

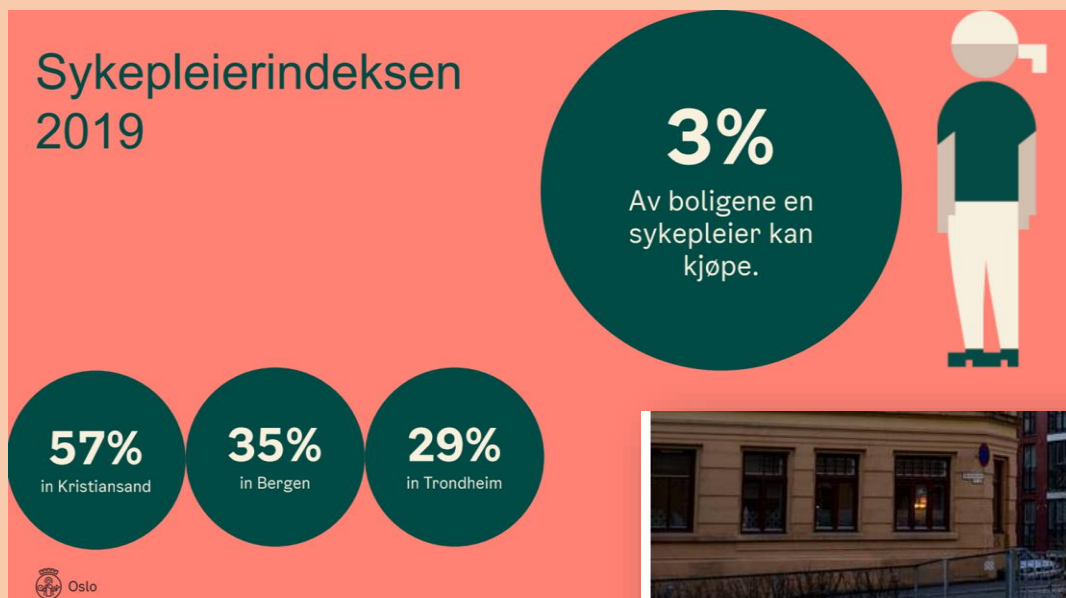
**STRATEGIC HOUSING: The social sustainable city
– the role of strategic planning for local housing
market heterogeneity**

Gro Sandkjær Hanssen, OsloMet, 3.5.2023



UTGANGSPUNKT: GIR DAGENS LOKALE BOLIGMARKEDER DE BYSAMFUNN VI ØNSKER OSS?

✓ INDIVIDNIVÅ: MANGLENDE TILGANG



Det bør det tas politiske grep som senker terskelen til boligmarkedet, mener Carl O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund. Foto: Skjalg Bøhmer Vold

Nyheter Eiendom

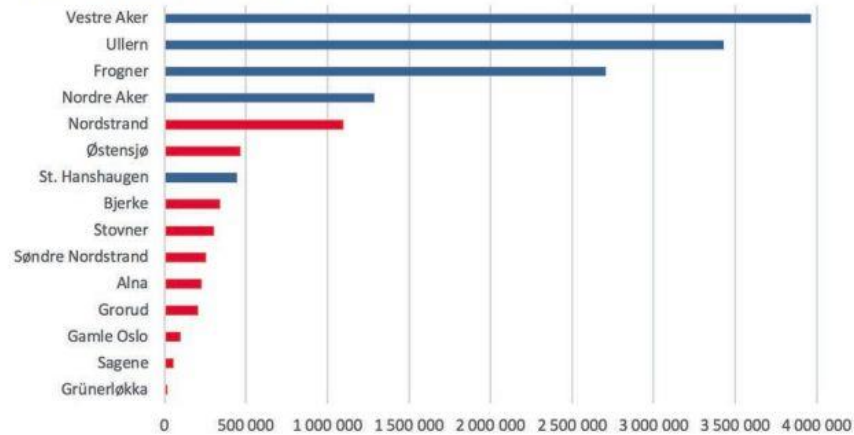
20 prosent færre førstegangskjøpere i Oslo

- Mange unge med god økonomi og høy betjeningsevne, faller utenfor oslomarkedet når de ikke har en familiebank i ryggen, sier eiendomstopp.

UTGANGSPUNKT: GIR DAGENS LOKALE BOLIGMARKEDER DE BYSAMFUNN VI ØNSKER OSS?

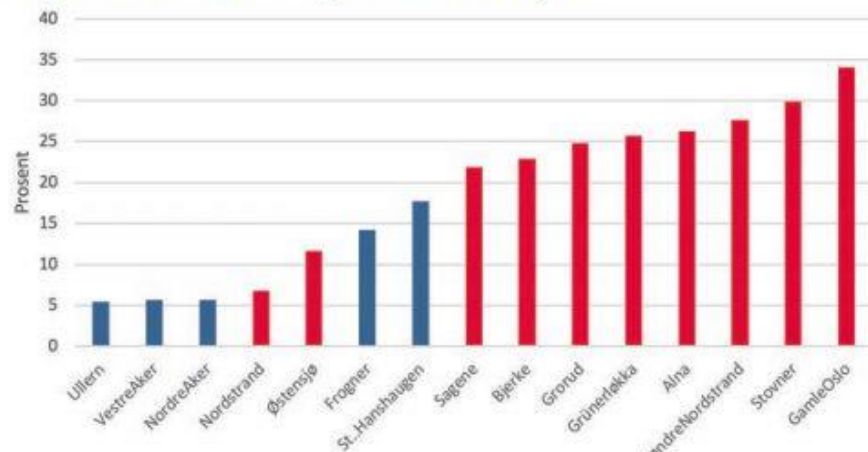
✓ SAMFUNNSNIVÅ: MANGFOLDIGE NABOLAG?

Figur 5: Nettoformue etter bydel



Kilde: SSB, tabell 09114. Studenthusholdninger er ikke inkludert i tallmaterialet.

Figur 8: Andel barn i fattige familier etter bydel



PROSJEKTETS MÅL, PARTNERE OG ØKONOMI

Hvordan kan kommuner (**gjennom strategisk planlegging**) bestille større bredde i nybyggingen, og sikre inkluderende lokale boligmarkeder:

- som har tilstrekkelig bredt tilbud?
- som gir lavinntektsgrupper tilgang
- som gir sosialt og økonomisk heterogene boligområder
- som i sum gir mangfoldige byområder og nabolag?

Et samarbeidsprosjekt med brukerinvolvering (2020-2023)

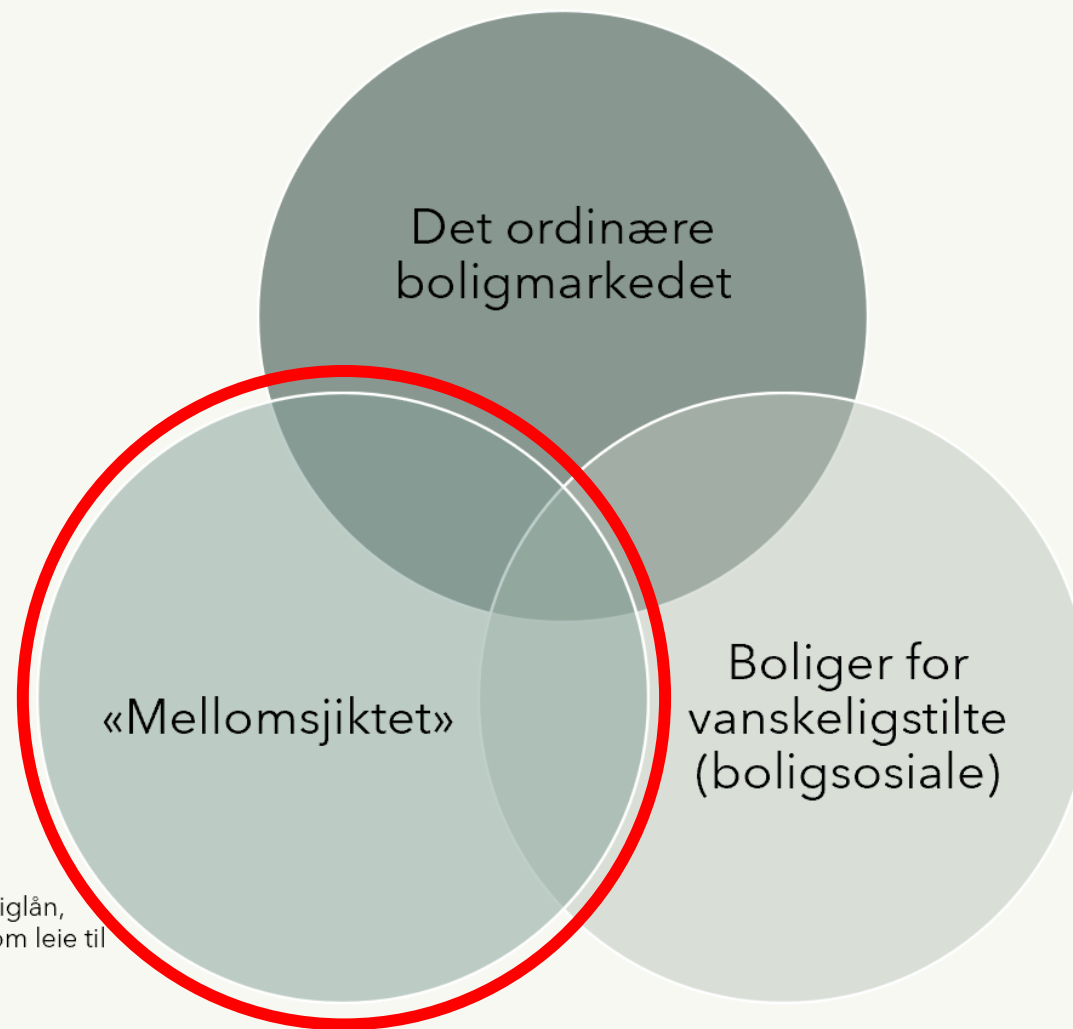
Forskning: NIBR-OsloMet, NMBU, UiT, KTH

Operative aktører: Asplan Viak, SoCentral

Brukere: Oslo kommune, Bergen Kommune og Lørenskog kommune



Strategic Housing handler om bolig for alle



Husholdninger som i dag ikke kvalifiserer for et ordinært boliglån, men som etter en periode med sparing for eksempel gjennom leie til eie kan kjøpe bolig. Kilde: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).

