

På jakt etter en human boligpolitikk.

Hva kan vi gjøre?

Dagens situasjon og eksempler fra andre land

Udviklet og bygget af ni familier.
Et fællesskab hvor vi bor i egne boliger
og deler fælles rum.

Byfællesskabet



premiss

- For stadig flere er tilgang til en stabil bosituasjon blitt vanskelig
- Hvis vi skal løse boligproblemet må vi forstå mekanismene i de ulike boligmarkedene
- Moralske posisjoner hindre ofte innsikt
- Historisk lesning og erfaring fra andre land kan være viktige kilder til forståelse

Når folk ikke får bolig (der de vil bo) rammes:



Når folk ikke får bolig (der de vil bo) rammes:



Dagens situasjon

- Rundt 75 prosent bor i en bolig som er eid av en i husstanden
- Blant de 25 prosentene som leier, gjør halvparten det på permanent basis.

Dagens situasjon:
Bygges for få boliger,
både i by og i distrikt

Boligkrisen forverres av rekordlav boligbygging. Kan være verste situasjon siden 1946.

Aftenposten

Nyheter

Oslo

Meninger

A-magasinet

Vink

E-avis

Del abonnement



Boligprisene øker mens antallet nybygg faller. Og innen 2027 skal prisene rett til værs. Foto: Audun Braastad / NTB



Joakim Midtbø Viland

Journalist

Eiemarkedet

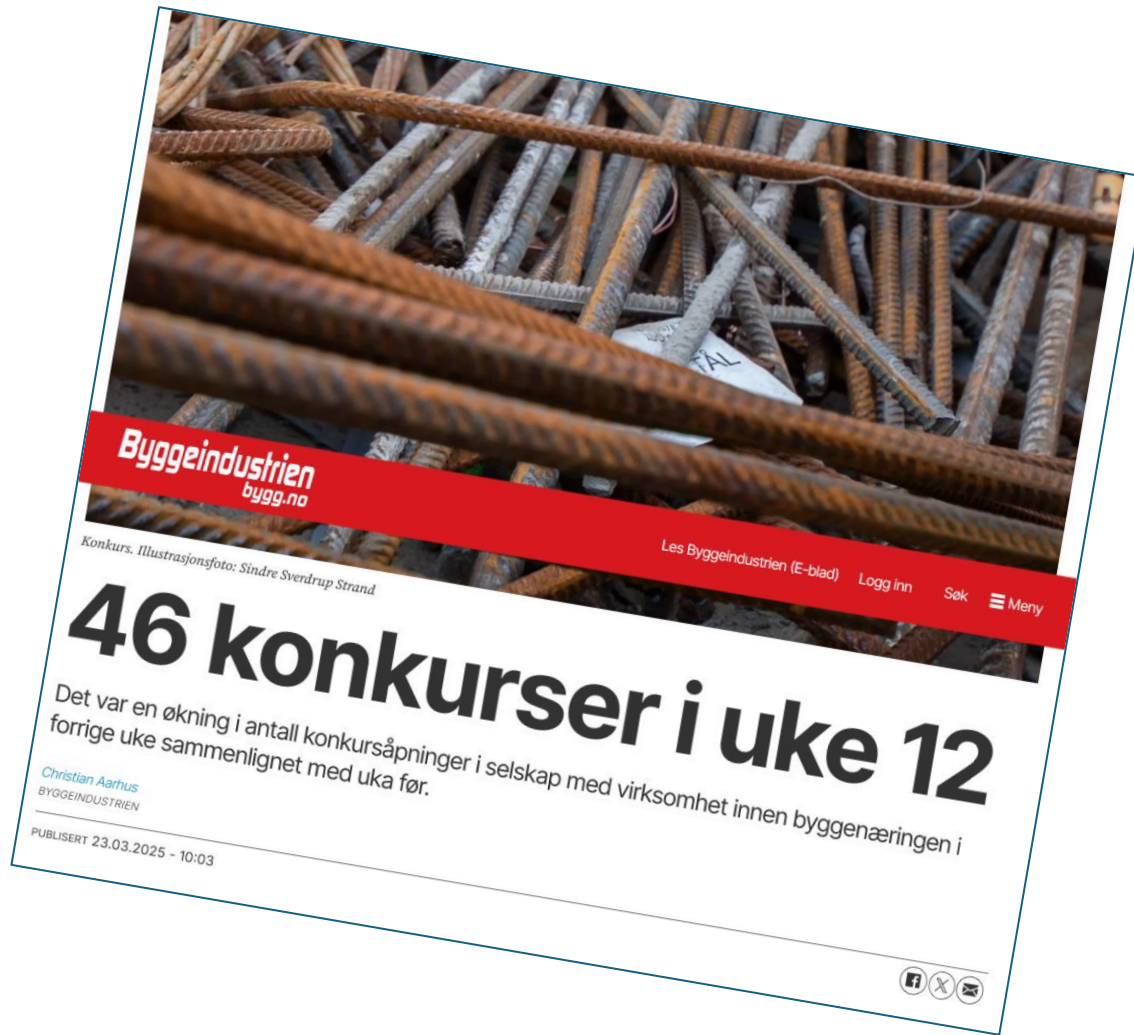
Utbyggerne tjener ikke penger på å bygge bolig

