



# BYGG- OCH FASTIGHETS- MARKNADEN I NORGE

En översikt sammanställd av

**happyalien**

September 2021

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| 1. Bostäder                                      | 2  |
| 2. Kommersiella fastigheter                      | 7  |
| 3. Fastighetsförvaltning                         | 8  |
| 4. Trender och marknadsprognoser                 | 8  |
| 5. Aktörer inom bygg och fastighetsförvaltning   | 11 |
| Bilaga 1: Aktörer inom kommersiella fastigheter  | 12 |
| Bilaga 2: Offentliga bygg- och fastighetsaktörer | 14 |
| Bilaga 3: Stora aktörer inom bygg                | 15 |
| Bilaga 4: Andra relevanta aktörer                | 17 |

## Om rapporten

Syftet med denna rapport är att ge en sammanfattande översikt över nuläget, utvecklingar och prognoser för den norske bygg- och fastighetsbranschen. Våra viktigaste källor är [Statistisk sentralbyrå](#), branschtidningen [Estate Nyheter](#), branschföreningen [Eiendom Norge](#) samt årsrapporter och webbsidor för ledande branschaktörer. Gällande trender och prognoser har vi även sett på aktuella nyheter och debatter i till exempel [Dagens næringsliv](#) och [Bygg.no](#).

# 1. Bostäder

Förutom vissa perioder och med undantag för Nord-Norge så har bostadsmarknaden i Norge präglats av en stark och stadig tillväxt under det senaste decenniet. Det är lägenhetshus som driver den kontinuerliga tillväxten både vad gäller prisnivå och antal sålda bostäder. Det finns fler lägenhetshus i Norges storstäder än på landsbygden, och fler hyresgäster i storstäder, liksom i norra Norge.

Prisuppgången har varit störst i Oslo, med en nästan fördubbling under perioden 2011–2021. Den kraftiga prisökningen på bostäder har varit snabbare än den allmänna ekonomiska tillväxten. Detta skapar utmaningar för norrmän som ska köpa bostad, speciellt förstagångsköpare.



## Norrmän vill äga, inte hyra

Fler hushållningar äger sin bostad i Norge än i Sverige (70% äganderätt och 11% bostadsrätt i Norge mot 40% äganderätt och 21% bostadsrätt i Sverige).<sup>1</sup> Skillnaden kan bero på att urbanisering har tagit längre tid samt en viss opposition mot kollektiva lösningar i Norge.<sup>2</sup> Det finns även skatteincentiver för norrmän som äger sin bostad. Till exempel får man skatteavdrag för räntor på bostadslån och man betalar ingen skatt på vinst vid försäljning av bostäder.

Av flera anledningar är det mindre attraktivt att hyra bostad i Norge än i Sverige. Först och främst saknas en prisreglerad hyresmarknad i Norge, något som leder till marknadsstyrda hyrespriser. Det är också mer oförutsägbart att hyra bostad i Norge eftersom både hyresvärd och hyresgäst kan säga upp hyresavtalet när de vill – oftast med tre månaders uppsägningstid.

## Begagnade bostäder

Över 75 % av alla norrmän som köper bostad, köper inte nyproduktion.<sup>3</sup> Kvadratmeterpriset på begagnade bostäder har haft en stabil ökning med 5–8% per år. I juli 2021 var kvadratmeterpriset för norska hem 48 650 NOK - en ökning med 67% jämfört med samma tid för 10 år sedan.<sup>4</sup> Till jämförelse steg konsumentprisindexet i Norge med endast 25% och bruttonationalprodukten med cirka 20% i samma period.

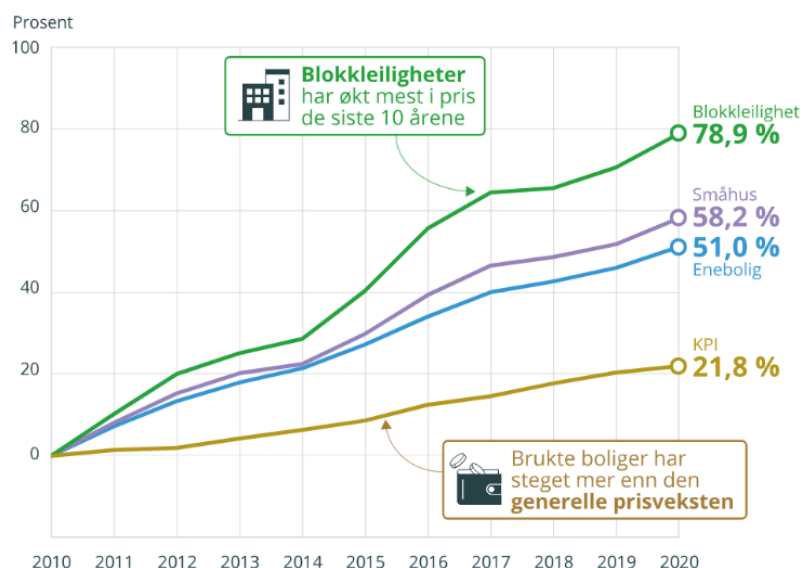
<sup>1</sup> Statistisk centralbyrås sidor om [boende i Sverige](#) och Statistisk centralbyrås sidor om [boende i Norge](#)

<sup>2</sup> [Kulturfor skjeller i de nordiske boligmarkedene](#) och [Hvorfor er det så viktig for nordmenn å eie egen bolig](#), DNB Eiendom 2014 & 2017

<sup>3</sup> [Har aldri solgt så mange boliger](#), DNB Nyheter 6 jan 2021

<sup>4</sup> [Prisutviklingskalkulator](#), Eiendomsmegler Krogsveen

## Prisstigning for brukte boliger siste ti år



## Nyproduserade bostäder

Bostadsbyggandet i Norge er nu på sin högsta nivå sedan 1980-talet.<sup>6</sup> År 2019 byggdes 1 bostad per 1,1 nya normän, jämfört med 1 bostad per 3,44 nya normän 2010. Denna utveckling beror på en kombination av halverad befolkningstillväxt och dubbel konstruktionstakt.<sup>1</sup>

Under 1990-talet byggdes villor i mycket större utsträckning än andra typer bostäder. Men i dag är det lägenhetshus som byggs mest. Mellan 2000 och 2010 byggdes cirka 10% fler lägenhetshus än villor; mellan 2010 och 2020 hade detta ökat till 47%.

