

# Er vi i ferd med å bygge for mange boliger i Norge?

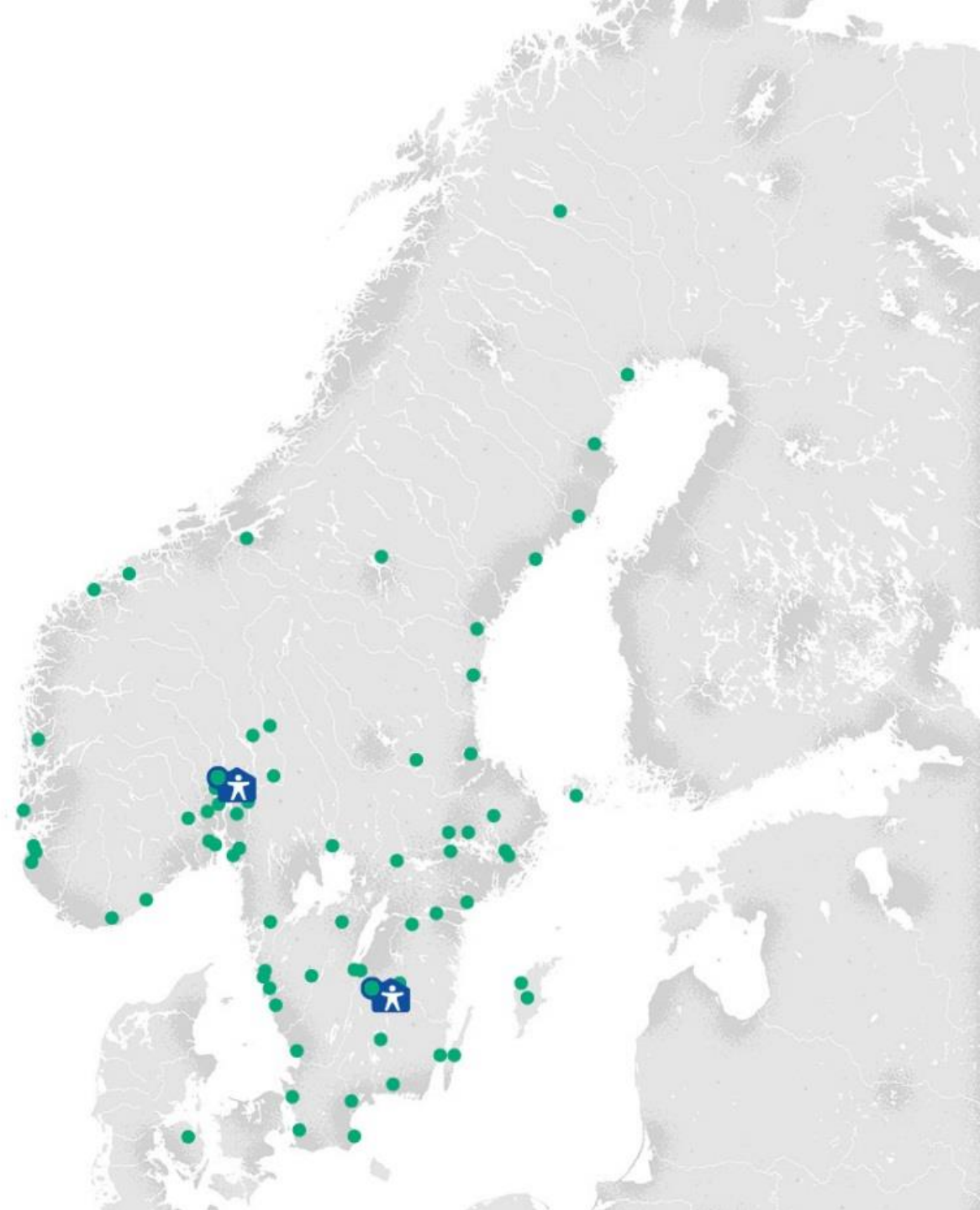
Daniel Kjørberg Siraj, konsernsjef OBOS

21. november 2017





En ledende nordisk  
eiendomsaktør

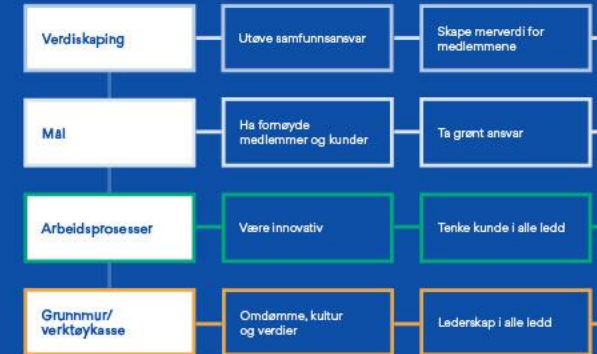


OBOS bygger  
framtidens samfunn  
og oppfyller  
boligdrømmer



Skikkelig  
Kvalitetsbevisst  
Offensiv  
Lønnsom  
Engasjert

The next  
big thing



Antall ansatte



2 498

Resultat (2016)



Før skatt MNOK

2 837

Verdijustert EK (2016)



MNOK

26 961

Antall solgte boliger (2016)



4 541

Antall medlemmer



416 800

Antall forvaltede boliger (2016)



214 709

(anslått verdi 886 MRD KR)

# OBOS – House of Brands

De viktigste merkevarene i OBOS-konsernet

Boligutvikling

 **BLOCK WATNE**  
*Et selskap i OBOS-konsernet*

 **Myresjöhus**

 **SmålandsVillan**

 **OBOS** | OBOS Prosjektutveckling

 **Kværnerbyen**

 **KÄRNHEM**  
*SKAPAR LIVSRUM*

 **OBOS** | OBOS Nye Hjem

 **OBOS** | OBOS Fornebu

Næringseiendom

 **OBOS** | Forretningsbygg

 **UPL** Utstillingsplassen  
*eiendom*

Eiendomsforvaltning

 **OBOS** | Forvaltning

 **OBOS** | Eiendomsforvaltning

 **Hammersborg Inkasso**

 **OBOS** | Eiendomsdrift



Rådgivning

 **OBOS** | Prosjekt

 **STEMA Rådgivning AS**

 **båndem**

Aksjeinvesteringer

 **AF**  
*AF GRUPPEN*

 **VEIDEKKE**

**Multiconsult**

 **eika.**

 **OTOVO**

 **BETONMAST HÆHRE**

Bank og eiendomsmegling

 **OBOS**  
Banken

 **OBOS**  
Eiendomsmeglere

**EXACT**  
*EIENDOMSMEGLERE*

Fornybar energi

 **OBOS** | Energi

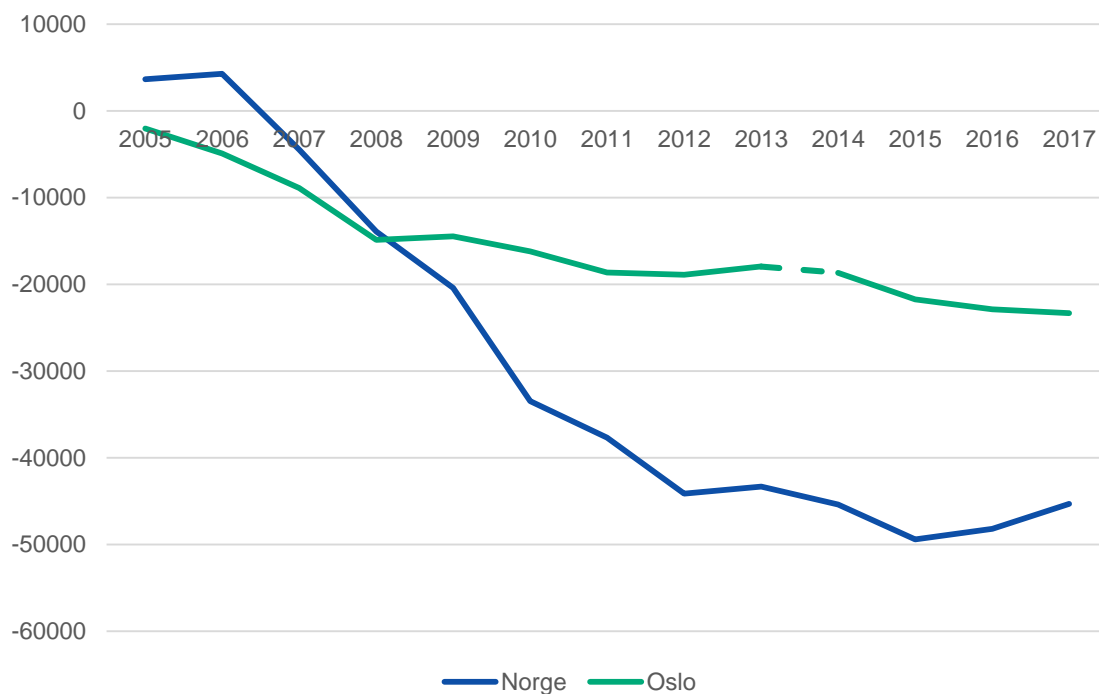
# Bygger vi for mye?



