



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Hovedveileder: Lars Baklund , universitetlektor NMBU

Risikohåndtering og risikoreduksjon i boligutvikling i Oslo

Risk management and risk reduction in housing
development in Oslo.

Carl Wilhelm Flaaten

Master i Eiendom

Masteroppgave 2019 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Hovedveileder: Lars Baklund , universitetlektor NMBU

Risikohåndtering og risikoreduksjon i boligutvikling i Oslo

Risk management and risk reduction in housing development in Oslo.

Carl Wilhelm Flaaten

Master i Eiendom

Forord

Denne oppgaven vil markere avslutningen på min tid som eiendomsstudent på Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Det har vært en svært lærerik periode av mitt liv, fylt av nytt perspektiv, mange givende erfaringer, og mye hardt arbeid. Denne oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og dette arbeidet har i all hovedsak foregått i vårsemesteret 2019.

I forbindelse med arbeidet med min masteroppgave er det flere ulike personer jeg ønsker å takke. Jeg vil rette en stor takk til min alle de fantastiske menneskene som er en del av min hverdag. Videre vil jeg først og fremst rette en stor takk til både min samboer og min familie, for både støtte og motivasjon igjennom denne skriveprosessen.

Jeg ønsker også å takke min veileder universitetslektor Lars Bakland for et fint samarbeid og for all konstruktiv veiledning underveis i denne prosessen.

Til slutt vil jeg også selvfølgelig rette en stor takk til alle de eiendomsutvikleraktørene jeg fikk muligheten til å intervju gjennom denne prosessen. Uten dem hadde det ikke vært mulig å få skrevet denne oppgaven.

Carl Wilhelm Flaaten

Norges miljø-og biovitenskapelige universitet

15. mai 2018

Sammendrag

Det viser seg at dagens markedsrisiko i Oslo i stor grad er knyttet til at det skal skje negative endringer i markedet, som kan redusere etterspørsel og prisen på boliger for boligutviklere. I denne sammenhengen kommer det frem at dagens markedsrisiko i større grad enn tidligere er påvirket av den internasjonale makroøkonomiske utviklingen, siden vårt samfunn har blitt mer globalisert. Dette gjør at utviklerne er mer sårbare for større internasjonale økonomiske endringer, som kan påvirke boligmarkedet raskere og muligens ha en større innvirkning enn tidligere.

Det å kunne tilby boligprosjekter godt tilpasset målgruppen utviklerne ønsker å tiltrekke seg i prosjektet blir ansett som viktig av alle utviklerne, og sett på som det beste tiltaket for å redusere markedsrisikoen. I denne sammenhengen kommer det også tydelig frem at det er store interne forskjeller knyttet til markedsrisikoen innad i hovedstaden. Dette skyldes i hovedsak store interne prisforskjeller i hovedstaden i dag.

I oppgaven kommer det tydelig frem at politisk regulering er det boligutviklerne anser som den mest avgjørende risikofaktoren i Oslo. Dette gjør at utviklerne bruker mye tid og ressurser på planarbeidet, som oppfattes som det mest effektive tiltaket for å redusere denne risikofaktoren.

En av grunnene til at det foreligger en såpass omfattende risiko knyttet til den politiske reguleringsrisikoen i hovedstaden, skyldes at selve reguleringsprosessen er svært tidkrevende. En annen stor utfordring handler i stor grad om den politiske uforutsigbarheten som foreligger, som i stor grad skyldes manglende politiske avklaringer. Dermed er det viktig å skape en god dialog med politikere for å skape en bedre forutsigbarhet i sine boligprosjekter.

I hovedstaden har det blitt en økende trend i markedet at det er attraktivt å bosette seg rundt de sentrale knutepunktsonrådene. Utviklerne poengterer at de anser markedsrisikoen som redusert i prosjekter som blir bygd i slike områder i Oslo. Dette fordi det er enklere å få solgt disse boligene. Samtidig kommer det frem at den politiske reguleringsrisikoen viser seg å være ansett for å være høyere i disse områdene. Dette skyldes de omfattende rekkefølgekravene planmyndigheten krever av infrastruktur for å få bygge boliger rundt knutepunktsarealer.

Flere av eiendomsutviklerne opplever konkurransesituasjonen i Oslo som svært tøff. Dette gjør at utviklerne må strekke seg vesentlig lenger økonomiske for å kunne erverve arealer til utvikling, som gir økte tomtepriser. Dette fører til at det blir mer kostbart å utvikle boliger i Oslo. Flere poengterer i denne sammenhengen at de må senke sitt eget krav til avkastning for å kunne finne arealer til boligutvikling. Utviklerne beskriver også at det er en økt konkurransesituasjon om å få solgt boligene de tilbyr i markedet. Undersøkelsen som er gjort i denne oppgaven virker å stemme godt overens med de tidligere undersøkelsen som er gjort fra andre byer i Norge.

Abstract

It turns out that today's market risk in Oslo is largely related to the fact that there will be negative changes in the market, which can reduce demand and the price of housing for the developers. In this context, it emerges that today's market risk is more affected by international macroeconomic developments to a greater extent than previously, since our society has become more globalized. This means that the developers are more vulnerable to major international economic changes, which can affect the housing market faster and possibly have a greater impact than before.

The best measure that all developers pointed out in order to reduce market risk in their projects, is to be able to offer the best possible housing projects, which are adapted to the target group the developers will attract in the project. It is also clear that there are large internal differences related to the market risk that exist within the capital. Mainly due to large internal price differences in the capital today.

The thesis clearly shows that the political regulatory risk is the risk factor that housing developers consider to be the most crucial risk factor in Oslo. This means that the developers spend both a lot of time and resources on the planning work, which, according to the developers, constitutes the most effective measure to be able to reduce this risk factor.

One of the reasons why there is such an extensive risk associated with the political regulatory risk in the capital, is since the regulation process itself is very time-consuming. This is considered a major problem for developers. Another major challenge is largely about the political unpredictability that exists, which is largely due to lack of political clarifications. Thus, it is important to create a good dialogue with politicians in order to create a better predictability in their housing projects.

In the capital, there has been an increasing trend in the market that it is attractive to settle around the central hub areas. The developers point out that they consider the market risk to be reduced in projects that are being developed around central hubs in Oslo. Since it is easier to sell homes around the hubs out in the housing market. On the other hand, it emerges that the political regulatory risk proves to be higher in these areas. This is due to the extensive ordering requirements that the planning authority requires of infrastructure in order to build homes around hub areas.

The competition situation among developers in Oslo today proves to be very tough. This means that the developers must stretch considerably longer financially in order to acquire land for development, which gives increased land prices. This means that it becomes more expensive to develop housing in Oslo. In this context, several points out that they must lower their required rate of return in order to find areas for housing development. The competition situation described by the developers also implies that there is an increased competition situation in order to sell the housing they offer in the market. The survey done in this task seems to be in line with the previous survey done from other cities.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Sammendrag.....	3
Abstract.....	4
Figurliste.....	8
1.0 Innledning.....	9
1.2 Valg av tema.....	9
1.3 Problemstilling.....	9
1.3 Oppgavens oppbygning.....	10
1.4 Avgrensing.....	10
1.5 Metodevalg.....	11
1.6 Intervju og intervjuguide.....	11
1.7 Valg av informanter.....	12
1.8 Etikk.....	13
1.9 Relabilitet og validitet.....	13
2.0 Teori.....	14
2.1 Eiendomsutvikling.....	14
2.2 Tidligfasen i eiendomsutvikling.....	14
2.2.1 Fase 1: Utviklingsideer, tomtesøk og forhandlinger om tomt.....	16
2.2.2 Fase 2: Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planleggingen.....	16
2.2.3 Fase 3: Tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår.....	17
2.2.4 Fase 4: Reguleringsstatus og planlegging.....	17
2.3 Risiko i eiendomsutvikling.....	18
Risikogrupperinger:.....	20
2.3.1 Markedsrisiko:.....	20
2.3.2 Reguleringsrisiko.....	22
2.3.3 Utbyggingsrisiko.....	24
2.3.4 Media og pressgrupperings risiko.....	25
2.3.5. Finansieringsrisiko:.....	25
2.3.6. Institusjonell risiko:.....	26
2.3.7. Prosjektintern risiko.....	26
2.4 Tiltak for å kunne redusere markedsrisiko og reguleringsrisiko.....	27
2.4.1 Tiltak for å redusere markedsrisiko.....	27
2.4.2 Tiltak for å redusere reguleringsrisiko.....	28
2.4.3 Opsjonsavtaler.....	30
2.5 Plansystem i Norge.....	30
2.5.1 Statlig planlegning:.....	31
2.5.2. Regionale planer.....	32

2.5.3. Lokal planlegning	32
2.6 Private reguleringsforslag.....	33
2.6.1. Reguleringsplaner	33
2.6.2 Forutsigbarhet i reguleringsarbeidet.....	34
2.7 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	34
2.7.1. Rekkefølgebestemmelser.....	34
2.7.2 Utbyggingsavtaler.....	35
2.8 Plan- og reguleringsprosessen	35
2.8.1.Planprosessen for utvikler	36
2.9 Gangen i planprosessen	37
2.9.1. Forhåndskonferanse.....	37
2.9.2 Oppstartsmøte.....	37
2.9.3. Oppstart av planarbeid.....	37
2.9.4.Utredningsplikt	37
2.9.5.Høring og offentlig ettersyn.	38
2.9.6. Politisk vurdering av planforslag og vedtak	38
2.9.7 Klagebehandling.....	38
2.10 Forhandlinger	39
2.10.1 Fordelingsforhandlinger	39
2.10.2 Integrasjonsforhandlinger.....	39
2.11 Boligmarkedet i Oslo.....	40
2.11.1 En region i vekst.....	41
2.11.2 Interne prisforskjeller i Oslo.....	42
2.11.3. By- og tettstedutvikling	43
2.12 Tidligere empiri.....	43
Oppsummering	45
3.0 Empiri	45
3.1 Underproblemstilling 1.....	45
3.1.1 Hva består markedsrisikoen av for utviklere i Oslo?	45
3.1.2 Når avdekker dere markedsrisikoen i et prosjekt?.....	46
3.1.3 Hva gjør dere for å redusere markedsrisiko?.....	47
3.1.4 Er det forskjell på markedsrisikoen innad i Oslo?.....	48
3.1.5 Hva er den største utfordringen med markedsrisiko i Oslo i dagens marked?	49
3.2 Underproblemstilling 2.....	49
3.2.1 Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko I Oslo?.....	49
3.2.2) Hva gjør dere for å redusere reguleringsrisiko?	50
3.2.3) Er det noen verktøy dere benytter dere av som er sentral for å avdekke reguleringsrisiko?.....	51
3.2.4) I hvilken grad har regulerings risiko innvirkning på andre former for risiko?.....	52

3.2.5) Hva gjør dere for å påvirke reguleringsprosessen?	52
3.3 Under problemstilling 3.....	53
3.3.1) Hvordan er risikoen i boligprosjekter rundt kollektivknutepunkter?	53
3.3.2) Er dere villig til å ta høyere risiko i prosjekter som ligger rundt kollektivknutepunkter? ..	54
3.3.3) Hvordan er konkurransen om objektene rundt knutepunktene? Og hva slags innvirkning har dette for dere?.....	55
3.4 Under problemstilling 4.....	56
3.4.1) Hvordan er konkurranse situasjonen blant utviklere i Oslo i dagens marked?	56
3.4.2) Hva gjør dagens konkurransesituasjon med deres risikovillighet	56
3.4.3) Hva medfører denne konkurransesituasjonen for deres virksomhet som utviklere?.....	57
4.0 Analyse	58
4.1 Markedsrisiko	59
4.1.1) Hva består markedsrisiko av for dere som utviklere i Oslo?.....	59
4.1.2) Når avdekker dere markedsrisikoen i et prosjekt?.....	59
4.1.3) Hva gjør dere for å redusere markedsrisiko?.....	60
4.1.4) Er det forskjell på markedsrisikoen innad i Oslo?	61
4.1.5) Hva er den største utfordringen med markedsrisiko i Oslo i dagens marked?	61
4.2 Politisk reguleringsrisiko.....	62
4.2.2) Hva gjør utviklere for å redusere reguleringsrisiko?.....	63
4.2.3) Er det noen verktøy dere benytter dere av som er sentrale for å avdekke reguleringsrisiko?	65
4.2.4) I hvilken grad har reguleringsrisiko innvirkning på andre former for risiko?.....	65
4.2.5) Hva gjør dere for å påvirke reguleringsprosessen?	66
4.3 Risiko rundt knutepunkter i Oslo	67
4.3.1) Hvordan er risikoen i boligprosjekter rundt kollektivknutepunkter?	67
4.3.2) Er dere villig til å ta høyere risiko i prosjekter som ligger rundt kollektivknutepunkter? ..	68
4.3.3) Hvordan er konkurransen om arealene rundt knutepunktene? Og hva slags innvirkning har dette for utviklere?.....	69
4.4 Konkurranse blant utviklere i Oslo.....	69
4.4.1) Hvordan er konkurranse situasjonen blant utviklere i Oslo i dagens marked?	70
4.4.2) Hva gjør dagens konkurransesituasjon med deres risikovillighet?	70
4.4.3) Hva medfører denne konkurransesituasjonen for deres virksomhet som utviklere?.....	71
5.0 Oppsummering	72
5.1 Vurdering av metode og forskning.....	72
5.2 Avsluttende refleksjoner.....	73
5.3 Videre forskning rundt temaet.....	73
Vedlegg 1	75
Litteraturliste.....	75
Vedlegg 2	79

Figurliste

Figur 1: Gangen i eiendomsutvikling	15
Figur 2 Prosjektets utviklingsfaser: Typisk samlet investerings- og risikoprofil	18
Figur 3: Prisindeks nye boliger Norge.....	21
Figur 4: Fordelingen av risiko mellom grunneier og eiendomsutvikler. Kilde: Egenprodusert figur baser på Advokatfirmaet BA-HR i Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 169).	30
Figur 6: Ulike nivåer i planleggingsprosessen.	31
Figur 7 Planprosess for reguleringsplan.	36
Figur 8: Prisutvikling ulike byer, Norge.....	42
Figur 9 : Priser leiligheter i Oslo, ulike områder.....	43

1.0 Innledning

Tema for denne oppgaven er risikohåndtering og risikoreduksjon for boligutviklere i hovedstadsregionen. Oppgaven undersøker og fordypet seg i både den politiske reguleringsrisikoen og markedsrisikoen som foreligger ved boligutvikling i Oslo. Informasjonen som blir hentet inn gir et bedre utgangspunkt til å forstå hvordan utviklere håndterer og reduserer disse risikofaktorene. Det fremgår hvilke faktorer de mener er de største utfordringene i dag og hva de faktisk gjør for å minimere risikoen. Siden det over lengere tid har vært en sterk befolkningsvekst i hovedstadsregionen, har dette gjort at det har oppstått et økende behov for flere boliger i Osloregionen. Det er dermed nødvendig at politikere og planmyndigheten tilrettelegger for at de private boligutviklerne metter markedet med mange nok boliger.

Det er derfor avgjørende at det foreligger effektive planprosesser med forutsigbarhet og et godt samarbeid mellom de private utviklerne, planmyndigheter og politikere. Undersøkelser viser at dagens planprosesser tar alt for lang tid og dermed begrenser utviklingen i markedet. (Norsk eiendom 2015)

Det er besluttet politisk ved kommuneplanen fra 2015 «Oslo mot 2030» at det skal tilrettelegges for økt arealutvikling ved de sentrale kollektivknutepunktsområdene i Oslo. Det skal legges til rette for mer effektiv arealutnyttelse og dermed økte muligheter for boligbygging i disse områdene. Slik skal disse arealene kunne imøtekomme det økende behovet for arealer knyttet til boligutvikling de neste årene.

1.2 Valg av tema

Bakgrunnen for det valgte temaet er at risiko er en viktig del av alle former for eiendomsutvikling inkludert boligutvikling. Dette fordi boligutvikling på samme måte som eiendomsutvikling er en virksomhetsform som er svært kapitalkrevende og dermed heftet med mye risiko. Særlig er det høy risiko ved boligutvikling i Oslo. Jeg finner temaet interessant da Oslo er et viktig marked i norsk sammenheng og siden jeg er født og oppvokst her i denne byen. Boligutvikling er også et hett tema lokalpolitisk i Oslo, og det er et stadig dagsaktuelt tema i pressen. Antallet utviklere i denne byen er en fordel for å kunne få tak i dyktige boligutviklere som kan stille til intervju.

Jeg har valgt meg ut to risikokategorier som jeg oppfatter som de mest aktuelle i Oslo i dag. Jeg ønsker å avdekke hvordan boligutviklere håndterer den politiske reguleringsrisikoen og markedsrisikoen i sine prosjekter. Dermed kunne dette også belyse dagens konkurransesituasjon i Oslo og utviklingen av boliger i nærheten av knutepunkter.

1.3 Problemstilling

Min hovedproblemstilling er som følger:

Hvordan håndterer og reduserer boligutviklerne risiko i sine boligprosjekter i Oslo i dag?

Hovedproblemstillingen blir besvart igjennom under problemstillingene.

Underproblemstillinger

- 1) Hva er markedsrisiko for utvikleren i Oslo og hvordan reduserer utviklere denne risikoformen?*
- 2) Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko i Oslo? Hva gjør utviklere i for å redusere reguleringsrisiko, og hva gjør de for å påvirke reguleringsprosessen?*
- 3) Hvilken grad av risiko foreligger det av utviklingsprosjekter rundt kollektivknutepunkter i Osloregionen?*
- 4) Hvordan er konkurransen blant utviklere i Osloregionen i dagens marked, og hvilken innvirkning har dette på deres villighet til å ta risiko?*

1.3 Oppgavens oppbygning

Denne oppgaven er bygget opp av fem hovedkapitler.

Kapittel en består av innledningen som både vil vise hovedtema, problemstilling, metodevalg og avgrensingen i oppgaven. I Kapittel to foreligger oppgavens teoridel, hvor relevant faglitteratur vil bli lagt frem som et grunnlag for drøfting i kapittel fire. De øvrige funnene fra tidligere relevante masteroppgaver blir også presentert.

Kapittel tre utgjør den empiriske delen av oppgaven, hvor alt materiale som har blitt innhentet fra intervjuene blir fremlagt. Kapittel fire utgjør selve drøftelsesdelen, hvor empiri og teori blir sammensatt og drøftet. Her søker oppgaven å kunne svare på funnene fra forskingen. Jeg gir videre uttrykk for mine synspunkter på de nevnte funnene. Kapittel fem er et avsluttende kapittel med en kort oppsummering og med øvrige refleksjoner.

1.4 Avgrensing

Denne oppgaven omhandler to av risikokategoriene; reguleringsrisiko og markedsrisiko. Videre er oppgaven avgrenset til å handle om boligutvikling, og det blir ikke tatt stilling til hva slags type boliger utviklerne produserer i de prosjektene de utvikler. Oppgaven blir avgrenset rent geografisk til å forholde seg til Stor-Oslo regionen. Enkelte nærliggende områder rundt hovedstaden er imidlertid tatt i betraktning når dette er relevant.

1.5 Metodevalg

På bakgrunn av at risiko er et omfattende og sammensatt tema var det naturlig å velge en kvalitativ metodisk tilnærming i denne oppgaven.

Målet med et kvalitativt forskningsintervju er å få en best mulig innsikt i verden sett gjennom intervjuobjektets øyne. Denne forskningsmetodikken er dermed best mulig tilpasset for å kunne og gå i dybden av et tema, for å kunne forstå objektets opplevelse av det og dermed få innsikt i deres erfaringer og perspektiv i det fagfeltet de jobber med. (Store norske leksikon, 2015) I denne sammenhengen er det naturlig å benytte seg av få intervjuobjekter, der man observerer og noterer ned deres svar rundt de spesifikke forskningsspørsmålene. Ved å ha muligheten til å stille konkrete spørsmål, gir dette en meget god mulighet til å forstå og nyansere informasjonen som kommer frem i et intervju. Dette kan også gjøre at det gir muligheten til å få en bred forståelse for hva intervjuobjektet gir uttrykk for, også med tanke på andre temaer.

Et personlig intervju gir også den fordelen at man kan stille oppfølgende spørsmål i relasjon til det gjeldende temaet. På denne måten kan man også avklare eventuelle uklarheter under intervjuet.

Ved bruken av dybdegående intervjuer som forskningsmetode gir muligheter til å finne individers holdninger og verdier, og dermed kan man gå dypere. Dette kan være vanskelig ved andre forskningsmetoder, som spørreskjema. (Silverman,2014)

1.6 Intervju og intervjuguide

For en best mulig informasjonsinnhenting knyttet til problemstillingene, ble det i denne oppgaven lagt en hovedvekt på de intervjuene som ble gjennomført.

Formålet med intervjuene er i stor grad å bedre forstå hvordan utviklerne faktisk jobber med de aktuelle risikokategoriene som er av interesse i denne oppgaven. I denne sammenhengen er utviklernes erfaringer og fagkunnskap av stor verdi, for å få frem deres praksis og perspektiv som foreligger i forhold til virkeligheten.

Dette gir en god mulighet til å innhente informasjon om hvordan utvikling fungerer i praksis, og ikke ut ifra et teoretisk perspektiv. Slik kan man analysere og reflektere over på de funnene som kommer frem, opp mot den aktuelle teorien som foreligger.

Intervjuene ble gjennomført med en intervjuguide med en relativt strukturert tilnærming. Samtlige av intervjuene ble mer preget av et semistrukturert oppbygging, da det var viktig ha muligheten til å komme med oppfølgingsspørsmål tilpasset etter den informasjonen som kom frem fra den enkelte. Dette var for å kunne innhente mest mulig relevant informasjon til oppgaven og for å skape en mer dynamisk og naturlig dialog i selve intervjuprosessen.

Det ble utformet en intervjuguide i forkant av intervjuprosessen (vedlegg 1). Denne guiden hadde som mål om å få innhentet mest mulig relevant informasjon med flere ulike spørsmål, knyttet opp til hver enkelt underproblemstilling. I denne sammenhengen var det også avgjørende å sammenligne teorien som opp mot de funnene empirien ga uttrykk for i oppgaven.

Intervjuguiden er inndelt i fem hoveddeler. Den første delen er dannet for å kunne innhente generell informasjon om selskapet, mens de fire resterende hoveddelene er knyttet direkte til de fire ulike underproblemstillingene som gjelder for oppgaven. Dette for å skape en god oversikt og en fin sammensetning av disse ulike problemstillingene.

Intervjuene ble utført i selskapenes kontorlokaler og hvert intervju foregikk i cirka 60 minutter. Det ble i forkant av intervjuene sendt ut et informasjonsskriv som gjelder oppgaven, pålagt av NMBU og Norsk senter for forskningsdata (vedlegg 2). Dette informasjonsskrivet ble gjennomgått i forkant av at selve intervjuet ble igangsatt.

1.7 Valg av informanter

Når det kom til valg av informanter til intervjuene var det viktig å komme i kontakt med relevante aktører som driver i Osloområdet. Jeg ønsket å intervju informanter som var erfarne med risikohåndtering og med boligutvikling i nærheten av sentrale kollektivknutepunkter i Oslo.

Det viste seg å være en utfordrende oppgave å finne aktører som både oppfylte disse kriteriene, og som var villige til å stille til et intervju. Det var mange av de aktuelle aktørene som var vanskelig å komme i kontakt med. Det viste seg etter hvert at det mest effektive tiltaket for å øke muligheten til å finne aktører til intervjuer var å ta direkte kontakt med personer per telefon.

Majoriteten av utviklerne som ble intervjuet hadde omfattende kunnskap og erfaring med utvikling av boliger. Det eneste unntaket var Selvaag utvikling, som er en aktør som i hovedsak driver mest med næringsutvikling og mindre med bolig. Dette hadde ut ifra min synsvinkel ingen negativ påvirkning på empiriens resultater. Siden samtlige personer som ble intervjuet hadde erfaring fra boligutvikling ble det presisert i forkant av intervjuene at fokuset var rettet mot et perspektiv fra boligutvikling.

Alle aktørene som ble intervjuet har sin hovedvirksomhet i Osloområdet. Aktørene som tok seg tid til å bli intervjuet var Mustad Eiendom, Selvaag utvikling, Stor Oslo eiendom og Høgh eiendom. Disse firmaene fungerte som et godt utvalg for hovedstaden da det er både store og mellomstore utviklere som er tatt med. Dette kan dermed gi et mer representativt utvalg av utviklerne, siden det finnes mange ulike former for utviklere i Oslo.

Siden det aktuelle utvalget som ble intervjuet i denne oppgaven er et smalt utvalg, er ikke funnene i denne sammenhengen stort nok, til å være helt er helt reelt i forhold til alle eiendomsutviklere som opererer i Oslo regionen.

1.8 Etikk

Arbeidet med denne avhandlingen er meldt inn til Personvernombudet for forskningsoppgaver. Dette har blitt vurdert og vedlagt finnes det aktuelle informasjonsskrivet i (vedlegg 2)

1.9 Relabilitet og validitet

I en enhver oppgave er det helt avgjørende å innhente data med en best mulig validitet og relabilitet. Dette handler om at den datakvaliteten som er blitt innhentet skal være best mulig for å gi et godt utgangspunkt for oppgaven. Når man henter inn ulike data er det vesentlig å ha god kvalitet for å kunne trekke analytiske konklusjoner, som man kan stole på. Uten dette blir det utfordrende å kunne sikre at resultatene i oppgaven som man kan identifisere som pålitelig kilder som dermed bygger på troverdighet. Validitet omhandler gyldighet og i hvilken grad undersøkelsen gir et tilstrekkelig bilde av det som ønskes undersøkt (Silverman,2014). De vurderingene og valgene som blir gjort under studien vil ha konsekvenser for gyldigheten av undersøkelsen. Validiteten går ut på om det som ønskes målt, faktisk blir målt. For å sikre en best mulig validitet i oppgaven har jeg vært påpasselig med at mine egne synspunkter, perspektiv eller verdier ikke skulle kunne påvirke de informantene som ble intervjuet.

