



Utfordringer i leiesektoren

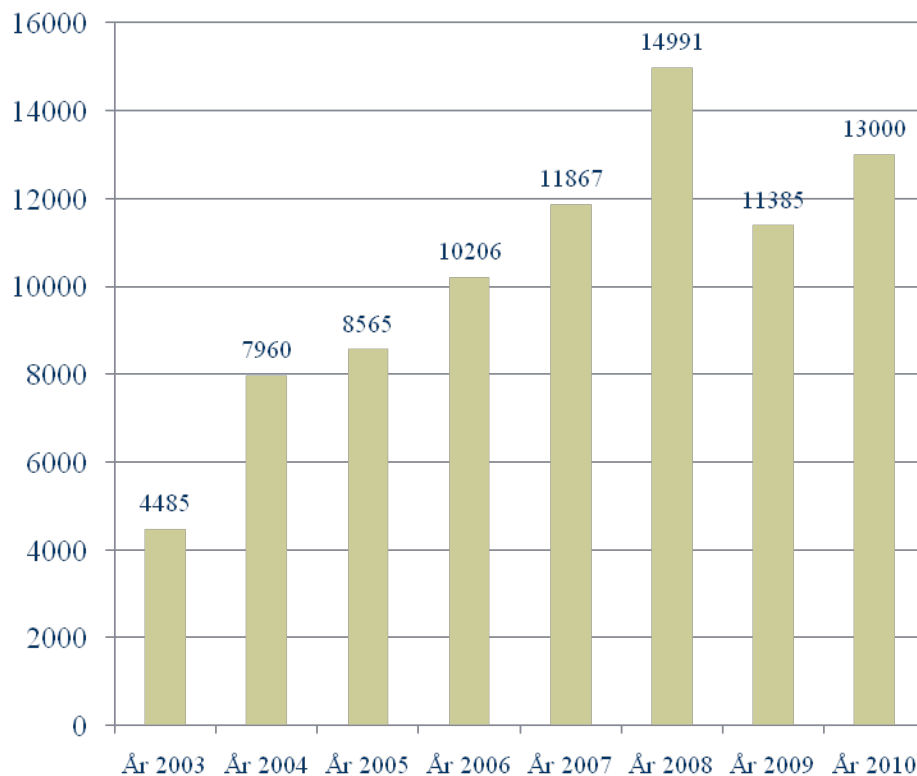
Boligutvalget 29. november 2010

Lars Aasen
Leieboerforeningen

Kjennetegn ved leiesektoren

- ◆ Sterk befolkningsvekst i storbyene skaper kraftig prisvekst
- ◆ Liten botrygghet
- ◆ Lav status - marginalisering

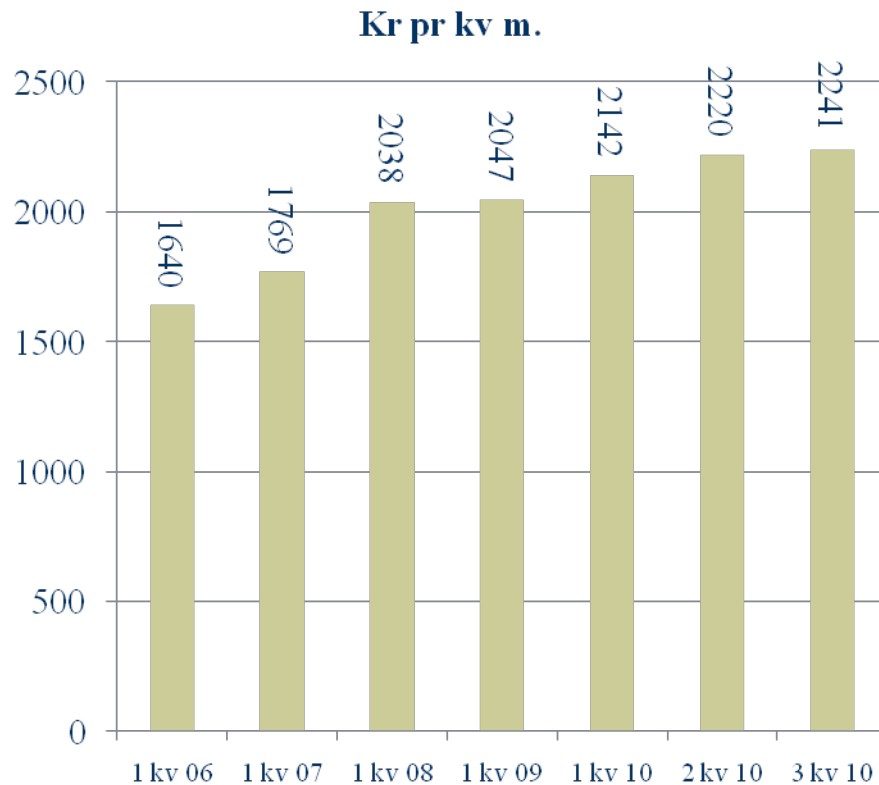
Stor befolkningsvekst i de største byene



