grape
architects

# OSLO HABITAT

Ny modell for en mer inkluderende boligutvikling

VISJONEN:

# Ny modell for en mer inkluderende boligutvikling

# SOSIAL BÆREKRAFT

Stor variasjon i boligstørrelse:
20-50% lavpris, og ingen type mer enn 50%

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

On September 25th 2015, countries adopted a set of goals to **end poverty**, **protect the planet** and **ensure prosperity for all** as part of a new sustainable development agenda. Each goal has specific targets to be achieved over the next 15 years.

For the goals to be reached, everyone needs to do their part: governments, the private sector, civil society and people like you.

Do you want to get involved? You can start by telling everyone about them. We've also put together a list of actions that you can take in your everyday life to contribute to a sustainable future.

Her kan du sjekke hvor stor andel av boligene en sykepleier kan kjøpe ulike steder i landet.

# Har normal årslønn, men er utestengt fra 95 prosent av boligmarkedet i Oslo

Med en sykepleiers årslønn har Heidi Engesland Samuelsen råd til å kjøpe kun fem prosent av alle boliger i Oslo. FOTO: STEIN BJØRGE

BOLIG

KATHRINE HUMBERSET
STEIN J. BJØRGE (foto)

**– Akkurat nå vil jeg bo i Oslo, men jeg har tenkt at jeg kanskje må flytte for å få mer for pengene den dagen jeg skal kjøpe bolig, sier sykepleier Heidi Engesland Samuelsen (23).**

Hun er nyutdannet og jobber på Ullevål sykehus i Oslo. Der tar hun alle vaktene hun kan få, og jobber mer enn 100 prosent. For tiden bor hun i kollektiv sammen med en venninne på Sagene midt i hovedstaden. Tilsammen betaler de 15.000 kroner i husleie i måneden.

Ifølge den såkalte «sykepleierindeksen», en indeks som måler hvor stor andel boliger en singel sykepleier har råd til og får lån til å kjøpe, har Heidi råd til fem prosent av alle boliger i Oslo.

– Man må tenke langsiktig når en vet at det er sykepleier en skal bli, for det er ikke alltid så godt betalt eller faste fulltidsstillinger å få. Det er ikke lønnen som frister med denne jobben, sier Samuelsen, som opprinnelig kommer fra Lillesand.

**Dette er sykepleierindeksen**

Sykepleierindeksen er utarbeidet av selskapet Eiendomsverdi og forsøker å svare på om bolig er dyrt eller ikke, rente- og inntektsnivå tatt i betraktning.

Påstanden er følgende: Dersom sykepleieren kan kjøpe en stor andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Dersom sykepleieren ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, er det dyrt.

Sykepleier er valgt fordi inntekten representerer en typisk norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig. Yrker som politi, lærer eller brannmann ville gitt omtrent samme resultat.

Den gjennomsnittlige månedslønnen i Norge var i fjor på 44.310 kroner, viser tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

**Utregningen**

Det er tatt utgangspunkt i at gjennomsnittlig sykepleierlønn inkludert tillegg, er på 540.420 kroner i året, altså 31.325 kroner utbetalt i måneden (se faktaboks for fullstendig forklaring).

Indeksen viser at sykepleiere har 19.139 kroner i måneden til å betjene lån, når husholdnings- og andre boligutgifter er betalt, inkludert en buffer på 3500 kroner.

Med 7,4 prosent rente og 25 års nedbetaling kan 540.421 i brutto årslønn betjene et boliglån på 2.610.000 kroner.

**Vanskelig i hovedstaden**

I Oslo og Akershus er sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe fem av hundre boliger i 2018.

Administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer, mener Oslo-tallene bør uroe politikerne, og peker på viktigheten av å ha en velfungerende tilbudsside, hvor det bygges det befolkningen etterspør.

– Det er særlig kritisk at det bygges nok mindre leiligheter i en by som Oslo, hvor det er betydelig flere en-persons husstander enn i resten av landet. Når det allerede med dagens rentenivå er såpass få boliger å velge i for single personer, kan man bare tenke seg hva som vil skje når rentenivået heves, sier Dreyer.

Administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer.

Seniorøkonom i Samfunnsøkonomisk Analyse, Fredrik Bakkemo Kostøl.

Sjeføkonom i Prognosesenteret, Nejra Macic.

**Ikke overrasket**

Seniorøkonom i Samfunnsøkonomisk Analyse, Fredrik Bakkemo Kostøl, mener tallene er lite overraskende.

– Mangel på attraktive tomtearealer i hovedstaden har bidratt til sterk prisvekst de siste årene, og det er da naturlig at alenehushholdninger overbys av husholdninger som kan støtte seg på mer enn én inntekt.

Han mener sentralisering mot de største byene bidrar til å legge press på den norske boligmodellen, ved at det kan bli stadig vanskeligere å nå målet om en høy eierandel.

– Men boligpolitikken handler ikke om at alle skal kunne bo i egen bolig hvor de vil, uansett alder og sivilstand. Alle kan ikke bo i Oslo. Stadig bedre transportløsninger utvider imidlertid bostedsmulighetene for arbeidstagere i Oslo. Det innebærer at enslige, unge førstegangskjøpere kanskje må belage seg på å lete etter bolig også utenfor bygrensen.