- Byggekostnadene per m2 har økt fra om lag 35 000 til 55 000
- Totalkostnad på under 90 000 per m2 vanskelig å få til
- Kun et fåtall utbyggere kan ta risikoen det er å bygge i dagens marked
- Svært mye vanskeligere å få byggelån

Kjøperne har fått dårligere råd

- Samtidig har det blitt dyrere å låne penger
- Mai 2022:
 - styringsrenten 0,75,
 - utlånsrente i bank 1,75
 - I dag er det om lag 3,75 % dyrere å låne penger

Utbyggerne tjener ikke penger på å bygge bolig



Etterpåklokskapen viser:

- Mange har tatt for stor risiko
- Mange har kjøpt tomtene for dyrt
- Mange er for små
- Mange har hatt feil konsept
- Mange har for lite robust kommersiell modell

Kjøperne har fått dårligere råd.

Eksempel: 6 millioners leilighet, 1,5 i egenkapital, 4, 5 i lån

2022

- 1,75 % lånerente i bank
- **16000** i avdrag og renter i måneden

2025

- 5,5 % lånerente i bank
- **26000** i avdrag og renter i måneden

Hus CDE > 76

Leiligheten bygges med lys en-stavs eikeparkett, generøs takhøyde og store vindusflater. Balansert ventilasjon sørger for godt innelima og lave kostnader til oppvarming. Bad leveres i interiørstilen Losby. For øvrig tilvalg kan du som kjøper velge kostnadsfritt mellom tre ulike interiørstiler inspirert av nærområdet (Leira, Losby og Løken). Dette inkluderer veggfarger og kjøkkenfronter, håndtak og benkeplater. Konseptene er tegnet av Einar Jarmund & Co Arkitekter. Leiligheten kvalifiserer til Grant Boliglån. Ta kontakt med selger for mer informasjon.

Lnr	Rom	BRA	BRA-i	BRA-e	P-plass
76	3	69 kvm	64 kvm	5 kvm	inkl.

✓ Hva betyr målebenevnelsen?

Pris	5.545.000
Omkr. Les mer	32.860
Pris inkl. omkr.	5.577.860
Månedlige felleskostnader Les mer	3.345
Frister og endringer Les mer	

Kjøp

Se utsikt og solforhold →

Meld interesse for å holde deg oppdatert om Skårerbyen

Meld interesse



Boliglånskalkulator

Regn ut hvor mye boliglånet vil koste månedlig og totalt.

Boligens pris: kr

Rente: %

Nedbetalingstid: år

Lånekostnad **16 141** kr pr. md.
1,75 % nom. rente 1,80 % eff. rente

Ønsket lånebeløp: kr

Egenkapitalbehov: 1 500 000 kr
Totalt kostnad over 30 år: 5 810 760 kr

Boliglånskalkulator

Regn ut hvor mye boliglånet vil koste månedlig og totalt.

