

Hovedstaden - et sted å være for stadig flere?

”Det var i den tid jeg gikk omkring og sultet i Kristiania, denne forunderlige by som ingen forlater før han har fått merker av den...”

Knut Hamsun, Sult (1890).

Det kostbare boligmarkedet

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 stokk og stein, i søkk og kav gjennom brenning og brott, over knudret stokk og kneisende knaus. 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: Fra unge i etableringsfasen lyder stadig 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”? (Neppe – dra til London, København eller hvilke som helst andre vesteuropeiske hovedsteder).

Høye i forhold til hvordan det var ”før i tiden”? (Hallo – spør gamlingene om hvordan de slet for å klare boutgiftene dengang da).

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? Tja, da nærmer vi oss kan hende sakens kjerne...

Tidens krav

De færreste – det være seg innflyttere eller innfødte Oslo-folk – vil idag nøye seg med bare å 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 *caffelatte*-strøk. Dagens boligsøkende finner seg ikke i slike boforhold som foreldregenerasjonen måtte ta til takke med, de stiller krav.¹ 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

¹ Jfr. kommentarartikkelen ”Kresne og utestengte”, Aften13. januar 2011, s.2.

omløp blant så mange mennesker (unge og andre) at de har råd til å betale så mye som de faktisk gjør 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.

For dem som måtte huske *bolignøden*, kan slike besværelser lett fortone seg som historieløst tåkeprat. Skru tiden tilbake til for førti år siden: Hver bidige hverdag ved halvtre-tiden dannet det seg en tett kø av mennesker utenfor Aftenpostens ekspedisjonslokaler i Akersgaten. Her ventet de tålmodig og håpefullt på at avisens aftennummer skulle bli slått opp i vinduet. Der stod nemlig "Bolig-til-leie"-annonsene, med telefonnumre eller "Bill.mrk."-numre, som det gjaldt å snappe opp og ta kontakt med før andre kom en i forkjøpet. Alle visste at tilbyderne kunne velge og vrake og sette betingelser som man idag knapt kan forestille seg. Alt fra mer prosaiske plikter som trappevask, snemåking og hundelufting til mer eksotiske, pikante eller tvilsomme tjenester. Folk fant seg i nærsagt hva som helst. Som regel ble det uansett bomtur for de fleste. Men håpe kunne man, i det lengste...

Er det noen som i fullt alvor lengter seg tilbake til tiden før 1982, da vi knapt hadde et boligmarked i hovedstaden i det hele tatt? Tiden da en selveierleilighet var en uopnåelig 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. Tøft, men langtfra den verste formen for tilværelse. De uheldigste var langt dårligere stilt enn som så. Uteliggerne var kanskje ikke så synlige i bybildet som idag, men på ingen måte færre i antall.

Velstandsutviklingen

Velstandsutviklingen, - smak på ordet. Det er en utvikling som har vedvart – om enn ikke uten avbrudd og tilbakeslag – gjennom hundrevis av år. Og det er, i vårt eget korttidsperspektiv, en utvikling som har pågått så å si uten avbrudd gjennom de siste 20 årene: Høy sysselsetting, lønnsvekst, pengerikelig, lavt rentenivå, utlåsvillige banker (jo da, også i Norge fikk man merke den internasjonale finanskrisen i 2008-09, uten at helhetsbildet er blitt nevneverdig endret – vel halvveis inn i 2013 er boligprisene i Oslo på ny rekordhøye, drevet opp av en forsterket lånefest som får analytikerne til nok engang å hente frem ordet "boble"). Vi har opplevet – og gjennomlever fortsatt - en tilstand uten sidestykke i landets tidligere historie. Dagens ungdom kan knapt huske at det noen gang har vært annerledes. Og at det er en utvikling som bare har videreført og forsterket en trend som har funnet sted over en enda lengre tidslinje, kan leses ut av boligstatistikken: I 1948 (året for sammenslutningen av Oslo og Aker til dagens Oslo) hadde byen en botetthet på 3,3 personer pr. bolig. Idag er tallet 1,9 personer.

Forstå det, den som kan, men det vil øyensynlig alltid finnes nostalgikere som lengter seg tilbake til en fortid som de aldri har kjent, og som aldri fantes. Blant disse vil man også finne historieløse opinionsdannere, som i sin uformuenhet (ja, for det kan vel ikke være ond vilje?) sår misnøye og dyrker frem en lengsel etter kommandoøkonomiske virkemidler ved å kolportere vrangforestillinger om markedskreftenes virkemåte, ja om selve forholdet mellom årsak og virkning.

