

NBBLs Framtidsprosjekt 2030: En artikkelsamling



– Oppfyller boligdrømmer



Innhold

4	Om NBBLs Framtidsprosjekt 2030
6	Mandat
8	Barkaleitets smarte løsning
11	Temagruppe Ungdom og bolig
12	Ungdomsbølgen
14	På sporet av fremtidens boligetablering
31	Unges boligpreferanser
61	Ungdoms situasjon på boligmarkedet fram mot 2030: En rapport fra temagruppen bolig og ungdom
69	Trengs det en ny boligpolitikk?
71	Temagruppe eldre og bolig
73	Eldres boligpreferanser
105	Temagruppens innstilling til boligbyggelagene
115	Lengst mulig i eget hjem - noe i tillegg
117	Lengst mulig i eget hjem
119	Miljøgruppen
120	Hvordan sette miljø- og klimautfordringer på dagsorden i Norske Boligbyggelag?
124	Mikkelsgrenda lavenergiboliger
125	Om KOBBS energi og miljøsatsing
126	Boligbygging i livskraftige byer
130	Framtidsprosjektets scenariewarbeid

Om NBBLs framtidsprosjekt 2030

NBBLs landsmøte 2007 besluttet å nedsette et Framtidsutvalg. NBBLs styre valgte ut fra en helhetlig vurdering av utfordringene boligsektoren og spesielt boligbyggelagene står overfor, å igangsette NBBLs framtidsprosjekt 2030 under styrets ledelse. I mandatet ble det lagt vekt på at arbeidet skulle analysere sider ved samfunnsutviklingen av betydning for boligsektoren og Norske Boligbyggelag til bruk i strategi- og annet planarbeid framover, samt foreslå tiltak til hvordan Norske Boligbyggelag kan møte en sannsynlig utvikling i tråd med medlemmenes behov.

Prosjektgruppa i NBBL har bestått av:

- Faglig ansvarlig Tore Johannesen
- Prosjektleder Bente Johansen
- Kommunikasjonsansvarlig Lina Støen (Kåre Andre Nilsen fram til 1.2.2009)

NBBL har hatt en intern referansegruppe bestående av administrative ledere.

Prosjektgruppa har etter behov etablert temagrupper og utnyttet ressurspersoner i NBBL, boligbyggelagene og fra andre fagmiljøer. Totalt har representanter fra ti boligbyggelag kommet med innspill til arbeidet. Resultatene er samlet i denne rapporten som består av artikler, anbefalinger og gode eksempler. Arbeidet finnes samlet på www.nbbl.no/framtidsprosjektet. Husbanken har støttet arbeidet med kr. 600 000.

Samfunnsutviklingen av betydning for boligsektoren og Norske Boligbyggelag.

Prosjektet har utarbeidet fire scenarier for det norske samfunn og boligsektoren i 2030. Scenariene er ulike mulige bilder på hvordan Norge kan være i 2030. Det er tatt utgangspunkt i kjent kunnskap som beskriver hva som er realistisk å tro kommer til å prege framtida. Bildene beskrives i en egen rapport og kortversjonen i form av en

multimediepresentasjon. Instituttet for Fremtidsforskning i København har vært rådgiver for prosessen. Det skal lages en veileder for hvordan arbeidet kan utnyttes i planarbeidet i boligbyggelagene.



Aktivitet i Norske Boligbyggelag for å møte framtida i tråd med medlemmenes behov.

Prosjektet valgte å se nærmere på tre utfordringer som man anser å være av de aller største for boligsektoren framover:

Ungdom og etablering i egen bolig.

En arbeidsgruppe har vurdert temaet og da spesielt at ca. 130 000 flere ungdommer skal etablere seg med egen bolig de kommende årene. Gruppa har kommet med sine anbefalinger i en rapport. For å fortsette diskusjonen om ungdom og boligetablering, ble det arrangert en ungdomsboligkonferanse i januar bl.a. med deltakelse fra lederne av de partipolitiske ungdomsorganisasjonene.

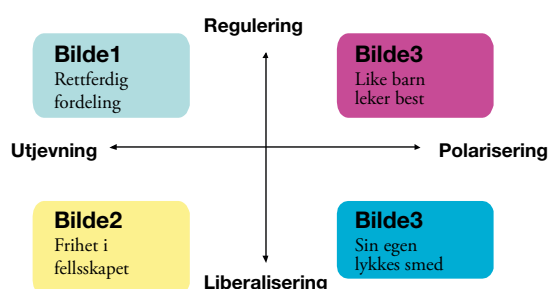
Gruppa forventer ingen store endringer i ungdoms boligønsker framover. Ungdom vil eie sin egen bolig, men de ønsker samtidig å ha mulighet til å leie bolig i perioder. Gruppa anbefaler derfor at det satses på flere ikke-kommersielle utleieboliger. Ungdom ønsker gode boliger med boutgifter de kan klare, og boligene skal ikke nødvendigvis være nye og trendy. De ser gjerne at boligbyggelagene profilerer sitt gode tilbud av eksisterende boliger bedre mot ungdom. Når det skal bygges nytt, er det gruppas anbefaling at det først og fremst bygges nytt med universell utforming og strenge miljøkrav for eldre og unge ønsker rimelige brukte boliger. Ellers ønsker unge å kjøpe bolig med venner, og det er ønskelig at boligbyggelag kan bistå med etableringen av felleseiet.

Prosjektet har fått utarbeidet tre artikler om temaet; Om ungdoms boligpreferanser, Marit Ekne Ruud NIBR, Om boligetablering, Hans-Chr. Sandlie og Tore Johannesen har skrevet en artikkel Ungdomsbølgen og boligbehov.

Flere eldre å hvilke muligheter gir dette boligbyggelagene?

En arbeidsgruppe har sett på hvordan boligbyggelagene kan tilpasse seg i forhold til det økende antallet eldre framover. Antallet eldre over 80 år øker med 50 pst. fram til 2030, og det blir en fordobling av antallet eldre fram til 2050. Vi vet at eldre ønsker å bli boende lengst mulig i

Framtidsprosjektets scenarier



egen bolig å enten ved å bli boende der de bor eller ved å flytte til en mer tilrettelagt bolig nær nåværende bolig og nærmeste sentrum. Vi vet også at den norske boligmassen er dårlig tilrettelagt for bevegelseshemmede å ca. 7 pst. er tilrettelagt for rullestolbrukere og 15 pst. har et tilgjengelig inngangsparti samt alle nødvendige rom på en flate. De som er i 80 årene i 2030 er de som er i 60-årne i dag å de vil være annerledes "eldre" enn de "eldre" vi kjenner i dag. Det gjelder bl.a. bruk av teknologi, økonomiske ressurser, utdanningsnivå og kvalitetsbevissthet. NBBLs styre har på oppfordring fra gruppa sendt BREV til medlemslagene der det anbefales at boligbyggelagene vurderer sin aktivitet i forhold til det økende antallet eldre både i forhold til nye tiltak innen nybygging, rehabilitering inkl. heis og utvikling av servicetilbud. Brevet kan også sees på som en oppsummering av gruppas arbeid.

Gruppa satte sitt preg på Eldreboligkonferansen i mai 2009 i regi av Husbanken, Statens seniorråd og NBBL. I tilknytning til arbeidet er det utarbeidet en artikkel - Eldres boligpreferanser, av Rolf Barlindhaug NIBR

Klima/miljøutfordringer og Norske Boligbyggelags engasjement.

Dette arbeidet er først og fremst utformet som et forprosjekt. Framtidsprosjektet har konsentrert seg om å få definert utfordringene i forhold til vår virksomhet, og ikke minst få opp områder det bør arbeides videre med etter prosjektet. Dette temaet er omfattende og det foregår mye i offentlig regi, innen forskning, av næringslivet og av organisasjoner også i regi av boligbyggelagene. En stor utfordring er å finne fram til og kunne utnytte eksisterende kunnskap.

Det er i regi av prosjektet gjennomført to idé-dugnader – en internt i NBBL i januar og en 8. mai 2009 – med deltakelse fra eksterne aktører og fire utvalgte boligbyggelag. Disse dagene ble deltakernes erfaringer diskutert, og innspillene er samlet i "åtte gode råd" for videre oppfølging. Det kom bl.a. fram at Gjøvik og Omegn Boligbyggelag har besluttet at alle nye boliger som bygges framover skal være lavenergiboliger etter de gode erfaringene med Mustadhagen. Andre boligbyggelag anbefales å vurdere samme strategi både i nyboligprosjekter og i rehabiliteringsprosjekter, men det er selvsagt viktig at det også er god økonomi i prosjektene. For å få dette til, kreves det god kompetanse på alle nivå fra vaktmester til arkitekt.

Rådene til NBBL gikk først og fremst ut på å være et viktig koordinerende og rådgivende ledd mellom statlige myndigheter og boligbyggelagene og ikke minst være en god lobbyist.

Etter Framtidsprosjektet.

Det er i regi av prosjektet utarbeidet ulike type materiell til bruk i planleggingsarbeid i NBBL og i boligbyggelagene framover. Styret i NBBL har lagt vekt på at prosjektet skulle forsøke og motivere Norske Boligbyggelag til å tenke framover mot 2030, og resultatene fra arbeidet bør ha en form som gir konkrete og varierte innspill til videre planarbeid.

Resultatene fra prosjektet vil gå inn NBBLs satsningsområder, og NBBL kan bistå boligbyggelagene i deres lokale strategiprosesser.

Lykke til med videre arbeid!

Rolf Mikaelson
styreleder

Mandat for NBBLs Framtidsprosjekt 2030

1. Mål for Framtidsprosjektets arbeid

Prosjektet skal finne fram til og analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen som antas å få stor betydning for boligsektoren og Norske Boligbyggelag.

Prosjektet skal skissere forslag til hvordan Norske Boligbyggelag kan møte en sannsynlig utvikling på ulike områder i tråd med medlemmenes behov.

Prosjektet skal engasjere bredt i organisasjonen, og være til hjelp i strategiarbeidet framover både lokalt og sentralt.

Prosjektet skal bidra til en tydelig profilering av Norske Boligbyggelag utad både sentralt og lokalt.

2. Organisering av prosjektet

Styringsgruppen bestående av NBBLs styre leder prosjektet og er ansvarlig for sentrale beslutninger i arbeidet.

Prosjektgruppen koordinerer og administrerer Framtidsprosjektets arbeid og er lagt til NBBL:

Tore Johannesen, assisterende direktør, fagansvarlig

Bente Johansen, seniorrådgiver, prosjektleder

Kåre Andre Nilsen, senior kommunikasjonsrådgiver, kommunikasjonsansvarlig

Gruppen kan i perioder utvides.

Referansegruppe. NBBLs forum for samfunnskontakt fungerer som rådgiver for prosjektgruppen og vil ha et spesielt kvalitetssikringsansvar.

Temagrupper. Det legges opp til fire-fem grupper som skal se nærmere på utvalgte temaer. Temagruppene vil bestå av ressurspersoner fra egen organisasjon og fra eksterne miljøer.

Bredt engasjement i organisasjonen. Prosjektet skal legge til rette for at alle i organisasjonen som ønsker det skal ha mulighet til å komme med sine innspill og forslag.

3. Oppgaver og resultat

Det skal utarbeides en slående og motiverende visjon for Norske Boligbyggelags virksomhet framover.

Prosjektet skal få beskrevet og vurdert framtidige utviklingstrekk – trender og drivkrefter av vesentlig betydning for boligsektoren.

Prosjektet skal få analysert aktuelle problemstillinger i tilknytning til framtidens boliger og bomiljøer. Arbeidet skal i hovedsak være en mulighetsstudie, men det må også tas hensyn til utfordringene for virksomheten. Arbeidet skal gjennomføres ved å samle, sammenstille og vurdere eksisterende arbeid.

Prosjektet skal utarbeide en samlerapport bestående av artikler som også tenkes publisert underveis i prosjektet.

Det skal utarbeides en kortversjon av rapporten.

I prosjektet skal det også gjennomføres varierte aktiviteter ut over artikkelskrivning. Disse aktivitetene vil knyttes til temagruppene.

4. Kommunikasjons- og informasjonsvirksomhet

Prosjektet skal bruke eksisterende kommunikasjons- og informasjonskanaler og det skal opprettes nye for å sikre et bredt engasjement.

Det skal lages en web-side på NBBL.no for framtidsprosjektet. Intern informasjon legges ut på intranettet. Det skal legges til rette for at de som ønsker det kan komme med innspill eller være med å diskutere temaer.

5. Framdriften i prosjektet

Prosjektet vil legge fram en rapport for NBBLs landsmøte 2009 om arbeidet i prosjektet og planer for hvordan arbeidet skal følges opp videre.

Barkaleitets smarte løsning

Trivsel og standard hører sammen. Likeså slitasje etter mange års bruk. Barkaleitet sto ved et veiskille: Årene har satt sine spor og konturene av et omfattende, nødvendig rehabiliteringsprosjekt tegner seg grelt mot økonomiansvarlige, styret og beboere.

Tekst/foto: Hans-Gunnar Skarstein

En rehabilitering som omfatter en reell oppjustering av standarden for alle beboere i alle blokker, det ville svi! Dessuten ville et nytt luftesystem medføre så store bygningsmessige inngrep, at store deler av boligmassen måtte evakueres i byggetiden! Problemene bare vokste og vokste! De økonomiske og miljømessige kostnadene, likeså. Utfordringen for Barkaleitet borettslag, var å få til en rehabilitering som hevet standarden for alle, samtidig som kvaliteten ikke kostet for mye.

Livsløpsstandard for alle

Men så løftet man blikket og søkte hjelp fra oven! Da oppgavene skulle løses, gikk man i høyden og solgte tomter på taket! Dermed fikk man råd til drømmeløsningene! Livsløpsstandard på alle leiligheter og attraktive boliger til salgs på taket. Det er et pionerprosjekt – og en genistrek. Barkaleitet trenger å pusses opp, noe som er dyrt. Hva er da smartere enn å selge tomter på taket og pløye inntektene inn i rehabilitering av hele laget? Som tenkt så gjort – nå er prosjektet godt i gang! Og de første, nybyggene er allerede tatt i bruk. Men det er ikke bare de nyinnflyttede beboerne som kan fryde seg: Alle nyter godt av nytt ventilasjonssystem, livsløpsstandard på alle leiligheter, billigere oppvarming og sunnere innneklima. Og alt betalt av de som sloss om 35 attraktive boliger i en splitter ny øverste etasje på blokkene helt inn mot skogen og fjellet på Barkaleitet. Med hare, hjort og rev som nærmeste naboer.

Høy i hatten

– Har du vasket ut etter deg? Rørleggeren ser litt forfjamset ut, men hevder å ha gjort seg ferdig på et badeværelse.
– Det var ikke ferdig siste jeg var der, svarer Jarl Høva og ber rørleggeren ta ekstra skikkelig rundt rørene under vasken! Jarl Høva er en streng byggherre. Som styreleder i Barkaleitet borettslag, har han også en solid neve på roret i prosessen som nå er i gang. Det skjer mye samtidig over alt og sammen med ingeniør Harald Magne Hildre, fra Norconsult, som har hovedentreprisen, kan Jarl Høva sjekke

at fremdriften går som planlagt. Nesten!

– Vi ligger litt etter skjema, fordi vi rett og slett måtte bruke erfaringene fra den første blokka til å lære hvordan vi skal gripe fatt i resten, smiler en synlig stolt Jarl Høva og skotter opp mot den originale profilen som tegner seg mot himmelen over den øverste blokka. Der det tidligere var et vannrett skille mellom taket og verdensrommet utenfor, er det i dag en nesten feminin bue, som nesten ser ut som den alltid har vært der. Men den er flunkende ny!

Selger tomter på taket

I alt er det prosjektert 35 nye leiligheter med størrelser fra 43 til 125 m². Av disse er mer enn 20 allerede solgt, forteller Høva, mens han ivrig viser rundt i en leilighet som akkurat er ferdigstilt.

– Alle leilighetene er veldig fleksibelt utformet, slik at de som kommer inn tidlig i byggefasen kan være med og selv bestemme materialvalg, farger og hvor vegger og armatur skal plasseres. Men utsikten, får de ikke gjort noe med, legger han megetsigende til.

– Den er rett og slett praktfull! Latteren runger gjennom den ferdigstilte, men umøblerte leiligheten. Gråpapir danner en sti vi kan gå på inn entreen, gjennom stua ut på kjøkkenet og til verandaen, med den fantastiske utsikten over Barkaleitet, nabolaget Rolland, store deler av Åsane og langt ut mot horisonten ute mot innseglingen til Bergen. Eller opp mot skogen og fjellet på andre siden. Vi står stille og klarer ikke uroe oss over at dette er den mildeste april måneden gjennom tidene. Det er rett og slett deilig å kjenne på forsommeren fra en slik veranda.

– Hva ville rehabiliteringen ha kostet, dersom det ikke ble bygget nytt på toppen? Jarl Høva ser oppriktig sjokkert ut ved tanken.

– Det hadde ikke vært mulig! Eller det ville kostet det samme, men det hadde ikke blitt heiser, klimaanlegg eller noe! Han rister på hodet.

– Vi ville skiftet plater, dører og vinduer og malt og pusset. Men da hadde de ikke fått dette! Han slår ut med armen mot den ferdige blokka.

– Nå får alle leiligheter i hele borettslaget en total standardheving, som vi ellers ikke ville hatt råd til. Dette er viktig å ha i tankene, når kostnadene skal vurderes.

– Hvorfor bygget dere ikke to etasjer i stedet for bare en, dersom det er dette som er den økonomiske «motoren» i prosjektet?

– Det hadde ikke vært mulig av en hel masse årsaker! Fundamenteringen er ikke beregnet på belastninger over



Blokk med ny topp og «livsløpsstandard» for alle leiligheter. Barkaleitet har flyttet trappeoppgangene inn i de nye heishusene på utsiden av blokkene. Dermed er mye plass frigjort og ingen blir forstyrret av folk som passerer ytterdøren.

det vi nå har tillatt oss. I tillegg er dimensjoneringen av det elektriske anlegget, vannforsyning og kloakk fra alle leiligheter, ikke beregnet på den ekstra belastningen to nye etasjer ville medføre. Økonomien ville blitt en helt annen og – han ser oppgitt på meg og rister på hodet. At det går an å spørre så dumt!

Ingeniør Harald Magne Hildre fra Norconsult, kaller rehabiliteringen i Barkaleitet et pionerprosjekt, som har vakt oppmerksomhet langt ut over Åsane.

– Mange har vært og tittet på hva vi har gjort her, for å se om de kan overføre våre løsninger til sine prosjekt. Og det er ikke til å stikke under en stol at vi måtte prøve og feile litt for blant annet å få klimasystemet til å fungere som det skal.

Å skape varme i en blokk vinterstid, har alltid vært en utfordring. Varm lufta skal skiftes ut og erstattes med frisk luft. Dette betyr konflikt mellom trykket inne og ute. Fordi folk stenger ventilene for å holde den kalde lufta ute, mens klimaanlegget pumper brukt varmluft ut. Resultatet er at det blir et undertrykk i hele blokka, som igjen fører til vanninntrenging over alt der luft og vann kan suges inn. Det nye klimasystemet skifter ut all luft i hele blokka hver 2. time! Og garanterer gjennom det som kalles «balansert

ventilasjon», samme trykk inne som ute – alltid! Dessuten brukes varmen fra lufta som pumpes ut til å varme opp lufta som kommer inn i en effektiv varmeveksler, som forsyner hele bygget med luft som holder en temperatur på 18 grader celsius!

– Og ikke bare det: Denne løsningen gir en energibesparing på 30 % på fellesutgiftene! Og bedre inneklima! Et glimt av gutteaktig fortellerglede lyser i blikket i det brunbarkede ansiktet.

Vil man ha det varmere, er det bare å stille termostaten på ønsket varme – og denne ekstra varmen må man betale for. Resten ligger i husleien!

Vaktmesterens drøm!

Avanserte klimaanlegg trenger minst like mye tilsyn og vedlikehold, som et enkelt anlegg. Og dette er det tatt høyde for i utformingen av det nye anlegget via en servicesjakt som går fra kjeller til loft. Dersom noe skulle skje med ventilasjonssystemet, som krever inngrep eller fysisk tilgang til luftkanalene, ligger hver eneste ventil og hver eneste meter med rør tilgjengelig i taket i hver etasje eller i tilførselsjakten, der man med et skrujern lett kan komme til der det måtte være behov. Og hele det tekniske anlegget er dimensjonert og planlagt for 30 års drift.

– Minst! Skyter Jarl Høva inn. Og han har masse på hjertet når det gjelder livsløpsstandarden som nå er innført i alle leilighetene i hele laget. En form for «smittsom» interesse har spredt seg – og det har allerede vært mange



Jarl Høva er stolt over kvaliteten på alt som er blitt nytt i borettslaget.

vaktmestre og styreledere på befaringsfor å se og sjekke fakta. For rundt om kring er det mange borettslag som eldes. Og beboerne eldes også!

– Samfunnet har lagt opp til en eldreomsorg i fremtiden, som «får masse gratis» fra dette prosjektet, forklarer han. Her er ingen trapper eller terskler. Her er det faktisk stillere enn det var før, fordi det ikke lenger er noen som passerer ytterdørene på vei opp eller ned. De som vil ta trappene, går i tilbygget som huser heissjakten. De som ikke orker å gå eller har masse varer de vil slippe å drasse opp trappene, kan la seg løfte av hydrauliske heiser. Så mykt og stille at man nesten ikke merker det.

Historien på veggen!

De nye løsningene medfører mange korridorvegger i trappehuset, som Jarl Høva har tenkt mye på hvordan skal utsmykkes:

– Dette er jo hvite vegger som lett kan bli tagget eller tilgri-set om de ikke har et budskap, forklarer han, mens han klapper fotografens hund.

– Her er det samtidig en takknemlig anledning til å få hengt opp bildene fra Barkaleitets historie! Vi har fotografert og dokumentert alt som har skjedd med laget og hva er vel bedre enn å få kopiert dette opp og hengt det her som folk vil ferdes! Det er både spennende, opplysende og vakkert! Et slags utsmykkingens svar på «Kinderegget» – tre ting i ett tiltak! Han viser stor interesse for hunden og spørsmålet meder seg, siden han selv er hundeeier:

– Hvordan blir det med husdyrhold i blokkene?

– Lokaldemokrati! Smiler han.

– Hver oppgang bestemmer selv hva som skal tillates, så dette kan bli spennende! I alle fall om det blir mange bjef-fende kjæledyr som setter lydisoleringen på prøve

Hver eneste blokk blir strippet for all ytre kledning, isolert og gitt ny kledning, nye dører og nye vinduer! Kledningen er den beste på markedet og vinduer og dører, lister og karmen er av ypperste kvalitet! Vi har ikke spart på noe, hevder Jarl Høva og får bifallende nikk fra Harald Magne Hildre, som i tillegg til å være byggeleder for dette omfattende prosjektet, også har hatt mye med prosjektering og beregning å gjøre.

– Hva skjer med alt som blir skiftet ut? Lurer jeg.

– Det som fortsatt var brukbart ble gitt bort, så nå er det mange hytter med flotte kjøkkenvinduer fra Barkaleitet og det samme gjelder nok for et og annet naust også, vil jeg tro. Resten blir kjørt i Rådalen, smiler han.

Temagruppe: Ungdom og bolig

Hanne Bjerk
Ansatt i Boligbyggelaget Usbl



Kjell Ingolf Ropstad
Leder KrFU



Linn Hemmingsen
Leder Fagforbundets ungdom



Marianne Rye Beck
Arkitekt Norsk Form



Ungdomsbølgen

Av Tore Johannesen, ass. dir. NBBL

Vi er helt i startgropa av en ungdomsbølge som vil kulminere nærmere 2020. Dette er riktignok en bølge av mindre omfang enn den kommende eldretsunamien, men den vil ha et forløp som ligner mye mer på en bølge som avtar i omfang når vi kommer inn på 2020-tallet.

Den kommende "eldrebølgen" opptar de fleste som har sitt virke i bolig-sektoren. Begrepet og fenomenet omtales nærmest daglig i media og fagmiljøer. Ulike aktører forsøker å treffe strategiske valg for å være bedre rustet til å møte bølgen av eldre når den kommer.

Hvor nær eldrebølgen er oss i tid, avhenger av hva man definerer som eldre. Det er årgangene som er født rett etter krigen, som utgjør bølgefronten. De er i dag i begynnelsen av 60-åra. Dette er aldersgruppen som ofte omtales som 68'er-generasjonen, og de opplever seg nok ikke som "eldre" på mange år enda. Som aldersgruppe utgjør de imidlertid fortroppene i en voksende hær av eldre som kommer til å endre Norge i mange tiår. Gradvis vil vi få et langt større innslag av eldre mennesker. Denne voksende andelen eldre vil neppe flate ut før vi har passert 2050. Istedet for "bølge", er det mer treffende å bruke "eldre-tsunami" som bilde på hva vi står foran.

Ungdomsbølge

Den kommende "ungdomsbølgen" skyldes at det ble født nokså få i årene før og etter 1980 mens fødselstallene tok seg kraftig opp igjen på slutten av 1980-tallet og fram mot 2000. Mens de årlige fødsels-tallene på begynnelsen av 1980-tallet lå på ca. 50 000, var tallet omkring 60 000 ti år senere. Bakgrunnen for de lavene fødselstallene rundt 1980, var at dette var en periode hvor kvinnene for alvor begynte å utsette sine fødsler i tid. Dette har gitt en sterkt varierende "ungdomstetthet" gjennom de siste 20 årene.

Mens vi i Norge hadde svært mange mellom 20-30 år på 1990-tallet, har vi i dag et mye lavere antall mennesker i denne aldersgruppen. De siste årenes kraftige boligprisøkning kan derfor ikke forklares med at det har vært svært mange ungdom som har strømmet ut på boligmarkedet - prisøkningen må heller forklares med store årskull av 30-40 åringer.

100 000 flere ungdommer

Fra 2008 og drøyt ti år fram i tid vil imidlertid antall unge mellom 20 og 30 år øke markert i antall - på landsbasis med nesten 20 prosent. Dette er et stort tall, og det tilsvarer mer enn 100 000 individer (fra 565 000 i 2007 til over 670 000 i 2018). De aller yngste i denne aldersgruppa er allerede voksende i antall: I Akershus vil det for eksempel i 2008 være over 700 flere 20-åringer enn det var i 2005 (drøyt 6 100 mot noe under 5 400).

Urban bølge

Akershus er ikke et helt tilfeldig valgt eksempel. Et vesentlig kjennetegn ved den ungdomsbølgen som nå er i sin startfase, er at den er svært ulikt fordelt landet rundt. Det var særlig høyt utdannende kvinner i byene som i sin tid begynte å utsette sine fødsler. Effekten av at mange av dem tok igjen det tapte rundt 1990, er noe som i særlig grad vil merkes i byene.

Kjetil Sørli, demografisk forsker på Institutt for by- og regionforskning, har forsøkt å beregne noe av denne sentralitetseffekten. I sine beregninger for aldersgruppen 21-27 år (som på landsbasis vil øke i antall med ca. 15 prosent fra 2007 til 2014), kommer han fram til at det nærmeste omlandet til Oslo vil oppleve en dobbelt så stor økning som lands-gjennomsnittet; dvs. nesten 30 prosent. De store byene i Norge vil stort sett få en økning på godt over 20 prosent, mens mer perifere områder på Østlandet, Vestlandet, Trøndelag og Nor-Norge knapt vil ha noen økning av denne aldersgruppen i hele tatt (Plan nr 5/2008).

Aktive på boligmarkedet

Ungdom i 20-åra er svært aktive på boligmarkedet. I første del av denne fasen flytter de aller fleste hjemmefra, gjerne inne i to-tre ulike leieforhold, før de i andre del av 20-åra kjøper seg sin egen bolig. Flere ulike leieforhold henger blant annet sammen med at dagens ungdom ofte bor flere steder i landet før man etablerer seg mer permanent. Statistikken forteller også, at det første kjøp av egen bolig veldig ofte faller sammen med den fasen hvor man går fra å være enslig til samboende.

10 000 flere pr. år

Selv om langt fra alle følger det etableringsløpet som er skissert, ligger det viktig informasjon for aktører i boligbransjen i det dominerende hovedbildet: Når vi i perioden 2008-18 kan forvente nærmere 10 000 flere ungdommer

hvert eneste år, vil dette påvirke etterspørselssituasjonen for boligtyper som denne aldersgruppa særlig er på jakt etter - særlig i byene.

En sannsynlig konsekvens vi kan dra ut av det demografiske bildet vi har foran oss, er at vi i de nærmeste årene vil oppleve økt etterspørsel etter leide boliger. Usikkerhet om framtidig prisutvikling i eiemarkedet, kan også bidra til at flere unge foretrekker å leie, enn det som har vært trenden de siste årene. På samme tid vil norsk ungdom åpenbart merke konkurranse på leiemarkedet fra en rekordstor gruppe av arbeidsinnvandrere - ikke minst fra Polen og andre tidligere østblokk-land. I sum kan dette komme til å gi et ganske stort press på et leiemarked, som i Norge domineres av privat utleie av sokkel-boliger og ekstraboliger.

Ny interesse for boligpolitikk?

Det skal ikke mye fantasi til for å spå at vi rundt dette kan få en fornyet politisk fokus på behovet for flere utleieboliger - kanskje helst med et moderat og regulert leienivå. Kanskje kan vi til og med oppleve at politiske ungdomsorganisasjoner igjen begynner å interessere seg for boligpolitikk?

For boligbyggelagene blir det i en slik situasjon viktig å være en aktør som kan bidra med boliger som ungdommen etterspør. Både nye utleieboliger og borettslagsboliger med lave innskudd, kan fort bli enda mer ettertraktede tilbud enn i dag.

På sporet av fremtidens boligetablering

Av Hans Christian Sandlie

Innledning

Ungdom har alltid vært en viktig boligpolitisk målgruppe, og ved mer eller mindre jevne mellomrom stilles det på den ene siden spørsmålstegn ved om ungdoms boligetablering er tilfredsstillende. På den annen side stilles det spørsmål om det er tegn i ungdoms boligetablering som gjør at det er grunn til å tro at etterspørselen etter bolig kan være i endring.

I den senere tid er det blant annet blitt pekt på at vi er ved starten på en ”ungdomsbølge” som vil kulminere nærmere 2020 (Johannessen 2008). Fra 2008 og drøyt ti år frem i tid vil antall unge mellom 20 og 30 år øke markert i antall – på landsbasis med nesten 20 prosent. Dette tilsvarer mer enn 100 000 individer (fra 565 000 i 2007 til over 670 000 i 2018). Dette fremtidsbildet blåser på nytt liv i problemstillinger knyttet til ungdoms boligetablering: Hvordan vil denne ungdomsgruppen møte boligmarkedet? Eller omvendt: Hvordan skal boligmarkedet møte denne ungdomsbølgen?

Fremtiden – eller det nye – kan ikke forutsies med stor sikkerhet (Frønes og Brusdal 2000). Vi må i hovedsak basere våre antagelser om fremtiden på det som allerede er kjent. Det vil altså si at vi benytter en slags ”linjalmodell” der vi ser på dagens og gårsdagens situasjon for å finne noen utviklingslinjer vi kan trekke fremover i tid. For å komme på sporet av fremtidens boligetablering trenger vi altså noen indikatorer på utviklingen opp til i dag, og vi må kunne skille mellom langvarige og mer midlertidige utviklingstrekk. Der midlertidige trekk ofte får preg av mote, er det de langvarige trekkene som gir grunnlag for forventinger om fremtiden.

Denne artikkelen er i hovedsak basert på min doktorgradsavhandling, der temaet var ungdoms boligetablering på 1990-tallet (Sandlie 2008). Hovedfunnene i denne avhandlingen, samt en kort beskrivelse av utviklingen fra årtusenskiftet til i dag, danner grunnlaget for noen hypoteser eller tanker om hva vi kan forvente omkring fremtidens boligetablering.

Ungdoms boligetablering

Etableringsfasen er kjennetegnet ved at det skjer en rekke viktige endringer i de unges liv, og fasen betraktes gjerne som den mest avgjørende i henhold til hvilken retning et livsløp vil få. Fasen beskriver overgangen mellom ungdomsfasen der de unge bor hjemme hos sine foreldre til voksenalderen der de som oftest er etablert med egen familie og eget hjem. Utdanning, jobb, familieetablering, kjøp av bolig og andre varige forbruksgoder blir vurdert som viktige milepæler på denne overgangen mot en mer selvstendig og selvforsørgende tilværelse. Dette er endringer som innebærer skifte av status til for eksempel student, yrkesaktiv, aleneboer, partner, forelder eller selveier, og overganger som gjerne også markerer nye rettigheter og plikter for de unge.

Boligetablering står sentralt i etableringen som voksen. Det å flytte å ut av foreldrehjemmet er gjerne den viktigste markeringen for løsrivelse og selvstendighet i de unges liv (Mulder og Manting 1994), og det første boligkjøpet kan være en viktig markering for etableringen med eget hjem (Frønes 2003). Begge disse hendelsene henger nært sammen med overganger i forhold til utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når vi flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med når vi starter et utdanningsløp eller en yrkeskarriere, og det første boligkjøpet er nært knyttet til etableringen av et eget hjem med egen familie.

Boligetablering betraktes ofte som en prosess (Gulbrandsen m.fl. 1992, Holm 2001 og Sandlie 2008), der utflytting fra foreldrehjemmet og anskaffelse av mer varig bolig utgjør ytterpunktene. Mellom disse ytterpunktene kan en tenke seg mange ulike etablerings- og boligkarrierer. Det vanligste er imidlertid å ha ett eller flere midlertidige boforhold bak seg før man etablerer seg mer stabilt og varig. Omfanget, varigheten av og ikke minst arten av disse midlertidige boforholdene vil blant annet avhenge av om man er student og aleneboende eller yrkesaktiv og etablert med familie. Det sentrale i en slik mellomfase er ikke antall boliger eller bosettinger, men at boforholdene er ment å være midlertidige og at de i hovedsak er bestemt av tidsbegrensede forhold (f.eks. at man er under utdanning, er midlertidig ansatt o.l.)¹. En mer varig etablering kan i prinsippet skje både ved kjøp av egen bolig og ved å inngå en langsiktig leiekontrakt. I Norge har imidlertid det å være leietager i økende grad blitt en kortvarig overgangsstatus, før man foretar sitt første boligkjøp (Langsether m.fl. 2003;

¹ Tidsperspektivet vil også prege boforholdet. Ofte vil ungdom i midlertidig boforhold stille mindre krav til standard og størrelse enn i den grad boforholdet er beregnet å vare over tid.

Langsether og Sandlie 2006a). Boligetablering i dagens Norge, i det minste av permanent karakter, vil derfor primært være ensbetydende med å kjøpe og eie bolig.

Ungdommens boligvalg vil være betinget av deres ønsker, oppfatninger og muligheter på boligmarkedet². Bak et valg av bolig eller en beslutning om å flytte ligger det en vurdering av en rekke problemstillinger som en person eller husholdning må tenke igjennom; hvor ønsker jeg/vi å bo? Hvilket servicetilbud har jeg/vi behov eller lyst på i nabolaget? Hvilken størrelse og standard har jeg/vi behov eller lyst på? Hvor lenge regner jeg/vi med å bli boende i den nye boligen? Skal jeg/vi å eie eller leie? Hvilke muligheter og begrensninger setter mine/våre økonomiske ressurser?

Siden det er knyttet store transaksjonskostnader til det å bytte bolig (både økonomiske og psykososiale), vil tidsperspektivet i en aktuell boligsituasjon være med å prege ungdommens boligønsker og boligvalg. Vi bør derfor skille mellom midlertidige og mer permanente boligløsninger blant ungdom (Jones 1987). Midlertidige boliger blir særlig benyttet når man er student, mens en mer permanent bolig først blir aktuell når man skal etablere med egen familie. Unge aleneboende studenter har et annet praktisk behov og en annen tidshorisont med hensyn til bolig enn hva som er tilfelle blant barnefamilier. Mens singel- og studenttilværelsen forventes å være midlertidig og derfor krever en mer fleksibel boligløsning, ligger det som oftest forventninger om en mer varig og stabil boligsituasjon når man etablerer seg med familie.

Når en ungdom skal flytte hjemmefra, velger han eller hun som oftest mellom to boligstrategier (se f.eks. Mulder og Manting 1994; Stigen 1998): Den første strategien har en tradisjonell karakter, og går ut på å slå seg til ro og etablere seg med egen familie og eget hjem. Den andre strategien har derimot mot en mer moderne karakter, og går ut på å opprettholde en større individuell frihet og fleksibilitet ved å utsette denne etableringen. Et viktig skille mellom disse to etableringsstrategiene kan knyttes til ulike nivåer av forpliktelse, både i forhold til familie og bolig. Ekteskap vil for eksempel være mer forpliktende enn samboerskap, og det å bli foreldre innebærer større forpliktelser enn å leve uten barn. På samme måte som samlivsstatus, innebærer ulike disposisjonsformer til bolig også ulik grad av

² Dette er et perspektiv som er hentet fra nyere økonomisk sosiologi, se f.eks. Coleman (1990), Grannovetter og Swedberg (1992), Hedström og Swedberg (1998) og Hedström (2005)

forpliktelse. Blant annet på grunn av de økonomiske og langsiktige forpliktelsene et boliglån innebærer, har for eksempel boligeiere som oftest større forpliktelser i sitt boforhold enn leietakere³. Det er derfor ikke uvanlig at man finner en sterk sammenheng mellom forpliktelsene i et hushold og dette husholdets boligsituasjon (Mulder og Manting 1994).

Mens en tradisjonell etableringsstrategi vil være særlig utbredt blant unge som tidlig søker langsiktige forpliktelser i forhold til både familie og bolig, vil den moderne etableringsstrategien derimot være utbredt hos dem som for en periode velger å prioritere lang utdanning og yrkeskarriere fremfor familie og hjem. Økonomiske og sosiale kostnader ved lange studier, vil i en slik sammenheng kunne betraktes som et midlertidig offer de unge gjør for å oppnå en bedre situasjon på sikt (Schneider og Lysgaard 1953; Ramsøy 1978). Som en følge av at flere flytter hjemmefra for å ta fatt på lange studier, vil også stadig flere velge en mer fleksibel etableringsstrategi med utsatt tidspunkt for etablering i egen familie og kjøp av egen bolig.

Boligetablering på 1990-tallet

Til tross for prisvekst og antatt økte etableringskostnader, var tidspunktet de unge forlot foreldrehjemmet bemerkelsesverdig stabilt de siste tiårene før årtusenskiftet. Ungdom flyttet hjemmefra omtrent på samme tid i livsløpet ved årtusenskiftet som de gjorde på 1950-tallet. Det vanligste var å bo hjemme til de var omkring 20 år, og de flyttet hjemmefra i begynnelsen av tjuårene. Omkring 50 prosent hadde flyttet ut av foreldrehjemmet da de var 21 år, mens 90 prosent hadde flyttet ut av foreldrehjemmet da de var 30 år. De flyttet imidlertid av andre grunner på 1990-tallet enn de gjorde på 1950-tallet. Mens de tidligere som oftest flyttet hjemmefra for å starte yrkeskarrieren og etablere egen familie, flytter de nå i større grad for å påbegynne en utdanning og en mer selvstendig tilværelse (Frønes og Brusdal 2000).

Parallelt med stor stabilitet med hensyn til når ungdom flytter hjemmefra, endret etableringsmønsteret seg med hensyn til eie og leie. Fra og med krigens slutt og fram mot slutten av 1980-tallet var hovedtendensen at stadig flere unge ble boligeiere stadig tidligere i livsløpet. På slutten av 1990-tallet stoppet imidlertid denne tendensen opp, og eierandelen

³ På grunn av den midlertidige karakteren, kan leie av hybel nærmest betraktes som det motsatte av å etablere seg.

blant de unge ble redusert. Dette betyr at de unge bodde en lengre periode til leie enn tidligere. Ved årtusenskiftet ble imidlertid denne forsinkelsen tatt igjen i begynnelsen av 30-årene, hvor eierandelen har holdt seg stabilt høy. I denne aldersgruppen eier i underkant av 80 prosent egen bolig, enten som selveier eller som andelseier.

Det er en ikke ubetydelig andel unge som får økonomisk hjelp hjemmefra i forbindelse med boligetablering, og fenomenet var økende de siste tiårene før årtusenskiftet. Omfanget var likevel ikke stort nok til å gi støtte for den generelle påstanden om at ungdom ikke maktet å kjøpe bolig uten finansiell støtte hjemmefra. Omkring hver femte boligeier i alderen 18 til 35 år oppga å ha mottatt slik hjelp, men det var mye som tydet på at beløpene som ble gitt ikke var store nok til at de ble gitt direkte i forbindelse med boligkjøp (Hellevik 2005). Økonomisk hjelp ble derimot mer sannsynlig gitt som en hjelp til løpende utgifter eller som hjelp i perioder der barna hadde problemer med utgiftene. Videre var det mest vanlig å ha mottatt økonomisk hjelp blant ungdom i de fire store byene, særlig i hovedstaden der nærmere halvparten av dem som var i alderen 18 til 35 år oppga at de hadde mottatt slik økonomisk hjelp. Eierandelen i denne aldersgruppen var også lavere i disse byene enn andre steder i landet. Dette uttrykker muligens at økonomisk foreldrehjelp er et mer nødvendig bidrag til boligetablering i storbyene (og da særlig i hovedstaden), og at når foreldre ikke kunne eller ønsket å bistå med slik hjelp måtte de unge vente noe lenger med å kjøpe bolig i hovedstaden enn andre steder i landet.

Boligkjøp ble først og fremst gjennomført ved at man ble to om utgiftene til et slikt kjøp. Tidspunktet for det første boligkjøpet henger nært sammen med tidspunktet unge etablerer seg med fast partner, enten som samboer eller som gift. Siden tidspunktet for slik pardannelse skjedde stadig senere i livsløpet, førte dette også til at et økende antall unge utsatte sitt første boligkjøp. På 1990-tallet var for eksempel eierandelen blant par og par med barn forholdsvis stabil, mens den sank blant aleneboende og enslige forsørgere. Det er blant sistnevnte husholdtyper vi også finner en nedgang i størrelsen på eierboligene. Samlet sett ser det altså ut til at det var hushold med to inntekter som mestret prisutviklingen på boligmarkedet best, mens det var hushold med én inntekt, så fremt denne ikke var svært høy, som møtte problemer i forbindelse med en varig etablering på boligmarkedet.

En sentral og betydningsfull endring i de unges etableringsfase, finner vi i overgangen mellom utdanning og arbeid. Ungdom ved årtusenskiftet tilbrakte langt flere år i

utdanningssystemet enn det som var vanlig blant tidligere fødselskohorter. Dette betyr på den ene siden at mange unge etablerte seg senere på arbeidsmarkedet, men på den annen side betyr dette også at mange unge måtte møte høye boligpriser med høye studielån. Denne kombinasjonen ser likevel ikke ut til å ha vært noen stor hindring når det gjelder mulighetene for å etablere som boligeier. Riktignok kunne studielånets størrelse ha en viss betydning med hensyn til både å bli boligeier og hvor stor bolig de unge eide. Skulle studielån ha noen statistisk signifikant betydning med hensyn til å bli boligeier måtte imidlertid husholdene ha svært høye studielån, og det er ikke mange hushold som kommer inn under denne gruppen. I den grad studielån hadde en betydning for de unges etablering som boligeier, betydde høy studiegjeld primært et utsatt tidspunkt for det første boligkjøpet. Betydningen av å ha to inntekter i et hushold var sannsynligvis langt større for det første boligkjøpet, enn det høye studielån var.

Som følge av generelle urbaniserings- og sentraliseringstendenser de siste tiårene før årtusenskiftet, bodde stadig flere ungdom deler av sin etableringsfase i én av de store norske byene (Sørli 2003). Til tross for at både boligprisene og prisveksten var større i de fire store byene enn landet forøvrig, var det likevel ingen store forskjeller på om ungdom eide eller leide egen bolig ut fra hvor i landet de valgte å etablere seg. Derimot var det forskjell med hensyn til hvor stor bolig de etablerte seg i. De som valgte å etablere seg i én av de fire store byene måtte som oftest velge en mindre bolig til en høyere pris, sammenlignet med dem som etablerte seg andre steder i landet. Men siden det var rimeligere å kjøpe en større og mer familievennlig bolig i utkanten av storbyene, var det mye som tydet på at en del unge flyttet ut av storbyen da de etablerte seg som en barnefamilie (Gulbrandsen og Sandlie 2003).

Kostnadene ved å ha lån endret seg gjennom 1990-tallet. Rentenivået sank fra begynnelsen til midten av tiåret, deretter økte rentene opp mot årtusenskiftet. Selv om gjeldsbelastningen blant de unge boligeierne var forholdsvis stabil gjennom hele tiåret, var renteutgiftens andel av inntekt likevel lavere blant ungdom som etablerte seg som boligeiere ved årtusenskiftet enn blant dem som etablerte seg på begynnelsen av 1990-tallet. Rentebelastningen økte imidlertid markert fra midten av 1990-tallet og frem mot årtusenskiftet. Denne økningen førte likevel ikke til at svært mange unge boligeiere hadde faretruende høy rentebelastning. Dette skyldes nok delvis at flere utsatte boligkjøpet, og delvis at gjelden ikke økte mer enn det en eventuell lønnsvekst skulle tilsi. Sistnevnte stemmer også godt med funnene i en masteroppgave fra

Norges Handelshøgskole; 75 prosent av boligprisveksten de siste 15 årene kan forklares med lønnsvekst og rentenivå (Harreschou og Økland 2007).