Boligens pris: kr

Rente: %

Nedbetalingstid: år

Lånekostnad **25 588** kr pr. md.
5,49 % nom. rente 5,66 % eff. rente

Ønsket lånebeløp: kr

Egenkapitalbehov: 1 500 000 kr
Totalt kostnad over 30 år: 9 211 680 kr

På tre år har dette skjedd med et lån på 4, 5 mill

10 000
EKSTRA HVER
MÅNED

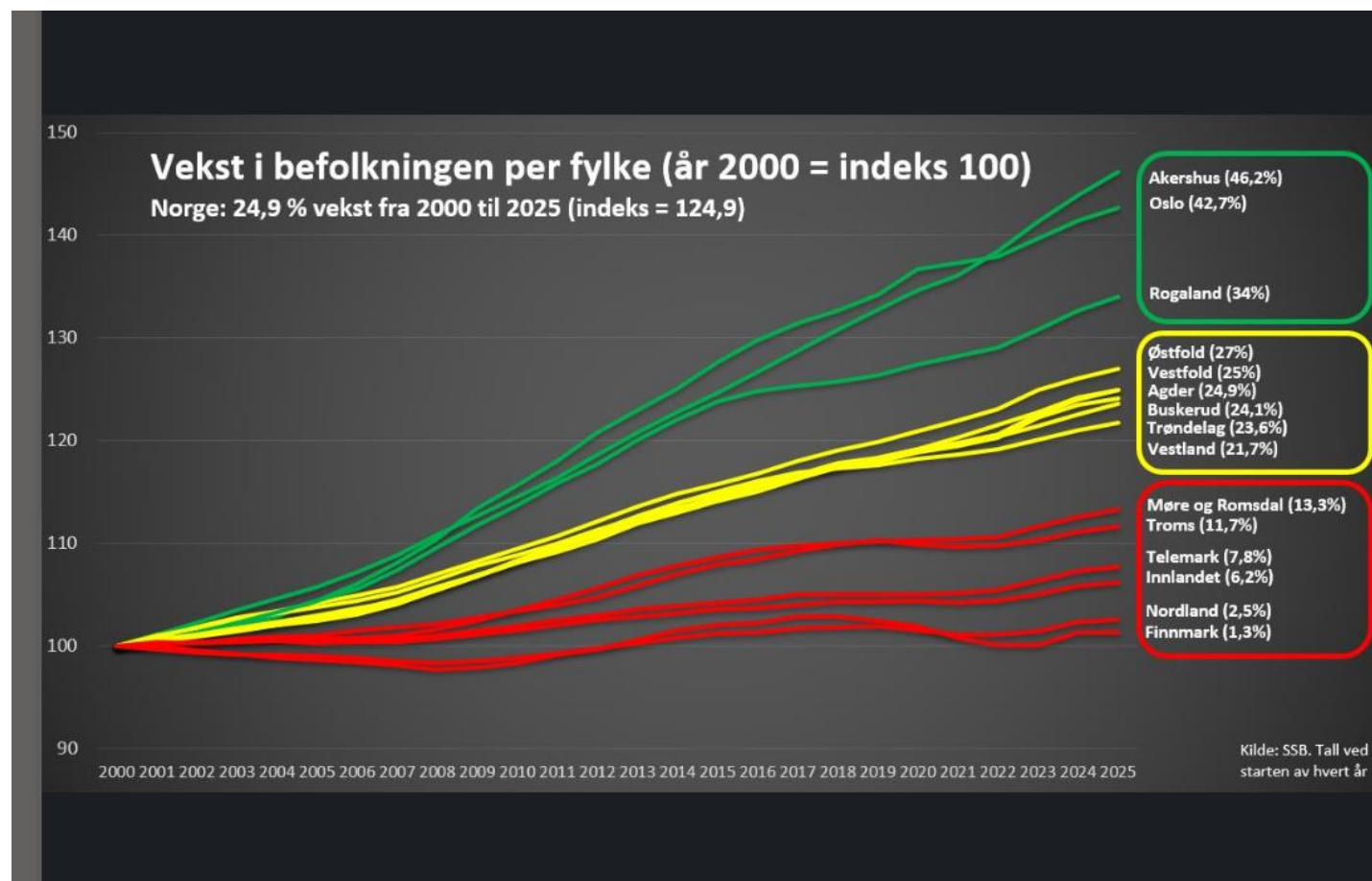
120 000
EKSTRA I
ÅRET

MÅ TJENE CA
200 000
EKSTRA

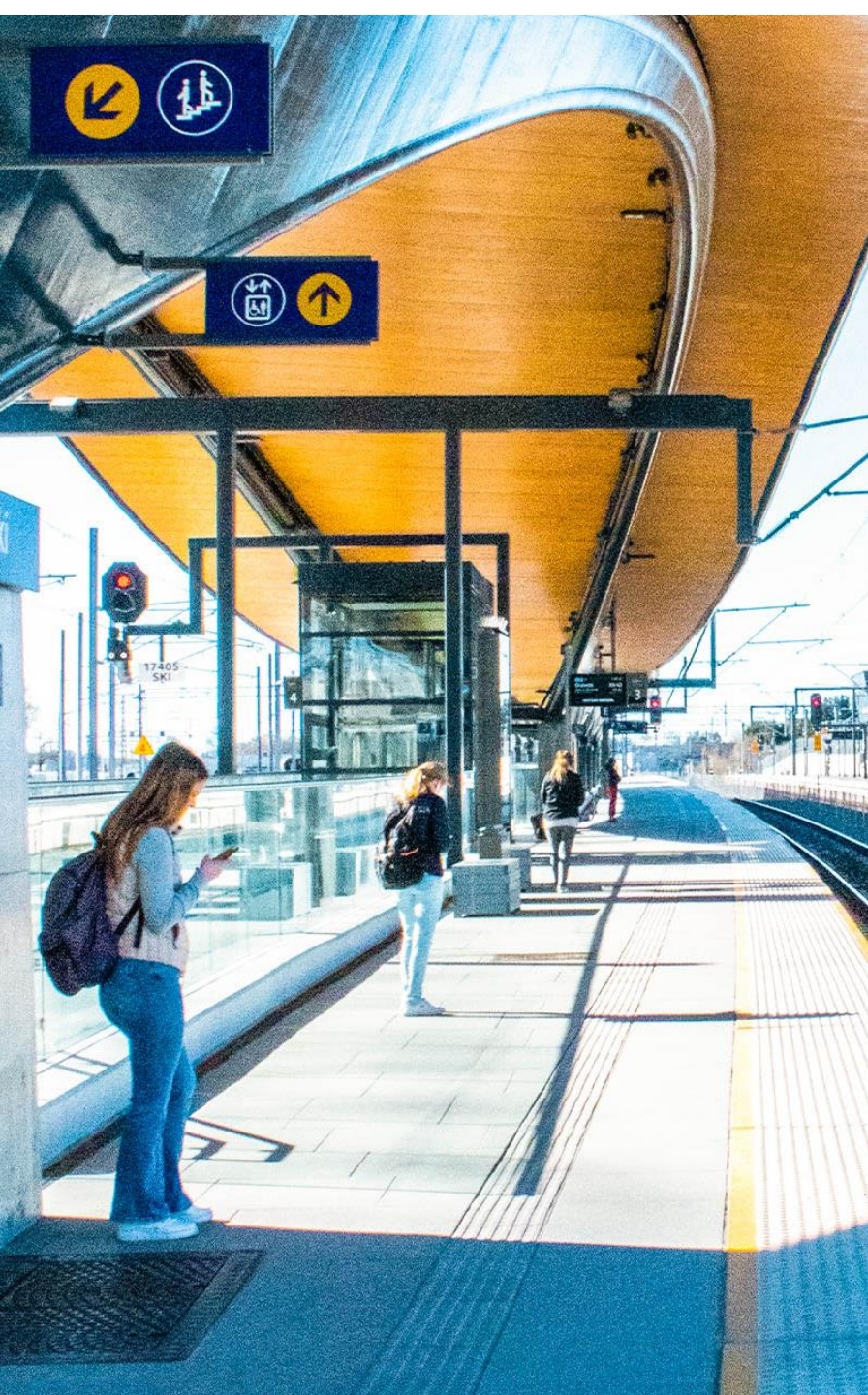
Hvor og hvordan skal vi få bygget mer?

Nedbyggingen av natur
er ikke bare
naturødeleggende.

Den er også
samfunnsøkonomisk
destruktiv.







Hvor og hvordan skal vi få bygget mer?

A: Plansystemet må endres

- Storbyregionene må lage overordnede autoritative planer som sikrer at det bygges der det er teknisk og sosial infrastruktur
 - Skoler, tettsteder, stasjoner, skinner
 - Mao så må kommunens arealpolitikk koordineres på regionalt nivå
 - Opprettelse av naturbeskyttende tiltak vil øke samfunnsøkonomisk avkastning på investeringene i sosial og teknisk infrastruktur.
- Fotnote; (Plan- og bygningsloven bør splittes i to)

Dette ønsker folk seg i sentrum



Foto: Beate Evensen

Av [Åslaug Birgitte Græsvoid](#)

Publisert: 05.04.23 11:28

Del

Artikkelen er over 1 år gammel

Verksteder, ungdomskafe, food-trucks og butikker er noen av de mange ønskene notoddinger har for sentrum. Men ByLab-arrangørene ønsker seg enda flere.

