

100 000 metern i 2020

29. november 2017

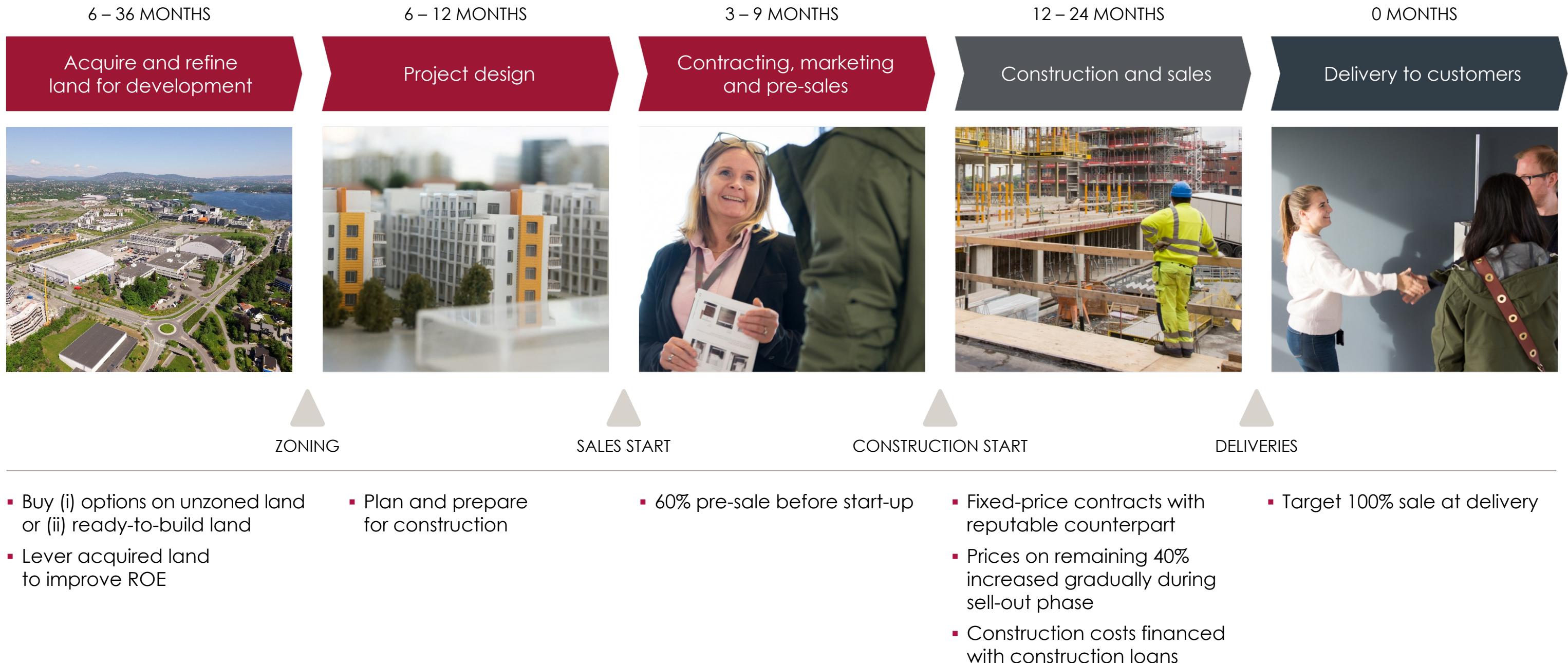
SELVAAG BOLIG



Verdi på boliger under bygging
NOK 7 milliarder

