

SKANSKA

Tigergården

Skanska Eiendomsutvikling

Arne Berg
Senior Markedsansvarlig

14.11.2023

Gå til topp, og bunn tekst for å endre tekst

*«Hva påvirker dagens byggepriser og
hvordan ser det ut fremover?»*

Kort om Skanska

- Grunnlagt i 1887, i Norge siden 1906
- Omsetning 2021: 148 milliarder SEK
- 32 500 ansatte globalt, ca. 4 300 i Norge
- Ca. 200 prosjekter gående til enhver tid

"Vi kombinerer global styrke med lokale markedskunnskap og har som mål å være ledende innen miljø, sikkerhet og etikk"

Entreprenør



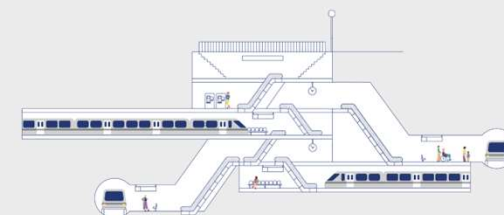
Utvikling av bolig og handel



Utvikling av næringseiendom



Eier av næringseiendom



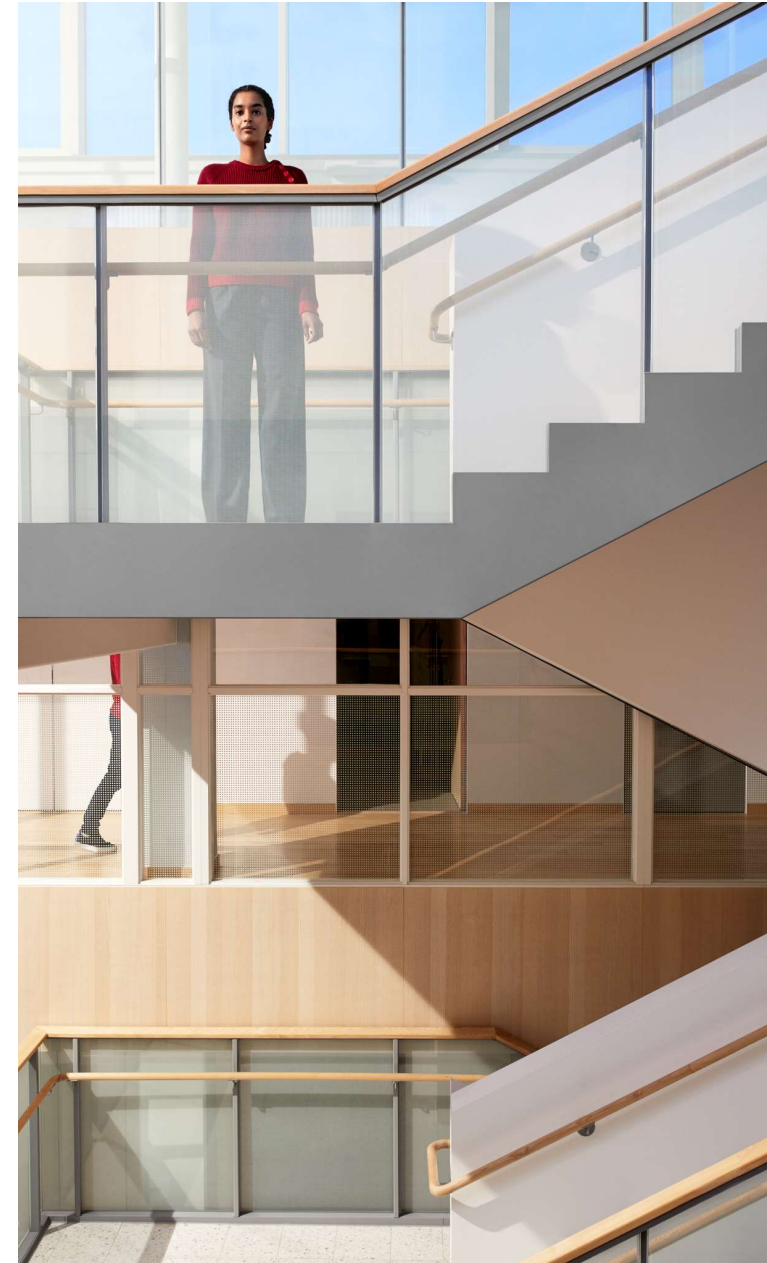
Vi har virksomhet i Europa og USA

USA: 42%
Norden: 40%
Europa: 18%

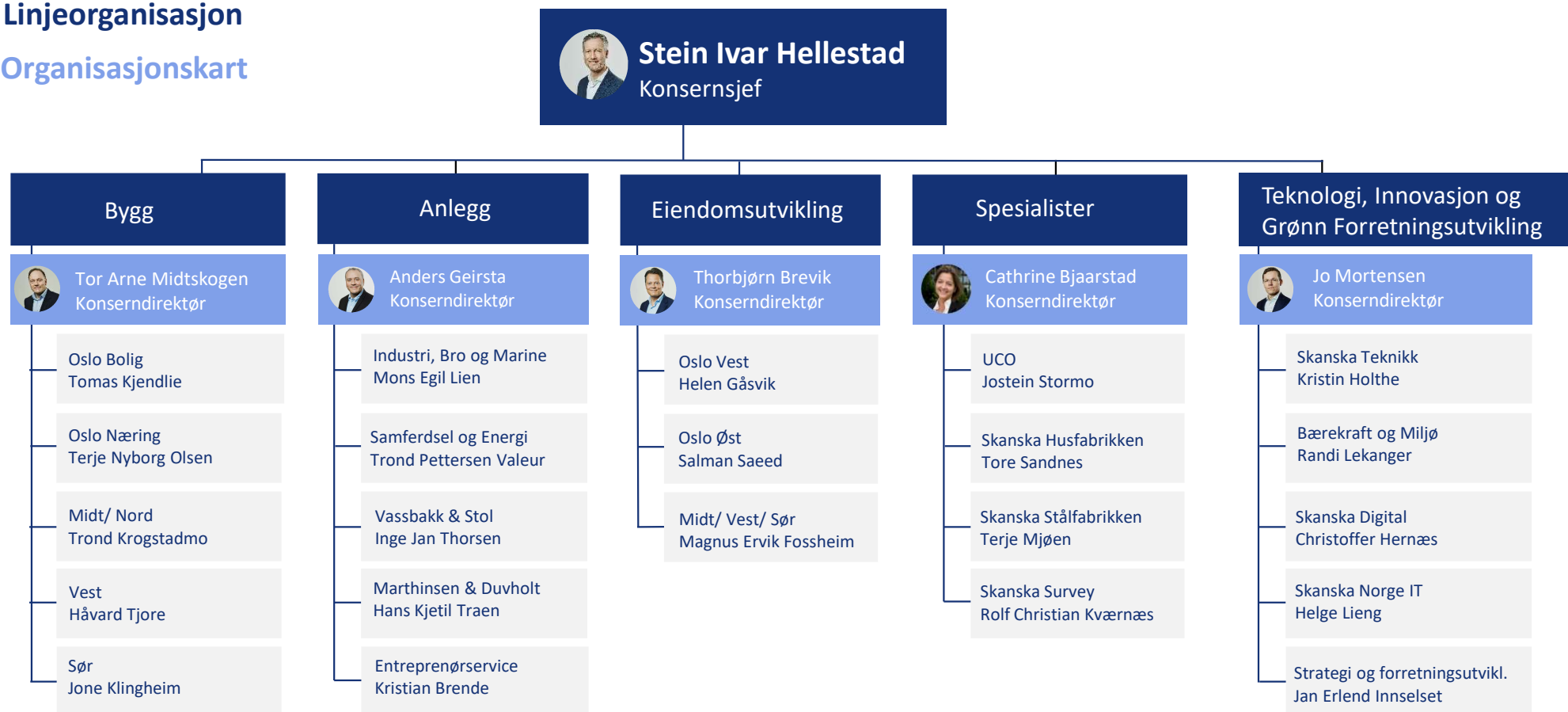


Hvem er Skanska Eiendomsutvikling?

- Et av fem forretningsområder i Skanska Norge.
- Investerer i tomter og utvikler boligprosjekter i utvalgte geografiske områder – både alene og i partnerskap med andre eiendomsutviklere eller grunneiere.
- Utvikler ca 200-300 boliger i året.
- Har ca 50 ansatte fordelt på tre regioner: *Oslo Vest, Oslo Øst og Midt,Vest,Sør*. Her jobber det alt fra ingeniører og arkitekter til økonomer og markedsførere, som sammen jobber med boligprosjektene våre.



Skanska Norge
Linjeorganisasjon
Organisasjonskart



Vi bygger boliger for et bedre samfunn



Vi tar en ledende posisjon innen klima og miljø gjennom fyrtårnprosjekter, samt klimaregnskap og BREEAM-sertifisering av alle prosjekter. Innen 2025 skal vi ha kuttet vårt CO2-utslipp med 25%.



Vi utvikler eiendom med partnere der vi som selskap komplementerer hverandre med kompetanse og erfaring, og sammen skaper ambisiøse prosjekter.



Vi forstår markedet og kundens behov og omsetter dette til etterspurte boliger. I Skanska skal kundeopplevelsen fra A-Å være meget god, og vi skal ha en KTI over bransjesnittet.

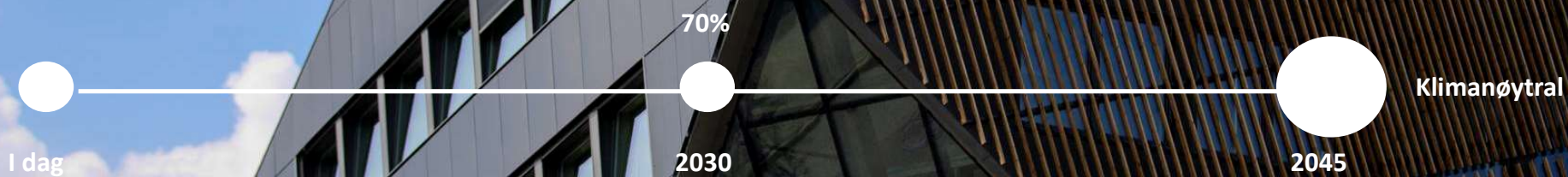
Vi både **investerer** og **bygger** i store deler av landet

