

Tredje boligsektor sett fra en økonoms perspektiv

kari.hovin.kjolle@henninglarsen.com

inge.grontvedt@ramboll.no

Boliger for framtiden_14.03.24



Økonomi

- Oikos = Hus
- Neimen = Lære
- Økonomi er et ord av gresk opphav, og kommer av οἶκος (oikos; hus) og νόμος (nomos; lære), altså husholdningslære
- Økonomi er læren om forvaltning av husholdningens ressurser



Hva er utfordringen?

- egenkapitalkrav
- maksimal lånegrense
- prisutvikling på boliger
- i det siste bratt økning av renter



Det blir stadig mer utfordrende å komme seg inn i boligmarkedet.

Mange faktorer spiller inn :

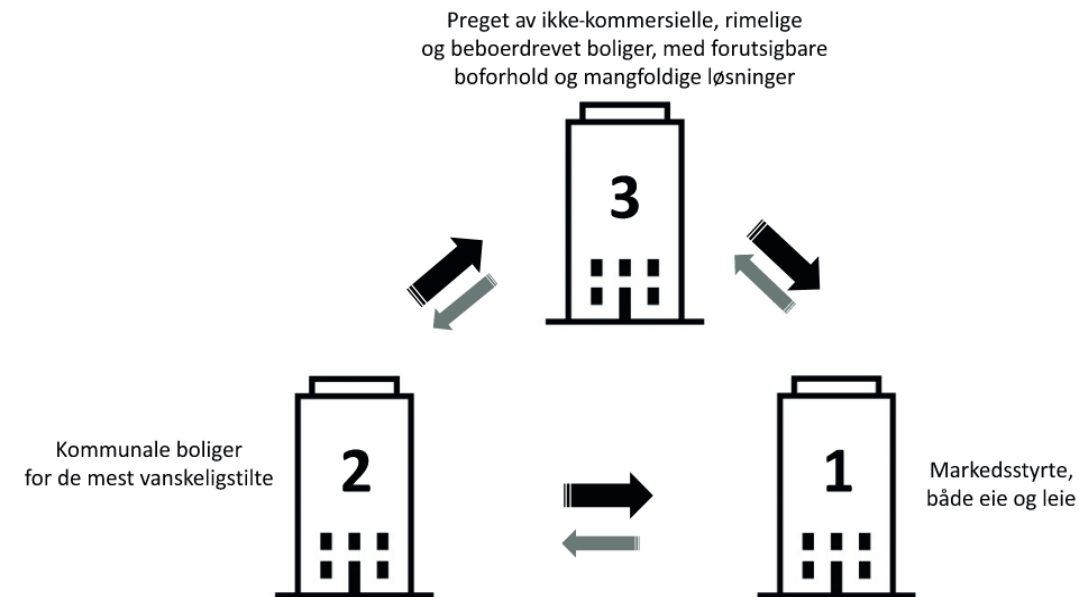
- stadig flere står utenfor eierskap av egen bolig
- en god bolig gir bedre helse- fysisk og psykisk
- Bolig har vært og er en god investering og gjør at de som er inne i markedet øker sin formue
- Bosted/Lokasjon, sammen med kvalitetsforskjeller på boliger, skaper skiller i sosial status mellom mennesker
- nøkkelpersonell bosetter seg i billigere boliger utenfor sentrum i byer - utfordrer bærekraftig reisetid mellom hjem og arbeid og gir økte reise kostnader



Utviklingen i boligsektoren skaper større forskjeller i samfunnet statusmessig, økonomisk og helsemessig (fysisk og psykisk)

Hva er tredje boligsektor ?

- Tredje sektor omfatter «ikke-kommersielle» løsninger der boutgiftene er lavere enn markedsbaserte priser
 - preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet
 - boliger som bidrar til en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byer eller områder som helhet
- Utfordring – ikke økonomisk bærekraftig da det **nødvendigvis** forutsetter offentlig og/eller privat subsidiering
- Tredje boligsektor er ofte delfinansiert av stat eller kommunene gjennom
 - redusert tomtepris
 - tilskudd til investering eller drift
 - gunstig finansiering



1. Første boligsektor -privat eie/leie
2. Andre boligsektor - kommunale løsninger for de som har "krav" på bolig/bistand til bolig
3. Den tredje boligsektor er mellom-markedet mellom disse to