På 1990-tallet ble altså ungdommens etablering som boligeier utsatt. Denne utsettelsen må ses i sammenheng med endrede livsløp, og nye livsløpstilpasninger i forhold til bolig. Endringene i ungdoms utdannings-, familie- og boligkarrierer kan betraktes som nye tilpasninger til endrede rammebetingelser i de unges liv. Når ungdom lever en stadig lengre periode av livet i en studenttilværelse, legger dette også viktige føringer på deres boligkarriere. Studentlivet betyr som oftest et urbant liv som singel i en liten leiebolig. Ungdommens boligpreferanser ser imidlertid ikke ut til å ha endret seg i takt med endringene i deres etableringsmønster på boligmarkedet, i alle fall ikke i forhold til hvor de eventuelt har tenkt å ende opp som etablert. Ved årtusenskiftet var den ideelle boligen for ungdom i stor grad sammenfallende med tidligere generasjoners preferanser; den skal være en stor selveid bolig⁴. Preferansemønsteret i den norske befolkningen reflekterer et klart livsfasebetinget (mis)forhold mellom preferanser og realiteter, der svært mange yngre ønsker høyere boligkonsum enn det de faktisk har og eldre ønsker et lavere konsumnivå. Størst samsvar mellom faktisk og foretrukket konsumnivå har de etablerte parene med barn i husholdet. Før man når denne livsfasen med en slags topp i boligkarrieren, vil mange oppleve et ”underkonsum” av bolig i forhold til behovene og ønskene. I løpet av 1990-tallet ble tidspunktet norske hushold nådde en slags balanse mellom ønsket og faktisk konsum forskjøvet. Mens de fleste oppnådde en slik balanse i 30- og 40-årene på begynnelsen av 1990-tallet, ble denne balansen ikke oppnådd før i 40- og 50-årene ved årtusenskiftet.

Ut fra en situasjon der empirien viser stor kontinuitet i ungdommens boligetablering, kan det synes paradoksalt at bekymringer om ungdommens boligproblemer vies forholdsvis mye oppmerksomhet. En viktig forklaring på dette tilsynelatende paradokset, er nok at andre husholds boligkonsum har økt i samme periode som unges konsum har vært stabilt. Hvorvidt unge opplever egen boligsituasjon som tilfredsstillende vil avhenge av hvilke forventninger de har og hvilke grupper de sammenligner seg med. For selv om majoriteten av ungdom bor godt i et historisk perspektiv, så følte nok sammenligner med andre aldersgruppers boligkonsum *i dag* vel så relevante. Noe av det som blir betegnet som etableringsvansker, skyldes de siste

⁴ Lignende mønster er også avdekket i andre studier av ungdoms boligpreferanser (se f.eks. Ekne Ruud 2001; Ærø 2002)

10-15 års kraftige prisstigning i sentrale og urbane strøk. Prisutviklingen har for mange unge ført til at boligstandarden de har vent seg til hjemmefra, og som de kanskje også forventer at de selv skal ha, ikke er forenlige med deres betalingsmuligheter. Samtidig ser de at andre som kom inn på boligmarkedet litt tidligere, både har opplevd en stor verdistigning og har romslige boliger i byen. Slike sammenligninger kan gi næring til en tanke om urettferdighet og opplevelse av relativ deprivasjon. Unges forventninger til eget boligkonsum kan med andre ord være påvirket av hva andre som har etablert seg tidligere nyter godt av, samt hva som er mulig med tilsvarende lønn i deler av landet som de av arbeidsmessige eller andre grunner ikke ønsker å etablere seg i. Dersom unges forventninger til eget boligkonsum har steget parallelt med andre husholds konsumvekst de siste tiårene, samtidig som deres eget konsum har forblitt uendret, fører dette rimeligvis også til at misforholdet mellom ønsket og faktisk konsum blir større blant unge hushold.

Utviklingen etter årtusenskiftet

Siden årtusenskiftet er det mulig å spore både kontinuitet og endring på boligmarkedet. Boligprisene har fortsatt å stige, og de har steget mer enn de gjorde på slutten av 1990-tallet. Prisstigningen var spesielt høy i perioden mellom 2003 og 2007, da toppen ble nådd i august og deretter sank noe (Sandlie og Gulbrandsen 2008). Rentenivået sank frem til midten av 2005, men det har deretter steget gravis. Kombinasjonen av stigende boligpriser og stigende utlånsrenter, betyr med andre ord at etableringskostnadene for ungdom har fortsatt å stige og at de er betydelig høyere enn på slutten av 1990-tallet.

Det finnes få undersøkelser som beskriver utviklingen i ungdoms boligetablering etter årtusenskiftet. I perioden er det imidlertid gjennomført levekårundersøkelser i 2004 og 2007 der boligspørsmål er inkludert, samt en håndfull undersøkelser i Sonovates Norsk Monitor. Resultater fra den førstnevnte levekårsundersøkelsen er presentert i artikkelsamlingen *Bolig og levekår i Norge 2004* (Gulbrandsen 2006). Hovedfunnene i denne artikkelsamlingen indikerer fortsatt stor stabilitet i ungdoms etableringsmønster på boligmarkedet. Når det gjelder tidspunktet for utflytting fra foreldrehjemmet, viser imidlertid levekårsundersøkelsene at det i perioden fra 1997 til 2004 har skjedd en klar endring i retning av stadig tidligere utflytting (Andersen og Gulbrandsen 2006). Samtidig var det en svak tendens til at flere av de unge kjøpte bolig igjen. Tendensen mot at flere unge valgte å leie fremfor å kjøpe, hadde altså

stanset opp. Boligkjøp var fortsatt nært forbundet med pardannelse, og et flertall av dem som etablerte seg som boligeiere gjorde fortsatt dette uten nevneverdig hjelp fra familien.

Fjorårets levekårsundersøkelse og Norsk Monitor 2007 bekrefter utviklingstendensene fra forrige levekårsundersøkelse (Sandlie og Gulbrandsen 2008). Ungdom flytter fremdeles tidlig ut fra foreldrehjemmet, og tendensen til at flere ungdom kjøper bolig blir både bekreftet og styrket. Lave eierandeler blant de yngste husholdene på slutten av 1990-tallet, har snudd til de høyeste eierandelene noen sinne registrert i denne aldersgruppen (Sandlie og Gulbrandsen 2008).

På 1990-tallet ble stigende boligpriser fulgt av et redusert boligkonsum blant ungdom i alderen 20 til 24 år. Dette er ikke tilfellet for situasjonen etter årtusenskiftet. De stigende boligprisene ser ikke ut til å ha presset de unge boligkjøperne ut av markedet. Tvert imot ser det ut til at ungdom har vært en viktig kilde til de stigende boligprisene. Spørsmålet som kan stilles, er imidlertid hva som ligger bak denne voksende eierandelen blant unge hushold. Det er lite som tyder på at samboerandelen har økt blant ungdom, slik at dette er neppe en rimelig forklaring på endringene. Da er det mer sannsynlig at ungdom har fått en økt kjøpekraft gjennom økt kreditttilgang og økt gjeldsbelastning.

Siden viktige styringselementer i bankenes utlånspolitikk er egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning, vil yngre husholds muligheter til å etablere seg som boligeier være begrenset i begynnelsen av en prissyklus (Borgersen og Sommervoll 2006). En kredittvurdering involverer både en markedsvurdering og en individuell vurdering av hver enkelt lånesøker, og siden boliglån gis med sikkerhet i den aktuelle boligen er det stor forskjell på kredittvurderinger i stigende kontra fallende markeder. Uten pantesikkerhet hemmes førstegangsetablerernes tilgang på boliglån frem til det etableres forventninger om boligprisvekst. Tidspunktet for det første boligkjøpet og gjeldsbelastning vil derfor henge etter prisutviklingen i starten av en prisoppgang. Når prisene først har begynt å stige, og det etableres forventninger om ytterligere prisvekst, vil det være både lettere å søke og lettere å få innvilget lån. Er det et slikt samspill mellom boligpriser, førstegangsetablering og kreditttilgang vi har sett fra slutten av 1990-tallet og frem til i dag? I så fall vil dette også bety at risikooppbyggingen i yngre husholdninger har fulgt prissyklusen etter årtusenskiftet.

Kredittilsynet melder også om klare faresignaler i lånemarkedet – særlig blant unge og ferske boligeiere (Kredittilsynet 2007). Stadig flere i denne kjøpegruppen har lån som overstiger boligens verdi. Det er også en voksende andel som tar opp avdragsfrie lån, og flere har lån med utvidet avdragsperiode (enkelte opp til 40 år). Dette betyr at mange unge hushold har brukt opp ”buffere” som kunne vært nyttig førstehjelp ved store renteøkninger. Problemene med avdragsfrie lån med lange avdragsperioder har også vært knyttet til den såkalte ”borettslagsmodellen” eller ”lavinnskuddsboliger”, der innskuddene er lave og husleiene høye. Når innskuddsandelen reduseres og fellesgjelden øker tilsvarende, påvirkes ikke den faktiske kvadratmeterprisen, men tilsynelatende reduseres de nødvendige låneopptakene. Slik kan med andre ord en ellers bindende inntektsbeskranking omgås (jf. Borgersen og Sommervoll 2006). Med en høyere andel av boligprisen plassert som fellesgjeld øker bokostnadene, mens etableringskostnadene tilsynelatende reduseres. Frykten er at mange unge ikke ser konsekvensene av slike lånemodeller, og at de ikke er økonomisk forberedt på store avdrag og renteøkninger når disse må betales. Hvor store og reelle farene ved disse utviklingstrekkene er, er foreløpig vanskelig å si. Utviklingen bør likevel vekke en viss bekymring for hva som ligger til grunn for ungdommens voksende eierandel, samt en bekymring for om bankenes virksomhet virker konjunkturfosterkende.

Hvordan blir fremtidens boligetablering?

I de foregående avsnittene er hovedtrekkene i ungdoms boligetablering blitt presentert, samt hvordan dette etableringsmønsteret har endret seg fra 1990-tallet og frem til i dag. Basert på denne utviklingen, kan vi nå spørre hva som er en sannsynlig utvikling for fremtidens boligetablering. Hvilke hovedtrekk eller -linjer er det rimelig å trekke fremover i tiden? I et forsøk på å finne svar, vil det være nødvendig å skille mellom generelle og mer spesielle trender. Generelt sett er det rimelig å forvente at hovedmønsteret i ungdoms boligetablering vil ligge fast også i fremtiden, både på kort og på lang sikt. Dersom vi ser oss tilbake, ser vi at til tross for forholdsvis store endringer i rammebetingelsene på boligmarkedet og i de unges livsløpsmønster de siste tiårene, har ungdommens boligpreferanser og boligetablering i det store og hele ligget fast. Omkring tjuårsalderen flytter ungdom hjemmefra, som oftest til én eller flere midlertidige leieboliger, før de i slutten av tjuårene og begynnelsen av trettiårene kjøper sin første bolig sammen med en samlivspartner. Variasjonene omkring dette generelle bildet kan primært knyttes til konjunktursvingninger, blant annet ved at særlig aleneboende øker sin eierandel i oppgangskonjunkturer (Andersen 2001a). Dette henger sammen med at

sannsynligvis øker både ungdommens iver etter å ta del i velstandsvekst på boligmarkedet og bankenes iver etter å låne ut penger i oppgangskonjunkturer.

En viktig grunn til at mønsteret i ungdommens boligetablering har vært forholdsvis stabilt, er at det ligger tunge sosiale prosesser bak dette etableringsmønsteret. Både kulturelt og strukturelt sett er Norge en nasjon av boligeiere. Bolig er en viktig del av nordmenns livsprosjekt der de skaper identitet, familieintegrasjon og tilhørighet (Kjølørød 1981; Gullestad 1989; Rolness 1995). Boligen representerer for de fleste et hjem, som er selve rammen om familielivet, og stabile hjem skal aller helst eies (Gurney 1999). Boligetablering står også sentralt i etableringen som voksen: Å flytte hjemmefra er et viktig tegn på selvstendighet, mens det å eie egen bolig er et viktig uttrykk for at man har etablert seg som voksen med eget hjem. Sosiologen Lise Kjølørød (1981) har hevdet at det å bo kan betraktes som et livsprosjekt, der det eksisterer uformelle normer for hva som anses som ”passelig boligstandard” for hushold av ulike størrelse og hushold i ulike faser av livet. Ungdom kan med andre ord tenkes å være sosialisert inn i etablerte sosiale forventninger om hvordan en ”normal” boligetablering forløper. Slike normer ser ut til å ligge fast, uavhengig av ungdommens muligheter til å kunne leve opp til disse forventningene⁵.

Ungdommens boligpreferanser er også preget av sterke strukturelle prosesser. I hele etterkrigstiden har Norge hatt en boligpolitikk der målet har vært at så mange som mulig skal kunne bli boligeier, enten som selveier eller andelseier. Denne eierpolitikken har vært støttet opp av en bred bruk av økonomiske virkemidler. Både i form av direkte overføringer, som for eksempel billige lån, og som indirekte overføringer ved at boligeiere har vært begunstiget ved lav boligbeskatning. I tillegg til disse virkemidlene, har også mer generelle økonomiske konjunkturer de siste ti-femten årene gjort bolig til en svært lønnsom investering (jf. Gulbrandsen 2004, Sandlie 2008). Det har med andre ord vært mulig for ungdommen å se hvordan boligeiere har blitt eiere av stadig større og mer verdifulle boliger. Et ønske om å ta del i denne verdiutviklingen, vil naturligvis også styrke generelle ønsker i befolkningen om å bli boligeier. I hvilken grad disse ønskene blir innfridd vil blant annet avhenge av ungdommens tilgang på kreditt og egenkapital. Her kan det være interessant å merke seg at bankenes markedsatferd ser ut til å være konjunkturforsterkende (jf. Borgersen og Sommervoll 2006), og at dette gir noen interessante boligpolitiske paradokser. I tråd med

⁵ Slik sett kan deler av ungdommens boligønsker være preget av et slags kulturelt etterslep fra tidligere generasjoner.

eierlinjen i norsk boligpolitikk, blir det på den ene siden ofte gitt uttrykk for bekymring når eierandelene blant ungdom stagnerer eller reduseres. På den annen side er det også knyttet bekymring for en sterk voksende eierandel blant ungdom, siden denne veksten gjerne skjer med en høy grad av gjeldsbelastning. For å ha en aktiv og treffsikker boligpolitikk for ungdom, bør man med andre ord også ha et klart bilde av hva som ligger bak ungdoms boligetablering og av hvilken utvikling man anser som ønskelig. Er for eksempel det generelle boligpolitiske målet om at flest mulig nordmenn skal kunne eie egen bolig hensiktsmessig for ungdom i en tidlig etableringsfase?

Som nevnt vil sannsynligvis hovedtrekkene i ungdommens boligetablering ligge fast, men ved siden av dette generelle mønsteret kan etableringen ta nye former. For det første har vi i perioden etter andre verdenskrig sett at lengden på perioden ungdom lever som midlertidig leieboere har variert. På slutten av 1990-tallet ble denne perioden lengre, mens den har blitt kortere igjen etter årtusenskiftet. Om ungdom leier bolig for en kortere eller lengre periode av livet vil naturligvis ha betydning for hvilke typer bolig de ønsker. Ved korte midlertidige leieforhold er det ikke utenkelig at kravet til boligstandard er mindre enn hva som er tilfellet dersom de tror leieforholdet skal være mer langvarig. Strukturen i det norske utleietilbudet er lite egnet for langvarige leieforhold (f.eks. tidsubestemte leieavtaler). Tilbudet dekkes i stor grad av private personer, som enten leier ut en bolig i det huset de selv bor (f.eks. sokkelbolig) eller en ekstra bolig de eier (Langsether m.fl. 2003, Langsether og Sandlie 2006a, 2006b). Dette vil med andre ord ofte være boliger som tilbys med tidsbegrensede leieavtaler, og ut fra den fysiske nærheten til utleierens bolig vil leieforholdet ofte ha en privat og uformell karakter. I tillegg har nordmenns generelt sett svært begrenset kunnskap om hvilke rettigheter og plikter de har i et leieforhold. For mange ungdom kan uformelle leieforhold og begrenset kunnskap om husleieloven bety at de ikke har den botryggheten som er ønskelig. Dette reiser også viktige problemstillinger knyttet til norsk boligpolitikk. Er det for eksempel tilfredsstillende at tilbudet på leiemarkedet er så dominert av private huseiere, eller kunne det være ønskelig med et mer profesjonelt supplement til dette tilbudet? Og er det behov for en mer eksplisitt boligpolitikk for leiemarkedet for å sikre leieboeres botrygghet?

Om vi i årene fremover vil se store endringer i andel unge som eier eller leier egen bolig, og eventuelt for hvor lang tid de forblir leiere, er ikke godt å si på kort sikt. Den kortsiktige utviklingen vil i stor grad avhenge av konjunkturutviklingen. Ut fra krisestemningen på det internasjonale finansmarkedet og rapporter om at boligsalget her hjemme går tregere, ser den

kortsiktige utviklingen til å være at en økende andel ungdom vil utsette boligkjøpet og dermed forlenge perioden som leieboer. Selve eierpreferansen ligger nok fast blant nordmenn, men tidspunktet ungdom får innfridd dette ønsker er til en viss grad konjunkturavhengig. Mens oppgangskonjunkturer ser ut til at ungdommen fremskynder tidspunktet de kjøper egen bolig, vil nedgangskonjunkturer kunne føre til at flere ser seg nødt til å leie for en lengre periode før de gjennomfører sitt første boligkjøp. En dagsaktuell referanse i denne forbindelsen, som ikke minst er aktuell for de unge, er at når boligprisene slutter å stige eller faller, så stiger utleieprisene. En sentral problemstilling vil da være om tilbudet på boligmarkedet vil klare å dekke den økende etterspørselen etter leieboliger.

Selv om det norske tilbudet av leide boliger kan beskrives som fleksibelt (Gulbrandsen og Nordvik 2007), for eksempel ved at kjellere forholdsvis enkelt kan gjøres om til sokkelbolig, vil etterspørselen etter slike boliger i storbyene bli stor – og kanskje for stor. En fortsatt vekst i ungdoms tilbøyelighet til å ta lengre utdanning i de store byene fortsetter (NOU 2008:3), vil skape et betydelig press på leieboligene i disse byene. Dette presset vil også forsterkes av økt arbeidsinnvandring, en innvandring som gjerne er svært sentralisert (Brunborg m.fl. 2008). Dette er en gruppe som tradisjonelt har ønsket midlertidig leie som boform. Med andre ord betyr dette at ungdom som skal konkurrere med mange andre ungdom om et begrenset antall leieboliger i byene, disse ungdommene vil også møte en betydelig konkurranse fra en stor gruppe arbeidsinnvandrere. En slik situasjon vil være utfordrende både med hensyn til å skaffe nok gode og trygge leieboliger og med hensyn til at disse boligene tilbys til en rimelig eller overkommelig pris. På bakgrunn av de fleksible trekkene ved det norske utleiemarkedet, er det rimelig å tro at også tilbudet vil øke med økt etterspørsel etter leieboliger. Spørsmålet er imidlertid om tilbudet vil økes i takt med etterspørselen, og om dette tilbudet tilfredsstiller kravet til en god og stabil bolig.

Selv om enkelte har trukket sammenligninger av dagens situasjon på boligmarkedet med situasjonen i kriseårene mellom på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet, er det ikke utenkelig at enkelte ungdomsgrupper vil ha ønsker om og makte en tidlig etablering som boligeiere. Her vil tilgangen på kreditt og egenkapital være avgjørende. Med tanke på at salget av boliger går tregere, er det mye som tyder på at bankene har strammet inn kravet til egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning når de skal innvilge lån. Dette betyr i så fall at ungdom må skaffe denne sikkerheten på andre måter enn forventning om fremtidig prisvekst. Her er det mulig å se for seg flere mer eller mindre tenkelige løsninger. Én mulighet noen

unge har til å bedre sin egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning er ved å få hjelp fra sine foreldre, enten som direkte økonomiske bidrag til kjøpet eller ved at foreldrene stiller egen bolig som sikkerhet for barnas boliglån. Denne typen hjelp vil sannsynligvis være nært knyttet til konjunkturutviklingen. På den ene siden vil foreldrenes vilje og evne til å bidra sannsynligvis være avhengig av hvilke forventninger de har til utviklingen på boligmarkedet, både med hensyn til den faktiske muligheten de har til å gi hjelp og med hensyn til hvordan de vurderer gjelds- og verdirisikoen i barnas boligkjøp. På den annen side vil økt bruk av denne typen hjelp isolert sett også kunne bidra til en økning i boligprisene. En utvikling med økt bruk av økonomisk bistand fra foreldre kan også føre til noen fordelingspolitiske utfordringer, der sosial og geografisk bakgrunn er viktig for mulighetene en har til å motta slik hjelp.

Som nevnt henger de unges boligkjøp nært sammen med når de etablerer seg med en samlivspartner og blir to om å dele utgiftene ved dette kjøpet. Det er imidlertid mulig å tenke seg en alternativ løsning, der ungdom velger å gå sammen med én eller flere venner for å kjøpe en bolig. Uavhengig av hvor utbredt slike avtaler eventuelt vil være, vil slike løsninger sannsynligvis være mer attraktive i oppgangskonjunkturer enn nedgangskonjunkturer. Forventningene om en fremtidig gevinst gjør nok tanken om å dele lettere enn om man skal dele et økonomisk tap. Lønnsomheten ved en slik løsning må også vurderes ut fra hvor langsiktig et slik boforhold skal være, og i hvilken grad man er villig til å utsette et vennskap for en investeringsrisiko. Det er ikke utenkelig at ekteskap, slektskap og vennskap deler en felles egenskap ved at konfliktnivået stiger parallelt med de økonomiske problemene.

Avslutning

Som det ble nevnt innledningsvis, er det vanskelig å spå om fremtiden. Til tross for disse vanskelighetene, er det likevel viktig å følge utviklingen nøye og være seg bevisst hvilke utfordringer ulike utviklingstendenser kan medføre. Gitt det politiske målet om at alle skal kunne bo trygt i en god bolig (jf. St. meld nr 23 (2003-2004)), stiller valget om å la markedet være boligsektorens primære styringsmekanisme spesielle krav til boligpolitikken. En boligpolitikk som gir økte muligheter til husholdene å utnytte egne ressurser og tilrettelegge egne boligkarrierer, kan for eksempel føre til større forskjeller mellom de som har ressurser og evner til å tilrettelegge boligkarrieren og de som ikke evner dette i samme grad. Det blir dermed et politisk ansvar å sørge for at de som av ulike grunner ikke klarer seg ved egen hjelp

på boligmarkedet, får den nødvendige hjelpen til å oppnå og opprettholde en god og trygg bolig.

En sentral boligpolitisk utfordring for fremtidens boligetablering, vil være å fange opp dem som møter særlige utfordringer i sin etablering på boligmarkedet. Dette gjelder både i form av å kartlegge deres behov og i form av hvordan disse behovene skal dekkes. På bakgrunn av fortidens etableringsmønster, er det lite som tyder på at ungdom generelt sett er en gruppe med store problemer på boligmarkedet. Dette utelukker imidlertid ikke at det er noen ungdomsgrupper og noen lokale boligmarked det er knyttet spesielle utfordringer til. Hvilke ungdomsgrupper og boligmarked dette gjelder for kan variere, men det er rimelig å tro at ungdom som forblir aleneboende over lengre tid og eneforsørgere vil være spesielt utsatte grupper også i fremtiden. På samme måte vil sannsynligvis de store byene som er pressområder i dag også være boligmarked med spesielle utfordringer i fremtiden.

Referanser

- Andersen, A. S. (2001a): Det er da de unge etablerer seg: Høykonjunktur på boligmarkedet, *Samfunnsspeilet*, 4, s. 28-32.
- Andersen, A. S. (2001b): Eget hus og hage, i *SSBMagasinet* på Statistisk sentralbyrås nettsider; http://www.ssb.no/magasinet/norge_verden/art-2001-05-11-03.html
- Andersen, A. og L. Gulbrandsen (2006): Boligetablering, i Gulbrandsen, L (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Borgersen, T. A. og D. E. Sommervoll (2006): Boligpriser, førstegangsetablering og kreditttilgang, *Økonomisk forum*, nr. 2, s. 27-36.
- Brunborg, H., I. Texmon og S. Vatne Pettesen (2008): Nye befolkningsframskrivninger, *Økonomiske analyser*, nr. 3, s. 29-41.
- Coleman, J. (1990): *Foundations of Social Theory*. Belknap Harvard.
- Ekne Ruud, M. (2001): *Eget hjem for første gang: Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo*. NBI-Prosjektrapport 311. Norges Byggforskningsinstitutt.
- Elder, G. (1974): *Children of the Great Depression*. The University of Chicago Press.
- Elsinga, M. og J. Hoekstra (2004): *Homeownership and housing satisfaction: a study of the literature and an analysis of the European Community Household Panel*. Paper presentert på ENHR 2004, Cambridge, England.
- Frønes, I. (2003): Boligkonsum – generasjon, livsløp og etnisitet, i sluttrapporten for forskningsprogrammet bolig og levekår: *Rammen rundt våre liv – forskning om bolig og levekår*. Norges forskningsråd. Tapir akademisk forlag.
- Frønes, I. og R. Brusdal (2000): *På sporet av den nye tid: Kulturelle varsler for en nær fremtid*. Fagbokforlaget.
- Gulbrandsen, L. og Å. Langsether (1999): *Transfers and Maintenance Responsibility: The relationship between Parents and Young Adult Children*. NOVA-Skriftserie 6/99. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og H. C. Sandlie (2003): *Boligetablering i Oslo og Akershus*. NOVA-Rapport 23/03. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2007): *Tilbudet av leide boliger*. NOVA-skriftserie 6/07. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, O., T. Hansen og L. Gulbrandsen (1992): *Ungdom og bolig*. Prosjektrapport 112. Norges byggforskningsinstitutt.
- Gullestad, Marianne (1989): *Kultur og hverdagsliv*. Universitetsforlaget.
- Gurney, Craig (1999): Pride and prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership, *Housing studies*, volum 14, nr. 2, 163-183.
- Hellevik, T. (2005): *På egne ben: Unges etableringsfase i Norge*. NOVA-Rapport 22/05. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Holm, A. (2001): *Etablering*. Rapport på oppdrag av Boligutvalget, Kommunal- og regionaldepartementet. Norges byggforskningsinstitutt.
- Johannesen, T. (2008): Ungdomsbølgen, *Dagbladet*, 13.02.2008.
- Kjølørød, L. (1981): Å bo som livsprosjekt, i *Kontrast* nr.6/81, s. 37-43.
- Kredittilsynet (2007): *Boliglånsundersøkelsen 2006*.
- Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006a): Boforhold i leiemarkedet, i Gulbrandsen, Lars (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006b): *Befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen*. NOVA-Rapport 6/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

- Mulder, C. H. (1993): *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Thesis Publishers.
- Mulder, C. H. and D. Manting (1994): Strategies of Nest-Leavers: 'Settling Down' Versus Flexibility, *European Sociological Review*, vol. 10, no. 2, p.155-172.
- Ramsøy, N. (1978): *Do the well-educated still defer gratification?* INAS momoranda from the occupational history study; 17.
- Rolness, Ketil (1995): *Med smak skal hjemmet bygges*. Aschehoug.
- Saunders, P. (1990): *A Nation of Home Owners*. Unwin Hyman.
- Sandlie, H. C. (2008): *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Avhandling for graden dr.polit. ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H. C. og L. Gulbrandsen (2008): *An ever-increasing housing consumption in Norway*, paper presentert på ENHR-konferansen i Dublin, 6.-9. juli, 2008.
- Schneider, L. og S. Lysgaard (1953): The deferred gratification pattern: a preliminary study, *American sociological review*, Vol. 18, nr. 2, s. 142-149.
- Stafseng, O. (2001): Ungdom velger nye boformer, intervju i *BO*, Vol. 39. Nr. 5, s. 19.
- Stigen, O. T. (1998): *Å bli voksen: to mønstre*. Hovedoppgave i sosiologi. Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo
- St. meld. nr 49 (1997-98): *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- St. meld. nr 23 (2003-2004): *Om boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Sørli, K. (2003): Bosetting, flytting og regional utvikling, i Frønes, I. og Kjølørød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Ærø, Thorkild (2002): *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil*. Ph.d-afhandling. By og Byg. Statens Byggeforskningsinstitut.

Marit Ekne Ruud

Unges boligpreferanser



NIBR

Norsk institutt for
by- og regionforskning

NOTAT 2009:106

Tittel:	Unge boligpreferanser
Forfatter:	Marit Ekne Ruud
NIBR-notat:	2009:106
ISSN:	0801-1702
ISBN:	978-82-7071-781-1
Prosjektnummer:	O-2726
Prosjektnavn:	Eldre og unges boligpreferanser
Oppdragsgiver:	NBBL
Prosjektleder:	Rolf Barlindhaug
Referat:	Notatet er skrevet på oppdrag fra NBBL og tar for seg unges boligpreferanser, flyttemotiv og hva som kjennetegner dagens boligmasse i forhold til preferansene.
Sammendrag:	Norsk
Dato:	Mars 2009
Antall sider:	28
Utgiver:	Norsk institutt for by- og regionforskning Gaustadalléen 21 0349 OSLO
Vår hjemmeside:	Telefon: 22 95 88 00 Telefaks: 22 60 77 74 E-post: nibr@nibr.no http://www.nibr.no

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2009

Forord

Dette notatet ser på ungdoms boligpreferanser: hvordan de vil bo og hvordan deres flyttemønster ser ut. Notatet ser også på hva som tilbys for unge i markedet i dag og gir en vurdering av egnetheten av boliger rettet mot ungdom i forhold til unges boligpreferanser og den rollen som bolig spiller for unge mennesker.

Notatet er finansiert av Norges Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) i forbindelse med NBBLs Framtidsprosjekt. Notatet er et av flere underlagsarbeider i dette prosjektet, som har som oppgave er å analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen og se hvordan den påvirker boligsektoren.

NIBR håper notatet er til nytte for NBBL og for boligbyggelagene rundt om i landet. Vi håper også at det kan være et nyttig underlag for de politiske myndigheter i arbeidet med å legge til rette for at unge skal kunne etablere seg på boligmarkedet.

Oslo, februar 2009

Berit Nordahl
Forskningssjef

Innhold

Forord.....	1
Tabelloversikt	3
Sammendrag	4
1 Innledning.....	6
1.1.1 Hva er boligpreferanser?	6
1.1.2 Ungdom som spesifikk gruppe i boligpolitikken.....	7
2 Perspektiver og funn fra tidligere forskning	9
2.1.1 Boligmarkedet: trender på 1990-tallet	9
2.1.2 De unge flytter inn til sentrum	11
2.1.3 Økende andel ungdom blir i byene.....	11
2.1.4 Andre flytte- og bosettingsmønstre	12
2.1.5 Hvordan vil de unge bo?	13
2.1.6 Tradisjonelle preferanser	13
2.1.7 Boligpreferanser blant ungdom i Sverige.....	14
2.1.8 Oppsummering.....	15
3 Boligprosjekter til unge – hva er det markedet tilbyr?.....	17
3.1.1 BoKlok.....	17
3.1.2 You Live	17
3.1.3 Startbo	18
3.1.4 Småboliger for ungdom – Hvidsten Eidendom	19
3.1.5 Markedsføring av en livsstil mer enn bolig?	20
3.1.6 Erfaring fra boligprosjekter.....	21
3.1.7 Lavinnskuddsboliger blir solgt som gode konsepter.....	22
3.1.8 Oppsummering.....	23
4 Avsluttende kommentarer	25
Litteratur.....	27

Tabelloversikt

Tabell 2.1	Disposisjonsform til bolig. Prosent. Norsk Gallup 1992-2001.	10
------------	---	----

Sammendrag

Marit Ekne Ruud

Unge boligpreferanser

NIBR-notat: 2009:106

Notatet setter fokus på unges boligpreferanser og hva som kjennetegner dagens boligmasse for denne gruppen på bakgrunn av foreliggende undersøkelser. Hvilke konklusjoner kan trekkes, og hvilke mulige føringer kan gis om hva som vil etterspørres av boliger i fremtiden på bakgrunn av undersøkelsene?

Det er tre problemstillinger som diskuteres. Det første handler om hvor ungdom ønsker å bo, og hvordan ungdommens flyttemønster ser ut. Den andre problemstillingen ser på hvilke boligpreferanser ungdom har, og hvordan forholdet er mellom preferanser og hva som tilbys. Det tredje som diskuteres er hva slags boliger / boligtyper som finnes i dag, og som er særlig rettet mot ungdom. Det handler både om hva markedet tilbyr, og hva som finnes av offentlige boliger. I løpet av de senere årene er det bygget bl.a. en del små boliger sentralt i byene, rettet særlig mot ungdom. Hvor egnet er disse? Hvilke erfaringer finnes i forhold til egne boligkomplekser og ulike boformer for ungdom?

Ungdom som spesifikk gruppe i boligpolitikken

Det er viktig å nyansere ungdomsgruppen både i forhold til alder og livssituasjon. For det første antas det at de unges ønsker, oppfatninger og muligheter vil variere gjennom livsløpet, for det andre vil de politiske rammevilkårene påvirke de unges handlingsbetingelser, og for det tredje er det mulig at de unges ønsker og oppfatninger omkring egen boligsituasjon er påvirket av mer generell verdiorientering (Sandlie 2008:20). Det er stor forskjell på ungdom i begynnelsen av eller rundt 20-årene og ungdom rundt 30 år. Den første gruppen er i en fase der utflytting fra foreldrehjemmet skjer for første gang. Etablering i egen bolig utenfor hjemmet skjer gjerne over lang tid, med flyttinger inn og ut hjemmefra, og i foreløpige bosituasjoner. Den andre gruppen har etter hvert fått utdanning og jobb, og er i en etableringsfase på mer permanent basis, for eksempel ved første boligkjøp. Disse to gruppene har til dels ulike behov og preferanser.

I Norge skjer de unges boligetablering i et eierdominert samfunn. Dette gjør ungdom i etableringsfasen ekstra sårbare, både i forhold til tilgang på bolig og hvordan man vil bo. For de fleste unge er leiemarkedet det mest aktuelle. Det er altså de strukturelle forholdene kombinert med ungdommens livsstil som ofte gjør denne gruppen ekstra sårbare i forhold til boligsituasjonen.

Hvor og hvordan vil ungdom bo?

Flere unge i etableringsfasen blir boende i sentrum av de store byene *lenger* nå enn tidligere. Årsaken er lengre utdanningsforløp og lengre tid til å skaffe jobbe og etablere familie enn tidligere.

Spørsmål om *hvordan* unge vil bo finnes det lite kunnskap om, men ved å se på ungdommens bosituasjon går det fram at de fleste unge leier bolig, og mange bor i en eller annen form for bofellesskap. Boliger som de unge har tilgang til har ofte for liten plass i forhold til behov. Preferanseundersøkelser viser at unge er kvalitetsbevisste og tradisjonelle i sine preferanser, og på sikt er målet å bo i store, selveide boliger.

Hva kan markedet tilby?

Det kan trekkes ut to retninger innen de siste års boligtilbud rettet mot unge i etableringsfasen: den ene retningen er små og kompakte boliger med beliggenhet i sentrumskjernen, og som egner seg for unge, enslige som etter hvert "er på vei" i sin boligkarriere. Boligene appellerer til en ung og urban livsstil. Disse boligene har lav egenandel, men er "utsatt" i forhold til rentenivå og markedets svingninger. Det er som oftest private utbyggere som står for disse boligene.

Den andre retningen er boliger tilpasset unge som har etablert seg i parforhold og der boligene er av en viss størrelse. Boligene er også egnet for små familier. Disse boligene er plassert utenfor bykjernen eller i byenes omland, og har gunstige finansieringsordninger. Utbyggerne har ofte samarbeid med det offentlige, både med kommunene og med Husbanken som ivaretar gunstige støtte- og låneordninger. Utbyggerne kan både være private utbyggingsfirmaer og boligsselskaper.

Erfaring fra boligprosjekter rettet mot unge

Unge bruker boligen omtrent som andre grupper, og de vektlegger mange av de samme egenskapene som andre. Sett med arkitektfaglig blikk preges boligprosjektene som bygges for denne gruppen imidlertid av en del svakheter og mangler, og med lav boligkvalitet. Likevel viser det seg at de unge stort sett er fornøyd med boligene, og de anser den som midlertidig. Mange av de som har mulighet velger å kjøpe noe nytt i nærheten av sentrum enn eldre boliger med kanskje høyere kvalitet lenger unna.

Der er grunn til å tenke seg at fremtidens boliger for unge bør være mer fleksible enn mange er i dag, med vekt på å kunne dele av / innlemme areal i boligen etter behov. Dette er også i tråd med dagens politikk om bærekraftig boligbygging. Mange av de små boligkonsepter som har dukket opp de siste årene mangler denne fleksibiliteten.

1 Innledning

I dette notatet settes fokus på unges boligpreferanser og hva som kjennetegner dagens boligmasse for denne gruppen på bakgrunn av foreliggende undersøkelser. Hvilke konklusjoner kan trekkes, og hvilke mulige føringer kan gis om hva som vil etterspørres av boliger i fremtiden på bakgrunn av undersøkelsene?

I det følgende diskuteres unges boligpreferanser med utgangspunkt i tre problemstillinger:

1. Hvor ønsker ungdom å bo, og hvordan ser ungdommens flyttemønster ut? Her vil vi se nærmere på flyttemotivundersøkelser.
2. Hvilke boligpreferanser har ungdom, og hvordan er forholdet mellom preferanser og hva som tilbys?
3. Hva slags boliger / boligtyper finnes i dag, og som er særlig rettet mot ungdom. Det handler både om hva markedet tilbyr, og hva som finnes av offentlige boliger. I løpet av de senere årene er det bygget bl.a. en del små boliger sentralt i byene, rettet særlig mot ungdom. Hvor egnet er disse? Hvilke erfaringer finnes i forhold til egne boligkomplekser og ulike boformer for ungdom?

Notatet bygger på eksisterende kunnskap om ungdom og boligpreferanser i Norden, samt nyere flyttemotivundersøkelser.

1.1.1 Hva er boligpreferanser?

Før unges boligpreferanser diskuteres, er det relevant å se å avklare hva som legges i begrepet boligpreferanser. Det er flere innfallsvinkler til å forstå boligpreferanser. For det første anvendes boligpreferanser som en viktig kunnskap om *boligforsyning og markedets behov* for ulike typer boliger til ulike segmenter i markedet. Preferansene innhentes som oftest gjennom av ulike typer bruker- og markedsundersøkelser der målet er å få kunnskap om hva markedet etterspør. For det andre kan boligpreferanser forstås som *ønsker og drømmer* for hvordan og hvor man ønsker å bo, men uten at disse nødvendigvis blir realisert. For det tredje kan boligpreferanser også omfatte *praksis* i forhold til hvor og hvordan folk faktisk bor, og til beboeres flyttemønstre.

Boligpreferanser eller hva slags bolig man ønsker eller velger, kan knyttes til følgende forhold: til *livsstil*, der valgene bestemmes ut fra hvilke grupper men identifiserer seg med, til *økonomi*, samt til kunnskap om *boligmarked* og eksisterende boligtilbud og hva

som er *realistiske alternativ*. En viktig dimensjon er også *tidsaspektet* som differensierer mellom planer på lengre sikt så vel som på kort sikt (Dahlgren og Siksiö 1987).

1.1.2 Ungdom som spesifikk gruppe i boligpolitikken

Før det settes søkelys på boligpreferanser, boligforhold og motiver for flytting blant unge, er det viktig å avklare hva som legges i begrepet unge eller ungdom satt inn i en kontekst om boligetablering.

Etablering i flere faser

Det er viktig å nyansere ungdomsgruppen både i forhold til alder og livssituasjon. Det er stor forskjell på ungdom i begynnelsen av eller rundt 20-årene og ungdom rundt 30 år. (Begrepet ungdom strekker seg i dag lengre i forhold til alder enn tidligere, blant annet pga senere etablering). Den første gruppen er i en fase der utflytting fra foreldrehjemmet skjer for første gang. Etablering i egen bolig utenfor hjemmet skjer gjerne over lang tid, med flyttinger inn og ut hjemmefra, og i foreløpige bosituasjoner. Den andre gruppen har etter hvert fått utdanning og jobb, og er i en etableringsfase på mer permanent basis, for eksempel ved første boligkjøp. Disse to gruppene har til dels ulike behov og preferanser. Boligetablering er altså en fase som henger sammen med overganger i forhold til frigjøring fra foreldrehjemmet, utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når man flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med starten av et utdanningsløp eller yrkeskarriere, og det første boligkjøpet er ofte nært knyttet til etablering av parforhold og familie (Sandlie 2008:23)

Sandlie har problematisert de unges etableringsmønster ut fra tre handlingssituasjoner på boligmarkedet. For det første antas det at de unges ønsker, oppfatninger og muligheter vil variere gjennom livsløpet, for det andre vil de politiske rammevilkårene påvirke de unges handlingsbetingelser, og for det tredje er det mulig at de unges ønsker og oppfatninger omkring egen boligsituasjon er påvirket av mer generell verdiorientering (Sandlie 2008:20).

Boformer – unges preferanser knyttet til livsstil

Ungdommens eksistens preges av en foreløpig tilstand, en overgangsfase, og dette preger gjerne samfunnets ideer om de unges boligbehov og boligpreferanser (SOU 2007:14: 85). Fra Sverige hevdes det at boligforskningen i liten grad har vært rettet spesielt mot ungdom, fordi man har gått ut fra at ungdom har etterspurt spesielle boligtyper som små leiligheter, kollektive løsninger, studenthybler etc. Begrunnelsen har vært at ungdom antas å ha begrensede økonomiske forutsetninger (ibid.:86).

I tillegg til økonomiske forutsetninger er ungdommens livsstil relevant å trekke inn som forklaring på unges boligpreferanser, der vi vet at ungdom gjerne bor på en annen måte enn det man gjør senere i livet. Ungdommens livsstil er nært knyttet til forming av egen identitet:

Gemensamt för alla unga är att de i ”arbetet” med att gå från barndom till vuxenhet är tvingade att utforma och ompröva identitet och att de i detta arbete med att lämna familjen är beroende av varandra. (Sernhede 1996:142, gjengitt i SOU 2007:14, 85).

Ungdom er heller ikke en homogen gruppe som representerer en kultur, men mange:

Unga tillhör en social kategori med vissa gemensamma livsvillkor samtidigt som denna kategori, liksom samhället i övrigt, är differentierad av klass, kön, geografi och etnisk tillhörighet. Samhälleliga motsättningar och konflikter skär in i, skiktar och ställer olika grupper av unga mot varandra, vilket innebär att vi inte kan tala om en ungdomskultur (ibid).

Ungdom som spesifikk gruppe – strukturelle forhold

I Norge skjer de unges boligetablering i et eierdominert samfunn. Dette gjør ungdom i etableringsfasen ekstra sårbare, både i forhold til tilgang på bolig og hvordan man vil bo. For de fleste unge er leiemarkedet det mest aktuelle. Det er altså de strukturelle forholdene kombinert med ungdommens livsstil som ofte gjør denne gruppen ekstra sårbare i forhold til boligsituasjonen.

I norsk boligpolitikk har ungdom hatt en spesiell status, der fokuset har vært rettet mot hva boligmarkedet har kunnet tilby i forhold til gruppens økonomiske evner. De unges boformer bør åpne for en egen politikk for ”en annen måte å bo på”, der det bør legges mer til rette for nettopp denne ustabile fasen.

2 Perspektiver og funn fra tidligere forskning

I tidligere norsk boligforskning har fokus vært rettet mot beboergrupper med utgangspunkt i *makro-strukturelle* perspektiver, der økonomiske endringer, politiske strukturer og kost -nytteperspektivet har vært fremtredende (Gulbrandsen og Hansen 1985, Gulbrandsen m.fl. 1992, Gulbrandsen og Langsether 1999).

De senere årene har det imidlertid vært en større interesse for aldersgrupper og *livsfaser* i forhold til boligetablering og boligpreferanser, der både yngre og eldre har vært tematisert og der det settes fokus på prosessene ved det å flytte. Her kommer også boligpreferanser inn (f.eks. Ruud 2000, 2001, Ytrehus 2005, Sandlie 2008). Det er også gjort studier av flyttemønstre, særlig blant ungdom i ulike tidsepoker (f.eks. Sørli 2003).

Med utgangspunkt i disse perspektivene presenteres i dette avsnittet sentrale funn fra undersøkelser som har hatt fokus på følgende temaer: strukturelle perspektiver på boligmarkedet, ungdom og flytting, bosteds og boligpreferanser, samt livsstil- / livsfaseperspektiv.

