



# Kvalitativ studie av kostnads- og prisdannelse i boligsektoren



Rapport fra  
dybdeintervjuer for  
Bygg 21

# Innhold

1. Om prosjektet.....	1
2. Er det ubalanse i nyboligmarkedet, og forklarer det eventuelt den sterke prisutviklingen? .....	3
3. Hvordan kan offentlige rammebetingelser bidra til lavere byggekostnader og bedre kvalitet? .....	12
4. Hvordan kan næringen selv bidra til lavere kostnader og bedre kvalitet? .....	16
5. Oppsummering.....	20
6. Vedlegg.....	20

# 1. Om prosjektet

## Bakgrunn

Bygg21 er et langsiktig og bredt anlagt samarbeid mellom byggenæringen og statlige myndigheter, som bygger på strategien *Sammen bygger vi fremtiden*. Bygg21 skal legge til rette for at byggenæringen bedre kan løse utfordringer innenfor bærekraft, produktivitet og kostnadsutvikling. Bygg21 skal medvirke til at næringen realiserer sitt potensial ved å prioritere, motivere, utfordre, samordne og stimulere næringen til å bli mer kunnskapsbasert og effektiv.

Ipsos har på vegne av Bygg21 gjennomført en kvalitativ undersøkelse for å undersøke hva som skaper og driver den pris- og kostnadsveksten man ser innenfor boligsektoren. Studien konsentrerer seg hovedsakelig om Osloområdet.

Undersøkelsen har belyst følgende hovedtemaer:

- Tilbudet av og behovet for nye boliger. Hvor sterk sammenheng har en eventuell diskrepans med utvikling i boligprisene?
- Hvordan påvirker offentlige rammebetingelser (som beskatning, reguleringspraksis, tekniske forskrifter) kvalitet, byggekostnader prisutviklingen på nye boliger?
- Hvordan kan næringen selv best utvikle seg med henblikk på å bygge flere boliger billigere og bedre?

## Metode og utvalg

Spørsmålene som ligger til grunn for studien er komplekse, og berører en rekke forhold i samfunnet, med både teoretiske, faglige, administrative, politiske og verdimessige perspektiver, og hvor ulike samfunnsaktører kan ha motstridende interesser. Problemstillingene er undersøkt ved hjelp av kvalitativ metode, nærmere bestemt dybdeintervjuer. Ved hjelp av intervjuetodikk søker man å forstå enkeltpersoners synspunkter, motiver og deres årsak, i motsetning til å standardisere, måle og klassifisere visse forhold og deres utbredelse.

Respondentene (se neste side) er utpekt av Bygg21 som kunnskaps- og perspektivrike representanter fra ulike deler av byggenæringen. De fleste har sitt viktigste erfaringsmessige referansepunkt i Oslo-området – men også praksis og erfaringer fra andre viktige markeder i inn- og utland er representert.

Et prosjekt som dette basert på kvalitativ metode vil ikke realistisk sett kunne ha som siktemål å reflektere et fullt representativt tverrsnitt av alle samfunnsinteressenters perspektiver. Man sikter på å få best mulig innsikt i den enkelte respondents perspektiv og resonnering – og søker å se dette i perspektiv til andre interesser og synspunkt. Utvalgets sammensetning er gjengitt på neste side – og den oppmerksomme leser vil se at byggenæringen (og særlig utbyggerperspektivet) er særlig godt representert. Men også

andre aktører og relevante fagperspektiver er inkludert. For Ipsos har det vært naturlig å vektlegge disse næringseksterne synspunktene i avstemmingen av resultatene.

Det er viktig å presisere at intervjuene avslører at det er et stort mangfold av interesser og synspunkter også innenfor byggenæringen selv når det gjelder mange av spørsmålene som berøres.

Ipsos har bistått med utvikling av samtaleguiden (se vedlegg), og har gjennomført samtlige 16 intervjuer. Intervjuene er gjennomført i perioden 9. juli-13. august 2015. Gjennomsnittlig varighet for intervjuene var 75 minutter. Lyden av intervjuene ble tatt opp, og innholdet er transkribert.

Denne rapporten oppsummer hovedtrekk og synspunkter fra intervjuene. En mer kortfattet versjon av rapporten er presentert for styret i Bygg21 i september 2015.

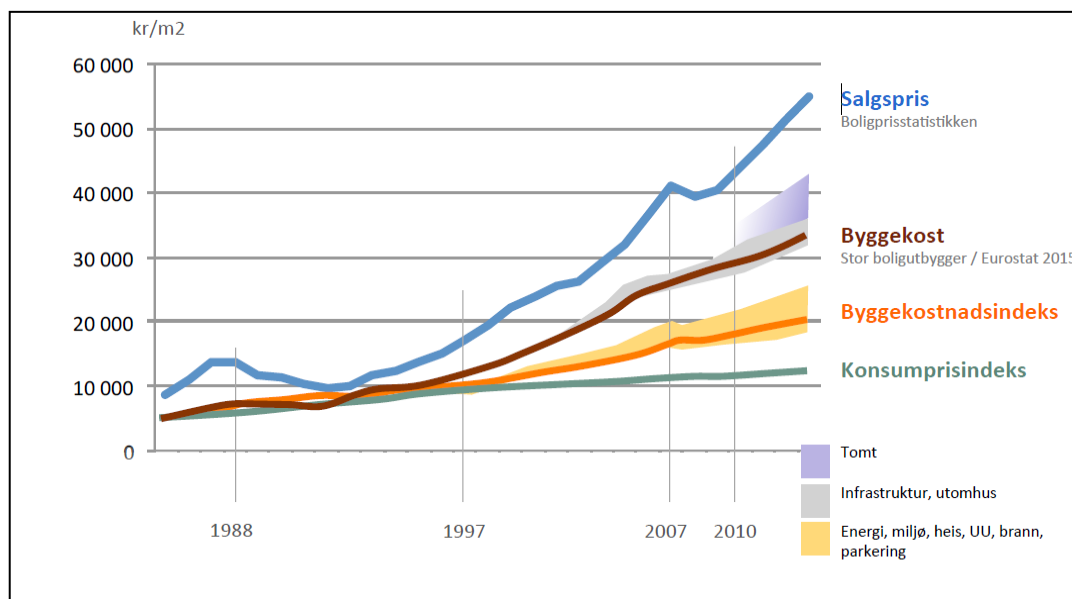
Nedenfor er en oversikt over respondentene som har latt seg intervjuet i prosjektet.

Nr.	Kategori	Respondent
1	Utbyggere/entreprenører	Sigve Hebnes, Kruse Smith
2		Emil Paaske, Veidekke
3		Jon-Olav Sigvartsen, Norgeshus
4		Daniel Siraj, OBOS
5		Hans Kr Voldstad, Niklasberg
6		Ole Feet, Block Watne
7		Odd Willoch, DNB Næringseiendom
8		Rolf Thorsen, OSU
9	Næringsorganisasjoner	Kari Sandberg, EBA
10		Per Jaeger, Boligprodusentene
11		Frank Ivar Andersen, Byggmesterforbundet
12	Analytikere	Sigmund Aas, Arealstatistikk
13		Rolf Barlindhaug, NIBR
14	Andre	Kjetil Reisberg, Eiendomsmegler 1
15		Inger Vold Zapffe, Husbanken
16		Aashild Mariussen og Dag Andersson, Spor Arkitekter

## 2. Er det ubalanse i nyboligmarkedet, og forklarer det eventuelt den sterke prisutviklingen?

Figuren nedenfor er utviklet av Bygg21 på basis av eksternt statistikk. Den ble distribuert til samtlige respondenter som et orienterende og stimulerende utgangspunkt for refleksjon før samtalene.

Figur 1: Utviklingen i boligpriser og byggekostnad i Norge



### Bygges det for få boliger, eller er det primært andre forklaringer til at boligprisen vokser betydelig raskere enn byggekostnadsindeksen?

I hovedsak er det støtte i utvalget for at det bygges for få boliger, særlig i deler av Oslo, men også i enkelte andre byer.

Men meningene er ikke klare, og flere respondenter også innenfor næringen er kritiske til tallene for faktisk boligbygging, blant annet fordi disse tallene ikke inkluderer konvertering fra næringseiendom (som i hovedsak skjer i de store byene). En annen årsak til deres skepsis er at befolkningsveksten som behovsprognosene tar utgangspunkt i, i stor grad skyldes arbeidsinnvandring, og at behovsberegningenes antakelse om parallellitet mellom arbeidsinnvandrernes boligbehov med nåværende befolknings behov er urealistisk.

