Oslo:

Leilighet solgt for sjokkpris

Evenes kommune
Evenášši suohkan

Boligmarkedet i Oslo koker. En leilighet på Bislett ble denne uka solgt for 1,2 millioner over prisantydning. - Ikke lokkepris, sier megleren.

Evenes kommune
Evenášši suohkan

Direktefly fra Evenes til:
Oslo 8 ganger daglig
Bodø 2-3 ganger daglig
Tromsø 2-3 ganger daglig
Andøya 1-2 ganger daglig

I tillegg - en/noen ganger i uka:
Trondheim
Bergen
Frankfurt
Zurich
Palma
Brussel
Ørland
Milano
København
Amsterdam
Wien
Kittila

Et senter for en stor region

Evenes kommune
Evenášši suohkan

- Luftforsvarets hovedbase i nord – 550 ansatte ++
- Senter for overvåking og kontroll i nord
- Betydelige forpliktelser for lokalsamfunnet
- Nye oppgaver kommer
- Kritisk viktig med god dialog
- Felles mål og felles innsats
- Svært god dialog med 133 LV

En nasjonal oppga

Stort ansvar – store muligheter

550 statlige arbeidsplasser! For en grusom utfordring…

- Ei utfordring som alle kan drømme om…
- Men det er fort å sitte fast I honningkrukka
- Plutselig må alt skje på en gang

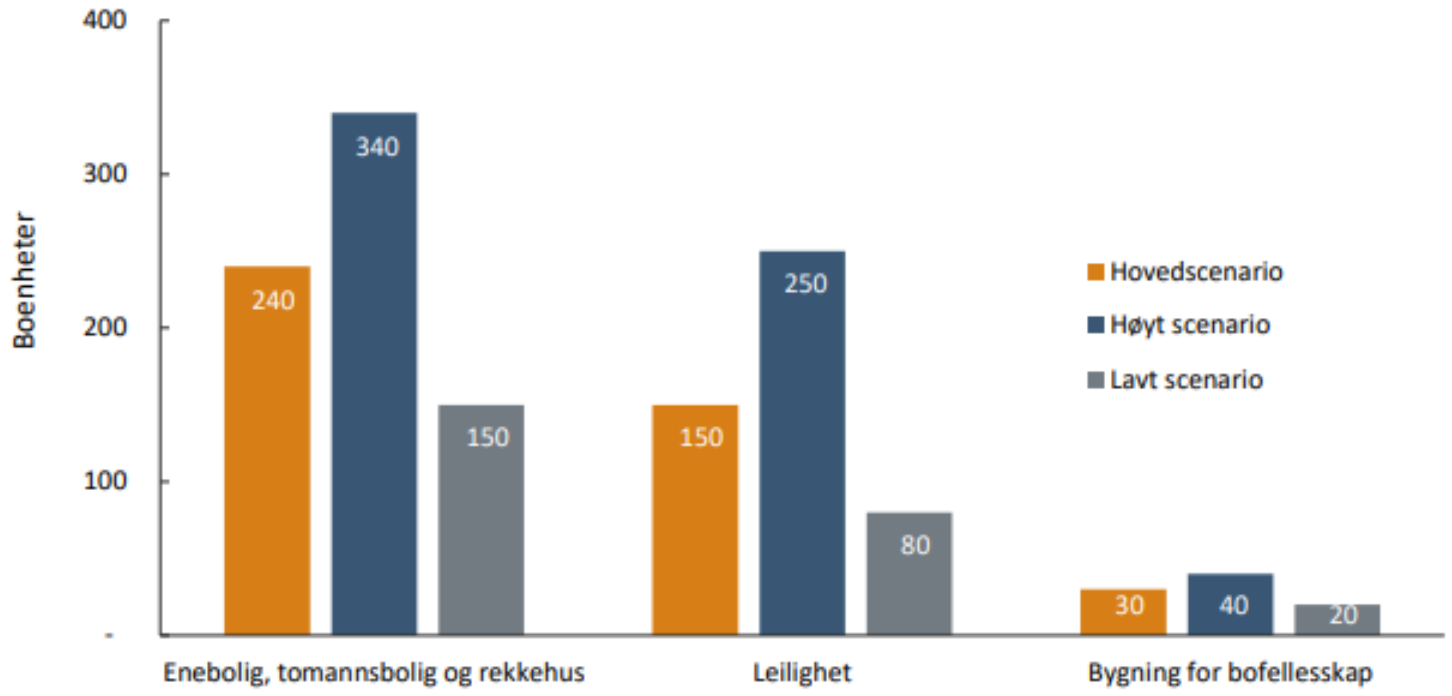
- Lett å bli overoptimistisk
- Begrenset med penger
- Begrenset med folk

