



Utlandsverksamheten

Sten Hamberg, Affärsenhetschef JM Norge samt JM Danmark, Finland och Belgien

Affärssegment JM Utland

Etablering:

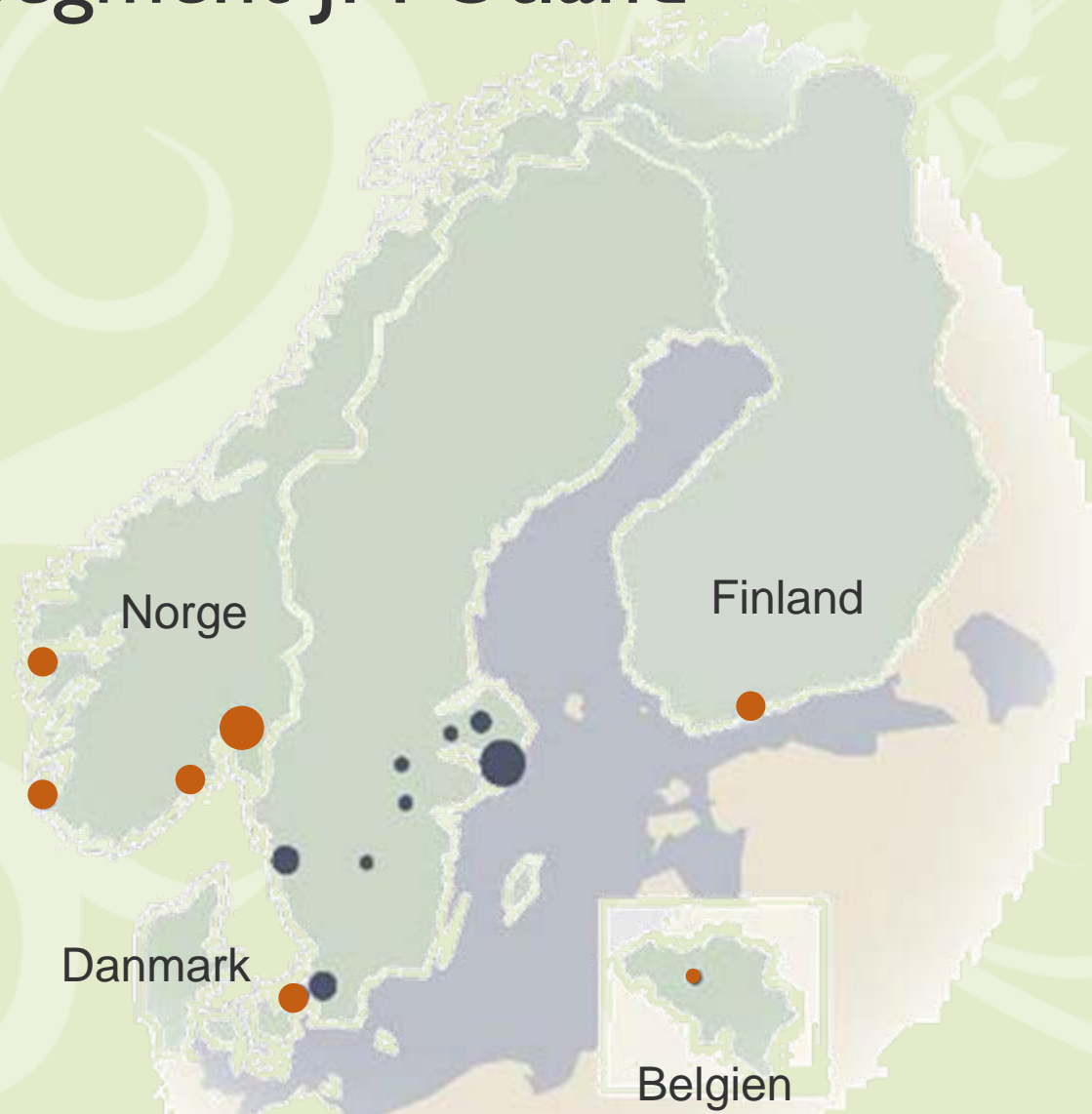
(Sverige - 1945)