Vi investerer i tomter og utvikler boligprosjekter i både:

- Stavanger
- Kristiansand
- Trondheim
- Bergen
- Oslo
- Asker og Bærum
- Lillestrøm
- Nordre Follo
- Østfold



Vi ønsker å bygge smartere, grønnere og mer bærekraftig





SKANSKA

Vi i Skanska vet at som eiendomsutvikler og entreprenør, har vi et stort ansvar i arbeidet med å bidra til å løse klimakrisen. Derfor utvikler og bygger vi alle våre boliger med den høyeste miljøsertifiseringen i Norge, BREEAM-NOR, med hovedregel om nivå **Very Good**.

Vi har innført klimagassregnskap i alle våre prosjekter, og det strategiske målet vårt om å være ledende på klima og miljø påvirker all utvikling av våre boligprosjekter.

Hva fører til økte byggekostnader? Chat GPT svarer følgende:

Det er flere faktorer som kan føre til økte byggekostnader:

- 1. Inflasjon: Generell økning i prisnivået på varer og tjenester kan føre til høyere byggekostnader.*
- 2. Mangel på arbeidskraft: Dersom det er stor etterspørsel etter byggearbeidere og begrenset tilbud av kvalifisert arbeidskraft, kan det føre til høyere lønninger og dermed høyere byggekostnader.*
- 3. Økte materialkostnader: Prisene på byggematerialer kan variere avhengig av tilbud og etterspørsel, importkostnader og valutakursendringer. Dersom prisen på materialer øker, vil det også påvirke byggekostnadene.*
- 4. Tekniske og regulære krav: Strengere byggeforskrifter og krav til energieffektivitet kan føre til økte kostnader. Dette kan inkludere behov for spesialutstyr, materialer og designendringer.*
- 5. Endringer i prosjektet: Dersom det blir behov for endringer eller tillegg i prosjektet underveis, kan det føre til ekstra kostnader. Dette kan skje på grunn av endret planlegging, behov for tilpasninger eller endringer i reguleringskrav.*
- 6. Uforutsette utfordringer: Uforutsette hendelser som forsinkelser, problemer med grunnforhold eller oppdagelse av skjulte feil og mangler kan føre til ekstra kostnader.*

Det er viktig å merke seg at de nevnte faktorene kan variere avhengig av land, region og prosjektets spesifikke forhold.

