

# Boligøkonomi i Norden – en sammenlikning mellom Sverige, Danmark og Norge

# Nordisk modell?

- Den nordiske velferdsmodellen kjennetegnes ved: stor offentlig sektor, lite markedsløsninger og privatisering, universelle ordninger, høye ytelser, relativt små inntektsforskjeller (sentrale lønnsforhandlinger).
- Ingen felles nordisk modell for bolig, men store forskjeller mht.: offentlig engasjement, markedsstyring/privatisering, forholdet universelle/selektive ordninger, eie/leie, organisering og forvaltning av leiemarkedet
- Danmark og Sverige følger den nordiske velferdsmodellen mht. bolig, ikke Norge (Finland midt imellom og Island likner Norge)

# Kriterier for sammenlikning:

- Graden av offentlig engasjement:  
offentlige utgifter til boligformål, offentlige utleieboliger, regulering, markedsløsninger
- Tilknytningsformer: eie/leie
- Ulike tradisjoner i de enkelte land

# Internasjonale trender

## Konvergens

- Økende privatisering (salg av offentlige utleieboliger)
- Mer behovsprøving
- Mer marked, mindre offentlig styring og regulering
- Økende offentlige utgifter til bolig (Ikke Norge)

## Divergens

- "Like" land liknende boligpolitikk
- Stiavhengighet

# Stiavhengighet

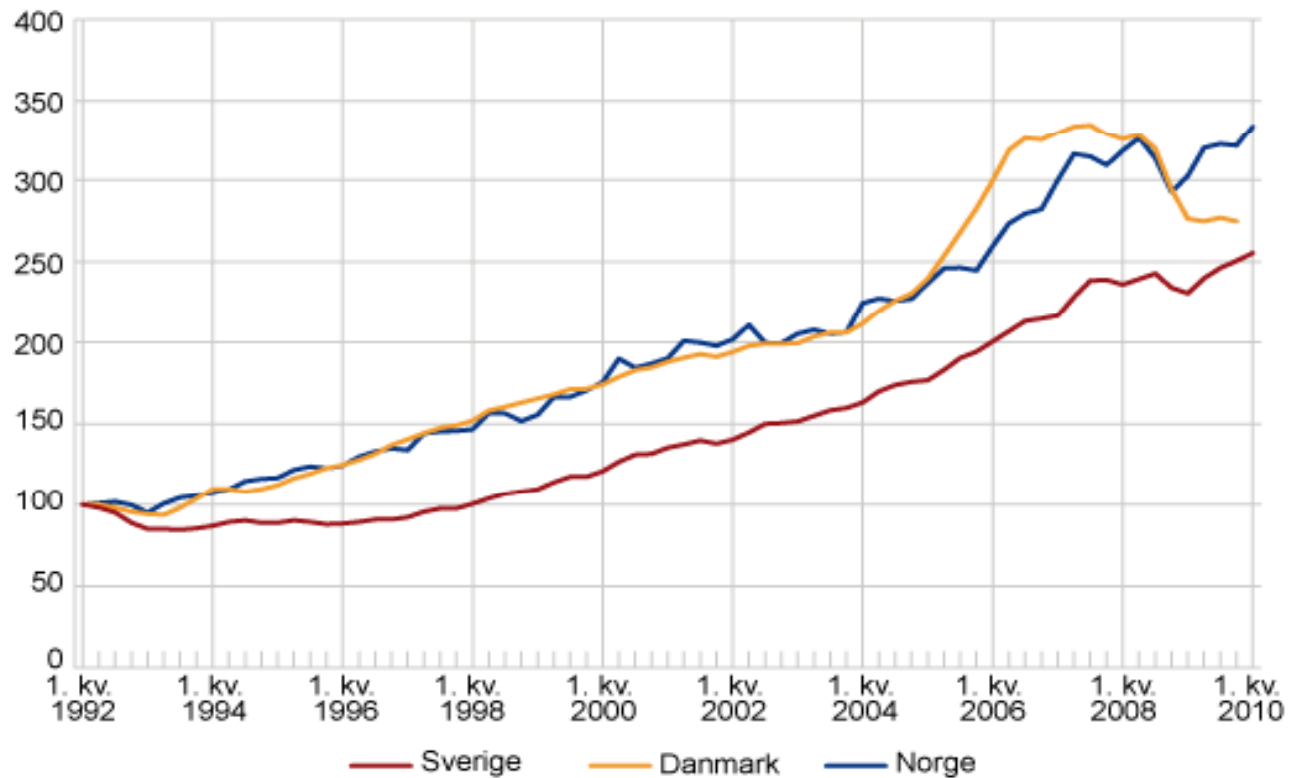
- Stiavhengighet (path dependence): Historiske betingelser og ulike institusjonelle løsninger som forhindrer konvergens. Historiske valg legger politiske føringer fremover og hindrer alternative utviklingslinjer.
- Viktig i boligpolitikken: Valgene som ble gjort tidligere, spesielt etter 2. verdenskrig har fått betydning for ulikhetene i Norden.
- Endringer kan kun skje etter dramatiske sjokk som for eksempel krig, depresjon/kraftig nedgangskonjunktur dvs. ekstra store problemer som rammer mange.

