

Bolig- og

prosjektutvikling

## Bolig- og prosjektutvikling

### OBOS Nye Hjem AS

#### **Boligprosjekter**

OBOS Nye Hjem AS er eid 100 % av OBOS og har som formål å oppføre og på denne måte skaffe boliger til OBOS-medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg normalt skal tilbys med forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn, deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har sitt hovedvirkeområde i Oslo og omegn. I tillegg har selskapet virksomhet i regionene Trøndelag, Møre og Romsdal (Ålesund), Vestlandet (Bergen), Rogaland, Vestfold, Østfold, Viken og Innlandet (Hamar og omegn). Pr. 31.12.19 har selskapet virksomhet i 8 av landets fylker. Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 31.12.19 er det 102 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Nye Hjem AS. De fleste arbeider ved hovedkontoret i Oslo, de øvrige ved regionskontorene i Hamar, Fredrikstad, Tønsberg, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

OBOS Nye Hjem AS er en byggherreorganisasjon og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser.

Boligprosjekter er organisert etter tre forskjellige prinsipper, avhengig av type prosjekt og risiko:

- som et prosjekt 100 % i egenregi av OBOS Nye Hjem AS.
- som et tilknyttet utbyggingsselskap ("single purpose"- selskap) som OBOS Nye Hjem AS har eierandeler i sammen med én eller flere andre utbyggere. Eierandelen er fra 20 % til 97,5 %, som regel 50 %. I noen prosjekter ivaretar OBOS Nye Hjem AS prosjektledelsen. I andre er prosjektledelsen satt bort til det samarbeidende selskapet eller til en uavhengig prosjektleder.
- som et prosjekt eid av et utbyggingsselskap som OBOS Nye Hjem AS har under 20 % eierandel i, og hvor OBOS Nye Hjem AS normalt ikke ivaretar prosjektledelsen.

Ved å velge ulike organisasjonsmodeller ønsker styret og administrasjonen å avgrense risiko best mulig. Risikoen i hvert av OBOS Nye Hjem AS' tilknyttede selskaper/utbyggingsselskaper vil normalt være begrenset til selskapets ansvarlige kapital/aksjekapital og ansvarlig lån fra OBOS, i tillegg til ordinær risiko for tap ved realisering av prosjektet.

I 2019 ble det solgt 1 250 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på 6 890 millioner kroner, hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 753 boliger og 4 028 millioner kroner.

Prosjekter i egenregi finansieres ved likviditets- eller ansvarlige lån fra OBOS, ved eksterne byggelån eller med egenkapital, mens prosjekter i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper i stor grad finansieres ved byggelån fra eksterne finansinstitusjoner.

I alle tilfeller der OBOS Nye Hjem AS samarbeider med andre, er det avtalt at boligene skal selges med fortrinnsrett for OBOS-medlemmer. På denne måten får medlemmene fortrinnsrett til kjøp i langt flere prosjekter enn det som følger av OBOS-konsernets eierandel, uten tilsvarende risikoøkning for OBOS. Videre skaper samarbeid om boligbyggingen synergieffekter for prosjekteierne. For OBOS-konsernet gjør dette seg gjeldende ved at det

generelt stilles krav om at OBOS-konsernet skal gis salgs- og forretningsføreroppdraget for boligene på markedsmessige vilkår.

Samarbeidspartnere i utbyggingselskaper er blant andre Veidekke Eiendom, AF Gruppen, Selvaag Bolig, Eiendomsspar, Wilhelm Jordan, Union Eiendomskapital, Klaveness Marine, Aspelin Ramm Eiendom, Trond Mohn, Brødr. Ulveseth Eiendom, Stadsporten, EGD Property, Constructa Eiendom, Krohnås Prosjekt, Stor-Oslo Prosjekt, Norgesgruppen Eiendom, Katalysator, F P Invest, Primahus Bolig, Solid Prosjekt, Ø M Fjeld AS, HBS Holding, Otto Olsen Boligutvikling, Westre Eiendomsselskap, Koteng Bolig, Jenssen & Co, ABRA Norge, SOBO, AS Elje, K2, Entra, Camar Eiendom, Stavanger Utvikling, Industrifinans, Barlindhaug Eiendom samt ulike aktører som deltar i kommandittselskaper som OBOS Nye Hjem AS er medeier i.