Oppsummering | Råvaremarked og byggekostnad

Dette mente vi sommeren 2022

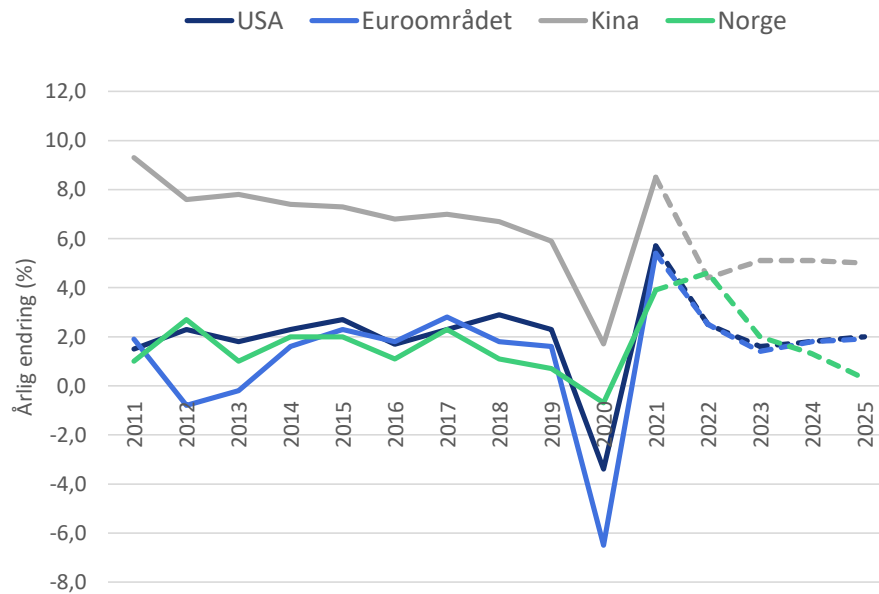
	Fortid	Nåtid	Fremtid
Økonomi	1 • Covid-19 • Gjeninnhenting • Ukraina krigen	4 • Økende inflasjon vs. økte renter • Lavere vekst i flere land • Høykonjunktur i Norge	7 • Høy inflasjon, økte renter • Resessjon (?)
Finansmarked	2 • Rekordnivå på børser • Økte råvarepriser	5 • Bearmarked på internasjonale børser • Korreksjon i råvarepriser, ekskl. energi	8 • Fall i råvarepriser
Byggekostnad	3 • Oppblåste materialpriser • Høy vekst i byggekostnad	6 • Høy lønnsvekst • Høye materialpriser • Høy, men avtagende vekst i byggekostnad	9 • Høy lønnsvekst • Korreksjon i materialpriser • Normalisering av byggekostnader