*«Poenget er at det er store feilkilder på begge sider [med hensyn på antall nye boliger og befolkningsveksten] som gjør at vi ikke kan trekke en bastant konklusjon om at vi bygger for lite» (Analytiker).*

*«Jeg synes det er verdt virkelig å tenke gjennom og være litt kritisk til den framskrivningen av befolkningsveksten» (Utbygger).*

I flere av intervjuene påpekes det at *etterspørrerne* av boliger handler ut fra sitt perspektiv på boområdene når de er på jakt etter bolig. Prisnivået på områder som tradisjonelt ikke er like ettertraktet som de mest populære (men som likevel er gode områder med hensyn på for eksempel friluftsmuligheter og kort transporttid til Oslo sentrum) fortsetter å være klart lavere.

Flere mener at det vil være galt å bruke begrepet «boligmangel» eller å hevde at det er «generell ubalanse» i markedet.

*«Det er mange boligmarkeder, og det synes jeg man glemmer av og til» (Andre).*

*«Jeg skal vel ikke bo hvor som helst i Oslo. Det er veldig spesifikke krav vi etter hvert har, med vår tilvante levestandard» (Andre).*

Derimot er det åpenbart at boligbyggingen i de mest populære områdene er for lav, og at dette bidrar til prisvekst i større grad enn man ellers erfarer. Det er også sannsynlig at prisbevegelsene i disse populære områdene kan fungere som indikatorer på prisene i øvrige områder. En antar da at folk som er i markedet for bolig i et annet område, bruker prisbevegelsene og -nivået i de mest populære områdene og forskjellen ned til eget område som en forventningsnorm. Tanken om en slik smitteeffekt må ha karakter av hypotese, noe det ikke har vært anledning til å forfølge og diskutere i disse intervjuene.

I den utstrekning hypotesen om smitteeffekt er korrekt, innebærer det altså at prisøkningen i populære områder kan ha betydning for prisdannelsen i markedet mer generelt, og at god balanse også i de mest etterspurte områdene av den grunn vil være særlig viktig å tilstrebe for å dempe prisutviklingen mer generelt i Oslo.

Dette er altså en indikasjon på at veksten i nyboligprisen skyldes manglende tilbud på nye boliger i visse områder. Tilsvarende ser vi eksempler på at mekanismene som styrer nyboligtilbudet heller ikke er i stand til å respondere på boligbehovet på andre måter.

*«Vi har reguleringer som er for omfattende, det tar for lang tid, det stilles krav som gjør at man ikke får bygd boliger som folk ønsker seg. Det bygges ikke nok smått» (Analytiker).*

**Tilbud og etterspørsel på boligmarkedet, byggekostnad og boligpriser kan påvirkes med *generelt* virkende tiltak, men det er også grunnleggende viktig å forstå og tilrettelegge bedre for *mangfoldet av boligbehov***

Dette krever god og dagsaktuell forståelse av ulike befolkningsgrupper og boområders behov både geografisk og over tid, og løpende eller regelmessige analyser av demografi, livstils- og verdiendringer i befolkningen, teknologiutvikling og annet, slik at næringens rammebetingelser og boligers utforming er tilpasset disse forholdene. Respondentene peker på at boligpolitikk og myndighetsstyring ikke i tilstrekkelig grad tar inn over seg dette mangfoldet.

Eksempler på dette kan være:

- Mangelen på små boliger i byområder som reflekterer at den økte andel av særlig enpersonshusstander i bybefolkningen ikke er forutsett i planer og forskrifter
- At kravene til isolasjon av boliger er like i Stavanger og Tynset, hvor gjennomsnittlig temperaturforskjell i januar kanskje er cirka 25 grader Celsius
- At kravene til universell utforming er gjeldende for alle boliger bygd i Norge siden 2010, mens det i praksis vil være behov for slik utforming i mindre enn kanskje 2 % av disse boligenes totale levetid, og at kravene i tillegg er unødige omfattende. Dette betyr i sin tur at bokvalitet og arealutnyttelse i de øvrige 98 % av levetiden hemmes i betydelig grad, og dermed at eierne indirekte påtvinges en unødig kostnad.
  - Respondentene peker på at den forståelige oppgaven med å skape tilgjengelighet etter behov kunne vært løst på vesentlig mer effektive måter

*«Vi er avhengige av at det er noen som vil kjøpe boligene. Pålegget for oss bare å bygge store leiligheter på sted hvor ingen vil ha store leiligheter, er det samme som å si at prosjektet ikke vil bli realisert» (Utbygger).*

I denne sammenhengen er det viktig å peke på at informantene erkjenner legitimiteten i det samfunnsoppdraget offentlig reguleringsmyndighet har nå det gjelder å ivareta kollektivets interesser på sikt. Men de peker likevel på at dette ikke fritar reguleringsbyråkratene fra sine forpliktelser til å registrere og forholde seg bevisst og analytisk til boligkjøpers behov. De mener videre at samfunnsoppdraget frikobles for lett vint fra praktiske og pragmatiske behov og realiteter og får et for fritt spillerom, og det blir derfor raskt en tendens til at partene av taktiske årsaker forenkler sine posisjoner og inntar sine fastlåste roller.

**Utover hva som kan gjøres for å *stimulere til økt boligtilbud* i tråd med dagens og morgendagens befolknings behov – foreligger det også muligheter for bedre balanse ved å *redusere etterspørselen*.**

Dialogen i intervjuene dreier seg i stor utstrekning om mangelen på balanse i boligmarkedet med hensyn på antall nye boliger som bygges i de mest populære områdene, og deres manglende tilpasning til markedets behov. Ansvaret for dette legges i store trekk på reguleringsmyndighetene. Samtidig er mange aktører bevisste på å presisere at boligprisutviklingen også påvirkes av andre faktorer. Flere peker på at restriksjoner på bankenes utlånspraksis vil virke dempende på boligprisene, og at dagens reduserte oljepris med tilhørende demping av norsk økonomi selvfølgelig også trekker i samme retning.

Tilsvarende peker mange på at beskatningen av bolig er gunstig i Norge, og at for eksempel en gradvis reduksjon av rentefradraget hos private skattytere også ville dempe etterspørselen og dermed prisveksten. Motsatt er det åpenbart at den lave renten, og ikke minst en ytterligere reduksjon, er en klar stimulans til ytterligere etterspørselsvekst etter nye boliger, som altså vil bidra til akselerert prisutvikling.

**I næringen er det utbyggerne, ikke entreprenører og byggmestere, som i størst grad innvirker på boligprisene.**

Uansett er det viktig å konstatere at spørsmålet om prisutviklingen på nye boliger i relativt liten grad er et tema som *byggenæringen* (det vil si entreprenører og byggmestere) har egen kontroll på. Det er i første rekke *utbyggerfunksjonen* som setter pris, og som vi senere skal omtale, *plan- og bygningsmyndighetene* som gjennom sitt reguleringsarbeid bidrar til denne utviklingen.

*«Utbyggerne tar ut det markedet kan betale for en bolig, og prøver å bygge så billig som mulig. Jo større mangel på boliger i sentrale strøk, jo større avkastning oppnår utbyggerne» (Andre).*

**Bidrar utbyggerne bevisst til «å hausse» boligprisene utover det boligbehovet?**

Forbrukerrådets direktør for bolig Thomas Bartholdsen gikk i juli 2015 ut med kritikk av næringen for at den skaper urealistiske oppfatninger om mangelen på boliger<sup>1</sup>, med den konsekvens at boligprisene stiger. Dette utspillet blir naturlig nok berørt i intervjuene. Det blir kategorisk avvist av respondentene fra næringen at dette er en bevisst manipulasjon for å oppnå best mulige priser.

Det er riktignok åpenbart at utbygger ønsker å tjene mest mulig på sine prosjekter, og dermed blir det en selvfølge at man i større boligprosjekter tilpasser fremdriften slik at det lokale markedet ikke får tilførsel av nye boliger i overkant av hva etterspørselen tilsier (som ville føre til lavere priser på disse boligene, og dermed lavere fortjeneste for utbygger). Boligkjøpere har typisk naturlig tilhørighet til et område, eller ønsker å bo i en viss avstand fra andre faktorer som skaper livskvalitet, som nærhet til slektningers eller nære venners bosted, egen arbeidsplass, barnas skole, godt kollektivtilbud mv.