Et skrekkeeksempel stod for noen få år siden å lese i en lederartikkel i Aftenpostens daværende aftenutgave Aften – en avis som i løpet av sin levetid jevnlig viste tendenser til å ville fremstå som dirigismens ideologiske bannerfører i Norge.² På bakgrunn av tall fra Boligbygg for stigningen i gjennomsnittlig leiepris på leiligheter i Oslo i 2007, presterte avisen å skrive at:

”Prisutviklingen må ses i sammenheng med usikkerheten på boligmarkedet. Fortsatt høye boligpriser gjør at mange ikke har noe reelt valg. [...] En annen viktig årsak er mangelen på nye boligprosjekter i Oslo. Ifjor ble det igangsatt bygging av 3064 nye boliger i Oslo. Det er en nedgang på 31 prosent fra 2006. Den eneste måten å få stabilitet i prisene på leiemarkedet, er å bygge flere boliger. [...] For å matche befolkningsutviklingen må det bygges langt flere boliger. [...] Presset øker. Bare i Oslo vil gruppen 21 til 27 år vokse med 22 prosent frem mot år 2014. [...] I Norge er boligmarkedet ekstremt markedsliberalisert, noe som gjør at unge har få muligheter til å skaffe seg en bolig”.

Boligsøkerens frie valg mellom å eie eller å leie, samt den valgfrihet som medfører at noen i det hele tatt velger å bosette seg i Oslo, ble altså fremstilt som ”at mange ikke har noe reelt valg”. Var det *stavnsbånd* avisen fabulerte om? Neppe, for i neste åndedrag var ankepunktet det motsatte - at boligmarkedet er ”ekstremt markedsliberalisert”. *Ekstremt* er åpenbart å ta for hardt i, men det stemmer at det norske boligmarked gjennom de siste årtier har vært vesentlig mer liberalisert enn hva tilfellet var inntil for en generasjon siden. Og nettopp denne liberaliseringen er det som – sammen med den generelle velstandsutviklingen – har ført til at flere unge enn noensinne tidligere har bedre muligheter enn noengang før til å skaffe seg en bolig i Oslo. At det ikke nødvendigvis fortoner seg slik for den enkelte unge som gjør sin entré – og føler seg overveldet - i boligmarkedet, rokker ikke ved tilstandens faktiske realiteter.

Å bo med høy standard til overkommelig pris sentralt i landets hovedstad vil alltid være et knapphetsgode. Kan det å kunne nyte et slikt gode sies å være en menneskerett? Svaret bør være et betinget *ja* – vel å merke betinget av at du er istand til og vil være villig til å *betale prisen*. Denne prisen er ingen statisk størrelse – mange forhold kan og vil virke inn og påvirke kostnadsnivået – men prisen vil alltid være slik at noen ikke ser seg råd til å betale den. Som det heter i den såkalte tredje økologiske lov: *”There ain’t no such thing as a free lunch!”* I den grad dette i dagens samfunn kan oppfattes som et sosialt problem, er det et gedigent *luksusproblem* – et ”problem” som er en funksjon av den foran beskrevne velstandsutviklingen.

² Lederartikkelen ”Kostbart boligmarked”, Aften 20. februar 2008, s.2.

For å gni det inn atter en gang: Presset på hovedstadens boligmarked er først og fremst 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.

Oslo gjennom 65 år – fra bolignød til fri flyt

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 fortonte det seg iallfall dengang. Daværende byplansjef Harald Hals formulerte det slik:³ ”*Ved sammenslutningen med Aker var hovedstaden blitt en by av veldige dimensjoner, ikke bare relativt, men også absolutt*”. Byen hadde dengang 418 tusen innbyggere, folk bodde gudsjammerlig trangt og boligmarkedet var gjennomregulert. Folketallet vokste likevel raskt. Drabantbyer ble etablert på Lambertseter, i Groruddalen og andre steder utenfor den indre by, og en mann som Olav Selvaag slapp – til slutt - aller nådigst til med sitt konsept for å skaffe folk tak over hodet til overkommelig pris.