1	4	7
2	5	8
3	6	9

Økonomi | Lavere vekst, økt inflasjon og økende renter

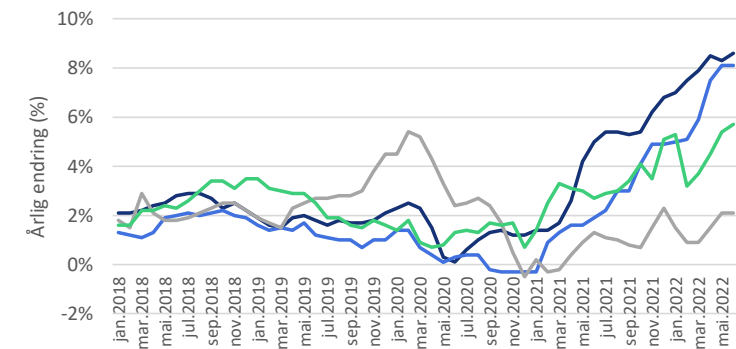
BNP vekst

Kilde: IMF, NB, SSB



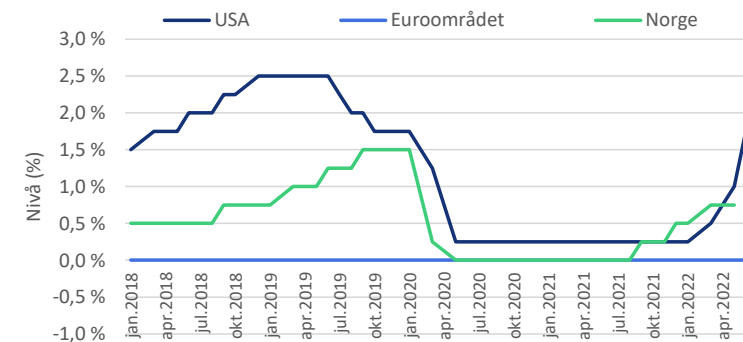
Inflasjon

Kilde: Investing



Styringsrente

Kilde: Investing

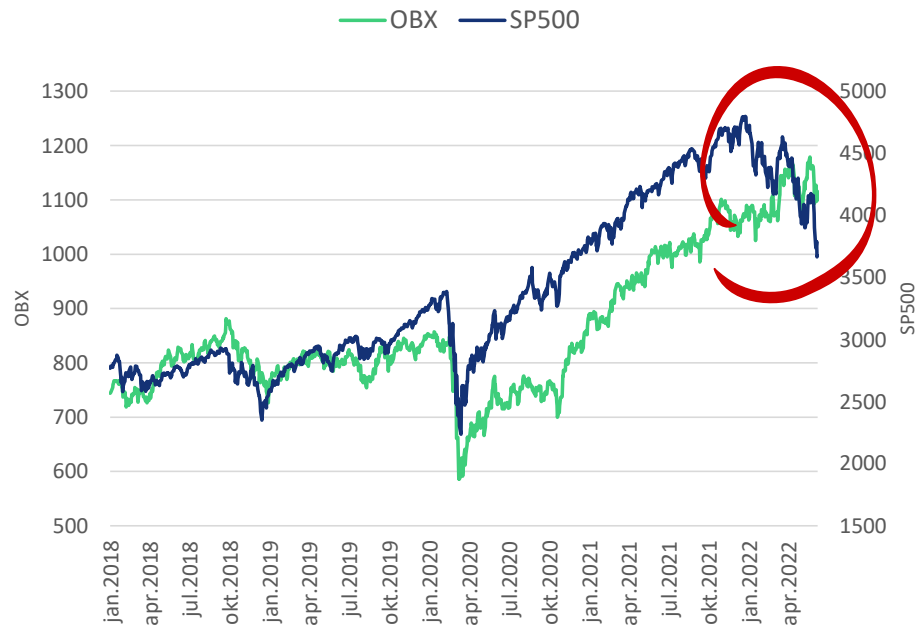


1	4	7
2	5	8
3	6	9

Finansmarked | Korreksjon, svakere vekst, høy risiko

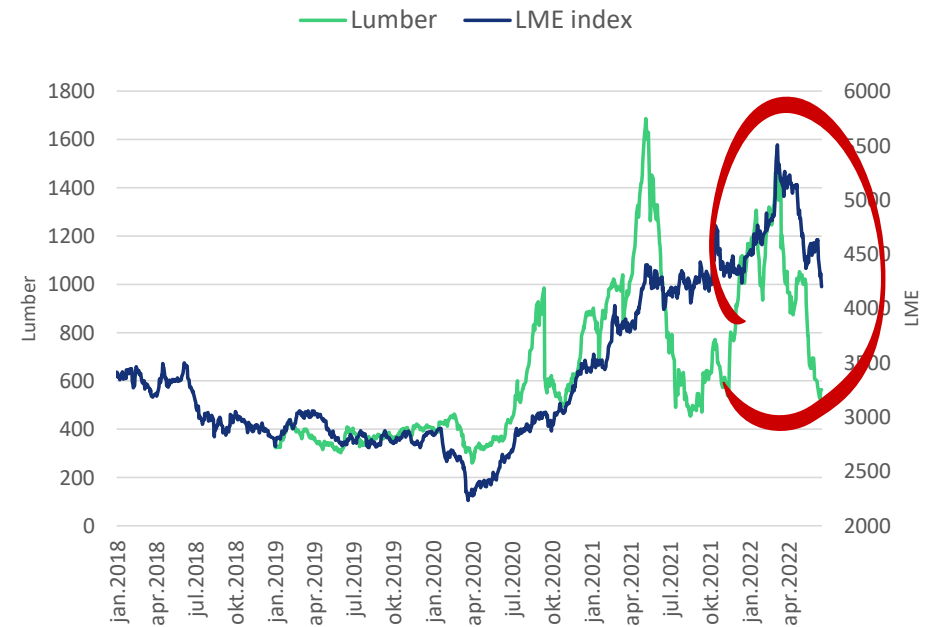
Aksjemarkedet

Kilde: Investing



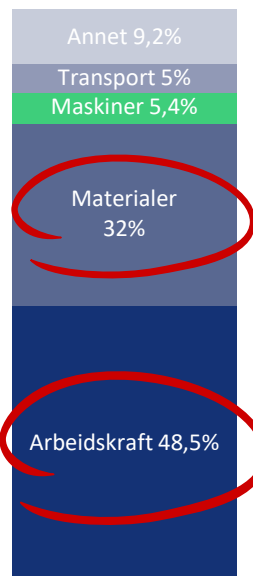
Råvaremarkedet

Kilde: Investing

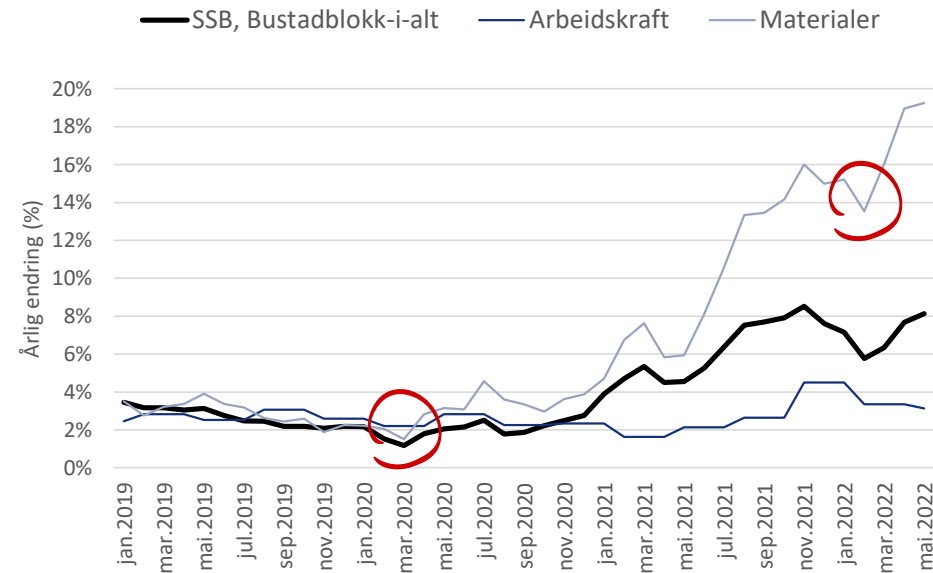


Byggekostnad | Kraftig økning i materialpriser har trukket opp byggekostnadsindeksen

