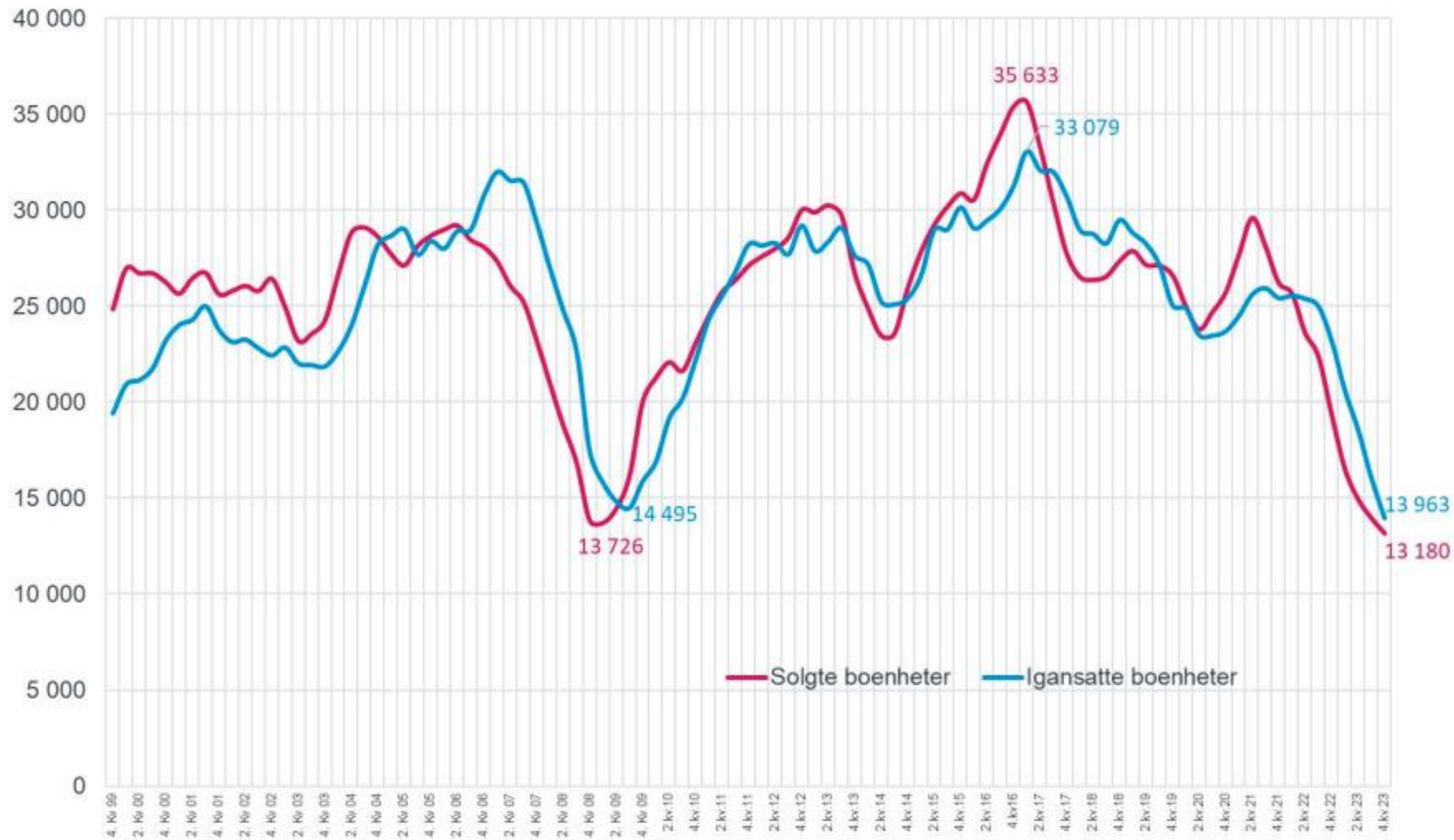
BOLIGFORSYNING I KREVENDE TIDER

Sett fra de private boligaktørenes side

Hvorfor er boligforsyningen så viktig?

