

Husbankens rolle for boligbygging i storby, by og distrikt

Osmund Kaldheim, adm. dir.

Boligprodusentenes boligkonferanse

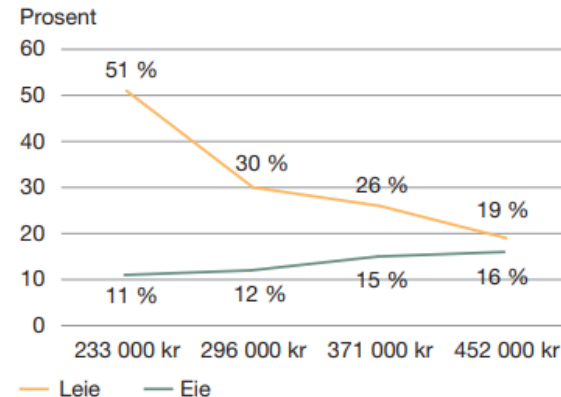
10. mai 2022

Det lønner seg å eie bolig:

Boutgiftsbelastningen er høyere for husholdninger som leier

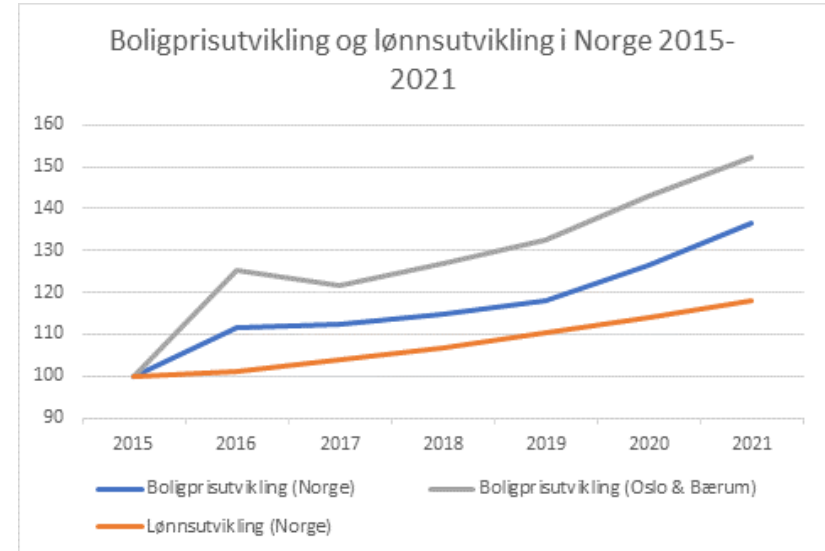
- Boutgiftsbelastningen er høyere jo lavere inntekt husholdningene har
- I laveste inntektsgruppene bruker de som leier en mye høyere andel av disponibel inntekt på å bo enn de som eier egen bolig

Fig. 5.2 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning i husholdninger som eier og leier i de fire laveste inntektsgruppene. Levekårsundersøkelsen EU SILC 2019 (SSB)



Boligprisene har vokst mer enn lønningene

- Når boligprisene over tid vokser mer enn lønningene, så påvirker det etterspørselen etter boliger
- Boligprisveksten i Oslo er neppe bærekraftig



Byggekostnadene øker kraftig – kan skape betydelig utfordringer både for nybygging og balansen i boligmarkedet

Eksempel omsorgsboliger og sykehjem:

- Fra 2017 til 2021 økte byggekostnadene knyttet til omsorgsboliger og sykehjem med gjennomsnittlig 8,4 % per år
- Fra 2020 til 2021 var økningen på 9,8 % for omsorgsboliger og 22,5 % for sykehjem

Tabell 3.7 Gjennomsnittlige byggekostnader per sykehjemsplass og omsorgsbolig. Tusen kroner. 2017 – 2021

	Omsorgsbolig	Sykehjemsplass
2017	3 703	3 367
2018	3 468	4 191
2019	3 893	3 998
2020	4 101	4 036
2021	4 501	4 943