SSB, Boligblokk-i-alt
Kilde: SSB



Boligblokk-i-alt
Kilde: SSB

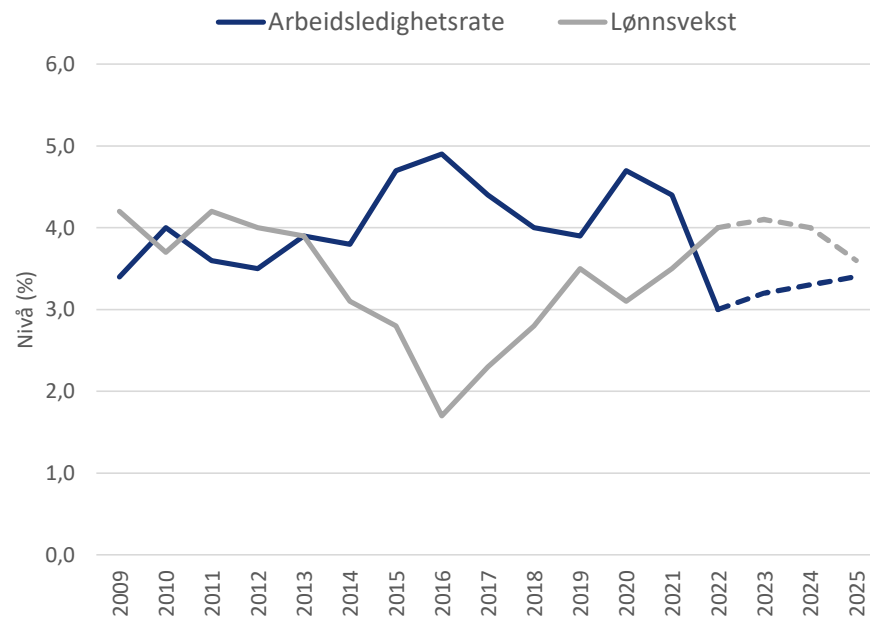


1	4	7
2	5	8
3	6	9

Byggekostnad | Knapphet på arbeidskraft gir forventning om høy lønnsvekst

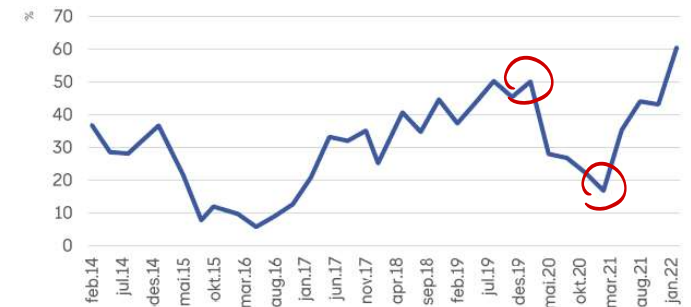
Lønnsvekst

Kilde: SSB



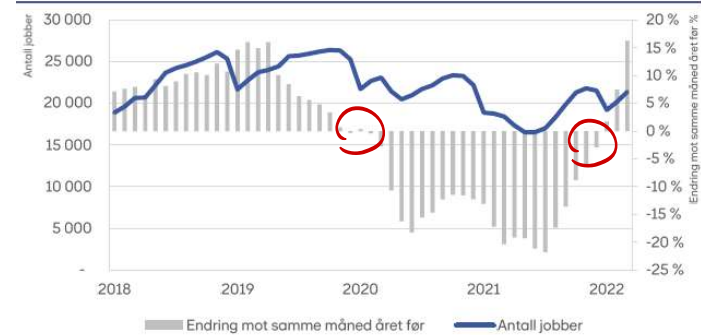
¹ Andel innen bygg og anlegg som svarer at knapphet på arbeidskraft begrenser produksjonen

