

Boligkonferansen 2008

Unge i boligmarkedet – markedsstyring eller bruk av offentlige virkemidler?

Trondheim, 31. oktober 2008

Ralph Norberg
Adm.dir NBBL



Fakta om Norske Boligbyggelag

NBBL en paraplyorganisasjon for:

83 boligbyggelag – som har:

Over 770 000 medlemmer

Ca. 8 300 forvaltede boligselskaper
med nærmere **380 000** boliger.

Av disse:

Ca. 5100 tilknyttede borettslag
(med over 252 000 boliger)

3 000 – 4 000 nye boliger utvikles/
fremskaffes pr år.



Boligmarkedet i Norge

Norge har et av de mest *liberale* boligmarkeder vi kjenner

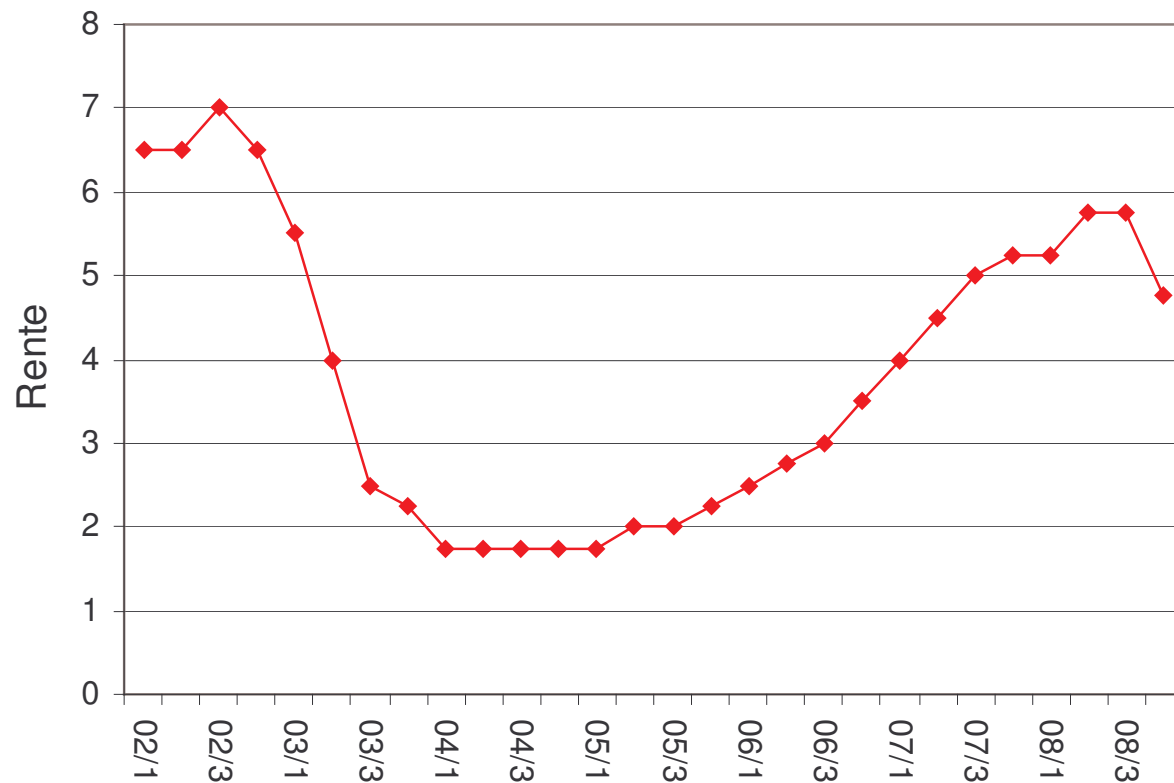
- Kortsiktig marked gjør boligutvikling til risikosport!
- Utvikling tar lang tid
- Høye kostnader/store investeringer
- Skal fremskaffe boliger som skal etterspørres der og da
- Ikke alltid forenelig med god ressursbruk over tid

Boligmarkedet i en "krisetid"

- Flere år med økonomisk vekst er erstattet av *utflating*
- Global finanskrise
- Børsfall
- Råvarepriser i fritt fall
- Bankene *mindre utlånsvillige*
- Bråstopp i bygging og nyboligsalg

