

Boligmarkedet nasjonalt

Eiendomskonferansen

8. november 2018





Antall ansatte



2 625

Resultat IFRS



Før skatt MNOK

1 643

Verdijustert EK



MNOK

37 828

Antall solgte boliger



1 689

Antall medlemmer



429 570

Antall forvaltede boliger



221 727

(anslått verdi 887 MRD KR)

OBOS bygger
framtidens samfunn
og oppfyller
boligdrømmer



Skikkelig
Kvalitetsbevisst
Offensiv
Lønnsom
Engasjert

The next
big thing





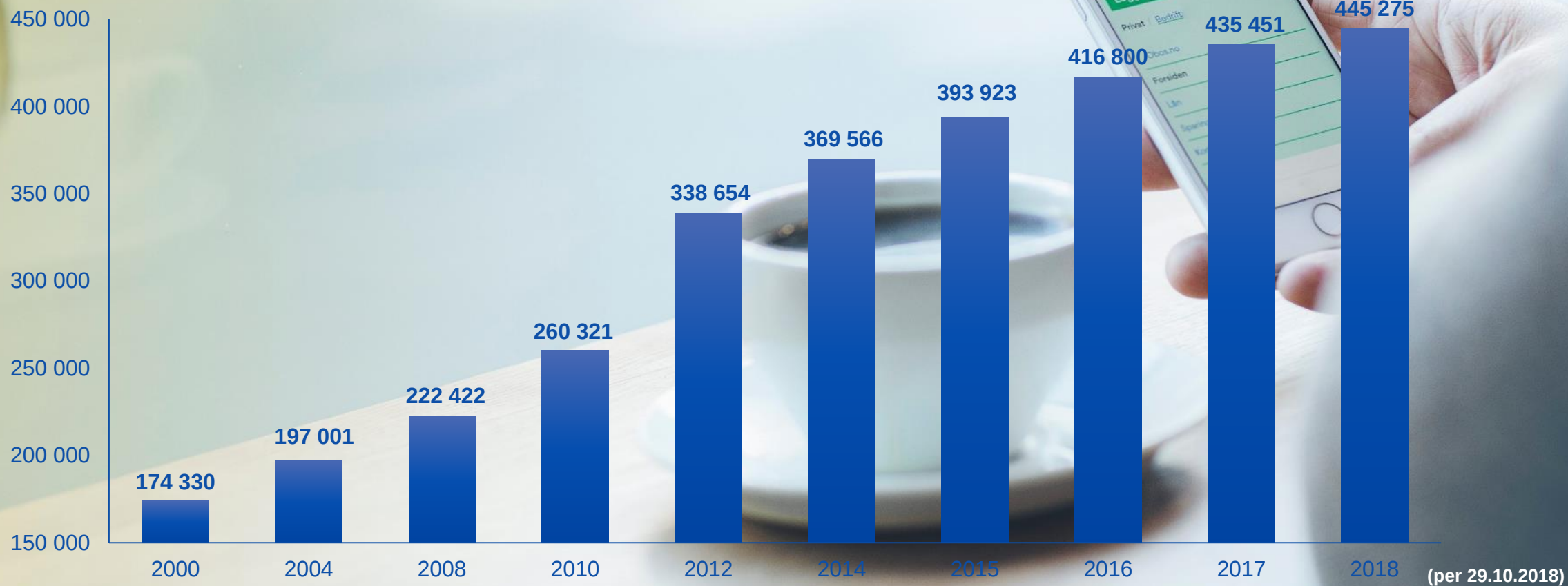
Ett OBOS – veien mot 2021

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

The next
big thing

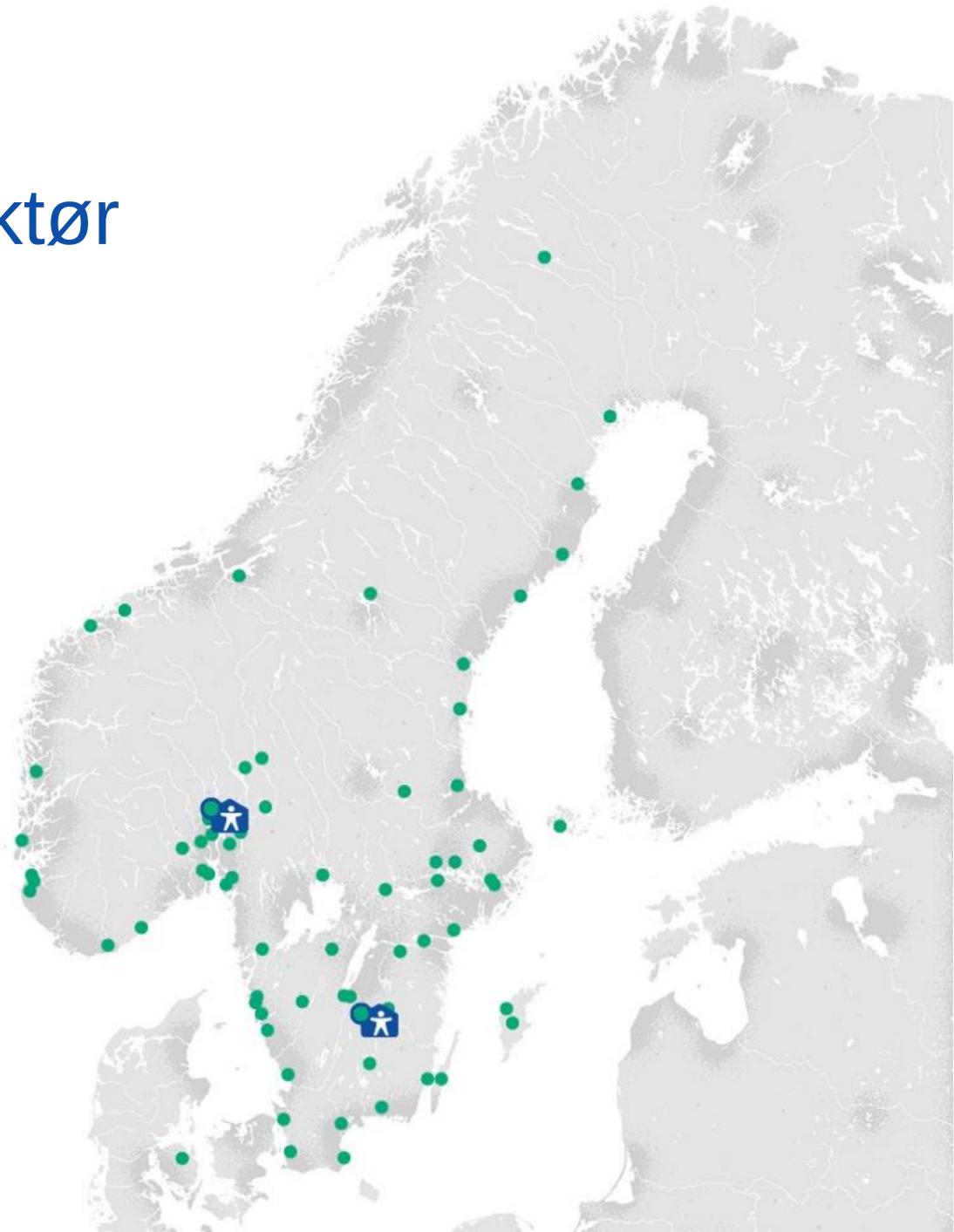


Antall medlemmer 2000 – 2018



OBOS

- En ledende nordisk eiendomsaktør



OBOS – House of Brands

De viktigste merkevarene i OBOS-konsernet

Boligutvikling	 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet	 Myresjöhuss	 Smålands Villan	 OBOS	OBOS Prosjektutveckling	 Kværnerbyen	
	 OBOS	KÄRNHEM	 OBOS	OBOS Nye Hjem	 OBOS	OBOS Fornebu	
Næringseiendom	 OBOS	Forretningsbygg	 UPL	Utstillingsplassen eiendom			
Eiendomsforvaltning	 OBOS	Forvaltning	 OBOS	Eiendomsforvaltning	 Hammersborg Inkasso		
Rådgivning	 OBOS	Prosjekt	 STEMA Rådgivning AS	 banded			
Aksjeinvesteringer	 AF GRUPPEN	 VEIDEKKE	 JM	Multiconsult	 eika.	 OTOVO	 BETONMAST HÆHRE
Bank og eiendomsmegling	 OBOS Banken	 OBOS Eiendomsmeglere	 EXACT EIENDOMSMEGLERE				
Fornybar energi	 OBOS	Energi					

OBOS' unike verdikjede

Boligbygger vedlikehold / fornying

OBOS Nye Hjem / Block Watne / OBOS Prosjekt
OBOS Sverige, OBOS Kärnhem / Myresjöhus /
SmålandsVillan

