



# SiO Bolig- og eiendomsstrategi 2025-2035

# Agenda

- Bakgrunn og dagens situasjon
- Strategi og målsetninger
- Spørsmål og kommentarer



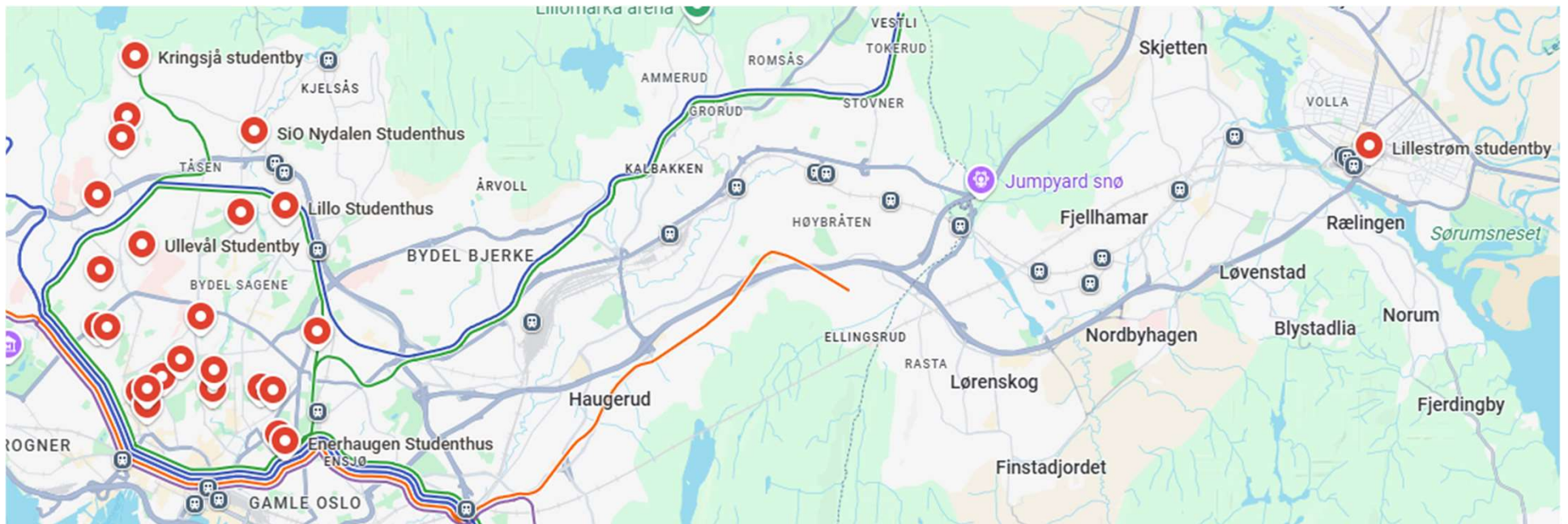
# Viktig begrepsbruk om studentboliger

Hybelenhet (HE):

- En boenhet beregnet på en person = 1 HE
- En boenhet beregnet på to personer = 2 HE
- En boenhet beregnet på to voksne og ett barn = 2,5 HE
- En boenhet beregnet for to voksne og mer enn ett barn = 3 HE

- Tomt- og byggelån: SiO må låne penger fra private banker før boligene er ferdig
- Studentboliglån: SiO kan låne penger fra Husbanken etter boligene er ferdig
- Kostnadsramme: Maksimal sum som 1 HE kan koste å bygge for å få støtte fra staten, kr. 1.571.300 (2025)
- Tilskuddssats: Tilskuddet pr. HE som staten finansierer, kr. 628.520 (2025)

25 studentbyer med 9.572 boliger  
19 innenfor T-baneringen, 5 utenfor og 1 i Lillestrøm