**– Ingen menneskerett å bo i Oslo**

Sjeføkonom i Prognosesenteret, Nejra Macic, er enig. Hun mener man i debatten ikke må glemme at kun 12 prosent av landets innbyggere bor i Oslo.

– Det er heller ingen menneskerett å bo i hovedstaden, og spesielt ikke i sentrumskjernen – som det til tider fremkommer at min generasjon tror. Det er fullt mulig å bo i Oslos utkantstrøk med langt lavere boligpriser enn gjennomsnittet for Oslo, og det er mange nabokommuner med gode pendlerforbindelser og billigere boliger, sier hun.

– Denne indeksen viser at det ikke bare er på Frogner og i resten av Oslo det er dyrt, det er dyrt også i Asker, Bærum og Follo. Da blir det vanskelig å kreve at folk, spesielt barnefamilier, skal pendle, kommenterer Dreyer.

**Annerledes i resten av landet**

I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 35 av 100 boliger, mens i Fredrikstad/Sarpsborg, Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien kunne sykepleieren kjøpe over halvparten av boligene omsatt.

«Da er det vanskelig å argumentere for at boligprisene er høye, relativt til inntekt og rentenivå», heter det i rapporten.

– Jeg mener at denne indeksen kan dokumentere ganske tydelig at prisnivået ligger på et fornuftig nivå i store deler av landet, og at man tåler høyere rente i tiden fremover, sier Dreyer.

**Tror på bedring**

Både Macic og Kostøl sier det vil komme store utfordringer dersom sykepleiere som jobber i Oslo, på sikt ikke har råd til å etablere seg, hverken i Oslos utkantstrøk eller i nabokommunene.

Macic tror imidlertid at man vil se et annet bilde i neste års sykepleierindeks.

– Nå er vi i en situasjon der vi venter at boligprisene i Oslo vil få en svak nedgang fremover, samtidig som det ventes en sterkere lønnsvekst. Dermed kan vi vente en bedring i denne sykepleierindeksen neste år for Oslos del.

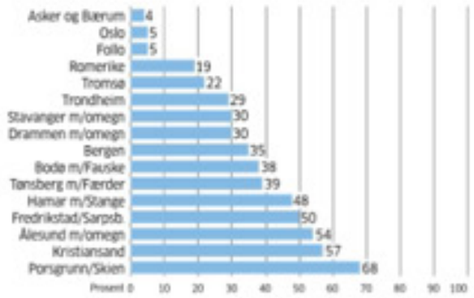
**Sparer til egenkapital**

Heidi Engesland Samuelsen har foreløpig ingen fast stilling, men tar de ekstravaktene hun får ved sykehuset.

– Akkurat nå prøver jeg å sette av 2000–3000 kroner til sparing så langt det lar seg gjøre. Målet er å få nok egenkapital til å kjøpe bolig en dag. Men uten fast jobb blir det uansett vanskelig å få lån i banken. Og for å få fast jobb må jeg først få mer arbeidserfaring, sier 23-åringen.

## Andel av boligene en sykepleier kan kjøpe

Andel av boligene omsatt i 2018 man hadde hatt råd til med et finansieringsbevis på 2.610.000 kroner:




Fakta

### Sykepleierindeksen – utregning

- Det er tatt utgangspunkt i at gjennomsnittlig sykepleierlønn inkludert tillegg, var på 524.508 kroner i 2017. En tre prosents vekst i 2018 gir en snittlønn på 540.420 kroner i år. Brutto lønn blir da på 45.035 kroner, netto lønn blir 31.525. (Tall fra Kommunenes Sentralforbund, KS.)
- Egenkapitalen vil variere fra person til person, men for analysens del er man mest opptatt av marginalkjøperen. Derfor ser man bort fra egenkapital og forutsetter 100 prosent lånefinansierte kjøp. Det innebærer at foreldre eller andre må stille som realkausjonister.
- Boliglånsforskriften sier at maksimalt boliglån ikke får overstige fem ganger brutto årsinntekt, som for sykepleierlønnen tilsvarer 2.700.000 kroner. Man legger til grunn noe kortere nedbetalingstid enn forskriften krever. Forskriften sier også at lånekunden skal tåle en renteøkning på fem prosentpoeng.
- For å sette opp et husholdningsbudsjett er det tatt utgangspunkt i SIFOs tall som estimat for levekostnader. Det er lagt til 3500 kroner i måneden for å dekke felleskostnader pluss en viss sikkerhetsmargin.
- For skatt er det benyttet trekkprosent for inntektsklassen før fradrag.
- Utarbeidet av Eiendomsverdi, som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig.