78 % solgt
Q3 2017

Effektiv og fleksibel verdikjede

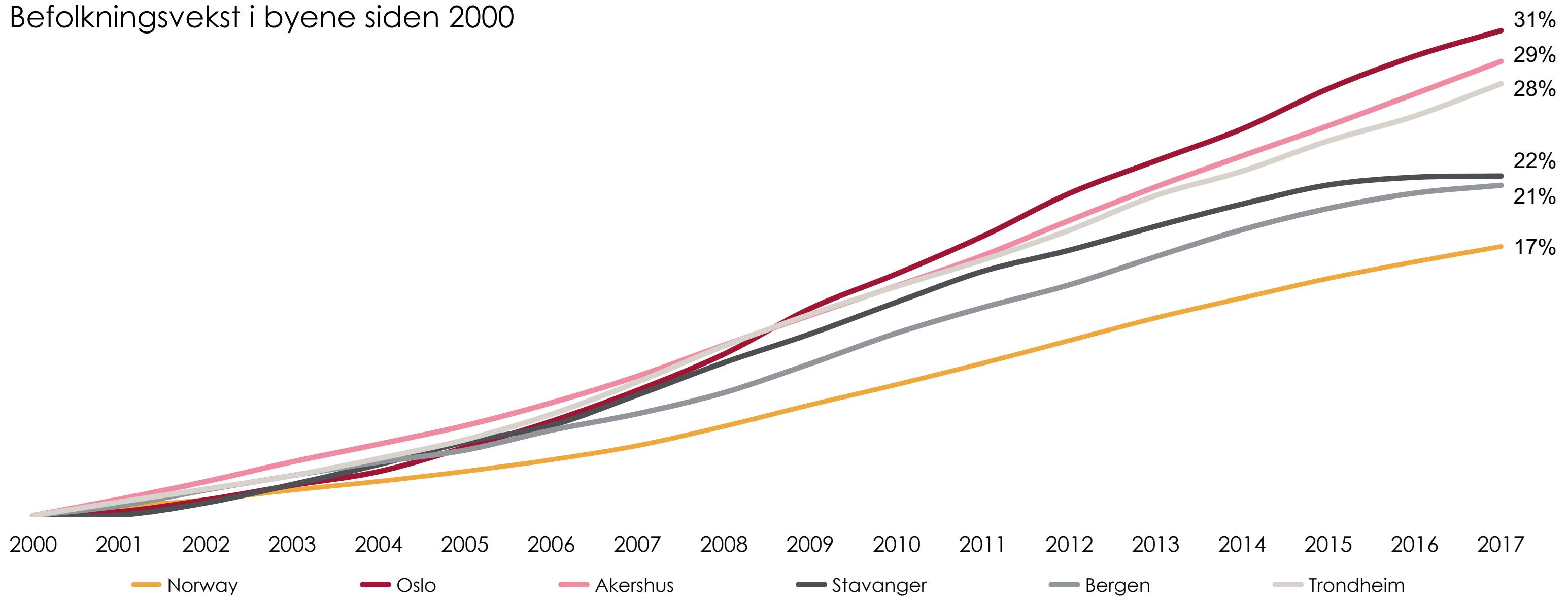




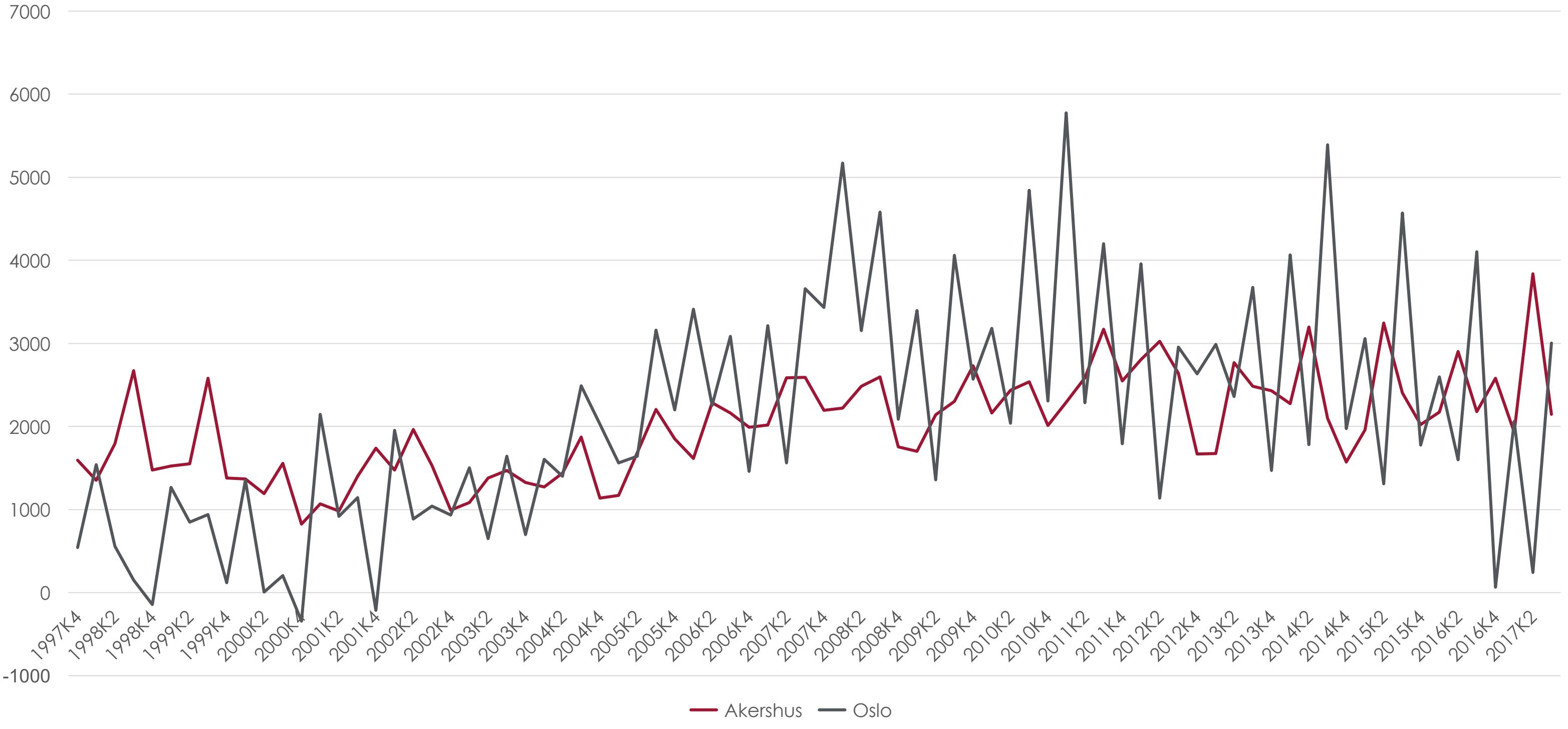
Vi blir flere...