# Tilknytningsformer og offentlige utgifter

	Eie (andel i parentes)	Privat leie	Offentlig utleie/ Almenytta/almene boligselskap	Offentlige utgifter boligformål, % BNP
Danmark	60 % (7 %)	20 %	20 %	0,7 %
Sverige	59 % (17 %)	21 %	22 %	0,5 %
Norge	80 % (15 %)	16 %	4 %	0,1 %

# Boligprisutvikling

Boligprisindeks for eneboliger i Norge, Sverige og Danmark. 1. kvartal 1992-1. kvartal 2010. 1. kvartal 1992=100



# Danmark

- Boligpolitikken universell, i hovedsak rettet inn mot leie
- Almene boligselskaber:  
Juridisk frittstående foreninger m. off. støtte. Org. i frittstående enheter m. lokalt selvstyre (beboerdemokrati), kollektiv privat eiendom. Ikke behovsprøving, kommunen disposisjonsrett til en andel "sosiale" boliger (30 %). Tildeling etter køprinsipp, medlemsskap og medl.avg. (oppbygd stort fond). Husleie etter kostnadsprinsipp (de enkelt leilighetenes kostnader). Inneholder alt fra store blokker til rekkehus og arkitektoniske perler.
- Kun 2 % off. eide boliger m. behovsprøving.
- Privat leiemarked: husleieregulering.
- Kritikk: Økende andel tomme boliger pga fraflytting i distriktene og for høy husleie i sentrale strøk, dårlig kvalitet, segregering.



# Sverige

- Boligpolitikken universell, i hovedsak rettet inn mot leie
- Allmännyttiga bostadsforetag: Kommunalt eide, men juridisk frittstående, universell tildeling. Husleie basert på "bruksverdi" foretakets totale kostnader, og forhandlinger mellom leietaker- og utl.organisasjoner.
- Privat utleie: Husleieregulering avskaffet 1971, husleie fastsettes via forhandlinger og står i forhold til nivå i offentlige utleieboliger.
- "bostadsrett" markedspris fra 1968. økt i omfang senere år.
- Prinsipp om "nøytralitet mellom tilknytningsformer": Ulike tilknytningsformer samme nivå på subsidier (skattefordeler skal tilsvare subsidier til nyprod. i leiesektor)
- "Millionprogrammet": bygging av 1 mill boliger fra 1965-74.
- Kritikk: Husleie gjenspeiler for liten grad verdien, medfører lav mobilitet og svart marked. For lave husleier i privat sektor har medført for lav boligproduksjon, men fra 2006 kan husleie i nybygde boliger unntas fra bruksverdisystemet. Avskaffelse av inntektsskatt på bolig og redusert skatteverdi fra 2007. Millionprogrammet medfører opphopning av vedlikeholdskostnader og segregering.

# Norge

- Boligpolitikk er behovsprøvd, men omfattende skattefavorisering av eid bolig.
- Tradisjoner for omfattende sosial boligpolitikk mot både leide og eide boliger ble endret radikalt ved deregulering av bolig.- og kredittmarkedene på 80-tallet og overgang fra universelle til selektive subsidier.
- Husleie på markedsnivå i privat eie- kooperativ og leiemarked (siste rest av husleieregulering i priv. utleie avskaffet fra 2010)
- Offentlige utleieboliger: husleie lik "gjengs leie", streng behovsprøving. "10 % regel": kommuner rett til å eie 10 % av leiligheter i borettslag og sameie.
- Selektive ordninger mot både eie og leie, bostøtte viktigst (utvidelse fra 2007)
- Privat utleiemarked: kun 25 % profesjonell utleie, resten priv.personer. 10 % av hushold eier ekstrabolig.
- Kritikk: Meget lav skatt på bolig medfører for sterk støtte til eid bolig, spekulativt boligmarked og overinvestering i bolig. Marginal sosial boligpolitikk, for lav andel offentlige utleieboliger til å dekke behovet. Sentralisering og økt befolkningsvekst ikke i møtegodt.