# Dårlig samsvar mellom boligbygging og veksten i antall husholdninger det siste tiåret

- Akkumulert «underskudd» på 45 000 i Norge og ca. 23 000 i Oslo siden 2005

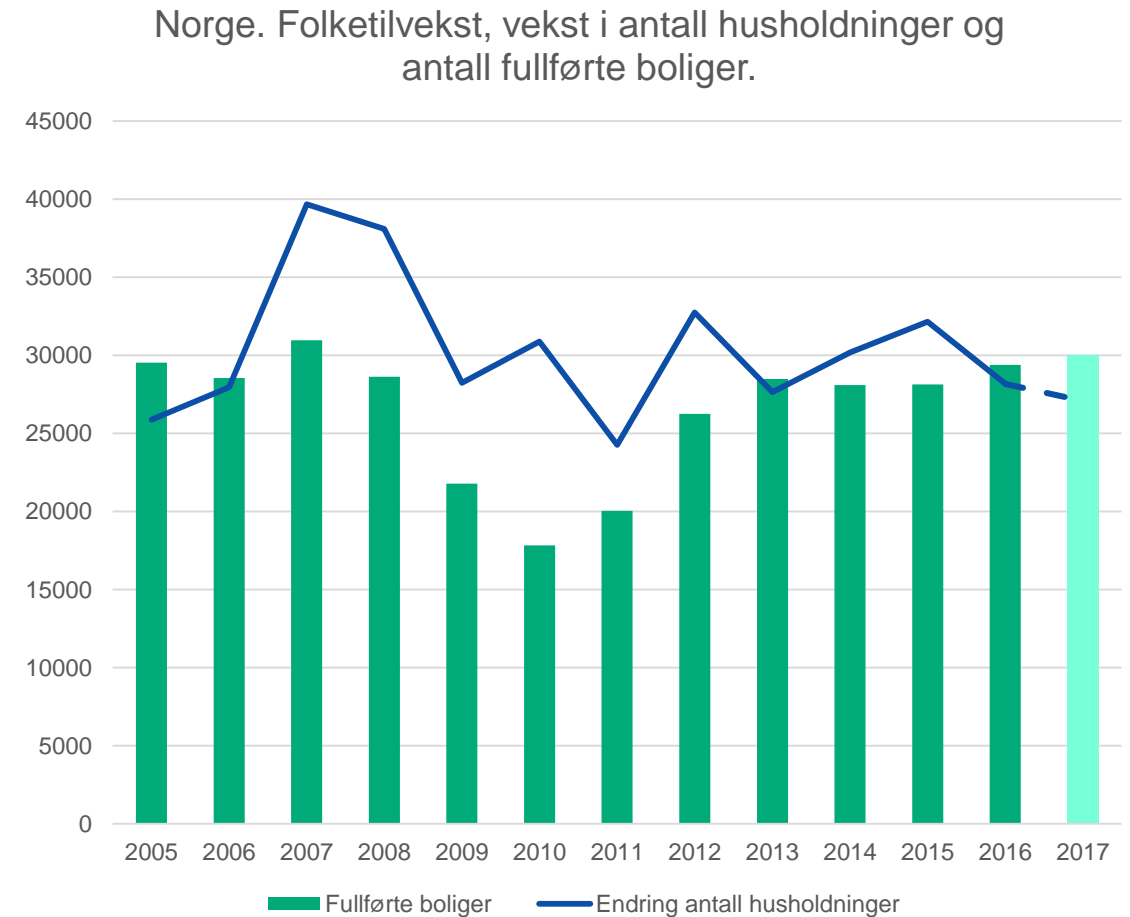
Akkumulert «boligunderskudd», dvs. differanse mellom antall fullførte boliger og veksten i antall husholdninger. Norge og Oslo



# Men balanse i Norge de siste par årene

- Ca. 30 000 fullførte boliger og ca. 27 000 flere husholdninger i år
- Lavere folketilvekst gir mindre økning i antall husholdninger, men redusert innvandring kan dempe utslaget

	Folketilvekst i forhold til økningen i antall husholdninger*
2005-2008	1,5
2009-2013	2,2
2014-2016	1,7



Kilde: SSB, OBOS. En omlegging har ført til brudd i tidsserien med husholdninger. Tall for 2014 og seinere er ikke direkte sammenlignbare med tall fra 2013 og tidligere. Blant annet er en del studenter flyttet fra hjemkommunen til studiekommunen

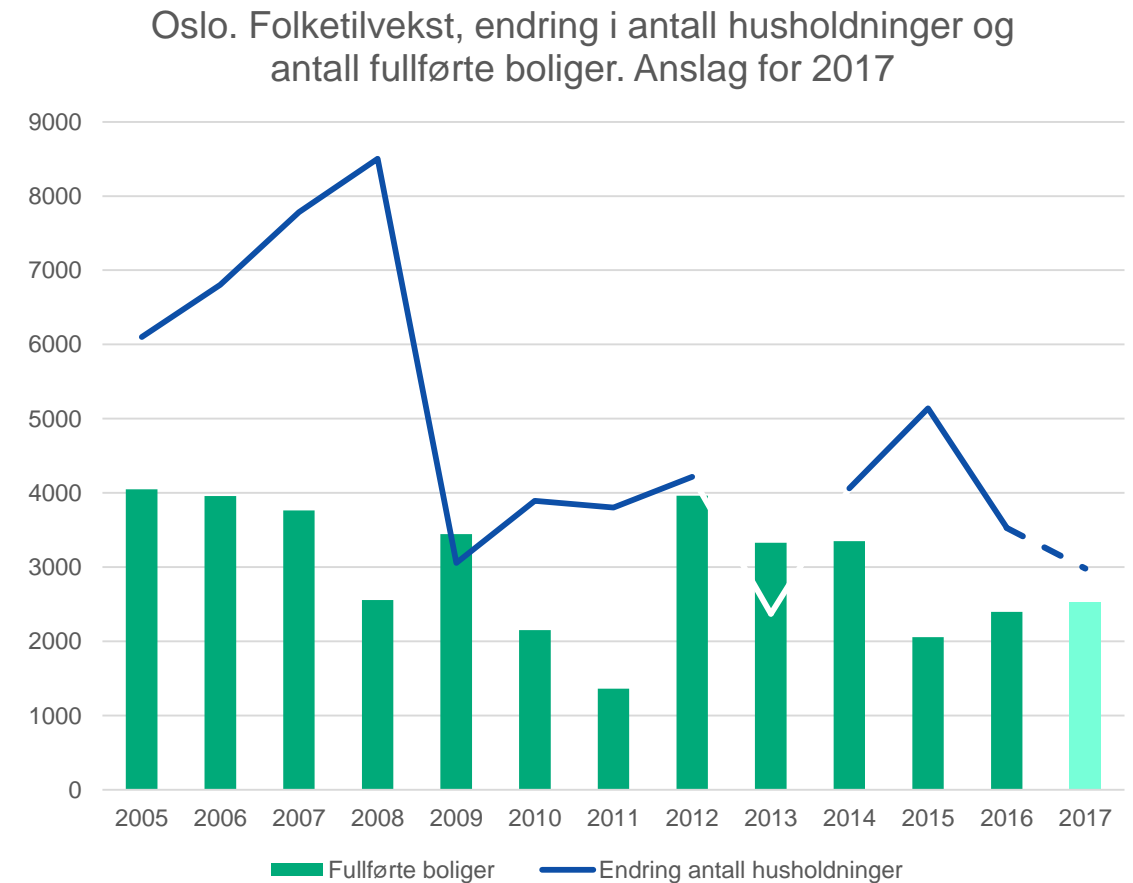
\*Folketilvekst i forhold til endring i antall husholdninger, dvs. at mens en folketilvekst på 22 000 ga 10 000 flere husholdninger per år i snitt i perioden 2009-2014, så ga en folketilvekst på 15 000 og 17 000 personer 10 000 nye husholdninger i hhv. 2005-2008 og i 2014-2016.



# Men fortsatt ikke helt balanse i Oslo

- Ca. 2 500 fullførte boliger og ca. 3000 flere husholdninger i år
- Stor variasjon i hvor mange nye husholdninger folketilveksten har gitt

	Folketilvekst i forhold til økningen i antall husholdninger*
2005-2008	1,5
2009-2012	3,3
2014-2016	2,6



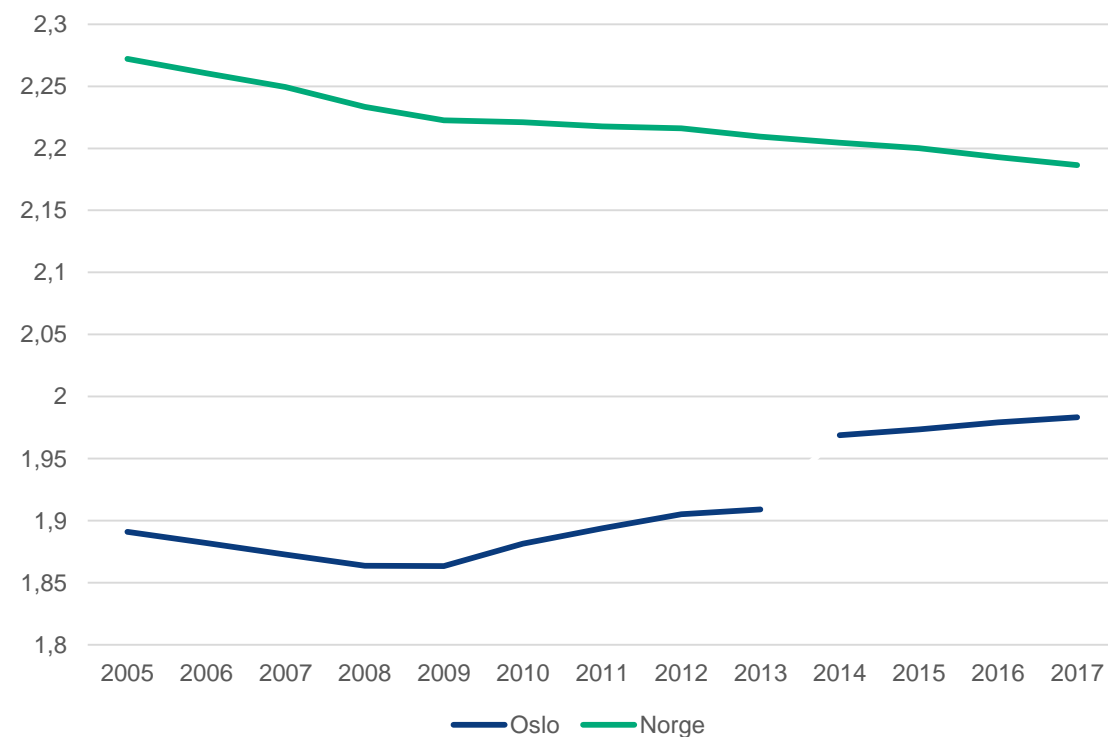
Kilde: SSB, OBOS. Brudd i husholdningsstatistikken i 2014. 2013 er derfor utelatt fra beregningene i tabellen, da bruddet slår ut en del for Oslo .