Corona-pandemin bromsade försäljningen och byggandet av bostäder under stora delar av 2020. Däremot har situationen nu vänt och försäljningen av nya bostäder ökade med hela 38% under första halvåret 2021, jämfört med 2020.<sup>7</sup>

Genomsnittspriset för nya bostäder (oavsett typ) har ökat med nästan 66% under det senaste decenniet.<sup>8</sup> Ökningen är störst bland lägenhetshus.<sup>9</sup>

**Visste du att:**  
Fler norska hushåll (76,7%) bor i villor, parhus och radhus jämfört med i Sverige (41 %).<sup>5</sup>

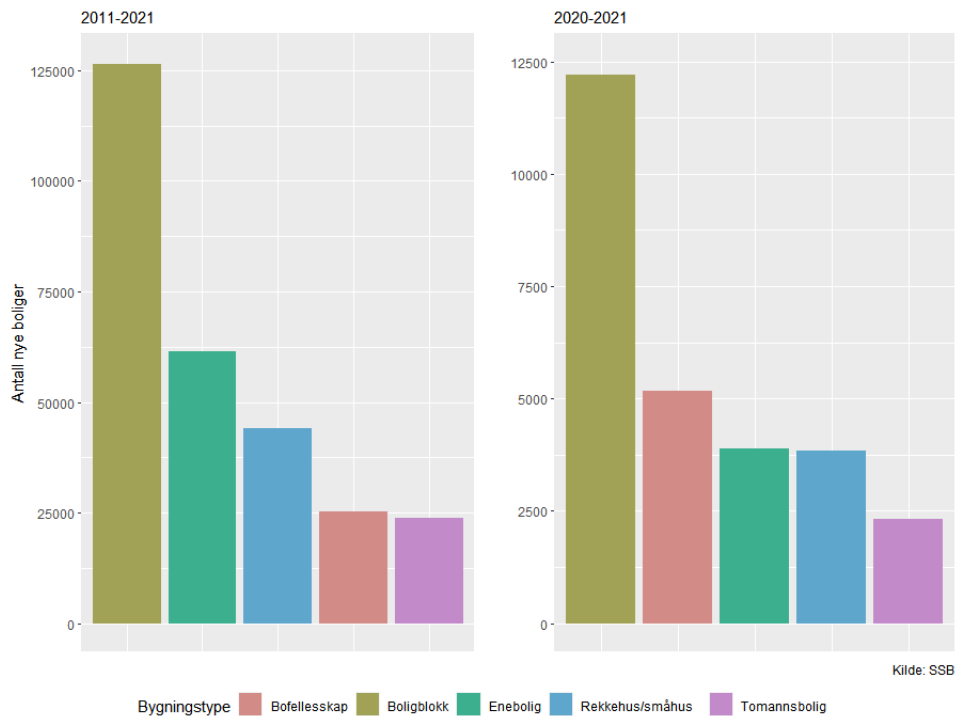
<sup>5</sup> Statistisk sentralbyrås [Faktaside om bolig](#) og Statistiska centralbyråns sida [Boende i Sverige](#)

<sup>6</sup> [Boligbyggingen fra 2000-2020 i et historisk perspektiv](#), Analyse på oppdrag for regjeringen februar 2021

<sup>7</sup> [Nyboligsalget opp 38 prosent første halvår](#), Dagens Næringsliv august 2021.

<sup>8</sup> [Prisindeks for nye boliger](#), Statistisk sentralbyrå

<sup>9</sup> *Flerboliger* anvendes av Statistisk Sentralbyrå (SSB) om bostäder inte är fristående enfamiljshus.



Kostnader for bostadsbyggande har økt med 33% under de senaste tio åren och med hela 9% under det senaste året. Dette beror blant annet – som ni vet – på en kraftig økning i materialpriser. Kostnader for arbeidskraft i Norge, derimot, speglar den allmånne løneøkningen og konsumentprisindexen.<sup>10</sup>

## Renovering og avgång av bostæder

Under det senaste decenniet har ombyggnad stått for knappt 7% av alle nye bostæder i Norge.<sup>11</sup> Næstan en tredjedel av all ombyggnad i landet sker i Oslo, der den oppgår til ca. 18% av alle nye bostæder. Norge har en årlig avgång av bostæder på ca. 10 000.<sup>12</sup>

## Vem køper bostæder?

Den så kallade *norske boligmodellen* bygger på att de fleste norrmen æger sitt eget hem, något som stæmmer for 8/10 norrmen.<sup>13</sup> Ju yngre og mer centralt man bor, desto mindre sannolikt att man æger sin bostad. Till eksempel ær det bara 43 % av Oslobor mellom 20–34 år som æger sin bostad.

Høg prisinflation i kombination med strikta regler for bostadslån gør det svårt for månnga norrmen att komma in på bostadsmarknaden<sup>14</sup>. År 2018 var hælften av alle unga bostadskøpere

<sup>10</sup> Kraftig prisøkning på byggmateriale beror huvudsakligen på en globalt underskott av trævaror.

<sup>11</sup> Ombygging siktar till nye bostæder som byggs av eksisterende bygningsmasse, tex. kommersielle fastigheter som blir till bostæder.

