

BOLIGUTVIKLINGS- UNDERSØKELSEN

VÅREN 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 52 250 NOK/BRA-s for et standard prosjekt med 50 leiligheter i Hovinbyen (NB! inklusive parkeringsdelen). Totalentreprisen er dermed høyere enn i august 2022, men lavere enn toppen for et års tid siden.*

Fem av åtte aktører i undersøkelsen svarer at entreprisen har blitt høyere siden august. Utviklerne oppgir alt fra en økning på 9 000 NOK/BRA-s til et fall i entreprisen på 2 000 NOK/BRA-s i perioden. Det er med andre ord stor variasjon i hvordan aktørene oppfatter utviklingen. Dette skyldes i hovedsak at noen utviklere mener de svarte for lavt i august. Andre opplever imidlertid at det er mer rom for å forhandle entrepriseavtaler nå.

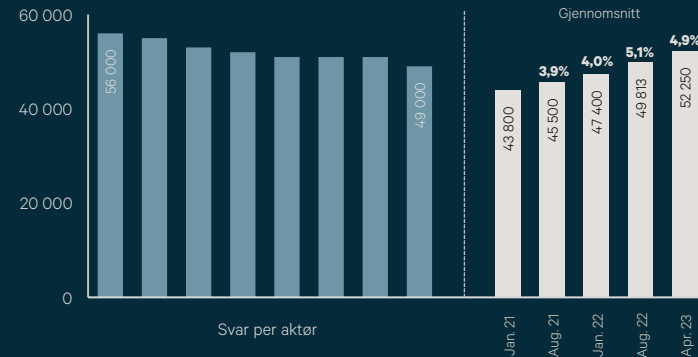
Entreprisen har dermed økt med 8 450 NOK/BRA-s siden januar 2021. Det innebærer en økning på over 19 prosent. Dersom vi ser på svarene til de aktørene som har svart på undersøkelsen alle gangene, så oppgir de en økning på mellom 5 500 og 16 000 NOK/BRA-s for denne perioden.

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 50 950 NOK/BRA-s i gjennomsnitt. Altså 1 300 NOK/BRA-s lavere enn i spørsmål 1 a).

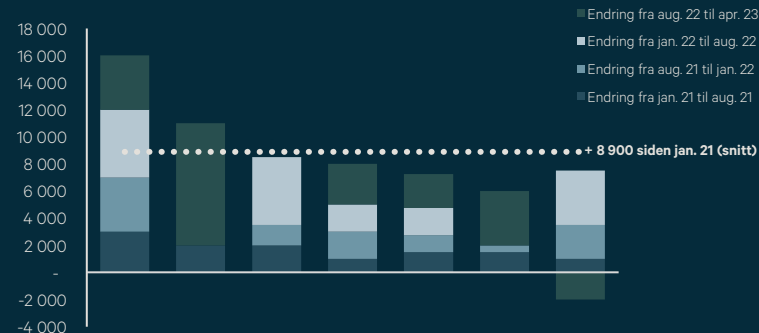
Utviklerne har imidlertid sprikende syn på hvor mye det er å spare på at prosjektstørrelsen øker, fra null til 3 000 NOK/BRA-s. De fleste mener det skiller rundt 1 250 NOK/BRA-s. Halvparten av utviklere oppgir uendret skalafordel siden august 2022, mens tre av utviklerne oppgir at det er mindre å spare på at prosjektstørrelsen øker. Én utvikler mener imidlertid at skalafordelen har økt i denne perioden.

**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

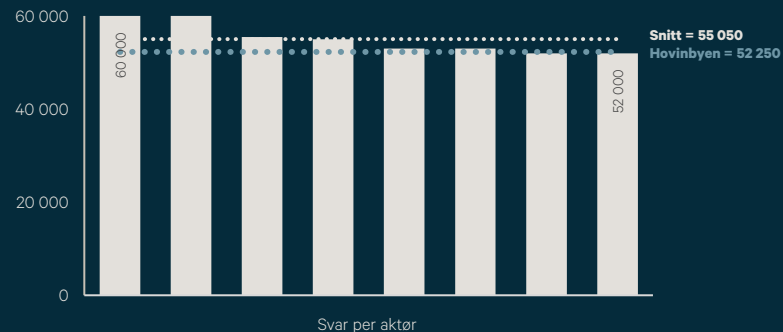
I gjennomsnitt oppgir respondentene at en totalentreprise koster 55 050 NOK/BRA-s på Skøyen. Det er 2 800 kroner høyere enn i Hovinbyen (1a). Sprednen er noe lavere enn i august, da differansen var 3 300 NOK/BRA-s. Syv av åtte respondenter mener at det koster mer på Skøyen, fordi kjøperne i dette området 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 TEK17 har blitt så bra 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.