\*Mens en folketilvekst (personer i privathusholdninger) på 3 300 ga 1 000 flere husholdninger per år i snitt i perioden 2009-2012, så ga en folketilvekst på 1 500 og 2 600 personer 1 000 nye husholdninger i hhv. 2005-2008 og i 2014-2016.

# Det reelle boligbehovet er større enn antallet husholdninger tilsier

- Husholdningsstørrelsen i Oslo øker.
- Andelen aleneboere har falt fra 53% i 2005 til 47% i 2017
- I 2016 var andelen trangbodde i Oslo vel 20%, mot ca. 10% i landet totalt
- Mange hadde nok etterspurt mer plass hvis de hadde økonomi til det

Utviklingen i antall personer per privathusholdning i Oslo og i Norge. Målt per 1. januar.



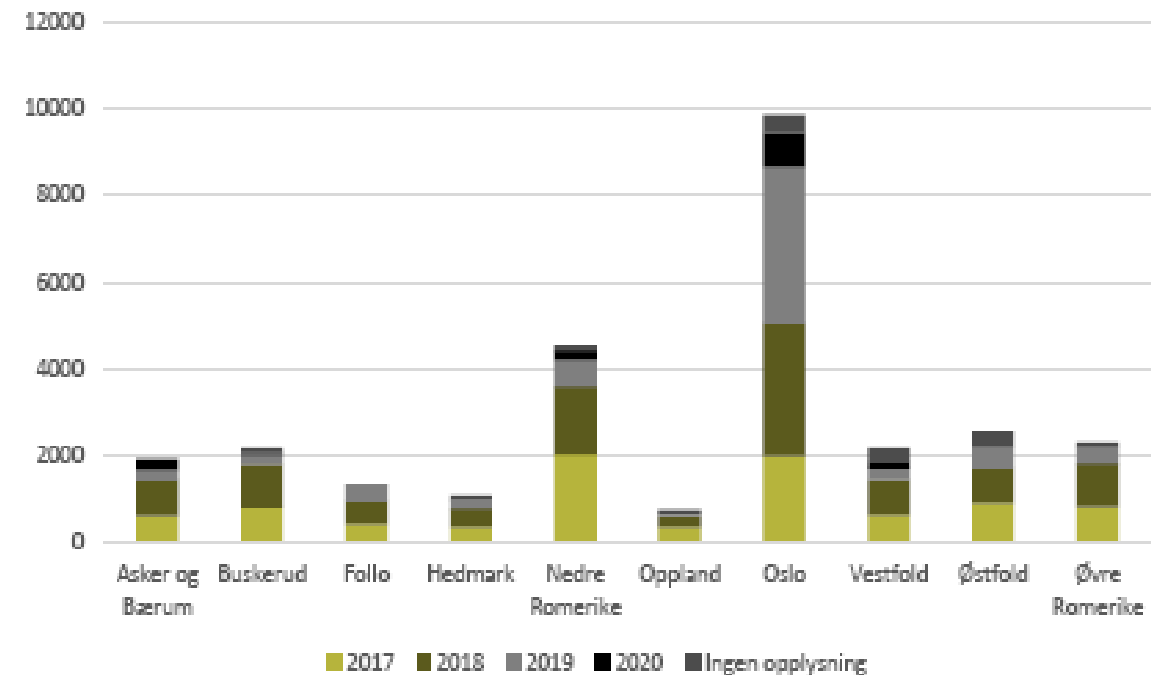
Kilde: SSB. En omlegging har ført til brudd i tidsserien med husholdninger. Tall for 2014 og seinere er ikke direkte sammenlignbare med tall fra 2013 og tidligere. Blant annet er en del studenter flyttet fra hjemkommunen til studiekommunen. Dette påvirker antall personer per husholdning.

Husholdninger regnes som trangbodd dersom: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer, eller én person bor på ett rom. 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person. I tilfeller hvor det mangler opplysninger om antall rom eller p-areal, vil husholdninger regnes som trangbodd dersom en av de to betingelsene er oppfylt.

# Høy igangsetting i fjor gir mange ferdigstilte boliger de neste årene, særlig i 2018

- Ca 11.000 flere nye boliger i Oslo t.o.m. 2020\*. Mange i 2018 og en del i 2019.
- Men fra 2020 vil langt færre bli ferdigstilt pga forsinkelser som følge av svakt nyboligsalg i 2017 og 2018 med påfølgende utsatte byggestarter
- De fleste usolgte nyboliger er ikke igangsatt.
- Høye salgsgrader på prosjekter som ferdigstilles i 2018 og 2019.

Antatte ferdigstillelser. Østlandet



Note: Figuren viser antatt ferdigstillelse av boliger i ulike regioner fordelt på ulike år, basert på forventet kvartal for innflytting i det enkelte prosjekt. Prosjekter der vi ikke har opplysning om ferdigstillelse er også inkludert. Merk at datagrunnlaget bak figuren er noe ulikt det som ligger til grunn for resten av rapporten. Dette skyldes at figuren også tar med informasjon om prosjekter som ble utsolgt før ferdigstillelse, samt prosjekter der salget ikke har startet eller er midlertidig stanset.

# Markant fall i boligprisene i Oslo, og dette smitter til resten av Norge

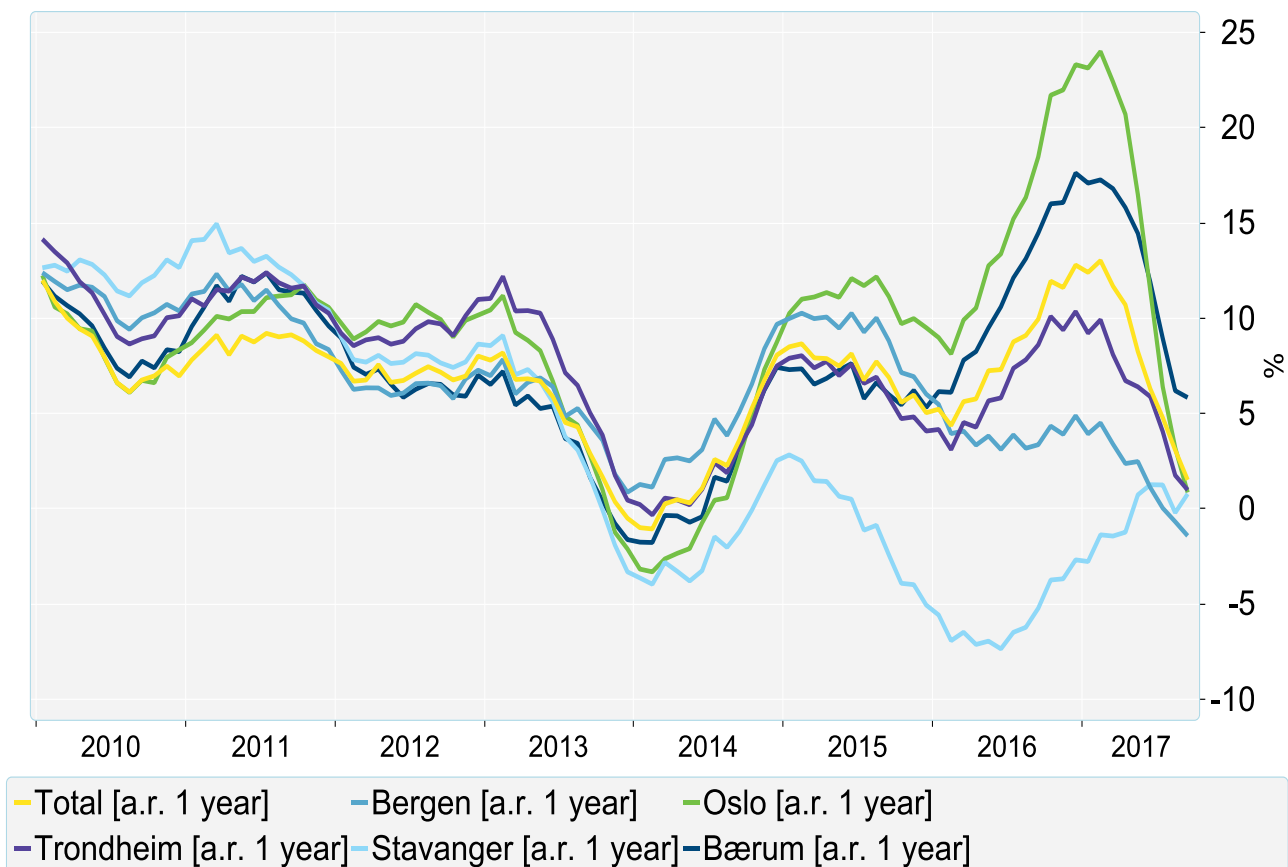
- **Lavere etterspørsel**

- Boliglånsforskriften begrenser tilgangen på boliglån
- «Så høyt prisnivå at det biter for de aller fleste»
- Negativ markedspsykologi
- Lavere folketilvekst pga. lavere nettoinnvandring

- **Økt boligtilbud – høyt lager**

- Flere bruktboliger til salgs
- Høy nybygging
- Lengre omsetningstider

Norge. Boligprisutviklingen i storbyene, Bærum og Norge. 12 månedersveksten.