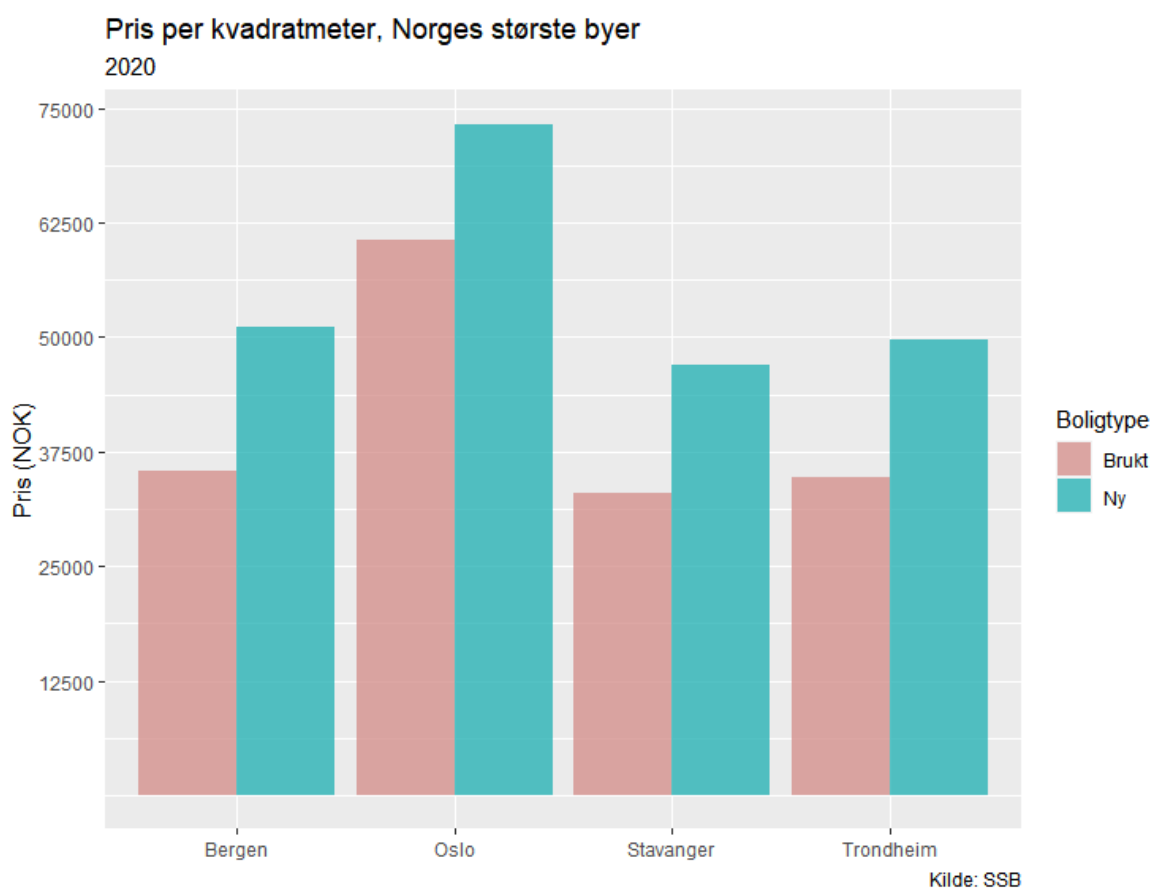
<sup>12</sup> Som føljd av rivning, brann etc.

<sup>13</sup> [Den norske boligmodellen](#), faktasida av Eiendom Norge, Bransjeforening for eiendomsmeglingsfor etak

<sup>14</sup> [Egen bor nær uoppnåelig](#), artikkel av Eiendom Norge august 2021

(förstagångsköpare, inklusive många över 30 år) tvungna att få hjälp av föräldrar eller svärföräldrar för att finansiera kravet på 15% eget kapital i samband med bostadslån.

Under första halvåret 2021 visade en analys att endast 1,3 % av ensamstående sjuksköterskor har råd att köpa ett hem i Oslo.<sup>15</sup> *Sykepleierindeksen* har en negativ utveckling även på andra platser, till exempel i Tromsø (12%).<sup>16</sup> Trots att man förväntar en lägre pristillväxt på bostäder tror man att denna negativa utveckling kommer att fortsätta tack vare en aviserad räntehöjning som leder till högre lånekostnader.



## Uthyrning av bostäder

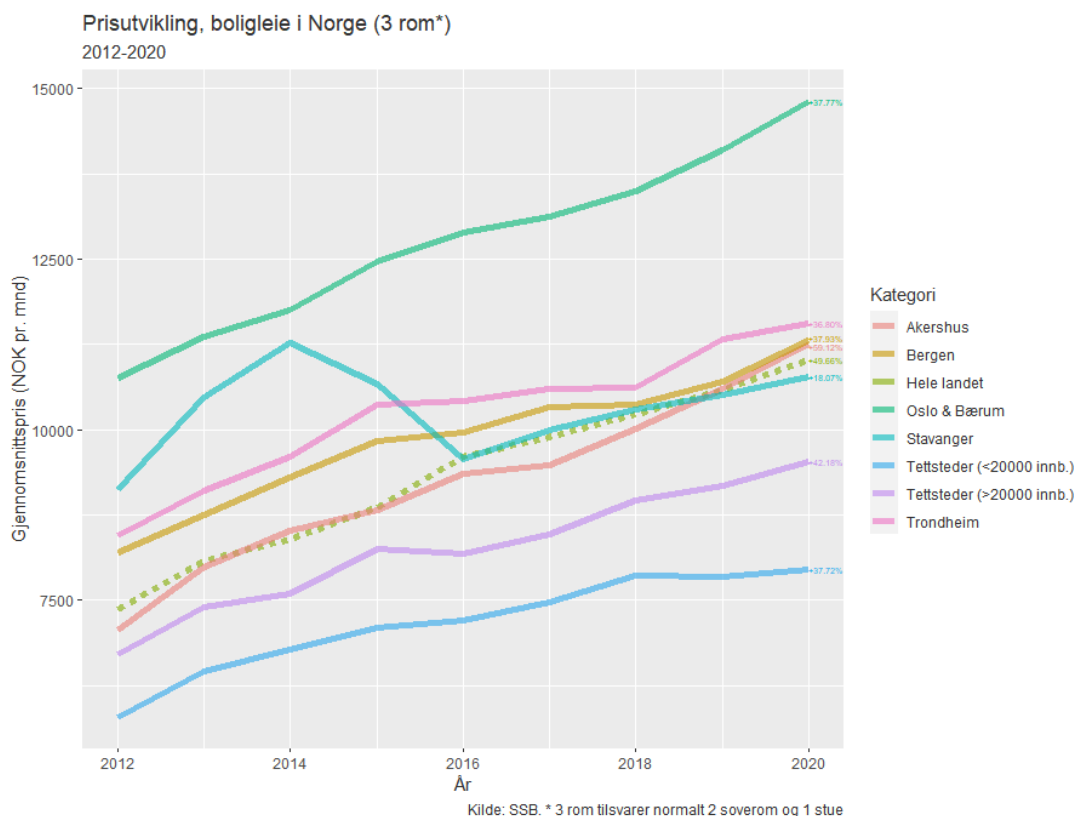
Cirka 24% av hushållen i Norge hyr sin bostad, en andel som successivt har ökat med drygt 1% under de senaste 5 åren. Den totala andelen bostäder som hyrs ut respektive ägs fördelas relativt jämnt över hela landet (20-25 %), även om variationer på upp till 30 % finns i de största städerna.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> [Sykepleierindeksen H1 2021](#), Eiendom Norge

<sup>16</sup> Siffror för andra städer: Trondheim (22,8%), Stavanger (29,4%) og Bergen (25,8%).