- Boligforsyning vs boligrotasjon
- Nyboligmarkedet vs bruktboligmarkedet
- Boligbyggere vs eiendomsutviklere/investorer/utleiere/kapitalister
- Byggenæringen er Norges største fastlands- og distriktsnæring
- Hva skjer i byggebransjen når boligforsyningen stopper opp?
  - Ressurs- og kompetanseflukt
  - Prisvekst og økt klasseskille, ikke alle har råd
  - Byggekostnad møter ikke markedsverdi i distriktene
  - Stat og kommune mister styringsfart for bolig- og helsepolitikk

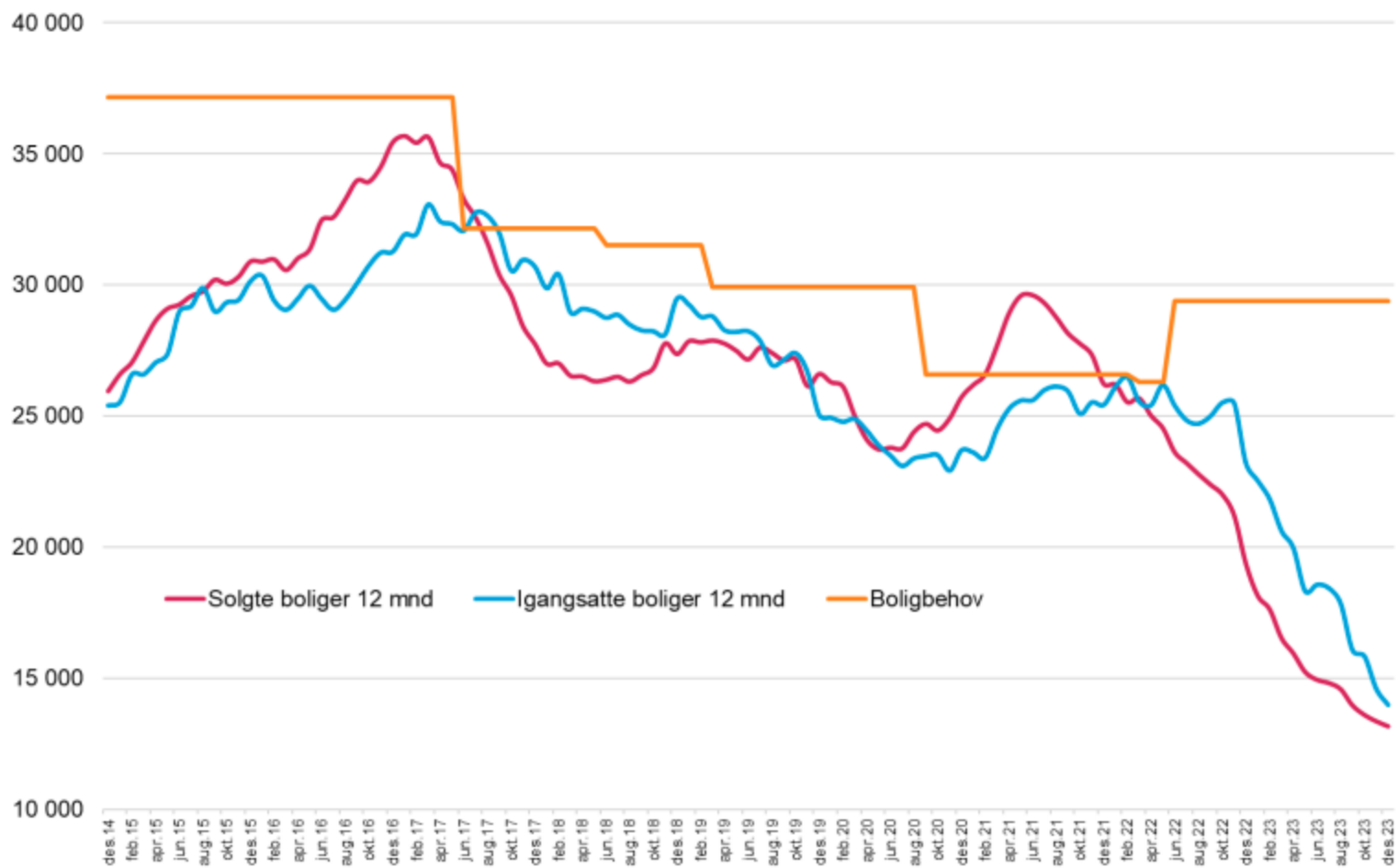
12-måneders rullerende salg og igangsetting tilbake til 1999



BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret

Boligbehov vs. salg og igangsetting



BOLIGPRODUSENTENE

Prognosesenteret

Sentralitetsklasse 1 | Oslo

AF Eiendom og USBL kjøper tomt sentralt i Oslo for 240 mill.