# MÅLGRUPPE

*Den tredje boligsektoren - mellom  markedsboliger og kommunale sosialboliger.*

*Mulighet til å eie eget hjem øker følelsen av eierskap, nabolagstilhørighet og trygghet.*

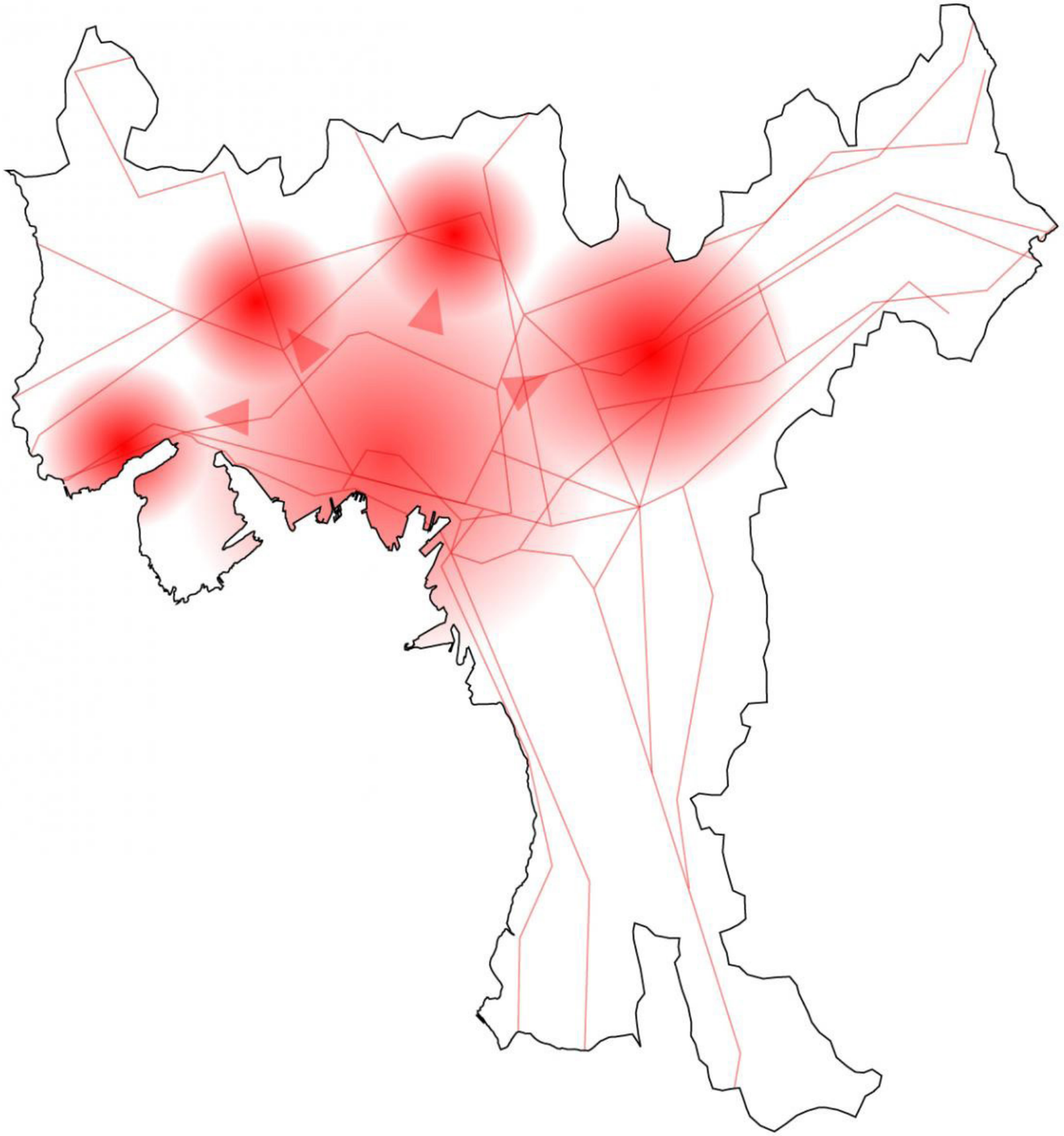
*Utvikling av ny modell som åpner for muligheten til å kjøpe under markedspris, slik at flere får mulighet til å eie.*

MANGLER

| MARKEDSSTYRT | AFFORDABLE HOUSING | SOSIALBOLIGER |
|---|---|---|
| eie-(leie) | subsidierte eieboliger | kommunale utleieboliger |