<sup>17</sup> [Husleieindeksen](#), Husleie.no – plattform for forvaltning av leieforhold.

Under perioden 2012–2019 ökade den genomsnittliga hyran för ett 3-rumsboende (Norges vanligaste hushållsstorlek) med 40%, vilket är betydligt mindre än pristillväxten vid köp av både gamla och nya bostäder.



## Tre former för ägerskap av bostäder

### Borettslag

Detta är en kooperativ bostad där verksamheten regleras av bostadsrättsföreningar som kan vara ansluten till ett boligbyggelag som OBOS. Du äger en andel av hela fastigheten, men borettslaget är den formella ägaren och reglerar mycket kring ditt boende, tex om du får renovera, ha husdjur eller hyra ut din lägenhet. Du betalar din del av borettslagets månatliga kostnader, som ska täcka bland annat vedlikehåll samt nedbetalning av borettslagets lån.

### Boligsameie

Bostäderna i ett boligsameie kallas selveierleiligheter eller eierseksjon. Fastigheten delas upp i enskilda sektioner som ägs av var sin ägare. Du betalar en månatlig kostnad till sameiet för tex ström men har mer flexibilitet och färre regler än i ett borettslag.

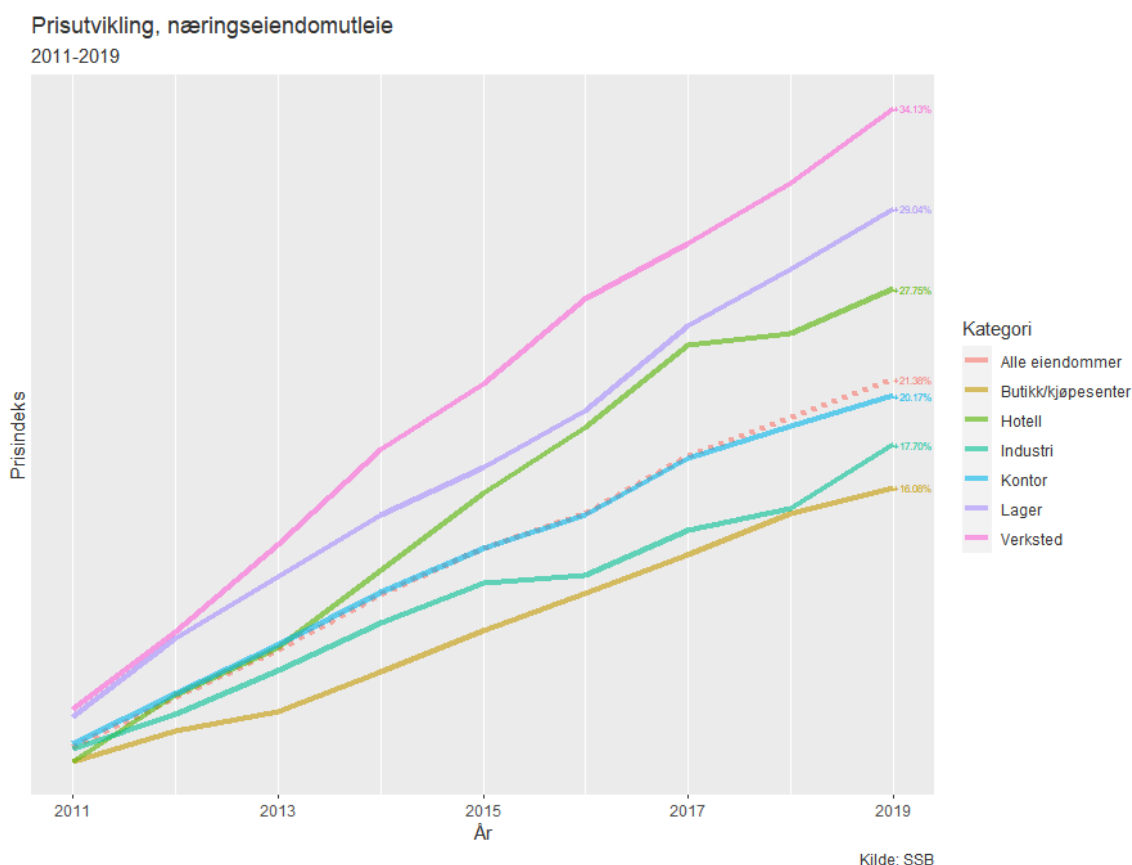
### Selveier

Du äger din bostad och kan göra som du vill med den utan att inhämta tillåtelse. Du betalar alla avgifter själv. Vanligtvis äger du också tomten som byggnaden står på. Eneboliger (frittstående villor) är typisk selveier-bostäder.

## 2. Kommersiella fastigheter

Inom kommersiella fastigheter är det vanligare att se på antal kvadratmeter som byggs än totala antal byggprojekt.<sup>18</sup> År 2020 byggdes cirka 5 miljoner kvadratmeter för andra ändamål än bostäder. Av dessa var 80% för olika kommersiella ändamål. År 2020 beviljades 5% mindre byggtillstånd per kvadratmeter för kommersiella fastigheter, annars har trenden varit relativt stabil de senaste 10 åren. Med andra ord har byggnadstillväxten inom kommersiella byggnader varit begränsad.

Den typen av kommersiella fastighet som har upplevt den starkaste tillväxten är industri- och lagerbyggnader, varav cirka 1 000 byggs varje år. Det samma reflekteras i hyrespriser för kommersiella fastigheter – det är kategorierna verkstad, lager och hotell som har haft den största prishöjningen, medan hyrespriser för butik/köpcentra har haft mindre eller ingen tillväxt under samma tidsperiod.



<sup>18</sup> Det finns inget offentligt prisindex för köp av näringsfastigheter och det saknas statistik från SSB. Trolig beror detta på stor variation i omfång och projekt i branschen som gör det onaturligt att jämföra siffror. En annan anledning är att företag inte önskar att dela driftsensitiva detaljer. Specialrapporter är däremot tillgängliga via analysbyråer.



## 3. Fastighetsförvaltning

Det finns lite offentligt tillgänglig information om fastighetsförvaltning som bransch i Norge. Statistiske sentralbyrå har en översikt över fastighetsförvaltningsföretag inom alla branscher, senast uppdaterad 2019. Enligt denna statistik omsatte branschen 11,69 miljarder NOK och hade ett resultat på 2,21 miljarder NOK.