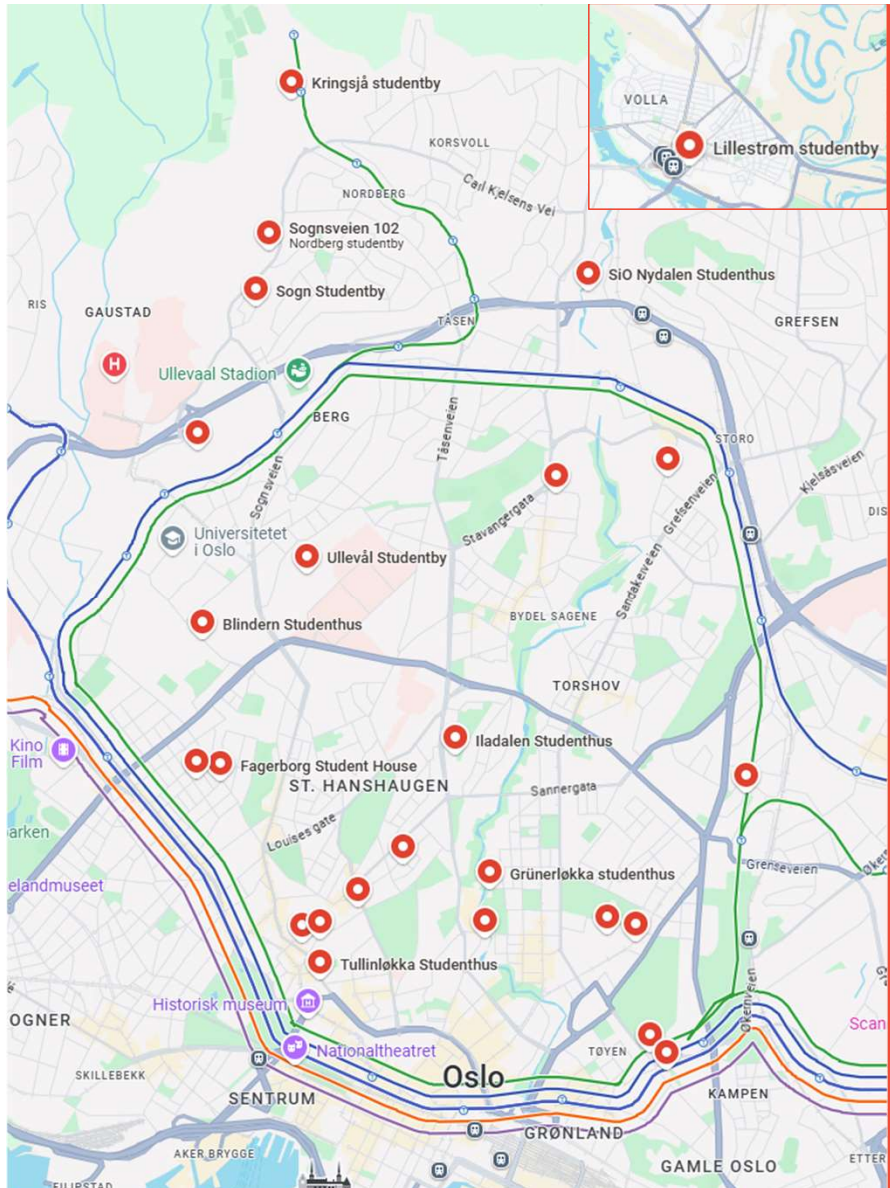
## SiO er Norge nest største boligutleier

### Noen tall fra 2024

- Inngått 13 150 leieforhold
- 48 621 epost-henvendelser: 133 per dag
- 23 446 telefoner, 21 245 henvendelser i skranke
- Flyttet inn 7357 studenter
- Behandlet 16 330 vaktmestertiltak



# Studentene vil helst bo i sentrum



Lokasjon	Antall boliger*
Innenfor ring 2	1 936 (22%)
Mellom ring 2 og 3	2 441 (28%)
Utenfor ring 3	4 391 (50%)
<b>Totalsum</b>	<b>8 768</b>

