Norges Bank

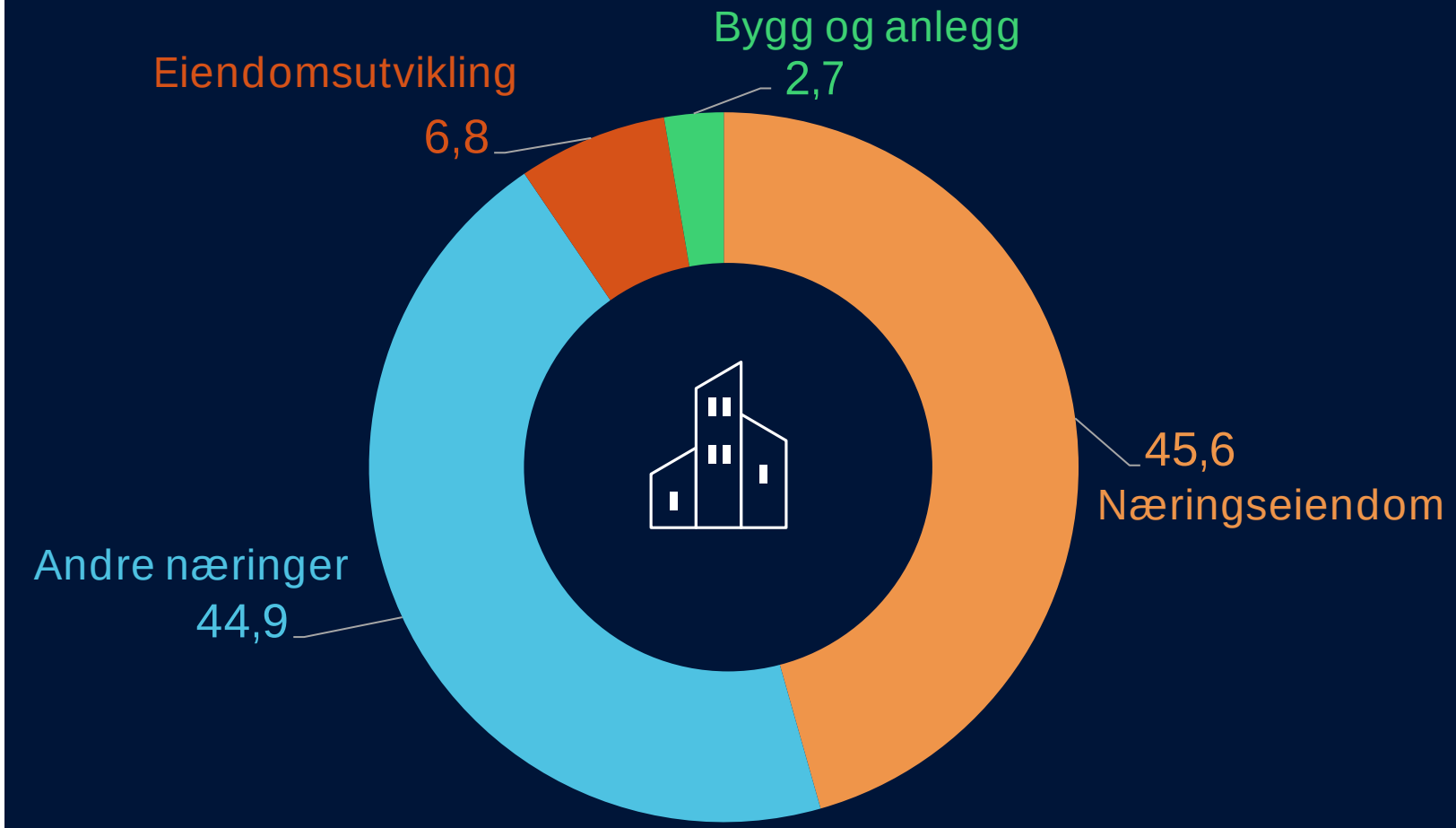
# Boligbygging, tomteverdier og eiendomsutviklere i et krevende marked