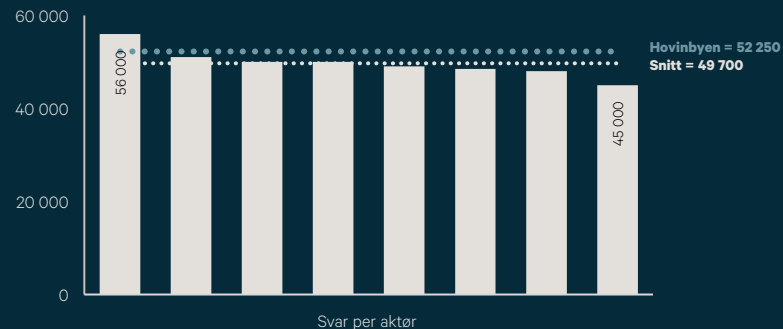
Når man kommer et stykke utenfor Oslo, for eksempel til Moss, anslår boligutviklerne at entreprisen ligger på 49 700 NOK/BRA-s. Det innebærer at entreprisen er 2 550 kroner lavere enn i Hovinbyen i Oslo (spørsmål 1a). Utviklerne har naturligvis litt ulikt syn på hvor mye man sparer, men det ligger i intervallet fra 2 000 til 5 700 NOK/BRA-s.

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 (spørsmål1b)



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

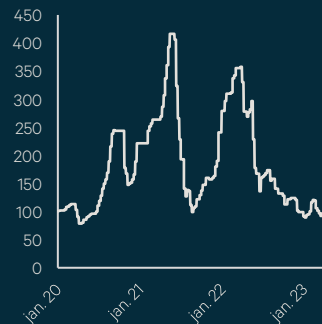


Nærmer vi oss en normalisering av råvarepriser, fraktrater og energipriser?

Selv om råvareprisene har kommet betydelig ned fra toppen, melder de fleste utviklerne om at høye råvarepriser fremdeles er en viktig faktor for de høye entreprisekostnadene i dag. Spesielt gjelder dette råvarer som betong og stål. Betong er verdens vanligste byggemateriale, og den viktigste ingrediensen i betong er sement. Fra 1. januar 2022 økte sementprisene med mellom 25-30 prosent, som en konsekvens av blant annet høyere priser på CO2-kvoter. Stålprisene er fremdeles 34 prosent høyere sammenlignet med før covid. I tillegg handles stål ofte i dollar, noe som øker prisen ytterligere for norske entreprenører.

Flaskehalsene i de globale verdikjedene har i stor grad løst. Likevel er fraktratene både for skip og trailer på et høyere nivå enn tidligere. Strømprisene er fremdeles også betydelig over det nivået vi så i perioden før de begynte å stige høsten 2021.

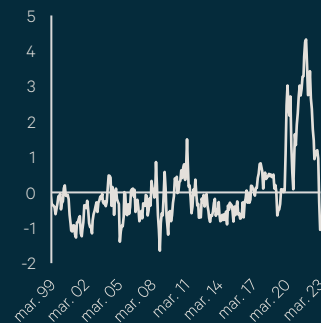
Trevare (1.jan.2020 = 100)



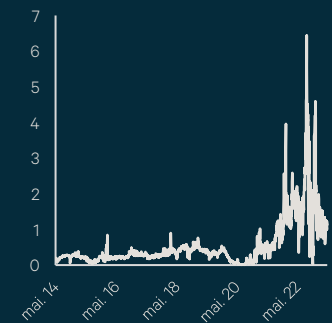
Stål og aluminium (1. jan. 2020 = 100)



«Global Supply Chain Pressure Index»



Strømpris Oslo (NOK/kWh)



Kilde: Macrobond

Hva tror utviklerne om entreprisen fremover?

Fem av åtte respondenter tror vi får «litt lavere» entreprise om tolv måneder. Merk at de samme utviklerne også forventet *litt lavere* entreprisestandarder fremover da vi spurte det samme spørsmålet i august 2022. To av utviklerne tror på flat utvikling i entreprisen det kommende året, og at prisene vil etablere seg på et høyere nivå enn tidligere. Kun én utvikler tror på litt høyere entreprise neste 12 måneder, og begrunner det med en stadig svakere krone og høy lønnsvekst.