Grafen viser økning i Oslos befolkning de siste årene

Over halvparten av befolkningsveksten i landet siden år 2000 har kommet i de fire største tettstedene Oslo, Bergen, Stavanger/Sandnes og Trondheim.

Leieprisene øker kraftig



Grafen viser økning
markedspris på
leieleiligheter i Oslo

Det koster nå i gj snitt
10.646 kroner per måned å
leie en bolig i Oslo.

Kilde: Boligbygg Oslo KF

LIVSSTIL

Bolig- prisene kan ikke vokse mer

Har ikke råd: Boligprisene i Oslo er nå så høye at bare et fåtall av byens husholdninger har inntekt høy nok til å kunne regne med å få lån til boligkjøp, ifølge bankenes egne «lånekalkulatorer».

ETTERSPØR
LARS-ERIK NYGAARD
OSLO

Boligprisene kan rett og slett ikke vokse noe særlig mer, sier Bjørn Erik Øye i Prognosecenteret. Fire av ti boligkjøpere tok ifjor opp lån på mer enn 80 prosent av kjøpesummen, ifølge Finanstillystet. Bankene krevde dermed i praksis mindre egenkapital enn de selv forutsetter i kalkulatorene der deres kunder kan sjekke hva de kan låne.

Sjeføkonom Harald Magnus Andreassen i First Securities har bitt seg merke i at bankene har finansiert en kraftig boligprisvekst det siste året:

- Det er et spørsmål om bankene bidrar til boligkjøp til priser utover det kjøperens inntekstilvøk og egenkapitalstasjon skulle tillate, og i hva bankene i såfall driver med, sier Andreassen.

Blir med håpet
Privatbanken det siste året er i ferd med å presse boligprisene opp i et nivå der et økende flertall av Oslo-husholdninger blir ekskludert fra boligmarkedet.



TROR TOPPEN ER NÅDD.
Bjørn Erik Øye i Prognosecenteret.



SKYLDER PÅ BANKENE.
Sjeføkonom Harald Magnus Andreassen i First Securities.

Det går frem av en analyse DN har gjennomført av boliger for 800 mannshusholdninger i Oslo:

- Hovedtyngden av blokkdelige boer i Oslo kan prises til mellom 2,9 og 3,6 millioner kroner med utgangspunkt i eiendomsomsetningsprisstatistikk for januar.
- Mer enn halvparten av Oslos rekkehus kan på samme måte verdsettes til mellom 3,3 og 4,4 millioner kroner.
- Flertallet av eneboliger i Oslo regges i prisleiet mellom 5,6 og 8,4 millioner kroner.

Det store flertallet av Oslos husholdninger vil bare kunne drømme om å få innlåst lån til å kjøpe selv de minste og billigste boligene.

Nålaye
Ifølge Statistisk sentralbyrå har 13 prosent av Oslos husholdninger en lesteinntekt på mellom 62.000 og 835.000 kroner. Dessom disse husholdningene legger sin inntekt inn i de to største bankenes boligkalkulatorer på internett, vil de kunne få hjelp om lån til kjøp av de minste leilighetene og rekkehusene i byen.

Bare drøyt én av fem Oslo-husholdninger har inntekt på over 835.000 kroner - et minimum for å passere bankkalkulatorenes nålaye lån til det store flertall av familieboliger av mer vedmer størrelse.

Forutsetningen er at husholdningene har egenkapital på 25 prosent av prisen på en ny bolig. Og inget annen gjeld.

Kalkulatoren gir en pekepinn på hvor stort et formøtlig, ansvarlig inntektsoppkast kan være, sier informasjonssjef Aud-Helen Rasmussen i First Nor - Norges største bank for privatkunder.

- Et uttrykk for en forsiktig,



FOR DYRT. Et økende antall osloboere finner det stadig til å kunne låne seg inn på boligmarkedet. Prisene er blitt for høye.
Foto: Elin Heyland

konserverte banktilnærming på årets nye en kunde kan, og her få lån, sier Thomas Sevung i Norges nest største bank for privatkunder, Nordea.