Vel tyve år senere – i 1969 – var bolig mangelen fortsatt stor og boligmarkedet like regulert, men innbyggertallet var kommet opp i 489 tusen, altså en solid økning på over 70 tusen individer. Da var det brått stopp, og folketallet sank med ekspressfart. Femten år senere – ved årsskiftet 1984/85 – hadde Oslo mistet netto 42 tusen innbyggere, og folketallet var kommet ned i 447 tusen. En kjapp nedgang på henimot 10 prosent - uten at dét syntes å hjelpe særlig på presset!

Men så snudde trenden like brått atter en gang, og nå med et enda større pendelutslag: I løpet av de neste 28 årene økte folketallet i rekordfart med hele 176 tusen – til nærmere bestemt 623 000 innbyggere ved siste årsskifte.

Fra et demografisk synspunkt – en gigantisk U-sving, et kvantesprang og et veritabelt hamskifte! Hva i all verden var det som hadde foregått? To opplagte delforklaringer var liberaliseringen av boligmarkedet (hvor startskuddet ble løsnet av Willoch-regjeringen 1. august 1982) samt den generelle velstandsutviklingen. Dette var forhold som sammen utvilsomt stimulerte til en omfattende ny boligbygging, som igjen gjorde en fornyet befolkningsøkning mulig. Og notabene, en befolkningsøkning som ikke gikk på bekostning av en en fortsatt – vedvarende og betydelig - forbedring av boligstandarden for folk flest. Likevel står vi overfor utviklingslinjer som i totalperspektiv kan synes paradoksale.

Demografi og andre samfunnsmessige trender

³ Harald Hals, kapitlet ”Oslo” i W. Werenskiold (red.) Norge vårt land, Bind 2, Oslo 1950, s.521.

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

- Økende oppløsning/oppstyking av familiestrukturen (herunder såvel formelle som uformelle parforhold).
- Økende antall yngre som unnlot å stifte familie men heller forble single.
- Synkende fødselsrate (iallfall blant etnisk norske), men stadig høy blant betydelige innvandrergupper.
- 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 forhold som nødvendigvis måtte få innvirkning på behovet for antall og typer bolig-enheter, og dermed også måtte påvirke boligmarkedet.

Av andre samfunnsmessige trender av betydning i denne sammenheng bør særlig nevnes et arbeidsmarked i sterk endring, hvor en kraftig nedgang i antall industriarbeidsplasser er blitt mer enn kompensert ved økningen i kontorarbeidsplasser og sysselsettingen i tjenesteytende sektor. Og samtidig har den massive utflyttingen av tradisjonelle industribedrifter medført at betydelige arealer har kunnet frigis for boligbygging i stor stil. Folk trenger boliger, men boliger trenger også folk: Her ser vi altså hvordan *tilbuds*-faktoren stimulerer til øket befolkningsvekst.

Det er på denne bakgrunnen vi må bedømme den enorme utbyggingsvirksomheten som har funnet sted siden 1980-tallet, og ikke minst den enda mer omfattende utbyggingsvirksomheten som etter årtusenskiftet er blitt igangsatt eller som fortsatt befinner seg på tegnebrettet. Til tross for den foran omtalte nedgangen fra 2006 til 2007 (samt en relativ stillstand på bakgrunn av finanskrisen 2008-09): Det er så byen formelig renner over av nylig ferdigstilte, påbegynte eller planlagte store boligprosjekter. Vi nevner i fleng Lysaker Brygge, Sjølyst, Pilestredet Park, Bjølsen/Nydalen, Waldemars Hage på Ila, Kværnerbyen, Tjuvholmen, Løren, Ensjøbyen, - for ikke å snakke om gigantplanene for Bjørvika, Sørenga og Filipstad ...

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 28 års eksepsjonelt sterke befolkningsvekst i Oslo bare vil fortsette? I så måte vil de demografiske trender som er listet opp i de fire kulepunktene foran være helt sentrale. Disse kan meget vel fortsette, men det er ingen naturlov som sier at en hvilken som helst trend bare vil vedvare uendret. Det store usikkerhetsmomentet vil åpenbart være knyttet til det fjerde punktet – om vi vil oppleve en

fortsatt stor innvandring fra den ”tredje verden” - men dette vil formodentlig avhenge av overordnede politiske rammebetingelser som ikke nødvendigvis kan forskutteres å videreføres uendret.