Finansiering av boligselskaper og medlemmer

OBOS-banken



Medlemsfordeler

Den norske Opera / Maxbo / Tryg forsikring

Forvaltning av boligselskaper

OBOS Forvaltning

Eiendomsmegling

OBOS Eiendomsmeglere / Exact

OBOS er til stede i alle segmenter – Nordens mest komplette boligbygger

Storbyutvikling



Leiligheter



Rekkehus



Ferdighus



Eneboliger



Construction City









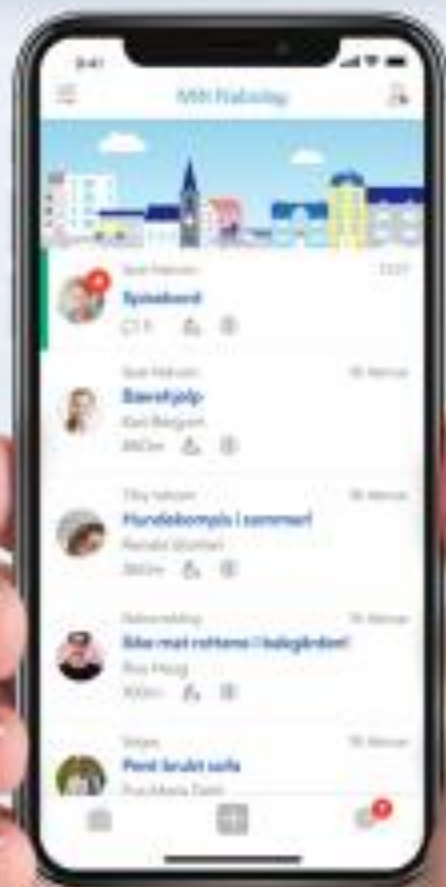




**En app som
gjør det enklere
å spørre naboen**



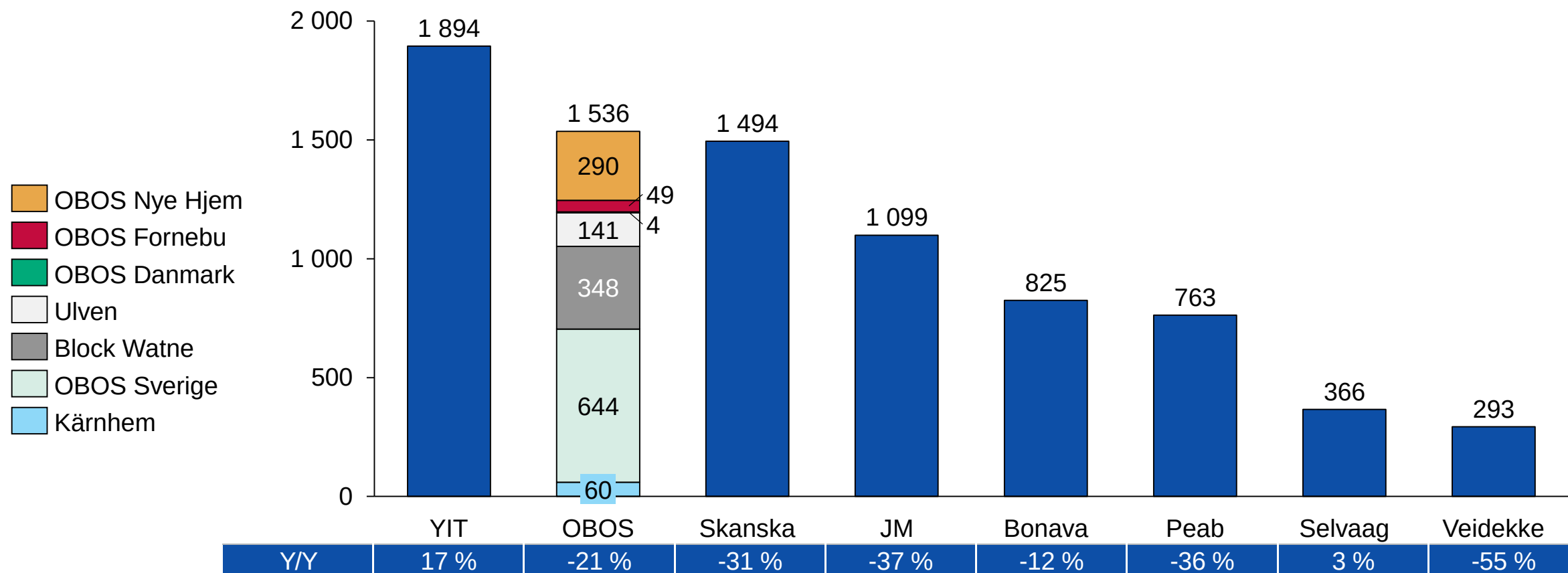
Nabohjelp
fra OBOS



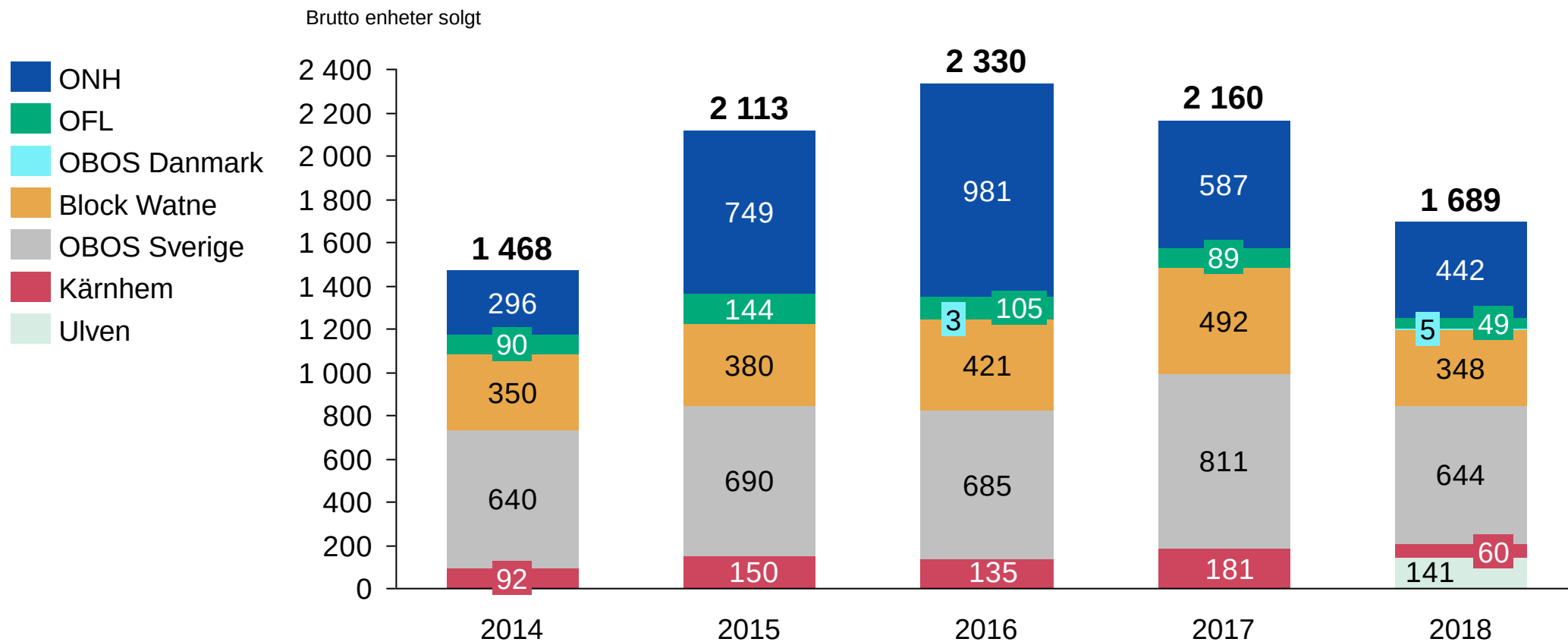


Antall salg i Norden

Per 30.06.2018 (netto)