Fall igjen
- En interessant illustrasjon på at boligprisnivået er blitt høyt i forhold til folks inntekt, særlig for førstegangstilbørene, sier sjeføkonom Harald Magnus Andreassen i First Securities om DN's beregninger.

- Lånevett betaler bankene ut lån, bemerker Bjørn Erik Øye i Prognosecenteret.
- Man kan stille spørsmål ved hva bankene driver med, sier Andreassen.
- Penneone er en sterk indikasjon på at sjefene for sentralbank og finansstiftelsen ikke har stor grunn til bekymring. Boligprisene er nå så høye at de vektene vil stoppe opp av seg selv, sier Øye i Prognosecenteret.
- Han viser til at boligprisene sist begynte å falle i 2007 - da boligprisen var på et historisk toppnivå.
- Og fallet begynte i god tid før finanskrisen. Eiendomsomset-

bransjens prisstatistikk tyder på at fjorårets prisvekst er i ferd med å avta, sier Øye.

Skummelt
Bjørn Erik Øye og Andreassen mener DN's beregningstiltak er et inntrykk de sitter inne med etter å ha fulgt boligmarkedet tett over lang tid.

- Boligprisene, særlig i Oslo, nærmer seg grensen for hva folk har mulighet til å finansiere. Gjennom en stor underutvikling i 2008 regnet vi at Oslo-husholdningers kjøpeevne for bolig - det vil si egenkapital og økonomisk evne til å betjene lån. Den gang var kjøpeevnen i mitt 3,3 millioner kroner. I dag er den kanskje steget til 3,3-3,4 millioner kroner. Det er ikke så veldig mye man får av bolig for det i Oslo i dag, sier Bjørn Erik Øye i Prognosecenteret, og legger til:
- Det er ingen menneskeskapt å bli i enebolig i Oslo. Men det er skummelt at bare 36 prosent av husholdningene har råd til de minste familieleilighetene og rekkehusene.

lars.nygaard@dn.no

Liten botrygghet

- ◆ Utleiere tilbyr nesten utelukkende tidsbestemte leieavtaler på 1 eller 3 år.
- ◆ En tidsbestemt leieavtale betyr at leieboeren har et oppsigelsesvern.
- ◆ En tidsbestemt leieavtale betyr at leieboer har et begrenset leieprisvern.
- ◆ Leieboere mangler grunnleggende botrygghet

Leieboere er marginalisert

- ◆ Leie oppfattes som utrygt og dyrt
- ◆ Leie oppfattes som midlertidig
- ◆ Leie er for de uetablerte
- ◆ Leieboere er taperne
- ◆ Leie er en fattigdomsfelle

- ◆ Alle ønsker å eie bolig

Forslag til forbedringer – kort sikt

- ◆ Øke den gjennomsnittlig tilskuddsandelen til kommunale utleieboliger
- ◆ Åpne for at ikke-kommunale aktører kan få tilskudd til utleieboliger
- ◆ Økt fokus på kvalitet, design og nye løsninger i utleieprosjekter
- ◆ Stimulere til flere profesjonelle utleiere
- ◆ Etablere gode leieprisoversikter i de største byene

Forslag til forbedringer – kort sikt

- ◆ Begrense adgangen for utleiere til å benytte tidsbestemte leieavtaler
- ◆ Gi leieboere større innflytelse og medvirkning
- ◆ Legge til rette for økt organisering av leieboere
- ◆ Lovfeste retten til bolig i tråd med internasjonale konvensjoner
- ◆ Kompetansebygging – mer forskning på leiemarkedet

Forslag til forbedringer – litt lenger sikt

- ◆ Utrede en ny modell for ”ikke-kommersielle” boliger
 - Tilskudd til private aktører som er villig til å bygge utleieboliger til ”regulerte” priser
 - Langsiktige aktører som forplikter seg over 20 år (eller mer) til å leie ut til bestemte vilkår
 - Inntektsprøving av leieboere (normalinntektsgrupper)
- ◆ Bygge flere utleieboliger – 12 x 3-program
 - 12.000 utleieboliger i løpet av en tre-årsperiode
 - 6.000 nye utleieboliger (inntil 40% tilskudd, 633.000 kroner per bolig). Støtte kan gis til kommuner, borettslag, ikke-kommersielle aktører
 - 3.000 nye studentboliger (tilskudd som i dag)
 - 3.000 omsorgsboliger (tilskudd som i dag)