Sterk urbanisering i Norge siden 2000

Befolkningsvekst i byene siden 2000

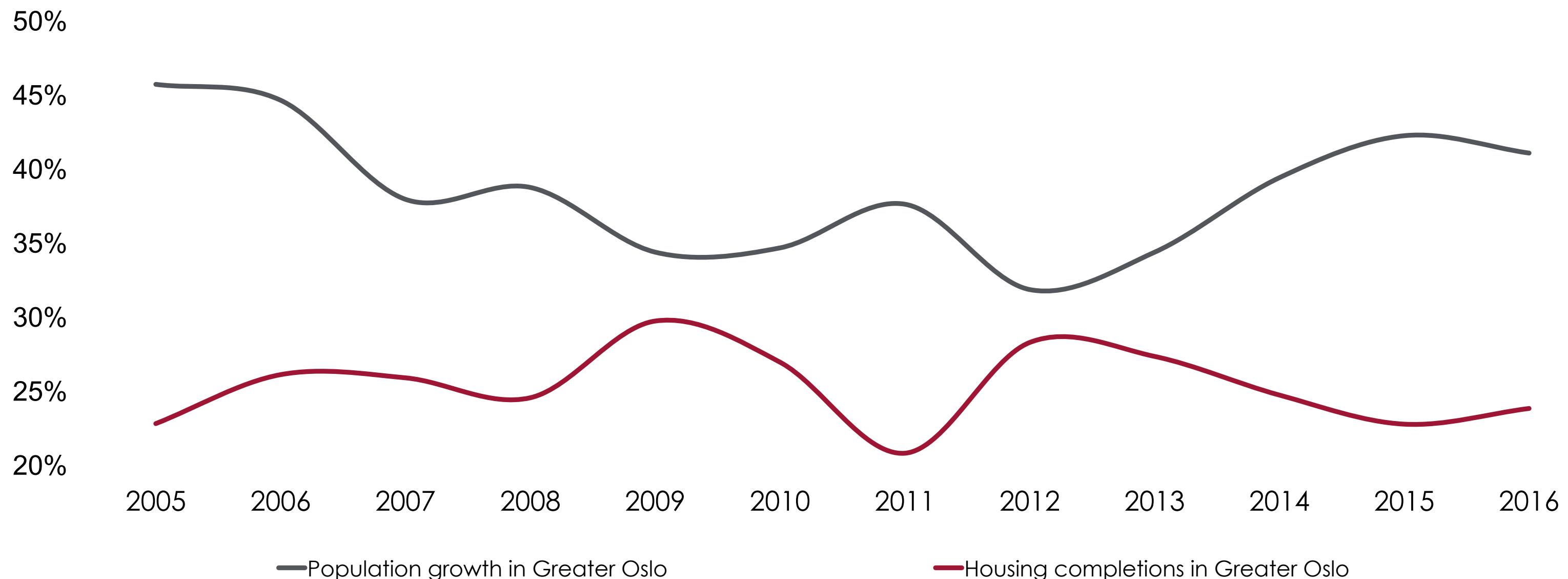


Befolkningsvekst 1997-2017



Lav andel av ferdigstillelser i Stor-Oslo

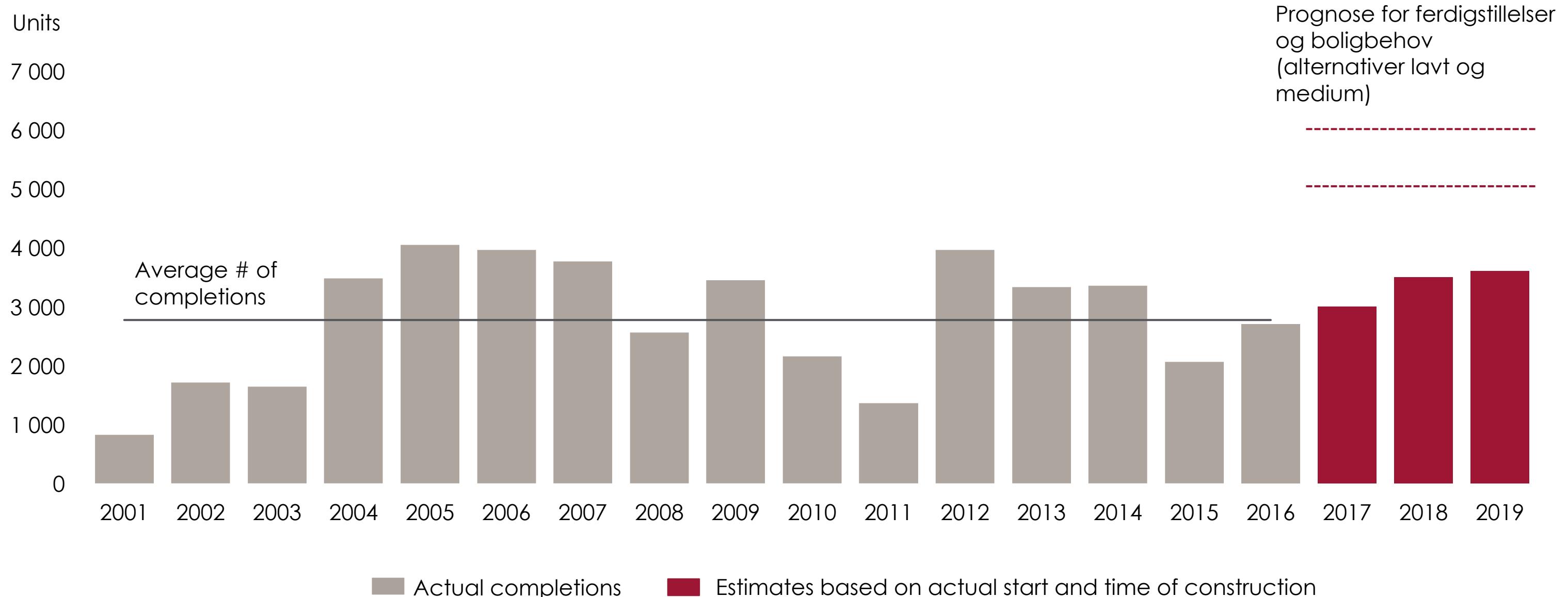
Stor-Oslo: % av antall ferdigstillelser og befolningsvekst



Greater Oslo = Oslo and Akershus
Source: Statistics Norway (SSB)

Boligbehov større enn boligbygging

Ferdigstilte boliger i Oslo, 2001-2016



Nyboli er en viktig del av løsningen

Etterspørsel - drivere

Befolkningsvekst
Urbanisering
Tilgang og kostnad på kapital
Arbeidsmarkedet
Ønske om nye boliger

Boligetterspørsel

Boligløsninger

Brukte boliger(80 %)
Leie (20 %)
Nye boliger(20 %)



Hvilken vei går
boligmarkedet?

