



EN NY BOLIGPOLITIKK

Markedsskapte problemer og radikale løsninger

INNHold:

Fredrik V. Sand: Boligmarkedet – en ulikhetsmaskin	side 3
Marie Sneve Martinussen og Roar Eilertsen: En ny boligsektor	side 5
Gudmund Dalsbø: Bort med villa – inn med by på vestkanten?	side 11
Lars Gunnesdal: Irske erfaringer og økonomiske virkemidler	side 16



EN NY BOLIGPOLITIKK

rødt.no

Hefte av Rødt

Layout: Ole Mjelstad

Utgitt av Forlaget Rødt!

ISBN 978-82-91778-68-6

Rødt!, PB. 1203, 3264 Larvik

Bankkonto: 6276.05.32571

roedt@marxisme.no

www.marxisme.no

Org. nr. 975 947 947

Trykk: Prinfo Unique, Larvik



BOLIGMARKEDET – EN ULIKHETSMASKIN

Av Fredrik V. Sand, boligpolitisk talsperson i Rødt

Vi veit at boligmarkedet både skaper og forsterker økonomiske forskjeller, så hva med noen alternativer til markedstvungen?

Norske boligpriser ligger på et historisk rekordhøyt nivå, og øker mest i verden, mye mer enn lønnsveksten. I 2011 kom NOU-en *Rom for alle*, en offentlig utredning om sosial boligpolitikk, som skal være en del av grunnlaget for regjeringas boligmelding.

Utredningen forteller at boligmarkedet skaper og forsterker økonomisk ulikhet. Vi kan blant annet lese at «[m]ekanismer i boligmarkedet forsterker økonomiske forskjeller i samfunnet, og har betydning for hvor mange som sliter med å skaffe seg og beholde en bolig», og at det er et *iboende* problem med boligmarkedet at det vil skape ulikheter. Utvalget som står bak utredningen, konkluderer med at god boligpolitikk er god fordelingspolitikk.

Bolig som velferdspolitik

Et av utredningens hovedsvar er å løfte opp boligpolitikk til å bli en sentral del av velferdspolitikken, «på lik linje med helse, utdanning og inntektssikring». Utgangspunktet for velferdsstaten var at markedsløsninger fungerer dårlig i hverdagen til folk flest. At boligsektoren på nytt må bli en del av velferdsstatens virkefelt, er det

flere som har tatt til orde for både i fagbevegelsen og på venstresida i politikken.

På tross av at det slås fast at boligmarkedet produserer ulikhet, og tas til orde for å likestille bolig med helse og utdanning, to områder hvor lommeboka vår ikke skal være avgjørende, følges ikke dette opp med tiltak som griper inn i problemets kjerne.

Den norske boligpolitikken har gått fra å skulle sikre folk flest rimelige boliger, til behovsprøvd hjelp til svakstilte. Derfor begrenses tiltakene til å skulle være et korrektiv til markedet og et sikkerhetsnett for vanskeligstilte – en smal sosialpolitikk framfor en bred boligpolitikk.

Hvor godt disse tiltakene virker, avgjøres også av utviklingen i markedet. Når boligprisene blir høyere, får de fleste slike virkemidler lavere effekt. Alternativt må de justeres i tråd med prisutviklingen.

Når boligmarkedet er en ulikhetsmaskin, og sosialpolitiske virkemidler blir dårligere eller dyrere når de trengs som mest blir spørsmålet: Hva med å sette markedet til side?

Boliger utenfor markedet

I dette heftet presenterer Marie Sneve Martinussen og Roar Eilertsen et forslag i tråd med hva blant andre Manifest-økonom Ali Esbati har tatt til orde for, om å prøve ut innføring av «nye eieformer der verdistigning ikke kan «tas med» og spekulasjon derfor utelukkes»[1], også etterlyst av Mona Bjørn (nestleder, Sør-Trøndelag Handel og Kontor) som «et boligmarked ved siden av det ordinære markedet med prisregulering»[2] og Rogalandskonferansen 2012 som «et regulert marked for eierboliger som underlegges pris- og omsetningskontroll.»[3] Martinussen og Eilertsens artikkel er et utgangspunkt for diskusjon om hvordan det kan opprettes en slik boligsektor utenfor markedet.

Eie dyr bolig-linja

De norske skattefordelene ved boligeie bidrar til en sterkere prisutvikling i boligmarkedet. Disse er høyere jo større «boligformuen» er. Altså er ikke dette kun en politikk som legger til rette for at det skal være gunstig å eie egen bolig, den såkalte eierlinja. Det er en «eie dyr bolig»-linje, med størst subsidier til dem med de høyeste boligformuene.

Lars Gunnesdal skriver i sin artikkel om erfaringer fra den irske boligbobla, ikke minst hvilke virkemidler vi kan ta i bruk i den økonomiske politikken for å unngå å gjenta irenes feilsteg. Et av disse er fjerning av skattesubsidier.

Gudmund Dalsbø presenterer et forslag til hvordan vi kan løse en framtidig bolig- og infrastrukturutfordring i Oslo med å gjøre i vest slik man tidligere har gjort blant annet på Enerhaugen i øst da man erstattet gammel trehusbebyggelse med høyhus.

Samtidig er det mange viktige temaer dette heftet ikke dekker over. Et av de som bare nevnes såvidt, men som er blant de aller viktigste tiltakene å

gjennomføre raskt er vesentlig flere studentboliger.

Markedstvang for studenter

Det sto 15 000 studenter i boligkø ved studiestart i år[4]. En måned seinere sto fortsatt en femtedel i køen. Andelen studenter som bor hjemme hos foreldrene sine har doblet seg siden i fjor[5]. Ikke fordi det er mer behagelig, men fordi de ikke har noe alternativ. Rein og skjær markedstvang.

Norsk studentorganisasjon og Industri Energi Student krever henholdsvis 3000 nye studentboliger i året og et krafttak på 7000. Rødt har programfesta at vi vil foreslå 5000 nye studentboliger årlig. Det kan gi større grupper av studenter muligheten til å flytte over fra boligmarkedet til rimelige studentboliger. LO-sekretær Kristian Tangen har uttalt at «I forslaget til statsbudsjettet for 2013 var det ingen tiltak som vil utgjøre en forskjell på boligmarkedet»[6].

Det trengs et mangfold av radikale alternativer, framfor dagens markedstvang. Da må rammene for boligpolitikken utfordres. Dårlige markedsløsninger har fått gå foran sunn fornuft for lenge.

Kilde, der ikke annet er oppgitt:
NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden.

Noter

[1] *En synlig boble, Klassekampen* 29.08.2012.

[2] *Et sted å kalle hjem, Klassekampen* 21.08.2012.

[3] *Gjenreis den radikale regjeringspolitikken*. Uttalelse fra Rogalandskonferansen 2012.

[4] *NTB*, 09.08.2012

[5] *Dagbladet*, 08.10.2012.

[6] *LO-Aktuelt* 16/12



EN NY BOLIGSEKTØR

Av Marie Sneve Martinussen, nestleder i Rødt og masterstudent i samfunnsøkonomi, og Roar Eilertsen, daglig leder i De Facto, forfatter og samfunnsøkonom.

Vignetten «bolig» har siden 90-tallet vært forbeholdt interiørtips og boligannonser. Boligpolitikk har hørt fortiden, de regulerte gamledager, til. Hvem har tid til boligpolitikk når vi alle kjemper om å komme opp og fram på boligmarkedet?

Men nå som boligprisene for lengst har sagt farvel til reallønna og steget til himmels med gjeldsmengden som trofast følge, er det igjen rom for boligdebatt. Nylig kunne Finanstilsynet i sin årsrapport peke på boligsektoren som den viktigste trusselen mot økonomisk stabilitet i Norge.^[1] Det er noe som ikke stemmer i den deregulerte boligsektoren i verdens rikeste land.

Hva er problemet?

Som man lærer på ungdomsskolen, er det viktig å definere problemet før man kan komme med løsninger. Det er nemlig lett å kritisere forslaget om en ny boligsektor hvis man tror at den kan løse alle problemene med kapitalismen, systemet, all urettferdigheten i verden og krigen i Afghanistan. La oss derfor være konkrete.

Problemet som må løses her og nå, er at det blir stadig større forskjell på Olsen og Olsén. Olsén kjøper en leilighet til sin 21 år gamle sønn som skal studere

de neste fem årene. Unge herr Olsén betaler ned på lånet, og når boligen selges fem år senere, deler far og sønn fortjenesten. Klassisk vinn-vinn situasjon som gjør at den framtidige småbarnsfamilien Olsén kan etablere seg med solid egenkapital.

Olsen derimot betaler fortsatt på sin enebolig i Stamsund, og når dattera flytter til Oslo for å begynne på farmasiutdannelsen, må hun pent finne en leiebolig. Studentboliger er det ikke nok av, så hun flytter i kollektiv med venninner fra videregående. Etter fem års studietid har hun betalt 240 000 kroner i husleie til en ukjent utleier, og hun har ikke den egenkapitalen som trengs for å kjøpe egen bolig. Småbarnsfamilien Olsen må derfor fortsette å leie helt til egenkapital er spart opp, noe som er vanskelig når man i tillegg betaler husleie. Klassisk dårlig sirkel.

På denne måten får vi to lag på boligmarkedet: de som er inne, og de som er ute. For de som er inne, betyr økte priser lite fordi de uansett skal kjøpe en

ny bolig som også har steget i pris. For de som er ute betyr økte priser at 15 prosent egenandel blir et stadig større beløp man ikke har. Det er som en stige hvor hele stigen flyttes stadig lengre opp fra bakken.

I tillegg gjør økte priser at gjelda vi må ta opp, er stadig større i forhold til inntektene vi har. Spesielt for de uten en finansielt sterk familie rundt seg kan både prisfall, renteøkning og arbeidsledighet utløse en personlig gjeldskrise. Å ha et sted å bo uten å utsette seg for denne risikoen, bør være mulig. Det er dette vi ønsker å få til med vårt forslag om en ny boligsektor.

En ny boligsektor

Vi har i dag en markedsstyrt eiesektor, en markedsstyrt leiesektor og en marginal ikke-kommersiell leiesektor. I tillegg til at vi trenger en sterkere ikke-kommersiell leiesektor, mener vi det er rom for en tredje sektor: en eiesektor utenfor markedet.

En slik sektor vil naturligvis være subsidiert og gjennomregulert. Hovedpoenget blir å skape vannrette skott mot boligmarkedet utenfor. Problemet med regulerte subsektorer i et marked er at det kan finnes måter å unngå og omgå regelverket, og dermed ta ut privat profit. Vår skisse til regulering er som følger:

- Husbanken får økte rammer til å finansiere bygging av nye boliger av nøktern, god standard til subsidiert pris og lånerente.
- Boligbyggelagene pålegges å bygge et visst antall boliger for salg i boligsektor III. Disse boligene skal integreres i annen boligmasse, slik at vi ikke får egne sektor III-blokker.
- Alle som ønsker det, har rett til å kjøpe bolig i boligsektor III. I første omgang bør førstegangsetablerere og ungdom prioriteres.

- Så selve hovedgrepet: Boligbyggelagene skal ha gjenkjøpsplikt for boliger i sektor III, og alle skal fritt kunne selge tilbake når de måtte ønske. Gjenkjøpsprisen skal være kjøpspris pluss prisutviklingen (konsumprisindeksen) i den perioden man har eid boligen.

Et eksempel

La oss se på et konkret eksempel på hvordan en ny boligsektor kan fungere. Et boligbyggelag bygger 60 nye boliger. Av disse er det en 50 kvadratmeter leilighet som bygges innenfor boligsektor III. Med en gjennomsnittlig byggekostnad på 30 000 kroner per kvadratmeter, vil denne leiligheten bygges for 1,5 millioner.^[2] Et subsidie på 20 prosent vil gjøre det mulig å kjøpe denne boligen til tre ganger gjennomsnittlig årsinntekt, 1,2 millioner.^[3]

Når boligbyggelagene har solgt leiligheten første gang, er utgiftene nedbetalt for deres del. Heretter fungerer de kun som administratorer av ordninga. Eventuelt kan man se for seg en annen institusjon som har ansvar for å kjøpe tilbake og selge videre boligen mellom hver eier.

Den første personen som kjøper leiligheten for 1 200 000 kroner tar opp lån i Husbanken. La oss si at renta ligger på 4 prosent og nedbetalingstida på 30 år. Da vil utgiftene bli 5 700 kroner i måneden. Den heldige eieren betaler ned på dette på vanlig måte, og når hun vil selge boligen, gjør hun det for 1 200 000 + prisstigning som følge av inflasjon. Realverdien på boligen holdes konstant. Hun bruker salgssummen til å innfri lånet, og avhengig av hvor lenge hun har eid boligen vil overskuddet variere. Eier hun boligen i seks år, vil overskuddet være 140 434 kroner. Dette er penger hun selv har spart i boligen, og kan ta med seg til neste boligkjøp enten innenfor boligsektor III eller utenfor.

Boligen er nå tilbake i bolig-

byggelaget og legges ut for salg til samme sum som den ble kjøpt for av forrige eier. Og her fortsetter historien.

Hot or not?

Det begynner å bli ei stund siden vi første gang luftet ideen som en slik eiesektor utenfor markedet og tilbakemeldingene har ikke latt vente på seg. De deler seg mellom de som sier «hva hvis alle vil bo der?», og resten som spør «hva hvis ingen vil bo der?»

Hvis alle vil bo i den nye boligsektoren, vil det være behov for prioritering som foreslått tidligere i artikkelen. I tillegg blir det et politisk spørsmål hvor stor sektoren skal være, all den tid sektoren er avhengig av subsidier for å fungere.

Hvis ingen vil bo i den nye boligsektoren, trengs det regler som hindrer at boligbyggelagene taper på prosjektet. En mulig løsning er at det åpnes for salg på det «ordinære» markedet dersom en bolig ikke lar seg selge på sektor III-markedet innen en gitt tid. Det viktige her er at overskuddet fra et slikt salg går tilbake til ordningen i Husbanken slik at det ikke kan spekuleres i å gjøre en bolig så lite attraktiv at ingen vil bo der, for så å selge til fortjeneste.

Oppussingsstopp?

Et annet viktig moment med en ny boligsektor, som også er et problem i leiesektoren, er vedlikehold og standardoppgraderinger av boligen. En av fordelene med å eie er jo nettopp at man får igjen for innsats for å holde boligen ved like, og dette må også inkluderes i en «utenfor markedet»-ordning.

En løsning med fratrekk for manglende vedlikehold og et tillegg for ekstra oppgradering kan være mulig. Det er da viktig å ha et øvre tak på hvor stort tillegg som kan gis på bakgrunn av standardoppgraderinger, i og med at prisen boligen

får når den selges tilbake til boligsektor III, er den samme som boligen selges ut for neste gang.

Stockholm-syndromet

Hovedfaren ved en hver regulering av markedet er at det oppstår svart handel og penger under bordet. Erfaringer med regulerte leiepriser i Stockholm viser at akkurat dette kan være et stort problem.

Å innlemme større institusjoner i ordningen, slik som boligbyggelagene vil være i den nye boligsektoren, kan være en effektiv måte å demme opp for ulovlig handel. Boligbyggelagene vil ha juridisk ansvar og økonomisk kontroll på en helt annen måte enn privatpersoner som leier ut i Stockholm.

Å gå glipp av fortjenesten

Den største bekymringa vårt forslag møter, er at de som eier vil gå glipp av den store fortjenesten som finnes i det frie markedet.

For det første må det understrekes at vi ikke vil tvinge tilfeldige familier til å bo i boligsektor III. Men vi tror det finnes et behov, både for billigere boliger med mulighet til å betale ned på eget lån, og for å ha et sted å bo uten å utsette seg for risikoen i dagens boligmarked. For baksiden ved høye fortjenester er nemlig høy risiko.

Prisveksten vi har sett de siste 20 årene, er ikke et resultat av evige naturlover. Det vet de som kjøpte bolig i Norge i 1987. Prisene falt med 43 prosent fra 1988 til 1993, og det tok 10 år før prisene igjen var på samme nivå. Alle som av ulike grunner måtte selge boligen sin før prisene hadde steget igjen, tapte penger. Også på denne siden av årtusenskiftet har vi sett boligpriser falle og boligbobler sprekke. I Australia, i USA og nær oss selv: i Danmark. Avhengig av hvor i Danmark man eide bolig var nedgangen på 20–40 prosent fra 2007 til i dag. Det som skulle være investering, ble tap. Nedgang i bolig-

prisene blir ekstra ille dersom du har lånt store deler av kjøpesummen, og sitter igjen med lån også etter å ha solgt boligen din.

Å eie bolig er nemlig ikke det samme som å eie en sykkel. To viktige momenter skiller boligkjøpet fra sykkelkjøpet: kredittdrevet etterspørsel og forventningsdrevet pris.

De færreste av oss kjøper bolig for penger vi har på kontoen eller i madrassen. Boligkjøp finansieres av lån i banken, og tilbakebetales med deler av lønna di de neste 30 årene. Hvor mye du vil låne og hvor mye lån banken vil gi deg, avhenger av hvordan man tror de neste 30 årene blir. Beholder du jobben? Går renta opp? Får du mange barn? Blir du ufør? Og sist, men ikke minst, hvor mye er boligen din verdt når du en gang skal selge den?

Det eneste som er sikkert om framtida, er at det er vanskelig å spå. Finanstilsynet peker i sin rapport «Finansielle utviklingstrekk i 2012» på gode tider i norsk økonomi som en av drivkreftene bak de høye boligprisene. Når ting ser bra ut rundt oss akkurat nå, er det lett å tro at framtida blir like lys. Den samme rapporten konkluderer med at økningen i husholdningens gjeld og boligpriser er en kilde til framtidig ustabilitet i norsk økonomi. De skriver:

«En kombinasjon av ytterligere tilbakeslag i internasjonal økonomi og sterkt fall i oljeprisen, vil kunne redusere innenlandsk etterspørsel. Dette kan snu husholdningenes forventninger til framtidige inntekter og boligpriser og dermed føre til en markant nedgang i boligprisene.»^[4] Hvis det er framtidsoptimismen med hensyn til egen økonomi og boligprisene som bestemmer hva vi er villig til å gi for en bolig, sikrer budrundene at de som er mest optimistisk bestemmer prisen og får boligen.

Disse mekanismene er lett gjenkjennelige, ikke fra sykkelbutikken men fra aksjemarkedet. Det er slik finans-

markedet fungerer, basert på forventninger og framtidsutsikter. Og det er derfor de fleste av oss ikke driver med aksjespekulasjon. Men via boligmarkedet har vi alle plutselig blitt spekulanter. Vi tar opp lån for å finansiere investeringer som vi forventer å få avkastning på. En ny boligsektor sørger ikke bare for billigere boliger til de som trenger det. Den gir også mulighet til å frivillig «gå glipp av fortjeneste» til fordel for å slippe unna risikoen for bobler som brister og priser som faller.

Ingen menneskerett å få ta opp lån

Dersom vi er bekymret for at de som er utenfor boligmarkedet går glipp av fortjeneste, er løsningen å gi lån til flere. Det kan virke urettferdig med høye egenandeler når gevinsten er så høy for de som får lån.

Norge har en rekordhøy gjeldsgrad, på nærmere 200 prosent av disponibel inntekt, og kommer på andreplass internasjonalt. Kun Danmark har høyere gjeldsgrad. Og unge par med små barn er de som låner mest, over 25 prosent av småbarnsfamiliene har gjeld på mer enn 300 prosent av disponibel inntekt.^[5]

En så høy gjeldsbelastning gjør oss svært sårbare for makroøkonomiske endringer. Når enslige huseiere bruker 21 prosent av inntekten sin til å betale renter fra boliglån, vil selv marginal renteoppgang ha mye å si for privatøkonomien.

Slik boligmarkedet framstår i dag, er ikke mer gjeld rett medisin.

Hvorfor tenke så stort?

Vi har gått igjennom mange motforestillinger mot en tredje boligsektor, hovedinnvendingen vi har møtt er likevel: Hvorfor tenke så stort? Det finnes mange enklere og mer konvensjonelle måter å møte boligproblemene på, og mange av disse er gode forslag.

Vi mener likevel at ingen av disse kan løse problemet på lang sikt, og derfor tenker vi høyt og utenfor «boksen». En kort gjennomgang av andre paroler i boligdebatten viser hvorfor det er nødvendig.

«Dagens skatteregler må endres! Nå!»

Slik skattereglene er i dag, selv med endringene som ble gjort i statsbudsjettet 2013, er det mer lønnsomt å investere i bolig for utleie eller videresalg enn å investere i næringsvirksomhet. En øvre grense for rentefradrag og at likningsverdi for bolig nummer to settes lik markedsverdi er gode og viktige tiltak for å dempe spekulasjon i boligmarkedet. Likevel vil ikke dette sette en stopper for prisveksten, så lenge renta er lav og kredittviljen høy.

«Bygg billig!»

Når noe er for dyrt, kan det være fristende å foreslå at det rett og slett skal være billigere. Da Bjørvika skulle bygges ut, ble denne parolen reist: «Bygg billigere sånn at folk kan bo der». Vi er nok mange som kunne tenke oss å bo billig ved fjordkanten, og det er akkurat det som blir problemet. Uansett hvor billig du bygger, så sikrer budrunden at prisen blir gitt av den som er villig til å betale mest.

I et fritt marked er det ingen direkte sammenheng mellom byggekostnad og pris for boligen. Det er tilbud og etterspørsel som gir prisen, og så lenge det finnes betalingsvilje og kreditttilgang vil ikke billigere bygg gi billigere boliger.

«Bygg mer!»

En av de mest brukte parolene i boligdebatten er «Bygg mer!». Tanken er at årsaken til stadig stigende boligpriser er at etterspørselen er høyere enn tilbudet. Å øke tilbudet, altså bygge flere boliger, vil da være med på å redusere prisene. Logikken er det ingenting i veien med, men det er vanskelig å se for seg at storstilt

boligbygging i seg selv løser problemene i boligsektoren.

For det første må vi bygge veldig mye mer for at etterspørselen skal øke mer enn tilbudet. Med årlig befolkningsvekst siste år på 1,3 % og en stadig sterk sentraliseringstendens må vi sette alle kluter til bare for å dekke den økte etterspørselen etter boliger i sentrale strøk. Å få tilbudet så høyt at det påvirker prisene, vil innebære en overproduksjon av boliger, altså at vi har flere hus enn folk.

For det andre er spørsmålet hvem som skal bygge mer. Byggebransjen bygger allerede det de vil, dvs det som i følge deres beregninger gir det største overskuddet.

I dag er det de private utbyggernes profittvurderinger som avgjør hvilke tomter som bygges på og hvilke boliger som bygges. Når utbyggerne tjener mest på små ettroms leiligheter et steinkast fra Grünerløkka, gjør de dette framfor å bygge rekkehus på Mortensrud. Slik drives all investering, du setter pengene dine der du tror de vokser mest.

Hvis man ønsker mer byggeaktivitet enn det som allerede skapes av de private utbyggerne, må kommunene eller statlige institusjoner stå bak. Dette er ei god løsning, men da er det avgjørende å skape ordninger som hindrer videre spekulasjon med subsidierte boliger.

Herre i eget hus

Uansett hvor fleksibel en tredje boligsektor er, vil vi trenge en godt utbygd ikke-kommersiell leiesektor, og vi støtter alle krav på veien dit. Likevel vil ikke en slik leiesektor oppfylle de samme formål som en tredje boligsektor.

Med mindre leieboligene er fullfinansiert av subsidier slik at leietaker kun betaler vedlikeholdskostnader, vil en del av husleia gå til å betale ned kostnaden ved å bygge boligen. Etter å ha bodd i leiebolig i ti år og betalt for eksempel 2000

kroner i måneden, vil du ha bidratt til å betale ned 200 000 kroner av boligens byggekostnad uten å sitte igjen med noe selv. Leieboliger oppfyller altså ikke spareformålet.

Å ikke spare i bolig er ikke i seg selv et problem, så lenge du har muligheten til å velge annerledes. Men å løse boligproblemet kun med ikke-kommersielle leieboliger vil skape et to-delt boligmarked. De som ikke kommer inn på eiemarkedet vil leie i den billigere leiesektoren, uten mulighet for å spare opp egenkapital som trengs for å komme inn på eiemarkedet.

I tillegg vet vi at folk i Norge med dagens boligsituasjon, liker å eie sin egen bolig. Om det er tradisjon, kultur, ukultur eller noe helt annet som ligger bak, er ikke så relevant. Så lenge folk har lyst til å eie, vil de som har mulighet til det gjøre det, mens de som ikke har mulighet vil ha et uoppfylt ønske om en eid bolig.

Et sted å bo

Å bekymre seg for hus og hjem er ingen moderne oppfinnelse. Helt siden vi bodde i huler og jordgammer har arbeidet med å skape et varmt, godt og trygt hjem stått sentralt i hverdagen. Men i tillegg til gamle elektriske anlegg og dårlig ventilasjon på kjøkkenet, må vi nå også bekymre oss for et stadig mer skremmende boligmarked. Det går ikke ei uke uten at norske aviser forteller deg hvor mye du kan tjene, hvor mye du kan tape, og hvor lenge festen varer.

Vi tror det er rom for en boligpolitikk utenfor markedet. Både for de som trenger billigere boliger og for de som ønsker seg et hjem som er mer et sted å bo enn et investeringsobjekt.

Teksten har tidligere vært publisert i Manifest Tidsskrift (<http://www.manifesttidsskrift.no>).

Noter

[1] Finansielle utviklingstrekk, oktober 2012. Finanstilsynet

[2] Det er her brukt et gjennomsnitt for byggekostnader på landsbasis. På grunn av tomtepriser vil byggekostnadene i storbyene være opp mot 40 000 – 45 000 kroner per kvadratmeter.

[3] Gjennomsnittslønn i følge SSB er på 419 000 før skatt. <http://www.ssb.no/lonn/>

[4] Finansielle utviklingstrekk, oktober 2012. Finanstilsynet, side 4.

[5] Finansielle utviklingstrekk, oktober 2012. Finanstilsynet, side 30



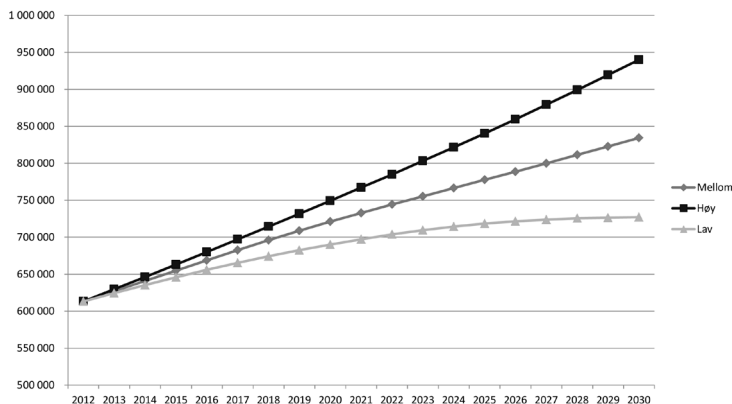
OSLO TRENGER FLERE BOLIGER: BORT MED VILLA – INN MED BY PÅ VESTKANTEN?

Av Gudmund Dalsbø, Rødt Oslo

Boliger til 200 000 nye innbyggere krever plass og kollektivtransport med kapasitet. Det beste alternativet er å utvide den bymessige bebyggelsen vestover. Da må vi være villig til å rive en del villastrøk.

Teksten er basert på et pågående utviklingsarbeid i Rødt Østensjø.

Boligpolitikk er et hyperaktuelt tema – kanskje særlig i hovedstaden. Folketallet i Oslo har økt med rundt 90 000 sia 2004, og prognosene sier at byen kan forvente å få ytterligere 200 000 innbyggere de neste tjue åra. Ofte framstår det som om slike prognoser er udiskuterbare. Det bør de ikke være. Om en mener at ei forventa utvikling er uheldig, er det en politisk oppgave å finne midler til å motvirke den.



Tre prognoser for befolkningsutviklinga i Oslo.

(Kilde: Oslo-statistikken, Oslo kommune – Utviklings- og kompetanseetaten)

Hvorfor øker folketallet? Det er flere årsaker: flere fødsler, høyere levealder, innvandring og tilflytting. Det er vel særlig den siste årsaken som regnes som uheldig – og det er viktig med tiltak for å bremse på sentraliseringa, både av hensyn til tilflyttings- og fraflyttingsområdene. Men det vil uansett være behov for en politikk for flere boliger, både fordi de tre førstnevnte årsakene vil føre til økt folketall – og fordi det ikke er sannsynlig at en god anti-sentraliseringspolitikk vil få gjennomslag med det aller første. Skulle det skje, vil det uansett ta tid før mottiltak slår inn.

Hvor skal det bygges?

Som ei løsning på boligkrisa i Oslo foreslås det ofte at flere må bo-sette seg i Akershus. Det er riktig at boligprisene er lavere der og at det finnes store ubebygde områder som kan benyttes. Et motargument er at prognosene faktisk tilsier like stor prosentmessig befolkningsvekst i Akershus som i Oslo. Fylket får altså behov nok

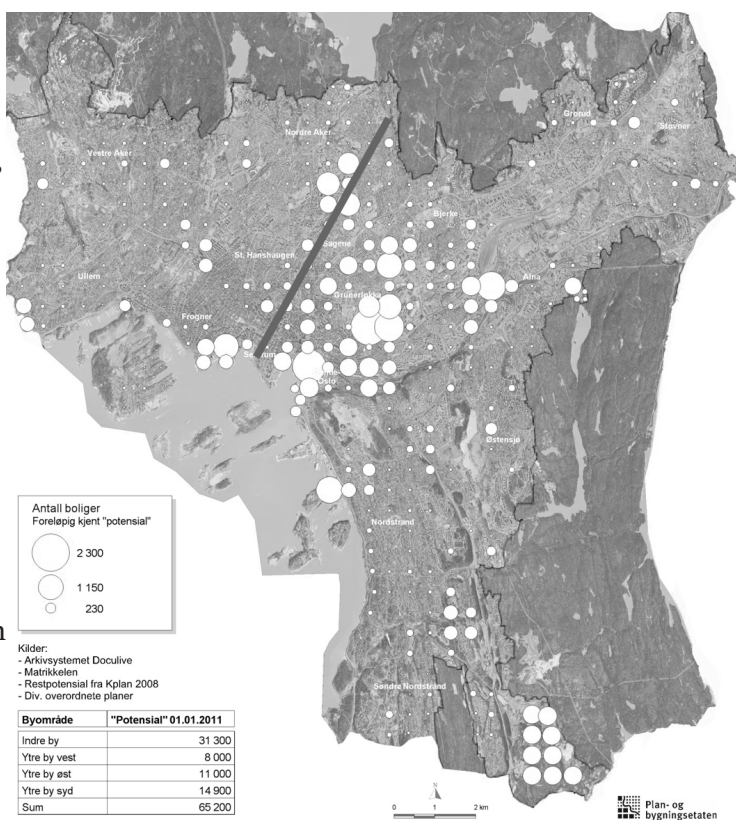
å dekke uten at vi sender ekstra Oslo-folk dit. Akershus er også ei tvilsom løsning dersom en ikke samtidig sørger for arbeidsplasser der. Det meste av fylket ligger nord, øst og sør for Oslo, og vi skal vise at det er uheldig å generere økt daglig trafikk i disse retningene.

I debatten om hvor nye boliger i Oslo skal ligge, er det vanligst å si at det bør bygges i sentrum (ombygging av industri- og havneområder til bolig) og ved eksisterende kollektivknutepunkter. I kommunens forarbeider til ny kommuneplan, som ventes vedtatt i 2013, finner vi et kart over potensielle boligområder. Den skrå linja på kartet er satt inn av oss som et omtrentlig skille mellom Oslos tradisjonelle østkant og vestkant. Vi ser altså at Plan- og bygnings-etaten finner det aller meste av utbyggingspotensialet i sentrum og i øst (Groruddalen) pluss en del nye felter heilt i sør. På vestkanten er det tilsynelatende smått med muligheter, bortsett fra langs havna på Filipstad. De fleste deltakerne i debatten ser ut til å forholde seg til det som skisseres på kartet til høyre.

Vi er enig i at det er god logikk i å bygge videre i områder som har en fungerende infrastruktur i form av kollektivtransport, det vil i Oslo hovedsakelig si langs T-banen. Problemet er imidlertid at en ikke tar i betraktning dagens transportmessig skeive forhold øst-vest.

Oslos T-banesystem

Her er det nødvendig å si noen ord om oppbygginga av T-banenettet i Oslo. Det var opprinnelig to separate nett, fire linjer fra sentrum og vestover og fire linjer fra sentrum og østover. For drøyt tjue år sia blei disse knytta sammen ved en tunnel under sentrum. Linjene går nå i hovedsak



Potensiale for nye boliger i Oslo. Byen er delt inn i like store ruter, og for hver rute er anslått hvor mange nye boliger det kan bli plass til. (Kilde: «Oslorender 2011 - Vedlegg til høringsutkast til planstrategi og planprogram for Kommuneplan 2013», Byrådsavdeling for finans og næring, side 149)

i full pendeldrift mellom ytterstasjoner i øst og vest. Ruteopplegget er sånn at det på dagtid hverdager går to avganger i kvarteret på to av de østlige og ei av de vestlige linjene, og én avgang i kvarteret på de øvrige (i tillegg til en ringbane). På papiret er dette flott. Feilen med opplegget er at bruken av T-banen (både potensielt og reelt) er svært mye større i øst enn i vest. «Kravet» om pendeldrift er derfor en viktig grunn til at linjene i øst/sør ikke kan utvides i samsvar med behovet. Det tydeligste eksempelet er Holmenkollbanen i vest. Der har de fleste perrongene bare plass til to vogner, mens standard på T-banen er seks. Den østlige linja som sampendler med Holmenkoll-linja, har derfor kortere tog og mye lavere kapasitet

enn den ellers kunne hatt.

Det må også nevnes at kapasiteten i sentrumstunnelen, som alle linjene passerer gjennom, er fullt utnyttet. Kapasiteten kan økes noe ved å ordne så en del tog går utenom sentrum, og ett slikt tiltak er på planstadiet (Lørensvingen), men vil tidligst være klart i 2017. Hovedgrepet for å gi eksisterende – og nye – boliger i Oslo øst og sør tilfredsstillende kollektivdekning, er imidlertid at det bygges en ny tunnel under sentrum/indre by.

På de østlige linjene er det altså allerede overfylt. I morgenrushet må passasjerene stort sett stå om de kommer på en av de rundt ti stasjonene nærmest sentrum på hver linje, det vil si i opp til 15–20 minutter. Trangest er det på Østensjøbanen, som går én gang i kvarteret. Her er folks erfaringer at muligheten for å få sitteplass grovt sagt er forskjøvet én stasjon lenger ut for hvert år. Når det nå bygges boliger i stort monn på Skullerud (rundt banens nest ytterste stasjon), skryter reguleringsplanene av god kollektivdekning. Og det stemmer, men de nye passasjerene som kommer på her, vil naturligvis fortrenge dem som sokner til stasjonene nærmere sentrum. Det store sørlige potensialet som Plan- og bygningsetaten har tegna inn på sitt kart, vil sannsynligvis få kollektivdekning via nettopp Østensjøbanen (enten forlengelse eller ved matebusser). Som nevnt er det ikke kapasitet til flere avganger, så dette betyr trolig at det blir ståplasser allerede fra ytterste stasjon.

Den samme effekten har boligbygging sør eller øst i Akershus med innfartsparkering ved de ytre T-banestasjonene. Løsninga kan synes miljøvennlig, men det er altså ikke plass til disse bilistene på banen uten at reisende lenger inn fortrenge.

Hva med vestkanten?

Vi kan undres over at det ikke er tegna

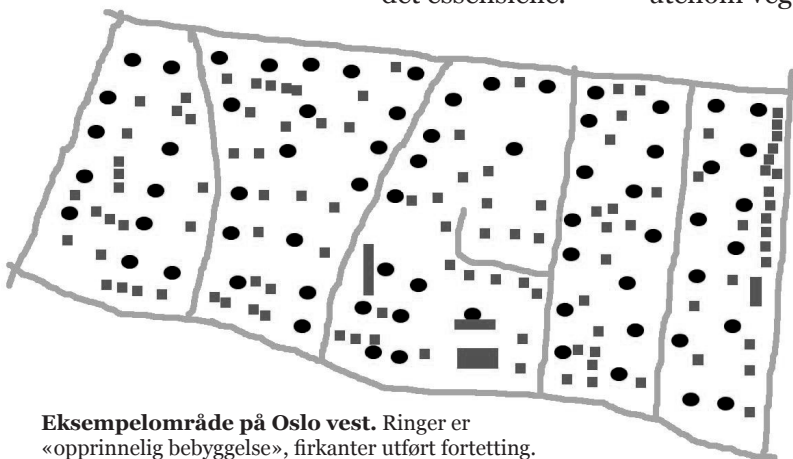
inn noe særlig potensiale for boligbygging langs T-banelinjene i vest. Her er det jo godt med ledig transportkapasitet, og etter vår mening vil dette være det mest fornuftige området for å bygge flere boliger. Politikere både fra Fremskrittspartiet, Arbeiderpartiet og SV har vært inne på tanken, uten at vi har sett at det har ført til konkrete forslag. Slike forslag er også dødfødte så lenge Høyre sitter ved roret i hovedstaden. Oslo Høyre er nemlig grunnleggende basert på en politikk for å bevare strøkets «karakter» – i alle fall i områder med villabebyggelse. Dette er en politikk som svarer til Høyres nokså stabile posisjon i det klassedelte Oslo. Høyre er et vestkant- og villaparti.

Bevaringstanken er i seg selv vakker, men det kan aldri være slik at alt skal bevares. Endringer av «strøks karakter» skjer i bunn og grunn alltid når en bygger – og utvider – en by. Store deler av Groruddalen var for femti år sia bondegårder og jorder. Like ved der Oslo rådhus nå ligger, lå på slutten av 1800-tallet «Røverstatene», en forstadsbebyggelse som blei revet til fordel for det luksuriøse leiegårdskomplekset Victoria terrasse (som etter noen tiår som kontorer nå igjen skal bli kostbare boliger). På den andre kanten av byen lå fram til 1960 forstaden Enerhaugen, nå i stor grad erstatta av blokker på opptil 15 etasjer. Hensikten var eksplisitt å avhjelpe bolignøden. Waldemar Thranes gate ved St. Hanshaugen hadde rundt 1880 bare noen få hus (Professorbyen blei området kalt) – det var før en endra strøkets karakter og bygde tett i tett med leiegårder.

Et konkret eksempel

Vi tillater oss derfor å komme med et konkret forslag til hva som kan gjøres for å skaffe mange flere boliger i Oslo – i områder med transportstrukturen klar. Det vi presenterer her, er vel å merke bare et eksempel – det omtalte strøket i vest er

nokså tilfeldig valgt, og illustrasjonene og tallene er omtrentlige. Det er ideen som er det essensielle.



Eksempelområde på Oslo vest. Ringer er «opprinnelig bebyggelse», firkanter utført foretting.

Vi tar utgangspunkt i at det finnes tre hovedtyper boligbebyggelse i byen: villastrøk, frittstående blokkbebyggelse (drabantbyaktig) og tett by (karrébebyggelse). Vi starter med ei skisse over et mindre område på Oslo vest.

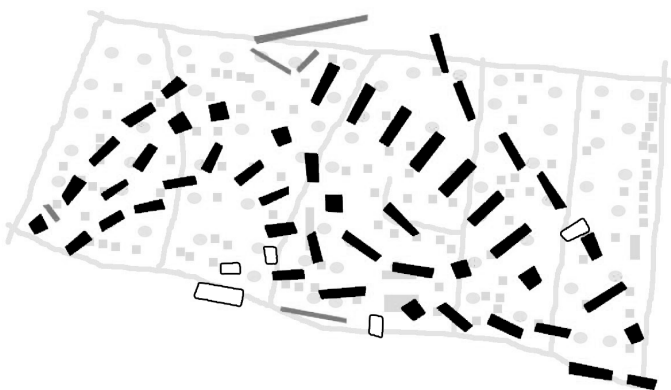
Dette eksempelområdet ligger mellom Borgen og Smestad stasjoner på T-banen, bak Vestre gravlund, avgrensa av Skøyenveien, Monolittveien, Hoffveien og Sørkedalsveien. Dette er et klassisk villastrøk. Ved hjelp av eldre flyfoto av området, som er på ca. 0,18 km², har vi omtrentlig plassert inn rundt 70 hus som stod der i 1937. Disse er markert med ringe. Sia den tid har det kommet til drøyt 120 nye boenheter ved det som populært kalles «eplehagefortetting» (firkanter). Det er enkelthus, rekkehus og noen få lave blokker. En del av de originale husa er nok revet, men de fleste står, eventuelt med tilbygg. Vi kan anta at det er mulig å få inn ytterligere ca. 50 boliger ved samme type fortetting. Om vi for enkelhets skyld antar en konstant familie-størrelse på tre personer, har altså fortettinga resultert i en vekst fra 210 til 600, med mulig økning til 750 innbyggere. Det må nevnes at denne typen fortetting gir beboerne stadig

mindre og dårligere uterom. Området har ingen fellesarealer eller fellestjenester utenom vegene, men – og det er det viktige – det er ingen steder mer enn ca. ti minutters gange til en T-banestasjon.

Vi beveger oss nå et øyeblikk til en annen kant av byen, til Keyserløkka mellom Carl Berner og Hasle. Området er bebygd med blokker, hovedsakelig i 2–4 etasjer, og har romslige felles grøntarealer. På neste figur har vi lagt Keyserløkka oppå kartet over det før nevnte vestkantområdet.

De sorte firkantene er boligblokker, rammer er kirke, prestebolig, barnehage og næringslokaler. Det mørke grå er garasjer. Området er på ca 0,16 km². Altså er det litt mindre enn kvartalene i vest, men det er likevel heile 642 boenheter. Overfører vi denne typen bebyggelse til området i vest, bør vi også kunne høyne utnyttelsen noe ved å øke etasjetallet litt og ikke sette av egne arealer til garasjer. La oss anta at vi på denne måten kommer opp i 800 boenheter og dermed nærmere 2 500 innbyggere i et område med store grønne fellesarealer.

I neste figur har vi gjort samme øvelse med en mer tett og bymessig



Eksempel vest med overlegg av lavblokkbebyggelse fra Keyserløkka. Sorte firkanter er boligblokker, rammer er næring eller offentlige tjenester, mørke grå er garasjer.



Eksempel vest med overlegg av leiegårdsbebyggelse fra Grünerløkka. Rammer er leiegårdskvartaler, mørke felt er offentlige tjenester, lysgrå felt er park.

leiegårdsbebyggelse.

Oppå vestkant-kartet ligger her Grünerløkka mellom Toftes gate, Sanner-gata, Grüners gate og Akerselva. Området er noe større enn i vest, alt etter hvor stor del av elvebredden en tar med. Rammene er kvartaler med bygårder (leiligheter og forretninger). De mørke felta er kirke, videregående skole, sjukehjem, næringslokaler og Kunsthøgskolen. Det lysegrå feltet er en park (Birkelunden). Vi teller i dette området om lag 310 oppganger i bygninger mot gata (idet vi antar at det ikke er gunstig å ha boliger i indre bygg i kvartalene). Antar vi at det er sju leiligheter per oppgang, ender vi opp med rundt 2 200 boenheter, altså 6 500 innbyggere. (Tre personer per boenhet er nok for høyt for Grünerløkka i dag, men ikke nødvendigvis for et «nytt» boligområde av samme type.) Det er, som vi ser, plass til relativt rommelige felles gårdsrom i hvert kvartal, en stor park, fellesinstitusjoner, butikker og kafeer. (Her har vi brukt som et eksempel noen kvartaler fra Grünerløkka på østkanten, men vi bør legge til at det allerede finnes mye bymessig bebyggelse av byplanmessig liknende type i vest, f.eks på Majorstua og Frogner.)

I denne beskrivelsen er det mange antakelser og mye omtrentligheter, så

atskillige forbehold må tas.

Likevel: Dersom vi er så uvennlige at vi river alt av dagens bebyggelse i det angitte eksempelet i Oslo vest og i stedet bebygger området som på Keyserløkka, så vil vi kunne øke innbyggertallet med 3–4 ganger. Lager vi bymessig bebyggelse, kan vi nesten åttedoble antallet innbyggere. Gjøres dette på en måteholden måte, der målet også er gode fellesskapsløsninger

og ikke bare å tyne flest mulig kroner ut av eplehagetomtene, vil vi hevde at det felles bomiljøet også blir bedre. Bymessig bebyggelse er generelt det som gir minst klimautslipp, best muligheter for et variert kultur- og tjenestetilbud og for gode offentlige tjenester.

Slike tanker kan en gjøre seg for mange steder i byen. Også i øst finnes det villaområder en kan tenke seg samme endringer for. Men for å gå tilbake til start: Det gjelder å finne områder med ledig transportkapasitet. Heile eksempelet vårt ligger altså innafor ti minutters gange til to T-banelinjer med god kapasitet. Infrastrukturen er allerede på plass. Vestkanten har mange slike områder.

Konklusjon

Det er viktig å oppnå en bedre balanse mellom kapasiteten i kollektivsystemet og befolkningsgrunnlaget. Det betyr at byutviklinga nå i stor grad må komme på vestkanten. Riving av heile villastrøk kan virke brutalt, men det er nok den mest effektive måten å skaffe boliger til 200 000 nye innbyggere, dersom det er det som skal gjøres. Men T-banesystemet må også utvikles østpå, i form av en ny tunnel og/eller en ny tverrforbindelse i nedre Groruddalen. Inntil dette er på plass, bør det ikke settes i gang større byggeprosjekter som belaster de østlige linjene.



IRSKE ERFARINGER OG ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

Av Lars Gunnesdal, økonom i Manifest Analyse

Det er flere bekymringsfulle likheter mellom situasjonen på det norske boligmarkedet i dag, og den som rådet i Irland i årene før boligbobla sprakk i 2007. Erfaringene fra Irland er at vi trolig trenger flere tiltak enn økt boligbygging for å dempe den kraftige boligprisveksten.

Innledning

På 2000-tallet opplevde Irland en av tidenes største boligbobler. Irske realboligpriser tredoblet seg mellom 1995 og toppåret 2007. Under det som ble omtalt som «the property craze» var stemningen euforisk, og storparten av samfunnet hadde troen på en prisvekst inn i det uendelige. Bertie Ahern, som var statsminister i årene 1997–2008, uttalte hånlige om de som ikke trodde prisfesten ville fortsette: «Når man sitter på sidelinjen og klager og sutrer, går man glipp av muligheter. Jeg skjønner ikke hvorfor folk som driver med det, ikke begår selvmord.»

Bak den overoptimistiske stemningen skulle det vise seg å ligge alvorlige problemer, knyttet til økende gjeld og stadig mer risikable utlån. Irske banker, husholdninger og eiendomsutviklere økte sin gjeldsgrad enormt i perioden. De irske bankene tok svært stor risiko i oppgangsfasen, og gjorde seg avhengige av fortsatt prisvekst i boligmarkedet og tilgang til internasjonale lånemarkeder. Risikoen ble

plutselig tydelig i forbindelse med utbruddet av finanskrisen i 2007–2008. Boligmarkedet begynte å falle, samtidig som de internasjonale lånemarkedene tørket inn. Det endte i en av etterkrigstidens dyreste bankkriser, målt som andel av BNP, og en hel nasjon i dyp gjeld.

Norges boligmarked har i samme tidsrom hatt en lignende prisutvikling. Siden 1992 har det norske boligmarkedet steget kontinuerlig, med unntak av en mindre nedgang i 2008–2009, under finanskrisen. Prisveksten har blitt fulgt av gjeldsvekst, og i dag er norske husholdninger blant de mest forgjeldete i alle OECD-land, med et gjennomsnitt som er over dobbelt så stort som den disponible inntekten. Og ifølge de offisielle anslagene ser ikke boligfesten ut til å stoppe med det første – SSB anslår betydelig, men avtakende, realboligprisvekst helt fram til 2020.^[1] Et stort sett samlet eiendoms- og økonomikorpset regner med fortsatt sterk prisvekst i flere år framover, men det finnes også mange som er

skeptiske til utviklingen.

I en slik situasjon bør vi stille spørsmålet: Hvordan skiller vår boligboom seg fra irenes, og hvilke politiske grep har vi til rådighet som irene ikke benyttet seg av? Selv om det er viktig å understreke at det er mange gradsforskjeller mellom den irske boligbobla og det vi enn så lenge kan kalle den pågående boligboomen her hjemme, så finnes det dessverre også mange likheter. Manifest Analyses mening er at irenes erfaringer viser at norske politikere må tørre å bruke flere virkemidler dersom vi skal klare å dempe prisveksten i boligmarkedet.

«Prisveksten kan forklares»

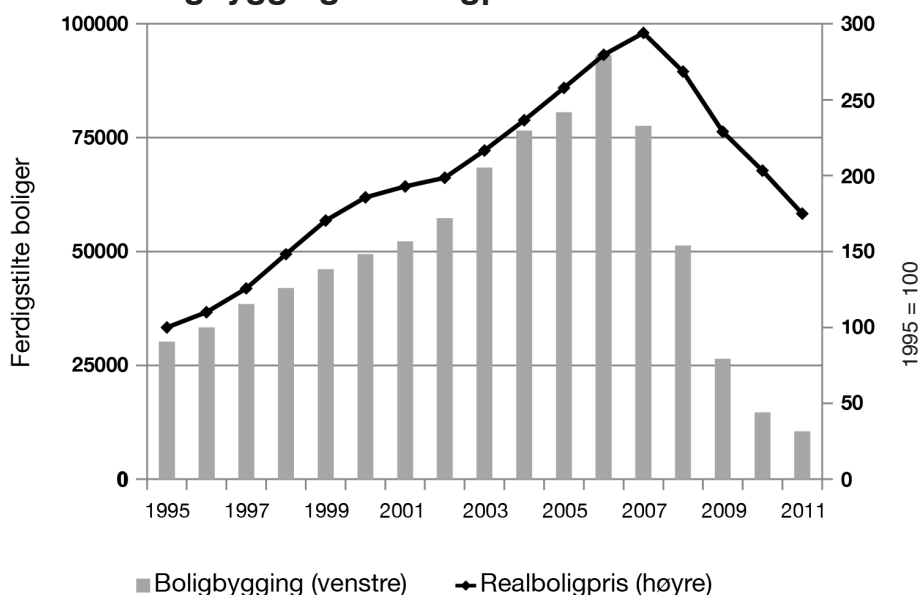
Boligprisveksten påvirkes i større eller mindre grad av en rekke såkalte underliggende faktorer. Selv om boligprisveksten hadde vært høy i lang tid, var det opplest og vedtatt at Irlands boligboom kunne *forklares* av en kombinasjon av høy etterspørsel og lavt tilbud. Man hadde lenge hatt stor befolkningsvekst på grunn av arbeidsinnvandring og irer som vendte hjem, sterk inntektsvekst og lave renter. I

tillegg var det enighet om at det ble bygget for få nye boliger.

Statsminister Ahern valgte å gjøre økt boligbygging til sin førsteprioritet for å få styr på prisutviklingen. I løpet av hans regjeringssperiode lyktes man riktignok med å få fart på boligbyggingen, blant annet gjennom å gi sjenerøse skatteincentiver til boligbyggere. I et land med omtrent like mange innbyggere som Norge, steg antall nye boliger fra omtrent 50 000 i året rundt årtusenskiftet til høydepunktet ble nådd i 2006 med 93 000. Men på tross av den massive byggingen fortsatte boligprisene å stige, og veksten *tiltok*, som figuren under viser, i takt med den økte byggingen fram til det smalt. I 2007 hadde boligprisene justert for inflasjon vokst til tre ganger av nivået de hadde hatt bare 12 år tidligere. De siste fem årene har boligprisene blitt halvert.

Selv om det er vanskelig å definere hva som til enhver tid er *behovet* for nye boliger i en økonomi, er det enighet om at den første fasen med økt boligbygging var nødvendig. Et større problem med myndighetenes ensidige fokus på økt

Boligbygging vs boligprisvekst. 1995-2011



Kilde: BIS, OECD og CSO.

boligbygging som løsning, var at lite eller ingenting annet ble gjort. Rentefradraget ble opprettholdt, man økte ikke skatten på eiendom eller gjorde noe av betydning for å regulere bankenes utlån. På tross av at det etter hvert ble åpenbart at mange av de nye boligene forble usolgte, fungerte forventninger om videre vekst prisdrivende. Frykten for å bli permanent utestengt fra boligmarkedet dersom man ikke kjøpte nå, var også med på å drive prisene oppover.

Når stemningen snudde i 2007, falt prisene raskt. Dette førte til problemer for flere av de største bankene, som endte med å ta store tap på lån gitt til både eiendomsutviklere og boligkjøpere. Disse tapene endte med å bli veltet over på den irske staten. Fortsatt er ti prosent av alle boliger i hovedstaden Dublin og en kvart million boliger på landsbasis ubebodde.[2] Irene angrer nok i dag på at de ikke brukte tilgjengelige virkemidler som kunne gjort krisen mindre.

Eksempelet Irland viser at man bør være varsom med å konkludere med at underliggende faktorer fullt ut kan «forklare» en kraftig boligprisvekst over flere år, særlig i perioder med sterke forventninger om fremtidig prisvekst og lett tilgang på kreditt.

Ikke bærekraftig gjeldsvekst

Blant annet fordi vi opplevde et kraftig fall i boligprisene med påfølgende bankkrise på starten av 1990-tallet, har norske politikere vært mer skeptiske til boligboomen i Norge. Men selv om statsminister Jens Stoltenberg selv har vært ute og advart mot utviklingen[3], fører likevel Norge en politikk som har likhetstrekk med irenes. Få tiltak har blitt satt i verk for å begrense norske husholdningers gjeldsvekst, og også her fokuseres det på økt boligbygging som løsning på prisveksten.

Samtidig ser vi at flere av de samme faretegnene preger det norske

boligmarkedet i dag. Finanstilsynet advarer mot at høye boligpriser og stor gjeld blant nordmenn utgjør en stor risiko for norsk økonomi. De mener at husholdningenes økonomi de siste årene har vært preget av «økende gjeldsbelastning, høy belåningsgrad på boliglån og mer bruk av avdragsfrie lån, drevet av lav rente, positive forventninger til egen økonomi og tro på fortsatt prisoppgang på boliger.»[4]

Selv om debatten i toneangivende medier ofte kan gi inntrykk av noe annet, mener vi det eksisterer en *reell uenighet* om veksten i norske boligpriser fullt ut kan «forklares» av underliggende faktorer som innvandring, inntektsvekst, lavt rentenivå og manglende boligbygging. Dette mener SSB og bygge- og finansnæringa selv, mens både IMF[5] og en rekke økonomer mener det motsatte – nemlig at norske boliger er overpriset. Kredittvurderingsbyrået Moodys har indikert at norske banker er svært utsatte for en nedgang i boligmarkedet. Nordea Markets' sjeføkonom Steinar Juul påpeker at et ensidig fokus på økt boligbygging kan få oss til å «gå i samme grøften som Irland».[6]

Det virker i lys av dette lite betryggende at Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO) står fast på at «sentrale makroøkonomiske størrelser kan forklare dagens boligprisinivå»[7], eller når sentrale aktører i byggenæringa mener den norske pris- og gjeldsveksten vil kunne temmes med økt boligbygging[8], og at vi ikke behøver å diskutere tiltak som reduksjon av rentefradraget eller strengere regulering av bankenes utlån.

De fleste er enige om at vi trenger økt boligbygging en periode framover i Norge, blant annet trengs det flere studentboliger. Det vi i tillegg trenger, er konkrete tiltak som kan bidra til å få boligprisveksten, og dermed på sikt også boligprisene, ned på et forsvarlig nivå. Redusert rentefradrag for store lån, skattlegging av boligspekulanter og strengere reguleringer

av bankers utlån vil trolig ha en direkte, og demente, effekt på boligprisveksten. Selv om utviklingen kan fortsette en god stund fremover, vet vi at dagens situasjon, der boligprisene og gjelda vokser raskere enn lønningene, ikke kan være bærekraftig på sikt.[9]

Behov for ny politikk

Det er dessverre ikke så vanskelig å forstå hvorfor et ensidig fokus på økt boligbygging blir holdt fram som den beste veien å gå for å stabilisere det norske boligmarkedet. Finansnæringa og byggebransjen vil som alle andre deler av samfunnet gå ubehagelige tider i møte dersom markedet skulle snu brått, men alternative virkemidler vil de i hvert fall ikke ha noe av. Til det er det alt for mye penger å tjene så lenge pilene fortsetter å peke oppover. For myndighetene er det behagelig å ikke gjennomføre tiltak som framstår som politisk upopulære.

Poenget her har *ikke* vært at vi ikke trenger å bygge flere boliger, men at boligbygging styrt av markedskreftene *alene* ikke nødvendigvis er nok. Det blir for enkelt å hevde at det bare er høy etterspørsel som driver boligprisene oppover, uten på den andre siden å diskutere bankenes rolle som pådriver for økt gjeldsvekst. En gjeldstynget befolkning som kjøper stadig dyrere boliger, er det bare finansnæringen som tjener på. Det er lite som tyder på at bankene på eget initiativ vil komme til å bremse utlånsveksten, snarere tvert imot.[10]

Lar vi pris- og gjeldsutviklingen fortsette uhindret, kan det vise seg å være farlig for norsk økonomi, og mange vil kunne sitte igjen som gjeldsslaver. Vi har de samme virkemidlene tilgjengelig som irene: strengere bankregulering, fjerning av skattesubsidier, og innføring av eiendomsskatt. Med unntak av en noe strengere bankregulering enn Irlands, ligger virkemidlene fremdeles nærmest ubrukt.

Tallene for gjeld og boligprisutvikling i Norge indikerer at det haster med konkrete løsninger.

I Irland innså de ikke boligboomens risiko, og gjorde derfor ikke nok for å forhindre den. Norske politikere har gitt inntrykk av å ta risikoen på alvor, men ser likevel ut til å velge mye av den samme medisinen. Vi trenger politisk nytenkning for å stagge boligprisveksten. Skal vi unngå å gjenta irenes feilsteg, er det kanskje ikke så lurt å følge i deres fotspor?

Artikkelen er basert på Manifest Analyses rapport *Når boligboblen brister. Lærdommer fra boligboomen og krakket i Irland*, skrevet av Terje Solberg. Rapporten er tilgjengelig her:

http://manifestanalyse.no/-/document/show/14515_rapport3-2012

Noter

- [1] <http://www.ssb.no/emner/08/05/10/oa/201206/norsk-ok.pdf>
- [2] <http://www.thejournal.ie/14-5-per-cent-of-dwellings-in-ireland-vacant-in-census-2011-400231-Mar2012/>
- [3] <http://www.dn.no/eiendom/article2239287.ece>
- [4] Finanstilsynet: Finansielt Utsyn 2012
- [5] <http://www.na24.no/article3327574.ece>
- [6] <http://www.dn.no/eiendom/article2520937.ece>
- [7] <http://www.fno.no/pagefiles/34604/les%20omer/fnos%20boligrapport.pdf>
- [8] <http://e24.no/eiendom/selvaag-det-er-ingen-boligboble/20304833>
- [9] <http://www.dn.no/privatokonomi/article2324111.ece>
- [10] <http://www.dn.no/eiendom/article2239287.ece>, <http://www.dn.no/privatokonomi/article2465298.ece>

INNHold:

Fredrik V. Sand: Boligmarkedet – en ulikhetsmaskin	side 3
Marie Sneve Martinussen og Roar Eilertsen: En ny boligsektor	side 5
Gudmund Dalsbø: Bort med villa – inn med by på vestkanten?	side 11
Lars Gunnesdal: Irske erfaringer og økonomiske virkemidler	side 16



To nye bøker fra Forlaget Rødt!



Erik Skare:
Palestina, ei politisk
reisehandbok.
kr 240



Terje Skog (red.) mfl.:
Faglig debattbok 2013
kr 180

Bøker og tidsskriftet Rødt! kan du kjøpe fra nettbutikken www.marxisme.no

Vil du ha et prøveeksemplar av tidsskriftet?
Send en epost til roedt@marxisme.no