Belgien - 1973

Norge - 1998

Danmark - 1999

Finland - 2006



JM Utland

| Mkr | Januari - september | | Helår |
|-----------------------------|---------------------|-------|-------|
| | 2009 | 2008 | 2008 |
| Intäkter | 869 | 1 640 | 2 058 |
| Rörelseresultat | -201 | 67 | -176 |
| Rörelsemarginal (%) | -23,1 | 4,1 | -8,6 |
| Antal disponibla byggrätter | 7 700 | 8 200 | 7 800 |

- Förbättrad efterfrågan och försäljning i Norge
- Stabilisering av efterfrågan på låg prisnivå i Danmark
- Positiv prisutveckling i Helsingforsregionen Q2 2009.



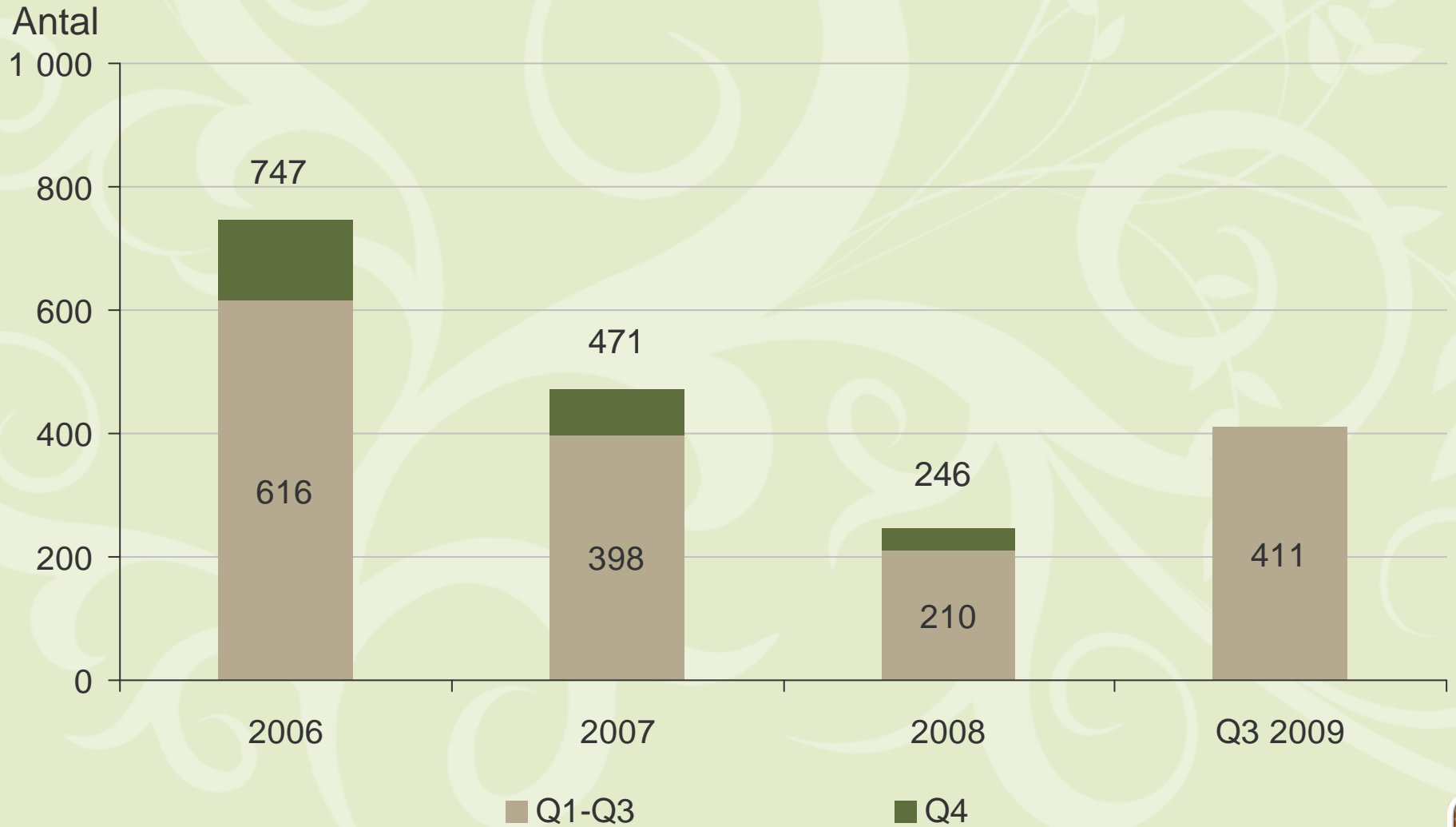
Byggrättspportfölj

| Antal byggrätter | Q3 2009 |
|-------------------------|----------------|
| Norge | 5 500 |
| Danmark | 900 |
| Finland | 300 |
| Belgien | 1 000 |
| Totalt, ca | 7 700 |