Boliglånsforskriften

Forskrift

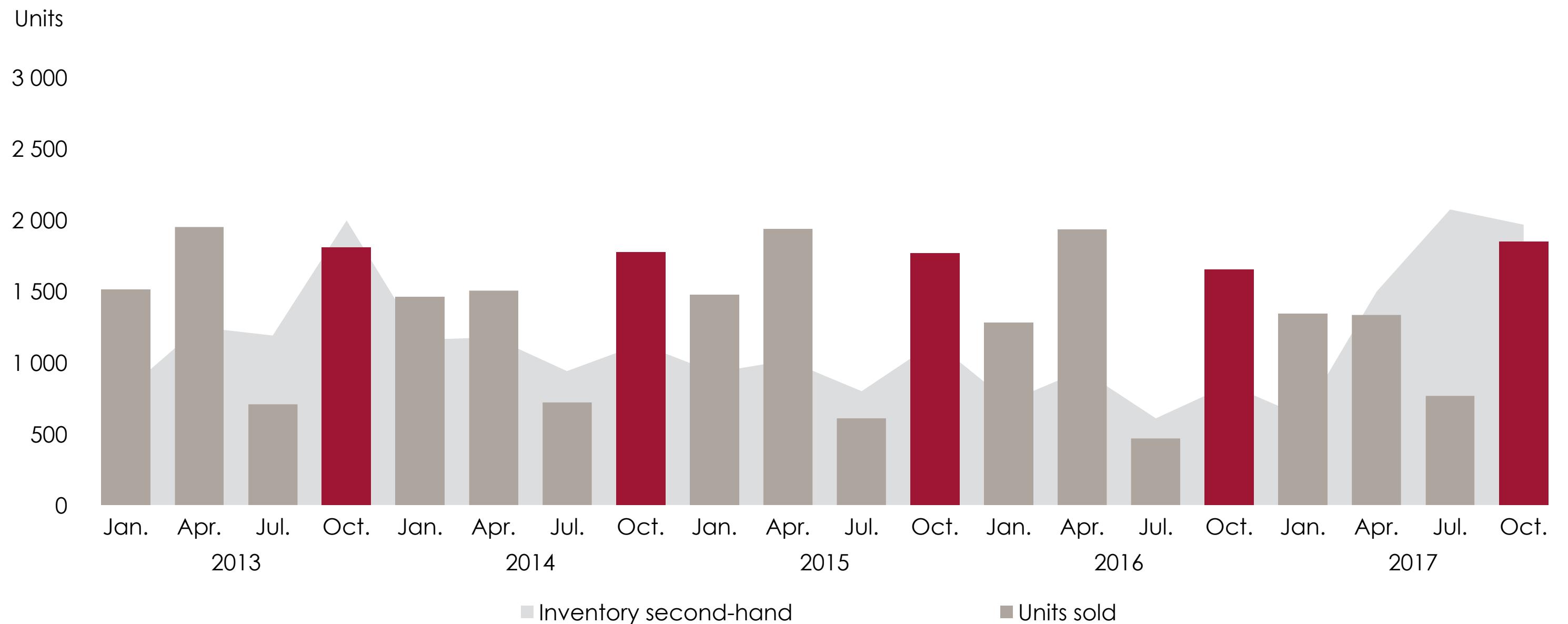
- 1 Lånetak på 5x årlig inntekt
- 2 Lånetak i Oslo på 60 % for sekundærboliger
- 3 Nedbetalingskrav på lån på over 60 % av boligverdi
- 4 Oslo, bankene har kun fleksibilitet på 8 % av totalt lånevolum

Konsekvenser

- Redusert etterspørsel etter boliglån i Q3 2017, ifølge Norges Bank
 - Bankene forventer fortsatt fall i etterspørselen etter førstegangslån
 - Bankene sier at lånetaket på 5x årlig inntekt har hatt størst innvirkning på etterspørselen
 - Lavere fleksibilitet for bankene
- Lånetak på 5x årlig inntekt er utfordrende for enpersonshusholdninger og førstegangskjøpere
 - Gir økt press og økte priser på utleiemarkedet