OBOS Nye Hjem AS, alene, eller sammen med andre, eier eller har pr. 01.01.20 opsjon på kjøp av eiendommer og ubebygde tomter med et samlet potensial til å bygge ca. 13 826 boliger.

I 2019 ble det totalt for OBOS Nye Hjem AS besluttet bygging av 1 110 nye boliger og ferdigstilt 1 468 boliger i boligprosjekter i egen regi, i tilknyttede selskaper eller på tomter solgt av OBOS med fortrinnsrett til kjøp for OBOS-medlemmer. Selskapet hadde 84 ferdigstilte usolgte boliger pr 31.12.19.

I 2020 er det planlagt å igangsette bygging av ca. 1 800 boliger og ferdigstille ca. 800 boliger.

## **OBOS Fornebu AS**

### **Boligprosjekter**

OBOS Fornebu AS er eid 100 % av OBOS, og har som formål å oppføre og på denne måte skaffe boliger til OBOS-medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg, normalt skal tilbys med forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn. Deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 31.12.19 er det 18 faste ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Fornebu i tillegg til 2 innleide prosjektressurser samt innleide konsernressurser på salg, marked og controller-funksjoner.

Selskapet har kontor og visningscenter på Fornebu. Kontoret er midlertidig etablert på en av de framtidige boligutviklingstomtene.

Boligprosjektene på Fornebu er organisert gjennom det heleide utbyggingselskapet OBOS Fornebu AS. Selskapet har 8 datterselskaper; Rolfsbukta AS, Hundesund AS, 9.4 AS, Flytårnet Fornebu AS, FP OBOS JV AS, Rolfstangveien 12 AS, Oxenøen Bruk AS (som eies sammen med OBOS Eiendom AS med 50 % eierandel hver) og Fornebu Næring Holding AS.

OBOS Fornebu AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser. I 2019 ble det solgt 51 boliger på Fornebu til en samlet salgsverdi på 387 millioner kroner.

OBOS Fornebu AS er en byggherreorganisasjon og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser.

Boligprosjekter er organisert etter tre forskjellige prinsipper, avhengig av type prosjekt og risiko:

- som et prosjekt 100 % i regi av OBOS Fornebu AS.

- som et tilknyttet utbyggingsselskap ("single purpose"-selskap) som OBOS Fornebu AS har eierandeler i sammen med en annen aktør. Eierandelen er 50%, som regel 50 %. Samarbeidspartnere i to av utbyggingsselskapene er AKER og OBOS Eiendom.

OBOS Fornebu AS igangsatte i 2019 bygging av 84 boliger og ferdigstilte 128 boliger. Pr. 31.12.19 var det ingen ferdigstilte usolgte boliger på Fornebu.

Det har de siste årene vært stort fokus på ferdigstille strategisk arbeid som ny Kommundelplan 3 (KDP3) på Fornebu (vedtatt mars 2019), samt fremforhandling av både utbyggingsavtale om sosial infrastruktur med Bærum kommune i tillegg til Fornebubaneavtale.

KDP3 åpner for at OBOS kan bygge ca. 5500 nye boliger på Fornebu. Selskapet har til nå bygget ca. 2500 boliger.

I 2020 vil det ikke igangsettes nye boliger. Dette skyldes forsinkelser i overordnet arbeid med ny KDP3 samt overordnede rammebetingelser som Fornebubane samt ny E-18.

I 2020 vil det det ferdigstilles 150 boliger på Fornebu.

Prosjekter finansieres ved eksterne byggelån og/eller med egenkapital.

### **OBOS Block Watne AS**

OBOS Block Watne AS er eid 100 % av OBOS. Block Watne byttet navn 14. april 2020 til OBOS Block Watne. Selskapets kjernevirksomhet er utvikling og bygging av boligprosjekter i egen regi i randsonen av større byer og sentrumsområder. Selskapet har en omfattende tomtebank for utvikling av framtidige boligprosjekter. Tomtebanken har potensial for 14 256 boliger. OBOS Block Watne AS har hovedkontor og sentrale stabsfunksjoner i Oslo. Virksomheten drives gjennom 14 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utviklingen av eiendommer, prosjektering, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges på byggeplass av selskapets ansatte tømrere etter standardiserte byggemetoder. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 536 ansatte hvorav 281 tømrere og lærlinger.