Kilde: Norges Bank - regionalt nettverk - mars 2022



¹ Antall utenlandske pendlere innen bygg og anlegg

Kilde: SSB

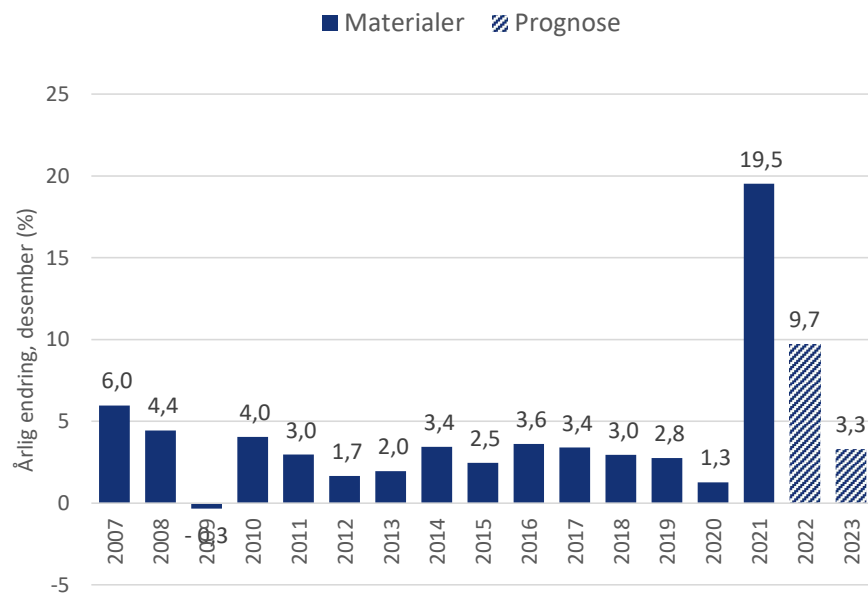


1	4	7
2	5	8
3	6	9

Byggekostnad | Forventer korreksjon i byggekostnad

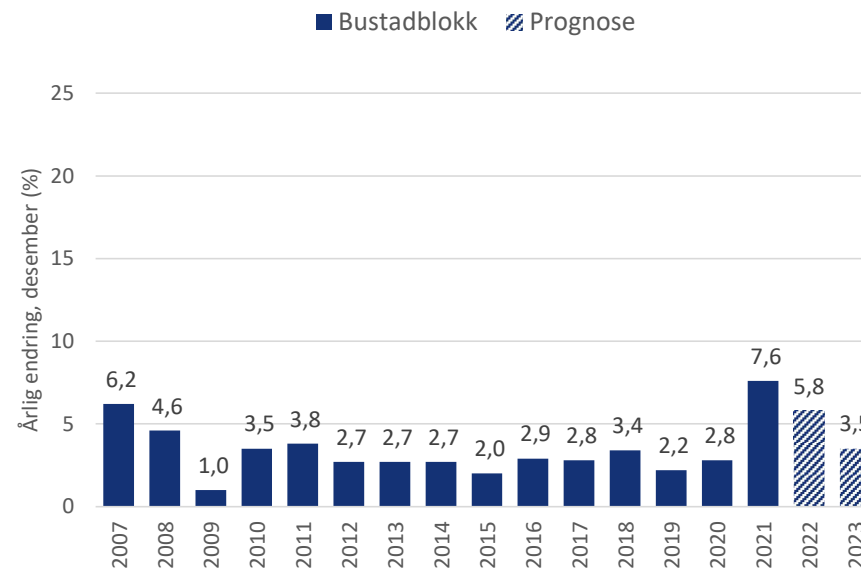
Materialer

Kilde: SSB, MEPS, Leverandører



Bustadlokk-i-alt

Kilde: SSB, MEPS, Leverandører



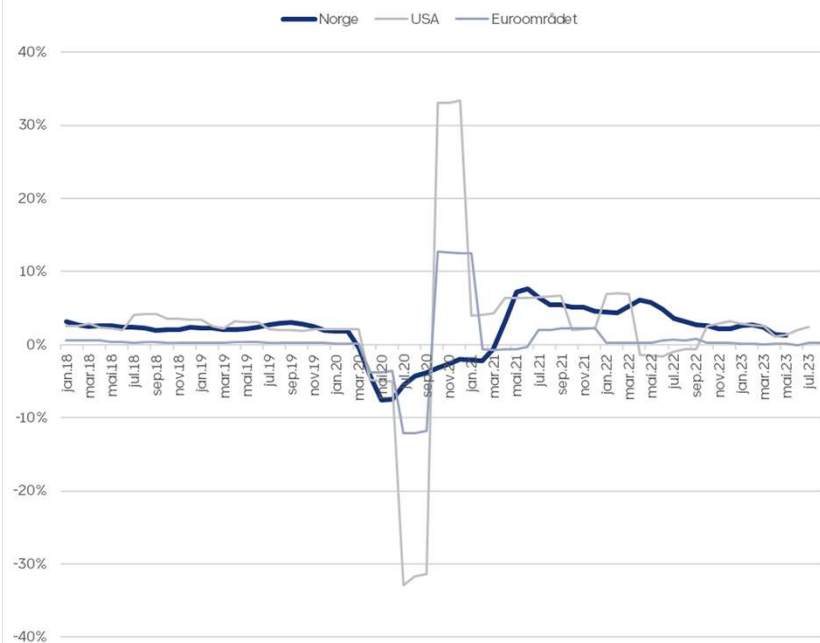
Oppsummering

Internasjonalt	Norge	Bygg og anlegg
1 Økonomisk vekst har avtatt hos handelspartnere	5 Økonomisk vekst har avtatt, men fortsatt høy	9 Svak nedgang i produksjonsaktivitet
2 Inflasjonen avtar	6 Arbeidsledigheten har økt noe, men fortsatt stramt arbeidsmarked	10 Nedgang i faktisk igangsatte prosjekter
3 Forventer at styringsrenten når toppen i slutten av året	7 Inflasjonen har avtatt noe, men fortsatt høy og klart over målet	11 Vekst i offentlig næringsbygg og ROT. Nedgang i bolig og privat næringsbygg
4 Langsiktige renter og aksjeindekser har steget (positiv indikasjon)	8 Renten må videre opp → i hvert fall ett hakk til	12 Prognose for byggekostnader nedjusteres, men fortsatt vekst