Hvor og hvordan skal vi få bygget mer?

- Kommunenes inntektssystem må gi belønning for bymessig utvikling rundt infrastrukturpunktene.
- Høy kvalitet på sentrumsutviklingsplaner kan utløse midler
- Fylkeskommunene må få mer kompetanse og gi faglig og økonomisk støtte når arealplaner skal utvikles.

Hvor og hvordan skal vi få bygget mer?

DAGENS BYGGERI Byggeri og anlæg Arkitektur Grønnere byggeri Renovering Energi og klima E

BYGGERI OG ANLÆG

FB Gruppen i den største købsaftale med Køge Kyst

Projektudviklerkoncernen skal bygge 71.500 m2 boliger og erhverv på Søndre Havn og i Stationsområdet i Køge.



Etape SH5 og SH6 på Søndre Havn, som er omfattet af den nye aftale med FB Gruppen. Foto: Rune Pedersen.

Skrevet af: [Kenneth Jørgensen](#) 30. jan. 2025 - kl. 08:11

Skrevet af: [Kenneth Jørgensen](#)

30. jan. 2025 - kl. 08:11

For 16 år siden blev Køge Kyst-projektet lanceret i et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg. Nu har Køge Kyst indgået en betinget købsaftale med projektudviklerkoncernen FB Gruppen om byggeri på alle de resterende byggegrunde i Stationsområdet og på Søndre Havn i Køge – og det er den største samlede købsaftale i projektets historie.

– Køge er en udviklingsorienteret vækstkommune, og vi ser frem til samarbejdet om at forløse det potentiale, der er i Køge Kyst-projektet, siger adm. direktør i FB Gruppen, Hans-Bo Hyldig.

– Ambitionen om en helhedsorienteret tilgang med blandede boliger, erhverv og grønne områder i attraktive byrum, der appellerer til fællesskaber for beboerne og brugerne, er et stærkt match med de værdier og ambitioner, vi selv stræber efter, når vi byudvikler.



Proaktive kommuner sikrer bærekraftig vekst

- Kommuner i Danmark konkurrerer om arbeidstakere og bedrifter gjennom å skape attraktive sentrum, boligprosjekter og næringstomter.
- Kommunene er større og har ansvar for mer. De får derfor mer av skatteinntektene
- Vanlig at kommuner kjøpe opp tomter, regulere dem, inngå kompaniskap med private, og så utvikle og selge.
- Pragmatiske, og liker å eie og utvikle

Norge trenger risikoavlastingsinstitusjoner

- Kommunene må ha en aktiv tomtepolitikk.
- Ved kommunalt eie av tomter bør ikke selge, men festes ut. Det gir lavere risiko for utbyggere og flere boliger.
- Prioritere borettslagsmodellen – mer effektiv enn noensinne (AirBnB etc)
- Styrket Husbank
 - Rimelige byggelån til svært mange flere
 - Kan få aktiv rolle i tomtekjøp?
- I nesten alle andre europeiske land finnes det mekanismer som reduserer risiko for utbyggere
 - Ulike modeller

Fjerne konflikt mellom utbygger og kommuner gjennom å belønne samarbeid

- **Utviklings- og tillitsmodeller**
- Obos på Rosenholm har rutinisert konsultasjoner med PBE i Oslo
- **Grunneiersamarbeid**
- På Ensjø var det over 50 grunneiere
- Kommunen svak fordi den eide nesten ingen tomter
- Vanskelig å koordinere
- Institusjonelle mangler gir direkte effekt på kvalitet

Norge har kanskje Europas minst utviklede leiemarked

- Dominert av private aktører,
 - svært mange små, svært få store
 - Til dels et uprofesjonalisert marked
 - Lite regulert marked, der leietaker står svakt
 - Skattesystemet gjør at små private utleiery (og mange store) ikke lenger tjener penger hvis de ikke kom inn på et gunstig tidspunkt
 - Få kommunalt eide leieboliger
 - Svært få stiftelser,
 - Studentsamskipnadene og noen andre er unntaket
-

Mangel på utleieenheter – leietakere tviholder på leiekontraktene

8.8.2024 14:57:59 CEST | [Utleiemegleren](#) | Pressemelding

Del [f](#) [in](#) [X](#) [@](#) [b](#) [w](#) [e](#)

Desperate studenter leter etter tak over i hodet i et marked med for få utleieboliger og stadig økende leiepriser. – Vi opplever også at færre sier opp leiekontraktene sine. Dette gjør boligsituasjonen for nye studenter ekstra utfordrende i år, sier Stian Carlsen, administrerende direktør i Utleiemegleren.