bolig
40% under markedspris

# STRATEGISK OMRÅDEUTVIKLING
## innenfra og ut vekst iht kommuneplanen

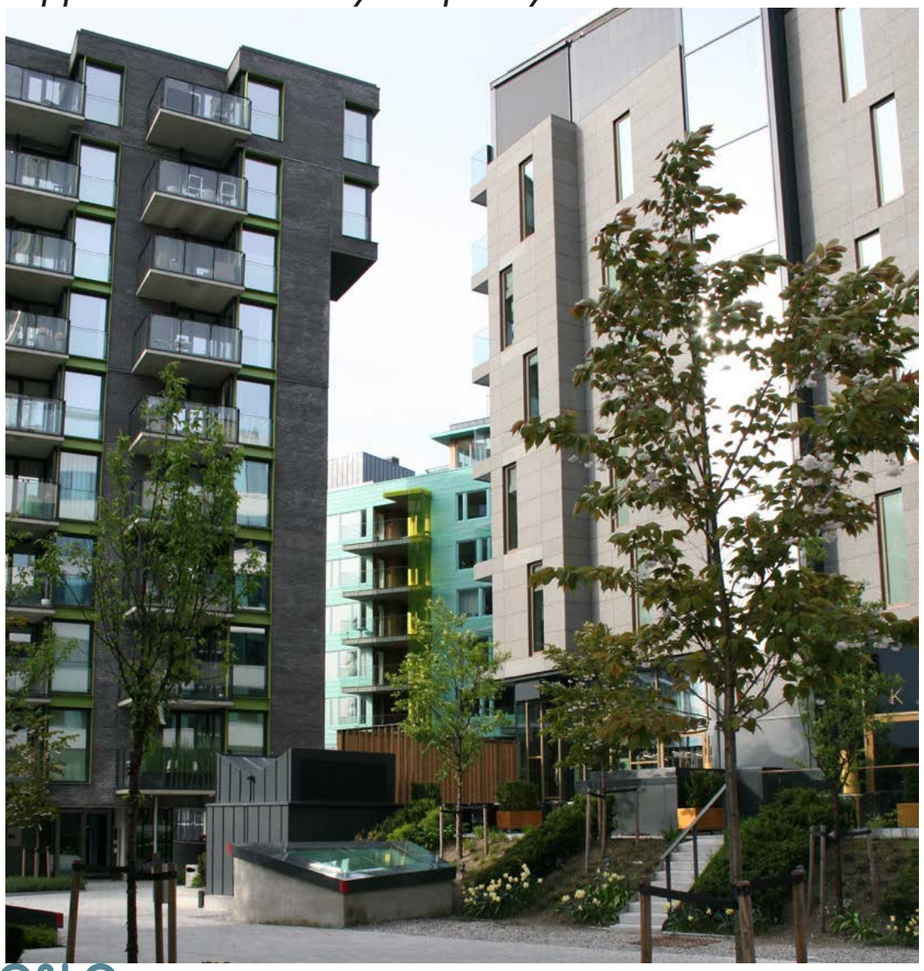


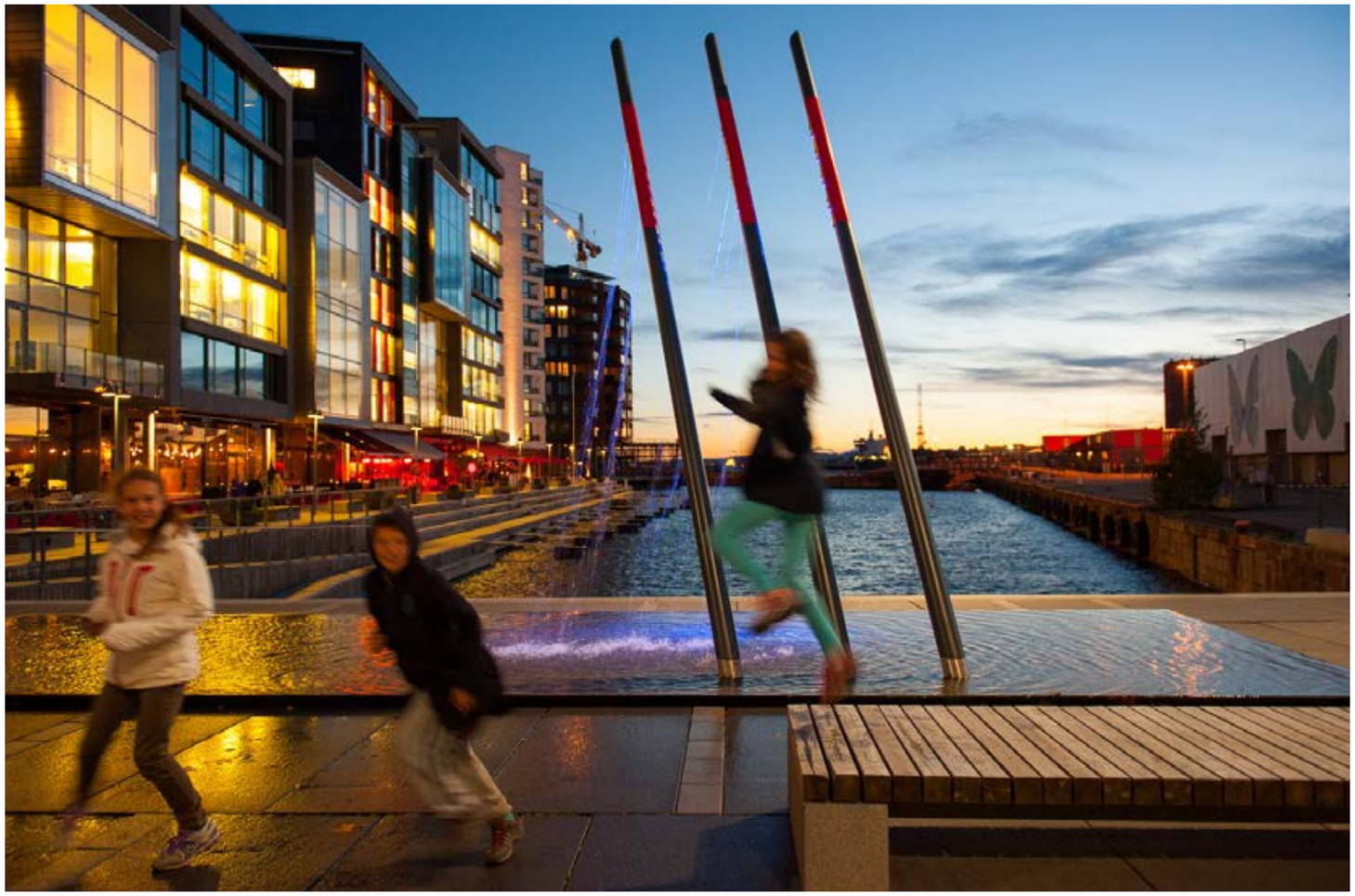
# AMBISJON OG GJENNOMFØRING
# - Fjordbyen