2.1.1 Boligmarkedet: trender på 1990-tallet

Flere undersøkelser fra 1990-årene viste at ungdom generelt etablerte seg på boligmarkedet senere i alder i 1990-årene enn tidligere (Andersen 1998:38, Texmon 1995). En kan se to hovedårsaker til at ungdom utsatte boligetablering; delvis kan dette forklares med livsstil, delvis med økonomi. Andelen ungdom under 25 år som eide egen bolig ble redusert fra 52 prosent i 1987 til 40 prosent i 1997 (ibid.). I St. melding 49 fra 1997-98 vises det til at 22 prosent av ungdom mellom 20 og 24 år fortsatt bodde hjemme hos foreldrene lengre enn tidligere år. I en undersøkelse fra 1992 vises bl.a. at store ungdomskull, arbeidsledighet, betalingsproblemer og gjeldskrise påvirket etableringsmønstre for de unge. Halvparten av de hjemmeboende ønsket å flytte for seg selv men ikke hadde råd. Det ble også påvist en økning i sosialhjelp for denne gruppen (Gulbrandsen m.fl. 1992)

Disse funnene underbygges av data fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) som viser flere årsaker til at ungdom etablerte seg senere på 1990-tallet: høyere boutgifter, endringer på boligmarkedet med færre boliger for unge i etableringsfasen, høye renter og husleier. På 1990-tallet ble det først og fremst bygget eneboliger. I tillegg påvirket endringer i skatteregler lånemarkedet (Texmon 1995:12). Lang utdanningsfase bidro også til at dette bildet endret seg (ibid.).

I følgende oversikt vises disposisjonsform til bolig i aldersgruppen 20 til 34 år. Tallene er basert på Norsk Gallup 1992-2001. Oversikten er hentet fra Sandlie 2008: 84.

Tabell 2.1 *Disposisjonsform til bolig. Prosent. Norsk Gallup 1992-2001.*

	20-24 år		25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001
Bor hjemme	28	19	5	3	3	2
Leier	46	63	30	44	15	24
Eier	27	18	65	54	83	75
N=	(347)	(131)	(404)	(193)	(314)	(206)

Oversikten vider en klar tendens til endring i de unges etableringsmønster. Det har blitt vanligere å etablere seg i leid enn i eid bolig. Mønsteret er særlig tydelig blant de yngste. Tabellen viser imidlertid at færre unge bodde hjemme i 2001 enn i 1992.

Undersøkelser om ungdom og bolig har også tatt opp hvordan ulike økonomiske støtteordninger virker, hvilken eieform (eie eller leie) som er vanlig for denne gruppen og deres tilgang på boligmarkedet (Gulbrandsen m.fl. 1992:6, Andersen 1998, Øistensen 1998). Resultater fra disse undersøkelsene viser blant annet at flere unge på 1990-tallet leide fremfor å eie sin egen bolig enn tidligere år, og at en relativt stor del av de unge hadde små muligheter til å kunne kjøpe bolig uten økonomisk hjelp fra foreldre eller andre som følge av manglende egenkapital (Øistensen 1998:7).

Den vanskelige boligsituasjonen for ungdom før årtusenskiftet var ikke spesielt for Oslo eller Norge, men må snarere sies å vise en internasjonal trend. I Sverige finner vi også at ungdom ble boende hjemme lenger enn sammenlignet med noen år tidligere (Stockholmsungdomarnas levnadsförhåll 1999, Bergensträhle 1997, Lieberg 1997). I følge den svenske folke- og boligtellingsen i 1990 var årsaken høy arbeidsledighet, høye boutgifter og en reduksjon av antall små boliger i eldre bebyggelse. Tallene viser at 47 prosent av 20-åringene i byen bodde hjemme, mens 54 prosent av hele landets ungdommer gjorde det. Ved 24 år var tilsvarende tall 11 prosent og 14 prosent. I 1994 viser andre statistikker at 60 prosent av 20-åringene i landet bodde hjemme enda, i 1996 var tilsvarende tall 62 prosent (Stockholmsungdomarnas levnadsförhållanden 1999).

Samtidig gikk det et viktig skille mellom de to landene. Problemene i Sverige var først og fremst relatert til det vanskelige arbeidsmarkedet og den høye andelen av arbeidsledighet blant svensk ungdom. Det viste seg også at Sverige ikke hadde et like stramt boligmarked som i Norge, med mangel på boliger. Tvert i mot hadde de flere ledige boliger mot slutten av 1990-årene enn de hadde hatt på lenge. Boligene var imidlertid ikke oppnåelig for unge på grunn av høye kostnader (Bergensträhle 1997). I Norge var situasjonen helt annerledes. Vi hadde den laveste arbeidsledigheten på mange år, også blant ungdom. Men, som nevnt ovenfor, høye boligpriser ble ansett som et problem i Norge i tillegg til et dominerende eiemarked.

I England ser vi tendenser til at ungdom i løpet av 1990-årene flyttet hjemmefra noe tidligere i alder enn noen år tidligere (Jones 1995). Det viste seg imidlertid at det å

flytte hjem igjen etter en stund var blitt mer utbredt enn før. Bosituasjonen viste seg med andre ord å være mer ustabil, og ga indikasjoner på at prosessen med å flytte hjemmefra ofte er økonomisk vanskelig for mange (ibid.:145). Disse funnene bidrar til å gi et differensiert bilde av etablering blant ungdom.

2.1.2 De unge flytter inn til sentrum¹

Statistikker og flyttemønstre viser at stadig flere flytter inn til sentrum av storbyene og at befolkningen vokser kraftigere der enn i andre områder av storbyene (Barlindhaug og Gulbrandsen 2000b). For eksempel økte befolkningen i Oslo indre øst med 38 prosent i perioden 1991-98, mens den i tilsvarende periode var 15 prosent for hele Oslo. Særlig gjaldt dette unge og middelaldrende uten små barn. De unge ønsker å bo i sentrum pga det sosiale livet og nærheten til alle tilbud, de middelaldrende også for å få mer lettstilte boliger i nærheten av jobb og sentrum.

Når en observerer store netto strømmer av unge innflyttere til storbyene blir dette ofte forklart med at det har skjedd en endring i individuelle bostedspreferanser i retning av "urbane verdier". Argumentene blir underbygget med at de unge flytter til tross for at det er mulig å få jobb på hjemstedet og at kostnadene ved å bo i en storby vil være svært mye høyere enn om en etablerte seg i en mindre kommune. Det må være variasjon i jobbtilbud og storbyens kulturtilbud som trekker.

2.1.3 Økende andel ungdom blir i byene

I en av oppsummeringsarbeidene fra forskningsrådsprogrammet "Boligutvikling – drivkrefter og planleggingsutfordringer" samholder Barlindhaug Sørlies analyser av flyttedata med utviklingen på boligmarkeder (Barlindhaug 2005:15): Han trekker fram Sørlie avdekking av et stabilt flyttemønster mellom storbyen, omlandet og resten av landet. Utviklingen har ført til en større sentralisering av befolkningen over tid, en trend som synes å fortsette. Det er likevel viktig å understreke at denne sentraliseringen ikke kan ses uavhengig av utviklingen på arbeidsmarkedet og næringslivets lokaliseringsbeslutninger. Sørlie hevder at i bunnen av den demografiske utviklingen ligger tunge, stabile livsfasepregede flyttemønstre. En strøm av unge mennesker har alltid flyttet inn til byene, mens barnefamilier og middelaldrende har flyttet tilbake til distriktene (Sørlie 2003 i Barlindhaug 2005).

En økende andel av hvert ungdomskull flytter inn til storbyene. Årskullene født midt på 1950-tallet gav Oslo en tilvekst på 50 prosent av de som var mellom 15-28 år (i årene mellom 1970 og 1983), mens kullene født på begynnelsen av 1960-tallet ble fordoblet gjennom den samme fasen (i årene mellom 1976 og 1990). Utviklingen har akselerert, slik at kullene født tidlig på 1970-tallet er blitt tredoblet i en alder av 28 år (i slutten av 1990-årene) i Oslo (Sørlie 2003 i Barlindhaug 2005).

Analysen viser videre at det har vært vanlig at omkring 60 prosent av de unge som flytter inn til de største byene flytter ut igjen, nesten halvparten til storbyomlandet, innen de er blitt 35 år. Resultatet er en økende sentralisering mot storbyregionene, med en vekst av ungdom i etableringsfasen både i storbyen og dens omland. Sørlie

¹ Funn som presenteres i dette avsnittet er hentet fra et oppdragsnotat om Fremtidens boliger; Barlindhaug og Ruud 2006

kaller dette for en *demografisk dynamikk*, knyttet til at stadig flere unge i hvert årskull søker seg til eller innom storbyene i en viss livsfase. Mønsteret av innflytting til storbyene og utflytting til omlandet fører til at en større andel av nye ungdomskull vokser opp i storbyenes omland. Dette er med på å forklare at en stadig større andel av nye ungdomskull flytter inn til storbyene for en periode. Dette har ført til svakere tilflytting av ungdom til mange regionale sentre (Sørli 2003 i Barlindhaug 2005).

Nyinnflyttet ungdom til storbyene har økt sin oppholdstid der. Dette har blitt tolket som en hypotese om mer urbane holdninger. Forklaringen er at ungdom nå bruker lenger tid på å etablere seg, i hovedsak fordi flere tar høyere utdanning og knytter seg til arbeidslivet før de stifter familie. Ungdom utsatte videreflyttingen fra storbyene i en periode, men de senere årene ser man samme mønster som tidligere, nemlig at 60 prosent som flytter inn flytter ut igjen. Den utsatte videreflyttingen ble forsterket av nedgangskonjunkturen på begynnelsen av 1990-tallet. Dette forsinket etableringene og utløste et oppdemmet behov for jobb og boligsifter da oppgangskonjunkturen startet (Sørli 2003 i Barlindhaug 2005).

Selv om en stabil andel på 60 prosent av hvert årskull forlater storbyen, fører den høye innflyttingen av ungdom til at også antall unge i familieetableringsfasen øker både i storbyene og i omlandet, og legger et sterkt etterspørselspress på boligmarkedet.

2.1.4 Andre flytte- og bosettingsmønstre

De unge er ofte på flyttefot. I 2003 ble det på oppdrag fra Husbanken gjennomført en undersøkelse om ”Holdninger og preferanser ved valg av boliger”, utført av Segmenta AS². I denne undersøkelsen vises at over halvparten av de i aldersgruppen 15-29 år hadde planer om å flytte innen de neste 1-2 årene (Segmenta 2003). En annen trend i forhold til bosettingsmønstre, viser at folk er stedbundne. Over halvparten ønsker ikke å flytte langt unna nåværende bolig. Mange bor relativt nær der man vokste opp, og respondentene er veldig lokalt orientert dersom de nå skulle valgt å flytte. 6 av 10 oppgir at de ville ha flyttet innenfor en radius på 10 km fra nåværende bolig. Dette kan tolkes som om mange er *mer bundet til stedet enn til boligen* (ibid:14). (Her er ikke tallene nyansert etter aldersgrupper). Dette er funn som bekreftes i en avhandling om eldres boligpreferanser (Ytrehus 2005). Det er ikke dermed sagt at folk ikke vil flytte, svarene viser at de fleste ønsker noe litt dyrere og flottere (Segmenta 2003:5).

I en analyse basert på markedsundersøkelser for et større utbyggingsfirma på Østlandet, vises det til ulike aldersgruppers flyttepreferanser (Internt notat 2001). Gruppen 25-30 år er preget av mennesker med stor grad av mobilitet både mht. flytteplaner og mht. geografisk tilhørighet. Gruppen er til en viss grad todelt, der de uten barn ønsker å bo sentralt i leilighet, og de med barn ønsker å bo mer landlig i en større bolig. Drømmen om enebolig begrenses av lav betalingsevne (ibid).

² Total ble 328 personer intervjuet pr telefon, tilfeldig trukket, i tillegg til gruppesamtaler.

Undersøkelsen ble foretatt blant fire grupper fordelt i Oslo og Trondheim, fordelt på par / single uten barn, normalfamilier med barn, yngre under 30 år og eldre over 50 år, og med middels eller lav inntekt

Disse funnene nyanserer inntrykket som skapes av at vi er mobile, flytter ofte og at ”alle” ønsker å bo i et trendy sentrumsområde. Lignende funn vises bl.a. i en undersøkelse om ungdoms boligdrømmer blant ungdom i slutten av tenårene fra Oslo største videregående skole (Ruud 2001). Både blant de som hadde flyttet hjemmefra og blant de som var i ferd med å forlate barndomshjemmet, var det mange som ønsket å bosette seg i området de hadde vokst opp enten dette var i drabantbyene, sentrum eller villastrøk på vestkanten. Også i denne undersøkelsen ble bildet av at de ”fleste ungdom vil til Grünerløkka” nyansert, og viser at kjente omgivelser betyr noe for preferansene. Fra Danmark viser en undersøkelse fra et par år tilbake at folk flest helst velger en bolig som er mest lik den man vokste opp i (Boligsamvirket.no 02.05.02).

2.1.5 Hvordan vil de unge bo?

Ovenfor er det referert til flyttestatistikker som viser at flere unge de senere årene flytter inn til byene og blir lenger enn tidligere. I andre befolkningsgrupper er det antakelig ikke like viktig å flytte til et nytt sted eller skifte fra et lite sted utenfor byene til sentrum av byen. Flere brukerundersøkelser som fokuserer på holdninger og preferanser på bosted og flytting finner at de spurte ikke nødvendigvis har ønsker om å flytte langt, selv om de kunne ønske seg en annen bolig.

Segmentas undersøkelse viser for det første at mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet, og at 54 prosent i alderen mellom 15 og 29 år leier boligen. Mange antar at de også i fremtiden vil komme til å leie. 24 prosent av unge mellom 15 og 29 år i undersøkelsen bodde i en eller annen form for bofellesskap med delte kostnader. Det ble ikke spurt om hvilke type bofellesskap man bodde i. I følge Segmenta er det grunn til å anta at det blant de yngre dreier seg om ”studie- og etablererfellesskap” (Segmenta 2003:8).

For det andre viser undersøkelsen at boligene til de nyetablerte unge er for små, og at mange har behov for *større areal og flere rom* enn det de har. Dette er omvendt for eldre beboere. Det er stor forskjell mellom ideell bolig og den nåværende boligen, dvs. mellom det antallet kvadratmeter man har tilgjengelig og det som vurderes som ideelt gitt nåværende boligbehov. For unge i alderen 15-29 år oppgis gjennomsnittlig kvm bolig til å være 69 kvm, mens det ideelle oppgis til å være 83 kvm (Segmenta 2003:9). Boligbehovet oppgis i liten grad å være i samsvar med de unges økonomiske betalingsevne (ibid:5).

2.1.6 Tradisjonelle preferanser

I sin avhandling setter Sandlie fokus på hvilke forhold som har betydning for ungdoms boligetablering (Sandlie 2008). Sandlie ser på preferanser i forhold til å eie eller leie og boligstørrelse. Han finner at det er stor grad av stabilitet i etableringsmønsteret blant ungdom over tid. De aller fleste ønsker å eie sin egen bolig, men det har funnet sted en liten økning i antall som leier. Dette skyldes økonomi og ikke preferanser (Sandlie 2008:93). Det første boligkjøpet skjer i stor grad ved etablering av parforhold.

Innslaget av personer som ønsker større bolig er størst blant de yngste og avtar med alder (Sandlie 2008:150). Undersøkelsen viser at preferansemønsteret blant unge ikke

har endret seg sammenlignet med tidligere generasjoner; unge mennesker ønsker store, selveide boliger. Ungdommens boligpreferanser ser ut til å være preget av tradisjonelle oppfatninger av hva som er en god bolig, og preferansemønsteret blant de unge vitner om et klart misforhold mellom ønsket og faktisk boligsituasjon (ibid:169). Mens de fleste husholdene oppnådde en balanse mellom ønsket og faktisk konsum i en alder av 30-40 årene i 1990, var denne balansen mellom 40 og 50 år ved årtusenskiftet (ibid: 162).

I en undersøkelse om ungdoms utflytting fra foreldrehjemmet og deres boligpreferanser viser også disse funnene at ungdom på mange måter er tradisjonelle i sine preferanser (Ruud 2001). De unge ønsket i stor grad å bosette seg i nærheten av der de har vokst opp, og i mindre grad søke noe nytt. Ungdom ønsker også å bo sammen med noen de første årene, både av økonomiske årsaker, men også fordi de ønsker ”å ha noen rundt seg” (ibid.:69). De hadde også ønsker om rekkehus eller enebolig på sikt. Funnene avdekker også hvordan ulike oppvekstforhold og særlig familierelasjoner påvirker både tidspunkt for utflytting og hva de unge ønsker av bolig etter hvert. Mange familiemedlemmer som bor på relativt liten plass (dette gjaldt særlig ungdom med minoritetsbakgrunn) eller skillsmisse var i stor grad årsak til tidlig utflytting hjemmefra (Ruud 2001:44).

2.1.7 Boligpreferanser blant ungdom i Sverige

I dette avsnittet presenteres en nylig gjennomført studie fra Sverige. Selv om boligmarkedet i Sverige og Norge er forskjellige, der Sverige har et stort utleiemarked i forhold til Norge, er de unges preferanser og erfaringer relevante også for norsk boligpolitikk. I 2006 ble det foretatt en større studie av ungdoms boligpreferanser og boligmarked i Sverige (SOU 2007:14). Studien er delt i tre. I første del fokuseres på kommunens og de kommunale boligselskaperenes regler for tildeling og utleie av leiligheter. Denne delen er basert på enquêtes til ca 40 kommuner og ca 20 boligselskaper. I andre del analyseres ungdommens erfaringer med boligmarkedet i de større byene basert på 73 intervjuer, og i tredje del ble erfaringene samlet inn kvantitativt, som omfatter enquêtes fra 677 ungdom (ibid.:3)

I følge forfatterne er det en utbredt oppfatning at ungdom ikke har særlig innsikt i boligmarkedet. Funnene i undersøkelsen viser imidlertid at de unge var *godt orientert*, og at de hadde en aktiv rolle i søkerfasen. Samtidig viser undersøkelsen at det ofte var de *utradisjonelle* veiene som ble brukt for å skaffe bolig, og ikke de offisielle boligformidlerne. De kommunale boligkøene ble ansett som nesten umulig å forsere. *God porasjon flaks* ble brukt som begrep for å beskrive hvordan leilighet ble skaffet. Egne kontakter var viktige for boliganskaffelse. Et annet tema som kan trekkes fram er at ungdommen hadde relativt *høye boutgifter* i forhold til inntekt, men at dette blir bedre over tid når inntektene øker. Dette slår hull på myten om at ungdom bor billig de første årene (SOU 2007:14:101).

Et funn i den kvalitative delen viser at ungdom ofte har klare ideer om hvordan de vil bo. Samtidig ligger det klare begrensninger i hva som faktisk er mulig å få til, og ofte havner ungdom tilfeldig i det området eller i den typen bolig som nettverket kan bidra med å skaffe (SOU 2007:14: 96). Det var ingen sammenheng mellom tilgang på leierett gjennom nettverk og botid i kommunen (ibid: 142). Forøvrig viser funnene at den vanligste måten å skaffe seg bolig på var gjennom *slekt og venner* (26 prosent

svarte dette) (ibid.:146). Å skaffe seg bolig gjennom venner finner vi også i norske undersøkelser (for eksempel Ruud 2001). Forskerne finner heller ingen sammenheng mellom boligpreferanser og boligtypen i oppveksten. Det er interessant at det ikke kan påvises sammenheng mellom boligpreferanser og boligtype i oppveksten. Andre undersøkelser viser at det ofte er en sammenheng mellom disse faktorene (Ruud 2001).

Hvilke egenskaper setter ungdommen mest pris på ved valg av bolig? For de yngste er der først og fremst *trygghet i boligområdet* som scorer høyest. På andre og tredjeplass kommer hhv å ha *eget kjøkken* og *egen kontrakt*. De egenskapene som vurderes lavest er at boligen ligger i et flerkulturelt område, og at boligområdet består av variert bebyggelse.

Svarene fra undersøkelsen under ett viser også at *kvalitet og boligstørrelse er viktigere enn at boligen er billig og ligger sentralt*. Her skiller svarene imidlertid mellom storbyer og mindre kommuner. Ønsker om å bo sentralt har høyest score blant ungdommene i storbyene. Kommunen med høy innvandretetthet skiller seg også ut med høye score på preferanser på nærhet til barnehager, skoler, arbeidsplasser og nærhet til foreldre og søsken (ibid: 156). Områdenes omdømme betyr mindre for ungdommens valg av boligområdet.

Både i den kvalitative og den kvantitative delen viser funn at ungdom på sikt også ønsker seg *enebolig i utkanten av byen*. Disse preferansene stiger med ungdommens alder. Hele 25 prosent svarte dette i enquete-undersøkelsen, en ønsket bosituasjon innen fem år. 14 prosent ønsket *eget hus på landet*. Imidlertid nyanseres dette bildet noe. I Gävle svarer ca 44 prosent at de om fem år ønsker hus i utkanten av byen, mens dette gjelder kun 15 prosent av ungdommene som bor i Stockholm. Der ønsker 20 prosent "bostadsrett i sentrum" (SOU 2007:14:108, 164).

Studien oppsummerer to hovedtrekk som preger de unges bosituasjon: det ene er usikkerheten og det utsatte boligmarkedet for ungdom, det andre er den fleksible livsstilen. Det er skjæringspunktet mellom disse to som er utfordringen.

En løsning som skisseres i undersøkelsen er å tilrettelegge for større fleksibilitet gjennom et lettere tilgjengelig marked tilpasset ungdoms- og studentboliger, der riktig alderskohort bør være hovedkriteriet for tildeling av bolig (ibid.:109). En annen løsning som foreslås er å bygge billigere boliger og gjerne uten den luksus som mange mener driver prisene opp. Et tredje forslag er å gjøre noe med boligformidlingen slik at den fungerer bedre (ibid.). Samtidig viser funnene ovenfor at ungdom også vil ha kvalitet. Ulike preferanser kan knyttes til de yngre og eldre ungdommene. Preferanser og erfaringer er ikke alltid sammenfallende i disse to gruppene, og det er viktig å nyansere boligbehov og preferanser avhengig av i hvilken ungdomsfase de unge befinner seg i.

2.1.8 Oppsummering

Hvor ønsker ungdom å bo, og hvordan ser ungdommens flyttemønster ut? Materialet som er gjennomgått her viser at flere unge i etableringsfasen blir boende i sentrum av de store byene lenger nå enn tidligere, selv om tallet på antall unge som flytter ut av byen har holdt seg stabilt over tid. Årsaken ligger i at ungdom bruker lenger tid på

utdanning og til å skaffe seg jobb og familie enn tidligere. Boligmarkedet på 1990-tallet påvirket i stor grad også de unges etableringsmønster ved at de unge bodde lenger hjemme og etablerte seg senere enn tidligere, og at flere leide enn eide bolig.

Andre undersøkelser viser at unge oftere er på flyttefot enn eldre aldersgrupper. Dette kan forklares delvis med de unges livsstil og livsfase med utdanningsforløp etc, delvis med strukturelle forhold som økonomi. Samtidig viser funn at de unge også er stedbundet, og som vises i at de ikke ønsker å bosette seg langt unna foreldre eller nåværende bolig.

Spørsmål om *hvordan* unge vil bo finnes det lite kunnskap om, men ved å se på ungdommens bosituasjon går det fram at de fleste unge leier bolig, og mange bor i en eller annen form for bofellesskap. Boliger som de unge har tilgang til har ofte for liten plass i forhold til behov. Unge viser seg å være kvalitetsbevisste og tradisjonelle i sine preferanser, og på sikt er målet å bo i store, selveide boliger.

3 Boligprosjekter til unge – hva er det markedet tilbyr?

Hva slags boliger spesielt rettet mot ungdom har vært på markedet de siste årene? I dette kapitlet presenteres eksempler på de nyeste og mest rendyrkede boligtyper som dukket opp for få år siden, der boligtypene er tilpasset både plassbehov, livsstil og ikke minst økonomi. Konseptene kjennetegnes ved at det er et sterkt fokus på målgruppen, og at det legges vekt på å tilby mer enn kun en bolig. Flere er lokalisert i sentrale områder i de største byene, men flere prosjekter etableres også utenfor sentrumsområdene i randsonene. Flere av konseptene kjennetegnes også av en helhetlig involvering av ulike samarbeidspartnere når det gjelder finansiering, forvaltning av boligene, interiører og salg, og at det etableres borettslag til førstegangsetablerere:

3.1.1 BoKlok

BoKlok er et boligkonsept som er utviklet av Skanska og IKEA i fellesskap, et flerfamiliekonsept der boligkostnadene skal være lave. Konseptet ble lansert i Norge i 1996, og hatt stor etterspørsel. Det første prosjektet sto ferdig i Rygge i Østfold i 2002. BoKlok-boligen er basert på markedsundersøkelser som viser hvordan målgruppene ønsker sin fremtidige bolig. Byggekostnadene holdes lave gjennom prefabrikkerte løsninger, der 80 prosent av produksjonen foregår på fabrikk. Alle boligene har livsløpsstandard. BoKlok-boligene har til nå vært populære og solgt bra, og særlig unge boligkjøpere har vist stor interesse for konseptet.

Alle boligene har åpne og arealeffektive planløsninger, høye vinduer og takhøyde på 2.60 – noe som gir mye lys og god romfølelse.

3.1.2 You Live

”You live” er et annet boligkonsept spesielt rettet mot ungdom. Det er Skanska bolig som står bak prosjektet. I motsetning til Bo-Klok-konseptet er You Live-boligene lokalisert i sentrumsområdet. You Live boliger er bygget i Stavanger og Trondheim. Leilighetene er fra 26 til 54 kvm, og har lagt vekt på miljøvennlige kvaliteter med bl.a. vannbåren varme. I tillegg følger det med møbelpakke fra Bolia.com til en verdi av ti tusen kroner. De første boligene sto ferdig 2004. Boligene ble fort solgt ut. Slik presenteres boligkonseptet på nettstedet:

You live er et helt nytt boligkonsept for deg som er mellom 18 og 34 år. Målet har vært å finne en finansieringsform som gir deg penger igjen å leve for. Gjennom You live har vi klart nettopp dette. You live er et

borettslagskonsept der du betaler så lite som 10 prosent i innskudd. I tillegg får du rentefradrag på husleia. Selv uten noe egenkapital gjør dette at du slipper unna med lite lån og i tillegg får lave månedsutgifter. I de fleste You live prosjekter som skal bygges i Norge vil du finne fire leilighetskonsepter. Solo, Duo, Duo pluss og Trio. Vår forpliktelse gjennom You live er at vi skal tilstrebe at disse leilighetskonseptene skal finnes med samme faste lave innskudd. Uansett by, og alltid med en sentral beliggenhet. Vi har både lyst og råd til å satse på unge huskjøpere. You live modellen er vår måte å gjøre det på. Vi tar oss av alle detaljene rundt det å kjøpe bolig. Ingen glemte detaljer, ingen uforutsette konsekvenser *og ingen ubehagelige overraskelser. Rett og slett ikke noe stress.* (Hentet fra nettsiden)

Som det går fram, legges det vekt på å komme til dekket bord, i tillegg til gunstig finansiering. Det legges også stor vekt på pris og finansieringsmodell. Særlig har kravet om lavt innskudd vært en viktig faktor i boligprosjektet.

Målet med å lansere You live er å gi unge mennesker, gjerne uten stor egenandel, en mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Derfor er innskuddet satt så lavt slik at de fleste skal ha muligheten til å finansiere dette på egen hånd.

Utgangspunktet for regnestykkene som viser månedskostnadene har følgende forutsetninger:

- Husbankens flytende rente, pr. 1. kvartal 2005 (2,4%)
- Felleslånet har 30 års nedbetaling fra dag 1
- Månedskostnader inkluderer ikke eventuelle lånekostnader på innskudd

Et av boligprosjektene ble bygget på Nedre Elvehavn i Trondheim ble evaluert av Sintef etter et års tid, med fokus på boligkvaliteten. Funnene viser en del svakheter ved boligene, bl.a. med mangel på oppbevaringsplass og kvalitet på rommene (Støa m.fl. 2006). (Erfaringer fra denne og andre prosjekter presenteres også senere i notatet).

3.1.3 Startbo

Veidekkes Startbo er også boliger særlig rettet mot ungdom. Startbo dreier seg om leiligheter organisert som borettslag og som det vil være aldersavhengige vilkår for å kjøpe en andel. I dette konseptet hører det med en utleieseksjon som vil være med å bidra til finansiering av boligen i en innledende fase. Fra hjemmesidene heter det:

Startbo er Norges første store boligkonsept spesielt utviklet med tanke på unge førstegangskjøpere. Startbo ble skapt for å hjelpe ungdom mellom 18 og 35 år å realisere sin boligdrøm. I dagens boligmarked er det ingen selvfølge at ungdom kan skaffe seg egen leilighet, spesielt ikke i byene. Startbo er et konsept som tilbyr høykvalitets leiligheter til en meget lav netto månedlig boutgift, helt ned til Kr 3500,- pr. måned. Dette gir flere unge muligheten til å skaffe seg en inngangsbillett til det ordinære boligmarkedet. Fleksible leiligheter med egen utleie-enhet.

Leilighetene er meget gunstig å eie takket være mulighet for leieinntekter fra en egen hybelenhet. Startboleiligheten kan endres etter behov, alt etter hvilken fase i livet du er i: Du kan kjøpe deg en leilighet på 60 eller 80 kvm og ha muligheten til å leie ut deler av den, eller du kan velge å bruke hele leiligheten selv.

De første Startbo-boligene var ferdig for innlytting våren 2003, bygget i Bergheim i Trondheim. I Oslo er Baglerbyen nedenfor Ekeberg blant de nyeste prosjektene. I Baglerbyen var byggestart i september 2004 og de ble overlevert i februar 2006. De tre blokkene i trinn 3 er på 4 -5 etasjer og inneholder 62 leiligheter. Arealet er fra 47 til 77 kvm, og er en blanding av to- og treroms leiligheter. I presentasjonen av prosjektet kan det leses følgende:

De har en grei standard, med avtrekksventilasjon, parkett, og kjøkken fra Sigdal. Arkitekt Bente Nygård var svært bevisst i valget av materialer med tanke på vedlikehold. Derfor er tegl, glass og sibirsk lerk hovedelementene i fasadene. Selv om byggene ikke er påfallende høye har arkitekt hun likevel valgt å motvirke høydeoppfatningen ved å legge inn andre materialer i toppetasjen". "Jeg synes løsningene med glass på enkelte hjørner ble spesielt vellykket. Det er 90-graders hjørner uten søyler eller bærevegger. Små grep som bidrar til å gjøre leilighetene lyse og lette fra innsiden, forteller Nygård.

Trinn 4 ble igangsatt i oktober 2005 og sto ferdig 1. mai i 2007. Alle tidligere Startboprosjekter i Trondheim, Bergen, Stavanger og på Carl Berner i Oslo er tegnet av Voll Arkitekter. Til sammen har Veidekke levert 560 leiligheter under dette navnet, noe markedet har tatt svært godt i mot.

3.1.4 Småboliger for ungdom – Hvidsten Eiendom

Boligene under **“Living in a box”** ble raskt solgt unna da det ble lagt ut for salg i 2004.

“Living in a box” er et boligkonsept bygget av Hvidsten Eiendom, og ble i 2004 siden lansert som *“Små trendy leiligheter midt i ”smørøyet” på Majorstua! Innskudd fra kr 199 000,-”*. Prosjektet henvendte seg til førstegangsetablerere mellom 18 og 35 år, og besto av 37 leiligheter organisert som et borettslag. Leilighetene skulle selges som ”kompakte studioer”, og komplett utstyrt med flislagte bad, kjøkken med kjøleskap, mikrobølgeovn, sovehems og oppholdsrom. I øverste etasje var det innredete 3 loftsleiligheter. Boligene har felles vaskerom i kjeller, samt en sportsbod til hver leilighet (www.livinginabox.no).

Gjennomsnittstørrelse på boligene var 14 kvm BOA. Boligene var finansiert med 71 % fellesgjeld, og gjennomsnittlig kvm pris var kr 77.400,-. Boligene varierte i pris fra kr 925.912,- til kr 1.630.521,-. Nedbetaling på fellesgjeld starter etter fem år.

Dette var det første prosjektet i sitt slag i Oslo, og det viste seg at en suksess der boligene ble solgt raskt.

Boligprosjektet ”**Gründer Garden**” ble utført av firma ”Inside Oslo”, som eies av Stormselskapet DA (del av Hvidsten Eiendom AS). Leilighetene ble bygget 2005-2007. De to første trinnene ble spesielt tilrettelagt for at unge mennesker skulle kunne etablere seg i boligmarkedet, med lav inngangsbillett og lang nedbetalingstid av fellesgjeld. Filosofien bak konseptet var følgende:

Inside Oslo står bak en ny måte å utvikle og bygge leiligheter på. Leilighetene skal ligge i byen, midt i byen. De skal være kompakte og effektive – og fullt ferdige. Fordelaktig finansiering skal høre med.”
 ”Det vanlige er å tenke gulvflate og kvadratmeter. Vi utnytter rommet! En leilighet består tross alt av mer enn gulv. Og det er disse muligheten vi har erobret gjennom vårt ”romforskningsprogram”. Derfor kan vi skape kompakte leiligheter med romfølelse. Og derfor er leilighetene fullt ferdige til bruk. (nettsiden fra Innside Oslo)

Grüner Garden består av 59 leiligheter som ble bygget nederst i Trondheimsveien i Oslo. Kjøperne kunne velge mellom fire forskjellige interiører samt flere størrelser. Interiørene var både ulike i farge- og materialvalg, og lagt opp i ulike prisklasser. Den rimeligste var lagt opp til at man kunne gjøre en del selv (Cheap Charlie). I dette konseptet var det tenkt inn familier med barn, og de bygget også barnehage i tilknytning til komplekset som beboerne har første rett til. 28 av de 59 leilighetene har utleiehybler som gjør boligene fleksible. Det ble tilbudt både små og store leiligheter.

Boligkonseptet ”**Icon City Residence**” er oppfølgeren til Grüner Garden. Boligene ble bygget i løpet av 2006-2007, og består av 143 leiligheter. Også i dette prosjektet ble det lagt vekt på lave innskudd og lang nedbetalingstid. Innskuddene er lave, men kjøperne forplikter seg til en høy fellesgjeld. For eksempel har en kjøper av en leilighet på 65 kvadratmeter betalt et innskudd på 400.000, mens andelen av fellesgjelden er på 2,2 millioner kroner. Som en del av kjøpet tilbys avdragsfrihet i fem år, og et lån med en løpetid på 35 år.

For er par år siden var det flere mediaoppslag om boligprosjektet. Kjøpere klaget på overtakelsesprosessen og ferdigstilling. Leilighetene hadde store feil og mangler, blant annet hadde flere av leilighetene skjeve vegger, feil fall i sluk og flere mangler på baderommet (dn.no 06.12.2006).

3.1.5 Markedsføring av en livsstil mer enn bolig?

I boligprosjektene som er presentert ovenfor legges det stor vekt på markedsføring mot en ungdommelig livsstil. Det er ikke minst viktig med *imagebygging* i prosjektene. Merkevarebygging av boliger kommer for fullt i Norge. Vi ser tendenser til det på nye boligprosjekter i alle byene. Det kan sees av hvordan boligene selges, der det legges vekt på drømmen om det gode liv (livsstil), funksjon og kvalitet og det skal helst være nyskapende. I tillegg selges økonomisk trygghet gjennom gunstige finansieringsordninger.

Slik presenterer BoKlok sitt konsept:

Bak ideen ligger ønsker og drømmer – slik folk beskriver det gode liv i egen bolig. Et trygt bomiljø med grønt-områder, gangveier, lekeplass, et gjerde og en port og ingen biltrafikk. Samtidig ønsker vi at pengene skal

kunne brukes til mer enn bare det å bo. Kort sagt; bo bra til overkommelige kostnader! Slik er drømmen. BoKlok er virkeligheten.... (Skanska BoKlok)

«Icon city residence» i Gamlebyen i Oslo er blitt kraftig markedsført som en merkevare som fremhever verdier som går hjem hos unge, urbane mennesker med en urban livsstil. «Be a part of the legend» og «ready to be yours» brukes i reklamen for prosjektet gjennom brosjyrer og kino. Icon er blant de som går lengst i å selge bolig som en identitet. I følge Arne Hvidsten i Hvidsten Eiendom er ICON et forbilde, et symbol på noe tøft. I en kommentar i en nettavis fra Universitetet, Samfunnsviteren, skriver en av kjøperne av Icon at "Slike prosjekter har gjort fortolkningsjobben for deg og kommuniserer derfor bedre med kjøperne". Det er imidlertid et spørsmål om prosjektets "klare uttrykk", nemlig bolig til unge, urbane er viktig, forsvinner når boligene er solgt. Vil da imaget om "noe nytt og trendy" være borte? Det er et åpent spørsmål om *imaget* vil være tilstede ved andre hånds salg. Sannsynligheten er stor for at en står igjen med en bolig som må vurderes på samme kriterier som alle andre boliger. Da må hvor kvalitet, areal og lokalisering veies mot prissettingen, på lik måte som, og i konkurranse med, andre boliger.

3.1.6 Erfaring fra boligprosjekter

I en evaluering av fem nye småleilighetsprosjekter i Trondheim utført av Sintef, reises det spørsmål om hvorvidt de nye boligprosjektene for ungdom tilfredsstiller nødvendige kvalitetskrav, både sett fra beboeres side og sett fra et samfunnsmessig perspektiv (Støa m.fl. 2006). Fem småboligprosjekter i Trondheimsområde ble valgt ut som case. Ett av prosjektene var et Startbo-konsept, med leiligheter på mellom 60 og 80 kvm, organisert i borettslag. De andre boligprosjektene besto av små leiligheter på mellom 24 til 50 kvm, fordelt på selveie og utleieboliger. 80 prosent av beboerne var under 30 år, og flertallet hadde en inntekt på under 300 000 kr.

I undersøkelsen konkluderes det med at småboligprosjektene har flere mangler og funksjonelle svakheter vurdert ut fra faglige kriterier. Det omfatter bl.a. mangel på lagerplass, og dårlig kvalitet på entré, kjøkken og soverom. Kun få av boligene er tilrettelagt for bevegelseshemmede (Støa m.fl. 2006:17). En annen svakhet er at det er få muligheter for endring over tid i forhold til endrede behov og evt. nye beboergrupper (ibid.). Det pekes også på at flere av prosjektene har dårlige solforhold. I undersøkelsen konkluderes det med at det kan ligge en smertegrense på 30-35 kvm for å kunne ivareta grunnleggende kvaliteter. De anbefales også å begrense antall små boliger.

Samtidig viser undersøkelsen at de unge stort sett er fornøyde, og at det er viktig med egen bolig innenfor mulige økonomiske rammer (Støa m.fl. 2006:113). De er villige til å redusere kvalitet for å komme inn på boligmarkedet. De ser på boligen som et midlertidig sted der de skal bo maks i 5 år. Til tross for at de kunne fått mer areal for samme pris i eldre boliger mer usentralt, velger altså ungdommen i disse casene redusert arealstandard. Ønske om sentral lokalisering varierer noe, men nærhet til service og kollektiv transport skårer høyt hos de fleste. De betrakter også boligen som et investeringsobjekt og en måte å spare til en mer varig bolig på (ibid.). I en nylig utkommet rapport fra Sintef om forholdet mellom boligkvalitet og boligpris, går det fram at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom pris og kvalitet. I flere av

boligprosjektene som ble undersøkt viser det seg at boliger med lave kostnader hadde svært god kvalitet (Arge m.fl. 2008: 10). Årsakene som trekkes fram er bl.a. at kjøperne kun kan påvirke arbeidet inne i boligen som de pålagt å utføre, liten og effektiv byggherreorganisasjon samt dyktige og erfarne prosjekt- og byggeledelse, gjennomføringssystemet fravikes ikke, god arkitektur, og delte entrepriser og en produkttype (ibid.).

Et interessant aspekt som tas opp i evalueringen er hvordan denne brukergruppen faktisk bruker boligen i forhold til "ungdommens livsstil" slik det fremstår i prospektene. Bruker ungdommen boligen annerledes enn andre? For det første viser funnene at ungdom stort sett har samme boligvaner som andre grupper. De vektlegger mange av de samme kvalitetene som andre grupper. For det andre lager ungdom mat hjemme og spiser mat hjemme, noe som innebærer behov for fullverdige kjøkkenløsninger også i disse boligene. For det tredje aksepterer unge mennesker mer fleksible løsninger, og aksepterer kompromisser lettere enn andre. For det fjerde ønsker ungdom også å eie, og drømmer om eneboliger i framtiden (ibid.).

I Sintefs undersøkelse påpekes det at det viktig å legge til rette for fleksibilitet, med en boligmasse som er tilpasningsdyktig og robust (Støa m.fl. 2006:115). Funnene indikerer at felles utearealer i liten grad ble brukt, og at de unge i større grad bruker offentlige uterom enn egne private balkonger eller fellesarealer. Det antydes derfor at balkonger eller utearealer ikke er nødvendige kvaliteter for at ungdom skal trives. Det går fram av undersøkelsen at:

- det bør ikke bygges boliger mindre enn 30-35 kvm, samtidig som følgende forhold må være best mulig ivaretatt:
- lure løsninger for lagring (ikke bare klesskap)
- tilpasningsdyktighet: boligene bør ha generelt brukbare rom som kan møbleres og brukes på forskjellige måter, flyttbare elementer og skap, skyvedører etc.
- mulighet for ekstra soveplass
- skjerming av innsyn, særlig viktig når folk bor tett (Støa m.fl. 2006:115-116).

Flere av boligene som ble tilbudt i Oslo sentrum for tre-fire år siden var på rundt 20 kvm, fordelt på hovedetasje og hems med soveplass. Som første, midlertidige bolig kan en slik bolig kanskje fungere for en kort periode, med det kan stilles spørsmål om hvorvidt slike boliger er egnet på sikt. De er ikke fleksible, og ikke bruksvennlige når de gjelder tilgjengelighet. Det betyr at de kun er egnet som bosted i en midlertidig fase.

3.1.7 Lavinnskuddsboliger blir solgt som gode konsepter

I tillegg til å være målgruppe for bestemte boligkonsepter har ungdomsgruppen også vært målgruppe for bestemte *finansieringsformer*. Lavinnskuddsboliger er ett eksempel på dette. Lavinnskuddsboliger er, som navnet antyder, borettslagsboliger hvor innskuddet er lavere enn "vanlig". Hva som er "vanlig" varierer, men innskudd under 25 % av de totale kostnadene ved boligprosjektet (dvs. når boligene er nye) kan regnes som lavt.

Lavinnskuddsboliger ble opprinnelig sett på som et alternativ mellom eie og leie, hvor man på den ene siden får med seg fordelene i systemet med skattefradrag for renteutgifter, mens man på den andre siden ikke kan selge boligen fritt i et marked (Arntsen m.fl.2006:5). Innskuddsboliger var den normale formen for borettslag på 1950-60 tallet. Lavinnskuddsboliger ble revitalisert rundt millenniumsskiftet, men nå på en markedsøkonomisk arena. Kraftig prisstigning førte til markedsmessige grep for å gjøre boligene lettere å selge til boligsøkere med liten egenkapital. For mange i etableringsfasen kan en bolig med lavt innskudd framstå som særlig attraktivt:

I perioder med prisstigning i boligmarkedet vil innskuddsandelen øke etter hvert som boligene stiger i verdi. I perioder med prisoppgang utgjør lavinnskuddsboliger et alternativt til selveiermarkedet som er spesielt interessant for boligsøkere med liten egenkapital og modellen er mye brukt.

Det er med andre ord noen farer som truer for kjøpere av denne typen boliger. Borettslagboliger med fellesgjeld har alle en latent fare i at kjøpere kan forregne seg og ikke innkalkulere hele gjeldsbyrden som hviler på boligen: dersom det er avdragsfri periode kan en "glemme" å innkalkulere hva boutgiftene vil bli når avdragene begynner å løpe, og en kan "glemme" å kalkulere med eventuell renteoppgang på felleslånet. Urutinerte boligkjøpere kombinert med uklare boligprospekter og en vektlegging av "rimelige boliger, tilpasset en ung livsstil etc" har bidratt til at denne type finansieringsordning har kommet i uheldig lys.

I perioder med *prisnedgang* på boliger har vi imidlertid sett at kan modellen med spesielt lavt innskudd kan by på utfordringer. Dette gjelder særlig der innskuddsandelen settes så lav at den samlede verdien av boligen raskt kan falle til under fellesgjelden. Dersom en andelshaver i en lavinnskuddsbolig får betalingsproblemer, vil dette påvirke hele borettslaget: ved et eventuelt tvangssalg vil borettslaget stå i fare for ikke å få dekket inn fellesgjelden.