<sup>1</sup> <http://www.dagsavisen.no/innenriks/lei-av-boligbyggernes-syting-1.377573>



I og med at de fleste lokalområder derfor bare kan tiltrekke seg begrenset etterspørsel etter nye boliger er utbyggerne bevisst på at de ikke må «overbelaste markedet» ved å bringe for mange leiligheter på det lokale markedet på en gang. I praksis testes dette ved at de bare igangsetter bygging når de har solgt 50 % av boligene i et byggetrinn (en allment brukt beslutningsregel for risikoreduksjon).

Hvert lokalmarkeds begrensede salgspotensial innebærer at de store utbyggerne må ha prosjekter gående samtidig på ulike steder for å kunne skape tilstrekkelig volum til å møte total etterspørsel etter nye boliger i en by som Oslo. Dette, hevder de fleste respondentene, kan ikke karakteriseres som etisk tvilsom praksis eller uakseptabel manipulasjon av markedet. Snarere tvert imot vil det i de fleste tilfelle være sunn forretningsmessig praksis. Utbyggerne tar stor risiko, og må derfor ha rimelige marginer for å ha en livskraftig virksomhet på sikt.

Bartholdsen får en viss uformell støtte for sine synspunkter blant enkelte av respondentene. Flere peker blant annet på at den stadige publisering av de siste tallene for boligbygging og den stadige påpekning av underdekning i forhold til behovet (som får betydelig medieinteresse), trolig ikke understøtter næringens langsiktige interesse av stabilitet og begrenset/forutsigbar prisvekst. Vi hører imidlertid ingen argumenter som kan sies å bevege seg utover rene antakelser.

*«Det er mange som ikke liker dette. De foretrekker litt lange linjer - at man ikke prater markedet opp eller ned. Du påvirker markedet både på godt og vondt med den strategien» (Bransjeorganisasjon).*

### **Er begrenset konkurranse blant utbyggere en av årsakene til at boligbyggingen er for lav?**

Enkelte respondenter er inne på at hastigheten i byggingen av nye boliger kunne vært høyere dersom det var flere aktører med tilstrekkelig kapitalressurser blant utbyggerne, det vil si større konkurranse om kjøper/leietaker. Men hvis hovedårsaken til at boligbyggingen er for lav er at det reguleres for få tomter (hvilket vi skal komme tilbake til), kan en snarere tenke seg at flere aktører vil ha som effekt av tomteprisene stiger. I så fall ville det bli en effekt i motsatt retning.

### **Er nordmenn for opptatt av å eie – og er det en del av forklaringen?**

Enkelte aktører nevner at det norske boligmarkedet synes overfokuset på eierskap av bolig, i motsetning til langtidsleie. Leietilbudet av boliger er stort sett begrenset til private investorer som eier en eller flere sekundærleiligheter eller leier ut sokkelleilighet i egen bolig. Dersom seriøse og profesjonelle aktører (som for eksempel livsforsikringselskaper) betraktet langtidsutleie av boliger som lønnsomt, kunne man få inn slike nye aktører som utbyggere. Det ville føre til økt konkurranse, dog uten at vi vet hvilken effekt dette ville ha på boligprisene, jamfør resonnetet om at begrenset tilgang på tomter er hovedårsaken til økte boligpriser.

Mange respondenter opplever tanken om utviklingen av en større boligutleiesektor som virkelighetsfjern politisk, ikke minst med utgangspunkt i at man mener boligeierskap gir et bedre utgangspunkt for et tryggere liv for den enkelte og skaper større likhet i samfunnet. Flere peker også på at det er en misforståelse eller i det minste en overdrivelse å tro at nordmenn står i en særstilling når det gjelder høyt eierskap av egen bolig – det er snarere et allment internasjonalt ideal. I Wikipedia's liste over Home Ownership rate per land er Norge plassert som nummer 12 med 83 %, riktignok litt foran mange vestlige land. Baltiske og Østeuropeiske land og asiatiske nasjoner som Kina, Singapore og India ligger noe høyere.

En av respondentene peker også på at vår relativt desentrale bosetting (et fungerende utleiemarked ville være virkelighetsfjernt i grise-grendte strøk) er en del av årsaken til vår høye andel sammenlignet med mange Veststeuropeiske nasjoner. Flere hevder også at høy eierandel må betraktes som en av årsakene til den relativt stor økonomiske likhet i Norge – en kvalitet som de fleste nordmenn betrakter som verdifull.

Mange oppfatter at dagens tilbud av utleieboliger gjennom private boligeiere fungerer godt. Omfanget av private utleieboliger er relativt stort, men fleksibelt, mener de, og trolig en økonomisk bedre løsning rent kostnadsmessig enn profesjonell utleie fra store, byråkratiske organisasjoner ville utgjøre.

*«Drift av utleiebolig, det viser alle undersøkelser, er mye dyrere enn når folk eier selv. Er driften offentlig, er det enda dyrere. Dette ser vi i mange land» (Andre).*

Enkelte respondenter som støtter tanken om en vitalisering av et varig utleiemarked, peker på at dette ville skape en mykere start for unge etablerere, og også kan være et aktuelt og fleksibelt tilbud til arbeidsinnvandrere, i det minste i en overgangsfase.

Men gitt at tomtetilgangen løses, får tanken om sterkere konkurranse blant utbyggere i forbindelse med fast utleie tilslutning når det gjelder et spesialtilfelle, nemlig studentboliger. Studentene er en viktig drivkraft på boligmarkedet, og står i en særstilling som etterspørre av boliger, for så vidt som de har en forutsigbar midlertidig boligsituasjon og er en homogen gruppe. Det er videre relativt stort sammenfall mellom studentenes interesse for boliger og lokaliseringen av populære boligområder, i det minste i Oslo. Å stimulere til inntreden av en seriøs aktør på dette markedet utover de lokale Studentsamskipnadene, burde derfor være en interessant tanke. For denne type boliger foreligger det også insentiver til Studentsamskipnadene som utbygger. De politiske konsekvensene ved eventuelt å gjøre disse gjeldende for andre aktører kan synes mindre enn grepene som eventuelt ville være nødvendig for å stimulere til faste leieboliger mer generelt.

*«Skal man gjøre noe med leiemarkedet, er det et godt grep å bygge studentleiligheter. Det er en type bolig som egner seg til utleie. Der bor man bare en kort tid, det er orden og struktur på det» (Andre).*

*«Får du studentene inn i nye studentboliger, ville det frigjort flere tusen ordinære leiligheter også. Som enten må selges eller da kan leies ut til andre» (Utbygger).*

En alternativ, men også interessant tanke (begrunnet av målet «høyere kvalitet») er at utbyggere av større prosjekter kanskje burde beholde en andel av boligene de bygger som utleieboliger – og dermed selv bli konfrontert med kvaliteten de leverer. Dette ville redusere behovet for tegningsbasert salg (50 % før igangsetting av bygging), og derigjennom kanskje bidra til mer stabil, mindre risikoutsatt byggevirksomhet. I en slik sammenheng ville det være naturlig å tillate skattemessige avskrivninger.

**Det er nødvendig å effektivisere og bedre målrette reguleringsmyndighetenes arbeid, særlig i Oslo. I dag oppleves dette arbeidet som unødig pedantisk og detaljorientert og preget av uklare rolleforståelse og målbevissthet.**

Det er unison enighet i utvalget om at man trenger jevn, raskere og økende tilgang på regulerte tomter, og at dette bør skje på mange ulike områder særlig i Oslo (men også i mange av de større byene ellers) for å imøtekomme behovet for ulike bosteder, type boliger og ulike prisnivåer. Kristiansand og Stavanger (se nedenfor) omtales som byer hvor man har maktet å løse denne utfordringen på en god måte.