*Beboerne i Fjordbyen er svært velstående, både sammenlignet med byen for øvrig og med de andre transformasjonsområdene.*

*Fjordbyplanen har mål om variasjon i boligstørrelser, priskategorier og eierformer, tilpasset ulike familiestørrelser og brukergrupper.*

*rapport: "Fra havneby til Fjordbyen" 18.09.17*





# MANGFOLDSDEBATT
## -i etablerte bomiljø

Aftenposten

I en diger hage med blomster og frukttrær stirrer Bjørn Holta (74) ut over Makrellbekken og Oslo. Han har bodd på Montebello siden midten av 90-tallet. SSB-tallene viser at segregeringen i området øker.

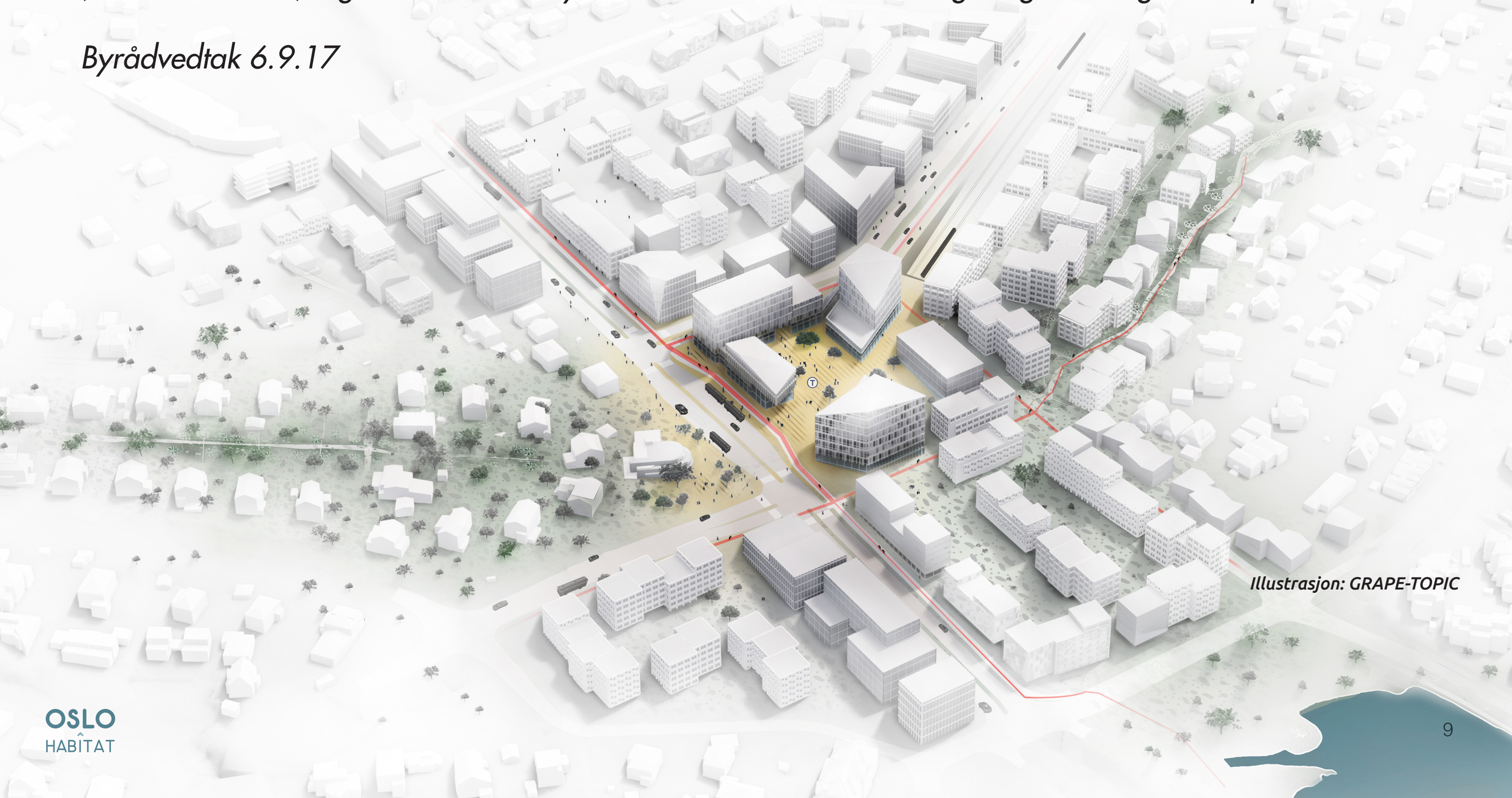
Men dette er ingen hvit getto, mener Holta.

–Her har vi masse innvandrere. Jeg ser au pairer hver gang jeg er på butikken, sier han.