Anna Emilie Iden

# Bankenes store eiendomseksponering gjør sektoren viktig for finansiell stabilitet

## Bankenes eksponeringer

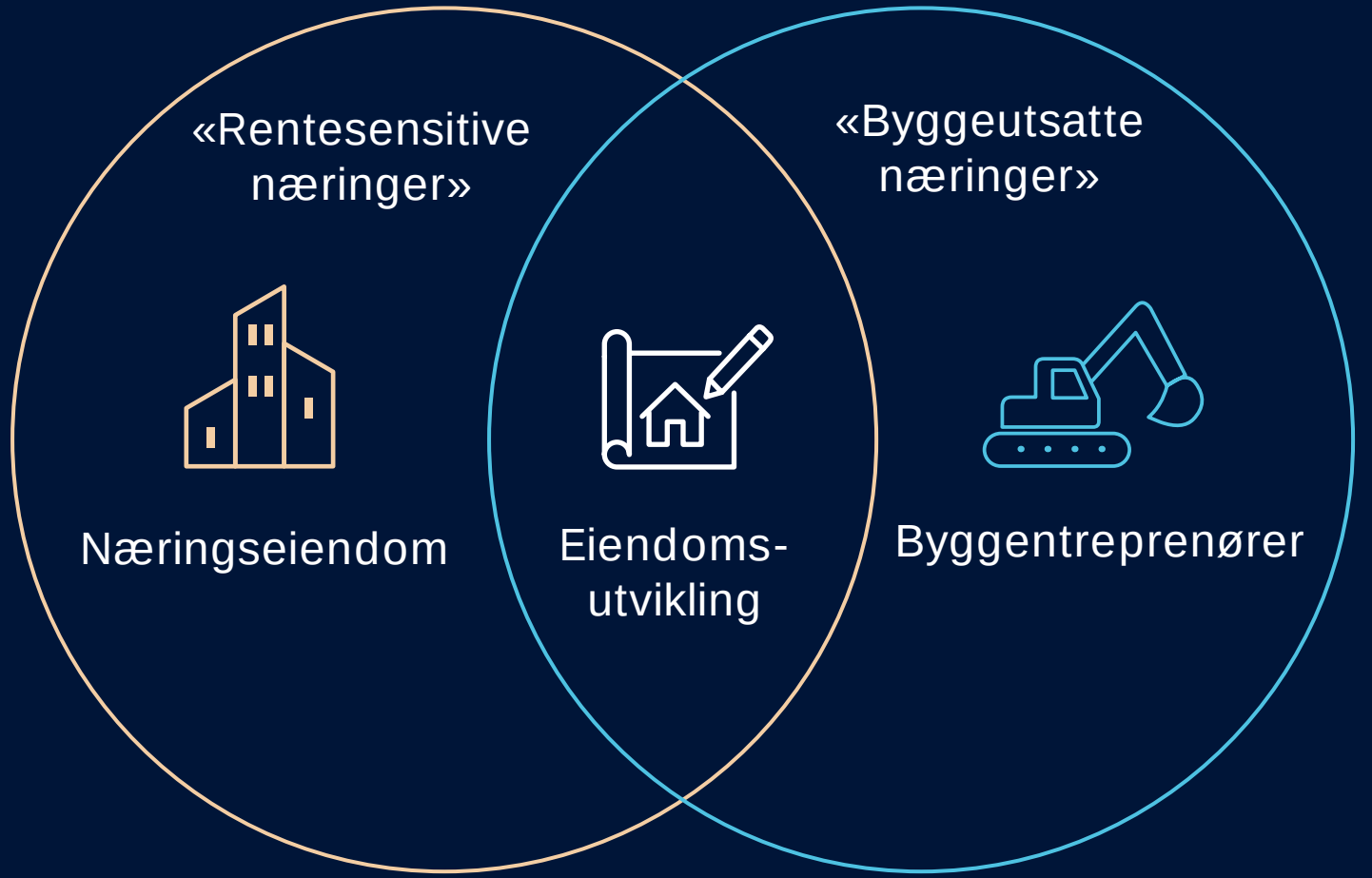
Utlån til ulike næringer som andel av samlede foretaksutlån per september 2026. Prosent