Varelager og solgte boliger i Oslo

Oslo, October* 2013-2017

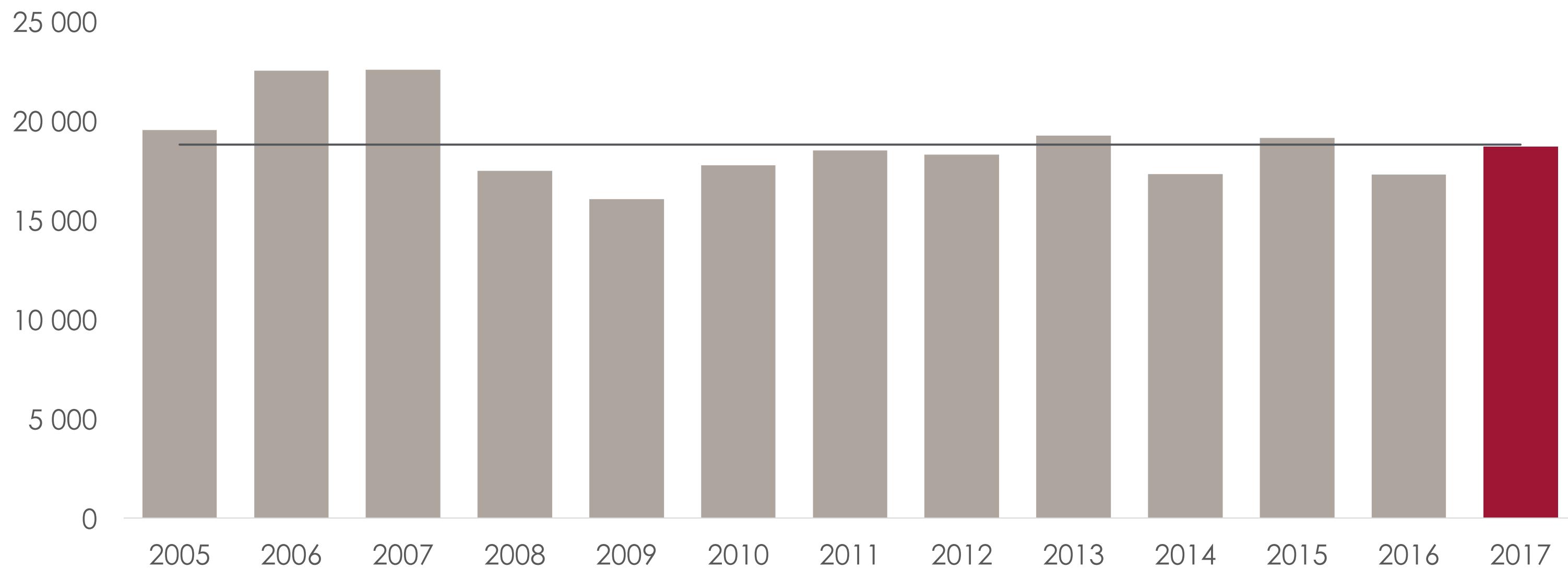


*Unsold units that have been withdrawn from the market are marked as inventory for 3 months before being removed