Rentene har økt – men begynt å falle igjen

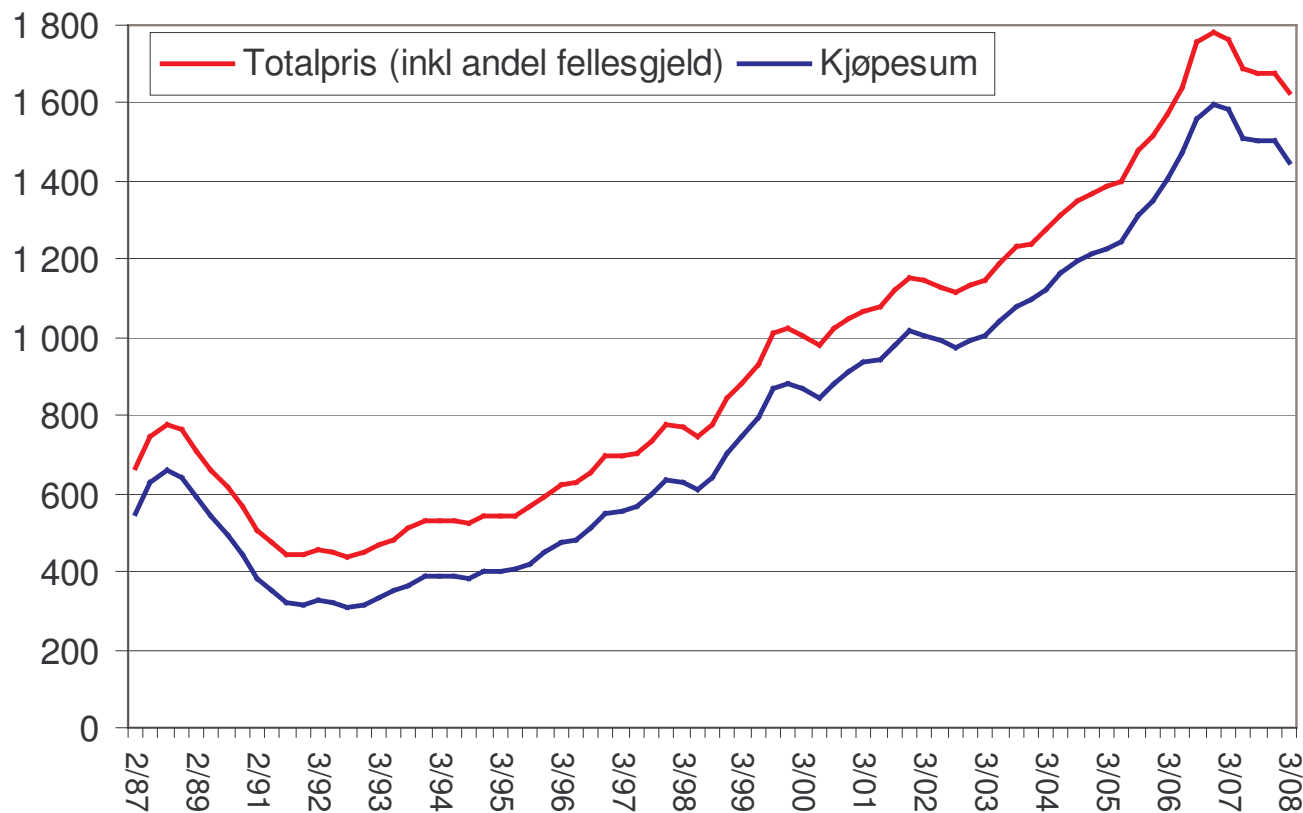
Norges Banks styringsrente – 2002-2008



- Fra sommeren 2005 til sommeren 2008 økte Norges Banks styringsrente med 4 prosentenheter.
- 15. oktober falt styringsrenta for første gang siden 2004.
- Fra styringskultur til sikkerhetskultur i bankene: Når vil bankenes utlånsrente følge styringsrenta nedover?

Bruktboligprisene har økt – men begynt å falle igjen?

