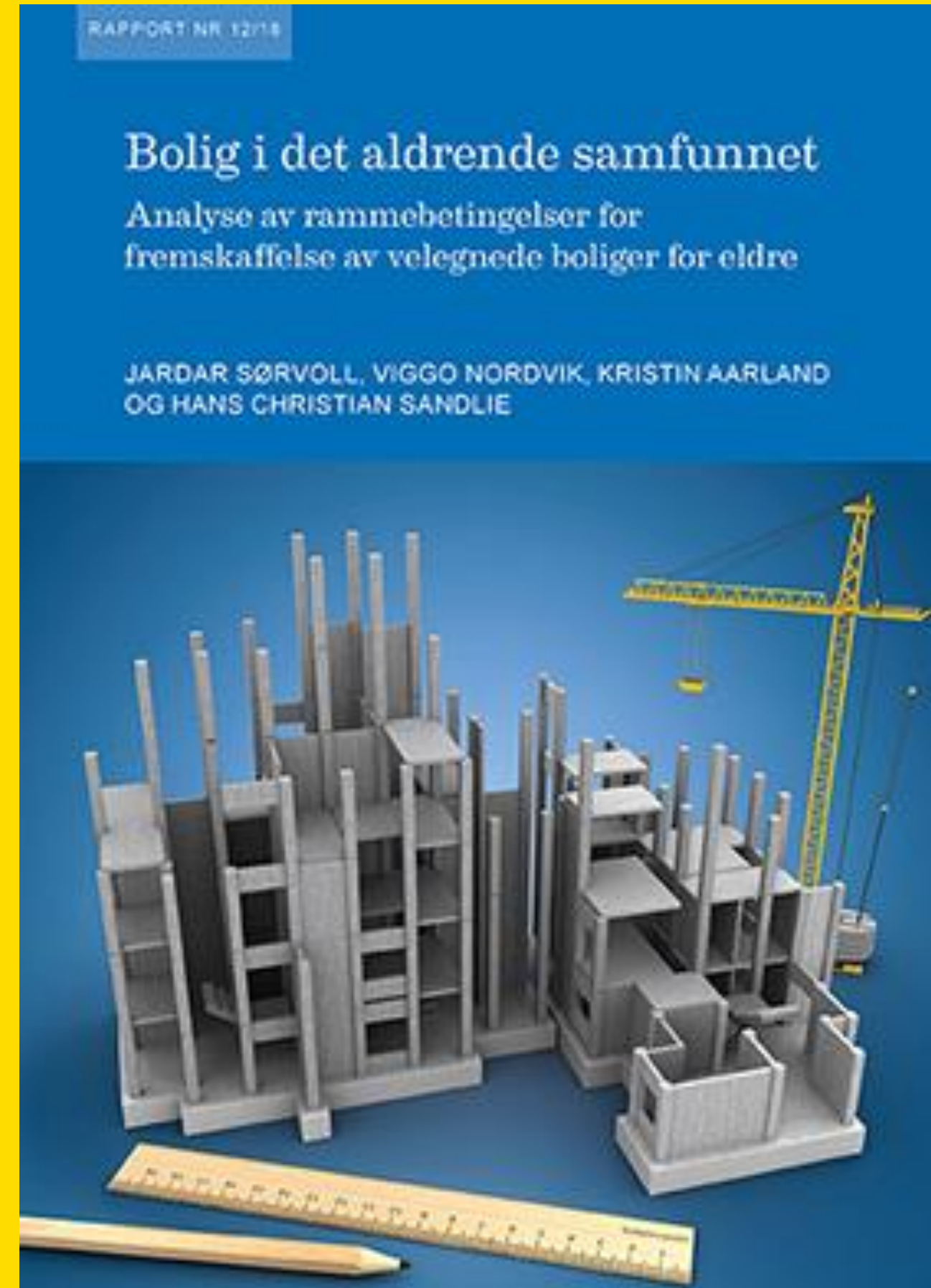


Boligmarkedet i det aldrende samfunnet

En presentasjon av NOVA-rapport 12/2018

Jardar Sørvoll, forsker ii (PhD).
Boligkonferansen 2019 (KBL – Kommunale
Boligorganisasjoners Landsråd).
Scandic Bergen City Hotell
23.05.2019