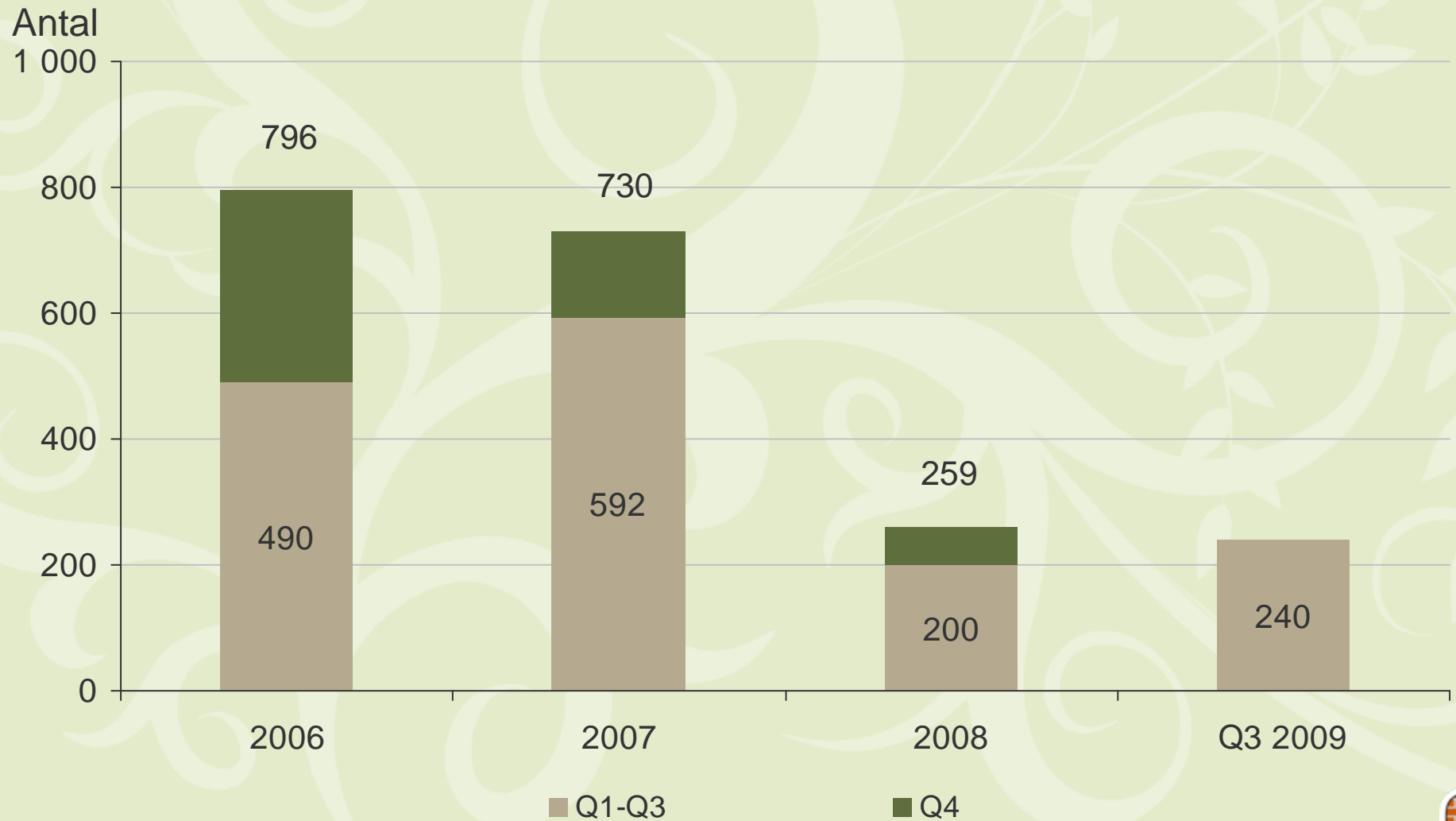
Sålda bostäder

Utland



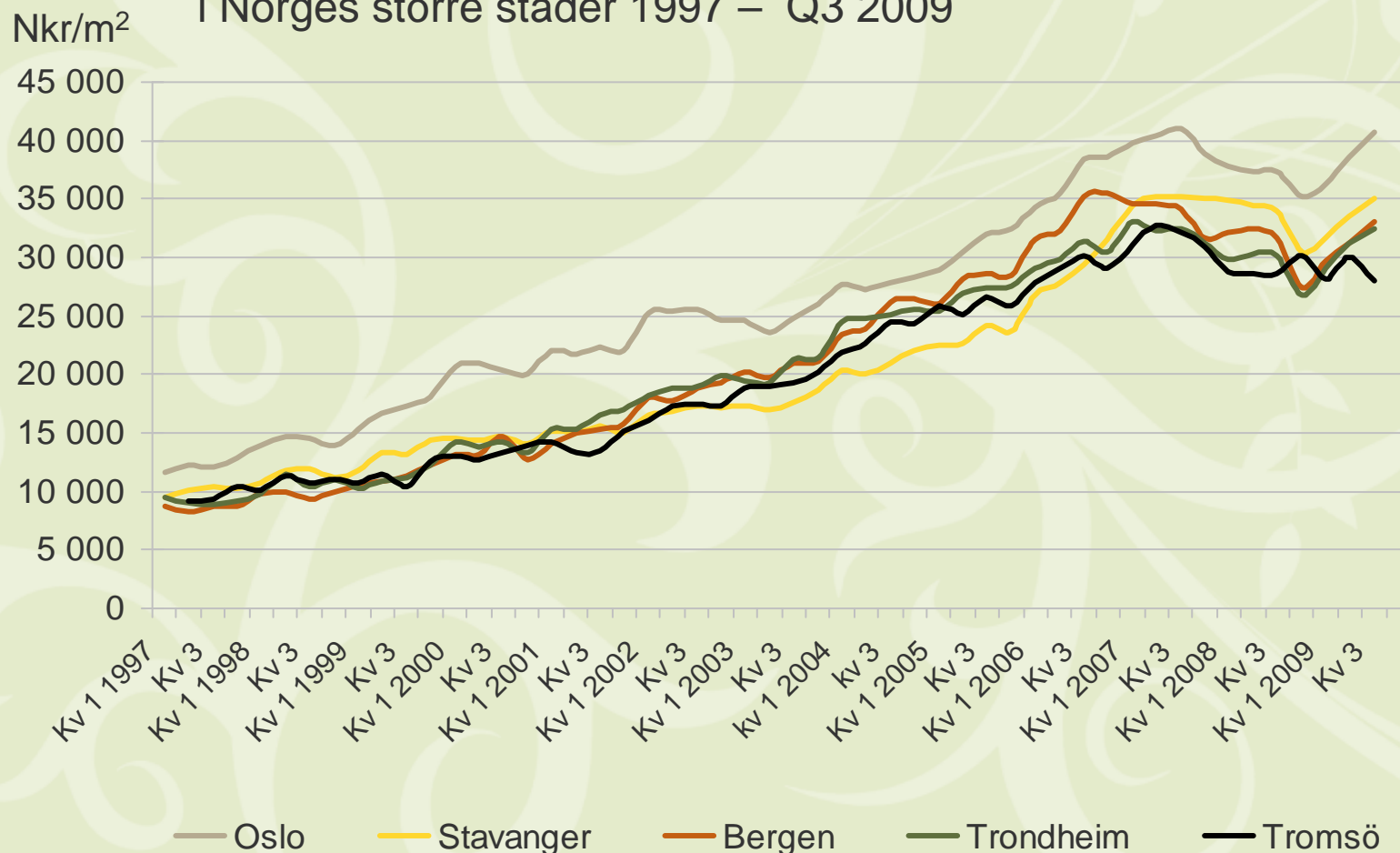
Produktionsstartade bostäder

Utland



Priser på andrahandsmarknaden

Pris för begagnade lägenheter i flerfamiljshus (ägarlägenheter) i Norges större städer 1997 – Q3 2009