Tomten er på 2,2 mål og kan gi 75 til 80 nye boliger.

Dag-Jørgen Saltnes

PUBLISERT Mandag 20. november 2023 - 08:38 SIST OPPDATERT Mandag 20. november 2023 - 11:02

Pris pr. daa	109 090 909,-
Pris pr. enh.	3 200 000,-
Est. Pr. BRAs	46 000,-

Sentralitetsklasse 5 | Åmot Rena

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk
Data uthentet: 21.11.2023 kl. 09.02
Oppdatert per: 21.11.2023 kl. 09.01

Kommune: 3422 ÅMOT
Gnr: 9 Bnr: 338

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

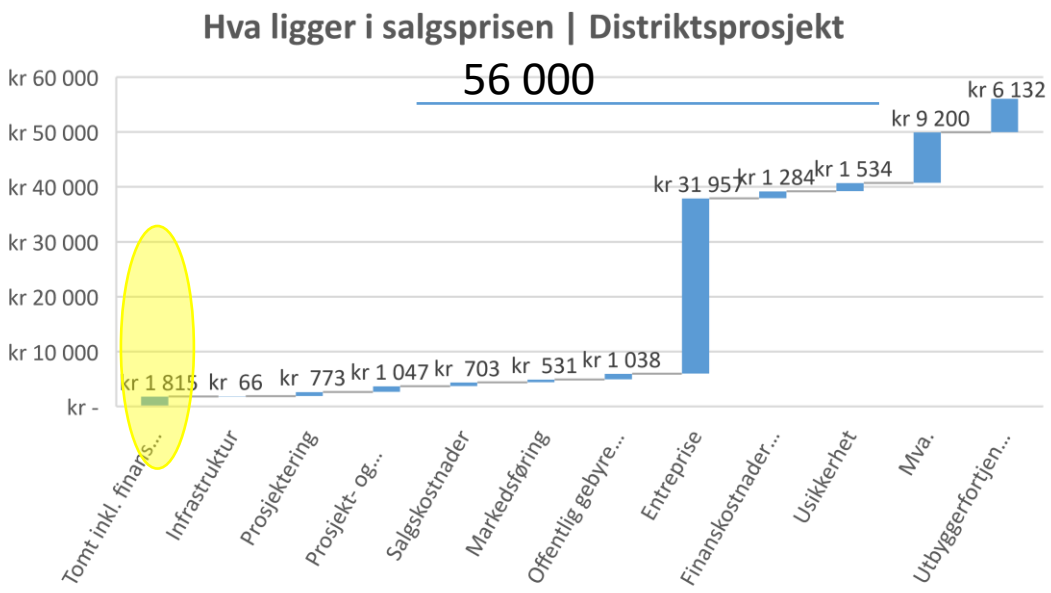
Rettighetshavere til eiendomsrett

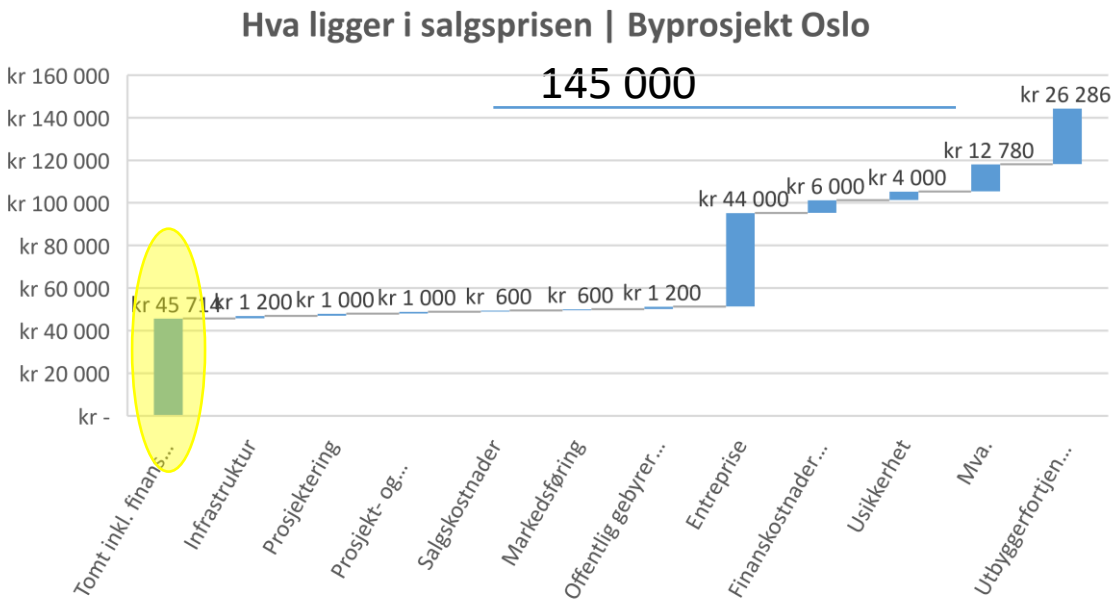
2023/1195709-1/200
26.10.2023 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 2 000 000
BOLIGPARTNER TREHUSENE DRIFT AS
ORG.NR: 930 942 243