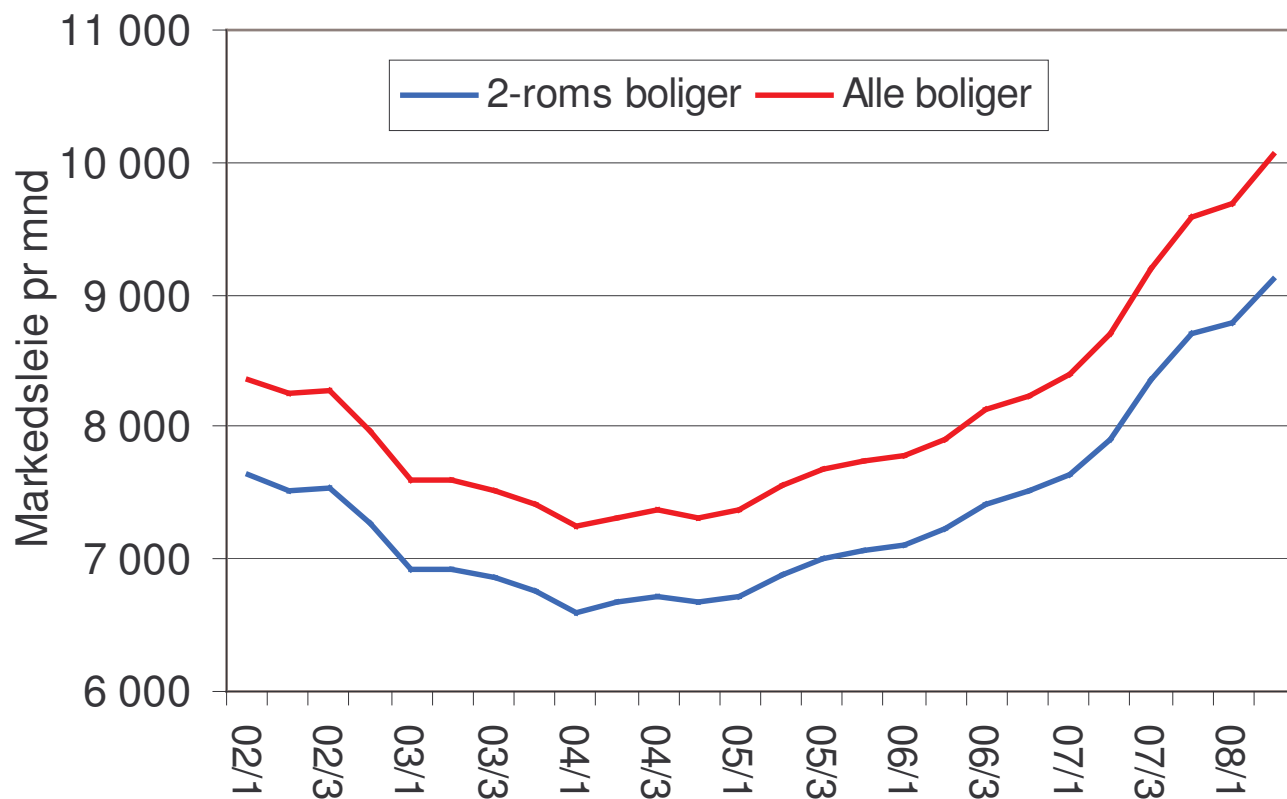
Prisutvikling på borettslagsboliger, 2007-kroner – kroner i tusen



- Målt i faste 2007-kroner er boligprisene nå 110 % høyere enn ved forrige pristopp i 1988.
- I 2008 har prisene gått ned på årsbasis – for første gang på 16 år.
- Størrelsen på fellesgjelda har i gjennomsnitt endret seg lite i de siste 20 år.