Det har også vært en del usikkerhet i forhold til hvilke priser som oppnås på resalg av denne typen bolig og en bekymring for at kombinasjonen av lavinnskuddsboliger og prisnedgang "(..)setter hele borettslagsformen i vanry" (Arvid Sveen i Obos, forbruker.no, 10.02.05)

En studie av lavinnskuddsboliger, betalingsproblemer og prisutvikling viser imidlertid omfanget av problemer er beskjedne. Det er få andelshavere i slike boliger som har betalingsproblemer, prisstigningen på boligene avvek lite fra tilsvarende boliger med annen finansieringsform. En gjennomgang av prospektene viser også at det er også få av prospektene for denne typen boliger som har vært eksplisitt rettet mot ungdom (Barlindhaug, Astrup og Nordahl 2009). Forfatterne understreker imidlertid at finansieringsformen bør suppleres med vektlegging av kredittvurderinger av kjøperne, med obligatorisk medlemskap i sikringsordninger i forhold til manglende innbetaling av felleskostnader samt at det bør stilles særlig strenge krav i forhold til informasjonen i markedsførings- og salgsmateriellet.

3.1.8 Oppsummering

I denne delen er det presentert eksempler på ulike typer boliger som er spesielt rettet mot unge i etableringsfasen. Hvilke boligtyper er det markedet tilbyr? Det kan

trekkes ut to retninger innen de siste års boligtilbud: den ene retningen er små og kompakte boliger med beliggenhet i sentrumskjernen, og som egner seg for unge, enslige som etter hvert ”er på vei” i sin boligkarriere. Boligene appellerer til en ung og urban livsstil. Disse boligene har lav egenandel, men er ”utsatt” i forhold til rentenivå og markedets svingninger. Det er som oftest private utbyggere som står for disse boligene.

Den andre retningen er boliger tilpasset unge som har etablert seg i parforhold og der boligene er av en viss størrelse. Boligene er også egnet for små familier. Disse boligene er plassert utenfor bykjernen eller i byenes omland, og har gunstige finansieringsordninger. Utbyggerne har ofte samarbeid med det offentlige, både med kommunene og med Husbanken som ivaretar gunstige støtte- og låneordninger. Utbyggerne kan både være private utbyggingsfirmaer og boligsselskaper.

Unge bruker boligen omtrent som andre grupper, og de vektlegger mange av de samme egenskapene som andre. Sett med arkitektfaglig blikk preges boligprosjektene som bygges for denne gruppen imidlertid av en del svakheter og mangler, og med lav boligkvalitet. Likevel viser det seg at de unge stort sett er fornøyd med boligene, og de anser den som midlertidig. Mange av de som har mulighet velger å kjøpe noe nytt i nærheten av sentrum enn eldre boliger med kanskje høyere kvalitet lenger unna.

4 Avsluttende kommentarer

Innledningsvis ble det stilt spørsmål om hvilke boligpreferanser ungdom har, hva slags boliger som finnes på markedet spesielt for ungdom og egnetheten for disse, samt hvordan ungdommens flyttemønster ser ut. Det ble også stilt spørsmål om forholdet mellom hva ungdommen etterspør og hva som finnes.

Dette ble formulert i følgende tre problemstillinger som er gjennomgått i kapittel 2 og 3:

1. Hvor ønsker ungdom å bo, og hvordan ser ungdommens flyttemønster ut?
2. Hvilke boligpreferanser har ungdom, og hvordan er forholdet mellom preferanser og hva som tilbys?
3. Hva slags boliger / boligtyper finnes i dag, og som er særlig rettet mot ungdom. Hvor egnet er disse? Hvilke erfaringer finnes i forhold til egne boligkomplekser og ulike boformer for ungdom?

Gjennomgangen viser at innflyttet ungdom til storbyene har økt sin oppholdstid sammenlignet med tidligere. Dette forklares med at ungdommen bruker lengre tid på å etablere seg enn tidligere, i hovedsak fordi flere tar høyere utdanning. Disse tendensene viser at det stadig vil være behov for (flere) boliger i de store byene som er rettet mot ungdom og ungdommens betalingsevne.

Videre ser vi at unge etablerer seg over lenge tid enn før, at de har kortere botid i boligen og flytter oftere enn andre beboergrupper. Unges livsfase og livssituasjon preger følgelig også boligetableringen. Samtidig vises det at ungdom i stor grad ønsker å eie sin egen bolig.

De preferansestudiene som er gjennomgått viser også at unge er kvalitetsbevisste og at de er relativt tradisjonelle i sine preferanser for hva de ønsker på sikt. Samtidig er det mange som bor i bofellesskap med andre, og som både kan være begrunnet i ønske om å ikke bo alene, og økonomisk motivert.

Vi vet imidlertid mindre om det vil være behov for å tilrettelegge for flere alternative boformer for unge i etableringsfasen, da både i utforming av boligene og finansieringsmodeller. Her er det behov for mer systematisert kunnskap, innhentet både fra ungdom som bor i de boligene som i dag er rettet mot unge (som for eksempel de små boligene i sentrumsområdene), og der vi vet det finnes bofellesskap (eldre studenthjem etc).

Funn fra undersøkelser indikerer videre at ungdom er relativt stedbundet og at de ønsker å bosette seg i nærheten av oppvekststedet, selv om de i faser av livet bor

andre steder enn der de vokste opp. Dette er imidlertid ikke godt nok dokumentert, og her er det også behov for mer kunnskap.

Der er grunn til å tenke seg at fremtidens boliger for unge bør være mer fleksible enn mange er i dag, med vekt på å kunne dele av / innlemme areal i boligen etter behov. Dette er også i tråd med dagens politikk om bærekraftig boligbygging. Små boligkonsepter som har dukket opp de siste årene mangler denne fleksibiliteten.

Litteratur

- Andersen, Arne Støttrup (1998) Unge på boligmarkedet: Etablerer seg senere, men ikke dårligere. *Samfunnsspeilet* 4/1998, s. 36-40.
- Arge, Kirsten m.fl. (2008) *Valuta for pengene*. Prosjektrapport 18. SINTEF Byggforsk.
- Arntsen, D. R, Bugge og Johannesen (2006) *Høyt og lavt. En undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld*. NBBL.
- Barlindhaug, Rolf og Guldbrandsen, Ole (2000) *Bøforhold, flytting og befolkningsutvikling i storbyene*. Prosjektrapport 278. Oslo: Byggforsk
- Barlindhaug, Rolf (red) *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Scandinavian Academic Press, Spartacus , Oslo
- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2006) *Fremtiden boliger og boligmarked*. Berge Sag Intern oppdragsrapport.
- Bergenstråhle, Sven (1997) *Ungas boende. En studie av boendeförhållanden för unga i åldrarna 20-27 år*. Boinstitutets skriftserie 4.
- Dahlgren, Stefan m.fl. (1987) *Forskning om boendepreferenser – två kunskapsöversikter*. SB:4. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (1999) *Parents' Financial Responsibilities towards Young Adult Children*. Paper presented at the 4th Conference of Sociology. Amsterdam. Upublisert.
- Gulbrandsen, Ole og Thorbjørn Hansen (1985) *Nye husholdninger og boligbehovet*. Byforskningsprogrammet. Oslo: Universitetsforlaget.
- Gulbrandsen, Ole m.fl. (1992) *Ungdom og bolig*. Prosjektrapport 112. Oslo: Byggforsk.
- Holdninger og preferanser ved valg av bolig*. Segmenta AS. Oslo 2003.
- Jones, Gill (1995) *Leaving Home*. Buckingham: Open University Press.
- Lieberg, Mats (1997) *On Probation from Home*. Young peoples housing and housing preferences in Sweden. Report 2. European Survey on Youth Housing and Exclusion.

- Ruud, Marit Ekne (2000) *Ungbo – mellom omsorg og forebygging*. Prosjektrapport 275. Oslo: Byggforsk.
- Ruud, Marit Ekne (2001) *Eget hjem for første gang. Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo*. Prosjektrapport 311. Oslo: Byggforsk
- Sandlie, Hans Christian (2008) *To må man være*. Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet. Rapport 9/08. Oslo: NOVA
- Statens Offentliga Utredningar (2007) *Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer*. Rapport nr 23 från Boutredningen. SOU 2007:14.
- Stockholmsungdomernas levnadsförhållanden – en sammanställning av Utrednings- och statistikkontoret. Utredningsrapport 1991:1.
- Støa, Eli m.fl. (2006) *Bokvalitet i små boliger*. Rapport. SINTEF Teknolog og Samfunn.
- Sørli, Kjetil (2003) *Nyinnflytting, videreflytting og annen storbydemografi*. NIBR notat.
- Texmon, Inger (1995) *Ut av redet. En demografisk analyse av flytting fra foreldrehjemmet*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Ytrehus, Siri (2005) Eldre og bolig – bare et spørsmål om boligkapital? Om bolig, flytting og stedsidentitet blant yngre eldre. I *Sosiologisk tidsskrift Vol 13*, 363-378.
- Øistensen, Bård (1998) *Boligetablering*. Prosjektrapport 232. Oslo: Byggforsk.

Nettsteder:

www.BoKlok.no / Skanska

www.forbruker.no

www.Skanska.no / YouLive

www.startbo.no /Veidekke

www.livinginabox.no

www.INSIDEoslo.no (Grüner Garden)

www.dn.no



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. Grappa 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. Grappa oppfordrer NBBL og Norske Boligbyggelag til å fortsette diskusjonen, og den håper fortsatt debatt og engasjement vil gi konkrete resultat 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 *ungdomsboliggruppa* 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).

Ungdomsboliggruppa 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.

Ungdomsboliggruppa 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

Boligbyggelagenes 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. Boligbyggelagenene 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. Stimuleringstiltak 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 boligbyggelagenes 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 *Boligbyggelagenes boligportal for ungdom* fant han *Boligbyggelagenes boligutleie på nett* der det formidles et bredt spekter av utleieboliger – både private og de boligene som boligbyggelagenes 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 ungdomskonsulentene 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 ungdomskonsulentene 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.

Trengs det en ny boligpolitikk?

Boligetablering vil fortsette å være et tøft løft for ungdom. Det mener Ungdomsgruppen i NBBLs Framtidsprosjekt 2030 i sin sluttrapport. Denne uken hadde de invitert eksperter og politiske ungdomsledere til debatt om boligpolitikken.

Av Kåre André Nilsen

Ungdomsbølgen

En ny ungdomsbølge har startet. I de kommende ti årene kommer det en økning på 130.000 unge mellom 20 og 30 år som skal inn på boligmarkedet. Det er høyst usikkert hva som vil møte dem. Spørsmålene er mange knyttet både til rente, boligpriser og hva slags lånebetingelser unge mennesker som skal etablere seg vil møte.

Ny boligpolitikk?

Dette var spørsmålet NBBL og ungdomsgruppen reiste da de denne uken inviterte til halvdagsmøte i en fullstappet sal i Håndverkeren i Oslo. De hadde lyktes med å få lederne av alle de politiske ungdomsorganisasjonene (unntatt FrPU) med i paneldebatt. Fire faglig sterke folk sto for innledningene.

Boligverstingen

Den profilerte samfunnsdebattanten og sosiologen Kjetil Rolness sa rett ut at Norge er blitt en "boligversting" og at velferdsstaten langt på vei har gitt fra seg ansvaret for boligpolitikken. I innledningen, som han hadde kalt "Boligpolitikken som forsvant", ga han uttrykk for at boligpolitikken har sviktet ungdommen og at mange unge ikke har råd til det privilegiet å kjøpe en bolig hvis de ikke er av rik familie, har rik kjæreste eller arver.

Når kjøp blir feil.

Både ass. direktør Tore Johannesen i NBBL og Leieboerforeningens daglige leder, Lars Aasen, understreket at det i dagens Norge er blitt for få ikke-kommersielle utleieboliger. Å få opp tilbudet av rimelige utleieboliger krever nemlig tilskudd.

De pekte begge på at det å leie er både et nødvendig og godt alternativ for ungdom i en overgangsfase. NBBLs ass. direktør sa at det er bra for Norge om landet får en ungdomsgenerasjon som er opptatt av å bli kvalifiserte til yrkeslivet og være mobile og ikke så opptatt av å kjøpe sin egen bolig veldig tidlig. Det blir helt feil fokus. Boligkjøp



ALLE SAMLET: Ungdomsgruppen i NBBLs Framtidsprosjekt 2030 hadde klart å samle lederne for alle de politiske ungdomsorganisasjonene til debatt om ungdommens situasjon på framtidens boligmarked (Foto: Jon T. Merg).

kan en gjøre når en har råd til det og trenger det, sa Tore Johannesen.

Redusere risiko.

De fikk følge også av forskningsleder Berit Nordahl ved NIBR som mente det trengs tre grep i en boligpolitikk for unge. Det første er å redusere risikoen ved boligkjøp når unge går inn på eiemarkedet, det andre er å utvide alternativene til det å eie ved etablering av et større utleiemarked og flere studentboliger. Det tredje er å få til en mer ungdomsvennlig utbyggingspolitikk.

Tilskudd må til

Fagfolkene fikk langt på vei følge av hele ungdomspanelet der flere etterlyste et program for bygging av flere ikke-kommersielle utleieboliger og studentboliger. Både AUF-leder Martin Henriksen, Mali Steiro Tronsmoen fra SU og Senterungdomsleder Christina Ramsøy, ga uttrykk for at de forventet mer tilskudd til utleieboliger i krisepakken som skal legges 26. januar.

Friskus Asheim

Det aller friskeste innslaget i forhold til eget parti sto nok Unge Høyre-leder Henrik Asheim for. I en sekvens av

debatten som gikk på boligskatt og boliginvestering som ren spekulasjon, kunne Asheim opplyse at UH nå drøfter et forslag om eiendomsskatt på bolig "nr 2", dvs. en bolig man ikke bor i selv. - Det er ikke samfunnsøkonomisk gunstig at at folk bruker sparepengene sine til en ekstra bolig, mente Unge Høyre-lederen som allerede dagen etter fikk pepper for forslaget fra partiets nestleder Jan Tore Sanner.

Ønsker å eie

Uansett. Det som står fast er at seriøs forskning viser at ungdoms boligønsker har vært forbausende stabile de siste 30 årene, og det ventes ingen vesentlig endring fram mot 2030. Ungdom kommer til å gjøre som foreldregenerasjonen. Også dagens unge ønsker å eie bolig når tiden med studier og mindre stabile arbeidsforhold er over.

Temagruppe: Eldre og bolig

Ivar Leveraas
Statens seniorråd
Leder



Inger Vold Zappfe
Husbanken



Ragnar Vermedahl
Fredrikstad og Omegn
Boligbyggelag



Siri Ytrehus
Høyskolen i Buskerud



Tor Holm
Trondheim og Omegn
Boligbyggelag



Om NBBLs framtidsprosjekt og temagruppen eldre og bolig

NBBLs framtidsprosjekt har i oppdrag fra NBBLs landmøte å vurdere ulike sider ved samfunnsutviklingen som antas å få store konsekvenser for boligsektoren og Norske boligbyggelag fram mot 2030. I prosjektet er det etablerte en gruppe - "Lengst mulig i eget hjem" - Tilgjengelige boliger og bomiljøer for et økende antall eldre. Gruppen har sett nærmere på konsekvensene av den store økningen i antallet og andelen eldre i de kommende årene.

Gruppen har bestått av:

Ivar Leveraas, leder Statens seniorråd (leder)
 Inger Vold Zapffe, kontroll- og stabsdirektør Husbanken
 Siri Ytrehus, professor Høyskolen i Buskerud
 Ragnar Vermedal, adm. dir. Fredrikstad og omegn BBL
 Tor Holm, direktør Trondheim og omegn BBL

I tillegg har Anne Hanshus fra Norsk pensjonistforbund deltatt som observatør i gruppen. Tore Johannesen, ass. dir. og Bente Johansen, seniorrådgiver NBBL har vært sekretariat for gruppen.

Gruppen har sett på utfordringene som gjelder økningen i den eldre befolkningen og mulighetene som boligbyggelagene har for å i møtekomme disse utfordringene. For å få nødvendig informasjon ut til Norske Boligbyggelag og boligselskapene under forvaltning, sender gruppen dette brevet til boligbyggelagene. Innholdet i brevet og lenker til vedlegg ligger også på www.nbbl.no/framtidsprosjektet.

Utkast til brev til borettslag/boligselskap, som dere finner på www.nbbl.no/framtidsprosjektet anbefaler gruppen at hvert enkelt boligbyggelag tilpasser lokale forhold og sender ut til sine respektive borettslag/boligselskap.

Konferansen "Eldre og bolig"

Gruppen vil også bidra på konferansen "Eldre og bolig" som arrangeres i samarbeid mellom NBBL, Husbanken og Statens seniorråd 19. mai 2009. Gruppen ønsker bred deltakelse på konferansen fra både boligbyggelagene og borettslag/boligselskap. Mer informasjon finner du på www.nbbl.no/eldreogbolig

Rolf Barlindhaug

Eldres boligpreferanser

Tittel:	Eldres boligpreferanser
Forfatter:	Rolf Barlindhaug
NIBR-notat:	2009:107
ISSN:	0801-1702
ISBN:	978-82-7071-787-3
Prosjektnummer:	O-2726
Prosjektnavn:	Eldre og unges boligpreferanser
Oppdragsgiver:	Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
Prosjektleder:	Rolf Barlindhaug
Referat:	Notatet viser utviklingen i eldrebefolkningen frem til 2030 fordelt på sentrale og perifere kommuner. Boligpreferanser defineres i forhold til etterspørsel. Teorier om eldres flytting, studer av faktisk flytting og eldres flytteplaner vises. Ulike måter å bygge ned boligformue i alderdommen, holdninger til å gjøre dette, og produkter som letter slik nedbygging gjennomgås. Til slutt drøftes hvilke konsekvenser veksten i eldrebefolkningen og eventuelle endringer i eldres boligpreferanser kan få for innrettingen av framtidig nybygging av boliger.
Sammendrag:	Norsk
Dato:	April 2009
Antall sider:	35
Utgiver:	Norsk institutt for by- og regionforskning Gaustadalléen 21 0349 OSLO
Vår hjemmeside:	Telefon: 22 95 88 00 Telefaks: 22 60 77 74 E-post: nibr@nibr.no http://www.nibr.no

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2009

Forord

Notatet gjennomgår litteratur og data som kan belyse eldres boligpreferanser. Som et utgangspunkt viser vi at eldrebefolkningen vil vokse sterkt i årene fremover. Vi viser hvordan eldre bor i dag, omfanget av flyttinger og flytteplaner og vi ser dette i sammenheng med eventuelle ønsker om å forbruke av boligformue i alderdommen. Tilslutt drøfter vi hvordan eldres boligfrekvenser og flyttetilbøyeligheter vil påvirke behovet for bygging av nye boliger for eldre i årene som kommer.

Notatet er finansiert av Norske Boligbyggelags landsforbund (NBBL) som et av flere underlagsarbeider i forbindelse med NBBLs Framtidsprosjekt 2030, et prosjekt som har i oppgave å analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen og se hvordan den påvirker boligsektoren og medlemmer i norske boligbyggelag.

Et utkast av notatet ble presentert for Framtidsprosjektets eldregruppe. Kontaktpersonen i NBBL har vært Tore Johannesen som herved takkes for konstruktive tilbakemeldinger på notatutkastet.

Oslo, april 2009

Berit Nordahl
Forskningssjef

Innhold

Forord.....	1
Figuroversikt.....	3
Sammendrag	4
1 Innledning.....	7
2 Om boligpreferanser	8
3 Eldrebefolkningen i Norge.....	9
4 Eldres boforhold.....	11
5 Teorier om eldres flytting.....	14
6 Studier og data om eldres flytting og boligpreferanser.....	17
7 Eldres formue, boligkapital og holdninger til å bruke av boligformue i alderdommen.....	22
7.1 Eldres formue	22
7.2 Hvordan bygge ned boligformue?	23
7.3 Arvens betydning og holdninger til å bruke av boligformuen.....	23
8 Boligmasse, nybygging og eldres boligpreferanser.....	26
Litteratur.....	29

Figuroversikt

Figur 3.1	Fremskriving av eldrebefolkningen i Norge. Kilde SSB. Alternativ MMMM.....	9
Figur 3.2	Fremskriving av eldrebefolkningen 60 år eller mer etter sentralitet. Kilde SSB. Alternativ MMMM.....	10
Figur 4.1	Bosatte etter alder og disposisjonsform. Kilde Fob 2001	11
Figur 4.2	Bosatte etter alder og hustype. Kilde Fob 2001.....	12
Figur 6.1	Flyttinger internt i Norge og Sverige - både mellom og innen kommuner. 2005-2007. Sverige 2007.	17
Figur 6.2	Andel husholdninger med flytteplaner i utvalgte år etter aldersgruppe	18
Figur 7.1	Husholdningenes formuesregnskap 2001	22
Figur 8.1	Boliger etter hustype og tettsted.....	26
Figur 8.2	Fullførte boliger etter boligtype (hustype og antall rom). 1990-2007	27

Sammendrag

Rolf Barlindhaug

Eldres boligpreferanser

NIBR-notat: 2009:107

Problemstillinger

Begrepet boligpreferanser må ikke forveksles med begrepet boliggetterspørsel. Boligpreferanser er for det første et spørsmål om hvordan boligkonsum prefereres i forhold til annet konsum. For det andre dreier boligpreferanser seg om hvilket innhold boligkonsumet har mht hva slags hustype en ønsker å bo i, hvor stor boligen skal være og hvor sentralt en vil bo. Slike avveininger vil variere med livsfase og hvordan husholdningen er sammensatt. Den enkeltes boliggetterspørsel er en funksjon av slike boligpreferanser, priser i markedet og størrelsen på inntekt og formue. Det er imidlertid knyttet kostnader til å bytte bolig, noe som gjør at mange blir boende i sin bolig, selv om etterspørselen endrer seg.

Eldrebefolkningens utvikling

Aldersgruppen på 60 år eller mer utgjør i dag 20 prosent av den samlede befolkningen. SSB anslår i sitt middelalternativ at denne aldersgruppen vil vokse med 55 prosent frem til år 2030, og det er aldersgruppen 70-79 år som vil vokse sterkest. Veksten vil fordele seg ujevnt mellom sentrale og perifere kommuner. I de mest perifere kommunene vil eldrebefolkningen vokse med 32 prosent i perioden, mens den vil vokse med 62 prosent i de mest sentrale kommunene.

Hvordan bor eldre i dag?

I følge Folke- og boligtellingsen fra 2001 øker eierandelen frem til 50-60 års alderen til et nivå rundt 90 prosent, for så å avta. Dagens middelaldrende har en eierandel som er høyere enn hva eldre generasjoner oppnådde da de var i 50-60 års alderen. Dette er noe av hovedårsaken til at de eldste av dagens eldre har lave eierandeler. En annen årsak til at eierandelene avtar med alder er at flere går fra eie til leie enn omvendt ved flytting.

Også andelen som bor i enebolig avtar når en blir eldre, noe som i stor grad er en følge av at eldre ved flytting skifter fra enebolig til andre hustyper. Gjennomsnittlig boligstørrelse har økt over tid for alle eldre aldersgrupper. Dette er en tydelig generasjonseffekt som følger av at nye generasjoner har etablert seg under bedre og bedre økonomiske betingelser. Dermed har de oppnådd et høyere boligkonsum enn generasjonene før dem. Selv om noen eldre flytter og derigjennom reduserer sitt boligkonsum, er effekten av velstandsøkningen betydelig større enn effekten på boligkonsumet av flytting.

Teorier for eldres flytting

Det fins ulike tilnærminger til å forklare eldres flytting. En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av å flytte er større enn kostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum. For eldre hushold synes gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum å være mer betinget av viktige livsbegivenheter enn av endringer i økonomiske faktorer.

En tilnærming til eldres flytting som i større grad fokuserer på livsbegivenheter som utløsende for flytting er å se på mekanismer av ulike push og pull faktorer. Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til. Flytting knyttet til endringer som har skjedd med husholdningen kan være pensjonering, barns hjemmefraflytting, ektefelles død eller tap av fysisk og finansiell uavhengighet.

En tredje tilnærming bygger eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreffer ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreffer ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Et økt tilbud av omsorgsboliger kan ha bidratt til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon.

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting skiller mellom modernisme og tradisjonisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssysler, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra eid til leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flyttestilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

Flytting og flytteplaner

Det synes å være langt flere eldre som kunne tenke seg å flytte enn de som faktisk gjør det. Over tid har det vært en økning i andelen eldre som har flytteplaner, men små endringer i faktisk flytting. Under fem prosent i aldersgruppen 60-79 år flytter hvert år i Norge. Andelen er om lag den samme i Sverige. De eldste har en betydelig høyere flyttefrekvens, antakelig er dette i stor grad ikke-planlagte flyttinger. I følge en analyse av eldres flytteplaner synes flyttevilligheten å være høyere for dem som bor i større boliger enn det de oppfatter som passende. Flyttevilligheten er også høyere blant borettsshavere og blant dem som kan tenke seg å bruke av oppspart formue i alderdommen. Lang botid i nåværende bolig trekker ned flyttevilligheten. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at 2 av 3 eldre som har flyttet innen eiersektoren, mange fra en brukt til en nybygd bolig, betalte mer for den nye boligen enn de fikk

for den gamle. Hvis dette er situasjonen også for andre eldre med flytteplaner, vil viljen til å gjennomføre flyttingen reduseres.

En annen studie finner at felles for mange Eldres flyttinger er at de har hatt muligheten for å videreføre og videreutvikle sentrale aspekter ved tidligere liv innenfor rammen av den nye boligen. En viktig dimensjon er å sikre tilknytningen til kjente steder, familie og sosiale kontakter.

Eldre som vurderer flytting ønsker gjerne å bo på ett plan, minst mulig avhengig av andres hjelp og i en bolig som er lett å vedlikeholde. Samtidig er det viktig at den er stor nok til å ta i mot familie på overnattingsbesøk. Også derfor er det mange som vil fortsette å bo i enebolig eller delt bolig i alderdommen. Det er også stor interesse for bofellesskap, fellesskapsløsninger og boservice. Ved skrøpelighet sier mange av de eldre at de kunne tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig. Ved en eventuell flytting er det viktig å kunne fortsette å bli boende i området en nå bor i.

Halvparten av de eldre enten eier eller disponerer en fritidsbolig og de bruker denne betydelig mer enn gjennomsnittet av befolkningen. Det er lite som tyder på at brukere av fritidsboliger bor annerledes enn andre. Tilknytningen til det primære bostedet synes imidlertid å være stort, slik at en permanent flytting til fritidsboligen er lite aktuelt.

Arv og bruk av formue i alderdommen

Eldre boligeiere har store verdier i boliger og en betydelig finansformue. Finanskapitalen er imidlertid nokså skjevfordelt innen gruppen. En ikke ubetydelig andel har dermed liten kjøpekraft samtidig som de sitter på en stor boligformue. Barna har fått en betydelig hjelp i sin etableringsfase og har ikke lenger noe hjelpebehov. Vil de eldre ønske å bruke av oppspart formue på seg selv eller vil de etterlate formuen som arv? Mellom 1991 og 2001 har andelen som sier de kan tenke seg å bruke noe av boligformuen på seg selv økt kraftig i alle aldersgrupper. Analysen tyder på at det er generasjonsforskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen.

Bruken av rammelån, hvor husholdningen kan styre sitt eget låneopptak opp til en viss andel av boligens verdi, har økt kraftig, også blant middelaldrende. Et relativt nytt produkt, der eldre sikres livsvarig boret og banken tar risikoen dersom lånet skulle komme til å overstige boligens verdi, tilbys nå gjennom flere banker. De beløpene som mottas fra banken skal ikke betales tilbake før låntaker og eventuell ektefelle har flyttet permanent fra boligen.

Nybygging og boligpreferanser blant eldre

Andelen eneboliger og småhus er betydelig mindre i de sentrale kommunene der den største veksten i eldrebefolkningen vil komme enn i de perifere kommunene. Selv om mange av de eldre som flytter, flytter til en blokkleilighet, ønsker mange å bli boende i eneboliger og småhus også i alderdommen. Det vil være en utfordring for de sentrale kommunene dersom mange eldre vil bo i eneboliger og småhus samtidig som dette også er den prefererte hustypen for småbarnsfamiliene.

1 Innledning

Med økende levealder, synkende pensjonsalder og stadig flere aktive og friske pensjonister, vil aldersgrensen for når en person skal antas å tilhøre gruppen av eldre også kunne diskuteres. Vi vil ikke foreta en slik avgrensing her, men ha en fleksibel tilnærming avhengig av hvilket tema som belyses. For eksempel vil aldersgrensen for når behovet for kommunale pleie- og omsorgstjenester oppstår være høyere enn når vi ser på eldregruppens tilpasninger i boligmarkedet, tilpasninger som ofte tas for å kunne bo lengst mulig i egen bolig.

Mange møter alderdommen med store formuer, ikke minst i bolig. Før den yrkespassive tilværelsen inntreffer er egne barn blitt økonomisk støttet i sin etableringsfase. Folketrygden og andre pensjonsrettigheter sikrer mange en høy løpende inntekt og det offentlige betaler mesteparten av utgiftene til helse, pleie- og omsorg. Selv om mange eldre fører en langt mer aktiv tilværelse i alderdommen enn tidligere eldregenerasjoner, fortsetter aldersgruppen som helhet å spare som yrkespassive (Halvorsen 2003, Barlindhaug 2003, Magnussen 1991). De eldste sparer omtrent 10 prosentpoeng mer av inntekten enn de middelaldrende. Godt utbygde pensjoner, lav boligbeskatning samt omsorgs- og pleietjenester som er billige for brukerne, gjør at de ikke behøver å bruke av sin finansformue og at de kan beholde sine boliger (Gulbrandsen og Langsether 1998).

Temaet for denne artikkelen skal være boligpreferanser blant eldre. Det er da rimelig også å belyse de boligvalg som foretas av middelaldrende hushold, der barna har flyttet hjemmefra. I hvilken grad vil barns utflytting fra hjemmet ha betydning for disse husholdningenes videre boligkarriere? I hvor stor grad gjøres tilpasninger på boligmarkedet som en forsikring mot fremtidig redusert bevegelighet og i hvor stor grad er boligsifter et resultat av at fysiske forandringer allerede har inntruffet hos en eller flere av husholdningenes medlemmer? I notatet vil vi basere oss på tilgjengelig litteratur og data om Eldres boligpreferanser og flytting.

2 Om boligpreferanser

I tradisjonell økonomisk teori dreier preferanser seg om hvordan ulike goder veies opp mot hverandre uavhengig av relative priser og inntekt. I vår sammenheng vil dette dreie seg om hvordan boligkonsum prefereres i forhold til konsum av andre varer og tjenester. En empirisk tilnærming til dette vil være å se nærmere på hvor stor andel av det samlede forbruket som går til bolig. Hvordan boligforbruket skal måles er ofte ikke helt opplagt, men vi velger her å vise hvor stor andel SSB beregner boligkonsumet til å utgjøre. Helt konkret kan vi se på hvilke vektorer bolig, lys og brensel er gitt i utarbeidelsen av konsumprisindeksen. Mens boligkonsumet i 2001 hadde en vekt på 25,3 prosent, har andelen i 2009 økt til 29,5 prosent. Den kraftige økningen i boligprisene og dermed en tilsvarende vekst i såkalt "beregnet husleie" forklarer det meste av denne utviklingen. Skulle andelen ha holdt seg uendret over denne tidsperioden med stigende priser, måtte mange flere ha flyttet og gått ned i boligstandard.

Et annet uttrykk for boligpreferanser er hvor stor andel av en inntektsøkning som vil gå til boligkonsum. Denne inntektselastisiteten vil variere med hvor høy inntekten er i utgangspunktet, men for et land som helhet vil en inntektselastisitet på 1 bety at 1 prosents inntektsøkning fører til 1 prosents økning i boligkonsumet. Mange empiriske studier viser at inntektselastisiteten mhp. bolig ligger omkring 1. En inntektselastisitet på 1 fører til at boligkonsumet utgjør en konstant andel av samlet forbruk, noe som ikke har vært tilfelle etter år 2000.

Boligpreferanser handler om mer enn en avveining mellom boligforbruk og annet forbruk. Innholdet i boligkonsumet er her like viktig: Hvilken hustype som velges, hvor stor boligen er og hvor sentralt en vil bosette seg. Med et konstant boligkonsum vil et boligkjøp i et sentralt kostbart område medføre lavere boligarealkonsum. Slike avveininger mellom ulike boligegenskaper vil variere med livsfase og livsstil. Dessuten vil husholdninger med flere medlemmer kunne ha ulike preferanser som må avveies når et boligvalg skal gjøres. Boligpreferanser blant eldre kan også relateres til grad av fellesløsninger, tilknyttet service og valget mellom å eie eller å leie boligen.

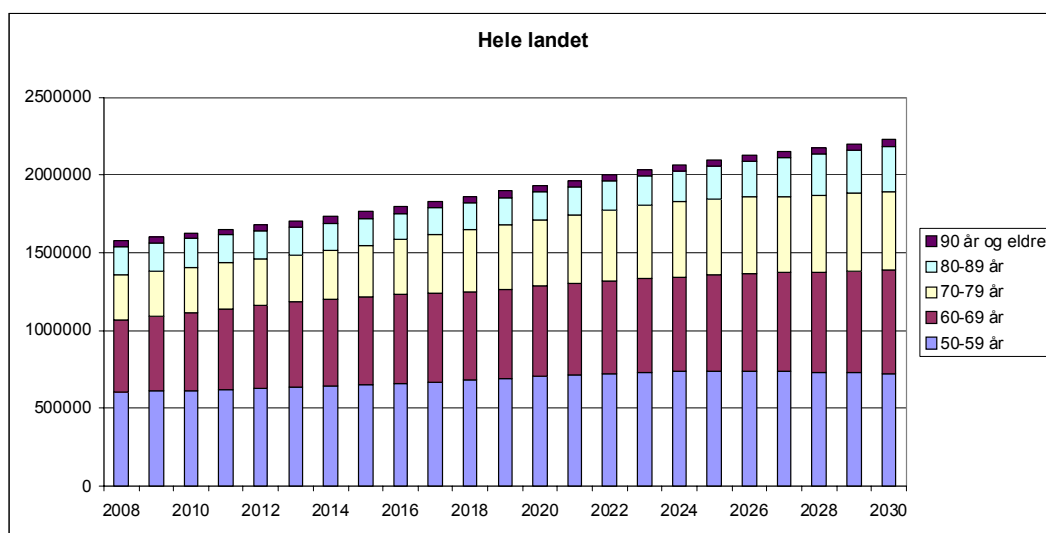
Boligpreferanser må ikke forveksles med begrepet boliggetterspørsel. Den enkeltes boliggetterspørsel er et resultat av boligpreferanser, relative priser mellom bolig og annet konsum samt inntekt. I tillegg vil det måtte være en viss forskjell mellom etterspurt boligkonsum og faktisk boligkonsum før nytten av en flytting overstiger kostnadene knyttet til flyttingen.

Når ulike husholdninger blir spurt om hva som vil være en passende boligstørrelse, svarer ofte yngre personer at de ideelt sett ville hatt en større bolig, mens i underkant av halvparten av husholdninger over 60 år kunne i 2001 tenkt seg en mindre bolig. Bare 9 prosent i denne aldersgruppen syntes nåværende bolig var for liten (Barlindhaug 2003). Det kan være store transaksjonskostnader knyttet til å skifte bolig, ikke minst blant eldre.

3 Eldrebefolkningen i Norge

I 2008 utgjorde befolkningen over 60 år 20 prosent av den totale befolkningen i Norge. I 2030 vil andelen øke til 26 prosent. En av tre i aldersgruppen 67-79 år bor alene. Mange av de indre bydelene i Oslo skiller seg ut med en betydelig høyere andel aleneboende i denne aldersgruppen enn landsgjennomsnittet. I aldersgruppen 80+ bor 59 prosent alene.

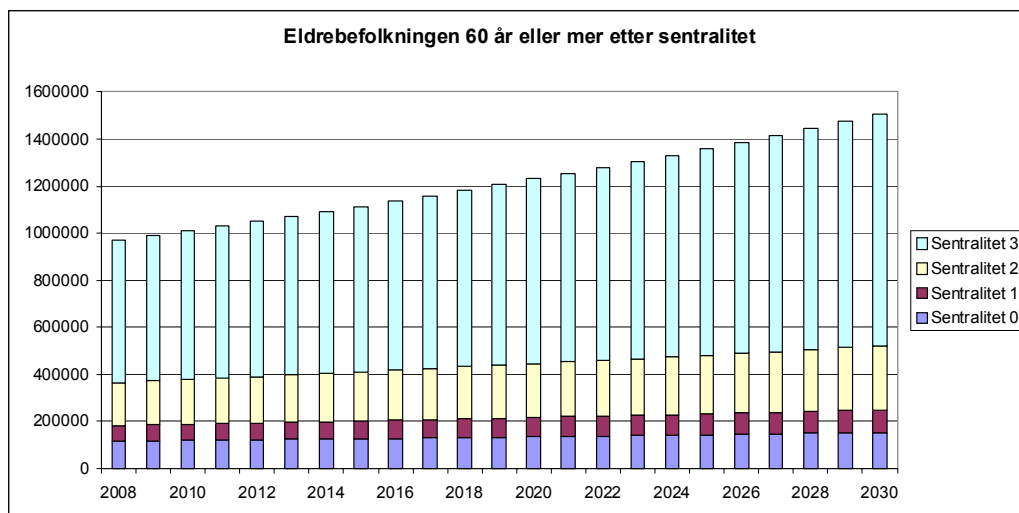
Figur 3.1 *Fremskriving av eldrebefolkningen i Norge. Kilde SSB. Alternativ MMMM*



I Figur 3.1 har vi inkludert alle personer som er 50 år eller mer. Aldersgruppen 60+ vil vokse fra 971.000 personer i 2008 til 1.505.000 personer i 2030, en økning på 55 prosent i perioden. Det er aldersgruppen 70-79 år som vokser sterkest – for disse er veksten i perioden på hele 77 prosent. I figuren nedenfor har vi brukt SSB indeks for sentralitet og fordelt eldrebefolkningen på kommunegrupper etter en firedelt sentralitetskode.¹

¹ Med sentralitet menes en kommunes geografiske beliggenhet sett i forhold til tettsteder av ulik størrelse. Tettstedene deles i tre nivåer etter folketall og tilbud av funksjoner. Tettsteder på nivå 3 er landsdelssentrene (eller et folketall på minst 50 000), nivå 2 har et folketall mellom 15 000 og 50 000, nivå 1 har et folketall mellom 5 000 og 15 000. For å beskrive de muligheter befolkningen i en kommune har for arbeidsreiser til et eller flere av disse tettstedene, har en inndelt kommunene i fire sentralitetsnivåer (0-3): 0 Kommuner som ikke fyller kravene til reisetid fra tettstedene (minst sentrale kommuner) 1: Kommuner som omfatter et tettsted på nivå 1 eller som ligger innenfor 45 minutters reisetid fra et slikt tettsteds sentrum (mindre sentrale kommuner)

Figur 3.2 *Fremskriving av eldrebefolkningen 60 år eller mer etter sentralitet. Kilde SSB. Alternativ MMMM*



Tyngden av eldrebefolkningen oppholder seg i de mest sentrale kommunene. I 2008 bodde 62 prosent av befolkningen på 60 år eller mer i disse kommunene.

Fremskrivningene til SSB viser at eldrebefolkningen i de mest perifere kommunene vil vokse med 32 prosent i perioden mot 62 prosent i de mest sentrale kommunene. De mest sentrale kommunene vil øke sin andel av eldrebefolkningen over 60 år fra 62 prosent til 65 prosent i løpet av fremskrivningsperioden.

2: Kommuner som omfatter et tettsted på nivå 2 eller som ligger innenfor 60 minutters reisetid fra et slikt tettsteds sentrum (noe sentrale kommuner) 3: Kommuner som omfatter et tettsted på nivå 3 (landsdelssenter) eller som ligger innenfor 75 minutters (for Oslo:90 minutters) reisetid fra et slikt tettsteds sentrum (sentrale kommuner)

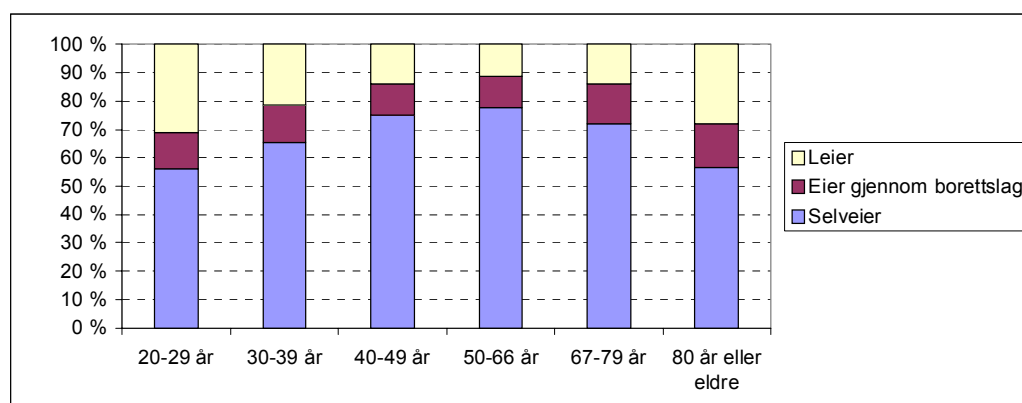
4 Eldres boforhold

I dette kapittelet gis en oversikt over eldres boforhold med fokus på disposisjonsform og hustype.

Disposisjonsform

På grunnlag av den siste Folke- og boligtellingsen i 2001 viser vi hvordan personer i ulike aldre fordeler seg på boliger etter eierforhold og hustype. Fordelingen tar utgangspunkt i bosatte personer, ikke husholdninger.

Figur 4.1 *Bosatte etter alder og disposisjonsform². Kilde Fob 2001*



I aldersgruppen 50-66 år er det 9 av 10 som eier sin bolig, enten som selveiere eller gjennom borettslag. Blant åttiåringene er andelen lavere, i overkant av 70 prosent.

Nedgang i eierandel etter at en har passert 50-66 år kan lett tolkes som en omfattende flytting blant eldre. Når en følger kohorter over tid får vi et mer nyansert bilde. På grunnlag av data fra gjentatte boforholdsundersøkelser i perioden 1981-1995 viser Barlindhaug (2003) at eierandelen har økt på alle eldre *alderstrinn*, spesielt mye i aldersgruppen 69-75 år. Eierandelen øker også i alle *kohorter* fram mot 60-årsalderen, da avtar den.

Nye tall fra Levekårsundersøkelsen 2007, nå på husholdsnivå, viser at eierandelen for aldersgruppen 67-79 år er 83 prosent og 76 prosent for aldersgruppen 80 år eller mer.³ Effekten av at generasjonene født tidlig på 1900-tallet aldri oppnådde så høye

² Det er spurt om husholdningens eierforhold. Særlig i den yngste aldersgruppen vil en del være barn som bor hos foreldre og som oppgir foreldrenes eierforhold.

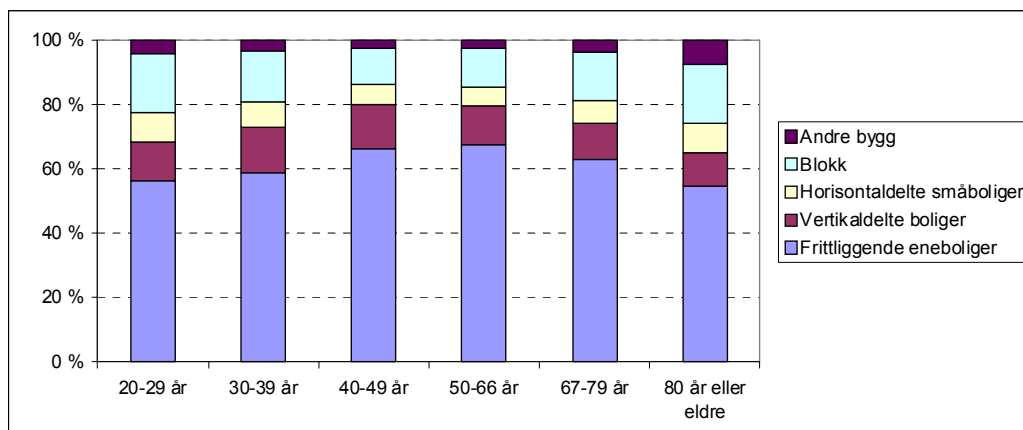
³ Beregninger foretatt av NIBR

eierandeler som dagens middelaldrende generasjoner, synes å være uttømt. Ved å ta utgangspunkt i undersøkelser som har opplysninger om den boligen en flytter i fra, finner vi at eierandelen blant de eldste bare synker svakt over tid. De fleste flytter innen samme eierkategori. Eierandelen for 80-åringene ligger høyere i 2007 enn i 2001. Nedgangen i perioden for denne generasjonen skyldes at flere går fra eie til leie enn omvendt ved flytting.

Hustype

Noe av det samme mønsteret mellom aldersgrupper finner vi om vi ser på andelen som bor i eneboliger eller andre småhus. Eneboligandelen er høyest for middelaldrende og så synkende med alderen.

Figur 4.2 Bosatte etter alder og hustype. Kilde Fob 2001



Flytteaktiviteten blant femtiåringene har imidlertid tiltatt, spesielt etter 1993 (Barlindhaug 2003). Dersom personer i denne aldersgruppen i økende grad flytter fra eneboliger til blokkleiligheter, vil andelen som blir gamle i eneboliger bli mindre enn det en skulle forvente ut fra våre kohortbetraktninger ovenfor. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at i aldersgruppen 67-79 år bor 59 prosent i frittliggende eneboliger. For aldersgruppen 80 år eller mer bodde 55 prosent av husholdningene i frittliggende eneboliger.