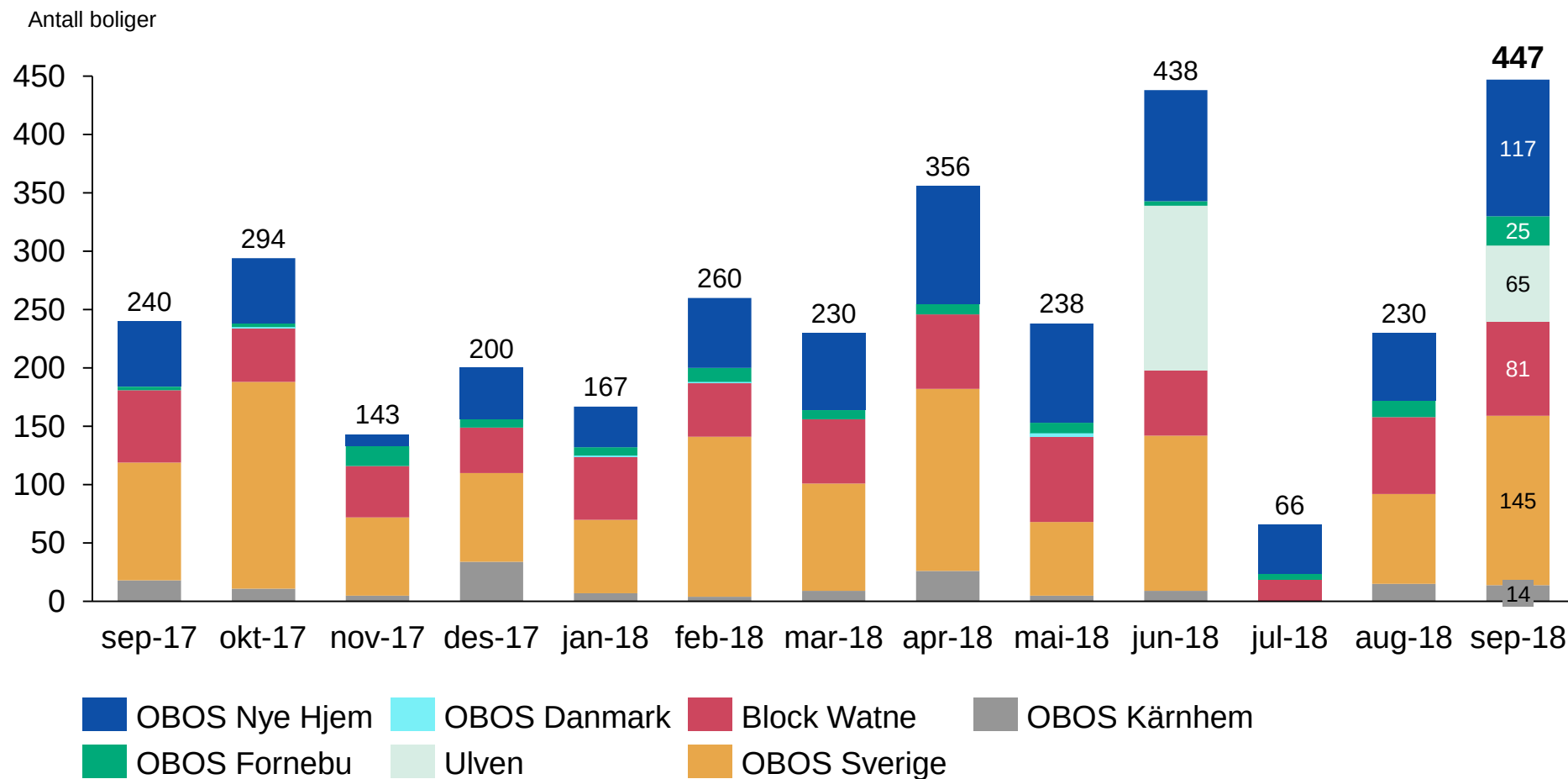


OBOS salg Q2 2014-2018



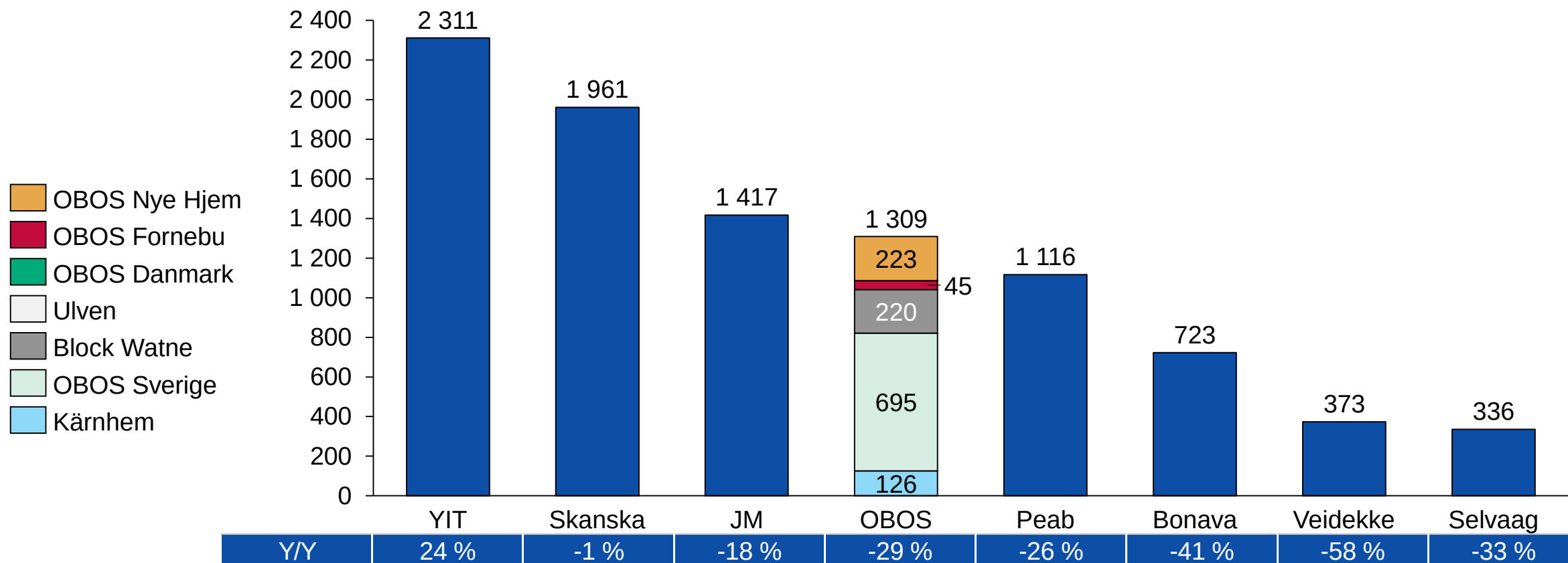
OBOS salg per måned

Per selskap (brutto salg)



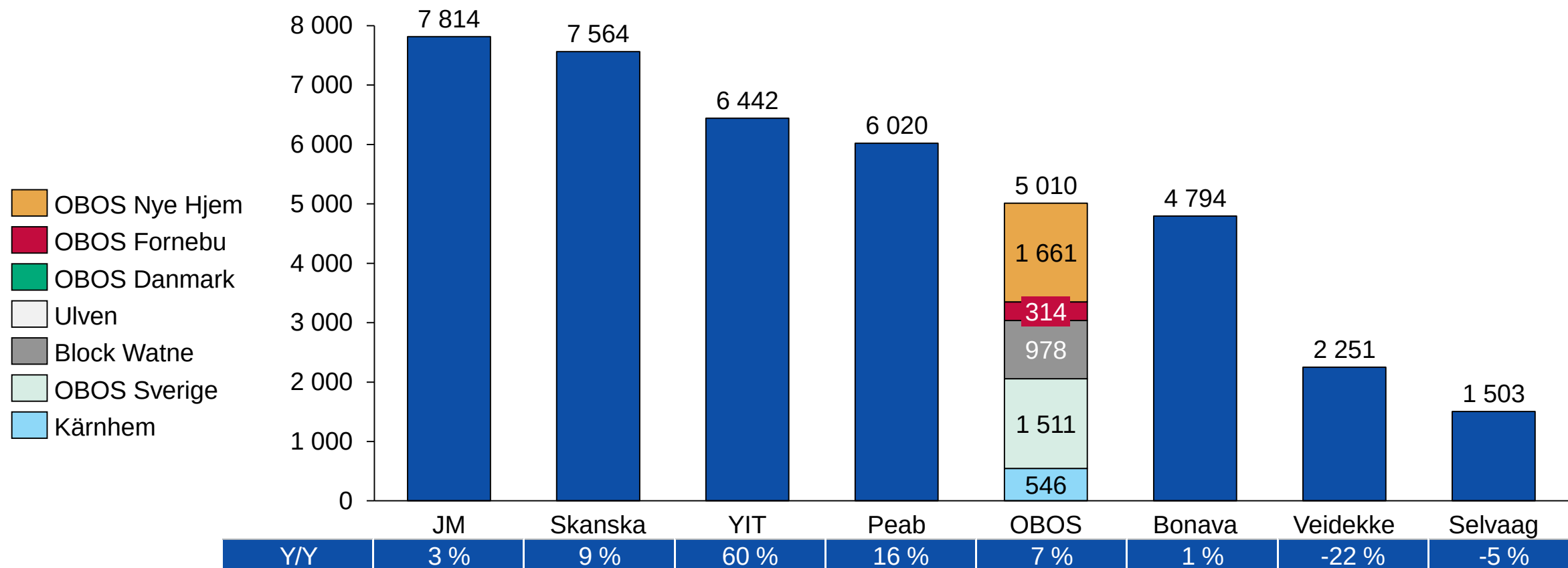
Antall enheter igangsatt i Norden

Per 30.06.2018 (netto)



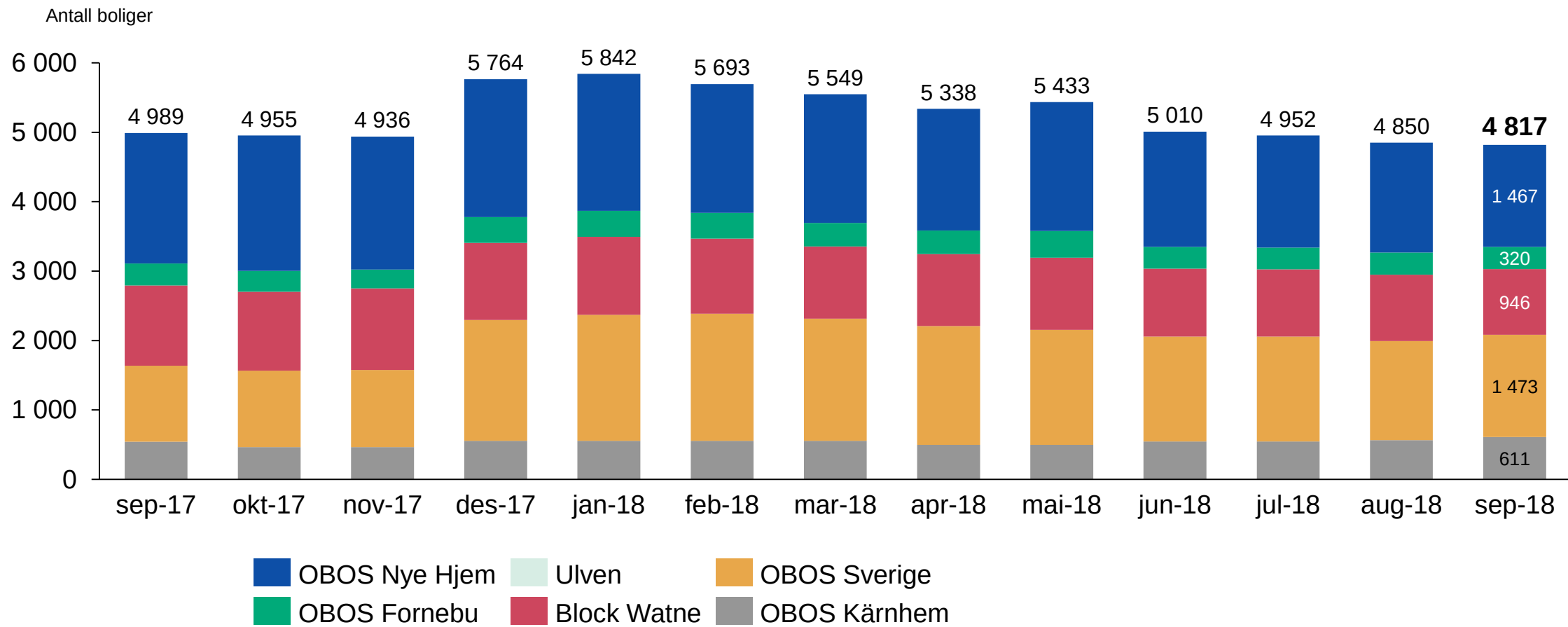
Enheter under produksjon i Norden

Per 30.06.2018 (netto)