*«I Kristiansand så vi at myndighetenes evne til å få prosjekter ut på salg ga seg utslag i en mer nøktern prisutvikling. Man fikk tøffere konkurranse» (Utbygger).*

Dagens samarbeid mellom planmyndighet og utbygger/entreprenør i Oslo oppleves som

- Unødig detaljert på et for tidlig stadium
- Ikke nødvendigvis forutsigbart fra områdeplan til detaljregulering
- Sendrektig og tidsødende både for administrasjon og utbygger, og dermed også ofte fordyrende

Arbeidet preges ikke minst av manglende tillit mellom i første rekke planmyndighet og utbygger, men tilsynelatende også i noen grad internt mellom byråkrater og politikere, og mellom bydelen og sentral byutvikling i Rådhuset. Dette aspektet om dårlig tillit i samarbeidet er en av de klareste påpekninger på tvers av utvalgets respondenter og indikerer sett med næringens øyne et behov for en grundig og kritisk gjennomgang av planmyndighetens arbeid, mål og oppgaver.

Et annet særskilt, men også viktig poeng, er at forhold som tilsynelatende kan være avklart på områdeplanstadiet blir tatt opp til ny diskusjon på detaljreguleringsplanet – særlig hvis man har hatt et politisk valg i løpet av planprosessen – med nye koster i posisjon. I tillegg til bortkastet tid i innledende arbeid kan dette skape feilinvesteringer (for eksempel ved transformasjon) og økt risiko/usikkerhet.

*«Det er en manglende tillit i systemet, og den går begge veier» (Utbygger).*

*«Jeg opplever at reguleringsprosessene er enormt trege, og tar alt for lang tid. I tillegg får vi en del tilfeller ikke godt nok resultat – det blir for dårlige reguleringsplaner. Delvis selvmotsigende. Vi har planer her som det ikke er mulig å bygge, det er så mange selvmotsettelser i planen» (Utbygger).*

*«Det finnes mange eksempler på å bruke 10 år på å regulere en eiendom og få den klar til bebyggelse. I de beste tilfellene tar det kanskje 2-3 år. Klart at i begge endene er det mye å gå på. Istedenfor 2/3-10 år burde det være 8mndr-3år» (Utbygger).*

*«For 8 år siden hadde man ikke Ipad - knapt nok en Iphone. Vi utvikler morgendagens løsninger med gårsdagens teknologi. Det er sjelden stor forskjell mellom der du starter og avslutter. For meg reflekterer det manglende respekt for utviklerne og den fremdriften man ønsker i et slikt prosjekt» (Utbygger).*

I Stavanger har man lyktes med å etablere et «Boligforum» som samler administrasjon og politikere og valgte representanter for næringen i regelmessige fellesmøter, hvor man identifiserer utfordringer og fremmer løsningsstrategier uten å diskutere enkeltsaker. Dette har virket i cirka 3 år, og har gitt klare fremskritt når det gjelder tilgang på regulerte tomter og bedre samarbeid og kommunikasjon mellom partene. Fylkeskommunen Rogaland møter også i dette forum. En viktig gevinst utover det at man har alle parter representert i samme møte, er at kommunene gjennom dette forumet kan bidra til at de ulike private aktører bedre settes i stand til/får stimulans til eget samarbeid om infrastrukturutbygging og tomteklargjøring. Selv om Oslo har en annen styreform, kan det synes som denne plenumsdialogen mellom næringen, planbyråkrater og politikere bør kunne gjennomføres også her, og at læringen fra Stavanger og Rogaland bør studeres nærmere.

Grepene som nylig ble foreslått av Kommunal- og moderniseringsdepartementet om forenkling av plankravene og koordinering av innsigelser blir positivt kommentert av respondentene, men oppleves ikke å løse den fundamentale tidssløsingen og det dårlige tillitsforholdet mellom aktørene i de kompliserte prosessene.

## **Boligbygging og kollektivtransport i og rundt storbyene må sees i sammenheng**

Et betydningsfullt moment er at kommunene rundt storbyene inngår i storbyenes boligmarked. De strever på sin side med infrastrukturutfordringer – og er derfor ikke spesielt interessert i vekst – og kan ha en tendens til å trenere snarere enn forsere reguleringsprosessene. I denne sammenheng er derfor interkommunalt samarbeid, dialog med statlige og fylkeskommunale transportmyndigheter og økonomiske insentiver for større vekst i disse kommunene grunnleggende viktig.

Langsiktige fellesplaner for samferdsel og arealbruk bør utvikles og rulleres i forpliktende dialog, gitt den felles forståelsen av at kollektivtransportens traseer skal være en viktig føringsfaktor for reguleringsarbeidet, for at man skal kunne lykkes bedre med effektiv utbygging i transformasjonsområder. Her er signalene fra regjeringen i tråd med respondentenes synspunkter.

*«Fornebu for eksempel kunne tålt flere boliger dersom de hadde hatt en bane. Jeg tror staten bør regulere i en viss avstand fra banen når de bygger ny bane og fastsette overordnede utnyttingskrav. Så må man sette krav til kommunen i detaljreguleringen» (Utbygger).*

Enkelte mener myndighetene må ta et større ansvar (og gå mer djervt til verks) for å legge bedre til rette for at større områder kan bygges ut. Dette kan i noen transformasjonstilfeller innebære ekspropriasjon. I situasjoner hvor det er snakk om banebygging, kan en likeledes tenke seg at statlige myndigheter bør sette krav til kommunens reguleringsplaner når det gjelder boligtetthet i nærområdene rundt banen.

Et interessant eksempel på en viktig konkret mulighet i kjernen av de mest populære områdene i Oslo er reguleringen av Majorstuen, hvor det åpenbart er mulig å få realisert et stort antall boliger ved å legge lokk over t-banestasjonen. Dette forsinkes av behovet for koordinering med andre planer for kollektivtransport.

Diskusjonen refererer ikke ofte til bevaringsperspektivet som årsak til forsinkelser og detaljfokus hos reguleringsmyndigheten. Vi tolker dette dithen at det er forståelse for at det bevaringsmessige samfunnsoppdraget er legitimt og nødvendig (selv om også disse vurderingene kan trekke i unødig langdrag) – og at det ikke er der utfordringene i første rekke ligger.

Enkelte av respondentene gir også uttrykk for at mediedialogen om manglende boligbygging dreier seg like mye om tilrettelegging for *forventet fremtidig* befolkningsvekst som om at dagens nivå er utilstrekkelig. De mener at tilrettelegging for fremtidig vekst gjøres best ved å finne områder med stor appell, og planlegge betydelig og langsiktig utbygging av disse i kombinasjon med infrastruktur.

*«Det blir en helt annen byggepris enn du får når du driver oppi her og roter med noen eplehager. Kjøper dyre tomter, river ned hus som egentlig er ok og lager 3-4 leiligheter, tenk hva det koster. Skal du ha boliger til mange mennesker, så må du tenke stort»* (Bransjeorganisasjon).

### 3. Hvordan kan offentlige rammebetingelser bidra til lavere byggekostnader og bedre kvalitet?

#### **Er byggekostnadsutviklingen ute av kontroll? Og er den en viktig del av årsaken til de økende boligprisene?**

Først og fremst er perspektivet blant respondentene at utviklingen i byggekostnader i ordets egentlige forstand ikke er det store problemet – selv om det er en betydelig økning. Det er også klare svar på hva som er de viktigste årsakene til økningen, og hva som bør gjøres for å redusere kostnadsveksten.

Hovedutfordringene i markedet er som sagt at visse typer boliger i visse områder har høyere etterspørsel enn tilbud (som gir utbygger anledning til å hente ut høye boligpriser), og at fremskaffelsen av tomter særlig for disse formålene går tregt (delvis grunnet lite funksjonell offentlig reguleringsfunksjon) og blant annet derfor innebærer høye tomtepriser.

Man ser klare eksempler på at boliger bygges og selges med fortjeneste til dramatisk lavere priser i strøk hvor tomtetilgangen er enkel og god, og tomteprisen lav – slik at *byggekostnaden ikke kan sies å være en vesentlig hemsko.*

*«Reduksjon av byggekostnadene vil ikke resultere i noe som helst fall i boligprisene innenfor Ring 2. Men sannsynligvis vil det gi høyere tomtepriser. Og lavere tomte- og byggekostnader på Furuset (og dermed flere boliger der), vil neppe påvirke boligprisene på Grünerløkka» (Analytiker).*

*«Om du har stor etterspørsel og lite tilbud på nye boliger, så hjelper det ikke om entreprenørene bygger billigere. Det fører bare til større fortjeneste for utbyggerne» (Utbygger).*

#### **Kompliserte og rigide TEK**

Revideringen av de tekniske forskriftene som nå er underveis bør innebære en forbedring på flere områder – og dette bør gi mulighet for både en kostnadsreduksjon og en kvalitetsøkning for nye boliger.

