



NBBL

24.10.2008

BJ

NBBLs framtidsprosjekt 2030 – innspill fra *Ungdomsbølgen og boligbehov*

UNGDOMS SITUASJON PÅ BOLIGMARKEDET FRAM MOT 2030

Om dokumentet

Dette dokumentet består av en kort oppsummering av gruppas diskusjoner, vurderinger og forslag. Gruppen har ikke hatt som mål å enes om utfordringer og tiltak. Målet med arbeidet var å sette spørsmålet om ungdoms utfordringer på boligmarkedet framover på dagsorden, få opp mulige tiltak og sette i gang en debatt. På enkelte områder kan omtalen her derfor være noe nedtonet i forhold til det hver enkelt deltaker står for. Gruppen oppfordrer NBBL og Norske Boligbyggelag til å fortsette diskusjonen, og den håper fortsatt debatt og engasjement vil gi konkrete resultater for ungdommene som skal skaffe seg en bolig de kommende årene – både i nedgangstider som vi nå opplever - og i oppgangstider som vi vet før eller siden vil komme.

Forventet utvikling

Befolkningsutvikling

En økning på ca. 100 000 ungdommer mellom 20 og 30 år som skal inn på boligmarkedet de kommende 10 årene. (Kilde: SSB – Befolkningsstatistikk)

Boligetablering

Ungdoms boligetablering skjer som regel i to trinn:

- 1. Flytting fra foreldrehjemmet for å ta høyere utdanning eller til midlertidig arbeidsforhold. Man ønsker å leie bolig.
- 2. Etter endt utdanning. Stabil fase med jobb og for mange samboer/ektefelle. Man ønsker å kjøpe bolig.

(Kilde: Sandlie 2008 – "To må man være")

Tidspunkt for flytting fra foreldrehjemmet vil være stabilt eller foregå tidligere. I 1997 bodde 50 pst. av alle menn og 29 pst. av alle kvinner mellom 20-24 år i foreldrehjemmet. Tilsvarende prosent i 2004 var henholdsvis 37 pst. og 18 pst.

(Kilde: Nova Rapport 3/06) Forskjellen mellom kvinner og menn kan jevne seg ut.

Ungdom framover vil med stor sannsynlighet utdanne seg mer, og de vil få større muligheter til å reise og oppleve verden før de etablerer seg mer permanent. Gruppen varige single bestod i 1980 av 28 pst. av husstandene mens den nå er 39 pst. (Kilde: SSB – Familiestatistikk). Kvinner vil sannsynligvis fortsette å føde barn sent. Kvinner får sitt første barn i gjennomsnitt når de er 28 år. (Kilde: SSB) I Oslo og Bærum er tidspunkt for første fødsel for kvinner med høyere utdanning nå ca. 34 år. Dette er forhold som trekker i retning av senere etablering og boligkjøp.

Men denne trenden kan snu. Flere par har i dag problemer med å få barn fordi kvinnene er for gamle, og det kan bli mer gunstig praktisk og økonomisk å være student med barn. Vi ser derfor også en mulighet for at en større andel av ungdommen vil etablere seg noe tidligere i årene som kommer.

Boligpreferanser

Ungdoms boligpreferanser har vært stabile de siste 30 årene, og *ungdomsboligruppa* forventer ingen større endring framover. De fleste unge vil fortsatt ønske å flytte hjemmefra etter endt videregående skole. Når studier er avsluttet og arbeidssituasjonen tilsier det, ønsker de fleste å eie bolig. I 1997 eide 31 pst. av yngre aleneboere sin egen bolig, mens andelen var økt til 41 pst. i 2007. (Kilde: SSB – Levekårsundersøkelsen)

Ungdom under utdanning vil bo til leie på utdanningsstedene. Etter endt utdanning vil de fleste single og par uten barn fortsatt ønske å bo sentralt i byer eller tettsteder. Familier med barn, vil flytte ut av sentrum og bosette seg i nærheten av sentra fordi man fortsatt ønsker nærhet til sentrum, men samtidig større boliger og mer tilgjengelig natur. Sentralt i byene er ofte boligene for små og bomiljøet for dårlig tilrettelagt for barn. Et fåtall spesielt interesserte vil ønske å bo i distriktene. Flyttetendensen vi har sett i årtier, er at sentrale kommuner har tilflytting og mindre sentrale strøk har utflytting. (Kilde: SSB - Flyttestatistikk). *Ungdomsboligruppa* mener tendensen vil fortsette.