Det finns tillgängliga siffror för fastighetsförvaltning i kommun- och länssektorn, som möjligen kan ge insikt i drift- och investeringskostnader, se fotnot.<sup>19</sup>

Stora norska aktörer inom fastighetsförvaltning inkluderar både byggföretag och fastighetsinvestorer, men också mer renodlade förvaltningsföretag. Mer om dessa i bilagan.

## 4. Trender och marknadsprognoser

### Osäkert om fortsatt pristillväxt

Vissa analytiker tror att den extrema pristillväxten i Norge under det senaste decenniet är på väg att nå sin topp. I en rapport från april 2021 uppskattade ekonomer från Handelsbanken att den nationella inflationen kommer att minska till 3 % och 1,5 % år 2022 respektive 2023.<sup>20</sup>

### Osäkert om ökning i byggtakt

Efter ett år med coronarelaterade avvikelser återvände byggmarknaden till normala tillväxtförhållanden 2021. Man förutser likväl att byggmarknaden kommer att minska med 1% och 1,2% år 2022 respektive 2023 och att det mesta av tillväxten fram till 2023 kommer att äga rum i Oslo.<sup>22</sup> Flera byggaktörer förutspår att obalansen mellan utbud och efterfrågan kommer att leda till tillväxttapp och samtidigt påskynda försäljning av stora bostadsportföljer.

Priset på byggmaterial för bostäder kommer till stor del att påverka byggtakten i framtiden.

**Visste du att:**  
Den norska byggmarknaden var år 2020 värd 310 miljarder norska kronor, varav nybyggnation 50–60 miljarder.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> [Eiendomsforvaltning i kommunesektoren](#), Statistisk sentralbyrå

<sup>20</sup> [Prognose: Mot betydelig nedgang i årsveksten i boligprisene i andre halvår](#), Midtnorsk Næringsliv april 2021

<sup>21</sup> [Ratos årsrapport 2020](#)

<sup>22</sup> [AF Gruppen årsrapport 2020](#) side 59

## Oslo mindre attraktivt

År 2020 minskade befolkningen i Oslo med 1 800 personer och befolkningstillväxten är på en generellt låg nivå i staden. Detta beror till stor del på en brist på prisvärda familjebostäder.<sup>23</sup> Nya lägenheter behövs i centrala, etablerade områden eller knytpunkter till dessa områden, men de som redan bor här motsätter sig byggande i sina omgivningar. Det pågår med andra ord en kamp om att vinna tomterna i Oslo-området.

Samtidigt har vissa experter föreslagit att bostadsmarknaden i Oslo kommer bli mindre attraktiv eftersom COVID-19 och miljöförändringar har förändrat hur norrmän vill leva och bo.

## Ny Byggherreforskrift från 2021

Från 1 januari 2021 gällde nya plikter för den som ansvarar för säkerhet, hälsa och arbetsmiljö på byggplatser. Kort uppsummerad krävs mer dokumentation och koordination kring SHA (HMS).

## Färre kontor och köpcentra

Det traditionella kontorslivet har fått konkurrens och efterfrågan på kontorsbyggnader kan försvagas under det kommande decenniet. (Några meddelar däremot att co-working kontorser har hög aktivitet igen efter en lång period med negativ utveckling.<sup>24</sup>) På samma sätt kommer behovet av fysiska butiker och särskilt köpcentra att minska eftersom online-shopping har blivit mer bekvämt, en utveckling som pågick redan innan COVID-19-pandemin.<sup>25</sup>

## Den tredje bostadssektorn

De senaste tio åren har bostadspriserna i Norge stigit kraftigare än löneökningen. Norska förstagångsköpare saknar ekonomi för att delta på den privata bostadsmarknaden, och är samtidigt inte kvalificerade för att få bostäder i den alternativa bostadssektorn (kommunala bostäder). Norska politiker föreslår nu "en tredje bostadssektor" där stat och kommun äger bostäder tillsammans med privatpersoner, och därmed delar räkningen.<sup>27</sup> Med denna lösning blir tröskeln lägre för privatpersoner vid lånanskaffning, samtidigt som staten/kommunen investerar i den privata bostadsmarknaden.

**Visste du att:**  
En av fyra  
smålägenheter i Oslo  
ägs av fastighets-  
investerare.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> [Innlegg: Nei, de flytter ikke tilbake til Oslo uten at politikerne legger til rette for det](#), Dagens Næringsliv 31 juli 2021

<sup>24</sup> [Unions Coworking undersøkelse høst 2021](#)

<sup>25</sup> Prognoser spår att över 25% av alla köpcentrum i USA läggs ner inom de nästa 3-5 år, evt konverteras till lager.

<sup>26</sup> [Reagerer på Obos-salg til utleiere](#), NRK nyheter mars 2021

<sup>27</sup> Det finns inte *en* modell för hur detta ska utföras i praktiken. Se artikelen [Den tredje boligsektor](#) i Tidsskrift for boligforskning 02/2020 för en mer nyanserad bild av situationen.

## Hållbart byggande och boende

Gemensamt för alla typer av byggnader i Norge är ett växande fokus på hållbarhet. Regeringen uppmanar bostads- och byggsektorn att skärpa sin energianvändning och att fokusera på miljö- och klimatvänliga lösningar, bland annat genom återvinning av byggavfall och krav på energianvändning i nya byggnader. Befintliga byggnader kommer också att uppgraderas för att uppfylla miljökrav.

Press från organisationer kommer sannolikt att öka i framtiden och påverka den politiska bilden i Norge. Föreslagna åtgärder för byggsektorn inkluderar att:

- miljöcertifiera den egna organisationen / företaget
- Fokusera på alternativa värmelösningar till fossila bränslen
- ställa krav på arkitekt att planera återvinning och återanvändning av material
- premiera och uppmuntra innovativa lösningar bland anställda och leverantörer
- definiera tydliga ambitioner kring hållbarhet
- tänka helhetligt kring hur bostäder och byggprojekt kan ha positiv miljöpåverkan på lång sikt.<sup>28</sup>

## Nya boendeformer

Några spår att norrmän i framtiden kommer önska sig större bostäder med bättre möjligheter till fysisk separation.<sup>29</sup> Andra menar att det behövs flera socialt inkluderande boendeformer för de som är ensamma men inte har råd eller önskar att bo själva. En annan spådom är att framtida lägenhetshus kommer ha våningar med kontor som är avsedda för boende.

