

# Mikroperspektiv på boligbyggingens tilbudsrespons

Berit Irene Nordahl

*Berit Irene Nordahl: Microperspective on housebuilders' on high and rising prices response*

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 114–129, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

The article discusses conditions for speculative housing development. The point of departure is population growth, rising house prices and low building rate in Norway, and the search for policy tools that might increase new-building volumes. The article shows that the gap between rising prices and low building rate is first and foremost an urban phenomenon. Statistics on prices and building rate in different areas of Oslo also indicate discrepancy in some neighbourhoods between the costs of bringing new units to the market and the current house prices. The article argues that disaggregated analysis is needed if the public bodies shall gain insight in the full and actual development cost, the dynamics of local land markets and the effect of development control on developers' investment decisions. Until now, the development control policy has *not* paid much attention to viability of local development projects.

*Key words:* real estate development, house price, urban land markets, development policies

*Berit Irene Nordahl:* Associate Professor, Norwegian University of Life Sciences Department of Landscape Architecture and Spatial Planning, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås. E-mail: berit.nordahl@umb.no

## 1: Innledning og problemstilling

I Norge, som i Norden for øvrig, er myndighetene opptatt av årsakene til lav tilvekst av nye boliger. Debatten retter seg spesielt mot situasjonen i byområdene der tilflyttingen er størst, boligprisene har økt mest og nybyggingen relativt sett er lavest. I Finansdepartementets melding (St.melding 24 2011–2012) pekes det på at forklaringer på boligprisenes utvikling både må søkes i tilbudssiden og i etterspørselssiden. I Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har høye boligpriser og lav nybygging ført til bekymring om offentlige krav og manglende tilrettelegging kan være flaskehals for nybyggingen. Bekymringen er underbygget av resultatene fra en internasjonal analyse gjennomført av OECD. Den fokuserer på forskjeller i boligbyggingens prisrespons mellom land og framholder Norge som et land der byggebransjens respons er lav (Caldera Sánchez og Johansson 2011). UK har hatt tilsvarende bekymringer i flere år (Barker 2004). Ett av svarene der var å se om noen av årsakene kan tilskrives planlegging og lokalforvaltningens praktisering av utbyggingskontroll (Barker 2006).

Den vedvarende prisveksten har ingen historisk parallell i Norge (Barlindhaug og

Nordahl 2011). I land som Norge ofte sammenliknes med har lang vekst blitt etterfulgt av kraftig prisfall og økonomisk tilbakegang. Høye boligpriser følges av betydelig vekst i husholdene samlede gjeldsoptak og ses derfor i sammenheng med landets finansielle stabilitet. Røgeberg (2012) er en av mange økonomer som har tatt til orde for at boligprisene i Norge er kunstig høye, mens andre samfunnsøkonomer mener den kraftige prisveksten først og fremst kan forklares med god økonomi, markedspsykologi og bankenes utlånspraksis (Barlindhaug og Nordahl 2011:27). Finansdepartementet er opptatt av den høye og økende gjeldsveksten blant boligkjøpere i Norge. Nesten hvert 4. av alle låneopptak som går til kjøp av bolig har en belåningsrad på 90 % eller mer av boligens verdi (Boliglånsundersøkelsen, gjengitt i Finansmeldingen for 2011, kap 2). Et eventuelt prisfall på boligene vil ikke bare ramme boligkjøperen, men vil også gi betydelig tap for bankene<sup>1</sup>. Den tette koblingen mellom nybygging og finanspolitikken vises blant annet i Finansdepartementets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis fra 2010, der det ble varslet at krav til egenkapital på minimum 15 % av kjøpesummen (Stortingsmel-

1. En medvirkende årsak til dette er Gjeldssaneringsloven som definerer tapsfordeling når et hushold ikke lenger kan betjene boliggjelden sin.

ding 24 2011–2012). Mange undrer hvorfor høye priser ikke gir tilstrekkelig insitamant til å bygge mer (Jacobsen et al. 2006).

KRD utarbeider nå en bygningspolitisk og en boligpolitisk melding. I bygningsmeldingen vil blant annet strengere standardkrav til nye boligbygg adresseres. Når det gjelder boligpolitikken er departementet særlig opptatt av hvordan hushold med lavere inntekter kan hjelpes inn på eiermarkedet. KRD mottok nylig sluttrapport fra boligutvalget (NoU 2011:15) der den sosiale boligpolitikken diskuteres. Selveierraten er en av de høyeste i verden (80 %) – et resultat av lang tids boligpolitikk som favoriseres selveie. Med dette som utgangspunkt argumenterer Boligutvalget for en politikk som gjør det enklere for økonomisk vanskeligstilte å etablere seg i selveid bolig. Utvalget peker imidlertid på at vi i Norge vet lite om hvordan boligmarkedene faktisk fungerer og tar til orde for studier av blant annet hvordan nybygging og boligmasse reagerer på prisendringer (NoU 2011:15 side 29).

### **Problemstilling og oppbygging**

Bakgrunnen for artikkelen er den brede og vedvarende bekymring om boligbyggingens prisrespons. Som antydnet er lav tilbudsrespons omfattende diskutert med utgangspunkt i prisbildet, befolkningsvekst, utviklingen i etterspørselen og kredittpolitikk. Lav prisrespons er også forsøkt forklart ut fra tilbudsiden, men da først og fremst i et aggregert perspektiv. Aggregerte analyser av prisnivå og byggenæringens kapasitet er viktige redskap for å forklare omfang av nybygging. Slike analyser vil imidlertid ikke fange opp de dypere utfordringene i kommersiell boligutvikling, spesielt ikke slik disse er i komplekse bysituasjoner. For å belyse dette kreves mikroforståelse av boligutviklingsprosessen. Artikkelen argumenterer derfor for nødvendigheten av å supplere aggregerte analyser med mikroforståelse av boligutvikling.

I et mikroperspektiv forstås boligutvikling som beslutninger om investering. I disse beslutningene inngår forventninger til framtidig salgspriser og kalkyler over kostnadene ved å utvikle boligene. Produksjonen av bolig er stedlig bundet og underlagt lokale forutsetninger. Det er for eksempel nødvendig å

se omfanget av nybyggingen i sammenheng med urbane tomtemarkeder og de sammensatte kreftene som virker i tomtemarkedet. Nybygging har også betydelige eksternaliteter. Beslutninger om utbygging må derfor også ta i betraktning hensyn som ligger utenfor selve produksjonen av boligene. Dette er hensyn som fremmes av kommunale og regionale etater, nabolag og enkeltindivider. En del av eksternalitetsproblematikken reguleres gjennom myndighetenes utbyggingskontroll, manifestert i arealplaner, reguleringsbestemmelser og i byggesaksbehandlingen. Viktig i denne sammenheng er at mange av hensynene er spesifikke for hvert byggeprosjekt og må avklares på prosjektbasis. I komplekse urbane strukturer er hensynene mange, med agenter som er autoriserte til å forsvare bestemte interesser eller øker å legitimere sine interesser på andre måte. Med dette som bakgrunn søker artikkelen å belyse følgende spørsmål:

- På hvilken måte er boligbyggingens prisrespons betinget av lokale forhold?
- Er det sannsynlig at økt innsikt i lokale forutsetninger holdene kan bidra til å forklare den lave prisresponsen vi ser i storbyregionene?

Artikkelen starter med et riss av utviklingen bak dagens utbyggingspolitiske regime og sammenhengen mellom dette og årsaker til at den nasjonale oversikt over byggekostnader ikke evner å vise de reelle kostnader ved å utvikle boliger. Dette følges opp med en kort gjennomgang av hva vi i dag vet om tilbudsresponsen i Norge samlet og i våre største byer. Bildet utdypes for hovedstadsregionen der forholdet mellom nybygging og priser i hovedstadsregionen og innenfor hovedstaden presenteres. Mønsteret som framkommer antyder at *de samlede byggekostnadene* i hovedstaden avviker fra randsonekommunene. Artikkelen siste del diskuterer mikroforhold som virker inn på boligutvikling. Det argumenteres for at storbyvekst og differensiering som følger av urbanisering vil påvirke rammebetingelsene for kommersiell boligutvikling. Dermed er dette forhold som prinsipielt vil gjenfinnes i de fleste storbyer med et markedsbasert utbyggingsregime, og som må på-

aktes når tilbudsrespons diskuteres og boligforsyningspolitikk for storbyenes utformes.