OBOS Block Watnes omsetning kommer fra egenregiprosjekter, og selskapet har til enhver tid fra 200 til 250 større og mindre boligprosjekter under produksjon. Det bygges både eneboliger, rekkehus, lave leilighetsbygg og blokker. Egenregi-prosjekter finansieres med byggelån i Nordea, Danske Bank og DnB. Normalt kreves det et forhåndssalg på 50 % i det enkelte prosjekt før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt. Siden oktober 2014 har OBOS-medlemmer hatt forkjøpsrett ved salgsstart av nye OBOS Block Watne-prosjekter.

I 2019 ble det solgt 614 boliger til en salgsverdi på 2 540 millioner kroner. 552 boliger ble igangsatt og 661 boliger ble ferdigstilt. 85 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet, av dette er det ca. 30 visningsleiligheter og -hus. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 847 boliger under produksjon.

### **Ulven Bolig AS**

Ulven Bolig AS er eid 100 % av OBOS Eiendom AS, og har som oppgave å utvikle, selge og bygge boliger på Ulven.

Selskapet har ingen egne ansatte, men leier personell av morselskapet OBOS Eiendom og fra OBOS Nye Hjem AS. Pr 31.12.19 var det 4 årsverk knyttet til selskaps- og prosjektledelse.

Ulven Bolig AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser. I 2019 ble det solgt 90 boliger på Ulven til en samlet salgsverdi på 343 millioner kroner.

Ulven Bolig AS igangsatte i 2019 bygging av 169 boliger. Pr. 31.12.19 hadde selskapet 2 boligprosjekter under oppføring med totalt 511 boliger. Det er ingen ferdigstilte usolgte boliger på Ulven.

I 2020 planlegges det igangsetting av et nytt prosjekt med 182 boliger. Det vil ikke bli ferdigstilt noen boliger i 2020. De første boligene blir klare våren 2021.

Prosjekter finansieres ved eksterne byggelån.

## OBOS Sverige AB

OBOS Sverige AB er eid 100 % av OBOS. I selskapet inngår Myresjöhus, SmålandsVillan, OBOS Prosjektutveckling og OBOS Mark. Med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er selskapet en av de største småhusaktørene i Sverige. Kjernevirksomheten i Myresjöhus er utvikling og produksjon av typehus til kunder med egen tomt, og til prosjekter i egen regi eller i samarbeid med utbyggingspartnere. Boligenes bærende elementer produseres i eget fabrikklegg. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige typehus i hovedsak til kunder med egen tomt. Husmodulene produseres i egne fabrikklegg. Modulene fraktes til byggeplass, og huset er tett og under tak i løpet av en arbeidsdag. I OBOS Prosjektutveckling utvikles det egenregiprojekter og prosjekter for bostadsrättsforeninger (borettslag, eller forkortet til "BRF") under varemerket OBOS. Produktene produseres stort sett i egne fabrikker. OBOS Mark og dets datterselskap arbeider med tomtekjøp og selger på vegne av konsernets varemerker, ferdig bebygde tomter til selskapets kunder.

OBOS Sverige AB har hovedkontor med salgssøtte, prosjektering og andre stabsfunksjoner i Myresjö (Vetlanda kommune). Selskapet har tre fabrikker, Myresjö, Vrigstad og Sundsvall. Virksomheten er organisert i regioner som forestår salg og prosjektutvikling. Selskapet har totalt 36 lokalkontorer og er riksdekkende i Sverige. Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 5 700 boliger. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 866 ansatte, hvorav 444 produksjonsarbeidere i fabrikkleggene.

I 2019 ble det solgt 1 201 boliger til en salgsverdi av 2 974 millioner svenske kroner. 1 126 boliger ble igangsatt og 1 120 boliger ble ferdigstilt. 146 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 1 140 boliger under produksjon.

## OBOS Kärnhem AB

OBOS Kärnhem AB er eid 100 % av OBOS. Selskapet utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrättsforeninger, med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet jobber med alt fra små prosjekter til byutviklingsprosjekter, både i form av 'grupphus' og boligblokker. Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 2 300 boliger, i hovedsak i vekstområder fra Stockholm og sørvest. Boligproduksjonen utføres dels av eksterne entreprenører og dels fra OBOS Kärnhem ABs egen husfabrikk i Sävsjö. Hovedkontoret er i Växjö, Småland. Selskapet har også kontor i Linköping og i Stockholm. Foruten disse byene har selskapet prosjekter/tomter i Uppsala, Västerås, Eskilstuna, Örebro, Norrköping, Göteborg, Jönköping, Halmstad, Kalmar, Karlskrona, Helsingborg, Lund og Malmö. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 51 ansatte hvorav 20 produksjonsarbeidere i fabrikk.