Er det videre noen grunn til å tro at det fremdeles vil finne sted en i hovedsak *tilbuds-drevet* befolkningsvekst? En det realistisk å forvente at en eventuell fortsatt sterk befolkningsvekst i hovedsak vil være en funksjon av utbudet av bolig-objekter på markedet, - det være seg gamle eller nye, selveierboliger eller leie-objekter? Hvor klokt er det for dagens entreprenører, investorer og boligkjøpere (for ikke å snakke om politikere) å spekulere i at de nåværende rammebetingelser – sosiale og demografiske - vil forbli uendret i overskuelig fremtid?

Mange forhold kan tyde på at det nærmest eksplosivt sterke vekstpotensialet som (grunnet et uforløst press) hadde bygget seg opp i tidsrommet 1969-1985, nå stort sett er blitt realisert, og at veksten etter hvert vil måtte dabbe av. Den forannevnte nedgangen fra 2006 til 2007 (som ikke kunne forklares ved en finanskrisen som ennå ikke hadde inntrådt) kunne muligens ses som et forvarsel i så måte. I så fall vil det knapt bli et tilstrekkelig øket befolkningsgrunnlag til å skape en tilstrekkelig etterspørsel etter alle de nye dyre boligene som øyensynlig vil bli lagt ut på markedet i årene som kommer.

Økonomien, ser du...

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. Ett av de forhold som økonomene helt siden årtusenskiftet sterkest hadde advart mot, var den boligbygge-boomen som frem til 2007-08 hadde gått over den vestlige verden, med store lånopptak og overinvesteringer som drev priser og nominelle verdier opp på et nivå som langt overskred den generelle økonomiske vekstraten. Det var lenge blitt advart om at det var i ferd med å bygge seg opp en ”boble” som før eller senere måtte sprekke, og som i sin tur vil kunne utløse en omfattende, kanskje verdensomspennende økonomisk depresjon. Da den internasjonale finanskrisen inntraff for alvor i oktober 2008, var nettopp boligmarkedet-”boblen” i USA (dels også i andre land, som særlig Storbritannia) en sentral bakenforliggende faktor.⁴

Det er imidlertid i høy grad betimelig å stille spørsmålet om hvordan også Norge – og hovedstaden i særdeleshet – blir påvirket av de skiftende internasjonale konjunkturerne.

Spørsmålet om hvor lenge vi kunne regne med at vårt særnorske lave rentenivå ville holde seg, var frem til august 2007 et stadig tilbakevendende tema i den hjemlige debatt. Da Norges Bank samme måned satte opp styringsrenten samtidig som nyhetssendingene fra USA meldte om

børsfall, gjeldskriser og rentenedsettelse fra den amerikanske sentralbank, var det knapt til å unngå at det klassiske spørsmålet meldte seg: Når kommer krakket på boligmarkedet? Er vi der nå?

Tilbake til fremtiden

Nei, vi var der ikke da, og vi er der heller ikke i skrivende stund (august 2013), selv om vi i mellomtiden fikk et turbulent år med en midlertidig utflating av hovedstadens boligmarked i 2008-09 og rekorder i rentenedsettelse både ute og hjemme. Og med fortsatt lave renter fikk vi senere oppleve fornyet omsetnings- og prisvekst. Til tross for de siste fire-fem års rystelser, skiller ikke dagens helhetsbilde seg nevneverdig fra situasjonen fra noen år tilbake hva angår tilbud, etterspørsel, priser og nybygging.

Om den videre utvikling står det hvem som helst fritt å spå. Men vi er et vidstrakt land, med drøyt 5 millioner innbyggere som stort sett er travelt opptatt med å tjene til livets opphold andre steder i landet enn i Oslo-gryta, - hvor fristende tilværelsen her i Tigerstaden enn måtte fortone seg. De generelle sentraliseringstendensene vil kan hende holde frem, men samspillet mellom sosio-økonomiske, privatøkonomiske, konjunkturmessige og demografiske rammebetingelser tilsier at befolkningsveksten for hovedstadens vedkommende etterhvert vil nå et metningspunkt.

Fortsatt vil Oslo kunne være et et sted å være, - for stadig flere, om enn knapt for alle. Og dét på dagens tilgjengelige arealgrunn, uten at vi engang behøver å tenke på Marka-grensen.

⁴ De senere gjeldskriser som særlig har rammet blant annet Hellas, Irland og Portugal m.fl. har blitt pekt på som tegn på at vi i kjølvannet av finanskrisen også har fått – eller vil få – en verdensomfattende økonomisk depresjon, men dét er et tema som ikke skal drøftes nærmere her.