OBOS-boliger under produksjon per måned

Per selskap (netto), 13 måneder rullerende

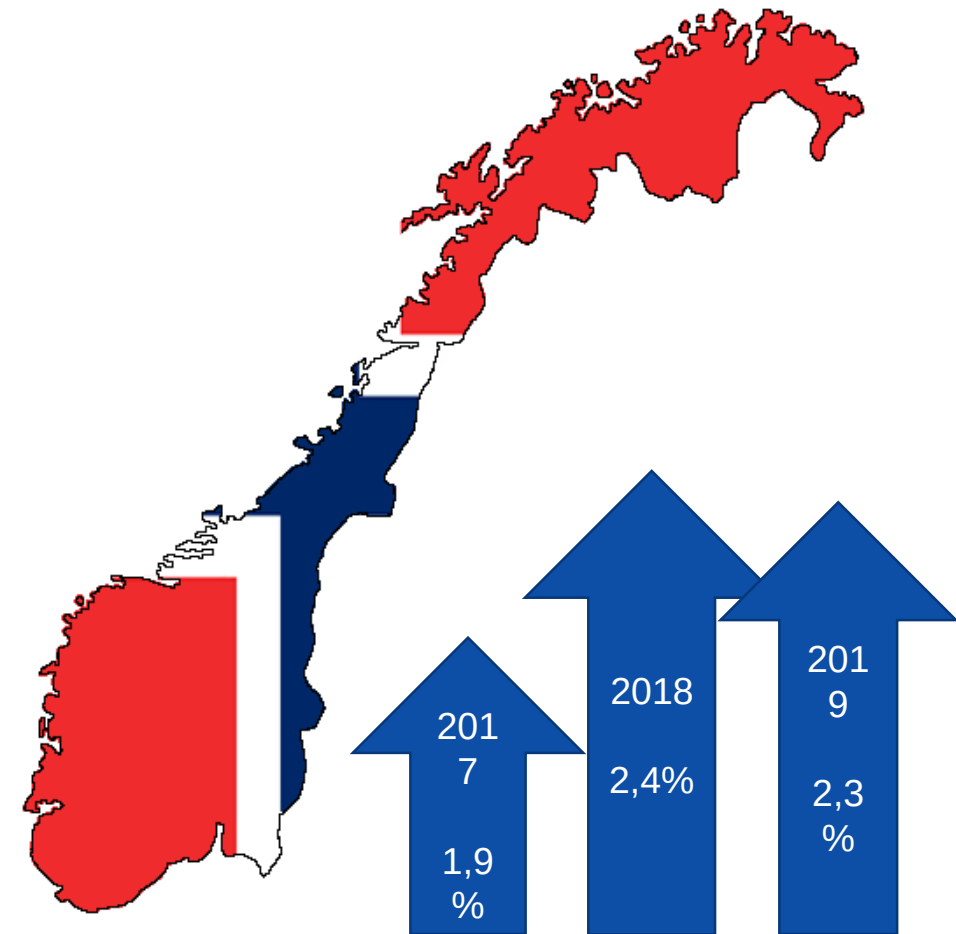


Makroøkonomiske utsikter og utsikter for boligmarkedet



Gode makroøkonomiske utsikter, men ingen bonanza

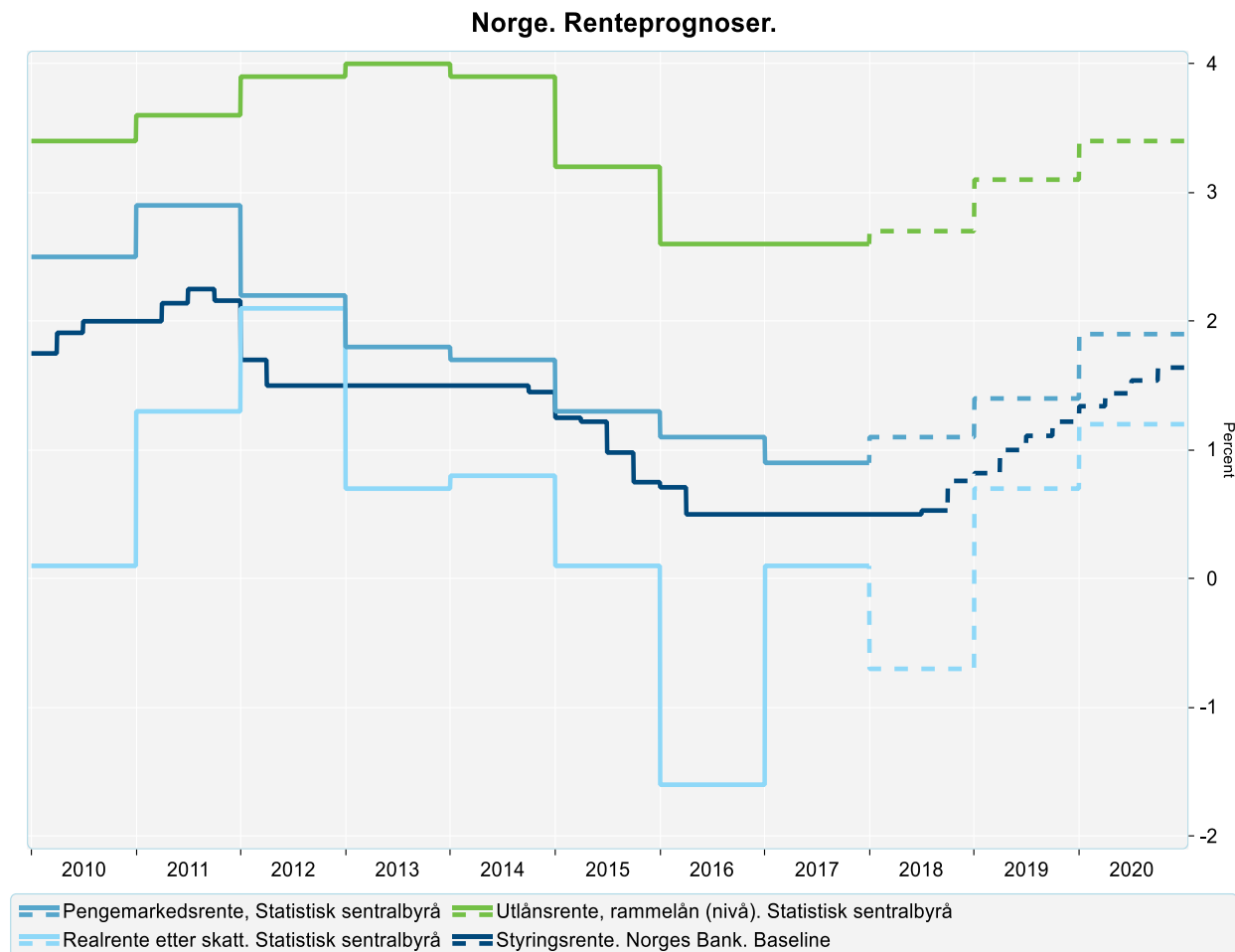
- Moderat høykonjunktur:
 - Optimismen tilbake i oljesektoren
 - Oljeinvesteringene snur fra nedgang til oppgang
 - Bedring på Sør-Vestlandet: mindre regionale forskjeller
 - Eksportvekst, jf. svakere krone enn normalt og vekst hos handelspartnerne
 - Oppgang i bedriftsinvesteringene
 - Bedre inntektsvekst for husholdningene (økt sysselsetting og høyere lønnsvekst)
 - Godt grunnlag for boliggetterspørselen



BNP Fastlands-Norge vekst per år*

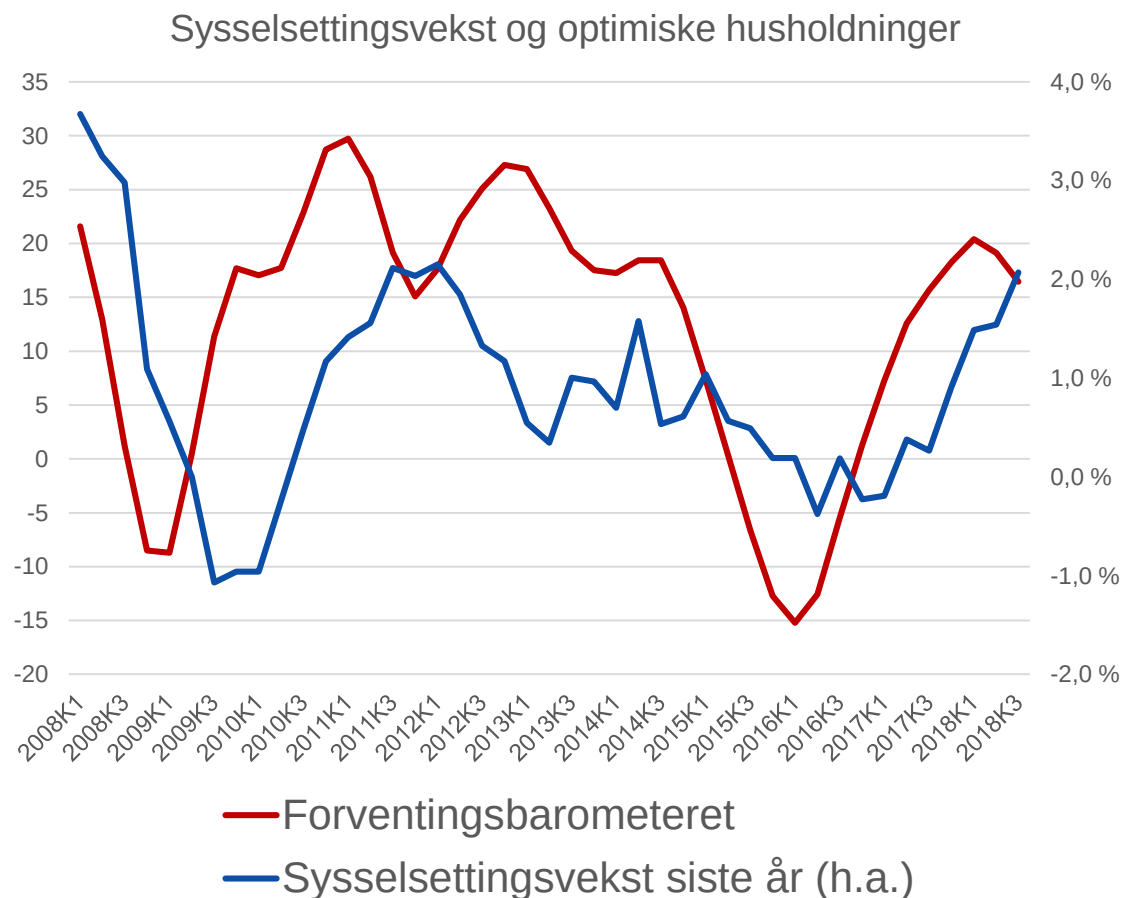
Men følgende kan moderere BNP-veksten:

- Handelskonflikt, geopolitisk og politisk uro kan svekke global vekst
- Videre fall i boliginvesteringene
- Noe sterkere krone etterhvert
- Mindre bruk av oljepenger (som er rimelig når det går bra i norsk økonomi)
- Gradvis høyere rente (tilpasses den økonomiske aktiviteten)

