

BOLIGUTVIKLINGS- UNDERSØKELSEN

VÅREN 2024



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 51 600 NOK/BRA-s for et standard prosjekt med 50 leiligheter i Hovinbyen (NB! inklusive parkeringsdelen). Totalentreprisen er dermed marginalt ned fra november 2023, og lavere enn toppen for et par år siden.*

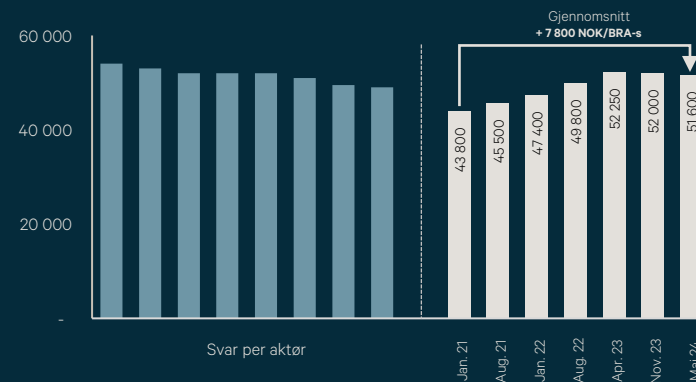
I motsetning til forrige gang, har de fleste aktørene i undersøkelsen kontrahert ett eller flere prosjekter siden sist. Halvparten av utviklerne svarer at entreprisen er uendret siden november. Tre av utviklerne opplever at entreprisekostandene har økt noe i denne perioden, og har økt anslaget sitt med mellom 500 til 1 000 NOK/BRA-s. Én av utviklerne opplever imidlertid at entreprisen har falt med omtrent 10 prosent i løpet av det siste halvåret. Denne utvikleren lå riktignok også høyest på entreprisekost i vinter. Differansen mellom høyeste og laveste anslag på entreprisen har nå kommet en del ned, og er nå 5 000 NOK/BRA-s for et standard prosjekt i Hovinbyen med 50 leiligheter. I august 2022 var differansen mellom høyeste og laveste entreprise hele 8 000 NOK/BRA-s.

Selv om entreprisen har utviklet seg sidelengs i løpet av det siste året, er entreprisekostnaden 7 200 NOK/BRA-s høyere enn i januar 2021. Dette tilsvarer en økning på 21 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 12 000 NOK/BRA-s for denne perioden.

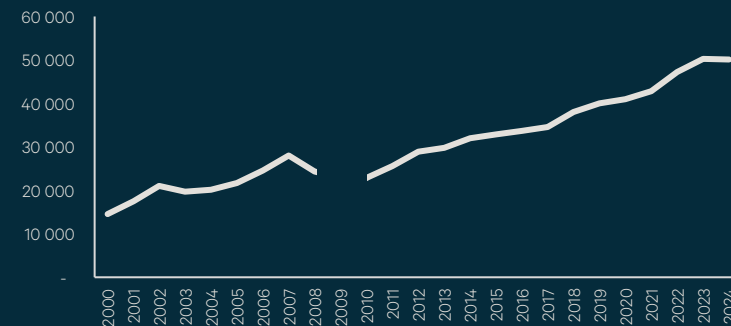
Vi har tidligere avdekket at et prosjekt på 100 leiligheter ofte er mer representativt. Dersom vi legger til grunn samme forutsetninger som i 1a), men 100 leiligheter i stedet for 50, er entreprisen anslått til 50 000 NOK/BRA-s i gjennomsnitt. Altså 1 500 NOK/BRA-s lavere enn i spørsmål 1 a). Utviklerne 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 1 500 NOK/BRA-s. De fleste utviklerne oppgir uendret skalafordel siden april 2023, mens tre av utviklerne oppgir at det nå er mindre å spare på at prosjektstørrelsen øker nå enn sist.

*Den absolutte toppen var med stor sannsynlighet våren 2022, altså mellom undersøkelsene vi gjorde i januar og august 2022. 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 2022 trolig noe lavt.

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



Entreprisekostnadsutvikling for et standard prosjekt (per BRA-s)**



Kilde: UNION

**Kilde: UNION, OBOS, SSB. Tallene er bearbejdet. Større prosjekter. (ingen datapunkter for 2009)

Totalentreprise – Skøyen & Moss

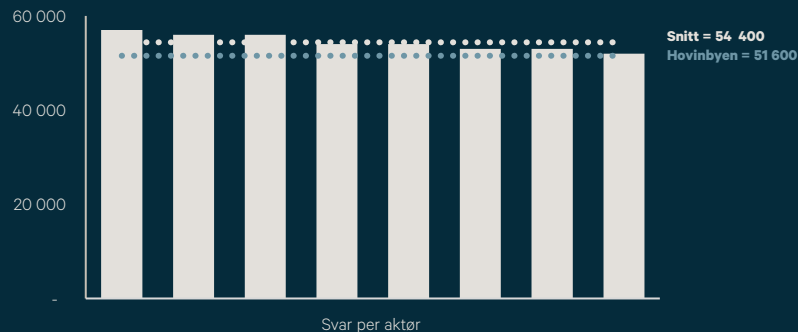
I gjennomsnitt oppgir respondentene at en totalentreprise koster 54 400 NOK/BRA-s på Skøyen. Det er 2 800 kroner høyere enn i Hovinbyen (1a). Syv av åtte respondenter mener at det koster mer på Skøyen, fordi kjøperne i dette området har større forventninger til kvalitet.