Fremskaffelse av (flere) velegnede boliger for eldre

- Et samspill mellom offentlige myndigheter, private bedrifter og husholdninger/individer
- I rapporten belyser vi ulike problemstillinger knyttet til dette samspillet: Hvordan kan vi legge til rette for en privat og offentlig (omsorgsboliger/sykehjem) boligmasse som er velegnet for senior- og eldrebefolkningens varierte behov – helst på en måte som ikke «overbelaster» offentlige budsjetter.
- Rapporten og foredraget bygger også på tidligere forskning gjennomført som del av NOVAs satsing på boligforskning, aldersforskning og boliger for eldre

Disposisjon

- Datagrunnlag
- Hva er en velegnet bolig?
- Bygge- og bolignæringens perspektiver på boliger og eldre
- Betydningen av offentlige virkemidler
- Noen akademiske og/eller politikkrelevante konklusjoner

Hva er en velegnet bolig for eldre og seniorer?

- God tilgjengelighet
- Hensiktsmessig beliggenhet
- Mulighet til å bo hjemme og motta tjenester der

Datagrunnlag for rapporten

- 2 surveyer i samarbeid med Kantar TNS, NBBL, Boligprodusentene og KBL: Rettet mot henholdsvis medlemsbedriftene i NBBL og Boligprodusentene/alle norske kommuner (stort sett representert med boligkontorer eller ansvarlige/saksbehandlere for boligsosiale virkemidler).
- 16 kvalitative intervjuer med representanter bolig- og byggenæringen, norske kommuner, Husbanken og NAV-hjelpemiddelsentralen.
- Intervjuene og avisartikler (A-tekst) har blitt brukt til å berike tolkningene av surveydataene

Bygge- og bolignæringens perspektiver: Er eldre en viktig kjøpegruppe?

- Eldre- og seniorer (50+) er et viktig markedssegment for de fleste bedriftene/boligbyggelagene i undersøkelsen.
- Bare 4 av 53 respondenter oppgir at eldre med under gjennomsnittlig kjøpekraft er et viktig segment.
- En boligsosial utfordring?

Boliger med fellesfunksjoner velegnet for seniorer og eldre?

- «Styrke både kommunal og privat utbygging av trygghetsboliger, sykehjemsplasser, hospice, demenslandsbyer og private bofelleskap» (Regjeringsplattform (Granavoldplattformen), s. 49).
- En viss politisk støtte til boliger med fellesfunksjoner og bofelleskaper rettet mot eldre

Vil bolig- og byggenæringen bygge boliger med fellesfunksjoner velegnet for eldre?

Tabell: I hvilken grad bygger virksomheten boliger med fellesfunksjoner (eks. trimrom, fellesarealer, kjøkken, utleieleilighet etc.) velegnet for eldre og seniorer (50+)?

	N	Prosent
I stor grad	5	9
I noen grad	9	17
I liten grad	13	25
Aldri, og har ingen planer om å begynne med det	14	26
Ikke nå, men gjorde det tidligere	1	2
Ikke nå, men har konkrete planer om å starte med det	9	17
Vet ikke	2	4
Totalt	(53)	100

Hvorfor bygges det ikke flere boliger med fellesfunksjoner hvis etterspørselen er så høy?

Tabell: Hva taler mot å bygge boliger med fellesfunksjoner rettet mot eldre og/eller seniorer (50+)? Flere svar mulig. N=53

	N	Prosent
Utilstrekkelig etterspørsel i markedet	24	45
Manglende initiativ fra interesserte kjøpere blant eldre og seniorer	13	25
Uforenlig med selskapets langsiktige forretningsstrategi		
Vanskelig for vår virksomhet å få lån i private banker	4	8
Vanskelig for vår virksomhet å få lån til gode nok betingelser i private banker		
Vanskelig å forsvare bygging av fellesarealene og fellesfunksjonene økonomisk – det er mer lønnsomt å bygge en eller flere ekstra leiligheter	29	55
Vanskelig å finansiere og organisere fellesarealer og fellesfunksjoner	17	32
For lite gunstige offentlige finansieringsordninger gjennom Husbanken	14	26
Statlige krav og reguleringer som plan- og bygningsloven (TEK2017)	9	17
Kommunal leilighetsnorm som krever et visst antall store familieleiligheter i alle nye prosjekter	4	8
Husbanken har ikke pr i dag ikke særskilt tilbud i dette segmentet	1	2
Andre forhold (spesifiser)	1	2
Ingen spesielle forhold	3	6
Vet ikke	4	8

Hvorfor bygges det ikke flere boliger med fellesfunksjoner?