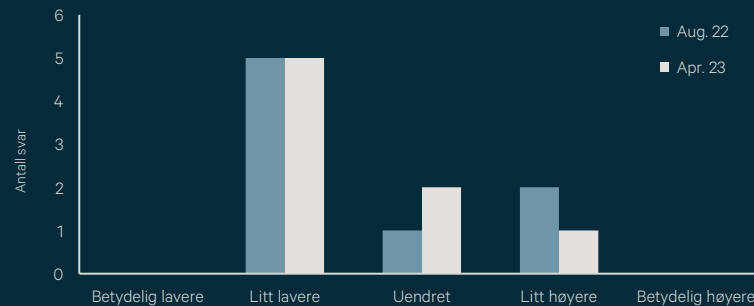
I løpet av det siste året har kronen svekket seg 17 prosent mot euro og 12 prosent mot dollar. Utviklerne virker imidlertid svært usikre på i hvor stor grad en stadig svakere kronekurs vil påvirke entreprisestandarden:

- Det er vanskelig å skille mellom effektene fra svakere krone, råvarepriser og energipriser.
- I tillegg er det både direkte og indirekte effekter. Selv om stålprisene har falt globalt, handles de ofte i dollar og har dermed blitt relativt dyrere målt i norske kroner. Flere peker også på dyrere baderomskabiner som produseres i Øst-Europa og fraktes til Norge.
- Indirekte effekter av svak kronekurs kan for eksempel komme innenfor rør- og andre tekniske fag som går via grossist. Her kan det ta lengre tid før svakere kronekurs påvirker entreprisen. I tillegg er det vanskelig å måle hvor stor effekten er.

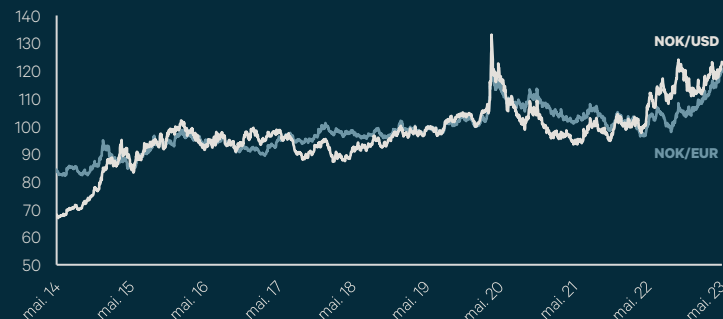
Omtrent halvparten av byggekostnadene er arbeidskraft. I tillegg til et solid lønnsøkning, kan valuta bli utfordrende også på dette området. En stor del av arbeidskraften kommer fra andre steder i Europa, som for eksempel Polen. Disse arbeiderne vil få relativt lavere lønn, og dermed vil det være mindre attraktivt å arbeide i Norge. Flere av utviklerne trekker frem dette som en av de største risikofaktorene fremover. I tillegg kan de nye reglene for innleie av arbeidskraft komme til å påvirke negativt.

Selv om de fleste utviklerne frykter at svakere kronekurs isolert vil presse entreprisen opp, er det andre faktorer som trekker i motsatt retning. Rimeligere råvarer og mindre byggeaktivitet trekkes frem som hovedforklaring på hvorfor mange forventer litt lavere entreprise de neste tolv månedene.

Hva tror utviklerne om utviklingen i entreprisen neste 12 måneder?



EUR og USD utvikling (januar 2020 = 100)



Kilde: UNION, Macrobond

Høyere byggherrekostnader

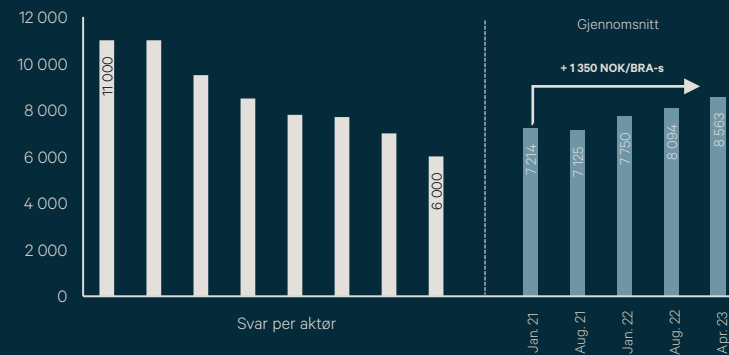
Fem av åtte aktører melder om høyere byggherrekostnader enn sist, og gjennomsnittsnivået er 8 550 NOK/BRA-s denne gangen. Det er 5,8 prosent høyere enn sist, da snittsvaret var 8 100 NOK/BRA-s. Syv av åtte aktører har økt estimatet for byggherre siden januar 2022.