Evenes kommune
Evenášši suohkan

Menon-rapporten – forsiktig anslått behov 420 boliger Evenes og Tjeldsund …før Ukraina

Evenes kommune
Evenášši suohkan

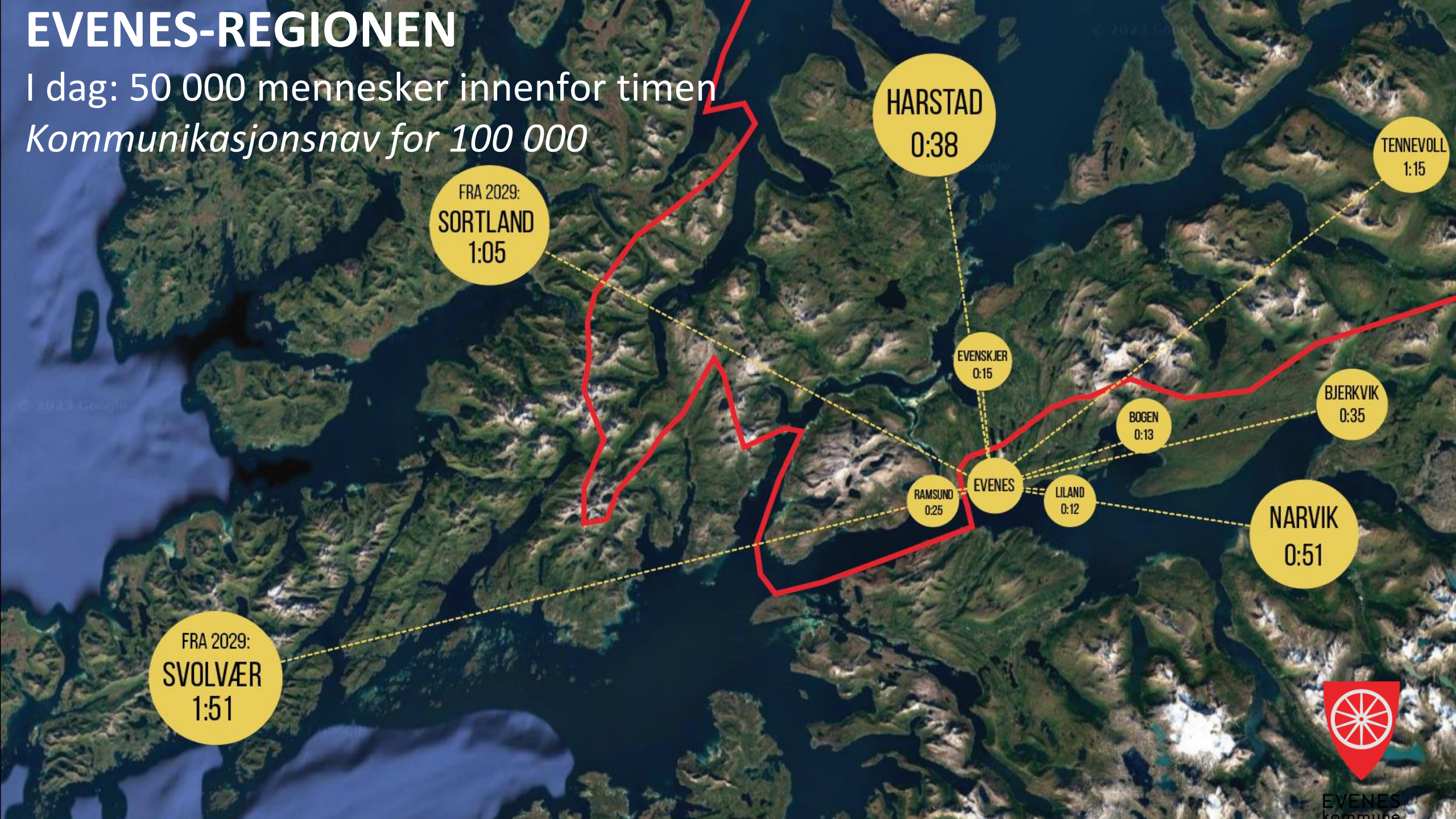
Figur 29: Forventet økning i boligbehov i 2030 i Evenes og Tjeldsund, fordelt på boligtype. Kilde: Menon Economics