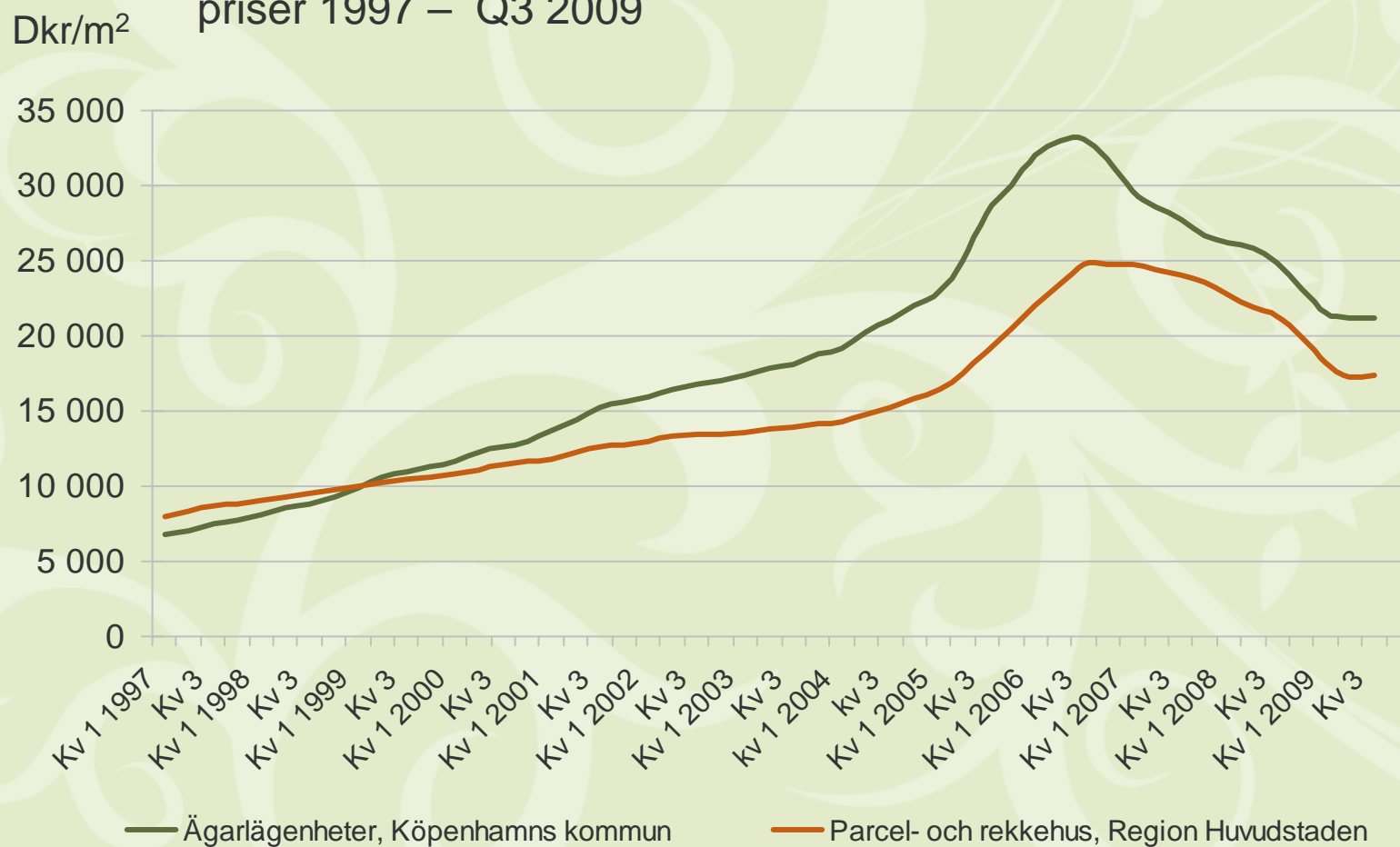


Källa: Tyréns Temaplan



Priser på andrahandsmarknaden

Prisutveckling för bostäder i Köpenhamnsregionen, Löpande priser 1997 – Q3 2009