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 1 000 NOK/BRA-s. I motsatt ende finner vi aktører som mener man må legge til 4 500 NOK/BRA-s for å tilfredsstille kjøperne på Skøyen.

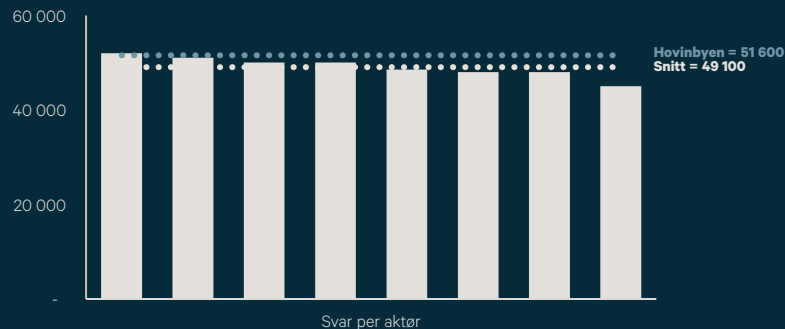
Når man kommer et stykke utenfor Oslo, for eksempel til Moss, anslår boligutviklerne at entreprisen ligger på 49 100 NOK/BRA-s. Dette er en marginal økning på 100 NOK/BRA-s siden november. Det innebærer at entreprisen er 2 500 kroner lavere enn i Hovinbyen i Oslo (spørsmål 1a). Til sammenligning var differansen 3 000 NOK/BRA-s i november. Tre av utviklerne har økt sitt anslag med mellom 1 000 til 2 500 NOK/BRA-s siden i vinter. Utviklerne har imidlertid ulikt syn på hvor mye lavere entreprisen ligger, og svarene varierer i intervallet fra 500 til 4 500 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 (spørsmål 1b)



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



Valuta og fraktkostnader

I løpet av de siste tre årene har kronen svekket seg betydelig. Siden starten av mai 2021 har kronen svekket seg hele 31 prosent mot USD og 17 prosent mot EUR. I løpet av denne perioden har det også vært store svingninger i valutakursene.

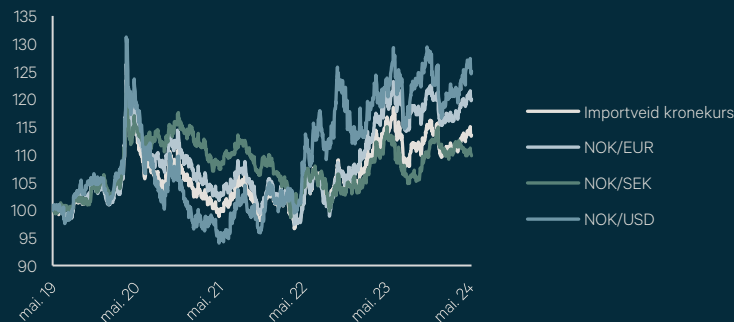
Samtlige utviklere i undersøkelsen mener at den svake kronen har hatt en negativ påvirkning på entreprisekostnaden, og peker på dette som en stor utfordring. Selv om prisen på mange råvarer har kommet betydelig ned, prises flere av disse i USD. Kronesvekkelsen har dermed bidratt til en lavere prisnedgang for mange innsatsfaktorer enn det ellers ville ha vært.

Fem av åtte utviklere tror at kronekursen vil fortsette å påvirke entreprisen fremover i mellomstor til stor grad. To av utviklerne tror kronekursen vil påvirke i liten grad, mens én av utviklerne tror ikke at kronesvekkelsen vil få ytterligere konsekvenser for utviklingen i entreprisen fremover.