Pris pr. daa	773 395,-
Pris pr. enh.	133 333,-
Est. Pr. BRAs	1815,-

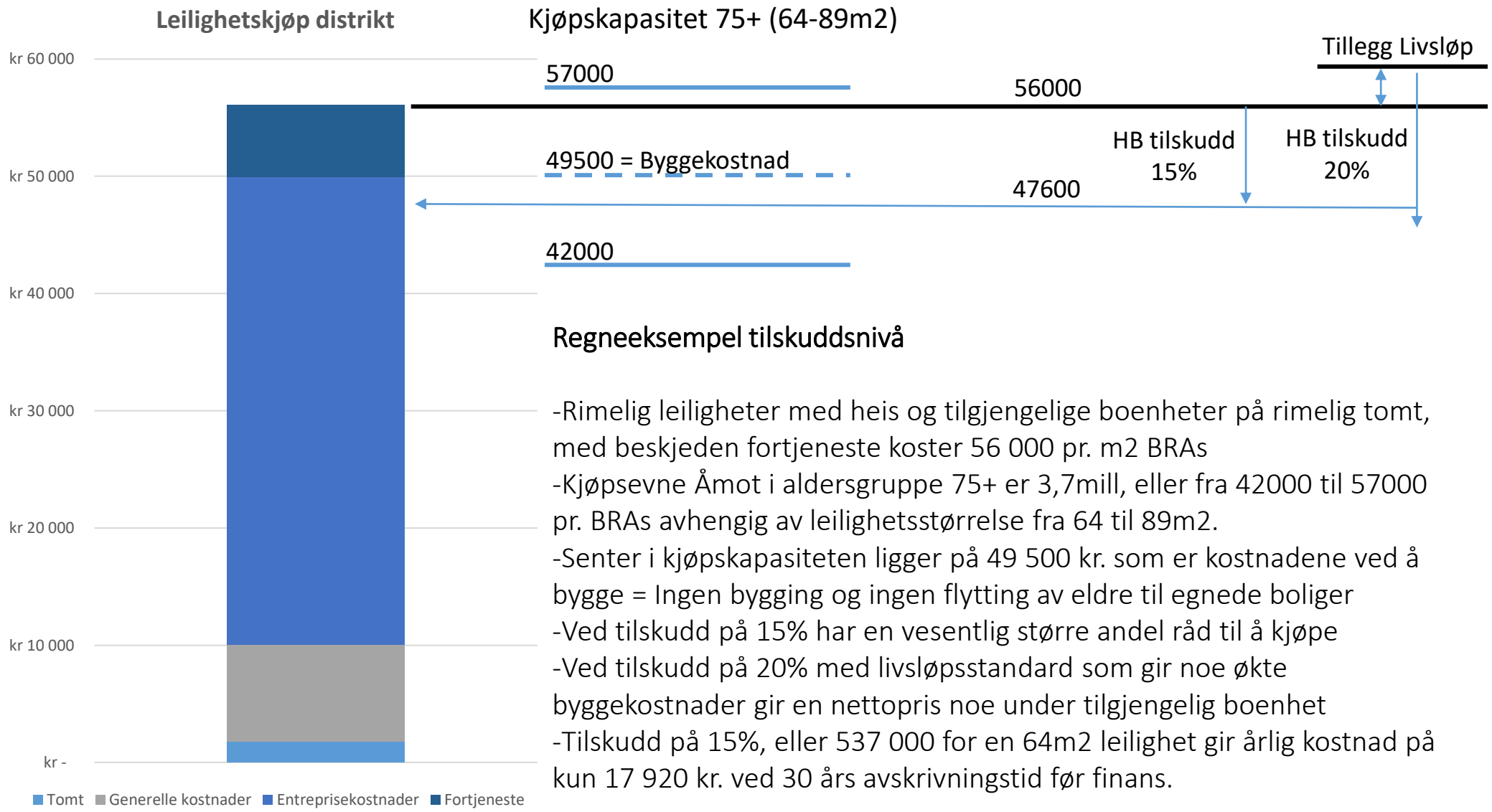
TREHUSENE
BoligPartner





Virkning salgspris ved 10% økning entreprise	+7,9%	+4,5%
Nedgang UB-bidrag ved 10% økning entreprise	-65,1%	-23,8%
Nedgang i boligpris ved halvering av tomteverdi	-1,8 %	-19,8 %
Nedgang i UB-bidrag ved 3x prosjektering/reguleringskost	-31,5 %	-9,5 %

TREHUSENE
BoligPartner



Regneeksempel tilskuddsnivå

-Rimelig leiligheter med heis og tilgjengelige boenheter på rimelig tomt, med beskjeden fortjeneste koster 56 000 pr. m2 BRAs
-Kjøpsevne Åmot i aldersgruppe 75+ er 3,7mill, eller fra 42000 til 57000 pr. BRAs avhengig av leilighetsstørrelse fra 64 til 89m2.
-Senter i kjøpskapasiteten ligger på 49 500 kr. som er kostnadene ved å bygge = Ingen bygging og ingen flytting av eldre til egnede boliger
-Ved tilskudd på 15% har en vesentlig større andel råd til å kjøpe
-Ved tilskudd på 20% med livsløpsstandard som gir noe økte byggekostnader gir en nettopris noe under tilgjengelig boenhet
-Tilskudd på 15%, eller 537 000 for en 64m2 leilighet gir årlig kostnad på kun 17 920 kr. ved 30 års avskrivningstid før finans.

Kjøpskapasitet, per aldersgruppe

Geografi navn	-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +
Åmot	102 151	1 490 000	3 278 069	4 209 481	3 898 915	4 169 399	3 705 194

TREHUSENE
BoligPartner

Hvem har ansvaret for boligforsyningen?

- Kommunen
  - Fremskaffe tilstrekkelig med formålstjenlige tomter
  - Effektiv og forutsigbar behandling på plan og byggesak
- Husbanken
  - Finansiere der kommersielle banker svikter
  - Ha riktige og tilstrekkelige finansielle verktøy for kommunene
- Byggebransjen
  - Prosjektere og bygge iht lover og regler
  - Tett dialog med lokal kommune og Husbanken sentralt

Innspill til kommunen – fremskaffe tomter

Ikke la ledige tomter stå urørt. Gi oss tilgang, så kan vi bygge akkurat de boligene din kommune trenger. Nå!

La oss ta alt ansvaret for fremdrift og gjennomføring.
Enkelt og effektivt, med lite administrasjon for dere.

Deres kommunale tomter er store nok. Nå skal vi fylle dem med liv!

Vi er klare – sammen skaper vi nye hjem som innbyggerne har råd til å kjøpe eller leie.