Tredje boligsektor er sammensatt:

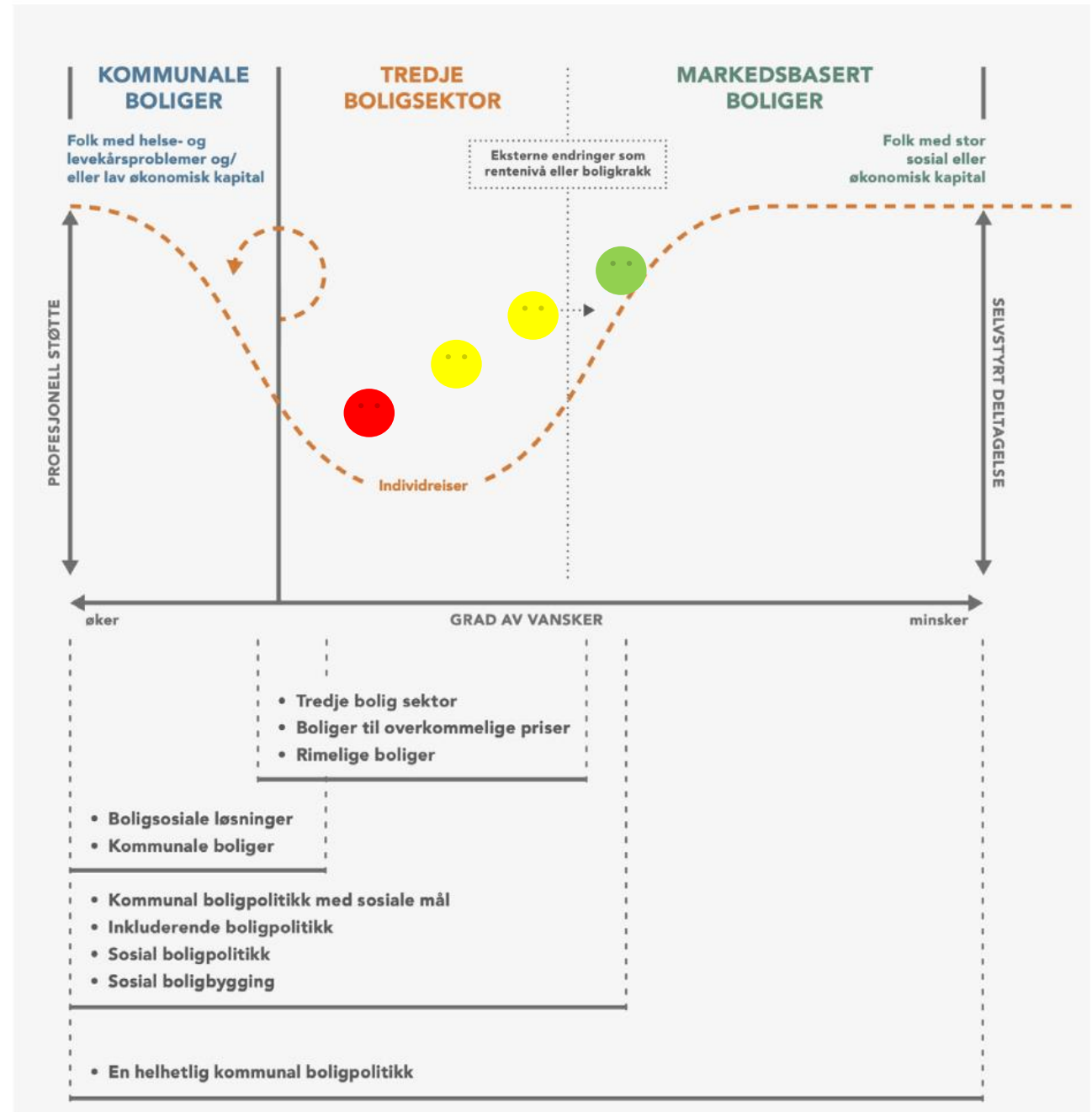
:

Øverst mot høyre – de som har økonomi, men som ønsker å leie

De som nesten har økonomi, og ønsker å eie (Leie før eie, deleie, m.m.)