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.

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 byggekostnader

Siden januar 2021 har rentene økt betydelig, og 3m Nibor er opp fra 0,49 til 3,69 prosent. I tillegg har bankmarginen økt med omtrent 50 bps i samme periode. Dette innebærer at lånefinansieringskostnadene har økt med rundt 375 bps i denne perioden.

Samtidig har både totalentreprise og byggherrekostnader økt i perioden, noe som gjør at rentekostnadene på vårt standardprosjekt i Hovinbyen har økt fra 1 750 NOK/BRA-s til 4 600 NOK/BRA-s, det vil si en økning på hele 2 850 NOK/BRA-s.

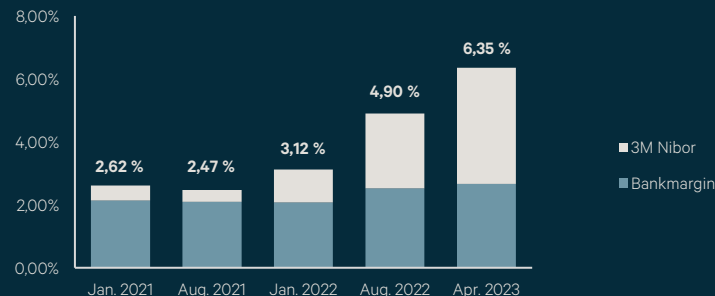
Nylig satte Norges Bank opp styringsrenten med ytterligere 25 bps, til 3,25 prosent. Rentetoppen er trolig ikke nådd, og sentralbanken har signalisert at det kommer flere rentehevinger.

De totale kostnadene for vårt standardprosjekt i Hovinbyen, med både totalentreprise, byggherrekostnad, rentekostnader og rekkefølgekrav, har dermed økt med 25 prosent siden januar 2021. Dette tilsvarer 13 750 NOK/BRA-s.

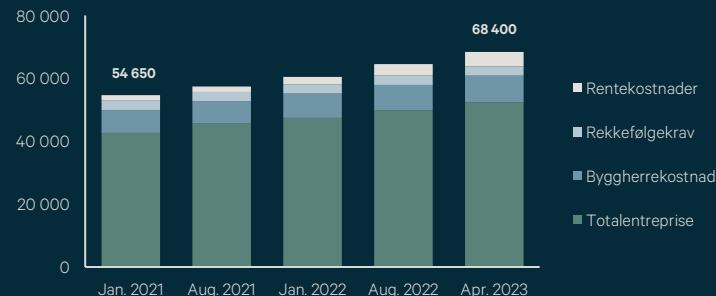
FORUSETNINGER

- Totalentreprise fra standardcase i Hovinbyen
- 50 % belåning
- Byggeperioden går over to år
- Flytende rente
- Margin utvikler 13,5 %
- 3 000 NOK/BRA-s i rekkefølgekrav

Lånefinansieringskostnader



Utvikling i totale kostnader (NOK/BRA-s)



Blir det lavere nybygging som følge av økte kostnader?

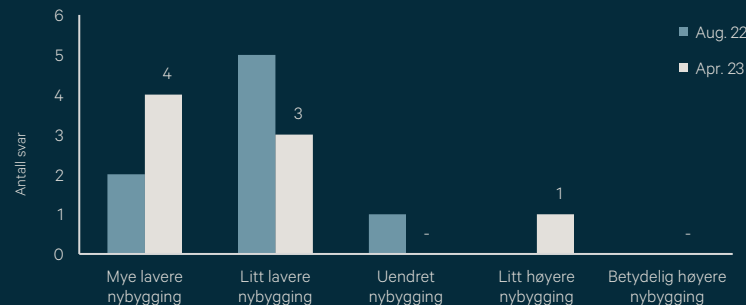
Halvparten av aktørene forventer at det blir «mye lavere nybygging» på grunn av utviklingen i byggekostnadene. Dette er to flere enn i august 2022. Tre av åtte tror det blir bare «litt lavere nybygging» som følge av dagens situasjon i entreprisemarkedet.

Prosjekter som har relativt «ferske» tomtekjøp er mest sårbare, i tillegg til prosjekter som ligger utenfor Oslo og de mest sentrale knutepunktene rundt. Man skal ikke veldig langt ut før differansen mellom utsalgspriser og byggekostnader er lav, og lønnsomheten i prosjektene dermed blir veldig sensitiv.