TREHUSENE LAVBLOKK	
Antall boenheter i bygget	15
Byggets BYA	460.3 m²
Byggets lengde x bredde	18.5 x 25.4 m
Byggets gesimshøyde	13 m
Minstestørrelse på tomt	2000 m²
Kan Husbankfinansieres	

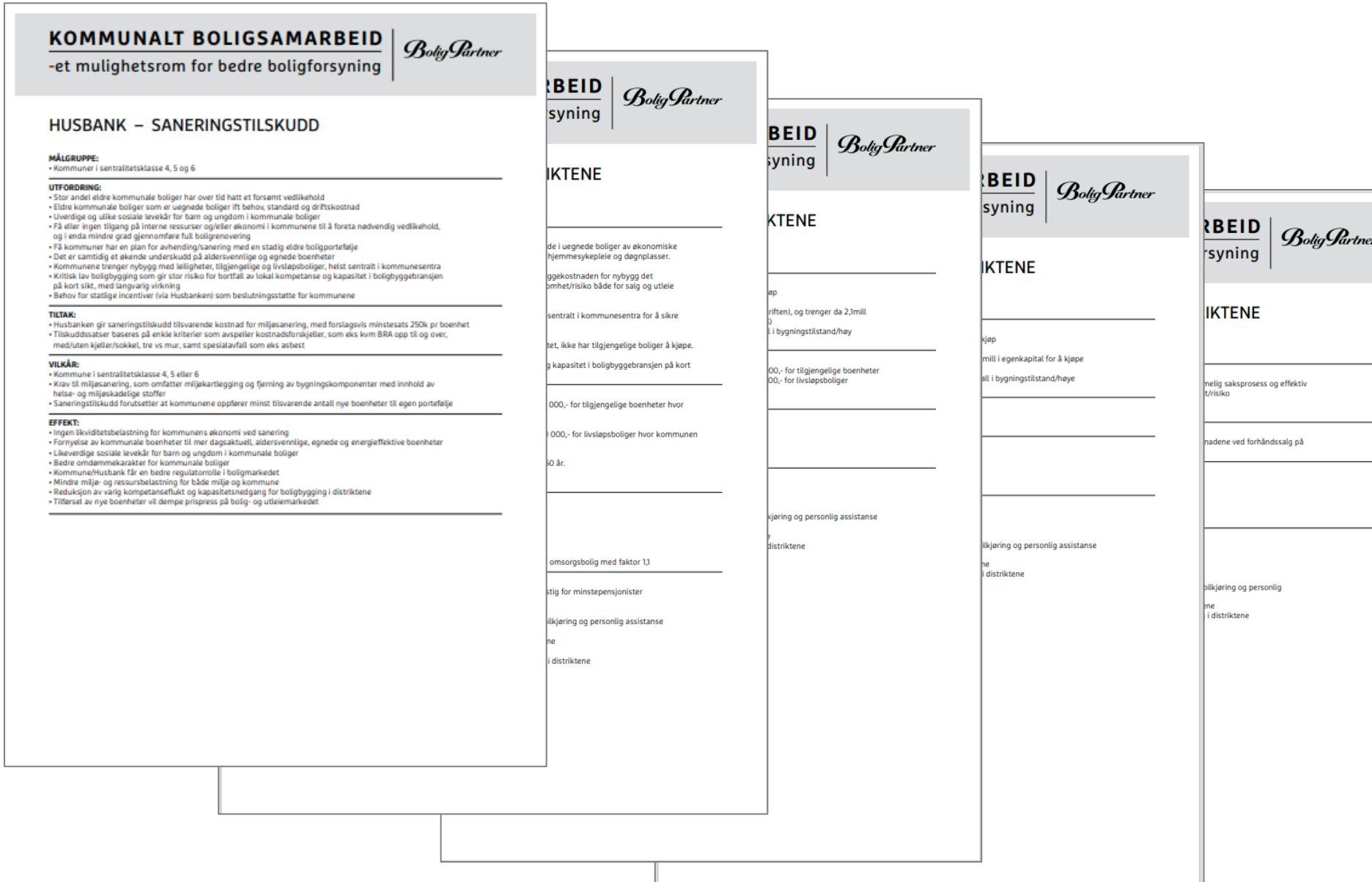
ARIEL FLERMANNSBOLIG	
Antall boenheter i bygget	4
Byggets BYA	157 m²
Byggets lengde x bredde m	10.9 x 10.3 m
Byggets mønehøyde	7.6 m
Minstestørrelse på tomt	800 m²
Kan Husbankfinansieres	