Tabellen er hentet fra Husbankens årsrapport for 2021

Strategiske utfordringer på boligområdet



Klima og miljø

Gjennomføring av det grønne skiftet



Aldring

Andelen eldre øker og vil bli svært ujevnt fordelt i kommunene



Distrikter

Tynne boligmarkeder, behov for arbeidskraft og aldring



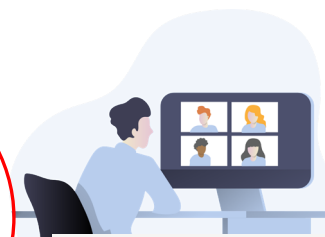
Urbanisering

Høye boligpriser og boutgifter



Migrasjon

Boligtilbud til personer med kort botid i Norge



Teknologiutvikling

Digitalisering gir nye forventninger og muligheter

Strategier for fremskaffelse av boliger til flyktninger

3

Bygge om - bygge nytt

Kjøp av boliger

2

Frigjøre boliger

Istandsette tomme boliger

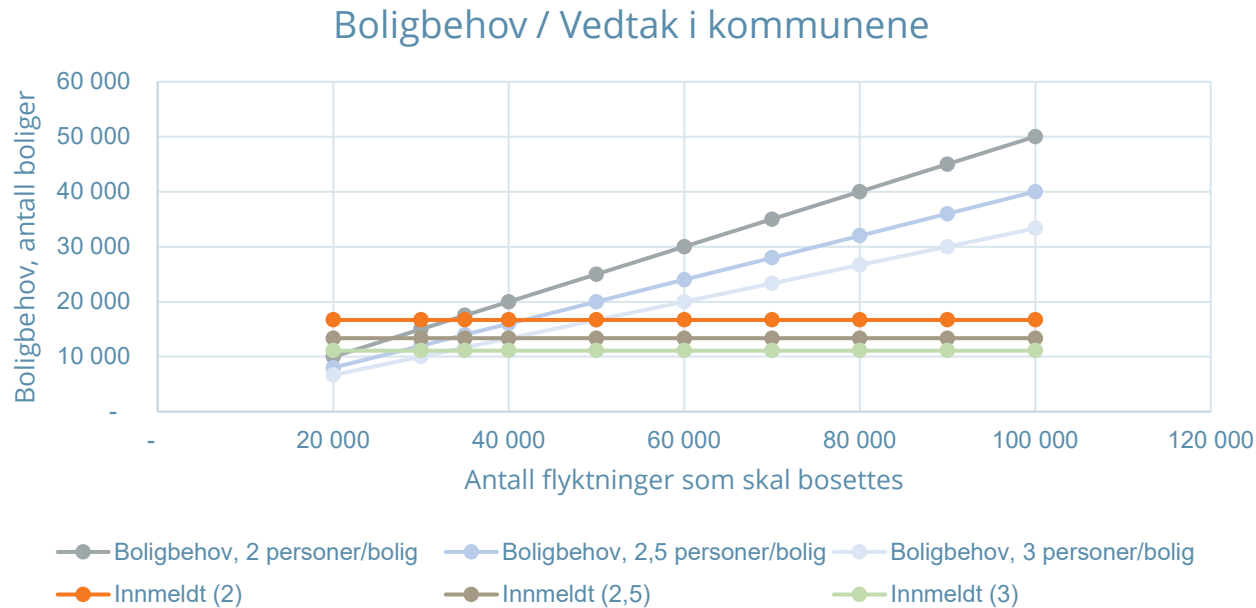
1

Kommunale utleieboliger

Private utleieboliger

Tid

Bosetting av 35 000 flyktninger gir et boligbehov på 11667 - 17500 boliger



Bosetting av flyktninger fra Ukraina:

1 milliard ekstra i tilskudd til utleieboliger

- Husbanken kan gi 30 % i tilskudd til kjøp, oppgradering og bygging av boliger til bosetting av flyktninger fra Ukraina
- Nytt tilskudd til rask istandsetting av tomme utleieboliger – enkle tiltak, inntil 150 000 kr i tilskudd. Egen forskrift kommer
- Prop. 107 L (2021-2022) Midlertidig beredskapshjemmel i plan- og bygningsloven – kommunene kan gi unntak fra arealformål og reguleringsbestemmelser



NYHETER

Der første leilighetsbygg som er utbykket med tanke på flyktningboliger blir satt opp i Halden kommune i Norge. Flyktningstrømmen fra Ukraina er på vei opp. (Foto: Cecilie Øyeg)

Planene klare for flyktningboliger

BERGEN: Myndighetene forbereder seg på at vi må ta imot mellom 30 000 og 100 000 flyktninger fra Ukraina. Norgesushuset er klar til å bidra med nye boliger.

AV PER ESDIN LOTHREINCTION
PHOTO: CECELIE ØYEG

Siden sier det var ventet mange flyktninger til landet, har Norgeshus hatt planer klare for to typer flyktningboliger med varierende leilighetsstørrelser.

Planene fra 2016 er like aktuelle i dag, fastslår administrerende direktør Dag Rønne i Halden kommune på Norgeshus-konferansen i Bergen første helg i april.

ETT PROSJEKT SOM ENSEMPEL

- Det kom ikke så mange flyktninger den gangen og det ble derfor ikke bygget så mange av disse boligene. Men vi fikk blant annet satt opp en leilighetsbygg i samarbeid med Halden kommune.

Kjeden sørget selv for finansiering og sørgte for kontroll med kommunen som dermed får et tilbuds om utleieboliger. Kostnadene til bygging er beskjedne og Halden fikk i tillegg tilskudd på 30 prosent av kostnadene. Med en langskrift kontrakt med kommunen, loper forhandlerne liten risiko med slike prosjekter, hevder direktøren.

«A bygge slike boliger kan være viktige tiltak for forhandlerne dersom det blir lavere aktivitet i vanlig boligbygging til neste år, poengterer han.

FOR ENSLIGE OG FAMILIER

De to leilighetsbyggene kjeden har utvik-

let, kan bygges med leiligheter som varierer fra ett til fem rom. De er lagt til rette for elementproduksjon og kan bygges raskt.

Byggen var et av flere omstøtte flyktninger som kommer til landet, og heller ikke hvor lange de blir boende.

«Mer og beten er ventet i første omgang men også for kan komme etter som konkurransen blir tungere og mange boliger i Ukraina blir ødelagt. Derfor må kommunene kunne tilby leiligheter med flere rom, poengterer Bjørnk.

AKTIV OVERFOR KOMMUNEN

Kjeden er forberedt på å bidra forhandlerne som vil bygge slike boliger. Bjørnk oppfordrer dem til å ikke å vente på en forespørsel, men å være aktive overfor kommunen med tilbud om å bidra til å løse boligutfordringene de får når flyktningene kommer.

«Gå i dialog med kommunen. Kan ikke har den en tross, eller kanskje dere har en som kan egne seg til leilighetsbygg med flere leiligheter, oppfordrer Bjørnk.

KJEMPESSIGE KONSEPT

Der et kjøperoverens eller Norgeshus har felles prosjekterte boliger når det igjen blir ledig for flyktningene, mener Jostein FL, daglig leder i Norgeshus Gassdal Bygg AS.

«I første flyktningssom i 2015-16, satte firmaet hans opp et leilighetsbygg i

Med Husbankens tilbud til bygging og langtidstilskuddet med kommunene, blir Halden klar for forhandlerne som bygger flyktningboliger. Møtet administrerende direktør Dag Rønne i Halden i Norgeshus.

Halden kommune.

Boligene er egnet til elementproduksjon og har en kvalitet som passer godt for utage i etableringsplanen når flyktningene ikke trenger dem lenger, mener han.

Leilighetsboligene ble bygget med Gassdal Bygge egerproduksjons elementer.

«BYGGEKLART» MÅ REGULERES

Firmaet vant også en konkurranse om å bygge et leilighetsbygg for Halden kommune i 2015. Men også er ikke den aktuelle omstendighet regulert.

- Dette viser at man må være tidlig ute med å kontakte kommunen. Selv om den kan ha mulige vesener, kan det gjennomregulering og infrastruktur for den blir bygget. Kommunene hadde vært pålagt å ha konsultasjonssaker som regulert og forberedt på bygging. Behøver for boliger mødte seg på med visse utlysninger, påpeker Jostein FL. ■

Mer enn 160 000 tomme boliger i Norge

Boligtype	Antall boliger (beboede og ubebodde)	Antall husstander	Differanse
Enebolig	1,28 millioner		
Tomannsbolig	238 000		
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	315 000		
Boligblokk	656 000		
Bygning for bofelleskap	68 000		
Andre bygningstyper	75 000		
I alt	2,67 millioner	2,51 millioner	166 000

Strategiske utfordringer på boligområdet



Klima og miljø

Gjennomføring av det grønne skiftet



Aldring

Andelen eldre øker og vil bli svært ujevnt fordelt i kommunene



Distrikter

Tynne boligmarkeder, behov for arbeidskraft og aldring



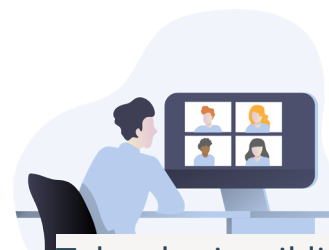
Urbanisering

Høye boligpriser og boutgifter



Migrasjon

Boligtilbud til personer med kort botid i Norge

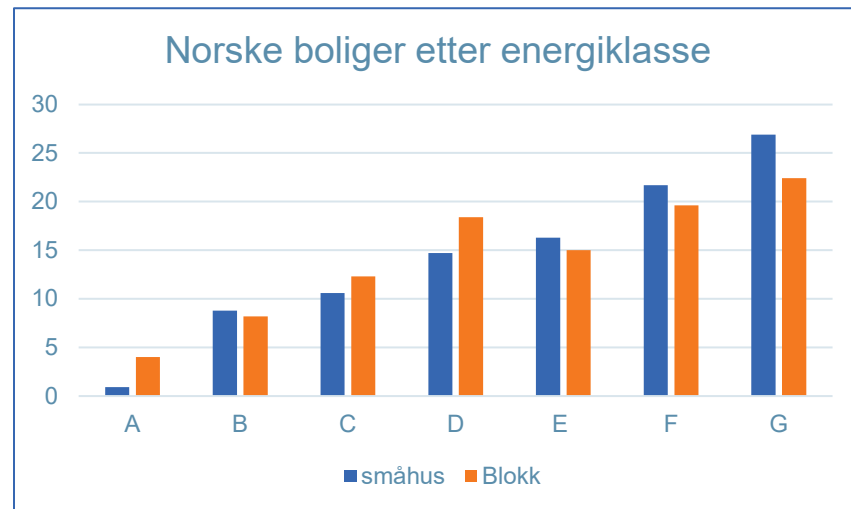


Teknologiutvikling

Digitalisering gir nye forventninger og muligheter

Mer enn 4 av 10 boliger i energiklasse F og G

- Særlig eneboliger og tomannsboliger bygget i årene etter krigen (energi-klasse G) trenger oppgradering, blant annet som følge av EUs bygningsenergi-direktiv
- De mest aktuelle tiltakene for slike boliger er etterisolering og utskifting av vinduer og dører



Forslag fra regjeringen 8.4.2022:

Husbanken skal fra 2023 støtte energiltak for husholdninger med lave inntekter

- Regjeringen vil fra 2023 gi Husbanken i oppdrag å gi støtte til energiltak til husholdninger med lave inntekter
- Støtten skal supplere eksisterende ordninger som lån til boligkvalitet og tilskudd til tilstandsvurdering
- Det legges opp til å finansiere ordningen gjennom å overføre av midlene øremerket husholdninger og forbrukere fra Enovas årlige bevilgning

(Foreløpig utgave)



Meld. St. 11

(2021–2022)

Melding til Stortinget

Tilleggsmelding til Meld. St. 36 (2020–2021)
Energi til arbeid – langsiktig verdiskaping
fra norske energiressurser

Strategiske utfordringer på boligområdet



Klima og miljø

Gjennomføring av det grønne skiftet



Aldring

Andelen eldre øker og vil bli svært ujevnt fordelt i kommunene



Distrikter

Tynne boligmarkeder, behov for arbeidskraft og aldring



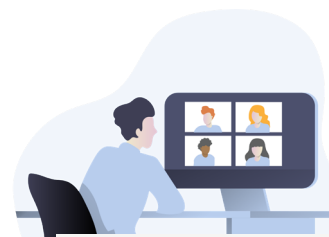
Urbanisering

Høye boligpriser og boutgifter



Migrasjon

Boligtilbud til personer med kort botid i Norge



Teknologiutvikling

Digitalisering gir nye forventninger og muligheter

Demografiske endringer

ANTALL ELDRE OVER 80 ÅR MER ENN DOBLES FRAM TIL 2040

2020: 230 000
2020-2030: + **130 000**
2030-2040: + **130 000**
2040: 490 000

I distriktskommuner vil 1 av 4 være over 70 år i 2040.

PRESSET PÅ PLEIE- OG OMSORGSTJENESTENE ØKER

Andel som bruker en eller annen form for omsorgstjenester:

67-79 år: 12 prosent
80-89 år: 50 prosent
Over 90 år: 90 prosent



Kilde: SSB

<https://ssb1.maps.arcgis.com/app/s/MapSeries/index.html?appid=8feeedde1c2a40aa99cc5f0a3bc7fb13>

Boligutfordringene

3 AV 4 BOLIGER ER OPPFØRT MED LAVERE KRAV TIL TILGJENGELIGHET

- Boligmassen er dominert av eneboliger
- Nær 1,9 millioner boliger er over 20 år gamle og oppført i en tid med lavere krav til tilgjengelighet
- I distriktene dominerer eneboliger
- Lav nybygging av mer tilgjengelige boliger i distriktskommuner

MOTIVASJONS-UTFORDRINGEN

- **9 av 10** vil bli boende i nåværende bolig - men mange vurderer boligen som uegnet for alderdommen
- **9 av 10** vil ha boligkvaliteter som gjør det enklere å bo hjemme lengst mulig - men få planlegger å flytte eller tilpasse boligen

ELDRE I UEGNEDE BOLIGER

- **245 000** eldre over 67 år bor i en bolig som er uegnet for alderdommen
- **110 000** av disse tilhører en husstand der noen allerede har et behov for tilrettelegging

Eldre i distriktene mest utsatt

- Lav tilvekst av nye, tilgjengelige boliger
- Nye boliger er mye dyrere enn brukte boliger - redusert kjøpekraft og høyere risiko
- Selv med nedbetalt boliglån må mange låne mye for å kunne kjøpe ny bolig

ØKONOMI KAN HINDRE BYTTE ELLER OMBYGGING

- **141 000** er minstepensjonister (nettoinntekt 16 900 kr/mnd, ca. 7400 disponibelt til bolig)
- For eldre med lav inntekt kreves:
 - Lån
 - Tilskudd
 - Bostøtte

Sosial bærekraft i boligpolitikken:

Strategi for flere boliger for eldre (skisse)

1. Kartlegging og motivasjon

Kartlegging i alle kommuner

- nåværende og framtidige behov for boliger egnet for eldre
- alle eksisterende boligers egnethet for eldre
- behovet for kommunale lån og tilskudd til bytte eller bygge om bolig
- Utvikling av digitalt kartleggingsverktøy

Motivere eldre til å bytte bolig eller bygge om boligen

- informasjonskampanje for å motivere til økt etterspørsel og dermed økt tilbud av boliger for eldre
- oppførings- og informasjonstiltak mot kommuner
- boligrådgivningstjeneste i kommunene

2. Rådgivning

Etablering av boligrådgivningstjeneste i kommunene

- gi kommunene klare anbefalinger om hvordan de kan organisere sitt boligrådgivningsarbeid
- skissere en arbeidsprosess som viser hvordan kommunene kan lykkes med etablering og drift av en slik tjeneste
- bruke informasjon og funn fra pågående FoU-oppdrag for å sikre kunnskapsbaserte råd fra Husbanken til kommunene
- utfordre kommunene til å teste ut alternative modeller for organisering av boligrådgivningstjenesten

3. Bytte/bygge om bolig

Bytte bolig

Bruke/utvikle virkemidler som stimulerer til oppføring av flere boliger med livsløpsstandard som eldre med lav inntekt har råd til å bo i:

- tildelings- og tilvinningsavtaler
- lån til borettslag for eldre, med inntil 50 års nedbetalingstid
- flere livsløpsboliger gjennom Husbankens låneramme
- konsept for trygghetsboliger, jf. egen utredning utarbeidet for HOD
- startlån til eldre som bor i uegnet bolig

Bygge om bolig

Stimulere eldre til å gjøre forebyggende tiltak og tilpasse boligen, helst før behovet oppstår:

- tilskudd til utbedring av egen bolig slik at en kan bo i boligen hele livet
- lån til oppgradering for enkle tiltak til eldre over 65 år
- målretting av tilskudd til heis



Strategiske utfordringer på boligområdet



Klima og miljø

Gjennomføring av det grønne skiftet



Aldring

Andelen eldre øker og vil bli svært ujevnt fordelt i kommunene



Distrikter

Tynne boligmarkeder, behov for arbeidskraft og aldring



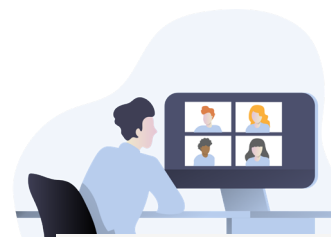
Urbanisering

Høye boligpriser og boutgifter



Migrasjon

Boligtilbud til personer med kort botid i Norge



Teknologiutvikling

Digitalisering gir nye forventninger og muligheter



Ny rapport om boligfinansiering i distriktene:

Manglende tilgang på finansiering ikke hovedårsak til lav boligbygging

7 hypoteser

- Strengere egenkapitalkrav i distriktene enn i landet ellers
- Svakere kjøpekraft i boligmarkedet for husholdninger i distriktene
- Kredittproblemet er størst der salgspris på brukte boliger er lavere enn byggekostnadene
- Vanskelig kreditttilgang svekker mulighetene til å utvikle større boligprosjekter
- Prisen på boligfinansiering er høyere i distriktskommuner
- Markedsmakt gir høyere rentemargin hos distriktsbanker
- Det er relativt flere utlånstap i distriktene enn i landet ellers

Forskernes funn/konklusjoner:

- Flerboligprosjekt er krevende
- Lav prisvekst gir mindre egenkapitaloppbygging – det gjør egenkapitalkravet på 15 prosent utfordrende
- Dette fører til at færre kan kjøpe ny bolig, spesielt eldre
- Rentenivået for privatpersoner er høyere i distriktene
- Flere faktorer peker mot at det er større utlånstap i distriktskommuner
- **Likevel: Det er lite som tyder på at svakt tilbud av boliglån er årsaken til mangel på boliger i enkelte distriktskommuner**

Strategiske utfordringer på boligområdet



Klima og miljø

Gjennomføring av det grønne skiftet



Aldring

Andelen eldre øker og vil bli svært ujevnt fordelt i kommunene



Distrikter

Tynne boligmarkeder, behov for arbeidskraft og aldring



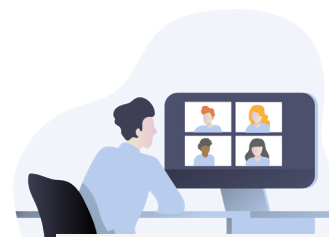
Urbanisering

Høye boligpriser og boutgifter



Migrasjon

Boligtilbud til personer med kort botid i Norge



Teknologiutvikling

Digitalisering gir nye forventninger og muligheter

NYTENKNING

Det gode nabolag, Bærum kommune:

Innovativt kombinasjonsprosjekt med boliger til flere målgrupper

- 70 boliger fordelt på
 - omsorgsboliger som kommunen kjøper
 - boliger med prisregulering for førstegangskjøpere under 35 år
 - familieboliger for startlåsmottakere
 - boliger for salg til det ordinære markedet
- Kommunen solgte tomten med føringer for beboersammensetning
- Privat aktør utvikler, omregulerer, bygger og selger boligene



Illustrasjonsbilde fra veiviseren.no

Bergerløkka, Asker kommune:

Boliger til utviklingshemmede integrert i ny blokkbebyggelse

- 8 boenheter + personalbase og fellesarealer i et prosjekt som totalt skal omfatte 570 boliger
- Finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken, MVA-kompensasjon og startlån fra kommunen



Klosterøya øst, Skien kommune:

Nye boliger for profesjonell utleie

- Profesjonelt utleieprosjekt med 250 boliger
- Kommunen kan tilvise kommunale boligsøkere til alle boligene, men bare 40 % på samme tid
- Kommunen har ingen kostnader knyttet til boligene. Leieforholdet er mellom utleieselskapet og leietaker
- Finansiert med lån til utleieboliger fra Husbanken til utbygger

Vanskeligstilte skal bo i nesten halvparten av disse leilighetene

Steinar Moe Eiendom betaler 0,83 prosent rente til **Husbanken** for lånet til leilighetene på Klosterøya øst. Betingelsen er at Skien kommune kan tildele vanskeligstilte inntil 40 prosent av leilighetene.



Nybygg: Skien kommune har tildelingsrett til 40 prosent av de nye leilighetene Steinar Moe eiendom bygger for utleie på Klosterøya øst. De to nybyggene teglstein har 64 leiligheter og innflytting pågår. Foto: Tore Øyvind Moen Tildeler: Eiendomssjef Anita Ballestad i Skien kommune er fornøyd med Steinar Moe eiendoms utbygging som gir kommunen tildelingsrett på Klosterøya. Foto: Tore Øyvind Moen

Eksempel fra Lindesnes kommune:

Innskuddet mer enn halvert med tilskudd og momskompensasjon

- Byggekostnad: 32,4 mill. kr
- Investeringsstilskudd: 10,4 mill. kr
- Momskompensasjon 6,4 mill. kr
- Beboerne har betalt 2,1 mill. kr per bolig i innskudd. Alle har fått startlån fra kommunen
- Uten tilskudd og momskompensasjon ville innskuddet per bolig vært på 4,6 mill. kr



Strategiske utfordringer på boligområdet



Klima og miljø

Gjennomføring av det grønne skiftet



Aldring

Andelen eldre øker og vil bli svært ujevnt fordelt i kommunene



Distrikter

Tynne boligmarkeder, behov for arbeidskraft og aldring



Urbanisering

Høye boligpriser og boutgifter



Migrasjon

Boligtilbud til personer med kort botid i Norge



Teknologiutvikling

Digitalisering gir nye forventninger og muligheter

Husbanken har lyttet til bransjen:

Nå er det enkelt å søke om lån i Husbanken

Tiltak:

Gevinster:

- Elektronisk kommunikasjon

- Trygt og sikkert. Slutt på print, papir, postgang og bekreftelse på legitimasjon.

- Finansieringsbevis (under arbeid)

- Forutsigbarhet og fleksibilitet for utbygger og lånesøker.

- Omorganisering og telefonsløyfe

- Effektiv saksbehandling og tilgjengelig Husbank.

- Forenklet prosess

- Mer effektiv kommunikasjon og saksflyt. Mindre ressurskrevende for utbygger.

Besøk standen vår og få informasjon om husbankfinansiering



Marius Holt
Husbanken



Heidi Noodt
Husbanken



Ingunn Marton
DiBK

Nå er det enkelt å være kunde i Husbanken

Nye løsninger for sikker digital kommunikasjon og e-signering gir en enklere, raskere og mer forutsigbar søknadsprosess for både utbyggere og boligkjøpere.

Husbanken kan gi lån til boligkvalitet (miljøvennlige boliger og livsløpsboliger) og lån til utleieboliger.