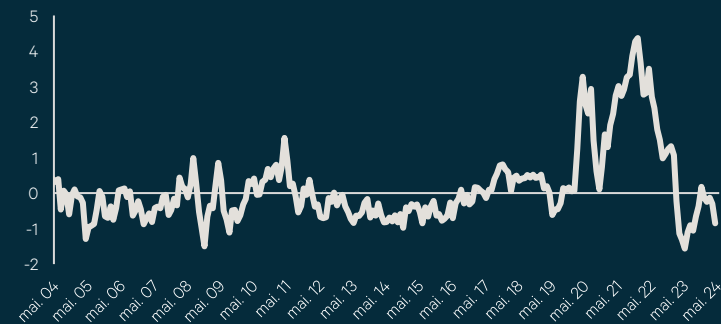
Flaskehalsene i de globale verdikjedene etter pandemien virker å være et tilbakelagt kapittel. Siden februar 2023 har indeksen som måler presset på de globale verdikjedene vært i negativt terreng.

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

Valuta
(1. mai 2019 = 100)



Global Supply Chain Pressure Index



Kilde: Macrobond

Høy lønnsvekst holder entreprisestigningene oppe

Lønnskostnadene utgjør rundt halvparten av entreprisestigningene i et byggeprosjekt, selv om det er store variasjoner mellom prosjekter. Utviklerne i undersøkelsen trekker frem økte lønnskostnader som den viktigste forklaringen på hvorfor entreprisestigningene ikke har falt siden forrige undersøkelse i november.

I april ble NHO Byggenæringen og Fellesforbundet enige om en lønnsøkning på 5,2 prosent. Dette historisk gode oppgjøret kommer i en tid hvor bransjen står i en ekstremt kritisk markedsituasjon. Flere entreprenører frykter oppsigelser for å spare kostnader.

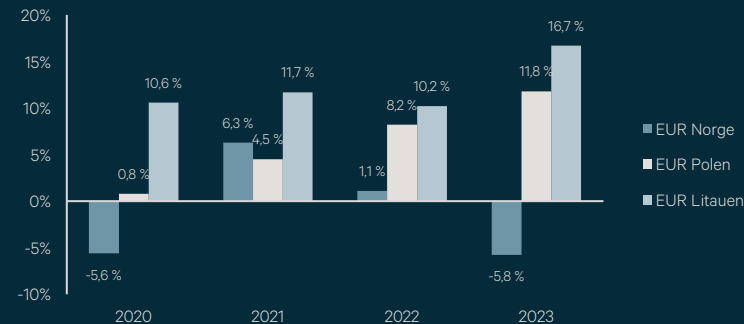
Noen av utviklerne er bekymret for at det kan bli vanskelig å få tak i arbeidskraft når markedet løsner. Enten fordi de utenlandske arbeiderne har blitt sagt opp og dratt hjem, eller søkt seg til andre bransjer som for eksempel oljebransjen.

Sammenlignet med mange andre land, er lønnsveksten i Norge lav. I tillegg til en betydelig svakere krone, blir det stadig mindre attraktivt for utenlandske arbeidere å arbeide i Norge. Siden 2012 har reallønnen i euro falt med omtrent 35 prosent.

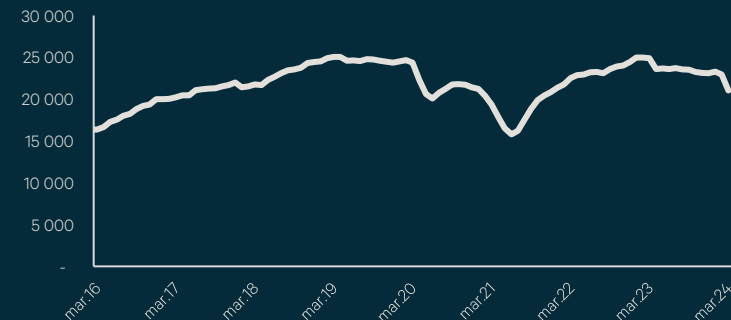
2 av 3 sysselsatte innenfor bygg- og anleggsbransjen kommer fra de øst-europeiske landene som ble med i EU fra 2004 (Polen, Litauen, Estland osv.) Lønnsveksten innenfor bygg- og anleggsbransjen i Litauen og Polen har vært henholdsvis 44 og 25 prosent i perioden 2020 til 2023. I samme periode har lønnsveksten innenfor bygg- og anleggsbransjen i Norge vært beskjedne én prosent, målt i euro.

Ifølge tall fra Statistisk Sentralbyrå fortsetter fallet av antall ikke-bosatte lønntakere innenfor bygg- og anlegg. Redusert innvandring fra Polen og Litauen kan potensielt gi knapphet på arbeidskraft innen bygg og anlegg.

Årlig lønnsvekst innenfor bygg og anlegg (i EUR)



Antall ikke-bosatte lønntakere i bygg- og anlegg (sesongjustert)



Kilde: Macrobond, SSB

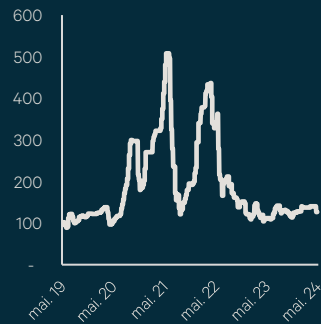
Nærmer vi oss en normalisering av råvarepriser og energipriser?