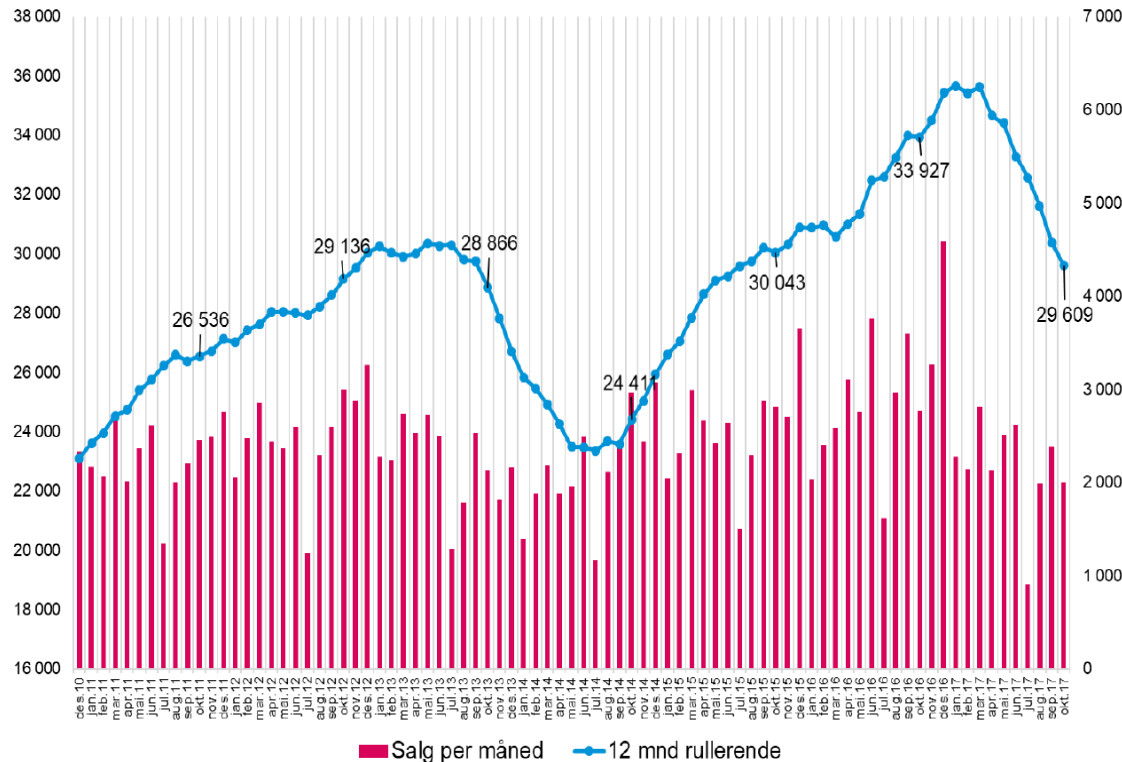


Kilde: Macrobond

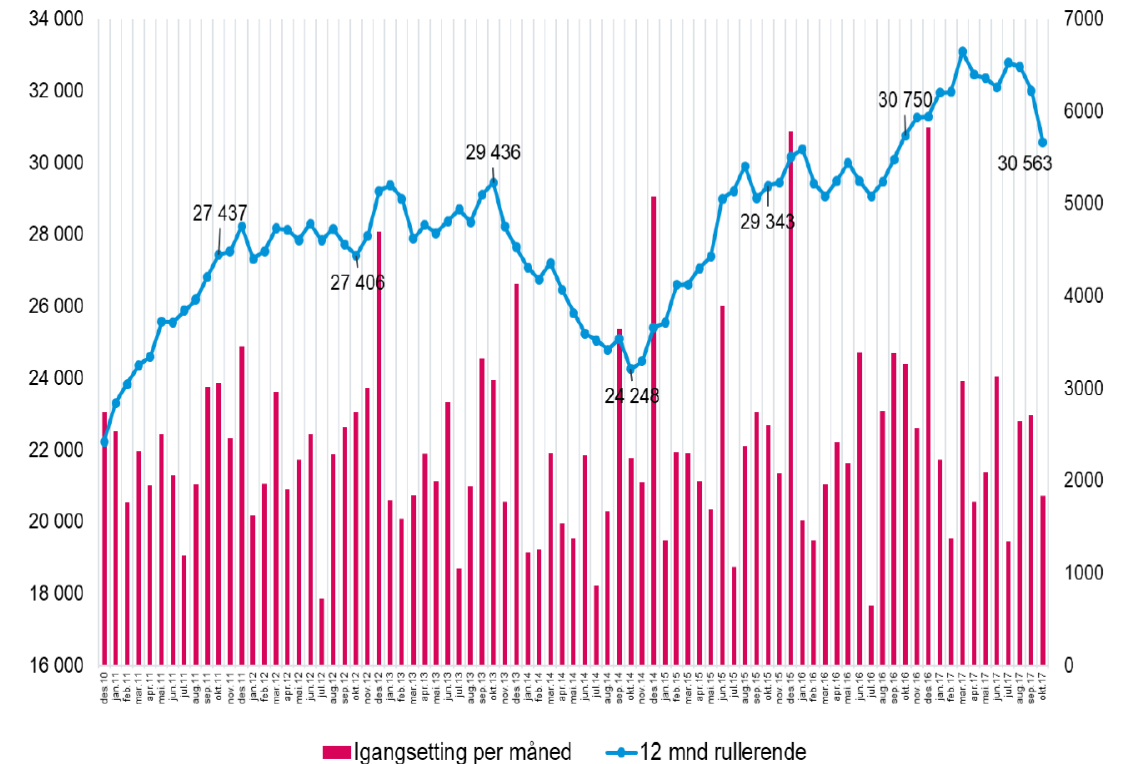
# Hva skjer i nyboligmarkedet?

## Lavere boligpriser og nyboligsalg gir mindre bygging

Salg av nye boliger. Salg per måned og 12 måneder rullerende

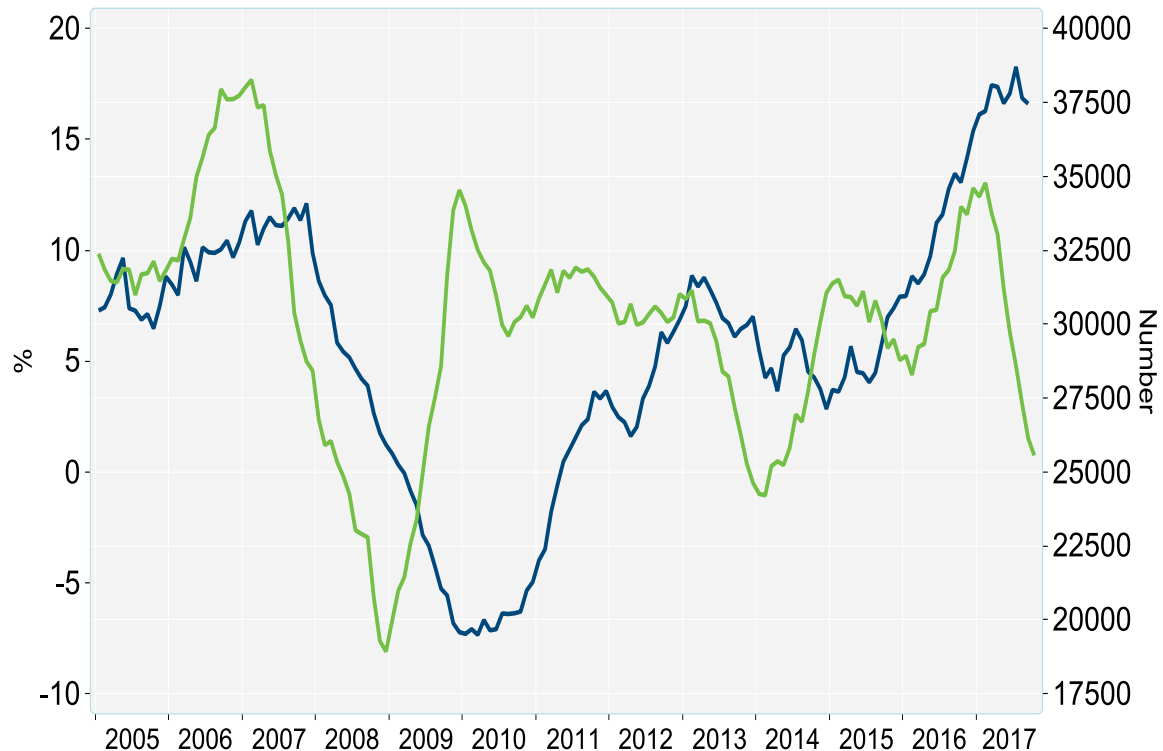


Igangsetting («spaden i jorda») av nye boliger. Igangsetting per måned og 12 måneder rullerende