- Eldre og seniorers boligpreferanser/boligøkonomi? Vil de virkelig betale prisen?
- Bolig- og byggenæringens vurdering av etterspørselen for fellesfunksjoner – ofte ikke vurdert som tilstrekkelig – selv blant boligbyggelagene.
- Fellesarealenes kostnader og tilgang på attraktive tomter
- Problematisk å begrense kjøpergruppen til eldre eller seniorer
- Nisjeprodukt for relativt velstående i fravær av offentlige subsidier? – et klart potensiale for offentlig-privat samarbeid, men det kan også være problematisk.

Potensiale for offentlig-privat samarbeid?

Tabell: Hvis det offentlige hadde redusert virksomhetens økonomiske risiko ved utbygging – for eksempel i form av kjøp av leiligheter eller hjemmetjenestebase – i hvilken grad ville virksomheten vært interessert i å bygge leilighetskomplekser med fellesfunksjoner rettet mot eldre kjøpergrupper?

	N	Prosent
Svært interessert	22	42
Relativt interessert	22	42
Relativt interessert	3	6
Helt uinteressert	4	8
Vet ikke	2	4
Totalt	(53)	100

Bør det offentlige støtte boliger med fellesfunksjoner – et aktuelt og normativt innspill

- Er manglende bygging av slike boliger bare et uttrykk for et velfungerende boligmarked?
- Men kan også være et eksempel på markedssvikt: Uønskede bivirkninger av manglende produksjon, samfunnsgevinstene legitimerer økonomisk støtte...
- Problem: Boliger med fellesfunksjoner kommer bare et begrenset antall eldre til gode – taler mot støtte. Offentlige midler bør brukes til å støtte gode som kommer flest mulig til gode – taler i så fall for større boligprosjekter eller i det minste tilgang til fellesarealene for en større gruppe (ikke bare beboerne).

Kommunens oversikt og rådgivning

Tabell 3.3. Kommunenes oversikt over eldre som må tilpasse boligen sin for å kunne bo der fremover

	N	Prosent
Har god oversikt over alle	4	2,9
Har god oversikt over noen (f.eks tjenestemottakere)	69	49,3
Har ingen oversikt	29	20,7
Vet ikke	38	27,1

Kommunens rådgivning

Tabell 2.18. I hvilken grad driver kommunen informasjonsarbeid rettet mot eldre (60+) som ennå ikke har et definert hjelpebehov, med sikte på alderstilpasning av boligene deres?

	N	Prosent
Svært stor	6	4,1
Ganske stor	28	19,3
Ganske liten	52	35,9
Svært liten / ingen	20	13,8
Vet ikke	39	26,9

Kilde: Kantar TNS 2018a.

Kommunens samarbeid med private

Tabell 2.19: I hvilken grad driver kommunen informasjons-/rådgivningsarbeid rettet mot private aktører (utbyggere, borettslag, sameier etc.) med sikte på alderstilpasning av boliger?

	N	Prosent
Svært stor	3	2,1
Ganske stor	19	13,1
Ganske liten	43	29,7
Svært liten / ingen	36	24,8
Vet ikke	44	30,3

Kilde: Kantar TNS 2018a.

Betydningen av offentlige virkemidler for fremskaffelse av velfungerende boliger for eldre

- Tilskudd til tilpasning av egen bolig: Viktig, men beskjedent virkemiddel
- Tilskuddet skal «bidra til at personer med behov for tilpasset bolig får finansiering til å tilpasse sin bolig, samt øke tilgjengeligheten i boligmassen» (Husbankens retningslinjer 2017: 1).
- Tilskuddet skal gå til «personer med nedsatt funksjonsevne og til eldre som ønsker å tilpasse boligen sin, slik at de fortsatt kan bo hjemme ved fremtidig nedsatt funksjonsevne (ibid.: 1).
- I 2017 ble det tildelt 967 tilpasningstilskudd til en samlet sum av nesten 96 millioner kroner. Av disse ble 269 tilskudd til en samlet verdi av 16,5 millioner kroner tildelt eldre over 67 år.

Brukes tilskuddet for å forberede folk på alderdommens krav?

	N	Prosent
Unge uføre	81	55,9
Barnefamilier	80	55,2
Par uten barn	9	6,2
Enslige voksne uten barn	14	9,7
Aleneforsørgere	31	21,4
Eldre som allerede har et definert behov for tilpasning	104	71,7
Eldre som ønsker å gjennomføre en boligtilpasning for å forberede seg på alderdommen	48	33,1
Vi tildeler ikke tilpasningstilskudd	4	2,8

*Flere svar er mulig. N=140 kommuner totalt.