EVENES-REGIONEN

I dag: 50 000 mennesker innenfor timen

Kommunikasjonsnav for 100 000



Boligstruktur

Evenes kommune
Evenášši suohkan

- Ensidig boligstruktur
- I hovedsak eneboliger bygd før 1990.
- Etablerere født 1940-1960 – I dag i aldersgruppen 65-80 år.
- Familieboliger
- Behov for mer “lettstelte” boenheter.
- Dårlig fungerende boligmarked (lave priser) gjør overgang vanskelig.

Vi må oppmuntre sistegangsetablere til å kjøpe sin siste bolig tidligere

BOLIG

KURT FIGENSCHAU

Konsernsjef i Bonord

Vi kommer neppe til å klare å løse utfordringene på boligmarkedet, uten at vi får løftet sistegangsetablererne på den politiske dagsorden.

Veldig mange engasjerer seg i utfordringene til førstegangsetablererne. Ingenting er bedre, for det finnes veldig mange grunner til å være bekymret over at en så stor andel av ungdommen har utfordringer med å komme seg inn i boligmarkedet – med muligheter til å eie sin egen bolig.

De fleste av oss undervurderer hvor sterkt førstegangsetablererne utfordringer er knyttet sammen med sistegangsetablererne.Sistegangsetablererne er ikke de som flytter inn i omsorgsbolig eller på sykehjem, fordi én eller begge ektefellene har fått ei så skral helse at de trenger tilsyn og pleie.

Sistegangsetablererne er de som gjør bevisste valg om å investere i den siste boligen de selv skal bo og leve i. Dette skjer som regel lenge etter at deres egne barn har flyttet ut av sine barndomshjem, og der sistegangsetablererne selv ser det fornuftig å flytte ut av sine romslige boliger med altfor mye plass, og over til noe som er mindre, mer moderne, enklere og mer lettstelt.

Vår felles utfordring er at denne flyttingen i de aller fleste tilfeller skjer for sent.

Utfordringen gjelder sistegangsetablererne selv: Godt voksne mennesker bor i altfor store eneboliger i altfor mange år, før de endelig tar steget og kjøper seg mindre leiligheter. Når beslutningen endelig tas, er ofte den gamle eneboligen nedslitt og preget av man ikke orket å være like ivrig med vedlikeholdet de siste årene, noe som gjør at salgssummen på eneboligen blir lavere enn forventet – og at regnestykket mellom salget av en stor enebolig og kjøpet av en liten leilighet, rett og slett kan føles urettferdig. Denne urettferdigheten vokser seg naturligvis større, jo lenger man venter.

Utfordringen gjelder også boligmarkedet som helhet, fordi godt voksne ektepar som bor alene i store eneboliger, i mange tilfeller fungerer som ei «propp i systemet»: At de selv nøler så lenge med å realisere rollen som sistegangsetablerere, hindrer at familier med mange barn og behov for stor plass får mulighet til å kjøpe de boligene de har behov for – og kan flyttet ut av de trange leilighetene som er mer enn stor nok for de førstegangsetablererne som sliter med å komme seg inn på boligmarkedet.

Når disse skiftene mellom boligtyper fungerer som vi alle ønsker, og boligmarkedet fungerer dynamisk, bruker vi begrepet «boligsirkelen». I dag er vi et stykke unna å klare å få til dette.

Når boligmarkedet omtales, brukes altfor ofte tall for å illustrere verdiene; salgspris, størrelser, kvadratmeterpris – og så videre. Vi trenger å minne hverandre om at dette egentlig er ganske underordnede størrelser når vi snakker om boligmarkedet. De viktigste verdiene handler om trivsel, trygghet, naboskap og fellesskap.

Det er viktig at et nærmiljø er sammensatt av et mangfold av mennesker, ikke minst aldersmessig – fra barn i førskolealder til godt voksne i besteforeldregenerasjonen.