Leieprisene til værs

Gjennomsnittlig markedsleie for leiligheter i Oslo

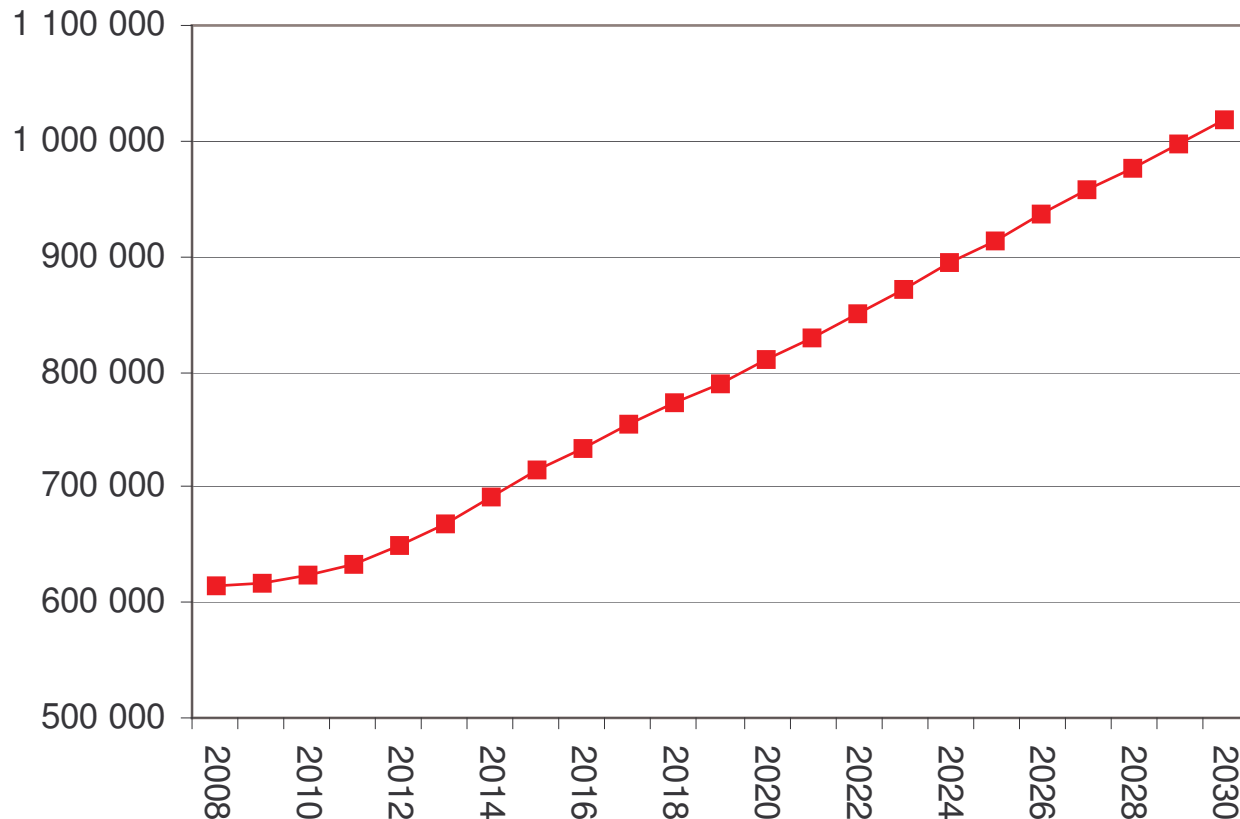


- Markedsleien i Oslo har gått opp 33 prosent fra 2. kvartal 2005 til 2. kvartal 2008.