På den annen side er terskelen for å «legge prosjekter i skuffen» ganske høy, fordi høy omløpshastighet er viktig for avkastningen. Stigende finanskost (renter) bidrar også til at man isolert sett får sterkere incentiv til å sette i gang.

Vi bør dessuten skille mellom effekter på kort og lang sikt. Effekten på nybyggvolumet er trolig størst på kort og mellomlang sikt, og mindre på lengre sikt.

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



Utviklingen i lange renter

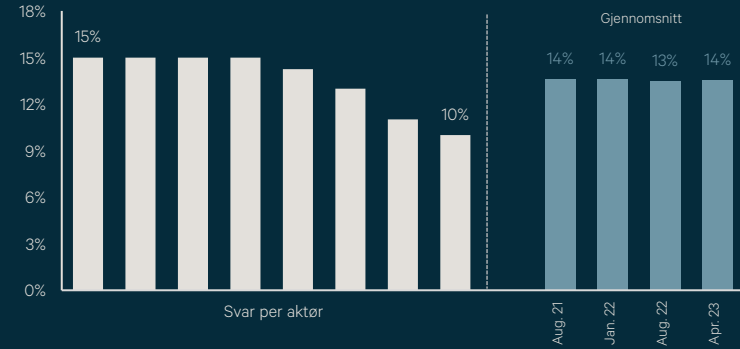


Kilde: UNION, DNB Markets

Prosjektmarginen holdes stabil

Det har omtrent ikke vært endringer i prosjektmarginen i nye caser det siste året. Kun én aktør har tatt ned prosjektmarginen marginalt. Boligutviklerne legger til grunn en prosjektmargin på 13,5 prosent i snitt i nye prosjekter i Oslo. Svarene varierer fra 10 til 15 prosent. Flere påpeker imidlertid at dette er veldig prosjektspesifikt.

Estimert prosjektmargin for et standard prosjekt i Oslo (før skatt)



Hva tror utviklerne om nyboligprisene og tomteprisene om 12 måneder?

Seks av åtte utviklere tror at nyboligprisene i Oslo vil øke kommende 12 måneder, og svarene varierer mellom fire og seks prosent. Utviklerne som tror på økte priser, peker på økte entreprisestrukturer og lavere byggingaktivitet som viktigste faktorer. Én utvikler påpeker at nyboligprisene må opp for at prosjektet skal være lønnsomt. To utviklere venter for øvrig null prisvekst.

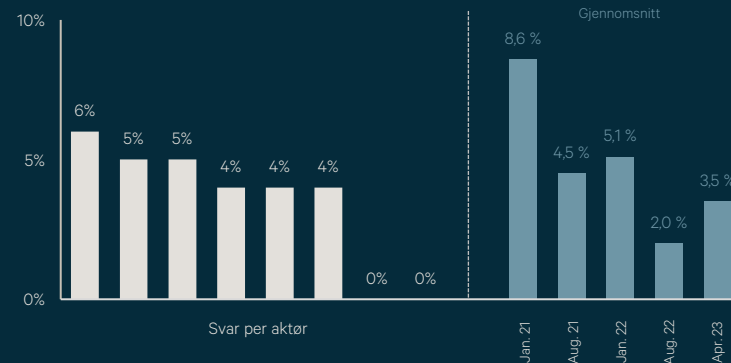
Flere utviklere påpeker at de er veldig positive til markedet 1 til 2 år frem i tid. Lavt nyboligsalg og svært få igangsettelse for øyeblikket trekkes frem som hovedgrunner til dette.

I gjennomsnitt tror utviklerne at nyboligprisene i Oslo vil stige 3,5 prosent det kommende året. I sum er man dermed mer positive til boligprisveksten fremover, sammenlignet med august i fjor. Da forventet man at nyboligprisene skulle stige 2 prosent kommende 12 måneder.