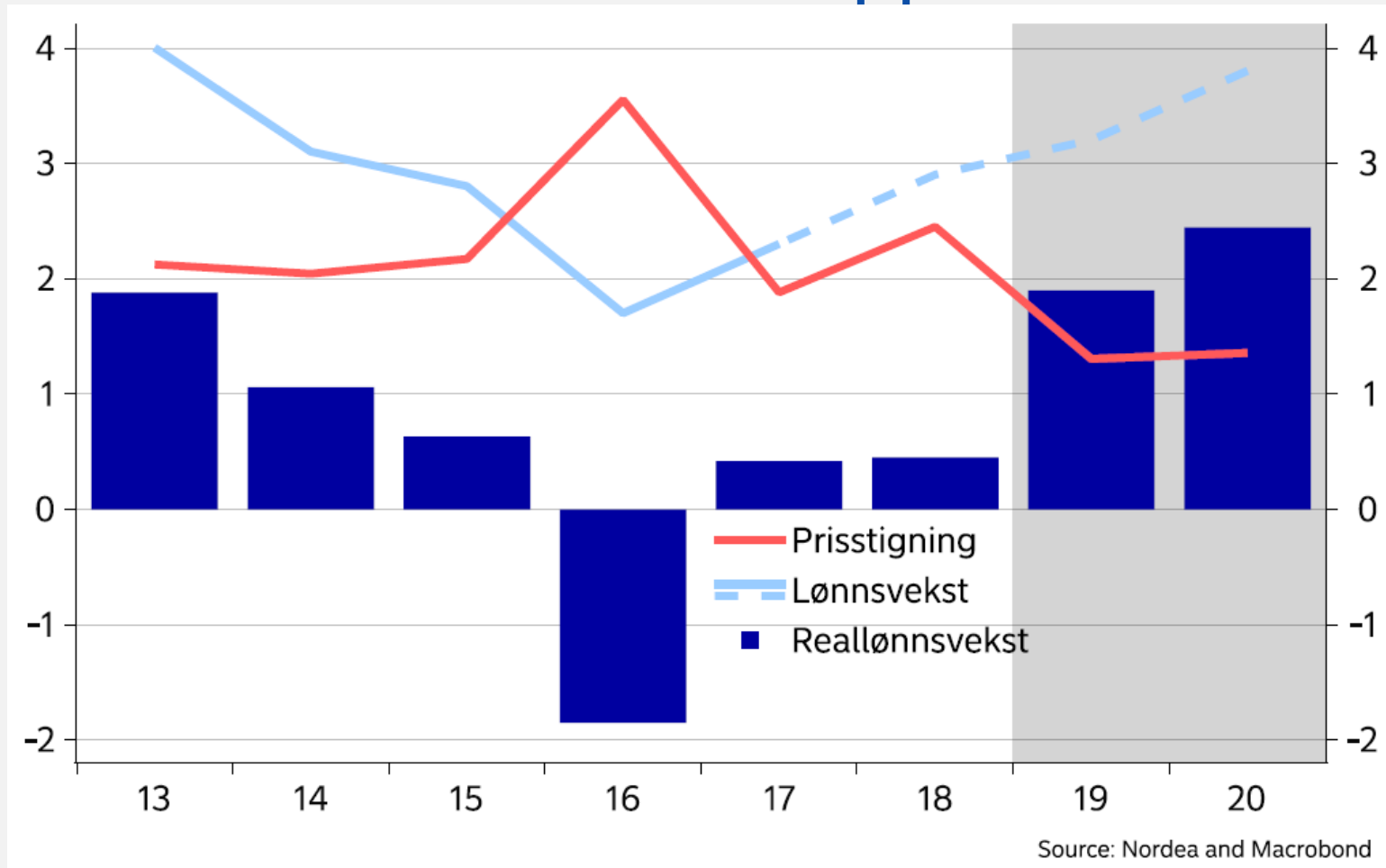


Økt sysselsetting og optimisme blant husholdningene er positivt for boliggetterspørselen

- Lenge siden sysselsettingsveksten var så høy
- Høyere kapasitetsutnyttelse vil bidra til økt lønnsvekst
- Høy optimisme blant husholdningene selv om den falt noe i 3. kvartal

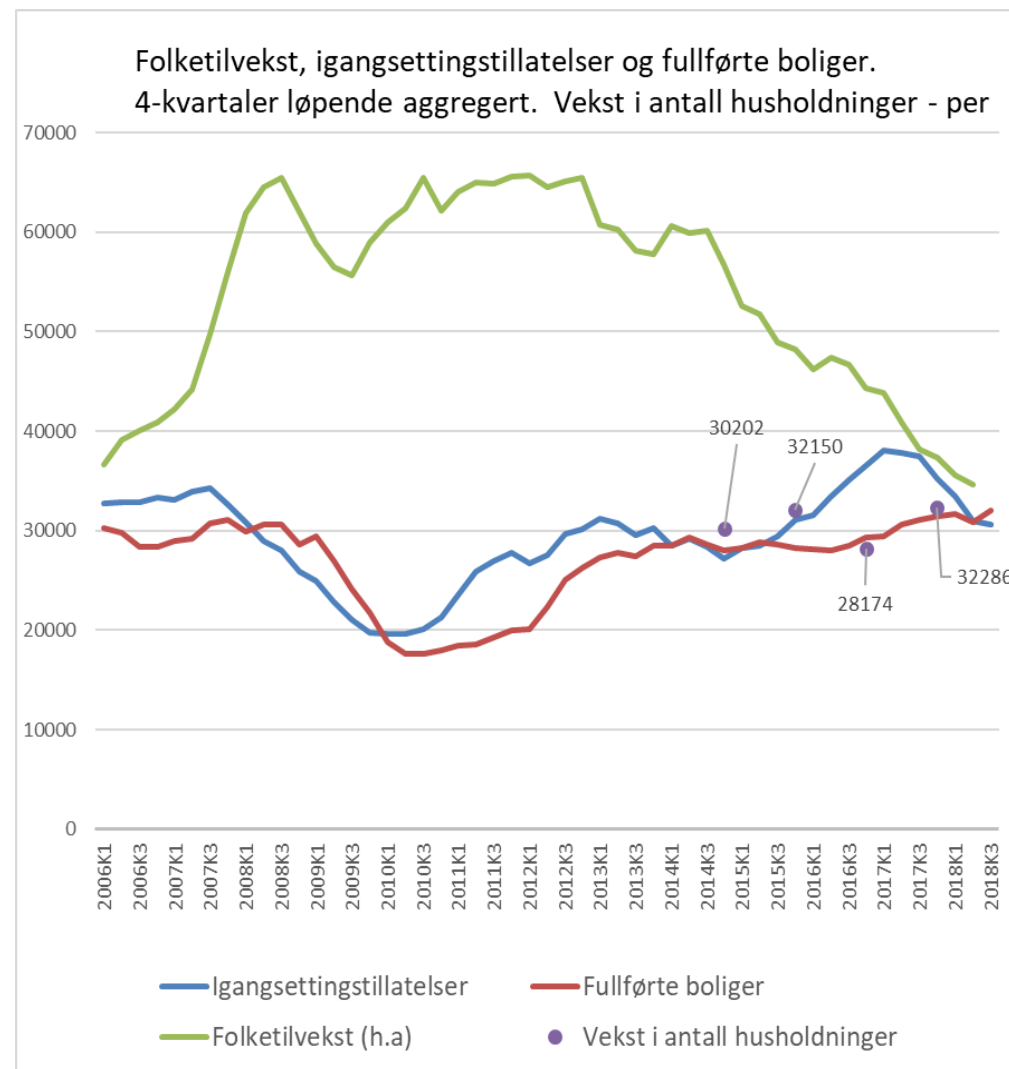


Økt lønnsvekst og lavere inflasjon vil gi høyere reallønnsvekst. Dette vil veie opp for økt rente