## Arkitekturopprøret

Under det senaste året har en folkrörelse uppstått i Norge som har fått smeknamnet *Arkitekturopprøret*.<sup>30</sup> Denna rörelse, som fick fart i sociala medier och som har sitt ursprung i Sverige, visar sitt starka missnöje med utseendet på nya byggnader. Ilska väcks särskilt i fall där byggnader i äldre, klassisk arkitektonisk stil har rivits och sedan ersatts med byggnader i modern stil, ofta präglade av grå betong. Man önskar även mer variation i det som byggs, och att invånare involveras i stads- och bostadsutveckling.<sup>31</sup>

## Riksdagsval 2021

Mycket tyder på ett regeringsskifte i Norge hösten 2021, men vilken form och färg som övertar för den nuvarande höger/mittenregeringen är osäkert. Om det blir en röd regering förväntas mer statligt ingripande i fastighetsbranschen, som Socialistisk venstreparti kallar för "Europas minst reglerade".<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> Flera detaljer och konkreta uppfattningar finns i [denna rapport](#).

<sup>29</sup> [Investering i Eiendom](#), Eiendomfagsbloggen

<sup>30</sup> [Arkitekturoppgjøret Norge: Hvordan kunne vi la dette skje](#), Nettavisen, 31 mars 2021

<sup>31</sup> [Mot en mer mangfoldig boligsektor](#), Storbykonferansen 2021

<sup>32</sup> [SVs partiprogram 2021](#)

Flera partier önskar tillrättaläggning för att staten kan bygga och sälja bostäder samt mer varierad byggande eftersom det nu till stor del är kommersiella enheter som byggs. Flera partier vill även göra det enklare för norrmän att få bostadslån. Kort sammanfattning av olika partiers bostadspolitik finns [här](#).

## IT revolution inom bygg och fastighetsförvaltning

Det utvecklas ständigt nya verktyg som kan digitalisera köp, försäljning, uthyrning, underhåll och administration av fastigheter. Till exempel finns nu sensortechnologi för preventiv övervakning av bygg och tekniska installationer som kan upptäcka variation i ljus, temperatur och fukt.<sup>33</sup> Entra och OBOS är bland företagen som satsar stort på sådan teknologi för att spara pengar och miljö. Tack vore ökat intresse för hållbarhet blir sådana investeringar troligen en viktig konkurrensfördel för fastighetsföretag i tiden framöver.<sup>34</sup>

[Här](#) finns inspelningar från *Boligdagen* på Arendalsuka (typ Almedalsveckan) i augusti 2021 där offentliga och privata nyckelaktörer diskuterar utvecklingar kring byggande och bostadspolitik i Norge.

## 5. Aktörer inom bygg och fastighetsförvaltning

Vi har först och främst tittat på företag som bedriver liknande verksamhet som Riksbyggen, något som inkluderar både byggentreprenörer och andra fastighetsföretag. I bilaga finns en översikt över de största företagen, med siffror på omsättning och resultat, etc.

Flera av de största byggföretagen i Norge har svenska ägare, såsom Skanska och PEAB. De stora norska har också intressen i Sverige, såsom AF-Gruppen. Byggföretagen har upplevt en stark tillväxt de senaste åren, och även om 2020 var ett oförutsägbart år så har tillväxttrenden fortsatt i 2021. Men som vi har varit inne på är det flera experter som uppskattar att byggtakten kommer att avta, till exempel eftersom Oslo får färre invånare och materialpriser kan öka ytterligare.

Stora aktörer inom kommersiella fastigheter köper, säljer och hyr ut fastigheter och tomter. För att nyansera skillnader mellan dessa typer företag har vi sett på antal kvadratmeter och hyresintäkter i deras portfölj.

När det gäller fastighetsförvaltning så drivs detta av båda byggaktörer och fastighetsinvestorer samt mer "renodlade" fastighetsförvaltare som Coor. Eiendomshuset Malling & Co. är en stor aktör som har fastighetsförvaltning som sin huvudverksamhet men som också sysslar med utveckling av byggnader och andra tjänster i branschen.

---

<sup>33</sup> [Annons för CGIs tjänster](#)

<sup>34</sup> [Etterslep på vedlikehold er en gjeld som må betales](#), Bygg.no mai 2021

## Bilaga 1: Aktörer inom kommersiella fastigheter

### Olav Thon eiendomsselskap ASA

Företaget är Norges ledande köpcentraaktör som även utvecklar, säljer och hyr ut lägenheter i Oslo och Tromsø. Företaget investerar i fastigheter med utvecklingspotential och vidareutvecklar och förvaltar dem.

[Årsrapport Olav Thon Gruppen AS 2020](#)  
[Årsrapport Olav Thon Eiendomsselskap AS 2020](#)

| Siffror för 2020 i MNOK |            |
|-------------------------|------------|
| Omsättning              | 3 968      |
| Resultat                | 338 (8,5%) |
| Värde näringsfast.      | 54 453*    |
| Hysesintäkter           | 4 959      |
| Areal näringsfast.      | 3 400 mkvm |

\*köpcentra 77 %

### Ragde Eiendom AS

Ragde Eiendom AS köper, säljer, förvaltar och hyr ut bostäder och kommersiella fastigheter i Oslo och Bergen, samt andra länder. Ragde Eiendom är huvudsponsor för Team Ragde Charge, som har vunnit flera Vasalopp mm. och som är frontfigur i Ragde Groups nya satsning på laddning och grön mobilitet.

| Siffror för 2020 i MNOK |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Omsättning              | 1 931           |
| Resultat                | 950 (49%)       |
| Hysesintäkter 2020      | 1 264           |
| Värde näringsfast.      | 1 550 (18 223*) |
| Areal näringsfast.      | 1 950 mkvm      |

\*2019

### KLP Eiendom AS

KLP Eiendom utvecklar och förvaltar kontorsbyggnader, köpcentra, hotell, tomter och projekt i Skandinavien. De är dotterbolag till Kommunal Landspensjonskasse (KLP) som ägs av kommuner och arbetsgivare. Fastighetsförvaltning drivs endast på uppdrag av företagen i den egna koncernen.