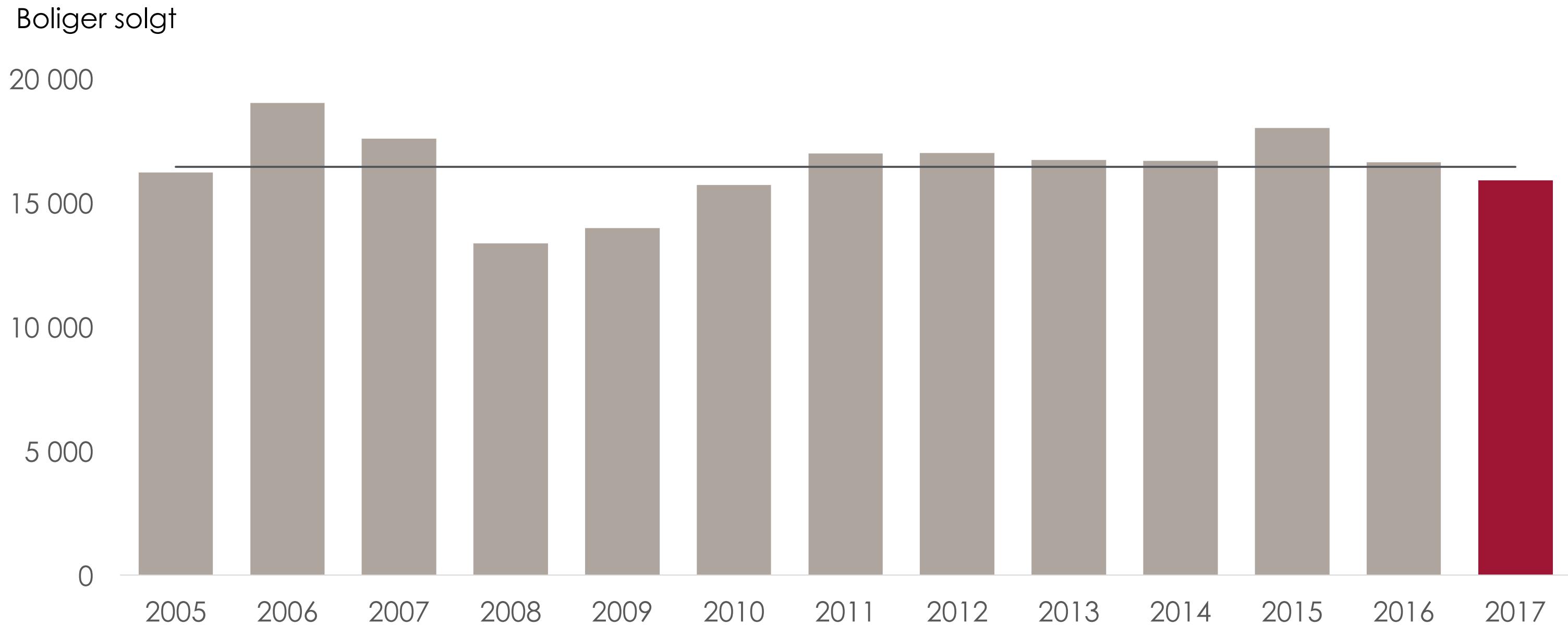
Source: Eiendomsverdi

Det legges ikke ut flere boliger til salgs enn før...