Boligstørrelse

Ser vi på utviklingen i boligarealkonsumet over tid for utvalgte husholdnings- og aldersgrupper, finner vi en sterkt stigende trend. Igjen har dette sammenheng med hvilken boligkarriere ulike generasjoner har hatt. De yngste kohortene har etablert seg under bedre økonomiske betingelser enn de eldre kohortene, og vil med en relativt lav flytteaktivitet bli eldre i større boliger. Aleneboere i sekstiårene hadde den største økningen i boligarealkonsumet med 40 prosent i perioden 1981-1999 (Barlindhaug 2003). Også par i sekstiårene har hatt en kraftig økning gjennom perioden, men veksten for disse synes å ha flatet noe ut etter 1995.

SSBs panelundersøkelse fra perioden 1997-99 viser at boligarealet sank med gjennomsnittlig 8 kvadratmeter blant eldre over 60 år som flyttet i perioden 1997-99. Når få eldre flytter, og arealet bare i mindre grad går ned ved flytting, vil

generasjonseffekten være hovedforklaringen på den sterke veksten i arealkonsumet over tid.

Tilgjengelighet

Brevik og Schmidt (2005) sin analyse av en spørreundersøkelse til eldre i aldersgruppen 53-78 år viser at 13 prosent av disse husholdningene bor i boliger som en rullestolsbruker kan komme inn i fra terrenget utenfor, der også alle rom inne i boligen er tilgjengelige. For boligmassen som helhet er denne andelen 7 prosent. I tillegg til de 13 prosentene som på denne måten har full tilgjengelighet er det 17 prosent av de eldre som kun har tilgjengelighet for en rullestolsbruker fra terreng og inn i boligen. Samlet sett er det 40 prosent av de eldre som enten bor med tilgjengelighet til boligen, tilgjengelighet inne i boligen eller begge deler. En like stor andel svarer at dagens bolig er bra eller svært bra tilpasset ens behov dersom en skulle bli skrøpelig (ibid.).

5 Teorier om eldres flytting

Beskrivelsene nedenfor er i hovedsak hentet fra Barlindhaug (2003). Inntekt, priser og individuelle preferanser er bestemmende for en husholdnings bolig-etterspørsel. For å justere boligkonsumet til endringer i disse størrelsene, må husholdningen vanligvis flytte (Hardman and Ioannides, 1995). En bolig er stedfast og dens heterogene karakter impliserer at selgeren som regel har mer informasjon om boligen enn det kjøperen er i stand til å samle. Transaksjonskostnadene knyttet til søking og flytting til en ny bolig blir derfor store (Venti and Wise 1984, Ferraro 1981). Videre tar det tid å bygge sosiale relasjoner. Jo lengre botid i boligen, jo større vil derfor kostnadene være ved å bryte opp fra naborelasjoner. Det skal store forandringer til før det skjer en justering av boligkonsumet. Igjen betyr det at boligkonsumet kan avvike mye fra hva som ideelt sett er ønskelig, dersom ingen transaksjonskostnader var knyttet til flyttingen (Smith, Rosen and Fallis, 1988).

En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av de forventede fordelene med å flytte er større enn transaksjonskostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum (Weinberg, Friedman and Mayo, 1981). Men siden hver flytting medfører transaksjonskostnader, vil et hushold ønske å begrense totalt antall flyttinger. Eksistensen av transaksjonskostnader fører til at husholdninger til en viss grad vil velge bolig for å tilpasse seg framtidige behov. Fokkema og VanWissen (1997) understreker at det ikke bare er misnøye med dagens situasjon som kan utløse flytteønsker, men at mange kan ønske å flytte fordi de tror at dagens bolig ikke vil passe for dem noen år fram i tid. For eksempel vil par uten barn kunne kjøpe seg en bolig som har plass til barn. Middelaldrende vil kunne kjøpe seg en bolig hvor de kan bo også dersom funksjonsevnen reduseres. Når dette dynamiske perspektivet bringes inn, betyr det at også de som nylig har flyttet kan være i ulikevekt. Flyttingene i den tidligste eldrefasen bør derfor også ses i et slikt dynamisk perspektiv.

Faktisk flytting vil være avhengig av at det ønskede tilbudet enten eksisterer i bruktboligmassen eller til en pris som for utbyggere forsvaret bygging av nye enheter. En kan ikke tolke forskjellen mellom en lav faktisk og en høy ønsket flyttefrekvens som et uttrykk for manglende tilbud. I like stor grad kan dette skyldes at det er høye transaksjonskostnader knyttet til flytting.

Som et alternativ til flytting kan husholdet endre boligkonsum gjennom å utvide boligen, oppgradere boligen, leie ut deler av den eller la den forfalle. For eldre hushold synes gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum mer å være betinget av viktige livsbegivenheter enn av endringer i økonomiske faktorer, selv om inntekten går ned ved pensjonering. VanderHart (1998) legger vekt på at en endring i ikke-økonomiske faktorer vil kunne føre til framtidige endringer i økonomiske faktorer og

at effekten av økonomiske variabler blir undervurdert i stasjonære analyser. Han mener at dette kan komme av at stasjonære analyser ikke ivaretar både de direkte og de indirekte effektene av slike variabler. Den dynamiske analysen til VanderHart (1998) styrker antakelsen om at økonomiske variabler spiller en relativt stor rolle for eldre husholdningers boligvalg. De fleste studier av eldres flytting som VanderHart (1998) refererer til, legger betydelig vekt på ikke-økonomiske faktorer som forklaring på flyttingen.

Noen eldre flytter til en mindre bolig som følge av at husholdet er blitt mindre og at en ønsker en bolig som er mer lettstelt. Selv om konsumet av areal går ned, kan boligkonsumet i verdi være uforandret etter flytting. Sammensetningen av boligens egenskaper endrer seg som følge av preferanseendringer knyttet til livsfase. Dette svekker argumentet om at mange eldre flytter for å frigjøre noe av egenkapitalen i boligen for annet konsum. Ved flytting fra eie til leie frigjøres hele boligens egenkapital, men dette skjer i et lite mindretall av eldres flyttinger.

Hvorvidt eldre eier eller leier sin bolig er hovedsakelig bestemt av deres tidligere historie. Pitkin (1990) brukte amerikanske data for å analysere boligkonsumsmønsteret blant eldre. Han fant at hvorvidt eldre eide eller leide sin bolig for et halvt tiår siden hadde mye større innflytelse på disposisjonsformen i dag enn endringer i økonomiske faktorer som påvirker boliggetterspørsel.

Ved pensjonering står en friere til å flytte til områder med et passende klima, til ens fødested eller til områder spesielt planlagt for eldre. Viktige livsbegivenheter, endring i foretrukket livsstil og redusert primært nettverk kan være slike stimuli (Wiseman, 1980). Mekanismene består av ulike push og pull faktorer. Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til. Flytting knyttet til endringer som har skjedd med husholdningen kan være pensjonering, barns hjemmefraflytting, ektefelles død eller tap av fysisk og finansiell uavhengighet (Serow, 1988). En slik teoretisk tilnærming til eldres flytting vektlegger viktige livsbegivenheter som et motiv for flytting mer enn det dynamiske perspektivet ovenfor som innebar en vurdering av gapet mellom faktisk og ønsket boligsituasjon opp mot transaksjonskostnadene ved flyttingen.

Litwak and Longino (1987) bygger eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreffer ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreffer ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Patrick (1980) fant at de med bedre helse flyttet oftere enn de med svakere helse. Alternativet til flytting i slike tilfeller er offentlig eller privat pleie og omsorg og/eller tilpasning av eksisterende bolig. Satsingen på omsorgsboliger i Norge kan bidra til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon, se Ytrehus (1997). Det økte tilbudet av omsorgsboliger i siste halvdel av 1990-tallet og begynnelsen av dette århundre, skulle derfor først og fremst tilsi en økning i flytteaktiviteten for de aller eldste.

Å kjøpe seg ned i boligmarkedet kan være et viktig insitament til flytting i alderdommen. På den annen side hevdes det at eiere flytter langt sjeldnere enn leiere (Warnes and Ford, 1995).

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting trekkes frem av Cribier (1980). Det skilles her mellom modernisme og tradisjonalisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssysler, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonalisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra en eid til en leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flyttetilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

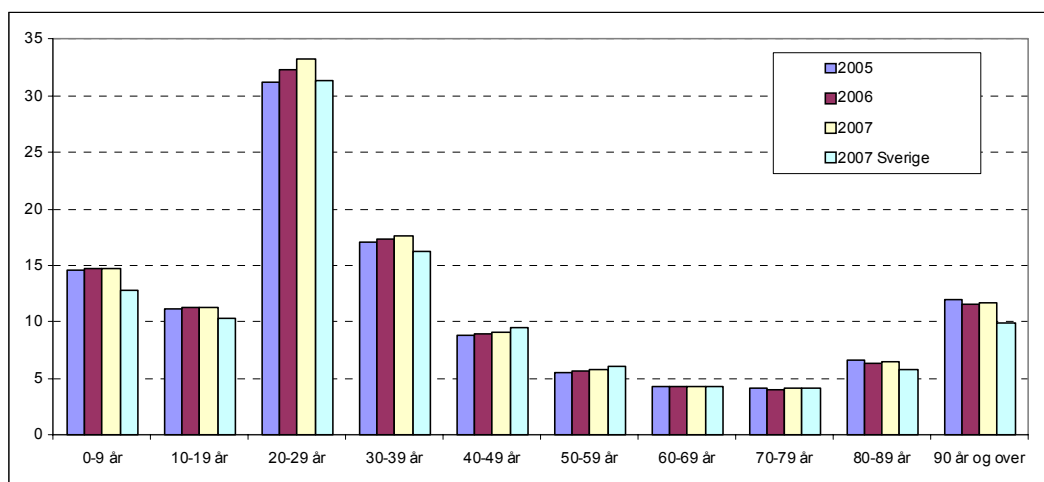
6 Studier og data om eldres flytting og boligpreferanser

Flytting basert på flyttemeldinger

Det er viktig å skille mellom faktiske flyttinger og hva slags flytteplaner eldre sier de har. Ofte vil det imidlertid være et samsvar mellom de grunner eldre oppgir for en faktisk flytting i alderdommen og de begrunnelser som gis for planlagte flyttinger i framtiden. Som vi skal se synes det å være langt flere eldre som kunne tenke seg å flytte enn de som faktisk gjennomfører en flytting.

Siden 2005 har SSB publisert aldersfordelt flyttestatistikk både over flyttinger mellom kommuner og internt i kommuner. I figuren nedenfor er alle innenlandske flyttinger summert og fordelt på aldersgrupper for årene 2005-2007.

Figur 6.1 *Flyttinger internt i Norge og Sverige - både mellom og innen kommuner, 2005-2007. Sverige 2007.*



Kilde: SSB og SCB (Sverige)

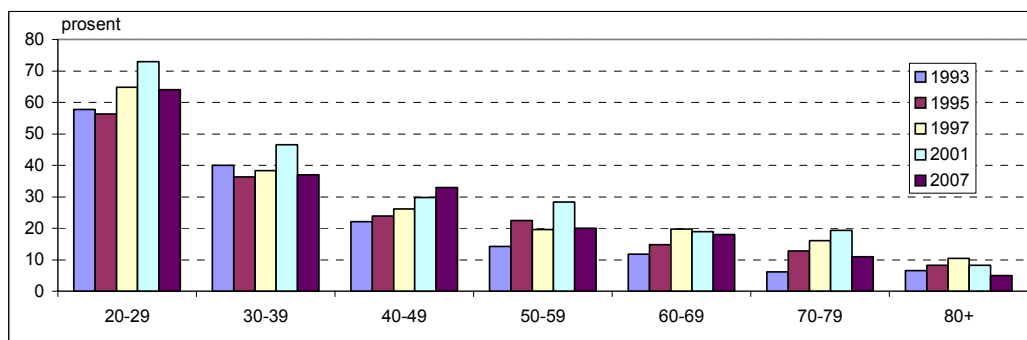
Unge i 20 årene flytter stadig oftere og i 2007 skiftet hele 33 prosent av 20-åringene adresse. Aldersgruppene fra 50 til 80 år ligger på en flytterate på 5 prosent med som så å si er uforandret fra år til år. Det kan observeres en svak økning i flytteratene blant 50 – åringene. Aldersgruppene over 80 år flytter mere. For disse er det ofte snakk om ikke-planlagte flyttinger, for eksempel til institusjoner. I figuren er tilsvarende flyttefrekvenser for Sverige lagt inn for 2007. Frekvensene er bemerkelsesverdig lik de norske tallene.

Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at mer enn halvparten av de eldre som flytter, flytter fra en enebolig. Av disse velger 8 av 10 en annen hustype enn eneboligen. Halvparten velger en bolig i et annet småhus. De som flytter fra andre hustyper enn eneboligen skifter sjeldnere hustype. Svært få skifter mellom eie og leie, eller omvendt, ved flytting, men eierandelen synker noe som følge av flytting blant eldre over 67 år.

Forholdet mellom faktisk flytting og flytteplaner

Halvparten av eldre over 60 år regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet og ytterligere 38 prosent oppgir at de ikke har noen planer om å flytte.⁴ Andelen hushold med flytteplaner økte for alle aldersgrupper unntatt de over 80 år frem til 2001. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser en nedgang fra 2001 for alle aldersgrupper, bortsett fra for 40 åringene der frekvensen som har flytteplaner fortsatt er økende.⁵

Figur 6.2 *Andel husholdninger med flytteplaner i utvalgte år etter aldersgruppe*



Kilde: Data fra NOVA/Norsk Gallup og Levekårsundersøkelsen 2007

Over tid har det vært en økning i andelen eldre som har flytteplaner, men liten endring i faktisk flytting. Særlig er avviket mellom andelen med flytteplaner og andelen som faktisk flytter stort blant syttiåringene, i alle fall i 2001. Når det gjelder åttiåringene er bildet omvent. Få rapporterer om flytteplaner, mens en økende og relativt stor andel har flyttet. Dette viser antakelig at åttiåringenes faktiske flytting i liten grad er planlagt og at det trolig er redusert funksjonsnivå og pårørendes initiativ som bidrar til flyttingen. Ytrehus (1997) fant at noe under halvparten av beboerne i nye omsorgsboliger selv hadde foreslått flytting til omsorgsboligen. I 25 prosent av tilfellene var det pårørende og i 15 prosent av tilfellene var det hjelpeapparatet som foreslo flytting.

Barlindhaug (2003) prøvde å finne forklaringer på variasjonen i eldres flytteplaner. De som hadde større plass enn de etter egen oppfatning ideelt ville ha, hadde oftest planer om å flytte. Flyttevilligheten var også stor blant de som hadde en positiv

⁴ Egne beregninger på data fra Levekårsundersøkelsen 2007

⁵ Husholdninger med flytteplaner omfatter både de som har klare flytteplaner, de som regner med å flytte innen 3 år og de som regner med å bo i boligen minst 3 år til dersom ikke noe uventet skjer. Husholdninger uten flytteplaner er de som svarer at de ikke har noen flytteplaner eller som sier at de regner med å bo i boligen alltid eller for resten av livet.

holdning til å bruke av sin oppsparte formue i alderdommen og de som bodde i borettslagsboliger. Ønske om å bruke egen formue i alderdommen kan være et trekk ved personer som er mer materialistisk innstilte. Å ha tilgang på penger i alderdommen kan være et uttrykk for ønsket om å ha en mer aktiv tilværelse, der reiser og kulturopplevelser står i fokus. Slik sett kan ønsket om å bruke av egen formue i alderdommen være et uttrykk for mer moderne verdiorienteringer, se Hellevik (2001) for en nærmere beskrivelse av ”moderne – tradisjonell” og ”materialisme – idealisme” verdiorientering.

En faktor som trekker ned flyttevilligheten er at jo lengre husholdningen har bodd i nåværende bolig, jo mindre er flyttevilligheten. Lang botid tolkes da som at tilknytningen til stedet er stort.

Flytting og realisering av preferanser

Brevik og Schmidt (2005) er opptatt av at en rekke betingelser må være tilstede for at eldre skal realisere sine preferanser. Hvis vi tolker dette inn i en økonomisk tilnærming synes eldres inntekter og eventuelle formuer å kunne være et potensiale for realisering av preferanser. Likevel sier forfatterne at det må være et rimelig forhold mellom prisen en kan få for den eksisterende boligen og hva en må betale for en ny. I tillegg vil realisering av preferansene være avhengig av at tilbudet av boliger på markedet passer med etterspørselen, i form av blokkbebyggelse som avviker fra drabantbyformen og gjerne er lokalisert sentralt med grøntområder i nærheten.

Ytrehus (2004) bygger på et ”hjemperspektiv” i forskning om eldres flytting, der livet som har vært vektlegges. Perspektivet er mer rotfast, vektlegger en ubevisst tilknytning til hjemmet og i mindre grad individenes fremtidsstrategier. Ytrehus (2004) finner at felles for mange eldres flyttinger er at de har hatt muligheten for å videreføre og videreutvikle sentrale aspekter ved tidligere liv innenfor rammen av den nye boligen. En viktig dimensjon er å sikre tilknytningen til kjente steder og familie og sosiale kontakter. Å realisere ønsker eller starte ”nye karrierer” som tidligere har vært vanskelig å få til kan være en viktig flyttegrunn (ibid.). Samtidig fremheves et manglende tilbud, både pris-, kvalitets- og stedsmessig, som noe som begrenser faktisk flytting.

Barlindhaug (2003) fant at i perioden 1990-95 betalte hele 65 prosent av eldre husholdninger som flyttet innen eiersektoren mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. Denne andelen ble redusert til 23 prosent i perioden 1996-2001. Nyere data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at ved tilsvarende flyttinger i perioden 2002-2007 betalte 61 prosent mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. I spredtbygde strøk er andelen svært høy. Om lag 2 av 3 eldre som flyttet, flyttet inn i nybygde boliger. Endringen over tid er ikke lett å forklare, men variasjoner i forholdet mellom nybyggingspriser og brukboligpriser samt de høye nybyggingsprisene i sentralt lokaliserte fortetningsprosjekter de siste årene kan ha betydning.

Disposisjonsform og hustype ved flytting

Følgene boligkvaliteter prefereres mest når eldre på et generelt grunnlag blir bedt om å rangere disse (Ytrehus og Fyhn 2006); At boligen er på ett plan scorer høyest. Dernest pekes det på at boligen må være slik at en kan leve mest mulig uten andres

hjelp og at den må være lett å vedlikeholde. Så følger et ønske om at boligen har plass til å ta i mot familien⁶.

Ytrehus og Fyhn (2006) viser at 13 prosent av eldre boligeiere sier at det kan være aktuelt å selge boligen og bli leietakere i en ny bolig. Majoriteten av de eldre ønsker enten å bo i en enebolig (40 prosent) eller en delt bolig (25 prosent) i alderdommen. Forskjellen i hustypepreferanser er liten mellom aldersgruppene (Ytrehus og Fyhn 2006). Forfatterne er noe overrasket over at enebolig og småhus fortsatt står sterkt blant de yngste eldre. De viser til den store oppmerksomheten rundt disse personenes tendens til å bytte ut eneboligen med en blokkleilighet. Når hushold over 60 år i 2007 blir bedt om å svare på hva slags disposisjonsforhold og hvilken hustype de kommer til å bo i 3 år senere, er det svært få eiere som vil bli leietakere og svært få som bor i enebolig som tror de vil bo i en annen hustype. Som nevnt tidligere vektlegger mange eldre å ha en bolig som gjør det mulig å ta i mot familien på overnattingsbesøk. Dette passer med ønsker om å beholde en stor bolig selv om det daglige behovet skulle tilsi en noe lavere arealstandard.

Brevik og Schmidt (2005) hevder at det er en overraskende stor interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice. Det er imidlertid svært få eldre som sier at de ”har faste planer” om dette. Forfatterne konkluderer med at det er manglende samsvar mellom etterspørselen og det som tilbys i markedet av slike løsninger.

Valg av tilgjengelige boliger

I følge Brevik og Schmidt (2005) har omtrent hver femte eldre valgt sin nåværende bolig ut fra faktisk funksjonshemming eller med tanke på kommende skrapelighet. Videre viser undersøkelsen at det er en omfattende aktivitet, vilje og innsikt i å ville gjøre noe med boligen i forhold til mulig skrapelighet. Mens hver tredje eldre foretrekker å bli boende på tross av skrapelighet og stort hjelpebehov, sier 4 av 10 at de kunne tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig i en slik situasjon (ibid.). Det er relativt få av de eldste eldre som kunne tenke seg å flytte.

Bostedets betydning ved flytting

Ytrehus og Fyhn (2006) påpeker bostedets sterke betydning for eldre som er villig og ønsker et boligsifte. Svært mange av de som kan tenke seg å flytte vil gjerne bo i det samme området som de nå bor i. En ikke ubetydelig andel av de som kan tenke seg å flytte svarer at de kunne tenke seg å flytte til ”syden” (ibid.).

Påvirker dobbeltbosetting boligpreferansene?

Flere enn tidligere disponerer nå velutstyrte fritidsboliger eller en bolig nummer 2, enten i Norge eller i et annet land. Økt standard på fritidsboliger kan føre til at eldre oppholder seg i disse i lengre perioder enn før, slik at det ikke lenger er opplagt hva som er bolig nummer 1 og bolig nummer 2 (Arnesen m.fl. 2008). Men er det slik at eie og bruk av fritidsbolig eller bolig nummer 2 påvirker hva slags bolig en velger som bolig nummer 1. Bor en borte fra sin primære bolig i lengre perioder, er det nærliggende å tenke seg at en vil unngå hagearbeid og andre aktiviteter som det vil være nødvendig å få utført med jevne mellomrom.

⁶ Dette tolkes som overnattingsbesøk, ikke bare dagsbesøk, fordi alternativet ”selskaper osv” er nevnt som et annet aspekt som skal vurderes

Ytrehus og Fyhn (2006) viser at halvparten av de eldre i aldersgruppen 53-78 år enten eier eller disponerer en fritidsbolig i Norge eller Norden. Med fritidsboliger menes både fritidshus og ekstraboliger som husholdningen eier eller disponerer. I tillegg eier eller disponerer 5 prosent av de eldre fritidsboliger utenfor Norden. Andelene varierer lite mellom aldersgruppene. I en undersøkelse gjennomført av Norsk senter for bygdeforskning fremkommer det at fritidsboliger brukes gjennomsnittlig 36 dager i året, mens pensjonister og trygdede har en bruk på 52 dager i året (Farstad m.fl. 2008). Forfatterne fremhever også funnene til Ytrehus og Fyhn (2006), som viser at få eldre vil skifte bosted ved flytting, samtidig som både Ytrehus og Fyhn (2006) og (Farstad m.fl. 2008) finner at de ønsker å bruke fritidsboligene i et stort og kanskje større omfang enn før. Dette tyder på at tilknytningen til det primære bostedet er stort og at få vil foreta en permanent flytting til sin fritidsboligkommune (Farstad m.fl. 2008).

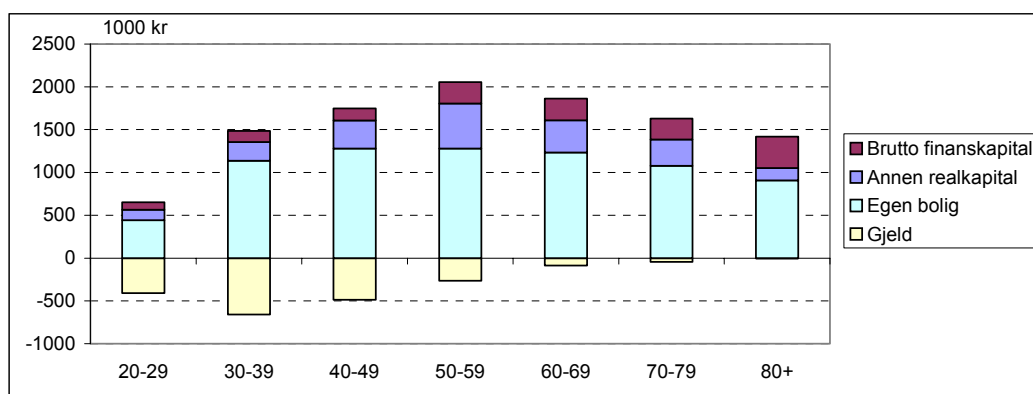
Det er lite som tyder på at brukere av fritidsboliger bor annerledes enn andre. Farstad m.fl. (2008) viser at 54 prosent av dem bor i eneboliger, mens ytterligere 7 prosent bor på gårdsbruk. I media nevnes oftere at familiegenerasjoner i større grad møtes i fritidsboligene. Større fritidsboliger gir muligheter for dette, og kan, om denne trenden forsterker seg, redusere behovet for en stor primærbolig til familiebesøk.

7 Eldres formue, boligkapital og holdninger til å bruke av boligformue i alderdommen

7.1 Eldres formue

På grunnlag av data fra NOVA-undersøkelsen i 2001 stilte Barlindhaug (2003) opp et formuesregnskap for husholdningene etter alder. Bruttoformuen inndeles i finanskapital, boligkapital og annen realkapital. Vi drøfter deretter de muligheter og ønsker dagens eldre har for å bygge ned denne formuen i alderdommen

Figur 7.1 *Husholdningenes formuesregnskap 2001*



Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001

Realkapitalen består av bolig(er), fritidshus og bil(er) anslått til markedspris. Egen bolig utgjør den dominerende posten. For aldersgruppen 50-59 år ble realkapitalen i 2001 i gjennomsnitt for husholdningene anslått til over 1,8 millioner kroner. Mens total realkapital er størst for denne aldersgruppen, er det i aldersgruppen 40-49 år vi finner de største verdiene på boligene husholdningene bor i. Størrelsen på brutto finanskapital er basert på husholdningenes egne anslag på ulike typer bankinnskudd og markedsverdien av aksjer, grunnfondsbevis og obligasjoner. Under streken i figuren er husholdningenes gjeld vist. Verdien av eventuelle pensjonsspareordninger eller livrente er ikke med i oversikten. For aldersgruppene over 60 år tilsvarer bruttoformuen omtrent nettoformuen fordi de har liten eller ingen gjeld. Verdien av egen bolig utgjør nær to tredjedeler av nettoformuen fra disse. Fra sekstiårs alderen

synker gjelda betydelig, mens brutto finanskapital holder seg på et høyt nivå. Netto finanskapital er størst for aldersgruppen 80 år eller mer med over 360 000 kroner i gjennomsnitt.

Ved å skille mellom eiere og leiere finner vi at leietakere har langt mindre realkapital i form av andre boliger enn den de bor i, biler eller fritidsboliger enn eiere. Det er også slik at eldre leietakere har betydelig mindre finanskapital enn boligeiere i samme alder. Samtidig er finanskapitalen svært skjevt fordelt blant boligeiere over 70 år. Av disse oppgir en av fire at de ikke har finanskapital, dvs. de er ”house rich, cash poor”. Her eksisterer det et potensiale for produkter som vil gjøre det lettere å bygge ned boligformue uten å flytte eller selge boligen.

7.2 Hvordan bygge ned boligformue?

Økonomisk teori for sparing tar utgangspunkt i den såkalte ”livsløpshypotesen for forbruk og sparing” (Modigliani 1988, Kotlikof 1988). En sparer i sitt yrkesaktive liv for å utjevne forbruket over livet. Middelaldrende husholdninger vil derfor ofte ha høyere inntekt enn forbruk. Dels betaler en da ned på lån og dels sparer en for alderdommen. Den enkelte husholdning kan akkumulere formue på to måter, enten gjennom å spare av løpende inntekt eller gjennom å motta overføringer fra andre. Overføringene kan dels skje gjennom gaver og forskudd på arv, dvs fra levende personer, eller det kan skje i form av arv etter avdøde personer.

Selv om livsløpshypotesen skulle gjelde, vil usikkerhet omkring gjenstående levetid gjøre at en likevel vil etterlate seg formue. Dersom en ønsker å ha midler hvis noe uforutsett skulle inntre, og ha reserver til vanlig forbruk, kan beløpene som etterlates utover boligkapital bli betydelige. Uten finansielle produkter som frister til å tære på boligkapitalen, etterlater de aller fleste en nedbetalt bolig til sine arvinger. Selv med disse forbehold har livsløpshypotesen fått liten empirisk støtte.

En aktiv nedbygging av formue kan skje på ulike måter for husholdningene (Barlindhaug 2003). Brutto finanskapital kan reduseres gjennom å tære på bankinnskudd eller på midler fra salg av aksjer og verdipapirer. Å forbruke midler fra et større lån, for eksempel opptatt med pant i bolig, er en annen mulighet. En tredje mulighet er å selge seg ned i boligmarkedet gjennom å kjøpe seg en rimeligere bolig, eller en kan selge eksisterende bolig, leie en annen bolig og forbruke pengene fra salget. Det er også mulig å redusere egenkapitalen i bolig ved å utsette eller la være å gjøre nødvendig vedlikehold og oppgradering av boligen. Midler for konsum kan også frigjøres gjennom å selge annen realkapital enn bolig, for eksempel fritidsboliger, båter eller biler.

7.3 Arvens betydning og holdninger til å bruke av boligformuen

Det er vanskelig å påvise synlige effekter på formuesfordelingen mellom generasjoner som følge av arv. Data fra 2001 viser at det er aldersgruppene 45-54 år og 55-66 år som hyppigst har mottatt arv eller forskudd på arv, der siste mottak skjedde i perioden 1995-2000. Andelen er også stor i aldersgruppen 35-44 år, trolig er dette

oftest forskudd på arv. Dette viser at mange har gitt økonomisk hjelp under barnas etableringsfase og før de selv er blitt yrkespassive (Barlindhaug 2003).

På spørsmål om hvor mye som alt i alt er mottatt i arv eller forskudd på arv fra foreldre eller svigerforeldre, var gjennomsnittbeløpet 330 000 kroner blant de som hadde arvet i aldersgruppen 45-54 år, mens det tilsvarende beløpet for aldersgruppen 55-66 år var på 699 000 kroner. Den yngste av disse aldersgruppene må forventes å arve mer senere i livet.

Når barna er hjulpet gjennom en etableringsfase og etter dette i liten grad har behov for hjelp fra foreldrene, vil det da være slik at foreldrene i større grad vil prioritere å bruke formuen på seg selv i alderdommen? De som har livsarvinger er mest opptatt av å etterlate seg arv (Barlindhaug 2003). Av alle husholdninger er det 59 prosent som sier det er viktig eller svært viktig å bli i stand til å gi arvinger forskudd på arv eller etterlate seg noe formue som arv. Andelen er størst blant åttiåringene. Ønsket om å etterlate seg formue som arv er mindre dersom det tidligere er gitt forskudd på arv. De med lav eller høy inntekt er mindre opptatt av å etterlate seg arv enn de med middels inntekt. Boligeiere synes det er viktigere enn andre å etterlate seg arv, mens husholdninger med høy utdanning bosatt i storbyer i mindre grad enn andre synes det er viktig.

Vil nye generasjoner av eldre vil tenke annerledes enn dagens eldre? Mellom 1991 og 2001 har andelen som ikke vil bruke noe av formuen på seg selv i alderdommen gått en del ned for aldersgruppen 40-69 år, men bare litt ned for de som er 70 år eller mer. Mens 30 prosent innen aldersgruppen 55-69 år vil bruke over halvparten av formuen på seg selv i alderdommen, er det kun 20 prosent av eldre på 70 år eller mer som sier dette.

Spørres det mer spesifikt om en er interessert i å bruke av boligformuen, og hvordan dette eventuelt kan gjøres, har det skjedd større endringer over tid. Flere sier de ikke vil bruke noe av boligformuen sammenlignet med viljen til å bruke av all formue, men andelen som vil bruke noe av boligformuen har gått kraftig opp i alle aldersgrupper mellom 1991 og 2001. Analysen tyder på at det er generasjonsforskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen.

Dagens og morgendagens eldre har store formuer, ikke minst bundet opp i bolig. Det er mulig å tenke seg en avveining mellom i større grad å bruke denne formuen på seg selv i alderdommen i tråd med "livsløpshypotesen" eller å overlate formuen nærmest uberørt til arvingene. Undersøkelser tyder på en svak holdningsendring mot å bruke mer på seg selv blant nye generasjoner av eldre. Forventninger om sikkerhet for framtidige inntekter gjennom pensjonsordninger og et fortsatt offentlig ansvar for helse, pleie og omsorgstjenester gjør at mange likevel vil kunne realisere sine planer for alderdommen uten å tære nevneverdig på oppspart formue.

I andre land er det utviklet mer avanserte produkter for over tid å bygge ned boligkapital uten å måtte selge eller flytte fra boligen. Etterspørselen etter produktene har ikke vært spesielt stor.

Bruken av rammelån, hvor husholdningen kan styre sitt eget låneopptak opp til en viss andel av boligens verdi, har økt kraftig, også blant middelaldrende. Et relativt

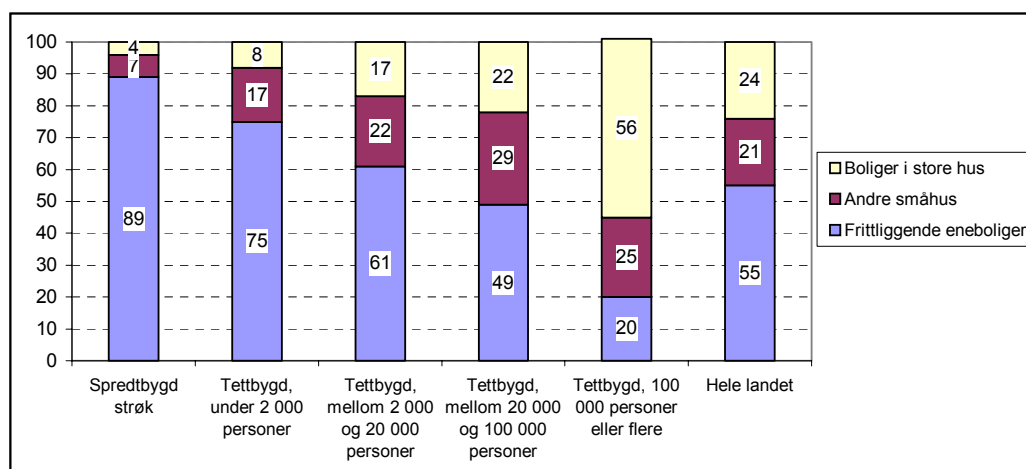
nytt produkt kalt "Litt Extra" tilbys av minst 3 banker i Norge, dvs. at det foreløpig er lite utbredt. Hovedforskjellen mellom rammelån og "Litt Extra", er at de eldre sikres livsvarig borett - det er banken som tar risikoen dersom lånet skulle komme til å overstige boligens verdi. I følge omtalen av produktet må en være over 60 år for å kunne benytte seg av ordningen. Snittalderen er 71 år, og den største kundegruppen er enslige kvinner. Gjennomsnittlig lånesum er ca 750 000 kroner. Hvor mye som kan lånes totalt er avhengig av alder på låntakeren og boligens verdi, ikke inntekt. De beløpene som mottas fra banken skal ikke betales tilbake før låntaker og eventuell ektefelle har flyttet permanent fra boligen. Dersom boligverdien er lavere enn lånets verdi ved innfrielse, må banken dekke tapet.

8 Boligmasse, nybygging og eldres boligpreferanser

Gjennom handlingsplanen for eldre ble det i 10-årsperioden 1994-2004 bygget 24 000 omsorgsboliger med statlige tilskudd. De siste årene er blokkandelen i nybyggingen kommet opp i over halvparten av boligene som bygges i Norge, mot ca 2 av 10 på 1990-tallet. Tilbudet av boliger som er tilpasset eldre synes å ha økt. Samtidig bor eldre like ofte som før i eneboliger, flytteraten er liten og mange ønsker også å fortsette tilværelsen i en bolig de har bodd i lenge.

I figuren nedenfor viser vi hvordan boligmassen i Norge er sammensatt etter hustype.

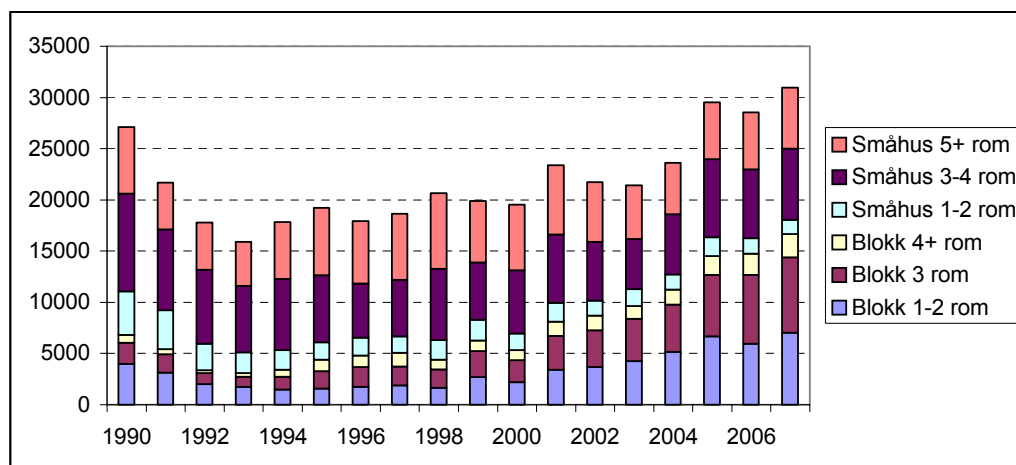
Figur 8.1 *Boliger etter hustype og tettsted*



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at 55 prosent av boligene i Norge ligger i frittliggende eneboliger, mens boliger i blokk utgjør 24 prosent. Fordelingen på hustyper varierer betydelig mellom spredtbygde og tettbygde strøk. Mens 9 av 10 boliger i spredtbygde strøk er frittliggende eneboliger utgjør de bare 2 av 10 boliger i tettbygde strøk med 100 000 innbyggere.

Figur 8.2 Fullførte boliger etter boligtype (hustype og antall rom). 1990-2007



Kilde SSB. Småhus er eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og andre småhus. Blokk er alle andre hustyper.

I hele perioden 1990-2007 har det årlig blitt bygget rundt 12 000 boliger i småhus på 3 rom eller mer. Økningen i boligbyggingen siden bunnen i 1993 har skjedd som bygging av blokkboliger opp til 3 rom. Blokkandelen i nybyggingen er betydelig høyere enn i boligmassen som helhet. Som vist i Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) foregår nå 80 prosent av nybyggingen i sentrale kommuner, i samsvar med hvor befolkningsveksten er størst.⁷ Hvor godt tilpasset er nåværende boligstruktur den forventede veksten i eldrebefolkningen? Vil markedet klare å tilby de boligene som eldre etterspør eller bør det offentlige spille en aktiv rolle i å fremskaffe tilbudet. Vil de private profesjonelle utbyggere være i stand til å registrere eldres preferanser og etterspørsel slik at de boligene som etterspørres vil bli bygd? Å svare på alle disse spørsmålene vil kreve et mer omfattende utredningsarbeide.

Brevik og Schmidt (2005) sier at de yngste innenfor eldregruppen ønsker seg et boligtilbud når de blir eldre, som er annerledes enn det som tilbys i dag. Om dette skulle vise seg å være riktig, kan dette være viktig å ta hensyn til i den kommunale arealplanleggingen. Også aktører som ønsker å tilby egnede boliger til denne gruppen, for eksempel boligkooperasjonen, bør kunne starte planleggingen.

Vi vil i tillegg peke på noen utfordringer som framtrer gjennom det vi har beskrevet tidligere i notatet. Tilbudet av blokkboliger synes å være svært begrenset i spredtbygde strøk, noe som vil kunne innebære at eldre i større grad må flytte bort fra sitt nærmiljø for å kunne skaffe seg slike boliger. Dette kan være noe av forklaringen på at mange eldre faktisk flytter fra eneboliger til andre typer småhus.

I de mest sentrale strøkene synes tilbudet av blokkleiligheter å være stort. Siden blokkleiligheter har høyere kvadratmeterpriser i bruktboligmarkedet, vil de som flytter fra et småhus til en blokkleilighet måtte gå ned i boligareal ved flytting uten at det frigjøres boligkapital til andre formål.

⁷ Med sentrale kommuner menes her sentrale og mindre sentrale tjenesteytingskommuner i følge SSBs inndeling

Veksten i eldrebefolkningen vil i følge SSBs prognoser skje i de mest sentrale kommunene og det er her tilbudet av boliger som etterspørres av eldre må bygges eller fremskaffes. Hvis eldre i et stort omfang ønsker å flytte fra sine eneboliger og over i blokkleiligheter, vil etterspørselen fra de eldre måtte møtes med en massiv bygging av leiligheter i blokk. Unge par med barn vil kunne overta eneboligene. Men om flyttefrekvensene ikke øker fra dagens nivå, vil mange bli eldre i sine eneboliger og småhus og etterspørselen fra barnefamiliene må møtes med ytterligere bygging av eneboliger og småhus.

Den årlige avkastningen av boligkapital ("fordel av egen bolig") og bolig som formuesobjekt er svært lavt beskattet i Norge. Å likestille beskatning av boligkapital med hvordan finanskapital, som for eksempel bankinnskudd beskattes, vil kunne endre de rammebetingelsene eldre har i dag ved at de må dekke de reelle kostnadene ved å bo. Dette kan i større grad "tvinge" eldre til å skifte bolig i takt med endring i familiestørrelse og økonomi. En løsning som unngår uønsket flytting kan være at en fra en bestemt alder akkumulerer skyldig boligskatt og at skatten først betales når dødsboet gjøres opp.

Det kan også tenkes at eldre i større grad vil frigjøre eneboliger og småhus for unge ved at utbyggerne i større grad tilbyr nye boliger med de egenskaper som passer for fremtidens eldre.

Skifte av bolig vil også aktualiseres ved skrøpelighet. Det er langt igjen før de fleste boliger er tilgjengelige for rullestolsbruker. I følge Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) var bare 37 prosent av de nybygde boligene fra 2005 fullt ut tilgjengelige for rullestolsbrukere. Mange er imidlertid villig til å skifte bolig ved skrøpelighet, noe som tilsier at ikke alle boliger må være tilpasset rullestolsbrukere.

Litteratur

- Arnesen, Tor, Kjell Overvåg og Terje Skjeggedal (2008) "*Hjemme*" er mer enn ett sted. Kronikk i Aftenposten Aften 23. september 2008
- Barlindhaug, Rolf (2003) *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2008) *Beboernes tilfredshet med nybygde boliger*. NIBR-rapport 2008:14
- Brevik, Ivar og Lene Schmidt (2005) *Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. NIBR-rapport 2005:17
- Cribier, Francoise (1980) "A European Assessment of Aged Migration". *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 255-270
- Farstad, Maja, Johan Fredrik Rye og Reidar Almås (2008) *Fritidsboligfenomenet i Norge. Fagnotat om utvikling i bruk av fritidsboliger, utarbeidet på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet*. Norsk Senter for Bygdeforskning
- Ferraro, Kenneth F. (1981) Relocation Desires and Outcomes Among the Elderly. *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 166-181
- Fokkema, T og L. VanWissen (1997) Moving plans for the elderly: a test of the stress-threshold model. *Environment and Planning*. Vol. 29, s 249-268
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (1998) Eldre – sparere eller forbrukere? *Tidsskrift for velferdsforskning*. Vol 1. Nr. 4.
- Halvorsen, Elin (2003) Hvorfor sparer de eldre så mye. *Samfunnsspeilet* nr. 1, 2003. SSB.
- Hardman, Anna M og Yannis M. Ioannides (1995) Moving behaviour and the housing market. *Regional Science and Urban Economics* 25 (1995) 21-39
- Hellevik, Ottar (2001) Ungdommen livssyn - livsfase eller generasjonsbetinget? *Tidsskrift for ungdomsforskning*. nr 1, 2001 s. 47-70.
- Kotlikoff, Laurence J. (1988) Intergenerational Transfers and Savings. *Journal of Economic Perspectives*. Volum 2, Nr. 2, side 41-58.