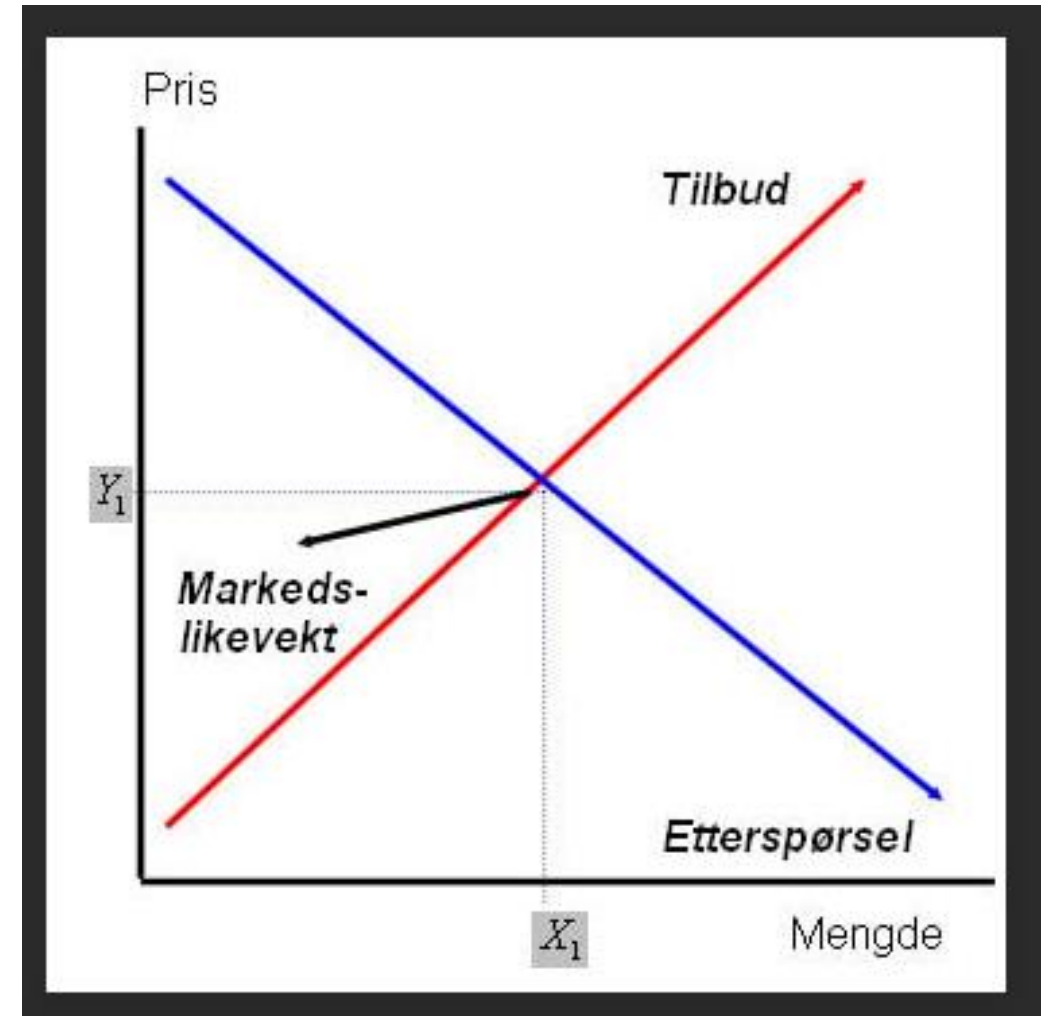
De som ikke har økonomi til å eie, men som kan betale noe leie

De som ikke har økonomi og dermed ikke kan betale leie på gode boliger



- Utgangspunktet i Norge og i alle land med markedsøkonomi er at det er etterspørselen som avgjør prisen på produkter som tilbys.
- NB! Høy etterspørsel – etterspørselsoverskudd -gir prispress –i utgangspunktet uavhengig av kostnaden.
- Boligpriser i Norge er i dag i all vesentlig grad regulert på samme måte. Prisen blir det som kjøperen er villig til å betale (med forbehold om at selgeren vil selge)

Hva regulerer pris på bolig i Norge?



Hva er kostnader og inntekter i boligmarkedet?