[KLP koncern årsrapport 2020](#)

| Siffror för 2020 i MNOK |            |
|-------------------------|------------|
| Omsättning 2018         | 3 200      |
| Hysesintäkter           | 1 330      |
| Värde näringsfast.      | 68 500     |
| Areal näringsfast.      | 2 600 mkvm |

### Entra ASA

Entra köper, säljer, utvecklar, hyr och förvaltar lokaler och fastigheter. Fokusområden är Stor-Oslo, Bergen, Stavanger och Trondheim. Av deras 20 största hyresföretag 2020 var 16 offentliga. Entra kallar sig för branschens "miljöledare".

[Årsrapport Entra 2020](#)

| Siffror för 2020 i MNOK  |             |
|--------------------------|-------------|
| Omsättning               | 8 446       |
| Resultat                 | 7 274 (86%) |
| Intäkter från fast.förv. | 1 451       |
| Hysesintäkter 2020       | 2 338       |
| Värde näringsfast.       | 63 000      |
| Areal näringsfast.       | 1 105 mkvm  |

## Pareto Securities

Pareto Securities är en investeringsbank som ingår i Pareto Gruppen, en ledande aktör inom finansiella tjänster i Norden. De samlar in kapital och finansierar skulder för fastighetsprojekt samt andra transaktioner inom fastighetsbranschen. De investerar också i olja, offshore, sjöfart m.m.

[Årsrapport Pareto-gruppen 2020](#)

| Siffror för 2020 i MNOK |            |
|-------------------------|------------|
| Omsättning              | 2 287      |
| Resultat                | 784 (3,4%) |
| Hysesintäkter 2020      | 1 900      |
| Värde näringsfast.      | 50 000     |
| Areal fast.             | 1 200 mkvm |

## Andra aktörer inom kommersiella fastigheter:

**Nodr Eiendom** (tidigare Veidekke Eiendom tom 2019) sålde 1 717 bostäder 2020 till ett värde av 9 miljarder NOK i Norge och Sverige. De har en tomtebank på 15 200 enheter.

**Scandinavian Property Group** sålde 826 bostäder i Norge och Sverige 2020.

**Bane Nor Eiendom** äger, utvecklar och förvaltar alla järnvägsfastigheter i Norge. De har en tomtebank på 10 000 bostäder.

## Bilaga 2: Offentliga bygg- och fastighetsaktörer

**Statsbygg** ligger under Kommunal- och moderniseringsdepartementet. De är statens rådgivare i bygg- och fastighetsfrågor, beställare för statliga byggprojekt och fastighetsutveckling. År 2020 hade de fastigheter på 2 900 000 kvm och hyresintäkter på 4 955 miljoner norska kronor.

**Forsvarsbygg** är ett statligt organ under försvarsdepartementet. De utvecklar, bygger och förvalter fastigheter för försvarssektorn. År 2020 hade de hyresintäkter på 4 120 miljoner norska kronor från fastigheter om 1 575 096 000 kvm.

**Avinor** har ansvar för 44 statligt ägda flygplatser och flygsäkerhetstjänsten för civil och militär luftfart i Norge. Avinors verksamhet finansieras genom luftfartsavgifter och försäljning på flygplatserna.

# Bilaga 3: Stora aktörer inom bygg

## Veidekke ASA

Veidekke har en solid marknadsandel i och runt större städer i Skandinavien. Efter [försäljningen av fastighetsverksamheten i 2020](#) är gruppen ett renodlat entreprenadföretag. En stor del av byggnaderna är kommersiella byggnader men de är också en av landets största bostadsbyggare och största i byggandet av lägenheter i flerfamiljshus. Veidekke är också stora inom infrastruktur och särskilt väg.

[Veidekke årsrapport 2020](#)

| Siffror för 2020 i MNOK |              |
|-------------------------|--------------|
| Omsättning              | 38 140       |
| Resultat <sup>35</sup>  | 1 202 (3,1%) |
| Oms. Bygg               | 14 638       |
| Res. Bygg               | 532          |

## PEAB i Norge

Peab Bygg Norge AS har säte i Tromsø, medan Asfalt, Bildrift och Industri finns i Stor-Oslo. **Affärsområde bygg** utför entreprenader åt både externa och interna kunder. **Affärsområde projektutveckling** omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling som ansvarar för förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av alla typer av fastigheter.

[Årsrapport PEAB koncern 2020](#)

| Siffror Norge 2020 MSEK |       |
|-------------------------|-------|
| Omsättning              | 7 545 |
| Oms. Bygg               | 3 778 |
| Oms. Projektutveckling  | 1050  |

## Skanska Norge AS (koncern)

Skanska bygger i hela Norge och kallar sig Norges största aktör inom bostadsbyggande, kommersiella lokaler, offentligt byggande, sjukhusutveckling och undervisningsbyggnader.

**Fastighetsutveckling** (Eiendomsutvikling): Skanska investerar, finansierar, utvecklar och genomför projekt inom både bostäder och industri. **Specialister**: här finns bland annat specialkonsulter inom klimat och energi, konstruktion, VR- och AR -teknik och BIM.

Omsättningen i Norge 2020 var 13 892 MNOK (mot 16 000 MNOK i 2109) och resultatet var 812 MNOK (5,8%).

| Norge Q2 2021 MNOK       |              |
|--------------------------|--------------|
| Omsättning               | 3 900        |
| Resultat                 | 244 (6,2%)   |
| Omsättn./res. per område |              |
| Bygg                     | 1 100 (4,9%) |
| Fast.utveckling          | 822 (10,1%)  |
| Specialister             | 377 (10%)    |

<sup>35</sup> Genomsnittlig resultatmarginal för bygg- och anläggningsbranschen är på 4,4 procent i 2020.



## AF-Gruppen

Sedan 2016 har AF -gruppen ökat sin omsättning från 12 miljarder till 27 miljarder. De verkar främst i södra delarna av Norge.

**Byggverksamheten** utvecklar och bygger bostäder och kommersiella byggnader och är ledande inom rehabilitering och ombyggnad. Dotterbolaget Betonmast är en av Norges största byggtreprenörer. **Fastighetsverksamheten** köper, utvecklar och säljer bostadsprojekt och kommersiella projekt. **Energi- och miljöteknik-verksamheten** har kunder inom bygg och industri i hela landet.

