utvikling i totale kostnader (NOK/BRA-s)



Kilde: UNION, Macrobond

## Krav til prosjektmargin har økt

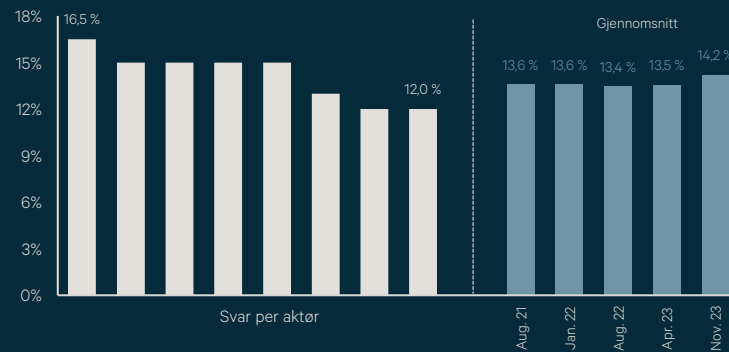
Halvparten av utviklerne har økt kravet til prosjektmargin i forbindelse med nye investeringer siden forrige undersøkelse i april 2023. Merk at det her ikke er snakk om realisert margin, som er historisk betinget, men hva man legger inn i kalkylene ved nye tomtekjøp.

Boligutviklerne legger nå til grunn en prosjektmargin på 14,2 prosent i snitt i nye prosjekter i Oslo. Dette er en økning på 0,7 prosentpoeng siden april 2023.

Svarene varierer fra 12 til 16,5 prosent. Flere påpeker imidlertid at dette er veldig prosjektspesifikt. I april 2023 var spreaden mellom 10 og 15 prosent. Det er i hovedsak utviklerne med lavest margin som har økt marginen mest.

Økningen i marginen skyldes i hovedsak at risikoen har økt. Det tar lenger til å få i gang prosjektene, dette spiser av marginen.

Estimert prosjektmargin for et standard prosjekt i Oslo\* (spørsmål 7)



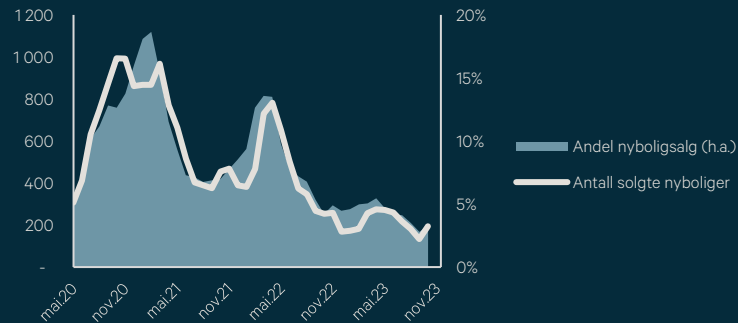
## Nyboligsalget svikter ...

Det er ikke lenger de høye entreprisekostnadene som er hovedårsaken til den lave byggeaktiviteten. Nyboligsalget har vært fallende siden våren 2022. I løpet av de tre siste månedene har solgte nye boliger utgjort kun 3 prosent av totalt antall solgte boliger (brukte og nye boliger). Til sammenligning var tilsvarende andel 19 prosent i starten av 2021\*.

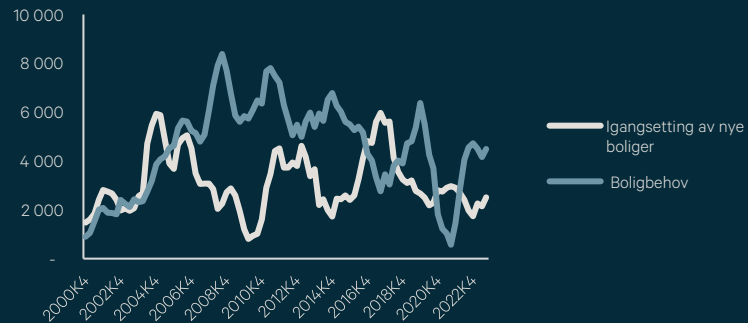
Antall igangsettingstillatelser i Oslo har falt siden toppen i 2017. Vi må tilbake til finanskrisen for å finne et lavere nivå. Merk at dette er igangsettingstillatelser, og ikke nødvendigvis igangsatte boliger. Estimert boligbehov øker som følge av høyere befolkningsvekst, blant annet knyttet til flyktningstrømmen fra Ukraina og effekter i forbindelse med gjenåpningen etter pandemien.