Samtidig påpekes at byggebransjen ved enhver endring av TEK får et kostnadsløft forårsaket av behovet for innlæring av nye rutiner, nye materialer, ny oppgavefordeling på byggeplassen mv. Det er derfor viktig at TEK-revideringer er mest mulig gjennomtenkte og grundig forberedte når de kommer, og ikke finner sted i utide, det vil si at endringer gjøres så sjeldent som mulig.

### Næringen peker på at

- Dagens regler er uklare og innbyrdes inkonsistente på flere områder, og må avstemmes mot hverandre og kontrolleres for konsistens mot Plan- og Bygningsloven
- Regler som i dag er allment gjeldende uansett type bygg bør kunne åpne for større fleksibilitet (for eksempel bør studenthybler kunne unntas helt eller delvis fra tilgjengelighetskravet, utekravene bør kunne gjøres mer fleksible)
- Visse krav synes svakt begrunnet (for eksempel krav til pipeløp i småhus som ikke planlegges for pipe)
- Inkonsistens i reglene mellom ny og gammel politikk (planunntak for enklere påbygg og kraftig innstramning av nåværende energikrav for de samme byggene som skal kunne få påbygg uten plankrav)

### Andre peker på at

- Tilgjengelighetskravet bør modifiseres (sirkelen gjøres mindre, som i Sverige), og som alt antydnet av departementet, bare gjelde en del av boligene
- Forskriftene generelt tenderer til å være i overkant ingeniørdominert og fordyrende, mer enn basert på brukerbehov og driftsvennlighet (for eksempel balansert ventilasjon)
- Tekniske krav (økt tetthet vs store lysflater, balansert ventilasjon med stor luftutveksling) er til dels motstridende – og bør underkastes kritisk vurdering

*«I sum har disse kravene blitt altfor store. Mange av dem er ikke engang i boligkjøpernes interesse. De aller fleste rullestolbrukere klarer seg med 1,3m. Det kan gjøre 5-10 m<sup>2</sup> i en liten leilighet, og dermed opp mot en halv million på prisen. Soverom, gang og bad blir for store, oppholdsrommene for små» (Utbygger).*

*«Er det samfunnsmessig riktig å sprinkle alle boliger? Hvor mange har dødd i nyere boliger i nyere tid? Ingen i realiteten. Og det koster 300-400 kr pr m<sup>2</sup>. Og sprinkler man boligen, må man også sprinkle garasjelegget og gjøre det frostfritt» (Utbygger).*

*«Man må vurdere kravene opp mot flere funksjoner og behov. En ting er å spare energi, men det skal også være mulig å bo i disse boligene med en annen type komfort. Lys, lyd og frisk luft. Jeg ser en del boliger nå som bygges med veldig små vinduer for å oppfylle energikravene» (Andre).*

*«Når TEK10 sier hvordan en håndløper på et rekkverk skal være... Ikke sant, da er det for mye detaljer» (Utbygger).*

*«Ventilasjonsanleggene er enorme. Brukerne greier ikke å bruke boligene riktig. Noen steder er det ikke lov å lukke opp vinduer for da blir det tull med ventilasjonen. Det er blitt tatt for langt, dette med tette hus, varmetap og så videre» (Andre).*

## Detaljerte reguleringsplaner gir for stor rigiditet

Dette oppleves som et betydelig problem særlig fordi detaljene kommer for tidlig i utviklingsprosessen til at saksbehandlingen blir god. Det fører til feil og dårligere løsninger, ganske enkelt fordi man fra utbyggers side må løse hovedspørsmål før man løser detaljspørsmål. Kravet om tidlig detaljering synes fundert i en irrasjonell mangel på tillit fra regulerende saksbehandler både til kolleger og til utbygger.

Detaljeringen er også kostnads- og prisdrivende, men har vel så store negative konsekvenser på kvalitetsiden.

*«Når det går veldig langt i detaljering på et så tidlig planstadium, og du ikke har begynt å detaljprosjekttere og du er ikke der hvor de er klar til å ta den type beslutninger, så kommer du til å ta feil beslutninger» (Utbygger).*

*«I Oslo opplever vi at fugebredden på tegl skal diskuteres med den øverste ledelsen i plan- og bygningsetaten. Er det oppgaven deres, eller er det å utvikle byen og skaffe nok boliger? De burde måles på om de greier å regulere så og så mange boliger fordelt på så og så mange steder» (Utbygger).*

*«I sommer pågikk det en diskusjon om armlenene på benkene i Bjørvika – det sier litt om nivået man er på. Planmyndighetene er så detaljfokuserte, i stedet for å legge rammene og vilkårene til rette. Så binder man seg opp og mister fleksibilitet» (Utbygger).*

*«Vi har prøvd med dialog, men den viser seg å være ensidig. Så nå sier vi bare at hvis vi ikke får det som vi vil, så prøver vi politisk. Og de sier hvis vi ikke får det som vi vil så lager vi et eget alternativt. Så nå gir vi blaffen, for vi vet at i to av tre tilfeller får vi det som vi vil på Rådhuset. Det er bare av høflighet vi sitter med Plan og Bygg» (Utbygger).*

Kritikken av en reguleringsmyndighet som er på grensen til dysfunksjonell, eller i det minste svært ineffektiv, er sterk og entydig – om enn det kanskje kan være grunn til å mene at kritikken er preget litt av ensidighet. I tillegg til at Oslo med hell kan sette seg inn i erfaringene fra Stavanger med deres Boligforum, kan det synes som Kommunal- og Moderniseringsdepartementet i tilknytning til sine planer for forenkling av Plan- og Bygningsloven bør tydeliggjøre forventninger og målfaktorer for kommunal reguleringsmyndighet – for å skape bedre forutsetninger for gjensidig rolleforståelse.

En annen sak når det gjelder kostnadskonsekvenser av offentlige rammebetingelser er at en betydelig kostnadsdriver på nye boliger er offentlige avgifter, ikke minst moms. Tidligere har man hatt kompensasjonsordninger fra offentlige avgifter for å få fart på boligbyggingen.

Tilsvarende er VPOR en betydelig kostnad – som utbygger forutsetter, og som dermed reduserer prisen som grunneier får for tomten – fordi kostnaden er nokså forutsigbar. Et beløp på 1500 kr pr m<sup>2</sup> er ikke atypisk.



## **På kvalitetsområdet vil en vesentlig bedre tilsynsordning være et særlig viktig grep**

Når det så gjelder hvordan offentlige rammebetingelser *kan forbedre kvalitet*, er det i første rekke en betydelig utvidelse og effektivisering av det *nær ikke-eksisterende offentlige tilsynet på byggeplass* som ifølge utvalget bør gis særlig høy prioritet. Næringen har fremmet en grundig analyse av utfordringene på området med tilhørende anbefalinger («Enkelt å være seriøs») om en ny sentral godkjenning, hvor det understrekes at det viktigste førstelinjetiltaket er å sørge for at sannsynligheten for å bli utsatt for uvarslet inspeksjon på byggeplass må bli betydelig. Det ligger i dette at den viktigste positive effekten av dette vil være å slå ned på mindre seriøse krefter i sektoren, hvor både byggmessig kvalitet og kanskje også andre forpliktelser kan være tatt for lett på. Tilføring av kompetanse og ressurser til kommunene med *krav til fokus på byggeplassinspeksjon* synes et avgjørende grep her. Mange kommuner har i dagens system valgt ikke å gjennomføre slike inspeksjoner, og velger å ha lavere avgifter (som ellers ville kunne finansiere tilsyn på byggeplass), eller de begrenser seg til dokumentkontroller fra kontor.

*«Jeg tror dette ikke fungerer godt i det hele tatt og tenker at det må man bare ta tak i. Det rammer folk som ikke har mulighet til å beskytte seg. Det burde være en katastrofe for næringen» (Andre).*

*«En forbruker i Norge tror han lever i et regulert land. Så når han kjøper en bolig tror han at det er i orden. Det stemmer ikke» (Bransjeorganisasjon).*

Et viktig poeng i tilknytning til kvalitet er overbevisning hos de store utbyggerne/entreprenørene om at faste, ansatte team er avgjørende for kvalitet og produktivitet. Derfor peker de på at myndighetene bør legge til rette for at det lønner seg for bedriftene i næringen å ha ansatte, rekruttere lærlinger mv. Men dette er også et aspekt som medfører at en stabil utvikling i næringen er viktig.

I dialogen om kvalitet er flere respondenter også inne på at forbrukermyndighetene bør ta et mer aktivt ansvar for å bidra til større handlingskompetanse hos forbruker. Boligkjøp er blant livets viktigere beslutninger med vidtrekkende og langsiktige konsekvenser. Kjøp av ny bolig er krevende, ikke minst fordi man i stor utstrekning er henvist til å kjøpe fra tegninger og annen salgsinformasjon fra eiendomsmeglere – som ikke alltid er like balansert og etterrettelig. I tillegg finner man enkelte utbyggere som spekulerer i å levere dårligere kvalitet enn norske forbrukere jevnt over forventer (ofte modulbygget i østblokkland med lavest mulig standard innenfor rammen av norske forskrifter). Når kvaliteten først erkjennes av kjøperne, ønsker de ikke offentlighetens lys på forholdet, fordi det vil svekke verdien av deres investering.

*«Når en forbruker har kjøpt og erkjenner situasjonen, ønsker han ikke at det skal komme opp i offentligheten, for da er det ikke salgbart til andre. Veldig mange prøver å komme seg bort» (Andre).*

## 4. Hvordan kan næringen selv bidra til lavere kostnader og bedre kvalitet?

Vi konstaterer at lavere kostnader og bedre kvalitet – som i prinsippet og på overflaten synes å være to forskjellige ting, og i noen grad i innbyrdes konflikt, tvert i mot i stor utstrekning oppnås gjennom de samme strategier og tiltak.

Ulike utbyggere og entreprenører velger forskjellige grep for å oppnå *lavere kostnader*.

Generelt pekes på at *industrialiserte byggeprosesser* (det vil si standardiserte løsninger og større skala) bidrar til lavere kostnader, men også til færre feil. Repetisjon av operasjoner og spesialisering av eget og entreprenørs personale gir større produktivitet og dermed høyere gjennomførings-tempo. Likeledes innebærer det lavere riggekostnadsandel pr bolig.

Dette peker mot behovet for:

- Større byggprosjekter – gjerne med mange, like bygg - som så gjennomføres i byggetrinn
- Ansatte medarbeidere i faste, spesialiserte team - gjerne med akkordsystemer
- Stabil beskjeftigelse over tid
- Faste underleverandørrelasjoner

Slike industrialiserte byggeprosesser kan inkludere modulbasert produksjon av elementer i andre land med montering på byggeplass. Inngående og førstehånds kjennskap til leverandørene må være avgjørende – og respondenter peker på at det er mange fallgruver på det området.

Et klart fellestrekk fra alle respondenter som har vært involvert i utbyggingsprosjekter, er uansett at *dyktig prosjektledelse* er avgjørende for et godt resultat både når det gjelder produktivitet og når det gjelder kvalitet.

Viktige egenskaper synes å være:

- Faglært, gjerne siv. ingeniørstudier
- Strukturert
- God selvtillit, nysgjerrig, søkende
- Dyktig motivator og delegerer

*Systematisk utvikling og god insentivering av prosjektledere* synes å være det viktigste enkeltelementet i oppskriften for lønnsomhet og kvalitet. Men vi identifiserer ingen klar oppskrift på rekruttering og opplæring av disse. Dog synes det åpenbart at nærhet og årvåkenhet fra administrerende direktør til prosjektledelsesfunksjonen må være sentralt, og likeledes tydelig anerkjennelse av funksjonens betydning i organisasjonen.

*«Bransjen har gjort seg selv en bjørnetjeneste ved å ikke gi prosjektlederrollen nok status. Den posisjonen burde være helt nær toppen prestisjemessig og lønnsmessig. Man er bedriftsleder på høyt nivå når man har den posisjonen»* (Utbygger).

Et annet viktig område som refereres til som et gjennombruddsemne er BIM (Building Information Modelling), tredimensjonale prosjektmodeller som utvikles i prosjekteringsfasen og innebærer større sannsynlighet for:

- Tidlig identifikasjon og unngåelse av mulige feil
- Bedre planlegging både av bygging og byggeplass
- Mer rasjonell produksjonsprosess
- Enklere, mer gjennomtenkt logistikk

En av informantene har et nært samarbeid med et amerikansk universitetsmiljø på en slik arbeidsprosess og der hevder man at god gjennomføring av deres konsept kan *redusere total byggekostnad med 30 %*.

*«Digitale planleggings- og prosjekteringsverktøy er viktig. Og et strukturert måleregime. Da blir du mer opptatt av hva du faktisk skal oppnå, og hvordan du skal dokumentere det» (Utbygger).*

Et siste hovedområde er *digitalisering* av arbeidsprosessene og av kommunikasjonen med myndigheter («Byggsøk») og leverandører. Dette innebærer både betydelig effektivisering av den administrative funksjonen, og bedre sikring mot feil. Respondenter som har innført slike IT-systemer og arbeidsprosesser nevner dobling av omsetningsvolum med samme administrative stab som en indikator på kostnadseffekt

Når det gjelder byggekostnader, peker deltakerne på at perioder med full sysselsetting og stabil vekst i økonomien skaper en snikende kostnadsøkning som man så kan reversere i tyngre perioder – ganske enkelt fordi både leverandører og egne ansatte konsentrerer seg i gode tider om god gjennomføring og da generelt oppnår akseptable resultater. Tider med usikker beskjeftigelse gjør at man presses til å vurdere andre alternative måter å gjøre ting på for å være konkurransedyktig. Dersom man i tillegg unngår endring av tekniske forskrifter i en slik periode, kan man vise til faktiske reduksjoner av byggekostnader på 20 % - men som da lett returnerer til utgangspunktet ved gjenoppnåelse av full beskjeftigelse. Det eksisterer altså en lavbeskjeftigelsesmodus som oppnår lavere kostnader – men det er uklart om dette er et bærekraftig nivå på lengre sikt.

### Hva ligger i begrepet kvalitet?

Det kan virke som respondentene skiller mellom *material- og utføringskvalitet* på den ene side, som også kan betegnes som *bestandighet* og *feilfrihet*, og på den annen side *bokkvalitet*, (boligens driftsøkonomi, lokalisering, interaksjon med naturen og energibruk (lys og lyd, inneklima, energieffektivitet), brukervennlighet, vedlikeholds- og driftskostnader, omkringliggende natur og uteområde, utsikt, lokalisering nær infrastruktur og servicefasiliteter). Noen av disse aspektene er det ikke naturlig at utbygger holdes ansvarlig for som sådan, men de inngår likevel i brukers opplevelse av boligens kvaliteter og omsetningsverdi.

Respondentenes utsagn og ambisjoner om kvalitet dreier seg i første rekke om målsettingen «Null feil» (som primært dreier om *bestandighet* og *feilfrihet*).

Norsk byggenæring har vært gjennom en periode med uavbrutt positiv økonomi som uvilkaarlig skaper rom for en viss innstramning i byggekostnadene. Men bortsett fra det,

mener ikke respondentene at det står ille til når det gjelder kostnadsnivået. Det er med andre ord plass for reduksjon av byggekostnadene, men ikke i stort eller dramatisk omfang.

Mange av respondentene peker på at feil og mangler ikke skal forekomme, og at næringen tradisjonelt har vært for «slepphendt» med å akseptere noen feil og mangler som så rettes på basis av planen som legges i overleveringsmøtet. Byggebransjen har hatt for lave ambisjoner når det gjelder kvalitet (både bestandighet og feilfrihet). I denne sammenheng er det også flere av informantene som peker på forskjellige sertifiseringsordninger som BREEAM, og at dette i større grad bør gjennomføres i næringen, i det minste for de mellomstore og store aktørene.

I tillegg er man sterkt bekymret for betydelige innslag av useriøse aktører som leverer uakseptabel kvalitet og svekker næringens omdømme.

Respondentene er ikke spesielt bevisste på at vi trenger ytterligere ordninger for yrkesfaglig anerkjennelse, men vi finner at flere peker på at forbrukermyndighetene, gjerne i samarbeid med næringen, bør:

- Gå mer aktivt ut med informasjonskampanjer og større bevisstgjøring av boligkjøpere om hva man bør være oppmerksom på når man kjøper bolig
- Peke på mulige fallgruver
- Kanskje etablere bedre konsultasjons- og rådgivningsordninger

Flere av respondentene peker på at en mulig videreutvikling på lengre sikt av industrialisert byggeprosess kan være robotisering av byggeplassen, i det minste når det gjelder deler av arbeidet.

Det er generell enighet om at de tekniske systemene som kreves i en boligenhet (som balansert ventilasjon og vannbåren varme), har vært drevet lengre enn optimalt sett i lys av behovet for:

- Rasjonell produksjon til begrenset kostnad
- Enkel drift for kjøper

Når det gjelder energi- og miljøeffektivitet i dagens boliger er det delte meninger. Flere er enige at man kan komme lenger her, men andre mener som nevnt at kravene til energi- og miljøeffektivitet har gått vel langt. Videre at man som utslag av dette nå bygger for tette boliger med balansert ventilasjon, som innebærer komplisert vedlikehold og ikke skaper godt inn klima. Det kan tenkes at dette er en skinnuenighet forårsaket av misnøyen med de konkrete løsninger som blir benyttet i dag, mer enn det er kvalifisert uenighet om dårlig energi- og miljøeffektivitet. Her viser vi til kommentaren over om at endel av respondentene refererer til BREEAM- sertifisering som en aktuell ambisjon for alle sine boliger. Man er særlig bevisst på inn klima-problemene, og voksende astma- og allergiutfordringer i befolkningen.

*«VVS-bransjen er de aller verste. De er så bakstrevske, så opptatt av hva vi gjorde for 30 år siden, og har ikke kommet en millimeter videre. Du må true dem med leveringsnekt for å få gjort ting på en annen måte. Vi bruker for eksempel enormt med energi for å luften ut for mye, både kulde og varme» (Utbygger).*

Flere av respondentene berører muligheten for deleløsninger for leiligheter for både yngre og eldre enslige – hvor man har sosiale fellesområder som muliggjør mindre individuelle leiligheter og bedre trygghet og sosial kontakt, og dermed også bedre plassutnyttelse. Samme konsept kunne også tenkes for arbeidsinnvandrere. Dette konseptet er bedre utviklet i andre land enn Norge.

Respondentene peker på konkrete eksempler på at større valgfrihet gir bedre eiertilfredshet og (litt avhengig av egen arbeidsform hos utbygger) i noen tilfelle også bedre fortjeneste.

Et annet viktig moment som dukker opp i en rekke intervjuer med tilknytning til opplevd kvalitet, er at boliger i dag er relativt mye mer komplekse enn tidligere, og krever en ganske annerledes *mer pedagogisk og grundig innføring av bruker ved overlevering*. Alle utbyggere erkjenner at dette er en utfordring de er opptatt av å løse, men ingen synes å ha konkrete og virkningsfulle ideer om hvordan man kan forbedre seg på området. Erkjennelsen av utfordringen er en viktig begynnelse, men det kan være fristende for intervjuer å peke på at det burde være fullt mulig å skape formater for overleveringsmøter og arenaer for regelmessig kommunikasjon av brukersynspunkt som innebærer klare og betydningsfulle fremskritt på dette området.

*«Folk klarer ikke å vedlikeholde den nye boligen sin. Alt fra å rense sluk til å bytte filter på ventilasjon. Skal vi ha den driften og vedlikeholdskvaliteten man bør ha på moderne bygg, så trenger folk hjelp. Vi må lære folk til å bo i nye boliger fordi det er så mange nye ting» (Utbygger).*

*«Vi bygger nå inn veldig mye elektronikk og automatikk i byggene etter hvert, og det gjør det enda mer krevende for folk. Vår styreformann hadde nettopp flyttet inn i ny leilighet – og han klarte ikke å få på lyset. Det er ganske utrolig at kundene finner seg i det» (Utbygger).*

Selv om det er enighet om at man må bygge tettere rundt kollektivtilbudet – er også noen respondenter klare på at det er nødvendig å gjøre dette uten å gå for mye på akkord med andre kriterier for brukerkvalitet, som direkte tilgang til grøntareal, lys og ren luft. Og i et demokrati må det være respekt for dagens brukere i like stor grad som fremtidens – hvilket også innebærer at sentrale byråkrater og politikere må engasjere seg i lokal dialog før det tas beslutninger.

En sentral faktor knyttet til diskusjonen om kvalitet ved dagens boliger som dukker opp i mange intervjuer, er tilstedeværelsen av spekulative elementer i næringen som har enkle arbeidsforhold grunnet manglende offentlig tilsyn. Næringen har fremmet forslag til myndighetene om blant annet ny sentral godkjenning, hvor det også kreves at tilsynsmyndighetene tilføres tilstrekkelig kompetanse og ressurser. Respondentene understreker at problemet med manglende tilsyn er stort og meget alvorlig. De får stadig underhåndskjennskap til store boligprosjekter som er gjennomsyret av feil og ulovligheter – hvor kommunen nekter å gjennomføre tilsyn, og hvor eierne velger ikke å gå ut med problemene for å beskytte sine verdier. Det er avgjørende at førstelinjetilsynet finner sted på byggeplass – og at det er stor sannsynlighet for å bli utsatt for uvarslet tilsyn.

## 5. Oppsummering

Ipsos har på vegne av Bygg21 gjennomført en kvalitativ intervjuundersøkelse med aktører som jobber med eller innenfor byggenæringen. En majoritet av utvalget har sitt nedslagsfelt i Oslo og omegn, men utvalget besitter samtidig betydelig kunnskap og erfaring fra andre markeder i både inn- og utland.

Rapporten baserer seg på 16 individuelle dybdesamtaler. Samtalene dreiet seg om tre hovedproblemstillinger; refleksjoner rundt og mulige løsninger på manglende balanse i tilbud og etterspørsel av boliger, rammebetingelser og deres konsekvenser for kvalitet og kostnader, samt insentiver og virkemidler for å stimulere til at næringen selv bygger flere og bedre boliger.

Respondentene bidrar til å nyansere og problematisere noen «sannheter» om boligmarkedet, og understreker kompleksiteten ved det å skulle forklare utviklingen i boligpriser og byggekostnader. Den ubalansen som kan spores i boligmarkedet forstås blant annet som et resultat av at etterspørselssiden handler ut fra sitt perspektiv på boområdene. Dette fører til stort press i noen utvalgte områder, og videre at prisnivået i de mest populære områdene brukes som en forventingsnorm. Et nevnt tiltak for å påvirke etterspørselen i de store byene er å bygge flere studentboliger. Ved å gjøre dette vil man kunne frigjøre flere boliger i pressområdene, ettersom studenter gjerne etterspør små og sentrumsnære leiligheter.

Flere trekker frem at tilgangen på ferdig regulerte tomter påvirker boligproduksjon, særlig gjelder dette i sentrumsområdene. Det oppfordres til økt langsiktighet i boligpolitikken og styrket samarbeid mellom myndigheter og næringen selv. Flere etterlyser bedre og mer forpliktende planer for arealbruk og samferdsel fra myndighetenes side.

En annen side av ubalansen er at boligpolitikk og myndighetsstyring ikke i tilstrekkelig grad tar inn over seg mangfold i boligbehovet, for eksempel på bakgrunn av demografi, livsstils- og verdiendringer og teknologisk utvikling. En kritikk som fremmes er at samfunnsoppdraget til myndighetsaktører for lettvis frikobles fra praktiske og pragmatiske behov og realiteter.

I rapporten drøftes balansen mellom reguleringsmyndighetenes versus næringens ansvar for kompetanse og kvalitet. I dag svekkes effektiviteten av en detaljorientert reguleringsmyndighet, og samarbeidet preges av fastlåste roller.

Det er uklart hvilket potensial som ligger i forenkling og revidering av lov og forskrift for å redusere byggekostnader. Mindre rigide/færre forskrifter vil kunne redusere byggekostnadene, men samtidig er stadige endringer svært ressurskrevende for byggebransjen. Flere ser et betydelig potensial i økt standardisering, spesialisering og systematikk i arbeidsprosesser, satsning på kompetanse, samt digitalisering i alle faser av et byggeprosjekt.

For å sikre kvalitet i bygg foreslår en del at utbygger blir pålagt å eie og leie ut en andel av boligene som bygges, for i større grad å forpliktes til å levere kvalitet. Andre understreker betydningen av en kompetent kontrollmyndighet med nok ressurser til å utføre tilsyn med byggeprosjekter.

## 6. Vedlegg

### Samtaleguide

#### 1. Introduksjon

Intervjuer takker for velvilje, orienterer om prosjektet og samtals innhold og struktur. Ber om aksept for opptak, understreker betydning av åpenhet og bidragsvilje.

Respondent redegjør for erfaringsbakgrunn i næringen og egen rolle i dag. Intervjuer søker forsiktig å avdekke hvilke prestasjonsfaktorer han/hun vurderes etter i sitt arbeid – det vil si hva er målevariablene som benyttes for å vurdere utøvelsen av denne type stilling, og eventuelt avgjøre insentiver

#### 2. Mulige løsninger på manglende balanse i tilbud og etterspørsel

En viktig årsak til prisøkning i markedet er mangelen på balanse mellom tilbud og etterspørsel i pressområder.

- Hva mener du kan og bør gjøres for å løse dette problemet? Hvordan vil dette bidra? Er det andre ting som kan gjøres?

Hvis ikke dekket:

- Hva kan og bør gjøres av næringen selv for å løse denne ubalansen? Hvordan vil det bidra?

#### Hypotese 7

Vi trenger flere byggherrer og investorer i utleieboliger. Skatte og avgiftspolitikken har skapt et utleiemarked som er økonomisk diskriminert (vs eiermarkedet), underutviklet og i for liten grad preget av profesjonelle aktører. Det er ingen skattemessige insentiver (for eksempel eiendomsskatt) for å aktivisere tomtebankene.

#### Hypotese 8

Utvikling av transformasjonseiendommer langs kollektivaksene må i dag dekke kostnader med avvikling av eksisterende leieforhold (kontantstrømmer) og riving i salgsprisen – hvilket gjør slike prosjekter (som er samfunnsmessig prioriterte) lite interessante for private utviklere. Et samarbeid som gir offentlig dekning av rivningsdelen av utviklingskostnadene på disse eiendommene vil kunne gjøre prosjektene mer interessante, og dempe prispresset.

### 3. Rammebetingelser og deres konsekvenser for kvalitet og kostnader

Hvordan kan endrete rammebetingelser fra det offentlige (skatt, reguleringspraksis, tekniske forskrifter o.a.) bidra til lavere kostnader? Andre endringer i rammebetingelser?

FOR HVER FORESLÅTTE ENDRING:

- Hva gjør at dette vil føre til lavere kostnader?
- Hvilken konkrete endring bør i så fall gjennomføres (hvordan bør endringen dimensjoneres?)
- Hvorfor mener du dette vil føre til lavere kostnader?
- Hva vil det bety tror du rent konkret, f.eks i form av redusert kost pr m<sup>2</sup>?

Hypotese 2

TEK er for kompliserte og rigide. Bruker, utvikler, entreprenør, finans og forsikring har for trangt spillerom for kostnadseffektive og arealeffektive løsninger.

Hypotese 4

Langdryge og uforutsigbare reguleringsprosesser har begrenset kostnadsdrivende effekt, med mindre de hindrer utbygging, binder egenkapital (dyre tomter), eller setter team og produksjonskapasitet på vent.

- Hvordan kan endrete rammebetingelser gi bedre kvalitet eller nytte i brukerperspektiv?
  - Hvorfor vil det gi bedre kvalitet/ nytteverdi?
  - Hvilke endringer bør i så fall gjennomføres?

Hypotese 5

Praksisen med detaljerte reguleringsplaner skaper prispress for å kompensere for manglende fleksibilitet til å tilpasse seg markedsendringer som skjer i planperioden. Fleksible planer gir tilsvarende gunstig effekt.



#### 4. Næringens egne arbeidsmetoder – hvor og hvordan oppnå lavere kostnader og bedre kvalitet

Nå skal vi se på hvordan du mener næringen selv kan tenkes å forbedre sin praksis og dermed oppnå a) lavere kostnader og b) bedre kvalitet fra et brukerperspektiv.

For å sikre oss at vi favner hele spekteret kan vi ta utgangspunkt i denne listen av temaer fordelt på 3 interessentkategorier (VISER KORT).

Produsent/entreprenør	Utvikler/byggherre	Endelig eier/bruker
Materialer	Erfaring	Kjøpskostnader/-prosess
Arbeidskraft	Skala/prosjektstørrelse	Finansieringskostnader
Rigg	Tidlig inkl av produsent	Personlige tilvalg/påvirkning
Maskiner	Tomt	Feilfrihet
Transport	Arkitekt	Driftsvennlighet/-enkelhet
Ledelse	Ingeniør	Energioptimalitet
Produksjonsform/-metode	Annet	Beliggenhet
Annet		Annet

Jeg vil at du plukker ut de delområdene eller boksene her hvor du mener næringen kan oppnå de viktigste forbedringer i form av reduserte kostnader eller økt kvalitet.

Så skal vi se nærmere på disse.

Først vil jeg at du velge ut de 3 boksene du mener kan forbedres mest når det gjelder *kostnadseffektivisering* (NOTERER)

FOR HVERT NEVNTE OMRÅDE:

Du nevnte.....

- Hvorfor mener du man kan oppnå forbedringer her? Hvilke endringer bør man gjøre?
- Hvordan vil du anslå konsekvensen/besparelsen i 1000 kr pr m<sup>2</sup>

Hypotese1

Produksjonskostnadene er jevnt over for høye, og produksjonen for ofte beheftet med feil og mangler.

- a. Verdien av ´rett med en gang´ er for lite vektlagt. Behov for kjernekompetanse i hvert ledd hindret av manglende ordninger for yrkesfaglig anerkjennelse, manglende krav fra investor, og useriøse og kriminelle ”fristelser”.
- b. Prosjekt og prosjekteringsledelse har for store variasjoner og mangler. Vilkår og evne til verdiskapende samspill er underutviklet.

- c. Byggbarhet og forståelige spesifikasjoner for produksjon, proaktivt avviks-håndtering, og effektiv samsvarsdokumentasjon av as-built er for lite utbredt.
- d. Effektiv IKT/digitalisering for lite brukt
- e. Industriell design (repetisjoner, katalogløsninger, prefabrikasjon, ...) er for lite vektlagt
- f. Lang byggetid "drar" på dyr rigg-kostnad
- g. Unødig komplekse installasjoner
- h. Manglende energi- og miljøeffektivitet

### Hypotese 3

Noen av senere tids kvalitetsøkninger tas for gitt (godt isolerte bygg med mye lys og god luft, innendørs parkering, gode uteområder, ....). Noen av senere tids kvalitetsøkninger er verken etterspurt, tatt for gitt, eller samfunnsøkonomisk lønnsomme. (HVILKE?)

Nå har vi diskutert hvordan næringen bør redusere kostnader.

La oss så nominere de 2 områdene hvor det i størst grad bør være mulig å øke *kvaliteten fra bruker/eierperspektiv*. (NOTERER).

FOR HVERT NEVNTE OMRÅDE:

Du nevnte.....

- Hvorfor mener du man kan oppnå forbedringer her? Hvilke endringer bør man gjøre?

PROBE

### Hypotese 6

Bolig har et potensial for nyskaping og bærekraftig utvikling. Utviklere kan på en enda bedre måte dekke behov for lykke og livskvalitet, preferanser (nærhet til butikk, kollektivknutepunkt og park) og krav til helse og brukskvaliteter. Dagens energi- og miljøløsninger er verken kostnadseffektive eller optimale.

### Hypotese 9

Hypigere bruk av skreddersøm og målrettet løsningsvalg og kvalitet vil gi høyere brukerverdi

## 5. Hva er viktigst - og hvilke grep bør gjøres først?

Vi har diskutert mulige grep som kan og bør gjøres for å oppnå

- a) bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet,
  - b) en mer rasjonell boligbygging og dermed lavere byggekostnader
  - c) økt kvalitet/bukerverdi
- 
- Oppsummeringsmessig, hva ser du som viktigste faktorene som kan bidra til bedre balanse i boligmarkedet?
  - Tilsvarende, hva er de grepene som vil gi størst effekt når det gjelder effektivisering og reduserte byggekostnader?
    - o Hva er viktigst å ta tak i først?
  - Hvilke tiltak mener du kan gi best økning i kvalitet og brukerverdi?