I 2019 ble det solgt 239 boliger til en salgsverdi på 743 millioner svenske kroner. 212 boliger ble igangsatt og 437 boliger ble ferdigstilt. 57 av det ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 354 boliger under produksjon.

## Risikostyring

### OBOS' interne risikovurdering

OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, Block Watne AS, Ulven Bolig AS, OBOS Sverige AB og OBOS Kärnhem AB jobber aktivt med risikobildet til virksomhetene samt tiltak for å eliminere risiko. Det er innført et felles rammeverk for risikostyring for samtlige selskaper i konsernet, hvor man utarbeider risikomatriser for både nedside- og oppsiderisiko. Risikohåndtering og tiltak er en integrert del av risikomatrisen.

### Rammer for virksomheten, gitt av OBOS morselskap

OBOS' konsernstyret vedtok 16. april 2018 ny risikostyringsmodell for OBOS Boligutvikling. Modellen er implementert i alle selskapene i OBOS Boligutvikling, samt for Ulven Bolig (som ligger under OBOS Eiendom). Risikostyringsmodellen følger opp at selskapet har tilstrekkelig egenkapital og likviditet til å stå imot hendelser i boligmarkedet. Modellen er todelt:

- Resultateffekt

Det gjennomføres månedlige beregninger av risikoeksponeringen knyttet til prisfall på og kostnader ved å sitte med usolgte boliger, - både ferdigstilte og under produksjon.

- Likviditetseffekt

Det gjennomføres månedlige beregninger av risikoeksponeringen knyttet til eventuelt tilbakekjøp av boliger ved ferdigstillelse og eventuelle løpende likviditetsutlegg for usolgte boliger, som er ferdigstilt eller under produksjon.

Risikoen styres og overvåkes i forhold til rammer godkjent av konsernstyret i OBOS.

### Risikovurdering per selskap:

#### OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebu AS

Prosjektporteføljen til OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebu AS omfatter prosjekter i egen regi og prosjekter eid i fellesskap med andre boligutviklere. For å begrense risikoen i

prosjektene har styret i OBOS fattet vedtak om at boliger tilsvarende minst 50 % av de budsjetterte salgsinntektene i det enkelte prosjekt/byggetrinn normalt skal være solgt før vedtak om byggestart. Enkelte samarbeidspartnere har høyere krav til forhåndssalg. Dette blir i så fall gjeldende i det aktuelle utbyggingselskapet.

Pr. utgangen av 2019 hadde OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebu AS en netto salgsgrad på henholdsvis 67 % og 82 %.

### **OBOS Block Watne AS**

Da OBOS Block Watne AS er en produksjonsbedrift med egne tømrere, er man avhengig av å ha kontinuitet i produksjonen. Derfor er man i større grad enn OBOS' øvrige norske virksomhet nødt til å starte boligproduksjonen tidlig, selv uten 50 % forhåndssalg.

Virksomheten har over tid vist at man har klart å selge de fleste boligene før innflytting, selv med oppstart på lavt forhåndssalg. Prosjektene er også vesentlig mindre enn i OBOS' øvrige byggevirksomhet i Norge og de usolgte boligene er spredt på mange ulike prosjekter i mange forskjellige kommuner. Den totale risiko i produksjonen anses derfor som akseptabel gitt dagens markedssituasjon.

Pr. utgangen av 2019 hadde OBOS Block Watne AS en salgsgrad på 42,7 %.

### **Ulven Bolig AS**

Prosjektporteføljen til Ulven Bolig AS omfatter prosjekter i egenregi. Ulven Bolig har på lik linje med OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu normalt et krav om 50 % forhåndssalg før byggestart.

Pr. utgangen av 2019 hadde Ulven Bolig AS en salgsgrad på 60 %.

### **OBOS Sverige AB og OBOS Kärnhem AB**

Produksjonen av boliger i OBOS Sverige AB skjer i hovedsak på tre måter, enten gjennom konkret salgsordre for kunder med egen tomt («styckhus»), gjennom ferdighus konsept som ferdigproduseres før de selges til sluttkunde og gjennom prosjektboliger (BRF'er og äganderätter). Der produksjonen er knyttet til konkret salgsordre fra kunden, er risikoen begrenset sammenlignet med prosjektboliger. I produksjonen av prosjektboliger skal minst 50 % av de budsjetterte salgsinntektene i det enkelte prosjekt/byggetrinn være solgt før vedtak om byggestart. Pr. utgangen av 2019 hadde OBOS Sverige AB en netto salgsgrad på 84 %.