# Byggelysten dabber av når prisene faller

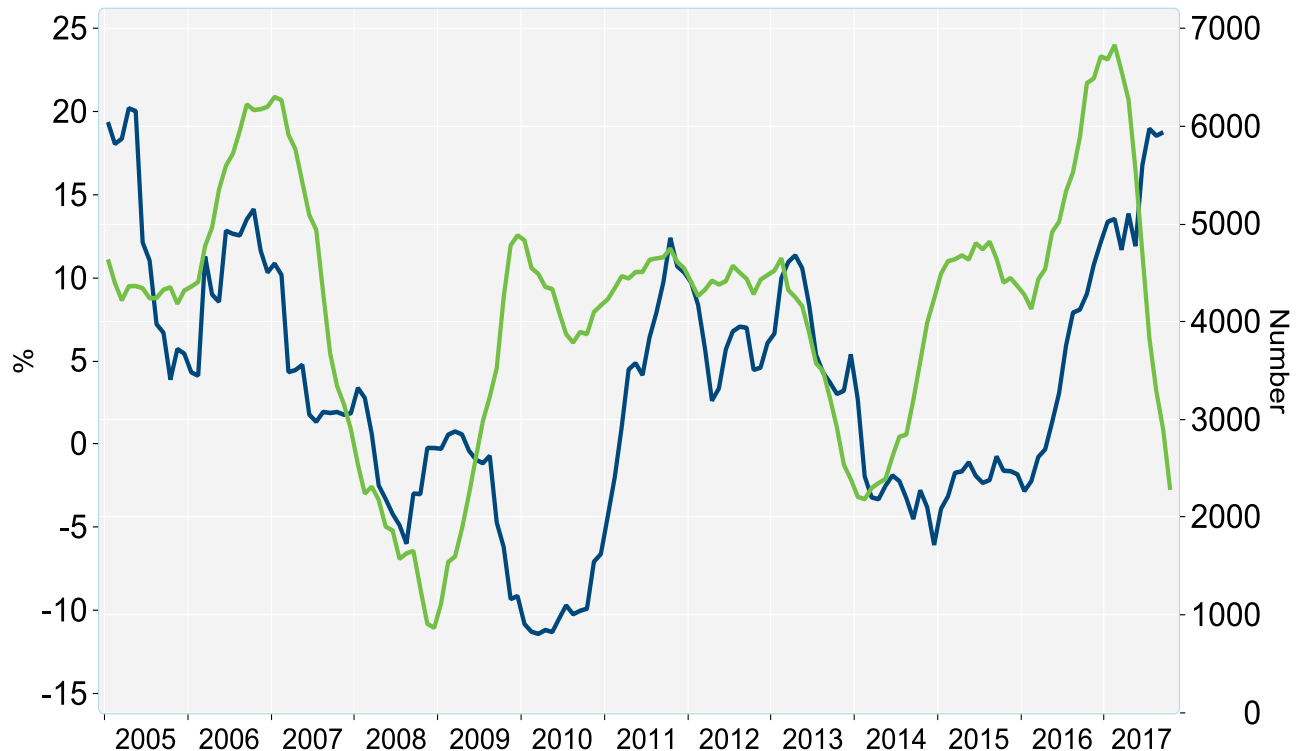
## Norge. Igangsettingstillatelser. Alle boliger



— Boligprisindeksen. 12 månedersveksten. Eiendom Norge., lhs [a.r. 1 year]  
— Igangsettingstillatelser boliger. 12 måneder rullerende. SSB, rhs [a.r. val 1 year]

Kilde: Macrobond

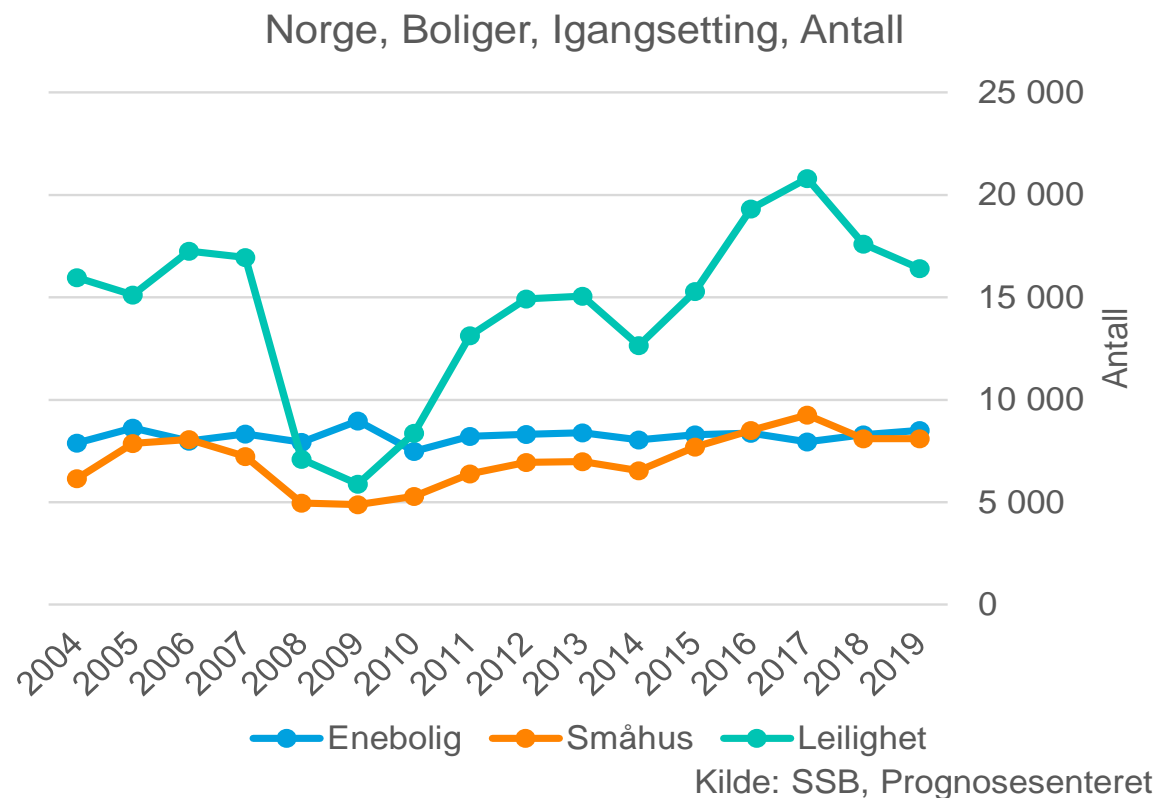
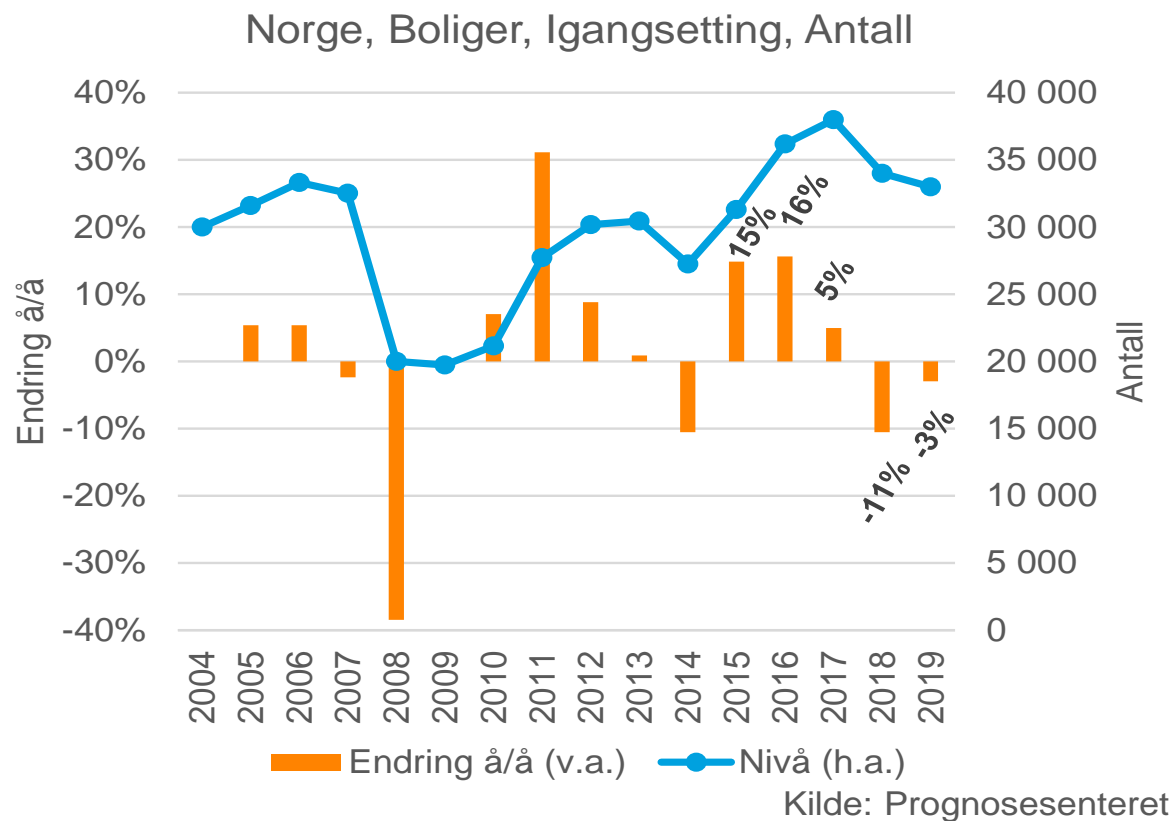
## Oslo. Igangsettingstilatelser og boligprisutvikling