Prisen på bolig består grovt sett av:



1. Tomtekostnad varierer mest- (sentral i by og «gi bort» på landet) (Utgjør 0-30%)
2. Entreprisekostnad er låst (TEK17) (+/- på kvalitet/konkurranse)(Utgjør 70-80 %)
3. Overskudd til byggherre varierer litt (dårlig og god prosjektstyring) samt markedsituasjonen som gir mulighet for superprofitt på spesielle prosjekt ofte med attraktiv beliggenhet) (Utgjør 0-15 %)

Hvordan kan man få ned prisen på boliger ?

- Redusere krav/kvalitet(TEK17) – dispensasjon
(vil gi A og B boliger – er det ønskelig ?)
- Enklere saksbehandling gjør det enklere å bygge boliger og raskere å komme i gang
- det gir redusert kostnad - men ikke mye (1-2 %)
- Det må bygges flere boliger der det er marked (les i sentrale strøk).
Flere boliger = større tilbud=lavere priser
(Men virker bare når det blir tilbudsoverskudd dvs flere boliger til salgs enn det som etterspørres i markedet)
- Gjeninnføre gunstige finansieringsordninger
(blir ikke mye billigere – men flere vil få muligheten)
 - eksempelvis startlån til ungdom med betjeningsevne uten egenkapital
 - evt lavere egenkapitalkrav (10 %)
 - lengre nedbetalingstid (50 år)
 - styrket BSU så det blir enklere å spare til egenkapital



Hvordan kan man få ned prisen på boliger ?

- Bedre rammebetingelser for private etablererløsninger som leie-til-eie, deleie og garantiordninger som reduserer risiko
- Sekundærboliger kan beskattes høyere og det kan stilles strengere krav til egenfinansiering av disse –
gir færre investorer som eier mer enn én bolig og dermed flere objekter til salgs
- Offentlig kjøp av boliger - i prosjekter som trenger det for å bli realisert –
gir flere realiserte boligprosjekt/boliger
- Bygging i offentlig regi uten overskudd
(gir kanskje 3-7 % billigere boliger)
(*Ref Oslobolig (Oslo kommune og OBOS –nonprofit)



Hvor stort er omfanget av behovet ?

Regneeksempel :



Lars Aasen

LARS AASEN ER DAGLIG LEDER I LEIEBOERFORENINGEN.

PUBLISERT Tirsdag 16. april 2019 - 23:57

Utfordringen med å reetablere en stabil og rimelig tredje boligsektor i dag, er at det vil koste ufattelig mye. Grunnen er at boligprisene har vokst ut av alle fornuftige proporsjoner og erkjennelsen av at en tredje boligsektor må ha et relativt stort volum om den skal bli noe mer enn en lottogevinst til noen få heldige utvalgte.

I Oslo ligger boligprisene i dag på i snitt på kr 70.000 pr kvadratmeter. Hvis vi for eksempel sier at en skjermet bolig skal koste 25 prosent mindre enn dagens markedspris, må vi subsidiere hver kvadratmeter med 14.000 kroner.

Da koster kvadratmeteren 56.000 kroner, det samme som i 2015. Ikke spesielt billig altså, men det duger for resten av denne regneøvelsen. Ser vi videre for oss en snittbolig på 60 kvadratmeter blir snittsubsidieringen 840.000 kroner pr bolig.

Med 1.000 millioner kroner i potten kan Oslo kommune klare å subsidiere 1.200 boliger. Men 1.200 boliger utgjør ikke en boligsektor. La oss derfor si at 10 prosent av alle boligene i Oslo må være ikke-kommersielle for at det skal ha en ønsket effekt. Da trenger kommunen cirka 30.000 subsidierte boliger over noen år, og på min kuleramme trenger jeg da minst 25 milliarder 2018-kroner. Antakelig det dobbelte om vi skal få til noe som utgjør en forskjell.

Konkretisering i Trondheim som eksempel

Hvor mange bor i Trondheim ?			212660 pr 0101.2023
Antall personer pr bolig i Trondheim			1,9
Antall boliger totalt i Trondheim - ca			111926
Eablering 3.boligsektor krever minimum 10 % til allmenn boliger			11193
25% rimeligere bolig= 1 MNOK i støtte pr bolig			
Hvor mye må til for å etablere 3.boligsektor			
Antall boliger	Støtte pr bolig		Sum kostnad
11193	kr 1 000 000,00		kr 11 192 631 578,95
Sammenligning			
En stor skole koster	500 mnok		dvs 22 skoler
Et stort sykehjem koster	500 mnok		dvs 22 sykehjem



Hvem kan stille 11 MRD kroner til disposisjon i Trondheim uten å kreve avkastning på disse?