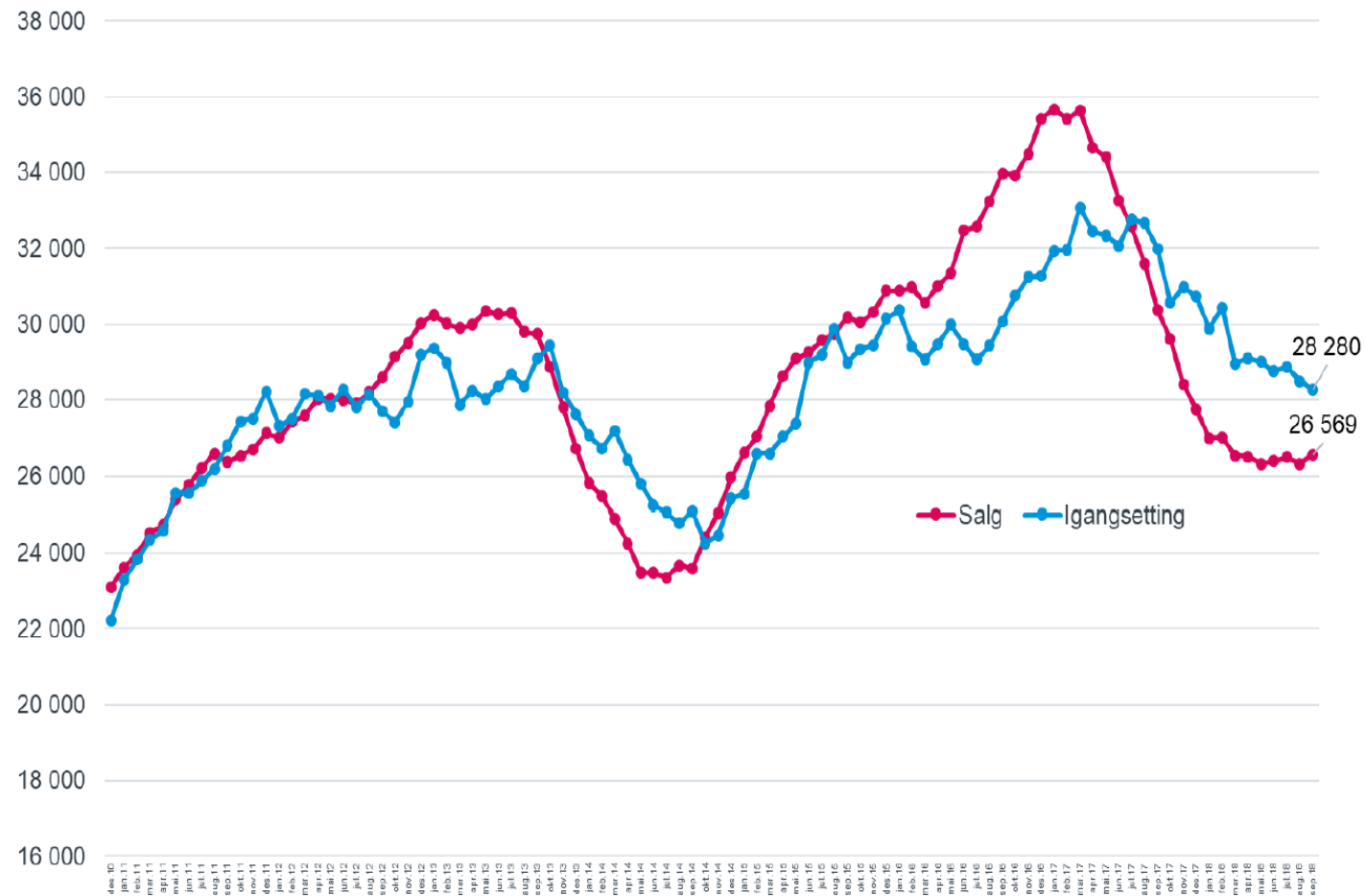


Selv om befolkningsveksten avtar, er det behov for mange boliger

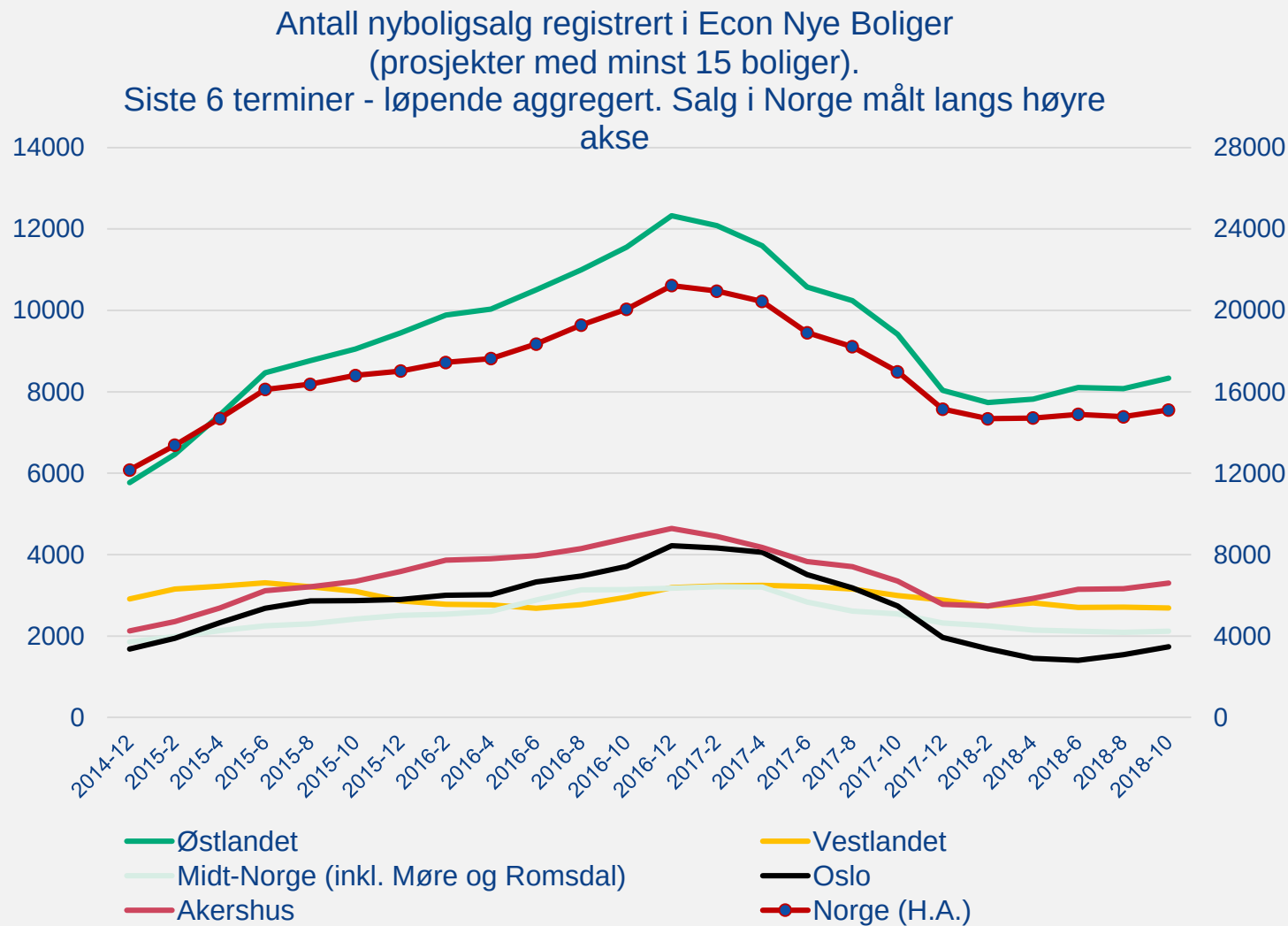
- Ca. 32 000 fullførte boliger siste året og gitt 30 600 igangsettingstillatelser
- Fallende folketilvekst, men ca. 32 300 flere husholdninger i 2017, bl.a. sterk vekst i antall aleneboende
- Må også bygge for å veie opp for avgang av boliger (jf. brann, riving, fraflytting etc.)
- Men, bedre balanse mellom tilbud og behov enn på lenge
 - I 2019 vil det trolig bli fullført flere boliger enn økningen i antall husholdninger



Men igangsettingen («spaden i jorda») avtar raskt når nyboligsalget faller

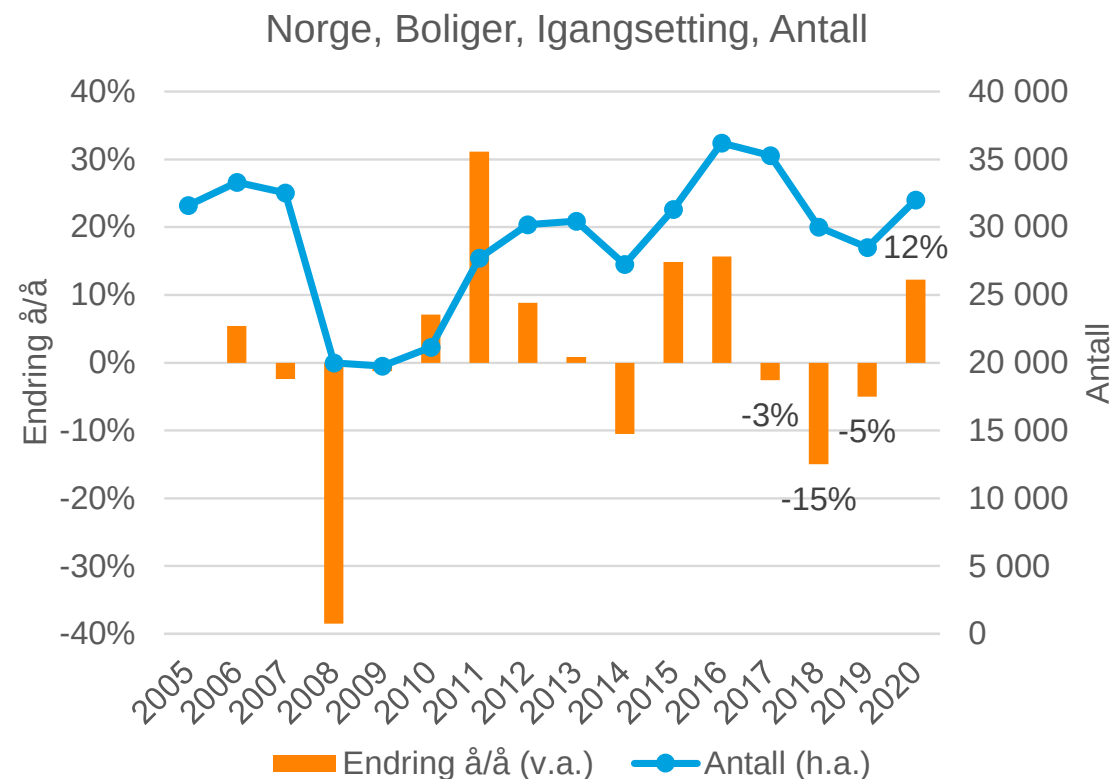


Litt oppsving i nyboligsalget på Østlandet



Igangsettingen av nye boliger kan falle noe mer. Oppgang fra 2020

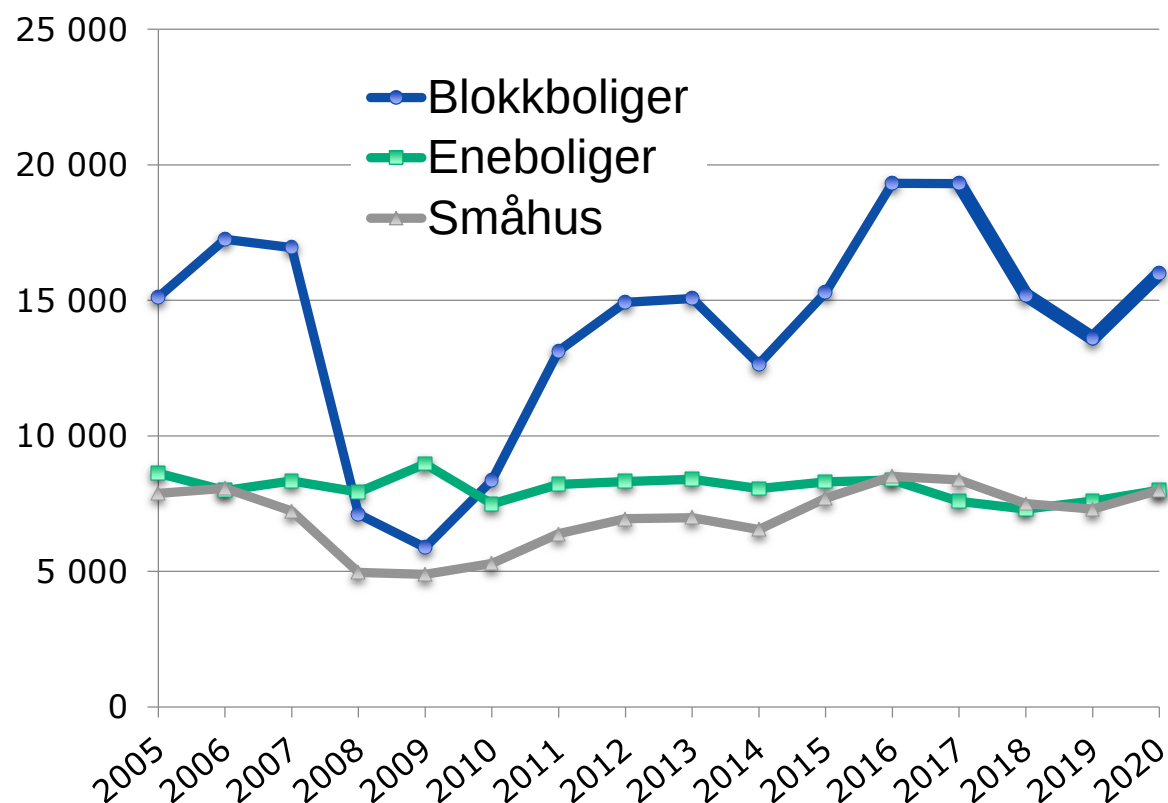
- Igangsettingstillatelsene ned 17% hittil i år (per sep.) i forhold til samme periode i fjor.
- Faktisk igangsetting («spaden i jorda») er 12% lavere
- Prognosesenteret kan være noe for pessimistisk for neste år hvis boligsalg og –priser stabiliserer seg/stiger noe fremover