De fleste utviklerne i undersøkelsen opplever at materialkostnadene har vært relativt stabile det siste året. Det er likevel noen unntak:

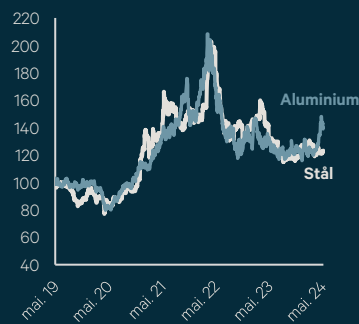
- **Svakerе krone** har vært en viktig forklaring på hvorfor materialkostnadene har holdt seg oppe. Selv om for eksempel stålprisene har kommet betydelig ned fra toppen, handles stål hovedsakelig i USD på det globale markedet. Kronen har svekket seg rundt 30 prosent de siste tre årene
- **Betong** er verdens vanligste byggemateriale, og den viktigste ingrediensen i betong er sement. Prisen på betong har økt med mer enn 44 prosent i løpet av de fem siste årene. Dette skyldes i hovedsak økte sementpriser, som en konsekvens av blant annet høyere priser på CO₂-kvoter.
- **Aluminiumsprisen** har økt med rundt 15 prosent de siste par månedene. I april strammet Storbritannia og USA inn importforbudet mot Russland til å gjelde aluminium, kobber og nikkel. Konsekvensen har blitt en kraftig økning i pris på LME med påfølgende økte materialpriser. I tillegg har høyere pris på kull bidratt til den økte kostnaden på aluminiumproduksjonen.
- 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 materialer som det er energikrevende å produsere.

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. Når etterspørselen etter for eksempel stål blir lavere fra både Kina, USA og Europa, vil dette påvirke prisen på stål.

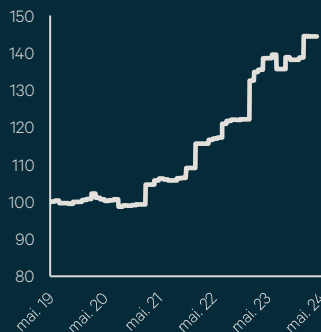
Trevare
(1. mai 2019 = 100)



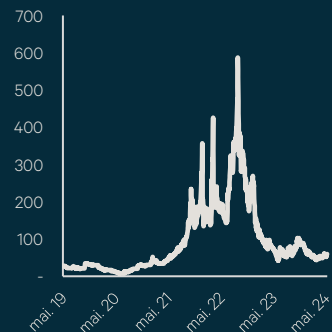
Stål og aluminium
(1. mai 2019 = 100)



Betong
(1. mai 2019 = 100)



Europeisk gasspris
(USD per fat oljeekvivalent)



Hva tror utviklerne om entreprisen fremover?

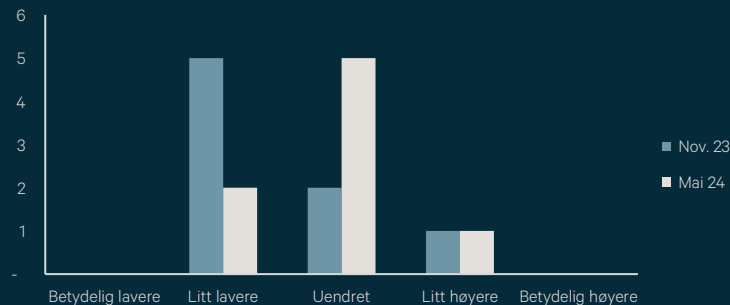
Fem av åtte utviklere i undersøkelsen venter ingen endringer i entreprisen de kommende 12 månedene. For et halvt år siden ventet fem av utviklerne litt lavere entrepriser det kommende året, mens nå er det kun to som venter det samme. Det er fremdeles ingen av utviklerne i undersøkelsen som venter betydelig lavere entreprisestandard om 12 måneder. Fem av åtte svarer det samme som i vinter, og ingen av utviklerne har endret svar i positiv retning (lavere entreprisestandard).

Hovedinntrykket blant utviklerne er at lavere materialkostnader spises opp av høy lønnsvekst og svak krone. Hovedargumentene for at entreprisestandarden skal ned de kommende 12 månedene er at ordrebøkene til entreprenørene blir tynnere.