# UTVIKLING AV SMÅHUSOMRÅDER
## - Smestad

*Byrådet bes arbeide for at framtidige prosjekter i regi av private utbyggere i disse områdene (småhusområder) også skal ha en høy andel ikke-kommersielle boliger og leieboliger uten profitt.*

*Byrådvedtak 6.9.17*



*Illustrasjon: GRAPE-TOPIC*

OSLO HABITAT

# POTENSIALE I OMRÅDER FOR TRANSFORMASJON
## - Skøyen

# ET NYTT HJERTE I GRORUDDALEN

**«Hovinbyen» i Groruddalen er Oslos største fortetting- og utviklingsområde, med mulighet for tilsammen 60-80 000 nye innbyggere og 50-100 000 nye arbeidsplasser.**

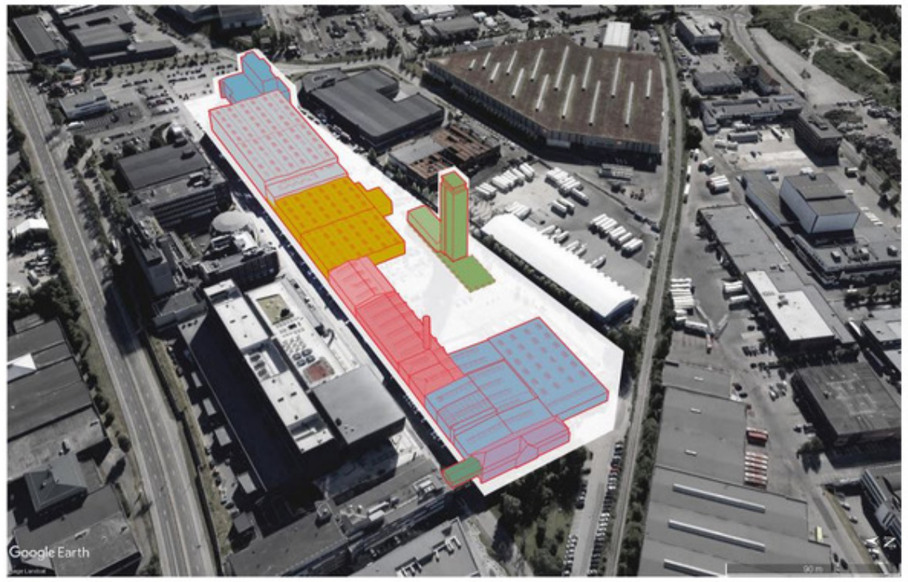
Kabelgata 1-39 er i dag et unikt gatemiljø med en 450m lang sammenhengende fasade sammensatt av industriell teglbebyggelse fra ulike epoker. Tilgrensende i vest er Kuben yrkesarena nylig etablert. Her ligger også Hotell 33, som fyller det nyrenoverte bygget av Erling Viksjø for Standard Telefon- og Kabelfabrikk (STK), som fortsatt er et landemerke i nedre del av Groruddalen.

Med sin sentrale beliggenhet på Økern/Haraldrud har Kabelgata potensial for å bli det urbane, identitetsbærende hjertet i Hovinbyen. Et moderne, livskraftig bysamfunn med historisk klang og «lukt av sagmugg».

## Fortetting med kvalitet

Prosjektet er, i tillegg til Futurebuilt-prosjektet Klimae ektiv byutvikling på Furuset» og A-lab's helhetsvisjon for Vollebekk, kontorets tredje seier i en større arkitektkonkurranse i Groruddalen. Fellestrekk for alle prosjektene er byutvikling og fortetting med stor vekt på bolig- og bykvalitet, nye møteplasser, bærekraftige løsninger og blanding av funksjoner.

Illustrasjon: A-lab




Arealoversikt: (A-lab)

# BOLIGUTVIKLING I SENTRUM
# - Oslo 100 000

## I DAG:

fra 950 beboere (2,5/dekar)

9% BOLIG

88% KONTOR/HANDEL

3% KULTUR

## FREMTIDSVISJON:

til 3450 beboere (9/dekar)