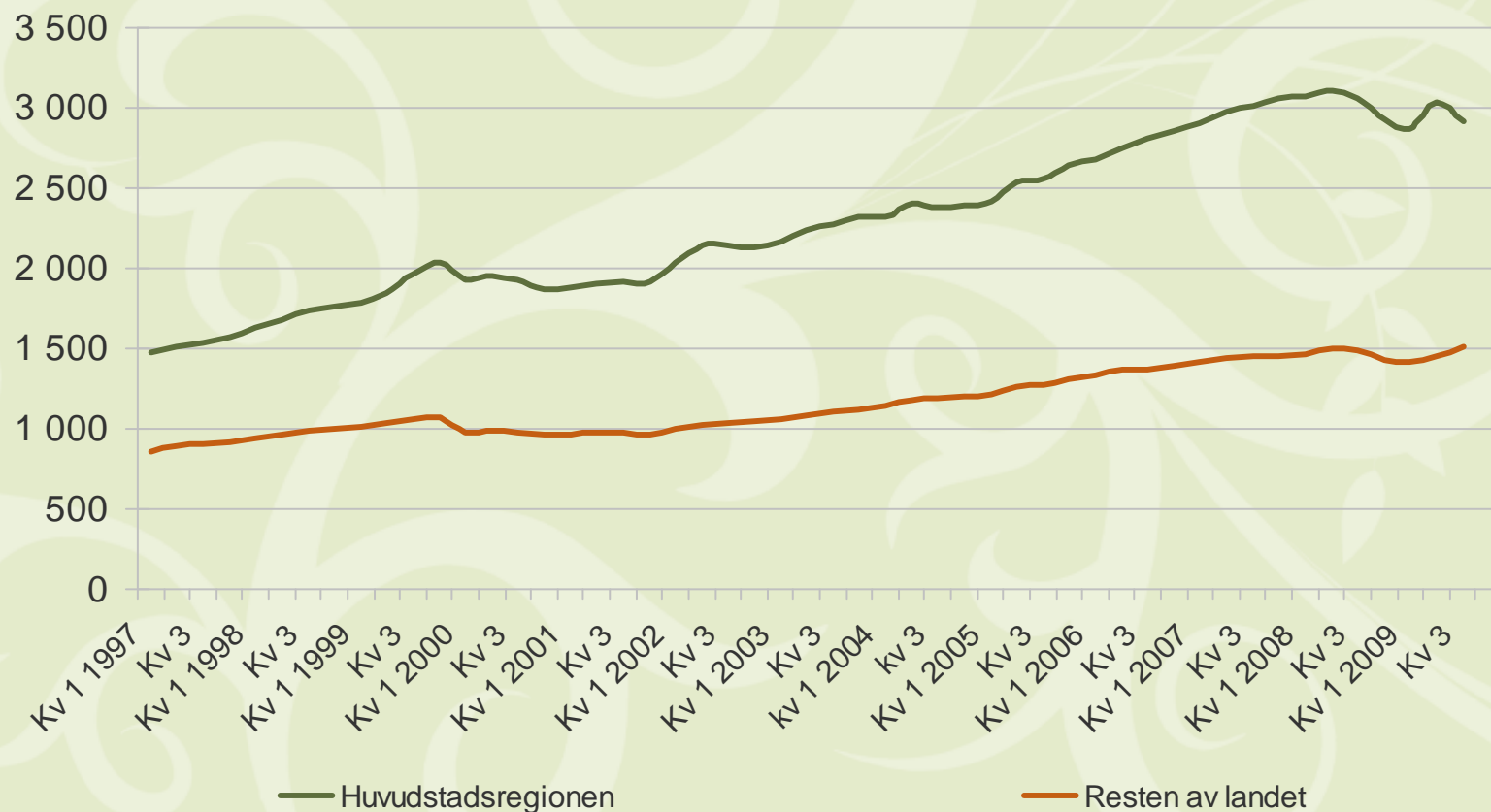
Källa: Realkreditrådet, Tyréns Temaplan



Priser på andrahandsmarknaden

Pris för begagnade lägenheter i flerfamiljshus i Helsingfors och övriga Finland 1997 – Q3 2009