Dette gjorde jeg først og fremst ved at spørsmål og eventuelle oppfølgende spørsmål skulle gå i retning av en nøytral formulering. Dette skulle gi et mest mulig nøyaktig bilde av intervjuobjektets perspektiv på de ulike problemstillingene i oppgaven. Reliabilitet omhandler i hvilken grad ulike resultater vil kunne være sammensvarende dersom datainnsamlingen ble gjort på nytt, enten av en annen observatør eller av samme observatør, men ved en annen anledning (Silverman,2014)

Reliabilitet kan dermed både oversettes til pålitelighet og etterprøvnbarhet i denne sammenhengen. Dermed vil reliabiliteten si noe om det er mulig å oppnå samme resultat dersom undersøkelsene ble gjentatt. For å kunne skape en best mulig relabilitet har jeg søkt etter å finne aktører som kunne gi gode svar på mine spørsmål, og som ønsket å dele både sin erfaring og kompetanse slik at man kunne se dette i et perspektiv. En annen faktor var også å utarbeide en intervjuguide som skulle prøve å være riktig utformet etter det oppgaven som helhet ønsker å avdekke.

2.0 Teori

2.1 Eiendomsutvikling

Leikvam og Olsson (2014, s 16) viser i sin bok om eiendomsutvikling en kortfattet definisjon på hva begrepet eiendomsutvikling er:

«Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning»

Ut ifra denne definisjonen gir den uttrykk for at i eiendomsutvikling handler det om å omforme arealer og med dette gi en verdiskapning i prosessen. Verdiskapningen blir ofte utformet i en fysisk form som en bygning, men utvikling kan også omhandle utvikling på andre måter gjennom regulering, konseptutvikling, eller bare innvendig transformasjon av en bygning. (Leikvam og Olsson 2014)

Definisjonen til Bøvre (u.å.) skaper et mer nyansert bilde av hele utviklingsprosessen

«Med eiendomsutvikling menes idémessig konseptuering, planformell håndtering, teknisk endring og transaksjoner med fast eiendom med sikte på verdistigning eller annen form for arealbasert verdistigning både fra et foretaks- og samfunnsmessig perspektiv».

Dette viser omfanget av hva eiendomsutvikling kan være, og at eiendomsutvikling også handler om den planmessige håndteringen, som er en meget viktig brikke i eiendomsutvikling. Det er mange ulike måter utviklere driver med eiendomsutvikling på. Noen forvalter og drifter eiendom, andre bygger og transformerer eiendom. Andre utviklere driver bare med reguleringsarbeidet, før de eventuelt selger et ferdigregulert prosjekt videre til andre utviklere.

Fellesnevneren for dem alle er tydelig i de to definisjonen som er nevnt at utvikleren søker i førsterekke verdiskapning i det arbeidet gjør.

Eiendomsutvikling er ansett for å være et komplekst fagfelt, som består av en tverrfaglig og en dynamisk utviklingsprosess, med mange faser og ulike prosesser. I tillegg er eiendomsutvikling er en tidskrevende og langsiktig prosess som kan bli kostbar og dermed kapitalkrevende over tid, som poengterer at eiendomsutvikling er en risikovirksomhet. (Røsnes og Kristoffersen 2014)

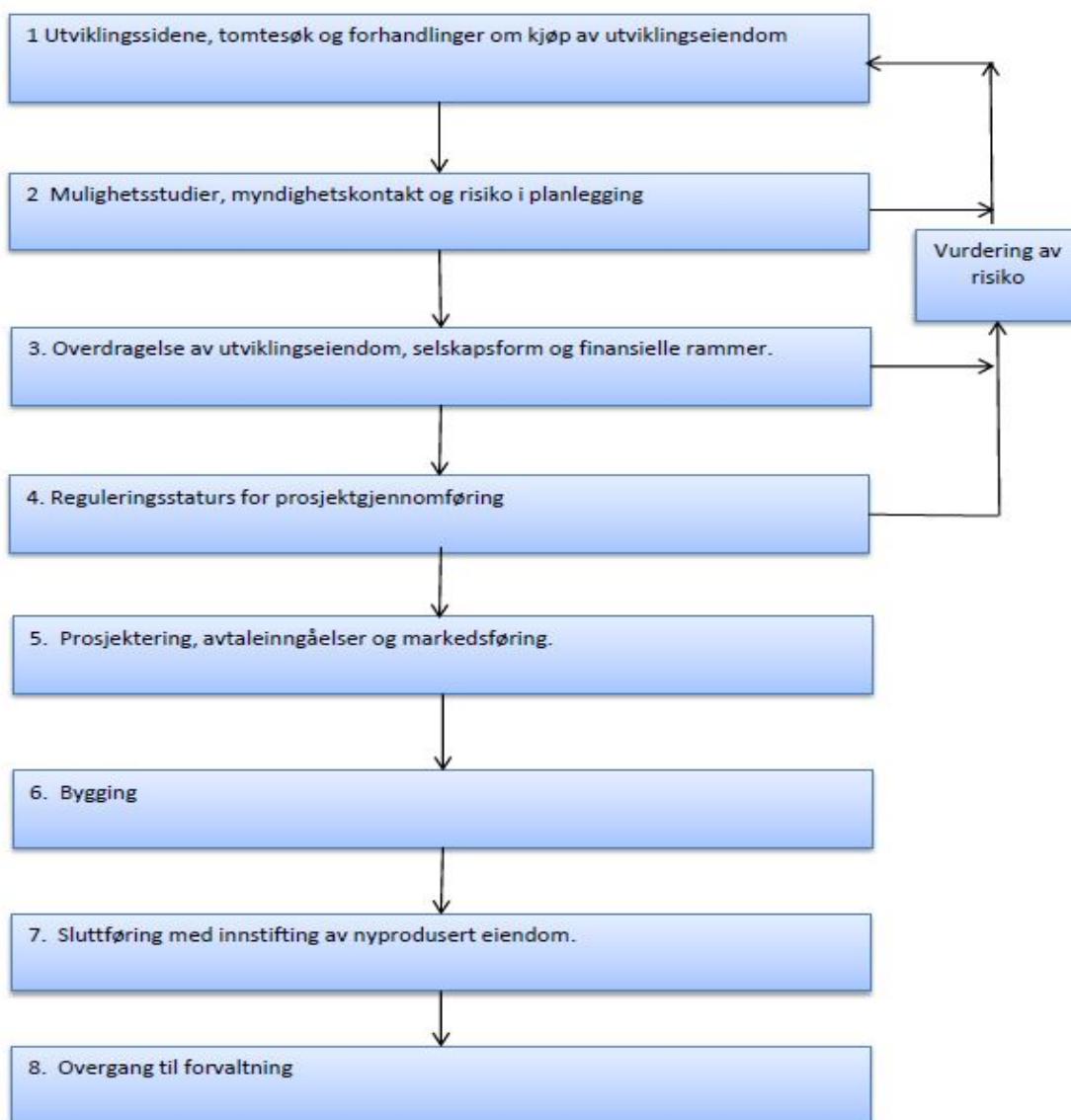
I eiendomsutvikling foreligger det ofte en lengere tid fra investering gjennomføres til at inntektene kommer tilbake, som dermed innebærer stor økonomisk risiko. Til gjengjeld foreligger det også store muligheter for økonomisk gevinst (Barlindhaug, 2005).

2.2 Tidligfasen i eiendomsutvikling

I følge (Ness & Øyasæter 2018) er tidligfasen ansett som en «avklaringsfase» der prosjektets mål og rammer skal etableres. Det er i denne viktige tidligfasen at grunnlaget for et prosjekt vil utarbeides og dette betyr at denne fasen i prosjektet har en helt avgjørende innvirkning på utfallet av prosjektet. Muligheten til å påvirke risiko og dermed å få redusert risikoen samt å få gevinst og tap i et prosjekt er størst i tidligfasen. (Leikvam & Olsson, 2014)

Alle større avgjørelser, undersøkelser og avtaler som utformes, vil avgjøre hvor vellykket et prosjekt blir for utvikleren og for sluttbrukeren av prosjektet. Uansett hva slags form for utvikling som foreligger er tidligfasen en nøkkelfase for å skape et best mulig utgangspunkt for verdiskapning og et godt utviklingsprosjekt. (Leikvam og Olsson, 2014) Dette tydeliggjør at det er tidligfasen som vil sette premissene for prosjektet, og det er her mulighetene for påvirkning er størst.

Eiendomsutvikling er en omfattende og kompleks prosess som består av flere ulike faser. Her tar oppgaven et utgangspunkt i Røsnes og Kristoffersens (2014) sekvensmodell der oppbygning av de ulike fasene er lagt gjennom åtte ulike faser i prosjektoppbyggingen, her tar jeg kun utgangspunkt i de fire første fasene i denne modellen, da disse er sentrale for å avdekke risikoen i et utviklingsprosjekt. Formålet med utarbeidelsen av en sekvensmodell er å



Gangen i eiendomsutvikling illustrert med sekvenser av ulike aktiviteter

kun
ne
bes
kri
ve
hve
r
enk
elt
fas
e i
eie
ndo
ms
utvi
klin
gen
.

Fig
ur
1:
Ga
nge
n i
eie

ndomsutvikling

Kilde: Egenproduisert figur basert på Røsnes & Kristoffersen, 2014

Den er egnet til å tydeliggjøre selve faseinndelingen og hva som forstås med en tidligfase i et utviklingsprosjekt, der modellen skaper et oversiktlig bilde av hele denne prosessen av tidligfasen fra punkt 1 til 4. I virkeligheten vil hver enkelt fase man ser i modellen variere ut ifra hvert enkelt prosjekt, der hver enkelt fase må ofte tilpasses etter særskilte behov og utfordringer som skulle oppstå underveis. I mange tilfeller vil fasene utføres parallelt, i ulik rekkefølge, eller på en mer overlappende måte for å få et best mulig utgangspunkt for det enkelte prosjektet.

2.2.1 Fase 1: Utviklingsideer, tomtesøk og forhandlinger om tomt

Ethvert prosjekt starter med en idé som skal struktureres og tilpasses en eller flere ulike tomter. Dette omtales som et tomtesøk, der utvikleren prøver å identifisere et tomteareal som kan benyttes i det enkelte prosjektet. Det er avgjørende at eiendommen har de kvalitetene som prosjektideen består av for å skape et best mulig prosjekt. Det er viktig å identifisere hva slags etterspørsel etter boliger det er i aktuelle området for å redusere risikoen i prosjektet.

Utvikleren vil parallelt søke etter alle mulige risikofaktorer eiendommen innehar, for å avklare uklarheter og risikoelementer utvikleren ikke er villig til å ta i et prosjekt. Dersom en utvikler har funnet riktig tomt, vil de prøve å igangsette forhandlinger med grunneier for å erverve tomten.

2.2.2 Fase 2: Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planleggingen.

I denne fasen igangsetter utbyggeren mulighetsstudier for å undersøke realistiske løsninger og ulike alternativer for å finne hvilket alternativ som er best skikket for det enkelte prosjektet.

En annen viktig del av denne fasen er å opprette kontakt med myndighetene for å undersøke de muligheter og begrensinger som ligger i den aktuelle tomten. I denne sammenhengen søker utvikler å avdekke flere ulike faktorer. En avgjørende faktor i denne sammenhengen er hvor stor arealutnyttelse som er tillatt for det aktuelle arealet.

Dette skyldes at desto flere kvadratmeter utvikleren får utviklet på en tomt, desto større muligheter er det for økte inntekter i deres prosjekt.

Utviklere kan avdekke muligheter ved en forhåndskonferanse med planmyndighetene. Da dette tiltaket kan gi nyttig informasjon om muligheter og begrensinger til det aktuelle prosjektet. Utviklerne kan også undersøke muligheter igjennom eget arbeid som er av stor betydning for utviklere, og gjøres gjerne igjennom analyser og mulighetsstudier.

Utvikler skal også identifisere risikoen knyttet til objektet. Dette kan gjøres ved en fysisk gjennomgang av eiendommen for å avdekke risikoelementer som er helt avgjørende å avdekke i eiendomsutvikling. Hele denne prosessen handler om å kartlegge og avdekke usikkerhetsselementer som kan utgjøre en risiko i prosjektet.

2.2.3 Fase 3: Tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår

I denne fasen vil utvikler identifisere den beste metoden for hvordan selve overdragelsen av eiendommen skal gjennomføres. Det finnes ingen konkret fasit på hvordan utvikleren velger å gjennomføre overdragelsen av en tomt. I mange tilfeller vil overdragelsen fra selger til eier ikke gjennomføres før et reguleringsplanforslag er vedtatt som er godkjent av kommunestyret. En slik fremgangsmåte gir utviklerne en sikkerhet og forutsigbarhet for prosjektet. De finansielle vilkårene i avtalen mellom hjemmelshaver og utvikler har naturlig nok en vesentlig betydning for utvikleren. Det er dermed avgjørende å komme frem til en avtale som gir et best mulig utfall for begge parter.

2.2.4 Fase 4: Reguleringsstatus og planlegging

Den eksisterende reguleringsstatus som gjelder for en eiendom angir hva det offentlige stiller av reguleringsvilkår, og hvilke føringer planmyndigheten legger for et utviklingsprosjekt. Dette gjør at utvikleren må sette seg grundig inn i den aktuelle reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser. En boligutvikler må tilpasse seg etter de aktuelle reguleringsvilkår som planmyndigheten legger til grunn for at utvikleren skal ha en mulighet til å få gjennomført utviklingsprosjektet.

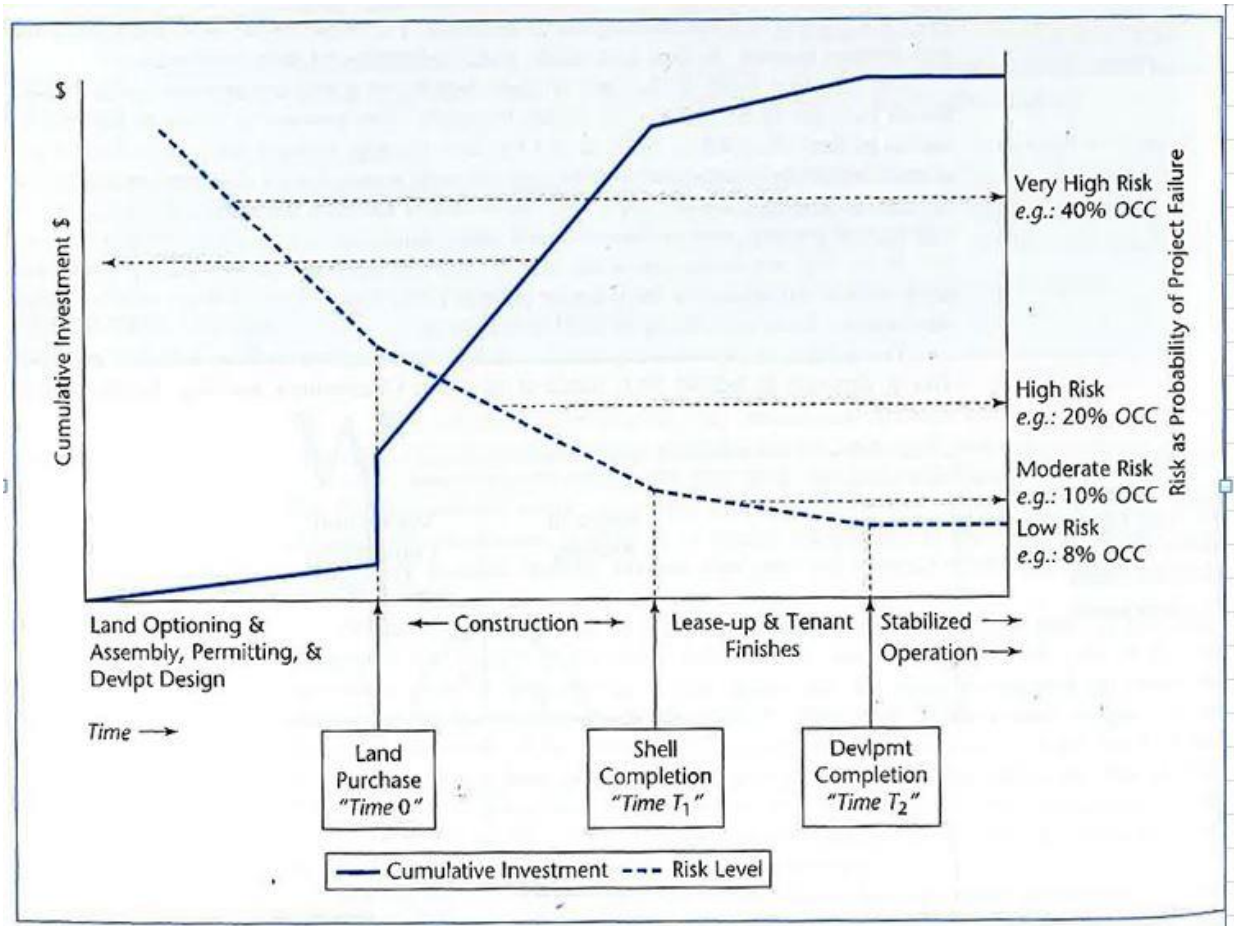
I enkelte tilfeller finner utvikler ut underveis at prosjektet ikke lar seg gjennomføre for utvikling på grunn av de gjeldene reguleringsstatusen. I slike tilfeller har utvikleren to ulike valgmuligheter.

Det første alternativet er å fremme en ny plan som handler om få på plass en omregulering av arealet utviklerne søker å få utbygget. Dette kan utgjøre en ny og tilpasset reguleringsstatus for utbyggeren dersom det blir godkjent. Det også mulig å søke om dispensasjon fra den aktuelle planen, som også da vil kunne gi ny reguleringsstatus for tomtene. Dette avhenger at søknaden som oversendes kommunen får gjennomslag for den dispensasjonen som søknaden gjelder.

Den siste alternative muligheten er å avvente å se hvilke markedsendringer som skjer og eventuelt vente på en oppdatert reguleringsplan for området. Dette kan gjøre at en utvikler lettere kan få utformet prosjektet.

Videre i sekvensmodellen kan vi se at det er fire etterfølgende sekvenser som kommer til uttrykk når vi snakker om et eiendomsprosjekt, som ikke inngår i denne nevnte tidligfasen. Her går prosjektet inn i en mer fysisk del av prosjektet der prosjektering, markedsføring, bygging og forvaltning er de neste fasene i utviklingen for å kunne ferdigstille et prosjekt. Disse fire siste fasene blir ikke nevnt i detalj i denne sammenhengen da risikoen i eiendomsutvikling først og fremst er knyttet til tidligfase i prosjekter.

Geltner et al. (2014) illustrerer risikoen knyttet til de forskjellige fasene i et prosjekt i en figur, der alle de fire første fasene som er beskrevet i sekvensmodellen befinner seg innenfor den første delen, frem til "Land Purchase".



Figur 2 Prosjektets utviklingsfaser: Typisk samlet investerings- og risikoprofil
 Kilde: Geltner et al. (2014 s.734)

Modellen viser tydelig at summen av risikoen for utvikler er mindre etter hvert som man kommer seg igjennom de ulike stadiene i en tidlig fase i et utviklingsprosjekt.

Figuren viser også viktigheten av tidligfasen for risikoen igjennom hele prosjektet. Dette viser at dersom man gjør grundige undersøkelser i startfasen av et prosjekt vil dette ha stor innvirkning på risikoen senere i prosjektet.

Etter hvert som prosjektet skrider fremover i prosessen vil man binde mer og mer kapital inn i prosjektet. Dersom man har gjort gode valg og vurderinger i tidligfasen vil dette påvirke verdiskapningen i form at bedre muligheter for å få en god avkastning på den kapitalen man har investert i prosjektet.

2.3 Risiko i eiendomsutvikling

Risiko er et bredt og omfattende begrep som benyttes i svært har mange ulike sammenhenger og har dermed ulike betydninger innenfor ulike bransjer. Mange vil nok knytte risiko til usikkerhet rundt negative konsekvenser.

Samset (2008) har følgende definisjon på risiko:

«Sannsynligheten for at en hendelse skal inntreffe, multiplisert med konsekvensen av hendelsen»

Definisjonen presiserer at risiko er knyttet til den usikkerheten og de mulige konsekvensene som kan oppstå med ukjente fremtidige hendelser for utvikler. På en annen måte kan man si at forholdet mellom virkingen og sannsynligheten for en gitt hendelse er knyttet direkte til den aktuelle usikkerheten risikoen utgjør. Dermed vil en eiendomsutvikler alltid søke etter å identifisere denne risikoen i et prosjekt etter beste evne.

Ifølge Berit Nordahl (Kristoffersen Røsnes, 2009) innebærer eiendomsutvikling en omfattende risiko. Dette skyldes i stor grad de mange ulike usikkerhetsmomentene som man skal avdekkes gjennom hele utviklingsprosessen. Dermed handler det om å kunne identifisere muligheter for å minimere de ulike usikkerhetsmomentene. Det kan være utfordrende å sikre seg mot risiko, fordi den ofte kan være vanskelig å identifisere. Dette gjør at eiendomsutviklere av rent økonomiske årsaker er nødt til å forsøke å identifisere denne risikoen nøyaktig. Dette viser at eiendomsutvikling er en risikofylt virksomhetsform som krever mye ressurser og fagkunnskap. (Leikvam og Olssen 2014)

Risiko i eiendomsutvikling er ikke alltid noe som utelukkende er negativt, for utviklere. Da risikoen også kan være forbundet med muligheter til å gi både negative og positive konsekvenser, i et prosjekt. (Samset, 2008) I denne sammenhengen kommer det frem av (Barlindhaug& Nordahl, 2005) at det er naturlig at desto høyere risiko som foreligger i et utviklingsprosjekt, desto bedre er mulighetene for avkastning for en utbygger.

Dette gjør at noen utviklere er villige til å ta høy risiko fordi de stoler på sin på egen kompetanse og erfaring til å ta kalkulert risiko, for å øke sin avkastning i sitt prosjekt. Eiendomsutviklere er i ulik grad villig til å ta risiko. De vil først og fremst ta risiko i prosjekttypen de har erfaring med, der de besitter en fordel med spesialkompetanse og erfaring, eller andre faktorer som gjør at deres konkurranseevne er best mulig. Dette vil også være avhengig av deres risikoprofil og dermed risikovillighet i markedet.

Dersom utbyggeren har troen på at et prosjekt vil gi dem økt verdi på den investeringen de gjør, vil de gjennomføre et prosjekt for å kunne få fortjeneste. Et eksempel er at utvikler erverver en tomt som ikke er regulert, der han benytter mye ressurser i form av tid og kostnader for å få omregulert en tomt. Det ligger en høy risiko å få omregulert arealformålet for utbygger. Dersom utvikleren lykkes med omreguleringen vil imidlertid verdien på tomten kunne bli mangedoblet, som gir utvikleren en mulighet for høy fortjeneste i et prosjekt.

Risikogrupperinger:

Ifølge Barlindhaug og Nordahl (2005) er risiko i et eiendoms utviklingsprosjekt inndelt i fire ulike hovedgrupperinger.

- Markedsrisiko
- Reguleringsrisiko
- Finansieringsrisiko
- Utbyggingsrisiko

Ovenfor finner vi de fire mest sentrale risikofaktorene en utbygger må ha et bevisst forhold til. I tillegg finnes det tre andre mindre risikogrupperinger; institusjonell risiko, prosjektintern risiko og media- og pressgrupperisiko. Disse utgjør de totalt syv ulike risikofaktorene utviklere må forholde seg til i eiendomsutvikling.

I denne oppgaven har jeg valgt å prioritere den politiske reguleringsrisiko og markedsrisiko blant de nevnte risikofaktorene. Da begge disse to risikogrupperingene er både aktuelle og viktige risikofaktorer som utviklerne prøve å begrense mest mulig i sine prosjekter.

For å poengtere hvor avgjørende reguleringsprosessen er for utviklere i Norge kommer dette frem igjennom undersøkelsen til Leikvam og Olsson (2014). Hvor det kommer frem hvor stor innvirkning reguleringsfasen faktisk har på utviklere i form av at utviklere mener at den:

- Gir størst verdiøkning
- Har størst risiko i forhold til verdiøkning/verditap
- Er både tid- og ressurskrevende

2.3.1 Markedsrisiko:

Markedsrisiko er hva et marked på et fremtidig tidspunkt er villig til å betale for ulike boligtyper ifølge Barlindhaug og Nordahl (2005, s 42)

I et eiendomsmarked vil det alltid foreligge en bevegelse i tilbud og etterspørsel over tid, som i andre markeder. Utvikling av disse to avgjørende faktorene er ikke mulig å estimere nøyaktig, som gjør at det svært vanskelig for en utvikler å forutse hva slags prisutvikling som kan forventes i fremtiden, og hvordan markedet utvikler seg med tanke på etterspørsel når man utvikler boliger.

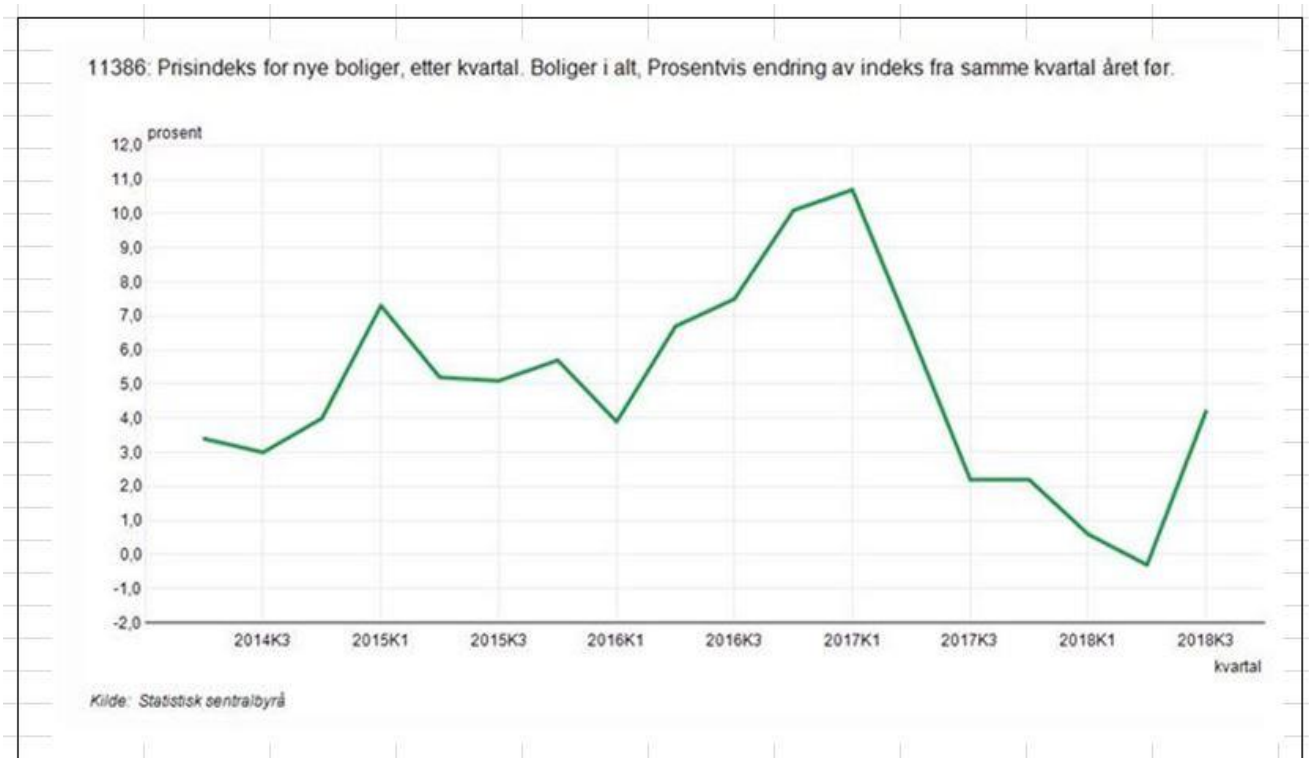
Etterspørselen blir i stor grad påvirket av flere ulike demografiske og makroøkonomiske faktorer som lønnsutvikling, rentenivå, arbeidsledighet, flyttemønster og kundepreferansene i de ulike segmentene i et marked.