Kilder: Finanstilsynet og Norges Bank

# Eiendomsutviklerne rammes gjennom to risikokanaler

Økte rentekostnader

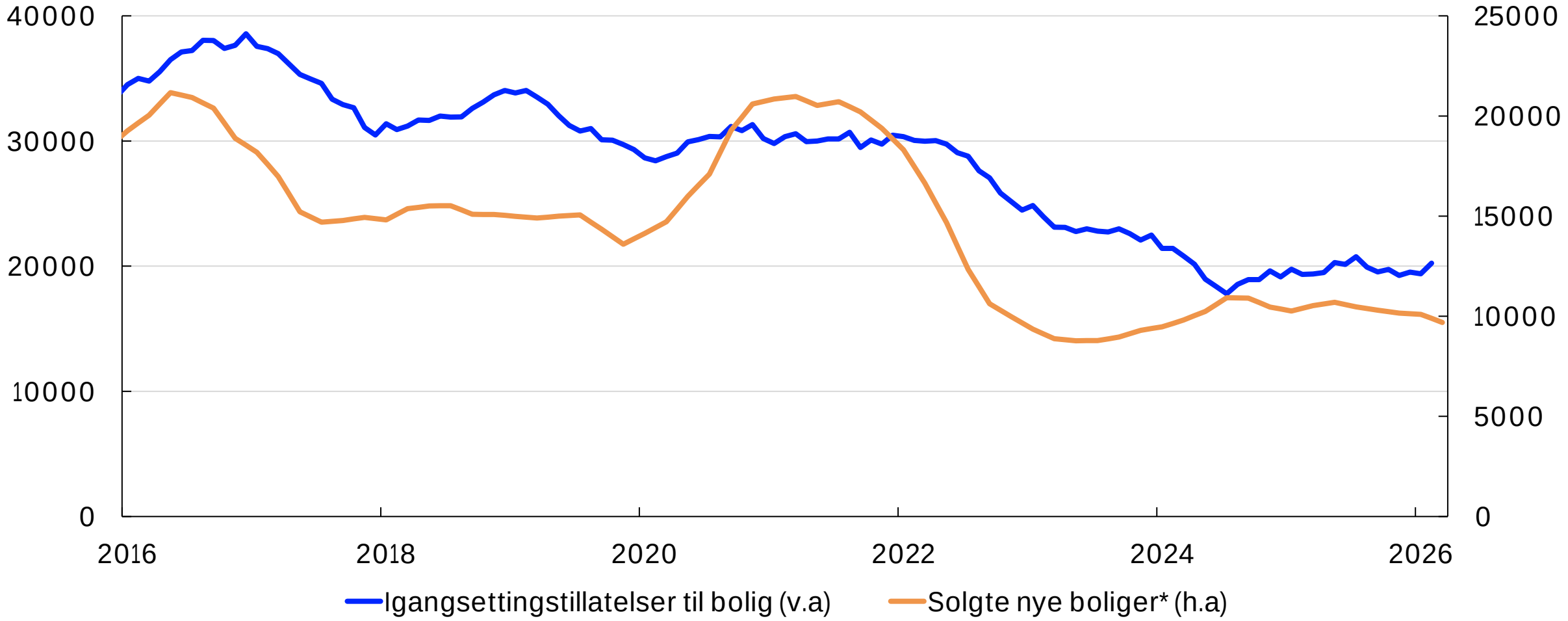



Lavere byggeaktivitet

# Fortsatt lav aktivitet i nyboligmarkedet

## Antall boliger. Sum siste 12 måneder

*Inkluderer boliger i prosjekter med mer enn 15 enheter. Statistikken er transformert fra tomånedersfrekvens til enmånedsfrekvens.




Kilder: ECON Nye boliger, Samfunnsøkonomisk analyse AS, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

# Mange prosjektkalkyler går fortsatt ikke opp




Kilde: Norges Bank

# Slik beregner vi tomterelatert verdi

## Bruktboligprisen gjenspeiler både bygningen og tomten

$$\hat{T}_t = P_t^{\text{brukt}} - \delta C_t^{\text{ny}}$$

**Tomterelatert verdi** | **Bruktboligpris** | **Aldersjustert bygningsverdi**

## Hvordan anslår vi bygningsverdien?

1. **Erstatningskostnad ved nybygging**

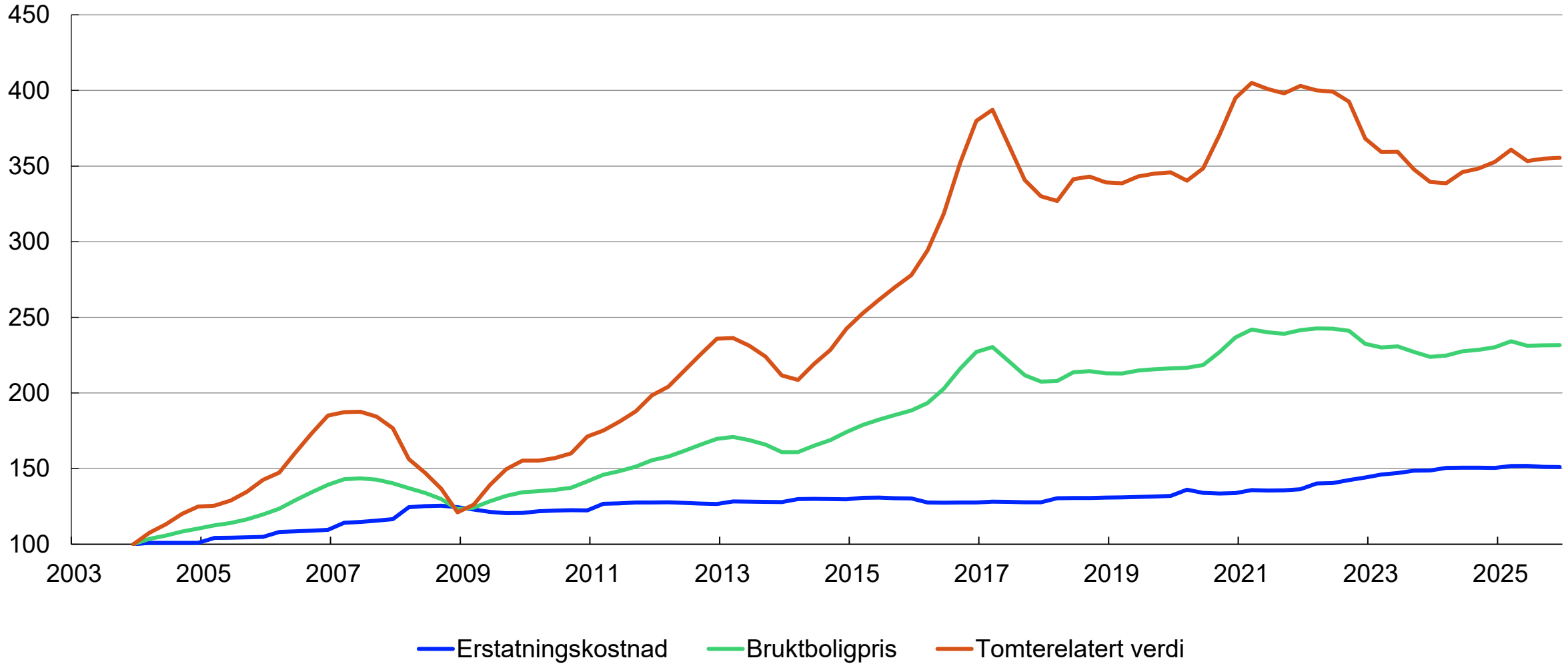
   Materialer, arbeidskraft og finansiering i byggeperioden. Utvikling over tid.