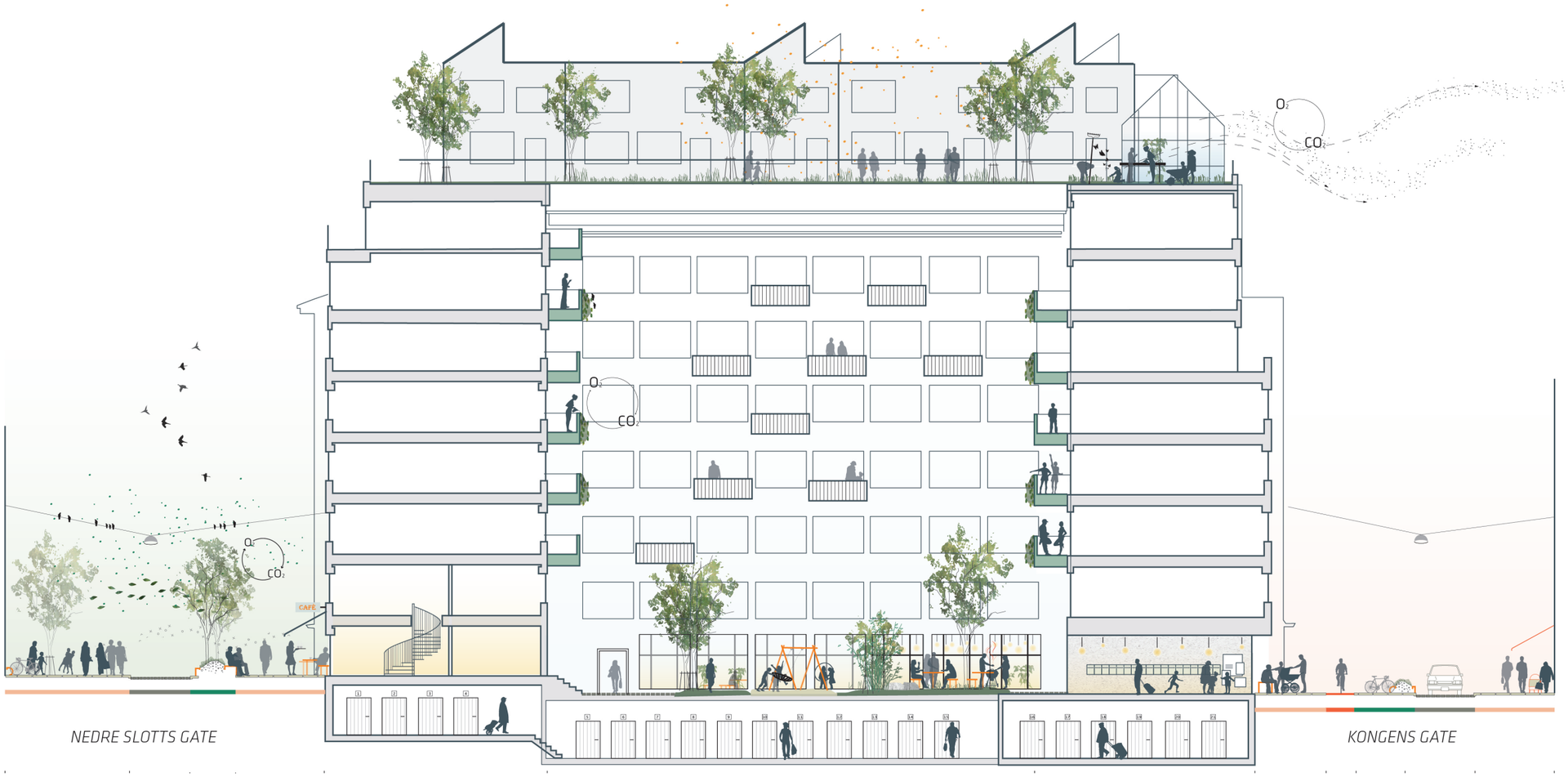
43% BOLIG

51% KONTOR/HANDEL

5% KULTUR

OSLO HABITAT

# KVALITETER OG VARIASJON - FOR HVEM?




BOFILL

REFILL INFILL ONFILL GREENFILL CITYFILL SPOTFILL

OSLO HABITAT

# MODELLER FOR GJENNOMFØRING

TOMT?

UTVIKLER?

INSENTIVER?

Modell 1. Kommunen utvikler og finansierer. Aktiv kommune. Signaleffekt, konkurransen bygger opp kunnskap i fagmiljø. Fleksibel boligtypologi og testing av alternative boformer. 100% (?) kan være subsidiert eller andre inkluderende boligformer.

TILTAK

$ Kommune

$ Kommune

$ Nye boformer

$ Kommunen kontrollerer

# H U S B A N K E N

strategi for områdeutvikling og mangfold

TOMT

Kommunen velger strategisk

UTVIKLER

TEGNES/BYGGE

Gjennom en stor konkurranse kan kommune sende et signal, og bygge opp kunnskap i arkitekturfaget

VIDERESELGES

Subsidie må sikres videre. Fast 3 årskontrakt. Videreselges under markedspris

sikre videre salg

AKTØRER

Modell 2. Privat utvikler. 10%-30% (feks.) av et vanlig boligutviklingsprosjekt er subsidiert (insentivert).
Det kan implementeres overalt, lett å integrere eiere av subsidierte boliger i samfunnet.

TILTAK

$ Private

$ Private

$ Vanlige boformer

$ Kommunen kontrollere

HUSBANKEN

AKTØRER

strategi for områdeutvikling og

TOMT

Avhenger av hvor utvikler har tomt

UTVIKLER

kommunen hjelper med insentiver

TEGNES/BYGGE

Vanlige metoder

VIDERESELGES

Subsidie må sikres videre. Fast 3 årskontrakt. Videreselges under markedspris

sikre videre

Modell 3. Kommune samarbeider
med private. Kommune velger tilbyr strategisk tomter.
Private utviklere med begrenset fortjeneste.
OSLO-HABITAT koordinerer.
100%subsidierte boliger.