- Litwak, Eugene og Longino, Charles F. (1987) "Migration Patterns Among the Elderly: A Developmental Perspective". *The Gerontologist*. No. 27, 266-272
- Magnussen, Knut A. (1991) Formue og sparing over livsløpet. I Moum (red) *Husholdningenes sparing. Bergrepsavklaring, dataproblemer og analyser*. Rapport 91/16. Oslo: SSB
- Modigliani, Franco (1988) The Role of Intergenerational Transfers and Life Cycle Saving in the Accumulation of Wealth. *Journal of Economic Perspectives*. Volum 2, Nr. 2, side 15-40.
- Patrick, Clifford H. (1980) "Health and Migration of Elderly". *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 233-241
- Pitkin, J. R. (1990) Housing Consumption of the Elderly: A Cohort Economic Model, in *Housing Demography*, Edited by Dowell Myers. The University of Wisconsin Press.
- Serow, W. (1987) "Why the elderly move". *Research on Aging*, Vol. 9, No. 4, pp 582-597.
- Smith, Lawrence B., Rosen, Kenneth T. og Fallis, George (1988) Recent Development in Economic Models of Housing Markets. *Journal of Economic Literature*, Vol. XXVI, 29-64
- VanderHart, Peter (1998) The Housing Decisions of Older Households: A Dynamic Analyses. *Journal of Housing Economics* 7, 21-48
- Venti, Steven F. og Wise, David A. (1984) Moving and Housing Expenditure: Transaction Costs and Disequilibrium. *Journal of Public Economics* 23, 207-243
- Warnes, Anthony M. og Ford, Reuben (1995) "Housing Aspirations and Migration in later Life: Developments during the 1980s". *Papers in Regional Science: The Journal of the RSAI* 74, 4: 361-387
- Ytrehus, Siri (1997) *Beboere i nye omsorgsboliger*. Prosjektrapport 217. Norges byggeforskningsinstitutt
- Ytrehus, Siri (2004) *Mellom modernitet og tradisjon. Unge eldres syn på flytting*. Avhandling for dr polit-graden, Universitetet i Bergen 2004
- Ytrehus, Siri og Anders B. Fyhn (2006) *Bufast, Bjørvika og Benidorm. Boligplaner og boligønsker for eldre år*. FAFO-rapport 511

Temagruppens innstilling til boligbyggelagene

NBBLs medlemslag
v/daglig leder

Oslo, 21. april 2009

Deres ref.
Vår ref. 3377-12587/BJ

FRAMTIDSPROSJEKT 2030 - om eldre og bolig

Boliger og boservice tilpasset eldre – utfordring og mulighet

Som del av NBBLs framtidsprosjekt nedsatte styret temagruppen "Lengst mulig i eget hjem" – tilgjengelige boliger og bomiljøer for et økende antall eldre. Arbeidsgruppen har nå levert sine anbefalinger i form av vedlagte dokument.

Dokumentet viser at økningen både i antall eldre - og eldre som andel av befolkningen - i årene framover vil representere en stor utfordring for boligsektoren. Eldre, og spesielt de eldste eldre vil ha behov for gode, tilpassede boliger, gode, tilgjengelige og trygge boligområder og tilpassede tjenestetilbud i hjemmet.

De aller fleste eldre ønsker å bli boende i egen bolig så lenge som mulig, - enten ved å fortsette å bo der de bor – eller flytte til en mer egnet bolig nær der de bor.

Det store flertall av dagens boliger i Norge tilfredsstiller ikke de kravene eldre vil ha til trygghet og tilgjengelighet. Det er et stort potensial for bygging av nye boliger. Men de store behovene kan neppe dekkes gjennom dette. Det er nødvendig med en utbedring og utvikling av eksisterende boliger og boområder. Dette vil kunne gi beboerne en bedre livskvalitet. Samtidig kan en slik satsing gjøre de eksisterende boliger og boområder mer attraktive for nye medlemmer og beboere.

Innstillingen setter søkelys på eldres behov for bistand til ulike tjenester for å lette hverdagen. Den legger til grunn at det vil bli et gap mellom det tjenestetilbudet det offentlige kan gi og de kravene de eldre vil ha. Flere boligbyggelag har allerede startet virksomhet på dette området, og noen har planer om å gå i gang. Her kan det ligge en betydelig utfordring og en viktig mulighet for Norske boligbyggelag.

Innstillingen fra temagruppen er formet som et brev til boligbyggelagene – og som en utfordring til disse. Styret i NBBL ser innstillingen som et godt grunnlag for videre utvikling av boligbyggelagenes innsats på dette viktige området. Vi oppfordrer alle boligbyggelag å sette temaet på dagsorden i lagets organer – og i kommunikasjon med borettslagene.

Temagruppen har for øvrig også laget en skisse til et mulig brev fra boligbyggelaget til dets tilknyttede borettslag/boligselskaper om de samme spørsmålene. Utkastet finnes på www.nbbl.no/Framtidsprosjektet.

Med vennlig hilsen
AL Norsk Boligbyggelags Landsforbund

Rolf Mikaelson
Styreleder

Hege Skinner
Adm.direktør

INNHALDSFORTEGNELSE

Boligbyggelagenes engasjement for eldre	4
Nye boliger – krav til boligene	4
Lokale forhold	4
Gode boliger for alle.	4
Gjerne noe i tillegg – fellesskap og service	5
Bo- og omsorgstjenester.	5
Eksisterende boliger og boområder – boligbyggelagenes mulighet til å påvirke	5
Mulighet for profilering av Norske Boligbyggelag	6
Hvor tilgjengelige og trygge er våre boliger og boområder?	6
Undersøkelser om tilgjengelighet	6
Forebygging av hjemmeulykker	7
Forventet befolkningsutvikling og flytting	7
Framtidas eldre – hva blir annerledes i forhold til boligvalg?	8
Offentlig omsorgstilbud framover	9
Mulige samarbeidspartnere og/eller kontakter	9
Tilleggsmateriale	9
Relevant veiledningsmateriale	9
Kilder:	10
Gode eksempler på boligbyggelag som har erfaring med satsing på omsorgstjenester mv.	10
Om NBBLs framtidsprosjekt og temagruppen eldre og bolig	11

Boligbyggelagenes engasjement for eldre

Nye boliger – krav til boligene

Det vil over store deler av landet fortsatt være behov for å bygge flere nye boliger. Når boligbyggelag skal vurdere sitt engasjement i forhold til nybygging framover, er det viktig at det tas hensyn til ønsker og krav eldre vil ha.

Det er stor sannsynlighet for at eldre i årene som kommer vil velge å tilpasse seg i boligmarkedet annerledes enn eldre gjør i dag. Imidlertid er det noen grunnleggende forutsetninger ved boligene og deres omgivelser som vi vet må være til stede for at boligen skal være velegnet for eldre:

- Boligen må være tilgjengelig – dvs. være utformet slik at eldre kan ha enkel tilgang til alle dens fasiliteter. Kjøkken, stue, soverom og bad må være på en flate. Boligen må for eksempel ha trinnfri ankomst, god gulvplass, brede dører og være uten terskler. En universelt utformet bolig tilfredsstiller slike krav og gir nødvendige føringer for standarden.
- Huset boligen ligger i må være tilgjengelig – dvs. beboerne må ha trinnfri ankomst inn i huset og fram til boligen. Dørene må være brede og terskelfrie. Omgivelsene må være enkle å orientere seg i. En universelt utformet bolig tilfredsstiller slike krav og gir nødvendige føringer for standarden.
- Boligområdet må være tilgjengelig – dvs. ligge sentralt i forhold til offentlig og privat service som for eksempel butikker, frisør, lege, eldresentre. Hvis ikke boområdet ligger i gangavstand til slike tilbud, må det være god offentlig kommunikasjon. Beboerne med rullestol og rullator må ha tilgang til uteområder og må ha turmuligheter. Et universelt utformet boområde tilfredsstiller slike krav og gir nødvendige føringer for utbyggingen.
- Det må legges til rette for trivsel og godt bomiljø både utendørs og innendørs. Det gjelder bl.a. sentralt plasserte møteplasser.
- Trygghet i boligen og bomiljøet er viktig. Det omfatter både utformingen av boligen og boområdet samt også det sosiale miljøet. En rekke tekniske løsninger som kan installeres i bolig og bygg, kan gjøre hverdagen for eldre og deres pårørende enklere og bidra til å øke tryggheten.
- Eldre ønsker sjelden å flytte. Hvis de må flytte, ønsker de sjelden å flytte langt – helst til nærmeste sentrum. Mange vil ikke ønske å flytte lengre enn at de kan beholde kontakten med sitt gamle nærmiljø.

Når det tas hensyn til disse kravene på planleggingstidspunktet, vil ikke dette føre til vesentlige kostnadsøkninger i byggeprosjektene.

Lokale forhold

Disse prinsippene vil i stor grad gjelde for alle boligbyggelag, men ut over dette må boligbyggelagene selv vurdere lokale forhold. Det kan være et godt alternativ å trekke inn mulige beboere på et tidlig tidspunkt i planleggingsprosessen for å sikre at det bygges som medlemmene ønsker.

Gode boliger for alle.

Boligene som tilfredsstiller disse kravene vil også være velegnet for alle.

Gjerne noe i tillegg – fellesskap og service

Etter en nærmere vurdering kan det være aktuelt å legge til rette for følgende tilbud knyttet til boligene:

- Felleslokaler inne, og mulighet for områder ute der beboerne kan møtes. Det kan være arealer som kan brukes til å treffe andre beboere, og det kan være områder som legges til rette for spesiell aktivitet – kanskje ikke bare for boligene som bygges ut men også for beboere i andre boliger i området. Slik aktivitet kan for eksempel være kafé, svømmebasseng eller treningsrom. Det kan også være gjesterom.
- Det kan være aktuelt å ansette en resepsjonist eller servicemedarbeider som både kan ha service-roller og andre sosiale roller overfor beboerne.
- Til nå har kollektive boformer vært lite vanlig om vi ser bort fra en del unge som i en periode før man etablerer seg i egen bolig, deler en bolig med venner. Det er mulig at mer kollektive boformer kan være et godt alternativ for grupper av eldre de kommende årene, bl.a. eldre som selv har erfaring med boformen fra ungdomstida. I slike boliger må det vurderes hvilke eierform som er mest hensiktsmessig – kanskje kan det være utleieboliger?

Bo- og omsorgstjenester.

For å klare hverdagen i egen bolig vil en del eldre etter hvert ha behov for visse typer tjenester. Kommunenes tilbud av hjemmehjelp, hjemmesykepleie og andre tjenester er i dag stort sett på et minimumsnivå i forhold til lovens krav. Med den forventede økningen i eldre framover, vil kommunene ha store utfordringer med å skaffe et godt tilbud av tjenester. Mange eldre vil ønske seg mer, og mange eldre vil ha økonomi til å skaffe seg private tjenester i tillegg til det kommunene kan tilby. Allerede i dag kan vi se at det er begynt å utvikle seg et slikt supplerende marked. Dette markedet kommer med stor sikkerhet til å vokse.

Norske Boligbyggelag har et godt omdømme. De har opp mot 800 000 medlemmer de kan spørre om ønsker og behov. Mange av disse bor i de opp mot 400 000 boligene i borettslagene/boligselskapene som forvaltes av Norske Boligbyggelag. De boende medlemmene er man i dialog med og man har en viss kunnskap om. Det er derfor nærliggende at dette er en prioritert målgruppe om boligbyggelaget ønsker å satse på slike tjenester.

Mange boligbyggelag driver allerede virksomhet innen vaktmestertjenester og vedlikehold som på mange måter er nært knyttet til service og omsorg. Dette er et godt utgangspunkt for å igangsette et slikt medlemstilbud ikke bare for eldre, men også for andre medlemmer som ønsker å betale for renhold og annen service.

For boligbyggelag som ikke er i stand til eller ønsker å igangsette et slikt tilbud, kan det være aktuelt å vurdere en formidlerrolle av hjemmetjenester som en medlemsfordel.

Eksisterende boliger og boområder – boligbyggelagenes mulighet til å påvirke

Ikke bare nybygde, men også den eksisterende boligmasse er et godt alternativ for mange eldre. Noen steder vil det være behov for større utbedringer i forhold til tilgjengelighet og trygghet. Andre steder er det bare behov for mindre tiltak for at eldre kan bli boende lengre i eget hjem eller de kan få betydelig forbedret livskvalitet.

I all hovedsak er det de samme kravene som stilles til eksisterende boliger og boområder som stilles til nye i forhold til tilgjengelighet og trygghet jf. omtalen side 3.

I dag er det den enkelte boligeier som er ansvarlig for tilpasninger inne i boligen. Ofte er beboerne kommet godt opp i årene før de innser at det er behov for endring, og det betyr at det kan være ekstra vanskelig å sette i gang utbedringer.

Når det gjelder bygningene fram til den enkelte boligs inngangsdør, uteområdene rundt bygningene og parkerings- og garasjeanlegg, er dette boligselskapenes ansvar. Det kan være en stor utfordring for mange borettslag/boligselskap med begrensede kunnskap og ressurser å ta tak i slike utbedringsarbeider.

Boligbyggelagene har et godt utgangspunkt for å være pådriver og rådgiver både for enkeltbeboere og i forhold til borettslag/boligselskap. Det vil være behov for å kartlegge behovene og vurdere hvilke tiltak som er nødvendige for at tilgjengelighets- og trygghetskravene skal være på plass. I brevets vedlegg finnes det noe materiale som kan benyttes til en kartlegging, jf. også kapittel 10.

Når det er besluttet at det skal gjennomføres tiltak, vil det være behov for å styre prosessene og gjennomføre arbeidet. Hvis boligbyggelaget sitter med riktig kompetanse og ønsker å satse på denne virksomheten framover, er det store behov mange steder. Det kan for eksempel være aktuelt å se enkeltboligene i borettslaget/boligselskapet og hele bygget og uteområdene i sammenheng, hvis det settes i gang arbeider.

Et av de viktigste tiltakene for å bedre tilgjengeligheten i eldre blokkbebyggelse er å installere heis. Dette har vist seg å være en krevende oppgave både økonomisk, byggeteknisk og ikke minst få tilslutning fra beboerne. Men det er borettslag/boligselskap som har etterinstallert heis, og som har oppnådd ønsket gevinst med tiltaket. Husbanken gir tilskudd til prosjekteringsarbeidet og til innstalleringen i 2009.

Mulighet for profilering av Norske Boligbyggelag

Satsing på bolig og bosome for eldre er ikke bare en mulighet for ny aktivitet eller utvikling av eksisterende aktivitet. Det er også en satsning som kan profilere boligbyggelaget i dets nedslagsfelt. Behovene framover vil være store. En slik satsning kan være et positivt innslag det blir lagt merke til.

Det er ikke bare boligbyggelag som kommer til å se dette som en mulighet for ny virksomhet. Skal boligbyggelaget bli en vinner i denne konkurransen, er det viktig at man ser de fordelene man har som medlemsorganisasjon, som etablert boligbygger og forvalter med et godt omdømme - og satse på dem.

Hvor tilgjengelige og trygge er våre boliger og boområder?

Dette er beskrivelser på et overordnet nivå. Slike forhold bør vurderes lokalt.

Undersøkelser om tilgjengelighet

En tilgjengelig bolig er definert som en bolig hvor det ikke finnes fysiske hindringer som gjør det vanskelig eller umulig for en person i rullestol å komme inn i boligen og hvor det videre er mulig for en rullestolbruker å benytte alle typer viktige rom. Den første betingelsen dreier seg om tilgjengelighet fram til boligen, det andre om tilgjengelighet inne i boligen.

Levekårsundersøkelsen 2004 viser at i 74 prosent av dagens boliger er det hindringer fram til boligen. I hovedsak er det trapper eller trinn som utgjør hindringene. I ni prosent av dagens boliger fins det hindringer som gjør det vanskelig for en

rullestolbruker å komme seg fra husets inngangsdør til boligens dør. Samlet sett finner man at det er hindringer i 76 prosent eller 3 av 4 boliger slik at man ikke kan komme inn i boligen med rullestol. Bare 15 prosent av boligene har alle typer rom plassert på inngangsplanet samtidig som det er tilgjengelighet fram til boligen.

Selv om en bolig har alle rom på inngangspartiet er ikke dette tilstrekkelig for at en rullestolbruker skal ha full tilgjengelighet. I levekårsundersøkelsen 2004 ble det spurt konkret om dette, og av alle boligene var det bare 13 prosent som var fullt tilgjengelige for rullestolbrukere innvendig. Det innebærer at dørene må være minst 80 cm brede og ingen terskler over 2,5 cm. Ser vi dette i sammenheng med tilgjengelighet fram til boligen, er var det kun 7 prosent av alle.

Det kan konkluderes med at over 90 prosent av boligene ikke var tilgjengelige for rullestolbrukere og ca. 85 prosent av boligene var ikke tilgjengelige eller dårlig tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det er ikke vesentlige forskjeller mellom ulike eierformer, men når det gjelder boliger bygd etter 1990 kommer borettslagsboliger bedre ut. Tall fra levekårsundersøkelsen 2004 viser at 48 pst av andelsboligene var tilrettelagt for rullestolsbrukere, mens 23 prosent av selveide boliger.

Forebygging av hjemmeulykker

Selv om det er mulig for en person med nedsatt funksjonsevne å komme seg inn i sin bolig og rundt i boligen, kan allikevel dårlig tilgjengelighet utgjøre en stor risiko. Fall er en hyppig dødsårsak for eldre da bortimot 300 personer over 67 år dør i fallulykker årlig. Det vil si at boligen er mulig å bo i for vedkommende, men beboeren vil oppleve redusert bokvalitet i forhold til en mer tilrettelagt bolig.

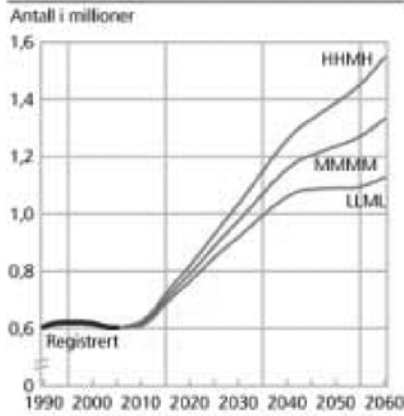
Det er utenfor boligen det i følge statistikken er flest utfordringer i forhold til tilgjengelighet pga. trinn og trapper. I mange tilfeller vil dette være små tiltak som skal til for å gjøre inngangspartiet trinnløst.

Ikke alle ulykkene skyldes dårlig tilrettelagte boliger. Det kan bl.a. også skyldes at enkelte gjør noe de burde overlatt til andre. Tilgjengelige tjenester kan også være forebyggende i forhold til hjemmeulykker.

Forventet befolkningsutvikling og flytting

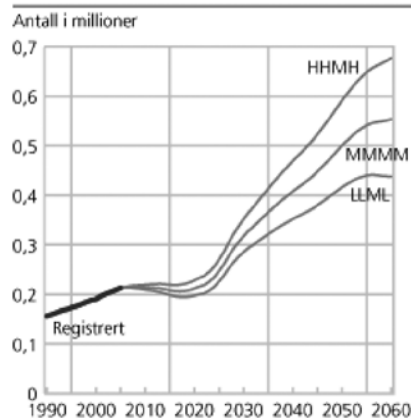
I årene framover vil det bli en vesentlig økning i både antallet eldre og andelen eldre i befolkningen. Antallet eldre over 67 år vil øke med ca. 50 pst. fram til 2030 og bli fordoblet i 2050 sammenlignet med i dag. Antallet over 80 år vil først begynne å øke rundt 2025, og for den gruppen kan det bli rundt en tredobling av antallet i forhold til i dag.

Figur 16. Antall personer 67 år og eldre. Registrert 1990-2005 og framskrevet¹. 2006-2060



¹ LLML Lav nasjonal vekst, MMMM Middels nasjonal vekst, HHMH Høy nasjonal vekst.
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 17. Antall personer 80 år og eldre. Registrert 1990-2005 og framskrevet¹. 2006-2060



¹ LLML Lav nasjonal vekst, MMMM Middels nasjonal vekst, HHMH Høy nasjonal vekst.
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Dette er situasjonen for Norge. Men vi vet også at det er store lokale variasjoner i befolkningsutviklingen som det må tas hensyn til. Vi kan anbefale Statistisk sentralbyrås (SSB) hjemmesider der det er laget en enkelt modell for å se nærmere på befolkningsutviklingen på kommunenivå, jf. www.ssb.no/kommuner/svg/ for å finne utviklingen på kommunenivå.

Eldre er ikke uvillige til å flytte på seg, men de flytter ikke mer i dag enn tidligere. Hvis de flytter, skjer det oftest innenfor kommunen og mange venter til de har passert 75 år. Det betyr at de aller fleste av de eldste som flytter, flytter fordi de må, og de flytter da til sykehjem eller omsorgsbolig. De gruppene som flytter minst av alle, er de mellom 50 og 75 år.

NIBR har i en artikkel utarbeidet for Framtidsprosjektet sett på eldre og boligpreferanser. Der trekkes det fram undersøkelser om eldres flytting og flytteønsker som bl.a. viser at om lag 2 av 3 husstander flytter til en ny bolig når de flytter. I de senere årene har et flertall av eldre som har kjøpt ny bolig betalt mer for sine nye bolig enn de fikk for den gamle.

De eldre ønsker ikke overraskende at alt er på ett plan, at de kan leve lengst mulig uten hjelp og at boligen skal være lett å vedlikeholde. Et lite mindretall ønsker å leie bolig, og overraskende mange ønsker enebolig (hele 40 pst) eller delt bolig (25 pst.) i alderdommen. Og man ønsker å kunne ha familien på besøk. Boligen skal også være i nærheten av der man bor.

Foreløpig kan vi ikke lese ut av verken statistikk for flyttinger eller av husstandenes flytteønsker at det er vesentlige endringer i befolkningen i retning av større flyttetilbøyelighet blant middelaldrende eller eldre.

Framtidas eldre – hva blir annerledes i forhold til boligvalg?

Vi vet med sikkerhet at det blir mange flere eldre framover dette århundret. Men det er begrenset hva vi vet om hvilke ønsker og behov de vil ha og hvordan de vil tilpasse seg, om vi ser helt fram til 2030? Men noe vet vi. De som er i 80-årene i 2030 er de som i dag, er i 60-årene.

Mange flere enn i dag vil ha høyere utdanning, og vi vet at folk med høyere utdanning har større flyttetilbøyelighet enn andre. Det betyr at flere i framtida kan tenkes å flytte mer enn det vi har sett fram til nå.

Morgendagens eldre vil sitte med høy kunnskap – spesielt i forhold til bruk av teknologi. Eldre vil framover ha en helt annen forutsetning for å kunne søke etter og ta i bruk nye teknologiske løsninger. Teknologiske trygghets- og service-løsninger i boligene kan bli mye mer vanlig blant eldre.

Ikke minst vil de eldre i 2030 jevnt over være langt bedre økonomisk stilt enn dagens eldre. De vil også ha en bedre helse lenger og levetiden vil fortsette å øke. Ut fra dette kan vi med stor sannsynlighet trekke den konklusjonen at vi får en stor eldrebefolkning som både ønsker og vil ha økonomisk mulighet til tilpasse seg annerledes på boligmarkedet enn det vi ser at eldre gjør i dag.

Hvordan de vil velge, er det vanskelig å si noe eksakt om – og eldre vil ikke være en ensartet gruppe. For mer informasjon om tema henviser vi til et eget vedlegg med referanse til *Instituttet for Fremtidsforskning i København* (Rapport 2008: *de unge ældre år 2020*).

Offentlig omsorgstilbud framover

At den enorme økningen i antallet eldre framover vil bli en krevende utfordring for velferdsstaten er utvilsom. Det vil bli betydelige utfordringer for samfunnet på en rekke områder. Dette er bl.a. belyst av myndighetene i St. meld. nr. 25 (2005-2006) *Mestring, muligheter og mening* eller den såkalte omsorgsmeldinga, og nå senest i St. meld. nr. 9 (2008-2009) *Perspektivmeldinga*.

Disse offentlige dokumentene stadfester utfordringene men gir i liten grad svar på hvordan utfordringen kan og skal løses. Allerede nå vet vi at det er store utfordringer i eldreomsorgen mange steder, og at tilbudet preges av et minimumsnivå. Det er derfor mye som tyder på at det kan bli for krevende for offentlig sektor å kunne tilby noe mer enn et nødvendighetstilbud til de sykeste og vanskeligst stilte eldre. Andre vil i med stor sannsynlighet overlates til seg selv og egen familie. Det er derfor viktig at alle tar et eget valg i forhold til sin egen situasjon som i eldre i årene som kommer, og her er bolig og service viktige stikkord.

Mulige samarbeidspartnere og/eller kontakter

Mange boligbyggelag vil oppleve at dette er oppgaver og engasjement som synes vanskelig å gripe tak i – alle fall i større målestokk. Vi anbefaler her at samarbeidsmodeller vurderes.

I alle tilfeller er det viktig at det etableres kontakter med andre som opererer på området. Det kan være nødvendige leverandører og annen næringsvirksomhet det kan være mulig å samarbeide med i en eller annen form. Det kan være aktuelt å etablere arenaer eller plattformer med forpliktende deltakelse for å realisere arbeidet.

Det er spesielt viktig å få god kontakt med kommunen, og få synliggjort den posisjonen boligbyggelaget ønsker å ha. Kommunene sitter med det overordnede ansvaret for helse og omsorg i kommunen, de har kompetanse og de disponerer også noen virkemidler fra Husbanken. Men det kan neppe forventes at kommunen vil bidra med økonomiske midler verken til etablering eller drift, selv om dette er virksomhet de uten tvil selv vil ha stor nytte av.

Tilleggsmateriale

Relevant veiledningsmateriale

Noen eksempler på relevant materiale for BBL og BRL

Henvisningene til disse dokumentene på nett finner dere på www.nbbl.no/framtidsprosjektet

- **Fra NBBL**
 - **NBBLs framtidsprosjekt 2030 – Eldreboliggruppa**
 - **Tilgjengelighet i boliger og uteområder**
 - **Tilgjengelighet i uteområder**
 - **Ny heis i eldre hus**
- **Husbankens og Statens Byggetekniske etats veileder *Temaveiledning om universell utforming av byggeverk og uteområder***
- **Sjekkliste for egen bolig:** www.dinfeil.no
-
- **Husbanken og Norsk byggforskningsinstitutt: Kunnskapsoversikt**

Kilder:

- **NOVA – Bolig og levekår i Norge 2004** (Rapport 3/06)
- **NIBR – Boligpreferanser blant eldre** (artikkel)
- **Instituttet for Fremtidsforskning i København de unge ældre år 2020** (Rapport 2008)
- **St. meld. nr. 25 (2005-2006) Mestring, muligheter og mening** eller den såkalte Omsorgsmeldinga
- **St. meld. nr. 9 (2008-2009) Perspektivmeldinga.**
- **Teknologirådet: Fremtidens alderdom og ny teknologi** (Rapport nr. 1 2009)

Gode eksempler på boligbyggelag som har erfaring med satsing på omsorgstjenester mv.

Fredrikstad og Omegn boligbyggelag

Trondheim og Omegn boligbyggelag

Lengst mulig i eget hjem – noe i tillegg



Alle ønsker å bo lengst mulig hjemme. Det forutsetter at boligen er godt tilrettelagt i et trygt bomiljø og mange har behov for hjelp til husarbeid og vedlikehold av boligen. Kommunens hjemmetjeneste tilbyr noe, og de fleste har familie og venner som kan bistå, men mange ønsker mer. Om du bor i Trondheim, har TOBB Omsorg as et tilbud.

Gjennom sin kontakt med borettslagene i Trondheim har TOBB (Trondheim og Omegn Boligbyggelag) sett et behov hos eldre beboere for noe mer enn det et borettslagsstyre, en vaktmester eller håndverker kan tilby.

TOBB Omsorg ble etablert i 2005

-Med dette som utgangspunkt, etablerte TOBB et eget selskap i 2005, forteller daglig leder Egil Lyngen i TOBB Omsorg as.

-Målet med selskapet er å gjøre hverdagen lettere og tryggere for eldre og pleietrengende, slik at de kan bo så lenge som mulig i egen leilighet. Tilbudet gjelder først og fremst egne medlemmer, som får en hyggeligere pris enn ikke-medlemmer, men alle kan kjøpe tjenestene, understreker lederen i TOBB Omsorg.

Utfører tjenester og hjelper til i det daglige

TOBB Omsorg AS har ansatt hjelpepleiere, omsorgsarbeidere, aktivitører og ansatte med annen erfaring fra omsorgsarbeid. De tilbyr følge til lege, frisør eller annen type behandling eller til offentlige kontorer. Du kan også få følge for å gjøre innkjøp, hjelp til innkjøp av klær og sko eller selskap på kafe,.

-Vi utfører husarbeid som vasking, baking, sølvpuss eller forberedelser til selskap. Du kan også avtale med TOBB Omsorg om fast besøk i eget hjem. Medarbeiderne i TOBB Omsorg as stikker da innom for eksempel to ganger i uka. Dette skaper ekstra trygghet både for den eldre og ikke minst for pårørende som kan bo langt unna, sier Lyngen.

Han legger til at det sosiale er veldig viktig spesielt for eldre uten familie og nære venner som har vanskeligheter med å komme seg ut på egenhånd.



Ikke konkurrent

Tilbudet skal være et supplement til kommunale tjenester – ikke en konkurrent. Så langt har det vært et begrenset marked for slike tjenester i Norge. Etter hvert som det blir langt flere eldre – og eldre som kanskje er mer vant til å bruke penger på seg selv enn eldre i dag, vil dette bli et økende marked.

I tillegg til TOBB som var først ute av boligbyggelagene med slik virksomhet, har noen andre boligbyggelag startet tilsvarende virksomhet og noen planlegger å starte opp.

NBBLs Framtidsprosjekt anbefaler

Eldreboliggruppe i NBBLs Framtidsprosjekt 2030 har vurdert mulighetene for ny næringsvirksomhet for boligbyggelagene som følge av den kommende eldrebølgen. Grup-

pen har sett at boligbyggelagene har store fordeler som aktører i dette markedet blant annet på grunn av sin store medlemsmasse. De anbefaler derfor at boligbyggelagene rundt i landet ser på TOBB Omsorg as og de andre boligbyggelagenes aktivitet på området, og vurderer om de selv kan igangsette egen virksomhet eller om det kan være et alternativ å formidle slike tjenester som en medlemsfordel.

Lengst mulig i eget hjem!



Ivar Leveraas er leder i NBBLs prosjektgruppe om eldre og bolig. Han er sterkt engasjert i det store antallet eldre som lengst mulig vil bo hjemme i egen bolig.

- Den norske befolkningen blir eldre og flere har et naturlig ønske om å bli boende lengst mulig i egen bolig. Dette stiller krav til boligutviklingen, sier Ivar Leveraas, leder i Statens seniorråd og NBBLs framtidsprosjekts temagruppe om eldre og bolig. Tema-gruppa har sett på utfordringene i boligsektoren, som følge av dagens høye antall eldre i befolkningen og økningen eldre i årene som kommer.

- Skal vi kunne løse utfordringene er må boligbyggelagene og kommunene se på samarbeidsmodeller. Jeg vil oppfordre boligbyggelag å ta ansvar for eldre medlemmer og planlegge framtidig bygging av livsløpsboliger, sier Leveraas.

NBBLs framtidsprosjekt har i oppdrag fra NBBLs landsmøte å vurdere ulike sider ved samfunnsutviklingen, som antas å få store konsekvenser for boligsektoren og norske boligbyggelag fram mot 2030. I prosjektet er det etablerte en gruppe - "Lengst mulig i eget hjem" - med fokus på tilrettelegging av boliger og bomiljøer for et økende antall eldre i kommende årene.

- For å kunne bli boende hjemme lengst mulig trenger eldre tilgjengelige boliger og trygghet i boområdene, sier Ivar Leveraas, leder av framtidsprosjektets temagruppe om eldre og bolig. Den 17. juli fyller han 70 år og blir pensjonist på heltid. Leveraas er likevel en svært aktiv mann, men vet at den tiden kommer da egen og andre eldres boligstandard må være tilrettelagt behovene og utfordringene det er å bli gammel i eget hjem.

Engasjert i boligsamvirke

Ivar Leveraas, i dag ansatt i halv stilling som spesialrådgiver i Arbeidstilsynet, var partisekretær i Arbeiderpartiet i perioden 1975 til 1986, adm. direktør i Husbanken i 10 år, direktør i Arbeidstilsynet i 12 år og er innehaver av Kongens fortjenestemedalje i gull, har i snart en mannsalder engasjert seg i menneskers ve og vel, og i en årrekke opptatt av folks boligforhold og boligutvikling. Med framtidsprosjektet som nå har en innstilling klar, retter Leveraas en klar oppfordring til boligbyggelag og borettslag om å tilrettelegge for en trygg og god alderdom i egen bolig for sine medlemmer.

- Eldre i dag blir enda eldre og det må tas på alvor. Det hviler et stort ansvar for boligsamvirke å bygge nye, eventuelt rehabilitere eksisterende boligmasse og bomiljøer tilgjengelig for eldre personer. Livsløpsboliger - boliger bygget for at yngre kan bli eldre i den samme boligen, er mangelvare i Norge. Flertallet av dagens boliger tilfredsstiller ikke eldres krav. Målsetningen må være at boligen er brukervennlig, gir trygghet og har lett tilgjengelighet i bomiljøet.

Trygge boliger og boområder

- En tilgjengelig bolig for eldre mennesker er definert som en bolig hvor det ikke finnes fysiske hindringer. Eldre har som oftest redusert bevegelighet eller er i behov av tekniske hjelpemidler som krykker, rullator eller rullestol. Slike mekaniske utrustninger kan gjøre det vanskelig å komme inn i eller ferdes i en bolig. Eldre boliger i dag

egner seg ikke for at eldre mennesker skal kunne klare seg selv i egen bolig, sier Ivar Leveraas og nevner levekårsundersøkelsen i 2004 hvor 74 prosent av dagens boliger har hindringer fram til boligen. I hovedsak trapper som utgjør hindringene. I ni prosent av dagens boliger finnes det hindringer som gjør det vanskelig for en rullestolbruker å komme seg fra husets inngangsdør til boligens dør. Samlet sett finner man hindringer i 3 av 4 boliger, slik at man ikke kan komme inn i boligen i rullestol. Bare 15 prosent av boligene har alle typer rom plassert på nivå med inngangspartiet.

Med byggt tekniske forutsetninger som gjør det mulig for eldre og bevegelseshemmede å bo i en bolig, kan det konkluderes med at over 90 prosent av dagens boliger ikke er tilrettelagt for personer i rullestol, og 85 prosent av boligene ikke er tilgjengelige eller tilrettelagt for bevegelseshemmende.

Det er ikke vesentlige forskjeller mellom ulike eierformer, men når det gjelder boliger bygd etter 1990 kommer borettslagsboliger bedre ut. Tall fra levekårsundersøkelsen viser at 48 prosent av andelsboligene var tilrettelagt for rullestolsbrukere, mot 23 prosent i selveide boliger.

Eksisterende boliger og boområder

Ikke bare nybygg, men også eksisterende boligmasse er et godt alternativ for de eldre. Det er i hovedsak de samme kravene som stilles til eksisterende boliger som stilles til nybygging - i forhold til tilgjengelighet og trygghet i egen bolig og bomiljø. I dag er det den enkelte boligeier ansvarlig for tilpasninger inne i boligen. Ofte er beboerne kommet godt opp i årene før de innser at behovet for endringer melder seg. Det gjør det vanskeligere å sette i gang utbedringer. Når det gjelder bygningene fram til den enkelte boligs inngangsdør, utearealene rundt bygninger, parkerings- og garasjeanlegg, er dette boligselskapenes ansvar. For borettslag og boligselskaper kan det være en stor utfordring hva angår kunnskap og økonomi til å utføre slike utbedringsarbeid. Det er i dag borettslag som har etterinstallert heis i boligblokker og oppnådd ønsket gevinst med tiltaket. Husbanken gir blant annet tilskudd til prosjekteringsarbeidet og en slik installering i 2009.

Mangel på omsorgstjenester

Ivar Leveraas understreker at det kommer til å bli et gap mellom det tjenestetilbudet det offentlige kan yte av omsorgstjenester og øvrige krav fra de eldre i nær framtid. Flere boligbyggelag har derfor sett behovet og startet virksomhet på dette området.

Leveraas mener at her kan det ligge en betydelig utfordring og en viktig mulighet for boligbyggelagene og de nærmere 780 000 medlemmene i norske boligbyggelag.

- Eldre, og spesielt de eldste, vil ha behov for tilpassede boliger og et velfungerende tjenestetilbud i hjemmet. For å klare hverdagen i egen bolig vil en del eldre etter hvert ha behov for visse typer bistand. Kommunenes tilbud om hjemmehjelp og hjemmesykepleie er i dag på et minimumsnivå. Med den forventede økningen eldre vil situasjonen kanskje forverres og det må settes fortgang i å tilrettelegge for at eldre skal kunne bli boende i sitt hjem i borettslaget. Mange boligbyggelag driver allerede virksomhet innen vaktmestertjenester og vedlikehold, som på mange måter er nært knyttet til service og omsorg, forteller lederen i seniorrådet.

- Vår temagruppen har en innstilling klar. Den vil komme som brev til landets boligbyggelag, som igjen må se på innstillingen som en utfordring. Styret i NBBL ser innstillingen som et godt grunnlag for videre utvikling av boligbyggelagenes innsats på dette viktige området. Vi oppfordrer alle boligbyggelag å sette temaet på dagsorden, i lagets organer og i kommunikasjon med borettslagene, sier Leveraas..

Framtidens eldre og boligvalg

I årene framover vil det bli en vesentlig økning i både antallet eldre og andelen eldre i befolkningen. Antallet eldre over 67 år vil øke med ca. 50 prosent fram til 2030, og være fordoblet i 2050 sammenlignet med i dag. Antallet over 80 år vil først begynne å øke rundt 2025. For den gruppen kan det bli en tredobling av antallet i forhold til i dag.

Sikkert er at det blir mange flere eldre framover i dette århundret, men det er begrenset hva vi vet om hvilke ønsker og behov de vil ha, og hvordan de vil tilpasse seg samfunnet fram til 2030. Men noe vet vi. De som i dag er i 60-årene er i 80-årene i 2030. Morgendagens eldre vil sitte med høy kunnskap - spesielt i forhold til bruk av teknologi. Eldre vil framover ha en helt annen forutsetning for å kunne søke etter og ta i bruk nye teknologiske løsninger. Det gir økt livskvalitet, bedre helse og høyere alder.

Konklusjonen er at vi får en stor befolkning eldre som vil ha behov for et tilrettelagt boligtilbud med de utfordringer det er å bli eldre. Boligbyggelagene er allerede i gang og tenker langsiktig utvikling og "eldreomsorg".

Tekst og foto: Frank Karlsen



Tema: Miljøutfordringer



– Hvordan sette klima- og miljøutfordringer på dagsorden i Norske Boligbyggelag?

Grønn boks' Energy-Camp isolerte 48 eksperter på klimavennlige energiløsninger i 48 timer for å finne fram til åtte prosjekter som skulle gi størst og raskest klimaeffekt fram til 2020. Framtdisprosjektet inviterte også til en miljø-idè-dugnad - men i noe mindre format. Vi ønsket gode råd om hvordan boligbyggelagene bør engasjere seg i forhold til en av de aller største utfordringene vårt samfunn står overfor.

I regi av prosjektet var totalt fjorten deltakere samlet i seks timer. Tre representanter fra annen virksomhet deltok for å komme med sine gode råd til boligbyggelagene. Det deltok seks representanter fra fire boligbyggelag med erfaring fra ENØK-arbeid og seks deltakere fra NBBL. Dugnaden resulterte i åtte gode råd for det videre arbeidet med miljøengasjement i Norske Boligbyggelag.

NBBLs nyansatte administrerende direktør Hege Skinner satte dagsorden for møtet. Hun påpekte at det ikke lenger er diskusjon om klimautfordringene er menneskeskapt. Diskusjonen nå omfatter hva som må gjøres for å begrense skadevirkningene. Det er et stort potensial i bygge- og boligsektoren for å redusere utslippene, og sektoren må ta sitt ansvar. Norske Boligbyggelag som forvalter opp mot 400 000 boliger i 8 600 boligselskap, må selvsagt også bidra. I tillegg til samfunnsansvaret miljørettet virksomhet innebærer, kan dette også framover være en betydningsfull forretningside.

Erik Lindsay Griffin fra Synovate orienterte om markedets kunnskap om og interesse for miljøvennlige løsninger hentet bl.a. fra Den store norske klima- og miljøundersøkelsen 2008. Han kunne fortelle at miljøengasjementet var på topp i 1989, og etter en bunn i 2001 er engasjementet på vei opp igjen. Omtrent halvparten av befolkningen ser nå alvorlig på situasjonen, og mener at noe må gjøres. Til tross for det er det bare er 16 prosent av befolkningen som i følge undersøkelsen aktivt tar ansvar og handler deretter. Men har man slike beboere i et borettslag vil disse kunne påvirke og stille krav til sine omgivelser.

Økt miljøengasjement hos kundene krever mer forståelse og kunnskap enn det de har i dag. Det er mye vilje til stede, men ikke alltid så lett å få oversikt over all informasjon og konsekvensene av den. Ikke alle svar er heller ikke helt entydige. Enkle enøk-tiltak er lett å gjennomføre. For eksempel selges nå kun A-merkede hvite-varer. Etter at merkingen ble innført, produseres det mer miljøvennlig.

Griffins råd til Norske Boligbyggelag er å satse på miljøvennlige løsninger av god kvalitet til samme pris. Det er også viktig å dokumentere det som tilbys. Andelen som føler ansvar for miljøet og handler miljøvennlig er fortsatt liten, men i vekst. For å heve kompetansen i befolkningen, bør også NBBL som en interesseorganisasjon stille krav til at myndighetene bidrar.

Dagfinn Damm fra Siemens' oppgave var å formidle bedriftens erfaringer med miljø- og samfunnsansvar.

Siemens er et stor internasjonalt konsern med 428 000 medarbeidere i 190 land med stor fokus på klima- og miljøutfordringene. For eksempel da Siemens vurderte sin egen framtid, tok de utgangspunkt i de fire megatrendene:

- Urbanisering
- Demografisk endring
- Globalisering
- Klimaendringer

Disse fire trendene har lagt føringer for Siemens strategisk valg framover, og er nå grunnlaget for all forretningsvirksomhet i Siemens. Ikke fordi man i utgangspunktet er snill, men fordi det er bedre forretning å tenke langsiktig med miljø.

Damm hadde følgende råd til Norske Boligbyggelag:

- For det første var det viktig også å se på økonomien. Investeringene skal kunne finansieres ved innsparingen. Det bør helst være økonomisk garanti i prosjektene. Det kan settes energikrav også når det brukes anbud – for eksempel krav om energibruk per m² per år.
- Kompetanse var hans andre poeng. I Norge er vi ikke flinke nok. Det må satses mye på opplæring av alt fra arkitekt til vaktmester, og det må stilles krav til slik kompetanse.

- For det tredje var Damm opptatt av viktigheten av måling. Å ta miljøansvar vil absolutt være et konkurransefortrinn, og da må det synliggjøres hva som er godt og hva som er dårlig.

Hans Ekkehard Plesser fra Søndre Nordstrand

ENØK (SNE), som er en sammenslutning av 8 boligsel-

skap bygd på 1980-tallet med fjernvarmeløsninger fra den tiden, delte sine erfaringer med ENØK-arbeid. Hans to viktige poenger er tilrettelagt informasjon til beboere og oppfølging av energiforbruket for økt forståelse og grunnlag for å iverksette nødvendige tiltak.

De fire boligbyggelagenes erfaringer:

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB) - Musstad-hagen

Det er et nybyggingsprosjekt med to nye blokker med lavenergi-standard på et nytt overbygg/lokk over riksveien – som i seg selv har et viktig miljøaspekt. Målinger av energiforbruket i blokkene og sammenlignet med ordinære tilsvarende bygg, viser at målsetningene i prosjektet er nådd.

I forbindelse med prosjektet bygde boligbyggelaget opp kompetanse på lavenergi-bygging. Man hadde gode støttespillere fra Husbankens arkitekter og Sintef Byggforsk, og man hadde en nyttig verksteds-dag i Husbanken med alle ledere og håndverkere med gjennomgang av prosjektet. I prosessen erfarte man at det var en utfordring å finne kompetanse på slik bygging blant entreprenører. Erfaringene er videreført i et eget Mjøsnettverk med flere interesserte rundt Mjøsa. Erfaringene på Gjøvik har vært positive, og styret er ambisiøst og har bestemt at heretter skal det bare bygges lavenergi-boliger.

Lillehammer og Omegn Boligbyggelag (LOBB) – første passivhuset så langt nord

Boligbyggelaget satset stort på å tilrettelegge prosjektet, som var en del av EXBO i regi av Husbanken/Sintef-Bbyggforsk. Det fikk mye oppmerksomhet, men dessverre kom nedgangstidene og ingen boliger ble solgt. I etterkant kan det sies at man i salget ikke var flinke nok til å få fram

det spesielle i boligene som hadde helt normale priser. Beliggenheten i byen kunne vært bedre. Erfaring fra dette prosjektet har man tatt med over i rehabiliteringsprosjekter.

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag (KOB) - Energi-sparing og miljø i rehabiliteringsprosjekter

(Se egen omtale for presentasjon av ett prosjekt)

Det ble i 2005 opprettet et miljøfond for å bidra til nyskaping og miljø- og energisatsing i boligselskapene. KOBs miljøpris tildeles boligselskap der det er gjennomført miljøtiltak som kan stimulere andre. KOB har fått tildeelt midler fra ENOVA i tillegg til at det er brukt betydelige egne ressurser til å ruste opp KOBs egen organisasjon til å ivareta enøk-satsningen.

Nå har man begynt å se på rehabilitering av den eldre bebyggelsen i helhet - hva kan gjøres med fasade, vinduer osv. der det er behov for oppgradering - samtidig som energieffektivisering blir vurdert. Det legges opp til rehabilitering av 10 pst. av massen de neste årene Boligbyggelaget har hatt god kontakt med ENOVA og det er inngått en rammeavtale til rehabilitering over 5 år, og det er søkt tilskudd til et forbildeprosjekt – første rehabiliteringsprosjekt til passivhusstandard i Norge. I tillegg til miljøkrav, blir det også lagt vekt på krav til tilgjengelighet. Så langt det lar seg gjøre, blir boligene og bområdet tilpasset kravene til universell utforming.