Økonomiske forutsetninger

Økonomiske forhold vil påvirke boligtilpasningen både i trinn 1 og 2. Det gjelder ungdoms inntekter som studiefinansiering, arbeidsmuligheter og lønnsutvikling på den ene siden, og boutgifter i form av husleie i leide boliger og renter og boligpriser for eide boliger på den andre siden.

Ungdomsboligruppa mener det er usikkert om den offentlig subsidieringen av boliger til ordinær ungdom framover vil øke, men det er sannsynlig med et noe mer rettferdig finansierings- og skattesystem, slik at utleieboliger kan subsidieres mer i tråd med det eierboliger blir subsidiert via et gunstig skattesystem.

Undersøkelser viser at de færreste fram til nå har mottatt hjelp fra foreldrene til boligetablering. (Kilde: Nova Rapport 3/06). Men stadig flere foreldre og besteforeldre vil ha mulighet til å bidra økonomisk når barn og barnebarn skal kjøpe bolig, og *ungdomsgruppa* tror dette blir mye mer vanlig. Konsekvensen vil bli større ulikhet mellom flertallet som har mulighet til å få hjelp og de som ikke har slik mulighet.

Også Norge merker høsten 2008 den usikre situasjonen i verdensøkonomien. Vi har et høyere rentenivå enn på lenge, boligprisene faller og det er blitt vanskeligere å få lån. Hvor dyp, hvor omfattende og hvor langvarig nedturen vil bli, er det ingen som vet. Men den vil sikkert påvirke de unges boligetablering. Det er nå tydelig at boligkjøp er beheftet med risiko, og etterspørselen etter bolig som investeringsobjekt kan avta. Ungdom vil først og fremst kjøpe bolig for å bo trygt. På litt lengre sikt kan dette bety at den bråstoppen vi nå ser i boligbyggingen fører til få nye boliger, som igjen fører til et nytt press på boligprisene når etterspørselen igjen tiltar. Pga. de store ungdomskullene som skal ut på boligmarkedet i årene som kommer, kan det derfor bli et ekstra stort press i sentrale strøk.

I 1987 da boligprisen forrige gang var på topp, utgjorde beregnede renteutgifter etter skatt ved kjøp av bolig ca. 60 pst. av inntekten for en enslig førstegangs-etablerer. Tilsvarende andel i 2008 er 33 pst. Kilde: Eiendomsmeglerbransjens boligsprisstatistikk juni 2008

Boligbyggelagens rolle i forhold til ungdom

Også i de senere årene er det bl.a. i Stavangerområdet bygget rimelige ungdomsboliger – først og fremst for unge barnefamilier med aktiv deltakelse både fra kommuner og boligbyggelag. Det er stor usikkerhet om framtiden for denne typen prosjekter pga. høye tomte- og byggekostnader og ingen offentlige støtte til slike prosjekt.

Boligbyggelaget må konkurrere på like vilkår som andre aktører i boligmarkedet og har en forretningsmessig tilnærming til sin virksomhet. Samtidig er Boligbyggelagene samvirkevirksomheter med ansvar for å ivareta medlemmenes – også unge medlemmers interesser. Boligbyggelagene har tradisjon for å ha et godt samarbeid med kommuner for å komme fram til gunstige løsninger for ungdom og andre som kan ha problemer med å komme inn på boligmarkedet. Boligbyggelagene vil søke allianser med kommuner, andre boligbyggelag og evt. andre som kan være naturlige samarbeidspartnere framover.

UNGDOMS FORVENTNINGER TIL NORSKE BOLIGBYGGELAG FRAMOVER

**Et tilbud av gode boliger –
med boutgifter ungdom kan klare**

UTFORDRINGER – MULIGE TILTAK

Utfordring - I

Norge har et begrenset ikke-kommersielt utleieboligmarked i hovedsak begrenset til studenter (studentsamskipnadene) og vanskeligstilte (kommuner). Dette vil bli et knapt marked når antall unge nå framover vil øke.

Mål

Leie er og vil fortsatt være et nødvendig og godt alternativ i perioder – spesielt for ungdom.

Det er ønskelig med en planmessig tilnærming til utbyggingen av ikke-kommersielle utleieboliger - for vanskeligstilte og for studenter – men også for ordinær ungdom.

Det er fortsatt ønskelig med privat utleie. Det er en fordel for ungdom som kan kjøpe en større bolig enn nåværende behov, å leie ut deler av den inntil man får råd til å disponere hele boligen.