TILTAK

$ Kommune

$ Private

$ Nye boformer

$ Oslo-Habitat koordinerer

# H U S B A N K E N

strategi for områdeutvikling og mangfold

AKTØRER

## TOMT

Kommunen velger strategisk

## UTVIKLER

kommunen hjelper med insentiver

## TEGNES/BYGGE

Mulighetstudier, mindre konkurranser

## VIDERESELGES

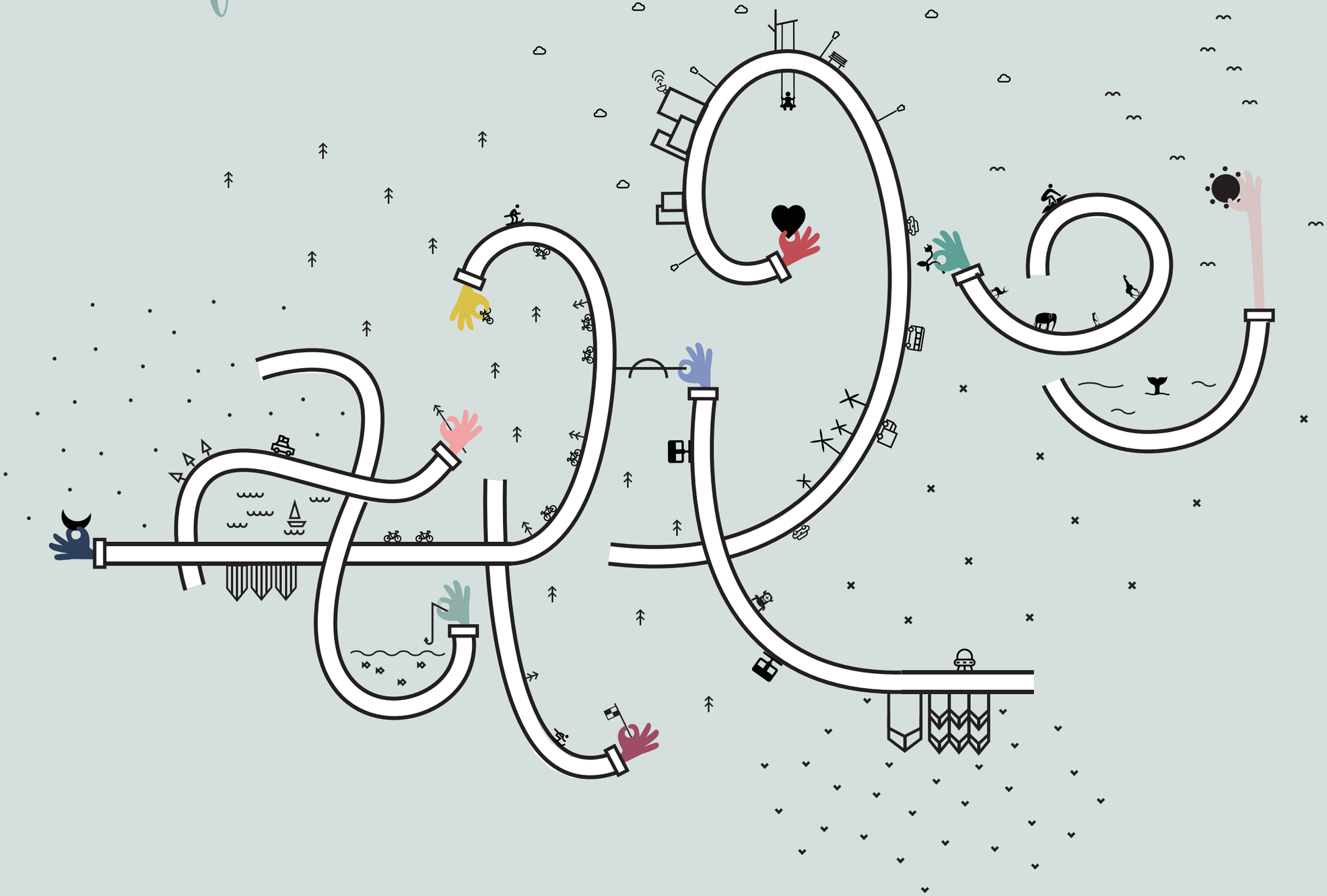
Subsidie må sikres videre. Fast 3 årskontrakt. Videreselges under markedspris

sikre videre salg

# VÅRT VIDERE PROSJEKT

- inspill til planprosesser
- dialog med utviklere
- utvikle modeller
- finne tomter og piloter

# BYEN *for*



**PANELDEBATT**

**Sted: Ruseløkkveien 14,**

**Grape Architects**

***Hvordan skape den inkluderende byen?***

**16:00-18:00**

## BYEN FOR ALLE

Arrangementet ønsker vi å favne et spekter av temaer som omhandler bærekraftig byutvikling, og fungerer som paraply for å drøfte Oslo bys muligheter og utfordringer knyttet til byliv, boligfortetting, sosial bærekraft og city branding. Arrangementet ønsker å invitere til en samtale rundt hva som skal til, hvilke suksesskriterier som må være på plass, for å resultere i en by som gir plass for Oslos mangfoldige befolkning.

## DELTAKERE

**Johan Christian Vestre**,
CEO av møbelprodusenten Vestre AS
**Fredrik Winther**,
Oslo Business Region
**Victoria Evensen**,
leder for byutviklingskomiteen
**Gro sandkjær hanssen**,
NIBR
**Marem Bjerkeng**,
partner i Grape Architects
**Stig Bech** (Ordstyrer),
partner i BAHR advokater

*Programmet ender i den offisielle Open House Oslo Afterparty!* Se **side XX**.

Isabel Ruiz Lopez
Urban planner and Architect, MNAL
GRAPE ARCHITECTS
isabel@grape.no
+47 96826316

Maren Bjerkeng
Master of Architecture, MNAL
Partner at GRAPE ARCHITECTS
maren@grape.no
+47 98476419

G.