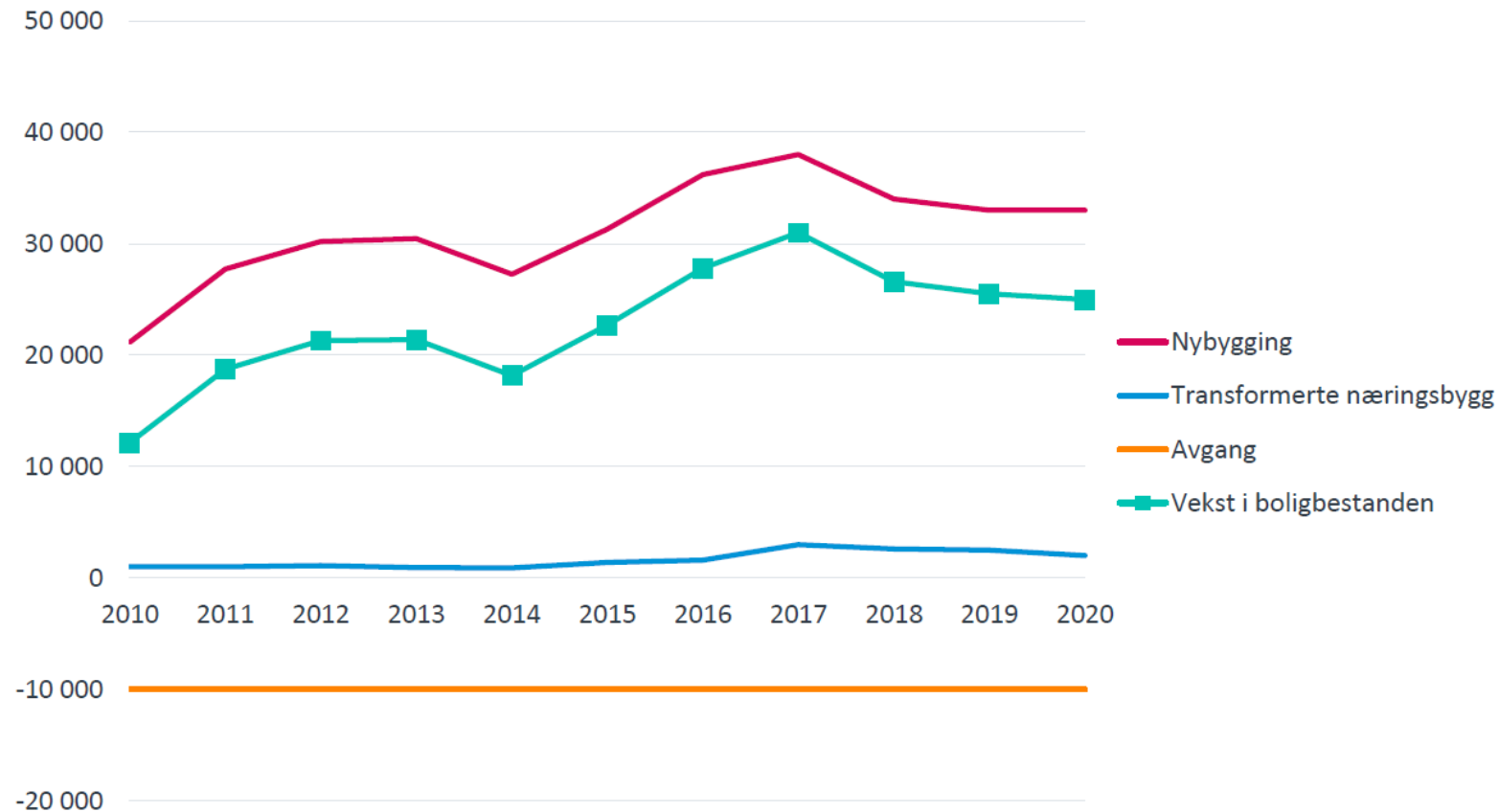
— Boligprisindeksen. 12 månedersveksten. Eiendom Norge, lhs [a.r. 1 year]  
— Igangsettingstilatelser. 12 måneder rullerende. SSB, rhs [a.r. val 1 year]

Kilde: Macrobond

# Nedgang i antall igangsettingstillatelser de neste årene – særlig for leiligheter. Stabilt for småhus/eneboliger



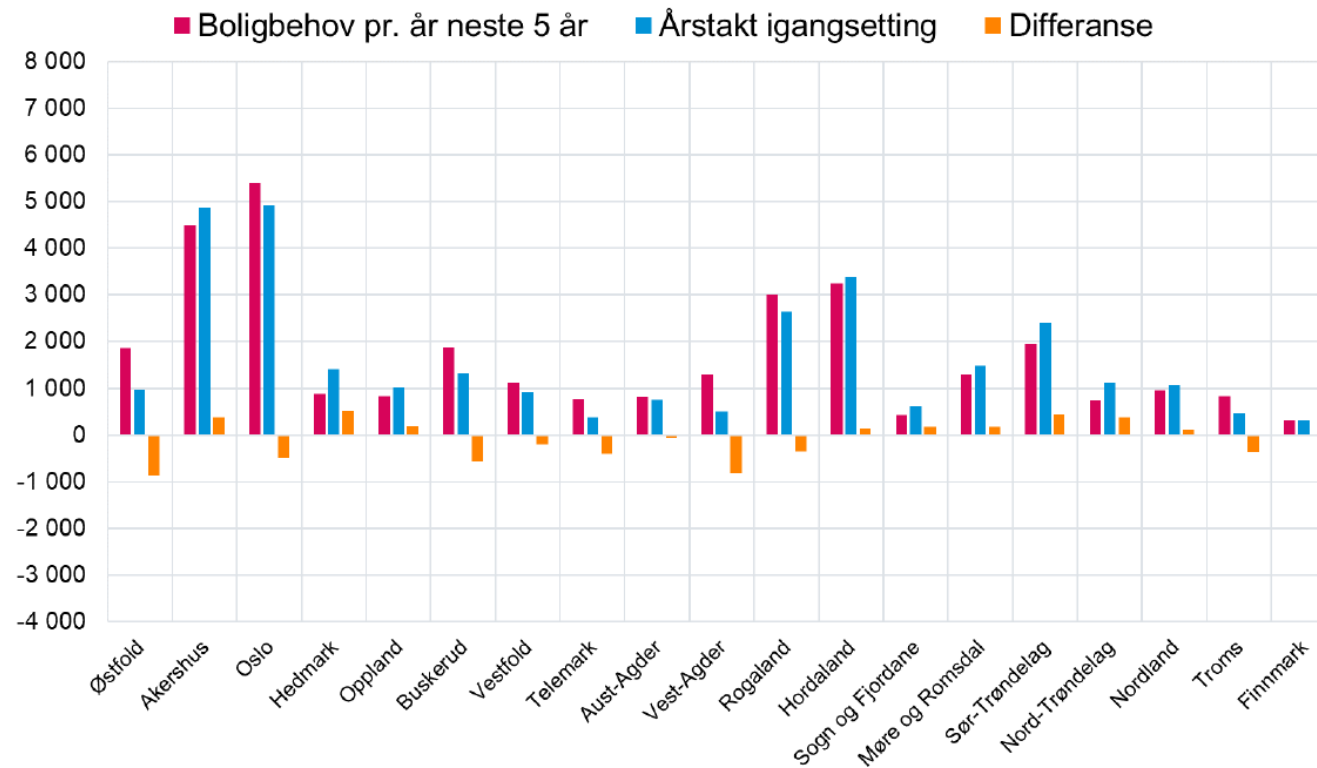
# Med disse prognosene for igangsettingstillatelser... er det en fare for at vi forbygger oss?



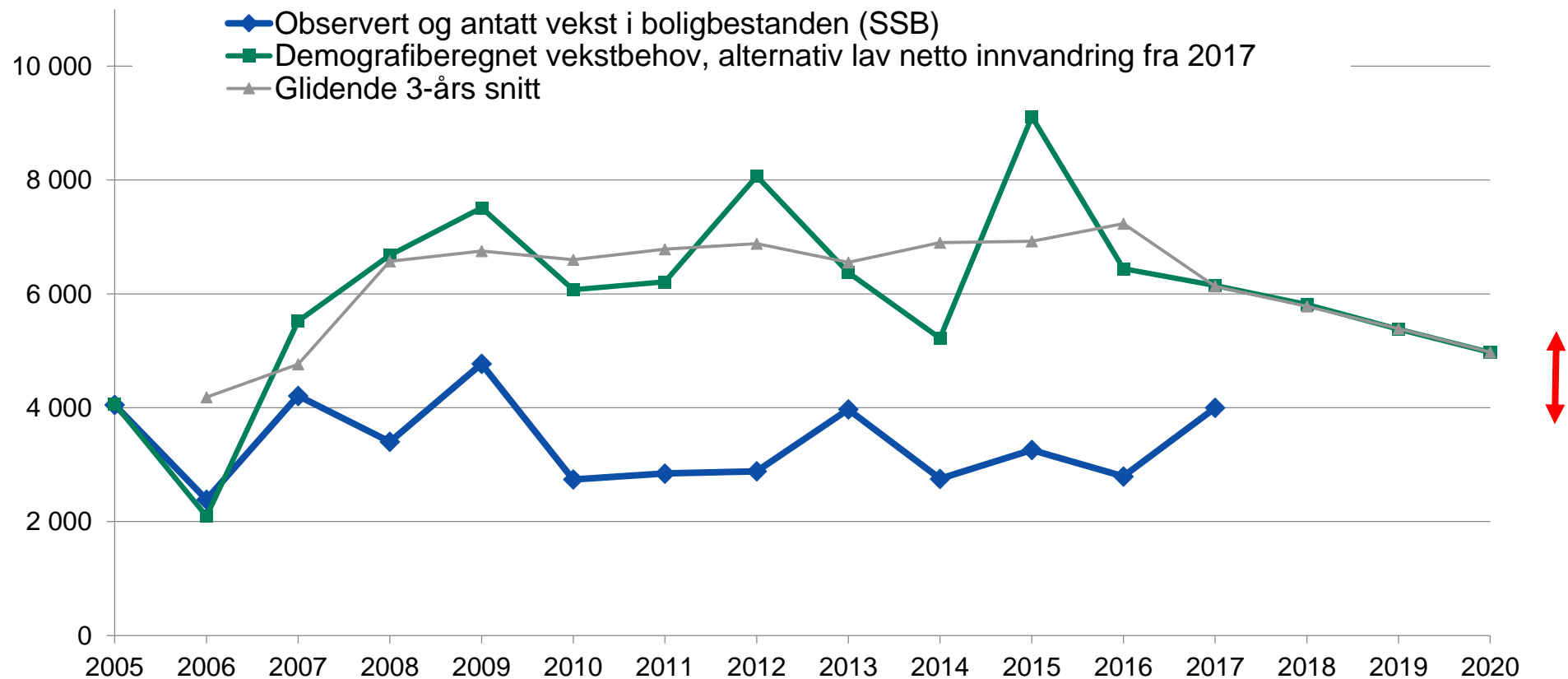


# Byggingen siste år samsvarer bra med demografisk boligbehov, men faktisk bygging vil bli lavere. Det viser også historien...