OBOS – Lavenergiboliger – nybyggingsprosjekt

(Se egen omtale for presentasjon av et prosjekt)

Utgangspunkt for Lav-energi-prosjekt - den mest miljøvennlige energien, er den som ikke er brukt.

Kyoto-pyramiden jf. Are Rødsjø Husbanken:

- Velg energi-kilde
- Synliggjør og reguler forbruket
- Utnytt solvarme
- Effektiviser el-forbruket
- Reduser varmetapet

Lavenergi – krav:

- Redusere varmetap
- Kompakt bygningsform
- Ekstra isolert klimaskjerm
- Superisolerte vinduer og dører
- Meget lufttett klimaskjerm
- Balansert ventilasjon
- Utnytt sollys
- Utforming
- Orientering av fasader og vinduer

Med nye krav i teknisk forskrift, evt. også lavenergihus, er man kommet så langt når det gjelder isolasjon at vi ikke kan komme lenger. Det er lite å hente med fortsatt sparing av energi når det gjelder oppvarming. Utfordringene framover gjelder varmt vannsoppvarming, annen el-spesifikt forbruk som belysning, og at det kan være tap av salgbart areal ved tykke vegger.

På bakgrunn av innspill i forberedte innlegg og en diskusjon blant deltakerne kom det på idè-dugnaden opp følgende anbefalinger til videre arbeid med temaet i Norske Boligbyggelag:

8 GODE RÅD

	Anbefaling	Kommentarer
1.	Vurdere behovet for presisering og en nærmere avgrensning av samfunnsansvar og miljøengasjement i Norske Boligbyggelag	Energiøkonomisering det vesentlige, men også andre forhold som avfallshåndtering. Ulike sertifiseringsordninger vurderes
2.	Sette noen få konkrete mål/miljøkrav til aktiviteten som følges opp med rapportering.	Mål på alle nivå. Rapportering for å dokumentere resultater og for øke kompetansen og forståelsen. Klimaregnskap, energiregnskap og standard rapportering i årsmeldinger.
3.	Sørge for ressurser i NBBL til å ivareta spørsmål knyttet til klima- og miljøutfordringer – spesielt ENØK.	
4.	NBBL må etablere kontakt med statlige miljømyndigheter	Spesielt ENOVA OG HUSBANKEN som er ansvarlig for rådgivning, lån- og tilskuddsformidling og forskning. Være lobbyist for å sikre gode rammebetingelser for våre eierform og våre boligtyper.
5.	NBBL må ha kompetanse om tilskuddsmuligheter, søknadsskriving, gode eksempler/pilotprosjekter, relevant forskning, kompetansen i boligbyggelagene	Det bør lages en veileder i søknadsskriving til ENOVA. Forum, nettverk og andre opplæringstiltak. Vurdere behovet for sjekklister og veiledere.
6.	Vurdere hvordan boligbyggelaget og spesielt teknisk avdeling kan engasjere seg og bli mer miljøvennlig i sin virksomhet	Planlegging Kompetanse
7.	Boligbyggelaget må ha ressurser og kompetanse som de kan tilby borettslagene hvis dette skal være et forretningsområde både i forhold til ny- boligbygging og rehabilitering. Vedlikeholdsplaner og tilstandsvurderinger er ofte starten på et samarbeid med borettslaget. Boligbyggelaget sørge for at det blir lagt inn enøktiltak og universell utforming/tilrettede boliger og godt bomiljø ved rehabiliteringsarbeider.	Stilles nødvendige krav til arkitekter, entreprenører og håndverkere. Det kreves aktivitet for å få oppdrag fra borettslagene. Det er en utfordring å overbevise styrene om at miljøtiltak er gode tiltak ved rehabilitering, og det er nødvendig med god informasjon der fordelene ved prosjektet legges fram, og god tid for styret og beboere til å sette seg grundig inn i saken.
8.	Vurdere om samfunnsansvar og miljøengasjement skal brukes i profileringen av Norske Boligbyggelag – og i så fall hvordan?	Viktig at profileringen bygger på faktisk engasjement. Rimelig eller skille seg ut som miljøvennlig? I flg. Siemens skal man klare begge deler. Hva mener medlemmene? Samarbeid – felles satsning?

Mikkelsgrenda

– nye lavenergiboliger på Mortensrud syd i Oslo



– I løpet av 45 minutter oktober 2005 var alle de 26 eneboligene solgt. Det raske salget forklares nok først og fremst ved at dette var svært attraktive og rimelige boliger som ble lagt ut for salg på et tidspunkt med stor etterspørsel. At dette er lavenergiboliger gir prosjektet et pluss, men var nok ikke avgjørende i forhold til det raske salget, sier Hans Dahl, prosjektleder i OBOS Nye Hjem. Innflytting i boligene var i mars 2007.

Forutsetninger benyttet i dette prosjektet for å sikre at det ble miljøvennlige lavenergibbygg:

- Bygge raskt. Lukke husene for å unngå problemer med fuktighet for å unngå råte og sopp. Det tok cirka én time å sette sammen modulene.
- Det er bygd kvadratiske boliger for å få størst mulig volum på minst mulig flate.
- Bygget som moduler (4 moduler), for å korte ned byggetiden, prisgunstig i forhold til plassbygg.



- Økt veggtykkelse, superisolerte glass, balansert ventilasjon, økt tetthet i yttervegg, pipe, økt areal for å kompensere for veggtykkelse. Tilleggskostnadene utgjorde kr. 63 000 per bolig i forhold til Tek 97 – 2005-priser.
- Energiforbruk maks 100 kwh/m²/år mot normalt (Tek 97) 170 kwh/m²/år.
- Miljøsertifisering – B-gruppa. Energiforbruket vil bli målt over en periode for å måle faktisk resultat.
- Seks av boligene ble som et prøveprosjekt, utstyrt med varmepumpe for ytterligere reduksjon av energiforbruket. Årlig besparelse i energiutgifter er estimert til kr. 8 300 2005-priser.

Om KOBBS energi- og miljøsatsing

- eksemplet Wergelandstunet borettslag

Wergelandstunet før rehabilitering.



Wergelandstunet i rehabiliteringsprosessen



Gullveien borettslag er et annet rehabiliteringsprosjekt under planlegging i KOBBS. Her er borettslaget før rehabiliteringsprosessen er kommet i gang.



Slik kan Gullveien borettslag se ut når rehabiliteringen er ferdigstilt.



KOBB ønsker å bidra til positive klimatiltak samtidig med at særlig leiligheter bygget på 1960- og 70-tallet rehabiliteres til en vesentlig bedre standard. KOBBS har derfor tatt aktivt kontakt med utvalgte borettslag for å få disse til å vurdere aktuelle utbedrings- og moderniseringstiltak.

Ett av disse borettslagene er Wergelandstunet borettslag, som utgjør et typisk rekkehusprosjekt med 30 boenheter fra begynnelsen av 1960-tallet.

Følgende arbeider er gjort i løpet av 2009:

- Utskifting av vinduer og ny kledning
- Tilleggsisolert yttervegg og loft
- Installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Resultater av rehabiliteringen:

- Vesentlig redusert energiforbruk
- Reduserte vedlikeholdskostnader
- Forbedret komfort og innemiljø
- Høyere markedsverdi

Kostnader:

- Alle arbeider inklusive ny ventilasjon kom på ca kr 300.000,- for hver enkelt bolig.
- P.g.a. oppnådd lavenergistatus (100kWt/m²/år) har man fått tilskudd fra Enova og Husbankfinansiering.
- Tidligere fellesgjeld (ca kr 70.000,- per leilighet) refinansieres slik at dette også får like lange løpetid.
- Økning i boutgifter på ca. 200 kr. pr. mnd.

KOBB har bistått borettslaget under hele prosessen, både som rådgiver og prosjektleder. Det har vært gjennomført flere informasjonsmøter med borettslaget, hvor det blant annet er presentert detaljert informasjon om potensialet for energisparing og kostnadsoverslag.

Boligbygging i livskraftige byer

Professor Ove Jakobsen

Senter for økologisk økonomi og etikk

Handelshøgskolen i Bodø

Økonomisk vekst har ført til urbanisering og økt press på natur og samfunn. En stor del av jordens befolkning bor i dag i byer og andelen er økende. Overforbruk av naturressurser kombinert med økende avfallsmengder har ført til en ikke bærekraftig belastning på økosystemene. For å snu den negative tendensen kreves det endringer i utviklingen av byer og nye former for samspill mellom byer og omkringliggende distrikter. I denne artikkelen rettes søkelyset mot boligbyggingens betydning for utviklingen av moderne byer. Målet er å bidra til livskvalitet forankret i økologisk bærekraft, økonomisk utvikling og kulturell livskraft.

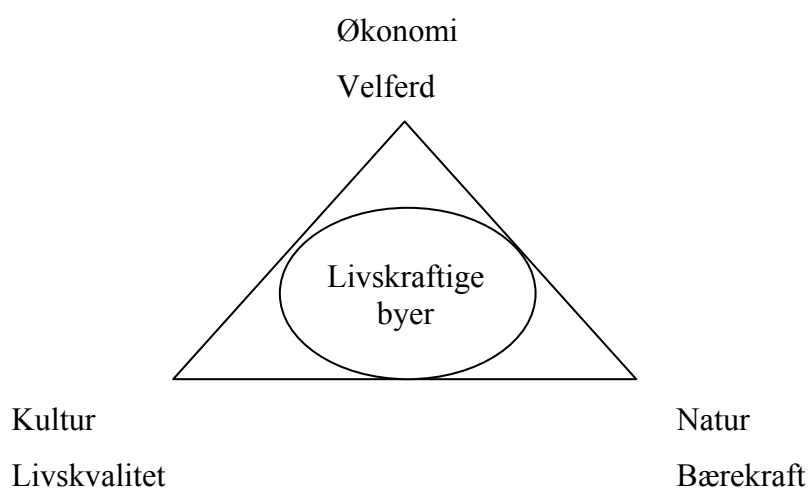
Enhver by er avhengig av kontinuerlig tilgang til ressurser for at alle funksjonene skal fungere optimalt. Tradisjonelt har distriktene omkring byene vært de viktigste bidragsyterne både når det gjelder energi og materialer. I de senere årene har utviklingen gått i en retning der energi, materialer, produkter og avfall blir transportert over stadig lengre avstander. Moderne produksjon er basert på leveranser av råvarer og halvfabrikata fra alle verdensdeler, samtidig er avfallsbehandlingen blir mer og mer sentralisert. I stedet for at produsentene tilbyr varene sine på lokale markedsplasser er det i dag vanlig at globale konserner tilbyr varene sine på gigantiske kjøpesentra, ofte plassert utenfor byene. Det er lett å forstå at globaliseringen av økonomien har ført til økt press på mange økosystemer. Urbaniseringen har også ført til en rekke sosiale problemer knyttet til helse, kriminalitet og fattigdom.

Moderne byutvikling aktualiserer dermed en rekke verdier som for eksempel rettferdighet, verdighet, tillit og trygghet. For å finne frem til løsninger på utfordringene blir det i fremtiden stadig viktigere å tenke helhet og langsiktighet i forbindelse med byutvikling. I dette bildet har boligbygging en viktig funksjon. Over hele verden arbeides det med å forbedre livskvaliteten i byene gjennom helhetlig planlegging basert på integrerte tekniske og sosiale løsninger.

I stedet for å betrakte byen som summen av boliger og butikker, parker og parkeringsplasser, etater og bedrifter, barnehager og næringsparker, skoler og sykehus, vandrehjem og sykehjem, kulturhus og kafeer, blir byen oppfattet som en levende organisme i samspill med lokale, regionale og globale omgivelser. Alle delene griper inn i og påvirker hverandre gjennom komplekse relasjoner og forbindelseslinjer. På denne måten inngår bygninger i et dynamisk samspill med mennesker, natur, og samfunn. Boligbygging blir dermed en integrert del av byutviklingen.

Av verditrianglet (figur 1) fremgår det at byutvikling inkluderer minst tre ulike dimensjoner. Livskraftige byer forutsetter et harmonisk samspill mellom bærekraftig natur, økonomisk utvikling og livskraftig kultur. Dersom en av dimensjonene overskygger de andre kan det oppstå negative konsekvenser. Konsekvensen av at økonomiske lønnsomhetsmål alltid prioriteres foran sosiale hensyn og miljøansvar når viktige byggeprosjekter vedtas kan bli negative symptomer i form av økende sosiale og helsemessige problemer eller skader på naturen. For å unngå kostbar og mindre effektiv symptombehandling er det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i en planleggingsmodell som åpner for perspektivmangfold og verdipluralisme.

Figur 1. Helhetlig byutvikling i lys av verditrianglet



Overført til boligbygging innebærer dette at alle bygninger må settes inn i en dynamisk sammenheng der natur, økonomi og kultur inngår som vesentlige dimensjoner. Byggets innvirkning på natur, økonomi og samfunn må kartlegges og vurderes i bygge-, bruks- og rivningsfasen. I et kretsløpsperspektiv omfatter økonomiske vurderinger i tillegg til kostnader og inntekter en beskrivelse av hvor byggematerialene kommer fra, hvordan de blir utnyttet og hvordan avfallet blir håndtert. Det er dermed viktig å planlegge boliger som gjør det mulig å utnytte lokale ressurser samtidig som løsninger for avfallshåndtering og gjenvinning blir enklere og mer rasjonelle. Livskraftige byer forutsetter med andre ord et bærekraftig samspill med naturen basert på kretsløpsløsninger. Det vil si at de ressursene som tilføres fra naturen ses i sammenheng med det avfallet som tilbakeføres til naturen. Byene bør bygges på en slik måte at ressurskretsløpene ikke overskrider økosystemenes tålegrense.

Økonomiens fremste mål er å forvalte de tilgjengelige ressursene på en måte som gir optimal velferd. Penger og kapital er midler for å realisere prosjekter som bidrar til å forbedre livskraften i byen. Kulturlivet må tilføres ressurser som gir grunnlag for en kontinuerlig utvikling av det individuelle og sosiale potensialet. Kulturell utvikling er viktig for utvikling av livskraftige bysamfunn der potensialet for kreativitet, utdanning og kommunikasjon blir utnyttet optimalt. Den kulturelle dimensjon berører byggets sosiale funksjon. Bidrar bygningen til å skape kontakt og samspill mellom mennesker eller fungerer den mer som en lukket avdeling som i stedet bidrar til å skape isolasjon og avstand. For å gi grunnlag for livskvalitet innenfor en livskraftig kultur er det viktig at byene utformes på en slik måte at kommunikasjonen mellom alle befolkningsgrupper forbedres. Byene må bygges for å fremme forbindelser, i nabolaget, mellom mennesker nasjonalt og globalt, til fremtidige generasjoner for å være i stand til å bli oppmerksom på betydningen av de handlingene vi utfører i dag.

I et kretsløpsperspektiv er det fornuftig å håndtere mange av de utfordringene vi står overfor ved å legge til rette for utvikling av gode forbindelseslinjer med omkringliggende kommuner. Byene får bedre tilgang til lokale naturgitte og menneskeskapte ressurser, samtidig som byens kulturelle tilbud blir mer tilgjengelig for distriktene. Ved å gjøre forbindelseslinjene mellom by og land sirkulære er det mulig å stimulere til kulturell utvikling samtidig som ressursene blir utnyttet mer effektivt og de negative miljøkonsekvensene blir reduserte.

å utvikle allsidige boligområder som stimulerer til kontakt på tvers av aldersgrupper og kulturell tilhørighet. Når boliger konstrueres på en slik måte at det kan gå uker mellom hver gang du treffer naboen som bor 5 meter unna er det et stort potensiale for forbedring. Det er viktig at barnehager, skoler, biblioteker, ungdoms- og eldreboliger gir rom for sosial integrasjon og sosialt samspill. Dermed kan vi si at ethvert hus må planlegges som et ”kulturhus” der det gis rom for felles aktiviteter og dialog. På denne måten stimuleres kulturelle aktiviteter.

Ved å gi grunnlag for økt dialogbasert samspill mellom menneskene kan byene utvikles til å bli selv-regulerende bærekraftige systemer i samspill med distriktene omkring. Ved å etablere integrerte nettverk kan mange av de viktigste miljøutfordringene løses gjennom dialogbasert samhandling på lokalt og regionalt nivå. Når utviklingen skjer gjennom lokalt engasjement vil mange bli inspirert til å delta aktivt. Isolasjon, fremmedfrykt og fremmedgjøring kan motvirkes ved at det etableres arenaer for sosial deltakelse og medinnflytelse.

Ethvert nytt boligområde må dermed ses i sammenheng med helhetlig byutvikling og regionalutvikling der natur, økonomi, infrastruktur, arkitektur, sosiale nettverk, og kulturelle realiteter henger sammen.

En livskraftig by er:

- En rettferdig by basert på lokalt, regionalt og globalt medansvar
- En vakker by der menneske, natur og kultur er i harmonisk samspill
- En kreativ by som har visjoner for fremtiden
- En økologisk by basert på kretsløpsløsninger i samspill med omkringliggende distrikter
- En by der alt ligger til rette for utvikling av relasjoner og kommunikativt samspill
- En mangfoldig by som gir rom for varierte aktiviteter





Scenariearbeidet



Scenariearbeid i regi av NBBLs framtidsprosjekt 2030

1. Utgangspunkt

Det ble på landsmøtet 2007 bestemt å gjennomføre et framtidsarbeid i NBBL fram til neste landsmøte. Dette arbeidet er gjennomført i regi av NBBLs framtidsprosjekt 2030. Prosjektets mandat inneholdt bl.a. følgende mål: Prosjektet skal finne fram til og analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen som antas å få stor betydning for boligsektoren og Norske Boligbyggelag. Prosjektet skal være til hjelp i strategiarbeidet framover både lokalt og sentralt.

For å få utarbeidet en mer helhetlig analyse av boligsektoren og Norske Boligbyggelags mulige rammebetingelser i de kommende årene, valgte prosjektet å gjennomføre et scenariearbeid. Instituttet for Fremtidsforskning i København ble valgt som rådgiver, de har bred erfaring med framtidsstudier og scenariearbeid.

Scenariene skal illustrere hvordan samfunnet og boligsektoren kan arte seg i 2030, og de er innspill til strategiarbeidet framover i NBBL sentralt og Norske Boligbyggelag lokalt.

2. Om scenariemetoden

2.0 Motivasjon for å arbeide med scenarier:

Scenariemetoden er grunnleggende basert på at framtida er usikker. Vi bør derfor ikke planlegge vår strategi ut fra en forestilling om at vi kjenner framtida og kan beregne resultatene av hva vi gjør. Realiteten er at det ofte er ganske usikkert og til en viss grad uforutsigbart, hva som vil skje. Det skjer ofte noe annet enn det mange kanskje forventer. Tenk på utviklingen i internasjonal økonomi de senere årene: Store grupper hadde en (eksplisitt eller implisitt) tro på fortsatt økonomiske vekst i årene som kom. Det gikk bra en stund, men da det først gikk galt, så gikk det virkelig galt.

Vi vet ikke hva som vil skje, så det er klokt å arbeide med flere forskjellige forestillinger om framtida som inspirasjon til vår strategi. Det vil si flere scenarier for utviklingen i framtidas samfunn.

Det er lite sannsynlig at vi forutser det som faktisk vil skje, men siden vi jobber med forskjellige framtidsscenarier, øker vi sannsynlighetene for å lykkes. Men selv om vi ikke

forutser riktig i scenariene, får vi bredere grunnlag i våre strategiprosesser. Ved å arbeide med hvordan man kan agere som boligbyggelag i hvert scenario, skaper vi flere ideer som matcher mulige utviklinger i framtida.

Vi kan også "stress-teste" ulike strategier for framtida i forhold til flere forskjellige scenarier før vi fastlegger den endelige strategien: Hvordan vil det gå hvis verden beveger seg i retning "A" – hvor sårbare er vi? Eller hvis verden beveger seg i retning "B" – hvor sårbare er vi da? Slik kan vi redusere risikoen for å gjøre gale antagelser om framtida, en risiko som alltid er tilstede i strategiprosesser.

Bare ved å arbeide med to forskjellige framtidsscenarier vil vi redusere risikoen betydelig. Dette dreier seg ikke bare om det rent matematiske, at vi har testet vår strategi mot to sett tanker om framtida i stedet for bare ett, vi har også skapt et diskusjonsrom. Ved å vurdere forskjellige scenarier har vi stilt spørsmål ved alle forslagene og grundig diskutert hvordan samfunnet blir – og derfor er det lettere å korrigere i ettertid.

Det er en tredje fordel at vi sannsynligvis reduserer vår reaksjonstid hvis det oppstår uventede utfordringer på et senere tidspunkt. Selv om vi ikke har forutsett problemer av den gjeldende type i de scenarier vi har diskutert, vil vi oftest ha en større åpenhet for at en strategisk plan under alle omstendigheter er en midlertidig og foranderlig plan for hva vi gjør – en plan, som vi til enhver tid bør omarbeides, hvis omstendighetene blir endret vesentlig.

Vær oppmerksom på at metoden også innebærer at man arbeider "utenfra og inn" mot sin egen organisasjon.

Det vil si at metoden legger opp til å fastholde et eksternt perspektiv på organisasjonen i en vesentlig del av strategiprosessen. I andre sammenhenger har vi en tendens til å se på vår egen organisasjons styrker og svakheter (for eksempel i den alminnelige "swot-analyse"). Dette gjør vi imidlertid ofte uten å definere hva styrker og svakheter er sterke eller svake i forhold til. Det skyldes at vi ikke har et klart definert bilde av framtida – og har vanskeligheter med å innse at en styrke kan bli til en svakhet avhengig av omgivelsenes utvikling. Vi fastholder et internt perspektiv, også der hvor det burde være eksternt. Risikoen for å

henge fast i ønsketenkning om samfunnets utvikling, i favorittprosjekter, i tradisjoner og vaner i egen organisasjon, er også stor når man arbeider med det interne perspektiv som det sentrale.

Ved å fokusere mest mulig på utviklingen i samfunnet i framtida, ikke bare innenfor sin organisasjons interessefelt, kommer vi vekk fra favorittprosjekter, tradisjoner og vaner. Ved å arbeide med flere radikalt ulike scenarier for fremtidens mulige samfunn kan vi også komme vekk fra ønsketenkningen.

Vi kan på én gang få en langt mere innovativ og robust strategiutviklingsprosess ved å arbeide med alternative scenarier for framtida. Men selvsagt kommer det ikke gratis: Utbytte får vi kun hvis vi bruker tid og ressurser i arbeidet med muligheter i de forskjellige scenariene. Se også diskusjonen om muligheter senere i rapporten.

2.1 Om metode

Scenariemetoden er grundleggende basert på at framtida er usikker. Men ikke helt usikker – det vil si, vi kan gjøre begrunnede antagelser om noen tendenser som vil påvirke framtida.

For eksempel er det sannsynlig at der blir flere eldre i Norge i de kommende årtier i forhold i befolkningens nåværende aldersstruktur og de kjente overlevelsestatistikker. Naturligvis kan det gå helt annerledes – men hvis vi ser bort fra risikoen for ganske radikale katastrofer som krig og epedemier eller et markant endret mønster i inn- eller utvandring, så vil det være flere eldre i Norge 2030 enn nå.

Men det er ikke på forhånd sikkert om de eldre i 2030 er friske, sprekere enn i 2009 – eller om de er svakere og kan mindre. Hvordan går det med folkehelsen i mellomtida? Hvis levealderen stiger, men vi blir syke i omtrent samme takt som nå så vil en større del av de eldre være syke, og kanskje ganske sterkt handikappede. Usikkerheten på dette feltet er langt større enn i forhold til antall eldre i 2030.

Også i mange andre sammenhenger virker det som om at vi har en relativt høy grad av sikkerhet – mens usikkerheten er meget stor på andre felter.

I scenarieprosesser kombinerer vi vurderinger av de relativt sikre tendenser og deres konsekvenser med antagelser om de viktigste usikkerheter og deres potensielle konsekvenser for framtida.

Vi utvikler forskjellige omverdensscenarier ved å beskrive samfunnet omkring oss på et framtidig tidspunkt, til dels ut fra relativt sikre tendenser – til dels ved å beskrive forskjellige scenarier, avhengig av utviklingen i de viktigste usikkerhetene.

Forut for dette, må man ha definert en oppgaveformulering.

Og etter utviklingen av scenariene må det settes i gang en prosess med å bruke scenariene, det vil si å lære av dem: Lære av de muligheter og trusler, som er i hvert scenario. Lære av de dilemmaer som kan oppstå innenfor et gitt scenario, men scenariene kan også være så forskjellige at de legger opp til ulike handlinger i nåtiden.

Metoden er mer omfattende beskrevet i et vedlegg til den fullstendige rapporten om Framtidsprosjektets scenariearbeid.

2.2 Dialogprosess i flere faser:

Proessen har foregått i tett dialog, med hel- og halvdags workshops, diskusjoner og framleggelser av fremtidsforskeren.

Hele prosessen består av 5 faser. Tre som er gjennomført i prosjektet og to som prosjektet har lagt til rette for at skal gjennomføres etter at prosjektet er avsluttet:

Fase 1 Megatrender og konsekvenser

I første fase presenteres gruppen for en rekke relevante megatrender og utviklingstendenser. Megatrender er relativt sikre utviklinger, som vil få konsekvenser på både struktur- og aktørnivå i framtida, og som dermed vil få markant innflytelse på framtida. De presenterte megatrendene utgjør det bakteppe, som Norske Boligbyggelags framtid skal vurderes på bakgrunn av.

Ved hver presenterte megatrend/tendens diskuteres hvilke konsekvenser den gjeldende utvikling har for Norske Boligbyggelags' framtidige forretningsområder og kunder.

I denne fasen dannes det en bevissthet om framtidige muligheter og plattformen for det videre arbeidet skapes. Ut over megatrender kan det også være mer spesifikke tendenser i samfunnet, i sektoren, i den enkelte region i Norge eller i det enkelte boligbyggelag.

Fase 2 Usikkerheter

Når megatrender og konsekvenser er på plass, diskuterte vi hvilke sentrale/store usikkerheter som kan få størst betydning for Norske Boligbyggelags framtid. Via work-

shops og diskusjoner identifiserte vi en rekke forskjellige usikkerheter; dernest valgte vi de to usikkerhetene som vi finner viktigst og bruker dem som fundament for å skape scenariene. Ved denne framgangsmåten sikrer man, at det helt sentrale ved framtida – nemlig det vi er usikre på – blir inkorporert i framtidsbildene vi skaper.

Fase 3 Oppsett av scenarier

På bakgrunn av tidligere faser, ble fire scenarier mer omstendig definert. Scenarier er bilder på samfunnet, som beskriver den virkelighet som Norske Boligbyggelag kan tenkes å befinne seg i på 20 års sikt. Scenariene beskriver mulige og sannsynlige versjoner av framtida som omfatter det som er vesentlig for boligbyggelagenes marked. Siden vi her ser inntil 20 år fram i tid, har arbeidet et svært bredt utgangspunkt.

Fase 4 Oppsett av profiler

Her er det Norske Boligbyggelags framtidige virkelighet som er i fokus. Det spørres om hva de fire scenariene betyr for måten som boligbyggelagene skal agere på. Hvordan skal strategien være, hva er deres eksistensberettigelse, hva lever de av, hvilke type medarbeidere og kompetanser skal prioriteres, hvilke trusler og muligheter er det i de valgte scenariene og – ikke minst: hvilke markeder, kunder og anvendelser har Norske Boligbyggelags produkter?

Fase 5 Valg av det sannsynlige og det ønskelige scenariet, samt generell strategikutvikling

Når profilene er ferdigutviklet skal man i fase 5 diskutere hvilke av de fire scenariene som er henholdsvis mest sannsynlig og mest ønskelig for Norske Boligbyggelag. Da utgangspunktet for all framtidsforskning er at framtiden er påvirkelig, skal det i denne fasen diskuteres hvordan Norske Boligbyggelag selv kan påvirke framtida i den ønskelige retning, samt hvordan vi kan posisjonere seg så man befinner seg i det mest fordelaktige markedet.

Videre må vi utvikle en generell strategi. Strategien kan til en viss grad ta utgangspunkt i scenariene, men disse er selvsagt ikke et tilstrekkelig grunnlag for et langsiktig strategiarbeid. Vi må se på lokale forhold, på mulige konkurrenter og tenke kreativt om nye måter å løse de behov som kommer fram i scenariene. Vi må overveie hvor vi er særlig sårbare som organisasjon – dels i forhold til nåtiden, dels i forhold til alternative scenarier for framtida. Det enkelte boligbyggelag kan ha spesifikke sårbarheter som ikke er så direkte berørt av de skisserte fire felles scenarier, men til gjengjeld avhenger de meget sterkt av utviklingen i andre faktorer: Da må man overveie mulige scenarier i forhold til sine egne spesifikke sårbarheter. Hvor følsomme

er vi – hvor stor kan risikoen vurderes å være – hvordan kan vi eventuelt redusere den?

Fasene 4 og 5 er ikke en del av NBBLs prosjekt, men faser som kommer etter prosjektet. Det er derfor viktig at vi i vårt arbeid både motiverer og legger til rette for at arbeidet som er gjort, følges opp av både i NBBL og Norske Boligbyggelag.

3. Fase 1 - Megatrender og konsekvenser fram mot 2030

Fra 2009 til 2030 er det 21 år. Hvor lang tid er det – hva kan skje?

Hvis vi går 21 år tilbake fra 2009 er vi i 1988. Det vil si: Berlinmuren stod, USSR eksisterte og Tyskland var delt i Øst og Vest. De færreste hadde hørt om internett eller telearbeid, teleshopping og så videre. Det var flere industriarbeidsplasser enn nå, mindre kunnskaps- og utviklingsarbeid. Det var sjeldent og eksotisk å reise til Thailand på ferie, uvanlig å ha en polsk håndverker til hjelp – eller en indisk programmerer.

De neste 21 år vil det sannsynligvis skje minst like mye fordi det er en tendens til at utviklingen går hurtigere og hurtigere. Noe kan også endre seg, tendenser kan reversere, for eksempel kan globaliseringen på noen år tilbakestilles hvis den globale krisen akselererer og vi får økt proteksjonisme.

Der vil komme overraskelser fram mot 2030, men det vil også være tendenser vi allerede nå kan være relativt sikre på. Det gjelder blandt annet innenfor følgende felter:

■ Kunnskapsutvikling:

- Mer kreativt arbeid, omsorg og kommunikasjon
- Mindre av gjentakende operasjoner, logiske funksjoner og rutinearbeid
- Jobbe lenger før pensjonsalderen

■ Teknologisk utvikling

- Komplisert it-teknikk er borte om 20 år
- Støtte til funksjonshemmede og eldre – rengjøring og annet
- Sensorer gir muligheter - men har også et etisk aspekt
- Nye materialer gir uante muligheter
- Økt vekt på medisinsk forsterket normalitet som kan være mental doping i alle typer arbeid

■ Velstandsutvikling

- En lang trend – mye tyder på at den fortsetter, selv om det også framover blir svingninger
- Forbruket endres fra hjerne til hjerte

- Velstanden stiger sannsynligvis mer i for eksempel India og Kina enn i Europa og USA; noe som påvirker både militær og kulturell balanse i verden
- Individualisering (frihetens tvang)
 - I forbruket – bor alene fordi man har råd
 - Viktig i produksjonen - utnytte at vi er forskjellige og utfyller hverandre
 - Alle valgmulighetene – alle forventningene som det skal leves opp til
 - Det blir vanskeligere å identifisere klare segmenter i befolkningen – dette er viktig i forhold til både boligmarked og service i Norge.
 - Mindre engasjement i fellesskapet kan true både teamwork i arbeidslivet og den nordiske velferdsmodellen
- Befolkningsutvikling
 - Økt antall og andel eldre
- Økt vekt på miljø og klima – og økte regulerings-tendenser
 - Verdens gjennomsnittstemperatur stiger, flere stormer, mindre stabile værforhold – også i Norge
- Liberalisering av samfunnet
- Immaterielt fokus
- Globalisering
- Polarisering
- Tidsbegrep – alt skjer raskere
 - Ting utvikles – i arbeidslivet; mer kaos og mer utvikling, mindre drift
 - Flere bytter jobb, nye utdannelser, mere "learning by doing" og mere "just-in-time"-læring (i stedet for å starte voksenlivet med en lang utdannelse, foreldes i løpet av få år)
- Creative Man – gjøre ting selv
 - Selvrealisering – gir status, ikke for å spare penger slik vi gjorde før

I diskusjonen fokuserte vi spesielt på utvalgte megatrender som drivere for utviklingen:

- Informasjons- og kommunikasjonsteknologi (hvordan vil vi leve?)
- Velstand (hvilket nivå for forventninger?)
- Kunnskapssamfunn og arbeidsliv (hvordan lever store grupper til daglig)
- Individualisering (krav som forbruker – og motivasjon for engasjement) og tildels klimafokus (som vi anså for sikkert, men konsekvensene er relativt usikre og kan være svært forskjellige på lokalt/regionalt nivå, som derfor ble diskutert mindre).

Megatrender og konsekvenser av megatrender er mer omfattende beskrevet i et vedlegg til den fullstendige rapporten om Framtidsprosjektets scenariewarbeid.

Her har vi beskrevet utvalgte megatrender i tekstform og beskrevet eksempler og konsekvenser innenfor en rekke forskjellige sfærer i samfunnet, nemlig politiske, økonomiske, sosiale (eller sosiodemografiske), teknologiske, miljømessige og juridiske konsekvenser av disse megatrendene.

Senere i rapporten presenteres forskjellige scenarier for Norge 2030. Tar vi utgangspunkt i megatrendene er det mye vi kan være forholdsvis sikre på, uansett scenario. I det følgende avsnittet er dette beskrevet på et helt overordnet nivå. For å unngå at det kan være motsetninger i forhold til scenariene beskrives Norden 2030, ikke spesielt Norge.

Basisbildet av Norden og av Norge 2030 – uavhengig av scenariene

De nordiske landene er grunnleggende stabile demokratier, selv om det er stigende utfordringer knyttet til mangel på sosial tilhørighet. Forklaringene på det er stigende polarisering i landene, globalisering av mennesker og kulturer, og noen emner som både relaterer til etikk og til livsstil. For eksempel: Hvor alvorlig skal vi ta klima-, miljø- og energispørsmål? Har vi en moralsk plikt til sparsomhet, eller skal vi bare håpe på at senere generasjoner vil løse utfordringene de får, ved hjelp av bedre teknologi? Noen grupper gjør en alvorlig innsats for deres personlige ressursforbruk og klimapåvirkning, andre fokuserer på å være "politisk korrekte", på å kunne fortelle om miljøvennlighet, men er inkonsistente i deres handlinger.

De nordiske landene er forholdsvis velstående i et globalt perspektiv. Ikke de rikeste, men blant de 25-30 rikeste landene i verden. Det henger sammen med både naturressurser og innovasjonskulturen. I Norden kan vi omstille oss om vi må, og vi er positive til teknologiske forandringer. Vi har vært svært aktive til å bruke ukonvensjonelle energikilder.

Klimautfordringen er tatt på alvor av politikerne. Vi har begrenset energiforbruket i bygninger, og ved transport. Dette har skjedd ved hjelp av nye regler og ved forskning og utvikling, i noen tilfeller også ved statsstøttet innføring nye tekniske muligheter i praksis.

I noen tilfeller har vi også endret adferd som følge av ny teknologi. Blant annet er det langt mer "arbeid hjemme" enn tidligere og en større del av utdannelsen, helsesjekk, sport og innkjøp skjer fra hjemmet.

I noen tilfeller har vi laget fellesrom med felles fasiliteter i boligområder. På den måten sparer vi med kort vei til jobben, og vi kan ha et nært arbeidsfelleskap med andre samtidig som vi arbeider globalt. Det er hyggelig og det er fint for mindre barn at deres foreldre er i nærheten, mens barna selv kan løpe fritt med andre barn i et bilfritt boligområde. Men alle har ikke innrettet seg slik.

Til tross for globaliseringen er landene fortsatt relativt homogene, men polariseringen er økt. Det er stigende forskjell mellom rike og fattige i noen av landene, og det er flere som ikke snakker landets offisielle språk – eller som ikke snakker eller skriver det spesielt godt.

Det er langt flere eldre enn tidligere, men det har ikke gitt økt konservatisme, for vi kan se at utviklingen går raskere enn noensinne.

De fleste eldre i 2030 er veldig fleksible og positive overfor ny teknologi. Eldre er generelt positive til forandringer. De har levd i en verden hvor ting forandret seg stadig raskere, hvor autoriteter falt vekk, hvor tradisjoner ikke lenger var tradisjoner, men noe man valgte å dyrke for gøy, for å skape seg en identitet (som person eller som samfunn).

Men de nordiske landene er forskjellige. Derfor er denne felles beskrivelsen forholdsvis generell.

Og for Norge er det fire forskjellige scenarier for 2030 – for vi vet ikke hvordan det går.

Fase 2 - Usikkerheter

Etter flere runder med diskusjoner og analyser fant vi to sentrale sett med usikkerheter ved framtiden som brukes til å beskrive vesentlige forskjeller mellom de fire scenariene. Det vil si: Innenfor hvert av scenariene ser vi bort fra disse usikkerhetene – det er tvert imot et definert resultat av hver av de to usikkerhetene i hvert scenarie – men forskjellene mellom scenariene er definert av forskjellene på disse resultatene, som så har konsekvenser for en rekke annet i framtidens samfunn.

Valgkriterier samt andre "kandidater" til rollen som nøkkel-usikkerheter – eller usikkerhetsakser er mer omfattende beskrevet i et vedlegg til den fullstendige rapporten om Framtidsprosjektets scenariearbeid.

De to settene med usikkerheter (usikkerhetsakser) vurderer vi som svært sentrale for samfunnets organisering og boligbyggelagenes rolle i samfunnet i 2030:

Utjevning – Polariserings

Hvilke retning går det? Vi sporer begge tendenser i dagens samfunn. De nordiske landene er blant de mest like i verden – og det brukes store ressurser på å sikre fortsatt utjevning, for eksempel i sosialpolitikken, i arbeidsmarkedspolitikken osv.

Samtidig er det noen tendenser til økt polarisering. Den globale konkurransen har blitt mye sterkere for arbeid hvor det ikke blir stilt krav om utdanning, sammenlignet med arbeid som krever høy utdanning og spesialkompetanse.

Utjevnings-/Polariseringsfaktorer kan blant annet være: økonomisk, etnisk, kulturelt, kompetanse/kunnskap, politisk og regional/geografisk.

Regulering – Liberalisering

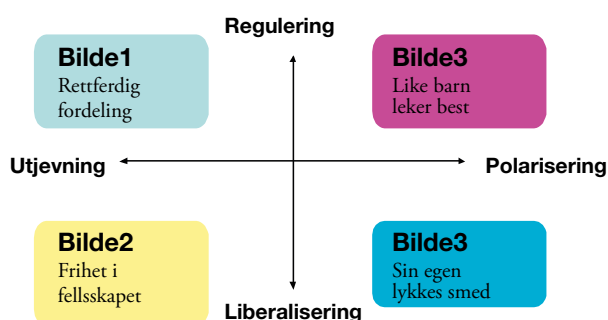
I mange år har der vært en tendens til liberalisering i samfunnet: Flere og flere tradisjonelle, statlige reguleringer er forsvunnet. Men samtidig er det kommet nye reguleringer på andre områder. Som konsekvens av den globale krisen er det for eksempel en bevegelse i retning av økt regulering av finanssektoren, men også generelt er politikk blitt trukket inn på flere områder i samfunnet for eksempel helsehensyn som røykebegrensninger i flere og flere land. I noen tilfeller resulterer den politiske interesse i mer regulering, i andre tilfeller resulterer det i forsøk på å påvirke holdninger. I økonomien har det vært klar tendens til liberalisering i mange land, ikke bare Norge.

Regulerings-/liberaliseringsfaktorer kan blant annet være økonomisk, kulturelt og sosialt betinget. Forholdet mellom stat og religion er et annet eksempel hvor det pågår hard debatt om mer eller mindre regulering.

3. Fase 3 - Oppstilling og presentasjon av scenariene

Med utgangspunkt i de to valgte usikkerhetene kan vi tegne et kryss, som gir en prinsippsskisse til fire forskjellige scenarier, se figuren.

Framtidsprosjektets scenarier



Noe vil være felles for alle scenariene. Dette omtales innledningsvis som:

Samfunnet overordnet – omtale av megatrender og deres konsekvenser. Omtale av megatrender ses overfor i avsnitt 2.1, og den overordnede beskrivelse av 2030, felles for scenariene, i avsnittet "Basisbildet av Norden og av Norge 2030 – uavhengig av scenariene"

Selve scenariene beskrives på to nivåer:

- Samfunnet overordnet i dette scenarie
- Den nære omverden for NBBL og boligbyggelagene – vist som en representativ husstands situationer – livet for Bjørg og Rune – på boligjakt i 2030.

Vår representative husstand i scenariene – livet for Bjørg og Rune – på boligjakt i 2030 .

Bjørg og Rune er et ektepar på henholdsvis 62 og 68 år (født i 1968 og 1962).

Hun jobber deltid med helseteknologi, mens han er lærer i den videregående skolen.

Bjørg fikk et slag for ett år tilbake. Heldigvis kom hun seg raskt etter sykdommen, ikke minst takket være innopererte nerve-sensorer som nærmest har gitt full førlighet i høyre side som ble sterkt lammet. Hun er svært naturinteressert og har hund. Tidligere var hun en aktiv jeger.

Rune på sin side er sprek som bare det, og fortsatt aktiv med sin innebandy.

Ekteparet skal flytte fra sin nåværende bolig, som er forholdsvis stor og ikke spesielt egnet når man har problemer med å bevege seg. De ønsker å flytte til en mindre og mer lettstelt bolig. De ønsker imidlertid ikke å flytte så langt, så de er primært ute etter en leilighet i nærmiljøet med heis og god tilgang til service.

De har to voksne barn, Sivert 35 år (født i 1995) og Emilie 32 år (født i 1998)

Scenarieskisse 1: Rettferdig fordeling

Her har utviklingen gått i retning av regulering og utjevning.

Det gode samfunn skaper vi i fellesskap og med en sterk stat. Det er bedre å samarbeide. Totalliberalisme fører til kriser og sammenbrudd. Det samarbeidende folkestyret vi kjenner fra Norden gir den beste, langsiktige utvikling for samfunnet som helhet: For det første unngår man de verste konsekvensene av krisene, for det andre er denne modellen god til å utnytte det samlede, produktive og innovative potensialet i samfunnet. I kulturer preget av likeverd og fellesskap er det lettere å samarbeide om å utvikle gode løsninger – og dermed er de mer effektive på lang sikt, selv om liberalistiske økonomer ikke forstår det. Årsaken er at økonomi handler om mennesker, og dermed er kultur, tillit og samarbeide viktig for utviklingen.

Økonomi: Norge er et av verdens 20 mest velstående land. Pengene er relativt jevnt fordelt – i et globalt perspektiv må man si meget jevnt fordelt i forhold til de fleste andre land. Alle er blitt rikere i de seneste 20 årene – og vi er blitt bedre til å få alle grupper til å bidra til samfunnets utvikling.

Et sentralt trekk har vært at pensjonsalderen er blitt høyere. Av den grunn har arbeidsstyrken steget, og slik har det vært mulig å sikre alderdommen for den økende gruppen som er blitt meget gamle og trenger mer hjelp. Et annet sentralt trekk er at kommunene er nedlagt og staten styrer samfunnet sentralt – men 12 fylkesregioner administrerer det geografisk stedbundne som infrastruktur, bolig- og boservicetilbud og næringsutvikling.

Eksportproduksjonen er selvfølgelig olje, gass og andre naturressursbaserte produkter, men også turismeinntektene og inntekter fra kunnskaps-service har steget sterkt.

De fleste har fast arbeid. Det er snakk om at innovasjonsraten er for lav fordi nordmennene til tross for sitt sosiale sikkerhetsnett ikke tørr å ta sjanser og starte noe nytt. De som tørr, gjør det litt for ofte utenfor landets grenser. I dette scenariet er det laget bedre støtteordninger for folk med gode idéer, byråkratiet er på et minimum og det er god rådgivning av enhver art for innovasjonsinteresserte.

Teknologien: Den teknologiske utvikling har selvfølgelig vært sentral for den økonomiske utvikling. Store deler av statsforvaltningen er automatisert; for eksempel beregnes skatt helt automatisk. Slik har det vært mulig for

velferdssamfunnet å løse nye oppgaver. Det er for eksempel flere konsulenter og rådgivere som har mer overskudd til å håndtere psykiske sykdommer, og det er overvåkning av helsestatus for alle norske borgere som ønsker dette, uansett hvor de er i verden, bare de betaler skatt til Norge.