\*2023 tall

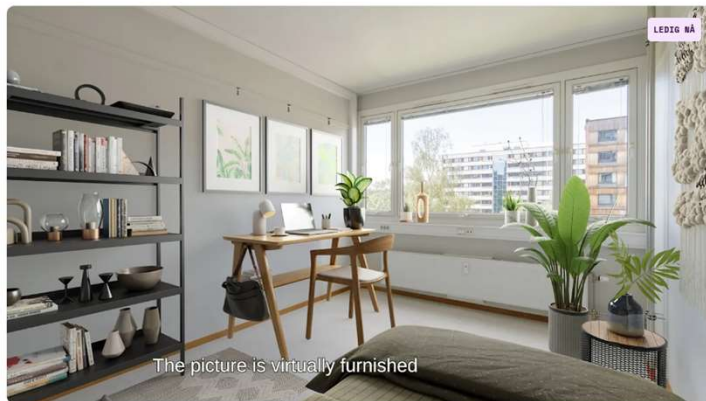
\*\*Vi har 25-30.000 søknader pr år. Studenter kan søke på 6 ulike boliger samtidig



# Studentene vil helst bo i 1-roms leiligheter

Boligtyper	Antall boliger*
1-roms	3 530 (40%)
2-roms	1 015 (12%)
3-4 roms	200 (2%)
Hybel	4 023 (46%)
<b>Totalsum</b>	<b>8768</b>
*2023	

- *Ett-roms leilighetene utgjør 47% av boligmassen for single, men 58% av søknadene*
- *Hybler utgjør 42% av søknadene. Færrest søknader til hybler uten bad*



1/9



2/9



# Studentene søker seg til de dyrere boligene – 60% søker boliger over 7.000,-

Priskategori*	Antall boliger*	
>8.000	1 642	19 %
7-7.999	2 988	34 %
6-6.999	889	10 %
5-5.999	2 417	28 %
<5.000	832	9 %
<b>Sum</b>	<b>8768</b>	

\*2023

*SiO har flest boliger i kategorien 7-8.000 kr/mnd og nest flest som koster over 5-6.000 kr/mnd*

*Det er flest søkere i kategorien 7-8.000 og nest flest i den høyeste kategorien som er over 8.000.*