Tilskuddets virkninger

Tabell 3.6. Hva ville typisk vært konsekvensen for dem som har mottatt tilskudd til tilpasning, hvis ordningen ikke hadde eksistert?

	N	Prosent
De ville hatt midler til å tilpasse nåværende bolig	14	9,7
De ville hatt midler til å flytte til annen privat bolig	2	1,4
De ville vært uten midler til tilpasning, men fortsatt å bo på samme sted	89	61,4
De ville vært uten midler til tilpasninger, og ville etter hvert ha flyttet til en annen, rimeligere privat bolig	32	22,1
De ville ha flyttet til offentlig omsorgsbolig eller sykehjem	108	74,5
Vet ikke	12	8,3

N=140. Flere svar er mulig.

Hva med dem som får avslag?

Tabell 3.7. Hva skjer typisk med boligsituasjonen til husholdninger som får avslag på søknad om tilpasningstilskudd?

	N	Prosent
De har midler til å tilpasse nåværende bolig	77	53,1
De har midler til å flytte til annen privat bolig	27	18,6
De er uten midler til tilpasning, men fortsetter å bo på samme sted	44	30,3
De er uten midler til tilpasninger, og flytter etter hvert til en annen, rimeligere privat bolig	11	7,6
De flytter til offentlig omsorgsbolig eller sykehjem	47	32,4
Vet ikke	27	18,6

N=140. Flere svar er mulig.

Noen viktige konklusjoner

- Tilskudd til tilpasning et beskjedent, men viktig virkemiddel for husholdningene som begunstiges
- Privatpersoner, offentlige og bedrifter har en del å hente når det gjelder å bidra til tilpasningen av boligmassen til det aldrende samfunnet (rådgivning, egeninnsats og samspill mellom offentlig-privat).
- Fortsatt manglende koordinering av eldreomsorg og boligpolitikk i kommunene – selv om dette henger tett sammen.
- Private trenger bistand fra det offentlige for å bygge boliger med fellesfunksjoner i stor stil på kommersielle vilkår – er det mulig å finne løsninger som er til gagn for både private aktører og samfunnet?

Et velfungerende boligmarked (også for eldre!)

- Dokumentavgift? (Flytteskatt?)
- Flergenerasjonshus og flergenerasjonssamfunn?
- Plan og bygningsloven: Større reguleringsmyndighet for kommunene?
Eller er dialog nok?

Aktuelle publikasjoner fra NOVA om bolig i det aldrende samfunnet

- Sørvoll, Jardar; Nordvik, Viggo; Aarland, Kristin; Sandlie, Hans Christian (2018). Bolig i det aldrende samfunnet. Analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre. ISBN: 978-82-7894-681-7. 144 s. <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Rapporter/2018/Bolig-i-det-aldrende-samfunnet>
- Sørvoll, Jardar; Løset, Gøril Kvamme (2017). Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner. ISBN: 978-82-7894-615-2. 109 s.
<http://www.hioa.no/content/download/141017/4007033...>
- Sørvoll, Jardar; Sandlie, Hans Christian; Nordvik, Viggo; Gulbrandsen, Lars (2016). Eldres boligsituasjon. Boligmarked og boligpolitikk i lys av samfunnets aldring. ISBN: 978-82-7894-601-5. 197 s.
<http://www.hioa.no/content/download/131032/3571223...>
- Sørvoll, Jardar; Martens, Christine Thokle; Daatland, Svein Olav (2014). Planer for et aldrende samfunn? Bolig og tjenester for eldre i kommunene. ISBN: 978-82-7894-532-2. 159 s.
<http://www.hioa.no/content/download/71398/1751601/...>
- Nordvik, Viggo (2018). En egen boligpolitikk for eldre? En normativ analyse. *Tidsskrift for boligforskning*. Vol. 1.
- Sandlie, Hans Christian; Gulbrandsen, Lars (2018). Chapter 5: Homeownership and family transitions within a Nordic welfare state. Searle, Beverly A. (Red.). *Generational Interdependencies: The Social Implications for Welfare*. kapittel 5. s. 103-122. Vernon Press.
- Gulbrandsen, Lars; Sandlie, Hans Christian (2015). Housing Market and Family Relations in a Welfare State. **Critical Housing Analysis**. Vol. 2.