På tilbudssiden vil den dominerende risikofaktoren i markedsrisikoen først og fremst omhandle de konkurrerende prosjektene til et utviklingsprosjekt. I tillegg vil bruktboligmarkedets utvikling også ha en innvirkning på den aktuelle markedsrisikoen.

Dersom etterspørselen er høy og tilbudet lavt vil prisene som regel stige i boligmarkedet. Et aktuelt og beskrivende eksempel på dette var i en periode der det utviklet seg en sterk prisvekst i boligmarkedet i Oslo på 24% fra februar 2016 til februar 2017.

I hovedsak skyldtes denne eksplosive prisutvikling en sterk etterspørsel for boliger i markedet, da hovedstaden hadde opplevd en sterk befolkningsvekst over lengre tid.

Dette hadde ført til at det var et lite tilbud av boliger i eiendomsmarkedet sammenliknet med etterspørselen, som igjen førte til en vesentlig større konkurransesituasjon om boligene i hovedstaden. Dette i kombinasjonen med lave renter og økonomiske vekst førte dette til en sterk tiltro til boligmarkedet, slik at det ble en sterk prisutvikling på boliger kort tid.



Figur 3: Prisindeks nye boliger Norge.
Kilde: Statistisk sentralbyrå, Boligstatistikk

Dette eksempel viser tydelig hvor stor innvirkning både etterspørselen og tilbudet i et boligmarked kan ha på den prisutviklingen som vokser frem i et marked. Når det foreligger konkurransen om boligene vil dette føre til at prisene presses sterkt oppover.

Markedsrisikoen er også nært knyttet til den utviklingen av kjøpekraften som foreligger i samfunnet. Det er de makroøkonomiske faktorene i samfunnet som vil påvirke hvor sterk

kjøpekraft innbyggerne har, og dermed avgjøre om hvor stor investeringsvilje det foreligger i et boligmarked. (Holden, 2017).

Ulike leilighetstyper, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger vil ofte utvikle seg noe ulikt i forhold til hverandre innad i et marked med hensyn til prisutvikling, tilbud og etterspørsel. Markedsrisikoen kan også avhenge av den utformingen og konseptet et boligprosjekt har i forhold til det segmentet utvikleren ønsker å tiltrekke seg i et prosjekt. (Nordal,2012)

Dette viser at det er viktig for en boligutvikler å utvikle de boligene som er mest attraktive for de målgruppene utvikler ønsker å tiltrekke seg i det enkelte prosjektet. Dette for å kunne øke mulighetene for å selge boligene de produserer.

I et boligmarked utvikler det seg også ulike trender, som et marked vil reagere på. Trendene vil kunne indikere markedspreferanser som er gjeldene i et boligmarked. Dette vil indikere hvilke boligtyper og i hvilke områder som er enklest og få solgt. Utvikleren forsøker naturlig nok å tilpasse seg slike trender for å redusere markedsrisikoen i et boligprosjekt.

Et eksempel på trend i boligmarkedet er at sentrale og små leiligheter er svært populære salgsobjekter i markedet, som ofte vil bli solgt fort og ofte går over prisantydning. En annen klar trend i dagens marked er at leiligheter som ligger i nærheten av sentrale knutepunkter er mer attraktive for kjøpere i dagen boligmarked.

2.3.2 Reguleringsrisiko

«Reguleringsrisiko er ansett som en risikoform som er i direkte tilknytning til den usikkerheten til innholdet til den endelige reguleringsplanen, der både tiden og kostnaden som er forbundet av reguleringsplanen er avgjørende» (Barlindhaug 2005, s 9)

Reguleringsrisiko som er i stor grad av en politisk karakter er en omfattende risikoform som er beheftet med stor usikkerhet, som både er vanskelig å forutse og identifisere nøyaktig med tanke på reguleringsprosessen. (Ness & Øyasæter 2018)

I denne sammenhengen er det i første rekke tre ulike usikkerhetsmomenter som er avgjørende i denne sammenhengen. En avgjørende faktor er den tiden det tar å få gjennomført reguleringsarbeidet for en utvikler. Dette vil utgjøre en vesentlig usikkerhetsfaktor som er vanskelig å påvirke. Dette fordi det ikke foreligger en garanti for hvor lang tid en reguleringsprosess faktisk kan ta, da det er planmyndigheten og politikere som avgjør dette. For en utvikler tid ofte sammensatt med penger, da eiendomsutvikling er kapitalkrevende og selve finanseringskostandene utgjør en stor utgift. Dette er en av årsakene til at enhver utvikler ønsker å korte ned tiden i sine prosjekter.

Risikoen består også av de kostnadene som er knyttet til arbeidet med planarbeidet fra utviklerens side. I følge Leikvem & Olssen er reguleringsprosessen en kostbar prosess for en utvikler. Kostnaden varierer i stor grad, men det er ikke uvanlig at i større bykommuner kommer planleggingskostandene i et prosjekt opp i overkant av to millioner kroner. Dersom det skulle kreves en konsekvensutredning av planen, kan kostnaden knyttet til regulering i

prosjektet bli vesentlig større. Dette kan ytterste konsekvens føre til at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet på grunn av de omfattende kostnadene til reguleringsarbeidet.

Når det kommer til utfallet av reguleringsplanene har ikke utvikleren noen form for garanti for hvordan utfallet vil bli. Det er opp til planmyndigheten å avgjøre hva slags arealutvikling de ønsker for et område. Dette gjør det svært vanskelig å påvirke og dermed kunne redusere denne risikoen for en utvikler.

Det er usikkerheten rundt tid, kostnad og utfallet av reguleringsprosessen som blir ansett som den politiske reguleringsrisiko. Der det er denne usikkerheten rundt beslutninger fattet av politiske organer som kan utgjøre flere ulike scenarier for utviklere. En vedtatt arealplan kan bli endret, private reguleringsforslag kan endres eller bli avvist, og det kan bli utformet en omregulering i området der utvikleren søker å utvikle eiendom. (Nordahl 2009)

Reguleringsvedtaket som blir vedtatt for et prosjekt kan ha ulik innvirkning på reguleringsrisikoen for utbygger. Et negativt utfall vil øke reguleringsrisikoen og et positivt utfall vil redusere risikoen rundt reguleringen i prosjektet.

Hensikten med å gjennomgå en reguleringsprosess for utvikleren handler om å skape et solid grunnlag for en utvikler for å kunne kalkulere kostander og estimere inntektene i et prosjekt. (Nordahl 2014)

For å kunne gjøre dette trenger utbyggeren mest mulig forutsigbarhet og sikkerhet å forholde seg til for de ulike avgjørende faktorene i prosjektet. Eiendomsutvikleren ønsker avklaringer om byggelinjer, volum, høyder og eventuelle andre betingelser, slik at rammene for prosjektering kan fastlegges og avklares så tidlig som mulig i prosjektet. (Røsnes og Kristoffersen,2014)

Reguleringen i seg selv handler altså om å redusere usikkerheten og skape forutsigbarhet. Det er denne risikoen som ofte er karakterisert som den mest utfordrende risikofaktoren for en utvikler. Dette skyldes i stor grad av de sammenfallende konsekvenser reguleringsrisikoen har på flere andre risikofaktorer. (Nordahl 2014)

De mest avgjørende faktorene som skal avgjøres i en reguleringsplan for en utvikler er arealformålet og utnyttelsesgraden, i tillegg til bestemmelsene om reguleringsplanens rekkefølgekrav. (Nordahl 2014)

Arealformålet vil angi hvilke arealbrukskategorier som er lovlig på en eiendom. Dersom en eiendom eksempelvis blir regulert til boligformål blir hjemmelshaver rettslig bundet til dette vedtaket planmyndigheten gjennomfører. Dette fremkommer av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) jf. §12-5. Bakgrunnen for at det er viktig med arealformålet er at verdien på en tomt vil bli vesentlig mer verdt dersom den reguleres til boligformål kontra friluftformål i en reguleringsplan.

Utnyttelsesgraden fastsetter den graden av utnytting etter hvordan planmyndigheten ønsker et område skal utnyttes ut ifra gjeldene plan. Utnyttelsesgraden vil avgjøre hvor mye som lovlig kan bli bygget ut på en tomt jfr. byggeteknisk forskrift TEK 17, §5-3.

Det foreligger krav om utbygging i henhold til rekkefølgebestemmelser etter plan og bygningsloven § 12-7 nr 10 i forhold til de gjeldene reguleringsplanen. Disse rekkefølgebestemmelsene vil være avgjørende for en utvikler i en reguleringsprosess. Her kan planmyndigheten sette krav til ulike tiltak som forutsetninger for å få en byggetillatelse. Dette kommer jeg tilbake til senere i oppgaven.

2.3.3 Utbyggingsrisiko

Utbyggingsrisiko er en omfattende risikogruppering for utvikleren, som omfatter flere ulike variabler som i første rekke gjelder arbeidet med den aktuelle eiendommen som prosjektet omfatter. I denne oppgaven tar jeg utgangspunkt i følgende utbyggingsfaktorer som har innvirkning på utbyggingsrisiko: byggepotensial, grunnforhold, miljøfaktorer, infrastruktur, naboforhold, fornminner og servitutter.

For utvikler er byggepotensialet en helt avgjørende faktor for en eiendom fordi det vil avgjøre hvilke muligheter og retningslinjer planmyndigheten tillegger for en eiendom. Dette blir spesifisert i reguleringsplanen, som dermed også er aktuelt når det gjelder reguleringsrisiko. Faktorer som antall kvadratmeter og hvilke typer av bebyggelse som er lovlig å utvikle, er sentralt for potensialet til eiendommen.

Forurensing av grunnen på en tomt kan utgjøre en omfattende risikofaktor for utvikleren. Kostnadene for opprydninger kan være omfattende og vanskelig å estimere. Det er derfor viktig for en utvikler å gjøre en grundig fysisk gjennomgang av eiendommen før et kjøp for å forsøke å avdekke forurensing i grunnen eller dårlig grunnforhold for utbygging. (Bjaaland & Nielsen 2009) Utvikler burde se på hva grunnen har blitt benyttet til ved eventuelle tidligere grunneiere, for å avdekke usikkerhet til dagens grunnforhold.

Naboforhold kan utgjøre en reell risiko som er i tilknytning til reguleringsrisiko, fordi enhver grunneier som er nabo har en rett til å klage på en reguleringsplan. En nabo kan både ha positive og negative effekter på eiendommene rundt seg. Dersom et villastrøk blir rammet av en utbygging en motorvei, kan støyen, forurensingen og lukten fra veien har en særlig negativ innvirkning på nabolaget. (Meel 2009)

Servitutter kan utgjøre risiko i utbyggingsprosjekter. Særlig er dette når servitutter er ukjente forhold i tilknytning til eiendommen, som kan føre til begrensninger i utbyggingsplaner. Utbygger må dermed sørge for at de undersøker grunnboka for å identifisere de tinglyste servituttene som ligger til eiendommen. Dersom det foreligger ukjente servitutter en utbygger ikke har identifisert som ligger til en eiendom som skal utvikles, kan dette forsinke og dermed forhindre utbyggingssprosessen i et prosjekt helt eller delvis. Dette kan igjen få negative økonomiske konsekvenser for utbygger. (Bjaaland & Nielsen 2009)

Fornminner er ansett som en utfordrende risikofaktor, underlagt utbyggingsrisikoen i utviklingssammenheng, som er vanskelig å sikre seg mot.

I Lov av 9 juni 1978 nr.50, omtalt som kulturminneloven, foreligger det strenge føringer på fornminner. I § 10 slår loven fast at tiltakshaver (utvikleren) bærer alle kostnader i forbindelse med granskning av automatisk fredete kulturminner, (Kulturminneloven §10 1978).

Dette kan føre til vesentlige kostnader ved at det er utvikler som må undersøke en eventuell kulturminneforekomst i grunnen, og bære alle kostnadene med dette arbeidet. Dette kan føre til store forsinkelser i et prosjekt som i seg selv er en risikofaktor. I noen tilfeller kan funn av fornminner føre til at eiendommen blir fredet, som i seg selv er en risiko som kan ha særlig omfattende økonomiske konsekvenser for et prosjekt.

2.3.4 Media og pressgrupperings risiko.

I følge Eriksen (2011) har vi i dagens samfunn fått en økt tilgang til informasjon igjennom de ulike mediene på internett. Mulighetene for å dele sine synspunkter over nettet og diskutere dem i ulike diskusjonsforumer, gir folket en større mulighet til å dele sine synspunkter både igjennom sosiale medier, nettaviser og andre kanaler.

Dette kan øke muligheter for at det etableres pressgrupperinger som vil jobbe aktivt for å stanse ulike prosjekter. (Weng 2012) Dette kan utgjøre en økt markedsrisiko for utvikleren ved at et prosjekt får negativt omtale i mediene og at mediedekningen øker bevisstheten rundt et enkelt prosjekt blant befolkningen i en negativ forstand. Dette kan føre til at færre kjøpere ønsker å ta del i et prosjekt som ikke er ansett som positivt.

Motstanden mot et prosjekt kan føre til at det etableres pressgrupperinger, der naboer, interesseorganisasjoner og grunneiere vil vise sin motstand mot utbygging av et prosjekt. Dette kan også ha innvirkning på reguleringsrisikoen da presset øker på politikerne til å lytte til folkets og medienes synspunkter rundt et prosjekt.

2.3.5. Finansieringsrisiko:

Finansieringsrisikoen for utvikler handler i første rekke om den usikkerheten til å klare å opparbeide tilstrekkelig med kapital og dermed likviditet til å finansiere et prosjekt.

I følge Weng (2012) finnes det flere måter en utbygger kan skaffe finansiering på til et utviklingsprosjekt. Det kan bli finansiert internt, ekstern eller en kombinasjon av disse. Intern finansiering betyr at utvikler benytter seg av utviklingsselskapets egenkapital. Ekstern finansiering omhandler banklån, investorer eller forhåndssalg til å fremskape kapital til prosjektet. I tillegg har man også en kombinasjon av begge finansieringsgrupperingene i et prosjekt som et alternativ for finanseringen.

Eiendomsutvikling er en kapitalkrevende virksomhetsform som er avhengig av høy likviditet, og det tar også ofte tar lang tid før inntektene kommer i en eiendomsutvikling. (Nordahl 2014) Dette presiserer viktigheten av å ha tilstrekkelig og riktig finansiering i et prosjekt. Finansieringen i et prosjekt er så avgjørende at det kan ha stor påvirkning på andre

risikofaktorer i et prosjekt. Et eksempel er dersom det blir vesentlig forsinkelser i et planvedtak kan dette føre til store forsinkelser i prosjektet, som dermed vil føre til at det vil ta lenger tid til prosjektet kan forvente inntekter. Dette kan gjøre at selskapets betingelser til finansieringen må endres, som også kan føre til økte finansieringskostnader og dermed mindre avkastning i prosjektet. Er prosjektet høyt belånt, vil en økning i lånerenten øke finansieringskostnadene betraktelig. Tiltak for å redusere finansieringsrisikoen kan derfor være å se på hvor eksponert prosjektet er gjennom eksempelvis belåningsgraden (Barlindhaug og Nordahl, 2005).

2.3.6. Institusjonell risiko:

Institusjonell risiko er en gruppering av risiko som først og fremst retter seg mot de ulike rammeverkene enhver utvikler må forholde seg til. Dette er i form av ulike lover, forskrifter, eller rundskriv som i ulik grad kan påvirke utvikleren. (Eriksen 2011)

Størrelsen og kompleksiteten på prosjektet påvirker den den institusjonelle risikoen i et utviklingsprosjekt. Det er knyttet vesentlig mer risiko i et stort og komplisert prosjekt med mange ulike aktører.

Når det gjelder den institusjonelle risikoen retter den seg mot allmennheten. Lover og regler som utvikleren må forholde seg til gjelder for alle som opererer i bransjen. En fordel med denne risikoformen er at den som regel er langvarig og forutsigbar. Dette gjør at det foreligger liten risiko for at det plutselig kan komme en uforutsett endring i lovverket for en utvikler. Dette er en viktig risikofaktor å forholde seg til, fordi den innehar stor risiko hvis det faktisk skulle skje endringer en utvikler ikke har tatt i betraktning. Eiendomsutviklere har et stort antall ulike lover de må forholde seg til siden dette er et fagfelt som berører mange ulike fagområder. Et utvalg av de mest sentrale lovene er plan- og bygningsloven, avtaleloven, kulturminneloven, avhendingsloven, bustadoppføringsloven og skatteloven.

2.3.7. Prosjektintern risiko

Det foreligger flere ulike tiltak for å kunne redusere markedsrisiko. Ved å gjennomføre en grundig og systematisk markedsanalyse, kan man kartlegge både muligheter og utfordringer for et prosjekt for å avdekke markedsrisikoen for prosjektet. (Barlindhaug, 2005).

Dersom en utvikler skal treffe i et boligprosjekt er det avgjørende å treffe i markedet ved å se hva boligmarked faktisk etterspør og har behov for. Dette fører til at utvikleren må benytte markedsundersøkelser som kan kartlegge de behovene markedet har for området og analysere dataene. Slik kan utvikleren få en best mulig innsikt i hvilke tiltak som kan gjøre for å minimere markedsrisikoen i et boligprosjekt.

Utbyggere benytter seg av forhåndssalg av boliger som skal bygges. Det er vanlig at hvis det bygges nye boliger vil utbyggeren ikke igangsette den fysiske utbygningen før det er gjennomført et forhåndssalg på mellom 50 til 60 prosent av objektene som legges ut til salg. (Barlindhaug 2002)

I denne sammenhengen gjelder dette kun hvis prosjektet er lånefinansiert av en ekstern finansiell institusjon. Ofte stiller en bank krav til forhåndssalg innenfor en viss grense som må selges for å få finanseringen på plass i et prosjekt. (Ness & Øyasæter 2018) Dette fungerer som en sikkerhet for banken for at den kapitalen de har lånt ut skal bli tilbakebetalt.

Når man selger før byggestart selger man i dagens marked. Det betyr at risikoen for en eventuell nedgang i markedet for denne typen eiendom ligger hos kjøper.

Dette er et effektivt virkemiddel for å redusere markedsrisikoen i utviklingsprosjekter, som gir banken, utbygger og eventuelle investorer en sikkerhet i at prosjektet ikke blir bygget uten at det faktisk blir solgt ut til markedet. En forutsetning for å selge på et forhåndssalg i et utviklingsprosjekt er at reguleringsplanen er godkjent slik at man er sikret at utbygningen faktisk er gjennomførbar etter de planene utvikleren har satt. (Barlindhaug 2005)

Et annet verktøy utviklere benytter for å redusere markedsrisiko er byggetrinn-organisering, som omfatter at prosjektet blir utformet i en trinnvis utbygging av eiendomsmassen. Dette knytter seg til hvordan og i hvilken rekkefølge eiendomsmassen i et utbyggingsprosjekt skal oppføres. Utvikleren vil dermed få en lengere tidshorisont for å selge ut prosjektet i ulike stadier. Dette kan gi utvikleren bedre tid til å finne potensielle kjøpere og tilpasse pris og tilbud i retning av det markedet etterspør.

En utvikler kan også redusere markedsrisiko ved å dele risikoen med andre investorer. Det kan da dannes et eget selskap med flere ulike aktører. (Barlindhaug 2005) Et vanlig eksempel på dette er at utvikleren etablerer en singel purpose selskap, der flere ulike investorer får muligheten til å sette inn kapital i ett enkelt prosjekt.

Når det skal utvikles større boligprosjekter kan det være en fordel å utbygge et prosjekt i ulike prisklasser og størrelser, for å øke mulighetene for å treffe et større marked med sitt prosjekt. I denne sammenhengen kan utviklere dermed øke muligheten for å kunne tiltrekke seg flere ulike segmenter i det samme prosjektet. Dette kan også være et virkemiddel for en eiendomsutvikler å benytte seg av for å kunne eliminere noe av markedsrisikoen i sitt prosjekt.

2.4 Tiltak for å kunne redusere markedsrisiko og reguleringsrisiko

2.4.1 Tiltak for å redusere markedsrisiko

Det foreligger flere ulike tiltak for å kunne redusere markedsrisiko. Ved å gjennomføre en grundig og systematisk markedsanalyse, kan man kartlegge både muligheter og utfordringer for et prosjekt for å avdekke markedsrisikoen for prosjektet. (Barlindhaug, 2005).

Dersom en utvikler skal treffe i et boligprosjekt er det avgjørende å treffe i markedet ved å se hva boligmarked faktisk etterspør og har behov for. Dette fører til at utvikleren må benytte markedsundersøkelser som kan kartlegge de behovene markedet har for området og analysere dataene. Slik kan utvikleren få en best mulig innsikt i hvilke tiltak som kan gjøre for å minimere markedsrisikoen i et boligprosjekt.

Utbyggere benytter seg av forhåndssalg av boliger som skal bygges. Det er vanlig at hvis det bygges nye boliger vil utbyggeren ikke igangsette den fysiske utbygningen før det er gjennomført et forhåndssalg på mellom 50 til 60 prosent av objektene som legges ut til salg. (Barlindhaug 2002)

I denne sammenhengen gjelder dette kun hvis prosjektet er lånefinansiert av en ekstern finansiell institusjon. Ofte stiller en bank krav til forhåndssalg innenfor en viss grense som må selges for å få finanseringen på plass i et prosjekt. (Ness & Øyasæter 2018) Dette fungerer som en sikkerhet for banken for at den kapitalen de har lånt ut skal bli tilbakebetalt.

Når man selger før byggestart selger man i dagens marked. Det betyr at risikoen for en eventuell nedgang i markedet for denne typen eiendom ligger hos kjøper.

Dette er et effektivt virkemiddel for å redusere markedsrisikoen i utviklingsprosjekter, som gir banken, utbygger og eventuelle investorer en sikkerhet i at prosjektet ikke blir bygget uten at det faktisk blir solgt ut til markedet. En forutsetning for å selge på et forhåndssalg i et utviklingsprosjekt er at reguleringsplanen er godkjent slik at man er sikret at utbygningen faktisk er gjennomførbar etter de planene utvikleren har satt. (Barlindhaug 2005)

Et annet verktøy utviklere benytter for å redusere markedsrisiko er byggetrinn-organisering, som omfatter at prosjektet blir utformet i en trinnvis utbygging av eiendomsmassen. Dette knytter seg til hvordan og i hvilken rekkefølge eiendomsmassen i et utbyggingsprosjekt skal oppføres. Utvikleren vil dermed få en lengere tidshorisont for å selge ut prosjektet i ulike stadier. Dette kan gi utvikleren bedre tid til å finne potensielle kjøpere og tilpasse pris og tilbud i retning av det markedet etterspør.

En utvikler kan også redusere markedsrisiko ved å dele risikoen med andre investorer. Det kan da dannes et eget selskap med flere ulike aktører. (Barlindhaug 2005) Et vanlig eksempel på dette er at utvikleren etablerer en singel purpose selskap, der flere ulike investorer får muligheten til å sette inn kapital i ett enkelt prosjekt.

Når det skal utvikles større boligprosjekter kan det være en fordel å utbygge et prosjekt i ulike prisklasser og størrelser, for å øke mulighetene for å treffe et større marked med sitt prosjekt. I denne sammenhengen kan utviklere dermed øke muligheten for å kunne tiltrekke seg flere ulike segmenter i det samme prosjektet. Dette kan også være et virkemiddel for en eiendomsutvikler å benytte seg av for å kunne eliminere noe av markedsrisikoen i sitt prosjekt.

2.4.2 Tiltak for å redusere reguleringsrisiko

Ifølge Barlindhaug (2002) operer de store utbyggerne i Oslo med tomtebanker. Dette utgjør flere ulike tomteområder som ligger i ulike faser av reguleringsarbeidet. Tomtebanken skal føre til en jevn tilgang på prosjekter som dermed kan føre til en stabil aktivitet, og dermed kan føre til redusert reguleringsrisiko.

Dette gjør at dersom et prosjekt tar lang tid kan en utvikler med en stor tomtebank ha mulighet til å diversifisere noe av reguleringsrisikoen sammenlignet med aktører som ikke har

en stor tomtebank. De kan da benytte sine ressurser i et annet prosjekt de skal utvikle. (Barlinhaug2002)

Utfordringen med å ha en stor tomtebank ligger i at man binder opp mye kapital som ikke alltid er like lønnsomt for alle typer utviklere. Dersom man binder mye penger i et enkelt prosjekt over lengere tid, vil det kanskje ikke lønne seg, når kapitalen kunne gitt avkastning i et annet prosjekt som kunne bli realisert. Dette skyldes gjerne fordi reguleringsprosessen ofte er en meget langvarig prosess.

En forhåndskonferanse er et praktisk eksempel på et lovregulert tiltak en utvikler kan gjennomføre for å kunne få en bedre forutsetning for å kunne redusere reguleringsrisikoen knyttet opp til et prosjekt. Forhåndskonferansen har en hensikt å avklare de forhold som er av interesse før en søknad sendes kommunen. Dette vil kunne ha stor innvirkning på selve prosjektet som skal utvikles.