Årstakt boligbygging mot årlig behov neste 5 år (basert på befolkningsprognosen lav netto innvandring –MMML)



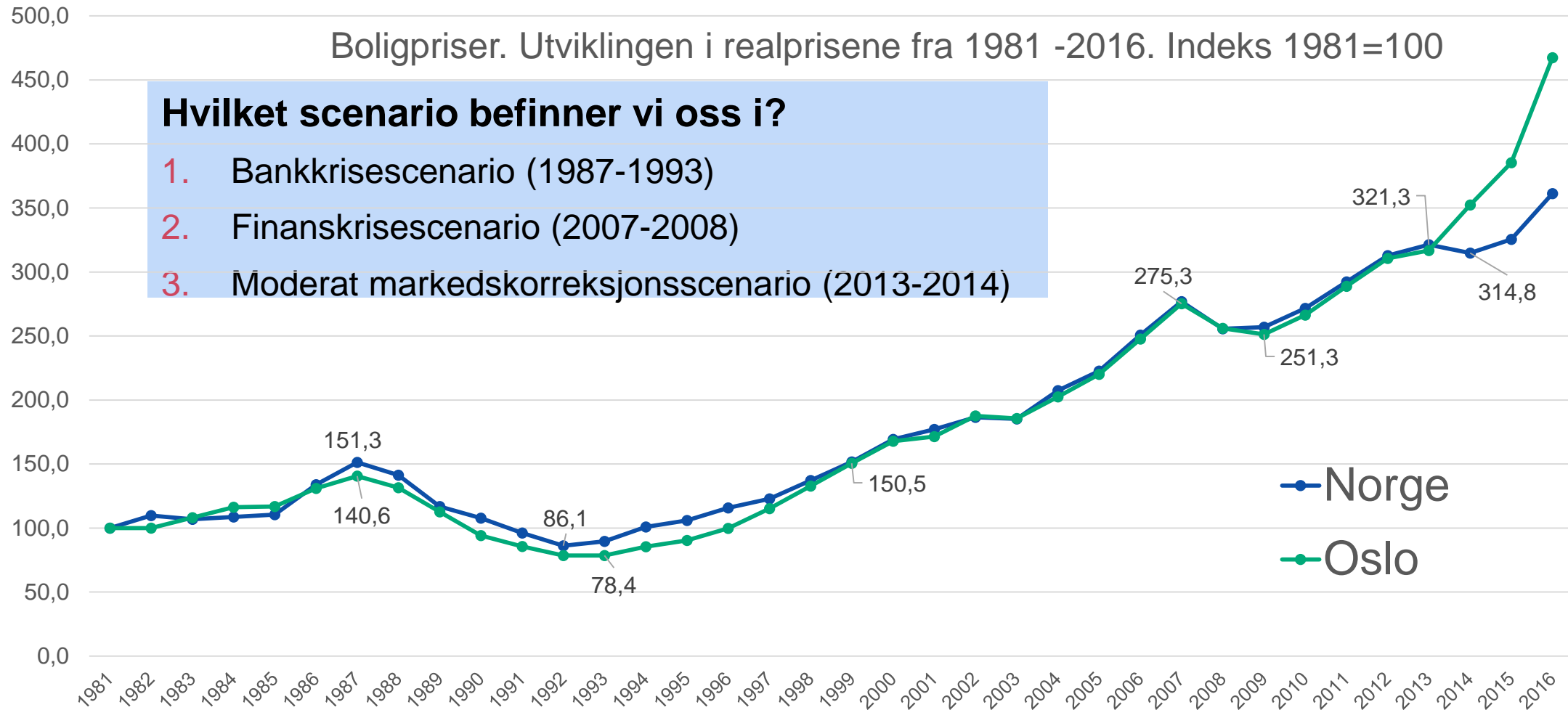
# Det må også bygges mer i Oslo enn vi historisk har gjort for å dekke boligbehovet de neste årene



# Ingen grunn til å tro at tomtepolitikken i Oslo skaper «overbalanse» i forhold til boligproduksjonen.

	Bystyreperioden nov 2015-juni 2017			Bystyreperioden 2011- 2015		
	Antall boliger					
	Stemt "Ja" til	Stemt "Nei" til	Andel "Ja"	Stemt "Ja" til	Stemt "Nei" til	Andel "Ja"
FrP	6 182	55	99 %	9340	1920	84%
H	6 001	236	96 %	10760	500	97%
V	5 444	793	87 %	10760	500	97%
KrF	5 509	728	88 %	10760	500	97%
A	6 111	126	98 %	10250	1010	93%
SV	6 111	126	98 %	10140	1120	92%
R	4 583	1 654	73 %	10290	970	93%
MDG	6 111	126	98 %	9290	1970	84%
<b>Flertallet</b>	<b>6 098</b>	139	98 %	<b>10740</b>	520	97%
<b>Forslagene</b>	6 237	0	100 %	11080		

# For å se fremover, må vi først se bakover



# «Stop and go» i boligbyggingen

- Historisk har byggingen vært langt under det definerte behovet
- Store svingninger i boligproduksjonen
- Fallende marginer og usikkerhet demper raskt byggelysten
  - Krav om forhåndssalg stopper bygging
  - Skjerpede krav hos bankene forøvrig
  - Lave renter nå + kontantstrøm på konverteringseiendom gjør at «ventekostnaden» fremstår som mindre kostbar enn å «dumpe pris» for å kunne bygge i tregt marked.
  - Forventninger om en prisrekyl gjør at man venter med å sette ned prisene.

	Fullførte boliger. Gj.snitt per år 2005-2016	Behov per år
Norge	26 500	32 000
Oslo	3 000	ca. 5 500

Men er ulikhet i boligmarkedet faktisk det største problemet?



# Førstegangskjøpere



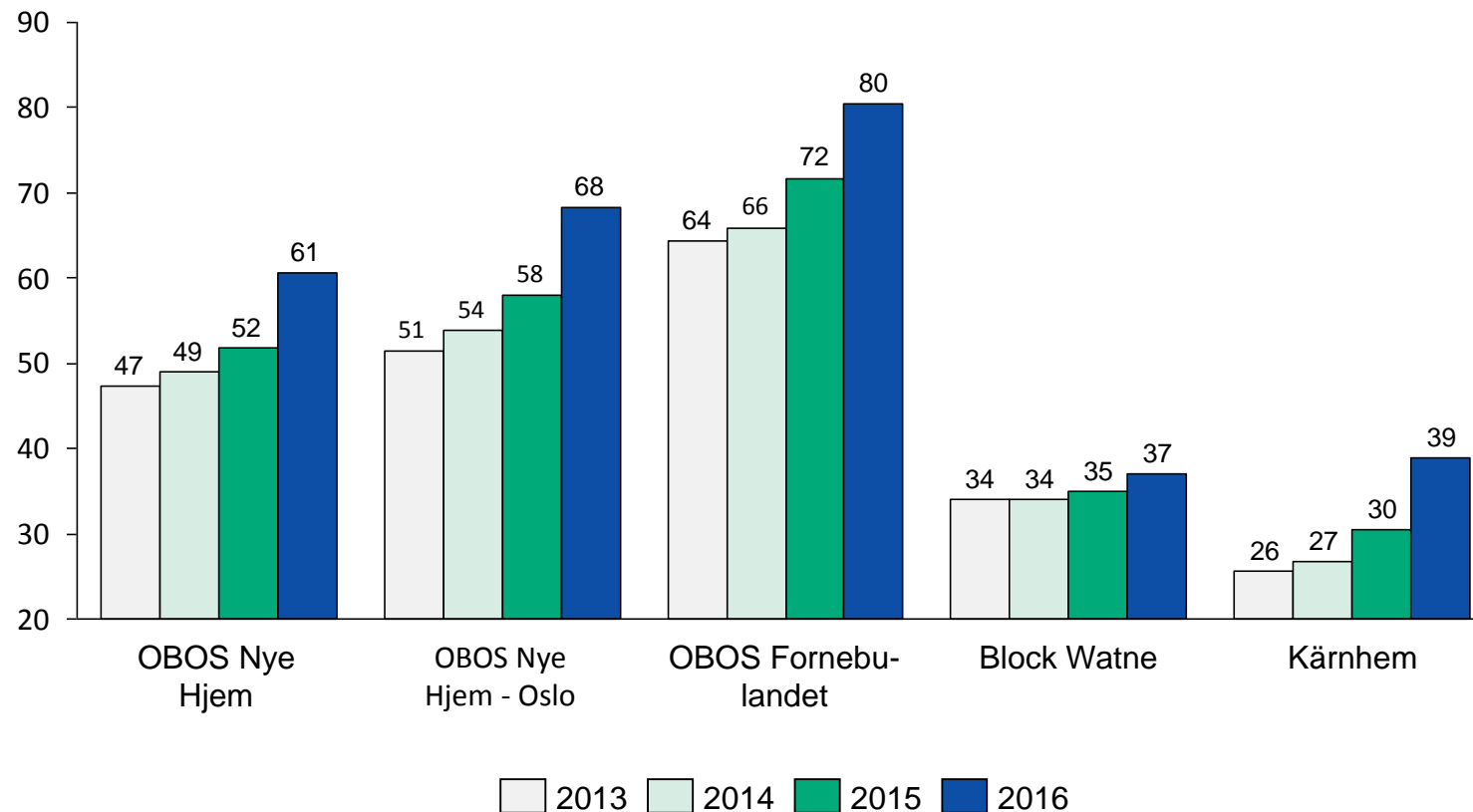
# Fremtidens boligkjøpere





# Hvem har råd til å bo i det som faktisk bygges?

Utvikling i salgsverdi pr m<sup>2</sup> (tusen NOK / SEK)



# Finansieringsutfordringen

- Stadig dyrere boliger gjør drømmen om ny bolig mer krevende – ikke bare i Oslo
- Liberalisert boligmarked = alt må selges til markedspris
- EK-utfordringen spesielt krevende i et samfunn med stadig økende andel med minoritetsbakgrunn – «begrenset foreldrebank» = klasseskille i boligmarkedet
- Boliglånsforskriften – riktig medisin da den kom
  - Bør modereres over tid hva gjelder fartsgrensen på 10 (8%) og begrensning på lån på 5x inntekt samt EK-krav til primærbolig.
- Må slippe til nye modeller;
  - OBOS ønsker å kjøre «shared ownership» modeller á la Storbritannia. Stoppes p.t. av Finanstilsynet/Finansdepartementet pga feilaktig premiss om selgerkreditt.
  - Vil se på nye løsninger der eierskap til andel løftes ut til 3. part for å sikre avstand.