OTTO FLERMANNSBOLIG	
Antall boenheter i bygget	8
Byggets BYA	200 m²
Byggets lengde x bredde	19.4 x 10.5 m
Byggets mønehøyde	8.3 m
Minstestørrelse på tomt	1200 m²
Kan Husbankfinansieres	

TELLUS TOMANNSBOLIG	
Antall boenheter i bygget	2
Byggets BYA	177 m²
Byggets lengde x bredde	16.9 x 10.6 m
Byggets mønehøyde	5.5 m
Minstestørrelse på tomt	700 m²
Kan Husbankfinansieres	

Innspill til Husbanken – tilskudd og finansielle verktøy

- Beskrivelse av
  - Målgruppe
  - Utfordring
  - Tiltak
  - Vilkår
  - Effekt
- 5 ulike innspill
  - Tilskudd til kommuner for utleie
  - Tilskudd til kommune for kjøp
  - Deleie
  - Byggelån
  - Saneringstilskudd



KOMMUNALT BOLIGSAMARBEID
-et mulighetsrom for bedre boligforsyning

BoligPartner

HUSBANK – SANERINGSTILSKUDD

MÅLGRUPPE:
- Kommuner i sentralitetsklasse 4, 5 og 6

UTFORDRING:
- Stor andel eldre kommunale boliger har over tid hatt et forsømt vedlikehold
- Eldre kommunale boliger som er uegnede boliger ift behov, standard og driftskostnad
- Uverdige og ulike sosiale levekår for barn og ungdom i kommunale boliger
- Få eller ingen tilgang på interne ressurser og/eller økonomi i kommunene til å foreta nødvendig vedlikehold, og i enda mindre grad gjennomføre full boligrenovering
- Få kommuner har en plan for avhending/sanering med en stadig eldre boligportefølje
- Det er samtidig et økende underskudd på aldersvennlige og egnede boenheter
- Kommunene trenger nybygg med leiligheter, tilgjengelige og livsløpsboliger, helst sentralt i kommunesentra
- Kritisk lav boligbygging som gir stor risiko for bortfall av lokal kompetanse og kapasitet i boligbyggebransjen på kort sikt, med langvarig virkning
- Behov for statlige incentiver (via Husbanken) som beslutningsstøtte for kommunene

TILTAK:
- Husbanken gir saneringstilskudd tilsvarende kostnad for miljøsanering, med forslagsvis minstesats 250k pr boenhet
- Tilskuddssatser baseres på enkle kriterier som avspeiler kostnadsforskjeller, som eks kvm BRA opp til og over, med/uten kjeller/sokkel, tre vs mur, samt spesialavfall som eks asbest