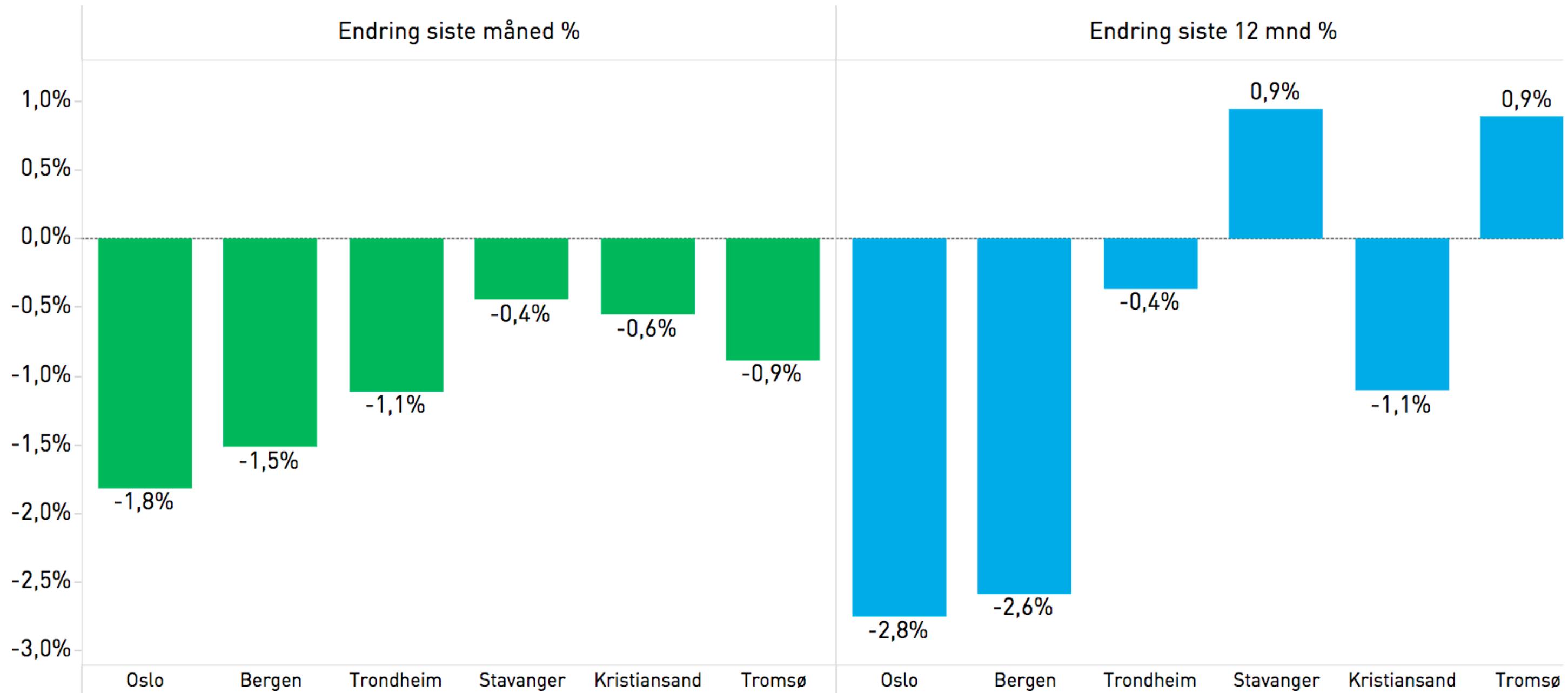
Boliger lagt ut for salg i Oslo hittil i år