Som nevnt er reguleringsprosessen en omfattende og krevende prosess som ofte er knyttet til mye usikkerhet og mange regler og forutsetninger utbyggeren må forholde seg til. Det er derfor avgjørende å få avklart mest mulig av dette på et tidlig stadium i en reguleringsprosess. En forhåndskonferanse mellom aktørene skal stimulere og tilrettelegge for en dialog mellom planmyndigheten og utvikler, som kan fungere som et risikoregulerende verktøy for utvikleren og gi fordeler for begge parter.

Forhandlinger er en sentral del av selve reguleringsprosessen for enhver utvikler. Ifølge Graff (2014) utgjør forhandlingen mellom utvikler og planmyndigheten et verktøy for å kunne redusere reguleringsrisiko. Dette ved å skape bedre forutsigbarhet for selve utfallet og hele reguleringsprosessen. Med en god dialog og evne til å forhandle kan man føre reguleringssaken fremover slik at den ikke stanser eller at utfallet blir ulikt hva utbygger hadde forespeilt. Den omfattende risikoen som foreligger i tidligfasene av et utviklingsprosjekt er hovedgrunnen til at opsjonsavtaler brukes i eiendomsutvikling for utvikler (Advokatfirmaet BA-HR, 2014)

Selv om en opsjonsavtale i første rekke ikke har som hovedformål for å redusere risiko, kan en slik avtale bli benyttet som et virkemiddel for å redusere reguleringsrisikoen når man erverver en eiendom. Det foreligger avtalefrihet i norsk rett på dette området. En opsjonsavtale kan derfor inneholde en forutsetning om at kjøpet ikke vil bli gjennomført dersom det for eksempel ikke foreligger en utbygningstillatelse. Andre forutsetninger som omhandler regulering kan også avtales. (Røsnes og Kristoffersen 2014)

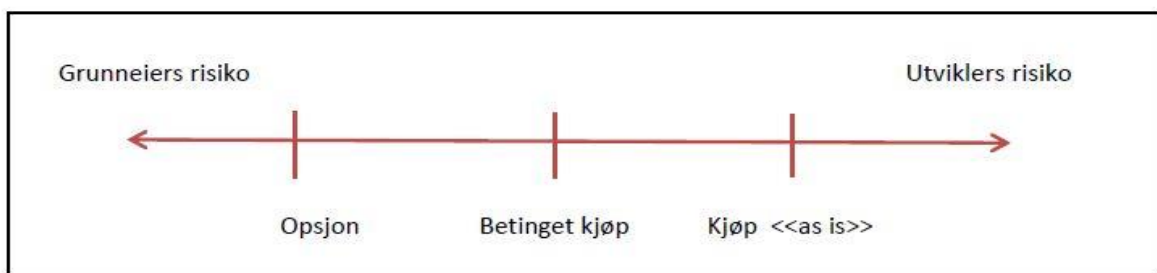
På denne måten kan utvikleren sikre seg mot usikre forhold og bruke en opsjonsavtale som et risikoreducerende verktøy for reguleringsstatusen på en tomt. (Bjaaland Nielsen 2009)

Det å etablere en kjøpsavtale med betingelser for gjennomføringen av kjøpet er ansett som et betinget kjøp. Dette er det flere utviklere som har benyttet seg av for å sikre forutsigbarhet rundt uavklarte reguleringsforhold. Avtalene er gjerne knyttet til offentlig regulering eller tillatelser. (Røsnes og Kristoffersen,2014) På denne måten kan en utvikler benytte seg av en betinget avtale for å kunne redusere reguleringsrisikoen.

2.4.3 Opsjonsavtaler

«Hovedformålet til en avtale er å plassere risiko» (Kristoffersen & Røsnes, 2009, s. 130)

En opsjonsavtale kan benyttes til å forhindre ulike risikomomenter som i utviklingssammenheng kan ha store økonomiske konsekvenser. Hovedformålet med en opsjonsavtale er å kunne redusere risiko i selve planleggingsfasen av et prosjekt. Utvikler kan da få nok tid og ressurser til å avdekke reguleringsforhold, grunnforhold, arealutnyttelse og andre avgjørende faktorer før en beslutning om kjøp blir truffet. Dette gjør at varigheten på opsjonen er av stor betydning for partene når den inngås. (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).



Figur 4: Fordelingen av risiko mellom grunneier og eiendomsutvikler. Kilde: Egenprodusert figur baser på Advokatfirmaet BA-HR i Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 169).

En opsjonsavtale er en avtale som gir kjøper en rett til å kjøpe et areal, men det innebærer ingen plikt til å gjennomføre kjøpet innenfor en fastsatt tidsperiode. En part som innehar en opsjon til et objekt er omtalte som en opsjonshaver, der denne parten selv vil stå helt fritt til å avstå fra avtalen eller inngå avtalen avhengig av gitte forutsetninger som avtalen gir uttrykk for mellom partene. Avtalen kan inneholde ulike forutsetninger som for eksempel innebærer at utvikler ikke gjennomfører kjøpet med mindre det blir gitt en byggetillatelse. Dette viser at det foreligger en forutsetning som må oppfylles for at kjøpet skal utføres. (Bjaaland, Nielsen 2009)

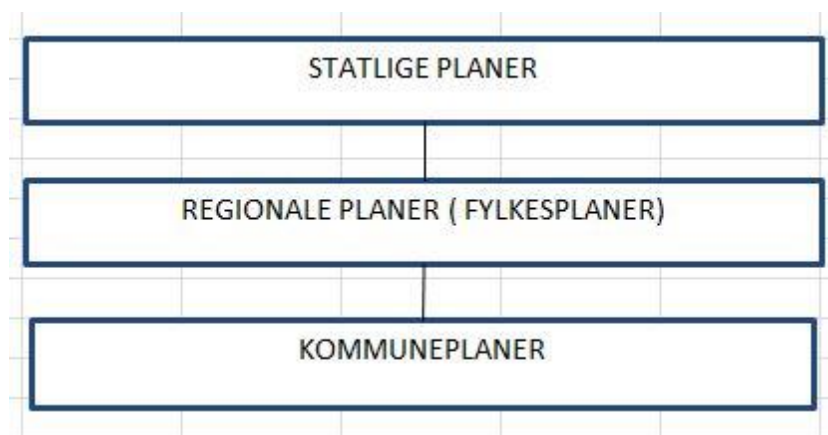
2.5 Plansystem i Norge

I Norge er planmyndigheten organisert inn i tre ulike myndighetsnivåer: Sentral, regional og lokal planmyndighet. Det viser at det treffes planvedtak på tre ulike nivåer, der hver plan skal skape en felles sammensetning mellom de ulike planene hver enkelt planmyndighet utfører.

Hvert enkelt myndighetsnivå er politisk forankret og er dermed ansvarlig for å fremme offentlige arealplaner. De skal legge klare føringer for samfunnets ønskede utvikling i form av planutformingen, som skal gi dem mulighet til å virkeliggjøre sine politiske målsettinger. (NOU 2001)

Hvert enkelt myndighetsnivå er politisk forankret og er dermed ansvarlig for å fremme offentlige arealplaner, som skal legge klare føringer for samfunnets ønskede utvikling i form av planutformingen som skal gi dem mulighet til å virkeliggjøre sine politiske målsetninger.

Det er sentralt at det ikke vil utarbeides motsetninger mellom de ulike forvaltningsnivåene, som skal skape et utgangspunkt for den totale og overordnede planstyringen myndighetene legger frem. Dette vil skape en føring for den ønskede arealmessige samfunnsutviklingen fra politisk side. Forvaltningen har utformet et planhierarki, der den overordnede planen har muligheten til å overstyre understående planer ved en eventuell motstrid mellom planene. Oppbygningen er strukturert på følgende oppbygning i Norge:



Figur 5: Ulike nivåer i planleggingsprosessen.

Kilde: Egenprodusert figur basert på Røsnes & Kristoffersen (2014)

2.5.1 Statlig planlegging:

Det er regjeringen som i hver storingsperiode skal utarbeide de nasjonale forventninger som skal etterfølges i både den regionale og den kommunale arealplanleggingen. Dette gjør at regjeringens planer for den felles utviklingen de ønsker, skal bli utarbeidet politisk i tråd med deres retningslinjer for utvikling. Den øverste myndigheten for plan-og byggesaker i det statlige avdeling er Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) (Røsnes, 2014) Plankompetansen skal sørge for at både de statlige og regionale interessene i planleggingen blir overholdt. Det statlige segmentet har ansvaret for spesifikke formål knyttet til en sektor, eksempelvis veier, toglinjer, flyplasser og videre.

Formålet med den statlige plankompetansen er å ivareta nasjonale og regionale interesser i planleggingen. Dette omfatter forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan (Pedersen, et al. 2015).

2.5.2. Regionale planer

Fylkestinget er høyeste myndighetsorgan på regionalt nivå, og innehar oppgaven med å ivareta regionale planer. Fylkeskommunen har sektormyndighet og er regional planmyndighet på fylkesnivå. (Røsnes & Kristoffersen 2014)

Det er fylkeskommunens ansvarsområde å utvikle den regionale arealplanen. Denne planen skal sørge for riktig regional arealdisponering og utvikling etter de politiske mål innad i fylket. På grunn av at fylket ofte omfatter større områder enn kommuner blir fylkeskommune nødt til å følge opp ulike arealdisponeringssaker i utkanten av kommunegrensene. Et eksempel på dette er vern av LNFR-områder som ingen av kommunene vedtar. Den regionale planleggingen har som formål ifølge plan -og bygningsloven § 3-4 første ledd å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen (Pedersen, et al. 2015).

2.5.3. Lokal planlegning

Det er kommunen som styrer den overordnede utviklingen av omgivelsene i et lokalt område. Kommunen som planmyndighet skal avgjøre hvor, når og hvordan det skal utarbeides reguleringsplan (Røsnes & Kristoffersen, 2014). I den kommunale sektoren utgjør den kommunale myndigheten kompetanse og mandat til å initiere planlegging, foreta utarbeidelsen av planer, godkjenne planer og innvilge tillatelser til å bygge. Dette fungerer som styringsverktøy for utviklingen av omgivelsene. (Røsnes & Kristoffersen 2014)

Det er kommunestyret som er kommunens øverste myndighetsorgan. Kommunestyret er et politisk sammensatt organ og som innehar plankompetansen til å avgjøre innholdet i arealplanene politisk. Dette med mindre kommunestyret velger å delegerer sin planmyndighet videre til andre forvaltningsorganer. Det foreligger et kommunalt selvstyre, der kommunen skal fatte tiltak som skal være viktige for lokalsamfunnet. På kommunalt nivå skal kommunen utarbeide kommuneplaner og reguleringsplaner (Pedersen, et al. 2015). Deres kompetanse omfatter å kunne avgjøre kommunal planstrategi, kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og detaljplaner.

Den kommunale planstrategien reguleres igjennom den kommunale planstrategi gjennom plan-og bygningsloven § 10-1. Det fremgår av denne bestemmelsen av det skal vedtas minst en kommunal planstrategi av kommunestyret for hver valgperiode. I enhver kommune skal det utarbeides en samlet kommuneplan, som tar for seg en samfunnsdel, handlingsdel og arealdel ifølge plan-og bygningsloven § 11-1. Kommunen skal videre utarbeide kommunedelplan for ulike områder, temaer og virksomhetsområder som for eksempel boligutbygging. Handlingsplanen i kommunen skal beskrive hvordan planene skal oppfølges i perioden.

2.6 Private reguleringsforslag

Tidligere har oppgaven presisert at det planmyndigheten som avgjør hvor, når og hvordan utviklingen av omgivelsene skal skje. Som presiserer kommunens avgjørende rolle i den lokale planleggingen av utbyggingen og arealutvikling. Planmyndighetene har imidlertid ingen form for garanti for at planene de vedtar blir gjennomført uten at andre private aktører vil ta initiativ i planleggingen.

Dette viser at det både samfunnet og planmyndighetene er helt avhengig av at private forslagstillere tar et initiativ til å benytte sin kompetanse til å få utviklet prosjekter. I denne sammenheng har utvikleren muligheten til å fremme en reguleringsplan som i første rekke handler om en detaljregulering av prosjektet utvikleren ønsker å utvikle, jf. Pbl § 12-11.

Utvikleren har innehar en rett og dermed et krav til å få det reguleringsforslaget som fremmes til å bli tilstrekkelig vurdert. Planen som fremmes må bli godkjent av kommunen og vedtatt i kommunestyret før planen blir gyldig. Som hovedregel er det kun private som har en rettslig tilknytning til eiendommen som kan fremme et planforslag til utvikling. (Pedersen, et al. 2015)

2.6.1. Reguleringsplaner

Tidligere har oppgaven presisert at det planmyndigheten som avgjør hvor, når og hvordan utviklingen av omgivelsene skal skje. Dette viser kommunens avgjørende rolle i den lokale planleggingen av utbyggingen og arealutvikling. Planmyndighetene har imidlertid ingen form for garanti for at planene de vedtar blir gjennomført uten at andre private aktører vil ta initiativ i planleggingen.

Dette viser at det både samfunnet og planmyndighetene er helt avhengig av at private forslagstillere tar et initiativ til å benytte sin kompetanse til å få utviklet prosjekter. I denne sammenheng har utvikleren muligheten til å fremme en reguleringsplan som i første rekke handler om en detaljregulering av prosjektet utvikleren ønsker å utvikle, jf. Pbl § 12-11.

Utvikleren har en rett og dermed et krav til å få det reguleringsforslaget som fremmes til å bli tilstrekkelig vurdert. Planen som fremmes må bli godkjent av kommunen og vedtatt i kommunestyret før den blir gyldig. Som hovedregel er det kun private som har en rettslig tilknytning til eiendommen som kan fremme et planforslag til utvikling. (Pedersen, et al. 2015)

I store prosjekter der utbyggeren skal fremme en helhetlig områdeplan er det størst mulighet for å få en innsigelse på planen som fremmes, enn i mindre detaljplaner. Dette gjør at det foreligger en større risiko for eventuelle innsigelser for større prosjekter som skal fremme områdeplaner fordi de er mer omfattende og inngripende i arealbruken for et større område. Dette må dermed foreligge en større mulighet for forsinkelser i et slikt tilfelle, som igjen kan være en risikofaktor for utvikleren. (Ness & Øyeasæter2018)

2.6.2 Forutsigbarhet i reguleringsarbeidet

For en utbygger er det helt avgjørende å ha forutsigbarhet i planprosessen når nye planer skal utarbeides. Avklaring i forhold til utforming, krav fra ulike sektorinteresser og en forståelse for hva planmyndigheten vil tillate, for den ønskede utbyggingen i området er bare noen av de viktige faktorene en utbygger søker å få avklart så tidlig som mulig i reguleringsarbeidet. (Ness og Øyasæter 2018)

I følge Ness og Øyasæter (2018) er en tidlig og tett dialog nevnt som den aller beste muligheten til å ha innvirkning på planene som skal utformes. Dermed kan dette være en god måte for å få en større mulighet til å sikre en best mulig forutsigbarhet og åpenheten rundt reguleringen av en tomt for en utvikler.

I praksis opplever utbyggere at kommunen søker å ta for stor kontroll med utviklingen av et område når det avskjærer private reguleringsforslag, i form av å fremme alternative detaljreguleringsplaner til utbyggernes planforslag. (Ness og Øyasæter 2018)

Disse alternative planene er ofte mindre sammensatt og gjennomtenkte enn det utbyggernes forslag er, som fører til flere utfordringer for utbyggeren. Dette kan gjøre at planarbeidet som er gjennomført fra utviklerens side nærmest er bortkastet når det nye planforslaget kommunen stiller blir presentert. Dette kan føre til økte kostander til planarbeidet og en økt tidsbruk da mange planprosesser ofte kan stoppe helt opp over lengere tid.

Dersom en kommune søker å ta for stor kontroll over reguleringen kan dette resultere i at planmyndigheten og utviklere blir motparter i planprosessen. Dette kan ikke sies å være en effektiv og en best mulig mulighet for forutsigbarhet og fleksibilitet som denne prosessen egentlig burde representere, som kan skape et best mulig utfall for alle involverte parter.

2.7 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

2.7.1. Rekkefølgebestemmelser

En rekkefølgebestemmelse skal sørge for at kommunen har muligheten til å styre utbyggingen slik at den skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Kravene kan medføre at private aktører skal sørge for finansiering av viktige tiltak ved en eventuell utbygging. Det kan stilles krav om selve rekkefølgen på ulike tiltak i et utbyggingsprosjekt, at det foreligger tilstrekkelig infrastruktur eller at nødvendige samfunnstjenester igangsettes før utbygning. Slik skal det foreligge en tilstrekkelig sammenheng mellom utbygging og infrastruktur. (Ness & Øyasæter,2018).

Når en utvikler skal bygge ut større boligprosjekter kan planmyndighetene stille rekkefølgekrav som skal sikre tilstrekkelig kapasitet av flere ulike samfunnstjenester og behov for et område. Dette fordi flere boliger og mennesker som bosetter seg i et område kan føre til økt behov for dette. Ulike rekkefølgekrav av en utbygging kan være finansiering av en

barnehage, skole, tjenester for eldreomsorg eller andre tiltak. Dette kan fungere som et premiss for å få utbygge et område. (Røsnes og Kristoffersen,2014)

Rekkefølgebestemmelsen pålegger ikke at utvikler må realisere tiltakene i bestemmelsen. Men dersom det faktisk skal utbygges noe må utbyggeren avgjøre dette i form av en utbyggingsavtale med kommunen. (Pedersen et al., 2010) Rekkefølgebestemmelser fastsettes i kommuneplan eller reguleringsplan som fremkommer av plan- og bygningslovens §§11-9 og 12-7.

2.7.2 Utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale er et effektivt virkemiddel for å avklare ansvarsforholdet mellom aktører for et planområde som skal utvikles, slik at kommunen kan angi de ulike betingelsene for utføring av planen. (Røsnes og Kristoffersen, 2014)

Avtalen fungerer som et verktøy kommunen benytter seg av for å forsikre seg om at arealplanen og utbyggingen rundt skal følge de retningslinjer og krav som rekkefølgekravene angir. Avtalen skal blant annet sørge for at kommunen fungerer som en forutsigbar forhandlingspart og skal forhindre at kommune stiller urimelige økonomiske tyngede vilkår for utvikler i avtalen (Leikvam og Olsson, 2014).

Lovreguleringen av utbyggingsavtalen skal hindre at planmyndigheten utnytter sin posisjon ovenfor de private aktørene. Dette skal forhindre at det blir utarbeidet avtaler som ikke er rettferdige for utvikleren. En utbyggingsavtale fungerer som en angitt forutsetning for å få muligheten til å utvikle et areal, dermed kan avtalen gi ulike krav til både offentlig og privat infrastruktur som kommune vil stille ovenfor utvikler, som skal sørge for en tilstrekkelig og ønskelig utvikling etter planene i området. (Ness & Øyasæter,2018)

I noen tilfeller kan rekkefølgekravene og utbyggingsavtalen blir for tyngende for et prosjekt, slik at det kan forhindre prosjektets realisering. (Røsnes og Kristoffersen, 2014). Dette viser at det foreligger en vesentlig risikofaktor ved de kravene planmyndigheten stiller overfor utvikleren i enkelte prosjekter.

2.8 Plan- og reguleringsprosessen

I norsk sammenheng er det plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 som skal beskrive hvordan hele planprosessen skal gjennomføres og styres etter loven, som gjør at selve lovverket kan beskrives som spillereglene i selve plansystemet. Dette fremkommer av lovens målsetninger som stammer fra NOU (2001)

Pbl er en omfattende prosess lov som skal sørge for å beskrive hvilke aktuelle krav som forlegges og som kreves i en regulerings sak. Dette gir utvikleren en oversikt for hvilke søknader som må innsendes til planmyndigheten, de ulike frister som er knyttet til saksbehandlingen og hvilke overordnede retningslinjer som må overholdes for at sakens skal

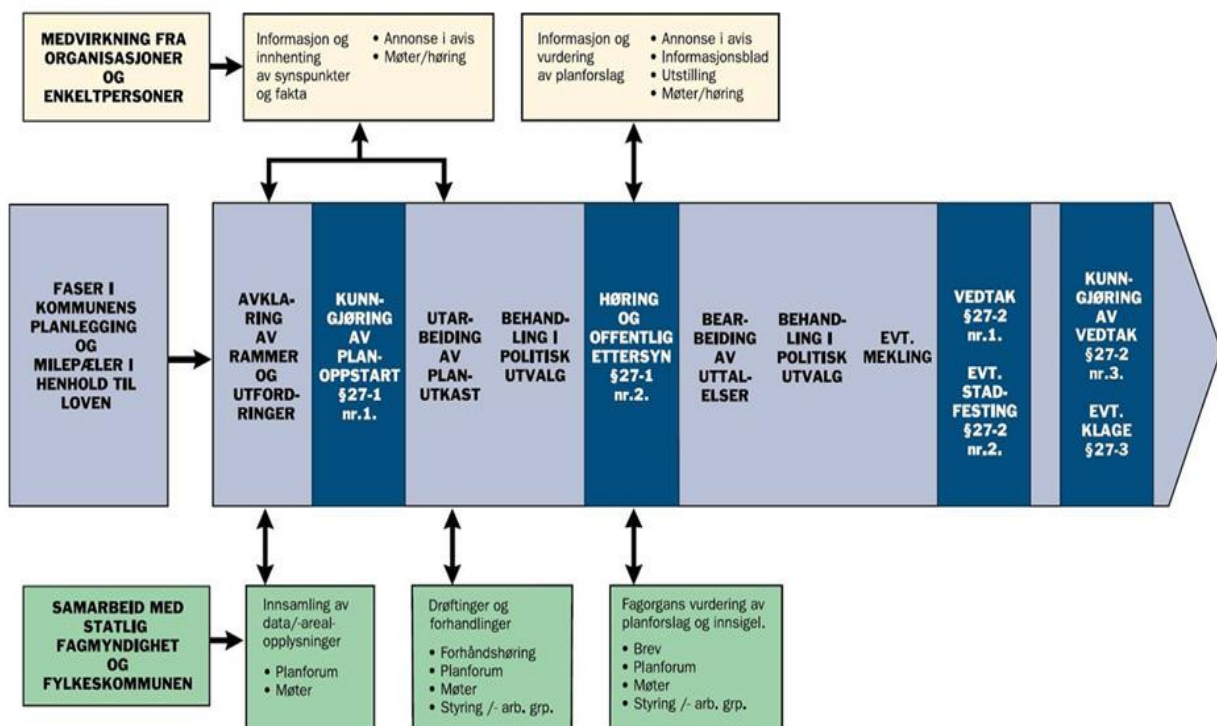
kunne bli godkjent. Retningslinjene som stilles i er som skal være forutsigbare fra hver enkelt kommune. Da selve loven er svært detaljert og skal beskrive prosessen nøyaktig

2.8.1. Planprosessen for utvikler

Utarbeidelsen av reguleringsplanen følger loven om planlegging og byggesaksbehandling. Plan- og bygningsloven En reguleringsplan kan enten utarbeides som områderegulering eller detaljregulering som er juridisk bindene som dermed vil hjemle utbygningstrettheter (Nordahl 2014)

Forskning gjennomført av Børrud (2005), viser at på den usikkerheten blant forslagsstiller av planer knyttet til plan- og regulerings prosess, skyldes de det forekommer ulike tolkninger og rutiner i bruken av plan- og bygningsloven fra kommune til kommune og ulikheter knyttet til gjennomføring av saksgangen. Dette kan bety at det ikke foreligger en klar forutsigbarhet og gjenkjennelighet fra kommune til kommune. Som egentlig er en klar forutsetning av plansaker etter plan og byingsloven. Et eksempel er det foreligger en variasjon mellom de ulike kommunene om hvordan de benytter seg av de lovpålagte prosessene med 1. og 2. gangs behandling av planforslagene. (Børrud 2005)

PLANPROSESS - REGULERINGSPLAN



Figur 6 Planprosess for reguleringsplan.
Kilde: Innherred samkommune (2011)

2.9 Gangen i planprosessen

2.9.1. Forhåndskonferanse

En forhåndskonferanse er det første møtet mellom utbygger og kommune. Dette møtet skal sikre utbygger nødvendig informasjon som kan benyttes i videre planlegning av et prosjekt. (Plan -og bygningsloven § 21-1).

Møtet fungerer som en effektiv interesseavklaring mellom kommune og utvikler, og skal gi utvikleren en anledning til å få oversikt over muligheter og begrensinger knyttet til eiendommen. Møtet kan igjen gi innsikt i hvordan man kan lykkes best mulig med planarbeidet. Dermed kan dette etablere mulighet til å avklare ulike problemstillinger og både hos kommune og utvikler. (Bjaaland, Nielsen 2009)

2.9.2 Oppstartsmøte

Når andre enn kommunen ønsker å fremme forslag til regulering skal det holdes et oppstartsmøte før det sendes ut varsel om oppstart av planarbeidet.

Oppstartsmøtet er obligatorisk, og gjennomføringen av møtet tar sikte på å avklare rammene for prosjektet i form av fysisk utforming, utredningsbehov og fremdrift i prosjektet. (Plan-og bygningsloven § 12-8 første ledd). Det første oppstartsmøtet vil derfor legge premisser for hele planprosessen, som gjør at partene burde ha en klarhet i intensjonen med planen og legge til rette for et effektivt samarbeid.

2.9.3. Oppstart av planarbeid

Dersom det aktuelle planforslaget får en anbefaling av kommuneadministrasjonen, blir det neste steget i prosessen å informere offentlig myndigheter, naboer, interesseorganisasjoner og publikum om at selve planprosessen er igangsatt. Dette skal sørge for en god medvirkning som handler om å danne et godt utgangspunkt for en rettferdig og demokratisk prosess. (Pedersen et al, 2010)

Dette kommer frem av plan-bygningslovens §12-8, og gjøres vanligvis i en avis og ulike medier på internett, som skal gi anledning til allmennheten å være klar over at prosessen er igangsatt. Her er høringsfristen satt til et minimum på seks uker, da varselet skal fungere for å innhente ulike synspunkter og meninger om planen så tidlig som mulig i planprosessen.

2.9.4. Utredningsplikt

Dersom det skulle foreligge et planforslag som kan ha konsekvenser for samfunnet eller miljøet, skal det etter lovverket utarbeides et planprogram. I relasjon til dette skal det gjennomføres en konsekvensutredning, planbeskrivelse og en eventuell risiko- og sårbarhetsanalyse i forhold til planen.