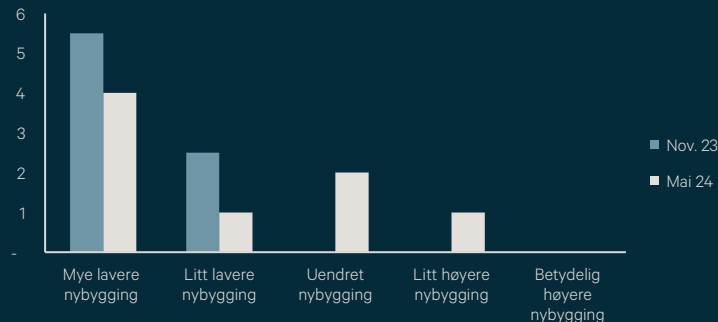
Fem av åtte utviklere i undersøkelsen mener at dagens situasjon i entreprisemarkedet fører til lavere nybygging, mens to av utviklerne mener at situasjonen er uendret siden i vinter. Én av utviklerne tror at dagens situasjon (indirekte) vil føre til høyere nybyggingsaktivitet, fordi den lave nybyggingsaktiviteten vil skape høy boligprisvekst.

Selv om det er mer optimisme nå sammenlignet med i fjor, understreker de fleste utviklerne at det er sviktende salg som er hovedbekymringen.

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

Byggherrekostnadene virker å ha stabilisert seg på et høyt nivå det siste året. Gjennomsnittsnivået blant utviklerne er 8 500 NOK/BRA-s, marginalt ned siden i vinter.

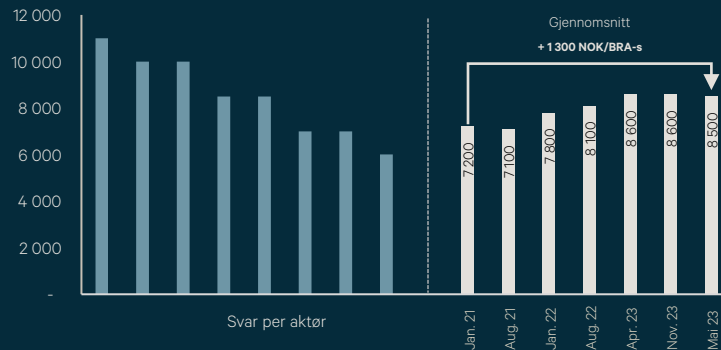
To av åtte utviklere melder om noe høyere byggherrekostnader enn sist, og peker på prisøkning hos rådgivere som hovedforklaringen. Samtidig sier to andre utviklere at byggherrekostnadene er noe lavere enn forrige gang, blant annet på grunn av tøffere konkurranse blant arkitektene og at de kan gjøre mer byggherre selv.

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.

Fem av åtte aktører har et økt estimatet for byggherre siden januar 2022 med mellom 1 000 og 2 000 NOK/BRA-s. Gjennomsnittlige byggherrekostnader er 18 prosent, eller 1 300 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 17](#).

Økte lånekostnader bidrar til ytterligere økning i totale utviklingskostnader

I løpet av de tre siste årene har rentene økt betydelig, og 3M Nibor er opp fra 0,48 til 4,71 prosent siden starten av 2021. I tillegg har bankmarginen økt med over 70 bps i samme periode. Dette innebærer at lånefinansieringskostnadene har økt med 500 bps. Dette er omtrent en tredobling.

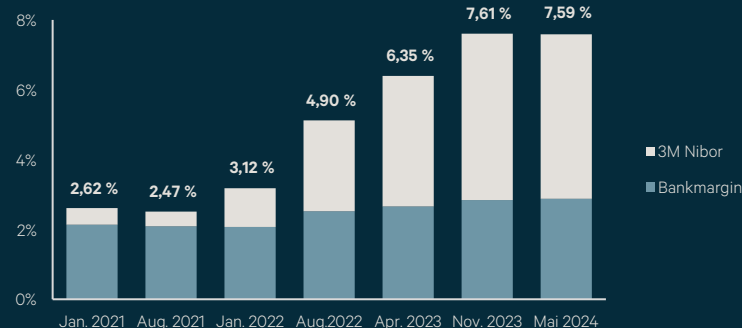
I samme periode har både entreprisrekostnaden og byggherrekostnadene økt med rundt 20 prosent, noe som gjør at rentekostnadene på vårt standardprosjekt i Hovinbyen har økt fra omtrent 1 750 NOK/BRA-s til 5 700 NOK/BRA-s. Dette tilsvarer en økning på nærmere 4 000 NOK/BRA-s. Dette gjelder kun byggelånet (inkludert tomt), 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 26 prosent siden januar 2021. Dette tilsvarer 14 100 NOK/BRA-s.