...og det er solgt nesten like mange



Boligprisutviklingen i oktober – brukt, nominelt



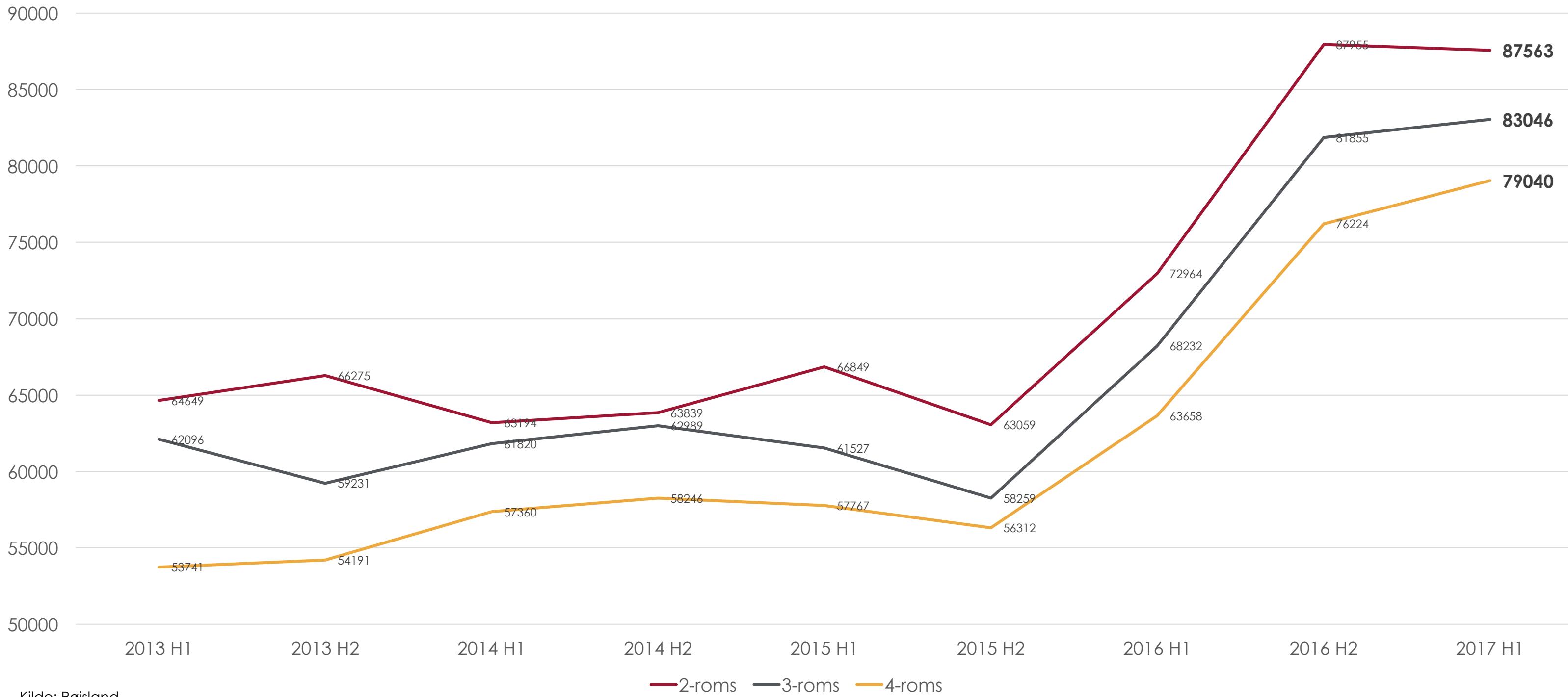
Kilde: Eiendom Norge

Boligprisutviklingen over tid- brukt

Område	Endring siste måned (m/m)	Endring siste år (m/m)	Endring siste 5 år (m/m)	Endring siste 10 år (m/m)
Oslo	-1,8%	-2,8%	37,7%	77,7%
Bergen	-1,5%	-2,6%	20,2%	47,9%
Trondheim	-1,1%	-0,4%	24,6%	68,5%
Stavanger	-0,4%	0,9%	-6,7%	33,6%
Kristiansand	-0,6%	-1,1%	6,1%	25,4%
Tromsø	-0,9%	0,9%	42,9%	58,4%
Norge	-0,2%	0,7%	27,5%	62,7%

Kilde: Eiendom Norge

Prisutvikling nye boliger 2013 - 2017



Kilde: Røisland