- Med 11 mrd kroner i kapital uten krav til avkastning og 33 mrd kroner i ytterligere finansiering (med normal avkastning) - kan vi skaffe 11.200 boliger til å etablere en tredje boligsektor i Trondheim.
- $11 \text{ mrd} + 33 \text{ mrd} = 44 \text{ mrd}$
- 10 % av boligmarkedet kan dermed leies ut til 75 % av normal leie.
- 10 % av befolkningen kan få hjelp til en bedre bolig enn de hadde greid å finansiere selv

Hvorfor er det vanskelig å etablere tredje boligsektor?

Fordi «noen» må avstå fra avkastning på deler av den investerte kapital (– i hvert fall avstå fra profittmaksimering)



Men hvem ønsker å være tilbyder i et slikt marked?

- Utfordringen med etablering av tredje boligsektor i vesentlig omfang, koker ofte ned til hvem som er villig til å betale/bære kostnaden av prisforskjellen mellom «rimelig» kjøpspris/leiepris og markedspris?
- Det offentlige har svært begrensede midler til de som er «vanskeligstilte» på boligmarkedet – midlene brukes til de som ikke har mulighet selv
- Om private gjennom for eksempel reguleringsbestemmelser blir pålagt å etablere en tredje boligsektor, betyr det kryss-subsidiering av boliger i prosjektene, dvs at noen boligkjøpere må betale mer for at andre skal betale mindre



Svensk, dansk og finsk modell

- Da Norge valgte eierlinja etter andre verdenskrig valgte Sverige, Danmark og Finland en betydelig leiesektor med regulerte priser og subsidiering.
- 25-50 % lavere leie enn markedsleie
- Allmennboliger som i disse land utgjør et betydelig antall boliger som fortsatt leies ut med regulert husleie.)(20 % Allmenn Boliger i Danmark, 15 % ARA-boliger i Finland (Helsinki Mix -25% ARA,30 % eierboliger, 45 % vanlig leieboliger)
- Boliger i Danmark er gruppert: Ungdomsboliger- Familieboliger og Eldreboliger- du får tildelt boligtype etter behov
- For populære boliger er det lange køer, mens det i andre områder er tomme boliger
- Vi snakker om boliger til helt vanlige folk med gode inntekter, faste jobber og evne til å betale husleie. Dette er ikke en gruppe vanskeligstilte på boligmarkedet.

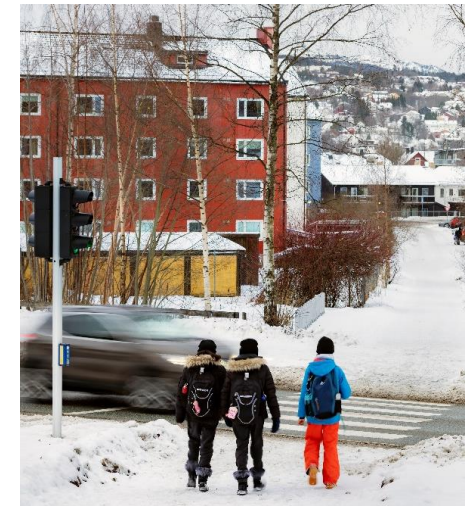
Utfordringer er blant annet :

- Hvem skal få lov til å bo i slike boliger? Hva er riktige objektive utvalgsriterier?
- I København må du flere steder leie en dyr privat bolig i 7-8 år før du kan flytte til en rimeligere allmennbolig.
- Ikke helt lovlig, men det foregår i stor stil at populære og rimelige allmenntillegelige boliger i Stockholm fremleies til markedsleie.

Historie om prisreguleringer før 1980

- Omsetningsprisene på deler av boligmassen var regulert. Det var et trepartssamarbeid mellom
 - staten med gunstig finansiering gjennom Husbanken
 - kommunene bidro med rimelige tomter
 - boligbyggelagene bygde boliger til selvkost som ble solgt til medlemmene etter ansiennitet

Dette var en svært vellykket modell med gode boliger til et betydelig antall husstander i byer og tettsteder over hele landet.