Samtidig spiller teknologien en meget viktig rolle for å knytte alle borgerne sammen. Det vektlegges å holde fast på en norsk kultur i en globalisert verden, og derfor fyller en rekke norske kanaler mye av mediebildet: Det beste av norsk kultur formidles bredt, med statlig støtte så "hollywood og bollywood" ikke fyller hele bildet. Vi fastholder norske og nordiske verdier: Fellesskap, samhold, utjevning, med sentral styring så det er sikkerhet for at alle fanges opp og er med. Og resten av verden ser vi på nettet – og besøker på ferie, på jobb i den øvrige verden og så videre.

Vi er online konstant og har direkte adgang til alle offentlige systemer. F.eks. kan du konstant få adgang til en lege via systemet.

Miljø: Der er nasjonal kollektivtransport og vi bor mer konsentrert for å gjøre transportbehovet mindre. All transport er universelt utformet. Privatbilismen er sterkt begrenset og har lav status for det er generelt høyt fokus på miljøvirkningen av all aktivitet og sterke reguleringer. Her er det også fokus på inneklima.

Boliger: Nasjonale standarder og sentrale løsninger – det er forsyningsplikt. Mest homogene boliger. Eldreboliger er ofte statseide utleieboliger. Ellers er fylkesregionene store aktører på boligmarkedet. Mye boligrelatert service utføres av private aktører etter avtale med myndighetene.

NBBLs rolle er bl.a. politisk lobbyvirksomhet for å påvirke rammebetingelsene for boliger og boservice.

Regionfylket har i en del tilfeller gått til ekspropriasjon får å få eksisterende tomteeiere til å gå med på nybygging. Dette har også vært tilfelle for enkelte eksisterende borettslag med lav tomteutnyttelse. Mange tidligere boliger er gjort om til næringslokaler for å skape rom for nyboligbygging og lokalsamfunnsutvikling. Målet har vært å skape mangfoldige bomiljøer preget av stor grad av harmoni mellom ulike befolkningsgrupper.

Holdninger: Staten skal sikre at rammene er gode for alle. Det er jo derfor vi har en stat – og derfor vi betaler skatt med glede. Det er ikke alltid lett å gjøre alle til lags – noen grupper vil heller gjøre mer selv, på deres egen måte. Men i Norge legger vi vekt på å etablere og fastholde fellesska-

pet, både økonomisk og kulturelt skjer det en gradvis utjevning.

Staten sikrer at det ikke er de store økonomiske forskjeller på å bo i storbyene eller distrikts-Norge, på samme måte som det ikke er så stor forskjell på om dine foreldre er rike eller fattige: Alle skal ha samme muligheter. Private aktører skal sikre at de understøtter fellesskapets verdier, ellers er de ikke velkomne og har vanskeligheter med å finne kunder i Norge.

Dagligliv: Forskjellen på å bo i de enkelte regioner er blitt mindre og mindre, men i distriktene er det ikke samme service som i de større byer. De fleste lever et liv som lønnsmotakere, med forholdsvis faste økonomiske rammer (en jevnt god månedslønn), fast bolig, relativt faste vaner i forhold til variasjoner man ser i mange andre land: Vi lever slik som er best for oss her i annerledeslandet Norge, og det er å leve på samme måte som naboen.

Det er flere og flere felles løsninger – offentlige barnehager (ingen private aktører), enhetsskole (ingen private aktører), standardisert helsetjeneste (ingen private aktører), og så videre. Når det er praktisk for alle at alt er regulert til en felles standard og felles systemer, hvorfor ikke gjøre det? Det gjør det også enklere å sikre en rasjonell fordeling av barn på forskjellige barnehager, og så videre. Man arbeider mye med kunnskap og idèskapning, og det skjer i økende grad via nettet.

Medaljens bakside i scenariet: Reelt har man det homogene som ideal – både det homogene menneske og den homogene by, hvor tingene ikke varierer så mye fra "normalbildet". Selv om det ikke er eksplisitt at det skal være homogent, så skal det være "det beste", og det er ofte en standardisert modell. Derfor er det også litt kjedelig i mange sammenhenger: For lite variasjon, for få stimuli. Byene framstår som "sovebyer", bortsett fra noen få steder.

Det er ganske lav individuell frihet – med høy offentlig kontroll: Overvåking, registersamkjøring. Noe er forbudt og kriminelt. Hvis du gjør dette, blir du kanskje fanget og dømt (eventuelt til behandling, ikke fengsel). Overfor handlinger som ikke er forbudt ved lov, men som Staten regner som uhensiktsmessig, griper den inn og er "pedagogisk" hvis du likevel velger å utføre handlingen: Du vil få tilbud om støtte til å stoppe med (uhensiktsmessig bruk av næringsmidler, nytelsesmidler, uheldig fritidsadferd, uheldig seksualpraksis, uheldig ... nesten allt!)

Der er mange relasjoner via offentlige aktiviteter, men "det

sivile samfunn” – forenings-Norge – er blitt svakere enn tidligere. Vi er blitt vant til mer offentlig service, og derfor er vi mindre innstilt på å hjelpe andre selv. Det er vanskeligere å samle beboerne til dugnad i en bebyggelse – bare hvis det er obligatorisk er det en sjanse.

Norge er et velfungerende samfunn, men de mange offentlige tilbud koster mye. På tross av oljen er inntektsskatten derfor høyere enn de fleste andre steder i Nordvest-Europa, og det er med på å begrense den individuelle friheten: Når vi reiser, så opplever vi at vi kan så mye mindre enn mange kan i andre land.

Ganske mange av de unge velger å reise vekk fra opplevelsen av overvåkningssamfunnet hvor man ikke arbeider for seg selv, men for et tungt system.

Tapere: De initiativrike individualister og grupper med særegne interesser.

Vinnere: De som lett tilpasser seg "systemet", men ikke har så mye annet initiativ.

Björg og Rune i Rettferdig fordeling

Björg og Rune bor i et populært og veldrevet borettslag i Oslo fra 1980-tallet, i en rekkehusleilighet med flott utsikt og gode turmuligheter i marka, som ligger i umiddelbar nærhet. Noe ikke minst jakthunden Jens setter stor pris på.

Björg har på grunn av sin helsetilstand nettopp redusert sin stilling som resepsjonist på NAV-kontoret der de formidler jobber innen helseteknologi.

Rune er lærer i den statseide videregående region-skolen.

De ønsker en mer lettstelt leilighet som er tilpasset deres behov. De har registrert seg på Oslo-regionens helautomatiske søkeliste for middelaldrende og eldre med flytteønsker. De regner med å få flere alternativer, og et tilbud gjennom det regionale boligbyggelaget er nok mest aktuelt. Boligbyggelaget har et tett samarbeid med Oslo-regionens boligmyndigheter.

Sønnen Sivert skal flytte til Afrika. Han mener bestemt at han passer mye bedre inn der enn her hjemme, ettersom de har et skrikende behov for hans kunnskap om biodynamikk – et forskningsområde som er lagt helt dødt i Norge. Han har dessuten møtt opptil flere jevnaldrende nordmenn som har bosatt seg der for å oppleve en type frihet som er vanskelig å finne i Norge. Han synes likevel det er godt å vite at regionsmyndighetene legger alt til rette for ham, når han etter hvert skal flytte hjem igjen til Norge.

Scenarieskisse 2:

Like barn leker best

Her har utviklingen gått i retning av regulering og polarisering.

Globalt er samfunnet blitt mer mangfoldig: Kulturelt, økonomisk, faglig, fritidsønsker, holdninger – men det har også gitt mange utfordringer. Det har redusert den lokale tilknytning, redusert samfunnenes sammenhengende struktur – og det ønsker vi ikke i Norge. Vi ønsker å fastholde et mangfold av verdier, og det gjør vi ved en regulering som støtter distrikts-Norge og sikrer at offentlig service overalt kan tilpasses lokale forhold. Vi kan ikke alle være like, og det ønsker vi heller ikke – men vi kan sikre at systemet er effektivt og at det sosiale miljø fungerer godt overalt i Norge. Det fungerer best når vi sikrer en likhet i de nære omgivelser.

Der er forskjellige betingelser for å bo i storbyene og i distrikts-Norge. Det har det i realiteten alltid vært, men nå har vi valgt å støtte disse forskjellene for å sikre at den kulturelle mangfoldet bevares i Norge. I de større byene har vi støttet en geografisk differensiering, så dyre boliger ligger samlet et sted i byen, rimeligere et annet sted. På den måten er det større sjanse for at naboen har de samme verdier og holdninger som deg selv, og det gir færre konflikter. I forhold til skoler har det vært en stor fordel at man kan tilpasse den pedagogiske innsats til en bestemt gruppe barn med et gitt sett verdier og holdninger fra hjemmet – da kan man målrette sin innsats. Det fremmer også individets jakt på identitet i en kompleks og mangfoldig verden: På den måte fungerer adressen som et symbol på hvem du er; vi setter pris på regulering som gir klare grenser, fordi det gir bedre mulighet for effektiv personlig branding.

Økonomi: Vi har en differensiert produksjon i Norge, med meget høyt kunnskapsnivå. Systemet har utviklet seg, så det kreves sertifisering for å utføre flere og flere funksjoner. Det gir mindre fleksibilitet i noen sammenhenger, men det sikrer at vi kun får den beste kvaliteten, og det foretrekker vi. Vi har regulert utnyttelsen av Norges store naturressurser mer enn før, for å sikre optimal utnyttelse, også sett over tid. Vi har sikret mer differensiering i produksjonen ved å tillate større lokale variasjoner enn tidligere; vi har forskjellige utdanningssystemer rundt i landet og i stigende grad forskjellige tradisjoner, basert på forskjellige erfaringer.

Den store satsningen på lokal likhet har medført at det også er kommet et stort marked for kommersielle tjenester rettet mot bestemte grupper med (delvis) felles livsstil – blant annet økonomiske grupper, etniske grupper, aldersgrupper osv. Når målgruppen er konsentrert, er det langt lettere å skape god økonomi i produksjon av spesialiserte tjenester, og "befolknings-konsentrations-strategien" har ført til en stor oppblomstring av fysiske tjenester. Slike tjenester skal oppfylle en lang rekke statlige krav, men til gjengjeld er tilliten høy.

Der er nå 100 kommuner som er ganske sterke. Mye styres på kommunalt plan med vekt på å støtte og fastholde lokale forskjeller, kulturelle tilhørighetsforhold mv. Lavt transportbehov, lokale planer, god lokal integrasjon for kollektivtrafikk og veier. Du bor jo sammen med de andre som interesserer deg – mens andre er annerledes og de interesserer deg ikke. Til gjengjeld er transportprisene ganske høye.

Teknologi: Mer og mer er blitt automatisert. Slik er det mer tid til det vesentlige for oss mennesker – kreativitet, motivasjon, samarbeid, dialog og samhandling. Det er tendens til stigende polarisering på arbeidsmarkedet, blant annet fordi den globale konkurransen typisk har rammet hardere på ikke-utdannelseskrevende arbeid enn på de høyutdannede og høytspesialiserte arbeidsmarked.

Vi bruker teknologien til både lokal og global kommunikasjon. Lokalt har vi mange interesser felles, og teknologien støtter at vi kan hjelpe hverandre og gir større lokal tilknytning. Samtidig har vi felles interesser med personer (ofte i tilsvarende bydeler) andre steder i verden, og det er satt i system med "vennskapsgater" rundt i verden så man automatisk blir knyttet til andre som har samme verdsett.

Miljøvennlighet: Miljøavgifter, energiavgifter og CO₂-avgifter er høye. Du kan spare penger hvis du selv tar deg av driften og tilpasser ditt forbruk til dette.

Holdninger: Likheter er bra, men forskjeller er også bra. Vi sikrer den lokale likhet for at dagliglivet fungerer godt, men har samtidig store forskjeller og mangfoldighet innenfor Norge. Dermed blir Norge den beste av alle verdener! Det betyr selvfølgelig at alt ikke er mulig overalt. De lokale regler er forskjellige, og de må vi innrette oss etter. Hvis man ikke bryr seg om de lokale regler, da burde vi kanskje bo et annet sted – for det er stor forskjell fra sted til sted, og det er jo dumt å bli boende et sted hvor man egentlig ikke er velkommen!

Daglig adferd: Den daglige adferd er ganske differensiert når man ser på Norge som helhet, men innen for mange distrikter og bydeler er adferden blitt mer homogen fordi befolkningens bosetningsmønster er preget av tidsånden, like barn leker best. Vi har derfor også flere felles aktiviteter enn tidligere. Noe er støttet av kommersielle tjenester, men det er også større fokus på frivillig samhandling i boligområdene. I de beste regioner organiseres mye i fellesskap, som i noen tilfeller er obligatorisk: Du må være med i en del felles aktiviteter for å bo i dette boområdet. Dette gjelder i mange nyere boliger, men også i eldre boliger har man gradvis innført flere og flere regler.

Bolig: Boligmarkedet har blitt mer differensiert fordi planlegging og regelverket støtter de økonomiske forskjellene mellom forskjellige områder. For eksempel har vi fått flere utleieboliger i bestemte deler av byen, og de har tiltrukket seg en bestemt gruppe mennesker (Dessuten er de statlig subsidiert, med særlige krav for at man får lov til å bo der). Og vi har fått spesialiserte eldreboliger i deler av byen (gated communities) – også disse er delt opp, og spesialisert og tilpasset hver gruppes særlige behov. Alt i alt har vi fått mindre lokal variasjon i bosetningsmønstret selv om vi har fått større total variasjon i befolkningen.

Medaljeens bakside i scenariet: Det er her mange parallelle samfunn. Noen oppdelinger er etniske, andre etter aldersgruppe, etter livsstil (med eller uten barn, karrierefokus eller fokus på individuelt liv og kreativitet utenfor jobben osv). I noen tilfeller kan disse leve problemfritt ved siden av hverandre; andre ganger er det store konflikter. Hvor lenge er det tillatt å spille høy musikk – og når? Er dugnad obligatorisk eller kan du betale en annen for å delta? Dette krever enda mer regulering i samfunnet, og dermed er politikk en meget viktig faktor: Alt er til politisk diskusjon i Stortinget. Må alle religioners helligdager være ferie i Norge? Hvilke krav må stilles til lærere som både skal utdanne barna til gode borgere i landet og som gode medlemmer av det lokale samfunn?

Det sterke politiske fokus gir ikke alltid opplevelsen av balanse. Tvert imot kan det gi store konflikter, da mange ikke oppfatter

alle reguleringer som rettferdige. Det oppstår myter om hvor store fordeler de andre gruppene har og hvor mye de utnytter staten. Disse mytene har i noen tilfelle bakgrunn i realiteter, mens i andre tilfeller er de bare er myter.

Kombinert med opplevelsen av at staten regulerer "alt", kan det være sterkt negative reaksjoner i forhold til samfunnet og sterke konflikter mellom forskjellige grupper. Mellom etniske grupper – men også mellom for eksempel unge og eldre, da det er diskusjon om hvem som trenger statens penger mest: Unge trenger støtte til utdanning og eldre trenger støtte til å bli i egen bolig.

Tapere: De, som rammes av konfliktene. De som hadde potensiale for suksess, men ikke integreres i mainstream, og i stedet inngår i en taperminoritetsgruppe (dette gjelder noen av de etniske gruppene, men ikke alle). Og totalt sett taper samfunnet på grunn av manglende utnyttelse av mangfoldet. Økonomisk er det ikke optimalt: Den tette sosiale kontrollen i de små lokalsamfunn gjør at vi ikke kan velge å kjøpe våre varer et annet sted, ikke kan bestille en håndverker fra nabogruppen (eller Polen), ikke kan unngå de lokale de facto-monopolister. Vi er i et slags økonomisk fengsel.

Mange er også i et fengsel moralsk og intellektuelt fordi den lokale kultur reelt ofte er meget lite tolerant, tross de offisielle idealer. Når janteloven er den viktigste regel er det vanskelig å være annerledes: Hvis du ikke tilhører den dominerende trosretning, hvis du ikke er heteroseksuell, hvis du interesserer deg for uvanlig litteratur, hvis du er "annetledes" har du et problem. Du kan naturligvis i prinsippet flytte til et annet lokalsamfunn, hvor du passer bedre – men for mange er det vanskelig å finne et lokalsamfunn som dekker alle preferansene deres. Reelt taper mange muligheten for selvrealisering på grunn av janteloven.

Vinnere: De som klarer seg bedre på grunn av økt trygghet i nærmiljøet.

Björg og Rune i Like barn leker best

Björg og Rune bor i en enebolig i Bodø. De ønsker imidlertid å flytte - gjerne til et rekkehus med alt på ett plan. De ønsker å bli boende i nærområdet der de kjenner alle og har et aktivt liv med likesinnede. Det å flytte til en annen kant av byen og få innpass i et nytt miljø er for dem utenkelig, selv om de skulle få et slikt tilbud.

De har fortsatt en del år igjen i jobbene sine før pensjonsalder, da de tross alt bare er 62 og 68 år gamle.

Björg jobber deltid som selger av helseteknologiløsninger. Hun måtte trappe ned etter den forrige operasjonen, selv om de innopererte nervesensorene fungerer fint. Verre er det at hun også måtte trappe ned sin store lidenskap – jakt med hunden Jens.

Rune er gymlærer på den kommunale Montessorri-skolen og trives godt med det. Han er i tillegg en aktiv innebandyspiller på Bodø Glimts veteranlag, som for øyeblikket topper ligaen i storkommunen.

De har bestemt seg for å flytte inn i det nye leilighetsprosjektet der flere av deres sports- og friluftssinteresserte venner allerede har kjøpt seg inn. De har et langvarig medlemskap i boligbyggelaget, og de håper å få en anbefaling fra et av venneparene som allerede bor der. De vet at det er detaljerte regler å forholde seg til i leilighetskomplekset, men de ser ikke det som noe problem så lenge de har tilgang til treningssenter, svømmebasseng og andre sportsaktiviteter.

Deres datter Emilie bor i et område like i nærheten, men har også flytteplaner. Mye fordi hun nettopp har sagt opp jobben sin som marinbiolog og funnet ut at hun heller vil begynne på en ny utdanning for å bli musikkpedagog. Som en mer alternativrettet kunstner med samboer fra Marokko, har hun aldri helt passet inn. Beslutningen om ny kurs i livet har gjort det lettere å ta beslutningen om å flytte til Oslo – der også samboeren er en del av et stort marokkansk miljø.

Scenarieskisse 3: Frihet i fellesskapet

Her har utviklingen gått i retning av liberalisering og utjevning.

Penger er ikke det viktigste i verden. Positive relasjoner til andre mennesker og et liv i utvikling er det viktige. Personlig vekst er viktigere enn økonomisk vekst! Samfunnet er grunnleggende normativt: Vekt på å oppføre seg bra. Det er kommet innhold i "Corporate Social Responsibility" – og noen snakker om både CSR og PSR, med "P" for "personal" (men vi snakker ikke mye om det - det er en selvfølge). Samfunnsansvar betyr også å legge vekt på det lokale, ikke kun på nettverkets relasjoner; det er selvsagt stor vekt på klimahensyn og på økologi. Men det er plass til individualisme også: Du velger selv hvor du legger din energi – hvor du gjør noe ekstra; utover det forventes du kun å oppføre deg ansvarlig, å ta hensyn til andre.

Økonomi: Vi har blitt litt rikere, men fokus har vært på personlig utvikling og lykke – ikke på økonomi og forbruk. Derfor har det materielle forbruket ikke steget så rask som det kunne gjort, men til gjengjeld har vi skapt et bedre samfunn. Et samfunn, der det er færre skolebarn som ikke lærer noe, færre unge med problemer, færre som er på vei til å bli tapere i samfunnet – men flere, som kan klare seg selv. Mange oppgaver håndteres ved hjelp av frivillig arbeid; det passer ikke til nasjonaløkonomenes modeller, men det passer til våre liv og våre verdier!

Det er en tendens til "small is beautiful": Vi arbeider best i fleksible nettverk, hvor den enkelte bedrift ikke er for stor, og hvor man derfor som regel har en god fornemmelse av sine interessenters holdninger og verdier; man kan ta hensyn til de og trekke de inn i oppgaveløsningen. God kontakt gir også et samfunn med en høy grad av tillit, og det gjør alles liv bedre. Tillit til de andre gjør at vi får gevinster ved mangfoldighet: Større variasjon og en bedre tilpasning til våre behov.

Det er også et samfunn med konstant utvikling. Vi bruker sjelden tidligere, fastlåste konsepter (one size fits all), men tilpasser vår produksjon til de enkelte brukeres ønsker og behov. Det er et smart samfunn – forstått som et samfunn med intelligente løsninger, hvor man søker å finne den beste løsning i stedet for bare å anvende "standard-metoden". Derfor har levevilkårene på mange måter blitt bedre, samtidig med at ressursforbruket har gått ned.

Det er ca 500 kommuner, men de har få oppgaver – det er mye frivillighet, og det er også stor grad av støtte i

slekten – familienettverk betyr mye i forhold til de som har problemer. Det er blandede lokale miljøer, også fysisk. Lav intern mobilitet.

Teknologi og holdninger: Miljøhensyn er viktig – all virksomhet er basert på et lokalt økologisk fundament.

Teknologien har utviklet seg sterkt i de siste tiårene. Mye tungt arbeid er automatisert, mye intellektuelt arbeid er nå nesten automatisk, men relasjoner, opplevelser med andre, drømmer, historier, menneskelig kontakt er ikke automatisert. Small is beautiful. Vi legger vekt på det personlige. At det koster litt ekstra, gjør ikke så mye. Dermed har den globale og universelle teknologi skapt fundamentet til et samfunn, hvor den personlige kontakt (elektronisk eller ansikt til ansikt) betyr enda mer for oss. Det fjerne, upersonlige, automatiske, rasjonelle har blitt ganske billig og dermed banalt – det er praktisk i noen sammenhenger, men det er ikke viktig for oss, vi tenker ikke mye på det. Teknologien er fundamentet, men mennesker og relasjoner er i fokus.

Samfunnet er i stigende grad basert på nettverk, og siden ikke alt kan gjøres elektronisk, har de globale nettverk paradoksalt nok betydd økt vekt på det lokale.

Den daglige adferd er preget av nettverksløsninger. Vi lukker oss ikke så mye inne i de gamle "kjernefamilier", men samarbeider med andre om mange ting. Langt flere spiser med en gruppe likesinnede i felleshuset i en bebyggelse – ikke hver kveld, men en, to eller tre kvelder i uka. Fellesskapet sparer tid og styrker relasjonene til andre. Dugnad er en mulighet for å styrke båndene i nettverket – og for å bli kjent med flere mennesker. Mennesker, som kanskje kan være til hjelp i dagliglivet, kan passe ens barn eller på annen måte ha betydning i hverdagen.

Bolig: Og i boliglivet velger mange å bo sammen med eller tett på den utvidede familie, deres slekt. Generasjonsboliger og felleskapsløsninger er vanlig.

Husene bygges av lokale bedrifter, med bruk av lokale materialer, lokal arbeidskraft og lokale løsninger. Det er stor variasjon i boligløsninger – mye individuell tilpasning.

Medaljens bakside i scenariet: Tilsynelatende et samfunn med få problemer og få konflikter. Men i realiteten er det en lang rekke utfordringer – noen av dem åpenlyse, andre mer skjult under overflaten.

Det "politisk korrekte ideal" sier at det går bra når man samarbeider på basis av et felles sett verdier med fokus på det ærlige forhold til andre mennesker. I realiteten betyr det

at det er en del "free riders" i noen nettverk – deltagere, som ikke gir et reelt bidrag til fellesskapet. Og det gir etterfølgende manglende engasjement, uro og at nettverket nedbrytes. Stor åpenhet og flytende relasjoner gjør kanskje at noen flere blir inndratt i negative, asosiale, kanskje direkte kriminelle nettverk? Disse integrerer seg ikke mye i det øvrige samfunn, og klarer seg med lavt materielt forbruk (bortsett fra alkohol og lignende).

Tapere: Personer som ikke har lett for å arbeide i nettverk, er tapere. Mange har det vesentligste nettverk i lokalsamfunnet – og det er en stor støtte, når dette fungerer godt – men har lav aktivitet i andre nettverk (eller er involvert i psykologisk og sosialt negative nettverk) – og det taper på litt lengre sikt, på grunn av manglende evne til å samarbeide åpent.

Vinnere: Alle de, som har lett for å arbeide i nettverk, med få regler som alltid er til forhandling, med udefinerte oppgaver og uklare suksesskriterier.

Miljøet vinner på lavt materielt forbruk og lav transportintensitet (stor lokal andel i det materielle forbruk), men det er dog en del internasjonale reiser (tilflyttere og pårørende).

Björg og Rune i *Frihet i fellesskapet*

Björg og Rune bor i en enebolig i Kristiansand, i et område med andre likesinnede. De har bodd her i mange år og fått mange gode venner i nabolaget. Mye takket være deres felles interesse for hundehold og felles naturopplevelser. De har også inntatt 2-3 av ukens middager i felleshuset på området.

De går svangre med flytteplaner. De vil ikke flytte langt av flere årsaker. Først og fremst på grunn av alle barnebarna, og kontakten med venner, men også fordi Bjørgs jobb som selger og medeier i det lokale helseteknologifirmaet, ligger rett ved.

Deres datter, Emilie, traff drømmemannen rett etter at de flyttet hit for 10 år siden. Noe som har gitt Björg og Rune seks flotte barnebarn. Barnefaren er i tillegg sønnen til Runes beste treningskamerat på veteran-innebandylaget – en stor utvidet familie med andre ord.

Bjørgs helsetilstand har tvunget henne til å jobbe mindre

Rune er fortsatt sprek og jobber som rektor og gymlærer på den videregående skolen i kommunen.

De skal flytte til en mer lettstelt bolig og de venter derfor spent på at det lokale byggefirmaet skal ferdigstille boligprosjektet like i nærheten. Det har vært beboermøter i lang tid allerede. Det lokale boligbyggelaget er med som faglig veileder og koordinator i prosjektet.

De skal flytte inn med Bjørgs foreldre på henholdsvis 90 og 92 år, som har problemer med å bo alene. Boområder med ulike løsninger for flergenerasjonsboliger har blitt mer og mer populært. Det er også etablert ulike nettverk mellom boområdene som letter arbeidet med hjelp og bistand i hverdagen til de som trenger det.

Deres sønn, Sivert, ønsker ikke å flytte sammen med dem. Han henger mest sammen med sine likesinnede, datainteresserte venner. De plager egentlig ingen, men de bidrar heller ikke i det lokale fellesskapet.

Scenarieskisse 4: Sin egen lykkes smed

Her har utviklingen gått i retning av liberalisering og polarisering.

Samfunnet setter noen regler, men du må selv skape ditt liv. I Norge tilbyr vi deg stor frihet; noen velger å arbeide hardt og får suksess, andre foretrekker kanskje å arbeide mindre og må da klare seg med mindre penger – men har bedre tid. Noen slapper av – andre skaper gode ideer, og de belønnes på markedet. Det er opp til deg selv hva du velger.

Utviklingen var inspirert av den suksess, som Margaret Thatchers revolusjon fikk i Storbritannia. Det oppstod feil under Tony Blairs regjeringstid og vi fikk den globale finanskrisen: Disse feilene skal ikke gjentas i Norge. Vi sikrer at markedsøkonomien fungerer godt ved å ha et velfungerende regelverk – og ved å sikre at det er ressurser til effektiv monopolkontroll, effektivt rettssystem og lignende. Norge er en effektiv stat, nettopp fordi staten er svært veldrevet på områdene hvor man trenger mye stat – og til gjengjeld holder staten seg i bakgrunnen på alle andre felter.

Økonomi: Norge er i stigende grad en neo-liberalistisk økonomi. Det betales ikke personskatt; helt nødvendige offentlige utgifter finansieres av inntektene fra naturressursene og en lav merverdiavgift. Staten står for effektiv lov og orden og for noe infrastruktur. Dessuten en basisskolegang til alle, så alle unge har mulighet til å ta et eget valg for sitt liv. Men mye av tidligere tiders sosialdemokratiske servicesamfunn har forsvunnet. Vi trenger det ikke lenger – vi er skapt for frihet, og vi vet å utnytte den.

De effektive gründerne har global suksess og tjener mye penger. Ideer, skapt i Norge, kan anvendes i store deler av verden. Vi har utviklet en meget sterk innovativ kultur, basert på kunnskapsøkonomi og kompetanse-clustre. Lav skatt og gode vilkår for næringslivet i Norge har vært med på å skape denne suksessen. Dyktige hjerner fra hele verden er søkt til Norge, hvor de har kunnet skape deres suksess – og hvor de kan leve og ha glede av den økonomiske gevinst som de har skapt. Friheten har skapt et mer dynamisk og mer effektivt samfunn.

Noen grupper har mindre økonomisk suksess. Ikke alle er gründerne. Men det er også jobber til servicepersonale av enhver art. De velstilte skaper arbeid til de mange. Og ganske sikkert får ikke alle grupper like mye av samfunnets kake, men kaka vokser hvert år. Det lønner seg å arbeide

hardt i Norge, det lønner seg å lære mer. Ulikhet fremmer dynamikk.

Det er vekst i privat serviceproduksjon av enhver art. Det skyldes dels at det offentlige tjenestetilbudet er sterkt redusert, men det skyldes også at service i noen tilfeller har blitt rimeligere for private. Årsaken er skattesystemet, som nå fremmer spesialisering. Når skatten på arbeidsinntekt er 0 % blir spesialiseringen høyere enn når skatten er høy. (Noe av veksten skyldes også at den tidligere "svarte" økonomien, hvor man skjulte aktiviteten for skattesystemet, nå har blitt "hvit" – det er jo ingen grunn til å skjule sin inntekt når skatten er 0 %). For store grupper har det vært sterk vekst i kjøp av service – uansett om det er digitalt eller ikke-digitalt produsert – men selvfølgelig avhenger det av den individuelle økonomi – se nedenfor under teknologi.

Teknologi: Teknologien har utviklet seg raskt og støtter en lang rekke aktiviteter. Det er løpende helseovervåkning hvis man ønsker det (og vil betale for det). Trafikkstrømmen optimeres automatisk. Vaktsystemer kontrollerer adgangen til noen bydeler og overvåker alt som skjer, så enhver form for fysisk kriminalitet kan stoppes før det rammer de velstilte; i fattige bydeler er overvåkingen naturligvis langt mindre intensiv, men også her er politiet støttet av moderne teknologi for å minske kriminaliteten.

Generelt avhenger anvendelsen av teknologien selvfølgelig av de personlige vilkår. Vi har jo fått et samfunn med økt forskjell på rike og fattige. De rike kan velge mellom å ha servicepersonell, teknologisk støtte eller begge deler. Og de vinner både status og effektivitet på å bruke kvalifisert servicepersonale hvor det er relevant; kunstig intelligens er tross alt ikke så effektiv som mennesker på alle felter. De fattige har ikke alltid et valg, men må anvende automatisert produksjon av service i mange sammenhenger; det er ofte greit nok, men på noen felter er det tross alt ikke like bra som mennesker (ennå).

Men kommunikasjon og kunnskapstjenester er oftere og oftere digitale. Og ganske ofte globale. Også de fattige kan få god service fra leger i India, Indonesia eller Uganda, hvis det digitale ekspertsystemet ikke kan løse oppgaven så godt som man ønsker og kan betale for.

Holdninger: Har du penger, så kan du få, men har du ingen, så kan du gå. Du trenger ikke så mange holdninger i Norge. Du trenger penger. Suksess eller fiasko: Det er opp til deg og din innsats. I et neo-liberalistisk samfunn er "holdninger" ikke så relevant, bortsett fra ved Stortingsvalg; din personlige adferd må du selv styre (så lenge du

overholder landets lover), og andre må styre deres eget liv. Konklusjon: Gjør det du er best til, da er sjansen for suksess størst.

Daglig adferd : Vi arbeider hardt i Norge. Vi tjener penger. Og vi bruker våre penger. På service av enhver art – kunnskapsservice og moro. Det er i stigende grad en "work hard – play hard"-kultur. Det er også viktig å spare tid – og derfor kjøper de fleste flere og flere tjenester. ("Hvorfor lage mat hjemme i et kjøkken når vi kan kjøpe mat ute? – Det sparer tid, og det sparer utgifter til et kjøkken!")

Medaljens bakside i scenariet: Ulikhet fremmer dynamikk – men produserer også tapere. Det er en stor utfordring å unngå at tapernes barn også blir tapere – og det mislykkes ofte. Den sosiale arv er svært sterk. I prinsippet kan den brytes – og det finnes eksempler på personer som har kommet fra en fattig bakgrunn, og kjempet seg opp, og de blir ofte trukket fram – men i realiteten er den sosiale mobilitet ganske liten. De som har mye, vil få mer. Resten har det vanskelig.

Tapere: De svakeste med ressursvake foreldre uten reell mulighet til å finansiere en utdanning. De som mister trygghet i et samfunn, hvor det er stor forskjell på ulike bydeler, og hvor for eksempel kriminalitetsbekjempelsen er vesentlig mindre effektiv enn i andre bydeler. De som mister statlig støtte og har vanskelig for å klare seg. Samfunnet taper på at store grupper får dårlig utdanning og slik at de ikke blir så produktive og innovative som de ellers kunne blitt. Totalt sett er andelen fattige større enn i 2009, men det er færre på mellomnivå.

Vinnere: De sterkeste. De som ikke trenger offentlig service, men har stor økonomisk fordel av lav inntektsskattesats. De som bedre kan realisere et produktivt arbeidsliv når skatten er lav og der det ikke er en minstelønn, det vil si store grupper med lav produktivitet, som i 2009 levde av offentlig støtte (eller av familiebidrag). I 2030 har denne gruppen mulighet til å finne en jobb med små krav og tilsvarende lav lønn. De kan bli faglig dyktigere (eller mer "arbeidssparate", mer positive i deres holdning til jobbkravene i samfunnet, mer serviceorienterte, bedre arbeidsmarkedsintegrerte), og slik ha mulighet til å forlate en taperposisjon, for å vinne stolthet, bli bedre foreldre og bedre forbilder for deres barn og for å tjene flere penger etter hvert. Leverandører av kommersielle, privatorientert service vinner en del muligheter i dette samfunn. Fra McDonalds til de personlige coaches. Lav skatt er en stor fordel. Totalt sett er andelen rike større enn i 2009, men det er færre på mellomnivå.

Björg og Rune i Sin egen lykkes smed

Björg og Rune bor i en panoramaleilighet i Stokke i Vestfold. Eller det vil si, de bodde. De har nemlig nettopp blitt enige om å skilles.

Økonomisk lider Björg og Rune ingen nød. Begge har egen el-bil, penger i banken og relativt høye inntekter.

Björg fra sitt eget private helseteknologifirma, som hun har bygget opp fra bunnen.

Rune på sin side, tjener gode penger som lærer på den beste privatskolen i området.

Björg har allerede funnet en ny mann, som hun traff på den private klinikken etter forrige operasjon. Hun beholder leiligheten ettersom den i den senere tid er blitt utstyrt med en rekke tekniske hjelpemidler fra det lokale boligbyggelaget. Björg foretrekker å kjøpe av boligbyggelaget framfor de mange private aktørene på markedet, selv om de er langt dyrere.

Rune må pent kjøpe seg en annen leilighet. Han ønsker seg noe mindre i et litt livligere miljø. Han har sett seg ut en toppleilighet i et prosjekt fra 2014. Leiligheten er nylig pusset opp og oppgradert med nye teknologiske løsninger i alle rom. Han liker også at det er en fellesresepsjon i boligselskapet, der han kan bestille alt han trenger av tjenester.

Deres datter, Emilie, sliter med å få endene til å møtes. Hun er skilt og alenemor til to små barn med en serveringsjobb som eneste inntektskilde og en eksmann som ikke stiller opp. Egne støtteordninger til enslige foreldre er det lenge siden man hadde i Norge. I tillegg har hun fått en sykdom som legene ikke helt finner ut av, noe som gjør henne ekstra sliten. De dyre helsetjenestene her hjemme har hun ikke råd til, så hun bruker derfor fastlegen sin i India, som hun har funnet på nettet. Det er langt billigere enn å gå til lege i Norge.

Emilie kvier seg for å spørre foreldrene om hjelp. Mye fordi Björg kom fra en fattig familie selv, og alltid har snakket mye om hvordan hun har jobbet seg opp helt på egenhånd. Og Rune sa nei forrige gang hun spurte om et lån til livets opphold. Emilie forsøker å trøste seg med at det kanskje blir enklere når foreldrene flytter hver for seg. Drømmen om å starte en liten café lever fortsatt, noe som blir enklere å gjennomføre når bara blir litt større.

- Hvordan bruke scenariene i plan- og utviklingsprosesser

Scenariene for framtidens samfunn kan brukes på mange måter som inspirasjon og delvis som en sjekkliste for NBBL og boligbyggelagene.

Her følger noen eksempler på hvordan disse scenariene kan brukes (og til dels den analyse som scenariene bygger på).

1 Som et bredt inspirasjonsverktøy – med idé-generering som formål

Vi kan bruke scenariene som inspirasjonsverktøy på forskjellige måter.

For eksempel kan vi anvende scenariene som utgangspunkt for å diskutere hvordan dagliglivet vil være i 2030 for forskjellige, fiktive representative personer. Vi kan si at vi "besøker" de ulike scenariene for å se nærmere på dem. Altså: Hvordan vil "Person X" tenke og agere i "Situasjon Y" i "Scenarie Z" – hvor hun gjennomgår for eksempel en dagligdags situasjon for en (fiktiv) person i hvert av de fire scenariene.

Og noen varianter av dette:

Hvordan vil boligbehovet og boligønskene være for "Person X" i hvert av scenariene – og hvilke restriksjoner vil det være for boligvalget? (Vi ønsker alle noe som er stort, billig, lett å vedlikeholde, ligger sentralt men har kort avstand til naturen! – Realistisk er det selvfølgelig mange praktiske restriksjoner på valget for "Person X" i hvert scenarie, og disse restriksjoner kan være forskjellige i scenariene).

Hvordan vil "Person X" (som kan beskrives ved hjelp av blant annet alder, utdannelse, jobb, kjønn, familieforhold, helsestatus, etnisk bakgrunn, og mye mer) tenke og agere i "Situasjon Y" i hvert av scenariene – hvor "Situasjon Y" både kan være ganske dagligdagse situasjoner (en hverdagsmorgen) eller særlige tilfeller av mange forskjellige slag (for eksempel: Det er sykdom i familien / Ferie / Skilsmisse) – og hvilke service- eller støttebehov har "Person X" i denne situasjon? Gjennomgå forskjellige scenarier og sammenlign: Er utfordringene og mulighetene de samme i hvert scenarie, eller er det stor forskjell mellom scenariene for denne type situasjon – og hva betyr det for boligbyggelagets mulighet til å levere varer eller tjenester?

Scenariene er brede beskrivelser av det norske samfunn. Det kan være en fordel å tenke gjennom det daglige transport-

mønster for personer i den konkrete, geografiske virkelighet i den by og region, hvor boligbyggelaget hører til.

Disse arbeidsformer kan blant annet anvendes som innspill til boligbyggelagenes strategidiskusjoner i forhold til boligbygging, i forhold til boligservice og i forhold til andre tjenester boligbyggelagene kan tilby.

2 Innspill til overordnet strategi for boligbyggelagene

Til dels på bakgrunn av anvendelse 1 (det brede inspirasjonsverktøy), til dels ut fra en analyse av andre relevante aktørers sannsynlige adferd i hvert av scenariene (for eksempel det offentlige adferd, herunder lovgivning; hvordan andre utbydere av konkurrerende boligformer vil agere; hvordan andre tilbydere av boligrettet service vil agere), kan man for hvert scenarie søke å beskrive den sannsynlige, strategiske omverden for det enkelte boligbyggelag. Hvordan er forretningsmiljøet på de spesifikke felter, som interesserer oss i 2030? Og hvordan utvikler det seg i årene fra nå til 2030?

Test av eksisterende, overordnet strategi for boligbyggelagene

Med den eksisterende strategi, hvordan vil det da gå for oss i hvert av scenariene? Vil vi være særlig sårbare på noen områder – eller klare oss særlig godt på andre områder – i hvert scenarie?

Hvilke styrker og svakheter har vi i forhold til hvert scenarie? Hvilke trusler og muligheter er særlig relevante for oss i forhold til hvert scenarie?

Denne arbeidsformen kan selvfølgelig også brukes til test av et forslag til ny strategi.

4 Utvikling av ny, overordnet strategi for et boligbyggelag

Der er ikke en direkte oppskrift på å gå fra analysen av de strategiske perspektiver i hvert av de fire scenarier til hvilken strategi vi velger å satse på. Man må se på hvilke strategiske muligheter, man har – analysere muligheter og perspektiver i forhold til hvert av scenariene – og siden gjøre sine valg. I siste instans kan man ikke eliminere den usikkerhet, som faktisk er i forhold til utviklingen i framtidens omverden, men man kan komme et godt stykke på vei for å utvikle en mer robust strategi enn man ellers ville ha gjort – det vil si, at de handlinger, man foretar seg som organisasjon, i høyere grad vil være "robuste" i forhold til endringer i omverdenen framover.

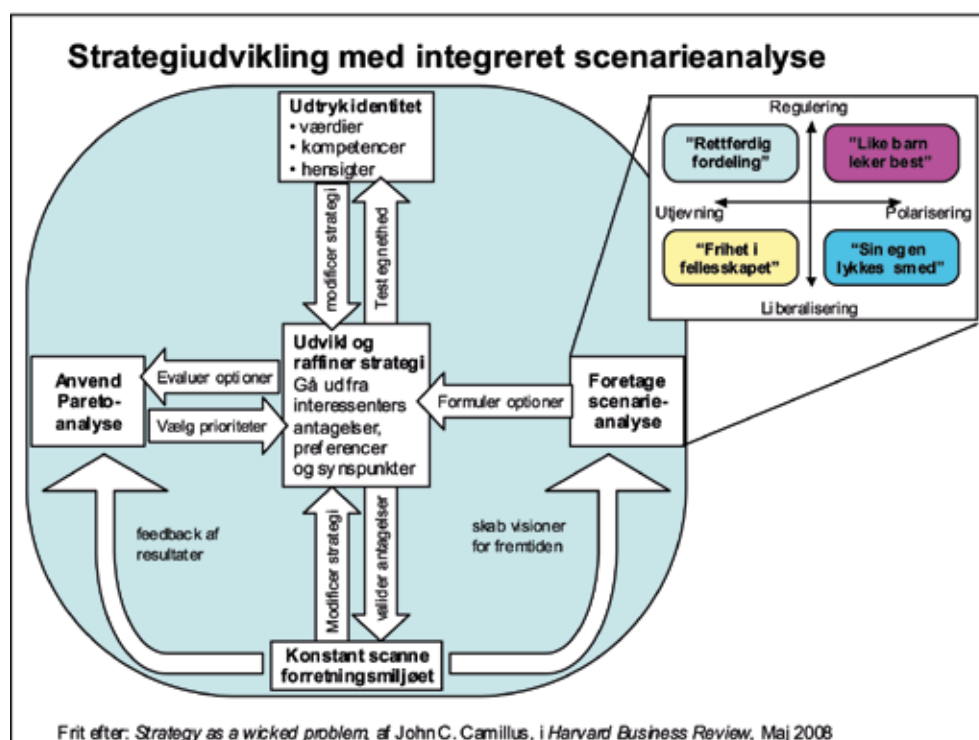
Proessen med å integrere scenariearbeidet i det overordnede strategiske arbeide kan g jres på mange m ter, og mange boligbyggelag har allerede valgt sin m te å planlegge for framtida på. Dette arbeidet tilsier ingen endring av gode eksisterende planprosesser og -arbeider – heller tvert i mot. Dette arbeidet må heller sees på som en motivasjon til å fortsette og forbedre det arbeidet man allerede går.

En artikkel i Harvard Business Review, Mai 2008, illustrerer prinsippet ved å beskrive strategiarbeidet i en konkret bedrift. I figuren vises en prinsippsskisse for hvordan man kan arbeide med strategi i en bedrift - vi har her satt inn en skisse av NBBLs scenarier for omverden 2030. Dette kan forhåpentligvis inspirere boligbyggelagene til en tilsvarende strategisk utviklingsprosess.

5 Arbeide med delanalyser som inspirasjon – megatrender, usikkerheter, ...

Det er naturligvis mulig å la seg inspirere av disse elementer av forarbeidet. Hva vil utviklingen i forskjellige megatrender betydd for vår by og vår region? Hva vil det bety for vårt boligbyggelag? Og kan vi påvirke utviklingen på noen felter?

Tilsvarende kan man vurdere om andre usikkerheter er de viktigste på lokalt plan. Om det i virkeligheten snarere er noen helt tilpassede, lokale scenarier, som er mest nyttige i forhold til boligbyggelagets strategiske utvikling. Da håper vi at man kan bruke NBBLs prosjekt som en slags mal for arbeidet, og at man selv kan justere analysen i forhold til det som gjelder lokalt. I etterkant av scenariearbeidet blir det utarbeidet en veileder til videre bruk i NBBL og i boligbyggelagene.





Øvre Vollgt. 11.
Postboks 452 Sentrum,
0104 Oslo

Telefon: 22 40 38 50
Telefaks: 22 40 38 79
E-post: post@nbbl.no

Web: www.nbbl.no

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 82 medlemslagene har til sammen over 789.000 medlemmer. Boligbyggelagene forvalter ca 391.000 boliger i 8600 boligselskap.

Forsidefoto, Kimm Saatvedt
NBBL, juni 2009.