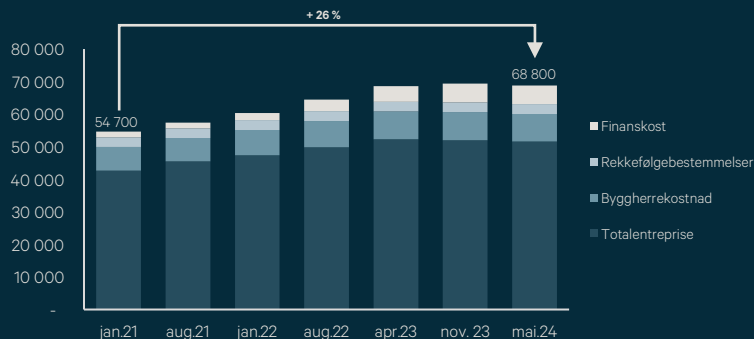
FORUSETNINGER

- 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
- Tomtverdi 30 000 NOK/BRA-s i hele perioden

Lånefinansieringskostnader



Utvikling i totale kostnader (NOK/BRA-s)



Kilde: UNION, Macrobond

Prosjektmarginen har stabilisert seg

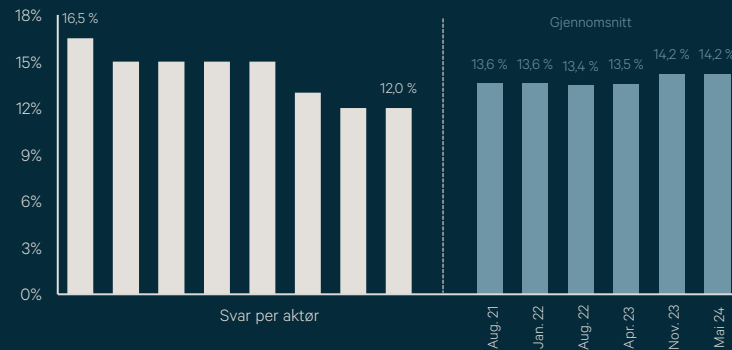
Ingen av utviklerne i undersøkelsen har økt prosjektmarginen i forbindelse med nye investeringer siden forrige undersøkelse i vinter. Merk at det her ikke er snakk om realisert margin, som er historisk betinget, men hva man legger inn i kalkylene ved nye tomtekjøp.

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

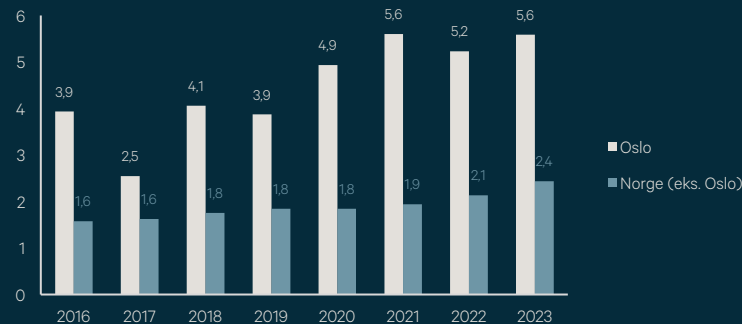
Svarene varierer fra 12 til 16,5 prosent. Flere påpeker imidlertid at dette er veldig prosjektspesifikt. I april 2023 var sprednen mellom 10 og 15 prosent. Det er i hovedsak utviklerne med lavest margin som har økt den mest siden den gang.

Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå er gjennomsnittlig saksbehandlingstid til detaljreguleringer i gjennomsnitt 5,6 år i Oslo kommune, mens resten av landet har 2,4 år. Flere av utviklerne i undersøkelsen trekker frem at det må reguleres flere boliger i Oslo for å unngå urimelig høy boligprisvekst i årene som kommer. Flere av utviklerne er imidlertid positive til tiden fremover, og tror at prosesser kan ta kortere tid med det nye byrådet.

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



Gjennomsnittlig saksbehandlingstid til detaljreguleringer (antall år)



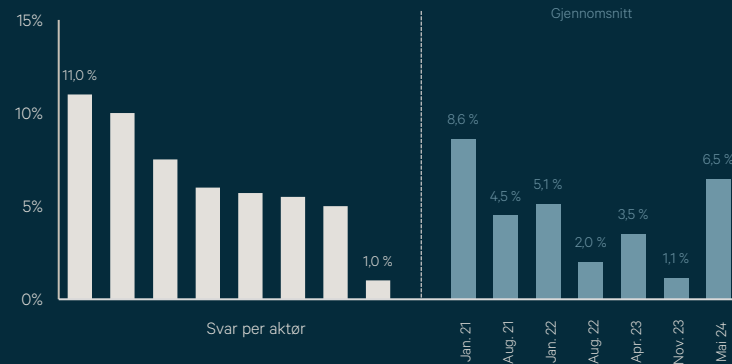
Hva tror utviklerne om nyboligprisene om 12 måneder?