På begynnelsen av 80-tallet ble prisreguleringen fjernet, og borettslagseierne kunne som alle andre selge boliger i et fritt marked.

Samtidig ble kredittmarkedet liberalisert, og det offentliges rolle i boligsektoren ble stort sett begrenset til vanskeligstilte.

En utfordring med regulerte priser er «faste lave priser» som ikke vil gi mulighet til å «ta ut gevinsten» og flytte til en mer egnet bolig.

Andre utfordring kan bli «penger under bordet» og uønsket framleie

Mangfoldig boligpolitikk

Et Pådriv – initiativ til prosjekt i Trondheim



Henning
Larsen

Pådriv-prosjekt

Mangfoldig boligpolitikk

Henning Larsen (HLA) & Rambøll i Trondheim inngikk partnerskap i Pådriv høsten 2022.

En idé for et Pådriv-prosjekt med utgangspunkt i vårt flerfaglige miljø – i samarbeid med kommunen, forskningsmiljøer, eiendomsutviklere m.fl:

å bidra som **pådrivere for en boligutvikling som kan ivareta et uttalt ønske om en mangfoldig og sunn byutvikling**, og som ivaretar flest mulig bærekraftsmål, og ikke minst sosial bæreevne.

Prosjektidéen vår:

- Ulike **økonomi-modeller** for en allmenbolig-sektor
- **ombruk og gjenbruk** – innovative grep som kan gi god måloppnåelse for sosial, økonomisk og miljømessig bæreevne – f.eks
 - **trigge kravene i TEK** til gjenbruksmaterialer mm for å kunne bygge/rehabiliterer boliger til lavere kostnader
 - **lage arkitektur for medvirkning**
- Forslag til endrede rammebetingelser, og endringer i PBL, **endrede krav til disposisjonsform (X% allmenboliger i nye boligområder)**
- **Piloter for å eksperimentere, teste og evaluere** – som nye boligformer mv. Her er Boligstiftelsen i front (kan FOU-prosjekt, EU-prosjekt, knyttes til?)

Trondheimpløftet

“Samskaping handler om å delta i likestilte partnerskap hvor ulike aktører møtes for å drive fram løsninger. Samskaping basert på likeverdighet, åpenhet, gjensidig tillit og raushet er viktige verdier for å oppnå visjonen vår.»

Kommune 3.0: Samskapingskommunen



Samskaping handler om å delta i likeverdige partnerskap hvor ulike aktører får gi selvstendige bidrag til å drive fram og gjennomføre løsninger. Vi må hele tiden lete etter nye og bedre måter å løse kommunenes oppgaver på, og arbeide og samarbeide på nye måter. Dette for å sikre og videreutvikle gode velferdstjenester og en bærekraftig samfunnsomstilling. For å lykkes må kommunen styrke sin rolle som en aktiv **samskapende samfunnsutvikler**.



«Trondheimpløftet: Sammen skaper vi Trondheim»
Vedtatt av Trondheim bystyre 17. november 2022

Delmål 2.3: Trondheim har et mangfold av bomiljø og møteplasser der alle føler seg velkomne

Dette skal kommunen gjøre:

- Sikre at alle har tilgang til gode og trygge boliger, og bomiljø med møteplasser og kvaliteter som gir positive helseeffekter
- Sikre mangfoldige bomiljø, og arbeide aktivt for å forbedre områder med levekårsutfordringer

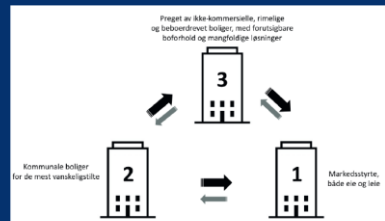
Alle kan bidra ved å:

- Alle kan stille krav til og etterspørre boliger og bomiljø med god kvalitet
- Næringslivet kan samarbeide med kommunen om utviklingen av mangfoldige boliger og bomiljø
- Utbyggere kan gjennomføre reelle medvirkningsprosesser i utvikling av boligprosjekter