Det største leiemarkedet er privat og uorganisert. Det er ønskelig med en samordnet og trygg formidling av private utleieboliger for å sikre ungdom ordnede utleieforhold og god oversikt over tilbudet av boliger uten at dette skal bli et fordyrende element for leietaker.

Tiltak

Staten må tilby tilskudd til bygging av ikke-kommersielle utleieboliger og utbedring av eksisterende boliger – også for ordinær ungdom. Tilskuddets størrelse må minst tilsvare verdien av rentefradraget og øvrige skattefordeler for tilsvarende eierboliger for at husleia skal være på et akseptabelt nivå for ungdom.

Kommunen må tilby egnede rimelige tomter til bygging av utleieboliger.

Boligbyggelag kan bygge og forvalte ikke-kommersielle utleieboliger – gjerne i samarbeid med kommuner, studentsamskipnader, andre boligbyggelag eller andre interessenter. Erfaringer fra studentsamskipnadene og boligbyggelags egne utleiestiftelser bør legges til grunn for utbyggingen eller evt. utbedring av eksisterende boliger.

Det kan være ønskelig med et mer samordnet, kvalitetssikret og oversiktlig tilbud av private utleieboliger. Boligbyggelag – evt. flere boligbyggelag i samarbeid eller evt. i samarbeid med andre kan ivareta en slik oppgave med sin gode forvaltningskunnskap. Det gjelder ikke minst når de også har egne utleieboliger for medlemmene. På den måten kan også boligbyggelag etablere et forhold til ungdom. Et slikt tilbud må være nettbasert. Det må være et tilbud som gir både leietaker og utleier trygghet, og det kan gjerne drives i tilknytning til annen virksomhet for ungdom i boligbyggelag. Tilbudet må kunne utføres effektivt og ikke medføre vesentlige merutgifter for leietaker.



Utfordring - II

Ungdom ønsker rimelige boliger sentralt. De fleste unge vil kjøpe en brukt bolig.

Bolig er ikke bare et nødvendighetsgode, men også et investeringsobjekt. Store svingninger i boligprisene innebærer en betydelig risiko som for mange er lite ønskelig.

Mål

Et tilbud av gode boliger med boutgifter ungdom kan klare. Usikkerhet og risiko i forhold til et svingende marked bør kunne begrenses.

Tiltak

Boligbyggelag kan tilby rimelige brukte boliger relativt nær sentrum som bør være midt i blinken for ungdom. Boligbyggelag må profilere seg bedre for ungdom og gjøre dette tilbudet mer kjent. Fordelen er at de tilbyr sentralt beliggende gode boliger til en relativt hyggelig pris.

Det bør vurderes om boligmassen bør oppgradere i forhold til boligstørrelse, utforming osv. i forhold til behovene framover. I slike prosesser vil det være behov for pådrivere. Boligbyggelaget kan ha en slik rolle, men det vil også være viktig med økonomiske stimulanser (for eksempel gjennom Husbanken) og et kommunalt engasjement i denne formen for byfornyelse.

Ungdom vil bo sentralt, og da kan det være gunstig for venner å kjøpe en bolig sammen. Mange borettslagsboliger – spesielt 3-romsboligen som tidligere var en god familiebolig vil egne seg som delebolig. Boligbyggelag må kunne legge til rette for slike kjøp med kontrakter og rådgivning.

Nye finansieringsløsninger for ungdom må vurderes. Det må være en forutsetning at tilbakebetalingen er tilpasset ungdoms inntektsutvikling, og det må være mulig å begrense risikoen ved boligkjøp. Eksempler på løsninger kan være; leie med rett til kjøp, lengre avdragstid, fastrente – gjerne lengre osv. Ved å trekke betalingen ut i tid, kan utgiftsbelastningen spesielt de første årene bedres. I tillegg bør det vurderes om banker bør være med å dele risikoen med boligkjøper når en tapssituasjon må realiseres – jf. også rådgivningsplikten til bankene.

BSU er et godt tilbud for unge og kan økes ytterligere. I dag benytter ca. 250 000 unge inntil 34 år ordningen. De kan spare inntil 15 000 kroner per år – totalt 100 000 kroner. Ved maks sparing blir skattefradraget kr. 3 000 (20 pst. av spart beløp). Gjennomsnittlig fradrag 2007 er kr. 1 800. Total utgift/inntektstap for staten blir kroner 430 mill. Kilde: SSBs skattestatistikk og Skatteetaten. Fra 2009 blir grensen for årlig sparebeløp økt til 20 000 kroner og til totalt 150 000 kroner.