I Kärnhem AB har man normalt satt krav om minimum 50 % forhåndssalg før byggestart.

Pr. utgangen av 2019 hadde Kärnhem AB en netto salgsgrad på 76 %.

### **Engasjementsbetingelser hos banker**

OBOS Nye Hjem AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Nye Hjem AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 25 % (ONH konsern).
- EK på minimum kr 800 mill. (ONH konsern).

Ved utgangen av 4. kvartal 2019 var egenkapitalen 3 617 millioner kroner og egenkapitalandelen 44,5 %.

OBOS Fornebu AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Fornebu AS skal være heleid av OBOS.

- Minimum egenkapitalandel på 30 %.

Ved utgangen av 4. kvartal 2019 var egenkapitalen 2 238 millioner kroner og egenkapitalandelen 62 %.

## Boligmarkedet

### Norge

Boligprisene i Norge utviklet seg moderat i 2019, og prisene var 2,6 % høyere i desember i fjor sammenlignet med desember i 2018. Fjoråret ble i likhet med 2018 preget av store regionale forskjeller. Oslo hadde den sterkeste prisveksten blant de store byene, med en økning på 5,5 %. I Bergen og Trondheim steg prisene med hhv. 2,7 % og 1,3 %. I Stavanger falt prisene med 2,7 %, etter sideveis utvikling i 2018. Det har dermed vært lite fult i boligmarkedet i oljebyen, til tross for økt aktivitet innen oljesektoren de siste par årene. OBOS-byene på Østlandet hadde prisoppgang gjennom 2019, men prisveksten var langt mer beskjeden enn i Oslo. Fredrikstad/Sarpsborg var et unntak med økning på 4 %, og hadde høyest prisvekst blant de mindre OBOS-byene. I Ålesund m/omegn, Hamar m/Stange og Tønsberg m/Færder ble prisveksten på 2,5 %, 2,4 % og 2,2 %, dvs. litt under landsgjennomsnittet. Dette fremgår av statistikk fra Eiendom Norge. Prisene på OBOS-tilknyttede boliger i Oslo-området falt med 0,2 % på grunn av spesielle forhold som trakk prisene mye ned i desember.

Ifølge Boligprodusentenes Forening ble det solgt 26 606 nye boliger i 2019, mot 27 361 i 2018. Av disse var 13 997 leiligheter, 6 468 småhus og 6 140 eneboliger. Salget av leiligheter og eneboliger falt med hhv. 1 % og 17 %, mens salget av småhus økte med 12 %. Byggingen av nye boliger endte på 24 448 i 2019 når en måler faktisk igangsetting («spaden i jorda»), ned fra 29 496 boliger i 2018. Det tilsvarte et fall på 15 %. Boligbyggingen målt ved antall igangsettingstillatelser var så vidt litt høyere i 2019 enn i 2018, men det var store regionale forskjeller. I Oslo falt antall tillatelser med 18 %. Det fremgår av statistikk fra Statistisk sentralbyrå.

Rekordene fra 2018 i antall omsetninger og antall nye boliger på markedet, ble slått med god margin i 2019. Antall bruktboligsalg ble høyt både på landsbasis og i mange fylker og byer, bl.a. Oslo. Veksten i nye bruktboliger på markedet avtok gjennom høsten, slik at bruktboliglageret var noe lavere ved inngangen til 2020. Kjøperne har likevel mye å velge i, og kan ta seg god tid. Omsetningstiden har vært stabil, og i snitt lå den høyere gjennom hele 2019 enn i tidligere. Det må ses i lys av det store tilbudet i boligmarkedet, jf. Eiendom Norge.