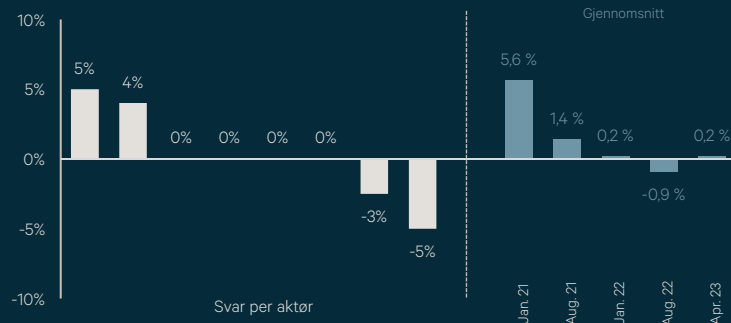
To av utviklerne tror at tomteprisene i Oslo vil øke 4-5 prosent i løpet av de neste 12 månedene. Én peker på at tomtekjøp i dag gjøres med helt andre oppgjørstrukturer og risikodeling enn tidligere. Selger må i mange tilfeller ta betydelig mer risiko enn tidligere, blant annet ved å dele politisk risiko og fremdriftsrisiko. Halvparten av utviklerne tror tomteprisene vil holde seg stabile det kommende året. To utviklere tror imidlertid på et fall i tomteprisene, og peker blant annet på økte entreprisestrukturer.

Det er dermed relativt stor uenighet rundt hvordan tomteprisene i Oslo vil utvikle seg de kommende 12 månedene.

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



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



Hva sier boligutviklerne ellers?

”

- Nyboligsalget ligger kun på halvparten av det som er normalt.
- Vi må ta høyere utsalgspriser for å få til noe. Kanskje vil kundene akseptere det ettersom det blir stadig mindre å velge mellom?
- I randsonen kjører vi delentreprise. Med totalentreprise er det ikke mulig å regne hjem prosjektene.
- Entreprenørene har hverken hatt tid eller behov for å drive mer effektivt. Vi ser paralleller til oljekrisen der breakeven etter hvert måtte reduseres betydelig.
- Byggebransjen i Norge har mye å gå på, både når det gjelder teknologi og byggeplasslogistikk.
- Høy inflasjon og stigende renter vil by på utfordringer de nærmeste månedene. Men vi er positive til 2025 og 2026.
- Det har vært vanskelig å få entreprenørene til å låse LPS det siste året.

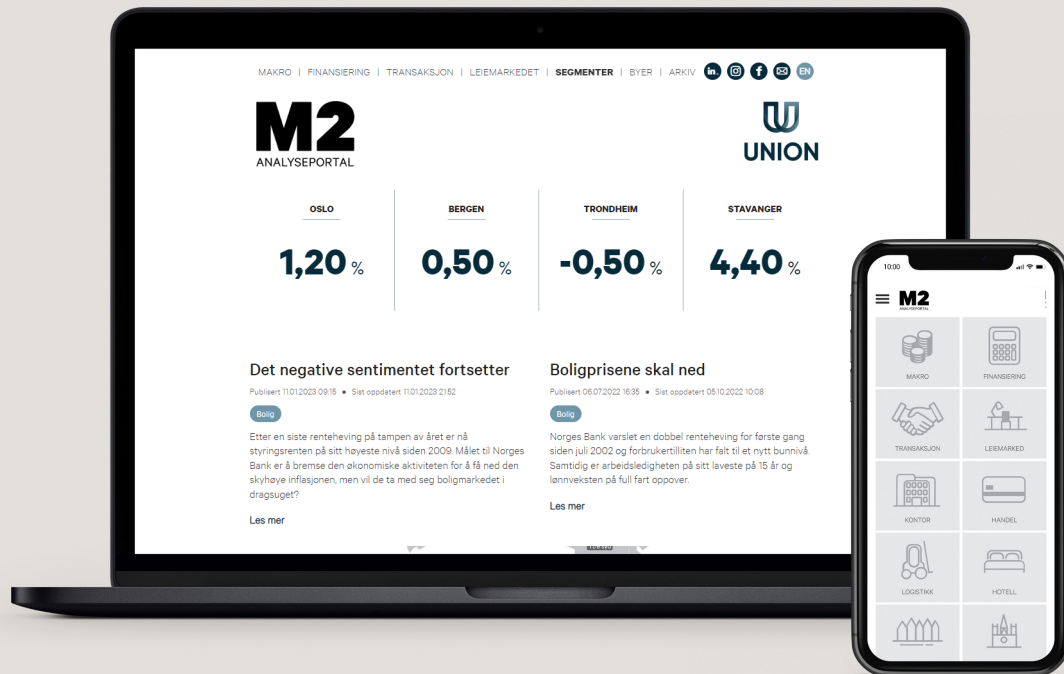


M2

ANALYSEPORTAL

Hold deg oppdatert på
eiendomsmarkedet

www.m2.union.no





UNION

VI SKAPER VERDIER AV EIENDOM

Spørsmål

APRIL 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

APRIL 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?