STATUS FOR ARBEIDET I STRATEGIC HOUSING:

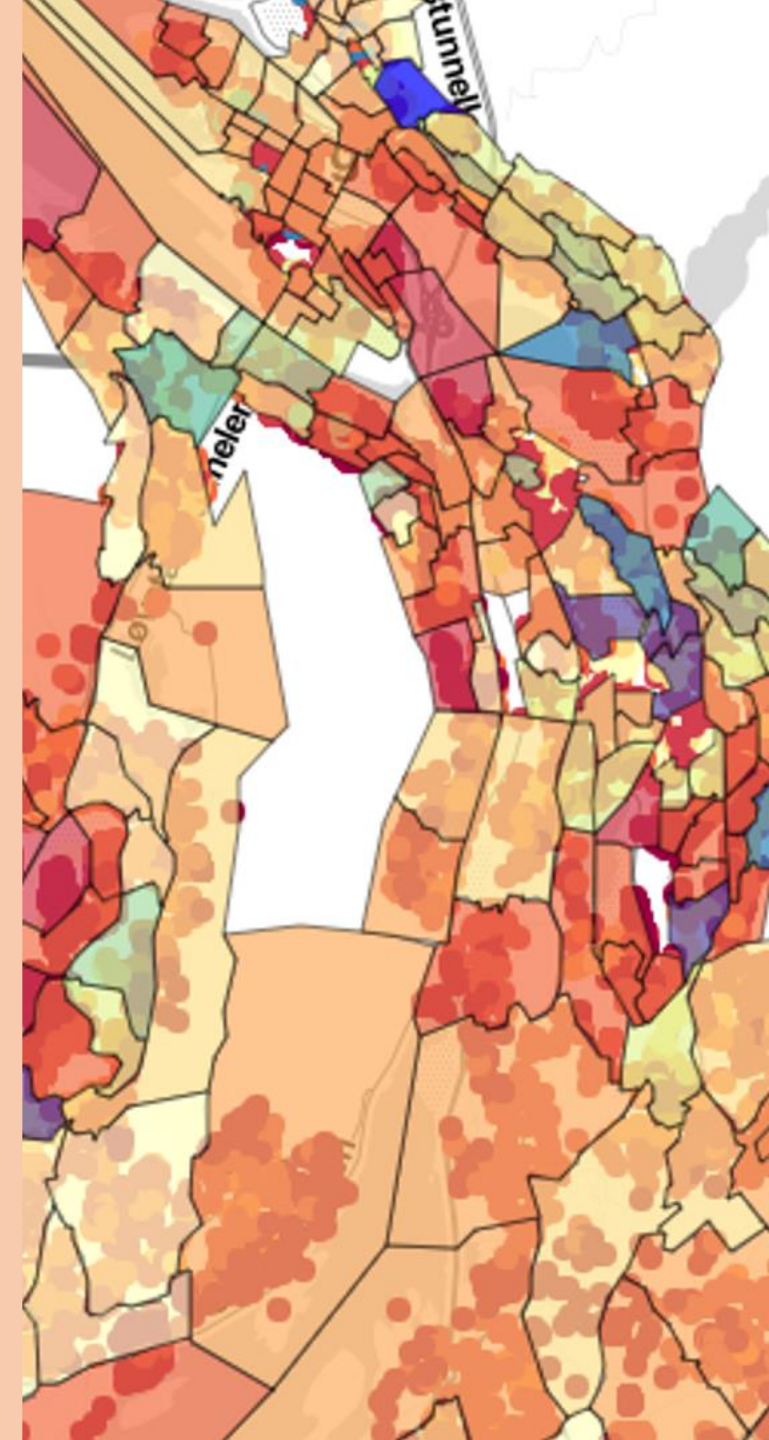
**1. KUNNSKAPSGRUNNLAGET
(UTVIKLE EN HETEROGENITETSINDEKS)**



2. LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER



**3. STUDERE FOREGANGSKOMMUNER,
MARKEDETS RESPONS OG IDENTIFISERE
BEST-PRACTICE**



KUNNSKAPSGRUNNLAG: heterogenitetsindeks



Price and Hedonic Heterogeneity Measures in Local Housing Markets

Dag Einar Sommervoll



Norwegian University of Life Sciences
Centre for Land Tenure Studies

Centre for Land Tenure Studies Working Paper 02/23

ISBN: 978-82-7490-310-4



Price and Hedonic Heterogeneity Measures in Local Housing Markets

Dag Einar Sommervoll*

*School of Economics and Business, Norwegian University of Life Sciences and NTNU, Trondheim Business School

Abstract

In this paper, we develop a local housing stock heterogeneity measure. This measure may be used to monitor housing stock heterogeneity (heterogeneity measures that are used in combination with other measures of policy interest, housing stock heterogeneity, house prices, and affordability measures).

Keywords:

Housing market, Heterogeneity, segregation
JEL: R31, R21, C43

1. Introduction

The world sees rapid urbanization, Glaeser argues in his critically acclaimed cities are diverse, environmentally friendly and prosper. At the same time, cities may experience segregation today a concern in many neighborhoods may be focal points for crime and social problems may be downward spiraling.

From a housing market policy perspective, a proactive approach to segregation is to create a mix of housing types. In a society where its citizens demand a mix of housing types, anti-segregation policy measures should be targeted to create a mix of housing types. A mix can be achieved by targeted policy measures to create a heterogeneous housing stock.

In order to ensure housing stock heterogeneity, this is our point of departure. In this paper, we develop a heterogeneity measure. Interest

Email address: dag.einar.sommervoll@nmbu.no

Preprint submitted to Elsevier

3. Feature Engineering

More often than not, feature engineering is required to assess the variables one by one to ensure that differences are measured consistently and in a way that makes comparisons across different variables meaningful. The case of hedonic variables for dwellings is no exception. In particular, finesse is needed as some variables vary considerably between dwelling types. (We have detached houses, duplexes, row houses, and flats.) In short, most variables must be feature engineered within each dwelling type. All details of feature engineering by dwelling type are given in the appendix. Here we will provide an overview and briefly discuss the feature engineering used.

This paper's heterogeneity measure constructed and discussed relies on four hedonic characteristics. These are size (in square meters), lot size (in square meters) for detached houses, Floor (for flats), and dwelling type.

A much-used feature engineering is to use unit interval normalization, that is, normalize a variable so that the max value is 1 and the min value is 0. This is achieved by making the variable transformation

$$x_{\text{unorm}} = \frac{x - \min(x)}{\max(x) - \min(x)}$$

We rely on this normalization for Floor (for the dwelling type flats).

We rely on quartile normalization for each dwelling type for the continuous variable size. For lot size, we do this for detached houses and duplexes (lot size is zero for other dwelling types).

The formula for quartile normalization is:

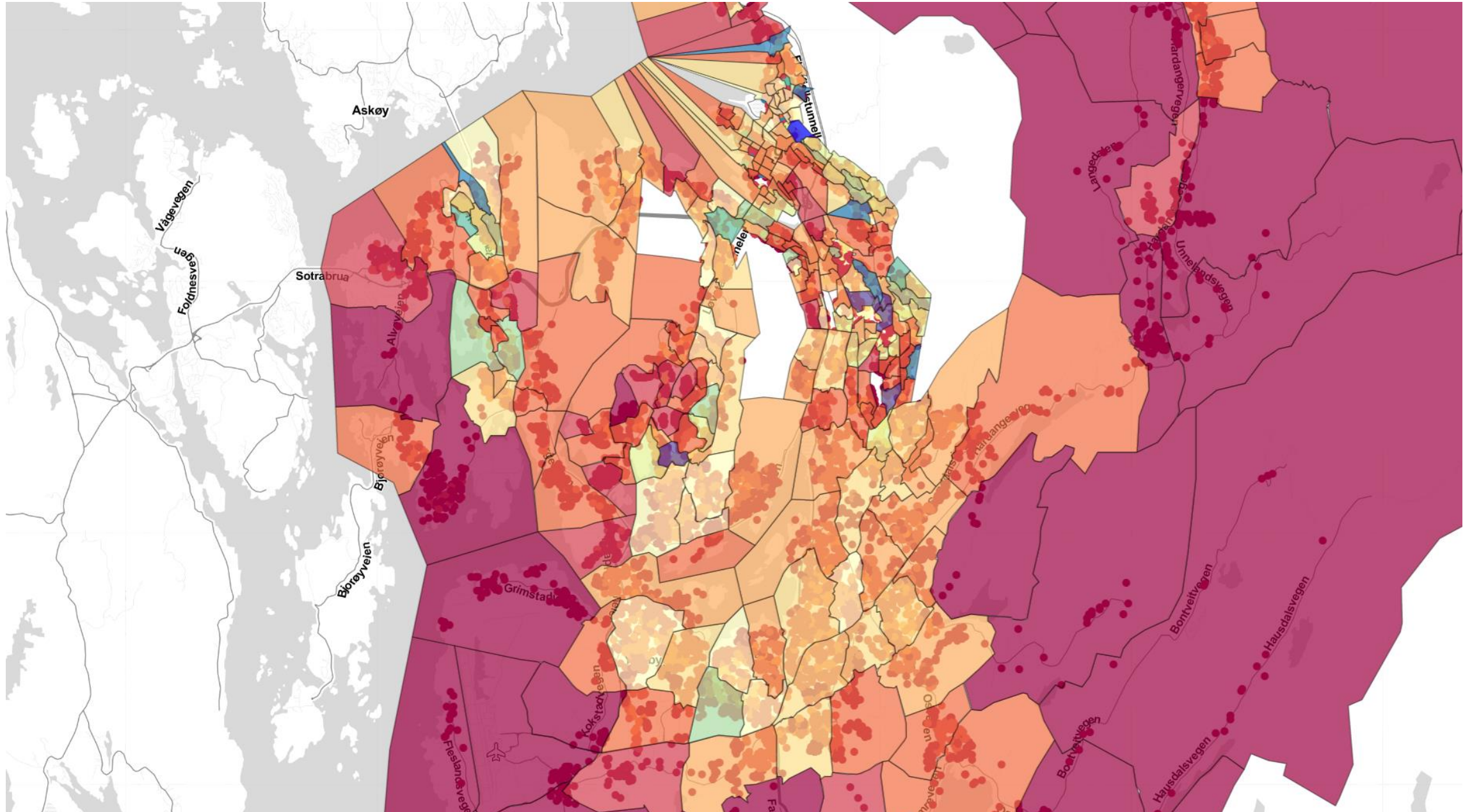
$$x_{\text{qnorm}} = \frac{x - Q_1(x)}{Q_3(x) - Q_1(x)}$$

where Q_1 and Q_3 is the 1st and 3rd quantile respectively.