Euro/m²



Källa: Realkreditrådet, Tyréns Temaplan



JM Finland - nuläge

- Låg räntenivå, Euribor 12 mån 1,2 %
- Varsel läggs inom skogs-, stål- och byggindustri med stigande arbetslöshet. Prognos 2010 9,25 %
- Lagret av osålda bostäder hos konkurrenter minskar
- Övervintringsstrategi med 7 medarbetare
- Aktivt sökande av nya byggrätter.



JM Norge - nuläge

- Låg räntenivå, Nibor 2,5 % och styrränta 2,0 %
- Arbetslösheten planar ut på nivå 3,5 %
- Priserna är uppåtgående, +16 % på 12 mån andrahandsmarknaden i nivå med toppen 2007
- Förbättrad efterfrågan och försäljning
- Fortsatt arbete med att sänka produktionskostnaderna.

Waldemars Hage

Oslo



Stadsbebyggelse vid älven

| | |
|---------------------------|---|
| Utvecklingsperiod | 2005–2011 |
| Bostadstyp | Flerbostadshus |
| Antal bostäder | Totalt 266 |
| Lägenhetsstorlekar | 38–80 m ² 2–4 rum och kök |
| Läge | Centralt vid Akerselva |

Grefsens station

Oslo



Stadsbebyggelse med fjordutsikt

| | |
|---------------------------|---|
| Utvecklingsperiod | 2010-2020 |
| Bostadstyp | Flerbostadshus |
| Antal bostäder | Totalt 430 |
| Lägenhetsstorlekar | 40-90 m ² 1-4 rum och kök |
| Läge | Centralt vid Grefsens tågstation |

Stavanger och Bergen

Lervig Maritim, Centralt hamnläge i Stavanger

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Utvecklingsperiod | 2005-2012 |
| Bostadstyp | Flerbostadshus |
| Antal bostäder | Totalt 204 |
| Lägenhetsstorlekar | 50 - 80 m ² |

Nattlandshagen Fjordutsikt i Bergen

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Utvecklingsperiod | 2006-2016 |
| Bostadstyp | Flerbostadshus /småhus |
| Antal bostäder | Totalt 600 |
| Lägenhetsstorlekar | 60 - 160 m ² |



JM Danmark - nuläge

- Stabilisering av efterfrågan sedan sommaren
- Stabilisering av priserna på en låg nivå från Q2 till Q3
- Antalet konkurser i oktober rekordmånga (statistik började föras 1979)
- Övervintringsstrategi med 10 medarbetare
- Detaljplanearbete pågår för 485 bostäder i Enghave brygge centralt i Köpenhamn

Islands Brygge

Köpenhamn



Kajkanten - Centralt sjöläge

Utvecklingsperiod 2001–2012

Bostadstyp Flerbostadshus

Antal bostäder Totalt 480

Lägenhetsstorlekar 70–130 m²

JM Belgien - nuläge

- Belgiens ekonomi officiellt "out of recession"
- Låg räntenivå
- Försäljningen i Clos Bizet, Bryssel pågår, övrigt slutsålt
- Detaljplanearbete löper enligt plan i projektet Merbraine avseende 370 bostäder i Bryssel



Clos Bizet

Bryssel



| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Ort | Anderlecht |
| Utvecklingsperiod | 2009-2015 |
| Bostadstyp | Flerbostadshus |
| Antal bostäder | 280 |
| Lägenhetsstorlekar | 70-130 m ² |

JM Utland – kostnadsfokus

- Rita enklare hus med höga kundvärden
- Strategiska inköpsavtal
- Strukturerad projektering och försäljning