*Bare 5% av søkerne søker seg til de billigste boligene.*



3/10

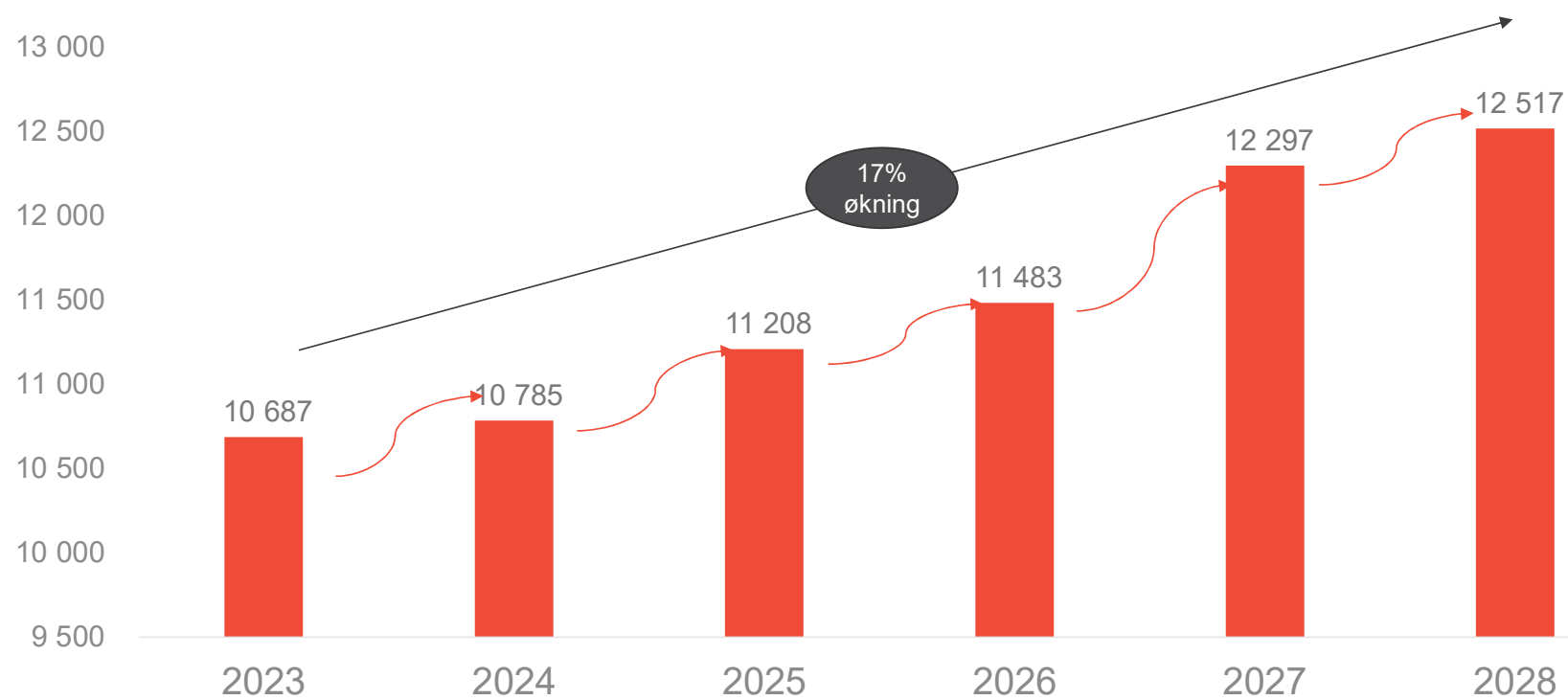


4/10





# Utvikling av antall hybelenheter i SiO



# Foreløpig toppliste over landets største boligbyggere

Boligbarometeret, Statistikk, Pressemeldinger

Publisert 23.01.2025

Plassering 2024	Boligaktør	Antall igangsatte boliger 2024	Antall igangsatte boliger 2023*
1	Systemhus	660	641
2	Norgeshus	612	592
3	Selvaag Bolig	559	
4	OBOS (inkl. OBOS Block Watne)	550	727
5	Mesterhus	424	660
6	Byggmann	418	520
7	Nordr	353	
8	Blink Hus	349	335
9	Nordbohus	331	383