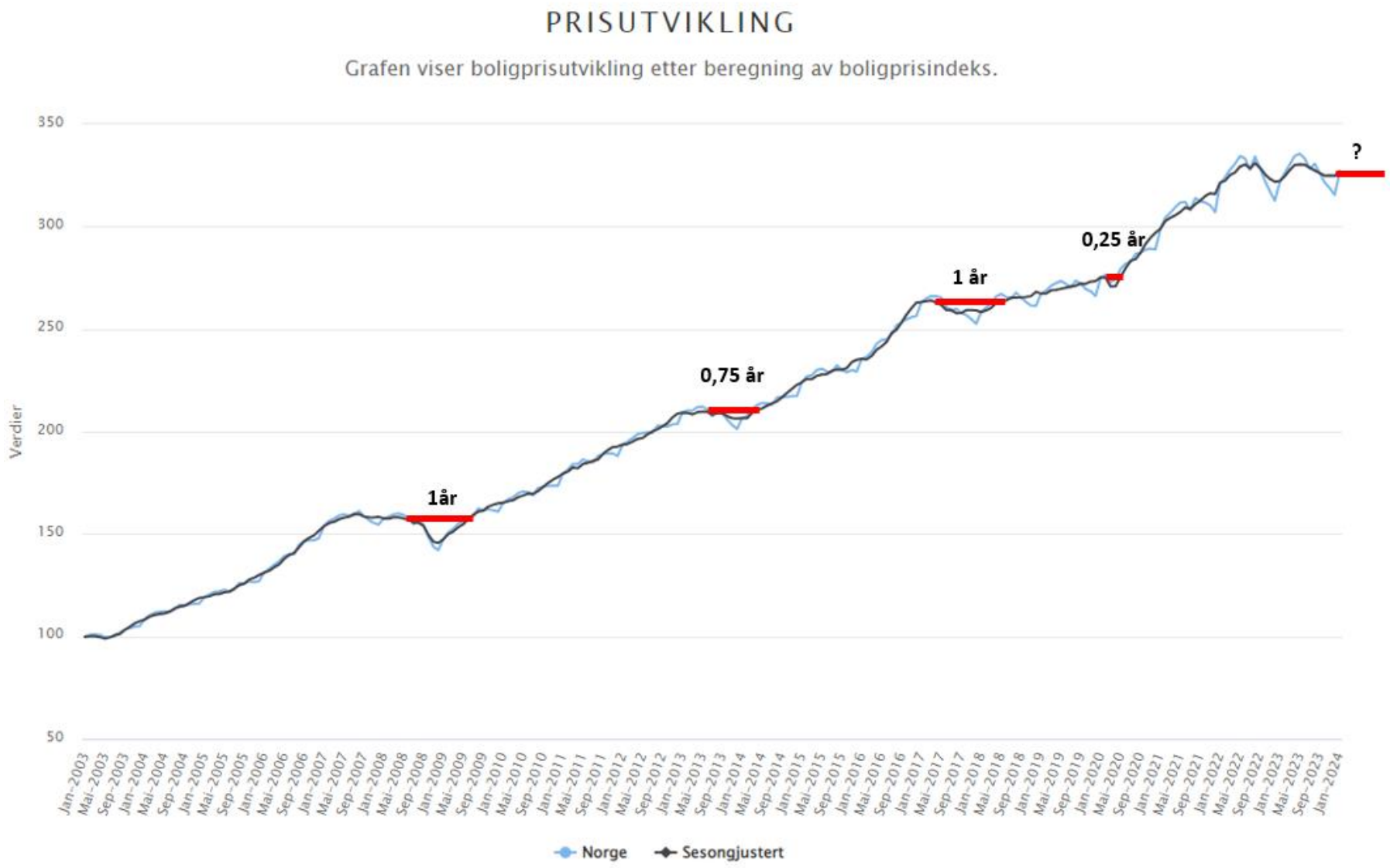
VILKÅR:
- Kommune i sentralitetsklasse 4, 5 eller 6
- Krav til miljøsanering, som omfatter miljøkartlegging og fjerning av bygningskomponenter med innhold av helse- og miljøskadelige stoffer
- Saneringstilskudd forutsetter at kommunene oppfører minst tilsvarende antall nye boenheter til egen portefølje

EFFEKT:
- Ingen likviditetsbelastning for kommunens økonomi ved sanering
- Fornyelse av kommunale boenheter til mer dagsaktuell, aldersvennlige, egnede og energieffektive boenheter
- Likeverdige sosiale levekår for barn og ungdom i kommunale boliger
- Bedre omdømmekarakter for kommunale boliger
- Kommune/Husbank får en bedre regulatorrolle i boligmarkedet
- Mindre miljø- og ressursbelastning for både miljø og kommune
- Reduksjon av varig kompetanseflukt og kapasitetsnedgang for boligbygging i distriktene
- Tilførsel av nye boenheter vil dempe prispress på bolig- og utleiemarkedet

Hvor godt fungerer tilvisningsavtale som verktøy?

- Tilvisningsavtaler 2020 - 2023
- Tilvisningsavtaler 576 i hele Norge
- Snitt 144 pr år (tilsagn) 0,5% av årlig boligbehov
- Snitt tilvisningsbeløp pr enhet 2023 er 2,6 MNOK (85%)
- Fordelt på sentralitetsklasser
    - Klasse 1 – 8,7%
    - Klasse 2 – 26,6%
    - Klasse 3 – 26,0%
    - Klasse 4 – 23,4%
    - Klasse 5 – 6,4%
    - Klasse 6 – 8;9%
- Snitt markedspris pr enhet 2023 er 3,2 MNOK (100%)

Hvorfor ikke kjøpe noe enheter i markedet for å sikre bygging?



Takk for oppmerksomheten!

TREHUSENE

BoligPartner

BoligPartner