Startlån gis til bl.a. ungdom som ikke får kreditt i ordinært tilbud. Det bør vurderes om ikke staten kan ta en større del av risikoen for at flere kommuner vil gi et tilbud. Startlån bør ikke være en rettighet for alle, men supplere det private kredittmarkedet for de med lavere og moderat inntekter. Myndighetene bør bruke

startlånet aktivt. Når det er vanskelig å få lån i private banker, bør tildelingene gjennom startlån økes. I 2007 ble det gitt tilsagn om 3 403 startlån til første-gangsetablering. Det betyr at noe under 10 pst. av alle som etablerer seg fikk slikt lån. Av lånene gikk 42 pst. til enslige, 19 pst. til enslige forsørgere, 14 pst. til par u/barn og 25 pst. til par m/barn. Lånene var for de fleste i størrelsesorden 490 000 kr. – 670 000 kroner. Kilde: Husbanken. Dette er en ordning som i utgangspunktet ikke belaster statsbudsjettet.

Utfordring - III

Det økende antallet unge de neste ti årene tilsier at det må bygges flere nye boliger framover.

Mål

Bygg først og fremst tilgjengelige boliger for eldre i sentrale strøk – og legg til rette for at ungdom kan overta de eldres boliger.

Tiltak

Det stilles strenge krav til nye boliger som fordyrer og krav som ofte er av liten betydning for ungdom som for eksempel universell utforming og parkering. Før eldrebølgen starter opp, er det et stort behov for nye boliger tilrettelagt for eldre. Stimulerings tiltak for å få eldre over i bedre egnede boliger er derfor viktig – både fra statlig og kommunalt nivå. Det vil øke tilbudet av brukte boliger og være gunstig for unge.

Utfordring - IV

Kjøp av bolig – og spesielt kjøp av bolig for første gang - er en stor utfordring for alle. Informasjon og rådgivning er viktig i forkant av og ved boligkjøp. Ofte har den som formidler informasjonen en rolle i enten boligsalg eller finansiering, og det betyr at informasjonen ikke alltid er tilfredsstillende sett fra et nøytralt ståsted.

Mål

God informasjon lett tilgjengelig for ungdom om boligmarkedet.

Tiltak

Nettet – boligportal for ungdom – NBBL – boligbyggelag. Her er det bare fantasien som setter begrensninger. Gode og informative nettsider som gir ungdom ønsket informasjon bør utarbeides både på boligbyggelagens nettsted og *www.NBBL.no*. Disse sidene kan med fordel knyttes opp mot salg og utleie av boliger. Men det er samtidig viktig at det er medlemsperspektivet som her skal ivaretas.

Ungdomskontakt i boligbyggelag – evt. i et samarbeid mellom boligbyggelag.



UNGDOM OG DERES BOLIGSITUASJON I 2030 - NOEN EKSEMPLER

Oscar er 22 år (født i 2008) og jus-student i Oslo. Han har nettopp flyttet inn i et bokollektiv sammen med tre andre studenter på Sagene. Fram til nå har han valgt å bo hjemme i kjellerleiligheten til foreldrene i Bærum fordi han da kunne spare penger, og det har vært "greit nok". Men nok er nok. Via *Boligbyggelagens boligportal for ungdom* fant han *Boligbyggelagens boligutleie på nett* der det formidles et bredt spekter av utleieboliger – både private og de boligene som boligbyggelagens utleieboligstiftelser eier. Han kom der i kontakt med kollektivet som ønsket å få inn en ny leieboer i sin store loftsleilighet. Han vet at kvalitetskontrollen har sjekket at både boligen og avtalen tilfredsstiller myndighetenes krav. Husleia betaler han gjennom det lokale boligbyggelagets forvaltningsavdeling. For øvrig har ungdomsportalen mye nyttig informasjon for ungdom som skal skaffe seg bolig. Han har nå meldt seg inn i et boligbyggelag og vil sikkert sjekke nærmere hvilke tilbud han kan få den dagen han skal kjøpe seg sin egen leilighet.