Leiemarkedets egenskaper svekker mye ved vårt samfunn



Psykiske lidelser rammer alle aldersgrupper. Både genetiske og miljømessige faktorer kan øke risikoen. Gode lokalmiljø og gode oppvekstmiljø er bra for den psykiske helse. Illustrasjon: Folkehelseinstituttet/fetetyper.no

- Fravær av lange leiekontrakter har negative effekter også på
- Vanskelig å sikre stabil livssituasjon
 - Tilknytning til arbeidsmarked
 - Rehabilitering etter innleggelser eller fengselsopphold
 - Mental helse
 - Barns mulighet for å utnytte sine evner og få gjennomført utdanning.
- Hindrer tilførsel av arbeidskraft – både internt i Norge og fra andre land
 - Kritisk for omsorg- og helse
 - Vanskelig for norsk industri, ikt, jordbruk, og andre næringer
 - Svekker distriktene og småbyene

Hva kan vi gjøre for å fikse leiemarkedet?

- To utfyllende strategier – to markeder
 - **Subsidiere, skattetilrette og lovregulere utleie gjennom ikke-kommersielle institusjoner**
 - Sikrer 0 «profittlekasje» fra subsidiene
 - **Lovregulere og skattetilrette kommersielle utleieselskaper**
 - Sikrer en proff og seriøs næring
- Statens krav til disse to strategiske satsningene må være at leietakerne sikres evig boret og anstendig kvalitet på boligen

Subsidiere, skattetilrette og lovregulere utleie gjennom ikke-kommersielle institusjoner

- Bygge massivt med studentboliger
 - I Oslo beslaglegger studenter minimum 30 000 private utleieenheter
- Utvikle et stort system for boligleie i regi av stiftelser eller lignende
 - Livslang leie i gode boliger.
 - Et forslag er et såkalt **leieboersamvirke**.
 - Justere dagens regelverk for husbankfinansiering mm
 - Sikre at alle offentlige investeringer ikke ender opp som private subsidier

Den danske allmenboligen er en leiebolig som gir trygghet og som er rimelig



- 530 000 allmenne boliger
- Bebodd av drøye 1 million mennesker
- Opprinnelige subsidiert – nå mange ulike systemer rundt bygging av nye allmenboliger.

Danmark er enkelt å besøke



[BOLIGER](#) [BYEN](#) [BYUDVIKLING](#) [INVESTOR](#) [OM OS](#)

Boliger

[Køge Kyst](#) / [Boliger](#)

Bo i Køge Kyst

I de nye bydele mellem Køges bymidte og vandet er du tæt på det hele. Her er både vand, natur og hyggelig bymidte lige om hjørnet. Samtidig er du i lige midt i Sjællands trafikknudepunkt, hvor en helt ny jernbane forkorter reisetiden til København.

Nedenfor kan du få overblik over det brede udvalg af nybyggede boliger. Eller brug knapperne til at vælge mellem ejer- og lejeboliger.

[Boliger til salg →](#) [Boliger til leje →](#)



Indflyttede boligprojekter



Willes Have →

29 luksus lejelejligheder. Indflyttet 2022.



Skibet og Broen →

Lejeboliger - herunder bofælleskab for 50+.



Blåkløkken →

78 lejeboliger - indflyttet i 2021



Engparken →

Lejeboliger - indflyttet i 2020.



Enggården →

Lejeboliger - indflyttet i 2020



Strandparken (2. karré) →

Lejeboliger. Indflyttet i 2020.



Tre grunnleggende logikker

- Siden partiene lovpriser «Den norske selveier-modellen» må de tvinges til å vise at de også prioriterer den.
- Siden mange – både frivillig og ufrivillig – forblir leietakere må leiesektoren bli et godt alternativ til å eie.
- For å vinne frem med en human boligpolitikk må spørsmålet inn i valgkampen – helt konkret.