Positiv men avtagende økonomisk vekst. Inflasjonen avtar

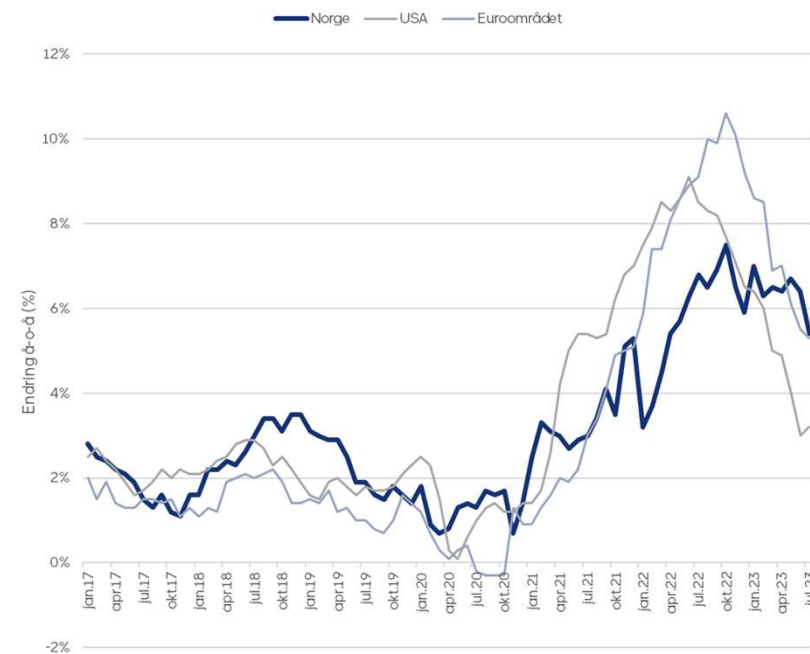
BNP, kvartalsvis utvikling

Kilde: SSB, Investing.com



Inflasjon

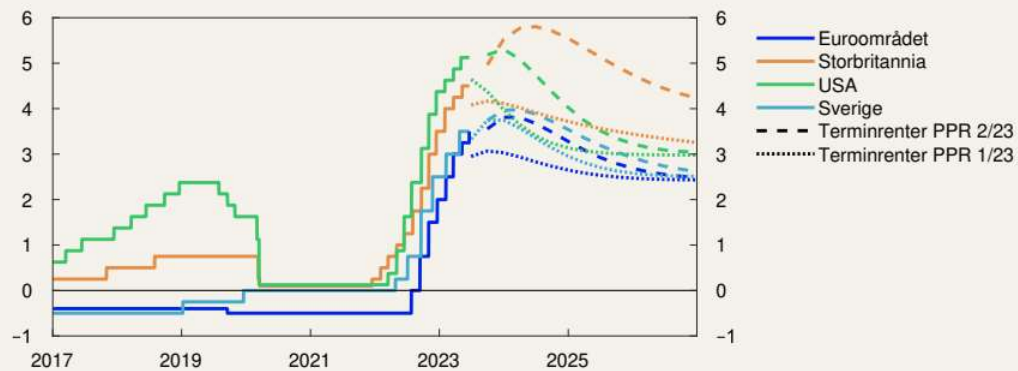
Kilde: SSB, Investing.com



Forventer at styringsrentene når toppen i år

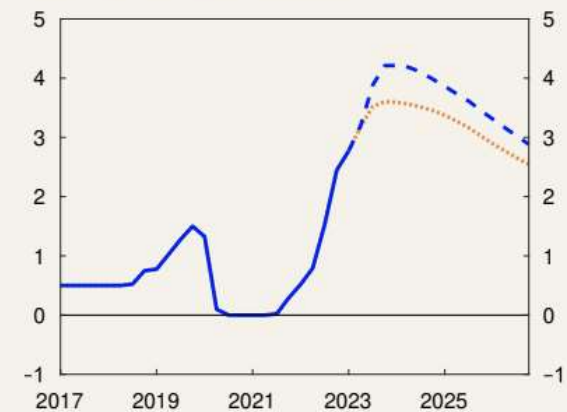
Figur A Høyere renter ute

Styringsrenter og beregnede terminrenter. Prosent



Kilder: Bloomberg, Refinitiv Datastream og Norges Bank

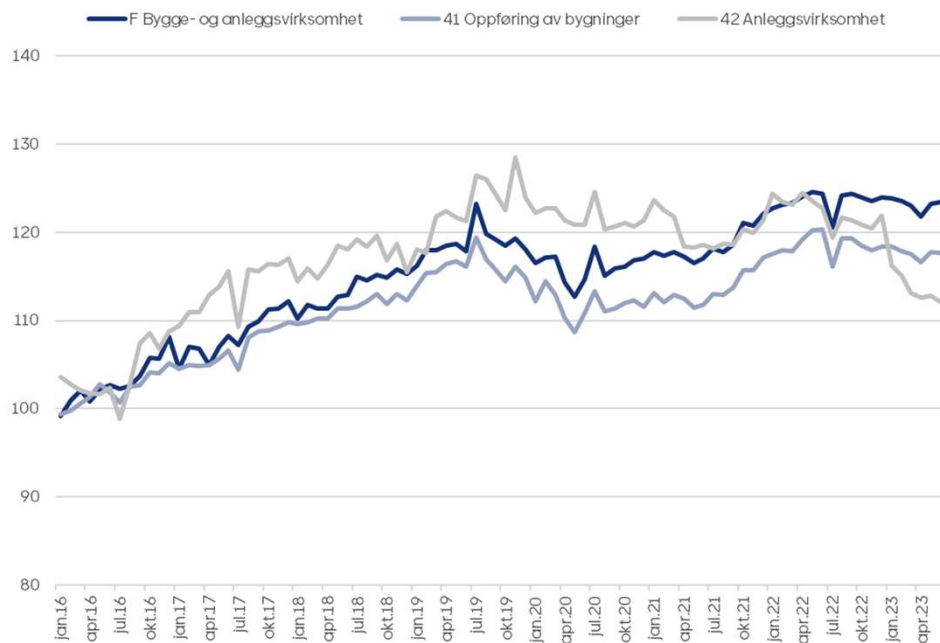
Styringsrente. Prosent



Nedgang i aktivitet i bygg og anlegg. Hovedsakelig drevet av stopp i nyboligbygg

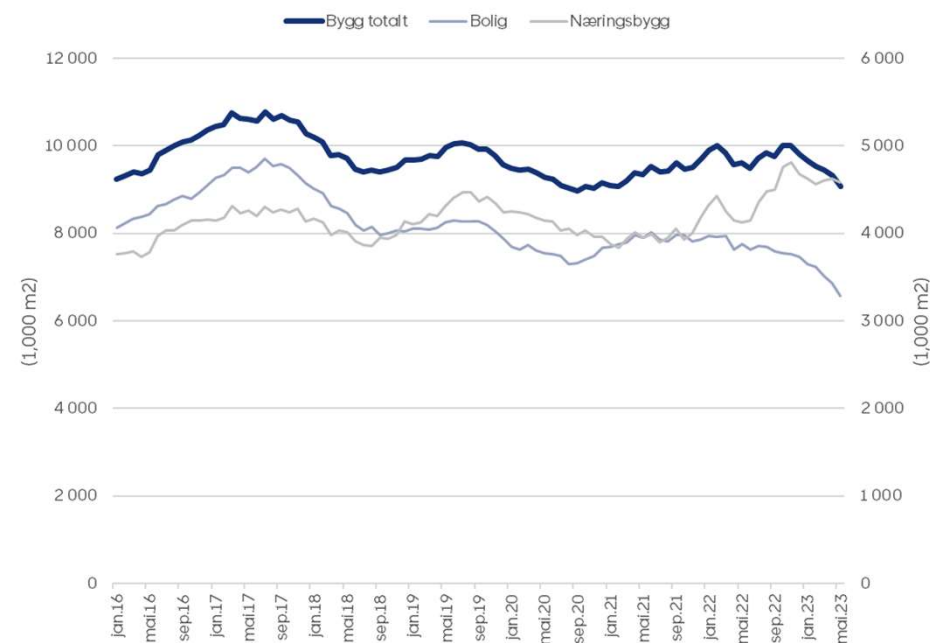
Produksjonsindeks, sesongjustert, Bygg og Anlegg

Kilde: SSB



Igangsettingstillatelse, Bygg

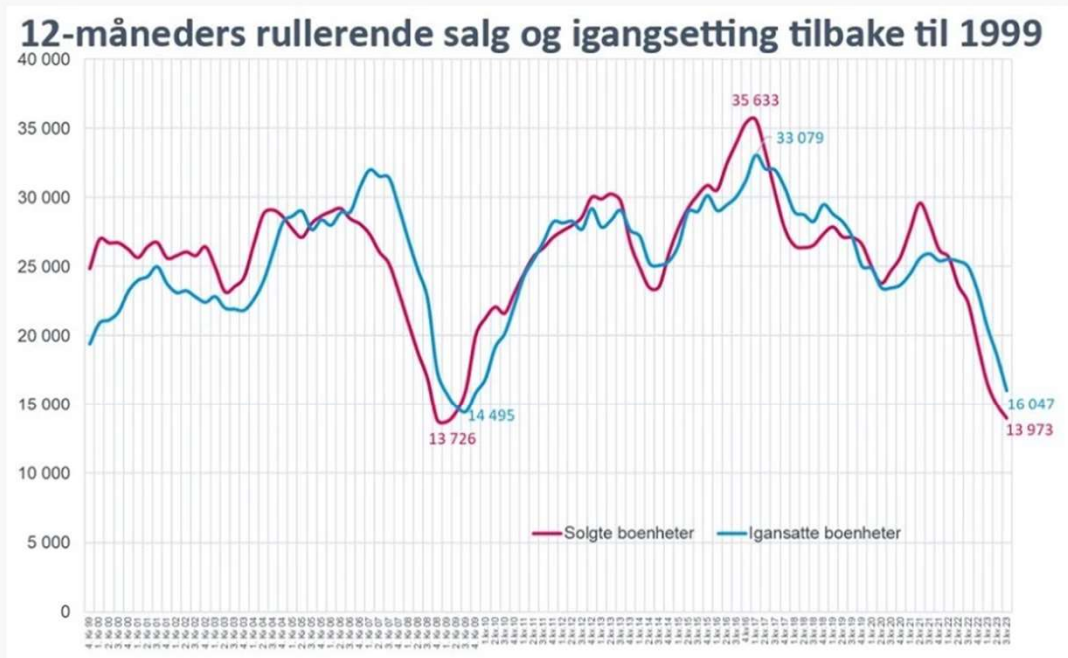
Kilde: SSB



Svakeste målte igangsetting av nye boliger

[Nyhet, Pressemeldinger](#)