De fleste av utviklerne er betydelig mer positive til nyboligprisene i Oslo det kommende året. I vinter ventet halvparten null vekst i boligprisene, mens gjennomsnittet blant alle var 1,1 prosent. Nå venter to av utviklerne en vekst på hele 10-12 prosent de neste 12 månedene. I gjennomsnitt tror utviklerne at nyboligprisene i Oslo vil stige 6,5 prosent i denne perioden. Det er flere grunner til mer optimisme blant utviklerne:

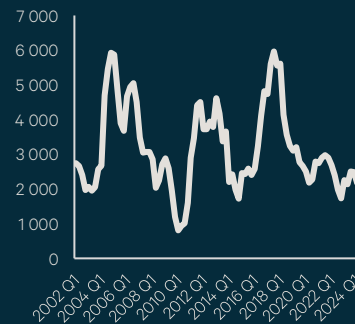
- **Tilbudssiden er veldig svak**, og på landsbasis er nybyggingsaktiviteten på det laveste siden finanskrisen. Mens boligbehovet øker, blant annet som følge av mange flyktninger fra Ukraina, har antall igangsettingstillatelser vært fallende de siste årene i Oslo.
- **Rentetoppen er trolig nådd**, og Norges Bank har signalisert at første rentekutt kan komme til høsten.
- **Høy lønnsvekst og lavere inflasjon** gir økt betjeningsevne. Statistisk sentralbyrå venter en reallønnsvekst på 1,2 prosent i 2024.

Selv om utviklerne opplever at salgstakten i markedet er krevende, er det likevel en bedring siden forrige undersøkelse i vinter. Flere av utviklerne trekker frem at investorene er tilbake – ikke for å kjøpe som utleiebolig, men for å selge videre når boligene er ferdige om et par år. Ifølge tall fra Hawii Analyse har nyboligsalget i Oslo tatt seg noe opp siden i vinter.

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

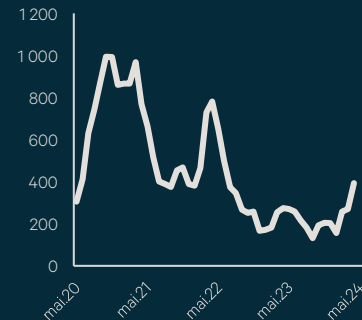


Igangsettingstillatelser i Oslo



Antall solgte nyboliger i Oslo

(sum siste 3 mnd.)



Hva tror utviklerne om tomteprisene om 12 måneder?

Det er stor variasjon i svarene til utviklingene om tomteprisutviklingen i Oslo. Dette skyldes i hovedsak to ting:

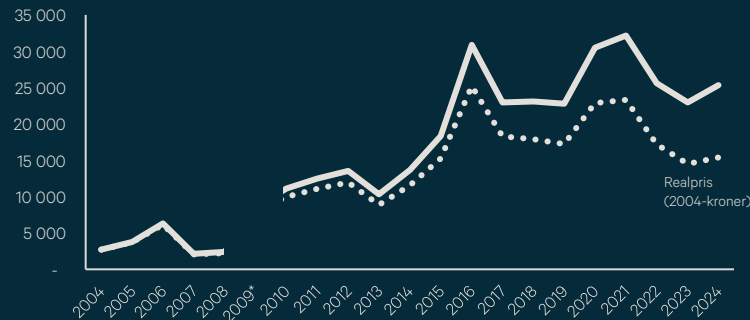
- Flere påpeker at tomtekjøp i dag gjøres med helt andre **oppgjørstrukturer og risikodeling** enn tidligere. Selger må i mange tilfeller ta betydelig mer risiko enn tidligere, blant annet ved å dele politisk risiko og fremdriftsrisiko. Dersom selger er i likviditetsskvis og oppgjør skjer «up front», mener flere av utviklerne at tomteprisene er ned 20 prosent. 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 oppgjørstrukturer.
- **Stor forskjell i prisutviklingen** på de mest attraktive tomtene i Oslo, og de mindre attraktive i randsonen og utenfor Oslo. Flere av utviklerne peker på at tomteprisene har falt mer utenfor Oslo, fordi at her slår økte byggekostnader relativt mer.

Ifølge vår teoretiske tilnærming av tomteprisutviklingen for et standard prosjekt i Oslo, har tomteprisene falt med omtrent 20 prosent siden toppen i 2021.

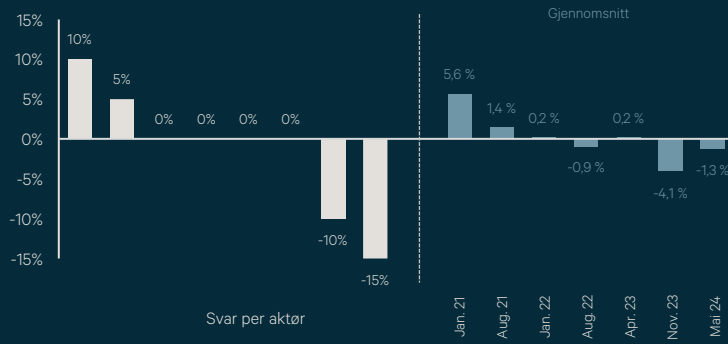
Utviklerne er svært delte i meningen om hvordan tomteprisene i Oslo skal utvikle seg de neste 12 månedene. Halvparten av utviklere tror at tomteprisene i Oslo skal være uendret om ett år. To av utviklerne tror på et fall på mellom 10 og 15 prosent, mens to andre tror på en vekst på mellom 5 og 10 prosent i samme periode. I gjennomsnitt venter utviklerne at tomteprisene vil falle 1,3 prosent de neste 12 månedene.