[AF Gruppen årsrapport 2020](#)

| Siffror för 2020 i MNOK  |             |
|--------------------------|-------------|
| Omsättning               | 27 025      |
| Resultat                 | 1 447(5,4%) |
| Omsättn./res. per område |             |
| Bygg                     | 9 459 (5%)  |
| Betonmast                | 7 862 (3%)  |
| Energi/miljö             | 962 (5,6%)  |
| Fastighet                | 33 (400%)   |

## HENT AS

HENT AS är en entreprenör med huvudkontor i Trondheim och dotterbolag i Stockholm, Malmö och Köpenhamn. De är projektutvecklare och totalentreprenad som är världsledande inom träbyggnader. 70 % av projekten är offentliga. Det svenska investeringsbolaget RATOS äger 73 % av HENT AS sedan 2013, resten ledningen.

| Siffror för 2020 i MNOK |          |
|-------------------------|----------|
| Omsättning Norge        | 6 701    |
| Resultat Norge          | 224 (3%) |

[Årsrapport 2020 \(Ratos\) s28](#)

## Andra stora aktörer inom bygg och anläggning

med omsättning/resultat:

**NCC i Norge:** 6 803 MNOK

**Consto AS:** 6 674/-28,8 MNOK (-0,4 %)

**NRC Gruppen AS:** 6 449/-0,1 MNOK (0 %)

**GK Gruppen AS:** 6 050/88,3 MNOK (1,5 %)

## Bilaga 4: Andra relevanta aktörer

### OBOS AS – Norges största bostadsutvecklare

OBOS är den största bostadsutvecklaren i Norge och ägs av en halv miljon medlemmar som har förköpsrätt på nya bostäder byggda av deras dotterbolag.

År 2020 sålde OBOS bostäder för 15 miljarder norska kronor med en ökning med 14 % från försäljningen 2019. Av detta såldes 2 117 bostäder i Norge och 1 516 i Sverige. Deras ambition är att sälja 4–5000 bostäder om året. De har en tomtebank på 40 000 enheter<sup>36</sup>.

| Obos-koncernen: Siffror för 2020 MNOK |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Omsättning                            | 12 246      |
| Resultat                              | 3 223 (25%) |
| Hysesintäkter 2020                    | 708         |
| Värde av fastigheter                  | 708         |
| Areal fastigheter                     | 660 000 kvm |
| Investeringsfastigheter               | 12 150      |
| Eierbenyttede eiendommer              | 792         |
| Bostadstomter för utveckling          | 12 332      |
| Bostadsprojekt under uppförande       | 6 216       |

OBOS har fått en del kritik den senaste tiden för att gå emot sin vision om "bostad för alla", tex genom att sälja exklusiva lägenheter för tiotals millioner samt sälja ett lägenhetshus till ett uthyrningsföretag. OBOS verkar genom många dotterbolag, hel- och delägda. Förutom bank, försäkring och fastigheter samt digitala tjänster finns det följande affärsområden:

#### Bostadsutveckling

Bostadsutvecklingen består av tre norska företag samt OBOS Sverige som bedriver bostadsbyggande.

OBOS introducerade alternativa bostadsköpsmodeller så att fler kan äga sitt eget hem. År 2018 lanserade OBOS OBOS Bostart-konceptet, ett system där köpare får ett reducerat pris för bostaden i utbyte mot att OBOS får möjlighet att köpa tillbaka bostaden när den ska säljas. År 2020 lanserades OBOS Deleie. Här köper kunden 50–99 % av bostaden och hyr den andel de inte äger av OBOS.

Omsättningen inom bostadsutveckling 2020 var 8 365 miljoner norska kronor, en minskning med 1,7 miljarder från 2019. Segmentresultatet före skatt var 570 miljoner norska kronor, en minskning med 1 167 miljoner norska kronor från 2019.

#### Ledning och rådgivning

Affärsområdet består av företagsledning, som omfattar administrativt och ekonomiskt bistånd och rådgivning till styrelser i bostadsföretag (bostadsrättsföreningar och delägare), och teknisk rådgivning, som omfattar teknisk assistans till byggnadsägare. OBOS har förstärkt sitt fokus på digitala lösningar för medlemmar och bostadsföreningar. Totalt förvaltade OBOS 245 517 bostäder i slutet av 2020, cirka 4 000 fler bostäder än 2019. Här hittar du mer information om OBOS -tjänster inom bostadsförvaltning.

Omsättningen inom förvaltning och konsultverksamhet var 1 053 miljoner norska kronor år 2020. Resultatet före skatt var 154 miljoner norska kronor.

<sup>36</sup> [Norges største boligutviklere](#), Estate Magasin nr3 2021

### **Kommersiella fastigheter**

OBOS Eiendom investerar i kontor, köpcentra, affärslokaler, hotell, sjukhus och skolbyggnader. Totalt äger OBOS -koncernen cirka 630 000 kvadratmeter kommersiell fastighet i hel- och delägda fastigheter. Beläggningsgraden i företagens fastighetsportfölj 2020 var 96,4 %.

Affärsområdet omsatte 2020 1 318 miljoner NOK mot 1 350 miljoner NOK 2019. År 2020 var resultatet före skatt 936 miljoner NOK mot 1 007 miljoner NOK 2019.

## **Eiendomshuset Malling & Co.**

Malling & Co är ett komplett fastighetshus som erbjuder tjänster inom allt som behövs under en kommersiell fastighets livscykel. Kommersiell byggnadshantering är det viktigaste segmentet och inkluderar aktiv fastighetsförvaltning, affärsförvaltning och ekonomistyrning, hyresgästhantering, teknisk förvaltning, projektledning, vaktmästartjänster och anläggningstjänster. Företaget förvaltar fastighetsvärden för ca. 100 miljarder norska kronor för sina kunders räkning.

Ett intressant porträtt av de tre bröderna Malling finns [här](#).

För att försöka skilja ut deras verksamhet inom fastighetsförvaltning har vi hämtat siffror från de dotterbolag som kan vara relevanta:

**Malling & Co Forvaltning AS** hade en omsättning på cirka 134 miljoner i 2020 och en resultatmargin på 14%.

**Malling & Co Energi og Miljø** hade en omsättning på cirka 11,5 miljoner i 2020 och en resultatmargin på 15%

## **Specialister på energiförvaltning i fastigheter**

**Norsk Energi Kontroll AS** är specialist inom energi, miljö och säkerhet, med specialistkompetens inom termiske energisystem. De hade en omsättning på 5,9 miljarder i 2020 och en resultatmargin på 24%.

**Kjeldsberg eiendomsforvaltning AS** erbjuder tjänster för en hållbar omställning av drift och förvaltning i bygg och verksamheter. De hade omsättning på 113 miljoner i 2020 och resultatmargin på 9,2%.