2. **Aldersjustering**

   Estimert ved regresjonsanalyse av boligtransaksjoner i Oslo, med kontroll for størrelse og beliggenhet.

# Tomterelatert verdi har både økt mer og svingt mer enn erstatningskostnaden

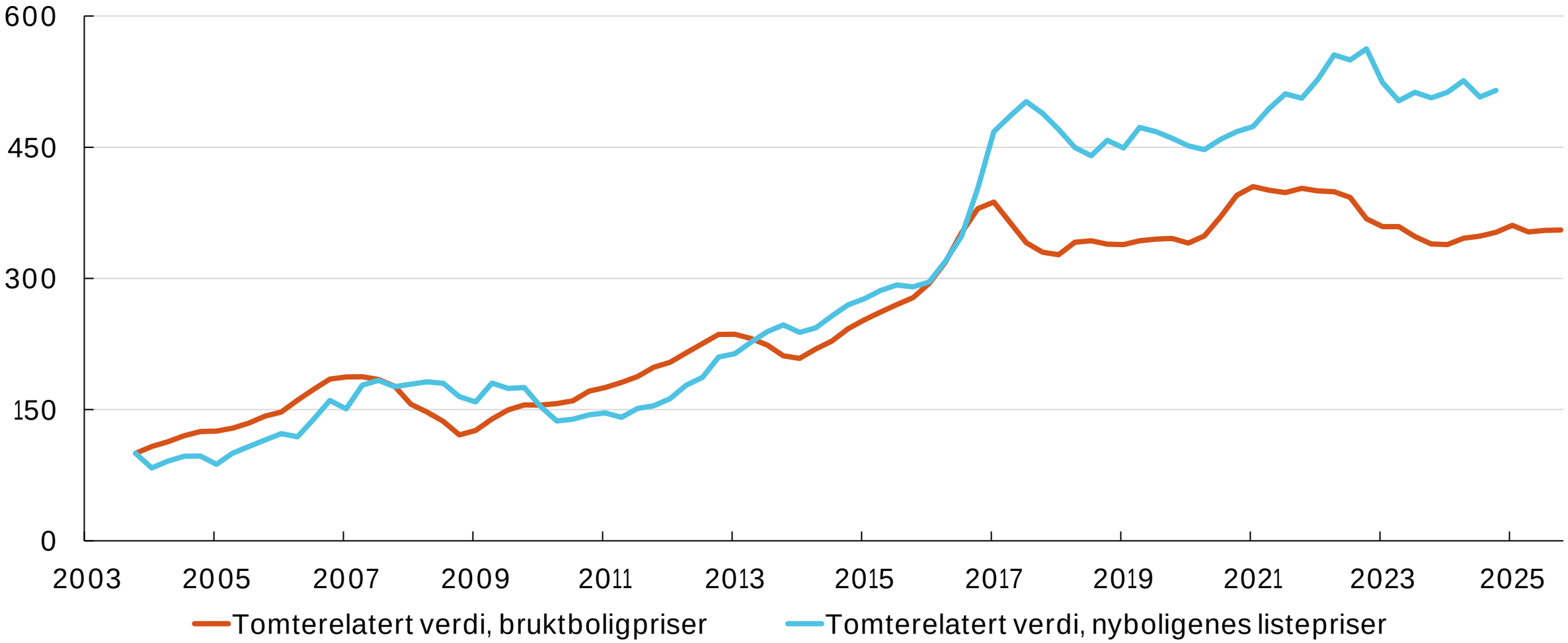
Reelle indekser. 4. kvartal 2003 = 100




Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no, Kartverket, Norsk Prisbok, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