2.9.5. Høring og offentlig ettersyn.

Deretter skal kommunen selv avgjøre om planforslaget skal legges ut på høring og bli lagt ut til offentlig ettersyn. Kommunen kan fremme alternative forslag eller velge å se bort fra det private forslaget ved ikke å fremme det. (Miljøverndepartementet 2009 jf. Plan- og bygningsloven § 12-11) Dersom kommunen godtar planen, og ikke fremmer det private forslaget, skal forslagsstiller få en klar begrunnelse for dette.

Høring og offentlig ettersyn er et virkemiddel som skal sørge for at lovens krav om medvirkning blir ivaretatt (Plan- og bygningsloven §§ 5-1 og 5-4 til 5-6) Uavhengig av hvem som er forslagsstiller, skal reguleringsplanen legges ut på høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker (Plan- og bygningsloven § 12-10).

Når planen har vært ute til offentlig ettersyn og høring, skal merknader og kommentarer behandles før dette sendes til kommunestyret for vedtak. Loven oppfordrer til en tolvukers frist for ferdigbehandling før planen sendes til vedtak (Plan- og bygningsloven § 12-10 fjerde ledd).

2.9.6. Politisk vurdering av planforslag og vedtak

Kommunestyret skal fatte en helhetsvurdering av det komplette planforslaget forslagsstiller kommer med. Dette er en politisk vurdering som vil avgjøre utfallet av planen. Vurderingen skal angi om de kan anbefale planforslaget. Plan- og bygningslovens §12-12 presiserer at kommunestyret har 12 uker på å fatte et endelig vedtak av det utgitte planforslaget.

Det er de folkevalgte i kommunestyret som skal bestemme hvorvidt et reguleringsforslag skal vedtas, endres eller forkastes. Dermed vil sammensetningen av kommunestyret ha stor påvirkning for utbygger. Det er vanlig at utbyggere driver lobbyvirksomhet og sonderer ulike politiske partier og nøkkelpersoner med innflytelse med en hensikt om å prøve å påvirke at deres planer skal bli gjennomført (Ness & Øyasæther 2018)

Når reguleringsvedtak er endelig vedtatt, skal planen med planbeskrivelse kunngjøres, og berørte parter informeres (Plan- og bygningsloven § 12-12).

Vedtak

Når kommunestyret har vedtatt en plan skal vedtaket ifølge §11-15 første punktum kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. (Pedersen 2010)

2.9.7 Klagebehandling

Et reguleringsvedtak kan påklages av private eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til forvantlingslovens §1-9. Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet vedkommende ble klar over vedtaket. Det er fylkesmannen eller kommunen som bestemmer om klagen skal følges opp eller ikke.

2.10 Forhandlinger

«Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme frem til en felles beslutning, forhandler de» (Rognes, 2015 s.13). Denne definisjonen av forhandlinger presiserer interessemotsetningen mellom to aktører som må forholde seg til hverandre for å lykkes med en forhandling.

«Utgangspunktet i forhandlinger er imidlertid ikke konflikt og ulike interesser, men avhengighet og felles interesser» (Rognes, 2015, s.23)

På hver sin side sitter utvikleren og planmyndigheten, med ulike interesser og meninger om hva som er best for utviklingen av et område, som dermed kan karakteriseres som interessemotsetninger mellom partene. Forhandlinger er en beslutningsprosess som skal prøve å komme frem til en avtale. Man kan i grove trekk dele den inn i to ulike hovedtyper: fordelingsforhandlinger og integrasjonsforhandlinger.

2.10.1 Fordelingsforhandlinger

En fordelingsforhandling karakteriseres som den enkleste formen for forhandlinger. Denne formen for forhandlinger er tilstede når en gitt mengde skal bli fordelt mellom forhandlingspartene. Et vanlig eksempel på dette er forhandlinger der partene bare vil forhandle om prisen på en vare eller tjeneste.

Dette kan indikere at en fordelingsforhandling er en simpel form for forhandling, men utfordringene er ofte mange når man skal forhandle om en begrenset faktor, som gjør at denne forhandlingsform ofte kan være utfordrende. Dette fordi den ene parten må kunne gi for at den andre skal kunne få i en fordelingsforhandling. (Rognes 2015)

2.10.2 Integrasjonsforhandlinger

Dette er en forhandlingstype som omtales som «vinn-vinn»-forhandlinger, fordi det handler det om at partene skal finne en best mulig løsning for begge parter. Partenes behov skal integreres til en best mulig avtale. (Rognes 2015) Dette er en form for forhandlinger som er særlig saksorienterte, der partene sammen søker etter å finne felles fordeler som kan skape gode resultater.

Dette skjer eksempelvis når en utbygger skal forhandle med planmyndigheten om en utbyggingsavtale. Utbyggeren og kommunen skal sammen forsøke å skape gode løsninger som begge parter kan leve med i avtalen. Det foreligger også en mulighet for at det skal bli en konkurransesituasjon mellom partene, som kan ha en negativ innvirkning på forhandlingen.

I reguleringsplan- og byggesaksprosessen er forhandlinger mellom planmyndigheten og utvikleren en klar forutsetning for å komme frem til en løsning fra kommunen. Det samme gjelder også for utbyggingsavtaler som blir utformende for de aktuelle rekkefølgekravene som vil stilles ovenfor en utbygger. Det er i den første formelle kontakten mellom utbygger og kommunen i et oppstartsmøte at partene vil kunne avklare om det behøves en utbyggingsavtale, og denne avtalen kan fremforhandles underveis i planarbeidet.

Ifølge (Røsnes 2015) er maktbalansen mellom partene som forhandler helt avgjørende for resultatet i enhver forhandling. I disse forhandlingene om rekkefølgekravene er det aktuelt å se på hvem som sitter med makten, og hva slags innvirkning dette har på utfallet av en av de rekkefølgekravene som blir pålagt til å bli dekket av utvikler.

En utfordring med de rekkefølgekravene kommunen fremmer kan føre til at kommunen kan nekte å gi ramme- eller igangsettelsestillatelse så lenge de ikke er oppfylt av utbygger. Dette kan gi kommunen en nokså sterk posisjon til å diktere hva en utbyggingsavtale skal inneholde. Flere utbyggere opplever at avtaleinngåelsen rundt de rekkefølgekravene ikke er gjenstand for faktiske forhandlinger mellom likeverdige parter, men at kommune har for stor innflytelse og makt i forhandlingssituasjonen. (Hammervold 2018)

Dette vil dermed svekke mulighetene til utbyggere til å ha en innvirkning på forhandlingene i samhandling med planmyndigheten. Dersom en part i en forhandling har for stor makt og innflytelse kan dette minne mer om en diktering av pålagte rekkefølgekrav enn et samarbeid til reelle forhandlinger. På bakgrunn av dette kan utbyggere ta på seg tyngre forpliktelser enn kommunen har lov til å kreve. Spesielt er dette dersom utvikler ikke er klar over regelverket i Plan- og bygningslovens kapittel 17, som regulerer hvor omfattende forpliktelser planmyndigheten kan pålegge utbyggeren i en utbyggingsavtale.

Praksis viser at utbyggere tidvis vil påta seg tyngre forpliktelser enn kommunen faktisk har lov til å kunne kreve. (Hammervold 2018) I denne sammenheng er det nødvendig for utvikleren å være klar over regelverket. Regelverket kan imidlertid være utfordrende å ha klart for seg, da det i praksis foreligger mange skjønsmessige regler.

2.11 Boligmarkedet i Oslo.

Det foreligger et historisk øst- vest skille i Oslo. Dette handler om et historisk skille mellom arbeiderklassen og overklassen som stammet fra de økonomiske og sosiale forholdene i byen i tidligere tider. På bakgrunn av dette har det historisk sett vært vesentlig høyere priser på boliger på vestkanten av byen der de velstående bodde, enn på østkanten der arbeiderklassen bosatte seg. (Barlindhaug 2005) Priskillet på boliger har i de senere årene blitt stadig mindre mellom den tidligere klare inndelingen mellom øst og vest.

Utviklingen de siste årene viser at det stadig er flere av byens innbyggere som ser østover og mot sentrumsområdene i søken etter boliger. Disse områdene har blitt mer attraktive og populære enn tidligere. Et aktuelt eksempel på dette er Grünerløkka som har blitt et attraktivt område som tidligere var ansett som et lite lukrativt område å bosette seg i hovedstaden.

I Oslo har det i lang tid ligget mange store industriområder i sentrale strøk i byen, særlig rundt Akerselven. Disse arealene har vært avgjørende å få transformert, slik at disse sentrale arealene kan bli benyttet av bysamfunnet til både boliger og næringsvirksomhet. (Barlindhaug 2005)

Denne fortetningen av arealene har gitt nye muligheter for boligutbygging i Oslo, for å dekke etterspørselen og gi utviklere gode muligheter for høye salgspriser, da beliggenheten i sentrale strøk er blitt mer attraktivt.

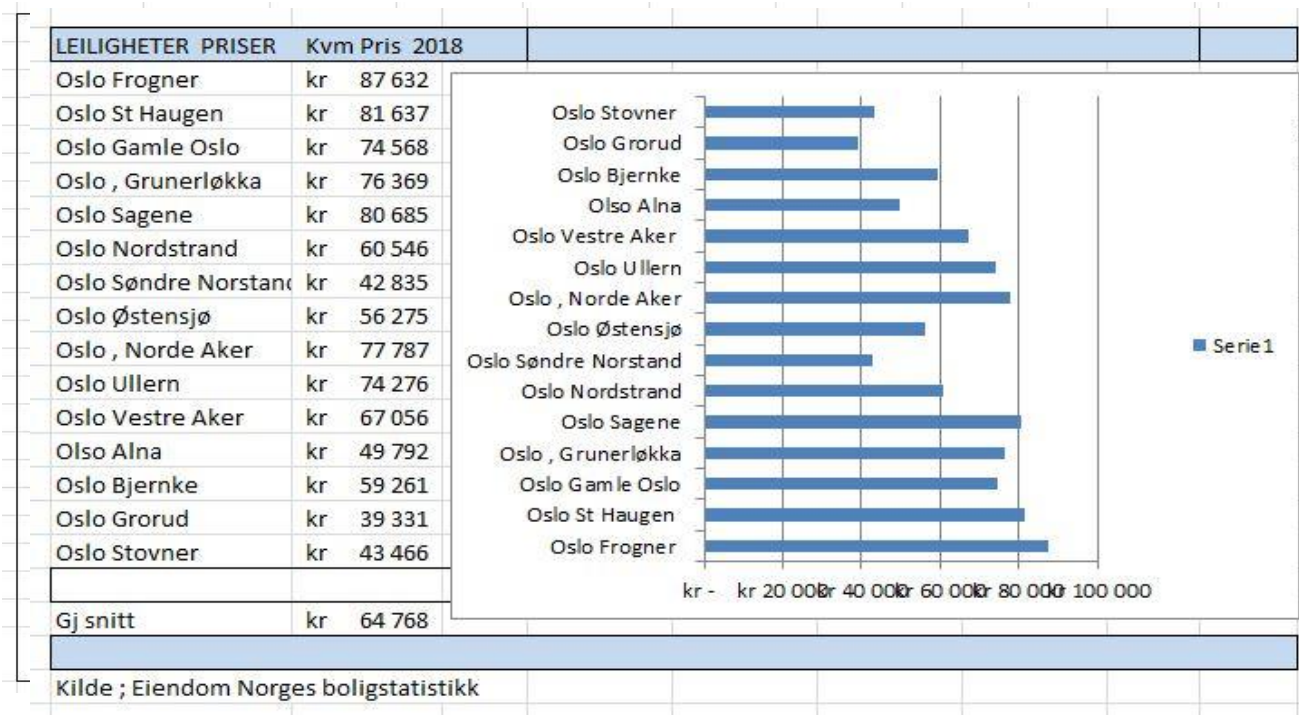
2.11.1 En region i vekst.

Oslo er en storby som har opplevd en sterk befolkningsvekst over lengre tid, der befolkningsveksten er i stor grad knyttet til innvandring, utdanning og et stort jobbmarked. Langvarig befolkningsvekst gjør at det kreves flere boliger og øker de samfunnsmessige arealbehovene til befolkningen i byen. Dette har ført til at det har blitt økt behov for transformasjon og fortetning av de tilgjengelige arealene i hovedstadsregionen. Denne transformasjonen har utviklet seg gradvis i lengre tid for å frigi nye arealer til nye formål da byen er i sterk endring og vekst. (Barlindhaug 2005)

Oslo er ifølge Nordahl en by som er arealmessig begrenset av markagrensen og Oslofjorden, som tilsier at det foreligger en arealknapphet i hovedstaden med tanke på utbygging. Dette kan dermed gi en høyere priseffekt ved en befolkningsvekst enn i andre byer der byen kan vokse seg utover i flere ulike retninger.

Det kommer tydelig frem at Oslo er en by i nasjonal sammenheng som skiller seg ut i form av en svært høy boligpris i forhold til andre storbyer her til lands. Grafen viser tydelig at prisforskjellene har blitt større, og særlig de siste fire årene har denne utviklingen blitt mer tydelig sammenliknet andre storbyer i Norge. Dette viser gjør at boligmarkedet i Oslo er unikt i nasjonal sammenheng.

Per 2018 er det gjennomsnittlige prisen for boliger i Oslo 70.100, - kroner pr kvadratmeter. Det er 41 % høyere en lands gjennomsnitte som utgjør kroner 40.800, - pr kvadratmeter. Dette viser at det er vesentlig høyere prisnivå i hovedstaden en i resten av landet.



Figur 7: Prisutvikling ulike byer, Norge
Kilde: Krogsveen

2.11.2 Interne prisforskjeller i Oslo

Når det gjelder de interne prisforskjellene som foreligger på boliger i hovedstaden, kommer det tydelig frem at det foreligger store forskjeller innad i Oslo.

Tallene fra 2018 viser en stor intern prisforskjell på de ulike områdene innad i hovedstaden når det gjelder boligpriser. Et godt eksempel hentet fra modellen ovenfor viser at det foreligger en vesentlig prisforskjell på å bo sentralt på Sagene i Oslo sammenliknet med Grorud, som ligger i utkanten av byen.

Grafen viser at gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Grorud er femti prosent lavere enn på Sagene. Dette poengterer de store prisforskjellene som kan oppstå i større byer. Det indikerer tydelig at det foreligger en større betalingsvilje for å bosette seg i de mest attraktive og sentrale områdene i hovedstaden blant forbrukeren i markedet.

Dette er normalt i bysammenheng da folk er mer villig til å betale mer for å bo i mer sentrale områder av byene. Dette viser hvor avgjørende beliggenheten på bolig er i dag i storbyer.

Det er tydelig at det foreligger en større betalingsvilje for å bosette seg i de mest attraktive og sentrale områdene i hovedstaden blant forbrukeren i markedet.

Dette er normalt i bysammenheng da folk er mer villig til å betale mer for å bo i mer sentrale områder av byene. Dette viser hvor avgjørende beliggenheten på bolig er i dag i storbyer.

Figur 8 : Priser leiligheter i Oslo, ulike områder.

Kilde: Egenprodusert, SSB stitikkbank.

2.11.3. By- og tettstedutvikling

Som en følge av politisk ønske om å skape en ny by- og tettstedsutvikling i Norge er det i dag et økende fokus på knutepunktutvikling i byer og tettsteder i hele landet. Det skal etableres mer offentlig infrastruktur i form av økende samferdselstiltak som skal bygges rundt nye eiendoms- og byutviklingsprosjekter rundt de sentrale knutepunktene. (Ness og Øyasæter 2018)

Dette skal skape økt arealfortetning og en høyere arealutnyttelse. Det er ønskelig å styre utviklingen av byrommene i en mer sammensatt og dynamisk byutvikling rundt sentrale og avklarte knutepunktområder.

Dette gir eiendomsutviklere større muligheter for mer lønnsomme utviklingsprosjekter, mot at grunneiere de tar sin del av kostanden til den nødvendige infrastrukturen i området.

Plasseringen av boliger og arbeidsplasser i nærheten av disse knutepunktene gjør det enklere å få redusert bilbruken i byene, og øke bruken av kollektiv transport som kan føre til redusert forurensing og gi helsemessige fordeler for byene. (Ness og Øyasæter 2018)

Boligmarkedene i dagens samfunn er i større grad enn tidligere sterkt påvirket av trender. Et eksempel er at det i dagens Oslo har blitt mer attraktivt å bosette seg i nærheten av de sentrale kollektivknutepunktene i byen. Dette er en naturlig utvikling blant forbrukerne av boliger i hovedstaden, da politikere har sørget for å heve bompengene i Oslo for å kunne redusere forurensingen og bilbruken i byen, samtidig som at kollektivtilbudet har økt for å stimulere til en mer bærekraftig transport i hovedstaden.

Ut ifra den gjeldene kommuneplanen fra 2015 «Oslo mot 2030» gir denne arealplanen klare føringer på økt arealutnyttelse rundt sentrale knutepunkter, slik at det kan føre til en mer arealeffektivt og miljømessig utforming av byenes arealer.

I dag foreligger det en bred politiske enighet om at det må legges bedre til rette for utbyggingen rundt de store kollektivknutepunktene. Dette kan gi en bymessig fortetting som kan tilrettelegge for å dekke den store etterspørselen etter boliger i hovedstaden.

2.12 Tidligere empiri

Det har blitt skrevet flere ulike masteroppgaver der risiko og eiendomsutvikling har vært tema, der det har blitt utformet oppgaver med flere ulike vinklinger. Ved å identifisere hvilke andre funn ved tidligere empiriske undersøkelser som er sammenlignbart og relevant for min forskning, kan mine funn og den teorien som foreligger bygge videre på dette.

Eriksen (2011) skrev en avhandling om risiko knyttet til akkvisisjon av utviklingseiendom, der hans funn viser at det var særlig reguleringsrisikoen og markedsrisikoen som var har størst innvirkning for utviklere av eiendom. En annen risikofaktor som var ansett som relativt omfattende var det utbyggingsrisikoen. I oppgaven poengterer han videre at utviklerne stort sett er beheftet med den samme risikoen sine prosjekter, men at de behandler og reduserer denne risikoen på ulike måter.

Weng (2012) belyste hvordan risikohåndteringen var i eiendomsutviklingens tidligfase. Oppgaven trekker frem at det er ved tomteoverdragelse og rundt byggestart at risikoen er størst. Ut ifra empiriske arbeidet viste det seg at det var både erfaring og kompetansen utvikleren hadde som var ansett som de mest avgjørende faktorene som påvirker risikoavveiningen ved utviklingsprosjekter.

Fon Klyve og Svarstad (2012) skrev en oppgave om politisk reguleringsrisiko ved utvikling av handelseiendommer i Vestfold. Oppgaven viser at lang saksbehandlingstid og skjønsmessige vurderinger er de største risikofaktorene som vil påvirke plan og reguleringsprosessen for utviklere.

Funnen i oppgaven viser også at hvis et kommunestyre skiftes ut i løpet av en regulerings sak, kan dette medføre stor grad av økt politisk risiko i en plan-og-reguleringsprosess. Videre fant de ut at lokal kunnskap, godt rykte og lokal forankring er de mest sentrale faktorene for å kunne etablere et best mulig utgangspunkt for samspill med aktørene i reguleringsprosessen. Når det gjaldt håndteringen av den politiske risikoen fant de ut at kunnskap som var erfaringsbasert, og en klar forståelse for de lokale og regionale forholdene, var avgjørende forutsetninger for å kunne klare å håndtere den politiske risikoen og redusere den.

Graff (2014) skrev en masteroppgave om risiko som knytter seg til reguleringsprosessen ved utvikling av boliger i transformasjonsområder i eiendomsutviklerens perspektiv. Oppgaven viser tydelig at det foreligger en manglende forutsigbarhet i reguleringsprosessen, som er et stort problem for mange eiendomsutvikler. I denne sammenhengen er det særlig tiden som er den største utfordringen når det gjelder reguleringsprosessen. Her presiserte utviklerne at det gikk alt for lang tid å få gjennomført reguleringsprosessen og at dette begjæret deres utviklingsevne da det tok alt for lang tid å få gjennomført reguleringsprosessen. Dermed var dette ansett som den største risikofaktoren for utviklerne.

Risikoen utviklerne opplever begrunnes med graden av skjønn tilknyttet de politiske vedtakene. Graff (2014) viser til at dette også stemmer godt overens med annen forskning, som også fremhever at politiske beslutninger er avgjørende for forutsigbarheten for initiativtakerne i markedet.

I masteroppgaven til Moen (2015) blir det forsket på eiendomsutvikling med fokus på tidligfasen rettet mot selve reguleringsrisiko som foreligger i regulerings- og byggesaksprosessen. Funnene i oppgaven viser at det å ha både forutsigbarhet og fleksibilitet i denne prosessen var avgjørende for utviklerne. Gjennom en tett og effektiv dialog mellom aktørene tuftet på åpenhet, kan mye av usikkerheten rundt reguleringsrisikoen minskes.

Oppgaven avdekket også den avgjørende viktigheten av tidsfaktoren i et utviklingsprosjekt og hvordan dette hadde innvirkning på andre avgjørende faktorer i et prosjekt.

Moen kom også frem til at både forutsigbarhet og fleksibilitet var viktig å kartlegge for eiendomsutviklerne, dette fordi de mente at mye av usikkerheten kunne oppklares gjennom dialog og åpenhet i en reguleringsprosess. Et viktig funn i denne oppgaven var at tiden var en meget avgjørende faktor for utviklerne da dette var ansett som svært viktig.

I masteroppgaven til Haugerud & Hagen (2018) søker de å avdekke hvilke risikofaktorer som er de mest sentrale for boligutviklere i Tønsberg og Hamar. Studiene deres viser at det er planprosessen som utgjør den største risikofaktoren for eiendomsutviklere i Norge. Dette skyldes ifølge intervjuobjektene den politiske og administrative uforutsigbarhet i som foreligger når man skal utvikle boliger. Oppgaven poengterer videre at det er reguleringsrisiko som er den største risikofaktoren for boligutbyggere, og at markedsrisikoen og utbyggingsrisiko også er svært sentrale risikofaktorer for en utvikler.

Oppsummering

Alle utviklerne påpeker at en god dialog, både før og underveis i reguleringsarbeidet, er viktige. Hver oppgave har et fellestrekk i at de ser på risiko i eiendomsutvikling fra flere ulike synsvinkler. De tar et utgangspunkt fra utviklerens perspektiv og søker å identifisere hvordan en utvikler identifiserer og opplever risikoen i sine prosjekter. Hovedfunnene viser tydelig at det er tidligfasen som er helt avgjørende for risikoveiingen for utviklere. Flere av oppgavene gir et klart uttrykk for at tiden er en svært avgjørende risikofaktor når det gjelder reguleringsarbeidet. Det er tydelig at det er reguleringsrisikoen som er den mest avgjørende risikofaktorene i mange av oppgaven som forholder seg til dette.

3.0 Empiri

Innledning

I denne empiriske delen blir materialet fra intervjuene av de ulike eiendomsutviklerne presentert. Empirien i dette kapitlet blir sammen med teorien utgangspunktet for den videre drøftelsen av denne oppgaven.

3.1 Underproblemstilling 1

Hva er markedsrisiko for utvikleren i Oslo og hvordan reduserer utviklere denne risikoformen?

3.1.1 Hva består markedsrisikoen av for utviklere i Oslo?

Tre av aktørene er enige om at markedsrisikoen først og fremst handler om at det skjer negative endringer som kan påvirker markedsrisikoen i form av minkende kjøpekraft eller etterspørsel i markedet.

Tre av aktørene nevner at markedsutviklingen i dagens marked er mer proporsjonalt med internasjonale forhold enn tidligere, da markedene har mye større påvirkning på hverandre enn før. Dette gjør at utviklerne i større grad enn før må forholde seg til internasjonale forhold som kan påvirke markedsrisikoen. De mener dette kan gjøre dem mer sårbare for økt markedsrisiko raskere enn før.

Stor Oslo

«For oss handler markedsrisikoen om at det skjer noe i markedet som har negative effekter på kjøpekraften og etterspørselen på boliger å gjøre»

Mustad

«Markedsrisikoen handler om at det skjer endringer i markedet som kan ha negativ påvirkning på kjøpekraften og etterspørselen på bolig i Oslo. I denne sammenhengen ser vi at markedet blir mer og mer utsatt for endringer av makroøkonomien globalt.»

Høgh

«For oss utgjør markedsrisiko usikkerheten rundt salget av boligene vi tilbyr i markedet»

Selvaag

«Markedsrisikoen er todelt i form av de endringene som skjer i form av makroøkonomiske utvikling og de konkurrerende prosjektene i nærheten av der vi skal utvikle et prosjekt.»

3. 1.2 Når avdekker dere markedsrisikoen i et prosjekt?

Et av selskapene nevnte at de ikke jobbet særlig aktivt for å avdekke markedsrisikoen mens de tre andre aktøren alle startet tidlig for å avdekke og minimere usikkerheten rundt denne risikofaktoren.

Det ble trukket frem at det å starte tidlig med å avdekke markedsrisikoen var en svært viktig del av boligutvikling, for å kunne etablere en oversikt over risikoen og for å finne muligheter for å kunne redusere risiko.

Alle av aktørene nevnte i denne sammenhengen at det var viktig å benytte seg av meglere og andre aktører med god markedskompetanse og erfaring for å avdekke muligheter og risikofaktorer i ulike områder når de skulle bygge boliger.

Stor Oslo

«Vi bruker ikke mye tid på å spekulere i markedsrisikoen på grunn av at det er nærmest umulig å kunne forutse hvordan markedet oppfører seg lenger frem i tid, og særlig i Oslo der det tar så lang tid å få bygget nye prosjekter på grunn av reguleringsprosessen».

Mustad

«Vi begynner tidlig for å tidlig kunne avdekke risiko, og prøver å finne frem til noe vi har tro på som kan bli et godt prosjekt og for redusere markedsrisikoen i boligprosjektet».

Høgh

«Det er avgjørende å starte i god tid for å kunne avdekke markedsrisiko, og vurdert ut ifra det vi har troen på ut ifra erfaring og forståelse av markedet»

Selvaag

«Vi starter tidlig for å avdekke markedsrisikoen og benytter oss av fagpersoner både internt og eksternt for å se på hva slags utfordringer og muligheter som kan foreligge.»

3.1.3 Hva gjør dere for å redusere markedsrisiko?

Samtlige aktører er enige om at det mest avgjørende risikoreducerende tiltaket for å få redusert markedsrisikoen på, er ved å kunne tilby et best mulig produkt i form av gode boliger som treffer markedet. På denne måten kan boligutviklerne sørge for å øke muligheten til å få solgt prosjektet ut i markedet, som er ansett som helt avgjørende.