Kilde: Makrosikt for Boligbygg Oslo med data fra Finn.no

Eldrebølgen er mer utfordrende enn ungdomsbølgen

Antall personer 67 år eller mer

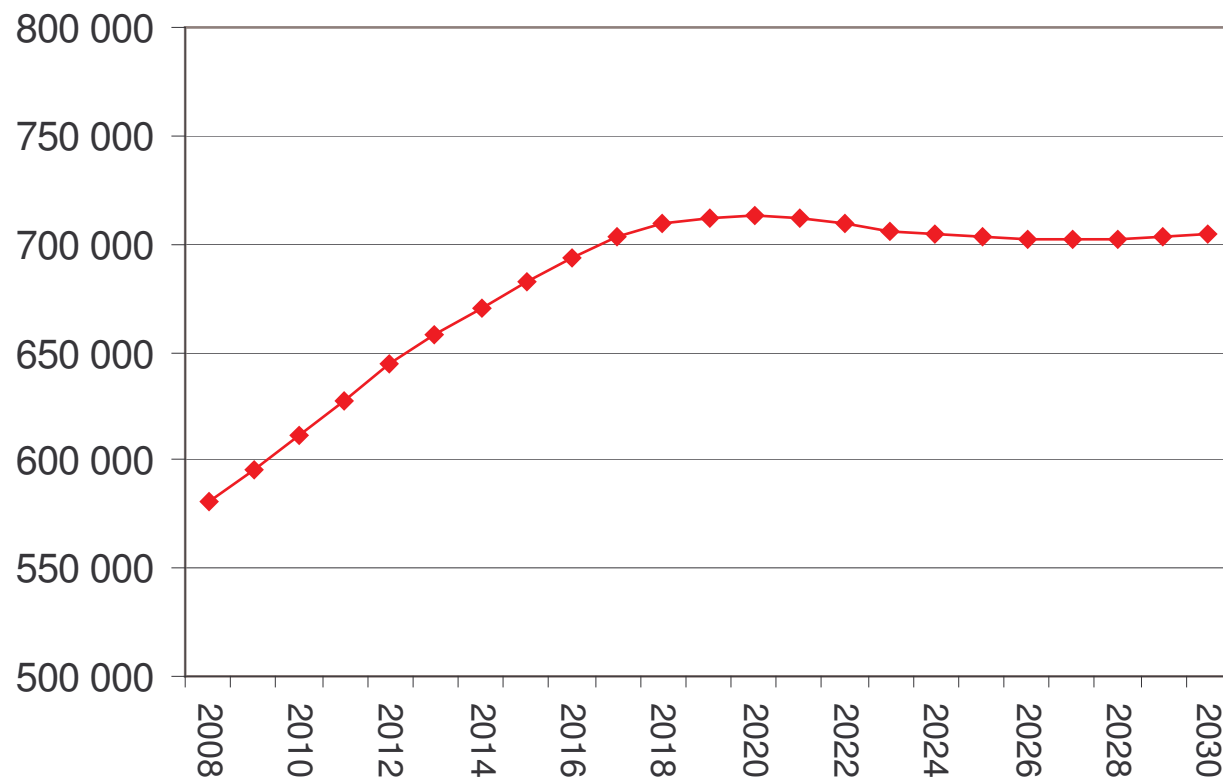


- Tilnærmet demografisk *revolusjon*
- 400.000 flere eldre de neste ca 20 år
- Mangel på arbeidskraft, det offentlige har ikke mulighet til å dekke alle behov
- Derfor: Universell utforming bør finnes i nesten alle nye boliger

Kilde: Befolkningsfremskrivninger fra SSB. Antar middels nasjonal vekst

En ny ungdomsbølge har startet

Antall personer 20-29 år



- I 2018 vil antall personer i gruppen 20-29 år være over 130.000 flere enn i 2008.
- Det betyr ca 13.000 flere ungdommer hvert år.

Kilde: Befolkningsstatistikk og -fremskrivninger fra SSB. Antar middels nasjonal vekst

Ungdomsboligpreferanser

Ungdoms boligpreferanser stabile siste 30 år og forventes ingen større endring framover

- De aller fleste ønsker å eie bolig og bo sentralt.
- Å leie er et godt alternativ i en overgangsfase.

Kilde: NBBLs framtidsprosjekt 2030



Om unge i boligmarkedet

Dagens boligmarked kjennetegnes av:

- Rentefradrag og, inntil nylig, god tilgang på kreditt har stimulert til kjøp/eie av bolig
- Liten grad av offentlig satsing på bygging av utleieboliger
- De fleste unge som kjøper bolig tar opp høye lån – med flytende rente – gjør dem sårbare for renteendringer

Lærdom i dagens situasjon

Mangel på helhetlige planer for utbygging – i tid og rom

Utbygging i "rykk og napp"

- Prisdrivende
- Byggefeil i "pressområder"
- Usikkerhet/lite kontinuitet i bransjen

Ungdom/førstegangsetablerende

- Etablering bør skje i eksisterende boligmasse
- Mer bruk av Husbankens startlåneordning
- Økt tilbud av utleieboliger

Ingen menneskerett å bo midt i sentrum!

Nybygging av boliger for ungdom

- Bør bygges dynamisk/fleksibelt
- Bør lett kunne gjøres om til universelle boliger
- Hvor behov: Forberedt for heis

Husbanken er et unikt virkemiddel

Sammen med kommunene kan Husbanken stimulere til

God og effektiv infrastrukturbruk over tid

Kvalitet

Funksjon

God byggeskikk

+ konjunkturutjevner (bygge bro over dårlige tider)

Borettslag er godt egnet for førstegangsetablerende!

- Unge (20-39 år) er overrepresentert i borettslag
- Borettslag har en vesentlig lavere boligstørrelse enn selveide boliger
- Borettslag finnes i byområdene – der hvor ungdom vil bo
- Fordeling innskudd/fellesgjeld bidrar – *ved riktig bruk* – til god boligfinansiering

Det offentlige bør satse mer på ikke-kommersielle utleieboliger

Begrunnelse:

- Dagens utleiemarked er for lite preget av *profesjonalitet*
- Økt satsing vil gi en *bedre blandingsforhold* mellom eide og leide boliger – noe som bl.a. vil bidra til bedre bomiljøer
- Økt satsing vil kunne bidra til *mer stabil prisutvikling* på eide boliger
- Et punkt i *Soria Moria meldingen* vil bli oppfylt