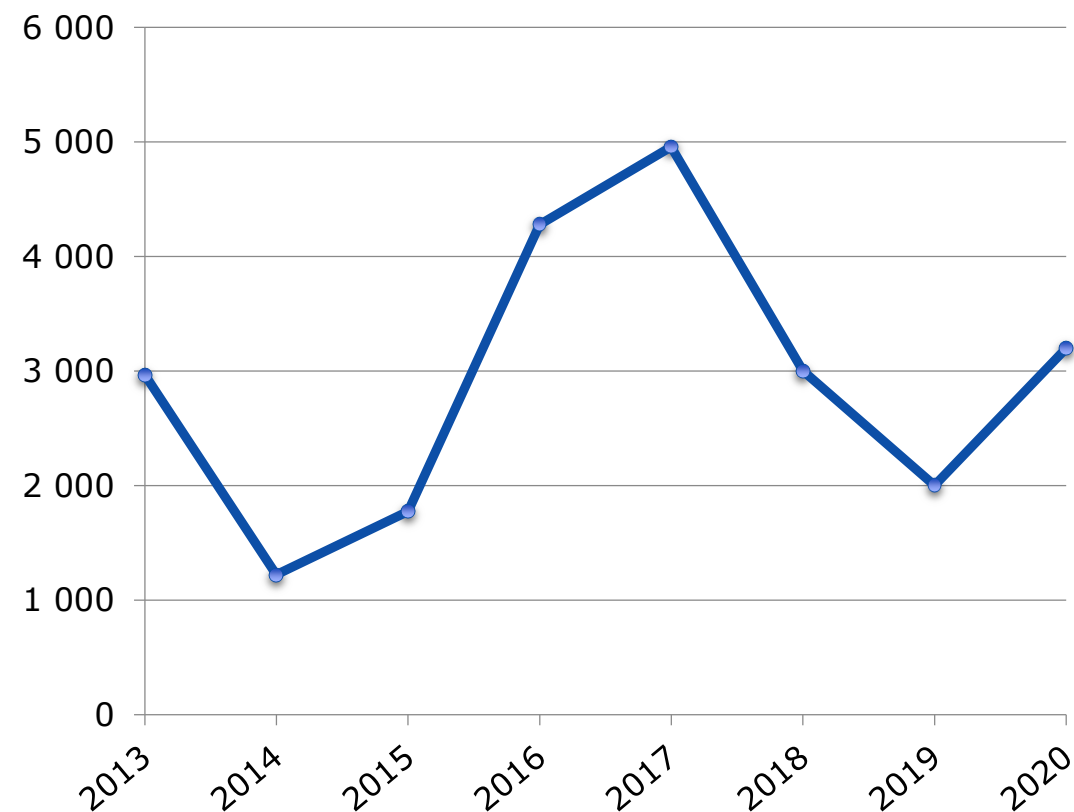
Kilde: SSB, Prognosesenteret

Når igangsettingen avtar er det blokkboligene som får det, og særlig i Oslo

Norge. Igangsettingstillatelser ulike boligtyper.

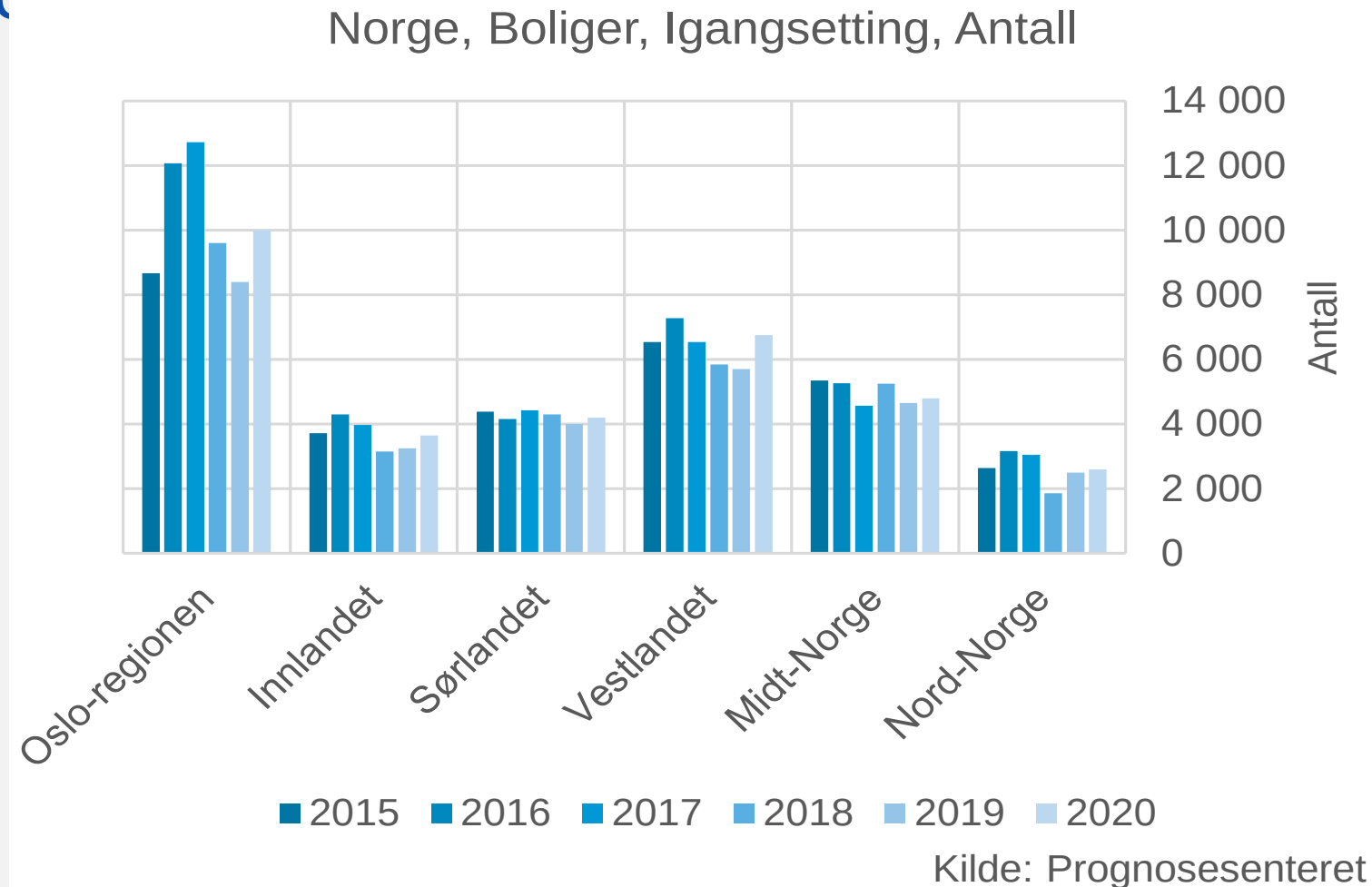


Oslo. Igangsettingstillatelser av blokkleiligheter



Litt berg- og dalbane i Oslo-regionen og endelig bedring på Vestlandet

dig mye fra år til år.



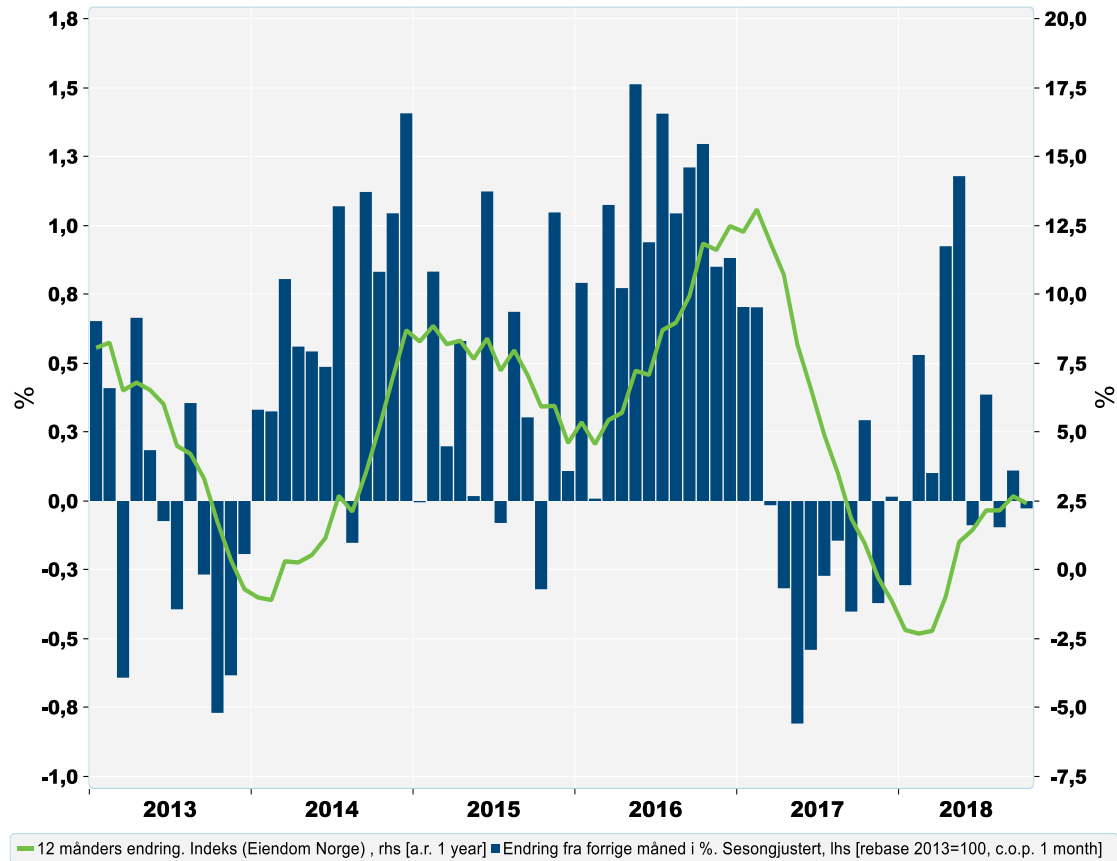
Svært få ferdigstilte boliger i 2020



- OBOS vil fullføre 450 boliger (brutto) i Oslo i 2020 – normalt 20%+ markedsandel
- Econ Nye Boliger antyder at det vil bli fullført 1824 boliger i Oslo i 2020 (prosjekter med minst 15 enheter)
- Hvis det fullføres 500 boliger i små prosjekter, vil det totalt bli knappe 2500 boliger i 2020
- Antall fullførte kan dermed falle med om lag 50% fra nivåene i 2018 og 2019
- Det vil gi tilbudsunderskudd selv med en lav folketilvekst, og vil bidra til press på boligprisene