Artikkelen bygger på analyser av foreliggende statistikk og to omfattende studier av samspillet mellom kommune og utbygger i de største byene i Norge. Foreliggende statistikk om tilbudsrespons og diskusjon om byggekostnader finnes i Barlindhaug og Nordahl 2011, mens dybdestudiene av markedsbasert utbyggingspolitikk er rapportert i Nordahl et al. 2008 og Nordahl et al. 2011. I tillegg er det hentet ut omfattende statistiske analyser fra Eiendomsverdi, publisert i faktaark for mars og april 2012<sup>2</sup>.

## 2: Dagens utbyggingspolitiske regime og usikkerheten om byggekostnadene

Dagens boligpolitiske debatt må forstås på bakgrunn av den boligforsyningspolitikken som har vært ført de siste 25 årene. Dette gjelder både for tomtepolitikken og for arbeidsdelingen mellom myndighet og marked mht planavklaring, klargjøring av byggegrunn, parsellering og bygging og salg. Kommunenes engasjement i tomteforsyningen er betydelig redusert: under den store gjenreisningen etter andre verdenskrig kjøpte førte Norge en boligforsyningspolitikk og utbyggingspolitikk der kommunene ble oppfordret til å kjøpe grunn som kan betegnes som utmark, som så ble innlemmet i kommuneplanen og avmerket for framtidig boligbygging. Kommunene sørget for at området fikk vei og tekniske anlegg, regulerte og utparsellerte tomter som de så la ut for salg. Tomtene ble solgt etter selvkostprinsippet til byggefirmaer eller boligbyggelag, eller direkte til kommunens innbyggere for selvbygging. Kommunen hadde konsesjonsfritak i forhold til erverv av grunn i områder som ikke var regulert til boligformål (dvs. områder avsatt til landbruk, natur og friluft). Kommunene ervervet arealene før de ble gitt bestemmelsene «utbyggingsformål» i kommuneplanen. Hensikten var at prisstillingen som fulgte av *byggemodning og urbanisering* skulle tilfalle samfunnet og *boligsaken*, ikke grunneieren. Politikken fikk drakraft gjennom Kommunalbankens ordning med grunnkjøpsobligasjoner (innført i 1965), en avbeta-

lingsordning som gjorde det mulig for kommunene å selge de utparsellerte tomtene før lånet forfalt til betaling. I tillegg kom delvis skattefritak på gevinsten for grunneieren som solgte tomt til kommunen. Dette var en bevisst utbyggingspolitikk som også sikret rimelige arealer til kommunal service slik at de slapp å innløse disse til markedspris (Aase 1967). En vesentlig årsak til at denne politikken ble avvirket er at mange av tomteselskapene som ble opprettet for å håndtere kommunenes tomteportefølje fikk store økonomiske konsekvenser da etterspørselen etter boliger sank dramatisk på slutten av 1980-tallet. Mange kommunale tomteselskap som hadde investert i ferdig tilrettelagte tomter, brant inne med dem og flere gikk konkurs. Etter dette ble kommunenes engasjement i tomtepolitikken sterkt nedtonet (Nordahl 2011). I 2002 kom også loven som avvirket kommunens særstilling ved oppkjøp av «råtomt»<sup>3</sup>. Fortsatt eier en del kommuner byggegrunn egnet for boligformål, men i de store byene er omfanget sterkt begrenset. Kommunene er også beskjedne oppkjøpere av tomter til boligformål, i alle fall i de større byene (Nordahl et al. 2011). Nedbygging av kommunale tomteselskaper, fri prisdannelse, befolkningsvekst og sterk velstandsøkning åpnet et stort handlingsrom for private.

Da kommunene ikke lenger hadde hånd om tomteutviklingen fra rågrunn til ferdig salgbare enheter, forsvant det *kommersielle* poenget for kommunene for å prioritere egne ressurser til detaljplanlegging. Da boligbyggingen tok seg opp utover på 2000 tallet, var det ikke bare tomteframskaffelse som var overført til private, men også detaljplanleggingen. Kommunen har siden den gang fortsatt en viktig oppgave i den overordnede arealplanleggingen gjennom kommuneplanlegging og gjennom utøvelse av reguleringsautoritet og bygningskontroll, men tomtesøk, tomtekjøp, planavklaring, er i dag utbyggers ansvarsområde og komponentene inngår i de kommersielle boligutviklernes kostnadsbilde, i tillegg til bygging og avhending (Røsnes og Kristoffersen 2006). I perioden etter boligbyggingen tok seg opp etter boligkrakket, på slutten av 1980-tallet, har Norge hatt en relativt lang

2. Faktaarkene er gjengitt med tillatelse fra Eiendomsverdi AS.

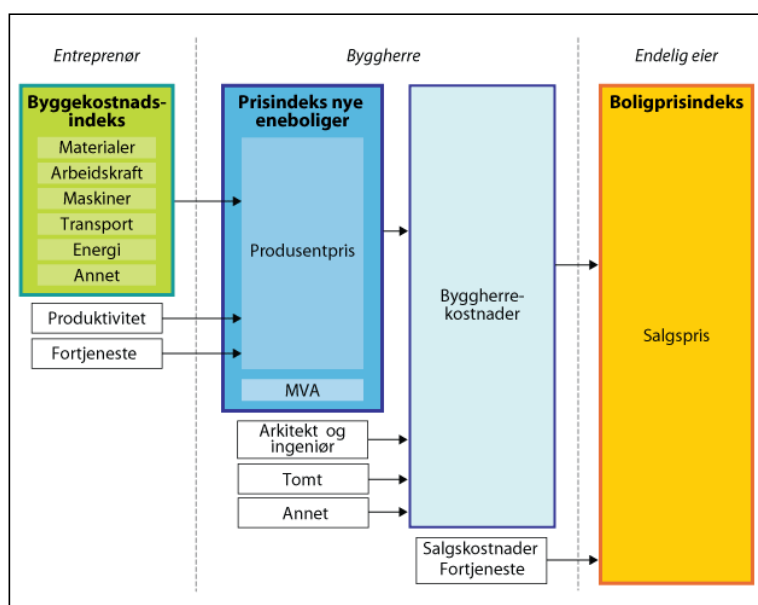
3. LOV 1992-07-03 nr 93 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

periode med prisvekst og betydelig nybygging. Først et stykke utpå 2000-tallet begynte prisene å stige betydelig og forholdet mellom priser, byggekostnader slik de offisielt måles, befolkningsvekst og nybygging ble forrykket (Barlindhaug og Nordahl 2011).

### Mangelfull kunnskap om byggekostnadene

Tilgangen på byggegrunn, samlede kostnader til materialer og arbeidskraft og forventet salgspris er fundamentale forutsetninger for kommersiell eiendomsutvikling. På lang sikt er det en nær sammenheng mellom *kostnadene ved å bygge boliger og boligprisene*. Et vesentlig spørsmål er derfor hva kostnadene ved å framstille en bolig reelt sett er, og hva de består av. Finansdepartementet peker på at prisene har steget betydelig mer enn kostnadene målt ved SSBs byggekostnadsindeks (Stortingsmelding 24 (2011–2012)). Nedenfor følger en kort diskusjon av kostnader ved boligframskaffelse slik det måles i Norge i dag, og de svakheter som knyttes til målemetoden som benyttes. Byggekostnadsindeksen er sammensatt av tall for endring i materialkostnader og endring i kostnader til arbeids-

kraft. Dette utgjør imidlertid bare en (svært) begrenset del av de samlede kostnadene knyttet til frambringelsen av en bolig. SSB opererer derfor med et treleddet mål på byggekostnader, i et forsøk på å forklare gapet mellom boligprisutviklingen og byggekostnadsindeksen. Kostnadene som da diskuteres er de samlede *byggheerrekostnadene*. Disse omfatter utlegg til tomt, planavklaring, utforming av byggeprosjektet, eventuelle bidrag til infrastruktur og «tomtens byggemodning» samt entreprenørkostnader. Det foreligger ikke aggregerte tall over disse kostnadene, da de er betinget av hvor det bygges, trekk ved prosjektet og forholdet mellom prosjektet og omgivelsene. Figur 1 viser SSBs inndeling. Oppsplittingen av byggekostnadene i entreprenørkostnader, byggheerrekostnader og salgskostnader tydeliggjør de ulike elementene som inngår i de samlede byggekostnadene og er med på å gi et mer korrekt bilde av de reelle kostnadene. Oppsplittingen antyder også hvilke av disse kostnadene vil variere over tid og mellom områder. For utbyggerne danner imidlertid tomtetilgang, byggeklar-gjøring og lokale markeder fundamentet for beslutninger om utbygging.