Workshop 1 # 19.04.23

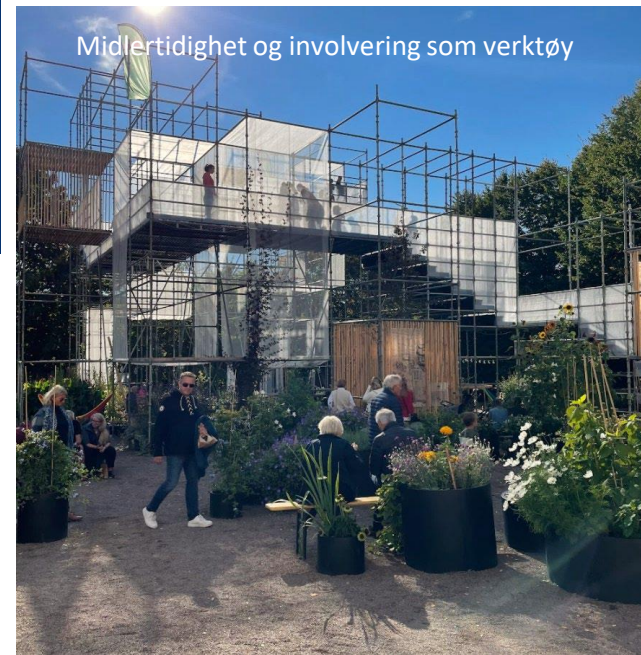
- Kartlegging eksisterende initiativer
 - Skape felles forståelse utfordringer
 - Diskutere innhold Pådriv-prosjekt
- Tredje sektor omfatter «ikke-kommersielle» løsninger der boutgiftene er lavere enn markedsbaserte priser.
 - tredje boligsektor er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere boliger, ikke-kommersielle løsninger og boliger som bidrar til en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byer eller områder som helhet.



1. Første boligsektor -privat eie/leie
2. Andre boligsektor - kommunale løsninger for vanskeligstilte
3. Den tredje boligsektor vil ligge mellom disse to



- Behovet for rimelige utleieboliger med fellesskap og trygghet er stort.
- Tredje boligsektor er stiftelser - drevet av ideelle formål
- Trondheim særstilling. 14 stiftelser 1700 boliger.
- Beste mulighet for kommunen til å legge til rette for sosial miks i alle bydeler.
- Kommunen samarbeider med og støtter stiftelser i dag og kan utvide samarbeidet / støtten i fremtiden.



Workshop 1

En mer mangfoldig boligpolitikk kan gi en mer variert befolkningssammensetning, og bedre og mer bærekraftige boområder.

En mer mangfoldig boligpolitikk kan fasilitere mobilitet knyttet til sysselsetting, og mobilitet knyttet til klasse.

En mangfoldig boligpolitikk bør kunne forebygge at flere må konkurrere om bolig i det skjermede markedet, et marked det i dag er så store utfordringer i, at kommunen ikke klarer å jobbe med “mellommarkedet”, eller det som kan være en tredje boligsektor.

Et mangfold av mennesker som inkluderes i en tredje boligsektor:

- de uten foreldrebank
- de som ikke ønsker å eie
- de eldre som kanskje kan leie
- de som kan hjelpes til å unngå å konkurrere i en skjermet boligsektor
- de med yrker som trengs ekstra sårt (typisk lavtlønnsyrker med stor samfunnsverdi)

En tredje boligsektor bør kunne forebygge levekårsutsatte områder og øke bostabilitet.

Workshop 2 # 07.06.23

Problemstilling	Hvordan få til en mer mangfoldig boligpolitikk i Trondheim?
Verdigrunnlag	Gode hjem for flere i Trondheim
Hva skal det jobbes med	1. Hvem skal få tilgang til boliger i en ny allmennboligsektor? • Bosammensetning • Bomiljø 2. Driftsmodeller for en mangfoldig boligsektor • Regelverk/virkemidler (juridiske og økonomiske) • Finansiering

Hvor	Busstomta på Tempe
Hvordan	Gjennom tillitsbaserte samarbeid mellom flere aktører som ønsker og tør å jobbe for en mer mangfoldig boligpolitikk i Trondheim. Pådriv kan brukes som et verktøy for å bygge samarbeid, og kan koordinere ressurser som legges i prosjektet, enten i form av penger eller mennesker.
Hvem	Deltakere på verksted 19. april og 7. juni
Neste steg	Utarbeide utkast på samarbeidsavtale og forslag til prosjektplan

Pilot Gamle Oslov 2

Hvorfor dele?

Arealeffektivitet, flere møteplasser, sosial trygghet, lavere driftskostnader / levekostnader

Hvilke gruppekonstellasjoner?

Enslig/par, familie, bofellesskap

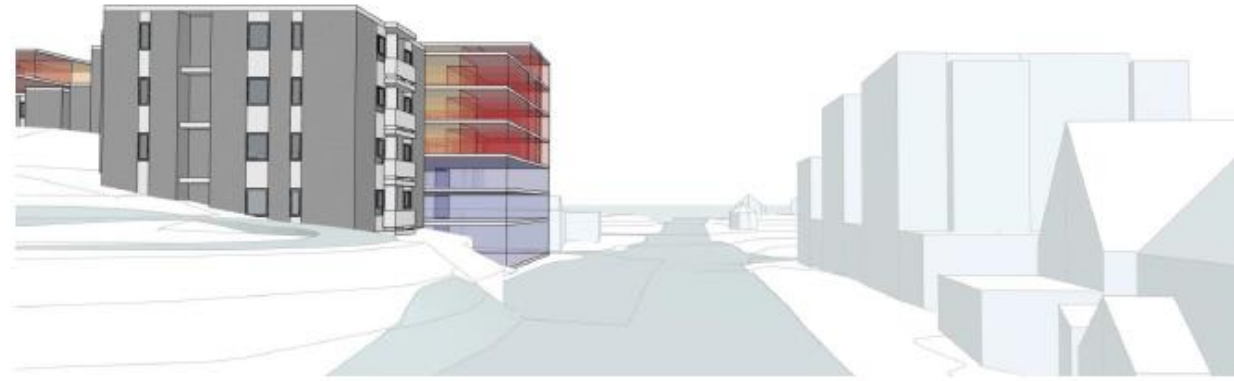
Ulike typer tilgang til ulike arealer

Nøkkel, påmeldingsliste, betjente åpningstider

Driftsformer

Husmøter/husregler, arbeidslister, utnevnt ansvarlig, hagegruppe / matgruppe etc

Hvor mange deler ulike typer areal?



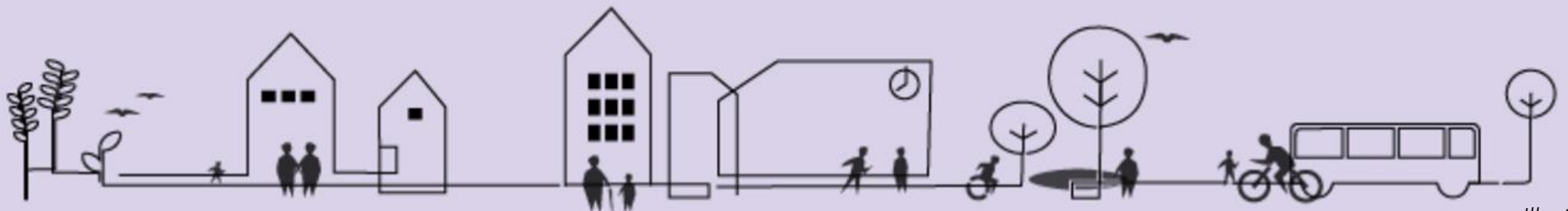
PERSPEKTIV SETT FRA GAMLE OSLOVEI



“NAVN”

et nytt boligkonsept i et tredelt boligmarked

Prosjektforslag til diskusjon og bearbeiding



*Illustrasjon:
Trondheim kommune*

Hvordan utvikle variasjon i økonomimodeller for leie og/eller eie?

Hvilke gevinster får vi ved å ha mix av beboere mht alder, familiestørrelser, ressurser, bakgrunn mv?

Hvilke arkitektoniske og ingeniørfaglige grep som effektiviserer og utfordrer byggeprosessen og tradisjonell boligbygging?

Hvordan kan vi oppnå arealeffektivisering gjennom fellesrom/deleløsninger?



Neste steg

- Bearbeide prosjektforslag
- Møte med Trondheim kommune
- Møter med potensielle samarbeidspartnere / støttespillere
- Søke Husbanken (1.april)

silje@trondheim.paadriv.no

Kari.hovin.kjolle@henninglarsen.com

Takk for meg!