Andre risikoreducerende tiltak som forhåndssalg og trinnvis utvikling var noe samtlige aktører benyttet seg av når de utvikler sine prosjekter. Dette reduserer også markedsrisikoen effektivt. To av aktørene nevnte at den trinnvise utviklingen også var et effektivt virkemiddel for å kunne tilpasse prisene etter markedet, for å øke fortjeneste hvis markedet tillot dette.

Et godt og tett samarbeid på et tidlig tidspunkt med entreprenøren var en faktor to av aktørene fremhevet. Dette for å bygge et best mulig bygg med god standard og effektive løsninger, som er tilpasset kjøperens lommebok og forventninger.

Stor Oslo

«Vi mener den beste måten vi kan redusere markedsrisikoen på er ved å bygge et best mulig produkt. Det innebærer attraktive og tilpassede boliger som markedet etterspør»

Mustad

«Ved å bygge et best mulig prosjekt reduserer vi alltid markedsrisikoen mest effektivt»

Høgh

«Vi har et krav om å få solgt minimum 50% av et boligprosjekt før vi kan igangsette byggingen av prosjektet, og vi benytter oss også av en trinnvis utbygging av prosjektet i ulike slagstrinn for å kunne tilpasse priser og etterspørselen»

Selvaag

«Det er helt avgjørende at produktet treffer markedet, derfor jobber vi i markedet for å skape interesse for våre prosjekter, og tar med entreprenøren fra første stund til å benytte oss av deres kompetanse. Slik kan vi sammen skape et best mulig produkt.»

3.1.4 Er det forskjell på markedsrisikoen innad i Oslo?

Samtlige aktører var tydelige på at det foreligger store forskjeller i markedsrisiko internt i Oslo, der beliggenheten i forhold til sentrale og attraktive områder har en stor innvirkning på denne risikofaktoren. I denne sammenhengen nevnte samtlige aktører at de var enige om at prisforskjellene i ulike deler av byen hadde en stor innvirkning på markedsrisikoen i deres prosjekter. Der må de tilpasse seg et område de bygger for å tiltrekke seg de riktige kjøpere.

Tre av aktørene poengterte at det var avgjørende for utviklere å tilpasse seg de segmentene de ville tiltrekke seg i sine prosjekter. De presiserte det var viktig å bygge tilpasset etter der de bygget. Der et eksempel var at det var svært store forskjeller på hva som selger på Ullern sammenliknet med Grønland. Dette for å kunne få den prisen de ønsker i det enkelte prosjektet.

Stor Oslo

«Det foreligger store forskjeller når det gjelder beliggenheten når vi snakker om markedsrisiko i Oslo, dermed velger vi å bygge først og fremst der vi mener vi vil oppnå en tilstrekkelig pris på boligene i markedet»

Mustad

«Ja, det foreligger store forskjeller her, da kundegruppene er ganske ulike av hvem som kjøper på Ullern kontra Grønland. Her foreligger det store forskjeller på hva en kjøper er villig til å betale for forskjellige steder.»

Høgh

«Ja, vi har opplevd at det foreligger store forskjeller i markedsrisiko i Oslo. I dagens marked er det trendene som foreligger i markedet som i stor grad avgjør om noe er mer ansett for å være attraktivt, og dermed forbundet med mindre markedsrisiko»

Selvaag

«I Oslo handler det mye om lokasjon, hva nærmiljøet er preget av vil ha stor innvirkning på den risikoen vi tar i et prosjekt. Nærheten til sentrale knutepunkter og severdigheter kan være en styrende faktor når vi skal utvikle et eller flere bygg.»

3.1.5 Hva er den største utfordringen med markedsrisiko i Oslo i dagens marked?

Alle utviklerne var enige i at en svært avgjørende faktor som hadde stor påvirkning på markedsrisikoen var de makroøkonomiske endringene som skjer raskere i dagens stadig mer globaliserte marked.

Dette gjorde at det dette kan ha en raskere og større innvirkning på markedsrisikoen for utviklere. Faktorer som økte renter og lavere kjøpevillighet var sentrale faktorer som var utførelser som var aktuelle i denne sammenhengen.

To av aktørene nevnte også at ikke vedtatte planer var en risikofaktor som var svært sammensatt med markedsrisikoen i sine prosjekter. En av aktørene nevnte også at utbyggingskostnadene kunne ha en påvirkning på deres markedsrisiko

Stor Oslo

«De foreligger en utførelse som er knyttet til den store innvirkningen den globale økonomien kan ha på markedet her i Norge, da makroøkonomien fort kan endres og dermed ha stor påvirkning på markedsrisikoen her i Oslo.»

Mustad

«For oss så vil den største utførelsen med markedsrisiko være knyttet til usikkerheten rundt selve bygge kostanden som kan utgjøre ca. 50% av salgsprisen. Dette skyldes at vi er relativt nye som boligutviklere»

Høgh

«De mest sentrale makroøkonomiske faktorene er avgjørende for hvilken risiko som kommer til uttrykk i markedet»

Selvaag

«For oss er den største markedsrisikoen knyttet til tid og ikke vedtatte planer som vil føre til vesentlig større markedsrisiko i våre prosjekter.»

3.2 Underproblemstilling 2

Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko i Oslo? Hva gjør utviklere for å redusere reguleringsrisiko, og hva gjør de for å påvirke reguleringsprosessen?

3.2.1 Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko I Oslo?

Alle aktørene var enige i at den politiske risikoen i dag er den største utfordringen når det gjelder reguleringsrisiko i Oslo. Denne situasjonen fører til en uforutsigbarhet i mange av deres prosjekter i Oslo. De oppfatter at det er vanskelig å vite hva politikerne gjør i forhold til både reguleringsvedtak og planvedtak.

Flere av aktørene fremhevet at de hadde prosjekter som hadde stått stille i mange år, uten noen form for fremgang. Ut ifra tilbakemeldingene fra utviklere, kom det tydelig frem at tiden var en svært stor del av denne reguleringsrisikoen for deres virksomhet.

To av aktørene anså også rekkefølgekravene som ble etablert i utbyggingsavtaler som et viktig risikomoment, der aktørene poengterte at de følte at kommunen stadig ble mer kravstore til å kreve mer infrastruktur som en forutsetning for å bygge ut arealer i Oslo.

Stor Oslo

«Det er den politiske risikoen og tiden som er de desidert størst usikkerhetsmomentene og risikofaktorene for oss som utviklere i Oslo. For oss har det ikke skjedd noen fremgang med flere av vår prosjekter på flere år, det skyldes blant annet byrådet og plan- og bygningsetatens dårlige samspill, som ikke klarer å ta et standpunkt.»

Mustad

«Tiden er helt klart den største utfordringen når det gjelder reguleringsrisikoen for oss. Det tar for lang tid å regulere noe som helst i Oslo i dag. En annen stor reguleringsrisiko er de rekkefølgekravene som planmyndighetene tillegger utviklere, det er tydelig at det er stadig flere utviklere som må betale for mer av infrastrukturen i Oslo.»

Høgh

«Den politiske delen av reguleringsrisiko er helt klart den største utfordringen for oss, som både fører til uforutsigbarhet og økt tidsbruk når vi skal utvikle. Vi har en regulerings sak her i Oslo som nå etter 11 år fortsatt ikke er avklart. Dette viser hvor stort dette problemet er i Oslo.»

Selvaag

«Reguleringsrisikoen er alt. Uavhengig om man jobber med næringsbygg eller bolig er det den politiske reguleringsrisiko som er mest omfattende.»

3.2.2) Hva gjør dere for å redusere reguleringsrisiko?

Samtlige aktører var enige om at det mest effektive tiltaket for å redusere den omfattende reguleringsrisiko i Oslo var knyttet til kunne utarbeide gode planer i sine prosjekter. Dette for å øke mulighetene for å få gjennomslag for sine forslag.

Flere nevnte at det var avgjørende å skape både tilpassede og effektive planer, som fungerte godt der et prosjekt skulle utformes.

Boligutviklerne poengterte også at det var svært viktig å starte med planarbeidet tidlig, for å kunne se på både begrensinger og muligheter for et område. To av aktørene nevnte også forhåndskonferanse som et virkemiddel for å skape en god dialog med planmyndighetene, som kunne redusere usikkerheten rundt regulering i sine prosjekter.

Stor Oslo

«Det mest effektive tiltaket vi kan benytte oss av er å lage en god plan som kan lage et godt prosjekt, som lager gode boliger med gode arealer og forhold som kan gi noe til sluttbruker og lokalmiljø»

Mustad

«Siden reguleringsrisikoen handler mye om tid, handler det for oss å være tidlig ut med planprosessen og avdekke muligheter og begrensinger for å forme en best mulig plan.»

Høgh

«Å lage gode og effektive planer i tråd med kommuneplanen er helt avgjørende for å kunne redusere reguleringsrisikoen.»

Selvaag

«Det beste risikoreduserende verktøyet vi benytter er å skape en god og tilrettelagt plan som tar hensyn til helheten i et område. Ved å bruke litt mer ressurser på dette arbeidet blir det enklere for oss å få gjennomslag for våre prosjekter»

3.2.3) Er det noen verktøy dere benytter dere av som er sentral for å avdekke reguleringsrisiko?

Alle utviklerne poengterte at gode analyser er et helt avgjørende verktøy for å kunne avdekke den aktuelle reguleringsrisiko i et område. I denne sammenheng nevnte også flere av aktørene som ble intervjuet, at erfaringen og fagkunnskap om reguleringsarbeidet var helt avgjørende for å avdekke denne formen for risiko. Mange av utviklerne poengterte at mye informasjon og kunnskap om et område, var svært viktig for kunne å kunne øke mulighetene for å kunne få regulert et område.

Stor Oslo

«Detaljerte og gode analyser er et meget effektivt virkemiddel vi benytter oss av i denne sammenhengen som kan gjøre at vi kan få mest mulig informasjon om både muligheter og begrensninger i området vi skal utbygge.»

Mustad

«Analyser av høy kvalitet er avgjørende i denne sammenhengen. Av erfaring vet vi at fakta trumfer alt når vi skal utbygge et område og få det regulert. Så dermed blir det slik at desto mer vi vet, desto mindre er reguleringsrisikoen.»

Høgh

«Gode analyser er et svært avgjørende verktøy i denne sammenhengen, som kan hente inn mest mulig informasjon om området rundt og tidligere planer som har blitt godkjent.»

Selvaag

«Gode analyser av fagpersoner med erfaring og stor kunnskap om området er et meget godt utgangspunkt for å redusere reguleringsrisiko.»

3.2.4) I hvilken grad har regulerings risiko innvirkning på andre former for risiko?

Det kommer tydelig frem ut ifra svarene at reguleringsrisiko som er gjeldene for utviklere i Oslo er helt klart den mest avgjørende risikofaktoren, og at det er denne risikofaktoren som har størst innvirkning på flere andre sentrale risikofaktorer. I denne sammenhengen er det særlig markedsrisikoen som blir økt når reguleringen blir utsatt eller ikke gjennomført.

Stor Oslo

«På bakgrunn av at reguleringsrisikoen er den desidert mest sentrale risikofaktoren, og spesielt her i Oslo vil den ha svært stor innvirkning på andre risikoformer. Alt fra markedsrisiko til finansieringsrisiko»

Mustad

«Dersom ting tar lenger tid i planprosessen blir man helt klart mer sårbar for markedsrisiko. Reguleringsrisiko er i Oslo-sammenheng så omfattende at den vil ha innvirkning på de mest sentrale risikofaktorene, fordi det er svært avgjørende for hele prosjektet»

Høgh

«Reguleringsrisiko er så avgjørende for oss som utviklere at den vil ha stor innvirkning på flere andre risikofaktorer i utviklingsammenheng. Dersom planprosessen strekker seg over lengere tid, blir man særlig utsatt for økt markedsrisiko»

Selvaag

«Reguleringsrisiko er i Oslo så omfattende at regulering er knyttet til den potensielle fortjenesten for utviklere, dette viser at den har stor innvirkning på andre risikoformer, særlig markedsrisikoen da markedet er så attraktivt og reguleringen er såpass verdifull.»

3.2.5) Hva gjør dere for å påvirke reguleringsprosessen?

Samtlige aktører var opptatt av å kunne etablere en tett og god dialog mellom utvikler og politikere og planmyndighetene. Hovedfokuset blant aktørene var først og fremst å få tilrettelagt for en god dialog med politiske instanser, da boligaktørene ga et klart uttrykk av at det var enklere å kommunisere og få gjennomslag for påvirkning med politikere enn hos planmyndighetene. Her var det viktig å være tidlig ute med dette arbeidet for å muligens øke muligheten for å kunne påvirke.

Flere av aktørene nevnte i denne sammenhengen at det lå en stor utfordring at Plan og bygningssetaten er svært opptatt av å skape sine egne planforslag. Dette gjør at

reguleringsprosessen er enda mer tidkrevende og arbeidskrevende når de har benyttet seg av å utrede planer som blir endret, slik at de må endre hele planarbeidet sitt.

Stor Oslo

«Vi har et fokus på en god dialog og kontakt med politiske instanser da det er der beslutninger fattes. Derfor bruker vi mye tid på rådhuset og i kontakt med ulike politiske partier for å drive lobbyvirksomhet.»

Mustad eiendom

«Reguleringsrisikoen handler om tid, dermed er det viktig for oss å være tidlig ut med planprosessen og avdekke muligheter og begrensinger for det aktuelle området. På denne måten øker vi mulighetene for å ha en innvirkning på reguleringsstatusen i et prosjekt når vi tar kontakt med politikerne.»

Høgh

«Vi er svært opptatt av å komme i god kontakt med politikere for å gi dem informasjon og kunnskap om det prosjektet vi ønsker å få igjennom. Vi bruker også gjerne erfarne arkitekter og fagfolk med god kunnskap om regulering, som øker muligheten for å få igjennom et prosjekt hos plan og bygningsetaten.»

Selvaag

«Vi jobber for å etablere et profil som en seriøs og rasjonell aktør som har omtanke bak prosjektene våre, som dermed kan gi oss et best mulig utgangspunkt til å skape gode relasjoner og samarbeid med både politikere og planmyndigheter.»

3.3 Under problemstilling 3

Hvilken grad av risiko foreligger det av utviklingsprosjekter rundt kollektivknutepunkter i Oslo regionen?

3.3.1) Hvordan er risikoen i boligprosjekter rundt kollektivknutepunkter?

Samtlige aktører nevner i denne sammenhengen at det er knyttet mindre markedsrisiko med boligutvikling rundt knutepunkter. Da utviklerne poengterer at mobilitet og nærhet til knutepunkt er noe som blir ansett som attraktivt for kjøper. Dette gjør at disse aktøren ser på det å bygge tett opp til knutepunkter er knyttet til mindre markedsrisiko i Oslo i dag.

Alle aktørene poengterer at den politiske reguleringsrisikoen er mer omfattende i prosjekter rundt knutepunktene da man må ta del i kostnader av infrastruktur og andre tiltak som i denne sammenhengen er svært vanskelig å forutse og forstå fordelingen av. Ut ifra hva man skal betale for, i forhold til hva man skal bygge.

Stor Oslo

«Den politiske risikoen er ofte stor rundt knutepunktene da politikere ofte er helt uforutsigbare, med politikere med ulike agendaer på ulike tidspunkter i forhold til den utviklingen og ulike kostander til infrastrukturutbyggingen.»

Mustad

«Det uvanlige her med tanke på risiko ligger i de store kostandene vi utbyggere blir pålagt til spesielle infrastrukturprosjekter i nærheten av knutepunkter.»

Høgh

«Mobilitet og nærhet til knutepunkt er noe som vi kan anse som attraktivt så dermed kan vi få redusere markedsrisikoen ved å bygge rundt knutepunkter, i den andre enden har man en økt usikkerheten rundt den politiske risikoen her, med økte kostander til utbygging av infrastruktur.»

Selvaag

«Markedsrisikoen blir mindre rundt knutepunkter da de innehar en sentral beliggenhet som er mer attraktivt og som gjør at det er enklere å omsette både næringslokaler og boliger rundt disse knutepunktene.»

3.3.2) Er dere villig til å ta høyere risiko i prosjekter som ligger rundt kollektivknutepunkter?

Samtlige av aktørene er villige til å ta større kostander både til tomteprisen og infrastrukturkostnader for å skaffe seg arealer rundt et sentralt knutepunkt i Oslo.

Tre av aktørene er ikke villige til å ta en økt risiko for et prosjekt rundt knutepunkter. En av utviklerne er villig til å ta en økt risiko for å skaffe seg det riktige arealet til et prosjekt.

Stor Oslo

«Vi er villige til å strekke oss lenger når det gjelder pris for å kunne erverve arealer rundt knutepunktene fordi vi mener det er enklere å omsette boliger som ligger sentralt opp mot knutepunktene. En annen avgjørende faktor er at det er en vesentlig høyere arealutnyttelse i disse områdene.»

Mustad

«De fleste som erverver tomter rundt kollektivknutepunkt må i økende grad være villig til å ta økte kostander til det økende kravene kommunen stiller til infrastruktur rundt disse områdene. Dette kan dermed føre til økt usikkerhet til både inntekter og kostnader i prosjektet.»

Høgh

«Nei, vi vil ikke ta økt risiko i et prosjekt rundt knutepunkter, men vi må forholde oss til både økte kostander til infrastruktur og tomtekost for å få utbygget slike prosjekter.»

Selvaag

«Vi er helt klart villig til å strekke oss lenger for en tomt som ligger sentralt rundt et knutepunkt. Dermed kan vi øke risikoen i et prosjekt noe. Siden markedsrisikoen på sentrale beliggenheter er mindre, kan vi velge å ta en litt høyere risiko i et prosjekt hvis vi skal tilegne oss riktig tomt»

3.3.3) Hvordan er konkurransen om objektene rundt knutepunktene? Og hva slags innvirkning har dette for dere?

Alle aktørene som ble spurt om konkurransesituasjonen rundt knutepunktene var tydelige på at det forelå en omfattende konkurranse mellom utviklerne i hovedstaden for å erverve arealer rundt knutepunktene. Dette førte til at de måtte være villige til å strekke seg vesentlig lenger med tanke prisen for tomtearealene, da arealutnyttelsen er vesentlig større rundt knutepunktene.

Tre av utviklerne nevnte at virkningen av å bygge rundt knutepunktene ført til mindre risiko knyttet til markedsrisikoen. De poengterte at de anså boligene for å være lettere å få solgt ut i markedet da en beliggenhet rundt knutepunktene er ansett for å være attraktivt i Oslo.

Stor Oslo

«Når konkurransen er høy rundt knutepunktene så fører dette til at prisene blir høyere for arealene rundt knutepunktene. Vi anser det som mindre risikofylt å utvikle boliger rundt knutepunktene da etterspørselen er høyere her.»

Mustad

«Konkurransen er mye større enn andre steder da dette skyldes forutsigbarheten. Det er mye enklere få til en tung utnyttelse der kontra andre steder.»

Høgh

«Det er tydelig at det er ekstra høy konkurranse om objektene rundt knutepunktene. Vi anser risikoen som mindre i knutepunktområder, og dermed er vi villige til å strekke oss lenger for å skaffe oss prosjektene rundt knutepunkter.»

Selvaag

«Konkurransen er alltid ekstra stor når tomter rundt knutepunktene skal selges. Dette mener vi skyldes at beliggenhet er en premiss for å etablere attraktivitet for både bolig og næring. Dette fører til at prisene blir høyere for arealene rundt knutepunktene.»

3.4 Under problemstilling 4

Hvordan er konkurransen blant utviklere i Oslo regionen i dagens marked og hvilken innvirkning har dette på deres villighet til å ta risiko?

3.4.1) Hvordan er konkurranse situasjonen blant utviklere i Oslo i dagens marked?

Tre av aktørene er alle enige om at konkurransesituasjonen er blitt mer tilspisset i Oslo de seneste årene. I denne sammenhengen nevner de at det har blitt flere aktører som konkurrerer i boligmarkedet i Oslo og at aktørene som opererer her har blitt mer spesialisert og profesjonalsert for å kunne takle konkurransen som foreligger.

En av aktørene er ikke helt enig at konkurransen er mer tilspisset som de andre, da disse hevder at det ikke foreligger noe stor konkurranse. De mener etterspørselen på boliger i Oslo er så omfattende at det er mulig å få solgt det meste.

Stor Oslo

«Vi ser at konkurransen blant utvikleren har blitt ganske tøff her i Oslo og den har endret seg ganske mye siden vi startet opp for 17 år siden. Som en konsekvens av tøffere konkurranse har eiendomsfaget blitt mer profesjonalsert»

Mustad

«Vi opplever særlig med tanke på bolig at det ikke foreligger så omfattende konkurranse mellom aktørene fordi det har vært en så stor mangel på boliger som gjør at du er i stand til å selge nesten hva som helst.»

Høgh

«Vi opplever at det er stor konkurranse blant utviklerne i Osloområdet med flere aktører. Dette ser vi igjennom at det stadig blir færre av de store boligutviklingsprosjektene i byen.»

Selvaag

«Konkurransen blant boligutviklerne er blitt mye større de seneste årene, da det ligger mye penger i eiendom. Det er et mer tilspisset marked i de fleste segmenter, som gjør at det krever mer kompetanse og erfaring for å kunne skape gode prosjekter og produkter for sluttbruker.»

3.4.2) Hva gjør dagens konkurransesituasjon med deres risikovillighet

Tre av aktørene sier de må strekke seg vesentlig lenger økonomisk for å ha muligheten til å skaffe seg gode prosjekter i Oslo i dag, på bakgrunn av den aktuelle konkurransesituasjonen som har påstått i markedet.

Samtlige av utviklerne er villige til å ta en økt risiko for å skaffe seg et godt prosjekt, de har troen på. Aktørene poengterer i denne sammenhengen at de ikke er villige til å strekke seg så langt at det går utover selskapets økonomi, da de må forholde seg til sin egen risikoprofil. Dersom utviklere skal strekke seg lenger enn normalt, og ta noe større risiko, må prosjektet være hvert risikoen.

Det må altså være hvert å ta den økte risikoen for boligutvikleren, for å være villig til å ta økt risiko.

Stor Oslo

«Dette medfører at vi er villige til å strekke oss lengere enn tidligere i noen prosjekter da konkurransen er høy og markedet er mer tilspisset, og ta mer risiko hvis vi mener det er forsvarlig. Vi er flinke på å sette en grense som vi ikke strekker oss over, da vi ikke er villige til å vinne et prosjekt for enhver pris.»

Mustad

«Vi blir mer risikovillig når konkurransen ikke er spesielt høy, spesielt når det foreligger mye dårlige prosjekter. Dermed blir vi mer opptatt av å skape gode og differensierte prosjekter som kan gi kunden en helt annen standard i forhold til andre aktører.»

Høgh

«Det gjør at vi må strekke oss lenger for å kunne skaffe oss arealer, men vi må forholde oss til vårt avkastningskrav, så dette endrer vi ikke på.»

Selvaag

«Det gjør at man blir villig til å ta mer risiko for å få en del av kaken av den markedsutviklingen som skjer, når konkurransen øker og flere aktører konkurrerer om samme prosjekt.»

3.4.3) Hva medfører denne konkurransesituasjonen for deres virksomhet som utviklere?

To utviklere presiserer at de er nødt til å senke avkastningskravet sitt for å kunne få fortsette og drive eiendomsutvikling av bolig i Oslo dag.

Tre av aktørene er enige om at tomteprisene øker i Oslo, og spesielt i de mest sentrale beliggenhetene av byen. Dette gjør at utviklere er nødt til å strekke seg lenger og være mer tilpansningsdyktige for å få ervervet riktige arealer til de prosjektene de ønsker å skape.

En aktør mener at de ikke opplever så stor konkurranse, det er viktig å nevne at denne aktøren er en eiendomsbesitter som ikke erverver mye eiendom, men utvikler den eiendommassen de har. Dette kan gjøre at Mustad eiendom ikke opplever den samme konkurransesituasjonen som de andre aktørene gjør.

Stor Oslo

«Dette medfører at prisen er høyere når vi kjøper, og da må man strekke seg lenger for å få tak i gode områder til utbygging i Oslo. Dette fører til at vi nå må senke avkastningskravet vi har operert med på 20 %, som en konsekvens av større konkurranse»

Mustad

«Det medfører at vi ikke blir påvirket til å bli bedre av konkurransen i markedet. Med dårlig konkurranse kan man komme unna med å gjøre en dårlig jobb, der utviklere kan komme unna med å selge unna nesten hva som helst, som sett fra vårt standpunkt er helt tragisk.»

Høgh

«Dette fører til at det blir høyere tomtekostnader for utviklingseiendommer som gjør at prisene vi må betale for eiendommer er høyere i Oslo.»

Selvaag

«Konkurransesituasjonen i Oslo gjør at vi må tilpasse oss mer for å få gode prosjekter, da må vi være villige til å strekke oss lenger for å skaffe gode prosjekter.»

4.0 Analyse

Dette kapitlet skal søke etter å kunne svare på forskningsspørsmålet i oppgaven og gi den beste muligheten, for det er gjennom å drøfte de aktuelle under problemstillingene som er stilt i relasjon til oppgaven

Drøftelsen i denne oppgaven tar utgangspunkt i det som har kommet frem i de ulike intervjuene som har blitt gjennomført i den empiriske delen av denne oppgaven. Resultatene av empirien blir sammenlignet opp mot den relevante teorien som foreligger i oppgaven, slik at dette kan gi en god sammensetning på de som kommer til uttrykk i analysen.

I denne delen av oppgaven blir det trukket inn tidligere empiriske funn fra andre masteroppgaver, om eiendomsutvikling som har vært relevant i forhold til de funnen jeg har fått i min empiri. Dette kan dermed både fremheve og bekrefte de funnene som denne oppgavens empiri har undersøkt og avdekket. I denne delen av oppgaven gir jeg uttrykk for mine egne meninger og mitt eget perspektiv for å kunne skape et best mulig utgangspunkt for analysen av de funnen som er gjort.

Det er viktig å presisere at samtlige av aktørene som utaler seg fra empirien utaler seg fra et perspektiv som boligutviklere i Oslo, ut ifra den virkelighetsoppfatningen de erfarer som utviklere i dette markedet i dag.