1) Prisutviklingen er beregnet basert på utviklingen i boligpriser, entrepris, byggherre og finanskostnader. Beregningen er ikke basert på faktiske transaksjoner, og den reelle utviklingen i tomtepriser har trolig avviket noe i perioden. I perioden 2015-2017 opplevde vi at tomteprisene hverken steg eller falt i nærheten av så mye som grafen indikerer. Det skyldes trolig at boligprisene steg mye på kort tid før markedet korrigerte ned igjen blant annet som følge av boliglånsskriften. De mest ekstreme bevegelsene ble ikke gjenspeilet i tomteprisene i denne perioden.

Teoretisk beregning av tomtepris for et standard prosjekt i Oslo (per BRA-s) ⁽¹⁾



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



Kilde: UNION, OBOS, Eiendom Norge, SSB, Macrobond
*Ingen datapunkter på entreprisestkostnaden i Oslo under finanskrisen

Hva sier boligutviklerne ellers?

”

- Nå er det lønnsjustering og valuta som er det store problemet
- Det må reguleres flere områder til boliger for å unngå prisgalopp
 - Må revidere utlånsforskriften, den har gjort nytten sin
- Har definitivt gode erfaringer med det nye byrådet i Oslo, går raskere og er villige til å se ting på en annen måte
 - Investorene, eller spekulantene, er tilbake
- Vi ser at entreprisekostnadene i randsonen klenger seg på Oslo
 - Ingen grunneiere får "pølsa og penger"-oppgjør lenger

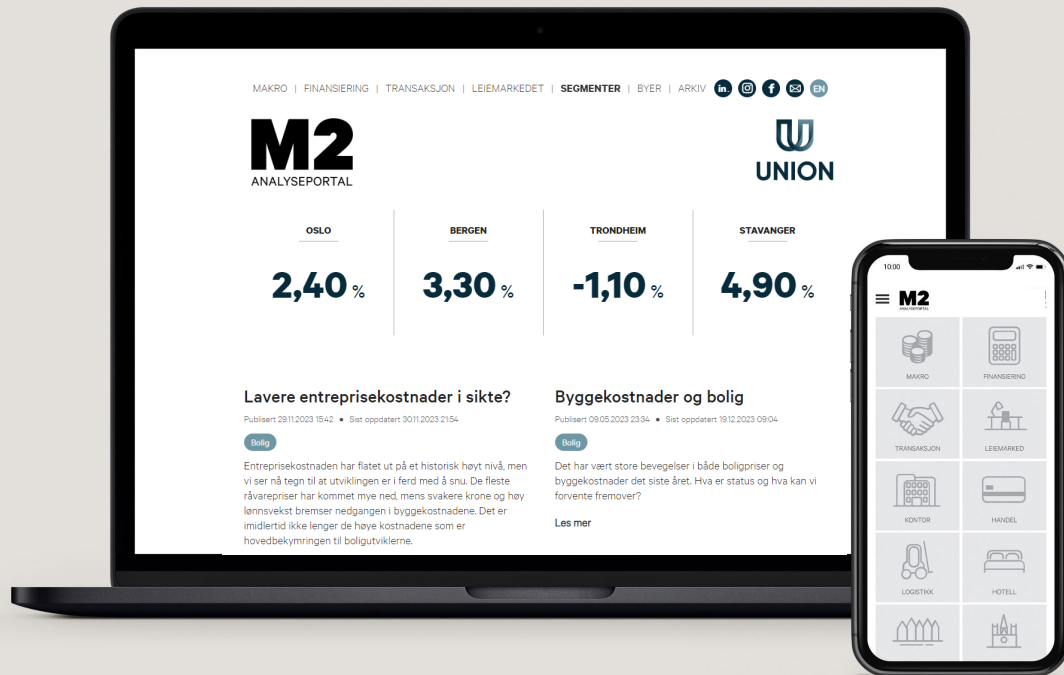


M2

ANALYSEPORTAL

Hold deg oppdatert på
eiendomsmarkedet

www.m2.union.no





UNION

SKAPER VERDIER AV EIENDOM

Spørsmål

M A I 2 0 2 4

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

M A I 2 0 2 4

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?