Også derfor er det så viktig at sistegangsetablererne ikke venter for lenge med å kjøpe den siste boligen sin, men får tatt dette valget tidlig nok til at de kan fungere som aktive deltakere i sine nye nærmiljøer lenge – i mange år – før én eller begge ektefellene får behov for heldøgns tilsyn og hjelp.

Boligmarked
brukt som
økonomisk
markedet
som et spei
derende o
vårt er. D
godt tegn,
holdning i
eller andre
man ønske
hvem som
miljøet. H
aller eldste
drar med
fordi alder
setter begr
nader og s

Vi må unng
helst må vi
bordet med
fer. Det en
oppmuntre
rerne til å
tidligere, fo
bidragsyter
jøer.

Men det alle
er å begynn
gangsetabl
disse kan b
vårt blir be
mangfoldig

Evenes kommune
Evenášši suohkan

Gode tjenester

Skaper bolyst – for alle

Ny skole = Gjeldsgrad 208 %

100 elever – bygd for 250

Skole
Barnehage
Omsorg
Veier
Helsestasjon
Renovasjon
Bilbiotek
Ergoterapeut
Osv osv osv

Evenes kommune
Evenášši suohkan

Innbyggere: 2025: 1389 (+80 fra 2021) (men vi var 1800 i 1980)

Hvor står vi?
Fallende innbyggertall i førti år – nå har det så vidt snudd
Få ledige hus
Lave priser – fortsatt
– men 300 000 for 25 år siden er nå 2 millioner

Hvorfor butter det fortsatt?
Prisene i bruktmarkedet
Psykologi – tillit – og folk flest

Så hva kan vi gjøre?
Regulere og klargjøre
Subsidiere tomter?
Subsidiere de som bygger?
Kartlegging.
Risikohåndtering – gamle lave priser henger igjen
Garantiordning for kjøpere
Nye modeller for boligbygging – samspill
Bruke muskler uten å bruke penger – og få flere med på det

Kunnskap og omdømme

Evenes kommune
Evenášši suohkan

- Kartlegging:
  - Våre egne voksne innbyggere. Fakta slår det meste.
  - Politikere vet ikke alltid best – mange gjetninger. Kartlegging er svært verdifullt
  - Hvordan nå ungdom og tilflyttere?
  - HUSK ensomme gamle
  - Markedsarbeid
    - Kommunikasjon, psykologi, en til en
  - Omdømmebygging er en stor og krevende jobb
    - MEN HELT NØDVENDIG

Husbanken er ofte undervurdert

Evenes kommune
Evenášši suohkan

- Tilvisningsavtaler er svært bra (men kan utvikles med leiesikring, mer om det straks)
- Boligkvalitet (miljøvennlig eller livsløp) / EØS
- Har også penger til å bygge i distrikt
- 1 milliard til sentralitetsklasse 5 og 6
- Kan låne til enkeltpersoner
- Kan se bort fra vanlig pantesikkerhet
- Veldig positivt samarbeid med husbanken

Og her kommer hovedpoenget: Risikoavlastning

Alt handler til slutt om risiko:
(hvis du er ferdig med å regulere osv)

- **Tre konkrete eksempler vi prøver på:**
- 10 mill til kjøp hvis det er prosjektutløsende
- Prisgaranti: 90% - opptil 6 mill (5,4)
- BUFFER: Søker partnere for å fordele risiko for tomgang de første årene (hvis 15 000 er for dyrt, kanskje 12 000 er ok, tapet er begrenset – her kunne Husbanken kanskje ta en rolle på toppen av lånevilje? Forsvarsbygg, Fylkeskommuner?
- Kunnskap og nytenking i samspill kan gi resultater - alene

Evenes kommune
Evenášši suohkan

Evenes kommune
Evenášši suohkan

119 nye boliger 2022-2026

Sted	Antall	SUM
Stuslåtta tjenesteboliger Forsvaret	12	12
Stuslåtta Leie-til-eie	6	18
Høgtun utleie tilvisning for alle	28	46
Kleiva tjenesteboliger Forsvaret	12	58
Parten tjenesteboliger Forsvaret	4	62
Høgtun pendlerhybler Forsvaret	28	90
Høgtun tjenesteboliger Forsvaret	6	96
Eneboliger Holtan og Tårstad 2025/2026	5	101
Bogen tjenesteboliger (2026)	18	119