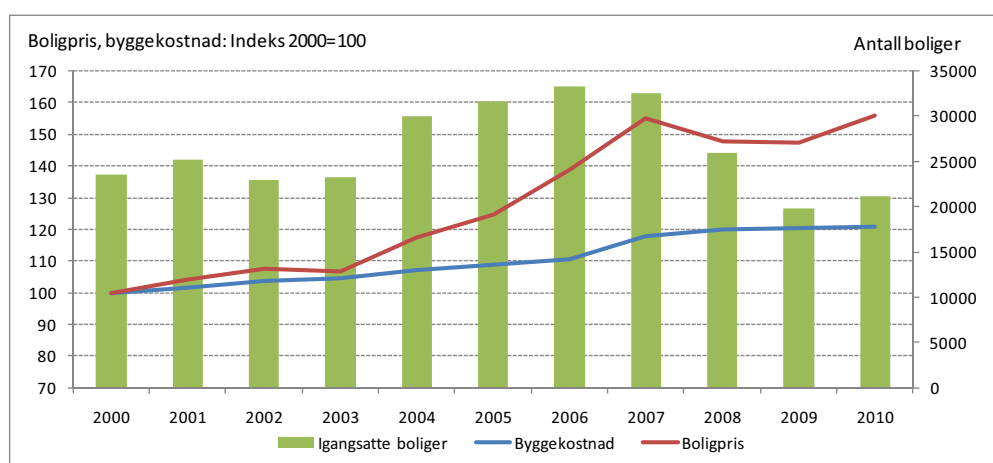


Figur 1: SSBs oversikt over begreper og kostnadskomponenter knyttet til oppføring av bygg

På samme måte som kostnadssiden har lokale og prosjektspesifikke komponenter vil også etterspørselen vil ha en lokal, situert og produktavhengig dimensjon slik at produksjonen målrettes mot bestemte kjøpegrupper. Når en eiendomsutvikler beslutter å igangsette et boligprosjekt er dette bygget på forutsetninger ved det konkrete stedet utbyggingen finner sted, kalkyler over samlede kostnader og den kunnskap og innsikt eiendomsutvikleren har om etterspørsel for et spesifikt produkt: lokalitet, produkt og tidsaspektet mellom investering i tomten og salg er sentrale parametre som alle bestemmes *lokalt*.

### 3: Tilbudsrespons i Norge

Spørsmålene om lav tilbudsrespons er stilt særlig med referanse til byene, der prisene er høye og stiger mest. For landet som helhet har prisen på brukte boliger steget kontinuerlig siden bunnivået i 1993, bortsett fra et kortvarig fall fra høsten 2007, like før og under finanskrisen. Prisutviklingen varierer geografisk og prisene har steget mest i sentrale deler av landet og mest i de store byene. Figur 2 viser nasjonale tall for prisutvikling, boligbygging samt SSBs byggekostnadsindeks for boliger for perioden 2000–2010.



Figur 2<sup>A</sup>: Reelle boligpriser, byggekostnader etter SSBs byggekostnadsindeks og igangsatte boliger for landet totalt. 2000 – 2010. Indeks, 2000=100 og antall igangsatte boliger. Kilde SSB og NEF

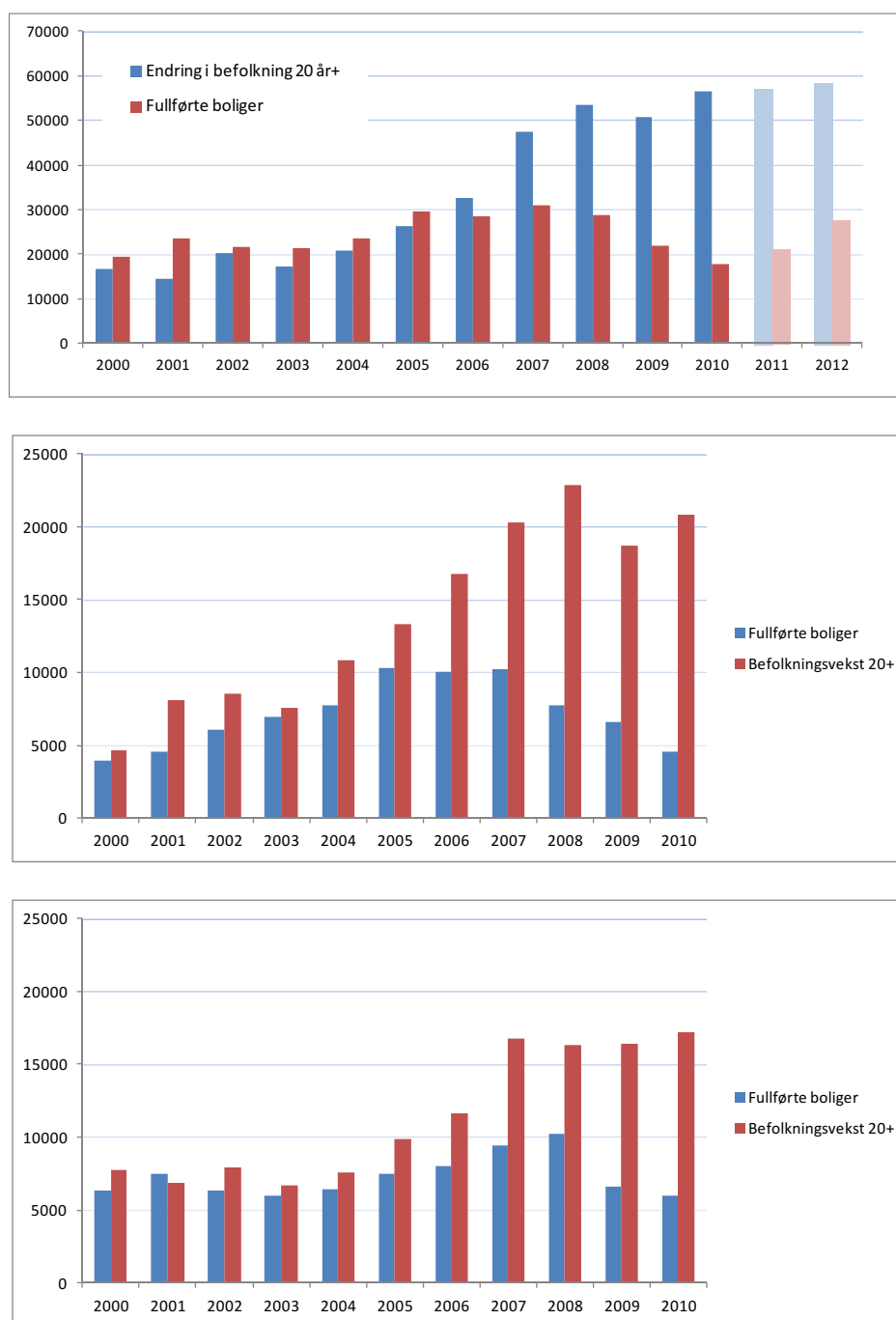
Som figur 2 antyder en den kortsiktige responsiviteten for landet som helhet er relativt god boligbyggingen i form av at antall fullførte boliger økte fra et nivå på i overkant av 20 000 boliger opp til 30 000 boliger per år da realprisene steg kraftig i perioden 2003–2007, og falt til under 20 000 per år etter prisetallet under den siste finanskrisen. Det er derfor grunn til å konkludere med at boligbyggingen i hovedsak følger konjunktorene. Det påtrengende spørsmålet er imidlertid om det bygges nok boliger? Figur 3 viser boligbygging og befolknings-

veksten i landet, de store byene og omegnskommunene.