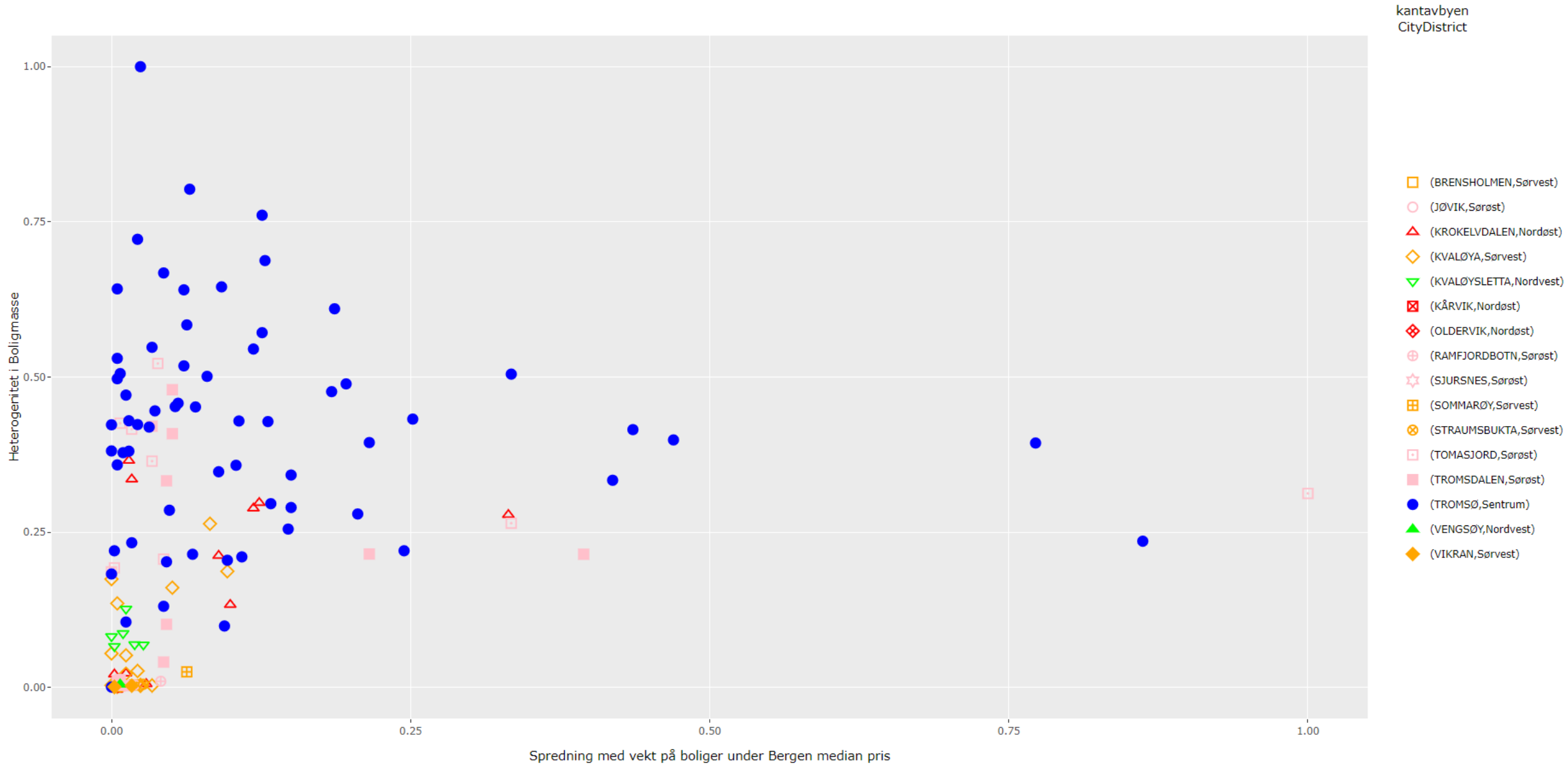
The reason for relying on quartile normalization rather than normalization using the max and the min is due to extreme outliers that would truncate variation, say from 60 sq.m. to 70 sq. m. to a minor variation. In order to illustrate this challenge, assume that there is a 1000 sqm dwelling in the housing stock. It may be a mansion or a data entry mistake, either way; it is to normalize the characteristic sqm so that the presence of this observation does not dwarf significant variation from a household perspective.

The quartile normalization ensures that the middle half of the observations is between 0 and 1. We cap outliers at -1 and 2. It must be noted that the outlier

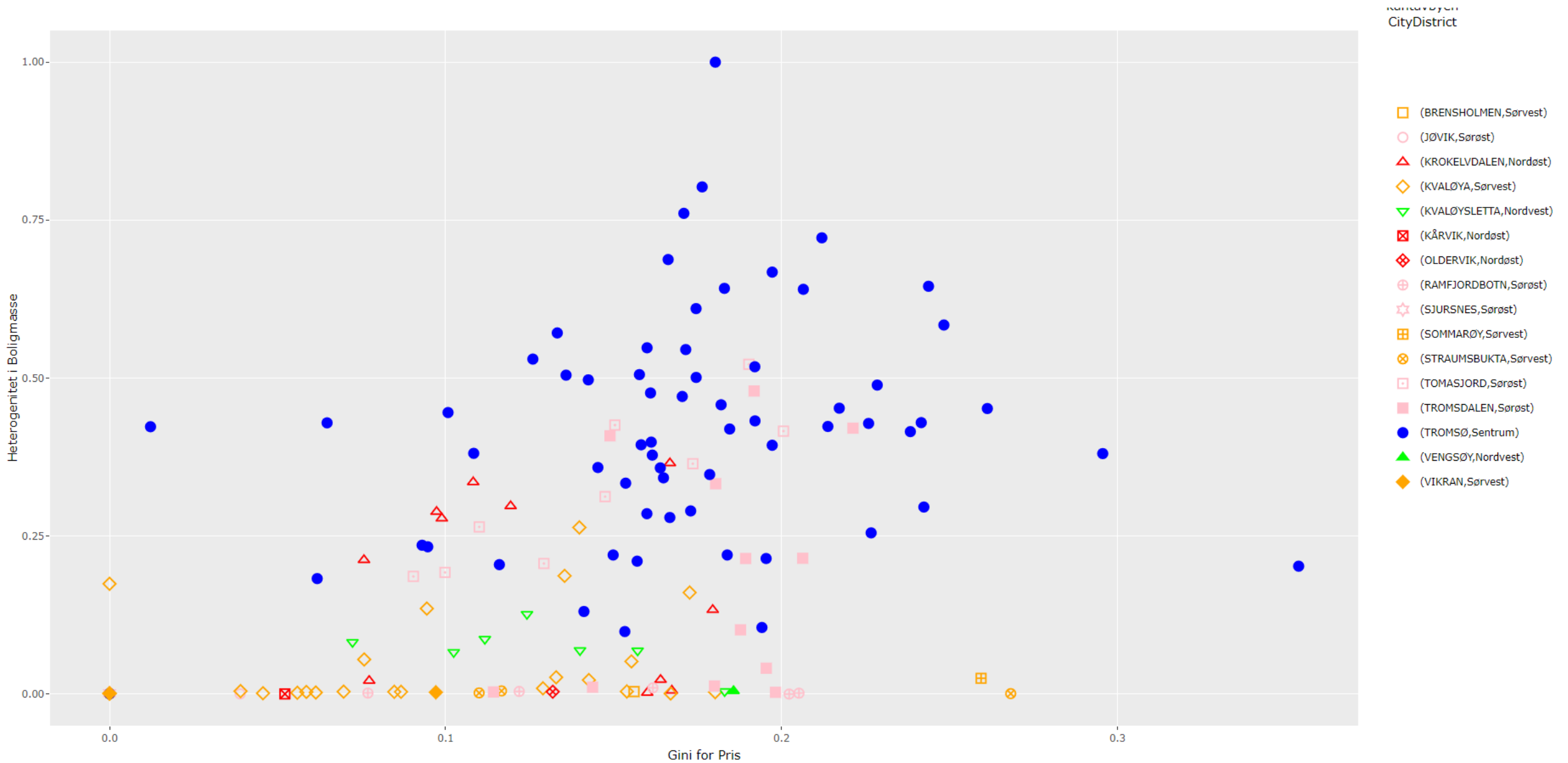
Boligmasseheterogenitet på grunnkrets nivå: Bergen



Koble boligmasseheterogenitet og pris (under median)



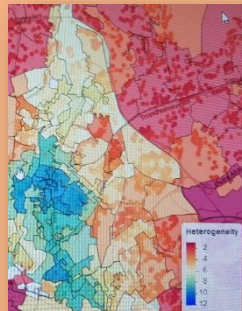
Koble boligmasseheterogenitet og gini for pris



LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER: Workshops med enkeltkommuner om heterogenitetsindeks