Emilie og Sivert er hhv. 23 og 24 år (født i 2006 og 2005) og bor i Bergen. De har ett barn som snart fyller to år, og Emilie er allerede over halvveis i en ny graviditet. Hun har to år igjen på Handelshøyskolen, mens Sivert nesten er ferdig som sykepleier – og kan forvente seg god lønn fordi den store mangelen vi nå har på sykepleiere over tid har presset lønnsnivået betydelig opp. Emilie og Sivert er markante representanter for en ny gruppe ungdom som særlig har økt etter 2020 – de såkalte LISK'ene. Begrepet har engelsk opprinnelse og står for *Low Incom Several Kids*. Emilie og Sivert bor for tiden svært rimelig i en eldre borettslagsbolig i Bergen, men planlegger å kjøpe seg en større rekkehusleilighet når Sivert begynner å jobbe. Hovedgrunnen til at de bor så rimelig, skyldes at de har 50 % renterabatt på sitt avdragsfrie lån gjennom den statlige velferdsetaten NAV. LISK-gruppen har nemlig betydelig politisk støtte gjennom ulike ordninger som skal stimulere unge til å få barn tidlig. I årene før 2020 ble lave fødselstall – særlig grunnet stadig høyere alder for førstegangsfødende – definert som et betydelig samfunnsmessig problem. Både helsa til mor og barn, og ikke minst samfunnets langsiktige behov for arbeidskraft, tilsa at noe måtte gjøres. Norge ligger helt i front internasjonalt når det gjelder tiltak – og har særlig satset på at det skal være lett å kombinere utdanning og småbarn. Når Sivert går over i fast arbeid mister de en del av de økonomiske fordelene, men forholdene er allikevel lagt godt til rette for kombinasjonen, arbeid, studier og barn. Et ekstra pluss er det at de i nabolaget finner mange kjente som er i samme situasjon som dem selv – unge par med barn. Det er også etablert egne nettverk hvor denne gruppen støtter hverandre opp, både praktisk og sosialt. Et av slagordene til LISK'ene er: *La baren vente - få barn mens du kan.*

Kaja er 28 år (født i 2000) jobber som frisør, og har leid en utleiebolig av boligbyggelagets boligstiftelse. **Hennes beste venninne Celine også 28 år, jobber i resepsjonen på service-senteret for beboerne i boligbyggelagets nye utbyggingsprosjekt.** De ønsker nå begge å kjøpe seg en bolig, men siden de begge er single og ikke umiddelbart har noen planer om å endre den

statusen, ser de at inntektene ikke vil strekke så langt når **de begge ønsker å bo sentralt i Tønsberg by**. De har derfor sammen valgt å *vennekjøre* en fire-roms bortettslagsbolig i Tønsberg sentrum. De benyttet seg av tilbudet som boligbyggelaget har med en standardkontrakt når venner kjøper bolig sammen. De var også heldige og fikk tildelt startlån fra kommunen. Boligbyggelaget har satset mye på å legge til rette sitt boligtilbud for ungdom. Det gjelder både i godt etablerte borettslag og i utleieboligene de tilbyr. Alle boligene er godt integrert i variert boligområder med mange typer beboere. Cecilie og Kaja fant boligen de har kjøpt da de snakket med ungdomskonsulenten i boligbyggelagets boligsenter som er ansatt for å drive spesielt med rådgiving og informasjonsarbeid overfor ungdom. De fikk også hjelp til å sette opp et budsjett, og de fikk god informasjon om kjøpsprosessen. De fikk også vite av ungdomskonsulenten at de kunne søke startlån fra Husbanken gjennom kommunen.

Salima 31 år (født 1998) er utdannet sivilingeniør og har fått seg drømmejobb i Trondheim kommune. Etter flere vikariater og engasjementer har hun endelig fått seg fast jobb, og nå ønsket hun å kjøpe seg en bolig etter noen år i kollektiv og i leide boliger. Hun har planlagt godt, og har helt fra hun startet i arbeidslivet spart så mye hun kunne i BSU-ordningen. Fordi hun fikk et medlemskap i boligbyggelaget av foreldrene da hun kom til Norge i år 2000, kunne hun kjøpe en leilighet fra ca. 1980-tallet rett i utkanten av Trondheim på forkjøpsrett. Borettslaget er i de senere årene oppgradert til å tilfredsstille alle dagens strenge miljøkrav. Hun er veldig godt fornøyd med at hun nå flytter inn i et miljøborettslag – ja ett av de aller beste i Trondheim viser miljøregnskapet for borettslaget. De får oppvarming og varmt vann fra fjernvarmeanlegget, det er en enkel og renslig sortering av søpla – alt blir gjenbrukt, og med andelsbilordningen fra boligbyggelaget trenger hun ikke å tenke på egen bil med det første. Ja bil er kanskje ikke så viktig i det hele tatt – busstilbudet i Trondheim er egentlig veldig bra.