Sammenhengen mellom befolkningsvekst og boligbygging etter sentralitet viser at befolkningstilveksten i Norge er først og fremst et fenomen for storbyregionene, og særlig storbyene. Utdypende analyser viser at veksten først og fremst skyldes høy innvandring fra utlandet, som hovedsaklig trekkes i mot de største byene (Barlindhaug 2010). Figur 3 viser at dette de siste årene ikke er blitt fulgt opp med tilsvarende nybygging. Mens befolkningen har vokst har omfanget på bolig-

4. Figuren er hentet fra rapport «Boligbyggingens prisrespons» (Barlindhaug og Nordahl 2011)

### Mikroperspektiv på boligbyggingens tilbudsrespons



Figur 3: Endring i befolkningen på 20 år eller mer og fullførte boliger 2001–2012. I landet øverst, for storbyene i midten og for i kommuner i omlandet til storbyer nederst \* Kilde SSB, bearbeidet i Barlindhaug og Nordahl (2011). For landet er bygging for 2011 og 2012 stipulert. \* Befolkningsprognoser for 2011 og 2012 (SSB). Fullførte boliger: 2011=igangsatte 2010, Fullførte boliger 2012=igangsatte 1. halvår 2011\*2. Inndelingen følger Sørli 2007.

byggingen hatt en jevn nedgang, både i storbyene og i storbyenes omland. Hva er det som gjør at boligbyggingen ikke har kommet på et høyere nivå i disse områdene fra 2005 og utover, når netto innflytting har vært så kraftig som den har vært? At den har falt i 2008 kan trolig langt på vei skyldes finanskrisen, noe som for øvrig ser ut til å ha slått noe svakere ut i omlandkommunene enn i storbyene. Selv om boligutviklere trenger noe tid for å øke produksjonen etter et forbigående fall i etterspørselen, kan dette trolig ikke forklare hele gapet mellom omfanget på nybyggingen og befolkningsveksten. Mange aspekter er vurdert, blant annet om *boligavgangen* har vært spesielt lav i denne perioden. En analyse av boligdekningen antyder imidlertid at dekningen i de store byene har gått noe ned (Barlindhaug og Nordahl 201). En hypotese kan da være at kommersiell boligutvikling i storbyen faktisk er så kostbar at det bare lønner seg å bygge i de mest etterspurte områdene.

Eiendomsverdi AS har sett på prisutviklingen i alle tre vekstretningene ut av Oslo (figur 4). Her vises kvadratmeterpris på en bolig med tilnærmet like kjennetegn beliggende i kommuner i Oslos omegn. Disse er rangert etter avstand til hovedstaden. Prisene gjelder for eneboliger som ligger relativt sentrumsnære i de respektive kommunene, med samme byggeår og andre likhetstrekk (størrelse, garasje, eieform, eieform til tomt, avstand til kollektivknutepunkt med mer). Dette er gjort for hvert år fra 2003 til og med første kvartal 2012. Analysen viser at prise-

ne faller relativt raskt ut fra sentrum, selv der det er relativt *korte* reiseavstander.

Bildet er ikke overraskende, og kan *et stykke på vei* forklares ut fra «space-access» teorier. I følge disse teoriene skal prisene falle med økende avstand fra sentrum og de største arbeidsplasskonsentrasjonene. I følge teoriene skal også prisene i sentrum stige når det bygges i de ytre delene av randsonen (Fujita and Ogawa 1982, DiPasquale and Wheaton 1996, Anas et al. 1998, Barlindhaug og Nordahl 2011). I figurene fra Eiendomsverdi faller priskurvene kraftig også i områder som ligger innenfor 35–40 minutters reisetid fra sentrum (Drammen i sørvest korridoren, Skedsmo i nord korridoren og Ås i sørøst korridoren). Eiendomsverdi AS tolker prisbildet slik at dersom de høye kostnadene hadde vært et resultat av reell bolig-mangel burde prisene ha steget mer også i randsonekommunene, om enn med lavere gradient. (Eiendomsverdi, faktaark 4, 2012). Når kurvene i figur 3 sammenliknes med figur 2, ser vi at det bygges en betydelig andel nye boliger også i randsonekommunene, til tross for at prisene der er (vesentlig) lavere enn i hovedstaden. Vi skal derfor se nærmere på boligpriser og nybygging internt i hovedstaden.

### **Boligpriser og nybygging i ulike deler av Oslo**

Selv om Oslo samlet sett har høyest prisnivå i landet, er det mange områder i Oslo der prisene er relativt lave. Tabell 1 viser nybyggingen og priser i perioden fra 2000 til 2010 for ulike områder av Oslo.

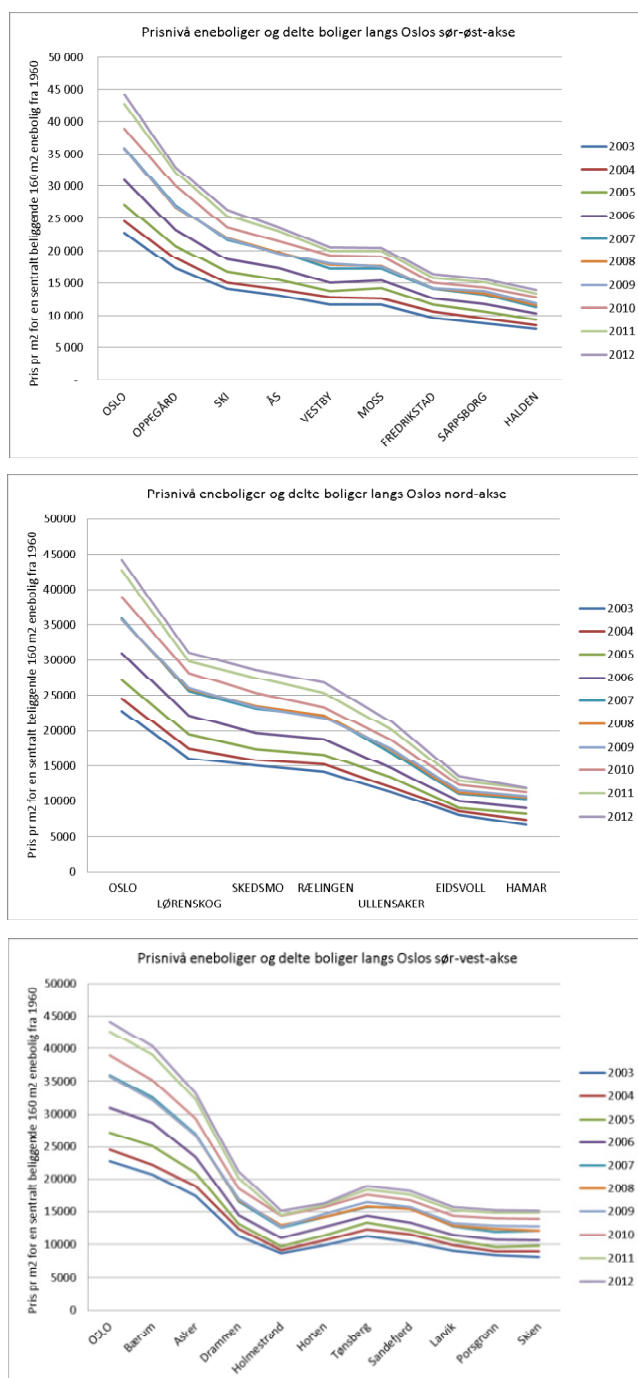
Tabell 1: Antall nye boliger i ulike deler av Oslo i perioden 2000–2010.

Område:	Groruddalen	Ytre Syd	Ytre Vest	Indre Vest	Indre Øst
Andel nye	9 %	14 %	21 %	14 %	42 %
Gjennomsnitt pris kvm for leilighet på 70 kvadrat i 2008 (NOK)	30 200	33 100	44 300	46 600	39 610
Antall nye boliger i faktiske tall	2535	3749	5874	3810	11554

De vestre delene av byen ligger høyest i pris: i 2008 var gjennomsnittlig pris pr. kvadrat for en 70 kvadratmeters leilighet i Oslo indre vest 46 600 kroner, og 44 300 i ytre vest.

Prisnivået i Groruddalen er det laveste i Oslo med 30 000 kr/kvm for tilsvarende bolig (leiligheter på 70 kvadratmeter). Tabellen viser at nybyggingen ikke bare har kommet

## Mikroperspektiv på boligbyggingens tilbudsrespons



Figur 4: Prisivå på eneboliger langs hhv. Oslos sørøst akse, nordgående akse og sørvest akse målt i kvadratmeterprisen for enebolig på 160 kvadratmeter med likeartede kjennetegn beliggende relativt nært sentrum i de respektive kommunene. Datagrunnlag er omsetningstall innhentet og bearbeidet av Eiendomsverdi AS. Gjengitt med tillatelse fra Eiendomsverdi AS.



der prisene er høyest. Mye av boligbyggingen har kommet i indre øst til tross for at prisene her ikke har vært blant de høyeste. Dette forklares ved at det her er fristilt betydelige arealer som følge av utflytting av industri. Ytre vest *burde hatt* betydelig større andel av veksten, dersom pris skulle være den sterkeste driveren. Dette har ikke skjedd, og en forklaring er at tomtetilgangen her er sterkt begrenset. Groruddalen utmerker seg med lave priser og lav nybygging. Prisene her ligger imidlertid over nivået i mange av omegnskommunene, hvor det i perioden er oppført en betydelig mengde boliger. Spørsmålet er dermed om vanskelig tilgjengelig byggegrunn kan forklare hvorfor det er bygd så lite i denne delen av byen. En annen forklaring kan være at utviklingskostnadene i disse områdene er så høye at utbygger ikke får lønnsomhet i nye prosjekter? Spørsmålene indikerer behovet for en mer finmasket tilnærming til forståelsen av driverne bak boligbyggingen, selv i områder som på et aggregert nivå har landets høyeste boligpriser.

Behovet for en dissagregert tilnærming til urbane boligmarkeder er diskutert blant annet av Jones and Watkins (2009). De er opptatt av at boligmarkedet er sosialt konstruert og påvirkbart gjennom planlegging. Med utgangspunkt i de store byenes ulike lokale boligmarkeder viser de hvordan boligområders fysiske karakteristika og attraktivitet kan forklare lokale boligprisvariasjoner ikke bare innenfor storbyen, men også innenfor bydeler. Prisnivået har betydning for utbyggers interesse for å utvikle nye boliger i ulike områder og Jones and Watkins' utgangspunkt er at boligmarkeder lokale dimensjon er reell og identifiserbar helt ned på områdenivå.

#### **4: Mulige forklaringer: prosjektspesifikke kostnadselementer**

Tabell 1 antyder at kommersiell boligutvikling i urbane områder må forholde seg til et sammensatt prispild og etterspørselsstruktur i et uoversiktlig tomtemarked, i tillegg til komplekse myndighetsrammer. Spørsmålet er om mekanismene som virker i storbyenes bolig- og tomtemarkeder kompliserer og fordyrer nybyggingen og dermed snevrer inn mulighetsrommet for nye boligprosjekter?

#### **Mikroperspektiv på tomtemarkedet**

Urbane tomtemarkeder vil holde høyt prisnivå sammenliknet med tomter i omegnskommunene som følge av den urbane gradienten. Webster og Lai (2003) mener den urbane gradienten i seg selv tenderer til å medføre differensiering og en oppsplittet og sammensatt eierstruktur. Oppsplittet eierstruktur kompliserer prosessen med å skaffe til veie tilstrekkelig byggegrunn. Som tidligere vist er det utbygger som står for tomteakkvisisjon, det offentliges rolle i dette er ytterst begrenset både i Oslo og i de fleste andre store byene. Oppsplittet eierstruktur og fri prisdannelse på tomter vil i seg selv være et prisdrirende element. I et tomtemarked med stigende priser og stor etterspørsel vil også tomteeier vurdere hvorvidt det er lønnsomt å vente med å selge sine tomter. Dersom de tror framtidige salgspriser vil være betydelig høyere enn dagens, vil tomteeier kunne utsette salget. Spesielt gjelder dette dersom forventet framtidig prisøkning er større enn kostnadene ved å sitte med tomten. I internasjonal litteratur identifiseres «hold-out» strategier blant grunneiere, der eiere av enkelttomter «spiller» på utviklingen i lokalområdet i forsøk på å maksimere utbytte av egen grunn (Adams 2001 a, 2001 b). Dersom dette er utbredt, vil dette i seg selv øke prisene og skape problemer for utbyggere med å få samlet tilstrekkelig areal for å kunne igangsette en utbygging. Med referanse til internasjonale forhold mener Micheli and Sirmans (2007) at dette trolig er så utbredt at det bør forsvare en politikk der ekspropriasjon oftere inngår.

Tomtemarkedene har flere dysfunksjoner som i varierende grad vil være prisdrirende. Tomter er lokaliserte og lite substituerbare. Innenfor byggesonen vil mange av tomtene som er potensielt aktuelle for boligformål være i bruk til annet formål. I slike tilfeller må prisen en utvikler betaler for tomten være høy nok til å forsvare en flytting av den virksomheten. I tillegg må det finnes steder å flytte virksomheten til. Alternativt må utbygger vente til virksomheten selv ønsker relokalisering eller avvikes. I dette spillet om tomter vil en utbygger med stor tomteportefølje potensielt ha fordel av å kunne tilby virksomhetene erstatningskomter og kan

inngå bytteavtaler med grunneiere. Utbygger uten denne type tomteportefølje kan bare bruke pris for å få tilgang til byggegrunn. En annen dysfunksjonalitet som skal nevnes her er muligheten for monopoldannelse og mangel på informasjon. Formelle hjemmelshavere er identifisert i offentlig tilgjengelige registre, men oversiktene over rådighetsavtalene som viser reel disposisjonsrett til tomter og bygg er betydelig vanskeligere å få oversikt over. Et ytterligere kompliserende element er at i en situasjon der få store aktører dominerer markedet for nye boliger, kan det tenkes at disse er forsiktige med uttak fra tomtebankene selv om tomtene er byggeklaare, fordi økt tilførsel av boliger kan føre til at salgsprisene kan synke for mye.

I sum antyder dette at prosessen med å akkvirere grunn er tidkrevende og komplisert, slik Kristoffersen antyder i Røsnes og Kristoffersen (2009). Dette vil kunne slå ut lokalt, slik at områder der kommunen ser gode muligheter til å utvikle boliger kan ha grunneierskonstellasjoner som gjør at utvikling ikke finner sted eller at byggegrunnen blir en uforholdsmessig kostbar. I Oslo, som i mange andre storbyer, er en betydelig del av nye boliger oppført på tidligere industriområder, der virksomheten enten er avviklet eller har ønsket en relokalisering. Mye tyder på at denne type områder nå er uttømt.

Med referanse til SSBs oversikt over begreper og kostnadskomponenter knyttet til oppføring av bygg (figur 1) er det grunn til både å anta at tomtekostnadene er høyere i storbyen enn den urbane alene gradienten skulle tilsi. Dette vil i seg selv bidra til å øke de samlede byggeherrekostnadene.

### ***Utbyggingskontroll i mikroperspektiv***

Når det bygges innenfor byggesonen er eksternalitetsproblematikken betydelig. I Norge, som i mange andre land, belyses og avklares utbyggingsprosjektets konsekvenser for omkringliggende områder gjennom rammer og betingelser som stilles i utbyggingsvedtaket. Selv om en rekke forutsetninger er (skal være) lagt i de overordnede arealplaner og eventuelt andre tematiske planer, er det en betydelig mengde spørsmål som avklares spesifikt for hvert byggeprosjekt. I det norske systemet, som i mange andre land etterstre-

bes plan- og byggesakssystemer som er forutsigbare for markedsaktørene. Systemenes evne til å avklare prosjektspesifikke eksternaliteter innenfor rammer som er forutsigbare for utbygger er bredt debattert: Ratcliffe, Stubbs and Keeping (2009) diskuterer utbyggingskontroll blant annet i forhold til byggeprosjektene «value adding» til byen, Booth (1996) i forhold til systemene innretning og oppbygging etc., mens Geltner (2009) diskuterer usikkerheten i forhold til investeringsbeslutninger og lønnsomhetsvurderinger.

Boligutviklingens eksternalitetsproblematikk er også bredt diskutert i Norge. Blant annet diskuterer Børrud (2005) hvordan prosjektavklaringen kan gi økt kvalitet også til omgivelsene rundt prosjektet. Røsnes ser på det norske systemets evne til å sikre forutsigbarhet for utbyggere og myndighetene (se for eksempel Røsnes og Kalbro 2012). Nordahl (2006) viser hvordan prosjektene formes i samspillet mellom myndighet og utvikler i selve reguleringsbeslutningen. Denne er et møte mellom marked og myndighet der utbygger forholder seg til markedsutviklingen og er avhengig av å utvikle produkter som er etterspurt innenfor en relativt kort tidshorisont. I reguleringsbeslutningen veies disse hensynene opp mot hensyn framsatt av kommunale etater, statlige sektormyndigheter, omkringliggende kommuner samt naboer og interessegrupper. I komplekse urbane strukturer er hensynene mange, med agenter som dels er autoriserte til å forsvare bestemte interesser dels er aktørers som søker å legitimere sine interesser på andre måte. I innledningen ble det nevnt at i Norge er det boligutvikler som initierer detaljplanleggingen. De gjør dette som et nødvendig første ledd i prosessen med å utvikle boliger, på grunnlag av forholdet etterspørselsstrukturen på boliger i det området der prosjektet ligger. Dersom beslutningsprosessene trekker ut i tid kan markedet ha endret seg. Selv marginale endringer – enten mht. etterspørsel eller mht. omfang og innretning i byggeprosjektet kan ha betydelige utslag for utbyggers fortjeneste (Meel 2009). Utbyggingskontrollens organisering i Norge i dag ser ut til å generere betydelig usikkerhet både mht det materielle utfallet av beslutningen (hva som tillates oppført, utnyttingsgrad og betin-

gelses for bygging) og mht tidsaspektet: når beslutningen er endelig fattet og utbygging kan starte.

Byggemodning betegner prosessen der en tomt gjøres klar for utbygging gjennom etablering av teknisk infrastruktur og kommunale tjenester. En følge av arbeidsdelingen mellom myndighet og utbygger i Norge i dag er det utbygger som bekoster all infrastruktur innenfor byggområdet og ofte også nødvendig oppgradering av vei- og ledningsnett utenfor området. I Norge reguleres utbyggers delaktighet i dette gjennom utbyggingskontrollen ved at byggetillatelsen gis på betingelse om at spesifikke anlegg er på plass og arbeider utført. Dersom dette beløper seg til store kostnader kan dette bidra til å gjøre en utbygging ulønnsom for utbygger – verdien i å vente blir større.

### **Politikkens respons**

Det er ikke ukjent for statlige myndigheter at knapphet på areal og lange og usikre beslutningsprosesser vil dra utbyggingskostnadene opp og skyve inntektene ut i tid. Allerede i 2002 pekte NOU 2002:2 på dette (s.35). Siden den gang er lite gjort for å følge med på tomtetilgangen i storbykommunene ei heller for å sette kommunene bedre i stand til å forløse byggegrunn. Tvert om kan det synes som om myndighetene har strammet inn på lokalforvaltningens mulighet til å drive en aktiv tomtepolitikk. I innledningen ble avviklingen av kommunenes særstilling i forhold til konsesjonskrav ved kjøp av tomter til boligformål nevnt. I 2005 endret myndighetene endret reglene for beskatning av tomtesalg. Tidligere ble gevinsten ved tomtesalg beskattet som kapitalinntekt, dvs. med 28 prosent. Fra 2006 kan skatten komme opp i over 50 prosent dersom tomten er tilknyttet selgerens virksomhet og selgeren er en fysisk person<sup>5</sup>. Siden selger nå får store kontantutlegg til skatt, ønsker selgeren i større grad å få tidlig oppgjør for tomtene. Dette førte til et «rush» av tomtesalg mot slutten av 2005<sup>6</sup>. For utbyggeren betyr dette at mer kapital

bindes til tomtekjøp og at utbygger kan bli mer sårbar for lange planprosesser.

Når det gjelder *utbyggingskontrollen* har det vært en rekke lovendringer og betydelig praksisutvikling på 2000-tallet. I 2003 ble det innført lovbestemte tidsfrister for planetatens behandling av innsendte planforslag<sup>7</sup>. Endringene førte til at planetatens dialog med utbyggere ble mer strukturert og klar mht dokumentasjonskrav, prosess og framdrift (Nordahl et al 2008). Følgelig er også planetatens tid til saksbehandling sunket de siste 10 årene (KOSTRA<sup>8</sup>, gjengitt i Nordahl 2012). Intensjonen med disse endringene var å gjøre utbyggingskontrollen mer effektivt i forhold til markedets initiativ. I samme «effektiviseringsånd» ble det i 2003 også innført bestemmelser som begrenset mulighetene for regionale myndigheter til å komme med innsigelser til planen. Lovendringen innførte et krav om *når* i prosessen disse myndighetene måtte komme inn: for at uttalelsen skal ha gyldighet må den komme tidlig. Lovendringen inneholdt imidlertid ingen krav til presisjonsnivå eller krav om konsistens ved eventuelle nye uttalelser senere i prosessen.

I 2006 fulgte en ny endring i Plan- og bygningsloven rettet mot praksisen med betinget regulering. Endringen innførte restriksjoner på hva *slags bidrag kommunen kunne tillate seg å ta imot* fra utbygger. Lovendringen slo fast at utbygger ikke kunne stå for oppføring av skole og andre sosiale infrastrukturtiltak, dette var kommunens ansvar.

Både tidsbegrensningene, krav til regionale myndigheter og innstrammingen av utbyggeres bidrag der kommunen bruker betinget regulering, er utformet med tanke på å gi utbygger større forutsigbarhet mht egen utbyggingsøkonomi. Det ser imidlertid ut til at intensjonene i liten grad har slått til:

- Når det gjelder tidsbegrensningen har dette hatt begrenset effekt, siden det bare måles kommunal saksbehandlingstid: Den tiden utbygger bruker på å skaffe informasjon og gjennomføre utredninger, også de som

5. Både når selgeren anses å drive en virksomhet med utvikling av tomter og når tomten blir regnet som et driftsmiddel i selgerens jord- eller skogbruksvirksomhet rammes selgeren av en høyere skatteprosent enn tidligere.

6. NE Nyheter [www.ne.no/25178](http://www.ne.no/25178)

7. Loven hadde ikrafttreden 01.07.04, PBL § 30 andre ledd og PBL 27-1 og § 27-2.

8. KOMMUNESTATRAPPORTERING, Se [www.ssb.no](http://www.ssb.no)

kommunen etterspør, inngår ikke i den tiden som måles (Nordahl et al. 2009). Det er grunn til å anta at de reelle avklaringsprosessene ikke er blitt kortere, i alle fall ikke i kompliserte utbyggingsprosjekter. Dybestudier av større transformasjonsprosjekter i indre by tilsier minst 10 år fra utbygger tar initiativ til bygging starter, til reguleringsvedtaket foreligger og utbygging kan starte (Nordahl 2006, Barlundhaug og Nordahl 2011).

- Når det gjelder regionale etaters rolle er praksisen varierende fra utbygging til utbygging. Krav om tidlig annonsering av sektorens vurdering av utbyggingsforslaget ser ikke ut til å forhindre at nye momenter trekkes inn underveis i prosessen, og ikke sjelden står ulike sektorinteresser mot hverandre i ett og samme utbyggingsprosjekt.
- Når det gjelder begrensningene i hva utbygger kan bidra med for å oppfylle reguleringsbetingelser viser en gjennomgang gjort av Asplan i 2009 at utbyggingsavtaler brukes spesielt ofte i boligprosjekter (Plathe og Jørgensen 2009) og at bestemmelsene som skulle gi forutsigbarhet i utbyggingsøkonomien har vist steg vanskelig å håndheve. Andre studier antyder at implementeringen av 2006 endringene har dreid fokus fra utbyggeøkonomi til kommunaløkonomi. I Oslo ser det ut til at bestemmelsene om forholdsmessighet først og fremst regulerer forholdet mellom utbyggers bidrag og kommunens bidrag i en bestemt utbygging og ikke forholdet mellom bidraget som ytes og prosjektets samlede investering slik intensjonen var (Nordahl et al. 2009, Steien 2012). Det finnes heller ingen normtall for størrelsen på beløpene som utbygger skal yte, kravene som stilles ses primært i sammenheng med *områdets tilstand mht nødvendig infrastruktur*. Er det behov for store investeringer, må utbygger bidra med mye. Er det ingen behov, slipper utbygger denne type utlegg.

I 2008 ble Plan- og bygningsloven revidert i hele sin bredde. Revisjonen markerer et brudd med foregående revisjoner og åpner

for et sterkere kommunalt engasjement i utvalgte byutviklingsområder<sup>9</sup>. Lovendringen er fulgt opp med en tilsvarende endring i Jordskifteloven, der offentlig jordskifte nå kan kreves også for urbane områder, og dersom dette er stilt som vilkår i reguleringsplanen, kan dette også gjøres av private (Jordskifteloven § 2). Det ble også innført et skille mellom ulike typer regulering – grovmaskede reguleringer (områderegulering) og detaljerte reguleringer (§ 12). Loven sier at områderegulering skal utføres av kommunen, private kan bare utforme lovforslaget på *vegne av* kommunen. Utforming av en områdeplan er potensielt en tidkrevende planprosess, men dersom kommunen bruker dette instrumentet aktivt og gjennomføringsrettet kan dette instrumentet gi utbyggere en avklaring av mulighetsrom og potensielle utbyggingskostnader i et gitt område. For utbygger er *detaljreguleringen* en alternativ framgangsmåte. Den kan fremmes av private, på samme måte som den gamle reguleringsplanen, men nå faller rettsvirkning av reguleringsplanen bort dersom byggetiltaket ikke er igangsatt i løpet av 5 år (§12.4). Endringen har gjort utbyggere mer avhengig av kommunens planleggingskapasitet. Men dersom kommunen prioriterer ressurser til områderegulering og inkluderer gjennomføring og utbyggingsøkonomi i planarbeidet, vil endringene kunne bidra til å øke utbyggingsaktivitet i prioriterte deler av byen. Fire år etter at lovendringene ble vedtatt er det ikke foretatt studier som kan gi en antydning om hvordan bestemmelsene virker.

#### **Utbyggerstrategier – reaksjoner på lokale forhold**

Det er svært mange ubesvarte spørsmål om hvordan utbyggere handler i forhold til urbane tomtemarkeder og tomteakkvisisjon, hvordan de håndterer de store prisvariasjonene mellom ulike delmarkeder innenfor byen og forskjellene mellom markeder i storbyen og i omegnskommunene. Det er også lite kunnskap om effekten av lovendringene på utbyggerstrategier og investeringsvillighet. Noen trender er imidlertid observerbare:

9. §11-9, nr 3 og 4

1) *Økte tomtebanker*: De store utbyggerne i Oslo-området opererer med tomtebanker og har gjort det i minst 10 år. En kvalitativ undersøkelse blant de store boligutviklerne i Osloområdet på tidlig 2000 tall viste at utbyggerne da hadde en beholdning tilsvarende 3–5 års boligproduksjon (Barlindhaug 2002). I en tilsvarende studie fra 2011 informerte de samme utbyggerne om en tomtebankøkning tilsvarende 10 års produksjon (Barlindhaug og Nordahl). Store tomtebanker gjør det mulig for utbygger å spre sin portefølje på flere områder, flere lokaliteter. Dermed kan kostnadene ved lange beslutningsprosesser håndteres: når mange prosjekter utvikles parallelt slik blir utbygger mindre sårbar for uventede utsettelse mht. forventet byggestart. Å binde kapital gjennom tomtebanker har betydning for utbyggeres avkastningskrav. I en del tilfeller vil tomter som ligger i banken gi noe avkastning for utbygger utover eventuell prisstigning. Der utbygger har slike inntekter, eller salget skjer i form av en opsjonsavtale, vil de økonomiske konsekvensene for utbygger være mindre. Det ser imidlertid ut til at det innenfor byggesonen i de store byene er mest vanlig at tomter betales kontant ved kjøp (Barlindhaug og Nordahl 2011). Konsekvenser at tomtebanker er lite studert både slik det slår ut i utbyggingsøkonomien i konkrete prosjekter og mht mer langsiktige effekter.

2) *Kjøp og salg av utbyggingsprosjekter*: En annen observerbar tendens blant eiendomsutviklere er kjøp og salg av utbyggingsprosjekter og tomteporteføljer. Utviklingseiendom organiseres i egne bedrifter som kjøpes og selges, blant annet for å optimalisere foretakets porteføljebalanse: når en utbygger velger å starte en stor utbygging søkes ofte en (eller flere) partner slik at risikoen knyttet til utbyggingen fordeles på flere. Dermed etableres områdespesifikke utbyggingssselskaper som kjøpes og selges. En gjennomgang av Bedrifts- og foretaksregisteret, SSB viser at i perioden mellom 2005 og 2010 er etablert nær 6000 nye foretak i kategorien *utvikling og salg av egen eiendom*. I samme periode er ca 3000 er nedlagt. Typisk levetiden for en denne type bedrifter er under 4 år er (Nordahl 2012). En betydelig andel av disse foretakene er konstellasjoner av utviklingseiendom som

etableres (og avvikles) for å optimalisere spesifikke utviklingsprosesser (Wikeborg og Rein 2009). Konsekvensen for tomtepriser og byggerkostnader er lite studert.

3) *Utredningskostnad, prising av risiko og salgskostnader*: Med referanse til SSBs modell over komponenter i byggekostnadene pekes det på utgifter til arkitekt og ingeniør som et element som byrået ikke kan lage indeks over. Det er åpenbart at utredningsomfanget er omfattende både på grunn av utbyggers egen kunnskapsbehov og på grunn av dokumentasjonskrav som myndighetene krever i for å kunne fatte reguleringsbeslutningen. Utbygger kalkulerer disse kostnadene dels som direkte utlegg til arkitekt og konsulent, dels innlemmes dette i utbyggers dekningsbidrag (Meel 2009). Dette kommer i tillegg til finanskostnader og prising av risiko ved utbyggingsprosjektene. I et komplekst marked er det også kostnader forbundet med salg av boliger. Salget skal tilpasses det lokale markedets mulighet til å absorbere nye boliger. Ofte vil nye boliger i ett og samme prosjekt posisjoneres ut og selges over flere år. En del utbyggingsprosjekter krever også betydelig markedsføring, selv innenfor hovedstaden. For transformasjonsprosjekter som finner sted i områder som tidligere var lite tilgjengelig for publikum og følgelig lite kjent, følges utbyggingen opp med omfattende informasjon og ofte også happeninger og kulturelle framstøt for gjøre området kjent og bygge identitet blant beboerne. I Oslo er dette vel kjent (jfr. Lørenutbyggingen, og utviklingen av Vulkan, Ensjø, Kværnerbyen etc.). Alle er fulgt av store reklamekampanjer og kulturelle tiltak for å skape interesse for området. Åpenbart vil slike salgskostnader variere fra situasjon til situasjon. Poenget i denne sammenheng er å vise at selv i et marked der det aggregert sett er stor betalingsvillighet, kan det lokalt være områder der betydelig markedsføring må til for å skape interesse for produktet.

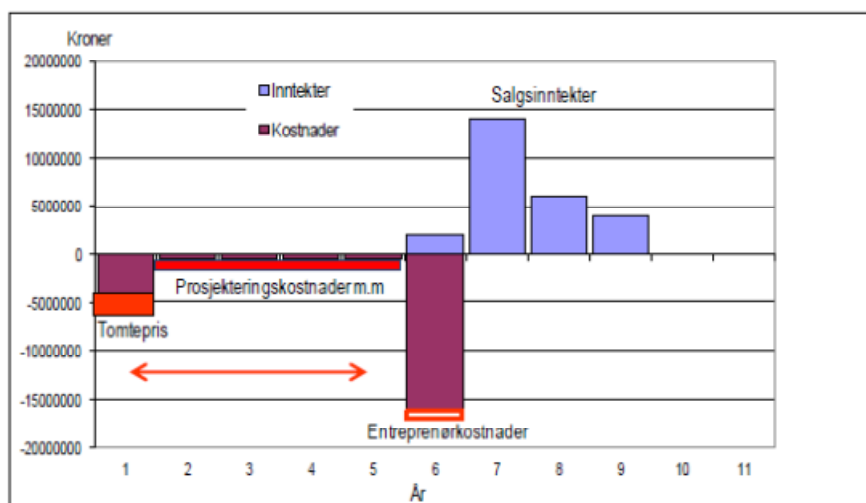
4) *Knapphet og byggekostnader*: Et siste moment som skal trekkes inn er selve byggekostnadene. Produksjonsprisen (figur 1) avviker fra den rene byggekostnadsindeksen ved at produktivitet og fortjeneste er tatt med. I perioder med byggeboom ser det ut til at det kan oppstå en lokal knapphet på bestemte typer

byggkompetanse (Barlindhaug og Nordahl 2011). En del utbyggere har entreprenørvirksomhet i egen organisasjon, en del velger ikke å ha dette, men kjøper inn slike tjenester fra markedet. Bedrifter som har entreprenørvirksomhet «innomhus» kan bedre kontrollere svingninger i entreprenørkostnadene. Men også denne type virksomheter oppgir at knapphet på bestemte typer byggkompetanser ofte drar opp entreprisekostnadene (ibid). Poenget er at også entreprisekostnadene har en lokal og tidsmessig betinget komponent som slår inn, tilsynelatende uavhengig av utbyggers profil og organisasjonsmodell. Dette kommer i tillegg til at den lokale komponenten i byggekostnadene som følge av å bygge innenfor byggesonen: trengsel og krav om at utbyggingen innrettet på måter som sikrer at aktivitet på naboeiendommene kan opprettholdes som normalt har også en kostnad som ikke vises i prisindeksen til SSB.

### Avslutning

Innledningsvis spurte vi på hvilken måte boligbyggingens prisrespons er betinget av lokale forhold. Vi spurte også om det er sannsynlig at økt innsikt i lokale forutsetninger kan bidra til å forklare den lave prisresponsen vi ser i storbyregionene. I sum viser gjennomgangen at mye taler for at urbanisering og tetthet øker utbyggingskostnadene mer enn den urbane gradienten skulle tilsi. Når byen er sammensatt av ulike delmarkeder med svært ulikt prisnivå, kan et lokalt perspektiv bidra til forklare gapet på hvorfor priser alene ikke er tilstrekkelig for å dra byggevolumet opp.

Figuren nedenfor (figur 5) viser når kostnadene i et byggeprosjekt oppstår og illustrerer på hvor store de ulike postene kan være generelt og i byområder spesielt.



Figur 5: Skjematisk framstilling av inntekter og kostnader i et boligbyggingssprosjekt – forhold som antas å være spesifikke for urbane boligprosjekter er vist i rødt.

Ett byggeprosjekt starter med ervervelsen av en tomt, her vist i år 1. Dersom utbygger har en opsjonsavtale eller en annen form for rådgighetsavtale på tomtekjøpet vil utbetalingen først skje på et senere tidspunkt, som oftest når reguleringsplanen er vedtatt. Men, som diskutert ovenfor er det grunn til å tro at opsjonsavtaler ikke er den dominerende

kjøpsformen ved bygging innenfor byggesonen. På bakgrunn av gjennomgangen antyder figuren at tomtekostnadene har økt utover den urbane gradienten, som følge av spillet i urbane tomtemarkeder. Figuren antyder videre tiden fra tomtekjøp til utbyggingsvedtak har økt. En gjennomgang av utbyggingsprosjekter i Oslo og utbyggers egne

estimerer tilsier imidlertid en betydelig utvidelse av denne prosessen, samt at omfanget av forhold som må klargjøres har økt. Ved byggingen av prosjektet påløper entrepris-kostnadene og figuren anslås en økning i entrepris-kostnader når det bygges innenfor byggesonen. Dette er basert dels på gjennomgang av konkrete byggeprosjekter og del på anslag fra Bygghanalyse AS (Norsk Priskbok 2012) dels på (Lind 2012, Steien 2012). Inntekter fra salget av de ferdige boligene opptrer dels under forhåndssalg av boliger, men hovedtyngden av salgsinntektene kommer når boligene er innflyttingsklare. Når figuren viser salgsinntekter i flere perioder etter ferdigstilling, betyr det at det tar lang tid å selge alle boligene. Jo lenger tid det tar mellom tomtekjøp og tidspunktet for byggestart, jo høyere vil kapitalkostnadene knyttet til tomtekjøpet være.

Større fokus på tomtekostnader og utbygges strategier med å akkvirere tomter, større fokus på hvordan utbyggingskontroll kan optimaliseres og avklaringsprosessene kortes og større fokus på situerte drivere innenfor utbygges strategiske organisering samt enkeltkomponenter i samlede entrepris-kostnader kan gi mer innsikt i tilbudsresponsen. De nevnte forhold er imidlertid vanskelige å belyse. Men det er liten grunn til å begrense letingen til der det er lys.

#### Referanser:

- Adams D. et. al. (2001a): Ownership Constraints to brownfield redevelopment. In *Environment and Planning A* vol. 33 (page 453–477)
- Adams D. et. al. (2001b): Managing urban land: The case for Urban Partnership Zones. *Regional Studies* 35 (page 153–62)
- Anas A , R Arnott og K A. Small (1998): Urban Spatial Structure. I: *Journal of Economic Literature*, Vol. 36, No. 3, side 1426–1464.
- Aase, A (1967): *Kommunal tomtepolitikk*. NTH, Trondheim, Institutt for by- og regionplanlegging
- Barlindhaug, R: (2002) *Boligbygging i Osloregionen*. Prosjektrapport 329. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, R og B Nordahl (2005) : *Markedsstyrt boligproduksjon i Osloregionen*. Byggforskskriftserie nr 9 2005
- Barlindhaug, R (2010): *Boligmarked og flytting i storbyene*. NIBR-rapport 2010:15
- Barker, K (2004) : Review of Housing Supply Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs. Final Report – Recommendations.
- Barker, K: (2006) Barker Review of Land Use Planning Final Report – Recommendations
- Booth P (1996): Controlling development. Certainty and Responsiveness in Europe, the USA and Hong Kong. UCL Press, University of Schiefeld
- Børud, E (2005) : *Bitvis byutvikling*. PhD avhandling, Arkitektøgskolen i Oslo, Oslo
- Caldera S, A. and Å. Johansson (2011): *The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 837, OECD Publishing
- DiPasquale, D og W C. Wheaton (1996): *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall
- Eiendomsverdi (2012): Faktaark for april 2012. <http://www.eiendomsverdi.no/>
- Fujita, M og H. Ogawa (1982): Multiple equilibria and structural transition of non-monocentric urban configuration. I: *Regional Science and Urban Economics*. 12: 161–196.
- Geltner, Miller, Clayton and Eicholtz (2009): *Commercial Real Estate: Analysis and Investments*. Thomson/Southwestern Leap Publishing Service 2006
- Jones C and C Watkins (2009): *Housing Market and Planning Policy* Wiley-Blackwell/RICS research UK
- Jacobsen, D H og B E Haug (2004): Hva driver boligprisene? *Penger og kreditt* 4/2004
- Jacobsen, D H, K Solberg-Johansen og K Haugland (2006): Boliginvesteringer og boligpriser. *Penger og kreditt* 4/2006
- Kalbro T og A E Røsnes (2012): Public Planning Monopoly – or Not In E. Hepperle (red) *Planning and society* (preliminar title) Zürich Hochschulverlag, Sveits. Forthcomming
- Kristoffersen Ø (2009): Strategier for effektivt tomtekjøp i Røsnes og Kristoffersen (red) *Eiendomsutvikling i tidligfase*. Rembra forlag. Oslo
- Lind, H (2003): Bostadsbyggandes hinderbana – en ESO-rapport om utveklingen 1995–2001. Ds 2003:6. Finansdepartementet

- Lind, H og S Lundström (2009): *Bostäder på marknadens villkor* SNS förlag, Sverige
- Lind, A (2012): Eiendomsutvikleres risikovurdering ved fortetting. Masteroppgave UMB, kommer
- Miceli T J. and C.F Sirmans (2007): The holdout problem, urban sprawl, and eminent domain. *Journal of Housing Economics* Volume 16, Issues 3–4, November 2007, Pages 309–319
- Meel, B (2009): Verdi og risikovurdering av utviklingseiendom om bruk av forhåndskalkyler i verdifastsettelsen». I Røsnes, A. og Ø. Kristoffersen (red) *Eiendomsutvikling i tidligfase*. Rembra forlag. Oslo
- Nordahl, B: (2006) Deciding on development. Collaboration between markets and local governments. Doctorial Theses at NTNU 2006:96 Norway
- Nordahl, B, Rolf Barlindhaug og Marit Ekne Ruud (2008): *Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger i pressområder*. Samarbeidsrapport NIBR/SINTEF-Byggforsk/NOVA
- Nordahl, B, R Barlindhaug, Eli Havnen, Siri Nørve og Alv Skogstad Aamo (2011): *Utbyggerstyrt byutvikling*. NIBR-rapport 2011:21
- Nordahl B (2011): Supply of Land for Housing: Policy, Policy Change and the Roles of Market and Institutions. 2011: Paper at ENHR Toulouse 2011WG 20 LAND FOR AFFORDABLE HOUSING
- Nordahl, B (2012): Boligforsyning som eiendomsutvikling i Nordahl (B (red) *Boligmarked og boligpolitikk*. Tapir forlag, under publisering.
- NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet
- NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden. Kommunal og regionaldepartementet
- Plathe, Erik og Allan Jørgensen (2009): Undersøkelse om, og evaluering av lov, forskrift og veiledning om utbyggingsavtaler. Asplan Viak
- Ratcliffe J, M Stubbs and M Keeping (2009): *Urban Planning and Real Estate Development*. 3d. edition. Routledge. London and New York
- Røgeberg, O (2012): Er dette den store norske boligboblen? *Samfunnsøkonomen* nr 2, Oslo
- Steien, K (2012): Utbyggingsavtaler og forutsigbarhet i utbyggers bidrag. En casestudie av to gjennomføringsmodeller i Oslo kommune. Masteroppgave, UMB
- Sørli, K (2007): Barnesentraliseringen i Norge. *Plan* nr. 5, 2007
- Stortingsmelding 24 (2011–2012) Finansmeldingen
- Webster C and L SW Lai (2003): *Property Rights, Planning and Markets*. Edgar Elgar Publishing UK
- Wikeborg, Rein og co (2009): Direkte eller betinger kjøp: juridiske forhold ved omsetning av utviklingseiendom. I Røsnes A E og Kristoffersen Ø (red) *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Rembra Forlag. Oslo