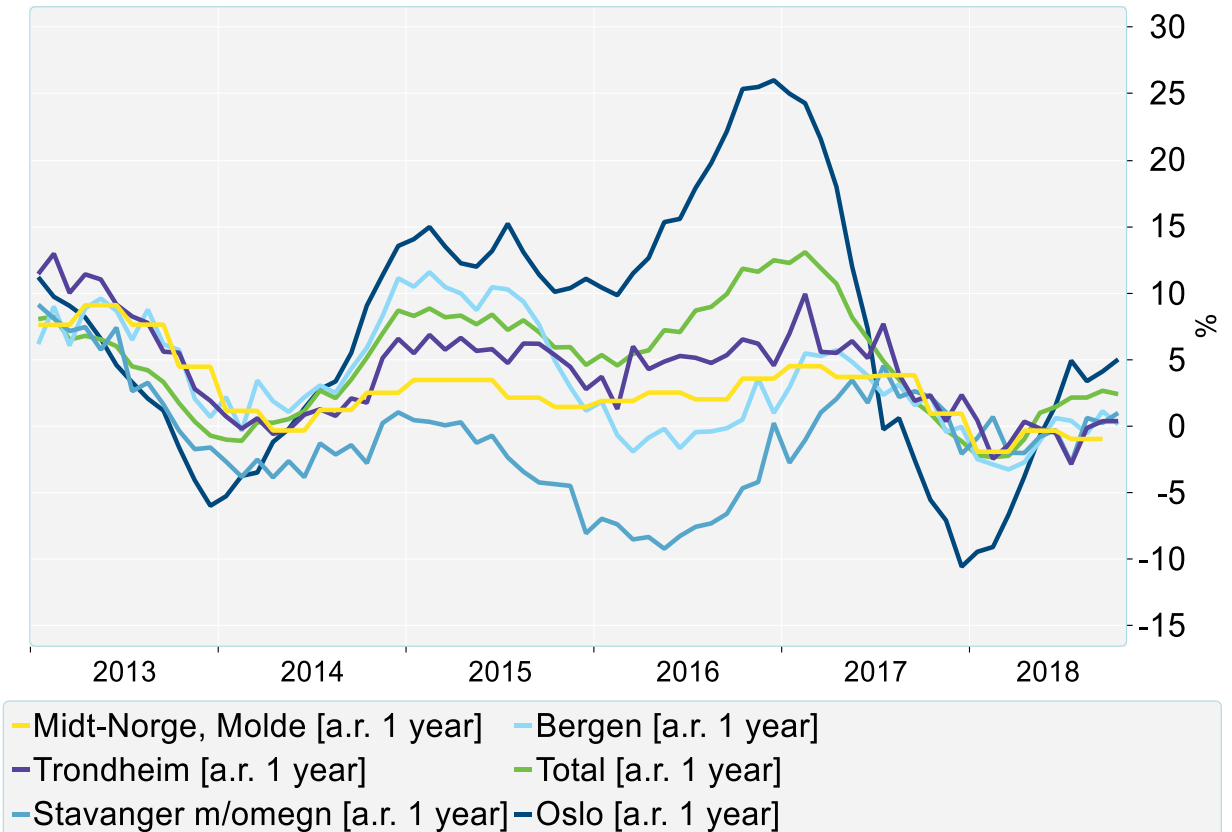
Utflating og litt fall i boligprisene i høst. Mindre regionale forskjeller

Norge. Boligprisutvikling. Sesongjustert. Endring fra forrige måned og siste 12 måneder



Kilde: Macrobond

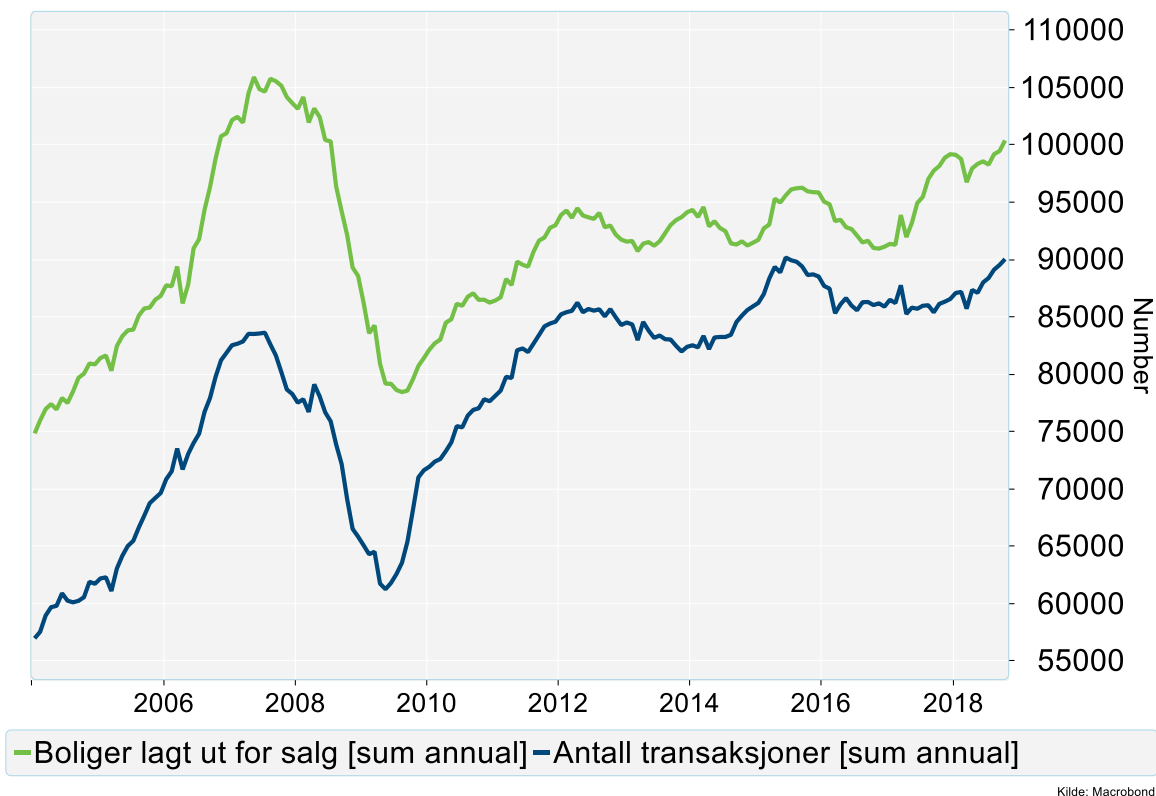
Boligprisindeks. Norge, storbyene og Molde (Eiendom Norge). 12-månedersendring



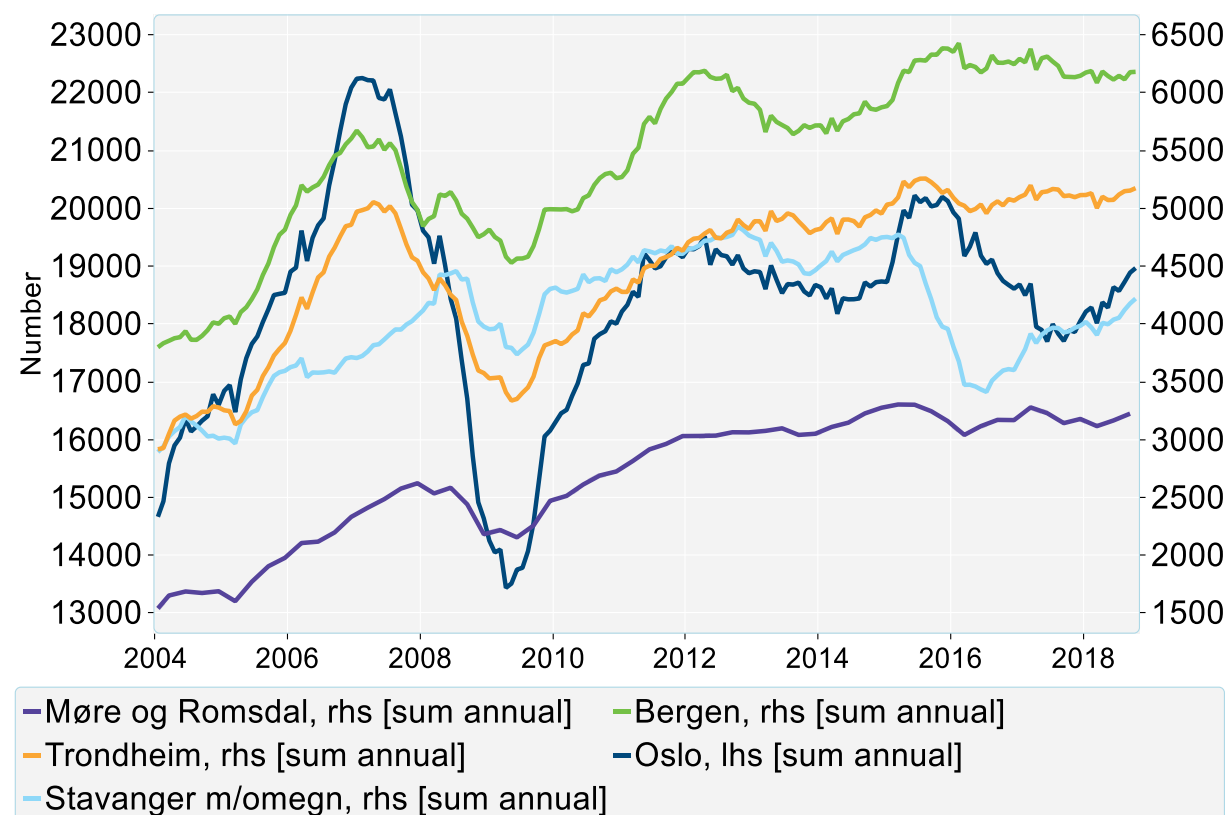
Kilde: Macrobond

Høy aktivitet i bruktboligmarkedet

Norge. Bruktboliger lagt ut for salg og antall transaksjoner. 12 måneder løpende aggregert



Omsetning av bruktboliger. 12 måneder - løpende aggregert. Oslo
venstre akse.

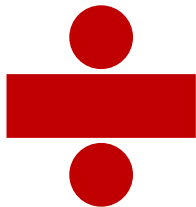


Boligmarkedet Norge oppsummert

Moderat/flat prisutvikling i 2019. Økt vekst i 2020



- Lavt rentenivå til tross for heving nå i september. Omtrent gratis å låne penger (lav realrente etter skatt)
- Høyere sysselsettings- og reallønnsvekst gir økt kjøpekraft selv om renten stiger noe
- Optimisme blant husholdningene, har god tro på arbeidsmarkedet og privatøkonomien
- God aktivitet. Antall bruktboligsalg holder seg på et høyt nivå
- Tegn til bedring i nyboligsalget



- Fullføring av mange nye boliger neste år vil utløse høyere bruktboligtilbud. Fallet i igangsettingen vil dempe nyboligtilbudet i 2020.
- Renteheving kan «skremme» noen husholdninger og bidra til usikkerhet og negativ psykologi
- Befolkningsveksten fortsetter å være lav, men kan tilta noe i storbyene når den økonomiske aktiviteten tiltar
- Boliglånsforskriften videreføres. Det vil dempe kredittilgangen, men ikke i sterkere grad enn tidligere