Publisert 17.10.2023



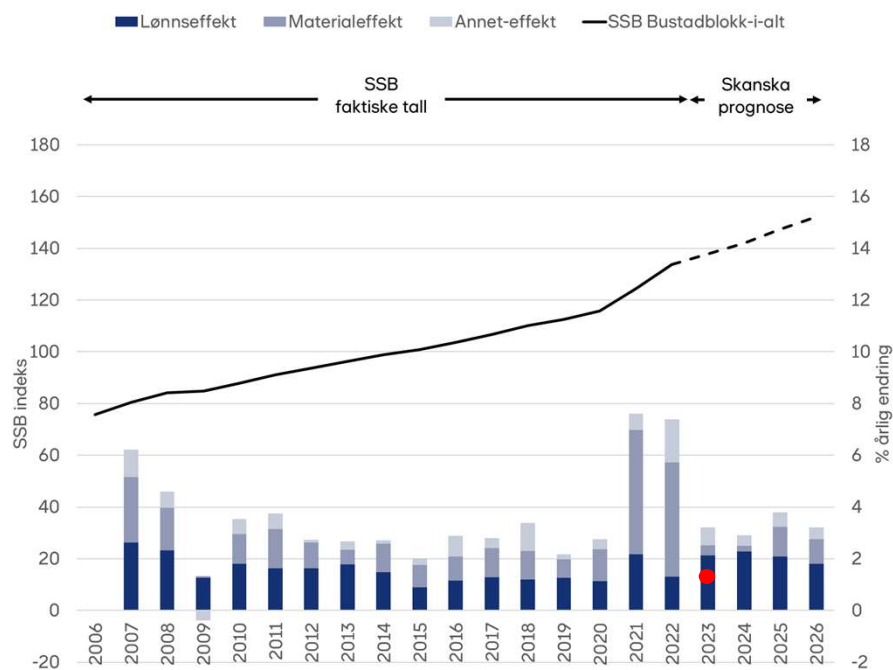
Tredje kvartal i 2023 er det lavest nivå på igangsetting siden målingene startet i 1999, sier administrerende direktør i Boligprodusentene Lars Jacob Hiim.

Byggekostnad |

Forventer fortsatt økning, drevet av lønnsvekst

Bustadblokk-i-alt

Kilde: SSB, Skanska



Prognosedato aug. 2023

	2023	2024	2025	2026
Prognose Bustadblokk-i-alt	3,2 (-0,2)	2,9 (+0,4)	3,8 (+0,4)	3,2 (+0,4)

*Ta tilpasser endring fra sistprognose

Markedsmessige forhold, ambisjoner og krav

- Klima og miljø
- Dagslys krav
- Skjerpede regler for støy
- Infrastruktur
- Avfallshåndtering
- Parkeringskrav (høy/lav dekning – gjesteparkering, etc.)
- Balkonger
- Fellesarealer (rom, terrasser, etc.)
- Sosial bærekraft
- Lekeplasser
- Overvannshåndtering
- Etc.



Powerhouse

Skanska har utviklet og bygget noen av verdens mest miljøvennlige næringsbygg sammen med Powerhousealliansen.

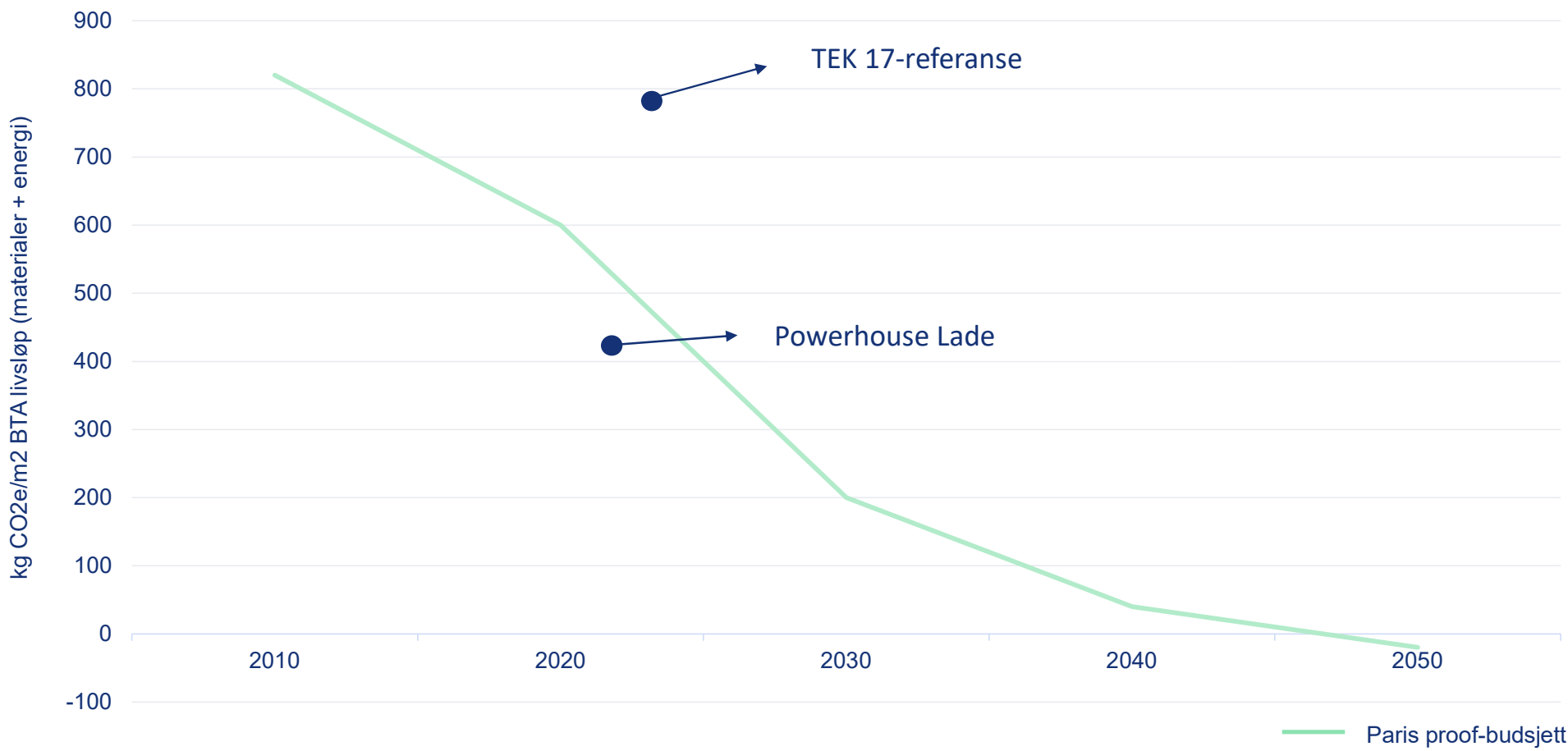
Det overordnede målet er å finne framtidens løsninger som gjør at vi kan bygge i tråd med Parisavtalens krav til reduksjon av klimagassutslipp.



Nå vil vi gjøre det samme på boligsiden, og utvikler nå det som kan bli verdens første Powerhouse-boligprosjekt; **Powerhouse Lade - Gartnersletta**, i Trondheim.

Vi mener det når vi sier at vi skal være ledende på klima og miljø.

Paris Proof klimabudsjett - Powerhouse Lade vs. TEK 17-referanse









Fellesområder i boligprosjekter

- Fremmer sosial bærekraft
- Økt bokvalitet og funksjonalitet
- Mer enn «bare en leilighet»



Takk for meg