Kapitlet er bygget opp med drøftelse av hvert enkelt hovedspørsmål som ble stilt i relasjon til de ulike underproblemstillingene. Da dette gjorde det både mer oversiktlig og at det ut ifra mitt synspunkt, ble lettere å kunne skape et best mulig utgangspunkt for å se sammenhengene mellom de funnen som kommer frem fra hver problemstilling.

4.1 Markedsrisiko

Underproblemstilling 1: Hva er markedsrisiko for utvikleren i Oslo og hvordan reduserer utviklere denne risikoformen?

4.1.1 Hva består markedsrisiko av for dere som utviklere i Oslo?

Samtlige av aktørene som ble intervjuet var tydelig på at markedsrisikoen i boligmarkedet i hovedsak handler om at det skulle skje endringer i boligmarkedet som vil kunne ha noen med negative konsekvenser for markedet.

Blant de mest aktuelle konsekvensene nevner utvikleren at dette kan innebære at etterspørselen på boliger blir svekket. Dette som følge av endringer i makroøkonomien som kan senke kjøpekraften og kjøpsvilligheten. Dette anser boligutviklere som en stor risikofaktor, som er sentral når det kommer til å forstå markedsrisikoen for alle boligutviklere. De er naturlig nok helt avhenge av å selge boligene de utvikler. Dersom markedet endrer seg og etterspørselen synker på bolig, blir prisene på bolig påvirket slik at verdien vil falle i markedet.

Et eksempel på påvirkning av Oslos boligmarked som følge av makroøkonomiske endringer er finanskrisen fra 2009. Dette var et tidspunkt hvor markeds situasjonen og risikoen endret seg raskt i Oslo som følge av internasjonale endringer i økonomien. Som hadde en stor påvirkning på boligutviklere og markedsrisikoen i alle deres prosjekter på dette tidspunktet. Verden er i dag blitt mer globalisert. Samtidig får jeg et inntrykk av at utviklerne synes det er vanskelig å forutse hvordan markedsrisikoen utvikler seg, som gjør at dette er en risikofaktor som er utfordrende å forholde seg til for boligutviklerne.

Dette viser det samme som kommer frem av teorien, der Barlindhaug og Nordahl poengterer at den markedsrisikoen som foreligger er basert på hva markedet er villig til å betale for en boligtype. (2005) Videre i teorien kommer det frem at den aktuelle markedsrisikoen utviklerne opplever i et boligmarked i hovedsak styres av konstante endringer i både tilbud og etterspørsel i markedet. Dette viser at balansen mellom tilbud og etterspørselen på boliger styrer markedsutviklingen på boliger, som vil avgjøre hvilken pris som er gjeldene og som kan forventes i et boligmarked. Dette gjør at det er viktig for utvikleren å følge nøye med på utviklingen i markedet før de velger å investere i prosjekter. Flere av utviklerne poengterer de synes det vanskelig å forutse utviklingen i markedet når det kommer til markedsrisiko. Flere av utviklerne poengterer også at markedsrisikoen også handler om den aktuelle konkurransesituasjonen som foreligger mellom boligutviklerne, som skal sørge for å kunne selge de boligene de har bygget.

4.1.2 Når avdekker dere markedsrisikoen i et prosjekt?

For de fleste av utviklerne er det viktig å kartlegge og avklare markedsrisikoen knyttet til sine prosjekter på et tidlig tidspunkt av prosjektene. Dette for å kunne avdekke og dermed redusere markedsrisikoen, i tillegg til å få oversikt over mulighetene i prosjektet.

Samtlige av utviklerne som brukte tid på dette benytter seg av ekstern kompetanse fra meglere eller rådgiver med erfaring fra boligmarkedet. Dette for å kunne få en best mulighet til kunne tilpasse sine strategier i sitt prosjekt, og dermed kunne avdekke markedsrisiko som foreligger der de skal bygge. På denne måten blir det mye enklere for utviklerne å redusere markedsrisikoen i sine prosjekter.

Dette er helt naturlig med tanke på at teorien poengterer at eiendomsutvikling er en langsiktig prosess, som knyttet til mye risiko (Røsnes og Kristoffersen 2014) Det er derfor naturlig at profesjonelle utviklere ønsker å redusere denne risikoen så tidlig som mulig i sine prosjekter. En tidlig involvering i et prosjekt kan skape muligheter for å kunne tilpasse sin strategi og prosjekt etter det lokale markedet og de segmenter som utvikleren ønsker å tiltrekke seg i prosjektet. Min vurdering er at dette viser at markedsrisikoen er en viktig og avgjørende risikofaktor som utviklere må forholde seg til i dagens marked, for å kunne øke mulighetene for å lykkes i sine boligprosjekter.

4.1.3 Hva gjør dere for å redusere markedsrisiko?

Samtlige av utviklerne som ble intervjuet var enige om at det beste tiltaket for å kunne redusere markedsrisikoen i sine prosjekter er å kunne tilby et best mulig produkt i form av attraktive boliger i sine prosjekter, som var tilpasset de segmentene i markedet de ønsket å tiltrekke seg.

Dette understøttes av teorien, der Nordahl (2012) skriver at markedsrisikoen kan avhenge av den utformingen og det konseptet et boligprosjekt har, og om dette treffer de ulike segmentene utvikleren ønsker å tiltrekke seg i prosjektet.

En annen faktor utviklerne nevnte var viktig for å redusere markedsrisikoen var å benytte seg av trinnvis utvikling i sine boligprosjekter. Den trinnvise utviklingen vi så at et prosjekt blir bygget ut i flere etapper, slik at det blir enklere å selge prosjektet over tid når man bygger større boligprosjekter. To av aktørene nevnte at den trinnvise utviklingen også er et effektivt virkemiddel for å kunne tilpasse prisene etter markedets prisutvikling, som kan føre til muligheter for økt fortjeneste.

På en annen side kan utviklingen til markedsprisene ha ulike påvirkninger for utviklerne. Dersom det foreligger en sterk prisvekst i boligmarkedet kan dette også ha en negativ påvirkning for utvikler. Dette kan skje ved at potensielle inntekter fra prisveksten i markedet kan føre til tapte inntekter ved å selge ved et såkalt forhåndssalg.

Samtlige utviklere oppgir at de benytter seg av forhåndssalg av boligene de skal selge ut i markedet. Dette karakteriserer de som et viktig risikoreduserende virkemiddel for å redusere

markedsrisikoen. Det fremgår av teorien at forhåndssalg er et nødvendig risikoreduserende tiltak som benyttes når alle utviklere skal bygge ut nye boliger. Utbyggeren kan som regel ikke igangsette den fysiske utbygningen før det er gjennomført et forhåndssalg på mellom 50 til 60 prosent av objektene som legges ut til salg. (Barlindhaug 2002)

4.1.4) Er det forskjell på markedsrisikoen innad i Oslo?

Ut ifra empirien kommer det frem at det foreligger store interne forskjeller knyttet til markedsrisikoen i de ulike delene av hovedstaden. Utviklerne oppgir at hovedgrunnen for dette er at beliggenheten for boligene har stor innvirkning på prisene de kan oppnå i det aktuelle prosjektet. Utviklerne oppgir at dersom prisen på boligene i et prosjekt ikke er i samsvar med beliggenheten, vil markedsrisikoen øke drastisk.

Dette viser at prisene på bolig har stor påvirkning på hvor utviklerne bygger ut sine boligprosjekter. De mener det er viktig å bygge ut boliger der de kan oppnå den prisen de ønsker for et prosjekt, for å kunne minimere markedsrisiko i sine prosjekter. Utviklerne trekker frem at lokasjonen der de bygger har en svært stor påvirkning på hva slags prosjekt de vil etablere og hvilke segmenter de vil tiltrekke seg. I tillegg er tilpasningen etter ulike kundegrupper i boligutvikling et risikoreduserende tiltak for markedsrisikoen i deres prosjekter.

Det foreligger store prisforskjeller internt hovedstaden i dag. Samtidig oppgir boligutviklerne at prisen på boligene har stor påvirkning på hva og hvor de bygger sine boligprosjekter. Dette kan forklare at det foreligger store forskjeller i markedsrisikoen internt i Oslo.

Flere av utviklerne anså som det som viktig å være oppdatert på trendene i dagens boligmarked. Bakgrunnen for dette er at markedet endrer seg stadig raskere, og dermed er det viktig å forholde seg til aktuelle trender når man skal utvikle nye prosjekter i hovedstaden. Der en tydelig trend i markedet er at folk ønsker å bo i nærheten av sentrale knutepunkter. Slike boliger er dermed ansett som mer attraktive og er dermed enklere å omsette i markedet. Dette gjør at utviklerne søker boligprosjekter i disse områdene.

Resultatene viser at det både fra teorien og empirien er tydelig at det foreligger store forskjeller i markedsrisikoen i ulike deler av hovedstaden. Dermed er det viktig for utviklerne å tilpasse seg både beliggenheten de bygger på og de segmentene de søker å tiltrekke seg for nye boligprosjekter.

4.1.5) Hva er den største utfordringen med markedsrisiko i Oslo i dagens marked?

Samtlige av selskapene som ble intervjuet trakk frem at den største utfordringen med markedsrisikoen i markedet i dag, er knyttet til de makroøkonomiske endringene som utviklere må forholde seg til i boligmarkedet.

Det fremgår av teorien at de makroøkonomiske faktorene i samfunnet påvirker hvor sterk kjøpekraft innbyggerne har, som videre avgjør hva slags investeringsvilje det foreligger i et boligmarked. (Holden, 2017). Eiendomsutviklerne oppgir at den globale makroøkonomiske utviklingen har betydning for dagens markedsrisiko her hjemme. Negative makroøkonomiske endringer kan få negative endringer i Oslos boligmarked, og påvirkningen utenfra blir vurdert som større enn tidligere.

Dette viser at både teorien og empirien er samstemt om hvor stor påvirkning makroøkonomien har på den aktuelle markedsrisikoen for boligutviklere.

Det kommer frem av teorien at Oslo har opplevd en svært sterk prisvekst på boliger de siste årene. Dette har ført til at etterspørselen etter boliger har vært høy på grunn av befolkningsvekst i hovedstaden. Utviklerne oppgir at dette har ført til at markedsrisikoen har vært lav i Oslo-markedet. Det forventes derfor i dagens marked at markedsrisikoen vil øke etterhvert som markedet stabiliserer seg med tanke på pris og etterspørsel. Flere av utviklerne påpeker at det er naturlig å forvente en høyere markedsrisiko for boligutvikleren i markedet i tiden som kommer.

4.2 Politisk reguleringsrisiko

Underproblemstilling 2: Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko i Oslo? Hva gjør utviklere i for å redusere reguleringsrisiko, og hva gjør de for å påvirke reguleringsprosessen?

4.2.1) Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko i Oslo?

Her kommer det tydelig frem at de største utfordringene knyttet til reguleringsrisiko i Oslo er knyttet til den politiske reguleringsrisikoen som utviklerne må forholde seg til.

På samme måte som i empirien kommer det frem av teoridelen at regulering i stor grad er knyttet til politiske beslutninger. Disse beslutningene oppfattes som utfordrende å forutse og dermed er vanskelig å påvirke. Dette skyldes at det er vanskelig for utvikleren å kunne påvirke de politiske beslutningene, som vil danne grunnlaget for om det er mulig å få utvikle et prosjekt eller ikke. (Ness & Øyasæter 2018)

Av de utviklerne som ble intervjuet ga majoriteten av dem et tydelig bilde av at de største utfordringene med den politiske reguleringsrisikoen i Oslo handler om den politiske uforutsigbarheten rundt reguleringen som foreligger i dag.

Boligaktørene påpeker at dette er en stor utfordring fordi forutsigbarheten er viktig for dem i reguleringsprosessen, da den skal skape avklaringer de må forholde seg til. Utviklerne gir uttrykk for at den politiske uforutsigbarheten gjør det vanskelig for dem å kunne forutse

hvilken utvikling de kan forvente. Dette både ut fra reguleringsprosessen og de kravene politikerne stiller i de ulike politiske grupperingene.

Ut ifra teorien presiserer Ness og Øyasæter (2018) at det er avgjørende å ha forutsigbarhet rundt reguleringsprosessen for utviklere, slik at de kan tilpasse seg de kravene myndigheten stiller. Slik kan boligutvikleren tilpasse seg etter disse kravene tidlig i prosessen, for å kunne skape et godt og tilpasset prosjekt.

I masteroppgaven til Moen (2015) kommer det frem som at forutsigbarhet var en viktig faktor for utviklerne med tanke på reguleringsprosessen.

Dette viser at resultatene fra både empirien og teorien poengterer viktigheten av å ha en god forutsigbarhet i prosessen rundt reguleringsarbeidet, når utviklere skal utvikle sine boligprosjekter. Det kommer videre frem at denne risikofaktoren er knyttet opp til tid. Samtlige utviklere poengterer at det er svært utfordrende at selve prosessen rundt regulering er såpass tidskrevende som i dag.

Tidsproblematikken utviklerne gir uttrykk for indikerer at dette ikke kun handler om at plan- og bygningsetaten bruker for lang tid for å vedta sine planer, men at dette i all hovedsak skyldes manglende politiske avklaringer som forhindrer utviklingen av boligprosjekter i Oslo. Dette fører til økt tidsbruk og mer uforutsigbarhet i reguleringsfasen for utviklerne, som dermed kan øke risikoen og effektiviteten for boligutviklere i Oslo.

Ut ifra resultatene fra empirien kommer det tydelig frem at bakgrunnen for denne omfattende tidsbruken som foreligger i Oslo, skyldes den politiske ubeslutsomheten når det gjelder reguleringsbeslutninger som foreligger i dag. Fra mitt perspektiv gir både teori og empirien et tydelig inntrykk av hvor viktig politisk beslutsomhet er for utviklerne.

I de tilfeller de folkevalgte politikerne ikke klarer å ta beslutninger om boligprosjekter på en effektiv måte gjør dette det vanskelig for boligutviklerne å fungere optimalt i den samfunnsmessige funksjonen de har som boligutbyggere. Dette gjør at reguleringsrisikoen i mange av deres prosjekter øker, som er ansett som en stor utfordring i hovedstaden i dag.

4.2.2) Hva gjør utviklere for å redusere reguleringsrisiko?

Alle aktørene som ble intervjuet uttalte at den mest effektive metoden for å redusere den politiske reguleringsrisikoen i sine prosjekter, var knyttet til selve planarbeidet de gjør i sine prosjekter. Ved å utarbeide gode planer i et prosjekt øker utviklerne sjansene sine for å få politisk gjennomslag for sine planforslag, som blir ansett som helt avgjørende for å kunne drive med boligutvikling.

Utviklerne poengterer at gode planer er klassifisert som planer av høy kvalitet, som er godt tilpasset både lokalmiljøet og det enkelte prosjektet. Slik vil den planen som blir utarbeidet til prosjektet kunne skape et best mulig prosjekt og best mulig boliger. Dette er avgjørende for å

ha muligheten til å tilpasse prosjektene etter politikernes premisser og ønsker i boligutviklingen i byen.

Det kommer frem av teorien knyttet til planprosessen at det er den politiske behandlingen som vil avgjøre skjebnen og utfallet til de planene og prosjektene boligutviklerne ønsker å få gjennomført igjennom planprosessen. På denne måten er utviklerne avhengige av de folkevalgte i et kommunestyre for å få godkjent sine planforslag. Dette viser årsaken til at reguleringsrisikoen er høy, da det ofte er vanskelig for utvikleren å sikre seg mot denne risikofaktoren. Dette gjør at det er avgjørende at utviklerne spiller på de folkevalgtes premisser, for å øke mulighetene for å kunne få politiske gjennomslag for sine boligprosjekter i hovedstaden. Flere av utviklerne kommenterer at det er viktig å tilpasse prosjekter etter politiske ønsker innad i byrådet.

Ut ifra empirien kommer det frem at en forhåndskonferanse fungerer som en god måte for å redusert den politiske reguleringsrisikoen. På denne måten kan utviklerne lytte til hvilke premisser som foreligger og hva planmyndighetene mener er viktig for å øke muligheten for gjennomslag for et prosjekt.

Ut ifra empirien kommer det frem hvor viktig tiden er for utviklerne og hvordan den spiller inn når det er snakk om en reguleringsprosess. I denne sammenhengen kommer det tydelig frem hvor viktig det er med tidlig planlegging og en tidlig igangsetting av planarbeidet, for å kunne ha muligheten til å få redusert reguleringsrisikoen i sine prosjekter. Utviklerne poengterte også at det var viktig å bruke dyktige planleggere med bred erfaring, som kan øke kvaliteten på planene, og som dermed kan gi økte muligheter for politisk gjennomslag i sine boligprosjekter.

Resultatene fra empirien viser at det er selve planarbeidet er det mest effektive og avgjørende verktøyet, for å kunne redusere denne risikoformen i sine prosjekter. I denne sammenhengen kommer det også frem at har flere ulike tiltak de benytter seg av for å kunne få redusert den politiske reguleringsrisikoen. Dette viser tydelig hvor viktig denne risikofaktoren er for utviklerne i dag. Det samme kommer til uttrykk i masteroppgaven til Haugerud & Hagen (2018) der boligutviklerne som ble intervjuet, poengterte at det er reguleringsrisikoen som er ansett som den viktigste risikofaktoren for samtlige utviklere.

Mitt inntrykk av både empirien og teorien handler om at både regulering og planarbeidet er en svært sammensatt og komplisert prosess, som er svært avgjørende for boligutviklerne siden den er knyttet til svært mye risiko og store verdier. Dette gjør dermed at utviklerne fokuserer på å etablere best mulig planer ved å bruke nok tid, ressurser og kompetanse for å kunne etablere planer som kan redusere den politiske reguleringsrisiko i deres prosjekter. Slik at de har en større mulighet for gjennomslag for sine prosjekter og sitt planarbeid.

4.2.3) Er det noen verktøy dere benytter dere av som er sentrale for å avdekke reguleringsrisiko?

Utviklere trekker frem at det er avgjørende å benytte seg av gode analyser som et effektivt virkemiddel for å kunne avdekke reguleringsrisikoen i sine prosjekter. Dette er det viktigste og mest effektive verktøyet boligutviklerne i Oslo bruker for å kunne avdekke reguleringsrisiko i sine prosjekter. Her poengterte samtlige aktører at analysene utviklerne gjennomfører gjør det enklere å både kartlegge og innhente mest mulig informasjon knyttet til regulering. Slik er de best mulig forberedt til reguleringsprosessen og arbeidet med et prosjekt.

I teorien om reguleringsfasen i sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen (2014) kommer det frem at det er helt avgjørende å både avdekke og sette seg grundig inn i reguleringsplanen og eventuelle tilleggsbestemmelser og planer. Dette for å kunne begrense risikoen i sine prosjekter knyttet til reguleringen. Dette poengterer også utviklerne. De understreker at det beste tiltaket de har for å kunne avklare reguleringsrisiko er gjennom analyser.

For å kunne lykkes med analysene kommer det frem at er det viktig med både god fagkunnskap og erfaring for å kunne avdekke risikoen i de ulike prosjektene de vurderer gjennom et år. Boligutviklerne gir uttrykk for at de ved å tilegne seg mest mulig kunnskap gjennom analyser, gir dette dem gode muligheter til å avdekke eventuelle utfordringer og begrensinger i et prosjekt. Slik kan de forstå helheten og mulighetene i prosjekter, og se hva slags reguleringsrisiko som foreligger.

På denne måten kan de avdekke risiko og dermed forhindre å erverve eiendommer med høy risiko. Det kommer til uttrykk fra intervjuene at utviklerne det er avgjørende å starte dette analysearbeidet på et tidlig tidspunkt, da dette kan gi fordeler i denne prosessen.

Resultatene av empirien viser at utviklerne prioriterer regulering, og at analysene er et avgjørende virkemiddel for å avdekke og dermed kunne minimere reguleringsrisikoen i sine prosjekter. Dette for å kunne skape muligheter for å lykkes med tanke på regulering og for å avdekke eventuelle utfordringer i prosjektene de vurderer å ta del i som utviklere.

Personlig mener jeg at regulering knyttet til eiendomsutvikling er en såpass krevende prosess, at det er naturlig at desto mer informasjon man klarer å innhente av informasjon i analyser, desto flere muligheter har man når man skal regulere. Min vurdering er at kunnskap alltid er synonymt med muligheter når det gjelder eiendomsutvikling.

4. 2.4) I hvilken grad har reguleringsrisiko innvirkning på andre former for risiko?

Bakgrunnen for å stille dette spørsmålet var for å avdekke sammenhengen mellom reguleringsrisikoen og markedsrisikoen utviklerne opplever i sine prosjekter i Oslo. Her

kommer det tydelig frem av intervjuene at den politiske reguleringsrisikoen er den risikofaktoren som har størst påvirkning på andre former for risiko. Der utviklerne poengterer at dette skyldes at reguleringsrisikoen er den viktigste og mest sentrale risikofaktoren for enhver utvikler i hovedstaden. På lik linje med de empiriske funnen i min oppgave, kommer det også tydelig frem i masteroppgaven til Graff (2014) at reguleringsrisiko er ansett som den mest omfattende risikofaktoren for utviklere i Osloregionen.

Flere av utviklerne poengterte at reguleringsrisikoen kan ha en stor påvirkning på samtlige av de mest sentrale risikofaktorene i deres prosjekter. Der særlig finansieringsrisiko og markedsrisiko var særlig påvirket av reguleringsrisikoen i deres prosjekter. Samtlige av informantene ga uttrykk for at de risikofaktorene som hadde størst påvirkning på hverandre i deres prosjekter var relasjonen mellom markedsrisiko og reguleringsrisiko. Der bakgrunnen for dette var tydelig knyttet til at dersom det skulle bli utsettelse eller forsinkelser i reguleringsarbeidet, ville markedsrisikoen øke mye i deres prosjekter. Siden dette førte til usikkerhet til når man skulle få solgt ut prosjektet i markedet. Desto lenger frem et prosjekt ble utsatt i tid, desto høyere blir markedsrisikoen i deres boligprosjekter.

Dette er funn som ut ifra mitt perspektiv kan gjøre utviklere i Oslo mer sårbare for økt risiko i sine prosjekter. Resultatene av sammenhengen mellom markedsrisikoen og reguleringsrisikoen fra empirien mener jeg viser hvor mye disse risikofaktorene henger sammen og dermed kan påvirke hverandre.

4.2.5) Hva gjør dere for å påvirke reguleringsprosessen?

I denne sammenhengen poengterte utviklerne at det er svært viktig for dem å etablere en tett og god dialog med politikere og planmyndighetene fra starten av i deres prosjekter for å kunne påvirke reguleringsprosessen. Her handler det i første rekke om å skape en god dialog med politikerne. Da det er her påvirkningsmulighetene er størst i Oslo og at dette skyldes at det er politikerne, som skulle ta de avgjørende beslutningene med tanke på den avgjørende reguleringsprosessen.

I teoridelen av oppgaven poengterer (Ness og Øyasæter 2018) det samme som kommer frem i empirien, at en tidlig og en tett dialog med politikere og planmyndigheten er en helt sentral del av å kunne få økt muligheten til å ha innvirkning på planene som skal utformes. Empiren gir uttrykk for at tiden også spiller inn som en faktor med tanke på å få en mulighet til å få påvirket reguleringsprosessen. I denne sammenhengen var flere av utviklerne enige om at det var svært viktig å starte arbeidet med reguleringsprosessen i god tid i forkant for å kunne øke muligheten for å påvirke planprosessen.

En annen mulighet flere utviklere mener kan benyttes for å øke sine muligheter for å påvirke reguleringsprosessen, er ved å etablere et godt rykte som en seriøs aktør. En som ikke bare søker store inntekter men ønsker å skape gode projektor med en tanke bak for både lokalmiljø og sluttbruker. I oppgaven til Fon Klyve og Svarstad (2012) kommer det frem lignende funn, der utviklerne uttrykker at ryktet er viktig for å kunne lykkes i reguleringsprosessen. Dette

indikerer at det er viktig at utviklerne har en god profil lokalt for å kunne ha muligheter for å kunne lykkes med reguleringsprosessen.

Samtlige utviklere som jobber med eiendom vet hvor utfordrende det kan være å prøve å påvirke reguleringsprosessen i sitt eget favør. Utviklerne her i Oslo gir et uttrykk fra intervjuene om at det er svært utfordrende å få etablert en god måte å få en effektiv påvirkning på reguleringsprosessen. Men at det finnes flere ulike strategier og muligheter for å prøve å påvirke reguleringsprosessen. Resultatene fra intervjuene poengterer tydelig at den beste måten de kan øke sannsynligheten for å kunne få påvirke reguleringsprosessen. Er ved å etablere en god dialog med politikere på et tidlig tidspunkt, for å kunne informere og skape engasjement rundt det aktuelle prosjektet en utvikler ønsker å få gjennomført i hovedstaden.

4.3 Risiko rundt knutepunkter i Oslo

Under problemstilling 3

Hvilken grad av risiko foreligger det av utviklingsprosjekter rundt kollektivknutepunkter i Oslo regionen?

4. 3.1) Hvordan er risikoen i boligprosjekter rundt kollektivknutepunkter?

Det kom frem av intervjuene at samtlige utviklere anså markedsrisikoen som redusert når man skulle utvikle boliger, i nærheten av sentrale knutepunkter. Dette skyldes at boligbyggerne mente det er enklere å få solgt boliger som ligger mer sentralt knyttet opp til knutepunkter i dagens marked i Oslo.

I denne sammenhengen mente utviklerne at dette skyldes at dagens trender i boligmarkedet, som viser at det er mer attraktivt å bo i nærheten av de mer sentrale kollektivknutepunkter i byen. Dette bekreftes ut ifra teoridelen der det foreligger en økende trend om at det er mer attraktivt å bosette seg i de mer sentrale områdene. Dette indikerer at det er en redusert markedsrisiko for boligutviklere som utvikler boligprosjekter i disse områdene av byen.

Boligtallene om de interne prisforskjellene viser også tydelig at dagens boligkjøpere er villige til å betale vesentlig mer penger for å bo i mer sentrale områder av byen. Dette viser at det er store interne prisforskjeller siden det er mer attraktivt for boligkjøperne å bo sentralt

Ut ifra empirien kommer det frem at samtlige utviklere er enige om at reguleringsrisikoen var høyere i prosjekter rundt arealer som lå i nærheten av knutepunkter. Der majoriteten av utviklerne poengterte at den økte reguleringsrisikoen som grunneierne opplever rundt knutepunktene, i hovedsak skyldes usikkerheten utviklerne opplever til det omfanget av de infrastruktur kostander de er nødt til å ta del i. For å kunne ha muligheten til å få utviklet boligprosjekter her.