Bruktboligprisene, målt per april 2020, har økt med 1,2 % på landsbasis siste 12 måneder. I Oslo er prisene opp med 1,6 %. OBOS-prisene i Oslo har til sammenligning steget med 4,0 %. Boligmarkedet var preget av høy aktivitet og stabilitet fram til midten av mars da store deler av Norge ble stengt ned for å begrense smitten av COVID 19. Virusutbruddet har påvirket boligprisene og transaksjonsvolumet i boligmarkedet etter det. På Østlandet var prisutviklingen svakere enn hva som er vanlig for april. I landet for øvrig var utviklingen mer eller mindre som normalt for måneden. Transaksjonsvolumet har falt, men både det og prisene har utviklet seg mer positivt enn en kunne forvente i den ekstraordinære situasjonen. Det er lagt ut noen færre boliger for salg hittil i år, men kjøperne vil ha mye å velge i den nærmeste tiden. Det vil imidlertid bli fullført færre nye boliger fremover, og særlig gjelder det i Oslo. Det er stor usikkerhet knyttet til boligprisforløpet fremover. Det vil for det første avhenge av pandemiforløpet og varigheten av smitteverntiltakene både ute og hjemme, samt hvordan husholdninger og bedrifter tilpasser seg fremover. Trolig vil vi få en stabil utvikling i boligomsetningen dersom det gradvis lettes på smitteverntiltakene og aktiviteten i norsk økonomi går mot en normalisering utover høsten. Prisene kan falle noe, men trolig blir det ikke noe kraftig fall. Høy arbeidsledighet, svak kjøpekraft og flere boliger til salgs vil trekke



ned, mens svært lav rente og noe oppmyking i boliglånsforskriften vil trekke i motsatt retning. Utviklingen i boligmarkedet vil i hovedsak bli påvirket av situasjonen på arbeidsmarkedet og husholdningenes stemning fremover. Usikkerhet om fremtidig inntektssituasjon og opplevelsen av behov for større buffer i privatøkonomien, vil særlig påvirke boliggetterspørsel og -priser på kort og mellomlang sikt. Det er derfor grunn til å forvente et prisfall mot sommeren, mens prisene kan utvikle seg mer flatt utover høsten. Nedsiderisikoen er imidlertid ikke uvesentlig. På lengre sikt vil lavere nyboligtilbud kunne trekke prisene oppover. Særlig gjelder det Oslo. Bruktboligsalget i april holdt seg oppe på anslagsvis 80% av volumet i 2019 i Oslo og 90% nasjonalt, noe som er viktig for å opprettholde flyttekjedene. Kundene utviser god interesse for nyboliger og salget av nye boliger har økt de siste ukene, men er mindre enn før koronapandemien i noen regioner, bl.a. Oslo.

### Sverige

I Sverige ble boligprisveksten på 4,5 % målt fra desember 2018 til desember 2019, og den var omtrent det samme for villaer og bostadsrätter. Prisene i storbyene steg i hovedsak noe mer enn på landsbasis, samt mer enn i de middelstore byene. Det var liten variasjon i prisveksten mellom storbyene. Bostadsrättsprisene i Malmø og villaprisene i Gøteborg steg mest med hhv. 6,4 % og 6,3 %. I Stockholm var prisene på bostadsrätter og villaer opp hhv. 5,2 % og 4,2 %. Hittil i 2020 (pr. april) har utviklingen i boligprisene steget med 1,6 %. Villaprisene har steget med 3,5 %, mens bostadsrättene har hatt prisnedgang på 1,3 %. Det er særlig prisene på villaer i de mellomstore byene som har økt mye (5,2 %), mens bostadsrätter i Stockholm har hatt den største prisnedgangen (-2,1 %). Dette fremgår av Valueguard HOX-index.

Salget av bruktboliger har holdt seg på et bra nivå. Antall omsatte bostadsrätter er på nivå med april i fjor, mens det har vært en tydelig oppgang for villaer. Det ble imidlertid omsatt færre bostadsrätter i april enn i mars i år. Salget av nye boliger har falt mye siden februar, men har stabilisert seg de siste ukene. Både antall brukte og nye boliger til salgs øker, og omsetningstidene har blitt lengre. Boligprisene falt markert i april i år. Det kan bli noe svak prisutvikling resten av året også, men det blir trolig ikke et kraftig fall. Generelt vil markant svakere konjunkturer, økt arbeidsledighet, mindre kjøpekraft og flere boliger til salgs dempe farten i boligmarkedet. Utsikter til svært lave renter lenge, noe lettelse i avdragsbetalingen på boliglån, vil trekke prisene opp. Alt i alt ligger det an til noe prisfall mot sommeren, med mulig stabilisering utover høsten. Nedsiderisikoen er imidlertid stor. Graden av jobbtrygghet og stemningsleiet blant husholdningene blir avgjørende. På lengre sikt vil et markant lavere tilbud av nye boliger, trekke prisene opp.