Det vil komme en aktør til inn på listen. Dette vil ikke berøre topp 3

\* 2023 data oppgis for aktører som var på topplisten i 2023



# KRINGSJÅ studentby – 583 nye boliger ferdig



# VULKAN Studenthus

195 ett-roms og 14 to-roms



Utslippsfri byggeplass  
med ENOVA støtte

13 STOPPE  
KLIMAENDRINGENE



# NYDALEN studentby

Halvveis i byggingen av 472 nye boliger

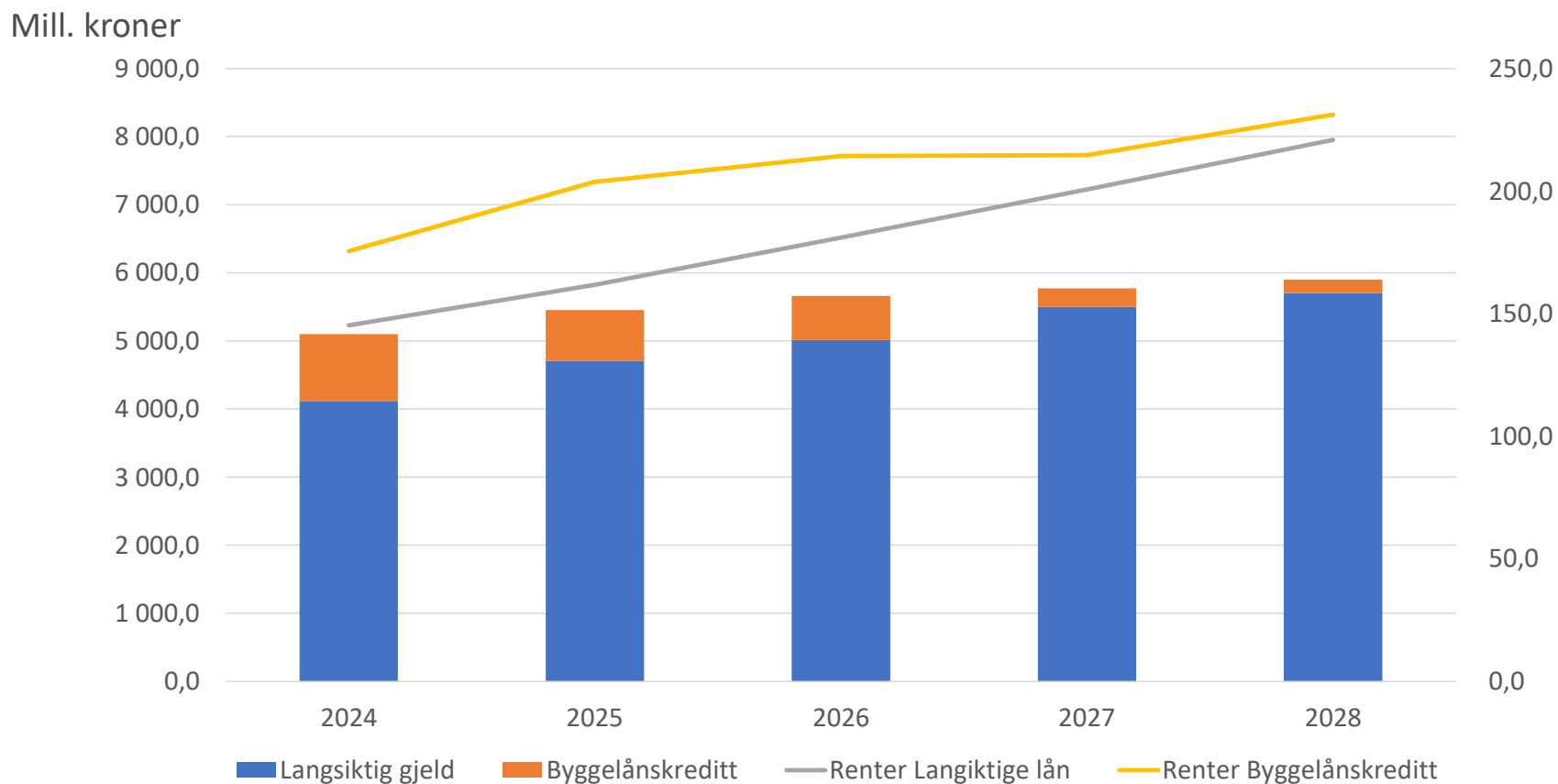


# NORDBERG studentby

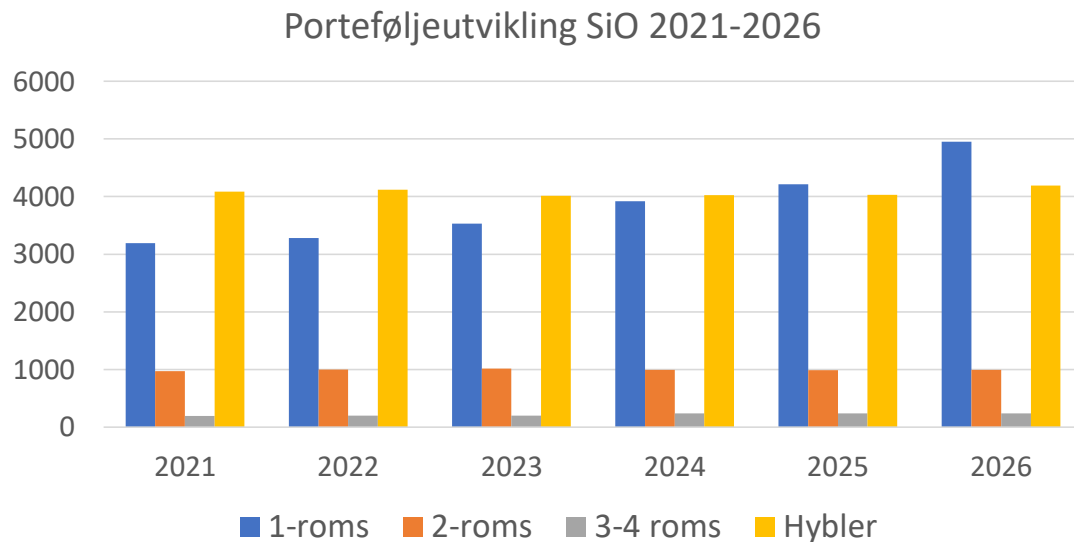
Igangsatt bygging av 480 nye boliger



# SiOs gjeld øker med 1 mrd. og årlige rentekostnader med 60 mnok



# Antall ett-roms i SiO øker fra 38% til 48% av porteføljen fram mot 2027



*Ved utgangen av 2027 når Nordberg, Nydalen (Gjerdrums vei 10) og Lillestrøm (Kvartal 11) er ferdig bygget så har SiO:*

- 10.530 boliger med 12.314 HE
- Endring fra 38-48 % 1-roms og 48-40 % hybler
- Antall boliger som er over 20 kvm øker fra 24% til 31%





# Bærekraft – Sosial bærekraft; Kollektiver

## Ulike typer kollektivløsninger

SiOs kollektivløsninger kan deles i tre hovedgrupper:

Antall boliger	Antall som deler
997	2 (dubletter)
534	3-4
2392	5-8 som deler
<b>SUM: 3923</b>	

Fordelene med kollektiv som fungerer, er det sosiale fellesskapet. Det bygges relasjoner over tid som man kan ta med seg også etter studielivet. Det er også med på å forebygge sosial ensomhet.



# Bærekraft – studentøkonomi

Utleiepris-intervaller	0 til 4000	4000 - 5000	5000 - 6000	6000 - 7000	7000 - 8000	8000 - 9000	>9000	Antall boliger
2021	521	1343	2315	2091	1042	223	912	8447
2022	333	1214	2263	2125	1303	313	1050	8601
2023	73	1038	1968	1730	2336	437	1178	8760
2024	41	721	1613	1691	2295	1217	1602	9180
2025	28	664	875	2272	2316	1538	1779	9472
2026	0	498	791	2101	2166	2887	1937	10380

2021	6 %	16 %	27 %	25 %	12 %	3 %	11 %
2022	4 %	14 %	26 %	25 %	15 %	4 %	12 %
2023	1 %	12 %	22 %	20 %	27 %	5 %	13 %
2024	0 %	8 %	18 %	18 %	25 %	13 %	17 %
2025	0 %	7 %	9 %	24 %	24 %	16 %	19 %
2026	0 %	5 %	8 %	20 %	21 %	28 %	19 %

Fra 2021 til 2026 tydelig dreining fra billigere til dyrere boliger:

- I 2021 kostet 6% av boligene under 4.000 kr. pr mnd., mens dette var falt til 1% i 2023.
- Antall boliger i priskategorien 7-8.000 kr. pr. mnd. har økt fra 12 til 27% (1042 til 2336 boliger).

Utviklingen mot dyrere boliger fortsetter inn mot 2026.

Årsaken er tredelt:

- Ett-romsstrategi
- Kostnadsutvikling byggekostnader
- Lavere tilskuddssats



# Bærekraft – Klima og miljø

Eiendommene til SiO står for ca. 66% av de samlede klimagassutslippene til SiO.

Kutt i klimagassutslipp fremover må først og fremst skje i bolig- og eiendomsaktiviteten ved bruk av mer **klimavennlige materialer**, (vektes mest i klimagassutslippet), og løsninger og tiltak for **reduert energiforbruk og avfallsmengde**.

**Arealeffektivitet** er det aller viktigste virkemiddelet å jobbe med for å kunne redusere husleien, energikostnadene og klimafotavtrykket samtidig.

Dersom vi reduserer arealet pr HE med 20 % så vil vi kunne realisere 25 % flere HE.

Arealeffektive boliger innebærer å bygge små ettroms leiligheter ned mot 16 m<sup>2</sup> og/eller hybler på 10 m<sup>2</sup> pluss bad.



# Hvem er målgruppen?

Internasjonale studenter med boliggaranti vs norske studenter

	Antall HE per 1 oktober 2023	Utenlandske studenter per 1. mars 2024	Andel per 1. mars 2024	Antall tildelte boliger totalt per 1. mai - 21. august 2024	Tildelte boliger til utenlandske studenter i perioden 1. mai til 21. august 2024	Andel tildelt internasjonale studenter
<b>Oslo</b>	10495	2929	28%	4274	2348	55%
<b>Trondheim</b>	6646	1070	16%	3060	870	28%
<b>Bergen</b>	6375	1401	22%	3411	1719	50%
<b>Stavanger</b>	2106	817	39%	631	209	33%



# SiO har boliggaranti med 12 læresteder for 2.100 internasjonale studenter

## Hvorfor boliggaranti?

- Viktig for lærestedene for å opprettholde attraktive utvekslingsløsninger.
- Bolig er svært avgjørende for internasjonale studenter ved valg av studieby.

## Utfordringer med garantien

- Tomgang om sommeren, for å sikre nok boliger til 1. august.
- Få norske studenter får bolig i august.
- Tomgang januar og utover: flere reiser hjem i desember enn det kommer i januar.
- Kort botid, påvirker bomiljø.



# Agenda

- Bakgrunn og dagens situasjon
- Strategi og målsetninger
- Spørsmål og kommentarer



# Behovet for en bolig- og eiendomsstrategi

- SiO stor eiendomsaktør, 350.000 kvm., snart +10.000 boliger
- Har bygget 1-roms løpende siden 2011
- Høy kø til studentboligene hver høst, men samtidig lediggang i januar
- Outsourcet drift, løpende vedlikehold, nye digitale muligheter, etc.

→ Behov for enhetlig retning for SiO Bolig og Eiendomsavdelingen



Vår visjon



**Gode studentliv  
for en bedre fremtid**





SiO skal ha et relevant  
tjenestetilbud til enda  
flere studenter



SiO skal vektlegge  
bærekraft i alle  
avgjørelser



SiO skal ta et lokalt  
og nasjonalt  
samfunnsansvar



Strategiske ambisjoner frem mot 2030

# Ni hovedtemaer

Strategi for

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
  1. Fortsatt internasjonale, men andelen bør gå ned (når det kommer flere nye boliger)
  2. Prioritere førsteårsstudenter høyere
  3. Videreføre testing av to-på-rommet
  4. Vurdere endringer i tildelingsreglement
  5. Finne løsninger for vennekollektiv
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
  1. Bygge eller kjøpe minimum 1.200 HE i perioden 2025-2035, ut over allerede besluttede prosjekter. Vente med neste kjøp til 2027/28 for å sikre nødvendig økonomisk sikkerhet.
  2. Søke etter tomter/eiendommer iht. kriterier
  3. Påvirke rammebetingelser
  4. Identifisere tiltak for å opprettholde belegg på 98%
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. **Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel**
  1. Grønn mobilitet fra bolig til utd. inst. – maks 30 min reisetid. Hvis husleien kan reduseres betydelig, kan økt reisetid vurderes
  2. Løpende finne boliger som tilfredsstillter kriterier iht. type, husleienivå.
  3. Eiendommer med kort reisetid skal prioriteres hvis husleie blir lav nok
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. **Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.**
  1. Etterstrebe mer arealeffektive og bærekraftige enheter, med større andel bofellesskapsløsninger
  2. Mål om å realisere 60% bofellesskap og 40% ett-roms, men vurdere tomtens utforming og beliggenhet. Sentralt «tåler» mest bofellesskap.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. **Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder**
  1. Mer prosjektbasert, mindre standard, men ivareta gode driftsløsninger
  2. Vurdere nye miljøvennelige og nytenkende løsninger, mer energibevissthet
  3. Oppdatere og forenkle boligstandard, videreutvikle Tango, økt fokus på tjenesteutvikling for å skape «sømløse» boforhold for studentene
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. **Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell**
  1. Variert boligportefølje med tilbud til alle. Priser lavere enn markedspris og så lave som mulig.
  2. Vurdere å ta ut elementer av leieavtalen (strøm, bredbånd)
  3. Differensiere mer på pris for helårsstudenter og innvekslingsstudenter
  4. Adressere hvordan pris på kollektiv kan holdes lav nok mht. å motvirke tomgang
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker





# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. **Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå**
  1. Finne riktig nivå for KTI som optimaliserer utleiegrad og kostnadsnivå
  2. Overføre korrekte kostnader til leietaker ifm. utflytting
  3. Optimalisere kundeservice vha. KI
  4. Videreutvikle løsninger for bomiljø i kollektivboliger
  5. Analysere og vurdere in/outsourcing av drift
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
  1. Videreføre strategi med verdibevarende vedlikehold, og i snitt totalrehabiliterer 230-240 HE hvert år
  2. Opprettholde dagens minimumsstandard ift. vedlikeholds nivå
9. Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker



# Ni hovedtemaer

1. Målgruppe – hvem bør prioriteres
2. Vekst – hvor mye bør bygges/kjøpes hvor fort
3. Beliggenhet – reiseavstand, etterspørsel
4. Boligtyper – ettroms, kollektiv, familieboliger, etc.
5. Bokvalitet – et hjem, miljøvennlig, energi, standarder
6. Pris – lavere enn markedspris, variert portefølje, driftsmodell
7. Boligdrift – outsourcing/insourcing, KTI-nivå
8. Vedlikehold – standard/nivå, feil/mangler, kostnader
9. **Bærekraft – klimautslipp, gårdeier vs. leietaker**
  1. Redusere utslipp scope 1 og 2 med 42% og scope 3 med 25% innen 2030
    1. Herunder redusere klimagassutslippet med 50% for alle bygge- og vedlikeholdsprosjekter
    2. Redusere energiforbruk med 3% og avfall med 30%



# Risiko

Viktigste risikofaktorer er

- **rentenivået**
- **utleiegraden**
- **generelle rammevilkår for studentboligbygging**

Ved større endringer i disse faktorene må SiO revurdere veksttakt og andre deler av denne strategien. Bedring av rammevilkårene kan gjøre at veksten kan gå fortere, og forverring kan gjøre at veksten må gå saktere.



# Politikerkontakt



- **Gjennomslag 2024**
  - Tilskudd til allerede etablerte studentboliger på Lillestrøm
- **Gjennomslag statsbudsjett 2025-budsjett**
  - Tilskuddssats økt til 40%
  - Antall tilskudd økt fra 1650 til 3050
  - Tilskudd til rehabilitering

# Strategirealisering i gang...

- Ønsker å kjøpe **Hagegata 30**, Tøyen Torg, av Oslo kommune
- Flere tomtekjøp på trappene



# Agenda

- Bakgrunn og dagen situasjon
- Strategi og målsetninger
- Spørsmål og kommentarer



# SiO har 6 tjenesteområder



Helsetilbud

3 helsesentre  
38.000 legetimer  
19.000 psyk. helse timer



Studentboliger

9.500 studentboliger  
94.000 henvendelser  
13.150 leieforhold 2024



11 barnehager  
490 barn

Barnehager



Støtte for studentforeninger

425 foreninger  
5 foreningsdager  
1500 arrangementer i eventkalender



33 spisesteder og kafeer  
2,1 mill. kunder

Spisesteder og kafeer



Treningscentre

6 treningscentre  
23.000 medlemmer

1,5 mrd omsetning  
915 ansatte





# Operativ organisering