Det kommer frem at utviklerne mener at dagens rekkefølgekrav har blitt stadig økende og at dagens forutsetning for å få utvikle et areal av kommunen er blitt mer omfattende enn tidligere.

Ut ifra teorien kommer det frem at rekkefølgekravene som stilles kan utgjøre en risiko i seg selv i forhold til reguleringsrisikoen. Slik kan de aktuelle kravene kommunen stiller blir for tyngende og dermed kan forhindre prosjektets realisering. (Røsnes og Kristoffersen, 2014). Dette viser at kommunens rekkefølgekrav utgjør en risikofaktor utviklerne forholder seg til, da både teorien og empirien poengterer at det foreligger en risiko knyttet til at kommunen stiller for store krav til utbyggere. I denne sammenhengen må det nevnes at på grunn av den økte arealutnyttelsen som forlegges i relasjon til knutepunkts arealene, er det tydelig at utviklerne er enige om at dette ikke utgjør noe stor økning av denne risikoen for utvikleren i Oslo.

Ut ifra mitt perspektiv virker det som at risikoen som er knyttet til disse knutepunktsområdene i Oslo er ganske lav for boligutviklerne. Hovedgrunnen for dette er at markedsrisikoen virker å være lavere her, og at arealene tilbyr svært store mulighet til økt arealutnyttelse.

4.3.2) Er dere villig til å ta høyere risiko i prosjekter som ligger rundt kollektivknutepunkter?

Bakgrunnen for å stille dette spørsmålet var for å forstå hvor attraktive disse arealene virkelig er for utviklerne, og hvor langt aktørene i markedet er villig å strekke seg for å få ervervet arealer rundt knutepunkter.

Resultatene av empirien viser at majoritet av utviklerne ikke nødvendigvis er villige til å ta en høyere risiko i prosjekter rundt knutepunkter. Samtlige utviklere er imidlertid villige til å strekke seg lenger med tanke på økte tomtepriser og høyere infrastrukturkostnader for å ha få erverve arealer som ligger tett opp mot knutepunktene.

Bakgrunnen for at utviklerne er villige til å bære større kostnader i disse områdene skyldes de store mulighetene disse arealene gir med tanke på økt arealutnyttelse. Dette gir utviklere større muligheter til å bygge ut prosjekter med større volum i form av flere boliger, som dermed gir økte muligheter for større inntekter.

Det kommer frem av teorien og «Oslo mot 2030» at det er et politisk ønske om å skape byer med en mer konsentrert vekst rundt knutepunkter. Det er ønskelig å skape et mer dynamisk byrom, og det blir ansett at en mer kompakt byutvikling gir flere positive synergier. (Ness og Øyasæter 2018). Et virkemiddel på denne veien er at politikerne tillater høyere utnyttelsesgrad av tomtene rundt knutepunkter som kollektivknutepunkter.

I intervjuene oppfatter jeg at informantene gir uttrykk for at selve konkurransen er stor om disse områdene, men at det likevel er ansett som mindre risikofylt å bygge ut boliger i disse knutepunktområdene. Dette fordi mulighetene for inntekter er såpass høye knyttet til den

aktuelle arealutnyttelsen. På denne måten trenger ikke utviklerne å ta noe særlig økt risiko i disse prosjektene, fordi utviklere anser det som svært lukrativt å bygge ut boliger rundt sentrale knutepunkter i hovedstaden.

4.3.3) Hvordan er konkurransen om arealene rundt knutepunktene? Og hva slags innvirkning har dette for utviklere?

Samtlige aktører gir uttrykk om at det foreligger en sterk konkurranse om å erverve disse arealene, som ligger rundt knutepunkter i hovedstaden. Utviklerne poengterer at konkurransesituasjonen har økt i takt med prisveksten på bolig.

Den økende konkurransesituasjonen for disse attraktive arealene er knyttet til de store inntektsmulighetene som ligger i disse tomtene, på grunn av en stor utnyttelsesgrad. Det ble oppgitt at man som utvikler kan oppnå en økning på arealutnyttelsen på ca. 200 prosent i sentrale knutepunktsområder i hovedstaden i dag. Dette viser hvor store utbyggingsmuligheter utviklere kan få i enkelte prosjekter, der de kan bygge vesentlig større volum når de skal utvikle boliger i disse områdene.

Det kommer frem av teorien om dette emnet at utnyttelsesgraden er en avgjørende forutsetning for utviklere tidlig i utviklingsfasene i prosjektet. Dette skyldes at utnyttelsesgraden er avgjørende for å se hvor mange kvadratmeter som kan utvikles på en tomt, som dermed vil avgjøre inntektsmulighetene i prosjektet. (Røsnes og Kristoffersen 2014)

Utviklerne poengterer også at trendene i eiendomsmarkedet har gjort at arealene som ligger rundt knutepunkter har blitt mer attraktive, da mobilitet og sentrale beliggenheter er ansett som attraktivt i dagens boligmarked. Dermed blir det enklere for utviklere å få omsatt boligene man bygger, og dermed blir markedsrisikoen i disse prosjektene mindre for boligutviklerne.

Boligutviklerne gir et klart uttrykk av at de må strekke seg langt økonomisk for å ha en mulighet for å kunne tilegne seg et areal til utvikling. Det fører til at tomtekostnaden i prosjektene blir stadig større i disse områdene, som igjen kan føre til økte priser på boliger i sentrale områder av byen. Ut i fra mitt perspektiv kan dette favorisere de store aktørene i markedet, som kan føre til vanskeligere forutsetninger for de små aktørene i hovedstaden i dag. Dette kan gjøre at de mindre aktørene må ta økt risiko i sine prosjekter for å overleve som boligutviklere i hovedstaden.

4.4 Konkurransen blant utviklere i Oslo

Under problemstilling 4

Hvordan er konkurransen blant utviklere i Oslo regionen i dagens marked og hvilken innvirkning har dette på deres villighet til å ta risiko?

4.4.1) Hvordan er konkurranse situasjonen blant utviklere i Oslo i dagens marked?

Ut ifra intervjuene kommer det frem at det foreligger en tøff konkurransesituasjon blant boligutviklerne i Oslo i dag. Her kommer det frem at den konkurransen som foreligger har blitt stadig økende de seneste årene, og at den har utviklet seg i takt med det økende arealpresset i hovedstaden.

Informantene poengterer i denne sammenhengen at konkurransesituasjonen har ført til at flere av utviklerne må være mer tilpasningsdyktige og dermed dynamiske, for å kunne klare å tilpasse seg etter denne økende konkurransesituasjonen som foreligger i markedet.

Utvikleren nevner flere faktorer de mener har ført til at dagens konkurransesituasjon. Det blir trukket frem at det er flere aktører i markedet, økte tomtepriser og at utviklere har blitt mer profesjonalisert og spesialisert de siste årene. Disse faktorene har gjort at utviklerne opplever en mer tilspisset og utfordrende konkurransesituasjon for boligutviklere i Oslo i dag.

Konkurransen mellom aktørene i Osloområdet handler om å erverve de beste arealene for å kunne fortsette å drive boligutvikling i Oslo, da det er forutsatt å ha tilgjengelige arealer for å kunne drive boligutvikling. Det blir oppgitt at situasjonen i dag er helt annerledes enn for bare noen år siden, da det var enklere å få tak i gode arealer til utvikling.

Noen av funnene som ble gjort i masteroppgaven til Wøien (2017) tyder på dette tidspunktet forelå allerede i 2017. Det var da oppgitt å være en stor konkurranse om å erverve arealer i transformasjons-områder i hovedstaden. I denne oppgaven oppgav samtlige aktører som ble intervjuet at konkurransen på dette tidspunktet var svært stor.

Det foreligger også en annen konkurransesituasjon mellom utviklere i markedet. Utviklerne oppgir at det stadig er en større konkurranse om å få solgt boligene de produserer ut i markedet. Dette gjør at utviklerne har blitt nødt til å bli mer fokusert på å spesialisere seg mer i sine prosjekter, der de i større grad må tilpasse seg etter de segmentene de ønsker å tiltrekke seg.

Personlig mener jeg at dagens økende konkurranse er en naturlig utvikling for en storby som Oslo, som over lengere tid har opplevd en sterk befolkningsvekst og prisvekst på bolig. Flere utviklere ønsker å ta del i det attraktive eiendomsmarkedet, for å kunne få avkastning på sin kapital gjennom boligutvikling, da det ligger mye penger i eiendom.

4.4.2) Hva gjør dagens konkurransesituasjon med deres risikovillighet?

Majoriteten av aktørene oppgir at de i noen tilfeller kan være villige til å ta en økt risiko i et prosjekt for å skaffe seg det riktige prosjektet, men at det er en forutsetning at en rekke forhold må være til stede for at det skal være verdt å ta en økt risiko. Utviklerne poengterer at de må forholde seg til sin egen risikoprofil, og ikke ta sjansen på et prosjekt de ikke er helt sikre på kan gi gode resultater.

Resultatene fra intervjuene viser at dagens konkurransesituasjon har en relativt stor påvirkning på utviklerne. Konkurransen fører til at utviklerne blir nødt til å strekke seg vesentlig lenger økonomisk for å få ervervet arealer til utvikling i hovedstaden i dag.

Denne utviklingen kan dermed favorisere de mest ressurssterke aktørene i markedet som vil takle denne utviklingen i størst mulig grad. Dette kan føre til større utfordringer for de mindre ressurssterke aktørene i markedet. Min vurdering er at dette kan føre til at de mindre aktørene i noen tilfeller må ta en økt risiko for å kunne fortsette å tilegne seg arealer til boligutvikling i Oslo.

I denne sammenhengen er det viktig å nevne det som kommer frem av den aktuelle teorien i oppgaven. Risiko er forbundet med muligheter til både negative og positive konsekvenser, da risiko dermed kan gi enten fordeler eller ulemper i et prosjekt. (Samset, 2008)

Ut ifra mitt perspektiv virker det som at dagens boligutviklere i Oslo i flere tilfeller enn tidligere, må være villige til å ta en økt risiko for å kunne tilegne seg gode arealer i sine prosjekter. Dette på grunn av den store konkurransesituasjonen som foreligger i hovedstaden blant boligutviklerne.

4.4.3) Hva medfører denne konkurransesituasjonen for deres virksomhet som utviklere?

Ut ifra empirien viser det seg at dagens konkurransesituasjon har en stor påvirkning på flere av eiendomsutviklerne. Flere av utviklere poengterer at de i dag må være mer tilpasningsdyktige for å kunne overleve som boligutviklere i et stadig mer konkurransepreget marked. I denne sammenhengen nevner to av utviklerne at de har blitt nødt til å senke avkastningskravet i sine prosjekter i Oslo for å kunne ha muligheter for å kunne skaffe seg arealer til boligutvikling i hovedstaden. Dette gjaldt for aktører som hadde operert med ganske høyt avkastningskrav i en lengere periode, da markedet har vært svært lukrativt i en lenger tid for boligutviklerne i hovedstaden.

Dette viser at dagens konkurransesituasjon har en stor påvirkning på majoriteten av utviklerne i dagen marked. Aktørene poengterte også at dagens konkurransesituasjon fører til at det blir økte tomtepriser i hovedstaden, og at det er særlig er i de mest attraktive og sentrale områdene i byen at tomteprisene stiger mest.

Ut ifra teorien kommer det frem at Oslo er en by i særklasse i nasjonal sammenheng når det kommer til boligpriser, som gjør at det er ekstra attraktivt for boligutviklere å drive utvikling i Oslo. Dette har gjort at stadig flere eiendomsaktører i de siste årene har blitt etablert i hovedstaden, som kan forsterke effekten av konkurransen mellom aktørene.

Empiren viser tydelig at dagens konkurransesituasjon har en tydelig påvirkning på majoriteten av utviklerne. Det har blitt mer kostbart utvikle eiendom, og behovet for å ta en økt risiko har steget for boligutviklerne i Oslo.

5.0 Oppsummering

Dette utgjør det avsluttende kapittelet som skal oppsummere mine egne erfaringer og tanker om denne oppgaven. I denne sammenhengen vil jeg vurdere den metoden som er benyttet, og komme med noen avsluttende refleksjoner og til slutt komme med mine tanker om muligheter for videre arbeide knyttet til dette temaet.

5.1 Vurdering av metode og forskning

En masteroppgave er en svært omfattende, langsiktig og svært tidkrevende prosess. Dette gir imidlertid mange muligheter for ulike vinklinger og metoder for hvordan man skal bygge opp en oppgave.

Risiko er et svært omfattende og spennende tema med mange ulike risikokategorier. Ved å ta et utgangspunkt i å forholde seg til to av de meste sentrale risikokategoriene ble min inngangsvinkel relativt smal, som dermed gir muligheten til å gå mer i dybden og i detalj i relasjon til de to aktuelle risikofaktorene. For å best kunne belyse de aktuelle forskningsspørsmålene som foreligger i oppgaven ble det naturlig å velge en kvalitativ tilnærming i min forskning, med bruken av dybdeintervjuer av informantene. I sammenheng med teorien og intervjuer vurderer jeg at dette har vært en god og beskrivende måte å få belyst forskningsspørsmålene på.

Den kvalitative metoden har gitt både en forståelse for hvordan utviklerne tenker og hva de gjør for å redusere og avdekke risiko i sine prosjekter. I denne sammenhengen vurderer jeg at både innholdet og metoden i den empiriske delen av oppgaven, har klart å få frem et tydelig inntrykk av hvordan utviklerne anser og forholder seg til de aktuelle risikofaktorene.

Selve teorien i denne oppgaven bygger på mye av det samme som andre oppgaver har fremlagt tidligere når det angår risiko innenfor eiendomsutvikling. Da det er noe begrenset med teori innenfor dette emnet, som gjør at det ikke blir fremlagt veldig mye ny teori. Den aktuelle teorien som blir fremstilt føler jeg imidlertid beskriver godt de mest relevante faktorene i denne oppgaven og gir et godt utgangspunkt for oppgaven.

I denne avhandlingen ligger søkelyset på å avdekke den risikoen utviklerne opplever i Oslo. Min vurdering er at mange boligutviklere rundt om i Norge nok gjør de samme vurderingene når de skal gjøre eiendomsinvesteringer for boligutvikling. De må i grove trekk forholde seg til de samme risikofaktorene og utfordringer når de skal vurdere nye prosjekter.

Det som i hovedsak er forskjellen ligger nok i at premissene for utvikling er forskjellige i ulike deler av landet. Oslo er en storby som er unikt i norsk sammenheng med mange potensielle kjøpere og dermed et attraktivt boligmarked.

Dette gjør at det vil foreligge helt ulike forutsetninger for å kunne drive med boligutvikling i en liten by på Vestlandet enn i Oslo. Det er naturlig at det foreligger færre mulige kjøpere i et lite boligmarked. Dette vil gjøre at markedsrisikoen vil være relativt mye høyere i områder der det er færre innbyggere, siden det kan være vanskelig å selge boliger med færre kjøpere i et marked. Når det gjelder for reguleringsrisikoen utviklerne må forholde seg til, vil det ofte være knyttet mindre reguleringsrisiko knyttet til boligutvikling i mindre bebygde strøk, da mindre kommuner ofte ønsker økt tilflytning og økt vekst i et område.

5.2 Avsluttende refleksjoner

Hele perioden som har gått med til å skrive denne oppgaven har vært en læringsrik, interessant og givende prosess, der jeg både har fått ett bredere og dypere perspektiv på hva eiendomsutvikling virkelig handler om. Dette har gitt meg en ny forståelse for hvordan profesjonelle boligutviklere tenker, og hvor avgjørende risiko faktisk er for dem i denne bransjen.

Selve skriveprosessen og arbeidet med oppgaven har i perioder vært ganske krevende, som dermed har ført til stor fagligvekst på flere ulike områder. Selve intervjuprosessen ga et godt læringsutbytte igjennom arbeidet med denne avhandlingen. Det var svært spennende og lærerikt å lytte til hva de ulike aktørene uttalte og reflektert over, i forhold til de ulike problemstillingene og oppfølgingsspørsmålene som ble stilt. Dette gjør at jeg sitter med mer kunnskap og en ny forståelse om helheten rundt det å forholde seg til risikoen som boligutvikler i hovedstaden.

Det kommer frem av både teori og empiri at risiko knyttet til eiendomsutvikling er en svært langsiktig og helt avgjørende del av eiendomsutvikling. På bakgrunn av at eiendomsutvikling er en svært omfattende prosess med svært mange ulike vurderings elementer og ulike risikofaktorer, som må avklares i forkant. Dette fører til at jeg sitter igjen med et inntrykk av at det er svært avgjørende med både god erfaring og en bred og sterk faglig kompetanse, for å klare å redusere risikoen sine prosjekter.

Det er ingen prosjekter som er helt like, som gjør at det er mange ulike utfordringer og eventuelle muligheter som dukker opp gjennom arbeidet med risiko avklaring og vurdering. Mitt inntrykk er at det er svært avgjørende å komme tidlig i gang med dette arbeidet, for å lykkes med å få redusert risikoen i de prosjektene boligutviklerne skal utvikle i hovedstaden. Det er også tydelig at det svært avgjørende å finne gode måter til å hente inn mest mulig informasjon og kunnskap som kan begrense muligheter for uventede hendelser, som er forbundet med økt usikkerhet og risiko. Mitt inntrykk er at boligutviklere bruker mye tid og ressurser på risikoavklaring, som viser hvor viktig dette er for deres virksomhet.

5.3 Videre forskning rundt temaet

Det finnes nok mange ulike spennende muligheter for videre forskning på dette temaet. Det hadde vært interessant å forske dypere på et av de aktuelle risikokategoriene som er tatt for

seg i denne oppgaven. Særlig viser det seg at den politiske reguleringsrisiko er en aktuell og stor utfordring for boligutviklerne i Oslo.

For å kunne forstå de utfordringen utviklerne opplever i dag hadde det vært svært spennende å gjøre undersøkelse ut ifra et kommunalt perspektiv. På denne måten kan man lytte til hva de mener i forhold til de utfordringene som de private utviklerne gir uttrykk for når det gjelder den politiske reguleringsrisikoen. På denne måten kunne man fått en bedre forståelse mellom sammenhengen mellom hva de private aktørene anser som de største utfordringene og hva myndigheten anser som begrensende faktorer. Ved å undersøke temaet fra myndighetenes side kunne man fått en bedre forståelse av årsaken til enkelte av utfordringene som foreligger for eiendomsutviklerne i Oslo i dag, og muligens gjort noe med disse utfordringene.

Vedlegg 1

Litteraturliste

Advokatfirmaet BA-HR (2014). Direkte eller betinget kjøp: juridiske forhold ved omsetning av utviklingseiendom. I Røsnes og Kristoffersen Eiendomsutvikling i tidlig fase, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 165-183, Oslo: Senter for eiendomfag

Barlindhaug, Rolf (2002) Boligbygging i Oslo regionen Prosjektrapport 329. Norges byggforskningsinstitutt.

Barlindhaug & Nordahl (2005) Markedsstyrt boligproduksjon i Oslo regionen. Byggforsk skriftserie

Bjaaland, M.R., & Nielsen, J.E. (2009). Eiendomsprosjekter. Oslo: Cappelen akademiske forlag

Børrud, E. (2005). Bitvis byutvikling – møtet mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging. (Doktorgradsavhandling, Arkitektur- og designskole). Oslo: Arkitektur- og designskole

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., Eichholtz, P. (2014). Commercial Real Estate. Analysis & Investments. 3. student utg.: Thomson, South-Western

Leikvam, G., Olsson, N. (2014) Eiendomsutvikling. Bergen: Fagbokforlaget

Meel B. (2014) Verdi-og risikovurdering av utviklingseiendom: om bruk av forhåndskalkyler i verdifastsettelsen. I Røsnes, A. E. & Kristoffersen Eiendomsutvikling i tidlig fase, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 96-121, Oslo: Senter for eiendomfag

Meel B. (2009) Verdi-og risikovurdering av utviklingseiendom, om bruk av forhåndskalkyler i verdifastsettelse. I: Røsnes & Kristoffersen Eiendomsutvikling i en tidlig fase, erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. opplag 2009 Oslo: Senter for eiendomsfag

Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). Eiendomsutvikling: fra planlegging til ferdigstillelse. Oslo: Universitetsforlaget

Nordahl, B. (2014). Reguleringsrisiko og risikoprofil. I: Eiendomsutvikling i tidlig fase, s. 138-163. 2. utg. Oslo: Senter for eiendomsfag

Nordahl, B. (2009). Reguleringsrisiko og risikoprofil. I: Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (red.) Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling, s. 108-128. Oslo: Senter for eiendomsfag.

Nordal, B., Barlindhaug, R., & Ruud, M.E. (2007). Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger. Oslo: Norsk institutt for by-og regionforskning, samarbeidsrapport NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA 2007

Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (2015). Plan-og bygningsrett. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget

Rognes, J K (2015) 4 Utgave Forhandlinger Oslo: Universitetsforlaget AS

Røsnes, A. R. & Kristoffersen, Ø.R. (2014). Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom og byutvikling. I Røsnes og Kristoffersen. Eiendomsutvikling i tidlig fase, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 9-34, Oslo: Senter for eiendomsfag.

Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase. Oslo: Senter for Eiendomsfag

Love og forskrifter

Plan-og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008.

Kulturminneloven (1978) Lov om kulturminner av 9 juni 1978

Byggeteknisk forskrift TEK 17

<https://dibk.no/byggereglene/byggeteknisk-forskrift-tek17/>

Masteroppgaver

Eriksen, H B (2011) Risiko ved akkvisjon av potensiell utviklingseiendom. Potential risk in acquisition development property. Norwegian University of Life Sciences, Ås.

Klyve, F & Svarstad, M (2012) Politisk reguleringsrisiko ved utvikling handelseiendom. Political regulatory risk associated with development of retail property. Norwegian University of Life Sciences, Ås.

Weng, J (2012) Risikohåndtering i eiendomsutviklingsprosjekters tidlige fase. Risk management in the early phase of real estate development projects Norwegian University of Life Sciences, Ås.

Graff, CH (2014) Risikostyring i plan- og reguleringsprosessen Risk management in the planning and regulation process. NTNU Trondheim

Moen, K. V. (2015). Eiendomsutvikling i tidlig fase: reguleringsrisiko i reguleringsplan-og byggesaksprosessen. Real estate development in the early phase -regulation risk in the zoning process and building application process: Norwegian University of Life Sciences, Ås.

Wøien, K. E (2017) Akkvisisjon av utviklingseiendom i urbane transformasjonsområder. Acquisition of development property in urban transformation areas Norwegian University of Life Sciences, Ås.

Haugerud, H, Y & Hagen, J (2018) Risiko i boligprosjekter i mellomstore byer fra eiendomsutviklers perspektiv-En undersøkelse i Tønsberg og Hamar kommune. Risk in real estate development in medium-sized cities in Norway from real estate developers point of view -A case study of Tønsberg and Hamar areas. Norwegian University of Life Sciences, Ås.

Elektroniske nettsider og tidsskrifter

Aven, T. (2016). Risiko. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/risiko> Lest 02.02.2019

Bøvre, H. (u.å). Hva er eiendomsutvikling?: HB Consult. Tilgjengelig fra: <http://www.hbconsult.no/eiendomsutvikling/3-hva-er-eiendomsutvikling> Lest 03.02.2019

Holden, S. (2017). Revidert mandat for pengepolitikken
<http://folk.uio.no/sholden/wp/Revidert-mandat.pdf> (lest: 13.02.2019)

Hammervold, P (2018)
<https://hammervollpind.no/utbyggingsavtaler-og-rekkefølgekrav/> lest 27.02.2019

Innherred samkommune (2011)

Kilde http://www.innherred-samkommune.no/tjenester/pbom/arealplan/arealplan_isk.html

Nordahl, B. (2012). Boligbyggingens to jokere: byggegrunn og regulering.
<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/boligmelding2013/nordahl.pdf> lest 30.3 2019

Norsk Eiendom. (2015) Effektive planprosesser. På vei mot et paradigmeskifte. Oslo
https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/06/Rapport_effektive-planprosesser.pdf
Lest 28.02.2019

Vedlegg 2

Vil du delta i forskningsprosjektet

” Risiko i boligutvikling i Oslo”

Formålet med prosjektet er å innhente informasjon fra utviklere som kan hjelpe meg i svare på mine problemstillinger, så den empiriske delen blir en forskningsbasert studie. Dette er et forskningsprosjekt med et omfang på 30 studiepoeng som utgjør en masteroppgave for Våren 2019.

Hovedproblemstilling:

Hvordan håndterer og reduserer boligutviklerne risiko i sine boligprosjekter i Oslo i dag?

Underproblemstillinger:

- 1) Hva er markedsrisiko for utvikleren i Oslo og hvordan reduserer utviklere denne risikoformen?
- 2) Hva er den største utfordringen med reguleringsrisiko i Oslo? hva gjør utviklere i for å redusere reguleringsrisiko? og hva gjør de for å påvirke reguleringsprosessen?
- 3) Hvilken grad av risiko foreligger det av utviklingsprosjekter rundt kollektivknutepunkter i Oslo regionen?
- 4) Hvordan er konkurransen blant utviklere i Oslo regionen i dagens marked og hvilken innvirkning har dette på deres villighet til å ta risiko?

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for dette prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Utvalget er hentet frem av at samtlige aktører driver med eiendomsutvikling i Oslo regionen. Det er totalt 4 aktører som blir intervjuet.

Hva innebærer det for deg å delta?

Her blir det gjennomført dybdeintervjuer som skal innhente mest mulig informasjon. Opplysningen som samles inn er gjennom lydopptak og notater.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Veileder vil ha tilgang ved institusjonen

Deltagere vil ikke bli nevnt i publikasjoner og informasjonen de gir er bare knytt til selskapet de representerer

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes den 15.05.2019

Opplysningen blir dermed slettet

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

Carl Wilhelm A Flaaten 97971277

Norges miljø og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for dette prosjektet.

Veileder Lars Bakland Telefon :95 75 30 11

Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen Telefon: 402 81 558,

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig

Eventuelt student

(Forsker/veileder)

-----Carl Wilhelm Flaaten-----

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet Risiko i eiendomsutvikling i Oslo og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i et dybdeintervju
- at opplysninger om meg publiseres slik at jeg mitt selskap kan gjenkjennes i oppgaven

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. [oppgi tidspunkt]

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway