

(Kronikk i Farmann Newsletter Uke 31/32, 12. august 2005 - http://www.farmann.no/arkiv/2005/08/kronikk_hovedst.html#more).

OGS/- 07.08.05.

FARMANN

Norsk Forretningsblad

7. august 2005.

Kronikk: Hovedstaden – et sted å være for stadig flere?

- Odd Gunnar Skagestad -



At Oslo er et pressområde, er noe alle vet. Som en magnet trekker Rikshovedstaden til seg innflyttere og tilflyttere fra inn- og utland. Resultatet er befolkningspress, arealpress og press på boligmarkedet. Slik er det idag, og slik har det alltid vært – ikke sant?

Vel, mer eller mindre. Riktigere er det å si at utviklingen har gått i rykk og napp. Over stakk og stein, i søkk og kav gjennom brott og brann. Skiftende rammebetingelser og vekslende dynamiske faktorer har preget både de langsiktige utviklingslinjer og de øyeblikksbilder som til enhver tid har en tendens til å definere vår situasjonsoppfatning.

Ta f.eks. det berømmelige boligmarkedet: Unge i etableringsfasen klager over boligmarkedet, at boligprisene er altfor høye. Høye i forhold til hva? I forhold til andre storbyer ”som det er naturlig å sammenligne seg med”? Høye i forhold til hvordan det var ”før i tiden”? Eller høye i forhold til hva folk har råd til og faktisk er villige til å betale for å skaffe seg et sted å bo? De færreste – det være seg innflyttere eller innfødte Oslo-folk – vil idag nøye seg med bare ha ”et sted å bo”. Om ikke nødvendigvis villa på Bygdøy eller rekkehus på Røa, så skal det iallfall være selveierleilighet med god plass og høy standard, sentralt beliggende i et hipt urbant strøk. Dagens boligsøkende finner seg ikke i slike boforhold som foreldregenerasjonen måtte ta til takke med, de stiller krav. Og da koster det. Hvilket til syvende og sist betyr at de såkalte høye boligprisene er en følge av at det er så mye penger i omløp blant så mange mennesker (unge og andre) at de har råd til å betale så mye for å bo slik som de ønsker, - det er rett og slett et utslag av den generelle velstandsutviklingen. Slik virker nå engang loven om tilbud og etterspørsel. Så kan man sutre og skylde på boligmarkedet - les markedskreftene - så mye man vil. Lengter man seg tilbake til tiden før 1982, da vi knapt hadde et boligmarked i hovedstaden i det hele tatt? Tiden da en selveierleilighet var en uoppnåelig drøm for de fleste? Tiden da man betalte skyhøye beløp under bordet for leieretten til en skarve borettslagsleilighet på Kalbakken? Vel å merke dersom man var heldig – de uheldige måtte ta til takke med snuskete hybler og krypinn med tvilsomme fremleieavtaler. Eller friste brakketilværelsen i ukedagene før weekenden kom så man kunne sette seg på pendlerbussen til Skarnes eller Brandbu.

Presset på hovedstadens boligmarked er altså et velstandsfenomén. Men også andre faktorer spiller inn. I denne forbindelse kan det være særlig interessant å se på demografien – befolkningsutviklingen og dens sammensetning – på samme tid som både en årsaksfaktor og som en konsekvens.

For befolkningsutviklingen er året 1948 et naturlig utgangs- og referansepunkt. Det året ble Oslo slått sammen med omegnskommunen Aker. Man fikk med ett en by med plass nok til all tenkelig fremtidig vekst, - slik det dengang fortonte seg. Som byplansjef Harald Hals formulerte det: ”Ved sammenslutningen med Aker var hovedstaden blitt en by av veldige dimensjoner, ikke bare relativt, men også absolutt”. Byen hadde da 418 tusen innbyggere, folk bodde trangt og boligmarkedet var gjennomregulert. Folketallet vokste likevel raskt, drabantbyer ble etablert i

Groruddalen og andre steder, og en mann som Olav Selvaag slapp aller nådigst til med sitt konsept for å skaffe folk boliger til overkommelig pris. Tyve år senere – i 1968 – var boligmengden fortsatt stor og boligmarkedet like regulert, men innbyggertallet var kommet opp i 489 tusen. Da var det brått stopp, og folketallet sank med ekspressfart. Seksten år senere – i 1984 – hadde Oslo mistet netto 42 tusen innbyggere, og folketallet var kommet ned i 447 tusen. Uten at dét syntes å hjelpe særlig på presset ... Men så snudde trenden like brått atter en gang, og i løpet av de siste 20 årene har folketallet økt i rekordfart med hele 83 tusen – til over 530 tusen innbyggere.

Hva er det som har foregått? To mulige delforklaringer kan være liberaliseringen av boligmarkedet samt den generelle velstandsutvikling, som sammen utvilsomt har stimulert til en omfattende ny boligbygging. Likevel står vi overfor utviklingslinjer som i totalperspektiv kan synes paradoksale.

Og mens vi funderer over mønsteret i selve befolkningsutviklingen – først sterk vekst, derpå kraftig kontraksjon og deretter en fornyet og voldsom vekst – kan vi merke oss en rekke andre demografiske forhold som i løpet av de siste 20 årene har virket avgjørende inn på befolkningens struktur og sammensetning:

- Økende oppløsning/oppstyking av familiestrukturen.
- Økende antall yngre som unnlater å stifte familie men heller forblir single.
- Synkende fødselsrate (iallfall blant etnisk norske).
- Stor innvandring særlig fra den såkalte ”tredje verden” med den følge at over en femtedel av byens innbyggere nå har ikke-vestlig bakgrunn.

Dette er også forhold som nødvendigvis har innvirkning på behovet for antall og typer bolig-enheter, dvs. forhold som påvirker boligmarkedet.

Det er på denne bakgrunn vi må bedømme den enorme utbyggingsvirksomheten som har funnet sted i de senere år, og – ikke minst – den enda mer omfattende utbyggingsvirksomheten som er i ferd med å settes igang eller som befinner seg på tegnebrettet. Det er så byen formelig renner

over av påbegynte eller planlagte boligprosjekter. Vi nevner i fleng Lysaker Brygge, Sjølyst, Pilestredet Park, Bjølsen/ Nydalen, Waldemars Hage på Ila, Tjuvholmen, Bjørvika, Sørenga ... Vi aner konturene av en utvikling som reiser en rekke spørsmål. Er virkelig markedet for alle disse nye – og gjennomgående dyre – boligene helt umettelig? Dagens utbyggingsplaner er uttrykk for forventninger basert på fremskrivning av utviklingen – befolkningsmessig og mht. kjøpekraft – i den nære fortid. Men er det realistisk å tro at de siste 20 års eksepsjonelle befolkningsvekst i Oslo bare vil fortsette? Hvor klokt er det for dagens entreprenører, investorer og boligkjøpere å spekulere i at de nåværende rammebetingelser vil forbli uendret i overskuelig fremtid? Mange forhold kan tyde på at det vekstpotensialet som (grunnet et uforløst press) hadde bygget seg opp i tidsrommet 1968-1984, nå stort sett er blitt realisert, og at veksten etter hvert vil måtte dabbe av. I så fall vil det knapt bli et tilstrekkelig øket befolkningsgrunnlag til å skape en tilstrekkelig etterspørsel etter alle de nye dyre boligene som vil bli lagt ut på markedet i årene som kommer.

Så langt de lokale demografiske forhold som vil slå ut på hovedstadens boligmarked. I tillegg vil byen heller ikke kunne regne med å forbli upåvirket av de internasjonale økonomiske konjunkturer. En sak for seg er spørsmålet om hvor lenge vi kan regne med at vårt nåværende særnorske lave rentenivå vil holde seg. Men kanskje enda mer alvorlig: Et av de forhold som økonomene i de siste årene sterkest har advart mot, er den boligbygge-boomen som har gått over den vestlige verden, med store lånopptak og overinvesteringer som har drevet priser og verdier opp på et nivå som langt overskrider den generelle økonomiske vekstrate. Det tales om en ”boble” som før eller senere må sprekke, og som i sin tur kan utløse en omfattende, kanskje verdensomspennende økonomisk depresjon. Det er i høy grad betimelig å stille spørsmålet om hvordan også Norge – og hovedstaden i særdeleshet – kan bli påvirket av noe slikt.

Som det stundom uttrykkes: Når kommer krakket på boligmarkedet?

Posted by Odd Gunnar Skagestad at August 7, 2005 10:24 EM

http://www.farmann.no/arkiv/2005/08/kronikk_hovedst.html#more