\*Dataen strekker seg tilbake til mars 2020.

### Antall nye boliger solgt siste tre måneder



### Estimert boligbehov vs. igangsettingstillatelser i Oslo



Kilde: Hawii Analyse, Eiendom Norge, SSB

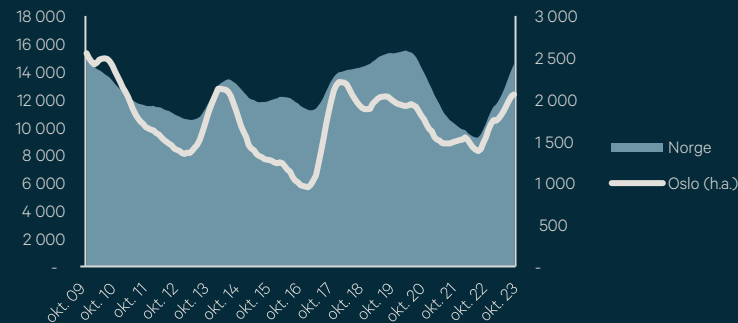
## ... samtidig øker varelageret av usolgte bruktboliger

I Oslo er antall usolgte bruktboliger på det høyeste nivået siden 2017. Vanligvis faller volumet av bruktboliger til salgs utover høsten.

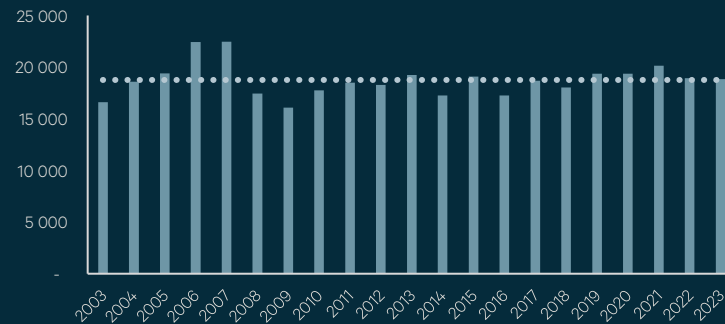
For hele landet sett under ett er antall usolgte bruktboliger på et rekordhøyt nivå (statistikken strekker seg tilbake til 2009).

Tilbudssiden i bruktboligmarkedet er stabil. Hittil i år er det lagt ut i underkant av 19 000 bruktboliger i Oslo for salg. Dette er om lag på gjennomsnittet for tilsvarende periode de siste 20 årene.

Antall usolgte bruktboliger (12-måneders rullende)



Antall bruktboliger lagt ut for salg i Oslo (januar-oktober)



## Hva tror utviklerne om nyboligprisene og tomteprisene om 12 måneder?

Halvparten av utviklerne tror at nyboligprisene i Oslo vil øke kommende 12 måneder, og svarene varierer mellom 1 og 4 prosent. Resten venter null prisvekst.

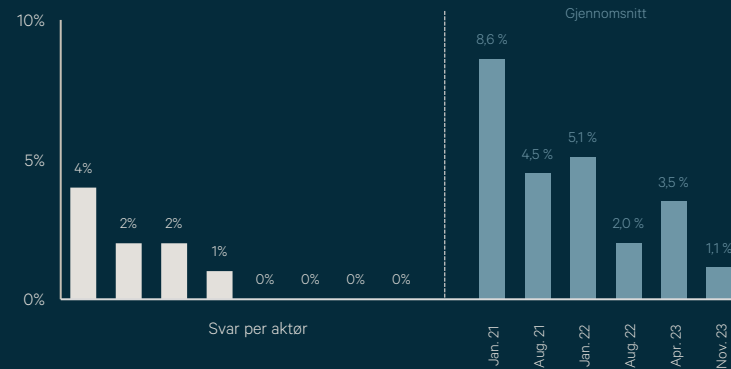
I gjennomsnitt tror utviklerne at nyboligprisene i Oslo vil stige 1,1 prosent det kommende året. I sum er de dermed mer negative til boligprisveksten fremover, sammenlignet med aprils. Da forventet utviklerne at nyboligprisene skulle stige 3,5 prosent kommende 12 måneder.

Det er ingen av utviklerne som tror at nyboligprisene skal falle de kommende 12 månedene. For øyeblikket er det vanskelig å finne et markedskryst som gir boligutviklerne lønnsomhet, samtidig som det er nok kjøpere av nyboliger. Noe som trolig er hovedforklaringen på den lave salgstakten av nye boliger.

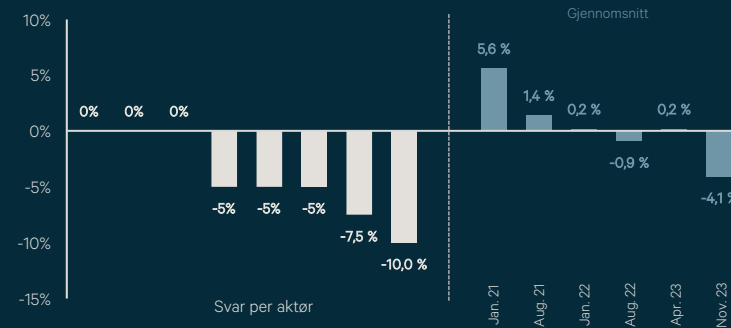
Fem av åtte utviklere tror at tomteprisene i Oslo skal falle de neste 12 månedene. Det er første gang vi måler en klar forventning om fallende tomtepriser blant boligutviklerne. Fem av utviklerne tror at tomteprisene vil falle med mellom 5 og 10 prosent. I gjennomsnitt venter utviklerne at tomteprisene vil falle 4,1 prosent de neste 12 månedene. Utviklerne påpeker riktignok at det er svært vanskelig å svare på dette spørsmålet, både på grunn av få referansepunkter, men også på grunn av endrede oppgjørsstrukturer.

Flere påpeker at tomtekjøp i dag gjøres med helt andre oppgjørsstrukturer og risikodeling enn tidligere. Selger må i mange tilfeller ta betydelig mer risiko enn tidligere, blant annet ved å dele politisk risiko og fremdriftsrisiko.

Hvordan forventer dere at nyboligprisene i Oslo utvikler seg neste 12 mnd.?



Hvordan forventer dere at tomteprisene i Oslo utvikler seg neste 12 mnd.?



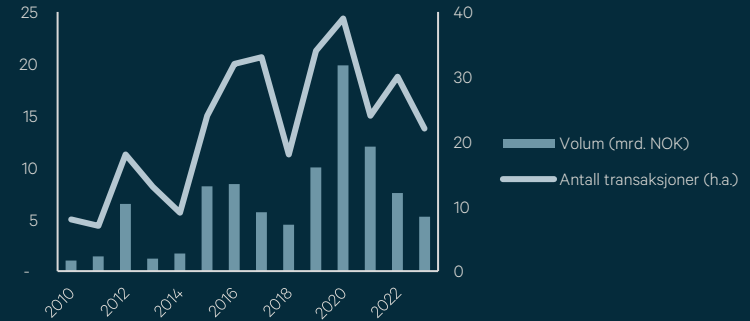
## Tregt transaksjonsmarked

Hittil i år har vi registrert totalt 125 transaksjoner for om lag 43 milliarder kroner. Vi tror volumet øker til rundt 55 milliarder kroner i løpet av året, men det er naturligvis betydelig usikkerhet rundt estimatet. Markedet er tregt, men det oppleves nok enda svakere enn det faktisk er fordi det var veldig sterkt i perioden fra 2015 til 2022.

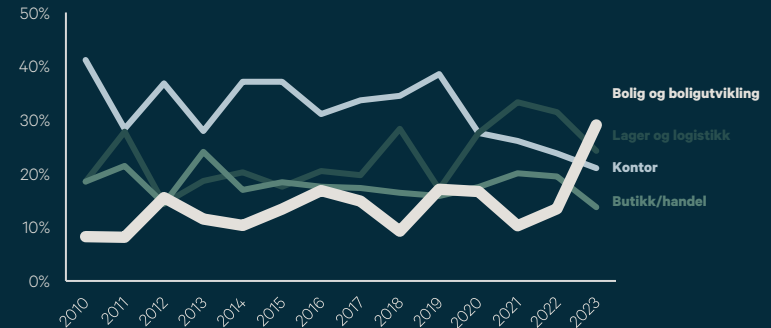
Vi har sett en betydelig rotasjon i hva som omsettes. Kontorandelen, som vanligvis ligger rundt 40 prosent, er hittil i år på kun 22 prosent. Handelseiendom står for rundt 10 prosent, som også er langt unna normalen.

Det er god interesse for utviklingseiendom, både innenfor bolig og næring, særlig sett i lys av omstendighetene med høye byggekostnader, raskt økende renter og fallende eiendomsverdier. Vi har hittil i år registrert 22 transaksjoner for om lag 5 milliarder kroner. Enkelte transaksjoner er trigget av selgers behov for likviditet eller styrke balansen. Et eksempel på dette er Bonavas salg av sin norske virksomhet til UNION Residential Development Fund (URD) for 1,5 milliarder kroner tidligere i år.

### Boligutviklingstransaksjoner – volum og antall transaksjoner



### Andel av totalt antall transaksjoner



Kilde: UNION



# Hva sier boligutviklerne ellers?

”

- Vi har ikke kontrahert noe siden forrige undersøkelse.
- Det er ikke rom for lavere salgsspris i kalkylene, da blir det bare til at det ikke bygges noe.
- Storskalafordelene er større enn tidligere. Entreprenørene ønsker forutsigbarhet.
  - Entreprenørene utenfor Oslo er mer dynamiske.
- Mye av nedgangen i materialkostnadene blir spist opp av økt lønnsvekst.
  - Vi tror det kommer noen gode muligheter for tomtekjøp fremover.
- Jeg tror og håper at vi er nære rentetoppen. Da blir det viktig å ha gode boliger til salgs.
  - For å kunne tiltrekke seg kapital må vi opprettholde avkastningskravene.
- Entreprenørene begynner kanskje å bli klar over at det de har i pipeline ikke er noe som ligger rett foran dem.

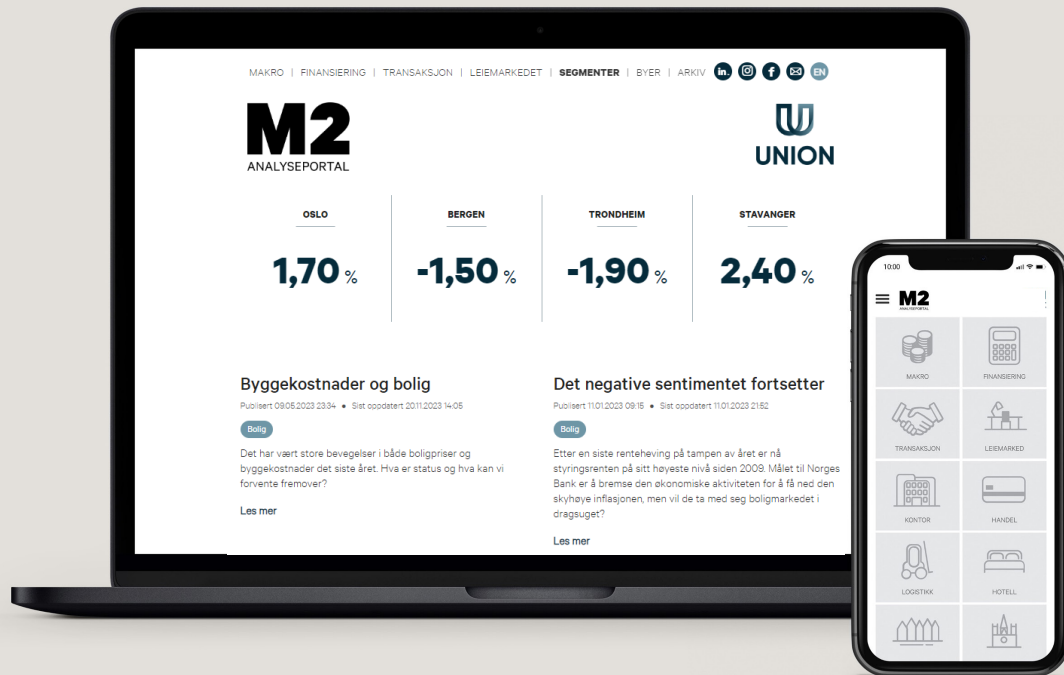


# M2

## ANALYSEPORTAL

Hold deg oppdatert på  
eiendomsmarkedet

[www.m2.union.no](http://www.m2.union.no)





**UNION**

SKAPER VERDIER AV EIENDOM

# Spørsmål

NOVEMBER 2023

## 1

Vi ønsker å måle utviklingen i entreprisekostnaden. Med entreprisekostnad mener vi en «totalentreprise», hvor finanskostnad, rivekostnad, kostnader knyttet til regulering og andre byggherrekostnader holdes utenfor. Vennligst svar i NOK/BRA-s.

a) Hva er entreprisekostnaden i NOK/BRA-s når vi legger til grunn et standard leilighetsprosjekt med følgende forutsetninger:

- Prosjektet ligger innenfor Hovinbyen i Oslo
- Det er normale grunnforhold
- Prosjektet har ett byggetrinn med 50 leiligheter
- Prosjektet har normal standard uten ekstraordinær arkitektur eller fordyrende materialvalg
- Entreprisen inkluderer normal parkeringsdekning

b) Samme forutsetninger som i spørsmål a), men prosjektet ligger på Skøyen med tilhørende forventning til standard og materialvalg

c) Samme forutsetninger som i spørsmål a), men prosjektet ligger i Moss

d) Samme forutsetninger som i spørsmål a), men prosjektet har et byggetrinn med 100 leiligheter

## 2

Hvor stor er byggherrekostnadene for samme case som i 1a)? Med byggherrekostnad mener vi alle kostnader som er knyttet til prosjektet utenom finanskostnader, kostnader knyttet til rekkefølgebestemmelser og «totalentreprisen». Vennligst svar i NOK/BRA-s.

## 3

Hva har vært de viktigste drivene bak endringene i entreprisen i løpet av det siste året? Hva opplever dere som den største utfordringen for øyeblikket?

## 4

Hvordan forventer dere at utviklingen i entreprisekostnaden i Oslo blir de kommende tolv månedene?

- Betydelig lavere
- Litt lavere
- Uendret
- Litt høyere
- Betydelig høyere

Hva vil være de viktigste driverne fremover?

## 5

Hvordan forventer dere at utviklingen i nyboligprisene i Oslo blir de kommende tolv månedene? Vennligst svar i prosent.

# Spørsmål

NOVEMBER 2023

## 6

Hvordan forventer dere at utviklingen i tomteprisene i Oslo blir de kommende tolv månedene? Vennligst svar i prosent.

## 7

Hvilken prosjektmargin legger dere til grunn i et standard prosjekt? Her legger vi til grunn margin som andel av salgsinntektene og før skatt.

## 8

Hvilken påstand er dere mest enig i? Dagens situasjon i entreprisemarkedet fører til:

- Mye lavere nybygging
- Litt lavere nybygging
- Uendret nybygging
- Litt høyere nybygging
- Betydelig høyere nybygging

## 9

I hvor stor grad tror dere at utviklingen i kronekursen vil påvirke **entreprisen fremover?**

- I stor grad
- Ingen påvirkning
- I liten grad
- Vet ikke

## 10

Hva er den største risikofaktoren for øyeblikket? Hva tror dere vil være viktig innenfor boligutvikling fremover?