# Nyboligmarkedet ser ut til å tilpasse seg mer gjennom aktivitet enn priser

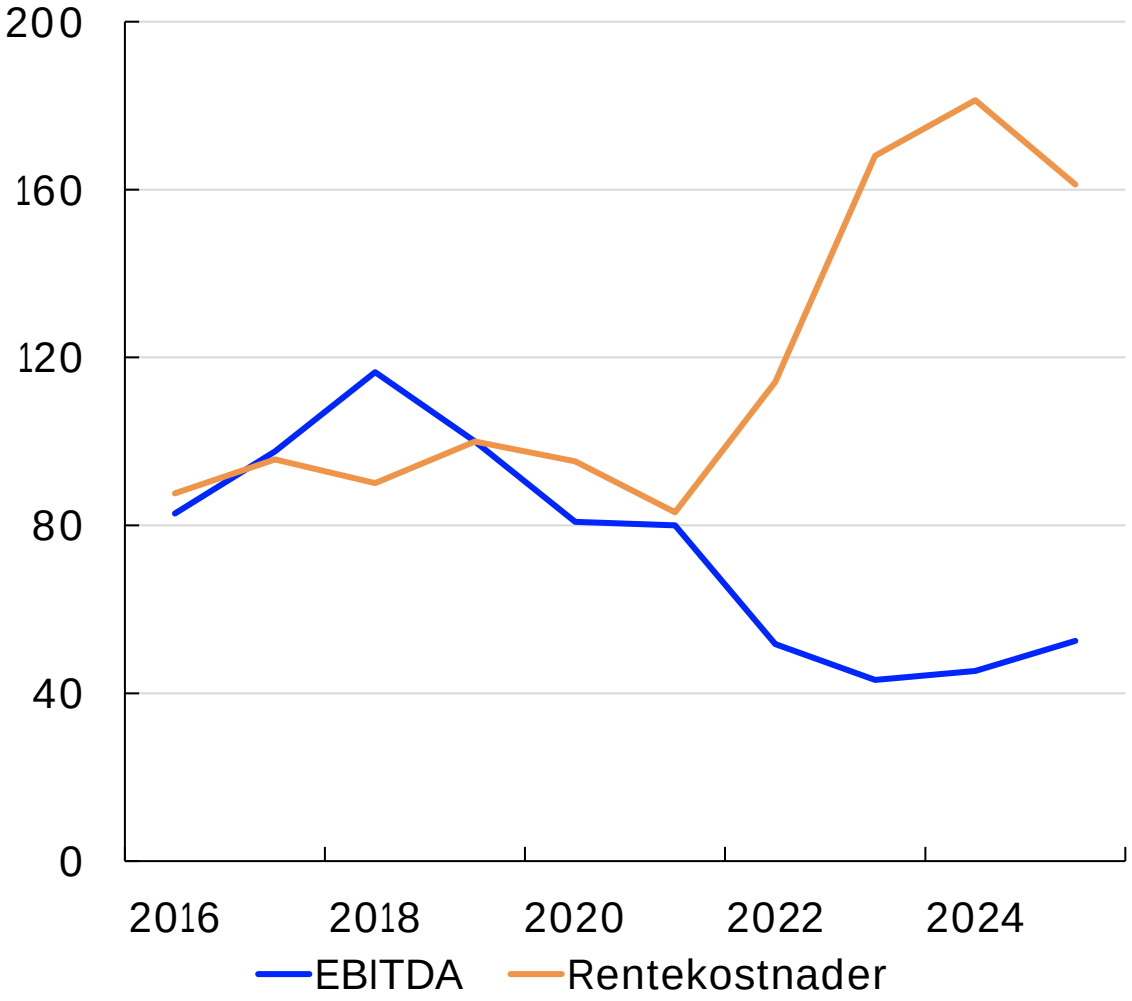
## Reelle indekser. 4. kvartal 2003 = 100

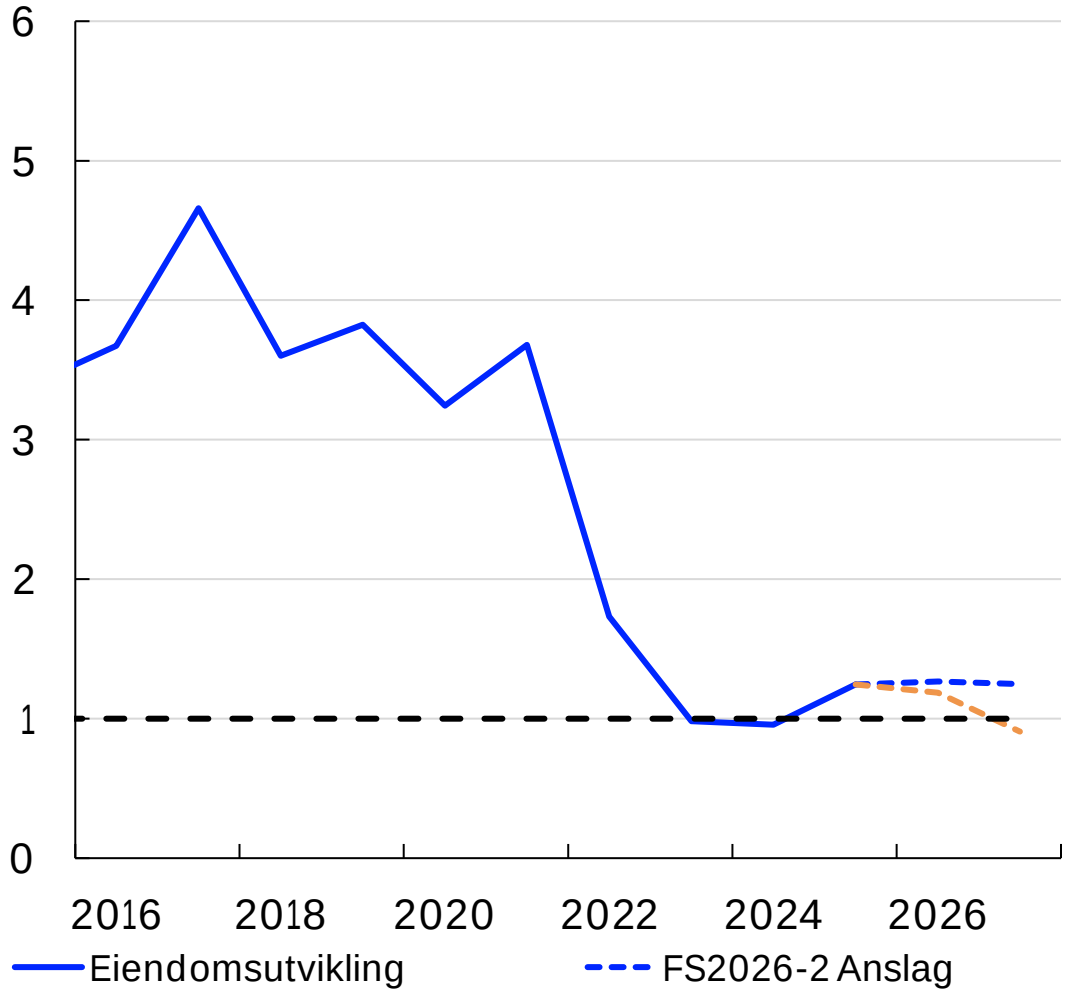



Kilder: ECON Nye boliger, Eiendom Norge, Eiendomsverdi, Finn.no, Kartverket, Norsk Prisbok, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

# Rentedekningen hos eiendomsutviklerne har bedret seg til tross for lav byggeaktivitet

EBITDA og rentekostnader. Indeksert. 2019 = 100. Rentedekningsgrad (ICR)

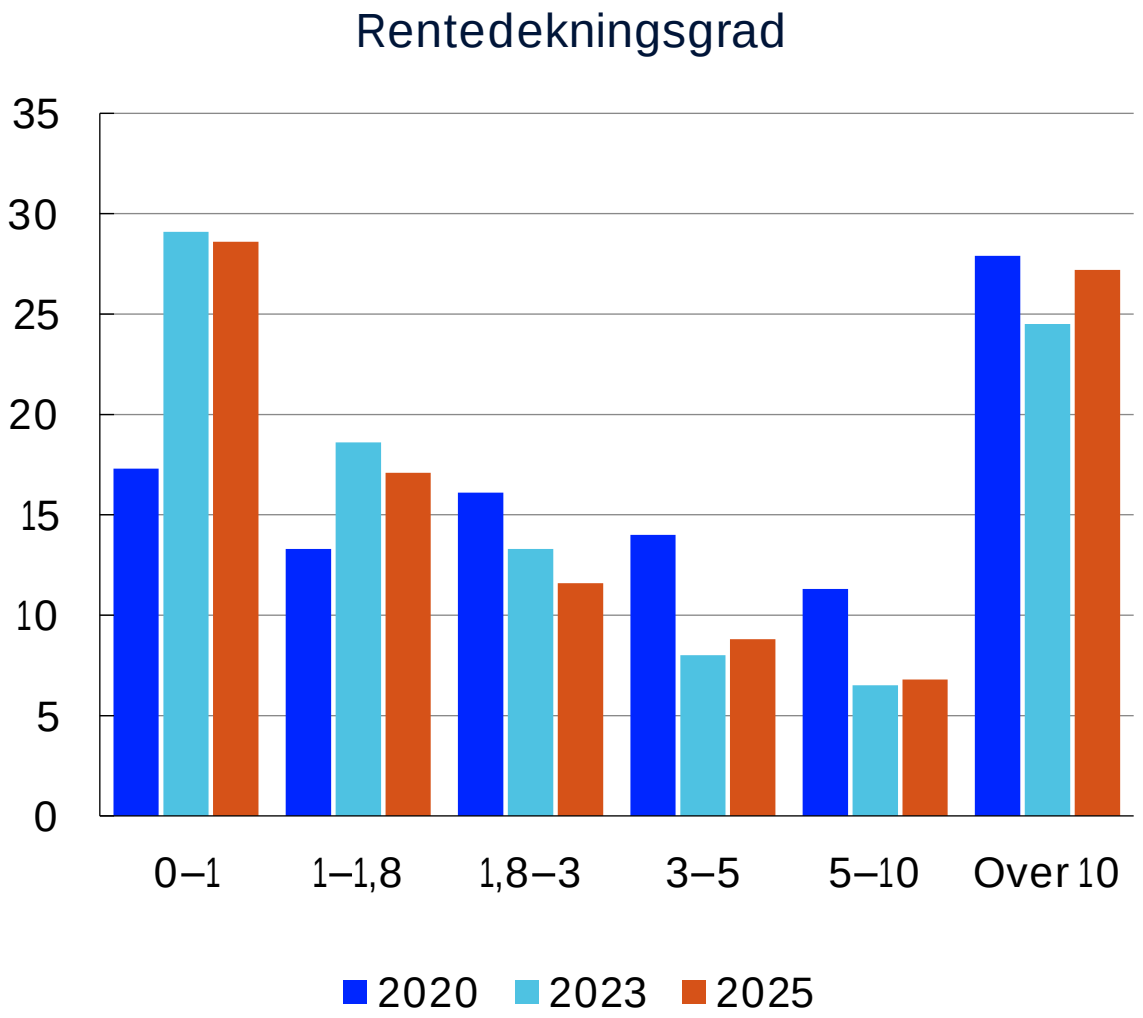


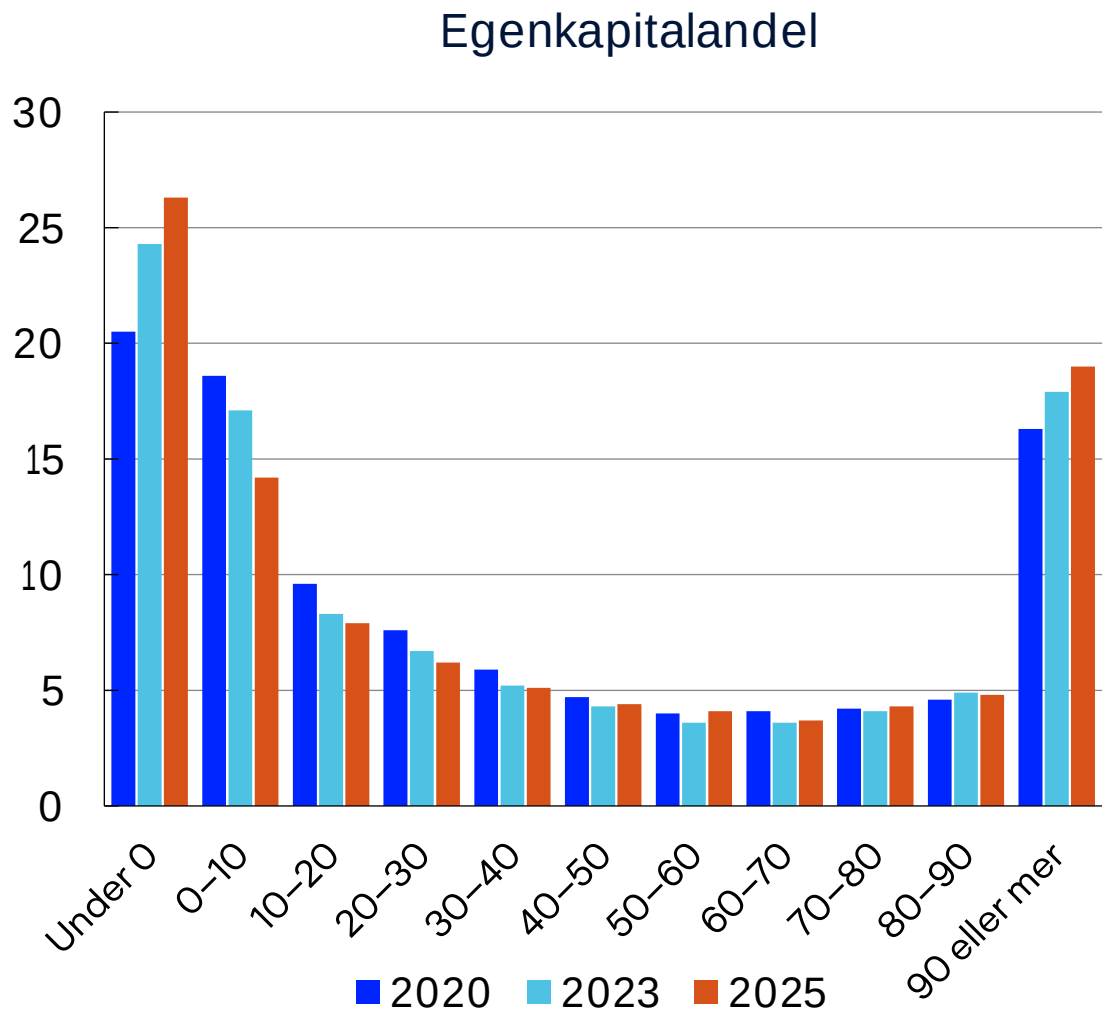




Kilder: Brønnøysundregistrene, Dun & Bradstreet og Norges Bank

# Bedringen er ikke bredt fordelt blant eiendomsutviklerne

## Fordeling etter rentedekningsgrad og egenkapitalandel. Andel foretak. Prosent

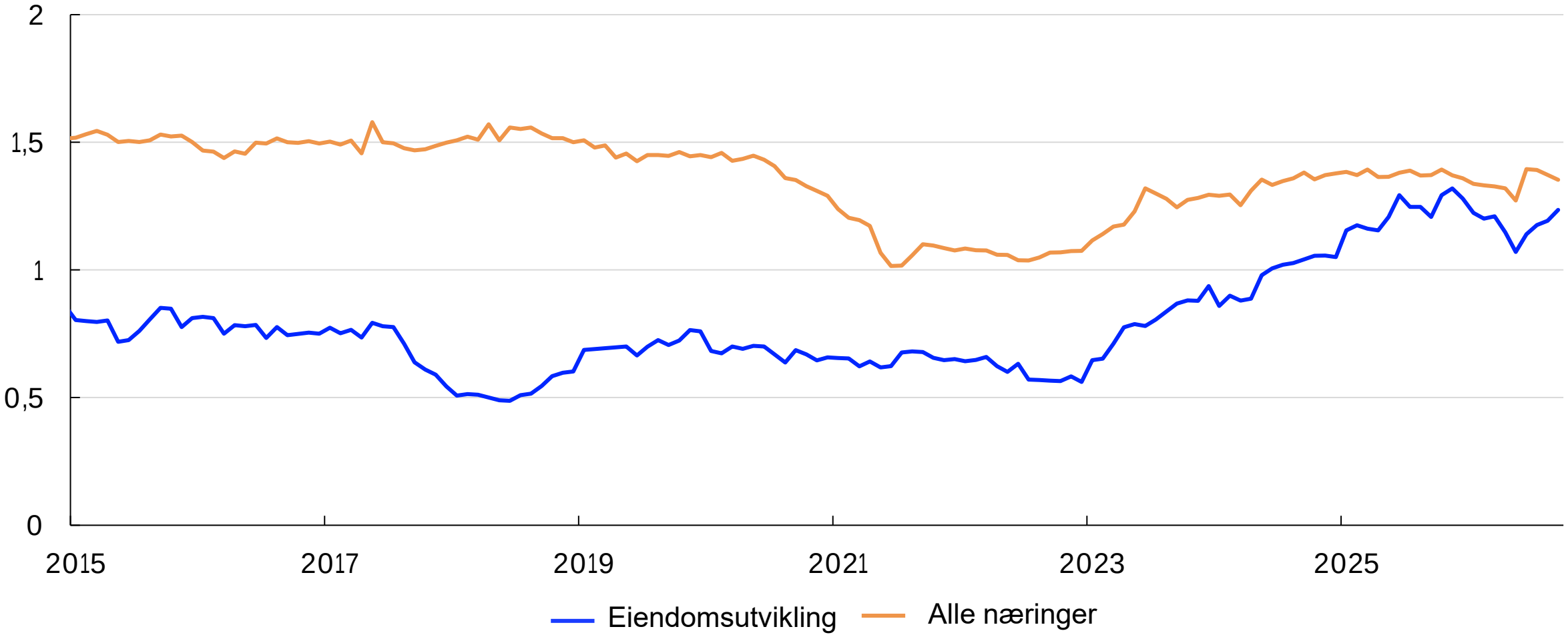



Kilder: Brønnøysundregistrene, Dun & Bradstreet og Norges Bank

# Konkursandelen har økt markert blant eiendomsutviklerne

Andelen foretak som har gått konkurs siste 12 mnd. Prosent




Kilder: Brønnøysundregistrene, Dun & Bradstreet, Finanstilsynet og Norges Bank

# Oppsummering



Svak prosjektøkonomi holder boligbyggingen nede



Tomterelaterte verdier har økt mer og svingt mer enn erstatningskostnadene



Tomterelaterte verdier beregnet fra nyboliglistepriser har økt mer enn tilsvarende verdier beregnet fra bruktboligpriser



Eiendomsutviklernes finansielle stilling har bedret seg noe, men mange er fortsatt sårbare