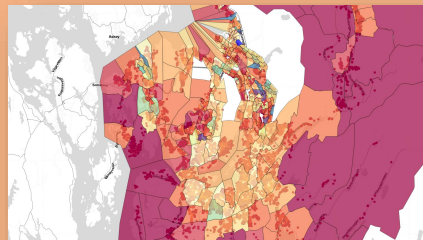
Oslo

- Kommuneansatte fra PBE
- Forskergruppen
- Digital, vår 2021



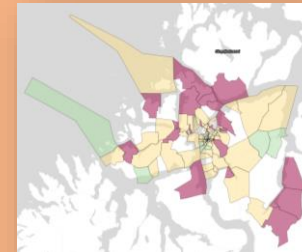
Bergen

- Kommuneansatte fra ulike sektorer
- Forskergruppen
- Digital, høst 2021



Tromsø

- Kommuneansatte fra ulike sektorer
- Forskergruppen
- Digital, høst 2021



LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER: Arena for boligmangfold

Prosjekter hos Pådriv Oslo



Arena for boligmangfold



Arena for sirkulær massehåndtering



Boligmerket



Byboliger for alle



Hovinbyen - sirkulære Oslo



Løren - en drømmebydel for unge



Master i urbant landbruk - NCUA



Nasjonal kunnskapsarena sirkulær materialforvaltning i byggebransjen



New Water Ways



Pilot Massedata



Pilot Massehub



Produktiv boligby på Breivoll



Reshare



SPARE - Space for resilience



Sirkulær Ressurssentral



Startblokka på Linderud

https://www.paadriv.no/prosjekt/boligmangfold

PÅDRIV

Metode

Om Pådriv

Steder

< Pådriv Oslo

Arbeidsgruppe: Boligmangfold



FOTO: Hanne Berkaak

Fokusområde: Boligmangfold

For å sikre at vi jobber med løsninger som kan bidra til å nå målsettingene i Oslos kommuneplan har vi etablert tematiske fokusområder med tilhørende arbeidsgruppe. Tematiske fokusområder gjør det mer relevant for Partnere og Pådrivere å koble seg på, og for ledelsen å se sammenhenger på tvers av prosjekter tema. De tematiske fokusområdene vil i samråd med partnerne, og ut fra behov, endres og spisses årlig.

LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER:

Bolignettverk med vekt på samarbeid kommune - byggenæring

- Bergen, Lørenskog, Tromsø, Sandnes, Stavanger, Kristiansand
- Ledes av Erik Plathe, Asplan Viak
- Viderefører KS sitt bolignettverk i ny form
- Formål: Gå dypere i samarbeidet mellom kommune og byggenæring for å nå kommunens mål i boligpolitikken
- 3 digitale samlinger til nå, pågående nettverk

Torill Nyseth,

Toril Ringholm

Uit, The Arctic University of Norway

Gro Sandkjær Hanssen, NIBR, Oslo Met

Abstract: PLANNORD 2022:

Cocreation through learning networks in housing policy

Housing shortage and rising housing prices has become a wicked problem in all the Nordic countries. This paper discusses new initiatives to meet this challenge through urging the municipalities to take a more leading role in the housing policy. One way to meet such expectations is by strategic planning, another is through intersectoral collaboration; within the organization as well as with other municipalities. This paper looks more closely into one of the tools that are currently being/Has been tried out in Norway, a learning network between 6 urban municipalities aiming at creating a learning platform in order to enhance strategic housing policy. The paper will discuss the effect of the learning network on municipalities' housing policy. What role do learning networks play in housing policy discussions? In what ways do learning networks enhance the integration of new knowledge and new perspectives in the cities? The theoretical perspective is based on theories of learning networks and cross-sectoral arenas. What aspects/features of network participation are important if the



Bokvalitet og bolig mangfold

Møte med bolignæringen 10.02.2022



Testet ut nye samarbeidsformer:

Workshop mellom Lørenskog kommune og utbyggeraktører

- Som del av arbeidet med kommuneplanens arealdel
- Med både politisk ledelse og administrasjon
 - Fysisk vinter 2022



STUDERE FOREGANGSKOMMUNER, BRANSJENS RESPONS OG IDENTIFISERE BEST-PRACTICE



Hvordan bruker kommunene planer og strategier for å få en helhetlig boligpolitikk?



Kommunens strategiske styring gjennom planer og strategier:
(samfunnsutvikler, myndighetsutøver, tjenesteutøver, demokratirolle)

Visjonære virkemidler

Regulative virkemidler

Egen organisasjon
(kunnskap, tverrsektoriell samtenkning)

Finansielle virkemidler

Samspill, nettverk, samskaping

VIRKEMIDLER

Arealpolitikken
(lokalisering, typologi, størrelse, sammensetning)

Tomteeier, eiendomsaktør
(stille krav ved salg)

Boligmarked
(inngangsbillett)

Vanskeligstilte
(bolig etc)

Helse- og omsorgsboliger

POLITIKKFELT

Kommunens strategiske styring gjennom planer og strategier (samfunnsutvikler, myndighetsutøver, tjenesteutøver, demokratirolle)



VIRKEMIDLER

Visjonære virkemidler

Regulative virkemidler

Egen organisasjon (kunnskap, tverrsektoriell samtenkning)

Finansielle virkemidler

Samspill, nettverk, samskaping

Arealpolitikken (lokalisering, typologi, størrelse, sammensetning)

Tomteeier, eiendomsaktør (stille krav ved salg)

Boligmarked (inngangsbillett)

Vanskeligstilte (bolig etc)

Helse- og omsorgsboliger

POLITIKKFELT



Hvordan responderer markedet?

1. Nye boligkjøpsmodeller
i privat regi + kommunal regi



2. Kjøper kommunal tomt med vilkår:
omsorgsbolig + boligkjøpsmodeller etc



3. Nye boligtypologier med
fellesarealer/nabolagshus



Kartlegging av nye boligkjøpsmodeller – for mellomsjiktet

Kommersielle private aktører

5 aksjeselskap (AS):

Fredensborg Bolig AS: Leie til eie
A. Utvik Bolig AS: LeieEie
Norrøn Bolig AS: Leie til eie
Clemens Eiendom AS: (L)eie
Steinbruddet Invest AS: Fra leie til eie

11 boligbyggelag (BBL):

Boligbyggelaget Usbl: Leie til eie
BOB BBL: Leie til eie
Boligbyggelaget TOBB: Leie-før-eie og Boliggaranti
Halden Boligbyggelag (HABO): Leie-før-eie
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB): Leie-før-eie
Ringbo BBL: Leie-før-eie
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag (MBBL): Leie-før-eie
Boligbyggelaget Nobl: Leie før eie
Bate: Leie-eie
OBOS BBL: Bostart og Deleie
Boligbyggelaget Midt: Hjelplin

Ideelle private aktører

1 stiftelse:

Gjøvik boligstiftelse: Leie før eie

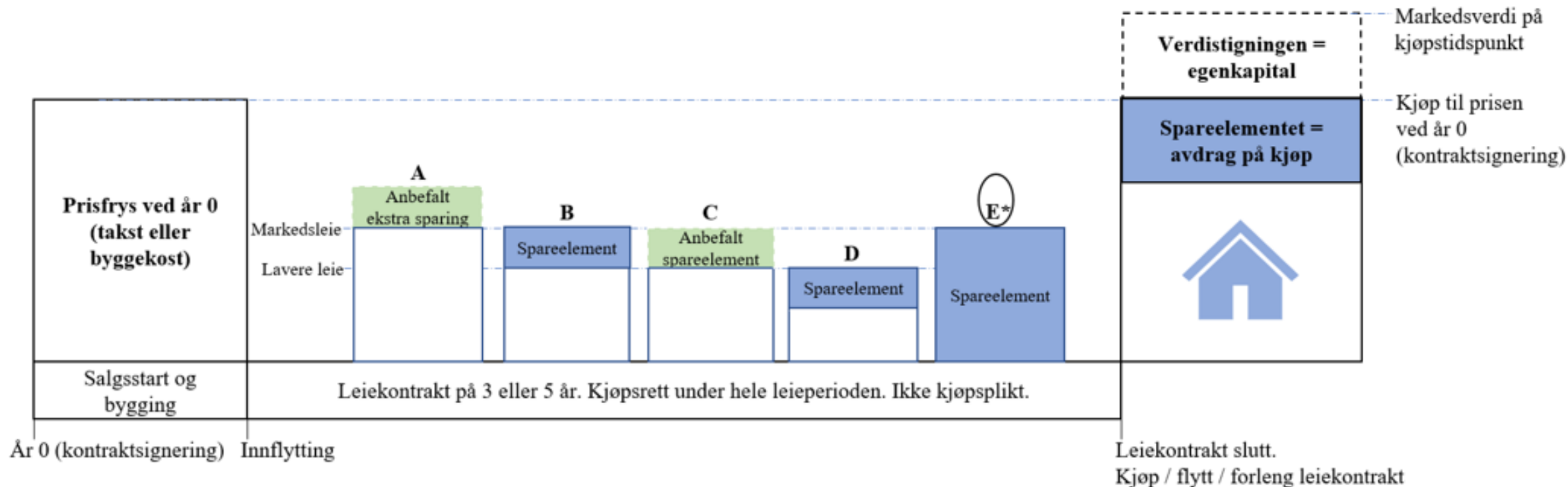
Offentlige aktører

2 kommunale virksomheter:

Tønsberg kommunale eiendom KF: Hybridkonsept
Harstad kommune: Leie til eie

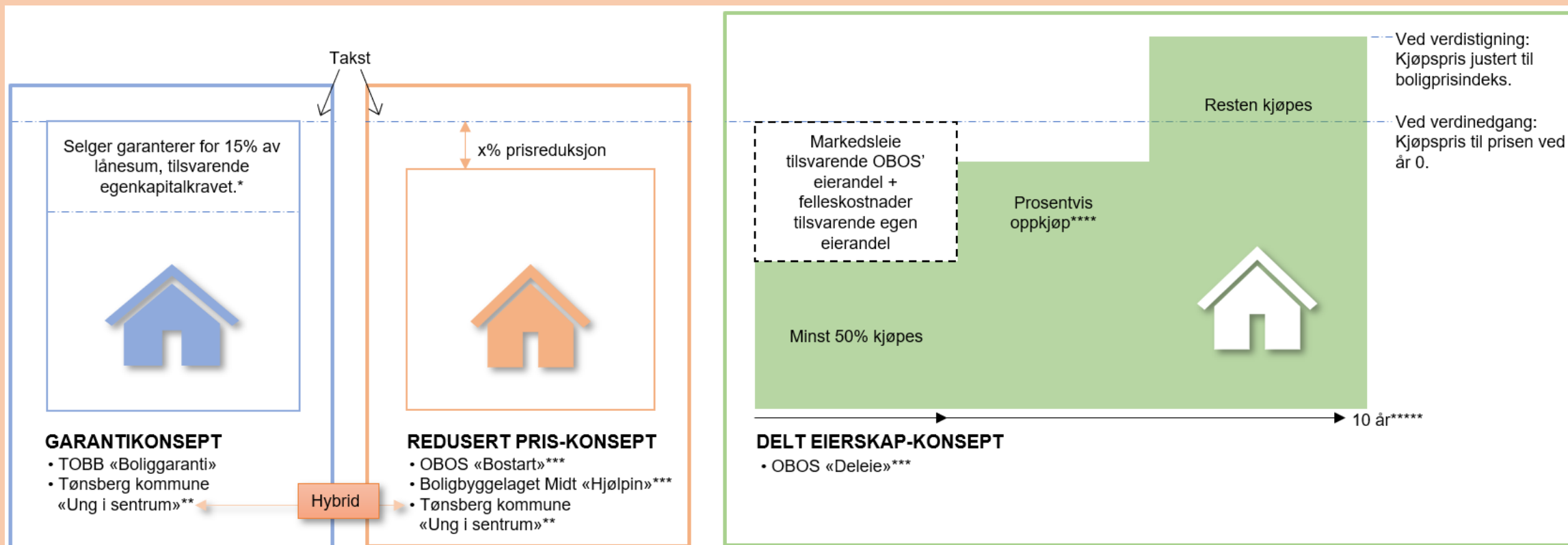
Ina Marie Christiansen (2023, kommer)
«Inn på boligmarkedet? Analyse av nye boligkjøpskonsepter for mellomsjiktet»
Tidsskrift for boligforskning

Kartlegging av nye boligkjøpsmodeller – for mellomsjiktet



- A = Markedsleie, uten spareelement (Fredensborg Bolig AS, Steinbruddet Invest AS, boligbyggelagene Usbl, BOB, TOBB, HABO, GOBB og Ringbo)
- B = Markedsleie, inkludert spareelement (A. Utvik AS, Norrøn Bolig AS)
- C = Leiefastsettelse til kostpris, pluss anbefalt spareelement (Gjøvik boligstiftelse med Gjøvik kommune, boligbyggelagene NOBL og MBBL)
- D = Leiefastsettelse til kostpris, inkludert spareelement (boligbyggelaget BATE (ikke aktiv**), Harstad kommune, Tønsberg kommune***)
- E = Markedsleie, alt inngår som sparing (Clemens Eiendom AS)

Kartlegging av nye boligkjøpsmodeller – for mellomsjiktet



* To varianter. TOBB = summen tilsvarende 15% blir topplån. Tønsberg kommune = kommunen er garantist.

** Tilbakekjøpsklausul. Tønsberg kommune har tilbakekjøpsplikt.

*** Tilbakekjøpsklausul. Boligutvikler har tilbakekjøpsrett.

**** Prisen justeres til boligprisindeksen kun ved prisstigning, ikke ved prisnedgang.

***** Om 100% kjøp ikke realiseres innen 10 år har OBOS rett til å kreve sameiet oppløst og solgt på det åpne markedet.

Ina Marie Christiansen og Berit Nordahl, 2023 (kommer)

Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

Utviklingen i inntektskravet for å komme inn på boligmarkedet i Fredrikstad 2010-2021

År	Nominelt inntektskrav	Reelt inntektskrav (målt i 2021-kroner)
2010	257 480	324 576
2011	264 524	329 166
2012	266 152	329 076
2013	277 676	336 165
2014	285 084	338 083
2015	297 790	345 734
2016	314 330	352 255
2017	328 938	361 987
2018	345 701	370 258
2019	358 415	375 559
2020	376 232	389 310
2021	400 116	400 116

Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

Hvilke virkemidler kan treffe mellomgruppen?

Vanskeligstilte	-	300 000
Mellomgruppen	300 000	400 000
Startlån	280 000	340 000
Deleie	380 000	400 000

Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

Fordeling av sparepotensialet i mellomgruppen



Kim Astrup

Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

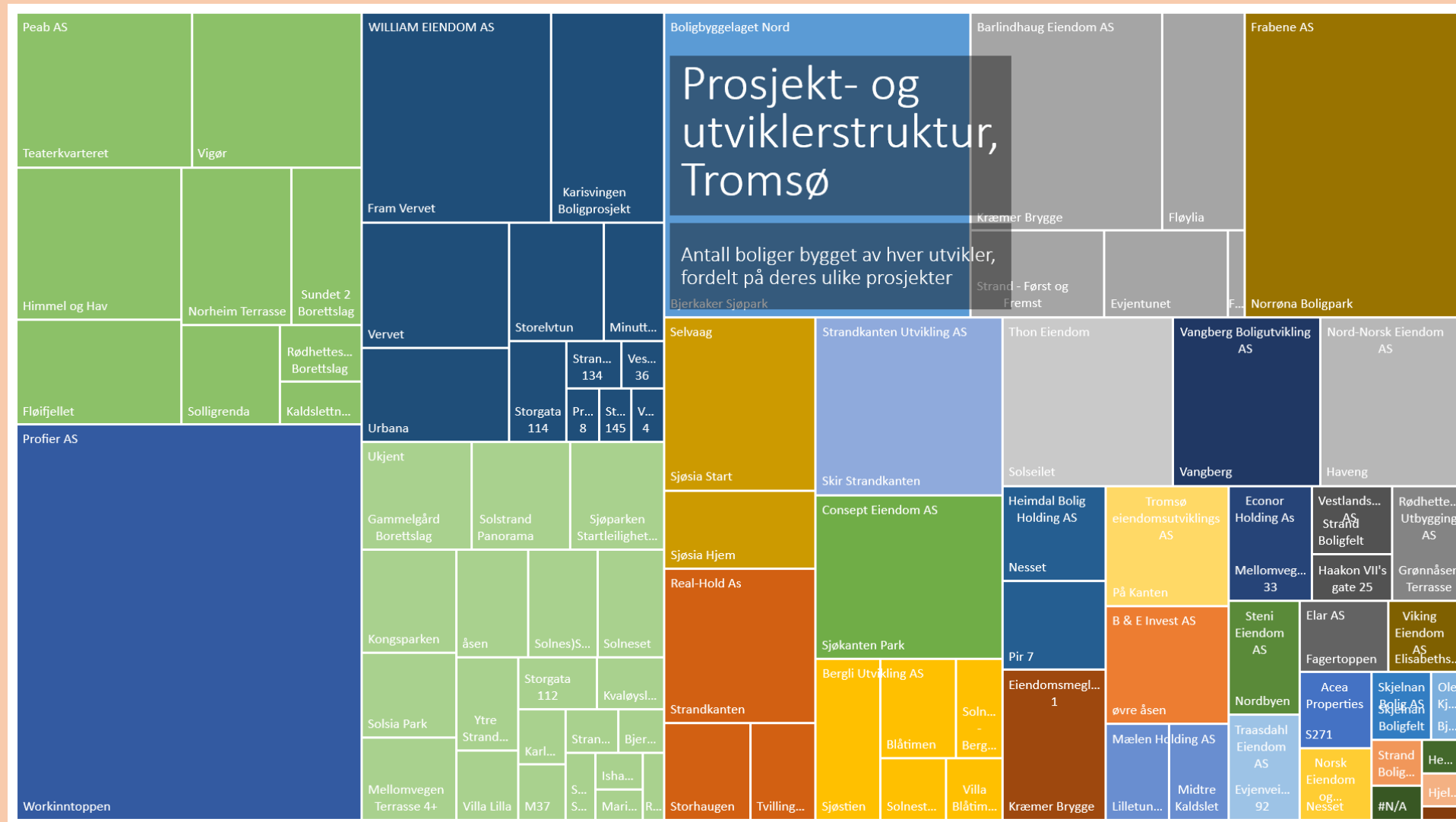
Skal gjøre
det samme
for Tromsø,
Oslo,
Bergen,
Stavanger,
Lørenskog

Fordeling av sparepotensialet i mellomgruppen

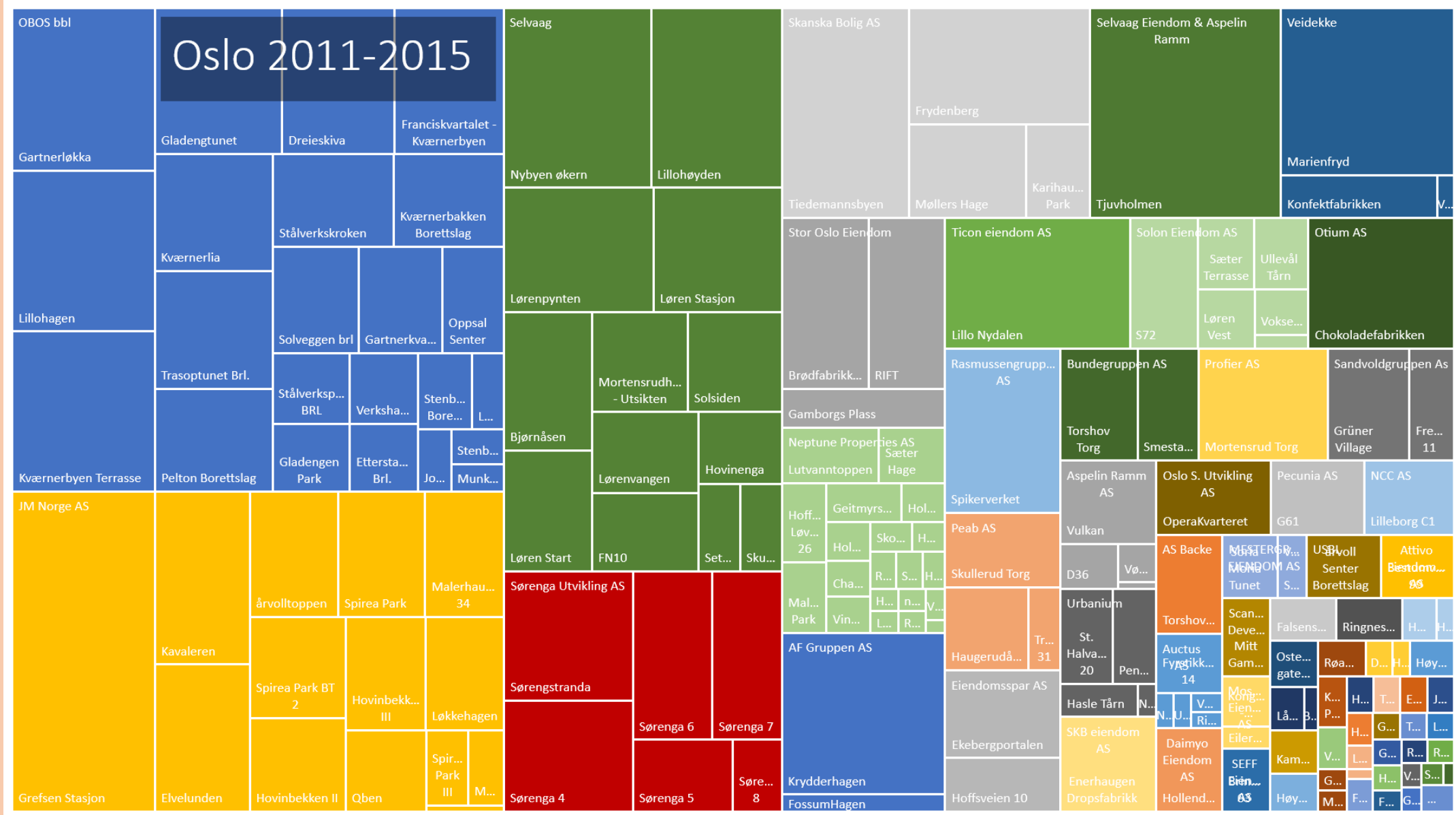


Kim Astrup

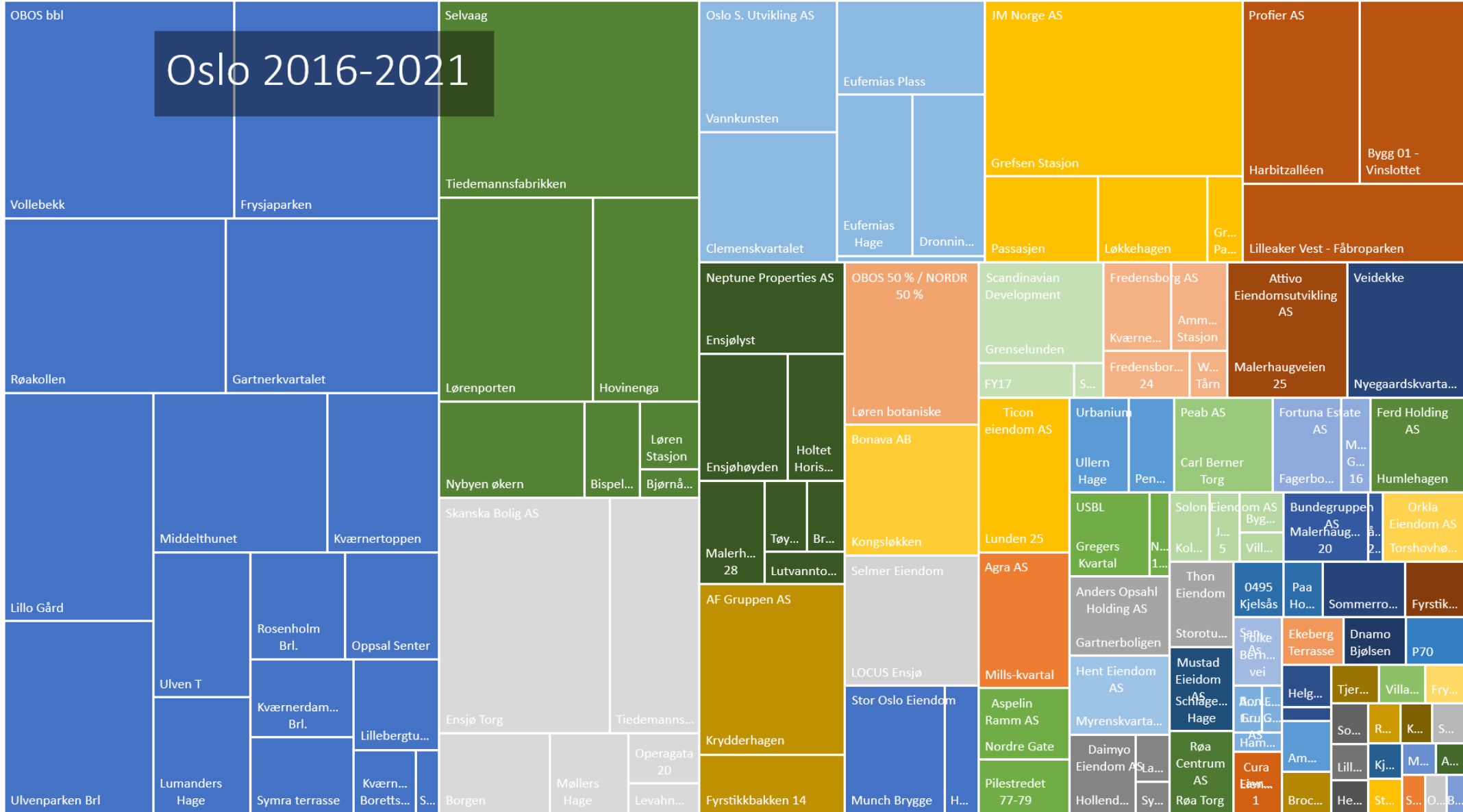
Hvem er markedet? Aktørkartlegging og konsentrasjon



Anders Eika, Rolf Barlindhaug og Berit Nordahl



Oslo 2016-2021



Gjennomføre og rapportere på bærekraftarbeidet?

Survey til utbyggerselskap

- I samarbeid med Norsk Eiendom v/ Tone Tellevik Dahl
- 243 medlemsselskap
- Sammenliknende survey til Statsbygg og Oslobygg
- Sendt april 2022
- Temaer: Bransjens rolleforståelse, ansvar for sosial bærekraft, mangfold i bransjen

Siste nytt



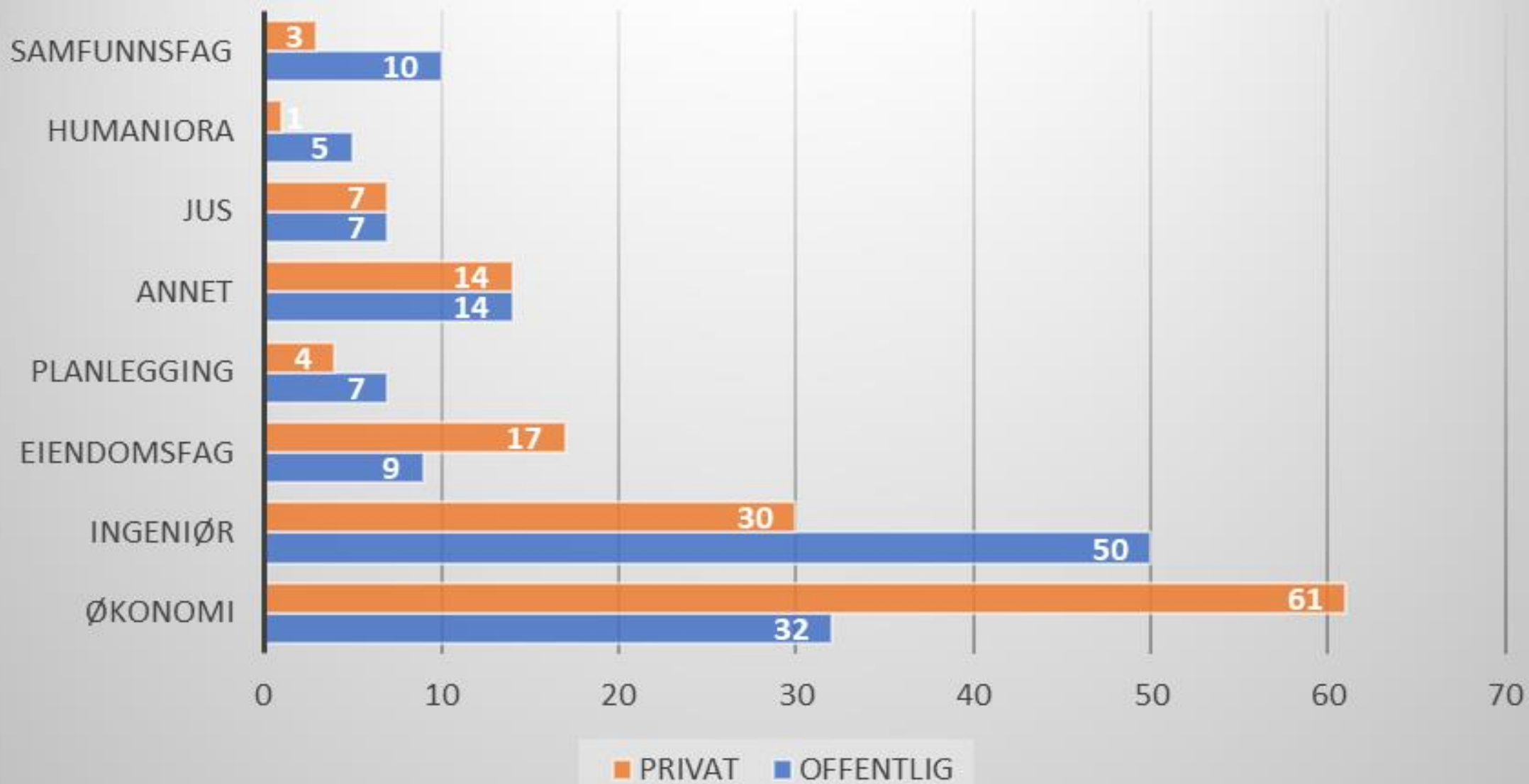
Se opptak: Arealplaner, områdemodeller og utbyggingsavtaler



Oppløftende grønne takter fra Enova

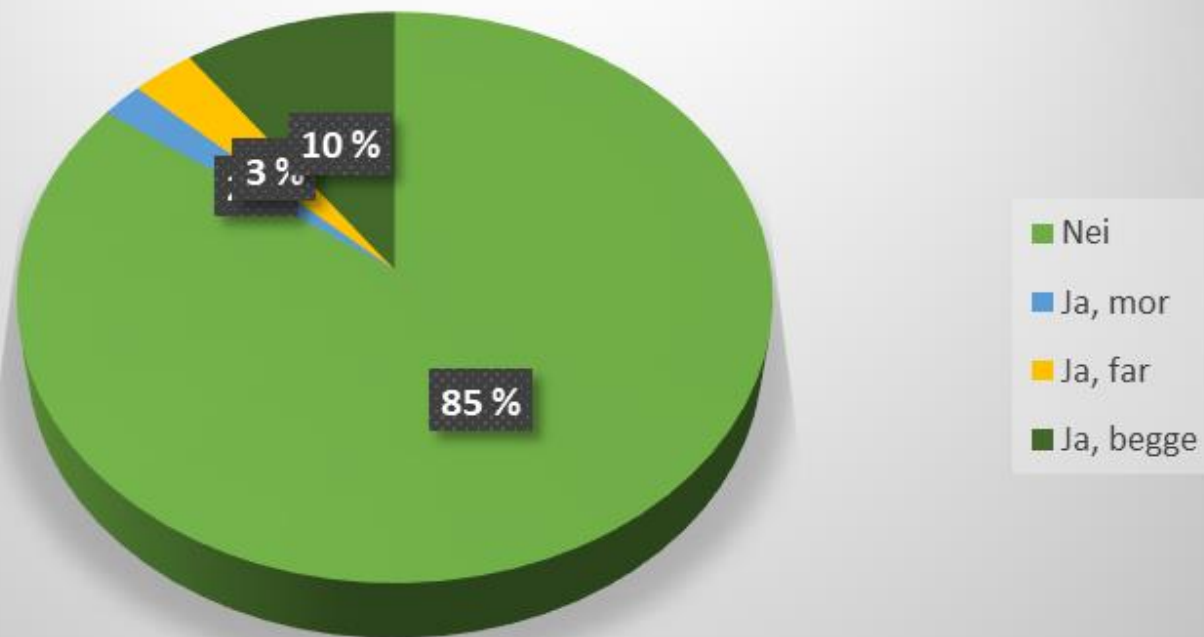


Hvilken studieretning studerte du? (flere svar mulig)

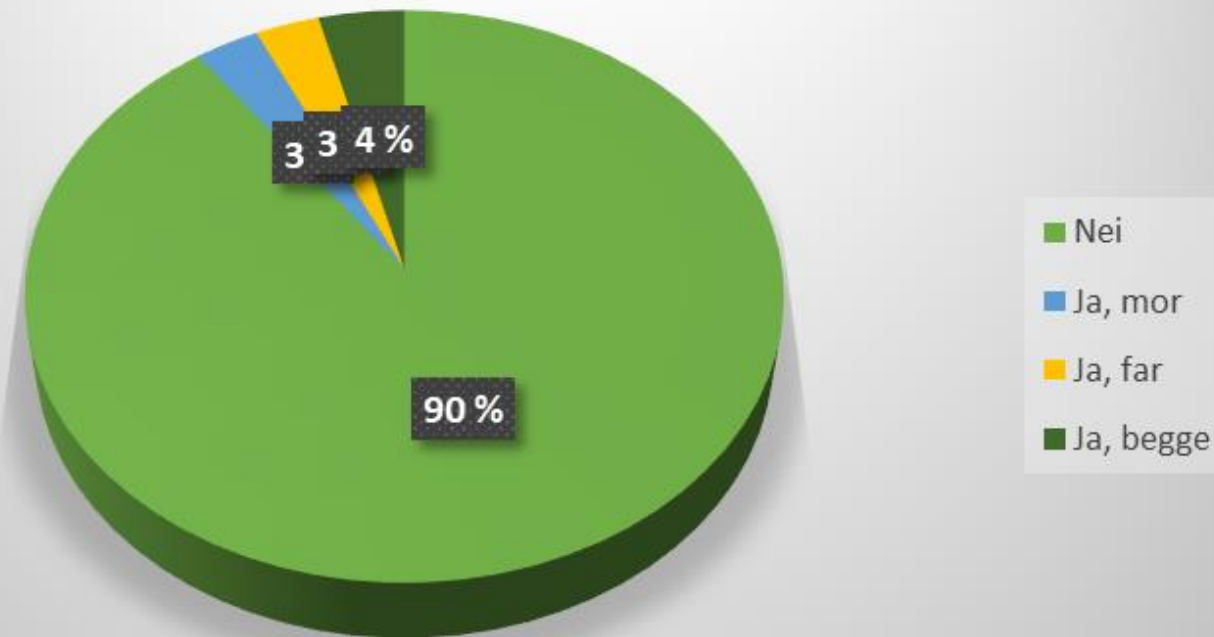


Er noen av foreldrene dine født i annet land enn Norge?

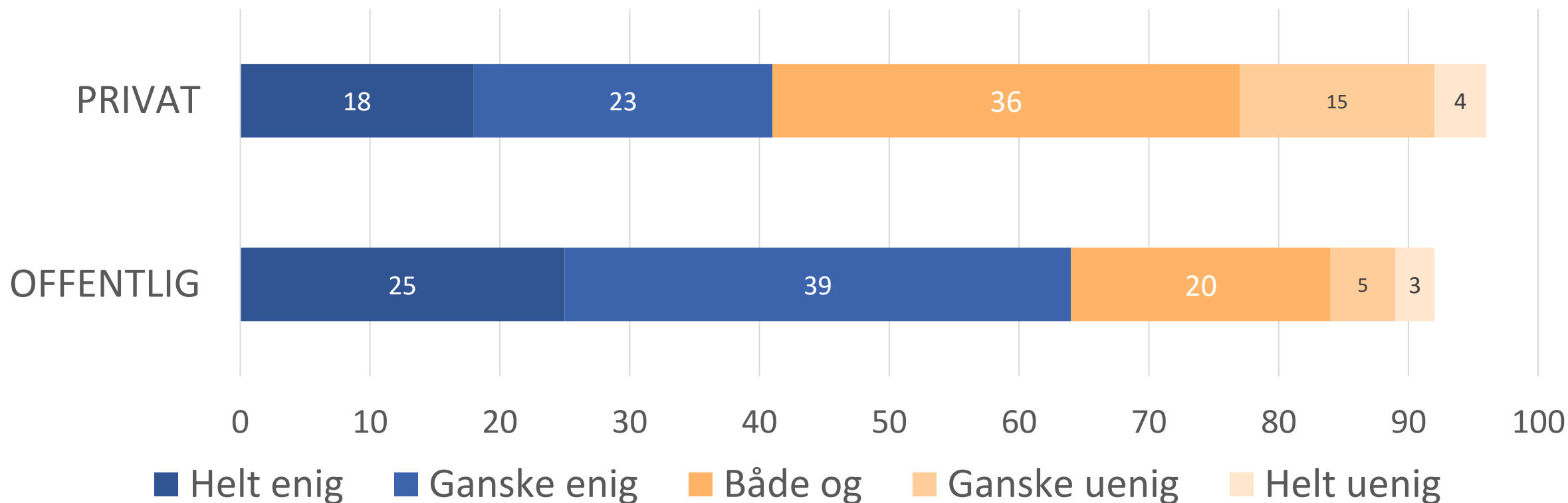
OFFENTLIG



PRIVAT



Virksomheten tenker mer om sin virksomhet som samfunnsutvikling enn eiendomsutvikling



Opplever de at de ha et ansvar for å sikre inkluderende boligmarkeder? Holdning til boligkjøpsmodeller for å senke terskelen for lavinntektsgrupper

- 9 prosent av de private eiendomsutviklerne i studien (241 totalt) rapporterte at de hadde en form for boligkjøpsmodell
- Begrunnelse:
 - Utvide nedslagsfeltet sitt i markedet (nytt markedspotensial)
 - Sosialt ansvar – hjelpe folk inn i boligmarkedet
 - Politisk etterspørsel (responderer på strategisk styring)
- Begrunnelse for å ikke ha det:
 - Kapitalbinding
 - Organisasjonen hadde ikke kapasitet

Hvordan bruker kommunene planer og strategier for å få fram innovasjon og nytenkning hos utbyggingsaktørene i boligprosjekter?

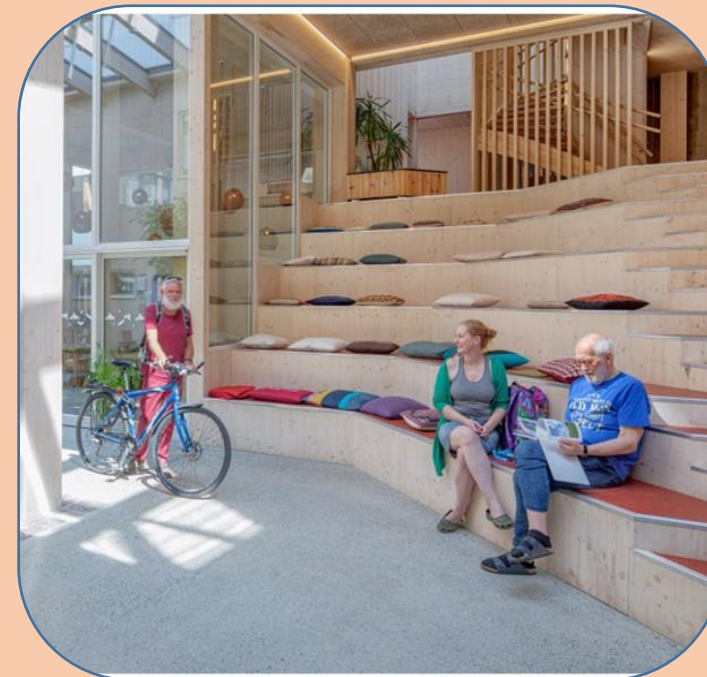
1. Nye boligkjøpsmodeller i privat regi + kommunal regi



2. Salg av kommunal tomt med vilkår: omsorgsbolig + boligkjøpsmodeller etc



3. Nye boligtypologier med mye fellesarealer

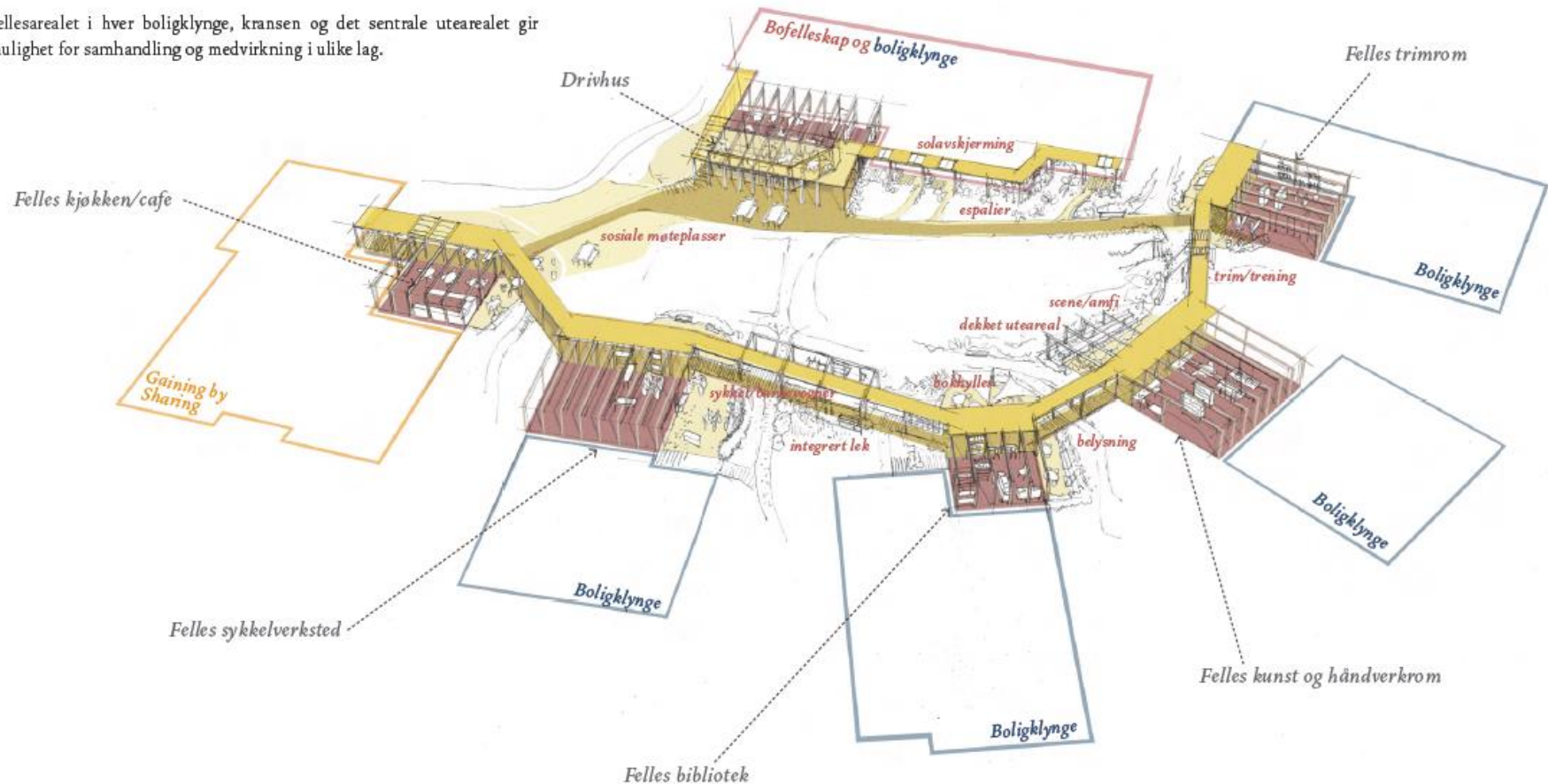


KNYTTER DET HELE SAMMEN

Kransen

Kransen er en enkel arkitektonisk struktur som knytter det hele sammen, skaper identitet og tilrettelegger for møter og aktivitet på mangfoldige måter. Kransen er et utgangspunkt, en base for videre utforming og addering av brukelementer gjennom medvirkning; lek og trim installasjoner, sosiale møtesteder, dyrking, utendørs lagring, deling, parkering for vogner og sykler.

Fellesarealet i hver boligklynge, kransen og det sentrale utearealet gir mulighet for samhandling og medvirkning i ulike lag.



Stavanger prøver å få opp flere vindmøllebakken-prosjekter - gjennom salg av kommunal tomt med vilkår.

By- og Samfunnsplanlegging

Overordnet plan

Plan og Arkitektur

Byutvikling

Beredskap og Samfunnsutvikling

Byggesak

Økonomi og Organisasjon

Politikere

Helse og Velferd

Rehabiliteringsseksjonen

Helse og Omsorg

Velferd og Sosial

Boligkontor

Husbanken

Bymiljø og Utbygging

Park og Vei

Byggeprosjekter

Vann og avløp

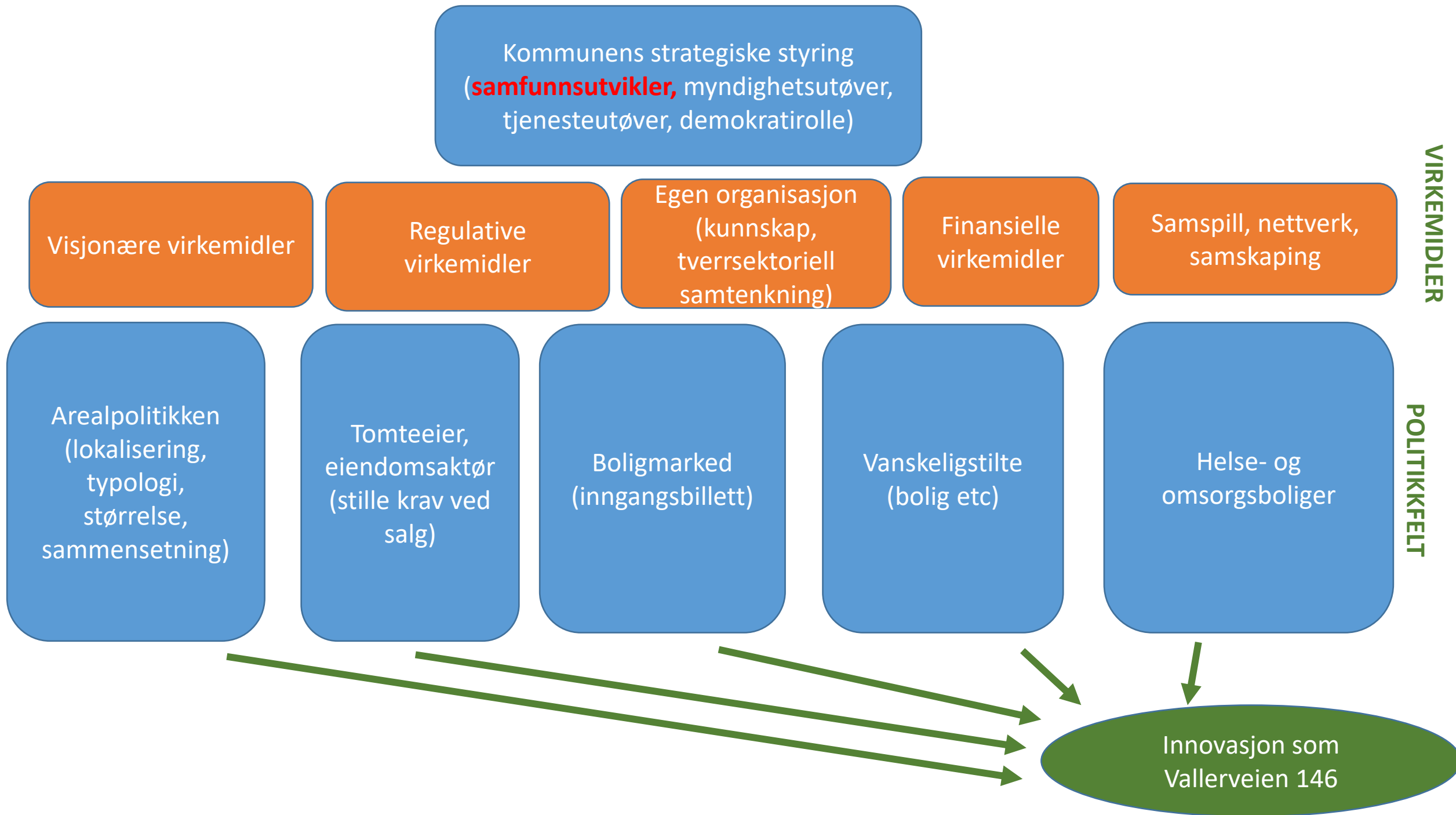
Byggforvaltning

Renovasjon

Stavanger utvikling KF

Arkitekt

Private Utbyggere



Takk for oppmerksomheten!

groha@oslomet.no