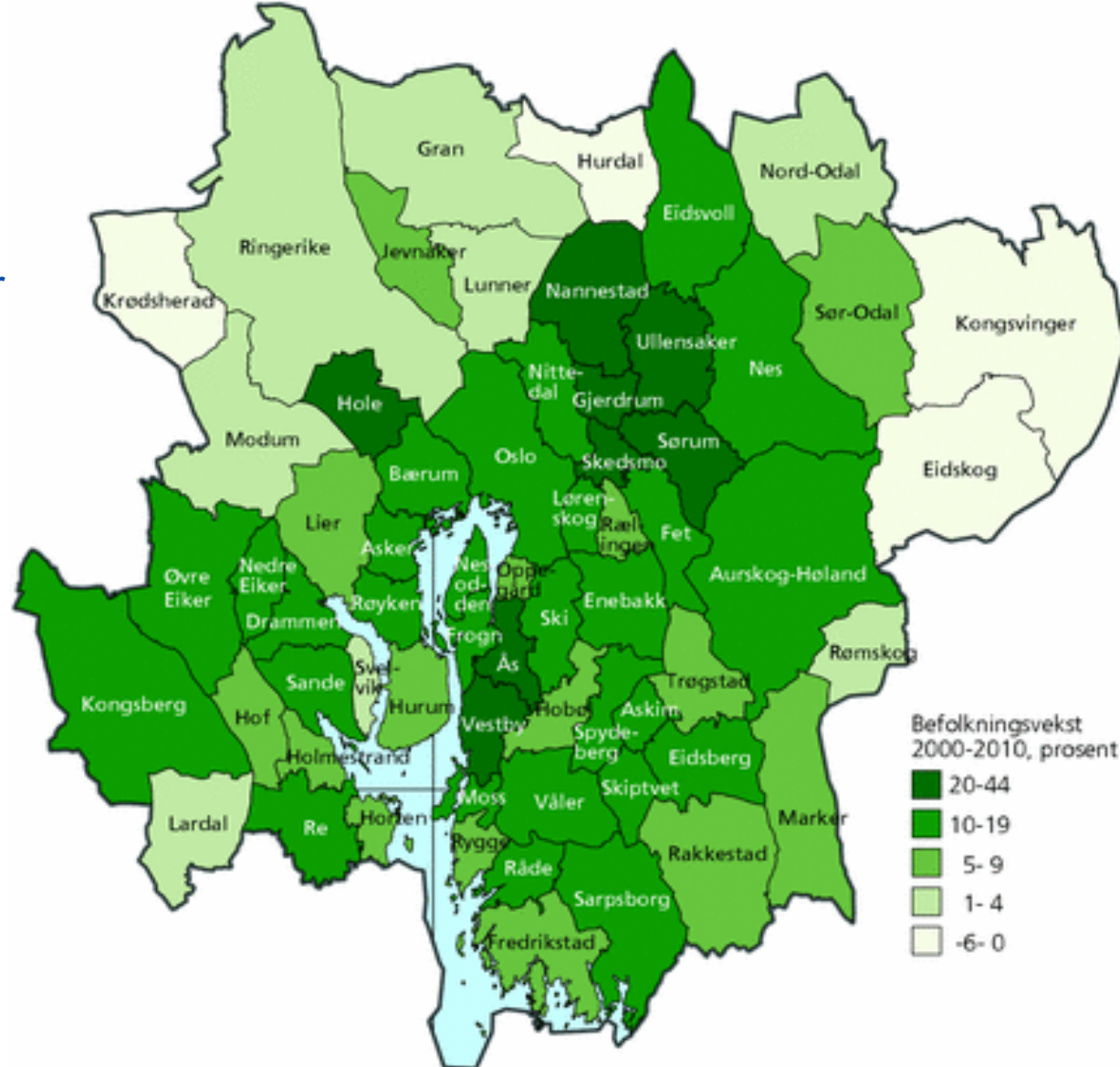
# Byggekostnadsutfordringen

- Fortsatt viktig at bransjen jobber med byggekostnad
- OBOS bygger 20% billigere på Ulven i Oslo i innovasjonskonsept
- Mål: Boliger folk flest har råd til – kostnadsfordel til kundene

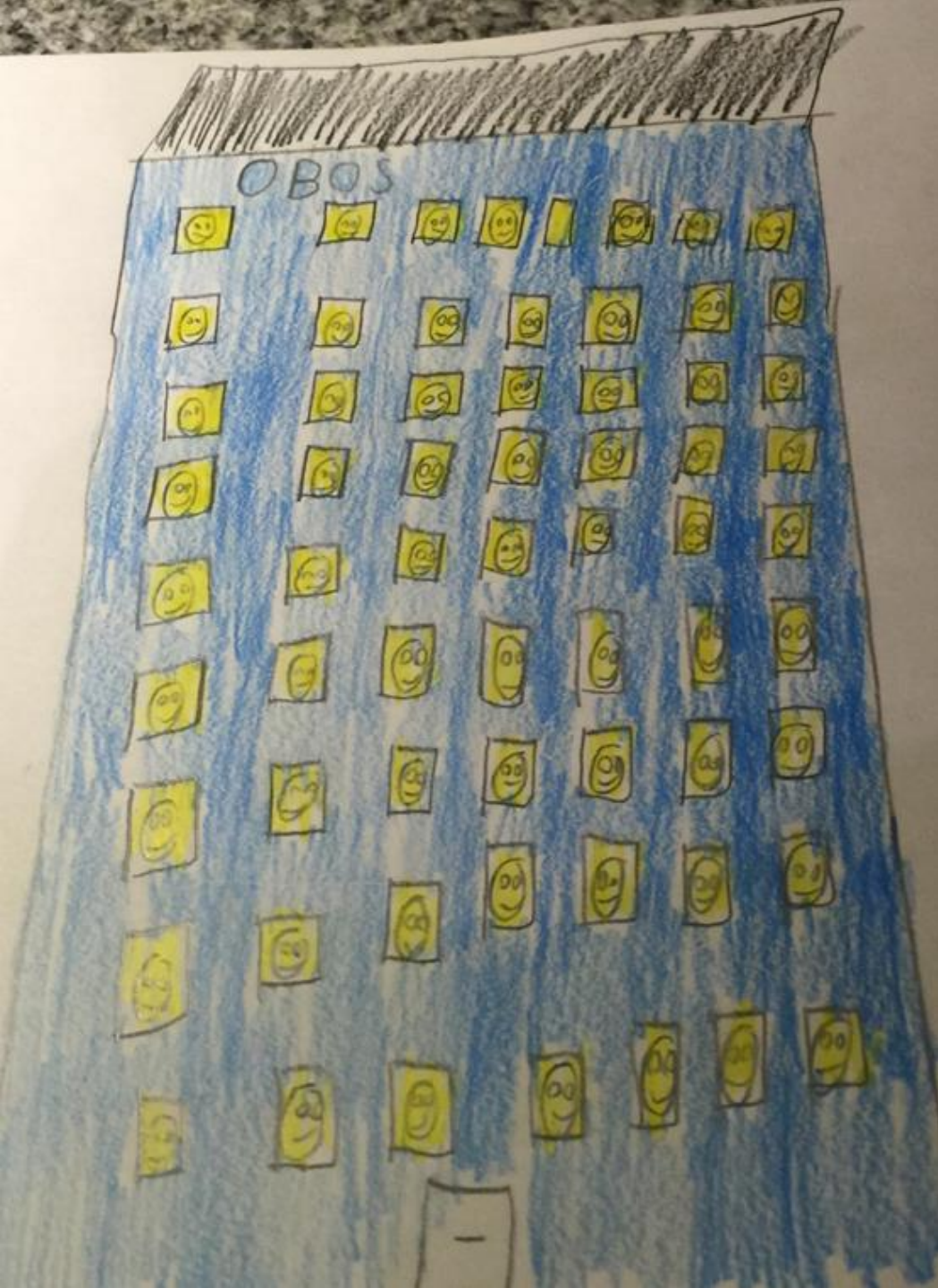


# Areal og transportpolitikk

- Investeringer i infrastruktur
- Regional og kommunal arealpolitikk – tilstrekkelige arealressurser til boliger folk har råd til og etterspør.



Kilde: Befolkningsstatistikk, Statistisk sentralbyrå.  
Kartgrunnlag: Statens kartverk.



Oppfyller boligdrømmer.





@obosdaniel



@obosdaniel



@obosdaniel

